

## 1. ΟΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΟΡΙΑ ΗΛΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΠΛΑΣΜΑΤΙΚΑ ΕΤΗ

Μέσο: . . . . . ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 04/01/2020 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 04/01/2020

Σελίδα: . . . . . 30



### ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΟ

# Αλλαγή ορίων ηλικίας και πλασματικών ετών

Δύο αλλαγές που επηρεάζουν τον χρόνο συνταξιοδότησης δεκάδων χιλιάδων ασφαλισμένων φέρνει το 2020

**Α**λλαγές στα όρια ηλικίας συνταξιοδότησης και στο κόστος εξαγοράς πλασματικών ετών που έγιναν ακριβότερα έφερε το 2020. Πρόκειται για δύο αλλαγές που επηρεάζουν τον χρόνο συνταξιοδότησης δεκάδων χιλιάδων ασφαλισμένων λόγω της προγραμματισμένης αύξησης των ορίων, ο οποίος ωστόσο μπορεί να περιορισθεί με την εξαγορά πλασματικών ετών.

Αναλυτικότερα οι αλλαγές που ισχύουν ήδη από την 1-1-2020 (βάσει παλαιότερων νόμων) τόσο στα όρια ηλικίας όσο και στα πλασματικά έτη είναι οι ακόλουθες:

**ΟΡΙΑ ΗΛΙΚΙΑΣ.** Νέες αλλαγές στα όρια ηλικίας χιλιάδων ασφαλισμένων έρχονται από 1ης Ιανουαρίου 2020, στο πλαίσιο της μεταβατικής περιόδου που ξεκίνησε το 2015 και ολοκληρώνεται το 2022. Τα νέα όρια αφορούν κυρίως συνταξιοδοτούμενους με 35ετία και 37ετία, γονείς στο Δημόσιο ή το ΙΚΑ κ.ά. Η αύξηση κυμαίνεται από 3 έως 21 μήνες. Ωστόσο οι εν λόγω ασφαλισμένοι παρά την επιβάρυνση της μεταβατικής περιόδου έχουν την ευκαιρία να βγουν στη σύνταξη ακόμα και στην ηλικία των 55 ετών, 12 χρόνια νωρίτερα από την ηλικία των 67 που είναι το γενικό



ΤΟΥ ΗΛΙΑ ΓΕΩΡΓΑΚΗ

όριο ηλικίας συνταξιοδότησης. Με το ισχύον καθεστώς, με πλήρη σύνταξη μπορεί να βγουν οι ασφαλισμένοι που συμπληρώνουν τα 62, αρκεί να έχουν διανύσει ασφαλιστικό βίο 40 ετών. Διαφορετικά έχουν δικαίωμα να αποχωρήσουν στα 62 με μειωμένη σύνταξη.

Ετσι όσοι κατοχυρώνουν 35ετία και το όριο των 58 το 2020 θα μπορούν να συνταξιοδοτηθούν στα 61 (επιβάρυνση 6 μηνών).

Όσοι κατοχυρώνουν 35 χρόνια και ηλικία 60 ετών θα συνταξιοδοτηθούν το 2020 σε ηλικία 61 ετών και 6 μηνών (επιβάρυνση 3 μηνών).

Όσοι κατοχυρώνουν 36 έτη ασφάλισης και το ηλικιακό όριο των 59 θα συνταξιοδοτηθούν το 2020 σε ηλικία 61 ετών και 3 μηνών (επιβάρυνση 4 μηνών).

Όσοι κατοχυρώνουν την 37ετία και την ηλικία των 55 θα συνταξιοδοτηθούν το 2020 στα 60 έτη και 3 μήνες (επιβάρυνση 10 μηνών).

Στις άλλες περιπτώσεις, ο ασφα-

λισμένος που έχει συμπληρώσει τα αναγκαία έτη θεμελίωσης για πλήρη ή μειωμένη σύνταξη το 2010, το 2011 και το 2012 θα συνταξιοδοτηθεί το 2020 με επιβάρυνση από έναν έως και 21 μήνες.

Για παράδειγμα, μπτέρα ανηλικού εκπαιδευτικός με 25ετία το 2010 συμπληρώνει τα 50 το 2020. Το νέο όριο ηλικίας για την περίπτωση της είναι το 63ο και 7 μήνες.

Ασφαλισμένος στο ΙΚΑ γίνεται 58 ετών το 2020. Μπορεί να συνταξιοδοτηθεί αντί για τα 58 στα 61 με πλήρη σύνταξη, δηλαδή το 2023.

**ΠΛΑΣΜΑΤΙΚΑ ΧΡΟΝΙΑ.** Ακριβότερη θα είναι για τους δημοσίου υπαλλήλους η εξαγορά πλασματικών χρόνων από την 1-1-2020 στο πλαίσιο της μεταβατικής περιόδου που ξεκίνησε με τον νόμο Κατρούγκαλου από το 2017.

Ετσι οι δημόσιοι υπάλληλοι που επιθυμούν να συνταξιοδοτηθούν με τη χρήση πλασματικών χρόνων θα πρέπει να γνωρίζουν ότι από φέτος το κόστος εξαγοράς αυξάνεται και ανεβαίνει στο 20%, όπως ισχύει για όλους τους υπόλοιπους μισθωτούς. Να σημειωθεί ότι η αλλαγή στην εξαγορά δεν αφορά όσους έχουν ήδη κάνει αίτηση για αναγνώριση πλασματικών χρόνων.



Τα νέα όρια αφορούν κυρίως συνταξιοδοτούμενους με 35ετία και 37ετία, γονείς στο Δημόσιο ή το ΙΚΑ κ.α.



Όλα όσα πρέπει να ξέρετε για τους φόρους και τις κλίμακες – Υπολογίστε το «κουστούμι» για τις λοιπές επιβαρύνσεις

## Σοκ φέρνουν οι νέες αντικειμενικές τιμές

### Οι φόροι που προσδιορίζονται

- Α. Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης 3% επί ανικ. αξίας.
2. Αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη 1η και 2η κατοικία αναλόγως εμβαδού και τιμής ζώνης.
- Β. Ετήσιοι φόροι επί της κατοχής ακινήτων.
3. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ανά περιουσιακό στοιχείο.  
Κτίσματα: 2,50-16,25€/τ.μ.  
Οικόπεδα: 0,0037-11,25€/τ.μ.
4. Συμπληρωματικός φόρος επί συνόλου περιουσίας με αφορολόγητο ποσό 200.000 ευρώ.  
Φυσικά πρόσωπα: 0,1%-1%.  
Νομικά πρόσωπα: 0,25%-5%
5. Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) (κτίσματα + οικόπεδα) 0,025-0,035%.
6. Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιρειών 15%.
- Γ. Φόροι –τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων από επαχθή αξία.
7. ΦΠΑ στην αγορά νεοδημιτών κτισμάτων και στην αναπαροχή (επί αξίας κτισμάτων) 24%.
8. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων 3%.
9. Φόρος Χρηστικότητας Ακινήτων 3%.
10. Φόρος Ανταλλαγής (συνένωσης οικοπέδων) 1,5%.
11. Φόρος Διανομής Ακινήτων 0,75%.
12. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων 3% επί ΦΜΑ.
13. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων 0,45%-0,75%.
- Δ. Φόροι κατά τη μεταβίβαση από χαριστική αξία (κληρονομιά-γονική παροχή-δωρεά).
14. Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής Ακινήτων.
- Α' Κατηγορία: προς τέκνα (γον. παρ.), εγγονούς, συζύγους, γονείς: συντελεστές 1%-10%.
- Β' Κατηγορία: προς κατόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κ.λπ.: συντελεστές 5%-20%.
- Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους: συντελεστές 20%-40%.
15. Φόρος Δωρεάς Ακινήτων.
- Α' Κατηγορία: προς εγγονούς, συζύγους, γονείς 1%-10%.
- Β' Κατηγορία: προς κατόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κ.λπ.: συντελεστές 5%-20%.
- Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους: συντελεστές 20%-40%.
- Ε. Καταπολιτευτικό - πολεοδομικά πρόστιμα & επισφράξεις.
16. Τέλος εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο.
- 35 ευρώ/δικαίωμα + 1% επί αντ. αξίας άνω των 20.000€ με όριο τα 900 ευρώ.
17. Πολεοδομικά πρόστιμα κατασκευής ή διατήρησης αυταίρων (Ν. 4178/2013).
18. Εισφορές σε γη έως 50% & χρήμα έως 25% για ένταξη σε σχέδιο πόλεων (Ν. 1337/83-Ν. 4315/14).

**Σ**οκ σε τουλάχιστον 4.000.000 φορολογούμενους θα φέρουν οι νέες τιμές ζώνης που θα ανακοινωθούν τον Μάιο και θα ισχύσουν από τον Ιούλιο, συμπαράσύροντας όλους τους φόρους επί των ακινήτων.



του Λουκά Γεωργιάδη  
loukas1972@gmail.com

Η νέα αύξηση των τιμών ιδίως σε λαϊκές περιοχές είναι πολύ πιθανό να αναζωπυρώσει το Κίνημα «Δεν κληρονομώ», το οποίο έχει αφήσει στα... αζήτητα περί τα 170.000 ακίνητα! Σύμφωνα με όλες τις ενδείξεις, από τον Ιούλιο έρχονται αυξήσεις πολλών ταχυτήτων στις περιοχές με χαμηλές τιμές ζώνης. Ουσιαστικά, οι ιδιοκτήτες θα δουν τις επιβαρύνσεις από το 2021, ενώ για φέτος θα πληρώσουν τον ίδιο ΕΝΦΙΑ με την περυσινή χρονιά, καθώς ο φόρος υπολογίζεται με βάση τις τιμές που ισχύουν την 1η Ιανουαρίου. Η επικράτηση της μοναδικής και «δικαιικής» τιμής για την αξία ενός ακινήτου θα οδηγήσει εκατομμύρια ιδιοκτήτες σε σημαντικές επιβαρύνσεις για μεταβιβάσεις, ΕΝΦΙΑ, φόρους γονικών παροχών, δωρεών και κληρονομιών, τεκμήρια και τέλη (βλ. σχετικό πίνακα).

Αυτοί που πρέπει να... ανησυχούν περισσότερο είναι οι εξής:

1. Όσοι κατέχουν ακίνητα στις πλέον φτωχές περιοχές των αστικών κέντρων και της επαρχίας με τιμές ζώνης που κινούνται μεταξύ €500-€700 ανά τετραγωνικό μέτρο.
  2. Όσοι κατέχουν ακίνητα σε περιοχές του κέντρου της Αθήνας με χαμηλή τιμή ζώνης ή κοντά στους σταθμούς του μετρό.
  3. Όσοι κατέχουν ακίνητα σε περιοχές της Ανατολικής και Δυτικής Αττικής αλλά και των δήμων της ευρύτερης περιοχής του Πειραιά.
  4. Όσοι κατέχουν δευτερευουσας κατοικίες σε χωριά και οικισμούς της επαρχίας, όπου εδώ και χρόνια το υπουργείο Οικονομικών έχει... ξεχάσει να προσαρμόσει τις τιμές στα νέα δεδομένα.
  5. Όσοι έχουν ακίνητα σε μικρομεσαίες περιοχές, όπου οι εμπορικές τιμές έχουν αυξηθεί σημαντικά λόγω έργων υποδομής.
  6. Όσοι κατέχουν ακίνητα σε αστικές περιοχές, όπου υπάρχει αυξημένο ενδιαφέρον για μισθώσεις τύπου Airbnb ή παρουσιάζουν ζήτηση από κατοίκους εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης ώστε να αποκτήσουν τη «Χρυσή Βίζα».
  7. Όσοι κατέχουν ακίνητα σε περιοχές υψηλού τουριστικού ενδιαφέροντος όπως η Κρήτη, τα Ιόνια νησιά, η Ρόδος, η Μύκονος, η Σαντορίνη, η Πάρος και σχεδόν όλα τα νησιά του Αιγαίου.
- Αντιθέτως, αυτοί που πρέπει να περιμένουν ώστε να αγοράσουν σε χαμηλότερες τιμές και να πληρώσουν λιγότερους φόρους μεταβίβασης ΕΝΦΙΑ κ.λπ. είναι οι εξής:
- Α. Όσοι έχουν ακίνητα σε κάποιες από τις επιμέρους ακριβές περιοχές των βορείων και νοτίων προαστίων της Αθήνας, όπως η Εκάλη, η Πολίτεια, το Παλαιό Ψυχικό, η Φιλοθέη, η Βούλα, η Βουλιαγμένη και άλλες.
  - Β. Όσοι έχουν ακίνητα σε ακριβές μεσαίες περιοχές όπου θα υπάρξουν μικρές μειώσεις αντικειμενικών αξιών και συνεπώς των ανάλογων επιβαρύνσεων.



### Έξοδα ανάλογα με πν... ηλικία

Στη συντριπτική πλειονότητα των περιπτώσεων, οι υπόχρεοι δεν καλούνται να πληρώσουν κάποιον φόρο εκτός αν πρόκειται για μεσαίες ή μεγάλες περιουσίες, αλλά έχουν να αντιμετωπίσουν τα επιπλέον έξοδα και τις επιβαρύνσεις που προκύπτουν (βλ. σχετικό πίνακα).

Ακόμη και μια απλή γονική παροχή περιουσίας, π.χ. €100.000, συνοδεύεται από έξοδα τουλάχιστον €3.000! Επίσης, μεγάλη σημασία έχει και η ηλικία του δωρεοδόχου, δηλαδή του επικαρτωτή (βλ. σχετικό πίνακα). Αν κάποιος είναι 49 ετών και μεταβιβάσει ακίνητο αξίας €100.000, τότε το φορολογητέο εισόδημα διαμορφώνεται στο μισό, δηλαδή στα €50.000, και οφείλονται μόνο έξοδα για συμβολαία, υποθηκοφυλακείο και κτηματολόγιο. Σε μια τέτοια περίπτωση, το συνολικό κόστος φτάνει τα €1.500. Αν ο ίδιος επικαρτωτής δωρίσει το ακίνητο όταν κλείσει τα 50 έτη συν μία ημέρα, τότε η φορολογητέα περιουσία θα είναι €60.000 και το συνολικό κόστος των εξόδων ανέρχεται στα €1.800. Επιπλέον, αν η αντικειμενική αξία ενός ακινήτου σήμερα είναι €60.000 και αυξηθεί στα €100.000, τότε και πάλι δεν οφείλεται φόρος, ωστόσο, τα έξοδα μεταβίβασης από τα €1.800 θα εκτοξευτούν στα €3.000!

Ο Φόρος Δωρεάς ή Γονικής Παροχής επιβάλλεται τόσο στα κινητά όσο και ακίνητα περιουσιακά στοιχεία που διαρίζει κάποιος στο παιδί του ή σε μια περίπτωση. Οι συγκεκριμένες δηλώσεις υποβάλλονται και από τους δύο συμβαλλόμενους, ενώ, στην περίπτωση της άτυπης δωρεάς, η δήλωση γίνεται από τον δωρεοδόχο. Πρέπει να σημειωθεί ότι όταν συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο για δωρεά ή γονική παροχή, τότε η δήλωση υποβάλλεται πριν από την κατάριση του συμβολαίου ή όταν δεν συντάσσεται συμβολαίο εντός 6 μηνών, που μπορεί να παραταθεί για ακόμη 3 μήνες.

Οι Φόροι Δωρεάς και Κληρονομιάς εξαρτώνται από τη συγγενική σχέση με τον κληρονομούμενο ή τον δωρητή, όπως φαίνεται στους σχετικούς πίνακες, με βάση τις τρεις κατηγορίες που ορίζονται από τη Φορολογία Κεφαλαίου. Όπως φαίνεται, κατά περίπτωση ισχύουν διαφορετικές φορολογικές κλίμακες με διαφορετικά αφορολόγητα ποσά και συντελεστές. Ιδιαίτερη σημασία έχει και η φορολογία χρηματικών ποσών, καθώς η παροχή με συγγένεια α' βαθμού φορολογείται με 10%, για συγγενή Β' βαθμού με 20% και γ' βαθμού με 40%.

### Απαλλαγές από τον φόρο

Η φορολογική νομοθεσία προβλέπει σειρά απαλλαγών από τον φόρο γονικής παροχής, αρκεί να συντρέχουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

- Ειδικότερα:
  - Α. Το τέκνο που ζητά απαλλαγή, η σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους δεν πρέπει να έχουν στο ονομαστήριο τους άλλο ακίνητο που να πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες σε περιοχές με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Το συνολικό εμβαδό των ακινήτων δεν πρέπει να ξεπερνά τα 70 τ.μ., προσαυξανόμενο κατά 20 τ.μ. για τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα.
  - Β. Το τέκνο πρέπει να είναι Έλληνας ή πολίτης κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
  - Γ. Το ακίνητο πρέπει να αποκτηθεί κατά πλήρη κυριότητα και ολόκληρο.
  - Η απαλλαγή από τον φόρο γονικής παροχής παρέχει εφάπαξ, ενώ δεν απαλλάσσονται το τέκνο, η σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους αν έχουν ήδη τύχει άλλης απαλλαγής από τον φόρο μεταβίβασης, γονικής παροχής ή κληρονομιάς. Επιπλέον, ο δωρολήπτης πρέπει να κρατήσει το ακίνητο στην κυριότητα του για μια τουλάχιστον πενταετία. Οι έκτακτοι φόροι μπορούν να εξοφληθούν πλέον σε 48 δόσεις με βάση τη νομοθεσία που ισχύει από την 1/1/2020, λόγω του νέου φορολογικού νόμου.



- Ποιοι πρέπει να προχωρήσουν το συντομότερο σε μεταβιβάσεις και ποιες είναι οι παγίδες

# για γονικές παροχές - κληρονομιές



## Το «χαρτοβασιλείο» δικαιολογητικών στις μεταβιβάσεις ακινήτων

1. Αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας πωλητή.
2. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ.
3. Πιστοποιητικό ΔΟΥ περι μη οφειλής φόρου κληρονομίας - δωρεάς.
4. Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου ή ΦΠΑ στη ΔΟΥ του ακινήτου.
5. Πιστοποιητικό /δηλώσεις για μη οφειλή προς ΟΤΑ κ.λπ.
6. Βεβαίωση δήμου περί υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας ή μη οφειλής εισφοράς σε χρήμα.
7. Βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας.
8. Βεβαίωση πολιτικού μηχανικού περί πολεοδομικής νομιμότητας.
9. Πιστοποιητικό ενεργειακού επιθεωρητή.
10. Τοπογραφικό διάγραμμα γεωτεμαχίου από τοπογράφο.
11. Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη περί πολεοδομικής νομιμότητας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.
12. Αντίγραφο οικοδομικής άδειας αν το ακίνητο κτίστηκε μετά τις 14/3/1983.
13. Έγγραφο πραιρεώσης διαδικασίας ρύθμισης ακινήτου.
14. Αποσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος αν βρίσκεται εντός κτηματολογίου.
15. Πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου αν έχει περιληφθεί στα προσωρινά κτηματολογικά στοιχεία της ανάρτησης του Εθνικού Κτηματολογίου.
16. Βεβαίωση Δασαρχείου (δασική ή μη δασική έκταση).
17. Βεβαίωση δασαρχείου περί «άκριας» των μεταβιβαζόμενων ιδιωτικών δασών.
18. Δήλωση προς το Δασαρχείο σε περίπτωση μεταβίβασης ιδιωτικού δάσους ή δασικής έκτασης πάνω από 50 στρέμματα.
19. Άδεια υπογραφείου Αγροτικής Ανάπτυξης σε περίπτωση κατάκτησης δασικής ιδιοκτησίας.
20. Πιστοποιητικό της Διεύθυνσης Δασών ή του Κτηματολογικού Γραφείου για ακίνητο σε περιοχή όπου έχουν αναρτηθεί δασικοί χάρτες.
21. Αποφασί της Περιφέρειας περί άρσης της απαγόρευσης αγοράς ακινήτου σε παραμεθόρια περιοχή από φυσικά και νομικά πρόσωπα με έδρα εκτός των κρατών-μελών Ευρωπαϊκής Ένωσης και Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών.
22. Βεβαίωση του Τοπικού Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων για μη οφειλή από αρδευτικά τέλη και εισφορές.

## Πόσο στοιχίζουν συμβόλαια υποθηκοφυλακείο, κτηματολόγιο

Τουλάχιστο μπορεί να αποδειχθεί το κόστος για τη μεταβίβαση ενός ακινήτου με γονική παροχή ή δωρεά, καθώς, όπως προαναφέρθηκε, ακόμη και στην περίπτωση που δεν προκύπτει πληρωμή φόρου, εντούτοις υπάρχει πλήθος άλλων επιβαρύνσεων.

Ειδικότερα, τα έξοδα που καλείται να καταβάλει ένας φορολογούμενος που μεταβιβάζει ακίνητη περιουσία με γονική παροχή ή δωρεά είναι τα εξής:

1. Συμβολαιογραφικά έξοδα. Για ποσό περιουσίας έως €120.000 φτάνουν στο 0,80%, για €120.000,01-€380.000 στο 0,70%, για €380.000,01-€2.000.000 στο 0,65%, για ποσό €2.000.000,01-€5.000.000 στο 0,55%, για €5.000.000,01-€8.000.000 στο 0,50%, για €8.000.000,01-€10.000.000 στο 0,40%, για €10.000.000,01-€12.000.000 στο 0,30%, για ποσό €12.000.000,01-€20.000.000 στο 0,25%, ενώ για επιπλέον, ο συμβολαιογράφος δικαιούται να λάβει πάγιο ποσό €20. Επιπλέον, ο συμβολαιογράφος εισπράττει €5 για κάθε πρόσθετο φύλλο αντιγράφου του συμβολαίου και €4 όταν εκδίδονται αμεσώς μετά την κατάρτιση της πράξης. Για τη συμπλήρωση κάθε δήλωσης φόρου καθώς και για κάθε φύλλο αντικειμενικής αξίας, καταβάλλεται ποσό €10. Σημειώτεται ότι στην τμή επιβάλλεται ΦΠΑ 24%.
2. Έξοδα μεταγραφής. Για το κτηματολόγιο καταβάλλονται αναλογικά τέλη μεταγραφών και καταχωρήσεων 0,5% επί της αντικειμενικής αξίας, αναλογικά τέλη γονικών παροχών και δωρεών 0,8% και αναλογικά τέλη εγγραφικής προσημειώσεων (εάν υπάρχουν) με συντελεστή 0,8%. Επιπλέον, καταβάλλονται το πάγιο τέλος των €20 για την καταχώρηση της δικαιοπραξίας, το τέλος έκδοσης αντιγράφου από το αρχείο του Κτηματογραφικού Γραφείου €9,50, το τέλος έκδοσης πιστοποιητικού από τα Βιβλία του Κτηματογραφικού Γραφείου €9,50, το τέλος έκδοσης αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος €15, το πρόσθετο τέλος επί της αξίας κάθε ακινήτου 1% και εφόπαζε το τέλος κτηματογράφησης 35 ευρώ/δικαίωμα + 1% επί αντικειμενικής αξίας άνω των €20.000 ευρώ, με όριο τα €900.
3. Τα έξοδα για τη μεταγραφή του συμβολαίου στο υποθηκοφυλακείο της περιοχής του ακινήτου υπολογίζονται ως εξής:
  - για γονικές παροχές-δωρεές, 0,775% χωρίς όριο.
  - για μεταβιβάσεις-διανομές-ανταλλαγές κ.λπ., 0,475% χωρίς όριο.
  - για τέλος μεταγραφής υπέρ Ταμείου νομικών, 0,125% χωρίς όριο.

Στα παραπάνω ενδιέεται απόδειξη παροχής υπηρεσιών από τον υποθηκοφύλακα, επί του οποίου επιβάλλεται ΦΠΑ 24%. Σημειώνεται ότι η πράξη καθίσταται νομίμη μόνο μετά τη μεταγραφή του ακινήτου στο υποθηκοφυλακείο. Επίσης, τα έγγραφα επιβαρύνονται με επικολυόμενα χαρτοσήμα και μεγάρωση.

Εξαιρείται ότι ο υπολογισμός των εξόδων είναι ξεχωριστός, όταν υπάρχουν περισσότερα του ενός εμπράγματα δικαιώματα.

## Μείωση φορολογητέας αξίας για γονικές παροχές ανάλογα με την ηλικία

- Μείωση αξίας 80%, αν η ηλικία του επικαρπωτή είναι κάτω από 20 έτη.
- Μείωση αξίας 70%, αν ο επικαρπωτής είναι 20-30 ετών.
- Μείωση αξίας 60%, αν ο επικαρπωτής είναι 30-40 ετών.
- Μείωση αξίας 50%, αν ο επικαρπωτής είναι 40-50 ετών.
- Μείωση αξίας 40%, αν ο επικαρπωτής είναι 50-60 ετών.
- Μείωση αξίας 30%, αν ο επικαρπωτής είναι 60-70 ετών.
- Μείωση αξίας 20%, αν ο επικαρπωτής είναι 70-80 ετών.
- Μείωση αξίας 10%, αν ο επικαρπωτής είναι πάνω από 80 ετών.

## Η φορολογική κλίμακα για γονικές παροχές, δωρεές, κληρονομιές ανάλογα με τη συγγένεια

Κατηγορία Α' (Ο/η σύζυγος ή το πρόσωπο που έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, ο κληρονομούμενος, τέκνα, εγγόνια και γονείς του κληρονομούμενου ή του δωρητή)				
Κλίμακα σε €	Συντελεστής κλίμακίου	Φόρος κλίμακίου	Φορολογητέα περιουσία	Αναλογών φόρος
150.000	-	-	150.000	-
150.000 - 300.000	1%	1.500	300.000	1.500
300.000 - Υπερβάλλον	5%	15.000	600.000	16.500
10%				
Κατηγορία Β' (Κατόντες εξ αίματος τρίτου και επόμενων βαθμών - δισέγγονοι, κ.λπ., ανιόντες εξ αίματος - παππούδες-, αναγνωρισθέντα τέκνα, ετεροθαλή αδέρφια, συγγενείς γ' βαθμού, πατριοί, μητρίες, γαμπροί, νύφες, πεθερικά κ.λπ.)				
Κλίμακα σε €	Συντελεστής κλίμακίου	Φόρος κλίμακίου	Φορολογητέα περιουσία	Αναλογών φόρος
30.000	-	-	30.000	-
70.000 - 200.000	5%	3.500	100.000	3.500
200.000 - Υπερβάλλον	10%	20.000	300.000	23.500
20%				
Κατηγορία Γ' (Οποιοσδήποτε άλλος εξ αίματος ή εξ αγχιστείας συγγενής ή εξωτικός του κληρονομούμενου ή του δωρητή)				
Κλίμακα σε €	Συντελεστής κλίμακίου	Φόρος κλίμακίου	Φορολογητέα περιουσία	Αναλογών φόρος
6.000	-	-	6.000	-
66.000 - 195.000	20%	13.200	72.000	13.200
195.000 - Υπερβάλλον	30%	58.500	267.000	71.700
40%				

### 3. ΔΙΠΛΕΣ ΑΠΟΔΕΙΞΕΙΣ

Μέσο: . . . . . REAL NEWS\_REAL MONEY

Ημ. Έκδοσης: . . .05/01/2020 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .05/01/2020

Σελίδα: . . . . . 4



# Οι «διπλές» αποδείξεις στη μάχη κατά της φοροδιαφυγής

Το σχέδιο του οικονομικού επιτελείου για τα εννέα επαγγέλματα στα οποία έχει καταγραφεί υψηλή παραβατικότητα. Κίνητρα στους φορολογούμενους προκειμένου να ζητούν e-αποδείξεις από ηλεκτρολόγους, υδραυλικούς, γιατρούς, δικηγόρους, κομμωτές κ.ά.

Της **ΣΙΣΣΥΣ ΣΤΑΥΡΟΠΕΡΡΑΚΟΥ**  
s.stavroperrakou@realnews.gr

Σχέδιο να υπολογίζονται διπλά οι e-αποδείξεις από κλάδους υψηλής φοροδιαφυγής επεξεργάζεται το οικονομικό επιτελείο, με στόχο να δώσει κίνητρα στους φορολογούμενους προκειμένου να προχωρούν σε ηλεκτρονικές πληρωμές και ταυτοχρόνως να «κτυπήσει» τα επαγγέλματα που φοροδιαφεύγουν. Το σχέδιο στηρίζεται στην πράταση του ΙΟΒΕ, το οποίο έχει εισαχθεί να διπλασιάζεται η αξία των ηλεκτρονικών αποδείξεων από συγκεκριμένες επαγγελματικές δραστηριότητες με υψηλά ποσοστά παραβατικότητας. Σε αυτή την κατηγορία ανήκουν οι ηλεκτρολόγοι, υδραυλικοί, ελαιοχρωματιστές, οικοδομικά επαγγέλματα, ιδιοκτήτες συνεργείων αυτοκινήτων, γιατροί, δικηγόροι, ιδιοκτήτες κομμωτηρίων, όσοι ασχολούνται με εμποικές δραστηριότητες κ.ά. Ωστόσο, υπάρχει μια σοβαρή τεχνική δυσκολία, καθώς τα πληροφοριακά συστήματα αυτή τη στιγμή δεν μπορούν να υποστηρίξουν τον αυτόματο διαχωρισμό των αποδείξεων που κοινοποιούν τα πιστωτικά ιδρύματα ώστε να πιστώνονται στην ατομική μερίδα του κάθε φορολογούμενου στο Taxisnet. Στο υπουργείο Οικονομικών, σε συνεργασία με το υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης, αναζητούν το λογισμικό που θα υποστηρίξει το εγχείρημα, ωστόσο δεν είναι βέβαιο ότι το σχέδιο θα υλοποιηθεί εντός του 2020. Σε διαφορετική περι-



**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ**  
Οικονομικών  
Χρήστος  
Σταϊκούρας

πτωση η εφαρμογή του μέτρου θα μεταφερθεί για το 2021. Εντός των επόμενων ημερών, αναμένεται η έκδοση της σχετικής υπουργικής απόφασης που θα αποκωδικοποιεί τον νόμο 4646 του 2019 σχετικά με τις αποδείξεις που απαιτούνται για την κάλυψη του 30% επί του πραγματικού εισοδήματος, προκειμένου να μην προκύψει πρόσθετος φόρος 22% στη διαφορά των λιγότερων αποδείξεων. Ο υπουργός Οικονομικών Χρήστος Σταϊκούρας προσδοκά με το νέο καθεστώς την απόλυτη φοροδιαφυγής ύψους 2,05 δισ. ευρώ και τη σημαντική αύξηση των φορολογικών εσόδων. Ιδιαίτερα θα δυσκολευτούν 2 εκατομμύρια ελεύθεροι επαγγελματίες, οι οποίοι είναι υποχρεωμένοι από το 2020 να συγκεντρώνουν για πρώτη φορά αποδείξεις για το 30% των εισοδημάτων τους. Με τη χρεωστική κάρτα ο επαγγελματίας μπορεί να πληρώνει τους προμηθευτές του, να αγοράζει εξοπλισμό για την άσκηση του



Στόχος η αύξηση των εσόδων

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

**ΑΓΚΑΘΙ**

Στο υπουργείο Οικονομικών, σε συνεργασία με το υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης, αναζητούν το λογισμικό που θα υποστηρίξει το εγχείρημα, ωστόσο δεν είναι βέβαιο ότι το σχέδιο θα υλοποιηθεί εντός του 2020

ραστατικά- θα προκύψει αύξηση των εσόδων ΦΠΑ κατά 389 εκατ. ευρώ και επιπλέον 168 εκατ. ευρώ μέσω της αύξησης των εσόδων και εξόδων των επιχειρήσεων. Από την υλοποίησή του εξαρτάται μια σειρά από φοροελαφρύνσεις, όπως η νέα μείωση του ΕΝΦΙΑ. Στο οικονομικό επιτελείο εκτιμούν ότι ο στόχος μπορεί να επιτευχθεί, καθώς αυξάνονται αισθητά οι φορολογούμενοι που θα πρέπει να χρησιμοποιούν υποχρεωτικά τις κάρτες τους (πιστωτικές και χρεωστικές), ενώ μεγαλώνει η «εισοδηματική βάση» επί της οποίας θα υπολογίζεται ο υποχρεωτικός συντελεστής του 30%. Όπως αναφέρουν στελέχη του υπουργείου Οικονομικών, μόνο από την προσθήκη των εισοδημάτων από ενοίκια και από άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας παράγονται κάθε χρόνο εισοδήματα της τάξης των 11 δισ. ευρώ. Άρα, αυτοί που εισπράττουν αυτά τα ποσά θα πρέπει να κάνουν ηλεκτρονικές πληρωμές τουλάχιστον 3,3 δισ. ευρώ. Αισιοδοξία προκαλεί το γεγονός ότι το web banking κερδίζει διαρκώς έδαφος στη χώρα μας, φτάνοντας πέρυσι στο 3% του ποσοστού των αχρήματων συναλλαγών έναντι 3,6% στην υπόλοιπη Ευρώπη. Κά-

Ο περιορισμός της χρήσης μετρητών και η αύξηση των ηλεκτρονικών πληρωμών κατά 7 δισ. ευρώ είναι ένας από τους κεντρικούς στόχους

θε μία ποσοστιαία μονάδα αύξησης του μεριδίου χρήσης καρτών προς ιδιωτικά καταναλώση οδηγεί σε 1,4% αύξηση των εσόδων του ΦΠΑ. Ωστόσο, τα τελευταία στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος δείχνουν ότι η συνολική αξία των συναλλαγών που διενεργήθηκαν με κάρτες το α' εξάμηνο του 2019 μειώθηκε σε σχέση με το β' εξάμηνο του 2018. Συγκεκριμένα, ο όγκος των συναλλαγών με κάρτες πληρωμών διαμορφώθηκε σε 438,3 εκατ. ευρώ, παρουσιάζοντας μείωση 16%. Αντίστοιχα, η αναλογούσα αξία διαμορφώθηκε στα 29,6 δισ. ευρώ, καταγράφοντας μείωση 16%. Η μέση αξία συναλλαγών ανά πιστωτική κάρτα μειώθηκε κατά 4,5% και διαμορφώθηκε σε 1.089 ευρώ. Παράλληλα, η Ελλάδα παραμένει στην έβδομη χαμηλότερη θέση στην Ε.Ε. σε ό,τι αφορά την αξία συναλλαγών με κάρτα ως ποσοστό της ιδιωτικής καταναλώσεως (το 2017 ήταν στο 20,1%, με τον μέσο όρο στην Ε.Ε. το 2016 να είναι στο 34,9%).

**Ροπή στην παραβατικότητα**

Από τα στοιχεία που έχει στη διάθεσή της η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, κάθε χρόνο το Δημόσιο κάνει φορολογικά έσοδα ύψους 8 δισ. ευρώ από τη φοροδιαφυγή που συντελείται στον χώρο των ελεύθερων επαγγελματιών. Οι κλάδοι στους οποίους έχει καταγραφεί η μεγαλύτερη παραβατικότητα, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΑΑΔΕ, είναι οι ακόλουθοι: Εκμετάλλευση ταξί 81%, πλυντήρια αυτοκινήτων 75%, ανθοπωλεία 73%, ταξιδιωτικά πρακτορεία 68%, μανικιούρ-νεντικιούρ 63%, δικηγόροι 63%, ψιτοπωλεία - σουβλατζήδικα (χωρίς τραπεζοκαθίσματα) 62%, κομμωτήρια - κουρεία 62%, ενοίκηση μοτοποδηλάτων 57%, πρατήρια καυσίμων 54%, χερσαίες - θαλάσσιες μεταφορές 53%, λιανικό εμπόριο 36%, εστίαση 33%, καταλύματα 24%. Ορισμένοι από αυτούς τους κλάδους ανήκουν σε εκείνους που έχουν μπει στο μικροσκοπιο του οικονομικού επιτελείου και εξετάζονται, ώστε οι αποδείξεις που θα παρέχουν να υπολογίζονται διπλά για τους φορολογούμενους.

■ **ΑΠΟ ΤΗΝ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ** «τρέχουν» τα νέα όρια ηλεκτρονικών συναλλαγών για όλους, ακόμα και για όσους αποτούν εισοδήματα από ακίνητα, οι οποίοι πρέπει να εξοφλούν με πλαστικό χρήμα ή με άλλα ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής δαπάνες αγοράς ίσες με το 30% του συνολικού ετήσιου πραγματικού εισοδήματός τους. Το ποσοστό αυτό περιορίζεται σε 20% για φορολογούμενους που έχουν δαπανήσει σε τόκους δανείων, ενοίκια (κύρια κατοικίας ή παιδιών που σπουδάζουν) και φόρους ποσό πάνω από το 60% του πραγματικού τους εισοδήματος. Σε περίπτωση μη κάλυψης του απαιτούμενου ποσοστού, θα επιβάλλεται ποινή φόρου με συντελεστή 22% στο ακάλυπτο ποσό, ήτοι στη διαφορά μεταξύ των απαιτούμενων e-αποδείξεων και αυτών που θα δηλώσει ο φορολογούμενος. Στις δαπάνες που θα λαμβάνονται υπόψη για την κάλυψη του ποσοστού αυτού περιλαμβάνονται τα περισσότερα από τα έξοδα κάθε νοικοκυριού, κα-



Πώς χτίζεται το 30% των e-συναλλαγών

**Πότε περιορίζεται το ποσοστό, οι εξαιρέσεις, το πέναλτι και πως μετρούν ενοίκια, τόκοι δανείων και λογαριασμοί ΔΕΚΟ**

θώς και τα έξοδα για πληρωμές λογαριασμών ΔΕΚΟ και κοινόχρηστων, για διδάκτρα, ιατρικές επισκέψεις, ιατρικές εξετάσεις, νοσήλια και ασφαλιστρα. Εξαιρούνται οι πληρωμές για ενοίκια, δάνεια, φόρους και τέλη υπέρ του Δημοσίου, καθώς και οι δαπάνες για αγοράς ακινήτων, αυτοκινήτων, δικύκλων (πλην ποδηλάτων), σκαφών, αεροπλάνων, αεροσκαφών, αποταμιευτικών και επενδυτικών προϊόντων (μετοχές, ομολόγων κ.λπ.). Στο εισόδημα που θα λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του 30% δεν θα περιλαμβάνονται η ειδική εισφορά αλληλεγγύης και τυχόν δαπάνες του φορολογούμενου για διατροφή. Θα λαμβάνονται υπόψη τα πραγματικά εισοδήματα του φορολογούμενου και όχι τα εισοδήματα που προσδιορίζονται με βάση τα τεκμήρια διαβίωσης και απόκτησης περιουσιακών στοιχείων. Για φορολογούμενους με εισοδήματα άνω των 66.667 ευρώ προβλέπεται ανώτατο όριο 20.000 ευρώ στο ποσό των δαπανών που θα πρέπει να πραγματοποιούν με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής. Δηλαδή, όσοι φορολογούμενοι έχουν ετήσιο πραγματικό εισόδημα άνω των 66.667 ευρώ θα αρκεί να καλύψουν ποσό δαπανών 20.000 ευρώ, το οποίο αντιστοιχεί σε ποσοστό χαμηλότερο του 30%. Φορολογούμενοι που θα έχουν πραγματοποιήσει το 2020 δαπάνες για πληρωμές φόρου εισοδήματος φυσικών προσώπων και ΕΝΦΙΑ, για τοκοχρεολυτικές δόσεις δανείων και για ενοίκια, οι οποίες υπερβαίνουν αθροιστικά το 60% του ετήσιου πραγματικού εισοδήματος, θα πρέπει να καλύψουν ποσοστό 20% του ετήσιου πραγματικού εισοδήματος με ηλεκτρονικές αποδείξεις. Σε κάθε φορολογούμενο του οποίου έχει κατασχεθεί ο τραπεζικός λογαριασμός, το απαιτούμενο όριο δαπανών θα περιορίζεται στα 5.000 ευρώ. Από την υποχρέωση να καλύψουν ποσοστό του ετήσιου πραγματικού εισοδήματος με δαπάνες αγοράς αγαθών και παροχής υπηρεσιών εξοφληθείσες με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής εξαιρούνται πλήρως φορολογούμενοι 70 ετών και άνω, άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω κ.ά.

επαγγέλματός του, αλλά και να κάνει τις αγορές για την οικογένειά του. Έτσι, με δεδομένο ότι το 30% των υποχρεωτικών ηλεκτρονικών πληρωμών θα υπολογίζεται επί του καθαρού εισοδήματος όπως αυτό αποτυπώνεται στο Ε1, θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα ώστε να μη υπολογίζονται οι ίδιες δαπάνες δύο φορές.

**Οι στόχοι**

Ο περιορισμός της χρήσης μετρητών και η αύξηση των ηλεκτρονικών πληρωμών κατά 7 δισ. ευρώ είναι ένας από τους κεντρικούς στόχους που έχει θέσει για το 2020 το υπουργείο Οικονομικών. Μόνο από την εμφάνιση συναλλαγών που με το παλιό καθεστώς γίνονταν χωρίς πα-