

ΑΣΚΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΕΣ

Θέμα 1^ο

1)Στις 15/3/2014 δύο αδέρφια (ο Α. Γεωργίου και ο Γ. Γεωργίου) αγοράζουν δύο οικόπεδα στην περιοχή της Ελούντα (10 στρέμματα συνολικά) κατά πλήρη κυριότητα και σε ποσοστό ιδιοκτησίας 50% εξ αδιαιρέτου έκαστος. (Αντικειμενική Αξία Οικοπέδων 1.000.000 Ευρώ, Τίμημα Αγοραπωλησίας 750.000 Ευρώ).

2)Στις 28/7/2015 ο Α. Γεωργίου μεταβιβάζει με γονική παροχή το ποσοστό του και από τα δύο οικόπεδα στον γιό του κατά επικαρπία 100% που είναι 38 ετών και στην κόρη του κατά ψιλή κυριότητα 100% που είναι 34 ετών. (μερίδα επικαρπίας 6/10, μερίδα ψιλής κυριότητας 4/10). Τα παιδιά του Α. Γεωργίου αποφασίζουν να χτίσουν στο εν' λόγω οικόπεδο και ο πατέρας τους προβαίνει σε δωρεά χρημάτων συνολικού ποσού 80.000 ευρώ προς τον γιό και 100.000 Ευρώ προς την κόρη.

3)Στις 31/1/2016 ο Γ. Γεωργίου απεβίωσε και άφησε με διαθήκη το ποσοστό του από τα παραπάνω οικόπεδα κατά πλήρη κυριότητα και σε ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου στην σύζυγό του και στην ενήλικη κόρη του.

Παράλληλα αφήνει με την διαθήκη αυτή στον ανήλικο γιο του ένα παραθαλάσσιο οικόπεδο 2.000 τ.μ. αξίας 580.000 κατά πλήρη κυριότητα 100%, στην αδελφή του μετρητά αξίας 40.000 ευρώ και στον ξάδελφο του ένα αγροτεμάχιο 4.000 τ.μ. αξίας 12.000 Ευρώ.

Α) Να υπολογιστούν οι φόροι μεταβίβασης, γονικής παροχής, δωρεάς εν ζωή και κληρονομιάς για καθεμία από τις παραπάνω περιπτώσεις και από ποιους πληρώνεται;

Β) Πώς θα δηλωθούν τα παραπάνω ακίνητα την 1/1/2016 στην δήλωση Ε9 και ποιοι είναι υπόχρεοι στην πληρωμή του Ε.Ν.Φ.Ι.Α του 2016.

Λύση

Α. 1^η απάντηση

Πρέπει να υπολογιστεί ο Φ.Μ.Α. για την συγκεκριμένη αγορά. Ο φόρος υπολογίζεται πάντα στην μεγαλύτερη αξία και πληρώνεται πάντα από αυτόν ο οποίος λαμβάνει το ακίνητο. Στην περίπτωση μας ο φόρος πληρώνεται από τους αγοραστές και υπολογίζεται ως εξής:

1.000.000 Ευρώ X 3%= 30.000 Ευρώ (Κύριος Φόρος)

+ 30.000 Ευρώ X 3%= 900 Ευρώ (Δημοτικός Φόρος)

30.900 Ευρώ (Συνολικός Φόρος προς καταβολή και από τα

δύο αδέρφια)

Συγκεκριμένα

- **Φ.Μ.Α του Α. Γεωργίου:** 30.900 X 50% (ποσοστό ιδιοκτησίας επί του ακινήτου)=15.450 €
- **Φ.Μ.Α του Γ. Γεωργίου:** 30.900 X 50% (ποσοστό ιδιοκτησίας επί του ακινήτου)=15.450 €

A. 2^η απάντηση

- Ο **φόρος γονικής παροχής** και ο **φόρος δωρεάς χρημάτων** που αντιστοιχεί στον **γιο** υπολογίζεται ως εξής:

500.000 (Αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στον Α. Γεωργίου) X 6/10 (Μερίδα Επικαρπίας) = 300.000 €

Από την κλίμακα φορολόγησης των γονικών παροχών και δεδομένου ότι από την σχέση συγγενείας ο υπόχρεος για την καταβολή φόρου (δηλ. ο γιος) ανήκει στην Α κατηγορία ο φόρος έχει ως εξής:

300.000: α) 150.000 αφορολόγητο
β) 150.000 X 1% = 1.500 €

Για την **δωρεά εν ζωή χρημάτων** ποσού 80.000 € δεν υπάρχει αφορολόγητο όριο και δεδομένου ότι από την σχέση συγγενείας ο υπόχρεος για την καταβολή φόρου (δηλ. ο γιος) ανήκει στην Α κατηγορία ο **φόρος** έχει ως εξής:

80.000 X 10% = 8.000 €

- Ο **φόρος γονικής παροχής** και ο **φόρος δωρεάς χρημάτων** που αντιστοιχεί στην κόρη υπολογίζεται ως εξής:

500.000 (Αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στον Α. Γεωργίου) X 4/10 (Μερίδα Ψιλής Κυριότητας) = 200.000 €

Από την κλίμακα φορολόγησης των γονικών παροχών και δεδομένου ότι από την σχέση συγγενείας ο υπόχρεος για την καταβολή φόρου (δηλ. η κόρη) ανήκει στην Α κατηγορία ο φόρος έχει ως εξής:

200.000: α) 150.000 αφορολόγητο
β) 50.000 X 1% = 500 €

Για την **δωρεά εν ζωή χρημάτων** ποσού 100.000 € δεν υπάρχει αφορολόγητο όριο και δεδομένου ότι από την σχέση συγγενείας ο υπόχρεος για την καταβολή φόρου (δηλ. η κόρη) ανήκει στην Α κατηγορία ο **φόρος** έχει ως εξής:

100.000 X 10% = 100.000 €

A. 3^η απάντηση

- **Για τον φόρο κληρονομιάς της συζύγου:**

500.000 (Αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στον Γ. Γεωργίου) X 50% = 250.000 €

Η σύζυγος **δεν οφείλει φόρο κληρονομιάς** δεδομένου ότι το αφορολόγητο όριο της συζύγου από κληρονομιά συζύγου ανέρχεται στο ποσό των 400.000 Ευρώ.

➤ **Για τον φόρο κληρονομιάς της ενήλικης κόρης:**

500.000 (Αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στον Γ. Γεωργίου) X 50% = 250.000 €

Από την κλίμακα φορολόγησης των κληρονομιών και δεδομένου ότι από την σχέση συγγενείας ο υπόχρεος για την καταβολή φόρου (δηλ. η κόρη) ανήκει στην Α κατηγορία ο φόρος έχει ως εξής:

250.000: α) 150.000 αφορολόγητο
β) 100.000 X 1% = 1.000 €

➤ **Για τον φόρο κληρονομιάς του ανήλικου γιού:**

Τα ανήλικα τέκνα όπως και η σύζυγος για κληρονομητέα αξία έως 400.000 Ευρώ δεν πληρώνουν φόρο.

Ως εκ τούτου, από την κλίμακα φορολόγησης των κληρονομιών και δεδομένου ότι από την σχέση συγγενείας ο υπόχρεος για την καταβολή φόρου (δηλ. ο ανήλικος γιός) ανήκει στην Α κατηγορία ο φόρος έχει ως εξής:

580.000 Ευρώ: α) 400.000 αφορολόγητο
β) 180.000 X 5% = 9.000 €

➤ **Για τον φόρο κληρονομιάς της αδελφής:**

Η **δωρεά μετρητών χρημάτων αιτία θανάτου** φορολογούνται με βάση την **κλίμακα φορολόγησης** των κληρονομιών.

Από την σχέση συγγενείας ο υπόχρεος για την καταβολή φόρου (δηλ. η αδελφή) ανήκει στην Β κατηγορία ο φόρος έχει ως εξής:

40.000 Ευρώ: α) 30.000 αφορολόγητο
β) 10.000 X 5% = 500 €

➤ **Για τον φόρο κληρονομιάς του ξαδέλφου:**

Από την σχέση συγγενείας ο υπόχρεος για την καταβολή φόρου (δηλ. ο ξάδελφος) ανήκει στην Γ κατηγορία ο φόρος έχει ως εξής:

12.000 Ευρώ: α) 6.000 αφορολόγητο
β) 6.000 X 20% = 1.200 €

Β) Την 01/01/2016 τα παραπάνω ακίνητα θα δηλωθούν στην δήλωση Ε9 ως εξής:

➤ Τα 2 οικόπεδα που αγοράστηκαν από τον Α. Γεωργίου θα δηλωθούν

από τον γιό του Α. Γεωργίου (10.000 τ.μ. στη περιοχή της Ελούντας) σε ποσοστό 50% κατ' επικαρπία και από την κόρη του Α. Γεωργίου (10.000 τ.μ. στη περιοχή της Ελούντας) σε ποσοστό 50% κατά ψιλή κυριότητα

- Δεδομένου ότι την 01/01/2016 ο Γ. Γεωργίου ζούσε θα δηλωθούν από τον ίδιο τα παρακάτω ακίνητα α) Τα 2 οικόπεδα που αγόρασε το 2014 σε ποσοστό 50% κατά Πλήρη Κυριότητα , β) το παραθαλάσσιο οικόπεδο 2.000 τ.μ. σε ποσοστό 100% κατά Π.Κ. και γ) το αγροτεμάχιο 4.000 τ.μ. σε ποσοστό 100% κατά Π.Κ.

Οι υπόχρεοι σε δήλωση Ε9 την 01/01/2016 που αναφέρονται παραπάνω είναι και οι υπόχρεοι στην πληρωμή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων. Στην περίπτωση του αποβιώσαντα Γ. Γεωργίου, ο φόρος θα πληρωθεί από τους εξ' αδιαθέτου κληρονόμους, αν δεν έχει γίνει αποδοχή κληρονομιάς με βάση την διαθήκη την χρονική στιγμή οφειλής του Ε.Ν.Φ.Ι.Α. Αν έχει γίνει αποδοχής κληρονομιάς με βάση την παραπάνω διαθήκη, τότε υπόχρεοι για την πληρωμή του φόρου είναι οι εκ' διαθήκης κληρονόμοι.

Θέμα 2^ο

Ο Α. Γεωργίου που αναφέρεται στο 1^ο θέμα μεταβιβάζει στις 10-02-2016 στον ίδιο γιό που αναφέρεται στο 1^ο θέμα ένα διαμέρισμα αξίας 175.000 Ευρώ κατά ψιλή κυριότητα και σε ποσοστό 100%, παρακρατώντας ισόβια επικαρπία και με το αίτημα της άμεσης φορολόγησης της Ψ.Κ. (ηλικία πατέρα 62 ετών, αξία μερίδας επικαρπίας 3/10 και αξία μερίδας ψιλής κυριότητας 7/10). Στην ίδια κόρη που αναφέρεται στο 1^ο θέμα, μεταβιβάζει ένα άλλο διαμέρισμα αξίας 230.000 ευρώ και σε ποσοστό 30% κατά πλήρη κυριότητα και στον ανήλικο γιο του μεταβιβάζει το ίδιο διαμέρισμα σε ποσοστό 70% κατά πλήρη κυριότητα.

Να υπολογιστούν οι φόροι γονικής παροχής, για καθεμία από τις παραπάνω περιπτώσεις και από ποιους πληρώνεται;

Απάντηση

Επειδή έχει προηγηθεί ήδη μια γονική παροχή προς τον ίδιο γιο και την ίδια κόρη για τον υπολογισμό του φόρου γονικής παροχής θα αθροίσουμε τις φορολογητέες αξίες των ακινήτων και θα αφαιρέσουμε το φόρο που έχει καταβληθεί.

➤ για το φάρο γονικής παροχής του γιου

Φορολογητέα Αξία ακίνητης Περιουσίας 1^η Γονικής Παροχής 300.000 Ευρώ

+ 175.000 X 7/10 (Αξία Μερίδας Ψ.Κ.)= 122.500 Ευρώ

Συνολική Αξία Γονικών Παροχών προς φορολόγηση **422.500** Ευρώ

Από την κλίμακα φορολόγησης των κληρονομιών και δεδομένου ότι από την σχέση συγγενείας ο υπόχρεος για την καταβολή φόρου (δηλ. ο γιος) ανήκει στην Α κατηγορία ο φόρος έχει ως εξής:

422.500: α) 150.000 Ευρώ αφορολόγητο

150.000 Ευρώ X 1%= 1.500

122.500 Ευρώ X 5%= 6.125

Συνολικός φόρος 7.625€

- 1.500 € Φόρος προηγούμενης γονικής παροχής

6.125 € φόρος 2^{ης} Γονικής Παροχής

➤ για το φόρο γονικής παροχής της κόρης

Φορολογητέα Αξία ακίνητης Περιουσίας 1^η Γονικής Παροχής 200.000 Ευρώ

+ 230.000 X 30% = 69.000 Ευρώ

Συνολική Αξία Γονικών Παροχών προς φορολόγηση **269.000** Ευρώ

Από την κλίμακα φορολόγησης των κληρονομιών και δεδομένου ότι από την σχέση συγγενείας ο υπόχρεος για την καταβολή φόρου (δηλ. ο γιος) ανήκει στην Α κατηγορία ο φόρος έχει ως εξής:

269.000: α) 150.000 Ευρώ αφορολόγητο

119.000 Ευρώ X 1%= 1.190€

- 500 € Φόρος προηγούμενης γονικής παροχής

690 € φόρος 2^{ης} Γονικής Παροχής

➤ **για το φόρο γονικής παροχής του ανήλικου γιού**

Επειδή στον ανήλικο γιο δεν προϋφίσταται άλλη γονική παροχή, από την κλίμακα φορολόγησης των κληρονομιών και δεδομένου ότι από την σχέση συγγενείας ο υπόχρεος για την καταβολή φόρου (δηλ. ο ανήλικος γιος) ανήκει στην Α κατηγορία ο φόρος έχει ως εξής:

230.000 X 70%= 161.000 Ευρώ: α) 150.000 Ευρώ αφορολόγητο

11.000 Ευρώ X 1%= 110 €

Θέμα 3^ο

Ο Δ. Δημητρίου και ο Ε. Ευαγγέλου είναι συγκύριοι σε 2 ακίνητα με τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

1) Οικόπεδο 4.000 τ.μ., αντικειμενικής αξίας 300.000 Ευρώ και

2) Οικόπεδο 1.000 τ.μ., αντικειμενικής αξίας 100.000 Ευρώ.

Συνολική Αξία Οικοπέδων: 400.000 Ευρώ

Ο 1^{ος} έχει ποσοστό 60% και ο 2^{ος} έχει 40% επί των ακινήτων.

Αποφασίζουν να τα διανείμουν και λαμβάνει ο Δ. Δημητρίου το 1^ο οικόπεδο και ο Ε. Ευαγγέλου το 2^ο οικόπεδο. **Να υπολογιστεί ο φόρος διανομής και από ποιον πληρώνεται;**

Απάντηση

Ιδανική Μερίδα (Με βάση την διανομή) Φυσική Μερίδα

Για τον Δ. Δημητρίου: $400.000 \times 60\% = 240.000$ Ευρώ 300.000 Ευρώ

Για τον Ε. Ευαγγέλου: $400.000 \times 40\% = 160.000$ Ευρώ 100.000 Ευρώ

Η μερίδα του Δ. Δημητρίου πλεονάζει σε αξία κατά **+60.000** Ευρώ και

Η μερίδα του Ε. Ευαγγέλου μειονεκτεί σε αξία κατά **-60.000** ευρώ

Ο φόρος διανομής υπολογίζεται πάντα επί της Φυσικής Μερίδας που λαμβάνει ο καθένας και το ποσοστό είναι το $\frac{1}{4} \times 3\%$ (Ποσοστό του Φ.Μ.Α.) = 0,75 %.

Κατά συνέπεια ο **Δ. Δημητρίου** θα πληρώσει $300.000 \times 0,75\% = 2.250$ Ευρώ

+ Δημοτικός Φόρος ($2.250 \times 3\%$) = 67,5 Ευρώ

Συνολικός Φόρος Διανομής : 2.317,5 Ευρώ

Ο Δ. Δημητρίου για τα 60.000 Ευρώ για τα οποία πλεονάζει η μερίδα του θα πρέπει να πληρώσει επιπλέον Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων $60.000 \times 3\% = 1.800$ Ευρώ

+ Δημοτικός Φόρος ($1.800 \times 3\%$) = 54 Ευρώ

Συνολικός Φ.Μ.Α. : 1.854 Ευρώ

Κατά συνέπεια ο Ε. Ευαγγέλου θα πληρώσει $100.000 \times 0,75\% = 750$ Ευρώ

+ Δημοτικός Φόρος ($750 \times 3\%$) = 22,5 Ευρώ

Συνολικός Φόρος Διανομής : 772,5 Ευρώ