

A.T.E.I ΚΡΗΤΗΣ

*ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ*

ΘΕΜΑ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ κ.ΚΑΣΤΡΙΝΟΣ

ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑΚΗ ΕΛΕΝΗ

ΗΡΑΚΛΕΙΟ 2007

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	4
ΜΕΡΟΣ Ι	
1.ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	5
1.1.Εννοια εισοδήματος	5
1.2.Πηγές εισοδήματος και εύρεση του	5
1.3.Διακρίσεις εισοδήματος	6
1.4.Τύποι φορολογίας εισοδήματος	6
1.5.Πρόσωπα που βαρύνουν το φορολογούμενο	7
2.ΤΙ ΘΕΩΡΕΙΤΑΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΜΕ ΠΟΙΟ ΤΡΟΠΟ ΑΠΟΚΤΙΕΤΑΙ	9
2.1Εννοια φορολογίας εισοδήματος ακινήτων – χρόνος απόκτησης του	9
2.2Τι δεν θεωρείται εισόδημα από ακίνητα	10
2.2Τρόπος απόκτησης εισοδήματος από ακίνητα	11
3.ΑΥΤΟΤΕΛΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ – ΚΥΡΩΣΕΙΣ ΜΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	12
3.1Εννοια αυτοτελούς φορολόγησης από ακίνητα	12
3.2Τρόπος και χρόνος καταβολής του φόρου	12
3.3Κυρώσεις μη δήλωσης εισοδήματος από ακίνητα	13
3.4Αυτοτελής φορολόγηση εισοδήματος για ακίνητα που δηλώνονται εκπρόθεσμα	13

4.ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΚΑΙ ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ	15
4.1Απαλλαγές εισοδημάτων από ακίνητα	15
4.2Δαπάνες που εκπίπτουν από τα μισθώματα	16
4.3Δικαιολογητικά για εκπτώσεις δαπανών από ακίνητα	16
4.4Μη φορολόγηση ενοικίων που δεν έχουν εισπραχθεί	17
4.5Εκπτώσεις δαπανών από το συνολικό εισόδημα	18
5.ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΩΝ	20
5.1Ειδικές περιπτώσεις απόκτησης εισοδήματος από ακίνητα	20
6.ΚΑΘΑΡΟ ΚΑΙ ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ	24
6.1Προσδιορισμός και υπολογισμός ακαθάριστου εισοδήματος	24
6.2Προσδιορισμός καθαρού εισοδήματος από ακίνητα	26
7.ΕΝΤΥΠΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	29
7.1Υπόχρεοι υποβολής εντύπου Ε9	29
7.2Ακίνητα που δηλώνονται στο Ε9	30
7.3Χρόνος και διαδικασία υποβολής – αρμόδια ΔΟΥ	30
7.4Υπόχρεοι υποβολής Ε2 - εισοδήματα που δηλώνονται	31
7.5Υπόχρεοι υποβολής δήλωσης Ε1	31
7.6Χρόνος και τρόπος υποβολής του Ε1	32

ΜΕΡΟΣ ΙΙ

8.ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ(ΦΜΑΠ) 39

8.1Υπόχρεοι υποβολής ΦΜΑΠ – χρόνος δικαιολογητικά
που απαιτούνται 39

8.2Τι αφαιρείται κατά την εκκαθάριση από την συνολική αξία της
ακίνητης περιουσίας 41

8.3Απαλλαγές από το φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας42

8.4Κυρώσεις μη υποβολής δήλωσης φόρου μεγάλης ακίνητης
περιουσίας 44

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 45

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στην εργασία που ακολουθεί θα προσπαθήσουμε να αναλύσουμε όσο εκτενέστερα γίνεται την φορολογία εισοδήματος ακινήτων με βάση τις τελευταίες ισχύουσες νομοθεσίες που την διέπουν.

Σκοπός μας είναι να προσεγγίσουμε τον τρόπο που με τον οποίο φορολογούνται τα ακίνητα, τις τυχόν απαλλαγές που ισχύουν σε συγκεκριμένες περιπτώσεις καθώς επίσης και τις κυρώσεις στις οποίες υπόκεινται οι υπόχρεοι υποβολής φόρου εισοδήματος από ακίνητα.

Ευελπιστώ μέσω αυτής της εργασίας να μπορέσω να κατατοπίσω το κάθε αναγνώστη στα θέματα φορολογίας εισοδήματος ακινήτων.

ΜΕΡΟΣ Ι

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

1.1 ΕΝΝΟΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Εισόδημα στο οποίο επιβάλλεται ο φόρος είναι το εισόδημα που προέρχεται από κάθε πηγή ύστερα από την αφαίρεση των δαπανών για την απόκτηση του όπως αυτό προσδιορίζεται ειδικότερα στα άρθρα 20 έως 51 . Θεωρείται ότι προκύπτει εισόδημα όταν υπάρχει περιοδικότητα και διαρκώς εκμεταλλεύσιμη πηγή, όταν προέρχεται από αντάλλαγμα προσωπικής εργασίας ή από καρπούς περιουσιακών στοιχείων του φορολογούμενου και όχι από κάθε άλλη προσαύξηση της περιουσίας.¹

1.2 ΠΗΓΕΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΕΥΡΕΣΗ ΤΟΥ

Το εισόδημα ανάλογα με την πηγή της προέλευσης του διακρίνεται ως εξής :

A-B Εισόδημα από ακίνητα.

Γ Εισόδημα από κινητές αξίες.

Δ Εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις.

Ε Εισόδημα από γεωργικές επιχειρήσεις.

ΣΤ Εισόδημα από μισθωτές υπηρεσίες.

Z Εισόδημα από υπηρεσίες ελευθέρων επαγγελματιών και από κάθε άλλη πηγή.

¹ Δ. Σταματόπουλος – Α. Καραβοκύρης, Φορολογία Εισοδήματος Φυσικών & Νομικών Προσώπων, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα 2005, σελ 105.

Η διάκριση του εισοδήματος είναι σημαντική προκειμένου κάθε κατηγορία να έχει ιδιαίτερη φορολογική μεταχείριση.

Τα εισοδήματα των πηγών Α, Β και Γ προέρχονται Από το κεφάλαιο. Τα εισοδήματα των πηγών Δ και Ε προέρχονται από την συνεργασία εργασίας και κεφαλαίου. Τα εισοδήματα των πηγών ΣΤ και Ζ προέρχονται από την προσωπική εργασία.

Για να βρεθεί το συνολικό εισόδημα αθροίζονται τα επιμέρους εισοδήματα των κατηγοριών Α έως Ζ της προηγούμενης παραγράφου τα οποία αποκτώνται από κάθε φυσικό πρόσωπο είτε κατά το οικονομικό έτος το προηγούμενο από τη φορολογία, είτε κατά το ημερολογιακό ή διαχειριστικό ή γεωργικό έτος το οποίο έληξε μέσα στο προηγούμενο από τη φορολογία οικονομικό έτος. Κατά την άθροιση αυτή συμψηφίζονται τα θετικά και αρνητικά στοιχεία των επιμέρους εισοδημάτων.

1.3 ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Το εισόδημα το διακρίνουμε σε καθαρό και ακαθάριστο εισόδημα.

Ακαθάριστο είναι το εισόδημα που αποκτήθηκε χωρίς να αφαιρεθούν οι δαπάνες που χρειάστηκαν για την παραγωγή του.

Καθαρό εισόδημα είναι το εισόδημα που προκύπτει εάν από το ακαθάριστο εισόδημα αφαιρεθούν οι δαπάνες που χρειάστηκαν για την παραγωγή του. Τέτοιες δαπάνες είναι αποσβέσεις, επισκευές, γενικά έξοδα διαχείρισης(τηλέφωνο, ύδρευση, φωτισμός, ασφάλιστρα κπλ.). Αναλυτικότερα θα δουμε τις διακρίσεις στα παρακάτω κεφάλαια.

1.4 ΤΥΠΟΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Για την φορολόγηση του εισοδήματος υπάρχουν τρεις τύποι φορολογίας εισοδήματος:

Α) Αναλυτικός τύπος

Σύμφωνα με τον αναλυτικό τύπο το εισόδημα φορολογείται χωριστά παίρνοντας υπόψη και την πηγή που προέρχεται με την προϋπόθεση ότι το εισόδημα έχει χωριστεί σε πηγές προέλευσης. Σ' αυτό το τύπο φορολογίας εισοδήματος υπάρχουν διαφορετικοί συντελεστές φορολογίας οι οποίοι ποικίλουν ανάλογα με την πηγή από την οποία προέρχεται το εισόδημα. Οι συντελεστές φορολογίας είναι υψηλότεροι για

τα εισοδήματα που έχουν πηγή προέλευσης το κεφάλαιο, ενώ για τα εισοδήματα που προέρχονται από την εργασία ο συντελεστής είναι μικρότερος².

Β) Ενιαίος τύπος

Με τον ενιαίο τύπο το εισόδημα μιας χρονικής περιόδου (συνήθως ένα έτος) φορολογείται ανεξάρτητα από την πηγή που προήλθε με ένα και μόνο συντελεστή φορολογίας. Με αυτό τον τύπο αθροίζονται όλα τα εισοδήματα του φορολογουμένου (από μισθωτές υπηρεσίες, γεωργικές επιχειρήσεις κπλ.) και το συνολικό άθροισμα φορολογείται με ένα μόνο συντελεστή φόρου.

Γ) Μικτός τύπος

Σύμφωνα με το μικτό τύπο το εισόδημα φορολογείται με διαφορετικό συντελεστή ανάλογα με την πηγή προέλευσης του. Ύστερα όλα τα εισοδήματα από κάθε πηγή αθροίζονται και εάν υπερβαίνουν ένα ορισμένο όριο επιβάλλεται προοδευτικός φόρος με προοδευτικό συντελεστή.

1.5 ΠΡΟΣΩΠΑ ΠΟΥ ΒΑΡΥΝΟΥΝ ΤΟ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟ

Σύμφωνα με την παράγραφο 7 του ν. 3091/2003 τα πρόσωπα που θεωρείται ότι βαρύνουν το φορολογούμενο είναι³ :

Α) Ο ή η σύζυγος που δεν έχει φορολογούμενο εισόδημα.

Β) Τα ανήλικα άγαμα τέκνα

Γ) Τα ενήλικα άγαμα τέκνα τα οποία δεν έχουν υπερβεί το εικοστό πέμπτο έτος της ηλικίας τους και σπουδάζουν σε αναγνωρισμένες σχολές ή σχολεία εσωτερικού ή εξωτερικού καθώς και αυτά που παρακολουθούν δημόσια ή ιδιωτικά ινστιτούτα επαγγελματικής κατάρτισης στο εσωτερικό.

Δ) Τα Άγαμα τέκνα τα οποία δεν υπάγονται στην προηγούμενη περίπτωση εφόσον υπηρετούν τη στρατιωτική τους θητεία.

Ε) Τα τέκνα που είναι άγαμα ή διαζευγμένα ή τελούν σε κατάσταση χηρείας με αναπηρία 67% και πάνω.

Στ) Οι ανιόντες και των δύο συζύγων.

² Σ. Καστρινός, Φορολογική Λογιστική II, ΤΕΙ ΚΡΗΤΗΣ, Ηράκλειο 2005, σελ. 8

³ Φορολογική Επιθεώρηση – Επιστημονική Έκδοση, Τεύχος 685, Μάιος 2006.

Ζ) Τα αδέλφια και των δύο συζύγων που είναι άγαμοι ή διαζευγμένοι ή τελούν σε κατάσταση χηρείας με αναπηρία 67% και πάνω.

Η) Τα ανήλικα και ορφανά από πατέρα και μητέρα συγγενείς μέχρι τον τρίτο βαθμό συγγένειας.

Τα πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις β' έως ή θεωρείται ότι βαρύνουν το φορολογούμενο εφόσον συνοικούν με αυτόν και το ετήσιο φορολογούμενο και απαλλασσόμενο εισόδημα τους δεν υπερβαίνει το ποσό των 1200 ευρώ ή το ποσό των 2500 ευρώ αν αυτά παρουσιάζουν αναπηρία

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΤΙ ΘΕΩΡΕΙΤΑΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΜΕ ΠΟΙΟ ΤΡΟΠΟ ΑΠΟΚΤΙΕΤΑΙ

2.1 ΕΝΝΟΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ-ΧΡΟΝΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΤΟΥ

Στην εργασία αυτή θα μελετήσουμε την πρώτη πηγή εισοδήματος αυτή από ακίνητα.

Σύμφωνα λοιπόν με το άρθρο 2 του ν. 2753/1999 εισόδημα από ακίνητα είναι αυτό που προκύπτει κάθε οικονομικό ή κατά περίπτωση γεωργικό έτος από εκμίσθωση ή επίταξη ή έμμεσα ιδιοκατοίκηση ή ιδιοχρησιμοποίηση ή από παραχώρηση της χρήσης σε τρίτο χωρίς αντάλλαγμα, μιας ή περισσότερων οικοδομών ή από εκμίσθωση γαιών⁴.

Το εισόδημα από ακίνητα αποκτά από κάθε πρόσωπο στο οποίο έχει νόμιμα μεταβιβασθεί με οριστικό συμβόλαιο ή έχει αποκτηθεί με δικαστική απόφαση ή λόγω χρησικτησίας το δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή νομής ή επικαρπίας ή οίκησης, καθώς και από πρόσωπο στο οποίο έχει μεταβιβασθεί, με οριστικό συμβόλαιο το δικαίωμα ενάσκησης επικαρπίας κατά περίπτωση. Επίσης εισόδημα από ακίνητα θεωρείται και το εισόδημα που αποκτάται από τον κύριο του εδάφους προκειμένου για οικοδομές που έχουν ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου ή αν πρόκειται για επιφάνειες και εμφυτεύσεις που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις.

Στις περιπτώσεις μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου με κατακυρωτική έκθεση πλειστηριασμού και με προσκύρωση από δημόσια αρχή (αναγκαστική απαλλοτρίωση, ρυμοτομία και αναδασμό) ως προς το εισόδημα των ακινήτων αυτών και τα πρόσωπα που το αποκτούν και φορολογούνται, έχουν ανάλογη εφαρμογή όσα ανωτέρω προαναφέρονται στις περιπτώσεις μεταβίβασης ακινήτων με δικαστική απόφαση. Επίσης με τις πιο πάνω διατάξεις δεν αλλοιώνεται το υποκείμενο του φόρου σε περίπτωση που η κυριότητα, η νομή ή η επικαρπία του ακινήτου περιήλθε στον υπόχρεο με κληρονομικό δικαίωμα.

Από την εφαρμογή των διατάξεων αυτών αποκλείονται οι περιπτώσεις :

⁴ Δ. Σταματόπουλος – Α. Καραβοκύρης, Φορολογία Εισοδήματος Φυσικών & Νομικών Προσώπων, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα 2005, σελ 703

α) Παραχώρησης της χρήσης ακινήτου από τον κύριο ή τον επικαρπωτή αυτού σε τρίτο χωρίς αντάλλαγμα :

αα) με άτυπη συμφωνία,

ββ) με ιδιωτικό συμφωνητικό

β) Παραχώρησης της οίκησης ακινήτου από τον κύριο ή επικαρπωτή αυτού σε τρίτο χωρίς αντάλλαγμα :

αα) με άτυπη συμφωνία και

ββ) με ιδιωτικό συμφωνητικό (χρησιδάνειο)

γ) Παραχώρησης σε τρίτο του δικαιώματος είσπραξης μισθωμάτων από τον κύριο ή επικαρπωτή του ακινήτου ή από εκείνον που του παραχωρήθηκε το δικαίωμα άσκησης επικαρπίας :

αα) με συμβολαιογραφικό έγγραφο και

ββ) με ιδιωτικό συμφωνητικό.

Στις περιπτώσεις αυτές υποκείμενο φορολογικής ενοχής εξακολουθεί να παραμένει αυτός που έχει είτε το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας ή επικαρπίας είτε το δικαίωμα άσκησης επικαρπίας.

2.2 ΤΙ ΔΕΝ ΘΕΩΡΕΙΤΑΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

Δεν λογίζεται εισόδημα από ακίνητα αυτό που προκύπτει⁵:

- Από βιομηχανοστάσια που ιδιοχρησιμοποιούνται, μαζί με τα παραρτήματα τους και τα εξαρτήματα καθώς και με τις αποθήκες και τα οικόπεδα που είναι συνεχόμενα μ' αυτά και χρησιμοποιούνται για την αποθήκευση πρώτων υλών και για την πρώτη εναπόθεση των βιομηχανικών προϊόντων.
- Από οικοδομήματα που ιδιοχρησιμοποιούνται και τα οποία βρίσκονται μέσα ή έξω από αγροτικά κτήματα και χρησιμοποιούνται για τη διεξαγωγή των έργων της γεωργικής γενικά επιχείρησης.

⁵ Γ. Μέντης, Φορολογική Νομοθεσία & Πρακτική ΙΙΙ , Εκδόσεις Ελλήν, σελ 114.

2.3 ΤΡΟΠΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

Δύο περιπτώσεις υπάρχουν για να αποκτήσει κάποιος εισόδημα από ακίνητα :

A) Με την άμεση κτήση.

B) Με την έμμεση κτήση.

Στην περίπτωση όπου υπάρχει εκμίσθωση ή επίταξη των οικοδομών και ο εκμισθωτής εισπράττει μίσθωμα (ενοίκιο) ή αποζημίωση τότε έχουμε άμεση κτήση.

Στην περίπτωση ιδιοκατοίκησης ή ιδιοχρησιμοποίησης της οικοδομής τότε υπάρχει έμμεση κτήση.

Στην πρώτη περίπτωση το εισόδημα είναι πραγματικό ενώ στη δεύτερη είναι τεκμαρτό δηλαδή υπολογιστικό.

Η φορολογία του τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση των οικοδομών επιβάλλεται για να υπάρχει φορολογική δικαιοσύνη και ισότητα

Αυτός που χρησιμοποιεί την δική του οικοδομή δεν λαμβάνει μίσθωμα αλλά ωφελείται εκείνο που θα πλήρωνε σε τρίτους για να ενοικιάσει όμοια οικοδομή για τη στέγαση του.

Σαν εισόδημα που αποκτήθηκε θεωρείται όχι το ποσό που εισπράχθηκε αλλά το ποσό το οποίο ο εισοδηματίας έχει δικαίωμα εισπραξής από το μισθωτή. Ο εισοδηματίας στη φορολογική του δήλωση πρέπει να δηλώσει και τα δεδουλευμένα ενοίκια που δεν εισπράχθηκαν μέσα στο έτος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΑΥΤΟΤΕΛΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ - ΚΥΡΩΣΕΙΣ ΜΗ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

3.1 ΕΝΝΟΙΑ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

Είναι ο φόρος που επιβάλλεται με συντελεστή είκοσι τοις εκατό (20%) στον οποίο περιλαμβάνεται ο φόρος εισοδήματος, τα τέλη χαρτοσήμου και η εισφορά Ο.Γ.Α. στο χαρτόσημο στο ακαθάριστο εισόδημα από την εκμίσθωση διαμερίσματος, αποθήκης, καταστήματος, πυλωτής, προαυλίου, ταράτσας και άλλων κοινόχρηστων χώρων που χρησιμοποιούνται ως κατοικία, γραφείο, αποθήκη, χώρο τοποθέτησης φωτεινών επιγραφών, πυλωτή ως πάρκιν, και από τον κανονισμό της οροφокτησίας ανήκουν στους ιδιοκτήτες των διηρημένων ιδιοκτησιών της.

3.2 ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Το ποσό του φόρου που αναλογεί αποδίδεται από το διαχειριστή της πολυκατοικίας με δήλωση, η οποία υποβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του μήνα Δεκεμβρίου του οικείου έτους, στη δημόσια οικονομική υπηρεσία στην περιφέρεια της οποίας βρίσκεται το εκμισθούμενο ακίνητο. Η δήλωση αυτή υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα από τα οποία το πρώτο κατατίθεται στην αρμόδια φορολογική αρχή και τα άλλα δύο αφού θεωρηθούν, παραδίδονται στον υπόχρεο. Τα αντίτυπα αυτά αντικαθιστούν τα πιστοποιητικά που απαιτούνται από οποιαδήποτε αρχή ή ενδιαφερόμενο, για την απόδειξη της εκπλήρωσης της φορολογικής υποχρέωσης. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται το περιεχόμενο της δήλωσης απόδοσης αυτού του φόρου και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή αυτής της παραγράφου.

3.3 ΚΥΡΩΣΕΙΣ ΜΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

Όσοι αποκτούν εισόδημα από ακίνητα και είναι υπόχρεοι να υποβάλλουν δήλωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2523/1997 άρθρο 10 § 1, αν δεν δηλώσουν το εισόδημα αυτό στερούνται το δικαίωμα :

α) Να αναγείρουν αγωγή έξωσης ή να μεταβιβάσουν την κυριότητα με οποιονδήποτε τρόπο ή να συστήσουν εμπράγματα δικαιώματα, για μία πενταετία από τη λήξη της προθεσμίας για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, στα ακίνητα για τα οποία δεν έχουν δηλωθεί τα μισθώματα

β) Να παραχωρήσουν υποθήκη για μια δεκαετία από τη λήξη της προθεσμίας για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, σε ακίνητα για τα οποία δεν έχουν δηλωθεί τα μισθώματα.

γ) Να πάρουν στεγαστικό δάνειο από τις τράπεζες, το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο και λοιπούς οργανισμούς, οι οποίοι χορηγούν στεγαστικά δάνεια, για τα στεγαστικά δάνεια για τα οποία δεν έχουν δηλωθεί τα μισθώματα.⁶

3.4 ΑΥΤΟΤΕΛΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΔΗΛΩΝΟΝΤΑΙ ΕΚΠΡΟΘΕΣΜΑ

Τα εισοδήματα από εκμίσθωση ακινήτων ή από δωρεάν παραχώρηση που δηλώνονται εκπρόθεσμα φορολογούνται αυτοτελώς χωρίς καμία έκπτωση ή μείωση, με συντελεστή φόρου πενήντα τοις εκατό (50%), εφόσον μέσα σε τρεις (3) μήνες από την υποβολή της εκπρόθεσμης δήλωσης ζητηθεί το πιστοποιητικό που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 81 του ν. 2238/1994.

Η κύρωση της παραγράφου αυτής επιβάλλεται μόνο σε περιπτώσεις που δηλώνονται εκπρόθεσμα εισοδήματα από εκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση ακινήτων και εφόσον μέσα σε τρεις μήνες από την υποβολή της εκπρόθεσμης δήλωσης ζητηθεί το πιστοποιητικό που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 81 του ν. 2238/1994, για τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος ή την παραχώρηση υποθήκευσης ακινήτου, την ανέγερση αγωγής έξωσης ή την λήψη

⁶ www.taxheaven.gr

στεγαστικού δανείου για την κατά περίπτωση εφαρμογή των διατάξεων των παραγράφων 1,2,3 και 4 του ίδιου άρθρου.

Στη περίπτωση αυτή έχουμε αυτοτελή φορολόγηση των εισοδημάτων που δηλώθηκαν εκπρόθεσμα με συντελεστή 50% χωρίς καμία έκπτωση ή μείωση και χωρίς να επιβληθούν ο πρόσθετος φόρος του άρθρου 1 και το πρόστιμο του άρθρου 4 του νέου νόμου. Για την καταβολή του φόρου αυτού ευθύνεται στο ακέραιο και ο τελευταίος, ύστερα από σύμβαση, διακάτοχος του ακινήτου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΚΑΙ ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ

4.1 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

Από το εισόδημα από ακίνητα απαλλάσσεται⁷ :

Α) Το τεκμαρτό εισόδημα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 § 2 του ν. 2238/1994 που προκύπτει από την παραχώρηση της χρήσης ακινήτων από τον κύριο, νομέα ή επικαρπωτή αυτών, στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, χωρίς αντάλλαγμα.

Β) Το ακαθάριστο τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση οποιασδήποτε γενικά κατοικίας του φορολογούμενου (κύριας, δευτερεύουσας, εξοχικής, κτλ) και ανεξάρτητα από την επιφάνεια αυτών.

Γ) Απαλλάσσεται το τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από την παραχώρηση χωρίς αντάλλαγμα της χρήσης κατοικίας από τους γονείς προς τα τέκνα τους και αντίστροφα από τα τέκνα προς τους γονείς τους.

Η απαλλαγή αυτή αφορά το γονέα που έχει την κυριότητα ή την επικαρπία του ακινήτου και ισχύει για μία κατοικία, ανεξάρτητα από την επιφάνεια της, την οποία παραχωρεί χωρίς αντάλλαγμα στο τέκνο του προκειμένου αυτό να τη χρησιμοποιήσει ως κύρια ή δευτερεύουσα κατοικία του. Το ίδιο ισχύει και στην αντίθετη περίπτωση, κατά την οποία η παραχώρηση γίνεται από το τέκνο που έχει την κυριότητα ή την επικαρπία της κατοικίας, την οποία παραχωρεί χωρίς αντάλλαγμα σε γονέα του για την χρησιμοποίησή ως κύρια ή δευτερεύουσα κατοικία του.

Απαραίτητες προϋποθέσεις για την εφαρμογή της διάταξης αυτής είναι :

α) Η παραχώρηση χωρίς αντάλλαγμα, να γίνεται μόνο από το γονέα προς το τέκνο του ή από το τέκνο προς το γονέα του.

β) Η παραχώρηση αναφέρεται σε μία μόνο κι όχι περισσότερες κατοικίες στο ίδιο πρόσωπο. Αν παραχωρηθούν περισσότερες από μία τότε απαλλάσσεται το τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από τη μία.

⁷ Δ. Σταματόπουλος – Α. Καραβοκύρης, Φορολογία Εισοδήματος Φυσικών & Νομικών Προσώπων, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα 2005, σελ 133.

γ) Το ακίνητο που παραχωρείται χρησιμοποιείται από το χρήστη μόνο ως κατοικία του κι όχι για οποιαδήποτε άλλη χρήση όπως π.χ. επαγγελματική στέγη κτλ.

4.2 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΟΥ ΕΚΠΙΠΤΟΥΝ ΑΠΟ ΤΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ

Η φορολογική νομοθεσία προβλέπει εκπτώσεις δαπανών από το εισόδημα που προέρχεται από ακίνητα. Συγκεκριμένα από τα εισοδήματα τα οποία προκύπτουν από κατοικίες, οικοτροφεία, σχολεία, κινηματογράφους ή θέατρα, ξενοδοχεία και κλινικές αφαιρείται ποσοστό 10% για αποσβέσεις, καθώς και το 15% του ποσού που έχει καταβληθεί βάσει δικαιολογητικών για ασφάλιστρα κατά του κινδύνου πυρκαγιάς ή άλλων κινδύνων, έξοδα επισκευής και συντήρησης, καθώς και για αμοιβές δικηγόρων για υποθέσεις διαφορών στην απόδοση του ενοικίου.

Τα ποσοστά έκπτωσης των παραπάνω δαπανών περιορίζονται σε 5% για τα εισοδήματα που προκύπτουν από οικοδομές που χρησιμοποιούνται για άλλες χρήσεις. Από τα εισοδήματα τα οποία προκύπτουν από γεωργικές ή εδαφικές, γενικά εκτάσεις αφαιρείται 5% για αποσβέσεις και έξοδα συντήρησης και γενικά για κάθε συναφές βάρος. Επίσης αφαιρείται ποσοστό 10% των δαπανών για αντιπλημμυρικά έργα.

Από τα μίσθωμα που εισπράχθηκε μπορεί να αφαιρεθεί ολόκληρο το ποσό τυχόν αποζημίωσης που κατέβαλε βάση νόμου, ο ιδιοκτήτης στον ενοικιαστή για τη λύση μισθωτικής σχέσης. Εφόσον το ποσό της αποζημίωσης είναι υψηλότερο από το ποσο του μισθώματος, το αρνητικό ποσό που προκύπτει δεν συμψηφίζεται με εισόδημα άλλων ακινήτων ή με εισόδημα του φορολογουμένου από άλλες πηγές. Μετά την αφαίρεση των δαπανών αυτών προκύπτει το συνολικό καθαρό εισόδημα από ακίνητα, το οποίο θα αθροισθεί με τυχόν υπόλοιπα εισοδήματα προκειμένου να υπολογισθεί ο τελικός φόρος με βάση την ισχύουσα κλίμακα

4.3 ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

Για να αφαιρεθεί το 15% ή το 10% από το εισόδημα των ακινήτων για έξοδα ασφαλιστρών, επισκευής, συντήρησης και έξοδα αμοιβών δικηγόρων σε δίκες για διαφορές στην απόδοση του μισθωμένου ακινήτου ή για τον καθορισμό του

μισθώματος, πρέπει να υποβληθεί το πρωτότυπο φορολογικό στοιχείο που έχει εκδοθεί για αυτές τις περιπτώσεις .

- Για τα ασφάλιστρα κατά του κινδύνου πυρκαγιάς ή άλλων κινδύνων, απαιτείται βεβαίωση της ασφαλιστικής επιχείρησης στην οποία έχει γίνει η ασφάλιση, από την οποία προκύπτει ποιο ακίνητο έχει ασφαλισθεί (το είδος του ακινήτου, η διεύθυνση, ο όροφος, τα τετραγωνικά μέτρα), για ποιο ποσό, το είδος της ασφαλιστικής κάλυψης, το καθαρό ποσό των ασφαλιστρών χωριστά από τυχόν οποιαδήποτε άλλη σχετική επιβάρυνση, καθώς και τα στοιχεία του συμβαλλόμενου. Αντί της βεβαίωσης αυτής μπορεί να υποβληθεί η απόδειξη είσπραξης ασφαλιστρών, εφόσον περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία αυτής της βεβαίωσης.
- Όσο αφορά τις επισκευές-συντηρήσεις, αν έχουν γίνει εργασίες στα ακίνητα με σύμβαση μίσθωσης εργασίας, χρειάζεται να υποβληθεί αντίγραφο ανακεφαλαιωτικής κατάστασης εντολής ασφάλισης θεωρημένη από το Ι.Κ.Α. και πρωτότυπη εξοφλητική απόδειξη.
- Αν οι δαπάνες έχουν γίνει για κοινόχρηστους χώρους πολυκατοικιών κλπ. Τα δικαιολογητικά συγκεντρώνονται από το διαχειριστή της πολυκατοικίας, ο οποίος συντάσσει συγκεντρωτική κατάσταση των δαπανών στην οποία φαίνεται και η κατανομή τους σε κάθε ιδιοκτήτη. Αντίγραφο της κατάστασης μαζί με τα φωτοαντίγραφα των δαπανών υποβάλλονται από κάθε ιδιοκτήτη μαζί με τη δήλωση του.

4.4 ΜΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΧΟΥΝ ΕΙΣΠΡΑΧΘΕΙ

Εισοδήματα από εκμίσθωση ακινήτων και από τόκους δανείων, τα οποία αποδεδειγμένα δεν έχουν εισπραχθεί από το δικαιούχο, επιτρέπεται να μη συνυπολογίζονται στο συνολικό καθαρό εισόδημα του, εφόσον εκχωρηθούν στο Δημόσιο χωρίς αντάλλαγμα. Η εκχώρηση γίνεται με απλή εγγραφή δήλωση του υπόχρεου σε φόρο, η οποία υποβάλλεται στον αρμόδιο για την φορολογία του προϊσταμένου της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας μέσα στο οικονομικό έτος στο οποίο τα εισοδήματα αυτά υπόκεινται σε φόρο. Μαζί με την δήλωση παραδίδονται στον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. τα αποδεικτικά έγγραφα της εκχωρούμενης απαίτησης

και με την ίδια δήλωση ο εκχωρών βεβαιώνει ότι δεν έχει κανένα άλλο αποδεικτικό στοιχείο.⁸

Με απόφαση Π.Ο.Λ. 1096/6.4.2001 καθορίστηκαν ο τύπος και το περιεχόμενο των δηλώσεων εκχώρησης μισθωμάτων ακινήτων και τόκων δανείων στο Δημόσιο, τα δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται και η διαδικασία βεβαίωσης των εισοδημάτων που εκχωρούνται.

Ειδικότερα μεταξύ των εγγράφων που επισυνάπτονται στη δήλωση εκχώρησης, προκειμένου να αποδειχθεί ότι δεν εισπράχθηκαν τα εκχωρούμενα μισθώματα ακινήτων, περιλαμβάνονται το συμφωνητικό μίσθωσης του ακινήτου, η εξώδικη καταγγελία της μίσθωσης ή πρόσκληση καταβολής μισθωμάτων, η αγωγή απόδοσης του μισθίου ή μη καταβολής μισθωμάτων καθώς και η τυχόν εκδοθείσα δικαστική απόφαση επ αυτής.

Η εκχώρηση ολοκληρώνεται με μόνη τη μονομερή δήλωση του εκχωρητή, κατά το οικονομικό έτος που τα εισοδήματα αυτά υπόκεινται σε φόρο, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη ρητή αποδοχή της εκχώρησης από το Δημόσιο και χωρίς να απαιτείται αναγγελία στον οφειλέτη των μισθωμάτων.

Η παραπάνω διάταξη του άρθρου 4 του ν. 2238/1994 αποσκοπεί στη διευκόλυνση της διαδικασίας εκχώρησης των μισθωμάτων προς το Δημόσιο με το σημαντικό περιορισμό των διατυπώσεων που απαιτούνται για την εγκυρότητα της άνω σύμβασης, και οι οποίες εξαντλούνται στην έγγραφη δήλωση εκχωρήσεως προς τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. συνοδευόμενη κάθε φορά από τα αποδεικτικά έγγραφα, καθώς και βεβαίωση μη κατοχής άλλου αποδεικτικού στοιχείου.

Ύστερα από τα παραπάνω και εφόσον δεν έχουν εκχωρήσει τα μισθώματα ακινήτων στο Δημόσιο μέσα στο οικείο οικονομικό έτος, το εισόδημα αυτό θεωρείται εισόδημα από ακίνητα και υπόκειται σε φορολογία.

4.5 ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ

Από το συνολικό εισόδημα του φορολογουμένου αφαιρούνται τα ποσά των δαπανών :

α) Το ποσό του μισθώματος που καταβάλλει ο φορολογούμενος : αα) για κύρια κατοικία δική του και της οικογένειάς του, εφόσον η ηλικία του είναι μέχρι σαράντα (40) ετών και εγκαθίσταται ή μετακινείται εκτός των νομών Αττικής και Θεσσαλονίκης. Η έκπτωση παρέχεται για τα πρώτα πέντε (5) έτη της εγκατάστασης

⁸ Φορολογική Επιθεώρηση, Μάρτιος 2006, σελ 100

του, και αβ) για τη μίσθωση κύριας κατοικίας από υπάλληλο στον τόπο που μετατίθεται εφόσον εκμισθώνει ιδιόκτητη κατοικία του σε άλλο τόπο. Το ποσό του μισθώματος των περιπτώσεων αυτών που αφαιρείται δεν μπορεί να υπερβεί τα τριακόσια (300) ευρώ μηνιαίως.

β) Το ποσό των δεδουλευμένων τόκων που καταβάλλονται από το φορολογούμενο για στεγαστικά δάνεια για απόκτηση πρώτης κατοικίας που χορηγούνται στο φορολογούμενο με υποθήκη ή προσημείωση από Τράπεζες, το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, τα ταχυδρομικά ταμειυτήρια και λοιπούς πιστωτικούς οργανισμούς, εφόσον οφείλονται από αυτόν και η προσημείωση ή υποθήκη έχει εγγραφεί σε ακίνητο του ή του άλλου συζύγου ή των τέκνων που τους βαρύνουν.

γ) Τα ποσά των δαπανών που γίνονται με σκοπό να επαναφέρουν κάποιο ακίνητο που έχει υποστεί βλάβη ή αλλοίωση στην αρχική του κατάσταση.

δ) Τα ποσά των δαπανών για διατήρηση κάποιου ακινήτου σε καλή κατάσταση και να προληφθούν ή να παρεμποδιστούν βλάβες ή αλλοιώσεις.

Στις πιο πάνω δαπάνες επισκευής και συντήρησης περιλαμβάνονται οι δαπάνες για παροχή υπηρεσιών που γίνονται από τον ιδιοκτήτη ή τον ενοικιαστή και ανεξάρτητα από τη χρήση της οικοδομής. Στις δαπάνες δεν περιλαμβάνεται οι δαπάνες για αγορά υλικών καθώς και οι δαπάνες παροχής υπηρεσιών της αρχικής τοποθέτησης ηλεκτρικής και υδραυλικής εγκατάστασης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΩΝ

5.1 ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

Με τις διατάξεις του άρθρου 21 του ΚΦΕ ο νομοθέτης περιοριστικά αναφέρει ειδικές περιπτώσεις κατά τις οποίες η απόκτηση εισοδήματος λογίζεται ότι προέρχεται από ακίνητα. Έτσι θεωρείται εισόδημα από ακίνητα⁹ :

1. Το εισόδημα από γήπεδα ιδιαίτερα όταν αυτά χρησιμοποιούνται ως αποθήκες, εργοστάσια ή ως χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, θεαμάτων, καφενείων, γυμναστηρίων και γενικά κάθε άλλη χρήση. Η διάταξη απαριθμεί ενδεικτικά τις ειδικές περιπτώσεις γηπέδων από την εκμετάλλευση των οποίων με οποιοδήποτε τρόπο προκύπτει εισόδημα το οποίο θεωρείται εισόδημα από ακίνητα και υπόκειται σε φόρο. Ως εισόδημα από γήπεδα θεωρείται σύμφωνα με τη διάταξη κάθε εισόδημα από ακίνητα ανεξάρτητα από το σκοπό για τον οποίο χρησιμοποιούνται. Σε περίπτωση εκμίσθωσης γυμναστηρίων το εισόδημα που προκύπτει υπόκειται σε φόρο χωρίς να γίνεται διαχωρισμός των τυχόν εγκαταστάσεων, γυμναστικών μέσων και οργάνων.
2. Το εισόδημα με βάση την αξία της οικοδομής που ανεγέρθηκε από το μισθωτή σε γη του εκμισθωτή : σε περίπτωση εκμίσθωσης οικοπέδου από τον ιδιοκτήτη και ανέγερσης οικοδομής από τον μισθωτή, ο οποίος θα χρησιμοποιεί αυτή κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τον όρο να περιέλθει η οικοδομή στην κυριότητα του εκμισθωτή , θεωρείται εισόδημα από ακίνητα η αξία που έχει η οικοδομή κατά τον χρόνο ανέγερσης της. Το ετήσιο εισόδημα βρίσκεται με διαίρεση του υπολοίπου που προκύπτει μετά την αφαίρεση του τυχόν ανταλλάγματος που έχει οριστεί στη σύμβαση για τη μεταβίβαση της κυριότητας της οικοδομής, από την αξία αυτής κατά τον χρόνο ανέγερσης της σε μέρη ίσα με τον αριθμό των ετών κατά τα οποία διαρκεί η μίσθωση του εδάφους.

⁹ www.tovima.dolnet.gr

Ως αξία της οικοδομής που έχει ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου λαμβάνεται η πραγματική αξία της οικοδομής, η οποία βρίσκεται από τα επίσημα βιβλία και στοιχεία εκείνου που ανέγειρε την οικοδομή. Αν δεν τηρούν βιβλία ή αν αυτά που τηρούνται κρίνονται ανεπαρκή ή ανακριβή, καθώς και σε περίπτωση αμφισβήτησης από τον ενδιαφερόμενο της αξίας που υπολογίστηκε με αυτόν τον τρόπο, η αξία της οικοδομής καθορίζεται με εκτίμηση που γίνεται από τον προϊστάμενο της αρμόδιας ΔΟΥ και σε συνέχεια από τα δικαστήρια¹⁰.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Ιδιοκτήτης οικοπέδου το εκμισθώνει σε τρίτο για περίοδο 10 ετών, με τη συμφωνία ότι ο μισθωτής θα ανεγείρει οικοδομή αξίας 300.000 ευρώ, η οποία μετά τη λήξη της μίσθωσης θα περιέλθει στον εκμισθωτή του γηπέδου με την καταβολή ανταλλάγματος 50.000 ευρώ.

Από τα βιβλία του μισθωτή προκύπτει ότι οι δαπάνες ανέγερσης της οικοδομής και συνεπώς η πραγματική αξία της ανήλθαν σε 80.000 ευρώ.

Για να υπολογισθεί το εισόδημα της οικοδομής από το ποσό των 80.000 ευρώ θα αφαιρεθεί το τίμημα μεταβίβασης της οικοδομής, δηλαδή $80.000 - 50.000 = 30.000$ ευρώ.

Το ποσό αυτό θα διαιρεθεί με τον αριθμό των ετών εκμίσθωσης, δηλαδή $30.000 / 10 = 3.000$ ευρώ. Αυτό το ποσό αποτελείτο ετήσιο μίσθωμα του γηπέδου, το οποίο θα υπαχθεί σε φόρο ως εισόδημα από ακίνητα.

3. Εισόδημα από υπεκμίσθωση ακινήτου : εισόδημα από ακίνητα θεωρείται αυτό που αποκτά ο μισθωτής σε περίπτωση υπεκμίσθωσης ακινήτου. Ο μισθωτής έχει δικαίωμα, εφόσον δεν συμφωνήθηκε το αντίθετο, να παραχωρήσει σε άλλον τη χρήση του μισθίου και ιδίως να το υπεκμισθώσει ευθυνόμενος απέναντι στον εκμισθωτή για το πταίσμα του τρίτου.

Η διαφορά που προκύπτει μεταξύ του μισθώματος και του υπεκμισθώματος αποτελεί εισόδημα από ακίνητα υποκείμενο σε φόρο. Αν υπάρχει μερική υπεκμίσθωση, εισόδημα υποκείμενο σε φόρο είναι η διαφορά του

¹⁰ Δ. Σταματόπουλος – Α. Καραβοκύρης, Φορολογία Εισοδήματος Φυσικών & Νομικών Προσώπων, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα 2005, σελ 743

καταβαλλόμενου μισθώματος και του αθροίσματος του μισθώματος που αντιστοιχεί στο τμήμα της οικοδομής που έχει υπεκμισθωθεί και υπομισθώματος που εισπράττεται για το τμήμα της οικοδομής που έχει υπεκμισθωθεί.

4. Εισόδημα από μισθώσεις διάρκειας : θεωρείται εισόδημα από ακίνητα υποκείμενο σε φόρο αυτό που αποκτάται από α) μισθώσεις διάρκειας μεγαλύτερης από εννέα (9) έτη για τις οποίες υπάρχει υποχρέωση μεταγραφής σύμφωνα με το άρθρο 1208 του Αστικού Κώδικα. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου αυτού, μεταγράφονται στο γραφείο των μεταγραφών οι μισθώσεις ακινήτων για το διάστημα μακρότερο από εννέα έτη, β) επιφάνειες και μεταφυτεύσεις που διατηρούνται κατά τα άρθρα 58 και 59 του ΑΝ 2783/1941 και γ) οικοδομές που έχουν ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου για το εισόδημα που αποκτάται από τον μισθωτή ή επιφανειούχο ή εμφυτευτή ή από εκείνον που έχει ανεγείρει τα κτίσματα σε έδαφος κυριότητας τρίτου είτε άμεσα από υπεκμίσθωση είτε έμμεσα από ιδιοχρησιμοποίηση.
5. Έσοδα από τη μεταβίβαση του δικαιώματος επικαρπίας : θεωρείται εισόδημα από ακίνητα υποκείμενο σε φόρο το αντάλλαγμα που αποκτά ο κύριος ή επικαρπωτής του ακινήτου από τη μεταβίβαση δικαιωμάτων της επικαρπίας για ορισμένο χρόνο ενός ή περισσότερων ακινήτων, σε ημεδαπά ή αλλοδαπά νομικά πρόσωπα. Αν η επικαρπία μεταβιβασθεί για ορισμένο χρόνο σε φυσικά πρόσωπα το αντάλλαγμα της μεταβίβασης δεν θεωρείται εισόδημα από ακίνητα. Σύμφωνα με τις διατάξεις για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος το αντάλλαγμα αυτό διαιρείται σε μέρη ίσα προς τον αριθμό των πραγματικών ετών διάρκειας της επικαρπίας. Σε περίπτωση που το αντάλλαγμα αυτό είναι μικρότερο τουλάχιστον κατά δέκα τοις εκατό (10%) από την πραγματική αξία του δικαιώματος επικαρπίας, όπως αυτή προσδιορίζεται με τις διατάξεις του ν. δ. 118/1973 κατά το χρόνο της μεταβίβασης της, για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος λαμβάνεται η πραγματική αξία της επικαρπίας, διαιρούμενη σε ίσα μέρη με τον αριθμό των πραγματικών ετών διάρκειας της.
6. Αντάλλαγμα από την εκμετάλλευση δάσους : σύμφωνα με τις διατάξεις περίπτωσης στ της παραγράφου 1 άρθρου 21 ΚΦΕ θεωρείται εισόδημα από ακίνητα υποκείμενο σε φόρο το αντάλλαγμα που καταβάλλεται κατόπιν

συμφωνίας στον ιδιοκτήτη, νομέα κτλ. Δάσους για την παραχώρηση της εκμετάλλευσης του σε ποσοστό της δασικής παραγωγής.

Έχει γίνει δεκτό ότι το αντάλλαγμα από την ενοικίαση δασών για την περισυλλογή ρητίνης, για την παραγωγή εν γένει δασικών προϊόντων αποτελεί εισόδημα από ακίνητα εφόσον ο εκμισθωτής δεν είναι το δημόσιο ή άλλο πρόσωπο που δεν φορολογείται.

7. Παραχώρηση εκμετάλλευσης αγροτικών ακινήτων : το αντάλλαγμα το οποίο με οποιοδήποτε τρόπο υπολογίζεται και καταβάλλεται κατά συμφωνία ή κατά συνήθεια στον ιδιοκτήτη νομέα κτλ. Σε ποσοστό της παραγωγής, για την παραχώρηση της εκμετάλλευσης γαιών, εφόσον αυτός δε συμμετέχει στις δαπάνες καλλιέργειας ή συγκομιδής των γεωργικών προϊόντων. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 641 ΑΚ, στη μίσθωση αγροτικού κτήματος το μίσθωμα μπορεί να συμφωνηθεί σε ποσοστό των καρπών (επίμορτη αγροληψία), που προσδιορίζεται από την επιτόπια συνήθεια αν δεν έχει οριστεί κάτι άλλο. Στην επίμορτη αγροληψία εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις για την μίσθωση αγροτικού κτήματος. Το ποσοστό αυτό επί των καρπών αποτιμούνται σε χρήμα, θεωρείται εισόδημα από εκμίσθωση γαιών εφόσον ο εκμισθωτής δεν συμμετέχει στις δαπάνες καλλιέργειας και συγκομιδής.
8. Εισόδημα από εκμίσθωση δικαιώματος εμφύτευσης ή επιφάνειας : στις περιπτώσεις των επιφανειών και εμφυτεύσεων που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 58 και 59 του αν. ν. 2783/1941, το εισόδημα που αποκτιέται από τον επιφανειούχο ή τον εμφυτευτή από την εκμίσθωση των γαιών στις οποίες έχει το δικαίωμα του.
9. Παραχώρηση χώρου για διαφημίσεις : το αντάλλαγμα που καταβάλλεται για την παραχώρηση χώρου για την τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και κάθε είδους διαφημίσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΚΑΘΑΡΟ ΚΑΙ ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

6.1 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

Όπως αναφέραμε και στο κεφάλαιο 1 το εισόδημα το διακρίνουμε σε καθαρό ακαθάριστο εισόδημα, αναλυτικότερα

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22 δίνεται έννοια του ακαθάριστου εισοδήματος από ακίνητα δηλαδή του εισοδήματος που προκύπτει από την εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή ιδιοχρησιμοποίησης ή δωρεάν παραχώρησης της χρήσης μιας ή περισσοτέρων οικοδομών (κατοικιών, επαγγελματικών εγκαταστάσεων, κ.λπ.) καθώς επίσης και από εκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση γης (εδαφικών εκτάσεων)¹¹. Προκειμένου για οικοδομή που εκμισθώνεται είναι το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί, όπως αυτό προκύπτει από το μισθωτήριο ή οποιοδήποτε άλλο στοιχείο που αποδεικνύει τη μίσθωση. Σε περίπτωση που δεν προσάγεται το συμφωνητικό ή άλλο στοιχείο που μπορεί να αποδείξει τη συμφωνία ή αν τα συμφωνητικά ή τα αποδεικτικά στοιχεία που προσάγονται εμφανίζουν μίσθωμα που είναι δυσαναλόγως κατώτερο σε σχέση με τη μισθωτική αξία της οικοδομής, ο προσδιορισμός του εισοδήματος που προκύπτει από αυτή γίνεται, αφού αυτή συγκριθεί με άλλες οικοδομές που εκμισθώνονται κάτω από παρόμοιες συνθήκες. Θεωρείται ότι υπάρχει περίπτωση δυσανάλογου μισθώματος, σε σχέση με τη μισθωτική αξία της οικοδομής, όταν η μισθωτική αξία της είναι ανώτερο από το μίσθωμα που δηλώνεται σε ποσοστό 15% τουλάχιστον του μισθώματος αυτού. Κατά την πιο πάνω σύγκριση λαμβάνονται υπόψη οι μισθωτικές συνθήκες που επικρατούν στην περιοχή που βρίσκεται η οικοδομή, η χρήση της(ως κατοικία, κατάστημα κ.λπ.) η θέση της(ισόγειος, όροφος, θέα κ.λπ.), η συνολική της επιφάνεια, οι εγκαταστάσεις που αυτή διαθέτει, η κατασκευή της (πολυτελής, υπερπολυτελής, συνηθισμένη κ.λπ.), το έτος κατασκευής, η κατάσταση που βρίσκεται αυτή κατά το χρόνο φορολογίας και γενικά κάθε άλλη χαρακτηριστική ιδιότητα που επιδρά στο σχηματισμό κρίσης για τη μισθωτική της αξία. Σε καμιά περίπτωση δεν λαμβάνεται υπόψη ως συγκριτικό στοιχείο το τεκμαρτό μίσθωμα που προκύπτει από ιδιοκατοίκηση ή ιδιοχρησιμοποίηση άλλων οικοδομών έστω και με την

¹¹ www.taxisnet.gr

κρινόμενη οικοδομή. Προκειμένου για κατοικίες που εκμισθώνονται εφόσον η οικοδομή βρίσκεται σε περιοχή στην οποία την περίοδο που προκύπτει το εισόδημα είναι δυνατή η εφαρμογή του αντικειμενικού προσδιορισμού, το εισόδημα που προκύπτει δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το 3,5% της αξίας του ακινήτου, που εκμισθώνεται και χρησιμοποιείται ως κατοικία, όπως η αξία αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 για τις περιοχές που ισχύει κάθε φορά το σύστημα αυτό.

Ο φορολογούμενος μπορεί να αμφισβητήσει το καθορισμό της μισθωτικής αξίας αυτού του ακινήτου, εφόσον από εξαιρετικούς λόγους που ανάγονται αποκλειστικά στους παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία του, αυτή είναι μικρότερη από το τριάνμισι της εκατό της πιο πάνω αξίας του. Η επίκληση των λόγων αυτών καθώς και η προσαγωγή των σχετικών αποδεικτικών στοιχείων γίνεται με την προσφυγή η οποία ασκείται από το φορολογούμενο, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου του οικείου οικονομικού έτους.

Σε περίπτωση που η οικοδομή κατοικήθηκε από τον ιδιοκτήτη της, το ετήσιο ακαθάριστο εισόδημα αυτής δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το τριάνμισι τοις εκατό (3,5%) της αξίας του ακινήτου όπως αυτή προσδιορίζεται ως το γινόμενο των εξής παραγόντων¹² :

α) Της κύριας επιφάνειας της οικοδομής στην οποία προστίθεται και ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας των αποθηκευτικών χώρων, καθώς και των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων που ενδεχόμενα υπάρχουν.

β) Της τιμής ζώνης για τις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων ή της τιμής εκκίνησης για τις λοιπές περιοχές, οι οποίες ισχύουν από 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους.

γ) Του διορθωτικού συντελεστή, ο οποίος ορίζεται ανάλογα με την τιμή ζώνης ή εκκίνησης.

δ) Του συντελεστή παλαιότητας.

Σε περίπτωση που η οικοδομή χρησιμοποιήθηκε με άλλο τρόπο από τον ιδιοκτήτη, το νομέα, τον επιφανειούχο, των επικαρπωτή κ.τλ. ή με τη συγκατάθεση αυτού κατοικήθηκε ή χρησιμοποιήθηκε με άλλο τρόπο από τρίτο χωρίς αντάλλαγμα, το

¹² Δ. Σταματόπουλος – Α. Καραβοκύρης, Φορολογία Εισοδήματος Φυσικών & Νομικών Προσώπων, Τέταρτη Έκδοση, Αθήνα 2005, σελ 756

ακαθάριστο εισόδημα βρίσκεται ύστερα από τη σύγκριση της με άλλες οικοδομές που εκμισθώνονται, πάντως το ετήσιο ακαθάριστο εισόδημα που καθορίζεται με αυτόν τον τρόπο δεν μπορεί να είναι ανώτερο από το πέντε τοις εκατό (5%) ούτε μικρότερο από το τριάμισι τοις εκατό (3,5%) της αξίας του ακινήτου, όπως η αξία αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41. ειδικά για τις περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, το ετήσιο ακαθάριστο εισόδημα δεν μπορεί να είναι ανώτερο από το τέσσερα τοις εκατό (4%) της πραγματικής αξίας της οικοδομής κατά το χρόνο της φορολογίας.

Προκειμένου για γαίες που εκμισθώνονται, ως ακαθάριστο εισόδημα λαμβάνεται αυτό που προκύπτει με βάση τη συμφωνία. Αν το μίσθωμα ή αντάλλαγμα έχει συμφωνηθεί σε είδος, αυτό αποτιμάται σε χρήμα, με βάση τη μέση τιμή χονδρικής πώλησης του είδους αυτού κατά το χρόνο και στον τόπο παραγωγής του. Αν δεν προσάγεται συμφωνητικό ή άλλο στοιχείο που αποδεικνύει τη συμφωνία ή όταν το μίσθωμα που συμφωνήθηκε σε χρήμα ή σε είδος είναι δυσαναλόγως κατώτερο από τη μισθωτική αξία των γαιών ή όταν η εκμετάλλευση των γαιών παραχωρήθηκε σε τρίτο χωρίς αντάλλαγμα, το ακαθάριστο εισόδημα εξευρίσκεται με σύγκριση των γαιών με άλλες γαίες που εκμισθώνονται κάτω από παρόμοιες συνθήκες. Θεωρείται ότι υπάρχει περίπτωση δυσαναλόγου μισθώματος σε σχέση με τη μισθωτική αξία των γαιών, κάθε φορά που η μισθωτική αξία είναι ανώτερη του συμφωνημένου μισθώματος κατά εικοσιπέντε τοις εκατό (25%) του μισθώματος αυτού.

6.2 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΘΑΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

Καθαρό εισόδημα από ακίνητα είναι εκείνο που προκύπτει μετά την αφαίρεση των δαπανών :

α) Για οικοδομές οι οποίες χρησιμοποιούνται ως κατοικίες, οικοτροφεία, σχολεία, φροντιστήρια, αίθουσες κινηματογράφων ή θεάτρων, ξενοδοχεία, νοσοκομεία ή κλινικές ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) για αποσβέσεις και ποσοστό μέχρι δεκαπέντε τοις εκατό (15%) για τα ασφάλιστρα κατά του κινδύνου πυρκαγιάς ή άλλων κινδύνων, για έξοδα επισκευής συντήρησης, καθώς και αμοιβή δικηγόρου για διαφορές απόδοσης ενοικίου (τα ποσοστά που αναφέρονται περιορίζονται σε 3% και 5% αντιστοίχως για το εισόδημα που προκύπτει από οικοδομές που χρησιμοποιούνται για άλλες χρήσεις).

Για οικοδομές που έχουν χαρακτηρισθεί διατηρητέες, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, το ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) διπλασιάζεται.

β) Στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης ή ιδιοχρησιμοποίησης οικοδομών που έχουν ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου.

γ) Το μίσθωμα που καταβάλλεται στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης, πολυετούς μίσθωσης μεταγραφτέας και δικαιώματος επιφάνειας ή εμφύτευσης.

δ) Κάθε φόρος τέλος ή δικαίωμα υπέρ του δημοσίου που βαρύνει τις γαίες.

ε) Ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) για αποσβέσεις και έξοδα συντήρησης των γαιών.

στ) Ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) των δαπανών αντιπλημμυρικών έργων και έργων αποξήρανσης.

ζ) Το ποσοστό της αποζημίωσης που καταβάλλει βάση νόμου, ο εκμισθωτής στον μισθωτή για την λύση της μισθωτικής σχέσης ακινήτου.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ :

Ο Α έχει ιδιόκτητη κύρια κατοικία 100τμ. αντικειμενικής αξίας 100.000 ευρώ και πρώτη δευτερεύουσα κατοικία 180τμ. Αγοραίας αξίας 300.000ευρώ.

Το ακαθάριστο και το καθαρό τεκμαρτό εισόδημα του Α από την ιδιοκατοίκηση της κύριας και της δευτερεύουσας κατοικίας του θα είναι :

α) Ο Α κατοικεί σε ιδιόκτητη κύρια κατοικία και συνεπώς έχει τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση. Ο προσδιορισμός του ακαθάριστου αυτού εισοδήματος θα προκύψει με σύγκριση της κατοικίας του με άλλες που εκμισθώνονται, αλλά το ακαθάριστο εισόδημα του δεν μπορεί να είναι μικρότερο από 3,5% ούτε μεγαλύτερο από 5% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Δηλαδή το ακαθάριστο εισόδημα του Α θα είναι από 3000 ($100.000 \cdot 3,5\%$) μέχρι 5000 ($100.000 \cdot 5\%$).

Ο Α έχει επίσης τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση της πρώτης δευτερεύουσας κατοικίας του, ο προσδιορισμός του οποίου θα γίνει με σύγκριση της κατοικίας με άλλες που εκμισθώνονται, και το οποίο επειδή η κατοικία βρίσκεται σε περιοχή που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, δεν μπορεί να είναι ανώτερο από το 4% της αγοραίας (πραγματικής) αξίας του ακινήτου, δηλαδή 12000 ($300.000 \cdot 4\%$).

Θεωρούμε ότι ο Α δήλωσε για μεν την κύρια κατοικία το κατώτερο για δε τη δευτερεύουσα το ανώτερο οριζόμενο, δηλαδή 3.000 και 12.000 αντιστοίχως.

Συνεπώς το συνολικό ακαθάριστο εισόδημα του Α είναι 15.000.

β) Για τον προσδιορισμό του καθαρού εισοδήματος θα κάνουμε τη διενέργεια των απαλλαγών. Το εισόδημα που προέρχεται από την κύρια και τη δευτερεύουσα κατοικία απαλλάσσεται πλήρως σύμφωνα με το άρθρο 6 § 2 .

Άρα το σύνολο του απαλλασσόμενου εισοδήματος θα είναι 15.000 (12.000 + 3.000)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΕΝΤΥΠΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έντυπα που συμπληρώνονται για την φορολόγηση εισοδήματος από ακίνητα είναι το Ε1, το Ε2 και το κυρίως έγγραφο Ε9

7.1 ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΕΝΤΥΠΟΥ Ε9

Υποχρέωση για την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων Ε9 έτους 2007 έχουν¹³ :

- ◆ Όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που από την 1^η Ιανουαρίου έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε ακίνητα, τα οποία αποκτήθηκαν μέσα στο έτος 2006.
- ◆ Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που από την 1^η Ιανουαρίου έχουν οποιαδήποτε μεταβολή στα ακίνητα τους, τα οποία έχουν δηλωθεί στο έντυπο Ε9 τα προηγούμενα έτη.
- ◆ Ο υπόχρεος (φυσικό πρόσωπο) που στην δήλωση Ε9 των προηγούμενων ετών συμπεριέλαβε σύζυγο ή λοιπά προστατευόμενα μέλη (τα οποία είχαν ακίνητα στην κυριότητα τους), εφόσον υπάρχουν μεταβολές στην οικογενειακή του κατάσταση όπως αυτή έχει απεικονισθεί στις δηλώσεις Ε9 των προηγούμενων ετών, ανεξάρτητα από το αν έχει μεταβληθεί η κατάσταση των ακινήτων. Οι μεταβολές στην οικογενειακή κατάσταση που πρέπει να δηλωθούν είναι διάσταση, το διαζύγιο, η παύση χαρακτηρισμού των τέκνων ως προστατευόμενων μελών σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος ή ο θάνατος προστατευόμενων μελών. Οι πιο πάνω μεταβολές δηλώνονται εφόσον η σύζυγος ή τα προστατευόμενα μέλη είχαν ακίνητα στη κυριότητα τους.
- ◆ Ο υπόχρεος (φυσικό πρόσωπο) που τέλεσε γάμο εντός του έτους, εφόσον η σύζυγος του είχε ακίνητα που είχαν δηλωθεί σε δηλώσεις προηγούμενων ετών.
- ◆ Οι κληρονόμοι του υποχρέου σε δήλωση, ο οποίος απεβίωσε εντός του 2006 και είχε υποβάλει τα προηγούμενα έτη (2005 ή 2006) Ε9.
- ◆ Τα νομικά πρόσωπα, τα οποία έχουν υποβάλλει δήλωση Ε9 τα προηγούμενα έτη και έχουν διακόψει τις εργασίες τους μέχρι 31-12-2006.

¹³ Φορολογική Επιθεώρηση, Φεβρουάριος 2007, σελ 36.

Τα εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε ακίνητα της 1^{ης} Ιανουαρίου 2007 αναγράφονται ανεξάρτητα αν αυτά εν τω μεταξύ έχουν μεταβιβασθεί μέχρι την ημερομηνία υποβολής δήλωσης.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ : Μισθωτός αγόρασε εντός του 2006 τρία διαμερίσματα. Δύο στο Ηράκλειο και ένα στην Αθήνα. Το ένα από αυτά έδωσε με γονική παροχή στην κόρη του στις 14/4/2006. Το άλλο το δίνει στον γιο του στις 24/6/2006. Το διαμέρισμα της Αθήνας το μεταβιβάζει στις 12/2/2006.

Στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος που θα υποβάλλει το Μάιο του 2007, θα συνυποβάλλει και έντυπο Ε9 υποχρεούται να αναγράψει μόνο το ακίνητο της Αθήνας.

7.2 ΠΟΙΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΔΗΛΩΝΟΝΤΑΙ ΣΤΟ Ε9

Στο έντυπο Ε9 δηλώνονται τα ακίνητα που έχει ο υπόχρεος την 1^η Ιανουαρίου τρέχοντος έτους ανεξάρτητα από το αν αυτά παραμένουν στην κυριότητα του υπόχρεου κατά την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος.

Δηλώνονται όλα τα εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν στον υπόχρεο την 1^η Ιανουαρίου τρέχοντος έτους, εκτός της υποθήκης. Άρα αν είχε πουληθεί μέχρι 31/12 του προηγούμενου έτους δεν δηλώνεται, ενώ ότι μεταβολή υπάρξει μετά την 1^η Ιανουαρίου του τρέχοντος έτους και μέχρι την υποβολή του Ε9 δεν θα δηλωθεί. Με άλλα λόγια τα δηλούμενα ακίνητα είναι εκείνα που στιγμιαία, δηλαδή στο εικοσιτετράωρο της 1^{ης} Ιανουαρίου του τρέχοντος έτους, άνηκαν στον υπόχρεο.

7.3 ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ – ΑΡΜΟΔΙΑ ΔΟΥ

Με την υποβολή δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, συνυποβάλλεται σε δύο αντίτυπα και η δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) που υπάρχουν την 1^η Ιανουαρίου τρέχοντος έτους, στη Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης αυτής. .

7.4 ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΥΠΟΒΟΛΗΣ Ε2 - ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΔΗΛΩΝΟΝΤΑΙ

Υπόχρεος να συμπληρώσει το έντυπο Ε2 (αναλυτική κατάσταση για τα μισθώματα ακινήτων οικονομικού έτους) είναι κάθε φορολογούμενος, ο οποίος κατά τη διάρκεια του προηγούμενου έτους : α) εισέπραξε ενοίκια από ακίνητα τα οποία εκμίσθωσε, β) παραχώρησε δωρεάν τη χρήση ακινήτων του και γ) ιδιοχρησιμοποίησε για επαγγελματικούς σκοπούς ακίνητα του.

Στο Ε2 πρέπει να δηλωθούν αναλυτικά για κάθε ακίνητο του φορολογουμένου τα εξής εισοδήματα :

- Στην περίπτωση της εκμίσθωσης και της υπεκμίσθωσης, τα πραγματικά ποσά των ενοικίων που εισπράχθηκαν
- Στην περίπτωση της δωρεάν παραχώρησης ή της ιδιοχρησιμοποίησης, το τεκμαρτό ποσό του μισθώματος το οποίο δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το γινόμενο της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου επί το συντελεστή 3,5%. Δεν αναγράφεται στο Ε2 τεκμαρτό ποσό μισθώματος σε κάθε περίπτωση κατά την οποία έχει παραχωρηθεί δωρεάν η χρήση κατοικίας μέχρι 200 τ.μ. από γονέα στο παιδί του ή αντίστροφα.

Στο Ε2 δηλώνονται τα οικοδομημένα ακίνητα τα οποία παρέμειναν κενά για τουλάχιστον 6 μήνες μέσα στο προηγούμενο έτος. Στην περίπτωση αυτή, πρέπει να συνυποβάλλεται μαζί με το Ε2 και τη φορολογική δήλωση αντίγραφα των λογαριασμών ρεύματος ή κοινόχρηστων ή άλλων λογαριασμών (τηλεφώνου, νερού κλπ), από τους οποίους προκύπτει ότι πράγματι τα ακίνητα ήταν κενά.

7.5 ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ (Ε1)

Υποχρέωση να υποβάλλει φορολογική δήλωση (έντυπο Ε1) έχει κάθε φυσικό πρόσωπο, εφόσον το ετήσιο φορολογούμενο (πραγματικό ή τεκμαρτό) εισόδημα του υπερβαίνει τα 3000 ευρώ, δικό του ή της συζύγου του, καθώς και όταν αυτό είναι μικρότερο από 3000 ευρώ, εφόσον στο συνολικό εισόδημα του υπόχρεου περιλαμβάνεται ζημιά από εμπορική ή γεωργική επιχείρηση.

Ανεξάρτητα από το αν έχουν φορολογητέο ή όχι εισόδημα έχουν υποχρέωση να υποβάλλουν δήλωση και ¹⁴ :

- α) Όσοι έχουν ακαθάριστο εισόδημα από εκμίσθωση ακινήτων πάνω από 600 ευρώ το χρόνο.
- β) Όσοι αγοράζουν ακίνητα ή αναγείρουν οικοδομή.
- γ) Όσοι διατηρούν μία ή περισσότερες δευτερεύουσες κατοικίες με συνολική επιφάνεια πάνω από 150 τετραγωνικά μέτρα ή κατοικούν σε οικοδομή με επιφάνεια πάνω από 200 τετραγωνικά μέτρα.
- δ) Όσοι παραχωρούν δωρεάν κάποια ιδιόκτητη κατοικία τους καθώς
- ε) και όσοι ιδιοχρησιμοποιούν οικοδομή ως επαγγελματική στέγη.

7.6 ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ Ε1

Η δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίτυπα στον προϊστάμενο της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας (Δ.Ο.Υ.) προσωπικώς από το φορολογούμενο ή από πρόσωπο ειδικά εξουσιοδοτημένο γι αυτό ή στέλνεται ταχυδρομικά με συστημένη επιστολή ή υποβάλλεται ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου, μέχρι και την 1^η Μαρτίου. Ειδικότερα μέχρι την 1^η Μαρτίου θα υποβάλουν δήλωση όσοι έχουν εισόδημα από εκμίσθωση ακινήτων και μέχρι τις 2 Απριλίου όσοι δηλώνουν εισόδημα από εκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση γεωργικής γης.

¹⁴ Υπουργείο Οικονομίας & Οικονομικών, Οδηγίες Συμπλήρωσης Δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος Έτους 2007, σελ 4.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ :

Ο κ. Βασιλείου Βασίλειος κάτοικος Αγίου Νικολάου είναι ιδιοκτήτης των παρακάτω ακινήτων :

I. Στον Άγιο Νικόλαο

Στην οδό Δημοκρατίας 10 ισόγεια οικία 90 τμ με επιπλέον επιφάνεια 150 τμ ενοικιασμένο στον κ. Βασιλάκη Μιχαήλ αντί 400 ευρώ το μήνα.

Στην οδός Ανδρέα Παπανδρέου 2 έχει ισόγεια κατάστημα 80τμ το οποίο έχει ενοικιάσει στον κ. Χατζάκη Μιχαήλ για την περίοδο από 1/1 έως 30/6 αντί 600 ευρώ το μήνα.

Στην οδό Αρχιεπισκόπου Μακαρίου 10 διαθέτει κατοικία στον 4^ο όροφο 230 τμ

Στην οδό Θησέως στο οικοδομικό τετράγωνο 45 διαθέτει ισόγεια μονοκατοικία 182 τμ και οικόπεδο 200 τμ συνιδιοκτησίας με το παιδιά του Βασιλείου Ιωάννης και Βασιλείου Πόπη κατά 33%.

Στην οδό Καποδίστρια 10 χτίζει ισόγεια οικία 70τμ (Ημιτελής)

Στην Μακρυγιάννη 5 απόκτησε οικία ισόγειο και 1^ο όροφο από δωρεά του πατέρα του Βασιλείου Ιωάννης.

Στην περιοχή Χαβάνια αγροτεμάχιο 50τμ ημιορεινό αρδευόμενο με ποσοστό συνιδιοκτησίας με τη γυναίκα του Βασιλείου Μαρία κατά 50%, και το οποίο έχει ενοικιαστεί στον κ. Παπαδάκη Νικόλαο αντί 60 ευρώ το μήνα.

Επίσης στην περιοχή Κατσίκια έχει εδαφική έκταση αρδευόμενη 150 τμ.

II. Στην Ιεράπετρα

Στην οδό Ιάσωνος 3 στον 3^ο όροφο γραφείο 40 τμ το οποίο το έχει για δική του χρήση αντι 500 ευρώ το μήνα.

Και στην οδό Στρατηγού Κόρακα 12 στον 1^ο όροφο διαμέρισμα 60 τμ το οποίο έχει παραχωρήσει δωρεάν στον πατέρα του Βασιλείου Ιωάννη.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ & ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)

Α/Α	ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (*)	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			ΥΠΟΚΟΙΤΗ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΩΡΙΣ			ΚΤΙΣΜΑ				ΟΙΚΟΠΕΔΟ				ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΜΑ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΚΩΔ. ΑΡΧΑΙΟΣ ΔΙΑΚΟΧΗΤΗΣ	ΚΩΔ. ΑΡΧΑΙΟΣ ΜΕΤΡΩΣ												
		ΟΝΟΜΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ	ΟΔΟΣ - ΑΡΙΘΜΟΣ	Π.	ΟΔΟΣ	Π.	ΟΔΟΣ	Π.	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΑΥΤΟΥ ΚΟΡΟΥ	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ				ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ								
																							ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΟΡΟΥ
1	1	ΔΑΔΑΙΩΣ	ΔΕΛΤΑ	ΑΠΟ ΜΑΛΑΚΟΥ ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	Χ	ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	Χ	ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	1	4	2	20	100	1	100	1	100	1	100	3	1	1	2							
2	2	ΔΑΔΑΙΩΣ	ΔΕΛΤΑ	ΑΠΟ ΜΑΛΑΚΟΥ ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	Χ	ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	Χ	ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	45	2	0	152	30	100	1	33	1	33	1	33	200	1	33	1	33	4	1	1	1	
3	3	ΔΑΔΑΙΩΣ	ΔΕΛΤΑ	ΑΠΟ ΜΑΛΑΚΟΥ ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	Χ	ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	Χ	ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	45	2	0	152	30	100	1	33	1	33	1	33	200	1	33	1	33	1	1	1	1	
4	4	ΔΑΔΑΙΩΣ	ΔΕΛΤΑ	ΑΠΟ ΜΑΛΑΚΟΥ ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	Χ	ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	Χ	ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	1	1	1	60	100	100	1	100	1	100	1	100	100	1	100	1	100	1	1	1	1	2
5	5	ΔΑΔΑΙΩΣ	ΔΕΛΤΑ	ΑΠΟ ΜΑΛΑΚΟΥ ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	Χ	ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	Χ	ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	3	0	0	30	100	100	1	100	1	100	1	100	100	1	100	1	100	1	1	1	1	2
6	6	ΔΑΔΑΙΩΣ	ΔΕΛΤΑ	ΑΠΟ ΜΑΛΑΚΟΥ ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	Χ	ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	Χ	ΕΥΧ. ΠΛΕΥΡ.	2	0	0	90	100	100	1	100	1	100	1	100	100	1	100	1	100	1	1	1	1	2

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ

Α/Α	ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (*)	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ				ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΤΟΥ ΚΟΡΟΥ ΣΤΟ ΑΤΥΜΟ	ΒΑΣΗ ΑΥΤΟΥ ΤΟΥ ΜΑΖΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΡΟΣΩΡΙΝΟΥ ΜΑΖΙ %	ΕΤΟΣ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΠΛΗΡΗΣ ΤΕΛΟΥΣ	ΚΩΔ. ΑΡΧΑΙΟΣ ΔΙΑΚΟΧΗΤΗΣ	ΚΩΔ. ΑΡΧΑΙΟΣ ΜΕΤΡΩΣ							
		ΟΝΟΜΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ	ΠΟΛΥΤΕΤΡΑΚΕΡΤΑ	ΕΡΕΣ	ΒΟΛΟΚΟΤΕΣ	ΒΑΣΗ ΕΚΤΑΣΗ							ΚΑΤΑ ΑΥΤΟΝ ΤΟΝ ΑΤΥΜΟ	ΥΠΕΡΒΑΡΗ ΕΜΒΕΔΗ ΣΤΑΜΕΝΟΥ	ΒΑΣΗ ΑΥΤΟΥ ΤΟΥ ΜΑΖΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΡΟΣΩΡΙΝΟΥ ΜΑΖΙ %	ΕΤΟΣ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΠΛΗΡΗΣ ΤΕΛΟΥΣ	ΚΩΔ. ΑΡΧΑΙΟΣ ΔΙΑΚΟΧΗΤΗΣ	ΚΩΔ. ΑΡΧΑΙΟΣ ΜΕΤΡΩΣ
1	1	ΔΑΔΑΙΩΣ	ΔΕΛΤΑ	Χ	Χ	Χ	Χ	50	1	50	1	1	1	1						
2	2	ΔΑΔΑΙΩΣ	ΔΕΛΤΑ	Χ	Χ	Χ	Χ	100	1	100	1	1	1	1						

(*) Παρατηρήσεις: Το τετραγώνιο αυτό δε συμπεριλαμβάνει από την υπηρεσία... 2007

Ημερομηνία παραλαβής: 25/11/2007

Ο ΔΗΜΟΣ: Η ΣΥΛΤΕΤΟΣ

Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ: Η ΚΛΕΜΟΝΑΣ

Ε2 ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΓΙΑ ΤΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΟΙΚΟΝ. ΕΤΟΥΣ 2007
Εισοδήματα από 1/1 έως 31/12/2006

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΙΑ (ΦΥΣΙΚΟΥ Ή ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ)
 ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ... **ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ** ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ ... **ΑΣΑΝΝΗΤΣ...**
 Α.Φ.Μ. ... **044675783**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΜΗΤΡΩΟΥ (Α.Φ.Μ.)	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΣΤΟ 2006		ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ Ή ΤΕΛΟΥΣ ΜΗΝΙΟ ΜΕΘΩΔΙΑ	ΑΚΩΒΡΑΣΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΠΟΥ ΑΝΑΦΕΡΕΙ ΣΤΟΝ ΥΠΟΧΡΕΟ														
		ΑΠΟ	ΕΩΣ		Ενοίκια κτλ.	Κατασπίλων Αποθήκων κτλ.	Κατασπίλων Αποθήκων κτλ.	Ενοίκια κτλ.	Ενοίκια κτλ.	Ενοίκια κτλ.	Κατασπίλων κτλ.								
1 ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ 10, ΝΕΣΤΟΡΟΥ 13	30	01/01	31/12	400,00	100	1800,00													
2 ΑΓΓΕΛ ΠΑΠΑΔΑΚΗΣ 2 ΠΕΤΡΟΥ ΑΓΓΕΛΙ 13	37	01/01	31/12	600,00	100	3600,00													
3 ΣΠΥΡΟΣ 12, ΙΕΡΑΠΟΛΙ 12	40	01/01	31/12	500,00	100														
4 ΙΑΣΩΝΟΣ 3, ΙΕΡΑΠΟΛΙ 12	50	01/01	31/12	600,00	50	1500,00													
5 ΧΑΒΑΡΙΑ ΑΓ. ΟΙΚΟΛΟΓΟΣ	500	01/01	31/12	1500,00	50														
					ΑΘΡΟΣΙΜΑ	4180,00	3600,00	1500,00											

ΠΡΟΣΟΧΗ: Το έντυπο αυτό υποβάλλεται σε ένα (1) αντίτυπο.
 Για τα ενόμματα που είναι ημετελή ή επιστηρίκων ή μεταβιβάσιμων μέχρι στο 2006, πρέπει να συμπληρωθεί ο πίνακας II της πίσω σελίδας. Οδηγίες συμπλήρωσης αυτού του εντύπου βλ. στην πίσω σελίδα.

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ
 Ο ΔΗΛΩΝ
 29...11...2007

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ I. ΕΚΜΙΣΘΟΥΜΕΝΑ ΚΤΛ. ΑΚΙΝΗΤΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΘΗ	Ονοματεπώνυμο	Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.)	Διεύθυνση συνδιοικητική	ΥΠΕΚΜΙΣΘΟΥΣΕΙΣ
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ		ασφαλιστικό κτλ.	οικία κτλ. ή γραφείο κτλ.	αστική ή εγγρ.	Οδός - Αριθ. - Πόλη ή Χωριό - Θέση - Ταχ. Κωδ.	Μισθωτή που καταβλήθηκε		
D/B	ΧΑΒΔΑΡΙΑ ΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗ		ΑΓΡ.	ΣΟΜ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ - ΜΑΡΙΑ	046741111	ΕΛ. ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ Β. ΑΣ. ΜΙΣΘΩΣΗ	ΠΟΣ ΣΥΝΔΙΩΣΗΣ 50

II. ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΤΟ 2006 ΕΙΝΑΙ ΗΜΙΤΕΛΗ Ή ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΤΗΚΑΝ Ή ΑΠΟΚΤΗΘΗΚΑΝ ΑΠΟ ΑΓΟΡΑ - ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ - ΔΩΡΕΑ - ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ ΚΤΛ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ Ή ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ, ΑΡΙΘ. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ, ΟΝΟΜΑ ΣΥΜΒΟΛΟΓΗΓΡΑΦΟΥ	
D/B		D/B	D/B
1	ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑ Β. ΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗ	D/B	D/B
2	ΜΑΚΕΔΟΝΙΣΤΡΙΑ Σ. ΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗ	D/B	D/B

...25... Ημερομηνία: 2007
ΘΑΛΙΑΝ

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ

1. Υποκείμενο του φόρου για το εισόδημα από ακίνητα είναι ο ιδιοκτήτης, νομίμος επικρατής ή εκάστος που έχει το δικαίωμα εκμετάλλεψης ή το δικαίωμα ενδραστήριας εκμετάλλεψης ακινήτου με οριστικό συμβόλαιο, κατά περίπτωση για το εισόδημα που αποπτά από εκμίσθωση, υπεκμίσθωση ή επίσημη ή οριστική από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση της χρήσης σε τρίτο χωρίς αντάλλαγμα ενός ή περισσότερων ακινήτων (οικοδομημένων και μη οικοδομημένων). Επίσης, υποκείμενο του φόρου είναι ο ιδιοκτήτης, νομίμος, επικρατής, καθώς και εκάστος που έχει το δικαίωμα ενδραστήριας εκμετάλλεψης με οριστικό συμβόλαιο, κατά περίπτωση ή εκάστος που έχει το δικαίωμα επιρρύθμισης ή εκμετάλλεψης τους για το εισόδημα που αποπτά από εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση ενοικιασμένων ακινήτων (οικοδομημένων και μη οικοδομημένων ενοικιασμένων ακινήτων, δωρεάν παραχώρηση ενοικιασμένων ακινήτων, δωρεάν παραχώρηση ενοικιασμένων ακινήτων κ.λπ.). Στην περίπτωση που δηλώνεται εισόδημα από εκμίσθωση και το είδος της εκμετάλλεψης (ενοικίαση, δωρεάν παραχώρηση κ.λπ.) είναι, φερόμενη ή μη, αρθροδοτούμενη, στην περίπτωση που δηλώνεται εισόδημα από εκμίσθωση, ανγράφεται σε παρένθεση η συνγένεια του με τον ιδιοκτήτη (γονικός, τρεκός) και στη περίπτωση 15 δεν ανγράφεται τεκμαίριο εισόδημα από τη συγκεκριμένη δωρεάν παραχώρηση. Στην περίπτωση που δηλώνεται εισόδημα από εκμίσθωση, δωρεάν παραχώρηση ή δωροχρησία οικοδομημένου που έχει χαρακτηριστική διατηρητέα, στη περίπτωση 2, εκτός από τα στοιχεία της τοποθεσίας, αναγράφεται σε παρένθεση η λέξη <<διατηρητέο>>.

2. Στο έντυπο αυτό καταχωρούνται όλα τα οικοδομημένα ακίνητα κάθε υπόχρεου ή εκδοθέντα, φυσικού ή νομικού προσώπου, ανεξάρτητα αν αποκτά από αυτά εισόδημα ή όχι. Σημειώνεται ότι και στην περίπτωση που το ακίνητο παραμένει κενό όλο το χρόνο, πρέπει να συμπληρωθεί στο έντυπο με την ένδειξη ΚΕΝΟ. Διακρίνονται ότι από τα μη οικοδομημένα ακίνητα γραφούνται μόνο εκείνα που εκμεταλλεύονται.

3. Σε περίπτωση που και ο σύζυγος είναι υποκείμενος του φόρου, πρέπει να συμπληρωθεί και υποβληθεί χωριστό έντυπο, έτσι και αν το ακίνητο είναι κοινό. Τα ακαθάριστα εισοδήματα από ακίνητα των εταίρων ή κοινωνών αστικού δικαίου που έχουν εισπράξει ή επέλθουν ή κοινοπραξιών κτλ. δε θα μεταφερθούν στις οικείες ενδείξεις του πίνακα της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος Ε1 του φυσικού προσώπου, αλλά θα δηλωθούν από τις εταιρείες κτλ. Σ' αυτή την περίπτωση συμπληρώνεται χωριστό έντυπο Ε2 που υποβάλλεται μαζί με το έντυπο Ε1, από το υπόχρεο νομικό πρόσωπο ή την ένωση προσώπων (κοινωνία κτλ.).

4. Σε περίπτωση συνδιοικητικής, ανεπιμεταρίας κτλ. ακινήτου, στις οικείες στήλες, θα γράφεται το ποσό του ακαθάριστου εισοδήματος που αναλογεί στο φορολογούμενο, με βάση το ποσοστό συνδιοικητικής.

5. Στην πρώτη στήλη - (1) α) - γράφονται τα ακίνητα, δηλαδή όλα δηλωθέντα, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι εννοιακές (πρόσκληση, ενοικιαστές, κ.λπ. κτλ.).

Οι στήλες της δεύτερης ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ συμπληρώνονται όταν σε κάποιο από τα ακίνητα που έχουν καταχωρηθεί στην ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΑΤΑΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, συντρέχει περίπτωση συνδιοικητικής, ανεπιμεταρίας κτλ., πρόσφατης κτήσης, μεταβίβασης ή υπεκμίσθωσης. Στις περιπτώσεις αυτές, συμπληρώνονται αναρτημένες τα ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ και, κατά περίπτωση ο υπολόγος στήλης. Η συμπλήρωση των στοιχείων αυτών γίνεται με πρόσημο, για να μπορεί να γνωρίζεται η ύπηρεσία σε ποιά από τα δηλωθέντα ακίνητα αναφέρεται στις περιπτώσεις αυτές ο φορολογούμενος.

6. Στη στήλη της υπεκμίσθωσης θα αναγράφεται το συνολικό μίσθωμα που έχει καταβληθεί από τον υπεκμισθωτή.

7. Αν δεν υπάρχει, μια αναλυτική κατάσταση μισθώσεων για όλα τα ακίνητα κάθε εισοδήματος, τότε θα χρησιμοποιείται, και δεύτερο έντυπο.

**ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΤΟΥΣ 2007**

ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΠΟΚΤΗΘΗΚΑΝ ΑΠΟ 1-1-2006 ΕΩΣ 31-12-2006
ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ ΣΕ ΔΥΟ ΑΝΤΙΤΥΠΑ

ΠΡΟΣΟΧΗ:
ΤΑ ΠΟΣΑ
ΜΕ ΔΥΟ (2) ΔΕΚΑΔΙΚΑ

Α.Δ.Υ.: ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ TAX. ΚΩΔ. 72100 (α)* (β)* (γ)* ΤΜΗΜΑ*
 προηγ. υποβολής ΑΡ. ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ*

ΠΕΡΙΣΤΑΣΗ 1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ (ΜΕ ΚΕΦΑΛΑΙΑ) **

ΕΠΩΝΥΜΟ (ΟΠΩΣ ΣΤΗΝ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ)	ΟΝΟΜΑ	ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘ. ΦΟΡΩ. ΜΗΤΡΟΥ
<u>ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ</u>	<u>ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ</u>	<u>ΙΩΑΝΝΗΣ</u>	<u>Α981212</u>	<u>044668789</u>
ΕΠΩΝΥΜΟ (ΟΠΩΣ ΣΤΗΝ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ) <th>ΟΝΟΜΑ</th> <th>ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ</th> <th>ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ</th> <th>ΑΡΙΘ. ΦΟΡΩ. ΜΗΤΡ. ΣΥΖΥΓΙΟΥ</th>	ΟΝΟΜΑ	ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘ. ΦΟΡΩ. ΜΗΤΡ. ΣΥΖΥΓΙΟΥ
<u>ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ</u>	<u>ΜΑΡΙΑ</u>	<u>ΙΩΑΝΝΑΝΝΑ</u>	<u>Α981515</u>	<u>04867189</u>

ΠΕΡΙΣΤΑΣΗ 2. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (συμπληρώνονται μόνο σε καταφατική περίπτωση)

Ερώτημα	Υπόχρεο	Της συζύγου
Είστε νέος φορολογούμενος (υποβάλλετε δήλωση για πρώτη φορά);	327 ΝΑΙ 1	328 ΝΑΙ 1
Είστε κάτοικος εξωτερικού και αποκτάτε εισόδημα στην Ελλάδα;	319 ΝΑΙ 1	320 ΝΑΙ 1
Υποβάλλεται η δήλωση από κηδεμόνα σχολάζουσας κληρονομιάς, μεσεγγυούχο προσωπικό διαχειριστή;	329 ΝΑΙ 1	
Υποβάλλεται η δήλωση από επίτροπο, κηδεμόνα ανηλίκου ή δικαστικό συμπαραστάτη;	330 ΝΑΙ 1	
Υποβάλλεται η δήλωση από κληρονόμο του φορολογούμενου που απεβίωσε;	331 ΝΑΙ 1	
Είστε συνταξιούχος και γεννηθήκατε πριν από το 1942;	013 ΝΑΙ 1	014 ΝΑΙ 1
Είστε μισθωτός ή συνταξιούχος και εργασθήκατε ή κατοικήσατε μέσα στο 2006 σε παραμεθόρια περιοχή;	015 ΝΑΙ 1	016 ΝΑΙ 1
Είστε εκπαιδευτικός και μειώσεις των Πινάκων 3 και 7 να γίνουν από τα ποσά των άρθρων 307 ή 308 (βουλευτές - δικαστές);	309 ΝΑΙ 1 ΟΧΙ 2	310 ΝΑΙ 1 ΟΧΙ 2
Είστε μισθωτός και πήρατε στεγαστικό επίδομα μέσα στο 2006;	011 ΝΑΙ 1	012 ΝΑΙ 1
Κοιμάστε μόνιμα σε νησί με πληθυσμό κάτω από 3.100 κατοίκους;	007 ΝΑΙ 1	008 ΝΑΙ 1
Κοιμάστε ατομική εμπορική επιχείρηση σε οικισμό κάτω των 1.000 κατοίκων;***	017 ΝΑΙ 1	018 ΝΑΙ 1
Μεταβλήθηκε η περιουσιακή σας κατάσταση ή άλλα στοιχεία του Ε9 το 2006;	617 ΝΑΙ 1	
Είστε κάτοικος χώρας της Ε.Ε. (εκτός Ελλάδας) και αποκτήσατε στην Ελλάδα πάνω από το 90% του συνολικού εισοδήματός σας;	385 ΝΑΙ 1	386 ΝΑΙ 1
Κηδεύατε στην κατηγορία των ολικώς τυφλών, παραπληγικών πάνω από το 80% κτλ.;	905 ΝΑΙ 1	906 ΝΑΙ 1
Είστε αξιωματικός ή ημεδαπό κατώτερο πλήρωμα εμπορικού πλοίου ή ιπτάμενο προσωπικό αεροπορίας;	911 ΝΑΙ 1	912 ΝΑΙ 1

ΠΕΡΙΣΤΑΣΗ 3. ΑΦΑΙΡΕΣΗ ΠΟΣΟΥ ΛΟΓΩ ΑΝΑΠΗΡΙΑΣ κτλ. ΚΑΙ ΜΕΙΩΣΗ ΦΟΡΟΥ

Είστε δικαιώμα έκπτωσης ποσού 1.900 ευρώ λόγω αναπηρίας 67% και πάνω κτλ.;	001 ΝΑΙ 1	002 ΝΑΙ 1
Αριθμός παιδιών του Πίνακα 9 περίπτ. 1 (αριθμητικά)	003	004
Αριθμός προσώπων του Πίνακα 9 με αναπηρία 67% και πάνω κτλ. (αριθμητικά)	005	006

ΠΕΡΙΣΤΑΣΗ 4. ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ

ΠΕΡΙΣΤΑΣΗ	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ
Εισόδημα καθαρών ποσών από μισθούς, ημερομίσθια κτλ. (εκτός περιπτ. 2, 3, 4, 5 και 6)	301	302
Εισόδημα καθαρών ποσών από κύριες συντάξεις (εκτός περιπτ. 1, 3, 4, 5, και 6)	303	304
Εισόδημα καθαρών ποσών από επικουρικές συντάξεις, μερίσματα, κτλ. (εκτός περιπτ. 1, 2, 4, 5 και 6)	321	322
Καθαρό ποσό επιδόματος κοινωνικής αλληλεγγύης (ΕΚΑΣ)	305	306
Καθαρές γιατρού του ΕΣΥ κτλ. (εφημερίες), αθλητών που θέλετε να φορολογηθείτε με τις ειδικές διατάξεις	317	318
Εισόδημα καθαρών εισοδημάτων που φορολογούνται με το Ζ ψήφισμα (βουλευτές-δικαστές)	307	308

ΠΕΡΙΣΤΑΣΗ 5. ΚΑΘΑΡΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Καθαρό εισόδημα ατομικής επιχείρησης με βάση τα βιβλία ή στοιχεία	461	462																																			
Καθαρό εισόδημα ατομικής επιχείρησης με βάση το αντικειμενικό σύστημα																																					
<table border="1"> <tr> <th>Νομός (Δήμος/Διαμέρισμα ή Κοινότητα) εκμετάλλευσης</th> <th>Είδος παραγωγής: α) είδος κολιμπόσκου ή β) είδος κτηνοτροφίας (αγώνι ή είδος άλλου σπένδου)</th> <th>Αριθμός (1) α) σταθμών β) ζώων γ) άλλων μονάδων</th> <th>Όσον αφορά Ημερολόγιο Πεδίου</th> <th>Αριθμολογικό έλεγχος/αποτίμηση</th> <th>Καθαρό εισόδημα (2) α) από σταθμια β) από κτηνοτροφία γ) από άλλες μονάδες</th> <th>Συνολικό Καθαρό Εισόδημα (2) = (1) x (2)</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	Νομός (Δήμος/Διαμέρισμα ή Κοινότητα) εκμετάλλευσης	Είδος παραγωγής: α) είδος κολιμπόσκου ή β) είδος κτηνοτροφίας (αγώνι ή είδος άλλου σπένδου)	Αριθμός (1) α) σταθμών β) ζώων γ) άλλων μονάδων	Όσον αφορά Ημερολόγιο Πεδίου	Αριθμολογικό έλεγχος/αποτίμηση	Καθαρό εισόδημα (2) α) από σταθμια β) από κτηνοτροφία γ) από άλλες μονάδες	Συνολικό Καθαρό Εισόδημα (2) = (1) x (2)																													915	916
Νομός (Δήμος/Διαμέρισμα ή Κοινότητα) εκμετάλλευσης	Είδος παραγωγής: α) είδος κολιμπόσκου ή β) είδος κτηνοτροφίας (αγώνι ή είδος άλλου σπένδου)	Αριθμός (1) α) σταθμών β) ζώων γ) άλλων μονάδων	Όσον αφορά Ημερολόγιο Πεδίου	Αριθμολογικό έλεγχος/αποτίμηση	Καθαρό εισόδημα (2) α) από σταθμια β) από κτηνοτροφία γ) από άλλες μονάδες	Συνολικό Καθαρό Εισόδημα (2) = (1) x (2)																															

Μην ξεχνάτε να συμπληρώσετε τα στοιχεία του ΠΙΝΑΚΑ 1. Σε περίπτωση αλλαγής οι διορθώσεις να γίνουν απευθείας πάνω στο έντυπο.

	Υπόχρεο	
Μείον: α) Ενοίκια που καταβλήθηκαν για μίσθωση γεωργικής γής	335	335
β) Αξία καινούργιου πάγιου εξοπλισμού ³²⁶ x 25% ή 50%	337	338
γ) Για κατά κύριο επάγγελμα αγρότες 1.500 ή 3.000 ευρώ αν πήραν εξισωτικές αποζημιώσεις η 2.250 (ή 1.875) ή 4.500 (ή 3.750) ευρώ, αντίστοιχα, αν είναι νέοι αγρότες	339	340
3. Ζημιές του ίδιου οικονομικού έτους από ατομική άσκηση γεωργικής επιχείρησης	465	466
4. Ζημιές προηγούμενων οικονομικών ετών από ατομική άσκηση γεωργικής επιχείρησης	467	468
5. Ακαθάριστα έσοδα από ατομική άσκηση γεωργικής επιχείρησης	475	476
Γ. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ		
1. Καθαρά κέρδη από ατομική επιχείρηση (εκτός περιπτ. 4)	401	402
2. Επιχειρηματική αμοιβή από Ο.Ε. ή Ε.Ε. ή κοινωνία κληρονομικού δικαίου	403	404
3. Καθαρά κέρδη από Ο.Ε. ή Ε.Ε. ή Κοινωνία κτλ. μη υπαγόμενες στο άρθρο 10 Κ.Φ.Ε.	405	406
4. Υπερτίμημα από πώληση αυτοκινήτου επιχείρησης	407	408
5. Ζημιές του ίδιου οικονομικού έτους από ατομική επιχείρηση (εκτός περιπτ. 4)	413	414
6. Ζημιές προηγούμενων οικονομικών ετών από ατομική επιχείρηση	415	416
7. Ακαθάριστα έσοδα από ατομική επιχείρηση	425	426
Δ. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΑ		
1. Καθαρό εισόδημα από ατομικό επάγγελμα	501	502
2. Ποσό διατροφής που έχει εισπραχθεί από σύζυγο (εκτός των παιδιών)	505	506
3. Εισόδημα που δεν εντάσσεται σε άλλη περίπτωση του Πίν. 4	507	508
4. Ζημιές του ίδιου οικονομικού έτους από ατομικό επάγγελμα	511	512
5. Ακαθάριστα έσοδα από ατομική άσκηση ελευθέρου επαγγέλματος	517	518
Ε. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ		
1. Ακαθάριστο εισόδημα από εκμίσθωση:		
α) κατοικιών, ξενοδοχείων, κλινικών, σχολείων, αιθουσών κιν/φων ή θεάτρων κτλ.	103	104
β) καταστημάτων, γραφείων, αποθηκών κτλ.	105	106
γ) γηπέδων, χώρων τοποθέτησης επιγραφών κτλ.	107	108
δ) βιομηχανοστασίων	109	110
ε) γαιών	101	102
στ) γαιών με βάση το αντικειμενικό σύστημα	909	910
2. α) Ακαθάριστο εισόδημα από υπεκμίσθωση ακινήτων	111	112
β) Στην περίπτωση αυτή, ποιο μίσθωμα έχετε καταβάλει	113	114
3. Ακαθάριστο εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση - ιδιόχρηση:		
α) κατοικιών (μόνο δωρεάν παραχώρηση)	129	130
β) σχολείων, ξενοδοχείων, κλινικών, αιθουσών κινηματογράφων ή θεάτρων κτλ.	143	144
γ) καταστημάτων, γραφείων, αποθηκών κτλ.	145	146
δ) γηπέδων	147	148
ε) γαιών (μόνο δωρεάν παραχώρηση)	141	142
στ) γαιών (μόνο δωρεάν παραχώρηση) με βάση το αντικειμενικό σύστημα	701	702
4. Δαπάνες κτλ. για: α) κατοικίες, ξενοδοχεία κτλ. (περιπτ. 1α, 3α, 3β)	151	152
β) καταστήματα, γραφεία κτλ. (περιπτ. 1β, 1δ, 3γ)	157	158
5. α) Αποζημίωση που καταβλήθηκε με βάση νόμο στο μισθωτή ακινήτου όταν λυθεί επαγγελματική μίσθωση	163	164
β) Ακαθάριστο εισόδημα από την εκμίσθωση του ακινήτου της περιπτ. 5α	165	166
6. Λοιπές περιπτ. Άρθρου 23 Κ.Φ.Ε. (γαίες κτλ.)	159	160
7. Ακαθάριστο εισόδημα των περιπτ. 1α, 2α και 3α από κατοικίες με επιφάνεια πάνω από 300 τ.μ. η καθεμιά	175	176
8. Ακαθάριστο εισόδημα των περιπτ. 1α, 3α και 3β που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέες	177	178
9. Ακαθάριστο εισόδημα των περιπτ. 1β, 1δ και 3γ που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέες	179	180
10. Δαπάνες για διατηρητέα ακίνητα των περιπτ. 8 και 9	181	182
11. Ακαθάριστο εισόδημα (από επίταξη ακινήτων, κτλ.) για το οποίο δε βεβαιώνεται τέλος χαρτοσήμου	741	742
ΣΤ. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ		
Καθαρό εισόδημα από τόκους δανείων κτλ. ημεδαπής προέλευσης	291	292
Ζ. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΛΛΟΔΑΠΗΣ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ		
1. Καθαρό ποσό από μισθούς, συντάξεις, κτλ. αλλοδαπής προέλευσης	389	390
2. Καθαρά κέρδη από γεωργικές επιχειρήσεις (ατομική, εταιρικές) στην αλλοδαπή	463	464
3. Ζημιές από γεωργικές επιχειρήσεις (ατομική, εταιρικές) στην αλλοδαπή	471	472
4. Καθαρά κέρδη από εμπορικές επιχειρήσεις (ατομική, εταιρικές) στην αλλοδαπή	411	412
5. Ζημιές από εμπορικές επιχειρήσεις (ατομική, εταιρικές) στην αλλοδαπή	421	422
6. Καθαρά κέρδη από ελευθέριο επάγγελμα (ατομικά, εταιρικά) στην αλλοδαπή	509	510
7. Ζημιές από ελευθέριο επάγγελμα (ατομικά, εταιρικά) στην αλλοδαπή	513	514
8. Τόκοι και μερίσματα τίτλων κτλ. αλλοδαπής προέλευσης	295	296
9. Τόκοι κτλ. αλλοδαπής προέλευσης υπαγόμενοι στην παρακράτηση του άρθ. 10 του ν. 3312/05	397	398
10. Ακαθάριστο εισόδημα από ακίνητα που βρίσκονται στην αλλοδαπή	171	172
11. Καθαρό εισόδημα της περιπτ. 10	173	174
12. Ακαθάριστο εισόδημα της περιπτ. 10 από κατοικίες με επιφάνεια πάνω από 300 τ.μ. η καθεμιά	395	396

ΜΕΡΟΣ ΙΙ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΦΜΑΠ)

8.1 ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΦΜΑΠ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ

Υποχρέωση υποβολής φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας (ΦΜΑΠ) έχει κάθε φυσικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από ιθαγένεια ή την κατοικία, εφόσον τα ακίνητα του που βρίσκονται στην Ελλάδα την 1^η Ιανουαρίου 2007 ή τα εμπράγματα δικαιώματα σ' αυτά, πλην υποθήκης, έχουν συνολική αξία μεγαλύτερη από το ποσό των 243.600 ευρώ για άγαμο και 487.200 ευρώ για έγγαμο .

Οι δηλώσεις ΦΜΑΠ καταθέτονται σε ημερομηνίες που εκπνέουν σε εργάσιμες ημέρες τις περιόδου από τις 4 έως 18 Ιουνίου 2007 ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του ΑΦΜ.¹⁵

Τελευταία ψηφία ΑΦΜ	Ημερομηνίες
1	16 Απριλίου 2007
2	17 Απριλίου 2007
3	18 Απριλίου 2007
4	19 Απριλίου 2007
5	20 Απριλίου 2007
6	23 Απριλίου 2007
7	24 Απριλίου 2007
8	25 Απριλίου 2007
9	26 Απριλίου 2007
10,20,30,40 50	27 Απριλίου 2007
60,70,80,90 00	30 Απριλίου 2007

¹⁵ Λογιστική Prosvasis, Τεύχος 75, σελ 32.

Η δήλωση ΦΜΑΠ υποβάλλεται σε ένα αντίτυπο και δεν απαιτείται να συνοδεύεται από τα οικία φύλλα υπολογισμού της αξίας ακινήτων. Πρέπει όμως να συνοδεύεται από τα εξής δικαιολογητικά :

1. Αποδεικτικά έγγραφα της αντιπροσώπευσης ή πληρεξουσιότητας, όταν η δήλωση υποβάλλεται από αντιπρόσωπο ή πληρεξούσιο του υπόχρεου.
2. Φωτοαντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας του επικαρπωτή, όταν δηλώνονται ακίνητα στα οποία ο φορολογούμενος έχει ισόβια ή αορίστου χρόνου επικαρπία ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα.
3. Όταν η δήλωση υποβάλλεται από του κληρονόμους του υπόχρεου :
 - A) φωτοαντίγραφο της διαθήκης στην περίπτωση της εκ διαθήκης διαδοχής και πιστοποιητικό του Γραμματέα Πρωτοδικών ότι δεν δημοσιεύτηκε νεότερη διαθήκη.
 - B) πιστοποιητικό της αρμόδιας δημοτικής αρχής για το είδος και το βαθμό συγγένειας τους με τον κληρονομούμενο.
4. Όταν συντρέχει περίπτωση απαλλαγής κληρονομαίων ακινήτων, φωτοαντίγραφο της δήλωσης φόρου κληρονομιάς επί του οποίου υπάρχει εκκαθάριση από την αρμόδια υπηρεσία και ο αναλόγων φόρος είναι καταβεβλημένος σε δόσεις.
5. Όταν συντρέχει περίπτωση απαλλαγής κτισμάτων οικοδομής που αναγείρεται, φωτοαντίγραφο της αρχικής οικοδομικής άδειας.
6. Όταν συντρέχει περίπτωση απαλλαγής της αξίας γεωργικής ή κτηνοτροφικής ή δασικής έκτασης βεβαίωση της αρμόδια Διεύθυνσης Γεωργίας ή του Δασαρχείου ότι η έκταση που δηλώνεται είναι γεωργική κτηνοτροφική ή δασική κατά περίπτωση
7. Επίσης όταν συντρέχει περίπτωση έκπτωσης ενυπόθηκου δανείου απαιτείται βεβαίωση του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου ή του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή της Τράπεζας, με φωτοαντίγραφο του συμβολαιογραφικού εγγράφου υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης.

Οι δηλώσεις ΦΜΑΠ υποβάλλονται στον προϊστάμενο ΔΟΥ που είναι αρμόδιος για τη φορολογία εισοδήματος και δεν αποστέλλονται ταχυδρομικά.

8.2 ΤΙ ΑΦΑΙΡΕΙΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Κατά την εκκαθάριση της δήλωσης ΦΜΑΠ, η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας υποβάλλεται σε φόρο, αφού αφαιρεθούν από αυτήν :

- I. Τα ενυπόθηκα χρέη που προέρχονται από δάνεια τα οποία χορηγήθηκαν από το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο ή το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή Τράπεζες και έχουν χρησιμοποιηθεί για την ανέγερση, την επέκταση ή την επισκευή των κτισμάτων που ανήκουν στον υπόχρεο που υπόκεινται σε ΦΜΑΠ. Οι τόκοι των παραπάνω δανείων δεν αφαιρούνται.
- II. Το αφορολόγητο όριο, το ανέρχεται σε 243.600 ευρώ για κάθε φυσικό πρόσωπο που είναι άγαμο. Σε περίπτωση συζύγων δεν φορολογείται η αξία περιουσίας μέχρι του ποσού των 243.600 ευρώ για καθένα από αυτούς. Αν όμως ένας από τους συζύγους έχει ακίνητη περιουσία μεγαλύτερη από το αφορολόγητο όριο και ο άλλος έχει μικρότερη ή δεν έχει περιουσία, η απαλλαγή παρέχεται μέχρι την συμπλήρωση και των δύο αφορολόγητων ορίων, δηλαδή μέχρι του ποσού των 487.200 ευρώ. Το αφορολόγητο ποσό των συζύγων προσαυξάνεται κατά 61.650 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα ανήλικα παιδιά τους και 73.400 για καθένα από τα επόμενα ανήλικα παιδιά τους. Σε περίπτωση που η αξία της ακίνητης περιουσίας πριν από κάθε μείωση της που προβλέπεται από το νόμο , είναι μικρότερη από το αφορολόγητο όριο δεν είναι αναγκαία η συνυποβολή με τη δήλωση οποιουδήποτε πιστοποιητικού.
Το υπόλοιπο που απομένει από τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, μετά την αφαίρεση των χρεών από ενυπόθηκα δάνεια και του ισχύοντος κατά περίπτωση αφορολόγητου ορίου, υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με βάση συγκεκριμένη κλίμακα και συντελεστές. Για το έτος 2006 η εναπομείνουσα μετά την αφαίρεση των χρεών από ενυπόθηκα δάνεια και του ισχύοντος κατά περίπτωση αφορολόγητου ορίου η αξία της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού προσώπου φορολογείται με την ακόλουθη κλίμακα¹⁶.

¹⁶ www.tovima.dolnet.gr

Κλιμάκιο	Φρολογικ Συντ (%)	Ποσό φόρου	Σύνολο περιουσίας	Σύνολο φόρου
146.750	0,3	440,25	146.750	440,25
146.750	0,4	587,00	293.500	1.027,25
146.750	0,5	733,75	440.250	1.761,00
293.500	0,6	1761,00	733.750	3.522,00
293.500	0,7	2054,00	1.027.250	5.576,50
Υπερβάλλον	0,8	-	-	-

Όσο αφορά τα ακίνητα που βρίσκονται στις υπόλοιπες περιοχές της χώρας, ο υπολογισμός της φορολογητέας αξίας θα γίνει ως εξής :

- Με βάση τις τιμές εκκίνησης ελάχιστου κόστους κατασκευής που ίσχυαν την 1^η-1-2007, για τα κτίσματα εντός οικοπέδων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού.,
- Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που υπάρχουν στις ΔΟΥ για τα οικόπεδα εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού και εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού,
- Με τις αντικειμενικές αξίες γης που ίσχυαν την 1^η-1-2007 για τις εδαφικές εκτάσεις που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης η οικισμού.

Το ποσό φόρου που θα προκύψει από την εκκαθάριση της δήλωσης ΦΜΑΠ, πρέπει να καταβληθεί σε τρεις ίσες διμηνιαίες άτοκες δόσεις. Η πρώτη καταβάλλεται με την υποβολή της δήλωσης, οι δε υπόλοιπες την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες των διμήνων που ακολουθούν.

8.3 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΦΟΡΟ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, απαλλάσσονται από το Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας :

- 1) Οι γεωργικές ή κτηνοτροφικές εκτάσεις, εφόσον ο κύριος υπόχρεος σε φόρο τις αυτοκαλλιέργεια ή τις εκμεταλλεύεται κατά κύριο επάγγελμα.
- 2) Οι δασικές εκτάσεις.

- 3) Τα δικαιώματα μεταλλειοκτησίας ή εξόρυξης ορυκτών λίθων.
- 4) Τα κτίσματα των ακινήτων και τα άλλα συστατικά του εδάφους στα οποία συμπεριλαμβάνονται και τα μηχανήματα και γενικά οι κατασκευές που είναι στερεά συνδεδεμένες με το έδαφος. Απαλλαγή θα υπάρξει μόνο αν τα κτίσματα και τα άλλα συστατικά του εδάφους ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση της εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις. Απαλλάσσονται επίσης και τα κτίσματα των ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση της εμπορικής δραστηριότητας.
- 5) Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις με οποιαδήποτε μορφή κι αν λειτουργούν (π.χ ξενοδοχεία, μοτέλ κ.λπ.). Η απαλλαγή αφορά μόνο το 50% της αξίας των γηπέδων που ανήκουν κατά κυριότητα στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, χρησιμοποιούνται απ' αυτές για τουριστική εκμετάλλευση και στα οποία έχουν κατασκευαστεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες των επιχειρήσεων αυτών. Οι επιχειρήσεις που εκμεταλλεύονται ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα και αποκτούν εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις απαλλάσσονται από το ΦΜΑΠ για την αξία των κτισμάτων. Η ανωτέρω απαλλαγή περιορίζεται μόνο στην αξία των κτισμάτων και δεν περιλαμβάνει το 50% της αξίας του οικοπέδου. Επίσης τα ιδιωτικά εκπαιδευτήρια οποιασδήποτε βαθμίδας εκπαίδευσης και κατάρτισης απαλλάσσονται από το ΦΜΑΠ για το 50% της αξίας των γηπέδων τους, στα οποία έχουν κατασκευασθεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες τους, όπως κυρίως κτίριο χώροι στάθμευσης κ.λπ.
- 6) Τα κτίσματα οικοδομής που αναγείρονται, για μία επταετία από τότε που εκδόθηκε η αρχική οικοδομική άδεια ή μέχρι να εκμισθωθούν ή οπωσδήποτε χρησιμοποιηθούν, πριν από την πάροδο της επταετίας. Στην περίπτωση αυτή φορολογείται μόνο η αξία του εδάφους. Μετά την πάροδο της επταετίας ή μετά την εκμίσθωση ή κατά οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποίησης των κτισμάτων της οικοδομής πριν από την πάροδο της επταετίας θα φορολογηθεί η αξία τους μαζί με την αξία του οικοπέδου (εδάφους). Σε περίπτωση που ανεγείρεται πολυκατοικία υποβάλλεται σε φόρο μόνο η αξία του οικοπέδου, ενώ η αξία των διαμερισμάτων απαλλάσσεται του φόρου για μια επταετία από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας ή μέχρι την εκμίσθωση τους πριν από την επταετία.

- 7) Τα ακίνητα που φορολογούνται ως κληρονομιαία, για μια διετία, εφόσον η καταβολή του βάσει δήλωσης φόρου προβλέπεται από το νόμο να γίνεται σε μηνιαίες δόσεις.
- 8) Τα κτίσματα τα οποία έχουν κηρυχθεί απαλλοτριωτέα, καθώς και κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.
- 9) Το 50% των γηπέδων που τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση.
- 10) Τα ακίνητα που παραχωρούνται κατά χρήση χωρίς αντάλλαγμα στο Ελληνικό Δημόσιο.

8.4 ΚΥΡΩΣΕΙΣ ΜΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Από το νόμο προβλέπονται κυρώσεις για όσους δεν υποβάλλουν δήλωση ή υποβληθεί ανακριβής δήλωση σύμφωνα με τον ν. 3296/04 ΦΕΚ 253 Α έτσι¹⁷:

- I. Όταν δεν υποβληθεί δήλωση επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσό 2,5 % για κάθε μήνα καθυστέρησης (μέχρι 200%) επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου απέφυγε ο υπόχρεος λόγω μη υποβολής δήλωσης.
- II. Όταν υποβληθεί ανακριβής δήλωση επιβάλλεται στον υπόχρεο πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσό 2% για κάθε μήνα καθυστέρησης (μέχρι 200%) επί του φόρου την πληρωμή του οποίου απέφυγε.
- III. Όταν η δήλωση υποβληθεί εκπρόθεσμα επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης (μέχρι 100%) επί του φόρου που οφείλεται με τη δήλωση.
- IV. Αυτοτελής πρόστιμο από εκατό δέκα επτά (117) ευρώ μέχρι χίλια εκατόν εβδομήντα (1170) ευρώ στους υπόχρεους σε υποβολή δήλωσης σε περιπτώσεις ποσό φόρου για καταβολή.

¹⁷ www.taxheanen.gr

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

A. ΒΙΒΛΙΑ

1. Καστρινός Στρατής, Φορολογική Λογιστική II , ΑΤΕΙ ΚΡΗΤΗΣ, Ηράκλειο 2005.
2. Σταματόπουλος Δημ. – Καραβοκύρης Αντών. , Φορολογία Εισοδήματος Φυσικών & Νομικών Προσώπων, Αθήνα 2005.
3. Μέντης Σπ. Γρηγόρης, Φορολογική Νομοθεσία & Πρακτική II, Εκδόσεις Ελλην, Αθήνα 1997.
4. Παπαδόπουλος Δ. Επαμεινώνδας, Φοροδιαφυγή – Φορολογική Λογιστική Ελεγκτική, Εκδόσεις Παμισος, Αθήνα 1998.
5. Ομοσπονδία εργαζομένων ΠΟΕ-Δ, Φορολογική Επιθεώρηση – Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος (έκτακτη έκδοση), Αθήνα 1994.
6. Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, Οδηγίες Συμλήρωσης Δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών και Νομικών Προσώπων 2007.

B. ΠΕΡΙΟΔΙΚΑ – ΕΦΗΜΕΡΙΔΕΣ

1. Φορολογικές Υποχρεώσεις Μαρτίου 2007, Λογιστική Prosvasis, Τεύχος 75, Μάρτιος 2007.
2. Υπολογισμός Συνολικής Οφειλής, Φορολογική Επιθεώρηση, Τεύχος 685, Μάιος 2006.
3. Υπόχρεοι Υποβολής Δήλωσης, Φορολογική Επιθεώρηση, Φεβρουάριος 2007.
4. Έντυπο Ε9, Φορολογική Επιθεώρηση, Μάρτιος 2006.
5. Εκπτώσεις Δαπανών από το Εισόδημα Ακινήτων, Οδηγός Φορολογικών Δηλώσεων, Φεβρουάριος 2007.
6. Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων, Λογιστής, Φεβρουάριος 2006.
7. Ρυθμίσεις Φορολογίας Εισοδήματος, Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, Τεύχος Πρώτο, Δεκέμβριος 2005.
8. Απαλλαγή για Πρώτη Κατοικία, Ελεύθερος Τύπος, Μάρτιος 2007.

Γ. ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

1. www.taxheaven.gr

2. www.taxisnet.gr
3. [www.forologikos odigos.gr](http://www.forologikos.odigos.gr)
4. www.kathimerini.gr
5. www.tovima.dolnet.gr