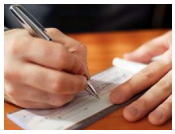

Νέα δεδομένα στην αγορά κατοικία φέρνει η απόφαση του υπουργείου Οικονομικών να θεωρεί τους ημιυπαίθριους και τους βοηθητικούς χώρους που αλλάζουν χρήση τεκμήριο και να υπόκεινται σε ΦΑΠ. Με την κίνηση αυτή που σημαίνει αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης , 700.000 ιδιοκτήτες βρίσκονται μπροστά σε μία πραγματικότητα την οποία δεν είχαν υπολογίσει ούτε όταν έκαναν την αγορά αλλά και ούτε όταν υπήχθησαν στις ρυθμίσεις του υπουργείου Περιβάλλοντος . Στην πραγματικότητα , οι άνθρωποι αυτοί είναι πλέον όμηροι των αντικειμενικών αξιών αφού από την αύξηση τους θα εξαρτηθεί: -αν θα πληρώσουν επιπλέον φόρο εισοδήματος -αν θα υπαχθούν σε Φόρο Ακίνητης Περιουσίας Στην πραγματικότητα μία αύξηση των αντικειμενικών αξιών σε μέσο ποσοστό 25% θα αυξήσει, κατά μερικές δεκάδες χιλιάδες τους υπόχρεους σε ΦΑΠ με δεδομένο ότι με την ρύθμιση των ημιυπαίθριων , η αλλαγή χρήσης σημαίνει ότι το εμβαδόν κύριας κατοικίας αυξάνεται τουλάχιστον κατά 15%. Παράλληλα , η κίνηση αυτή , θα επηρεάσει και την ήδη χειμαζόμενη αγορά κατοικίας αφού , οι υποψήφιοι αγοραστές είτε θα στραφούν σε μικρότερα σπίτια είτε θα προτιμήσουν κατοικίες που οι κατασκευαστές δεν έχουν νομιμοποιήσει τους ημιυπαίθριους. Πιο συγκεκριμένα, η επιφάνεια των τακτοποιημένων χώρων υπολογίζεται για:

Τεκμήριο

Οι τακτοποιημένοι ημιυπαίθριοι και άλλοι χώροι (υπόγεια, σοφίτες, παρκινγκ κ.λπ.) δηλώνονται στο έντυπο Ε1 της δήλωσης όχι ως βοηθητικοί χώροι αλλά ως χώροι κύριας χρήσης και θα προσαυξάνουν τη συνολική επιφάνεια των κύριων χώρων της κατοικίας και κατά συνέπεια το τεκμήριο διαβίωσης. Για παράδειγμα για ένα διαμέρισμα 100 τ.μ. με 30 τ.μ. ημιυπαίθριους χώρους το τεκμήριο διαβίωσης ανέρχεται σήμερα σε 4.900 ευρώ (3.400 ευρώ για την επιφάνεια των 100 τ.μ. + 900 ευρώ για τον ημιυπαίθριο). Με την τακτοποίηση του ημιυπαίθριου η επιφάνεια των κύριων χώρων της κατοικίας αυξάνεται σε 130 τ.μ. και το τεκμήριο σε 5.200 ευρώ. Στην περίπτωση που οι τακτοποιημένοι χώροι δεν είχαν δηλωθεί ποτέ στα έντυπα Ε1 και Ε9, το 2012 θα πρέπει να δηλωθούν. Σε αυτή την περίπτωση οι φορολογούμενοι θα δουν το τεκμήριο να αυξάνεται από 3.400 ευρώ σε 5.200 ευρώ.

Τόκοι στεγαστικών

Η ρύθμιση επηρεάζει και στο υπολογισμό της επιφάνειας κατοικίας που αποκτήθηκε ως

πρώτη κατοικία με στεγαστικό δάνειο και που οι τόκοι εκπίπτουν από το φορολογητέο εισόδημα ή από το φόρο. Αυτό ισχύει τόσο για τα δάνεια που συνάφθηκαν μέχρι 31/12/2002 όσο και γι᾽ αυτά που έχουν συναφθεί από 1/1/2003 και μετά. Χιλιάδες φορολογούμενοι που είχαν κατοικίες επιφάνειας λίγο κάτω από το όριο των 120 τ.μ. με την προσμέτρηση των ημιυπαίθριων χώρων θα έχουν μικρότερη φοροαπαλλαγή για τους τόκους πρώτης κατοικίας.

Φόρος Ακίνητης Περιουσίας και Ε9

Οι τακτοποιημένοι ημιυπαίθριοι χώροι δεν υπολογίζονται για την επιβολή του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας και δεν απαιτείται να αναγραφούν ως κύριοι χώροι στη δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2011. Οι ημιυπαίθριοι χώροι που τακτοποιούνται θα πρέπει να δηλωθούν ως χώροι κύριας χρήσης στο Ε9 του επόμενου έτους της τακτοποίησης μόνο στην περίπτωση που επέρχεται κάποια μεταβολή στο ιδιοκτησιακό τους καθεστώς (π.χ. αγορά, μεταβολή του είδους εμπράγματου δικαιώματος, μεταβολή των ποσοστών ιδιοκτησίας, διαχωρισμού επικαρπίας - ψιλής κυ¬ρι¬ότητας κ.λπ.). Από τη στιγμή που δηλώνεται στο Ε9 ακίνητο που περιλαμβάνει τακτοποιημένο ημιυπαίθριο χώρο τότε υπολογίζεται στο ΦΑΠ. «Τακτοποιημένοι» χώροι (κλειστά γκαράζ, αποθήκες, σοφίτες) που έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης, οι οποίοι ουδέποτε είχαν αναγραφεί στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, πρέπει να αναγραφούν στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του οικείου έτους, μετά την τακτοποίησή τους.

Φόρος μεταβίβασης

Οι ημιυπαίθριοι χώροι και οι χώροι σε υπόγειο, ισόγειο, σοφίτα, οι οποίοι μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία (πωλούνται) και ήδη κατά το χρόνο της μεταβίβασης (αγοραπωλησίας) έχουν τακτοποιηθεί, υπάγονται σε φόρο μεταβίβασης ανάλογα με τη χρήση τους. Κατά τη μεταβίβαση των χώρων, για τους οποίους έχει περαιωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και έχει χορηγηθεί η παραπάνω βεβαίωση, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις περί φοροαπαλλαγής λόγω μεταβίβασης πρώτης κατοικίας. Το ίδιο ισχύει και στη φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών.