

Περιεχόμενα

1. ΛΥΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΑΠΟΓΕΥΜΑΤΙΝΗ 13/10/2023 σελ. 15

2. ΒΗΜΑ ΒΗΜΑ Η ΕΞΑΓΟΡΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΠΑΤΗΜΕΝΩΝ

ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ 13/10/2023 σελ. 30,31



Παρασκευή 13 Οκτωβρίου 2023

15

ΧΡΗΜΑ



Πώς σβήνουν τα τεκμήρια των ακινήτων



Γράφει ο Γιώργος Λατσίας

Τα εισοδήματα που απαλλάσσουν νόμιμα τους ιδιοκίτες από το φορολογικό βάρος

760 €/τ.μ.
το τεκμήριο διαβίωσης για μονοκατοικία άνω των 300 τ.μ. σε περιοχές με αντικειμενικές τιμές 2.800-4.999 €/τ.μ.

30,3%
των πολιτών (1.930.000) φορολογήθηκαν με βάση τα τεκμήρια και όχι με βάση το εισόδημα!

5,49 δισ.
ευρώ αντί για 3,3 δισ. € η συνολική επιβάρυνσή τους λόγω τεκμηρίων

15%-45%
φόρος εισοδήματος και 2,2%-10% ειδική εισφορά αλληλεγγύης από δωρεάν παραχώρηση πρώτης κατοικίας

Το τεκμήριο ακινήτου ανέκαθεν ήταν ο πονοκέφαλος κάθε φορολογούμενου. Χιλιάδες Έλληνες πολίτες αντιμετώπιζαν πραγματική δυσκολία να το καλύψουν, ενώ η κατάργησή τους φαίνεται πως αργεί... Ειδικά φέτος το ζήτημα είναι πιο σύνθετο. Συγκεκριμένα, με βάση τα στατιστικά στοιχεία:

- Σχεδόν ένας στους τρεις φορολογούμενους πέφτει στην παγίδα των τεκμηρίων διαβίωσης και φορολογείται για εισόδημα που δεν έχει και το οποίο προέρχεται αποκλειστικά από αυτά τα τεκμήρια. Έτσι, σε σύνολο 6.370.099 φορολογούμενων το 30,3% φορολογήθηκε με βάση τα τεκμήρια και όχι με βάση το εισόδημα! Πάνω από 1.930.000 πολίτες, ενώ δήλωσαν εισοδήματα συνολικού ύψους 3,3 δισ. ευρώ, προστέθη σε αυτούς εισόδημα 5,49 δισ. ευρώ λόγω τεκμηρίων.
- Σε συζύγους φορολογούμενων βρέθηκε επιπλέον διαφορά εισοδήματος και τεκμηρίων διαβίωσης 1,29 δισ. ευρώ! Έτσι, ενώ είχαν δηλώσει εισόδημα 411.560.000 ευρώ, βρέθηκαν «δηλωμένοι» με 1,73 δισ. ευρώ.
- Όπως προβλέπεται από τις σχετικές νομοθετικές διατάξεις:
- Το τεκμήριο διαβίωσης για την κύρια κατοικία υπολογίζεται κλιμακωτά.

Το πλαίσιο εφαρμογής είναι η επιφάνεια του ακινήτου. Ισχύουν τα εξής: Έως 80 τετραγωνικά μέτρα κύριοι χώροι, 40 ευρώ ανά τ.μ. Από 81 τ.μ. μέχρι και 120 τ.μ. κύριοι χώροι, 65 ευρώ ανά τ.μ. Από 121 τ.μ. μέχρι και 200 τ.μ. κύριοι χώροι, 110 ευρώ ανά τ.μ. Από 201 τ.μ. μέχρι και 300 τ.μ. κύριοι χώροι, 200 ευρώ ανά τ.μ. Από 301 τ.μ. και άνω κύριοι χώροι, 400 ευρώ ανά τ.μ.

- Αυτά τα ποσά προσαυξάνονται κατά 40% για κατοικίες που βρίσκονται σε περιοχές με αντικειμενικές τιμές από 2.800 έως 4.999 ευρώ το τ.μ.
- Επιπλέον επιβάρυνση κατά 70% ισχύει για ακίνητα με αντικειμενικές τιμές από 5.000 ευρώ ανά τ.μ. και άνω.
- Στις μονοκατοικίες όλα τα πιο πάνω ποσά αυξάνονται κατά 20%.
- Στις δευτερεύουσες κατοικίες τα σχετικά ποσά είναι μειωμένα κατά 50%.
- Στους βοηθητικούς χώρους της κύριας οικίας ισχύει τεκμήριο 40 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Εδώ το τεκμήριο ισχύει ανεξαρτήτως από την επιφάνεια του ακινήτου.
- Προσοχή! Τα τεκμήρια διαβίωσης για τις κατοικίες έχουν άμεση επίπτωση φορολογικά σε όσους ανήκει το ακίνητο, σε όσους νοικιάζουν, αλλά και σε όσους έχει παραχωρηθεί δωρεάν, καθώς

το τεκμαρτό εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση ακινήτου θεωρείται εισόδημα από εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας!

- Μάλιστα φορολογείται με 15% για το τμήμα του μέχρι το επίπεδο των 12.000 ευρώ, με 35% για το τμήμα πάνω από τα 12.000 και μέχρι τα 35.000 ευρώ και με 45% στο τμήμα πάνω από τα 35.000 ευρώ.
- Το τεκμαρτό εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση ακινήτου επιβαρύνεται επίσης με ειδική εισφορά αλληλεγγύης 2,2%-10%, αν υπερβεί τα 12.000 ευρώ. Επίσης, έχει εισφορά, αν το σύνολο των εισοδημάτων του πολίτη περνά τα 12.000 ευρώ.

Διέξοδοι

Πώς όμως μπορείτε να απελευθερωθείτε από τα τεκμήρια; Παρακάτω τα εισοδήματα που λαμβάνονται υπόψη για την κάλυψη των τεκμηρίων:

- Από έσοδα αποζημίωσης λόγω απόλυσης από την εργασία.
- Από επιδόματα ανεργίας και ΕΚΑΣ.
- Τα κέρδη από μετοχές και αμοιβαία κεφάλαια.
- Βοηθούν τόκοι από ρέπος, έντοκα γραμμάτια και ομόλογα του ελληνικού Δημοσίου και οι τόκοι από καταθέσεις στις τράπεζες.
- Το εφάπαξ ή η αποζημίωση από ασφα-

λιστική εταιρεία.

- Από πώληση περιουσιακών στοιχείων όπως ακινήτων, αυτοκινήτων, κινητών πραγμάτων μεγάλης αξίας και λοιπών. Για όλα απαιτούνται αποδείξεις και παραστατικά. Για αγοραπωλησία αυτοκινήτων μεταξύ ιδιωτών αρκεί μία υπεύθυνη δήλωση του νόμου 1599/1986 από τους δύο συναλλασσόμενους.
- Ποσά που εισήγαγε στην Ελλάδα ο φορολογούμενος το 2019 είτε σε ευρώ είτε σε συνάλλαγμα. Χρειάζεται το πρωτότυπο παραστατικό της τράπεζας.
- Δάνεια από τράπεζες, συγγενείς ή τρίτους. Η σύναψη δανείου αποδεικνύεται από συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό έγγραφο.
- Ποσά από δωρεές και γονικές παροχές, με σχετικό πιστοποιητικό της οικείας ΔΟΥ ότι η δωρεά ή γονικά παροχή έγινε πριν από την 31η/12/2019.
- Κέρδη από λαχεία, ΠΡΟ-ΠΟ, ΛΟΤΤΟ, ΤΖΟΚΕΡ, Προκαθορισμένο Στοιχείο κ.λπ. τυχερά παιχνίδια του ΟΠΑΠ. Για όλα αυτά απαιτείται βεβαίωση από τον Οργανισμό.
- Επίκληση εισοδημάτων παρελθόντων οικονομικών ετών ή η γνωστή μέθοδος της «ανάλωσης κεφαλαίου παρελθόντων ετών» που μπορεί να δικαιολογήσει την όποια διαφορά.



ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ
gpalaitisakis@e-typos.com

Χιλιάδες ιδιώτες που κατέχουν εκτάσεις του Δημοσίου για πολλές δεκαετίες έχουν πλέον τη δυνατότητα να εξαγοράσουν τις εκτάσεις αυτές καταβάλλοντας τιμήματα υπολογιζόμενα βάσει των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων, με εκπτώσεις οι οποίες μπορεί να φθάσουν σωρευτικά μέχρι και το 80%. Τη δυνατότητα αυτή προβλέπει ο νόμος 5024/2023, που ψηφίστηκε από τη Βουλή τον Φεβρουάριο και θα αρχίσει πλέον να ενεργοποιείται με την έκδοση των προβλεπόμενων εφαρμοστικών αποφάσεων.

Τα ψιλά... γράμματα

Αναλυτικότερα, οι βασικές διατάξεις του νέου αυτού νόμου προβλέπουν τα εξής:

1 Αίτηση εξαγοράς δημοσίου ακινήτου δικαιούται να υποβάλει όποιος, κατά την έναρξη ισχύος των διατάξεων του νόμου, δηλαδή κατά την 24η Φεβρουαρίου 2023, και μέχρι σήμερα:

α) ασκεί κατοχή αδιαλείπτως με τίτλο στο όνομα του ιδίου ή των δικαιοπαρόχων του για 30 τουλάχιστον έτη επί δημοσίου ακινήτου και, στην περίπτωση που εντός του δημοσίου ακινήτου υφίσταται κτίσμα, εφόσον το κτίσμα αυτό έχει ανεγερθεί το αργότερο μέχρι την 31η-12-1991

β) ασκεί κατοχή αδιαλείπτως για 40 τουλάχιστον έτη επί δημοσίου ακινήτου εντός του οποίου υφίσταται κτίσμα το οποίο έχει ανεγερθεί το αργότερο έως την 31η-12-1981 και στο οποίο:

βα) βρίσκεται η κύρια κατοικία του, η οποία καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες του ιδίου ή της οικογένειάς του, ή

ββ) ασκεί τουριστική, βιοτεχνική, βιομηχανική ή εμπορική δραστηριότητα με χρήση κτιριακών εγκαταστάσεων και άλλων συνδεδεμένων έργων που συνδέονται λειτουργικά με αυτές ή

βγ) ασκεί αγροτική δραστηριότητα με χρήση ή μη κτιριακών εγκαταστάσεων και άλλων συνδεδεμένων έργων που συνδέονται λειτουργικά με αυτές.

Στο χρόνο της κατοχής του αιτούντος συνοπολογίζεται και ο

ΟΔΗΓΟΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ

Πώς θα γίνει η εξαγορά καταπατημένων του Δημοσίου

Με εκπτώσεις έως 80% και δόσεις από 100 ευρώ το μήνα η απόκτηση κατεχόμενων εκτάσεων του κράτους

χρόνος κατοχής των δικαιοπαρόχων του.

2 Ο αιτών δικαιούται να εξαγοράσει:

α) Επί δημοσίων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, έκταση ίση κατ' ανώτατο όριο με το ελάχιστο εμβαδό άρτιου και οικοδομήσιμου οικοπέδου, κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία που ισχύει κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης εξαγοράς. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η εξαγορά μεγαλύτερης έκτασης, εφόσον σε αυτήν υφίστανται, εν όλω ή εν

μέρει, κτίσματα ή βοηθητικές εγκαταστάσεις αυτών, που αποτελούν ενιαίο λειτουργικό σύνολο. Στις περιπτώσεις του πρώτου εδαφίου, εάν το τμήμα που απομένει μετά την εξαγορά του δημοσίου ακινήτου καθίσταται μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, είναι υποχρεωτική η εξαγορά αυτού από τον αιτούντα. **β)** Επί δημοσίων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, ενιαία έκταση 10 στρεμμάτων κατ' ανώτατο όριο. Κατ' εξαίρεση, μπορούν να εξαγορασθούν περισσότερα του ενός δημόσια ακίνητα εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού από τον ίδιο αι-

τούντα, υπό την προϋπόθεση ότι το σύνολο των υπό εξαγορά δημοσίων ακινήτων δεν υπερβαίνει τα 20 στρέμματα κατ' ανώτατο όριο και κάθε προς εξαγορά δημόσιο ακίνητο δεν υπερβαίνει τα 10 στρέμματα. Είναι δυνατή η εξαγορά μεγαλύτερης έκτασης και μέχρι τριάντα 30 στρέμματα κατ' ανώτατο όριο συνολικά, εφόσον είτε αυτή καλύπτεται από κτίσματα ή από αναγκαία έργα υποδομής ή εγκαταστάσεις παντός είδους, νόμιμα λειτουργούσας επιχείρησης είτε έχει γίνει χρήση του συντελεστού δόμησης της έκτασης αυτής για την ανέγερση των κτισμάτων. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, εάν το εναπομείναν τμήμα μετά την εξαγορά του δημοσίου ακινήτου καθίσταται μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, είναι υποχρεωτική η εξαγορά αυτού από τον αιτούντα.

Ειδικά στην περίπτωση δημοσίων ακινήτων εντός των οποίων λειτουργούν βιομηχανικές ή βιοτεχνικές εγκαταστάσεις ή ασκείται

Ειδική μέριμνα για ανάπηρους, πολύτεκνους, ανέργους και δικαιούχους Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος



Χιλιάδες ιδιώτες που κατέχουν εκτάσεις του Δημοσίου έχουν τη δυνατότητα να τις εξαγοράσουν.

Η διαδικασία για την υποβολή των αιτήσεων

8 Οι αιτήσεις για την εξαγορά των ακινήτων και των συνοδευτικών δικαιολογητικών θα υποβάλλονται ηλεκτρονικά σε ειδικό ψηφιακό πλατφόρμα -στο ειδικό πληροφοριακό σύστημα «Αιτήσεων Εξαγοράς Δημοσίων Ακινήτων»- που θα διαχειρίζεται η Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης (ΓΓΠΣΔΔ). Η είσοδος του αιτούντος στην πλατφόρμα αυτή θα γίνεται με τη χρήση των κωδικών του TAXISnet. Με την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης εξαγοράς θα πρέ-

πει να καταβάλλεται παράβολο 300 ευρώ μέσω του συστήματος e-paraνόλο της ΓΓΠΣΔΔ. Το παράβολο θα συμψηφίζεται με το τίμημα εξαγοράς κατά τη διαδικασία εξόφλησής του.

9 Η εξαγορά θεωρείται «δυναμική» και το Δημόσιο θα μπορεί να εγείρει ζήτημα και να την μπλοκάρει μέσω ειδικής επιτροπής που συστήνεται και είναι αρμόδια να γνωμοδοτεί στο αρμόδιο όργανο του υπουργείου Οικονομικών για την αποδοχή ή την απόρριψη της κάθε αίτησης εξαγοράς.

Οι επιλογές εξόφλησης του τιμήματος

10 Εφόσον η επιτροπή εισογήσει να γίνει αποδεκτή η αίτηση εξαγοράς, εκδίδεται από το αρμόδιο όργανο του υπουργείου Οικονομικών πιστοποιητικό αποδοχής. Στη συνέχεια πρέπει να ολοκληρωθεί η εξόφληση του τιμήματος για να εκδοθεί η τελική απόφαση εξαγοράς. Η εξόφληση του τιμήματος μπορεί να γίνει είτε εφάπαξ με πρόσθετη έκπτωση 10% είτε τμηματικά σε 60 μηνιαίες δόσεις, κάθε μία από τις οποίες δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 100 ευρώ.

αγορική ή κτηνοτροφική δραστηριότητα, είναι δυνατή η εξαγορά έκτασης μεγαλύτερης των 30 στρεμμάτων και μέχρι 100 στρέμματα κατ' ανώτατο όριο συνολικά, εφόσον το δημόσιο ακίνητο ή τα δημόσια ακίνητα για τα οποία ασκείται το δικαίωμα εξαγοράς είναι αναγκαία για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών σκοπών των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή την άσκηση της αγροτικής ή κτηνοτροφικής δραστηριότητας.

3 Εάν εντός του προς εξαγορά δημοσίου ακινήτου βρισκείται έκταση δασικού χαρακτήρα,

εφόσον αυτή καταλαμβάνει κατ' ανώτατο όριο το 20% του εμβαδού του, εξαγοράζεται ενιαία με το δημόσιο ακίνητο, με διατήρηση των όρων προστασίας της, που απορρέουν από τη φύση της και από την κείμενη νομοθεσία.

4 Εάν εντός του προς εξαγορά δημοσίου ακινήτου περιλαμβάνονται περιοχές οι οποίες υπάγονται στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών, εξακολουθούν να εφαρμόζονται μετά την εξαγορά αυτού οι περιορισμοί οι οποίοι ορίζονται στη σχετική για τις περιοχές αυτές νομοθεσία.

5 Ως τίμημα εξαγοράς ορίζεται η αντικειμενική αξία του ακινήτου με προσαύξηση 25%, εάν υπάρχει κτίσμα. Σε περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος, ο υπολογισμός του τιμήματος γίνεται βάσει συγκριτικών στοιχείων. Αν το κτίσμα έχει ανεγερθεί από το Δημόσιο, καταβάλλεται το διπλάσιο ποσό του τιμήματος.

6 Επί του βασικού τιμήματος εξαγοράς (επί της αντικειμενικής αξίας ή της προσδιοριζόμενης με βάση συγκριτικά στοιχεία τιμής του ακινήτου προσαιζημένης κατά 25% αν υπάρχει και κτίσμα) προβλέπεται έκπτωση σε ποσοστό:

- α) 2% ανά έτος μετά την πάροδο 30 ετών αδιάλειπτης κατοχής, για κάθε περίπτωση δικαιούχου που υπάγεται στην περίπτωση α' της παραπάνω παραγράφου 1.
- β) 1% ανά έτος μετά την πάροδο 40 ετών αδιάλειπτης κατοχής, για κάθε περίπτωση δικαιούχου που

υπάγεται στην περίπτωση β' της παραπάνω παραγράφου 1.

Το ανώτατο όριο της έκπτωσης αυτής δεν μπορεί να υπερβεί το 50%.

7 Προβλέπεται επιπλέον και μία δεύτερη κατηγορία έκπτωσης που προσδιορίζεται με βάση κοινωνικά και εισοδηματικά κριτήρια. Η πρόσθετη αυτή έκπτωση ανέρχεται σε:

- ▶ 30% εάν ο αιτών είναι άτομο με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω ή φιλοξενεί άτομο με αναπηρία 80% και άνω για περισσότερο από ένα έτος και έχει ετήσιο ατομικό εισόδημα έως 40.000 ευρώ ή ετήσιο οικογενειακό εισόδημα έως 60.000 ευρώ.
- ▶ 20% εάν ο αιτών είναι άτομο με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω ή εάν φιλοξενεί τέτοιο άτομο και έχει ετήσιο ατομικό εισόδημα έως 18.000 ευρώ ή ετήσιο οικογενειακό εισόδημα έως 24.000 ευρώ.
- ▶ 20% εάν είναι παλιννοστών ομο-

γενής ο οποίος έχει εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή είναι μόνιμος κάτοικος παραμεθόριων περιοχών.

- ▶ 20% εάν είναι πολύτεκνος με ετήσιο ατομικό εισόδημα έως 40.000 ευρώ ή ετήσιο οικογενειακό εισόδημα έως 80.000 ευρώ.
 - ▶ 15% εάν είναι τρίτεκνος με ετήσιο ατομικό εισόδημα 25.000 ευρώ ή ετήσιο οικογενειακό εισόδημα μέχρι 40.000 ευρώ. Αυτό το ποσοστό έκπτωσης εφαρμόζεται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες.
 - ▶ 15% εάν ο αιτών είναι μακροχρόνια άνεργος ή εάν εντός του ακινήτου υπάρχει κτίσμα που αποτελεί την κύρια και μοναδική κατοικία του.
 - ▶ 20% εάν ο αιτών είναι δικαιούχος του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος.
- Εφόσον ο αιτών εμπίπτει σε περισσότερες της μίας εκ των παραπάνω περιπτώσεων, εφαρμόζεται μόνο η περίπτωση που προβλέπει τη μεγαλύτερη έκπτωση. ■

Το παράβολο των 300 ευρώ θα συμψηφίζεται με το τίμημα εξαγοράς κατά τη διαδικασία εξόφλησής του