

**ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ  
ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**Πρόγραμμα μεταπτυχιακών σπουδών**

**Κατεύθυνση: Αστικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης**

**ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ: Οικονομικών της Αγοράς Ακινήτων**

**ΜΑΘΗΜΑ: "Χρηματοοικονομική ανάλυση και φορολογία".**

**ΑΣΚΗΣΕΙΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

## **ΑΣΚΗΣΗ 1**

Φυσικό πρόσωπο αποκτά εισόδημα από εκμίσθωση καταστήματος ύψους 18.000,00 ευρώ, και από εκμίσθωση κατοικίας επιφάνειας 80 τ.μ ποσό 10.000,00 ευρώ.

Ζητείται να προσδιοριστεί η φορολογική του επιβάρυνση από το εισόδημα αυτό.

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ**

Προσδιορισμός φορολογητέου εισοδήματος.

Στο έσοδο από εκμίσθωση κατοικίας των φυσικών προσώπων υπολογίζεται έξοδο απόσβεσης ίσο με 5% του ετήσιου εισοδήματος.

Άρα φορολογητέο εισόδημα από κατοικίες  $10.000,00 - (10.000,00 \times 5\%) = 9.500,00$  ευρώ.

Στο έσοδο από εκμίσθωση καταστήματος των φυσικών προσώπων υπολογίζεται έξοδο απόσβεσης ίσο με 5% του ετήσιου εισοδήματος.

Άρα φορολογητέο εισόδημα από καταστήματα  $18.000,00 - (18.000,00 \times 5\%) = 17.100,00$  ευρώ.

Συνολικό φορολογητέο εισόδημα:  $9.500,00 + 17.100,00 = 26.600,00$ .

Κλίμακα φόρου εισοδήματος από ακίνητα

12.000 συντ. 13%

23.000 συντ. 34%

Υπερβάλλον 44%

Φόρος εισοδήματος.

$12.000,00 \times 13\% = 1.560,00$

$14.600,00 \times 34\% = 4.964,00$

Σύνολο φόρου 6.524,00 (1)

Χαρτόσημο . Το χαρτόσημο επιβάλλεται σε ποσοστό 3,6% στα ακαθάριστα έσοδα από εκμίσθωση καταστήματος. Οι κατοικίες εξαιρούνται του χαρτοσήμου. Άρα το χαρτόσημο είναι :

$18.000,00 \times 3,6\% = 648,00$  ευρώ(2)

Άρα συνολική οικονομική επιβάρυνση :

$(1) + (2) = 6.524,00 + 648,00 = 7.172,00$ .

## ΑΣΚΗΣΗ 2

Φυσικό πρόσωπο αγοράζει επαγγελματική στέγη με αντικειμενική αξία 200.000,00 ευρώ, έναντι τιμήματος 210.000,00 ευρώ, στις 1/1/2020 την οποία εκμισθώνει την ίδια ημερομηνία αντί 1.000,00 ευρώ ανά μήνα μέχρι τις 31/5/2020. Από 1/6/2020 έως 31/12/2020 το ακίνητο παραμένει κενό. Τα προηγούμενα έτη το εισόδημα που το φυσικό πρόσωπο έχει δηλώσει ανέρχεται αθροιστικά σε 150.000,00 ευρώ. Ζητείται να προσδιοριστεί ο φόρος εισοδήματος το έτος 2020.

### ΑΠΑΝΤΗΣΗ

#### 1. Προσδιορισμός φορολογητέου εισοδήματος.

1) Ύψος πραγματικού εισοδήματος από ακίνητα :

1.000,00 ευρώ/μήνα X 5 μήνες = 5.000,00 ευρώ

2) Τεκμαρτό εισόδημα

Αξία αγοράς ακινήτου	210.000,00
Δηλωθέν εισόδημα προηγούμενων ετών	150.000,00
Διαφορά τεκμηρίου	60.000,00

Δηλωθέν εισόδημα

Από ακίνητα 5.000,00

Άρα θα φορολογηθεί για το έτος 2020 για εισόδημα από ακίνητα 60.000,00 ευρώ

Στο έσοδο από εκμίσθωση καταστήματος των φυσικών προσώπων υπολογίζεται έξοδο απόσβεσης ίσο με 5% του ετήσιου εισοδήματος. Άρα φορολογητέο εισόδημα από καταστήματα  $60.000,00 - (60.000,00 \times 5\%) = 57.000,00$  ευρώ.

#### 2. Φόρος εισοδήματος.

$12.000,00 \times 13\% = 1.560,00$

$23.000,00 \times 34\% = 7.820,00$

$22.000,00 \times 44\% = 9.680,00$

Σύνολο φόρου **19.060,00 (1)**

3. Χαρτόσημο . Το χαρτόσημο επιβάλλεται σε ποσοστό 3,6% στα ακαθάριστα έσοδα από εκμίσθωση καταστήματος. Άρα :

**$5.000,00 \times 3,6\% = 180,00$  ευρώ (2)**

Άρα συνολική οικονομική επιβάρυνση :

**$(1) + (2) = 19.060,00 + 180,00 = 19.240,00$ .**

### ΑΣΚΗΣΗ 3

Ομόρρυθμη εταιρεία με βιβλία β κατηγορίας (απλογραφικό σύστημα) αποκτά το μοναδικό της εισόδημα από εκμίσθωση καταστήματος ύψους 30.000,00 ευρώ. Το ακίνητο αποκτήθηκε το προηγούμενο έτος, η αξία κτήσης του ήταν 100.000,00 ευρώ, και ο συντελεστής απόσβεσης 10%. Η εταιρεία προβαίνει στη διανομή του συνόλου των καθαρών κερδών της.

Ζητείται να προσδιοριστεί ο φόρος εισοδήματος και οι λοιπές επιβαρύνσεις που προκύπτουν από το εισόδημα αυτό.

### ΑΠΑΝΤΗΣΗ

#### 1. Προσδιορισμός φορολογητέου εισοδήματος.

Ύψος εισοδήματος από ακίνητα	30.000, 00
Μείον : Αποσβέσεις έτους:(100.000,00X10%)	<u>10.000,00</u>
Φορολογητέο εισόδημα :	20.000,00

#### 2. Φόρος εισοδήματος.

$$20.000,00 \times 22\% = 4.400,00$$

Σύνολο φόρου 4.400,00 (1)

**3.Χαρτόσημο** . Το χαρτόσημο επιβάλλεται σε ποσοστό 3,6% στα ακαθάριστα έσοδα από εκμίσθωση καταστήματος. Άρα :

$$30.000,00 \times 3,6\% = 1.080,00 \text{ ευρώ (2)}$$

Άρα συνολική οικονομική επιβάρυνση :

$$(1)+(2) = 5.200,00 + 1.080,00 = 6.280,00.$$

**Παρατήρηση :** Δεν υπάρχει φορολογική επιβάρυνση για τη διανομή κερδών γιατί τα βιβλία της επιχείρησης είναι β κατηγορίας (απλογραφικό σύστημα).

## ΑΣΚΗΣΗ 4

Ανώνυμη εταιρεία αποκτά εισόδημα από εκμίσθωση καταστήματος ύψους 20.000,00 ευρώ. Το ακίνητο αποκτήθηκε το προηγούμενο έτος, η αξία κτήσης του ήταν 200.000,00 ευρώ, και ο συντελεστής απόσβεσης 5%. Η εταιρεία προβαίνει στη διανομή των καθαρών κερδών 5.000 ευρώ, ενώ τα υπόλοιπα παραμένουν ως αποθεματικό.

Ζητείται να προσδιοριστεί ο φόρος εισοδήματος και οι λοιπές επιβαρύνσεις που προκύπτουν από το εισόδημα αυτό.

## ΑΠΑΝΤΗΣΗ

### 1. Προσδιορισμός φορολογητέου εισοδήματος.

Ύψος εισοδήματος από ακίνητα	<b>20.000, 00</b>
Μείον : Αποσβέσεις έτους:(200.000,00 X5%)	<b><u>10.000,00</u></b>
Φορολογητέο εισόδημα :	<b>10.000,00</b>

### 2. Φόρος εισοδήματος.

$$10.000,00 \times 22\% = 2.200,00$$

Σύνολο φόρου **2.200,00 (1)**

**3.Χαρτόσημο** . Το χαρτόσημο επιβάλλεται σε ποσοστό 3,6% στα ακαθάριστα έσοδα από εκμίσθωση καταστήματος. Άρα :

$$20.000,00 \times 3,6\% = 720,00 \text{ ευρώ(2)}$$

**4. Φόρος μερισμάτων** . Ποσοστό 5% επί των διανεμόμενων κερδών δηλαδή:

$$5.000,00 \times 5\% = 250,00 \text{ (3)}$$

Άρα συνολική οικονομική επιβάρυνση :

$$(1)+(2)+(3) = 2.200,00+720,00+250,00 = 3.170,00.$$

## ΑΣΚΗΣΗ 5

Ανώνυμη εταιρεία αγοράζει κατάστημα με ημερομηνία έκδοσης πρώτης άδειας την 15/5/2004, αντί του ποσού των 300.000,00 ευρώ, και αντικειμενική αξία 200.000,00 ευρώ.

Ζητείται να προσδιοριστούν οι φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις που προκύπτουν από την παραπάνω συναλλαγή.

## ΑΠΑΝΤΗΣΗ

Επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτου, λόγω ότι η άδεια οικοδομής έχει εκδοθεί πριν την 1/1/2006, στην υψηλότερη αξία μεταξύ αντικειμενικής αξίας, και αξίας που αναγράφεται στα συμβόλαια.

Άρα :

1) Ο φόρος μεταβίβασης είναι :

$$300.000,00 \times 3\% = 9.000,00 \text{ (1)}$$

2) Ο δημοτικός φόρος μεταβίβασης είναι :

$$9.000,00 \times 3\% = 270,00 \text{ (2)}$$

3) Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων. Ποσοστό 6,50%.

$$300.000,00 \times 0,065 = 1.950,00 \text{ (3)}$$

4) Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή. 1,25%.

$$300.000,00 \times 0,0125 = 375,00 \text{ (4)}$$

5) Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων. 4,5-7,5%.

$$300.000,00 \times 0,045 = 1.350,00 \text{ (5)}$$

Άρα συνολική οικονομική επιβάρυνση είναι :

$$(1)+(2)+(3)+(4)+(5) = 9.000,00+270,00+1.950,00++375,00+1.350,00 \\ = 12.945,00.$$

## ΑΣΚΗΣΗ 6

Ανώνυμη εταιρεία αγοράζει στις 10/1/2020, κατάστημα με ημερομηνία έκδοσης πρώτης άδειας την 10/6/2008, αντί του ποσού των 200.000,00 ευρώ, με αντικειμενική αξία 150.000,00 ευρώ, και κόστος κατασκευής 300.000,00 ευρώ, το οποίο χρησιμοποιεί για επαγγελματική εγκατάσταση.  
Στις 30/6/2020 μεταβιβάζει το παραπάνω κατάστημα αντί του ποσού των 400.000,00 ευρώ, χωρίς να έχει επέλθει αλλαγή στις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων.  
Ζητείται να προσδιοριστούν οι φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις που προκύπτουν από τις παραπάνω συναλλαγές.

### ΑΠΑΝΤΗΣΗ

#### 1η συναλλαγή.

Επιβάλλεται Φ.Π.Α. με συντελεστή 24% στη μεγαλύτερη από τις αξίες μεταξύ αντικειμενικής αξίας, αξίας συμβολαίου, και κόστους κατασκευής. Άρα :

##### 1) Υπολογισμός Φ.Π.Α.

$$300.000,00 \times 24\% = 72.000,00 (1)$$

2) Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων. Ποσοστό 6,50%.

$$300.000,00 \times 0,65\% = 1.950,00 (2)$$

3) Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή. 1,25%.

$$300.000,00 \times 0,125\% = 375,00 (3)$$

4) Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων. 4,5-7,5%.

$$300.000,00 \times 0,45\% = 1.350,00 (4)$$

Άρα συνολική οικονομική επιβάρυνση της πρώτης συναλλαγής είναι : (1)+(2)+(3)+(4)  
 $= 72.000,00 + 1.950,00 + 375,00 + 1.350,00 = 75.675,00$ .

#### 2η συναλλαγή.

Επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτου, παρότι η άδεια έχει εκδοθεί μετά την 1/1/2006, γιατί είναι μεταβίβαση φορά ακινήτου που έχει χρησιμοποιηθεί. Άρα :

1) Ο φόρος μεταβίβασης είναι :

$$400.000,00 \times 3\% = 12.000,00 (1)$$

2) Ο δημοτικός φόρος μεταβίβασης είναι :

$$12.000,00 \times 3\% = 360,00 (2)$$

3) Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων. Ποσοστό 6,50%.

$$400.000,00 \times 0,65\% = 2.600,00 (3)$$

4) Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή. 1,25%.

$$400.000,00 \times 0,125\% = 500,00 (4)$$

5) Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων. 4,5-7,5%.

$$400.000,00 \times 0,45\% = 1.800,00 (5)$$

Άρα συνολική οικονομική επιβάρυνση της δεύτερης συναλλαγής είναι :  
(1)+(2)+(3)+(4)+(5) =  $12.000,00 + 360,00 + 2.600,00 + 500,00 + 1.800,00$   
 $= 17.260,00$ .