



Φόρος Υπεραξίας Ακινήτων: Πεδίο εφαρμογής και τρόπος υπολογισμού

1. Με την εγκύκλιο ΠΟΛ 1122/28-4-2014 το Υπουργείο Οικονομικών αποσαφήνισε την εφαρμογή του **άρθρου 41** του **ν.4172/2013**, για τη φορολόγηση της υπεραξίας που προκύπτει από την μεταβίβαση ακινήτων με επαχθή αιτία. Μέχρι την έκδοση της ως άνω εγκυκλίου, οι μεταβιβάσεις ακινήτων είχαν παγώσει για περίπου τέσσερις μήνες δεδομένου ότι μέχρι τότε δεν ήταν δυνατός ο προσδιορισμός του φόρου υπεραξίας καθώς και ο τρόπος καταβολής αυτού.

Κριτήριο για την επιβολή του φόρου υπεραξίας είναι το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία της μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας, το οποίο πρέπει να μη συνιστά εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, σύμφωνα με το **άρθρο 21** του **ν. 4172/2013**. Στην έννοια της ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνεται το ακίνητο ή το ιδανικό μερίδιο αυτού, το εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου ή ιδανικό μερίδιο αυτού, καθώς και οι συμμετοχές οι οποίες έλκουν άνω του 50% της αξίας τους άμεσα ή έμμεσα από ακίνητη περιουσία.

Ο φόρος υπεραξίας αφορά μόνο φυσικά πρόσωπα και επιβάλλεται με συντελεστή 15% στην υπεραξία (κέρδος) που προκύπτει ανάμεσα στη τιμή κτήσης και πώλησης ακινήτου που μεταβιβάζεται από 1.1.2014 . Με τη φορολόγηση αυτή, εξαντλείται κάθε φορολογική υποχρέωση και το εισόδημα αυτό μπορεί να καλύψει τεκμήρια απόκτησης περιουσιακών στοιχείων και τεκμήρια διαβίωσης. Δεν υπόκεινται σε φόρο υπεραξίας οι επιχειρηματικές συναλλαγές όπως οι μεταβιβάσεις ακινήτων από ατομικές επιχειρήσεις ανέγερσης και πώλησης οικοδομών, τα πάσης φύσεως νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες, δεδομένου ότι το εισόδημα που προκύπτει προστίθεται στα λοιπά εισοδήματα και φορολογείται κανονικά με τις γενικές διατάξεις.

Κατά τη σύνταξη του συμβολαίου ο πωλητής θα προσκομίζει στον Συμβολαιογράφο υπεύθυνη δήλωση, η οποία θα ενσωματώνεται στο συμβόλαιο, και βάσει της οποίας και μόνο θα κρίνεται αν η συγκεκριμένη πράξη υπάγεται ή όχι στις διατάξεις για τη φορολόγηση ή



την απαλλαγή από το φόρο υπεραξίας. Επίσης, μέσω του Taxisnet, οι συμβολαιογράφοι **εκδίδουν Ταυτότητα Οφειλής** για την πληρωμή του φόρου υπεραξίας μέσω τραπεζών.

Το αφορολόγητο όριο ανέρχεται στο ποσό των 25.000 €, όταν το ακίνητο παραμένει στη κυριότητα του πωλητή για μία πενταετία και κατά τον υπολογισμό της υπεραξίας εφαρμόζονται συντελεστές απομείωσης ανάλογα με το χρόνο διακράτησης του ακινήτου στη κατοχή του πωλητή. Υπάρχει επίσης, πλήρης απαλλαγή για όσους έχουν αποκτήσει ακίνητα πριν από την 1.1.1995.

Οι τιμές κτήσης (αγορά, κληρονομιά, γονική παροχή) και μεταβίβασης είναι αυτές που αναγράφονται στα συμβόλαια. Σε κάθε άλλη περίπτωση όπου η τιμή κτήσης δεν προκύπτει από δημόσια έγγραφα, θα υπολογίζεται με βάση μαθηματικό τύπο λαμβάνοντας υπόψιν το πληθωρισμό και τα έτη που μεσολάβησαν από την απόκτηση μέχρι την πώληση του ακινήτου. Τέτοιες χαρακτηριστικές περιπτώσεις είναι η ανέγερση οικοδομής με αυτεπιστασία και η χρησικτησία.

Επίσης, ως μεταβίβαση για την επιβολή του φόρου υπεραξίας, νοείται και η εισφορά ακίνητης περιουσίας για την κάλυψη ή την αύξηση κεφαλαίου νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας.

Εξαιρέσεις από την παρακράτηση.

Δεν υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου:

- 1) η υπεραξία που αποκτά ο οικοπεδούχος από κτίσμα που έχει ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητάς του με δαπάνες μισθωτή και περιέρχεται στην κατοχή του οικοπεδούχου (εκμισθωτή) με τη λήξη ή διακοπή της μισθωτικής σχέσης (περίπτωση β παρ.1 του άρθρου 41 του ν.4172 / 2913).
- 2) η περίπτωση ε της παραγράφου 6 του άρθρου 41. Συγκεκριμένα η μεταγραφή δικαστικής απόφασης σύμφωνα με το άρθρο 949 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, λόγω μη εκτέλεσης προσυμφώνου μεταβίβασης και η απόκτηση οποιουδήποτε δικαιώματος των περιπτώσεων α, β και δ της παραγράφου αυτής με αυτοσύμβαση.

Με την εφαρμογή και του νόμου υπεραξίας οι συντελεστές μεταβίβασης ακινήτων διαμορφώθηκαν ως ακολούθως:



Κλίμακα φορολογίας μεταβίβασης και υπεραξίας ακινήτων.

ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	23%
Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	3%
Φόρος ανταλλαγής	1,5%
Φόρος διανομής ακινήτων	0,75%
Φόρος χρησικτησίας ακινήτων	3%
Φόρος υπεραξίας πώλησης ακινήτου (φυσικών προσώπων)	15%

Ελπίζουμε η εφαρμογή της ως άνω ΠΟΛ να μην δημιουργήσει περαιτέρω προβλήματα καθυστέρησης στις εμπράγματες μεταβιβάσεις στην ήδη πολύπαθη αγορά ακινήτων.