



ΩΣ ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΘΑ ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ Η ΔΑΠΑΝΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ Ή ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

«Πόθεν έσχεσ» και στις δαπάνες

Τορίπλι στα θεμέλια της οικοδομής αποτελεί η επιβολή «πόθεν έσχεσ» στις δαπάνες απόκτησης πρώτης κατοικίας που αποφάσισε αιφνιδιαστικά ο υπουργός Οικονομικών κ. Γ. Παπακωνσταντίνου. Λίγο προτού καταθέσει στη Βουλή το νέο φορολογικό νομοσχέδιο, ο υπουργός προσέθεσε τρεις νέες αράδες στο άρθρο 3 του νομοσχεδίου, με τις οποίες αλλάζει ριζικά το φορολογικό καθεστώς για την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Σύμφωνα με τις προσθήκες αυτές που έκανε ο υπουργός, η εφορία θα θεωρεί πλέον «τεκμήριο απόκτησης περιουσιακού στοιχείου» και τη συνολική δαπάνη που πραγματοποιεί ο φορολογούμενος για να αγοράσει πρώτη κατοικία ή για να ανεγείρει οικοδομή που προορίζεται για πρώτη κατοικία. Επιπλέον, θα θεωρείται τεκμήριο και η δαπάνη εξόφλησης τοκοχρεολυτικών

ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ
 gpalaitsakis@e-typos.com

δόσεων στεγαστικού δανείου το οποίο ελήφθη για την απόκτηση πρώτης κατοικίας.

Ζορίζουν τα πράγματα...
 Ουσιαστικά, με τις νέες διατάξεις καταργούνται οι απαλλαγές από τα «τεκμήρια απόκτησης περιουσιακών στοιχείων», οι οποίες ίσχυαν για κάθε μορφής δαπάνες απόκτησης πρώτης κατοικίας εμβαδού μέχρι 120 τ.μ. Εμμέσως, δηλαδή, καθιερώνεται «πόθεν έσχεσ» στην απόκτηση πρώτης κατοικίας από το πρώτο τετραγωνικό μέτρο! Αυτό, πρακτικά, σημαίνει ότι κάθε φορολογούμενος θα πρέπει πλέον να δικαιολογεί με βάση τα νομίμως κτηθέντα εισοδήματα και τα νομίμως εισπραχθέντα έσοδά του το σύνολο των δαπανών που

πραγματοποιεί κατά τη διάρκεια του έτους:

- Για να αγοράσει σπίτι, το οποίο σκοπεύει να χρησιμοποιήσει για την ικανοποίηση των στεγαστικών του αναγκών.
- Για να ανεγείρει οικοδομή, στην οποία θα στεγαστεί το σπίτι στο οποίο θα κατοικήι.
- Για να εξοφλήσει στεγαστικό δάνειο αγοράς ή ανέγερσης πρώ-

της κατοικίας. Σε περίπτωση που τα εισοδήματα (μισθοί, συντάξεις, μισθώματα, κέρδη από επιχειρήσεις, τόκοι καταθέσεων, ομολόγων κ.λπ.) και τα πάσης φύσεως έσοδα του φορολογούμενου (έσοδα από πωλήσεις περιουσιακών στοιχείων, δάνεια, δωρεές κ.λπ.) δεν επαρκούν για να καλύψουν τις δαπάνες για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, τότε οι δαπάνες αυτές θα λαμβάνονται υπόψη, για τον προσδιορισμό του ετησίου φορολογητέου εισοδήματός του!

Τα πράγματα χειροτερεύουν πλέον για εκατομμύρια οικογένειες που δαπανούν χρήματα για την απόκτηση στέγης, καθώς τα έξοδά τους αυτά μαζί με τις νέες «αντικειμενικές δαπάνες διαβίωσης» που προβλέπει το νέο νομοσχέδιο για την κατοχή ή τη χρήση κατοικιών, Ι.Χ. αυτοκινήτων, σκαφών αναψυχής και άλλων περιουσιακών στοιχείων θα αθροίζονται και

θα προσδιορίζουν πλέον σε πολύ υψηλά επίπεδα τα ελάχιστα όρια των τεκμαρτών ετήσιων φορολογητέων εισοδημάτων τους.

Δύο επιπλέον αλλαγές
 Στο τελικό κείμενο του φορολογικού νομοσχεδίου που κατατέθηκε στη Βουλή επήλθαν δύο ακόμη σημαντικές αλλαγές στις διατάξεις για τα νέα τεκμήρια διαβίωσης και τα τεκμήρια απόκτησης περιουσιακών στοιχείων:

1 Αυξήθηκαν τα ποσά των νέων τεκμηρίων διαβίωσης για κατοικίες με επιφάνεια μεγαλύτερη από 200 τ.μ., καθώς επίσης και για κατοικίες που βρίσκονται σε περιοχές με τιμή ζώνης μεγαλύτερη από 2.800 ευρώ ανά τ.μ. Συγκεκριμένα:

• Η «αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης» (το νέο τεκμήριο διαβίωσης) για το τμήμα επιφάνειας κάθε κα-

Εσβησε την οικοδομή ο υπ. Οικονομικών, προσθέτοντας τρεις αράδες στο νέο φορολογικό νομοσχέδιο



ΤΑ ΝΕΑ ΠΟΣΑ «ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΔΑΠΑΝΗΣ ΔΙΑΒΙΩΣΗΣ» (ΤΕΚΜΗΡΙΑ ΔΙΑΒΙΩΣΗΣ) ΓΙΑ ΤΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

(ποσά σε ευρώ)

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ ΜΕΧΡΙ 2.799 ΕΥΡΩ/Τ.Μ.				ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ ΑΠΟ 2.800 ΕΥΡΩ/Τ.Μ. ΜΕΧΡΙ 4.999 ΕΥΡΩ/Τ.Μ.				ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ ΑΠΟ 5.000 ΕΥΡΩ/Τ.Μ. ΚΑΙ ΑΝΩ			
	ΚΥΡΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ		ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ		ΚΥΡΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ		ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ		ΚΥΡΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ		ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	
	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΜΟΝΟ-ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΜΟΝΟ-ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΜΟΝΟ-ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΜΟΝΟ-ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΜΟΝΟ-ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΜΟΝΟ-ΚΑΤΟΙΚΙΑ
30	1.800	2.160	900	1.080	2.520	3.024	1.260	1.512	3.060	3.672	1.530	1.836
40	2.400	2.880	1.200	1.440	3.360	4.032	1.680	2.016	4.080	4.896	2.040	2.448
50	3.000	3.600	1.500	1.800	4.200	5.040	2.100	2.520	5.100	6.120	2.550	3.060
60	3.600	4.320	1.800	2.160	5.040	6.048	2.520	3.024	6.120	7.344	3.060	3.672
70	4.200	5.040	2.100	2.520	5.880	7.056	2.940	3.528	7.140	8.568	3.570	4.284
80	4.800	5.760	2.400	2.880	6.720	8.064	3.360	4.032	8.160	9.792	4.080	4.896
90	5.600	6.720	2.800	3.360	7.840	9.408	3.920	4.704	9.520	11.424	4.760	5.712
100	6.400	7.680	3.200	3.840	8.960	10.752	4.480	5.376	10.880	13.056	5.440	6.528
110	7.200	8.640	3.600	4.320	10.080	12.096	5.040	6.048	12.240	14.688	6.120	7.344
120	8.000	9.600	4.000	4.800	11.200	13.440	5.600	6.720	13.600	16.320	6.800	8.160
130	8.800	10.560	4.400	5.280	12.320	14.784	6.160	7.392	14.960	17.952	7.480	8.976
140	9.600	11.520	4.800	5.760	13.440	16.128	6.720	8.064	16.320	19.584	8.160	9.792
150	10.400	12.480	5.200	6.240	14.560	17.472	7.280	8.736	17.680	21.216	8.840	10.608
160	11.200	13.440	5.600	6.720	15.680	18.816	7.840	9.408	19.040	22.848	9.520	11.424
170	12.000	14.400	6.000	7.200	16.800	20.160	8.400	10.080	20.400	24.480	10.200	12.240
180	12.800	15.360	6.400	7.680	17.920	21.504	8.960	10.752	21.760	26.112	10.880	13.056
190	13.600	16.320	6.800	8.160	19.040	22.848	9.520	11.424	23.120	27.744	11.560	13.872
200	14.400	17.280	7.200	8.640	20.160	24.192	10.080	12.096	24.480	29.376	12.240	14.688
210	15.200	18.240	7.600	9.120	21.280	25.536	10.640	12.768	25.840	31.008	12.920	15.504
220	16.000	19.200	8.000	9.600	22.400	26.880	11.200	13.440	27.200	32.640	13.600	16.320
230	16.800	20.160	8.400	10.080	23.520	28.224	11.760	14.112	28.560	34.272	14.280	17.136
240	17.600	21.120	8.800	10.560	24.640	29.568	12.320	14.784	29.920	35.904	14.960	17.952
250	18.400	22.080	9.200	11.040	25.760	30.912	12.880	15.456	31.280	37.536	15.640	18.768
300	24.000	28.800	12.000	14.400	34.400	41.280	16.800	20.160	40.800	49.920	20.400	24.480
400	32.000	38.400	16.000	19.200	45.760	54.912	22.400	27.280	54.400	66.560	27.200	32.640
500	40.000	48.000	20.000	24.000	57.120	68.544	28.000	34.400	68.800	83.200	34.400	40.960



ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΩΤΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΟ ΜΕΤΡΟ. ΠΟΙΑ ΠΟΣΑ ΘΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΟΥΝΤΑΙ

απόκτησης πρώτης κατοικίας

Απαλείφθηκαν οι δυσμενείς ρυθμίσεις που περιόριζαν την έκπτωση των δαπανών για τόκους στεγαστικών

«αντικειμενικής δαπάνης διαβίωσης», για κατοικίες που βρίσκονται σε περιοχές με τιμή ζώνης από 2.800 έως 4.999 ευρώ ανά τ.μ. αυξήθηκε περαιτέρω από 30% σε 50%.

• Το ποσοστό προσαύξησης της «αντικειμενικής δαπάνης διαβίωσης», για κατοικίες που βρίσκονται σε περιοχές με τιμή ζώνης από 5.000 ευρώ ανά τ.μ. και άνω αυξήθηκε περαιτέρω από 50% σε 70%.

2 Καταργήθηκε η απαλλαγή από το τεκμήριο, η οποία ισχύει για τα δάνεια που χορηγούν φυσικά πρόσωπα προς εταιρίες, κοινοπραξίες ή κοινωνίες στις οποίες μετέχουν. Στο εξής και τα ποσά αυτά που δαπανά ο φορολογούμενος θα λαμβάνονται υπόψη ως τεκμήρια για τον προσδιορισμό του ελαχίστου ορίου φορολογητέου εισοδήματός του. ■

τοικίας από τα 201 έως τα 300 τ.μ. αυξήθηκε από 120 σε 150 ευρώ ανά τ.μ.

• Η «αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης» (το νέο τεκμήριο διαβίωσης) που αντιστοιχεί σε τμήμα επιφάνειας από 301 τ.μ. και πάνω αυξήθηκε από 150 σε 200 ευρώ ανά τ.μ.

• Το ποσοστό προσαύξησης της

▶▶ 12 ΑΚΟΜΗ ΑΛΛΑΓΕΣ

«Μπλάνκο» στους φόρους για αποζημιώσεις και στεγαστικά

ΣΤΟ ΤΕΛΙΚΟ κείμενο του νέου φορολογικού νομοσχεδίου που κατατέθηκε στη Βουλή επήλθαν και οι ακόλουθες αλλαγές:

1 Απαλείφθηκε η διάταξη με την οποία προβλεπόταν η περικοπή της έκπτωσης της δαπάνης για την αποπληρωμή τόκων στεγαστικών δανείων πρώτης κατοικίας που έχουν συναφθεί μέχρι 31-12-2002. Η δαπάνη για την εξόφληση τόκων στεγαστικών δανείων που ελήφθησαν μέχρι 31-12-2002 θα εξακολουθεί να εκπίπτει στο σύνολό της από το εισόδημα του φορολογούμενου.

2 Απαλείφθηκε η διάταξη με την οποία προβλεπόταν επιβολή φόρου εισοδήματος στα χρηματικά βραβεία και τις υποτροφίες καθώς και στα χρηματικά ποσά που χορηγούνται για την οικονομική ενίσχυση των προσφύγων.

3 Απαλείφθηκε η διάταξη με την οποία προβλεπόταν κατάργηση φοροαπαλλαγών για αναπήρους και πολυτέκνους με ετήσια εισοδήματα μεγαλύτερα από 30.000 ευρώ.

4 Τροποποιήθηκε η κλίμακα υπολογισμού του αυτοτελούς φόρου εισοδήματος που επιβάλλεται στις αποζημιώσεις για απολύσεις, για αποχωρήσεις μέσω προγραμμάτων εθελουσίας εξόδου και για πθική βλάβη. Σύμφωνα με τη νέα κλίμακα, οι πρώτες 60.000 ευρώ της αποζημίωσης θα είναι αφορολόγητες, οι επόμενες 40.000 ευρώ θα φορολογούνται με 10%, οι επόμενες 50.000 ευρώ θα φορολογούνται με 20% και το υπερβάλλον τμήμα (πάνω από τις 150.000 ευρώ) θα φορολογείται με 30%.

5 Διευκρινίζεται ότι θα επιβάλλεται ΦΠΑ 10% στις υπηρεσίες που παρέχουν οι συγγραφείς, οι καλλιτέχνες και οι ερμηνευτές έργων τέχνης προς άλλους υποκείμενους στο φόρο.

6 Διευκρινίζεται ότι θα επιβάλλεται ΦΠΑ 10% στις υπηρεσίες που παρέχουν οι ιδιωτικές κλινικές και τα ιδιωτικά διαγνωστικά κέντρα.

7 Διευκρινίζεται ότι θα επιβάλλεται ΦΠΑ 21% στις υπηρεσίες που παρέχουν οι δικηγόροι, οι συμβολαιογράφοι, οι άμισθοι υποθηκοφύλακες και οι δικαστικοί επιμελητές.

8 Η ρύθμιση της κυβέρνησης της Νέας Δημοκρατίας, με την οποία παρέχεται στις επιχειρήσεις και τους ελεύθερους επαγγελματίες η δυνατότητα εξόφλησης του ΦΠΑ των περιοδικών δηλώσεων σε τρεις δόσεις καταργείται για συναλλαγές που θα πραγματοποιούνται από την 1η Ιουλίου 2010 και μετά, ενώ η αρχική διάταξη του νομοσχεδίου προέβλεπε ότι η κατάργηση αυτή θα αφορούσε συναλλαγές που πραγματοποιούνται από την 1η-1-2011 και μετά.

9 Οι νέες αυστηρότερες διατάξεις που προβλέπουν ποινές φυλάκισης τουλάχιστον δύο μηνών για όσους συλλαμβάνονται κατά τη διάρκεια φορολογικού ελέγχου να μην εκδίδουν αποδείξεις ή τιμολόγια για τρεις τουλάχιστον διαφορετικές συναλλαγές ή να επαναλαμβάνουν την παράβαση της μη έκδοσης αποδείξεων ή τιμολογίων κατά τη διάρκεια νέου φορολογικού ελέγχου θα τεθούν σε ισχύ από την 1η Ιουνίου 2010.

10 Επιβάλλεται φόρος 0,5% στις δωρεές μετρητών άνω των 1.000 ευρώ και στις δωρεές ακινήτων προς ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, ιερούς ναούς, ιερές μονές και λοιπά πρόσωπα που έως σήμερα ήταν απαλλασσόμενα. Στο αρχικό κείμενο του νομοσχεδίου προβλεπόταν η επιβολή φόρου 10% στις δωρεές μετρητών και 5% στις δωρεές ακινήτων προς τα πρόσωπα αυτής της κατηγορίας.

11 Προστέθηκε νέα παράγραφος στο άρθρο 87, με την οποία «από το φόρο πολυτελείας εξαιρούνται επιβατικά αυτοκίνητα που παραλαμβάνονται από παραπληγικούς αναπήρους και αναπήρους με αμφοτερόπλευρο ακρωτηριασμό κάτω άκρων, στις περιπτώσεις όπου από τις κείμενες διατάξεις προβλέπεται πλήρης απαλλαγή από το τέλος ταξινόμησης για επι-

βατικά αυτοκίνητα κυλινδρισμού κινητήρα άνω των 1.650 κυβικών εκατοστών».

12 Μειώνεται από 20% που προβλεπόταν αρχικά σε 10% το ποσοστό κατά το οποίο θα εκπίπτει από το φόρο εισοδήματος η δαπάνη για επεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης ακινήτου, ύστερα από ενεργειακή επιθεώρηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3661/2008 και τις κανονιστικές πράξεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του και αφορούν:

• Την αντικατάσταση του λέβητα πετρελαίου για την εγκατάσταση τηλεθέρμανσης ή για νέα εγκατάσταση τηλεθέρμανσης ή συστήματος που κάνει χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, καθώς και για παρεμβάσεις στο υφιστάμενο σύστημα που αφορούν σε σύστημα αντιστάθμισης στον καυστήρα/λέβητα σε συνδυασμό με αυτονομία θέρμανσης και μόνωση σωληνώσεων.

• Την αλλαγή εγκατάστασης κεντρικού κλιματισμού χρήσης καυσίμου από πετρέλαιο σε φυσικό αέριο ή για νέα εγκατάσταση φυσικού αερίου.

• Την αγορά και εγκατάσταση πλιακών συλλεκτών και για την εγκατάσταση κεντρικού κλιματισμού με χρήση πλιακής ενέργειας.

• Την αγορά και εγκατάσταση αποκεντρωμένων συστημάτων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας που βασίζονται σε Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (φωτοβολταϊκά, μικρές ανεμογεννήτριες) και συμπαραγωγής ηλεκτρισμού και ψύξης - θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου ή ανανεώσιμων πηγών.

• Τη θερμμόνομη σε υφιστάμενα κτίρια με τοποθέτηση διηλών θερμομονωτικών υαλοπινάκων και θερμομονωτικών πλαισίων/κουφωμάτων (συμπεριλαμβάνονται εξωτερικά καλύμματα, παντζούρια και ρολά) και τοποθέτηση θερμομόνωσης στο κέλυφος ή/και στην οροφή (δόμα ή στέγη).

• Τη δαπάνη για τη διενέργεια ενεργειακής επιθεώρησης από αρμόδιο επιθεωρητή. Το ποσό της δαπάνης της περιπτώσεως αυτής επί της οποίας υπολογίζεται η μείωση δεν μπορεί να υπερβεί τις 6.000 ευρώ.

Παράδειγμα

ΑΓΑΜΟΣ μισθωτός με ετήσιο εισόδημα 22.000 ευρώ για το έτος 2010 έλαβε το 2005 στεγαστικό δάνειο 150.000 ευρώ για την απόκτηση πρώτης κατοικίας εμβαδού 100 τ.μ. και αξίας 150.000 ευρώ. Για το δάνειο αυτό ο φορολογούμενος θα πληρώσει φέτος συνολικό ποσό τοκοχρεολυτικών δόσεων 8.000 ευρώ. Ο φορολογούμενος αυτός έχει στην κατοχή του, επίσης, ένα ακόμη σπίτι 90 τ.μ. στο χωριό, ένα Ι.Χ. αυτοκίνητο 1.600 κ.εκ. και μία βάρκα τριών μέτρων μηχανοκίνητη.

Ο συγκεκριμένος φορολογούμενος βαρύνεται πλέον με τα ακόλουθα ποσά τεκμηρίων:

- 8.000 ευρώ για την εξόφληση των τοκοχρεολυτικών δόσεων του στεγαστικού δανείου
- 5.600 ευρώ για το σπίτι στο χωριό
- 4.200 ευρώ για το Ι.Χ. αυτοκίνητο
- 3.000 ευρώ για τη βάρκα
- 3.000 ευρώ ως ελάχιστη ετήσια αντικειμενική δαπάνη

Το συνολικό ποσό (άθροισμα) των τεκμηρίων που τον βαρύνουν φθάνει πλέον στις 23.800 ευρώ.

Στο ύψος αυτό καθορίζεται το ελάχιστο φορολογητέο εισόδημά του με βάση το νέο σύστημα τεκμηρίων απόκτησης περιουσιακών στοιχείων και αντικειμενικών δαπανών διαβίωσης που καθιερώνει η κυβέρνηση με το φορολογικό νομοσχέδιο.

Συνεπώς, ο φορολογούμενος αυτός δεν θα φορολογηθεί με βάση το δηλούμενο εισόδημά του, το οποίο ανέρχεται στις 22.000 ευρώ, αλλά με βάση το υψηλότερο ποσό του τεκμηριού εισοδήματος που προσδιορίζεται με τα νέα τεκμήρια, δηλαδή με βάση το ποσό των 23.800 ευρώ.

Αντί, λοιπόν, να πληρώσει φόρο 2.160 ευρώ, ο οποίος αναλογεί στο δηλούμενο εισόδημα των 22.000 ευρώ, θα χρεωθεί με φόρο 2.628 ευρώ.

Συνεπώς, με το νέο σύστημα των τεκμηρίων της... σοσιαλιστικής κυβέρνησης ο φόρος εισοδήματος για το μισθωτό με το ετήσιο εισόδημα των 22.000 ευρώ θα αυξηθεί από τις 2.160 στις 2.628 ευρώ!