

ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

21.11.2024

Σοφία Βρόντου, ΔΝ

# 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 αναγνωρίσεως 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