

## **Πώς θα φορολογούνται όσοι έχουν εισοδήματα από ενοίκια**

Δραματικές είναι οι αλλαγές για το 2014 ως προς τον τρόπο με τον οποίο θα φορολογούνται τα εισοδήματα από ακίνητα, καθώς πλέον, τα έσοδα αυτά φορολογούνται αυτοτελώς, με συντελεστή 11% ή 33%.

Στον τελευταίο νόμο 4172/2013 τα εισοδήματα από ενοίκια αναφέρονται στο Κεφάλαιο Ε ως εισόδημα από κεφάλαιο, και στο άρθρο 39, ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία. Ειδικότερα η νομοθεσία διευκρινίζει τι θεωρείται ως εισόδημα από κεφάλαιο : «Το εισόδημα από κεφάλαιο περιλαμβάνει το εισόδημα που αποκτά ένα φυσικό πρόσωπο και προκύπτει στο φορολογικό έτος σε μετρητά ή σε είδος, με τη μορφή μερισμάτων, τόκων, δικαιωμάτων, καθώς και το εισόδημα από ακίνητη περιουσία.». Η αυτοτελής φορολόγηση των ενοικίων, έχει θεσμοθετηθεί από το 2012 και θα αφορά και τα εισοδήματα του 2013.

Η φορολόγηση των ενοικίων, ως αυτοτελής, ακολουθεί τον κάτωθι πίνακα:

Ετήσιο εισόδημα από ακίνητη περιουσία:	Συντελεστής φόρου:
ως και 12.000 ευρώ	11%
άνω των 12.000 ευρώ	33%

Δηλαδή μέχρι 12.000 ευρώ το χρόνο σύνολο ενοικίων εφαρμόζεται το 11%, ήτοι 1.320 το ανώτερο σε φόρο και για 12.000 ευρώ και πάνω 33% συντελεστής.

Για παράδειγμα: αν κάποιος εισπράττει 17.000 ευρώ ενοίκια το χρόνο, θα φορολογηθεί με 11% για τα πρώτα 12.000 ευρώ, δηλαδή 1.320 ευρώ και, 33% για τα επόμενα 5.000 ευρώ ήτοι 1.650 ευρώ με συνολική επιβάρυνση 2.970 ευρώ.

Αν σε αυτό υπολογισθεί και η προκαταβολή φόρου η οποία πλέον εφαρμόζεται χονδρικά σε όλα τα εισοδήματα εκτός των μισθωτών και συνταξιούχων, τότε σε πρώτη εφαρμογή των παραπάνω, ο φορολογούμενος θα πρέπει να προσθέσει ακόμη 55% επί του φόρου δηλαδή μια εκροή 4.417 ευρώ, μια πολύ σημαντική επιβάρυνση, αλλά και 2% επιβάρυνση από την εισφορά αλληλεγγύης δηλαδή άλλα 340 ευρώ, με τελικό ποσό πληρωμής στα 4.800 ευρώ! Φυσικά, τουλάχιστον το ποσό της προκαταβολής θα συμψηφισθεί στο επόμενο φορολογικό έτος.

Σημειώνεται ότι η αυτοτελής φορολόγηση ισχύει και για τα ενοίκια του 2013 που θα δηλώσουμε σε 3-4 μήνες αλλά με συντελεστή 10% στη χαμηλή κλίμακα.

Το πιο πάνω καθεστώς έρχεται να διανθιστεί με μερικές ακόμη ρυθμίσεις οι οποίες αναμένονται μέσα στο 2014. Βασική ρύθμιση είναι η εκχώρηση των

ανείσπρακτων ενοικίων στην εφορία, καθώς με τέτοιου ύψους επιβαρύνσεις θα είναι καταστροφικό να ζητούνται ποσά τα οποία δεν έχουν ποτέ εισπραχθεί.

Επιπλέον, η ρύθμιση που θα αλλάξει πολλά και θα βοηθήσει την διαδικασία και των ανείσπρακτων ενοικίων θα είναι η ηλεκτρονική καταχώρηση των συμβολαίων μίσθωσης σε ειδική εφαρμογή στο Taxis η οποία αναμένεται το 2014. Αν λειτουργήσει η εφαρμογή αυτή το 2014, τότε από το 2015 η ΓΓΠΣ θα συμπληρώνει αυτόματα στα έντυπα των δηλώσεων τα εισοδήματα από ενοίκια, αρκεί να έχουν γίνει σωστά οι εισαγωγές των δεδομένων.

Από τον νέο τρόπο φορολόγησης, ευνοημένοι λογικά θα είναι οι έχοντες υψηλά εισοδήματα από ενοίκια, καθώς σε ότι κλιμάκιο και να είναι, ο ανώτερος συντελεστής φορολογίας των ενοικίων είναι το 33% ενώ αν τα ενοίκια προστίθεντο στο συνολικό δηλωθέν εισόδημα τότε ο ανώτερος συντελεστής φορολόγησης θα έφθανε το 45%. Άρα μιλάμε για μια ελάφρυνση 12 μονάδων στο συντελεστή. Στο χαμηλότερο επίπεδο και μέχρι 12.000 ευρώ, χωρίς αφορολόγητο όριο και με προκαταβολή φόρου, θα υπάρχουν οι σημαντικότερες επιβαρύνσεις.