



Αντιμέτωποι με τον παραλογισμό συγκεκριμένων διατάξεων του νέου Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος έρχονται πλέον οι φορολογούμενοι. Στην πρόσφατη εγκύκλιο της γενικής γραμματέως Δημοσίων Εσόδων που περιλαμβάνει διευκρινίσεις για την εφαρμογή του φόρου υπεραξίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων περιλαμβάνεται μια επισήμανση ιδιαίτερης σημασίας για τους φορολογούμενους και τους συμβολαιογράφους. Τονίζεται το εξής: «Εφιστούμε την προσοχή στους φορολογούμενους και τους συμβολαιογράφους όσον αφορά τις διατάξεις περί επιχειρηματικής δραστηριότητας και επιχειρηματικής συναλλαγής, κατά το άρθρο 21 του ν. 4172/2013». Το προβλέπει η συγκεκριμένη διάταξη του 4172/2013 (νέος Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος); 'Ότι η πραγματοποίηση τριών ομοειδών συναλλαγών εντός μιας διετίας αποτελεί επιχειρηματική δραστηριότητα και κατά συνέπεια η υπεραξία από την πώληση των ακινήτων αποτελεί επιχειρηματικό κέρδος και φορολογείται με συντελεστή 26% αντί για 15% που είναι ο φορολογικός συντελεστής του φόρου υπεραξίας ακινήτων.

Η συγκεκριμένη πρόβλεψη που ουσιαστικά ενεργοποιείται με την επισήμανση της κας Σαββαΐδου στην πρόσφατη εγκύκλιο θεωρείται κάτι παραπάνω από βέβαιο ότι θα προκαλέσει μεγάλα προβλήματα σε φορολογούμενους αλλά και στους συμβολαιογράφους.

Στην πράξη οι συμβολαιογράφοι θα κληθούν να εφαρμόσουν μια διάταξη η οποία στην ουσία είναι ανεφάρμοστη χωρίς να δοθούν οδηγίες και διευκρινίσεις από τη ΓΓΔΕ. Πιο αναλυτικά:

-θα πρέπει να ξεκαθαριστεί από τη ΓΓΔΕ τι σημαίνει ομοειδής συναλλαγές στις μεταβιβάσεις ακινήτων. Είναι ομοειδής συναλλαγή η πώληση ενός αγροτεμαχίου με την πώληση μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας; Η αναγκαστική εκποίηση με πλειστηριασμό ενός διαμερίσματος είναι ομοειδής συναλλαγή με την πώληση ενός διαμερίσματος; Ένας φορολογούμενος που έχασε ένα ακίνητο από πλειστηριασμό και προχώρησε στην πώληση άλλων δυο ακινήτων μέσα στην ίδια διετία είναι τελικά επιχειρηματίας ακινήτων και θα φορολογηθεί με 26%;

-επιβάλλεται να ξεκαθαριστεί και τι θεωρείται μία συναλλαγή στις μεταβιβάσεις ακινήτων. Είναι μία συναλλαγή η ταυτόχρονη πώληση τριών οριζόντιων ιδιοκτησιών (διαμέρισμα, πάρκινγκ, αποθήκη) με το ίδιο συμβόλαιο ή αποτελούν τρεις συναλλαγές και θεωρούνται επιχειρηματική δραστηριότητα;

-οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται να ελέγχουν αν ο πωλητής ενός ακινήτου έχει πραγματοποιήσει άλλες δυο μεταβιβάσεις ακινήτων κατά τη διάρκεια των τελευταίων 24 μηνών; Αν το διαπιστώσουν τότε θα πρέπει να προχωρήσουν στον υπολογισμό του φόρου υπεραξίας με συντελεστή 26% μόνο για την τρίτη μεταβίβαση ή και για τις δυο προηγούμενες που ήδη ο φόρος υπολογίστηκε με συντελεστή 15%;

-τι είναι αυτό που στην ουσία διαφοροποιεί έναν φορολογούμενο που πουλά το τρίτο ακίνητο μια ημέρα μετά την συμπλήρωση της διετίας από έναν που έκανε το λάθος να το πουλήσει μια ημέρα πριν την συμπλήρωσή της. Ο πρώτος θα πληρώσει φόρο υπεραξίας 26% και ο δεύτερος 15%. Είναι ο πρώτος επιχειρηματίας και ο δεύτερος όχι;

Έμπειροι φοροτεχνικοί σημειώνουν ότι το θέμα του χαρακτηρισμού ενός πωλητή ακινήτου σε επιχειρηματία μόνο και μόνο επειδή πραγματοποιεί τρεις μεταβιβάσεις ακινήτων δεν αντέχει σε κριτική. Είναι μια ακόμη απόδειξη ότι ο νέος Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος που τέθηκε σε ισχύ με τις ευλογίες της τρόικας που σε κάθε έκθεση τον παρουσιάζουν ως μια από τις μείζονες μεταρρυθμίσεις απλοποίησης του φορολογικού συστήματος είναι γεμάτος από ασάφειες και παγίδες που αντί να απλοποιούν, ταλαιπωρούν τους

Ανεφάρμοστη η εγκύκλιος για τον φόρο υπεραξίας

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τετάρτη, 17 Δεκέμβριος 2014 12:59 -

φορολογούμενους και τις υπηρεσίες του υπουργείου Οικονομικών.

Το ότι ένας φορολογούμενος είναι επαγγελματίας του κλάδου των ακινήτων δεν μπορεί να αποδεικνύεται, όπως σημειώνουν γνώστες του αντικειμένου, από το αν πραγματοποίησε κάποιες συναλλαγές μέσα σε μια διετία. Μπορεί να αποδειχθεί στην ουσία του μετά από ένας στοιχειώδη φορολογικό έλεγχο. Είναι απλό. Ένας φορολογούμενος που σε μια διετία πούλησε τρία ακίνητα που είχε κληρονομήσει επειδή βρέθηκε σε οικονομική ανάγκη είναι προφανές ότι δεν είναι επαγγελματίας της κτηματαγοράς. Αντίθετα αυτός που μέσα σε μια διετία αγόρασε και πούλησε ακίνητα παρουσιάζει ενδείξεις επιχειρηματικής συμπεριφοράς.

Πηγή: www.capital.gr