

# Φόρος υπεραξίας μεταβίβασης ακινήτων – Υπόχρεοι και εξαιρέσεις

Του Γιώργου Δαλιάνη

Με την εγκύκλιο [ΠΟΛ 1122/28-4-2014](#) το Υπουργείο Οικονομικών προσπαθεί να βάλει ένα τέλος στο σήριαλ της εφαρμογής του **άρθρου 41** του **ν.4172/2013**, για τη φορολόγηση της υπεραξίας που προκύπτει από την μεταβίβαση ακινήτων με επαχθή αιτία. Η καθυστέρηση στην έκδοση της σχετικής εγκυκλίου, δημιούργησε πρόσθετα προβλήματα στην ήδη «παγωμένη» αγορά ακινήτων. Ελπίζουμε το υπουργείο να αποσαφηνίσει άμεσα και τον τρόπο υπολογισμού της υπεραξίας κατά την μεταβίβαση μετοχών και εταιρικών μεριδίων, για να λυθεί ένα ακόμα σοβαρό πρόβλημα που ταλανίζει την ελληνική επιχειρηματικότητα.

Οι φορολογούμενοι μπορούν πλέον να προχωρήσουν σε μεταβιβάσεις ακινήτων, καθώς ρυθμίστηκαν οι λεπτομέρειες για το προσδιορισμό και την υποβολή του Φόρος υπεραξίας μεταβίβασης ακινήτων. Εξακολουθούν όμως να υπάρχουν κάποιες αντιδράσεις από τους Συμβολαιογράφους και τα θεσμοθετημένα όργανά τους, γιατί κατά την άποψη τους υπάρχουν ακόμα κάποια θολά σημεία.

Πιστεύουμε ότι κάθε αρχή και δύσκολη, αλλά η θέληση και η καθημερινή εφαρμογή του νόμου θα λύσει στην πράξη τα όποια προβλήματα και δυσκολίες.

Κριτήριο για την επιβολή του φόρου υπεραξίας είναι το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία της μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας, 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.

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, γιατί το εισόδημα που προκύπτει προστίθεται στα λοιπά εισοδήματα και φορολογείται κανονικά με τις γενικές διατάξεις.

Επίσης με τη **παράγραφο 3 του άρθρου 21 του ν.4172 / 2013** ορίζεται ότι επιχειρηματική συναλλαγή θεωρείται κάθε μεμονωμένη ή συμπτωματική πράξη με την οποία πραγματοποιείται συναλλαγή ή και η συστηματική διενέργεια πράξεων στην οικονομική αγορά με σκοπό την επίτευξη κέρδους. Κάθε τρεις ομοειδείς συναλλαγές που λαμβάνουν χώρα εντός ενός εξαμήνου, θεωρούνται συστηματική διενέργεια πράξεων. Σε περίπτωση συναλλαγών που αφορούν ακίνητα, η περίοδος του δεύτερου εδαφίου είναι δύο (2) έτη.

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.

Πιστεύουμε ότι η παράγραφος αυτή πρέπει να συμπληρωθεί, γιατί η διατύπωση θα δημιουργήσει προβλήματα κατά τη σύνταξη των συμβολαίων, αλλά κυρίως κατά τον έλεγχο αυτών. Σήμερα βρίσκονται σε εξέλιξη έλεγχοι (παράνοια σε όλο το μεγαλείο της) για τον προσδιορισμό του εισοδήματος και τη φορολόγηση αυτού, σύμφωνα με το **άρθρο 28 του προηγούμενου Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος** που αφορούσε μεταβιβάσεις ακινήτων.

Επίσης, πρέπει να διευκρινιστεί εάν ο φόρος υπεραξίας είναι φόρος εισοδήματος ή φόρος από εισόδημα κεφαλαίου, γιατί αντίστοιχο πρόβλημα δημιούργησε η ίδια ασάφεια κατά την εφαρμογή του ανάλογου νόμου (φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος), που εφαρμόστηκε για το λίγο χρόνο που ίσχυσε από την 1.1.2006

μέχρι την 23.4.2010. Το πρόβλημα αναδείχθηκε κατά τον έλεγχο, που διενέργησαν τα ειδικά συνεργεία ελέγχου του Υπουργείου Οικονομικών, στις υποθέσεις των χιλίων οκτακοσίων (1.800) υποτιθέμενων ή υποκρυπτόμενων εργολάβων, οι οποίοι μεταβίβασαν ακίνητα καταβάλλοντας το φόρο υπεραξίας, ο οποίος σε πολλές περιπτώσεις δεν συμψηφίστηκε με τον φόρο εισοδήματος που επιβλήθηκε, όταν το υπερτίμημα θεωρήθηκε τελικά εισόδημα εμπορικών επιχειρήσεων και ούτε καν επεστράφη ο φόρος ως αχρεωστήτως καταβληθείς, με συνέπεια να υπάρχει διπλή φορολογία για το ίδιο έσοδο.

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.

Υπάρχει αφορολόγητο όριο 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 δ 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%

Περισσότερες λεπτομέρειες και αναλυτικά παραδείγματα υπάρχουν στην [ΠΟΛ 1122/28.4.2014](#).

[ARTION Φορολογικές Λογιστικές Συμβουλευτικές Λογιστικό Γραφείο](#)