

«Το Δίκαιο των Ακινήτων»

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ &
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΝΩΣΗ
ΕΛΛΗΝΩΝ
ΝΟΜΙΚΩΝ
e-ΘΕΜΙΣ



ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΡΙΓΚΑΣ
Φοροτεχνικός - Λογιστής
MBA in Accounting
Μέλος Ο.Ε.Ε.
Α.Ι.Α. IFRS

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ο ΚΦΕ από 1/1/2014 διακρίνει 4 κατηγορίες ακαθάριστων εισοδημάτων:

Εισόδημα από μισθωτή εργασία και συντάξεις, από επιχειρηματική δραστηριότητα, από κεφάλαιο (μερίσματα, τόκοι, δικαιώματα, ακίνητη περιουσία) και από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου.

- Εισόδημα από ακίνητη περιουσία
- Εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού
- Εισόδημα από ακίνητη περιουσία σε είδος
- Το ακίνητο ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

- ✓ Άρθρο 39 ν. 4172/2013 Ο όρος «εισόδημα από ακίνητη περιουσία» σημαίνει το εισόδημα, σε χρήμα ή σε είδος, που προκύπτει από την εκμίσθωση ή την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτων.

Το εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται αυτοτελώς, σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

1. 15% μέχρι το επίπεδο ετήσιου εισοδήματος 12.000 ευρώ.
2. 35% στο τμήμα ετήσιου εισοδήματος από τις 12.001 έως τις 35.000 ευρώ.
3. 45% στο τμήμα ετήσιου εισοδήματος πάνω από τις 35.000 ευρώ.



Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

✓ Μειώσεις λόγω έκπτωσης δαπανών (παρ. 3 άρθρου 39 Κ.Φ.Ε.)

Οι ακόλουθες δαπάνες εκπίπτουν με τις παρακάτω προϋποθέσεις: Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι φυσικό πρόσωπο εκπίπτει ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης ή άλλες πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου.

✓ Το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση

Το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση τεκμαίρεται ότι συνίσταται στο 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Κατ' εξαίρεση, το τεκμαρτό εισόδημα δωρεάν παραχώρησης κατοικίας μέχρι 200 τ.μ., προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία προς ανιόντες ή κατιόντες, καθώς και το τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από τη δωρεάν παραχώρηση της χρήσης ακινήτων στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου απαλλάσσονται από τον φόρο. Όπως παρατηρείτε δεν αναφέρεται η έννοια ιδιοκατοίκηση στο υπό φορολογία εισόδημα. Τονίζεται ότι για την ιδιοκατοίκηση ακινήτου δεν προκύπτει εισόδημα από ακίνητη περιουσία, αλλά ετήσια αντικειμενική δαπάνη.

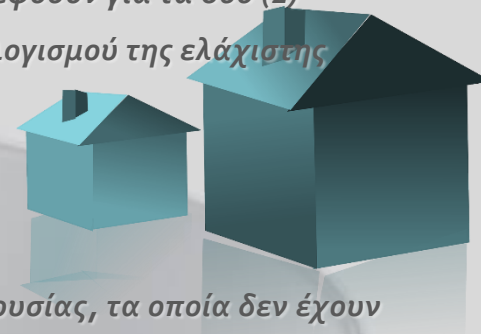
Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

✓ Ειδική εισφορά αλληλεγγύης

Άρθρο 72. Ν. 4172/2013. Μεταβατικές διατάξεις και έναρξη ισχύος. Ειδικά για το Φ.Ε. 2021 απαλλάσσονται από την ειδική εισφορά αλληλεγγύης του άρθρου 43Α τα εισοδήματα που προβλέπονται στο άρθρο αυτό, με εξαίρεση τα εισοδήματα από μισθωτή εργασία στο δημόσιο τομέα και τις συντάξεις. Αν το εισόδημα προσδιορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 34, η απαλλαγή της παρούσας παρέχεται εφόσον για τα δύο (2) προηγούμενα φορολογικά έτη δεν έτυχε εφαρμογής ο εναλλακτικός τρόπος υπολογισμού της ελάχιστης φορολογίας σύμφωνα με τα άρθρα 30, 31, 32, 33 και 34.

✓ Δήλωση ανείσπρακτων ενοικίων

Άρθρο 39 ν. 4172/2013 παρ. 4. Τα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας, τα οποία δεν έχουν εισπραχθεί από τον δικαιούχο, δεν συνυπολογίζονται στο συνολικό εισόδημά του, εφόσον έως την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης χρήσης μίσθιου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων. Το 2021 για τα εισοδήματα του 2020 είχαμε διαφορετικό καθεστώς βάσει του άρθρου 5 της Α.1118/26.05.2021 με την κοινοποίηση εξωδίκου. Μέχρι την υποβολή δήλωσης του 2021 θα πρέπει να προσκομισθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά διαφορετικά του 2020 τα ενοίκια δηλώνονται κανονικά έως 31/12/2022.



Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

✓ Υποχρεωτικό ελάχιστο μίσθωμα

Ειδικώς, το εισόδημα αυτό δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το τριάνμισι τοις εκατό (3,5%) της αξίας του ακινήτου, που εκμισθώνεται και χρησιμοποιείται ως κατοικία, όπως η αξία αυτή προσδιορίζεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/ 1982, για τις περιοχές που ισχύει κάθε φορά το σύστημα αυτό. Στον 4172/2013 δεν υπάρχει διάταξη για ελάχιστο μίσθωμα.

Υπό το πρίσμα του άρθρου 38 ν. 4174/2013

Όποια απόφαση για εισόδημα από ακίνητα που αφορά σχέση νομικού και φυσικού προσώπου να γνωρίζουμε ότι η φορολογική αρχή εξετάζει την «τεχνική διευθέτηση» δηλ. τον ορισμό του ενοικίου σε τέτοιο ύψος που να δίνει σε κάποιο από τα αμφότερα μέρη φορολογικό αποτέλεσμα.

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

✓ Έσοδα εκμετάλλευσης ακινήτων από φυσικά και νομικά πρόσωπα

Με το άρθρο 39 εντάσσονται στην φορολογία μόνο τα φυσικά πρόσωπα και οι ατομικές επιχειρήσεις. Το εισόδημα που εισπράττεται από νομικά πρόσωπα είναι εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα βάσει του άρθρου 47 παρ. 2 του ν. 4172/2013.

✓ Ενισχύσεις σε επιχειρήσεις για τις οποίες δεν οφείλεται φόρος εισοδήματος και για τις οποίες κατά το χρόνο διανομής ή κεφαλαιοποίησης τους δεν υπάγονται σε φόρο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 47 ν. 4172/2013.

Ωφέλεια από τη μη είσπραξη μισθωμάτων στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων του κορωνοϊού COVID 19 - Επιδότηση 60% ενοικίων που δεν καταβλήθηκαν λόγω COVID. Σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 2 του ν. 4690/2020. Αποτελούν αφορολόγητες ενισχύσεις οι οποίες δόθηκαν το 2020 και το 2021 για τις οποίες δεν οφείλεται φόρος εισοδήματος κατά τη διανομή τους ή την κεφαλαιοποίηση τους

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

Επισημάνσεις:

- ✓ Έως τις 31/12/2023, το κέρδος που προκύπτει από την πώληση ακινήτου από φυσικό πρόσωπο δεν φορολογείται. Η εφαρμογή της σχετικής διάταξης του άρθρου 41 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ΚΦΕ), που προβλέπει τη φορολόγηση της εν λόγω υπεραξίας με συντελεστή 15%
- ✓ Άρθρο 21 ν. 4172/2013. Ως «επιχειρηματική συναλλαγή» θεωρείται κάθε μεμονωμένη πράξη με την οποία πραγματοποιείται συναλλαγή ή και η συστηματική διενέργεια πράξεων στην οικονομική αγορά με σκοπό την επίτευξη κέρδους. Σε περίπτωση συναλλαγών που αφορούν ακίνητα κάθε 3 ομοειδείς συναλλαγές ομοειδείς συναλλαγές που λαμβάνουν χώρα εντός 2 ετών θεωρούνται συστηματική διενέργεια πράξεων. Εξαιρούνται πωλήσεις ακινήτων φυσικού προσώπου, τα οποία έχουν αποκτηθεί αιτία κληρονομιάς ή με χαριστική αιτία από συγγενείς μέχρι δεύτερου βαθμού ή έχει διακρατηθεί για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 5 ετών.

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

Επισημάνσεις:

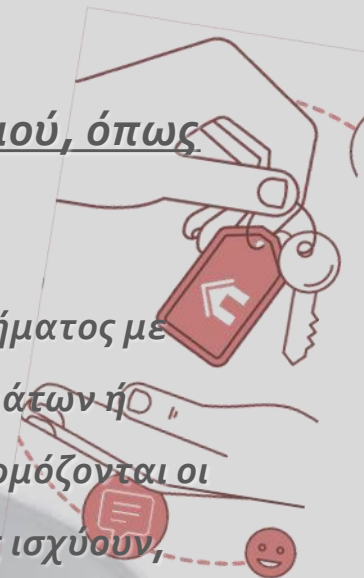
- ✓ ΣτΕ 2261/2020 έκρινε ότι δεν αποτελεί επιχείρηση αγοραπωλησίας ακινήτων κάθε αγορά και (μετά)πώληση ακινήτων από την οποία προκύπτει χρηματική ωφέλεια, αλλά η κατά σύστημα αγορά (ήτοι απόκτηση από επαχθή αιτία, προς την οποία εξομοιώνεται, για σκοπούς φορολογίας, και η κτήση κυριότητας ακινήτου διά χρησικτησίας) και εν συνεχεία πώληση ακινήτων.
- ✓ Σύμφωνα με τις νέες διατάξεις που ισχύουν από 1.10.2021, αυξήθηκε το αφορολόγητο ποσό δωρεών και γονικών παροχών περιουσιακών στοιχείων και μετρητών για τους δικαιούχους της Α' κατηγορίας της [παρ. 1](#) του [άρθρου 29](#) του ν. [2961/2001](#) σε οχτακόσιες χιλιάδες (800.000) ευρώ από εκατό πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ που ίσχυε. _Επίκληση δωρεάς για κάλυψη τεκμηρίων Προκειμένου να μπορέσει κάποιος να κάνει στη φορολογική του δήλωση χρήση ποσού που έχει προέλθει από δωρεά ώστε να καλύψει τεκμήρια, αυτή θα πρέπει να δηλωθεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του οικείου φορολογικού έτους με δήλωση στην αρμόδια ΔΟΥ και να καταλογιστεί ο φόρος που αναλογεί.

Εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού

- ✓ Το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του Ν. 4446/2016

→ διαμερισμάτων, → μονοκατοικιών, → οποιωνδήποτε άλλων μορφών οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια, → καθώς και δωματίων εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών όπως ισχύει, είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39 και της παρ. 4 του άρθρου 40 του ν. 4172/2013 όπως ισχύουν, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του ν. 4172/2013.



Εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού

- ✓ Το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία. Το εισόδημα που αποκτάται στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 39Α του ν. 4172/2013 (Α' 167) απαλλάσσεται του ΦΠΑ.

Οι μισθωτές κατοικιών με βραχυχρόνια μίσθωση απαλλάσσονται του τέλους διαμονής.



Εισόδημα από ακίνητη περιουσία σε είδος

Στην Πολ. 1069/2015 αναφέρεται ότι όσον αφορά τις συμβάσεις, με διακριτή αναφορά τόσο σε συμφωνηθέν χρηματικό μίσθωμα όσο και μίσθωμα έναντι ανταλλάγματος (μίσθωμα εις είδος), δηλαδή υπάρχει ανταλλαγή μέρους του μισθώματος με βελτιώσεις, επεκτάσεις οικοδομών, ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία λογίζεται τόσο το συμφωνηθέν χρηματικό μίσθωμα όσο και το κόστος των βελτιώσεων, επεκτάσεων.

Με την Πολ. 1103/2015 και στην περίπτωση αυτή ο εκμισθωτής αποκτά εισόδημα από ακίνητη περιουσία σε είδος, το οποίο υπόκειται σε φορολογία είτε ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία, προκειμένου για φυσικά πρόσωπα, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 40 του ν. 4172/2013, είτε ως έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα, προκειμένου για νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 58 του ίδιου νόμου.

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία σε είδος

Για το φυσικό πρόσωπο εκμισθωτή θεωρείται εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου άρθρο 41 ν.4172/2013 εφόσον το κτίσμα περιέρχεται στην κατοχή του εκμισθωτή ή οι βελτιώσεις και επεκτάσεις παραμένουν σε όφελος του ακινήτου με την λήξη η την διακοπή της μισθωτικής σχέσης.

Αν ο εκμισθωτής είναι νομικό πρόσωπο φορολογείται με τις διατάξεις του άρθρου 47ή 21 του ν. 4172/2013 ως έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα εφόσον το κτίσμα περιέρχεται στην κατοχή του εκμισθωτή ή οι βελτιώσεις και επεκτάσεις παραμένουν σε όφελος του ακινήτου με την λήξη η την διακοπή της μισθωτικής σχέσης.

Το ακίνητο ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο

Πολ. 1073/2015

Διευκρινίζεται ότι ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο εν γένει νοείται το περιουσιακό στοιχείο το οποίο προορίζεται να χρησιμοποιηθεί κατά τρόπο διαρκή για τους σκοπούς της επιχείρησης και τα οφέλη από τη χρήση του εκτείνονται πέραν του ενός έτους.

4308/2014 ορισμοί ιδιοχρησιμοποιούμενα είναι τα ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται στην παραγωγή αγαθών ή την παροχή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς της οντότητας.

Επενδυτικά 4308/2014 είναι τα ακίνητα που προορίζονται είτε για εκμίσθωση είτε για αποκόμιση οφέλους από αύξηση της αξίας τους είτε και τα δύο αλλά όχι για ιδιοχρησιμοποίηση ή πώληση αυτών στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας.



Σας ευχαριστώ

Κρίγκας Γ. Χρήστος
Φοροτεχνικός - Λογιστής
MBA in Accounting
Μέλος ΣτΑ Ο.Ε.Ε.
A.I.A. IFRS