

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ**

**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

**ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΗΣ**

**ΘΕΜΑ: ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ  
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΤΣΙΧΛΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ  
ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΣ ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΚΑΜΠΩΤΗ ΕΙΡΗΝΗ**

**ΚΑΛΑΜΑΤΑ 2007**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>Εισαγωγή</b>	<b>3</b>
<b>Κεφάλαιο 1ο</b>	
<b>1. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ</b>	
1.1. Αντικείμενο του φόρου	4
1.2. Υποκείμενο του φόρου	4
1.3. Χρόνος επιβολής του φόρου	4
1.4. Εισόδημα και εξεύρεσή του	4
1.5. Εισόδημα και απόκτησή του	5
1.6. Εισόδημα ειδικών περιπτώσεων	6
1.7. Ακαθάριστο εισόδημα	7
1.8. Καθαρό εισόδημα	10
<b>Κεφάλαιο 2ο</b>	
<b>2. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ</b>	
2.1. Ποιοι είναι υπόχρεοι σε φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας	12
2.2. Ποία περιουσία φορολογείται	13
2.3. Τρόπος προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων	14
2.4. Απαλλαγές από το φόρο	15
2.5. Υπόχρεοι για υποβολή δήλωσης φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας	19
2.6. Περιεχόμενο δήλωσης φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας και δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται	20
2.7. Χρόνος υποβολής της φορολογικής δήλωσης – αρμόδιος προϊστάμενος Δ.Ο.Υ.	21
2.8. Εκκαθάριση της δήλωσης και υπολογισμός του φόρου	22
2.9. Προθεσμία καταβολής φόρου – έκπτωση φόρου	23
2.9.1. Κυρώσεις	23
2.10. Πιστοποιητικό άρθρου 32	24
2.11. Φορολογία μεγάλης ακίνητης περιουσίας μειονοτικών νομικών προσώπων	27
<b>Κεφάλαιο 3ο</b>	
<b>3. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ</b>	
3.1. Αντικείμενο του Φ.Μ.Α. – ποιος ο υπόχρεος για την καταβολή του φόρου	28
3.2. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την υποβολή της δήλωσης	28
3.3. Τρόπος καταβολής του φόρου μεταβίβασης ακινήτων	28
3.4. Συντελεστές για τον υπολογισμό του Φ.Μ.Α.	29
3.5. Περιπτώσεις σύστασης ή τροποποίησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, στις οποίες οφείλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων	30
3.6. Τεκμήριο αποπερατωμένου κτίσματος – προϋποθέσεις εφαρμογής του	30
3.7. Πότε οφείλεται φόρος διανομής	30
3.8. Πρόσθετοι φόροι και πότε επιβάλλονται	31
3.9. Δικαίωμα προσφυγής – εξώδικη επίλυση της διαφοράς	31
3.10. Απαλλαγές	31
3.10.1. Δικαιούχοι απαλλαγής από Φ.Μ.Α. για αγορά πρώτης κατοικίας	31
3.10.2. Αφορολόγητα ποσά για την αγορά πρώτης κατοικίας	32
3.10.3. Προϋποθέσεις για την απαλλαγή πρώτης κατοικίας.	33
3.10.4. Πότε αίρεται η απαλλαγή	33
3.10.5. Περιπτώσεις δικαιώματος απαλλαγής για δεύτερη φορά	34
3.10.6. Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της απαλλαγής για πρώτη κατοικία και	34

	πότε υποβάλλονται	
3.10.7.	Απαλλαγές που παρέχονται στους αγρότες	34
3.10.8.	Παραγραφή του δικαιώματος του Δημοσίου για την επιστολή του Φ.Μ.Α.	35

#### **Κεφάλαιο 4<sup>ο</sup>**

<b>4.</b>	<b>ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ – ΔΩΡΕΩΝ – ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ – ΑΙΤΙΑ ΘΑΝΑΤΟΥ</b>	
<b>4.1.</b>	<b>ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ</b>	<b>36</b>
4.1.1.	Υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης φόρου κληρονομίας – προθεσμία υποβολής της δήλωσης	36
4.1.2.	Δικαιολογητικά που απαιτούνται κατά την υποβολή δηλώσεων φόρου κληρονομίας	36
4.1.3.	Αρμόδιος προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. για την υποβολή δηλώσεων Φόρου κληρονομίας	37
4.1.4.	Όριο γονικών παροχών	37
4.1.5.	Αριθμός δόσεων που καταβάλλεται ο φόρος κληρονομιών, δωρεών	37
4.1.6.	Πότε παραγράφεται το δικαίωμα του δημοσίου για επιβολή φόρου κληρονομίας ή δωρεάς, γονικής παροχής	37
4.1.7.	Υπολογισμός φόρου	38
4.1.8.	Κατάταξη φορολογουμένων – φορολογικές κλίμακες	38
4.1.9.	Έκπτωση και μείωση του φόρου	39
<b>4.2.</b>	<b>ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ ΠΟΥ ΑΠΟΚΤΩΝΤΑΙ ΑΙΤΙΑ ΔΩΡΕΑΣ ΚΑΙ ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ</b>	<b>40</b>
4.2.1.	Αντικείμενο και υποκείμενο του φόρου (κτήση αιτία δωρεάς)	40
4.2.2.	Κτήση αιτία γονικής παροχής	41
4.2.3.	Περιουσία που υποβάλλεται σε φόρο	41
4.2.4.	Υποκείμενο φόρου	42
4.2.5.	Χρόνος γένεσης φορολογικής υποχρέωσης	42
4.2.6.	Ακύρωση και ανάκληση δωρεών και γονικών παροχών	42
<b>4.3.</b>	<b>ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ ΠΟΥ ΑΠΟΚΤΩΝΤΑΙ ΑΙΤΙΑ ΘΑΝΑΤΟΥ</b>	<b>43</b>
4.3.1.	Υποκείμενο φόρου	44
4.3.2.	Χρόνος γένεσης φορολογικής υποχρέωσης	44

#### **Κεφάλαιο 5<sup>ο</sup>**

<b>5.</b>	<b>ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ</b>	
5.1.	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας στις νέες οικοδομές	45
5.2.	Χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης	48
5.3.	Φορολογητέα αξία	49
5.4.	Απαλλαγές από το φόρο	50
5.5.	Έκπτωση φόρου	51
5.6.	Οδηγίες για την επιβολή Φ.Π.Α. στις νεόδμητες οικοδομές	51
5.6.1.	Ειδικό έντυπο προϋπολογιστικού κόστους	51
5.6.2.	Μεταβιβάσεις ημιτελών ιδιοκτησιών	51
5.6.3.	Απολογιστικό κόστος	52

<b>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ</b>	<b>53</b>
-------------------	-----------

<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ</b>	<b>54</b>
------------------	-----------

<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b>	<b>64</b>
---------------------	-----------

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στη σημερινή εποχή η φορολογία ακίνητης περιουσίας αφορά τη φορολογία εισοδήματος, τη φορολογία μεγάλης ακίνητης περιουσίας, τη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων, τη φορολογία κληρονομιών – δωρεών- γονικών παροχών, τη φορολογία περιουσιών, που αποκτώνται αιτία δωρεάς γονικής παροχής και αιτία θανάτου και τέλος ο φόρος προστιθέμενης αξίας στις νεόδμητες οικοδομές.

Στη φορολογία εισοδήματος αναφέρονται όλες οι διατάξεις και οι νόμοι, που αφορούν στο εισόδημα από ακίνητα, την εξεύρεση και την απόκτησή του. Παράλληλα, η συγκεκριμένη εργασία παρουσιάζει το ακαθάριστο και το καθαρό εισόδημα.

Στη φορολογία μεγάλης ακίνητης περιουσίας αναφέρεται η επιβολή του φόρου, που αποτελείται από ακίνητο – ή εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα, εκτός από την υποθήκη. Η επιβολή του φόρου ακίνητης περιουσίας άρχισε να επιβάλλεται από το οικονομικό έτος 1997 και για κάθε επόμενο έτος. Είναι ετήσιος και ο φόρος επιβάλλεται στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου.

Στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η φορολογία μεταβίβασης ακινήτων, όπου καταγράφεται ο τρόπος καταβολής του φόρου, οι συντελεστές για τον υπολογισμό του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, καθώς και όλες οι απαλλαγές που παρέχονται για αγορά πρώτης κατοικίας.

Επιπροσθέτως, γίνεται αναλυτική αναφορά στη φορολογία κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και αιτία θανάτου. Αντικείμενο και υποκείμενο του φόρου για κάθε περίπτωση, φορολογικές κλίμακες, δικαιολογητικά, που απαιτούνται κατά την υποβολή δηλώσεων φόρου είναι μερικά από τα θέματα, που θα ασχοληθούμε σε αυτό το κεφάλαιο.

Τέλος, κεντρικό σημείο αναφοράς είναι ο φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, όπου με τις διατάξεις του νόμου 3427/27.12.2005 εφαρμόζεται πλέον από 1.1.2006 το νέο καθεστώς φορολόγησης τις παραδόσεις των νεόδμητων ακινήτων. Εκτός από τη λεπτομερή αναφορά που γίνεται στο συγκεκριμένο θέμα, παρατίθενται οδηγίες για την επιβολή Φ.Π.Α. στις νεόδμητες οικοδομές, καθώς επίσης και διάφορα παραδείγματα για την καλύτερη κατανόησή του.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup>

### 1. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Στη φορολογία εισοδήματος αναφέρονται όλες οι διατάξεις εισοδήματος φορολογίας που αφορούν εισόδημα από ακίνητα, την απόκτησή του, το ακαθάριστο καθώς και το καθαρό εισόδημα. Παρακάτω παραθέτονται αναλυτικά όλα όσα αφορούν τη φορολογία εισοδήματος.

#### 1.1 Αντικείμενο του φόρου

Επιβάλλεται φόρος στο συνολικό καθαρό εισόδημα που προκύπτει είτε στην ημεδαπή είτε στην αλλοδαπή και αποκτάται από κάθε φυσικό πρόσωπο για το οποίο συντρέχουν οι προϋποθέσεις που αναφέρονται παρακάτω.

#### 1.2 Υποκείμενο του φόρου

1. Σε φόρο υπόκειται κάθε φυσικό πρόσωπο, το οποίο αποκτά εισόδημα που προκύπτει στην Ελλάδα ανεξάρτητα από την ιθαγένεια και τον τόπο κατοικίας ή διαμονής του. Επίσης, ανεξάρτητα από την ιθαγένειά του, σε φόρο υπόκειται κάθε φυσικό πρόσωπο για τα εισοδήματά του που προκύπτουν στην αλλοδαπή, εφόσον έχει την κατοικία του στην Ελλάδα.

2. Οι έμμισθοι δημόσιοι υπάλληλοι που υπηρετούν στην αλλοδαπή θεωρείται ότι κατοικούν στην Ελλάδα.

3. Σε φόρο υπόκειται και η σχολάζουσα κληρονομία.

4. Σε φόρο υπόκεινται επίσης, οι ομόρρυθμες και οι ετερόρρυθμες εταιρείες, οι κοινωνίες αστικού δικαίου, που ασκούν επιχείρηση ή επάγγελμα, οι αστικές κερδοσκοπικές ή μη εταιρείες, οι συμμετοχικές ή αφανείς, καθώς και οι κοινοπραξίες της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων (Π. Δ. 186/1992, ΦΕΚ Α' 84).

#### 1.3 Χρόνος επιβολής του φόρου

1. Ο φόρος επιβάλλεται κάθε οικονομικό έτος στο εισόδημα που αποκτάται μέσα στο αμέσως προηγούμενο οικονομικό έτος, κατά τις διακρίσεις που ορίζει αυτός ο νόμος.

2. Η χρονική διάρκεια του οικονομικού έτους αρχίζει από την 1η Ιανουαρίου και λήγει την 31η Δεκεμβρίου του ίδιου ημερολογιακού έτους.

#### 1.4 Εισόδημα και εξεύρεση του

1. Εισόδημα στο οποίο επιβάλλεται ο φόρος είναι το εισόδημα που προέρχεται από κάθε πηγή ύστερα από την αφαίρεση των δαπανών για την απόκτηση του, όπως αυτό προσδιορίζεται ειδικότερα στα άρθρα 20 έως 51. Ο φόρος αυτού του νόμου, τα πρόστιμα και οι πρόσθετοι φόροι δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση από το εισόδημα αυτό.



2. Το εισόδημα ανάλογα με την πηγή της προέλευσής του διακρίνεται κατά τις επόμενες κατηγορίες ως εξής:

A - Β. Εισόδημα από ακίνητα.

Γ. Εισόδημα από κινητές αξίες.

Δ. Εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις.

Ε. Εισόδημα από γεωργικές επιχειρήσεις.

ΣΤ. Εισόδημα από μισθωτές υπηρεσίες.

Ζ. Εισόδημα από υπηρεσίες ελευθέρων επαγγελματιών και από κάθε άλλη πηγή.

### **1.5 Εισόδημα και απόκτησή του**

1. Εισόδημα από ακίνητα είναι αυτό που προκύπτει κάθε οικονομικό ή κατά περίπτωση γεωργικό έτος, είτε από εκμίσθωση ή επίταξη ή έμμεσα από ιδιοκατοίκηση ή ιδιοχρησιμοποίηση ή από παραχώρηση της χρήσης σε τρίτο χωρίς αντάλλαγμα, μιας ή περισσότερων οικοδομών είτε από εκμίσθωση γαιών. Το εισόδημα αυτό αποκτάται από κάθε πρόσωπο στο οποίο έχει νόμιμα μεταβιβασθεί με οριστικό συμβόλαιο ή έχει αποκτηθεί με δικαστική απόφαση ή λόγω χρησικτησίας το δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή νομής ή επικαρπίας ή οίκησης, καθώς και από πρόσωπο στο οποίο έχει μεταβιβασθεί, με οριστικό συμβόλαιο, το δικαίωμα ενάσκησης επικαρπίας, κατά περίπτωση. Επίσης, εισόδημα από ακίνητα θεωρείται και το δικαίωμα που αποκτάται από τον κύριο του εδάφους προκειμένου για οικοδομές που έχουν ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου ή αν πρόκειται για επιφάνειες και εμφυτεύσεις που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 58 και 59 του Α.Ν.2783/1941 (ΦΕΚ Α' 29).

2. Για εισοδήματα από εκμίσθωση ακινήτων, που καταβάλλονται αναδρομικά με βάση νόμο ή δικαστική απόφαση, χρόνος απόκτησης αυτών θεωρείται ο χρόνος στον οποίο ανάγονται τα μισθώματα.

3. Προκειμένου για εκμίσθωση τμήματος ή ολόκληρης οικοδομής μαζί με έπιπλα ή μηχανήματα, στο εισόδημα συνυπολογίζεται και το τυχόν μίσθωμα των συνεκμισθούμενων επίπλων ή μηχανημάτων.

4. Στην έννοια του όρου "γαίες", που αναφέρεται στην παράγραφο 1, περιλαμβάνονται οι γαίες που καλλιεργούνται ή είναι φυτεμένες, τα δάση και οι δενδρώδεις εκτάσεις, τα λειβάδια και οι κάθε είδους βοσκήσιμες γαίες, τα μεταλλεία και λατομεία, οι πηγές, τα φρέατα, οι λίμνες και οι δεξαμενές, τα ιχθυοτροφεία, καθώς και κάθε άλλη έκταση γης, μαζί με τα στοιχεία που είναι στην επιφάνεια του εδάφους και τις κάθε είδους ύλες που είναι κάτω από αυτό.

## 1.6 Εισόδημα ειδικών περιπτώσεων

1. Ως εισόδημα από οικοδομές λογίζεται:

α. Το εισόδημα από γήπεδα, ιδιαίτερα όταν αυτά χρησιμοποιούνται ως αποθήκες, εργοστάσια ή εργαστήρια ή ως χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, θεαμάτων, καφενείων, γυμναστηρίων και γενικά για κάθε άλλη χρήση.

β. Η αξία που έχει κατά το χρόνο της ανέγερσής της η οικοδομή που ανεγέρθηκε με δαπάνες του μισθωτή σε έδαφος του οποίου την κυριότητα έχει ο εκμισθωτής, αν μετά τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης του εδάφους η οικοδομή παραμένει στην κυριότητα του εκμισθωτή. Το ετήσιο εισόδημα εξευρίσκεται με διαίρεση του υπολοίπου, που προκύπτει μετά την αφαίρεση του τυχόν ανταλλάγματος, που έχει οριστεί στη σύμβαση για τη μεταβίβαση της κυριότητας της οικοδομής, από την αξία αυτής, κατά το χρόνο ανέγερσής της, σε μέρη ίσα με τον αριθμό των ετών κατά τα οποία διαρκεί η μίσθωση του εδάφους.

Ως αξία της οικοδομής που έχει ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου λαμβάνεται η πραγματική αξία της οικοδομής, η οποία εξευρίσκεται από τα επίσημα βιβλία και λοιπά στοιχεία εκείνου που ανήγειρε την οικοδομή. Σε περίπτωση που δεν τηρούνται βιβλία ή αυτά που τηρούνται κρίνονται ανακριβή ή ανεπαρκή, καθώς και σε περίπτωση αμφισβήτησης από τον ενδιαφερόμενο της αξίας που υπολογίστηκε μ' αυτό τον τρόπο, αυτή καθορίζεται ύστερα από εκτίμηση που ενεργείται από τον προϊστάμενο της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας και σε συνέχεια από τα διοικητικά δικαστήρια.

Οι διατάξεις αυτής της περίπτωσης εφαρμόζονται ανάλογα και για βελτιώσεις ή επεκτάσεις που γίνονται με δαπάνες του μισθωτή σε οικοδομή της οποίας την κυριότητα έχει ο εκμισθωτής, αν μετά τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης της οικοδομής οι βελτιώσεις ή επεκτάσεις παραμένουν στην κυριότητα του εκμισθωτή

γ. Σε περίπτωση υπεκμίσθωσης, αυτό που αποκτιέται από το μισθωτή.

δ. Στις περιπτώσεις μισθώσεων διάρκειας μεγαλύτερης από εννέα (9) έτη, για τις οποίες υπάρχει υποχρέωση μεταγραφής τους, σύμφωνα με το άρθρο 1208 του Αστικού Κώδικα ή των επιφανειών και εμφυτεύσεων που διατηρούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 58 και 59 του Α.Ν.2783/1941, καθώς επίσης και στις περιπτώσεις οικοδομών που έχουν ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου, το εισόδημα που αποκτιέται από το μισθωτή ή εμφυτευτή ή επιφανειούχο ή από αυτόν που ανήγειρε τα κτίσματα της οικοδομής σε έδαφος κυριότητας τρίτου, είτε άμεσα από υπεκμίσθωση είτε έμμεσα από ιδιοχρησιμοποίηση.

ε. Σε περίπτωση μεταβίβασης του δικαιώματος της επικαρπίας για ορισμένο χρόνο, ενός ή περισσότερων ακινήτων, σε ημεδαπά ή αλλοδαπά νομικά πρόσωπα, το αντάλλαγμα που αποκτά ο κύριος ή επικαρπωτής του ακινήτου από τη μεταβίβαση αυτή.

Για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος, το αντάλλαγμα αυτό διαιρείται σε μέρη ίσα προς τον αριθμό των πραγματικών ετών διάρκειας της

επικαρπίας. Σε περίπτωση που το αντάλλαγμα αυτό είναι μικρότερο τουλάχιστον κατά δέκα τοις εκατό (10%) από την πραγματική αξία του δικαιώματος της επικαρπίας, όπως αυτή προσδιορίζεται από τις διατάξεις του Ν.Δ.118/1973 (ΦΕΚ Α' 202), κατά το χρόνο της μεταβίβασής της, για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος λαμβάνεται η πραγματική αξία της επικαρπίας, διαιρούμενη σε μέρη ίσα με τον αριθμό των πραγματικών ετών διάρκειάς της.

στ. Το αντάλλαγμα που καταβάλλεται, κατόπιν συμφωνίας στον ιδιοκτήτη, νομέα κλπ. δάσους για την παραχώρηση της εκμετάλλευσής του, σε ποσοστό της δασικής παραγωγής, το οποίο υπολογίζεται κατά μονάδα βάρους ή όγκου επί της παραγωγής ή με άλλη παρόμοια αναλογία.

ζ. Το αντάλλαγμα το οποίο με οποιονδήποτε τρόπο υπολογίζεται και καταβάλλεται κατά συμφωνία ή κατά συνήθεια στον ιδιοκτήτη, νομέα κλπ. σε ποσοστό της παραγωγής, για την παραχώρηση της εκμετάλλευσης των γαιών, εφόσον αυτός δε συμμετέχει στις δαπάνες καλλιέργειας ή συγκομιδής των γεωργικών προϊόντων.

η. Στις περιπτώσεις των επιφανειών και εμφυτεύσεων που διατηρούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 58 και 59 του Α.Ν.2783/1941, το εισόδημα που αποκτιέται από τον επιφανειούχο ή τον εμφυτευτή από την εκμίσθωση των γαιών στις οποίες έχει το δικαίωμά του.

θ. Το αντάλλαγμα που καταβάλλεται για την παραχώρηση χώρου για την τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και κάθε είδους διαφημίσεων.

2. Δε λογίζεται ως εισόδημα από ακίνητα αυτό που προκύπτει:

α. Από βιομηχανοστάσια που ιδιοχρησιμοποιούνται, μαζί με τα παραρτήματά τους και τα εξαρτήματα, καθώς και με τις αποθήκες και τα οικόπεδα που είναι συνεχόμενα με αυτά και χρησιμοποιούνται για την αποθήκευση πρώτων υλών και για την πρώτη εναπόθεση των βιομηχανικών προϊόντων. Ως βιομηχανοστάσια θεωρούνται τα οικοδομήματα που έχουν ειδικά ανεγερθεί για τη λειτουργία βιομηχανίας, στα οποία έχουν μόνιμα προσαρμοστεί μηχανικές εγκαταστάσεις, καθώς και τα οικοδομήματα επεξεργασίας και συντήρησης καπνών σε φύλλα ή άλλων εξαγωγίμων γεωργικών προϊόντων.

β. Από οικοδομήματα που ιδιοχρησιμοποιούνται και τα οποία βρίσκονται μέσα ή έξω από αγροτικά κτήματα και χρησιμοποιούνται για τη διεξαγωγή των έργων της γεωργικής, γενικά, επιχείρησης.

## 1.7 Ακαθάριστο εισόδημα

1. Ακαθάριστο εισόδημα, προκειμένου για οικοδομή που εκμισθώνεται, είναι το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί. Σε περίπτωση που δεν προσάγεται το συμφωνητικό ή άλλο στοιχείο που μπορεί να αποδείξει τη συμφωνία ή αν τα συμφωνητικά ή τα αποδεικτικά στοιχεία που προσάγονται εμφανίζουν μίσθωμα που είναι δυσαναλόγως κατώτερο σε σχέση με τη μισθωτική αξία της



οικοδομής, ο προσδιορισμός του εισοδήματος που προκύπτει από αυτή γίνεται αφού αυτή συγκριθεί με άλλες οικοδομές που εκμισθώνονται κάτω από παρόμοιες συνθήκες. Θεωρείται ότι υπάρχει περίπτωση δυσανάλογου μισθώματος, σε σχέση με τη μισθωτική αξία της οικοδομής, όταν η μισθωτική αξία της είναι ανώτερη από το μίσθωμα που δηλώνεται σε ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) τουλάχιστον του μισθώματος αυτού.

Ειδικώς, το εισόδημα αυτό δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το 3,5% (τριάμισι τοις εκατό) της αξίας του ακινήτου, που εκμισθώνεται και χρησιμοποιείται ως κατοικία, όπως η αξία αυτή προσδιορίζεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν.1249/1982, για τις περιοχές που ισχύει κάθε φορά το σύστημα αυτό.

Ο φορολογούμενος μπορεί να αμφισβητήσει τον καθορισμό της μισθωτικής αξίας αυτού του ακινήτου, εφόσον από εξαιρετικούς λόγους, που ανάγονται αποκλειστικά στους παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία του, αυτή είναι μικρότερη από το 3,5% (τριάμισι τοις εκατό) της πιο πάνω αξίας του.

Η επίκληση των λόγων αυτών, καθώς και η προσαγωγή των σχετικών αποδεικτικών στοιχείων γίνεται με την προσφυγή, η οποία ασκείται από το φορολογούμενο, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του οικείου οικονομικού έτους. Αν ο φορολογούμενος λάβει το εκκαθαριστικό σημείωμα μετά την 31η Δεκεμβρίου του οικείου οικονομικού έτους, η προσφυγή ασκείται μέσα στις προθεσμίες που ορίζονται στο άρθρο 66 του Ν.2717/1999.

Ισχυρισμοί που δεν περιέχονται στην προσφυγή αυτή δεν μπορούν να προβληθούν παραδεκτώς ενώπιον του αρμόδιου διοικητικού πρωτοδικείου, εκτός αν η όψιμη προβολή τους κρίνεται από το διοικητικό πρωτοδικείο αποχρώντως δικαιολογημένη.

2. Σε περίπτωση που η οικοδομή κατοικήθηκε από τον ιδιοκτήτη της, το ετήσιο ακαθάριστο εισόδημα αυτής δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το τριάμισι τοις εκατό (3,5%) της αξίας του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίζεται ως το γινόμενο των εξής παραγόντων:

α. Της κύριας επιφάνειας της οικοδομής στην οποία προστίθεται και ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας των αποθηκευτικών χώρων, καθώς και των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων που ενδεχόμενα υπάρχουν στην οικοδομή-κατοικία.

β. Της τιμής ζώνης για τις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων ή της τιμής εκκίνησης για τις λοιπές περιοχές, οι οποίες ισχύουν κατά την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους, όπως αυτές ορίζονται από τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41α του Ν.1249/1982 (ΦΕΚ Α' 43).

γ. Του διορθωτικού συντελεστή, ο οποίος ανάλογα με την τιμή ζώνης ή εκκίνησης του ακινήτου ορίζεται ως ακολούθως:

Τιμή ζώνης ή εκκίνησης για κάθε τετρ. Μέτρο Συντελεστής  
μέχρι 440 € 1,10

Από 440 € έως 734 € 1,20

Από 734 € έως 1.174€ 1,30

Από 1.174 € και πάνω 1,40

δ. Του συντελεστή παλαιότητας. Ως συντελεστής παλαιότητας λαμβάνεται αυτός που ισχύει κάθε φορά στη φορολογία κεφαλαίου για τον προσδιορισμό της αξίας κτιρίων με βάση την τιμή ζώνης. Το τεκμαρτό μίσθωμα μιας ή περισσότερων εξοχικών κατοικιών υπολογίζεται σε καθεμία από αυτές για 3 (τρεις) μήνες το έτος. Οι διατάξεις των τεσσάρων τελευταίων εδαφίων της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση αυτή.

3. Σε περίπτωση που η οικοδομή χρησιμοποιήθηκε με άλλον τρόπο από τον ιδιοκτήτη, τον νομέα, τον επιφανειούχο, τον επικαρπωτή κ.λ.π. ή με τη συγκατάθεση αυτού κατοικήθηκε ή χρησιμοποιήθηκε με άλλο τρόπο από τρίτο, χωρίς αντάλλαγμα, το ακαθάριστο εισόδημα βρίσκεται ύστερα από τη σύγκριση της με άλλες οικοδομές που εκμισθώνονται, πάντως το ετήσιο ακαθάριστο εισόδημα που καθορίζεται με αυτόν τον τρόπο δεν μπορεί να είναι ανώτερο από το 5% (πέντε τοις εκατό) ούτε μικρότερο από το 3,5% (τριάμισι τοις εκατό) της αξίας του ακινήτου, όπως η αξία αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν.1249/1982. Ειδικά, για τις περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, το ετήσιο ακαθάριστο εισόδημα δεν μπορεί να είναι ανώτερο από το 4% (τέσσερα τοις εκατό) της πραγματικής αξίας της οικοδομής κατά το χρόνο της φορολογίας. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των τεσσάρων τελευταίων εδαφίων της παραγράφου 1

4. Προκειμένου για γαίες που εκμισθώνονται, ως ακαθάριστο εισόδημα λαμβάνεται αυτό που προκύπτει με βάση τη συμφωνία.

Αν το μίσθωμα ή αντάλλαγμα έχει συμφωνηθεί σε είδος, αυτό αποτιμάται σε χρήμα, με βάση τη μέση τιμή χονδρικής πώλησης του είδους αυτού, κατά το χρόνο και στον τόπο παραγωγής του. Αν δεν προσάγεται συμφωνητικό ή άλλο στοιχείο, που αποδεικνύει τη συμφωνία ή όταν το μίσθωμα που συμφωνήθηκε σε χρήμα ή σε είδος είναι δυσαναλόγως κατώτερο από τη μισθωτική αξία των γαιών ή όταν η εκμετάλλευση των γαιών παραχωρήθηκε σε τρίτο χωρίς αντάλλαγμα, το ακαθάριστο εισόδημα εξευρίσκεται με σύγκριση των γαιών με άλλες γαίες που εκμισθώνονται κάτω από παρόμοιες συνθήκες. Θεωρείται ότι υπάρχει περίπτωση δυσανάλογου μισθώματος σε σχέση με τη μισθωτική αξία των γαιών, κάθε φορά που η μισθωτική αξία είναι ανώτερη του συμφωνημένου μισθώματος κατά είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του μισθώματος αυτού.

5. Αν το δηλούμενο εισόδημα από εκμίσθωση γεωργικής γης ή το τεκμαρτό μίσθωμα από δωρεάν παραχώρηση προς οποιονδήποτε τρίτο είναι μικρότερο του προσδιοριζόμενου με την αντικειμενική μέθοδο του άρθρου 42, για την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων λαμβάνεται υπόψη το μίσθωμα που προσδιορίζεται αντικειμενικά, εκτός αν πρόκειται για δωρεάν παραχώρηση γεωργικής γης μεταξύ συζύγων, κατά κύριο επάγγελμα αγροτών ή από γονείς ηλικίας άνω των εξήντα πέντε (65) ετών σε τέκνα τους κατά κύριο επάγγελμα αγρότες.

Ο φορολογούμενος μπορεί να αμφισβητήσει το ύψος του αντικειμενικού μισθώματος, εφόσον από εξαιρετικούς λόγους, που ανάγονται αποκλειστικά στους παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία της γεωργικής γης, αποδεικνύεται ότι αυτή είναι μικρότερη της προσδιοριζόμενης με την αντικειμενική μέθοδο. Η επίκληση των λόγων αυτών, καθώς και η προσαγωγή

των αποδεικτικών στοιχείων, γίνεται από το φορολογούμενο με την άσκηση προσφυγής κατά τις κείμενες διατάξεις, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του οικείου οικονομικού έτους.

Αν το μίσθωμα που συμφωνήθηκε και δηλώθηκε είναι ανώτερο του προσδιοριζόμενου με την αντικειμενική μέθοδο, για την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων λαμβάνεται υπόψη το δηλωθέν.

## 1.8 Καθαρό εισόδημα

1. Από το κατά το προηγούμενο άρθρο ακαθάριστο εισόδημα από ακίνητα εκπίπτουν:

α. Για οικοδομές οι οποίες χρησιμοποιούνται ως κατοικίες, οικοτροφεία, σχολεία, φροντιστήρια, αίθουσες κινηματογράφων ή θεάτρων, ξενοδοχεία, νοσοκομεία ή κλινικές ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) για αποσβέσεις και ποσοστό μέχρι δεκαπέντε τοις εκατό (15%) για τα ασφάλιστρα κατά του κινδύνου πυρκαγιάς ή άλλων κινδύνων, για έξοδα επισκευής και συντήρησης, καθώς και για την αμοιβή δικηγόρου για δίκες σε διαφορές απόδοσης μισθίου ή καθορισμού μισθώματος.

Ειδικά, για οικοδομές που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέες, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, το ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του προηγούμενου εδαφίου διπλασιάζεται. Τα ποσοστά που αναφέρονται στο πρώτο εδάφιο περιορίζονται σε πέντε τοις εκατό (5%) και πέντε τοις εκατό (5%) αντιστοίχως για το εισόδημα που προκύπτει από οικοδομές που χρησιμοποιούνται για άλλες χρήσεις. Όταν πρόκειται για εισόδημα που προκύπτει σύμφωνα με τις διατάξεις των περιπτώσεων α', β' και θ' της παραγράφου 1 του άρθρου 21, όπως επίσης και για το εισόδημα που προκύπτει από τη διαφορά του μισθώματος και του υπομισθώματος ακινήτων, που εκμισθώνονται για οποιαδήποτε χρήση, τα ποσοστά του πρώτου εδαφίου περιορίζονται σε πέντε τοις εκατό (5%) συνολικώς.

Αν οι δαπάνες που αναφέρονται στα προηγούμενα εδάφια αφορούν κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου, επιμερίζονται, αναλόγως, στους συνιδιοκτήτες του.

Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, οι οποίες δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την αναγνώριση του δικαιώματος διενέργειας των εκπτώσεων, των δαπανών που ορίζονται στην περίπτωση αυτήν, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια που είναι αναγκαία για την εφαρμογή αυτού του άρθρου.

β. Στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης ή ιδιοχρησιμοποίησης οικοδομών που έχουν ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου, το δικαίωμα που παρέχεται ετησίως στον ιδιοκτήτη της γης, καθώς και η αξία της οικοδομής που ανεγέρθηκε σε έδαφος κυριότητας τρίτου, η οποία, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 του άρθρου 21, λογίζεται ως εισόδημα.

γ. Στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης, πολυετούς μίσθωσης μεταγραφτέας και δικαιώματος επιφάνειας ή εμφύτευσης, το μίσθωμα ή δικαίωμα που καταβάλλεται.

δ. Κάθε φόρος, τέλος ή δικαίωμα υπέρ του Δημοσίου ή οποιουδήποτε τρίτου που βαρύνει τις γαίες.

ε. Ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) για αποσβέσεις και έξοδα συντήρησης των γαιών και γενικά για κάθε συναφές βάρος.

στ. Ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) των δαπανών αντιπλημμυρικών έργων και έργων αποξήρανσης ελών για απόσβεσής τους, όχι όμως και για έξοδα βελτίωσης και επέκτασης των γαιών.

ζ. Το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλει, βάσει νόμου, ο εκμισθωτής στο μισθωτή για τη λύση της μισθωτικής σχέσης ακινήτου, μέχρι του ύψους του ακαθάριστου εισοδήματος που αποκτά ο εκμισθωτής από το ακίνητο αυτό, κατά το έτος που καταβλήθηκε η αποζημίωση.

Τυχόν αρνητικό ποσό δεν συμψηφίζεται με εισοδήματα άλλων ακινήτων ή με άλλα θετικά εισοδήματα του φορολογουμένου.

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



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup>

### 2. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Στο κεφάλαιο αυτό αναφέρεται η επιβολή φόρου στη μεγάλη ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα, που αποτελείται από ακίνητα ή εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα, εκτός από την υποθήκη. Ο φόρος επιβάλλεται στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου, είναι ετήσιος και η επιβολή του αρχίζει από το οικονομικό έτος 1997 και για κάθε επόμενο έτος.

Σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Αστικού Κωδικα (άρθρο 948), ακίνητα είναι μόνο το έδαφος και τα συστατικά μέρη αυτού.

Γενικώς, κατά το αστικό δίκαιο, συστατικά είναι τα πράγματα που δε μπορούν να αποχωριστούν από το κύριο πράγμα χωρίς να υποστούν βλάβη τα ίδια ή το κύριο πράγμα ή να αλλοιωθεί η ουσία ή ο προορισμός τους.

#### 2.1 Ποιοί είναι υπόχρεοι σε φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας

Υπόχρεοι σε φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας είναι:

1. Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, την κατοικία ή την έδρα του, για την περιουσία του που αποτελείται από ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου κάθε έτους ή από εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά, εκτός της υποθήκης. Σημειώνεται ότι τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα θα πρέπει ο υπόχρεος να τα έχει αποκτήσει μέχρι την 31.12.2005 και συνεπώς μέχρι την ημερομηνία αυτή θα πρέπει να έχει συντάξει και το οικείο μεταβιβαστικό συμβόλαιο. Για όσα λοιπόν ακίνητα έχουν συνταχθεί συμβόλαια μετά την 1/1/2006 δεν υποχρεούνται ο φορολογούμενος να τα συμπεριλάβει στη δήλωση ΦΜΑΠ έτους 2006.
2. Ο πατέρας ή η μητέρα για την περιουσία των ανηλικών άγαμων τέκνων τους.
3. Ο κηδεμόνας, για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομίας.
4. Ο νομέας των επίδικων ακινήτων. Ακόμη, υπόχρεος είναι ο νομέας και όταν νέμεται το ακίνητο χωρίς νόμιμο τίτλο. Σε περίπτωση όμως που το ακίνητο εκνικηθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, ο νομέας, που έχει φορολογηθεί, έχει δικαίωμα αναγωγής κατά του αμετάκλητα αναγνωρισθέντος ως κυρίου, για το φόρο που πλήρωσε.
5. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση ακινήτων για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής τους, για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση.
6. Επιχειρήσεις για τα ακίνητα που έχουν αγοραστεί από τραπεζικά ή πιστωτικά ιδρύματα με παρακράτηση της κυριότητας μέχρι της αποπληρωμής του τιμήματος, από το χρόνο σύναψης των οριστικών συμβολαίων, εφόσον χρησιμοποιούνται για τη λειτουργία τους.



Σε κάθε περίπτωση ανέγερσης πολυκατοικίας με αντιπαροχή:

α. Ο οικοπεδούχος:

1) Για την αξία του οικοπέδου για μια επταετία από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας ή μέχρι να μεταβιβαστούν τα διαμερίσματα της πολυκατοικίας σε τρίτα πρόσωπα ή στον εργολάβο ή μέχρι να εκμισθωθούν ή κατά οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν πριν από την πάροδο της επταετίας.

2) Για την αξία των διαμερισμάτων (μαζί με το ποσοστό της αναλογίας που αναλογεί σε αυτά) τα οποία συμφωνήθηκε να πάρει ο οικοπεδούχος, μετά τη συμπλήρωση της επταετίας από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας ή αφότου εκμισθωθούν ή κατα οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν αυτά πριν από τη συμπλήρωση της επταετίας.

β. Ο εργολάβος:

1) Για την αξία των διαμερισμάτων (μαζί με το ποσοστό του οικοπέδου που αναλογεί σε αυτά) που συμφωνήθηκε να μεταβιβαστούν σε αυτόν ή σε τρίτα πρόσωπα με υπόδειξη του και δεν πουλήθηκαν, μετά τη συμπλήρωση της επταετίας από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή αφότου εκμισθωθούν ή κατά οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν τα διαμερίσματα πριν από τη συμπλήρωση της επταετίας.

γ. Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής:

1) Αν ο εργολάβος υποσχέθηκε με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο τη μεταβίβαση διαμερίσματος σε τρίτο, για την αξία του διαμερίσματος (μαζί με το ποσοστό του οικοπέδου που αναλογεί σε αυτό), υπόχρεος σε φόρο είναι ο εκ προσυμφώνου αγοραστής, αφότου του παραδόθηκε το διαμέρισμα και εφόσον η παράδοση υποδεικνύεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο που καταρτίστηκε μέσα σε ένα δίμηνο από την παράδοση. Δεν είναι απαραίτητη η σύνταξη ιδιαίτερου συμβολαιογραφικού εγγράφου παράδοσης σε περίπτωση που αυτή προκύπτει από το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο.

## 2.2 Ποιά περιουσία φορολογείται

Σε φόρο υποβάλλεται η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας που ανήκει σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο.

Η ακίνητη περιουσία της γυναίκας φορολογείται χωριστά. Σημειώνεται ότι μετά την κατάργηση του θεσμού της προίκας με το νόμο 1329/1983, τα προικώα ακίνητα αποδόθηκαν στη γυναίκα και συνεπώς αυτά περιλαμβάνονται στην ατομική περιουσία της γυναίκας.

Η ακίνητη περιουσία των ανήλικων αγάμων τέκνων μέχρι 18 ετών, την οποία απέκτησαν με αγορά, δωρεά εν ζωή ή γονική παροχή, προστίθεται κατά ίσα μέρη στην ακίνητη περιουσία του πατέρα και της μητέρας, εφόσον αυτοί ασκούν από κοινού τη γονική μέριμνα ή μόνο στην περιουσία του γονέα που ασκεί μόνος του τη γονική μέριμνα.

Η ακίνητη περιουσία των ανήλικων αγάμων τέκνων την οποία απέκτησαν από κληρονομιά, κληροδοσία ή δωρεά αιτία θανάτου, δεν υπολογίζεται στην περιουσία των γονέων, αλλά, εφόσον υπερβαίνει το αφορολόγητο όριο, θα φορολογείται αυτοτελώς, και οι γονείς θα υποβάλλουν για λογαριασμό των ανήλικων παιδιών τους χωριστή δήλωση Φ.Μ.Α.Π. (ενώ τα υπόλοιπα ακίνητα τους θα συμπεριληφθούν στη δήλωση των γονέων τους).

Τα ενήλικα τέκνα (που έχουν συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας τους) φορολογούνται χωριστά και υποβάλλουν αυτοτελή δήλωση, ανεξάρτητα αν στη φορολογία εισοδήματος θεωρούνται προστατευόμενα των γονέων τους (φοιτητές, σπουδαστές, στρατιώτες). Επίσης, φορολογούνται χωριστά και υποβάλλουν αυτοτελή δήλωση τα ανήλικα έγγαμα τέκνα.

### 2.3 Τρόπος προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων

Προκειμένου να υπολογιστεί ο φόρος λαμβάνεται υπόψη η συνολική αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2006. Ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του α.ν 1521/1950 « περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» (συγκριτικά στοιχεία) και των άρθρων 41Α' του νόμου 1249/82 (αντικειμενικός προσδιορισμός), όπως ισχύουν.

Συνεπώς, για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, η αξία τους προσδιορίζεται με βάση το σύστημα αυτό.

Για τα ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίσματα εντός οικοπέδου και βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, η αξία των κτισμάτων υπολογίζεται με αντικειμενικά κριτήρια, ενώ η αξία του οικοπέδου με βάση τα συγκριτικά στοιχεία, που υπάρχουν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Για γήπεδα (αγροτεμάχια- οικόπεδα) χωρίς κτίσματα, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες σεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα ο προσδιορισμός αυτός γίνεται με βάση την αγοραία αξία όπως αυτή διαμορφώνεται με τα συγκριτικά στοιχεία.

Αν η επικαρπία έχει διαχωριστεί από την κυριότητα, ο προσδιορισμός της αξίας της γίνεται σύμφωνα με όσα ισχύουν στη φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών (άρθρο 15 του νόμου 2961/2001). Έτσι:

α) Προκειμένου περί ισόβιας ή αοριστου χρόνου επικαρπίας, η αξία της υπολογίζεται σε ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας, αναλογα με την ηλικία του επικαρπωτή, όπως αναλυτικά αναφέρεται στο σχετικό άρθρο του νόμου 2961/2001.

β) Προκειμένου περί επικαρπίας ορισμένου χρόνου, η αξία της υπολογίζεται σε τόσα εικοστά της αξίας της πλήρους κυριότητας, όσα τα χρόνια που θα διαρκέσει η επικαρπία. Σε καμία όμως περίπτωση η αξία της επικαρπίας ορισμένου χρόνου δεν μπορεί να υπερβεί τα 8/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας.

Επίσης, από πλευράς φορολογίας μεγάλης ακίνητης περιουσίας, με επικαρπία εξομοιώνεται η οίκηση και κάθε άλλη δουλειά ή οποία παρέχει εξουσία χρήσης στο ακίνητο.

## 2.4 Απαλλαγές από το φόρο

Απαλλάσσονται από το φόρο:

α) Οι γεωργικές ή κτηνοτροφικές εκτάσεις, εφόσον ο κύριος υπόχρεος σε φόρο (μόνο φυσικό πρόσωπο), τις αυτοκαλλιεργεί ή τις εκμεταλλεύεται κατά κύριο επάγγελμα. Αγροτικά ακίνητα είναι εκείνα που από τη φύση τους προορίζονται για γεωργική ή κτηνοτροφική εκμετάλλευση και βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

β) Οι δασικές εκτάσεις.

γ) Τα δικαιώματα μεταλλειοκτησίας και εξόρυξης ορυκτών ή λίθων, ενώ σε φόρο υπόκειται η αξία του εδάφους.

δ) Τα κτίσματα των ακινήτων και τα άλλα συστατικά του εδάφους, στα οποία συμπεριλαμβάνονται και τα μηχανήματα και γενικά οι κατασκευές που είναι στερεά συνδεδεμένες με το έδαφος. Απαλλαγή θα υπάρξει μόνο αν τα κτίσματα και τα άλλα συστατικά του εδάφους ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση της εμπορικής δραστηριότητας από βιομηχανικές, μεταλλευτικές, λατομικές, βιοτεχνικές, εμπορικές, γεωργικές ή κτηνοτροφικές, ξενοδοχειακές και γενικά επαγγελματικές επιχειρήσεις, καθώς και τα κτίσματα των ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται από νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και κοινωφελή ιδρύματα. Διευκρινίζεται ότι, και επιχειρήσεις που εκμεταλλεύονται ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα και αποκτούν εισόδημα Δ' πηγής (από εμπορικές επιχειρήσεις), απαλλάσσονται από το Φ.Π.Α.Π για την αξία των κτισμάτων (δωματίων και διαμερισμάτων). Τα ανωτέρω ισχύουν και για τα κτίσματα των πιο πάνω επιχειρήσεων, που έχουν αγοραστεί με οριστικά συμβόλαια από τραπεζικά- πιστωτικά ιδρύματα, αλλά με παρακράτηση της κυριότητας μέχρι την αποπληρωμή του τιμήματος, εφόσον χρησιμοποιούνται για τη λειτουργία της αγοράστριας επιχείρησης.

Απαλλάσσονται επίσης και τα κτίσματα των ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση της εμπορικής δραστηριότητας από τις πιο πάνω επιχειρήσεις και έχουν εισφερθεί σε αυτές κατά χρήση.

Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις που απαλλάσσονται τα κτίσματα, σε φόρο θα υποβάλλεται μόνο η αξία του γηπέδου.

Θα φορολογηθούν όμως τα κτίρια και τα άλλα συστατικά του εδάφους, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από όσους ασκούν ελεύθερο επάγγελμα. Ως ασκούντα ελεύθερο επάγγελμα θεωρούνται τα πρόσωπα εκείνα που αναφέρονται στο άρθρο 48 του νόμου 2238/1994 « κύρωση του κώδικα φορολογίας εισοδήματος». Δηλαδή, σε περιπτώσεις ακινήτων που ανήκουν σε ελεύθερους επαγγελματίες, θα φορολογείται και η αξία των κτιρίων και του γηπέδου.

Τονίζεται ότι δεν απαλλάσσονται από το φόρο τα κτίσματα των επιχειρήσεων των οποίων το αντικείμενο των εργασιών τους είναι η εκμετάλλευση των ακινήτων τους.

ε) Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, με οποιαδήποτε μορφή και αν λειτουργούν (π.χ ξενοδοχεία, μοτέλ) και για το 50% της αξίας των γηπέδων που τους ανήκουν κατά κυριότητα, τα οποία χρησιμοποιούνται από αυτές για τουριστική εκμετάλλευση και σε αυτά έχουν κατασκευαστεί έργα που εξηηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες των



επιχειρήσεων αυτών. Τέτοια γήπεδα είναι εκείνα στα οποία έχει ανεγερθεί το κτίριο του ξενοδοχείου, έχουν διαμορφωθεί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, χώροι αθλοπαιδιών.

Η απαλλαγή αυτή ισχύει και για τα γήπεδα των ακινήτων που είναι μισθωμένα σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και το μίσθωμά τους υπολογίζεται σε ποσοστό στις εισπράξεις τους. Επισημαίνεται ότι η ανωτέρω απαλλαγή δεν περιλαμβάνει τις επιχειρήσεις που εκμεταλλεύονται ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα.

Αντίθετα σύμφωνα με την 18/2003 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. που έγινε δεκτή από τον Υφυπουργό Οικονομικών, η απαλλαγή αυτή χορηγείται και για το 50% της αξίας του γηπέδου των κάμπινγκς, που τους ανήκει κατά κυριότητα και χρησιμοποιείται για τουριστική εκμετάλλευση, με την προϋπόθεση ότι σε αυτό έχουν κατασκευαστεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της επιχείρησης.

Επίσης, τα ιδιωτικά εκπαιδευτήρια οποιασδήποτε βαθμίδας εκπαίδευσης και κατάρτισης για το 50% της αξίας των γηπέδων τους, στα οποία έχουν κατασκευαστεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες του εκπαιδευτηρίου, όπως το κυρίως κτίριο, χώροι αθλοπαιδιών, στάθμευσης αυτοκινήτων και λοιποί χώροι.

Τα ανωτέρω ισχύουν και για τα γήπεδα των πιο πάνω επιχειρήσεων, που έχουν πωληθεί με οριστικά συμβόλαια από τραπεζικά –πιστωτικά ιδρύματα αλλά με παρακράτηση της κυριότητας μέχρι την αποπληρωμή του τιμήματος, εφόσον χρησιμοποιούνται για τη λειτουργία της αγοράστριας επιχείρησης.

στ) Τα κτίσματα οικοδομής που ανεγείρεται, για μια επταετία από τότε που εκδόθηκε η αρχική οικοδομική άδεια, εφόσον δεν εκμισθωθούν ή χρησιμοποιηθούν με οποιοδήποτε τρόπο, πριν από τη πάροδο της επταετίας. Στην περίπτωση αυτή θα φορολογηθεί μόνο η αξία του εδάφους. Μετά την πάροδο της επταετίας ή μετά την εκμίσθωση ή κατά οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποίηση των κτισμάτων της οικοδομής πριν από την πάροδο της επταετίας, θα φορολογηθεί η αξία τους (κτισμάτων) μαζί με την αξία του οικοπέδου (εδάφους). Η ανωτέρω απαλλαγή αναφέρεται σε όλα γενικά τα υπό ανέγερση κτίσματα και όχι μόνο στα ανεγειρόμενα με το σύστημα της αντιπαροχής που φέρουν το χαρακτηρισμό της πολυκατοικίας.

Σε περίπτωση που ανεγείρεται πολυκατοικία με το σύστημα της αντιπαροχής υποβάλλεται αμέσως σε φόρο μόνο η αξία του οικοπέδου, ενώ η αξία των διαμερισμάτων, καταστημάτων, γραφείων, αποθηκών κτισμάτων απαλλάσσεται του φόρου για μια επταετία από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή μέχρι την εκμίσθωση ή οποιαδήποτε χρησιμοποίησή τους πριν από την επταετία.

Μετά την πάροδο της επταετίας ή τη χρησιμοποίηση ή εκμίσθωσή τους τα διαμερίσματα καθώς και τα λοιπά κτίσματα της πολυκατοικίας που συμφωνήθηκε να μεταβιβαστούν στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που ο ίδιος θα υποδείξει και δεν έχουν πωληθεί, θεωρούνται κατά αμάχητο τεκμήριο ότι έχουν μεταβιβαστεί στον εργολάβο μαζί με το ανάλογο ποσοστό του οικοπέδου και για αυτό υπόχρεος σε φόρο είναι ο εργολάβος για την αξία των κτισμάτων και την αξία των ποσοστών του οικοπέδου που αναλογούν σε αυτά.

Εδώ σημειώνεται, πως αν τα διαμερίσματα που έχουν συμφωνηθεί να μεταβιβαστούν στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει χρησιμοποιηθούν από τον ίδιο ή εκμισθωθούν πριν από την πάροδο της επταετίας, σε φόρο θα υπαχθεί ο εργολάβος για την αξία τους από το χρόνο της εκμίσθωσης ή χρησιμοποίησή τους.

Αν ο εργολάβος έχει υποσχεθεί με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο να μεταβιβάσει σε τρίτο πρόσωπο ένα διαμέρισμα, το διαμέρισμα αυτό θεωρείται, κατά αμάχητο τεκμήριο, ότι μεταβιβάστηκε στον αγοραστή, μαζί με το ποσοστό του οικοπέδου που του αναλογεί, από το χρόνο παράδοσής του σε αυτόν. Η παράδοση αυτή αποδεικνύεται μόνο με συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο πρέπει απαραίτητα να καταρτιστεί μέσα σε ένα

δίμηνο από τη παράδοση του διαμερίσματος. Δεν είναι απαραίτητη η σύνταξη αδιαίτερου συμβολαιογραφικού εγγράφου παράδοσης σε περίπτωση που αυτή προκύπτει από το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο.

ζ) Για μια διετία τα ακίνητα που φορολογούνται ως κληρονομαία, με την προϋπόθεση ότι έχει υποβληθεί δήλωση κληρονομιάς και έχει προκύψει φόρος για καταβολή, πάνω από 300 ευρώ. Η διετία αρχίζει από τον επόμενο του χρόνου που γεννήθηκε η φορολογική υποχρέωση. Κατά κανόνα, στις κληρονομίες ο χρόνος που γεννιέται η φορολογική υποχρέωση είναι ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου.

Υπάρχουν όμως περιπτώσεις που η φορολογική υποχρέωση γεννιέται σε χρόνο μεταγενέστερο εκείνου του θανάτου του κληρονομούμενου. Οι περιπτώσεις αυτές απαριθμούνται στα άρθρα 7 και 8 του νόμου 2961/2001. Συνεπώς, σε κάθε περίπτωση μετάθεσης του χρόνου γένεσης φορολογικής υποχρέωσης θα πρέπει το αρμόδιο τμήμα κληρονομιών να χορηγεί βεβαίωση που να αναγράφει το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, προκειμένου να δοθεί η απαλλαγή. Έτσι αν παραδείγματος χάρι έχουμε χρόνο θανάτου το έτος 2005, αλλά υπάρχει επιδικία για το κληρονομικό δικαίωμα, η οποία λήγει το έτος 2008, η διετία απαλλαγής θα αρχίσει από το έτος 2009 και όχι το 2006, γιατί στην περίπτωση της επιδικίας έχουμε από το νόμο μετάθεση του χρόνου γένεσης της φορολογική ενοχής στο χρόνο λήξης της επιδικίας, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω.

η) Τα γήπεδα, κτίρια και εγκαταστάσεις που ανήκουν σε ανάδοχους φορείς προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας και βρίσκονται σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ή θα χαρακτηρισθούν κατά τις κείμενες διατάξεις σαν ζώνες ενεργού πολεοδομίας, κατά τη διάρκεια εκτέλεσης των προγραμμάτων, σύμφωνα με τις σχετικές συμβάσεις ανάθεσης, ακτός αν προηγουμένως εκμισθωθούν ή χρησιμοποιηθούν κατά οποιοδήποτε τρόπο.

θ) Το Ελληνικό Δημόσιο, στην έννοια του οποίου περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες, οι οποίες λειτουργούν ως Ταμεία. Ακόμη, απαλλάσσονται οι Δήμοι, οι Κοινότητες, η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση, οι δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις καθώς και οι Τοπικές Ενώσεις Δήμων και Κοινοτήτων (Τ.Ε.Δ.Κ.) και η Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδος (Κ.Ε.Δ.Κ.Ε.).

ι) Τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και οι Γεωργικές Σχολές.

ια) Οι δημόσιες επιχειρήσεις και οργανισμοί στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων συμμετέχει άμεσα ή έμμεσα το Δημόσιο με ποσοστό 50% και άνω.

ιβ) Το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερή Μονή του όρους Σινά και το Άγιο Όρος.

ιγ) Τα ακίνητα των κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος γνωστών θρησκειών και δογμάτων με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 35 του νόμου 2459/1997.

Με την 337/2002 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ., που έγινε δεκτή από τον Υφυπουργό Οικονομικών, σωματεία μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που επιδιώκουν θρησκευτικούς σκοπούς και δικαιοπρακτούν για λογαριασμό των αντίστοιχων εκκλησιών ή ευκτήριων οίκων γνωστής θρησκείας ή δόγματος με τους οποίους συνδέονται άμεσα, επειδή αυτοί στερούνται νομικής προσωπικότητας, δικαιούνται



αυτά την απαλλαγή από το φόρο, εφόσον συνυποβάλλουν με την οικεία δήλωση και τα εξής:

- Άδεια ίδρυσης και λειτουργίας ευκτηρίου οίκου ή ναού ή μονής από το Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων.

- Βεβαίωση από το Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων ότι ο ευκτήριος οίκος εκφράζει γνωστή θρησκεία ή δόγμα.

- Καταστατικό του συναφούς σωματίου ή ιδρύματος, από το οποίο προκύπτει η σύνδεση αυτού με το γνωστό δόγμα ή θρησκεία και τον ευκτήριο οίκο.

Τονίζεται ότι οι ανωτέρω προϋποθέσεις πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έτους φορολογίας).

ιδ) Τα σωματία, οι ενώσεις ή ομοσπονδίες που έχουν νόμιμα συσταθεί και αναγνωριστεί από τη Γενική Γαμματεία Αθλητισμού, καθώς και οι ανώνυμες εταιρίες ποδοσφαίρου, απαλλάσσονται από το φόρο για τα ακίνητα και τις εγκαταστάσεις, εφόσον τους ανήκουν και χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την πραγματοποίηση των αθλητικών τους δραστηριοτήτων.

ιε) Τα κάθε είδους ταμεία και οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης.

ιστ) Τα γήπεδα και τα κτίρια που ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στην Ε.Τ.Β.Α. ή στην ΒΙ.Π.Ε.Τ.Β.Α., και βρίσκονται μέσα σε βιομηχανικές περιοχές. Κατά ακολουθία, για κάθε άλλο ακίνητό τους, που βρίσκεται έξω από βιομηχανική περιοχή, η Ε.Τ.Β.Α. ή ΒΙ.Π.Ε.Τ.Β.Α. θα φορολογηθούν.

ιζ) Τα ξένα κράτη για τα ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα, τα οποία τους ανήκουν και τα χρησιμοποιούν για την εγκατάσταση των Πρεσβειών και Προξενίων τους, με τον όρο της αμοιβαιότητας.

ιη) Οι ξένοι πρεσβευτές και λοιποί διπλωματικοί αντιπρόσωποι και πράκτορες, με τον όρο της αμοιβαιότητας.

Εδώ τονίζουμε πως η απαλλαγή θα ισχύσει μόνο αν, στη νομοθεσία του Κράτους την ιθαγένεια του οποίου έχουν τα πιο πάνω πρόσωπα, υπάρχει αντίστοιχη διάταξη που να απαλλάσσει από τον οικείο φόρο τους αλλοδαπούς, για το κράτος εκείνο, πρεσβευτές, πράκτορες και λοιπούς. Θεωρούμε ακόμη σκόπιμο να τονίσουμε πως η απαλλαγή αφορά μόνο τα ακίνητα των πρεσβευτών, διπλωματικών αντιπροσώπων ή πρακτόρων, οι οποίοι είναι διαπιστευμένοι στην Ελλάδα κατά το έτος της φορολογίας.

ιθ) Οι πρόξενοι, προξενικοί πράκτορες, καθώς και το κατώτερο προσωπικό των ξένων Πρεσβειών και Προξενίων, με τον όρο της αμοιβαιότητας και εφόσον έχουν την ιθαγένεια του κράτους που αντιπροσωπεύουν και δεν ασκούν εμπόριο βιομηχανία ή δεν είναι διευθυντές επιχειρήσεων στην Ελλάδα, εκτός φυσικά, αν διαφορετικά ορίζεται από διεθνείς συμβάσεις.

κ) Οι κάθε μορφής συνδικαλιστικές οργανώσεις, για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν.

κα) Η Τράπεζα της Ελλάδος, η Αρχαιολογική Εταιρία και το Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Παλινοστούντων Ομογενών Ελλήνων.

κβ) Οι τουριστικές επιχειρήσεις Ελλάδος ΞΕΝΙΑ Α.Ε, για όσο χρονικό διάστημα οι μετοχές της εταιρίας θα βρίσκονται εξ ολοκλήρου στα χέρια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού.

κγ) Το 50% της αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε αδόμητη αρχαιολογική ζώνη και έχουν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού.

κδ) Κτίσματα τα οποία έχουν κηρυχθεί απαλλοτριωτέα καθώς και κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης. Επίσης, το 50% της αξίας των γηπέδων που τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, από το έτος 2000.

Απαραίτητη προϋπόθεση για να εξαιρεθούν του φόρου τα κτίσματα αυτά είναι η προσκόμιση σχετικού ΦΕΚ στο οποίο εμφανίζεται η κήρυξη του ακινήτου ή του γηπέδου, ως απαλλοτριωτέου καθώς και η βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας ότι δεν έχει ανακληθεί η απαλλοτρίωση ή η προσκόμιση της άδειας ή το πρωτόκολλο κατεδάφισης αντίστοιχα.

κε) Τα ακίνητα που παραχωρούνται κατά χρήση χωρίς αντάλλαγμα στο Ελληνικό Δημόσιο.

κστ) Οι επιχειρήσεις που έχουν τεθεί υπό το καθεστώς της ειδικής εκκαθάρισης του νόμου 2000/1991 (ΦΕΚ 206 Α') όπως ισχύει.

κζ) Τα νομικά πρόσωπα ως δικαιούχοι κάθε μορφής δουλείας ή ασκούντα τα παραπάνω δικαιώματα σε ακίνητα κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου ή του Ε.Ο.Τ., που έχουν αποκτήσει είτε κατόπιν μεταβίβασης είτε κατόπιν οποιουδήποτε τύπου παραχώρησης με σύμβαση οποιασδήποτε μορφής ή με ειδικές διατάξεις νόμων.

κη) Τα γήπεδα, κτίρια και εγκαταστάσεις που ανήκουν σε τράπεζες και θυγατρικές τους εταιρίες είτε αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται είτε είναι μισθωμένα και για τα οποία έχει αρχίσει η διαδικασία ένταξής τους σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας με απόφαση του αρμόδιου οργάνου κατά τις διατάξεις των νόμων 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α') και 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α').

## **2.5 Υπόχρεοι για υποβολή δήλωσης φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας**

Υπόχρεοι σε δήλωση Φ.Μ.Α.Π. είναι:

1. Κάθε φυσικό πρόσωπο, που έχει ακίνητη περιουσία, η αξία της οποίας είναι μεγαλύτερη των διακοσίων σαράντα τριών χιλιάδων εξακοσίων (243.600) ευρώ, ανεξάρτητα αν προκύπτει φόρος για καταβολή ή απαλλάσσεται. Σε περίπτωση εγγάμων πρέπει το σύνολο της αξίας της ακίνητης περιουσίας και των δύο να υπερβαίνει τα τετρακόσια ογδόντα επτα χιλιάδες διακόσια (487.200) ευρώ.

Οι σύζυγοι έχουν τη δυνατότητα κοινής δήλωσης με υπόχρεο όποιον από τους δύο συζύγους επιθυμεί και όχι αποκλειστικά στο όνομα του άρρενος συζύγου, δεδομένου ότι ο νόμος 2459/1997 με τον οποίο επιβλήθηκε ο Φ.Μ.Α.Π. δεν αναφέρει ως υπόχρεο τον άνδρα.

2. Όλα τα νομικά πρόσωπα. Κατά εξαίρεση τα νομικά πρόσωπα που δεν έχουν στην κυριότητα τους ακίνητα ή εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα και έχουν υποβάλλει μία τουλάχιστον φορά δήλωση Φ.Μ.Α.Π., δεν υποχρεούνται σε υποβολή δήλωσης, εκτός αν μεταβληθεί η περιουσιακή τους κατάσταση.
3. Κάθε πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) που θα προσκληθεί από τον προϊστάμενο Δ.Ο.Υ.
4. Οι κληρονόμοι του φορολογουμένου (για λογαριασμό του αποβιώσαντος).
5. Ο σύνδικος της πτώχευσης, στην περίπτωση που ο υπόχρεος σε φόρο έχει κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης.
6. Ο κηδεμόνας ή ο μεσεγγυούχος ή ο διαχειριστής, στις περιπτώσεις σχολάζουσας κληρονομιάς, μεσεγγύησης ή περιουσίας που βρίσκεται κάτω από αναγκαστική διαχείριση, αντίστοιχα.
7. Ο νόμιμος αντιπρόσωπος του φορολογουμένου, σε περίπτωση ανικανότητας τούτου.
8. Ο εκτελεστής διαθήκης για την κληρονομαία περιουσία που τελεί υπό εκκαθάριση, η οποία καταλήφθηκε υπέρ νομικών προσώπων με τον όρο της εκτέλεσης κοινωφελών ή φιλανθρωπικών έργων ή υπέρ φυσικών προσώπων.

## **2.6 Περιεχόμενο δήλωσης φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας και δικαιολογητικά που συνοποβάλλονται**

1. Τα ποσά της δήλωσης θα αναγράφονται με δύο δεκαδικά ψηφία.
2. Η δήλωση Φ.Μ.Α.Π., τόσο των νομικών, όσο και των φυσικών προσώπων, δεν απαιτείται να συνοδεύεται από τα οικεία φύλλα υπολογισμού της αξίας.
3. Η δήλωση θα συνοδεύεται κατά περίπτωση με τα εξής δικαιολογητικά:
  - α. Αποδεικτικά έγγραφα της αντιπροσώπευσης ή πληρεξουσιότητας, όταν η δήλωση υποβάλλεται από αντιπρόσωπο ή πληρεξούσιο του υποχρέου.
  - β. Πιστοποιητικό της αρμόδιας δημοτικής ή κοινοτικής αρχής, που να αποδεικνύει την ηλικία του επικαρπωτή, όταν δηλώνεται ακίνητο στο οποίο ο φορολογούμενος έχει ισόβια ή αορίστου χρόνου επικαρπία ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα που εξομοιώνεται με την επικαρπία ή έχει ψιλή κυριότητα. Αντί του ως άνω πιστοποιητικού είναι δυνατή η προσκόμιση επικυρωμένου φωτοαντιγράφου της αστυνομικής ταυτότητας. Δεν απαιτείται πιστοποιητικό όταν το εμπράγματο δικαίωμα είναι ορισμένου χρόνου.
  - γ. Όταν η δήλωση υποβάλλεται από τους κληρονόμους του υποχρέου:  
Αντίγραφο της διαθήκης, στην περίπτωση της εκ διαθήκης διαδοχής, και πιστοποιητικό του Γραμματέα Πρωτοδικών, ότι δε δημοσιεύθηκε νεώτερη διαθήκη.  
Πιστοποιητικό της αρμόδιας δημοτικής ή κοινοτικής αρχής, για το είδος και το βαθμό συγγενείας τους με τον κληρονομούμενο ή κληρονομητήριο, στην περίπτωση της εξ αδιαθέτου διαδοχής.

δ. Όταν συντρέχει κατά το νόμο περίπτωση έκπτωσης ενυπόθηκου δανείου, βεβαίωση του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου ή του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή Τράπεζας για το δάνειο αυτό, μαζί με το φωτοαντίγραφο του συμβολαίου παροχής υποθήκης.

ε. Όταν συντρέχει κατά το νόμο περίπτωση απαλλάγής της αξίας γεωργικής ή κτηνοτροφικής ή δασικής έκτασης, βεβαίωση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας ή του Δασαρχείου, ότι η έκταση που δηλώνεται είναι γεωργική ή κτηνοτροφική ή δασική, κατά περίπτωση.

στ. Για την απόδειξη της ιδιότητας του κατά κύριο επάγγελμα αγρότη, απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης από τη Διεύθυνση Ανάπτυξης της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.

Αν μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης, οι βεβαιώσεις των περιπτώσεων ε και στ δεν έχουν εκδοθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες, η δήλωση υποβάλλεται χωρίς τις βεβαιώσεις αυτές, οι οποίες προσκομίζονται αμέσως μετά τη χορήγησή τους. Στις περιπτώσεις αυτές θα συνυποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα αναγράφεται ο αριθμός πρωτοκόλλου και η ημερομηνία αίτησης του υποχρέου στην αρμόδια υπηρεσία για την έκδοση των σχετικών βεβαιώσεων.

Τα νομικά πρόσωπα που απαλλάσσονται από το φόρο βάσει του άρθρου 23 του νόμου αυτού ή βάσει ειδικών διατάξεων, θα υποβάλλουν δήλωση Φ.Μ.Α.Π. στην οποία θα καταγράφουν μόνο την ακίνητη περιουσία τους, χωρίς να προσδιορίζουν την αξία των ακινήτων τους. Ο προϊστάμενος Δ.Ο.Υ., μπορεί να ζητήσει την προσκόμιση και οποιουδήποτε άλλου αποδεικτικού στοιχείου, όταν κατά τον έλεγχο της δήλωσης το κρίνει απαραίτητο.

## **2.7 Χρόνος υποβολής της φορολογικής δήλωσης – αρμόδιος προϊστάμενος Δ.Ο.Υ.**

1. Η δήλωση υποβάλλεται σε ένα αντίτυπο αυτοπροσώπος από τον υπόχρεο ή από πρόσωπο που έχει ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτόν, στον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία εισοδήματος και μέσα στις πιο κάτω προθεσμίες:

α. Για τα νομικά πρόσωπα μέχρι και τις 3 Μαρτίου του οικείου οικονομικού έτους. Η υποβολή της δήλωσης πραγματοποιείται ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ. του φορολογουμένου, με αρχή το ψηφίο 1 και ολοκληρώνεται μέσα σε 11 εργάσιμες ημέρες.

β. Για τα φυσικά πρόσωπα μέχρι και τις 2 Ιουνίου του οικείου οικονομικού έτους. Η υποβολή της δήλωσης πραγματοποιείται ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ. του φορολογουμένου, με αρχή το ψηφίο 1 και ολοκληρώνεται μέσα σε 11 εργάσιμες ημέρες. Ο προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. που παραλαμβάνει τη δήλωση, είναι υποχρεωμένος να χορηγεί σε αυτόν που την υποβάλλει απόδειξη παραλαβής, εφόσον του ζητηθεί.

Στην περίπτωση αυτή η δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίτυπα από τα οποία το ένα θεωρείται στην οικεία ένδειξη από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. που παραλαμβάνει τη δήλωση και επιστρέφεται στο φορολογούμενο. Με τη θεώρηση, το αντίτυπο αυτό αποτελεί απόδειξη παραλαβής του εντύπου και όχι ακριβές αντίγραφο αυτού.

Το έντυπο της δήλωσης καθώς και τα φύλλα υπολογισμού της αξίας των ακινήτων χορηγούνται δωρεάν από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.



2. Ειδικά για τους υποχρέους που κατοικούν στην αλλοδαπή, αρμόδιος για την παραλαβή της δήλωσής τους είναι :

α) Για τα φυσικά πρόσωπα που είναι κάτοικοι αλλοδαπής και ασκούν στην Ελλάδα ατομικά εμπορική επιχείρηση γενικά ή ελεύθεριο επάγγελμα, αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας της περιφέρειας όπου βρίσκεται η έδρα της κύριας επιχείρησής τους ή του κύριου επαγγέλματός τους, κατά περίπτωση.

β) Για όλα τα άλλα φυσικά πρόσωπα που είναι κάτοικοι αλλοδαπής, αρμόδιος είναι:  
βα) Ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. Κατοίκων Εξωτερικού εφόσον ο αντιπρόσωπος που έχουν ορίσει υπάγεται ως προς τη φορολογία εισοδήματος σε οποιαδήποτε Δ.Ο.Υ. της περιοχής του νομού Αττικής.

ββ) Ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. της έδρας της πρωτεύουσας οποιουδήποτε νομού της χώρας, εφόσον ο αντιπρόσωπος που έχουν ορίσει υπάγεται ως προς τη φορολογία εισοδήματος σε οποιαδήποτε Δ.Ο.Υ. του νομού αυτού. Αν λειτουργούν σε κάποια πρωτεύουσα νομού περισσότερες Δ.Ο.Υ., αρμόδιος είναι ο Προϊστάμενος της Α' Δ.Ο.Υ. της πρωτεύουσας αυτού του νομού, εκτός του νομού Θεσσαλονίκης όπου αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος της Θ' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης.

βγ) Στα νησιά των νομών Αττικής, Δωδεκανήσου, Λέσβου, Μαγνησίας, Καβάλας, Κέρκυρας, Κεφαλληνίας, Κυκλάδων και Σάμου, αρμόδια είναι η Δ.Ο.Υ. κάθε νησιού, για τους κατοίκους εξωτερικού, των οποίων οι αντιπρόσωποι υπάγονται σε αυτήν αντίστοιχα, ως προς τη φορολογία εισοδήματος.

γ) Όσοι διαμένουν στην αλλοδαπή, μπορούν να υποβάλλουν τη δήλωσή τους και στο οικείο Ελληνικό Προξενείο.

3. Η δήλωση δεν αποστέλλεται ταχυδρομικώς.

## 2.8 Εκκαθάριση της δήλωσης και υπολογισμός του φόρου

Η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας υποβάλλεται σε φόρο, αφού αφαιρεθούν από αυτήν τα ενυπόθηκα χρέη που προέρχονται από δάνεια που χορηγήθηκαν από το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο ή το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή Τράπεζες και έχουν χρησιμοποιηθεί για την ανέγερση, την επέκταση ή την επισκευή των κτισμάτων που ανήκουν στον υπόχρεο. Οι τόκοι των δανείων αυτών δεν αφαιρούνται. Τονίζεται ότι, η αφαίρεση του υπολοίπου κεφαλαίων των δανείων που υπάρχουν την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου, γίνεται από το σύνολο της αξίας της ακίνητης περιουσίας δηλαδή από το άθροισμα φορολογητέων και αφορολογητών ποσών. Παραδείγματος χάρη: Ανώνυμη εταιρία έχει σύνολο αξίας ακίνητης περιουσίας 1.000.000 ευρώ. Από αυτήν τα 500.000 ευρώ είναι φορολογητέα και τα υπόλοιπα 500.000 ευρώ απαλλασσόμενα. Το υπόλοιπο κεφάλαιο του δανείου στις 31.12.2005 είναι 200.000 ευρώ. Στη δήλωση Φ.Μ.Α.Π. έτους 2006 στον κωδικό 331 θα συμπληρωθεί από τον υπόχρεο το ποσό των 100.000 ευρώ και όχι των 200.000 ευρώ.

Το αφορολόγητο όριο είναι:

α) Για φυσικά πρόσωπα, διακόσιες σαράντα τρεις χιλιάδες εξακόσια (243.600) ευρώ. Σε περίπτωση συζύγων δε φορολογείται η αξία περιουσίας μέχρι διακοσίων σαράντα τριών χιλιάδων εξακοσίων (243.600) ευρώ για καθένα από αυτούς. Αν όμως ο ένας από τους συζύγους έχει ακίνητη περιουσία μεγαλύτερη από το αφορολόγητο όριο και ο άλλος σύζυγος μικρότερη ή δεν έχει καθόλου περιουσία, η απαλλαγή παρέχεται μέχρι τη



συμπλήρωση των δύο αφορολόγητων ορίων, δηλαδή τετρακοσίων ογδόντα επτά χιλιάδων διακοσίων (487.200) ευρώ, προσαυξημένη κατά εξήντα μία χιλιάδες εξακόσια πενήντα (61.650) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα ανήλικα παιδιά τους και κατά εβδομήντα τρεις χιλιάδες τετρακόσια (73.400) ευρώ για καθένα από τα επόμενα ανήλικα παιδιά τους.

Σε περίπτωση θανάτου το αφορολόγητο ποσό του επιζώντα ή διαζευγμένου συζύγου είναι ίσο με διακόσιες σαράντα τρεις χιλιάδες εξακόσια (243.600) ευρώ προσαυξημένο κατά εξήντα μία χιλιάδες εξακόσια πενήντα (61.650) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα ανήλικα παιδιά του και κατά εβδομήντα τρεις χιλιάδες τετρακόσια (73.400) ευρώ για καθένα από τα επόμενα ανήλικα παιδιά του.

Μετά την αφαίρεση των αφορολόγητων ποσών και του κεφαλαίου των ενυπόθηκων δανείων ο φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

Κλιμάκιο	Φορολογικοί συντελεστές %	Ποσό Φόρου	Σύνολο περιουσίας	Σύνολο φόρου
146.750,00	0,3	440,25	146.750,00	440,25
146.750,00	0,4	587,00	293.500,00	1.027,25
146.750,00	0,5	733,75	440.250,00	1.761,00
293.500,00	0,6	1.761,00	733.750,00	3.522,00
293.500,00	0,7	2.054,00	1.027.250,00	5.576,00
υπερβάλλον	0,8	-	-	-

β) Για τα νομικά πρόσωπα διακόσιες σαράντα τρεις χιλιάδες εξακόσια (243.600) ευρώ. Ο υπολογισμός του φόρου γίνεται με πάγιο συντελεστή 0,7%.

Ειδικά για τα ημεδαπά και τα αλλοδαπά με τον όρο της αμοιβαιότητας, νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, καθώς και τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα, το αφορολόγητο ποσό ορίζεται σε εξακόσιες επτά χιλιάδες τετρακόσια ενενήντα (607.490) ευρώ και ο πάγιος συντελεστής φορολόγησής τους 0,35%.

γ) Τέλος, αμελείται η βεβαίωση του ποσού που τελικά οφείλεται με βάση οποιονδήποτε τίτλο βεβαίωσης, εφόσον τούτο δεν υπερβαίνει τα είκοσι επτά (27) ευρώ.

## 2.9 Προθεσμία καταβολής φόρου- έκπτωση φόρου

Το ποσό του φόρου που θα προκύψει από την εκκαθάριση της δήλωσης πρέπει να καταβληθεί σε τρεις ίσες διμηνιαίες άτοκες δόσεις από τις οποίες η πρώτη καταβάλλεται με την υποβολή της εμπρόθεσμης δήλωσης, οι δε υπόλοιπες την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα των διμήνων που ακολουθούν. Αν ο φορολογούμενος καταβάλει όλο το ποσό του φόρου εφάπαξ, μέχρι την προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης, του παρέχεται έκπτωση 2,5%.

### 2.9.1 Κυρώσεις

Τονίζεται ιδιαίτερα, ότι από το νόμο προβλέπονται κυρώσεις για όσους δεν υποβάλλουν δήλωση ή υποβάλλουν ανακριβή ή εκπρόθεσμη δήλωση. Έτσι:

α. Όταν δεν υποβληθεί δήλωση, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2,5% για κάθε μήνα καθυστέρησης (μέχρι 200%), επί του φόρου την πληρωμή του οποίου απέφυγε ο υπόχρεος λόγω μη υποβολή της δήλωσης.

β. Όταν υποβληθεί ανακριβής δήλωση επιβάλλεται στον υπόχρεο πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2% για κάθε μήνα καθυστέρησης (μέχρι 200%), επί του φόρου την πληρωμή του οποίου απέφυγε.

γ. Όταν η δήλωση υποβληθεί εκπρόθεσμα, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης (μέχρι 100%) επί του φόρου που οφείλεται με τη δήλωση.

δ. Αυτοτελές πρόστιμο από εκατόν δέκα επτά (117) ευρώ μέχρι χίλια εκατόν εβδομήντα (1.170) ευρώ στους υπόχρεους σε υποβολή δήλωσης, σε περιπτώσεις που δεν προκύπτει ποσό φόρου για καταβολή.

Τονίζεται ότι για τις δηλώσεις ετών 1996 έως και 2004 οι πρόσθετοι φόροι ήταν 3,5%, 3% και 1,5% αντίστοιχα.

## 2.10 Πιστοποιητικό άρθρου 32

Απαγορεύεται να συνταχθεί συμβολαιογραφικό έγγραφο, με το οποίο μεταβιβάζεται με αντάλλαγμα ή με χαριστική αιτία η κυριότητα ενός ακινήτου ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό, αν δεν επισυναφθεί από το συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό του αρμόδιου προϊσταμένου Δ.Ο.Υ. ότι αυτός που μεταβιβάζει το ακίνητο υπέβαλε δήλωση για την ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα κατά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους που γίνεται η μεταβίβαση του ακινήτου και ότι καταβλήθηκε ολόκληρος ο φόρος, ο οποίος επιμεριστικά αναλογεί στην αξία του ακινήτου που μεταβιβάζεται.

Ο φόρος αυτός, σε περίπτωση που υποβάλλεται μερική δήλωση πριν από την προθεσμία που προβλέπεται, υπολογίζεται με τον ανώτερο συντελεστή που ισχύει κάθε φορά. Στην περίπτωση αυτή, ο φόρος που καταβλήθηκε και αναλογεί στο ακίνητο που μεταβιβάζεται ή στο εμπράγματο σε αυτό δικαίωμα συμψηφίζεται στο φόρο ο οποίος αναλογεί με βάση τη δήλωση και εκείνος που καταβλήθηκε επιπλέον, επιστρέφεται.

Με τις 101195/35/0013/Π.Ο.Λ. 1014/6.2.2004 και 1056072/184/0013/Π.Ο.Λ. 1064/6.7.2004 Αποφάσεις Υπουργού Οικονομικών τροποποιείται η διαδικασία χορήγησης του πιστοποιητικού του άρθρου 32 ή της υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 32. Η νέα διαδικασία είναι:

1. Οι συμβολαιογράφοι, κατά την κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο μεταβιβάζεται με αντάλλαγμα ή με χαριστική αιτία η κυριότητα ενός ακινήτου ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό, υποχρεούνται να επισυνάψουν στο συμβόλαιο πιστοποιητικό του προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. στο οποίο να βεβαιώνεται ότι, αυτός που μεταβιβάζει το ακίνητο ή δημιουργεί το εμπράγματο δικαίωμα σε αυτό, υπέβαλε δήλωση για την ακίνητη περιουσία του που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους που γίνεται η μεταβίβαση του ακινήτου και ότι

κατέβαλε ολόκληρο το ποσό του φόρου το οποίο αναλογεί επιμεριστικά στην αξία του ακινήτου που μεταβιβάζεται ή ότι δεν οφείλει φόρο.

2. Το πιστοποιητικό της ανωτέρω παραγράφου μπορεί να χορηγηθεί και από τον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. παραλαβής της δήλωσης φόρου μεταβίβασης του ακινήτου, στον οποίο υποβάλλεται και η σχετική αίτηση. Στη συνέχεια θα αποστέλλεται με τηλεομοιοτυπία από τη Δ.Ο.Υ. υποδοχής της αίτησης στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας μεγάλης ακίνητης περιουσίας, η οποία θα την επαναφέρει εντός δύο (2) ημερών, με τη βεβαίωση ότι ο φορολογούμενος έχει δηλώσει το ακίνητο που μεταβιβάζει και έχει εξοφληθεί ο φόρος ή ότι το έχει δηλώσει και υπολείπεται ποσό για την εξόφληση του φόρου που αναλογεί.

Σε περίπτωση που οφείλεται φόρος, θα αναγράφεται το ποσό που πρέπει να καταβληθεί. Το οφειλόμενο ποσό, θα καταβάλλεται στη Δ.Ο.Υ. μεταβίβασης του ακινήτου, η οποία θα χορηγεί και το οικείο πιστοποιητικό.

3. Αν η μεταβίβαση γίνεται από φυσικό πρόσωπο, το οποίο δεν έχει υποχρέωση να υποβάλλει δήλωση Φ.Μ.Α.Π., τότε, αντί του πιστοποιητικού της προηγούμενης παραγράφου, υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα βεβαιώνεται ότι το φυσικό πρόσωπο αυτό δεν έχει υποχρέωση να υποβάλλει δήλωση Φ.Μ.Α.Π.

Η δήλωση αυτή, επέχει θέση δήλωσης φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας, υποβάλλεται στο συμβολαιογράφο, ο οποίος θα τη διαβιβάσει, μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα που πραγματοποιήθηκε η σύνταξη του σχετικού συμβολαιογραφικού εγγράφου, στη Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του υπόχρεου φυσικού προσώπου και θα τηρεί στο αρχείο του ως δικαιολογητικό την επιβεβαίωση αποστολής της τηλεομοιοτυπίας συνημμένη στην υπεύθυνη δήλωση.

4. Για την κατάρτιση οριστικού συμβολαίου με αυτοσύμβαση, σε εκτέλεση προσυμφώνου που έχει συνταχθεί πριν από την ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου (18.2.1997) και δεν περιείχε εξουσιοδότηση στον αγοραστή να υποβάλλει δήλωση Φ.Μ.Α.Π., αρκεί η προσκόμιση στο συμβολαιογράφο κυρωμένου αντιγράφου του προσυμφώνου.

5. Αυτός που αποδέχεται αγοραπωλησία ακινήτου μετά από τελεσίδικη δικαστική απόφαση, με την οποία καταδικάστηκε κάποιος σε δήλωση βουλήσεως, πρέπει, πριν από την αποδοχή, να υποβάλλει κυρωμένο αντίγραφο της απόφασης αυτής στον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας αυτού που καταδικάστηκε και αν δεν τον γνωρίζει στον προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. της κατοικίας του η οποία αναγράφεται στην αγωγή του.

Η δικαστική απόφαση αυτή υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα από τα οποία το ένα επιστρέφεται θεωρημένο στο μεταβιβάζοντα για να επισυναφθεί στο οικείο συμβόλαιο.

6. Τα πιο πάνω εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση που καταρτίζεται περίληψη έκθεσης πλειστηριασμού, οπότε ο υπερθεματιστής υποβάλλει κυρωμένο αντίγραφο της κατακυρωτικής έκθεσης.

7. Σε περίπτωση που φυσικό πρόσωπο αποκτήσει ακίνητο μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους φορολογίας και μεταβιβάσει αυτό μέσα στον ίδιο χρόνο, τότε, αντί του πιστοποιητικού της παραγράφου 1 του άρθρου 32 του νόμου 2459/1997, θα προσκομίσει στον συμβολαιογράφο υπεύθυνη δήλωση του νόμου 1599/1986, στην οποία θα αναγράφει ότι το ακίνητο το απέκτησε μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους μεταβίβασής του και



συνεπώς δεν είχε υποχρέωση να το συμπεριλάβει στη δήλωση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας του έτους αυτού.

Οι ανωτέρω υπεύθυνες δηλώσεις θα διαβιβάζονται από το συμβολαιογράφο, μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα που πραγματοποιήθηκε η σύνταξη του σχετικού συμβολαιογραφικού εγγράφου, στη Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του υπόχρεου φυσικού προσώπου και θα τηρεί στο αρχείο του ως δικαιολογητικό την επιβεβαίωση αποστολής της τηλεομοιοτυπίας συνημμένη στην υπεύθυνη δήλωση.

Τα νομικά πρόσωπα υποβάλλουν την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση σε δύο αντίγραφα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., από τα οποία το ένα θα επιστρέφεται θεωρημένο προκειμένου να επισυναφθεί στο οικείο μεταβιβαστικό συμβόλαιο.

8. Δικαίωμα υποβολής της αίτησης και λήψης του πιστοποιητικού της παραγράφου 1 ή της υπεύθυνης δήλωσης της παραγράφου 2 του άρθρου 32, έχουν όλοι οι υπόχρεοι εκ του νόμου σε δήλωση Φ.Μ.Α.Π. και οι νόμιμοι εκπρόσωποι των εταιριών, καθώς και οι κύριοι ή όσοι έχουν εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα και δεν έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης Φ.Μ.Α.Π. ή κάθε άλλο φυσικό πρόσωπο που εξουσιοδοτήθηκε για αυτό με ειδικό πληρεξούσιο και ειδικότερα στην περίπτωση που δικαιούχος για την υποβολή της αίτησης – υπεύθυνης δήλωσης και τη λήψη των ανωτέρω δικαιολογητικών είναι:

α. Ανήλικο τέκνο, ο πατέρας και η μητέρα αυτού εφόσον ασκούν από κοινού τη γονική μέριμνα ή μόνο ο γονέας που ασκεί τη γονική μέριμνα.

β. Σε περίπτωση θανάτου του υπόχρεου, οι κληρονόμοι αυτού.

γ. Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής:

- Ο εργολάβος για το εργολαβικό αντάλλαγμα αν χρησιμοποιήσει με οποιονδήποτε τρόπο τα ακίνητα αυτά, πριν από τη παρέλευση της επταετίας από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας (παραδείγματος χάρη εκμισθώσει, μεταβιβάσει με προσύμφωνο εφόσον δεν εμπίπτει στη κατωτέρω υποπερίπτωση 3, ιδιοχρησιμοποιήσει ως αποθηκευτικό χώρο ή κατοικία ή επαγγελματική στέγη και λοιπά).

- Ο εργολάβος για το εργολαβικό αντάλλαγμα μετά από την παρέλευση επταετίας από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας (εφόσον αυτά δεν έχουν χρησιμοποιηθεί ή δεν έχει ολοκληρωθεί η ανέγερση).

- Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής από τη ημερομηνία παράδοσης, εφόσον αυτή έχει οριστεί στο προσύμφωνο ή εφόσον η παράδοση έγινε σε συγκεκριμένη ημερομηνία με άλλο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

- Σε κάθε άλλη περίπτωση, ο οικοπεδούχος.

9. Όλα όσα αναφέρονται ανωτέρω εφαρμόζονται ανάλογα και στις περιπτώσεις που το μεταβιβαστικό συμβόλαιο συντάσσεται στην αλλοδαπή ενώπιον της Ελληνικής Προξενικής Αρχής.

10. Από τη έκδοση της παρούσας παύει να ισχύει η 1027054/129/B0013/ΠΟΛ. 1066/24.2.1998 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και κάθε άλλη αντίθετη διάταξη προγενέστερης απόφασης του Υπουργού Οικονομικών.

## **2.11 Φορολογία μεγάλης ακίνητης περιουσίας μειονοτικών νομικών προσώπων**

Με το άρθρο αυτό ορίζεται, ότι ο φόρος ακίνητης περιουσίας, τον οποίον προβλέπουν τα άρθρα 21 έως 35 του νόμου 2459/1997, επιβάλλεται και στα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα μειονοτικά νομικά πρόσωπα, που βρίσκονται στην Ελλάδα και για τα οποία προβλέπει το άρθρο 40 της Συνθήκης της Λωζάνης της 24<sup>η</sup> Ιουλίου 1923, που κυρώθηκε με το Ν.Δ της 25<sup>ης</sup> Αυγούστου 1923.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 21 έως 35 του νόμου αυτού, τα μειονοτικά νομικά πρόσωπα απαλλάσσονται από το φόρο ακίνητης περιουσίας μόνο με τον όρο της αμοιβαιότητας.

Για να ισχύει αμοιβαιότητα, πρέπει να υπάρχει αντίστοιχη διάταξη στη νομοθεσία του αλλοδαπού κράτους, την ιθαγένεια του οποίου έχει το μειονοτικό νομικό πρόσωπο, με βάση την οποία να απαλλάσσονται τα ελληνορθόδοξα νομικά πρόσωπα που εδρεύουν στο αλλοδαπό κράτος.

Τα μειονοτικά νομικά πρόσωπα, για να απαλλαγούν από το φόρο ακίνητης περιουσίας θα πρέπει να προσκομίσουν έγγραφο του Υπουργείου Εξωτερικών, ότι τα αντίστοιχα ελληνορθόδοξα μειονοτικά νομικά πρόσωπα απαλλάσσονται στην αντισυμβαλλόμενη χώρα από τον αντίστοιχο φόρο.



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup>**

### **3. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ- ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**

#### **3.1 Αντικείμενο του φ.μ.α.- ποιος ο υπόχρεος για την καταβολή του φόρου**

Σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου με αντάλλαγμα και σύσταση εμπράγματος σε ακίνητο δικαίωματος καθώς και σε μεταβίβαση πλοίου με ελληνική σημαία επιβάλλεται φόρος στην αξία αυτών και υπόχρεος για την καταβολή του είναι ο αγοραστής.

#### **3.2 Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την υποβολή της δήλωσης**

Για κάθε μεταβίβαση ακινήτου οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται πριν από τη σύνταξη του συμβολαίου, να επιδώσουν κοινή δήλωση φ.μ.α. προς τον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. της περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.

Η δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίγραφα εκ των οποίων το ένα κρατείται από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και το δεύτερο, αφού βεβαιωθεί από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για την ακρίβεια της αντιγραφής, παραδίδεται στο συμβαλλόμενο.

Η επίδοση της δήλωσης επιτρέπεται και σε αναρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., όταν είναι δύσκολη η επίδοσή της στον αρμόδιο Προϊστάμενο, λόγω του ότι η έδρα αυτού είναι σε διαφορετική πόλη από εκείνη που καταρτίζεται η σύμβαση, ο οποίος, αφού καταχωρήσει τη δήλωση αυτή στο βιβλίο δηλώσεων, υποχρεούται να την αποστείλλει στον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. προς έλεγχο. Η δήλωση αυτή είναι απαράδεκτη, αν δεν περιέχει διορισμό ειδικού αντικλήτου του αγοραστή, που να κατοικεί στην έδρα της Δ.Ο.Υ. προς την οποία θα διαβιβαστεί η δήλωση αυτή.

Επίσης, αν στην περιφέρεια που βρίσκεται το ακίνητο εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, επιτρέπεται, όταν είναι δύσκολη η επίδοσή της στον αρμόδιο Προϊστάμενο, να επιδοθεί η δήλωση του φόρου μεταβίβασης στον Προϊστάμενο της αρμόδιας για τη φορολογία εισοδήματος του αγοραστή Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας. Στην περίπτωση αυτή χορηγείται αντίγραφο της δήλωσης για τη σύνταξη συμβολαίου και στη συνέχεια η δήλωση διαβιβάζεται στον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. για έλεγχο των προσδιοριστικών στοιχείων του ακινήτου που δηλώθηκαν.

#### **3.3 Τρόπος καταβολής του φόρου μεταβίβασης ακινήτων**

Στις περιοχές που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α., ο φορολογούμενος υποχρεούται να αναγράφει σε αυτήν την αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, βάσει της οποίας καταβάλλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί. Σε περίπτωση που το τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, ο φόρος υπολογίζεται επί του τιμήματος. Αν όμως ο φορολογούμενος αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία του ακινήτου, έχει το δικαίωμα μέσα σε 60 ημέρες από τότε που υπέβαλε τη δήλωση να προσφύγει στα διοικητικά δικαστήρια, τα οποία θα αποφανθούν για τον προσδιορισμό της αξίας με βάση τα συγκριτικά στοιχεία.

Στις υπόλοιπες περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α., ο φορολογούμενος καταβάλλει εξ ολοκλήρου το φόρο που αναλογεί με βάση την αξία που δήλωσε. Στη συνέχεια, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. προσδιορίζει προσωρινά την αγοραία αξία του ακινήτου και ο αγοραστής έχει

πλέον το δικαίωμα μέσα σε δίμηνη ανατρεπτική προθεσμία από τη ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης να επιδώσει συμπληρωματική δήλωση σύμφωνα με την προσωρινή αξία του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. και να καταβάλει χωρίς προσαυξήσεις και πρόστιμα το μισό του αναλογούντος φόρου και το υπόλοιπο μισό τον επόμενο της βεβαίωσης μήνα. Στην περίπτωση που δεν υποβάλει την πιο πάνω συμπληρωματική δήλωση, ενεργείται πλέον τακτικός έλεγχος από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της αξίας, χωρίς να τον δεσμεύει πλέον η προσωρινή προεκτίμηση και στη συνέχεια εκδίδεται το σχετικό φύλλο ελέγχου. Μέσα σε 60 ημέρες από την κοινοποίηση του φύλλου ελέγχου ο αγοραστής έχει το δικαίωμα να συμβιβαστεί ή να προσφύγει στα διοικητικά δικαστήρια.

### 3.4 Συντελεστές για τον υπολογισμό του Φ.Μ.Α.

Ο υπολογισμός του φόρου μεταβίβασης ακινήτων γίνεται με τρεις συντελεστές. Τον ακέραιο, το μειωμένο στο μισό και το μειωμένο στο 1/4.

1) Ο ακέραιος συντελεστής 7% υπολογίζεται στο μέχρι του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) Ευρώ της φορολογητέας αξίας και αυξάνεται σε 9% για το άνω του ποσού αυτού τμήμα της. Οι παραπάνω συντελεστές Φ.Μ.Α. αυξάνονται από 7% σε 9% και από 9% σε 11% αντίστοιχα, όταν το ακίνητο που μεταβιβάζεται βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή που λειτουργεί ή έχει συσταθεί Πυροσβεστική Υπηρεσία. Στο ποσό του κύριου φόρου επιβάλλεται και φόρος υπέρ δήμων και κοινοτήτων 3%.

Για να γίνει κατανοητό αυτό, παρατίθενται τα ακόλουθα παραδείγματα:

α) Ο Α αγοράζει οικοπέδο αξίας 8.800 Ευρώ σε περιοχή που δεν υπάρχει Πυροσβεστική Υπηρεσία. Ο αναλογών φόρος μεταβίβασης θα υπολογισθεί με συντελεστή 7%.

β) Ο Α αγοράζει οικοπέδο αξίας 16.000 Ευρώ σε περιοχή που υπάρχει Πυροσβεστική Υπηρεσία. Ο αναλογών φόρος θα υπολογισθεί για το μέχρι των 15.000 Ευρώ τμήμα της αγοραίας αξίας με συντελεστή 9%, για το άνω δε των 1.000 Ευρώ τμήμα με συντελεστή 11%.

Ο Φ.Μ.Α. που προκύπτει από τα προεκτεθέντα μειώνεται στο μισό ή στο ένα τέταρτο ανάλογα με τη νομική μορφή της πραγματοποιούμενης μεταβίβασης ή την ιδιότητα των συμβαλλόμενων προσώπων.

2) Φ.Μ.Α. μειωμένος στο τέταρτο.

Οι περιπτώσεις που ο Φ.Μ.Α. μειώνεται στο τέταρτο είναι η αυτούσια διανομή ακινήτων μεταξύ των συγγενών, η διάλυση Ο.Ε., Ε.Ε. και Ε.Π.Ε. και η μεταβίβαση των ακινήτων της εταιρείας στους εταίρους της κατά το λόγο της εταιρικής τους μερίδας καθώς και απόληψη ακινήτων της εταιρείας από εταίρους που αποχωρούν από αυτήν.

3) Φ.Μ.Α. μειωμένος στο μισό.

Οι περιπτώσεις που ο Φ.Μ.Α. μειώνεται στο μισό είναι η ανταλλαγή ακινήτων ίσης αξίας, η υποχρεωτική ανταλλαγή οικοπέδων, συγχώνευση Α.Ε. και Συνεταιρισμών, η αναγκαστική απαλλοτρίωση για δημόσια ωφέλεια καθώς και η συνένωση οικοπέδων.

### **3.5 Περιπτώσεις σύστασης ή τροποποίησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στις οποίες οφείλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων.**

Σε κάθε περίπτωση σύστασης ή τροποποίησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας θα πρέπει να ερευνάται αν συντελείται, άμεσα ή έμμεσα, μεταβίβαση εμπραγμάτων επί ακινήτων δικαιωμάτων μεταξύ των συγκυρίων, είτε με μορφή διανομής, είτε ανταλλαγής, είτε πώλησης, είτε δωρεάς ιδανικών μεριδίων παραδείγματος χάριν:

- σύσταση σε οικοπέδο με υφιστάμενα κτίσματα.
- σύσταση και στο μελλόκτιστο δικαίωμα υψούν με υφιστάμενα κτίσματα.
- μεταφορά ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου σε μελλόκτιστο δικαίωμα υψούν, στο οποίο υφίστανται κτίσματα και στις οριζόντιες ιδιοκτησίες αυτών έχει κατανεμηθεί το σύνολο των ποσοστών του οικοπέδου.
- τροποποίηση σύστασης με απόσπαση τμήματος οριζόντιας ιδιοκτησίας από εκείνη στην οποία ανήκε και μεταφορά της σε οριζόντια ιδιοκτησία άλλου συνιδιοκτήτη.
- σύσταση με διανομή ψιλής κυριότητας.
- διανομή υφιστάμενης κάθετης ιδιοκτησίας σε οικοπέδο με κτίσματα.
- κατάργηση υφιστάμενης σύστασης σε οικοπέδο με κτίσματα.

### **3.6 Τεκμήριο αποπερατωμένου κτίσματος- προϋποθέσεις εφαρμογής του**

1. να μεταβιβάζονται ιδανικά μερίδια οικοπέδου
2. η μεταβίβαση να γίνεται με αντάλλαγμα
3. να έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια ανέγερσης πολυκατοικίας, ή η σχετική αίτηση να έχει υποβληθεί το αργότερο σε δύο χρόνια από τη μεταβίβαση και
4. η ανέγερση των κτισμάτων να γίνει είτε από τον πωλητή των ποσοστών του οικοπέδου, είτε από εργολάβο ο οποίος ανέλαβε με αντιπαροχή την ανέγερση της πολυκατοικίας, είτε από τρίτο πρόσωπο το οποίο ενεργεί για λογαριασμό είτε του οικοπεδούχου είτε του εργολάβου.

### **3.7 Πότε οφείλεται φόρος διανομής**

Κατά την αυτούσια διανομή ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων τους οφείλεται φ.μ.α., αν συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- i. η διανομή να είναι αυτούσια, δηλαδή ο καθένας από τους συγκυρίους να παίρνει είτε ένα διαιρετό μέρος των ακινήτων που διανέμονται είτε ποσοστό εξ αδιαιρέτου, αυτών.
- ii. η αξία της μερίδας που παίρνει από τη διανομή κάθε συγκύριος δηλαδή η φυσική του μερίδα, να είναι ίση με την αξία της ιδανικής του μερίδας, δηλαδή με την αξία που είχε η εξ αδιαιρέτου συμμετοχή του.

Ο φ.μ.α. μειωμένος στο  $\frac{1}{4}$  επιβάλλεται στο σύνολο της περιουσίας που διανέμεται και σε περίπτωση άνισης διανομής, η επί πλέον αξία θεωρείται ότι αποκτάται με ξεχωριστή μεταβίβαση και φορολογείται με ακέραιο συντελεστή φ.μ.α., αν καταβληθεί αντάλλαγμα, διαφορετικά οφείλεται φόρος δωρεάς.

Σε περίπτωση άνισης διανομής η διαφορά της φυσικής από την ιδανική μερίδα υποβάλλεται τόσο σε φόρο διανομής όσο και κατά περίπτωση σε φόρο δωρεάς ή φ.μ.α. με ακέραιο συντελεστή.

### **3.8 Πρόσθετοι φόροι και πότε επιβάλλονται**

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 1 του νόμου 2623/1997, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 24 παράγραφος 1 του νόμου 3296/2004:

- 1) Σε περίπτωση μη υποβολής δήλωσης, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2,5% επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος λόγω μη υποβολής της δήλωσης για κάθε μήνα.
- 2) Σε περίπτωση υποβολής ανακριβούς δήλωσης, επιβάλλεται στον υπόχρεο πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2% επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε, για κάθε μήνα καθυστέρησης.
- 3) Σε περίπτωση υποβολής εκπρόθεσμης δήλωσης, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 1% επί του φόρου που οφείλεται με τη δήλωση, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Τα ανωτέρω ισχύουν για υποθέσεις φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, η φορολογική υποχρέωση των οποίων γεννιέται από τη δημοσίευση του νόμου 3296/2004 και μετά (14.12.2004.).

Σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 2 του νόμου 2523/1997, ορίζονται ως ανώτατα όρια για την επιβολή πρόσθετων φόρων, το ποσοστό 100% για υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης και 200% για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος φορολογούμενος.

### **3.9 Δικαίωμα προσφυγής- εξώδικη επίλυση της διαφοράς**

α. Κατά του φύλλου ελέγχου έχει δικαίωμα προσφυγής ο υπόχρεος ή οι κληρονόμοι του, εντός 60 ημερών από την κοινοποίηση του φύλλου ελέγχου.

β. Κατά τη διάρκεια προθεσμίας προς άσκηση της προσφυγής, ο υπόχρεος δικαιούται να ζητήσει από τον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. την εξώδικη επίλυση της διαφοράς (συμβιβασμός).

### **3.10 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ**

#### **3.10.1 Δικαιούχοι απαλλαγής από Φ.Μ.Α. για αγορά πρώτης κατοικίας**

Η απαλλαγή παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα (έγγαμα ή άγαμα) και συγκεκριμένα μόνο σε Έλληνες υπηκόους που κατοικούν στην Ελλάδα.

Κατά εξαίρεση μπορούν να τύχουν απαλλαγής οι Έλληνες ή ομογενείς που εργάστηκαν ή εργάζονται στο εξωτερικό για έξι τουλάχιστον χρόνια και είναι εγγεγραμμένοι κατά το χρόνο της αγοράς σε δημοτολόγια της χώρας ακόμα και αν δε διαμένουν στην Ελλάδα, αρκεί να πληρούν τις λοιπές προϋποθέσεις που ορίζει ο νόμος.

Συνεπώς δε δικαιούνται της απαλλαγής οι Έλληνες φοιτητές για όσο διάστημα παραμένουν σπουδάζοντας στο εξωτερικό.



Επίσης για τους έμμισθους Έλληνες δημοσίους υπαλλήλους που υπηρετούν στο εξωτερικό θεωρείται ότι η κατοικία τους βρίσκεται στην Ελλάδα και συνεπώς δικαιούνται της απαλλαγής. Οι αλλοδαποί δε μπορούν να τύχουν της απαλλαγής αυτής κατά την αγορά πρώτης κατοικίας. Κατά εξαίρεση της ως άνω απαλλαγής μπορεί να τύχουν και οι αλλοδαποί υπήκοοι Κράτους- Μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οι οποίοι διαμένουν και εργάζονται για αρκετό διάστημα στην Ελλάδα με τις ίδιες προϋποθέσεις που τυχαίνουν οι Έλληνες πολίτες.

Η απαλλαγή κατά την αγορά πρώτης κατοικίας παρέχεται και στους Έλληνες εκ Τουρκίας, Βόρειας Ηπείρου, Ρωσίας (Πόντιοι) και εκ Κύπρου, εφόσον έχουν εγκατασταθεί μόνιμα στην Ελλάδα. Η μόνιμη διαμονή της καταγορίας αυτών των δικαιούχων αποδεικνύεται με κάθε νόμιμο μέσο, όπως παραδείγματος χάριν η έναρξη άσκησης επαγγέλματος, η πρόσληψη για παροχή υπηρεσιών εξαρτημένης εργασίας (μισθωτός), η ενοικίαση κατοικίας, η φοίτηση σε σχολές. Επισημαίνεται ότι ειδικά για τα πρόσωπα αυτά η πρόθεσή τους για μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα δεν αναιρείται από το γεγονός ότι για ειδικούς λόγους, οι αρμόδιες υπηρεσίες τους χορηγούν προσωρινές άδειες παραμονής που ανανεώνονται.

Οι καταγόμενοι από τη Βόρεια Ήπειρο, την Κύπρο και την Τουρκία, εφόσον απέκτησαν ιθαγένεια τρίτου κράτους πλην της Αλβανικής, Κυπριακής και Τουρκικής δεν μπορούν να τύχουν απαλλαγής από το φόρο.

Η απαλλαγή παρέχεται και στον κύριο εξ αδιαιρέτου ποσοστού ή ψιλό κύριο ή επικαρπωτή κατοικίας ή οικοπέδου που αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό ή το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας ή της ψιλής κυριότητας, προκειμένου να γίνει εξ ολοκλήρου κύριος του ακινήτου, εφόσον το ποσοστό που έχει δεν του πληρεί τις στεγαστικές ανάγκες.

Η απαλλαγή του εγγάμου παρέχεται και στην άγαμη μητέρα ή στον εξ αναγνωρίσεως πατέρα, εφόσον έχουν την επιμέλεια των ανήλικων τέκνων τους.

Η απαλλαγή του εγγάμου παρέχεται και στον άγαμο, ενήλικα με αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία. Ο έγγαμος μπορεί να προσauξησει το αφορολόγητό του με αυτό των αγάμων ενηλίκων παιδιών του με αναπηρία τουλάχιστον 67% ανεξαρτήτου ηλικίας.

Η απαλλαγή παρέχεται και στο σύζυγο που βρίσκεται σε διάσταση, υπό τον όρο ότι έχει καταθέσει αίτηση ή αγωγή διαζυγίου τουλάχιστον προ έξι μηνών από το χρόνο της αγοράς. Αν δε λυθεί ο γάμος με διαζύγιο μέσα σε πέντε έτη από την αγορά, αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή και καταβάλλεται ο οικείος φόρος.

Ο εν διαστάσει σύζυγος που έχει την επιμέλεια των τέκνων της οικογένειας δικαιούται της απαλλαγής του εγγάμου, προσauξανόμενη ανάλογα με τον ρυθμό των ανηλικών τέκνων.

Οι ιδιοκτήτες ξενοδοχείων, αποθηκών, γραφείων, βιομηχανοστασίων και γενικά αμιγών επαγγελματικών στεγών έχουν δικαίωμα απαλλαγής. Δε θεωρείται επαγγελματική στέγη το ακίνητο, το οποίο από την οικοδομική άδεια ή τον τίτλο κτήσης χαρακτηρίζεται ως κατοικία, έστω και αν αυτό χρησιμοποιείται ως επαγγελματική στέγαση.

### **3.10.2 Αφορολόγητα ποσά για την αγορά πρώτης κατοικίας**

Η απαλλαγή παρέχεται:

1. Για αγορά οικίας ή διαμερίσματος από άγαμο μέχρι ποσού αξίας εξήντα πέντε χιλιάδων (65.000) Ευρώ.

2. Για αγορά οικίας ή διαμερίσματος από έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους μέχρι ποσού, αξίας εκατό χιλιάδων (100.000) Ευρώ. Η απαλλαγή που δικαιούται ο έγγαμος προσαυξάνεται κατά 20.000 Ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του και κατά 30.000 Ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα.

3. Για αγορά οικοπέδου από άγαμο μέχρι ποσού αξίας 30.000 Ευρώ, ενώ από έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους μέχρι ποσού αξίας 55.000 Ευρώ. Η αύξηση αυτή προσαυξάνεται κατά 8.000 Ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του και κατά 10.000 Ευρώ για το τρίτο και για καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

### 3.10.3 Προϋποθέσεις για την απαλλαγή πρώτης κατοικίας

- Ο αγοραστής ή η σύζυγός του ή τα ανήλικα παιδιά του να μην έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οικήσεως σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες, και βρίσκονται σε δημοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Ακόμη για την απαλλαγή απαιτείται το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το γήπεδο στο οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη οικία ή το διαμέρισμα να είναι οικοδομήσιμο και εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δήμου ή κοινότητας, και μεταξύ αγοραστή και πωλητή να μην υπάρχει συγγένεια εξ αίματος ή εξ αγχιστείας πρώτου βαθμού. Οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση της απαλλαγής θα πρέπει να συντρέχουν στο όνομα του αγοραστή.

- Θεωρείται ότι καλύπτονται οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή και της οικογένειάς του, αν το συνολικό εμβαδόν της καθαρής επιφάνειας (της επιφάνειας χωρίς τους κοινόχρηστους χώρους) κατοικιών που υφίστανται ή υπάρχει η δυνατότητα βάσει των πολεοδομικών διατάξεων να ανεγερθούν είναι: 70 τ.μ, προσαυξανόμενα κατά 20 τ.μ για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά του και 25 τ.μ για το τρίτο και τα επόμενα τέκνα.

- Η απαλλαγή παρέχεται με τον όρο ότι το ακίνητο θα παραμείνει στην κυριότητα του αγοραστή για μία τουλάχιστον πενταετία.

### 3.10.4 Πότε αίρεται η απαλλαγή

Σε περίπτωση που με πράξη εν ζωή μεταβιβασθεί το ακίνητο ή συσταθεί σε αυτό οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, πλην υποθήκης, πριν από την παρέλευση της πενταετίας, αυτός που μεταβιβάζει ή συνιστά εμπράγματο δικαίωμα υποχρεούται, προ της μεταβίβασης ή της σύστασης του εμπράγματος δικαιώματος, να υποβάλει δήλωση και να καταβάλει εφάπαξ το φόρο μεταβίβασης ακινήτων που αναλογεί στην αξία του μεταβιβαζομένου ακινήτου. Ως αξία του ακινήτου λαμβάνεται η αξία που έχει το ακίνητο κατά το χρόνο της νέας μεταβίβασης ή της σύστασης του εμπράγματος δικαιώματος ή το δηλωθέν τίμημα της μεταβίβασης, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας. Ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της απαλλαγής, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου απαλλαγής είναι μεγαλύτερος οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση χορήγησης απαλλαγής και στους δύο συζύγους κατά την αγορά ακινήτου εξ αδιαίρετου, κατά τη μεταβίβαση του ποσοστού του ενός

συζύγου σε τρίτον εντός της πενταετίας καταβάλλεται ο φόρος που αναλογεί στο ποσοστό αυτό.

### **3.10.5 Περιπτώσεις δικαιώματος απαλλαγής για δεύτερη φορά**

Η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για αγορά κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μία φορά. Απαλλαγή παρέχεται και για κάθε νέα αγορά ακινήτου, εφόσον:

α) τα ακίνητα που έχει στην κυριότητα του κατά το χρόνο της νέας αγοράς ο αγοραστής, ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους, δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους και

β) ο αγοραστής υποβάλει την οικεία δήλωση και καταβάλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί στην αξία του ακινήτου που έτυχε της απαλλαγής.

Ως αξία του ακινήτου λαμβάνεται η αξία που έχει αυτό κατά το χρόνο της νέας απαλλαγής. Για τον υπολογισμό του φόρου γίνεται χρήση των συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής και καταβάλλεται εφάπαξ, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο καταβληθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Η απαλλαγή αυτή παρέχεται και σε πρόσωπα τα οποία έτυχαν απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης για απόκτηση στέγης μέχρι 14.7.1980, καθώς και σε πρόσωπα τα οποία έτυχαν απαλλαγής από το φόρο κληρονομιάς ή γονικής παροχής για απόκτηση πρώτης κατοικίας, εφόσον για τα πρόσωπα αυτά συντρέχουν οι προϋποθέσεις απαλλαγής και καταβληθεί ο οικείος φόρος κατά περίπτωση.

### **3.10.6 Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της απαλλαγής για πρώτη κατοικία και πότε υποβάλλονται**

Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη χορήγηση της απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων υποβάλλονται μαζί με τη δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων πριν από την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου. Τα δικαιολογητικά για τη διαπίστωση των προϋποθέσεων απαλλαγής καθορίζονται με την υπ' αριθμόν 1051240/385/Α0013/ΠΟΛ 1057/21-6-2004 (Φ.Ε.Κ. 973 Β'/29-6-2004) απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

### **3.10.7 Απαλλαγές που παρέχονται στους αγρότες**

Με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 8 του νόμου 3220/2004 παρέχεται πλέον πλήρης απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά ή ανταλλαγή γεωργικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων, μαζί με τις εγκαταστάσεις τους που εξυπηρετούν αποκλειστικά την εκμετάλλευσή τους, σε όλους τους αγρότες (νέους, νεοεισερχόμενους ή άνω των 40 ετών) είτε με τις διατάξεις του νόμου 634/1977 είτε με εκείνες του νόμου 2520/1997, χωρίς κανένα περιορισμό (ανώτατο όριο) ως προς την αξία ή την έκταση των αγροτικών ακινήτων.

### **3.10.8 Παραγραφή του δικαιώματος του Δημοσίου για την επιβολή του Φ.Μ.Α.**

Το δικαίωμα του Δημοσίου για επιβολή φόρου μεταβίβασης ακινήτων παραγράφεται μετά την πάροδο πενταετίας από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο επιδόθηκε η δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων και μετά πάροδο δεκαπέντε ετών από το τέλος του έτους εντός του οποίου παρεσχέθη η απαλλαγή έστω και αν η υπόθεση περαιώθηκε οριστικά.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>

### 4. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ-ΔΩΡΕΩΝ-ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ-ΑΙΤΙΑ ΘΑΝΑΤΟΥ

#### 4.1 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ

##### 4.1.1 Υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης φόρου κληρονομιάς- προθεσμία υποβολής της δήλωσης

Υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης φόρου κληρονομιάς είναι ο κληρονόμος ή ο νόμιμος αντιπρόσωπός του.

Η προθεσμία υποβολής της δήλωσης φόρου κληρονομιάς είναι μέσα σε έξι μήνες αν ο κληρονομούμενος πέθανε στην Ελλάδα ή μέσα σε ένα χρόνο αν ο κληρονομούμενος ή οι κληρονόμοι ή οι κληροδόχοι διέμεναν κατά το χρόνο θανάτου στην αλλοδαπή.

Η προθεσμία αρχίζει από:

- το θάνατο του κληρονομούμενου
- τη δημοσίευση της διαθήκης ή
- τη δημοσίευση της τελεσίδικης απόφασης που κηρύσσει την αφάνεια ή
- το θάνατο του υπόχρεου σε δήλωση, αν αυτός δεν υπέβαλε δήλωση ή
- το διορισμό των κηδεμόνων σχολαζουσών κληρονομιών, των εκτελεστών διαθήκης, των συνδίκων πτώχευσης ή
- την αναγνώρισή τους, σε περίπτωση κληρονόμων σχολαζουσών κληρονομιών ή
- το χρόνο που ορίζεται στα άρθρα 7 και 8 του νόμου 2961/2001.

Η κατά τα άνω εξάμηνη ή ετήσια προθεσμία μπορεί να παραταθεί για τρεις (3) κατά ανώτατο όριο μήνες, με απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., αν συντρέχουν αποχρώντες λόγοι (άρθρα 62, 63 και 64 του νόμου 2961/2001).

##### 4.1.2 Δικαιολογητικά που απαιτούνται κατά την υποβολή δηλώσεων φόρου κληρονομιάς

α) Ληξιαρχική πράξη θανάτου

β) αντίγραφο διαθήκης

γ) κληρονομητήριο ή πιστοποιητικό της αρμόδιας δημοτικής ή κοινοτικής αρχής περί του είδους και του βαθμού συγγενείας προς τον κληρονομούμενο

δ) πιστοποιητικό του Γραμματέα Πρωτοδικών περί μη δημοσιεύσεως νεώτερης διαθήκης ή περί μη δημοσιεύσεως στην περίπτωση της εξ αδιαθέτου διαδοχής

ε) πιστοποιητικό για την ηλικία του επικαρπωτή, όταν για τον προσδιορισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη η ηλικία αυτού

στ) έγγραφο νομιμοποίησης, σε περίπτωση πληρεξουσίου

ζ) τα έγγραφα που αποδεικνύουν τη μετάθεση του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης

η) αποδεικτικά χρεών της κληρονομιάς.

#### **4.1.3 Αρμόδιος προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. για την υποβολή δηλώσεων φόρου κληρονομιάς**

Ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. της κατοικίας του κληρονομούμενου ή ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. κατοίκων εξωτερικού αν ο κληρονομούμενος ήταν κάτοικος αλλοδαπής.

Αν όμως ο κληρονομούμενος είχε την κατοικία του στην αλλοδαπή, αλλά πέθανε στην Ελλάδα, αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. του τόπου θανάτου.

#### **4.1.4 Όριο γονικών παροχών**

Είναι το ποσό των 90.000 Ευρώ αυτοτελώς για κάθε γονέα. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται σε 130.000 Ευρώ, όταν ο ένας από τους γονείς έχει αποβιώσει. Στα πιο πάνω ποσά συνυπολογίζονται οι προγενέστερες δωρεές ή γονικές παροχές των γονέων προς τα τέκνα τους που έχουν υπαχθεί σε φόρο και όχι τα απαλλασσόμενα ποσά.

#### **4.1.5 Αριθμός δόσεων που καταβάλλεται ο φόρος κληρονομιών, δωρεών**

Ο φόρος κληρονομιών, δωρεών καταβάλλεται σε 24 ίσες άτοκες μηνιαίες δόσεις αν η βεβαίωση έγινε με βάση τη δήλωση ή την πράξη καταλογισμού, κάθε μία από τις οποίες δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 300 Ευρώ πλην της τελευταίας.

Σε 6 ισόποσες άτοκες μηνιαίες δόσεις αν για τη βεβαίωση του φόρου ως τίτλος λαμβάνεται η απόφαση διοικητικού δικαστηρίου και δικαστικού συμβιβασμού.

Σε περίπτωση κληρονομιάς, αν ο κληρονόμος είναι ανήλικος, ο αριθμός των δόσεων διπλασιάζεται.

#### **4.1.6 Πότε παραγράφεται το δικαίωμα του δημοσίου για επιβολή φόρου κληρονομιάς ή δωρεάς, γονικής παροχής**

Το δικαίωμα του δημοσίου για επιβολή φόρου κληρονομιάς ή δωρεάς, γονικής παροχής παραγράφεται μετά την πάροδο 10 ετών, αν υποβλήθηκε δήλωση, ή 15 ετών, αν δεν υποβλήθηκε δήλωση.

Ανεξάρτητα από τα παραπάνω το δικαίωμα του δημοσίου είναι παραγραμμένο για όλες τις υποθέσεις για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι 31-12-1984.

#### 4.1.7 Υπολογισμός φόρου

Το υπόλοιπο της κληρονομικής μερίδας που μένει μετά τις εκπτώσεις υποβάλλεται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με βάση τις φορολογικές κλίμακες που αναφέρονται παρακάτω.

Προκειμένου για κληροδότημα που καταβάλλεται από το βεβαρυσμένο ελεύθερο φόρου, ο φόρος υπολογίζεται στο άθροισμα του καταβλητέου κληροδοτήματος και του φόρου που αναλογεί σε αυτό.

#### 4.1.8 Κατάταξη φορολογουμένων- φορολογικές κλίμακες

Οι δικαιούχοι της κτήσης, ανάλογα με τη συγγενική τους σχέση προς τον κληρονομούμενο, κατατάσσονται στις επόμενες τρεις (3) κατηγορίες. Για καθεμία από τις κατηγορίες αυτές ισχύει χωριστή φορολογική κλίμακα ως εξής:

##### ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α΄

Για κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία που περιέρχεται σε:

- α) σύζυγο του κληρονομούμενου,
- β) κατιόντες πρώτου βαθμού (τέκνα από νόμιμο γάμο, τέκνα χωρίς γάμο έναντι της μητέρας, αναγνωρισθέντα εκούσια ή δικαστικά έναντι του πατέρα, νομιμοποιηθέντα με επιγενόμενο γάμο ή δικαστικά έναντι και των δύο γονέων),
- γ) κατιόντες εξ αίματος δευτέρου βαθμού,
- δ) ανιόντες εξ αίματος πρώτου βαθμού.

Κλίμακια (σε Ευρώ)	Συντελεστής κλιμακίου (%)	Φόρος κλίμακας	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
80.000	0	0	80.000	0
20.000	5	1.000	100.000	1.000
120.000	10	12.000	220.000	13.000
Υπερβάλον	20	-	-	-

##### ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β΄

Για κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία που περιέρχεται σε:

- α) κατιόντες τρίτου και επόμενων βαθμών,
- β) ανιόντες δευτέρου και επόμενων βαθμών,

γ) εκούσια ή δικαστικά αναγνωρισθέντα τέκνα έναντι των ανιόντων του πατέρα που τα αναγνώρισε,

δ) κατιόντες του αναγνωρισθέντος έναντι του αναγνωρίσαντος και των ανιόντων αυτού,

ε) αδελφούς (αμφιθαλείς ή ετεροθαλείς),

στ) συγγενείς εξ αίματος τρίτου βαθμού εκ πλαγίου,

ζ) πατριούς και μητριές,

η) τέκνα από προηγούμενο γάμο του συζύγου,

θ) τέκνα εξ αγχιστείας (γαμπρούς- νύφες) και

ι) ανιόντες εξ αγχιστείας (πεθερό- πεθερά).

Κλιμάκια (σε Ευρώ)	Συντελεστής κλιμακίου (%)	Φόρος κλίμακας	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
15.000	0	0	15.000	0
45.000	10	4.500	60.000	4.500
160.000	20	32.000	220.000	36.500
Υπερβάλον	30	-	-	-

#### ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ'

Για κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία που περιέρχεται σε οποιονδήποτε άλλον εξ αίματος ή εξ αγχιστείας συγγενή του κληρονομούμενου ή εξωτικό.

Κλιμάκια	Συντελεστής κλιμακίου	Φόρος κλίμακας	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
5.000	0	0	5.000	0
55.000	20	11.000	60.000	11.000
160.000	30	48.000	220.000	59.000
Υπερβάλον	40	-	-	-

Στο ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση τις πιο πάνω κλίμακες περιλαμβάνεται ο φόρος υπέρ του Δημοσίου και οι πρόσθετοι σε αυτόν φόροι:

α) 3% υπέρ δήμων και κοινοτήτων, β) 7% υπέρ νομαρχιακών ταμείων οδοποιίας.

#### **4.1.9 Έκπτωση και μείωση του φόρου**

Σε περίπτωση συνυπολογισμού στην κτήση αιτία θανάτου προγενέστερων δωρεών, γονικών παροχών και προικών, από το φόρο εκπίπτει ο φόρος που αναλογεί σε αυτές κατά το χρόνο του συνυπολογισμού, ο οποίος υπολογίζεται και για τις γονικές παροχές και προίκες, σαν αυτές να είχαν φορολογηθεί ως δωρεές.

Σε δωρεές, γονικές παροχές και προίκες, που διέπονται ως προς τη φορολογία από τις διατάξεις που προΐσχυσαν, αν ο φόρος που βεβαιώθηκε για αυτές είναι



μεγαλύτερος από το φόρο που αναλογεί κατά την προηγούμενη παράγραφο, εκπίπτει ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Ο φόρος που οφείλεται μετά το συνυπολογισμό και τις ανωτέρω εκπτώσεις δεν μπορεί σε κάθε περίπτωση να είναι μικρότερος από αυτόν που αναλογεί στην κτήση αιτία θανάτου, χωρίς το συνυπολογισμό αυτών των δωρεών, γονικών παροχών και των προικών.

## **4.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ ΠΟΥ ΑΠΟΚΤΩΝΤΑΙ ΑΙΤΙΑ ΔΩΡΕΑΣ ΚΑΙ ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ**

### **4.2.1. Αντικείμενο και υποκείμενο του φόρου (κτήση αιτία δωρεάς)**

Κτήση περιουσίας αιτία δωρεάς, για την επιβολή του φόρου είναι:

α) αυτή που προέρχεται από δωρεά η οποία συνιστάται κατά τις διατάξεις του αστικού κώδικα,

β) αυτή που προέρχεται από κάθε παροχή, παραχώρηση ή μεταβίβαση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου χωρίς αντάλλαγμα, έστω και αν καταρτίσθηκε έγγραφο.

Θεωρείται ως δωρεά για την επιβολή του φόρου κατά τις διατάξεις του παρόντος:

α) η απαλλοτρίωση περιουσίας με σκοπό τη σύσταση προσόδου ή διατροφής μεταξύ ανιόντων, κατιόντων ή συζύγων,

β) τα ποσά ή συντάξεις που οφείλονται, λόγω θανάτου του ασφαλισθέντος, από τον ασφαλιστή σε αυτόν υπέρ του οποίου έγινε η ασφάλιση, εφόσον η ασφάλεια έγινε ή μεταφέρθηκε στην Ελλάδα,

γ) η ασφάλεια που έγινε στην αλλοδαπή και δεν μεταφέρθηκε στην Ελλάδα, εφόσον αυτός υπέρ του οποίου έγινε η ασφάλεια είναι Έλληνας υπήκοος, αδιάφορα από την κατοικία του, ή αλλοδαπός που έχει την κατοικία του στην Ελλάδα κατά το χρόνο του θανάτου αυτού που ασφαλίστηκε,

δ) η αποζημίωση ή το βοήθημα που καταβάλλεται εφάπαξ ή περιοδικά από ασφαλιστικό ταμείο ή οργανισμό λόγω θανάτου του ασφαλισμένου σε πρόσωπα άλλα από εκείνα που απαλλάσσονται, αδιάφορα με το χαρακτήρα κτήσης του δικαιούμενου ποσού, που αναφέρεται στους κανονισμούς του ταμείου ή οργανισμού,

ε) τα ποσά που καταβάλλονται από νομικά πρόσωπα, επιπλέον εκείνων που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις, σε μέλη διοικητικού συμβουλίου τους, λόγω λύσης της μεταξύ τους σχέσης.

στ) συνένωση επικαρπίας ακινήτων ή κινητών γενικών πραγμάτων με τη ψιλή κυριότητα, λόγω συμπλήρωσης του χρόνου διάρκειας της επικαρπίας, όταν η κτήση ή μεταβίβαση με επαχθή αιτία της ψιλής κυριότητας αυτών και η κτήση της επικαρπίας ορισμένου χρόνου ή η παρακράτησή της για ορισμένο χρόνο γίνεται από την 1η Ιανουαρίου 2006, είτε από φυσικό είτε από νομικό πρόσωπο. Στις περιπτώσεις αυτές

θεωρείται ότι η επικαρπία περιέρχεται στον κατά το χρόνο της συνένωσης ψιλό κύριο από τον επικαρπωτή αιτία δωρεάς και η αξία αυτής προσδιορίζεται στην αξία της πλήρους κυριότητας, μετά την αφαίρεση από αυτή του τμήματος της αξίας που αναλογεί στο ποσοστό για το οποίο ο ψιλός κύριος είχε υπαχθεί σε φόρο κατά την απόκτηση της ψιλής κυριότητας.

Ο προϊστάμενος της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηρίσει ως δωρεά, ολικά ή μερικά κάθε παραχώρηση περιουσίας, που γίνεται εικονικά με τον τύπο σύμβασης με αντάλλαγμα, αλλά υποκρύπτει δωρεά κατά την έννοια των διατάξεων της πρώτης παραγράφου.

Στην περίπτωση αυτή, εάν πρόκειται για ακίνητα ή πλοία ή για μετοχές μη εισηγμένες στο χρηματιστήριο ή για λοιπούς μη εισηγμένους στο χρηματιστήριο τίτλους κινητών αξιών ως και συμμετοχές σε εταιρίες ή συνεταιρισμούς και έχει επιβληθεί φόρος για τη μεταβίβαση αυτή, από τον αναλογούντα φόρο δωρεάς εκπίπτει ο βεβαιωθείς φόρος μεταβίβασης ή ο φόρος υπεραξίας.

Σε περίπτωση αγοράς ακινήτου ή ανέγερσης οικοδομής, από πρόσωπο που δεν αποδεδεικνύει την οικονομική του δυνατότητα, ως αξία για την επιβολή του φόρου της άτυπης δωρεάς λαμβάνεται η μεγαλύτερη μεταξύ αντικειμενικής και τιμήματος για την περίπτωση αγοράς ακινήτου, ενώ για την ανέγερση οικοδομής λαμβάνεται η μεγαλύτερη μεταξύ αντικειμενικής και συνολικής δαπάνης που πραγματοποιήθηκε, όπως αυτή προκύπτει από τα νόμιμα παραστατικά.

Δε θεωρείται δωρεά για την επιβολή του φόρου το ποσό της δωρεάς που παρέχεται σε φυσικό πρόσωπο, έγγαμο ή ενήλικο άγαμο για την αγορά ακινήτου εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα μέχρι του ύψους του οποίου έτυχε απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου σύμφωνα με το άρθρο 1 του νόμου 1078/1980, καθώς και για την ανέγερση οικοδομής ως πρώτης κατοικίας για εμβადόν που καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες αυτού σύμφωνα με τις διατάξεις του ίδιου άρθρου.

#### **4.2.2 Κτήση αιτία γονικής παροχής**

Κτήση περιουσίας αιτία γονικής παροχής για την επιβολή του φόρου είναι η παροχή περιουσίας στο τέκνο από οποιονδήποτε γονέα του, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1509 του αστικού κώδικα, είτε για τη δημιουργία ή τη διατήρηση οικονομικής ή οικογενειακής αυτοτέλειας είτε για την έναρξη ή την εξακολούθηση επαγγέλματος, μέχρι το ποσό που δεν υπερβαίνει το μέτρο το οποίο επιβάλλουν οι περιστάσεις. Το ποσό αυτό ορίζεται στις εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ αυτοτελώς για κάθε γονέα και αυξάνεται σε εκατόν τριάντα χιλιάδες (130.000) ευρώ όταν ο ένας από τους γονείς έχει αποβιώσει. Στα πιο πάνω ποσά συνυπολογίζονται οι προγενέστερες δωρεές ή γονικές παροχές των γονέων προς τα τέκνα τους που έχουν υπαχθεί σε φόρο και όχι τα απαλλασσόμενα ποσά.

#### **4.2.3 Περιουσία που υποβάλλεται σε φόρο**

Σε φόρο υποβάλλεται:

- α) η κείμενη στην Ελλάδα οποιασδήποτε φύσεως περιουσία, που δωρίζεται,
- β) η κείμενη στην αλλοδαπή κινητή γενικά περιουσία Έλληνα υπηκόου, που δωρίζεται,

γ) η κείμενη στην αλλοδαπή κινητή γενικά περιουσία αλλοδαπού υπηκόου, που δωρίζεται σε ημεδαπό ή αλλοδαπό, ο οποίος έχει την κατοικία του στην Ελλάδα,

δ) η κινητή περιουσία που παραδίδεται πριν από το θάνατο του ανιόντος στους κατιόντες με βάση σύμβαση νέμησης.

#### 4.2.4 Υποκείμενο φόρου

Υπόχρεοι για την υποβολή δήλωσης φόρου δωρεάς, γονικής παροχής είναι οι συμβαλλόμενοι δωρητής- δωρεοδόχος- γονέας- τέκνο και, σε περίπτωση άτυπης δωρεάς, είναι ο δωρεοδόχος.

Προκειμένου για περιουσιακά στοιχεία δωρεάς ή γονικής παροχής, για την οποία η φορολογική υποχρέωση γεννιέται μετά το θάνατο του δωρεοδόχου ή του τέκνου, οι καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι αυτών είναι υπόχρεοι και για το φόρο της δωρεάς ή της γονικής παροχής. Ο φόρος αυτός υπολογίζεται επί της αξίας των περιουσιακών αυτών στοιχείων, κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, με εφαρμογή των φορολογικών συντελεστών της συγγενικής σχέσης του δωρεοδόχου ή του τέκνου που απεβίωσε προς το δωρητή ή το γονέα.

Αρμόδιος προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. για την υποβολή δήλωσης είναι ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. της κατοικίας του δωρητή.

#### 4.2.5 Χρόνος γένεσης φορολογικής υποχρέωσης

Η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο της σύνταξης του εγγράφου της δωρεάς ή της γονικής παροχής. Προκειμένου για μεταβίβαση κινητών, αν η παράδοση του αντικειμένου της δωρεάς ή της γονικής παροχής έγινε χωρίς να συνταχθεί συμβόλαιο ή αν το συμβόλαιο συντάχθηκε μετά την παράδοση του αντικειμένου της δωρεάς ή της γονικής παροχής, η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο της παράδοσης.

Σε περίπτωση δωρεάς αιτία θανάτου η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο θανάτου του δωρητή, εφόσον δεν υπάρχει κάποια άλλη αναβλητική αίρεση.

Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου αιτία δωρεάς με ιδιωτικό έγγραφο (ανώμαλη δικαιοπραξία), η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο υποβολής της οικείας φορολογικής δήλωσης. Εξαιρετικά, εκκρεμείς υποθέσεις μεταβίβασης ακινήτων αιτία δωρεάς με ιδιωτικό έγγραφο, οι οποίες έχουν επικυρωθεί με δικαστικές αποφάσεις μέχρι 19/7/1989 και για τις οποίες είχαν υποβληθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή οι οικείες φορολογικές δηλώσεις, περαιώνονται με χρόνο φορολογίας το χρόνο σύνταξης του ιδιωτικού συμφωνητικού.

#### 4.2.6 Ακύρωση και ανάκληση δωρεών και γονικών παροχών

1. Δωρεές εν ζωή και γονικές παροχές κατά πλήρη κυριότητα, οι οποίες:

α) Ακυρώνονται ή αναγνωρίζονται με τελεσίδικη δικαστική απόφαση ως άκυρες εν όλο ή εν μέρει ή ανακλήθηκαν νόμιμα, λογίζονται και φορολογούνται ως δωρεές ή γονικές παροχές επικαρπίας των αντικειμένων των δωρεών ή γονικών παροχών για το χρόνο από την παράδοση αυτών μέχρι την τελεσιδικία της απόφασης και γίνεται νέα εκκαθάριση. Αν για αυτές τις δωρεές και τις γονικές παροχές διατάσσεται η επιστροφή των αντικειμένων των δωρεών ή γονικών παροχών με τους καρπούς αυτών και αποδεικνύεται αυτή με εκτέλεση της απόφασης ή με συμβολαιογραφική

πράξη, εκπίπτει και επιστρέφεται ολόκληρος ο φόρος που βεβαιώθηκε και καταβλήθηκε.

β) Ανακαλούνται με συμφωνία των μερών:

i) Μέσα σε μία πενταετία από τη σύστασή τους, φορολογούνται για τη σύστασή τους, όχι όμως και για την ανάκληση ως δωρεές του τέως δωρεοδόχου ή τέκνου προς τον αρχικό δωρητή ή γονέα προς τον οποίο επανέρχονται τα αντικείμενα των δωρεών ή γονικών παροχών,

ii) μετά πάροδο πενταετίας, φορολογούνται τόσο για τη σύστασή τους όσο και για την ανάκληση, ως δωρεές του τέως δωρεοδόχου ή τέκνου προς τον αρχικό δωρητή ή γονέα προς τον οποίο επανέρχονται τα αντικείμενα των δωρεών ή γονικών παροχών.

2. Δωρεές αιτία θανάτου αμετάκλητες καθώς και δωρεές και γονικές παροχές ψιλής κυριότητας, των οποίων αναβλήθηκε η φορολογία, οι οποίες ακυρώνονται ή αναγνωρίζονται με τελεσίδικη δικαστική απόφαση ως άκυρες ή ανακλήθηκαν νόμιμα ή ανακλήθηκαν με συμφωνία των μερών οποτεδήποτε, δεν υπόκεινται σε φόρο τόσο για τη σύσταση όσο και για την ακύρωση ή ανάκλησή τους.

3. Σε περίπτωση δωρεάς αιτία θανάτου που συστάθηκε πριν από την ισχύ του αστικού κώδικα, αν πριν από το θάνατο του δωρητή αποβιώσει ο δωρεοδόχος στον οποίο είχαν παραδοθεί τα δωρηθέντα, αντικείμενο της δωρεάς είναι η επικαρπία αυτών, για το χρόνο από την παράδοσή τους μέχρι το θάνατο του δωρεοδόχου.

4. Η επανάληψη συμβολαίου δωρεάς ή γονικής παροχής μεταξύ των αυτών προσώπων ή των ειδικών ή καθολικών διαδόχων τους για το αυτό ακίνητο, για οποιονδήποτε λόγο, καθώς και η διόρθωση συμβολαίου, εφόσον δεν αναφέρεται στο όνομα των συμβαλλομένων, στην έκταση ή στη θέση και στην περιγραφή του ακινήτου, δε δημιουργεί υποχρέωση καταβολής φόρου. Αν με μεταγενέστερο συμβόλαιο διευκρινίζεται ότι η έκταση που μεταβιβάστηκε είναι μεγαλύτερη από αυτήν που περιγράφεται στο αρχικό συμβόλαιο, οφείλεται φόρος μόνο για την αξία της επιπλέον έκτασης. Αντίθετα, αν με μεταγενέστερο συμβόλαιο διευκρινίζεται ότι η έκταση που μεταβιβάστηκε είναι μικρότερη από αυτήν που περιγράφεται στο αρχικό συμβόλαιο, δεν οφείλεται φόρος.

Επίσης, δεν οφείλεται φόρος, όταν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο που επαναλαμβάνεται και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ.

### 4.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ ΠΟΥ ΑΠΟΚΤΩΝΤΑΙ ΑΙΤΙΑ ΘΑΝΑΤΟΥ

1. Κτήση περιουσίας αιτία θανάτου για την επιβολή του φόρου είναι η από:

α) Κληρονομιά, κληροδοσία ή τρόπο,

β) νέμηση,

γ) σύμβαση ασφάλισης ζωής του κληρονομούμενου, εφόσον δεν ορίζονται στο ασφαλιστήριο οι δικαιούχοι,



δ) ατασφάλιση του κληρονομούμενου, εφόσον αυτή δεν προβλέπεται από νόμο,

ε) συνένωση επικαρπίας ακινήτων ή κινητών γενικά πραγμάτων με την ψιλή κυριότητα, λόγω θανάτου του επικαρπωτή ή διάλυσης του νομικού προσώπου, αν ο επικαρπωτής είναι νομικό πρόσωπο, όταν η κτήση ή μεταβίβαση με επαχθή αιτία της ψιλής κυριότητας αυτών και η κτήση της επικαρπίας ή η παρακράτηση της έγιναν από 2 Απριλίου 1980. Στις περιπτώσεις αυτές θεωρείται ότι η επικαρπία περιέρχεται στον κατά το χρόνο της συνένωσης ψιλό κύριο από τον επικαρπωτή αιτία θανάτου και η αξία αυτής προσδιορίζεται στην αξία της πλήρους κυριότητας, μετά την αφαίρεση από αυτήν του τμήματος της αξίας που αναλογεί στο ποσοστό για το οποίο ο ψιλός κύριος είχε υπαχθεί σε φόρο κατά την απόκτηση της ψιλής κυριότητας.

2. Οι τίτλοι και οι αξίες, τα εισοδήματα των οποίων εισέπραξε ο αποβιώσας ή με τους οποίους πραγματοποίησε οποιοσδήποτε συναλλακτικές πράξεις μέσα στο προηγούμενο του θανάτου του έτος, καθώς επίσης και το τίμημα από εκποίηση περιουσιακού στοιχείου που πραγματοποίησε ο κληρονομούμενος μέσα στην προηγούμενη του θανάτου του τριετία, προκειμένου για κινητό, και μέσα στην προηγούμενη πενταετία, προκειμένου για ακίνητο, θεωρούνται ότι ανήκουν στην κληρονομιά. Επιτρέπεται η απόδειξη για το αντίθετο με κάθε νόμιμο μέσο.

Ως τίμημα από την εκποίηση του ακινήτου λαμβάνεται η αντικειμενική αξία αυτού ή, αν πρόκειται για ακίνητο που βρίσκεται σε περιοχή όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία αυτού, εφόσον οι αξίες αυτές είναι μεγαλύτερες του τμήματος που αναγράφεται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Δεν υποβάλλεται σε φόρο η αποζημίωση από ατύχημα, που καταβάλλεται στους νόμιμους δικαιούχους συνεπεία θανάτου του θύματος.

Στην κτήση αιτία θανάτου συνυπολογίζονται οι δωρεές εν ζωή ή αιτία θανάτου, οι γονικές παροχές και οι προίκες του κληρονομούμενου προς τον κληρονόμο ή κληροδόχο, εφόσον η φορολογική υποχρέωση για αυτές γεννήθηκε σε χρόνο που το δικαίωμα του δημοσίου δεν έχει παραγραφεί.

Για τον συνυπολογισμό των κτήσεων αυτών λαμβάνεται υπόψη η αξία που είχε υπαχθεί σε φόρο κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης αυτών και όχι τα απαλλασσόμενα ποσά.

#### **4.3.1 Υποκείμενο φόρου**

Υπόχρεος στο φόρο είναι ο δικαιούχος της κτήσης, σε περίπτωση περισσότερων δικαιούχων καθένας ανάλογα με την περιουσία που αποκτά.

#### **4.3.2 Χρόνος γένεσης φορολογικής υποχρέωσης**

Η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου. Σε περίπτωση κήρυξης προσώπου αφάντου, η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο δημοσίευσης από τον τύπο της τελεσίδικης απόφασης, που κηρύσσει την αφάνεια.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5<sup>ο</sup>

### 5.1 ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ ΣΤΙΣ ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Με τις διατάξεις του νόμου 1642/1989, όπως κωδικοποιήθηκε με το νόμο 2859/2000 και ισχύει, προβλεπόταν η επιβολή Φ.Π.Α. στις παραδόσεις ακινήτων από επιχειρήσεις με αντικείμενο δραστηριότητας την ανέγερση ακινήτων προς πώληση. Έκτοτε και μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2005 η εφαρμογή των σχετικών διατάξεων τελούσε σε αναστολή.

Ήδη με το νόμο 3427/27.12.2005 εφαρμόζεται πλέον από 1.1.2006 το νέο καθεστώς φορολόγησης στις παραδόσεις των νεόδμητων ακινήτων, σύμφωνα με το οποίο επιβάλλεται Φ.Π.Α. στις παραδόσεις ακινήτων των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται (για οποιοδήποτε λόγο) από 1ης Ιανουαρίου 2006, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

Διευκρινίζεται ότι για τις οικοδομές των οποίων η άδεια έχει εκδοθεί μέχρι και τις 31/12/2005 καθώς και για τις νέες οικοδομές για τις οποίες χορηγείται εξαίρεση, η κατασκευαστική επιχείρηση εξακολουθεί να διενεργεί απαλλασσόμενες από το Φ.Π.Α. πράξεις για τις συγκεκριμένες παραδόσεις ακινήτων.

Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή ένωση προσώπων που ασκεί κατά τρόπο ανεξάρτητο οικονομική δραστηριότητα, υπόκειται σε Φ.Π.Α. Οι επιχειρήσεις ανέγερσης οικοδομών προς πώληση ήταν μέχρι 31/12/2005 απαλλασσόμενες λόγω της αναστολής εφαρμογής του Φ.Π.Α. στα ακίνητα. Με το νέο νόμο, η παράδοση νεόδμητων ακινήτων υπάγεται πλέον σε Φ.Π.Α. και συνεπώς οι επιχειρήσεις αυτές από 1.1.2006 διενεργούν φορολογητέες πράξεις.

Οι επιχειρήσεις ανέγερσης οικοδομών προς πώληση μπορεί να είναι φυσικά πρόσωπα, νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε μορφής, κοινωνίες. Η ανέγερση οικοδομών από τις παραπάνω επιχειρήσεις μπορεί να γίνεται είτε άμεσα από τις ίδιες είτε αναθέτοντας εργολαβίες ή υπεργολαβίες σε άλλους, ανεξαρτήτως εάν ανεγείρουν σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή με το σύστημα της αντιπαροχής.

Συνεπώς μια κατασκευαστική επιχείρηση που επιθυμεί να κατασκευάσει οικοδομή σε ιδιόκτητο οικόπεδο με σκοπό να πωλήσει τις διηρημένες ιδιοκτησίες μπορεί είτε να εκτελέσει η ίδια την κατασκευή είτε να την αναθέσει σε άλλον εργολάβο για λογαριασμό της, είτε να εκτελέσει η ίδια κάποιες εργασίες και κάποιες να αναθέσει σε υπερεργολάβους, είτε ακόμη και να την αναθέσει σε άλλον εργολάβο με το σύστημα της αντιπαροχής. Στην τελευταία περίπτωση οι διηρημένες ιδιοκτησίες που θα παραμείνουν στην κυριότητα της οικοπεδούχου κατασκευαστικής επιχείρησης, όπως και αυτές που θα λάβει ως εργολαβικό αντάλλαγμα η εργολήπτρια επιχείρηση, θα υπαχθούν σε Φ.Π.Α. ως νεόδητα ακίνητα. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που κάποιο νομικό πρόσωπο κερδοσκοπικού χαρακτήρα, με οποιοδήποτε αντικείμενο δραστηριότητας, αναθέτει σε άλλη εργολήπτρια επιχείρηση, την ανέγερση οικοδομής σε οικόπεδο που κατείχε ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο, με σκοπό να μεταβιβάσει τις διηρημένες ιδιοκτησίες που θα παραμείνουν στην κυριότητά του, καθόσον το νομικό αυτό πρόσωπο, εκ του νόμου, ασκεί σε κάθε περίπτωση εμπορική δραστηριότητα και δεν μπορεί ποτέ να λειτουργήσει ως ιδιώτης.

Δε συμβαίνει όμως το ίδιο στην περίπτωση που οικοπεδούχος φυσικό πρόσωπο, που είναι ιδιώτης ή υποκείμενος στο Φ.Π.Α. από άλλη αιτία (παραδείγματος χάριν πωλήσεις ηλεκτρικών ειδών) αναθέσει την κατασκευή οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής σε κατασκευαστική επιχείρηση. Στην περίπτωση αυτή ο οικοπεδούχος θα μεταβιβάσει τις ιδιοκτησίες που παραμένουν στην κυριότητα του με φόρο μεταβίβασης ακινήτων διότι λειτουργεί ως ιδιώτης ενώ η

εργολήπτρια- κατασκευάστρια θα μεταβιβάσει τις ιδιοκτησίες που της αντιστοιχούν ως εργολαβικό αντάλλαγμα με Φ.Π.Α..

Παράλληλα, φορολογητέα πράξη συνίσταται η μεταβίβαση από υποκείμενο στο φόρο έναντι ανταλλάγματος «εξ επαχθούς αιτίας» της κυριότητας αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων αυτών, καθώς και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του αναγκαστικού νόμου 1521/1950 που κυρώθηκε με το νόμο 1587/1950 περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, εφόσον η μεταβίβαση ενεργείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά. Το αμάχητο τεκμήριο αποπερατωμένου διαμερίσματος εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου στο οποίο ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθεί πολυκατοικία, από εργολάβο με σχέδιο εγκεκριμένο από την πολεοδομική υπηρεσία πριν από τη μεταβίβαση. Στην περίπτωση αυτή θεωρείται κατά αμάχητο τεκμήριο ότι μαζί με το ιδανικό μερίδιο του οικοπέδου μεταβιβάζεται αποπερατωμένο διαμέρισμα της πολυκατοικίας που αντιστοιχεί σε αυτό. Η μεταβίβαση ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του αναγκαστικού νόμου 1521/1950 που κυρώθηκε με το νόμο 1587/1950, αποτελεί την περίπτωση που είναι γνωστή ως πώληση διαμερίσματος, καταστήματος ή άλλου κτιρίου από τα σχέδια ή σε ημιτελή κατάσταση αλλά πρόκειται να παραδοθεί περατωμένο.

Αναλύοντας τα πιο πάνω, διαπιστώνουμε ότι για να υπάρξει υπαγόμενη σε Φ.Π.Α. παράδοση ακινήτων θα πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις:

α) Η μεταβίβαση να ενεργείται από πρόσωπο του οποίου η οικονομική δραστηριότητα προσδίδει σε αυτόν την ιδιότητα του υποκειμένου στο φόρο, δηλαδή του εργολάβου ο οποίος κατασκευάζει οικοδομές προς πώληση.

β) Η μεταβίβαση να γίνεται με αντάλλαγμα.

γ) Το μεταβιβαζόμενο ακίνητο να αποτελεί κτίριο. Ως κτίρια νοούνται τα κτίσματα γενικά και όλες οι κατασκευές που συνδέονται με τα κτίσματα ή με το έδαφος κατά τρόπο σταθερό και μόνιμο, ανεξάρτητα αν είναι αποπερατωμένα ή ημιτελή. Επομένως δε συνιστά φορολογητέα παράδοση η ξεχωριστή μεταβίβαση γηπέδων (δηλαδή οικοπέδων και αγροτεμαχίων) ή ιδανικών μεριδίων αυτών.

δ) Να πρόκειται για κτίριο του οποίου η οικοδομική άδεια εκδίδεται από 1/1//2006 και μετά ή αναθεωρείται από 1/1/2006 και μετά, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

ε) Η μεταβίβαση να γίνει πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτό. Αυτό σημαίνει ότι το ακίνητο πρέπει να είναι «καινούργιο». Δε θεωρείται ως καινούργιο αυτό που έχει με οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθεί από τον υποκείμενο στο φόρο, όπως για ιδιοκατοίκηση, ιδιόχρηση, μίσθωση ή άλλη χρήση. Επίσης, θεωρείται ότι έχει πραγματοποιηθεί η πρώτη εγκατάσταση και συνεπώς το ακίνητο παύει να θεωρείται καινούργιο κατά το χρόνο που συμπληρώνεται πενταετία από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Η μεταβίβαση του ακινήτου σε χρόνο μεταγενέστερο από τη συμπλήρωση της πενταετίας δε συνιστά πράξη υπαγόμενη στο Φ.Π.Α. (αλλά υπάγεται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων).

Περαιτέρω, με την περίπτωση α' ορίζεται ότι αποτελούν υπαγόμενες στο φόρο παραδόσεις και οι παρακάτω πράξεις:



- α) μεταβίβαση ψιλής κυριότητας
- β) σύσταση ή παραίτηση από το δικαίωμα προσωπικής δουλείας
- γ) μεταβίβαση του δικαιώματος άσκησης της επικαρπίας.

Οι ανωτέρω πράξεις συνιστούν φορολογητέα παράδοση ακινήτων εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις που προαναφέρθηκαν, οι οποίες αφορούν στον υποκείμενο στο φόρο, στο χαρακτηρισμό του ακινήτου ως νεόδμητου, στη μεταβίβαση πριν από την πρώτη εγκατάσταση. Αυτονόητο είναι ότι οι παραδόσεις ακινήτων οι οποίες υπάγονται σε Φ.Π.Α. δεν υπάγονται ταυτόχρονα και σε φόρο μεταβίβασης.

Σε περιπτώσεις κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, εξακολουθεί να επιβάλλεται ο οικείος φόρος και συνεπώς δε θεωρείται ότι συντελείται παράδοση υπαγόμενη σε Φ.Π.Α., γιατί αφενός δεν μπορεί η ίδια πράξη να υπόκειται σε δύο φορολογίες και αφετέρου ελλείπει το στοιχείο της επαχθούς αιτίας. Θα πρέπει όμως να γίνεται στις περιπτώσεις αυτές διακανονισμός του Φ.Π.Α. των εισροών σύμφωνα με τις διατάξεις του κώδικα Φ.Π.Α. (μέσω της περιοδικής δήλωσης- αφαιρούμενα ποσά).

Στο Φ.Π.Α. υπάγονται τα ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται από την 1η Ιανουαρίου 2006, όπως προαναφέρθηκε και σε προηγούμενη παράγραφο, καθώς και τα ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής έχει εκδοθεί πριν την ανωτέρω ημερομηνία, αλλά αναθεωρείται από την 1η Ιανουαρίου 2006, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής. Είναι σαφές ότι, εφόσον η άδεια οικοδομής έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι και 31/12/2005, το ακίνητο δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α., ανεξαρτήτως χρόνου έναρξης των εργασιών κατασκευής ή υπογραφής εργολαβικού προσυμφώνου (σε περίπτωση αντιπαροχής). Επίσης, είναι σαφές ότι δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α. το ακίνητο του οποίου η άδεια αναθεωρείται από 1/1/2006 και μετά και μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της αναθεωρημένης άδειας έχουν ξεκινήσει εργασίες κατασκευής (σύμφωνα με άδεια εκδοθείσα μέχρι και 31/12/2005).

Για τα ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται από 1/1/2006 και μετά (και μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει εργασίες κατασκευής) μπορεί με αίτηση των ενδιαφερομένων να χορηγηθεί εξαίρεση από την υπαγόμενη στο Φ.Π.Α. εφόσον έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην πολεοδομία και έχει υπογραφεί προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής μέχρι και τις 25/11/2005 (επί αντιπαροχής). Σε περίπτωση που η οικοδομή ανεγείρεται σε ιδιόκτητο από την κατασκευαστική επιχείρηση οικοπέδο, αρκεί η κατάθεση πλήρους φακέλου στην πολεοδομία μέχρι και τις 25/11/2005.

Η εξαίρεση εξακολουθεί να ισχύει στην περίπτωση αναγκαστικής αλλαγής των προσώπων των συμβαλλομένων στο προσύμφωνο και εργολαβικό κατασκευής μερών λόγω θανάτου και συνέχισης της ίδιας σύμβασης από τους κληρονόμους του θανόντος (παραδείγματος χάριν οικοπεδούχος που έχει υπογράψει με εργολάβο κατασκευαστή προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής αποβιώνει, το παιδί του αποδέχεται την κληρονομιά και συνεπώς και τα απορρέοντα από αυτήν δικαιώματα και συναινεί στη συνέχιση της οικοδομής).

Όπως συμβαίνει και με κάθε άλλο αγαθό και υπηρεσία έτσι και στην περίπτωση των ακινήτων, εξομοιώνεται με παράδοση (αυτοπαράδοση) η ανάληψη του ακινήτου από τον υποκείμενο για κάλυψη προσωπικών του αναγκών ή της οικογενείας του ή γενικά για σκοπούς ξένους προς την επιχείρηση ή η διάθεση από τον υποκείμενο στο φόρο ακινήτου



για το οποίο έχει ασκηθεί δικαίωμα έκπτωσης, σε άλλη μη φορολογητέα δραστηριότητα του ιδίου.

Τέτοιες περιπτώσεις είναι η ιδιοκατοίκηση, η ιδιόχρηση, η δωρεάν παραχώρηση της χρήσης, η μίσθωση, η χρησιμοποίηση ακινήτου ως παγίου το οποίο είχε κατασκευαστεί με σκοπό την πώληση του (και έχει ήδη ασκηθεί ως προς αυτό το δικαίωμα έκπτωσης) σε δραστηριότητα του ιδίου υποκειμένου που δεν παρέχει δικαίωμα έκπτωσης (παραδείγματος χάριν επιχείρηση με δραστηριότητα κατασκευή και πώληση ακινήτων και ασφαλιστικές εργασίες, ιδιοχρησιμοποιεί γραφείο που είχε κατασκευάσει προς πώληση προκειμένου να στεγάσει τον κλάδο των ασφαλειών).

Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση διάθεσης ακινήτου για χάρη του ως παγίου σε άλλη φορολογητέα δραστηριότητα του ιδίου υποκειμένου δε συντρέχει λόγος αυτοπαράδοσης και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 33 του Κώδικα Φ.Π.Α. περί διακανονισμού και παρακολούθησης του επί πενταετία. Ανεξάρτητα από την υποχρέωση για διακανονισμό του παγίου, μεταβίβαση αυτής της ιδιοκτησίας (παγίου) πριν ή μετά την πενταετία του διακανονισμού θα υπαχθεί σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων.

Άλλη περίπτωση διάθεσης ακινήτου σε μη φορολογητέα δραστηριότητα η οποία εξομοιώνεται με παράδοση και οφείλεται για αυτήν Φ.Π.Α. αυτοπαράδοσης, είναι η περίπτωση κατά την οποία συμπληρώνεται πενταετία από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, χωρίς να έχει πραγματοποιηθεί παράδοση του ακινήτου, οπότε το ακίνητο θεωρείται ότι διατίθεται πλέον σε μη φορολογητέα δραστηριότητα, εφόσον η πώληση (παράδοση) του μετά το χρόνο αυτό (παρέλευση πενταετίας) δε θα υπόκειται σε Φ.Π.Α.

Απαραίτητη προϋπόθεση σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις για τις οποίες καταβάλλεται Φ.Π.Α., είναι οι πράξεις αυτές να γίνονται από κατασκευαστική επιχείρηση που λόγω της δραστηριότητάς της αυτής υπόκειται στο Φ.Π.Α. και βέβαια να πρόκειται για ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής έχει εκδοθεί από 1/1/2006 ή για ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής αναθεωρείται από 1/1/2006 εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

## 5.2 Χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης

Η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος γίνεται απαιτητός κατά την ημέρα:

α) Υπογραφής του οριστικού συμβολαίου.

β) Σύνταξης της έκθεσης κατακύρωσης στην περίπτωση εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού. Όπως και στις λοιπές περιπτώσεις εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού κινητών, έτσι και στην περίπτωση των ακινήτων, υποκείμενος στο Φ.Π.Α. είναι ο καθ' ου η εκτέλεση, βαρυνόμενος με τον Φ.Π.Α. είναι ο υπερθεματιστής και υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης και την απόδοση του Φ.Π.Α. ο επί του πλειστηριασμού υπάλληλος. Ο υπάλληλος του πλειστηριασμού υποβάλλει την ειδική δήλωση Φ.Π.Α. στο όνομα του καθ' ου και στη Δ.Ο.Υ. του ακινήτου κατά το χρόνο σύνταξης της έκθεσης κατακύρωσης.

γ) Μεταγραφής στις λοιπές περιπτώσεις που δεν απαιτείται η κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι δεν απαιτείται σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου στην περίπτωση της επιδίκασης κυριότητας από το δικαστήριο.

δ) Πραγματοποίησης των πράξεων για τις περιπτώσεις της ιδιοκατοίκησης, ιδιόχρησης, δωρεάν παραχώρησης της χρήσης, μίσθωσης οι οποίες εξομοιώνονται με παράδοση (αυτοπαράδοση) και υπόκεινται σε Φ.Π.Α. Τέτοια είναι και η περίπτωση συμπλήρωσης της πενταετίας από την έκδοση οικοδομικής αδείας.

ε) Υπογραφής προσυμφώνου, με τον όρο της αυτοσύμβασης που προβλέπει το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα εφόσον καταβλήθηκε ολόκληρο το τίμημα και παραδόθηκε η νομή του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται για τη γένεση της φορολογικής υποχρέωσης να συντρέχουν σωρευτικά και οι τρεις προϋποθέσεις, δηλαδή να περιλαμβάνεται στο προσύμφωνο ο όρος της αυτοσύμβασης που προβλέπει το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα και να ορίζεται ότι καταβλήθηκε ολόκληρο το τίμημα και παραδόθηκε η νομή του ακινήτου. Κατά συνέπεια, στην περίπτωση πίστωσης του τιμήματος ή εξόφλησης μέρους αυτού δε γεννάται η φορολογική υποχρέωση.

Αναφορικά με την παράδοση κτισμάτων στον οικοπεδούχο η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος γίνεται απαιτητός σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 16 κατά το χρόνο που ολοκληρώνεται η παρεχόμενη εργολαβία και παραδίδονται τα κτίσματα στον οικοπεδούχο.

### 5.3 Φορολογητέα αξία

Για τις παραδόσεις των νεόδμητων ακινήτων φορολογητέα αξία αποτελεί το τίμημα που έλαβε ή θεωρείται ότι έλαβε ή πρόκειται να λάβει ο υποκείμενος στο φόρο (πωλητής) για τη συντελούμενη κάθε φορά παράδοση παραδείγματος χάριν μεταβίβαση πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας θα ληφθεί υπόψη το αντάλλαγμα που θα αποτιμηθεί σε χρήμα κατά το χρόνο γέννησης της φορολογικής υποχρέωσης και είναι αδιάφορο αν η πώληση γίνεται μετρητοίς (τίμημα που έλαβε) ή επί πιστώσει (τίμημα που πρόκειται να λάβει) όπως άλλωστε και σε όλες τις παραδόσεις αγαθών.

Επίσης για τις παραδόσεις ακινήτων στον κύριο του οικοπέδου που αναθέτει σε εργολάβο την ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται η αξία της παρεχόμενης εργολαβίας για την ανέγερση των κτισμάτων που παραδίδονται σε αυτόν, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η αξία του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου που αντιστοιχεί σε αυτά.

Όπως προκύπτει από τις διατάξεις του Αστικού Δικαίου, η ανέγερση οικοδομής «επί αντιπαροχή» είναι μίσθωση έργου, για την οποία η αμοιβή παρέχεται σε είδος ή σε ορισμένες περιπτώσεις εν μέρει σε είδος και εν μέρει σε χρήμα. Ο κύριος του οικοπέδου συμφωνεί με τον εργολάβο την ανέγερση πολυώροφου οικοδομής στο οικοπέδο του, η δε οικοδομή διέπεται από τις διατάξεις περί οριζοντίου ή κάθετης ιδιοκτησίας. Η αμοιβή του εργολάβου συνίσταται στην υποχρέωση του οικοπεδούχου- εργοδότη, όπως μεταβιβάσει σε αυτόν ή σε τρίτα πρόσωπα που υποδεικνύονται από αυτόν τα συμπεφωνημένα ποσοστά του οικοπέδου. Η αξία της παρεχόμενης εργολαβίας, η οποία προκύπτει από το κόστος υλικών, εργασιών, αμοιβών, μισθών και λοιπών επιβαρύνσεων καθώς και τυχόν εργολαβικό κέρδος όπου υπάρχει, δε μπορεί να είναι μικρότερη της αξίας των ποσοστών του οικοπέδου, που μεταβιβάζονται από τον κύριο του οικοπέδου στον εργολάβο κατασκευαστή ή στον από αυτόν υποδεικνυόμενο τρίτο. Μπορεί όμως η αξία της εργολαβίας να είναι μεγαλύτερη της αξίας των κατά τα παραπάνω ποσοστών οικοπέδου, εάν με το εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής έχει συμφωνηθεί και καταβολή ενός μέρους του τιμήματος σε χρήμα.

Για τις πράξεις παράδοσης ακινήτων που αναφέρονται στο άρθρο 7 παράγραφος 2 περίπτωση γ', δηλαδή τις αυτοπαραδόσεις ακινήτων, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται

σύμφωνα με το άρθρο 19 παράγραφος 2 περίπτωση α' η τρέχουσα τιμή αγοράς των αγαθών ή παρόμοιων αγαθών ή, αν δεν υπάρχει τιμή αγοράς, το κόστος των αγαθών, κατά το χρόνο παράδοσής τους. Επειδή στις περιπτώσεις αυτές ο εργολάβος κατασκευαστής δεν αγοράζει αλλά κατασκευάζει το ακίνητο, ως φορολογητέα αξία της αυτοπαράδοσης στην πράξη λαμβάνεται υπόψη το κόστος κατασκευής.

Η αξία αυτή αναγράφεται στην ειδική δήλωση που υποβάλλεται για τις αυτοπαραδόσεις ακινήτων και τα δεδομένα της μεταφέρονται στην περιοδική δήλωση της αντίστοιχης φορολογικής περιόδου (σύμφωνα με τις οδηγίες της εγκυκλίου ΠΟΛ 1070/2006).

Στην περίπτωση πλειστηριασμού ακινήτου ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται το εκπλειστηρίασμα που αναφέρεται στην κατακυρωτική εκθεση ανεξαρτήτως αν υπερβαίνει ή όχι την αξία που προσδιορίζεται σύμφωνα με την ΑΥΟ ΠΟΛ 1054/2006.

#### **5.4 Απαλλαγές από το φόρο**

Απαλλάσσεται από το φόρο η παράδοση ακινήτων εκτός από την παράδοση που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6 και τις παραδόσεις που προβλέπουν οι διατάξεις της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 7, οι οποίες υπάγονται στο Φ.Π.Α.

Κατά συνέπεια απαλλάσσονται από το φόρο οι παραδόσεις όλων των άλλων ακινήτων, εκτός των παραδόσεων νεόδμητων ακινήτων.

Από τα παραπάνω γίνεται σαφές, ότι παραδόσεις οικοπέδων, αγροτεμαχίων και λοιτά επί των οποίων δεν υπάρχει κτίσμα δεν υπάγονται σε Φ.Π.Α.

Απαλλάσσονται επίσης από το Φ.Π.Α. οι παραδόσεις ακινήτων που δε θεωρούνται νεόδημητα. Πρόκειται δηλαδή για ακίνητα των οποίων η άδεια οικοδομής εκδόθηκε πριν την 1-1-2006 και επομένως δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. Αυτονόητο είναι ότι απαλλάσσεται από το φόρο η παράδοση ακινήτων των οποίων η άδεια εκδόθηκε από 1-1-2006 αλλά έχει χορηγηθεί η εξαίρεση της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του κώδικα Φ.Π.Α.

Περαιτέρω, απαλλάσσονται από το φόρο και οι περιπτώσεις παράδοσης νεόδμητων ακινήτων σε δικαιούχους απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά πρώτης κατοικίας.

Η απαλλαγή από το Φ.Π.Α. ισχύει για όλη την αξία της παράδοσης του μεταβιβαζόμενου ως πρώτη κατοικία ακινήτου. Συνεπώς, η μεταβίβαση αυτή εμπίπτει στις διατάξεις του Φ.Μ.Α. και για το τυχόν μεγαλύτερο του απαλασσόμενου κατά περίπτωση ορίου καταβάλλεται ο αναλογών φόρος μεταβίβασης.

Η απαλλαγή αυτή κρίνεται οριστικά κατά το χρόνο της παράδοσης, για αυτό και θα πρέπει να ερευνάται προσεκτικά η ύπαρξη των προϋποθέσεων για να θεωρηθεί κάποιος δικαιούχος απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης για πρώτη κατοικία, καθόσον στην περίπτωση αυτή έχουμε απαλλαγή της παράδοσης του ακινήτου από το Φ.Π.Α. και υπαγωγής της πράξης αυτής στις διατάξεις του Φ.Μ.Α. και κατά συνέπεια διαφοροποίηση και του υπόχρεου προσώπου απέναντι στο δημόσιο.

Διευκρινίζεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων (άρθρο 1 του νόμου 1078/1980) μπορούν να απαλλάσσονται οι συμβάσεις αγοράς εξ' ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα ακινήτου υπό ορισμένες προϋποθέσεις. Κατά την ανοικοδόμηση συνεπώς κατοικίας είτε με το σύστημα της αυτεπιστασίας είτε της αντιπαροχής για τον οικοπεδούχο δεν συνάπτεται σύμβαση αγοράς και συνεπώς δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις που θέτουν οι διατάξεις του Φ.Μ.Α. προκειμένου να κριθεί ο οικοπεδούχος ως δικαιούχος απαλλαγής Α' κατοικίας. Για το λόγο αυτό δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι δικαιούται απαλλαγής από το Φ.Π.Α. οποιοσδήποτε κατασκευάζει κατοικία σε ιδιόκτητο οικοπέδο με οποιοδήποτε τρόπο.



## 5.5 Έκπτωση φόρου

Προϋπόθεση για την έκπτωση του Φ.Π.Α. με τον οποίο επιβαρύνθηκαν οι εισροές της επιχείρησης είναι, οι εισροές αυτές να χρησιμοποιούνται για την πραγματοποίηση φορολογητέων πράξεων. Έτσι όταν μια κατασκευαστική επιχείρηση διενεργεί παραδόσεις ακινήτων υποκείμενες σε Φ.Π.Α., εκπίπτει ολόκληρο το φόρο των εισροών της. Σε περίπτωση όμως που διενεργεί πράξεις απαλλασσόμενες από το φόρο για τις οποίες δεν προβλέπεται από το νόμο δικαίωμα έκπτωσης (παραδείγματος χάριν μεταβίβαση πρώτης κατοικίας, δωρεά) δεν μπορεί να εκπέσει το φόρο που επιβάρυνε τις εισροές που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή αυτών των ιδιοκτησιών. Για το λόγο αυτό πρέπει να προσδιοριστεί σύμφωνα με τα ανωτέρω ο Φ.Π.Α. των εισροών που βάρυνε τις ιδιοκτησίες για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης καθώς και ο Φ.Π.Α. που βάρυνε τις ιδιοκτησίες για τις οποίες δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης και να διακανονισθεί μέσω της περιοδικής δήλωσης στο πεδίο «αφαιρούμενα ποσά».

Το ποσό του εκπιπόμενου φόρου προσδιορίζεται ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής κάθε ιδιοκτησίας στο συνολικό φόρο εισροών, με βάση την πραγματική διάθεση των αγαθών ή υπηρεσιών ανά οικοδομή, όπως προκύπτει από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων.

## 5.6 Οδηγίες για την επιβολή Φ.Π.Α. στις νεόδμητες οικοδομές

### 5.6.1 Ειδικό έντυπο προϋπολογιστικού κόστους

Το ειδικό έντυπο προϋπολογιστικού κόστους υποβάλλεται υποχρεωτικά μετά την ημερομηνία έκδοσης ή αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας και σε κάθε περίπτωση πριν από την πρώτη παράδοση ιδιοκτησίας. Στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1065/2-5-2006 σημειώνεται ότι τροποποιητικό έντυπο του αρχικού πρέπει να υποβληθεί πριν την πρώτη παράδοση ιδιοκτησίας. Σε κάθε περίπτωση λοιπόν δεν μπορεί να μεταβάλλεται το συνολικό ποσό του προϋπολογιστικού κόστους μετά την πρώτη παράδοση ιδιοκτησίας (δεύτερη σελίδα εντύπου). Στις περιπτώσεις βέβαια που μετά την πρώτη ή περισσότερες μεταβιβάσεις ιδιοκτησιών τροποποιείται η σύσταση ιδιοκτησίας και διαφοροποιούνται τα χιλιοστά που αντιστοιχούν στις αδιάθετες ιδιοκτησίες, είτε λόγω άλλης αιτίας, πρέπει να υποβάλλεται τροποποιητικό του ειδικού εντύπου προϋπολογιστικού κόστους ώστε να απεικονίζονται τα σωστά στοιχεία, ωστόσο και σε αυτή την περίπτωση δεν επιτρέπεται τροποποίηση στο συνολικό κόστος της οικοδομής. Αυτονόητο είναι ότι δεν μπορούν να διαφοροποιούνται ούτε τα χιλιοστά ούτε η κατανομή του κόστους στις ήδη μεταβιβασθείσες ιδιοκτησίες.

### 5.6.2 Μεταβιβάσεις ημιτελών ιδιοκτησιών

Η αποπεράτωση της κατασκευής μιας οικοδομής πρέπει σε κάθε περίπτωση να εξετάζεται ως πραγματικό γεγονός και εξαρτάται από τις εκάστοτε συμφωνίες των ενδιαφερομένων μερών. Στις περιπτώσεις που παραδίδεται ημιτελές κτίριο (και δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του αμάχητου τεκμηρίου) του οποίου η κατασκευή θα συνεχισθεί αποδεδειγμένα από ένα συγκεκριμένο στάδιο και μετά από τον αγοραστή, είναι αυτονόητο ότι οι υποχρεώσεις της κατασκευαστικής επιχείρησης καθώς και το απολογιστικό της κόστος, ολοκληρώνονται με την εκτέλεση των εργασιών κατασκευής έως του συγκεκριμένου σταδίου στο οποίο έχει συμφωνηθεί ότι θα γίνει η παράδοση.

Εάν λοιπόν κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης έχουν εκτελεσθεί όλες οι συμφωνηθείσες εργασίες για τη μεταβιβαζόμενη ιδιοκτησία και προκύπτει από τα βιβλία της επιχείρησης το πραγματικό απολογιστικό κόστος αυτής, ενώ δεν έχουν



εκτελεσθεί όλες οι συμφωνηθείσες εργασίες επί της όλης «οικοδομής» (δεδομένου ότι ως «οικοδομή» θεωρείται, σύμφωνα με την ΑΥΟΟ ΠΟΛ 1039/2006, το σύνολο των οικοδομημάτων της ίδιας οικοδομικής άδειας) ώστε να μπορεί να υποβληθεί το έντυπο για το συνολικό απολογιστικό κόστος της οικοδομής, μπορεί να υποβάλλεται το έντυπο του απολογιστικού κόστους της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας όπως προκύπτει από τα τηρούμενα βιβλία της επιχείρησης ως προσωρινό. Περαιτέρω, κατά την ολοκλήρωση των εργασιών όλης της «οικοδομής» (δηλαδή όλων των οικοδομημάτων της ίδιας οικοδομικής άδειας) οπότε θα υποβληθεί το συνολικό απολογιστικό κόστος, η συμμετοχή της κάθε ιδιοκτησίας στο κόστος θα προκύπτει με βάση τα χιλιοστά που της αντιστοιχούν επί του κόστους κατασκευής όλης της «οικοδομής» έως του συγκεκριμένου σταδίου (που η κάθε ιδιοκτησία είχε συμφωνηθεί ότι θα παραδοθεί).

Η ακρίβεια των ανωτέρω αποτελεί αντικείμενο του φορολογικού ελέγχου.

#### Παράδειγμα:

Έστω ότι κατασκευαστική επιχείρηση έχει σκοπό να ανεγείρει σε ιδιόκτητο οικοπέδο, δύο μεζονέτες Α και Β συνολικής επιφάνειας 300m<sup>2</sup>. Έστω ότι για την ανέγερση των δύο αυτών κατοικιών εκδόθηκε μια οικοδομική άδεια το Σεπτέμβριο του 2006. Με βάση τη γενόμενη σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας, σε κάθε κατοικία αντιστοιχούν 500 χιλιοστά οικοπέδου.

Η επιχείρηση ξεκινά να ανεγείρει τη μεζονέτα Α και με την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού αυτής συμφωνεί να την πωλήσει, στο στάδιο που βρίσκεται, σε αγοραστή που θα αναλάβει ο ίδιος την αποπεράτωσή της (και θα έχει βεβαίως για αυτό όλα τα απαιτούμενα αποδεικτικά στοιχεία. Για τη μεταβίβαση αυτή δεν έχει εφαρμογή το αμάχητο τεκμήριο του αποπερατωμένου διαμερίσματος. Η μεζονέτα Β δεν έχει ακόμη αρχίσει να ανεγείρεται.

Η κατασκευαστική επιχείρηση, η οποία υπάγεται σε Φ.Π.Α. για την παραπάνω πώληση, θα υποβάλει το έντυπο απολογιστικού κόστους ως προσωρινό, στο οποίο θα απεικονίζεται το κόστος της συγκεκριμένης μεζονέτας Α μέχρι του σταδίου του ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού κατά το οποίο γίνεται η παράδοσή της, όπως αυτό προκύπτει από το τηρούμενο βιβλίοκοστολογίου οικοδομών της επιχείρησης. Έστω ότι αυτό ανέρχεται στα 70.000 Ευρώ.

Στη συνέχεια η κατασκευαστική επιχείρηση αποπερατώνει την κατασκευή της μεζονέτας Β, της οποίας το κόστος μέχρι το στάδιο του ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού ανέρχεται στο ποσό των 70.000 Ευρώ, ενώ το κόστος των υπολοίπων εργασιών μέχρι την αποπεράτωσή της ανέρχεται στο ποσό των 90.000 Ευρώ.

Κατά συνέπεια, το συνολικό κόστος της «οικοδομής» μέχρι το στάδιο του εκ μπετόν αρμέ σκελετού ανέρχεται σε 140.000 Ευρώ [70.000 Ευρώ (Α) + 70.000 Ευρώ (Β)]. Επομένως το (οριστικό) απολογιστικό κόστος της μεζονέτας Α ανέρχεται στο ποσό των 70.000 Ευρώ [ $140.000 \cdot 500 / 1000$  (Α) = 70.000 Ευρώ] και η κατασκευαστική επιχείρηση θα υποβάλει το έντυπο απολογιστικού κόστους όλης της «οικοδομής», στο οποίο η μεζονέτα Α θα έχει (οριστικό) απολογιστικό κόστος 70.000 Ευρώ ενώ η μεζονέτα Β θα έχει απολογιστικό κόστος [ $140.000 \cdot 00 / 1000$  (Α) = 70.000 Ευρώ + 90.000 Ευρώ] = 160.000 Ευρώ.

### **5.6.3 Απολογιστικό κόστος**

Στην ΑΥΟΟ ΠΟΛ 1054/27-3-2006 ορίζεται ότι σε περίπτωση μεταβίβασης ιδιοκτησίας πριν την αποπεράτωση της οικοδομής οπότε τα συγκρινόμενα μεγέθη είναι, το δηλούμενο τίμημα, η αντικειμενική αξία και το προϋπολογιστικό κόστος, ο έλεγχος της Ειδικής δήλωσης κατά το χρόνο της παραλαβής της τελεί υπό την επιφύλαξη της

εφαρμογής των διατάξεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 49β του Κώδικα Φ.Π.Α. εκτός του φόρου εισροών και για το πραγματικό κόστος του ακινήτου.

Σε περίπτωση που η κατασκευαστική επιχείρηση διαπιστώνει κατά τη σύνταξη και υποβολή του Ειδικού εντύπου απολογιστικού κόστους ότι αυτό είναι μεγαλύτερο από τη φορολογηθείσα αξία με βάση την Ειδική δήλωση, μπορεί, εφόσον το επιθυμεί, να αποδώσει τη διαφορά του Φ.Π.Α. με έκτακτη δήλωση η οποία θα συνυποβάλλεται μαζί με το ειδικό έντυπο του απολογιστικού κόστους, προκειμένου να αποφευχθεί ο πρόσθετος φόρος ανακρίβειας κατά τον έλεγχο. Στην έκτακτη αυτή δήλωση θα σημειώνεται η αιτία υποβολής της, δεδομένου ότι το ποσό αυτό καταβάλλεται συμπληρωματικά χωρίς να μεταφέρεται προς έκπτωση στην περιοδική δήλωση. Εκπρόθεσμα υποβολή της, επισύρει πρόσθετο φόρο της εκπροθέσμου υποβολής.

## **ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ**

Στην εργασία αυτή παρατηρήσαμε πλέγμα από διάφορες νομοθεσίες γύρω από την οικοδομή, την ακίνητη περιουσία, στην οποία επιβαρύνεται ο κάτοχος με διάφορους φόρους που αναλύσαμε παραπάνω. Επιπροσθέτως, αναφερθήκαμε και στις περιπτώσεις των απαλλαγών που μπορούν να τύχουν στους κατόχους ακίνητης περιουσίας και τέλος στην καινούργια νομοθεσία που αφορά τις νεόδμητες οικοδομές η οποία εφαρμόζεται πλέον από 1.1.2006 στις παραδόσεις των νεόδμητων ακινήτων, σύμφωνα με το οποίο επιβάλλεται Φ.Π.Α. στις παραδόσεις ακινήτων των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται (για οποιοδήποτε λόγο) από 1ης Ιανουαρίου 2006, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Στο παράρτημα αναφέρονται ενδεικτικά ένα συμβόλαιο γονικής παροχής οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) καθώς επίσης και τα έντυπα Ε1 (δήλωση φορολογίας εισοδήματος οικονομικού έτους 2007), Ε2 (αναλυτική κατάσταση για τα μισθώματα ακινήτων οικονομικού έτους 2007), Ε9 (δήλωση στοιχείων ακινήτων) και το έντυπο για δήλωση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας.

### *Συμβόλαιο γονικής παροχής οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος)*

ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ) ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 1509 ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ ΚΑΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 1329/1983 ΑΞΙΑΣ ΕΥΡΩ: 82.110,00 ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ.

-----

Στην Αθήνα σήμερα στις δέκα πέντε (15) του μηνός Δεκεμβρίου, του έτους δύο χιλιάδες έξι (2006), ημέρα Παρασκευή, στο γραφείο μου που βρίσκεται στον έκτο (6ο) όροφο της επί της οδού Ασκληπιού αριθμός 5 πολυκατοικίας, σε μένα τη Συμβολαιογράφο Αθηνών και κάτοικο Βριλλησίων Αττικής Αικατερίνη Κυριακοπούλου, που έχω την έδρα μου στην Αθήνα, παρουσιάστηκαν οι μη εξαιρουμένοι από το Νόμο κ.κ : αφενός ο Γεώργιος Πετράτος του Στυλιανού και της Ηρακλείας, ιδιωτικός υπάλληλος, γεννημένος το έτος 1962 στο Ρέθυμνο Κρήτης, κάτοικος Αθηνών στην οδό Θεμιστοκλέους αριθμός 79, κάτοχος δελτίου ταυτότητας με αριθμό Σ123456/19.4.1980 του ΚΣΤ' Παρ. Ασφ. Αθηνών, με αριθμό φορολογικού μητρώου 015769302 της Δ.Ο.Υ. Α' Αθηνών, ο οποίος ενεργεί στο παρόν ως πληρεξούσιος, επ' ονόματι και για λογαριασμό των : 1) Στυλιανού Πετράτου του Νικολάου και της Πηνελόπης, συνταξιούχου, γεννημένου το έτος 1936 στο Ροδάκινο του Δήμου Φοίνικα, κάτοικου Ροδάκινου Φοίνικα, κατόχου δελτίου ταυτότητας με αριθμό Γ 389489/1961 της Υ. Χ Αγίου Βασιλείου, με αριθμό φορολογικού μητρώου 132110780 της Δ.Ο.Υ. Ρεθύμνης, και 2) Ηρακλείας συζύγου Στυλιανού Πετράτου το γένος Ηρακλή και Μαρίας Αντωνάκη, νοικοκυράς, γεννημένος το έτος 1937 στο Δημοτικό διαμέρισμα Ροδάκινο του Δήμου Φοίνικα, κάτοικου Ροδάκινου Φοίνικα, κάτοχου δελτίου ταυτότητας με αριθμό Β 326475/1961 της Υ. Χ. Αγίου Βασιλείου, με αριθμό φορολογικού μητρώου 312022894 της Δ.Ο.Υ. Ρεθύμνης, με ειδική εντολή και πληρεξουσιότητα που του δόθηκε δυνάμει του με αριθμό 15694/5.12.2006 πληρεξουσίου του συμβολαιογράφου Ρεθύμνης Παναγιώτη Κωστόπουλου, επίσημο αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στην παρούσα πράξη μου και το οποίο (πληρεξούσιο) δεν έχει



ανακληθεί μέχρι σήμερα, ούτε έπαυσε να ισχύει καθ' οποιονδήποτε άλλο τρόπο όπως μου δήλωσε υπεύθυνα ο άνω εντολοδόχος και αφετέρου η Πηνελόπη Πετράτου του Στυλιανού και της Ηρακλείας, ιδιωτική υπάλληλος, γεννημένη το έτος 1963 στο Ροδάκινο Φοίνικα Ρεθύμνης, κάτοικος Αγίας Παρασκευής Αττικής στην οδό Ούλωφ Πάλμε αριθμός 55, κάτοχος δελτίου ταυτότητας με αριθμό Χ 762760/11.10.2005 του Τ. Α. Αγίας Παρασκευής, με αριθμό φορολογικού μητρώου 303681085 της Δ.Ο.Υ. Αγίας Παρασκευής και ζήτησαν να συνταχθεί το συμβόλαιο αυτό με το οποίο δηλώνουν, ότι συμφωνούν και αποδέχονται αμοιβαία τα εξής:

Οι αφενός εδώ συμβαλλόμενοι Στυλιανός Πετράτος του Νικολάου και της

Πηνελόπης και Ηρακλείας σύζυγος Στυλιανού Πετράτου το γένος Ηρακλή και Μαρίας Αντωνάκη, οι οποίοι στη συνέχεια θα καλούνται για συντομία «παρέχοντες» δήλωσαν όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται, ότι απέκτησαν και έχουν στην πλήρη, άμεση, αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη κυριότητα, νομή και κατοχή τους, το υπό στοιχεία Δέλτα δύο (Δ-2) διαμέρισμα του τετάρτου πάνω από το ισόγειο ορόφου μιας πολυκατοικίας κτισμένης επί ενός οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου που βρίσκεται στην Αθήνα, μέσα στο συγκεκριμένο σχέδιο και στην κτηματική περιφέρεια του Δήμου Αθήνας στη θέση «Άνω Πατήσια Λαμπρινή» και στην οδό Ποσειδώνος που έχει αριθμό ογδόντα εννέα (89) και μέσα στο εκατό (100) κατά τους τίτλους κτήσης και σύμφωνα με το κατωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα στο 68/96 οικοδομικό τετράγωνο που έχει τον αριθμό δέκα τέσσερα (14). Το οικόπεδο αυτό έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τριακόσια δέκα εννέα και 55/00 (319,55) και εμφανίζεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α στο από Ιανουαρίου 1986 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Θεοδώρου Νικολόπουλου το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμό 9485/1986 πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πάνου Γεωργίου Παπαδόπουλου και συνορεύεται Νοτιοανατολικά σε πλευρά Α-Β μήκους μέτρων δέκα τριών και 15/00 (13,15) με την οδό Ποσειδώνος, πλάτους μέτρων δέκα (10) Νοτιοδυτικά σε πλευρά Β-Γ μέτρων είκοσι τεσσάρων και 25/00 (24,25) με πολυκατοικία διαφόρων ιδιοκτητών Βορειοδυτικά με πλευρά Γ-Δ μέτρων δέκα τριών και 15/00 (13,15) με οικόπεδο ιδιοκτησίας Ιωάννου και Παναγιώτας Καλαφάτη και λοιπών και Βορειοανατολικά σε πλευρά Α-Δ μέτρων είκοσι τεσσάρων και 35/00 (24,35) με οικόπεδο ιδιοκτησίας Αναστασίας Θειακούλη και λοιπών.

Το οικόπεδο αυτό είχε περιέλθει αρχικά στην Ιουλία χήρα Χρήστου Πολυχρόνη το γένος Γεωργίου Ζουμπούλη και Ελένη σύζυγος Βασιλείου Ζιάκα το γένος Χρήστου Πολυχρόνη όπου στη συνέχεια πώλησαν στους Ιωάννη Κοτρώνη, Μαρία σύζυγο Ιωάννη Κοτρώνη, Κωνσταντίνα σύζυγο Οδυσσέα Κοτρώνη και Απόστολο Δημητρίου Θειακούλη δικαιοπάροχο των αφενός εδώ συμβαλλομένων, δυνάμει του με αριθμό 4.505/6.11.1985 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πάνου Γεωργίου Παπαδόπουλου που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 6833 και με αύξοντα αριθμό 543.

Ακολούθως οι άνω συνιδιοκτήτες του εν λόγω οικοπέδου αφού πήραν την υπ' αριθμόν 894/27.3.86 άδεια οικοδομής από το Πολεοδομικό γραφείο Αθηνών, αποφάσισαν από κοινού την ανέγερση στο άνω οικόπεδο τους πολυώροφης οικοδομής (πολυκατοικίας) με δική τους επιμέλεια και δαπάνες, που με τη με αριθμό 4.958/1986 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και Κανονισμού πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πάνου Γεωργίου Παπαδόπουλου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων σε τόμο 4309 και με αύξοντα αριθμό 344 και ως πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και ως Κανονισμός πολυκατοικίας, υπήγαν στις διατάξεις του Νόμου 3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και αφενός μεν καθόρισαν αυτοτελείς



και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες αφετέρου δε κατάρτισαν τον Κανονισμό της εν λόγω πολυκατοικίας που διέπει τις σχέσεις, δικαιώματα και υποχρεώσεις των συνιδιοκτητών αυτής, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμόν 5.267/1987 πράξη του ίδιου Συμβολαιογράφου Πάνου Παπαδόπουλου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων σε τόμο 4303 και με αύξοντα αριθμό 722.

Μεταξύ δε των οριζοντίων ιδιοκτησιών που δημιουργήθηκαν περιλαμβάνεται και η Δ-2 που με την ίδια πράξη περιήλθε στον Απόστολο Θειακούλη του Δημητρίου όπου δυνάμει του με αριθμό 6.011/21.12.1987 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πάνου Γεωργίου Παπαδόπουλου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων σε τόμο 1835 και με αριθμό 320, πώλησε προς τους αφενός εδώ συμβαλλόμενους παρέχοντες Στυλιανό Πετράτο και Ηράκλεια Πετράτου από κοινού αδιαίρετα και ισόμοιρα ήτοι κατά ποσοστό ενός δευτέρου (1/2) εξ αδιαίρετου στον καθένα τους και η περιγραφή του οποίου έχει ως εξής: Το υπό στοιχεία Δέλτα δύο (Δ-2) διαμέρισμα του τετάρτου Δ' πάνω από το ισόγειο ορόφου, το οποίο εμφανίζεται με στο από Ιανουαρίου 1986 σχεδιάγραμμα κάτοικης Α,Β,Γ,Δ τυπικού ορόφου και στον από Ιανουαρίου 1986 πίνακα κατανομής και ποσοτολογήσεως, αμφότερα του πολιτικού μηχανικού Θεοδώρου Νικολόπουλου που έχουν προσαρτηθεί νόμιμα στη με αριθμό 4958/19.6.1986 πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πάνου Γεωργίου Παπαδόπουλου, αποτελείται από, χώλλ, σαλόνι, δύο (2) υπνοδωμάτια, κουζίνα, διάδρομο, λουτρό, W.C., εξώστη στην πρόσοψη και εξώστη στον ακάλυπτο χώρο, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα πέντε (85), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά διακόσια πενήντα πέντε (255), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά σαράντα και 30/00 (40,30), ήτοι συνολικό όγκο μέτρα κυβικά διακόσια ενενήντα πέντε και 30/00 (295,30) ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο και στα κοινόχρηστα εκατόν οκτώ χιλιοστά (108/000) εξ αδιαίρετου, ήτοι αναλογία οικοπέδου εξ αδιαίρετου σε μέτρα τετραγωνικά τριάντα τέσσερα και 50/00 (34,50), ποσοστό συμμετοχής στις Δ2 δαπάνες εκατόν εννέα χιλιοστά (109/000), ποσοστό συμμετοχής στις δαπάνες του ανελκυστήρα εκατόν ογδόντα δύο χιλιοστά (182/000), ποσοστό συμμετοχής στις δαπάνες κεντρικής θέρμανσης εκατόν εννέα χιλιοστά (109/000), και ψήφους εκατόν οκτώ (108) σε σύνολο χίλια (1000) τοιούτων και συνορεύει Νοτιοδυτικά με το Δ-1 διαμέρισμα, με φρέαρ ανελκυστήρα και φωταγωγό, Βορειοδυτικά με κοινόχρηστο διάδρομο ορόφου φρέαρ ανελκυστήρα και το Δ-1 διαμέρισμα και ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, Βορειοανατολικά με όριο οικοπέδου και Νοτιοδυτικά με το Δ-1 διαμέρισμα και την οδό Ποσειδώνος.

Σήμερα με το συμβόλαιο αυτό, οι αφενός εδώ συμβαλλόμενοι- παρέχοντες Στυλιανός Πετράτος του Νικολάου και της Πηνελόπης και Ηρακλεια σύζυγος Στυλιανού Πετράτου το γένος Ηρακλή και Μαρίας Αντωνάκη, το παραπάνω περιγραφόμενο διαμέρισμα της εν λόγω πολυκατοικίας, με την εξ αδιαίρετου αναλογία του στο όλο οικοπέδο και στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα της πολυκατοικίας, ως αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία, που ρυθμίζεται από τις διατάξεις του νόμου 3741/1929, του Ν.Δ. 1024/1971, των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και της με αριθμό 4958/1986 πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πάνου Γεωργίου Παπαδόπουλου όπως αυτή τροποποιήθηκε με την με αριθμό 5.267/1987 πράξη του ίδιου ως άνω Συμβολαιογράφου, με όλα τα δικαιώματα τους σ' αυτό και τα δικαιωμάτα τους που πηγάζουν από αυτό, προσωπικά και εμπράγματα και τις σχετικές αγωγές και ενστάσεις τους στις οποίες περιλαμβάνεται και η αγωγή για την απόδοση μισθωμένου ακινήτου,

παραχωρούν, μεταβιβάζουν και παραδίδουν κατά την έννοιά του άρθρου 1509 του Αστικού Κώδικα, όπως τροποποιήθηκε από το Νόμο 1329/1983, δηλαδή γονική παροχή στην αφετέρου εδώ συμβαλλόμενη κόρη τους Πηνελόπη Πετράτου του Στυλιανού και της Ηράκλειας, με σκοπό να συμβάλλουν στην οικονομική, επαγγελματική και οικογενειακή της αυτοτέλεια και αποκατάσταση.

Στη συνέχεια οι αφενός εδώ συμβαλλόμενοι Στυλιανός Πετράτος και Ηράκλεια Πετράτου, δήλωσαν όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται στο παρόν και τα εξής:

1. Ότι υπόσχονται και εγγυώνται το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο που μεταβιβάζεται με το παρόν ως γονική παροχή, ελεύθερο και απαλλαγμένο από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση συντηρητική ή αναγκαστική, κληρονομικό δικαίωμα, τρίτου εκνίκηση και διεκδίκηση, δουλεία κάθε φύσεως, προσωπική και πραγματική, εκτός από τις δουλείες που πραγματικά δημιουργούνται από το Νόμο 3741/1929, το Ν.Δ. 1024/1971, από τα άρθρα 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, από την παραπάνω σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, από ρυμοτομία, μεσοτοιχία, προσκύρωση, ορθογωνισμό, απαλλοτρίωση για δρόμους και σε παρόδιους γείτονες, οφειλή από φόρους και τέλη δημόσια και δημοτικά, μισθωτική σχέση και χρήση, από κάθε φιλονικία, διένεξη, αμφισβήτηση, μεσεγγύηση, αναγκαστική διαχείριση και γενικά απαλλαγμένο από κάθε νομικό ελάττωμα και δικαίωμα τρίτου.

2. Ότι αποξενώνονται και απεκδύονται από κάθε τίτλο και δικαίωμά τους κυριότητας, νομής και κατοχής στο παραπάνω περιγραφόμενο με τα στοιχεία Δ-2 διαμέρισμα του τετάρτου (Δ') πάνω από το ισόγειο ορόφου της εν λόγω πολυκατοικίας, με την εξ' αδιαιρέτου αναλογία του στο οικόπεδο και στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα αυτής, αποκαθιστούν και αναγνωρίζουν την αφετέρου εδώ συμβαλλόμενη κόρη της Πηνελόπης Πετράτου του Στυλιανού και της Ηρακλείας, τέλεια και αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχο αυτού, η οποία μπορεί και δικαιούται από σήμερα και στο εξής να το κατέχει, νέμεται και διαθέτει ελεύθερα, όπως θέλει και κατά πλήρες και απόλυτο ιδιοκτησίας δικαίωμα.

3. Ότι προβαίνουν στη γονική αυτή παροχή με τον όρο να μην υπολογισθεί στην κληρονομική μερίδα της κόρης τους.

4. Ότι παραιτούνται από κάθε γενικά δικαίωμα, αγωγή και ένστασή τους για την προσβολή, διάρρηξη ή ακύρωση της σύμβασης αυτής και ανάκλησης της γονικής παροχής για οποιονδήποτε λόγο τυπικό ή ουσιαστικό και αιτία γιατί αναγνωρίζουν ότι η γονική αυτή παροχή γίνεται για την εκπλήρωση ιδιαίτερου ηθικού καθήκοντος και από πραγματικό γονικό ενδιαφέρον και ότι δε ξεπερνά το νόμιμο μέτρο.

Η αφετέρου εδώ συμβαλλόμενη Πηνελόπη Πετράτου του Στυλιανού και της Ηράκλειας, δήλωσε, ότι αποδέχεται με ευγνωμοσύνη την παροχή περιουσίας που έγινε σε αυτή με το συμβόλαιο αυτό, ότι ευχαριστεί τους παρέχοντες γονείς της για την παροχή αυτή, ότι παρέλαβε σήμερα στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της το περιεχόμενο με τα στοιχεία Δέλτα δύο (Δ-2) διαμέρισμα του τετάρτου (Δ') πάνω από το ισόγειο ορόφου της εν λόγω πολυκατοικίας, με την εξ' αδιαιρέτου αναλογία της στο οικόπεδο και στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα αυτής ότι έλαβε πλήρη, σαφή και λεπτομερή γνώση της με αριθμό 4958/1986 πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πάνου Γεωργίου Παπαδόπουλου όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ αριθμό 5.267/1987 πράξη του ιδίου ως άνω Συμβολαιογράφου, τις διατάξεις των οποίων αποδέχεται και στις οποίες προσχωρεί ρητά και ανεπιφύλακτα και ότι αποδέχεται και συνομολογεί και όλα τα προαναφερόμενα.

Τέλος οι συμβαλλόμενοι σύμφωνα με την με αριθμό ΔΙΑΔΠ/1/18368/25.9.2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (ΦΕΚ 1276/1.10.2002 τ.Β') δήλωσαν, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται στο παρόν, σε μένα τη συμβολαιογράφο με ατομική του ευθύνη έκαστος και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 22 του Νόμου 1599/1986 κατά τις οποίες «όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπευθύνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτό του ή σε άλλον περουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών», ότι:

1. η μόνιμη κατοικία τους είναι αυτή που αναφέρεται στην αρχή του παρόντος.
2. σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του νόμου 1337/1983 και του άρθρου 3 παράγραφος 15 του νόμου 2242/1994, το εν λόγω ακίνητο, καθώς και ολόκληρη η πολυκατοικία στην οποία αυτό βρίσκεται, έχει ανοικοδομηθεί σύμφωνα με την με αριθμό 984/27.5.86 άδεια ανέγερσης της Δ/σης Πολεοδομίας Αθηνών, επικυρωμένο αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο παρόν και σύμφωνα με το νόμο 1577/1985 δε θα μεταβληθεί η σύμφωνα με την παραπάνω άδεια χρήση της πολυκατοικίας ή μέρους αυτής καθώς και η επιφάνεια των κοινοχρήσιμων και κοινοκτητών χώρων της οικοδομής καθώς επίσης και ότι δε βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, παραλία, βιότοπο, δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο και
3. σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παράγραφος 2 της με αριθμό Φ 21/ 116 Αποφάσεως του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, οι αφενός συμβαλλόμενοι δηλώνουν υπεύθυνα ότι δεν είχαν και δεν έχουν τις ιδιότητες των εδαφίων α έως και γ της περίπτωσης 2 του άρθρου 1 της παραπάνω απόφασης και συνεπώς δεν υποχρεούνται να προσκομίσει αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας.

Εγώ η συμβολαιογράφος σημειώνω και τα εξής:

1) Ότι η αξία του παραπάνω ακινήτου για την καταβολή του φόρου γονικής παροχής, των τελών χαρτοσήμου, των δικαιωμάτων των Ταμείων, των δικαιωμάτων μου και λοιπών εξόδων καθορίσθηκε σύμφωνα με τους πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών -αντικειμενική εκτίμηση- στο ποσό των ευρώ ογδόντα δύο χιλιάδων εκατόν δέκα (82.110,00) συνολικά ήτοι σαράντα μία χιλιάδες πενήντα πέντε (41.055,00) για τον κάθε παρέχοντα.

2) Ότι προσαρτώνται στο συμβόλαιο αυτό οι με αριθμούς 2056/06, 2057/06 και αριθμούς φακέλου Ζ 1512 και Ζ 15113 στις 11.12.2006 δηλώσεις φόρου γονικής παροχής περιουσίας σύμφωνα με το άρθρο 1509 του Αστικού Κώδικα, που υπέβαλαν οι συμβαλλόμενοι στη Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία Ρεθύμνης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Νόμου 1329/1983 και του Ν.Δ. 118/1973 όπως ισχύουν σήμερα.

3) Ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Νόμου 1882/1990 προσαρτώνται στο παρόν οι με αριθμούς 3360292/1/7.12.2006 και 3360292/3/7.12.2006 βεβαιώσεις της Γενικής Γραμματείας Πληροφορικών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών (ΤΑΧΙΣPHONE) που ισχύουν για τέσσερις (4) μήνες από την έκδοσή της, για λογαριασμό των παρεχόντων Στυλιανού Πετράτου και Ηράκλειας Πετράτου αντίστοιχα.

4) Ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 2130/1993 προσαρτάται στο παρόν η με αριθμό πρωτοκόλλου 1/17419/6.11.2006 βεβαίωση του Δήμου Αθηναίων, με την οποία βεβαιώνεται ότι δεν οφείλεται Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο.

5) Ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 1337/1983 προσαρτάται στο παρόν, επικυρωμένο αντίγραφο της με αριθμό 984/27.5.86 άδειας οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Αθηνών.



6) Ρώτησα τους συμβαλλόμενους σύμφωνα με το άρθρο 2 του νόμου 1329/1983 και Ν.Δ. 118/1973 αν οι παρέχοντες γονείς έκαναν στην κόρη τους προηγούμενη δωρεά ή γονική παροχή και μου απάντησαν αρνητικά.

7) Ότι όπως δήλωσαν οι συμβαλλόμενοι υπεύθυνα, γεννήθηκαν ο πατέρας, η μητέρα και η κόρη στο Ροδάκινο Φοίνικα Ρεθύμνης τα έτη 1936, 1937 και 1963 αντίστοιχα και είναι αυτοί γονείς και κόρη, δηλαδή συγγενείς πρώτου (Α') βαθμού εξ' αίματος κατ' ευθείαν γραμμή.

8) Αντίγραφο του παρόντος θα διαβιβάσω στην Αρμόδια Οικονομική Υπηρεσία.

9) Οι συμβαλλόμενοι διορίζουν αντίκλητό τους για την φορολογία της γονικής αυτής παροχής σύμφωνα με το άρθρο 112 του Ν.Δ. 118/1971 την Αγάπη Λούμου του Σταύρου και της Γεωργίας, νοικοκυρά, κάτοικο Αθηνών στην οδό Ποσειδάωνος αριθμός 89.

10) Ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 81 του Νόμου 2238/1994 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 26 του Νόμου 3220/2004 και ισχύει σήμερα, προσαρτώνται στο παρόν δύο (2) υπεύθυνες δηλώσεις των αφενός συμβαλλόμενων, με σημερινή ημερομηνία, όμοιες των οποίων θα αποσταλούν από εμένα προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Ρεθύμνου από τις οποίες προκύπτει ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν τους απέφεραν εισόδημα κατά το χρόνο που ήταν κύριοι, νομείς και επικαρπωτές αυτού και όχι πέραν της πενταετίας.

11) Ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 του Νόμου 2459/1997 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, προσαρτώνται στο παρόν δύο (2) υπεύθυνες δηλώσεις των αφενός συμβαλλόμενων, οι οποίες θα διαβιβασθούν με τηλεομοιοτυπία από εμένα προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Ρεθύμνης, με τις οποίες αυτοί δηλώνουν ότι δεν έχουν υποχρέωση να υποβάλλουν δήλωση Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας.

Τέλος εγώ η Συμβολαιογράφος υπενθύμισα στους συμβαλλόμενους τις διατάξεις του Ν. 348/2006 Κεφ. Β άρθρο 8 παρ. 5 όπου ορίζεται ότι οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι ιδιοκτητών ακινήτων για τα οποία έχουν βεβαιωθεί οφειλές πάσης φύσεως υπέρ της εταιρίας ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας ευθύνονται αλληλέγγυα και εις ολόκληρον με τους δικαιούχους αυτών για την πλήρη αποπληρωμή του ακινήτου προς την ΕΥΔΑΠ καθώς και τις διατάξεις του Νόμου 1947/1991 και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα σχετικά με την ανάγκη να μεταγραφεί η πράξη αυτή και τις συνέπειες για την παράλειψή της.

Αυτά δήλωσαν, συμφώνησαν και αποδέχθηκαν αμοιβαία οι συμβαλλόμενοι, σε πίστωση και βεβαίωση των οποίων συντάχθηκε το παρόν σε οκτώ (8) φύλλα, για τέλη και δικαιώματα του οποίου θα εισπραχθούν με δύο (2) αντίγραφα ευρώ για δικαιώματα του Ταμείου Νομικών και ευρώ για δικαιώματα μεταγραφής του Ταμείου Συντάξεων Νομικών, τα οποία θα πληρωθούν στα αρμόδια Ταμεία και θα προσαρτηθούν εδώ τα αντίστοιχα γραμμάτια είσπραξης, και το οποίοπ διαβάστηκε καθαρά και μεγαλόφωνα στους συμβαλλόμενους, οι οποίοι αφού το άκουσαν και συμφώνησαν στο περιεχόμενό του, το βεβαίωσαν και το υπέγραψαν αυτοί, και εγώ η Συμβολαιογράφος, όπως ο νόμος ορίζει.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΕΤΡΑΤΟΣ  
ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΠΕΤΡΑΤΟΣ  
ΗΡΑΚΛΕΙΑ ΠΕΤΡΑΤΟΥ  
ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΠΕΤΡΑΤΟΥ

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ  
ΜΑΡΙΑ ΓΕΩΡΓΙΟΥ



**ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΤΟΥΣ 2007**

ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΠΟΚΤΗΘΗΚΑΝ ΑΠΟ 1-1-2006 ΕΩΣ 31-12-2006 ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ ΣΕ ΔΥΟ ΑΝΤΙΤΥΠΑ

**ΠΡΟΣΟΧΗ:**  
ΤΑ ΠΟΣΑ  
ΜΕ ΔΥΟ (2) ΔΕΚΑΔΙΚΑ

στη Δ.Ο.Υ.: Α' ΠΕΙΡΑΙΑ

ΤΑΧ. ΚΩΔ. 13423

(α)\* (β)\*

ΤΜΗΜΑ\*

Υ. προηγ. υποβολής Α' ΠΕΙΡΑΙΑ

(γ)\* ΑΡ. ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ\*

ΕΚΠΡΟΘΕΣΜΗ\*

**ΙΑΚΑΣ 1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ (ΜΕ ΚΕΦΑΛΙΑ) \*\***

ΕΠΩΝΥΜΟ (ΟΠΩΣ ΣΤΗΝ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ) ΟΝΟΜΑ ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΡΙΘ. ΦΟΡΩ. ΜΗΤΡΟΥ

ΑΝΤΩΝΙΟΥ ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ 5137800 123456781

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ (ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘΜΟΣ-ΤΑΧ.ΚΩΔ.-ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΠΟΛΗ Ή ΧΩΡΙΟ) ΤΗΛΕΦΩΝΟ

ΒΑΛΛΙΑΝΟΥ 7 17455 ΑΛΙΜΟΥ 210-9834720

ΕΠΩΝΥΜΟ (ΟΠΩΣ ΣΤΗΝ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ) ΟΝΟΜΑ ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΡΙΘ. ΦΟΡΩ. ΜΗΤΡ. ΙΝΣΤΙΤΟΥ

ΔΗΜΗΤΡΑΚ 11 15236 ΠΕΝΤΕΛΗ-ΑΘΗΝΑ 210-6640938

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Ή ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΕΠΙΤΗΔΕΥΜΑΤΕΣ ΤΗΛΕΦΩΝΟ

ΕΠΩΝΥΜΟ ΟΝΟΜΑ ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ (ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘΜΟΣ-ΤΑΧ.ΚΩΔ.-ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΠΟΛΗ Ή ΧΩΡΙΟ) ΤΗΛ ΑΡΙΘ. ΦΟΡΩ. ΜΗΤΡ. ΕΚΠΡΟΘΕΣΜΗ

**ΙΑΚΑΣ 2. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (συμπληρώνονται μόνο σε καταφατική περίπτωση)**

	Υπόχρεο		Της συζύγου			
Είστε νέος φορολογούμενος (υποβάλλετε δήλωση για πρώτη φορά);	327	ΝΑΙ 1	328	ΝΑΙ 1		
Είστε κάτοικος εξωτερικού και αποκτάτε εισόδημα στην Ελλάδα;	319	ΝΑΙ 1	320	ΝΑΙ 1		
Υποβάλλεται η δήλωση από κηδεμόνα σχολάζουσας κληρονομιάς, μεσεγγυούχο ή προσωρινό διαχειριστή;	329	ΝΑΙ 1				
Υποβάλλεται η δήλωση από επίτροπο, κηδεμόνα ανηλίκου ή δικαστικό συμπαραστάτη;	330	ΝΑΙ 1				
Υποβάλλεται η δήλωση από κληρονόμο του φορολογουμένου που απεβίωσε;	331	ΝΑΙ 1				
Είστε συνταξιούχος και γεννηθήκατε πριν από το 1942;	013	ΝΑΙ 1	014	ΝΑΙ 1		
Είστε μισθωτός ή συνταξιούχος και εργαστήκατε ή κατοικήσατε μέσα στο 2006 σε παραμεθόρια περιοχή;	015	ΝΑΙ 1	016	ΝΑΙ 1		
Οι εκπώσεις και μειώσεις των Πινάκων 3 και 7 να γίνουν από τα ποσά των κωδικών 307 ή 308 (βουλευτές - δικαστές);	309	ΝΑΙ 1	OXI 2	310	ΝΑΙ 1	OXI 2
Είστε μισθωτός και πήρατε στεγαστικό επίδομα μέσα στο 2006;	011	ΝΑΙ 1		012	ΝΑΙ 1	
Κατοικείτε μόνιμα σε νησί με πληθυσμό κάτω από 3.100 κατοίκους;	007	ΝΑΙ 1		008	ΝΑΙ 1	
Ασκείτε ατομική εμπορική επιχ/ση σε οικισμό κάτω των 1.000 κατοίκων;***	017	ΝΑΙ 1		018	ΝΑΙ 1	
Μεταβλήθηκε η περιουσιακή σας κατάσταση ή άλλα στοιχεία του Ε9 το 2006;	617	ΝΑΙ X				
Είστε κάτοικος χώρας της Ε.Ε. ( εκτός Ελλάδας) και αποκτήσατε στην Ελλάδα πάνω από το 90% του συνολικού εισοδήματός σας;	385	ΝΑΙ 1		386	ΝΑΙ 1	
Ανήκετε στην κατηγορία των ολικώς τυφλών, παραπληγικών πάνω από το 80% κτλ.;	905	ΝΑΙ 1		906	ΝΑΙ 1	
Είστε αξιωματικός ή ημεδαπό κατώτερο πλήρωμα εμπορικού πλοίου ή ιπτάμενο προσωπικό πολιτικής αεροπορίας;	911	ΝΑΙ 1		912	ΝΑΙ 1	

**ΙΑΚΑΣ 3. ΑΦΑΙΡΕΣΗ ΠΟΣΟΥ ΛΟΓΩ ΑΝΑΠΗΡΙΑΣ κτλ. ΚΑΙ ΜΕΙΩΣΗ ΦΟΡΟΥ**

Έχετε δικαίωμα έκπτωσης ποσού 1.900 ευρώ λόγω αναπηρίας 67% και πάνω κτλ.;	001	ΝΑΙ 1	002	ΝΑΙ 1
Αριθμός παιδιών του Πίνακα 9 περίπτ. 1 (αριθμητικά)	003		004	
Αριθμός προσώπων του Πίνακα 9 με αναπηρία 67% και πάνω κτλ. (αριθμητικά)	005		006	

**ΙΑΚΑΣ 4. ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ**

**ΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ**

Αθροισμα καθαρών ποσών από μισθούς, ημερομίσθια κτλ. (εκτός περιπτ. 2, 3, 4, 5 και 6)	301		302	
Αθροισμα καθαρών ποσών από κύριες συντάξεις (εκτός περιπτ. 1, 3, 4, 5, και 6)	303		304	
Αθροισμα καθαρών ποσών από επικουρικές συντάξεις, μερίσματα, κτλ. (εκτός περιπτ. 1, 2, 4, 5 και 6)	321		322	
Καθαρό ποσό επιδόματος κοινωνικής αλληλεγγύης (ΕΚΑΣ)	305		306	
Αμοιβές γιατρών του ΕΣΥ κτλ. (εφημερίες), αθλητών που θέλετε να φορολογηθείτε με τις γενικές διατάξεις	317		318	
Αθροισμα καθαρών εισοδημάτων που φορολογούνται με το Z ψήφισμα (βουλευτές-δικαστές)	307		308	

**ΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**

Καθαρό εισόδημα ατομικής επιχείρησης με βάση τα βιβλία ή στοιχεία 461 462

**Καθαρό εισόδημα ατομικής επιχείρησης με βάση το αντικειμενικό σύστημα**

Όνομα (Δημος/Διομέρισμα ή Κοινότητα) εκμετάλλευσης	Είδος παραγωγής: α) είδος καλλιέργειας για β) είδος εκτροφής ζώων γ) είδος άλλων μονάδων	Αριθμός: (1) α) στρεμμάτων β) ζώων γ) άλλων μονάδων	Όρειο Ημιορεινό Πεδινό	Αρδευόμενο Μη αρδευόμενο	Καθαρό εισόδημα: (2) α) ανά στρέμμα β) ανά κεφαλή ζώου γ) ανά άλλη μονάδα	Συνολικό Καθαρό Εισόδημα (3) = (1) x (2)
Σύνολο καθαρού γεωργικού εισοδήματος με βάση το αντικειμενικό σύστημα						915 916

Λήφνεται από την υπηρεσία \*\* Επαληθεύστε τα στοιχεία του ΠΙΝΑΚΑ 1. Σε περίπτωση αλλαγής οι διορθώσεις να γίνουν απευθείας πάνω στο έντυπο.

	Υπόχρεου	Της συζύγου
Μείον: α) Ενοίκια που καταβλήθηκαν για μίσθωση γεωργικής γής _____	335	336
β) Αξία καινούργιου πάγιου εξοπλισμού 326 _____ x 25% ή 50% _____	337	338
γ) Για κατά κύριο επάγγελμα αγρότες 1.500 ή 3.000 ευρώ αν πήραν εξισωτικές αποζημιώσεις ή 2.250 (ή 1.875) ή 4.500 (ή 3.750) ευρώ, αντίστοιχα, αν είναι νέοι αγρότες _____	339	340
3. Ζημιά του ίδιου οικονομικού έτους από ατομική άσκηση γεωργικής επιχείρησης _____	465	466
4. Ζημιά προηγούμενων οικονομικών ετών από ατομική άσκηση γεωργικής επιχείρησης _____	467	468
5. Ακαθάριστα έσοδα από ατομική άσκηση γεωργικής επιχείρησης _____	475	476
<b>Γ. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ</b>		
1. Καθαρά κέρδη από <b>ατομική επιχείρηση</b> (εκτός περίπτ. 4) _____	401	402
2. Επιχειρηματική αμοιβή από Ο.Ε. ή Ε.Ε. ή κοινωνία κληρονομικού δικαίου _____	403	404
3. Καθαρά κέρδη από Ο.Ε. ή Ε.Ε. ή Κοινωνία κτλ. μη υπαγόμενες στο άρθρο 10 Κ.Φ.Ε. _____	405	406
4. Υπερτίμημα από πώληση αυτοκινήτου επιχείρησης _____	407	408
5. Ζημιά του ίδιου οικονομικού έτους από ατομική επιχείρηση (εκτός περίπτ. 4) _____	413	414
6. Ζημιά προηγούμενων οικονομικών ετών από ατομική επιχείρηση _____	415	416
7. Ακαθάριστα έσοδα από ατομική επιχείρηση _____	425	426
<b>Δ. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΑ</b>		
1. Καθαρό εισόδημα από <b>ατομικό επάγγελμα</b> _____	501	502
2. Ποσό διατροφής που έχει εισπραχθεί από σύζυγο (εκτός των παιδιών) _____	505	506
3. Εισόδημα που δεν εντάσσεται σε άλλη περίπτ. του Πίν. 4 _____	507	508
4. Ζημιά του ίδιου οικονομικού έτους από ατομικό επάγγελμα _____	511	512
5. Ακαθάριστα έσοδα από ατομική άσκηση ελευθέρου επαγγέλματος _____	517	518
<b>Ε. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ</b>		
1. Ακαθάριστο εισόδημα από <b>εκμίσθωση</b> :		
α) κατοικιών, ξενοδοχείων, κλινικών, σχολείων, αιθουσών κιν/φων ή θεάτρων κτλ. _____	103	104
β) καταστημάτων, γραφείων, αποθηκών κτλ. _____	105	106
γ) γηπέδων, χώρων τοποθέτησης επιγραφών κτλ. _____	107	108
δ) βιομηχανοστασίων _____	109	110
ε) γαιών _____	101	102
στ) γαιών με βάση το αντικειμενικό σύστημα _____	909	910
2. α) Ακαθάριστο εισόδημα από <b>υπεκμίσθωση</b> ακινήτων _____	111	112
β) Στην περίπτωση αυτή, ποιο μίσθωμα έχετε καταβάλει _____	113	114
3. Ακαθάριστο εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση - ιδιόχρηση:		
α) κατοικιών (μόνο δωρεάν παραχώρηση) _____	129	130
β) σχολείων, ξενοδοχείων, κλινικών, αιθουσών κινηματογράφων ή θεάτρων κτλ. _____	143	144
γ) καταστημάτων, γραφείων, αποθηκών κτλ. _____	145	146
δ) γηπέδων _____	147	148
ε) γαιών (μόνο δωρεάν παραχώρηση) _____	141	142
στ) γαιών (μόνο δωρεάν παραχώρηση) με βάση το αντικειμενικό σύστημα _____	701	702
4. Δαπάνες κτλ. για: α) κατοικίες, ξενοδοχεία κτλ. (περιπτ. 1α, 3α, 3β) _____	151	152
β) καταστήματα, γραφεία κτλ. (περιπτ. 1β, 1δ, 3γ) _____	157	158
5. α) Αποζημίωση που καταβλήθηκε με βάση νόμο στο μισθωτή ακινήτου όταν λυθεί επαγγελματική μίσθωση _____	163	164
β) Ακαθάριστο εισόδημα από την εκμίσθωση του ακινήτου της περίπτ. 5α _____	165	166
6. Λοιπές περιπτ. Άρθρου 23 Κ.Φ.Ε. (γαίες κτλ.) _____	159	160
7. Ακαθάριστο εισόδημα των περιπτ. 1α, 2α και 3α από κατοικίες με επιφάνεια πάνω από από 300 τ.μ. η καθεμιά _____	175	176
8. Ακαθάριστο εισόδημα των περιπτ. 1α, 3α και 3β που έχουν χαρακτηριστεί διατη- ρητέες _____	177	178
9. Ακαθάριστο εισόδημα των περιπτ. 1β, 1δ και 3γ που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέες _____	179	180
10. Δαπάνες για διατηρητέα ακίνητα των περιπτ. 8 και 9 _____	181	182
11. Ακαθάριστο εισόδημα (από επίταξη ακινήτων, κτλ.) για το οποίο δε βεβαιώνεται τέλος χαρτοσήμου _____	741	742
<b>ΣΤ. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ</b>		
Καθαρό εισόδημα από τόκους δανείων κτλ. ημεδαπής προέλευσης _____	291	292
<b>Ζ. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΛΛΟΔΑΠΗΣ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ</b>		
1. Καθαρό ποσό από μισθούς, συντάξεις, κτλ. αλλοδαπής προέλευσης _____	389	390
2. Καθαρά κέρδη από γεωργικές επιχειρήσεις (ατομική, εταιρικές) στην αλλοδαπή _____	463	464
3. Ζημιά από γεωργικές επιχειρήσεις (ατομική, εταιρικές) στην αλλοδαπή _____	471	472
4. Καθαρά κέρδη από εμπορικές επιχειρήσεις (ατομική, εταιρικές) στην αλλοδαπή _____	411	412
5. Ζημιά από εμπορικές επιχειρήσεις (ατομική, εταιρικές) στην αλλοδαπή _____	421	422
6. Καθαρά κέρδη από ελευθέριο επάγγελμα (ατομικά, εταιρικά) στην αλλοδαπή _____	509	510
7. Ζημιά από ελευθέριο επάγγελμα (ατομικά, εταιρικά) στην αλλοδαπή _____	513	514
8. Τόκοι και μερίσματα τίτλων κτλ. αλλοδαπής προέλευσης _____	295	296
9. Τόκοι κτλ. αλλοδαπής προέλευσης υπαγόμενοι στην παρακράτηση του άρθ. 10 του ν. 3312/05 _____	397	398
10. Ακαθάριστο εισόδημα από ακίνητα που βρίσκονται στην αλλοδαπή _____	171	172
11. Καθαρό εισόδημα της περίπτ. 10 _____	173	174
12. Ακαθάριστο εισόδημα της περίπτ. 10 από κατοικίες με επιφάνεια πάνω από 300 τ.μ. η καθεμιά _____	395	396



**ΑΚΑΣ 5. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΤΕΚΜΑΡΤΗΣ ΔΑΠΑΝΗΣ**

Υπόχρεου

Της συζύγου

τήσια τεκμαρτή δαπάνη διαβίωσης με βάση: α) Το ετήσιο τεκμαρτό μίσθωμα για ιδιο-  
στοικημένη ή μισθωμένη κύρια κατοικία και έως δύο δευτερεύουσες κατοικίες.

ΤΥΠΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	*ΑΠΟ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΔΩΡΕΑ ΓΩΝ ΠΑΡΟΧΗ κλπ.	** ΜΙΣΘΩΜΕΝΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ ή ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΘΕΣΗ ΟΡΟΦΟΥΣ	*** ΚΑΤΩ ΑΠΟ 5000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ ΚΤΛ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΥΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΚΑΡΑΖ ΑΠΟΘΗΚΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝ-ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		ΜΗΝΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΤΟΙΚΗΣΗΣ	**** ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ ή ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ	**** ΕΤΟΣ ΑΔΕΙΑΣ
								ΥΠΟΧΡΕΟΥ	ΣΥΖΥΓΟΥ			
ΚΥΡΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	206	203				211	212	213	214	215	216	217
ΝΑΙ	1	ΝΑΙ	1									
ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	208	207			204	218	219	220	221	222	223	224
ΝΑΙ	1	ΝΑΙ	1		ΝΑΙ	1						
ΚΥΡΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	210	209			205	225	226	227	228	229	230	231
ΝΑΙ	1	ΝΑΙ	1	Μ 2	ΝΑΙ	1	167	50		3	484,30	1952

το ετήσιο τεκμαρτό μίσθωμα για λοιπές δευτερεύουσες κατοικίες 707 708  
τα επιβατικά αυτ/τα Ι.Χ., Μ.Χ. (οικογένειας, ατομικής-εταιρικής επιχ/σης, κοινωνικών και καινοπραξιών)

Όνοματεπώνυμο κυρίου Ε.Ι.Χ., Μ.Χ.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ		Φορ. Ιππιοί	Μήνες κυρ/τος μέσο στο 2006	Ποσοστό συνιδιοκτ. %	Έτος πρώτης κυκλοφ.
	Γράμματα	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ Αριθμός				
750						851
751						853
752						855
753						857

τα σκάφη αναψυχής Ι.Χ. (οικογένειας κτλ.)  
Όνομα σκάφους Αριθμός και λιμάνι νηολογίου Χώρα Μήνες κυρ/τος μέσο στο 2006 Μέτρα μήκους Ποσοστό συνιδιοκτ. % Έτος πρώτης νηολογ.

τις αμοιβές πληρωμάτων σκαφών αναψυχής 731 732  
τα αεροσκάφη και ελικόπτερα Ι.Χ.

Χείρα εθνικότητας και νηολόγησης	Τύπος	Αριθμός σειράς κατασκευαστή	Αερολιμένας συνήθους παραμονής	Μήνες κυρ/τος μέσο στο 2006	Ιππιοί ή Αιμπρες	Πρώτη νηολογ.
						715
						716

τις δεξαμενές κολύμβησης (πισίνες)  
επιφ. (τετρ. μέτρα) Ποσοστό συνιδιοκτησίας % υπόχρεου της συζύγου Εσωτερική (τετρ. μέτρα) Ποσοστό συνιδιοκτησίας % υπόχρεου της συζύγου

765 766

Γράψτε το μεγαλύτερο ποσό τεκμαρτής δαπάνης από στοιχείο της οικογένειας, των περιπτ. γ έως στ 767

Γράψτε τον αριθμό στοιχείων που προσδιορίζουν την τεκμαρτή δαπάνη διαβίωσης (αριθμητικά) 795 796

- υπό τη δαπάνη που καταβάλατε:**
- για την αγορά ή χρηματοδοτική μίσθωση αυτοκινήτων, δίτροχων κτλ. οχημάτων 719 720
  - για την αγορά ή χρηματοδοτική μίσθωση πλοίων αναψυχής κτλ. σκαφών αναψυχής και αεροσκαφών 721 722
  - για την αγορά ή χρηματοδοτική μίσθωση κινητών πραγμάτων αξίας πάνω από 5.000 ευρώ 723 724
  - για την αγορά ακινήτων ή για τη χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση αυτών 735 736
  - για την ανέγερση οικοδομών ή κατασκευή δεξαμενών κολύμβησης 737 738
  - για δωρεές ή γονικές παροχές ή χορηγίες χρηματικών ποσών (εκτός προς το Δημόσιο, κτλ.) 725 726
  - για την τοκοχρεολυτική απόσβεση δανείων ή πιστώσεων, καθώς και χρεώσεων μέσω πιστωτικών καρτών για αγορά μη καταναλωτικών αγαθών κτλ. 727 728

**ΑΚΑΣ 6. ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΠΟΣΑ ΠΟΥ ΜΕΙΩΝΟΥΝ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΔΑΠΑΝΗ**

- καθαρό εισόδημα που δεν υπήρχε την 1-1-2007 655 656
- ποσό ετήσιας δαπάνης που δεν υπήρχε την 1-1-2007 693 694
- εισοδήματα που αποκτήσατε το 2006, τα οποία απαλλάσσονται από το φόρο, φορολογούνται με ειδικό τρόπο, καθώς και από μερίσματα ημεδαπών Α.Ε. κτλ. 659 660
- καθαρά κέρδη από εταιρίες κτλ., που φορολογήθηκαν με το άρθρο 10 Κ.Φ.Ε. και από Ε.Π.Ε. 431 432
- κόστος που παρακρατήθηκε στα εισοδήματα της περ. 3 και στα καθαρά κέρδη της περ. 4 433 434

**Ενοίκια εγκατάστασης ατομικής επιχείρησης ή ελεύθερου επαγγέλματος**

Όνοματεπώνυμο ή επωνυμία εκμισθωτή	Κ.Α.	Α.Φ.Μ. εκμισθωτή	Επιφάνεια σε τ.μ.
	790		793
	791		615
	810		829
	418		469
νοίκιο ακινήτων εκτός από κύρια κατοικία, κατοικία παιδιών που σπουδάζουν και περίπτ. 6	417		419

- ρηματικά ποσά που προέρχονται από διάθεση περιουσιακών στοιχείων, εισαγωγή ρηματικών κεφαλαίων αλλοδαπής, δάνεια, δωρεές κτλ. 781 782
- ανάληψη κεφαλαίου που ήδη φορολογήθηκε ή απαλλάσσόταν από το φόρο 787 788

**ΑΚΑΣ 7. ΠΟΣΑ ΔΑΠΑΝΩΝ ΠΟΥ ΑΦΑΙΡΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ Ή ΑΠΟ ΤΟ ΦΟΡΟ**

- ξοδα ιατρικής και νοσοκομειακής περίθαλψης 051 052
- ποχρεωτικές εισφορές σε ταμεία ασφάλισης (Τ.Ε.Β.Ε. - Τ.Σ.Α. - Τ.Α.Ε. κτλ.) 053 054
- ωρεές ιατρικών μηχανημάτων κτλ., σε νοσοκομεία κτλ. 057 058
- ωρεές χρηματικών ποσών στο Δημόσιο κτλ., σε κοινωφελή Ν.Π.Ι.Δ. κτλ. (άνω των 100 ευρώ) 059 060
- οργάνωση σε πολιτιστικά Ν.Π.Ι.Δ. (μη κερδοσκοπικά) (άνω των 100 ευρώ) 061 062

Ληρώνεται όταν οι κατοικίες (κύριες και δευτερεύουσες) αποκτήθηκαν, από κληρονομιά, δωρεά, γονική παροχή ή από επαχθή αιτία από συνταξιούχο πριν από την συνταξιο-  
του. \*\* Συμπληρώνεται όταν μισθώνεται κύρια κατοικία πάνω από 200 τ.μ. ή δευτερεύουσες κατοικίες με συνολική επιφάνεια πάνω από 150 τ.μ. \*\*\* Συμπληρώνεται όταν η  
ιεύουσα κατοικία είναι κάτω από 150 τ.μ. και δε βασίζεται σε τουριστική περίοδο. \*\*\*\* Συμπληρώνονται μόνο αν η κύρια κατοικία είναι πάνω από 200 τ.μ. ή δευτερεύουσα

6. Δεδουλευμένοι τόκοι που καταβλήθηκαν για στεγαστικά δάνεια απόκτησης πρώτης κατοικίας, αναστήλωσης κτλ. διατηρητέων κτιρίων:
- α) Για συμβάσεις δανείων που συνάφθηκαν μέχρι 31/12/1999
- β) Για συμβάσεις δανείων που συνάφθηκαν από 1/1/2000 και μέχρι 31/12/2002
- γ) Για συμβάσεις δανείων που συνάφθηκαν από 1/1/2003 και μετά.
- δ) Συνολικό ποσό δανείων της προηγούμενης περίπτ. γ.

Υπόχρεο

Της συζύγου

Επιφάνεια σε τ.μ. 071	063	064
Επιφάνεια σε τ.μ. 072	065	066
Επιφάνεια σε τ.μ. 073	055	056
	069	070

7. Ενοίκιο που πληρώσατε για κύρια κατοικία της οικογένειάς:

Όνοματεπώνυμο ή Επωνυμία εκμισθωτή	Κ.Α.	Α.Φ.Μ. εκμισθωτή	Κ.Α.	Επιφάνεια σε τ.μ.	Κ.Α.	Μεταβιβάσιμη ή Μετάθεση (2)	Κ.Α.	Μήνες
	801		091		092	ΝΑΙ 1	ΝΑΙ 2	097
	802		093		094	ΝΑΙ 1	ΝΑΙ 2	098
	803		095		096	ΝΑΙ 1	ΝΑΙ 2	099

811	812
813	814
815	816

Εκμισθώσατε την ιδιόκτητη κατοικία σας στον τόπο από όπου μετατεθήκατε; 149 ΝΑ 1

8. Ενοίκιο που πληρώσατε για κατοικία παιδιών της οικογένειάς που σπουδάζουν στο εσωτερικό:

Όνοματεπώνυμο ή Επωνυμία εκμισθωτή	Κ.Α.	Α.Φ.Μ. εκμισθωτή
	804	
	805	
	806	
	807	
	808	
	809	

817	1 <sup>ο</sup> παιδί
819	
821	2 <sup>ο</sup> παιδί
823	
825	3 <sup>ο</sup> παιδί
827	

9. Ποσό ασφαλιστρών για ασφάλιση ζωής, προσωπικών ατυχημάτων, ασθένειας 073 074
10. Ποσό διατροφής που κατέβαλε ο ένας σύζυγος στον άλλον 089 090
11. Δαπάνη για αλλαγή εγκατάστασης καυσίμου ή για εγκατάσταση φυσικού αερίου κ.τ.λ. 087 088
12. Δίδακτρα σε φροντιστήρια εκπαιδευτικών μαθημάτων ή ξένων γλωσσών:
- α) Για τον υπόχρεο και τη σύζυγο 079 080
- β) Για κάθε παιδί τους χωριστά 081 082 083 084 085

**ΠΙΝΑΚΑΣ 8. ΠΡΟΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝΤΕΣ - ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΘΕΝΤΕΣ ΦΟΡΟΙ**

1. Φόροι 4%, 10%, που προκαταβλήθηκαν (άρθρο 52 Κ.Φ.Ε.) 601 602
2. Φόροι 1%, 3%, 4%, 8%, 15% και 20% που παρακρατήθηκαν (άρθρο 55 Κ.Φ.Ε.) 603 604
3. Φόροι 20% (άρθρο 58 Κ.Φ.Ε.) και 15% (παρ. 3 άρθρου 7 ν. 2753/1999) που παρακρατήθηκαν 605 606
4. Φόρος που καταλογίστηκε για ωφέλεια από πώληση αυτοκινήτου επιχείρησης 607 608
5. Φόρος που παρακρατήθηκε στις αμοιβές της περίπτ. 5 του Πίν. 4Α 609 610
6. Φόρος που καταβλήθηκε στο εξωτερικό 651 652
7. Φόρος που καταβλήθηκε στο εξωτερικό για εισοδήματα της περίπτ. 9 του πίν. 4Ζ' 611 612
8. Φόρος που παρακρατήθηκε στα εισοδήματα από τόκους δανείων κτλ. ημεδαπής (Πίν.4 ΣΤ) 293 294
9. Φόρος που αναλογεί στους μισθούς, συντάξεις (περιπτ. 1, 2, 3, 4 και 6 του Πίν. 4Α) 313 314
10. Φόρος που παρακρατήθηκε στους μισθούς, συντάξεις (περιπτ. 1, 2, 3, 4 και 6 του Πίν. 4Α) 315 316
11. Φόρος που αναλογεί στα εισοδήματα που φορολογούνται με το Ζ Ψήφισμα (βουλευτές κτλ.) 917 918
12. Φόρος που παρακρατήθηκε στην Ελλάδα στα εισοδήματα από τόκους, μερίσματα τίτλων κτλ. αλλοδαπής προέλευσης (περίπτ. 8 του Πίν. 4Ζ) 297 298

**ΠΙΝΑΚΑΣ 9. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΠΟΥ ΣΥΝΟΙΚΟΥΝ ΜΕ ΤΟΥΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥΣ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΒΑΡΥΝΟΥΝ**

Όνομα	Έτος γέννησης	Σχολή ή σχολείο φοίτησης	Όνοματεπώνυμο	Α.Φ.Μ.	Με Υπόχρεο	Με ΣΥ

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟ ΤΟ ΦΑΚΕΛΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ (συμπληρώνεται από την υπηρεσία)**

Προκαταβολή φόρου εισοδήματος από το προηγούμενο οικον. έτος	901	902			
Εισφορά Ο.Γ.Α. φόρου εισοδήματος οικον. έτους 2006	903	904			
341	342	745	746	907	908
995	996	743	744	985	986
997	998	323	324	987	988
959	960	399	400	989	990

**ΠΙΝΑΚΑΣ 11. Αν προκύψει επιστρεφόμενο ποσό να κατατεθεί στον ακόλουθο λογαριασμό μου (γράψτε τον τίτλο, τον κωδικό τράπεζας και τον αριθμό λογαριασμού):**

ΤΡΑΠΕΖΑ	ΚΩΔ.	ΑΡΙΘΜΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ
---------	------	---------------------

Τα στοιχεία των φορολογούμενων είναι απόρρητα. Διατηρούνται από το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών σε αρχείο, που υπάγεται στην Αρχή Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα και λειτουργεί σύμφωνα με το ν.2472/1997 και τις ειδικές ρυθμίσεις των φορολογικών νόμων. Κάθε φορολογούμενος έχει δικαίωμα πρόσβασης στα στοιχεία που τον αφορούν.

Ο ΕΛΕΓΞΑΣ	Ημερομηνία παραλαβής	2007	Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ	18/51
Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ	Επων.:	Αρμόδια Δ.Ο.Υ.:	Ο ΔΗΛΩΝ	Η ΔΗΛΩΣΗ
	Όνομ.:	Αρ. Μητρ. αδ. ασκ. επαγγ/τος:		
	Δ/ση:	Κατηγορία αδείας:		
	Α.Φ.Μ.:			





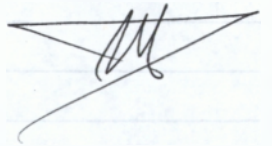
**ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
I. ΕΚΜΙΣΘΟΥΜΕΝΑ ΚΤΛ. ΑΚΙΝΗΤΑ**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ, ΣΥΝΕΠΙΚΑΡΠΩΤΩΝ ΚΤΛ. ΑΚΙΝΗΤΩΝ				ΥΠΕΚΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	
α/α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ Οδός - Αριθ. - Πόλη ή Χωριό - Θέση - Ταχ. Κωδ.	ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝ	Όνοματεπώνυμο	Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.)	Διεύθυνση συνιδιοκτήτη	ΣΥΝΙΔΙΩΣ % ΣΟΛ	Μίσθωμα που καταβλήθηκε
		ισόγειο 1ος όρ. 2ος όρ. κτλ.	οικία κατά/με γραφ. αγρός κτλ.	σε τ.μ. ή στρεμ.					
1	ΜΗΘΥΜΝΗΣ 22-ΑΘΗΝΑ 11257	1 <sup>ος</sup>	ΟΙΚ.	115	ΣΤΕΦΑΝΙΔΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ	013765421	ΝΕΣΤΟΥ 30-ΧΑΛΑΝΔΡΙ	50	φ
2	ΜΗΘΥΜΝΗΣ 22-ΑΘΗΝΑ 11257	1 <sup>ος</sup>	ΟΙΚ.	115	ΣΤΕΦΑΝΙΔΗ ΜΑΡΙΑ	084754219	Μ. ΒΡΕΤΑΝΙΑ	25	φ

**II. ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΤΟ 2006 ΕΙΝΑΙ ΗΜΙΤΕΛΗ Ή ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΤΗΚΑΝ Ή ΑΠΟΚΤΗΘΗΚΑΝ ΑΠΟ ΑΓΟΡΑ - ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ - ΔΩΡΕΑ - ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ ΚΤΛ.**

α/α	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ Ή ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ, ΑΡΙΘ. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ, ΟΝΟΜ/ΜΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ

18/5/2007

Ο ΔΗΛΩΝ  


**ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ**

1. Υποκείμενο του φόρου για το εισόδημα από ακίνητα είναι ο ιδιοκτήτης, νομέας, επικαρπωτής ή εκείνος που έχει το δικαίωμα οίκησης ή το δικαίωμα ενάσκησης επικαρπίας ακινήτου με οριστικό συμβόλαιο, κατά περίπτωση, για το εισόδημα που αποκτά από εκμίσθωση, υπεκμίσθωση ή επίταξη ή εμμέσως από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση της χρήσης σε τρίτο χωρίς αντάλλαγμα ενός ή περισσότερων ακινήτων (οικοδομημένων και μη οικοδομημένων). Επίσης, υποκείμενο του φόρου είναι ο ιδιοκτήτης, νομέας, επικαρπωτής, καθώς και εκείνος που έχει το δικαίωμα ενάσκησης επικαρπίας με οριστικό συμβόλαιο, κατά περίπτωση ή εκείνος που έχει το δικαίωμα επιφάνειας ή εμφύτευσης τους για το εισόδημα που αποκτά από εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση αγροτικών εκτάσεων (καλλιεργήσιμοι και φυτεμένοι αγροί, δάση, βοσκοτόπια, λίμνες, δεξαμενές κτλ). Στην περίπτωση που δηλώνεται εισόδημα από εκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση αγροτικής έκτασης, στη στήλη 2, εκτός από τα στοιχεία της τοποθεσίας, αναγράφεται σε παρένθεση και το είδος της έκτασης (πεδινή, ημιορεινή ή ορεινή, αρδευόμενη ή μη αρδευόμενη). Στην περίπτωση που δηλώνεται κατοικία, της οποίας έχει παραχωρηθεί δωρεάν η χρήση από γονείς σε παιδιά και αντίστροφα, στη στήλη 6, εκτός από τα στοιχεία του προσώπου που κάνει χρήση, αναγράφεται σε παρένθεση η συγγενείά του με τον ιδιοκτήτη (γονέας, τέκνο) και στη στήλη 13 δεν αναγράφεται τεκμαρτό εισόδημα από τη συγκεκριμένη δωρεάν παραχώρηση. Στην περίπτωση που δηλώνεται εισόδημα από εκμίσθωση, δωρεάν παραχώρηση ή ιδίως χρήση οικοδομής που έχει χαρακτηρισθεί διατηρητέα, στη στήλη 2, εκτός από τα στοιχεία της τοποθεσίας, αναγράφεται σε παρένθεση η λέξη << διατηρητέο >> .

2. Στο έντυπο αυτό καταχωρούνται όλα τα οικοδομημένα ακίνητα κάθε υπόχρεου ή εισοδηματία, φυσικού ή νομικού προσώπου, ανεξάρτητα αν αποκτά από αυτά εισόδημα ή όχι. Σημειώνεται ότι και στην περίπτωση που το ακίνητο παραμένει κενό, πρέπει να συμπληρωθεί στο έντυπο με την ένδειξη ΚΕΝΟ. Διευκρινίζεται ότι από τα μη οικοδομημένα

3. Σε περίπτωση που και η σύζυγος είναι υποκείμενο του φόρου, πρέπει να συμπληρωθεί και να υποβληθεί χωριστό έντυπο, έστω και αν το ακίνητο είναι κοινό. Τα ακαθάριστα εισοδήματα από ακίνητα των εταιριών ή κοινωνιών αστικού δικαίου που ασκούν επιχείρηση ή επάγγελμα ή κοινοπραξιών κτλ. δε θα μεταφερθούν στις οικείες ενδείξεις του πίνακα της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος Ε1 του φυσικού προσώπου, αλλά θα δηλωθούν από τις εταιρίες κτλ. Σ' αυτή την περίπτωση συμπληρώνεται χωριστό έντυπο Ε2 που υποβάλλεται μαζί με το έντυπο Ε5, από το υπόχρεο νομικό πρόσωπο ή την ένωση προσώπων (κοινωνία κτλ).

4. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, συνεπικαρπίας κτλ. ακινήτου, στις οικείες στήλες, θα γράφεται το ποσό του ακαθάριστου εισοδήματος που αναλογεί στο φορολογούμενο, με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας.

5. Στην πρώτη στήλη - (1) α/α - αριθμούνται τα ακίνητα, δηλαδή όσα δηλώνονται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι ενοικιαστές (πολλοί ενοικιαστές, κενό κτλ.).

Οι στήλες της ένδειξης "ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" συμπληρώνονται όταν σε κάποιο από τα ακίνητα που έχουν καταχωρηθεί στην ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΓΙΑ ΤΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, συντρέχει περίπτωση συνιδιοκτησίας, συνεπικαρπίας κτλ., πρόσφατης κτήσης, μεταβίβασης ή υπεκμίσθωσης. Στις περιπτώσεις αυτές συμπληρώνονται απαραίτητα τα "ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ" και κατά περίπτωση οι υπόλοιπες στήλες. Η συμπλήρωση των στοιχείων αυτών γίνεται με προσοχή, για να μπορεί να γνωρίζει η Υπηρεσία σε ποιό από τα δηλωθέντα ακίνητα αναφέρεται στις περιπτώσεις αυτές ο φορολογούμενος.

6. Στη στήλη της υπεκμίσθωσης θα αναγράφεται το συνολικό μίσθωμα που έχει καταβληθεί από τον υπεκμισθωτή.

7. Αν δεν επαρκεί μία αναλυτική κατάσταση μισθωμάτων για όλα τα ακίνητα κάθε εισοδηματία, τότε θα χρησιμοποιείται και

Ε9

**ΔΗΛΩΣΗ**  
**ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**  
που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου 2007  
ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ ΣΕ ΔΥΟ (2) ΑΝΤΙΤΥΠΑ

ρος τη Δ. Ο. Υ. ..... Α' ΠΕΙΡΑΙΑ ..... \*

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ\*

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΑΚΕΛΟΥ\*

Δηλώθηκαν ακίνητα στο Ε9 έτους

2005	ΝΑΙ	ΟΧΙ
2006	<input checked="" type="checkbox"/>	ΟΧΙ

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΕΤΟΥΣ 2007

ΑΡΧΙΚΗ	ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ	ΑΝΑΚΑΤΗΤΙΚΗ	ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΧΡΕΟΥ (Με κεφαλαία)**

ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	ΑΦΜ	ΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΟΝΟΜΑ	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ	ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΛΟΓΩ	
					ΘΑΝΑΤΟΥ Φ.Π.	ΔΙΑΚΟΠΗΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ (κ.λ.π.) Ν.Π.
1.	123456781	ΑΝΤΩΝΙΟΥ	ΑΝΤΩΝΗΣ	ΧΡΗΣΤΟΥ		

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΖΥΓΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΩΝ ΤΕΚΝΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΟΠΟΙΟΔΗΠΟΤΕ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΟ**

ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	ΑΦΜ	ΕΠΩΝΥΜΟ (Όπως στην ταυτότητα)	ΟΝΟΜΑ	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ	ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟΝ ΥΠΟΧΡΕΟ		ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΣΧΕΣΗΣ		
					ΣΥΖ.	ΤΕΚ.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	ΔΙΑΓΡΑΦΗ	
								ΛΟΓΩ ΘΑΝΑΤΟΥ	ΆΛΛΗ ΑΙΤΙΑ
2.									
3.									
4.									
5.									
6.									
7.									
8.									
9.									
10.									

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ή ΑΝΤΙΚΛΗΤΟΥ**

ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΑΦΜ	ΕΠΩΝΥΜΟ	ΟΝΟΜΑ	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ	ΑΡΙΘΜ. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ :**

.....

.....

.....

.....

.....

\* Όσα τετραγωνίδια έχουν αστερίσκο θα συμπληρωθούν από την υπηρεσία









# ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ Ε9

## 1η ΣΕΛΙΔΑ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ

ΠΡΟΣ ΤΗ Δ.Ο.Υ.: Αναγράφεται η Δ.Ο.Υ. στην οποία υποβάλλεται η δήλωση φορολογίας εισοδήματος.

**ΔΗΛΩΘΗΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΟ ΕΝΤΥΠΟ Ε9 ΕΤΟΥΣ 2005:** Σημειώστε Χ στην επιλογή ΝΑΙ εφόσον υποβάλλατε έντυπο Ε9 έτους 2005 και αναγράψατε σε αυτό ακίνητα, ή ΟΧΙ αν δεν έχετε υποβάλλει Ε9 ή έχετε υποβάλλει μηδενικό Ε9 το έτος 2005.

**ΔΗΛΩΘΗΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΟ ΕΝΤΥΠΟ Ε9 ΕΤΟΥΣ 2006:** Σημειώστε Χ στην επιλογή ΝΑΙ εφόσον υποβάλλατε έντυπο Ε9 έτους 2006 και αναγράψατε σε αυτό ακίνητα, ή ΟΧΙ αν δεν έχετε υποβάλλει Ε9 ή έχετε υποβάλλει μηδενικό Ε9 το έτος 2006.

**ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ** έτους 2007: Σημειώστε Χ στην ένδειξη ΑΡΧΙΚΗ όταν συνυποβάλλατε έντυπο Ε9 με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος οικ. Έτους 2007. Σημειώνεται Χ στις ενδείξεις ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ - ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ή ΑΝΑΚΑΛΗΤΙΚΗ όταν μεταβάλλεται οποιοδήποτε στοιχείο ακινήτου το οποίο δηλώθηκε με την αρχική δήλωση Ε9 έτους 2007. Σημειώνεται Χ στην ένδειξη ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ όταν υποβάλλεται δήλωση με επιφύλαξη, η οποία πρέπει να είναι ρητή, ειδική και απολογημένη.

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΧΡΕΟΥ:** Θα συμπληρωθούν με κεφαλαία από όλους τους υπόχρεους σε δήλωση Ε9 (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) και με όλα τα στοιχεία που αναφέρονται σε αυτόν. Σημειώστε Χ στην αντίστοιχη στήλη Π της αδοῦ ή των αδοῦν που το ακίνητο έχει πρόσφυγη ή πρόσφυγες. Όταν το ακίνητο δεν έχει πρόσφυγη σε δρόμο αλλά βρίσκεται σε ακάλυπτο χώρο ή σε αίθριο ή σε σταῶ **δεν συμπληρώνονται** οι στήλες 6.

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΖΥΓΙΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΩΝ ΤΕΚΝΩΝ:** Θα συμπληρωθούν με κεφαλαία όπως αναγράφονται στο δελτίο ταυτότητας, τα στοιχεία της σύζυγου, ή των προστατευμένων τέκνων που έχουν οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο. Σημειώνεται Χ στην ένδειξη ΣΥΖ. όταν αναγράφεται στοιχεία της σύζυγου και Χ στην ένδειξη ΤΕΚ. όταν αναγράφεται στοιχεία προστατευόμενου τέκνου. Παράλληλα σημειώστε Χ στις επιλογές της ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΣΧΕΣΗΣ όταν έχει επέλθει μεταβολή στη σχέση του υπόχρεου με τη σύζυγο ή τα προστατευόμενα τέκνα.

**ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ:** Θα συμπληρωθεί με τα στοιχεία του εκπροσώπου (κηδεμόνα, αντιπροσώπου, προσωρινού διαχειριστή κ.λ.π.)

## ΠΙΝΑΚΑΣ 1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Στον πίνακα αυτόν αναγράφονται **όλα τα κτίσματα** που βρίσκονται στην Ελλάδα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού καθώς και τα ακρόπεδα εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

**Σε κάθε γραμμή θα αναγράφεται μια ενιαία ιδιοκτησία**

**ΣΤΗΛΗ 1:** Η στήλη αυτή συμπληρώνεται από την υπηρεσία

**ΣΤΗΛΗ 2:** Αναγράψτε τον αυξαντα αριθμό του ακινήτου.

Σε περίπτωση αναγραφής **νέου ακινήτου** ως Α/Α χρησιμοποιείται ο επόμενος αριθμός που ακολουθεί τον τελευταίο Α/Α που είχε αναγραφεί στα έντυπα Ε9 των ετών 2005 και 2006.

Σε περίπτωση **διαγραφής ή μεταβολής στοιχείων ακινήτου**, ως Α/Α χρησιμοποιείται αυτός της πρώτης αναγραφής του ακινήτου.

Χρησιμοποιείτε ως Α/Α τους αριθμούς 20071, 20072 κ.ο.κ., αν εντός του 2006 αποκτήσατε ακίνητο και είστε σύζυγος ή τέκνο του υπόχρεου που είχε αναγράψει ακίνητά σας στη δήλωσή του και εντός του έτους επήλθε διακοπή της σχέσης με τον υπόχρεο.

**ΣΤΗΛΕΣ 3-5:** Αναγράψτε το νομό, το δήμο και το δημοτικό διαμέρισμα ή την κοινότητα καθώς και την οδό και τον αριθμό, που βρίσκεται το ακίνητο.

**ΣΤΗΛΕΣ 6:** Σημειώστε Χ στην αντίστοιχη στήλη Π της αδοῦ ή των αδοῦν που το ακίνητο έχει πρόσφυγη ή πρόσφυγες. Όταν το ακίνητο δεν έχει πρόσφυγη σε δρόμο αλλά βρίσκεται σε ακάλυπτο χώρο ή σε αίθριο ή σε σταῶ **δεν συμπληρώνονται** οι στήλες 6.

**ΣΤΗΛΕΣ 7:** Αναγράψτε τους υπόλοιπους δρόμους που περικλείουν τον οικοδομικό τετράγωνο που ανήκει το ακίνητο, όπου αυτό είναι δυνατόν.

**ΣΤΗΛΗ 8:** Αναγράψτε τον αριθμό του οικοδομικού τετραγώνου (Ο.Τ.), που βρίσκεται το ακίνητο, εφόσον δεν υπάρχουν ονόματα δρόμων που το περικλείουν.

**ΣΤΗΛΗ 9:** Αναγράψτε τον κωδικό της κατηγορίας του ακινήτου σύμφωνα με τα εξής:

**ΚΩΔ. 1:** Κατοικία ή Διαμέρισμα (πλην μονοκατοικίας)

**ΚΩΔ. 2:** Μονοκατοικία.

**ΚΩΔ. 3:** Επαγγελματική Στέγη

**ΚΩΔ. 4:** Οικόπεδο.

**ΚΩΔ. 5:** Αποθήκες που είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, Γεωργικά και Κτηνοτροφικά κτίρια.

**ΚΩΔ. 6:** Θέσεις στάθμευσης με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου.

**ΚΩΔ. 7:** Σταθμοί αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης, για τους οποίους υπάρχει οικοδομική άδεια χρήσης κτιρίου και η προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας από την αρμόδια Υπηρεσία

**ΚΩΔ. 8:** Βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια μετά των παρατημάτων τους, για τα οποία υπάρχει οικοδομική άδεια χρήσης κτιρίου και η προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας από την αρμόδια Υπηρεσία.

**ΚΩΔ. 9:** Τουριστικές Εγκαταστάσεις, Νοσηλευτήρια και Ευαγή Ιδρύματα για τα οποία υπάρχει οικοδομική άδεια χρήσης κτιρίου και η προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας από την αρμόδια Υπηρεσία.

**ΚΩΔ. 10:** Εκπαιδευτήρια, για τα οποία υπάρχει οικοδομική άδεια χρήσης κτιρίου και η προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας από την αρμόδια Υπηρεσία.

**ΚΩΔ. 11:** Αθλητικές εγκαταστάσεις, για τις οποίες υπάρχει οικοδομική άδεια χρήσης κτιρίου και η προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας.

**Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις που αναφέρονται και αφορούν τους ΚΩΔ. 7 έως 11 χρησιμοποιείται ως κωδ. κατ' ακινήτου 3.**

**ΚΩΔ. 12:** Κτίρια που δεν μπορούν να υποχθούν στις πιο πάνω κατηγορίες δηλ. Μουσεία, Ιερά Νεοί, θέατρα, κινηματογράφοι, κ.λ.π.

**ΚΩΔ. 13:** Τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

**ΣΤΗΛΗ 10:** Αναγράψτε τον κωδικό της κατηγορίας ειδικών συνθηκών που ανήκει το ακίνητο σύμφωνα με τα εξής:

**ΚΩΔ. 1:** Κτίσματα που τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, καθώς και κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.

**ΚΩΔ. 2:** Οικόπεδο το οποίο τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση.

**ΚΩΔ. 3:** Διατηρητέο κτίσμα εφόσον έχει εκδοθεί ή σχετική πράξη, έχει δημοσιευθεί σε Φ.Ε.Κ. και δεν έχει ανακληθεί.

**ΚΩΔ. 4:** Δεσμευμένο ακίνητο λόγω αρχαιολογικής έρευνας ή ακινήτου που τελεί υπό ανασταλή οικοδομικών αδειών, εφόσον υπάρχει βεβαίωση της αρμόδιας αρχής

**ΚΩΔ. 5:** Οικόπεδο, το οποίο δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί.

**ΚΩΔ. 99:** Ημιτελές κτίσμα.

**ΣΤΗΛΗ 11:** Αναγράψτε τον κωδικό του ορόφου του ακινήτου κατά περίπτωση ως εξής:

**ΚΩΔ. Υ:** Υπόγειο, **ΚΩΔ. Ο:** Ισόγειο, **ΚΩΔ. 1:** 1ος ορόφος, **ΚΩΔ. 2:** 2ος ορόφος κ.ο.κ.

Σε περίπτωση μεζονέτας αναγράφεται ο ψηλότερος όροφος.

Σε περίπτωση τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης, για την επιφάνεια όλων των ορόφων πλην του ισογείου που έχει τον κωδικό 0, αναγράφεται ο κωδ. 1.

**ΣΤΗΛΗ 12:** Αναγράψτε την επιφάνεια των κυρίων χώρων του κτίσματος σε τετραγωνικά μέτρα.

**ΣΤΗΛΗ 13:** Αναγράψτε τη συνολική επιφάνεια των βοηθητικών χώρων σε τετραγωνικά μέτρα

**ΣΤΗΛΗ 14:** Αναγράψτε το έτος κατασκευής του ακινήτου όπως προκύπτει από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία ανοθεώρησή της.

**ΣΤΗΛΕΣ 15 & 19:** Αναγράψτε τον κωδικό του είδους εμπράγματος δικαιώματος κατά περίπτωση ως εξής:

**ΚΩΔ. 1:** Πλήρης κυριότητα, **ΚΩΔ. 2:** Ψιλή κυριότητα, **ΚΩΔ. 3:** Επικαρπία ή οίκηση.

**ΣΤΗΛΕΣ 16 & 20:** Αναγράψτε κατά περίπτωση το ποσοστό επί τοις εκατό (%), συνιδιοκτησίας που σας αναλογεί, **μέχρι πέντε δεκαδικά ψηφία.**

**ΣΤΗΛΕΣ 17 & 21:** Σε περίπτωση που δηλώνεται ψιλή κυριότητα ή επικαρπία αναγράψτε **υποχρεωτικά** το έτος γέννησης του επικαρπιωτή.

**ΣΤΗΛΗ 18:** Αναγράψτε την επιφάνεια του οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα.

**ΣΤΗΛΗ 22:** Αναγράψτε τη συνολική επιφάνεια κτισμάτων που υπάρχουν στο οικόπεδο και προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

**ΣΤΗΛΗ 23:** Στην στήλη αυτή αναγράφεται ο αριθμός του ιδιοκτήτη του ακινήτου, όπως αυτός είναι τυπωμένος δίπλα από το όνομά του, στην πρώτη σελίδα της δήλωσης.

**ΣΤΗΛΗ 24:** Αναγράψτε αντίστοιχα:

**ΚΩΔ. 1:** Για δήλωση νέου ακινήτου.

**ΚΩΔ. 2:** Όταν μεταβάλλονται στοιχεία ακινήτου που έχει δηλωθεί.

**ΚΩΔ. 3:** Όταν διαγράφεται ακίνητο.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ

Στον πίνακα 2 στην έννοια του αγροτεμαχίου, περιλαμβάνονται όλα τα γήπεδα - εκτάσεις, που είναι εκτός σχεδίου πόλης ή εκτός οικισμού.

**ΣΤΗΛΗ 1:** Η στήλη αυτή συμπληρώνεται από την υπηρεσία.

**ΣΤΗΛΗ 2:** Αναγράψτε τον αυξαντα αριθμό του ακινήτου.

Σε περίπτωση αναγραφής **νέου ακινήτου** ως Α/Α χρησιμοποιείται ο επόμενος αριθμός που ακολουθεί τον τελευταίο Α/Α που είχε αναγραφεί στα έντυπα Ε9 των ετών 2005 και 2006.

Σε περίπτωση **διαγραφής ή μεταβολής στοιχείων ακινήτου**, ως Α/Α χρησιμοποιείται αυτός της πρώτης αναγραφής του ακινήτου.

Χρησιμοποιείτε ως Α/Α τους αριθμούς 20071, 20072 κ.ο.κ., αν εντός του 2006 αποκτήσατε ακίνητο ή τέκνο του υπόχρεου που είχε αναγράψει ακίνητά σας στη δήλωσή του και εντός του έτους επήλθε διακοπή της σχέσης με τον υπόχρεο.

**ΣΤΗΛΕΣ 3-5:** Αναγράψτε το νομό, το δήμο και το δημοτικό διαμέρισμα ή την κοινότητα καθώς και την οδό και τον αριθμό ή τη θέση, που βρίσκεται το ακίνητο.

**ΣΤΗΛΗ 6:** Αναγράψτε το κωδικό της κατηγορίας πρόσφυγης σε οδό, ως ακολούθως:

**ΚΩΔ. 1:** Όταν το αγροτεμάχιο έχει πρόσφυγη σε Εθνική Οδό ή Επαρχιακή Οδό.

**ΚΩΔ. 2:** Όταν το αγροτεμάχιο έχει πρόσφυγη σε Δημοτική ή Κοινοτική Οδό ή κοινόχρηστο χώρο αγιαλού και παραλίας.

**ΚΩΔ. 3:** Όταν το αγροτεμάχιο έχει πρόσφυγη σε Αγροτική ή Ιδιωτική Οδό ή κοινόχρηστο χώρο εκτός αγιαλού και παραλίας.

**ΚΩΔ. 4:** Όταν το αγροτεμάχιο είναι τυφλό.

**ΣΤΗΛΗ 7:** Αναγράψτε τα μέτρα που απέχει το αγροτεμάχιο από τη θάλασσα, εφόσον η απόσταση αυτή είναι μικρότερη των 800 μέτρων.

**ΣΤΗΛΗ 8:** Διαγραμμίστε με Χ, εφόσον το αγροτεμάχιο έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο.

**ΣΤΗΛΗ 9:** Διαγραμμίστε με Χ, αν το αγροτεμάχιο είναι αρδευόμενο.

**ΣΤΗΛΕΣ 10-16:** Αναγράψτε την επιφάνεια του αγροτεμαχίου σε τετραγωνικά μέτρα, κατανεμημένη στις κατηγορίες που αναφέρονται στις στήλες.

**ΣΤΗΛΗ 17:** Αναγράψτε τη συνολική επιφάνεια όλων των κτισμάτων που βρίσκονται μέσα στο αγροτεμάχιο.

**ΣΤΗΛΗ 18:** Αναγράψτε το κωδικό του είδους εμπράγματος δικαιώματος κατά περίπτωση ως εξής:

**ΚΩΔ. 1:** Πλήρης κυριότητα.

**ΚΩΔ. 2:** Ψιλή κυριότητα.

**ΚΩΔ. 3:** Επικαρπία ή οίκηση.

**ΣΤΗΛΗ 19:** Αναγράψτε κατά περίπτωση το ποσοστό επί τοις εκατό (%) συνιδιοκτησίας που σας αναλογεί **μέχρι πέντε δεκαδικά ψηφία**

**ΣΤΗΛΗ 20:** Σε περίπτωση που δηλώνεται ψιλή κυριότητα ή επικαρπία αναγράψτε υποχρεωτικά το έτος γέννησης του επικαρπιωτή.

**ΣΤΗΛΗ 21:** Στην στήλη αυτή αναγράφεται ο αριθμός του ιδιοκτήτη του ακινήτου, όπως αυτός είναι τυπωμένος δίπλα από το όνομά του στην πρώτη σελίδα της δήλωσης.

**ΣΤΗΛΗ 22:** Αναγράψτε αντίστοιχα:

**ΚΩΔ. 1:** Για δήλωση νέου ακινήτου.

**ΚΩΔ. 2:** Όταν μεταβάλλονται στοιχεία ακινήτου που έχει δηλωθεί.

**ΚΩΔ. 3:** Όταν διαγράφεται ακίνητο.

**Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου μεταξύ συζύγων ή των ανηλικών τέκνων τους, το ποσοστό συνιδιοκτησίας έκαστου συνκύριου συμπληρώνεται ως άλλο ακίνητο σε ξεχωριστή σειρά.**



**ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΥ**  
**ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**  
 Για ακίνητα που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου 2007

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

\_\_\_\_\_

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

ΑΡΧΙΚΗ	ΣΥΜΠΛΗ-ΡΩΜΑΤΙΚΗ	ΑΝΑΚΗ-ΤΙΚΗ
ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ		

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΑΚΕΛΟΥ

\_\_\_\_\_

Προς τη Δ. Ο. Υ. Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Η προηγούμενη δήλωση δόθηκε στη Δ. Ο. Υ. Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

I. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ: νομικού προσώπου ή φυσικού και της οικογένειάς του. (Συμπλήρωση με κεφαλαία)

ΥΠΟΧΡΕΟΥ	<u>ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ</u> (ΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ)	<u>ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ</u> (ΟΝΟΜΑ)	<u>ΓΕΩΡΓΙΟΣ</u> (ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ)
	(ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ) <u>Τ137945</u> (ΑΡ. ΤΑΥΤ/ΤΑΣ)	(Δ/ΝΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ: ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΠΟΛΗ-ΧΩΡΙΟ) <u>ΜΑΥΡΑΡΙΝΟΥ 127 14191 ΗΡΑΚΛΕΙΟ 210-7438984</u>	(ΤΗΛ.)
	(ΑΡ. ΤΑΥΤ/ΤΑΣ)	(Δ/ΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ή ΕΔΡΑΣ: ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΠΟΛΗ-ΧΩΡΙΟ)	(ΤΗΛ.)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ

32110719541

ΣΥΖΥΓΟΥ	(ΕΠΩΝΥΜΟ)	(ΟΝΟΜΑ)	(ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ)
	(ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ)	(Δ/ΝΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ: ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΠΟΛΗ-ΧΩΡΙΟ)	(ΤΗΛ.)
	(ΑΡ. ΤΑΥΤ/ΤΑΣ)	(Δ/ΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ : ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΠΟΛΗ-ΧΩΡΙΟ)	(ΤΗΛ.)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ

\_\_\_\_\_

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΤΕΚΝΩΝ που γεννήθηκαν από το 1989 και μετά	ΕΤΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ

ΠΛΗΘΟΣ ΤΕΚΝΩΝ ΠΟΥ ΒΑΡΥΝΟΥΝ	
Και τους δύο	
Υπόχρεος	
Συζυγος	

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ		
ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ		
ΚΕΡΑ ΧΑΡΙΣΑ	ΜΗ ΚΕΡΑ ΧΑΡΙΣΑ	ΑΠΑΛΝΑ

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΥΠΟΧΡΕΟΥ: Έγγαμος  Άγαμος  Διαζευγμένος  Σε χηρεία

ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ:  ΑΝΤΙΚΑΝΤΟΣ:  ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ \_\_\_\_\_ ΑΡ. ΤΑΥΤ/ΤΑΣ \_\_\_\_\_

(ΕΠΩΝΥΜΟ) (ΟΝΟΜΑ) (ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ) (ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΟΔΟΣ- ΑΡΙΘ-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΥΝΟΙΚΙΑ - ΠΟΛΗ- ΧΩΡΙΟ) (ΤΗΛ.)

II. ΣΥΝΟΛΑ ΑΞΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Υπόχρεου	Συζύγου	Των Τέκνων (Υπόχρεου-Συζύγου)	Των Τέκνων (Υπόχρεου)	Των Τέκνων (Συζύγου)
1. Αξία Ακινήτων που Φορολογούνται και υπάρχει πλήρης Κυριότητα				
311.....	312.....	313.....	314.....	315.....
2. Αξίες Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων				
321.....	322.....	323.....	324.....	325.....
3. Εκπιπόμενα από τη φορολογητέα αξία των ακινήτων δάνεια				
331.....	332.....	333.....	334.....	335.....

Αν είστε έγγαμος και δεν συμπεριλάβατε στη δήλωση την περιουσία του ή της συζύγου συμπληρώστε το ποσό που αντιστοιχεί σ' αυτή. 401.....

Ποσό φόρου που καταβλήθηκε μέχρι την υποβολή της δήλωσης αυτής, για Φ.Μ.Α.Π. έτους 2007 από υπόχρεο. 501.....

Ποσό φόρου που καταβλήθηκε μέχρι την υποβολή της δήλωσης αυτής, για Φ.Μ.Α.Π. έτους 2007 από σύζυγο. 502.....

ΠΡΟΣΟΧΗ : ΤΑ ΠΟΣΑ ΘΑ ΑΝΑΓΡΑΦΟΝΤΑΙ ΜΕ ΔΥΟ ΔΕΚΑΔΙΚΑ ΨΗΦΙΑ.

\* Όσα τετραγωνίδια έχουν αστερίσκο θα συμπληρωθούν από την υπηρεσία





ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧ

(1)	(2)	(3)	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΤΕΤΡ							
			(4) ΝΟΜΟΣ	(5) ΔΗΜΟΣ Ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ Ή ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	(6) ΤΑΧ. ΚΩΔ.	(7) ΟΔΟΣ Ή ΘΕΣΗ - ΟΙΚΙΣΜΟΣ-ΧΩΡΙΟ	(8) ΑΡΙΘ	(9) ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ	(10) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	(11) ΟΡΟΦΟΣ	(12) ΚΥΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ	(13) ΒΟΗΘ. ΧΩΡΩΝ	(14) ΟΙΚΟΔ.	
A/A ΑΚΙΝΗΤΟΥ	A/A ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΚΩΔΙΚΟΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ												
1			ΑΤΤΙΚΗΣ	3 <sup>ο</sup> ΔΙΑΜ.		ΕΡΥΘΙΚΡΕΝΟΣ	50		5	γ	59,60			
2			-11-	-11-		ΜΗΝΕΣ	40		3	0	53,14			
3			-11-	-11-			40		3	0	53,14			
4			-11-	-11-			40		5	γ	50,63			
5			-11-	-11-			40		5	γ	50,63			
6			-11-	ΡΑΦΗΝΙΑ		ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑ			4	0				
7			-11-	-11-					4	0				
8			ΕΥΒΟΙΑ	ΜΑΥΡΙΑ		ΝΙΚΑΣΙ			4	0				
9			-11-	-11-					4	0				
10			-11-	-11-					4	0				
														37

ΣΥΝΟΛΟ







## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- INTERNET ([www.gus.gr](http://www.gus.gr)).
- Περιοδικό Λογιστής, Μάιος 2006, Τεύχος 613.
- Εφημερίδα Ναυτεμπορική, Παρασκευή 16 Μαρτίου 2007.