

Φορολογία Εισοδήματος - Γενικά

Η φορολογία εισοδήματος των φυσικών προσώπων, των νομικών προσώπων και των κάθε είδους νομικών οντοτήτων ρυθμίζεται από τον [νόμο 4172/2013](#) (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος). Επιπλέον και ειδικά για τους Πολυεθνικούς και τους Εγχώριους Ομίλους Μεγάλης Κλίμακας, ισχύουν οι διατάξεις του Νόμου 5100/2024 (Ενσωμάτωση Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2022/2523).

Τα πρόσωπα που έχουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα υπόκεινται σε φόρο για το φορολογητέο εισόδημά τους που προκύπτει στην ημεδαπή και την αλλοδαπή.

Τα πρόσωπα που δεν έχουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα υπόκεινται σε φόρο για το φορολογητέο εισόδημά τους που προκύπτει στην Ελλάδα.

Φορολογητέο εισόδημα είναι αυτό που απομένει μετά την αφαίρεση των δαπανών που αναγνωρίζονται για έκπτωση, από το ακαθάριστο εισόδημα.

1. Βασικά στοιχεία της Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων

Ο Φόρος Εισοδήματος Φυσικών προσώπων επιβάλλεται ετησίως στο εισόδημα που αποκτούν τα φυσικά πρόσωπα.

Μειώσεις φόρου

Μείωση φόρου προβλέπεται υπό προϋποθέσεις για δωρεές χρημάτων ή τροφίμων προς συγκεκριμένους φορείς.

Επίσης, προβλέπεται πρόσθετη μείωση φόρου ποσού 200 ευρώ για τον φορολογούμενο και τα εξαρτώμενα μέλη του για συγκεκριμένες κατηγορίες αναπηρίας.

Επιπλέον, για συγκεκριμένες πηγές εισοδήματος προβλέπεται ειδική μείωση φόρου (Άρθρο 16).

Επίσης, ισχύουν κίνητρα για φορολογικούς κατοίκους της αλλοδαπής που μεταφέρουν την φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα, υπό προϋποθέσεις. (Άρθρα 5Α, 5Β, 5Γ)

1.1. Εισόδημα από μισθωτή εργασία και συντάξεις

Εισόδημα από μισθωτή εργασία και συντάξεις αποτελούν τα κάθε είδους εισοδήματα σε χρήμα ή σε είδος που αποκτώνται στο πλαίσιο εργασιακής σχέσης.

Ορισμένα εισοδήματα, όπως η αποζημίωση για έξοδα κίνησης, διαμονής και σίτισης, η χορήγηση από τους εργοδότες παροχών ύψους έως πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ ετησίως στους εργαζόμενους αναφορικά με την κάλυψη εξόδων βρεφονηπιακών και παιδικών σταθμών, η καταβολή παροχών από τον εργοδότη σε εργαζόμενο ως ενίσχυση για την απόκτηση τέκνου εντός δώδεκα (12) μηνών από τον τοκετό, ύψους έως πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ, με προσαύξηση κατά πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ για κάθε άλλο εξαρτώμενο τέκνο που έχει ο δικαιούχος γονέας κατά τον χρόνο του τοκετο εξαιρούνται από τον υπολογισμό του εισοδήματος από μισθωτή εργασία και συντάξεις. Επιπλέον απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος τα φιλοδωρήματα που λαμβάνουν μισθωτοί, προαιρετικά από πελάτες της επιχείρησης, έναντι της παρασχεθείσας σε αυτούς εξυπηρέτησης έως του ποσού των τριακοσίων (300) ευρώ μηνιαίως. Επίσης, ορισμένες κατηγορίες εισοδήματος από μισθωτή εργασία και συντάξεις, όπως παροχές σε ανέργους και αναπήρους και γενικότερα σε ευπαθείς κοινωνικές ομάδες απαλλάσσονται από το φόρο.

Φορολογικός Συντελεστής

Το φορολογητέο εισόδημα από μισθωτή εργασία και συντάξεις φορολογείται, σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

Εισόδημα	Φορολογικός Συντελεστής
0 – 10.000	9%
10.001- 20.000	22%
20.001 – 30.000	28%
30.001 – 40.000	36%
40.001 –	44%

Ο φόρος που προκύπτει βάσει της παραπάνω κλίμακας μειώνεται, κατά το ποσό των 777 ευρώ για τον φορολογούμενο χωρίς εξαρτώμενα τέκνα. Η μείωση του φόρου ανέρχεται σε 810 ευρώ για τον φορολογούμενο με ένα εξαρτώμενο τέκνο, σε 900 ευρώ για δύο εξαρτώμενα τέκνα, σε 1.120 ευρώ για τρία εξαρτώμενα τέκνα και σε 1.340 ευρώ για τέσσερα εξαρτώμενα τέκνα. Για κάθε επιπλέον εξαρτώμενο τέκνο μετά το τέταρτο, η μείωση του φόρου αυξάνεται κατά 220 ευρώ για κάθε επόμενο τέκνο. Εάν το ποσό του φόρου είναι μικρότερο των ποσών αυτών, η μείωση του φόρου περιορίζεται στο ποσό του αναλογούντος φόρου.

Από το φορολογικό έτος 2024 ισχύουν τα εξής: Ο φόρος που προκύπτει βάσει της παραπάνω κλίμακας, μειώνεται κατά το ποσό των 777 ευρώ για τον φορολογούμενο χωρίς εξαρτώμενα τέκνα. Η μείωση του φόρου ανέρχεται σε 900 ευρώ για τον φορολογούμενο με ένα εξαρτώμενο τέκνο, σε 1.120 ευρώ για δύο εξαρτώμενα τέκνα, σε 1.340 ευρώ για τρία εξαρτώμενα τέκνα, σε 1.580 ευρώ για τέσσερα εξαρτώμενα τέκνα και σε 1.780 ευρώ για πέντε εξαρτώμενα τέκνα. Για κάθε επιπλέον εξαρτώμενο τέκνο μετά το πέμπτο, η μείωση του φόρου αυξάνεται κατά 220 ευρώ για κάθε επόμενο τέκνο. Εάν το ποσό του φόρου είναι μικρότερο των ποσών αυτών, η μείωση του φόρου περιορίζεται στο ποσό του αναλογούντος φόρου (άρθρο 43 [v. 5045/2023](#)).

Για φορολογητέο εισόδημα από μισθωτές υπηρεσίες και συντάξεις, το οποίο υπερβαίνει το ποσό των 12.000 ευρώ, το ποσό της μείωσης μειώνεται κατά 20 ευρώ ανά 1.000 ευρώ του φορολογητέου εισοδήματος από μισθούς και συντάξεις.

1.2. Εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα

Κέρδος από επιχειρηματική δραστηριότητα θεωρείται το σύνολο των εσόδων από τις επιχειρηματικές συναλλαγές μετά την αφαίρεση των επιχειρηματικών δαπανών, των αποσβέσεων και των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις. Στα έσοδα από τις επιχειρηματικές συναλλαγές περιλαμβάνονται και τα έσοδα από την πώληση των στοιχείων του ενεργητικού της επιχείρησης, καθώς και το προϊόν της εκκαθάρισής της, όπως αυτά προκύπτουν στη διάρκεια του φορολογικού έτους.

Εάν το αποτέλεσμα της επιχειρηματικής δραστηριότητας που προκύπτει είναι ζημία, αυτή μεταφέρεται για να συμψηφισθεί με τα επιχειρηματικά κέρδη διαδοχικά στα επόμενα πέντε φορολογικά έτη.

Εκπιπόμενες επιχειρηματικές δαπάνες

Κατά τον προσδιορισμό του κέρδους από επιχειρηματική δραστηριότητα, επιτρέπεται η έκπτωση όλων των δαπανών, οι οποίες:

α) πραγματοποιούνται προς το συμφέρον της επιχείρησης ή κατά τις συνήθεις εμπορικές συναλλαγές της,

β) αντιστοιχούν σε πραγματική συναλλαγή και η αξία της συναλλαγής δεν κρίνεται κατώτερη ή ανώτερη της αγοραίας, στη βάση των στοιχείων που διαθέτει η Φορολογική Διοίκηση,

γ) εγγράφονται στα τηρούμενα βιβλία απεικόνισης των συναλλαγών της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιούνται και αποδεικνύονται με κατάλληλα δικαιολογητικά.

Οι δαπάνες επιστημονικής και τεχνολογικής έρευνας, εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων κατά το χρόνο της πραγματοποίησης τους προσαυξημένες κατά ποσοστό 100%.Υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, οι δαπάνες αυτές μπορούν να προσαυξηθούν έως και 150% ή 200% (Άρθρο 22^Α).

Επίσης, προβλέπεται η χορήγηση προσαυξημένης έκπτωσης για συγκεκριμένες δαπάνες που αφορούν τους εργαζόμενους και την προστασία του περιβάλλοντος (άρθρο 22B του Κ.Φ.Ε.), καθώς και η χορήγηση προσαυξημένης έκπτωσης, υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις, για δαπάνες που αφορούν σε πράσινη οικονομία, ενέργεια και ψηφιοποίηση (άρθρο 22E του Κ.Φ.Ε.).

Οι μη εκπιπτόμενες δαπάνες κατονομάζονται ρητά στο άρθρο 23 του Κ.Φ.Ε.

Φορολογικός Συντελεστής

Τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα φορολογούνται με την παρακάτω κλίμακα, αφού προστεθούν σε τυχόν εισοδήματα από μισθούς και συντάξεις. Για τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα δεν εφαρμόζονται οι μειώσεις φόρου που ισχύουν για τα εισοδήματα από μισθούς και συντάξεις.

Εισόδημα	Φορολογικός Συντελεστής
0 – 10.000	9%
10.001- 20.000	22%
20.001 – 30.000	28%
30.001 – 40.000	36%
40.001 –	44%

Ελάχιστο ποσό καθαρού εισοδήματος από την άσκηση ατομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας

Για τα εισοδήματα από ατομική επιχειρηματική δραστηριότητα , προβλέπεται ελάχιστο τεκμαρτό καθαρό εισόδημα από την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας, ποσού μέχρι 50.000€, το οποίο προκύπτει από το άθροισμα των εξής τριών παραμέτρων:

1. Καταρχάς, ο ασκών ατομική επιχειρηματική δραστηριότητα τεκμαίρεται ότι αποκτά εισόδημα τουλάχιστον ίσης αξίας με αυτό του εργαζομένου που αμείβεται με τον κατώτατο μισθό. Το ποσό αυτό υπολογίζεται με βάση το ετήσιο ποσό του μικτού κατώτατου μισθού, προσαυξανόμενο κατά δέκα τοις εκατό (10%) για τα 3 έτη που έπονται της δεύτερης τριετίας από την έναρξη της επαγγελματικής δραστηριότητας, επιπλέον δέκα τοις εκατό (10%) επί του ποσού της τρίτης τριετίας για τα τρία έτη που έπονται της τρίτης τριετίας και επιπλέον δέκα τοις εκατό (10%) επί του ποσού της τέταρτης τριετίας για τα επόμενα έτη.
2. Επιπλέον, προστίθεται ένα ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) επί του ετήσιου κόστους μισθοδοσίας του εν λόγω επιτηδευματία και μέχρι του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ.
3. Τέλος, προστίθεται ποσό που αντιστοιχεί σε ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) επί του ποσού κατά το οποίο ο κύκλος εργασιών του υπόχρεου υπερβαίνει τον μέσο όρο του ετήσιου κύκλου εργασιών του αντίστοιχου ΚΑΔ (Κωδικού Αριθμού Δραστηριότητας) στον οποίο ο υπόχρεος πραγματοποιεί τα υψηλότερα έσοδα. Η προσαύξηση αυτή δεν υπολογίζεται όταν ο μέσος όρος αυτός δεν υπερβαίνει τις 10.000 € και όταν το πλήθος των επιτηδευματιών του συγκεκριμένου κλάδου δεν υπερβαίνει τους 30. Επιπλέον για την τελευταία αυτή προσαύξηση, προβλέπεται ειδική αντιμετώπιση ως προς υπόχρεους που πωλούν καπνικά προϊόντα λιανικώς.

Αν το ως άνω υπολογισθέν άθροισμα είναι μικρότερο από τριάντα χιλιάδες (30.000)€ και ο υψηλότερα αμειβόμενος υπάλληλος που απασχολείται από τον υπόχρεο δικαιούται ετήσιες μικτές αποδοχές που υπερβαίνουν το ποσό που προκύπτει από το άθροισμα αυτό, τότε το ποσό των μικτών αποδοχών λαμβάνεται ως τεκμαιρόμενο ετήσιο εισόδημα του υπόχρεου μέχρι του ποσού των τριάντα χιλιάδων (30.000)€.

Ο ως άνω προσδιορισμός τεκμαρτού εισοδήματος είναι μαχητός και προβλέπονται συγκεκριμένες προϋποθέσεις όπου ο φορολογούμενος μπορεί να αποδείξει περιστατικά που οδηγούν αντικειμενικά σε μείωση

της επαγγελματικής δραστηριότητας, όπως ενδεικτικά στρατιωτική θητεία, φυλακή, νοσηλεία, εγκυμοσύνη και λοχεία, υιοθεσία και αναδοχή τέκνων, φυσικές καταστροφές κλπ. Περαιτέρω, για την αντίκρουση του παραπάνω προσδιορισθέντος ελάχιστου καθαρού εισοδήματος, ο φορολογούμενος δύναται να υποβάλει αίτηση, εάν συντρέχουν ιδιαίτεροι λόγοι, στην αρμόδια φορολογική αρχή για τη διενέργεια ελέγχου κατά τα επίμαχα έτη.

Τέλος, προβλέπονται ρητά περιπτώσεις στις οποίες το ελάχιστο καθαρό εισόδημα δεν εφαρμόζεται (ενδεικτικά: αγροτική επαγγελματική δραστηριότητα, αναπηρία 80% και άνω, κ.α.).

Από το ως άνω υπολογισθέν ελάχιστο καθαρό εισόδημα αφαιρούνται τυχόν εισοδήματα από μισθούς και συντάξεις καθώς και τα εισοδήματα από αγροτική δραστηριότητα.

Επιπλέον, προβλέπονται ρητά λοιπές περιπτώσεις που μειώνουν το ελάχιστο καθαρό εισόδημα από την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας (ενδεικτικά: πρώτα έτη άσκησης επαγγελματικής δραστηριότητας, αναπηρία 67% και άνω, πολύτεκνοι, μονογονεϊκές οικογένειες, άσκηση δραστηριότητας και κύρια κατοικία σε δημοτικές κοινότητες με πληθυσμό μικρότερο των χιλίων πεντακοσίων (1.500) κατοίκων, εξαιρουμένων των δημοτικών κοινοτήτων που βρίσκονται στις περιφερειακές ενότητες Αττικής (πλην νήσων) κ.α.).

1.3. 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.

A. Εισόδημα από μερίσματα

Τα μερίσματα φορολογούνται με συντελεστή 5%.

Ο όρος «**μερίσματα**» σημαίνει το εισόδημα που προκύπτει από μετοχές, ιδρυτικούς τίτλους, ή άλλα δικαιώματα συμμετοχής σε κέρδη τα οποία δεν αποτελούν απαιτήσεις από οφειλές (χρέη), καθώς και το εισόδημα από 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, ο παρακρατούμενος φόρος εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση μόνο για τα φυσικά πρόσωπα και για το συγκεκριμένο είδος εισοδήματος του φορολογούμενου.

B. Εισόδημα από τόκους

Οι τόκοι φορολογούνται με συντελεστή 15%.

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, ο παρακρατούμενος φόρος εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση μόνο για τα φυσικά πρόσωπα και για το συγκεκριμένο είδος εισοδήματος του φορολογούμενου.

Απαλλάσσονται του φόρου εισοδήματος οι τόκοι ομολογιακών δανείων και εντόκων γραμματίων του Ελληνικού Δημοσίου που αποκτούν φυσικά πρόσωπα.

Γ. Εισόδημα από δικαιώματα

Τα δικαιώματα φορολογούνται με συντελεστή 20%.

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, προνομίων, σχεδίων ή υποδειγμάτων, σχεδιαγραμμάτων, απόρρητων

χημικών τύπων ή μεθόδων κατεργασίας ή 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 (knowhow, 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.

Εάν το εισόδημα από δικαιώματα υπόκειται σε παρακράτηση φόρου, ο παρακρατούμενος φόρος εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση μόνο για τα φυσικά πρόσωπα και για το συγκεκριμένο είδος εισοδήματος του φορολογούμενου.

Δ. Εισόδημα από Ακίνητη Περιουσία (Ενοίκια)

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.

Από το εισόδημα από ακίνητη περιουσία εκπίπτουν υπό προϋποθέσεις συγκεκριμένες δαπάνες όπως π.χ. το μίσθωμα που καταβάλλεται στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης, ένα εφάπαξ ποσοστό 5% για δαπάνες επισκευής και συντήρησης των ακινήτων εφόσον ο εκμισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο κ.α.

Επίσης, απαλλάσσονται από τη φορολόγηση εισοδήματος φυσικών προσώπων εισοδήματα από την εκμίσθωση ακινήτων που δηλώνονταν ως κενά ή είχαν διατεθεί για βραχυχρόνια μίσθωση, εφόσον για τα εν λόγω ακίνητα καταρτισθεί σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης μεταξύ της 8ης Σεπτεμβρίου 2024 και της 31ης Δεκεμβρίου 2025.

Η διάρκεια της φοροαπαλλαγής ορίζεται σε τριάντα έξι (36) μήνες, που εκκινούν από τον μήνα, κατά τον οποίο συνάπτεται η σχετική σύμβαση μίσθωσης και αφορά ακίνητα έως εκατόν είκοσι (120) τ.μ.

Το εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται αυτοτελώς, σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία (ευρώ)	Συντελεστής %
0-12.000	15%
12.001 – 35.000	35%
35.001-	45%

– Εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου (Οικονομία Διαμοιρασμού)

Από 1.1.2024, το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων, όπως αυτή ορίζεται στο

άρθρο 111 του ν. 4446/2016, είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και φορολογείται με την παραπάνω κλίμακα, 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. Το εισόδημα που αποκτούν από βραχυχρόνια μίσθωση φυσικά πρόσωπα τα οποία εκμισθώνουν τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα λογίζεται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Επίσης, ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα θεωρείται και το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016, ανεξάρτητα από το πλήθος των εκμισθούμενων ακινήτων.

– Μείωση Φόρου για Δαπάνες αναβάθμισης Κτιρίων

Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται για την αγορά αγαθών και τη λήψη υπηρεσιών που σχετίζονται με την ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση κτιρίων, τα οποία δεν έχουν ήδη ενταχθεί ή δεν θα ενταχθούν σε πρόγραμμα αναβάθμισης κτιρίων, μειώνουν ισόποσα κατανεμημένες σε περίοδο πέντε (5) ετών, τον φόρο εισοδήματος των φυσικών προσώπων, μέχρι του αναλογούντος για κάθε φορολογικό έτος φόρου, με ανώτατο συνολικά όριο δαπάνης τις δεκαέξι χιλιάδες (16.000) ευρώ. Το ποσό των δαπανών για αγορά αγαθών που λαμβάνεται υπόψη για τη μείωση του φόρου, δεν υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) του ποσού των δαπανών για τη λήψη υπηρεσιών που λαμβάνεται υπόψη για τη μείωση του φόρου. Απαραίτητη προϋπόθεση για τη μείωση του φόρου από το ποσό των δαπανών, αποτελεί η απόδειξή τους με νόμιμα παραστατικά και η εξόφλησή τους με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής ή μέσω παρόχου υπηρεσιών πληρωμών.

E. Εισόδημα από Υπεραξία Μεταβίβασης Κεφαλαίου (Κεφάλαιο ΣΤ' του Κ.Φ.Ε.)

Το εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου φορολογείται με συντελεστή **15%**.

Ειδικά το εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου που προκύπτει για έναν εργαζόμενο ή εταίρο ή μέτοχο από νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα που είναι μη εισηγμένη στο χρηματιστήριο νεοσύστατη μικρή επιχείρηση ή και πολύ μικρή επιχείρηση, με τη μορφή δικαιωμάτων προαίρεσης απόκτησης μετοχών, φορολογείται με συντελεστή 5% εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

– Μεταβίβαση Ακίνητης Περιουσίας

Κάθε εισόδημα που προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης με επαχθή αιτία ακίνητης περιουσίας ή ιδανικών μεριδίων αυτής ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακίνητης περιουσίας ή ιδανικού μεριδίου αυτού ή συμμετοχών οι οποίες έλκουν άνω του 50% της αξίας τους άμεσα ή έμμεσα από ακίνητη περιουσία και δεν συνιστά επιχειρηματική δραστηριότητα, υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων. Στην έννοια του εισοδήματος του προηγούμενου εδαφίου εμπίπτει και η αγοραία αξία του κτίσματος που έχει ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου με δαπάνες του μισθωτή και περιέρχεται στην κατοχή του τρίτου με τη λήξη ή διακοπή της μισθωτικής σχέσης.

Ως μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας νοείται και η εισφορά ακίνητης περιουσίας για την κάλυψη ή την αύξηση κεφαλαίου νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας.

Η φορολόγηση του εισοδήματος από Υπεραξία μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας έχει ανασταλεί μέχρι και την 31/12/2026 (άρθρο 90 Ν. 5162/2024).

– Μεταβίβαση Τίτλων

Ως εισόδημα από μεταβίβαση τίτλων νοείται κάθε εισόδημα που προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης των ακόλουθων τίτλων, καθώς και μεταβίβασης ολόκληρης επιχείρησης:

- 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 0,5%,
- γ) μερίδια ή μερίδες σε προσωπικές εταιρείες,

δ) κρατικά ομόλογα και έντοκα γραμμάτια ή εταιρικά ομόλογα,

ε) παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.

Ως υπεραξία νοείται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης που κατέβαλε ο φορολογούμενος και της τιμής πώλησης που εισέπραξε. Τυχόν δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την αγορά ή την πώληση των τίτλων συμπεριλαμβάνονται στην τιμή κτήσης και την τιμή πώλησης.

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 τις προηγούμενες παραγράφους υπό την προϋπόθεση ότι υποβάλλουν στη Φορολογική Διοίκηση δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη φορολογική τους κατοικία.

– Δικαιώματα Προαίρεσης – Δωρεάν Διάθεση Μετοχών

Το εισόδημα που προκύπτει για έναν εργαζόμενο ή εταίρο ή μέτοχο από νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα με τη μορφή δικαιωμάτων προαίρεσης απόκτησης μετοχών, όπως αυτά προσδιορίζονται κατά τον χρόνο άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης και ανεξαρτήτως εάν συνεχίζει να ισχύει η εργασιακή σχέση, αποτελεί εισόδημα από υπεραξία, εφόσον μεταβιβαστούν οι μετοχές μετά από τη συμπλήρωση 24 μηνών από την απόκτηση των δικαιωμάτων προαίρεσης και υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων.

Ειδικά για το ως άνω εισόδημα που προκύπτει από νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα που είναι μη εισηγμένη στο χρηματιστήριο νεοσύστατη μικρή επιχείρηση ή και πολύ μικρή επιχείρηση υπόκειται σε συντελεστή 5%, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθοι όροι:

α) τα ως άνω δικαιώματα αποκτώνται εντός 5 ετών μετά από τη σύσταση της εταιρείας,

β) η εταιρεία δεν έχει συσταθεί μέσω συγχώνευσης, και

γ) οι μετοχές μεταβιβαστούν μετά από τη συμπλήρωση 36 μηνών από την απόκτηση των δικαιωμάτων προαίρεσης.

Τέλος, το εισόδημα που προκύπτει για έναν εργαζόμενο ή εταίρο ή μέτοχο με τη μορφή μετοχών που του χορηγούνται από νομικό πρόσωπο ή νομική

οντότητα στο πλαίσιο προγραμμάτων δωρεάν διάθεσης μετοχών, στα οποία τίθεται ως προϋπόθεση η επίτευξη συγκεκριμένων στόχων ή η επέλευση συγκεκριμένου γεγονότος, προκειμένου να πραγματοποιηθεί η διάθεση των μετοχών, αποτελεί εισόδημα από υπεραξία εφόσον μεταβιβαστούν οι μετοχές μετά από την απόκτησή τους, από τον δικαιούχο του προγράμματος.

1.4. Δαπάνες με ηλεκτρονικά μέσα Πληρωμής

Ο φορολογούμενος θα πρέπει κάθε φορολογικό έτος να συγκεντρώνει ένα απαιτούμενο ποσό δαπανών με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής το οποίο ανέρχεται σε ποσοστό 30% του πραγματικού εισοδήματος που προέρχεται από μισθωτή εργασία – συντάξεις και επιχειρηματική δραστηριότητα και μέχρι 20.000 ευρώ δαπανών. Στον υπολογισμό του πραγματικού εισοδήματος δεν περιλαμβάνεται το ποσό της εισφοράς αλληλεγγύης του άρθρου 43Α και το ποσό της διατροφής που δίδεται στον/στην διαζευγμένο/-η σύζυγο ή σε μέρος συμφώνου συμβίωσης ή/και εξαρτώμενο τέκνο, εφόσον καταβάλλεται με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής.

Όταν το δηλωθέν ποσό δαπανών δεν καλύπτει το παραπάνω απαιτούμενο ποσό δαπανών τότε η θετική διαφορά που προκύπτει, πολλαπλασιαζόμενη με συντελεστή 22%, προσαυξάνει τον φόρο κλίμακας.

Ειδικά για τα φορολογικά έτη 2022 έως και 2025, από το φορολογητέο εισόδημα του φυσικού προσώπου από μισθωτή εργασία και συντάξεις, επιχειρηματική δραστηριότητα και ακίνητη περιουσία, αποκλειστικά και μόνο για τον υπολογισμό του φόρου εισοδήματος, αφαιρείται αναλογικά ποσό ίσο με το 30% των δαπανών λήψης υπηρεσιών, για ορισμένες δαπάνες των Ομάδων 4 (Στέγαση), 5 (Υπηρεσίες), 7 (Μεταφορές), 9 (Αναψυχή, πολιτιστικές δραστηριότητες), 10 (Εκπαίδευση), 12 (Υπηρεσίες) της περ. δ) της παρ. 6 που πραγματοποιούνται με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής σύμφωνα με την περ. α) της ως άνω παραγράφου. Το αφαιρούμενο ποσό εισοδήματος δεν υπερβαίνει το ποσό των 5.000 ευρώ ετησίως ούτε το πραγματικό εισόδημα από μισθωτή εργασία και συντάξεις, επιχειρηματική δραστηριότητα και ακίνητη περιουσία.

1.5. Εναλλακτικός τρόπος υπολογισμού της ελάχιστης φορολογίας

Το φορολογητέο εισόδημα κάθε φορολογούμενου, διακρίνεται σε πραγματικό (δηλωθέν) και σε τεκμαρτό το οποίο προσαυξάνει το δηλωθέν.

Πραγματικό εισόδημα

Πραγματικό είναι το εισόδημα που αποκτά ο φορολογούμενος για την περίοδο που είναι υπόχρεος για την υποβολή φορολογικής δήλωσης και προσδιορίζεται βάσει πραγματικών στοιχείων όπως: οι βεβαιώσεις αποδοχών, το εισόδημα που προκύπτει από τα βιβλία της επιχείρησης που εκμεταλλεύεται ο φορολογούμενος, το εισόδημα από μερίσματα, τόκους καταθέσεων, δικαιώματα, το εισόδημα που προκύπτει από ακίνητη περιουσία (π.χ. πρόσοδος από ενοίκια ακινήτων), καθώς και κάθε άλλο εισόδημα που προκύπτει από πραγματικά στοιχεία.

Ιδεατά, το πραγματικό εισόδημα θα πρέπει να ταυτίζεται με το δηλωθέν, δηλαδή με αυτό που δηλώνει ο φορολογούμενος. Γι' αυτό το λόγο, ο νομοθέτης, σε αρκετές διατάξεις του Κ.Φ.Ε. χρησιμοποιεί τον όρο «πραγματικό» και όχι «δηλωθέν» εισόδημα.

Τεκμαρτό εισόδημα

Σε αντίθεση με το πραγματικό εισόδημα, το τεκμαρτό προκύπτει από υπολογισμούς που γίνονται βάσει άλλων δεδομένων, όπως είναι οι δαπάνες διαβίωσης του φορολογούμενου και των εξαρτώμενων μελών του και αναλύονται:

Αντικειμενικές δαπάνες και υπηρεσίες:

- κύρια και δευτερεύουσες κατοικίες,
- επιβατικά ιδιωτικής χρήσης,
- ιδιωτικά σχολεία,
- βοηθητικό προσωπικό,
- σκάφη αναψυχής ιδιωτικής χρήσης,
- αεροσκάφη, ελικόπτερα και ανεμόπτερα,
- κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες),
- ελάχιστη ετήσια αντικειμενική δαπάνη φορολογούμενου.

Δαπάνες απόκτησης περιουσιακών στοιχείων:

- αγορά ή χρηματοδοτική μίσθωση αυτοκινήτων, δίτροχων κτλ οχημάτων,

- αγορά ή χρηματοδοτική μίσθωση πλοίων αναψυχής, λοιπών σκαφών αναψυχής και αεροσκαφών,
- αγορά επιχειρήσεων, εταιρικών μεριδίων και χρεογράφων,
- αγορά ή χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων ή ανέγερση οικοδομών κλπ,
- χορήγηση δανείων προς οποιονδήποτε,
- δωρεές ή γονικές παροχές ή χορηγίες ποσών,
- τοκοχρεωλυτική απόσβεση δανείων.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 30 του Ν. 4172/2013 ο φορολογούμενος που υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων υποβάλλεται σε εναλλακτική ελάχιστη φορολογία όταν το τεκμαρτό εισόδημά του είναι υψηλότερο από το συνολικό εισόδημά του. Σε αυτή την περίπτωση στο φορολογητέο εισόδημα προστίθεται η διαφορά μεταξύ τεκμαρτού και πραγματικού εισοδήματος και αυτή φορολογείται ανάλογα προστιθέμενη είτε στα τυχόν εισοδήματα από μισθούς και συντάξεις, είτε στα εισοδήματα από επιχειρηματική δραστηριότητα, είτε στο εισόδημα από αγροτική επιχειρηματική δραστηριότητα.