

**Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων  
Φόρος Κληρονομιών, Δωρεών και  
Γονικών Παροχών**

21.11.2024

## Βιβλιογραφία

- Φωτόπουλος Ι., Φορολογία Κληρονομιών, Δωρεών & Γονικών Παροχών, 2013
- Φωτόπουλος Ι., Η Φορολογία Μεταβίβασης Ακινήτων, Εκδ. Αντ. Σάκκουλα, 1999

## Συστηματική κατάταξη

- Φόροι εισοδήματος
- Φόροι περιουσίας ή κεφαλαίου
  - ◆ Φόροι κατοχής περιουσίας
    - Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)
    - Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ)
    - Ειδικός Φόρος Ακινήτων (ΕΦΑ)
  - ◆ Φόρος κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών
- Φόροι επί της δαπάνης
  - ◆ Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ)

## Πρακτική κατάταξη στις ΔΟΥ

- Τμήμα Εισοδήματος
- Τμήμα Κεφαλαίου
  - ◆ Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)
  - ◆ Ειδικός Φόρος Ακινήτων (ΕΦΑ)
  - ◆ Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ)
  - ◆ Φόρος Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών
- Τμήμα ΦΠΑ και Παρακρατούμενων Φόρων

## Πρακτική κατάταξη της φορολογίας ακίνητης περιουσίας

- Φορολογία κατοχής ακίνητης περιουσίας
  - ◆ Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)
  - ◆ Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ)
  - ◆ Ειδικός Φόρος Ακινήτων (ΕΦΑ)
  - ◆ Φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων
  - ◆ Τέλος καθαριότητας-φωτισμού (ανταποδοτικό τέλος)
- Φορολογία του εισοδήματος από την ακίνητη περιουσία
  - ◆ Φόρος εισοδήματος (εισόδημα από κεφάλαιο)
- Φορολογία της μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας
  - ◆ Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ)
  - ◆ ΦΠΑ στη μεταβίβαση νεόδμητων οικοδομών
  - ◆ Φόρος Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών
  - ◆ Φόρος υπεραξίας (φόρος εισοδήματος)

# Φορολογία της περιουσίας

## Πρακτική κατάταξη

	Ακίνητα	Κινητά
Απόκτηση	ΦΠΑ ΦΜΑ Φόρος Κληρ., Δωρεών κ.λπ.	ΦΠΑ Φόρος Κληρ., Δωρεών κ.λπ.
Κατοχή	ΕΝΦΙΑ ΤΑΠ ΕΦΑ	Φόρος πολυτελούς διαβίωσης
Μεταβίβαση	Φόρος εισοδήματος (υπεραξίας)	-
Εκμετάλλευση	Φόρος εισοδήματος	

# Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων

- Σύστημα φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων:
- 1η μεταβίβαση (νεόδμητο): Φ.Π.Α.
- Επόμενες μεταβιβάσεις: ΦΜΑ

# Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων

- Νομική βάση: AN 1521/1950 (κυρώθηκε με το Ν. 1587/1950)
- **Φορολογικό υποκείμενο:** ο αγοραστής – υπερθεματιστής – ο καταβάλλων την αποζημίωση
- Ο πωλητής: δεν υπόκειται σε ΦΜΑ, υπόκειται όμως σε φόρο εισοδήματος (άρθρο 33 ΚΦΕ) για την υπεραξία (διαφορά μεταξύ αγοράς-πώλησης)
- Αναστολή ως το τέλος του 2024 μόνο για ακίνητα που αγοράστηκαν από 1.1.2013
- **Φορολογικό αντικείμενο:** το μεταβιβαζόμενο εμπράγματο δικαίωμα
- **Φορολογική βάση:** Αξία της μεταβίβασης (αγοραία αξία, αντικειμενικό σύστημα του άρ. 41 του Ν. 1249/1982),
- Δεν μπορεί να είναι μικρότερη από την αντικειμενική αξία
- **Φορολογικός συντελεστής:** 3% για μεταβιβάσεις δικαιωμάτων σε ακίνητα  
1 \$ USD ανά κόρο χωρητικότητας για μεταβιβάσεις πλοίων



# Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων

## Απαλλαγές

- 1η κατοικία: άγαμος ή έγγαμος ενήλικας εφόσον δεν έχει εμπράγματο δικαίωμα σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο αυτής
- Χήρος ή διαζευγμένος με επιμέλεια ανήλικων τέκνων
- Άγαμη μητέρα – εξ αναγνώρισεως πατέρας
- Άγαμος ενήλικας με αναπηρία 67%
- Έγγαμος με τέκνα με αναπηρία
- Τέκνα ορφανά
- Σύζυγος εν διαστάσει και αιτών τη λύση του γάμου
- Άπαξ η απαλλαγή

Έλληνες, ομογενείς,  
κάτοικοι ΚΜ ΕΕ –  
ΕΟΧ,  
αναγνωρισμένοι  
πρόσφυγες, πολίτες  
τρίτων χωρών

# Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων

- Δημόσιο
- ΝΠΔΔ
- ΟΤΑ
- Ιερές Μονές – ναοί
- Εταιρείες επένδυσης σε ακίνητη περιουσία
- Μετασχηματισμός εταιρειών

## Φορολογικό υποκείμενο φόρου κληρονομιών

- Νομική βάση: Ν. 2961/2001
- Κληρονόμοι / κληροδόχοι
- Διαχωρισμός σε τάξεις:
  - ♦ Α' κατηγορία
    - ο σύζυγος του κληρονομουμένου
    - ο συμβληθείς με σύμφωνο συμβίωσης
    - οι κατιόντες πρώτου βαθμού (τέκνα),
    - οι κατιόντες εξ αίματος δεύτερου βαθμού (εγγόνια)
    - οι ανιόντες εξ αίματος πρώτου βαθμού (γονείς)

## Φορολογικό υποκείμενο φόρου κληρονομιών

- Διαχωρισμός σε τάξεις:
  - ◆ Β' κατηγορία
    - οι κατιόντες εξ αίματος τρίτου και επόμενων βαθμών (δισέγγονα)
    - Οι ανιόντες εξ αίματος δευτέρου και επόμενων βαθμών (παππούδες)
    - Τα εκούσια ή δικαστικά αναγνωρισθέντα τέκνα
    - Οι κατιόντες του αναγνωρισθέντος
    - Οι αδελφοί (αμφιθαλείς ή ετεροθαλείς)
    - Οι συγγενείς εξ αίματος τρίτου βαθμού εκ πλαγίου

## Φορολογικό υποκείμενο φόρου κληρονομιών

- Διαχωρισμός σε τάξεις:
  - ◆ Β' κατηγορία (συνέχεια)
    - πατριοί και μητρίες
    - τα τέκνα από προηγούμενο γάμο του συζύγου
    - τέκνα εξ αγχιστείας (γαμπροί - νύφες) και
    - ανιόντες εξ αγχιστείας (πεθεροί – πεθερές)
  - ◆ Γ' κατηγορία
    - οποιοσδήποτε άλλος εξ αίματος ή εξ αγχιστείας συγγενής του κληρονομούμενου
    - εξωτικός

## Φορολογικό αντικείμενο φόρου κληρονομιών

- Κτήση περιουσίας αιτία θανάτου από:
  - ♦ Κληρονομία, κληροδοσία ή τρόπο
  - ♦ Νέμηση ανιόντος
  - ♦ Σύμβαση ασφάλισης ζωής του κληρονομουμένου (εφόσον δεν ορίζεται στο ασφαλιστήριο ο δικαιούχος)
  - ♦ Αυτασφάλιση του κληρονομουμένου

## Φορολογική βάση φόρου κληρονομιών

- Καθαρή αξία: ενεργητικό - παθητικό
- Αξία των στοιχείων της κληρονομιάς
  - ◆ Ακίνητα:
    - Αντικειμενική αξία
    - Αγοραία αξία (συγκριτικά στοιχεία)
  - ◆ Κινητά: αγοραία αξία
- Συνυπολογισμός προηγούμενων δωρεών ή γονικών παροχών

## Φορολογική βάση φόρου κληρονομιών

- Αν ο φορολογούμενος θεωρεί την αντικειμενική μεγαλύτερη από την αγοραία αξία, μπορεί να ζητήσει τον προσδιορισμό της αξίας από το αρμόδιο διοικητικό πρωτοδικείο (άρθρο 10 παρ. 4 Ν. 2961/2001
  - ♦ Προθεσμία: 60 ημέρες από τη δήλωση
  - ♦ Δεν ασκείται ενδικοφανής
- Μπορεί να προσδιοριστεί και κατόπιν προσβολής της πράξης διοικητικού προσδιορισμού με ενδικοφανή (ΣτΕ 152/2023)



# Φόρος Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών

## Φορολογικός συντελεστής φόρου κληρονομιών

Α' Κατηγορία		Β' Κατηγορία		Γ' Κατηγορία	
Έως 150.000	0	Έως 30.000	0	Έως 6.000	0
150.000 – 300.000	1%	30.000 – 100.000	5%	6.000 – 72.000	20%
300.000 – 600.000	5%	100.000 – 300.000	10%	72.000 – 267.000	30%
Άνω των 600.000	10%	Άνω των 300.000	20%	Άνω των 267.000	40%

## Φορολογικό υποκείμενο φόρου δωρεών

- Δωρεοδόχος
- Διαχωρισμός σε τάξεις: ίδιος με το φόρο κληρονομιών

## Φορολογικό αντικείμενο φόρου δωρεών

- Κτήση περιουσίας αιτία δωρεάς:
  - ♦ Σύμβαση δωρεάς
  - ♦ Κάθε παροχή, παραχώρηση ή μεταβίβαση περιουσιακού στοιχείου χωρίς αντάλλαγμα, έστω και αν δεν καταρτίστηκε έγγραφο (άτυπη δωρεά)
  - ♦ Ποσά ή συντάξεις από ασφάλεια ζωής (όταν στο ασφαλιστήριο ορίζεται ρητώς ο δικαιούχος)

## Φορολογική βάση φόρου δωρεών

- Αξία των δωρηθέντων
  - ♦ Ακίνητα:
    - Αντικειμενική αξία
    - Αγοραία αξία (συγκριτικά στοιχεία)
  - ♦ Κινητά: αγοραία αξία
- Συνυπολογισμός προηγούμενων δωρεών ή γονικών παροχών

## Φορολογικός συντελεστής φόρου δωρεών

- Ίδιος με το φόρο κληρονομιών
- Εξαιρέσεις
  - ♦ Δωρεοδόχοι α' κατηγορίας
    - Αφορολόγητο 800.000 €
      - Για χρηματικά ποσά απαιτείται διατραπεζική μεταφορά
    - Το υπερβάλλον φορολογείται με 10%
  - ♦ Δωρεά χρηματικών ποσών – αυτοτελής φορολόγηση από το 1ο ευρώ
    - Δωρεοδόχοι β' κατηγορίας: 20%
    - Δωρεοδόχοι γ' κατηγορίας: 40%
- Κατά τον υπολογισμό του φόρου εκπίπτει ο φόρος προηγούμενων δωρεών ή γονικών παροχών

## Φορολογική βάση φόρου δωρεών

- Αξία των δωρηθέντων
  - ◆ Ακίνητα:
    - Αντικειμενική αξία
    - Αγοραία αξία (συγκριτικά στοιχεία)
  - ◆ Κινητά: αγοραία αξία
- Συνυπολογισμός προηγούμενων δωρεών ή γονικών παροχών

## Φορολογία γονικών παροχών

- Γονική παροχή: παροχή περιουσίας σε τέκνο από οποιονδήποτε γονέα
- Φορολογικό υποκείμενο: τέκνο
- Φορολογικό αντικείμενο: το δωρηθέν (κυρίως ακίνητο)
- Φορολογική βάση: ίδια με το φόρο δωρεών
- Συντελεστής:
  - ♦ 10% (αφορολόγητο 800.000 €)
  - ♦ απαλλαγή της πρώτης κατοικίας (άρθρο 43 Ν. 2961/2001):
    - Άγαμοι: έως 200.000 €
    - Έγγαμοι: έως 250.000 €
    - Κάθε παιδί (έως δύο): 25.000 €
    - Τρίτο παιδί και επόμενα: 30.000 €
- Συνυπολογίζονται προηγούμενες γονικές παροχές