

Τεκμήρια που καίνε

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 18 Μάιος 2020 12:25 -



Στον ασφυκτικό κλοιό των τεκμηρίων θα βρεθούν φέτος χιλιάδες φορολογούμενοι που κατοικούν σε μισθωμένη ή ιδιόκτητη κατοικία, αλλά και όσοι απέκτησαν ακίνητα το 2019. Το τεκμήριο διαβίωσης για τις κατοικίες έχει γίνει πιο «τσουχτερό» μετά την τελευταία αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών. Πολλοί κινδυνεύουν να πιαστούν στην παγίδα του και να φορολογηθούν για μεγαλύτερα εισοδήματα από τα πραγματικά τους επειδή διαμένουν σε κατοικίες των οποίων η αντικειμενική αξία έκανε άλμα.

Οι τιμές ζώνης που καθορίστηκαν τον Ιούνιο του 2018 και ενεργοποιήθηκαν την 1η Ιανουαρίου 2019 θα έχουν για πρώτη φορά αντίκτυπο στα εισοδήματα των φορολογουμένων, καθώς θα ληφθούν υπόψη κατά τον προσδιορισμό των τεκμηρίων των κατοικιών. Έτσι, χιλιάδες φορολογούμενοι όταν θα έρθει η ώρα να συμπληρώσουν τη φορολογική τους δήλωση θα διαπιστώσουν με έκπληξη αλλαγές στα τεκμαρτά τους εισοδήματα. Πολλοί μάλιστα θα δουν τα τεκμήρια για την κατοικία ή τις κατοικίες τους να είναι αυξημένα κατά 40% λόγω των υψηλότερων αντικειμενικών αξιών που ισχύουν σήμερα.

Τα τεκμήρια απειλούν φέτος και όσους απέκτησαν ακίνητα το 2019. Μάλιστα, αυτό που δεν γνωρίζουν πολλοί είναι ότι το τεκμήριο δεν υπολογίζεται μόνο στο ποσό που πλήρωσε ο φορολογούμενος για να αποκτήσει το ακίνητο. Στο ποσό του τιμήματος συμπεριλαμβάνονται και ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων και τα συμβολαιογραφικά έξοδα ανεβάζοντας έτσι ακόμη περισσότερο το τεκμαρτό ποσό και τον τελικό λογαριασμό της Εφορίας. Όσοι δεν θα καταφέρουν να δικαιολογήσουν το «πόθεν έσχες», θα κληθούν να πληρώσουν έξτρα φόρο εισοδήματος.

Τεκμήρια που καίνε

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 18 Μάιος 2020 12:25 -

Τσουχτερό τεκμήριο

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, τα ποσά των τεκμηρίων διαβίωσης για τις κατοικίες προσαυξάνονται κατά 40% για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές με αντικειμενική τιμή ζώνης πάνω από 2.800 ευρώ και έως 4.999 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο και κατά 70% για ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές με αντικειμενική τιμή ζώνης 5.000 ευρώ και άνω.

Συνεπώς, στις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος που θα υποβληθούν φέτος για τα εισοδήματα του 2019:

Σε όσες περιοχές οι αντικειμενικές τιμές ζώνης αυξήθηκαν τον Ιούνιο του 2018 πάνω από το όριο των 2.800 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, τα τεκμήρια διαβίωσης των κατοικιών που θα ληφθούν υπόψη για τον προσδιορισμό του φορολογητέου εισοδήματος θα είναι αυξημένα κατά 40%.

Σε όσες περιοχές οι αντικειμενικές τιμές αυξήθηκαν πάνω από τις 5.000 ευρώ ανά τ.μ., τα τεκμήρια των κατοικιών θα είναι αυξημένα κατά 21,43%.

Αγορά ακινήτου

Όσοι αγόρασαν ακίνητα το 2019 κατά τη συμπλήρωση της φορολογικής τους δήλωσης, θα πρέπει να γνωρίζουν ότι:

Στην αγορά ακινήτων ως ποσό τεκμαρτής δαπάνης λαμβάνεται το ποσό της συνολικής επιβάρυνσης, όπως προκύπτει από τα οικεία πωλητήρια συμβόλαια, εκτός εάν από έλεγχο προκύπτει μεγαλύτερο ποσό, οπότε λαμβάνεται υπόψη αυτό.

Κρίσιμος χρόνος για να υπολογιστεί το ποσό της τεκμαρτής δαπάνης είναι ο χρόνος σύνταξης του συμβολαίου μεταβίβασης του ακινήτου, εφόσον καταβληθεί ολόκληρο το τίμημα και παραδοθεί η χρήση και η κυριότητα του ακινήτου, διαφορετικά, το ποσό της δαπάνης θα κατανέμεται στα φορολογικά έτη που καταβάλλονται οι δόσεις, όπως αυτό προκύπτει από σχετικά παραστατικά πληρωμής. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση σύνταξης προσυμφώνου αγοράς.

Σε ανέγερση οικοδομής εφόσον η ανέγερση διαρκέσει περισσότερο του ενός έτους, σε κάθε έτος ως ποσό δαπάνης θα ληφθεί το αντίστοιχο του κόστους ανέγερσης στο ίδιο έτος, εκτός εάν χρόνος καταβολής έχει ορισθεί διαφορετικά (π.χ. ο χρόνος αποπεράτωσης της οικοδομής).

Τα χρηματικά ποσά που καταβάλλονται για επισκευή και συντήρηση κατοικίας δεν υπολογίζονται ως δαπάνη απόκτησης περιουσιακού στοιχείου. Αν όμως πρόκειται για προσθήκες, επεκτάσεις, τότε τίθεται θέμα δαπάνης απόκτησης.

Σε περίπτωση αγοράς ακινήτου με συνιδιοκτησία ή σε περίπτωση που περισσότεροι από κοινού ανεγείρουν οικοδομή, σε κάθε έναν αναλογεί ποσό δαπάνης όσο το ποσοστό συμμετοχής του.

Σε περίπτωση που από διαφορετικό πρόσωπο αγοράζεται η ψιλή κυριότητα και από άλλο η επικαρπία ακινήτου, σε καθέναν θα υπολογισθεί ποσό δαπάνης απόκτησης που του αναλογεί επιμεριστικά κατά το ποσοστό που προβλέπεται από τη φορολογία κληρονομιών. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που ανεγείρεται οικοδομή σε οικόπεδο στο οποίο άλλο πρόσωπο είναι ψιλός κύριος και άλλο επικαρπωτής, δηλαδή η δαπάνη ανέγερσης επιμερίζεται στους δύο κατά τα ποσοστά που προβλέπονται από τη φορολογία κληρονομιών ανεξάρτητα σε ποιου το όνομα εκδίδεται η άδεια ανέγερσης οικοδομής.