

B-foros : Φορολογία Κεφαλαίου

ΜΕ το B-foreos μπορείτε να υπολογίσετε εύκολα, γρήγορα και αξιόπιστα φόρους Κληρονομιάς, Δωρεάς, Γονικής Παροχής, Μεταβίβασης, Συνένωσης και Διανομής. Μπορείτε, επίσης, να συμπληρώσετε, τυπώσετε και αποθηκεύσετε τα έντυπα των δηλώσεων φόρου Δωρεάς, Γονικής Παροχής, Μεταβίβασης (Ειδική Φ.Π.Α. και Φ.Μ.Α.), Κληρονομιάς και Απόδοσης Παρακρατούμενου Φόρου Υπεραξίας.

Περιλαμβάνονται όλες τις αντίστοιχες κλίμακες, ειδικές συνθήκες, μειωτικοί συντελεστές και παράμετροι για την κάλυψη όλων των περιπτώσεων υπολογισμού φόρων.

Επίσης, έχετε τη δυνατότητα να υπολογίσετε φόρους προηγούμενων ετών και συγκεκριμένα από το 1998 μέχρι σήμερα.

“Απλά και εύκολα
υπολογίζετε όλους τους
Φόρους Κεφαλαίου“

Φορολογία Κεφαλαίου

Κληρονομιάς

Δωρεές

Γονικές Παροχές

Μεταβιβάσεις

Διανομές

Συνενώσεις

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

- > Φόρος μεταβίβασης ακινήτων
[N.4223/2013 αρ. 11 \(ΦΕΚ Α 287/31-12-2013\)](#)
- Μείωση του συντελεστή ΦΜΑ σε 3%
- > Φόρος εισοδήματος από υπεραξία μεταβίβασης ακινήτων
[N.4172/2013 αρ. 41, 43, 62, 64 \(ΦΕΚ Α 167/23.7.2013\)](#)
- > Καθορισμός τμήματος κτήσης ακίνητης περιουσίας σε ειδικές περιπτώσεις όπου δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν σύμφωνα με την παράγραφο 11 του άρθρου 41 του ν.4172/2013
[Αριθ. ΠΟΛ.1008 \(ΦΕΚ Β 3/3-1-2014\)](#)

Λόγω της πληθώρας Νόμων και εγκυκλίων που ρυθμίζουν τον υπολογισμό Φόρου Κληρονομιάς, Δωρεάς, Γονικής Παροχής και Φόρου Μεταβίβασης, των πολλαπλών απολλαγών που μπορεί να ισχύουν και της πολυπλοκότητας γενικά του συστήματος υπολογισμού φόρου, συμβαίνει συχνά να υπάρχει διαφορετική ερμηνεία -και συνεπώς διαφορετικός φόρος- με τα ίδια ποσά και τις ίδιες απολαγές, ανάμεσα στις Δ.Ο.Υ.

ΣΕ ΚΑΘΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Η ΑΡΜΟΔΙΑ Δ.Ο.Υ. ΕΙΝΑΙ ΑΥΤΗ ΠΟΥ ΘΑ ΟΡΙΞΕΙ ΤΟΝ ΦΟΡΟ

☐ Na μην επανεμφανισθεί αυτή η οθόνη

1. Κληρονομιάς - Δωρεές - Γονικές Παροχές

Για να υπολογίσετε τον Φόρο Κληρονομιάς, Δωρεάς, Γονικής Παροχής ή Μεταβίβασης ακινήτων συμπληρώνετε την αξία του ακινήτου (όπου «ακίνητο» θεωρείται γενικότερα η υποκείμενη σε φόρο περιουσία) και το ποσοστό συνιδιοκτησίας του υπόχρεου στο ακίνητο. Εάν (α) ο υπόχρεος έχει την πλήρη κυριότητα πάνω στο ακίνητο ή (β) έχουμε ήδη υπολογίσει και δηλώσει στην Αξία το ποσοστό που του αναλογεί, σύμφωνα με το είδος του εμπράγματος δικαιώματος που έχει, τότε αφήνουμε την επιλογή του εμπράγματος δικαιώματος στη θέση Πλήρης Κυριότητα.

Αν θέλετε να υπολογιστεί αυτόματα το ποσοστό της Αξίας που αναλογεί στον υπόχρεο, σύμφωνα με το είδος του εμπράγματος δικαιώματος που έχει, τότε το επιλέγετε από τον πίνακα, ορίζοντας συγχρόνως και τη Διάρκεια Επικαρπίας ή την Ηλικία Επικαρπωτή. Σε όλες τις καρτέλες το Ποσό Φόρου ενημερώνεται αυτόματα αμέσως μόλις κάνετε κάποια αλλαγή στα ποσά ή στις επιλογές της αντίστοιχης οθόνης.

Εικόνα 1: Υπολογισμός Φόρου Γονικής Παροχής Πλήρους Κυριότητας 100%

Εικόνα 2: Υπολογισμός Φόρου Γονικής Παροχής για Επικαρπία Αορίστου Χρόνου

“Όλες οι κλίμακες Φορολογίας και οι παράμετροι Υπολογισμού”

Στο κάτω μέρος της οθόνης, εμφανίζονται όλες οι παράμετροι που επηρεάζουν τον υπολογισμό του φόρου, καθώς και οι κλίμακες υπολογισμού του φόρου Κληρονομιάς (Δωρεάς, Γονικής Παροχής) ανάλογα με την κατηγορία του υπόχρεου (σύζυγος, τέκνο, εγγονός κλπ).

Για παράδειγμα, στην Απαλλαγή Α' Κατοικίας: η απαλλαγή παρέχεται για αξία έως 200.000€ για τον Άγαμο και έως 250.000€ για τον Έγγαμο, εφόσον η απαλλαγή αφορά Οικία ή Διαμέρισμα. Τα ποσά, προσυζητώνται κατά 25.000€ για κάθε ένα από τα πρώτα 2 παιδιά και κατά 30.000€ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος. Αν η απαλλαγή αφορά Οικόπεδο τα παραπάνω ποσά απαλλαγής μεταβάλλονται σύμφωνα με τις τιμές του πίνακα "Παράμετροι Φόρου Μεταβίβασης".

Παράμετροι Υπολογισμού		Κλίμακες Φορολογίας	
Απαλλαγή Α' κατοικίας		Αναπηρία 67%	
<u>Οικία ή Διαμέρισμα</u>		Μείωση φόρου κατά 10 (%)	
Άγαμος	200.000,00	Παιδιά ≤ 2	25.000,00
Έγγαμος	250.000,00	Παιδιά > 2	30.000,00
<u>Οικόπεδο</u>		Παιδιά ≤ 2	10.000,00
Άγαμος	50.000,00	Παιδιά > 2	15.000,00
Έγγαμος	100.000,00		

Εικόνα 3: Παράμετροι Φόρου Κληρονομιάς

Για να υπολογίσετε τον Φόρο, αρκεί να ορίσετε την Αξία: Αυτόματα το πεδίο Ποσό Φόρου συμπληρώνεται με τον φόρο που πρέπει να πληρωθεί, καθώς το πρόγραμμα θεωρεί ότι ο δικαιούχος ανήκει στην Α' κατηγορία (σύζυγος-τέκνο). Σας δίνεται η δυνατότητα να επιλέξετε άλλη κατηγορία δικαιούχου, να ορίσετε ειδικές απαλλαγές, π.χ. Α' κατοικίας, ανάπηρος άνω του 67%, καθώς επίσης και να ορίσετε τα ποσά προγενέστερων δωρεών ή γονικών παροχών. Σε κάθε περίπτωση ενημερώνεται αυτόματα το πεδίο Ποσό Φόρου.

“Δίνετε την Αξία,
επιλέγετε περιπτώσεις
και ο φόρος
υπολογίστηκε! ..”

The screenshot shows the 'B-Logica' software interface for calculating inheritance tax. The main window is titled 'B-Logica 14.0.1.17 / B-logica'. The top menu bar includes 'Αρχικό Menu', 'Νέος Υπολογισμός', 'Έντυπα', and 'Βοηθητικά'. The left sidebar shows 'Φόρος 2014' and 'Κληρονομιάς'. The main area is divided into several sections:

- Αξία (Value):** 450.000,00 (highlighted with a red box). Below it, 'Ποσοστό' (Percentage) is set to 100.
- Πλήρης Κυριότητα (Full Ownership):** Selected. Other options include 'Ψιλή Κυριότητα (Επικαρπ.Ορισμ.Χρόνου)', 'Επικαρπία Ορισμένου Χρόνου', 'Ψιλή Κυριότητα (Επικαρπ.Αορ. Χρόνου)', and 'Επικαρπία Αορίστου Χρόνου'.
- Δικαιούχος ανήκει στην (Beneficiary belongs to):** B' Κατηγορία (highlighted with a red box). Other options are A' Κατηγορία and Γ' Κατηγορία.
- Α' κατοικία (First Residence):** Includes options for 'Απαλλαγή Α' Κατοικίας', 'Οικόπεδο', 'Οικία ή Διαμέρισμα', 'Αγώγιμος', and 'Έγγαμος'.
- Δικαιούχος ανάπηρος 67% (Beneficiary disabled 67%):** A checkbox that is currently unchecked.
- Προγενέστερες Δωρεές - Γονικές Παρασχές που συνυπολογίζονται (Previous Gifts - Parental Allowances that are taken into account):** Shows 'Αξία: 0,00' and 'Φόρος: 0,00'.
- Παράμετροι Υπολογισμού (Calculation Parameters):** Includes 'Αναπηρία 67%' (Disabled 67%) and 'Μείωση φόρου κατά 10 (%)' (Tax reduction by 10%).
- Φορολογητέο Ποσό (Taxable Amount):** 450.000,00.
- Ποσό Φόρου (Tax Amount):** 53.500,00 (highlighted with a red box).

Εικόνα 4: Οθόνη Υπολογισμού Φόρου Κληρονομιάς για Κληρονόμους που ανήκουν στην Β' Κατηγορία (Κατιόντες τρίτου και επόμενου βαθμού, Ανιόντες δευτέρου και επόμενου βαθμού κ.ά.)

The screenshot shows the 'B-Logica' software interface for calculating inheritance tax. The main window is titled 'B-Logica 14.0.1.17 / B-logica'. The top menu bar includes 'Αρχικό Menu', 'Νέος Υπολογισμός', 'Έντυπα', and 'Βοηθητικά'. The left sidebar shows 'Φόρος 2014' and 'Κληρονομιάς'. The main area is divided into several sections:

- Αξία (Value):** 450.000,00 (highlighted with a red box). Below it, 'Ποσοστό' (Percentage) is set to 100.
- Πλήρης Κυριότητα (Full Ownership):** Selected. Other options include 'Ψιλή Κυριότητα (Επικαρπ.Ορισμ.Χρόνου)', 'Επικαρπία Ορισμένου Χρόνου', 'Ψιλή Κυριότητα (Επικαρπ.Αορ. Χρόνου)', and 'Επικαρπία Αορίστου Χρόνου'.
- Δικαιούχος ανήκει στην (Beneficiary belongs to):** A' Κατηγορία (highlighted with a red box). Other options are B' Κατηγορία and Γ' Κατηγορία.
- Α' κατοικία (First Residence):** Includes options for 'Απαλλαγή Α' Κατοικίας', 'Οικόπεδο', 'Οικία ή Διαμέρισμα', 'Αγώγιμος', and 'Έγγαμος'.
- Δικαιούχος ανάπηρος 67% (Beneficiary disabled 67%):** A checkbox that is checked (highlighted with a red box).
- Προγενέστερες Δωρεές - Γονικές Παρασχές που συνυπολογίζονται (Previous Gifts - Parental Allowances that are taken into account):** Shows 'Αξία: 0,00' and 'Φόρος: 0,00'.
- Παράμετροι Υπολογισμού (Calculation Parameters):** Includes 'Αναπηρία 67%' (Disabled 67%) and 'Μείωση φόρου κατά 10 %' (Tax reduction by 10%).
- Φορολογητέο Ποσό (Taxable Amount):** 450.000,00.
- Χρηματικά ποσά (Monetary amounts):** 0,00.
- Ποσό Φόρου (Tax Amount):** 8.100,00 (highlighted with a red box).

Εικόνα 5: Οθόνη Υπολογισμού Φόρου Δωρεάς για Δωρεοδόχο που ανήκει στην Α' Κατηγορία (Σύζυγοι, Κατιόντες πρώτου βαθμού κ.ά.) με ποσοστό αναπηρίας άνω του 67%

B-foreos 14.0.1.17 / B-logica

Αρχικό Menu Νέος Υπολογισμός Έντυπα Βοηθητικά

Φόρος 2014 X

Κληρονομίες Δωρεές Γονικές Παραχές **Μεταβιβάσεις** Διανομές Συνενώσεις

Αξία 550.000,00 περισσότερα...

Ποσοστό 100

☒ Πλήρης Κυριότητα

☐ Ψιλή Κυριότητα (Επικαρρ.Ορισμ.Χρόνου)

☐ Επικαρρία Ορισμένου Χρόνου

Διάρκεια Επικαρρίας 0 χρόνια

☐ Ψιλή Κυριότητα (Επικαρρ.Αορ. Χρόνου)

☐ Επικαρρία Αορίστου Χρόνου

Ηλικία επικαρρωτή 0

Πραγματική δουλειά επί οικοπέδου ή αγροτεμαχίου ή δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης επιφανείας επί ταράτσας, δώματος ή πυλωτής ή ακόλυτου οικοπέδου (Ν.3220/28-1-04)

☐ Ισχύουν απαλλαγές αγροτών

Φορολογητέο Ποσό : 550.000,00

Ποσό Φ.Μ.Α.: 16.995,00

Φορολογικοί Συντελεστές

☒ Α. Συντελεστές στο ακέραιο

☐ Β. Ανταλλαγή / Συντελεστές μειωμένοι στο 1/2 στο ποσό: 0,00

☐ Γ. Διανομή / Συντελεστές μειωμένοι στο 1/4 στο ποσό: 0,00

☐ Υπολογισμός ΦΜΑ στο υπερβάλλον ποσό αυτοτελώς

Α' κατοικία

☐ Απαλλαγή Α' Κατοικίας

Παιδιά 0 Μη απαλλ/νο 0,00

☒ Οικόπεδο ☒ Οικία ή Διαμέρισμα ☒ Άγρος ☒ Εγγαμος

☐ Δικαιούχος ανάπληρος 67%

☐ Συντελεστές Φ.Μ.Α. μειωμένοι κατά 40% (νησί)

Πωλητές	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Αγοραστές	60	40	0	0	0	0	0	0	0	0
Τιμή κτήσης	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Έτη κτήσης	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Διακράτηση > 5 έτη										
Φόρος Υπεραξίας	82.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Φ.Μ.Α.	10.197,00	6.798,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Φ.Π.Α.	75.900,00	50.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Παράμετροι Φόρου Μεταβίβασης

Συντελεστής Φόρου Μεταβίβασης: 3 %

Συντελεστής Φόρου Προσπεφνημένης Αξίας: 23 %

☒ Να περιλαμβάνεται Δημοτικός Φόρος 3 %

Παράμετροι Φόρου Υπεραξίας

Απαλλαγή Α' κατοικίας

Οικόπεδο

Άγρος 200.000,00 Παιδιά <= 2 25.000,00

Εγγαμος 250.000,00 Παιδιά > 2 30.000,00

Προσαύξηση αναπηρίας 67% (Άγρος) 50.000,00

Προσαύξηση αναπηρίας 67% (Εγγαμος) 25.000,00

Οικόπεδο

Άγρος 50.000,00 Παιδιά <= 2 10.000,00

Εγγαμος 100.000,00 Παιδιά > 2 15.000,00

B-logica © 2014 CAPS NUM SCRL IHS

Εικόνα 8: Οθόνη Υπολογισμού ΦΜΑ με δύο Αγοραστές

Όταν οι αγοραστές ή οι πωλητές είναι περισσότεροι του ενός, ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων προσδιορίζεται χωριστά για κάθε μεταβίβαση μεταξύ καθενός των περισσοτέρων του ενός προσώπων που συμβάλλονται από κάθε πλευρά, υπολογιζόμενος στη φορολογητέα αξία του μεταβιβαζόμενου σε κάθε περίπτωση ιδανικού μεριδίου.

Για να υπολογισθούν οι επιμέρους μεταβιβάσεις, ο χρήστης ορίζει τα ποσοστά κάθε πωλητή και κάθε αγοραστή στον αντίστοιχο πίνακα. Τα ποσοστά δίνονται επί τοις εκατό, π.χ. 60,25 ή 4,2 και φυσικά το άθροισμα κάθε γραμμής πρέπει να ισούται με 100.

Εκτός του φόρου Μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α), υπολογίζεται, επίσης, και ο φόρος Υπεραξίας από Μεταβίβαση Ακινήτου. Ο χρήστης καταχωρεί την Τιμή Πώλησης, την Τιμή Κτήσης και τα Έτη Κτήσης.

B-foreos 14.0.1.17 / B-logica

Αρχικό Menu Νέος Υπολογισμός Έντυπα Βοηθητικά

Φόρος 2014 X

Κληρονομίες Δωρεές Γονικές Παραχές **Μεταβιβάσεις** Διανομές Συνενώσεις

Αξία 120.000,00 περισσότερα...

Ποσοστό 100

☒ Πλήρης Κυριότητα

☐ Ψιλή Κυριότητα (Επικαρρ.Ορισμ.Χρόνου)

☐ Επικαρρία Ορισμένου Χρόνου

Διάρκεια Επικαρρίας 0 χρόνια

☐ Ψιλή Κυριότητα (Επικαρρ.Αορ. Χρόνου)

☐ Επικαρρία Αορίστου Χρόνου

Ηλικία επικαρρωτή 0

Πραγματική δουλειά επί οικοπέδου ή αγροτεμαχίου ή δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης επιφανείας επί ταράτσας, δώματος ή πυλωτής ή ακόλυτου οικοπέδου (Ν.3220/28-1-04)

☐ Ισχύουν απαλλαγές αγροτών

Φορολογητέο Ποσό : 120.000,00

Ποσό Φ.Μ.Α.: 3.708,00

Φορολογικοί Συντελεστές

☒ Α. Συντελεστές στο ακέραιο

☐ Β. Ανταλλαγή / Συντελεστές μειωμένοι στο 1/2 στο ποσό: 0,00

☐ Γ. Διανομή / Συντελεστές μειωμένοι στο 1/4 στο ποσό: 0,00

☐ Υπολογισμός ΦΜΑ στο υπερβάλλον ποσό αυτοτελώς

Α' κατοικία

☐ Απαλλαγή Α' Κατοικίας

Παιδιά 0 Μη απαλλ/νο 0,00

☒ Οικόπεδο ☒ Οικία ή Διαμέρισμα ☒ Άγρος ☒ Εγγαμος

☐ Δικαιούχος ανάπληρος 67%

☐ Συντελεστές Φ.Μ.Α. μειωμένοι κατά 40% (νησί)

Πωλητές	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Αγοραστές	80.000,00	80.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Τιμή κτήσης	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Έτη κτήσης										
Διακράτηση > 5 έτη										
Φόρος Υπεραξίας	5.220,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Φ.Μ.Α.	3.708,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Φ.Π.Α.	27.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Παράμετροι Φόρου Μεταβίβασης

Συντελεστής φορολόγησης: 15 %

Παράμετροι Φόρου Υπεραξίας

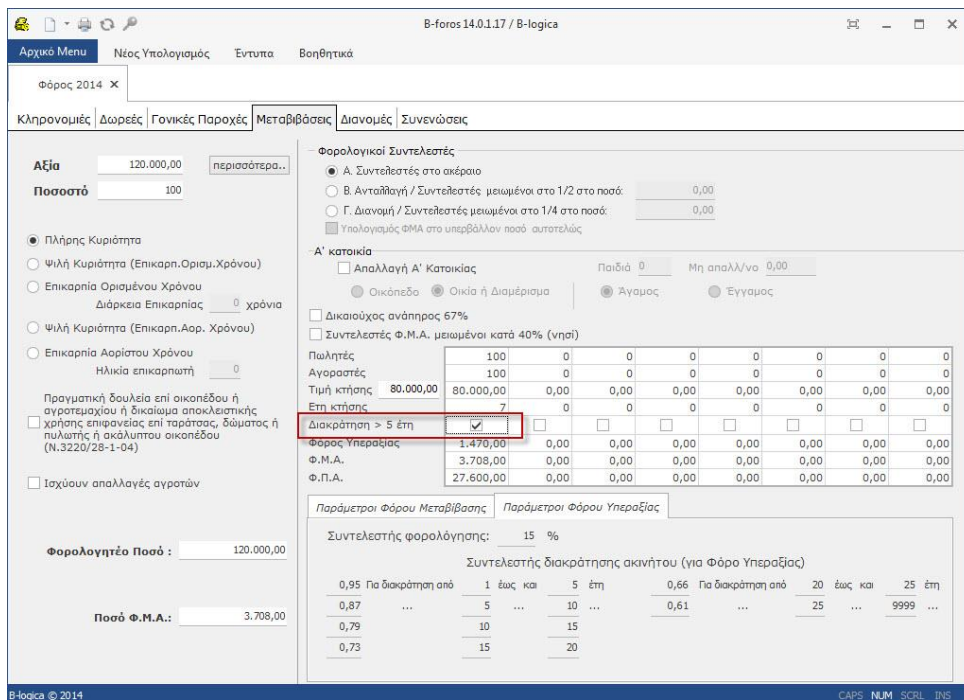
Συντελεστής διακράτησης ακινήτου (για Φόρο Υπεραξίας)

0,95	Πα διακράτηση από	1	έως και	5	έτη	0,66	Πα διακράτηση από	20	έως και	25	έτη
0,87	...	5	...	10	...	0,61	...	25	...	9999	...
0,79		10		15							
0,73		15		20							

B-logica © 2014 CAPS NUM SCRL IHS

Εικόνα 9: Οθόνη Υπολογισμού Φόρου Υπεραξίας

Αυτόματα, το πεδίο Φόρος Υπεραξίας συμπληρώνεται με τον φόρο που πρέπει να πληρωθεί. Ο υπολογισμός του Φόρου Υπεραξίας (15%), γίνεται στην απομειωμένη διαφορά της Τιμής Πώλησης από την Τιμή Κτήσης.



Φόρος 2014 X

Κληρονομίες Δωρεές Γονικές Παροχές **Μεταβιβάσεις** Διανομές Συνενώσεις

Αξία 120.000,00 περισσότερα...

Ποσοστό 100

☒ Πλήρης Κυριότητα

☐ Ψιλή Κυριότητα (Επικαρρ.Ορισμ.Χρόνου)

☐ Επικαρρία Ορισμένου Χρόνου

Διάρκεια Επικαρρίας 0 χρόνια

☐ Ψιλή Κυριότητα (Επικαρρ.Αορ. Χρόνου)

☐ Επικαρρία Αορίστου Χρόνου

Ηλικία επικαριωτή 0

Πραγματική δουλειά επί οικοπέδου ή αγροτεμαχίου ή δικαιώμα αποκλειστικής πώλησης ή ακάλυπτου οικοπέδου (Ν.3220/28-1-04)

☐ χρήση επιφανείας επί ταράτσας, δώματος ή πυλωτής

☐ Ισχύουν απαλλαγές αγροτών

Φορολογητέο Ποσό : 120.000,00

Ποσό Φ.Μ.Α.: 3.708,00

Φορολογικοί Συντελεστές

☒ Α. Συντελεστές στο ακέραιο

☐ Β. Ανταλλαγή / Συντελεστές μειωμένοι στο 1/2 στο ποσό: 0,00

☐ Γ. Διανομή / Συντελεστές μειωμένοι στο 1/4 στο ποσό: 0,00

☐ Υπολογισμός ΦΜΑ στο υπερβάλλον ποσό αυτότελως

Α' κατοικία

☐ Απαλλαγή Α' Κατοικίας

☐ Δικαιούχος ανήλικος 67%

☐ Συντελεστές Φ.Μ.Α. μειωμένοι κατά 40% (νησί)

Πωλητές	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Αγοραστές	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Τιμή κτήσης	80.000,00	80.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ετη κτήσης	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Διακράτηση > 5 έτη	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Φόρος Υπεραξίας	1.470,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Φ.Μ.Α.	3.708,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Φ.Π.Α.	27.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Παράμετροι Φόρου Μεταβίβασης **Παράμετροι Φόρου Υπεραξίας**

Συντελεστής φορολόγησης: 15 %

Συντελεστής διακράτησης ακινήτου (για Φόρο Υπεραξίας)

0,95	Για διακράτηση από 1 έως και 5 έτη	0,66	Για διακράτηση από 20 έως και 25 έτη
0,87	...	0,61	...
0,79
0,73

Εικόνα 10: Οθόνη Υπολογισμού Φόρου Υπεραξίας με Διακράτηση μεγαλύτερη των 5 Ετών

Σε περίπτωση που ο Φορολογούμενος διακράτησε το ακίνητο για διάστημα μεγαλύτερο των 5 Ετών και δεν πραγματοποίησε άλλη μεταβίβαση εντός των Ετών Διακράτησης, στον υπολογισμό του Φόρου Υπεραξίας, η απομειωμένη διαφορά της Τιμής Πώλησης από την Τιμή Κτήσης, απαλλάσσεται έως του ποσού των 25.000 €.

6. Διανομές

Η διανομή ακινήτων εξετάζεται χωριστά λόγω της ιδιαιτερότητας του τρόπου υπολογισμού φόρου και της ανάλυσης του φόρου αυτού σε καθέναν από τους συγκυρίους ανάλογα με την αξία της μερίδας που λαμβάνουν από τη διανομή. Στον πίνακα της καρτέλας διανομών αντιστοιχεί μία γραμμή για κάθε συγκύριο.

Στη στήλη «Ιδανική μερίδα», δίνεται η αξία της ιδανικής μερίδας του κάθε συγκυρίου για τα ακίνητα που διανέμονται. Αντίστοιχα, στην στήλη «Φυσική μερίδα», δίνεται η αξία της φυσικής μερίδας κάθε συγκυρίου.

Ο Φόρος Διανομής, επιβάλλεται στο σύνολο της διανεμόμενης περιουσίας (άθροισμα ιδανικών μερίδων). Το ποσοστό φόρου που αντιστοιχεί σε κάθε συγκύριο ισούται με το λόγο (Φυσική Μερίδα) / (Άθροισμα Ιδανικών Μερίδων). Εάν η αξία της φυσικής μερίδας κάποιου από τους διανέμοντες συγκυρίους είναι μεγαλύτερη από την αξία της ιδανικής του μερίδας και για τη διαφορά αυτή καταβάλλεται αντάλλαγμα, τότε πέραν του φόρου διανομής υπολογίζεται και ΦΜΑ για την επιπλέον αξία, ο οποίος υπολογίζεται με ακέραιους συντελεστές. Εάν δεν καταβάλλεται αντάλλαγμα, τότε υπολογίζεται φόρος δωρεάς.

Δημοτικός Φόρος
☒ Να περιλαμβάνεται Δημοτ.Φόρος 3%

Κατηγορία
A' ☒ B' ☐ Γ' ☐

Ιδιοκτήτης	Ιδανική Μερίδα	Φυσική Μερίδα	Φόρος Διανομής	Φόρος Μεταβίβασης	Φόρος Δωρεάς
1	150.000,00	200.000,00	1.545,00	1.545,00	
2	150.000,00	100.000,00	772,50		
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
Σύνολο	300.000,00	0,00	2.317,50		

☐ Συντελεστές μειωμένοι κατά 40% (νήσι) στο ποσό: 0,00

Για τους ιδιοκτήτες που η Φυσική Μερίδα που λαμβάνουν είναι μεγαλύτερη από την Ιδανική τους, για τη διαφορά υπολογίζεται αυτοτελώς Φόρος Μεταβίβασης, αν καταβληθεί τίμημα, αλλιώς Φόρος Δωρεάς.

Υπολογισμός Φόρου

B-Logica © 2014 CAPS NUM SCRL INS

“Διανομή Ακινήτων”

Εικόνα 11: Οθόνη Υπολογισμού Φόρου Διανομής Ακινήτων

7. Συνενώσεις

Εδώ εξετάζεται η συνένωση γειτονικών ακινήτων με ανταλλαγή, μεταξύ των συνιδιοκτητών, εξ αδιαιρέτου ποσοστών σε αυτά, ώστε κάθε συνιδιοκτήτης να έχει το ίδιο ποσοστό εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας στο ενιαίο ακίνητο που θα προέλθει από τη συνένωση. Στην αρχή της οθόνης σημειώνετε την αξία και την έκταση σε τ.μ. καθενός από τα επιμέρους οικοπέδα. Στον πίνακα που ακολουθεί αντιστοιχεί μία γραμμή για κάθε συνιδιοκτήτη κάθε οικοπέδου και μία στήλη για κάθε οικόπεδο. Μπορείτε να επιλέξετε ποια ποσοστά θα χρησιμοποιηθούν: (α) ποσοστά όπως δίνονται στην δήλωση, (β) υπολογισμένα βάσει της επιφάνειας των οικοπέδων και (γ) υπολογισμένα βάσει της αξίας των οικοπέδων, και γενικότερα να ορίσετε όλες τις παραμέτρους του υπολογισμού.

B-forest 14.0.117 / B-forest

Αρχικό Μενού
Νέος Υπολογισμός
Εντυπα
Βοηθητικά

Φόρος 2014

Κληρονομίες
Δωρεές
Γονικές Παροχές
Μεταβιβάσεις
Διανομές
Συνενώσεις

Αξία	250.000,00	300.000,00	0,00	0,00	0,00
Τετρ. Μέτρα	200	210	0	0	0

Περιλαμβάνεται
δημοτικός φόρος

☒ 3%

	Ποσοστό (%)	Ποσοστό (%)	Ποσοστό (%)	Ποσοστό (%)	Ποσοστό (%)
Ιδιοκτήτης	Οικόπεδο 1	Οικόπεδο 2	Οικόπεδο 3	Οικόπεδο 4	Οικόπεδο 5
A	40	0	0	0	0
B	60	0	0	0	0
Γ	0	50	0	0	0
Δ	0	50	0	0	0
E	0	0	0	0	0
Z	0	0	0	0	0
H	0	0	0	0	0
Θ	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0
K	0	0	0	0	0
Λ	0	0	0	0	0
M	0	0	0	0	0
N	0	0	0	0	0
Ξ	0	0	0	0	0

% στο ενιαίο οικόπεδο (Δήλωση)	% στο ενιαίο οικόπεδο (Υπολογισμός)	Φόρος
0	18,182	842,75
0	27,273	1.264,12
0	27,273	1.053,40
0	27,273	1.053,40
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0

Κοινοί Ιδιοκτήτες:

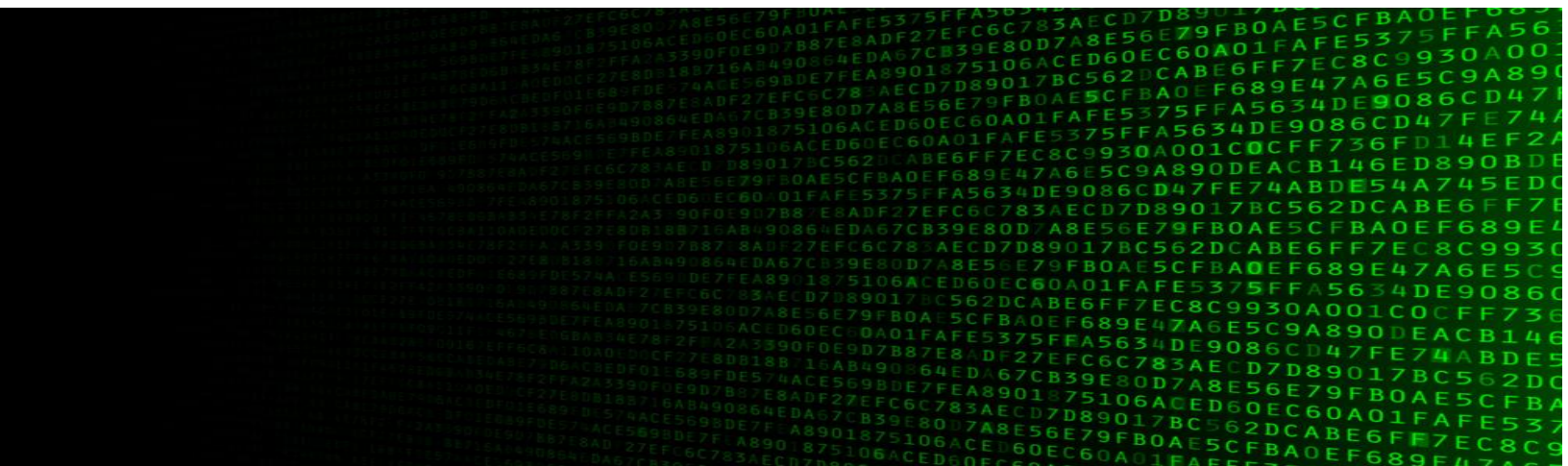
Σύνολο Φόρου 4.213,67

☒ Να υπολογισθεί Φόρος Μεταβίβασης για τη διαφορά Φυσικής - Ιδανικής Μερίδας (Αυτοτελής μεταβίβαση)
☐ Υπολογισμός ΦΜΑ στο υπερβάλλον ποσό αυτοτελώς
☐ Συντελεστές μειωμένοι κατά 40% (νησί)

☐ Να χρησιμοποιηθούν τα ποσοστά στο ενιαίο από τη δήλωση
☐ Υπολογισμός ποσοστών στο ενιαίο με βάση τα τ.μ. οικοπέδων
☒ Υπολογισμός ποσοστών στο ενιαίο με βάση την αξία οικοπέδων

Υπολογισμός Φόρου

Εικόνα 12: Οθόνη Υπολογισμού Φόρου Συνένωσης Γειτονικών Ακινήτων Βάσει της Αξίας



Είμαστε εταιρεία πληροφορικής που ειδικεύεται στην ανάπτυξη web based εφαρμογών καθώς και desktop, για κάθετες αγορές. Παρέχουμε υπηρεσίες που αφορούν στην ανάπτυξη εξειδικευμένου λογισμικού για νομικές υπηρεσίες και συναφών υπηρεσιών για εταιρείες και οργανισμούς.

www.blogica.gr