

Οι φοροπαγίδες πίσω από την αγορά ενός ακινήτου

Μπορεί το τεκμήριο διαβίωσης για τις κατοικίες να μειώθηκε έως 35% φέτος, αλλά το 2026 θα προστεθεί στο τεκμήριο απόκτησης περιουσιακών στοιχείων, το πόθεν έσχες, για να ανεβάσει τον λογαριασμό για τους φορολογουμένους

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Παρά την άνοδο που εξακολουθούν να καταγράφουν οι τιμές πώλησης των ακινήτων, το κύμα στις μεταβιβάσεις συνεχίζεται, με τις αγοραπωλησίες να βρίσκονται στην πρώτη γραμμή. Τα συμβόλαια που έχουν αναρτηθεί στο Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων δείχνουν ότι από την αρχή του έτους περισσότερα από 32.000 ακίνητα άλλαξαν χέρια, με τη συνολική αξία τους να υπερβαίνει τα 3,2 δισ. ευρώ.

Όσοι απέκτησαν ακίνητο φέτος θα πρέπει να πάρουν χαρτί, μολύβι και κομπιουτεράκι για να υπολογίσουν τα ποσά που έχουν δαπανήσει. Αν τα χρήματα που έχουν διαθέσει για την αγορά του ακινήτου δεν καλύπτονται από τα εισοδήματά τους, θα πρέπει να λάβουν εγκαίρως τα μέτρα τους προκειμένου να αποφύγουν τις περιπέτειες με την Εφορία και την πληρωμή έξτρα φόρου.

Στις αγοραπωλησίες ακινήτων η μεγαλύτερη φοροπαγίδα κρύβεται στα τεκμήρια. Μπορεί το τεκμήριο διαβίωσης για τις κατοικίες να μειώθηκε έως 35% φέτος, αλλά

το 2026 με την υποβολή των νέων φορολογικών δηλώσεων θα έρθει να προστεθεί στο τεκμήριο απόκτησης περιουσιακών στοιχείων, το λεγόμενο πόθεν έσχες, για να ανεβάσει τον λογαριασμό για τους φορολογουμένους. Αν τα τεκμαρτά ποσά δεν καλύπτονται από τα εισοδήματα, οι φορολογούμενοι θα βρεθούν αντιμέτωποι με την πληρωμή έξτρα φόρου, τον οποίο όμως έχουν τη δυνατότητα να σβήσουν εάν επικαλεστούν εισοδήματα από το παρελθόν, δανεικά από τράπεζες ή συγγενείς, χρηματικές γονικές παροχές ή έσοδα από πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Τι πρέπει να γνωρίζουν οι φορολογούμενοι

Για να αποφύγουν τις φοροπαγίδες όσοι έχουν αποκτήσει ή θα αποκτήσουν ακίνητο μέχρι το τέλος του έτους θα πρέπει να γνωρίζουν τα εξής:

■ Στο ποσό που καταβλήθηκε για την αγορά του ακινήτου ή των ακινήτων συμπεριλαμβάνεται το άθροισμα του τιμήματος, του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, των

Αν τα τεκμαρτά ποσά δεν καλύπτονται από τα εισοδήματα, οι φορολογούμενοι θα βρεθούν αντιμέτωποι με την πληρωμή έξτρα φόρου

ΤΑ «ΟΠΛΑ» ΠΟΥ ΕΞΟΥΔΕΤΕΡΩΝΟΥΝ ΤΑ ΤΕΚΜΗΡΙΑ

- 1 Πραγματικά εισοδήματα (αποζημίωση λόγω απόλυσης, τόκοι από τραπεζικές καταθέσεις).
- 2 Χρηματικά ποσά που δεν θεωρούνται εισόδημα (εφάπαξ, αποζημιώσεις από ασφαλιστική εταιρεία κλπ).
- 3 Εισοδήματα παρελθόντων ετών κλπ.

συμβολαιογραφικών εξόδων, καθώς και λοιπών εξόδων και φόρων που καταβλήθηκαν για την αγορά ακινήτων.

■ 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 παραδοθούν 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 σαν ποσό δαπάνης θα ληφθεί το αντίστοιχο του κόστους ανέγερσης στο ίδιο



έτος, εκτός εάν χρόνος καταβολής έχει οριστεί 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 καθέναν 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 υπολογιστεί ποσό δαπάνης απόκτησης που του αναλογεί επιμεριστικά κατά το ποσοστό που προβλέπεται από τη φορολογία κληρονομιών. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που ανεγίρεται 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 ποιον το όνομα εκδίδεται η άδεια ανέγερσης οικοδομής.

■ Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής από μισθωτή με δικές του δαπάνες σε έδαφος του εκμισθωτή, η δαπάνη ανέγερσης βαρύνει τον μισθωτή, ο οποίος αναλαμβάνει την ανέγερση και πραγματικά καταβάλλει τα χρηματικά ποσά της εν λόγω δαπάνης.

■ Η αξία αγοράς ακινήτου που λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της δαπάνης απόκτησης, όταν το ακίνητο αποκτάται με αναγκαστικό πλειστηριασμό, είναι το ποσό του εκπλειστηριασμού και κάθε άλλο ποσό (π.χ. φόρος μεταβίβασης, συμβολαιογραφικά) που πραγματικά κατέβαλε ο υπερθεματιστής, εκτός βέβαια εάν από κάποιο άλλο στοιχείο προκύψει εικονικότητα του πλειστηριασμού ή συμφωνία για καταβολή ενός επιπλέον ποσού.

Σε ιδιωτικό πλειστηριασμό για τον προσδιορισμό της δαπάνης λαμβάνεται το τίμημα που πραγματικά καταβλήθηκε.