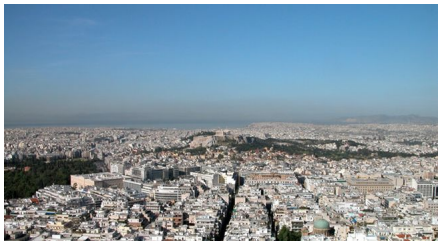
Έρχεται και ο φόρος υπεραξίας

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τετάρτη, 09 Αύγουστος 2017 07:43 -



Η εφαρμογή των διατάξεων για την επιβολή του φόρου υπεραξίας ακινήτων ανεστάλη για τρία χρόνια, για το 2015, το 2016 και το 2017, με νομοθετικές ρυθμίσεις που ψηφίστηκαν από τη Βουλή το 2014 και το 2016. Η περίοδος αναστολής της εφαρμογής του φόρου υπεραξίας ακινήτων λήγει πλέον την 31η Δεκεμβρίου 2017 και σύμφωνα με το πρόσφατα συμφωνηθέν μεταξύ κυβέρνησης και «θεσμών» επικαιροποιημένο Μνημόνιο ΙΙΙ, ο φόρος υπεραξίας ακινήτων, η επιβολή του οποίου προβλέπεται με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, θα πρέπει να επανέλθει σε ισχύ από το επόμενο έτος.Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Κ.Φ.Ε.:

1) Ο φόρος υπεραξίας θα επιβάλλεται με συντελεστή 15% στο κέρδος που προκύπτει ανάμεσα στην τιμή κτήσης και την τιμή πώλησης κάθε ακινήτου. Ο φόρος θα επιβαρύνει τον πωλητή του ακινήτου, ενώ ο αγοραστής θα οφείλει φόρο μεταβίβασης 3% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

2) Εφόσον ο φορολογούμενος έχει διακρατήσει το ακίνητο που πωλεί για πέντε τουλάχιστον έτη από τη στιγμή της απόκτησής του η υπεραξία θα είναι αφορολόγητη μέχρι το ποσό των 25.000 ευρώ.

3) Όσοι μεταβιβάσουν ακίνητα τα οποία έχουν στην κατοχή τους πριν από το 1995 θα απαλλάσσονται από το φόρο υπεραξίας.

Η τελική υπεραξία επί της οποίας θα υπολογίζεται ο φόρος, θα προσδιορίζεται με βάση ποσοστιαίους συντελεστές απομείωσης κλιμακούμενους ανάλογα με τα έτη διακράτησης του ακινήτου (από 98,2% για δύο χρόνια διακράτησης έως 60% για περισσότερα από 26). Ειδικά για ακίνητα που έχουν αποκτηθεί από την 1η Ιανουαρίου 1995 έως τις 31 Δεκεμβρίου 2002 οι συντελεστές απομείωσης θα περιορίζονται, καθώς θα πολλαπλασιάζονται με 0,8.

Ως τιμές κτήσης και μεταβίβασης θα λαμβάνονται αυτές που αναγράφονται στα συμβόλαια ενώ εάν πρόκειται για ακίνητο το οποίο έχει αποκτηθεί από κληρονομιά, η τιμή κτήσης θα υπολογίζεται με βάση το φόρο κληρονομιάς που είχε καταβληθεί (το ίδιο και για τις δωρεές - γονικές παροχές). Σε κάθε άλλη περίπτωση όπου η τιμή κτήσης δεν μπορεί να προκύψει με βάση δημόσια έγγραφα (όπως π.χ αυτεπιστασία ή αντιπαροχή) θα υπολογίζεται με βάση έναν μαθηματικό τύπο, ο οποίος λαμβάνει υπ' όψιν τον πληθωρισμό των ετών που έχουν μεσολαβήσει ανάμεσα στην απόκτηση και την πώληση. Ο μαθηματικός τύπος θα είναι ο εξής: τιμή κτήσης = τιμή μεταβίβασης επί τον Δείκτη Τιμών Κατοικιών του έτους κτήσης διά του ΔΤΚατ του προηγουμένου της μεταβίβασης έτους. (Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών δημοσιεύεται κάθε χρόνο από την Τράπεζα της Ελλάδος).