

Λάθη που κοστίζουν

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 24 Σεπτέμβριος 2019 10:09 -



Τα πιο συχνά λάθη στη συμπλήρωση του Ε9 που προκαλούν άδικες υπερχρεώσεις, με σημαντικού ύψους επιπλέον ποσά ΕΝΦΙΑ, καθώς και οι οδηγίες για να διορθωθούν με την υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων Ε9 έχουν αναλυτικά ως εξής:

Μη ορθή συμπλήρωση στοιχείων για ημιτελή κτίσματα. Οι φορολογούμενοι που έχουν στην κατοχή τους κενά ημιτελή κτίσματα, τα οποία δεν έχουν ακόμη ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ρεύμα, δικαιούνται έκπτωσης 60% στον ΕΝΦΙΑ που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα.

Προκειμένου να υπολογιστεί η έκπτωση κατά 60% στον ΕΝΦΙΑ που αναλογεί σε κενό ημιτελές κτίσμα το οποίο δεν έχει ποτέ ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα, ο φορολογούμενος πρέπει, κατά την αναγραφή των στοιχείων του συγκεκριμένου κτίσματος στον πίνακα 1 του Ε9, να έχει συμπληρώσει, οπωσδήποτε, και τις ακόλουθες ενδείξεις:

Στη στήλη 10 του πίνακα 1 θα πρέπει να έχει αναγράψει τον κωδικό αριθμό 99 που σημαίνει

«ημιτελές κτίσμα».

Στη στήλη 30 του πίνακα 1 πρέπει να έχει συμπληρώσει την ένδειξη ΟΧΙ εάν το ημιτελές κτίσμα είναι «μη ηλεκτροδοτούμενο» ή την ένδειξη ΝΑΙ εάν το ημιτελές κτίσμα ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα. Στην περίπτωση συμπλήρωσης της ένδειξης «ΝΑΙ» στη στήλη 30 θα πρέπει να έχει αναγραφεί και ο αριθμός της εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος στη στήλη 31 του πίνακα 1.

Στη στήλη 32 «ειδική κατηγορία» του πίνακα 1 θα πρέπει να έχει αναγράψει τον κωδικό 8 που σημαίνει ότι το δηλούμενο κτίσμα είναι «κενό».

Εάν στο Ε9 που απεικονίζει την εικόνα της ακίνητης περιουσίας την 1η-1-2019 δεν εμφανίζεται συμπληρωμένη έστω και μία από τις τρεις αυτές ενδείξεις, τότε η προβλεπόμενη από τον νόμο έκπτωση 60% στον αναλογούντα ΕΝΦΙΑ δεν έχει υπολογιστεί στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ του έτους 2019. Για να κερδίσει την έκπτωση ο φορολογούμενος, πρέπει να υποβάλει τροποποιητική-διορθωτική δήλωση Ε9 στην οποία οφείλει να αναγράψει ξανά όλα τα στοιχεία του ημιτελούς κτίσματος και ταυτόχρονα να συμπληρώσει και τις παραπάνω στήλες του πίνακα 1 (στήλες 10, 30 και 32 αν πρόκειται για μη ηλεκτροδοτούμενο ή 10, 30, 31 και 32 εάν πρόκειται για ηλεκτροδοτούμενο με εργοταξιακό ρεύμα).

Παραλείψεις και λάθη στην αναγραφή των στοιχείων των κτισμάτων που βρίσκονται μέσα σε αγροτεμάχια. Υπάρχει πιθανότητα ο φορολογούμενος να έχει χρεωθεί με υπέρογκο φόρο για ένα αγροτεμάχιο με κτίσμα που κατέχει και δήλωσε στο Ε9. Για να εξαλείψει το λάθος και να διαγραφεί η άδικη χρέωση θα πρέπει να προσέξει τι στοιχεία έχει δηλώσει στο Ε9 για το συγκεκριμένο κτίσμα. Η νομοθεσία για τον ΕΝΦΙΑ προβλέπει ότι σε περίπτωση κατά την οποία μέσα σε ένα αγροτεμάχιο υφίσταται κτίσμα το οποίο χρησιμοποιείται ως κατοικία, ο φόρος του αγροτεμαχίου πενταπλασιάζεται. Αν το κτίσμα δεν είναι κατοικία, αλλά γεωργικό κτίσμα ή αποθήκη ή επαγγελματική στέγη, ο φόρος δεν πενταπλασιάζεται.

Σύμφωνα τώρα με τις ισχύουσες οδηγίες μηχανογραφικής επεξεργασίας των δηλώσεων Ε9, εάν στον πίνακα 2 του Ε9 έχει συμπληρωθεί η στήλη της συνολικής επιφάνειας κτισμάτων που βρίσκονται στο αγροτεμάχιο (η στήλη 17) αλλά δεν έχει συμπληρωθεί η κατηγορία του ακινήτου (στη στήλη 17α ή 17β ή 17γ) τότε θεωρείται ότι επί του αγροτεμαχίου βρίσκεται κατοικία.

Συνεπώς, αν ο φορολογούμενος έχει αγροτεμάχιο μέσα στο οποίο υπάρχει κάποιο κτίσμα, το οποίο δεν είναι κατοικία αλλά γεωργικό κτίσμα ή αποθήκη ή κτήριο επαγγελματικής στέγης, πρέπει να ελέγξει εάν στο Ε9 έχει δηλώσει σωστά το κτίσμα αυτό, αν δηλαδή έχει συμπληρώσει μια από τις στήλες 17α ή 17β ή 17γ. Αν αυτό δεν συμβαίνει τότε σημαίνει ότι έχει παραλείψει να δηλώσει ορθά το είδος του κτίσματος στο Ε9. Στην περίπτωση αυτή το μηχανογραφικό σύστημα της ΑΑΔΕ έχει εκλάβει το κτίσμα ως «κατοικία» και κατά τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ ο φόρος του αγροτεμαχίου πενταπλασιάστηκε. Για να διαγραφεί η άδικη επιπλέον χρέωση στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ ο φορολογούμενος πρέπει να υποβάλει τροποποιητική-διορθωτική δήλωση Ε9, στην οποία οφείλει να ξαναδηλώσει το αγροτεμάχιο και να συμπληρώσει ορθά την κατηγορία του κτίσματος που βρίσκεται εντός αυτού, συμπληρώνοντας κατά περίπτωση είτε τη στήλη 17α είτε τη στήλη 17β είτε τη στήλη 17γ.

Παραλείψεις στη συμπλήρωση των στοιχείων για τα εμπράγματα δικαιώματα. Υπάρχουν περιπτώσεις φορολογουμένων που έχουν την ψιλή κυριότητα ή την επικαρπία επί ακινήτων και χρεώθηκαν με επιπλέον ΕΝΦΙΑ, επειδή στο Ε9 δεν δήλωσαν ψιλή κυριότητα ή επικαρπία, αλλά πλήρη κυριότητα, αναγράφοντας τον κωδικό 1 αντί των κωδικών 2 ή 3 στις σχετικές στήλες του Ε9, ή παραλείποντας να αναγράψουν κάποιον κωδικό στις συγκεκριμένες στήλες. Σε κάθε τέτοια περίπτωση, κατά την εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ δεν υπολογίστηκε η έκπτωση επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου, η οποία προβλέπεται σε περίπτωση ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας, ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή, καθώς θεωρήθηκε αυτόματα ότι το ακίνητο ανήκει στον δηλούντα κατά πλήρη κυριότητα. Το λάθος αυτό μπορεί να εντοπιστεί και να εξαλειφθεί με έναν απλό έλεγχο στον κωδικό που αναγράφεται στη στήλη 15 ή στη στήλη 19 του πίνακα 1 του Ε9 του 2019, αν πρόκειται για κτίσμα ή οικόπεδο εντός σχεδίου ή στη στήλη 18 του πίνακα 2 του Ε9, αν πρόκειται για αγροτεμάχιο. Αν όντως εντοπιστεί κάποιο λάθος στη συμπλήρωση των στοιχείων σε μια

από τις στήλες αυτές θα πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική-διορθωτική δήλωση Ε9 και να ξαναδηλωθούν τα στοιχεία του ακινήτου, με ορθή συμπλήρωση της στήλης που αφορά στο εμπράγματο δικαίωμα.

Παραλείψεις στα στοιχεία για τα ποσοστά συνιδιοκτησίας. Σε περίπτωση μη αναγραφής ποσοστού συνιδιοκτησίας ή αναγραφής λανθασμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας, το μηχανογραφικό σύστημα της ΑΑΔΕ υπολογίζει τον ΕΝΦΙΑ θεωρώντας ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι 100%, δηλαδή ότι όλο το ακίνητο ανήκει στον φορολογούμενο, οπότε καταλογίζει στον ίδιο φορολογούμενο ολόκληρο τον ΕΝΦΙΑ του ακινήτου. Για να εξαλειφθεί μια τέτοια άδικη υπερχρέωση στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ, θα πρέπει ο φορολογούμενος να ανατρέξει στο Ε9 που αποτυπώνει την περιουσιακή του κατάσταση την 1η-1-2019 και να ελέγξει εάν έχει παραλείψει εντελώς να αναγράψει το ποσοστό συνιδιοκτησίας ή εάν έχει αναγράψει λάθος ποσοστό. Σε περίπτωση εντοπισμού παράλειψης ή λάθους πρέπει να υποβάλει τροποποιητική-διορθωτική δήλωση Ε9 στην οποία το ακίνητο πρέπει να δηλωθεί ξανά με συμπληρωμένο το σωστό ποσοστό συνιδιοκτησίας στην αντίστοιχη στήλη.

Εσφαλμένη καταχώρηση βοηθητικών χώρων

Συνηθέστερο λάθος που διαπράττουν οι φορολογούμενοι είναι η καταχώρηση βοηθητικών χώρων ως κύριων. Στις περιπτώσεις αυτές χρεώνεται κανονικός φόρος ανά τετραγωνικό μέτρο και όχι ο μειωμένος κατά 90% σε σχέση με τον φόρο που αναλογεί σε χώρο κύριας χρήσης. Συχνά επίσης έχει παρατηρηθεί η δήλωση των υπογείων επιφανειών ακινήτων ως χώρων κύριας χρήσης ή του παταριού που επικοινωνεί με εσωτερική κλίμακα μαζί με τους κύριους χώρους του ακινήτου. Επίσης έχουν παρατηρηθεί λάθη που αφορούν στην αναγραφή περισσότερων τετραγωνικών μέτρων για τις επιφάνειες των κύριων ή και των βοηθητικών χώρων. Σε κάθε μία από αυτές τις περιπτώσεις, το ακίνητο για το οποίο έχουν γίνει τα λάθη θα πρέπει να ξαναδηλωθεί με αναγραφή του σωστού αριθμού τετραγωνικών μέτρων τόσο για τους κύριους όσο και για τους βοηθητικούς χώρους.

Λάθη που κοστίζουν

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 24 Σεπτέμβριος 2019 10:09 -

Τι άλλο φουσκώνει το εκκαθαριστικό

Άλλα λάθη ή παραλείψεις στη δήλωση των ακινήτων (στο Ε9), εξαιτίας των οποίων μπορεί να «φουσκώσει» το εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ:

α) Σε περίπτωση κατά την οποία έχει δηλωθεί ψιλή κυριότητα ή επικαρπία, αλλά στη στήλη όπου έπρεπε να έχει δηλωθεί το έτος γέννησης επικαρπωτή για το συγκεκριμένο δικαίωμα δεν έχει συμπληρωθεί τίποτε, τότε το ακίνητο θεωρείται ότι ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στο φορολογούμενο και ο φόρος υπολογίζεται χωρίς καμία έκπτωση.

β) Σε περίπτωση μη συμπλήρωσης του αριθμού ορόφου ή συμπλήρωσης ορόφου ακινήτου ως δώμα, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στον 6ο όροφο, οπότε ο φόρος υπολογίζεται με προσαύξηση λόγω υψηλού ορόφου.

γ) Σε περίπτωση μη αναγραφής ή αναγραφής λανθασμένου έτους γέννησης επικαρπωτή, με εξαίρεση την προηγούμενη περίπτωση, λαμβάνεται υπόψη το δυσμενέστερο για το φορολογούμενο έτος.

Λάθη που κοστίζουν

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 24 Σεπτέμβριος 2019 10:09 -

Σημειώνεται ότι σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, αν τα λάθη ξεκινούν από δηλώσεις Ε9 παρελθόντων ετών (2014-2018), τότε θα πρέπει οι διορθώσεις να ξεκινήσουν από το πρώτο εκ των ετών αυτών, ώστε ο ΕΝΦΙΑ να μειωθεί αναδρομικά για τα συγκεκριμένα έτη.