

## Αρνητικός προβληματισμός της Ε.Σ.Ε.Ε. για το Φόρο Ακινήτων

Δείτε τις λοιπές αλλαγές νομοσχεδίου στη φορολόγηση ακινήτων και εισοδήματος:

- Μείωση από 1/1/2014 του φόρου μεταβίβασης ακινήτων από επαχθή αιτία στο 3% από το 10% που ισχύει σήμερα, με τη διάταξη να ισχύει για κάθε άλλη περίπτωση εκτός από εκείνες της γονικής παροχής, της δωρεάς και της κληρονομιάς.
- Στους φόρους που καλούνται να πληρώσουν, λόγω ΕΝΦΙΑ, οι ιδιοκτήτες μη ηλεκτροδοτούμενων κτισμάτων και ημιτελών οικοδομών αναγνωρίζεται έκπτωση 60%, ενώ η αντίστοιχη έκπτωση για τους οικοπεδούχους, τους κατόχους αγροτεμαχίων αλλά και για τους κοινόχρηστους χώρους κυμαίνεται στο 90%.
- Οι συμβολαιογραφικές πράξεις που δεν θα εμπεριέχουν δηλώσεις και δικαιώματα του ΕΝΦΙΑ, θα θεωρούνται ως άκυρες και θα επιβάλλεται στους υποθηκοφύλακες πρόστιμο ύψους 5.000 €.
- Ο ΕΝΦΙΑ ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου σε κάθε ακίνητο και του συμπληρωματικού φόρου στη συνολική αξία των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκείμενου στο φόρο.
- Παράταση του μέτρου της απόσυρσης έως τις 31 Δεκεμβρίου 2014.
- Επεκτείνεται η άμεση επιβολή της αναστολής λειτουργίας επαγγελματικών εγκαταστάσεων παραβατών επιτηδευματιών εκτός από το - Δίνεται η δυνατότητα ελέγχων της φορολογικής διοίκησης σε 24ωρη βάση με έγγραφη εντολή διενέργειας επιτόπιου φορολογικού ελέγχου.
- Οι ελεγκτές θα μπορούν να προσδιορίζουν το δηλωθέν εισόδημα με βάση οποιαδήποτε μέθοδο ή διαθέσιμο στοιχείο, στις περιπτώσεις που αυτό δεν αρκεί να καλύψει τις προσωπικές δαπάνες διαβίωσης ή σε περίπτωση που υπάρχει προσάυξη περιουσίας, η οποία δεν καλύπτεται από αυτό (δηλωθέν εισόδημα).
- Τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα φορολογούνται για κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα με συντελεστή 26%, αδιακρίτως του τύπου βιβλίων που διατηρούν.
- Επιβάλλεται παρακράτηση φόρου με συντελεστή 20% στα εισοδήματα από μισθωτή εργασία και συντάξεις που καταβάλλονται αναδρομικά σε μεταγενέστερο χρόνο.
- Ως απόκρυψη εισοδημάτων θεωρείται η μη απόδοση για κάθε φορολογικό έτος ποσού φόρου ίσου με 10.000 €, εφόσον πρόκειται για φυσικά πρόσωπα και υπόχρεους τήρησης απλογραφικών βιβλίων και αντίστοιχου ποσού 60.000 € για εκείνους που διατηρούν διπλογραφικά βιβλία.
- Η φορολογική διοίκηση αποκτά τη δυνατότητα, σε περιπτώσεις φοροδιαφυγής ύψους 150.000 € για ΦΠΑ και 300.000€ για εισόδημα, μη παραλαβής και χορήγησης εγγράφων που απαιτούνται για τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων.
- Σε περιπτώσεις φοροδιαφυγής δεσμεύεται το 50% των καταθέσεων, των πάσης φύσεως λογαριασμών και του περιεχομένου των θυρίδων του παραβάτη. Το μη χρηματικό περιεχόμενο θυρίδων και οι μη χρηματικές παρακαταθήκες δεσμεύονται στο σύνολό τους.
- Οι ΑΕ και ΕΠΕ που δεν έχουν φορολογικό πιστοποιητικό κινδυνεύουν με πρόστιμο από 4.000 έως 40.000 €.
- Εάν οποιοδήποτε ποσό φόρου δεν καταβληθεί εντός δυο μηνών από την παρέλευση

της νόμιμης προθεσμίας καταβολής, τότε επιβάλλεται πρόστιμο 10%. Μετά την πάροδο ενός έτους το πρόστιμο διπλασιάζεται στο 20% ενώ η καθυστέρηση δυο ετών προσαυξάνει το ποσοστό στο 30%.

- Το ευνοϊκό καθεστώς φορολόγησης που ισχύει στη φορολογική κλίμακα των κατοίκων στα νησιά με πληθυσμό 3.100 άτομα θα ισχύσει μέχρι τέλος του 2015, αφού από το 2016 μπαίνει τέλος σε όλες τις φοροελαφρύνσεις.

- Οι φορολογικές δηλώσεις θα υποβάλλονται από Φεβρουάριο έως Απρίλιο κάθε έτους και ο αναλογούν φόρος θα καταβάλλεται σε πέντε μήνες από την υποβολή της δήλωσης.

- Οι δαπάνες επιστημονικής και τεχνολογικής έρευνας εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έξοδα των επιχειρήσεων κατά τον χρόνο της πραγματοποίησής τους, προσαυξημένες κατά 30%.

- Για τα μερίσματα που εισπράττει ημεδαπή μητρική εταιρεία από ημεδαπή ή αλλοδαπή θυγατρική της με έδρα σε άλλο κράτος μέλος της ΕΕ, εκπίπτει από το ποσό του φόρου εκείνο το μέρος του που καταβλήθηκε ως φόρος εισοδήματος νομικών προσώπων καθώς και - Για όσους αμείβονται με «μπλοκάκι» και θα φορολογηθούν με τη κλίμακα των μισθωτών, αναμένεται να αρθεί ο περιορισμός των 9.250 ευρώ, αναφορικά με τις επιχειρηματικές δαπάνες.

- Οι ναυτιλιακές εταιρείες καλούνται να πληρώσουν νέο φόρο ύψους 90-100 εκ. ευρώ, ο οποίος θα έχει ισχύ για τα τρία επόμενα οικονομικά έτη 2014-2016 και θα εντάσσεται στο πλαίσιο της οικονομικής παροχής/συνδρομής της ναυτιλιακής κοινότητας στην αντιμετώπιση της οικονομικής κρίσης.

<b>Σύνοψη αρνητικών &amp; θετικών διατάξεων ΕΝΦΙΑ</b>	
<b>Θετικές Διατάξεις</b>	<b>Αρνητικές Διατάξεις</b>
Η επιβάρυνση για εκείνους που διαθέτουν μόνο κατοικίες (ακίνητα) αναμένεται να είναι μικρότερη σε σχέση με το ΕΕΤΗΔΕ (χαράτσι ΔΕΗ), σε ένα ποσοστό από 4%-21%.	Μεγαλύτερες επιβαρύνσεις για τα μεσαία αντικειμενικής αξίας ακίνητα σε αντίθεση με τα αντίστοιχα μεγαλύτερης αξίας.
Φοροελαφρύνσεις θα καρπωθούν και εκείνοι οι υπόχρεοι που πληρώνουν ήδη ΦΑΠ με το υφιστάμενο σύστημα.	Έλλειψη αναλογικότητας της κλίμακας φορολόγησης κατοικιών, καθώς παρατηρείται απότομη /αδικοιολόγητη αύξηση του συντελεστή σε ορισμένα διαδοχικά κλιμάκια (π.χ. μεταξύ ακινήτων σε περιοχές με τιμή ζώνης 2.000-2.500 €/m <sup>2</sup> και 2.501-3.000€/m <sup>2</sup> ).
Τα φορολογικά κλιμάκια του ΕΝΦΙΑ είναι ηπιότερα (επιφυλάσσουν χαμηλότερες επιβαρύνσεις) σε σχέση με τα αντίστοιχα του ΕΕΤΗΔΕ.	Εισαγωγή στην ουσία ενός διπλού φόρου ακινήτων (ΕΝΦΙΑ + ΦΑΠ).
Οι αγρότες, μετά και την εξαίρεση από το φόρο των αγροτικών κτισμάτων όσο και τη μείωση του βασικού φόρου σε 1 ευρώ/στρέμμα.	Ο νέος φόρος επιβαρύνει τους, τους οικοπεδούχους, τους κατόχους αγροτεμαχίων, που μέχρι σήμερα ήταν αφορολόγητα, αλλά και δεκάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες με αναξιοποίητα και ξενοίκιαστα ακίνητα.
Αύξηση από 7.000 σε 9.000 ευρώ του επιπέδου εισοδήματος, όπου κάποιος μπορεί να απαλλαχθεί ή να λάβει έκπτωση από τον φόρο	Δυνατότητα ελέγχου και στην κατοικία του υπόχρεου, εφόσον αυτή είναι ταυτόχρονα και επαγγελματική έδρα.

(π.χ. άνεργοι).	
Μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης των φυσικών και νομικών προσώπων σε μικρά νησιά (κάτω των 3.100 κατοίκων)	Το ευνοϊκό καθεστώς φορολόγησης των Φυσικών και Νομικών Προσώπων σε πολύ μικρά νησιά (κάτω των 3.100), θα ισχύσει μέχρι <b>τις 31/12/2015</b> , καθώς από το 2016 καταργούνται όλες οι φοροαπαλλαγές.
	Express (ηλεκτρονικές) κατασχέσεις καταθέσεων και άλλων πολύτιμων αντικειμένων σε λογαριασμούς και σε τραπεζικές θυρίδες φορολογουμένων ή επιχειρήσεων, χωρίς καμία προειδοποίηση, σε περίπτωση ύπαρξης ληξιπρόθεσμων οφειλών. Η εφορία θα έχει τη παραπάνω δυνατότητα, εφόσον κατόπιν ελέγχου διαπιστώθηκε φοροδιαφυγή πάνω από 150.000 ευρώ ή μη έκδοση φορολογικών στοιχείων άνω των 300.000 ευρώ.
	Επιβολή νέων φόρων επί των χρηματιστηριακών συναλλαγών. Το νομοσχέδιο, από τις 1/1/2014 προβλέπει: <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Επιβολή φόρου 15% στα κέρδη από αγοραπωλησίες μετοχών</li> <li>☞ Διατήρηση του υφιστάμενου φόρου 0,2% επί των πωλήσεων (συναλλαγών) μετοχών</li> <li>☞ Μη ύπαρξη αφορολόγητου ορίου, στα κέρδη από την υπεραξία μετοχών</li> </ul>

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΕΠΙΒΑΛΟΜΕΝΩΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΣΤΗΝ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΑΝΑ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ

Χαρακτηριστικά φόρου:

**1) Για κτίρια:** Εισάγονται 12 φορολογικά κλιμάκια με συντελεστές που θα κυμαίνονται από 2 έως 13 ευρώ ανά m<sup>2</sup> αναλόγως βεβαίως της τιμής ζώνης στην οποία ανήκει το ακίνητο ενώ παράλληλα προβλέπονται συντελεστές με βάση τη παλαιότητα του κτίσματος, τον όροφο και τη πρόσοψη του ακινήτου. Για τα ημιτελή μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα θα ισχύσει συντελεστής 0,4, ο οποίος στην ουσία θα απομειώνει την επιβάρυνση, με τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίσματα να απαλλάσσονται πλήρως της φορολόγησης. (ακολουθούν αναλυτικοί πίνακες).

**Πίνακας 1:** Συντελεστές φορολόγησης κτισμάτων

Τιμή ζώνης (€/m <sup>2</sup> )	Βασικός φόρος (€/m <sup>2</sup> )
0-500	2
501-750	2,8
751-1.000	2,9
1.001-1.500	3,7
1.501-2.000	4,5
2.001-2.500	6,0
2.501-3.000	7,6
3.001-3.500	9,2
3.501-4.000	9,5
4.001-4.500	11,1
4.501-5.000	11,3
5.001 +	13,0

<b>Πίνακας 2: Συντελεστής Παλαιότητας κτίσματος</b>	
Παλαιότητα	Συντελεστής Παλαιότητας
Έως και 4 έτη	1,25
5-9 έτη	1,20
10-14 έτη	1,15
15-19 έτη	1,10

  

<b>Πίνακας 3: Συντελεστής Πρόσοψης</b>	
Πρόσοψη	Συντελεστής Πρόσοψης
Καμία πρόσοψη	1,00
1 πρόσοψη	1,01
2 + προσόψεις	1,02

Πίνακας 4: Συντελεστής ορόφου	
Όροφος	Συντελεστής ορόφου
Υπόγειο	0,98
Ισόγειο και 1ος	1,00
2 <sup>ος</sup> & 3 <sup>ος</sup>	1,01
4 <sup>ος</sup> & 5 <sup>ος</sup>	1,02
6 <sup>ος</sup> και πάνω	1,03

2) Για οικοπέδα εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμούς: Ο κύριος φόρος θα κυμαίνεται από 3 έως 9.000 ευρώ ανά στρέμμα, σε 25 κλιμάκια.

Πίνακας 5: Κλίμακα φορολόγησης οικοπέδων, εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμού			
Βασικός φόρος (αξία γηπέδου σε €/m <sup>2</sup> )	Συντελεστής	Βασικός φόρος	Συντελεστής
0,01-2,00 (1)*	0,003	400,01-500,00 (14)	0,800
2,01-4,00 (2)	0,006	500,01-600,00 (15)	1,000
4,01-6,00 (3)	0,010	600,01-700,00 (16)	1,300
6,01-10,00 (4)	0,015	701,00-800,00 (17)	1,500
10,01-14,00 (5)	0,023	800,01-900,00 (18)	1,700
14,01-20,00 (6)	0,030	900,01-1.000,00 (19)	1,900
20,01-50,00 (7)	0,060	1.001,00-1.500,00 (20)	2,500
50,01-75,00 (8)	0,120	1.500,01-2.000,00 (21)	3,000
75,01-100,00 (9)	0,150	2.000,01-3.000,00 (22)	4,000
100,01-150,00 (10)	0,200	3.000,01-4.000,00 (23)	6,000
150,01-200,00 (11)	0,300	4.000,01-5.000,00 (24)	7,500
200,01-300,00 (12)	0,450	5.000,01 + (25)	9,000
300,01-400,00 (13)	0,600		

\* = Φορολογική ζώνη (1), (2), (3),...(25).

Πίνακας 6: Φορολόγηση αγροτεμαχίων			
Αρχική Βασική Αξία (€/m <sup>2</sup> )	Συντελεστής Θέσης	Αρχική Βασική Αξία (€/m <sup>2</sup> )	Συντελεστής Θέσης
0,1-0,49	1,0	5,00-6,99	1,7
0,5-0,99	1,1	7,00-9,99	2,0

1,00-1,99	1,2	10,00-14,99	2,3
2,00-2,99	1,3	15,00-19,99	2,5
3,00-4,99	1,5	20 +	3,0

### 3) Συμπληρωματικός φόρος

Ο εν λόγω φόρος θα υπολογίζεται στη συνολική αξία των κτισμάτων και των οικοπέδων εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμών που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα και θα χαρακτηρίζεται από τη προοδευτικότητά του και την ύπαρξη αφορολόγητου ορίου της τάξεως των 300.000 ευρώ (αντικειμενικής αξίας). Ο κατώτερος συντελεστής του θα είναι 0,1% για ακίνητη περιουσία πάνω από τις 300.000 ευρώ ενώ ο μεγαλύτερος θα είναι 1% για περιουσία αντικειμενικής αξίας μεγαλύτερης του 1 εκ ευρώ.

Κλιμάκια	Φορολογικός συντελεστής	Φόρος κλιμακίου	Ύψος ακίνητης περιουσίας	Αναλογούν φόρος
300.000	0%	0	300.000	0
100.000	0,1%	100	400.000	100
100.000	0,2%	200	500.000	300
100.000	0,3%	300	600.000	600
100.000	0,6%	600	700.000	1.200
100.000	0,7%	700	800.000	1.900
100.000	0,8%	800	900.000	2.700
100.000	0,9%	900	1.000.000	3.600
	1,0%			

### Εκπτώσεις & Απαλλαγές από ΕΝΦΙΑ:

**Φυσικά Πρόσωπα:** Οι εκπτώσεις – απαλλαγές θα χορηγούνται μόνο σε περίπτωση μη βεβαίωσης/ύπαρξης ληξιπρόθεσμων οφειλών στην Εφορία και σε Ασφαλιστικά Ταμεία. Ειδικότερα, θα παρέχεται έκπτωση της τάξεως του 50% σε εκείνο τον φορολογούμενο και τα εξαρτώμενα από αυτόν μέλη της οικογένειάς του, μόνο κατόπιν οικονομικής αδυναμίας πληρωμής του φόρου, εφόσον ικανοποιούνται σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις:

- Το συνολικό φορολογητέα εισόδημα του προηγούμενου οικονομικού έτους δεν υπερβαίνει τις 9.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ ανά τέκνο.
  - Η συνολική επιφάνεια του κτίσματος δεν υπερβαίνει τα 150 m<sup>2</sup>.
  - Ο υπόχρεος ή η σύζυγος καθώς επίσης και τα εξαρτημένα μέλη της οικογένειας δεν έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές στο Δημόσιο ή στα Ασφαλιστικά Ταμεία.
- Πλήρη απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ έχουν εκείνοι οι φορολογούμενοι για τους οποίους ισχύουν σωρευτικά τα παρακάτω κριτήρια:
- Διαθέτουν τουλάχιστον τρία και παραπάνω εξαρτώμενα τέκνα.
  - Εάν ο υπόχρεος ή η σύζυγός ή κάποιο από τα εξαρτημένα τέκνα έχει ποσοστό αναπηρίας από 80% και άνω.

**Νομικά πρόσωπα – Επιχειρήσεις:** Υπάρχει η δυνατότητα να χορηγηθεί αναστολή ικανοποίησης της υποχρέωσης (πληρωμής του φόρου) για ένα έτος και η οποία μπορεί να επαναληφθεί μέχρι και 3 φορές μέσα σε μία δεκαετία. Προκειμένου να

ενεργοποιηθεί η παραπάνω αναστολή, απαιτείται η σωρευτική ισχύς των παρακάτω κριτηρίων:

- Ο συνολικός τζίρος του νομικού προσώπου κατά το προηγούμενο οικονομικό έτος δεν υπερβαίνει το δεκαπλάσιο του συνολικού φόρου.
- Ο συνολικός τζίρος έχει μειωθεί πάνω από 30% σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος.
- Η επιχείρηση δε διαθέτει ληξιπρόθεσμες οφειλές σε Ασφαλιστικά Ταμεία και στην Εφορία.