



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Αθήνα, 10 Δεκεμβρίου 2014

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΦΟΡΟΥ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ ΣΕ
ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΕΠΑΧΘΗ ΑΙΤΙΑ**

Με σκοπό την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή του άρθρου 41 του ν. 4172/2013, η Γενική Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων Κατερίνα Σαββαΐδου εξέδωσε απόφαση με την οποία παρέχονται διευκρινήσεις σχετικά με τον υπολογισμό του φόρου υπεραξίας λόγω μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας με επαχθή αιτία.

Επισημαίνεται ότι, προκειμένου να υπολογισθεί ο ως άνω φόρος, καθορίζεται λεπτομερώς ο χρόνος και η τιμή κτήσης του ακινήτου ενδεικτικά για τις εξής περιπτώσεις:

- α)** Σε περίπτωση νομικών και πραγματικών μεταβολών επί ακινήτου μεταξύ του χρόνου κτήσης και του χρόνου πώλησης (π.χ. αποπεράτωση ημιτελούς κτίσματος, ένταξη αγροτεμαχίου εντός οικισμού κ.λ.π.)
- β)** Σε περίπτωση διάσπασης πλήρους κυριότητας ή συνένωσης ψιλής κυριότητας-επικαρπίας
- γ)** Σε περίπτωση μεταβίβασης κληρονομιαίου ακινήτου ή δικαιώματος για το οποίο έχει συσταθεί καταπίστευμα.
- δ)** Σε περίπτωση ενιαίου δηλωθέντος τιμήματος αγοράς για περισσότερες αυτοτελείς ιδιοκτησίες.
- ε)** Σε περίπτωση διαδοχικού χρόνου κτήσης του μεταβιβαζόμενου δικαιώματος.

στ) Στην περίπτωση διακράτησης του ακινήτου και εφαρμογής της έκπτωσης των 25.000 ευρώ ανά ακίνητο.

ζ) Σε ειδικές περιπτώσεις (π.χ. ανέγερση με αυτεπιστασία, αντιπαροχή, πολεοδομική τακτοποίηση αυθαιρέτου, χρησικτησία κλπ).

Ας σημειωθεί ότι δεν θεωρούνται μεταβιβάσεις και άρα ο φόρος υπεραξίας είναι μηδενικός: η πράξη διόρθωσης ή τροποποίησης συμβολαίου, εφόσον δεν συνεπάγεται τη μεταβολή οποιουδήποτε προσδιοριστικού της υπεραξίας στοιχείου, καθώς και η αυτούσια διανομή, η συνένωση ακινήτων και η πράξη σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, εφόσον δεν μεταβάλλονται τα ποσοστά συνιδιοκτησίας ανά συνιδιοκτήτη.