

# Φρένο στο φόρο υπεραξίας, γκάζι στις αντικειμενικές

Με τροπολογία δίνεται νέα αναβολή στην επιβολή του φόρου υπεραξίας που μετατίθεται για το 2020. Νέα δεδομένα, όμως δημιουργεί από Γενάρη η αλλαγή των αντικειμενικών τιμών. Ποιοι φόροι επηρεάζονται.

Από το 2014 όταν ψηφίστηκαν οι διατάξεις για επιβολή φόρου υπεραξίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων, δεν εφαρμόστηκαν ποτέ. Κάθε χρόνο, στα τέλη Δεκεμβρίου ψηφίζεται μια τροπολογία με την οποία ο φόρος υπεραξίας μπαίνει στο «ψυγείο» για το επόμενο έτος αλλά μέχρι τώρα- άγνωστο γιατί- δεν έχει καταργηθεί.

Πληροφορίες αναφέρουν πως το σκηνικό της παράτασης αναστολής, **θα επαναληφθεί και το 2019.**

Σύμφωνα με αρμόδιες πηγές εντός των ημερών αναμένεται να κατατεθεί στη Βουλή η τροπολογία με την οποία θα αναστέλλεται η εφαρμογή του φόρου υπεραξίας στα ακίνητα έως τις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Οι **παγωμένες διατάξεις** προβλέπουν ότι:

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

- Εφόσον ο φορολογούμενος έχει διακρατήσει το ακίνητο που πουλάει για πέντε τουλάχιστον έτη από τη στιγμή της απόκτησής του, η υπεραξία θα είναι αφορολόγητη **μέχρι του ποσού των 25.000 ευρώ.**

- Όσοι **μεταβιβάσουν ακίνητα** τα οποία έχουν στην κατοχή

τους πριν το 1995 απαλλάσσονται από το φόρο υπεραξίας.

Όλα τα παραπάνω, θα ίσχυαν εάν ο φόρος είχε ενεργοποιηθεί...

## **«Ξεπαγώνουν» οι αντικειμενικές**

Σε αντιδιαστολή με το φόρο υπεραξίας, η 1η Ιανουαρίου 2019, επιφυλάσσει δυσάρεστες εκπλήξεις για τους ιδιοκτήτες ακινήτων καθώς μια σειρά φόρων και τελών που συνδέονται με τις αντικειμενικές αξίες θα τραβήξουν σε πολλές περιπτώσεις την ανιούσα. Η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών το περασμένο καλοκαίρι (το πρώτο από τα τρία ετήσια βήματα στη διαδικασία πλήρους προσαρμογής με τα εμπορικά δεδομένα) εφαρμόστηκε μόνο για την εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ. Για όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις, οι νέες τιμές παρέμειναν «παγωμένες», αλλά ενεργοποιούνται από την 1η Ιανουαρίου 2019. Αυτό σημαίνει ότι 19 φόροι και τέλη ακινήτων τα οποία βρίσκονται σε 3.792 ζώνες (σε σύνολο 10.000) όπου υπήρξαν αυξήσεις, θα αυξηθούν.

Συγκεκριμένα, η αναπροσαρμογή των τιμών (θα υπάρξουν αντίστοιχα και μειώσεις, όπου οι νέες τιμές είναι χαμηλότερες) επηρεάζει:

**1. Το φόρο μεταβίβασης ακινήτων** ο οποίος επιβαρύνει τον αγοραστή και υπολογίζεται με συντελεστή 3% επί της αντικειμενικής αξίας. Από τον φόρο αυτό απαλλάσσεται η αγορά πρώτης κατοικίας αντικειμενικής αξίας έως 200.000 ευρώ από τον άγαμο, 250.000 ευρώ από έγγαμους ή όσοι έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωση, ποσό το οποίο προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για κάθε παιδί μέχρι τα δυο και κατά 30.000 ευρώ για κάθε παιδί από το τρίτο και μετά.

**2. Τον ΦΠΑ 24%** που επιβάλλεται στις πωλήσεις νεόδμητων κτισμάτων που δεν αποτελούν πρώτη κατοικία.

**3. Το φόρο χρησικτησίας κτισμάτων**, που υπολογίζεται επίσης με 3% επί των αντικειμενικών αξιών.

4. Το **φόρο ανταλλαγής – συνένωσης οικοπέδων**.
5. Το **φόρο διανομής ακινήτων**.
6. Το **Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.)**, 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.
7. Το **δημοτικό φόρο** που επιβαρύνει τις μεταβιβάσεις ακινήτων (υπολογίζεται με ποσοστό επί του φόρου μεταβίβασης).
8. Τα **τέλη υπέρ Ταμείου Νομικών** που επιβαρύνουν τα μεταβιβαστικά συμβόλαια.
9. Το πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων.
10. Το **φόρο δωρεάς ακινήτων**.
11. Το **φόρο γονικής παροχής ακινήτων**.
12. Το **φόρο κληρονομιάς ακινήτων**.
13. Το **τέλος εγγραφής ακινήτων στο Κτηματολόγιο**.
14. Τα **πολεοδομικά πρόστιμα** διατήρησης αυθαιρέτων κτισμάτων.
15. Τα **πολεοδομικά πρόστιμα** κατασκευής νέων αυθαιρέτων.
16. Τις εισφορές σε γη και χρήμα για την ένταξη ακινήτων στα σχέδια πόλεων.
17. Τον **ειδικό φόρο ακινήτων 15%** που επιβάλλεται στις υπεράκτιες εταιρίες ακινήτων.
18. Το **φόρο του τεκμηρίου της κατοικίας**.
19. Το **φόρο επί του τεκμαρτού εισοδήματος** από ιδιοχρησιμοποίηση επαγγελματικής στέγης και από δωρεάν παραχώρηση κατοικίας.

ΠΗΓΗ; euro2day.gr