



Φέτος το τεκμήριο της κατοικίας θα υπολογιστεί με βάση τις τιμές ζώνης οι οποίες αν και καθορίστηκαν τον Ιούνιο του 2018, ενεργοποιήθηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2019. Ο κλοιός των τεκμηρίων θα σφίξει φέτος για τους φορολογούμενους που απέκτησαν ακίνητο το 2019. Αυτό που δεν γνωρίζουν πολλοί είναι ότι το τεκμήριο δεν υπολογίζεται μόνο στο ποσό που πλήρωσε ο φορολογούμενος για να αποκτήσει το ακίνητο. Στο ποσό του τιμήματος συμπεριλαμβάνεται και ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων και τα συμβολαιογραφικά έξοδα ανεβάζοντας ακόμη περισσότερο το τεκμαρτό ποσό. Έτσι όσοι αγόρασαν ακίνητα το προηγούμενο έτος θα πρέπει κατά τη συμπλήρωση της φορολογικής τους δήλωση να γνωρίζουν τα εξής: Στην αγορά ακινήτων ως ποσό τεκμαρτής δαπάνης λαμβάνεται το ποσό της συνολικής επιβάρυνσης, όπως προκύπτει από τα οικεία πωλητήρια συμβόλαια, εκτός εάν από έλεγχο προκύπτει μεγαλύτερο ποσό, οπότε λαμβάνεται υπόψη αυτό. Κρίσιμος χρόνος για να υπολογιστεί το ποσό της τεκμαρτής δαπάνης είναι ο χρόνος σύνταξης του συμβολαίου μεταβίβασης του ακινήτου εφόσον καταβληθεί ολόκληρο το τίμημα και παραδοθεί η χρήση και η κυριότητα του ακινήτου διαφορετικά, το ποσό της δαπάνης θα κατανέμεται στα φορολογικά έτη που καταβάλλονται οι δόσεις, όπως αυτό προκύπτει από σχετικά παραστατικά πληρωμής. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση σύνταξης προσυμφώνου αγοράς. Σε ανέγερση οικοδομής εφόσον η ανέγερση διαρκέσει περισσότερο του ενός έτους, σε κάθε έτος σαν ποσό δαπάνης θα ληφθεί το αντίστοιχο του κόστους ανέγερσης στο ίδιο έτος, εκτός εάν χρόνος καταβολής έχει ορισθεί διαφορετικά (π.χ. ο χρόνος αποπεράτωσης της οικοδομής). Τα χρηματικά ποσά που καταβάλλονται για επισκευή και συντήρηση κατοικίας δεν υπολογίζονται ως δαπάνη απόκτησης περιουσιακού στοιχείου. Αν όμως πρόκειται για προσθήκες, επεκτάσεις, τότε τίθεται θέμα δαπάνης απόκτησης. Σε περίπτωση αγοράς ακινήτου με συνιδιοκτησία ή σε περίπτωση που περισσότεροι από κοινού ανεγείρουν οικοδομή, σε κάθε έναν αναλογεί ποσό δαπάνης όσο το ποσοστό συμμετοχής του. Σε περίπτωση που από διαφορετικό πρόσωπο αγοράζεται η ψιλή κυριότητα και από άλλο η επικαρπία ακινήτου, σε καθέναν θα υπολογισθεί ποσό δαπάνης απόκτησης που του αναλογεί επιμεριστικά κατά το ποσοστό που προβλέπεται από τη φορολογία κληρονομιών. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που ανεγείρεται οικοδομή σε οικόπεδο στο οποίο άλλο πρόσωπο είναι ψιλός κύριος και άλλο επικαρπωτής, δηλαδή η δαπάνη ανέγερσης επιμερίζεται στους δύο κατά τα ποσοστά που προβλέπονται από τη φορολογία κληρονομιών ανεξάρτητα σε ποιου το όνομα εκδίδεται η άδεια ανέγερσης οικοδομής.