

Αρ. Πρωτ: Δ13 Β 1125624 ΕΞ/9.8.2013

Απαλλαγή πρώτης κατοικίας – καταβολή φόρου προηγούμενης απαλλαγής για τη χορήγηση νέας.

Αρ. Πρωτ: Δ13 Β 1125624 ΕΞ/9.8.2013

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

ΤΜΗΜΑ Β

ΑΝΑΡΤΗΘΗΚΕ ΣΤΗ ΓΓΠΣ

Ταχ. Δ/ση:Καρ. Σερβίας 8

Ταχ. Κώδ.:101 84 Αθήνα

Τηλέφωνο:210 3375900

FAX:210 3375834

e-mail:

d13.fma@yo.syzefxis.gov.gr

ΘΕΜΑ: Απαλλαγή πρώτης κατοικίας – καταβολή φόρου προηγούμενης απαλλαγής για τη χορήγηση νέας.

Σε απάντηση της από 30/04/2013 αίτησής σας σχετικά με το ανωτέρω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, όπως ισχύει, συμβάσεις αγοράς εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα κατοικίας ή οικοπέδου απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του νόμου. Μεταξύ των προϋποθέσεων αυτών, είναι η αγορά ολοκλήρου του ακινήτου από τον αγοραστή, με εξαίρεση την περίπτωση χορήγησης απαλλαγής λόγω απόκτησης ολοκλήρου του ακινήτου και από τους δύο συζύγους.

Με τις διατάξεις της παρ. 5 του ανωτέρω άρθρου και νόμου η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για την αγορά κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μόνο μία φορά. Η απαλλαγή παρέχεται και για κάθε νέα αγορά ακινήτου εφόσον: α) τα ακίνητα που έχει στην κυριότητά του κατά το χρόνο της νέας αγοράς ο αγοραστής, ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους, δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους και β) ο αγοραστής υποβάλει την οικεία δήλωση και καταβάλλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί στην αξία του ακινήτου που έτυχε της απαλλαγής.

2. Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 7 του ίδιου άρθρου και νόμου, ορίζεται ότι, κατ' εξαίρεση, αν για την αγορά ενός ακινήτου από κοινού έχει χορηγηθεί απαλλαγή πρώτης κατοικίας και στους δύο συζύγους και εντός πενταετίας από το χρόνο της αγοράς μεταβιβαστεί το ποσοστό του ενός συζύγου, η απαλλαγή αίρεται μόνο κατά το ποσοστό που μεταβιβάζεται και καταβάλλεται ο φόρος που αναλογεί στο ποσοστό αυτό.

Με τη ρύθμιση αυτή ο νομοθέτης επιδιώκει, κατά παρέκκλιση της γενικής αρχής κατά την οποία η μεταβίβαση έστω και ποσοστού του ακινήτου επιφέρει την άρση της χορηγηθείσας απαλλαγής, να μην επιβαρύνει τον έτερο σύζυγο-αγοραστή, στην κυριότητα του οποίου εξακολουθεί να παραμένει το δικό του μερίδιο.

3. Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, έχει γίνει δεκτό ότι, και στην περίπτωση χορήγησης νέας απαλλαγής στον αγοραστή που έτυχε απαλλαγής στο παρελθόν κατά την αγορά ακινήτου από κοινού με τον πρώην σύζυγό του, θα καταβληθεί ο φόρος που αναλογεί στο μερίδιό του και όχι στην αξία ολοκλήρου του ακινήτου.

Αντίστοιχα, είναι καταβλητέος μόνο ο φόρος που αναλογεί στο μερίδιο του αγοραστή και στην περίπτωση που έτυχε απαλλαγής κατά το παρελθόν από κοινού με τον αποβιώσαντα ή με την αποβιώσασα σύζυγό του. (Σχετ. με αρ. πρωτ. 1027511/124/Β0013/26.4.2004).

Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης
Μαρία Η. Μενούνου