



ΤΕΚΜΗΡΙΑ

10 SOS για τους ιδιοκτήτες ακινήτων

Οδηγός για όσους αποκτούν εισοδήματα, για την ιδιοκατοίκηση, τη δωρεάν παραχώρηση και την αλλαγή κατοικίας και τους βοηθητικούς χώρους

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Οι μισοί, σχεδόν, φορολογούμενοι διαμένουν σε ιδιόκτητη πρώτη κατοικία, πάνω από 1,7 εκατ. νοικοκυριά εισπράττουν ενοίκια από ακίνητα ενώ περίπου 1,5 εκατ. φορολογούμενοι διαμένουν σε μισθωμένη κύρια κατοικία. Επίσης περισσότερες από 100.000 οικογένειες πληρώνουν ενοίκιο για την κατοικία του παιδιού τους που σπουδάζει σε άλλη πόλη μακριά από τη μόνιμη κατοικία της οικογένειας. Οι φορολογούμενοι που διαμένουν σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη κατοικία ή πληρώνουν ενοίκιο για εξοχική κατοικία ή για τα παιδιά τους που σπουδάζουν σε διαφορετική πόλη βρίσκονται αντιμέτωποι με το τεκμήριο της κατοικίας, το οποίο εφαρμόζεται σε όλες τις κατοικίες ανεξάρτητα εάν αυτές είναι ιδιόκτητες ή μισθωμένες ή δωρεάν παραχωρούμενες. Μάλιστα η μισθωμένη φοιτητική κατοικία δηλώνεται από τους γονείς ως δευτερεύουσα κατοικία ανεβάζοντας το τεκμήριο των γονιών.

Μυστικά και παγίδες

Με τη διαδικασία υποβολής των φορολογικών δηλώσεων να είναι σε

πλήρη εξέλιξη και πάνω από 220.000 νοικοκυριά να έχουν εκπληρώσει ήδη την ετήσια φορολογική τους υποχρέωση, οι φορολογούμενοι θα πρέπει να γνωρίζουν τα εξής:

Ιδιοκατοίκηση. Η ιδιοκατοίκηση εμφανίζεται μόνο στο έντυπο Ε1 της φορολογικής δήλωσης και συγκεκριμένα στον πίνακα 5 των τεκμηρίων και δεν δηλώνεται στο έντυπο Ε2. Στον πίνακα 5.1 του εντύπου Ε1, επιλέγοντας το πλαίσιο της διεύθυνσης των κατοικιών, ανοίγει υποπίνακας στον οποίο δίνεται η δυνατότητα επιλογής εμφάνισης είτε της περσινής εικόνας δήλωσης ακινήτων είτε της εικόνας του Ε9. Δηλώνετε όποια ακίνητα ιδιοκατοικείτε, τα χαρακτηρίζετε ανάλογα (κύρια - 1η δευτερεύουσα - 2η δευτερεύουσα - λοιπές - αυτοτελείς βοηθητικοί χώροι), τα καταχωρίζετε και τέλος επιλέγετε «Μεταφορά στη Δήλωση». Για την περίπτωση βοηθητικών χώρων που δεν βρίσκονται στην ίδια οικοδομή με την κύρια ή τις δευτερεύουσες κατοικίες, η επιφάνεια και η διεύθυνσή τους συμπληρώνονται στα αντίστοιχα

ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ



Η μισθωμένη φοιτητική κατοικία δηλώνεται από τους γονείς ως δευτερεύουσα κατοικία ανεβάζοντας το τεκμήριο των γονιών

πεδία της κύριας ή των δευτερεύουσών κατοικιών. Επιπρόσθετα, για τη δήλωση χρήσης αυτοτελών βοηθητικών χώρων χωρίς στοιχεία κύριας ή δευτερεύουσας κατοικίας, η επιφάνεια συμπληρώνεται στο πεδίο των βοηθητικών χώρων και στη χρήση επιλέγετε αυτοτελείς βοηθητικοί χώροι. Στην περίπτωση που δεν εμφανίζονται τα ακίνητα που θέλετε να δηλώσετε θα επιλέξετε εισαγωγή νέου ακινήτου και θα καταχωρίσετε όλα τα στοιχεία του ακινήτου.

Αλλαγή κατοικίας. Εάν έχετε αλλάξει κύρια κατοικία μέσα στο 2024, θα επιλέξετε το πλαίσιο της διεύθυνσης της κύριας κατοικίας για να εισαγάγετε και τα στοιχεία της άλλης κατοικίας, θα τη χαρακτηρίσετε, θα την καταχωρίσετε και θα επιλέξετε «Μεταφορά στη Δήλωση». Τέλος, θα επιλέξετε την τελευταία κύρια κατοικία και ξανά «Μεταφορά στη Δήλωση». Τα στοιχεία της τελευταίας κύριας κατοικίας θα εμφανισθούν στον πίνακα 5.1α, ενώ το ποσό της αντικειμενικής δαπάνης της άλλης κύριας κατοικίας θα μεταφερθεί



στον κωδικό 707 για τον υπόχρεο και 708 για τον/τη σύζυγο. Χρειάζεται προσοχή στα μηνύματα που εμφανίζονται κατά την εισαγωγή των στοιχείων των ακινήτων.

Πώληση ακινήτου. Σε περίπτωση πώλησης ακινήτου στον πίνακα όπου εμφανίζονται τα ακίνητα, είτε βάσει της εικόνας Ε9 είτε βάσει της περσινής δήλωσης, υπάρχει σε κάθε εγγραφή πεδίο διαγραφής. Διαγράψτε το ακίνητο που δεν έχετε πλέον στην κατοχή σας και επιλέξτε «Μεταφορά στη Δήλωση».

Τροποποίηση στοιχείων. Εφόσον δεν συμφωνείτε με τα στοιχεία των ακινήτων, όπως αυτά εμφανίζονται, θα πρέπει να τα διαγράψετε και να τα εισαγάγετε ως νέα ακίνητα με τα σωστά στοιχεία. Οι αλλαγές αυτές αφορούν αποκλειστικά τη συμπλήρωση της δήλωσης Ε1 και δεν επηρεάζουν την περιουσιακή σας εικόνα.

Διακοπή ηλεκτροδότησης. Η διακοπή ηλεκτροδότησης δεν συνεπάγεται κατάργηση του αριθμού

παροχής. Ο αριθμός παροχής είναι ένας μοναδικός αριθμός, ο οποίος αναγράφεται στον μετρητή κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος (ρολόι) και χαρακτηρίζει τη σύνδεση του συγκεκριμένου ακινήτου με το δίκτυο παροχής ηλεκτρικού ρεύματος.

Φιλοξενία. Τέκνα που φιλοξενοούνται από τους γονείς τους αλλά και όσοι δηλώνουν φιλοξενούμενοι δεν επιβαρύνονται με το τεκμήριο της κατοικίας στην οποία μένουν. Το τεκμήριο επιβαρύνει όσους προσφέρουν φιλοξενία.

Φοιτητική κατοικία. Η κατοικία που νοικιάζουν τα παιδιά – εξαρτώμενα μέλη που σπουδάζουν μακριά από τον τόπο μόνιμης διαμονής – δηλώνεται ως δευτερεύουσα από τον γονέα, ώστε να επιβαρύνεται εκείνος από το τεκμήριο.

Δωρεάν παραχώρηση κατοικίας. Η δωρεάν παραχώρηση μιας κύριας κατοικίας επιφάνειας μέχρι 200 τ.μ. από γονείς σε παιδιά και αντίστροφα, προς παιδιά, εγγόνια, είναι αφορολόγητη για τον φορολογούμενο που παραχωρεί την κατοικία. Σημειώστε ότι για δωρεάν παραχωρούμενη κατοικία εφόσον αυτή υπερβαίνει τα 200 τ.μ. εφαρμόζεται τεκμαρτό εισόδημα 3% της αντικειμενικής αξίας της δωρεάν παραχωρούμενης κατοικίας και μόνο για την υπερβάλλουσα επιφάνεια. Επίσης δεν δύναται να δηλωθεί μέρος κατοικίας ως δωρεάν παραχωρούμενο και το υπόλοιπο να δηλωθεί κενό. Στην επιφάνεια των 200 τ.μ. προσμετρώνται εκτός από τους κύριους χώρους και οι βοηθητικοί χώροι (θέσεις στάθμευσης αποθήκες κ.λπ.).

Αγορά κατοικίας. Στο τεκμήριο απόκτησης περιουσιακών στοιχείων λαμβάνονται υπόψη το τίμημα, ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων, τα συμβολαιογραφικά έξοδα καθώς και λοιπά έξοδα και φόροι που καταβλήθηκαν το 2024 για την αγορά ακινήτων.

Κενή κατοικία. Δεν υπολογίζεται τεκμήριο στις περιπτώσεις των «κενών» κατοικιών.