



Οι περισσότερες και πιο σημαντικές αλλαγές που θα γίνουν το 2019 αφορούν στη φορολόγηση των ακινήτων, όπου αναμένεται να έρθουν τα πάνω κάτω λόγω της εφαρμογής των νέων αντικειμενικών τιμών, αλλά και εξαιτίας της μείωσης του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων. Οι νέες αντικειμενικές αξίες οδηγούν σε αυξήσεις, αλλά και σε μειώσεις των φορολογικών επιβαρύνσεων για τους ιδιοκτήτες ακινήτων.

Αναλυτικά με τον ερχομό αλλά και κατά τη διάρκεια του 2019 θα επέλθουν οι ακόλουθες αλλαγές στη φορολογία:

1. Αυξομειώσεις σε 17 φόρους, τέλη και λοιπές επιβαρύνσεις που επιβάλλονται στην απόκτηση και την κατοχή ακίνητης περιουσίας από την 1η-1-2019, λόγω εφαρμογής νέων αντικειμενικών τιμών σε χιλιάδες περιοχές της χώρας. Οι αντικειμενικές τιμές ακινήτων που προέκυψαν από την αναπροσαρμογή της 12ης Ιουνίου 2018 εφαρμόζονται φέτος μόνο για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ. Για τον υπολογισμό όλων των υπόλοιπων φόρων και τελών που επιβαρύνουν την ακίνητη περιουσία, εξακολουθούν να χρησιμοποιούνται οι προηγούμενες τιμές μέχρι και τις 31-12-2018. Από την 1η-1-2019 όμως όλοι οι φόροι και οι λοιπές επιβαρύνσεις στα ακίνητα θα προσδιορίζονται με βάση τις νέες αναπροσαρμοσμένες τιμές.

Οι αλλαγές στην φορολογία ακινήτων απο το 2019

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 04 Δεκέμβριος 2018 11:37 -

Σύμφωνα με τα στοιχεία των αρμόδιων υπηρεσιών του υπουργείου Οικονομικών, οι αντικειμενικές τιμές καλύπτουν 10.216 ζώνες σε όλη την Ελλάδα. Από τις ζώνες αυτές:

* στο 37%, δηλαδή σε 3.792 ζώνες, οι νέες τιμές, όπως καθορίστηκαν τη 12η Ιουνίου 2018, είναι αυξημένες σε σύγκριση με τις ισχύουσες,

* στο 21%, δηλαδή σε 2.122 ζώνες, οι τιμές που καθορίστηκαν τη 12η Ιουνίου 2018 είναι μειωμένες σε σύγκριση με τις ισχύουσες,

* στο 42%, δηλαδή σε 4.302 ζώνες, οι τιμές έμειναν αμετάβλητες.

Ουσιαστικά, οι αντικειμενικές τιμές θα αλλάξουν από την 1η-1-2019 στο 58% των ζωνών όλης της χώρας, δηλαδή στην πλειονότητα των περιοχών όπου εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού των φορολογητέων αξιών των ακινήτων.

Οι αλλαγές στην φορολογία ακινήτων απο το 2019

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 04 Δεκέμβριος 2018 11:37 -

Αναλυτικά, από τη μεταβολή (αύξηση ή μείωση) των αντικειμενικών τιμών ζώνης (των τιμών αφετηρίας ανά τ.μ. που λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό των φορολογητέων αξιών των ακινήτων) θα επηρεαστούν από την 1η-1-2019 οι ακόλουθες κατηγορίες φόρων και λοιπών επιβαρύνσεων στην ακίνητη περιουσία:

α) Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ), ο οποίος υπολογίζεται με 3% επί της αντικειμενικής αξίας κάθε πωλούμενου ακινήτου και επιβαρύνει τον αγοραστή. Από τον φόρο αυτό απαλλάσσεται η αγορά πρώτης κατοικίας αντικειμενικής αξίας:

* έως 200.000 ευρώ εφόσον πραγματοποιείται από άγαμο,

* έως 250.000 ευρώ εφόσον πραγματοποιείται από έγγαμους ή συνάψαντες σύμφωνο συμβίωσης, που δεν βαρύνονται με τέκνα.

Για κάθε εξαρτώμενο τέκνο μέχρι τα δύο τα παραπάνω όρια απαλλαγής προσαυξάνονται κατά 25.000 ευρώ. Για κάθε επιπλέον τέκνο πέραν του δευτέρου τα όρια προσαυξάνονται περαιτέρω κατά 30.000 ευρώ.

Οι αλλαγές στην φορολογία ακινήτων απο το 2019

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 04 Δεκέμβριος 2018 11:37 -

β) Ο ΦΠΑ 24% που επιβάλλεται στις πωλήσεις νεόδμητων κτισμάτων που δεν αποτελούν πρώτη κατοικία. Ο φόρος αυτός υπολογίζεται επίσης με βάση τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων.

γ) Ο φόρος χρησικτησίας κτισμάτων, που υπολογίζεται επίσης με 3% επί των αντικειμενικών αξιών.

δ) Ο φόρος ανταλλαγής - συνένωσης οικοπέδων.

ε) Ο φόρος διανομής ακινήτων.

στ) Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), που επιβάλλεται υπέρ των δήμων μέσω των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος και υπολογίζεται με συντελεστές κλιμακούμενους από 0,25%-0,35% επί των αντικειμενικών τιμών ζώνης των ηλεκτροδοτούμενων κτισμάτων.

Οι αλλαγές στην φορολογία ακινήτων απο το 2019

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 04 Δεκέμβριος 2018 11:37 -

ζ) Ο δημοτικός φόρος που επιβαρύνει τις μεταβιβάσεις ακινήτων (υπολογίζεται με ποσοστό επί του φόρου μεταβίβασης).

η) Τα τέλη υπέρ Ταμείου Νομικών που επιβαρύνουν τα μεταβιβαστικά συμβόλαια.

θ) Το πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων.

ι) Ο φόρος δωρεάς ακινήτων, ο οποίος υπολογίζεται με αφορολόγητο όριο 150.000 ευρώ και συντελεστές 1%-10% για δωρεές προς συζύγους, τέκνα ή εγγόνια, με αφορολόγητο όριο 30.000 ευρώ και συντελεστές 5%-20% για δωρεές προς λοιπούς συγγενείς δεύτερου βαθμού και με αφορολόγητο όριο 6.000 ευρώ και συντελεστές 20% έως 40% για δωρεές προς λοιπούς συγγενείς και μη συγγενείς.

ια) Ο φόρος γονικής παροχής ακινήτων, ο οποίος υπολογίζεται με αφορολόγητο όριο 150.000 ευρώ και συντελεστές 1%-10%. Σε περίπτωση γονικής παροχής πρώτης κατοικίας ισχύει επιπλέον αφορολόγητο όριο:

Οι αλλαγές στην φορολογία ακινήτων απο το 2019

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 04 Δεκέμβριος 2018 11:37 -

* 200.000 ευρώ για άγαμο,

* 250.000 ευρώ για έγγαμους ή συνάψαντες σύμφωνο συμβίωσης, που δεν βαρύνονται με τέκνα.

Για κάθε εξαρτώμενο τέκνο μέχρι τα δύο τα παραπάνω όρια απαλλαγής προσαυξάνονται κατά 25.000 ευρώ. Για κάθε επιπλέον τέκνο πέραν του δευτέρου τα όρια προσαυξάνονται περαιτέρω κατά 30.000 ευρώ.

ιβ) Ο φόρος κληρονομιάς ακινήτων, ο οποίος υπολογίζεται με αφορολόγητα όρια και συντελεστές όμοια με του φόρου δωρεάς.

ιγ) Το τέλος εγγραφής ακινήτων στο Κτηματολόγιο.

ιδ) Τα πολεοδομικά πρόστιμα διατήρησης αυθαιρέτων κτισμάτων.

ιε) Τα πολεοδομικά πρόστιμα κατασκευής νέων αυθαιρέτων.

ιστ) Οι εισφορές σε γη και χρήμα για την ένταξη ακινήτων στα σχέδια πόλεων.

ιζ) Ο ειδικός φόρος ακινήτων 15% που επιβάλλεται στις υπεράκτιες εταιρείες ακινήτων.

2. Μείωση των επιβαρύνσεων από τον ΕΝΦΙΑ κατά 2,72% έως 30% το επόμενο έτος για περίπου 5,4 εκατομμύρια νοικοκυριά με ακίνητη περιουσία συνολικής αξίας έως 200.000 ευρώ. Συγκεκριμένα:

α) Ο κύριος ΕΝΦΙΑ του έτους 2019 θα μειωθεί κατά 30% για κάθε φυσικό πρόσωπο του οποίου η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας θα ανέρχεται μέχρι του ποσού των 60.000 ευρώ την 1η-1-2019. Η μείωση αυτή θα έχει ως συνέπεια το συνολικό ποσό του ΕΝΦΙΑ για 3.488.820 φορολογούμενους με ακίνητη περιουσία συνολικής αντικειμενικής αξίας μέχρι 60.000 ευρώ να μειωθεί κατά 191.955.852 ευρώ ή κατά 30%, από 639.852.840 ευρώ για το έτος 2018, σε 447.896.988 ευρώ για το 2019.

β) Για κάθε φυσικό πρόσωπο του οποίου η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας την 1η-1-2019 θα είναι μεγαλύτερη των 60.000 ευρώ, το ποσό της μείωσης κατά 30%, που αντιστοιχεί στο υπερβάλλον των 60.000 ευρώ τμήμα της αξίας θα μειώνεται κατά 0,7 ευρώ ανά 1.000 ευρώ ακίνητης περιουσίας και, σε κάθε περίπτωση, δεν θα μπορεί να υπερβεί τα 100 ευρώ. Βάσει στοιχείων που έχουν επεξεργαστεί οι αρμόδιες υπηρεσίες, οι μειώσεις του κύριου ΕΝΦΙΑ για όσους ιδιοκτήτες έχουν ακίνητη περιουσία συνολικής αντικειμενικής αξίας άνω των 60.000 ευρώ και μέχρι 200.000 ευρώ θα είναι σημαντικά χαμηλότερες του 30%, ενώ για όσους έχουν ακίνητα συνολικής αξίας άνω των 200.000 ευρώ οι μειώσεις θα είναι ασήμαντες έως μηδενικές. Πιο συγκεκριμένα:

ι) 1.050.319 φορολογούμενοι με ακίνητη περιουσία συνολικής αξίας από 60.000,01 έως 100.000 ευρώ θα δουν τη συνολική ετήσια επιβάρυνσή τους από τον κύριο ΕΝΦΙΑ να περιορίζεται κατά 21,08% ή κατά 92.234.595 ευρώ, από 437.637.844 ευρώ για το 2018 στα 345.403.249 ευρώ για το 2019.

ιι) 588.611 φορολογούμενοι με ακίνητη περιουσία συνολικής αξίας από 100.000,01 έως 150.000 ευρώ θα δουν τη συνολική ετήσια επιβάρυνσή τους από τον κύριο ΕΝΦΙΑ να περιορίζεται κατά 9,54% ή κατά 33.461.302 ευρώ, από 350.586.715 ευρώ για το 2018 στα 317.125.413 ευρώ για το 2019.

ιιι) 281.077 φορολογούμενοι με ακίνητη περιουσία συνολικής αξίας από 150.000,01 έως 200.000 ευρώ θα δουν τη συνολική ετήσια επιβάρυνσή τους από τον κύριο ΕΝΦΙΑ να

Οι αλλαγές στην φορολογία ακινήτων απο το 2019

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 04 Δεκέμβριος 2018 11:37 -

περιορίζεται κατά 2,72% ή κατά 6.014.492 ευρώ, από 221.122.926 ευρώ για το 2018 στα 215.108.434 ευρώ για το 2019.