

ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κούρεμα φόρων στα εισοδήματα από ενοίκια

Ένα από τα σενάρια προβλέπει τη μείωση του πρώτου συντελεστή από 15% σε 5% για εισοδήματα έως 5.000 ευρώ

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Πακέτο φοροελαφρύνσεων σε ιδιοκτήτες ακινήτων οι οποίοι αποκτούν εισοδήματα από ενοίκια βρίσκεται στο τραπέζι της κυβέρνησης, με τις οποίες παρεμβάσεις να συνδέονται με το πλέγμα των μέτρων για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης.

Στόχος των ελαφρύνσεων, οι οποίες εξετάζεται να περιληφθούν στο καλάθι της ΔΕΘ, είναι να δοθούν κίνητρα σε χιλιάδες ιδιοκτήτες προκειμένου να ανοίξουν και να ρίξουν στην αγορά της μακροχρόνιας μίσθωσης κλειστές κατοικίες, αλλά και να περιοριστεί το φαινόμενο της απόκρυψης από την Εφορία των πραγματικά αποκτούμενων εισοδημάτων από ενοίκια.

Τα σενάρια

Τα σενάρια με τις παρεμβάσεις που εξετάζονται προβλέπουν:

Αλλαγές στην κλίμακα φορολογίας των εισοδημάτων από ενοίκια με μείωση του πρώτου συντελεστή από 15% σε 5% για εισοδήματα έως 5.000 ευρώ ή και με προσθήκη ενός ή ενδεχομένως και δύο νέων συντελεστών στην κλίμακα.

Εναλλακτικά εξετάζεται η φορολόγηση των εισοδημάτων από ακίνητα με βάση την κλίμακα και τους συντελεστές φορολόγησης των εισοδημάτων που αποκτούν οι μισθωτοί, συνταξιούχοι και επαγγελματίες, μέτρο το οποίο έχουν προτείνει οι εκπρόσωποι των ιδιοκτητών ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ).

Σήμερα, το ετήσιο καθαρό φορολογητέο εισόδημα από ενοίκια φορολογείται αυτοτελώς από το πρώτο ευρώ βάσει κλίμακας στην οποία ισχύουν συντελεστές 15%-45%. Συγκεκριμένα, εφαρμόζονται συντελεστές:

- 15% για τα πρώτα 12.000 ευρώ του εισοδήματος
- 35% για το τμήμα του εισοδήματος από τα 12.001 έως τα 35.000 ευρώ
- 45% για το τμήμα του εισοδήματος πάνω από τα 35.000 ευρώ.

Φοροελάφρυνση

Σε περίπτωση που εφαρμοστεί ένας νέος εισαγωγικός συντελεστής 5% για το τμήμα του εισοδήματος έως 5.000 ευρώ, τότε ο φόρος μειώνεται κατά 500 ευρώ τον χρόνο, από 750 ευρώ σήμερα σε 250 ευρώ. Η μείωση αυτή θα περάσει και στα εισοδήματα

Η φορολογία των ακινήτων αποτελεί τη βασικότερη αιτία πίσω από τη στεγαστική κρίση, όπως έδειξε έρευνα της Kapa Research η οποία διενεργήθηκε για λογαριασμό της ΠΟΜΙΔΑ

ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΙ ΚΑΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΑΠΟ

ΚΛΙΜΑΚΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΩ ΔΗΛΩΣΕ
Εως €5.000	1.248.4
€5.000 - €10.000	285.7
€10.000 - €20.000	157.7
€20.000 - €50.000	57.6
€50.000 και άνω	8.4
ΣΥΝΟΛΟ	1.758.0

από ακίνητα που υπερβαίνουν τα 5.000 ευρώ. Για παράδειγμα, για κάποιον που εισπράττει ενοίκια 12.000 ευρώ τον χρόνο ο φόρος από 1.800 ευρώ περιορίζεται σε 1.300 ευρώ.

Η φορολογία των ακινήτων αποτελεί τη βασικότερη αιτία πίσω από τη στεγαστική κρίση, όπως έδειξε έρευνα της Kapa Research η οποία διενεργήθηκε για λογαριασμό της ΠΟΜΙΔΑ. Στην έρευνα, σχεδόν το 50% των ιδιοκτητών θεωρούν τη μείωση της φορολογίας ενοικίων το πιο αποτελεσματικό μέτρο για την ενίσχυση της προσφοράς κατοικιών.

Εισοδήματα

Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, τα εισοδήματα από ενοίκια ξεπερνούν τα 8,5 δισ. ευρώ ετησίως με επτά στους δέκα φορολογούμενους να δηλώνουν έως 5.000 ευρώ και άλλο ένα 16% να δηλώνει από 5.001 έως 10.000 ευρώ. Δηλαδή το 87% των ιδιοκτητών δηλώνει κάτω από 10.000 ευρώ ετήσιο εισόδημα από ακίνητα.

Σημειώνεται ότι σε φόρο εισοδήματος δεν υπάγεται το 100% του εισοδήματος από ενοίκια, αλλά το 95%, καθώς για κάθε ιδιοκτήτη εκ-



μισθούμενου ακινήτου η ισχύουσα νομοθεσία προβλέπει αυτόματη έκπτωση ποσοστού 5% ως δαπάνη επισκευής και συντήρησης του ακινήτου. Η έκπτωση του 5% δεν απαιτεί δικαιολογητικά, αλλά υπολογίζεται αυτόματα κατά την εκκαθάριση της φορολογικής δήλωσης και τον υπολογισμό του φόρου εισοδήματος.

Αρμόδιοι παράγοντες θεωρούν ότι με τη μείωση του πρώτου συντελεστή και την προσθήκη νέου ενδιάμεσου, οι δηλώσεις θα αυξηθούν, και το δημοσιονομικό κόστος της ελάφρυνσης θα αντισταθμιστεί εν μέρει από την αποκάλυψη αδήλωτων μισθώσεων. Σύμφωνα με αρμόδιες πηγές η εν λόγω ρύθμιση θα λειτουργήσει ως ισχυρό κίνητρο για τη διάθεση περισσότερων ακινήτων προς μίσθωση, ιδίως κλειστών κατοικιών.

Οι παρεμβάσεις στην κλίμακα φορολόγησης των εισοδημάτων από ακίνητα αναμένεται να «κλειδώσουν» προς το τέλος του καλοκαιριού όταν η κυβέρνηση θα έχει εικόνα για τον δημοσιονομικό χώρο που θα χρηματοδοτήσει τις φοροελαφρύνσεις τις οποίες θα περιλαμβάνει το καλάθι της ΔΕΘ. Προτάσεις για τις αλλαγές που πρέπει να γίνουν στη φορολογία

των ακινήτων έχουν καταθέσει στο υπουργείο Οικονομικών οι εκπρόσωποι των ιδιοκτητών ακινήτων. Μεταξύ άλλων προτείνουν:

Εξομοίωση των φορολογικών κλιμακίων και των συντελεστών φορολογίας των μισθωμάτων με τις άλλες δύο κλίμακες φορολογίας φυσικών προσώπων, και ιδίως με την κλίμακα φορολογίας εισοδήματος των ατομικών επιχειρήσεων/ελευθέρων επαγγελματιών.

Τριετή φοροαπαλλαγή κενών κατοικιών. Για να αποδώσει στην αγορά μεγάλο αριθμό κατοικιών προς εκμίσθωση, το σημαντικό αυτό μέτρο χρειάζεται άμεσα:

- Μείωση του χρόνου κενότητας της κατοικίας από την τριετία στο 18μηνο.

- Απάλειψη της τριετίας ως ελάχιστου ορίου διάρκειας της μίσθωσης ώστε να μην αποκλείονται ως ενοικιαστές εκείνοι που έχουν τη μεγαλύτερη δυσκολία εύρεσης κατοικίας ήτοι εποχικό προσωπικό, αναπληρωτές εκπαιδευτικοί, αγροτικοί ιατροί, στελέχη στρατού και σωμάτων ασφαλείας κ.λπ.