

Νέοι φόροι στα ενοίκια ακινήτων στην Ελλάδα

ΕΝΦΙΑ και για τα ακίνητα εξωτερικού;

Γράφει ο Γιώργος Αθανασιάδης, Δικηγόρος

Δύο σημαντικά θέματα προκύπτουν από την υπογραφή του Μνημονίου 3 από την «φιλολαϊκή» κυβέρνηση της πρώτης φοράς «αριστερά» του συρίζα και των ανελ. Στα πλαίσια της επικαλούμενης σωτηρίας της χώρας, ανεξάρτητα από την καταβαράθρωση και καταδίκη των πολιτών της υπάρχουν ορισμένα προαπαιτούμενα για τη σωτηρία των τραπεζών της Ελλάδας και τον περαιτέρω πλουτισμό της Γερμανίας και της συμμαχίας των «εταίρων». Μεταξύ των άλλων, τρία είναι εκείνα που επίσης προστίθενται στην λίστα των μέτρων κατά του λαού.

1. Αυξάνεται από το 2016 ο συντελεστής φορολόγησης των εισοδημάτων από ενοίκια. Οι συντελεστές σήμερα είναι 11% για το εισόδημα έως 12.000 ευρώ και 33% για το εισόδημα πάνω από 12.000 ευρώ. Οι συντελεστές έχει συμφωνηθεί με την τρόικα να αυξηθούν στο 15% και 35% αντίστοιχα που σημαίνει αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης για τους ιδιοκτήτες ακινήτων.

2. Καταργείται το δικαίωμα των ιδιοκτητών ακινήτων εκχώρησης των απαιτήσεων τους από μη καταβληθέντα μισθώματα στο Δημόσιο. Μέχρι τώρα με μικρή διακοπή και επαναφορά, όποιος δεν εισέπραττε μισθώματα από ακίνητα που εκμίσθωνε στον όποιο μισθωτή του, είχε δικαίωμα να εκχωρίσει το δικαίωμα είσπραξης στην εφορία και να μη δηλώνει στην επίσημη δήλωση εισοδήματος μισθώματα και εισόδημα που δεν απέκτησε ποτέ. Τώρα τα πράματα αλλάζουν και επανέρχεται το παλιό άδικο καθεστώς των πρώτων μνημονίων. Αυτό σημαίνει ότι εάν κάποιος νοικιάζει ένα σπίτι ή οποιοδήποτε ακίνητο, και ο μισθωτής δε του καταβάλλει τα μισθώματα, όχι μόνο χάνει τα χρήματα του και πρέπει να επιβαρυνθεί και με έξοδα έξωσης κλπ, αλλά από την άλλη, οφείλει να δηλώνει τα μη εισπραχθέντα μισθώματα, ως φορολογητέο εισόδημα και να φορολογείται κανονικά με τους παραπάνω συντελεστές όπως αναφέρεται στην υπ. Αριθμ. 1 παράγραφο. Δηλαδή θα πληρώνει φόρους για χρήματα που δεν έχει πάρει και από την άλλη θα πρέπει να πληρώνει και τα έξοδα έξωσης και τους φόρους που το βαρύνουν το ακίνητο, δηλαδή για φέτος την ΕΝΦΙΑ και του χρόνου

τον μεταλλαγμένο ΕΝΦΙΑ ή όπως αλλιώς θα τον ονομάσουν οι όποιοι κυβερνώντες την Ελλάδα.

3. Σε τελικό στάδιο, ίσως και στα πλαίσια του νέου προϋπολογισμού της Ελλάδας, για το έτος 2016 καθώς και τη σύνταξη και τελική μορφοποίηση του περιουσιολογίου, βρίσκεται η νομοθετική ρύθμιση για την επιβολή ΕΝΦΙΑ και στα ακίνητα που κατέχουν Έλληνες στο εξωτερικό. Το υπουργείο Οικονομικών σε συνεργασία με τους θεσμούς έχει καταλήξει στο σχέδιο βάσει του οποίου θα υποχρεωθούν όλοι όσοι έχουν ακίνητα στο εξωτερικό να τα δηλώσουν στο περιουσιολόγιο και στο E9, έτσι ώστε να φορολογηθούν για πρώτη φορά, αναφέρει σε δημοσίευμα του το «Βήμα της Κυριακής». Η νέα φορολογία θα τεθεί σε ισχύ από το 2016. Επειδή δεν υπάρχουν διευκρινήσεις, για ποια ακίνητα θα αφορά και ποιές κατηγορίες πολιτών δηλαδή μονίμους κατοίκους Ελλάδας ή και εξωτερικού, όλα αυτά είναι υπό κρίση και σκέψη και αναμένουμε νεώτερα. Για να υπολογισθεί ο νέος φόρος επί ακινήτων εξωτερικού, προφανώς θα συνυπολογίζεται ο φόρος που καταβάλλεται για το ακίνητο στη χώρα που ευρίσκεται και αν προκύπτει διαφορά θα καταβάλλεται αυτή στην Ελλάδα (εφόσον ο φόρος εκεί θάναι μεγαλύτερος), εάν πάλι έχει υπερκαλυφθεί δεν θα καταβάλλεται φόρος στην Ελλάδα.

Οσον αφορά την φορολογητέα αξία του ακινήτου του εξωτερικού επειδή στο εξωτερικό απουσιάζει η έννοια της αντικειμενικής αξίας, κατά πάσα πιθανότητα θα χρησιμοποιείται το κόστος που προκύπτει από την πράξη αγοράς του ακινήτου ή την εμπορική αξία από τον τόπο στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο. Ο φόρος θα υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές της ΕΝΦΙΑ επί της αξίας του ακινήτου. Αν αυτό ισχύει τελικά και για κατοίκους εξωτερικού, θα πρέπει οι Έλληνες που ζούμε και δραστηριοποιούμεθα εκτός Ελλάδας να δηλώσουμε και τις περιουσίες μας, όσοι έχουμε, στο τόπο διαμονής μας για να φορολογηθούμε στην Ελλάδα. Τα σχόλια δικά σας

1 (ΜΙΑ) ΘΕΣΗ ΓΡΑΦΕΑ/ΔΑΚΤΥΛΟΓΡΑΦΟΥ

Η Κυπριακή Υπατη Αρμοστεία, ανακοινώνει κένωση 2 θέσεων Γραφέα/ Δακτυλογράφου.

(Ισοδύναμο του APS 1.1 + 9.5% Superannuation)

Οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να υποβάλουν το βιογραφικό τους σημείωμα

μέχρι την Δευτέρα 12 Οκτωβρίου 2015

στην ηλεκτρονική διεύθυνση info@cypres.org.au ή ταχυδρομικά στη διεύθυνση:

Cyprus High Commission
30 Beale Crescent
Deakin ACT 2600

Απαραίτητα προσόντα: Πολύ καλή γνώση Η/Υ, MS Office και άριστη γνώση της Αγγλικής γλώσσας. Εμπειρία σε συναφή καθήκοντα και γνώση της Ελληνικής γλώσσας θα θεωρηθεί επιπρόσθετο προσόν.

Οι επιλεχθέντες θα κληθούν για προφορική συνέντευξη στα γραφεία της Υπατης Αρμοστείας στην Καμπέρα.

ZHTOYNTAI

H EURO FORMWORK AUSTRALIA

CONSTRUCTIONS PTY LTD

Ζητά για full time απασχόληση (6 ημέρες)
ΠΕΠΕΙΡΑΜΕΝΟΥΣ τεχνίτες για καλουπώματα και εργάτες για οικοδομή. Αρχίζετε δουλειά αμέσως. Συνταξιούχοι τεχνίτες ευπρόσδεκτοι. Τηλ. 9719 8850

Παρακαλούμε αποστείλατε τα βιογραφικά σας στον κ. Γιώργο Ζορμπά στο email: euroformworkaust@bigpond.com

ΕΠΙΣΗΜΕΣ ΜΕΤΑΦΡΑΣΕΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΝΑΑΤΙ-3 ΕΛΛΗΝΙΚΑ←→ΑΓΓΛΙΚΑ

GREEK OFFICIAL TRANSLATIONS

17 COMETROWE STREET

DRUMMOYNE 2047 – SYDNEY

Tel. & Fax: (02) 9719 8297

Mob. 0412 789 102

Email: potiris@yahoo.com

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΓΕΝΝΗΣΕΩΝ, ΓΑΜΩΝ, ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ, ΔΙΑΘΗΚΕΣ