



ΤΕΙ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ & ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ



ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

«ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΥΤΟΚΑΤΑΒΛΗΤΩΝ ΕΙΡΗ ΣΕΛΛΑΔΑ»



ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ: ΠΑΛΛΑ ΔΗΜΗΤΡΑ, ΑΜ: 2005146

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2010

ΚΑΛΑΜΑΤΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Είναι γνωστό ότι το Κράτος έχει ανάγκη από φορολογικά έσοδα, και για το λόγο αυτό επιβάλλει και εισπράττει φόρους, οι οποίοι διακρίνονται κυρίως σε φόρους επί των συναλλαγών, του εισοδήματος και φόρους επί της περιουσίας (κεφαλαίου) των πολιτών του.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να παρουσιάσει τον τρόπο με τον οποίο φορολογείται η ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Για τον σκοπό αυτό, έχει χωριστεί σε τέσσερα Μέρη. Το πρώτο Μέρος περιλαμβάνει τους φόρους που επιβάλλονται κατά την μεταβίβαση των ακινήτων και το δεύτερο περιλαμβάνει τους φόρους που επιβάλλονται στην κατοχή των ακινήτων. Στο τρίτο Μέρος περιλαμβάνεται ο υπολογισμός του φόρου προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) στις νεόδμητες οικοδομές και στο τέταρτο Μέρος παρουσιάζονται οι τελευταίες εξελίξεις που έχουν δρομολογηθεί σχετικά με τις αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο ακίνητης περιουσίας. **Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι η παραπάνω ανάλυση αναφέρεται στην ισχύουσα νομοθεσία μέχρι και τις αρχές του 2010, καθότι δεν έχει ψηφιστεί το νέο φορολογικό νομοσχέδιο.**

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

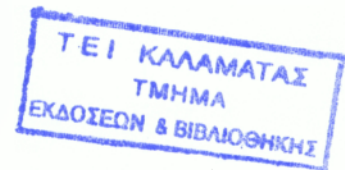
Κατά την εκπόνηση της παρούσας εργασίας η πρακτική και ψυχολογική βοήθεια που έλαβα ήταν καταλυτική για την ολοκλήρωσή της. Θα ήθελα λοιπόν να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα Καθηγητή κ. **Νικόλαο Αναστασόπουλο**, για την πολύτιμη βοήθεια και καθοδήγησή του όπως και για την υπομονή που επέδειξε όλους αυτούς τους μήνες.

Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους ανθρώπους του προσωπικού μου περιβάλλοντος, για την αμέριστη συμπαράστασή τους, ιδιαίτερα κατά τη διάρκεια των τελευταίων μηνών της προσπάθειάς μου. Η ψυχολογική βοήθεια που μου προσέφεραν ήταν πολύτιμη.

Θα ήθελα επίσης να ευχαριστήσω τον Κ^ο Κουστελλή Παναγιώτη Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. Πλωμαρίου για την προθυμία του να μου παρέχει τα απαραίτητα στοιχεία, καθώς και για την διάθεση συνεργασίας που επέδειξε.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους όσους με βοήθησαν στην επιτυχή ολοκλήρωση της πτυχιακής μου εργασίας.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	4
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	8
ΜΕΡΟΣ Γ^ο	11
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ	11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.	12
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	12
1.1 ΓΕΝΙΚΑ	12
1.2 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ	14
1.3 ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	14
1.4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ	15
1.5 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ	18
1.6 ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ	18
1.7 ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΦΟΡΟΥ	19
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.	21
ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΑΠΟ ΤΟΝ Φ.Μ.Α. ΓΙΑ	21
ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	21
2.1 ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ	21
2.2 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ	22
2.3 ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΑ ΠΟΣΑ	23
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.	24
ΦΟΡΟΣ ΑΥΤΟΜΑΤΟΥ ΥΠΕΡΤΙΜΗΜΑΤΟΣ (Φ.Α.Υ.)	24
ΤΕΛΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Τ.Σ.Α.)	24
3.1. ΦΟΡΟΣ ΑΥΤΟΜΑΤΟΥ ΥΠΕΡΤΙΜΗΜΑΤΟΣ	24
3.2. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	26
3.2.1 Φορολογικοί Συντελεστές	27
3.2.2 Απαλλαγές	28

3.3 ΤΕΛΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	28
3.3.1 Φορολογητέα Αξία.....	29
3.3.2 Απαλλαγές.....	30
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....	31
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ, ΔΩΡΕΩΝ, ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ, ΠΡΟΙΚΩΝ ΚΑΙ ΚΕΡΔΩΝ ΑΠΟ ΛΑΧΕΙΑ.....	31
4.1 ΓΕΝΙΚΑ.....	31
4.2. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ.....	32
4.2.1 Κτήση Αιτία Θανάτου.....	32
4.2.2 Κτήση Αιτία Δωρεάς.....	32
4.2.3 Κτήση Αιτία Γονικής Παροχής.....	33
4.2.4 Κτήση Αιτία Προίκας.....	33
4.3. ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ.....	33
4.3.1 Απαλλαγή Φόρου Κληρονομιών.....	34
4.3.2 Απαλλαγή Φόρου Δωρεών.....	34
4.4. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΕΡΔΩΝ ΑΠΟ ΛΑΧΕΙΑ, ΠΡΟ-ΠΡΟ ΚΤΛ.	35
ΜΕΡΟΣ 2^ο.....	36
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΑΤΟΧΗΣ.....	36
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.....	37
ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΝΤΥΠΟ Ε9).....	37
5.1 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	37
5.2 ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ Ε9.....	38
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6.....	39
ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε.Τ.ΑΚ.).....	39
6.1. ΓΕΝΙΚΑ.....	39
6.2. ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ.....	39
6.3. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΤΕΛΟΥΣ.....	41
6.3.1 Φυσικά Πρόσωπα.....	41
6.3.2 Νομικά Πρόσωπα.....	43

6.4. ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ	44
6.4.1 Νομικά Πρόσωπα	45
6.4.2 Φυσικά Πρόσωπα	45
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7.	46
ΕΙΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	46
7.1. ΓΕΝΙΚΑ	46
7.2. ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ	47
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8.	49
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	49
8.1. ΓΕΝΙΚΑ	49
8.1.1 Υποκείμενο Φόρου	50
8.2. ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΟ ΟΡΙΟ – ΚΛΙΜΑΚΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	51
8.3. ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ	53
ΜΕΡΟΣ 3^ο	54
Φ.Π.Α. ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	54
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9.	55
Φ.Π.Α. ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	55
9.1. ΓΕΝΙΚΑ	55
9.2. ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΣ ΣΤΟ ΦΟΡΟ	56
9.3. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	58
9.4. ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	59
9.4.1 Χρόνος Γένεσης της Φορολογικής Υποχρέωσης	60
9.5. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ	60
9.5.1 Απαλλασσόμενες Παραδόσεις Ακινήτων	61
9.6. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΚΠΤΩΣΗΣ ΤΟΥ Φ.Π.Α. ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΕΣ	62
ΜΕΡΟΣ 4^ο	63
ΤΕΛΕΥΤΑΙΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ	63
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10.	64

ΕΠΕΡΧΟΜΕΝΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ	64
10.1. ΑΝΑΜΕΝΟΝΤΑΙ ΑΥΞΗΣΕΙΣ	64
10.2. ΕΚΤΑΚΤΗ ΕΙΣΦΟΡΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	66
10.3. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	67
10.3.1 Αντικειμενικές Αξίες	70
10.3.2 Μεταβιβάσεις	71
10.3.3 Φορολόγηση Εταιριών Ακινήτων Off-shore.....	71
10.3.4 Φορολόγηση Εκκλησίας	72
ΑΝΤΙ ΕΠΙΛΟΓΟΥ	73
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΠΗΓΕΣ	75
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1: ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ	80
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2: ΟΙ 41 ΦΟΡΟΙ ΚΑΙ ΤΕΛΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	81
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3: ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΚΛΙΜΑΚΕΣ ΔΩΡΕΩΝ, ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ & ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ	83
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4: ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	85

ΕΙΣΑΓΩΓΗ



Είναι γνωστό ότι το Κράτος έχει ανάγκη από φορολογικά έσοδα, και για το λόγο αυτό επιβάλλει και εισπράττει φόρους, οι οποίοι διακρίνονται κυρίως σε φόρους επί των συναλλαγών, του εισοδήματος και φόρους επί της περιουσίας (κεφαλαίου) των πολιτών του.

Η ιδιωτική περιουσία των πολιτών μιας χώρας υφίσταται και αποταμιεύεται σε πολλές και διάφορες μορφές, οι κυριότερες από τις οποίες είναι οι εξής 10 μορφές:

1. Τραπεζικές καταθέσεις.
2. Αμοιβαία κεφάλαια.
3. Μετοχές εταιρειών, ανώνυμες ή ονομαστικές, εισηγμένες ή μη.
4. Ατομικές επιχειρήσεις και συμμετοχές σε κάθε είδους προσωπικές εταιρείες.
5. Πνευματική και εμπορική ιδιοκτησία, σήματα και δικαιώματα (royalties).
6. Κινητά πράγματα αξίας (κοσμήματα, έργα τέχνης, πολύτιμα μέταλλα).
7. Αυτοκίνητα ατομικά και εταιρικά, ιδιωτικά και επαγγελματικά.
8. Σκάφη ιδιωτικά και επαγγελματικά, πλοία κάθε μεγέθους και προορισμού.
9. Αγροτική ακίνητη ιδιοκτησία¹.

Στην χώρα μας όμως, όταν μιλάμε για φορολόγηση της περιουσίας, δυστυχώς ξεχνάμε όλες τις άλλες μορφές πλούτου και εννοούμε αποκλειστικά και μόνον την

¹ Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων, 2009

τελευταία, την αστική ακίνητη ιδιοκτησία, παρότι πολλές από τις μορφές που προαναφέραμε έχουν άμεση και ανώδυνη φοροδοτική ικανότητα, όπως π.χ. οι τραπεζικές καταθέσεις (οι οποίες σημειώνουμε ότι φορολογούνται μόνον για τους τόκους τους και όχι και για το κεφάλαιό τους, σε αντίθεση με ότι συμβαίνει για τα ακίνητα). Ορισμένοι βέβαια υποστηρίζουν ότι οι τραπεζικές καταθέσεις πρέπει να παραμείνουν αφορολόγητες ως κεφάλαιο επειδή έχουν ήδη φορολογηθεί κατά την απόκτησή τους ως εισόδημα, ξεχνώντας ότι και η αγορά ή η ανοικοδόμηση ενός ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί από την ίδια ακριβώς πηγή, δηλαδή από το υπόλοιπο του ήδη βαρύτατα φορολογημένου εισοδήματος του ιδιοκτήτη².

Το νέο τοπίο στην φορολογία ακινήτων, που διαμορφώθηκε από την 01-01-2006, φέρεται να προκάλεσε νευρικότητα στο σύστημα γύρω από την ακίνητη περιουσία. Από τη μία η αύξηση των αντικειμενικών αξιών και από την άλλη η επιβολή Φ.Π.Α. 19% στις νεόδμητες οικοδομές, καλλιέργησαν γενικότερο κλίμα δυσφορίας.

Η υφισταμένη πανσπερμία νομοθετικών ρυθμίσεων, που αφορούν στη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, δημιουργεί ένα συνολικό δυσβάστακτο φορολογικό βάρος, το οποίο τείνει να αποκτήσει δημοτικές διαστάσεις. Επιπροσθέτως, η παράλληλη ισχύς διαφορετικών φορολογικών καθεστώτων για το ίδιο ζήτημα, όπως είναι η μεταβίβαση των ακινήτων εξ επαχθούς αιτίας, όπου εφαρμόζεται, ανάλογα με την περίπτωση, είτε ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.), είτε ο Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.) και το Τέλος Συναλλαγών (Τ.Σ.) είτε ο Φ.Π.Α., προκαλεί σύγχυση και, ενδεχομένως, αδικίες³.

Από την άλλη, οι ιδιοκτήτες ακινήτων βλέπουν κάθε χρόνο να βάζουν όλο και πιο βαθιά το χέρι στην τσέπη για τα ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή τους και το χειρότερο, να αγνοούν ποιες θα είναι οι αλλαγές που θα έλθουν ώστε να γνωρίζουν τι θα κληθούν να πληρώνουν κάθε χρόνο⁴.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να παρουσιάσει τον τρόπο με τον οποίο φορολογείται η ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Για τον σκοπό αυτό, έχει χωριστεί

² Αναρτήθηκε στο <http://www.pomida.gr/foroi/fmap.html>

³ Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών, 2010

⁴ Σιωμόπουλος, 2009

σε τέσσερα Μέρη. Το πρώτο Μέρος αποτελείται από τα κεφάλαια 1 – 4 και περιλαμβάνει τους φόρους που επιβάλλονται κατά την μεταβίβαση των ακινήτων. Το δεύτερο Μέρος αποτελείται από τα κεφάλαια 5 – 8 και περιλαμβάνει τους φόρους που επιβάλλονται στην κατοχή των ακινήτων. Στο τρίτο Μέρος (Κεφάλαιο 9) περιλαμβάνεται ο υπολογισμός του φόρου προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α) στις νεόδμητες οικοδομές και στο τέταρτο Μέρος παρουσιάζονται οι τελευταίες εξελίξεις και εξαγγελίες σχετικά με τις αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο ακίνητης περιουσίας. Για την καλύτερη κατανόηση των όσων προβλέπονται για την φορολογία της ακίνητης περιουσίας, χρησιμοποιούνται αρκετά παραδείγματα σε όλο τον κορμό της εργασίας. Στο Παράρτημα παρατίθενται πίνακες με τους φόρους και τα τέλη ακινήτων στην Ελλάδα, καθώς και τα πρόστιμα και οι προσαυξήσεις σε περιπτώσεις παραβάσεων.

Στο σημείο αυτό, πρέπει να σημειωθεί ότι, μέχρι την ολοκλήρωση της συγγραφής της παρούσας εργασίας, δεν είχαν επισημοποιηθεί οι αλλαγές που έχουν ανακοινωθεί, αναφορικά με τον τρόπο φορολογίας της ακίνητης περιουσίας, ούτε έχει ψηφιστεί το νέο φορολογικό νομοσχέδιο του 2010, και ως εκ τούτου, δεν συμπεριλήφθηκαν και στην εν λόγω ανάλυση. Το νέο φορολογικό νομοσχέδιο, θα αποτελέσει αντικείμενο έρευνας επόμενων μελετών από την στιγμή της δημοσίευσής του στο Φύλλο της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως.

ΜΕΡΟΣ 1^ο

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Σημαντική θέση στην επιβολή φόρων επί της ακίνητης περιουσίας κατέχει ο φόρος στη μεταβίβαση ακινήτων. Δικαιολογητικός λόγος της θέσπισης του φόρου αυτού θεωρείται το σημαντικό περιουσιακό όφελος που αποκομίζουν οι συμβαλλόμενοι. Ήδη από τη σύσταση του ελληνικού κράτους επιβάλλεται φόρος στις μεταβιβάσεις ακινήτων με αντάλλαγμα.

1.1 ΓΕΝΙΚΑ

Σύμφωνα με την έννοια του νόμου «μεταβίβαση» είναι η κατά τους νόμιμους τύπους καταρτιζόμενη οριστική σύμβαση η οποία σκοπό έχει τη μετάθεση κυριότητας ακινήτου ή πλοίου καθώς και την παραχώρηση σε άλλον εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου.

Η μεταβίβαση είναι δυνατόν να λάβει χώρα α) χωρίς αντάλλαγμα οπότε έχουμε τη μεταβίβαση λόγω χαριστικής αιτίας (κληρονομία, δωρεά, γονική παροχή), η οποία δεν υπάγεται σε φόρο μεταβίβασης και β) με αντάλλαγμα οπότε έχουμε την με

επαχθή αιτία μεταβίβαση επί της οποίας επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α.)⁵.

Περίπτωση μεταβίβασης με επαχθή αιτία υπάρχει όταν για αυτήν καταβάλλεται αντάλλαγμα μετρητά ή επί πιστώσει σε χρήμα, σε είδος ή γίνεται σε αντάλλαγμα ακινήτου παραίτηση από απαίτηση ή γίνεται παραχώρηση άλλων περιουσιακών στοιχείων κινητών ή ακινήτων, παροχή υπηρεσιών κ.λπ.

Για να επιβληθεί φόρος μεταβίβασης θα πρέπει:

- α.** να υπάρξει μεταβίβαση ακινήτου ή εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματος,
- β.** το μεταβιβαζόμενο ακίνητο να βρίσκεται στην Ελλάδα,
- γ.** η μεταβίβαση να γίνεται με καταβολή ανταλλάγματος με οποιαδήποτε μορφή (επαχθής αιτία)⁶.

Η μεταβίβαση του ακινήτου συνήθως γίνεται με τη σύνταξη -από τους συμβαλλόμενους- συμβολαιογραφικού εγγράφου και κατά το χρόνο αυτό (σύνταξης του συμβολαίου) δημιουργείται η φορολογική υποχρέωση και κρίνεται η συνδρομή όλων των προϋποθέσεων για την επιβολή του φόρου ή τη χορήγηση απαλλαγής (χρόνος γένεσης φορολογικής ενοχής).

Συνεπώς για την επιβολή του ΦΜΑ απαραίτητη προϋπόθεση είναι η κατά τους νομίμους τύπους καταρτιζόμενη οριστική σύμβαση μεταβίβασης ακινήτου η εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματος.

Όπως προκύπτει λοιπόν, από τα παραπάνω, δεν οφείλεται φόρος:

- α)** Κατά τη σύνταξη οποιουδήποτε προσυμφώνου μεταβίβασης.
- β)** Κατά την εκχώρηση εταιρικής μερίδας ομορρυθμού η ετεορρυθμού εταιρίας, η οποία έχει και ακίνητα διότι δεν λαμβάνει χώρα απαλλοτρίωση εμπραγμάτου δικαιώματος αλλά ενοχικού.

⁵ Τιγκαράκη, 2008

⁶ Φορολογικός Οδηγός, 2008

γ) Κατά τη μεταβίβαση του δικαιώματος ενασκήσεως της επικαρπίας, της οίκησης και της περιορισμένης προσωπικής δουλείας.

1.2 ANTIKEIMENO TOY ΦΟΡΟΥ

Σε κάθε με επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου, καθώς και σε μεταβίβαση πλοίου με ελληνική σημαία, επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.

Στην έννοια του όρου μεταβίβαση για την επιβολή του Φ.Μ.Α. θεωρείται:

- α) η απαλλοτρίωση (μεταβίβαση) της πλήρους ή ψιλής κυριότητας.
- β) η σύσταση επικαρπίας, οίκησης ή άλλης δουλείας από αυτές που προβλέπονται (επικαρπία, οίκηση, περιορισμένες προσωπικές δουλείες) από τα άρθρα 1188 έως 1191 του Αστικού Κώδικα.
- γ) η κατά την διάλυση ομορρύθμου ή ετερορρύθμου εταιρείας μεταβίβαση της ακινήτου περιουσίας στα μέλη της.
- δ) η παραίτηση από την κυριότητα επί ακινήτου ή από την κυριότητα πλοίου.
- ε) η απαλλοτρίωση ακινήτου για δημόσια ωφέλεια
- στ) η εναλλαγή προίκας η οποία έχει ως αντικείμενο ακίνητο ή πλοίο.
- ζ) η διανομή κ.λπ. ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων τους⁷.

1.3 ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Για τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπόψη η ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την σύνταξη του προσυμφώνου. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος υπολογίζεται με βάση

⁷ Διεύθυνση Φορολογίας Κεφαλαίου

τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου. Σε κάθε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου και ανεξάρτητα από το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου η του οριστικού συμβολαίου, στην αξία του ακινήτου δεν υπολογίζονται οι προσθήκες και βελτιώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί από τον εκ προσυμφώνου αγοραστή μετά την υπογραφή του προσυμφώνου και πριν την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, με την προϋπόθεση ότι κατά τη σύνταξη του προσυμφώνου καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου το συμφωνηθέν τίμημα και παραδόθηκε στον αγοραστή η νομή και κατοχή του ακινήτου⁸.

Η ολοσχερής εξόφληση του τιμήματος από τον αγοραστή καθώς και η παράδοση σε αυτόν της νομής και κατοχής του ακινήτου θα πρέπει να προκύπτουν από το κείμενο του προσυμφώνου.

1.4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ

Ο συντελεστής του φόρου μεταβίβασης ορίζεται σε ποσοστό 7% μέχρι 15.000 ευρώ τμήμα της αγοραίας αξίας και σε 9% για το πέρα του ποσού αυτού τμήμα αυτής.

Οι παραπάνω συντελεστές Φ.Μ.Α. προσαυξάνονται από 7% σε 9% και από 9% σε 11% αντίστοιχα, όταν το ακίνητο που μεταβιβάζεται βρίσκεται σε περιοχή της τέως Διοίκησης Πρωτεύουσας ή στην εντός σχεδίου περιοχή των πόλεων που λειτουργεί ή έχει συσταθεί Πυροσβεστική Υπηρεσία. Ο υπολογισμός του φόρου με τους ανωτέρω συντελεστές γίνεται για κάθε ακίνητο χωριστά (βλ. Παράρτημα 4).

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η φορολογική κλίμακα του φόρου μεταβίβασης ακινήτων.

⁸ Τγκκαράκη, 2008

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.1 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ Φ.Μ.Α.

Αξία Ακινήτου	Βασικός Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Αυξημένος Συντελεστής*	Φόρος Κλιμακίου
μέχρι 15.000	7%	1.050	9%	1.350
Υπερβάλλον	9%		11%	

* Ο αυξημένος συντελεστής ΦΜΑ επιβάλλεται σε ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές δήμων όπου λειτουργεί πυροσβεστική υπηρεσία.

Πηγή: Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.

Παράδειγμα⁹:

Μεταβιβάζονται από τον Α στον Β δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες και συγκεκριμένα:

1. Διαμέρισμα αντικειμενικής αξίας 110.000 ευρώ
2. Αποθήκη αντικειμενικής αξίας 32.000 ευρώ

Σύνολο: 142.000 ευρώ

Για την ανωτέρω μεταβίβαση υποβάλλεται μία δήλωση και για τις δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Ο φόρος θα υπολογιστεί ως εξής:

α) Διαμέρισμα: $15.000 \times 9\% = 1.350$
 $95.000 \times 11\% = 10.450$
αξία: 110.000 **11.800 (κύριος φόρος)**
 + 354 (δημοτικός φόρος 3%)
12.154 (συνολικός φόρος διαμερίσματος)

β) Αποθήκη: $15.000 \times 9\% = 1.350$
 $17.000 \times 11\% = 1.870$
αξία: 32.000 **3.220 (κύριος φόρος)**
 + 96,6 (δημοτικός φόρος 3%)
3.316,6 (συνολικός φόρος αποθήκης)

⁹ Διεύθυνση Φορολογίας Κεφαλαίου

Ο φόρος μεταβίβασης, που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή. Ο Φ.Μ.Α. που αναλογεί στη διαφορά μεταξύ της αξίας (αγοραίας ή αντικειμενικής) και του τιμήματος μεταβίβασης και οι προσαυξήσεις, βαρύνουν τον αγοραστή.

Ο αέριος φόρος μεταβίβασης, που υπολογίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω, μειώνεται στο μισό (1/2) στις ακόλουθες περιπτώσεις:

1. Επί υποχρεωτικής ανταλλαγής, σύμφωνα με το νόμο, τμημάτων οικοπέδων που γειτονεύουν για να γίνουν αυτά οικοδομήσιμα.
2. Επί συγχωνεύσεως Ανωνύμων Εταιριών, δια συστάσεως νέας ή δια συγχωνεύσεως ή εξαγοράς μίας ή περισσότερων από άλλη, συνεπεία της οποίας συντελείται μεταβίβαση ακινήτων κ.λπ., καθώς και επί συγχωνεύσεως συνεταιρισμών ή ανωνύμου εταιρείας με συνεταιρισμό.
3. Επί απαλλοτριώσεως οικοπέδων για δημόσια ωφέλεια.
4. Επί ανταλλαγής ακινήτων ίσης αξίας, που βρίσκονται και τα δύο στην Ελλάδα¹⁰.

Οι ανωτέρω φορολογικοί συντελεστές μειώνονται κατά ποσοστό σαράντα τα εκατό (40%), για αγορά ακινήτων ή εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, που πραγματοποιείται από φυσικά πρόσωπα που κατοικούν μόνιμα σε νησιά με πληθυσμό σύμφωνα με την τελευταία απογραφή κάτω από τρεις χιλιάδες εκατό (3.100) κατοίκους (βλ. Παράρτημα 4).

¹⁰ Φορολογικός Οδηγός, 2008

1.5 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ

Απαλλάσσονται του φόρου μεταβίβασης που βαρύνει τον πωλητή και τον αγοραστή:

- α) Η αναγκαστική απαλλοτριώση κτημάτων, κατά τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα.
- β) Η μεταβίβαση στην οποία αγοραστής είναι το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ, οι δήμοι, οι κοινότητες, οι ιεροί ναοί και οι ιερές μονές.
- γ) Η ανάκληση απαλλοτριώσεως.
- δ) Η μεταβίβαση μεταλλείου, για το οποίο κατεβλήθη ο φόρος.
- ε) Η αναγκαστική απαλλοτριώση του ακινήτου για δημόσια ωφέλεια υπέρ του Δημοσίου και των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου.
- στ) Η σύμβαση ανταλλαγής ακινήτου μεταξύ Δημοσίου και Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου¹¹.

1.6 ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ¹²

Όταν δεν υποβληθεί καθόλου δήλωση, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 3,5% επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος λόγω μη υποβολής της δήλωσης, για κάθε μήνα καθυστέρησης. Για υποθέσεις που η φορολογική υποχρέωση γεννιέται από τις 14-12-04 και μεταγενέστερα το ποσοστό αυτό αναπροσαρμόστηκε σε 2,5% (βλ. Παράρτημα 1).

Όταν υποβληθεί ανακριβής δήλωση επιβάλλεται στον υπόχρεο πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 3% επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε, για κάθε μήνα καθυστέρησης. Για υποθέσεις που η φορολογική υποχρέωση γεννιέται από τις 14-12-04 και μεταγενέστερα το ποσοστό αυτό αναπροσαρμόζεται σε 2% (βλ. Παράρτημα 1).

¹¹ Τγκαράκη, 2008

¹² Διεύθυνση Φορολογίας Κεφαλαίου

Το ποσοστό των ανωτέρω πρόσθετων φόρων υπολογίζεται με βάση τους μήνες καθυστέρησης και αρχίζει να μετρά από την επομένη της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης (δηλαδή την επομένη της σύνταξης του συμβολαίου) και μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του οικείου φύλλου ελέγχου.

Όταν η δήλωση υποβληθεί εκπρόθεσμα, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 1,5% επί του φόρου που οφείλεται με τη δήλωση, για κάθε μήνα καθυστέρησης (και αρχίζει να μετρά από την επομένη της ημερομηνίας λήξης της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης και μέχρι την ημερομηνία υποβολής της). Για υποθέσεις που η φορολογική υποχρέωση γεννιέται από τις 14-12-04 και μεταγενέστερα το ποσοστό αυτό αναπροσαρμόζεται σε 1 % (βλ. Παράρτημα 1).

Σύμφωνα με όσα ορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία, από τις 28-1-04 ορίζονται ως ανώτατα όρια για την επιβολή πρόσθετων φόρων το ποσοστό 100% για υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης και 200% για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης, του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος φορολογούμενος.

Επίσης στις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται η επιβολή πρόσθετου φόρου ή δεν προκύπτει ποσό φόρου για καταβολή, επιβάλλεται πρόστιμο από 117 έως 1170 ευρώ στους φορολογούμενους και σε άλλα πρόσωπα (π.χ. συμβολαιογράφους, υποθηκοφύλακες κ.λπ.).

Οι πρόσθετοι φόροι και τα πρόστιμα που προβλέπονται για κάθε είδος παράβασης, παρατίθενται αναλυτικά στο Παράρτημα 1.

1.7 ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΦΟΡΟΥ¹³

Αν μετά την επίδοση της δήλωσης ματαιωθεί η υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης, επιστρέφεται ο φόρος που καταβλήθηκε. Επίσης σε περίπτωση που δεν

¹³ Φορολογικός Οδηγός, 2008

υπογραφεί το μεταβιβαστικό συμβόλαιο μέσα σε ένα έτος από την επίδοση της δήλωσης χωρίς να ματαιώνεται και η αγοροπωλησία, η οποία πραγματοποιείται μετά την παρέλευση του έτους, ο φόρος που καταβλήθηκε συμψηφίζεται με το φόρο που οφείλεται με βάση τη νέα δήλωση με την προϋπόθεση ότι η μεταβίβαση αφορά το αυτό ακίνητο και συνάπτεται με τους ίδιους συμβαλλόμενους.

Αν εντός τεσσάρων ετών από της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης ακυρωθεί αυτό ένεκα ελαττώματος, που αφορά στις νομικές σχέσεις του πωλητού προς το ακίνητο (π.χ. δεν ήταν κύριος ο πωλητής του μεταβιβασθέντος ακινήτου) ή ένεκα άλλων εξαιρετικών λόγων, δεν επιβάλλεται Φ.Μ.Α. για την ακύρωση, ο δε επί της αρχικής μεταβίβασεως φόρος περιορίζεται στο μισό του αναλογούντος επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.

ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΑΠΟ ΤΟΝ Φ.Μ.Α. ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία θεσπίστηκε απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων για την αγορά πρώτης κατοικίας από όλους τους Έλληνες και όχι μόνο για ορισμένες κατηγορίες εργαζομένων (π.χ. δημόσιοι υπάλληλοι κ.λπ.), όπως προέβλεπαν οι προγενέστερες διατάξεις του 1980.

2.1 ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ

Η απαλλαγή παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα (έγγαμα ή άγαμα) και συγκεκριμένα μόνο σε Έλληνες υπηκόους που κατοικούν στην Ελλάδα. Συνεπώς δεν δικαιούνται της απαλλαγής οι Έλληνες φοιτητές για όσο διάστημα παραμένουν σπουδάζοντας στο εξωτερικό, οι Έλληνες που εργάζονται στο εξωτερικό είτε σε δική τους επιχείρηση είτε με εξαρτημένη εργασία, εφόσον έχουν χρονικό διάστημα κάτω των έξι (6) ετών. Κατ' εξαίρεση οι έμμισθοι Έλληνες δημόσιοι υπάλληλοι που υπηρετούν στο

εξωτερικό, θεωρείται ότι η κατοικία τους βρίσκεται στην Ελλάδα και συνεπώς δικαιούνται της απαλλαγής.

Επισημαίνεται ότι αν οι υπάλληλοι αυτοί υπηρετούν σε διεθνείς οργανισμούς και πληρώνονται από τους οργανισμούς αυτούς δε δικαιούνται της απαλλαγής.

Οι αλλοδαποί δεν μπορεί να τύχουν της απαλλαγής αυτής κατά την αγορά πρώτης κατοικίας, εκτός εάν είναι αλλοδαποί υπήκοοι κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης συμπεριλαμβανομένων και των δέκα (10) νέων κρατών μελών της (Εσθονία, Λιθουανία, Λετονία, Πολωνία, Ουγγαρία, Τσεχία, Σλοβακία, Σλοβενία, Μάλτα, Κύπρος), οι οποίοι διαμένουν και εργάζονται για αρκετό διάστημα στην Ελλάδα (τουλάχιστον ένα έτος), με τις ίδιες βέβαια προϋποθέσεις που τυχαίνουν οι Έλληνες πολίτες¹⁴.

Η απαλλαγή κατά την αγορά πρώτης κατοικίας παρέχεται και στους ομογενείς από την Τουρκία, Βόρειο Ήπειρο, Ρωσία (Πόντιοι) και από την Κύπρο, εφόσον έχουν εγκατασταθεί μόνιμα στην Ελλάδα και δεν έχουν αποκτήσει άλλη υπηκοότητα πλην της χώρας από την οποία προέρχονται.

2.2 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ

Για τη χορήγηση της απαλλαγής απαραίτητη προϋπόθεση είναι να καταρτίζεται σύμβαση αγοράς οικίας, διαμερίσματος ή οικοπέδου εξ ολοκλήρου κατά πλήρη κυριότητα. Η απαλλαγή παρέχεται και στις περιπτώσεις απόκτησης ακινήτου με πλειστηριασμό.

Το αγοραζόμενο ακίνητο πρέπει απαραίτητα να είναι οικοδομήσιμο και να κείται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου ή της Κοινότητας και να βεβαιώνεται αυτό από τις αρμόδιες Δημόσιες Υπηρεσίες.

¹⁴ Τιγκαράκη, 2008

Να αγοράζεται το ακίνητο από φυσικό πρόσωπο, άγαμο ή έγγαμο. Για την χορήγηση της απαλλαγής δεν απαιτείται πλέον το εμβαδόν του αγοραζόμενου ακινήτου να είναι μεγαλύτερο από εκείνο της οικίας ή του διαμερίσματος που έχει ο αγοραστής και που κατά νόμο δεν πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες.

2.3 ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΑ ΠΟΣΑ

Σύμφωνα με πρόσφατο νόμο του 2008, η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά πρώτης κατοικίας παρέχεται για αγορά κατοικίας με εμβαδόν έως διακόσια (200) τμ. η οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί κατοικία με εμβαδόν έως διακόσια (200) τμ., ανεξάρτητα από την αξία τους. Το εμβαδόν αυτό προσαυξάνεται κατά εικοσπέντε (25) τμ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα, την επιμέλεια των οποίων έχει ο αγοραστής, ή τα προστατευόμενα τέκνα με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67%. Αν το αγοραζόμενο ακίνητο υπερβαίνει το ανωτέρω εμβαδόν, η απαλλαγή παρέχεται μέχρι του ποσού της αξίας που αντιστοιχεί στο εμβαδόν αυτό¹⁵.

Με τις ανωτέρω διατάξεις καταργούνται τα αφορολόγητα ποσά και παρέχεται πλέον απαλλαγή σε επιφάνεια μέχρι 200 τμ. κτίσματος ή μελλοντικού κτίσματος ανεξάρτητα από την αξία που έχουν. Τυχόν επιπλέον αξία (πέραν των 200 τμ.) υποβάλλεται σε φόρο με 11 %. Επίσης με τις νέες ισχύουσες διατάξεις αποσυνδέεται η απαλλαγή από την οικογενειακή κατάσταση του αγοραστή δεδομένου ότι τόσο ο έγγαμος όσο και ο άγαμος, ο ενήλικος ανάπηρος, ο διαζευγμένος κ.λπ. απαλλάσσονται μέχρι του ορίου των 200 τμ.

¹⁵ Τιγκαράκη, 2008

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.

ΦΟΡΟΣ ΑΥΤΟΜΑΤΟΥ ΥΠΕΡΤΙΜΗΜΑΤΟΣ (Φ.Α.Υ.)

ΤΕΛΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Τ.Σ.Α)



Με τις νομοθετικές διατάξεις που ψηφίστηκαν το 2005 εισήχθη στο φορολογικό σύστημα ο φόρος αυτόματου υπερτιμήματος. Στις συμβάσεις, στις οποίες επιβάλλεται στον πωλητή φόρος αυτόματου υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.), επιβάλλεται αντίστοιχα στον αγοραστή τέλος συναλλαγής ακινήτων (Τ.Σ.Α.).

3.1. ΦΟΡΟΣ ΑΥΤΟΜΑΤΟΥ ΥΠΕΡΤΙΜΗΜΑΤΟΣ

Ο φόρος αυτόματου υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.) επιβάλλεται σε ακίνητα που αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1^η Ιανουαρίου 2006 και μεταβιβάζονται περαιτέρω με επαχθή αιτία. Επομένως, η μεταβίβαση με επαχθή αιτία ακινήτων, τα οποία αποκτήθηκαν από τον πωλητή προ της 1^{ης} Ιανουαρίου 2006, δεν υπάγεται σε

Φ.Α.Υ., αλλά διέπεται από τις διατάξεις της φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α.)¹⁶.

Ως κτήση του ακινήτου για την επιβολή του Φ.Α.Υ. νοείται η αγορά ή η με άλλη αιτία κτήση του (δωρεά, κληρονομιά κ.λπ.), ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της σχετικής μεταβιβαστικής πράξης.

Παραδείγματα¹⁷:

- *Το 2007 ο Α αγοράζει ένα διαμέρισμα, το οποίο πωλεί περαιτέρω στο Β το 2008. Για την αγορά του ακινήτου το 2007 ο Α οφείλει Φ.Μ.Α.. Κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου το 2008, οφείλεται από τον Α Φ.Α.Υ.. Αντίστοιχα για την αγορά του ακινήτου αυτού, ο Β θα καταβάλει Τ.Σ.Α.*
- *Το 2008 ο Α μεταβιβάζει με επαχθή αιτία στο Β οικόπεδο που απέκτησε με γονική παροχή το 2006 το συμβόλαιο της οποίας μεταγράφηκε το 2007. Για τον υπολογισμό του Φ.Α.Υ. ως χρόνος κτήσης του ακινήτου θα ληφθεί υπόψη η ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου της γονικής παροχής, δηλαδή το έτος 2006 και όχι η ημερομηνία μεταγραφής του.*

Σε περίπτωση που μεταβιβάζεται ακίνητο, το οποίο έχει αποκτηθεί τμηματικά, δηλαδή κατά ένα ποσοστό (ιδανικό μερίδιο) πριν από την 1.1.2006 και κατά το υπόλοιπο ποσοστό μετά την 1.1.2006, Φ.Α.Υ. επιβάλλεται μόνο για τη μεταβίβαση του ποσοστού επί του ακινήτου που έχει αποκτηθεί μετά την 1.1.2006. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση κτήσης εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτου σε διωφορετικό χρόνο.

Αντίθετα, δεν υπάγεται σε Φ.Α.Υ. η εκποίηση ακινήτου συνεπεία αναγκαστικού πλειστηριασμού, καθώς πρόκειται για μεταβίβαση με αναγκαστικό χαρακτήρα.

¹⁶ Κατσούλας, 2008

¹⁷ Τμήμα Φορολογίας Μεταβίβασης Ακινήτων

3.2. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ως φορολογητέα αξία για τον υπολογισμό του φόρου ορίζεται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το τυχόν μεγαλύτερο δηλούμενο τίμημα είτε κατά την κτήση είτε κατά την πώληση του ακινήτου. Όπου δεν εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, οι τιμές κτήσης και πώλησης υπολογίζονται με τη μέθοδο της αγοραίας αξίας¹⁸.

Παραδείγματα¹⁹:

- Το 2008 μεταβιβάζεται διαμέρισμα αντικειμενικής αξίας 100.000€ έναντι τιμήματος (δηλωθέντος στο συμβόλαιο) 120.000€. Το διαμέρισμα είχε αγοραστεί το 2006 έναντι τιμήματος 80.000€, ενώ η αντικειμενική του αξία κατά το χρόνο της αγοράς ήταν 60.000€. Ο Φ.Α.Υ. θα υπολογισθεί στη διαφορά μεταξύ των αντικειμενικών αξιών, χωρίς να ληφθεί υπόψη το μεγαλύτερο δηλούμενο τίμημα, δηλ. στη διαφορά μεταξύ των 100.000 € και των 60.000 €, στο ποσό των 40.000 €.
- Το 2008 μεταβιβάζεται οικόπεδο αντικειμενικής αξίας 10.000€ έναντι τιμήματος 18.000€. Το οικόπεδο είχε αποκτηθεί με γονική παροχή το 2007 και η αξία του προσδιορίστηκε από τη Δ.Ο.Υ. βάσει συγκριτικών στοιχείων στην τιμή των 15.000€. Στην περίπτωση αυτή, επειδή πρόκειται για ακίνητο, το οποίο μετά την κτήση του εντάχθηκε σε σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας του, ο Φ.Α.Υ. θα υπολογισθεί στη διαφορά μεταξύ των 18.000€ και των 15.000€, δηλ. στο ποσό των 3.000€.

Ως χρόνος πώλησης του ακινήτου για τον καθορισμό της τιμής πώλησης λαμβάνεται ο χρόνος κατάρτισης της σύμβασης πώλησης, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της. Ως

¹⁸ Κατσούλας, 2008

¹⁹ Τμήμα Φορολογίας Μεταβίβασης Ακινήτων

χρόνος κτήσης του ακινήτου για τον προσδιορισμό της τιμής κτήσης λαμβάνεται ο χρόνος κατάρτισης της σχετικής δικαιοπραξίας, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της²⁰.

3.2.1 Φορολογικοί Συντελεστές

Ο συντελεστής του Φ.Α.Υ. ορίζεται σε ποσοστό:

- α) είκοσι τοις εκατό (20%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα έως και πέντε (5) ετών από την κτήση του ακινήτου,
- β) δέκα τοις εκατό (10%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των πέντε (5) έως και δεκαπέντε (15) ετών από την κτήση του ακινήτου,
- γ) πέντε τοις εκατό (5%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των δεκαπέντε (15) έως και είκοσι πέντε (25) ετών από την κτήση του ακινήτου.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η φορολογική κλίμακα του φόρου αυτόματου υπερτιμήματος.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ Φ.Α.Υ.

Χρονικό διάστημα μεταξύ αγοράς και πώλησης ακινήτου σε χρόνια	Φορολογικός Συντελεστής
0-5	20%
5-15	10%
15-25	5%
Πάνω από 25	-

Πηγή: Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.

Αν η μεταβίβαση γίνει μετά την πάροδο είκοσι πέντε (25) ετών από την κτήση του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος, δεν επιβάλλεται Φ.Α.Υ.²¹.

²⁰ Φορολογικός Οδηγός, 2008

²¹ Κατσούλας, 2008

3.2.2 Απαλλαγές

Πέραν του Δημοσίου, των Ν.Π.Δ.Δ. και των Ο.Τ.Α. (α' και β' βαθμού), απαλλάσσονται από το Φ.Α.Υ.:

- α) Οι ιεροί ναοί και ιερές μονές.
- β) Η μεταβίβαση ακινήτων από μη κερδοσκοπικό οικοδομικό συνεταιρισμό στα μέλη του.

3.3 ΤΕΛΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το τέλος συναλλαγής ακινήτων (Τ.Σ.Α) επιβάλλεται σε μεταβιβάσεις με επαχθή αιτία ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1^η Ιανουαρίου 2006. Δηλαδή ο Φ.Μ.Α καταργείται και αντικαθίσταται από το Τ.Σ.Α, προκειμένου για τις περαιτέρω μεταβιβάσεις ακινήτων που έχουν αποκτηθεί μετά την 1.1.2006. Η επιβολή του Φ.Μ.Α. περιορίζεται μόνο στις μεταβιβάσεις ακινήτων με επαχθή αιτία που έχουν αποκτηθεί πριν από την 1.1.2006.

Κατ' εξαίρεση, αντί του Τ.Σ.Α. επιβάλλεται Φ.Μ.Α. στις περιπτώσεις μεταβίβασης νεόκτιστης οικοδομής που ανεγέρθηκε επί οικοπέδου ή γηπέδου που αποκτήθηκε μετά την 1.1.2006. Στην έννοια του γηπέδου περιλαμβάνονται και τα αγροτεμάχια²².

Παράδειγμα²³:

Το 2006 ο Α αγοράζει οικοπέδο, το οποίο μεταβιβάζει το 2007 στον ιδιώτη Β. Ο Β ανεγείρει επί του οικοπέδου οικοδομή (π.χ. μονοκατοικία), την οποία μεταβιβάζει το 2008 στο Γ.

Οι ανωτέρω πράξεις θα φορολογηθούν ως εξής:

- Φ.Μ.Α. από τον Α για την αγορά του οικοπέδου το 2006.
- Φ.Α.Υ. από τον Α το 2007 για την πώληση και Τ.Σ.Α. από το Β για την αγορά του οικοπέδου.

²² Κατσούλας, 2008

²³ Τμήμα Φορολογίας Μεταβίβασης Ακινήτων

- Φ.Μ.Α. από το Γ για την αγορά της μονοκατοικίας το 2008.

3.3.1 Φορολογητέα Αξία

Το Τ.Σ.Α. υπολογίζεται σε ποσοστό 1% επί της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων ή με το σύστημα των συγκριτικών στοιχείων. Σε περίπτωση διανομής, ανταλλαγής ή συνένωσης ακινήτων το Τ.Σ.Α υπολογίζεται σε ποσοστό 1% επί της αξίας των ακινήτων που λαμβάνει ο κάθε συμβαλλόμενος.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο φορολογικός συντελεστής με βάση τον οποίον, υπολογίζεται το τέλος συναλλαγής.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2 ΤΕΛΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ

Αξία Ακινήτου	Φορολογικός Συντελεστής
Ανεξαρτήτως ποσού, μετά το τυχόν αφορολόγητο όριο	1%

Πηγή: Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α

Παράδειγμα²⁴:

Οι Α, Β και Γ είναι εξ αδιαίρετον συγκύριοι κατά το 1/3 ο καθένας σε τρία οικόπεδα, τα Φ, Χ και Ψ, αντικειμενικής αξίας 90.000€, 65.000€ και 55.000€ αντίστοιχα, τα οποία απέκτησαν από κληρονομιά το 2006. Σήμερα προβαίνουν σε αυτούσια διανομή των ακινήτων τους και συμφωνούν ο Α να λάβει το οικόπεδο Φ, ο Β το οικόπεδο Χ και ο Γ το οικόπεδο Ψ.

Στην προκειμένη περίπτωση θα υποβληθούν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. τρεις δηλώσεις Τ.Σ.Α., μία από κάθε συγκύριο, στην οποία θα υπολογισθεί το Τ.Σ.Α., 1 %, επί της αξίας του ακινήτου που λαμβάνει ο καθένας από τη διανομή, ως εξής:

Οικόπεδο Φ: $90.000 \times 1\% = 900\text{€}$ Τ.Σ.Α για τον Α

Οικόπεδο Χ: $65.000 \times 1\% = 650\text{€}$ Τ.Σ.Α για τον Β

²⁴ Τμήμα Φορολογίας Μεταβίβασης Ακινήτων

Οικόπεδο Ψ: $55.000 \times 1\% = 550\text{€}$ Τ.Σ.Α για τον Γ

3.3.2 Απαλλαγές²⁵

Από το Τ.Σ.Α. απαλλάσσονται μόνο:

1. Το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ., οι Ο.Τ.Α. (α' και β' βαθμού), οι ιεροί ναοί και οι ιερές μονές.
2. Οι δικαιούχοι απαλλαγής πρώτης κατοικίας.
3. Οι αγρότες κατά την αγορά ή ανταλλαγή γεωργικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων.
4. Η εισφορά και μεταβίβαση ακινήτων κατά τη συγχώνευση ή μετατροπή επιχειρήσεων.
5. Η εισφορά και μεταβίβαση ακινήτων κατά το μετασχηματισμό επιχειρήσεων.
6. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση κτημάτων
7. Η μεταβίβαση ακινήτων από μη κερδοσκοπικό οικοδομικό συνεταιρισμό στα μέλη του.

²⁵ Φορολογικός Οδηγός, 2008

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ, ΔΩΡΕΩΝ, ΓΟΝΙΚΩΝ

ΠΑΡΟΧΩΝ, ΠΡΟΙΚΩΝ ΚΑΙ ΚΕΡΔΩΝ ΑΠΟ ΛΑΧΕΙΑ



4.1 ΓΕΝΙΚΑ

Ο φόρος κληρονομιών - δωρεών είναι κατ' εξοχήν άμεσος και προσωπικός φόρος και κατατάσσεται στην κατηγορία εκείνη των φόρων που έχουν αντικείμενο το κεφάλαιο, δηλαδή το σύνολο των οικονομικών αγαθών των προσώπων που χρησιμοποιούνται για τη δημιουργία και παραγωγή άλλων οικονομικών αγαθών.

Άλλες μορφές φόρου επί του κεφαλαίου ή της περιουσίας είναι ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων και ο φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας (ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος έχει ήδη καταργηθεί). Στην αυτή κατηγορία φόρων (επί του κεφαλαίου) εντάσσεται και ο πρόσφατος φόρος 3% επί των ακινήτων (των εξωχώριων εταιρειών). Προσπάθειες φορολόγησης των κληρονομιών είχαν ήδη γίνει από τη σύσταση του νέου ελληνικού κράτους²⁶.

²⁶ Μενούνου, 2008

4.2. ANTIKEIMENO TOY ΦΟΡΟΥ

Ο φόρος επιβάλλεται σε κάθε μορφής περιουσία που μεταβιβάζεται αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής, προίκας και στα κέρδη από λαχεία.

4.2.1 Κτήση Αιτία Θανάτου

Αιτία θανάτου είναι η κτήση περιουσίας που πραγματοποιείται με κληρονομιά, κληροδοσία, τρόπο, νέμηση, σύμβαση ασφάλισης ζωής του κληρονομουμένου, εφόσον στο ασφαλιστήριο δεν αναφέρονται τα δικαιούχα της ασφαλιστικής αποζημίωσης πρόσωπα (αν αναφέρονται, είναι κτήση αιτία δωρεάς) και αυτασφάλιση του κληρονομουμένου, εφόσον αυτή δεν προβλέπεται από νόμο.

Η κληρονομία επάγεται είτε με διαθήκη είτε εξ αδιαθέτου είτε αναγκαστικά από το νόμο²⁷ (βλ. Παράρτημα 3).

4.2.2 Κτήση Αιτία Δωρεάς²⁸

Αιτία δωρεάς είναι η κτήση περιουσίας που πραγματοποιείται από δωρεά που καταρτίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα καθώς και από κάθε παροχή, παραχώρηση ή μεταβίβαση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου χωρίς αντάλλαγμα, έστω και αν γι' αυτή δεν συντάθηκε κάποιο έγγραφο.

Κατά το αστικό δίκαιο, δωρεά είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας από τους συμβαλλομένους υπόσχεται την παροχή κάποιου αντικειμένου χωρίς αντάλλαγμα στον άλλο συμβαλλόμενο, ο οποίος και το αποδέχεται. Για τη δωρεά κινητών αρκεί η παράδοση των αντικειμένων (βλ. Παράρτημα 3).

²⁷ Φορολογικός Οδηγός, 2008

²⁸ Μενούνου, 2008

4.2.3 Κτήση Αιτία Γονικής Παροχής

Η παροχή περιουσίας στο τέκνο από οποιονδήποτε γονέα του, είτε για τη δημιουργία ή τη διατήρηση οικονομικής ή οικογενειακής αυτοτέλειας είτε για την έναρξη ή την εξακολούθηση επαγγέλματος, αποτελεί δωρεά μόνο ως προς ο ποσό που υπερβαίνει το μέτρο το οποίο επιβάλλουν οι περιστάσεις.

Επομένως η γονική παροχή μπορεί να γίνει είτε από τον ένα είτε και απ' τους δύο γονείς, με μια ή με περισσότερες συμβολαιογραφικές πράξεις ή και χωρίς συμβολαιογραφική πράξη και να αφορά οποιοδήποτε στοιχείο. Δηλαδή η γονική παροχή μπορεί να είναι χρηματική, εφάπαξ ή σε περιοδική πρόσοδο, κινητά ή ακίνητα πράγματα, η ψυλή κυριότητα, η επικαρπία, η σύσταση υπέρ του τέκνου δουλείας πραγματικής ή προσωπικής, η εκχώρηση απαίτησης κατά τρίτου Κ.λπ. Ακόμη η γονική παροχή μπορεί να γίνει σε οποιαδήποτε τέκνο (αγόρι ή κορίτσι, ενήλικο ή ανήλικο, παντρεμένο ή ανύπαντρο) χωρίς να εξετάζεται αν το τέκνο έχει άλλη περιουσία²⁹ (βλ. Παράρτημα 3).

4.2.4 Κτήση Αιτία Προίκας

Μεταβίβαση περιουσίας αιτία προίκας είναι εκείνη που πραγματοποιείται, όταν η προίκα συνιστάται με συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταξύ προικοδότη και προικολήπτη ή με διαθήκη. Μετά την κατάργηση του θεσμού της προίκας το 1983, οι διατάξεις που αναφέρονται στη φορολογία των προικών είναι πλέον ανενεργές και αφορούν υποθέσεις προ του 1983.

4.3. ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ

Ανάλογα με τον τρόπο κτήσης περιουσίας, με κληρονομία – κληροδοσία ή με δωρεά, υπάρχουν και οι αντίστοιχες απαλλαγές.

²⁹ Μενούνου, 2008

4.3.1 Απαλλαγή Φόρου Κληρονομιών

Οι περιουσίες που αποκτήθηκαν με κληρονομία - κληροδοσία απαλλάσσονται ολοσχερώς από το φόρο, αν αυτός που τις απέκτησε είναι:

- α.** Το Δημόσιο, δήμος ή κοινότητα, ιερός ναός, ιερή μονή ή Ν.Π.Δ.Δ., ή Ιερή Μονή του Όρους Σινά και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας. Τα πρόσωπα αυτά δεν έχουν υποχρέωση να υποβάλλουν φορολογική δήλωση.
- β.** Μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα νομικό πρόσωπο, που έχει ή θα συσταθεί νόμιμα στην Ελλάδα και επιδιώκει αποδειγμένα σκοπούς εθνοφελείς ή σε ευρύτερο κύκλο φιλανθρωπικούς ή εκπαιδευτικούς ή καλλιτεχνικούς ή κοινωφελείς.
- γ.** Τα πολιτικά κόμματα, που έχουν νόμιμα συσταθεί στην Ελλάδα και είναι αναγνωρισμένα από τον κανονισμό της Βουλής.
- δ.** Απαλλάσσεται από το φόρο κληρονομιάς ή κληρονομιά που περιέρχεται σε σύζυγο, τέκνα, γονείς ή αδέρφια στρατιωτικού που απεβίωσε κατά τη διάρκεια της υπηρεσίας, σε εκτέλεση και εξαιτίας αυτής.

4.3.2 Απαλλαγή Φόρου Δωρεών

Απαλλάσσονται από το φόρο οι δωρεές προς:

- α.** Το Δημόσιο, δήμος ή κοινότητα, ιερός ναός, ιερή μονή ή Ν.Π.Δ.Δ., ή Ιερή Μονή του Όρους Σινά και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας. Τα πρόσωπα αυτά δεν έχουν υποχρέωση να υποβάλλουν φορολογική δήλωση.
- β.** Μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα νομικό πρόσωπο, που έχει συσταθεί νόμιμα στην Ελλάδα και επιδιώκει αποδειγμένα σκοπούς γενικά κοινωφελείς.

4.4. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΕΡΔΩΝ ΑΠΟ ΛΑΧΕΙΑ, ΠΡΟ-ΠΡΟ ΚΤΛ³⁰.

Στα κέρδη που προκύπτουν από λαχεία, λαχειοφόρες αγορές, λαχειοφόρες ομολογίες, ΠΡΟ-ΠΟ, ΛΟΤΤΟ, ΠΡΟ-ΤΟ, ΤΟΚΕΡ, ΠΡΟΠΟ-ΓΚΟΛ, ΣΤΟΙΧΗΜΑ κ.λπ. επιβάλλεται φόρος, για την καταβολή του οποίου υπόχρεος είναι εκείνος που κερδίζει. Η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο της κλήρωσης.

Από το φόρο απαλλάσσονται τα κέρδη από λαχειοφόρες ομολογίες που με ειδικούς νόμους εξαιρούνται από τη φορολογία. Ο φόρος υπολογίζεται με σταθερό συντελεστή 10%, μετά την αφαίρεση αφορολογήτου ποσού 100 ευρώ ανά γραμμάτιο λαχείου ή ανά στήλη ΠΡΟ-ΠΟ κτλ.

Αυτός που διενεργεί την πληρωμή του κέρδους είναι υπόχρεος για την υποβολή της οικείας δήλωσης για λογαριασμό του φορολογούμενου - τυχερού μέσα σε 30 μέρες από την πληρωμή του κέρδους. Ο φόρος παρακρατείται από τα κέρδη και αποδίδεται στην ΔΟΥ του τόπου της κλήρωσης μαζί με την οικεία δήλωση.

³⁰ Τμήμα Φορολογίας Κληρονομιών - Δωρεών

ΜΕΡΟΣ 2^ο

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΑΤΟΧΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.

ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΝΤΥΠΟ Ε9)



Στην συνέχεια παρουσιάζεται το νομοθετικό πλαίσιο που ισχύει για το Ε9, έτσι όπως ισχύει μετά και τις τελευταίες διατάξεις του 2008.

5.1 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Σύμφωνα με ότι ορίζεται για το Ε9 «Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ανεξάρτητα από την ιθαγένεια κατοικία ή έδρα του, το οποίο έχει την 1^η Ιανουαρίου εμπράγματο δικαίωμα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε ακίνητο που βρίσκεται στην Ελλάδα, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων. Η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται μία φορά, στο έτος που προκύπτει τέτοια υποχρέωση. Σε περίπτωση μεταβολής της περιουσιακής ή οικογενειακής κατάστασης του υπόχρεου την 1^η Ιανουαρίου, υποβάλλεται δήλωση μεταβολής στοιχείων ακινήτων το αντίστοιχο έτος. Οι διατάξεις αυτές δεν έχουν εφαρμογή για ακίνητα του Δημοσίου.»³¹.

³¹ Κόλλια, 2008

5.2 ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ Ε9³²

Σύμφωνα με όσα ορίζουν οι διατάξεις που ψηφίστηκαν το 2008, υποχρέωση υποβολής Ε9 έχουν:

- Όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που την 1^η Ιανουαρίου 2008 έχουν εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα, τα οποία αποκτήθηκαν, μέσα στο έτος 2007.
- Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που την 1^η Ιανουαρίου 2008 έχουν οποιαδήποτε μεταβολή στ' ακίνητά τους, τα οποία έχουν δηλώσει στο έντυπο Ε9 ετών 2005, 2006 ή 2007.
- Ο υπόχρεος (φυσικό πρόσωπο), που στις δηλώσεις Ε9 προηγούμενων ετών (2005 - 2007 συμπεριέλαβε σύζυγο ή λοιπά προστατευόμενα μέλη, εφόσον υπάρχουν μεταβολές στην οικογενειακή του κατάσταση όπως αυτή έχει αποκομισθεί στις δηλώσεις Ε9 προηγούμενων ετών, ανεξάρτητα από το αν έχει μεταβληθεί η κατάσταση των ακινήτων.
- Τα νομικά πρόσωπα, τα οποία έχουν υποβάλλει δήλωση Ε9 και έχουν διακόψει τις εργασίες τους μέχρι 31-12-2007.

Από την υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων εξαιρείται μόνο το Δημόσιο με στενή έννοια, (όχι νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου κ.λπ.).

³² Τμήμα Φορολογίας Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6.

ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε.Τ.ΑΚ.)



6.1. ΓΕΝΙΚΑ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου που ψηφίστηκε το 2008, από την 1^η Ιανουαρίου του 2008, και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται ενιαίο τέλος στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα.

Σε τέλος υπόκειται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα του, για την ακίνητη περιουσία του, που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από τις μεταβολές που τυχόν επέλθουν κατά τη διάρκεια του έτους αυτού.

6.2. ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ

Απαλλαγή από το ενιαίο τέλος έχουν τα παρακάτω ακίνητα, έτσι όπως προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις:

1. Τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, επί των οποίων έχουν δικαίωμα φυσικά πρόσωπα.
2. Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις.
3. Τα ακίνητα που ανήκουν σε ξένα κράτη και τα οποία χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων αυτών, με τον όρο της αμοιβαιότητας. Οι ξένοι πρεσβευτές και οι λοιποί διπλωματικοί αντιπρόσωποι και πράκτορες για τα ακίνητά τους, με τον όρο της αμοιβαιότητας.
4. Τα ακίνητα που έχουν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού.
5. Κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης
6. Τα επιταγμένα από το στρατό ακίνητα.
7. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα του Ελληνικού Δημοσίου, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες, που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία και της Τράπεζας της Ελλάδος.
8. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των Μουσείων και των Κοινοφελών Ιδρυμάτων³³.

Εκτός του παραπάνω, πρέπει να σημειωθεί ότι απαλλάσσεται η κύρια κατοικία των φυσικών προσώπων εμβαδού μέχρι 200 τετραγωνικών μέτρων και μέχρι αξίας 300.000 ευρώ. Αν το εμβαδόν της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 200 τμ. ή η αξία της υπερβαίνει τις 300.000 ευρώ, το υπερβάλλον ποσό υπόκειται σε τέλος.

Ο νόμος ορίζει ρητά ότι η απαλλαγή αυτή δεν χορηγείται σε φυσικά πρόσωπα που κατοικούν στην αλλοδαπή.

³³ Τμήμα Φορολογίας Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας

6.3. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΤΕΛΟΥΣ

Η ακίνητη περιουσία κάθε προσώπου (φυσικού ή νομικού) φορολογείται χωριστά. Συνεπώς, ο υπολογισμός του τέλους γίνεται ξεχωριστά για τα φυσικά και ξεχωριστά για τα νομικά πρόσωπα.

6.3.1 Φυσικά Πρόσωπα

Επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας, μετά την αφαίρεση της αξίας της κύριας κατοικίας, επιβάλλεται τέλος με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (0,1%).

Το τέλος που αναλογεί στην αξία των κτισμάτων που υπόκεινται σε φορολογία, δεν μπορεί να είναι μικρότερο από ένα (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό τους ενός ευρώ:

- τα ημιτελή κτίσματα,
 - οι βοηθητικοί χώροι,
 - τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτήρια,
- τα κτίσματα που βρίσκονται σε δημοτικά ή κοινοτικά διαμερίσματα με πληθυσμό, σύμφωνα την τελευταία απογραφή, κάτω των 1.000 κατοίκων³⁴.

Παράδειγμα Ε.Τ.ΑΚ. Φυσικού Προσώπου³⁵:

Ο Γ έχει στην κυριότητά του τα εξής ακίνητα:

1. Διαμέρισμα 220 τμ. στην Αθήνα αντικειμενικής αξίας 300.000€, το οποίο μισθώνει.
2. Διαμέρισμα στη Θεσσαλονίκη 87τ.μ. αντικειμενικής αξίας 120.000€, στο οποίο ιδιοκατοικεί.
3. Θέση στάθμευσης 20 τμ. αξίας 3.000€

³⁴ Κόλλια, 2008

³⁵ Τμήμα Φορολογίας Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας

4. Κατάστημα στη Θεσσαλονίκη 30 τμ. αντικειμενικής αξίας 40.000€
5. Αγροτεμάχιο στην Χαλκιδική αντικειμενικής αξίας 250.000€
6. Μονοκατοικία 90 τμ. σε δημοτικό διαμέρισμα 2.000 κατοίκων αξίας κτίσματος 30.000€ και οικόπεδου 40.000€

Υπολογισμός τέλους για το 2008

1. Απαλλάσσεται ως η μεγαλύτερης αξία κατοικία
2. $120.000,00 \times 0,1 \% = 120€$ το διαμέρισμα
3. $3.000,00 \times 0,1 \% = 3€$ η θέση στάθμευσης
4. $40.000,00 \times 0,1 \% = 40€$ το κατάστημα
5. Απαλλάσσεται (αγροτεμάχιο)
6. $30.000,00 \times 0,1 \% = 30€$ η μονοκατοικία
7. $40.000,00 \times 0,1 \% = 40€$ το οικόπεδο

Τ.Μ. κτισμάτων (εκτός θέσης στάθμευσης) 207€

Τέλος κτισμάτων 190€. Προκύπτει διαφορά, άρα για τα κτίσματα θα καταβληθούν 207€.

Σύνολο Ε.Τ.ΑΚ. = 207€ (τα κτίσματα) + 3€ (η θέση στάθμευσης) + 40€ (το οικόπεδο) = 250€

Υπολογισμός τέλους για το 2009

1. $300.000,00 \times 0,1 \% = 300€$ το διαμέρισμα
2. Απαλλάσσεται ως η κύρια κατοικία
3. $3.000,00 \times 0,1 \% = 3€$ η θέση στάθμευσης
4. $40.000,00 \times 0,1 \% = 40€$ το κατάστημα
5. Απαλλάσσεται (αγροτεμάχιο)
6. $30.000,00 \times 0,1 \% = 30€$ η μονοκατοικία
7. $40.000,00 \times 0,1 \% = 40€$ το οικόπεδο

Τ.Μ. κτισμάτων (εκτός θέσης στάθμευσης) 240€

Τέλος κτισμάτων 370€. Δεν προκύπτει διαφορά 1€

Σύνολο Ε.Τ.ΑΚ. = 300€ + 3€ + 40€ + 30€ + 40 = 413€

6.3.2 Νομικά Πρόσωπα

Η αξία των γηπέδων (οικοπέδων ή αγροτεμαχίων) και των ακινήτων (μισθωμένων ή κενών) των νομικών προσώπων υπόκειται σε τέλος με συντελεστή έξι τοις χιλίοις (0,6%).

Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών υπόκειται σε τέλος με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (0,1%).

Η αξία των γηπέδων (οικοπέδων ή αγροτεμαχίων) και των ακινήτων (μισθωμένων ή κενών) των νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που επιδιώκουν κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς σκοπούς, φορολογείται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (0,3%).

Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων των νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (0,1%).

Η αξία των λοιπών ακινήτων των νομικών προσώπων, τα οποία απαλλάσσονται για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους (π.χ. Ελληνικό δημόσιο νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου κ.λπ.) φορολογείται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (0,1%).

Τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στο ενεργητικό των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία των αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας φορολογείται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (0,1%)³⁶.

Παράδειγμα Ε.Τ.ΑΚ. Νομικού Προσώπου³⁷:

Μια Α.Ε. κατασκευής και εμπορίας επίπλων έχει στην κοριότητά της τα εξής ακίνητα:

- 1. Εργοστάσιο 1.800 τμ. αξίας κτίσματος 500.000€ επί αγροτεμαχίου αξίας 200.000€ το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί.*

³⁶ Κόλλια, 2008

³⁷ Τμήμα Φορολογίας Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας

2. Κτίριο εκθετηρίου και πώλησης 500 τμ. το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί αξίας 600.000€ επί οικοπέδου αξίας 400.000€
3. Αγροτεμάχιο αξίας 50.000€ επί του οποίου βρίσκεται αποθήκη 100 τμ. κενή αξίας 10.000€
4. Επαγγελματική στέγη 100 τμ. αντικειμενικής αξίας 200.000€ την οποία μισθώνει.

Υπολογισμός τέλους

1. $500.000,00 \times 0,1\% = 500\text{€}$ το εργοστάσιο (ιδιοχρησιμοποιούμενο)
2. $200.000,00 \times 0,6\% = 1.200\text{€}$ το αγροτεμάχιο
3. $600.000,00 \times 0,1\% = 600\text{€}$ το εκθετήριο (ιδιοχρησιμοποιούμενο)
4. $400.000,00 \times 0,6\% = 2.400\text{€}$ το οικόπεδο
5. $50.000,00 \times 0,6\% = 300\text{€}$ το αγροτεμάχιο
6. $10.000,00 \times 0,6\% = 60\text{€}$ η αποθήκη
7. $200.000 \times 0,6\% = 1.200\text{€}$ η επαγγελματική στέγη

T.M. κτισμάτων 2.500€

Τέλος κτισμάτων 2.360€

Άρα τα κτίσματα θα πάνε με 1€ ήτοι 2.500€

Σύνολο τέλους: 2.500€ (τα κτίσματα) + 1.200€ (το αγροτεμάχιο) + 2.400€ (το οικόπεδο) + 300€ (το αγροτεμάχιο) = 6.400€

6.4. ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ

Όταν η δήλωση που υποβάλλεται για τον υπολογισμό του Ε.Τ.ΑΚ είναι εκπρόθεσμη, δεν είναι αληθής, ή, δεν υποβάλλεται καθόλου, τότε προβλέπεται η επιβολή πρόσθετων φόρων και προστίμων, τόσο για τα νομικά πρόσωπα, όσο και για τα φυσικά.

6.4.1 Νομικά Πρόσωπα³⁸

Όταν δεν υποβληθεί καθόλου δήλωση, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2,5% επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος λόγω μη υποβολής της δήλωσης, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Όταν υποβληθεί ανακριβής δήλωση επιβάλλεται στον υπόχρεο πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2% επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Όταν η δήλωση υποβληθεί εκπρόθεσμα, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 1% επί του φόρου που οφείλεται με τη δήλωση, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, ορίζονται ως ανώτατα όρια για την επιβολή πρόσθετων φόρων το ποσοστό 100% για υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης και 200% για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης, του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος φορολογούμενος.

Επίσης τα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από την κείμενη φορολογική νομοθεσία υπόκεινται για κάθε παράβαση σε πρόστιμο που ορίζεται από 117€, μέχρι 1.170€.

6.4.2 Φυσικά Πρόσωπα³⁹

Στις περιπτώσεις που προκύπτει ποσό τέλους για καταβολή επιβάλλεται προσαύξηση ως εξής:

- ~ Για διαφορά τέλους μέχρι και 500 ευρώ ποσοστό 50%.
- ~ Για διαφορά τέλους άνω των 500 ευρώ ποσοστό 100%.

Σε διοικητική επίλυση της διαφοράς ή δικαστικό συμβιβασμό, το πρόστιμο περιορίζεται στα 3/5.

³⁸ Φορολογικός Οδηγός, 2008

³⁹ Φορολογικός Οδηγός, 2008

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7.

ΕΙΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



7.1. ΓΕΝΙΚΑ

Από την 1^η Ιανουαρίου του 2003, επιβάλλεται για πρώτη φορά ειδικός φόρος επί των ακινήτων, που αποσκοπεί στη δημιουργία αντικινήτρων και στην αντιμετώπιση της φοροαποφυγής, η οποία παρατηρείται συνήθως σε ακίνητα που ανήκουν σε εξωχώριες εταιρείες, δηλαδή εταιρείες που δεν έχουν καμία δραστηριότητα στη Χώρα της έδρας τους αλλά ούτε - κατά κανόνα - και στη Χώρα όπου βρίσκονται τα ακίνητα τα οποία κατέχουν.

Ειδικότερα με βάση το νόμο, αυτού επιβάλλεται ειδικός ετήσιος φόρος 3% επί της αξίας των ακινήτων που ανήκουν σε εταιρείες και βρίσκονται στην Ελλάδα⁴⁰.

Υποκείμενο του φόρου είναι όσες εταιρείες, ανεξάρτητα από την έδρα τους, κατέχουν ακίνητα στην Ελλάδα κατά πλήρη κυριότητα ή έχουν εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά.

⁴⁰ Κόλλια, 2008

Εξαιρούνται από την καταβολή του φόρου οι εταιρείες, των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά, εταιρίες που ασκούν στην Ελλάδα και άλλη επιχειρηματική δραστηριότητα και ναυτιλιακές εταιρίες που έχουν εγκαταστήσει τα γραφεία τους στην Ελλάδα.

Υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχουν όσες εταιρείες, έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή μερικής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα την 1 η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

Χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης ορίζεται η 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους. Κατά συνέπεια κάθε εταιρεία που εμπίπτει στο φόρο αυτό οφείλει στην ετήσια δήλωση της να αναγράφει τα ακίνητα που έχει στην κατοχή της την 1^η Ιανουαρίου του έτους, ανεξάρτητα αν στη συνέχεια και μέχρι την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης έχει μεταβιβάσει το σύνολο ή μέρος των ακινήτων της.

Ο υπολογισμός του φόρου θα γίνεται με την αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

7.2. ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ⁴¹

Όταν δεν υποβληθεί καθόλου δήλωση, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2,5% επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος λόγω μη υποβολής της δήλωσης, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Όταν υποβληθεί ανακριβής δήλωση επιβάλλεται στον υπόχρεο πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2% επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

⁴¹ Τμήμα Φορολογίας Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας

Όταν η δήλωση υποβληθεί εκπρόθεσμα, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 1% επί του φόρου που οφείλεται με τη δήλωση, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, ορίζονται ως ανώτατα όρια για την επιβολή πρόσθετων φόρων το ποσοστό 100% για υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης και 200% για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης, του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος φορολογούμενος.

Επίσης τα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από την κείμενη φορολογική νομοθεσία κινούνται για κάθε παράβαση σε πρόστιμο που ορίζεται από 117€, μέχρι 1.170€.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8.

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ



8.1. ΓΕΝΙΚΑ

Με τις νομοθετικές διατάξεις που ίσχυαν από το 1997 έως και το 2007, προβλεπόταν η επιβολή φόρου στην μεγάλη ακίνητη περιουσία που βρίσκεται Ελλάδα, που αποτελείται από ακίνητα ή εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα, εκτός από την υποθήκη.

Στο σημείο αυτό πρέπει να σημειωθεί ότι από την 1^η Ιανουαρίου 2008 καταργήθηκε η φορολογία μεγάλης ακίνητης περιουσίας. Όμως, λόγω της έντονης κινητικότητας που παρατηρείται στις μέρες μας γύρω από το θέμα αυτό, και των επιπτώσεων περί ελαναφορίας του, κρίθηκε σκόπιμο να αναλυθούν στο παρόν κεφάλαιο τα όσα ίσχυαν για τον συγκεκριμένο φόρο.

Ο φόρος επιβάλλεται στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου, είναι στήσιος και η επιβολή του αρχίζει από το οικονομικό έτος 1997 και για κάθε επόμενο έτος.

Για να υπολογιστεί ο φόρος στην ακίνητη περιουσία του πατέρα και της μητέρας προστίθεται κατά ίσα μέρη Η ακίνητη περιουσία των ανηλίκων άγαμων τέκνων εφόσον αυτοί (οι γονείς) ασκούν από κοινού γονική μέριμνα.

Σε περίπτωση που η γονική μέριμνα ασκείται από τον ένα γονέα (λόγω διαζυγίου, θανάτου κ.λπ.) η ακίνητη περιουσία των ανηλίκων άγαμων τέκνων προστίθεται στον γονέα που ασκεί την γονική μέριμνα.

Επίσης, η ακίνητη περιουσία των ανηλίκων άγαμων τέκνων την οποία απέκτησαν από κληρονομιά, - κληροδοσία ή δωρεά αιτία θανάτου, δεν θα υπολογίζεται στην περιουσία των γονέων, αλλά θα φορολογείται αυτοτελώς.

Η ακίνητη περιουσία της γονικής φορολογείται χωριστά. Χωριστά επίσης, φορολογείται και η ακίνητη περιουσία των ανηλίκων τέκνων εφόσον έχουν κάνει γάμο.

8.1.1 Υποκείμενο Φόρου⁴²

Υπόχρεο σε φόρο είναι κάθε πρόσωπο που κατά την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας έχει κυριότητα ή εμπράγματα δικαιώματα (εκτός της υποθήκης) σε ακίνητα, τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα. Το πρόσωπο αυτό μπορεί να είναι (α) φυσικό πρόσωπο (χωρίς να ενδιαφέρει η ιθαγένεια ή η κατοικία του), (β) νομικό πρόσωπο (χωρίς να ενδιαφέρει αν η έδρα του είναι στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή).

Σε περίπτωση ανέγερσης πολυκατοικίας με το σύστημα της αντιπροσχής, υπόχρεος σε φόρο είναι:

- Ο οικοπεδοφύλακας για την αξία του οικοπέδου για μια επένδυση από τη κοινήκτηση της οικοδομητής άδειας, ή μέγας να μεταβιβασθούν τα δικαιώματα της πολυκατοικίας σε τρίτα πρόσωπα, ή στον εργολάβο, ή μέγας να αρμοσθθούν, ή κατά οικοπέδους τρίτου χρηματοδοτηθούν από την πάροδο της επένδυσης.

⁴² Τμήμα Φορολογίας Μεγάλων Εκθέσεων Περιουσίας

- Ο εργολάβος για την αξία των διαμερισμάτων που δεν πουληθήκαν, τα οποία συμφωνήθηκε να μεταβιβασθούν σ' αυτόν.
- Σε περίπτωση που ο εργολάβος υποσχέθηκε με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο να μεταβιβάσει σε τρίτο πρόσωπο διαμέρισμα, τότε υπόχρεος σε φόρο είναι ο αγοραστής, από την παράδοση του διαμερίσματος σ' αυτόν.

8.2. ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΟ ΟΡΙΟ – ΚΛΙΜΑΚΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Σύμφωνα με ό,τι προβλεπόταν από τις σχετικές διατάξεις, από την συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας αφαιρούνται τα χρέη που είναι εξασφαλισμένα με υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης σε ακίνητα του φορολογούμενου.

Από την συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας και αφού έχουν αφαιρεθεί τα παραπάνω χρέη, το ύψος του αφορολόγητου ποσού για τα φυσικά και νομικά πρόσωπα ανέρχεται σε 243.600€⁴³.

Ειδικά για τα ημεδαπά και τα ξένα με τον όρο της αμοιβαιότητας, νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, καθώς και για τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα, το αφορολόγητο ποσό ορίζεται σε 607.490 ευρώ.

Σε περίπτωση συζύγων δεν φορολογείται η αξία της ακίνητης περιουσίας μέχρι 243.600 ευρώ, καθένα από αυτούς. Αν όμως ο ένας από τους συζύγους έχει ακίνητη περιουσία μεγαλύτερη από το αφορολόγητο όριο και ο άλλος σύζυγος έχει μικρότερη, ή δεν έχει περιουσία καθόλου, η απαλλαγή παρέχεται μέχρι τη συμπλήρωση των δύο αφορολόγητων ορίων, δηλαδή 487.200 ευρώ.

Όταν υπάρχουν ανήλικα παιδιά, το αφορολόγητο των γονέων προσαυξάνεται κατά 61.650 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα ανήλικα παιδιά τους και κατά 73.400 ευρώ για καθένα από τα επόμενα ανήλικα παιδιά τους.

⁴³ Κόλλια, 2008

Το ίδιο ισχύει στην περίπτωση θανάτου ή διαζυγίου, το αφορολόγητο ποσό του επιζώντα ή διαζευγμένου συζύγου προσαυξάνεται κατά 61.650 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα ανήλικα παιδιά του και 73.400 ευρώ για καθένα από τα επόμενα παιδιά του των οποίων έχει τη γονική μέριμνα.

Μετά τον υπολογισμό των παραπάνω αφορολόγητων ορίων στο υπόλοιπο ποσό που απομένει υποβάλλεται σε φόρο. Ο παρακάτω πίνακας δείχνει την κλίμακα σύμφωνα με την οποία φορολογούνται τα φυσικά πρόσωπα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΕΙ ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ

Κλίμακιο	Φορολογικοί συντελεστές κατά κλίμακιο	Ποσό φόρου κατά κλίμακιο	Σύνολο φορολογητέας περιουσίας	Σύνολο φόρου
146.750,00	0,354	519,50	146.750,00	519,50
146.750,00	0,472	692,66	293.500,00	1.212,16
146.750,00	0,590	865,83	440.250,00	2.077,99
293.500,00	0,708	2.077,98	733.750,00	4.155,97
293.500,00	0,826	2.424,31	1.027.250,00	6.580,28
Υπερβάλλον	0,944			

Πηγή: Τμήμα Φορολογίας Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας

Για τα νομικά πρόσωπα με πάγιο συντελεστή 0.826%. Ειδικά για τα ημεδαπά και τα ξένα με τον όρο της αμοιβαιότητας, νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, καθώς και για τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα ο πάγιος συντελεστής ορίζεται σε 0.413 %.

8.3. ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ⁴⁴

Όταν δεν υποβληθεί καθόλου δήλωση, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2,5% επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος λόγω μη υποβολής της δήλωσης, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Όταν υποβληθεί ανακριβής δήλωση επιβάλλεται στον υπόχρεο πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2% επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Όταν η δήλωση υποβληθεί εκπρόθεσμα, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 1% επί του φόρου που οφείλεται με τη δήλωση, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, ορίζονται ως ανώτατα όρια για την επιβολή πρόσθετων φόρων το ποσοστό 100% για υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης και 200% για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης, του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος φορολογούμενος.

Επίσης τα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από την επίμονη φορολογική νομοθεσία υπόκεινται για κάθε παράβαση σε πρόστιμο που ορίζεται από 1170, μέχρι 1.1700.

⁴⁴ Φορολογικός Οδηγός, 2008

ΜΕΡΟΣ 3^ο

Φ.Π.Α. ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9.

Φ.Π.Α. ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ



9.1. ΓΕΝΙΚΑ

Το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών στα πλαίσια της φορολογικής μεταρρύθμισης του 2005, προχώρησε με το ν.3427/2005 στην εισαγωγή του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας στις νέες οικοδομές και τη σταδιακή κατάργηση του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων. Η επιβολή ΦΠΑ στις οικοδομές, ενώ προβλεπόταν με τον εισαγωγικό νόμο του ΦΠΑ στην Ελλάδα (ν. 1642/1986), είχε ανασταλεί. Με το ν.3427/2005 τροποποιείται ο Κώδικας ΦΠΑ, προκειμένου να καταστεί δυνατή η επιβολή ΦΠΑ στην παράδοση νεόδμητων ακινήτων, η άδεια κατασκευής των οποίων εκδίδεται ή αναθεωρείται μετά την 1η Ιανουαρίου 2006. Η εισαγωγή του ΦΠΑ στα ακίνητα αναμένεται ότι θα συμβάλει σημαντικά στην εξυγίανση του κατασκευαστικού χώρου και την αποτελεσματική αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής.

9.2. ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΣ ΣΤΟ ΦΟΡΟ

Υποκείμενοι στο ΦΠΑ είναι οι επιχειρήσεις ανέγερσης οικοδομών προς πώληση που διενεργούν παράδοση νεόδμητων ακινήτων, οι οποίες από 1/1/2006 διενεργούν φορολογητέες πράξεις. Οι επιχειρήσεις αυτές ήταν μέχρι 31/12/2005 απαλλασσόμενες λόγω της αναστολής εφαρμογής του Φ.Π.Α. στα ακίνητα. Οι επιχειρήσεις ανέγερσης οικοδομών προς πώληση μπορεί να είναι φυσικά πρόσωπα, νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε μορφής, κοινωνίες κ.λπ.⁴⁵

Η ανέγερση οικοδομών από τις παραπάνω επιχειρήσεις μπορεί να γίνεται είτε άμεσα από τις ίδιες είτε αναθέτοντας εργολαβίες ή υπεργολαβίες σε άλλους, ανεξαρτήτως εάν ανεγείρουν σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή με το σύστημα της αντιπαροχής.

Συνεπώς μια κατασκευαστική επιχείρηση που επιθυμεί να κατασκευάσει οικοδομή σε ιδιόκτητο οικόπεδο με σκοπό να πωλήσει τις διηρημένες ιδιοκτησίες μπορεί είτε **α)** να εκτελέσει η ίδια την κατασκευή, είτε **β)** να την αναθέσει σε άλλον εργολάβο για λογαριασμό της, είτε **γ)** να εκτελέσει η ίδια κάποιες εργασίες και κάποιες να αναθέσει σε υπεργολάβους, είτε **δ)** ακόμη και να την αναθέσει σε άλλον εργολάβο με το σύστημα της αντιπαροχής. Στην τελευταία περίπτωση οι διηρημένες ιδιοκτησίες που θα παραμείνουν στην κυριότητα της οικοπεδούχου κατασκευαστικής επιχείρησης, όπως και αυτές που θα λάβει ως εργολαβικό αντάλλαγμα η εργολήπτρια επιχείρηση, θα υπαχθούν σε Φ.Π.Α. ως νεόδητα ακίνητα⁴⁶.

Εκτός από τους επαγγελματίες κατασκευαστές ακινήτων, παρέχεται η δυνατότητα να καταστεί υποκείμενο στο φόρο κάθε πρόσωπο (φυσικό ή νομικό μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα), που πραγματοποιεί ευκαιριακά παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων, εφόσον το επιθυμεί.

Το πρόσωπο αυτό πρέπει να δηλώσει την έναρξη των εργασιών του αν δεν είναι ήδη επιτηδευματίας από άλλη αιτία ή να δηλώσει την παράλληλη δραστηριότητα αν είναι ήδη υποκείμενος στο φόρο, ή στην περίπτωση που είναι μεν επιτηδευματίας αλλά

⁴⁵ Γενική Διεύθυνση Φορολογίας

⁴⁶ Διεύθυνση 14^η Φ.Π.Α.

ασκεί απαλλασσόμενη δραστηριότητα πρέπει με τη δήλωση μεταβολών να δηλώσει την παράλληλη δραστηριότητα και την υπαγωγή του στο Φ.Π.Α.

Στην περίπτωση που το παραπάνω πρόσωπο δεν επιθυμεί την υπαγωγή του στο φόρο προκειμένου να μπορεί να κάνει χρήση και του δικαιώματος έκπτωσης του φόρου των εισροών, τότε θα κατασκευάσει την οικοδομή του ως ιδιώτης, χωρίς να ασκήσει δικαίωμα έκπτωσης, όπως ίσχυε και μέχρι σήμερα. Η βασική προϋπόθεση βέβαια είναι να πρόκειται για πράξεις που γίνονται ευκαιριακά και όχι κατά συνήθη δραστηριότητα.

Παραδείγματα⁴⁷:

1) Έμπορος γυναικείων ενδυμάτων έχει στην κατοχή του από κληρονομιά οικόπεδο επί του οποίου κατασκευάζει ευκαιριακά πολυώροφη οικοδομή 11 διαμερισμάτων. Έχει σκοπό να κρατήσει 5 διαμερίσματα για την οικογένεια του και τα 6 να τα πωλήσει. Επιλέγει την υπαγωγή του στο ΦΠΑ. Συνεπώς υποχρεούται να υποβάλει δήλωση μεταβολών για να δηλώσει την παράλληλη δραστηριότητα του ως επαγγελματίας κατασκευαστής υποκείμενος στο φόρο προκειμένου να έχει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των υποκειμένων στο φόρο.

2) Μισθωτός υπάλληλος σε ιδιωτική εταιρία έχει στην κατοχή του από γονική παροχή οικόπεδο επί του οποίου κατασκευάζει πολυώροφη οικοδομή 8 διαμερισμάτων με σκοπό να κρατήσει 3 διαμερίσματα για την οικογένεια του και τα 5 να τα μεταβιβάσει. Επιλέγει την υπαγωγή στο ΦΠΑ. Κατά συνέπεια υποχρεούται να υποβάλει δήλωση έναρξης δραστηριότητας για να γίνει υποκείμενος στο φόρο ως επαγγελματίας κατασκευαστής και να ενταχθεί στο κανονικό καθεστώς προκειμένου να έχει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των υποκειμένων στο φόρο.

3) Συνταξιούχος αποφασίζει να ανεγείρει σε οικόπεδό του οικοδομή 10 διαμερισμάτων με σκοπό να κρατήσει 5 διαμερίσματα για την οικογένεια του

⁴⁷ Γενική Γραμματεία Φορολογικών & Τελωνειακών Θεμάτων

και τα υπόλοιπα 5 να τα μεταβιβάσει. Επιλέγει να μην υπαχθεί σε ΦΠΑ. Συνεπώς θα λειτουργήσει ως ιδιώτης και οι μεταβιβάσεις των ιδιοκτησιών που θα γίνουν θα φορολογηθούν σύμφωνα με τα ισχύοντα στη φορολογία Μεταβίβασης Ακινήτων.

Εφ' όσον επιλέξει κάποιος να υπαχθεί στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α., θα έχει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που έχει ένας επαγγελματίας κατασκευαστής υποκείμενος στο φόρο, δεδομένου ότι εντάσσεται στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α.

Αυτονόητο είναι ότι σε περίπτωση που οποιοδήποτε πρόσωπο επαναλαμβάνει αυτή τη δραστηριότητα, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι διενεργεί επαγγελματικές πράξεις αυτές. Γίνεται σαφές ότι πρόκειται για οικιακή δραστηριότητα που τον καθιστά υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο και υποχρεούται να υποβάλει τη σχετική δήλωση Έκταξης ή μεταβολής στο Τμήμα Μητρώου της Δ.Ο.Υ. στην οποία υπάγεται και να ενταχθεί στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α. για τις πράξεις που διενεργεί.⁴⁸

9.3.ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Μετά την ισχύ των διατάξεων του ν. 3427/2005 ο επαγγελματίας κατασκευαστής νεόδμητων ακινήτων, για τα ακίνητα που ανεγειρεί με άδειες που εκδίδονται μετά την 1/1/2006 τα οποία πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο της δραστηριότητάς του, έχει πλέον όλες τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τον Κώδικα Φ.Π.Α. (περιοδικές εκκαθαριστικές δηλώσεις κ.λπ.) και επιπλέον ειδικές υποχρεώσεις, όπως υποβολή δήλωσης μεταβολών έκταξης στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α., υποβολή δήλωσης υποκαταστήματος, τήρηση βιβλίου κοστολογίου, υποβολή εντύπων κόστους και ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. Κατά περίπτωση ο κατασκευαστής έχει υποχρέωση να υποβάλει δήλωση μεταβολών στο Τμήμα Μητρώου στη Δ.Ο.Υ. της έδρας του.

⁴⁸ Γενική Διεύθυνση Φορολογίας

προκειμένου να δηλώσει ότι θα διενεργεί πλέον φορολογητέα δραστηριότητα και συνεπώς θα υπάγεται στο κανονικό καθεστώς ΦΠΑ⁴⁹.

9.4. ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ⁵⁰

Στο ΦΠΑ υπάγονται τα ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται από την 1^η Ιανουαρίου 2006 καθώς και τα ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής έχει εκδοθεί πριν την ανωτέρω ημερομηνία, αλλά αναθεωρείται από την 1^η Ιανουαρίου 2006, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

Είναι σαφές ότι, εφόσον η άδεια οικοδομής έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι και 31/12/2005, το ακίνητο δεν υπάγεται σε ΦΠΑ, ανεξαρτήτως χρόνου έναρξης των εργασιών κατασκευής ή υπογραφής του εργολαβικού προσυμφώνου (σε περίπτωση αντιπαροχής). Επίσης είναι σαφές ότι δεν υπάγεται σε ΦΠΑ το ακίνητο του οποίου η άδεια αναθεωρείται από 1/1/2006 και μετά και μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της αναθεωρημένης άδειας έχουν ξεκινήσει εργασίες κατασκευής (σύμφωνα με άδεια εκδοθείσα μέχρι και 31/12/2005).

Για τα ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται από 1/1/2006 και μετά (και μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει εργασίες κατασκευής) μπορεί με αίτηση των ενδιαφερομένων να χορηγηθεί εξαίρεση από την υπαγωγή στο ΦΠΑ εφ' όσον έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στη πολεοδομία και έχει υπογραφεί προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής μέχρι και τις 25/11/2005 (επί αντιπαροχής). Σε περίπτωση που η οικοδομή ανεγείρεται σε ιδιόκτητο από την κατασκευαστική επιχείρηση οικοπέδο, αρκεί η κατάθεση πλήρους φακέλου στην πολεοδομία μέχρι και τις 25/11/2005.

⁴⁹ Διεύθυνση 14^η Φ.Π.Α.

⁵⁰ Διεύθυνση 14^η Φ.Π.Α.

9.4.1 Χρόνος Γένεσης της Φορολογικής Υποχρέωσης⁵¹

Η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος γίνεται απαιτητός κατά την ημέρα:

- α) Υπογραφής του οριστικού συμβολαίου.
- β) Σύνταξης της έκθεσης κατακύρωσης στην περίπτωση εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού και μέχρι τη σύνταξη της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης.
- γ) Μεταγραφής στις λοιπές περιπτώσεις που δεν απαιτείται η κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι δεν απαιτείται σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου στην περίπτωση της επιδίκασης κυριότητας από το δικαστήριο.

9.5. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ⁵²

Φορολογητέα αξία αποτελεί το τίμημα που έλαβε ή πρόκειται να λάβει ο υλοκείμενος στο φόρο (πωλητής) για τη συντελούμενη κάθε φορά παράδοση π.χ. μεταβίβαση πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας κ.λπ. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας θα ληφθεί υπόψη το αντίλλαγμα που θα αποτιμηθεί σε χρήμα κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης και είναι αδιάφορο αν η πώληση γίνεται με τρητοίς (τίμημα που έλαβε) ή επί πιστώσει (τίμημα που πρόκειται να λάβει) όπως άλλωστε και σε όλες τις παραδόσεις αγαθών.

Επίσης για τις παραδόσεις ακινήτων στον κύριο του οικοπέδου που αντιστέι σε εργολάβο την ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπροσχής, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται η αξία της παρεχόμενης εργολαβίας για την ανέγερση των κτιρίων που παραδίδονται σε αυτόν χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η αξία του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου που αντιστοιχεί σε αυτό.

⁵¹ Γενική Γραμματεία Φορολογικών & Τελωνειακών Θεμάτων

⁵² Γενικό Διεύθυνση Φορολογίας

Όπως προκύπτει από τις διατάξεις του Αστικού Δικαίου, η ανέγερση οικοδομής «επί αντιπαροχή» είναι μίσθωση έργου, για την οποία η αμοιβή παρέχεται σε είδος ή σε ορισμένες περιπτώσεις εν μέρει σε είδος και εν μέρει σε χρήμα. Ο κύριος του οικοπέδου συμφωνεί με τον εργολάβο την ανέγερση πολυκωρόφου οικοδομής στο οικόπεδό του, η δε οικοδομή διέπεται από τις διατάξεις περί οριζοντίου ή κάθετης ιδιοκτησίας. Η αμοιβή του εργολάβου συνίσταται στην υποχρέωση του οικοπεδούχου-εργοδότη, όπως μεταβιβάσει σ' αυτόν ή σε τρίτα πρόσωπα που υποδεικνύονται από αυτόν τα συμφωνημένα ποσοστά του οικοπέδου.

Στην περίπτωση πλειστηριασμού ακινήτου ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται το εκπλειστηρίασμα που αναφέρεται στην κατακυρωτική έκθεση ανεξαρτήτως αν υπερβαίνει ή όχι την αξία που προσδιορίζεται σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού της αξίας.

9.5.1 Απαλλασσόμενες Παραδόσεις Ακινήτων⁵³

Απαλλάσσονται από το φόρο οι παραδόσεις όλων των άλλων ακινήτων, εκτός των παραδόσεων νεόδμητων ακινήτων. Γίνεται σαφές, δηλαδή, ότι παραδόσεις οικοπέδων, αγροτεμαχίων κλπ. επί των οποίων δεν υπάρχει κτίσμα δεν υπάγονται σε Φ.Π.Α. Απαλλάσσονται επίσης από το Φ.Π.Α. οι παραδόσεις ακινήτων που δεν θεωρούνται νεόδητα. Πρόκειται δηλαδή για ακίνητα των οποίων η άδεια οικοδομής εκδόθηκε πριν την 1/1/2006.

Περαιτέρω, απαλλάσσονται από το ΦΠΑ και οι περιπτώσεις παράδοσης νεόδητων ακινήτων σε δικαιούχους απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά πρώτης κατοικίας.

Η απαλλαγή από το Φ.Π.Α. ισχύει για όλη την αξία της παράδοσης του μεταβιβαζόμενου ως πρώτη κατοικία ακινήτου και ισχύει ως άνω παραχρησάμενου δικαιούχου οικιακού χρήστη. Συνεπώς, η μεταβίβαση αυτή επιβάλλει στις διατάξεις του Φ.Μ.Α. και για τα υψηλότερα ποσοστά

⁵³ Γενική Διεύθυνση Φορολογίας.

αυαλλισοόμενου καιά περίπωση ορίου καταβάλλεται ο αναλογών φόρος μεταβίβασης (Φ.Μ.Α.) καιά ια οριζόμενα στη φορολογία αυτή.

9.6. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΚΠΤΩΣΗΣ ΤΟΥ Φ.Π.Α. ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΕΣ

Οι κατασκευαστικές ελιχειρήσεις έχουν δικαίωμα έκπτωσης του φόρου των εισροών τους. Προϋπόθεση για την έκπτωση του Φ.Π.Α. με τον οποίο επιβαρύνθηκαν οι εισροές της ελιχείρησης είναι, οι εισροές αυτές να χρησιμοποιούνται για την πραγματοποίηση φορολογιέων πράξεων. Έτσι, όταν μια κατασκευαστική ελιχείρηση διενεργεί παραδόσεις ακινήτων υλοκείμενες σε Φ.Π.Α., εκκίται ολόκληρο το φόρο των εισροών της.

Σε περίπτωση όμως που διενεργεί πράξεις αυαλλισοόμενες από το φόρο για τις οποίες δεν προβλέπεται από το νόμο δικαίωμα έκπτωσης (π.χ. μεταβίβαση πρώτης κατοικίας, δωρεά ακινήτων) δεν μπορεί να εκπέσει το φέρον που εκφόρουν τις εισροές που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή αυτών των ιδιοκτησιών. Για το λόγο αυτό πρέπει να προσδιορισθεί σύμφωνα με τη συνάρτα, ο Φ.Π.Α. των εργασιών που βάρουν τις ιδιοκτησίες για τις οποίες παράγεται δικαίωμα έκπτωσης, καθώς και ο Φ.Π.Α. που βάρουν τις ιδιοκτησίες για τις οποίες δεν παράγεται δικαίωμα έκπτωσης και να διακρινονται μέσω της περιόδου δήλωσης στο πεδίο «αφαιρούμενη ποσά».

Το ποσό των εκπιπόμενων φέρων προσδιορίζεται ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής κάθε ιδιοκτησίας στο συνολικό φόρο εισροών, με βάση την πραγματική διάθεση των εργασιών ή υπηρεσιών από τον κτήρη, όπως κατακίται από τα περιόμενα βιβλία και στοιχεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Β.Σ.⁴⁴

⁴⁴ Διάταξη 13^η Φ.Π.Α.

ΜΕΡΟΣ 4^ο

ΤΕΛΕΥΤΑΙΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10.

ΕΠΕΡΧΟΜΕΝΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ



Στόχος του κεφαλαίου αυτού είναι να αποτυπώσει τις τελευταίες εξελίξεις γύρω από τις μεταρρυθμίσεις που ετοιμάζονται σχετικά με την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας. Δεδομένου ότι την στιγμή που γράφονταν αυτές οι γραμμές δεν είχε ψηφιστεί κάποια αλλαγή, ούτε είχε κατατεθεί στην Βουλή προς συζήτηση το νέο φορολογικό νομοσχέδιο του 2010, και το μόνο επίσημο υλικό που υπάρχει είναι μόνο εξαγγελίες από κυβερνητικά στελέχη, η ανάλυση που ακολουθεί στηρίζεται μόνο στις εξαγγελίες αυτές, καθώς και στην αγωνία χιλιάδων ιδιοκτητών ακινήτων.

10.1. ΑΝΑΜΕΝΟΝΤΑΙ ΑΥΞΗΣΕΙΣ

Νέα μεγάλη ανατροπή στη φορολογία των ακινήτων προγραμματίζει η κυβέρνηση με στόχο να απλοποιηθούν οι διαδικασίες μεταβίβασης αλλά και να εισπράττονται περισσότεροι φόροι σε σχέση με ότι ισχύει σήμερα. Το υπουργείο Οικονομικών έχει καταλήξει στην απόφαση να καταργήσει το υπάρχον καθεστώς φορολόγησης παλαιών ακινήτων που εφαρμόζεται τα τελευταία χρόνια. Στόχος είναι η είσπραξη

φόρων ύψους **1,53** δισεκατομμυρίων ευρώ τα οποία αναζητεί το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης από τα ακίνητα⁵⁵.

Η φορολόγηση βασίζεται στον φόρο αυτόματου υπερτιμήματος και στο τέλος συναλλαγής και να καθιερώσει ενιαίο φορολογικό συντελεστή για όλες τις μεταβιβάσεις ακινήτων, ο οποίος να κυμαίνεται στα επίπεδα του 8%-9% από 9%-11% που είναι σήμερα. Επιπλέον, στα μέσα που θα χρησιμοποιηθούν για την αύξηση των εσόδων, συγκαταλέγεται η έκτακτη εισφορά στη μεγάλη ιδιοκτησία, ο νέος **Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΙΙ)**, η επαναφορά του φόρου γονικών παροχών και κληρονομιών και η κατάργηση της έκπτωσης φόρου στην αγορά πολυτελούς πρώτης κατοικίας.

Από τον νέο φόρο κατοχής που θα αντικαταστήσει το **ΕΤΑΚ**, αναμένεται να εισπράξει περίπου 666,5 εκατ. ευρώ, ενώ 180 εκατ. ευρώ εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν από την έκτακτη εισφορά στα ακίνητα⁵⁶.

Τα μόνα ακίνητα που θα εξακολουθήσουν να φορολογούνται με συντελεστή ΦΠΑ 21% είναι τα νεόδμητα με άδεια οικοδομής που έχει εκδοθεί μετά την 1η Ιανουαρίου 2006 εφόσον δεν προορίζονται για πρώτη κατοικία. Παράλληλα, το αφορολόγητο για την απόκτηση πρώτης κατοικίας αιτία αγοράς, γονικής παροχής κτλ. αλλάζει και πλέον δεν θα υπολογίζεται με βάση τα τετραγωνικά μέτρα αλλά με βάση την αντικειμενική αξία του ακινήτου⁵⁷.

Από τις γονικές παροχές και τις κληρονομίες προσδοκάται εισπραξη 194,5 εκατ. ευρώ, ενώ από τον φόρο στις μεταβιβάσεις οικοδομών αναμένεται η εισπραξη περίπου 500 εκατ. ευρώ.

Εκατοντάδες χιλιάδες Έλληνες λοιπόν θα βρεθούν στη δυσάρεστη θέση να πληρώσουν τέσσερις φορές επειδή κατέχουν ένα ακίνητο και οι λόγοι είναι οι εξής:

⁵⁵ Ανάρτηση στο <http://www.i-live.gr/news-taxes-private-property/>

⁵⁶ Ανάρτηση στο <http://www.hbnews.gr/permalink/23981.html>

⁵⁷ Ανάρτηση στο <http://www.hbnews.gr/permalink/23981.html>

- 1) Περισσότεροι από 300.000 Έλληνες δεν έχουν πληρώσει ακόμη το ΕΤΑΚ του 2008 επειδή στο σύστημα εμφανίζεται ότι έχουν κάνει λάθη στο έντυπο Ε9. Σε πολλές περιπτώσεις πολλά από τα λάθη έχουν γίνει από τις αρμόδιες υπηρεσίες του υπουργείου Οικονομικών. Το αποτέλεσμα είναι ότι ακόμη δεν έχει εκδοθεί εκκαθαριστικό για το ΕΤΑΚ του 2008.
- 2) Εντός του 2010, θα πληρωθεί το ΕΤΑΚ του 2009. Υπόχρεοι είναι οι άγαμοι με περιουσία άνω των 100.000 ευρώ και οι παντρεμένοι με περιουσία άνω των 200.000 ευρώ. Το ΕΤΑΚ του 2009 θα πληρωθεί σε μία δόση από 3,5 εκατ. Έλληνες.
- 3) Την έκτακτη εισφορά θα την πληρώσουν οι έχοντες ατομική ακίνητη περιουσία αξίας άνω των 400.000 ευρώ. Το ΕΤΑΚ του 2009 και η έκτακτη εισφορά θα πληρωθούν με το ίδιο εκκαθαριστικό σημείωμα.
- 4) Με το φορολογικό νομοσχέδιο που αναμένεται να ψηφιστεί τον Μάρτιο στη Βουλή, θα επανέλθει ο ΦΜΑΠ, ο οποίος θα αντικαταστήσει το ΕΤΑΚ. Ο φόρος θα υπολογιστεί επί της αξίας των ακινήτων που θα έχει κάποιος στην κατοχή του από την 1η Ιανουαρίου του 2010⁵⁸.

10.2. ΕΚΤΑΚΤΗ ΕΙΣΦΟΡΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Προάγγελος των αλλαγών που θα εφαρμοστούν το 2010 στη φορολογία των ακινήτων αποτελεί η νέα κλίμακα βάσει της οποίας θα υπολογιστεί εφέτος η έκτακτη εισφορά σε χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων με ατομική περιουσία άνω των 400.000 ευρώ.

Η έκτακτη εισφορά την οποία αποφάσισε η κυβέρνηση προκειμένου να αντλήσει 180 εκατ. ευρώ έχει δημιουργήσει νέες ανησυχίες. Σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς η διαμόρφωση του ορίου στις 400.000 ευρώ, πάνω από το οποίο θα επιβληθεί η έκτακτη εισφορά στις ατομικές περιουσίες, οδηγεί περίπου 300.000

⁵⁸ Ανάρτηση στο <http://www.i-live.gr/news-taxes-private-property/>

ιδιοκτήτες ακινήτων να επιβαρυνθούν με επιπλέον ποσό φόρου πέραν του ΕΤΑΚ που ισχύει ούτως ή άλλως⁵⁹.

Στο υπουργείο Οικονομικών εκτιμούν ότι εκείνοι που θα πληρώσουν την έκτακτη εισφορά δεν θα ξεπεράσουν τις 80.000 και αυτό διότι η εν λόγω εισφορά αφορά ατομική και όχι οικογενειακή περιουσία.

Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα όπου έγγαμοι με δύο παιδιά έχουν περιουσία συνολικής αντικειμενικής αξίας 550.000 ευρώ, με τη σύζυγο να μην κατέχει κανένα περιουσιακό στοιχείο. Σε αυτή την περίπτωση η έκτακτη εισφορά ανέρχεται σε 150 ευρώ. Αν όμως η ίδια περιουσία ανήκε κατά 50% στον σύζυγο και κατά 50% στη σύζυγο, τότε δεν θα επιβαρύνονται καθόλου με έκτακτη εισφορά⁶⁰.

10.3. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Φοροελαφρύνσεις για ακίνητα αντικειμενικής αξίας μέχρι 600.000 ευρώ και επιβαρύνσεις για όσα κινούνται πάνω από αυτό το όριο, φέρνει η εξαγγελία για την κατάργηση του ΕΤΑΚ και την αντικατάστασή του με το φόρο κατοχής μεγάλης ακίνητης περιουσίας.

Ειδικότερα, ενώ μέχρι σήμερα, και μετά τα πρώτα 200.000 ευρώ που ήταν αφορολόγητα, ο φορολογούμενος πλήρωνε για το υπόλοιπο ποσό 0,1% ως ΕΤΑΚ, στο εξής επιβάλλεται προοδευτικός φόρος.

Το πρώτο κλιμάκιο αφορά σε ακίνητα αξίας έως 400.000 ευρώ, για τα οποία οι ιδιοκτήτες στο εξής δεν θα πληρώνουν φόρο (0%), ενώ αν παρέμενε το ΕΤΑΚ ο φόρος θα ήταν 200 ευρώ⁶¹.

⁵⁹ Ανάρτηση στο <http://www.tovima.gr/default.asp?pid=2&artid=302132&ct=16&dt=29/11/2009>

⁶⁰ Σιωμόπουλος, 2009

⁶¹ Ανάρτηση στο <http://www.reporter.gr/%CE%95%CE%B9%CE%B4%CE%AE%CF%83%CE%B5>

Η κλίμακα υπολογισμού του Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ) παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.1 ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ Φ.Μ.Α.Π.

Αξία ακίνητης περιουσίας	Φορολογικός συντελεστής
Έως 400.000	0%
400.001-500.000	0,1%
500.001-600.000	0,3%
600.001-700.000	0,6%
700.001-800.000	0,9%
Άνω των 800.00	1%

Πηγή: Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.

Επομένως, για ακίνητα αξίας π.χ. 500.000 ευρώ, ο ετήσιος φόρος από την ημερομηνία ψήφισης του νόμου και μετά, διαμορφώνεται σε 100 ευρώ, έναντι 300 ευρώ που είναι με το σημερινό καθεστώς, ενώ για ακίνητα αξίας 700.000 ευρώ θα είναι 1.000 ευρώ (έναντι 500 ευρώ σήμερα). Η πιο πάνω κλίμακα εφαρμόζεται στις ισχύουσες αντικειμενικές τιμές. Εφόσον αυτές αλλάξουν, τότε αναπροσαρμόζεται και η κλίμακα.

Για την τριετία 2010 – 2012 η κλίμακα υπολογισμού του Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ) παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.1 ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ Φ.Μ.Α.Π.

Αξία ακίνητης περιουσίας	Φορολογικός συντελεστής
Έως 400.000	0%
400.001-500.000	0,1%
500.001-600.000	0,3%
600.001-700.000	0,6%
700.001-800.000	0,9%
800.001-4.200.000	1%
Ανω των 4.200.000	2%

Πηγή: Καθημερινή

Για τα έτη 2010, 2011 και 2012, σε φορολογητέα αξία περιουσίας μεγαλύτερης των 5.000.000 ευρώ, ο συντελεστής φορολόγησης ορίζεται σε ποσοστό 2%

10.3.1 Πρώτη Κατοικία

Νέα δεδομένα στην αγορά πρώτης κατοικίας δημιουργεί το νέο φορολογικό νομοσχέδιο.

Με την αλλαγή που αποφασίστηκε στο Υπουργικό Συμβούλιο, το αφορολόγητο για την πρώτη κατοικία για τον άγαμο διαμορφώνεται στις 200.000 ευρώ και για τον έγγαμο στις 250.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα. Το επιπλέον ποσό της αξίας του ακινήτου θα φορολογείται με συντελεστή 10%⁶².

Για την καλύτερη κατανόηση της απόφασης αυτής του Υπουργικού Συμβουλίου, παρατίθεται το παρακάτω παραδείγματα.

⁶² Αναρτήθηκε στο <http://news.ert.gr/el/oikonomia/eidiseis/34517-allages-sti-forologia-akiniton>

Παραδείγματα⁶³:

- 1) 1η κατοικία 100 τμ στην *Εκάλη* με αντικειμενική αξία 455.000 ευρώ, που μέχρι σήμερα ήταν πλήρως αφορολόγητη, στο εξής ο άγαμος θα πληρώνει 25.500 και ο έγγαμος 20.500.
- 2) Αντίστοιχα, 1η κατοικία στην *Καλλιθέα* 100 τμ, με αντικειμενική αξία 220.000, ο άγαμος θα πληρώσει 2.000, ενώ ο έγγαμος καλύπτεται από το αφορολόγητο.

Όσον αφορά παλιά κτίσματα, οικόπεδα και αγροτεμάχια ο φόρος μεταβίβασης για τα πρώτα 20.000 ευρώ ορίζεται στο 8% από 9%, ενώ για την υπόλοιπη αξία στο 10% από 11% που ήταν έως σήμερα⁶⁴.

10.3.2 Αντικειμενικές Αξίες

Ανάμεσα στα μέτρα που έχουν εξαγγελθεί ότι βρίσκονται υπό επεξεργασία είναι και η εφάπαξ εξίσωση των αντικειμενικών τιμών με τις αγοραίες τιμές.

Η εξομοίωση των αντικειμενικών με τις εμπορικές τιμές των ακινήτων, θα επιφέρει αυτόματη αύξηση μέχρι και 200% στις τιμές της εφορίας καθώς και αναπροσαρμογές σε δεκάδες φόρους και τέλη που καθορίζονται ως ποσοστό επί της αντικειμενικής αξίας.

Από τα στοιχεία που έχουν επεξεργασθεί οι υπηρεσίες του υπουργείου για να «προσαρμοσθούν» οι αντικειμενικές αξίες στις αγοραίες τιμές θα πρέπει να αυξηθούν κατά μέσον όρο κατά 50%. Σε ορισμένες περιοχές όπου καταγράφεται τεράστια απόκλιση η αύξηση θα φθάνει το 200%, ενώ περιορισμένες θα είναι οι αναπροσαρμογές στις γειτονίες που δεν υπάρχουν μεγάλες διαφορές μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών τιμών⁶⁵.

⁶³ Ινστιτούτο Οικονομικών και Φορολογικών Μελετών

⁶⁴ Αναρτήθηκε στο <http://news.crt.gr/el/oikonomia/eidiseis/34517-allages-sti-forologia-akiniton>

⁶⁵ Ανάρτηση στο <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=12336&subid=2&pubid=2011139>

10.3.3 Μεταβιβάσεις⁶⁶

Από εδώ και στο εξής καθιερώνονται οι συντελεστές που ισχύουν για τις μεταβιβάσεις ακινήτων (11%) και για τη μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων επιχειρήσεων που κατέχουν ή εκμεταλλεύονται ακίνητα.

Η μεταβίβαση νεόδμητων οικοδομών με άδεια ανέγερσης από 1 Ιανουαρίου 2006 θα μεταβιβάζονται με ΦΠΑ 21%, όπως ισχύει και τώρα⁶⁷.

Η ισχύουσα φορολογία μεταβίβασης ακινήτων εφαρμόζεται και κατά τη μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων εταιρειών κατοχής και εκμετάλλευσης ακινήτων.

Επιβάλλεται φόρος 5% για τις δωρεές ακινήτων και 10% για τις δωρεές μετρητών προς ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και λοιπά πρόσωπα που έως σήμερα ήταν απαλλασσόμενα.

10.3.4 Φορολόγηση Εταιριών Ακινήτων Off-shore⁶⁸

Για τις off-shore εταιρείες που κατέχουν στην ιδιοκτησία τους ακίνητα, αυξάνεται από 3% σε 15% ετησίως ο συντελεστής φορολόγησης ακινήτων και καταργείται κάθε εξαίρεση από την υποχρέωση καταβολής φόρου. Ταυτόχρονα προσφέρεται προθεσμία για μεταβίβαση του ακινήτου σε φυσικό πρόσωπο με ευνοϊκούς όρους.

Τα κτηματολογικά γραφεία ή υποθηκοφυλακεία υποχρεούνται εντός έξι μηνών να ενημερώσουν την ΓΓΠΣ για όλα τα ακίνητα αρμοδιότητάς τους που αποτελούν ιδιοκτησία εξωχώριων εταιρειών. Υποχρεούνται επίσης να κοινοποιούν στη ΓΓΠΣ κάθε νέα τέτοια εγγραφή ή άλλη μεταβολή στα αρχεία τους. Παράλληλα ενεργοποιείται η Υπηρεσία Έρευνας & Ελέγχου Τιμών (ΥΠ.Ε.Ε.Τ.) για την συλλογή πληροφοριών για τις εταιρείες που βρίσκονται εγκατεστημένες σε προνομιακά φορολογικά καθεστώτα και εφαρμόζεται ενδεδειγμένος έλεγχος εταιριών στις οποίες μέτοχος είναι εξωχώρια εταιρία⁶⁹.

⁶⁶ Φιντικιάκης, 2010

⁶⁷ Αναρτήθηκε στο <http://news.ert.gr/el/oikonomia/eidiseis/34517-allages-sti-forologia-akinitonβ>

⁶⁸ Ανάρτηση στο <http://www.reporter.gr/%CE%95%CE%B9%CE%B4%CE%AE%CF%83%CE%B5>

⁶⁹ Ανάρτηση στο <http://www.inews.gr/93/forologia-akinitis-periousias.htm>

10.3.5 Φορολόγηση Εκκλησίας⁷⁰

Φόρος θα επιβάλλεται και στην ακίνητη περιουσία της εκκλησίας, όπως ακριβώς ισχύει με τα ακίνητα και των άλλων Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου. Ομοίως φορολογούνται και τα έσοδα από την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας της εκκλησίας και των ιερών μονών.

Συγκεκριμένα, θα φορολογούνται με συντελεστή 20% τα έσοδα από την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας της εκκλησίας και των ιερών μονών και θα φορολογούνται με συντελεστή 5% οι δωρεές ακινήτων και με 10% οι δωρεές μετρητών.

⁷⁰ Φιντικάκης, 2010

ΑΝΤΙ ΕΠΙΛΟΓΟΥ



Οι νέες φορολογικές μεταρρυθμίσεις οι οποίες έχουν εξαγγελθεί, όπως είναι φυσικό έχουν προκαλέσει γενικότερη νευρική κατάσταση και ανησυχία, όχι μόνο στους ιδιοκτήτες ακινήτων, αλλά και στην αγορά γενικότερα.

Βασική πηγή ανησυχίας είναι η άνοδος των αντικειμενικών αξιών, που συνεπάγεται την αύξηση του συνολικού φορολογικού βάρους όλων των οικονομικά ενεργών πολιτών από τις φορολογίες περί το ακίνητο, του κόστους στέγασης, αλλά και των πραγματικών τιμών των ακινήτων. Από τη στιγμή που επί της αντικειμενικής αξίας επιβάλλονται οι φόροι στα ακίνητα, δεν επηρεάζεται μόνο ο Φόρος Μεταβίβασης ή ο Φ.Π.Α. αλλά κυρίως οι Φόροι: Κληρονομιάς, Δωρεάς, Γονικής Παροχής, Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας, Ανταλλαγής και Διανομής, το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας υπέρ των Ο.Τ.Α. , τα τεκμήρια από την ιδιοκατοίκηση κύριας και κυρίως δευτερεύουσας κατοικίας και το τεκμήριο ανοικοδόμησης ακινήτου. Συνεπώς, η άνοδος των αντικειμενικών αξιών οδηγεί σε αύξηση των τιμών με αποτέλεσμα την αύξηση του πληθωρισμού.

Μια ακόμη σημαντική ανησυχία, είναι η ετήσια φορολογία της ακίνητης ιδιοκτησίας με το φόρο της Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.). Όπως είναι κατανοητό, μεγάλος είναι ο φόβος να βαφτιστεί «μεγαλοϊδιοκτήτης στα χαρτιά» σχεδόν ο ένας στους δύο φορολογούμενους, αφού το αφορολόγητο φτάνει μόλις τις 243.600 ευρώ κατά φορολογούμενο (όσο είναι η αντικειμενική αξία ενός μόνο διαμερίσματος).

Η αγορά ακινήτων τα τελευταία χρόνια, βρίσκεται στο στόχαστρο του φορολογικού μηχανισμού της εκάστοτε κυβέρνησης με αλληπάλληλες αυξήσεις στις αντικειμενικές αξίες, εφαρμογή νέων φορολογιών (ΦΠΑ, τέλος συναλλαγής, φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος, ΕΤΑΚ κτλ.).

Ωστόσο οι αλλαγές αυτές, όπως επισημαίνουν παράγοντες της αγοράς, αν γίνουν μόνο με γνώμονα την είσπραξη των εσόδων, τότε μπορεί να οδηγήσει χιλιάδες νοικοκυριά σε σημαντικές φορολογικές επιβαρύνσεις και την κτηματαγορά σε παρατεταμένο πάγωμα.

Τα δύο τελευταία χρόνια, οι αγοραπωλησίες σύμφωνα με στοιχεία υποθηκοφυλάκων παρουσιάζουν σημαντική πτώση κατά 70%, γεγονός που επηρεάζει όχι μόνο όσους δραστηριοποιούνται στον πιο νευραλγικό κλάδο της οικονομίας, αυτόν του real estate, αλλά κυρίως τα έσοδα του κράτους που μειώνονται διαρκώς.

Πρέπει να γίνει αντιληπτό από όλους, ότι στην δύσκολη περίοδο που διανύουμε, η συνεργασία και η συναίνεση μεταξύ των παραγωγικών φορέων της χώρας, αποτελεί προαπαιτούμενο για την αποτελεσματικότερη εφαρμογή των μέτρων και την κοινωνική ειρήνη.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΠΗΓΕΣ

1. **Βουργανά, Μ., (2009), «Ριζικές Ανατροπές στη Φορολογία Ακινήτων», Εφημερίδα «Ημερησία», 31 Οκτωβρίου.**
2. **Καραγιάννης, Ι.Δ, Καραγιάννης, Δ.Ι, Καραγιάννη, Ι.Μ., (2006), «Φορολογικά – Φοροτεχνικά, Παραδείγματα και Εφαρμογές στην Πράξη», Έκδοση 11^η , Εκτύπωση «ΑΡΙΩΝ», Θεσσαλονίκη**
3. **Κατσούλας, Α., (2008), «Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος – Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων», Φορολογική Επιθεώρηση, Τεύχος 707, Μάιος, Αθήνα.**
4. **Κόλλια, Α., (2008), «Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων – Έντυπο Ε9», Φορολογική Επιθεώρηση, Τεύχος 707, Μάιος, Αθήνα.**
5. **Κόλλια, Α., (2008), «Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ)», Φορολογική Επιθεώρηση, Τεύχος 707, Μάιος, Αθήνα.**
6. **Κορκίδης, Β., (2010), «Θέσεις της ΕΣΣΕ για την Φορολογία των Ακινήτων», Συνέντευξη Τύπου, Εθνική Συνομοσπονδία Ελληνικού Εμπορίου, Αθήνα.**
7. **Κορομηλάς, Α., (2010), «Ερωτήσεις – Απαντήσεις για τις Αλλαγές στην Ακίνητη Περιουσία», Εφημερίδα «Καθημερινή», Μάρτιος, Αθήνα.**
8. **Μενούνου, Μ., (2008), «Φορολογία Κληρονομιών Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικίων & Κερδών από Λαχεία», Φορολογική Επιθεώρηση, Τεύχος 707, Μάιος, Αθήνα.**
9. **Νόμος 3427/2005, (2005), «Φόρος Προστιθέμενης Αξίας στις Νέες Οικοδομές. Μεταβολές στην Φορολογία Κεφαλαίου και Άλλες Διατάξεις». ΦΕΚ 312/27-12-2005, Αθήνα.**

10. Ρουσάκη, Β.Α, (2008), «ΦΠΑ – Κώδικας Φόρου Προστιθέμενης Αξίας 2008», Έκδοση Έ, Οικονομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα.
11. Σιωμόπουλος, Κ., (2009), «Τι θα Αλλάξει στην Φορολογία των Ακινήτων», Εφημερίδα «ΤΟ ΒΗΜΑ», 29 Νοεμβρίου.
12. Τιγκιράκη, Φ., (2008), «Φορολογία Μεταβίβασης Ακινήτων», Φορολογική Επιθεώρηση, Τεύχος 707, Μάιος, Αθήνα.
13. Τότσης, Ν.Χ, (2008), «Κώδικας Φορολογίας Μεταβίβασης και Κατοχής Ακινήτων», Έκδοση 5^η, Εκδόσεις «ΠΑΜΙΣΟΣ», Αθήνα.
14. Τρυπιδάκης, Μ.Ι., (2008), «Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων στην Ελλάδα», αναρτήθηκε στο <http://www.neoskosmos.com/news/el/>
15. Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, (2006), «Συνοπτικός Οδηγός Σχετικά με το Φ.Π.Α. στα Ακίνητα», Γενική Διεύθυνση Φορολογίας, Υπηρεσία Εκτύπωσης Εντύπων και Αξιών του Δημοσίου, Αθήνα.
16. Φιντικάκης, Γ., (2010), «Ωφελημένοι – χαμένοι από τις αλλαγές στη φορολογία ακινήτων», αναρτήθηκε στο <http://www.reporter.gr>

ΠΗΓΕΣ

1. Δ.Ο.Υ. Πλωμαρίου
2. Δ.Ο.Υ Μυτιλήνης
3. Φορολογικός Οδηγός 2008
4. Διεύθυνση Φορολογίας Κεφαλαίου
5. Τμήμα Φορολογίας Μεταβίβασης Ακινήτων
6. Τμήμα Φορολογίας Κληρονομιών – Δωρεών
7. Τμήμα Φορολογίας Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας
8. Γενική Γραμματεία Φορολογικών & Τελωνειακών Θεμάτων
9. Γενική Διεύθυνση Φορολογίας
10. 14^η Διεύθυνση Φ.Π.Α.
11. Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών (Δ.Σ.Α.)
12. Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (Π.ΟΜ.ΙΔ.Α.)
13. Παρατηρητήριο Φορολογίας Ακινήτων
14. Εθνική Συνομοσπονδία Ελληνικού Εμπορίου (ΕΣΣΕΕ)
15. Περιοδικό Home Plus
16. Ινστιτούτο Οικονομικών και Φορολογικών Μελετών
17. ΕΡΤ – ΝΕΤ

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

1. <http://www.pomida.gr/foroi/fmap.html>
2. <http://www.datacomm.gr/DataCommunication/SiteResources/Data/Templates/1Template1>
3. <http://www.e-akinita.gr/enimerwsi-melwn/deltia-typou-cat/176-2010-02-08-09-09-31>
4. <http://el.shvoong.com/business-management/real-estate/1942801>
5. <http://www.t-p.gr/news/topnews/3382>
6. http://www.express.gr/afieroma/akinhta_2009/264203oz_20100209264203.php3
7. <http://www.rethimno.gr/el/news/article.php?n=840>
8. <http://gr.hadnews.com/>
9. <http://news.pathfinder.gr/finance/news/610963.html#article>
10. <http://www.eber.gr/forum/viewtopic.php?t=6355>
11. <http://www.reporter.gr/%CE%95%CE%B9%CE%B4%CE%AE%>
12. <http://www.i-live.gr/news-taxes-private-property/>
13. <http://www.e-akinita.gr/news/foroi-cat/164-2010-02-03-09-58-17>
14. http://www.spitogatos.gr/main/enimerosi/agora_akiniton/allage-sti-forologia-ton-akiniton/
15. <http://www.enet.gr/?i=news.el.article&id=130415>
16. http://www.express.gr/afieroma/akinhta_2009/223476oz_20091020223476.php3
17. <http://www.neoskosmos.com/news/el/node/2479>
18. <http://www.pomida.gr/epikairotita/deltypou/fordial2010-eisodima2.htm>
19. <http://www.pomida.gr/foroi/etak-main.html>
20. <http://www.pomida.gr/foroi/metavivasi.html>
21. <http://www.pomida.gr/foroi/30foroi.html>
22. <http://www.pomida.gr/foroi/klimakes.html>
23. <http://www.hbnews.gr/permalink/23981.html>
24. <http://www.pomida.gr/epikairotita/deltypou/presscon10-forol.htm>
25. <http://www.tovima.gr/default.asp?pid=2&artid=302132&ct=16&dt=29/11/2009>

26. <http://www.e-magazino.gr/?p=4620>
27. <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=12336&subid=2&pubid=20111139>
28. <http://www.sigmalive.com/inbusiness/news/property/235942>
29. http://news.kathimerini.gr/4dcgi/w_articles_economy_100010_28/03/2010_395726
30. <http://www.inews.gr/93/forologia-akinitis-periousias.htm>
31. <http://news.ert.gr/el/oikonomia/eidiseis/34517-allages-sti-forologia-akiniton>

Πρόσθετοι Φόροι

Είδος δήλωσης	Ποσοστό % - διατάξεις	Ισχύς ποσοστού	Ανώτατο όριο επιβολής και ποσοστό μείωσης κατά περίπτωση - διατάξεις	Ισχύς ανωτάτου ορίου ή ποσοστού μείωσης	
Εκπρό- θεση	3% (§3 άρθ. 9 α.ν. 1521/50 1,5% (§1 άρθ. 1 ν. 2523/97) 1,5% (§1 άρθ. 1 ν. 2523/97) 1% (§1 άρθ. 24 ν. 3296/04)	έως και 10-9-97 από 11-9-97 έως και 13-12-04 από 11-9-97 έως και 13-12-04 από 14-12-04 έως και σήμερα	50% (§3 άρθ. 9 α.ν. 1521/50 και άρθ. 33 ν. 820/78) 200% (§4 άρθ. 2 ν. 2523/97) 100% (§11 άρθ. 40 ν. 3220/04) 100% (§11 άρθ. 40 ν. 3220/04)	έως και 10-9-97 από 11-9-97 έως και 27-1-04 από 28-1-04 έως και σήμερα από 28-1-04 έως και σήμερα	
Ανακριβής	Α 75% (§1 άρθ. 9 α.ν. 1521/50 και §1 άρθ. 16 ν. 1563/85) αφορά έλεγχο με συγκριτικά στοιχεία (μη αποδοχή προεκτίμησης)	έως και 10-9-97	στο 1/2 (ή 37,5%) (§2 άρθ. 7 ν. 2289/52)	έως και 10-9-97	
	Β 200% (§5 άρθ. 1 ν.δ. 329/74) 240% (§1 άρθ. 31 ν. 820/78) 300% (§1 άρθ. 16 ν. 1563/85) αφορά έλεγχο για ανακρίβεια μετά την αποδοχή της προεκτίμησης	έως και 31-12-78 από 1-1-79 έως 31-12-85 από 1-1-86 έως και 10-9-97	στο 1/2 (ή 100%) στο 1/2 (ή 120%) στο 1/2 (ή 150%)	} §2 άρθ. 7 ν. 2289/52	έως και 10-9-97
	Γ 240% (§3 άρθ. 14 ν. 1473/84) 100% (§1 άρθ. 36 ν. 2065/92) αφορά έλεγχο αντικειμε- νικού προσδιορισμού	από 1-1-85 έως και 29-6-92 από 30-6-92 έως και 10-9-97	240% (δεν γίνεται μείωση) 100% (δεν γίνεται μείωση)		
	Δ 3% (§1 άρθ. 1 ν. 2523/97) 3% (§1 άρθ. 1 ν. 2523/97) 2% (§1 άρθ. 24 ν. 3296/04)	από 11-9-97 έως και 13-12-04 από 11-9-97 έως και 13-12-04 από 14-12-04 έως και σήμερα	300% (§4 άρθ. 2 ν. 2523/97) 200% (§11 άρθ. 40 ν. 3220/04) 200% (§11 άρθ. 40 ν. 3220/04)	} συμβιβασμός στα 3/5 (§8 άρθ. 2 ν. 2523/97)	από 11-9-97 έως και 27-1-04 από 28-1-04 έως και σήμερα από 28-1-04 έως και σήμερα
Μη υποβολή δήλωσης	150% (§2 άρθ. 9 α.ν. 1521/50 και §1 άρθ. 30 ν. 820/78) 3,5% (§1 άρθ. 1 ν. 2523/97) 3,5% (§1 άρθ. 1 ν. 2523/97) 2,5% (§1 άρθ. 24 ν. 3296/04)	έως και 10-9-97 από 11-9-97 έως και 13-12-04 από 11-9-97 έως και 13-12-04 από 14-12-04 έως και σήμερα	στο 1/2 (ή 75%) (§2 άρθ. 7 ν. 2289/52) 300% (§4 άρθ. 2 ν. 2523/97) 200% (§11 άρθ. 40 ν. 3220/04) 200% (§11 άρθ. 40 ν. 3220/04)		έως και 10-9-97 } συμβιβασμός στα 3/5 (§8 άρθ. 2 ν. 2523/97) από 11-9-97 έως και 27-1-04 από 28-1-04 έως και σήμερα από 28-1-04 έως και σήμερα

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2: ΟΙ 41 ΦΟΡΟΙ ΚΑΙ ΤΕΛΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ

ΕΛΛΑΔΑ

A. Φόροι - τέλη επί του εισοδήματος από ακίνητα

1. Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων	15-40%
2. Συμπληρωματικός Φόρος Εισοδήματος Μισθωμάτων	1,5%-3%
3. Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών)	3,6%
4. Τεκμ. εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγ.στέγης & Β' κατοικίας	15-40%
5. Διπλάσιο τεκμαρτό εισόδημα ιδιοκατοίκησης άνω των 200 τ.μ.	15-40%
6. Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΜΤΠΥ	3%
7. Κράτηση στα μισθώματα από τους ΟΤΑ υπέρ ΤΑΔΚΥ	2%

B. Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων

8. Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	19%
9. Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος (χωρίς αποπληθωρισμό)	5-20%
10. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	9-11%
11. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων	3% επί ΦΜΑ
12. Τέλος Συναλλαγής για μεταβιβάσεις ακινήτων & α' κατοικίας	1%
13. Φόρος Ανταλλαγής (- συνένωσης οικοπέδων)	έως 4,5%
14. Φόρος Διανομής Ακινήτων	έως 2,25%
15. Φόρος Χρησικτησίας	9-11%
16. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων	6,50‰
17. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή	1,25‰
18. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων	4,5-7,5‰

Γ. Φόροι κληρονομιάς/γονικής παροχής & δωρεάς ακινήτων

19. Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων	
Α' Κατηγορία: προς τέκνα (γον. παροχή), εγγονούς, συζύγους, γονείς	5-10%
Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ.	5-20%
Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40%
20. Φόρος Δωρεάς ακινήτων	
Α' Κατηγορία: προς εγγονούς, συζύγους, γονείς	5-20%

Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ. **10-30%**

Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους **20-40%**

Δ. Περιοδικοί φόροι επί της ιδιοκτησίας ακινήτων

21. Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) ετήσιο	1%οο (Φυσ. πρόσ.) 6%οο (Νομ. πρόσ.)
22. Έκτακτη εισφορά στην ακίνητη περιουσία 2009 (Επιπλέον του ΕΤΑΚ 2009)	1%οο - 9%οο
23. Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), ετήσιο, επί κτισμάτων και οικοπέδων, (πρόστιμο 200% σε περίπτωση αδήλωτου ακινήτου)	0,25-0,35%οο
24. Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών, ετήσιος	3%
25. Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων(περιοδικός)	για γη 5%, για κτίρια 8%

Ε. Άλλοι φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ Ο.Τ.Α. και τρίτων

26. Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας - Φωτισμού	Ελεύθερα από ΟΤΑ
27. Δημοτικός Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων	Ελεύθερα από ΟΤΑ
28. Δημοτικά Δυνητικά Τέλη (με διάφορες αιτιολογίες)	Ελεύθερα από ΟΤΑ
29. Τέλη Αποχέτευσης ακινήτων (σύνδεση-χρήση).	Από ΟΤΑ- ΔΕΚΟ
30. Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχ.πόλεως (Ν.1337/83)	σε γή ως 60% , σε χρήμα ως 25%
31. Εισφορά υπεραξίας λόγω νέων έργων	με το Ν.2508/97
32. Τέλος Ανάπλασης Υποβαθμισμένων Περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ	με το Ν.2508/97
33. Τέλος Εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο	35 ευρώ/δικαίωμα + 1%οο επί αντ.αξίας

Ζ. Φόροι, Τέλη και Εισφορές οικοδομικής αδειάς και ανοικοδόμησης κτιρίων

34. Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδειάς	1% επί προυπολ.
35. Τέλος οικοδομικών εργασιών	ΚΗ' ψήφισμα/1947
36. Κράτηση υπέρ ΤΕΕ και ΤΣΜΕΔΕ	επί προϋπολογισμού
37. Κράτηση υπέρ Δήμου	επί προϋπολογισμού
38. Εργοδοτικές εισφορές προς ΙΚΑ & ΤΕΑΕΔΞΕ	90% περ. επί του τεκμ. ημερομισθίου
39. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας επί οικοδ. υλικών και εργασιών	19%
40. Δημοτικά Τέλη Κατάληψης Πεζοδρομίου	Ελεύθερα από ΟΤΑ
41. Τέλος ρευματοδότησης ακινήτου (υπέρ ΔΕΗ και Δημοσίου)	Ν.4483/65 (άρθρο 8)

Πηγή: Παρατηρητήριο Φορολογίας Ακινήτων της Π.ΟΜ.ΙΔ.Α., www.pomida.gr

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3: ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΚΛΙΜΑΚΕΣ ΔΩΡΕΩΝ,
ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ & ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ**

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΚΛΙΜΑΚΕΣ

που ισχύουν από 13.12.2007

(άρθρο 1 παρ. 1 και 2 του ν. 3634/2008, ΦΕΚ 9 τ. Α'/29.1.2008)

στη Φορολογία Δωρεών

- ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α' -

Κλίμακιο	Συντελεστής Κλίμακίου (%)	Φόρος Κλίμακίου	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
95.000	-	-	95.000	-
25.000	5	1.250	120.000	1.250
145.000	10	14.500	265.000	15.750
Υπερβάλλον	20			

- ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β' -

Κλίμακιο	Συντελεστής Κλίμακίου (%)	Φόρος Κλίμακίου	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
20.000	-	-	20.000	-
55.000	10	5.500	75.000	5.500
195.000	20	39.000	270.000	44.500
Υπερβάλλον	30			

- ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ' -

Κλίμακιο	Συντελεστής Κλίμακίου (%)	Φόρος Κλίμακίου	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
6.000	-	-	6.000	-
66.000	20	13.200	72.000	13.200
195.000	30	58.500	267.000	71.700
Υπερβάλλον	40			

στη Φορολογία Γονικών Παροχών & Κληρονομιών

	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α'	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β'
Αφορολόγητο ποσό	95.000 €	20.000 €
Συντελεστής για τα ακίνητα	1%	
Συντελεστής για μετοχές εισηγμένες κ.λπ.	0,6%	1,2%
Συντελεστής για μετοχές μη εισηγμένες κ.λπ.	1,2%	2,4%
Συντελεστής για κίνητα και τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία	10%	

- ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ' -

Κλίμακιο	Συντελεστής Κλίμακίου (%)	Φόρος Κλίμακίου	Φορολογητέο περιουσία	Φόρος που αναλογεί
6.000	-	-	6.000	-
66.000	20	13.200	72.000	13.200
195.000	30	58.500	267.000	71.700
Υπερβάλλον	40			

Πηγή: Φορολογικός Οδηγός

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4: ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κατηγορία ακινήτου	Α' μεταβίβαση (από 1-1-06)		Επόμενες μεταβιβάσεις	
	Πωλητής	Αγοραστής	Πωλητής	Αγοραστής
Γη ή παλαιό κτίσμα οποιουδήποτε είδους	(ιδιώτης) -0-	Φ.Μ.Α. 9-11%	Φ.Α.Υ. 5-20%	Τέλος Συναλλαγής 1%
Νεόδμητο ακίνητο (β' κατοικία επαγγελματική στέγη) με άδεια ανοικοδόμησης έως 31-12-2005 (ή με πλήρη φάκελλο έως 25.11.2005)	(εργολάβος) -0-	Φ.Μ.Α. 9-11%	Φ.Α.Υ. 5-20%	Τέλος Συναλλαγής 1%
Νεόδμητο ακίνητο (β' κατοικία επαγγελματική στέγη) με άδεια ανοικοδόμησης από 1-1-2006	(εργολάβος) -0-	Φ.Π.Α. 19%	Φ.Α.Υ. 5-20%	Τέλος Συναλλαγής 1%
Α' κατοικία νεόδμητη με άδεια ανοικοδόμησης έως 31.12.2005 (ή με πλήρη φάκελλο έως 25.11.2005)	(εργολάβος) -0-	Απαλλαγή - Φ.Μ.Α. 9-11% στο υπερβάλλον	Φ.Α.Υ. 5-20%	Τέλος Συναλλαγής 1%
Α' κατοικία νεόδμητη με άδεια ανοικοδόμησης από το 2006	(εργολάβος) -0-	Απαλλαγή - Φ.Μ.Α. 9-11% στο υπερβάλλον	Φ.Α.Υ. 5-20%	Τέλος Συναλλαγής 1%
Οποιοδήποτε ακίνητο θα μεταβιβάζεται για δεύτερη φορά μετά την 1.1.2031, και μετά από 25 έτη κατοχής από τον ίδιο ιδιοκτήτη.	-0-	-0-	-0-	Τέλος Συναλλαγής 1%
Διανομές ανταλλαγές και συνενώσεις ακινήτων	Ο αντίστοιχος Φ.Μ.Α.	Ο αντίστοιχος Φ.Μ.Α.	Τέλος Συναλλαγής 1%	Τέλος Συναλλαγής 1%

Οικόπεδο προς αντιπαροχή	(Οικόπεδούχος) Φ.Π.Α. 19% επί αξίας κτισμάτων	(εργολάβος) -0-	Φ.Α.Υ. 5-20%	Τέλος Συναλλαγής 1%
--------------------------	--	--------------------	-----------------	------------------------

Πηγή: Παρατηρητήριο Φορολογίας Ακινήτων της Π.ΟΜ.ΙΔ.Α, www.pomida.gr