

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ: ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



ΒΛΑΧΟΠΟΥΛΟΥ ΒΑΣΙΛΙΚΗ-ΜΑΡΙΑ

ΜΠΑΣΤΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΒΑΦΕΙΑΔΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ

ΠΑΤΡΑ 2015

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα πτυχιακή εργασία έχει ως σκοπό να διερευνήσει την φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Η εργασία αυτή αποδεικνύει την υψηλή φορολογία που έχει επιβληθεί στα ακίνητα τα τελευταία χρόνια.

Το εισαγωγικό κεφάλαιο αναφέρεται ακροθιγώς στους φόρους που έχουν επιβληθεί στην Ελλάδα γενικά. Ορίζονται οι έννοιες του ακινήτου, αν εμπίπτει ο φόρος τους στην άμεση ή έμμεση φορολογία, καθώς και λίγα λόγια για τους φόρους-τέλη που βαρύνουν την ακίνητη περιουσία.

Ακολουθεί μια σύντομη ιστορική αναδρομή της φορολογίας ακινήτων και πως αυτή επιβάλλονταν στο παρελθόν, ξεκινώντας από το σύνταγμα του 1822 που θέσπιζε πως η ιδιοκτησία θα τελεί πλέον υπό την προστασία των νόμων μέχρι και σήμερα. Παρουσιάζονται ταξινομημένοι και με τη μορφή πινάκων οι φόροι εισοδήματος, κατοχής και διατήρησης των ακινήτων.

Συνεχίζοντας, παρουσιάζονται όλοι οι φόροι που έχουν επιβληθεί στην ακίνητη περιουσία, κυρίως από το 2008 μέχρι το 2014, κατά την περίοδο δηλαδή της οικονομικής κρίσης. Εστιάζει κυρίως στον ΕΝΦΙΑ, ο οποίος αποτελεί και τον πιο πρόσφατο φόρο που επιβλήθηκε στην ακίνητη περιουσία και ισχύει μέχρι σήμερα. Υπάρχουν επίσης και κάποια παραδείγματα υπολογισμού του φόρου.

Το επόμενο κεφάλαιο πραγματεύεται τις επιπτώσεις που έχει η υψηλή φορολογία στην ακίνητη περιουσία και πως αυτή επηρεάζει την οικονομική κατάσταση της χώρας μακροοικονομικά. Αναλύοντας έτσι, τη φάση της ύφεσης και τα οικονομικά μεγέθη που συμβαίνουν σε αυτή.

Στο τελευταίο κεφάλαιο γίνεται αναφορά των φόρων της ακίνητης περιουσίας όπως αυτοί επιβάλλονται στο εξωτερικό. Παρουσιάζονται αναλυτικά οι φόροι που επιβάλλονται στα ακίνητα σε πολλές από τις Ευρωπαϊκές χώρες με την βοήθεια πινάκων. Τέλος, παρουσιάζεται ο τρόπος φορολόγησης των κατοίκων του εξωτερικού και τότε αυτοί υποχρεούνται να υποβάλλουν φορολογική δήλωση.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	
1.1 ΕΝΝΟΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	6
1.2 ΕΝΝΟΙΑ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ.....	6
1.3 ΕΜΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ.....	7
1.4 ΑΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ.....	7
1.5 ΑΝΑΛΟΓΙΚΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ.....	7-8
1.6 ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	8-9
1.7 ΠΟΙΑ ΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΔΕΝ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΝΤΑΙ.....	9
1.8 ΚΥΡΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΟΣΟΥΣ ΔΕΝ ΔΗΛΩΝΟΥΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ..	10
1.9 ΚΑΤΟΧΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	10
1.10 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	11-12
1.11 ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	13-15
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	
2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ.....	16-17
2.2 ΦΠΑ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	17-18
2.3 ΦΟΡΟΙ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΑ.....	18-21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	
3.1 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2008 ΚΑΙ 2009 (Ε.Τ.ΑΚ).....	22-24
3.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2010 ΕΩΣ 2013 (ΦΑΠ).....	24-27
3.3 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2011 ΚΑΙ 2012 (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε).....	27-29

3.4 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2013 (Ε.Ε.Τ.Α).....	29-30
3.5 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2014 (ΕΝΦΙΑ).....	30-37

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

4.1 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΑ.....	38-39
4.2 ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	39-40
4.3 Η ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ALPHABANK.....	40

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

5.1 ΤΙ ΣΥΜΒΑΙΝΕΙ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ.....	41-47
-------------------------------------	-------

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	48
-------------------	----

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	49
-------------------	----

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	50-58
----------------	-------

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

1.1 ΕΝΝΟΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σύμφωνα με το άρθρο 948Α.Κ. ακίνητο είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη.

Έδαφος νοείται ορισμένο τμήμα της επιφάνειας της γης που πληροί τους όρους της έννοιας του πράγματος κυρίως του όρου του αυθύπαρκτου, δηλαδή του εξατομικευμένου. Η εξατομίκευση επέρχεται με την ακριβή οριοθέτηση του πράγματος κατά θέση, όρια, πλευρικές διαστάσεις και σχήμα που αποτυπώνονται σε τοπογραφικά διαγράμματα.

Ως συστατικά μέρη του ακινήτου νοούνται αφενός εκείνα που προσδιορίζονται σύμφωνα με το γενικό κριτήριο του άρθρου 953 Α.Κ. *(σύμφωνα με το οποίο συστατικό είναι το μέρος σύνθετου πράγματος που δεν μπορεί να αποχωρισθεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη δική του ή του κύριου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους ή και των δύο)* και αφετέρου εκείνα που προσδιορίζονται σύμφωνα με το άρθρο 954 Α.Κ. *(π.χ. τα οικοδομήματα, τα δέντρα, το υπόγειο νερό, τα ορυκτά κ.λπ.)*.

Τα ακίνητα ανάλογα με την χρήση τους κατατάσσονται σε διάφορες κατηγορίες, όπως επαγγελματικά ακίνητα, οικιστικά ακίνητα και εδαφικές εκτάσεις.

1.2 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ

Φόρος από την άποψη του οφειλέτη, καλείται η αναγκαστική εισφορά προς το κράτος ή προς το νομικό πρόσωπο χωρίς ειδική αντιπαροχή. Για τη λειτουργία του κρατικού μηχανισμού π.χ. πληρωμή μισθών δημοσίων υπαλλήλων, δαπάνες για την παιδεία, την υγεία, την εθνική άμυνα κ.α. οι πολίτες υπόκεινται σε υλική θυσία. Οι δήμοι ή οι κοινότητες για την εκπλήρωση των σκοπών τους επιβάλλουν στους κατοίκους ειδικές φορολογίες. Η πληρωμή των φόρων δεν αντιστοιχεί σε κάποιο ειδικό αντάλλαγμα αλλά σε γενικό που είναι απαραίτητο για την ύπαρξη και την ευημερία του πολίτη ως πρόσωπο πλέον ενταγμένο μέσα στο κοινωνικό σύνολο.

Στη πορεία της ιστορίας η εισπραξη φόρων αποτέλεσε βασικό μέλημα κάθε κράτους ή αυτοκρατορίας. Στην αρχή η καταβολή γινόταν με παροχή προϊόντων στους άρχοντες, αλλά μετά την καθιέρωση των χρημάτων αυτό άλλαξε. Πάντα φυσικά υπήρχαν εκείνοι που προσπαθούσαν με διάφορους τρόπους, νόμιμους και μη, να αποφύγουν αυτή την καταβολή, αλλά χρέος μιας καλά οργανωμένης

πολιτείας είναι να διασφαλίζει πως η πληρωμή των φόρων θα γίνεται τακτικά και από όλους τους υπόχρεους πολίτες της.

1.3 ΕΜΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ

Είναι αυτοί που επιβάλλονται στις συναλλαγές και στη κυκλοφορία των αγαθών ή την παροχή υπηρεσιών. Οι φόροι αυτοί είναι ενσωματωμένοι με την τιμή του αγαθού ή της υπηρεσίας της οποίας παρέχεται. Φόροι κατανάλωσης, όπως ο φόρος κύκλου εργασιών, ο ειδικός φόρος κατανάλωσης στα καύσιμα, τα προϊόντα καπνού, τα οινοπνευματώδη ποτά κ.α. Επίσης ο φόρος συναλλαγών, όπως ο φόρος προστιθέμενης αξίας, ο ειδικός φόρος τραπεζικών συναλλαγών και το τέλος χαρτοσήμου.

1.4 ΑΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ

Το εισόδημα που αποκτά κάθε πολίτης φορολογείται από τις διαφορές δημόσιες οικονομίες με ποικίλους τρόπους. Η φορολόγηση των εισοδημάτων των νομικών ή φυσικών προσώπων, καθώς και η φορολόγηση συγκεκριμένων πράξεων, όπως της μεταβίβασης ακινήτων, των γονικών παροχών, των κληρονομιών και της μεγάλης ακίνητης περιουσίας πραγματοποιείται κατά τρόπο άμεσο. Έτσι το 'προϊόν' από τη φορολόγηση προσώπων και πράξεων τοποθετούμενο μέσα στο ευρύτερο πλέγμα των φορολογικών επιβαρύνσεων εντάσσεται στους άμεσους φόρους. Το πλεονέκτημα των άμεσων φόρων είναι ότι η απόδοση τους είναι σταθερή, παρά το γεγονός ότι η δαπάνη για την βεβαίωση και την είσπραξη τους είναι μεγαλύτερη.

1.5 ΑΝΑΛΟΓΙΚΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ

Αναλογικοί είναι οι φόροι οι οποίοι υπολογίζονται με σταθερό ποσό ανεξάρτητο από το ύψος της φορολογητέας ύλης επί τοις εκατό. Αναλογικός είναι ο φόρος της προστιθέμενης αξίας, ο φόρος εισοδήματος νομικών προσώπων, κοινοπραξιών, και προσωπικών εταιριών οι οποίοι υπολογίζονται όπως ο φόρος που επιβάλλεται στα κέρδη από πώληση επιχείρησης ή ο φόρος επί των τόκων των καταθέσεων σε ποσοστό με εξάντληση της φορολογικής επιβάρυνσης.

Προοδευτικοί είναι οι φόροι οι οποίοι αυξάνονται με προοδευτικό τρόπο όσο αυξάνει το ποσοστό της φορολογητέας ύλης. Προοδευτικός είναι ο φόρος

εισοδήματος φυσικών προσώπων, ο φόρος από γονικές παροχές, κληρονομίες ή δωρεές καθώς και ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας.

Ακόμα, οι φόροι διακρίνονται σε φόροι περιουσίας και δαπάνης, σε φόρους εισοδήματος ανάλογα από το αντικείμενο της φορολογίας καθώς και σε τακτικούς και σε έκτακτους ανάλογα αν η μορφή είναι πάγια ή έκτακτη.

Οι φόροι περιουσίας είναι εκείνοι που επηρεάζουν κατά κύριο λόγο τα ακίνητα και τη αποδοτικότητά τους ως επενδυτικά προϊόντα. Όταν αναφερόμαστε σε φόρους περιουσίας εννοούμε αυτούς τους φόρους που επιβάλλονται επί των στοιχείων της περιουσίας ή του κεφαλαίου του φορολογημένου είτε λόγω κατοχής τους είτε λόγω της απόκτησής τους. Από τους πιο συνηθισμένους φόρους σε αυτόν τον τομέα είναι όσοι σχετίζονται με νομικές συναλλαγές για τη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας, όπως συμβαίνει για παράδειγμα στη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων με χαριστικό σκοπό, χωρίς δηλαδή αντιπαροχή (περιπτώσεις μεταβίβασης ακινήτου λόγω δωρεάς, κληρονομιάς, γονικής παροχής κ.α.).

1.6 ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

Εισοδήματα από ακίνητα είναι τα ποσά που εισπράττει κάθε χρόνο ο φορολογούμενος από ενοίκια. Τα εισοδήματα αυτά θεωρείται ότι πραγματοποιήθηκαν από τη στιγμή που δικαιούται να τα εισπράξει ο κάτοχος του ακινήτου, ανεξάρτητα αν έχουν εισπραχτεί ή όχι. Επίσης, εισοδήματα όμοια με τα παραπάνω θεωρούνται και τα ενοίκια που θα πλήρωνε ο εκμισθωτής, αν νοικιάζει το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο του σε κάποιον άλλο ή από παραχώρηση της χρήσης σε τρίτο χωρίς αντάλλαγμα. Το εισόδημα που αποκτάται από αυτά δηλώνεται από κάθε πρόσωπο στο όποιο έχει νόμιμα μεταβιβαστεί ή αποκτηθεί με δικαστική απόφαση ή με οριστικό συμβόλαιο, έχει το δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας. Πηγές εισοδήματος:

- Προσδιορισμός του εισοδήματος από οικοδομές.

Προκειμένου να υπολογίσουμε το καθαρό φορολογητέο εισόδημα από οικοδομές πρέπει να προσδιορίσουμε το ακαθάριστο, μικτό εισόδημα από το οποίο αργότερα θα εκπέσει ένα ποσοστό που αντιπροσωπεύει τις παραγωγικές δαπάνες του εισοδήματος αυτού. Για οικοδομές οι οποίες εκμισθώνονται, ως ακαθάριστο εισόδημα θεωρείται το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί. Όταν σε μια περιοχή εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας, τότε προβλέπεται τεκμαρτός προσδιορισμός του ελάχιστου εισοδήματος, με ποσοστό 3,5% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου που εκμισθώνεται. Προκειμένου να

υπολογιστεί το καθαρό εισόδημα από οικοδομές, προβλέπεται η αφαίρεση από το ακαθάριστο εισόδημα ορισμένου ποσοστού τεκμαρτών δαπανών και ορισμένου ποσοστού πραγματικών δαπανών.

- Προσδιορισμός του εισοδήματος από εκμίσθωση γαιών.

Ως ακαθάριστο εισόδημα από γαίες θεωρείται το συμφωνηθέν μίσθωμα. Αν στο συμφωνητικό του μισθώματος η αξία δεν ταιριάζει με το μίσθωμα τότε ο προσδιορισμός γίνεται σε σύγκριση με παρόμοιες εκμισθώσεις. Το μίσθωμα του συμφωνητικού δεν ταιριάζει με την μισθωτική αξία όταν αυτή είναι ανώτερη του συμφωνημένου μισθώματος κατά 25% του μισθώματος αυτού. Για να προσδιορίσουμε το καθαρό φορολογητέο εισόδημα πρέπει να αφαιρεθεί από το ακαθάριστο εισόδημα ορισμένα ποσά εκπτώσεων όπως φόροι, τέλη, δικαιώματα που βαρύνουν τις γαίες, ένα ποσοστό 5% για αποσβέσεις και έξοδα συντήρησης.

- Αυτοτελής φορολόγηση

Με συντελεστή 25% επιβάλλεται αυτοτελώς φορολογία στην οποία περιλαμβάνεται τα τέλη χαρτοσήμου, ο φόρος εισοδήματος και η εισφορά ΟΓΑ στο χαρτόσημο, στο ακαθάριστο εισόδημα από εκμίσθωση κοινόχρηστων χώρων, γενικώς σε οικοδομές που τον κανονισμό της οροφοκτησίας ανήκουν στους ιδιοκτήτες των διηρημένων ιδιοκτησιών τους. Ο φόρος που αναλογεί αποδίδεται από τον διαχειριστή της πολυκατοικίας με δήλωση, η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια ΔΥΟ μέχρι την τελευταία εργάσιμη του Δεκεμβρίου του ίδιου έτους.

1.7 ΠΟΙΑ ΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΔΕΝ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΝΤΑΙ

Α) το τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από την παραχώρηση της χρήσης ακινήτων από τον κύριο ή επικαρπωτή αυτών στο Ελληνικό Δημόσιο ή των Ν.Π.Δ.Δ χωρίς αντάλλαγμα.

Β) το ακαθάριστο τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση οποιασδήποτε γενικά κατοικίας του φορολογούμενου (κύριας, δευτερεύουσας) ανεξάρτητα από την επιφάνεια που έχουν, απαλλάσσεται από το φόρο. (άρθρο 6,παρ 2 Ν 2238/94)

Γ) το τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από την δωρεάν παραχώρηση της χρήσης κατοικίας μέχρι 200 τ.μ. από γονέα που έχει την επικαρπία ή την κυριότητα αυτής προς τα τέκνα ή από τα τέκνα προς το γονέα, προκειμένου αυτή να χρησιμοποιηθεί ως κυρία κατοικία, απαλλάσσεται από το φόρο.

1.8 ΚΥΡΩΣΕΙΣ ΣΕ ΟΣΟΥΣ ΔΕΝ ΔΗΛΩΝΟΥΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

- Δεν έχουν δικαίωμα να παραχωρήσουν υποθήκη για μια δεκαετία από τη Λήξη της προθεσμίας για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος από ακίνητα για τα οποία δεν έχουν δηλωθεί ενοίκια.
- Δεν έχουν δικαίωμα να πάρουν στεγαστικό δάνειο από την τράπεζα, το ταχυδρομικό ταμιευτήριο και λοιπούς οργανισμούς οι οποίοι χορηγούν στεγαστικά δάνεια.
- Δεν έχουν δικαίωμα να εγείρουν αγωγή έξωσης ή να μεταβιβάσουν την κυριότητα με οποιοδήποτε τρόπο ή να συστήσουν εμπράγματα δικαιώματα για μια πενταετία, από τη λήξη της προθεσμίας για την υποβολή της δήλωσης, στα ακίνητα για τα οποία δεν έχουν δηλωθεί ενοίκια.

1.9 ΚΑΤΟΧΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων αναλύονται συνήθως σε δυο βασικές κατηγορίες: Φυσικά πρόσωπα, όπου το ακίνητο ανήκει ιδιοκτησιακά απευθείας στα νοικοκυριά για ιδιόχρηση, επένδυση ή εκμετάλλευση.

Νομικά πρόσωπα, όπου το ακίνητο ανήκει ιδιοκτησιακά σε επιχειρήσεις για εκμετάλλευση, ιδιόχρηση, επένδυση ή κατασκευή. Θα μπορούσαν να είναι κάποιες από τις παρακάτω:

Κατασκευαστικές εταιρίες

Επενδυτικές εταιρίες

Εταιρίες διαχείρισης ή εκμετάλλευσης ακινήτων

Α.Ε επενδύσεων ακίνητης περιουσίας

1.10 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η φορολογία των ακινήτων αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα που επιδρά στο κόστος για την κτήση και την κατοχή, στα έσοδα από την χρήση και στα κέρδη από την πώληση ενός ακινήτου.

Στην Ελλάδα εφαρμόζεται εδώ και τρεις περίπου δεκαετίες το σύστημα των αντικειμενικών αξιών. Αρχικός σκοπός του νομοθέτη υπήρξε ο αντικειμενικός προσδιορισμός του φόρου που θα κατέβαλε ο κάθε πολίτης στην εφορία σε περιπτώσεις αγοραπωλησίας ή άλλης εμπορικής εκμετάλλευσης κάποιου ακινήτου

Η αντικειμενική αξία ενός ακινήτου είναι ένα φορολογικό τεκμήριο που εκφράζεται σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο και προκύπτει βάση του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού, (ορίζονται οι ελάχιστες τιμές πώλησης των ακινήτων), που καθορίζεται από το υπουργείο Οικονομικών. Οι αντικειμενικές αξίες διαφοροποιούνται ανάλογα με την τοποθεσία που βρίσκεται το ακίνητο (όροφος της κατοικίας, εμβαδόν και έτος κατασκευής).. Αφορά δε οποιαδήποτε πώληση ή δωρεά ακινήτου. Παρακάτω θα αναφερθούμε σε όλους τους φόρους που επιβάλλονται στα ακίνητα, κατά την κατοχή, μεταβίβαση και τη χρήση τους.

ΦΟΡΟΙ-ΤΕΛΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

- Τεκμήριο διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α' και β' κατοικία
Επιβάλλεται φόρος στο εισόδημα φυσικών προσώπων που προκύπτει από την τεκμαρτή δαπάνη διαβίωσης από την ιδιοκατοίκηση ή όταν μισθώνει πρωτεύουσα ή δευτερεύουσα κατοικία που η επιφάνεια της ξεπερνά τα 150 τ.μ. τότε ο φόρος υπολογίζεται από 0% έως 45%.
- Τεκμαρτό εισόδημα λόγω αγοράς 1^{ης} κατοικίας
Επιβάλλεται στο τεκμαρτό εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από την αγορά κατοικίας μεγαλύτερης των 200.000€ ή των 120 τ.μ. αν το ποσό είναι μεγαλύτερο από 200.000 φορολογείται διαφορετικά ως εισόδημα προερχόμενο από ελευθέρια επαγγέλματα.
- Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποιούμενης επαγγελματικής στέγης
Το τεκμαρτό μίσθωμα που θα κατέβαλε η επιχείρηση αν δεν είχε στην κατοχή της το ακίνητο αποτελεί φορολογητέο εισόδημα. Το τεκμαρτό μίσθωμα δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το 3,5% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

- Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων
Από τη χρήση του οικονομικού έτους 2013 ο φόρος εισοδήματος από ακίνητα επιβάλλεται με αυτοτελή τρόπο ως εξής:

Φόρος 11% από 0 έως 12000
Φόρος 33% από 12000 και πάνω

- Συμπληρωματικός φόρος εισοδήματος μισθωμάτων
Ο συμπληρωματικός φόρος είναι 1,5% επί του εισοδήματος των φυσικών προσώπων που προκύπτει από ακίνητα, ενώ είναι 3% όταν το εισόδημα από εκμίσθωση κατοικιών αναφέρεται σε κατοικίες μεγαλύτερες από 300 τ.μ ή επαγγελματικούς χώρους. Το ποσό του πρόσθετου φόρου δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό του κύριου φόρου.

ΦΟΡΟΙ-ΤΕΛΗ ΚΑΤΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- Φόρος μεταβίβασης ακινήτων
Επιβάλλεται φόρος 8% μέχρι το ποσό των 15000 και 10% για 15001 και πάνω στο μεταβιβασμένο ακίνητο. (παρ 1, άρθρο 22 Ν 3842/2010). Η βάση που υπολογίζουμε το φόρο είναι η αξία κτήσης του ακινήτου. Από την 1/1/14 ο φόρος μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας μεταπίπτει σε 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου ή την αξία που αναφέρεται ότι έχει το ακίνητο στο συμβόλαιο και προστίθεται επιπλέον ο φόρος υπεραξίας. Ο φόρος αυτός βαρύνει τους πωλητές των ακινήτων και επιβάλλεται με συντελεστή 15%. Εξαιρέση από το φόρο αυτό αποτελούν όσοι φορολογούμενοι μεταβιβάζουν ακίνητα που απέκτησαν πριν το 1995. Τέλος ισχύει το αφορολόγητο όριο των 25000 υπό τη προϋπόθεση να διακρατηθεί το ακίνητο για τουλάχιστον 5 χρόνια.

ΦΟΡΟΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ Ή ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ Ή ΔΩΡΕΕΑΣ

- Φόρος δωρεάς ανά κατηγορία από 5% έως 40% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.
- Φόρος κληρονομιάς ανά κατηγορία από 5% έως 20% επί της αντικειμενικής του αξίας.

1.11 ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Θα μπορούσαμε να αναφέρουμε πως κάνοντας μια γενική αποτίμηση της κατάστασης που επικρατεί αυτή τη στιγμή στην ελληνική πραγματικότητα, οι φόροι και τα τέλη που έχουν επιβληθεί και βαρύνουν άμεσα ή έμμεσα τους κατόχους ακίνητης περιουσίας είναι οι παρακάτω:

1. ΟΙ 40 ΦΟΡΟΙ - ΤΕΛΗ- ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	
A. Φόροι -τέλη - κρατήσεις επί του εισοδήματος από ακίνητα	
1. Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων	10-33%
2. Τέλος χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών)	3,60%
3. Συμπληρωματικός φόρος εισοδήματος μισθωμάτων	3%
4. Ειδική εισφορά αλληλεγγύης φυσικών προσώπων	1-4%
5. Τεκμαρτό εισόδημα διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α' + β' κατοικία	αναλόγως εμβ. & Τ.Ζ.
6. Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης	18-45%
7. Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΜΤΠΥ	3%
8. Κράτηση στα μισθώματα από τους ΟΤΑ υπέρ ΤΑΔΚΥ	2%
B. Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων	
9. Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	23%
10. Φόρος μεταβίβασης ακινήτων	8-10%
11. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων	3% επί ΦΜΑ
12. Φόρος ανταλλαγής (- συνένωσης οικοπέδων)	4-5%
13. Φόρος Διανομής ακινήτων	2-2,5%
14. Φόρος χρησικτησίας ακινήτων	8-10%
15. Φόρος υπεραξίας στις πωλήσεις ακινήτων που αποκτήθηκαν από 1.1.13	20%
16. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων και τη μεταγραφή	2,70%
17. Πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων	4,5-7,5%
Γ. Φόροι κληρονομιάς/γονικής παροχής & δωρεάς ακινήτων	
18. Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής	
A. Κατηγορία: προς τέκνα (γον.παροχή), εγγονούς, συζύγους, γονείς	1-10%
B. Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ	5-20%
Γ. Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40%
19. Φόρος δωρεάς ακινήτων	
A. Κατηγορία: προς εγγονούς, συζύγους, γονείς	5-20%
B. Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ	10-30%
Γ. Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40%
Δ. Ετήσιοι -Περιοδικοί φόροι επί της κατοχής ακινήτων	
20. Ετήσιος φόρος ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) από 1.1.10	2‰-2% Φ/Π, 6‰N/Π
21. Ετήσιο τέλος ηλεκτρ. δομημένων επιφανειών (μέσω ΔΕΗ) 2011-2012	3-20 €/τ.μ.

22. Ετήσιο τέλος ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ), (κτίσματα+οικόπεδα)	0,25-0,35% (έως 10πλάσιο στους υπέρ χρεωμένους ΟΤΑ)
23. Ετήσιος φόρος ακίνητης περιουσίας υπεράκτιων εταιριών	15% (πλην απροσ.)
24. Φόρος αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων επιχειρήσεων (περιοδ.)	γη 5%, κτίρια 8%
Ε. Άλλοι φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ Ο.Τ.Α. και τρίτων	
25. Δημοτικά τέλη καθαριότητας - φωτισμού	ελεύθερα από ΟΤΑ
26. Δημοτικός φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων	ελεύθερα από ΟΤΑ
27. Ειδικό τέλος ανανεώσιμων πηγών ενέργειας	Kwh x Μον.Χρ. €/Kwh
28. Δημοτικά δυνητικά τέλη (με διάφορες αιτιολογίες)	ελεύθερα από ΟΤΑ
29. Τέλη αποχέτευσης ακινήτων (σύνδεση - χρήση)	από ΟΤΑ-ΔΕΚΟ
30. Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83)	σε γη έως 60%, σε χρήμα έως 25%
31. Τέλος εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο	35 €/δικαίωμα + 1‰ επί αντ. Αξίας
32. Εισφορά υπεραξίας - τέλος ανάπλασης υπέρ ΔΕΠΟΣ	με το Ν.2508/97
Ζ. Φόροι, τέλη & εισφορές οικοδ.αδείας - ανέγερσης κτιρίων - αυθαιρέτων κλπ	
33. Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδείας	1% επί προϋπολ.
34. Τέλος οικοδομικών εργασιών	ψήφισμα ΚΗ'/1947
35. Κράτηση υπέρ Δήμου, ΤΕΕ & ΤΣΜΕΔΕ	επί προϋπολογισμού
36. Εργοδοτικές εισφορές προς ΙΚΑ & ΤΕΑΕΔΞΕ	90% επί τεκμ.ημερομ.
37. Φόρος προστιθέμενης αξίας επί οικοδ. Υλικών & εργασιών	23%
38. Δημοτικά τέλη κατάληψης πεζοδρομίου	ελεύθερα από ΟΤΑ
39. Τέλος ρευματοδότησης ακινήτου (υπέρ ΔΕΗ & Δημοσίου)	Ν.4483/65 (άρθρο 8)
40. Πολεοδομικά πρόστιμα διατήρησης αυθαιρέτων κλπ	Ν.4014/11
2. ΟΙ 20 ΑΥΞΑΝΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ	
Α. Τεκμαρτά εισοδήματα από ακίνητα	
1. Τεκμήριο διαβίωσης σε ιδιοκτήτη ή μισθωμένη α' + β' κατοικία	αναλόγως εμβ. & Τ.Ζ.
2. Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης	18-45%
Β. Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων από επαχθή αιτία	
3. Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	23%
4. Φόρος μεταβίβασης ακινήτων	8-10%
5. Φόρος χρησικτησίας ακινήτων	8-10%
6. Φόρος ανταλλαγής (- συνένωσης οικοπέδων)	4-5%
7. Φόρος διανομής ακινήτων	2-2,5%
8. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων	3% επί ΦΜΑ
9. Τέλη υπέρ Ταμείου Νομικών (σύνταξη-μεταγραφή συμβολαίων)	6,50+1,25‰
10. Πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων	4,5-7,5‰
Γ. Φόροι κατά τη μεταβίβαση από χαριστική αιτία (κληρονομιά-γον.παροχή-δωρεά)	
11. Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής	
Α. Κατηγορία: προς τέκνα (γον.παροχή), εγγονούς, συζύγους, γονείς	5-10%
Β. Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ	5-20%
Γ. Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40%
12. Φόρος δωρεάς ακινήτων	
Α. Κατηγορία: προς εγγονούς, συζύγους, γονείς	10-20%

Β. Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ	10-30%
Γ. Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40%
Δ. Ετήσιοι φόροι επί της κατοχής ακινήτων	
13. Φόρος ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) από 1.1.10	2%-2% Φ/Π, 6% N/Π
14. Ετήσιο τέλος ηλεκτρ. δομημένων επιφανειών (μέσω ΔΕΗ) 2011-2012	3-20 €/τ.μ.
15. Τέλος ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) (κτίσματα+οικόπεδα)	0,25-0,35%
16. Φόρος ακίνητης περιουσίας υπεράκτιων εταιριών	15%
Ε. Κτηματολόγιο-Πολεοδομικά πρόστιμα & εισφορές	
17. Τέλος εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο	1% επί αντ. Αξίας
18. Πολεοδομικά πρόστιμα διατήρησης αυθαιρέτων	N.4014/11
19. Πολεοδομικά πρόστιμα κατασκευής νέων αυθαιρέτων κλπ	N.4014/11
20. Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (N.1337/83)	σε γη έως 60%, σε χρήμα έως 25%

Πηγή: Π.ΟΜ.ΙΔ.Α.

Κάποιοι από αυτούς τους φόρους πρέπει σύμφωνα με το Σύνταγμα και τη νομοθεσία να έχουν καθαρά ανταποδοτικό χαρακτήρα, ωστόσο λόγω της ιδιαίτερα δυσχερούς δημοσιονομικής θέσης της χώρας μας έχουν καταλήξει σχεδόν όλοι να έχουν χαρακτήρα καθαρά εισπρακτικό και να λαμβάνονται από τους πολίτες ως δυσβάστακτα τέλη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Ιστορικά ανατρέχοντας στο παρελθόν, η ακίνητη περιουσία πάντα προστατευόταν από το κράτος, όπως φαίνεται από τις ειδικές συνταγματικές διατάξεις βάση καταστατικών χαρτών της χώρας. Ξεκινώντας από το σύνταγμα που θεσπίστηκε το 1822 η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία των νόμων. Αργότερα το 1844 και το 1864 η ιδιοκτησία προστατεύεται και αναγνωρίζονται κοινωνικοί περιορισμοί, με την προϋπόθεση τεκμηριωμένης δημόσιας ανάγκης και με αποζημίωση του ιδιοκτήτη. Με το σύνταγμα του 1907 όταν ένας ιδιοκτήτης ακίνητου δεν συμφωνεί με την κρατική αποζημίωση έχει πλέον το δικαίωμα να προσφύγει στο δικαστήριο. Τέλος το 1911 κατοχυρώνεται η ιδιοκτησία αλλά και το δικαίωμα της πολιτείας να απαλλοτριώσει μια περιοχή αφού πρώτα αποζημιώσει τον κάτοχο, ενώ προβλεπόταν και η θέσπιση νόμων για θέματα ιδιοκτησίας και διάθεσης ορυχείων, μεταλλείων κ.α.

Το σύνταγμα που ισχύει μέχρι και σήμερα είναι το σύνταγμα του 1975. Σε αυτό αναφέρεται πως η ιδιοκτησία προστατεύεται από το κράτος, με την προϋπόθεση ότι τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτή δεν θα αποβούν σε βάρος του γενικότερου συμφέροντος. Η απαλλοτρίωση επιτρέπεται μόνο για δημόσια ωφέλεια. Επίσης διασφαλίζεται η ελεύθερη χρήση των ακινήτων προβλέποντας ταυτόχρονα μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, την συμμετοχή των ιδιοκτητών στην ανάπτυξη των οικιστικών περιοχών και τη χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας.

Η φορολογία κατοχής της ακίνητης περιουσίας εισάγεται για πρώτη φορά στην Ελλάδα το 1975 με το Ν.11/1975. Μετά από πέντε χρόνια η φορολογία αυτή καταργείται με το άρθρο 9 του Ν.1078/1980 και επανέρχεται σε ισχύ με το Ν.1249/1982 όμως και αυτή η φορολογία καταργείται με το άρθρο 37 του Ν.2065/1992. Το έτος 1997 με το Ν.2459/2007 (άρθρα 21 -32) εισάγεται η φορολογία της μεγάλης ακίνητης περιουσίας αφού προηγήθηκε απογραφή όλων των ακινήτων με το έντυπο Ε9 και υπολογίζεται με βάση τα δηλωθέντα στο έντυπο Ε9 που κάνει για πρώτη φορά την εμφάνισή του στη φορολογική μας δήλωση. Ο Ν.2459 συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε πολλές φορές μεταγενέστερα με τους Ν.2515/1997, 2579/1998, 2648/1998, κ.α. και ισχύει με ελάχιστες αλλαγές μέχρι σήμερα με τον Ν.3842/2010.

Από το 1990 – 1991, η φορολόγηση εισοδήματος από ακίνητα διέπεται από τις διατάξεις του Ν.3323/1955. Βασικό χαρακτηριστικό είναι η φορολόγηση του

εισοδήματος ανάλογα με τη φορολογική κλίμακα. Τα φυσικά πρόσωπα που συμμετέχουν σε νομικά πρόσωπα φορολογούνται για το εισόδημα που προκύπτει ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής τους. Από το 1992 έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του Ν.2065/1992 όπου υπάρχει διαφορετικός τρόπος φορολόγησης του εισοδήματος από ακίνητα φυσικών προσώπων (σύμφωνα με τη προοδευτική κλίμακα φορολόγησης) από ακίνητα νομικών προσώπων (σύμφωνα με τη μορφή της εταιρείας). Ο Ν.2238/1994 που αποτελεί την κωδικοποίηση της φορολογίας εισοδήματος ουσιαστικά συνεχίζει στον ίδιο διαχωρισμό του τρόπου φορολόγησης μεταξύ των εταιρειών. Το 1999 με το Ν.2753/1999 τροποποιήθηκαν οι συντελεστές φορολόγησης των εταιρειών που παρέμειναν αμετάβλητοι μέχρι το 2003. Μετά από τροποποιήσεις του αρχικού νόμου 2238/1994 ψηφίστηκε ο Ν.3842/2010 που επέφερε σημαντικές αλλαγές στη φορολόγηση των νομικών προσώπων.

2.2 ΦΠΑ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ο φόρος προστιθέμενης αξίας, ο γνωστός και ως ΦΠΑ, είναι ένας καθαρά έμμεσος φόρος που επιβλήθηκε στα κράτη – μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης από το “παράγωγο δίκαιο” του Κοινοτικού Δικαίου. Φόρος ίδιος ή παρόμοιος με αυτόν υπάρχει και σε άλλα κράτη που βρίσκονται εκτός Ένωσης, παγκοσμίως. Έτσι και η Ελλάδα κλήθηκε να εφαρμόσει το ΦΠΑ υποχρεωτικά στις συναλλαγές από την 1/1/1984 λόγω όμως κάποιων δυσκολιών τεχνικού χαρακτήρα παρατάθηκε για τρία έτη και τελικά καθιερώθηκε την 1/1/1987. Σήμερα ο ΦΠΑ ορίζεται με το νόμο 2859/2000 ως είδος έμμεσου φόρου που επιβάλλεται σε συναλλαγές σε ολόκληρη την ελληνική επικράτεια εκτός από την περιοχή του Αγίου Όρους.

Αξίζει να σημειωθεί πως από το 2006 και μετά ο ΦΠΑ επιβαρύνει και όλες τις οικοδομικές εργασίες και τα υλικά, φέρνοντας έτσι ένα πρόσθετο κόστος στο ήδη αυξημένο κόστος απόκτησης ενός ακινήτου.

Με τις διατάξεις του Ν.3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α΄) που τροποποίησε τις διατάξεις του κώδικα ΦΠΑ (Ν.2859/2000) επιβάλλεται ΦΠΑ και στα νεόδμητα ακίνητα. Η εφαρμογή του έχει ανασταλεί με διάφορους νόμους με τελευταία αυτή που προβλέπεται από τις διατάξεις του νόμου 3296/2004 μέχρι 31/12/2005.

Επίσης ΦΠΑ επιβάλλεται στη μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας, στη σύσταση ή στη παραίτηση από το δικαίωμα προσωπικής ή πραγματικής δουλείας, στην παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου, καθώς και στη μεταβίβαση του δικαιώματος άσκησης της επικαρπίας των ακινήτων.

Η επιβολή του φόρου ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.) τέθηκε ως ζήτημα το 1975 και με τον Ν.11/1975 μπήκε σε εφαρμογή, λόγω όμως των διαμαρτυριών των ιδιοκτητών ακινήτων καταργείται με το Ν.1078/1980 και επιστρέφει πάλι στο προσκήνιο το 1982 με τον Ν.1249/1982 και με συντελεστή έως και 2% ετησίως. Οι αντιδράσεις όμως και πάλι είναι εντονότερες με αποτέλεσμα η κυβέρνηση να τον αποσύρει εκ νέου.

Το 1993 που πλέον καταργήθηκε τη θέση του παίρνει το τέλος ακίνητης περιουσίας (Τ.Α.Π.) με συμπληρωματικό φόρο μισθωμάτων 3%.

Το 1997 που γίνονται πάλι σκέψεις για φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας επιστρέφει με τη ονομασία φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) με συντελεστή 0,3 – 0,8%. Και φτάνουμε στο 2008 όπου για τρίτη φορά καταργήθηκε με τον Ν.3643/2008.

Από το 2008 έως σήμερα επιβλήθηκαν, για επιτακτικούς λόγους εθνικού συμφέροντος που αφορούσαν στην άμεση μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος, ετήσιοι φόροι όπως Ε.Τ.ΑΚ., Φ.Α.Π. (επιστρέφει πάλι με τον Ν.3482/2010), Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε., Ε.Ε.Τ.Α. και ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Από την άποψη των οικονομικών στόχων του κράτους η φορολογία ακίνητης περιουσίας βοηθάει στην μείωση της ανισοκατανομής του πλούτου, καθώς και στην αποδοτική χρησιμοποίηση του κεφαλαίου αφού στον κάτοχό του η φορολογία του επιβάλλει την αποδοτική χρησιμοποίηση του κεφαλαίου.

Η σύγχρονη επιθυμία των κρατών να φορολογούν την ακίνητη περιουσία έχει τις ρίζες της στις αντιλήψεις των φυσιοκρατών. Ο Francois Quesnay θεωρούσε ότι μόνο η γη, και μάλιστα η αγροτική, αποτελούσε πηγή πραγματικού εισοδήματος, και αυτή θα έπρεπε μόνο να φορολογηθεί με ένα μοναδικό φόρο. Ο Adam Smith, ο David Ricardo και ο Henry George, αν και διέφεραν ριζικά με τους φυσιοκράτες, θεωρούσαν τη γη ως ένα ιδιαίτερο συντελεστή παραγωγής και συνιστούσαν τη φορολογία μόνο της γης.

2.3 ΦΟΡΟΙ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΑ

Στον παρακάτω πίνακα 1. “Φόροι επί των ακινήτων στην Ελλάδα από 1990 έως 2010”, παρουσιάζονται οι φόροι επί των ακινήτων ταξινομημένοι σε φόρους εισοδήματος, κατοχής ή διατήρησης και συναλλαγών. Επίσης παρέχονται η συχνότητα υπολογισμού της φορολογικής επιβάρυνσης, η φορολογική βάση πάνω στην οποία επιβάλλονται οι φόροι, το είδος του φορολογικού συντελεστή που ασκείται και το ύψος του φορολογικού συντελεστή ανά πενταετία.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΦΟΡΟΥ	ΕΙΔΟΣ ΦΟΡΟΥ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΒΑΣΗ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	1990	1995	2000	2005	2010
Τεκμαρτό εισόδημα λόγω αγοράς πρώτης κατοικίας	Εισοδήματος	Ετήσιος	Αναλ.ποσού για >120τμ	Βάση κλίμακας	37,17%	37,17%	37,17%	29,28%	38,94%
Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων φυσικών προσώπων	Εισοδήματος	Ετήσιος	Μισθώματα	Βάση κλίμακας	37,17%	37,17%	37,17%	29,28%	38,94%
Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων Ο.Ε.,Ε.Ε.	Εισοδήματος	Ετήσιος	Μισθώματα	Βάση κλίμακας	35%	35%	25%	20%	24%
Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων νομικών προσώπων	Εισοδήματος	Ετήσιος	Μισθώματα	Βάση κλίμακας	40%	40%	35%	32%	30%
Φόρος ακίνητης περιουσίας υπεράκτιων εταιριών	Εισοδήματος	Ετήσιος	Μισθώματα	Βάση κλίμακας	0%	0%	0%	3%	3%
Συμπληρωματικός φόρος εισοδήματος μισθωμάτων	Εισοδήματος	Ετήσιος	Μισθώματα	Σταθερό ποσοστό	3%	3%	3%	3%	3%
Τέλος χαρτοσήμου + ΟΓΑ	Εισοδήματος	Ετήσιος	Μισθώματα	Σταθερό ποσοστό	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%
Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΜΤΠΥ	Εισοδήματος	Ετήσιος	Μισθώματα	Σταθερό ποσοστό	3%	3%	3%	3%	3%
Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΤΑΔΚΥ	Εισοδήματος	Ετήσιος	Μισθώματα	Σταθερό ποσοστό	2%	2%	2%	2%	2%
Τεκμήριο διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α' + β' κατοικία	Εισοδήματος	Ετήσιος	Τεκμαρτό εισόδημα	Βάση κλίμακας	0%	0%	0%	0%	22,50%
Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης	Εισοδήματος	Ετήσιος	Τεκμαρτό εισόδημα	Βάση κλίμακας	37,17%	37,17%	37,17%	29,28%	38,94%
Δημοτικά τέλη κατάληψης πεζοδρομίου	Εισοδήματος	Εφάπαξ	τμ πεζοδρομίου	Σταθερό ποσοστό	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ
Φόρος ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικών προσώπων	Κατοχής	Ετήσιος	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	0%	0%	0,5202	0,4879	0,39
Φόρος ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) νομικών προσώπων	Κατοχής	Ετήσιος	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	0%	0%	0,70%	0,70%	0,60%
Εισφορά υπεραξίας λόγω νέων έργων	Κατοχής	Ετήσιος	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Ετήσιο τέλος ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ), (κτίσματα +οικόπεδα)	Κατοχής	Λογ/σμος ΔΕΗ	Αντικειμενική Αξία	Σταθερό ποσοστό	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Φόρος αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων επιχ/σεων ΓΗΠΕΔΩΝ	Κατοχής	3ετία	Αξία αναπροσαρμογής	Βάση κλίμακας	0%	1%	1%	1%	2%
Φόρος αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων επιχ/σεων ΚΤΙΡΙΩΝ	Κατοχής	3ετία	Αξία αναπροσαρμογής	Βάση κλίμακας	0%	1%	1%	1%	8%
Τέλος εγγραφής ακινήτων στο Εθν.Κτηματολόγιο (€/δικαίωμα)	Κατοχής	Εφάπαξ	Δικαίωμα	Σταθερό ποσοστό	20	20	20	20	20
Εισφορές σε γη για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83)	Κατοχής	Εφάπαξ	Επιφάνεια οικοπέδου	10%-60% τμ	15%	15%	15%	15%	15%
Ειδικό τέλος ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (ανά 1.000Kwh)	Κατοχής	Λογ/σμος ΔΕΗ	Κατανάλωση ηλεκ.ρευμ.	Σταθερό ποσοστό			0,8	0,8	5,57
Τέλη αποχέτευσης ακινήτων (σύνδεση - χρήση)	Κατοχής	Λογ/σμος ΔΕΗ	Κατανάλωση νερού	Αποφ. ΟΤΑ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ

Τέλος ανέπλασης υποβαθμισμένων περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ	Κατοχής	Ετήσιος	Μισθώματα	Βάση κλίμακας	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Πολεοδομικά πρόστιμα ανέγερσης αυθαιρέτων-αλλαγής χρήσης	Κατοχής	Ετήσιος	Μισθώματα	Βάση κλίμακας					
Δημοτικά τέλη καθαριότητας - φωτισμού	Κατοχής	Λογ/σμος ΔΕΗ	τμ κτιρίου	Αποφ. ΟΤΑ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ
Δημοτικός φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων	Κατοχής	Λογ/σμος ΔΕΗ	τμ κτιρίου	Αποφ. ΟΤΑ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ
Δημοτικά δυνητικά τέλη (με διάφορες αιτιολογίες)	Κατοχής	Λογ/σμος ΔΕΗ	τμ κτιρίου	Αποφ. ΟΤΑ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ
Εισφορές σε χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83)	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	5%-25%	35%	35%	35%	35%	35%
Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής ακινήτων Α κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	19,82%	19,82%	22,50%	22,50%	5,65%
Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής ακινήτων Β κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	27,72%	27,72%	31,14%	31,14%	8,07%
Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής ακινήτων Γ κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	42,27%	42,27%	45,90%	45,90%	36,49%
Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής ακινήτων Δ κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	54,27%	54,27%	56,96%	56,96%	36,49%
Φόρος δωρεάς ακινήτων Α κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	19,82%	19,82%	22,50%	22,50%	5,65%
Φόρος δωρεάς ακινήτων Β κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	27,72%	27,72%	31,14%	31,14%	8,07%
Φόρος δωρεάς ακινήτων Γ κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	42,27%	42,27%	45,90%	45,90%	36,49%
Φόρος δωρεάς ακινήτων Δ κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	54,27%	54,27%	56,96%	56,96%	36,49%
Φόρος προστιθέμενης αξίας επί οικοδομικών υλικών & εργασιών	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία υλικών	Σταθερό ποσοστό	16%	18%	18%	19%	23%
Φόρος μεταβίβασης ακινήτων (κτιρίων)	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Βάση κλίμακας	12%	12%	12%	12%	11%
Φόρος μεταβίβασης ακινήτων (γαιών)	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Βάση κλίμακας	10%	10%	10%	10%	9%
Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Βάση κλίμακας	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%
Πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Βάση κλίμακας	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων & στην αντιπαροχή	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Σταθερό ποσοστό	0	0	0	19%	23%
Φόρος ανταλλαγής (συνένωσης οικοπέδων)	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Σταθερό ποσοστό	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Φόρος διανομής ακινήτων	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Σταθερό ποσοστό	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Φόρος χρησικτησίας ακινήτων (γαιών)	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Σταθερό ποσοστό	10%	10%	10%	10%	9%
Φόρος χρησικτησίας ακινήτων (κτιρίων)	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Σταθερό ποσοστό	12%	12%	12%	12%	11%
Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Σταθερό ποσοστό	0,125%	0,125%	0,125%	0,125%	0,125%
ΦΠΑ επί αξίας ακινήτων με ημερομηνία αδειας μετά τη 1/1/05	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Σταθερό ποσοστό	0	0	0	19%	23%

Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων	Συναλλαγής	Εφάπαξ	αξία φόρου μεταβίβασης	Σταθερό ποσοστό	3%	3%	3%	3%	3%
Τέλος οικοδομικών εργασιών	Συναλλαγής	Ετήσιος	Μισθώματα	Βάση κλίμακας	1%	1%	1%	1%	1%
Κράτηση υπέρ Δήμου, ΤΕΕ & ΤΣΜΕΔΕ	Συναλλαγής	Ετήσιος	Μισθώματα	Βάση κλίμακας	25%	25%	25%	25%	25%
Εργοδοτικές εισφορές ΙΚΑ & ΤΕΑΕΔΞΕ (ανέγερσης οικοδομής)	Συναλλαγής	Ετήσιος	Μισθώματα	Βάση κλίμακας	83%	85%	90%	90%	90%
Τέλος ρευματοδότησης ακινήτου (υπέρ ΔΕΗ & Δημοσίου)	Συναλλαγής	Ετήσιος	Μισθώματα	Βάση κλίμακας					
Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδείας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	προϋπολογισμός έργων	Σταθερό ποσοστό					

Πηγή: Φορολογική Νομοθεσία

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

3.1 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2008 ΚΑΙ 2009 (Ε.Τ.ΑΚ)

Κάθε πρόσωπο φυσικό ή νομικό που έχει στη κατοχή του ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα φορολογείται γι' αυτήν ανεξάρτητα την ιθαγένεια του. Σύμφωνα με τον Νόμο 3634 ΦΕΚ 9^Α τις 29/01/2008 επιβάλλεται ενιαίο τέλος στην ακίνητη περιουσία (Ε.Τ.ΑΚ) . Με την έννοια ακίνητη περιουσία περιλαμβάνονται:

- Α) Το δικαίωμα ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας των ακινήτων.
- Β) Το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης χώρων που χρησιμοποιούνται ως βοηθητικοί χώροι ή ως χώροι στάθμευσης.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ως φορολογητέα αξία ενός ακινήτου λαμβάνεται η αξία που προσδιορίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 41 και 41^α του Νόμου 1249/1982 όπου εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης. Ο καθορισμός της αξίας της επικαρπίας όμως είναι διαφορετικός στην περίπτωση που είναι φυσικό πρόσωπο καθώς η αξία της επικαρπίας ορίζεται ως ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας και εξαρτάται από την ηλικία αυτού ως εξής:

- Αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80 έτος, το 1/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 70 έτος, τα 2/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 60 έτος, τα 3/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 50 έτος, τα 4/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 40 έτος, τα 5/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 30 έτος, τα 6/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 20 έτος, τα 7/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το 20 έτος ,τα 8/10 της αξίας

Για να προσδιοριστεί η αξία του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη η τιμή ζώνης της κάθε περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο οι οποίες έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41^α του νόμου 12249/1982 για τα ακίνητα.

Από το ενιαίο τέλος απαλλάσσονται:

- 1) Οι εδαφικές εκτάσεις και τα δάση
- 2) Τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης
- 3) Ακίνητα που έχουν δεσμευτεί από την αρχαιολογική υπηρεσία για αρχαιολογική έρευνα
- 4) Κτίσματα τα οποία πρόκειται να κατεδαφιστούν
- 5) Ακίνητα που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο ή έχουν δεσμευτεί από το Υπουργείο Πολιτισμού, λόγω αρχαιολογικής έρευνας.
- 6) Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης , που σύμφωνα με το άρθρο 967 του Αστικού Κώδικα ανήκουν σε Δήμο ή Κοινότητα.
- 7) Τέλος, τα ακίνητα που προορίζονται για την εξυπηρέτηση αναγκών της δημόσιας εκπαίδευσης ή των δημοσίων νοσοκομείων, δημοσίων ορφανοτροφείων κ.τ.λ. των οποίων οι υπηρεσίες διατίθεται δωρεάν.

ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Για κύριες κατοικίες μέχρι διακόσια (200) τετραγωνικά τα φυσικά πρόσωπα απαλλάσσονται από το τέλος. Η αξία της κατοικίας δεν πρέπει όμως να ξεπερνά το ποσό των τριακοσίων χιλιάδων Ε (300.000)

Ως κύρια κατοικία για τον άγαμο ορίζεται η κατοικία που έχει την πλήρη κυριότητα της ή την επικαρπία και στην οποία ιδιοκατοικεί. Για τους έγγαμους, ως κύρια κατοικία θεωρείται η κατοικία της οποίας έχει την πλήρη κυριότητα ή την επικαρπία αυτός ή η σύζυγος του ή τα ανήλικα τέκνα του και στην οποία ιδιοκατοικούν.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΤΕΛΟΥΣ

Το τέλος που αναλογεί στη συνολική αξία των ακινήτων δεν μπορεί να είναι μικρότερο από ένα (1) Ε ανά τετραγωνικό μέτρο. Εξαίρεση αποτελούν τα κτίρια που είναι ημιτελή.

A. Νομικά πρόσωπα

Τα νομικά πρόσωπα που έχουν στη κατοχή τους ακίνητα φορολογούνται με συντελεστή έξι τοις χιλίοις (6%).

Με συντελεστή ένα τοις χιλίοις φορολογούνται:

A) Η αξία των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή και την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις.

Β) Η αξία των ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται από νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

Γ) ακίνητα που ανήκουν σε εταιρίες επενδύσεων.

Με συντελεστή τρία τοις χιλίοις φορολογείται η αξία των ακινήτων αλλοδαπών και ημεδαπών, με τον όρο της αμοιβαιότητας, νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

Β) Φυσικά πρόσωπα

Τα φυσικά πρόσωπα που έχουν στη κατοχή τους ακίνητα φορολογούνται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις αφού αφαιρεθεί η αξία της κύριας κατοικίας. Εξαιρέση αποτελούν οι βοηθητικοί χώροι, τα ημιτελή τμήματα και τα γεωργικά κτίρια αν βρίσκονται σε περιοχές με πληθυσμό κάτω των χιλίων (1000) κατοίκων όπου το τέλος επιτρέπεται να είναι μικρότερο από ένα Ε ανά τετραγωνικό μέτρο.

3.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2010 ΕΩΣ 2013 (ΦΑΠ)

Σύμφωνα με το Νόμο 3842 ΦΕΚ 58^Α την 23/04/2010, από την 1^η Ιανουαρίου του 2010 επιβάλλεται φόρος ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε νομικά ή φυσικά πρόσωπα.

Στο νόμο αυτό με τον όρο ακίνητη περιουσία περιλαμβάνονται:

Α) το δικαίωμα της ψιλής κυριότητας ή πλήρους κυριότητας, της επικαρπίας και της οίκησης υπέρ των ακινήτων.

Β) Το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης βοηθητικών χώρων και θέσεων στάθμευσης όταν αυτές βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου ή σε ακάλυπτο χώρο οικοδομής των ακινήτων των οποίων ανήκουν.

ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΦΟΡΟ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Από το φόρο αυτό απαλλάσσονται κυρίως ακίνητα όπως:

- Δασικές εκτάσεις.
- Γήπεδα εκτός οικισμού, όταν την κυριότητα την έχει φυσικό πρόσωπο.

Ακίνητα που ανήκουν σε ξένα κράτη ή ξένους διπλωματικούς αντιπροσώπους, με τον όρο της αμοιβαιότητας.

- Κτίσματα που πρόκειται να κατεδαφιστούν.
- Ακίνητα που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο ή έχουν δεσμευτεί από το Υπουργείο Πολιτισμού, λόγω αρχαιολογικής έρευνας.
- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης που σύμφωνα με το άρθρο 967 του Αστικού Κώδικα ανήκουν σε Δήμο ή Κοινότητα.
- Τέλος, τα ακίνητα που προορίζονται για την εξυπηρέτηση αναγκών της δημόσιας εκπαίδευσης, των δημόσιων νοσοκομείων, ορφανοτροφείων κ.α. των οποίων οι υπηρεσίες διατίθενται δωρεάν.

Προσδιορισμός αξίας των ακινήτων

Η φορολογητέα αξία για τα φυσικά πρόσωπα ενός ακινήτου είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της ζώνης στην οποία ανήκει το κτίσμα επί την επιφάνειά του, το συντελεστή πρόσοψης, το συντελεστή ορόφου, παλαιότητας, και συνιδιοκτησίας αναλόγως το είδος του ακινήτου.

Η φορολογητέα αξία οικοπέδου είναι ίση με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου επί τη συνολική τιμή που αγοράστηκε το οικόπεδο, το συντελεστή πρόσοψης, την επιφάνειά του ή το ποσοστό συνιδιοκτησίας αν δεν ανήκει μόνο σε έναν κάτοχο.

Τέλος, η φορολογητέα αξία επαγγελματικής στέγης είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης του ακινήτου επί τη συνολική επιφάνεια που καλύπτει η επαγγελματική στέγη και όλους τους άλλους συντελεστές από τους οποίους εξαρτάται η αξία του.

Υπάρχουν βέβαια ακίνητα που η φορολογητέα αξία τους δεν υπολογίζονται με τον ίδιο τρόπο αν αυτά βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το σύστημα ΑΠΑΑ. Τότε η τιμή του οικοπέδου προκύπτει από τη χαμηλότερη τιμή που έχει η ζώνη αυτή και το μικρότερο συντελεστή οικοπέδου του Δήμου που ανήκει το συγκεκριμένο ακίνητο.

Υπολογισμός τέλους:

Α. Οι ακόλουθοι πίνακες απεικονίζουν τον τρόπο φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού προσώπου για το 2010 και το 2011 χωριστά και από το 2011 και μετά.

Για το έτος 2010:

ΚΛΙΜΑΚΙΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΠΟΣΟ ΦΟΡΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑΣ ΑΞΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ
400.000	0	0,00	400.000	0,00
100.000	0,1%	100,00	500.000	100,00
100.000	0,3%	300,00	600.000	400,00
100.000	0,6%	600,00	700.000	1000,00
100.000	0,9%	900,00	800.000	1900,00
ΥΠΕΡΒΑΛΛΟΝ	1,0%			

Για το έτος 2011:

ΚΛΙΜΑΚΙΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΠΟΣΟ ΦΟΡΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑΣ ΑΞΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ
200.000	0	0,00	200.000	0,00
300.000	0,2%	600,00	500.000	600,00
100.000	0,3%	300,00	600.000	900,00
100.000	0,6%	600,00	700.000	1500,00
100.000	0,9%	900,00	800.000	2400,00
ΥΠΕΡΒΑΛΛΟΝ	1,0%			

Για ποσά μεγαλύτερα των 5.000.000 ο συντελεστής φορολόγησης είναι δύο τοις εκατό (2%)

Β. για τα νομικά πρόσωπα ο τρόπος υπολογισμού του φόρου δεν είναι με κλίμακες αλλά με συντελεστή επί τοις χιλίοις(‰)

Με συντελεστή ένα τοις χιλίοις(‰)φορολογούνται:

Α) Τα ακίνητα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

Β) Τα ακίνητα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την άσκηση ή την παραγωγή εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις.

Γ) Ακίνητα τα οποία η αξία τους περιλαμβάνεται στο ενεργητικό των επενδυτικών εταιρειών και των αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας, όπως αυτά ορίζονται στο Ν 2778/1999.

Για τα έτη 2010 έως 2012 η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων υπάγεται σε φόρο 0,33%

3.3 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2011 ΚΑΙ 2012 (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε)

Λόγω της οικονομικής δυσχέρειας της χώρας, από το 2011 και μετά επιβάλλεται το έκτακτο τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε) υπέρ του Δημοσίου ώστε να συμβάλλει στη μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος.

Απαλλάσσονται από το έκτακτο τέλος ακίνητα που ανήκουν στις παρακάτω κατηγορίες:

- Στο Ελληνικό Δημόσιο.
- Σε ακίνητα ξένων κρατών που χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση προξενείων και πρεσβειών στη χώρα μας.
- Αρχαιολογικοί χώροι.
- Ακίνητα που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά στην γεωργία, την κτηνοτροφία και την βιομηχανία.

Επιπλέον εκτός των ακινήτων αυτών που απαλλάσσονται από κάθε είδους φόρο ανά τα έτη, απαλλάσσονται και οι κοινόχρηστοι χώροι των πολυκατοικιών και των τουριστικών καταλυμάτων. Γενικά χώροι οι οποίοι χρησιμοποιούνται ως χώροι υποδοχής και προσέλευσης που καλύπτουν το 35% της συνολικής επιφάνειας μιας ξενοδοχειακής μονάδας, ή το 17% της συνολικής επιφάνειας όταν πρόκειται για ενοικιαζόμενα δωμάτια που διαθέτουν όμως το ειδικό σήμα λειτουργίας του ΕΟΤ, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ 337/2000.

Υπολογισμός έκτακτου ειδικού τέλους:

Το ποσό του ειδικού τέλους προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων των επιφανειών που ηλεκτροδοτούνται και για τις οποίες υπολογίστηκε από

τη ΔΕΗ το τέλος της παρ 1 του άρθρου 29 του ν 2130/1993 επί το συντελεστή του τέλους που αντιστοιχεί στη ζώνη που ανήκει το ακίνητο και επί το συντελεστή προσαύξησης που αντιστοιχεί στη παλαιότητα του ακινήτου.

ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΤΕΛΟΥΣ (Ε/Τ.Μ)
0-3000	0,5
Μέχρι 500	3
501-1000	4
1001-1500	5
1501-2000	6
2001-2500	8
2501-3000	10
3001-4000	12
4001-5000	14
Άνω των 5001	16

Πίνακας 1.3: Συντελεστές ειδικού τέλους ως προς την τιμή ζώνης

Πηγή: Ν. 4021/2011 (ΦΕΚ 218^Α,03-10-2011)

ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ
Μέχρι και 26 έτη	1
25 μέχρι και 20 έτη	1,05
19 μέχρι και 15 έτη	1,10
14 μέχρι και 10 έτη	1,15
9 μέχρι και 5 έτη	1,20
4 έως 0	1,25

Πίνακας 1.4: Συντελεστές ως προς την παλαιότητα.

Πηγή: Ν. 4021/2011 (ΦΕΚ 218^Α,03-10-2011)

Έκπτωση από το ειδικό τέλος δικαιούνται:

Α) ακίνητα που ιδιοκατοικούνται και η επικαρπία ή η κυριότητα ανήκει σε πολύτεκνο, εφόσον τα τέκνα τον βαρύνουν φορολογικά σύμφωνα με το άρθρο 7 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος απαλλάσσεται από το τέλος.

Β) Σε περιπτώσεις που το ακίνητο ανήκει σε πρόσωπο με αναπηρία ή πρόσωπο που το βαρύνει φορολογικά ανάπηρος.

Γ) Όταν το ακίνητο ανήκει σε κατά κυριότητα ή επικαρπία σε μακροχρόνια άνεργο που να είναι εγγεγραμμένος στον ΟΑΕΔ.

Η έκπτωση στο τέλος δεν ισχύει στις ακόλουθες περιπτώσεις:

Α) Όταν η αξία της ακίνητης περιουσίας του δικαιούχου υπερβαίνει τις 150.000 Ε, η οποία για κάθε προστατευόμενο μέλος προσαυξάνεται κατά 10.000 Ε.

Β) Για ιδιοκατοικούμενο ακίνητο μεγαλύτερο των 120 τ.μ, το οποίο προσαυξάνεται κατά 20 τ.μ. για κάθε προστατευόμενο τέκνο.

Γ) αν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή με τιμή ζώνης άνω των 3.000 Ε.

3.4 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2013 (Ε.Ε.Τ.Α.)

Το 2013 επιβάλλεται έκτακτο ειδικό τέλος υπέρ του Δημοσίου (Ε.Ε.Τ.Α.) στα ακίνητα, σύμφωνα με τον Νόμο 4152 την 09-05-2013. Όσες δομημένες επιφάνειες ηλεκτροδοτούμενες από την 1^η Μαΐου 2013 μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2013 υποχρεούνται να πληρώνουν το ειδικό τέλος εκτός του φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ). Υπόχρεος για την εξόφληση του Ε.Ε.Τ.Α είναι αυτός που χρησιμοποιεί το ακίνητο, αφού το τέλος αυτό περιλαμβάνεται στο λογαριασμό κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος. Αν ο χρήστης του ακινήτου δεν είναι το υποκείμενο του φόρου, δηλαδή ο κύριος ή ο επικαρπωτής του ακινήτου, το ποσό που θα δώσει συμψηφίζεται με οφειλόμενα ή μελλοντικά μισθώματα.

Υπολογισμός του ειδικού τέλους ακινήτων

Ο υπολογισμός του τέλους γίνεται από τα στοιχεία που περιλαμβάνει ο λογαριασμός της ΔΕΗ, όσον αφορά την τιμή ζώνης, το εμβαδό της δομημένης επιφάνειας και την παλαιότητα που έχει το ακίνητο. Υπολογίζεται ως το γινόμενο του συντελεστή προσδιορισμού που αναφέρεται στον παρακάτω πίνακα 1 επί τον συντελεστή προσαύξησης του πίνακα 2, επί τα τετραγωνικά μέτρα της δομημένης ηλεκτροδοτούμενης επιφάνειας.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ
3	Μέχρι 500 €
4	501-1000 [€]
5	1001-1500
6	1501-2000
8	2001-2500
10	2501-3000
12	3001-4000
14	4001-5000
16	Άνω των 5001

Πίνακας 1.5: Συντελεστές προσδιορισμού ως προς την τιμή ζώνης.

Πηγή: Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ 107^Α, 09-05-2013)

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ
1	Περισσότερα από 26 έτη
1,05	Από 20 μέχρι 25 έτη
1,10	Από 15 μέχρι 19 έτη
1,15	Από 10 μέχρι 14 έτη
1,20	Από 5 μέχρι 9 έτη
1,25	Από 0 μέχρι 9 έτη
1	Αν στη βάση πληροφοριών του ΔΕΔΔΗΕ δεν αναγράφεται ημερομηνία κατασκευής

Πίνακας 1.6: Συντελεστής προσαύξεσης ως προς την παλαιότητα.

Πηγή: Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ 107^Α, 09-05-2013)

Όταν η τιμή ζώνης του ακινήτου δεν αναγράφεται, λαμβάνεται υπόψη ο μέσος όρος των τιμών της δημοτικής ενότητας, ή του δήμου ή του νομού όπως αυτές ισχύουν για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων στη δημοτική ενότητα ή το δήμο ή τον νομό αντίστοιχα.

3.5 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2014 (ΕΝΦΙΑ)

Αντικείμενο του ΕΝΦΙΑ

Με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 9 του Νόμου 4223/13 από το 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται φόρος στα ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και

ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Ο φόρος αυτός είναι ετήσιος αν και μπορεί να χωριστεί σε ισόποσες δόσεις και επιβάλλεται σε κάθε ακίνητο χωριστά. Ο ΕΝΦΙΑ επιβάλλεται ειδικότερα:

- Στο δικαίωμα της επιφάνειας σε ακίνητο.
- Σε δεσμευμένα από Ο.Τ.Α ακίνητα.
- Στο δικαίωμα της νομής και της κατοχής.
- Στο δικαίωμα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας και της επικαρπίας.
- Στα δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης βοηθητικών χώρων, θέσεων στάθμευσης και κολυμβητικής δεξαμενής που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου.

Η επιβολή του φόρου γίνεται κάθε 1^η Ιανουαρίου κάθε έτος γιατί έτσι λαμβάνονται υπόψη τυχόν μεταβολές στην ακίνητη περιουσία των φυσικών ή νομικών προσώπων του προηγούμενου έτους.

Ως μεταβολές ορίζονται:

- Η μεταβίβαση ενός ακινήτου, με οποιοδήποτε τρόπο (πώληση, γονική παροχή, δωρεά κ.τ.λ.)
- Η απόκτηση ακινήτου είτε με αγορά είτε από κληρονομιά κ.α.
- Η διόρθωση στοιχείων σε ένα ακίνητο (π.χ. το ποσοστό κυριότητας, τα τ.μ οικοπέδου)

Υποκείμενο του ΕΝΦΙΑ

Υποκείμενο του φόρου είναι το πρόσωπο που θα καταβάλλει το φόρο ο οποίος θα προκύψει. Ο φόρος καταβάλλεται για κάθε ακίνητο όσο είναι το εμπράγματο δικαίωμα του σε αυτό καθώς και το ποσοστό συμμετοχής του.

Ποιοι υποχρεούνται να καταβάλλουν το φόρο:

1. Αυτός που αποκτά την κυριότητα του ακινήτου ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος σε αυτό.
2. Αυτός που αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο είτε από αγορά, είτε από δωρεά. Υπάρχουν βέβαια περιπτώσεις συμβολαίων που περιλαμβάνουν στο κείμενο τους αναβλητική ή διαλυτική αίρεση.

Συγκεκριμένα:

Αίρεση σε ένα συμβόλαιο είναι ο όρος σύμφωνα με τον οποίο, η μεταβίβαση του ακινήτου εξαρτάται από την επέλευση ενός μελλοντικού γεγονότος. Αν η μεταβίβαση γίνεται αμέσως, αλλά αναιρείται μόλις γίνει το μελλοντικό αυτό γεγονός τότε η αίρεση είναι διαλυτική, οπότε παύει να ισχύει η μεταβίβαση και επέρχεται η προηγούμενη κατάσταση. Ενώ, αν η μεταβίβαση του ακινήτου αναβάλλεται μέχρι να πραγματοποιηθεί το γεγονός, τότε η αίρεση είναι αναβλητική. Από τα παραπάνω προκύπτει πως υποχρέωση στο φόρο άρα και σε υποβολή Ε9 είναι:

Ο πωλητής σε περίπτωση αναβλητικής αίρεσης.

Ο αγοραστής σε περίπτωση διαλυτικής αίρεσης.

1. Ο κληρονόμος σε περίπτωση που κληρονομεί ακίνητα:
 - Αυτός που κληρονομεί ακίνητα, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι το τέλος του προηγούμενου έτους.
 - Ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, αν δεν έχει δημοσιευτεί διαθήκη.
2. Ο δικαιούχος του ακινήτου από το Δημόσιο, τον οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή του Οργανισμού εργατικής κατοικίας, από την ημερομηνία που θα γίνει παραλαβή του και εφόσον δεν έχει συνταχθεί το οριστικό παραχωρητήριο, μέχρι την ημερομηνία αυτή.
3. Σε περίπτωση σχολάζουσας κληρονομιάς, ο κηδεμόνας για την ακίνητη περιουσία. Όταν μια κληρονομιά θεωρείται σχολάζουσα, δηλαδή όταν ο κληρονόμος είναι άγνωστος ή δεν είναι γνωστό αν αποδέχθηκε την κληρονομιά, τότε διορίζεται από το δικαστήριο κηδεμόνας, που θα αντιπροσωπεύει τον κληρονόμο και θα διαχειρίζεται την περιουσία του.
4. Ο εκτελεστής της διαθήκης για τη κληρονομιαία περιουσία όπως αυτός έχει ορίσει και για όσο θα την διαχειρίζεται. Αυτός που ορίζεται ως εκτελεστής ή εκκαθαριστής κληρονομιάς έχει ως έργο την πραγματοποίηση της θέλησης του διαθέτη.

Υπολογισμός του φόρου επικαρπίας

Αν κάποιος δεν έχει την ψιλή ή πλήρη κυριότητα ενός ακινήτου αλλά έχει συσταθεί επικαρπία, ο φόρος του ακινήτου συνολικά επιμερίζεται στο φόρο που αναλογεί στη επικαρπία και στο φόρο που αναλογεί στη ψιλή κυριότητα. Δηλαδή αν ο κάτοχος της πλήρους κυριότητας δώσει την επικαρπία σε κάποιον τρίτο τότε το δικαίωμα που απομένει είναι αυτό της ψιλής κυριότητας.

Όταν είναι φυσικό πρόσωπο ο επικαρπωτής.

Ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα αυτό είναι:

Τα 8/10 της πλήρους κυριότητας, αν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το 20^ο έτος,
Τα 7/10 της πλήρους κυριότητας, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 20^ο έτος,
Τα 6/10 της πλήρους κυριότητας, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 30^ο έτος,
Τα 5/10 της πλήρους κυριότητας, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 40^ο έτος,
Τα 4/10 της πλήρους κυριότητας, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 50^ο έτος,
Τα 3/10 της πλήρους κυριότητας, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 60^ο έτος,
Τα 2/10 της πλήρους κυριότητας, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 70^ο έτος,
Το 1/10 της πλήρους κυριότητας, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80^ο έτος.

Αν δεν είναι φυσικό πρόσωπο.

Ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα της επικαρπίας ορίζεται στα 8/10 του φόρου που αναλογεί στη πλήρη κυριότητα, για τα φυσικά πρόσωπα, ενώ για τα νομικά πρόσωπα υπολογίζεται στα 1/20 για κάθε χρόνο διάρκειας της επικαρπίας αν είναι ορισμένου χρόνου μέχρι τα 8/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας.

Υπολογισμός φόρου ψιλής κυριότητας:

Αν από το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα ενός ακινήτου αφαιρεθεί ο φόρος επικαρπίας, αυτός που απομένει είναι ο φόρος που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα.

Υπολογισμός φόρου δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης ακινήτου.

Ο φόρος αυτός προκύπτει σύμφωνα με το εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου. Π.χ. εάν κάποιος έχει την πλήρη κυριότητα ενός καταστήματος και αυτό έχει μια αποθήκη, θα φορολογηθεί για την αποθήκη όπως και για το κατάστημα.

Απαλλαγές από τον ΕΝΦΙΑ ✓✓✓

Απαλλάσσονται από το φόρο όσα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα που ανήκουν:

1. Σε νομικά πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ) και νομικά πρόσωπα ιδιωτικού Δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.) που ιδιοχρησιμοποιούνται ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.
2. Ακίνητα που ανήκουν σε ξένα κράτη και χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση πρεσβείας ή προξενείου ξένου κράτους με τον όρο της αμοιβαιότητας.
3. Σε νομικά πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, που έχουν σκοπούς εκπαιδευτικούς, πολιτικούς, θρησκευτικούς ή φιλανθρωπικούς και ιδιοχρησιμοποιούνται.
4. Σε νομικά πρόσωπα που σύμφωνα με το ν. 3647/08 υπάγονται στο ειδικό καθεστώς διοίκησης και διαχείρισης της Μουσουλμανικής μειονότητας της Δ. Θράκης.
5. Επίσης, απαλλάσσεται από το φόρο μέρος του ακινήτου για το οποίο υπάρχει απαγόρευση της χρήσης του για λόγους απαλλοτρίωσης ή για λόγους προστασίας μνημείων καθώς και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος.
6. Τέλος, μετά τα καταστροφικά γεγονότα σε πολλά ακίνητα λόγω σεισμών και ειδικότερα στο νησί της Κεφαλληνίας, στους νομούς Φθιώτιδας και Φωκίδας, όσα αποδεδειγμένα έχουν υποστεί ζημιές απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ.

Διαμερίσματα, επαγγελματικές στέγες, μονοκατοικίες οι οποίες το προηγούμενο έτος δεν ήταν ηλεκτροδοτούμενα ή ήταν κενά ο φόρος τους μειώνεται κατά 20%.

Υπολογισμός του κύριου φόρου

1. Σε περιοχές που ισχύει αντικειμενικό σύστημα.

Ο φορολογικός τύπος που ισχύει για κτίσματα (διαμερίσματα, επαγγελματικές στέγες, όχι μονοκατοικίες) είναι:

$$\text{Κύριος φόρος} = \mu^2 * \text{ΒΦ} * \text{ΣΠΚ} * \text{ΣΟ} * \text{ΣΠ} * \text{ΣΗΚ} \quad \underline{\underline{\underline{\checkmark\checkmark\checkmark}}}$$

Όπου,

μ^2 = επιφάνεια

ΒΦ = βασικός φόρος

ΣΠΚ = συντελεστής παλαιότητας κτίσματος

ΣΟ = συντελεστής ορόφου

ΣΠ = συντελεστής πρόσοψης

ΣΗΚ = συντελεστής ημιτελούς κτίσματος

- Ο ΒΦ υπολογίζεται με βάση την τιμή ζώνης που ισχύει σε κάθε περιοχή.
- Η παλαιότητα του κτίσματος υπολογίζεται από το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής του άδειας μέχρι το χρόνο που φορολογείται το ακίνητο.
- Ανάλογα με τον όροφο που βρίσκεται το κτίσμα εφαρμόζεται και ο αντίστοιχος συντελεστής ορόφου.
- Ως προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές του κτίσματος που βλέπουν σε δρόμο ή σε ακάλυπτο χώρο.
- Ο συντελεστής ημιτελών κτισμάτων ορίζεται σε 0,4 και εφαρμόζεται σε ακίνητα που:
 - A) Ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ρεύμα και είναι κενά.
 - B) δεν έχουν ηλεκτροδοτηθεί και είναι κενά.

2. Σε περιοχές που ισχύει αντικειμενικό σύστημα.

Ο φορολογικός τύπος που ισχύει για βοηθητικούς χώρους είναι:

$$\text{Κύριος φόρος} = \mu^2 * \text{ΒΦ} * \text{ΣΠΚ} * \text{ΣΟ} * \text{ΣΒΧ} * \text{ΣΗΚ} \quad \underline{\underline{\sqrt{\sqrt{\sqrt{\quad}}}}}$$

Όπου ισχύει ότι και παραπάνω εκτός του ΣΒΧ που το συναντάμε σε αυτόν μόνο τον τύπο και είναι ο συντελεστής βοηθητικών χώρων που ορίζεται ως 0,1 σταθερά.

3. Μονοκατοικίες

Είναι το ενιαίο κτίσμα εντός γηπέδου που αποτελεί λειτουργικά μία μόνο κατοικία και δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει είναι:

Κύριος φόρος=μ²* ΒΦ * ΣΠΚ *ΣΠ * ΣΜ * ΣΗΚ

Όπου, ΣΜ είναι ο συντελεστής μονοκατοικίας και είναι 1,02 σταθερά.

Ειδικά κτίρια

Σύμφωνα με το άρθρο 2 της με αριθμό 1129485/479/3-12-96 οι παρακάτω περιπτώσεις χαρακτηρίζονται ειδικά κτίρια μετά από απόφαση του Υπουργού Οικονομικών:

- A) Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, ξενώνες, μπανγκαλόου, κάμπινγκ καθώς και χώροι ενός και εκτός ξενοδοχειακών μονάδων που λειτουργούν ως καζίνα.
- B) Εκπαιδευτήρια και οι βοηθητικοί τους χώροι.
- Γ) Σταθμοί αυτοκινήτων δημοσίας χρήσης.
- Δ) Κολυμβητήρια, γυμναστήρια και γενικά χώροι άθλησης.
- Ε) Κινηματογράφοι, θέατρα και αίθουσες διαλέξεων.

Ο φορολογικός τύπος που ισχύει για τα ειδικά κτίρια είναι:

Κύριος φόρος= μ² * ΒΧ * ΣΕΚ * ΣΠΚ * ΣΑΕ * ΣΗΚ

Όπου,

ΣΑΕ= ο συντελεστής απομείωσης επιφάνειας όπου εφαρμόζεται μόνο στα ειδικά κτίρια και απομειώνει την επιφάνεια τους.

Υπολογισμός συμπληρωματικού φόρου

· **Νομικά πρόσωπα**

Ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται στα νομικά πρόσωπα, στη συνολική αξία όλων των ακινήτων με συντελεστή 5%. Εξαιρέση αποτελούν οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων στην ακίνητη περιουσία και τα Ν.Π.Δ.Δ μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που φορολογούνται με 2,5%.

· **Φυσικά πρόσωπα**

Ο συμπληρωματικός φόρος στα φυσικά πρόσωπα επιβάλλεται σε αξία περιουσίας άνω των 300.000 Ε με συντελεστές από 0,1% έως και 1% με προοδευτική κλίμακα.

Από την αξία περιουσίας αφαιρείται:

A) Η αξία κτιρίων που είναι μεγαλύτερη των 100 ετών μαζί με τα ποσοστά οικοπέδου που του αναλογούν και έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά μνημεία ή ως έργα τέχνης.

B) η αξία των γηπέδων εκτός οικισμού (δασικές εκτάσεις, αγροτεμάχια).

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΚΛΙΜΑΚΑ
0,0%	0,01-300.000
0,1%	300.000-400.000
0,2%	400.001-500.000
0,3%	500.001-600.000
0,6%	600.001-700.000
0,7%	700.001-800.000
0,8%	800.001-900.000
0,9%	900.001-1.000.000
1,0%	Υπερβάλλον

Έσοδα ύψους 2,6 δισ. ευρώ εισέρευσαν στα ταμεία του δημοσίου από τον ΕΝΦΙΑ του 2014, με αποτέλεσμα να εκπληρωθεί ο στόχος που είχε τεθεί. Τα αποτελέσματα από τις εισπράξεις του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων δίνουν ανάσα στο υπουργείο Οικονομικών στην προσπάθειά του για την επίτευξη του στόχου των εσόδων του προϋπολογισμού.

Καθοριστικοί για την επίτευξη του στόχου ήταν οι δύο πρώτοι μήνες του έτους όπου, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του υπουργείου, οι φορολογούμενοι ανταποκρίθηκαν στις υποχρεώσεις τους και κατέβαλαν τις δύο τελευταίες δόσεις του ΕΝΦΙΑ. Έτσι, τον Ιανουάριο από τον φόρο αυτόν εισπράχθηκαν 337 εκατ. ευρώ, ενώ τον Φεβρουάριο 316,9 εκατ. ευρώ. Έως το τέλος του Δεκεμβρίου του 2014 τα έσοδα από τον ΕΝΦΙΑ ανέρχονταν σε 2 δισ. ευρώ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

4.1 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Η αγορά ακινήτων αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους της οικονομίας παγκοσμίως. Βάση μελέτης που διενεργήθηκε από το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, τα συνολικά έσοδα που αντιστοιχούν στην κατασκευή, ενοικίαση και πώληση ακινήτων παγκοσμίως αντιπροσωπεύουν σχεδόν το 15% του ΑΕΠ. Η αγορά ακινήτων επηρεάζει σημαντικά την χρηματοοικονομική και μακροοικονομική σταθερότητα της χώρας. Η οικονομική δραστηριότητα επηρεάζει την αγορά κατοικίας μέσω δύο αποτελεσμάτων:

A) Το αποτέλεσμα εισοδήματος, κατά το οποίο όταν μια χώρα βρίσκεται σε ανάπτυξη και ο πληθωρισμός της δεν αυξάνεται, το εισόδημα και η αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών βελτιώνεται, έχει θετική επίδραση στη αγορά ακινήτων.

B) Το αποτέλεσμα πληθωρισμού, το οποίο λειτουργεί ανασταλτικά στην αγορά ακινήτων, αν η οικονομική δραστηριότητα συνοδεύεται από υψηλό ρυθμό αύξησης του γενικού δείκτη τιμών και το κόστος δανεισμού αυξάνεται, οπότε η λήψη στεγαστικού δανείου καθίσταται ασύμφορη.

Συμπερασματικά, αν υπερισχύει το αποτέλεσμα πληθωρισμού, η ζήτηση για κατοικίες μειώνεται. Ενώ, αν υπερισχύει το αποτέλεσμα εισοδήματος θα βελτιωθεί η οικονομική δραστηριότητα και θα οδηγήσει στην αύξηση της ζήτησης για κατοικία.

Όπως έχει αναφέρει ο 'Arnold' (2008), < οι φόροι στην ακίνητη περιουσία έχουν μικρότερη επίπτωση στην οικονομική ανάπτυξη απ' ότι άλλα είδη φόρων>. Συνήγαγε επίσης πως οι φόροι ακινήτων, ιδιαίτερα οι φόροι κατοχής, συνδέονται στατιστικά με μεγαλύτερη οικονομική ανάπτυξη απ' ότι οι φόροι στην κατανάλωση ή οι φόροι επί προσωπικών εισοδημάτων. Ωστόσο, αυτό δεν σημαίνει πως οι φόροι στην ακίνητη περιουσία ενθαρρύνουν την ανάπτυξη, απλώς την αποθαρρύνουν λιγότερο από άλλους φόρους.

Οι φόροι κατοχής ακινήτων είναι προοδευτικοί σε αντίθεση με άλλους, επειδή πληρώνονται από τα ταμειακά διαθέσιμα του κάθε νοικοκυριού. Δύο τρόποι μέτρησης του βάρους των φόρων κατοχής υπάρχουν:

- Βάση της επίπτωσης που έχουν οι τιμές ακινήτων στη κτηματαγορά.
- Βάση της επίπτωσης που έχουν στο διαθέσιμο εισόδημα των ιδιοκτητών και κατ' επέκταση στην κατανάλωση και εν συνεχεία στο ΑΕΠ.

Η ροή εσόδων από τους φόρους κατοχής ακινήτων είναι πιο ομαλή και προβλέψιμη από ότι συμβαίνει με τα έσοδα από την φορολόγηση απευθείας του εισοδήματος των Ελλήνων, τα οποία υπόκεινται αμεσότερα στις διακυμάνσεις του οικονομικού κύκλου. Βέβαια αν οποιαδήποτε φάση του οικονομικού κύκλου κρατήσει "πολύ" θα επηρεαστούν οι τιμές των ακινήτων, άρα και τα φορολογικά έσοδα. Δηλαδή αν το κράτος αδιαφορήσει για την μείωση των τιμών των ακινήτων και συνεχίσει να τα φορολογεί με τον ίδιο τρόπο τότε τίθεται θέμα φοροδοτικής ικανότητας εκ μέρους των ιδιοκτητών, γεγονός που επηρεάζει ακόμα δυσμενέστερα την κτηματαγορά.

Το κράτος πρέπει να βρει τρόπο να αντιμετωπίσει τα χαμηλά έσοδα του και την αύξηση των δαπανών που προκαλούνται από τον περιορισμό της ζήτησης, τη λήψη μέτρων κοινωνικού χαρακτήρα αλλά και τις αυξήσεις των επιτοκίων και των περιθωρίων των επιτοκίων.

4.2 ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η υπερφορολόγηση των ακινήτων αποφέρει σοβαρές επιπτώσεις στην Ελληνική κοινωνία.

Κυρίως:

A) Μειώνει την απόδοση των ακινήτων άρα και την αξία τους.

B) Όσοι Έλληνες έχουν το μεγαλύτερο μέρος της περιουσίας τους επενδυμένο σε ακίνητα θεωρώντας τα ασφαλής επιλογή, με την αξία των ακινήτων να πέφτει διαρκώς, μειώνεται και η περιουσία τους πράγμα που επιφέρει συνέπειες στην κατανάλωση και τις επενδύσεις.

Γ) Έχει αφανισθεί η οικοδομική δραστηριότητα και η απασχόληση στον κλάδο αυτό.

Δ) Οι δανειζόμενοι που υποθηκεύουν τα ακίνητά τους για να δανειστούν από τις τράπεζες, αναγκάζονται να υποθηκεύσουν περισσότερα ακίνητα από τη στιγμή που η αξία τους μειώνεται, με αποτέλεσμα να μειώνεται η παροχή των δανείων καθώς καθίσταται δυσκολότερη και η ρευστότητα.

Ε) Η υπερφορολόγηση των ακινήτων σε συνδυασμό με την ύφεση, αναγκάζει όσους θέλουν να πουλήσουν, να δίνουν τα ακίνητά τους σε πολύ χαμηλές τιμές.

Η Ελληνική οικονομία τα τελευταία χρόνια βρίσκεται στη φάση της ύφεσης η οποία λόγω της μεγάλης διάρκειάς της χαρακτηρίζεται από εκτεταμένη ανεργία, έλλειψη επενδύσεων, ανεπαρκή ζήτηση, καθώς η παραγωγή και το εισόδημα βρίσκονται στο χαμηλότερο επίπεδό τους. Δεν υπάρχει ευνοϊκό κλίμα στην ανάληψη επενδύσεων καθώς και τα κέρδη των επιχειρήσεων είναι χαμηλά. Ακόμα, η υψηλή φορολογία που έχει επιβληθεί κυρίως στα ακίνητα λειτουργεί ως αποτρεπτικός παράγοντας στην αποταμίευση.

Η ποσότητα της τρέχουσας απασχόλησης εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τη παρότρυνση της επένδυσης. Η παρότρυνση για επένδυση εξαρτάται από τη σχέση μεταξύ της οριακής αποδοτικότητας του κεφαλαίου και του συμπλέγματος των επιτοκίων των δανείων.

4.3 Η ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ALPHABANK

Όπως επισημαίνει η AlphaBank σε μία από τις αναλύσεις της υπάρχουν θετικές εξελίξεις όσον αφορά την ανεργία και την επανεκκίνηση οδικών αξόνων αλλά το πολιτικό σύστημα με τις πολιτικές υψηλής φορολογίας που υιοθετεί δεν βοηθάει την οικονομία να ανακάμψει. Τόνισε επίσης πως < ο φόρος υπεραξίας στα ακίνητα στη σημερινή συγκυρία δραστηκής μείωσης των τιμών των ακινήτων δρα ανασταλτικά στην ζήτηση ακινήτων για επένδυση> ακόμη υποστηρίζει πως <το κράτος καιροφυλακτεί όχι μόνο να φορολογήσει με δεσμευτικό τρόπο την κατοχή, αλλά και να ‘απαλλοτριώσει’ μέρος της προσδοκώμενης υπεραξίας τα επόμενα χρόνια, υπονομεύοντας έτσι την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων>. Από τα παραπάνω απορρέει πως ο ΕΝΦΙΑ είναι ένας αδιέξοδος φόρος καθώς καταφεύγει πάλι στην επιβολή διπλής φορολογίας κατοχής στα αστικά ακίνητα καθώς δεν καταργεί τον ΦΑΠ. Οι δύο αυτοί φόροι < αποτελούν ουσιαστικό εμπόδιο στην ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων και της οικονομίας του 2014, παρά την ευνοϊκή επίπτωση που μπορεί να έχει η μείωση του φόρου επί των συναλλαγών των ακινήτων>

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

5.1 ΤΙ ΣΥΜΒΑΙΝΕΙ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ

Παρότι σε ολόκληρη την Ευρώπη τα προβλήματα του υπέρογκου χρέους έχουν τροφοδοτήσει τα τελευταία χρόνια με νέα επιχειρήματα τη συζήτηση για αλλαγές στην φορολογία για την κατοχή ακινήτων αλλά και την ανάγκη να συνυπολογίζεται σε ένα φόρο επί της περιουσίας, έρευνες δείχνουν ότι η Ελλάδα είναι στην κορυφή των ευρωπαϊκών χωρών με τις επαχθέστερες φορολογίες για τους ιδιοκτήτες ακινήτων.

Ωστόσο έχει ξεκινήσει το τελευταίο διάστημα από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή προσπάθεια προκειμένου να εξορθολογιστεί η φορολογία ακινήτων στην Ευρωπαϊκή Ένωση με αφορμή ότι το μείγμα φόρων στα ακίνητα είναι μη αποδοτικό σε μια σειρά χωρών μεταξύ των οποίων είναι και η Ελλάδα.

- Σύμφωνα με έρευνα της Διεθνούς Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων που παρουσιάστηκε στις Βρυξέλες τον Νοέμβριο του 2013 η Ελλάδα ανάμεσα σε δώδεκα χώρες (Αυστρία, Βέλγιο, Τσεχία, Γαλλία, Γερμανία, Ιρλανδία, Ιταλία, Νορβηγία, Σλοβακία, Ισπανία, Βρετανία) είναι η πρώτη χώρα στην Ευρώπη σε ότι αφορά σε φόρους στα ακίνητα και στο ενοικιοστάσιο.

Στο πίνακα I, η Ελλάδα κατέχει τη πέμπτη θέση όσον αφορά στο ποσοστό ιδιοκτητών ακινήτων και την όγδοη θέση όσον αφορά στο ποσοστό των προς ενοικίαση ακινήτων.

Ενώ, στο πίνακα II, παρατηρούμε ότι η Ελλάδα στο Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ) έχει το δεύτερο υψηλότερο φορολογικό συντελεστή (10%), με πρώτο το Βέλγιο (12.5%) ενώ ο μέσος Ευρωπαϊκός όρος συντελεστή ΦΜΑ κυμαίνεται περίπου (4 %). Η Βρετανία είναι η χώρα με το πιο ευνοϊκό καθεστώς στην Ευρώπη αφού η αγορά ακινήτου μέχρι 125.000 λίρες δε φορολογείται ενώ για αγορά ακινήτου άνω των 588.000 λιρών ο συντελεστής φόρου είναι 4%.

Καθώς και ότι εφαρμόζονται συστήματα με σταθερούς φορολογικούς συντελεστές στις χώρες Αυστρία, Βέλγιο, Τσεχία, Γαλλία, Γερμανία, Νορβηγία σε αντίθεση με τις υπόλοιπες χώρες όπου τα φορολογικά συστήματα που εφαρμόζονται είναι προοδευτικά.

Στοιχεία για ιδιοκτησία το 2011		
Χώρες	Ιδιοκτησία	Ενοικίαση
Αυστρία	57,5%	42,5%
Βέλγιο	71,8%	28,2%
Τσεχία	80,1%	19,9%
Γαλλία	63,1%	36,9%
Γερμανία	53,4%	46,6%
Ελλάδα	75,9%	24,1%
Ιρλανδία (2010)	73,4%	26,6%
Ιταλία (2010)	71,9%	27,1%
Νορβηγία	84%	16%
Σλοβακία	90,2%	9,8%
Ισπανία	82,7%	17,3%
Βρετανία (2010)	70%	32,1%
Πηγή Eurostat		

Πίνακας I

Φόροι μεταβίβασης		
Χώρες	Τύπος	Φόρος
Αυστρία	Προμήθεια μεταβίβασης	2% (μεταξύ συγγενών) 3,5% (άλλες περιπτώσεις)
Βέλγιο	Προμήθεια εγγραφής	10% (Φλαμανδοί) 12,5% (άλλοι)
Τσεχία	Φόρος μεταβίβασης	3%
Γαλλία	Προμήθεια εγγραφής	5,09% (φόρος περιοχής + δημοτικός φόρος + φόρος παρακράτησης) ή μειωμένος φόρος 0,175%
Γερμανία	Φόρος μεταβίβασης	3,5% - 5,5%
Ελλάδα	Φόρος μεταβίβασης	8% - 10% (+3%)
Ιρλανδία	Τέλος χαρτοσήμου	1% (2% αξίας άνω 1 εκατ) ή 2% (εμπορικά ακίνητα)
Ιταλία	Φόρος εγγραφής	0,5% - 15% (3% πρώτη κατοικία)
Νορβηγία	Φόρος εγγραφής	2,5%
Σλοβακία	-	-
Ισπανία	Φόρος μεταβίβασης	6% - 11%
Βρετανία	Τέλος μεταβίβασης	1% - 5%
Πηγή Eurostat		

Πίνακας II

▪ Σύμφωνα με συγκριτική μελέτη για την φορολογία των ακινήτων στην Ευρώπη που συνέταξε ο Αναστάσιος Βάππας, συντονιστής της Επιτροπής Φορολογίας της Διεθνούς Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων (UIPI) η οποία βασίστηκε σε αναφορές ειδικών των εθνικών οργανώσεων ιδιοκτητών 19 κρατών της Ευρώπης [Αυστρία, Βέλγιο, Βουλγαρία, Γαλλία, Γερμανία, Δανία, Ελβετία (Ζυρίχη), Ηνωμένο Βασίλειο, Ιρλανδία, Ισπανία, Ιταλία, Κύπρο, Νορβηγία, Πορτογαλία, Σουηδία, Σλοβενία, Τσεχία και Πολωνία] και παρουσιάστηκε στη Βιέννη το Δεκέμβριο του 2011 και σε συνέδριο της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) το 2013 παρατηρήθηκαν τα παρακάτω στοιχεία όπως φαίνεται και στον πίνακα III:

Η Ελλάδα και η Ιταλία είναι οι μοναδικές χώρες στην Ευρώπη που οι φορολογικές (αντικειμενικές) αξίες των ακινήτων υπερβαίνουν τις πραγματικές, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες χώρες όπου οι φορολογικές αξίες ανέρχονται σε ποσοστό 10-75% των αγοραίων.

Ο φόρος υπεραξίας που ισχύει από 01/01/2014 είναι ο μοναδικός φόρος σε ολόκληρη την Ευρώπη που δεν προβλέπει οποιαδήποτε έκπτωση για δαπάνες σχετικές με το ακίνητο (ανακαίνιση, συντήρηση, έξοδα μεταβίβασης, έξοδα μεσίτη, τόκοι στεγαστικών δανείων κ.λ.π.) καθιστώντας την Ελλάδα να είναι μία από τις επτά χώρες που επιβάλουν φόρο υπεραξίας ακόμα και αν το ακίνητο πωληθεί δεκαετίες αργότερα.

Παράλληλα το σύστημα αυτοτελούς φορολόγησης του εισοδήματος των ακινήτων από το πρώτο ευρώ σε συνδυασμό με το συμπληρωματικό φόρο έως 3% και το τέλος χαρτοσήμου 3,6% που εξακολουθεί να ισχύει στην επαγγελματική στέγη και την εισφορά αλληλεγγύης ως και 4% φέρνει την Ελλάδα μαζί με την Ιρλανδία, τη Γαλλία, τη Γερμανία και το Βέλγιο στην πρώτη πεντάδα των χωρών με τη βαρύτερη φορολόγηση του εισοδήματος από τα ακίνητα.

Σε ότι αφορά στους φόρους κεφαλαίου η Ελλάδα είναι η μόνη χώρα με τρεις ετήσιους φόρους στην αστική ακίνητη ιδιοκτησία και μια από τις έξι χώρες που φορολογούν την αξία των ακινήτων αθροιστικά και όχι αυτοτελώς για κάθε ακίνητο, επίσης έχει το μεγαλύτερο συντελεστή φόρου περιουσίας 2% ετησίως. Ενώ ο φόρος περιουσίας στη Γερμανία δε ξεπερνά το 0,35% [ανέρχεται στο 1% για τις περιοχές της Ανατολικής Γερμανίας όπου οι φορολογητέες (αντικειμενικές) δεν υπερβαίνουν το 20% των πραγματικών], στο Ηνωμένο Βασίλειο δεν επιβάλλεται φόρος περιουσίας αλλά υφίστανται αυξημένα δημοτικά τέλη και τέλος στη Γαλλία επιβάλλεται φόρος περιουσίας με βάση κλάσμα του τεκμαρτού μισθώματος, ακόμα δε και ο φόρος αλληλεγγύης που επιβάλλεται στο σύνολο της περιουσίας του φορολογούμενου έχει αφορολόγητο όριο €800.000 και στη συνέχεια κλιμακώνεται ξεκινώντας με συντελεστή 0,5% όταν για την ίδια αξία περιουσίας στην Ελλάδα εξαντλείται η κλίμακα και ο συντελεστής ανέρχεται στο 1%.

Για την μεταβίβαση νεόδμητων οικοδομών κατασκευής μετά το 2006 στην Ελλάδα ο συντελεστής ΦΠΑ είναι 23% που είναι ο δεύτερος μεγαλύτερος μετά την Ουγγαρία με 27%. Στις δε Σκανδιναβικές χώρες όπου έχουν ΦΠΑ 25% αυτός δεν επιβάλλεται στις αγοραπωλησίες ακινήτων (εξαιρούνται εξολοκλήρου από αυτόν) το ίδιο όμως συμβαίνει και στην Γερμανία, τη Πορτογαλία, τη Ρουμάνια, την Ελβετία και το Ηνωμένο Βασίλειο.

Επίσης η Ελλάδα έχει κορυφαία θέση σε ότι αφορά το φορολογικό συντελεστή μεταβίβασης ακινήτων που είναι 10% μετά το Βέλγιο με 12.5%, όχι όμως στο σύνολο του –εφόσον ο βασικός συντελεστής στο Βέλγιο ανέρχεται σε 5%-, αλλά σε ορισμένες αυτόνομες περιοχές του. Ενώ στις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες ο αντίστοιχος συντελεστής σπάνια υπερβαίνει το 5% σε κάποιες μάλιστα δεν υπάρχει καθόλου φόρος μεταβίβασης.

Περαιτέρω είναι μία από τις 10 χώρες που διατηρούν το φόρο κληρονομιών και δωρεών (συντελεστής 5% - 10%) στη περίπτωση των συζύγων και τέκνων όταν στα υπόλοιπα δώδεκα κράτη ο φόρος αυτός έχει καταργηθεί.

Επίσης η Ελλάδα έρχεται δεύτερη, μετά τη Γαλλία, στην επαχθέστερη φορολόγηση εισοδήματος νομικών προσώπων από ακίνητα στην Ευρώπη.

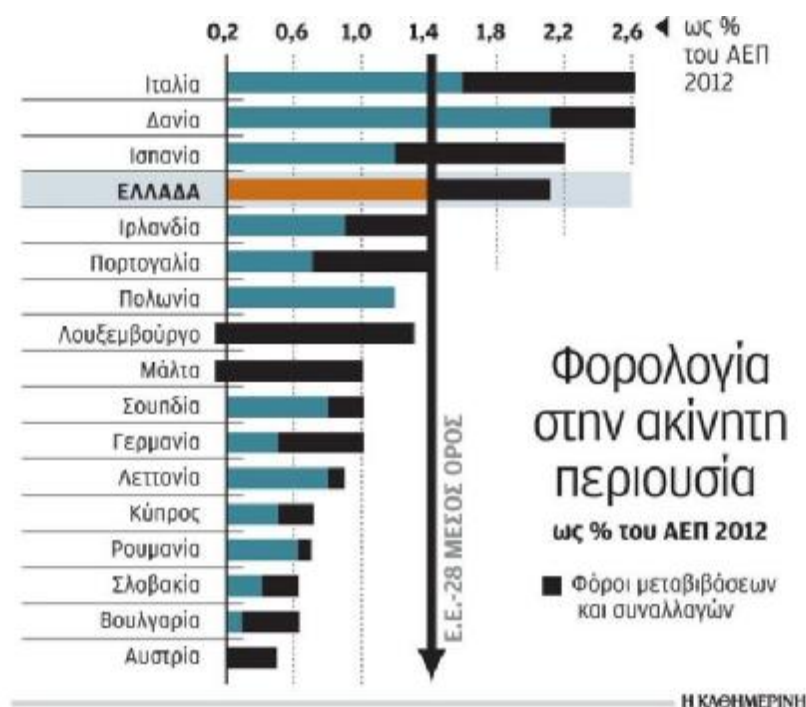
Τέλος, είναι μια από τις έξι χώρες στις οποίες επιβάλλεται φόρος ή τεκμήριο χρήσης ιδιόκτητης κατοικίας.

Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων στην Ευρώπη		Ο ΦΠΑ στα ακίνητα στην Ευρώπη		
		Κατασκευή, Ανακαίνιση ή Αγορά από κατασκευαστή		
Αυστρία	3,5% *	20%	20%	-
Βέλγιο	5%- 12,5%	21%	6%	21%
Βουλγαρία	2,5%	20%	20%	20%
Κύπρος	3%-8%	15%	15%	15%
Τσεχία	3%	10%- 20%	10%	10%
Δανία	-	25%	25%	-
Γαλλία	7,5%	19,6%	5,5%	19,6%
Γερμανία	3,5%-5%	19%	19%	-
Ελλάδα	10% **	23%	23%	23%
Ιρλανδία	1%-2%	13,5%	13,5%	13,5%
Ιταλία	10%	10%	10%	10%
Νορβηγία	2,5%	25%	25%	-
Πολωνία	2%	22%	7%-	7%-22%

			22%	
Πορτογαλία	1%-6%	23%	23%	-
Σλοβενία	2%	20%	-	20%
Ισπανία	8%	4%-18%	8%-18%	18%
Σουηδία	1,5%	25%	25%	-
Ελβετία	-	8%	8%	-
Ην.Βασίλειο	0%-4%	17,5%	5%	-
*2% μεταξύ συγγενών **συν 3% επί του φόρου υπέρ του Δήμου		Πηγή: taxation in Europe 2010 (UIPI) Α.Βάππας		

Πίνακας III

▪ Σύμφωνα με άρθρο που δημοσιεύτηκε τον Αύγουστο του 2014 από τον Τάσο Τέλλογλου σχετικό με την φορολογία στην ακίνητη περιουσία ως ποσοστό του ΑΕΠ σε δεκαεπτά χώρες (Αυστρία, Βουλγαρία, Σλοβακία, Ρουμανία, Κύπρος, Λετονία, Γερμανία, Σουηδία, Μάλτα, Λουξεμβούργο, Πολωνία, Πορτογαλία, Ιρλανδία, Ελλάδα, Ισπανία, Δανία, Ιταλία) παρατηρήθηκε ότι η Ελλάδα βρίσκεται στην τέταρτη θέση μετά από την Ιταλία, Δανία, Ισπανία. Όπως φαίνεται και στον παρακάτω γράφημα.



✓✓✓

Ενδεικτικά θα αναφέρουμε τι ισχύει σε τέσσερες χώρες δύο του βορρά την Γερμανία και την Αυστρία και δύο του νότου την Ισπανία και την Κύπρο.

Στην Γερμανία το ΕΝΦΙΑ ισχύει από το 1938 και υπολογίζεται σε αξίες που είχαν καθοριστεί το 1964 στην δυτική και το 1935 στην πρώην ανατολική Γερμανία. Φυσικά οι ξεπερασμένες αυτές αξίες εξισοροπούνται από τους συντελεστές που καθορίζουν οι ΟΤΑ και οι οποίοι πολλαπλασιάζουν την αξία του τετραγωνικού. Επίσης τα ακίνητα προς γεωργική εκμετάλλευση φορολογούνται λιγότερο από αυτά όπου επιτρέπονται κατασκευές.

Στην Αυστρία ο φόρος κατοχής ακινήτων κυμαίνεται από 0.1- 0.2% της αξίας των ακινήτων όπου οι αξίες έχουν καθοριστεί το 1973 .

Στην Κύπρο οι τιμές για την φορολόγηση της κατοχής ακίνητης περιουσίας βασίζονται σε αξίες του 1980. Η κυβέρνηση το 2013 αποφάσισε ότι οι ιδιοκτησίες αξίας κάτω των 200.000 ευρώ να αφαιρεθούν από την επιβολή φόρου με αποτέλεσμα το 54% των υπόχρεων να εξαιρεθεί, ο δε φόρος είναι 0.1% επί της αξίας των ακινήτων. Και εδώ, όπως και στη Ελλάδα, ο φόρος που συλλέγεται αφορά το σύνολο των ακινήτων ενός φυσικού προσώπου (σε αντίθεση με το γερμανικό και αυστριακό μοντέλο όπου το κάθε ακίνητο φορολογείται ξεχωριστά) και περιλαμβάνει και τα υπό ανέγερση ακίνητα που έχουν χωριστεί π.χ. σε διαμερίσματα με αποτέλεσμα τη δημιουργία προβλημάτων.

Στη Ισπανία ο φόρος κατοχής ακινήτων είναι ξεχωριστός φόρος και εισπράττεται από τους ΟΤΑ προσεγγίζοντας το 0.5-1% της τιμής που έχει καθοριστεί από το κτηματολόγιο της χώρας που για τα παλαιότερα ακίνητα είναι 20% κάτω από την σημερινή αγοραία αξία τους. Επίσης είναι η μόνη από τις υπό εξέταση χώρες που έχει φόρο περιουσίας.

Στο εβδομαδιαίο δελτίο οικονομικών εξελίξεων Νοεμβρίου 2013 γίνεται μνεία όσο αφορά την Ελλάδα υπολογίζεται ότι με τους ΦΑΠ, φόρους μεταβίβασης, φόρους κληρονομιάς, δωρεών κ.λ.π. φόρους επί των συναλλαγών κ.α., η συνολική επιβάρυνση της περιουσίας ανέρχεται σε 1,5% του ΑΕΠ (0,25 π.μ. από τους ΦΑΠ και 1,25 π.μ. από τους υπόλοιπους φόρους), χωρίς να περιλαμβάνονται οι φόροι στα ενοίκια. Με την εισαγωγή του ΕΝΦΙΑ η συνολική επιβάρυνση ανέρχεται σε 2,75% του ΑΕΠ (1.5% του ΑΕΠ από τον ΕΝΦΙΑ και 1.25% του ΑΕΠ από τους υπόλοιπους φόρους), που οδηγεί σε υψηλή φορολογική επιβάρυνση.

Ήταν γνωστό, απλά τώρα οι έρευνες επιβεβαιώνουν ότι η Ελλάδα διαθέτει μία από τις υψηλότερες φορολογίες ακινήτων πανευρωπαϊκά. Αυτές οι διαφορές κάνουν εξ ορισμού απαγορευτική τη σκέψη και μόνο να επενδύσει κάποιος, Έλληνας ή και

ξένος, σε ακίνητα στη χώρα μας αφού θα κληθεί να πληρώσει πολύ υψηλότερους φόρους για τη μεταβίβασή του και μόνο.

Η κυβέρνηση, βλέποντας πλέον την απελπιστική κατάσταση που επικρατεί στο χώρο των ακινήτων και της οικοδομής γενικότερα, προσανατολίζεται στη μείωση των συντελεστών φόρου μεταβίβασης με στόχο τη τόνωση της αγοράς και την εναρμόνιση των ελληνικών συντελεστών με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Τα μεγάλα και διαρκή δημοσιονομικά ελλείμματα, οδήγησαν σε ανισορροπίες την ελληνική οικονομία. Το πρόβλημα της αύξησης του δημοσιονομικού χρέους ξεκίνησε κατά το έτος 2008, στην αρχή δηλαδή της παγκόσμιας ύφεσης. Επικεντρώνοντας το ενδιαφέρον μας στο κλάδο της αγοράς ακινήτων, παρατηρείται μία συνεχής μείωση των τιμών και της αξίας τους, ανεξάρτητα αν το ακίνητο στεγάζει οικογένεια ή επαγγελματική κατοικία, αν είναι νεόκτιστο ή όχι.

Παρουσιάζοντας τους φόρους που επιβάλλονταν παλαιότερα στην ακίνητη περιουσία φαίνεται η μεγάλη διαφορά που υπάρχει σε σχέση με σήμερα, καθώς παλαιότερα δεν υπήρχαν ούτε όσοι φόροι υπάρχουν πλέον αλλά και ούτε τόσο υψηλοί. Κυρίως από το 2010 και μετά η υπερφορολόγηση των ακινήτων οδήγησε στην παντελή έλλειψη ενδιαφέροντος από την πλευρά των αγοραστών και την ελαχιστοποίηση της απόδοσής τους. Με την θέσπιση του ετήσιου φόρου στα ακίνητα, το ΕΝΦΙΑ είναι πλέον φανερό πως οι πολίτες προσπαθούν ολοένα και περισσότερο να πουλήσουν τα ακίνητα που έχουν στην κατοχή τους καθώς αδυνατούν να πληρώσουν την εφορία τους.

Μεγάλοι οικονομολόγοι έχουν μιλήσει για τις επιπτώσεις που επιφέρουν τέτοιου είδους πολιτικές καθώς και πως επηρεάζεται η ελληνική οικονομία, αναλύοντας τις θεωρίες τους μας βοηθούν να κατανοήσουμε καλύτερα τα οικονομικά μεγέθη τα οποία συμβαίνουν ως επακόλουθα της υπερφορολόγησης της ακίνητης περιουσίας.

Τέλος, παρότι υπάρχουν προβλήματα χρέους σε όλη την Ευρώπη, η Ελλάδα βρίσκεται στην κορυφή αυτών στον τομέα της φορολογίας. Μέσα από τους πίνακες παρατηρούμε την υψηλή φορολογία όσων αφορά την ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, καθώς και τα αποτελέσματα που έχουν επιφέρει στην ελληνική κοινωνία αυξάνοντας ολοένα και περισσότερο την τάση τους προς μετανάστευση.

Για όλους αυτούς τους λόγους το Ελληνικό κράτος πρέπει να μετριάσει την υπερφορολόγηση των ακινήτων και να αναζητήσει νέους τρόπους που θα βοηθήσουν την ελληνική οικονομία να αυξήσει τα έσοδά της ώστε να προσπαθήσει να ανακάμψει.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Λιάπης Κ.- Ρόβολης Α.- Γαλανός Χ. (2011), ανάλυση των φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα στην Ελλάδα: Διαχρονική και Περιφερειακή προσέγγιση, Αθήνα

Αναστάσιος Βάμπας, στη Διετή Έκδοση για την Ακίνητη Ιδιοκτησία στην Ευρώπη, της Διεθνούς Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων, UIPI: Βιέννη, 2011

Ν. Σγουρινάκης, Β.Μιχαλάκης, Λ.Στεφάνης :Δηλώσεις φυσικών προσώπων.

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ

www.enet.gr/?i=news.el.article&id=281614

<http://blog.xe.gr/?p=6372>

www.lifo.gr/now/greece/37488

www.kathimerini.gr/781751/article/oikonomia/die8nhs-oikonomia/pws

<http://www.bing.com/search?q=www.skai.gr+07112013&form=IE10TR&src=IE10TR&pc=MASEJS> (www.skai.gr/files/1/α2/weekly07112013.pdf·)

http://www.express.gr/news/finance/80227oz_2008092680227.php3

<http://www.συτα.gr/epikairothta/oikonomikes-eidiseis/6568-o-enfia-apotelei-atelesforo-foro-episimainei-se-analysi-tis-i-alpha-bank>

www.taxheaven.gr

http://www.prd.uth.gr/sites/GS_RSAI/CONFERENCE_MAY2011_SITE/PAPERS_MAY2011_PDF_CD/LIAPIS_K_ROVOLIS_A_GALANOS_H_36.pdf

<http://www.e-forologia.gr/images/entipa/267/E9.pdf>

http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%91%CE%BD%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%B5%CE%B9%CE%BC%CE%B5%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%AE_%CE%B1%CE%BE%CE%AF%CE%B1_%CE%B1%CE%BA%CE%B9%CE%BD%CE%AE%CF%84%CE%BF%CF%85

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Οδηγίες για την συμπλήρωση του Ε9

1) Δήλωση στοιχείων ακινήτων:

Υποχρεωτικά πλέον η δήλωση ακινήτων υποβάλλεται με ηλεκτρονικό τρόπο μέσω του δικτύου της Γ.Γ.Π.Σ (www.gsis.gr). Ως καταλυτική ημερομηνία ορίζεται συνήθως η 30.06 του κάθε έτους για τα φυσικά πρόσωπα, ανεξαρτήτως ΑΦΜ. Μέσα από τη δήλωση αυτή ο φορολογούμενος έχει την δυνατότητα να ενημερωθεί για την εικόνα της περιουσιακής του κατάστασης. Σε περιπτώσεις που ο φορολογούμενος διαπιστώσει λάθη ή παραλείψεις μπορεί να προβεί σε διορθωτικές αλλαγές, επιλέγοντας " αίτημα αναίρεσης ".

2) Ποιοι έχουν την υποχρέωση υποβολής του Ε9:

Όσοι απέκτησαν εντός του 2013 και εξακολουθούν να έχουν την 01.01.2014 εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα.

Όσοι εντός του 2013 έχουν οποιαδήποτε μεταβολή σε ακίνητα μέχρι και την 01.01.2014, που είχαν δηλωθεί σε έντυπα Ε9 προηγούμενα έτη.

Όσοι μεταβιβάζουν εμπράγματο δικαίωμα σε ανήλικα προστατευόμενα μέλη ή αποβιώνουν εντός του 2013.

Δήλωση στοιχείων ακινήτων υποχρεούνται να υποβάλλουν οι εργολάβοι για τα ακίνητα που έχουν συμφωνηθεί να μεταβιβαστούν από τους οικοπεδούχους σε αυτούς στα πλαίσια αντιπαροχής.

3) Συμπλήρωση της πρώτης σελίδας της δήλωσης.

Στην πρώτη σελίδα της δήλωσης αναγράφονται τα βασικά στοιχεία του υπόχρεου, η αρμόδια ΔΥΟ του, όπως και το είδος της υποβαλλόμενης δήλωσης (αρχική, τροποποιητική, ή με επιφύλαξη). Επίσης περιλαμβάνεται και το πεδίο αναγραφής σημειώσεων του φορολογούμενου σε περιπτώσεις όπως:

- Προσθήκη νέου ακινήτου ή διαγραφή ακινήτου, το οποίο έχει δηλωθεί σε προηγούμενες δηλώσεις στοιχείων ακινήτων του υπόχρεου, όπως ο αριθμός και η ημερομηνία του συμβολαίου αγοράς ή πώλησης κ.α.
- Σε περίπτωση εισαγωγής κληρονομιών ακινήτων, αναγράφεται το ΑΦΜ, το ονοματεπώνυμο του αποβιώσαντος και η ημερομηνία θανάτου του.

- Σε περίπτωση μεταβολής, που επήλθε σε ακίνητα, αναγράφονται η ημερομηνία και ο αριθμός του παραστατικού του συμβολαίου, το οποίο αποδεικνύει τη μεταβολή.

4) Συμπλήρωση του εσωτερικού της δήλωσης

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Περιλαμβάνει τα στοιχεία των οικοπέδων (εντός ή εκτός οικισμού) και των κτισμάτων (εντός και εκτός σχεδίου).

Στον πίνακα αυτό αναγράφονται τα περιγραφικά στοιχεία των κτισμάτων, που βρίσκονται, ανεξάρτητα αν αυτό είναι σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

Σε κάθε γραμμή αναγράφεται μια ενιαία ιδιοκτησία. Οι βοηθητικοί χώροι αναγράφονται σε άλλη γραμμή, μόνον εάν είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Εάν δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, τα κτίσματα επί του οικοπέδου αναγράφονται σε διαφορετικές γραμμές ανά όροφο και η επιφάνεια του οικοπέδου αναγράφεται στην ίδια γραμμή με το ισόγειο.

Κατοικίες ή μονοκατοικίες που αποτελούν ενιαία λειτουργική ενότητα, γράφονται σε μία γραμμή. Ως επιφάνεια αναγράφεται το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων.

Για την συμπλήρωση της κατηγορίας του ακινήτου έχει διευκρινιστεί ότι μονοκατοικία χαρακτηρίζεται το ενιαίο κτίσμα εντός του γηπέδου που αποτελεί λειτουργικά μία μόνο κατοικία, η οποία μπορεί να εκτείνεται σε έναν ή και περισσότερους ορόφους εφόσον επικοινωνούν μεταξύ τους με βοηθητικούς χώρους.

Κτίσματα με παντελή έλλειψη στέγης δεν δηλώνονται στο Ε9, εκτός εάν υπάρχει μερική έλλειψη στέγης ή άλλες βλάβες στο κτίσμα που το καθιστούν μη λειτουργικό, τότε αναγράφεται ως ημιτελές.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: Περιλαμβάνει τα στοιχεία γηπέδων.

Στην έννοια του γηπέδου περιλαμβάνονται όλες οι εκτάσεις, οι οποίες είναι εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού. Σε περίπτωση αμφιβολίας, για το αν το συγκεκριμένο γήπεδο θεωρείται αγροτεμάχιο ή οικόπεδο, αρμόδια να αποφανθεί είναι η Πολεοδομία.

Σε περίπτωση γηπέδου το οποίο βρίσκεται σε περιοχή για την οποία έχει εκδοθεί πράξης εφαρμογής και εκκρεμεί η κύρωση αυτής, ο φορολογούμενος μέχρι την κύρωσή της αναγράφει το ακίνητο ως οικόπεδο στην κατάσταση του, με την ένδειξη ότι τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση.

E9

**ΔΗΛΩΣΗ
ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**
που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου 2014

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ =

Προς τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ.

Δηλώθηκαν ακίνητα στα Ε9 έτους	το έτη 2005 έως & 2012	το έτος 2013
	ΝΑΙ	ΝΑΙ

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΕΤΟΥΣ 2014

ΑΡΧΗ	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΗ	ΜΕ ΕΓΓΡΑΦΗ

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 ΤΗ Δ.Ο.Υ. : Αναγράφεται η Δ.Ο.Υ. στην οποία υποβάλλεται η δήλωση.
ΔΗΛΩΣΗ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΟ ΠΛΗΘΟΣ Ε9 ΤΑ ΕΤΗ 2005 ΕΩΣ 2012: Σημειώνεται Χ στην στήλη ΝΑΙ κελί που υποβάλλεται έργο Ε9 το έτη 2005-2012 & προστίθεται Ε διαγράφεται διατάχεται ή μεταφέρεται στοιχεία ακίνη-
ΔΗΛΩΣΗ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΟ ΠΛΗΘΟΣ Ε9 ΤΟΥ ΕΤΟΥΣ 2013: Σημειώνεται Χ στην στήλη ΝΑΙ κελί που υποβάλλεται έργο Ε9 έτους 2013 & προστίθεται Ε διαγράφεται διατάχεται ή μεταφέρεται στοιχεία ακίνη-
ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΕΤΟΥΣ 2014: Σημειώνεται Χ στην στήλη ΑΡΧΗ εάν υποβάλλεται έργο Ε9 για πρώτη φορά, το έτος 2014. Σημειώνεται Χ στην στήλη ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΗ όταν μεταβάλλεται οποιαδήποτε διατάχεται
τοποθεσία διατάχεται ή μεταφέρεται έργο Ε9 του έτους 2014. Σημειώνεται Χ στην στήλη ΜΕ ΕΓΓΡΑΦΗ όταν υποβάλλεται έργο Ε9 με επικράτηση ή οποία ηρώσει να είναι εγγεγραμμένη στο υποστηρικτικό.
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΧΡΕΟΥ: Συμπληρώνονται με κεφαλαία τα στοιχεία του υποχρέου σε κελιά Ε9.
ΕΙΔΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ: Συμπληρώνονται από την φορολογική δήλωση το είδος και η κατηγορία του νομικού προσώπου (π.χ. εταιρεία πρόσωπο με ευθύτητα/εταίριος κ.λπ.).
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ: Συμπληρώνονται τα στοιχεία του τετραπύλου: (πλημνή, επωνυμία, προσωνυμία διαγραφής) κ.λπ.).
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ: Η ενότητα αυτή συμπληρώνεται υποχρεωτικά, με στοιχεία που υπάρχουν στο λόγο της (επιβαλλόμενης) αξίας με την προηγούμενη φορολογική κατάσταση.

* Όσοι τετραγώνια έχουν ασπράκινα θα συμπληρωθούν από την υπηρεσία

ΠΙΝΑΚΑΣ 4: ΣΤΟΙΧΙΑ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ (ΕΝΤΟΣ ΣΥΝΕΛΙΚΤΩΝ ΟΙΚΟΜΕΝΩΝ) ΚΑΙ ΚΙΝΗΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ & ΕΚΤΟΣ ΣΥΝΕΛΙΚΤΩΝ)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ				ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΣΤΟΙΧΙΑ				ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΙΑ				ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΙΑ				ΚΙΝΗΣΜΑΤΑ																															
		ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ																												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

ΠΙΝΑΚΑΣ 5: ΣΤΟΙΧΙΑ ΓΕΝΕΩΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΙΑ				ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΙΑ				ΚΙΝΗΣΜΑΤΑ																																							
		ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΓΕΓΟΝΟΤΗΤΑΣ																																				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΣΤΟΙΧΙΑ: 2014
 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΙΑ: 2014
 ΚΙΝΗΣΜΑΤΑ: 2014
 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΙΑ: 2014
 ΚΙΝΗΣΜΑΤΑ: 2014

Οδηγίες συμπλήρωσης Ε2

Στην πρώτη σελίδα του εντύπου αναγράφονται τα στοιχεία των ακινήτων, οι ενοικιαστές, η διάρκεια κάθε ενοικίασης και τα ποσά που εισπράχθηκαν από κάθε ακίνητο μέσα στο 2013 ή τα ποσά των τεκμαρτών ενοικίων αν το ακίνητο ιδιοχρησιμοποιείται ή είναι δωρεάν παραχώρηση στα παιδιά ή στους γονείς. Επίσης οφείλουν να υποβάλλουν το έντυπο Ε2 όσοι έκαναν ιδιόχρηση σε κτίσμα που χρησιμοποιούταν για επαγγελματική στέγη.

Συγκεκριμένα:

Στην στήλη 1 αναγράφεται ο αριθμός του ακινήτου, για το οποίο θα δηλωθούν μισθώματα.

Στην στήλη 2 αναγράφεται η διεύθυνση του ακινήτου αναλυτικά και αν δηλώνεται μαζί και εδαφική έκταση πρέπει να δηλωθεί αν είναι ορεινή ή πεδινή, αρδευόμενη ή όχι κ.τ.λ. τέλος πρέπει να αναγράφεται αν το κτίριο είναι διατηρητέο.

Στην στήλη 3 δηλώνεται ο όροφος στον οποίο βρίσκεται το διαμέρισμα ή η επαγγελματική στέγη.

Στην στήλη 4 δηλώνεται η <χρήση> του ακινήτου. Αν δηλαδή αυτό προορίζεται για κατάστημα ή για οικία κ.α.

Στην στήλη 5 δηλώνονται τα τετραγωνικά μέτρα της επιφάνειας του ακινήτου.

Στις στήλες 6 και 7 αναγράφονται τα στοιχεία του ενοικιαστή του ακινήτου. Εάν πρόκειται για δωρεάν παραχώρηση πρέπει και πάλι να αναγράφονται τα στοιχεία και σε ποιόν γίνεται η δωρεάν παραχώρηση.

Στις στήλες 8, 9 και 10 αντίστοιχα, αναγράφονται οι ημερομηνίες κατά τις οποίες ξεκινά και λήγει η ενοικίαση καθώς και οι μήνες κατά τους οποίους έγινε η ενοικίαση του ακινήτου.

Στην στήλη 11 αναγράφεται το πραγματικό ή τεκμαρτό μίσθωμα που λαμβάνει ο ιδιοκτήτης κάθε μήνα.

Στην στήλη 12 πρέπει να δηλωθεί το ποσοστό συνιδιοκτησίας για το ακίνητο που ενοικιάζεται.

Στην στήλη 13 και στην 14 αναγράφεται το ποσό που αποκτήθηκε από την εκμίσθωση του ακινήτου ετησίως. Αν το ακίνητο έχει παραχωρηθεί δωρεάν στην στήλη αυτή πρέπει να αναγράφεται και το ετήσιο τεκμαρτό ποσό που προκύπτει στο εισόδημα, ως γινόμενο από τον πολλαπλασιασμό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου με τον συντελεστή 3,5%. Τα στοιχεία αυτά αναγράφονται χωριστά στην στήλη 15, 16 και 17 αντίστοιχα.

Η δεύτερη σελίδα του Ε2 με τα συμπληρωματικά στοιχεία, συμπληρώνεται μόνο στις παρακάτω περιπτώσεις:

Α) αν αποκτήθηκαν ή μεταβιβάστηκαν ή υπεκμισθώθηκαν κάποια από τα παραπάνω ακίνητα.

Β) Αν για κάποιο από τα παραπάνω ακίνητα συντρέχει περίπτωση συνεπικαρπίας και συνιδιοκτησίας. Τότε πρέπει τα στοιχεία αυτά να αναγραφούν και στον πίνακα 1 της πρώτης σελίδας.