

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

739.576

προεκαθαρισμένες δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος οριστικοποιήθηκαν χθες

Στο στόχαστρο της ΑΑΔΕ ακίνητα «υψηλού κινδύνου» για φοροδιαφυγή

Οι περιπτώσεις έχουν επιλεγεί με βάση συγκεκριμένο μοντέλο αντικειμενικής αξιολόγησης

Εκκρεμείς υποθέσεις ακινήτων «υψηλού κινδύνου» για φοροδιαφυγή και ξεπλύμα «μαύρου χρήματος» ανοίγουν οι ελεγκτές της ΑΑΔΕ, με στόχο να εντοπίσουν συναλλαγές «κάτω από το τραπέζι».

Του Γιώργου Κούρου
gkourou@naftemporiki.gr

ΣΤΟ «ΜΙΚΡΟΣΚΟΠΙΟ» του φοροεπιστημονικού μηχανισμού έχουν ήδη μπει 2.500 φάκελοι με αγοραπωλησίες ακινήτων με μετρητά, αδήλωτες μεταβιβάσεις έτους 2019, αλλά και παλαιές υποθέσεις γονικών παροχών, κληρονομιών και δωρεών.

Λέξει να σημειωθεί ότι οι υποθέσεις που ελέγχονται έχουν επιλεγεί με βάση συγκεκριμένο αυτοματοποιημένο μοντέλο αντικειμενικής αξιολόγησης, μετά όμως από εγκριτική κρίση των ανώτερων κλάσεων, αλλά και βάσει στοιχείων από εσωτερικές και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης που έχει στη διάθεσή της η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.

Σε κάθε περίπτωση, στις πρώτες θέσεις του «καταλόγου» βρίσκονται

υπόθεσες φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων, κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών οι οποίες παραγράφονται στο τέλος του τρέχοντος έτους, καθώς επίσης και αγοραπωλησίες ακινήτων με μετρητά, αλλά και υποθέσεις φορολογουμένων οι οποίοι αξιοποίησαν το αφορολόγητο όριο των 800.000 ευρώ για δωρεές και γονικές παροχές.

Οι περσινοί έλεγχοι

Λέξει άλλωστε να σημειωθεί ότι το 2024 τα Ελεγκτικά Κέντρα και το Κέντρο Ελέγχου Φορολογουμένων Μεγάλου Πλούτου διενήργησαν συνολικά 1.107 ελέγχους σε υποθέσεις φορολογίας κεφαλαίου, καταλογίζοντας μάλιστα φόρους και πρόστιμα ύψους 12,47 εκατ. ευρώ.

Με βάση πάντως το σχέδιο της ΑΑΔΕ, τα ακίνητα που βρίσκονται στο «στόχαστρο» των ελεγκτών αφορούν:

- υποθέσεις φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων με προσωρινή αξία ακινήτου, οι οποίες αφορούν ακίνητα σε περιοχές εκτός αντικειμενικών αξιών, δεν έχει



Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται από τις ελεγκτικές αρχές στον έλεγχο χιλιάδων υποθέσεων αγοραπωλησίας ακινήτων με μετρητά τα τελευταία έτη.

γίνει δεκτή από τον φορολογουόμενο η προκήρυξη προκαταβολής αξίας της ΔΟΥ και η διαφορά δημοσιεύσεως αξίας και προκήρυξης υπερβαίνει το 30% ή η αξία της προκήρυξης υπερβαίνει τα 100.000 ευρώ. Υποσημαίνεται ότι στις περιπτώσεις αυτές ελέγχονται οι μισθωτικές συναλλαγές από τον φόρο μεταβιβάσεως, το εμβαδόν των ακινήτων, καθώς και η αναγραφόμενη στο συμβόλαιο τηρήσει ακινήτου.

- υποθέσεις γονικών παροχών πρώτης κατοικίας, για τις οποίες ελέγχεται εάν το τέκνο δικαιούται απαλλαγής από τον φόρο γονικής παροχής λόγω πρώτης κατοικίας.
- υποθέσεις φορολογίας μετα-

βιβάσεως ακινήτων για τις οποίες χορηγήθηκε απαλλαγή πρώτης κατοικίας με κριτήριο το ύψος της αξίας του ακινήτου.

- υποθέσεις φορολογίας κληρονομιάς, δωρεών, γονικών παροχών, στις οποίες περιλαμβάνονται κινητές αξίες, μετοχές, μερίδια, μερίδες και γενικά επιχειρηματικές κυρίως μη εισηγμένες σε χρηματιστήριο.
- υποθέσεις ειδικού φόρου επί των ακινήτων ως προς τα δικαιολογητικά απαλλαγής.

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στον έλεγχο χιλιάδων υποθέσεων που αφορούν αγοραπωλησίες ακινήτων με μετρητά τα τελευταία έτη, επιδι-

κάζοντας το «μυλόλογο» που έβαλε το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών στη χρήση μετρητών κατά τις μεταβιβάσεις και την υποχρέωση καταβολής του τιμήματος μέσω του τραπεζικού συστήματος. Είναι αξιοσημείωτο άλλωστε ότι, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της ΑΑΔΕ, μόλις το 2022 πραγματοποιήθηκαν 338.511 μεταβιβάσεις ακινήτων με συνολικό τίμημα 27,74 δις. ευρώ, ενώ από αυτές οι 42.613 εξοφλήθηκαν αποζημιώσεις με μετρητά.

Και σε συμβολαιογράφους

Από τους ελέγχους φυσικά δεν θα γλιτώσουν ούτε οι συμβολαιογράφοι, καθώς διενεργούνται ελέγχοι όχι μόνο για τις συναλλαγές που πιστοποιούνται στο ΕΝΦΙΑ, αφού με βάση τις οδηγίες που έχουν δοθεί θα πρέπει να ελεγχτείται αν για τα ακίνητα που μεταβιβάζονται είχε πληρωθεί ο ΕΝΦΙΑ των τελευταίων 5 ή 6 ετών.

Επιστημαίνεται ότι τα πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ είναι υποχρεωτικό για κάθε μεταβίβαση ακινήτου και υπονοείται ότι το ίδιο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝΦΙΑ, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει ή νόμιμα απαλλάξει από τον ΕΝΦΙΑ για το συγκεκριμένο ακίνητο και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλάξει από τον ΕΝΦΙΑ για τα υπόλοιπα ακίνητα για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πάντα προηγούμενα έτη.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες το συμβολαιογραφικό έγγραφο συντάσσεται μετά την πρώτη ετήσια έκδοση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους, το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ εκδίδεται για 6 έτη, συμπεριλαμβανομένου και του έτους μεταβιβάσεως.

(sate 24/04/2025)

1.107

ελέγχους σε υποθέσεις φορολογίας κεφαλαίου διενήργησαν περσινοί τα ελεγκτικά κέντρα της ΑΑΔΕ.

Οριστικοποιήθηκαν οι αυτοματοποιημένες δηλώσεις

«Κλήρωση» χθες για 835.766 φορολογούμενους οι φορολογικές δηλώσεις των οποίων υποβλήθηκαν και εκκαθαρίστηκαν αυτόματα από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.

ΣΥΓΚΡΙΜΕΝΑ, σύμφωνα και με σχετική ανακοίνωση της ΑΑΔΕ, οριστικοποιήθηκαν χθες με αυτοματοποιημένο τρόπο από την ΑΑΔΕ 739.576 προεκαθαρισμένες δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος.

Επιστημαίνεται ότι στην πε-

ρίπτωση που τα στοιχεία βάσει των οποίων οριστικοποιήθηκαν οι προεκαθαρισμένες δηλώσεις είναι ανακριβή ή ελλιπή, οι φορολογούμενοι υποχρεούνται να τα τροποποιήσουν ή και να συμπληρώσουν τα οριζή στοιχεία υποβάλλοντας τροποποιητική δήλωση χωρίς κυρώσεις (καθώς επέχει θέση αρχικής δήλωσης) μέχρι και την Τρίτη 15 Ιουλίου 2025.

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι για την καταβολή του φόρου ισχύουν οι γενικές διατάξεις που εφαρμόζονται και για τις δηλώσεις που υποβάλλονται από τους ίδιους

■ Για την καταβολή του φόρου ισχύουν οι γενικές διατάξεις που εφαρμόζονται και για τις δηλώσεις που υποβάλλονται από τους ίδιους τους φορολογούμενους.

τους φορολογούμενους. Ιδιαίτερα, η καταβολή πραγματοποιείται σε 8 ισόμορες μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη θα πρέπει να καταβληθεί μέχρι την Πέμπτη 31 Ιουλίου 2025 και η καθυστέρηση από τις επόμενες μέχρι

την τελευταία εργάσιμη ημέρα των 7 εμμένων μηνών.

Σε περίπτωση εξόφλησης του φόρου που αναλογεί, είτε εφάπαξ είτε με μηνιαίες καταβολές μέχρι τις 31 Ιουλίου 2025, παρέχεται έκπτωση 4%, ενώ το ίδιο ποσοστό έκπτωσης ισχύει και για τροποποιήσεις της δήλωσης που θα γίνουν έως τις 30 Απριλίου 2025.

Όσον αφορά τις τροποποιητικές δηλώσεις που υποβάλλονται μετά την 1η Μαΐου, στις οποίες προκύπτει επιπλέον χρεωστικό μισό προς καταβολή, παρέχεται έκπτωση:

3%, εάν υποβληθούν μέχρι 16/6 και

2% εάν υποβληθούν μέχρι 15/7.

Σε κάθε περίπτωση το αρχικό μισό φόρου που μισέκυψε από την αυτόματη οριστικοποίηση διατηρεί την έκπτωση 4%.

Επιστημαίνεται ότι ο φόρος που έχει προσδιορισθεί μέσω της αυτόματης οριστικοποίησης δεν συμπληφίζεται αυτεπάγγελτα με τυχόν χρηματικές απαιτήσεις του φορολογουμένου έναντι του Δημοσίου, πριν από τη λήξη της γενικής προθεσμίας υποβολής δηλώσεων (15/7/2025).

(sate 24/04/2025)