1. Πότε επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτου (φ.μ.α.) και ποιος υποχρεούται να τον καταβάλει;

Σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου με αντάλλαγμα επιβάλλεται φόρος στην αξία τους και υπόχρεος για την καταβολή του είναι ο αγοραστής.

2. Πώς καταβάλλεται ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου;

Στις περιοχές που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, κατά την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου, ο φορολογούμενος υποχρεούται να αναγράφει σε αυτήν την αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, βάσει της οποίας καταβάλλει εφάπαξ τον φόρο που αναλογεί. Σε περίπτωση που το τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, ο φόρος υπολογίζεται επί του τιμήματος.

3. Ποιοι είναι οι συντελεστές για τον υπολογισμό του φόρου μεταβίβασης ακινήτου;

α) Ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται σε 3% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου.

β) Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου μειώνεται στο τέταρτο (1/4) στις περιπτώσεις διανομής ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων ή διάλυσης Ο.Ε., Ε.Ε., Ε.Π.Ε. και Ι.Κ.Ε. και μεταβίβασης των ακινήτων της εταιρείας στα μέλη της, κατά την εταιρική τους μερίδα.

γ) Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου μειώνεται στο μισό (1/2) στις περιπτώσεις ανταλλαγής ακινήτων ίσης αξίας, συγχώνευσης Α.Ε. και Συνεταιρισμών, αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για δημόσια ωφέλεια, καθώς και συνένωσης οικοπέδων.

4. Ποιοι είναι οι δικαιούχοι της απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου για αγορά πρώτης κατοικίας;

Η απαλλαγή παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα (έγγαμα ή άγαμα ή τα πρόσωπα που έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης τόσο με τις διατάξεις του ν. 3719/2008, μετά τη συμπλήρωση διετίας, όσο και του ν. 4356/2015), εφόσον κατοικούν μόνιμα στην Ελλάδα ή προτίθενται να εγκατασταθούν σε αυτή το αργότερο εντός δύο ετών από την αγορά. Η απαλλαγή του άγαμου παρέχεται και στον σύζυγο που βρίσκεται σε διάσταση, υπό τον όρο ότι έχει κατατεθεί αίτηση ή αγωγή διαζυγίου, τουλάχιστον, έξι μήνες πριν την αγορά του ακινήτου με την προϋπόθεση ότι ο γάμος θα λυθεί μέσα σε πέντε (5) έτη από την αγορά.

Απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου για αγορά πρώτης κατοικίας δικαιούνται:

α) Έλληνες.

β) ομογενείς από Αλβανία, Τουρκία και χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης. Οι καταγόμενοι από τη Βόρεια Ήπειρο και την Τουρκία, εφόσον απέκτησαν ιθαγένεια τρίτου κράτους πλην της Αλβανικής και Τουρκικής, δεν μπορούν να τύχουν απαλλαγής από το φόρο.

γ) οι πολίτες των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου.

δ) αναγνωρισμένοι πρόσφυγες, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 96/2008 (Α’ 152).

ε) πολίτες τρίτων χωρών που απολαύουν του καθεστώτος του επί μακρόν διαμένοντος στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4251/2014 (Α’ 80).

στ) πολίτες τρίτων χωρών που κατέχουν άδεια διαμονής στην Ελλάδα δεύτερης γενιάς.

Ειδικά για τους αλλοδαπούς, η πρόθεσή τους για μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα δεν αναιρείται από το γεγονός ότι, για ειδικούς λόγους, οι αρμόδιες υπηρεσίες τους χορηγούν προσωρινές άδειες παραμονής που ανανεώνονται.

5. Ποια είναι η έκταση της παρεχόμενης απαλλαγής;

Για αγορά κατοικίας: από άγαμο μέχρι του ποσού των 200.000 ευρώ, από άγαμο που

παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι ποσού αξίας 250.000 ευρώ, από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας 250.000 ευρώ, ενώ από έγγαμο που παρουσιάζει αναπηρία, τουλάχιστον, 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι ποσού αξίας 275.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

Για αγορά οικοπέδου: από άγαμο μέχρι ποσού αξίας 50.000 ευρώ, από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας 100.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 10.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 15.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

Αν η αξία του ακινήτου υπερβαίνει τα παραπάνω αφορολόγητα όρια, η απαλλαγή χορηγείται μέχρι του αντίστοιχου αφορολόγητου ποσού και για την επιπλέον αξία οφείλεται φ.μ.α.

Σε περίπτωση αγοράς κατοικίας, στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μιας θέσης στάθμευσης και ενός αποθηκευτικού χώρου (είτε είναι ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες είτε παρακολουθήματα της μεταβιβαζόμενης ιδιοκτησίας), για επιφάνεια εκάστου έως είκοσι (20) τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.

6. Ποιες είναι οι προϋποθέσεις για την απαλλαγή πρώτης κατοικίας;

α) Ο αγοραστής ή η σύζυγός του ή τα ανήλικα παιδιά του δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Θεωρείται ότι καλύπτονται οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή και της οικογένειάς του, αν το συνολικό εμβαδόν της καθαρής επιφάνειας (της επιφάνειας χωρίς τους κοινόχρηστους χώρους, όταν υφίσταται σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών) κατοικιών που υφίστανται ή υπάρχει η δυνατότητα βάσει των πολεοδομικών διατάξεων να αναγερθούν είναι: 70 τ.μ., προσαυξανόμενα κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του και 25 τ.μ. για το τρίτο και τα επόμενα τέκνα. Κατ' εξαίρεση, οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67% αυξάνονται από 70 τ.μ. σε 90 τ.μ.

β) Το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το γήπεδο στο οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη οικία ή το διαμέρισμα να είναι οικοδομήσιμο κατά τον χρόνο της αγοράς και εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δήμου ή κοινότητας ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο και μεταξύ αγοραστή και πωλητή να μην υπάρχει συγγένεια εξ αίματος ή εξ αγχιστείας πρώτου βαθμού.

γ) Η απαλλαγή παρέχεται με τον όρο ότι το ακίνητο θα παραμείνει στην κυριότητα του αγοραστή για τουλάχιστον μία πενταετία.