ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1. Ποιο είναι το αντικείμενο του φ.μ.α. και ποιος ο υπόχρεος για την καταβολή του φόρου;

Σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου με αντάλλαγμα και σύσταση εμπραγμάτου σε ακίνητο δικαιώματος καθώς και σε μεταβίβαση πλοίου με ελληνική σημαία επιβάλλεται φόρος στην αξία αυτών και υπόχρεος για την καταβολή του είναι ο αγοραστής.

2. Ποια είναι η αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την υποβολή της δήλωσης;

Για κάθε μεταβίβαση ακινήτου οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται πριν από τη σύνταξη του συμβολαίου, να επιδώσουν κοινή δήλωση φ.μ.α. προς τον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. της περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.

3. Σε πόσα αντίγραφα υποβάλλεται η δήλωση;

Η δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίγραφα εκ των οποίων το ένα κρατείται από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και το δεύτερο, αφού βεβαιωθεί από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για την ακρίβεια της αντιγραφής, παραδίδεται στον συμβαλλόμενο.

4. Επιτρέπεται η επίδοση της δήλωσης σε αναρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ.;

Επιτρέπεται η επίδοση της δήλωσης σε αναρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., όταν είναι δύσκολη η επίδοσή της στον αρμόδιο Προϊστάμενο, λόγω του ότι η έδρα αυτού είναι σε διαφορετική πόλη από εκείνη που καταρτίζεται η σύμβαση, ο οποίος, αφού καταχωρήσει τη δήλωση αυτή στο βιβλίο δηλώσεων, υποχρεούται να την αποστείλει στον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. προς έλεγχο.
Επίσης, αν στην περιφέρεια που βρίσκεται το ακίνητο εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, επιτρέπεται, όταν είναι δύσκολη η επίδοσή της στον αρμόδιο Προϊστάμενο, να επιδοθεί η δήλωση του φόρου μεταβίβασης στον Προϊστάμενο της αρμόδιας για τη φορολογία εισοδήματος του αγοραστή Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας. Στην περίπτωση αυτή χορηγείται αντίγραφο της δήλωσης για τη σύνταξη συμβολαίου και στη συνέχεια η δήλωση διαβιβάζεται στον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. για έλεγχο των προσδιοριστικών στοιχείων του ακινήτου που δηλώθηκαν.

5. Πώ ς καταβάλλεται ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων;

Στις περιοχές που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α., ο φορολογούμενος υποχρεούται να αναγράφει σε αυτήν την αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, βάσει της οποίας καταβάλλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί. Σε περίπτωση που το τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, ο φόρος υπολογίζεται επί του τιμήματος. Αν όμως ο φορολογούμενος αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία του

ακινήτου, έχει το δικαίωμα μέσα σε 60 ημέρες από τότε που υπέβαλε τη δήλωση να προσφύγει στα διοικητικά δικαστήρια, τα οποία θα αποφανθούν για τον προσδιορισμό της αξίας με βάση τα συγκριτικά στοιχεία.
Στις υπόλοιπες περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α., ο φορολογούμενος καταβάλλει εξ ολοκλήρου το φόρο που αναλογεί με βάση την αξία που δήλωσε. Στη συνέχεια, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. προσδιορίζει προσωρινά την αγοραία αξία του ακινήτου και ο αγοραστής έχει πλέον το δικαίωμα μέσα σε δίμηνη ανατρεπτική προθεσμία από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης να επιδώσει συμπληρωματική δήλωση σύμφωνα με τη προσωρινή αξία του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. και να καταβάλει χωρίς προσαυξήσεις και πρόστιμα το μισό του αναλογούντος φόρου και το υπόλοιπο μισό τον επόμενο της βεβαίωσης μήνα. Στην περίπτωση που δεν υποβάλει την πιο πάνω συμπληρωματική δήλωση, ενεργείται πλέον τακτικός έλεγχος από το προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για το προσδιορισμό της αξίας, χωρίς να τον δεσμεύει πλέον η προσωρινή προεκτίμηση και στη συνέχεια εκδίδεται το σχετικό φύλλο ελέγχου. Μέσα σε 60 ημέρες από την κοινοποίηση του φύλλου ελέγχου ο αγοραστής έχει το δικαίωμα να συμβιβαστεί ή να προσφύγει στα διοικητικά δικαστήρια.

6. Ποιοι είναι οι συντελεστές για τον υπολογισμό του Φ.Μ.Α.;
Με τη διάταξη του άρθρου 22 του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α΄/23.4.2010) αναπροσαρμόστηκαν οι συντελεστές του Φ.Μ.Α. ως ακολούθως:
8% για το μέχρι είκοσι χιλιάδων (20.000) € τμήμα της φορολογητέας αξίας και 10% για το άνω του ποσού αυτού τμήμα της, ανεξάρτητα από την ύπαρξη ή μη πυροσβεστικής υπηρεσίας στην περιοχή.
Στο ποσό του κύριου φόρου επιβάλλεται και φόρος υπέρ δήμων και κοινοτήτων 3%.
Για να γίνει κατανοητό αυτό, παρατίθενται τα ακόλουθα παραδείγματα:
α) Ο Α΄ αγοράζει οικόπεδο αξίας 8.800 €. Ο αναλογών φόρος μεταβίβασης θα υπολογισθεί με συντελεστή 8%.
β) Ο Α΄ αγοράζει οικόπεδο αξίας 22.000 €. Ο αναλογών φόρος θα υπολογισθεί για το μέχρι των 20.000 € τμήμα της αγοραίας αξίας με συντελεστή 8%, για το άνω δε των 2.000 € τμήμα με συντελεστή 10%.
Οι ανωτέρω συντελεστές εφαρμόζονται σε μεταβιβάσεις ακινήτων, η φορολογική υποχρέωση των οποίων γεννιέται από τις 23-4-2010 και μετά.
Ο Φ.Μ.Α. που προκύπτει κατά τα προεκτεθέντα μειώνεται στο μισό ή στο ένα τέταρτο ανάλογα με τη νομική μορφή της πραγματοποιούμενης μεταβίβασης ή την ιδιότητα των συμβαλλόμενων προσώπων. Οι κυριότερες κατηγορίες είναι οι ακόλουθες:
α) Φ.Μ.Α. μειωμένος στο τέταρτο.
Οι περιπτώσεις που ο Φ.Μ.Α. μειώνεται στο τέταρτο είναι η αυτούσια διανομή ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων, η διάλυση Ο.Ε., Ε.Ε. και Ε.Π.Ε. και η μεταβίβαση των ακινήτων της εταιρείας στους εταίρους της κατά το λόγο της εταιρικής τους μερίδας καθώς και η απόληψη ακινήτων της εταιρείας από εταίρους που αποχωρούν από αυτή.
β) Φ.Μ.Α. μειωμένος στο μισό.
Οι περιπτώσεις που ο Φ.Μ.Α. μειώνεται στο μισό είναι η ανταλλαγή ακινήτων ίσης αξίας, η υποχρεωτική ανταλλαγή οικοπέδων, συγχώνευση Α.Ε και Συνεταιρισμών, η αναγκαστική απαλλοτρίωση για δημόσια ωφέλεια καθώς και η συνένωση οικοπέδων.

7. Σε ποιες περιπτώ σεις σύστασης ή τροποποίησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας οφείλεται Φ.Μ.Α.;

Σε κάθε περίπτωση σύστασης ή τροποποίησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας θα πρέπει να ερευνάται αν συντελείται, άμεσα ή έμμεσα, μεταβίβαση εμπραγμάτων επί ακινήτων δικαιωμάτων μεταξύ των συγκυρίων, είτε με μορφή διανομής, είτε ανταλλαγής, είτε πώλησης, είτε δωρεάς ιδανικών μεριδίων π.χ.

- σύσταση σε οικόπεδο με υφιστάμενα κτίσματα.
- σύσταση και στο μελλόκτιστο δικαίωμα υψούν με υφιστάμενα κτίσματα.
- μεταφορά ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου σε μελλόκτιστο δικαίωμα υψούν, στο οποίο υφίστανται κτίσματα και στις οριζόντιες ιδιοκτησίες αυτών έχει κατανεμηθεί το σύνολο των ποσοστών του οικοπέδου.
- τροποποίηση σύστασης με απόσπαση τμήματος οριζόντιας ιδιοκτησίας από εκείνη στην οποία ανήκε και μεταφορά της σε οριζόντια ιδιοκτησία άλλου συνιδιοκτήτη.
- σύσταση με διανομή ψιλής κυριότητας.
- διανομή υφιστάμενης κάθετης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο με κτίσματα.
- κατάργηση υφιστάμενης σύστασης σε οικόπεδο με κτίσματα.

8. Τεκμήριο αποπερατωμένου κτίσματος – Ποιες είναι οι προϋποθέσεις εφαρμογής του;

α. να μεταβιβάζονται ιδανικά μερίδια οικοπέδου
β. η μεταβίβαση να γίνεται με αντάλλαγμα
γ. να έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια ανέγερσης πολυκατοικίας, ή η σχετική αίτηση να έχει υποβληθεί το αργότερο σε 2 χρόνια από τη μεταβίβαση και
δ. η ανέγερση των κτισμάτων να γίνει είτε από τον πωλητή των ποσοστών του οικοπέδου, είτε από εργολάβο ο οποίος ανέλαβε με αντιπαροχή την ανέγερση της πολυκατοικίας, είτε από τρίτο πρόσωπο το οποίο ενεργεί για λογαριασμό είτε του οικοπεδούχου είτε του εργολάβου.

9. Πότε οφείλεται φόρος διανομής;

Κατά την αυτούσια διανομή ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων τους οφείλεται φ.μ.α , αν συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
α. η διανομή να είναι αυτούσια, δηλαδή ο καθένας από τους συγκυρίους να παίρνει είτε ένα διαιρετό μέρος των ακινήτων που διανέμονται είτε ποσοστό εξ αδιαιρέτου αυτών.
β. η αξία της μερίδας που παίρνει από τη διανομή κάθε συγκύριος δηλ. η φυσική του μερίδα, να είναι ίση με την αξία της ιδανικής του μερίδας, δηλ. με την αξία που είχε η εξ αδιαιρέτου συμμετοχή του.
Ο φ.μ.α. μειωμένος στο ¼ επιβάλλεται στο σύνολο της περιουσίας που διανέμεται και σε

περίπτωση άνισης διανομής, η επί πλέον αξία θεωρείται ότι αποκτάται με ξεχωριστή μεταβίβαση και φορολογείται με ακέραιο συντελεστή φ.μ.α, αν καταβληθεί αντάλλαγμα, διαφορετικά οφείλεται φόρος δωρεάς.
Σε περίπτωση άνισης διανομής η διαφορά της φυσικής από την ιδανική μερίδα υποβάλλεται τόσο σε φόρο διανομής όσο και κατά περίπτωση σε φόρο δωρεάς ή φ.μ.α. με ακέραιο συντελεστή.

10. Ποιοι είναι οι πρόσθετοι φόροι και πότε επιβάλλονται;
Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 2523/1997, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 24 παρ. 1 του ν.3296/2004:
α) Σε περίπτωση μη υποβολής δήλωσης, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2,5% επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος λόγω μη υποβολής της δήλωσης, για κάθε μήνα καθυστέρησης.
β) Σε περίπτωση υποβολής ανακριβούς δήλωσης, επιβάλλεται στον υπόχρεο πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2% επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε, για κάθε μήνα καθυστέρησης.
γ) Σε περίπτωση υποβολής εκπρόθεσμης δήλωσης, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 1% επί του φόρου που οφείλεται με τη δήλωση, για κάθε μήνα καθυστέρησης.
Τα ανωτέρω ισχύουν για υποθέσεις φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, η φορολογική υποχρέωση των οποίων γεννιέται από τη δημοσίευση του ν. 3296/2004 και μετά (14.12.2004).
Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 2523/1997, ορίζονται ως ανώτατα όρια για την επιβολή πρόσθετων φόρων, το ποσοστό 100% για υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης και 200% για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος φορολογούμενος.

11. Δικαίωμα προσφυγής – Εξώ δικη επίλυση της διαφοράς
α. Κατά του φύλλου ελέγχου έχει δικαίωμα προσφυγής ο υπόχρεος ή οι κληρονόμοι του, εντός 60 ημερών από την κοινοποίηση του φύλλου ελέγχου.
β. Κατά τη διάρκεια της προθεσμίας προς άσκηση της προσφυγής, ο υπόχρεος δικαιούται να ζητήσει από τον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ την εξώδικη επίλυση της διαφοράς (συμβιβασμός).