

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**

**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ**

**ΤΜΗΜΑ Β´**

Καρ. Σερβίας 8 101 84 ΑΘΗΝΑ 210 3375872 [def.b@ aade.gr](mailto:def.b@aade.gr)

[www.aade.gr](http://www.aade.gr)

**Θέμα: Φορολόγηση δωρεάς/γονικής παροχής χρηματικών ποσών για την αγορά πρώτης κατοικίας**

Με την εγκύκλιο Ε. 2133/11-8-2020 κοινοποιήθηκε η διάταξη του άρθρου 7 του ν. 4714/2020, με το οποίο προστέθηκε εδάφιο στο τέλος της παραγράφου 2 του άρθρου 44 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Τυχερά Παιγνία (που κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 2961/2001), και με το οποίο ορίζεται ότι οι χρηματικές δωρεές και γονικές παροχές που συνιστώνται από τους γονείς στα τέκνα τους για την αγορά πρώτης κατοικίας, εφόσον συντρέχουν στο πρόσωπο των δωρεοδόχων τέκνων οι προϋποθέσεις απαλλαγής πρώτης κατοικίας του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, δεν φορολογούνται αυτοτελώς με συντελεστή 10%, αλλά για τον υπολογισμό του φόρου εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 29 του Κώδικα. Προαπαιτούμενο για την ευνοϊκή μεταχείριση των εν λόγω δωρεών/γονικών παροχών είναι να προκύπτει ότι η δωρεά/γονική παροχή γίνεται για την απόκτηση του συγκεκριμένου ακινήτου για το οποίο το τέκνο απαλλάσσεται από τον φόρο ως πρώτη κατοικία. Έναρξη ισχύος της ρύθμισης είναι η 31.7.2020, δηλαδή καταλαμβάνει τις χρηματικές δωρεές/γονικές παροχές που πραγματοποιούνται από την ημερομηνία αυτή.

Με αφορμή ερωτήματα που υποβάλλονται στην υπηρεσία μας σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Για τις εν λόγω δωρεές/γονικές παροχές, στις οποίες ο φόρος υπολογίζεται με βάση τη φορολογική κλίμακα της Α´ κατηγορίας του άρθρου 29 του Κώδικα, ισχύει ο θεσμός του συνυπολογισμού των προγενέστερων δωρεών/γονικών παροχών (κατά τα άρθρα 4 και 36 του ίδιου Κώδικα), δηλαδή λαμβάνονται υπόψη τυχόν προγενέστερες δωρεές/γονικές παροχές του ίδιου

γονέα προς το ίδιο τέκνο, εφόσον γι' αυτές η φορολογική υποχρέωση έχει γεννηθεί από την 1.1.2004, αλλά και αυτές συνυπολογίζονται σε τυχόν μεταγενέστερες. Συνεπώς, εάν πρόκειται για την πρώτη δωρεά/γονική παροχή του ιδίου γονέα προς το αυτό τέκνο, γι' αυτήν προκύπτει μηδενική φορολογική επιβάρυνση μέχρι του ύψους των 150.000 ευρώ (αφορολόγητο ποσό της κλίμακας της Α' κατηγορίας).

2. Σε φορολόγηση με βάση τη φορολογική κλίμακα υπόκειται το συνολικό χρηματικό ποσό που παρέχεται για την αγορά πρώτης κατοικίας, όχι μόνο το απαλλασσόμενο από τον φόρο μεταβίβασης ποσό, και είναι δυνατό να καλύπτει και τη δαπάνη αμοιβών δικηγόρου, συμβολαιογράφου, τέλη μεταγραφής καθώς και τον τυχόν προκύπτοντα φόρο μεταβίβασης. Εφόσον το ποσό της χρηματικής δωρεάς/γονικής παροχής υπερβαίνει το τίμημα και τα προαναφερόμενα έξοδα της αγοράς, κατά το υπερβάλλον θα υπαχθεί σε αυτοτελή φορολόγηση.

3. Χρηματικά ποσά που παρέχονται από τους γονείς στα τέκνα για ανέγερση οικοδομής σε οικοπέδο (είτε έχει τύχει απαλλαγής πρώτης κατοικίας ο δωρεοδόχος/τέκνο για την απόκτηση του οικοπέδου είτε όχι) υπόκεινται σε αυτοτελή φορολόγηση.

4. Η υπαγωγή στη φορολόγηση με βάση τη φορολογική κλίμακα αφορά τα χρηματικά ποσά που παρέχονται μετά την έναρξη ισχύος της ρύθμισης, ανεξάρτητα αν η αγορά και η απαλλαγή της πρώτης κατοικίας έλαβε χώρα σε προγενέστερο της ισχύος του νόμου χρόνο, υπό την προϋπόθεση ότι καλύπτει τίμημα που καταβάλλεται (εφάπαξ ή τμηματικά) σε χρόνο μεταγενέστερο της 31.7.2020. Το αυτό ισχύει και στην περίπτωση που τα χρηματικά ποσά αποδεδειγμένα παρέχονται για την εξόφληση δόσεων δανείου που χορηγήθηκε για τη συγκεκριμένη αγορά πρώτης κατοικίας που έτυχε της απαλλαγής.

5. Η δωρεά/γονική παροχή χρηματικών ποσών για τη σύνταξη προσυμφώνου αγοράς δεν εντάσσεται στις περιπτώσεις της ρύθμισης για την υπαγωγή αυτών σε φόρο με βάση την κλίμακα, αλλά αυτές υπάγονται στην αυτοτελή φορολόγηση, αφού δεν συντρέχει κατά το χρονικό αυτό σημείο η προϋπόθεση της απαλλαγής της πρώτης κατοικίας. Το αυτό (αυτοτελής φορολόγηση) ισχύει και στην περίπτωση δωρεάς/γονικής παροχής χρηματικών ποσών για την αγορά από τα τέκνα κατοικίας στο εξωτερικό, αφού στην περίπτωση αυτή δεν συντρέχει η προϋπόθεση απαλλαγής κατά τις διατάξεις του ν.1078/1980, όπως ρητά απαιτείται κατά το νόμο.

6. Για την υπαγωγή της δωρεάς/γονικής παροχής στη φορολόγηση με βάση την κλίμακα, θα πρέπει να προκύπτει ρητά ότι αυτή συνεστήθη για την αγορά συγκεκριμένου ακινήτου για το οποίο ο δωρεοδόχος/τέκνο έτυχε της απαλλαγής. Επειδή η δήλωση φόρου δωρεάς ή γονικής παροχής υποβάλλεται μέσα σε δμηνη προθεσμία από τη σύσταση αυτής, θα πρέπει κατά κανόνα να αναγράφονται στην οικεία δήλωση τα στοιχεία της δήλωσης φ.μ.α. (καθώς και του μεταβιβαστικού συμβολαίου, εάν τούτο έχει ήδη συνταχθεί), ώστε να είναι εφικτή η επαλήθευση της ισχύος της νομοθετικής ρύθμισης. Δεδομένου δε ότι η απαλλαγή από τον φ.μ.α. είναι προϋπόθεση για την υπαγωγή των εν λόγω χρηματικών δωρεών στη φορολόγηση με βάση την κλίμακα, η μη αναγραφή των στοιχείων (τουλάχιστον της δήλωσης φ.μ.α.) συνεπάγεται πρόσκληση του φορολογουμένου από τη Δ.Ο.Υ. εντός 3 εργάσιμων ημερών από την παραλαβή της δήλωσης, κατά τα οριζόμενα στην απόφαση Α.1137/2020, προκειμένου να τα συμπληρώσει. Η μη συμπλήρωση των στοιχείων της δήλωσης (εάν ο φορολογούμενος επικαλείται ότι αυτή δεν έχει υποβληθεί ακόμη) δεν συνεπάγεται υπαγωγή της χρηματικής δωρεάς σε αυτοτελή φορολόγηση στο στάδιο αυτό, εφόσον αναγράφονται τουλάχιστον τα στοιχεία του αγοραζόμενου ακινήτου και ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις απαλλαγής της πρώτης κατοικίας. Η επαλήθευση της συνδρομής όλων των προϋποθέσεων γίνεται εντός των επόμενων 60 ημερών αλλά και στο στάδιο του ελέγχου.

Προκειμένου δε να είναι βέβαιη η συνδρομή της απαλλαγής από τον φ.μ.α ως προϋπόθεση για την φορολόγηση βάσει κλίμακας, οι δηλώσεις χρηματικών δωρεών/γονικών παροχών, για τις οποίες ο φόρος υπολογίστηκε με βάση τη φορολογική κλίμακα της Α΄ κατηγορίας **πριν τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου και πριν την υποβολή της οικείας δήλωσης φ.μ.α., ελέγχονται υποχρεωτικά.**

## **Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ Α.Α.Δ.Ε.**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ**

### **ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ**

#### **Ι. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

##### **1. Δ.Ο.Υ.**

**2. Διεύθυνση Στρατηγικής Τεχνολογιών Πληροφορικής (ΔΙ.Σ.ΤΕ.ΠΛ.)  
- Τμήμα Ε΄ (με την παράκληση να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Α.Α.Δ.Ε. και στην Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη)**

## **II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

- 1. Γραφείο Υπουργού**
- 2. Γραφείο Υφυπουργού**
- 3. Γραφείο Γενικής Γραμματέως Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας**
- 4. Αποδέκτες με α/α 3 του Πίνακα Β΄**
- 5. Αποδέκτες με α/α 1-5 του Πίνακα Γ΄**
- 6. Αποδέκτες με α/α 1 και 7 του Πίνακα Ζ΄**
- 7. Αποδέκτες με α/α 1-3 και 5-9 του Πίνακα Η΄**
- 8. Υπουργείο Δικαιοσύνης (με την παράκληση να ενημερώσει όλα τα Υποθηκοφυλακεία, τους Δικηγορικούς και τους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους)**

## **III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**

- 1. Γραφείο Διοικητή Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων**
- 2. Γραφείο Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Φορολογικής Διοίκησης**
- 3. Γραφεία Προϊσταμένων Γενικών Διευθύνσεων**
- 4. Διευθύνσεις, Αυτοτελή Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία της Γ.Δ.Φ.Δ.**
- 5. Δ/νση Νομικής Υποστήριξης της Α.Α.Δ.Ε.**
- 6. Δ/νση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου - Τμήματα Α΄ & Β΄**