

**ΟΔΗΓΟΣ - ΣΩΣΙΒΙΟ
ΓΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ
ΓΛΙΤΩΣΤΕ ΦΟΡΟ
ΑΠΟ ΕΝΟΙΚΙΑ ΠΟΥ
ΔΕΝ ΕΧΕΤΕ ΕΙΣΠΡΑΞΕΙ**

Όλα όσα θα πρέπει να γνωρίζουν οι φορολογούμενοι με ανείσπρακτα ενόικια για να μη φορολογηθούν. **ΣΕΛΙΔΕΣ 35-38**



Φορολογικά

Ιδιοκτήτες ακινήτων

Έως και 4 ενοίκια πληρώνουν χαράτσι στην Εφορία

Επιβαρύνσεις χωρίς τέλος για τους εισοδηματίες. Από 15% έως και 45% οι φορολογικοί συντελεστές

Στο ταμείο της Εφορίας καταλήγουν έως τέσσερα ενοίκια από αυτά που εισπράττουν τον χρόνο οι φορολογούμενοι που εκμισθώνουν ακίνητα.

Ο φόρος που επιβάλλεται στα εισοδήματα από ενοίκια, ο ΕΝΦΙΑ μαζί με τον συμπληρωματικό φόρο, αλλά και η εισφορά αλληλεγγύης δημιουργούν ένα ασφυκτικό φορολογικό περιβάλλον για τους ιδιοκτήτες ακινήτων.

Τα τελευταία 8 χρόνια τα ακίνητα έχουν δεχθεί απανωτά φορολογικά χτυπήματα, με τα χαράτσια να έχουν αυξηθεί κατά περίπου 550%.

Και φέτος οι έχοντες εισοδήματα από ακίνητα θα κληθούν να πληρώσουν μεγάλα ποσά φόρου με συντελεστές που ξεκινούν από 15% από το πρώτο ευρώ εισοδήματος και φθάνουν ως και 45%. Ειδικότερα επιβάλλεται συντελεστής:

- 15% για ετήσιο εισόδημα από 1 μέχρι 12.000 ευρώ
- 35% για το τμήμα του ετήσιου εισοδήματος από τις 12.001 έως τις 35.000 ευρώ
- 45% για το τμήμα του ετήσιου εισοδήματος από τις 35.001 και άνω.

Εκτός από τον φόρο για τα εισοδήματα από τα ενοίκια θα πληρώσουν ειδική εισφορά αλληλεγγύης που επιβάλλεται στα εισοδήματα πάνω από 12.000 ευρώ με συντελεστές από 2,2% έως 10%, ΕΝΦΙΑ αλλά και συμπληρωματικό φόρο αν η ακίνητη περιουσία τους υπερβαίνει τις 200.000 ευρώ.

Για παράδειγμα, φορολογούμενους εκμισθώνει τρία διαμερίσματα των οποίων η αντικειμενική αξία ανέρχεται συνολικά σε 267.000 ευρώ. Τα ενοίκια που εισπράττει φθάνουν συνολικά τις 15.600 ευρώ τον χρόνο. Για το εισόδημα αυτό, αλλά και για τα διαμερίσματα που έχει στην κατοχή του ο συγκεκριμένος φορολογούμενος θα κληθεί να πληρώσει στην Εφορία 4.454,50 ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί



ΦΟΡΟΙ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
σε εκατ. ευρώ

στο 28,55% των ενοικίων που εισέπραξε. Συγκεκριμένα:

- Φόρος στο εισόδημα από τα ενοίκια: 3.060 ευρώ
- Εισφορά αλληλεγγύης: 79 ευρώ
- ΕΝΦΙΑ: 1.240 ευρώ
- Συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ: 75,5 ευρώ

Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης: 4.454,5 ευρώ

«Καπνός» 2,9 δισ.

Την ώρα που οι φόροι στην ακίνητη περιουσία των Ελλήνων εκτοξεύονται στα ύψη τα εισοδήματα από ακίνητα κατέγραφαν στα χρόνια της κρίσης κατακόρυφη πτώση.

Οι αριθμοί μιλούν από μόνοι τους. Στην επταετία 2010-2016 χάθηκαν εισοδήματα από ακίνητα ύψους 2,9 δισ. ευρώ. Το ίδιο διάστημα οι φόροι που εισπράχθηκαν από τη φορολόγηση της περιουσίας από 500 εκατ. ευρώ μετά και την επιβολή του ΕΝΦΙΑ έφθασαν

τα 3,2 δισ. Δηλαδή, οι ιδιοκτήτες ακινήτων όχι μόνο έχασαν εισοδήματα αλλά κλήθηκαν να πληρώσουν μεγάλα ποσά φόρων ακόμα και για ακίνητα τα οποία είτε είναι κενά είτε είναι αδύνατον να αξιοποιηθούν ή και να πουληθούν.

Από την επεξεργασία των στοιχείων διαφαίνεται η συρρίκνωση χρόνο με τον χρόνο των εισοδημάτων από ακίνητα, εξέλιξη που αντανάκλα την μείωση των μισθωμάτων. Σύμφωνα με στοιχεία:

- Το 2010 το Δημόσιο εισέπραξε από τη φορολόγηση των ακινήτων 487 εκατ. ευρώ, ενώ το δηλούμενο εισόδημα ανέρχονταν στα 8,87 δισ.
- Το 2011 οι φόροι των ακινήτων έφθασαν το 1,17 δισ. ευρώ, ενώ το δηλούμενο εισόδημα τα 7,98 δισ. (1.584.059 φορολογούμενοι είχαν εισοδήματα από ακίνητα)
- Το 2012 οι φόροι των ακινήτων διαμορφώθηκαν στα 2,75 δισ. ενώ το εισόδημα από ακίνητα στα 6,8 δισ. ευρώ

Το 2013 οι φόροι των ακινήτων αυξήθηκαν περαιτέρω και διαμορφώθηκαν στα 2,991 δισ. με το δηλούμενο εισόδημα να μειώνεται στα 6,22 δισ.

■ Το 2014 οι φόροι των ακινήτων έσπασαν το φράγμα των 3 δισ. ευρώ και συγκεκριμένα εισπράχθηκαν 3,474 δισ. με το δηλούμενο εισόδημα να περιορίζεται στα 6,08 δισ.

■ Το 2015 οι φόροι στα ακίνητα ανήλθαν στα 3,18 δισ. με το δηλούμενο εισόδημα στα 6 δισ.

■ Το 2016 το εισόδημα που δηλώθηκε από ενοίκια διαμορφώθηκε στα 5,962 δισ. ενώ οι φόροι στην περιουσία διαμορφώθηκαν στα 3,2 δισ.

Οι αριθμοί δείχνουν ότι ενώ κάθε χρόνο οι εισπράξεις από τη φορολόγηση των ακινήτων αυξάνονται, τα εισοδήματα μειώνονται σημαντικά, στοιχείο βέβαια που εν μέρει αποκρύπτει φοροδιαφυγή από τους ιδιοκτήτες οι οποίοι κρύβουν από την Εφορία εισοδήματα από την εκμίσθωση των ακινήτων τους.



Φορολογικά

Δηλώσεις 2018

Πώς να γλιτώσετε φόρο για ενοίκια που δεν έχετε εισπράξει

Οι κινήσεις που θα πρέπει να κάνουν οι πολίτες για να μην πληρώσουν φόρο 15% από το πρώτο ευρώ

Το φαινόμενο είναι συνηθισμένο στις μέρες μας. Ιδιοκτήτες διαμερισμάτων, γραφείων ή καταστημάτων νοικιάζουν τα ακίνητά τους, αλλά είτε δεν εισπράττουν τα ενοίκια είτε εισπράττουν μικρότερα ποσά από αυτά που έχουν συμφωνήσει με τους ενοικιαστές. Για τους ιδιοκτήτες ακινήτων που το 2017 είχαν ανείσπρακτα ενοίκια υπάρχει τρόπος να γλιτώσουν από την Εφορία και να μη φορολογηθούν για εισοδήματα που δεν έλαβαν ποτέ, και μάλιστα με συντελεστή 15% από το πρώτο ευρώ.

Προκειμένου να μη βρεθούν προ εκπλήξεων, θα πρέπει να λάβουν από νωρίς τα μέτρα τους και να προχωρήσουν σε συγκεκριμένες κινήσεις. Ειδικότερα, για να μη φορολογηθούν για τα ανείσπρακτα ενοίκια θα πρέπει:

■ Να έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης χρήσης μισθίου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή να έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων.

■ Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου θα πρέπει να καταθέσει στην Εφορία πριν από την υποβολή της φορολογικής του δήλωσης φωτοαντίγραφα των διαταγών, δικαστικών αποφάσεων που έχουν εκδοθεί ή αγωγών που έχουν ασκηθεί.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής έχει πτωχεύσει, αρκεί η προσκόμιση αντιγράφου του πίνακα αναγγελίας χρεών, στον οποίο εμφανίζεται η απαίτηση του εκμισθωτή / υπεκμισθωτή. Από όλα τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά που κατά περίπτωση προσκομίζονται στην Εφορία θα πρέπει να προκύπτει το χρονικό διάστημα για το οποίο οφείλονται μισθώματα. Εάν δεν υποβληθούν στη ΔΟΥ τα απαιτούμενα δικαιολο-

γητικά για τη δήλωση των ανείσπρακτων ενοικίων, τότε τα ποσά που έχουν δηλωθεί ως ανείσπρακτα εισοδήματα δεν θα ληφθούν υπόψη και η Εφορία θα προχωρήσει σε νέα εκκαθάριση της δήλωσης, φορολογώντας τα συγκεκριμένα ποσά από το πρώτο ευρώ.

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ, οι φορολογούμενοι που εκμισθώνουν κατοικίες ή κάποια επαγγελματική στέγη χωρίς να εισπράττουν τα ενοίκια έχουν τη δυνατότητα να αποφύγουν την πληρωμή φόρου λαμβάνοντας υπόψη τα εξής:



ΦΟΡΟΣ ΣΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ετήσιο εισόδημα	Φόρος 2018	Εισφορά αλληλεγγύης	Σύνολο φόρου
5.000	750	-	750
6.000	900	-	900
8.000	1.200	-	1.200
10.000	1.500	-	1.500
11.000	1.650	-	1.650
12.000	1.800	-	1.800
13.000	2.150	22	2.172
14.000	2.500	44	2.544
15.000	2.850	66	2.916
16.000	3.200	88	3.288
17.000	3.550	110	3.660
18.000	3.900	132	4.032
19.000	4.250	154	4.404
20.000	4.600	176	4.776
25.000	6.350	426	6.776
30.000	8.100	676	8.776
35.000	9.850	1.001	10.851
40.000	12.100	1.326	13.426
45.000	14.350	1.651	16.001
50.000	16.600	2.026	18.626

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ ΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

Κλιμάκιο εισοδήματος (ευρώ)

12.000

23.000

Υπερβάλλον

1 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 μισθίου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων. Τα εν λόγω εισοδήματα φορολογούνται στο έτος και κατά το ποσό που απο-

δεδειγμένα εισπράχθηκαν. Τα μη εισπραχθέντα εισοδήματα δηλώνονται σε ειδικό κωδικό ανείσπρακτων εισοδημάτων από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος.

2 Προκειμένου να δηλωθούν ως ανείσπρακτα τα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας θα πρέπει να προσκομίζονται στην αρμόδια ΔΟΥ, πριν από την υποβολή της δήλωσης, ευκρινή φωτοαντίγραφα των διαταγών, δικαστικών αποφάσεων που έχουν εκδοθεί ή αγωγών που έχουν ασκηθεί, έως και την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης.

3 Τα ανείσπρακτα εισοδήματα θα δηλώνονται στο έντυπο Ε2 και θα μεταφέρονται σε ειδικό κωδικό του εντύπου Ε1 κατά την υποβολή της φορολογικής δήλωσης.

4 Ανείσπρακτα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας μπορούν να δηλωθούν μόνο από φυσικά πρόσωπα που αποκτούν εισόδημα από την εκμίσθωση / υπεκμίσθωση ακίνητης περιουσίας.

5 Δεν δηλώνονται ανείσπρακτα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας από φυσικά πρόσωπα όταν τα εισοδήματα αυτά προέρχονται από αποζημίωση χρήσης ακινήτου καθώς και από άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας (π.χ. τουριστική εκμετάλλευση, διοργανώσεις εκδηλώσεων σε αίθουσες ή κτίματα κ.λπ.).

6 Ανείσπρακτα εισοδήματα από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας μπορούν να δηλωθούν από τον κληρονόμο, ο οποίος υπεισέρχεται στο σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του κληρονομούμενου, με την προσκόμιση ενός εκ των οριζόμενων δικαιολογητικών, μαζί με τα νομιμοποιητικά έγγραφα του κληρονομικού του δικαιώματος.

7 Η μη εισπράξη μισθωμάτων αποδεικνύεται μόνο με τα εξής δικαιολογητι-



Φορολογικός συντελεστής %	Φόρος κλιμακίου εισοδήματος (ευρώ)	Σύνολο εισοδήματος	Σύνολο φόρου (ευρώ)
15%	1.800	12.000	1.800
35%	8.050	35.000	9.850
45%			

κά: εκδοθείσα δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων, εκδοθείσα διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης χρήσης μισθίου, ασκηθείσα αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων. Ένα εκ των οποίων πρέπει να προσκομίζεται σε κάθε περίπτωση.

8 Σε περίπτωση που ο μισθωτής έχει πτωχεύσει, αρκεί η προσκόμιση αντιγράφου του πίνακα αναγγελίας χρεών, στον οποίο εμφανίζεται η απαίτηση του εκμισθωτή / υπεκμισθωτή.

9 Από όλα τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά που κατά περίπτωση προσκομίζονται στη ΔΟΥ θα πρέπει να προκύπτει το χρονικό διάστημα για το οποίο οφείλονται μισθώματα.

10 Προκειμένου να δηλωθούν ανείσπρακτα εισοδήματα για το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί από την έκδοση της απόφασης αποβολής ή της διαταγής απόδοσης χρήσης μισθίου μέχρι την εκτέλεση αυτής, η οποία έλαβε χώρα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, αρκεί η υποβολή υπεύθυνης δήλωσης ότι για το ανωτέρω διάστημα τα μισθώματα δεν έχουν εισπραχθεί. Εκτός από την υποβολή στην Εφορία του φορολογουμένου υπεύθυνης δήλωσης για τα μισθώματα που δεν έχουν εισπραχθεί, υποβάλλεται και έκθεση αποβολής και εγκατάστασης που έχει συνταχθεί από τον δικαστικό επιμελητή.

11 Σε περίπτωση που τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη δήλωση των ανείσπρακτων εισοδημάτων από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας δεν έχουν υποβληθεί, η φορολογική διοίκηση θα προχωρεί σε νέες εκκαθαρίσεις, μη λαμβάνοντας υπόψη τα ποσά που έχουν δηλωθεί ως ανείσπρακτα εισοδήματα.

ΣΤΟ ΕΝΤΥΠΟ Ε2

Πού θα δηλώσετε τα ανείσπρακτα ενοίκια

ΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ που δεν εισπράχθηκαν κατά τη διάρκεια του 2017 αλλά και ενοίκια που είχαν δηλωθεί ως ανείσπρακτα το προηγούμενο φορολογικό έτος και οι φορολογούμενοι τα εισέπραξαν πέρυσι θα δηλωθούν πρώτα στο φορολογικό έντυπο Ε2. Συγκεκριμένα, θα πρέπει να συμπληρωθούν:

■ Η στήλη 13: Αναγράφονται τα ανείσπρακτα εισοδήματα από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας που δηλώθηκαν στο προηγούμενο φορολογικό έτος στους κωδικούς 125 - 126 και εισπράχθηκαν κατά το έτος 2017. Το συνολικό ποσό που εισπράχθηκε στο φορολογικό έτος 2017 θα μεταφερθεί στον κωδικό 103 της δήλωσης Ε1.

■ Η στήλη 16: Συμπληρώνονται τα ποσά των ανείσπρακτων εισοδημάτων από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας, εφόσον έως την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης μισθίου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων.

■ Η στήλη 17 (είδος μίσθωσης - χρήση ακινήτου): Συμπληρώνεται - επιλέ-

γεται ο κωδικός που αναφέρεται στα ανείσπρακτα εισοδήματα (41).

ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΤΩΝ ΠΟΣΩΝ ΣΤΟ Ε1. Στη συνέχεια οι φορολογούμενοι θα πρέπει να μεταφέρουν τα ποσά που έχουν συμπληρώσει από το έντυπο Ε2 στο έντυπο Ε1 και να συμπληρώσουν τους κωδικούς 125 - 126 του πίνακα 4.

Στους συγκεκριμένους κωδικούς θα δηλωθούν τα ανείσπρακτα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας εφόσον πληρούνται οι συγκεκριμένες προϋποθέσεις (έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης μισθίου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων).

Τα ανείσπρακτα εισοδήματα από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας που δηλώθηκαν σε προηγούμενο φορολογικό έτος στους κωδικούς 125 - 126 του εντύπου Ε1 και εισπράχθηκαν κατά το έτος 2017, δηλώνονται ανά κατηγορία ακινήτου και είδος μίσθωσης στο έντυπο Ε2 και τα επιμέρους ποσά μεταφέρονται κατά κατηγορία γαιών - γης ή ακινήτου στους αντίστοιχους κωδικούς της δήλωσης Ε1.

ΓΝΩΜΗ

Η ιδιοχρηση

Σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, ως «εισόδημα από ακίνητη περιουσία» θεωρείται το εισόδημα, σε χρήμα ή σε είδος, που προκύπτει από την εκμίσθωση ή την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτων.

Στην περίπτωση της ιδιοχρησιμοποίησης ή της δωρεάν παραχώρησης ο φορολογούμενος υπολογίζει το εισόδημα που αποκτά με τεκμαρτό τρόπο. Το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση συνίσταται στο 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

Πολλοί φορολογούμενοι ρωτούν ποια είναι η αντικειμενική αξία και αν η αξία είναι αυτή που εμφανίζεται στο εκκαθαριστικό σημείωμα του ΕΝΦΙΑ.

Να διευκρινίσουμε ότι η αξία του ακινήτου που αναγράφεται στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ δεν έχει καμία σχέση με την αντικειμενική αξία του ακινήτου.

Η αντικειμενική αξία προκύπτει με βάση τα φύλλα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας για τα εντός σχεδίου και τα έντυπα Κ



ΤΟΥ ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ ΑΛΩΝΙΑΤΗ

για τα ακίνητα που βρίσκονται εκτός του αντικειμενικού υπολογισμού της αξίας των ακινήτων (εκτός σχεδίου). Ο υπολογισμός γίνεται με ποσοστό 3%.

Αν για παράδειγμα ένα ακίνητο που ιδιοχρησιμοποιείται έχει αντικειμενική αξία 100.000 ευρώ, το τεκμαρτό εισόδημα που θα πρέπει να δηλωθεί είναι 100.000 x 3% = 3.000 ευρώ.

Το ποσό αυτό στα φυσικά πρόσωπα που ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα θα φορολογηθεί ως εισόδημα στο φυσικό πρόσωπο με τους συντελεστές της κλίμακας και θα εκπέσει από τα βιβλία του. Δηλαδή θα φορολογηθεί με συντελεστές που ξεκινούν από 22% και φθάνουν έως και 45%, ανάλογα με το ύψος του εισοδήματος. Στα νομικά πρόσωπα, επειδή όλα τα έσοδά τους θεωρούνται έσοδα από επιχειρηματική δραστηριότητα, το ποσό αυτό είναι φορολογικά ουδέτερο αφού ο συντελεστής φορολόγησης είναι 29%.

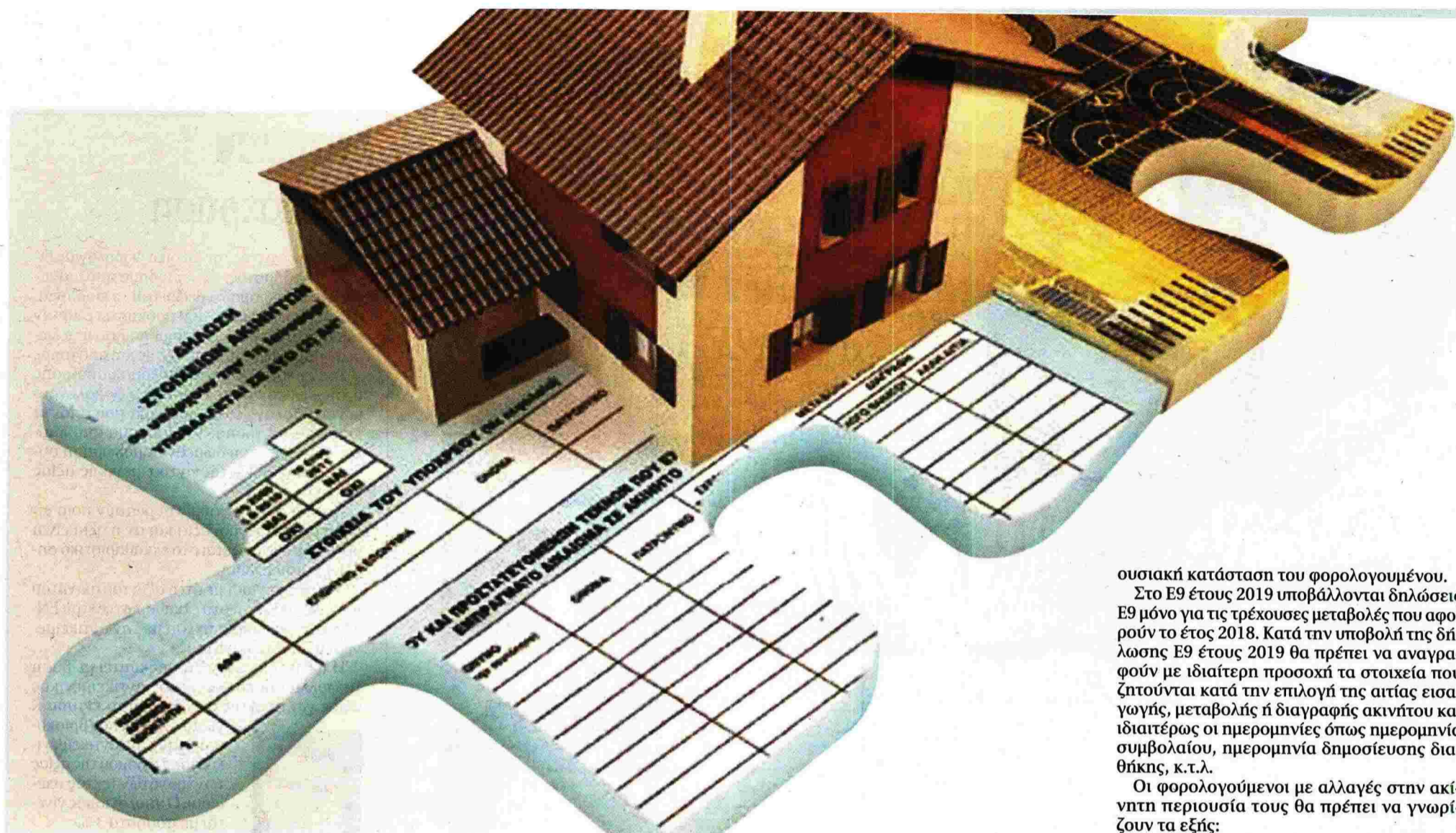
Στην περίπτωση που κάποιος φορολογούμενος χρησιμοποιεί ως έδρα την κατοικία του δεν υπολογίζεται αντικειμενική αξία.

Απαλλάσσεται από τον φόρο το τεκμαρτό εισόδημα που αφορά δωρεάν παραχώρηση κατοικίας μέχρι 200 τ.μ. προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία προς ανιόντες (γονείς, παππούδες κ.λπ.) ή κατιόντες (τέκνα κ.λπ.). Η απαλλαγή αφορά αποκλειστικά την κύρια κατοικία.

Ειδικά για τους ασκούντες ατομική αγροτική επιχειρηματική δραστηριότητα δεν υπολογίζεται τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση προς ανιόντες, κατιόντες και συζύγους, αγροτικών εκτάσεων στις οποίες περιλαμβάνονται λιβάδια, καλλιεργήσιμες γαίες, βοσκήσιμες γαίες, και κάθε είδους κατασκευές ή εγκαταστάσεις που χρησιμοποιούνται για την άσκηση της δραστηριότητας αυτής.

Ο Απόστολος Αλωνιάτης είναι οικονομολόγος, λογιστής - φοροτεχνικός





Έντυπο Ε9

Μέσα σε 30 ημέρες η δήλωση για μεταβολές στα ακίνητα

Για οποιαδήποτε αλλαγή που γίνεται στην εικόνα της περιουσιακής κατάστασης θα πρέπει να ενημερώνεται η Εφορία εντός ενός μηνός

Αγοράζετε ή πουλάτε κάποια κατοικία ή ένα οικόπεδο; Έχετε αποκτήσει ακίνητη περιουσία ή εμπράγματα δικαιώματα (πλήρη ή ψιλή κυριότητα, επικαρπία) με γονική παροχή, δωρεά ή κληρονομιά; Για οποιαδήποτε αλλαγή γίνεται στην εικόνα της περι-

Τα στοιχεία που θα δηλώσετε θα πρέπει να είναι τα ίδια με αυτά που αποτυπώνονται στο συμβόλαιο μεταβίβασης

ουσιακή σας κατάσταση θα πρέπει να ενημερώνετε την Εφορία. Συγκεκριμένα, θα πρέπει να δηλώσετε όλες τις αλλαγές στο έντυπο Ε9.

Η προθεσμία εντός της οποίας θα πρέπει να δηλωθούν τα ακίνητα ή οι μεταβολές ακι-

νήτων είναι αυστηρά 30 ημέρες. Η ηλεκτρονική εφαρμογή υποβολής Δήλωσης Στοιχείων Ακινήτων Ε9 έτους 2019 είναι διαθέσιμη στους φορολογουμένους και απευθύνεται σε όσους από την 1η Ιανουαρίου 2018 αγοράζουν ή πωλούν ακίνητα, αποκτούν ή μεταβιβάζουν εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα όπως πλήρη κυριότητα, ψιλή κυριότητα ή επικαρπία. Για να δηλώσετε κάθε αλλαγή που έχει επέλθει στην περιουσιακή σας εικόνα θα πρέπει να επισκεφθείτε την ιστοσελίδα της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων www.aade.gr. Με τους προσωπικούς κωδικούς που διαθέτετε στο Taxisnet θα μπειτε στον προσωπικό λογαριασμό σας και από εκεί θα επιλέξετε την εφαρμογή του Περιουσιολογίου.

Στη συνέχεια, επιλέγοντας το έτος 2019

στην ηλεκτρονική εφαρμογή, σας δίνεται η δυνατότητα να δηλώσετε τις μεταβολές που επήλθαν ή θα επέλθουν στην ακίνητη περιουσία σας από την 1η Ιανουαρίου 2018 και μετά.

Τα στοιχεία που θα δηλώσετε θα πρέπει να είναι τα ίδια με αυτά που αποτυπώνονται στο συμβόλαιο μεταβίβασης (αγοραπωλησία, γονική παροχή, δωρεά και κληρονομιά). Με αυτόν τον τρόπο, μέσω της υποβολής Ε9, υπάρχει διαρκής ενημέρωση της περιουσιακής κατάστασης με τις μεταβολές που έχουν επέλθει.

Ποια στοιχεία δηλώνονται

Θα πρέπει να δηλώνεται κάθε είδους μεταβολή της ακίνητης περιουσίας όπως απόκτηση, σύσταση, πώληση κ.τ.λ. που πραγματοποιείται από 1η Ιανουαρίου 2018 και μετά, η οποία έχει ως αποτέλεσμα να τροποποιηθεί η περι-

ουσιακή κατάσταση του φορολογουμένου.

Στο Ε9 έτους 2019 υποβάλλονται δηλώσεις Ε9 μόνο για τις τρέχουσες μεταβολές που αφορούν το έτος 2018. Κατά την υποβολή της δήλωσης Ε9 έτους 2019 θα πρέπει να αναγραφούν με ιδιαίτερη προσοχή τα στοιχεία που ζητούνται κατά την επιλογή της αιτίας εισαγωγής, μεταβολής ή διαγραφής ακινήτου και ιδιαίτερος οι ημερομηνίες όπως ημερομηνία συμβολαίου, ημερομηνία δημοσίευσης διαθήκης, κ.τ.λ.

Οι φορολογούμενοι με αλλαγές στην ακίνητη περιουσία τους θα πρέπει να γνωρίζουν τα εξής:

1. Τι είδους μεταβολές δηλώνονται στο Ε9 έτους 2019 (διαρκούς ενημέρωσης);

Θα πρέπει να δηλώνεται κάθε είδους μεταβολή όπως απόκτηση, σύσταση, πώληση κ.τ.λ. που πραγματοποιείται από 1η Ιανουαρίου 2018 και μετά, η οποία έχει ως αποτέλεσμα να τροποποιηθεί η περιουσιακή κατάσταση του φορολογουμένου.

2. Μπορώ μέσω του Ε9 έτους 2019 (διαρκούς ενημέρωσης) να δηλώσω μία μεταβολή που έγινε εντός του έτους 2017, αλλά και να κάνω διορθώσεις της περιουσιακής κατάστασης για μεταβολές που πραγματοποιήθηκαν πριν από την 1η Ιανουαρίου 2018;

Οχι, δεν μπορείτε να το κάνετε μέσω της ίδιας δήλωσης. Στο Ε9 έτους 2019 υποβάλλετε δηλώσεις Ε9 μόνο για τις τρέχουσες μεταβολές που έγιναν εντός του έτους 2018. Εάν όμως ταυτόχρονα με τη μεταβολή που επήλθε εντός του 2018, διαπιστώσετε ότι πρέπει να προβείτε και σε άλλες διορθώσεις της περιουσιακής σας κατάστασης, που αφορούν μεταβολές παλαιότερων ετών, θα πρέπει να ακολουθήσετε τα παρακάτω βήματα:

■ Θα επιλέξετε το έτος που θέλετε να υποβάλετε δήλωση (για παλαιότερες μεταβολές) και αφού την οριστικοποιήσετε, μπορείτε να τη μεταφέρετε στα επόμενα έτη μέχρι και το έτος 2019 για να ενημερωθεί με ορθό τρόπο η περιουσιακή εικόνα. Στο έτος 2019 η δήλωση αυτή χαρακτηρίζεται ως «δήλωση εκ μεταφοράς».

■ Εάν ταυτόχρονα πρέπει να υποβάλετε και Ε9 έτους 2019, διότι είχατε μεταβολή στα ακίνητά σας εντός του έτους 2018, θα υποβάλετε ξεχωριστή δήλωση στο έτος αυτό.

3. Τι πρέπει να προσέξω κατά την υποβολή της δήλωσης Ε9 έτους 2019;

Θα πρέπει να αναγραφούν με ιδιαίτερη προσοχή τα στοιχεία που ζητούνται κατά την επιλογή της αιτίας εισαγωγής/ μεταβολής/ διαγραφής ακινήτου και ιδιαίτερος οι ημερομηνίες όπως ημερομηνία συμβολαίου, ημερομηνία δημοσίευσης διαθήκης, κ.τ.λ.

