



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ

Ακαδημαϊκό έτος: 2020-2021

Διδάσκουσα: Δρ Κωνσταντίνα Ραγάζου

Email: koragazo@uth.gr

4^η ΔΙΑΔΕΞΗ

Φορολογία φυσικών προσώπων

- Εισόδημα από
κεφάλαιο**

Νόμος 4172/2013 – Εισόδημα από κεφάλαιο

Άρθρο 35 Ορισμός

- 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.
- Στο εισόδημα από κεφάλαιο περιλαμβάνονται τα εισοδήματα από:
 - ✓ Μερίσματα
 - ✓ Τόκους
 - ✓ Δικαιώματα (royalties)
 - ✓ Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

Μερίσματα

- Ο όρος «μερίσματα» σημαίνει το εισόδημα, ημεδαπής ή αλλοδαπής προέλευσης, που προκύπτει από:
 - μετοχές εισηγμένες και μη,
 - ιδρυτικούς τίτλους,
 - άλλα δικαιώματα συμμετοχής σε κέρδη τα οποία δεν αποτελούν απαιτήσεις από οφειλές (χρέη), καθώς
 - άλλα εταιρικά δικαιώματα, στα οποία περιλαμβάνονται τα μερίδια, οι μερίδες συμπεριλαμβανομένων των προμερισμάτων και μαθηματικών αποθεματικών, οι συμμετοχές σε κέρδη προσωπικών επιχειρήσεων, οι διανομές των κερδών από κάθε είδους νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, **καθώς και κάθε άλλο συναφές διανεμόμενο ποσό.**
- Εάν η διανομή των μερισμάτων υπόκειται σε παρακράτηση φόρου, όπως ορίζεται στο Μέρος Τέταρτο του Κ.Φ.Ε., ο παρακρατούμενος φόρος εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση μόνο για τα φυσικά πρόσωπα και για το συγκεκριμένο είδος εισοδήματος του φορολογούμενου με βάση τον Κ.Φ.Ε..

Φορολογική αντιμετώπιση εισπραττόμενων μερισμάτων

- Φορολογία μερισμάτων με 10% για το 2016
 - Φορολογία μερισμάτων 15% για το 2017
 - Φορολογία μερισμάτων 5% για το 2020
-
- Μερίσματα από ημεδαπές ΑΕ: εξάντληση της φορολογικής υποχρέωσης για τον μέτοχο – φυσικό πρόσωπο + έκτακτη εισφορά
 - Μερίσματα αλλοδαπών εταιρειών: Αφαιρείται τυχόν παρακρατούμενος φόρος που καταβλήθηκε στην αλλοδαπή και μέχρι του ποσού του Ελληνικού φόρου + έκτακτη εισφορά
-
- Ίδιος συντελεστής για μερίσματα ημεδαπής και αλλοδαπής

**Φορολογία
εισοδήματος
από μερίσματα
για φυσικά
πρόσωπα**

Τόκοι

- Ο όρος «τόκοι» σημαίνει το εισόδημα που προκύπτει από απαιτήσεις κάθε είδους, είτε εξασφαλίζονται με υποθήκη είτε όχι, και είτε παρέχουν δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη του οφειλέτη είτε όχι, και ιδιαίτερα εισόδημα από **καταθέσεις, κρατικά χρεόγραφα, τίτλους και ομολογίες, με ή χωρίς ασφάλεια, και κάθε είδους δανειακή σχέση,** συμπεριλαμβανομένων των πρόσθετων ωφελημάτων (premiums), των συμφωνιών επαναγοράς (repos/reverse repos) και ανταμοιβών τα οποία απορρέουν από τίτλους, ομολογίες ή χρεόγραφα.
- Εάν οι τόκοι υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου, όπως ορίζεται στο Μέρος Τέταρτο του Κ.Φ.Ε., ο παρακρατούμενος φόρος εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση μόνο για τα φυσικά πρόσωπα και για το συγκεκριμένο είδος εισοδήματος του φορολογούμενου με βάση τον Κ.Φ.Ε..

Νόμος 4172/2013 – Εισόδημα από κεφάλαιο

Τόκοι

- **Απαλλάσσονται:**
- ✓ **Οι τόκοι ομολογιακών δανείων και εντόκων γραμματίων του Ελληνικού Δημοσίου που αποκτούν φυσικά πρόσωπα**
- ✓ **Οι τόκοι που προκύπτουν από ομόλογα που εκδίδονται από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Χρηματοοικονομικής Σταθερότητας (Ε.Τ.Χ.Σ.), κατ' εφαρμογή προγράμματος συμμετοχής στην αναδιάρθρωση του ελληνικού χρέους, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση με τους τόκους που προκύπτουν από ομόλογα που εκδίδει το Ελληνικό Δημόσιο στην Ελλάδα.**
- ✓ **Οι τόκοι εταιρικών ομολογιών εισηγμένων σε τόπο διαπραγμάτευσης εντός Ευρωπαϊκής Ένωσης βάσει των διατάξεων του άρθρου 4 του ν. 4514/2018 ή σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά εκτός Ε.Ε., η οποία εποπτεύεται από αρχή διαπιστευμένη στον Διεθνή Οργανισμό Εποπτικών Αρχών Κεφαλαιαγοράς (International Organization of Securities Commissions, IOSCO), καθώς και των πάσης φύσεως ομολογιών που εκδίδουν οι πιστωτικοί συνεταιρισμοί που λειτουργούν ως πιστωτικά ιδρύματα, οι οποίοι αποκτώνται από φυσικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι αλλοδαπής**

Δικαιώματα (royalties)

- **Ο όρος «Δικαιώματα» σημαίνει το εισόδημα που αποκτάται ως αντάλλαγμα για τη χρήση ή το δικαίωμα χρήσης,**
 - ✓ **των δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας επί λογοτεχνικού, καλλιτεχνικού ή επιστημονικού έργου, συμπεριλαμβανομένων των κινηματογραφικών και τηλεοπτικών ταινιών, μαγνητοταινιών για ραδιοφωνικές εκπομπές και αναπαραγωγής βιντεοκασετών,**
 - ✓ **λογισμικού για εμπορική εκμετάλλευση ή προσωπική χρήση,**
 - ✓ **διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας,**
 - ✓ **εμπορικών σημάτων,**
 - ✓ **προνομιών,**
 - ✓ **σχεδίων ή υποδειγμάτων,**
 - ✓ **σχεδιαγραμμάτων,**
 - ✓ **απόρρητων χημικών τύπων ή μεθόδων κατεργασίας ή**

Δικαιώματα (royalties)

- ✓ σε αντάλλαγμα πληροφοριών που αφορούν βιομηχανική, εμπορική ή επιστημονική πείρα,
- ✓ οι πληρωμές για τη χρήση βιομηχανικού, εμπορικού ή επιστημονικού εξοπλισμού,
- ✓ για τη χρήση τεχνικών μεθόδων παραγωγής, τεχνικής ή τεχνολογικής βοήθειας, τεχνογνωσίας (know how), αποτελεσμάτων ερευνών, αναδημοσίευσης άρθρων και μελετών, καθώς και
- ✓ οι πληρωμές για συμβουλευτικές υπηρεσίες που παρέχονται ηλεκτρονικά μέσω δικτύων πληροφορικής σε βάση δεδομένων επίλυσης προβλημάτων, την ηλεκτρονική λήψη (downloading) λογισμικού ηλεκτρονικού υπολογιστή, ακόμα και στην περίπτωση που τα εν λόγω προϊόντα αποκτώνται για προσωπική ή επαγγελματική χρήση του αγοραστή, την εκμίσθωση βιομηχανικού, εμπορικού ή επιστημονικού εξοπλισμού και εμπορευματοκιβωτίων και λοιπών συναφών δικαιωμάτων.

Δικαιώματα (royalties)

- **Εάν το εισόδημα από δικαιώματα υπόκειται σε παρακράτηση φόρου, όπως ορίζεται στο Μέρος Τέταρτο του Κ.Φ.Ε, ο παρακρατούμενος φόρος εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση μόνο για τα φυσικά πρόσωπα και για το συγκεκριμένο είδος εισοδήματος του φορολογούμενου με βάση τον Κ.Φ.Ε..**

Παρακράτηση

- Ο Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος αφιερώνει ιδιαίτερο κεφάλαιο στην παρακράτηση φόρου στην πηγή (Αρ. 59 – 64), αναφέροντας τις αμοιβές που υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου στην πηγή και τους υπόχρεους σε παρακράτηση.

Υπόχρεος σε παρακράτηση



- Νομικό πρόσωπο
- Νομική οντότητα
- Φυσικό πρόσωπο, Έλληνας φορολογικός κάτοικος που ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα
- Φορείς Γενικής Κυβέρνησης
- Μόνιμη Εγκατάσταση αλλοδαπής επιχείρησης

Παρακράτηση

➤ Πληρωμές υποκείμενες σε παρακράτηση

Πληρωμές που υπόκεινται σε παρακράτηση



- Μερίσματα
- Τόκοι
- Δικαιώματα
- Τεχνικές υπηρεσίες
- Αμοιβές διοίκησης
- Συμβουλευτικές υπηρεσίες
- Άλλες αμοιβές για παρόμοιες υπηρεσίες
- Ασφάλισμα στο πλαίσιο ομαδικών ασφαλιστηρίων συνταξιοδοτικών συμβολαίων
- Υπεραξία φυσικού προσώπου από μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

- Ο όρος «εισόδημα από ακίνητη περιουσία» σημαίνει το εισόδημα, σε χρήμα ή σε είδος, που προκύπτει από την εκμίσθωση ή την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτων. Ειδικότερα το εισόδημα αυτό προκύπτει από:
- α) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης γης ή ακινήτων συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων, κατασκευών και κάθε είδους εγκαταστάσεων και εξοπλισμού τους.**
 - β) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης μεταλλείων, λατομείων, δασικών και αγροτικών εκτάσεων στις οποίες περιλαμβάνονται λιβάδια, καλλιεργήσιμες γαίες, βοσκήσιμες γαίες, καθώς και κάθε είδους κατασκευές ή εγκαταστάσεις που είναι στην επιφάνεια του εδάφους ή κάτω από αυτή, όπως τα ιχθυοτροφεία, οι λίμνες, οι δεξαμενές, οι πηγές και τα φρέατα.**
 - γ) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης από την παραχώρηση χώρου για την τοποθέτηση κάθε είδους διαφημιστικών επιγραφών.**
 - δ) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης κοινόχρηστων χώρων σε ακίνητα**

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

- Το εισόδημα σε είδος αποτιμάται στην αγοραία αξία. Το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση τεκμαίρεται ότι συνίσταται στο τρία τοις εκατό (3%) της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.
- **Κατ' εξαίρεση** το τεκμαρτό εισόδημα του προηγούμενου εδαφίου που αφορά δωρεάν παραχώρηση κατοικίας μέχρι διακόσια τετραγωνικά μέτρα (200 τ.μ.) προκειμένου να χρησιμοποιηθεί **ως κύρια κατοικία προς ανιόντες ή κατιόντες καθώς και το τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από τη δωρεάν παραχώρηση της χρήσης ακινήτων στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου απαλλάσσεται από το φόρο.**

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία – Δαπάνες που εκπίπτουν

Οι ακόλουθες δαπάνες εκπίπτουν με τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- α) αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι φυσικό πρόσωπο εκπίπτει ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης ή άλλες πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου .
- β) *αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα ή και τα κάθε είδους ιδρύματα αυτών εκπίπτουν σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) οι δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης, οι πάγιες και λειτουργικές δαπάνες για τα ακίνητα αυτά. Ειδικά για το Άγιο Όρος το ποσοστό της έκπτωσης για τις δαπάνες του προηγούμενου εδαφίου ανέρχεται σε εκατό τοις εκατό (100%),*
- γ) το μίσθωμα που καταβάλλεται στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης,
- δ) οι δαπάνες αντιπλημμυρικών έργων και έργων αποξήρανσης ελών σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%).
- ε) το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλει, βάσει νόμου, ο εκμισθωτής στο μισθωτή για τη λύση της μισθωτικής σχέσης του ακινήτου.

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία - Παράδειγμα

- Ένα κοινωφελές ίδρυμα έχει έσοδα από ακίνητη περιουσία 50.000 €, έσοδα από μερίσματα και τόκους καταθέσεων 30.000 € και έσοδα πραγματοποιούμενα κατά την επιδίωξη της εκπλήρωσης του σκοπού του 20.000 €, τα οποία δεν αποτελούν αντικείμενο φόρου και παράλληλα έχει πραγματοποιήσει δαπάνες ύψους 70.000 € μέσα στο φορολογικό έτος, εκ των οποίων 20.000 € αφορούν την επισκευή και τη συντήρηση εκμισθωμένου ακινήτου, 12.000 € αφορούν πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου και 8.000 € δαπάνες που πραγματοποιούνται κατά την επιδίωξη της εκπλήρωσης του σκοπού του. Προσδιορίστε το ποσό των δαπανών που το ίδρυμα μπορεί να εκπέσει από το εισόδημα από ακίνητη περιουσία.

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία – Παράδειγμα_Λύση

Το εν λόγω ίδρυμα δικαιούται να εκπέσει από τα έσοδα από ακίνητη περιουσία ποσοστό 75% του συνόλου των δαπανών που αφορούν την επισκευή και την συντήρηση του εκμισθωμένου ακινήτου και τις πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του, δηλαδή ποσό ύψους 24.000 € [(20.000€+12.000 €) χ 75%].

Το υπόλοιπο ποσό των πιο πάνω δαπανών ύψους 8.000 € δεν εκπίπτει από τα λοιπά έσοδα από επιχειρηματική δραστηριότητα του εν λόγω ιδρύματος επειδή κατά ρητή διατύπωση του νόμου οι υπόψη δαπάνες εκπίπτουν μόνο κατά ποσοστό 75%.

Εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων

- Το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016 (Α' 167), όπως ισχύει, είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων.
- Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από **επιχειρηματική δραστηριότητα** του άρθρου 21 του ν. 4172/2013, όπως ισχύει

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

➤ **Οι ακόλουθες δαπάνες εκπίπτουν με τις παρακάτω προϋποθέσεις:**

α) Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι φυσικό πρόσωπο εκπίπτει ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης ή άλλες πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου.

β) Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου και τα κάθε είδους ιδρύματα οι κάθε είδους δαπάνες εκπίπτουν σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%). Ειδικά για το `Αγιο Όρος το ποσοστό της έκπτωσης για τις δαπάνες του προηγούμενου εδαφίου ανέρχεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%).

γ) Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα εκπίπτουν σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%), οι δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης, καθώς και οι πάγιες και λειτουργικές δαπάνες.

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

➤ **Οι ακόλουθες δαπάνες εκπίπτουν με τις παρακάτω προϋποθέσεις (συνέχεια):**

δ) Το μίσθωμα που καταβάλλεται στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης.

ε) Οι δαπάνες αντιπλημμυρικών έργων και έργων αποξήρανσης ελών σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%)

στ) Το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλει, βάσει νόμου, ο εκμισθωτής στο μισθωτή για τη λύση της μισθωτικής σχέσης του ακινήτου

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

Το ποσό που απομένει, μετά τις εκπτώσεις που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο, αποτελεί το καθαρό εισόδημα από ακίνητα

Νόμος 4172/2013 – Εισόδημα από κεφάλαιο

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

- Το εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία (ευρώ)	Συντελεστής (%)
Έως 12.000	15%
Από 12.001 έως 35.000	35%
Από 35.001 και άνω	45%

Για τα εισοδήματα από ακίνητη περιουσία που φορολογούνται σύμφωνα με την ανωτέρω κλίμακα, εφαρμόζεται αναλόγως η παράγραφος 6 του άρθρου 15 για τις δαπάνες με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής.

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

➤ Μη εισπραχθέντα εισοδήματα

Τα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας, τα οποία δεν έχουν εισπραχθεί από τον δικαιούχο, δεν συνυπολογίζονται στο συνολικό εισόδημά του, εφόσον έως την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης χρήσης μισθίου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων.

Τα εν λόγω εισοδήματα φορολογούνται στο έτος και κατά το ποσό που αποδεδειγμένα εισπράχθηκαν.

Τα μη εισπραχθέντα εισοδήματα δηλώνονται σε ειδικό κωδικό ανείσπρακτων εισοδημάτων από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος

Φορολογία φυσικών προσώπων

- Εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου

Άρθρο 42 Ορισμός

- Κάθε εισόδημα που προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης των ακόλουθων τίτλων, καθώς και μεταβίβασης ολόκληρης επιχείρησης, υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων:
 - α) μετοχές σε εταιρεία μη εισηγμένη σε χρηματιστηριακή αγορά,
 - β) μετοχές και άλλες κινητές αξίες εισηγμένες σε χρηματιστηριακή αγορά, εφόσον ο μεταβιβάζων συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό τουλάχιστον μισό τοις εκατό (0,5%),
 - γ) μερίδια ή μερίδες σε προσωπικές εταιρείες,
 - δ) κρατικά ομόλογα και έντοκα γραμμάτια ή εταιρικά ομόλογα,
 - ε) παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.

Ως μεταβίβαση σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο νοείται και η εισφορά των ανωτέρω τίτλων για την κάλυψη ή αύξηση κεφαλαίου εταιρείας.

- *Ειδικά για τίτλους που αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης, οι διατάξεις της παραγράφου αυτής έχουν εφαρμογή, εφόσον οι τίτλοι αυτοί έχουν αποκτηθεί από την 1η Ιανουαρίου 2009 και εξής.*

Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

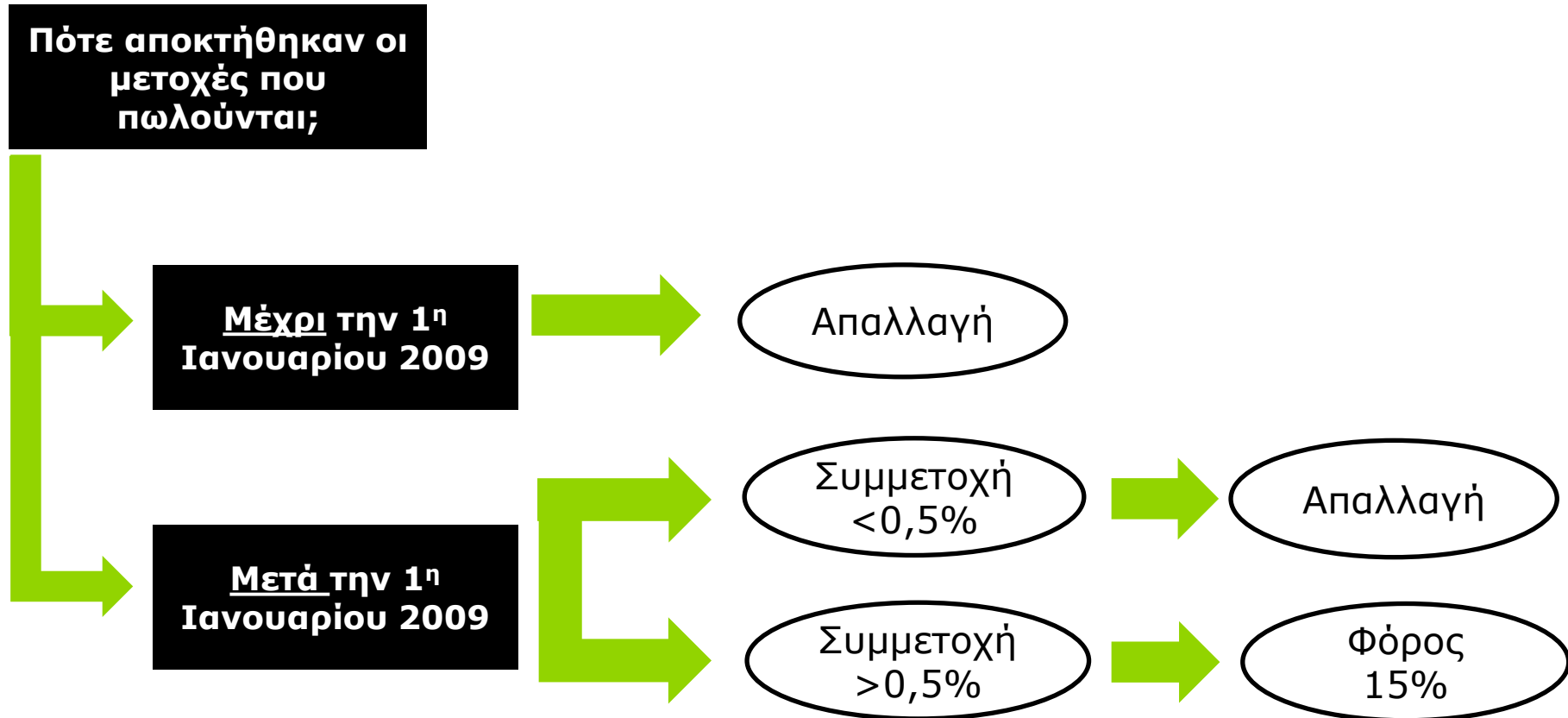
α) Τα συμβόλαια δικαιωμάτων προαίρεσης, τα συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης, οι συμβάσεις ανταλλαγής (swaps), και οι προθεσμιακές συμβάσεις (forwards) που σχετίζονται με υποκείμενους τίτλους και ιδίως με:

1. κινητές αξίες ή άλλα περιουσιακά στοιχεία,
2. συναλλαγματικές ισοτιμίες,
3. επιτόκια ή αποδόσεις,
4. χρηματοπιστωτικούς δείκτες ή άλλα χρηματοπιστωτικά μεγέθη,
5. εμπορεύματα,
6. ναύλους,
7. πιστωτική διαβάθμιση ή γεγονός,
8. ποσοστά πληθωρισμού ή άλλες επίσημες οικονομικές στατιστικές,
9. κλιματικές μεταβλητές,
10. εκπομπές ρύπων,
11. μεταβολές στην τιμή οποιουδήποτε οικονομικού, φυσικού, περιβαλλοντολογικού, στατιστικού ή άλλου μεγέθους ή γεγονότος (πλην αθλητικών γεγονότων), ή
12. άλλα παράγωγα μέσα.

Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

β) Κάθε άλλη σύμβαση που προσιδιάζει στις ανωτέρω, όσον αφορά, μεταξύ άλλων, στο κατά πόσον προσδιορίζεται με αναφορά σε άλλους υποκείμενους τίτλους, είναι διαπραγματεύσιμη σε οργανωμένη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης (ΠΜΔ), υπόκειται σε εκκαθάριση με μετρητά διαθέσιμα ή φυσική παράδοση (πλην παραδόσεων λόγω αδυναμίας πληρωμής ή άλλου γεγονότος που επιφέρει τη λύση της σύμβασης, καθώς και παραδόσεων που προορίζονται για εμπορικούς σκοπούς) ή διακανονισμό μέσω αναγνωρισμένων γραφείων συμψηφισμού ή σε τακτικές κλήσεις για κάλυψη περιθωρίων.

Μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο



- Σε κάθε περίπτωση οφείλεται φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών 0,2% επί του ποσού των εσόδων της πώλησης

Μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο

- **Δαπάνες αγοράς και πώλησης:** Λαμβάνονται υπόψη κατά τον προσδιορισμό της υπεραξίας (πχ. έξοδα προμήθειας, φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών, μεταβιβαστικά έξοδα κτλ.)

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ

Στις 10/7/2008 ο Α (φυσικό πρόσωπο) απέκτησε 540 μετοχές ανώνυμης εταιρίας εισηγμένης στο ΧΑ στην τιμή των €9 έκαστη. Χρηματιστηριακά έξοδα 0,1% επί της αξίας συναλλαγής.

Στις 2/1/2009 ο Α αγόρασε επιπλέον 260 μετοχές της ίδιας εταιρίας στην τιμή των €10 έκαστη. Χρηματιστηριακά έξοδα 0,1% επί της αξίας συναλλαγής.

Στις 20/5/2011 ο Α αγόρασε επιπλέον 200 μετοχές στην τιμή των €6 έκαστη.

Στις 2/1/2016 ο Α προέβη στην πώληση 900 μετοχών στην τιμή των €9,50 έκαστη.

Ποσοστό συμμετοχής >0,5% κατά το χρόνο πώλησης.

Νόμος 4172/2013 – Εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου

Μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ (Συνέχεια)

*Κόστος κτήσης 10/7/2008 = $(540*9)+(540*9*0,1\%) = €4.864,86$*

*Κόστος κτήσης 2/1/2009 = $(260*10)+(260*10*0,1\%) = €2.602,60$*

*Κόστος κτήσης 20/5/2011 = $200*6 = €1.200,00$*

Μέση τιμή κτήσης μετοχών μετά την 1/1/2009 = $(2.602,60+1.200)/460 = €8,2665$

*Έσοδα 2/1/2016 = $900*9,50 = €8.850$*

*Φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών = $8.850*0,2\% = €17,10$*

Η υπεραξία που προκύπτει συνολικά υπολογίζεται ως εξής:

*$[540*9,50-4.864,86-540*9,50*0,2\%]+[360*9,5-360*8,2665-360*9,50*0,2\%]=$
 $[254,88]+[437,22]=$ **€692,10***

Μετοχές μη εισηγμένες στο Χρηματιστήριο

- **Φόρος 15% επί της υπεραξίας που προκύπτει μεταξύ τιμή πώλησης και τιμή κτήσης**
 - **Τιμή πώλησης:** Η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της αναγραφόμενης τιμής στη σύμβαση μεταβίβασης και στα ίδια κεφάλαια της εταιρίας κατά το χρόνο μεταβίβασης
 - **Τιμή κτήσης:** Η χαμηλότερη αξία μεταξύ αυτής που προσδιορίζεται με βάση την αξία των ιδίων κεφαλαίων της εταιρίας κατά το χρόνο απόκτησης των τίτλων και του τιμήματος που αναγράφεται στη σύμβαση μεταβίβασης κατά το χρόνο απόκτησης των τίτλων
- **Ομοίως, οφείλεται φόρος 15% και για μεταβιβάσεις μετοχών, μεριδίων ή μερίδων αλλοδαπών εταιριών**
 - **Υπολογισμός της υπεραξίας:** Συμφωνηθείσα αξία πώλησης μείον αναγραφόμενο στη σύμβαση μεταβίβασης κόστος απόκτησης κατά το χρόνο απόκτησης

Μερίδια ή μερίδες σε προσωπικές εταιρίες

- **Στο πεδίο εφαρμογής της περίπτωσης γ' εμπίπτει, αν και δεν αναφέρεται ρητά στο νόμο, το εισόδημα (υπεραξία) από μεταβίβαση ποσοστού συμμετοχής σε κοινοπραξία δεδομένου ότι με βάση τις διατάξεις της παρ.3 του άρθρου 293 του Ν.4072/2012 , ορίζεται ότι εφόσον η κοινοπραξία ασκεί εμπορική δραστηριότητα, εφαρμόζονται ως προς αυτήν αναλόγως οι διατάξεις για την ομόρρυθμη εταιρία.**
- **Περαιτέρω, στις ίδιες διατάξεις εμπίπτει και η μεταβίβαση μεριδίων εταιρειών περιορισμένης ευθύνης, ιδιωτικών κεφαλαιουχικών εταιρειών, κοινωνιών και αστικών εταιριών.**

Μερίδια ή μερίδες σε προσωπικές εταιρίες

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ

Στις 5/2/2003 ιδρύθηκε Ο.Ε. με διπλογραφικά βιβλία και ο Α' (φυσικό πρόσωπο) κατείχε ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) της εταιρείας συνολικού κεφαλαίου 1.000.000 ευρώ, το οποίο ταυτιζόταν με το ύψος των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας κατά το χρόνο αυτό.

Στις 10/8/2006 ο Α απέκτησε επιπλέον 30% της εταιρείας αντί του ποσού των 400.000 ευρώ, με αποτέλεσμα το ποσοστό του να διαμορφωθεί σε 50%, ενώ τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας ανέρχονταν σε 1.500.000 ευρώ.

Στις 20/4/2014 ο Α προέβη στην πώληση του μεριδίου του (50%) αντί του ποσού των 800.000 ευρώ ενώ τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας είχαν διαμορφωθεί σε 5.000.000 ευρώ.

Μερίδια ή μερίδες σε προσωπικές εταιρίες

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ (Συνέχεια)

Αξία κτήσης του μεριδίου του 20% κατά το έτος ίδρυσης = $1.000.000 \times 20\% = €200.000$

Αξία κτήσης του ποσοστού 30% για τον Α λαμβάνεται η μικρότερη μεταξύ της τιμής που προκύπτει βάσει του συμφωνητικού της 10/8/2006 και βάσει των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας την ίδια ημερομηνία:

–Βάσει συμφωνητικού: €400.000 ευρώ

–Βάσει ιδίων κεφαλαίων: $1.500.000 \times 30\% = €450.000$ ευρώ.

Συνολική αξία κτήσης του μεριδίου 50%: $200.000 + 400.000 = €600.000$

Αξία πώλησης του 50% για τον Α λαμβάνεται η μεγαλύτερη μεταξύ της τιμής που προκύπτει βάσει του συμφωνητικού της 20/4/2014 και βάσει των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας την ίδια ημερομηνία:

–Βάσει συμφωνητικού: 800.000 ευρώ

–Βάσει ιδίων κεφαλαίων: $5.000.000 \times 50\% = \underline{€2.500.000}$

Τελική υπεραξία: $2.500.000 - 600.000 = €1.900.000$

Κρατικά ομόλογα και έντοκα γραμμάτια ή εταιρικά ομόλογα

- **Για τον προσδιορισμό της υπεραξίας που αποκτά φυσικό πρόσωπο από τη μεταβίβαση εταιρικών ομολόγων λαμβάνεται υπόψη η τιμή πώλησης και το κόστος απόκτησης, όπως αυτά δηλώνονται από τον μεταβιβάζοντα και προκύπτουν από τα δικαιολογητικά έγγραφα που εξέδωσε η εκδότρια εταιρία ή το πιστωτικό ίδρυμα στο οποίο ανατέθηκε η διαχείριση των ομολόγων αυτών**
- **Τα κεφαλαιακά κέρδη που προκύπτουν από την ανταλλαγή ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου ή εταιρικών ομολόγων με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου με άλλους τίτλους κατ' εφαρμογή του προγράμματος συμμετοχής στην αναδιάρθρωση του ελληνικού χρέους απαλλάσσονται από το φόρο.**
- **Απαλλαγή από το φόρο υπεραξίας για ημεδαπά εταιρικά ομόλογα (Ν.3156/2003) και για ομόλογα που έχουν από εταιρίες ΕΕ και ΕΟΧ/ΕΖΕΣ**

Αμοιβαία Κεφάλαια

- **Νόμος 4099/2012: Απαλλαγή από το φόρο υπεραξίας μεταβίβασης μεριδίων ΑΚ από ΟΣΕΚΑ (Οργανισμοί Συλλογικών Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες) με έδρα την ημεδαπή. Η απαλλαγή επεκτείνεται και σε ΟΣΕΚΑ εγκατεστημένους σε Ε.Ε. ή Ε.Ο.Χ. ή Ε.Ζ.Ε.Σ.**
- **Η υπεραξία από μερίδια από ΑΚ ΟΣΕΚΑ με έδρα σε τρίτες χώρες φορολογείται ελλείψει απαλλακτικής διάταξης.**

Κάτοικος Αλλοδαπής και Απαλλαγή

- **Απαλλάσσεται από το φόρο το εισόδημα που αποκτούν φυσικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι σε κράτη με τα οποία η Ελλάδα έχει συνάψει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας (ΣΑΔΦ) και το οποίο προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης των τίτλων σύμφωνα με τα ανωτέρω υπό την προϋπόθεση ότι υποβάλλουν στη Φορολογική Διοίκηση δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη φορολογική τους κατοικία.**

Συμψηφισμός ζημιών από τη μεταβίβαση κεφαλαίου

- **Στην περίπτωση που ο προσδιορισμός της υπεραξίας του άρθρου 42 που προκύπτει από μεταβιβάσεις από φυσικά πρόσωπα, μετοχών, μεριδίων σε Ε.Π.Ε. ή μερίδων σε προσωπικές εταιρίες, κρατικών ομολόγων, εταιρικών ομολόγων και εντόκων γραμματίων, καταλήγει σε αρνητικό ποσό, το αρνητικό αυτό ποσό μεταφέρεται για τα επόμενα πέντε (5) έτη και συμψηφίζεται μόνο με μελλοντικά κέρδη υπεραξίας που προκύπτουν αποκλειστικά από τη μεταβίβαση των παραπάνω τίτλων. Επισημαίνεται, ότι για τον προσδιορισμό του τελικού αποτελέσματος (κέρδος ή ζημίας) από τις ως άνω μεταβιβάσεις λαμβάνεται το αλγεβρικό άθροισμα των πράξεων (συναλλαγών) που φορολογούνται βάσει της παρ.1 του άρθρου 42 και έχουν λάβει χώρα εντός του ίδιου φορολογικού έτους, όλων των κατηγοριών των τίτλων της παραγράφου 1.**

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ

Νόμος 4172/2013 – Εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου

Είδος εισοδήματος	Νέοι συντελεστές
Κεφαλαιακό κέρδος (υπεραξία) από μεταβίβαση ομολόγου	15% (Απαλλαγή για τα ημεδαπά ή ΕΕ και ΕΟΧ/ΕΖΕΣ)
Κεφαλαιακό κέρδος (υπεραξία) από μεταβίβαση ομολόγου Ελληνικού Δημοσίου	Απαλλαγή
Έσοδα ή κεφαλαιακό κέρδος από παράγωγα	15%
Κεφαλαιακό κέρδος / πρόσθετη αξία από Αμοιβαία Κεφάλαια	15% (Απαλλαγή για ΟΣΕΚΑ ΕΕ και ΕΟΧ/ΕΖΕΣ)
Κεφαλαιακά κέρδη από μεταβίβαση μεριδίων σε προσωπικές εταιρίες	15%
Κεφαλαιακά κέρδη από μεταβίβαση μετοχών <u>εισηγμένων</u> στο ΧΑΑ	15% (Απαλλαγή με προϋποθέσεις) + 0.2%
Κεφαλαιακά κέρδη από μεταβίβαση μετοχών <u>μη-εισηγμένων</u>	15%

Φορολογία υπεραξίας από πώληση ακινήτων

Πώληση ακινήτων – απαλλαγές από το φόρο

- **Εμπορική δραστηριότητα** αγοραπωλησίας ακινήτων – φορολογείται σαν εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα
- **Πώληση παγίου** από νομικό πρόσωπο – φορολογείται με τις γενικές διατάξεις.
- Το κέρδος **μέχρι €25.000**, εφόσον
 - *το ακίνητο έχει διακρατηθεί για διάστημα τουλάχιστον 5 ετών*
- Μεταβιβάσεις ακινήτων που υπόκεινται σε **άλλη φορολογία** (Δωρεά, Κληρονομιά Γονική Παροχή).

Νόμος 4172/2013 – Εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης ακινήτων

Πώληση ακινήτων – Υπολογισμός φόρου

Τιμή πώλησης – Τιμή κτήσης = Διαφορά (κέρδος)

Διαφορά (κέρδος) × Συντελεστής απομείωσης = Υπεραξία

Υπεραξία – 25.000€ (απαλλασσόμενο) = Υπόλοιπο ποσό υπεραξίας

Υπόλοιπο ποσό υπεραξίας × 15% = Φόρος υπεραξίας

Στην περίπτωση ακινήτου που έχει αποκτηθεί από 1^{ης} Ιανουαρίου 1995 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2002, ο συντελεστής απομείωσης πολλαπλασιάζεται με το συντελεστή 0,8.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ

Ο Α πωλεί την 31/10/2017 διαμέρισμα με τίμημα 150.000€. Το εν λόγω διαμέρισμα είχε αγοραστεί από τον Α την 31/10/2002 έναντι τιμήματος 100.000€.

Έτη διακράτησης 15, συνεπώς ο συντελεστής απομείωσης είναι 76,40%.

Επειδή το διαμέρισμα έχει αποκτηθεί μεταξύ 1/1/1995 και 31/12/2002 ο συντελεστής απομείωσης πολλαπλασιάζεται με 0,8, άρα

$$76,40 \times 0,8 = 61,12$$

$$\text{Διαφορά} = 150.000 \text{ (τίμημα πώλησης)} - 100.000 \text{ (τίμημα κτήσης)} = \text{€}50.000$$

$$50.000 \times 61,12\% = \text{€}30.560 \quad \rightarrow \text{Υπεραξία}$$

$$30.560 - 25.000 \text{ (επειδή ο πωλητής είχε διακρατήσει το διαμέρισμα για τουλάχιστον 5 έτη)} = \text{€}5.560$$

$$\text{Φόρος: } 5.560 \times 15\% = \text{€}834$$

Άρθρο 21, παράγραφος 3

- **«Επιχειρηματική συναλλαγή»** θεωρείται κάθε μεμονωμένη πράξη με την οποία πραγματοποιείται συναλλαγή ή και η συστηματική διενέργεια πράξεων στην οικονομική αγορά με σκοπό **την επίτευξη κέρδους. Κάθε 3 ομοειδείς συναλλαγές που λαμβάνουν χώρα εντός ενός εξαμήνου** θεωρούνται συστηματική διενέργεια πράξεων.
- Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου **δεν εφαρμόζεται για τους τίτλους του άρθρου 42** που αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη ή μη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης, συμπεριλαμβανομένης και της Εναλλακτικής Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ή για τα ομόλογα που εκδίδονται από εισηγμένες εταιρείες, καθώς και για τα κρατικά ομόλογα.
- Σε περίπτωση συναλλαγών που αφορούν **ακίνητα, η περίοδος εξέτασης είναι 2 έτη.**
- Δεν λαμβάνεται υπόψη κατά τον προσδιορισμό του κέρδους από επιχειρηματική δραστηριότητα, η πράξη πώλησης περιουσιακού στοιχείου από φυσικό πρόσωπο, το οποίο έχει αποκτηθεί **αιτία κληρονομιάς ή με χαριστική αιτία από συγγενείς μέχρι δεύτερου βαθμού ή έχει διακρατηθεί για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των πέντε (5) ετών.**