



Οι αλλαγές στον φόρο μεταβίβασης ακινήτων

Οδηγός της Γενικής Γραμματείας Εσόδων για το πώς διαμορφώνεται το ισχύον πλαίσιο

Η φορολογία ακινήτων περιουσίας έχει αποτελέσει πεδίο ευρύτερων αλλαγών τα τελευταία χρόνια. Από το «καράτσι» που πληρώνονταν μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ έκοιμε περάσει στον ΕΝΦΙΑ, ο οποίος έχει υποστεί ήδη δύο αλλαγές από τότε που εφαρμόστηκε. Το 2014 τροποποιήθηκε η νομοθεσία που αφορά τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων, με στόχο να τονωθεί η κτηματαγορά χωρίς όμως αποτυχία, καθώς η αβεβαιότητα αλλά και ο ΕΝΦΙΑ κατέστησαν το ακίνητο ένα ασύμφορο επενδυτικό προϊόν. Οι συνεπείς αλλαγές έχουν δημιουργήσει έναν φορολογικό λαβύρινθο για τους ιδιοκτήτες ακινήτων καθώς και τους υποψήφιους αγοραστές. Στο πλαίσιο αυτό, η Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων διαμορφώνει έναν χρήσιμο οδηγό για τους φορολογούμενους, δίνοντας έμφαση στις μεταβολές που καλούν αναφορικά με τη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων.

Παρακάτω παρατίθενται οι σημαντικότερες ερωτήσεις και



Για κάθε μεταβίβαση ακινήτου, οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται, πριν από τη σύνταξη του συμβολαίου, να υποβάλουν κοινή δήλωση ΦΜΑ στη ΔΟΥ, στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο.

οι απαντήσεις για τις μεταβιβάσεις ακινήτων:

– Ποιος ο υπόχρεος για την καταβολή του φόρου μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ);

Σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου επιβάλλεται φόρος και υπόχρεος για την καταβολή του είναι ο αγοραστής.

– Ποια είναι η αρμόδια ΔΟΥ για την υποβολή της δήλωσης;

Για κάθε μεταβίβαση ακινήτου οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται, πριν από τη σύνταξη του συμβολαίου, να υποβάλουν κοινή δήλωση ΦΜΑ στη ΔΟΥ, στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο.

– Ποια είναι η διαδικασία υποβολής της δήλωσης και καταβολής του ΦΜΑ;

Η δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίτυπα, ένα εκ των οποίων κρατείται από τον υπάλληλο της ΔΟΥ και το δεύτερο, αφού βεβαιωθεί για την ακρίβεια της απεικόνισης, παραδίδεται στον συμβαλλόμενο. Η καταβολή του φόρου πραγματοποιείται σε πιστωτικό ιδρύματα ή στα ΕΛΤΑ με τη χρήση κωδικού πληρωμής.

– Πώς καταβάλλεται ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων;

Στις περιπτώσεις όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, κατά την υποβολή της δήλωσης ΦΜΑ, ο φορολογούμενος υποχρεούται να αναγράψει σε αυτήν την αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, βάσει της οποίας καταβάλλει εφάπαξ τον φόρο που αναλογεί. Σε περίπτωση που το τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, ο φόρος υπολογίζεται επί του τιμήματος. Στις υποθέσεις περιπτώσεων στις οποίες δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα,

κατά την υποβολή της δήλωσης ο φορολογούμενος καταβάλλει εξ ολοκλήρου τον φόρο που αναλογεί στην αξία που δήλωσε. Κατά την υποβολή της δήλωσης και μέσα σε προθεσμία δύο ημερών, ο προϊστάμενος της ΔΟΥ προσδιορίζει προσωρινά την αγοραία αξία του ακινήτου και ο αγοραστής έχει πλέον το δικαίωμα, μέσα σε δίμηνη ανατρεπτική προθεσμία από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης, να υποβάλει συμπληρωματική δήλωση σύμφωνα με την ορισθείσα προσωρινή αξία και να καταβάλει χωρίς πρόταξη το ποσό του αναλογούντος φόρου και το υπόλοιπο μετά τον επόμενο της βεβαίωσης μήνα.

– Ποιοι είναι οι συντελεστές για τον υπολογισμό του ΦΜΑ;

Ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται σε 3% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου. Ο συντελεστής συντελεστές εφαρμόζεται σε μεταβιβάσεις ακινήτων, οι οποίες διενεργούνται από 1/1/2014 και μετά.

ΠΡΟΚΟΠΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τι ισχύει για την αγοραπωλησία πρώτης κατοικίας

Η αγορά πρώτης κατοικίας απαλλάσσεται από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων υπό προϋποθέσεις. Ανάλογα με την οικογενειακή κατάσταση του αγοραστή διαμορφώνεται η απαλλαγή για την πρώτη κατοικία.

– Ποια είναι η έκταση της παρεκχώρησης απαλλαγής;

Όπως προκύπτει από τον τελευταίο νόμο, η χορήγηση απαλλαγής για αγορά κατοικίας με εμβαδόν έως 200 τ.μ. ή οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί κατοικία με εμβαδόν έως 200 τ.μ., ανεξάρτητα από την αξία τους καταργήθηκε, και παρέχεται απαλλαγή, η οποία συνδέεται με την οικογενειακή κατάσταση του δικαιούχου και το είδος του αγοραζόμενου ακινήτου ως εξής:

• Για αγορά κατοικίας: από άγαμο μέχρι τον ποσό των 200.000 ευρώ, από έγγαμο μέχρι ποσό αξίας 250.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαρμόζεται κατά

25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

• Για αγορά οικοπέδου: από άγαμο μέχρι ποσό αξίας 50.000 ευρώ, από έγγαμο μέχρι ποσό αξίας 100.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαρμόζεται κατά 10.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 15.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του. Αν η αξία του ακινήτου υπερβαίνει τα παραπάνω αφορολόγητα όρια, η απαλλαγή χορηγείται μέχρι του αντίστοιχου αφορολόγητου ποσού και για την επιπλέον αξία οφείλεται ΦΜΑ. Σε περίπτωση αγοράς κατοικίας, στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μιας θέσης στάθμευσης και ενός αποθηκευτικού χώρου, για επιφάνεια εκάστου έως 20 τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και

Ανάλογα με την οικογενειακή κατάσταση του αγοραστή διαμορφώνεται η απαλλαγή για την πρώτη κατοικία.

αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.

– Ποιες είναι οι προϋποθέσεις για την απαλλαγή πρώτης κατοικίας;

Ο αγοραστής ή η σύζυγός του ή τα ανήλικα παιδιά του να μην έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οικόσημους σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στοιχειώδεις ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομημένου ή επί οικο-

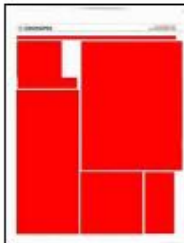
πέδου με εμβαδόν οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στοιχειώδεις του ανάγκες, και βρίσκονται σε δημοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων.

– Προϋποθέσεις χορήγησης δεύτερης απαλλαγής.

Απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης για αγορά κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μία φορά. Απαλλαγή παρέχεται και για κάθε νέα αγορά ακινήτου, εφόσον αθροιστικά: α) τα ακίνητα που έχει στην κυριότητά του κατά τον χρόνο της νέας αγοράς ο αγοραστής, ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους δεν πληρούν τις στοιχειώδεις ανάγκες της οικογένειάς του και β) ο αγοραστής υποβάλλει την οικία δήλωση και καταβάλλει εφάπαξ τον φόρο που αναλογεί στην αξία του ακινήτου που έλαβε της απαλλαγής. – Πότε παραγράφεται το δι-

καίωμα του Δημοσίου για την επιβολή ΦΜΑ;

Για υποθέσεις για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε έως τις 31/12/2013, το δικαίωμα του Δημοσίου για επιβολή ΦΜΑ παραγράφεται μετά την πάροδο πενταετίας από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λαμβάνει η προθεσμία υποβολής της δήλωσης και μετά την πάροδο δεκαπέντε ετών από το τέλος του έτους εντός του οποίου παραιτήθηκε η απαλλαγή, έστω και αν η υπόθεση παραιτήθηκε οριστικά. Για υποθέσεις για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μετά την 31/12/2013, η φορολογική διαθεσιμότητα μπορεί να προβεί σε έκδοση πρώτης διοικητικού, εκπαιδευτικού ή διοικητικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε ετών από τη λήξη του έτους μέσα στο οποίο λαμβάνει η προθεσμία υποβολής δήλωσης.



ΟΙ ΟΦΕΙΛΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ «ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΘΟΥΝ» ΜΕ ΤΡΙΣ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΥΣ ΤΡΟΠΟΥΣ ΣΕ ΕΩΣ ΚΑΙ

Ρυθμίστε τα χρέη, γλιτώστε κατασχέσεις

Τρεις εναλλακτικές δυνατότητες τμηματικής εξόφλησης των ληξιπρόθεσμων χρεών προς τις ΔΟΥ και τα Τελωνεία έως και σε 12 μηνιαίες δόσεις παρέχει σε χιλιάδες οφειλότες του Δημοσίου η ισχύουσα νομοθεσία. Σε περίπτωση αδυναμίας ένταξης σε μία από τις ρυθμίσεις αυτές οι οφειλότες μπορεί να έρθουν αντιμέτωποι με πολλούς κινδύνους, όπως οι κατασχέσεις εισοδημάτων, καταθέσεων και περιουσιακών στοιχείων καθώς επίσης και οι υποχρεωτικοί συμψηφισμοί επιστροφών φόρου με τα απλήρωτα χρέη τους. Ακόμη όμως και στις περιπτώσεις αυτές υπάρχουν διατάξεις που προβλέπουν προστασία για καταθέσεις, μισθούς, συντάξεις και κοινωνικά επιδόματα.

Όλα όσα πρέπει να ξέρουν οι οφειλότες του Δημοσίου για τα δικαιώματά τους και τις υποχρεώσεις τους απέναντι στις φορολογικές αρχές διευκρινίζονται με αναλυτικές απαντήσεις τις οποίες δίνει στα συνθετικότερα ερωτήματα των πολιτών η Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων σε ένα νέο εγχειρίδιο που εξέδωσε.

Τα μυστικά

Οι απαντήσεις στα συνθετικότερα ερωτήματα για τα χρέη προς το Δημόσιο έχουν αναλυτικά ως εξής:

1 Με ποιες νομοθετικές ρυθμίσεις δύνανται να ρυθμιστούν τα βεβαιωμένα χρέη στο Δημόσιο;

► Με τη ρύθμιση του άρθρου 43 του ν. 4174/2013 ρυθμίζονται οι βεβαιωμένες οφειλές από πάσης φύσεως φόρους με πρόγραμμα «πάγιας» ρύθμισης που προβλέπει τμηματική εξόφληση έως και σε 12 μηνιαίες δόσεις.

► Με την «πάγια» ρύθμιση της υποπαραγράφου Α2 της παρ. Α' του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 ρυθμίζονται έως και σε 12 μηνιαίες δόσεις οι βεβαιωμένες στις ΔΟΥ και τα Τελωνεία οφειλές οι οποίες έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμες είτε στο σύνολό τους είτε κατά ένα μέρος τους (τουλάχιστον κατά το ποσό της πρώτης δόσης αυτών).

ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ
 gpalaitisakis@e-typos.com

► Με τη ρύθμιση της υποπαραγράφου Α1 της παρ. Α' του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 ρυθμίζονται σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις που δύνανται να καταβάλλονται έως και τις 30.6.2017 οι βεβαιωμένες έως τις 31.12.2012 στις ΔΟΥ και στα Τελωνεία οφειλές. Αν η ρύθμιση γίνει τον Ιούλιο, οι μηνιαίες δόσεις μπορούν να φθάσουν μέχρι τις 12.

2 Σε περίπτωση απώλειας της ρύθμισης του άρθρου 43 του ν. 4172/2013 ή της ρύθμισης του ν. 4152/2013, μπορεί να ενταχθεί κάποιος εκ νέου;

Όχι, εάν απολεσθούν οι ρυθμίσεις αυτές δεν μπορεί να υπαχθεί κάποιος εκ νέου με τις ίδιες διατάξεις και για τις ίδιες οφειλές.

3 Πού υποβάλλεται η αίτηση για υπαγωγή σε πρόγραμμα ρύθμισης;

Η αίτηση υποβάλλεται, εφόσον αυτό υποστηρίζεται, ηλεκτρονικά στη διεύθυνση www.gsis.gr του υπουργείου Οικονομικών και κατ' εξαίρεση στο Δικαστικό Τμήμα της αρμόδιας ΔΟΥ ή του αρμοδίου Ελεγκτικού Κέντρου.

4 Πώς καταβάλλονται οι δόσεις των ρυθμίσεων;

Η καταβολή των δόσεων διενεργείται στους φορείς εισπραχής (τράπεζες, ΕΔΙΤΑ) με τη χρήση μοναδικού ανά ρυθμιζόμενη οφειλή κωδικού, της Ταυτότητας Ρυθμιζόμενης Οφειλής (ΤΡΟ). Ειδικότερα, η καταβολή των δόσεων των ρυθμίσεων του ν. 4152/2013 διενεργείται με επιμέλεια του οφειλότε με πάγια εντολή πληρωμής, εφόσον υποστηρίζεται από το φορέα εισπραχής.

5 Σε ποια περίπτωση δεν αποδίδονται τυχόν επιστροφές φόρων κ.λπ. στους δικαιούχους;

► Όταν οι δικαιούχοι οφείλουν στο Δημόσιο, οπότε οι απαιτήσεις τους συμψηφίζονται αυτεπάγγελτα με τις οφειλές τους.



► Όταν το επιστρεπτέο ποσό είναι μικρότερο των πέντε (5) ευρώ, εκτός εάν από ειδική διάταξη προβλέπεται διαφορετικά.

► Όταν οι δικαιούχοι οφείλουν στους Οργανισμούς Κοινωνικής Ασφάλισης.

6 Ποια μέτρα εκτέλεσης λαμβάνονται για το μη ρυθμιζόμενο χρέος;

Για την εισπραχτή των ληξιπρόθεσμων χρεών προς το Δημόσιο που δεν έχουν υπαχθεί σε νομοθετική ρύθμιση μπορεί να ληφθούν τα εξής μέτρα:

► Κατάσχεση κινητών περιουσιακών στοιχείων που βρίσκονται στα χέρια του οφειλότε.

► Κατάσχεση κινητών και απαιτήσεων του οφειλότε που βρίσκονται στα χέρια τρίτου.

► Κατάσχεση ακινήτων.
 Επιπλέον, σύμφωνα με την ισχύουσα

Οδηγίες της ΓΓΔΕ. Πώς μπορούμε να προστατέψουμε εισοδήματα, καταθέσεις και περιουσιακά στοιχεία

σα νομοθεσία, είναι δυνατή η λήψη διοικητικών, ασφαλιστικών και δικαστικών μέτρων.

7 Ποιο είναι το ελάχιστο ποσό οφειλής προς το Δημόσιο, νομικά πρόσωπα και τρίτους για το οποίο δεν λαμβάνονται αναγκαστικά μέτρα κατά των οφειλετών;

Δεν επιβάλλεται κατάσχεση ακινήτων καθώς και κατάσχεση κινητών στα χέρια του οφειλότε, κατά των οφειλετών που έχουν βασικές

ληξιπρόθεσμες οφειλές συνολικού ποσού 500 ευρώ, πλην του μέτρου της κατάσχεσης στα χέρια τρίτων.

8 Ποιο είναι το ελάχιστο ποσό για το οποίο δεν επιτρέπεται η επιβολή κατάσχεσης επί μισθών, συντάξεων ή ασφαλιστικών βοηθημάτων οφειλετών του Δημοσίου;

Δεν επιτρέπεται κατάσχεση μισθών, συντάξεων και ασφαλιστικών βοηθημάτων που καταβάλλονται περιοδικά, εφόσον το συνολικό ποσό αυτών μηνιαίως, αφαιρουμένων των υποχρεωτικών εισφορών, είναι μικρότερο των 1.000 ευρώ, στις περιπτώσεις δε που υπερβαίνει το ποσό αυτό επιτρέπεται η κατάσχεση για τα χρέη προς το Δημόσιο επί του 1/2 του υπερβάλλοντος ποσού των χιλίων (1.000) ευρώ και μέχρι του ποσού των χιλίων πεντακοσίων (1.500) ευρώ, καθώς και επί του συνόλου



Έδος: Εφημερίδα / Κύρια / Πολιτική / Ημερήσια
Ημερομηνία: Τετάρτη, 29-08-2016
Σελίδα: 18,19 (2 από 2)
Μέγεθος: 954 cm²
Έτησια κυκλοφορία: 7000
Επικοινωνία εντύπου: (210) 8113000

Λέξη κλειδί: ΕΛΤΑ



12 ΜΗΝΙΑΙΕΣ ΔΟΣΕΙΣ



του υπερβέλλοντος ποσού των χιλίων πεντακοσίων (1.500) ευρώ.

9 Ποιο είναι το ελάχιστο ποσό κατάθεσης σε πιστωτικό ίδρυμα το οποίο είναι ακατάσχετο;

Καταθέσεις σε πιστωτικά ιδρύματα σε έναν και μοναδικό ατομικό ή κοινό λογαριασμό είναι ακατάσχετες μέχρι του ποσού των 1.250 ευρώ μηνιαίως για κάθε φυσικό πρόσωπο και σε ένα μόνο πιστωτικό ίδρυμα. Για την εφαρμογή της διάταξης αυτής απαιτείται η υποβολή ηλεκτρονικής δήλωσης στο πληροφοριακό σύστημα της Φορολογικής Διοίκησης, με την οποία γνωστοποιείται από το φυσικό πρόσωπο ένας μοναδικός λογαριασμός. Στην περίπτωση που υπάρχει λογαριασμός περιοδικής πίστωσης μισθών, συντάξεων και ασφαλιστικών βοηθημάτων γνωστοποιείται αποκλειστικά και μόνο ο λογαριασμός αυτός. ■

**Εμπρός**

Έδος: Εφημερίδα / Κύρια / Περιφερειακή / Ημερήσια / Ν. Λέσβου
Ημερομηνία: Σάββατο, 25-06-2016
Σελίδα: 4
Μέγεθος: 64 cm²
Μέση κυκλοφορία: Μη διαθέσιμη
Επικοινωνία εντύπου: 22510 41619

Λέξη κλειδί: ΕΛΤΑ



Ακόμη περιμένει

■ Κάτοικος της Λέσβου πήγε στο Ταχυδρομικό Κατάστημα της Καλλονής και έστειλε Ταχυδρομική Επιταγή στην Αθήνα σε συγγενικό του πρόσωπο. Μετά από λίγες μέρες μαθαίνει πως τα χρήματα δεν παραλήφθηκαν ποτέ από τον αποδέκτη, διότι η επιταγή δεν έφθασε στον προορισμό της. Απευθύνεται στις υπηρεσίες των ΕΛΤΑ στη Λέσβο για να δει τι συμβαίνει. Δεν λαμβάνει καμία σαφή απάντηση και ζητάει να ακυρωθεί η επιταγή και να πάρει πίσω τα χρήματά του. Η απάντηση που του δόθηκε ήταν πως δεν μπορεί να πάρει πίσω τα χρήματα του αν δεν γίνει έρευνα για το τι έχει συμβεί. Έχουν περάσει πάνω από 20 ημέρες και το ζήτημα δεν έχει διευθετηθεί. Κι εμείς ρωτάμε τι θα γίνει αν συμβεί κάτι αντίστοιχο με χρήματα που στέλνονται για να καλυφθεί μια έκτακτη οικονομική ανάγκη; Τα ΕΛΤΑ πρέπει να βρουν άμεσα λύση στο ζήτημα.

N.M.