

> ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ-ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η πολυπλοκότητα των φορολογικών νόμων και οι αλλαγές που φέρνουν τα καινούργια νομοσχέδια δημιουργούν πολύ συχνά σύγχυση στους φορολογούμενους και αρκετές απορίες. Η Γενική Γραμματεία πληροφοριακών Συστημάτων του υπουργείου Οικονομικών μέσω της ηλεκτρονικής της διεύθυνσης www.gsis.gr δίνει απαντήσεις στα συνηθέστερα ερωτήματα των φορολογούμενων. Πιο συγκεκριμένα και όσον αφορά την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας οι πιο συνηθισμένες ερωτήσεις που κάνουν οι φορολογούμενοι είναι οι εξής:

1. Αν παραχωρήσω διαμέρισμα στο παιδί μου για κατοικία, φορολογείται;
2. Αν παραχωρήσω στο παιδί μου διαμέρισμα για επαγγελματική χρήση (οδοντιατρείο, δικηγορικό γραφείο, κ.λ.π), φορολογείται;
3. Είμαι Έλληνας κάτοικος εξωτερικού και στην Ελλάδα έχω εισόδημα από ενοίκια. Ποιες δαπάνες μου αναγνωρίζονται;
4. Είμαι αλλοδαπός και κατοικώ στην Ελλάδα. Έχω υποχρέωση να δηλώσω και τα εισοδήματα που αποκτώ στην πατρίδα μου ή σε άλλη χώρα του εξωτερικού;
5. Είμαι ιδιώτης και θέλω να κτίσω στο οικόπεδο μου μια πολυκατοικία και να πουλήσω διαμερίσματα. Θα φορολογηθώ;
6. Είμαι ιδιοκτήτης ακινήτου το οποίο εκμισθώνω. Φορολογείται το σύνολο του εισοδήματος από τα ενοίκια;
7. Εκπίπτουν οι τόκοι δανείου στην περίπτωση που έχει άλλος τη ψιλή κυριότητα και άλλος την επικαρπία του ακινήτου;
8. Ισχύουν οι άτυπες δωρεές για την κάλυψη τεκμηρίων;
9. Ποια αξία λαμβάνεται υπόψη ως αξία πώλησης ακινήτου για τη κάλυψη διαφοράς τεκμηρίου;
10. Ποια είναι η αρμόδια Δ.Ο.Υ για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος όσων κατοικούν στο εξωτερικό και αποκτούν εισοδήματα στην Ελλάδα;
11. Ποια είναι η αρμόδια Δ.Ο.Υ για την κατάθεση ιδιωτικώς συμφωνητικώς μισθώσεως ακινήτων και ποια είναι η προθεσμία των ιδιωτικώς συμφωνητικώς;
12. Ποιον βαρύνει το χαρτόσημο ενοικίου;
13. Πότε υπάρχει υποχρέωση δήλωσης εισοδήματος από εκμίσθωση ακινήτου;
14. Πως αποδεικνύεται ότι ένα ακίνητο είναι κενό;
15. Πως υποβάλλεται το Ε9 σε περίπτωση γάμου;
16. Πως υποβάλλεται το Ε9 σε περίπτωση διαζυγίου;
17. Πως θα δηλωθεί στο Ε9 ένα ημιτελές ακίνητο;

18. Υπάρχει υποχρέωση υποβολής του εντύπου Ε9 σε περίπτωση γάμου ή ενηλικίωσης των τέκνων;

19. Υπάρχει υποχρέωση υποβολής του εντύπου Ε9 σε περίπτωση θανάτου του κληρονομούμενου μέσα στη χρήση;

1. Αν παραχωρήσω διαμέρισμα στο παιδί μου για κατοικία, φορολογείται;

Το τεκμαρτό εισόδημα, που προκύπτει από την δωρεάν παραχώρηση της χρήσης κατοικίας από τους γονείς προς τα τέκνα ή από τα τέκνα προς τους γονείς, απαλλάσσεται από το φόρο. Η απαλλαγή αυτή ισχύει για μια μόνο κατοικία, ανεξάρτητα αν πρόκειται για κύρια κατοικία ή δευτερεύουσα ή εξοχική.

2. Αν παραχωρήσω στο παιδί μου διαμέρισμα για επαγγελματική χρήση (οδοντιατρείο, δικηγορικό γραφείο, κ.λ.π), φορολογείται;

α) Φορολογείται για εισόδημα από παραχώρηση ακινήτου σε τρίτο χωρίς αντάλλαγμα. Το ακαθάριστο εισόδημα βρίσκεται ύστερα από την σύγκριση του συγκεκριμένου ακινήτου, με άλλα που εκμισθώνονται υπό παρόμοιες συνθήκες. Το ετήσιο ακαθάριστο εισόδημα, που καθορίζεται μ' αυτόν τον τρόπο, δε μπορεί να είναι μικρότερο από το 3,5%, ούτε μεγαλύτερο από το 5% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, ή του 4% της πραγματικής αξίας αυτού, όπως προσδιορίζεται στη φορολογία κεφαλαίου (μεταβιβάσεις, κληρονομίες κ.λ.π). β) Το εισόδημα και ο τρόπος φορολογίας του ακινήτου εξαρτάται από τη χρήση του και όχι από τον χαρακτηρισμό του σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις.

3. Είμαι Έλληνας κάτοικος εξωτερικού και στην Ελλάδα έχω εισόδημα από ενοίκια. Ποιες δαπάνες μου αναγνωρίζονται;

Οι κάτοικοι εξωτερικού που αποκτούν εισόδημα στην Ελλάδα δεν δικαιούνται τις εκπτώσεις από το καθαρό τους εισόδημα. Βέβαια από το ακαθάριστο εισόδημα από ακίνητα αφαιρούνται κανονικά τα ποσά των αποσβέσεων, καθώς και οι δαπάνες για ασφάλιστρα

κατά του κινδύνου πυρκαγιάς ή άλλων κινδύνων, οι δαπάνες για επισκευή, συντήρηση και η αμοιβή δικηγόρου για δίκες σε διαφορές απόδοσης του ενοικιαζόμενου ακινήτου ή καθορισμού του ενοικίου, μέχρι του ποσοστού που προβλέπεται σε κάθε περίπτωση για τους κατοίκους της Ελλάδος.

4. Είμαι αλλοδαπός και κατοικώ στην Ελλάδα. Έχω υποχρέωση να δηλώσω και τα εισοδήματα που αποκτώ στην πατρίδα μου ή σε άλλη χώρα του εξωτερικού;

Οι κάτοικοι Ελλάδος ανεξάρτητα από την ιθαγένειά τους, έχουν υποχρέωση να δηλώνουν στην Ελλάδα τα εισοδήματά τους, που προκύπτουν τόσο στο εσωτερικό όσο και στην αλλοδαπή. Αν κάποια εισοδήματα έχουν φορολογηθεί στο εξωτερικό, τότε, από τον φόρο που προκύπτει για το συνολικό εισόδημα αφαιρείται ο φόρος που αποδεδειγμένα καταβλήθηκε για τα εισοδήματα αυτά. Το ποσό του φόρου που αφαιρείται, δε μπορεί να είναι μεγαλύτερο εκείνου, που αναλογεί στα εισοδήματα αυτά και ο οποίος ευρίσκεται με επιμερισμό του συνολικού φόρου.

Αν στο εξωτερικό έχει προκύψει ζημία, αυτή δεν συμψηφίζεται με εισοδήματα του εσωτερικού αλλά μόνον με άλλα θετικά εισοδήματα που έχουν προκύψει στο εξωτερικό. Επισημαίνεται ότι, στη περίπτωση που έχει υπογραφεί σύμβαση αποφυγής της διπλής φορολογίας μεταξύ της Ελλάδας και της χώρας του εξωτερικού, στην οποία προκύπτουν τυχόν άλλα εισοδήματα, εφαρμόζονται οι διατάξεις της σύμβασης, ως ισχυρότερες. Αρμόδια Δ/νση του ΥΠΟΟ για περισσότερες πληροφορίες, είναι η Διεύθυνση Διεθνών Οικονομικών Σχέσεων, Πανεπιστημίου 20, τ.κ 101 84, τηλ.3375197-3605825.

5. Είμαι ιδιώτης και θέλω να κτίσω στο οικόπεδο μου μια πολυκατοικία και να πουλήσω διαμερίσματα. Θα φορολογηθώ ;

Η ανέγερση πολυώροφης οικοδομής και εν συνεχεία η πώληση των οριζόντιων ιδιοκτησιών, αν γίνεται με σκοπό το κέρδος συνιστά εμπορική πράξη. Επομένως το εισόδημα που αποκτάται από τέτοιου είδους δραστηριότητες, φορολογείται ως εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις και είναι αδιάφορο εάν εκείνος που το αποκτά είναι επιτηδεύματίας ή όχι.

6. Είμαι ιδιοκτήτης ακινήτου το οποίο εκμισθώνω. Φορολογείται το σύνολο του εισοδήματος από τα ενοίκια;

Από το ακαθάριστο εισόδημα οικοδομής που χρησιμοποιείται για κατοικία, οικοτροφείο, σχολείο, φροντιστήριο, αίθουσα κινηματογράφου ή θεάτρου, ξενοδοχείο, νοσοκομείο ή κλινική αφαιρείται χωρίς δικαιολογητικά ποσοστό 10% για αποσβέσεις. Επίσης ποσοστό μέχρι 15% για ασφάλιστρα πυρκαγιάς ή άλλων κινδύνων, για έξοδα επισκευής και συντήρησης, καθώς και για αμοιβή δικηγόρου για δίκες σε διαφορές απόδοσης μισθίου ή καθορισμού μισθώματος. Ειδικά, για οικοδομές που έχουν χαρακτηρισθεί διατηρητέες, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, το ποσοστό 15% διπλασιάζεται. Τα ποσοστά 10% και 15% που αναφέρονται παραπάνω περιορίζονται σε 5% και 5% αντιστοίχως για το εισόδημα που προκύπτει από οικοδομές που χρησιμοποιούνται για άλλες χρήσεις. Επισημαίνεται ότι τόσο η έκπτωση για αποσβέσεις, όσο και η έκπτωση για δαπάνες συντήρησης κ.λ.π, γίνονται μόνον από το εισόδημα της οικοδομής που αφορούν και όχι γενικά από το δηλούμενο εισόδημα, που προέρχεται από οικοδομές. Επίσης, για τις δαπάνες συντήρησης κ.λ.π απαιτείται ύπαρξη των προβλεπόμενων νόμιμων παραστατικών. Αν οι δαπάνες που αναφέρονται παραπάνω αφορούν κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου, επιμερίζονται, αναλόγως, στους συνιδιοκτήτες του.

Οι εκπτώσεις αυτές γίνονται όχι μόνον στο εισόδημα από εκμίσθωση αλλά και εκείνο που προέρχεται από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση.

7. Εκπίπτουν οι τόκοι δανείου στην περίπτωση που έχει άλλος τη ψιλή κυριότητα και άλλος την επικαρπία του ακινήτου;

Έκπτωση τόκων ενυπόθηκου δανείου, ισχύει μόνο όταν το δάνειο έχει ληφθεί για αγορά ή ανέγερση πρώτης κατοικίας. Για την έκπτωση των τόκων από το εισόδημα ή τη μείωση φόρου κατά περίπτωση, απαιτείται ο φορολογούμενος να έχει την πλήρη κυριότητα της πρώτης κατοικίας.

8. Ισχύουν οι άτυπες δωρεές για την κάλυψη τεκμηρίων;

Οι πραγματικές δωρεές και γονικές παροχές καλύπτουν τη διαφορά πραγματικού εισοδήματος και τεκμαρτής δαπάνης, εφόσον η σχετική δήλωση δωρεάς ή γονικής παροχής, υποβληθεί μέχρι τέλους του έτους που έγινε η δαπάνη. Αυτονόητο είναι, ότι ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. εξετάζει εάν η δωρεά είναι πραγματική. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί ότι η δωρεά είναι εικονική δεν λαμβάνεται υπόψη.

9. Ποια αξία λαμβάνεται υπόψη ως αξία πώλησης ακινήτου για τη κάλυψη διαφοράς τεκμηρίου;

Ως τίμημα πώλησης λαμβάνεται εκείνη που αναγράφεται στο συμβόλαιο πώλησης ανεξάρτητα αν η αξία είναι μεγαλύτερη της αντικειμενικής.

10. Ποια είναι η αρμόδια Δ.Ο.Υ για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος όσων κατοικούν στο εξωτερικό και αποκτούν εισοδήματα στην Ελλάδα;

Για τους φορολογουμένους που κατοικούν στο εξωτερικό και αποκτούν εισοδήματα στην Ελλάδα, αρμόδιος καταρχήν για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος είναι ο αντίκλητος/ αντιπρόσωπος, που έχει ορίσει ο κάτοικος εξωτερικού και

α) Αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι η Δ.Ο.Υ. Κατοίκων Εξωτερικού με έδρα την Αθήνα, Λυκούργου 18 τ.κ 105 52 – τηλ.5245308, 5225502 – Fax 5228208. για τους αντίκλητους/αντιπροσώπους, που έχουν οριστεί και κατοικούν στο Ν. Αττικής

β) Για τους αντίκλητους που έχουν οριστεί και κατοικούν στο Ν. Θεσσαλονίκης αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι η Θ' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης.

γ) Για τους αντίκλητους που έχουν οριστεί και κατοικούν στην υπόλοιπη Ελλάδα αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι η πρώτη Δ.Ο.Υ. της πρωτεύουσας του νομού στον οποίο κατοικούν. (πχ. Για το Ν. Αχαΐας, αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι η Α' Δ.Ο.Υ. Πατρών).

δ) Για τα νησιά των νομών, Αττικής- Δωδεκανήσου- Λέσβου- Μαγνησίας, Καβάλας, Κέρκυρας, Κεφαλλονιάς, Κυκλάδων και Σάμου, αρμόδια είναι η Δ.Ο.Υ. κάθε νησιού, για τους κατοίκους εξωτερικού των οποίων οι αντιπρόσωποι/αντίκλητοι υπάγονται σε αυτήν αντίστοιχα, ως προς τη φορολογία εισοδήματος. Στα νησιά των νομών αυτών, στα οποία εδρεύει η πρωτεύουσα του νομού, αρμόδια Δ.Ο.Υ είναι η Α' Δ.Ο.Υ της πρωτεύουσας.

11. Ποια είναι η αρμόδια Δ.Ο.Υ για την κατάθεση ιδιωτικώ ν συμφωνητικώ ν μισθώ σεως ακινήτων και ποια είναι η προθεσμία των ιδιωτικώ ν συμφωνητικώ ν;

Η κατάθεση των ιδιωτικών συμφωνητικών, μπορεί να γίνει σε οποιαδήποτε Δ.Ο.Υ. της Χώρας και σε προθεσμία μέσα σε 30 ημέρες, από την ημερομηνία σύνταξης των ιδιωτικών συμφωνητικών.

12. Ποιον βαρύνει το χαρτόσημο ενοικίου;

Το χαρτόσημο που αναλογεί στα μισθώματα αποδίδεται σε κάθε περίπτωση από τον εκμισθωτή (ιδιοκτήτη, επικαρπωτή, νομέα κ.λπ) αφού βεβαιώνεται με το εκκαθαριστικό. Ανεξάρτητα όμως από την απόδοσή του, η καταβολή του χαρτοσήμου είναι θέμα συμφωνίας μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή και μπορεί να καταβάλλεται μόνο από τον εκμισθωτή ή μόνο από τον μισθωτή ή και από τους δύο κατά το ήμισυ.

13. Πότε υπάρχει υποχρέωση δήλωσης εισοδήματος από εκμίσθωση ακινήτου;

Υποχρέωση για υποβολή δήλωσης εισοδήματος από εκμίσθωση ακινήτων υπάρχει, όταν το εισόδημα προέρχεται αποκλειστικά από την εκμίσθωση και υπερβαίνει το ποσό των 600 Ευρώ. Στη περίπτωση που υπάρχουν και άλλα εισοδήματα η υποχρέωση υποβολής δήλωσης υφίσταται ανεξαρτήτως ποσού εισοδήματος από την εκμίσθωση ακινήτου.

14. Πως αποδεικνύεται ότι ένα ακίνητο είναι κενό;

Το ακίνητο αποδεικνύεται ότι είναι κενό, για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 6 μηνών μέσα στο χρόνο , με τη προσκόμιση στη Δ.Ο.Υ φωτοαντιγράφων των λογαριασμών της ΔΕΗ ή από οποιαδήποτε άλλο στοιχείο, όπως λογαριασμοί ύδρευσης, κοινοχρήστων κ.λ.π , από τα οποία να αποδεικνύεται ότι το ακίνητο ήταν κενό το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

15. Πως υποβάλλεται το Ε9 σε περίπτωση γάμου;

Εάν και οι δύο σύζυγοι είχαν υποβάλει χωριστά το Ε9 το προηγούμενο έτος, τότε θα υποβάλουν το έντυπο Ε9 στο οποίο θα αναγράψουν τους Αριθμούς Φορολογικών Μητρώων και των δύο συζύγων και στις «σημειώσεις φορολογουμένου», θα αναφέρουν τις Δ.Ο.Υ που είχαν υποβληθεί τα προηγούμενα Ε9, χωρίς να αναγράψουν ξανά τα ακίνητα, διαγραμμίζοντας το τετραγωνίδιο με την ένδειξη 4 μεταβολή.

Εάν η σύζυγος δεν είχε υποβάλει το Ε9 το προηγούμενο έτος, τότε θα υποβληθεί το Ε9 στο οποίο θα αναγραφούν τα ακίνητα της συζύγου εφόσον υπάρχουν ως νέα, διαγραμμίζοντας το τετραγωνίδιο με την ένδειξη 4 μεταβολή.

Εάν ο σύζυγος δεν είχε υποβάλει Ε9 το προηγούμενο έτος, ενώ η σύζυγος είχε υποβάλει θα υποβληθεί το Ε9 στο οποίο θα αναγραφούν μόνο τα ακίνητα του συζύγου, εφόσον υπάρχουν, ως νέα, καθώς και τα λοιπά στοιχεία (ΑΦΜ κτλ.) και στις «σημειώσεις φορολογουμένου» η σύζυγος θα αναγράψει σε ποια Δ.Ο.Υ υπέβαλε το προηγούμενο Ε9, διαγραμμίζοντας το τετραγωνίδιο με την ένδειξη 1 αρχική.

16. Πως υποβάλλεται το Ε9 σε περίπτωση διαζυγίου;

Στη περίπτωση διαζυγίου, το έντυπο Ε9 υποβάλλεται από το σύζυγο, και αναφέρονται τα ακίνητα της συζύγου με κωδικό αριθμό διαγραφής. Η σύζυγος υποβάλλει ξεχωριστά νέο έντυπο Ε9, στο οποίο δηλώνει τα ακίνητα της σαν νέα ακίνητα.

17. Πως θα δηλωθεί στο Ε9 ένα ημιτελές ακίνητο;

Για ακίνητα που η ανέγερση τους άρχισε μέσα στο κρινόμενο έτος δεν θα υποβληθεί Ε9 και δεν θα δηλωθούν. Αντίθετα θα δηλωθούν τα ακίνητα που αποπερατώθηκαν μέσα στο κρινόμενο έτος. Τα ημιτελή ακίνητα δηλώνονται στο έντυπο Ε2 (πίσω σελίδα).

18. Υπάρχει υποχρέωση υποβολής του εντύπου Ε9 σε περίπτωση γάμου ή ενηλικίωσης των τέκνων;

Υπάρχει υποχρέωση, υποβολής του εντύπου Ε9, επειδή έχουμε αλλαγή στην οικογενειακή κατάσταση.

19. Υπάρχει υποχρέωση υποβολής του εντύπου Ε9 σε περίπτωση θανάτου του κληρονομούμενου μέσα στη χρήση;

Για ακίνητα φορολογούμενου, που απεβίωσε μέσα στο κρινόμενο έτος δεν απαιτείται η υποβολή του εντύπου Ε9 και τα ακίνητα στη περίπτωση αυτή, δηλώνονται από τους κληρονόμους.