



**ΟΛΑ ΟΣΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΕΤΕ**

# Τα 13 SOS στους φόρους για κληρονομίες, δωρεές, γονικές παροχές ακινήτων

**ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ**  
gpalatsakis@e-typos.com

**Τ**α αφορολόγητα όρια που ισχύουν για την απόκτηση πρώτης κατοικίας και όλα όσα προβλέπουν οι εφαρμοζόμενες ρυθμίσεις του ν. 2961/2001 για τους φόρους κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και μεταβιβάσεων ακινήτων περιγράφονται σε αναλυτικό οδηγό που έχει εκδώσει η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων. Οι ισχύουσες διατάξεις αποσπαραχίζονται υπό μορφή απαντήσεων στα συνθέστερα ερωτήματα που υποβάλλουν οι πολίτες. Ο «Ε.Τ.» της Κυριακής παρουσιάζει αναλυτικά τον οδηγό της ΑΑΔΕ, ώστε οι πολίτες να γνωρίζουν τι ισχύει στη φορολογία κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών.

**1 Ποιος είναι υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης φόρου κληρονομιάς;** Ο κληρονόμος ή ο νόμιμος αντιπρόσωπός του (άρθρο 61 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών - Δωρεών - Γονικών Παροχών, ο οποίος κυρώθηκε με το ν. 2961/2001).

**2 Ποια είναι η προθεσμία υποβολής της δήλωσης φόρου κληρονομιάς;** Η δήλωση φόρου κληρονομιάς πρέπει να υποβληθεί μέσα σε έξι μήνες, αν ο κληρονομούμενος πέθανε στην Ελλάδα, ή μέσα σε ένα χρόνο, αν ο κληρονομούμενος απεβίωσε στην αλλοδαπή ή οι κληρονόμοι ή οι κληροδόχοι διέμειναν κατά το χρόνο θανάτου στην αλλοδαπή. Η προθεσμία αρχίζει από το θάνατο του κληρονομούμενου ή τη δημοσίευση της διαθήκης ή τη δημοσίευση της τελεστικής απόφασης που κηρύσσει την αφάνεια ή το θάνατο του υπόχρεου σε δήλωση, αν αυτός δεν υπέβαλε δήλωση ή το διορισμό των κηδεμόνων σχολαζουσών κληρονομιών, των εκτελεστών διαθήκης, των συνδίκων πτώχευσης ή την αναγνώριση τους, σε περίπτωση κληρονομών σχολαζουσών κληρονομιών. Η κατά τα άνω εξάμνη η ετήσια προθεσμία μπορεί να παραταθεί για τρεις (3) κατ' ανώτατο όριο μήνες, με απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας ΔΟΥ, αν συντρέχουν αποχρώντες λόγοι.

**3 Ποια δικαιολογητικά απαιτούνται κατά την υποβολή δηλώσεων φόρου κληρονομιάς;**  
α) Ληξιαρχική πράξη θανάτου.  
β) Αντίγραφο διαθήκης.  
γ) Κληρονομητήριο ή πιστοποιητικό της αρμόδιας δημοτικής ή κοινοτικής αρχής περί του είδους και του βαθμού συγγενείας προς τον κληρονομούμενο.  
δ) Πιστοποιητικό του γραμματέα του Ειρηνοδίκειου περί μη δημοσιευσεως νεότερης διαθήκης ή περί μη δημοσιευσεως διαθήκης στην περίπτωση της εξ' αδιαθέτου διαδοχής.  
ε) Πιστοποιητικό για την ηλικία του επικαρπωτή, όταν για τον προσδιορισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη η ηλικία αυτού.

στ) Έγγραφο νομιμοποιήσεως, σε περίπτωση πληρεξουσίου.  
ζ) Τα έγγραφα που αποδεικνύουν τη μετάθεση του χρόνου γέννησης της φορολογικής υποχρέωσης.  
η) Αποδεικτικά χρεών της κληρονομιάς (σχετικό άρθρο 67 του Κώδικα).

**4 Ποια είναι αρμόδια ΔΟΥ για την παραλαβή δηλώσεων φόρου κληρονομιάς;** Η ΔΟΥ της κατοικίας του κληρονομούμενου ή η ΔΟΥ Κατοίκων Εξωτερικού, αν ο κληρονομούμενος ήταν κάτοικος αλλοδαπής. Αν όμως ο κληρονομούμενος είχε την κατοικία του στην αλλοδαπή, αλλά πέθανε στην Ελλάδα, αρμόδια είναι η ΔΟΥ του τόπου θανάτου. Ως κατοικία του κληρονομούμενου θεωρείται αυτή που προκύπτει από το ΑΦΜ αυτού.

**5 Ποιος είναι υπόχρεος υποβολής δήλωσης φόρου δωρεάς - γονικής παροχής;** Είναι οι συμβαλλόμενοι δωρητής - δωρεοδόχος, γονέας - τέκνο και, σε περίπτωση άτυπης δωρεάς, ο δωρεοδόχος.

**6 Ποια είναι αρμόδια ΔΟΥ για την παραλαβή δήλωσης φόρου δωρεάς-γονικής παροχής;** Ο προϊστάμενος της ΔΟΥ της κατοικίας του δωρητή. Ως κατοικία του δωρητή θεωρείται αυτή που προκύπτει από τον ΑΦΜ αυτού.

**7 Ποια είναι η προθεσμία υποβολής της δήλωσης φόρου δωρεάς - γονικής παροχής;** Η δήλωση υποβάλλεται πριν από την κάρτηση του συμβολαίου, το οποίο συντάσσεται με βάση θεωρημένο αντίγραφο της δήλωσης, και, προκειμένου για άτυπες δωρεές, μέσα σε έξι μήνες από την παράδοση του αντικειμένου της δωρεάς στο δωρεοδόχο.

**8 Ποιος είναι ο προϋποθέσεις απαλλαγής της απόκτησης πρώτης κατοικίας από το φόρο κληρονομιών και γονικών παροχών;** Ο κληρονόμος (σύζυγος ή τέκνο του κληρονομούμενου) ή το τέκνο που αποκτά τη γονική παροχή ή ο σύζυγος αυτού ή τα ανήλικα τέκνα τους να μην έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομησίου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στα οποία αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες και βρίσκονται σε δήμο ή κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Οι στεγαστικές ανάγκες θεωρείται ότι καλύπτονται αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων (και των λοιπών αντίστοιχων κληρονομιών ακινήτων) είναι 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του δικαιούχου.

**9 Ποια είναι τα αφορολόγητα ποσά για την απόκτηση πρώτης κατοικίας αιτία θανάτου ή γονικής παροχής;**

Η απαλλαγή παρέχεται για αξία κατοικίας μέχρι 200.000 € για κάθε ανήλικο ή άγαμο κληρονόμο και μέχρι 250.000 € για έγγαμο ή για συνάψαντα σύμφωνο συμβίωσης. Η απαλλασσόμενη αξία για τον έγγαμο ή τον συνάψαντα σύμφωνο συμβίωσης προσαυξάνεται κατά 25.000 € για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του και κατά 30.000 € για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του. 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. Επίσης χορηγείται απαλλαγή για οικόπεδο αξίας μέχρι 50.000 € για κάθε ανήλικο ή άγαμο κληρονόμο και μέχρι 100.000 € για κάθε έγγαμο ή συνάψαντα σύμφωνο συμβίωσης κληρονόμο. Η απαλλασσόμενη αξία για τον έγγαμο ή τον συνάψαντα σύμφωνο συμβίωσης προσαυξάνεται κατά 10.000 € για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του και κατά 15.000 € για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

Το παραπάνω ισχύουν εφόσον στο δικαίωμα κληρονόμο ή κληροδόχο περιέρχεται ένα οικόπεδο εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ' αδιαίρετου. Αντίστοιχη απαλλαγή παρέχεται και κατά τη γονική παροχή πρώτης κατοικίας (άρθρα 26 ενότητα Α' και 43 ενότητα Α').

**10 Ισχύουν ειδικές απαλλαγές για τους αγρότες;** Από 23-4-2010 καταργήθηκαν οι γεωργικές απαλλαγές και ο φόρος υπολογίζεται πλέον με βάση τα αφορολόγητα ποσά και τους φορολογικούς συντελεστές της αντίστοιχης κατηγορίας, όπως και τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία.

**11 Σε πόσες δόσεις καταβάλλεται ο φόρος κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών;** Ο βάσει δήλωσης φόρος καταβάλλεται σε 12 ίσες διμηνιαίες δόσεις των 500 €. Σε περίπτωση κληρονομιάς, αν ο κληρονόμος είναι ανήλικος, ο αριθμός των δόσεων διπλασιάζεται, με την προϋπόθεση ότι κάθε δόση δεν θα είναι μικρότερη των 500 €, πλην της τελευταίας.

**12 Ποιος είναι ο χρόνος φορολογίας για την κτίση αιτία θανάτου;** Κατά κανόνα χρόνος φορολογίας είναι ο χρόνος θανάτου. Ο χρόνος φορολογίας μετατίθεται σε μεταγενέστερο του θανάτου χρονικό σημείο αυτοδίκαια στις περιπτώσεις αναβλητικής αίρεσης, επιδικίας περί το κληρονομικό δικαίωμα ή περί την κληρονομιά, διαχωρισμού επικαρπίας από την κυριότητα κ.λπ. ή με απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας ΔΟΥ.

**13 Πότε παραγράφεται το δικαίωμα του Δημοσίου για επιβολή φόρου κληρονομιάς ή δωρεάς, γονικής παροχής;** Παραγράφεται μετά την πάροδο 10 ετών αν υποβλήθηκε δήλωση ή 15 ετών αν δεν υποβλήθηκε δήλωση. ■

- Τι ισχύει στις περιπτώσεις μεταβιβάσεων περιουσιών μεταξύ συγγενών
- Τα αφορολόγητα όρια για την απόκτηση πρώτης κατοικίας με γονική παροχή



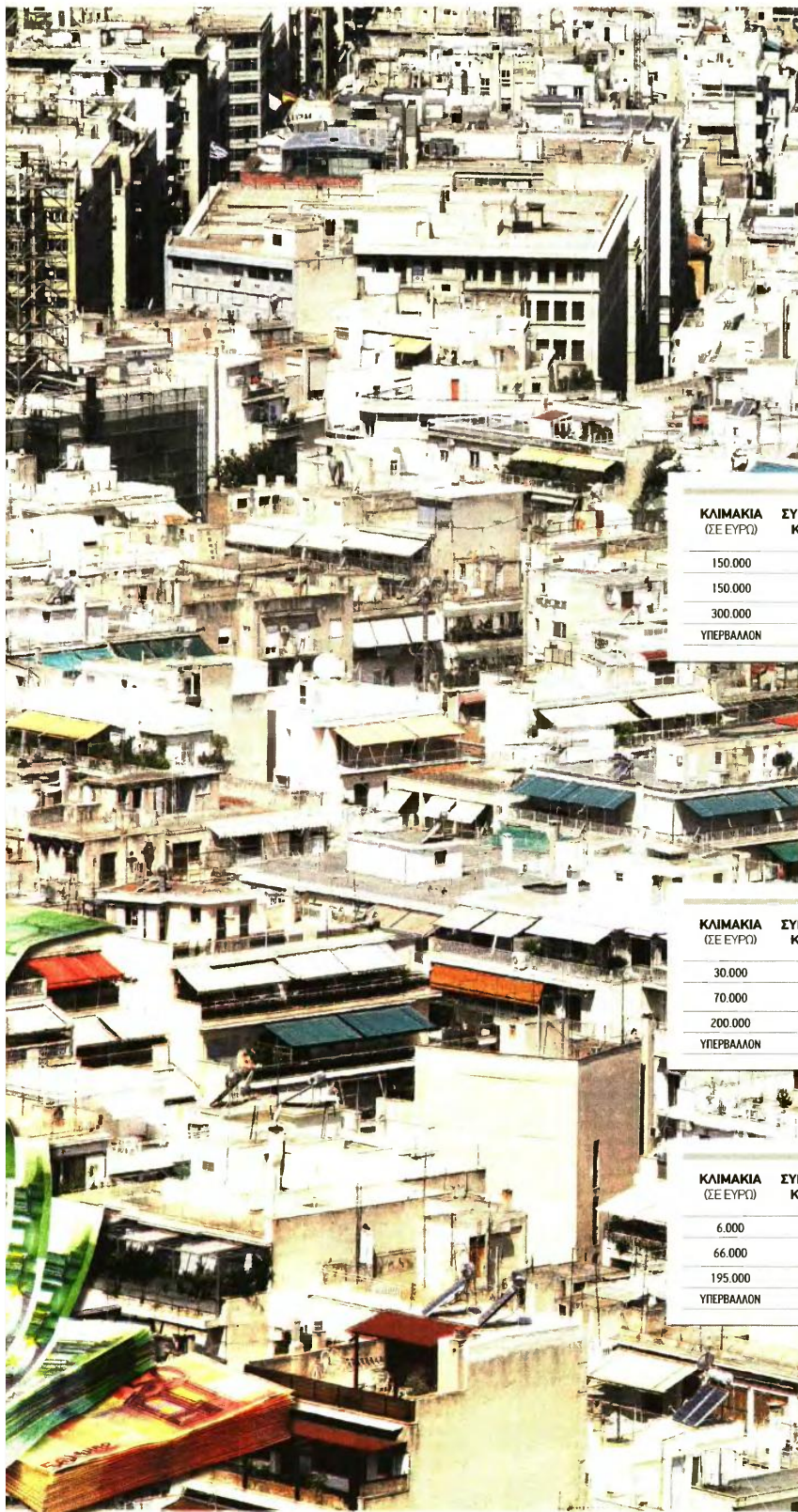
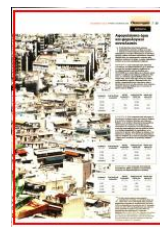


# 1. ΤΑ SOS ΣΤΟΥΣ ΦΟΡΟΥΣ ΓΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΕΣ ΔΩΡΕΕΣ ΓΟΝΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ...

Μέσο: . . . . . ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 15/04/2018 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 15/04/2018

Σελίδα: . . . . . 25



## Αφορολόγητα όρια και φορολογικοί συντελεστές

**1** Η κατά θάνατο κτήση πύσης φύσεως περιουσιακών στοιχείων, καθώς και η κατά δωρεάς ή γονικής παροχής κτήση ακινήτων ή εμπρήσιμων ή ενοικίων δικαιοτήτων επί ακινήτων, μετοχών, καθώς και λοιπών περιουσιακών στοιχείων (δηλαδή όλων των περιουσιακών στοιχείων πλην μετρητών) υπόκεινται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με βάση τις πιο κάτω φορολογικές κλίμακες:

**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α':** Στην κατηγορία αυτή υπάγονται: α) Ο σύζυγος του κληρονομούμενου, β) το πρόσωπο το οποίο είχε συνάψει σύμφωνα συμβίωσης με τον κληρονομούμενο κατά της διατάξεις του ν. 3719/2008 και το οποίο ήυθηκε με το θάνατο αυτού, εφόσον η συμβίωση είχε διάρκεια τουλάχιστον δύο ετών, γ) οι καπόντες πρώτου βαθμού (τέκνα από νόμιμο γάμο, τέκνα χωρίς γάμο έναντι της μητέρας, αναγνωρισθέντα εκούσια ή δικαστικά έναντι του πατέρα, νομιμοποιηθέντα με επιγενόμενο γάμο ή δικαστικά έναντι και των δύο γονέων), δ) οι καπόντες εξ αίματος δεύτερου βαθμού και ε) οι ανιόντες εξ αίματος πρώτου βαθμού.

ΚΛΙΜΑΚΙΑ (ΣΕ ΕΥΡΩ)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΛΙΜΑΚΙΟΥ	ΦΟΡΟΣ ΚΛΙΜΑΚΙΟΥ (ΣΕ ΕΥΡΩ)	ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (ΣΕ ΕΥΡΩ)	ΦΟΡΟΣ ΠΟΥ ΑΝΑΛΟΓΕΙ (ΣΕ ΕΥΡΩ)
150.000	---	---	150.000	---
150.000	1%	1.500	300.000	1.500
300.000	5%	15.000	600.000	16.500
ΥΠΕΡΒΑΛΟΝ	10%			

**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β':** Στην κατηγορία αυτή υπάγονται: α) Οι καπόντες εξ αίματος τρίτου και επόμενων βαθμών, β) οι ανιόντες εξ αίματος δεύτερου και επόμενων βαθμών, γ) τα εκούσια ή δικαστικά αναγνωρισθέντα τέκνα έναντι των ανιόντων του πατέρα που τα αναγνώρισε, δ) οι καπόντες του αναγνωρισθέντος έναντι του αναγνωρισαντος και των ανιόντων αυτού, ε) οι αδελφοί (αμφιθαλείς ή ητεροθαλείς), στ) οι συγγενείς εξ αίματος τρίτου βαθμού εκ πηγαίου, ζ) οι πατριό και οι μητρίδες, η) τα τέκνα από προηγούμενο γάμο του συζύγου, θ) τα τέκνα εξ αγχιστείας (γαμηροί - νύφες) και ι) οι ανιόντες εξ αγχιστείας (πεθεροί - πεθερές).

ΚΛΙΜΑΚΙΑ (ΣΕ ΕΥΡΩ)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΛΙΜΑΚΙΟΥ	ΦΟΡΟΣ ΚΛΙΜΑΚΙΟΥ (ΣΕ ΕΥΡΩ)	ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (ΣΕ ΕΥΡΩ)	ΦΟΡΟΣ ΠΟΥ ΑΝΑΛΟΓΕΙ (ΣΕ ΕΥΡΩ)
30.000	---	---	30.000	---
70.000	5%	3.500	100.000	3.500
200.000	10%	20.000	300.000	23.500
ΥΠΕΡΒΑΛΟΝ	20%			

**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ':** Στην κατηγορία αυτή υπάγονται οποιοσδήποτε άλλος εξ αίματος ή εξ αγχιστείας συγγενής του κληρονομούμενου ή εξωκτικός.

ΚΛΙΜΑΚΙΑ (ΣΕ ΕΥΡΩ)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΛΙΜΑΚΙΟΥ	ΦΟΡΟΣ ΚΛΙΜΑΚΙΟΥ (ΣΕ ΕΥΡΩ)	ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (ΣΕ ΕΥΡΩ)	ΦΟΡΟΣ ΠΟΥ ΑΝΑΛΟΓΕΙ (ΣΕ ΕΥΡΩ)
6.000	---	---	6.000	---
66.000	20%	13.500	72.000	13.200
195.000	30%	58.500	267.000	71.700
ΥΠΕΡΒΑΛΟΝ	40%			

**2** Η κατά γονικής παροχής κτήση μετρητών φορολογείται αυτοτελώς, με συντελεστή δέκα τοις εκατό (10%), ενώ η κατά δωρεάς κτήση μετρητών φορολογείται αυτοτελώς με συντελεστή δέκα τοις εκατό (10%) για δωρεοδόκους που υπάγονται στην Α' κατηγορία, είκοσι τοις εκατό (20%) για δωρεοδόκους που υπάγονται στη Β' κατηγορία και σαράντα τοις εκατό (40%) για δωρεοδόκους που υπάγονται στη Γ' κατηγορία.  
**Σημείωση:** Μέχρι την 28/1-2010, όταν κληρονόμος είναι σύζυγος ή ανήλικό τέκνο του κληρονομούμενου, απαλλάσσεται από το φόρο κληρονομιάς όσα κληρονομιάς περιουσίας μέχρι 400.000 € για κάθε κληρονόμο (με αντίστοιχο περιορισμό των κληρονόμων υπολογισμού του φόρου της Α' κατηγορίας).







