



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 29-4-2010
Αριθ.Πρωτ.435

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Νέες φορολογικές διατάξεις κεφαλαίου.

Σας διαβιβάζουμε τη με αριθμ.ΠΟΛ.1048/28-4-2010 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών με θέμα «Κοινοποίηση διατάξεων του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58/τ.Α /23.4.2010) 'Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις' που αφορούν θέματα φορολογίας κεφαλαίου», όπου δίνονται διευκρινίσεις για τις νέες διατάξεις που αφορούν τη φορολογία κεφαλαίου, όπως αυτές ισχύουν μετά τη δημοσίευση του Ν.3842/2010, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

**ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ
ΝΑ ΣΤΑΛΕΙ ΜΕ Ε-MAIL ΣΤΙΣ Δ.Ο.Υ.
Αθήνα, 28-4-2010**

**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
ΤΜΗΜΑΤΑ Α΄ & Β΄**

ΠΟΛ. 1048

Ταχ. Δ/ση: Καρ. Σερβίας 8
Ταχ. Κώδ.: 101 84 Αθήνα
Τηλέφωνο: 210 3375829, -876
FAX: 210 3375834
e-mail: d13.a@yo.syzefxis.gov.gr
d13.fma@yo.syzefxis.gov.gr

ΠΡΟΣ: Ως Π.Δ.

Θ Ε Μ Α : Κοινοποίηση διατάξεων του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58/τ.Α΄/23.4.2010) «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις» που αφορούν θέματα φορολογίας κεφαλαίου.

Με τον πρόσφατο φορολογικό νόμο 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις», που δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως στο ΦΕΚ 58/τ.Α΄ και του οποίου σχέδιο σας έχει ήδη αποσταλεί με το έγγραφό μας 492/000/20-4-2010, επέρχονται -μεταξύ των άλλων- σημαντικές αλλαγές στη φορολογία κεφαλαίου, **οι οποίες περιλαμβάνονται στα άρθρα 21 έως και 26**. Αντίγραφο του νόμου σας κοινοποιήθηκε με την εγκύκλιό μας ΠΟΛ. 1046/27-4-2010.

Ειδικότερα, για άμεση ενημέρωσή σας, σας γνωρίζουμε ότι οι **σημαντικότερες** μεταβολές που επέρχονται στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων, κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών είναι **συνοπτικά** οι ακόλουθες:

Α. ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1. **Αναπροσαρμόζονται** οι συντελεστές φόρου μεταβίβασης ακινήτων ως εξής: 8% για το μέχρι 20.000 € τμήμα της αξίας του

μεταβιβαζόμενου ακινήτου και 10% για το πέραν του ποσού αυτού τμήμα της, ανεξάρτητα από την ύπαρξη ή μη πυροσβεστικής υπηρεσίας στην περιοχή.

2. **Καταργείται** ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος και το τέλος συναλλαγής ακινήτων.

3. Καταργείται η χορήγηση της απαλλαγής πρώτης κατοικίας για αγορά κατοικίας επιφάνειας έως 200 τ.μ. ή οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί κτίσμα επιφάνειας έως 200 τ.μ. και παρέχεται απαλλαγή η οποία συνδέεται με την οικογενειακή κατάσταση του δικαιούχου και το είδος του αγοραζόμενου ακινήτου ως εξής:

- Για αγορά **κατοικίας**: από άγαμο μέχρι ποσού αξίας 200.000 €, από άγαμο που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι ποσού αξίας 250.000 €, από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας 250.000 € ενώ από έγγαμο που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι ποσού αξίας 275.000 €. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 25.000 € για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 30.000 € για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.
- Για αγορά **οικοπέδου**: από άγαμο μέχρι ποσού αξίας 50.000 € από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας 100.000 €. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 10.000 € για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 15.000 € για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

4. Σε περίπτωση αγοράς **κατοικίας**, στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μίας **θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου** και ενός **αποθηκευτικού χώρου**, για επιφάνεια εκάστου έως 20 τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.

5. Καταργείται η απαλλαγή πρώτης κατοικίας για τους Έλληνες ή ομογενείς του εξωτερικού που δεν κατοικούν στην Ελλάδα κατά το χρόνο της αγοράς, για λόγους εναρμόνισης με την κοινοτική νομοθεσία.

6. Σε περίπτωση μεταβίβασης **ιδανικού μεριδίου** επί κατοικίας ή οικοπέδου (από τον αγοραστή ή τη σύζυγο ή τα ανήλικα τέκνα αυτού), το εμβαδόν των οποίων πληροί κατά το χρόνο της μεταβίβασης τις στεγαστικές τους ανάγκες, δεν παρέχεται απαλλαγή πρώτης κατοικίας πριν από την παρέλευση 5 ετών από τη μεταβίβαση. Η ίδια ρύθμιση ισχύει και για τη μεταβίβαση του δικαιώματος επικαρπίας ή οίκησης επί ακινήτου.

Β. ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ, ΔΩΡΕΩΝ ΚΑΙ ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ

1. **Καταργείται η αναβολή φορολογίας για τα ρυμοτομούμενα/απαλλοτριούμενα ακίνητα** (στη φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών) και παρέχεται ετήσια προθεσμία για την άμεση φορολόγηση αυτών, για τα οποία υπήρχε

αναβολή.

2. Διευκρινίζονται θέματα που αφορούν τον υπολογισμό της αξίας της ενάσκησης της επικαρπίας και της ψιλής κυριότητας.

3. Καταργούνται οι γεωργικές απαλλαγές και ο φόρος υπολογίζεται πλέον με βάση τα αφορολόγητα ποσά και τους φορολογικούς συντελεστές της αντίστοιχης κατηγορίας.

4. Δικαιούχοι πλήρους απαλλαγής από το φόρο είναι πλέον μόνο το Δημόσιο και οι λογαριασμοί που συνιστώνται υπέρ του Δημοσίου.

5. Τα ν.π.δ.δ., οι ΟΤΑ, οι ιεροί ναοί - ιερές μονές, το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερή Μονή του Όρους Σινά, το Οικουμενικό πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, τα Πατριαρχεία Ιεροσολύμων και Αντιοχείας, η Εκκλησία της Κύπρου, η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας και τα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα νομικά πρόσωπα που επιδιώκουν σκοπούς εθνοφελείς, θρησκευτικούς, κοινωφελείς κ.λπ. **υπόκεινται σε φόρο με συντελεστή 0,5%.**

6. Οι χρηματικές δωρεές προς τα πιο πάνω νομικά πρόσωπα υπόκεινται στο φόρο (0,5%) **μετά την αφαίρεση αφορολόγητου ποσού 1.000 ευρώ κατ' έτος.**

7. Η απαλλαγή πρώτης κατοικίας στην κληρονομιά παρέχεται στους μόνιμους κατοίκους Ελλάδας για ποσό αξίας:

α) κατοικίας μέχρι **200.000** ευρώ για κάθε ανήλικο ή άγαμο κληρονόμο και μέχρι **250.000** ευρώ για κάθε έγγαμο κληρονόμο. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά **25.000** ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του και κατά **30.000** ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, εφόσον στο δικαιούχο περιέρχεται μία μόνο κατοικία εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ αδιαιρέτου. Στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μιας **θέσης στάθμευσης** αυτοκινήτου και ενός **αποθηκευτικού χώρου**, για επιφάνεια εκάστου έως 20 τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα.

β) οικοπέδου μέχρι **50.000** ευρώ για κάθε ανήλικο ή άγαμο κληρονόμο και μέχρι **100.000** ευρώ για κάθε έγγαμο κληρονόμο. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά **10.000** ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του και κατά **15.000** ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, εφόσον στο δικαιούχο περιέρχεται ένα μόνο οικοπέδο εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ αδιαιρέτου.

Αντίστοιχη απαλλαγή παρέχεται και κατά τη γονική παροχή πρώτης κατοικίας.

8. Για τη χορήγηση της απαλλαγής πρώτης κατοικίας, προκειμένου να κριθεί αν καλύπτονται οι στεγαστικές ανάγκες, **λαμβάνεται πλέον υπόψη το συνολικό εμβαδόν** όλων των ακινήτων του δικαιούχου.

9. **Δεν παρέχεται απαλλαγή πρώτης κατοικίας πριν την παρέλευση 5 ετών** από τη μεταβίβαση, με επαχθή ή χαριστική αιτία της επικαρπίας, της οίκησης ή του ιδανικού μεριδίου κατοικίας ή οικοπέδου ή της ψιλής κυριότητας οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτού, το εμβαδόν των οποίων πληρούσε κατά το χρόνο της μεταβίβασης τις στεγαστικές ανάγκες.

10. **Καταργείται η απαλλαγή** από το φόρο για τις δωρεές και γονικές παροχές χρημάτων που γίνονται για την αγορά ή ανέγερση πρώτης κατοικίας.

11. **Ο υπολογισμός του φόρου κληρονομιών** γίνεται πλέον για όλα τα περιουσιακά στοιχεία (ακίνητα, μετοχές, χρήματα, λοιπά κινητά) με βάση τις φορολογικές κλίμακες.

12. **Ο υπολογισμός του φόρου δωρεών/γονικών παροχών** επίσης γίνεται με βάση τις φορολογικές κλίμακες.

13. Οι δωρεές/γονικές παροχές **χρηματικών ποσών** φορολογούνται αυτοτελώς (χωρίς αφορολόγητο ποσό) με συντελεστές **10%, 20% και 40%** ανά κατηγορία αντίστοιχα.

14. Αλλάζει η **διαδικασία προσωρινής εκτίμησης** κληρονομιών ακινήτων που δεν υπάγονται στο αντικειμενικό σύστημα και δηλώνονται εμπρόθεσμα.

15. **Παραγράφεται το δικαίωμα του Δημοσίου** για υποθέσεις φορολογίας κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών στις οποίες η φορολογική υποχρέωση έχει γεννηθεί μέχρι και **31/12/1994**.

Ακριβές Αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΔΗΜ. ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΣ