



Υπέρογκους φόρους για εισοδήματα από ενοίκια, τα οποία όμως ποτέ δεν εισέπραξαν, θα κληθούν να πληρώσουν περίπου 300.000 ιδιοκτήτες ακινήτων. Το υπουργείο Οικονομικών δεν δίνει τη δυνατότητα στους συγκεκριμένους ιδιοκτήτες να προσφύγουν στη διαδικασία της εκχώρησης μισθωμάτων στο Δημόσιο, η οποία έχει καταργηθεί για το 2014 και τα επόμενα έτη.

Οπως αποκαλύπτεται από εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων, με διευκρινίσεις για την εφαρμογή διατάξεων του νέου Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, όσοι ιδιοκτήτες εκμισθούμενων κτισμάτων, οικοπέδων ή αγροτεμαχίων δεν εισέπραξαν από τους μισθωτές των ακινήτων τους τα οφειλόμενα ενοίκια, υποχρεούνται φέτος να δηλώσουν στην Εφορία τα μη εισπραχθέντα αυτά ποσά ως κανονικά αποκτηθέντα εισοδήματα. Συνεπώς, θα κληθούν να πληρώσουν φόρο που θα κυμαίνεται από 11% έως 33%, για ενοίκια τα οποία ποτέ δεν εισέπραξαν και ενδεχομένως δεν θα εισπράξουν ποτέ στο μέλλον.

Οπως αναφέρεται στην εγκύκλιο, το εισόδημα από ακίνητη περιουσία που υπόκειται σε αυτοτελή φόρο με συντελεστές 11-33% είναι αυτό το οποίο «αποκτάται από φυσικά πρόσωπα ή ατομικές επιχειρήσεις ανεξάρτητα από την εισπραξή του ή μη, εφόσον έχει αποκτηθεί το δικαίωμα εισπραξής του και με την προϋπόθεση ότι ο εκμισθωτής αποξενώνεται από τη χρήση του ακινήτου, χωρίς ταυτόχρονα να παρέχει άλλου είδους υπηρεσίες στον μισθωτή (π.χ. καθαριότητα, ασφάλεια, κ.λπ.), οπότε χαρακτηρίζεται στο σύνολό του ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα».

Η διευκρίνιση ότι δεν θα λαμβάνεται πλέον υπόψη το εάν έχει εισπραχθεί το εισόδημα από ακίνητα, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι ήδη από την 1η-1-2014 έχει καταργηθεί το μέτρο της εκχώρησης των ανείσπρακτων μισθωμάτων στο Δημόσιο, (επέτρεπε στους δικαιούχους των εισοδημάτων αυτών να απαλλάσσονται από την υποχρέωση δήλωσής τους στην Εφορία), επιβεβαιώνει ότι όσοι ιδιοκτήτες εκμισθούμενων ακινήτων δεν εισέπραξαν εντός του περασμένου έτους τα οφειλόμενα ενοίκια από τους μισθωτές τους θα πρέπει φέτος να

τα δηλώσουν κανονικά στην Εφορία, ως εισπραχθέντα εισοδήματα.

Τουτέστιν: ανείσπρακτα ποσά που δεν υπερέβησαν τα 12.000 ευρώ θα φορολογηθούν με συντελεστή 11% από το πρώτο ευρώ. Αν τα ανείσπρακτα ενοίκια υπερέβησαν τα 12.000 ευρώ το 2014, το πέραν των 12.000 ευρώ τμήμα τους θα φορολογηθεί με 33%.

Από την εγκύκλιο προκύπτουν ακόμα τα εξής:

□ Τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, καθώς και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα (ιδρύματα κ.λπ.) τα οποία τηρούν απλογραφικά βιβλία φορολογούνται για το εισόδημα από ακίνητη περιουσία με συντελεστή 26%, καθόσον τα εν λόγω έσοδα θεωρούνται προερχόμενα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

□ Σε περίπτωση ιδιοκατοίκησης ακινήτου δεν θα υπολογίζεται τεκμαρτό εισόδημα για τον ιδιοκτήτη, οπότε δεν θα επιβάλλεται φόρος στην ιδιοκατοίκηση.

□ Κατά τον προσδιορισμό του καθαρού εισοδήματος από ακίνητη περιουσία εκπίπτουν από το ακαθάριστο εισόδημα συγκεκριμένες κατηγορίες δαπανών [5% επί του ακαθάριστου εισοδήματος για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης ή για άλλες πάγιες και

Φορολογικός παραλογισμός

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 31 Μάρτιος 2015 14:59 -

λειτουργικές δαπάνες του ίδιου του ακινήτου, ανεξάρτητα από το είδος και τη χρήση αυτού (κατοικία, κατάστημα, γραφείο, αποθήκη κ.λπ.) ή των αντίστοιχων δαπανών που αναλογούν στο ακίνητο αυτό από τους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου όπου στεγάζεται].

- Από το ακαθάριστο εισόδημα που προκύπτει σε όλες τις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης ακίνητης περιουσίας εκπίπτει το μίσθωμα που καταβάλλεται. Αν υπεκμισθώνεται τμήμα γης ή ακινήτου, εκπίπτει το μίσθωμα που καταβάλλεται για το τμήμα αυτού και όχι το μίσθωμα ολόκληρου του ακινήτου ή της γης.