



ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ-ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ για ακίνητα

Απαντήσεις στις πιο συχνές ερωτήσεις που απασχολούν τους ομογενείς και θέλουν να αγοράσουν ακίνητο στην Ελλάδα με χρήματα που αποκτήθηκαν στο εξωτερικό δίνει η Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του υπουργείου Οικονομικών. Στην στήλη αυτή θα δημοσιεύονται συνέχεια όλα τα νέα που αφορούν τους ομογενείς και ιδιαίτερα για θέματα που σχετίζονται με την φορολόγηση ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα:

■ - Ποια δικαιολογητικά πρέπει να υποβληθούν με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος για την απαλλαγή από το τεκμήριο απόκτησης περιουσιακών στοιχείων, στην περίπτωση αγοράς τους με επαναπατριζόμενα κεφάλαια;

Για τη μη εφαρμογή του τεκμηρίου απόκτησης περιουσιακών στοιχείων στην περίπτωση που αυτά αγοράζονται με επαναπατριζόμενα κεφάλαια, υποβάλλεται το λογιστικό παραστατικό της συναλλαγής – εισαγωγής των κεφαλαίων που εκδίδει η τράπεζα που διενεργεί την εισαγωγή, όπως ορίζεται με την 1070412/11007/Β0012/ΠΟΛ. 1110/1.11.2004 απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

Η Τράπεζα εκδίδει ένα παραστατικό το οποίο είναι μοναδικό. Σε περίπτωση κοινού λογαριασμού ο ένας από τους συνδικαιούχους παίρνει το πρωτότυπο και οι λοιποί επικυρωμένα φωτοαντίγραφα αυτού, στα οποία πάνω σημειώνουν ενυπόγραφα ποιος έχει πάρει το πρωτότυπο και ποια είναι η Δ.Ο.Υ. του.

- Πώς φορολογούνται εισοδήματα που αποκτήθηκαν στην αλλοδαπή;

Πρώτα εξετάζουμε τι προβλέπει η σύμβαση αποφυγής της διπλής φορολογίας του εισοδήματος που τυχόν ισχύει, μεταξύ του συγκεκριμένου κράτους με την Ελλάδα. Αν δεν προβλέπεται κάτι διαφορετικό ή δεν υπάρχει σύμβαση, τότε το εισόδημα που αποκτήθηκε στην αλλοδαπή προστίθεται στα υπόλοιπα εισοδήματα και φορολογείται. Σημειώνεται ότι από το οικον. έτος 1993 (χρήση 1/1-31/12/1992) οι συντάξεις του εξωτερικού υπάγονται σε

φόρο εισοδήματος στην Ελλάδα. Ο φόρος ο οποίος τυχόν καταβλήθηκε στην αλλοδαπή, για το εισόδημα που προέκυψε σ' αυτή, εκπίπτει από το φόρο που αναλογεί στο συνολικό του εισόδημα, μέχρι όμως του ποσού του φόρου που αναλογεί για το εισόδημα της αλλοδαπής στην Ελλάδα, με την επιφύλαξη των όσων προβλέπονται από τη διμερή σύμβαση, αν υπάρχει.

- Ποιος είναι αρμόδιος προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. για την υποβολή δηλώσεων φόρου κληρονομιάς;

Ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. της κατοικίας του κληρονομούμενου ή ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. κατοίκων εξωτερικού αν ο κληρονομούμενος ήταν κάτοικος αλλοδαπής. Αν όμως ο κληρονομούμενος είχε την κατοικία του στην αλλοδαπή, αλλά πέθανε στην Ελλάδα, αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. του τόπου θανάτου (άρθρο 66 ν.2961/2001).

- Ποιοι είναι οι δικαιούχοι της απαλλαγής από το Φ.Μ.Α για αγορά πρώτης κατοικίας;

Η απαλλαγή παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα (έγγαμα ή άγαμα) και συγκεκριμένα μόνο σε Έλληνες υπηκόους που κατοικούν στην Ελλάδα. Κατ' εξαίρεση μπορούν να τύχουν απαλλαγής οι Έλληνες ή ομογενείς που εργάστηκαν ή εργάζονται στο εξωτερικό για έξι τουλάχιστον χρόνια και είναι εγγεγραμμένοι κατά το χρόνο της αγοράς σε δημοτολόγια της χώρας ακόμα και αν δεν διαμένουν στην Ελλάδα, αρκεί να πληρούν τις λοιπές προϋποθέσεις που ορίζει ο νόμος. Συνεπώς δεν δικαιούνται της απαλλαγής οι Έλληνες φοιτητές για όσο διάστημα παραμένουν σπουδάζοντας στο εξωτερικό.

Επίσης για τους έμμισθους Έλληνες δημοσίους υπαλλήλους που υπηρετούν στο εξωτερικό θεωρείται ότι η κατοικία τους βρίσκεται στην Ελλάδα και συνεπώς δικαιούνται της απαλλαγής. Οι αλλοδαποί δεν μπορούν να τύχουν της απαλλαγής αυτής κατά την αγορά πρώτης κατοικίας. Κατ' εξαίρεση της ως άνω απαλλαγής μπορεί να τύχουν και οι αλλοδαποί υπήκοοι Κράτους - Μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οι οποίοι διαμένουν και εργάζονται για αρκετό διάστημα στην Ελλάδα με τις ίδιες προϋποθέσεις που τυχαίνουν οι Έλληνες πολίτες. Η απαλλαγή κατά την αγορά πρώτης κατοικίας παρέχεται και στους Έλληνες εκ Τουρκίας, Β. Ηπείρου, Ρωσίας (Πόντιοι) και εκ Κύπρου, εφόσον έχουν εγκατασταθεί μόνιμα στην Ελλάδα. Η μόνιμη διαμονή της κατηγορίας αυτών των δικαιούχων αποδεικνύεται με κάθε νόμιμο μέσο, όπως π.χ. η έναρξη άσκησης επαγγέλματος, η πρόσληψη για παροχή υπηρεσιών εξαρτημένης εργασίας (μισθωτός), η ενοικίαση κατοικίας,

η φοίτηση σε σχολές κ.λ.π. Επισημαίνεται ότι ειδικά για τα πρόσωπα αυτά η πρόθεσή τους για μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα δεν αναιρείται από το γεγονός ότι για ειδικούς λόγους, οι αρμόδιες υπηρεσίες τους χορηγούν προσωρινές άδειες παραμονής που ανανεώνονται. Οι καταγόμενοι από τη Βόρεια Ήπειρο, την Κύπρο και την Τουρκία, εφόσον απέκτησαν ιθαγένεια τρίτου κράτους πλην της Αλβανικής, Κυπριακής και Τουρκικής, δεν μπορούν να τύχουν απαλλαγής από το φόρο. Η απαλλαγή παρέχεται και στον κύριο εξ αδιαιρέτου ποσοστού ή ψιλό κύριο ή επικαρπωτή κατοικίας ή οικοπέδου που αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό ή το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας ή της ψιλής κυριότητας, προκειμένου να γίνει εξ ολοκλήρου κύριος του ακινήτου, εφόσον το ποσοστό που έχει δεν του πληροί τις στεγαστικές ανάγκες.

Η απαλλαγή του εγγάμου παρέχεται και στην άγαμη μητέρα ή στον εξ αναγνωρίσεως πατέρα, εφόσον έχουν την επιμέλεια των ανήλικων τέκνων τους. Η απαλλαγή του εγγάμου παρέχεται και στον άγαμο, ενήλικα με αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία. Ο έγγαμος μπορεί να προσauξήσει το αφορολόγητο του με αυτό των αγάμων ενηλίκων παιδιών του με αναπηρία τουλάχιστον 67% ανεξαρτήτου ηλικίας. Η απαλλαγή παρέχεται και στο σύζυγο που βρίσκεται σε διάσταση, υπό τον όρο ότι έχει καταθέσει αίτηση ή αγωγή διαζυγίου τουλάχιστον προ έξι μηνών από το χρόνο της αγοράς. Αν δε λυθεί ο γάμος με διαζύγιο μέσα σε πέντε έτη από την αγορά, αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή και καταβάλλεται ο οικείος φόρος. Ο εν διαστάσει σύζυγος που έχει την επιμέλεια των τέκνων της οικογένειας δικαιούται της απαλλαγής του εγγάμου, προσauξανόμενη ανάλογα με τον αριθμό των ανήλικων τέκνων. Οι ιδιοκτήτες ξενοδοχείων, αποθηκών, γραφείων, βιομηχανοστασίων και γενικά αμιγών επαγγελματικών στεγών έχουν δικαίωμα απαλλαγής. Δεν θεωρείται επαγγελματική στέγη το ακίνητο, το οποίο από την οικοδομική άδεια ή τον τίτλο κτήσης χαρακτηρίζεται ως κατοικία, έστω και αν αυτό χρησιμοποιείται ως επαγγελματική στέγαση.

- Το Ε9 θα υποβληθεί μόνο από Έλληνες ή και από αλλοδαπούς που έχουν ακίνητα στην Ελλάδα;

Το Ε9 υποβάλλεται από όσους έχουν ακίνητα στην Ελλάδα ανεξάρτητα από την ιθαγένεια ή τον τόπο κατοικίας τους.

-Για Έλληνες ή ομογενείς κατοίκους εξωτερικού που απαλλάσσονται από το Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτου λόγω αγοράς πρώτης κατοικίας απαιτούνται τα παρακάτω δικαιολογητικά:

- α. πιστοποιητικό εγγραφής σε ελληνικό δημοτολόγιο
- β. για την ιδιότητα του Έλληνα, δελτίο αστυνομικής ταυτότητας ή ελληνικό διαβατήριο
- γ. για την ιδιότητα του ομογενούς, πιστοποιητικό της ελληνικής προξενικής αρχής ή βεβαίωση ελληνικής κοινότητας του εξωτερικού, θεωρημένη από την ελληνική προξενική αρχή, ή πιστοποιητικό του Υπουργείου Δημόσιας Τάξης ή του Υπουργείου Εσωτερικών ή άλλης ελληνικής αρχής.
- δ. για την απόδειξη της εξαετούς εργασίας στο εξωτερικό, βεβαίωση του εργοδότη θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής από την πλησιέστερη ελληνική προξενική αρχή ή βεβαίωση ασφαλιστικού οργανισμού θεωρημένη από την πλησιέστερη προς τον τόπο εργασίας ελληνική προξενική αρχή ή τυχόν εκεί υφιστάμενα κλιμάκια του Υπ.Εργασίας. Η θεώρηση παρέλκει προκειμένου για κράτη που έχουν υπογράψει τη Σύμβαση της Χάγης.