

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

# ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

## ΕΝΦΙΑ



ΡΟΥΜΠΟΥ ΑΡΙΣΤΕΑ  
ΣΤΕΡΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ

ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΒΑΡΔΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

ΠΑΤΡΑ 2015

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ .....	1
ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	4
ΠΕΡΙΛΗΨΗ .....	5
ABSTRACT .....	6
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ .....	7
ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	8
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.....	9
ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΦΟΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	9
1.1 Η εκτίμηση της γης σύμφωνα με τις αναλύσεις σημαντικών οικονομολόγων .....	9
1.2 Οι ακίνητες περιουσίες την περίοδο της κατοχής.....	10
1.3 Χρονολογικός πίνακας μετά την κατοχή .....	11
1.4 Πίνακας αλλαγών στον φόρο ακίνητης περιουσίας από το 1974 μέχρι σήμερα.....	12
1.5 Πρόσφατοι φόροι που καταργήθηκαν.....	13
1.5.1 Υπολογισμός ΦΑΠ.....	13
1.5.2 Έκτακτο ειδικό τέλος ακινήτων (ΕΕΤΑ) .....	14
1.6 Φόρος ακίνητης περιουσίας σήμερα (ΕΝΦΙΑ) .....	15
1.7 Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας για το 2015 .....	16
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	<b>Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.</b>
ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΡΦΕΣ ΕΞΟΥΣΙΑΣ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ	
ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	16
2.1 Γενικά στοιχεία ακινήτων .....	17
2.1.1 Έννοια Ακινήτου.....	17
2.1.2 Κατηγορίες εδαφικών εκτάσεων .....	17
2.1.3 Αξία ακινήτου .....	18
2.1.4 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου.....	18
2.1.5 Προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου .....	19
2.1.6 Μέθοδοι εκτίμησης ακινήτων .....	20
2.2 Έννοια Εμπραγμάτου Δικαίου .....	20
2.3 Μορφές εξουσίας προσώπων επί των ακινήτων .....	20
2.3.1 Νομή ακινήτου .....	20
2.3.2 Κατοχή ακινήτου.....	21
2.3.3 Κυριότητα ακινήτου .....	21
2.3.4 Δουλείες .....	22
2.3.5 Υποθήκη.....	22
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.....	24
ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε9) .....	24
3.1 Υπόχρεοι στη δήλωση ακινήτων και χρόνος υποβολής δηλώσεων.....	24
3.2 Τρόπος δήλωσης κτισμάτων στη δήλωση ακινήτων - Ορισμοί.....	17
3.2.1 Μονοκατοικία.....	17
3.2.2 Πολυκατοικία .....	27
3.2.3 Κατοικία ή διαμέρισμα.....	27
3.2.4 Επαγγελματική στέγη.....	27
3.2.5 Γεωργική ή κτηνοτροφική αποθήκη .....	27
3.2.6 Αποθήκη.....	27
3.2.7 Θέση στάθμευσης.....	28
3.2.8 Σταθμός αυτοκινήτων .....	28

3.2.9 Βιομηχανικό – Βιοτεχνικό κτίριο.....	28
3.2.10 Τουριστική εγκατάσταση, Νοσηλευτήριο και Ευαγές Ίδρυμα.....	28
3.2.11 Εκπαιδευτήριο.....	28
3.2.12 Αθλητική εγκατάσταση.....	29
3.2.13 Ειδικά κτίσματα.....	29
3.2.14 Επισημάνσεις για τον τρόπο αναγραφής κτισμάτων.....	29
3.3 Τρόπος δήλωσης οικοπέδων, γηπέδων στην δήλωση ακινήτων - Ορισμοί.....	29
3.3.1 Δικαίωμα υψούν.....	29
3.3.2 Κάθετη ιδιοκτησία.....	30
3.3.3 Αγροί μονοετούς καλλιέργειας.....	30
3.3.4 Αγροί πολυετούς καλλιέργειας.....	30
3.3.5 Βοσκότοποι και χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις.....	30
3.3.6 Δασικές εκτάσεις.....	30
3.3.7 Μεταλλευτικές ή Λατομικές εκτάσεις.....	30
3.3.8 Υπαίθριες εκθέσεις και χώροι στάθμευσης.....	31
3.3.9 Αρδευόμενες.....	31
3.3.10 Επιφάνεια των λωρίδων γης.....	31
3.4 Επισημάνσεις για τον τρόπο αναγραφής των ακινήτων στην δήλωση στοιχείων ακινήτων.....	31
3.4.1 Πως δηλώνονται οι αυθαίρετες κατασκευές.....	31
3.4.2 Διαφορετικά εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο.....	31
3.4.3 Σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και παρακολουθήματα.....	32
3.4.4 Μη ύπαρξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.....	32
3.4.5 Πότε συμπληρώνονται τα στοιχεία του οικοπέδου.....	32
3.4.6 Υποχρεώσεις των ΟΤΑ.....	33
3.4.7 Μη αποπερατωμένο ακίνητο.....	33
3.4.8 Περιπτώσεις διαλυτικής και αναβλητικής αίρεσης.....	33
3.4.9 Ύπαρξη προσυμφώνου μεταβίβασης.....	34
3.4.10 Αναγραφή ακινήτων από κληρονόμο.....	34
3.4.11 Δικαιούχος ακινήτου από ΟΕΚ.....	34
3.4.12 Διόρθωση εσφαλμένου γεωγραφικού εντοπισμού.....	34
3.4.13 Το δικαίωμα υψούν στη δήλωση ακινήτων (Ε9).....	34
3.4.14 Κτίσματα χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.....	35
3.4.15 Ημιτελές κτίσμα.....	35
3.4.16 Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	35
3.4.17 Σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας επί οικοπέδου.....	35
3.4.18 Μεταφορά συντελεστή δόμησης.....	36
3.5 Συμπλήρωση του εσωτερικού της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.....	36
3.6 Τρόπος υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.....	50
3.7 Παραδείγματα δήλωσης στοιχείων ακινήτων.....	50
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....	66
ΕΝΦΙΑ.....	66
4.1 Άρθρο 1 Αντικείμενο του φόρου.....	66
4.1.1 Επεξηγήσεις άρθρου 1.....	66
4.2 Άρθρο 2 Υποκείμενο του φόρου.....	67
4.2.1 Επεξηγήσεις άρθρου 2.....	69
4.3 Άρθρο 3 Απαλλαγές από τον ΕΝΦΙΑ.....	70
4.3.1 Επεξηγήσεις άρθρου 3.....	72
4.4 Άρθρο 4 Υπολογισμός του κύριου φόρου.....	17
4.4.1 Επεξηγήσεις άρθρου 4.....	79

4.5 Άρθρο 5 Υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου .....	80
4.5.1 Σχετική διάταξη με το άρθρο 5 .....	81
4.5.2 Επεξηγήσεις άρθρου 5.....	96
4.6 Άρθρο 6 Προσδιορισμός Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων και χρόνος υποβολής δήλωσης .....	97
4.6.1 Σχετικές διατάξεις με το άρθρο 6.....	98
4.6.2 Επεξηγήσεις άρθρου 6.....	108
4.7 Άρθρο 7 Χορήγηση εκπτώσεων και αναστολή πληρωμής φόρου.....	109
4.7.1 Επεξηγήσεις άρθρου 7.....	110
4.8 Άρθρο 8 Πληρωμή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων .....	111
4.8.1 Σχετικές διατάξεις με το άρθρο 8.....	111
4.8.2 Επεξηγήσεις άρθρου 8.....	115
4.9 Άρθρο 9 Συμπλήρωση των διατάξεων του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας.....	116
4.9.1 Σχετικές διατάξεις με το άρθρο 9.....	118
4.9.2 Επεξηγήσεις άρθρου 9.....	127
4.10 Άρθρο 10 Εξόφληση φόρου .....	128
4.10.1 Σχετικές διατάξεις με το άρθρο 10.....	128
4.10.2 Επεξηγήσεις άρθρου 10.....	130
4.11 Άρθρο 11 Μείωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων.....	130
4.11.1 Επεξηγήσεις άρθρου 11.....	131
4.12 Άρθρο 12 Συμπλήρωση διατάξεων του Ν 3427/2005 σχετικά με την υποβολή δηλώσεων στοιχείων ακινήτων .....	17
4.12.1 Επεξηγήσεις άρθρου 12.....	132
4.13 Άρθρο 13 Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις.....	132
4.13.1 Σχετικές διατάξεις με το άρθρο 13.....	134
4.13.2 Επεξηγήσεις άρθρου 13.....	137
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.....	140
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΝΦΙΑ .....	140
5.1 Παραδείγματα υπολογισμού ΕΝΦΙΑ σε κτίσματα .....	140
5.2 Παραδείγματα υπολογισμού ΕΝΦΙΑ σε ειδικά κτίρια .....	141
5.3 Παραδείγματα υπολογισμού ΕΝΦΙΑ σε οικόπεδα .....	141
5.4 Παραδείγματα υπολογισμού ΕΝΦΙΑ σε αγροτεμάχια.....	142
5.5 Παραδείγμα υπολογισμού συμπληρωματικού φόρου ΕΝΦΙΑ .....	144
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	145
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	147
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....	148

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων ή αλλιώς ΕΝΦΙΑ είναι ο πρόσφατος φόρος κατοχής ακίνητης περιουσίας που εφαρμόζεται στην χώρα μας από την 1.1.2014 σε αντικατάσταση του ΦΑΠ και του ΕΕΤΑ.

Οι εισπράξεις του φόρου αυτού οδηγούν στη πραγματοποίηση του στόχου των εσόδων του προϋπολογισμού. Τα έσοδα από τον ΕΝΦΙΑ του 2014 ανήλθαν στα 2,6 δισ και αναμένονται να αυξηθούν με την ρύθμιση των ληξιπρόθεσμων οφειλών των φορολογούμενων, με εξόφληση αυτών σε εκατό δόσεις.

Ωστόσο, η εφαρμογή του ΕΝΦΙΑ, προκάλεσε δυσαρέσκεια στην κοινωνία, με τον χαρακτηρισμό του ως άδικος φόρος, καθώς η επιβολή του οδήγησε στην μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος και στην βύθιση της χώρας σε μια υφεσιακή κατάσταση.

Σκοπός αυτής της εργασίας είναι η ανάλυση της εφαρμογής του νέου αυτού φόρου κατοχής ακίνητης περιουσίας με την χρήση παραδειγμάτων και εφαρμογών για την καλύτερη κατανόηση του θέματος.

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στο πρώτο κεφάλαιο της παρούσας πτυχιακής εργασίας γίνεται αναφορά στην δημιουργία του φόρου ακίνητης περιουσίας και την εξέλιξη του στο πέρασμα των χρόνων.

Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται μία γενική αναφορά στην ακίνητη περιουσία και στα εμπράγματα δικαιώματα που κατέχουν τα πρόσωπα επί των ακινήτων.

Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στον τρόπο που δηλώνονται τα ακίνητα στην δήλωση στοιχείων ακινήτων και ποιοί είναι υπόχρεοι σε αυτή. Επίσης αναφέρουμε οδηγίες και παραδείγματα για την συμπλήρωση της δήλωσης Ε9.

Τέλος, στο τέταρτο και πέμπτο κεφάλαιο αναλύουμε τα άρθρα του Ν 4223/2013 για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων και αναφέρουμε αντίστοιχα ενδεικτικά παραδείγματα για τον υπολογισμό του.

## **ABSTRACT**

In the first chapter of the present dissertation we make a reference to the creation and the progress of property tax over the years.

In the second chapter we make a general reference to the properties and the power relations that any person has over the properties.

The third chapter is a reference to how we should declare the properties and who is liable to declaration of property. Moreover, we give instructions for completing the declaration of property.

Finally, the fourth and fifth chapter analyzes the articles of the law 4223/2013, on the property tax and respectively gives examples for the calculation of this tax.

## **ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

Θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε τον καθηγητή και εισηγητή της παρούσας εργασίας κο Βάρδα Ιωάννη για την καθοδήγηση και βοήθεια που μας παρείχε για την συλλογή και επεξεργασία πληροφοριών με στόχο την ολοκλήρωση της παρούσας αυτής εργασίας.

Θα θέλαμε επίσης να εκφράσουμε την ευγνωμοσύνη μας στις οικογένειες μας για την κατανόηση και την συμπαράσταση τους κατά την διάρκεια συγγραφής της εργασίας μας αλλά και κατά την διάρκεια των σπουδών μας.



## **ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Ο ΕΝΦΙΑ αποτελεί φόρο κατοχής ακίνητης περιουσίας και εμπράγματων δικαιωμάτων επί των ακινήτων και απευθύνεται στο ίδιο το ακίνητο και όχι στο πρόσωπο που κατέχει την περιουσία. Δηλαδή ο φόρος αυτός αφορά την ακίνητη περιουσία και δεν λαμβάνεται υπόψη το εισόδημα που μπορεί να προκύψει απ' αυτή, λόγω εκμίσθωσης ή ιδιόχρησης. Ο ΕΝΦΙΑ καθιερώνεται με τον Ν 4223/2013 και υπολογίζεται με το άθροισμα του κύριου και συμπληρωματικού φόρου.

Για τον προσδιορισμό του φόρου απαιτείται η υποβολή δήλωσης στοιχείων (Ε9), στην οποία αναγράφεται η περιουσιακή κατάσταση του φορολογουμένου και γίνεται η εκκαθάριση του φόρου της ακίνητης περιουσίας.

Ο προσδιορισμός του κύριου φόρου γίνεται με πολλαπλασιασμό παραμέτρων, που εξαρτώνται από την θέση και την ταυτότητα του ακινήτου. Στοιχεία τα οποία θα εξεταστούν παρακάτω στην εργασία αυτή.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

## ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΦΟΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

### 1.1 Η εκτίμηση της γης σύμφωνα με τις αναλύσεις σημαντικών οικονομολόγων

Ένα από τα σημαντικότερα ερωτήματα που έχουν υπάρξει στην ιστορία της οικονομικής θεωρίας είναι το πώς διαμορφώνεται η τιμή (αξία) της γης. Ο καθορισμός της αξίας της γης προβλημάτισε τους οικονομολόγους από την αρχή της συγκρότησης της οικονομικής σκέψης ως επιστήμη.

§ Αρχικά ο Adam Smith (1723-1790) ανέλυσε της έννοια της γαιοπροσόδου υποστηρίζοντας ότι το επίπεδο στο οποίο διαμορφώνεται το ενοίκιο της γης καθορίζεται από το ύψος της τιμής των αγαθών. Ως ενοίκιο της γης θεώρησε είτε σαν κομμάτι πλεονάσματος της παραγωγής το οποίο παίρνει ο ιδιοκτήτης της γης, είτε ως την αμοιβή που έχει ο παραγωγικός συντελεστής φύση.

Τα έσοδα της γης κατά τον Adam Smith καθορίζονται από την ποσότητα προϊόντος που παράγεται ενώ ο ίδιος θεωρεί ότι η οικονομική πρόοδος τείνει να αυξάνει την αξία της γαιοπροσόδου. (Μ. Μορένα, 2009)

§ Ύστερα ο David Richardo (1772-1823) ένας από του «κλασσικούς» οικονομολόγους με ίσως την σημαντικότερη συμβολή στην ανάλυση της γαιοπροσόδου ανέλυσε την σχέση της γαιοπροσόδου και γονιμότητας γης. Με την ανάλυση αυτή κατέληξε στο συμπέρασμα ότι όσο πιο έφορο είναι ένα κομμάτι γης τόσο περισσότερο οι ενοικιαστές της γης είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν γι αυτήν. (Μ. Μορένα, 2009)

§ Ο γερμανός οικονομολόγος Johan Heinrich von Thunen (1783-1850) ανέλυσε της διαφορετικές χρήσεις της αγροτικής γης παρουσιάζοντας μια διαφορετική προσέγγιση της γαιοπροσόδου από τον Richardo.

Με την ανάλυση του von Thunen προκύπτει ότι όσο πιο κοντά είναι η παραγωγή των αγροτικών προϊόντων στην αγορά τόσο μικρότερο θα είναι το κόστος μεταφοράς τους και τόσο θα αυξάνουν τα κέρδη οι παραγωγοί. Ταυτόχρονα όμως θα αναγκάζονται να «παραδίδουν» αυτά τα κέρδη στους γαιοκτήμονες με την μορφή ενοικίου. (Μ. Μορένα, 2009)

§ Ο Karl Marx (1818-1883) διατύπωσε την εργασιακή θεωρία των τιμών. Γι αυτόν τα αγαθά είναι προϊόντα εργασίας. Η αξία ενός αγαθού ισούται με την αξία της εργασίας που απαιτείται για την παραγωγή του, συμπεριλαμβανομένης και της εργασίας που είναι ενσωματωμένη στις πρώτες ύλες και υλικό κεφάλαιο το οποίο αναλώνεται στην διαδικασία της παραγωγής.

Σύμφωνα με τον Marx η υπεραξία είναι η πηγή του κέρδους του καπιταλιστή. Συνοπτικά μπορούμε να πούμε ότι το υπερκέρδος, όπως και η υπεραξία, προέρχεται από την ανθρώπινη εργασία, διογκώνεται από το κεφάλαιο και πραγματοποιείται στην αγορά.

Ο Marx υποστηρίζει ότι το έδαφος δεν έχει αξία ούτε ανταλλακτική αξία. Η τιμή του εδάφους, που στην πραγματικότητα αποτελεί την τιμή του τίτλου ιδιοκτησίας, είναι η κεφαλαιοποίηση της γαιοπροσόδου. (Μ. Μορένα, 2009)

Λόγω της μεταβολής της συμπεριφοράς του ανθρώπου από περίπτωση σε περίπτωση αλλά και διαχρονικά, οι οικονομικές θεωρίες που διατυπώνονται κάθε φορά σπάνια μπορούν να απεικονίσουν με ακρίβεια την αλήθεια. Επομένως οι θεωρίες του προπερασμένου αιώνα που διατυπώθηκαν ανωτέρω για την αξία της γης αποδείχτηκαν μη συμβατές και συγκρουόμενες και σήμερα έχουν μόνο ιστορική αξία κυρίως επειδή:

- § δεν μπορούν να διαιωνιστούν και σε ελάχιστες περιπτώσεις ίσχυσαν συνολικά.
  - § δεν ανταποκρίνονται στις διαμορφωθείσες σήμερα παγκοσμίως κοινωνικές πρακτικές.
  - § αποτελούν περισσότερο ή λιγότερο απλούστευση της πραγματικότητας.
- (Ζεντέλης, 2001)

## 1.2 Οι ακίνητες περιουσίες την περίοδο της κατοχής<sup>1</sup>

Στην περίοδο της κατοχής έγιναν τεράστιες ανακατατάξεις στην οικονομική και κοινωνική δομή της Ελλάδας. Τεράστιος πλούτος σε χρυσό, κινητές και ακίνητες περιουσίες άλλαξε χέρια.

Για λόγους επιβίωσης πολλοί αναγκάζονταν να πουλήσουν τα ακίνητα τους. Αυτό γινόταν με τον εξής τρόπο:

Αρχικά κλεινόταν μια συμφωνία που προέβλεπε την αγορά του ακινήτου συνήθως στο 1/10 έως το 1/20 της προπολεμικής του αξίας. Υπογραφόταν ένα προσύμφωνο και ο συμβολαιογράφος ετοίμαζε τα συμβόλαια. Ο αγοραστής με διάφορα προσχήματα (φόρτο εργασίας, προβλήματα στους τίτλους ή στην εφορία κλπ) καθυστέρησε την υπογραφή του συμβολαίου. Κάποια στιγμή υπογραφόταν το τελικό συμβόλαιο και ο πωλητής εισέπραττε τα χρήματα του προσυμφώνου, τα οποία είχαν χάσει ήδη μέρος της αξίας τους. Ο πωλητής κατέθετε τα χρήματα αυτά αναγκαστικά στην τράπεζα και είχε δυνατότητα να παίρνει κατά διαστήματα 30.000 δρχ. και μετά το 1942, 40.000 δρχ. εβδομαδιαίως. Με αυτόν τον τρόπο τελικά ο πωλητής εισέπραττε το 1/100 της αξίας του ακινήτου που πούλησε.

Ας δούμε ένα παράδειγμα:

Ένα ακίνητο είχε προπολεμική αξία 500.000 δραχμές ή 500 λίρες (1λίρα=1000 δρχ.)

Στην κατοχή το ακίνητο αυτό λόγω του πληθωρισμού θα είχε 1.000.000 δρχ. ή 50 λίρες (1 λίρα=20.000δρχ.) Αυτή ήταν η τιμή του προσυμφώνου. Σημειώνουμε εδώ ότι στο παράδειγμά μας παίρνουμε την καλύτερη περίπτωση δηλαδή ο αγοραστής να αγοράσει στο

---

<sup>1</sup> Σαμσις, 2010

1/10 της προπολεμικής αξίας το ακίνητο γιατί συνήθως η τιμή κυμαινόταν μεταξύ 1/10 έως 1/20.

Μετά από ένα μήνα που υπογραφόταν το τελικό συμβόλαιο, λόγω των καθυστερήσεων που έκανε ο αγοραστής, η δραχμή είχε πέσει κι άλλο και η λίρα είχε ανέβει (1λίρα=28.000).

Επομένως όταν πληρωνόταν ο πωλητής στην πραγματικότητα έπαιρνε σε υγιές νόμισμα χρήματα για περίπου 35 λίρες. Αυτά τα χρήματα ήταν αναγκασμένος να τα καταθέσει στην Τράπεζα και να κάνει αναλήψεις 30.000 δρχ. κατά διαστήματα.

Μέχρι να σηκώσει όλο το ποσό από την Τράπεζα περνούσαν μήνες και αν λάβουμε υπόψη μας τον πληθωρισμό, υπολογίζουμε πως τελικά ο πωλητής έπαιρνε στα χέρια του το ποσό των 5 λιρών!!!

Ως συμπέρασμα μπορούμε να πούμε τα εξής:

Στο προσύμφωνο η τιμή του ακινήτου ήταν κατά κανόνα το 1/10-1/20 της προπολεμικής του αξίας. Το ποσό που κατέβαλε ο αγοραστής ήταν το 1/14-1/28, το δε τελικό ποσό που έπαιρνε στα χέρια του ο πωλητής ήταν το 1/100-1/200!!!

Στον παρακάτω πίνακα φαίνεται καθαρά το μέγεθος της αρπαγής και της εκμετάλλευσης. Υπάρχουν συγκρίσιμα στοιχεία για την συνολική προπολεμική αξία των ακινήτων που πουλήθηκαν και τα ποσά που δαπανήθηκαν κατά την κατοχή για την αγορά τους. Κυριολεκτικά οι επιτήδειοι τους τα πήραν για ένα κομμάτι ψωμί.

#### ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΠΩΛΗΘΕΝΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΠΡΟΠΟΛΕΜΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΠΟΥΛΗΘΗΚΑΝ ΣΤΗΝ ΚΑΤΟΧΗ	
Αστικά ακίνητα 63.000.000 χρυσές λίρες	4.500.000 χρυσές λίρες	Στο 1/14 της αξίας τους
Αγροτικά ακίνητα 21.000.000 χρυσές λίρες	1.050.000 χρυσές λίρες	Στο 1/20 της αξίας τους
Βιομηχανικά ακίνητα 6.000.000 χρυσές λίρες	450.000 χρυσές λίρες	Στο 1/13 της αξίας τους
ΣΥΝΟΛΟ 90.000.000 χρυσές λίρες	6.000.000 χρυσές λίρες	

(Π. Σαμιο, 2010)

### 1.3 Χρονολογικός πίνακας μετά την κατοχή

- § 29 Μαρτίου 1946: Συντακτική Πράξη 114/1946 «Περί της τύχης των κατά τη διάρκεια της εχθρικής κατοχής πωλήσεων ακινήτων».
- § 16 Αυγούστου 1946: Η Πανελλήνια Ομοσπονδία Πωλησάντων τα ακίνητα επί κατοχής καταθέτει στις 16 Αυγούστου 1946 το «Υπόμνημα περί ακυρώσεως των αγοραπωλησιών ακινήτων επί κατοχής» στο οποίο παρουσιάζονται πλήρη αναλυτικά στοιχεία και αποδείξεις για τις αγοραπωλησίες της Κατοχής.
- § Καλοκαίρι 1947: Η Πανελλήνια Ομοσπονδία Αγοραστών Ακινήτων 1941-1944 ζητά, με την κατάθεση σχεδίου ψηφίσματος, την ακύρωση της Σ.Π 114/1946 ως

αντισυνταγματικής. Η Πανελλήνια Ομοσπονδία Πωλησάντων τα ακίνητα των επί κατοχής απαντά με δύο νομικά κείμενα: α) «Παρατηρήσεις επί κατατεθέντος εις την Βουλή σχεδίου ψηφίσματος περί ακυρώσεως της υπ' αριθμ. 114/1946 Συνταγματικής πράξεως και της τύχης των επί της κατοχής γενόμενων αγοραπωλησιών ακινήτων», Αθήνα, Ιούλιος, 1947 β) « Σχέδιο ψηφίσματος περί της τύχης των επί εχθρικής κατοχής γενομένων πωλήσεων ακινήτων. Μετά εισηγητικής εκθέσεως», Αθήνα, Ιούλιος 1947.

- § 25 Νοέμβρη 1949: Η κυβέρνηση Αλ. Διομήδη ψηφίζει Αναγκαστικό Νόμο 1323/1949 «περί των επί κατοχής συναφθεισών αγοραπωλησιών ακινήτων». Ορίζεται προθεσμία 6 μηνών για την κατάθεση αιτήσεων ακυρώσεως αγοραπωλησιών. Ξεκινά δικαστικός αγώνας.
- § 25 Μαΐου 1950: Τελικά γίνονται 74.548 αιτήσεις ακύρωσης αγοραπωλησιών.
- § 29 Μαΐου 1951: Το υπουργείο Δικαιοσύνης ανακοινώνει ότι η πλειοψηφία των αγωγών οδηγείται σε συμβιβασμό.
- § Ιούλιος 1951: Εκδικάζονται οι τελευταίες αγωγές. Το θέμα των αγοραπωλησιών της κατοχής κλείνει οριστικά. (Π. Σαμιος, 2010)

#### **1.4 Πίνακας αλλαγών στον φόρο ακίνητης περιουσίας από το 1974 μέχρι σήμερα**

Ρίχνοντας μια ματιά στο παρελθόν, μας έρχονται στην μνήμη οι απανωτές αλλαγές από το 1974 και μετά στον φόρο της ακίνητης περιουσίας.

1. 1975 Ν.11 ο πρώτος «φόρος κατοχής».
2. 1980 Ν. 1078 καταργήθηκε ο Ν. 11/1975.
3. 1980 Ν. 1078 θεσπίστηκε η απαλλαγή για την πρώτη κατοικία.
4. 1982 Ν. 1249 επανήλθε ο ΦΑΠ.
5. 1984 Ν. 1473 σύστημα αντικειμενικών αξιών.
6. 1992 Ν. 2065 καταργήθηκε ο ΦΑΠ.
7. 1993 Ν. 2130 επιβλήθηκε ο Τ.Α.Π. στους λογαριασμούς της ΔΕΗ.
8. 1994 Ν. 2214 εμφανίστηκε η δήλωση ακινήτων (Ε9).
9. 1997 Ν. 2459 θεσπίζεται η επιβολή του Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π)
10. 2008 Ν. 3634 καταργήθηκε ο Φ.Μ.Α.Π.
11. 2008 Ν. 3634 θεσπίζεται το Ε.Τ.Α.Κ.
12. 2008 Ν. 3634 ο φόρος κληρονομιάς περιορίστηκε στο 1%.
13. 2008 Ν. 3634 ο φόρος γονικής παροχής περιορίστηκε στο 1%.
14. 2010 Ν. 3842 καταργήθηκε το Ε.Τ.Α.Κ.
15. 2010 Ν. 3842 επανήλθε ο ΦΑΠ.
16. 2013 Ν. 4152 Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α).
17. 2013 Ν. 4223 Κατάργηση του ΦΑΠ
18. 2013 Ν. 4223 Θέσπιση του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α). (<http://www.taxheaven.gr/news/news/view/id/13678>)

## 1.5 Πρόσφατοι φόροι που καταργήθηκαν

### 1.5.1 Υπολογισμός ΦΑΠ<sup>2</sup>

Η επιβολή Φόρου στην Ακίνητη Περιουσία (ΦΑΠ) εισήχθη με τους νόμους 3842/2010 και 3986/2011. Με τον πρώτο νόμο η επιβολή φόρου επί ακίνητης περιουσίας αφορούσε φορολογητέα αξία άνω των 400.000 ευρώ, ενώ με το δεύτερο νόμο η αξία αυτή μειώθηκε στα 200.000,00 ευρώ.

Ειδικότερα, τα σχετικά κλιμάκια ποσών και οι αντίστοιχοι φορολογικοί συντελεστές του κατ' άρθρο 36 παρ.2 Ν.3842/2010 έχουν ως εξής:

Κλιμάκιο	Φορολογικός συντελεστής κατά κλιμάκιο	Ποσό φόρου κατά κλιμάκιο	Σύνολο φορολογητέας αξίας	Σύνολο φόρου
400.000,00	0	0	400.000,00	0
100.000,00	0,1%	100,00	500.000,00	100,00
100.000,00	0,3%	300,00	600.000,00	400,00
100.000,00	0,6%	600,00	700.000,00	1000,00
100.000,00	0,9%	900,00	800.000,00	1900,00
Υπερβάλλον	1%			

Σύμφωνα με το άρθρο 36 παρ. 3 Ν.3842/2010, για τα έτη 2010, 2011 και 2012 σε φορολογητέα αξία περιουσίας μεγαλύτερη των 5.000.000 ευρώ, ο συντελεστής φορολόγησης ήταν 2%.

Με το άρθρο 33 του Ν.3986/2011 (Μέτρα Μεσοπρόθεσμου), τα κλιμάκια και οι φορολογικοί συντελεστές της ως άνω παρ. 2 άρθρου 36 Ν 3842/2010 αντικαταστάθηκε ως εξής:

Κλιμάκιο	Φορολογικός συντελεστής κατά κλιμάκιο	Ποσό φόρου κατά κλιμάκιο	Σύνολο φορολογητέας αξίας	Σύνολο φόρου
----------	---------------------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------

<sup>2</sup> <http://www.taxlaw.gr/el/idika-themata/336-property-tax-issues-related-to-calculation>

200.000,00	0	0	200.000,00	0
300.000,00	0,2%	600,00	500.000,00	600,00
100.000,00	0,3%	300,00	600.000,00	900,00
100.000,00	0,6%	600,00	700.000,00	1500,00
100.000,00	0,9%	900,00	800.000,00	2400,00
Υπερβάλλον	1%			

Για τον υπολογισμό του ΦΑΠ, λαμβανόταν υπόψη η αντικειμενική αξία του ακινήτου, εφόσον αυτό βρισκόταν σε περιοχή που είχε ενταχθεί στο σύστημα αυτό. Ο υπολογισμός του φόρου γινόταν με πολλούς και διαφορετικούς συντελεστές, με τους οποίους αυξανόταν (π.χ. εγγύτητα σε θάλασσα, πολλαπλή πρόσοψη, εγγύτητα σε κεντρική οδό) ή μειωνόταν (πολλοί συνιδιοκτήτες, παλαιότητα, «τυφλό» ακίνητο κλπ), αναλόγως η αξία του. Για τις περιοχές που βρίσκονταν εκτός συστήματος αντικειμενικών αξιών, ίσχυε η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (αξία μεταβιβάσεως όμορων και ομοειδών ακινήτων κλπ).

(<http://www.taxlaw.gr/el/idika-themata/336-property-tax-issues-related-to-calculation>)

### 1.5.2 Έκτακτο ειδικό τέλος ακινήτων (ΕΕΤΑ)<sup>3</sup>

Το τέλος επιβάρυνε τον κύριο του ακινήτου ή τον επικαρπωτή. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας βαρύνονταν οι συνιδιοκτήτες κατά το λόγο της συμμετοχής καθενός από αυτούς. Υπόχρεος για την καταβολή ήταν ο χρήστης του ακινήτου, ο οποίος το κατέβαλλε μαζί με τον λογαριασμό κατανάλωσης του ηλεκτρικού ρεύματος.

Για τον υπολογισμό του τέλους, τα στοιχεία που λαμβάνονταν υπόψη ήταν: το ύψος της τιμής ζώνης (με βάση την οποία λογίστηκε το τέλος ακίνητης περιουσίας στο ακίνητο), το εμβαδό του ακινήτου, ο συντελεστής προσδιορισμού του τέλους σε ευρώ ανά τ.μ., καθώς και ο συντελεστής προσαύξησης αντιστρόφως ανάλογος προς την παλαιότητα του ακινήτου. Συγκεκριμένα:

Συντελεστής ειδικού τέλους (€τ.μ.)	Τιμή ζώνης για ευπαθείς ομάδες	Συντελεστής παλαιότητας
0,5	έως €500	έως 26 έτη 1
3	€501-1000	25-20 έτη 1,05
4	€1001-1500	19-15 έτη 1,1
5	€1501-2000	14-10 έτη 1,15
6	€2001-2500	9-5 έτη 1,2
8		4-0 έτη 1,25

<sup>3</sup> <http://www.tovima.gr/finance/article/?aid=419673>

10	€2501-3000
12	€3001-4000
14	€4001-5000
16	€5001 και άνω

### παράδειγμα

Διαμέρισμα: 100 τ.μ., ηλικίας 15 ετών στους Αγίους Αναργύρους με τιμή ζώνης 1.050 €  
 Έκτακτη εισφορά: 100 τ.μ. X 1,1 (συντελεστής παλαιότητας) X 5 € (εισφορά) = 550€  
 (<http://www.tovima.gr/finance/article/?aid=419673>)

## 1.6 Φόρος ακίνητης περιουσίας σήμερα (ΕΝΦΙΑ)<sup>4</sup>

Ο ΕΝΦΙΑ είναι φόρος κατοχής ακίνητης περιουσίας και εμπράγματων δικαιωμάτων πάνω στα ακίνητα, φορολογεί την ακίνητη περιουσία και όχι το εισόδημα που μπορεί να προκύπτει από αυτήν.

Ο ΕΝΦΙΑ προκύπτει από το άθροισμα του κύριου (ο φόρος που υπολογίζεται για κάθε ακίνητο) και συμπληρωματικού φόρου (ο φόρος που προκύπτει με βάση αναλογικούς συντελεστές όταν η αντικειμενική αξία της ακίνητης περιουσίας ξεπερνά τις 300.000 ευρώ).

Οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ είναι οι εξής:

- Βασικός φόρος: κυμαίνεται από 2,00 ευρώ μέχρι 13,00 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο ανάλογα την τιμή ζώνης της περιοχής του ακινήτου.
- Συντελεστής παλαιότητας κτίσματος (ΣΠΚ): αναλόγως της παλαιότητας που προκύπτει, με ανώτερο το 26<sup>ο</sup> έτος και μετά ο συντελεστής είναι 1 και μικρότερο το 4<sup>ο</sup> έτος και πριν ο συντελεστής είναι 1,25.
- Συντελεστής ειδικών κτιρίων (ΣΕΚ): ορίζεται σε 0,5 και δεν εφαρμόζεται όταν χρησιμοποιείται ο συντελεστής βοηθητικών χώρων. Ο συντελεστής αυτός ορίζεται σε 0, για τα ειδικά κτίρια αγροτικής χρήσης.
- Συντελεστής απομείωσης επιφάνειας (ΣΑΕ) κτίσματος: εφαρμόζεται ανά κλιμάκιο επιφάνειας σε τ.μ. στο οποίο αντιστοιχεί και συγκεκριμένα ο συντελεστής αυτός μειώνεται όσο μεγαλύτερη είναι η επιφάνεια του ειδικού κτίσματος.
- Συντελεστής ορόφου (ΣΟ): υπολογίζεται με βάση τον όροφο που βρίσκεται το κτίσμα.
- Συντελεστής μονοκατοικίας (ΣΠ): είναι 1,02.
- Συντελεστής πρόσοψης (ΣΠ): κυμαίνεται από 1,00 μέχρι 1,02 ανάλογα με τον αριθμό των προσόψεων σε δρόμο που έχει το κτίσμα.
- Συντελεστής βοηθητικών χώρων (ΣΒΧ): ορίζεται σε 0,10.
- Συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (ΣΗΚ): ορίζεται σε 0,4 και εφαρμόζεται σε ημιτελή κτίσματα, ανεξάρτητα από το στάδιο κατασκευής τους.

Ένας βασικός τύπος υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ είναι:

<sup>4</sup> Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014



Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (τ.μ) \* ΒΦ \* ΣΠΚ\* ΣΟ\* ή ΣΜ \* ΣΠ \* ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) \* ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

#### **Παράδειγμα υπολογισμού ΕΝΦΙΑ:**

Πολίτης κατέχει την ψιλή κυριότητα διαμερίσματος του 2<sup>ου</sup> ορόφου επιφάνειας 70 τ.μ., το οποίο έχει ως παρακολούθημα αποθήκη επιφάνειας τ.μ. στο υπόγειο. Η άδεια οικοδομής έχει εκδοθεί το 1997 και η ηλικία επικαρπωτή είναι 62 έτη. Το ακίνητο έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο. Από τους πίνακες της ΓΓΠΣ η τιμή ζώνης είναι 1100 ευρώ.

Λύση:

Για τον υπολογισμό του κύριου φόρου εφαρμόζουμε τον παραπάνω τύπο  
Φόρος= Επιφάνεια κτίσματος (τ.μ) \* ΒΦ \* ΣΠΚ\* ΣΟ\* ή ΣΜ \* ΣΠ \* ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) \* ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

Οι τιμές που βρίσκονται από τους πίνακες που αναλύονται στο κεφάλαιο 4 είναι:

Για τους κύριους χώρους ο ΒΦ προκύπτει 3,70 ευρώ/τ.μ.

ΣΠΚ= 1,10 (17 έτη)

ΣΟ= 1,01 (2<sup>ος</sup> όροφος)

ΣΠ= 1,01 (μία πρόσοψη)

ΕΝΦΙΑ= 70 τ.μ. \* 3,70€ \* 1,10 \* 1,01 \* 1,01 = 290,63€

Για τους βοηθητικούς χώρους έχουμε επιπλέον

ΣΒΧ= 0,1

ΣΟ= 0,98 για την αποθήκη που βρίσκεται στο υπόγειο

10 τ.μ. \* 3,70€ \* 1,10 \* 0,98 \* 0.1 = 3,99

Άρα το σύνολο του κύριου φόρου είναι:

ΕΝΦΙΑ= 290,63€ + 3,99€ = 294,62€

Εκ των οποίων τα 3/10 θα επιβαρύνουν τον επικαρπωτή δηλαδή 88,39€ και τα υπόλοιπα 7/10 που είναι 206,23€ θα βαρύνουν τον ψιλό κύριο

## **1.7 Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας για το 2015<sup>5</sup>**

Η κυβέρνηση σχεδιάζει την κατάργηση του ΕΝΦΙΑ του 2015 και την αντικατάστασή του από τον Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας. Η αναπληρώτρια υπουργός Οικονομικών Νάντια Βαλαβάνη έχει δηλώσει ότι η εφαρμογή του νέου φόρου θα γίνει στο δεύτερο εξάμηνο του έτους μετά την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων, ενώ η πρώτη κατοικία θα είναι αφορολόγητη για την πλειονότητα των φορολογούμενων. Επίσης, ειπώθηκε από τον υπουργό Επικρατείας Αλ. Φλαμπουράρη, ότι θα προβλέπεται οικογενειακό αφορολόγητο όριο ακίνητης περιουσίας στα επίπεδα των 500.000 ευρώ.

Για τις αντικειμενικές αξίες ο ίδιος αποκάλυψε ότι δεν θα γίνει οριζόντια μείωση κατά 30% ή 35%, όπως είχε ανακοινωθεί προεκλογικά, αλλά η αναπροσαρμογή τους θα γίνει λαμβάνοντας υπόψη τις ζώνες, υπογραμμίζοντας ότι σε κάποια περιοχή θα γίνει μείωση 10% και σε κάποια άλλη 40%.

<sup>5</sup> <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=26516&subid=2&pubid=113471439>

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### 2.1 Γενικά στοιχεία ακινήτων

#### 2.1.1 Έννοια Ακινήτου

Ακίνητο, σύμφωνα με την έννοια του νόμου, είναι το τμήμα εδάφους ή το συστατικό του μέρος (κατά τα ΑΚ 953 και 954). Ως έδαφος δεν μπορεί να θεωρηθεί η επιφάνεια ολόκληρης της γης, αλλά μόνο ορισμένο τμήμα αυτής. Το τμήμα αυτό του εδάφους καθορίζεται είτε από το νόμο είτε από την ιδιωτική βούληση. Θα πρέπει η οριοθέτηση του να είναι επαρκής καθώς όπως είναι γνωστό με τον καθορισμό όχι μόνο της θέσης του αλλά και της έκτασης του, πληρώνεται το στοιχείο του αυθυπάρκτου. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον σε σχέση με το ακίνητο παρουσιάζουν αφενός η ταυτότητά του αφετέρου η νομική του κατάσταση. (Παπαστερίου, 2010)

Το ακίνητο εμπεριέχει όλους τους παραγωγικούς συντελεστές, δηλαδή το έδαφος, την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα. Επομένως ο ορισμός του ακινήτου μπορεί να εκφραστεί και από την παρακάτω οικονομική σχέση:

Ακίνητο = Έδαφος + Εργασία + Κεφάλαιο + Επιχειρηματικότητα

Οι παραγωγικοί συντελεστές εργασία, κεφάλαιο και επιχειρηματικότητα ονομάζονται και βελτιώσεις. Οπότε η παραπάνω σχέση παίρνει την μορφή:

Ακίνητο = Έδαφος + Βελτιώσεις  
(Ζεντέλης, 2001)

#### 2.1.2 Κατηγορίες εδαφικών εκτάσεων<sup>6</sup>

Οι κατηγορίες στις οποίες κατατάσσονται οι εδαφικές εκτάσεις είναι οι εξής:

- Ø Οι εκτάσεις εντός σχεδίου, οι οποίες ονομάζονται οικόπεδα.
- Ø Οι εκτάσεις εκτός σχεδίου, οι οποίες ονομάζονται αγροτεμάχια.
- Ø Τα αστικά ακίνητα που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων.
- Ø Τα περιαστικά ακίνητα που βρίσκονται σε ζώνη πλάτους πεντακοσίων μέτρων από τα όρια του σχεδίου πόλης ή του οικισμού.
- Ø Τα παραλιακά ακίνητα που βρίσκονται σε ζώνη πλάτους πεντακοσίων μέτρων από την γραμμή της παραλίας ή της παρόχθιας ζώνης.
- Ø Τα αγροτικά ακίνητα τα οποία προορίζονται για αγροτική, κτηνοτροφική ή γεωργική εκμετάλλευση και δεν ανήκουν σε καμία από τις παραπάνω κατηγορίες.

---

<sup>6</sup> Κίοχος, 2007

### 2.1.3 Αξία Ακινήτου

Με τον όρο αξία ακινήτου αναφερόμαστε στην ουσία στην αξία της γης δηλαδή την αξία ενός οικοπέδου ή αγροτεμαχίου και στην αξία των βελτιώσεων δηλαδή την αξία κτισμάτων. Στην αξία του ακινήτου περιλαμβάνεται και η αξία εξοπλισμού όταν πρόκειται για επαγγελματική στέγη. Η αξία έχει πολλές σημασίες με αποτέλεσμα κάποιες έννοιες αξιών να μπορούν να μετρηθούν και άλλες όχι. Η αξία που μας ενδιαφέρει εμάς είναι αυτή, που βασίζεται στον ποσοτικό προσδιορισμό με μέτρο μέτρησης, τα χρήματα. Ουσιαστικά όταν αναφερόμαστε στην αξία του ακινήτου εννοούμε την οικονομική του αξία.

Η αξία των ακινήτων εξαρτάται από τέσσερις ανεξάρτητους παράγοντες που πρέπει να υπάρχουν σε μία ιδιοκτησία ώστε να δημιουργείται ικανότητα προσόδου και οι παράγοντες αυτοί είναι:

- Ø Η χρησιμότητα, που πρόκειται για την δυνατότητα του ακινήτου να ικανοποιεί στο παρόν ή στο μέλλον ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών.
- Ø Σπανιότητα, που καθορίζεται από την σχέση προσφοράς και ζήτησης ακινήτων.
- Ø Η επιθυμία για κάλυψη αναγκών τόσο υποκειμενικών όσο και αντικειμενικών.
- Ø Η αγοραστική δύναμη, που αφορά την δυνατότητα συμμετοχής στην αγορά ακινήτων.

(Ζεντέλης, 2001)

### 2.1.4 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου

Η αξία του ακινήτου επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες οι οποίοι διαμορφώνουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, καθορίζουν τον βαθμό ανταγωνισμού και επηρεάζουν την προσφορά και την ζήτηση. (Ζεντέλης, 2001)

Μερικοί βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου όσων αφορά τις γενικότερες συνθήκες κτηματαγοράς είναι: τα δημογραφικά στοιχεία της περιοχής, το κοινωνικοοικονομικό επίπεδο, οι συνθήκες παραγωγής, οι πολεοδομικοί παράγοντες, οι ιστορικοί παράγοντες, η κατάσταση των γειτονικών περιοχών, οι πολιτικές συνθήκες της περιοχής κ.α. Αντίστοιχα μερικοί από τους βασικούς παράγοντες όσον αφορά ειδικά το ακίνητο είναι: το μέγεθος, το σχήμα, η χρήση, η μορφολογία, η ποιότητα του εδάφους, οι διαρκείς βλάβες, το κυκλοφοριακό δίκτυο, το κλίμα κ.α. (Καρανικόλας, 2010)

Λόγω του πλήθους τους και της μεταβολής τους στο χρόνο για την διευκόλυνση του προσδιορισμού της τιμής ενός ακινήτου γίνεται ταξινόμηση βασικών παραγόντων σε διάφορες κατηγορίες χώρου. (Ζεντέλης, 2001)

Στην κατηγορία χώρας, οι παράγοντες είναι: οι παρεμβάσεις της κυβέρνησης στην κτηματομεσιτική αγορά, ο πληθυσμός, η οικονομική ανάπτυξη, το βιοτικό επίπεδο, η φορολογία ακινήτων, το κόστος κατασκευής, οι επενδύσεις σε ακίνητα, το περιβάλλον, η σεισμικότητα, η τεχνολογία κ.λπ. (Ζεντέλης, 2001)

Στην κατηγορία πόλης, οι παράγοντες είναι: η εγκληματικότητα, η μορφή του εδάφους, ύψος κτισμάτων, η ένταξη νέων εκτάσεων στα πλαίσια της πόλης, τα μέσα μεταφοράς, τα δίκτυα υποδομής και παροχής υπηρεσιών (νοσοκομεία, τράπεζες, πανεπιστήμια, εργοστάσια, ξενοδοχεία, αποχετεύσεις κ.λπ.), η τουριστική ανάπτυξη, η σεισμική επικινδυνότητα, η δημογραφική κατάσταση κ.λπ. (Ζεντέλης, 2001)

Στην κατηγορία περιοχής μιας πόλης, μερικοί παράγοντες είναι: η μορφή του εδάφους, τα μέσα μεταφοράς, τα πολεοδομικά στοιχεία (συντελεστής δόμησης, συντελεστής κάλυψης, ύψος κτιρίων, πλάτος πεζοδρομίων), το δίκτυο υποδομής, το περιβάλλον της κάθε περιοχής και η ανάπτυξη της, κ.λπ. (Ζεντέλης, 2001)

Στην κατηγορία των ακινήτων, υπάρχουν παράγοντες που αφορούν το κτίσμα και παράγοντες που αφορούν το οικόπεδο. Όσον αφορά το κτίσμα οι παράγοντες είναι: το μέγεθος κτίσματος, ο συντελεστής κάλυψης, η θέρμανση, η ύπαρξη αποθήκης, η ύπαρξη πάρκινγκ, η ύπαρξη κήπου, η ηλικία κτιρίου, ο αριθμός ορόφων, διάφορες υποδομές, τα μέσα συγκοινωνίας, πιθανές φθορές κ.λπ. Όσον αφορά το οικόπεδο οι παράγοντες είναι: το μέγεθος του οικοπέδου, την πρόσοψη που αφορά το αν είναι γωνιακό, διαμπερές ή τυφλό, το πλάτος δρόμων και πεζοδρομίων, η θέα, το περιβάλλον του οικοπέδου, η εμπορικότητα της περιοχής, ο συντελεστής αντιπαροχής, ο συντελεστής δόμησης, ο συντελεστής κάλυψης κ.λπ. (Ζεντέλης, 2001)

Επίσης δύο σημαντικοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων είναι η ζήτηση και η προσφορά ακινήτων δηλαδή το σύνολο των ακινήτων που ζητούνται για την αγορά τους σε διάφορες τιμές και το σύνολο των ακινήτων που οι ιδιοκτήτες επιθυμούν να πουλήσουν ή να ενοικιάσουν σε διάφορες τιμές. (Ζεντέλης, 2001)

### **2.1.5 Προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου**

Οι αξίες από τις οποίες αποτελείται ένα ακίνητο είναι:

- Η αγοραία αξία

Η αγοραία αξία είναι η τιμή πώλησης ενός ακινήτου, με την προϋπόθεση ότι η πώληση γίνεται σύμφωνα με τις ισχύουσες συνθήκες μιας ανταγωνιστικής αγοράς, σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή και μέσα σε λογικό διάστημα. Επίσης, Οι συμβαλλόμενοι θα πρέπει να είναι καλά πληροφορημένοι και να δρουν, με σύνεση προς το συμφέρον τους. (Ζεντέλης, 2001)

- Η τρέχουσα αξία

Λόγω αποκλίσεων που μπορεί να υπάρχουν μεταξύ της τιμής πώλησης και της αγοραίας αξίας του ακινήτου, έχουμε την τρέχουσα αξία που είναι συνήθως, η τιμή πραγματοποίησης της συναλλαγής. (Κιόχος, 2007)

- Η εύλογη αξία

Η εύλογη αξία είναι η τιμή με την οποία θα μπορούσε να γίνει ανταλλαγή ενός ακινήτου μεταξύ δύο ατόμων σύμφωνα με τις συνθήκες αγοράς και χωρίς πιέσεις και συμφέροντα. (Κιόχος, 2007)

- Η πραγματική αξία

Είναι η μέση αξία ενός ακινήτου που διαμορφώνεται στην μακρόχρονη περίοδο και καθορίζεται από τις διακυμάνσεις της ζήτησης και της προσφοράς. (Ζεντέλης, 2001)

- Η υπολλειματική αξία

Είναι το καθαρό ποσό που επιθυμεί η επιχείρηση να λάβει στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του ακινήτου της, με την αφαίρεση των εξόδων διαθέσεως. (Κιόχος, 2007)

- Η αντικειμενική αξία

Η αντικειμενική αξία είναι ένα φορολογικό τεκμήριο που εκφράζεται σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι αντικειμενικές αξίες διαφοροποιούνται ανάλογα με την τοποθεσία του ακινήτου και έχουν θεσπιστεί έτσι ώστε να μπορεί να ορίζεται η κατώτατη αξία ενός ακινήτου σε μια συναλλαγή και να μπορεί να δηλώνεται στην εφορία το ελάχιστο αντίτιμο της από τον αγοραστή ή δωρητή του ακινήτου. (Ζεντέλης, 2001)

## **2.1.6 Μέθοδοι εκτίμησης ακινήτων**

Οι μέθοδοι με τις οποίες γίνεται η εκτίμηση των ακινήτων είναι:

- Η συγκριτική μέθοδος
  - Υπολλειματική μέθοδος
  - Η μέθοδος αντιπαροχής
  - Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης
  - Η μέθοδος της κτηματαγοράς
  - Η στατιστική μέθοδος
  - Η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης
  - Η μέθοδος των κερδών
- (Κιόχος, 2007)

## **2.2 Έννοια Εμπραγμάτου Δικαίου**

Το εμπράγματο δίκαιο είναι το σύνολο κανόνων ιδιωτικού δικαίου, αναγκαστικού κυρίως χαρακτήρα, που ρυθμίζουν την νομή και τα εμπράγματα δικαιώματα και γενικότερα αναφέρεται στην ρύθμιση των έννομων μορφών με τις οποίες το πρόσωπο εξουσιάζει τα ενσώματα αγαθά. (Βάρκα-Αδάμη, 2009)

## **2.3 Μορφές εξουσίας προσώπων επί των ακινήτων**

### **2.3.1 Νομή Ακινήτου**

Νομή είναι η φυσική εξουσία του προσώπου επί του ακινήτου με την θέληση να έχει το ακίνητο σαν δικό του. Δηλαδή, συνυπάρχουν δύο στοιχεία η σωματική εξουσία (corpus) επ' αυτού και η εξουσία του πνεύματος (animus). Δηλαδή της βουλήσεως του κατόχου να έχει το ακίνητο για τον εαυτό του και να επωφελείται απ' αυτό σύμφωνα με αυτά που ορίζει ο νόμος, π.χ. να το μισθώνει. (Κυριακόπουλος, 2002)

Η νομή διακρίνεται στα ακόλουθα είδη:

- Καλής πίστεως νομή, δηλαδή όταν ο νομέας έχει την πεποίθηση ότι έχει το δικαίωμα της νομής.
- Κακής πίστεως, όταν γνωρίζει ή αγνοεί από αμέλεια ότι δεν έχει το δικαίωμα της νομής.
- Ανεπίληπτη νομή, όταν δεν υπάρχει παράνομη αφαίρεση του ακινήτου από τον νομέα.

- Επιλήψιμη, όταν υπάρχει παράνομη αφαίρεση του ακινήτου και χωρίς την βούληση του νομέα. (Κυριακόπουλος, 2002)

### 2.3.2 Κατοχή Ακινήτου

Κατοχή είναι η φυσική εξουσία του προσώπου πάνω στο ακίνητο, δηλαδή υπάρχει μόνο σωματική σχέση μεταξύ του προσώπου και του ακινήτου, χωρίς να υπάρχει θέληση για το ακίνητο «διάνοια κυρίου». Κατοχή ακινήτου έχει για παράδειγμα ο μισθωτής, δηλαδή ο μισθωτής έχει την φυσική εξουσία πάνω στο ακίνητο αλλά δεν έχει την πεποίθηση ότι είναι κύριος αφού ως κύριο αναγνωρίζει τον ιδιοκτήτη. (Κυριακόπουλος, 2002)

### 2.3.3 Κυριότητα ακινήτου

Κυριότητα είναι η κάθε μορφής εξουσία (άμεση, καθολική και απόλυτη) πάνω στο ακίνητο, η οποία αναγνωρίζεται από το δίκαιο. (Κυριακόπουλος, 2002)

Η κυριότητα ασκείται σε ένα ακίνητο και μέχρι ένα ορισμένο ύψος πάνω από το ακίνητο και μέχρι ένα ορισμένο βάθος κάτω από το έδαφος, όπου μπορεί να υπάρξει συμφέρον για τον κύριο του. (Αρβανίτης, 2000)

Ο κύριος ενός ακινήτου έχει το δικαίωμα να απαιτήσει την από κοινού κατασκευή ή αποκατάσταση οροσήμεων από τον κύριο του γειτονικού ακινήτου. Σε περίπτωση σύγκυσης για τα όρια των ακινήτων αποφασίζει το δικαστήριο. Γι αυτό το λόγο μπορεί να ζητήσει από το τεχνικό επιμελητήριο Ελλάδος έναν έμπειρο τεχνικό ως πραγματογνώμονα για να λυθεί η διαφορά όσον αφορά την θέση των ορίων. Όταν δεν είναι εφικτή η εξακρίβωση, ο προσδιορισμός των ορίων γίνεται σύμφωνα με την υφιστάμενη κατάσταση της νομής και όταν η εξακρίβωση και αυτής είναι αδύνατη, γίνεται ίση κατανομή της αμφισβητούμενης έκτασης στα δύο ακίνητα. (Αρβανίτης, 2000)

Για την μεταβίβαση της κυριότητας ενός ακινήτου απαιτείται συμφωνία μεταξύ του κυρίου και του ενδιαφερομένου για την απόκτησή της. Η συμφωνία αυτή γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή. Η κυριότητα μπορεί να αποκτηθεί με δωρεά ή με κληρονομιά (Παράγωγες κτήσεις). (Αρβανίτης, 2000)

Αυτός, που έχει την νομή ενός ακινήτου με καλή πίστη και νόμιμο τίτλο αποκτά την κυριότητα του (τακτική χρησικτησία). Την κυριότητα ενός ακινήτου αποκτά επίσης και αυτός που έχει την νομή του για μια εικοσαετία (έκτακτη χρησικτησία). Η κυριότητα ενός ακινήτου μπορεί να αποκτηθεί επίσης με επιδίκαση από δικαστήριο ή με παραχώρηση από δημόσια αρχή (πρωτότυπες κτήσεις). (Αρβανίτης, 2000)

Η κυριότητα ενός ακινήτου διακρίνεται σε:

- Πλήρη (όταν ισχύουν όλα τα δικαιώματα, που προκύπτουν από αυτή).
- Ψιλή (όταν το ακίνητο βαρύνεται με προσωπική δουλεία).

Στην περίπτωση που η κυριότητα ενός ακινήτου ανήκει σε περισσότερους από ένα κυρίους εξ αδιαιρέτου τότε καλείται συγκυριότητα. Η σύσταση της μπορεί να γίνει με δικαιοπραξία π.χ. κληρονομιά ή με χρησικτησία.

Η συγκυριότητα μπορεί να πάρει και νομική μορφή με τις έννοιες της οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας. (Αρβανίτης, 2000)

Στην οριζόντια ιδιοκτησία υφίσταται κυριότητα σε όροφο ή τμήμα του «αυτού οικοδομήματος», με παράλληλη αδιαίρετη ιδιοκτησία στο έδαφος, τα θεμέλια, τους πρωτοτοίχους, τη στέγη, τη καπνοδόχο, την αυλή, τα φρέατα, τους ανελκυστήρες και κάθε άλλου πράγματος, που η χρήση του είναι κοινή μεταξύ των ιδιοκτητών. (Βασιλείου, 2003)

Η κάθετη ιδιοκτησία περιέχει δύο στοιχεία: την αποκλειστική κυριότητα σε ένα από τα τουλάχιστον δύο αυτοτελή οικοδομήματα που υπάρχουν σε ένα οικόπεδο και την αναγκαστική συγκυριότητα στο ενιαίο οικόπεδο και στα άλλα μέρη. (Παπαστερίου, 2010)

### **2.3.4 Δουλείες**

Πραγματική δουλεία είναι το εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ένα ακίνητο που επιτρέπει στον εκάστοτε κύριο ενός ακινήτου (δεσπότη ακινήτου) την ωφέλεια από ένα άλλο ακίνητο (δουλεύον ακίνητο). (Αρβανίτης, 2000)

Προσωπική δουλεία είναι το εμπράγματο δικαίωμα, με το οποίο συγκεκριμένο πρόσωπο και όχι ο εκάστοτε κύριος ενός ακινήτου, αποκτά εξουσία σε αλλότριο ακίνητο, προκειμένου το πρόσωπο αυτό να πορίζεται αμέσως ωφέλεια από το βαρυνόμενο ακίνητο. (Παπαστερίου, 2010)

Οι προσωπικές δουλείες είναι δύο:

- Η επικαρπία και
- Η οίκηση

Η επικαρπία η οποία συνίσταται στην πλήρη χρήση και κάρπωση ενός ξένου πράγματος ενώ η ουσία του διατηρείται ακέραια. Η σύσταση της δικαιοπραξίας μπορεί να γίνει με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία. Η επικαρπία παύει να υπάρχει με τον θάνατο του επικαρπωτή, η με την ένωση μεταξύ της επικαρπίας και της κυριότητας του ίδιου προσώπου, με την παραίτηση του επικαρπωτή και με την καταστροφή του ακινήτου μετά από μια εικοσαετία.

Η οίκηση είναι το δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ξένη κατοικία ή διαμέρισμά της. (Αρβανίτης, 2000)

### **2.3.5 Υποθήκη<sup>7</sup>**

Υποθήκη είναι η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος ενός ξένου ακινήτου για την εξασφάλιση απαίτησης με προνομακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα. Η υποθήκη αποκτάται μόνο στα ακίνητα που έχουν δυνατότητα εκποίησης αλλά και στην επικαρπία τους για όσο χρόνο διαρκεί. Για να αποκτηθεί υποθήκη απαιτείται το δικαίωμα υποθήκης και εγγραφή στο βιβλίο υποθήκης.

Δικαίωμα απόκτησης υποθήκης έχουν:

- Το δημόσιο στα ακίνητα οφειλετών σε καθυστερούμενους φόρους.
- Το δημόσιο, οι δήμοι, οι κοινότητες, τα θρησκευτικά ή κοινωφελή ιδρύματα και νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου στα ακίνητα των διαχειριστών ή εγγυητών τους.

---

<sup>7</sup> Αρβανίτης 2000

- Οι τελούντες υπό την πατρική εξουσία ή υπό επιτροπεία στα ακίνητα του πατέρα ή του επιτρόπου τους.
- Οι κληροδότες στα ακίνητα της κληρονομιάς.
- Ο ενυπόθηκος δανειστής στο υποθηκευμένο ακίνητο.

Η υποθήκη ισχύει με την εγγραφή της στο βιβλίο αποθηκών και γίνεται για ορισμένο χρηματικό ποσό. Αυτός που ζητά εγγραφή υποθήκης πρέπει να φέρει τον προς εγγραφή τίτλο και δύο περιλήψεις στο γραφείο υποθηκών. Οι περιλήψεις περιέχουν το ονοματεπώνυμο, τη διεύθυνση και το επάγγελμα του δανειστή και του οφειλέτη, τη χρονολογία και είδος τίτλου, το οφειλόμενο ποσό και το χρόνο λήξης του χρέους και τέλος την περιγραφή του ακινήτου δηλαδή το είδος, τα όρια και την θέση του.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

### ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε9)

Μετά την κατάργηση του ΦΑΠ (1.1.2014), έχουμε ένα καινούργιο φόρο που επιβάλλεται στην ακίνητη περιουσία φυσικών και νομικών προσώπων και ονομάζεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ).

Βασικό στοιχείο για τον προσδιορισμό του φόρου είναι η υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων (Ε9) από τους υπόχρεους.

#### 3.1 Υπόχρεοι στην δήλωση ακινήτων και χρόνος υποβολής δηλώσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν.3427/2005 περί δήλωσης στοιχείων ακινήτων και αντικατάσταση των διατάξεων του άρθρου 23 του Ν 3427/2005 και του άρθρου 6 παρ. 3α του Ν 4223/2013, με τις διατάξεις του άρθρου 86 του Ν 4316/2014:

Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα του, το οποίο έχει την 1η Ιανουαρίου εμπράγματο δικαίωμα πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας, επικαρπίας, οίκησης και επιφάνειας επί του ακινήτου, καθώς και εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων, υποχρεούται στην υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων. Την ίδια υποχρέωση έχουν τα παραπάνω πρόσωπα όταν νέμονται ακίνητα χωρίς τη συναίνεση φορέα της Γενικής Κυβέρνησης.

Η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται μία φορά, στο έτος που προκύπτει τέτοια υποχρέωση, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο.

Σε περίπτωση μεταβολών στη περιουσιακή ή οικογενειακή κατάσταση του υπόχρεου, την 1η Ιανουαρίου, υποβάλλεται δήλωση μεταβολής στοιχείων ακινήτων το αντίστοιχο έτος.

Από το έτος 2012 και επόμενα η υποβολή της δήλωσης στοιχείων ακινήτων γίνεται ατομικά από κάθε φυσικό πρόσωπο, στο έτος που προκύπτει τέτοια υποχρέωση. Για την ακίνητη περιουσία των προστατευομένων, κατά τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, ανήλικων τέκνων, η δήλωση υποβάλλεται από τον υπόχρεο γονέα στο όνομα του τέκνου.

Τα ακίνητα ή τα εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή τους, για τις ανάγκες συμπλήρωσης της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, αναγράφονται στην οικεία δήλωση από:

α) τον κύριο του ακινήτου, από την ημερομηνία που συντάσσεται το οριστικό συμβόλαιο κτήσης,

β) τον κύριο του ακινήτου, από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως ή της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα κυριότητας ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία,

γ) τον υπερθεματιστή, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης, σε περιπτώσεις πλειστηριασμού,

δ) τους κληρονόμους ακίνητης περιουσίας και συγκεκριμένα:

δα) από τους εκ διαθήκης κληρονόμους κατά το ποσοστό τους, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της δήλωσης έτους,

δβ) από τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους κατά το ποσοστό τους, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της δήλωσης έτους,

ε) από όσους έχουν αποκτήσει ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της δήλωσης έτους,

στ) τον νομέα επίδικων ακινήτων,

ζ) τον εκ προσυμφώνου αγοραστή ακινήτου στις περιπτώσεις σύνταξης προσυμφώνου με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση τα εργολαβικά προσύμφωνα,

η) τους δικαιούχους ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν.Π.Δ.Δ. που έχουν παραλάβει αυτά χωρίς οριστικά παραχωρητήρια.

θ) τον υπόχρεο γονέα, για την ακίνητη περιουσία των προστατευόμενων τέκνων του, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Ν 2234/1994, όπως ισχύει. Τέκνο το οποίο έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος υποβάλλει αυτοτελώς δήλωση στοιχείων ακινήτων,

ι) τον κηδεμόνα, για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομιάς για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται,

ια) τον εκτελεστή διαθήκης, για την κληρονομιαία ακίνητη περιουσία για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται και τη διοικεί,

ιβ) τον σύνδικο της πτώχευσης, για την πτωχευτική ακίνητη περιουσία,

ιγ) τον μεσεγγυούχο ακίνητης περιουσίας.

ιδ) τον κάτοχο ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεσή του.

Υπόχρεος σε δήλωση στοιχείων ακινήτων από το 2014 και για τα επόμενα έτη, είναι ο εργολάβος για ακίνητα τα οποία ενώ συμφωνήθηκε να μεταβιβασθούν δεν έχουν μεταβιβαστεί από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα έτη από την θεώρηση της οικοδομικής άδειας από την αστυνομία, ή έχουν χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο από τον εργολάβο εντός των τεσσάρων αυτών ετών.

Για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου.

Νομικά πρόσωπα που έχουν δηλώσει τα στοιχεία των ακινήτων τους, της 1ης Ιανουαρίου 2011, με την υποβολή ηλεκτρονικού αρχείου υπολογιστικών φύλλων εφαρμογών γραφείου, υποβάλλουν εμπρόθεσμα τις μεταβολές της περιουσιακής τους κατάστασης της 1ης Ιανουαρίου των ετών 2011, 2012, 2013 και 2014, εφόσον η υποβολή γίνει εντός προθεσμίας σαράντα πέντε ημερών από την ανάρτηση από τη Φορολογική Διοίκηση της προσωρινής περιουσιακής τους εικόνας, βάσει των ανωτέρω υποβληθέντων ηλεκτρονικών αρχείων, και πάντως, το αργότερο μέχρι και τη 31η Μαρτίου 2015.

Από την 1η Ιανουαρίου 2015 και εφεξής, για τη σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή στα δικαιώματα της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, ο φορολογούμενος έχει την υποχρέωση της υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων εντός τριάντα ημερών από την ημέρα της σύστασης, απόκτησης και κάθε άλλης μεταβολής στα παραπάνω δικαιώματα, πλην της κληρονομικής διαδοχής, για την οποία ο φορολογούμενος υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων εντός τριάντα ημερών από την παρέλευση άπρακτης της προθεσμίας αποποίησης της κληρονομιάς. Ειδικά, η δήλωση για κάθε σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή στοιχείων ακινήτων που έλαβε χώρα από την 1η Ιανουαρίου 2014 μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2014, υποβάλλεται μέχρι και την 31η Μαρτίου 2015.

## **3.2 Τρόπος δήλωσης κτισμάτων στην δήλωση ακινήτων – Ορισμοί**

### **3.2.1 Μονοκατοικία**

Ως μονοκατοικία ορίζεται το μοναδικό κτίσμα, που προορίζεται για κατοικία. Βρίσκεται μέσα σε οικόπεδο ή γήπεδο ή κάθετη ιδιοκτησία και αποτελεί μια μόνο κατοικία με τους βοηθητικούς του χώρους. Μπορεί να εκτείνεται σε έναν ή σε περισσότερους ορόφους, έχοντας επικοινωνία μεταξύ τους και αποτελώντας ενιαία λειτουργική ενότητα. Στις περιπτώσεις που η μονοκατοικία εκτείνεται σε περισσότερους του ενός ορόφους, ως όροφος αναγράφεται ο υψηλότερος. (Κόλλια, 2014)

### **3.2.2 Πολυκατοικία**

Ως πολυκατοικία θεωρείται κάθε πολυώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, η οποία αποτελείται από τρεις τουλάχιστον ορόφους, υφιστάμενους ή μελλοντικούς συμπεριλαμβανομένου του ισογείου ή η οικοδομή που έχει κτισμένη επιφάνεια συνολικού εμβαδού 500 τ.μ., ανεξάρτητα από τον αριθμό των ορόφων. (Κόλλια, 2014)

### **3.2.3 Κατοικία ή διαμέρισμα**

Ως κατοικία ή διαμέρισμα θεωρείται κάθε κτίσμα, που προορίζεται για το σκοπό αυτό, μαζί με τα παρακολουθήματά του και το οποίο δεν είναι μονοκατοικία. Κατοικία ή διαμέρισμα που αποτελείται από περισσότερες της μιας αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, με αποκλειστικά ενιαία λειτουργική ενότητα, η οποία εκτείνεται σε περισσότερους από έναν ορόφους, αναγράφεται σε μια γραμμή. Ως επιφάνεια των κύριων και βοηθητικών χώρων αναγράφεται το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτών και ως όροφος αναγράφεται ο υψηλότερος. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.2.4 Επαγγελματική στέγη**

Ως επαγγελματική στέγη ορίζεται το κτίσμα, με τους βοηθητικούς του χώρους που χρησιμοποιείται ενδεικτικά ως κατάστημα ή γραφείο και δεν εντάσσεται στις περιπτώσεις δ', ε', στ', ζ', και θ' της παραγράφου 1 το άρθρου 2 της υπ' αριθμόν 1129485/479/3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, με τις προϋποθέσεις που ορίζονται σε αυτή. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.2.5 Γεωργική ή κτηνοτροφική αποθήκη**

Ως γεωργική ή κτηνοτροφική αποθήκη ορίζεται το κτίσμα φύλαξης ζωοτροφών, σπόρων, γεωργικών εργαλείων και μηχανημάτων ή θεωρούνται τα κτήρια στέγασης ζώων και στα οποία εκτελούνται απλές εργασίες εκτροφής και γενικά φροντίδας ζώων. Στην περίπτωση που δεν υπάρχει οικοδομική άδεια γεωργικού ή κτηνοτροφικού κτίσματος, κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο μπορεί να αποτελέσει αποδεικτικό στοιχείο. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.2.6 Αποθήκη**

Ως αποθήκη ορίζεται ο αποθηκευτικός χώρος, σύμφωνα με την άδεια οικοδομής και τη χρήση του, οποιουδήποτε μεγέθους, που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία και δεν αφορά γεωργικές ή κτηνοτροφικές αποθήκες, ανεξάρτητα σε ποιόν όροφο βρίσκεται. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.2.7 Θέση στάθμευσης**

Ως θέση στάθμευσης θεωρείται ο ιδιωτικός χώρος αυτοκινήτων, που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, όπως προσδιορίζεται είτε από την οικοδομική άδεια είτε από τον τίτλο κτήσης. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.2.8 Σταθμός αυτοκινήτων**

Σταθμός αυτοκινήτων θεωρείται ο σταθμός αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης, μετά των παραρτημάτων του, ο οποίος διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει οικοδομική άδεια ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελέσει κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.2.9 Βιομηχανικό – Βιοτεχνικό κτίριο**

Είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Επίσης βιομηχανικό – βιοτεχνικό κτήριο μπορεί να θεωρηθεί το κτίσμα στο οποίο πραγματοποιείται μαζική διαλογή, συσκευασία ή μεταποίηση αγροτικών προϊόντων ή οργανωμένη συλλογή, επεξεργασία και μεταποίηση κτηνοτροφικών προϊόντων, σφαγείων και γενικά οργανωμένες γεωργοκτηνοτροφικές μονάδες καθώς και τα ψυγεία – αποθήκες. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει οικοδομική άδεια ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να είναι και ένα πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν λόγω παύσης εργασιών, έχει διακοπεί η λειτουργία της βιομηχανίας – βιοτεχνίας, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν την διακοπή. Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις αυτές αθροιστικά, το κτήριο θεωρείται επαγγελματική στέγη. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.2.10 Τουριστική εγκατάσταση, Νοσηλευτήριο και Ευαγές Ίδρυμα**

Είναι το κτήριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει οικοδομική άδεια ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν λόγω παύσης εργασιών, έχει διακοπεί η λειτουργία, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν την διακοπή. Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές, το κτήριο θεωρείται επαγγελματική στέγη.

Τα ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα, για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής κατοικίας, στην δήλωση ακινήτων αναγράφονται ως κατοικίες. Για τα ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα που έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής επαγγελματικής στέγης και έχουν την προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας ενοικιαζόμενων δωματίων, αναγράφονται στην δήλωση ακινήτων ως επαγγελματικές στέγες. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.2.11 Εκπαιδευτήριο**

Είναι το κτήριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο, μπορεί να αποτελέσει αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης. Αν υπάρχει διακοπή λειτουργίας λόγω παύσης εργασιών, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν την

διακοπή. Το κτήριο θεωρείται επαγγελματική στέγη, όταν δεν συντρέχουν αθροιστικά οι παραπάνω προϋποθέσεις. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.2.12 Αθλητική εγκατάσταση**

Είναι το κτήριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας μετά των παραρτημάτων του. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει η άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να είναι και κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Στις περιπτώσεις που υπάρχει κολυμβητική δεξαμενή σε οικόπεδο ή γήπεδο με κτίσμα, για την οποία έχει πραγματοποιηθεί η έκδοση της άδειας οικοδομής ειδικού κτηρίου, θεωρείται αθλητική εγκατάσταση. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.2.13 Ειδικά κτίσματα**

Ειδικά κτίσματα της περ. θ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθμόν 1129485/479/3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, ορίζονται τα μουσεία, θέατρα, κινηματογράφοι, συνεδριακά κέντρα, αίθουσες διαλέξεων, συναυλιών, εκθεσιακά κέντρα και γενικά κτίσματα που δεν εντάσσονται στις προηγούμενες κατηγορίες και διαθέτουν αντίστοιχη οικοδομική άδεια ειδικού κτηρίου. Όταν δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.2.14 Επισημάνσεις για τον τρόπο αναγραφής κτισμάτων**

1. Σε περίπτωση παντελής έλλειψης στέγης δεν αναγράφονται τα στοιχεία του κτίσματος. Αν υπάρχει μερική έλλειψη στέγης ή άλλες ουσιώδεις βλάβες του κτίσματος, που το καθιστούν μη λειτουργικό, τότε αναγράφεται ως ημιτελής. (Κόλλια, 2014)
2. Εάν στο κτίσμα έχουν προκύψει ουσιώδεις και σταθερές επεμβάσεις και η χρήση του είναι διαφορετική από εκείνη που ορίζεται στην οικοδομική άδεια ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή στον τίτλο κτήσης του, τότε αυτό εντάσσεται στην αντίστοιχη με την νέα του μορφή ακινήτου. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)
3. Οι ημιυπόγειοι χώροι αναγράφονται στην δήλωση ακινήτων ως ισόγειοι, εκτός αν υπάρχει βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής υπηρεσίας ότι αυτοί είναι υπόγειοι και ο ημιώροφος αναγράφεται ως πρώτος όροφος. Το πατάρι ανάλογα με την χρήση του προστίθεται στην επιφάνεια του κύριου ή βοηθητικού χώρου. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

## **3.3 Τρόπος δήλωσης οικοπέδων, γηπέδων στην δήλωση ακινήτων – Ορισμοί<sup>8</sup>**

### **3.3.1 Δικαίωμα υψούν**

Το δικαίωμα υψούν, που έχει δημιουργηθεί ως αυτοτελής ιδιοκτησία με συμβολαιογραφικό έγγραφο, αναγράφεται στην δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως οικόπεδο με το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου, χωρίς την συμπλήρωση της συνολικής επιφάνειας

<sup>8</sup> Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014

των κτισμάτων που υπάρχουν στο οικόπεδο. Στην περίπτωση που το δικαίωμα αναφέρεται σε χιλιοστά στον «αέρα» του οικοπέδου, σε προσδοκώμενη αλλά αβέβαιη δυνατότητα δόμησης, λογίζεται ως μη οικοδομήσιμο οικόπεδο, χωρίς την δυνατότητα να τακτοποιηθεί.

### **3.3.2 Κάθετη ιδιοκτησία**

Σε περιπτώσεις κάθετης ιδιοκτησίας επί οικοπέδου, ως επιφάνεια του οικοπέδου, αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτού και, ως ποσοστό συνιδιοκτησίας, το ποσοστό επί του οικοπέδου που αντιστοιχεί στην κάθετη ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτή η στήλη της συνολικής επιφάνειας κτισμάτων στο οικόπεδο συμπληρώνεται με τα τετραγωνικά μέτρα των κτισμάτων που βρίσκονται σε όλες τις καθέτους.

### **3.3.3 Αγροί μονοετούς καλλιέργειας**

Θεωρούνται οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού καλλιέργειας ετησίων φυτών, οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που καλύπτονται από θερμοκήπια ή αποτελούν τεχνητούς βοσκότοπους, αλλά και αυτές που τελούν υπό αγρανάπαυση. Επίσης στην κατηγορία αυτή, ανήκουν και οι καλλιέργειές εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που μπορούν να καλλιεργηθούν αλλά είναι ακαλλιέργητες.

### **3.3.4 Αγροί πολυετούς καλλιέργειας**

Θεωρούνται οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που καλύπτονται από συστηματικές καλλιέργειες με δένδρδη φυτά, με εμπορεύσιμους καρπούς ή ξυλεία, με πυκνότητα τουλάχιστον 8 δένδρων ανά στρέμμα. Οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης που έχουν διάσπαρτα δέντρα λιγότερα από 8 ανά στρέμμα, θεωρούνται αγροί μονοετούς καλλιέργειας. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν και οι αμπελώνες.

### **3.3.5 Βοσκότοποι και χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις**

Θεωρούνται οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που είναι ακαλλιέργητες λόγω της φύσεως του εδάφους. Οι εκτάσεις αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν επικλινή – βραχώδη εδάφη καλυπτόμενα από φυσική βλάστηση αποκλειστικά ή κατά το μεγαλύτερο μέρος τους. Μπορεί να περιλαμβάνουν επίσης βοσκόφυτα ή νομευτικά φυτά, κατάλληλα για τροφή ζώων. Στους βοσκότοπους υπάγονται και οι χέρσες εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, οι οποίες είναι επικλινείς, βραχώδεις, διαβρωμένες από τα φυσικά φαινόμενα και δεν μπορούν να αποδοθούν στην καλλιέργεια. Οι χωματερές που αποθέτονται απορρίμματα θεωρούνται βοσκότοποι.

### **3.3.6 Δασικές εκτάσεις**

Θεωρούνται οι εκτάσεις με τον χαρακτηρισμό ως δασικές βάσει της υφιστάμενης νομοθεσίας.

### **3.3.7 Μεταλλευτικές ή Λατομικές εκτάσεις**

Θεωρούνται οι εδαφικές εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, στις οποίες πραγματοποιείται εκμετάλλευση εξόρυξης, επιφανειακής ή υπόγειας, λατομικών προϊόντων ή μεταλλευμάτων.

Για την δραστηριότητα αυτή προϋποτίθεται η ύπαρξη σχετικής άδειας λειτουργίας από την αρμόδια αρχή.

Τα ενοχικά δικαιώματα εκμετάλλευσης λατομείων και μεταλλείων, δεν αναγράφονται.

### **3.3.8 Υπαίθριες εκθέσεις και χώροι στάθμευσης**

Θεωρούνται οι εδαφικές εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που η χρήση τους αφορά την έκθεση ή απόθεση εμπορευμάτων, για την στάθμευση αυτοκινήτων καθώς και για αναψυχή.

### **3.3.9 Αρδευόμενες**

Θεωρούνται οι εδαφικές εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που αρδεύονται με γεώτρηση ή με οποιοδήποτε (δημόσιο ή ιδιωτικό) αρδευτικό σύστημα ή γειτνιάζουν με ποτάμι, λίμνη κ.λπ. Αρδευόμενες δεν θεωρούνται οι εκτάσεις που εξυπηρετούνται με μεταφορά νερού με βυτίο ή από δίκτυο πόσιμου νερού.

### **3.3.10 Επιφάνεια των λωρίδων γης**

Αναγράφεται συνολικά ως οικόπεδο ή γήπεδο, κατά περίπτωση, ανά δημοτική αρχή, όταν σε αυτές βρίσκονται σιδηροτροχιές ή στις οποίες εδράζονται πύργοι και γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας.

## **3.4 Επισημάνσεις για τον τρόπο αναγραφής των ακινήτων στην δήλωση στοιχείων ακινήτων**

### **3.4.1 Πως δηλώνονται οι αυθαίρετες κατασκευές**

Οι αυθαίρετες κατασκευές ή προσθήκες, που έχουν νομιμοποιηθεί ή τακτοποιηθεί και για τις οποίες δεν υπήρχε η υποχρέωση να αναγράφονται στις προηγούμενες δηλώσεις Ε9, από το έτος 2014 δηλώνονται στην πραγματική τους κατάσταση (είτε αναγράφονται για πρώτη φορά, είτε η επιφάνεια τους προστίθεται στο ήδη υφιστάμενο κτίσμα). (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.4.2 Διαφορετικά εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο**

Αν σε κάποιο ακίνητο υφίστανται διαφορετικές συνθήκες, και είναι αδύνατο να απεικονιστούν σε μια γραμμή (π.χ. διάφορα εμπράγματα δικαιώματα, τμήμα του εδάφους εντός σχεδίου και τμήμα του εκτός σχεδίου και οικισμού, ψιλή κυριότητα από διαφορετικούς επικαρπωτές κ.λπ.), η αναγραφή του ακινήτου γίνεται σε περισσότερες γραμμές. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)



### 3.4.3 Σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και παρακολουθήματα

Κάθε ενιαία ιδιοκτησία αναγράφεται σε μία γραμμή εφόσον υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Στην ίδια γραμμή αναγράφεται η επιφάνεια βοηθητικών χώρων αποθηκών, κολυμβητικών δεξαμενών και θέσεων στάθμευσης που αποτελούν κατά τον τίτλο κτήσης ή τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας παρακολουθήματα κτίσματος. (Κόλλια, 2014)

### 3.4.4 Μη ύπαρξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας

- Ø Εφόσον δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επί οικοπέδου, το οικοπέδο και το επ' αυτού κτίσμα αναγράφονται σε μία γραμμή, με συμπλήρωση και της στήλης 22.
- Ø Εφόσον δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επί οικοπέδου και τα κτίσματα εκτείνονται σε περισσότερους του ενός ορόφους, η αναγραφή τους γίνεται σε ξεχωριστή γραμμή ανά όροφο. Στην περίπτωση αυτή το οικοπέδο γράφεται σε μία μόνο από αυτές τις γραμμές με αναγραφή της συνολικής επιφάνειας αυτών των κτισμάτων στην στήλη 22.
- Ø Εφόσον δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επί οικοπέδου και υπάρχουν σε αυτό ανεξάρτητα κτίσματα μη εφαπτόμενα, η αναγραφή τους γίνεται σε ξεχωριστές γραμμές ανά κτίσμα και ανά όροφο, όπου αυτό απαιτείται. Τα στοιχεία του οικοπέδου αναγράφονται σε μία από αυτές τις γραμμές συμπληρώνοντας και την στήλη 22.
- Ø Εφόσον δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επί οικοπέδου και υπάρχουν σε αυτό ανεξάρτητα κτίσματα εφαπτόμενα που ανήκουν στην ίδια κατηγορία (π.χ. κατοικίες), αναγράφονται σε μία γραμμή ανά όροφο μαζί με τυχόν κοινόχρηστων χώρων (από τοίχο σε τοίχο). Η αναγραφή των στοιχείων των οικοπέδων γίνεται σε μία από αυτές τις γραμμές με συμπλήρωση και της στήλης 22.
- Ø Εφόσον δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επί οικοπέδου και υπάρχουν σε αυτό ανεξάρτητα κτίσματα (εφαπτόμενα ή μη εφαπτόμενα), που αποτελούνται το ένα από αυτά, από περισσότερους του ενός ορόφους, με ενιαία λειτουργική ενότητα, αναγράφονται σε ξεχωριστές γραμμές ανά κτίσμα. Η αναγραφή των στοιχείων των οικοπέδων γίνεται σε μία από αυτές τις γραμμές και με την συμπλήρωση της στήλης 22.
- Ø Σε περίπτωση δήλωσης κτισμάτων χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ή αυθαίρετων κτισμάτων, η αναγραφή της συνολικής τους επιφάνειας γίνεται ανά όροφο (δηλαδή προστίθενται και τα κλιμακοστάσια, οι εξωτερικοί τοίχοι, τα πλατύσκαλα κ.λπ.).
- Ø Σε οικοδομή χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, η είσοδος (κτίσμα) σε πυλωτή (κλιμακοστάσιο, σκάλα), αναγράφεται ως κύριος ή βοηθητικός χώρος, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια ή την πολεοδομική νομοθεσία. Το ίδιο ισχύει και για την απόληξη κλιμακοστασίου. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### 3.4.5 Πότε συμπληρώνονται τα στοιχεία του οικοπέδου

Σε κάθε περίπτωση αναγραφής κτισμάτων απαιτείται και η συμπλήρωση των στοιχείων του οικοπέδου ή γηπέδου, στο οποίο βρίσκονται.

Κατ' εξαίρεση:

α) Δεν γίνεται συμπλήρωση στοιχείων οικοπέδου αποκλειστικά και μόνο σε κατοικίες, επαγγελματικές στέγες, αποθήκες και θέσεις στάθμευσης εφόσον αθροιστικά:

- i. υπάρχει πλήρης σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας εν ζωή με συμβολαιογραφικό έγγραφο,
- ii. η αξία του οικοπέδου υπολογίζεται με το σύστημα ΑΠΠΑ και
- iii. βρίσκονται σε πολυκατοικία. (Κόλλια, 2014)

β) Δεν συμπληρώνονται στοιχεία οικοπέδου, στην περίπτωση αναγραφής κτισμάτων, όταν υπάρχει τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, εφόσον το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή που εφαρμόζεται το σύστημα ΕΠΑΑ.

### 3.4.6 Υποχρεώσεις των ΟΤΑ

- Ø Οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης δεν υποχρεούνται στην δήλωση ακινήτων την αναγραφή των κοινόχρηστων χώρων, κατά την έννοια του άρθρου 967 του Αστικού Κώδικα, που έχουν στην κυριότητα τους και έχουν δημοσιευθεί σε σχετικό ΦΕΚ.
- Ø Στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων δεν αναγράφονται τα οικόπεδα ή γήπεδα κοιμητηρίων καθώς και τα οστεοφυλάκια, οι νεκροθάλαμοι, οι τάφοι, τα αποτεφρωτήρια και τα χωνευτήρια, τα οποία βρίσκονται εντός αυτών. Στις περιπτώσεις στις οποίες υπάρχουν άλλα κτίσματα στους χώρους των κοιμητηρίων (όπως π.χ. τα κυλικεία, τα οποία θεωρούνται επαγγελματικές στέγες), η αναγραφή τους στην δήλωση ακινήτων γίνεται χωρίς τη συμπλήρωση στοιχείων οικοπέδου. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### 3.4.7 Μη αποπερατωμένο ακίνητο

Για ακίνητο το οποίο δεν είναι αποπερατωμένο, δεν έχει ηλεκτροδοτηθεί ποτέ ή ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα και είναι κενό, συμπληρώνονται αθροιστικά οι ενδείξεις:

- στη στήλη 10 του πίνακα 1 αναγράφεται ο κωδικός 99 «ημιτελές κτίσμα»
- στη στήλη 30 του πίνακα 1 αναγράφεται η ένδειξη ΟΧΙ «μη ηλεκτροδοτούμενο» ή, αν αναγραφεί η ένδειξη ΝΑΙ, συμπληρώνεται ο αριθμός της εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και
- στη στήλη 32 του πίνακα 1 συμπληρώνεται κωδικός 8 «κενό κτίσμα».

Προσοχή! Η στήλη 32, δεν συμπληρώνεται αν πρόκειται για κτίσμα που έχει μεν αποπερατωθεί, αλλά αναγράφεται ως ημιτελές γιατί έχει μερική έλλειψη στέγης ή έχει υποστεί ουσιώδεις βλάβες, που το καθιστούν μη λειτουργικό. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### 3.4.8 Περιπτώσεις διαλυτικής και αναβλητικής αίρεσης

Στην περίπτωση που στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο υπάρχει διαλυτική αίρεση για την απόκτηση ακινήτου, το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων από τον αποκτώντα, ενώ στην περίπτωση αναβλητικής αίρεσης, αναγράφεται από τον πωλητή. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.4.9 Ύπαρξη προσυμφώνου μεταβίβασης**

Σε περίπτωση προσυμφώνου μεταβίβασης ακινήτου με αντάλλαγμα με το δικαίωμα σύνταξης οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης από τον αγοραστή, με το δικαίωμα της αυτοσύμβασης, το ακίνητο περιλαμβάνεται στην δήλωση στοιχείων ακινήτων του εκ προσυμφώνου αγοραστή. Εφόσον προβλέπεται στο προσύμφωνο ρητή προθεσμία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου, μετά τη παρέλευση άπρακτης της οποίας δεν παρέχεται το δικαίωμα σύνταξης οριστικού συμβολαίου, το ακίνητο περιλαμβάνεται στην δήλωση στοιχείων ακινήτων του εκ του προσυμφώνου πωλητή. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.4.10 Αναγραφή ακινήτων από κληρονόμο**

Ο κληρονόμος με το ευεργέτημα της απογραφής, αναγράφει στην δήλωση ακινήτων του το σύνολο των κληρονομιαίων ακινήτων κατά το ποσοστό και το είδος του δικαιώματος αυτών. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.4.11 Δικαιούχος ακινήτου από ΟΕΚ**

Ο δικαιούχος ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή ΝΠΔΔ, θεωρείται πλήρης κύριος αυτού, εφόσον έχει παραλάβει το ακίνητο. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.4.12 Διόρθωση εσφαλμένου γεωγραφικού εντοπισμού**

Στην περίπτωση όπου κατά τον γεωγραφικό εντοπισμό ακινήτου, διαπιστώνεται από τον φορολογούμενο ότι ο χάρτης του Υπουργείου Οικονομικών δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα, τότε ο φορολογούμενος επιλέγει το τετράγωνο στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο του ή αλλιώς το πλησιέστερο σε αυτό, το αποδέχεται, στην επόμενη οθόνη διαγράφει τις ενδείξεις που έχουν προσυμπληρωθεί ως προσόψεις του ακινήτου και, στην τελική οθόνη με τα στοιχεία του ακινήτου, στο πεδίο «Όνομασία Οδού Ακινήτου» αναγράφει την διεύθυνση του ακινήτου, χωρίς να μεταβάλλει τους υπόλοιπους δρόμους που έχουν αναγραφεί και εμφανίζονται αυτόματα. Τέλος, αναγράφει το πλήθος των προσόψεων του ακινήτου, στη στήλη με τον αριθμό προσόψεων. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### **3.4.13 Το δικαίωμα υψούν στη δήλωση ακινήτων (E9)**

Εάν το δικαίωμα υψούν δεν προκύπτει από σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, αλλά μόνο από το δικαίωμα συνιδιοκτησίας του αγροτεμαχίου, αρκεί η αναγραφή του ποσοστού συνιδιοκτησίας του επί του αγροτεμαχίου, και δεν υπάρχει απαίτηση ιδιαίτερης καταγραφής του δικαιώματος υψούν.

Εάν το δικαίωμα υψούν (αέρας) αποτελεί ξεχωριστή ιδιοκτησία με εκατοστά επί του οικοπέδου, αναγράφεται σε άλλη γραμμή με τα εκατοστά αυτά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου.

Σημειώνεται ότι επί οικοπέδων, για τα οποία έχει γίνει πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας αλλά η κατασκευή του σκελετού των ορόφων δεν έχει προχωρήσει, θα δηλωθούν τα εκατοστά ιδιοκτησίας ή συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και μόνο. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

Αν όμως έχει ολοκληρωθεί ο σκελετός τουλάχιστον της οικοδομής, τότε ο οικοπεδούχος θα αναγράψει όλα τα κτίσματα, διαμερίσματα κ.λπ. σε χωριστές γραμμές, όπως περιγράφονται στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και σε άλλη γραμμή το πιθανό δικαίωμα υψούν (ως ποσοστό επί τοις εκατό του οικοπέδου).

Για το λόγο ότι το δικαίωμα αναφέρεται σε χιλιοστά στον «αέρα» του οικοπέδου, σε προσδοκώμενη αλλά αβέβαιη δυνατότητα δόμησης, λογίζεται ως μη οικοδομήσιμο οικόπεδο, αδύνατο να τακτοποιηθεί. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

#### **3.4.14 Κτίσματα χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας**

Τα κτίσματα επί οικοπέδου, στα οποία δεν έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, παρότι αποτελούν ενιαία ιδιοκτησία, αναγράφονται σε διαφορετικές γραμμές ανά όροφο, και η επιφάνεια αναγράφεται σε μία από αυτές τις γραμμές. Στη μία γραμμή, αναγράφονται και τα στοιχεία του οικοπέδου και η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων που βρίσκονται στο οικόπεδο και προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης.

Σημειώνεται ότι εάν στο ισόγειο υπάρχουν κτίσματα διαφορετικής κατηγορίας (π.χ. κατοικία και επαγγελματική στέγη) αναγράφονται σε διαφορετικές γραμμές και σε μία μόνο από αυτές τα στοιχεία του οικοπέδου. (Κόλλια, 2014)

#### **3.4.15 Ημιτελές κτίσμα**

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 1047/2005 «κτίσματα με παντελή έλλειψη στέγης δεν δηλώνονται στο Ε9 (στην περίπτωση αυτή δηλώνεται μόνο το οικόπεδο ή το αγροτεμάχιο και λοιπά κτίσματα, αν υπάρχουν). Αν υπάρχει μερική έλλειψη στέγης ή άλλες ουσιώδεις βλάβες του κτίσματος, που το καθιστούν μη λειτουργικό, τότε αναγράφεται ως ημιτελές».

Με τον τρόπο αυτό είναι φανερό ότι το κριτήριο για να χαρακτηριστεί ένα κτίριο ως αποπερατωμένο είναι η λειτουργικότητά του, δηλαδή η δυνατότητα της χρήσης του για εκεί που προορίζεται. Για παράδειγμα μία κατοικία θεωρείται αποπερατωμένη όταν πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις για να χρησιμοποιηθεί ως τέτοια και να κατοικηθεί. Είναι φανερό ότι πρόκειται για θέμα πραγματικής εκτίμησης της κατάστασης στην οποία βρίσκεται το ακίνητο και σαφώς, δεν συνδέεται μόνο με την ρευματοδότησή του.

Από την 1.1.2014 και για τις ανάγκες του ΕΝΦΙΑ ως ημιτελές ορίζεται το ακίνητο το οποίο:

- α) δεν είχε ηλεκτροδοτηθεί ποτέ και είναι κενό ή
- β) ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ηλεκτρικό ρεύμα, μη έχοντας ποτέ άλλη παροχή ρεύματος εκτός από εργοταξιακή και είναι κενό. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

#### **3.4.16 Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Υπόχρεος σε δήλωση και καταβολή φόρου για τα ακίνητα που έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ο κύριος του ακινήτου και όχι ο μισθωτής. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

#### **3.4.17 Σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας επί οικοπέδου**

Σε περιπτώσεις κάθετης ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται, ως επιφάνεια του οικοπέδου, το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτού και, ως ποσοστό συνιδιοκτησίας, το ποσοστό επί του οικοπέδου που αντιστοιχεί στην κάθετη ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτή συμπληρώνεται η στήλη της συνολικής επιφάνειας κτισμάτων στο οικόπεδο με τα τετραγωνικά μέτρα των κτισμάτων που βρίσκονται σε όλες τις καθέτους. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

### 3.4.18 Μεταφορά συντελεστή δόμησης

Σε περίπτωση μεταφοράς συντελεστή δόμησης ως γεωγραφικά στοιχεία αναγράφονται αυτά του βαρυνόμενου ακινήτου, ως επιφάνεια αναγράφονται τα τετραγωνικά μέτρα του μελλοντικού κτίσματος, ως όροφος, πλην του ισογείου που έχει τον κωδικό 0, αναγράφεται ο κωδικός 1 και δεν συμπληρώνονται στοιχεία οικοπέδου. (Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014)

## 3.5 Συμπλήρωση του εσωτερικού της δήλωσης στοιχείων ακινήτων<sup>9</sup>

Πίνακας 1: Αφορά τα στοιχεία οικοπέδων (εντός σχεδίου ή οικισμού) και κτισμάτων (εντός και εκτός σχεδίου)

Στον πίνακα αυτόν γίνεται αναγραφή των περιγραφικών στοιχείων των κτισμάτων, είτε αυτά βρίσκονται σε περιοχές εντός είτε εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, καθώς και των οικοπέδων με ή χωρίς κτίσματα.

Ο πίνακας είναι χωρισμένος σε στήλες και συμπληρώνεται ως ακολούθως:

Αριθμός ταυτότητας ακίνητο (Στήλη 1)	Στη στήλη αυτή αναγράφεται ο αριθμός ταυτότητας του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου (ΑΤΑΚ), εφόσον αυτός έχει αποδοθεί και γνωστοποιηθεί στο φορολογούμενο. Ο ΑΤΑΚ αναγράφεται υποχρεωτικά κατά την μεταβολή ή διαγραφή των ακινήτων.
ΚΑΕΚ/Κωδ. Ακινήτου (Στήλη 27)	Αναγράφεται, εφόσον υπάρχει ο αριθμός κτηματολογίου κάθε ακινήτου, προσωρινός ή οριστικός.
<b>ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	
Νόμος (Στήλη 3)	Γίνεται αναγραφή του νόμου, στον οποίο βρίσκεται το ακίνητο.
Δήμος ή Κοινότητα (Στήλη 4)	Γίνεται αναγραφή του Δήμου ή της Κοινότητας, στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.
Δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα (Στήλη 4α)	Αναγράφεται το δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα, στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο.

<sup>9</sup> <http://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/19856>

Οδός - αριθμός (Στήλη 5)	Αναγράφεται η οδός και ο αριθμός επί του οποίου βρίσκεται το ακίνητο.
Ταχ. Κωδ. (Στήλη 25)	Αναγράφεται ο Ταχυδρομικός Κώδικας της διεύθυνσης του ακινήτου.
Π. (Πρόσοψη) (Στήλη 6)	<p>Διαγραμμίζεται υποχρεωτικά με X η αντίστοιχη στήλη (Π) της οδού της διεύθυνσης, εφόσον υπάρχει πρόσοψη του ακινήτου στο δρόμο αυτό. Προσόψεις ακινήτου θεωρούνται οι πλευρές, που έχουν άνοιγμα (παράθυρο, πόρτα ή προθήκη) σε δρόμο, ή πλατεία. Εφόσον υπάρχει άνοιγμα του ακινήτου σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου (π.χ. πρασιά) και μετά από αυτόν υπάρχει δρόμος ή πλατεία, χωρίς την μεσολάβηση άλλων κτισμάτων, θεωρείται ότι έχει πρόσοψη στο δρόμο αυτόν ή στην πλατεία. Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, γίνεται δήλωση των προσόψεων, ανεξάρτητα από το αν έχουν διανοιχθεί ή όχι οι δρόμοι. Όταν το ακίνητο έχει αποκλειστικά πρόσοψη σε ακάλυπτο χώρο ή σε αίθριο ή σε στοά, δεν γίνεται συμπλήρωση των στηλών 6, γιατί αυτό θεωρείται τυφλό.</p> <p>Σε περίπτωση τυφλού κτίσματος, εφόσον αφορά ακίνητο για το οποίο η αναγραφή των στοιχείων του οικοπέδου είναι υποχρεωτική, το οποίο δεν είναι τυφλό, το οικόπεδο αναγράφεται σε διαφορετική γραμμή, ώστε να δηλωθεί η πρόσοψή του, και ταυτόχρονα συμπληρώνεται και η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων που βρίσκονται στο οικόπεδο (στη στήλη 22).</p>

ΥΠΟΛΟΙΠΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΟΨΕΙΣ	
Οδός (Στήλες 7)	Αναγράφονται οι υπόλοιπες οδοί, οι οποίες περικλείουν το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο, όπου αυτό είναι δυνατόν. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στη συμπλήρωση των οδών που περικλείουν το ακίνητο, προκειμένου ο γεωγραφικός εντοπισμός αυτού, να είναι ασφαλής.
Π. (Πρόσοψη) (Στήλες 6)	Διαγραμμίζεται υποχρεωτικά με X η αντίστοιχη στήλη (Π) της οδού ή των οδών, όπου το ακίνητο έχει πρόσοψη ή προσόψεις.
Πλήθος προσόψεων (Στήλη 28)	Συμπλήρωση του αριθμού των προσόψεων, όπως αυτές ορίζονται στις στήλες 6. Αν δεν έχει συμπληρωθεί αριθμός στη στήλη αυτή και δεν υπάρχουν διαγραμμισμένες προσόψεις στις στήλες 6, τότε το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου θεωρείται τυφλό.
Αριθμός οικ. τετραγώνου (Στήλη 8)	Γίνεται αναγραφή του αριθμού του οικοδομικού τετραγώνου (ΟΤ) στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο, όπως αυτό καταγράφεται στους ισχύοντες χάρτες, κατά το έτος φορολογίας, που χρησιμοποιούνται για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου από το Υπουργείο Οικονομικών. ΠΡΟΣΟΧΗ: Η στήλη παραμένει κενή, όταν δεν υπάρχει αριθμός οικοδομικού τετραγώνου επί των χαρτών του Υπουργείου Οικονομικών ή όταν αυτός δεν είναι γνωστός στο φορολογούμενο.
Συνέχεια (ΣΤΗΛΗ 8)	
Ένδειξη ΑΠΑΑ	Αναγράφεται ο αριθμός της κατηγορίας Αντικειμενικού Προσδιορισμού

(Στήλη 26)	<p>Αξίας Ακινήτων (ΑΠΑΑ) ως εξής:</p> <p>1 Όταν το οικόπεδο, στο οποίο βρίσκεται το κτίσμα, βρίσκεται σε περιοχή εντός συστήματος ΑΠΑΑ.</p> <p>2 Όταν το οικόπεδο, στο οποίο βρίσκεται το κτίσμα, βρίσκεται σε περιοχή εκτός συστήματος ΑΠΑΑ.</p> <p>Η στήλη αυτή, επηρεάζει τη φορολογητέα αξία του ακινήτου γι' αυτό θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή.</p>
------------	--

Κατηγορία ακινήτου (Στήλη 9)	<p>Γίνεται αναγραφή της κατηγορίας του ακινήτου σύμφωνα με τους κωδικούς:</p> <p>Κωδ.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Κατοικία ή διαμέρισμα.</li> <li>2 Μονοκατοικία.</li> <li>3 Επαγγελματική στέγη.</li> <li>4 Οικόπεδο. <ol style="list-style-type: none"> <li>41 Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημόσιας χρήσης.</li> <li>42 Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης.</li> <li>43 Λωρίδες γης, επί των οποίων βρίσκονται σιδηροτροχιές. Η αναγραφή της επιφάνειας τους γίνεται συνολικά ως οικόπεδο ανά δήμο.</li> <li>44 Οικόπεδο έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας. Η αναγραφή της επιφάνειας τους γίνεται συνολικά ως οικόπεδο ανά δήμο.</li> <li>45 Οικόπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής. Για την αναγραφή οικοπέδου σε αυτήν την κατηγορία, απαιτείται να έχει γίνει η σύσταση του φορέα και να διαθέτει ΑΦΜ.</li> <li>46 Οικόπεδο εντός επιχειρηματικού πάρκου. Για την αναγραφή οικοπέδου σε αυτήν την κατηγορία, απαιτείται να έχει γίνει η σύσταση του φορέα και να διαθέτει ΑΦΜ.</li> </ol> </li> <li>5 Αποθήκες. <ol style="list-style-type: none"> <li>51 Ειδικό κτίριο γεωργικής χρήσης.</li> <li>52 Ειδικό κτίριο κτηνοτροφικής χρήσης.</li> </ol> </li> <li>6 Θέση στάθμευσης ανοικτή ή κλειστή.</li> <li>7 Σταθμός αυτοκινήτων.</li> <li>8 Βιομηχανικό – βιοτεχνικό κτίριο.</li> <li>9 Τουριστική εγκατάσταση, νοσηλευτήριο και ευαγές ίδρυμα.</li> <li>10 Εκπαιδευτήριο.</li> <li>11 Αθλητικές εγκαταστάσεις.</li> <li>12 Ειδικά κτίσματα.</li> <li>13 Τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης.</li> </ol>
------------------------------	--

Ειδικών συνθηκών (Στήλη 10)	<p>Αναγράφεται ο αριθμός της κατηγορίας ειδικών συνθηκών, κατά την οποία κατατάσσεται το ακίνητο, ως εξής:</p> <p>Κωδ.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Κτίσματα, που τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, περιλαμβάνονται και οι επεκτάσεις σχεδίου πόλης πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, αλλά και κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.</li> <li>2 Οικόπεδο, που τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, περιλαμβάνονται και οι επεκτάσεις σχεδίου πόλης πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής.</li> <li>3 Διατηρητέο κτίσμα, για το οποίο έχει εκδοθεί η σχετική πράξη και έχει γίνει δημοσίευση σε Φ.Ε.Κ..</li> <li>4 Δεσμευμένο ακίνητο λόγω αρχαιολογικής έρευνας ή ακίνητο, που τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών, με την προϋπόθεση ότι υπάρχει βεβαίωση της αρμόδιας αρχής.</li> <li>5 Οικόπεδο, που δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να γίνει τακτοποίηση του, με την προϋπόθεση ότι υπάρχει βεβαίωση της αρμόδιας αρχής. Η συμπλήρωση του κωδικού αυτού γίνεται επίσης και στις περιπτώσεις μελλοντικού και αβέβαιο δικαιώματος υψούν, αλλά και σε δικαίωμα υψούν το οποίο δεν μπορεί να ανοικοδομηθεί εκτός και αν μεταβληθεί ο συντελεστής δόμησης, παρά το γεγονός ότι αντιστοιχεί σε χιλιοστά επί του οικοπέδου.</li> <li>6 Οικόπεδο, που δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να γίνει τακτοποίηση του, με την προϋπόθεση ότι υπάρχει βεβαίωση της αρμόδιας αρχής.</li> <li>99 Ημιτελές κτίσμα.</li> </ol>
-----------------------------------	--

Όροφος (Στήλη 11)	<p>Γίνεται αναγραφή του κωδικού ορόφου του ακινήτου ή το δικαίωμα επί ακινήτου σύμφωνα με τα εξής:</p> <p><b>ΚΩΔΙΚΟΣ</b></p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Υ</td> <td>Υπόγειο</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>Ισόγειο ή ημιώροφος</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1<sup>ος</sup> όροφος ή ημιώροφος</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2<sup>ος</sup> όροφος</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3<sup>ος</sup> όροφος</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>4<sup>ος</sup> όροφος</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>Και ούτω καθ' εξής (αναγραφή του αριθμού του ορόφου)</td> </tr> </table> <p><b>ΠΡΟΣΟΧΗ!</b> Οι επαγγελματικές στέγες που έχουν ενιαία λειτουργική ενότητα και η έκτασή τους είναι πάνω από έναν όροφο, αναγράφονται ανά όροφο.</p> <p>Τα ειδικά κτίρια των κατηγοριών 7 έως 12, αφού δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, η αναγραφή τους γίνεται σε μία γραμμή με το σύνολο της επιφάνειας και τον κωδικό του υψηλότερου ορόφου, με την</p>	Υ	Υπόγειο	0	Ισόγειο ή ημιώροφος	1	1 <sup>ος</sup> όροφος ή ημιώροφος	2	2 <sup>ος</sup> όροφος	3	3 <sup>ος</sup> όροφος	4	4 <sup>ος</sup> όροφος	...	Και ούτω καθ' εξής (αναγραφή του αριθμού του ορόφου)
Υ	Υπόγειο														
0	Ισόγειο ή ημιώροφος														
1	1 <sup>ος</sup> όροφος ή ημιώροφος														
2	2 <sup>ος</sup> όροφος														
3	3 <sup>ος</sup> όροφος														
4	4 <sup>ος</sup> όροφος														
...	Και ούτω καθ' εξής (αναγραφή του αριθμού του ορόφου)														



<p>Όροφος (Στήλη 11) Συνέχεια</p>	<p>συμπλήρωση επίσης και των στοιχείων του οικοπέδου και της στήλης 22. Όταν κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο με κλίση, το οποίο έχει πρόσοψη σε έναν δρόμο, οι όροφοι των οριζόντιων ιδιοκτησιών καθορίζονται με βάση την αφετηρία μέτρησης των ορόφων στο δρόμο αυτό. Όταν το κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο με κλίση, που έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους, οι όροφοι των οριζόντιων ιδιοκτησιών που έχουν πρόσοψη στο κάθε δρόμο καθορίζονται με βάση την αφετηρία μέτρησης των ορόφων στο δρόμο αυτό, ενώ οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν πρόσοψη και στους δύο δρόμους καθορίζονται με βάση την αφετηρία μέτρησης των ορόφων στο δρόμο που υπάρχει χαμηλότερη στάθμη.</p>
---	--

<p>Επιφάνεια κύριων χώρων (Στήλη 12)</p>	<p>Γίνεται αναγραφή της επιφάνειας των κύριων χώρων του κτίσματος σε τετραγωνικά μέτρα, τα οποία αναγράφονται σε ακέραιο αριθμό και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία. Εφόσον υπάρχει στο ακίνητο σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, με την οποία εξαντλείται το σύνολο (100%) του ακινήτου, γίνεται αναγραφή μόνο της επιφάνειας των κύριων και όχι η επιφάνεια τυχόν κοινόχρηστων χώρων της οικοδομής. Στην περίπτωση που στο συμβολαιογραφικό γίνεται αναγραφή μόνο της μικτής επιφάνειας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (δηλαδή συμπεριλαμβάνονται και οι κοινόχρηστοι χώροι), για τον προσδιορισμό της καθαρής επιφάνειας αφαιρείται ποσοστό 10% της μικτής επιφάνειας.</p>
--	--

<p>Επιφάνεια βοηθητικών χώρων (Στήλη 13)</p>	<p>Γίνεται αναγραφή της συνολικής επιφάνειας των βοηθητικών χώρων (αποθηκών, θέσεων στάθμευσης κ.λπ.) σε τετραγωνικά μέτρα του κτίσματος, οι οποίοι βοηθητικοί χώροι θεωρούνται παρακολούθημα του κτίσματος και για τους οποίους έχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης. Τα τετραγωνικά μέτρα αναγράφονται σε ακέραιο αριθμό και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία. Εφόσον υπάρχει στο ακίνητο σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, με την οποία εξαντλείται το σύνολο (100%) του ακινήτου, γίνεται αναγραφή μόνο της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων και όχι η επιφάνεια τυχόν κοινόχρηστων χώρων της οικοδομής. Στην περίπτωση που στο συμβολαιογραφικό γίνεται αναγραφή μόνο της μικτής επιφάνειας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (δηλαδή συμπεριλαμβάνονται και οι κοινόχρηστοι χώροι), για τον προσδιορισμό της καθαρής επιφάνειας αφαιρείται ποσοστό 10% της μικτής επιφάνειας.</p>
--	---

<p>Μήκος πρόσοψης (Στήλη 29)</p>	<p>Αναγράφεται το μήκος πρόσοψης οικοπέδου σε μέτρα σε ακέραιο αριθμό και προαιρετικά μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία. Σε κτίσματα γίνεται συμπλήρωση του μήκους πρόσοψης μόνο σε ισόγειες επαγγελματικές στέγες, σε μέτρα σε ακέραιο αριθμό και, προαιρετικά μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία.</p>
--------------------------------------	--

Έτος κατασκευής (Στήλη 14)	<p>Αναγράφεται το έτος κατασκευής του κτιρίου, όπως από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία ουσιώδη αναθεώρησή της. Δεν λαμβάνονται στον υπολογισμό της παλαιότητας άδειες αλλαγής μόνο της χρήσης ή άδειες (μη ουσιώδους) ανακαίνισης που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. άδεια ελαιοχρωματισμού, άδεια πέργκολας, άδεια επισκευής πατωμάτων κ.λπ.).</p> <p>Σε περίπτωση που δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, αναγράφεται το έτος κατασκευής, που προκύπτει από δημόσιο έγγραφο (π.χ. προγενέστερος τίτλος κτήσης, έναρξη ηλεκτροδότησης κ.λπ.).</p> <p>Σε περιπτώσεις που υπάρχουν τμήματα κτίσματος με διαφορετική παλαιότητα, γίνεται αναγραφή του κτίσματος σε μια γραμμή και με έτος κατασκευής το έτος της νεότερης οικοδομικής άδειας.</p> <p>Αν το έτος κατασκευής δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο ή από δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως έτος κατασκευής λαμβάνεται το έτος που δηλώθηκε στην δήλωση στοιχείων ακινήτων σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν 3427/2005.</p> <p>Σε αυθαίρετες κατασκευές ή προσθήκες, οι οποίες νομιμοποιήθηκαν ή τακτοποιήθηκαν, ως έτος κατασκευής λαμβάνεται αυτό που αναγράφεται στην έκθεση του μηχανικού, το έγγραφο της τακτοποίησης. Αν ο μηχανικός αναγράφει εύρος ετών λαμβάνεται η πιο πρόσφατη χρονολογία και στην περίπτωση που δεν αναγράφεται έτος κατασκευής στην έκθεση του μηχανικού λαμβάνεται αυτό της τακτοποίησης.</p>
----------------------------	--

Είδος εμπράγματος δικαιώματος (Στήλες 15 & 19)	<p>Αναγράφεται κωδικός ως εξής:</p> <p>Κωδ.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Πλήρης κυριότητα</li> <li>2 Ψιλή κυριότητα</li> <li>3 Επικαρπία</li> <li>4 Δικαίωμα επιφάνειας. Δικαίωμα επιφάνειας είναι το εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου να κατασκευάζει κτίσμα σε έδαφος κτήματος που είναι, κατά το χρόνο σύστασης του δικαιώματος, δημόσιο, κατά την έννοια του άρθρου 18 του Ν 3986/2011, και να ασκεί, στο κτίσμα αυτό ή σε κτίσμα ήδη κατασκευασμένο σε δημόσιο κτήμα, τις εξουσίες που παρέχονται από το δικαίωμα της κυριότητας.</li> <li>5 Πλήρης κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης</li> <li>6 Ψιλή κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης</li> <li>7 Επικαρπία από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης</li> <li>8 Δικαίωμα ακινήτου, το οποίο έχει παραληφθεί πριν την σύνταξη του οριστικού παραχωρητηρίου από το Δημόσιο ή τον ΟΕΚ ή ΟΤΑ ή ΝΠΔΔ.</li> <li>9 Νομή επίδικου ακινήτου</li> <li>10 Δικαίωμα εργολάβου</li> <li>11 Κατοχή ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης,</li> </ol>
--	--

	<p>χωρίς τη συναίνεση του φορέα.</p> <p>12 Κατοχή ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο ΑΕ» με τη συναίνεση των εταιρειών αυτών.</p> <p>13 Δεσμευμένο ακίνητο από ΟΤΑ, για το οποίο εκκρεμεί αποζημίωση.</p>
--	--

Ποσοστό συνιδιοκτησίας (Στήλες 16 & 20)	<p>Αναγράφεται το ποσό συνιδιοκτησίας επί τοις εκατό, που αναλογεί στο κτίριο ή το οικοπέδο.</p> <p>Το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναγράφεται με πέντε δεκαδικά ψηφία.</p>
---	--

Έτος γέννησης επικαρπωτή (Στήλες 17 & 21)	<p>Σε περίπτωση που τα κτίσματα ανήκουν στον υπόχρεο κατά ψιλή κυριότητα ή επικαρπία, αναγράφεται υποχρεωτικά το έτος γέννησης του επικαρπωτή. Διαφορετικά στην περίπτωση της πλήρους κυριότητας δεν συμπληρώνεται η στήλη αυτή.</p> <p>Το έτος γέννησης του επικαρπωτή αναγράφεται με τέσσερα ψηφία.</p>
---	---

Επιφάνεια (Στήλη 18)	<p>Αναγράφεται η επιφάνεια του οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία.</p>
----------------------	---

Συνολική επιφάνεια κτισμάτων στο οικοπέδο (Στήλη 22)	<p>Αναγράφεται η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων, που υπάρχουν στο οικοπέδο, εφόσον προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης.</p> <p>Στις περιπτώσεις που δεν τα κτίσματα δεν έχουν οικοδομική άδεια, αναγράφεται η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων.</p> <p>Σε περίπτωση που ο υπόχρεος δεν γνωρίζει το σύνολο των υφιστάμενων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί από άλλους συγκυρίους στο οικοπέδο, συμπληρώνει τουλάχιστον το σύνολο των κτισμάτων που ανήκουν στην δική του ιδιοκτησία.</p> <p>Η στήλη αυτή συμπληρώνεται, εφόσον αναγράφεται επιφάνεια οικοπέδου στη στήλη 18.</p> <p>Προσοχή! Η στήλη αυτή παραμένει κενή μόνο στις περιπτώσεις, στις οποίες υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και το αναγραφόμενο ακίνητο είναι αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία/δικαίωμα υψούν με χιλιοστά επί οικοπέδου.</p>
--	--

Το ακίνητο είναι ηλεκτροδοτούμενο (ΝΑΙ/ΟΧΙ) (Στήλη 30)	<p>Αναγράφεται ΝΑΙ, αν το ακίνητο είναι ηλεκτροδοτούμενο, και ΟΧΙ, αν το ακίνητο δεν είναι.</p>
--	---

Αριθμός παροχής	<p>Αναγράφεται ο αριθμός παροχής ηλεκτρικού ρεύματος (τα 9 πρώτα ψηφία)</p>
-----------------	---

ηλεκτρικού/ εργοταξιακού ρεύματος (Στήλη 31)	του αριθμού παροχής) ή ο αριθμός εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Υπάρχει δυνατότητα συμπλήρωσης περισσότερων του ενός αριθμών παροχής για το ίδιο ακίνητο, οι οποίοι πρέπει να διαχωρίζονται μεταξύ τους.
---	--

Ειδική κατηγορία (Στήλη 32)	<p><b>Κωδικός</b></p> <p>1 Ακίνητο με ολική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης ακινήτου, όταν υπάρχει κτίσμα, που κατοικείται ή χρησιμοποιείται καθ' οιονδήποτε τρόπο. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που η επιβολή της γίνεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. όταν σε ζώνες οικιστικές υπάρχει γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων σε πολυκατοικίες, όταν σε ζώνες αμιγούς κατοικίας υπάρχει γενική απαγόρευση ανέγερσης επαγγελματικού ή βιομηχανικού κτιρίου κ.ο.κ..</p> <p>2 Ακίνητο εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που η επιβολή της γίνεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. όταν σε ζώνες οικιστικές υπάρχει γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων σε πολυκατοικίες, όταν σε ζώνες αμιγούς κατοικίας υπάρχει γενική απαγόρευση ανέγερσης επαγγελματικού ή βιομηχανικού κτιρίου κ.ο.κ..</p> <p>3 Κτίσμα εκτός σχεδίου ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται μερική απαγόρευση χρήσης ο περιορισμός για τη δυνατότητας κατασκευής κτισμάτων ή η δυνατότητα οικοδόμησης με βάση διαφορετικούς συντελεστές δόμησης κ.λπ. επί γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού, με βάση την πολεοδομική νομοθεσία. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που η επιβολή της γίνεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. όταν σε ζώνες οικιστικές υπάρχει γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων σε πολυκατοικίες, όταν σε ζώνες αμιγούς κατοικίας υπάρχει γενική απαγόρευση ανέγερσης επαγγελματικού ή βιομηχανικού κτιρίου κ.ο.κ..</p> <p>4 Ακίνητο για το οποίο έχει διαταχθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, η αποδέσμευση του και δεν έχει εκδοθεί σχετική πράξη της διοίκησης.</p> <p>5 Ακίνητο για το οποίο έχει ορισθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη, αποζημίωση για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους, και</p>
--------------------------------	---

	<p>έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοση της χωρίς α καταβληθεί η αποζημίωση.</p> <p>6 Κτίριο χαρακτηρισμένο ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 3028/2002.</p> <p>7 Κτίριο χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 3028/2002.</p> <p>Κενό κτίσμα. Ως κενό κτίσμα αναγράφεται και το ακίνητο το οποίο έχει αποπερατωθεί, δεν έχει ποτέ ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα και είναι κενό.</p> <p>Προσοχή! Η στήλη αυτή δεν συμπληρώνεται, αν πρόκειται για κτίσμα που είναι μεν αποπερατωμένο, αλλά αναγράφεται ως ημιτελές γιατί έχει μερική έλλειψη στέγης ή έχει υποστεί ουσιώδεις βλάβες, που το καθιστούν μη λειτουργικό.</p>
--	--

<p>Ειδική κατηγορία (Στήλη 33)</p>	<p>Αναγράφεται αντίστοιχα: Κωδικός</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Ιδιοχρησιμοποίηση. Τα ακίνητα που είναι κενά μπορούν να αναγραφούν και αυτά ως ιδιοχρησιμοποιούμενα, εφόσον ανήκουν σε ΝΠΔΔ και ΝΠΙΔ, που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης και σε ΟΤΑ.</li> <li>2 Ιδιοχρησιμοποίηση αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού.</li> <li>3 Ιδιοχρησιμοποίηση για εκπλήρωση λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου.</li> <li>4 Ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.</li> <li>5 Παραχωρημένο ακίνητο του δημοσίου με σύμβαση που έχει κυρωθεί με νόμο.</li> <li>6 Δωρεάν παραχωρημένο ακίνητο στο δημόσιο.</li> <li>7 Πρεσβεία ή προξενείο</li> <li>8 Ακίνητο ξένου κράτους για εγκατάσταση πρεσβευτή ή προξένου &amp; διπλωματικών αντιπροσώπων.</li> </ol> <p>Ακίνητα που ανήκουν σε νομικά πρόσωπα, καθώς και ξενοδοχεία – ειδικά κτίρια τα οποία ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα, και εν μέρει ιδιοχρησιμοποιούνται και εν μέρει εκμισθώνονται από αυτά, αναγράφονται σε δύο γραμμές. Στη μία γίνεται η αναγραφή του μέρους που ιδιοχρησιμοποιείται, με την αντίστοιχη ένδειξη «ιδιοχρησιμοποιούμενου», και στην άλλη το μέρος του ακινήτου, που εκμισθώνεται. Σε κάθε γραμμή γίνεται αναγραφή και της επιφάνειας του οικοπέδου που αναλογεί σε κάθε επιφάνεια του κτίσματος (ιδιοχρησιμοποιούμενου και μη), εφόσον αυτό απαιτείται ανάλογα με το</p>
------------------------------------	--

	είδος του ακινήτου.
--	---------------------

Κωδικός μεταβολής (Στήλη 24)	Αναγράφεται αντίστοιχα: Κωδικός 1 Για δήλωση νέου ακινήτου. 2 Για τροποποίηση στοιχείων ακινήτων. 3 Για διαγραφή ακινήτου.
------------------------------	--

## Πίνακας 2: Στοιχεία γηπέδων

Στην έννοια του γηπέδου περιλαμβάνονται όλες οι εκτάσεις, που είναι εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Σε περίπτωση που υπάρχει αμφιβολία για το αν ένα γήπεδο θεωρείται αγροτεμάχιο ή οικοπέδο, τα γραφεία της Πολεοδομίας είναι αρμόδια για να το καθορίσουν αυτό.

Σε περίπτωση γηπέδου, που βρίσκεται σε περιοχή για την οποία έχει εκδοθεί πράξη εφαρμογής και εκκρεμεί η κύρωση της, ο φορολογούμενος μέχρι την κύρωση της, αναγράφει το ακίνητο ως οικοπέδο στην κατάσταση του, με την ένδειξη ότι τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση. Γίνεται η επισήμανση ότι μετά την πράξη εφαρμογής, αναγράφεται σε μια γραμμή το οικοπέδο, που απομένει, και σε διαφορετικές γραμμές αναγράφονται τα τμήματα του οικοπέδου, για τα οποία εκκρεμεί αποζημίωση και μέχρι την καταβολή αυτής.

Ο πίνακας είναι χωρισμένος σε στήλες όπου αναγράφονται τα περιγραφικά στοιχεία των γηπέδων στην Ελλάδα, ως ακολούθως:

Αριθμός ταυτότητας ακινήτου (Στήλη 1)	Αναγράφεται ο αριθμός ταυτότητας του γηπέδου (ΑΤΑΚ), εφόσον έχει αποδοθεί και γνωστοποιηθεί στο φορολογούμενο. Όταν μεταβάλλεται ή διαγράφεται ένα ακίνητο είναι υποχρεωτική η αναγραφή του ΑΤΑΚ.
ΚΑΕΚ/Κωδ. Ακινήτου (Στήλη 27)	Αναγράφεται ο αριθμό κτηματολογίου κάθε γηπέδου, οριστικός ή προσωρινός, εφόσον υπάρχει.

Διευθύνσεις ακινήτων	
Νομός (Στήλη 3)	Αναγράφεται ο νομός, στον οποίο βρίσκεται το γήπεδο.
Δήμος ή κοινότητα (στήλη)	Αναγράφεται ο δήμος ή η κοινότητα, στην οποία βρίσκεται το γήπεδο.

4)	
Δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα (Στήλη 4 α)	Αναγράφεται το δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα, που βρίσκεται το γήπεδο.
Οδός – αριθμός (Στήλη 5)	Αναγράφεται η οδός και ο αριθμός ή η θέση, στην οποία βρίσκεται το γήπεδο.
Ταχ. Κωδικός (Στήλη 25)	Αναγράφεται ο ταχυδρομικός κώδικας της διεύθυνσης του γηπέδου
Η εδαφική έκταση έχει πρόσοψη σε οδό (Στήλη 6)	Αναγράφεται ο κωδικός της κατηγορίας πρόσοψης του γηπέδου σε οδό, όπως παρακάτω: Κωδικός 1 Όταν το γήπεδο έχει πρόσοψη σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό. 2 Όταν το γήπεδο έχει πρόσοψη σε Δημοτική ή Κοινοτική οδό ή κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού και παραλίας. 3 Όταν το γήπεδο έχει πρόσοψη σε Αγροτική ή Ιδιωτική οδό ή κοινόχρηστο χώρο εκτός αιγιαλού ή παραλίας. 4 Όταν το γήπεδο είναι τυφλό.
Απόσταση από την θάλασσα (μέχρι 800 μέτρα) (Στήλη 7)	Αναγράφεται σε μέτρα η απόσταση του γηπέδου από θάλασσα ή λιμνοθάλασσα, με βάσει ότι η απόσταση αυτή είναι μικρότερη των 800 μέτρων. Ως απόσταση από την θάλασσα ή την λιμνοθάλασσα θεωρούμαι την ελάχιστη οριζόντια απόσταση του πλησιέστερου σημείου του γηπέδου από το όριο του χειμέριου κύματος, εφόσον αυτό έχει χαραχθεί επίσημα, ή όταν δεν υπάρχει χάραξη, από τη συνήθη θέση της γραμμής που φτάνει το κύμα.
Η εδαφική έκταση είναι απαλλοτριωτέα (Στήλη 8)	Η στήλη αυτή συμπληρώνεται με X, εφόσον το γήπεδο έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο
Η εδαφική έκταση είναι αρδευόμενη (Στήλη 9)	Η στήλη αυτή συμπληρώνεται με X, εφόσον το γήπεδο είναι αρδευόμενο.

ΥΠΟΛΟΙΠΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΟΨΕΙΣ	
Μονοετής καλλιέργεια (Στήλη 10)	Αναγράφονται οι αγροί μονοετούς καλλιέργειας.
Πολυετής	Ελιές Λοιπές δενδροκαλλιέργειες

καλλιέργεια (Στήλες 11 και 12)	(Στήλη 11)	(Στήλη 12)
Βοσκότοποι/ χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις (Στήλη 13)	Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου που χαρακτηρίζεται ως βοσκότοπος.	
Δασική έκταση (Στήλη 14)	Γίνεται αναγραφή της επιφάνειας, που έχει χαρακτηριστεί από την αρμόδια αρχή ως δασική.	
Μεταλλευτική ή λατομική (Στήλη 15)	Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου στην οποία ασκούνται μεταλλευτικές ή λατομικές δραστηριότητες.	
Υπαίθρια έκθεση ή χώρος στάθμευσης (Στήλη 16)	Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου που χρησιμοποιείται ως υπαίθρια έκθεση ή χώρος για την απόθεση εμπορευμάτων ή για την στάθμευση αυτοκινήτων.	
Κατοικίες (Στήλη 17α)	Αναγράφεται η συνολική επιφάνεια των κατοικιών που υπάρχουν στο γήπεδο.	
Αποθήκες – γεωργικά κτίσματα (Στήλη 17β)	Αναγράφεται η συνολική επιφάνεια αποθηκών - γεωργικών κτισμάτων που υπάρχουν στο γήπεδο.	
Επαγγελματικά ή ειδικά κτίρια (Στήλη 17γ)	Αναγράφεται η συνολική επιφάνεια επαγγελματικών στεγών – ειδικών κτιρίων που υπάρχουν στο γήπεδο.	
Συνολική επιφάνεια κτισμάτων που υπάρχουν στο αγροτεμάχιο (Στήλη 17)	Αναγράφεται η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων που υπάρχουν στο γήπεδο.	
Ειδικές χρήσεις γης (Στήλη 29)	Αναγράφεται η κατηγορία ειδικών χρήσεων της γης ως ακολούθως: Κωδικός 1 Γήπεδο για ελλειμενισμό αεροσκαφών δημόσιας χρήσης. 2 Γήπεδο για ελλειμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης. 3 Λωρίδες γης επί των οποίων βρίσκονται σιδηροτροχιές. 4 Γήπεδο έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας. 5 Γήπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής. 6 Γήπεδο εντός βιομηχανικής επιχειρηματικής περιοχής. 7 Γήπεδο εντός επιχειρηματικού πάρκου.	
Είδος εμπράγματου	Αναγράφεται ο κωδικός του δικαιώματος ως εξής:	



δικαιώματος (Στήλη 18)	<p>Κωδικός</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Πλήρης κυριότητα.</li> <li>2 Ψιλή κυριότητα.</li> <li>3 Επικαρπία.</li> <li>4 Δικαίωμα επιφάνειας. Πρόκειται για εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου να κατασκευάζει κτίσμα σε έδαφος κτήματος που είναι, κατά το χρόνο σύστασης του δικαιώματος, δημόσιο, κατά την έννοια του άρθρου 18 του Ν 3986/2011, και να ασκεί, τις εξουσίες που παρέχει το δικαίωμα της κυριότητας, στο κτίσμα αυτό ή σε κτίσμα ήδη κατασκευασμένο σε δημόσιο κτήμα.</li> <li>5 Πλήρης κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης.</li> <li>6 Ψιλή κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης.</li> <li>7 Επικαρπία από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης.</li> <li>8 Δικαίωμα γηπέδου, το οποίο έχει παραληφθεί πριν την σύνταξη του οριστικού παραχωρητηρίου από το δημόσιο ή τον ΟΕΚ ή ΟΤΑ ή ΝΠΔΔ.</li> <li>9 Νομή επίδικου γηπέδου.</li> <li>10 Δικαίωμα εργολάβου.</li> <li>11 Κατοχή γηπέδου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.</li> <li>12 Κατοχή γηπέδου, πλην του δημοσίου, που ανήκει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο ΑΕ» με τη συναίνεση του φορέα.</li> <li>13 Δεσμευμένο γήπεδο από ΟΤΑ για το οποίο εκκρεμεί αποζημίωση.</li> </ol> <p>Στις περιπτώσεις που ο ιδιοκτήτης έχει διαφορετικά εμπράγματα δικαιώματα στο ίδιο ακίνητο, αυτά αναγράφονται σε ξεχωριστές γραμμές.</p>
Ποσοστό συνιδιοκτησίας (Στήλη 19)	Αναγράφεται το ποσοστό συνιδιοκτησία επί τις εκατό, που αναλογεί σε γήπεδο και αυτό το ποσοστό αναγράφεται με πέντε δεκαδικά ψηφία.

Έτος γέννησης επικαρπωτή (Στήλη 20)	Ότι ισχύει για το έτος γέννησης επικαρπωτή στον πίνακα 1.
Το ακίνητο είναι ηλεκτροδοτούμενο (ΝΑΙ/ΟΧΙ) (Στήλη 21)	Ότι ισχύει για ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα στον πίνακα 1.
Αριθμός παροχής ηλεκτρικού/εργοταξιακού ρεύματος (Στήλη 22)	Γίνεται αναγραφή του αριθμού παροχής ηλεκτρικού ρεύματος (τα 9 πρώτα ψηφία του αριθμού παροχής), ή του αριθμού εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος.
Ειδική κατηγορία (Στήλη 26)	<p>Αναγράφεται αντίστοιχα:</p> <p>Κωδικός</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Γήπεδο με ολική απαγόρευση χρήσης. Ότι ισχύει στην στήλη 32 του πίνακα 1.</li> <li>2 Γήπεδο εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης. Ότι ισχύει στην στήλη 32 του πίνακα 1.</li> <li>3 Ακίνητο για το οποίο έχει διαταχθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, να αποδεσμευθεί και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη διοίκησης.</li> <li>4 Γήπεδο για το οποίο έχει ορισθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη, αποζημίωση για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοση της χωρίς να την καταβολή της αποζημίωσης.</li> </ol>
Χρήση γηπέδου (Στήλη 28)	<p>Αναγράφεται αντίστοιχα:</p> <p>Κωδικός</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Ιδιοχρησιμοποίηση. Ότι ισχύει στην στήλη 33 του πίνακα 1.</li> <li>2 Ιδιοχρησιμοποίηση αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού.</li> <li>3 Ιδιοχρησιμοποίηση για εκπλήρωση λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου.</li> <li>4 Ιδιοχρησιμοποίηση γηπέδου για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.</li> <li>5 Παραχωρημένο γήπεδο του δημοσίου με σύμβαση που έχει κυρωθεί με νόμο.</li> </ol>

	<p>6 Δωρεάν παραχωρημένο γήπεδο στο δημόσιο.</p> <p>7 Γήπεδο στο οποίο υπάρχει Πρεσβεία ή Προξενείο.</p> <p>8 Γήπεδο ξένου κράτους, στο οποίο υπάρχει ακίνητο για την εγκατάσταση πρεσβευτή ή προξένου ή διπλωματικών αντιπροσώπων.</p>
Κωδικός μεταβολής (Στήλη 24)	<p>Αναγράφεται αντίστοιχα:</p> <p>Κωδικός</p> <p>1 Για δήλωση νέου αγροτεμαχίου</p> <p>2 Για τροποποίηση στοιχείων αγροτεμαχίου</p> <p>3 Για διαγραφή αγροτεμαχίου</p>

### 3.6 Τρόπος υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων<sup>10</sup>

Η υποβολή της δήλωσης Ε9 γίνεται πλέον υποχρεωτικά με ηλεκτρονικό τρόπο μέσω του διαδικτυακού τόπου της ΓΓΠΣ [www.gsis.gr](http://www.gsis.gr). Για τα φυσικά πρόσωπα η υποβολή γίνεται ξεχωριστά από κάθε μέλος της οικογένειας για τις μεταβολές των περιουσιακών στοιχείων. Για το λόγο αυτό αν η σύζυγος υποχρεούται στην υποβολή δήλωσης Ε9 θα πρέπει να υποβληθεί με την χρήση δικών της κωδικών πρόσβασης εφόσον είναι πιστοποιημένη χρήστης του taxisnet. Στην περίπτωση που δεν είναι έχει την δυνατότητα υποβολής δήλωσης Ε9, με τους κωδικούς του συζύγου της.

Όσον αφορά τη δήλωση στοιχείων ακινήτων ανήλικων τέκνων, εφόσον από τα μηχανογραφικά τηρούμενα στοιχεία προκύπτει ποιός είναι ο υπόχρεος γονέας βάση του άρθρου 7 του ΚΦΕ, η υποβολή της δήλωσης γίνεται στο όνομα του ανήλικου τέκνου με τους κωδικούς πρόσβασης του υπόχρεου γονέα. Διαφορετικά, θα πρέπει να ακολουθείται διαδικασία πιστοποίησης νέου χρήστη στο taxisnet, για το τέκνο.

Τα ενήλικα προστατευόμενα τέκνα στην περίπτωση που δεν έχουν δικούς τους κωδικούς πρόσβασης, θα πρέπει να πιστοποιηθούν ως χρήστες στο taxisnet.

Στην περίπτωση που ο υπόχρεος έχει αποβιώσει, μετά την ενημέρωση του μητρώου του φορολογούμενου, για την δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2015 η υποβολή της γίνεται χειρόγραφα στον αρμόδιο προϊστάμενο ΔΟΥ, από όλους τους κληρονόμους ή οποιονδήποτε εξ αυτών ή από πληρεξούσιο, που έχει ειδικά εξουσιοδοτηθεί γι' αυτό, και συνοδεύεται από τα οικεία παραστατικά.

### 3.7 Παραδείγματα δήλωσης στοιχείων ακινήτων

#### Παράδειγμα 1<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Σγουρινάκης, Μιχαηλινάκης, 2014

Ο φορολογούμενος Π.Α, ηλικίας 60 ετών, είναι παντρεμένος και έχει δύο γιούς. Ο ένας ο οποίος το 2014 συμπλήρωσε το 18<sup>ο</sup> έτος της ηλικίας του και δεν σπουδάζει, και ο άλλος γιος που είναι ανήλικος. Το 2014 συνέβησαν οι εξής αλλαγές στην περιουσιακή του κατάσταση:

α) Έκανε μεταβίβαση στο γιό που είναι ενήλικος την ψιλή κυριότητα διαμερίσματος 65 τ.μ. στην Αθήνα, στην οδό Χρεμμωνίδου, πρώτου ορόφου, κατασκευής 1990, που είχε αγοράσει το 2005 και του οποίου διατήρησε την επικαρπία.

β) Μεταβίβασε στον ανήλικο γιό την ψιλή κυριότητα, ισόγειας εξοχικής κατοικίας εμβαδού 150 τ.μ., που βρίσκεται σε παραθαλάσσιο σημείο στην περιοχή του Ναυπλίου, εκτός σχεδίου πόλεως. Στην κατοικία αυτή βρίσκεται επίσης αποθήκη 20 τ.μ., χώρο στάθμευσης 6 τ.μ.. Το οικόπεδο στο οποίο είναι κτισμένη η κατοικία έχει εμβαδό 4500 τ.μ. Ο πατέρας την είχε ανεγείρει το 2002 και διατηρεί την επικαρπία.

Για την συμπλήρωση του Ε9 της 1.1.2015 θα πρέπει ο φορολογούμενος να προβεί στην εξής ενέργεια:

α) Να υποβάλλει δήλωση Ε9 στην οποία θα δηλώσει τις μεταβιβάσεις που έκανε. Γι αυτό το λόγο θα πρέπει να επιλέξει κατά την ηλεκτρονική υποβολή του Ε9 την μεταβολή για να μεταβάλλει το είδος του εμπράγματος δικαιώματος από 1-πλήρης κυριότητα σε 3-επικαρπία. Μετά την καταχώρηση των στοιχείων, το Ε9 θα εμφανίζει την παρακάτω εικόνα:

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 1:

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)							
ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Κ.Α.Ε.Κ. /Κωδ. Ακινήτου	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ					
		ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ	Τ.Κ.	Π
00132652158	123625478941284235	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ	2	ΧΡΕΜΩΝΙΔΟΥ 7	11634	X
00896314582	163548214972548963	ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	ΝΑΥΠΛΙΟΥ	ΝΑΥΠΛΙΟΥ	ΕΚΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	12345	

ΣΥΝΕΧΕΙΑ				
ΥΠΟΛΟΙΠΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ	ΠΛΗΘΟΣ ΠΡΟΣΟΨΕΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙ-	ΕΝΔΕΙΞΗ ΑΠΑΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

<sup>11</sup> Σγουρινάκης, Μιχαελινάκης, 2014

ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π		ΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩ- ΝΟΥ		
ΥΜΜΗΤΟΥ	Χ	ΕΥΤΥΧΙΔΟΥ		ΦΡΥΝΗΣ		2		1	1
								2	2

ΣΥΝΕΧΕΙΑ								
ΕΙΔΙ- ΚΩΝ ΣΥΝ- ΘΗΚΩ Ν	ΟΡΟ- ΦΟΣ	ΚΤΙΣΜΑ						
		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ ΣΚΕΥ- ΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑ- ΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗ- ΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑ- ΡΠΩΤΗ
		ΚΥΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΒΟΗΘΗ- ΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ					
	1	65			1990	3	100,00	1955
		150	33		2002	3	100,00	1955

ΣΥΝΕΧΕΙΑ							
ΟΙΚΟΠΕΔΟ					ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΗΛΕΚΤΡΟ- ΔΟΤΟΥ- ΜΕΝΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙ-ΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩ- ΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟ- ΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡ- ΠΩΤΗ			
						ΝΑΙ	2365215521
						ΝΑΙ	1485234856

## ΠΙΝΑΚΑΣ 2:

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ							
ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Κ.Α.Ε.Κ. /Κωδ. Ακινήτου	ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ					Η ΕΛΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΧΕΙ ΠΡΟΣΟΨΗ ΣΕ ΟΔΟ
		ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙ- ΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙ- ΣΜΑ	ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ή ΘΕΣΗ	Τ.Κ.	

00248961452		ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	ΝΑΥΠΛΙΟΥ	ΝΑΥΠΛΙΟΥ	ΕΚΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	12345	X
-------------	--	-----------	----------	----------	----------------	-------	---

ΣΥΝΕΧΕΙΑ									
ΑΠΟ-ΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΘΑ-ΛΑΣΣΑ (μέχρι 800μ.)	Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣ Η ΕΙΝΑΙ ΑΠΑΛ-ΛΟΤΡΙ-ΩΤΕΑ	Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΡΔΕΥ-ΟΜΕΝΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ						
			ΜΟΝΟ-ΕΤΗΣ ΚΑΛΛΙ-ΕΡΓΕΙΑ	ΠΟΛΥΕΤΗΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ		ΒΟΣΚΟ-ΤΟΠΟΣ	ΔΑΣΙΚΗ ΕΚΤΑ-ΣΗ	ΜΕΤΑΛ-ΛΕΥΤΙΚΗ Ή ΛΑΤΟ-ΜΙΚΗ	ΥΠΑΙΘΡΙΑ ΕΚΘΕΣΗ Ή ΧΩΡΟΣ ΣΤΑ-ΘΜΕΥΣΗΣ
				ΕΛΙΕΣ	ΛΟΙΠΕΣ ΔΕΝΔΡΟ-ΚΑΛΛΙΕ-ΡΓΕΙΕΣ				
60		X		4500,00					

ΣΥΝΕΧΕΙΑ								
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΚΑΙ ΕΙΝΑΙ			ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙ-ΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑ-ΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟ-ΝΤΑΙ ΣΤΟ ΑΓΡ/ΧΙΟ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙ-ΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟ-ΚΤΙΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩ-ΤΗ	ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟ-ΔΟΤΟΥΜΕΝΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙ-ΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ
ΚΑΤΟΙ-ΚΙΕΣ	ΑΠΟ-ΘΗΚΕΣ ΓΕΩΡΓΙ-ΚΑ ΚΤΙΣ-ΜΑΤΑ	ΕΠΑΓ-ΓΕΛΜΑ-ΤΙΚΑ ή ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ						
				3	100,00	1955	X	2158963145

## Παράδειγμα 2<sup>12</sup>

Φορολογούμενος απέκτησε εντός του 2014 πλήρη κυριότητα ποσοστού 50% σε οικόπεδο 800 τ.μ. στην οδό Ξανθίππης 49, στην Αθήνα. Στο οικόπεδο αυτό, όπου δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας βρίσκονται, κατάστημα 80 τ.μ. στο ισόγειο, κατοικία 80 τ.μ. στον 1<sup>ο</sup> όροφο και στον δεύτερο κατοικία 70 τ.μ. Το έτος κατασκευής του κτιρίου είναι το 1996. Μετά την καταχώρηση των στοιχείων το Ε9 θα εμφανίζει την παρακάτω εικόνα:

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)		
ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ	Κ.Α.Ε.Κ. /Κωδ. Ακινήτου	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

<sup>12</sup> Σγουρινάκης, Μιχαελινάκης, 2014

ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟ- ΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟ- ΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕ- ΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ	Τ.Κ.	Π
00132654256	123625478941284126	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ	4	ΞΑΝΘΙΠ- ΠΗΣ 40	10444	X
00896314256	163548214972544863	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ	4	ΞΑΝΘΙΠ- ΠΗΣ 40	10444	X
00896318456	163548214972548523	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ	4	ΞΑΝΘΙΠ- ΠΗΣ 40	10444	X

ΣΥΝΕΧΕΙΑ									
ΥΠΟΛΟΙΠΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ						ΠΛΗΘΟΣ ΠΡΟΣΟΨΕΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ	ΕΝΔΕΙΞΗ ΑΠΑΑ	ΚΑΤΗΓΟ- ΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π				
ΛΟΥΚΑ		ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ		ΙΑΣΟΝΟΣ		1		1	
ΛΟΥΚΑ		ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ		ΙΑΣΟΝΟΣ		1		1	
ΛΟΥΚΑ		ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ		ΙΑΣΟΝΟΣ		1		1	

ΣΥΝΕΧΕΙΑ								
ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗ- ΚΩΝ	ΟΡΟ- ΦΟΣ	ΚΤΙΣΜΑ						
		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟ- ΨΗΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣ- ΚΕΥΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑ- ΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗ- ΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑ- ΡΠΩΤΗ
		ΚΥΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΒΟΗΘΗ- ΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ					
	0	80,00		7,00	1996	1	50,00	
	1	80,00			1996	1	50,00	
	2	70,00			1996	1	50,00	

ΣΥΝΕΧΕΙΑ			
ΟΙΚΟΠΕΔΟ		ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ
		ΗΛΕΚΤΡΟ- ΔΟΤΟΥ-	

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ	ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΜΕΝΟ	ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ
700,00	7,00	1	50,00		230,00	ΝΑΙ	2365215486
						ΝΑΙ	1485238631
						ΝΑΙ	1485238314

### Παράδειγμα 3<sup>13</sup>

Φορολογούμενος απέκτησε εντός του 2014 την πλήρη κυριότητα μονοκατοικίας στην Αθήνα στην οδό Πεντέλης 7, στην οποία υπάρχει ισόγειο 180 τ.μ. και πρώτος όροφος 160 τ.μ. Το οικόπεδο είναι 450 τ.μ. Το κτίσμα έχει κριθεί διατηρητέο, έχει γίνει έκδοση της σχετικής πράξης και δημοσίευσή της στην Εφημερίδα Κυβερνήσεως αλλά δεν έχει ανακληθεί. Το έτος κατασκευής είναι το 1932.

Μετά την καταχώρηση των στοιχείων το Ε9 θα εμφανίζει την παρακάτω εικόνα:

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)							
ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Κ.Α.Ε.Κ. /Κωδ. Ακινήτου	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ					
		ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ	Τ.Κ.	Π
00132658436	123625478941283165	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ	1	ΠΕΝΤΕΛΗΣ 7	10563	Χ

ΣΥΝΕΧΕΙΑ									
ΥΠΟΛΟΙΠΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ						ΠΛΗΘΟΣ ΠΡΟΣΟΨΕΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ	ΕΝΔΕΙΞΗ ΑΠΑΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π				
ΦΙΛΕΛΛΗ-ΝΩΝ		ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ		ΝΙΚΗΣ		1		1	2

<sup>13</sup> Σγουρινάκης, Μιχαελινάκης, 2014



ΣΥΝΕΧΕΙΑ								
ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝ-ΘΗΚΩΝ	ΟΡΟ- ΦΟΣ	ΚΤΙΣΜΑ						
		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟ- ΨΗΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ- ΣΚΕΥΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑ- ΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟ- ΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑ- ΡΠΩΤΗ
		ΚΥΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΒΟΗΘΗ- ΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ					
2	1	340,00			1932	1	100,00	

ΣΥΝΕΧΕΙΑ							
ΟΙΚΟΠΕΔΟ					ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΗΛΕΚΤΡΟ- ΔΟΤΟΥ- ΜΕΝΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙ- ΚΟΥ ΡΕΥΜΑ-ΤΟΣ
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩ- ΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟ- ΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡ- ΠΩΤΗ			
450,00		1	100,00			ΝΑΙ	2365216342

#### Παράδειγμα 4<sup>ο</sup> <sup>14</sup>

Φορολογούμενος μεταβίβασε εντός του 2014 στον ενήλικο γιό του, το 100% της πλήρους κυριότητας αγροτεμαχίου με ελιές στο χωριό Χαλανδρίτσα, Πατρών 3000 τ.μ., με πρόσωση σε δημοτική οδό, που απέχει 7000 μέτρα από την θάλασσα και είναι αρδευόμενο. Στο αγροτεμάχιο υπάρχει αποθήκη 27 τ.μ. Το έτος κατασκευής της είναι το 1965.

Ο φορολογούμενος θα προχωρήσει σε διαγραφή των ακινήτων από το λογαριασμό του με την υποβολή του Ε9. Ο γιός του θα υποβάλλει Ε9 και θα δηλώσει τα ακίνητα που απέκτησε, το Ε9 θα εμφανίζει την παρακάτω εικόνα:

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 1:

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)		
ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ	Κ.Α.Ε.Κ. /Κωδ. Ακινήτου	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

<sup>14</sup> Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014

ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ	Τ.Κ.	Π
00132659631	123625478941212694	ΑΧΑΪΑΣ	ΕΡΥΜΑΝΘΟΥ	ΧΑΛΑΝΔΡΙΤΣΑΣ	ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΚΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	25008	Χ

ΣΥΝΕΧΕΙΑ									
ΥΠΟΛΟΙΠΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ						ΠΛΗΘΟΣ ΠΡΟΣΟΨΕΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ	ΕΝΔΕΙΞΗ ΑΠΑΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π				
ΑΝΩΝΥΜΟΣ		ΑΝΩΝΥΝΜΟΣ		ΑΝΩΝΥΜΟΣ		1		2	5

ΣΥΝΕΧΕΙΑ								
ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ	ΟΡΟΦΟΣ	ΚΤΙΣΜΑ						
		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ
		ΚΥΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ					
		27,00		3,00	1965	1	100,00	

ΣΥΝΕΧΕΙΑ							
ΟΙΚΟΠΕΔΟ					ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ			
						ΝΑΙ	2365212365

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2:**

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ								
ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Κ.Α.Ε.Κ. Ακινήτου	/Κωδ.	ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ				Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΧΕΙ ΠΡΟΣΟΨΗ ΣΕ ΟΔΟ	
			ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ή ΘΕΣΗ		Τ.Κ.
00132658362	123625478941296312		ΑΧΑΪΑΣ	ΕΡΥΜΑΝΘΟΥ	ΧΑΛΛΑΝΔΡΙΤΣΑΣ	ΕΚΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	25008	X

ΣΥΝΕΧΕΙΑ									
ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ (μέχρι 800μ.)	Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΤΕΑ	Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΡΔΕΥΟΜΕΝΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ						
			ΜΟΝΟΕΤΗΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ	ΠΟΛΥΕΤΗΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ		ΒΟΣΚΟΤΟΠΟΣ	ΔΑΣΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ	ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ Ή ΛΑΤΟΜΙΚΗ	ΥΠΑΙΘΡΙΑ ΕΚΘΕΣΗ Ή ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
				ΕΛΙΕΣ	ΛΟΙΠΕΣ ΔΕΝΔΡΟΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΕΣ				
		X		3000,00					

ΣΥΝΕΧΕΙΑ								
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΚΑΙ ΕΙΝΑΙ			ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΑΓΡ/ΧΙΟ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ	ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ
ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΓΕΩΡΓΙΚΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ή ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ						
	27,00		27,00	1	100,00		X	2158968631

**Παράδειγμα 5<sup>ο</sup> 15**

<sup>15</sup> <http://taxpress.gr/archives/15349>

Φορολογούμενος κατέχει την πλήρη κυριότητα μιας κατοικίας στον 5<sup>ο</sup> όροφο, 140 τ.μ., στην Αθήνα στην οδό Κιφισίας 40, η οποία έχει πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και ποσοστό 300 χιλιοστά σε οικόπεδο 600 τ.μ. Η κατοικία έχει θέση στάθμευσης 15 τ.μ. στην πλωτή της πολυκατοικίας. Οι δρόμοι που περικλείουν το τετράγωνο είναι Σεβαστουπόλεως, Κορινθίας και Αρκαδίας. Το έτος κατασκευής είναι το 1970.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)						
ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Κ.Α.Ε.Κ. /Κωδ. Ακινήτου	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				
		ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ	Τ.Κ.
00132655213	123625478941288521	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ	1	ΚΙΦΙΣΙΑΣ 40	11524

ΣΥΝΕΧΕΙΑ									
ΥΠΟΛΟΙΠΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ						ΠΛΗΘΟΣ ΠΡΟΣΟΨΕΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ	ΕΝΔΕΙΞΗ ΑΠΑΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π				
ΣΕΒ/ΛΕΩΣ	X	ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ		ΑΡΚΑΔΙΑΣ				1	1

ΣΥΝΕΧΕΙΑ								
ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ	ΟΡΟΦΟΣ	ΚΤΙΣΜΑ						
		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ
		ΚΥΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ					
	5	140	15		1970	1	100,00	

ΣΥΝΕΧΕΙΑ							
ΟΙΚΟΠΕΔΟ					ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ			
						ΝΑΙ	2365215469

### Παράδειγμα 6<sup>ο</sup> <sup>16</sup>

Φορολογούμενος έχει την πλήρη κυριότητα σε γωνιακό οικόπεδο 500 τ.μ. στην Τρίπολη, επί των οδών Πελοπίδα 12 και Κρήτης. Οι υπόλοιποι δρόμοι που περικλείουν το οικοδομικό τετράγωνο είναι Υψούντος και 25<sup>ης</sup> Μαρτίου. Στο οικόπεδο (χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας) υπάρχει, ισόγειο κατάστημα 90 τ.μ., στον 1<sup>ο</sup> όροφο κατοικία 100 τ.μ. και στον δεύτερο κατοικία 45 τ.μ. Το έτος κατασκευής του ισογείου είναι το 1963, του 1<sup>ου</sup> ορόφου το 1966 και του 2<sup>ου</sup> το 1984. Το άθροισμα του μήκους των προσόψεων της επαγγελματικής στέγης και του οικοπέδου είναι 11 μέτρα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)							
ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Κ.Α.Ε.Κ. /Κωδ. Ακινήτου	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ					
		ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ	Τ.Κ.	Π
00132652215	123625478941288432	ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΤΡΙΠΟΛΗΣ	1	ΠΕΛΟΠΙΔΑ 12	22100	X
00896314631	163548214972569314	ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΤΡΙΠΟΛΗΣ	1	ΠΕΛΟΠΙΔΑ 12	22100	X
00896314432	163548214972586321	ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΤΡΙΠΟΛΗΣ	1	ΠΕΛΟΠΙΔΑ 12	22100	X

ΣΥΝΕΧΕΙΑ				
ΥΠΟΛΟΙΠΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ	ΠΛΗΘΟΣ ΠΡΟΣΟΨΕΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ	ΕΝΔΕΙΞΗ ΑΠΑΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

<sup>16</sup> <http://taxpress.gr/archives/15349>

ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π		ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ		
ΚΡΗΤΗΣ	X	ΥΨΟΥΝΤΟΣ		25 <sup>ης</sup> ΜΑΡΤΙΟΥ		2		1	3
ΚΡΗΤΗΣ	X	ΥΨΟΥΝΤΟΣ		25 <sup>ης</sup> ΜΑΡΤΙΟΥ		2		1	1
ΚΡΗΤΗΣ	X	ΥΨΟΥΝΤΟΣ		25 <sup>ης</sup> ΜΑΡΤΙΟΥ		2		1	1

ΣΥΝΕΧΕΙΑ								
ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ	ΟΡΟΦΟΣ	ΚΤΙΣΜΑ						
		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ- ΣΚΕΥΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑ- ΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗ- ΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑ- ΡΠΩΤΗ
		ΚΥΡΙΑΙ ΧΩΡΟΙ	ΒΟΗΘΗ- ΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ					
	0	90		11	1963	1	100,00	
	1	100			1966	1	100,00	
	2	45			1984	1	100,00	

ΣΥΝΕΧΕΙΑ							
ΟΙΚΟΠΕΔΟ					ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΗΛΕΚΤΡΟ- ΔΟΤΟΥ- ΜΕΝΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙ- ΚΟΥ ΡΕΥΜΑ- ΤΟΣ
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩ- ΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟ- ΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡ- ΠΩΤΗ			
500	11	1	100		235	ΝΑΙ	2365215236
						ΝΑΙ	1485234845
						ΝΑΙ	1485238463

### Παράδειγμα 7<sup>ο</sup> <sup>17</sup>

<sup>17</sup> <http://taxpress.gr/archives/15349>

Φορολογούμενος έχει το 100% της πλήρους κυριότητας οικοπέδου 800 τ.μ. στο Αίγιο στην οδό Γεωργίου 12. Οι υπόλοιποι δρόμοι που περικλείουν το οικοδομικό τετράγωνο είναι Ιωάννου, Μιχαήλ και Γαβριήλ. Στο οικόπεδο υπάρχουν 2 ανεξάρτητες μονοκατοικίες επιφανείας 110 τ.μ. και 98 τ.μ. αντίστοιχα, χωρίς σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Το έτος έκδοσης της οικοδομικής άδειας είναι για την πρώτη μονοκατοικία το 1968 και για τη δεύτερη το 1970. Το μήκος της πρόσοψης του οικοπέδου είναι 8 μέτρα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)							
ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Κ.Α.Ε.Κ. /Κωδ. Ακινήτου	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ					
		ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ	Τ.Κ.	Π
00132652631	123625478941287432	ΑΧΑΪΑΣ	ΑΙΓΙΟΥ	1	ΓΕΩΡΓΙΟΥ 12	25100	X

ΣΥΝΕΧΕΙΑ									
ΥΠΟΛΟΙΠΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ						ΠΛΗΘΟΣ ΠΡΟΣΟΨΕΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ	ΕΝΔΕΙΞΗ ΑΠΑΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π				
ΙΩΑΝΝΟΥ		ΜΙΧΑΗΛ		ΓΑΒΡΙΗΛ		1		1	2

ΣΥΝΕΧΕΙΑ								
ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ	ΟΡΟΦΟΣ	ΚΤΙΣΜΑ						
		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ
		ΚΥΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ					
	0	208		8	1970	1	100,00	

ΣΥΝΕΧΕΙΑ							
ΟΙΚΟΠΕΔΟ					ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ			
800	8	1	100			ΝΑΙ	2365215432

### Παράδειγμα 8<sup>ο</sup> 18

Φορολογούμενος έχει το 100% της επικαρπίας αγροτεμαχίου μονοετούς καλλιέργειας στη Σαντορίνη 532,45 τ.μ., με πρόσοψη σε δημοτική οδό, που απέχει 1.150 μέτρα από τη θάλασσα και δεν είναι αρδευόμενο. Στο αγροτεμάχιο υπάρχει αποθήκη 15 τ.μ. Το έτος κατασκευής είναι το 1978 και το έτος γέννησης του επικαρπωτή είναι το 1951.

### ΠΙΝΑΚΑΣ 1:

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)							
ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Κ.Α.Ε.Κ. /Κωδ. Ακινήτου	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ					
		ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ	Τ.Κ.	Π
00132654863	123625478941284632	ΚΥΚΛΑΔΩΝ	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗΣ	ΘΗΡΑΣ	ΘΗΡΑΣ - ΑΝΩΝΥΜΟΣ	84700	X

ΣΥΝΕΧΕΙΑ				
ΥΠΟΛΟΙΠΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ	ΠΛΗΘΟΣ ΠΡΟΣΟΨΕΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ	ΕΝΔΕΙΞΗ ΑΠΑΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

<sup>18</sup> <http://taxpress.gr/archives/15349>



ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π		ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ		
ΑΝΩΝΥ-ΜΟΣ		ΑΝΩΝΥ-ΜΟΣ		ΑΝΩΝΥ-ΜΟΣ		1		1	5

ΣΥΝΕΧΕΙΑ								
ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ	ΟΡΟΦΟΣ	ΚΤΙΣΜΑ						
		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ
		ΚΥΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ					
			15		1978	3	100,00	1951

ΣΥΝΕΧΕΙΑ							
ΟΙΚΟΠΕΔΟ					ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ			
						ΝΑΙ	2365214862

## ΠΙΝΑΚΑΣ 2:

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ							
ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Κ.Α.Ε.Κ. /Κωδ. Ακινήτου	ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ					Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΧΕΙ ΠΡΟΣΟΨΗ ΣΕ ΟΔΟ
		ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ή ΘΕΣΗ	Τ.Κ.	
00248968431		ΚΥΚΛΑΔΩΝ	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗΣ	ΘΗΡΑΣ	ΘΗΡΑΣ - ΑΝΩΝΥΜΟΣ	84700	X

ΣΥΝΕΧΕΙΑ								
ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ (μέχρι 800μ.)	Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΤΕΑ	Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΡΔΕΥΟΜΕΝΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ					
			ΜΟΝΟΕΤΗΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ	ΠΟΛΥΕΤΗΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ		ΒΟΣΚΟΤΟΠΟΣ	ΔΑΣΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ	ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ Ή ΛΑΤΟΜΙΚΗ
				ΕΛΙΕΣ	ΛΟΙΠΕΣ ΔΕΝΔΡΟΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΕΣ			
			532,45					

ΣΥΝΕΧΕΙΑ								
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΚΑΙ ΕΙΝΑΙ			ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΑΓΡ/ΧΙΟ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ	ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ
ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΓΕΩΡΓΙΚΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ή ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ						
	15		15	3	100,00	1951	X	2158964862

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

### ΕΝΦΙΑ

Στο κεφάλαιο αυτό παραθέτονται τα άρθρα του Ν 4223/2013 για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, δίνονται επεξηγήσεις πάνω σε αυτά και αναφέρονται σχετικές διατάξεις.

#### 4.1 Άρθρο 1 Αντικείμενο του φόρου

1. Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του παρόντος, σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

2. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της υιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εξαιρετικά, επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής, της κατοχής, καθώς και στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από Ο.Τ. Α. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 2.

3. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο.

4. Τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετησίως είναι αυτά που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού και ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης.

5. Για τον καθορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου.

##### 4.1.1 Επεξηγήσεις άρθρου 1<sup>19</sup>

1. Ο φόρος στα ακίνητα ονομάζεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων ή συνοπτικά ΕΝΦΙΑ. Επιβλήθηκε με τον νόμο 4223/31.12.2013 (ΦΕΚ Α 287) και η εφαρμογή του άρχισε το 2014.

---

<sup>19</sup> Μελάς, 2014

2. Επιβάλλεται σε φυσικά, νομικά πρόσωπα και κάθε είδους νομικές οντότητες.
3. Αφορά όλα τα ακίνητα που έχουμε στην κατοχή μας ανεξάρτητα αν είναι κτίσματα ή εδαφικές εκτάσεις εντός ή εκτός σχεδίου.
4. Τα ακίνητα του εξωτερικού δεν επιβαρύνονται από ΕΝΦΙΑ.
5. Φορολογούνται όλα τα δικαιώματα επί των ακινήτων όπως είναι η πλήρης κυριότητα, η επικαρπία, η ψιλή κυριότητα, το διακαίωμα οίκησης.
6. Για τα ακίνητα υπολογίζονται ο κύριος και συμπληρωματικός φόρος. Ο κύριος υπολογίζεται για όλα τα ακίνητα ενώ ο συμπληρωματικός μόνο για μερικά δικαιώματα σε ακίνητα.
7. Ο φόρος υπολογίζεται κανονικά σε αυτόν που το έχει στην κατοχή του την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου κάθε χρόνου. Αν ένα ακίνητο πωληθεί στη μέση του χρόνου και ο πωλητής έχει πληρώσει τον ΕΝΦΙΑ δεν του επιστρέφεται και ο αγοραστής θα αρχίσει να πληρώνει φόρο από το επόμενο έτος.
8. Για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση το ακινήτου.

## **4.2 Άρθρο 2 Υποκείμενο του φόρου**

1. Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι κάθε πρόσωπο ή οντότητα του Άρθρου 1, ανάλογα με το δικαίωμα και το ποσοστό του, και ειδικότερα:

- α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης ή από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα ή καταδικάζεται ο δικαιοπάροχος σε δήλωση βουλήσεως.
- β) Ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης.
- γ) Ο κληρονόμος και ειδικότερα: αα) Ο εκ διαθήκης κληρονόμος, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους. ββ) Ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31 η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.
- δ) Όποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι και την 31 η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

2. Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι και:

- α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα με προσύμφωνο αγοράς, εφόσον σε αυτό προβλέπεται η κατάρτιση της εμπράγματης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο.
- β) Ο δικαιούχος ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν. Π.Δ.Δ. και για το χρονικό διάστημα πριν από τη σύνταξη οριστικού παραχωρητηρίου, εφόσον έχει παραλάβει το ακίνητο.
- γ) Ο κηδεμόνας για τα ακίνητα σχολάζουσας κληρονομιάς.
- δ) Ο εκτελεστής διαθήκης ή εκκαθαριστής κληρονομιάς για τα κληρονομιές ακίνητα.

ε) Ο μεσεγγυούχος ακινήτου.

στ) Ο σύνδικος της πτώχευσης.

ζ) Ο νομέας επίδικου ακινήτου. Αν το ακίνητο εκνικηθεί με τελεσίδικη απόφαση, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. που καταβλήθηκε δεν επιστρέφεται.

η) Ο εργολάβος, για ακίνητο το οποίο, αν και συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί δεν έχει μεταβιβαστεί από τον γηπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα είχε υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία θεώρησης από την Ελληνική Αστυνομία της οικοδομικής άδειας για την έναρξη των εργασιών ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των τεσσάρων (4) αυτών ετών από τον εργολάβο.

θ) Ο κάτοχος ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.

ι) Ο κάτοχος ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην ΕΤΑΔ ΑΕ και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α. Ε.», με τη συναίνεση των ως άνω εταιρειών και ανεξαρτήτως του τρόπου περιέλευσης σε αυτόν της κατοχής του ακινήτου.

ια) Ο Ο.Τ.Α. για ακίνητο που δεσμεύει για οποιονδήποτε λόγο και για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο εκκρεμεί η καταβολή σχετικής αποζημίωσης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομικών και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων ρυθμίζονται τα ειδικότερα θέματα εφαρμογής των διατάξεων της παρούσας περίπτωσης.

3. Ο πλήρης κύριος υποχρεούται στην καταβολή του συνολικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βαρύνει το ακίνητο κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας του.

4. Αν συστάθηκε επικαρπία, ο συνολικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βαρύνει το ακίνητο επιμερίζεται μεταξύ του ψιλού κυρίου και του επικαρπωτή ως εξής:

α) Αν ο επικαρπωτής είναι φυσικό πρόσωπο, ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα αυτό ορίζεται ως ποσοστό του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα του ακινήτου, ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή ως εξής:

(αα) Στα 8/10, αν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του.

(ββ) Στα 7/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του.

(γγ) Στα 6/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 30ό έτος της ηλικίας του.

(δδ) Στα 5/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 40ό έτος της ηλικίας του.

(εε) Στα 4/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 50ό έτος της ηλικίας του.

(στστ) Στα 3/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 60ό έτος της ηλικίας του.

(ζζ) Στα 2/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 70ό έτος της ηλικίας του.

(ηη) Στο 1/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80ό έτος της ηλικίας του.

β) Αν ο επικαρπωτής δεν είναι φυσικό πρόσωπο, ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα αυτό ορίζεται στα 8/10 του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα.

γ) Ο φόρος που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα προκύπτει αν από το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα αφαιρεθεί ο φόρος που αναλογεί στην επικαρπία.

5. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στην οίκηση και στο δικαίωμα της επιφάνειας ισούται με το φόρο που αναλογεί στην επικαρπία. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα ισούται με το φόρο που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα.

6. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στο εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα του δεύτερου εδαφίου

της παραγράφου 2 του άρθρου 1, προκύπτει σύμφωνα με το εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου του οποίου αποτελεί παρακολούθημα και κατά το ποσοστό του επί αυτού.

7. Ο κύριος φόρος που αναλογεί σε ακίνητο των περιπτώσεων θ', ι' και ια' της παραγράφου 2 του Άρθρου αυτού, ισούται με το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα, χωρίς να οφείλεται τέτοιος φόρος από τον κύριο του ακινήτου.

8. Για την εφαρμογή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από το υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α θεωρούνται αυτά τα οποία εκμισθώνονται ή παραχωρούνται καθ' οιονδήποτε τρόπο σε τρίτο. Τα ακίνητα που δεν εμπίπτουν στο προηγούμενο εδάφιο θεωρούνται ιδιοχρησιμοποιούμενα.

9. Για το συμπληρωματικό ΕΝ.Φ.Ι.Α, όπως ορίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 5, εφαρμόζονται ανάλογα τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως και 8 του παρόντος.

#### **4.2.1 Επεξηγήσεις άρθρου 2<sup>20</sup>**

1. Φόρος πληρώνεται από αυτόν που είχε στην κατοχή του ακίνητα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014 και στη συνέχεια από αυτόν που θα τα έχει στη κατοχή του την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του κάθε επόμενου έτους.

2. Κληρονομιά μπορεί να αποκτηθεί με την ύπαρξη διαθήκης ή όχι διαθήκης. Αν δεν είχε δημοσιευτεί διαθήκη μέχρι 31.12.2013, τα ακίνητα θα φορολογούνταν την 1.1.2014 στο όνομα των εξ αδιαθέτου κληρονόμων σύμφωνα με το ποσοστό που κληρονομεί ο καθένας και αν έχει δημοσιευτεί διαθήκη τα ακίνητα θα φορολογηθούν στο όνομα των κληρονόμων που ορίζονται στη διαθήκη.

3. Αν κάποιος αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, φορολογείται για το ακίνητο το επόμενο έτος, αν ο θάνατος επήλθε μέχρι την 31 Δεκεμβρίου.

4. Όταν τα ακίνητα είναι επίδικα φορολογούνται στο όνομα του φορολογούμενου από την ημέρα που εκδόθηκε η τελεσίδικη δικαστική απόφαση.

5. Όταν αποκτώνται ακίνητα με πλειστηριασμό φορολογούνται στο όνομα του φορολογούμενου, από την ημέρα σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης όταν η μεταβίβαση γίνεται με αναγκαστικό ή εκούσιο πλειστηριασμό.

6. Όταν στο συμβόλαιο υπάρχει αίρεση υποχρεωμένος για να φορολογηθεί για το ακίνητο είναι ο αγοραστής αν υπάρχει διαλυτική αίρεση και ο πωλητής αν υπάρχει αναβλητική.

7. Στην περίπτωση που υπάρχει συμβολαιογραφικό προσύμφωνο φορολογείται ο πωλητής, ανεξάρτητα με την παράδοση της χρήσης του ακινήτου στον αγοραστή με προσύμφωνο.

8. Αν το ακίνητο είναι δεσμευμένο από Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης και για μέχρι την καταβολή της αποζημίωσης, ο ΟΤΑ είναι υποχρεωμένος να πληρώσει φόρο. Ο φόρος αυτός είναι ίσος με τον φόρο της πλήρους κυριότητας.

---

<sup>20</sup> Μελάς, 2014

9. Ως ιδιοχρησιμοποιούμενα θεωρούνται τα ακίνητα που δεν νοικιάζονται ή δεν παραχωρούνται σε τρίτο με κανένα τρόπο.

10. Σε ορισμένου χρόνου επικαρπία η φορολογητέα αξία της επικαρπίας για κάθε χρόνο που διαρκεί αυτή υπολογίζεται στο 1/20 της αξίας της πλήρους κυριότητας και δεν μπορεί να ξεπεράσει τα 8/10 της πλήρους κυριότητας.

11. Αν η επικαρπία μεταβιβαστεί ισοβίως ή για αόριστο χρόνο, η φορολογητέα αξία ισούται με ποσοστό 15% της αξίας της πλήρους κυριότητας ισοδύναμης επιφάνειας οικοπέδου ή αγροτεμαχίου.

12. Στην περίπτωση πραγματικής δουλείας σε οικόπεδο ή αγροτεμάχιο, η φορολογητέα αξία ισούται με 15% της αξίας της πλήρους κυριότητας ισοδύναμης επιφάνειας οικοπέδου ή αγροτεμαχίου.

13. Στην περίπτωση αποκλειστικής χρήσης επιφάνειας σε πλωτή ή σε κοινόκτητο ακάλυπτο χώρο οικοπέδου ή αγροτεμαχίου ισούται με 15% της αξίας της πλήρους κυριότητας ισοδύναμης επιφάνειας οικοπέδου ή αγροτεμαχίου.

14. Η ψιλή κυριότητα, όσον αφορά το φόρο μεταβίβασης, δεν φορολογείται αμέσως αλλά με την συνένωση της επικαρπίας σε αυτήν. Μπορεί όμως ο φορολογούμενος με αίτηση του να ζητήσει την φορολόγηση της ψιλής κυριότητας. Ο φόρος επιβάλλεται για το ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας για το οποίο δεν είχε υπαχθεί στο φόρο ο ψιλός κύριος. Αυτός όμως που έχει την ψιλή κυριότητα πληρώνει κάθε χρόνο ένα μέρος του φόρου ακινήτων.

### **4.3 Άρθρο 3 Απαλλαγές από τον ΕΝΦΙΑ**

1. Απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ τα δικαιώματα στα ακίνητα που ανήκουν:

α) Στο Δημόσιο, στο Ταμείο της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΠΙΕΔ), στην εταιρεία των Ακινήτων του Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.) και στην εταιρεία «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.» με την επιφύλαξη της παρ. 7 του άρθρου 2.

β) Σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (ΝΠΔΔ), νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου (ΝΠΙΔ), που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, καθώς και σε ΟΤΑ και ιδιοχρησιμοποιούνται ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο. Οι ανώνυμες εταιρείες της Γενικής Κυβέρνησης, με την επιφύλαξη της προηγούμενης περίπτωσης, δεν απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ.

Σε ξένα κράτη, εφόσον η χρήση του ακινήτου αφορά την εγκατάσταση της πρεσβείας ή προξενείου του ξένου κράτους ή την εγκατάσταση προσβευτή, προξένου και λοιπών διπλωματικών αντιπροσώπων και πρακτόρων του ξένου κράτους, με τον όρο της αμοιβαιότητας.

δ) Σε ΝΠΙΔ που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και η ιδιοχρησιμοποίησή τους γίνεται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, θρησκευτικού, αθλητικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού ή παραραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.

στ) α) Σε νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες των γνωστών θρησκειών και δογμάτων κατά την παρ. 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος και η ιδιοχρησιμοποίησή τους γίνεται για την εκπλήρωση του λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου τους.

στ) β) Στις υποκείμενες στο ειδικό συνταγματικό καθεστώς Ιερές Μονές του Αγίου Όρους, κείμενα εντός ή εκτός αυτού.

ζ) Στα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στο ειδικό καθεστώς διοίκησης και διαχείρισης του Ν 3642/2008 (ΦΕΚ Α' 37) και ιδιοχρησιμοποιούνται.

2. Απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ και τα δικαιώματα στα ακίνητα για τα οποία:

α) Υφίσταται απαγόρευση αποιασδήποτε χρήσης, σύμφωνα με τον ισχύοντα Πολεοδομικό Σχεδιασμό, ιδίως ρυμοτομικό βάρος, ρυμοτομική απαλλοτρίωση, δέσμευση ακινήτου για κοινωφελή ή κοινόχρηστο σκοπό ή για λόγους προστασίας μνημείων και αρχαιοτήτων, ιδίως αρχαιολογική δέσμευση για ανασκαφές, κήρυξη αρχαιολογικού χώρου, καθώς και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, που έχει επιβληθεί από φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, αποκλειστικά κατά το μέρος για το οποίο υφίσταται η ως άνω απαγόρευση. Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ο ΕΝΦΙΑ μειώνεται κατά τοις εξήντα τοις εκατό (60%)

Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων μπορεί να καθορίζονται περιπτώσεις που υπάγονται στα προηγούμενα εδάφια.

β) Έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευση από απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή η δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει γίνει έκδοση σχετικής πράξης της Διοίκησης για την ως άνω αποδέσμευση.

γ) Έχει γίνει έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης ή οριστική διοικητική πράξη για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει γίνει η καταβολή αποζημίωσης μετά από ένα έτος από το έτος που εκδόθηκε η παραπάνω απόφαση.

Οι παραπάνω απαλλαγές ή μειώσεις από τον ΕΝΦΙΑ λαμβάνονται υπόψη για να υπολογιστεί η πλήρη αποζημίωση σχετικά με τα δικαιώματα της παρ. 2 του άρθρου 1.

3. Κάθε άλλη διάταξη, γενική ή ειδική, που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, δεν εφαρμόζεται για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακίνητης Περιουσίας, με εξαίρεση της σύμβασης παραχώρησης του Δημοσίου που έχουν κυρωθεί με νόμο μέχρι την κατάθεση στη Βουλή του σχεδίου του παρόντος νόμου, εφόσον σε αυτές είχε προβλεφθεί η πλήρης απαλλαγή από φόρους ακίνητης περιουσίας.

4. Κτίσματα μετά του αναλογούντος σε αυτά οικοπέδου, που βρίσκονται στη νήσο της Κεφαλληνίας και στους νομούς Φθιώτιδας και Φωκίδας και έχουν αποδεδειγμένα υποστεί ζημιές από τους σεισμούς του Ιανουαρίου 2014 και Αυγούστου 2013 αντίστοιχα, απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ για τα έτη 2014 και 2015. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων καθορίζονται τα δικαιολογητικά και η διαδικασία χορήγησης της απαλλαγής.

Για το έτος 2014, απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ, τα ακίνητα τα οποία βρίσκονται στη νήσο της Κεφαλληνίας. Για το έτος 2014, ακίνητα, τα οποία βρίσκονται εντός των ορίων που έχουν κηρυχθεί ως πολεοδομικά ανενεργών στην παλαιά τους θέση οικισμών Πεπονιάς, Πολύλακκου, Αξιόκαστρου, Κλήματος, Τραπεζίτσας – Πανάρετης και Πυλωρών του νομού Κοζάνης, δυνάμει του από 5.12.2002 διατάγματος (Δ' 1075), απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ, εφόσον, καθ' όλο το έτος 2013 αυτά δεν ηλεκτροδοτήθηκαν.

5. Για το έτος 2014, ο ΕΝΦΙΑ μειώνεται κατά 20% για τα δικαιώματα σε κύριους χώρους αποπερατωμένων κατοικιών, μονοκατοικιών, διαμερισμάτων και επαγγελματικών στεγών, όπως κατατάσσονται αυτοί σε κατηγορία κατά την παρ. 2 του άρθρου 32 του Ν 3842/2010 και αναφέρονται στις περιπτώσεις 3.1., 3.2., 4.2., 4.3. και 4.4. των παραγράφων 3 και 4 του ίδιου άρθρου, εφόσον ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και καθ' όλη τη διάρκεια του προηγούμενου έτους ήταν κενοί και μη ηλεκτροδοτούμενοι. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων καθορίζεται η διαδικασία χορήγησης της μείωσης και οι αναγκαίες λεπτομέρειες για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.



### 4.3.1 Επεξηγήσεις άρθρου 3<sup>21</sup>

1. Τα ακίνητα του δημοσίου απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ. Επίσης απαλλαγή υπάρχει για τα ακίνητα του ΤΑΙΠΕΔ, την εταιρία Παράκτιο Αττικό Μέτωπο ΑΕ και την εταιρεία ακινήτων του δημοσίου ΕΤΑΔ. Εξάιρεση απαλλαγής υπάρχει σε ακίνητα του δημοσίου που τα κατέχει τρίτος χωρίς την συναίνεση του, ο κάτοχος ακινήτου που ανήκει στην ΕΤΑΔ ή το Αττικό Παράκτιο Μέτωπο ΑΕ.

2. Απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης και τα Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου που ανήκουν στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης και τα ακίνητα που κατέχουν, τα ιδιοχρησιμοποιούν ή τα παραχωρούν δωρεάν στο δημόσιο. Οι ανώνυμες εταιρείες που ανήκουν στην Γενική Κυβέρνηση δεν απαλλάσσονται από τον φόρο.

3. Απαλλάσσονται από τον φόρο τα ακίνητα που ανήκουν στις μονές του Αγίου Όρους. Επίσης απαλλάσσονται από το φόρο τα ακίνητα που ανήκουν σε νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες γνωστών θρησκειών και δογμάτων και ιδιοχρησιμοποιούνται. Όπως και τα ακίνητα που ανήκουν στα Βακούφια της Μουσουλμανικής μειονότητας της Δυτικής Θράκης και ιδιοχρησιμοποιούνται.

4. Απαλλάσσονται από τον φόρο τα ακίνητα που ανήκουν σε ξένα κράτη όταν χρησιμοποιούνται για την πρεσβεία ή το προξενείο τους.

5. Απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ τα νομικά πρόσωπα που δεν είναι φορείς της Γενικής Κυβέρνησης τα Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που έχουν ακίνητα και τα ιδιοχρησιμοποιούν για θρησκευτικούς, εκπαιδευτικούς κ.λπ. σκοπούς. Απαλλαγή υπάρχει και για τα πρόσωπα που παραχωρούν δωρεάν ακίνητα στο δημόσιο.

6. Τα ακίνητα για τα οποία υπάρχει απαγόρευση χρήσης όπως για λόγους προστασίας αρχαίων, δέσμευση για κοινωφελή σκοπό κ.λπ. απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ. Στην περίπτωση της μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εκτός σχεδίου, υπάρχει μείωση του φόρου κατά 30%, ενώ για εντός σχεδίου η μείωση είναι κατά 60%.

7. Στην περίπτωση της δικαστικής απόφασης για αποδέσμευση από απαλλοτρίωση και δεν έχει εκδοθεί η πράξη της διοίκησης για αποδέσμευση, τα ακίνητα απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ. Το ίδιο συμβαίνει και για τα ακίνητα που υπάρχει δικαστική απόφαση αποζημίωσης για απαλλοτρίωση ή δέσμευση κάθε είδους που δεν έχει πληρωθεί η αποζημίωση μετά από ένα χρόνο από το έτος της απόφασης.

8. Απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ του 2014 και 2015, τα κτίρια αλλά και τα οικοπέδα που αναλογούν σε αυτά τα οποία βρίσκονται στην Κεφαλονιά, τη Φθιώτιδα ή τη Φωκίδα και έχουν πάθει αποδεδειγμένα ζημιές από τους σεισμούς του Ιανουαρίου του 2014 και του Αυγούστου του 2013.

9. Η μείωση του ΕΝΦΙΑ μπορεί να γίνει κατά 20% σε κατοικίες, μονοκατοικίες, διαμερίσματα και επαγγελματικές στέγες που έχουν κάποιες προϋποθέσεις. Οι προϋποθέσεις αυτές είναι: τα κτίσματα να είναι κενά και να μην ηλεκτροδοτήθηκαν, το προηγούμενο έτος.

---

<sup>21</sup> Μελάς, 2014

Άλλες προϋποθέσεις είναι τα κτίσματα να είναι αποπερατωμένα και να ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι της Ελλάδος. Επίσης αν δεν είχαν ηλεκτροδοτηθεί στο παρελθόν τότε δεν έχουν την μείωση του 20%.

10. Για τα ημιτελή κτίσματα που υπάρχουν όλες οι υπόλοιπες προϋποθέσεις, δεν μπορεί να γίνει μείωση 20%. Εφαρμόζεται όμως ο συντελεστής φόρου 0,4 για τα ημιτελή κτίσματα.

11. Αν ισχύουν οι παραπάνω προϋποθέσεις και τα ακίνητα ανήκουν σε φορολογούμενους στο εξωτερικό δεν μπορεί να γίνει η μείωση 20%.

12. Η μείωση 20% των πιο πάνω ακινήτων ισχύει μόνο για τους κύριους χώρους και γίνεται και στον κύριο και στον συμπληρωματικό φόρο.

13. Οποιαδήποτε διάταξη γενική ή ειδική που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη δεν εφαρμόζονται στον ΕΝΦΙΑ. Εξαιρέση αποτελούν κάποιες απαλλαγές σε συμβάσεις του δημοσίου.

#### **4.4 Άρθρο 4 Υπολογισμός του κύριου φόρου**

##### **A. Υπολογισμός του κύριου φόρου για τα κτίσματα**

1. Ο υπολογισμός του κύριου φόρου που αναλογεί στα δικαιώματα επί των κτισμάτων γίνεται με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσόψεων του κτίσματος.

Ειδικότερα:

α) Η γεωγραφική θέση του κτίσματος προσδιορίζει την τιμή ζώνης, στην οποία υπάγεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν 1249/1982 (ΦΕΚ Α'43) και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών που η εκδοσή της γίνεται κατ' εξουσιοδότηση του. Ανάλογα με την τιμή ζώνης που ισχύει την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, κατατάσσεται το κτίσμα σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη.

β) Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα.

γ) Προκειμένου για ειδικά κτίρια, η απομείωση της επιφάνειας γίνεται με την εφαρμογή του Συντελεστή Απομείωσης Επιφάνειας. Ως ειδικά κτίρια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου νοούνται τα κτίσματα των περ. δ', ε', στ', ζ', η' και θ' της παρ. 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 1129485/479/3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 1152), με τις προϋποθέσεις που ορίζονται σε αυτή.

δ) Η χρήση των χώρων του κτίσματος διακρίνεται σε κύρια και βοηθητική. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ορίζεται η διάκριση των χώρων σε κύρια και βοηθητική σχετικά με την επιβολή του ΕΝΦΙΑ και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου.

ε) Η παλαιότητα του κτίσματος προκύπτει από την διαφορά μεταξύ του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης της νεότερης οικοδομικής άδειας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, ως το έτος έκδοσης της λαμβάνεται το έτος κατασκευής που προκύπτει από δημόσιο έγγραφο. Ως έτος έκδοσης λαμβάνεται το έτος κατά το οποίο δηλώθηκε το κτίσμα με την υποβολή προς τη Φορολογική Διοίκηση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων αν το έτος κατασκευής δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο.

2. Για να υπολογιστεί ο κύριος φόρος, με βάση τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, καθορίζονται συντελεστές ως εξής:

α) Βασικός φόρος (ΒΦ) ανά φορολογική ζώνη (ΦΖ), όπως αυτή αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Τιμή Ζώνης (€μ <sup>2</sup> )	ΦΖ	Βασικός Φόρος (ΒΦ)
0 - 500	1	2,00
501 – 750	2	2,80
751 – 1000	3	2,90
1001 – 1500	4	3,70
1501 – 2000	5	4,50
2001 – 2500	6	6,00
2501 – 3000	7	7,60
3001 – 3500	8	9,20
3501 – 4000	9	9,50
4001 – 4500	10	11,10
4501 – 5000	11	11,30
5001+	12	13,00

Τα κτίσματα που βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού αλλά και τα ειδικά κτίρια της υποπαραγράφου γ' της παρ. 1 του παρόντος άρθρου στα οποία δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, εντάσσονται στην κατώτατη τιμή ζώνης της Δημοτικής Ενότητας στην οποία βρίσκονται. Αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στη Δημοτική Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης του οικείου Δήμου και, αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στο Δήμο, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή της οικείας Περιφέρειας.

β) Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (ΣΠΚ), σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Παλαιότητα	Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (ΣΠΚ)
26 έτη και άνω	1,00
20 έως και 25 έτη	1,05
15 έως και 19 έτη	1,10
10 έως και 14 έτη	1,15
5 έως και 9 έτη	1,20
Μέχρι και 4 έτη	1,25

Για τα κτίρια που ανεγέρθηκαν πριν το 1930 εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,8 ενώ για τα κτίρια με παλαιότητα άνω των εκατό ετών εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,6.

γ) Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (ΣΑΕ) κτίσματος, που αφορά κύριους χώρους ειδικών κτιρίων, ο οποίος εφαρμόζεται ανά κλιμάκιο επιφάνειας στο οποίο αντιστοιχεί, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Κλιμάκιο επιφάνειας (μ <sup>2</sup> )	Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (ΣΑΕ)
0 -500	1,00
500,01 – 1500	0,80
1500,01 – 3000	0,75
3000,01 – 5000	0,65
5000,01 – 10000	0,55
10000,01 – 25000	0,45
25000,01 – 50000	0,35
50000,01 και άνω	0,25

δ) Συντελεστής Ορόφου (ΣΟ), ο οποίος εφαρμόζεται για τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το κτίσμα, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Όροφος	Συντελεστής Ορόφου (ΣΟ)
Υπόγειο	0,98
Ισόγειο και 1 <sup>ος</sup>	1,00
2 <sup>ος</sup> και 3 <sup>ος</sup>	1,01
4 <sup>ος</sup> και 5 <sup>ος</sup>	1,02
6 <sup>ος</sup> και άνω	1,03

Σε περίπτωση που το κτίσμα εκτείνεται σε περισσότερους από ένα ορόφους, ως συντελεστής ορόφου λαμβάνεται εκείνος του ψηλότερου ορόφου.

Ο συντελεστής αυτός δεν εφαρμόζεται στα ειδικά κτίρια και τις μονο κατοικίες.

ε) Για μονοκατοικία, εφαρμόζεται Συντελεστής Μονοκατοικίας (ΣΜ), ο οποίος ορίζεται σε 1,02.

στ) Συντελεστής Πρόσοψης (ΣΠ), ο οποίος ορίζεται σε 1 για μηδενικό αριθμό προσόψεων, σε 1,01 για κτίρια με μία πρόσοψη και σε 1,02 για κτίρια με δύο ή περισσότερες προσόψεις. Ο συντελεστής πρόσοψης δεν εφαρμόζεται στους βοηθητικούς χώρους και στα ειδικά κτίρια.

ζ) Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων (ΣΒΧ), ο οποίος ορίζεται σε 0,1.

η) Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων (ΣΗΚ), ο οποίος ορίζεται σε 0,4 και εφαρμόζεται στα ημιτελή κτίσματα, ανεξαρτήτως σταδίου κατασκευής, που: α) δεν είχαν ηλεκτροδοτηθεί ποτέ και είναι κενά ή β) ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ηλεκτρικό ρεύμα, δεν είχαν ποτέ άλλη παροχή ρεύματος πλην της εργοταξιακής και είναι κενά.

θ) Συντελεστής Ειδικών Κτιρίων (ΣΕΚ), ο οποίος ορίζεται σε 0,5. Ο συντελεστής Ειδικών Κτιρίων δεν εφαρμόζεται όταν χρησιμοποιείται ο συντελεστής βοηθητικών χώρων. Για τα ειδικά κτίρια αγροτικής χρήσης, ο συντελεστής ειδικών κτιρίων και ο συντελεστής βοηθητικών χώρων ορίζονται σε μηδέν.

3. α. Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα επί των κτισμάτων, εκτός από τα ειδικά κτίρια, ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φορου, του συντελεστή φόρου ή μονοκατοικίας, του συντελεστή πρόσοψης, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής:

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (μ}^2\text{)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΟ}$$

$$\text{ή } \text{ΣΜ} \times \text{ΣΠ} \times \text{ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται)} \times \text{ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)}$$

β. Όσον αφορά τα ειδικά κτίρια της παραγράφου 1γ του παρόντος άρθρου, ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή ειδικών κτιρίων, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή απομείωσης επιφάνειας, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση ως εξής:

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (μ}^2\text{)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΕΚ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΑΕ} \times \text{ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται)} \\ \times \text{ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)}$$

B. Υπολογισμός κύριου φόρου για οικόπεδα και γήπεδα.

Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των γηπέδων εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικόπεδα) ή των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (γήπεδα) υπολογίζεται σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους.

1. Ειδικότερα για τα οικόπεδα:

α) Το οικόπεδο εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και ο συντελεστής φόρου προσδιορίζεται με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Μοναδιαία αξία (€μ <sup>2</sup> )	ΦΖ	Συντελεστής φόρου (€μ <sup>2</sup> )
0,01 – 2,00	01	0,003
2,01 – 4,00	02	0,006
4,01 – 6,00	03	0,010
6,01 – 10,00	04	0,015
10,01 – 14,00	05	0,023
14,01 – 20,00	06	0,030
20,01 – 50,00	07	0,060
50,01 – 75,00	08	0,120
75,01 – 100,00	09	0,150
100,01 – 150,00	10	0,200
150,01 – 200,00	11	0,300
200,01 – 300,00	12	0,450
300,01 – 400,00	13	0,600
400,01 – 500,00	14	0,800
500,01 – 600,00	15	1,000
600,01 – 700,00	16	1,300
700,01 – 800,00	17	1,500
800,01 – 900,00	18	1,700
900,01 – 1000,00	19	1,900
1000,01 – 1500,00	20	2,500
1500,01 – 2000,00	21	3,000
2000,01 – 3000,00	22	4,000
3000,01 – 4000,00	23	6,000
4000,01 – 5000,00	24	7,500
5000,01	25	9,000

β) Η μοναδιαία αξία του οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο είναι ο λόγος της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου προς τη συνολική του επιφάνεια.

Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, που δεν ισχύουν οι αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, που η έκδοση τους γίνεται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του Ν 1249/1982 (Α' 43), η μοναδιαία αξία του οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο, δεν μπορεί να είναι ανώτερη της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία ελήφθη υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων έτους 2013.

γ) Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου ισούται με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου, της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή πρόσοψης και της επιφάνειας του οικοπέδου. Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, εφαρμόζονται τα εξής:

αα) Ο συντελεστής οικοπέδου (ΣΟικ), η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, καθώς και ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ), για τον υπολογισμό της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, λαμβάνονται όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του Ν 1249/1982, ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει για τα ακίνητα είναι διαφορετικός σπο το ΣΑΟ. Αν το οικόπεδο είναι δεσμευμένο για κοινωφελή χρήση, ο ΣΑΟ είναι ίσος με το συντελεστή δόμησης του Οικοδομικού Τετραγώνου, όπως έχει καθοριστεί με προεδρικό διάταγμα.

ββ) Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις που προβλέπονται στο προηγούμενο εδάφιο, συντελεστής οικοπέδου (ΣΟικ), συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ), λαμβάνονται οι χαμηλότεροι (ΣΟικ), λαμβάνονται οι χαμηλότεροι ΣΟικ, συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και ΣΑΟ της ζώνης με τη χαμηλότερη τιμή ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας, όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που η εκδοσή τους γίνεται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του Ν 1249/1982. Αν δεν έχουν καθοριστεί και τέτοιοι συντελεστές στη Δημοτική Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές του οικείου Δήμου και αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στο Δήμο, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφερειακής Ενότητας και αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στην Περιφερειακή Ενότητα, λαμβάνονται αυτές της οικείας Περιφέρειας.

γγ) Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται Συντελεστής Πρόσοψης (ΣΠ), ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε μια μόνο οδό, 1,08 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερες οδούς ή σε οδό και πλατεία και 0,80, αν δεν υπάρχει πρόσοψη σε οδό.

δ) Οικόπεδα, τα οποία είναι επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών, με εξαίρεση τις επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης ή λωρίδες γης, στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές ή οικόπεδα έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ή βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιων Ακινήτων του Ν 3986/2011 (Α' 152) ή εντός σχεδίου ολοκληρωμένης ανάπτυξης του Ν 4062/2012 (Α' 70) και στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις μόνο μέχρι τη μεταβίβαση τους από το φορέα της επένδυσης προς τρίτους, ή βρίσκονται εντός των ορίων των περιοχών που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν 4458/1965 (Α' 33) (Βιομηχανικές Περιοχές), των άρθρων 1 και 29 του Ν 2545/1997 (Α' 524) (Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές) και του άρθρου 41 του Ν 3982/2011 (Α' 143) (Επιχειρηματικά Πάρκα), εντάσσονται στην πρώτη φορολογική ζώνη.

ε) Αν στο οικόπεδο υπάρχει κτίσμα, ο κύριος φόρος που επιβάλλεται στην επιφάνεια του οικοπέδου ισούται με το υπόλοιπο της συνολικής επιφάνειας αφού αφαιρεθεί η επιφάνεια του οικοπέδου, η οποία αναλογεί στο συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου, με βάση τη δόμηση η οποία έχει πραγματοποιηθεί στο οικόπεδο, ως εξής:

Επιφάνεια οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ όταν υπάρχει κτίσμα = συνολική επιφάνεια οικοπέδου – επιφάνεια οικοπέδου που αναλογεί στο ΣΑΟ με βάση τη δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί

Για το Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ) που εφαρμόζεται ισχύουν όσα ορίζονται στην περίπτωση γ' (αα) της παραγράφου 1, με εξαίρεση την περίπτωση που το κτίσμα έχει ηλικία εκατό ετών και άνω, καθώς και την περίπτωση που στο οικόπεδο υπάρχει κτίριο, που έχει κηρυχθεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο ή έργο τέχνης οπότε θεωρείται ότι ο ΣΑΟ έχει εξαντληθεί.

στ) Ο κύριος φόρος ισούται με με το γινόμενο της επιφάνειας και του συντελεστή φόρου ως εξής:

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια οικοπέδου (μ}^2\text{)} \times \text{ΣΦ}$$

2. Ειδικότερα, για τα γήπεδα, ο κύριος φόρος προκύπτει από το Βασικό Συντελεστή Φορολογίας που καθορίζεται σε 0,001 του ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (1 ευρώ ανά στρέμμα) με την εφαρμογή των συντελεστών θέσης, χρήσης, άρδευσης, απαλλοτριώσης και του συντελεστή υπαρξης κατοικίας, κατά περίπτωση, ως εξής:

α) Συντελεστής Θέσης (ΣΘ), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με την θέση που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το γήπεδο, σύμφωνα με το παρακάτω πίνακα:

Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) (€μ <sup>2</sup> )	Συντελεστής Θέσης (ΣΘ)
0,1 – 0,49	1,0
0,5 – 0,99	1,1
1 – 1,99	1,2
2 – 2,99	1,3
3 – 4,99	1,5
5 – 6,99	1,7
7 – 9,99	2,0
10 – 14,99	2,3
15 – 19,99	2,5
20 +	3,0

Η ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) λαμβάνεται όπως ορίζεται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που η εκδοσή τους γίνεται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41Α του Ν 1249/1982.

β) Συντελεστής Χρήσης (ΣΧ), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη χρήση του γηπέδου, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Χρήση γηπέδου	Συντελεστής Χρήσης (ΣΧ)
Δάσος ή δασική έκταση	0,1
Βοσκότοπος/Χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις	0,5
Καλλιέργειες (μονοετείς ή δένδροκαλλιέργειες)	
Αγροανάπαυση καλλιεργήσιμων εκτάσεων	2,0
Μεταλλείο – Λατομείο	5,0
Υπαίθρια Έκθεση/Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και αναψυχής	8,0

γ) Συντελεστής Άρδευσης (ΣΑρ), ο οποίος ορίζεται σε 1,1.

δ) Συντελεστής Απαλλοτρίωσης, (ΣΑπ), ο οποίος ορίζεται σε 0,75.

ε) Συντελεστής Κατοικίας (ΣΚ), ο οποίος ορίζεται ίσος με 5, αν υπάρχει κατοικία εντός του γηπέδου.

Αν ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα, κατά τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ΚΦΕ, Ν 4172/2013, Α' 167), τέκνα της οικογένειάς του, δεν έχουν εμπράγματα δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1 σε άλλη κατοικία, σύμφωνα με τη δήλωση στοιχείων ακινήτων και τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, και η κατοικία που υπάρχει στο γήπεδο έχει επιφάνεια κύριων χώρων μικρότερη των εκατό πενήντα τετραγωνικών μέτρων, ο συντελεστής κατοικίας δεν εφαρμόζεται.

Ο συντελεστής κατοικίας εφαρμόζεται στη συνολική επιφάνεια του γηπέδου, χωρίς να αφαιρείται η επιφάνεια του κτίσματος. Αν το γήπεδο έχει επιφάνεια άνω των δέκα χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων, ο συντελεστής κατοικίας εφαρμόζεται μέχρι και τις δέκα χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα.

ζ) Ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου, του βασικού συντελεστή φορολογίας, του συντελεστή θέσης, του συντελεστή χρήσης, του συντελεστή άρδευσης, του συντελεστή απαλλοτρίωσης, και του συντελεστή κατοικίας, όπως προβλέπεται ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια γηπέδου (μ<sup>2</sup>) ΒΣΦ × ΣΘ × ΣΧ × ΣΑρ × ΣΑπ (όπου εφαρμόζεται) × ΣΚ (όπου εφαρμόζεται)

η) Ειδικά, για γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, τα οποία χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τον ελλιμενισμό αερσκαφών, με εξαίρεση τις επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό ιδιωτικής χρήσης, ή λωρίδες γης, στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές ή οικόπεδα έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ή βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιων Ακινήτων του Ν 3986/2011 ή εντός σχεδίου ολοκληρωμένης ανάπτυξης του Ν 4062/2012, και στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις μόνο μέχρι τη μεταβίβαση τους από το φορέα της επένδυσης προς τρίτους, ή βρίσκονται εντός των ορίων των περιοχών που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν 4458/1965 (Βιομηχανικές Περιοχές), των άρθρων 1 και 29 του Ν 2545/1997 (Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές) και του άρθρου 41 του Ν 3982/2011 (Επιχειρηματικά Πάρκα), ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου επί το βασικό συντελεστή φορολογίας του πρώτου εδαφίου της παρούσας παραγράφου.

#### 4.4.1 Επεξηγήσεις άρθρου 4<sup>22</sup>

1. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα ακίνητα που είναι κτίσματα υπολογίζεται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- 1) την γεωγραφική θέση
- 2) την επιφάνεια
- 3) την χρήση που γίνεται στο ακίνητο
- 4) την παλαιότητα του
- 5) τον όροφο που βρίσκεται το ακίνητο
- 6) τον αριθμό των προσόψεων που έχει

2. Η τιμή ζώνης του ακινήτου προσδιορίζεται με βάση την γεωγραφική θέση του. Οι τιμές ζώνης προσδιορίζονται με βάση πίνακες που έχουν καταρτιστεί από το Υπουργείο Οικονομικών. Ανάλογα με την τιμή ζώνης το ακίνητο κατατάσσεται στην αντίστοιχη φορολογική ζώνη.

3. Ειδικά κτίρια τα οποία για τον υπολογισμό του φόρου η επιφάνεια τους μειώνεται σύμφωνα με τον νόμο (απόφαση 1129485/1996) είναι:

- α) οι σταθμοί αυτοκινήτων βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων
- β) γεωργικών και κτηνοτροφικών κτιρίων – αποθηκών
- γ) ξενοδοχείων και γενικά τουριστικών εγκαταστάσεων νοσηλευτηρίων και ευαγών ιδρυμάτων
- δ) εκπαιδευτηρίων
- ε) αθλητικών εγκαταστάσεων και
- στ) κτιρίων που δεν υπάγονται στις προηγούμενες κατηγορίες

Η μείωση επιφάνειας δεν ισχύει για:

- 1) κτίρια κατοικίας
- 2) κτίρια μονοκατοικίας
- 3) κτίρια γραφείων – καταστημάτων

4. Η χρήση των χώρων του κτίσματος διακρίνεται σε κύρια χρήση και βοηθητική.

---

<sup>22</sup> Μελάς, 2014



5. Η παλαιότητα του κτίσματος είναι η διαφορά του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης οικοδομικής άδειας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια ως έτος κατασκευής λαμβάνεται υπόψη το έτος που προκύπτει από οποιοδήποτε δημόσιο έγγραφο. Αν δεν υπάρχει ούτε δημόσιο έγγραφο θεωρείται το έτος που δηλώθηκε στην δήλωση ακινήτων.

6. Οι συντελεστές κύριου φόρου είναι:

- 1) Βασικός φόρος ανά φορολογική ζώνη
- 2) Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος
- 3) Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας
- 4) Συντελεστής Ορόφου
- 5) Συντελεστής Μονοκατοικίας
- 6) Συντελεστής Πρόσοψης
- 7) Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων
- 8) Συντελεστής ημιτελών κτισμάτων
- 9) Συντελεστής ειδικών κτιρίων

#### **4.5 Άρθρο 5 Υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου**

1. Στην αξία των δικαιωμάτων της παρ. 2 του άρθρου 1 επιβάλλεται συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ, ο οποίος υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Η αξία των δικαιωμάτων αυτών υπολογίζεται κατά τα ποσοστά που προκύπτουν από την ανάλογη εφαρμογή των παρ. 3 έως 7 του άρθρου 2.

2. Για κάθε φυσικό πρόσωπο η επιβολή και ο υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου γίνεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων της παρ. 2 του άρθρου 1, σύμφωνα με τα κλιμάκια και τους συντελεστές του παρακάτω πίνακα:

ΚΛΙΜΑΚΙΟ (€)	Συντελεστής
0,01 – 300.000	0,0%
300.000,01 – 400.000	0,1%
400.000,01 – 500.000	0,2%
500.000,01 – 600.000	0,3%
600.000,01 – 700.000	0,6%
700.000,01 – 800.000	0,7%
800.000,01 – 900.000	0,8%
900.000,01 – 1.000.000	0,9%
Υπερβάλλον	1,0%

Στη συνολική αξία των δικαιωμάτων της παρ. 2 του άρθρου 1 κατά το προηγούμενο εδάφιο δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού σύμφωνα με την παρ. Β.2 του παρόντος. Στην συνολική αξία του πρώτου εδαφίου δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των κτιρίων που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό (100) ετών και τα οποία, έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή ως έργα τέχνης, καθώς και τυχόν αναλογούντων σε αυτά ποσοστών των επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

3. Για κάθε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, η επιβολή και ο υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου γίνεται στην συνολική αξία των δικαιωμάτων της παρ. 2 του

άρθρου 1 και ισούται με το πέντε τοις χιλίοις. Στην, κατά το προηγούμενο εδάφιο, συνολική αξία δεν συμπεριλαμβάνεται, για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ:

α) η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων που απαλλάσσονται και κατά το μέρος της οριζόμενης απαλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του παρόντος,

β) η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των περιπτώσεων δ΄ της παρ. Β.1 και η΄ της παρ. Β.2 του άρθρου 4 του παρόντος,

γ) η αξία των δικαιωμάτων σε κτίσματα της παραγράφου Α.1 του άρθρου 4 του παρόντος, καθώς και σε οικοπέδα και γήπεδα των παραγράφων Β.1 και Β.2, εφόσον αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών. Τα αναφερόμενα στο προηγούμενο εδάφιο εφαρμόζονται και για τα ξενοδοχειακά κτίρια του άρθρου 8 της υπ' αριθμόν 11294885/479/Γ0013 Πολ./1996 (Β΄ 1152) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, που ιδιοχρησιμοποιούν ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, οι οποίες λειτουργούν ως ατομικές επιχειρήσεις. Ειδικά, για τα ΝΠΔΔ και τα ΝΠΙΔ μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, όπως ορίζονται στις περιπτώσεις β΄, δ΄, ε΄, στ΄ και ζ΄ του άρθρου 3 του παρόντος και τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) του Ν 2778/1999, ο συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ ισούται με δύο και μισό τοις χιλίοις επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων της παρ. 2 του άρθρου 1 για τα ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούν.

4. Κατά τα λοιπά, για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 32 του Ν 3842/2010, όπως ισχύει κάθε φορά.

Αν το οικοπέδο βρίσκεται σε μία περιοχή, όπου δεν ισχύουν οι αποφάσεις του Υπουργίου Οικονομικών, που η εκδοσή τους γίνεται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του Ν 1249/1982, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας αυτού, το γινόμενο της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου και του συντελεστή οικοπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 1, δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία εληφθη υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων έτους 2013.

#### **4.5.1 Σχετική διάταξη με το άρθρο 5**

**Ø Ν 3842/2010 Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ Α΄ 58/23.4.2010)**

#### **Άρθρο 32 Προσδιορισμός αξίας ακινήτων φυσικών προσώπων**

1. Ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπράγματων σε αυτά δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων, νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων ορίζεται το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, που καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του Ν 1249/1982, όπως ισχύει, όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, επί τους συντελεστές αυξομείωσης, όπως καθορίζονται κατωτέρω ανά είδος ακινήτου ή κτηρίου.

Ως Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ), για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, λαμβάνεται ο ΣΑΟ που περιλαμβάνεται στις αποφάσεις προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτων (μικρότερος ή μεγαλύτερος), ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει στην περιοχή είναι διαφορετικός.

Για τα έτη 2012 και 2013 και εφεξής λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης, όπως είχαν αναπροσαρμοσθεί κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις 41 και 41 Α του Ν 1249/1982 και ίσχυαν κατά την 31.12.2008, καθώς και οι τιμές εκκίνησης

και οι συντελεστές αυξομείωσης όπως αναπροσαρμόστηκαν μετά την 31.12.2008 σε εκτέλεση ακυρωτικής αποφάσεως του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία ακύρωσε τιμές εκκίνησης και συντελεστές αυξομείωσης που είχαν αναπροσαρμοστεί μέχρι 31.12.2008. Αν έχει βεβαιωθεί φόρος με βάση τιμές εκκίνησης και συντελεστές αυξομείωσης διαφορετικούς από αυτούς που ορίζονται στο προηγούμενο εδάφιο, διενεργείται νέα εκκαθάριση του φόρου από τη φορολογική διοίκηση και σε περίπτωση θεμελίωσης σχετικής αξίωσης, φόρος δεν μπορεί να επιστραφεί παρά μόνο να συμψηφιστεί με μελλοντικές οφειλές των υπόχρεων από το φόρο ακίνητης περιουσίας και τον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων. Οι διατάξεις των δύο προηγούμενων εδαφίων δεν εφαρμόζονται για ακίνητα περιοχών που εντάχθηκαν στο σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού για πρώτη φορά μετά την 31.12.2008.

Αν το οικοπέδο είναι δεσμευμένο για κοινωφελή χρήση ο Σ. Α. Ο. είναι ίσος με το συντελεστή δόμησης του οικοδομικού τετραγώνου, όπως έχει καθοριστεί με προεδρικό διάταγμα.

Αν το οικοπέδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις που προβλέπονται στην προηγούμενη περίπτωση, συντελεστής οικοπέδου (Σ.Οικ.), συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), λαμβάνονται οι κατώτεροι αντίστοιχοι συντελεστές Σ.Οικ., συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και Σ. Α.Ο. της ζώνης με τη χαμηλότερη τιμή ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας, όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του Ν 1249/1982. Αν δεν έχουν καθοριστεί τέτοιες ζώνες και τέτοιοι συντελεστές στη Δημοτική Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές του οικείου Δήμου, και, αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στο Δήμο, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφερειακής Ενότητας και, αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στην Περιφερειακή Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφέρειας.

Για τις περιοχές δήμων ή κοινοτήτων όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία των οικοπέδων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, με βάση την κατώτερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο οικοπέδου του δήμου ή της κοινότητας, όπως προκύπτει σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του ΑΝ 1521/1950, όπως ισχύει. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται, για τις περιοχές που εντάσσονται στο σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων για πρώτη φορά, οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδου, καθώς και κάθε άλλο θέμα για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων για τη φορολογία ακίνητης περιουσίας.

Για την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων εδαφίων ως δήμοι και κοινότητες νοούνται οι δήμοι και κοινότητες του Ν 2539/1997 (ΦΕΚ 244 Α').

2. Ο εντοπισμός, η κατάταξη ακινήτου σε κατηγορία, καθώς και οι ορισμοί των συντελεστών αυξομείωσης λαμβάνονται κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του Ν 1249/1982, όπως ισχύουν, και από τις υπουργικές αποφάσεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση των εν λόγω άρθρων, εκτός αν από τις διατάξεις του παρόντος νόμου ορίζεται άλλως.

3. Για τα ακίνητα εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν 1249/1982, όπως ισχύει, η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται ανά κατηγορία ως εξής:

3.1 Η φορολογητέα αξία κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί την επιφάνεια της κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος, το συντελεστή πρόσοψης, το συντελεστή ορόφου, το συντελεστή επιφάνειας,

το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους του εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην κατοικία ή μονοκατοικία ή διαμέρισμα δηλώνεται και οικοπέδο, η αξία του ακινήτου προσαυξάνεται και με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου.

3.1.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, 1,05 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία και 0,80 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο.

3.1.2 Ανάλογα με τον όροφο που βρίσκεται το κτίσμα και το συντελεστή εμπορικότητας του οικοπέδου εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου ο οποίος καθορίζεται ως ακολούθως:

α) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μικρότερος του 1,5 εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου 0,60 για το υπόγειο, 0,90 για το ισόγειο, 1,00 για τον 1ο όροφο, 1,05 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

β) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 1,5 και μικρότερος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου 0,60 για το υπόγειο, 1,20 για το ισόγειο, 1,10 για τον 1ο όροφο, 1,05 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

γ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 3 και μικρότερος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου 0,60 για το υπόγειο, 1,25 για το ισόγειο, 1,15 για τον 1ο όροφο, 1,10 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

δ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου 0,60 για το υπόγειο, 1,30 για το ισόγειο, 1,20 για τον 1ο όροφο, 1,15 για τον 2ο όροφο, 1,15 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

3.1.3 Ανάλογα του εμβαδού εφαρμόζεται συντελεστής επιφάνειας κυρίων χώρων ως εξής: 1,05 για επιφάνεια μικρότερη ή ίση των 25 τ.μ., 1,00 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 25 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 100 τ.μ., 1,05 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 100 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 200 τ.μ., 1,10 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 200 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 300 τ.μ., 1,20 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 300 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 500 τ.μ., 1,30 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 500 τ.μ..

3.1.4 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 από 1 έως 5 έτη, 0,80 από 6 έως 10 έτη, 0,75 από 11 έως 15 έτη, 0,70 από 16 έως 20 έτη, 0,65 από 21 έως 25 έτη, 0,60 από 26 και άνω έτη.

3.1.5 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,80 για διατηρητέο κτίσμα, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,40 για ημιτελές κτίσμα.

3.1.6 Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολουθήματα της κατοικίας, μονοκατοικίας ή διαμερίσματος υπολογίζεται βάσει των ανωτέρω, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.

3.2 Η φορολογητέα αξία επαγγελματικής στέγης είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της επαγγελματικής στέγης, το συντελεστή πρόσοψης, το συντελεστή ορόφου, το συντελεστή επιφάνειας, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην επαγγελματική στέγη δηλώνεται και οικοπέδο η αξία της προσαυξάνεται με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου.

3.2.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, 1,08 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία και 0,60 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο.

3.2.2 Ανάλογα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται η επαγγελματική στέγη και το συντελεστή εμπορικότητας του δρόμου ή των δρόμων στον οποίο έχει πρόσοψη ή προσόψεις η επαγγελματική στέγη εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου ως εξής:

α) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται ο Συντελεστής Εμπορικότητας. Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο και δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται το γινόμενο του Συντελεστή Εμπορικότητας επί 0,80.

β) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο υπόγειο ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται το γινόμενο του Συντελεστή Εμπορικότητας επί 0,50.

γ) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε όροφο τότε ο συντελεστής ορόφου καθορίζεται ως ακολούθως:

γα) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μικρότερος του 1,5 εφαρμόζεται συντελεστής 1,20 για τον 1ο όροφο, 1,25 για τον 2ο όροφο, 1,30 για τον 3ο όροφο, 1,30 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο.

γβ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 1,5 και μικρότερος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής 1,35 για τον 1ο όροφο, 1,30 για τον 2ο όροφο, 1,30 για τον 3ο όροφο, 1,30 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο.

γγ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 3 και μικρότερος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής 1,40 για τον 1ο όροφο, 1,35 για τον 2ο όροφο, 1,30 για τον 3ο όροφο, 1,30 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο.

γδ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής 1,45 για τον 1ο όροφο, 1,40 για τον 2ο όροφο, 1,35 για τον 3ο όροφο, 1,35 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο. Όταν η επαγγελματική στέγη δεν έχει πρόσοψη τότε ως συντελεστής εμπορικότητας λαμβάνεται αυτός της διεύθυνσης του ακινήτου.

3.2.3 Ανάλογα του εμβαδού εφαρμόζεται συντελεστής επιφάνειας ως εξής: 1,10 για επιφάνεια μικρότερη ή ίση των 25 τ.μ., 1,05 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 25 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 50 τ.μ., 1,00 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 50 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 100 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 100 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 200 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 200 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 300 τ.μ., 0,80 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 300 τ.μ.. Για τον υπολογισμό του συντελεστή επιφάνειας ως εμβαδόν λαμβάνεται το άθροισμα των τετραγωνικών μέτρων των κυρίων χώρων και ποσοστό είκοσι τοις εκατό της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

3.2.4 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας και τον όροφο στον οποίο βρίσκεται η επαγγελματική στέγη εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: α) Όταν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε ισόγειο 0,95 για έτη από 1 έως 5, 0,90 για έτη από 6 έως 10, 0,85 για έτη από 11 έως 15, 0,80 για έτη από 16 και άνω.

β) Όταν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε άλλον εκτός του ισογείου όροφο 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,75 για έτη από 11 έως 15, 0,70 για έτη από 16 έως 20, 0,65 για έτη από 21 έως 25, 0,60 για έτη από 26 και άνω.

3.2.5 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,80 για διατηρητέο κτίσμα, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,50 για ημιτελές κτίσμα.

3.2.6 Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολουθήματα της επαγγελματικής στέγης υπολογίζεται βάσει των προηγούμενων εδαφίων, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.

3.3 Η φορολογητέα αξία οικοπέδου είναι ίση με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου επί τη συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου, το συντελεστή πρόσοψης, την επιφάνεια του οικοπέδου, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

3.3.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, 1,08 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία και 0,80 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο.

3.3.2 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,60 για οικόπεδο που δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί, καθώς και για ποσοστά ιδιοκτησίας οικοπέδου που αναφέρονται στη δυνατότητα μελλοντικής δόμησης αλλά αβέβαιης λόγω εξάντλησής του, κατά το χρόνο φορολογίας, συντελεστή δόμησης, 0,80 για οικόπεδο που δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, 0,80 για απαλλοτριωτέο ακίνητο, 0,90 για οικόπεδο που τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών, η οποία δεν έχει αρθεί.

3.3.3 Για την περίπτωση υπολογισμού αξίας οικοπέδου που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης, μέχρι εξαντλήσεως του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου, δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί, εφαρμόζεται συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου που προκύπτει από τον ακόλουθο μαθηματικό τύπο:

1- (Επιφάνεια υφισταμένων στο οικόπεδο κτισμάτων / επιφάνεια οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα επί Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου)

Σε περίπτωση που προκύπτει αρνητικό αποτέλεσμα τότε δεν υπολογίζεται αξία οικοπέδου.

3.4 Η φορολογητέα αξία των αποθηκών, καθώς και των γεωργικών κτισμάτων είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της αποθήκης - γεωργικού κτίσματος, το συντελεστή θέσης, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματου δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην αποθήκη - γεωργικό κτίσμα δηλώνεται και οικόπεδο, η αξία της προσαυξάνεται με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου.

3.4.1 Ανάλογα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα και το συντελεστή εμπορικότητας του δρόμου ή των δρόμων στον οποίο έχει πρόσοψη ή προσόψεις το κτίσμα εφαρμόζεται συντελεστής θέσης ως εξής:

α) Αν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα βρίσκεται στο ισόγειο ως συντελεστής θέσης λαμβάνεται το γινόμενο του συντελεστή εμπορικότητας επί 0,30.

β) Αν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα βρίσκεται στο υπόγειο ως συντελεστής θέσης λαμβάνεται το γινόμενο του συντελεστή εμπορικότητας επί 0,15.

γ) Αν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα βρίσκεται σε όροφο τότε ο συντελεστής θέσης καθορίζεται ως ακολούθως:

γα) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μικρότερος του 1,5 εφαρμόζεται συντελεστής: 1,00 για τον 1ο όροφο, 1,05 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

γβ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 1,5 και μικρότερος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής 1,10 για τον 1ο όροφο, 1,05 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

γγ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 3 και μικρότερος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής: 1,15 για τον 1ο όροφο, 1,10 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

γδ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής: 1,20 για τον 1ο όροφο, 1,15 για τον 2ο όροφο, 1,15 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

3.4.2 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας της αποθήκης ή του γεωργικού κτίσματος εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,95 για έτη από 1 έως 5, 0,90 για έτη από 6 έως 10, 0,85 για έτη από 11 έως 15, 0,80 για έτη από 16 έως 20, 0,75 για έτη από 21 έως 25, 0,70 για έτη από 26 και άνω.

3.4.3 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,80 για διατηρητέο κτίσμα, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,80 για ημιτελές κτίσμα.

3.4.4 Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολούθημα της αποθήκης ή του γεωργικού κτίσματος υπολογίζεται βάσει των ανωτέρω, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.

3.4.5 Όταν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα δεν έχει πρόσοψη τότε ως συντελεστής εμπορικότητας λαμβάνεται αυτός της διεύθυνσης του ακινήτου.

3.5 Η φορολογητέα αξία θέσης στάθμευσης είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της θέσης στάθμευσης, το συντελεστή θέσης, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος. Σε περίπτωση που στη θέση στάθμευσης δηλώνεται και οικοπέδο η αξία του ακινήτου προσαυξάνεται και με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου.

3.5.1 Ανάλογα με τον όροφο και το συντελεστή εμπορικότητας του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται η θέση στάθμευσης εφαρμόζεται συντελεστής θέσης ως ακολούθως:

α) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι ίσος με 1 εφαρμόζεται συντελεστής 0,20 για το υπόγειο, 0,30 για το ισόγειο, 0,25 για τον 1ο και επόμενους ορόφους.

β) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος του 1 και μικρότερος ή ίσος του 2 εφαρμόζεται συντελεστής 0,25 για το υπόγειο, 0,35 για το ισόγειο, 0,30 για τον 1ο και επόμενους ορόφους.

γ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος του 2 και μικρότερος ή ίσος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για το υπόγειο, 0,40 για το ισόγειο, 0,35 για τον 1ο και επόμενους ορόφους.

δ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής 0,35 για το υπόγειο, 0,45 για το ισόγειο, 0,40 για τον 1ο και επόμενους ορόφους.

3.5.2 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,95 για έτη από 1 έως 5, 0,90 για έτη από 6 έως 10, 0,85 για έτη από 11 έως 15, 0,80 για έτη από 16 έως 20, 0,75 για έτη από 21 έως 25, 0,70 για έτη από 26 και άνω.

3.5.3 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,80 για διατηρητέο κτίσμα, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,80 για ημιτελές κτίσμα.

3.5.4 Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολούθημα των θέσεων στάθμευσης υπολογίζεται βάσει των ανωτέρω, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων,

3.5.5 Όταν η θέση στάθμευσης δεν έχει πρόσοψη τότε συντελεστής εμπορικότητας είναι αυτός της διεύθυνσης του ακινήτου.

3.5.6 Για τα ακίνητα που εμπίπτουν στις διατάξεις της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου ισχύουν τα εξής:



α) Σε περιπτώσεις ποσοστού συνιδιοκτησίας πλήρους ή ψιλής κυριότητας εφαρμόζεται συντελεστής συνιδιοκτησίας ο οποίος ορίζεται σε 0,90. Δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής όταν ο υπόχρεος σε φόρο έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στην επικαρπία.

β) Σε περιπτώσεις οικοπέδου που δεν είναι οικοδομήσιμο, απαλλοτριωτέων ακινήτων και των ορισμένων οικισμών των πινάκων τιμών του Α.Π.Α.Α. δεν εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης.

γ) Σε περίπτωση που ακίνητο εντοπίζεται σε περισσότερα του ενός οικοδομικά τετράγωνα με πολλαπλά προσδιοριστικά στοιχεία υπολογισμού αξίας, για τον προσδιορισμό του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας λαμβάνεται εκείνος ο συνδυασμός συντελεστών που προσδιορίζει την ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο αξία ακινήτου, εφόσον δεν υπολείπεται του 50% της υψηλότερης αξίας ακινήτου που θα μπορούσε να προκύψει από τους πιθανούς συνδυασμούς συντελεστών.

δ) Σε περίπτωση που ακίνητο εντοπίζεται σε οικοδομικό τετράγωνο όπου ισχύουν πολλαπλά προσδιοριστικά στοιχεία υπολογισμού αξίας, για τον προσδιορισμό του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας λαμβάνεται το σύνολο των συντελεστών που προσδιορίζει την ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο αξία ακινήτου.

ε) Σε περίπτωση οικοπέδων όπου από τις τηρούμενες πληροφορίες στη βάση δεδομένων του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων δεν προκύπτουν τα στοιχεία προσδιορισμού της τιμής του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου, για τον προσδιορισμό του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, αυτός λαμβάνεται σύμφωνα με τα κατωτέρω:

εα) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές με όρους δόμησης οικισμών προϋφισταμένων του 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, ανεξάρτητα από τη χρήση τους και τη δυνατότητα κατάτμησής τους σε μικρότερα άρθια οικόπεδα, ο Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου προσδιορίζεται ανάλογα με το εμβαδόν του οικοπέδου και σύμφωνα με τις τιμές των περιπτώσεων «κατοικία, ακάλυπτα οικόπεδα και λοιπές χρήσεις» ή «κατοικία και ακάλυπτα οικόπεδα» του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας, κατά περίπτωση.

εβ) Για οικόπεδα που η τιμή του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου επηρεάζεται από διάφορες παραμέτρους, ως Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου λαμβάνεται αυτός που είναι ευνοϊκότερος για τον φορολογούμενο, ανά περιοχή ή περίπτωση.

εγ) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές που από τους πίνακες τιμών για τον προσδιορισμό του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου απαιτείται βεβαίωση της Πολεοδομίας, λαμβάνονται οι τιμές Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου που δίδονται στον κατωτέρω πίνακα:

Δήμος ή Οικισμός	Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου
ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑΣ	D1 = 0,80
ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ	D1 = 1,00 D2 = 0,80 D3 = 0,80

ΑΙΓΑΛΕΩ	D1 = 1,60
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ	D1 = 0,80
ΚΗΦΙΣΙΑΣ	D1 = 0,40
ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ	D1 = 0,40
ΣΑΛΑΜΙΝΑΣ	D2 = 1,20
ΕΡΥΘΡΩΝ	D3 = 0,80
ΜΕΓΑΡΩΝ ΝΕΟ ΜΕΛΙ	D3 = 0,80
ΟΙΝΟΗΣ	D3 = 0,80
ΑΝΑΒΥΣΣΟΥ	D1 = 0,80
ΑΝΟΙΞΕΩΣ	Σ.Α.Ο. = 0,40
ΑΦΙΔΝΩΝ	D3 = 0,80
ΔΙΟΝΥΣΟΥ	D1 = 0,40
ΔΡΟΣΙΑΣ	D1 = 0,60
ΠΑΛΛΗΝΗΣ (ΛΟΦΟΣ ΕΝΤΙΣΩΝ)	Σ.Α.Ο. = 0,80
ΡΟΔΟΠΟΛΗΣ	D1 = 0,40
ΣΠΑΤΩΝ	D3 = 0,80
ΞΑΝΘΗΣ	D3 = 0,40
ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ	D1 = 1,00
ΝΙΓΡΙΤΑΣ	Σ.Α.Ο. = 1,40
ΣΙΔΗΡΟΚΑΣΤΡΟΥ	D3 = 0,90
ΤΡΙΚΑΛΩΝ	D4 = 1,80
ΠΡΕΒΕΖΑΣ	D2 = 0,40
ΛΟΥΤΡΩΝ ΑΙΔΗΨΟΥ	D3 = 1,00
ΚΑΝΟΝΙΟΥ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	D1 = 0,40
ΣΥΚΥΩΝΟΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΤΡΑΓΑΝΑΣ	Σ.Α.Ο. = 0,80

ΚΑΣΤΡΟΥ ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑΣ	D3 = 1,00
ΣΑΜΟΥ	D1 = 1,20
ΙΑΛΥΣΟΥ	Σ.Α.Ο. = 0,40
ΡΟΔΟΥ	D1 = 1,00
ΓΟΥΡΝΩΝ	Σ.Α.Ο. = 0,60
3Ο ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΑΘΗΝΩΝ	D3 = 0,80
ΑΙΓΑΛΕΩ	D3 = 0,80
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	D3 = 0,80
ΤΑΥΡΟΣ	D3 = 0,80
ΑΓ. Ι. ΡΕΝΤΗ	D3 = 0,80

εδ) Για οικόπεδα που βρίσκονται εντός οικοδομικών τετραγώνων που τέμνονται από μία ή περισσότερες οριογραμμές διαφορετικών Συντελεστών Αξιοποίησης Οικοπέδου, λαμβάνεται ως τιμή Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου η ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο.

εε) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές, στις οποίες υπάρχουν δύο ή περισσότερες τιμές Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου και δεν είναι δυνατός ο προσδιορισμός της θέσης τους, λόγω έλλειψης της γεωγραφικής απεικόνισης της περιοχής σε χάρτη, ως τιμή Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου λαμβάνεται η μικρότερη τιμή.

εστ) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες εντάχθηκαν στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων από το έτος 2011, στις οποίες δεν υπάρχει τιμή Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου, ως Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου λαμβάνεται η τιμή 0,60.

4. Για τα ακίνητα των οποίων η αξία των κτισμάτων τους προκύπτει σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41Α του Ν 1249/1982, όπως ισχύει, με εξαίρεση τα ειδικά κτίσματα, και τα οποία βρίσκονται επί οικοπέδου η αξία του οποίου προκύπτει σύμφωνα με τις χαμηλότερες τιμές ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας είτε του οικείου Δήμου είτε της οικείας Περιφερειακής Ενότητας είτε της οικείας Περιφέρειας, κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, ή επί αγροτεμαχίου, η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται ανά κατηγορία ως εξής:

4.1 Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου προκύπτει από το γινόμενο της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή οικοπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1, της επιφάνειας του οικοπέδου και του ποσοστού συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

4.2 Η φορολογητέα αξία κατοικίας ή διαμερίσματος είναι ίση με το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4.1 του παρόντος άρθρου, και της αξίας του κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια της κατοικίας ή του διαμερίσματος, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή εξομάλυνσης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

4.2.1 Ως επιφάνεια ορίζεται το άθροισμα των τετραγωνικών μέτρων των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

4.2.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 4.2.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια μέχρι 200 τ.μ., 1,10 για επιφάνεια πάνω από 200 τ.μ. και μέχρι 300 τ.μ. και 1,20 για επιφάνεια πάνω από 300 τ.μ..

4.2.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 έως 40, 0,40 για έτη 41 έως 50, 0,30 για έτη από 51 και άνω.

4.2.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

4.2.5 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής εξομάλυνσης ως εξής: 0,70 για έτη από 21 έως 50, 0,60 για έτη 51 και άνω.

4.3 Η φορολογητέα αξία μονοκατοικίας είναι ίση με το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4.1 του παρόντος άρθρου και της αξίας του κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,20, την επιφάνεια της μονοκατοικίας, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή εξομάλυνσης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

4.3.1 Ως επιφάνεια ορίζεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

4.3.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 4.3.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια μέχρι 200 τ.μ., 1,10 για επιφάνεια πάνω από 200 τ.μ. και μέχρι 300 τ.μ., 1,20 για επιφάνεια πάνω από 300 τ.μ. και μέχρι 400 τ.μ., 1,30 για επιφάνεια πάνω από 400 τ.μ. και μέχρι 500 τ.μ., 1,40 για επιφάνεια πάνω από 500 τ.μ. και μέχρι 600 τ.μ. και 1,50 για επιφάνεια πάνω από 600 τ.μ..

4.3.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 έως 40, 0,40 για έτη 41 έως 50, 0,30 για έτη από 51 και άνω.

4.3.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

4.3.5 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής εξομάλυνσης ως εξής: 0,70 για έτη από 21 έως 50, 0,60 για έτη 51 και άνω.

4.4 Η φορολογητέα αξία επαγγελματικής στέγης είναι ίση με το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4.1 του παρόντος άρθρου και της αξίας του κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια της επαγγελματικής στέγης, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή εξομάλυνσης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

4.4.1 Ως επιφάνεια ορίζεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

4.4.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 4.4.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια μέχρι 100 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια πάνω από 100 και μέχρι 200 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια πάνω από 200 τ.μ. και μέχρι 300 τ.μ., 0,80 για επιφάνεια πάνω από 300 τ.μ..

4.4.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 και άνω.

4.4.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

4.4.5 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής εξομάλυνσης ως εξής: 0,70 για έτη από 21 έως 50, 0,60 για έτη 51 και άνω.

4.5 Η φορολογητέα αξία γεωργικού κτηρίου ή της αποθήκης είναι ίση με το άθροισμα της αξίας οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4.1 του παρόντος άρθρου και της αξίας κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,30, την επιφάνεια του γεωργικού κτηρίου ή της αποθήκης, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή εξομάλυνσης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

4.5.1 Ως επιφάνεια γεωργικού κτηρίου - αποθήκης λαμβάνεται η συνολική επιφάνεια όλων των κτισμάτων κυρίων και βοηθητικών χώρων ή παρακολουθημάτων.

4.5.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 4.5.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 0,70 για επιφάνεια έως και 60 τ.μ., 1,00 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 60 και έως και 500 τ.μ., 0,95 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 500 τ.μ. και έως και 1.000 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.000 τ.μ. και έως και 1.500 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.500 τ.μ. και έως και 2.000 τ.μ. και 0,80 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 2.000 τ.μ..

4.5.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 και άνω.

4.5.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,50 για ημιτελές κτίσμα.

4.5.5 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής εξομάλυνσης ως εξής: 0,70 για έτη από 21 έως 50, 0,60 για έτη 51 και άνω.

4.6 Η φορολογητέα αξία θέσης στάθμευσης είναι ίση με το άθροισμα του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4.1 του παρόντος άρθρου και της αξίας κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης μονοκατοικίας επί 1,20, την επιφάνεια της θέσης στάθμευσης, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

4.6.1 Ως επιφάνεια της θέσης στάθμευσης λαμβάνεται ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειάς της.

4.6.2 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 έως 40, 0,40 για έτη 41 έως 50, 0,30 για έτη από 51 και άνω.

4.6.3 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

4.7 Για τα ακίνητα που εμπίπτουν στις διατάξεις της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου ισχύουν τα εξής:

4.7.1 Σε περιπτώσεις τμημάτων γης για τα οποία δεν έχει εφαρμοστεί το σύστημα Α.Π.Α.Α. και δεν συμπεριλαμβάνονται στην απόφαση του Υπουργού Οικονομικών που προβλέπεται στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 1, ως τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο εφαρμόζεται η τιμή οικοπέδου που προκύπτει από τη χαμηλότερη τιμή ζώνης και το μικρότερο Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου και συντελεστή Οικοπέδου και ζώνης του οικείου δήμου ή κοινότητας.

4.7.2 Για τα ακίνητα των οποίων η αξία του γηπέδου τους προκύπτει σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του ΑΝ 1521/1950 και υπάρχουν διαφορετικές τιμές εκκίνησης του κτίσματος λαμβάνεται η ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο τιμή εκκίνησης.

5. Για τα ειδικά κτίσματα η φορολογητέα αξία προκύπτει από το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, η οποία, αν το οικόπεδο βρίσκεται εντός συστήματος Α.Π.Α.Α. προσδιορίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου και εάν βρίσκεται εκτός συστήματος Α.Π.Α.Α. προσδιορίζεται από την παράγραφο 4.1 του παρόντος, και της αξίας κτίσματος σύμφωνα με τα κατωτέρω:

5.1 Η αξία του κτίσματος των σταθμών αυτοκινήτων -βιομηχανικών βιοτεχνικών κτηρίων προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

5.1.1 Ως επιφάνεια σταθμού αυτοκινήτου - βιομηχανικού - βιοτεχνικού κτηρίου λαμβάνεται η συνολική επιφάνεια όλων των κτισμάτων κυρίων και βοηθητικών χώρων ή παρακολουθημάτων.

5.1.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 5.1.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια έως και 500 τ.μ., 0,95 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 500 τ.μ. και έως και 1.000 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.000 τ.μ. και έως και 1.500 τ.μ., 0,85

για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.500 τ.μ. και έως και 2.000 τ.μ. και 0,80 για επιφάνεια πάνω από 2.000 τ.μ..

5.1.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 και άνω.

5.1.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,50 για ημιτελές κτίσμα.

5.2 Η αξία του κτίσματος ξενοδοχείου, τουριστικής εγκατάστασης, νοσηλευτηρίου ή ευαγούς ιδρύματος προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια του κτίσματος, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

5.2.1 Ως επιφάνεια ξενοδοχείου, τουριστικής εγκατάστασης, νοσηλευτηρίου ή ευαγούς ιδρύματος λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

5.2.2 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη από 31 έως 40 και 0,40 για έτη 41 και άνω.

5.2.3 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

5.3 Η αξία του κτίσματος εκπαιδευτηρίου προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια του κτίσματος, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

5.3.1 Ως επιφάνεια εκπαιδευτηρίου λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού τριάντα εννέα τοις εκατό (39%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

5.3.2 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη από 31 έως 40 και 0,40 για έτη 41 και άνω.

5.3.3 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

5.4 Η αξία του κτίσματος αθλητικών εγκαταστάσεων προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης εκπαιδευτηρίων επί 0,80, 1,40, την επιφάνεια του κτίσματος, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

5.4.1 Ως επιφάνεια αθλητικής εγκατάστασης λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

5.4.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 5.4.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια έως και 500 τ.μ., 0,95 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 500 τ.μ. και έως και 1.000 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.000 τ.μ. και έως και 1.500 τ.μ., 0,85

για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.500 τ.μ. και έως και 2.000 τ.μ. και 0,80 για επιφάνεια πάνω από 2.000 τ.μ..

5.4.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη από 31 έως 40 και 0,40 για έτη 41 και άνω.

5.4.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

5.5 Η αξία του κτίσματος που δεν υπάγεται σε καμία από τις ανωτέρω κατηγορίες είναι ίση με το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια του κτίσματος, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

5.5.1 Ως επιφάνεια του κτίσματος λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

5.5.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 5.5.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια έως και 500 τ.μ., 0,95 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 500 τ.μ. και έως και 1.000 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.000 τ.μ. και έως και 1.500 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.500 τ.μ. και έως και 2.000 τ.μ. και 0,80 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 2.000 τ.μ..

5.5.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη από 31 και άνω.

5.5.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

6. Για τις κατηγορίες ακινήτων που αναφέρονται στις παραγράφους 3, 4 και 5 του παρόντος άρθρου δεν εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας σε ημιτελή κτίσματα.

7. Η αξία του γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού είναι το γινόμενο του αθροίσματος της βασικής αξίας και της οικοπεδικής αξίας επί τους συντελεστές συνιδιοκτησίας, πρόσοψης, απόστασης από θάλασσα και απαλλοτριώσεως, όπως ορίζεται από τις διατάξεις της υπ' αριθμ.1144814/26361/30.12.1998 (Β' 1328) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 41 και 41α του Ν 1249/1982.

7.1 Ειδικά, η οικοπεδική αξία, εφαρμόζεται αποκλειστικά για αγροτεμάχια τα οποία έχουν πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι και οκτακόσια (800) μέτρα από τη θάλασσα. Η οικοπεδική αξία ορίζεται ως το γινόμενο της αρχικής οικοπεδικής αξίας, όπως αυτή ορίζεται στις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1144814/26361/30.12.1998 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, του μεγέθους των κτισμάτων και του συντελεστή κατηγορίας κτίσματος.

7.2 Ο συντελεστής κατηγορίας κτίσματος ορίζεται ανάλογα με το είδος του κτίσματος ως εξής:



- α) 1, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται κατοικία ή μονοκατοικία,
- β) 0,4, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται αποθήκη ή γεωργικό ή κτηνοτροφικό κτίσμα,
- γ) 0,6, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται αποκλειστικά άλλης κατηγορίας κτίσμα, πλην των περιπτώσεων α' και β',
- δ) 0,6, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίστανται κτίσματα κατοικίας και αποθήκης,
- ε) 0,5 όταν επί του αγροτεμαχίου υφίστανται κτίσματα αποθήκης, καθώς και οποιασδήποτε άλλης κατηγορίας κτίσματα πλην κατοικιών ή μονοκατοικιών,
- στ) 0,65 όταν επί του αγροτεμαχίου υφίστανται κτίσματα κατοικιών ή μονοκατοικιών και οποιασδήποτε άλλης κατηγορίας κτισμάτων,
- ζ) 1, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται κτίσμα για τα οποία δεν προκύπτει η κατηγορία τους από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων.
- 7.3 Για τον υπολογισμό της αξίας δασών και δασικών εκτάσεων ισχύουν ανάλογα τα οριζόμενα στην παράγραφο αυτή, μη εφαρμοζομένων διατάξεων του Ν 998/1979 (Α' 289).
8. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια και ειδικότερο θέμα που είναι αναγκαίο για την εφαρμογή του παρόντος.

#### **4.5.2 Επεξηγήσεις άρθρου 5<sup>23</sup>**

##### **Φυσικά πρόσωπα**

1. Ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται στην αξία των ακινήτων όταν υπερβαίνει τις 300.000 ευρώ, είναι προοδευτικός και υπολογίζεται σύμφωνα με τα κλιμάκια και τους συντελεστές που αναφέρονται στο άρθρο 5.
2. Όταν κάποιος έχει την πλήρη κυριότητα σε ένα ακίνητο πληρώνει το συνολικό ποσό του συμπληρωματικού φόρου. Στην περίπτωση της συνιδιοκτησίας ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται ανάλογα με το ποσοστό της ιδιοκτησίας του καθενός. Όταν άλλος έχει την επικαρπία του ακινήτου και άλλος της ψιλής κυριότητας, αυτός που έχει την επικαρπία θα πληρώσει ένα ποσοστό του φόρου ανάλογα με την ηλικία του ενώ ο ψιλός κύριος θα πληρώσει τον φόρο που προκύπτει αν από τον φόρο της πλήρους κυριότητας αφαιρεθεί ο φόρος της επικαρπίας.
3. Επειδή ο συντελεστής φόρου για ακίνητη περιουσία μέχρι 300.000 ευρώ είναι μηδενικός στην ουσία το ποσό μέχρι αυτό το ύψος είναι αφορολόγητο. Αυτό όμως ισχύει για κάθε ένα φυσικό πρόσωπο και όχι για την οικογένεια.
4. Τα ακίνητα στα οποία δεν υποβάλλεται συμπληρωματικός φόρος είναι τα εκτός σχεδίου γήπεδα (αγροτεμάχια) αλλά και τα κτίρια που είναι κτισμένα πάνω από εκατό χρόνια και έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή ως έργα τέχνης. Επίσης δεν επιβαρύνονται με συμπληρωματικό φόρο το ποσοστό των οικοπέδων που αναλογεί στην επιφάνεια των διατηρητέων κτιρίων.

---

<sup>23</sup> Μελάς, 2014

## Νομικά πρόσωπα

1. Ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται σε όλα τα νομικά πρόσωπα που κατέχουν ακίνητα και ο συντελεστής με τον οποίο φορολογούνται είναι 0,5%.

2. Τα ακίνητα των νομικών προσώπων που απαλλάσσονται από τον συμπληρωματικό φόρο είναι αυτά που απαλλάσσονται και από τον κύριο φόρο και όπως αναφέρονται και πιο πάνω είναι τα ακίνητα δημοσίου, ξένων κρατών κ.λπ.

Άλλα ακίνητα νομικών προσώπων που απαλλάσσονται είναι αυτά που ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας ανεξάρτητα από το είδος των εργασιών τους (άρθρο 5 παράγραφος 3 περίπτωση γ Ν 4223/2013).

Τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου που δεν είναι φορείς της γενικής Κυβέρνησης και τα Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που έχουν ακίνητα και τα ιδιοχρησιμοποιούν, με κοινωφελή σκοπό, εκπαιδευτικό, πολιτιστικό, αθλητικό, θρησκευτικό, φιλανθρωπικό απαλλάσσονται από τον συμπληρωματικό φόρο. Αυτό συμβαίνει και όταν τα πρόσωπα αυτά παραχωρούν δωρεάν τα ακίνητα στο δημόσιο.

Συμπληρωματικός φόρος δεν υπολογίζεται στην αξία των εντός σχεδίου οικοπέδων ή εκτός σχεδίου γηπέδων που χρησιμοποιούνται για αεροδρόμια, στις λωρίδες γης που περνάνε οι γραμμές των τρένων ή οι γραμμές του ηλεκτρικού ρεύματος στις βιομηχανικές περιοχές, στις βιομηχανικές επιχειρηματικές περιοχές και στα βιομηχανικά πάρκα κ.λπ. Επίσης απαλλάσσονται από τα συμπληρωματικό φόρο τα ξενοδοχειακά κτίρια τα οποία ιδιοχρησιμοποιούν ξενοδοχειακές επιχειρήσεις εφόσον αυτές λειτουργούν ως ατομικές.

3. Τα ακίνητα νομικών προσώπων που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται υπολογίζεται κανονικά συμπληρωματικός φόρος.

4. Για τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και για τις ανώνυμες εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, ο συμπληρωματικός φόρος ισούται με δύο και μισό τοις χιλίοις επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων που υπάγονται στο φόρο και αφορούν τα ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούν (άρθρο 5 παρ. 3γ).

5. Όταν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή στην οποία δεν έχει υπολογιστεί αντικειμενική αξία, για τον υπολογισμό του κύριου φόρου όσο και του συμπληρωματικού, η φορολογητέα αξία ανά τετραγωνικό μέτρο δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την τιμή με βάση την οποία είχε υπολογιστεί ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) κατά το έτος 2013.

## **4.6 Άρθρο 6 Προσδιορισμός Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων και χρόνος υποβολής δήλωσης.**

1. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. προσδιορίζεται με πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου που εκδίδει η Φορολογική Διοίκηση, σύμφωνα με το άρθρο 32 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν 4174/2013, ΦΕΚ Α' 170).

2. Για να προσδιοριστεί ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. του έτους 2014 λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 23 του Ν 3427/2005 (Α' 312):

αα) για τα φυσικά πρόσωπα, οι δηλώσεις των ετών 2005 έως και 2014 και  
ββ) για τα νομικά πρόσωπα, οι δηλώσεις των ετών 2013 και 2014.

Τα στοιχεία που προκύπτουν από τις δηλώσεις αυτές αποτελούν τη «Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.» έτους 2014, που συντίθεται μηχανογραφικά από τη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων και αποτελεί την βάση για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

3. α. Για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. κάθε επόμενου του έτους 2014, λαμβάνεται η δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. με τα στοιχεία των ακινήτων του προηγούμενου έτους με τις μεταβολές που επήλθαν. Για τη σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή στα δικαιώματα της παρ. 2 του άρθρου 1, από 1.1.2014 και εφεξής, ο φορολογούμενος έχει την υποχρέωση υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων εντός τριάντα (30) ημερών από την ημέρα της σύστασης, απόκτησης και κάθε άλλης μεταβολής στα παραπάνω δικαιώματα, πλην της κληρονομικής διαδοχής, για την οποία ο φορολογούμενος έχει την υποχρέωση να υποβάλλει δήλωση στοιχείων ακινήτων εντός τριάντα (30) ημερών από την παρέλευση άπρακτης της προθεσμίας αποποίησης της κληρονομιάς.

β. Ειδικά για το 2014, ο φορολογούμενος μπορεί να κάνει τροποποίηση των στοιχείων του, που περιλαμβάνονται στην δήλωση το άρθρου 23 του Ν 3427/2005, εμπρόθεσμα μέχρι και τη 19<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2014. Εφόσον από την εκκαθάριση της δήλωσης προκύπτει μείωση φόρου μεγαλύτερη των τριακοσίων (300) ευρώ, η σύνθεση της νέας δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. και η πραγματοποίηση της εκκαθάρισης της γίνεται μετά τον έλεγχο από την Φορολογική Διοίκηση. Εάν, μετά την υποβολή της τροποποιητικής δήλωσης κατά τα οριζόμενα στα προηγούμενα εδάφια, υποβληθούν νέες τροποποιητικές δηλώσεις, μέχρι και τη 19<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2014, η σύνθεση της νέας δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. και η εκκαθάριση αυτής πραγματοποιείται μετά από έλεγχο από την Φορολογική Διοίκηση, εφόσον από την δήλωση προκύπτει μείωση φόρου. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων καθορίζονται η μηχανογραφική σύνθεση των δηλώσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α., η διαδικασία και ο τρόπος αποκατάστασης λαθών και ελλείψεων σε στοιχεία ακινήτων των σχετικών δηλώσεων και σε δηλώσεις στοιχείων ακινήτων, τα έντυπα με τα οποία πραγματοποιούνται διορθώσεις, τα οποία επέχουν θέση τροποποιητικής δήλωσης, τα υποδείγματα χορήγησης απαλλαγών και ο τρόπος υποβολής τους, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία διαδικασία και λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος. Με όμοια απόφαση, και κατόπιν ανάλυσης κινδύνου, μπορεί να αναπροσαρμόζεται το οριζόμενο στο εδάφιο 2 της παρούσας περίπτωσης ποσό μείωσης φόρου, για το οποίο διενεργείται έλεγχος της Φορολογικής Διοίκησης.

Ακίνητα που έχουν ουσιώδεις ελλείψεις στην περιγραφή, με αποτέλεσμα ο υπολογισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. να μην είναι δυνατός, θεωρούνται ως μη δηλωθέντα.

4. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των άρθρων 4 και 5 του παρόντος.

#### **4.6.1 Σχετικές διατάξεις με το άρθρο 6**

**Ø Πολ. 1185/30.7.2014 (ΦΕΚ Β΄ 2074) Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης – πράξης διοικητικού προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) έτους 2014**

1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α.– πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

2. Στις περιπτώσεις, στις οποίες η μηχανογραφική εκκαθάριση πραγματοποιείται σύμφωνα με

τα οριζόμενα στην Πολ. 1184/30.7.2014 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων, επί της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου αναγράφεται ότι ο τρόπος υπολογισμού του φόρου έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα τις διατάξεις της ανωτέρω απόφασης.

3. Στις περιπτώσεις, στις οποίες υπάρχουν ουσιώδεις ελλείψεις στα περιγραφικά στοιχεία ακινήτων, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατός ο υπολογισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και να θεωρούνται μη δηλωθέντα, επί της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου υπάρχει ειδική επισήμανση.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

### **Ø Πολ. 1209/22.9.2014 (ΦΕΚ Β΄ 2505) Εκκαθάριση ΕΝΦΙΑ έτους 2014**

#### **Άρθρο 1**

1. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες, μετά την τροποποίηση του Ν 4223/2013 με τις διατάξεις του δέκατου όγδοου άρθρου του Ν 4286/2014, απαιτείται νέα εκκαθάριση ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014, εκδίδεται πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014, σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

Η ίδια πράξη εκδίδεται και σε κάθε περίπτωση εκκαθάρισης ΕΝ.Φ.Ι.Α. μετά από εμπρόθεσμη τροποποιητική δήλωση. Η πράξη αυτή υπογράφεται από τη Γενική Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων ή από τα πρόσωπα στα οποία έχει μεταβιβασθεί η αρμοδιότητα αυτή, κατά περίπτωση.

2. Στις περιπτώσεις, στις οποίες η μηχανογραφική εκκαθάριση πραγματοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην Πολ. 1184/30.7.2014 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων, επί της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου αναγράφεται ότι ο τρόπος υπολογισμού του φόρου έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις της απόφασης αυτής.

3. Στις περιπτώσεις, στις οποίες υπάρχουν ουσιώδεις ελλείψεις στα περιγραφικά στοιχεία ακινήτων, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατός ο υπολογισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και να θεωρούνται μη δηλωθέντα, επί της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου υπάρχει ειδική επισήμανση.

4. Ανάλογα με το περιεχόμενο της δήλωσης δύναται να εμφανίζονται διάφορα μηνύματα, κατά περίπτωση, προς ενημέρωση των φορολογουμένων.

5. Στις περιπτώσεις εκκαθάρισης σύμφωνα με το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 της παρούσας δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 3β του άρθρου 6 του Ν 4223/2013.

6. Η Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.ΗΛΕ.Δ.), πραγματοποιεί την εκκαθάριση των δηλώσεων και εκδίδει τις Πράξεις Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου.

#### **Άρθρο 2**

1. Για τους φορολογούμενους στους οποίους, μετά την νέα εκκαθάριση ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014 σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 1 της παρούσας, θα προκύψει μείωση του βεβαιωθέντος φόρου, συνολικά ή εν μέρει, η Δ.ΗΛΕ.Δ. δημιουργεί κεντρικά και αποστέλλει ηλεκτρονικά στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. Φύλλα Έκπτωσης ατομικά ή συγκεντρωτικά, τα οποία διακρίνονται κατά περίπτωση σε:

α) Συγκεντρωτικά Φύλλα Έκπτωσης, τα οποία θα περιλαμβάνουν τους φορολογούμενους για τους οποίους έχει προκύψει μείωση, συνολικά ή εν μέρει του αρχικά βεβαιωθέντος φόρου, αλλά μετά την εκκαθάριση του τίτλου μείωσης προκύπτει μόνο διαγραφή.

β) Ατομικά Φύλλα Έκπτωσης, εφεξής ΑΦΕΚ, για κάθε φορολογούμενο, για τον οποίο έχει προκύψει μείωση, συνολικά ή εν μέρει του αρχικά βεβαιωθέντος φόρου, αλλά μετά την εκκαθάριση του τίτλου μείωσης προκύπτει διαγραφή και επιστροφή ή μόνο επιστροφή.

γ) ΑΦΕΚ για κάθε φορολογούμενο, για τον οποίο έχει προκύψει μείωση, συνολικά ή εν μέρει του αρχικά βεβαιωθέντος φόρου, αλλά η οφειλή του είναι σε καθεστώς ρύθμισης.

2. Για τη διευκόλυνση των Δ.Ο.Υ. αλλά και την άμεση τακτοποίηση της εικόνας της αρχικής οφειλής ΕΝ.Φ.Ι.Α. των ανωτέρω υποχρέων, η εκκαθάριση των Συγκεντρωτικών και Ατομικών Φύλλων Έκπτωσης διενεργείται κεντρικά, με το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης αυτών, ενημερώνονται τα βιβλία και στοιχεία των Δ.Ο.Υ. και αποδίδεται αρίθμηση από ειδική σειρά που τηρείται ηλεκτρονικά από τη Δ.ΗΛΕ.Δ. για λογαριασμό των Δ.Ο.Υ..

Στις περιπτώσεις στις οποίες αυτό δεν καθίσταται εφικτό, ήτοι στις περιπτώσεις που οι οφειλές από ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ρύθμισης, ή σε τυχόν άλλη εξαιρετική περίπτωση, η Δ.ΗΛΕ.Δ. ενημερώνει τις Δ.Ο.Υ. και η εκκαθάριση των ΑΦΕΚ γίνεται από τις τελευταίες σύμφωνα με οδηγίες της Δ.ΗΛΕ.Δ.

3. Τα Ατομικά και Συγκεντρωτικά Φύλλα Έκπτωσης, υπογράφονται κατ' εξουσιοδότηση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων ως προς τη σύνταξη από τον Προϊστάμενο του Τμήματος Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους φορολογούμενους και ως προς την εκκαθάριση και εξόφληση από τον Προϊστάμενο του Τμήματος Εσόδων.

4. Για τους φορολογούμενους, στους οποίους, μετά τη νέα εκκαθάριση θα προκύψει μερική μείωση του βεβαιωθέντος ΕΝ.Φ.Ι.Α., καταβάλλεται το εναπομένον υπόλοιπο της οφειλής, σύμφωνα με την αρχική βεβαίωση, όπως αυτή διαμορφώνεται μετά την προσαρμογή της σε έξι μηνιαίες δόσεις, με ημερομηνία καταβολής της πρώτης δόσης έως 30.09.2014 και ημερομηνία καταβολής των επόμενων δόσεων έως την τελευταία εργάσιμη των επόμενων μηνών, και μειώνεται αναλογικά το ποσό της κάθε δόσης εξ αυτών.

### **Άρθρο 3**

Στην παρούσα απόφαση επισυνάπτεται δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου έτους 2014, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα αυτής.

Η απόφαση να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**Ø Πολ. 1184/30.7.2014 (ΦΕΚ β' 2074) Μηχανογραφική διαχείριση των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9) για τον υπολογισμό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων**

1. Σε περίπτωση μη αναγραφής ή αναγραφής λανθασμένου είδους εμπράγματος δικαιώματος, το ακίνητο θεωρείται ότι ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στο φορολογούμενο, εφόσον το έτος γέννησης επικαρπωτή για το συγκεκριμένο δικαίωμα είναι κενό.
2. Σε περίπτωση μη αναγραφής ή αναγραφής λανθασμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας, λαμβάνεται ποσοστό συνιδιοκτησίας εκατό τοις εκατό (100%).
3. Σε περίπτωση μη συμπλήρωσης του αριθμού ορόφου ή συμπλήρωσης ορόφου ακινήτου ως δώμα, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στον έκτο (6ο) όροφο.
4. Σε περίπτωση κατά την οποία το έτος γέννησης επικαρπωτή έχει συμπληρωθεί με διψήφιο αριθμό, αυτός θεωρείται ως η ηλικία του επικαρπωτή κατά το έτος υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων. Σε περίπτωση μη αναγραφής ή αναγραφής λανθασμένου έτους γέννησης επικαρπωτή, με εξαίρεση την προηγούμενη περίπτωση, λαμβάνεται το δυσμενέστερο για το φορολογούμενο έτος.
5. Σε περίπτωση εμπράγματος δικαιώματος με επικαρπωτή νομικό πρόσωπο, θα αποδίδεται η σταθερή τιμή 0,80 για επικαρπία, ανεξάρτητα από το δηλωθέν έτος γέννησης επικαρπωτή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.
6. Σε περίπτωση κατά την οποία η γεωγραφική θέση του αγροτεμαχίου προσδιορίζεται μόνο από το νομό, λαμβάνεται η μεγαλύτερη Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) του νομού για τον κύριο φόρο φυσικών και νομικών προσώπων και, κατά περίπτωση, η μεγαλύτερη ΑΒΑ ή Ειδική Βασική Αξία (ΕΒΑ) για το συμπληρωματικό φόρο των νομικών προσώπων. Σε περίπτωση κατά την οποία η γεωγραφική θέση του αγροτεμαχίου προσδιορίζεται μόνο από νομό και δήμο, λαμβάνεται κατά περίπτωση η μεγαλύτερη ΑΒΑ ή ΕΒΑ του δήμου για το συμπληρωματικό φόρο των νομικών προσώπων
7. Σε περίπτωση κατά την οποία η γεωγραφική θέση του αγροτεμαχίου προσδιορίζεται μόνο από το νομό, λαμβάνεται η μεγαλύτερη ΤΟ αρχικό του νομού και εάν η γεωγραφική θέση του αγροτεμαχίου προσδιορίζεται μόνο από το νομό και δήμο, λαμβάνεται η μεγαλύτερη ΤΟ αρχικό του δήμου για το συμπληρωματικό φόρο των νομικών προσώπων.
8. Σε περίπτωση κατά την οποία έχει συμπληρωθεί η στήλη της συνολικής επιφάνειας κτισμάτων που βρίσκονται στο αγροτεμάχιο αλλά δεν έχει συμπληρωθεί η κατηγορία του ακινήτου, θεωρείται ότι επί του αγροτεμαχίου βρίσκεται κατοικία.
9. Σε περίπτωση κατά την οποία δεν έχουν συμπληρωθεί τα στοιχεία πρόσοψης του αγροτεμαχίου ή έχουν συμπληρωθεί λανθασμένα, για το συμπληρωματικό φόρο των νομικών προσώπων, θεωρείται ότι το γήπεδο έχει πρόσοψη σε εθνική ή επαρχιακή οδό.
10. Σε περίπτωση κατά την οποία υπάρχουν περισσότερες των μια ζώνες, με την ίδια χαμηλότερη τιμή, ως συντελεστής οικοπέδου (Σ Οικ.), συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), λαμβάνονται αυτοί, από το συνδυασμό των οποίων προκύπτει η μικρότερη φορολογητέα αξία οικοπέδου.

11. Σε περίπτωση οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, για τον υπολογισμό του ΣΟ τελ. ως επιφάνεια του κατά κανόνα άρτιου οικοπέδου λαμβάνεται η αναγραφόμενη στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

### **Ø Πολ. 1186/31.7.2014 Κοινοποίηση διατάξεων του άρθρου 52 του Ν 4276/2014**

Σας κοινοποιούμε για ενημέρωσή σας τις διατάξεις του άρθρου 52 του Ν 4276/2014 (ΦΕΚ 155 Α΄) και σας παρέχουμε οδηγίες για ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους:

#### **A. Μη επιβολή προστίμων σε εκπρόθεσμες δηλώσεις στοιχείων ακινήτων ετών 2011, 2012 και 2013**

Σε όσες δηλώσεις στοιχείων ακινήτων υπεβλήθησαν από την 1η Ιανουαρίου 2014 ή υποβάλλονται μέχρι και την 30ή Νοεμβρίου 2014, για τη διόρθωση της περιουσιακής κατάστασης των ετών 2011, 2012 και 2013, δεν επιβάλλεται το αυτοτελές πρόστιμο του άρθρου 4 του Ν 2523/1997 (ΦΕΚ 179 Α΄), εφόσον προκύπτει ποσό φόρου ακίνητης περιουσίας για καταβολή ή το ποσό του φόρου είναι μηδενικό.

Στην περίπτωση που το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης είναι πιστωτικό, το ποσό αυτό συμψηφίζεται με το πρόστιμο και τυχόν διαφορά μέχρι του ποσού των εκατό (100) ευρώ δεν αναζητείται από τη Φορολογική Διοίκηση.

Παραδείγματα:

1) Φορολογούμενος υπέβαλε δήλωση στοιχείων ακινήτων το Μάρτιο του 2014 για να τροποποιήσει τη δήλωση του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας έτους 2013.

Το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης είναι πιστωτικό και το ποσό προς επιστροφή είναι δεκαπέντε (15) ευρώ. Λόγω του εκπροθέσμου της υποβολής της δήλωσης ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ επιβάλλει αυτοτελές πρόστιμο ύψους 120 ευρώ, το οποίο συμβιβάζει στο 1/3 δηλαδή 40 ευρώ. Με το πρόστιμο αυτό συμψηφίζεται το ποσό των 15 ευρώ επιστροφής, αλλά το υπόλοιπο ποσό των 35 ευρώ δεν αναζητείται από το φορολογούμενο.

2) Φορολογούμενος αποκτά για πρώτη φορά περιουσιακά στοιχεία εντός του έτους 2012. Δεν υποβάλλει όμως δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως όφειλε, εντός του έτους 2013, αλλά υποβάλλει τη δήλωση αυτή τον Αύγουστο του 2014. Το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης της δήλωσης αυτής είναι μηδενικό. Στην περίπτωση αυτή δεν θα επιβληθεί το αυτοτελές πρόστιμο.

Τα αυτοτελή πρόστιμα δεν επιβάλλονται μέχρι την ανωτέρω ημερομηνία, ανεξάρτητα από το χρόνο υποβολής της εκπρόθεσμης αρχικής ή τροποποιητικής δήλωσης μέσα στο χρονικό διάστημα από την 1η Ιανουαρίου μέχρι και την 30ή Νοεμβρίου 2014.

#### **B. Διορθώσεις των δηλώσεων Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)**

Η δήλωση ΕΝΦΙΑ φυσικών και νομικών προσώπων συντίθεται μηχανογραφικά από τη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων. Για τον προσδιορισμό του ΕΝΦΙΑ έτους 2014 λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις των στοιχείων ακινήτων των φορολογουμένων ετών 2005 έως και 2014. Ο φορολογούμενος λαμβάνει γνώση της τελικής διαμόρφωσης του

περιεχομένου της δήλωσης και των βεβαιωθέντων ποσών ΕΝΦΙΑ με την πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου.

Για τον προσδιορισμό του ΕΝΦΙΑ κάθε επόμενου του 2014 έτους, λαμβάνεται η δήλωση ΕΝΦΙΑ με τα στοιχεία των ακινήτων του προηγούμενου έτους με τις τυχόν μεταβολές που επήλθαν στην περιουσιακή κατάσταση.

Ειδικά για το έτος 2014, λόγω πρώτης εφαρμογής του ΕΝΦΙΑ, ορίστηκε ότι μέχρι την 30η Νοεμβρίου 2014, ο φορολογούμενος μπορεί να διορθώσει τα στοιχεία των ακινήτων του μετά την έκδοση της δήλωσης/πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ χωρίς την επιβολή προστίμων και τόκων. Δηλαδή ο φορολογούμενος μπορεί, με δήλωση στοιχείων ακινήτων, να εισάγει ή να διαγράψει ακίνητο ή εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου του καθώς και να μεταβάλει στοιχεία ακινήτων ή εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών, όπως αυτά έχουν αποτυπωθεί στη δήλωση ΕΝΦΙΑ - πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου.

Εφόσον από την εκκαθάριση της δήλωσης προκύπτει μείωση φόρου μεγαλύτερη των τριακοσίων (300) ευρώ, η σύνθεση της νέας δήλωσης ΕΝΦΙΑ και η εκκαθάριση αυτής πραγματοποιείται μετά από έλεγχο των παραστατικών που δικαιολογούν τη μείωση από τη Φορολογική Διοίκηση.

Μέχρι την ανωτέρω ημερομηνία ο φορολογούμενος μπορεί να υποβάλει περισσότερες από μία (τροποποιητικές) δηλώσεις στοιχείων ακινήτων για διόρθωση του ΕΝΦΙΑ. Στην περίπτωση όμως που, μετά την πρώτη εκκαθάριση που πραγματοποιείται για διόρθωση της δήλωσης ΕΝΦΙΑ, υποβληθεί εκ νέου τροποποιητική δήλωση, από την οποία προκύπτει μείωση φόρου, η εκκαθάριση αυτής πραγματοποιείται μετά από έλεγχο των παραστατικών που δικαιολογούν τη μείωση από τη Φορολογική Διοίκηση.

### **Γ. Διαρκής ενημέρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων**

Από την 1η Ιανουαρίου 2014, όσοι έχουν μεταβολές στην ακίνητη περιουσία τους υποχρεούνται να τις δηλώνουν ηλεκτρονικά στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, εντός 30 ημερών, από την ημερομηνία που πραγματοποιήθηκε η μεταβολή.

Ειδικά το έτος πρώτης εφαρμογής 2014, η δήλωση για κάθε σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή, για την οποία υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων από την 1η Ιανουαρίου 2014 μέχρι και την 31η Αυγούστου 2014, υποβάλλεται μέχρι και την 30ή Σεπτεμβρίου 2014.

Σε περίπτωση αποβίωσαντα, δεν απαιτείται δήλωση στοιχείων ακινήτων για να δηλωθεί ο θάνατος, ο οποίος (θάνατος) δηλώνεται μόνο στο μητρώο κατά την ισχύουσα διαδικασία. Αν όμως ο αποβιώσας είχε υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων, η δήλωση αυτή υποβάλλεται χειρόγραφα από τους κληρονόμους, για λογαριασμό του.

Κατ' εξαίρεση υποβάλλονται χειρόγραφα και οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων από τρίτο, πλην του υπόχρεου, πρόσωπο, εφόσον έχει εξουσιοδοτηθεί ειδικά προς τούτο, με την προσκόμιση του πληρεξουσίου εγγράφου.

### **Δ. Δήλωση στοιχείων ακινήτων σε περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής.**

Από το έτος 2014, στις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής η δήλωση στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) υποβάλλεται εντός τριάντα (30) ημερών από την παρέλευση άπρακτης της



προθεσμίας αποποίησης της κληρονομιάς. Συγκεκριμένα ο κληρονόμος μπορεί να αποποιηθεί την κληρονομιά εντός προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από την ημερομηνία που πληροφορήθηκε την επαγωγή και το λόγο της, δηλαδή – κατά κανόνα - από την ημερομηνία θανάτου, προκειμένου για τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους, και από την ημερομηνία δημοσίευσης της διαθήκης, προκειμένου για τους εκ διαθήκης κληρονόμους. Αν ο κληρονομούμενος είχε την τελευταία κατοικία του στο εξωτερικό ή αν ο κληρονόμος έμαθε την επαγωγή όταν διέμενε στο εξωτερικό, η προθεσμία αποποίησης της κληρονομιάς ορίζεται αντίστοιχα σε ένα (1) έτος. Σε περίπτωση αποποίησης της κληρονομιάς, ο συνεπεία αυτής καθιστάμενος κληρονόμος, έχει ανάλογη προθεσμία για αποποίηση.

Ο φορολογούμενος υποχρεούται να αναγράψει στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, την οποία θα υποβάλει προς τούτο, την ημερομηνία θανάτου του κληρονομούμενου και, στις περιπτώσεις που πρόκειται για εκ διαθήκης κληρονόμο, την ημερομηνία δημοσίευσης της διαθήκης.

Μετά την παρέλευση των ημερομηνιών αυτών, η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται εκπρόθεσμα.

Η ανωτέρω ρύθμιση, αφορά φορολογικές υποχρεώσεις από την 1η Ιανουαρίου 2014 και δεν αναιρεί τη φορολογική υποχρέωση που έχει ο κληρονόμος (εξ αδιαθέτου ή εκ διαθήκης) για τον ΕΝΦΙΑ.

### **Ø Πολ. 1164/13.6.2014 Εκκαθάριση τροποποιητικών δηλώσεων Φόρου Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων και Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων**

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 19 και 34 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν 4174/2013 ΦΕΚ 170 Α') ο φορολογούμενος που διαπιστώνει ότι η φορολογική δήλωση που υπέβαλε περιέχει λάθος ή παράλειψη, υποβάλλει τροποποιητική δήλωση, καταβάλλοντας την επί πλέον διαφορά φόρου ή δικαιούμενος επιστροφή του υπερβάλλοντος φόρου, σύμφωνα με το άρθρο 42 του ίδιου Κώδικα. Συνεπώς, οι τροποποιητικές δηλώσεις φόρου εισοδήματος φυσικών προσώπων και ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων κατά την εκκαθάριση τους θα αντιμετωπίζονται, κατά περίπτωση, σύμφωνα με τις παρακάτω διαδικασίες:

#### **Δηλώσεις Φόρου Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων**

1. Αν το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης της αρχικής δήλωσης είναι μηδενικό και κατά την εκκαθάριση της τροποποιητικής δήλωσης προκύψει ποσό για καταβολή, τότε βεβαιώνεται το οφειλόμενο ποσό και καταβάλλεται αυτό σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για τη φορολογία εισοδήματος φυσικών προσώπων.

2. Αν το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης της αρχικής δήλωσης είναι μηδενικό και με την εκκαθάριση της τροποποιητικής δήλωσης προκύψει ποσό προς επιστροφή, η επιπλέον διαφορά επιστρέφεται με Ατομικό Φύλλο Έκπτωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 42 του Ν 4174/2013.

3. Αν το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης της αρχικής δήλωσης είναι πιστωτικό και κατά την εκκαθάριση της τροποποιητικής δήλωσης προκύψει μείωση του πιστωτικού αποτελέσματος ή μηδενικό αποτέλεσμα τότε βεβαιώνεται η διαφορά ως αχρεώστητα εισπραχθέν ποσό και καταβάλλεται αυτό σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για τη φορολογία εισοδήματος φυσικών προσώπων.

4. Αν το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης της αρχικής δήλωσης είναι πιστωτικό και κατά την εκκαθάριση της τροποποιητικής δήλωσης προκύψει αύξηση του πιστωτικού αποτελέσματος τότε η επιπλέον διαφορά επιστρέφεται με Ατομικό Φύλλο Έκπτωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 42 του Ν 4174/2013.

5. Αν το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης της αρχικής δήλωσης είναι πιστωτικό και κατά την εκκαθάριση της τροποποιητικής δήλωσης προκύψει αποτέλεσμα χρεωστικό, τότε βεβαιώνεται το ποσό που αφορά στο πιστωτικό αποτέλεσμα της αρχικής δήλωσης ως αχρεώστητα εισπραχθέν καθώς και το οφειλόμενο ποσό βάσει της τροποποιητικής δήλωσης και καταβάλλονται αυτά σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για τη φορολογία εισοδήματος φυσικών προσώπων.

6. Αν το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης της αρχικής δήλωσης είναι χρεωστικό και κατά την εκκαθάριση της τροποποιητικής δήλωσης προκύψει αύξηση του χρεωστικού αποτελέσματος, τότε βεβαιώνεται η επιπλέον διαφορά και καταβάλλονται τα οφειλόμενα ποσά της αρχικής και της τροποποιητικής δήλωσης σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για τη φορολογία εισοδήματος φυσικών προσώπων.

7. Αν το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης της αρχικής δήλωσης είναι χρεωστικό και κατά την εκκαθάριση της τροποποιητικής δήλωσης προκύψει μείωση του χρεωστικού αποτελέσματος ή μηδενικό αποτέλεσμα, τότε μειώνεται με Ατομικό Φύλλο Έκπτωσης η αρχική βεβαίωση κατά το ποσό της διαφοράς, (αρχικά οφειλόμενο ποσό-τελικά οφειλόμενο ποσό) και καταβάλλεται το εναπομένον υπόλοιπο αυτής σύμφωνα με την αρχική βεβαίωση.

8. Αν το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης της αρχικής δήλωσης είναι χρεωστικό και κατά την εκκαθάριση της τροποποιητικής δήλωσης προκύψει πιστωτικό αποτέλεσμα, τότε μηδενίζεται με Ατομικό Φύλλο Έκπτωσης η αρχική βεβαίωση και το προς επιστροφή, βάσει της τροποποιητικής δήλωσης ποσό, επιστρέφεται με Ατομικό Φύλλο Έκπτωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 42 του Ν 4174/2013.

### **Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων**

1. Αν το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης της αρχικής δήλωσης είναι μηδενικό και κατά την εκκαθάριση της τροποποιητικής δήλωσης προκύψει ποσό για καταβολή, βεβαιώνεται το οφειλόμενο ποσό και καταβάλλεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων.

2. Αν το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης της αρχικής δήλωσης είναι χρεωστικό και κατά την εκκαθάριση της τροποποιητικής δήλωσης προκύψει αύξηση του χρεωστικού αποτελέσματος, βεβαιώνεται η επιπλέον διαφορά και καταβάλλονται τα οφειλόμενα ποσά της αρχικής και της τροποποιητικής δήλωσης σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων.

3. Αν το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης της αρχικής δήλωσης είναι χρεωστικό και κατά την εκκαθάριση της τροποποιητικής δήλωσης προκύψει μείωση του χρεωστικού αποτελέσματος ή μηδενικό αποτέλεσμα, μειώνεται, με Ατομικό Φύλλο Έκπτωσης, η αρχική βεβαίωση κατά το ποσό της διαφοράς (αρχικά οφειλόμενο ποσό-τελικά οφειλόμενο ποσό) και καταβάλλεται το εναπομένον υπόλοιπο αυτής, σύμφωνα με την αρχική βεβαίωση. Δηλαδή παραμένει ο αριθμός των αρχικών δόσεων και μειώνεται αναλογικά το ποσό της κάθε μίας εξ αυτών.

Η ίδια διαδικασία ακολουθείται για κάθε επόμενη τροποποιητική δήλωση λαμβάνοντας υπόψη το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης της τελευταίας τροποποιητικής.

**Ø Πολ. 1047/12.2.2014 Καθορισμός οργάνου της Φορολογικής Διοίκησης για την αποδοχή και εκκαθάριση εκπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικών προσώπων, και ορισμός διαδικασίας (ΦΕΚ Β΄ 368/17.2.2014**

### **Άρθρο 1**

Αρμόδιο όργανο για την αποδοχή και εκκαθάριση εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων

1. Για την αποδοχή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικού προσώπου των ετών 2011, 2012 και 2013, η οποία υποβάλλεται από την 1η Ιανουαρίου 2014, και την έκδοση πράξης διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου, όταν το αποτέλεσμα της πράξης αυτής είναι πιστωτικό, αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος της ΔΟΥ, στην οποία έχει εκκαθαριστεί η αρχική δήλωση ΦΑΠ του οικείου έτους.

2. Για την αποδοχή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΦΑΠ, που υποβάλλεται από την 1η Ιανουαρίου 2014 από κληρονόμους φυσικού προσώπου, και την έκδοση πράξης διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος της ΔΟΥ, στην οποία έχει εκκαθαριστεί η αρχική δήλωση ΦΑΠ του οικείου έτους.

3. Η αρμοδιότητα αποδοχής εκπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων ΦΑΠ φυσικών προσώπων, που υποβάλλονται από την 1η Ιανουαρίου 2014 καθώς και η έκδοση πράξης διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου, που δεν εντάσσονται στις ανωτέρω περιπτώσεις 1 και 2, δεν μεταβιβάζεται.

### **Άρθρο 2**

Διαδικασία αποδοχής εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων

1. Εκπρόθεσμες τροποποιητικές δηλώσεις ΦΑΠ φυσικών προσώπων υποβάλλονται μέχρι την έκδοση εντολής φορολογικού ελέγχου ή μέχρι την παραγραφή του δικαιώματος της φορολογικής διοίκησης για έλεγχο της αρχικής δήλωσης.

2. Για την αποδοχή ή μη της εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΦΑΠ πραγματοποιείται έλεγχος γραφείου, για τη διενέργεια του οποίου δεν απαιτείται έκδοση εντολής ελέγχου. Στην περίπτωση αποδοχής της εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΦΑΠ εκδίδεται πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου.

### **Άρθρο 3**

Τύπος και περιεχόμενο της έκθεσης ελέγχου

1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της έκθεσης ελέγχου για την αποδοχή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΦΑΠ των παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της παρούσας έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 1, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

2. Ο τύπος και το περιεχόμενο της έκθεσης ελέγχου για την αποδοχή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΦΑΠ της παρ. 3 του άρθρου 1 της παρούσας έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

#### **Άρθρο 4**

Τύπος και περιεχόμενο της πράξης διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου

1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της πράξης διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μετά την αποδοχή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΦΑΠ των παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της παρούσας έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 3, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

2. Ο τύπος και το περιεχόμενο της πράξης διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μετά την αποδοχή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΦΑΠ της παρ. 3 του άρθρου 1 της παρούσας έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 4, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

#### **Άρθρο 5**

Πράξη απόρριψης

Ο τύπος και το περιεχόμενο της πράξης απόρριψης της εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΦΑΠ των παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της παρούσας έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 5, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

#### **Άρθρο 6**

Επίδοση πράξεων

Η πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου και η συνημμένη σε αυτή έκθεση ελέγχου, όπου απαιτείται, κοινοποιούνται κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν 4174/2013, όπως ισχύει.

Ειδικότερα οι πράξεις και οι συνημμένες σε αυτές εκθέσεις ελέγχου, όπου απαιτείται, που εκδίδονται από το όργανο, που ορίζεται στις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 1 της παρούσας, επιδίδονται, μετά την αποδοχή ή απόρριψη τους, στο φορολογούμενο με συστημένη επιστολή.

Οι λοιπές πράξεις και εκθέσεις ελέγχου, όπου απαιτείται, αναρτώνται, ανά φυσικό πρόσωπο, στο λογαριασμό του στο ΟΠΣ Περιουσιολόγιο ([www.gsis.gr](http://www.gsis.gr)), με ταυτόχρονη ηλεκτρονική ειδοποίηση στη δηλωθείσα από αυτό διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.

#### **Άρθρο 7**

## Μεταβατικές διατάξεις

Για την αποδοχή ή απόρριψη εκπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων ΦΑΠ, που έχουν υποβληθεί χειρόγραφα από φυσικό πρόσωπο μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2013, ακολουθείται ανάλογα, από τον αρμόδιο Προϊστάμενο ΔΟΥ, η περιγραφόμενη στην παρούσα διαδικασία.

### Άρθρο 8

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

#### 4.6.2 Επεξηγήσεις άρθρου 6<sup>24</sup>

Προσδιορισμός του φόρου στα ακίνητα

1. Ο ιδιοκτήτης μπορεί να ελέγξει αν η ακίνητη περιουσία του απεικονίζεται σωστά στο ηλεκτρονικό αρχείο του υπουργείου με τους κωδικούς που υποβάλλει δηλώσεις στο Υπουργείο Οικονομικών και αν διαπιστώσει διαφορές πρέπει να υποβάλλει τροποποιητική δήλωση στοιχείων ακινήτων.
2. Ο προσδιορισμός του φόρου γίνεται από το Υπουργείο Οικονομικών λαμβάνοντας υπόψη τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων που έχουν υποβληθεί από τον κάτοχο ακινήτων από το έτος 2005 μέχρι το 2014 αν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο ενώ αν είναι νομικό πρόσωπο λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις των ετών 2013 και 2014.
3. Η δήλωση του φόρου ακινήτων ΕΝΦΙΑ 2014 αποτελείται από τα στοιχεία που περιέχονται στη δήλωση Ε9. Ο κάτοχος ακινήτων είτε είναι φυσικό είτε νομικό πρόσωπο δεν χρειάζεται να υποβάλλει δήλωση για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ.
4. Από 1.1.2014 και μετά ο φορολογούμενος υποχρεούται να υποβάλλει Ε9 μέσα σε 30 μέρες από τη μέρα που έγινε μεταβολή στα ακίνητα.
5. Σε περίπτωση αποβιώσαντος το συμβάν δηλώνεται στο τμήμα μητρώου της εφορίας. Εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ εκδίδεται σε όποιον είχε στην κατοχή του ακίνητα κάθε 1-1, αν το ακίνητο ήταν στην κατοχή του εκλιπόντος τότε εκδίδεται εκκαθαριστικό στο όνομά του, διαφορετικά εκδίδεται στο όνομα των κληρονόμων, εφόσον έχουν δηλώσει στο Ε9 τα ακίνητα που κληρονόμησαν. Η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης των κληρονόμων είναι εντός τριάντα ημερών και αρχίζει από την ημερομηνία που πέρασε άπρακτη η προθεσμία για αποποίηση της κληρονομιάς. Η προθεσμία αποποίησης είναι συνήθως τετράμηνη και αρχίζει από την ημερομηνία του συμβάντος.  
Στην περίπτωση που υπάρχει διαθήκη η προθεσμία αποποίησης είναι επίσης συνήθως τετράμηνη και αρχίζει από την ημερομηνία δημοσίευσης της διαθήκης, ενώ η προθεσμία υποβολής Ε9 από τους οριζόμενους κληρονόμους είναι εντός τριάντα ημερών και αρχίζει από την ημερομηνία που πέρασε άπρακτη η προθεσμία για αποποίηση κληρονομιάς.  
Στην περίπτωση που ο κληρονομούμενος είχε την τελευταία κατοικία του στο εξωτερικό ή ο κληρονόμος όταν το πληροφορήθηκε έμενε στο εξωτερικό, η προθεσμία για την αποποίηση της κληρονομιάς είναι ένας χρόνος. Το Ε9 πρέπει να υποβληθεί εντός τριάντα ημερών από όταν πέρασε άπρακτη η προθεσμία αποποίησης κληρονομιάς.

---

<sup>24</sup> Μελάς, 2014

6. Ο φορολογούμενος έχει την δυνατότητα για το 2014 να διορθώσει τα στοιχεία των ακινήτων του μετά την έκδοση του εκκαθαριστικού του ΕΝΦΙΑ, χωρίς την επιβολή κυρώσεων. Αυτό γινόταν μέχρι την 30<sup>η</sup> Νοεμβρίου του 2014.

7. Στην περίπτωση που τα ακίνητα δηλωθούν με ελλείψεις με αποτέλεσμα να μην μπορεί να γίνει ο υπολογισμός του ΕΝΦΙΑ, θεωρούνται σαν να μην έχουν δηλωθεί και υπάρχει ειδική επισήμανση στην εκκαθάριση του φόρου.

8. Όταν δεν έχει γραφτεί στο Ε9 το είδος του εμπράγματος δικαιώματος, δηλαδή αν πρόκειται για πλήρη κυριότητα, ψιλή κυριότητα, επικαρπία κ.πλ., τότε το ακίνητο θεωρείται ότι ανήκει στον φορολογούμενο κατά πλήρη κυριότητα εφόσον το έτος γέννησης του επικαρπωτή είναι κενό.

9. Αν δεν έχει γραφτεί το ποσοστό συνιδιοκτησίας ενός ακινήτου θεωρείται ότι ανήκει στον φορολογούμενο κατά 100%.

10. Αν δεν έχει συμπληρωθεί συμπληρωθεί ο όροφος στο Ε9, τότε το ακίνητο κατά τον υπολογισμό του φόρου θεωρείται ότι βρίσκεται στον 6ο όροφο.

11. Όταν υπάρχει ψιλή κυριότητα και δεν έχει γραφτεί στο Ε9 το έτος του επικαρπωτή, τότε λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου το δυσμενέστερο για τον φορολογούμενο έτος.

#### **4.7 Άρθρο 7 Χορήγηση εκπτώσεων και αναστολή πληρωμής φόρου.**

1. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης χορηγείται έκπτωση πενήντα τοις εκατό (50%) στον φορολογούμενο, τον ή την σύζυγο και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειας του επί του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βεβαιώθηκε στα παραπάνω πρόσωπα, στην περίπτωση αδυναμίας πληρωμής της συνολικής οφειλής για το οικεία έτος.

Η παραπάνω έκπτωση χορηγείται για το οφειλόμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α. κάθε έτους, εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του προηγούμενου φορολογικού έτους, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 4172/2013 (Α'167), όπως ισχύουν και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη, δεν υπερβαίνει τις εννέα χιλιάδες (9000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1000) ευρώ για τον ή την σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο μέλος.

Για το έτος 2014, ως συνολικό φορολογητέο εισόδημα λαμβάνεται το συνολικό καθαρό οικογενειακό εισόδημα, το οποίο προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του Ν 2238/2014, και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη.

β) το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα της παρ. 2 του άρθρου 1, ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειας του, λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό συνιδιοκτησίας και το είδος του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ<sup>2</sup>) και η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή προσδιορίζεται για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου, δεν υπερβαίνει το ποσό των ογδόντα πέντε χιλιάδων (85000) ευρώ για τον άγαμο, για τον έγγαμο το ποσό των εκατό πενήντα χιλιάδων (150000) ευρώ και τον ή την σύζυγο ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με ένα εξαρτώμενο τέκνο και των διακοσίων χιλιάδων (200000) ευρώ για τον έγγαμο, τον ή την σύζυγο του και τα εξαρτώμενα τέκνα τους ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με δύο εξαρτώμενα τέκνα και

γ) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας.

2. Η έκπτωση της προηγούμενης παραγράφου ανέρχεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%), εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του προηγούμενου φορολογικού έτους, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 4172/2013 (Α'167), όπως ισχύουν κι κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη, δεν υπερβαίνει τις δώδεκα χιλιάδες (12000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1000) ευρώ για τον ή την σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο μέλος.

Για το έτος 2014, ως συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα λαμβάνεται το συνολικό καθαρό οικογενειακό εισόδημα, που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του Ν 2238/1994 και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη.

β) το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα της παρ. 2 του άρθρου 1, ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ<sup>2</sup>),

γ) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και

δ) ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων ισούται ή υπερβαίνει τα τρία, ή ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του έχει αναπηρία σε ποσοστό ογδόντα τοις εκατό (80%) και άνω.

3. Με την πράξη της Φορολογικής Διοίκησης μπορεί να χορηγείται αναστολή πληρωμής του φόρου σε νομικά πρόσωπα. Η αναστολή πληρωμής χορηγείται για τον οφειλόμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α., που προκύπτει με βάση εμπρόθεσμη δήλωση, λήγει σε κάθε περίπτωση μετά από ένα έτος από τη λήξη προθεσμίας καταβολής της πρώτη δόσης και, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις α' και β', ισχύει από την υποβολή της σχετικής αίτησης προς την Φορολογική Διοίκηση, διαφορετικά, από την έκδοση της πράξης αναστολής και μπορεί να επαναχορηγηθεί μέχρι τρεις φορές εντός διαστήματος δέκα (10) ετών από τη χορήγηση της πρώτης αναστολής. Για να χορηγηθεί πρέπει να πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) ο συνολικός κύκλος εργασιών του νομικού προσώπου, κατά το προηγούμενο φορολογικό έτος, δεν υπερβαίνει το δεκαπλάσιο του συνολικού φόρου σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΦΕ,

β) ο συνολικός κύκλος εργασιών, όπως ορίζεται στο προηγούμενο εδάφιο, έχει παρουσιάσει μείωση άνω του τριάντα τοις εκατό (30%) σε σχέση με το προηγούμενο προς αυτό φορολογικό έτος, και

γ) ο συνολικός κύκλος εργασιών λαμβάνεται όπως προκύπτει μετά από έλεγχο της Φορολογικής Διοίκησης, που διενεργείται υποχρεωτικά εντός τριών μηνών από την υποβολή σχετικής αίτησης.

4. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ορίζονται οι διαδικασίες για την χορήγηση της έκπτωσης, οι διαδικασίες για να χορηγηθεί η αναστολή πληρωμής και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

#### **4.7.1 Επεξηγήσεις Άρθρου 7<sup>25</sup>**

Έπτωση σε φυσικά πρόσωπα

---

<sup>25</sup> Μελάς, 2014

1. Η έκπτωση στο φόρο των ακινήτων του φορολογουμένου γίνεται με αίτηση και στη συνέχεια με πράξη της φορολογικής διοίκησης
2. Η έκπτωση μπορεί να γίνει στο φορολογούμενο, στην σύζυγο ή στα παιδιά του που είναι εξαρτώμενα μέλη.
3. Μπορεί να γίνει έκπτωση σε ποσοστό 50% ή 100% σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο άρθρο 7 παρ. 1 και 2.

#### Έκπτωση σε νομικά πρόσωπα

1. Μπορεί να γίνει αναστολή της πληρωμής του φόρου για τους ιδιοκτήτες ακινήτων που είναι νομικά πρόσωπα σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που αναφέρθηκαν στο άρθρο 7 παρ. 3 περ α, β, γ.
2. Η αναστολή πληρωμής γίνεται με αίτηση του νομικού προσώπου και ύστερα με πράξη που κάνει η φορολογική διοίκηση. Η αναστολή πληρωμής λήγει μετά από ένα έτος από την λήξη της προθεσμίας πληρωμής της πρώτης δόσης. Αναστολή πληρωμής για το οφειλόμενο ποσό του φόρου μπορεί να γίνει για ένα έτος και μπορεί να ξαναδοθεί μέχρι τρεις φορές μέσα σε δέκα χρόνια από την χορήγηση της πρώτης αναστολής.

### **4.8 Άρθρο 8 Πληρωμή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων**

1. Η καταβολή του ΕΝΦΙΑ γίνεται εφάπαξ μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης προσδιορισμού στις δημόσιες υπηρεσίες, ή σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις, που η καθεμία από αυτές δεν πρέπει να είναι μικρότερη των δέκα (10) ευρώ, και από τις οποίες η καταβολή της πρώτης δόσης γίνεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης προσδιορισμού φόρου, οι επόμενες καταβάλλονται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα κάθε επόμενου μήνα και η τελευταία δόση μέχρι την τελευταία ημέρα του Δεκεμβρίου του ίδιου έτους. Ειδικά για το 2014, η καταβολή της τελευταίας δόσης γίνεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Φεβρουαρίου του 2015. Εφόσον η πράξη προσδιορισμού του φόρου έχει εκδοθεί μέχρι την 31<sup>η</sup> Ιουλίου 2014, η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι και την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2014.

Ποσά φόρου μέχρι πέντε (5) ευρώ δεν απαιτούνται και συνυπολογίζονται στις οφειλές από την εκκαθάριση του φόρου αυτού, επόμενων ετών.

2. Ειδικότερα, θέματα σχετικά με τον τρόπο καταβολής του φόρου καθορίζονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 41 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας.

Οι οφειλές που έχουν εκδοθεί από πράξεις προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ, δεν καθίστανται ληξιπρόθεσμες πριν από την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2014 και, δεν λαμβάνονται υπόψη, μέχρι την ημερομηνία αυτή, για την έκδοση φορολογικής ενημερότητας και βεβαίωσης οφειλής του άρθρου 12 του Ν 4174/2013.

#### **4.8.1 Σχετικές διατάξεις με το άρθρο 8**

##### **Ø Ν 4174/2013 Άρθρο 41 Πληρωμή φόρου**



1. Ο φόρος καταβάλλεται κατά το χρόνο που προβλέπεται από το νόμο που επιβάλλει την αντίστοιχη φορολογία, στην οποία εφαρμόζεται ο Κώδικας.

2. Ο φόρος καταβάλλεται με τον τρόπο που καθορίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα.

3. Σε περίπτωση διορθωτικού ή εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου, ο οφειλόμενος φόρος καταβάλλεται εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση της πράξης του προσδιορισμού φόρου στον φορολογούμενο. Σε περίπτωση προληπτικού προσδιορισμού του φόρου, ο οφειλόμενος φόρος καταβάλλεται εντός τριών (3) ημερών από την κοινοποίηση της αντίστοιχης πράξης προσδιορισμού του φόρου.

4. Σε περίπτωση έκδοσης οριστικής απόφασης διοικητικού δικαστηρίου, ο οφειλόμενος φόρος καταβάλλεται σε δύο (2) ίσες μηνιαίες δόσεις. Η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα του επόμενου από την κοινοποίηση στον φορολογούμενο της πράξης εκκαθάρισης του φόρου που προκύπτει με βάση το διατακτικό της απόφασης μήνα και η δεύτερη δόση μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του μήνα που ακολουθεί.

**Ø Πολ. 1276/27.12.2013 Καθορισμός του τρόπου καταβολής των φόρων κατά τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Β΄ 3399/31.12.2013)**

### **Άρθρο 1**

Οι φόροι, οι οποίοι προσδιορίζονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 31 και 32 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν 4174/2013, Α΄170), καταβάλλονται εφάπαξ. Κατ' εξαίρεση, μπορούν να καταβάλλονται σε δόσεις, εφόσον το ορίζουν οι νόμοι και οι κατ' εξουσιοδότηση αυτών εκδοθείσες αποφάσεις που επιβάλλουν την αντίστοιχη φορολογία στην οποία εφαρμόζεται ο Κώδικας.

### **Άρθρο 2**

Η καταβολή των φόρων και των λοιπών δημοσίων εσόδων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας διενεργείται σε πιστωτικά ιδρύματα ή στα ΕΛ.ΤΑ., με τη χρήση κωδικού πληρωμής.

Σε κάθε βεβαιωμένη στη Φορολογική Διοίκηση οφειλή αντιστοιχεί κωδικός πληρωμής, ο οποίος την ακολουθεί μέχρι την εξόφλησή της και με τον οποίο ο φορολογούμενος δύναται να καταβάλει είτε το σύνολο, είτε μέρος της οφειλής του ή των δόσεων αποπληρωμής αυτής. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στην Α.Υ.Ο. Πολ. 1212/23.11.2012 (Β΄ 3338).

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις δύναται η καταβολή των ανωτέρω οφειλών να διενεργείται και στις ΔΟΥ με τους τρόπους που ορίζονται στο άρθρο 1 του ΑΝ 1817/1951 (Α΄149), όπως ισχύει και την κατ' εξουσιοδότηση αυτού εκδοθείσα νομοθεσία.

### **Άρθρο 3**

1. Η παρούσα απόφαση τίθεται σε ισχύ από 1.1.2014.
2. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**Ø Πολ. 1186/31.7.2014 Κοινοποίηση διατάξεων του άρθρου 52 του Ν 4276/2014**

Α. Μη επιβολή προστίμων σε εκπρόθεσμες δηλώσεις στοιχείων ακινήτων ετών 2011, 2012 και 2013

Σε όσες δηλώσεις στοιχείων ακινήτων υπεβλήθησαν από την 1η Ιανουαρίου 2014 ή υποβάλλονται μέχρι και την 30<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2014, για τη διόρθωση της περιουσιακής κατάστασης των ετών 2011, 2012 και 2013, δεν επιβάλλεται το αυτοτελές πρόστιμο του άρθρου 4 του Ν 2523/1997 (ΦΕΚ 179 Α'), εφόσον προκύπτει ποσό φόρου ακίνητης περιουσίας για καταβολή ή το ποσό του φόρου είναι μηδενικό.

Στην περίπτωση που το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης είναι πιστωτικό, το ποσό αυτό συμψηφίζεται με το πρόστιμο και τυχόν διαφορά μέχρι του ποσού των εκατό (100) ευρώ δεν αναζητείται από τη Φορολογική Διοίκηση.

Παραδείγματα:

1) Φορολογούμενος υπέβαλε δήλωση στοιχείων ακινήτων το Μάρτιο του 2014 για να τροποποιήσει τη δήλωση του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας έτους 2013.

Το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης είναι πιστωτικό και το ποσό προς επιστροφή είναι δεκαπέντε (15) ευρώ. Λόγω του εκπροθέσμου της υποβολής της δήλωσης ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ επιβάλλει αυτοτελές πρόστιμο ύψους 120 ευρώ, το οποίο συμβιβάζει στο 1/3 δηλαδή 40 ευρώ. Με το πρόστιμο αυτό συμψηφίζεται το ποσό των 15 ευρώ επιστροφής, αλλά το υπόλοιπο ποσό των 35 ευρώ δεν αναζητείται από το φορολογούμενο.

2) Φορολογούμενος αποκτά για πρώτη φορά περιουσιακά στοιχεία εντός του έτους 2012. Δεν υποβάλλει όμως δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως όφειλε, εντός του έτους 2013, αλλά υποβάλλει τη δήλωση αυτή τον Αύγουστο του 2014. Το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης της δήλωσης αυτής είναι μηδενικό. Στην περίπτωση αυτή δεν θα επιβληθεί το αυτοτελές πρόστιμο.

Τα αυτοτελή πρόστιμα δεν επιβάλλονται μέχρι την ανωτέρω ημερομηνία, ανεξάρτητα από το χρόνο υποβολής της εκπρόθεσμης αρχικής ή τροποποιητικής δήλωσης μέσα στο χρονικό διάστημα από την 1η Ιανουαρίου μέχρι και την 30ή Νοεμβρίου 2014.

Β. Διορθώσεις των δηλώσεων Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

Η δήλωση ΕΝΦΙΑ φυσικών και νομικών προσώπων συντίθεται μηχανογραφικά από τη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων. Για τον προσδιορισμό του ΕΝΦΙΑ έτους 2014 λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις των στοιχείων ακινήτων των φορολογουμένων ετών 2005 έως και 2014. Ο φορολογούμενος λαμβάνει γνώση της τελικής διαμόρφωσης του περιεχομένου της δήλωσης και των βεβαιωθέντων ποσών ΕΝΦΙΑ με την πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου.

Για τον προσδιορισμό του ΕΝΦΙΑ κάθε επόμενου του 2014 έτους, λαμβάνεται η δήλωση ΕΝΦΙΑ με τα στοιχεία των ακινήτων του προηγούμενου έτους με τις τυχόν μεταβολές που επήλθαν στην περιουσιακή κατάσταση.

Ειδικά για το έτος 2014, λόγω πρώτης εφαρμογής του ΕΝΦΙΑ, ορίστηκε ότι μέχρι την 30η Νοεμβρίου 2014, ο φορολογούμενος μπορεί να διορθώσει τα στοιχεία των ακινήτων του μετά την έκδοση της δήλωσης/πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ χωρίς την επιβολή προστίμων και τόκων. Δηλαδή ο φορολογούμενος μπορεί, με δήλωση στοιχείων ακινήτων, να εισάγει ή να διαγράψει ακίνητο ή εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου του καθώς και να μεταβάλει στοιχεία ακινήτων ή εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών, όπως αυτά έχουν αποτυπωθεί στη δήλωση ΕΝΦΙΑ - πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου.

Εφόσον από την εκκαθάριση της δήλωσης προκύπτει μείωση φόρου μεγαλύτερη των τριακοσίων (300) ευρώ, η σύνθεση της νέας δήλωσης ΕΝΦΙΑ και η εκκαθάριση αυτής πραγματοποιείται μετά από έλεγχο των παραστατικών που δικαιολογούν τη μείωση από τη Φορολογική Διοίκηση.

Μέχρι την ανωτέρω ημερομηνία ο φορολογούμενος μπορεί να υποβάλει περισσότερες από μία (τροποποιητικές) δηλώσεις στοιχείων ακινήτων για διόρθωση του ΕΝΦΙΑ. Στην περίπτωση όμως που, μετά την πρώτη εκκαθάριση που πραγματοποιείται για διόρθωση της δήλωσης ΕΝΦΙΑ, υποβληθεί εκ νέου τροποποιητική δήλωση, από την οποία προκύπτει μείωση φόρου, η εκκαθάριση αυτής πραγματοποιείται μετά από έλεγχο των παραστατικών που δικαιολογούν τη μείωση από τη Φορολογική Διοίκηση.

#### Γ. Διαρκής ενημέρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων

Από την 1η Ιανουαρίου 2014, όσοι έχουν μεταβολές στην ακίνητη περιουσία τους υποχρεούνται να τις δηλώνουν ηλεκτρονικά στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, εντός 30 ημερών, από την ημερομηνία που πραγματοποιήθηκε η μεταβολή.

Ειδικά το έτος πρώτης εφαρμογής 2014, η δήλωση για κάθε σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή, για την οποία υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων από την 1η Ιανουαρίου 2014 μέχρι και την 31η Αυγούστου 2014, υποβάλλεται μέχρι και την 30ή Σεπτεμβρίου 2014.

Σε περίπτωση αποβιώσαντα, δεν απαιτείται δήλωση στοιχείων ακινήτων για να δηλωθεί ο θάνατος, ο οποίος (θάνατος) δηλώνεται μόνο στο μητρώο κατά την ισχύουσα διαδικασία. Αν όμως ο αποβιώσας είχε υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων, η δήλωση αυτή υποβάλλεται χειρόγραφα από τους κληρονόμους, για λογαριασμό του.

Κατ' εξαίρεση υποβάλλονται χειρόγραφα και οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων από τρίτο, πλην του υπόχρεου, πρόσωπο, εφόσον έχει εξουσιοδοτηθεί ειδικά προς τούτο, με την προσκόμιση του πληρεξουσίου εγγράφου.

Δ. Δήλωση στοιχείων ακινήτων σε περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής.

Από το έτος 2014, στις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής η δήλωση στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) υποβάλλεται εντός τριάντα (30) ημερών από την παρέλευση άπρακτης της προθεσμίας αποποίησης της κληρονομιάς. Συγκεκριμένα ο κληρονόμος μπορεί να αποποιηθεί την κληρονομιά εντός προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από την ημερομηνία που πληροφορήθηκε την επαγωγή και το λόγο της, δηλαδή – κατά κανόνα - από την ημερομηνία θανάτου, προκειμένου για τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους, και από την ημερομηνία δημοσίευσης της διαθήκης, προκειμένου για τους εκ διαθήκης κληρονόμους. Αν ο κληρονομούμενος είχε την τελευταία κατοικία του στο εξωτερικό ή αν ο κληρονόμος έμαθε την επαγωγή όταν διέμενε στο εξωτερικό, η προθεσμία αποποίησης της κληρονομιάς ορίζεται αντίστοιχα σε ένα (1) έτος. Σε περίπτωση αποποίησης της κληρονομιάς, ο συνεπεία αυτής καθιστάμενος κληρονόμος, έχει ανάλογη προθεσμία για αποποίηση.

Ο φορολογούμενος υποχρεούται να αναγράψει στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, την οποία θα υποβάλει προς τούτο, την ημερομηνία θανάτου του κληρονομούμενου και, στις περιπτώσεις που πρόκειται για εκ διαθήκης κληρονόμο, την ημερομηνία δημοσίευσης της διαθήκης.

Μετά την παρέλευση των ημερομηνιών αυτών, η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται εκπρόθεσμα.

Η ανωτέρω ρύθμιση, αφορά φορολογικές υποχρεώσεις από την 1η Ιανουαρίου 2014 και δεν αναιρεί τη φορολογική υποχρέωση που έχει ο κληρονόμος (εξ αδιαθέτου ή εκ διαθήκης) για τον ΕΝΦΙΑ.

#### **4.8.2 Επεξηγήσεις Άρθρου 8<sup>26</sup>**

1. Ο φόρος πληρώνεται εφάπαξ ή σε δόσεις. Εφάπαξ πληρώνεται μέχρι και την τελευταία εργάσιμη μέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης προσδιορισμού του φόρου. Για την πληρωμή σε δόσεις, οι δόσεις είναι μηνιαίες και ισόποσες. Ο φόρος για την πληρωμή σε δόσεις δεν μπορεί να είναι κάτω από 10 ευρώ. Η πληρωμή της πρώτης δόσης είναι μέχρι και την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης προσδιορισμού του φόρου ενώ η τελευταία δόση πληρώνεται μέχρι και την τελευταία

---

<sup>26</sup> Μελάς, 2014

εργάσιμη μέρα του Δεκεμβρίου του ίδιου έτους. Εξαιρέση υπάρχει για το 2014, όπου οι δλοσεις ήταν έξι. Η πρώτη δόση πληρωνόταν μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου του 2014 ενώ η τελευταία μέχρι τις 27 Φεβρουαρίου του 2015. Η εξόφληση του συνολικού φόρου μπορούσε να γίνει και εφάπαξ όμως δεν υπήρχε κάποια έκπτωση.

2. Ο ΕΝΦΙΑ πληρώνεται στις τράπεζες ή στα ΕΛΤΑ με το κωδικό πληρωμής που ονομάζεται «ταυτότητα οφειλής» Σε κάθε βεβαιωμένη στη Φορολογική Διοίκηση οφειλή, αντιστοιχεί κωδικός πληρωμής, με τον οποίο ο φορολογούμενος εξοφλεί το ποσό οφειλής του είτε εφάπαξ είτε σε δόσεις

3. Η ειδοποίηση οφειλής εκτυπώνεται, από την ιστοσελίδα του Υπουργείου [www.gsis.gr](http://www.gsis.gr). Πάνω στην ειδοποίηση οφειλής αναγράφεται το συνολικό ποσό οφειλής, το ποσό κάθε δόσης και η ημερομηνία πληρωμής της κάθε δόσης.

4. Μετά την πληρωμή της δόσης του ΕΝΦΙΑ καλό είναι να γίνεται έλεγχος αν ο αριθμός την ταυτότητας οφειλής έχει καταχωρηθεί σωστά στο αποδεικτικό πληρωμής. Ο αριθμός αυτός αποτελείται από τριάντα ψηφία, από τα οποία τα πρώτα εννέα είναι τα ψηφία του ΑΦΜ.

#### **4.9 Άρθρο 9 Συμπλήρωση των διατάξεων του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας**

1. Στην παρ. 2 του Άρθρου 18 του Ν 4174/2013 προστίθεται περίπτωση ε' ως εξής: «ε) ο τύπος και το περιεχόμενο (πληροφορίες και στοιχεία) του εκκαθαριστικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., η διαδικασία και τα δικαιολογητικά χορήγησης των απαλλαγών, η διαδικασία σύνθεσης και διόρθωσης της δήλωσης του ΕΝ.Φ.Ι.Α., καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.»

2. Μετά το Άρθρο 54 του ν. 4174/2013 προστίθεται νέο Άρθρο 54Α που έχει ως εξής: «Άρθρο 54Α Υποχρεώσεις τρίτων για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων  
1. Είναι αυτοδικαίως άκυρη κάθε υποσχητική ή εκποιητική δικαιοπραξία με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από το συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης, με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο, με τα ίδια στοιχεία, περιλαμβάνεται στη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει, ή νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη. Αυτοδικαίως άκυρος είναι ο συμβολαιογραφικός τίτλος και για τη σύνταξη κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού.

2. Οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώρηση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου. Το προηγούμενο εδάφιο ισχύει και για τη μεταγραφή ή καταχώρηση της κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού, καθώς και για τη μεταγραφή ή καταχώρηση της αποδοχής κληρονομιάς.

3. Εάν δεν είναι δυνατή η επισύναψη στο συμβολαιογραφικό έγγραφο του πιστοποιητικού του ΕΝ.Φ.Ι.Α. της παραγράφου 1 του Άρθρου αυτού για τα πέντε (5) προηγούμενα της μεταβίβασης έτη, επισυνάπτεται για τα υπόλοιπα έτη το πιστοποιητικό του Άρθρου 48 του ν. 3842/ 2010 (Α' 58) με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο, με τα ίδια στοιχεία, περιλαμβάνεται στη δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας (Φ. Α. Π.), καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει το Φ.Α.Π. για το συγκεκριμένο ακίνητο και ότι έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις του Φ.Α.Π. ή έχει ρυθμίσει το Φ.Α.Π. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα προηγούμενα έτη.

4. Επιτρέπεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου και πριν την εξόφληση του οφειλόμενου φόρου των παραγράφων 1 και 3 του παρόντος, με την προϋπόθεση ότι επί των οικείων πιστοποιητικών αναγράφεται το συνολικά οφειλόμενο ποσό κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων, για το συγκεκριμένο ακίνητο, το οποίο υποχρεούται να αποδώσει, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, ο συμβολαιογράφος μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών (3) εργασίμων ημερών από τη σύνταξή του. Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, το καταβληθσόμενο τίμημα δεν μπορεί να υπολείπεται του οφειλόμενου ποσού. Κατά τη μεταγραφή ή την καταχώρηση του συμβολαιογραφικού εγγράφου στα κτηματολογικά γραφεία οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώρηση, αν δεν προσκομισθεί κυρωμένο αντίγραφο του αποδεικτικού εξόφλησης του οφειλόμενου ποσού.

5. Είναι απαράδεκτη η συζήτηση εμπράγματης αγωγής ή οποιαδήποτε άλλη ενέργεια ενώπιον δικαστηρίου ή δημόσιας αρχής από υπόχρεο στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. επί ακινήτου, αν δεν προσκομισθεί μέχρι τη συζήτησή της, κατά περίπτωση, το πιστοποιητικό των παραγράφων 1 ή 3 του Άρθρου αυτού.

6. Οι συμβολαιογράφοι, οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο παρόν Άρθρο, υπόκεινται σε πρόστιμο που ορίζεται σε πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ, για κάθε παράβαση. Το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης.

7. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο (πληροφορίες και στοιχεία) του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., η διαδικασία χορήγησής του και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος Άρθρου.

Στο Άρθρο 50 του Ν 4174/2013 οι υφιστάμενες παράγραφοι 5 και 6 αναριθμούνται, αντιστοίχως, σε 7 και 8 και προστίθενται νέες παράγραφοι 5 και 6, ως εξής:

Οι νόμιμοι εκπρόσωποι των υπόχρεων σε ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, ο εκκαθαριστής ή προσωρινός διαχειριστής νομικού προσώπου, που έχει τεθεί σε εκκαθάριση ή βρίσκεται κάτω από αναγκαστική διαχείριση, ευθύνονται σε ολόκληρο, μαζί με τους υπόχρεους, για την πληρωμή των τόκων και προστίμων που οφείλονται σε δικές τους πράξεις ή παραλείψεις.

Οι τελευταίοι κύριοι ή ψιλοί κύριοι ή επικαρπωτές ή επιφανειούχοι των ακινήτων ευθύνονται σε ολόκληρο μαζί με τους υπόχρεους για την πληρωμή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βαρύνει το δικαίωμα που απέκτησαν. Τα πρόσωπα αυτά έχουν δικαίωμα να προσφύγουν στη διαδικασία του Άρθρου 63 του παρόντος εντός εξήντα (60) ημερών από την κοινοποίηση με συστημένη επιστολή της οικείας πράξης της Φορολογικής Διοίκησης.

#### 4.9.1 Σχετικές διατάξεις με το άρθρο 9

**Ø Πολ. 1218/3.10.2014 Υποβολή και διαβίβαση ενδικοφανών προσφυγών κατά πράξεων διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. (Ν 4223/2013) έτους 2014 στη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών**

Λόγω της υποβολής μεγάλου αριθμού ενδικοφανών προσφυγών κατά πράξεων διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α., στα πλαίσια της απλοποίησης των διαδικασιών, παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες, για τη διευκόλυνση των φορολογουμένων και των φορολογικών αρχών κατά την παραλαβή και διαβίβαση των ενδικοφανών προσφυγών στη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών:

1. Οι ενδικοφανείς προσφυγές που υποβάλλονται κατά τα προβλεπόμενα μέσω των αρμοδίων ΔΟΥ πρωτοκολλούνται αυθημερόν και στη συνέχεια, καταχωρούνται στην υφιστάμενη ηλεκτρονική εφαρμογή της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών σε ειδικό πίνακα, ο οποίος περιλαμβάνει μόνο τα ακόλουθα πεδία:

- Δ.Ο.Υ.
- Α.Φ.Μ.
- ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ
- ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
- ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ
- ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ
- ΛΟΓΟΙ ΠΡΟΣΦΥΓΗΣ (σύμφωνα με την κωδικοποίηση που αναφέρεται στην παρ. 3 της παρούσης)

2. Ακολούθως, οι ενδικοφανείς προσφυγές, μαζί με τις προσβαλλόμενες πράξεις διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. (εκκαθαριστικά), και τα έγγραφα που τυχόν προσκόμισαν οι υπόχρεοι, διαβιβάζονται συγκεντρωτικά (σε φυσική μορφή) στη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών, μία φορά την εβδομάδα (για τη διευκόλυνση των υπηρεσιών η διαβίβαση μπορεί να γίνεται στο τέλος της εβδομάδας και πάντως, εντός της προβλεπόμενης από το άρθρο 63 του Κ.Φ.Δ. προθεσμίας των 7 ημερών), με διαβιβαστικό έγγραφο, στο οποίο επισυνάπτεται και εκτύπωση, από την ηλεκτρονική εφαρμογή, κατάστασης των προσφυγών που αποστέλλονται.

3. Κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στην Πολ. 1069/4.3.2014 Εγκύκλιο, ειδικά για τις ενδικοφανείς προσφυγές που ασκούνται κατά πράξεων διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α.:

- α) η αρμόδια φορολογική αρχή δεν συγκροτεί ηλεκτρονικό φάκελο της υπόθεσης και
- β) δεν συντάσσει έγγραφο αιτιολογημένων απόψεων επί των ισχυρισμών που προβάλλει ο υπόχρεος.

Αντί για το έγγραφο απόψεων συμπληρώνεται ο πίνακας (στην ηλεκτρονική εφαρμογή), όπου καταχωρούνται κωδικοποιημένοι οι λόγοι της προσφυγής, Για τη διευκόλυνση των υπηρεσιών, οι λόγοι έχουν κωδικοποιηθεί ως εξής (συμπληρώνεται το αντίστοιχο πεδίο, ενώ μπορούν να συμπληρωθούν και περισσότεροι του ενός κωδικοί, σύμφωνα με τους λόγους που προβάλλει ο προσφεύγων) :

- 1: Αντισυνταγματικότητα
- 2: Αμφισβήτηση Αντικειμενικών αξιών
- 3: Αιτήματα απαλλαγών άρθρου 7 του Ν 4223/2013
- 4: Οικονομική αδυναμία
- 5: Διόρθωση στοιχείων Ε9
- 6: Άλλα θέματα

4. Διευκρινίζεται ότι η παραλαβή, ηλεκτρονική καταχώριση και διαβίβαση των ενδικοφανών προσφυγών κατά πράξεων διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. γίνεται από την αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος του υπόχρεου ΔΟΥ, δεδομένου ότι στις περιπτώσεις αυτές δεν συντάσσεται έγγραφο απόψεων επί της ενδικοφανούς προσφυγής.

Διάφορο είναι το ζήτημα της άσκησης, στη συνέχεια, δικαστικής προσφυγής κατά τυχόν σιωπηρής απόρριψης της ενδικοφανούς προσφυγής ή απόρριψής της ως απαράδεκτης, καθώς στην περίπτωση αυτή, ο φάκελος της υπόθεσης θα διαβιβάζεται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. υποδοχής του Τμήματος Δικαστικού, για τη σύνταξη απόψεων επί της προσφυγής και την αποστολή του διοικητικού φακέλου στο αρμόδιο Δικαστήριο, σύμφωνα τις οικείες διατάξεις του Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας και τις διατάξεις του άρθρου 1, περ. 97 της υπ' αριθ. Δ6Α 1036682 ΕΞ/2014 25.2.2014 (Φ.Ε.Κ. Β' 478) Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων και του άρθρου 80 παρ. 7 του Π.Δ 111/2014 (ΦΕΚ Α'178).

**Ø Πολ. 1279/30.12.2013 Πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, για το έτος 2014 (ΦΕΚ Β' 3397/31.12.2013)**

### **Άρθρο 1**

Από την 1η Ιανουαρίου 2014 απαιτείται η μνημόνευση και η επισύναψη ή προσκόμιση πιστοποιητικού, κατά περίπτωση, για την εκπλήρωση των φορολογικών υποχρεώσεων σε ακίνητα και δικαιώματα επί ακινήτων για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη, κατά τις διατάξεις του άρθρου 54Α' του Ν 4174/2013 στις περιπτώσεις που ορίζονται σε αυτό.

### **Άρθρο 2**

Γενικά

1. Για το έτος 2014 το πιστοποιητικό του άρθρου 1 της παρούσας προσκομίζεται από το φορολογούμενο, ο οποίος είχε την υποχρέωση να δηλώσει ακίνητο ή δικαίωμα επί ακινήτου στη δήλωση ΦΑΠ του οικείου έτους, ανεξάρτητα αν η δήλωση υποβάλλεται από αυτόν ή συντίθεται μηχανογραφικά. Το πιστοποιητικό απαιτείται για όλους τους φορολογουμένους που συμβάλλονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, για τα έτη 2010 έως και 2013,



εφόσον είχαν υποχρέωση να συμπεριλάβουν το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου στις δηλώσεις ΦΑΠ.

2. Αρμόδιος για τη χορήγηση του πιστοποιητικού με χειρόγραφη διαδικασία, είναι ο προϊστάμενος της ΔΟΥ, που ήταν αρμόδιος για τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, του αντίστοιχου έτους υποβολής της δήλωσης ΦΑΠ.

3. Αν απαιτείται το πιστοποιητικό του άρθρου 1 της παρούσας και ο φορολογούμενος απέκτησε ακίνητο ή δικαίωμα επί ακινήτου ή είχε υποχρέωση δήλωσής του μετά την 1η Ιανουαρίου του έτους ή των ετών για τα οποία απαιτείται πιστοποιητικό, για το έτος ή τα έτη αυτά, αντί του πιστοποιητικού, υποβάλλει υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, με την οποία δηλώνει το χρόνο απόκτησης ή υποχρέωσης δήλωσης του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου καθώς και ότι δεν είχε υποχρέωση να το συμπεριλάβει στη δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας του εν λόγω έτους. Στην υπεύθυνη δήλωση επισυνάπτεται φωτοτυπία του τίτλου κτήσης του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή οικοδομικής άδειας και εργολαβικού προσυμφώνου ή οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο παραστατικό, κατά περίπτωση. Η ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίγραφα στον αρμόδιο προϊστάμενο ΔΟΥ. Το ένα αντίγραφο επιστρέφεται θεωρημένο, προκειμένου να επισυναφθεί στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Η ίδια ως άνω διαδικασία ακολουθείται για τη λήψη πιστοποιητικού από νομικό πρόσωπο, που δεν έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης ΦΑΠ για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας του. Στην περίπτωση αυτή, στην υπεύθυνη δήλωση επισυνάπτονται τα παραστατικά τα οποία αποδεικνύουν ότι απαλλάσσεται από την υποχρέωση υποβολής δήλωσης ΦΑΠ καθώς και ότι έχει το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου για το οποίο απαιτείται πιστοποιητικό.

4. Αυτός που αποδέχεται αγοραπωλησία ακινήτου ή δικαιώματος επί ακινήτου μετά από τελεσίδικη δικαστική απόφαση, με την οποία φυσικό ή νομικό πρόσωπο καταδικάστηκε σε δήλωση βουλήσεως, πρέπει, πριν από την αποδοχή, να υποβάλει κυρωμένο αντίγραφο της απόφασης αυτής στον αρμόδιο προϊστάμενο ΔΟΥ του φυσικού ή νομικού προσώπου που καταδικάστηκε. Η δικαστική απόφαση υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα, από τα οποία το ένα επιστρέφεται θεωρημένο για να επισυναφθεί, αντί του πιστοποιητικού του άρθρου 1 της παρούσας, στο οικείο συμβόλαιο.

Η ίδια ως άνω διαδικασία εφαρμόζεται ανάλογα και στην περίπτωση κατά την οποία συντάσσεται περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης επί αναγκαστικού πλειστηριασμού, οπότε ο υπερθεματιστής υποβάλει κυρωμένο αντίγραφο της κατακυρωτικής έκθεσης. Σε περίπτωση εκούσιου πλειστηριασμού, κατά τη σύνταξη της κατακυρωτικής έκθεσης, η υποχρέωση προσκόμισης του πιστοποιητικού περιορίζεται στα πρόσωπα εκείνα με επιμέλεια των οποίων επισπεύδεται η κατά τη διαδικασία του πλειστηριασμού εκποίηση των ακινήτων.

5. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες, στις δηλώσεις ΦΑΠ, υπάρχει απόκλιση ως προς αναγραφή των περιγραφικών στοιχείων του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή δεν έχει δηλωθεί μέρος ή όλο αυτού, ενώ υπήρχε σχετική υποχρέωση, το πιστοποιητικό χορηγείται μόνο εφόσον υποβληθούν οι απαιτούμενες δηλώσεις ΦΑΠ για την ορθή

απεικόνιση του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου και καταβληθεί το σύνολο του αναλογούντος φόρου και προσαυξήσεων.

6. Κατά τη μεταγραφή συμβολαιογραφικών εγγράφων που συντάχθηκαν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2013, δεν απαιτείται το πιστοποιητικό του άρθρου 1 της παρούσας. Το πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α' μνημονεύεται και επισυνάπτεται και στις συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομιάς.

Σε περίπτωση τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, όσον αφορά σε κοινόχρηστο και κοινόκτητο χώρο ακινήτου, προκειμένου να ορισθεί ότι τμήμα αυτού θα ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ή θα αποτελεί παρακολούθημα συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας, δεν απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού του άρθρου 1 της παρούσας από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες του ακινήτου, οι οποίοι συμπράττουν στην πράξη αυτή, εφόσον δεν πραγματοποιείται ουδεμία μεταβολή στις δικές τους οριζόντιες ιδιοκτησίες ή στα ποσοστά συνιδιοκτησίας αυτών επί του ακινήτου.

(Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 6, τέθηκε όπως προστέθηκε με την Πολ.1020/17.1.2014. Η διάταξη του δευτέρου εδαφίου της παραγράφου 6 εφαρμόζεται για τις συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομιάς που καταρτίζονται από την ημερομηνία δημοσίευσης της Πολ.1020/17.1.2014 στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ήτοι 20-01-2014)

(Οι λέξεις «με εξαίρεση τη μεταγραφή ή καταχώρηση αποδοχής κληρονομιάς» στο τέλος του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 6 διαγράφηκαν με την Πολ.1205/12.9.2014)

(Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 6, τέθηκε όπως προστέθηκε με την Πολ. 1205/12.9.2014)

7. Το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους έκδοσής του και δεν επιτρέπεται η χρήση κυρωμένου αντιγράφου αυτού.

Σε περίπτωση απώλειας του πιστοποιητικού, ο προϊστάμενος της αρμόδιας ΔΟΥ, εκδίδει νέο πιστοποιητικό με σχετική επισήμανση επ' αυτού.

8. Πιστοποιητικό, το οποίο έχει χρησιμοποιηθεί μέσα στο έτος ισχύος του, ακυρώνεται κατά τη διαδικασία που θα καθορισθεί.

### **Άρθρο 3**

Διαδικασία χορήγησης πιστοποιητικού σε νομικά πρόσωπα

1. Το πιστοποιητικό του άρθρου 1 της παρούσας χορηγείται από τον αρμόδιο προϊστάμενο ΔΟΥ, κατά την παράγραφο 2 του άρθρου.

2 της παρούσας, στον οποίο υποβάλλεται σχετική αίτηση.

Ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης καθώς και του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 1 που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας. Η αίτηση υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα, εκ των οποίων το πρώτο χορηγείται στο νομικό πρόσωπο.

2. Δικαίωμα υποβολής της αίτησης και λήψης του πιστοποιητικού του άρθρου 1 της παρούσας ή των υπεύθυνων δηλώσεων του άρθρου 2 της παρούσας, έχουν οι νόμιμοι εκπρόσωποι των νομικών προσώπων ή πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτούς.

Σε περίπτωση κληρονομιαίας περιουσίας που τελεί υπό εκκαθάριση, η οποία έχει καταληφθεί υπέρ νομικού προσώπου με τον όρο της εκτέλεσης κοινωφελών ή φιλανθρωπικών έργων, το πιστοποιητικό χορηγείται στον εκτελεστή διαθήκης, για το διάστημα που τη διαχειρίζεται και τη διοικεί, ή σε πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτόν.

Σε περίπτωση που νομικό πρόσωπο έχει τεθεί σε εκκαθάριση ή βρίσκεται κάτω από αναγκαστική διαχείριση, το πιστοποιητικό χορηγείται στον εκκαθαριστή ή στον προσωρινό διαχειριστή του νομικού προσώπου, ανάλογα, ή σε πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτούς.

Σε περίπτωση που νομικό πρόσωπο έχει κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης, το πιστοποιητικό χορηγείται στο σύνδικο της πτώχευσης ή πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτόν.

3. Το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου, για το οποίο ζητείται η χορήγηση του πιστοποιητικού του άρθρου 1 της παρούσας, περιγράφεται στην αίτηση, όπως θα αποτυπωθεί στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, και το πιστοποιητικό χορηγείται, εφόσον τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου, βάσει των δηλώσεων ΦΑΠ, ταυτίζονται με αυτά της αίτησης, με εξαίρεση τις περιπτώσεις που το νομικό πρόσωπο ακολούθησε εγκυκλίους του Υπουργείου Οικονομικών που όριζαν άλλως. Στις περιπτώσεις αυτές, ο αρμόδιος προϊστάμενος της ΔΟΥ, αφού ελέγξει τα προσκομισθέντα παραστατικά από τα οποία προκύπτει ότι το υπόχρεο νομικό πρόσωπο ορθώς έχει απεικονίσει το ακίνητο η το δικαίωμα επί ακινήτου στη δήλωση ΦΑΠ, χορηγεί το πιστοποιητικό με τα στοιχεία του ακινήτου, όπως αναγράφονται στην αίτηση του νομικού προσώπου.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφονται στοιχεία οικοπέδου ή γηπέδου διαφορετικά από τα αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσης, λόγω νεότερης καταμέτρησης, τότε το πιστοποιητικό θα χορηγηθεί με τα περιγραφικά στοιχεία του τίτλου κτήσης.

#### **Άρθρο 4**

Διαδικασία χορήγησης πιστοποιητικού σε φυσικά πρόσωπα

1. Το πιστοποιητικό του άρθρου 1 της παρούσας χορηγείται ηλεκτρονικά σε φυσικό πρόσωπο, ενεργό χρήστη των υπηρεσιών του Taxisnet. Ηλεκτρονικό πιστοποιητικό εκδίδεται για κάθε Α.Τ.Α.Κ. χωριστά.

2. Αν το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου, για το οποίο ζητείται η χορήγηση του πιστοποιητικού του άρθρου 1 της παρούσας, περιγράφεται διαφορετικά στις δηλώσεις ΦΑΠ, από τον τρόπο αποτύπωσής του στο συμβολαιογραφικό έγγραφο στο οποίο θα μνημονευθεί και επισυναφθεί, λόγω ρητών οδηγιών και σύμφωνα με εγκυκλίους του Υπουργείου Οικονομικών, το πιστοποιητικό χορηγείται χειρόγραφα από τον αρμόδιο προϊστάμενο ΔΟΥ, κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 2 της παρούσας. Στην περίπτωση αυτή ο φορολογούμενος υποβάλει αίτηση περιγράφοντας τα στοιχεία του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου, όπως θα αποτυπωθεί στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, και ο αρμόδιος προϊστάμενος της ΔΟΥ, αφού ελέγξει τα προσκομισθέντα παραστατικά, από τα οποία προκύπτει ότι ο φορολογούμενος ορθώς έχει απεικονίσει το ακίνητο η το δικαίωμα επί ακινήτου στη δήλωση ΦΑΠ, χορηγεί το πιστοποιητικό με τα στοιχεία του ακινήτου, όπως αναγράφονται στην αίτηση του φορολογουμένου.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφονται στοιχεία οικοπέδου ή γηπέδου διαφορετικά από τα αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσης, λόγω νεότερης καταμέτρησης, τότε το πιστοποιητικό θα χορηγηθεί με τα περιγραφικά στοιχεία του τίτλου κτήσης.

Ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης καθώς και του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 3 που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας.

3. Δεν εφαρμόζεται η διαδικασία της παραγράφου 2 σε περιπτώσεις στις οποίες στο ηλεκτρονικό πιστοποιητικό ταυτίζεται ο νομός, ο δήμος ή η κοινότητα, το δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα και διαφοροποιείται η διεύθυνση του ακινήτου από την αναγραφόμενη στον τίτλο κτήσης, εφόσον είναι πρόδηλο στο συμβολαιογράφο ότι πρόκειται περί του ίδιου ακινήτου.

4. Δικαίωμα υποβολής της αίτησης και λήψης του πιστοποιητικού του άρθρου 1 της παρούσας ή των υπεύθυνων δηλώσεων του άρθρου 2 της παρούσας έχουν οι φορολογούμενοι ή πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτούς.

5. Δεν χορηγείται το πιστοποιητικό του άρθρου 1 για δικαιώματα επί αγροτεμαχίων φυσικών προσώπων. Στις περιπτώσεις αυτές στο συμβολαιογραφικό έγγραφο δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται ή δεν προσκομίζεται, κατά περίπτωση, πιστοποιητικό του άρθρου 1 της παρούσας.

## **Άρθρο 5**

Πιστοποιητικό για την καταχώρηση της αποδοχής κληρονομιάς.

Για τη μεταγραφή ή την καταχώρηση της αποδοχής κληρονομιάς ακολουθούνται ανάλογα τα οριζόμενα στα άρθρα 3 και 4 της παρούσας. Το πιστοποιητικό ή την υπεύθυνη δήλωση, κατά περίπτωση, υποχρεούται να το προσκομίζει ο εξ αδιαθέτου ή ο εκ διαθήκης κληρονόμος, ο οποίος ήταν υπόχρεος στην υποβολή δήλωσης για τα αντίστοιχα έτη.

Πιστοποιητικό επίσης προσκομίζεται από τον κληρονόμο και για τον αποβιώσαντα, εφόσον δεν έχει παρέλθει από το θάνατο του, το χρονικό διάστημα για το οποίο προβλέπεται η λήψη του πιστοποιητικού.

## **Άρθρο 6**

1. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη ή η προσκόμιση πιστοποιητικού του άρθρου 1 της παρούσας απόφασης του Γ.Γ.Δ.Ε. και ο αιτών έχει ανεξόφλητες οφειλές από διαφορετικές πηγές, συμπεριλαμβανομένου του φόρου ακίνητης περιουσίας, τις οποίες έχει ρυθμίσει, υποβάλλει αίτηση και χορηγείται το πιστοποιητικό σύμφωνα με τα υποδείγματα 1 ή 2 κατά περίπτωση της παρούσας και το πιστοποιητικό χορηγείται από τον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. Προκειμένου να χορηγηθεί το πιστοποιητικό αυτό ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:

α) αφού διαπιστωθεί από το τμήμα Συμμόρφωσης και σχέσεων με τους φορολογούμενους ότι το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου περιλαμβάνεται με τα ίδια στοιχεία στη δήλωση

φόρου ακίνητης περιουσίας για όσα έτη αιτείται το πιστοποιητικό, υπολογίζεται ο επιμεριστικά αναλογών φόρος ακίνητης περιουσίας ανά έτος, ο οποίος αναγράφεται στο υπόδειγμα 4, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης, με τα λοιπά στοιχεία της βεβαίωσης του φόρου. Στο ίδιο υπόδειγμα αναγράφεται το σύνολο των αναλογούντων κύριων φόρων ακίνητης περιουσίας, που αφορούν ακίνητα για τα οποία ο φορολογούμενος έχει ήδη λάβει πιστοποιητικό άρθρου 54Α΄ του Ν 4174/2013, καθώς και το σύνολο του κύριου φόρου που πρέπει να καταβληθεί, προκειμένου να χορηγηθεί το οικείο πιστοποιητικό.

β) το τμήμα εσόδων της Δ.Ο.Υ. αναγράφει το υπόλοιπο του κυρίου φόρου, που πρέπει να καταβληθεί, τις προσαυξήσεις επ' αυτού, το συνολικό ποσό και τα στοιχεία του χρέους προς καταβολή.

γ) μετά την εξόφληση του ποσού επισυνάπτονται στην αίτηση χορήγησης του πιστοποιητικού το συμπληρωμένο Υπόδειγμα 4 της παρούσας καθώς και φωτοτυπίες του ηλεκτρονικού αποδεικτικού καταβολής ή του διπλοτύπου είσπραξης. Μέχρι την έναρξη της εφαρμογής του ηλεκτρονικού αποδεικτικού καταβολής από τη ΔΗΛΕΔ, η εξόφληση του ποσού πραγματοποιείται στη Δ.Ο.Υ.

2. Για τη χορήγηση πιστοποιητικού της παραγράφου 4 του άρθρου 54Α΄ του Ν 4174/2013 απαιτείται η υποβολή αίτησης από το φορολογούμενο σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 5. Ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού έχουν ως το συνημμένο υπόδειγμα 6 το οποίο, μαζί με το υπόδειγμα 5, αποτελούν αναπόσπαστα μέρη της παρούσας. Για τη διαδικασία χορήγησης του πιστοποιητικού ακολουθείται ανάλογα η παράγραφος 1 του παρόντος.

3. Για αποβιώσαντα, το πιστοποιητικό του άρθρου 54Α΄ του Ν 4174/2013, χορηγείται χειρόγραφα από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας για τη φορολογία εισοδήματος Δ.Ο.Υ. του οικείου έτους του αποβιώσαντος, μετά από αίτηση του νομιμοποιούμενου κληρονόμου του.

4. Δεν ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 4 της παρούσας απόφασης του ΓΓΔΕ στην περίπτωση που τα τετραγωνικά μέτρα του κτίσματος αναγράφονται στη δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας στρογγυλοποιημένα είτε προς τη μεγαλύτερη είτε προς τη μικρότερη μονάδα.

5. Ο συμβολαιογράφος πριν από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου δύναται να αντιπαραβάλει το προσκομιζόμενο από το φορολογούμενο με το εκδοθέν αναρτημένο στο διαδίκτυο πιστοποιητικό και υποχρεούται να δηλώσει την οριστικοποίησή του από τη μνημόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

(Το άρθρο 6, τέθηκε όπως αναριθμήθηκε σε άρθρο 7 και προστέθηκε νέο άρθρο 6 με την Πολ.1020/17.1.2014)

## **Άρθρο 7**

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**Ø N 3842/2010 Άρθρο 48 Υποχρεώσεις συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων και προϊσταμένων κτηματολογικών γραφείων**

1. Απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο μεταβιβάζεται με αντάλλαγμα ή με χαριστική αιτία η κυριότητα ακινήτου ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό, αν δεν επισυναφθεί από τον συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό του αρμόδιου προϊσταμένου Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας, με το οποίο θα πιστοποιείται ότι το ακίνητο έχει δηλωθεί στη δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας και έχει καταβληθεί ο φόρος που αναλογεί στην αξία του για τα δύο προηγούμενα της μεταβίβασης έτη.

2. Οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο μεταβιβάζεται με αντάλλαγμα ή με χαριστική αιτία η κυριότητα ενός ακινήτου ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό, εάν δεν προσκομίζεται το πιστοποιητικό της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού.

3. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται η διαδικασία και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για το περιεχόμενο του πιστοποιητικού και την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

4. Οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου αυτού εφαρμόζονται σε συμβολαιογραφικά έγγραφα που καταρτίζονται μετά την 1η Ιανουαρίου 2012. Ειδικά για το έτος 2013 απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο μεταβιβάζεται από φυσικό πρόσωπο με αντάλλαγμα ή με χαριστική αιτία η κυριότητα ακινήτου ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό, αν δεν επισυναφθεί από το συμβολαιογράφο, αντί του πιστοποιητικού της παραγράφου 1, είτε: (α) βεβαίωση της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., με την οποία βεβαιώνεται ότι έχει καταβληθεί το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) έτους 2009 που αναλογεί επιμεριστικά για το ακίνητο αυτό, επί του επικυρωμένου αντιγράφου του εκκαθαριστικού σημειώματος Ε.Τ.ΑΚ. 2009, είτε (β) θεωρημένο αντίγραφο από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. της υποβαλλόμενης σε δύο (2) αντίτυπα υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 8 του Ν 1599/1986 (Α'70) του φυσικού προσώπου, με την οποία δηλώνει το χρόνο απόκτησης του ακινήτου, και στην οποία επισυνάπτεται αντίγραφο του τίτλου κτήσης του ακινήτου στις περιπτώσεις που το ακίνητο αποκτήθηκε μετά την 1η Ιανουαρίου 2009. Ειδικά για το έτος 2013 οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια, εάν δεν επισυνάπτονται τα αναφερόμενα στο προηγούμενο εδάφιο, κατά περίπτωση, έγγραφα.

**Ø N 4174/2013 Άρθρο 50 Αλληλέγγυα Ευθύνη**

1. Τα πρόσωπα που είναι πρόεδροι, διευθυντές, διαχειριστές, διευθύνοντες σύμβουλοι, εντεταλμένοι στη διοίκηση και εκκαθαριστές των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων κατά το χρόνο της διάλυσης ή συγχώνευσής τους, ευθύνονται προσωπικά και αλληλέγγυα για την πληρωμή του φόρου τόκων και προστίμων που οφείλονται από αυτά τα νομικά πρόσωπα

και τις νομικές οντότητες καθώς και του φόρου που παρακρατείται, ανεξάρτητα από το χρόνο βεβαίωσής τους. Στα νομικά πρόσωπα που συγχωνεύονται, ευθύνεται αλληλεγγύως μαζί με τα πιο πάνω πρόσωπα, για την πληρωμή των κατά το προηγούμενο εδάφιο οφειλόμενων φόρων του διαλυόμενου νομικού προσώπου και εκείνο που το απορρόφησε ή το νέο νομικό πρόσωπο που συστήθηκε ανεξάρτητα από το χρόνο βεβαίωσής τους.

2. Τα πρόσωπα που αναφέρονται στην παράγραφο 1 ευθύνονται προσωπικώς και αλληλεγγύως για τους παρακρατούμενους φόρους το ΦΠΑ και όλους τους επιρριπτόμενους φόρους και κατά τη διάρκεια λειτουργίας του νομικού προσώπου που εκπροσωπούν ως εξής:

α) Αν έχει γίνει η παρακράτηση φόρου, όλα τα πρόσωπα που είχαν μία από τις ως άνω ιδιότητες από τη λήξη της προθεσμίας απόδοσης του φόρου και μετά.

β) Αν δεν έχει γίνει η παρακράτηση φόρου, όλα τα πρόσωπα, που είχαν μία από τις πιο πάνω ιδιότητες κατά το χρόνο που υπήρχε η υποχρέωση παρακράτησης του φόρου.

3. Αν κατά το χρόνο διάλυσης νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας δεν έχουν εξοφληθεί όλες οι φορολογικές υποχρεώσεις του νομικού προσώπου ή της νομικής οντότητας, περιλαμβανόμενων των παρακρατούμενων και επιρριπτόμενων φόρων, οι κατά το χρόνο διάλυσης αυτών μέτοχοι ή εταίροι κεφαλαιουχικών εταιρειών με ποσοστό συμμετοχής τουλάχιστον δέκα (10%) τοις εκατό ευθύνονται αλληλεγγύως με το νομικό πρόσωπο ή τη νομική οντότητα για την καταβολή του οφειλόμενου φόρου, μέχρι του ποσού των αναληφθέντων κερδών ή απολήψεων σε μετρητά ή σε είδος λόγω της ιδιότητας του μετόχου ή εταίρου κατά τα τρία (3) τελευταία έτη προ της λύσης.

4. Ευθύνεται αλληλεγγύως με το νομικό πρόσωπο ή τη νομική οντότητα για την καταβολή του οφειλόμενου και μη εξοφληθέντος φόρου κατά τη λύση του νομικού προσώπου ή της νομικής οντότητας, και κάθε πρόσωπο που υπήρξε μέτοχος ή εταίρος κεφαλαιουχικών εταιρειών αυτού με ποσοστό συμμετοχής τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) κατά τα τρία (3) τελευταία έτη πριν τη λύση του μέχρι του ποσού των αναληφθέντων εντός της ως άνω τριετίας κερδών ή απολήψεων σε μετρητά ή σε είδος λόγω της ιδιότητας του μετόχου ή εταίρου και εφόσον η οφειλή αφορά την περίοδο, στην οποία το εν λόγω πρόσωπο ήταν μέτοχος ή εταίρος.

5. Οι νόμιμοι εκπρόσωποι των υπόχρεων σε ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, ο εκκαθαριστής ή προσωρινός διαχειριστής νομικού προσώπου, που έχει τεθεί σε εκκαθάριση ή βρίσκεται κάτω από αναγκαστική διαχείριση, ευθύνονται σε ολόκληρο, μαζί με τους υπόχρεους, για την πληρωμή των τόκων και προστίμων που οφείλονται σε δικές τους πράξεις ή παραλείψεις.

6. Οι τελευταίοι κύριοι ή ψιλοί κύριοι ή επικαρπωτές ή επιφανειούχοι των ακινήτων ευθύνονται σε ολόκληρο μαζί με τους υπόχρεους για την πληρωμή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βαρύνει το δικαίωμα που απέκτησαν. Τα πρόσωπα αυτά έχουν δικαίωμα να προσφύγουν στη διαδικασία του άρθρου 63 του παρόντος εντός εξήντα (60) ημερών από την κοινοποίηση με συστημένη επιστολή της οικείας πράξης της Φορολογικής Διοίκησης.

7. Πρόσωπα ευθυνόμενα για την καταβολή φόρου εκ μέρους του νομικού προσώπου ή της νομικής οντότητας σύμφωνα με το παρόν άρθρο δύνανται να ασκήσουν έναντι της Φορολογικής Διοίκησης, παράλληλα με το νομικό πρόσωπο ή τη νομική οντότητα, οποιοδήποτε δικαίωμα θα είχε στη διάθεσή του το νομικό πρόσωπο ή η νομική οντότητα.

8. Οι παράγραφοι 3 και 4 δεν ισχύουν για νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών ή αναγνωρισμένο χρηματιστήριο σε άλλο κράτος - μέλος της Ε.Ε..

#### **4.9.2 Επεξηγήσεις Άρθρου 9<sup>27</sup>**

1. Το συμβόλαιο θεωρείται άκυρο όταν κατά την μεταβίβαση ενός ακινήτου δεν επισυνάπτεται πιστοποιητικό που να φαίνεται ότι:

α) το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στην δήλωση του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ).

β) έχει πληρωθεί ο φόρος για το συγκεκριμένο ακίνητο.

γ) έχουν πληρωθεί όλες οι ληξιπρόθεσμες δόσεις για όλα τα ακίνητα του ιδιοκτήτη, για πέντε προηγούμενα χρόνια.

2. Οι συμβολαιογράφοι για να συντάξουν το συμβόλαιο πρέπει να έχουν το πιστοποιητικό αυτό και να το μνημονεύσουν στο συμβόλαιο που θα συντάξουν, διαφορετικά το συμβόλαιο είναι άκυρο.

3. Οι φύλακες μεταγραφών και τα κτηματολογικά γραφεία, δεν πρέπει να κάνουν τη μεταγραφή του ακινήτου ή να το καταχωρήσουν στα κτηματολογικά βιβλία, όταν για το οποίο δεν τηρούνται οι παραπάνω προϋποθέσεις.

4. Οι συμβολαιογράφοι, οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που παραβαίνουν όσα αναφέρθηκαν επιβάλλεται πρόστιμο 5000 ευρώ για κάθε παράβαση.

5. Προβλέπονται κάποιες εναλλακτικές λύσεις όσον αφορά τις οφειλές για τα ακίνητα, όπως το ποσό των οφειλών προς το δημόσιο να παρακρατείται από το τίμημα και να καταβάλλεται από το συμβολαιογράφο εντός τριών μηνών από τη σύνταξη του συμβολαίου, διαφορετικά το συμβόλαιο είναι άκυρο.

6. Για να χορηγηθεί δάνειο από την τράπεζα θα πρέπει να γίνει υποθήκη σε ακίνητο για την διασφάλισή του. Σε περίπτωση που υπάρχει οφειλή ΕΝΦΙΑ από τον ιδιοκτήτη για το συγκεκριμένο ακίνητο, τότε ο συμβολαιογράφος υποχρεώνεται να πληρώσει το οφειλόμενο φόρο μέσα σε τρεις μήνες από την σύνταξη του συμβολαίου ή την εκταμίευση του δανείου. Ο συμβολαιογράφος θα πάρει τα χρήματα από ο ποσό του δανείου για να τα αποδώσει στην εφορία και αν δεν γίνει αυτό τότε το συμβόλαιο είναι άκυρο.

7. Το πιστοποιητικό δεν χρειάζεται όταν γίνεται μονομερής εξάλειψη υποθήκης ή άρση κατάσχεσης.

8. Το πιστοποιητικό θεωρείται έγκυρο όταν υπάρχει μικρή απόκλιση στην αποτύπωση της επιφάνειας αλλά η απόκλιση αυτή για την επιφάνεια του κτίσματος μπορεί να είναι μέχρι 5 τ.μ. και για την επιφάνεια του οικοπέδου μέχρι 2%.

9. Το πιστοποιητικό για τον ΕΝΦΙΑ χρειάζεται στο δικαστήριο και δεν μπορεί να γίνει συζήτηση εμπράγματης αγωγής επί ακινήτου αν το πιστοποιητικό αυτό δεν αναφέρει τις

---

<sup>27</sup> Μελάς, 2014



παραάνω υποθέσεις που ένα συμβόλαιο θεωρείται έγκυρο. Το πιστοποιητικό δεν χρειάζεται στο δικαστήριο όταν γίνεται μονομερής εξάλειψη υποθήκης ή άρση κατάσχεσης.

10. Όταν τα στοιχεία στο Ε9 δεν δηλωθούν ή δηλωθούν εκπρόθεσμα ή αυτά που δηλώνονται είναι ανακριβή, με αποτέλεσμα να μην γίνει η εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ ή η εκκαθάριση να μην είναι σωστή, επιβάλλονται κυρώσεις, ανάλογα με την περίπτωση. Η επιβολή των κυρώσεων ξεκινά από την επόμενη της καταληκτικής ημερομηνίας της υποβολής της δήλωσης Ε9.

#### **4.10 Άρθρο 10 Εξόφληση φόρου**

Στο τέλος του Άρθρου 43 του ν. 4174/2013 προστίθεται νέα παράγραφος ως εξής: «8. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης επιτρέπεται η εξόφληση του συνόλου ή μέρους οφειλομένου φόρου από οφειλέτη που βρίσκεται σε αδυναμία να τον καταβάλει με μετρητά, μετά από αίτησή του, με μεταβίβαση σε τρίτον της πλήρους κυριότητας του ακινήτου και ταυτόχρονη εκχώρηση της απαίτησης καταβολής του τιμήματος ή μέρους αυτού στο Ελληνικό Δημόσιο. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων καθορίζεται η διαδικασία εξόφλησης του φόρου και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.»

##### **4.10.1 Σχετικές διατάξεις με το άρθρο 10**

###### **Ø Ν 4174/2013 Άρθρο 43 Πρόγραμμα ρύθμισης οφειλών – τμηματικής καταβολής σε δόσεις (όπως ισχύει μετά την τροποποίηση του και με τον Ν 4223/31.12.2013)**

1. Μετά από αίτηση του φορολογουμένου πριν ή μετά τη λήξη της προθεσμίας καταβολής φόρου, η Φορολογική Διοίκηση δύναται να εγκρίνει πρόγραμμα ρύθμισης καταβολής των φορολογικών οφειλών σε μία ή περισσότερες δόσεις, εφόσον ο φορολογούμενος επικαλείται και αποδεικνύει ότι αντιμετωπίζει οικονομική αδυναμία για την καταβολή του φόρου στη νόμιμη προθεσμία και ότι έχει τη δυνατότητα συμμόρφωσης με το πρόγραμμα ρύθμισης. Το πρόγραμμα ρύθμισης οφειλών δεν μπορεί να υπερβαίνει το ένα έτος. Κατ' εξαίρεση το πρόγραμμα ρύθμισης οφειλών μπορεί να εκτείνεται έως δύο (2) έτη για φόρους που καταβάλλονται εφάπαξ.

2. Για την υποβολή αίτησης υπαγωγής σε πρόγραμμα ρύθμισης οφειλών σύμφωνα με την παράγραφο 1, ο φορολογούμενος πρέπει να παράσχει στη Φορολογική Διοίκηση τα εξής στοιχεία:

α) αναλυτική δήλωση των εισοδημάτων του, περιουσιακών στοιχείων του και οφειλών του σε τρίτους,

β) αποδεικτικά στοιχεία για την υποβολή όλων των φορολογικών δηλώσεων που υποβλήθηκαν τα τελευταία πέντε (5) έτη, και

γ) ανάλογα με το ύψος των φορολογικών οφειλών για τις οποίες υποβάλλει αίτηση ένταξης σε πρόγραμμα ρύθμισης οφειλών:

αα) για φορολογικές οφειλές άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) ευρώ, αποδεικτικά στοιχεία για τη δυνατότητα καταβολής των μηνιαίων δόσεων,

ββ) για φορολογικές οφειλές άνω των πενήντα χιλιάδων (50.000) ευρώ, έγγραφα με τα οποία αποδεικνύεται, αφενός, η προσωρινή οικονομική του αδυναμία και, αφετέρου, η δυνατότητα τήρησης των όρων του προγράμματος ρύθμισης οφειλών ή

γγ) για φορολογικές οφειλές άνω των εκατόν πενήντα χιλιάδων (150.000) ευρώ, εγγυήσεις ή άλλο εμπράγματο βάρος.

3. Φορολογούμενος, ο οποίος έχει καταδικαστεί για φοροδιαφυγή δεν μπορεί να υπαχθεί σε πρόγραμμα ρύθμισης οφειλών σύμφωνα με την παράγραφο 1.

4. Η πρώτη δόση του προγράμματος ρύθμισης οφειλών καταβάλλεται εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία ειδοποίησης του φορολογουμένου για την έγκριση του προγράμματος. Οι υπόλοιπες δόσεις καταβάλλονται μέχρι και την τελευταία εργάσιμη ημέρα κάθε επόμενου μήνα. Αν παραλειφθεί η καταβολή μίας δόσης, επιβάλλεται προσαύξηση ίση με ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) επί του ποσού της καταβλητέας δόσης. Η δόση που δεν έχει καταβληθεί εμπροθέσμως σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο καταβάλλεται μαζί με την προσαύξηση το αργότερο μέχρι τη λήξη της προθεσμίας καταβολής της επόμενης δόσης.

5. Το πρόγραμμα ρύθμισης οφειλών παύει να ισχύει με συνέπεια την υποχρέωση άμεσης καταβολής του υπόλοιπου της οφειλής και την εφαρμογή όλων των διαθέσιμων μέτρων εκτέλεσης, εάν ο φορολογούμενος:

- α) δεν καταβάλλει μέσα στις προβλεπόμενες προθεσμίες περισσότερες από μία δόσεις,
- β) καθυστερήσει την καταβολή της τελευταίας δόσης για περισσότερο από ένα μήνα,
- γ) δεν συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις φορολογίας εισοδήματος και φορολογίας Φ.Π.Α. κατά την περίοδο του προγράμματος ρύθμισης οφειλών,
- δ) παρείχε ελλιπή ή ανακριβή στοιχεία για την έγκριση του προγράμματος ρύθμισης οφειλών.

6. Η υπαγωγή του φορολογούμενου σε πρόγραμμα ρύθμισης οφειλών δεν τον απαλλάσσει από την υποχρέωση καταβολής τόκων επί των ρυθμιζόμενων φορολογικών οφειλών.

7. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα μπορούν να ορίζονται οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

8. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης επιτρέπεται η εξόφληση του συνόλου ή μέρους οφειλομένου φόρου από οφειλέτη που βρίσκεται σε αδυναμία να τον καταβάλει με μετρητά, μετά από αίτησή του, με μεταβίβαση σε τρίτον της πλήρους κυριότητας του ακινήτου και ταυτόχρονη εκχώρηση της απαίτησης καταβολής του τιμήματος ή μέρους αυτού στο Ελληνικό Δημόσιο. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων καθορίζεται η διαδικασία εξόφλησης του φόρου και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.

#### **Ø Πολ. 1278/27.12.2013**

**Εξόφληση φόρου με μεταβίβαση σε τρίτο ακινήτου και εκχώρηση του τιμήματος στο Ελληνικό Δημόσιο (ΦΕΚ Β΄ 3398/31.12.2013)**

### **Άρθρο 1**

1. Οφειλέτης ο οποίος βρίσκεται σε αδυναμία να καταβάλει φόρο, μπορεί να υποβάλει αίτηση πληρωμής αυτού, μερικώς ή ολικώς, με μεταβίβαση εξ επαχθούς αιτίας της πλήρους κυριότητας ακινήτου του σε τρίτο και ταυτόχρονη εκχώρηση στο Ελληνικό Δημόσιο μέρους ή του συνόλου του χρηματικού τιμήματος.

2. Στην αίτηση, η οποία υπέχει θέση υπεύθυνης δήλωσης, δηλώνονται το ύψος του τιμήματος καθώς και τα στοιχεία α) του ακινήτου που πρόκειται να μεταβιβαστεί και του αγοραστή και β) αυτά που αποδεικνύουν την οικονομική αδυναμία του οφειλέτη να καταβάλει το φόρο. Επί της αίτησης δύναται να εκδοθεί αποδεικτικό ενημερότητας ή βεβαίωση οφειλής σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, τα οποία επέχουν θέση πράξης αποδοχής της αίτησης της παραγράφου 1 της παρούσας και επί των οποίων αναφέρονται, τουλάχιστον, οι διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 43 του Ν 4174/2013, όπως ισχύουν, και της παρούσας απόφασης, η αίτηση – δήλωση εκχώρησης του τιμήματος καθώς και το ακίνητο που πρόκειται να μεταβιβαστεί. Στο συμβόλαιο μεταβίβασης γίνεται υποχρεωτικά μνεία της εκχώρησης του τιμήματος στο Ελληνικό Δημόσιο βάσει των διατάξεων του άρθρου 43, παρ. 8, του Ν 4174/2013, όπως ισχύουν, και της παρούσας απόφασης, καθώς και του αποδεικτικού ή της βεβαίωσης οφειλής, κατά περίπτωση, με τα οποία γίνεται αποδεκτή η εκχώρηση και αποδίδεται το τίμημα στο Ελληνικό Δημόσιο.

3. Με την απόδοση του παρακρατούμενου ποσού ο φόρος εξοφλείται μέχρι του ύψους του τιμήματος. Σε περίπτωση που υφίστανται και μη φορολογικές οφειλές κατά την απόδοση του τιμήματος πιστώνονται κατά προτεραιότητα οι υποχρεώσεις από φόρο.

## **Άρθρο 2**

1. Η παρούσα απόφαση ισχύει από 1.1.2014.

2. Η παρούσα απόφαση να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

### **4.10.2 Επεξηγήσεις άρθρου 10<sup>28</sup>**

1. Η εξόφληση των οφειλών φόρου στο δημόσιο γίνεται με καταβολή μετρητών αν όμως δεν είναι δυνατή η καταβολή μετρητών τότε με αίτηση του οφειλέτη στη φορολογική διοίκηση εκδίδεται πράξη που του επιτρέπει την εξόφληση των οφειλόμενων με εκχώρηση τιμήματος ακινήτου που μεταβιβάζεται σε τρίτο.

2. Αν το τίμημα από την πώληση του ακινήτου είναι μεγαλύτερο της οφειλής του φόρου, τότε θα εκχωρηθεί στο δημόσιο ποσό ίσο με το τίμημα της οφειλής και το υπόλοιπο το εισπράτει ο οφειλέτης που πουλάει το ακίνητο. Αν από την άλλη το τίμημα από την πώληση του ακινήτου είναι μικρότερο από το τίμημα της οφειλής του φόρου, τότε το σύνολο της οφειλής πρέπει να εκχωρηθεί στο δημόσιο.

## **4.11 Άρθρο 11 Μείωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων**

1. Η περίπτωση Γ' της παρ. 1 του Άρθρου 4 του ν. 1587/1950 (Α' 294) αντικαθίσταται ως εξής:

«Γ) Σε κάθε άλλη περίπτωση σε τρία τοις εκατό (3%) επί της φορολογητέας αξίας του

---

<sup>28</sup> Μελάς, 2014

ακινήτου.»

2. Οι διατάξεις Άρθρου αυτού ισχύουν για μεταβιβάσεις που διενεργούνται από την 1.1.2014.

#### **4.11.1 Επεξηγήσεις άρθρου 11<sup>29</sup>**

Με το άρθρο 11 του νέου νόμου για μεταβιβάσεις ακινήτων από την 1.1.2014 και μετά, ο φόρος μεταβίβασης είναι 3% στην φορολογητέα αξία του ακινήτου.

Παράδειγμα

Για μεταβίβαση ακινήτου που έγινε το 2014 ο φόρος είναι  $100.000 * 3\% = 3000$  ευρώ  
Ο φόρος μεταβίβασης 3% δεν αφορά δωρεές, γονικές παροχές και κληρονομίες.

#### **4.12 Άρθρο 12 Συμπλήρωση διατάξεων του Ν 3427/2005 σχετικά με την υποβολή δηλώσεων στοιχείων ακινήτων**

1. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του Άρθρου 23 του Ν 3427/2005 αντικαθίσταται ως εξής:  
«1. Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα του, το οποίο έχει την 1η Ιανουαρίου εμπράγματο δικαίωμα πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας, επικαρπίας, οίκησης και επιφάνειας επί του ακινήτου, καθώς και εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων. Την ίδια υποχρέωση έχουν τα παραπάνω πρόσωπα όταν νέμονται ακίνητα χωρίς τη συναίνεση φορέα της Γενικής Κυβέρνησης.»

2. Στο τέλος της παρ. 1 του Άρθρου 23 του Ν 3427/2005 προστίθεται εδάφιο ως εξής:  
«Για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου.»

3. Η περίπτωση η' της παρ. 1 του Άρθρου 23 του Ν 3427/2005 αντικαθίσταται ως εξής:  
«η) τους δικαιούχους ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν.Π.Δ.Δ. που έχουν παραλάβει αυτά χωρίς οριστικά παραχωρητήρια.»

4. Μετά την περίπτωση ιγ' της παρ. 1 του Άρθρου 23 του Ν 3427/2005 προστίθεται περίπτωση ιδ' ως εξής:  
«ιδ) τον κάτοχο ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεσή του.»

---

<sup>29</sup> Μελάς, 2014

5. Οι αποφάσεις που έχουν εκδοθεί σε εφαρμογή του Άρθρου 23 του Ν 3427/2005 ισχύουν μέχρι την έκδοση των κατ' εξουσιοδότηση του Άρθρου 18 του Ν 4174/2013 αποφάσεων του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων.

#### **4.12.1 Επεξηγήσεις άρθρου 12<sup>30</sup>**

1. Το Ε9 υποβάλλεται μέσα σε 30 ημέρες από την ημέρα που έγινε μεταβολή στα ακίνητα.
2. Αν κάποιος έχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης υποχρεώνεται να το δηλώσει στο Ε9.
3. Οι βοηθητικοί χώροι όπως οι αποθήκες και υπόγεια πάρκινγκ, γράφονται στο Ε9.
4. Οι πισίνες είτε βρίσκονται σε μονοκατοικία και ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη, είτε βρίσκονται σε πολυκατοικία και είναι κοινόκτητες, γράφονται στο Ε9.
5. Όσοι έχουν καταπατήσει ακίνητα του δημοσίου χωρίς την συναίνεση της Γενικής Κυβέρνησης, έχουν υποχρέωση να τα γράψουν στο Ε9.
6. Για την συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η πραγματική τους κατάσταση. Αν έχει γίνει αλλαγή χρήσης του ακινήτου θα ληφθεί υπόψη η πραγματική χρήση του ακινήτου.
7. Οι δικαιούχοι από το δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή ΝΠΔΔ που έχουν λάβει ακίνητα χωρίς οριστικά παραχωρητήρια, τα δηλώνουν στο Ε9.

#### **4.13 Άρθρο 13 Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις**

1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργούνται οι διατάξεις των άρθρων 27 έως και 50 του Ν 3842/2010, με την εξαίρεση του Άρθρου 32 του ίδιου νόμου.
2. Οι καταργούμενες διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται και μετά την 1 η Ιανουαρίου 2014 :
  - α) Σε υποθέσεις φόρου ακίνητης περιουσίας, για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι την κατάργησή τους.
  - β) Στις υποθέσεις του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, όπου ρητά ορίζεται στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου.
3. Η παρ. 1 του Άρθρου 32 του Ν 3842/2010 τροποποιείται ως εξής:
  - α. Στο πρώτο εδάφιο μετά τις λέξεις «φυσικών προσώπων» προστίθενται οι λέξεις, «νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων».
  - β. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 1 αντικαθίσταται με δύο νέα εδάφια ως εξής: «Αν το οικοπέδο είναι δεσμευμένο για κοινωφελή χρήση ο Σ.Α.Ο. είναι ίσος με το συντελεστή δόμησης του οικοδομικού τετραγώνου, όπως έχει καθοριστεί με προεδρικό διάταγμα.

---

<sup>30</sup> Μελάς, 2014

Αν το οικοπέδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις που προβλέπονται στην προηγούμενη περίπτωση, συντελεστής οικοπέδου (Σ.Οικ.), συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), λαμβάνονται οι κατώτεροι αντίστοιχοι συντελεστές Σ.Οικ., συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και Σ.Α.Ο. της ζώνης με τη χαμηλότερη τιμή ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας, όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του Άρθρου 41 του Ν 1249/1982. Αν δεν έχουν καθοριστεί τέτοιες ζώνες και τέτοιοι συντελεστές στη Δημοτική Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές του οικείου Δήμου, και, αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στο Δήμο, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφερειακής Ενότητας.»

4. Μετά την παρ. 6 του Άρθρου 32 του Ν 3842/ 2010, η υφιστάμενη παράγραφος 7 αναριθμείται σε παράγραφο 8 και προστίθεται νέα παράγραφος 7 ως εξής:

«7. Η αξία του γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού είναι το γινόμενο του αθροίσματος της βασικής αξίας και της οικοπεδικής αξίας επί τους συντελεστές συνιδιοκτησίας, πρόσοψης, απόστασης από θάλασσα και απαλλοτριώσης, όπως ορίζεται από τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 1144814/26361/30.12.1998 (Β' 1328) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 41 και 41α του Ν 1249/1982.

7.1 Ειδικά, η οικοπεδική αξία, εφαρμόζεται αποκλειστικά για αγροτεμάχια τα οποία έχουν πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι και οκτακόσια (800) μέτρα από τη θάλασσα. Η οικοπεδική αξία ορίζεται ως το γινόμενο της αρχικής οικοπεδικής αξίας, όπως αυτή ορίζεται στις διατάξεις της παρ. 2 του Άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1144814/26361/30.12.1998 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, του μεγέθους των κτισμάτων και του συντελεστή κατηγορίας κτίσματος.

7.2 Ο συντελεστής κατηγορίας κτίσματος ορίζεται ανάλογα με το είδος του κτίσματος ως εξής:

α) 1, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται κατοικία ή μονοκατοικία,

β) 0,4, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται αποθήκη ή γεωργικό ή κτηνοτροφικό κτίσμα,

γ) 0,6, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται αποκλειστικά άλλης κατηγορίας κτίσμα, πλην των περιπτώσεων α' και β' ,

δ) 0,6, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίστανται κτίσματα κατοικίας και αποθήκης,

ε) 0,5 όταν επί του αγροτεμαχίου υφίστανται κτίσματα αποθήκης, καθώς και οποιασδήποτε άλλης κατηγορίας κτίσματα πλην κατοικιών ή μονοκατοικιών,

στ) 0,65 όταν επί του αγροτεμαχίου υφίστανται κτίσματα κατοικιών ή μονοκατοικιών και άλλης κατηγορίας κτισμάτων πλην αποθηκών,

ζ) 1, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται κτίσμα για τα οποία δεν προκύπτει η κατηγορία τους από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

7.3 Για τον υπολογισμό της αξίας δασών και δασικών εκτάσεων ισχύουν ανάλογα τα οριζόμενα στην παράγραφο αυτή, μη εφαρμοζομένων διατάξεων του Ν 998/ 1979 (Α' 289).»

5. Οι διατάξεις των παραγράφων 3 και 4 του παρόντος με τις οποίες τροποποιείται το Άρθρο 32 του Ν 3842/ 2010 εφαρμόζονται αποκλειστικά για τον ΕΝ.Φ. Ι. Α..

6. Η περίπτωση γ' της παρ. 1, του Άρθρου 259 του Ν 3852/2010 αντικαθίσταται από 1.1.2014, ως εξής:

«γ) τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α) σε ποσοστό 11,3% των συνολικών ετήσιων εισπράξεων του φόρου αυτού.»

7. Οι διατάξεις του άρθρου 54Α του Ν 4174/2013, όπως προστέθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου 9 του παρόντος, δεν εφαρμόζονται από 1.1.2014, για το σύνολο των μισθώσεων, των αδειών και άλλων συναφών συμβάσεων που συνάπτονται εκάστοτε από την Εταιρεία Αεροδρομίου σε σχέση με τη χρησιμοποίηση του ακινήτου, των προσθηκών επικαρπίας ή οποιουδήποτε μέρους αυτών, οι οποίες καταρτίζονται συμβολαιογραφικά, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 13 της Σύμβασης Ανάπτυξης Αεροδρομίου (ΣΑΑ), όπως αυτή κυρώθηκε με τις διατάξεις του Ν 2338/1995 (Α' 202).

8. Τα ηλεκτρονικά πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α., τα αποδεικτικά ενημερότητας και κάθε άλλη πράξη προσδιορισμού φόρου που αφορά την 6η Ιουνίου 2014, είναι ισχυρά.

#### **4.13.1 Σχετική διάταξη με το άρθρο 13 για τις δηλώσεις μισθώσεων**

**Ø Πολ. 1013/7.1.2014 Υποβολή δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μισθώσεων ακίνητης περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου (ΦΕΚ Β' 32/14.01.2014)**

##### **ΑΡΘΡΟ 1**

Υπόχρεοι υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας

1. Οι εκμισθωτές ακίνητης περιουσίας υποχρεούνται να δηλώνουν όλα τα πληροφοριακά στοιχεία των αρχικών ή τροποποιητικών μισθώσεων, μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη της μίσθωσης ή την τροποποίησή της, ανεξάρτητα αν πρόκειται για γραπτή ή προφορική συμφωνία. Η υποχρέωση αυτή είναι προαιρετική για τους εκμισθωτές αγροτικών εκτάσεων εφόσον το μηνιαίο μίσθωμα δεν υπερβαίνει το ποσό των ογδόντα (80) ευρώ.

##### **ΑΡΘΡΟ 2**

Διαδικασία υποβολής της δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας μέσω ηλεκτρονικής εφαρμογής της Διεύθυνσης Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.ΗΛΕ.Δ.)

1. Οι δηλώσεις των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης υποβάλλονται με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτυακής εφαρμογής της Διεύθυνσης Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.ΗΛΕ.Δ.) στο δικτυακό τόπο [www.gsis.gr](http://www.gsis.gr).

2. Οι υπόχρεοι που είναι νέοι χρήστες εγγράφονται στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες TAXISnet σύμφωνα με όσα ορίζονται στην με αριθμό Πολ.1178/7.12.2010, Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 1916 Β'/9.12.2010). Η διαδικασία αυτή δεν απαιτείται για τους ήδη πιστοποιημένους χρήστες σε οποιαδήποτε εφαρμογή.

3. Ως ημερομηνία υποβολής θεωρείται η ημερομηνία οριστικής καταχώρησης αυτής στο σύστημα, με αυτόματη απόδοση στον υπόχρεο εκμισθωτή μοναδικού αριθμού καταχώρησης.

4. Για την υποβολή της δήλωσης απαιτείται η συμπλήρωση της οικείας εφαρμογής ηλεκτρονικής υποβολής των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, η οποία υπάρχει στον διαδικτυακό τόπο [www.gsis.gr](http://www.gsis.gr).

Με την παρούσα απόφαση κυρώνεται ο τύπος και το περιεχόμενο της απόδειξης υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, όπως το συνημμένο υπόδειγμα.

5. Η υποβολή της δήλωσης των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης, με την χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω του δικτύου TAXISnet μπορεί να πραγματοποιείται από 03 Ιανουαρίου 2014.

6. Σε περίπτωση που κατά την καταληκτική ημερομηνία εμπρόθεσμης υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης, υπάρχει τεχνική αδυναμία ολοκλήρωσης της υποβολής, τότε ο εκμισθωτής επικοινωνεί με το τμήμα Υποστήριξης Συναλλασσομένων (call center) της Δ.ΥΠ.Η.Σ., και καταγράφεται το αίτημά του και τα στοιχεία του, προκειμένου να ολοκληρωθεί η ηλεκτρονική υποβολή έστω και ετεροχρονισμένα. Σε περίπτωση αποδεδειγμένης αδυναμίας ενημερώνεται η αρμόδια ΔΟΥ για τη μη υπαιτιότητα του φορολογούμενου για την εκπρόθεσμη ηλεκτρονική υποβολή της δήλωσης.

7. Σε όσες περιπτώσεις είναι αδύνατη η ηλεκτρονική υποβολή, κατά τα ανωτέρω, και η δήλωση υποβάλλεται για λογαριασμό του εκμισθωτή, από κηδεμόνα σχολάζουσας κληρονομίας, εκκαθαριστή κληρονομίας διορισμένο από το δικαστήριο, εκτελεστή διαθήκης που διορίστηκε από το δικαστήριο ή από τη Διεύθυνση Εθνικών Κληροδοτημάτων, σύνδικο πτώχευσης σε περίπτωση πτώχευσης φυσικού προσώπου, προσωρινό διαχειριστή σε περίπτωση επιδικίας, μεσεγγυούχο σε περίπτωση μεσεγγύησης, επίτροπο ή κηδεμόνα ή δικαστικό συμπαραστάτη σε περίπτωση που ιδιοκτήτης ακινήτου είναι ανήλικο τέκνο ή άτομο σε δικαστική συμπαράσταση, θα υποβάλλεται χειρόγραφα στην αρμόδια ΔΟΥ φορολογίας του εκμισθωτή με το ειδικό έντυπο δήλωσης όπως το συνημμένο “ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ”.

### **ΑΡΘΡΟ 3**

Υποβαλλόμενα πληροφοριακά στοιχεία μίσθωσης ακίνητης περιουσίας και αποδεικτικό στοιχείο υποβολής

1. Η ηλεκτρονική φόρμα υποβολής των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, περιλαμβάνει τις παρακάτω γενικές κατηγορίες πληροφοριών:

-Στοιχεία εκμισθωτών-Στοιχεία μισθωτών

-Στοιχεία μίσθωσης

-Στοιχεία ακινήτου

-Στοιχεία Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α) (η συμπλήρωση είναι προαιρετική).

Η υποβολή της δήλωσης ολοκληρώνεται με την καταχώρηση των αντίστοιχων ανά κατηγορία υποχρεωτικών πληροφοριακών πεδίων.



2. Μετά την οριστικοποίηση υποβολής της δήλωσης, εκτυπώνεται «ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» η οποία περιλαμβάνει το σύνολο των πληροφοριών που καταχώρησε ο χρήστης και η οποία αποτελεί αποδεικτικό υποβολής των πληροφοριακών στοιχείων της μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, την οποία δύναται να προσκομίζει σε όλες τις αρμόδιες υπηρεσίες.

#### **ΑΡΘΡΟ 4**

Κυρώσεις

1. Όσοι δεν δηλώνουν τα στοιχεία των μισθώσεων ή τα δηλώνουν εκπρόθεσμα ή ελλιπώς, υπόκεινται στις κυρώσεις που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις του Ν 4174/2013.

2. Για τις περιπτώσεις υποβολής εκπρόθεσμης ή ελλιπούς ή μη υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, θα αποστέλλονται από τη Δ.ΗΛΕ.Δ. προς τις αρμόδιες ΔΟΥ συγκεντρωτικές καταστάσεις με τα στοιχεία των υπόχρεων εκμισθωτών που, κατά περίπτωση, δεν έχουν υποβάλει ή υπέβαλαν εκπρόθεσμα ή ελλιπώς μέσα στον προηγούμενο μήνα τα πληροφοριακά στοιχεία μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Με βάση τις καταστάσεις αυτές οι ΔΟΥ θα βεβαιώνουν στον υπόχρεο εκμισθωτή τα προβλεπόμενα, κατά περίπτωση, πρόστιμα του Ν 4174/2013.

Στις ανωτέρω καταστάσεις δεν περιλαμβάνονται τα στοιχεία των υπόχρεων που υπέβαλαν ετεροχρονισμένα τη δήλωση λόγω αποδεδειγμένης τεχνικής αδυναμίας.

#### **ΑΡΘΡΟ 5**

Λοιποί υπόχρεοι

Όσα ανωτέρω αναφέρονται για την υποβολή πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας εφαρμόζονται ανάλογα και στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης αυτής.

Επίσης εφαρμόζονται στην περίπτωση παραχώρησης χρήσης ακίνητης περιουσίας (δωρεάν παραχώρηση ή με αντάλλαγμα σε είδος) με εξαίρεση τα πρόσωπα που προβλέπονται στις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 39 του Ν 4172/2013 (ΦΕΚ 167 Α' - 23/7/2013).

Σε περίπτωση εκμίσθωσης κοινόχρηστων χώρων η δήλωση των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας υποβάλλεται από το διαχειριστή (φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα), με το ΑΦΜ της πολυκατοικίας ή του νομικού προσώπου ή της νομικής οντότητας.

#### **ΑΡΘΡΟ 6**

Ενημέρωση συμβαλλομένων

Με την οριστικοποίηση της υποβολής, τα πρόσωπα που συμβάλλονται στη μίσθωση, θα ενημερώνονται με μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, αφού εισέλθουν με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών πρόσβασης, στο TAXISnet.

Ο κάθε μισθωτής θα ανατρέχει στην υποβληθείσα δήλωση και θα προβαίνει στην ηλεκτρονική αποδοχή ή μη της δήλωσης.

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, ο κάθε εκμισθωτής υποχρεούται στην υποβολή δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

## **ΑΡΘΡΟ 7**

Έλεγχος – Ενημέρωση ΔΥΟ

1. Η αρμόδια ΔΟΥ ενημερώνεται από τη Δ.ΗΛΕ.Δ αμέσως μετά την οριστική υποβολή των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας ανά υπόχρεο.
2. Η αρμόδια ΔΟΥ έχει δυνατότητα εμφάνισης και εκτύπωσης των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

## **ΑΡΘΡΟ 8**

Ισχύς της Απόφασης

1. Η παρούσα απόφαση εφαρμόζεται με τη δημοσίευση της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και ισχύει για μισθώσεις ή τροποποιήσεις μισθώσεων ακίνητης περιουσίας που συνάπτονται από 1 Ιανουαρίου 2014 και μετά ή έχουν συναφθεί προγενέστερα και δεν έχουν κατατεθεί στην ΔΟΥ.
2. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

### **4.13.2 Επεξηγήσεις για τις μισθώσεις ακινήτων<sup>31</sup>**

1. Οι εκμισθωτές – υπεκμισθωτές ακινήτων και όσοι παραχωρούν ακίνητα είναι υπόχρεοι σε δήλωση στην οποία αναφέρονται όλα τα στοιχεία των τροποποιητικών μισθώσεων ή της παραχώρησης της χρήσης. Εξαιρούνται της υποχρέωσης όσοι κάνουν δωρεάν παραχώρηση κατοικίας μέχρι 200 τ.μ.

Συγκεκριμένα οι μισθώσεις που υποχρεούνται να υποβάλλονται είναι:

- α) οι αστικές μισθώσεις
- β) οι επαγγελματικές/εμπορικές
- γ) οι τουριστικές βραχυπρόθεμες (με διάρκεια μικρότερη του έτους)
- δ) οι αγροτικές/γεωργικές
- ε) για παραχώρηση χρήσης (δωρεάν ή σε είδος)

2. Για να γίνει η καταχώρηση της δήλωσης χρειάζεται ΑΦΜ. Σε δύο περιπτώσεις μπορεί να γίνει καταχώρηση χωρίς ΑΦΜ.

---

<sup>31</sup> Μελάς, 2014

Όταν ο μισθωτής είναι αλλοδαπός και αφορά βραχυχρόνια μίσθωση, καταχωρείται ο αριθμός διαβατηρίου, η διεύθυνση μόνιμης κατοικίας και η χώρα προέλευσης.

Επίσης όταν η μίσθωση αφορά νομικά πρόσωπα υπό σύσταση που δεν έχουν λάβει ακόμη ΑΦΜ, στην περίπτωση αυτή καταχωρείται η επωνυμία του νομικού εκπροσώπου και ο ΑΦΜ αυτού. Όταν ολοκληρωθεί η έναρξη εργασιών και το νομικό πρόσωπο λάβει τον ΑΦΜ του τότε, ο εκμισθωτής καταχωρεί νέα δήλωση μίσθωσης μέσω του taxisnet. Έτσι στην νέα μίσθωση καταχωρείται ο νέος ΑΦΜ, τα υπόλοιπα στοιχεία της μίσθωσης και πρέπει να επιλεγεί το πεδίο «συνέχεια προηγούμενης μίσθωσης». Σε αυτό το πεδίο καταχωρείται ο αριθμός της προηγούμενης μίσθωσης.

3. Αφού ολοκληρωθεί η υποβολή της δήλωσης, στέλνεται ηλεκτρονικό μήνυμα στους συμβαλλόμενους στο taxisnet όπου έχουν την δυνατότητα να το επιβεβαιώσουν ή να μην το αποδεχτούν. Ο χρόνος υποβολής είναι μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη της μίσθωσης ή την τροποποίηση της.

4. Μετά την ηλεκτρονική υποβολή των μισθώσεων υπάρχουν πλέον δύο κατηγορίες μισθώσεων που μπορούν να ανανεωθούν:

A) Η αρχική δήλωση που έχει υποβληθεί στο taxisnet έχει λάβει αριθμό καταχώρησης. Η ανανέωση της μίσθωσης γίνεται με υποβολή τροποποιητικής δήλωσης, η οποία τροποποιητική μπορεί να αλλάξει δύο μόνο στοιχεία: τη διάρκεια της μίσθωσης και το μίσθωμα. Σε τροποποίηση οποιουδήποτε άλλου στοιχείου δεν μπορεί να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση.

B) Η αρχική δήλωση που έχει υποβληθεί σε ΔΟΥ. Οι δυνατότητες ανανέωσης δήλωσης μίσθωσης που έχει υποβληθεί σε ΔΟΥ είναι: με υποβολή τροποποιητικής δήλωσης ή με υποβολή νέας δήλωσης και επιλογή του πεδίου «η μίσθωση αποτελεί συνέχεια της προηγούμενης». Στην πρώτη περίπτωση για να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση ο εκμισθωτής πρέπει πρώτα να καταχωρήσει τα στοιχεία του αρχικού μισθωτηρίου στο taxisnet. Οι ημερομηνίες και τα λοιπά στοιχεία της μίσθωσης πρέπει να είναι τα ίδια όπως στο συμφωνητικό της μίσθωσης που κατατέθηκε στη ΔΟΥ. Εάν έχουν επέλθει τροποποιήσεις η μίσθωση υποβάλλεται με τις τροποποιήσεις. Στην περίπτωση υποβολής νέας δήλωσης με επιλογή του πεδίου «η μίσθωση αποτελεί συνέχεια της προηγούμενης» καταχωρούμε μία νέα δήλωση συμπληρώνοντας όλα τα πεδία της μίσθωσης και αποτυπώνοντας την πραγματική εικόνα της μίσθωσης όπως ισχύει.

3. Στην περίπτωση λύσης της υπάρχουσας δήλωσης δεν χρειάζεται να προβούμε σε καμία ενέργεια και στην περίπτωση που υπάρχουν ειδικοί όροι μίσθωσης καταχωρούνται στις «σημειώσεις». Τέτοιο όροι μπορεί να είναι η απαγόρευση της υπομίσθωσης, η απαγόρευση της παραχώρησης χρήσης ή η παραχώρηση άδειας στον μισθωτή να συστήνει νομικά πρόσωπα στα οποία θα συμμετέχει και ο ίδιος, ή την πρόσληψη συνεταίρου.

4. Η καταχώρηση του Αριθμού Ταυτότητας Ακινήτου (ΑΤΑΚ) είναι προαιρετική και αφορά όσα ακίνητα έχουν λάβει τέτοιο αριθμό.

5. Υπάρχει η δυνατότητα επιλογής περισσότερα του ενός είδη μίσθωσης. Τα ορισθέντα είδη μίσθωσης είναι:

- Αστική (Κατοικίας)
- Επαγγελματική/εμπορική
- Αγροτική/Γεωργική
- Τουριστική (βραχυπρόθεσμη)
- Παραχώρηση χρήσης
- Άλλο είδος

6. Στην περίπτωση υπεκμίσθωσης επιλέγεται το αντίστοιχο πεδίο και καταχωρείται ο αριθμός πρωτοκόλλου και η ημερομηνία, που έλαβε το αρχικό ιδιωτικό συμφωνητικό, από το οποίο αποκτάται το δικαίωμα υπεκμίσθωσης ακινήτου από τρίτο.

7. Στην περίπτωση που μισθωτής είναι φοιτητής και περιλαμβάνεται ως προστατευόμενο μέλος στην δήλωση του γονέα, αν είναι ο ίδιος συμβαλλόμενος τότε καταχωρείται ως μισθωτής το ΑΦΜ του φοιτητή και εάν όχι τότε καταχωρείται το ΑΦΜ του γονέα.

8. Είναι υποχρεωτική η επιβολή μισθωτηρίου μέσω taxisnet από 1.1.2014 και για όσα μισθωτήρια δεν έχουν υποβληθεί στη ΔΟΥ υποβάλλονται στο taxisnet ανεξάρτητα του αν είναι εμπρόθεσμα ή εκπρόθεσμα.

9. Στην περίπτωση που κάποιος γονέας παραχωρεί σε τέκνο ακίνητο δωρεάν για επαγγελματική στέγη πρέπει να υποβληθεί δήλωση μίσθωσης. Σύμφωνα με το άρθρο 39, παρ. 2 του Ν 4172/2013 «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 απαλλάσσεται από το φόρο». Άρα έχουμε δωρεάν παραχώρηση για χρήση επαγγελματικής στέγης και το ετήσιο μίσθωμα είναι 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

### Παραδείγματα υπολογισμού ΕΝΦΙΑ

#### 5.1 Παραδείγματα υπολογισμού ΕΝΦΙΑ σε κτίσματα

##### 1<sup>ο</sup> Παράδειγμα<sup>32</sup>

Φορολογούμενος έχει την πλήρη κυριότητα μιας οικίας 3<sup>ου</sup> ορόφου στην Καισαριανή επιφάνειας κύριων χώρων 90 τ.μ. και βοηθητικών χώρων υπογείου 12 τ.μ. Η οικία αυτή είναι 15 ετών και η τιμή ζώνης της περιοχής είναι 1100. Επίσης το ακίνητο έχει δύο προσόψεις.

Λύση:

- Ο βασικός φόρος προκύπτει 3,70
- Ο συντελεστής παλαιότητας είναι 1,1
- Ο συντελεστής ορόφου είναι 1,01
- Ο συντελεστής πρόσοψης 1,02

- Άρα ο φόρος κύριων χώρων είναι υπολογίζεται ως εξής:  
 $90 \text{ τ.μ} \times 3,70\text{€} \times 1,1 \times 1,01 \times 1,02 = 377,36 \text{ ευρώ}$

Ο συντελεστής βοηθητικών χώρων είναι 0,1 και ο συντελεστής ορόφου της αποθήκης είναι 0,98

- Ο φόρος αποθήκης είναι:  
 $12 \text{ τ.μ.} \times 3,70\text{€} \times 1,1 \times 0,98 \times 0,1 = 4,79 \text{ ευρώ}$   
Ο συντελεστής ορόφου για τη θέση στάθμευσης είναι 1.0

- Σύνολο φόρου:  $377,36 + 4,79 = 382,15 \text{ ευρώ}$

##### 2<sup>ο</sup> Παράδειγμα<sup>33</sup>

Φορολογούμενος 52 ετών, έχει την επικαρπία μιας μονοκατοικίας με επιφάνεια κύριων χώρων 180 τ.μ. και βοηθητικών χώρων υπογείου 74 τ.μ. Η οικοδομική άδεια εκδόθηκε το 2001. Η τιμή ζώνης στην περιοχή είναι 3000 ευρώ και το ακίνητο έχει δύο προσόψεις.

- Φόρος κύριων χώρων  
 $180 \text{ τ.μ.} \times 7,60\text{€} \times 1,15 \times 1,02 \times 1,02 = 1636,75 \text{ ευρώ}$
- Φόρος Βοηθητικών χώρων  
 $74 \text{ τ.μ.} \times 7,60\text{€} \times 1,15 \times 1,02 \times 0,98 \times 0,1 = 64,65 \text{ ευρώ}$
- Σύνολο φόρου:  $1636,75 + 64,65 = 1701,4 \text{ ευρώ}$

Ο επικαρπωτής επιβαρύνεται βάσει της ηλικίας του τα 4/10 του φόρου δηλαδή, 680,56 ευρώ, ενώ ο ψιλός κύριος τα 6/10, δηλαδή 1020,84 ευρώ.

---

<sup>32</sup> <http://www.pantelisco.com/site/index.php/1065-o-tropos-upologismou-tou-eniaiou-forou-akinitwn-pou-tha-plirwsoume-apo-to-2014-kai-meta>

<sup>33</sup> Σγουρινάκης, Μιχαελινάκης, 2014

## 5.2 Παραδείγματα υπολογισμού ΕΝΦΙΑ σε ειδικά κτίρια<sup>34</sup>

### 1<sup>ο</sup> Παράδειγμα

Διώροφο βιομηχανικό κτίριο με επιφάνεια κύριων χώρων 4995 τ.μ. και βοηθητικούς χώρους 500 τ.μ., βρίσκεται σε περιοχή με κατώτατη τιμή ζώνης 750 ευρώ. Η οικοδομική άδεια είναι του έτους 2006.

Λύση:

Εφαρμόζεται ο τύπος:

$$\text{ΕΝΦΙΑ} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (}\mu^2\text{)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΕΚ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΑΕ} \times \text{ΣΒΧ}$$

$$\text{Για τους κύριους χώρους: ΕΝΦΙΑ} = 4995 \text{ τ.μ.} \times 2,80\text{€} \times 0,5 \times 1,20 \times 0,65 = 5454,54 \text{ ευρώ}$$

$$\text{Για τους βοηθητικούς χώρους: ΕΝΦΙΑ} = 500 \text{ τ.μ.} \times 2,80\text{€} \times 1,20 \times 0,1 = 168,00 \text{ ευρώ}$$

$$\text{Σύνολο φόρου} = 5622,54 \text{ ευρώ}$$

### 2<sup>ο</sup> Παράδειγμα

Υπόγειος σταθμός αυτοκινήτων επιφάνειας 1000 τ.μ. υπό κατασκευή. Η οικοδομική άδεια είναι του έτους 2012 και η τιμή ζώνης 1200 ευρώ. Το ειδικό αυτό κτίριο είναι ημιτελές και δεν έχει βοηθητικούς χώρους.

Λύση:

$$\text{ΕΝΦΙΑ} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (}\mu^2\text{)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΕΚ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΑΕ} \times \text{ΣΗΚ}$$

$$\text{ΕΝΦΙΑ} = 1000 \text{ τ.μ.} \times 3,70\text{€} \times 0,5 \times 1,25 \times 0,80 \times 0,40 = 740,00 \text{ ευρώ}$$

## 5.3 Παραδείγματα υπολογισμού ΕΝΦΙΑ σε οικόπεδα

### 1<sup>ο</sup> Παράδειγμα<sup>35</sup>

Σε οικόπεδο επιφάνειας 500 τ.μ. με πρόσοψη σε δύο δρόμους που έχει φορολογητέα αξία 110.000 ευρώ, η μοναδιαία αξία του ανά τετραγωνικό μέτρο θα είναι  $110.000/500 = 220$  ευρώ και βρίσκεται στην ζώνη 12 που ο συντελεστής φόρου είναι 0,450.

Λύση:

Άρα ο κύριος φόρος για το οικόπεδο θα είναι:

$$\text{Συντελεστής Φόρου (ΣΦ)} \times 500 \text{ τ.μ.} = 0,450 \times 500 = 225 \text{ ευρώ}$$

### 2<sup>ο</sup> Παράδειγμα<sup>36</sup>

Υποθέτουμε ότι ένας φορολογούμενος είναι ιδιοκτήτης ενός οικοπέδου 300 τ.μ. με πρόσοψη σε έναν δρόμο. Η τιμή ζώνης της περιοχής είναι 1400 ευρώ και ο ΣΑΟ είναι 2,10. Ο ΣΟ είναι 0,90 και η τιμή του οικοπέδου 1046.

<sup>34</sup> Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014

<sup>35</sup> <http://www.protothema.gr/economy/article/340721/akinitati-prepei-na-xerete-gia-ton-neo-foro/>

<sup>36</sup> <http://www.forin.gr/articles/article/12081/o-eniaios-foros-akinhtwn-mpainei-sth-zwh-mas-analush-diataksewn-paradeigmata#2.1.2.>

Οπότε:

$$\Phi\Lambda = \text{Συντελεστής Οικοπέδου (ΣΟ)} \times \text{Συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου (ΤΟ)} \times \text{Συντελεστής πρόσοψης (ΣΠ)} \times \text{Επιφάνεια οικοπέδου} = 0,90 \times 1046 \times 1,00 \times 300 = 282.420,00 \text{ ευρώ}$$

Έπειτα η μοναδιαία αξία είναι:

$$282.420,00 / 300 = 941,4$$

Άρα ο ΕΝΦΙΑ είναι:  $1,90 \times 300 = 570,00$  ευρώ.

## 5.4 Παραδείγματα υπολογισμού ΕΝΦΙΑ σε αγροτεμάχια

### 1<sup>ο</sup> Παράδειγμα<sup>37</sup>

Έστω ότι θέλουμε να υπολογίσουμε το φόρο ενός αγροτεμαχίου με ελιές επιφάνειας 2500 τ.μ. που βρίσκεται στο Δ.Δ. Καλαμίου, δημοτικής ενότητας Βιάννου στο νομό Ηρακλείου Κρήτης. Το αγροτεμάχιο είναι αρδευόμενο και δεν υπάρχει κτίσμα μέσα σε αυτό.

Η ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) είναι 0,60.

Άρα έχουμε:

$$\text{ΒΣΦ} = 0,001 / \text{ανά τ.μ.}$$

$$\text{ΣΘ} = 1,1 \text{ (από } 0,50 - 0,99, \text{ όπου βρίσκεται η ΑΒΑ } 0,60)$$

$$\text{ΣΧ} = 2,0 \text{ (δενδροκαλλιέργεια)}$$

$$\text{ΣΑρ} = 1,1 \text{ (αρδευόμενο)}$$

Άρα ο φόρος είναι:

$$\text{ΕΝΦΙΑ} = 2500 \text{ τ.μ.} \times 0,001\text{€} \times 1,1 \times 2,0 \times 1,1 = 6,05 \text{ ευρώ}$$

### 2<sup>ο</sup> Παράδειγμα<sup>38</sup>

Ελαιώνας 5000 τ.μ. στην Αργολίδα το οποίο δεν είναι αρδευόμενο και δεν υπάρχει κτίσμα μέσα σε αυτό έχει Αρχική Βασική Αξία 2 ευρώ.

Έχουμε:

$$\text{ΒΣΦ} = 0,001 \text{ ευρώ/ανά τ.μ.}$$

$$\text{ΣΘ} = 1,3 \text{ (λόγω της ΑΒΑ που είναι 2)}$$

$$\text{ΣΧ} = 2 \text{ (δενδροκαλλιέργεια)}$$

$$\text{ΣΑρ} = 1,0 \text{ (μη αρδευόμενο)}$$

Άρα ο φόρος είναι:

$$\text{ΕΝΦΙΑ} = 5000 \times 0,001\text{€} \times 1,3 \times 2 \times 1 = 13 \text{ ευρώ}$$

### 3<sup>ο</sup> Παράδειγμα

Στην ίδια επίσης περιοχή, υπάρχει αγροτεμάχιο 12 στρεμμάτων με διάφορες μονοετείς καλλιέργειες, αρδευόμενο, και εντός αυτού υπάρχει εξοχική κατοικία 150 τ.μ.

<sup>37</sup> Σγουρινάκης, Μιχελινάκης, 2014

<sup>38</sup> [http://www.capital.gr/tax/news\\_tax.asp?id=2065717](http://www.capital.gr/tax/news_tax.asp?id=2065717)

Οπότε έχουμε:

$B\Phi = 0,001$  / ανά τ.μ.

$\Sigma\Theta = 1,3$  (λόγω της ΑΒΑ που είναι 0,60)

$\Sigma\chi = 2,0$  (μονοετείς καλλιέργειες)

$\Sigma\text{Αρ} = 1,1$  (αρδευόμενο)

Έπειτα, θα εφαρμόσουμε το συντελεστή κατοικίας που είναι 5,0 για μέρος του αγροτεμαχίου με όριο τα 10000 τ.μ.

Για τα 10000 τ.μ. ο φόρος θα είναι:

$$10000 \text{ τ.μ.} \times 0,001 \times 1,3 \times 2,0 \times 1,1 \times 5,0 = 143,00 \text{ ευρώ}$$

Για τα υπόλοιπα 2000 τ.μ. γίνεται ο εξής υπολογισμός:

$$2000 \text{ τ.μ.} \times 0,001 \times 1,3 \times 2,0 \times 1,1 = 5,72 \text{ ευρώ}$$

$$\text{Σύνολο φόρου} = 148,72 \text{ ευρώ}$$

Ο φόρος αυτός αφορά το αγροτεμάχιο. Για τον υπολογισμό του κτίσματος μέσα στο αγροτεμάχιο βρίσκουμε την τιμή ζώνης της δημοτικής ενότητας, όπου είναι η κατώτατη τιμή ζώνης και είναι 600 ευρώ.

Ύστερα υποθέτουμε ότι από την επιφάνεια των 150 τ.μ. τα 100 τ.μ. αφορούν κύριους φόρους, ενώ τα 50 τ.μ. βοηθητικούς. Τέλος, υποθέτουμε ότι η οικοδομική άδεια εκδόθηκε το έτος 2006 και υπάρχει μία πρόσοψη σε δρόμο.

Ο τύπος υπολογισμού ΕΝΦΙΑ που χρησιμοποιούμε είναι:

$\text{ΕΝΦΙΑ} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (μ}^2\text{)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΟ ή ΣΜ} \times \text{ΣΠ} \times \text{ΣΒΧ} \times (\text{όπου εφαρμόζεται}) \times \text{ΣΗΚ} (\text{όπου εφαρμόζεται})$

Τα δεδομένα διαμορφώνονται ως εξής:

$$\text{ΒΦ (βασικός φόρος)} = 2,80$$

$$\text{ΣΠΚ (συντελεστής παλαιότητας κτίσματος)} = 1,20$$

$$\text{ΣΟ (συντελεστής ορόφου)} = \text{δεν εφαρμόζεται}$$

$$\text{ΣΜ (συντελεστής μονοκατοικίας)} = 1,02$$

$$\text{ΣΠ (συντελεστής πρόσοψης)} = 1$$

$$\text{ΣΒΧ (συντελεστής βοηθητικού χώρου)} = 0,1$$

Συνεπώς, έχουμε για τους κύριους χώρους φόρο:

$$100 \text{ τ.μ.} \times 2,80 \times 1,20 \times 1,02 \times 1,0 = 342,72 \text{ ευρώ}$$

Και για τους βοηθητικούς:

$$50 \text{ τ.μ.} \times 2,80 \times 1,20 \times 1,02 \times 0,1 = 17,14 \text{ ευρώ}$$

Ο συνολικός φόρος του κτίσματος είναι:  $342,72 + 17,14 = 359,86$  ευρώ

Ο συνολικός φόρος αγροτεμαχίου είναι:  $148,72 + 359,86 = 508,58$  ευρώ



## 5.5 Παράδειγμα υπολογισμού συμπληρωματικού φόρου ΕΝΦΙΑ<sup>39</sup>

Φυσικό πρόσωπο ηλικίας 51 χρονών κατέχει τα εμπράγματα δικαιώματα που αναφέρονται παρακάτω:

- Κατοικία στην Αθήνα, εντός σχεδίου κατά πλήρη κυριότητα 100% με αντικειμενική αξία 180.000 ευρώ.
- Το 50% της πλήρους κυριότητας επί κατοικίας στην Αλεξανδρούπολη εντός σχεδίου με συνολική αντικειμενική αξία 90000 ευρώ.
- Οικόπεδο στο νομό Έβρου, εντός οικισμού κατά πλήρη κυριότητα 100% με αντικειμενική αξία 110000 ευρώ.
- Αγροτεμάχιο εκτός οικισμού στον ίδιο νομό αντικειμενικής αξίας 30000 ευρώ. Στο αγροτεμάχιο υπάρχει και κατοικία αντικειμενικής αξίας 50000 ευρώ.
- Το 100% της επικαρπίας σε κατάστημα στην Αθήνα, με συνολική αντικειμενική αξία 170000 ευρώ.

Λύση:

Με βάση τα δεδομένα η φορολογητέα αξία διαμορφώνεται ως εξής:

Πρώτο ακίνητο 180000€

Δεύτερο ακίνητο  $90000 \times 50\% = 45000\text{€}$

Τρίτο ακίνητο 110000€

Τέταρτο ακίνητο 50000€

Το αγροτεμάχιο εξαιρείται αλλά το κτίσμα όχι

Πέμπτο ακίνητο  $170000 \times 40\% = 68000\text{€}$

Σύνολο φορολογητέας αξίας = 453000€

Άρα ο φόρος είναι:

$(300000 \times 0\%) + (100000 \times 0,1\%) + (53000 \times 0,2\%) = 0 + 100 + 106 = 206$  ευρώ

Άρα ο συμπληρωματικός φόρος που προκύπτει είναι 206 ευρώ.

---

<sup>39</sup> Σγουρινάκης, Μιχαελινάκης, 2014

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Είναι σημαντικό να υπάρχει φορολογία για την ακίνητη περιουσία με την προϋπόθεση όμως ότι στηρίζεται στις πραγματικές δυνατότητες των φορολογουμένων. Ενώ ο φόρος ακίνητης περιουσίας θεωρείται δίκαιος στις υπόλοιπες χώρες επειδή επιβαρύνει αυτούς που έχουν περιουσία, στην Ελλάδα πλήτει τα λαϊκά εισοδήματα. Ο λόγος είναι ότι ο φόρος που επιβάλλεται έως τώρα αφορά τιμές που δεν είναι πραγματικές καθώς οι αντικειμενικές τιμές των ακινήτων είναι πολύ ανώτερες.

Όσον αφορά τον ΕΝΦΙΑ που όπως είναι γνωστό αντικατέστησε το ΕΕΤΑ και τον ΦΑΠ, οι διαφορές του σε σχέση με τους προηγούμενους φόρους είναι:

- Ενώ το ΕΕΤΑ επιβαλλόταν στα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα και ο ΦΑΠ είχε αφορολόγητο όριο ο ΕΝΦΙΑ επιβάλλεται σε κάθε ακίνητη περιουσία, επιβάλλεται και για πρώτη φορά σε εκτός σχεδίου ακίνητα, δηλαδή σε αγροτεμάχια. Επίσης, δεν έχει αφορολόγητο όριο, υπολογίζεται φόρος από το πρώτο ευρώ.
- Άλλη διαφορά του είναι ότι στο βασικό φόρο επιβάλλεται και συμπληρωματικός φόρος τύπου ΦΑΠ για ακίνητα αξίας άνω των 300.000 ευρώ, αυξάνοντας το αφορολόγητο μεγάλης ακίνητης περιουσίας κατά 100.000 ευρώ, με σχετικά ηπιότερη κλιμάκωση φόρου σε σχέση με τον ΦΑΠ.
- Βασική διαφορά του επίσης είναι ότι υπάρχει επιμερισμός του φόρου σε επικαρπία ακινήτου και ψιλή κυριότητα. Έτσι, δεν πληρώνει μόνο ο επικαρπωτής όπως γινόταν αλλά ο φόρος του μειώνεται και την διαφορά την πληρώνει ο κύριος της ψιλής κυριότητας.
- Μεγάλη διαφορά δημιουργήθηκε στα οικοπέδα εντός οικισμού για τα οποία δεν υπήρχαν αντικειμενικές αξίες. Ο υπολογισμός του φόρου γινόταν με βάση μία κατώτατη αξία, εκτός αντικειμενικών αξιών. Ο ΕΝΦΙΑ αρχικά υπολόγισε τον φόρο με βάση την κατώτατη αντικειμενική αξία της ευρύτερης περιοχής. Με τον τρόπο αυτό, ενώ η κατώτατη αξία ανά τ.μ. ήταν 90 ευρώ η κατώτατη αντικειμενική αξία ήταν 500 ευρώ. Είναι αντιληπτή η διαφορά που προκύπτει στον υπολογισμό του φόρου, γι' αυτό το λόγο έγιναν διορθώσεις στα εκκαθαριστικά του Υπουργείου Οικονομικών.
- Αυτοί που ευνοήθηκαν από τον ΕΝΦΙΑ είναι οι ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων.

Οι ελαφρύνσεις εισοδηματικών κριτηρίων που έγιναν δε θα μπορούσαν να χαρακτηρισθούν ιδιαίτερα σημαντικές.

Για παράδειγμα ένας τρίτεκνος για να έχει έκπτωση φόρου 100%, θα πρέπει το συνολικό οικογενειακό εισόδημα του προηγούμενου φορολογικού έτους να μην υπερβαίνει τις 12000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1000 ευρώ για τον ή την σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο μέλος ενώ τα κτίσματα της οικογένειας του να μην ξεπερνούν τα 150 τ.μ.

Μερικά παραδείγματα φορολογούμενων που ήρθαν αντιμέτωποι με τον ΕΝΦΙΑ, πριν τις διορθώσεις των εκκαθαριστικών, σε σύγκριση με τον ΦΑΠ είναι:

- Για 4 στρέμματα σε χωριό του νομού των Τρικάλων η αντικειμενική αξία που υπολογιζόταν σύμφωνα με τον ΦΑΠ ήταν 48.000 ευρώ (12 ευρώ ανά τ.μ.) και με τον ΕΝΦΙΑ εκτιμήθηκε σε 441.000 ευρώ. Ο ιδιοκτήτης έπρεπε να πληρώσει και συμπληρωματικό φόρο εφόσον η αξία του ακινήτου υπερβαίνει τις 300.000 ευρώ.

- Άλλο οικόπεδο στην Αίγινα με παλαιό σπίτι που κατοικείται από ζευγάρι υπερήλικων αγροτών, η φορολόγηση του έγινε με αξία 686.000 ευρώ σε σχέση με τις 40.000 ευρώ που φορολογούταν με τον ΦΑΠ.

-Ιδιοκτήτης οικοπέδου 2827,82 τ.μ. στο δήμο Ρεθύμνου χωρίς πρόσοψη σε δρόμο επιβαρύνθηκε με ΕΝΦΙΑ 169,67 ευρώ, ενώ πλήρωνε ΦΑΠ 45,59 ευρώ.

Παράδειγμα υπολογισμού ΕΝΦΙΑ σε σύγκριση με ΕΕΤΑ

Ας δούμε και ένα παράδειγμα υπολογισμού του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων για ένα διαμέρισμα με βάση τους πίνακες του τελευταίου κεφαλαίου. Φορολογούμενος έχει διαμέρισμα 90 τετραγωνικών μέτρων, τρίτου ορόφου, κατασκευής του 1993 και το οποίο έχει δυο προσόψεις.

Στην τιμή ζώνης που βρίσκεται το διαμέρισμα αντιστοιχεί φόρος 4,5 ευρώ ανά τετραγωνικό.

Κατά συνέπεια ο φόρος υπολογίζεται ως εξής:

4,5 ευρώ (Βασικός φόρος) X 90 (επιφάνεια) X 1,05 (συντελεστής παλαιότητας) X 1,02 (συντελεστής ορόφου) X 1,02 (συντελεστής προσόψεων) = 442,43 ευρώ

Ο ΕΝΦΙΑ που προκύπτει από το παραπάνω ακίνητο είναι 442,43 ευρώ. Το 2013 όμως ο φόρος που είχε πληρώσει ο φορολογούμενος για το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων ήταν 481,95 ευρώ. Άρα παρατηρείται μια μείωση φόρου κατά 8,2%.

Να σημειωθεί ότι σε όλους τους ιδιοκτήτες υπάρχει μια μείωση φορολογικής επιβάρυνσης πάνω στα κτίσματα σε σύγκριση με το χαράτσι. Η επιβάρυνση αυτή είναι μεγαλύτερη όσο χαμηλότερη είναι η τιμή ζώνης στην οποία βρίσκεται το ακίνητο. Το ποσοστό μείωσης της φορολογικής επιβάρυνσης σε σχέση με το χαράτσι κυμαίνεται από 4,4% για όσους έχουν κτίσματα σε πολύ ακριβές περιοχές έως και 21,6% για όσους έχουν κτίσματα σε περιοχές με χαμηλή τιμή ζώνης.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ζεντέλης Π., (2001), «*Real Estate αξία, εκτιμήσεις, ανάπτυξη, επενδύσεις, διαχείριση*», εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα

Κιόχος Π., (2007), «*Εισαγωγή στην εκτίμηση των ακινήτων & μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών*», εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα

Καρανικόλας Ν., (2010), «*Η Εκτίμηση των Ακινήτων*», εκδόσεις Δίστιγμα, Θεσσαλονίκη

Βασιλείου Κ., (2003), «*Οριζόντια ιδιοκτησία και κάθετη συνιδιοκτησία*», Αθήνα

Παπαστερίου Δ., (2010), «*Αστικό δίκαιο Επιτομή*», εκδόσεις Σακκούλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη

Αρβανίτης Λ., (2000), «*Κτηματολόγιο*», εκδόσεις Ζήτη, Θεσσαλονίκη

Κυριακόπουλος Π., Κυριακοπούλου Ε., (2002), «*Εισαγωγή στο αστικό δίκαιο*», σύγχρονη εκδοτική, Αθήνα

Βάρκα-Αδάμη Α., (2009), «*Εισαγωγή στο αστικό δίκαιο*», Νομική βιβλιοθήκη, Αθήνα

Σγουρινάκης Ν., Μιχελινάκης Β., (2014), «*ΕΝΦΙΑ Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων*», οικονομική βιβλιοθήκη, Αθήνα

Μελάς Χ., (2014), «*Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων*», εκδόσεις ΑΘ. Σταμούλης, Αθήνα

Μορένα Μ., Μάρτιος 2009, Πτυχιακή Εργασία με θέμα: «*Οι επιπτώσεις της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης στα ακίνητα*», Αθήνα

ΣΑΜΙΟΥ Π., Φεβρουάριος 2010, Διπλωματική Εργασία με θέμα: «*Η μαύρη αγορά και οι ακίνητες περιουσίες που άλλαξαν χέρια την περίοδο της Κατοχής (1941-1944)*», Αθήνα

Αδαμ Άννα Κόλλια, Σημειώσεις του σεμιναρίου του ΟΕΕ για τον ΕΝΦΙΑ και το Ε9, Σεπτέμβριος 2014, Αθήνα

## ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

<http://www.taxheaven.gr>

<http://www.taxlaw.gr/el/>

<http://www.tovima.gr/>

<http://www.naftemporiki.gr/>

<http://www.protothema.gr/>

<http://www.pantelisco.com/site/>

<http://www.capital.gr/home.asp>

<http://www.forin.gr/>

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ**

**E9**

**ΔΗΛΩΣΗ  
ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

έτους \_\_\_\_\_

αφορά μεταβολές περιουσιακής κατάστασης που πραγματοποιούνται από 1/1/ \_\_\_\_ έως 31/12/ \_\_\_\_

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ \*

Προς τον Προϊστάμενο της Δ. Ο. Υ. \_\_\_\_\_

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΕΤΟΥΣ \_\_\_\_\_

ΑΡΧΗ	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΗ	ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΧΡΕΟΥ (Με κεφαλαία)**

ΑΦΜ	ΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΟΝΟΜΑ	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ

ΕΙΔΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ:

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ή ΑΝΤΙΚΛΗΤΟΥ**

ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΑΦΜ	ΕΠΩΝΥΜΟ	ΟΝΟΜΑ	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ	ΑΡΙΘΜ. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ :


ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΣΕΛΙΔΑΣ

Προς τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. : Αναβάλλεται η Δ.Ο.Υ. στην οποία υποβάλλεται η δήλωση.  
ΥΠΟΧΡΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΧΡΕΟΥ: Συμπληρώνεται με κεφαλαία τα στοιχεία του υπέχοντος.  
ΠΛΗΡ/ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ ΚΑΘΙΜΕΝΟΥ ΕΡΩΤΗΣΙΩΝ: Συμπληρώνεται το είδος και η κατηγορία του κεραικού κεραικού ή του κεραικού κεραικού ή του κεραικού κεραικού ή του κεραικού κεραικού κεραικού κ.λπ.  
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΞΕΠΡΕΣΗΘΕΩΝ: Συμπληρώνεται το είδος και η κατηγορία του κεραικού κεραικού κεραικού κεραικού κεραικού κεραικού κ.λπ.

\* Δεν τριγωνών/δεν είναι απαραίτητα να συμπληρωθούν από την υποχρεού









ΔΗΛΩΣΗ ΕΝΙΑΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΠΡΑΞΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΦΟΡΟΥ v. 4223/2013

<b>Α. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ</b>		<b>Β. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ</b>	
ΔΗΜΟΣΙΑ ΟΚΟΝ. ΥΠΗΡ. (Δ.Ο.Υ.)	ΑΡ. ΦΟΡΟΛ. ΜΗΤΡΩΟΥ	ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ	
ΕΤΟΣ	ΑΡ. ΧΡΗΜ. ΚΑΤΑΛ. ΗΜΕΡ. ΕΚΔ. ΠΡΑΞΗΣ	ΑΡ. ΕΙΣΠΟΡΙΣΗΣ	

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗΣ ΕΝ.Φ.Ι.Α.

ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ	ΠΟΣΟ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ

Σημείωση: Σε περίπτωση αμφισβήτησης της καταλογιστικής αυτής πράξης, ο υποχρεωσμένος να υποβάλει, εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση αυτή, ενδικοφανή προσφυγή, κατά το άρθρο 53 του Κ.Φ.Δ, με αίτημα την επανεξέταση της πράξης από τη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών της Γ.Γ.Δ.Ε. Αιτήση προσφυγής κατά της πράξης απευθύνεται στο Διοικητικό Δικαστήριο είναι απαράδεκτη.  
Ο φόρος καταβάλλεται εφάπαξ μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης, ή σε ελάχιστες μηνιαίες δόσεις, καθεμία από τις οποίες δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δέκα (10) ευρώ, και από τις οποίες η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης, προσδιορισμού φόρου και η τελευταία δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Δεκεμβρίου του ίδιου έτους.

ΔΗΛΩΣΗ ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Στοιχεία κτισμάτων & οικοπέδων

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Γ)	ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΟΔΟΣ - ΑΡΙΘΜΟΣ ή ΘΕΣΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ						ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ					ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
				ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΤΩ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΩΝ ΣΤΡΩΜΑΤΩΝ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΩΛΟ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ				
					ΚΥΡΙΑ ΧΕΡΣΙ (τ.μ.)	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΕΡΣΙ (τ.μ.)							ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΜΕΤΡΩΜΕΝΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΜΕΤΡΩΜΕΝΗΣ		

Στοιχεία γηπέδων

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Γ)	ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΟΔΟΣ - ΑΡΙΘΜΟΣ ή ΘΕΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ						ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΓΗΠΕΔΟ ΚΑΙ ΕΙΝΑΙ					ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		
				ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΤΩ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΩΝ ΣΤΡΩΜΑΤΩΝ	ΠΟΛΥΤΕΤΡΑ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ		ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΟΥ ΕΚΔΕΙΧΕΤΑΙ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑΣ	ΔΑΣΩΝ ΕΚΤΑΡΗ	ΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ή ΛΑΤΟΜΕΙΑ	ΥΠΟΘΡΟΝΙΣΜΟΣ ή ΑΓΡΟΤΕΛΕΣ ΕΠΙΣΤΑΣΕΙΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	ΑΓΡΟΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΠΡΟΣΤΡΩΜΑΤΑ	ΕΠΙΤΡΑΧΕΙΑ ΜΑΤΙΑ ή ΕΙΣΑΓ. ΚΤΙΡΙΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΓΗΠΕΔΟ			ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΣΤΟ ΓΗΠΕΔΟ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΓΗΠΕΔΟ
					ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΔΙΑΦΕΡΕΝΤΙΑ												

ΑΦΜ:

ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ:

Σελίδα από

ΕΓΚΥΡΗ ΠΡΑΞΗ

Ημερία Έκδοσης:

Ημερία Εκτίμησης:

**Ε****ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΦΟΡΟΥ**

Αρ. Ειδοποίησης:

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΦΕΙΛΕΤΗ:**

Α.Φ.Μ.:

Όνοματεπώνυμο:

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΦΕΙΛΗΣ:**

Τύπος Πληρωμής: Βεβαιωμένες Οφειλές εκτός Ρύθμισης

Δ.Ο.Υ.:

Είδος Φόρου: ΕΝ.Φ.Ι.Α. (Ν.4223/2013)

Έτος: 2014

Αρ. Δήλωσης:

Ημ. Εκδ. Πράξης:

Αρ. Χρημ. Καταλ.:

**ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΟΦΕΙΛΗΣ****ΠΛΗΡΩΤΕΟ ΜΕΧΡΙ****ΠΟΣΟ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ**

Δ1

Δ2

Δ3

Δ4

Δ5

**ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΟΦΕΙΛΗΣ:**

Ημ/νια Εκτύπωσης: 01/08/2014, 20:06:31

**ΧΡΗΣΙΜΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ:**

- Η «Ταυτότητα Οφειλής» (Τ.Ο.) ακολουθεί την οφειλή μέχρι την πλήρη εξόφληση της.
- Για την πληρωμή του συνόλου ή μέρους της οφειλής σας, εξυπηρετείστε κόνοντας χρήση των τράπων πληρωμής που διαθέτουν οι συνεργαζόμενες με το Υπουργείο Οικονομικών τράπεζες και τα ΕΛ.ΤΑ.
- Τα 9 πρώτα ψηφία της Τ.Ο. αντιστοιχούν στον Α.Φ.Μ. σας. Για την αποφυγή λαθών, παρακαλούμε ελέγχετε το αποδεικτικό πληρωμής που λαμβάνετε έντυπα ή ηλεκτρονικά από την Τράπεζα ή τα ΕΛ.ΤΑ. ώστε να αναγράφεται η ορθή Τ.Ο.



051448200900113105145401000464