



Φορολογία Ακινήτων

**Μέρος του Συνοπτικού
Οδηγού Φορολογίας 2016**



05 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Πώς φορολογείται η αγορά ακινήτου;

Η πώληση ακινήτου, από φυσικό ή νομικό πρόσωπο που ασκεί οικονομική δραστηριότητα υπόκειται σε ΦΠΑ 24% επί του τιμήματος της πώλησης, εφόσον η μεταβίβαση περιλαμβάνει καινούργιο κτίριο. Καινούργιο χαρακτηρίζεται γενικά κάθε κτίριο που μεταβιβάζεται πριν την πρώτη χρήση του, εφόσον η οικοδομική του άδεια εκδόθηκε ή αναθεωρήθηκε από την 1 Ιανουαρίου 2006 και μετά.

Σε περίπτωση που το ακίνητο δεν είναι καινούργιο (δηλαδή, έχει ήδη χρησιμοποιηθεί ή μεταβιβαστεί) ή σε κάθε περίπτωση που ο πωλητής δεν ασκεί οικονομική δραστηριότητα, ο αγοραστής επιβαρύνεται με Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ) 3,09% επί του μεγαλύτερου μεταξύ της αντικειμενικής αξίας και του τιμήματος της αγοράς.

Φυσικά πρόσωπα μπορούν, υπό προϋποθέσεις και μέχρι ενός ποσού, να απαλλαγούν από την καταβολή ΦΠΑ ή ΦΜΑ, εφόσον αγοράζουν πρώτη κατοικία.

Πώς φορολογείται η ιδιοκτησία ακινήτου;

Η ιδιοκτησία ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα υπόκειται, κατά βάση, στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), ο οποίος αντιστοιχεί στο άθροισμα κύριου και συμπληρωματικού φόρου. Ο κύριος φόρος, ο οποίος εξαρτάται από την τοποθεσία του ακινήτου και από συντελεστές που αυξομειώνονται ανάλογα με ορισμένα χαρακτηριστικά του ακινήτου (πχ. παλαιότητα, όροφος, επιφάνεια, χρήση), κυμαίνεται από 0,001 έως 13 ευρώ/μ². Εάν φυσικό πρόσωπο κατέχει ακίνητη περιουσία συνολικής αξίας που υπερβαίνει τις ΕΥΡΩ 200 000, το υπερβάλλον ποσό υπόκειται και σε συμπληρωματικό φόρο, που κυμαίνεται από 0,1% έως 1,15%. Για νομικά πρόσωπα, η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας τους υπόκειται σε συμπληρωματικό φόρο με συντελεστή 0,55% (0,1% για ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας).

Επιπλέον του ΕΝΦΙΑ, υπάρχουν και άλλες επιβαρύνσεις για την κατοχή ακινήτου, όπως τα δημοτικά τέλη και το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας, το οποίο υπολογίζεται με συντελεστές από 0,25% έως 0,35% επί του γινομένου της επιφάνειας, της παλαιότητας και της τιμής ζώνης.

Επίσης, νομικά πρόσωπα που κατέχουν ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα ενδέχεται να επιβαρυνθούν με Ειδικό Φόρο Ακινήτων (ΕΦΑ), ο οποίος υπολογίζεται με συντελεστή 15% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων. Ωστόσο, προβλέπεται σειρά απαλλαγών και εξαιρέσεων, που ισχύουν εφόσον πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις.

Πώς φορολογείται η εκμετάλλευση ακινήτου;

Φυσικό πρόσωπο φορολογείται για το εισόδημα από την εκμίσθωση ακινήτου με συντελεστή 15%, για ποσό μέχρι ΕΥΡΩ 12 000 με συντελεστή 35% για ποσό από ΕΥΡΩ 12 001 μέχρι ΕΥΡΩ 35 000, και με συντελεστή 45% για τυχόν υπερβάλλον ποσό.

Το καθαρό εισόδημα που προκύπτει για εταιρίες από την εκμίσθωση ακινήτου προστίθεται στα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που φορολογούνται με συντελεστή 29%.

Αν ο μισθωτής είναι επιχείρηση, τα μισθώματα υπάγονται σε 3,6% χαρτόσημο και είναι θέμα συμφωνίας εάν θα βαραίνει τον εκμισθωτή ή τον μισθωτή. Ωστόσο, στις εμπορικές μισθώσεις παρέχεται και η δυνατότητα επιλογής φορολόγησής τους με ΦΠΑ.

Πώς φορολογείται η υπεραξία από την πώληση ακινήτου;

Φυσικά πρόσωπα που πωλούν ακίνητα δεν επιβαρύνονται φορολογικά για τυχόν υπεραξία, εφόσον η μεταβίβαση λάβει χώρα εντός του 2016. Ωστόσο, από την 1 Ιανουαρίου 2017 ο πωλητής θα επιβαρύνεται με φόρο υπεραξίας, ο οποίος θα υπολογίζεται με συντελεστή 15% επί της διαφοράς μεταξύ της αξίας πώλησης και της αξίας κτήσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Υψηλότερος φόρος υπεραξίας θα εφαρμόζεται σε περίπτωση που φυσικό πρόσωπο πραγματοποιήσει τρεις ή περισσότερες πωλήσεις ακινήτων σε διάστημα δύο ετών.

Το καθαρό εισόδημα που προκύπτει για εταιρίες από την πώληση ακινήτου προστίθεται στα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που φορολογούνται με συντελεστή 29%.