



Ψηφίστηκε στη Βουλή ο νέος φορολογικός νόμος (δεν έχει ακόμα δημοσιευθεί σε ΦΕΚ) που περιλαμβάνει μεταξύ άλλων και τροποποιήσεις στη φορολογία ακινήτων, οι σημαντικότερες από τις οποίες παρουσιάζονται σε αυτό το ενημερωτικό δελτίο.

Αλλαγές στην νομοθεσία του Ειδικού Φόρου Ακινήτων

Οι τροποποιήσεις στην νομοθεσία του Ειδικού Φόρου Ακινήτων εναρμονίζουν τις περιπτώσεις των απαλλαγών για τα επενδυτικά κεφάλαια με την τρέχουσα νομοθεσία που τα διέπει, εθνική και ευρωπαϊκή.

Η περίπτωση της εξαίρεσης λόγω αποκάλυψης της μετοχικής σύνθεσης μέχρι το εποπτευόμενο νομικό πρόσωπο διευρύνεται και αίρονται ερμηνευτικά, προβλήματα ως προς το περιεχόμενο της καθώς γίνεται πλέον ρητή αναφορά στη σχετική Ευρωπαϊκή νομοθεσία και περιλαμβάνονται πλέον ρητά και οι εξής κατηγορίες επενδυτικών κεφαλαίων:

- Οργανισμοί εναλλακτικών επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.) τους οποίους διαχειρίζονται Δ.Ο.Ε.Ε. που διέπονται από το ν. 4209/2013 ή/και την Οδηγία 2011/61/Ε.Ε.,
- Αμοιβαία κεφάλαια επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ανοιχτού ή κλειστού τύπου και τις εταιρείες διαχείρισής τους,
- Αμοιβαία κεφάλαια επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που διέπονται από

το ν. 2778/1999 και τις σχετικές εταιρείες διαχείρισης (Α.Ε.Δ.Α.Κ.),

- Αμοιβαία κεφάλαια επιχειρηματικών συμμετοχών (Α.Κ.Ε.Σ.) που διέπονται από το ν. 2992/2002,
- Εταιρείες διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων,
- Ευρωπαϊκά μακροπρόθεσμα επενδυτικά κεφάλαια που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2015/760 (ELTIFS) και τις σχετικές εταιρείες διαχείρισης,
- Οργανισμοί συλλογικών επενδύσεων (Ο.Σ.Ε.Κ.Α.) που διέπονται από το ν. 4099/2012 και την Οδηγία 2009/65/ΕΚ, και τις σχετικές εταιρείες διαχείρισης,
- Εταιρείες επιχειρηματικών κεφαλαίων (EUVECA) που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 345/2013 και τις σχετικές εταιρείες διαχείρισης,
- Ευρωπαϊκά ταμεία κοινωνικής επιχειρηματικότητας (EUSEF) που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 346/2013 και οι σχετικές εταιρείες διαχείρισης.
- Εταιρείες διαχείρισης ή/και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών επί κεφαλαίων ή/και αμοιβαίων κεφαλαίων.

Δεν μπορούν να επικαλεστούν την παραπάνω περίπτωση απαλλαγής τα επενδυτικά κεφάλαια που εδρεύουν σε μη συνεργάσιμα κράτη καθώς και σε κράτη που δεν έχουν αξιολογηθεί από το Παγκόσμιο Φόρουμ για τη Διαφάνεια και την Ανταλλαγή Πληροφοριών για φορολογικούς σκοπούς.

Περαιτέρω, καταργείται η εξαίρεση αναφορικά με τους θεσμικούς επενδυτές που λειτουργούν σε οργανωμένη αγορά κράτους - μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Ως προς την απαλλαγή για τις εισηγμένες εταιρείες ο όρος «οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά ή πολυμερής μηχανισμό διαπραγμάτευσης» αντικαθίσταται από τον όρο «εποπτευόμενη χρηματιστηριακή αγορά» με ρητή παραπομπή στις διατάξεις του ν. 4514/2018.

Επιπλέον, η εξαίρεση που αφορά στα ακίνητα των νομικών προσώπων που επιδιώκουν κοινωφελείς, πολιτιστικούς, θρησκευτικούς, εκπαιδευτικούς σκοπούς αναδιατυπώνεται ώστε να περιλαμβάνει και τα ακίνητα των εταιρειών των οποίων τα κοινωφελή νομικά πρόσωπα κατέχουν το σύνολο των μετοχών εφόσον αυτά είτε ιδιοχρησιμοποιούνται για τους σκοπούς αυτούς ή τίθενται προς εκμετάλλευση εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται για την εκπλήρωση

των ανωτέρω σκοπών ή είναι κενά και δεν αποφέρουν εισόδημα

Τέλος, επεκτείνεται και το πεδίο εφαρμογής της απαλλακτικής διάταξης για τα ακίνητα των ναυτιλιακών επιχειρήσεων. Ειδικότερα η επιτρεπόμενη χρήση των απαλλασσόμενων ακινήτων από τις ναυτιλιακές επιχειρήσεις επεκτείνεται πέρα από τους χώρους των γραφείων και αποθηκών των επιχειρήσεων αυτών και στους χώρους εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης του προσωπικού τους για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών. Περαιτέρω, η απαλλαγή των ναυτιλιακών εταιρειών που αφορά τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ή τα εκμισθούμενα ακίνητα σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις περιλαμβάνει πλέον και την περίπτωση της δωρεάν παραχώρησης αυτών προς ναυτιλιακές επιχειρήσεις για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών ενώ επεκτείνεται και στα ακίνητα που τρίτες εταιρείες εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις για τις παραπάνω χρήσεις.

Αναστολή ΦΠΑ στην πώληση ακινήτων

Για διάστημα τριών ετών (2020-2022) αναστέλλεται η επιβολή ΦΠΑ στις πωλήσεις ακινήτων από κατασκευαστές. Η αναστολή αφορά ήδη περατωμένα ακίνητα με οικοδομική άδεια μετά την 1.1.2006 καθώς και ακίνητα



που θα ανεγερθούν εντός της τριετίας. Για την αναστολή απαιτείται αίτηση του κατασκευαστή, ο οποίος δεν θα έχει πλέον το δικαίωμα να εκπέσει τον ΦΠΑ επί του κόστους κατασκευής των ακινήτων που θα υπαχθούν στο καθεστώς αναστολής. Κατά το χρόνο πώλησης του ακινήτου, ο κατασκευαστής θα πρέπει να καταβάλει τον ΦΠΑ που έχει ήδη εκπέσει ή του οποίου έχει λάβει επιστροφή, με την υποβολή έκτακτης δήλωσης. Το ποσό του μη εκπιπόμενου ΦΠΑ αποτελεί εκπιπόμενη δαπάνη, σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.

Μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης των εταιρειών επενδύσεων χαρτοφυλακίου, των εταιρειών που επενδύουν σε ακίνητη περιουσία, των αμοιβαίων κεφαλαίων ακινήτων και ΟΣΕΚΑ

Οι εταιρείες επενδύσεων χαρτοφυλακίου, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, τα αμοιβαία κεφάλαια ακινήτων και οι ΟΣΕΚΑ με έδρα στην Ελλάδα εξαιρούνται από το φόρο εισοδήματος αλλά υπόκεινται

σε φόρο που υπολογίζεται σε ποσοστό επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους πλέον των διαθέσιμων τους. Ο φόρος αυτός υπολογίζεται με αναφορά στο εκάστοτε ισχύον επιτόκιο παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενο κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Με το νέο νόμο καταργείται το ελάχιστο ποσοστό φόρου 0,375% ανά εξάμηνο που ίσχυε από 1 Ιουνίου 2016.

Παράταση της αναστολής στη φορολόγηση της υπεραξίας από την πώληση ακινήτων

Παρατείνεται η αναστολή της φορολόγησης της υπεραξίας από την πώληση ακινήτων που πραγματοποιούν τα φυσικά πρόσωπα για άλλη μια τριετία έως την 31.12.2022.

Έκπτωση φόρου εισοδήματος φυσικών προσώπων για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων

40% των δαπανών λήψης υπηρεσιών σχετικά με την ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση κτιρίων, που δεν έχουν ήδη ενταχθεί ή δεν θα ενταχθούν σε πρόγραμμα αναβάθμισης κτιρίων, θα μειώνουν ισόποσα κατανεμημένες σε περίοδο τεσσάρων (4) ετών, το φόρο εισοδήματος των φυσικών προσώπων, με ανώτατο συνολικά όριο δαπάνης τις 16.000 ευρώ. Απαραίτητη προϋπόθεση για την ανωτέρω μείωση του φόρου αποτελεί η απόδειξή τους με νόμιμα παραστατικά και η εξόφλησή τους με ηλεκτρονικά/τραπεζικά μέσα πληρωμής.

Η ανωτέρω έκπτωση θα ισχύσει για δαπάνες που πραγματοποιούνται στα φορολογικά έτη που αρχίζουν από 1.1.2020 έως και 31.12.2022.

Αλλαγές στο σύστημα αντικειμενικών αξιών

Σε ανταπόκριση στην πρόσφατη νομολογία του ΣΤΕ που έκρινε ως παράνομη τη διαδικασία της αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών που έλαβε χώρα το 2018 σε 12 περιοχές, τροποποιείται εκ νέου η σχετική διαδικασία. Εισάγεται ως πρόσθετο κριτήριο αύξομείωσης των τιμών εκκίνησης η ποιότητα κατασκευής. Περαιτέρω τροποποιείται εκ νέου η διαδικασία για τις εισηγήσεις και τη διαμόρφωση των αντικειμενικών αξιών με την ανάθεση της σχετικής εργασίας σε νέες επιτροπές που θα συγκροτηθούν.

Θέσπιση υποχρεώσεων παροχής πληροφοριών προς την Φορολογική Διοίκηση από ψηφιακές πλατφόρμες

Εισάγεται σχετική υποχρέωση για κάθε διαχειριστή ψηφιακής πλατφόρμας, η οποία δραστηριοποιείται στην οικονομία του διαμοιρασμού εντός συγκεκριμένης προθεσμίας και με πρόβλεψη κυρώσεων μη συμμόρφωσης τόσο για την πλατφόρμα όσο και για εμπλεκόμενα τρίτα μέρη (Παρόχους Υπηρεσιών Δικτύου και χρήστες της πλατφόρμας για παροχή υπηρεσιών).

Για περισσότερες πληροφορίες



Μαρίνα Αλλαμανή
Partner

m.allamani@zeya.com



Μυρτώ Σταυρινού
Senior Associate

m.stavrinou@zeya.com

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means, or stored in any retrieval system of any nature without prior permission. Application for permission for other use of copyright material including permission to reproduce extracts in other published works shall be made to the publishers. Full acknowledgment of author, publisher and source must be given. Nothing in this newsletter shall be construed as legal advice. The newsletter is necessarily generalised. Professional advice should therefore be sought before any action is undertaken based on this newsletter.

Established in 1893, Zepos & Yannopoulos is one of the leading and largest Law firms in Greece providing comprehensive legal and tax services to companies conducting business in Greece.

280, Λ. Κηφισίας
152 32 Χαλάνδρι
Αθήνα, Ελλάδα
Tel.: (+30) 210 69 67 000
Fax: (+30) 210 69 94 640

stay in the know