

Έκπτωση για την αναβάθμιση ακινήτων - Τι προβλέπει το φορολογικό νομοσχέδιο

Λύση στο «γρίφο» της έκπτωσης για τις δαπάνες αναβάθμισης ακινήτων θα δώσει ειδική διάταξη στο φορολογικό νομοσχέδιο της κυβέρνησης.

Το προσχέδιο του Προϋπολογισμού που κατατέθηκε στη Βουλή δεν έδωσε σαφή απάντηση στο ερώτημα αν θα προκύψει έκπτωση φόρου ή έκπτωση από το εισόδημα για τις δαπάνες ενεργειακής και αισθητικής αναβάθμισης ακινήτων.

Σύμφωνα με πληροφορίες, ωστόσο, το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης έχει ήδη καταλήξει στον τύπο της έκπτωσης για τις παρεμβάσεις σε ακίνητα, η οποία θα παρουσιαστεί στο φορολογικό νομοσχέδιο, κατά το δεύτερο δεκαπενθήμερο του Οκτωβρίου.

Αναβαθμίσεις κτιρίων: Προς έκπτωση από το εισόδημα

Αρμόδια πηγή ανέφερε στο *economistas* και στον Γιώργο Παπού πως «δεν υπάρχει δημοσιονομικός χώρος για έκπτωση από το φόρο», αναγνωρίζοντας με αυτόν τον τρόπο ότι το όφελος για τους φορολογούμενους θα ήταν πολύ μεγαλύτερο.

Το κύριο ερώτημα που αναμένει απάντηση είναι αν αυτή η έκπτωση από το εισόδημα θα είναι τέτοια που θα ισοφαρίζει το «κέρδος» των φορολογούμενων από το αν συμφωνούσαν αλλαγές κάτω από το τραπέζι -δηλαδή συναλλαγές με μετρητό, χωρίς το ΦΠΑ 24%, που

επιβαρύνει εργασίες συντήρησης ενός κτιρίου. Καθώς αυτού του τύπου οι δαπάνες είναι μεγάλες, το κίνητρο για την «εξαφάνιση» είναι πολύ ισχυρό.

Τι έκπτωση προέβλεπε το αρχικό σχέδιο

Το αρχικό σχέδιο προέβλεπε έκπτωση 40% για τις δαπάνες αναβάθμισης κτιρίων. Παρά ταύτα, στο Προσχέδιο του Προϋπολογισμού δεν δίνεται αναφορά σε συγκεκριμένο ποσοστό.

Η ίδια πηγή επιβεβαιώνει, λοιπόν, ότι εξετάζεται το περιθώριο αυτή η έκπτωση να ανέβει ψηλότερα, πιθανώς στο 50%, έτσι ώστε το κίνητρο «μαύρων» επισκευών χωρίς ΦΠΑ να αδυνατίσει.

Από την άλλη πλευρά, οι ιδιοκτήτες ακινήτων κρούουν τον κώδωνα του κινδύνου στο υπουργείο Οικονομικών για αποτυχία του μέτρου και με συγκεκριμένα παραδείγματα επιχειρούν να αναστρέψουν τις αποφάσεις. Δεν είναι, άλλωστε, τυχαίο ότι ο κυβερνητικός εκπρόσωπος μόλις πριν από μερικά 24ωρα είχε κάνει λόγο για έκπτωση από το φόρο.

Εντονη αντίδραση από την ΠΟΜΙΔΑ

Στα όσα περιελάμβανε το προσχέδιο του προϋπολογισμού για την έκπτωση αντέδρασε έντονα η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ).

Σύμφωνα με την ΠΟΜΙΔΑ, η εξάλειψη της έκπτωσης από φόρους ύψους 40% και ο περιορισμός σε εφάπαξ έκπτωση από το φορολογητέο εισόδημα «όχι μόνον δεν θα αποτελέσει το παραμικρό

κίνητρο για την έκδοση νόμιμων φορολογικών παραστατικών, όπως προκύπτει από τους συνημμένους πίνακες, αλλά αντίθετα θα αναγκάσει το Υπουργείο Οικονομικών να επιστρέψει και χρήματα σε όσους θα εξέδιδαν ούτως ή άλλως παραστατικά αγοράς οικοδομικών υλικών κ.λπ».

Ενδεικτικά, όπως αναφέρει η ΠΟΜΙΔΑ, σε μια δαπάνη αναβάθμισης 10.000 ευρώ, αντιστοιχεί ΦΠΑ 1.935 ευρώ, συνεπώς αν αυτή η συναλλαγή γίνει «μαύρη», τότε ο φορολογούμενος γλιτώνει αυτόν το ΦΠΑ και ο επαγγελματίας κρύβει εισόδημα 8.065 ευρώ. Τι θα συμβεί, αν προβλεφθεί έκπτωση του 40% της δαπάνης από το εισόδημα του εν λόγω φορολογούμενου μισθωτού; Εάν το εισόδημα του δεν ξεπερνά τις 41.000 ευρώ, τότε έχει μεγαλύτερο όφελος να «γλιτώσει» το ΦΠΑ, καθώς η μέγιστη μείωση φόρου φτάνει στα 1.870 ευρώ.

Πίνακας με παραδείγματα για μισθωτούς

Ο πρώτος πίνακας με τα παραδείγματα αφορά σε όφελος από την έκπτωση για δαπάνη ίση με το 20% του ετήσιου εισοδήματος όταν αφαιρείται κατά 40% από το εισόδημα.

Κάντε κλικ στον παρακάτω πίνακα για να το δείτε αναλυτικά τα στοιχεία του πίνακα:

ΘΕΛΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ ΓΙΑ ΔΑΠΑΝΗ ΑΝΑΚΑΛΙΨΗΣ 10.000 ΕΥΡΩ ΟΤΑΝ ΑΦΑΙΡΕΙΤΑΙ ΚΑΤΑ 40% ΑΠΟ ΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ (ΑΓΑΘΟΣ Η ΕΓΓΑΜΟΣ ΧΩΡΙΣ ΤΕΚΝΑ, ΜΕΦΟΤΣΕ, ΝΕΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ 2023)												
ΕΙΣΟΔΗΜΑ			ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΒΩΔΗΜΑΤΟΣ				ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΘΕΛΟΥΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ				
				Φόρος Κλίμακας	Επιφύλαξη Αλληλεγγύης	Έκπτωση (Αποδοχή)	Σύνολο			Όφελος		
10.000 €	10.000 €	4.000 €	6.000 €	540 €	0 €	777 €	0 €	123 €	0 €	123 €	1.935 €	
20.000 €	10.000 €	4.000 €	16.000 €	2.220 €	88 €	697 €	1.611 €	2.659 €	1.611 €	1.048 €	1.935 €	
30.000 €	10.000 €	4.000 €	26.000 €	4.780 €	476 €	497 €	4.759 €	6.959 €	4.759 €	1.499 €	1.935 €	
40.000 €	10.000 €	4.000 €	36.000 €	8.860 €	1.068 €	257 €	8.829 €	10.809 €	8.829 €	1.780 €	1.935 €	
41.000 €	10.000 €	4.000 €	37.000 €	8.429 €	1.131 €	277 €	9.274 €	11.944 €	9.274 €	1.870 €	1.935 €	
42.000 €	10.000 €	4.000 €	38.000 €	8.780 €	1.196 €	267 €	9.719 €	11.679 €	9.719 €	1.960 €	1.935 €	
50.000 €	10.000 €	4.000 €	46.000 €	12.140 €	1.776 €	97 €	13.819 €	15.959 €	13.819 €	2.140 €	1.935 €	
60.000 €	10.000 €	4.000 €	56.000 €	16.540 €	2.526 €	0 €	19.066 €	21.926 €	19.896 €	2.030 €	1.935 €	
70.000 €	10.000 €	4.000 €	66.000 €	20.940 €	3.291 €	0 €	24.231 €	26.361 €	24.231 €	2.130 €	1.935 €	
80.000 €	10.000 €	4.000 €	76.000 €	25.340 €	4.191 €	0 €	29.531 €	31.661 €	29.531 €	2.130 €	1.935 €	
90.000 €	10.000 €	4.000 €	86.000 €	29.740 €	5.091 €	0 €	34.831 €	36.961 €	34.831 €	2.130 €	1.935 €	
100.000 €	10.000 €	4.000 €	96.000 €	34.140 €	5.991 €	0 €	40.131 €	42.261 €	40.131 €	2.130 €	1.935 €	

Πίνακας για παραδείγματα με εισόδημα από ακίνητα

Ελαφρώς καλύτερα είναι τα πράγματα εάν το εισόδημα του φορολογούμενου προέρχεται από την εκμίσθωση ακινήτων. Σε αυτήν την περίπτωση, το όφελος της έκπτωσης από μια τέτοια δαπάνη 10.000 ευρώ, ξεκινά από τις 38.000 ευρώ.

(Κάντε κλικ στον παρακάτω πίνακα για να το δείτε αναλυτικά τα στοιχεία του πίνακα):

ΘΕΛΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ ΓΙΑ ΔΑΠΑΝΗ ΑΝΑΚΑΛΙΨΗΣ 10.000 ΕΥΡΩ ΟΤΑΝ ΑΦΑΙΡΕΙΤΑΙ ΚΑΤΑ 40% ΑΠΟ ΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ (ΑΓΑΘΟΣ Η ΕΓΓΑΜΟΣ ΧΩΡΙΣ ΤΕΚΝΑ, ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ)												
ΕΙΣΟΔΗΜΑ			ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΒΩΔΗΜΑΤΟΣ				ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΘΕΛΟΥΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ				
				Φόρος Κλίμακας	Επιφύλαξη Αλληλεγγύης	Έκπτωση (Αποδοχή)	Σύνολο			Όφελος		
10.000 €	10.000 €	4.000 €	6.000 €	569 €	0 €	0 €	569 €	1.569 €	569 €	600 €	1.935 €	
20.000 €	10.000 €	4.000 €	16.000 €	3.289 €	88 €	0 €	3.289 €	4.778 €	3.289 €	1.489 €	1.935 €	
30.000 €	10.000 €	4.000 €	26.000 €	6.789 €	476 €	0 €	7.176 €	8.776 €	7.176 €	1.600 €	1.935 €	
37.000 €	10.000 €	4.000 €	33.000 €	9.159 €	871 €	1 €	10.029 €	11.881 €	10.029 €	1.851 €	1.935 €	
38.000 €	10.000 €	4.000 €	34.000 €	9.589 €	936 €	0 €	10.436 €	12.396 €	10.436 €	1.960 €	1.935 €	
40.000 €	10.000 €	4.000 €	36.000 €	10.389 €	1.068 €	0 €	11.368 €	13.428 €	11.368 €	2.060 €	1.935 €	
50.000 €	10.000 €	4.000 €	46.000 €	14.089 €	1.776 €	0 €	16.676 €	18.676 €	16.676 €	2.100 €	1.935 €	
60.000 €	10.000 €	4.000 €	56.000 €	19.389 €	2.526 €	0 €	21.826 €	23.926 €	21.826 €	2.100 €	1.935 €	
70.000 €	10.000 €	4.000 €	66.000 €	23.889 €	3.291 €	0 €	27.091 €	29.251 €	27.091 €	2.160 €	1.935 €	
80.000 €	10.000 €	4.000 €	76.000 €	28.389 €	4.191 €	0 €	32.491 €	34.651 €	32.491 €	2.160 €	1.935 €	
90.000 €	10.000 €	4.000 €	86.000 €	32.889 €	5.091 €	0 €	37.891 €	40.051 €	37.891 €	2.160 €	1.935 €	
100.000 €	10.000 €	4.000 €	96.000 €	37.389 €	5.991 €	0 €	43.291 €	45.451 €	43.291 €	2.160 €	1.935 €	

Πηγή:

iefimerida.gr

—

<https://www.iefimerida.gr/oikonomia/ekptosi-gia-tin-anabathmis-i-akiniton-nomoshedio>