

2010- 2011

**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ & ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ
ΑΤΕΙ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ**

Τ Ε Ι Κ Α Λ Α Μ Α Τ Α Σ
Τ Μ Η Μ Α
Ε Κ Δ Ο Σ Ε Ω Ν & Β Ι Β Λ Ι Ο Θ Η Κ Η Σ

**[Φ Ο Ρ Ο Λ Ο Γ Ι Α Μ Ε Γ Α Λ Η Σ Α Κ Ι Ν Η Τ Η Σ
Π Ε Ρ Ι Ο Υ Σ Ι Α Σ Σ Τ Η Ν Ε Λ Λ Α Δ Α . Ι Σ Τ Ο Ρ Ι Κ Η
Α Ν Α Δ Ρ Ο Μ Η Κ Α Ι Η Π Ρ Ο Σ Φ Α Τ Η
Ε Μ Π Ε Ι Ρ Ι Α Τ Ο Υ Ε Τ Α Κ]**

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ, ΛΥΓΓΙΤΣΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ
ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ, ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΥ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ

*Αφιερωμένο στο γιο μου Αλέξανδρο
και στην οικογένεια μου που
μου έδωσε την ευκαιρία να σπουδάσω
για να μπορέσω να έχω κάποιο εφόδιο στην ζωή μου
και έχω να τους πω..ότι παρά τις δυσκολίες τα καταφέραμε..
Επίσης θέλω να ευχαριστήσω τον καθηγητή μου
Λυγγίτσο Αλέξανδρο για την βοήθειά του και την στήριξή του ώστε
να βγάλουμε ένα πολύ καλό αποτέλεσμα..*

*Σας ευχαριστώ όλους θερμά.
Με εκτίμηση*

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	3
ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ	5
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

1.1	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ	8
1.2	ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ	8
1.3	ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ	9
1.4	ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ	11
1.5	ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ	15
1.6	ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ	15

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

2.1	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	16
2.2	ΤΥΠΟΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΑΧΟΜΕΝΟ ΦΜΑΠ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ	18
2.3	ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ	20
2.4	ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΦΟΡΟ	21
2.5	ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΗΣ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΩΝ	25
2.6	ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ	25
2.6.1	ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ	26
2.6.2	ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ	27
2.7	ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΦΟΡΩΝ	29
2.8	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΦΟΡΟΥ	31
2.9	ΝΟΜΙΣΜΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ	31
2.10	ΘΕΜΑΤΑ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΕΛΕΓΧΟΥ	31
2.11	ΚΥΡΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΙΜΑ	33
2.12	ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ- ΑΠΟΡΡΗΤΟ- ΑΤΕΛΕΙΕΣ	36
2.13	ΟΡΙΟ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ	38
2.13.1	ΟΡΙΟ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ	39

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

3.1	ΕΥΘΥΝΕΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΩΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΩΝ ΚΑΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΣΥΜΒΑΣΗ- ΕΥΘΥΝΕΣ ΤΩΝ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΝ ΣΕ ΦΟΡΟ	40
3.2	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ	41
3.3	ΜΗ ΕΠΙΒΟΛΗ ΦΟΡΟΥ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΤΡΙΤΩΝ- ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	42
3.4	ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΕΙΟΝΟΤΙΚΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ	42
3.5	ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	43

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

4.1	ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	46
4.2	ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΤΑΚ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΜΑΠ	49
4.3	Η ΔΙΑΤΑΞΗ ΤΟΥ ΦΜΑΠ	52
4.3.1	ΠΩΣ ΘΑ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΟΥΜΕ ΤΟ ΕΝΤΥΠΟ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΓΙΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΟΥ ΦΜΑΠ	55
4.4	ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΕΞΩΧΩΡΙΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ (OFFSHORE)	57
4.5	ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	57
4.6	ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΩΡΕΕΣ	58
4.7	ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	58
4.8	ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ	58

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

5.1	ΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ	60
5.2	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΓΙΑ ΝΕΑ ΡΥΘΜΙΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	62

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Τα ακίνητα αποτέλεσαν ανέκαθεν την πιο εύκολη φορολογική λεία με συνέπεια να βαρύνονται σήμερα με πλήθος φόρων και τελών. Στο παρελθόν μάλιστα δεν είναι λίγες οι φορές που το κράτος άντλησε πρόσθετα έσοδα από τη φορολογία των ακινήτων, επιβάλλοντας σε αυτά έκτακτη εισφορά για να αντιμετωπίσει τα οικονομικά προβλήματα που ανέκυπταν από απρόβλεπτα γεγονότα όπως οι σεισμοί.

Το Σύνταγμα στο άρθρο 17 ορίζει ότι η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους και ότι ουδείς στερείται της ιδιοκτησίας του παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια προσηκόντως αποδεδειγμένη. Παρά ταύτα η πολιτική φόρων που ασκείται στα ακίνητα θεωρείται δεσμευτική. Έχει υπολογισθεί ότι αν ένα ακίνητο μεταβιβασθεί περισσότερες από τρεις φορές, το 60% της αξίας του την παίρνει το Δημόσιο με τη μορφή φόρων.

Τα ακίνητα βαρύνονται φορολογικά όταν αποκτώνται με οποιονδήποτε τρόπο με αντάλλαγμα, με κληρονομιά, με δωρεά ή με γονική παροχή. Βαρύνονται φορολογικά για την κατοχή τους, έστω και αν δεν αποφέρουν εισόδημα. Βαρύνονται ακόμη φορολογικά για την εκμετάλλευσή τους και μάλιστα κατά τρόπο πολλαπλό, παρά το γεγονός ότι η πρόσσοδος, το εισόδημα που αποκτάται από την εκμετάλλευσή τους, είναι σε πολλές περιπτώσεις σε ποσοστιαία βάση μικρότερο από οποιασδήποτε άλλης μορφής επένδυση. Η φορολογία που επιβάλλεται στα ακίνητα είναι πολλαπλή και πολυσύνθετη. Θα επιχειρήσουμε να δώσουμε μια συνοπτική εικόνα της φορολογίας αυτής.

Οι σημαντικότεροι φόροι που επιβάλλονται στα ακίνητα είναι ο φόρος εισοδήματος, ο φόρος μεταβίβασης, ο φόρος κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και ο φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας.

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Ιστορία 32 χρόνων σέρνει πίσω του ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας που ταλαιπωρεί τους ιδιοκτήτες ακινήτων με διάφορες ονομασίες, ενώ έγινε η αιτία και για την αποπομπή ενός υπουργού Οικονομικών τη δεκαετία του '80.

1975: Το 1975 επιβάλλεται για πρώτη φορά Φόρος στην ακίνητη περιουσία των Ελλήνων με τον νόμο 11/75 επί κυβερνήσεως Κωνσταντίνου Καραμανλή και με υπουργό Οικονομικών τον Σ. Δεβλετόγλου. Ο νέος φόρος ανακοινώθηκε από τον ίδιο τον Καραμανλή την Παρασκευή 10 Ιανουαρίου 1975 μαζί με ένα μεγάλο πακέτο φορολογικών μεταρρυθμίσεων. Παρότι η τότε αντιπολίτευση μάλλον δέχτηκε θετικά τη φορολογία αυτή, το μέτρο... δεν ευτύχησε.

1980: Πέντε χρόνια αργότερα, επί κυβερνήσεως Γ. Ράλλη και με υπουργό Οικονομικών τον Μ. Έβερτ, ο φόρος Ακίνητης Περιουσίας καταργείται με το νόμο 1078 για να προκαλέσει τις έντονες διαφωνίες του μακαρίτη Π. Κανελλόπουλου. Είχε τότε εκτιμηθεί ότι αποτελούσε ανασχετικό παράγοντα στην οικοδομική δραστηριότητα και ότι το κόστος βεβαίωσης του ήταν πολύ υψηλό σε σχέση με τα έσοδα στα Ταμεία του Δημοσίου.

1982: Δύο χρόνια μετά, ο φόρος αυτός επανέρχεται με το νόμο 1249 από την πρώτη κυβέρνηση Α. Παπανδρέου κα υπουργό Οικονομικών πολλά πλέον ανοιχτά μέτωπα ανάγκασαν τον Α. Παπανδρέου να αποσύρει το νόμο... απολύοντας και τον υπουργό του. Από τηλεοράσεως ο Α. Παπανδρέου ανακοίνωσε ότι οι διατάξεις του νομοσχεδίου που αναφερόταν στην υποβολή δήλωσης Φόρου Ακίνητης Περιουσίας από όλους τους πολίτες που έχουν ακίνητη περιουσία θα αποσυρθούν.

1988: Το 1988, με το άρθρο 25 του νόμου 1828 ο ΦΑΠ μεταλλάσσεται σε τοπικό φόρο των δήμων και κοινοτήτων. Όπως ορίζεται στη σχετική διάταξη, ποσοστό 20% των εσόδων από το φόρο αυτό αποτελεί κεντρικό πόρο των ΟΤΑ και το υπόλοιπο 80% αποδίδεται στους δήμους και στις κοινότητες, ανάλογα με την αντικειμενική αξία των ακινήτων της περιφέρειας τους που υπόκεινται σε φόρο. Από 1^{ης} Ιανουαρίου 1993 το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας αποτελεί τον βασικότερο πόρο των ΟΤΑ.

1997: Τέσσερα χρόνια αργότερα, η κυβέρνηση του Κ. Σημίτη αποφασίζει να φορολογήσει κινητά και ακίνητα των «εχόντων και κατεχόντων» και με το νόμο 2459/97 επιβάλλει από την 1^η Ιανουαρίου 1997 τον ΦΜΑΠ. Για την εφαρμογή του ΦΜΑΠ προηγήθηκε γενική απογραφή όλων των ακινήτων που είχαν στην κατοχή τους οι φορολογούμενοι με το γνωστό έντυπο Ε9.

2007: Τώρα, δέκα χρόνια μετά την επιβολή του ΦΜΑΠ, η κυβέρνηση Καραμανλή (ανιψιού) με υπουργό τον Γ. Αλογοσκούφη καταργεί το βάρος των εχόντων και κατεχόντων και το μετακυλύει σε όλους τους ιδιοκτήτες έχοντες και μη έχοντες.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα ακίνητα τα τελευταία χρόνια είναι τα «ΘΥΜΑΤΑ της φορολογικής επιδρομής» των εκάστοτε ηγεσιών του Υπουργείου Οικονομικών. Είναι το μέσον και ο πλέον εύκολος και ανέξοδος τρόπος για την αύξηση των δημοσιονομικών εσόδων.

Το έτος 2006 με το νόμο 3427/27.12.2005 ΦΕΚ 312 Α΄ καθιερώθηκε ο ΦΠΑ στις νεόδμητες οικοδομές και ορισμένες άλλες αλλαγές όπως η καθιέρωση του φόρου αυτόματου υπερτιμήματος ΦΑΥ και η καθιέρωση του τέλους συναλλαγής επί των ακινήτων.

Το έτος 2007 με το νόμο 3522/22.12.2006 ΦΕΚ 276 Α΄ άρθρο 3:

- Μειώνονται οι συντελεστές αποσβέσεων των ακινήτων
 - α) για κατοικίες
 - β) για καταστήματα, γραφεία κλπ.
- Καταργήθηκε η ένδικη έκπτωση δαπανών στις διατηρητέες οικοδομές
- Μειώθηκε το ποσοστό έκπτωσης για απόσβεση στην περίπτωση ανέγερσης οικοδομής με Δαπάνες του μισθωτή.
- Καταργήθηκε η έκπτωση που προβλεπόταν για αποσβέσεις και δαπάνες με δικαιολογητικό για την εκμίσθωση γηπέδων.

Και μια σειρά άλλη αλλαγών που θα αναλύσουμε παρακάτω.

Το έτος που διανύουμε από 1ης Ιανουαρίου 2008:

- Καταργείται ο ΦΜΑΠ
- Καθιερώνεται το Ενιαίο τέλος Ακινήτων ΕΤΑΚ (ενιαίο τέλος ακίνητης περιουσίας)
- Καταργείται ο ειδικός φόρος 3% για τα ακίνητα των offshore εταιρειών
- Παραμένουν άλλοι 30 Φόροι στα ακίνητα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

1.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Από το οικονομικό έτος 1997 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται φόρος στη μεγάλη ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα. Σε φόρο υποβάλλεται η συνολική αξία της περιουσίας που ανήκει σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και αποτελείται από ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά εκτός της υποθήκης.

Η ακίνητη περιουσία των ανήλικων άγαμων τέκνων προστίθεται κατά ίσα μέρη στην ακίνητη περιουσία του πατέρα και μητέρας, εφόσον αυτοί ασκούν από κοινού τη γονική μέριμνα ή μόνο στην περιουσία του γονέα που ασκεί τη γονική μέριμνα. Κατ' εξαίρεση δεν υπολογίζεται στην περιουσία των γονέων η ακίνητη περιουσία των ανήλικων άγαμων τέκνων, που περιέρχεται σε αυτά από κληρονομιά, κληροδοσία ή δωρεά αιτία θανάτου. Για την επιβολή του φόρου η έννοια του ακινήτου και των εμπράγματων δικαιωμάτων λαμβάνεται κατά τον Αστικό Κώδικα.

1.2 ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή την έδρα του, φορολογείται για την ακίνητη περιουσία του, που βρίσκεται στην Ελλάδα την πρώτη Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

Στα επίδικα ακίνητα υπόχρεος σε φόρο είναι ο νομέας του. Το ίδιο ισχύει και για αυτού που νέμονται ακίνητα χωρίς νόμιμο τίτλο. Αν ακίνητο εκنيκηθεί με τελεσίδικη απόφαση, ο νομέας του, για το φόρο που κατέβαλε, έχει δικαίωμα αναγωγής κατά του κυρίου, που οριστικά αναγνωρίστηκε. Ειδικά για τα ακίνητα για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), υπόχρεος σε φόρο είναι ο μισθωτής τους, για όσο διαρκεί η σύμβαση.

Υπόχρεος σε φόρο είναι:

Α)Ο πατέρας ή η μητέρα για την περιουσία των ανήλικων άγαμων τέκνων. Η περιουσία της συζύγου φορολογείται χωριστά.

Β)Ο κηδεμόνας για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομιάς.

Γ)Ο οικοπεδούχος για την αξία του οικοπέδου σε περίπτωση ανέγερσης πολυκατοικίας με αντιπαροχή, μέχρι να μεταβιβαστούν τα διαμερίσματα σε τρίτο ή στον εργολάβο, κατά το αμάχητο τεκμήριο.

1.3 ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ

Ο υπόχρεος σε φόρο και σε περίπτωση ανικανότητάς του ο νόμιμος αντιπρόσωπος είναι υποχρεωμένος να δηλώσει την ακίνητη περιουσία που του ανήκει και φορολογείται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Κατά τη διάρκεια του γάμου οι σύζυγοι μπορούν να υποβάλλουν κοινή δήλωση, για την ακίνητη περιουσία, την οποία συνυπογράφουν.

Αν ο υπόχρεος σε δήλωση πεθάνει ή κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης, τη δήλωση είναι υποχρεωμένοι να υποβάλλουν οι κληρονόμοι του ή ο σύνδικος της πτώχευσης αντίστοιχα.

Σε περίπτωση σχολάζουσας κληρονομιάς, μεσεγγύησης ή περιουσίας, που βρίσκεται κάτω από αναγκαστική διαχείριση υπόχρεος για υποβολή της

δήλωσης είναι κατά περίπτωση ο κηδεμόνας ή μεσεγγυούχος ή ο προσωρινός διαχειριστής. Σε περίπτωση κληρονομιαίας περιουσίας που τελεί υπό εκκαθάριση, η οποία έχει καταληφθεί υπέρ νομικών προσώπων με τον όρο της εκτέλεσης κοινωφελών ή φιλανθρωπικών έργων ή υπέρ φυσικών προσώπων, υπόχρεος για την υποβολή δήλωσης είναι ο εκτελεστής διαθήκης για το διάστημα που τη διαχειρίζεται και τη διοικεί.

Για τα νομικά πρόσωπα υπόχρεοι σε δήλωση είναι οι νόμιμοι εκπρόσωποί τους.

Υπόχρεοι σε υποβολή δήλωσης είναι:

α) Τα φυσικά πρόσωπα, που η αξία της ακίνητης περιουσίας τους υπερβαίνει το ποσό των διακοσίων σαράντα τριών χιλιάδων εξακοσίων (243.600) ευρώ.

Σε περίπτωση συζύγων η αξία της περιουσίας και των δύο υπερβαίνει το ποσό των τετρακοσίων ογδόντα επτά χιλιάδων διακόσιων (487.200) ευρώ. (2)

β) Όλα τα νομικά πρόσωπα. Κατ' εξαίρεση, τα νομικά πρόσωπα που δεν έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα ή εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά εκτός υποθήκης και έχουν υποβάλει μια τουλάχιστον φορά δήλωση Φ.Μ.Α.Π., δεν υποχρεούνται σε υποβολή δήλωσης, εκτός αν μεταβληθεί η περιουσιακή τους κατάσταση.

γ) Καθένας που καλείται με έγγραφο από τον προϊστάμενο δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας.

Επιτρέπεται η υποβολή δήλωσης και από μη υπόχρεο σε φόρο, καθώς και δήλωση με επιφύλαξη.

Η περίπτωση που αντικαταστάθηκε είχε διαχρονικά ως εξής:

Περίπτωση α' του άρθρου 26 ν. 2459/1997

(ΑΡΧΙΚΟ ΚΕΙΜΕΝΟ) Ισχύς έως 31-12-1997

α) Τα φυσικά πρόσωπα, που η αξία της ακίνητης περιουσίας τους υπερβαίνει το ποσό των εξήντα εκατομμυρίων (60.000.000) δραχμών. Σε περίπτωση

συζύγων θα πρέπει το άθροισμα της αξίας της περιουσίας και των δύο συζύγων να είναι μεγαλύτερο από εκατόν είκοσι εκατομμύρια (120.000.000) δραχμές.

β) Τα φυσικά πρόσωπα, που η αξία της ακίνητης περιουσίας τους υπερβαίνει το ποσό των εξήντα εννέα εκατομμυρίων (69.000.000) δραχμών. Σε περίπτωση συζύγων θα πρέπει το άθροισμα της αξίας της περιουσίας και των δύο συζύγων να είναι μεγαλύτερο από εκατόν τριάντα οκτώ εκατομμύρια (138.000.000) δραχμές.

γ) Τα φυσικά πρόσωπα, που η αξία της ακίνητης περιουσίας τους υπερβαίνει το ποσό των 83.000.000 δραχμών. Σε περίπτωση συζύγων η αξία της περιουσίας και των δύο υπερβαίνει το ποσό των 166.000.000 δραχμών.

1.4 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ

(ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ – ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΟ ΟΡΙΟ)

Από τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας αφαιρούνται τα χρέη που υπάρχουν την πρώτη Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, για τα οποία έχει εγγραφεί υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης στα ακίνητα, εφόσον τα χρέη αυτά προέρχονται από δάνεια που χορηγήθηκαν από το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο, το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή τράπεζες και αποδεδειγμένα χρησιμοποιήθηκαν για ανέγερση, επέκταση ή επισκευή γενικά κτισμάτων που ανήκουν στον υπόχρεο και φορολογούνται σύμφωνα με τον παρόντα νόμο. Οι τόκοι των δανείων αυτών δεν αφαιρούνται.

Από τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, μετά την αφαίρεση των χρεών που ορίζονται στην παράγραφο 1, παραμένει αφορολόγητο ποσό διακοσίων σαράντα τριών χιλιάδων εξακοσίων (243.600) ευρώ για τα φυσικά και τα νομικά πρόσωπα. Δεν φορολογούνται οι σύζυγοι, αν η συνολική αξία

της ακίνητης περιουσίας και των δύο είναι τετρακόσιες ογδόντα επτά χιλιάδες διακόσια (487.200) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά εξήντα μία χιλιάδες εξακόσια πενήντα (61.650) ευρώ για καθένα από τα δυο πρώτα ανήλικα παιδιά τους και κατά εβδομήντα τρεις χιλιάδες τετρακόσια (73.400) ευρώ για καθένα από τα επόμενα ανήλικα παιδιά τους. Σε περίπτωση θανάτου ή διαζυγίου, το αφορολόγητο ποσό του επιζώντος ή διαζευγμένου συζύγου προσαυξάνεται 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, των οποίων έχει τη γονική μέριμνα. Για τα ημεδαπά και τα ξένα με τον όρο της αμοιβαιότητας νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς, και εκπαιδευτικούς, καθώς και για τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα, το αφορολόγητο ποσό ορίζεται σε εξακόσιες επτά χιλιάδες τετρακόσια ενενήντα (607.490) ευρώ.

Μετά τον υπολογισμό των παραπάνω αφορολογήτων ορίων, το υπόλοιπο υποβάλλεται σε φόρο:

- α) Για τα φυσικά πρόσωπα σύμφωνα με την ανάλογη κλίμακα.
- β) Για τα νομικά πρόσωπα με πάγιο συντελεστή 0,7%. Ειδικά για τα νομικά πρόσωπα ο πάγιος συντελεστής ορίζεται σε 0,35%.

Για το έτος 2006, μετά τον υπολογισμό των ανωτέρω αφορολογητών ορίων, το υπόλοιπο υποβάλλεται σε φόρο:

α) Για τα φυσικά πρόσωπα σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

Κλιμάκιο	Φορολογικοί συντελεστές κατά κλιμάκιο	Ποσό φόρου κατά κλιμάκιο	Σύνολο φορολογητέας περιουσίας	Σύνολο φόρου
146.750,00	0,354	519,50	146.750,00	519,50
146.750,00	0,472	692,66	293.500,00	1.212,16
146.750,00	0,590	865,83	440.250,00	2.077,99
293.500,00	0,708	2.077,98	733.750,00	4.155,97
293.500,00	0,826	2.424,31	1.027.250,00	6.580,28
Υπερβάλλον	0,944			

β) Για τα νομικά πρόσωπα με πάγιο συντελεστή 0,826% . Ειδικά για τα ημεδαπά και τα ξένα με τον όρο της αμοιβαιότητας νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, καθώς και για τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα ο πάγιος συντελεστής ορίζεται σε 0,413%.

Τα εδάφια που αντικαταστάθηκαν από 1-1-2002 είχαν διαχρονικά ως εξής:

(ΑΡΧΙΚΟ ΚΕΙΜΕΝΟ) Ισχύς έως 31-12-1997

Από τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, μετά την αφαίρεση των χρεών της προηγούμενης παραγράφου, παραμένει αφορολόγητο ποσό δραχμών εξήντα εκατομμυρίων (60.000.000) για τα φυσικά και τα νομικά πρόσωπα. Ειδικά για τα ημεδαπά και τα ξένα με τον όρο της αμοιβαιότητας νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς, και εκπαιδευτικούς, καθώς και για τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα, το αφορολόγητο ποσό ορίζεται σε εκατόν πενήντα εκατομμύρια (150.000.000) δραχμές. Δεν φορολογούνται οι σύζυγοι, στην περίπτωση που η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας και των δύο είναι εκατόν είκοσι εκατομμύρια (120.000.000) δραχμές προσαυξημένη κατά δεκαπέντε εκατομμύρια (15.000.000) δραχμές για καθένα από τα ανήλικα παιδιά τους.

Στην περίπτωση θανάτου ή διαζυγίου, το αφορολόγητο ποσό του επιζώντα ή διαζευγμένου συζύγου προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε εκατομμύρια (15.000.000) δραχμές για καθένα από τα ανήλικα παιδιά τους, των οποίων έχει τη γονική μέριμνα.

Από τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, μετά την αφαίρεση των χρεών της προηγούμενης παραγράφου, παραμένει αφορολόγητο ποσό εξήντα εννέα εκατομμυρίων (69.000.000) δραχμών για τα φυσικά και τα νομικά πρόσωπα. Ειδικά, για τα ημεδαπά και τα ξένα με τον όρο της αμοιβαιότητας νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς, και εκπαιδευτικούς, καθώς και για τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα, το αφορολόγητο ποσό ορίζεται σε εκατόν εβδομήντα δύο εκατομμύρια

πεντακόσιες χιλιάδες (172.500.000) δραχμές. Δεν φορολογούνται οι σύζυγοι, στη περίπτωση που η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας και των δύο είναι εκατόν τριάντα οκτώ εκατομμύρια (138.000.000) δραχμές προσαυξημένη κατά δεκαεπτά εκατομμύρια διακόσιες πενήντα χιλιάδες (17.250.000) δραχμές για καθένα από τα ανήλικα παιδιά τους.

Στην περίπτωση θανάτου ή διαζυγίου, το αφορολόγητο ποσό του επιζώντα ή διαζευγμένου συζύγου προσαυξάνεται κατά δεκαεπτά εκατομμύρια διακόσιες πενήντα χιλιάδες (17.250.000) δραχμές για καθένα από τα ανήλικα παιδιά τους, των οποίων έχει τη γονική μέριμνα.

Τα ανωτέρω τέσσερα πρώτα εδάφια της παρ. 2 αντικαταστάθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν 2892/2001 και ισχύουν από 1-1-2002 ως ακολούθως:

Από τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, μετά την αφαίρεση των χρεών που ορίζονται στην παράγραφο 1, παραμένει αφορολόγητο το 83.000.000 δραχμών για τα φυσικά και τα νομικά πρόσωπα. Δεν φορολογούνται οι σύζυγοι, αν η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας και των δύο είναι 166.000.000 δραχμές. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 21.000.000 δραχμές για καθένα από τα δυο πρώτα ανήλικα τέκνα τους και κατά 25.000.000 δραχμές για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα τους. Στην περίπτωση θανάτου ή διαζυγίου, το αφορολόγητο ποσό του επιζώντος ή διαζευγμένου συζύγου προσαυξάνεται κατά 21.000.000 δραχμές για καθένα από τα δύο πρώτα ανήλικα τέκνα του και κατά 25.000.000 δραχμές για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα του των οποίων έχει τη γονική μέριμνα. Για τα ημεδαπά και τα ξένα με τον όρο της αμοιβαιότητας νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς, και εκπαιδευτικούς, καθώς και

για τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα, το αφορολόγητο ποσό ορίζεται σε 207.000.000 δραχμές.

1.5 ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

Για την παραλαβή των δηλώσεων και τη βεβαίωση του φόρου αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας, που είναι αρμόδιος για τη φορολογία εισοδήματος. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών μπορεί κάθε φορά να τροποποιείται η αρμοδιότητα που ορίζεται από το προηγούμενο εδάφιο.

Η δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίτυπα στον αρμόδιο για τη φορολογία εισοδήματος προϊστάμενο δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας και μέσα στις προθεσμίες που προβλέπονται από τις διατάξεις της φορολογίας εισοδήματος.

Σε περίπτωση θανάτου του υπόχρεου, η προθεσμία για υποβολή της δήλωσης ορίζεται εξάμηνη και αρχίζει από το θάνατο του υπόχρεου, για τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους και από τη δημοσίευση της διαθήκης, για τους κληρονόμους από διαθήκη.

Η προθεσμία για υποβολή της δήλωσης για τους νόμιμους αντιπροσώπους, τους κηδεμόνες σχολάζουσας κληρονομίας, τους μεσεγγυούχους, τους προσωρινούς διαχειριστές και τους σύνδικους πτωχεύσεων είναι εξάμηνη, από τότε που έλαβαν γνώση του διορισμού τους.

Οι πιο πάνω προθεσμίες υπολογίζονται σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

1.6 ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

Για τον τρόπο υποβολής της δήλωσης εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 68 του ν.δ. 118/1973.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

2.1 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά τη 1^η Ιανουαρίου του έτους που φορολογούνται, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του ν. 1521/1950 και οι διατάξεις του άρθρου 41 και 41^Α του ν. 1249/1982, όπως ισχύουν.

Για το έτος 2006, για τον υπολογισμό του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας, λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1η Ιανουαρίου 2005, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του α. ν. 1521/1950 (Φ.Ε.Κ. 245 Α΄) και οι διατάξεις του άρθρου 41 και 41Α του ν. 1249/1982 (Φ.Ε.Κ. 42 Α΄) όπως ισχύουν.

Σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την κυριότητα, η αξία της επικαρπίας προσδιορίζεται σε ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας με εφαρμογή των σχετικών για την εκτίμηση της αξίας της επικαρπίας διατάξεων του ν.δ/τος 118/1973, όπως ισχύει. Η αξία της ψιλής κυριότητας βρίσκεται αν από την αξία της πλήρους κυριότητας αφαιρεθεί η αξία της επικαρπίας.

Η οίκηση, καθώς και οποιαδήποτε άλλη δουλεία, που παρέχει εξουσία χρήσης, εξομοιώνονται προς την επικαρπία. Επίσης με τον επικαρπωτή

εξομοιώνεται ο κύριος που είναι υποχρεωμένος να αποκαταστήσει την περιουσία σε άλλον.

Ο υπολογισμός της αξίας της επικαρπίας γίνεται ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 2961/2001 «Κύρωση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών Προίκων και κερδών από Λαχεία» απόσπασμα του οποίου παραθέτουμε:

Άρθρο 15

1.,
2.,
3.,

4. Σε ισόβια ή αορίστου χρόνου επικαρπία λαμβάνεται ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας, ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή, το οποίο ορίζεται:

στα 8/10, εάν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του,

στα 7/10, αν έχει υπερβεί το 20ό,

στα 6/10, αν έχει υπερβεί το 30ό,

στα 5/10, αν έχει υπερβεί το 40ό,

στα 4/10, αν έχει υπερβεί το 50ό,

στα 3/10, αν έχει υπερβεί το 60ό,

στα 2/10, αν έχει υπερβεί το 70ό και

στο 1/10, αν έχει υπερβεί το 80ό έτος της ηλικίας του

Σε διαδοχική ισόβια επικαρπία, το κατά τα ανωτέρω ποσοστό ορίζεται

ανάλογα με την ηλικία κάθε επικαρπωτή, κατά το χρόνο που περιέχεται σε αυτόν η επικαρπία.

5. Σε επικαρπία για ορισμένο χρόνο λαμβάνεται ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας ίσο προς το 1/20 της αξίας αυτής για κάθε έτος διάρκειας. Το μέρος του έτους υπολογίζεται ως ακεραίου έτους. Η αξία της επικαρπίας

αυτής δεν μπορεί να είναι ανώτερη από τα 8/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας.

2.2 ΤΥΠΟΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ, ΦΥΣΙΚΩΝ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΜΕ ΑΥΤΗΝ

Η δήλωση θα υποβάλλεται σε δύο αντίτυπα και θα συνοδεύεται, κατά περίπτωση, με τα εξής δικαιολογητικά:

α) Αποδεικτικά έγγραφα της αντιπροσώπευσης ή πληρεξουσιότητας, όταν η δήλωση υποβάλλεται από αντιπρόσωπο ή πληρεξούσιο του υπόχρεου.

β) Πιστοποιητικό της αρμόδιας δημοτικής ή κοινοτικής αρχής, που να αποδεικνύει την ηλικία του επικαρπωτή, όταν δηλώνονται ακίνητα στα οποία 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 φωτοαντίγραφου της αστυνομικής ταυτότητας.

Δεν απαιτείται πιστοποιητικό όταν το εμπράγματο δικαίωμα είναι ορισμένου χρόνου.

γ) Όταν η δήλωση υποβάλλεται από τους κληρονόμους του υπόχρεου: Αντίγραφο της διαθήκης - στην περίπτωση της εκ διαθήκης διαδοχής - και πιστοποιητικό του Γραμματέα Πρωτοδικών, ότι δεν δημοσιεύθηκε νεώτερη διαθήκη.

Πιστοποιητικό της αρμόδιας δημοτικής ή κοινοτικής αρχής, για το είδος και το βαθμό συγγένειάς 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 φωτοαντίγραφο του συμβολαίου παροχής υποθήκης.

ε) Όταν συντρέχει κατά το νόμο περίπτωση απαλλαγής 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 (άρθρο 2 της αρ. πρωτ. 337410/10-7-1998 Κ.Υ.Α. Υπουργών Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομικών και Γεωργίας).

Αν μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης οι βεβαιώσεις της παραγράφου αυτής δεν έχουν εκδοθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες, η δήλωση υποβάλλεται χωρίς τις βεβαιώσεις αυτές, οι οποίες προσκομίζονται αμέσως μετά τη χορήγησή τους.

Η δήλωση της παραγράφου 1 της απόφασης αυτής καθώς και τα φύλλα υπολογισμού της αξίας (1-5, Κ1-Κ9 και Αντικειμενικής Αξίας Γης), είναι δυνατόν να υποβληθούν σε φύλλο που έχει εκτυπωθεί σε απλό μηχανογραφικό χαρτί. Σε κάθε περίπτωση όμως, θα πρέπει να περιλαμβάνονται όλα τα στοιχεία που περιέχονται στη δήλωση της παραγράφου 1 και στα οικεία φύλλα.

Η παράγραφος 3 της ανωτέρω Α.Υ.Ο. τροποποιήθηκε την 1010658/43/0013/ΠΟΛ 105/5-2-2002. Το εδάφιο που αντικαταστάθηκε είχε ως εξής:

«3. Η δήλωση Φ.Μ.Α.Π. τόσο των νομικών, όσο και των φυσικών προσώπων, θα συνοδεύεται από τα οικεία φύλλα υπολογισμού της αξίας (1-5, Κ1-Κ9 και Αντικειμενικής Αξίας Γης), όπως αυτά προβλέπονται στις ανωτέρω σχετικές αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών. Κατ' εξαίρεση νομικά πρόσωπα τα οποία με ρητή διάταξη του άρθρου 23 του ν. 2459/1997, απαλλάσσονται για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας τους, δεν υποχρεούνται σε συνυποβολή φύλλων υπολογισμού της αξίας των ακινήτων τους.»

2.3 ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Ο φόρος που αναλογεί με βάση τη δήλωση καταβάλλεται σε τρεις (3) ίσες διμηνιαίες 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. Δήλωση που υποβάλλεται χωρίς την ταυτόχρονη καταβολή της πρώτης δόσης, θεωρείται απαράδεκτη και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα.

Κατ' εξαίρεση ο φόρος που αναλογεί στις δηλώσεις έτους 1997 καταβάλλεται σε δύο (2) ίσες διμηνιαίες δόσεις, εκ των οποίων η πρώτη καταβάλλεται τη τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα του επόμενου από τη βεβαίωση του φόρου μήνα.

Ο κύριος φόρος που οφείλεται με βάση οποιονδήποτε άλλο τίτλο, ο πρόσθετος φόρος και το πρόστιμο καταβάλλονται σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογίας εισοδήματος. Αν ο υπόχρεος καταβάλει εφάπαξ όλα τα ποσά που βεβαιώθηκαν σε βάρος του, με βάση την εμπρόθεσμη δήλωση, μέσα στη

προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης, εκπίπτει ποσοστό δυόμισι τοις εκατό (2,5%).

Αν ασκηθεί εμπρόθεσμη προσφυγή κατά πράξης επιβολής φόρου, που προβλέπεται από τα άρθρα του παρόντος, βεβαιώνεται αμέσως ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του αμφισβητούμενου με την πράξη κύριου και προσθέτου φόρου. Το ποσό που βεβαιώνεται εισπράττεται μέσα στον επόμενο από την βεβαίωση μήνα και συμψηφίζεται με το φόρο και το πρόσθετο που θα καθοριστούν με βάση την απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου και το ποσό που τυχόν βεβαιώθηκε επιπλέον εκπίπτει ή επιστρέφεται κατά περίπτωση.

2.4 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΦΟΡΟ

Απαλλάσσονται από το φόρο:

Α) Οι γεωργικές ή κτηνοτροφικές εκτάσεις τις οποίες αυτοκαλλιεργεί ή εκμεταλλεύεται ο κατά κύριο επάγγελμα γεωργός ή κτηνοτρόφος.

Β) Οι δασικές εκτάσεις.

Γ) Τα δικαιώματα μεταλλειοκτησίας και η εξόρυξη ορυκτών ή λίθων.

Δ) Τα κτίσματα των ακινήτων και τα λοιπά συστατικά του εδάφους, στα οποία συμπεριλαμβάνονται και τα μηχανήματα και γενικά οι κατασκευές, που είναι συνδεδεμένες στέρεα με το έδαφος και τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από βιομηχανικές, μεταλλευτικές, λατομικές, βιοτεχνικές, εμπορικές, γεωργικές, κτηνοτροφικές, ξενοδοχειακές και επαγγελματικές γενικά επιχειρήσεις, καθώς και τα κτίσματα των ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται από νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και κοινωφελή ιδρύματα. Εξαιρούνται τα κτίσματα

των επιχειρήσεων των οποίων το αντικείμενο των εργασιών τους είναι η εκμετάλλευση των ακινήτων τους.

Επίσης τα ανωτέρω ισχύουν και για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται από τις πιο πάνω επιχειρήσεις για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας και εισφέρθηκαν σε αυτές κατά τη χρήση.

Ε) Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις οποιασδήποτε μορφής, για το 50% της αξίας των γηπέδων, που τους ανήκουν κατά κυριότητα και τα χρησιμοποιούν για τουριστική εκμετάλλευση και στα οποία έχουν κατασκευασθεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες αυτών, όπως το κυρίως κτίριο του ξενοδοχείου και λοιποί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, χώροι αθλοπαιδών κλπ.

Η αυτή απαλλαγή ισχύει και για τα γήπεδα των ακινήτων, που είναι εκμισθωμένα σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και το μίσθωμά τους υπολογίζεται σε ποσοστό στις εισπράξεις τους.

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

Στ) Τα κτίσματα της οικοδομής που ανεγείρεται, για μια επταετία από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εφόσον κατά τη διάρκεια της επταετίας αυτής τα κτίσματα δεν έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί κατά οποιονδήποτε τρόπο.

Μετά την πάροδο της επταετίας από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας ή από την εκμίσθωση ή τη χρησιμοποίησή τους με οποιοδήποτε τρόπο πριν από την πάροδο της επταετίας τα διαμερίσματα πολυκατοικίας, που ανεγείρονται και δεν έχουν πουληθεί, τα οποία συμφωνήθηκε να μεταβιβαστούν στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, για την εφαρμογή του παρόντος νόμου, θεωρούνται, κατά αμάχητο τεκμήριο,

ότι έχουν μεταβιβαστεί στον εργολάβο μαζί με το ποσοστό του οικοπέδου που τους αναλογεί.

Σε περίπτωση που ο εργολάβος υποσχέθηκε με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο τη μεταβίβαση διαμερίσματος σε τρίτο πρόσωπο, το διαμέρισμα αυτό για την εφαρμογή του παρόντος νόμου θεωρείται, κατά αμάχητο τεκμήριο, ότι μεταβιβάσθηκε στον αγοραστή μαζί με το ποσοστό του οικοπέδου που αναλογεί, από την παράδοση του σε αυτόν, η οποία αποδεικνύεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο που καταρτίζεται μέσα σε ένα δίμηνο από την παράδοση.

Ζ) Τα ακίνητα που φορολογούνται ως κληρονομιαία, για τα οποία ο φόρος είναι καταβλητέος σε μηνιαίες δόσεις, ανεξάρτητα από τον τρόπο πληρωμής, για χρονικό διάστημα δύο ετών. Το χρονικό αυτό διάστημα αρχίζει από το επόμενο έτος εκείνου, μέσα στο οποίο γεννήθηκε η φορολογική υποχρέωση από την αιτία θανάτου κτήση.

Η) Τα γήπεδα, κτίρια και εγκαταστάσεις, που ανήκουν σε ανάδοχους φορείς προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας και βρίσκονται σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ή θα χαρακτηριστούν κατά τις κείμενες διατάξεις ως Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας κατά τη διάρκεια εκτέλεσης των προγραμμάτων, σύμφωνα με τις σχετικές συμβάσεις ανάθεσης, εκτός αν προηγουμένως εκμισθωθούν ή χρησιμοποιηθούν κατά οποιονδήποτε τρόπο.

Θ) Το Ελληνικό Δημόσιο, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες, που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, οι δήμοι, οι κοινότητες, η νομαρχιακή αυτοδιοίκηση και οι δημοτικές και οι κοινοτικές επιχειρήσεις, καθώς και οι Τοπικές Ενώσεις Δήμων και Κοινοτήτων (Τ.Ε.Δ.Κ.) και η Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδας (Κ.Ε.Δ.Κ.Ε.).

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

Ια) Οι δημόσιες επιχειρήσεις και οι οργανισμοί στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων συμμετέχει το Δημόσιο με ποσοστό 50% και άνω.

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

Ιγ) Οι κατά το άρθρο 13 παράγραφος 2 του Συντάγματος γνωστές θρησκείες και τα δόγματα με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 35 του παρόντος νόμου.

Ιδ) Τα σωματεία, οι ενώσεις ή ομοσπονδίες, που έχουν νόμιμα συσταθεί και αναγνωριστεί από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού και οι ανώνυμες εταιρίες ποδοσφαίρου για τα ακίνητα και τις εγκαταστάσεις, που τους ανήκουν και χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την πραγματοποίηση των αθλητικών τους δραστηριοτήτων.

Ιε) Τα κάθε είδους ταμεία ή οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης.

Ιστ) Τα γήπεδα και τα κτίρια, που ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στην Ε.Τ.Β.Α. ή ΒΙ.Π.Ε.Τ.Β.Α. και βρίσκονται μέσα στις βιομηχανικές περιοχές.

Ιζ) Τα ξένα κράτη, για τα ακίνητα που ανήκουν σε αυτά και τα οποία χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων αυτών, με τον όρο της αμοιβαιότητας.

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

Ιθ) Οι πρόξενοι και προξενικοί πράκτορες, καθώς και το κατώτερο προσωπικό των ξένων πρεσβειών και προξενείων, με τον όρο της αμοιβαιότητας και εφόσον έχουν την ιθαγένεια του κράτους που αντιπροσωπεύουν και δεν ασκούν εμπόριο ή βιομηχανία ή δεν είναι διευθυντές επιχειρήσεων στην Ελλάδα και με την επιφύλαξη των όρων των διεθνών συμβάσεων.

Κ) Οι συνδικαλιστικές οργανώσεις, για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν.

Κα) Η Τράπεζα της Ελλάδος, η Αρχαιολογική Εταιρεία και το Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Απόδημων και Παλιννοστούντων Ομογενών Ελλήνων.

Κβ) Οι Τουριστικές Επιχειρήσεις Ελλάδος ΞΕΝΙΑ Α.Ε. για όσο χρονικό διάστημα οι μετοχές της εταιρίας βρίσκονται εξ ολοκλήρου στα χέρια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού.

Κγ) Το 50% της αξίας των ακινήτων που έχουν δεσμευτεί από την αρχαιολογική υπηρεσία και των ακινήτων μεγάλης ιστορικής αξίας, όπως αυτά χαρακτηρίζονται με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται μετά από πρόταση των Υπουργό Οικονομικών και Πολιτισμού.

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

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

Κστ) Οι επιχειρήσεις που έχουν τεθεί υπό το καθεστώς της ειδικής εκκαθάρισης του ν. 2000/1991 (ΦΕΚ 206 Α΄) όπως ισχύει.

Κζ) Τα νομικά πρόσωπα ως δικαιούχοι κάθε μορφής δουλείας ή ασκούνται τα παραπάνω δικαιώματα σε ακίνητα κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου ή του ΕΟΤ 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 Νόμων 1337/1983 (ΦΕΚ3Α΄) και 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α΄).

2.5 ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΗΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ

Σε περίπτωση που η αξία της ακίνητης περιουσίας που δηλώνεται πριν από κάθε μείωση της, που προβλέπεται από το νόμο, είναι μικρότερη από το αφορολόγητο όριο, δεν είναι αναγκαία η συνυποβολή με τη δήλωση οποιουδήποτε πιστοποιητικού.

2.6 ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ

Δεν εξετάζεται η περίπτωση δόλου ή αμέλειας του υπόχρεου σε περίπτωση ανακρίβειας όσων δηλώθηκαν. Σε περίπτωση ανακρίβειας όσων δηλώθηκαν και παράλειψης δήλωσης άλλων, οι πρόσθετοι φόροι ανακρίβειας και παράλειψης υπολογίζονται επιμεριστικά χωρίς να εξετάζεται αν υπάρχει ή όχι δόλος ή αμέλεια του υπόχρεου σε φόρο ή σε δήλωση.

Οι πρόσθετοι φόροι ανακρίβειας ή παράλειψης καθορίζονται και επιβάλλονται με πράξη του Προϊστάμενου Δ.Ο.Υ. που καταλογίζει το φόρο.

2.6.1 ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ

1. Σε περίπτωση υποβολής εκπρόθεσμης δήλωσης επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) του ποσού του φόρου, που οφείλεται με βάση τη δήλωση, για κάθε μήνα καθυστέρησης, το οποίο δε μπορεί να υπερβεί το πενήντα τοις εκατό (50%) του φόρου. Ο πρόσθετος αυτός φόρος εκπρόθεσμου συμβεβαιώνεται με το φόρο της δήλωσης, χωρίς να είναι αναγκαίο να εκδοθεί ιδιαίτερη πράξη του Προϊσταμένου Δ.Ο.Υ.

2. Σε περίπτωση υποβολής ανακριβούς δήλωσης της αξίας επιβάλλεται πρόσθετος φόρος, που ορίζεται σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του φόρου, τη πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος λόγω της ανακρίβειας της δήλωσης.

Δεν επιβάλλεται πρόσθετος φόρος ανακρίβειας στις περιπτώσεις που η αξία που προσδιορίστηκε οριστικά δεν είναι μεγαλύτερη του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της συνολικής αξίας που δηλώθηκε, μετά από τις εκπτώσεις των χρεών.

3. Σε περίπτωση ανακρίβειας των περιγραφικών στοιχείων επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%) επί της διαφοράς μεταξύ καταβληθέντος και καταλογιζόμενου ποσού φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος λόγω της ανακρίβειας της δήλωσης.

4. Σε περίπτωση παράλειψης υποβολής δήλωσης επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό εκατόν πενήντα τοις εκατό (150%) του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος λόγω της μη υποβολής της δήλωσης και καταλογίζεται με τη πράξη.

2.6.2 ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ

Αν ο κατά τη φορολογική νομοθεσία υπόχρεος να υποβάλει δήλωση και ανεξάρτητα από την πρόθεσή του να αποφύγει ή όχι την πληρωμή φόρου:

α) υποβάλει εκπρόθεσμη δήλωση, υπόκειται σε πρόσθετο φόρο που ορίζεται σε ποσοστό ενάμισι τοις εκατό (1,5%) επί του οφειλόμενου με τη δήλωση φόρου, για κάθε μήνα καθυστέρησης,

β) υποβάλει ανακριβή δήλωση, υπόκειται σε πρόσθετο φόρο που ορίζεται σε ποσοστό τρία τοις εκατό (3%) επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε λόγω της ανακρίβειας, για κάθε μήνα καθυστέρησης,

γ) δεν υποβάλει δήλωση, υπόκειται σε πρόσθετο φόρο που ορίζεται σε ποσοστό τριάμισι τοις εκατό (3,5%) επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε λόγω μη υποβολής δήλωσης, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Ανακριβής δήλωση θεωρείται η δήλωση στην οποία μεταξύ του φόρου που προκύπτει με βάση τα όσα δηλώθηκαν με αυτή και του φόρου που καταλογίζεται υφίσταται διαφορά, ανεξάρτητα από την αιτία στην οποία οφείλεται αυτή.

Στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και στο φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας δεν θεωρείται ανακρίβεια της δήλωσης όταν η διαφορά μεταξύ της αξίας που δηλώθηκε και αυτής που προσδιορίστηκε με βάση το σύστημα των συγκριτικών στοιχείων δεν υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%). Σε περίπτωση ανακρίβειας των περιγραφικών στοιχείων των ακινήτων στη φορολογία κεφαλαίου γενικά και ανεξάρτητα από το σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας αυτών, η δήλωση θεωρείται πάντοτε ανακριβής και επιβάλλεται πρόσθετος φόρος έστω και αν η διαφορά φόρου δεν υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%).

Όταν έχει υποβληθεί εκπρόθεσμη συμπληρωματική δήλωση, ως φόρος που προκύπτει με τη δήλωση θεωρείται το συνολικό ποσό φόρου αρχικής και συμπληρωματικής δήλωσης. Σε περίπτωση καταλογισμού ποσού φόρου μετά από έλεγχο, ο πρόσθετος φόρος ανακρίβειας επιβάλλεται στη διαφορά του φόρου μεταξύ του ποσού που προκύπτει με την αρχική συν τη συμπληρωματική δήλωση και του ποσού του φόρου που από έλεγχο καταλογίζεται.

Σε περίπτωση μερικής διοικητικής επίλυσης της διαφοράς, για τον προσδιορισμό της ανακρίβειας επί της τυχόν επιπλέον διαφοράς που προσδιορίζεται από το δικαστήριο, λαμβάνεται υπόψη η διαφορά μεταξύ του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογητέα ύλη που προσδιορίσθηκε από το δικαστήριο και του φόρου που αναλογεί στη φορολογητέα ύλη που προέκυψε από τη μερική διοικητική επίλυση της διαφοράς.

Στη φορολογία κεφαλαίου ως παράλειψη υποβολής δήλωσης θεωρείται η μη αναγραφή περιουσιακών στοιχείων στη δήλωση που υποβλήθηκε, καθώς και η σύμβαση δωρεάς που με το συμβόλαιο χαρακτηρίσθηκε εικονικά ως αγοραπωλησία. Στην περίπτωση αυτή ο πρόσθετος φόρος υπολογίζεται επί της διαφοράς του φόρου τον οποίο ζημιώθηκε το Δημόσιο λόγω της εικονικότητας. Σε ανακρίβεια δηλωθέντων και παράλειψη δήλωσης άλλων περιουσιακών στοιχείων οι πρόσθετοι φόροι ανακρίβειας και παράλειψής υποβολής της δήλωσης υπολογίζονται επιμεριστικά.

Πρόσθετος φόρος δεν επιβάλλεται εφόσον ο φορολογούμενος:

α) ακολούθησε τις εγκυκλίους του Υπουργείου των Οικονομικών ή έγγραφες θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής αναφορικά με τη φορολογική του υποχρέωση. Ο φορολογούμενος πάντως δεν μπορεί να επικαλεσθεί τις άνω εγκυκλίους ή έγγραφα, εφόσον δόθηκε από το Σ.τ.Ε. αντίθετη ερμηνεία στις σχετικές διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας. Στην τελευταία περίπτωση η φορολογική αρχή επιβάλλει πρόσθετο φόρο μετά την ανάκληση των πιο πάνω εγκυκλίων ή εγγράφων.

2.7 ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΦΟΡΩΝ-ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΠΙΛΥΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΦΟΡΑΣ

Τα ποσοστά πρόσθετων φόρων, που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο υπολογίζονται κατ' αρχήν μέχρι την έκδοση της οικείας καταλογιστικής πράξης του φόρου.

Όταν εκδοθεί απόφαση του διοικητικού πρωτοδικείου ενεργείται, με βάση τα όσα έχουν γίνει δεκτά από την πρωτόδικη απόφαση, νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου κύριου και πρόσθετου φόρου με χρονικό σημείο αφετηρίας υπολογισμού του πρόσθετου φόρου την επόμενη ημέρα εκείνης κατά την

οποία έληξε η προθεσμία υποβολής της φορολογικής δήλωσης. Η αυτή διαδικασία ακολουθείται και με βάση τα όσα έχουν γίνει δεκτά με την εφετειακή απόφαση ή την απόφαση του Σ.τ.Ε. ή την απόφαση, που εκδίδεται μετά από αναίρεση.

Όταν δεν υποβληθεί φορολογική δήλωση χρονικό σημείο αφετηρίας υπολογισμού του πρόσθετου φόρου είναι η επόμενη ημέρα της ημερομηνίας κατά την οποία έληξε για το φορολογούμενο η κατά νόμο προθεσμία υποβολής της δήλωσής του.

Τα ποσοστά πρόσθετων φόρων σε καμιά περίπτωση δεν μπορούν να υπερβούν:

- α) το διακόσια τοις εκατό (200%) για την υποβολή της εκπρόθεσμης δήλωσης και
- β) το τριακόσια τοις εκατό (300%) για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολή δήλωσης, του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος.

Ο πρόσθετος φόρος λόγω εκπρόθεσμης υποβολής της δήλωσης επιβάλλεται και συνβειβαιώνεται με το φόρο της δήλωσης, ενώ στις περιπτώσεις της ανακριβούς ή μη υποβολής δήλωσης επιβάλλεται με την καταλογιστική πράξη του φόρου. Εξαιρετικά, ο πρόσθετος φόρος λόγω εκπρόθεσμης υποβολής της δήλωσης επιβάλλεται με καταλογιστική πράξη της αρμόδιας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας στις περιπτώσεις που η δήλωση δεν υποβάλλεται σε δημόσια οικονομική υπηρεσία, ή άλλη αρχή αρμόδια για την επιβολή πρόσθετου φόρου.

Για την καταβολή των πρόσθετων φόρων ευθύνονται εις ολόκληρων με τους φορολογουμένους και:

- α) οι υπόχρεοι των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 3 του άρθρου 61 του ν. 2238/1994,

β) οι κληρονόμοι του φορολογουμένου των οποίων η ευθύνη εκτείνεται μέχρι το ποσό της μερίδας καθενός,

γ) τα πρόσωπα του άρθρου 28 του ν. 1642/1986 και

δ) τα πρόσωπα της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του α.ν.1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α'), του άρθρου 83 του ν.δ. 118/1973 και της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του ν. 2459/1997 (ΦΕΚ 17 Α').

Όταν η διαφορά λυθεί με δικαστικό συμβιβασμό ή ολικά ή μερικά με διοικητική επίλυση, ο επιπλέον πρόσθετος φόρος υπολογίζεται για το ποσό του φόρου μέχρι το χρονικό σημείο της υπογραφής της συμβιβαστικής ή διοικητικής επίλυσης της διαφοράς και ο πρόσθετος φόρος που προκύπτει συνολικά περιορίζεται στα τρία πέμπτα (3/5) αυτού.

2.8 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Για την καταχώρηση των δηλώσεων, που υποβάλλονται, την έκδοση των πράξεων επιβολής του φόρου την επίδοση των προσκλήσεων, των πράξεων και των υπολοίπων εγγράφων, την εξώδικη λύση των διαφορών, το απόρρητο των φορολογικών στοιχείων και γενικά τη διαδικασία βεβαίωσης του φόρου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις για την επιβολή του φόρου εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων, όπως ισχύουν, εκτός από τις περιπτώσεις που με τα άρθρα 21 ως 35 του παρόντος ορίζεται διαφορετικά.

Για την έκπτωση του Δημοσίου από το δικαίωμα του να κοινοποιήσει πράξη επιβολής του φόρου και προστίμου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 102 του ν.δ. 118/1973.

2.9 ΝΟΜΙΣΜΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

Η δήλωση υποβάλλεται μόνο σε ευρώ και τα ποσά θα αναγράφονται με δύο δεκαδικά ψηφία.

2.10 ΘΕΜΑΤΑ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΕΛΕΓΧΟΥ

Αρμόδιος για τον έλεγχο των δηλώσεων του ΕΤΑΚ και την έκδοση των σχετικών πράξεων επιβολής του τέλους είναι ο προϊστάμενος της ΔΟΥ που είναι αρμόδιος και για τον έλεγχο των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 64 και 108 (σχετ. και η υπ' αριθ. 1075809/11062/Β0012/ΠΟΛ.1099/11.7.2008 ΕΥΟΟ) του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ΚΦΕ – Ν.2238/1994). Σημειώνεται ότι ήδη με την υπ' αριθ. 1021446/84/0013/ΠΟΛ.1024/23.2.2009 ΑΥΟΟ, καθορίστηκε ο τύπος και το περιεχόμενο των παραπάνω πράξεων (φύλλο ελέγχου).

Τα Ελεγκτικά Κέντρα (ΔΕΚ-ΠΕΚ) είναι αρμόδια και για τον έλεγχο των υποθέσεων του ΕΤΑΚ, εφόσον οι δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος των υπόχρεων σε υποβολή δήλωσης ΕΤΑΚ υπάγονται στην ελεγκτική αρμοδιότητα των Ελεγκτικών Κέντρων βάσει της υπ' αριθ. 1085068/4794/ΔΕ-Β'/5.9.2007 (ΦΕΚ 1843/Β') ΑΥΟΟ. Σχετική με την παραπάνω νέα αρμοδιότητα είναι η υπ' αριθ. 1021292/3436/ΔΕ-Β'/20.2.2009 ΑΥΟΟ.

Ευνόητο είναι ότι οι ελεγκτικές αρχές κατά την έκδοση των εντολών ελέγχου θα προβαίνουν σε ιεράρχηση των προς έλεγχο υποθέσεων, δίδοντας

βαρύτητα στις υποθέσεις μείζονος ενδιαφέροντος. Στοιχεία για τις υποθέσεις αυτές και γενικά για την υποβοήθηση του ελέγχου του ΕΤΑΚ μπορούν να αντλούνται από τις υποβληθείσες δηλώσεις ΕΤΑΚ, από τα δεδομένα των δηλώσεων Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ), των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9) και του Εντύπου Ε2, από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία (π.χ. μητρώο παγίων), καθώς και από οποιοδήποτε άλλο πληροφοριακό στοιχείο υπάρχει στη ΔΟΥ.

Υπενθυμίζεται ότι, όπως έχει ήδη διευκρινιστεί με την υπ' αριθ. 1023056/1210/ΔΕ-Α'/ΠΟΛ.1041/22.2.2008 εγκύκλιο, με την οποία παρασχέθηκαν οδηγίες για την εφαρμογή μεταξύ άλλων και των διατάξεων του άρθρου 4 του Ν.3610/2007, οι διατάξεις αυτές καταλαμβάνουν και το ΕΤΑΚ ως προς τα νομικά πρόσωπα.

Στις εκθέσεις ελέγχου που θα συντάσσονται στο πλαίσιο των διενεργούμενων ως άνω ελέγχων θα πρέπει να περιγράφονται αναλυτικά τα επιμέρους ελεγχόμενα ακίνητα και οι κατά δήλωση και κατ' έλεγχο αξίες καθώς και οι τυχόν προκύπτουσες ανά ακίνητο διαφορές, δεδομένου ότι στις οικείες πράξεις επιβολής του τέλους του ΕΤΑΚ αναγράφονται τα συνολικά ποσά. Σημειώνεται ότι με τις διατάξεις των παρ. 4 και 5 του άρθρου 68 του ΚΦΕ, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 67 και 113 του ίδιου νόμου, παρέχεται η ευχέρεια έκδοσης μερικού ή προσωρινού φύλλου ελέγχου κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις αυτές, των οποίων μπορεί και εν προκειμένω να γίνεται εφαρμογή, εφόσον συντρέχει περίπτωση.

Τέλος, σημειώνεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 16 του Ν.3634/2008, για την επιβολή των πρόσθετων φόρων και προστίμων στα νομικά πρόσωπα εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των παρ. 1, 4, 5, 6, 7 και 8 του άρθρου 1, καθώς και των άρθρων 2, 4, 9, 15, 22, 23 και 24 του Ν.2523/1997. Στο ίδιο άρθρο του ανωτέρω Ν.3634/2008 προβλέπονται και οι μειώσεις επί συμβιβασμού και αντιμετωπίζονται λοιπά συναφή θέματα.

2.11 ΚΥΡΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΙΜΑ

Το άρθρο 33 που ίσχυε σύμφωνα με την περίπτωση της παραγράφου 5 του άρθρου 25 του ν. 2523/1997 καταργήθηκε με την παράγραφο 11 του άρθρου 13 του ν. 2753/1999. Τονίζεται ότι με την 1119236/681/Α0013/ΠΟΛ.1256/21-12-1999 εγκύκλιο διευκρινίστηκε ότι, μετά την 17-11-1999 δεν επιβάλλεται το πρόστιμο του άρθρου 33 για οποιαδήποτε πράξη εκδίδεται, ανεξάρτητα από το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης.

Από της ισχύος του νόμου αυτού (17-11-1999) τα πρόστιμα διέπονται από τις διατάξεις του άρθρου 4 .

Το άρθρο που αντικαταστάθηκε είχε ως εξής:

1. Σε πρόστιμο μέχρι ένα εκατομμύριο (1.000.000) δραχμές που δε μπορεί να υπερβεί το διπλάσιο του φόρου υπόκειται:

α) Ο υπόχρεος σε δήλωση ή σε φόρο, ο οποίος δεν συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που ορίζονται από τις διατάξεις των άρθρων 21 έως 35 του παρόντος, ανεξάρτητα από την επιβολή προσθέτου φόρου που μπορεί να προβλέπεται και

β) καθένας ο οποίος είναι υποχρεωμένος με βάση τις διατάξεις των άρθρων 21 ως και 35 του παρόντος ή ο οποίος καλείται από τον προϊστάμενο της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας να δώσει στοιχεία ή πληροφορίες ή να παράσχει υπηρεσίες για την εξακρίβωση της φορολογητέας ύλης ή να τηρήσει, κατά την ενέργεια πράξεων του επαγγέλματος ή του λειτουργήματος που ασκεί, όρους και διατυπώσεις που ορίζονται από τις ίδιες διατάξεις και αρνείται οπωσδήποτε ή παραλείπει να το πράξει.

Το πρόστιμο επιβάλλεται σε βάρος εκείνου που έκανε τις παραβάσεις του προηγούμενου εδαφίου με αιτιολογημένη πράξη του προϊσταμένου της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας. Σε περίπτωση που οι παραβάσεις γίνονται

από ομόρρυθμες, ετερόρρυθμες, περιορισμένης ευθύνης, ανώνυμες εταιρείες, συνεταιρισμούς και λοιπά νομικά πρόσωπα, το πρόστιμο επιβάλλεται σε βάρος της εταιρείας, του συνεταιρισμού ή του νομικού προσώπου.

Για την έκδοση της πράξης επιβολής του προστίμου, την επίδοσή της, την άσκηση της προσφυγής και των ενδίκων μέσων και γενικά τη διαδικασία της βεβαίωσης αυτού εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις επιβολής προστίμου που ισχύουν στη φορολογία εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων.

2. Οι διατάξεις της παραγράφου 2 των άρθρων 30 και 31 και του άρθρου 40 του ν. 820/1978 «περί λήψεως μέτρων δια τη περιστολή της φοροδιαφυγής και άλλων τινών συναφών διατάξεων» έχουν εφαρμογή και στη φορολογία ακίνητης περιουσίας.

3. Οι ποινές που προβλέπονται από τις διατάξεις του άρθρου 43 του ν. 820/1978 εφαρμόζονται και στους παραβάτες των διατάξεων των άρθρων του παρόντος.

Τα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από την κείμενη φορολογική νομοθεσία υπόκεινται για κάθε παράβαση σε πρόστιμο που ορίζεται από εκατόν δέκα επτά (117) ευρώ μέχρι χίλια εκατόν εβδομήντα (1.170) ευρώ. Το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται στις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται η επιβολή πρόσθετου φόρου ή δεν προκύπτει ποσό φόρου για καταβολή. Ειδικά όποιος κατέχει και χρησιμοποιεί αριθμούς φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.) περισσότερους από έναν ή αναγράφει στα φορολογικά του στοιχεία καθώς και στις φορολογικές του δηλώσεις αριθμό φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.) που ανήκει σε άλλο πρόσωπο ή που δεν έχει χορηγηθεί σε αυτόν υπόκειται σε πρόστιμο που ορίζεται σε ένα εκατομμύριο πεντακόσιες χιλιάδες (1.500.000) δραχμές. Από 1-1-2002 το ανωτέρω ποσό ορίζεται σε ευρώ και στρογγυλοποιούμενο διαμορφώνεται σε 4.400 ευρώ. Δεν επιβάλλεται το πρόστιμο του πρώτου εδαφίου επί ανακρίβειας της δήλωσης, εφόσον το ύψος της προκύπτουσας διαφοράς κύριου και

συμπληρωματικού φόρου, τέλους ή εισφοράς ανέρχεται μέχρι του ποσού για το οποίο αμελείται η βεβαίωση κατά τις κείμενες διατάξεις.

Οι διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου έχουν ανάλογη εφαρμογή και για τα πρόστιμα του άρθρου αυτού.

Τα ποσά που αντικαταστάθηκαν ήταν 40.000 έως 400.000 δραχμές. Με την περίπτωση β' της παραγράφου 3 του άρθρου 21 του ν. 2948/2001 αντικατεστάθη το τρίτο και τέταρτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του ν. 2523/1997. Τα αντικατασταθέντα εδάφια είχαν ως ακολούθως:
«Ειδικά όποιος κατέχει και χρησιμοποιεί αριθμούς φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.) περισσότερους από έναν υπόκειται σε πρόστιμο που ορίζεται σε δέκα εκατομμύρια (10.000.000) δραχμές Επίσης, σε πρόστιμο πέντε εκατομμυρίων (5.000.000) δραχμών υπόκεινται και όποιος αναγράφει στα φορολογικά του στοιχεία αριθμό φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.) που ανήκει σε άλλο πρόσωπο ή που δεν έχει χορηγηθεί σε αυτόν».

2.12 ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ – ΑΠΟΡΡΗΤΟ – ΑΤΕΛΕΙΕΣ

Το Δημόσιο εκπίπτει του δικαιώματος του για τη κοινοποίηση πράξης επιβολής φόρου και προστίμου προκειμένου:

α) για ανακριβή δήλωση, μετά από την πάροδο δεκαετίας από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο υποβλήθηκε η δήλωση,.

β) για παράληψη δήλωσης ολόκληρης ή μέρους της περιουσίας που αποκτήθηκε ή εικονικότητας του συμβολαίου, μετά δεκαπενταετία, από το τέλος του έτους, μέσα στο οποίο έληξε η προθεσμία για υποβολή της δήλωσης ή έχει συνταχθεί το προσβαλλόμενο για εικονικότητα συμβόλαιο

γ) για επιβολή προστίμου, μετά δεκαετία από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο έχει συντελεσθεί η παράβαση.

Προκειμένου για κληρονομιαία στοιχεία που δεν δηλώθηκαν, μετά την πάροδο της δεκαπενταετίας, που ορίζεται στην περίπτωση β' της προηγούμενης παραγράφου και μέσα στην επόμενη δεκαπενταετία και πάντως όχι πέρα από το χρόνο που κατά την παράγραφο 5 του άρθρου αυτού το δικαίωμα του Δημοσίου θεωρείται ότι έχει παραγραφεί, δεν μπορεί να χορηγηθούν, τα πιστοποιητικά για τα οποία ορίζουν τα άρθρα 105 έως και 115, χωρίς να υποβληθεί δήλωση και να καταβληθεί ο φόρος που αναλογεί. Σε περίπτωση ανακρίβειας της δήλωσης αυτής έχει εφαρμογή η περίπτωση α' της προηγούμενης παραγράφου, ως προς την κοινοποίηση πράξης.

Επιτρέπεται η κοινοποίηση πράξης του προϊσταμένου της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας και μετά τη λήξη της δεκαετούς ή δεκαπενταετούς προθεσμίας, που ορίζεται από τις παραγράφους 1 και 2, κατά τις ακόλουθες μόνο περιπτώσεις:

α) αν η πράξη της φορολογικής αρχής που κοινοποιήθηκε εμπρόθεσμα ακυρωθεί για οποιονδήποτε μη ουσιαστικό λόγο. Στη περίπτωση αυτή το δικαίωμα του Δημοσίου διατηρείται ακόμα και αν από αυτή την ακύρωση προκύψει φορολογική υποχρέωση τρίτου προσώπου που δεν έχει υπαχθεί σε φορολογία.

β) αν η βεβαίωση του φόρου ή του προστίμου ακυρωθεί με δικαστική απόφαση, για τυπικό ελάττωμα του τίτλου, στον οποίο αυτή στηρίχτηκε

γ) αν έχει υποβληθεί δήλωση του υπόχρεου κατά το τελευταίο έτος της δεκαετούς ή δεκαπενταετούς προθεσμίας ή αν η φορολογική υποχρέωση προκύπτει από απόφαση του διοικητικού δικαστηρίου, που εκδόθηκε μέσα στο ίδιο έτος

δ) αν ο υπάλληλος που έκανε τον έλεγχο ή ο προϊστάμενος της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας με βάση την έκθεση του οποίου καταρτίστηκε η αρχική πράξη, τιμωρήθηκε πειθαρχικά με αμετάκλητη απόφαση του αρμοδίου οργάνου για βαριά αμέλεια ή δόλο κατά τον έλεγχο αυτόν.

Στις περιπτώσεις των εδαφίων α', β' και γ' της προηγουμένης παραγράφου, η κοινοποίηση πράξης του προϊσταμένου της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας μπορεί να γίνει μέσα σε ένα έτος από την ακύρωση της προγενέστερης πράξης ή από την έκδοση της απόφασης του διοικητικού δικαστηρίου ή από την υποβολή της δήλωσης του υπόχρεου, ενώ στην περίπτωση του εδαφίου δ', μέσα σε ένα έτος από την αμετάκλητη σχετική απόφαση.

Το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή και είσπραξη των φόρων, που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος, σε υποθέσεις για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι και την 31-12-1984, έχει παραγραφεί. Στις υποθέσεις αυτές δεν απαιτείται το πιστοποιητικό του προϊσταμένου της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας, που προβλέπεται από τα άρθρα 105 έως και 112. Αντί γι' αυτό, μπορεί να προσκομίζεται:

α) για τις κτήσεις αιτία θανάτου, ληξιαρχική πράξη θανάτου, από την οποία να προκύπτει ότι ο θάνατος του κληρονομούμενου ή δωρητή αιτία θανάτου επήλθε μέχρι και την 31-12-1984, καθώς και υπεύθυνη δήλωση του υπόχρεου ότι δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης.

β) για τις δωρεές εν ζωή, γονικές παροχές και προίκες, αντίγραφο του οικείου συμβολαίου που συντάχθηκε μέχρι και την 31-12-1984 η βεβαίωση του συμβολαιογράφου που συνέταξε το συμβόλαιο, ότι τούτο συντάχθηκε μέχρι και την 31-12-1984 και δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης.

Σε περίπτωση απαγγελίας με τελεσίδικη δικαστική απόφαση της ακυρότητας ατομικής ειδοποίησης ή πράξης διοικητικής εκτέλεσης, για λόγους που ανάγονται στο νόμιμο τίτλο, το δικαίωμα του Δημοσίου για έκδοση νέας πράξης προσδιορισμού της σχετικής φορολογικής υποχρέωσης, σε καμία περίπτωση δεν θεωρείται ότι αποσβέσθηκε λόγω παραγραφής, πριν από την παρέλευση έτους από την κοινοποίηση με δικαστικό επιμελητή στην αρμόδια δημόσια οικονομική υπηρεσία της πιο πάνω τελεσίδικης απόφασης.

Με την επιφύλαξη της ισχύος της προηγούμενης παραγράφου, βεβαιωμένα έσοδα στις δημόσιες οικονομικές υπηρεσίες, στα οποία αφορά η άνω ακυρότητα, διαγράφονται από την αρχή που τα βεβαίωσε, με βάση την τελεσίδικη απόφαση που περιέρχεται σε αυτή με οποιονδήποτε τρόπο. Η ίδια αρχή προβαίνει στις νόμιμες ενέργειες για την απόκτηση νόμιμου τίτλου.

Αξίωση επιστροφής καταβληθέντος τμήματος ή ολόκληρης οφειλής πριν από την κατά την προηγούμενη παράγραφο διαγραφή, ασκείται μετά τη γένεση νέου νόμιμου τίτλου βεβαίωσης.

2.13 ΟΡΙΟ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Σύμφωνα με τη παράγραφο 87 του άρθρου 9 του ν. 2948/2001 «Κυκλοφορία τραπεζογραμματίων και κερμάτων ευρώ και φορολογικές ρυθμίσεις για την εισαγωγή του ευρώ» το όριο για τη βεβαίωση είναι: "Δεν βεβαιώνεται το ποσό που τελικώς οφείλεται με βάση οποιονδήποτε νόμιμο τίτλο, εφόσον τούτο δεν υπερβαίνει τα 27 ευρώ, αθροιστικά λαμβανόμενο για το φορολογούμενο και τη σύζυγό του " και ισχύει από 1-1-2002.

Το προαναφερόμενο εδάφιο τροποποιήθηκε με την παράγραφο 18 του άρθρου 3 του νόμου 2873/2000. Το εδάφιο που αντικαταστάθηκε είχε ως εξής:
"Δεν βεβαιώνεται το ποσό που τελικώς οφείλεται με βάση οποιονδήποτε νόμιμο τίτλο, εφόσον τούτο δεν υπερβαίνει τις εννέα χιλιάδες (9.000) δραχμές, αθροιστικά λαμβανόμενο για το φορολογούμενο και τη σύζυγό του " και ισχύει από 1-1-2001 (παρ. α άρθρο. 50 ν. 2873/2000).

Το προαναφερόμενο εδάφιο τροποποιήθηκε με την παράγραφο 8 του άρθρου 17 του νόμου 2459/1997. Το εδάφιο που αντικαταστάθηκε είχε ως εξής:
"Αμελείται η βεβαίωση του ποσού που τελικώς οφείλεται με βάση οποιονδήποτε τίτλο βεβαίωσης, εφόσον τούτο δεν υπερβαίνει τις πέντε χιλιάδες (5.000) δραχμές, αθροιστικά λαμβανόμενο για το φορολογούμενο και τη σύζυγό του " και ισχύει από 18-2-1997.

Μέχρι 17-2-1997 αμελείτο ποσό βεβαίωσης μέχρι 2.000 δραχμές (παρ. 3 άρθρο 74 ν.2238/1994 «Κύρωση του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος»

2.13.1 ΟΡΙΟ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 1 της 1106485/6220/0016/27-11-2001 ΠΟΛ. 1275 Α.Υ.Ο. ορίζεται ότι από 1-1-2002 πιστωτικό υπόλοιπο, προερχόμενο από οποιαδήποτε αιτία, εφόσον δεν υπερβαίνει τα 3 ευρώ δεν επιστρέφεται.

Μέχρι την εφαρμογή της αποκλειστικής χρήσης του νομίσματος ευρώ (1-1-2002) δεν επιστρέφονταν πιστωτικό υπόλοιπο μέχρι ποσού 1.000 δραχμών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

3.1 ΕΥΘΥΝΕΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΩΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΩΝ ΚΑΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΥΘΥΝΕΣ ΤΩΝ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΝ ΣΕ ΦΟΡΟ

Οι κατόπιν σύμβασης τελευταίοι κάτοχοι των ακινήτων ευθύνονται σε ολόκληρο, μαζί με τους υπόχρεους, για την πληρωμή του φόρου που τα βαρύνει που βεβαιώθηκε με βάση το τίτλο που αποκτήθηκε για τον υπόχρεο και ο οποίος ισχύει και για τον τελευταίο κάτοχο, όσον αφορά τη δίωξή του για την είσπραξη του φόρου. Στην περίπτωση αυτή, οι τελευταίοι κάτοχοι έχουν δικαίωμα να ασκήσουν τα δικαιώματα του υπόχρεου μόνο ως προς την ακύρωση ή τροποποίηση των οριστικών πράξεων του προϊσταμένου της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας, ακόμη και μετά τη πάροδο της νόμιμης προθεσμίας, οπωσδήποτε όμως μέσα σε ένα έτος από την έγγραφη ειδοποίησή τους για πληρωμή από τη δημόσια οικονομική υπηρεσία.

Ο φόρος που βαρύνει το κατεχόμενο ακίνητο υπολογίζεται με επιμερισμό του ολικού φόρου που αναλογεί στο σύνολο της ακίνητης περιουσίας προς την αξία του ακινήτου αυτού. Ο επιμερισμός αυτός γίνεται από τον προϊστάμενο της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας.

Οι νόμιμοι αντιπρόσωποι των υπόχρεων σε φόρο, καθώς και οι κηδεμόνες σχολάζουσας κληρονομίας, ευθύνονται εἰς ολόκληρο, μαζί με τους

υπόχρεους, για τη πληρωμή των προσθέτων φόρων, που γεννήθηκαν και οφείλονται από δικές τους πράξεις ή παραλείψεις.

3.2 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

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 προϊστάμενου Δ.Ο.Υ., ότι αυτός που μεταβιβάζει το ακίνητο υπέβαλε δήλωση για την ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα κατά τη 1η Ιανουαρίου του έτους που γίνεται η μεταβίβαση του ακινήτου και ότι καταβλήθηκε ο φόρος ο οποίοςς επιμεριστικά αναλογεί στην αξία του ακινήτου που μεταβιβάζεται. Ο φόρος αυτός, σε περίπτωση που υποβάλλεται μερική δήλωση πριν από την προθεσμία που προβλέπεται από το άρθρο 27 του παρόντος νόμου, 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 οποίοςς αναλογεί με βάση τη δήλωση και εκείνος που καταβλήθηκε τυχόν επιπλέον επιστρέφεται.

Αν αυτός που μεταβιβάζει δεν έχει υποχρέωση να υποβάλλει δήλωση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας, αντί του πιστοποιητικού του προηγούμενου εδαφίου υποβάλλει στον αρμόδιο προϊστάμενο δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα βεβαιώνεται ότι δεν έχει υποχρέωση να υποβάλλει δήλωση Φ.Μ.Α.Π. Η δήλωση αυτή υποβάλλεται σε δυο αντίτυπα από τα οποία το ένα επιστρέφεται θεωρημένο στο

μεταβιβάζοντα. Το πιστοποιητικό ή η υπεύθυνη δήλωση κατά περίπτωση μνημονεύεται στο σχετικό συμβόλαιο.

Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για το περιεχόμενο του πιστοποιητικού και την υποβολή της υπεύθυνης δήλωσης και την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

3.3 ΜΗ ΕΠΙΒΟΛΗ ΦΟΡΟΥ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΤΡΙΤΩΝ – ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Κανένας άλλος φόρος, τέλος δικαίωμα ή εισφορά για λογαριασμό του Δημοσίου ή τρίτου δεν βεβαιώνεται μαζί με το φόρο που επιβάλλεται με τα άρθρα του παρόντος. Ο φόρος που επιβάλλεται με τα άρθρα του παρόντος δεν εκπίπτει, όταν γίνεται υπολογισμός του φορολογητέου εισοδήματος των φυσικών και νομικών προσώπων.

Ο Υπουργός Οικονομικών με αποφάσεις του, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως:

α) προσδιορίζει, εγκρίνει και δίνει εντολές για κάθε δαπάνη που είναι αναγκαία για την εκτέλεση και εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων του παρόντος, η οποία καταλογίζεται στα έξοδα βεβαίωσης των άμεσων φόρων, όπου από τις διατάξεις που ισχύουν δεν ορίζεται διαφορετικά.

β) διατάζει τη διενέργεια γενικής απογραφής των ακινήτων που υπόκεινται στη φορολογία της ακίνητης περιουσίας.

γ) καθορίζει όσα αφορούν την εκτέλεση των διατάξεων των άρθρων του παρόντος και γενικά κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή τους.

3.4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΕΙΟΝΟΤΙΚΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ

Ο φόρος στη μεγάλη ακίνητη περιουσία που ορίζεται από τα άρθρα του παρόντος επιβάλλεται και στα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα μειονοτικά νομικά πρόσωπα που βρίσκονται στην Ελλάδα και προβλέπονται από τη Συνθήκη της Λωζάννης της 24^{ης} Ιουλίου 1923, η οποία κυρώθηκε με νομοθετικό διάταγμα της 25^{ης} Αυγούστου 1923. Τα νομικά πρόσωπα της προηγούμενης παραγράφου του παρόντος άρθρου απαλλάσσονται από το φόρο της μεγάλης ακίνητης περιουσίας, με τον όρο της απαλλαγής με αμοιβαιότητα των αντίστοιχων ελληνορθόδοξων μειονοτικών νομικών προσώπων.

3.5 ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 27 του ν. 2459/1997 (ΦΕΚ 17 Α'/18-2-1997) όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 14 του ν. 2579/1998 (ΦΕΚ 31Α/17-2-1998)
2. Τις διατάξεις του άρθρου 32 και της περ. γ' της παρ. 3 του άρθρου 34 του ν. 2459/1997 (ΦΕΚ 17 Α'/18-2-1997)
3. Την αριθμ. 1107147/1239/0006Α/4-10-1996 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών «Ανάθεση αρμοδιοτήτων Υπουργού Οικονομικών στους Υφυπουργούς Οικονομικών». (ΦΕΚ 922Β'/7-10-1996).
4. Την ανάγκη εξυπηρέτησης των πολιτών στις συναλλαγές μετά την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου αυτού

5. Το γεγονός ότι δεν δημιουργείται δαπάνη για τον Κρατικό Προϋπολογισμό.

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 σ' αυτό, υποχρεούνται να επισυνάψουν στο συμβόλαιο πιστοποιητικό του Προϊσταμένου της αρμόδιας ΔΟΥ, στο οποίο να βεβαιώνεται ότι αυτός που μεταβιβάζει το ακίνητο ή δημιουργεί το εμπράγματο δικαίωμα σ' αυτό υπέβαλε δήλωση για την ακίνητη περιουσία του που βρίσκεται στην Ελλάδα κατά 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.

Αν πριν από τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης, που προβλέπεται από το άρθρο 27 του ν. 2459/1997, πρόκειται να μεταβιβασθεί ακίνητο ή να συσταθεί εμπράγματο δικαίωμα σ' αυτό, ο υπόχρεος για να πάρει από τον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. το οικείο πιστοποιητικό, πρέπει να υποβάλει μερική δήλωση, με την οποία να δηλώνει το ακίνητο αυτό και να καταβάλει ολόκληρο το φόρο, που υπολογίζεται με τον ανώτερο συντελεστή που ισχύει. Ο φόρος αυτός συμψηφίζεται στο φόρο που θα προκύψει με την υποβολή της τελικής δήλωσης και το ποσό αυτό που τυχόν καταβλήθηκε τυχόν επιπλέον επιστρέφεται.

Ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα.

Αν η μεταβίβαση που γίνεται από φυσικό πρόσωπο το οποίο δεν έχει υποχρέωση να υποβάλει δήλωση Φ.Μ.Α.Π., αντί του πιστοποιητικού της προηγούμενης παραγράφου, υποβάλλει στον αρμόδιο για τη φορολογία εισοδήματος προϊστάμενο δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας, υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα βεβαιώνεται ότι δεν έχει υποχρέωση να υποβάλει δήλωση Φ.Μ.Α.Π.

Η δήλωση αυτή υποβάλλεται σε δύο αντίτυπα από τα οποία το ένα επιστρέφεται θεωρημένο στο μεταβιβάζοντα για την επισύναψή της στο σχετικό συμβόλαιο. Ο τύπος και το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα.

Κατά τη σύνταξη συμβολαίου στην περίπτωση του τρίτου εδαφίου της περ. στ' του άρθρου 23 του ν. 2459/1997, υπόχρεοι για το πιστοποιητικό της παρ. 1 ή για την υποβολή της υπεύθυνης δήλωσης της παρ. 2, του άρθρου 32 του ίδιου ως άνω νόμου, είναι ο αγοραστής που αναφέρεται στο προσύμφωνο και ο εργολάβος.

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 υποβάλει δήλωση ΦΜΑΠ, αρκεί η προσκόμιση στο συμβολαιογράφο κυρωμένου αντιγράφου του προσυμφώνου.

Αυτός που αποδέχεται αγοραπωλησία ακινήτου, μετά από τελεσίδικη δικαστική απόφαση, με την οποία καταδικάστηκε κάποιος σε δήλωση βουλήσεως, πρέπει, πριν από την αποδοχή, να υποβάλει κυρωμένο αντίγραφο της απόφασης αυτής στον προϊστάμενο της ΔΟΥ που είναι αρμόδιος για τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας του υπόχρεου και αν δεν τον γνωρίζει, στον προϊστάμενο ΔΟΥ της κατοικίας του (που αναγράφεται στην αγωγή του), ο οποίος θα του χορηγήσει βεβαίωση προκειμένου να επισυναφθεί από το συμβολαιογράφο στην πράξη αποδοχής που θα καταρτίσει.

Τα πιο πάνω εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση που καταρτίζεται περίληψη έκθεσης πλειστηριασμού, όπου ο υπερθεματιστής υποβάλλει κυρωμένο αντίγραφο της κατακυρωτικής έκθεσης στον προϊστάμενο ΔΟΥ που είναι αρμόδιος για την φορολογία της ακίνητης περιουσίας του υπόχρεου σε δήλωση.

Αν, στις ανωτέρω περιπτώσεις, ο υπόχρεος σε δήλωση είναι άγνωστης διαμονής, τα αντίγραφα της κατακυρωτικής έκθεσης ή της καταδικαστικής απόφασης, κατά περίπτωση, υποβάλλονται στον προϊστάμενο της ΔΟΥ που είναι αρμόδιος για την παραλαβή της οικείας δήλωσης μεταβίβασης, ο οποίος χορηγεί τη σχετική βεβαίωση. Σε περίπτωση δε που η αρμόδια ΔΟΥ δεν έχει μηχανογραφηθεί αποστέλλει τα πιο πάνω αντίγραφα στην πλησιέστερη στο νομό μηχανογραφημένη ΔΟΥ για έλεγχο.

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

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

4.1 ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

➤ Το νέο φορολογικό μέτρο της ακίνητης περιουσίας

Με νέα αφορολόγητα όρια θα υπολογιστεί το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ) για περίπου 4.000.000 ιδιοκτήτες ακινήτων. Τα νέα αφορολόγητα όρια σε σχέση με αυτά που ίσχυαν για τον υπολογισμό του Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας το έτος 2008 επιφέρουν πρόσθετες επιβαρύνσεις στους άγαμους που έχουν στην κατοχή τους ακίνητα αντικειμενικής αξίας άνω των 100.000 ευρώ και στους έγγαμους που έχουν στην ιδιοκτησία τους ακίνητα συνολικής αντικειμενικής αξίας άνω των 200.000. Πλέον το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων θα υπολογίζεται με συντελεστή 1 επί τοις χιλίοις στο σύνολο της αξίας των ακινήτων και δεν προβλέπεται καμία ευνοϊκή μεταχείριση για την πρώτη κατοικία. Αν η αντικειμενική αξία της πρώτης κατοικίας υπολείπεται του αφορολόγητου τότε δεν θα υπάρχει επιβάρυνση, αν όμως ξεπερνάει τα αφορολόγητα όρια που έχει θέσει το υπουργείο Οικονομικών, τότε ανεξάρτητα από τα τετραγωνικά θα επιβαρύνεται με ΕΤΑΚ. Το αφορολόγητο όριο για το 2008 ήταν 300.000 ευρώ το οποίο επιμεριζόταν στους ιδιοκτήτες που είχαν αναγραφεί στο Ε9 (σύζυγοι, τέκνα), ανάλογα με την αξία της κατοικίας τους. Απαλλασσόταν δηλαδή η μεγαλύτερης αξίας κατοικία κάθε ιδιοκτήτη που αναγράφεται στο ίδιο Ε9, εφόσον η συνολική αξία των μεγαλύτερης αξίας κατοικιών των ιδιοκτητών κάθε δήλωσης δεν υπερβαίνει τις 300.000 ευρώ.

Όπως αναφέρεται στην εγκύκλιο, από το έτος 2009 και τα επόμενα έτη, για την επιβολή του Ενιαίου Τέλους Ακινήτων από τη συνολική αξία των κατοικιών των φυσικών προσώπων αφαιρείται ποσό ως 100.000 ευρώ για τους άγαμους. Το ίδιο ποσό αφαιρείται και για διαζευγμένους ή χήρους, εφόσον κατά τον χρόνο φορολογίας δεν βαρύνονται με προστατευόμενα τέκνα. Για τους έγγαμους αφαιρείται ποσό ως 200.000 ευρώ, επιμεριζόμενο αναλογικά μεταξύ των κατοικιών των ιδιοκτητών που αναγράφονται στην ίδια δήλωση ΕΤΑΚ. Το ίδιο ποσό αφαιρείται και για χήρους ή διαζευγμένους ή άγαμους που βαρύνονται με προστατευόμενα, σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, τέκνα, όπως αυτά αναγράφονται στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του οικείου οικονομικού έτους. Το ποσό των 200.000 ευρώ προσαυξάνεται κατά 30.000 ευρώ όταν στη δήλωση φόρου εισοδήματος του οικείου οικονομικού έτους περιλαμβάνονται τρία προστατευόμενα τέκνα και άνω.

Η απαλλαγή αυτή χορηγείται ανεξάρτητα από το είδος του εμπραγμάτου δικαιώματος (πλήρης ή ψιλή κυριότητα ή επικαρπία), το αν το ακίνητο είναι ημιτελές ή έχει οποιοδήποτε άλλο χαρακτηριστικό (π.χ. διατηρητέο), το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί της κατοικίας. Επισημαίνεται ότι η απαλλαγή χορηγείται μόνο για την κατοικία και όχι για το γήπεδό της. Δεν χορηγείται επίσης σε βοηθητικούς χώρους κατοικίας (π.χ. αποθήκες, θέσεις στάθμευσης κ.λπ.).

➤ Πρόστιμο για νομικά πρόσωπα

Το τέλος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων που υπόκεινται σε φορολογία δεν μπορεί να είναι μικρότερο από 1 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, με εξαίρεση τα ημιτελή κτίσματα και τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια. Γεωργικά θεωρούνται τα κτίρια στα οποία φυλάσσονται ζωοτροφές, σπόροι, γεωργικά εργαλεία και μηχανήματα και κτηνοτροφικά θεωρούνται τα κτίρια που στεγάζουν ζώα, στα οποία εκτελούνται απλές εργασίες εκτροφής και γενικά φροντίδας ζώων.

Δεν εντάσσονται στις ανωτέρω κατηγορίες κτίρια μαζικής διαλογής, συσκευασίας ή μεταποίησης αγροτικών ή κτηνοτροφικών προϊόντων, τα σφαγεία, τα εργαστήρια κατασκευής ή επισκευής αγροτικών μηχανημάτων και οι χώροι στους οποίους ψύχονται τα αποθηκευμένα προϊόντα. Η αξία των ανωτέρω κτισμάτων προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων.

Στα νομικά πρόσωπα τα οποία δεν υπέβαλαν αρχικές δηλώσεις ενιαίου τέλους ακινήτων μετά την παρέλευση τριών μηνών από την καταληκτική προθεσμία υποβολής της δήλωσης επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο που ορίζεται σε 5.000 ευρώ.

➤ Το πρώτο στάδιο της διαβούλευσης για την αναμόρφωση του φορολογικού συστήματος

Ένα δίκαιο και αποτελεσματικό φορολογικό σύστημα, αποτελεί προγραμματική δέσμευση και απόλυτο στόχο της Κυβέρνησης. Το φορολογικό σύστημα είναι η βάση της αναδιανομής σε μία κοινωνία και ένα φορολογικό σύστημα που βασίζεται στη δικαιοσύνη, τη διαφάνεια και την ισότητα

μεταχείριση των πολιτών, αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο μιας δίκαιης κοινωνίας.

Το πρώτο στάδιο της διαβούλευσης για την αναμόρφωση του φορολογικού συστήματος ολοκληρώθηκε. Η συμμετοχή των πολιτών είναι πρωτόγνωρη, καθώς μέσα σε τρεις εβδομάδες καταγράφηκαν περίπου 15.000 σχόλια. Γεγονός που αποδεικνύει το ενδιαφέρον των πολιτών και συμβάλλει αποφασιστικά στη δημιουργία μιας νέας σχέσης εμπιστοσύνης μεταξύ πολιτών και κράτους και επιβεβαιώνει την αντίληψη ότι μόνο μέσα από το γόνιμο διάλογο μπορεί να διαμορφωθεί ένα δίκαιο, αποτελεσματικό και αποδοτικό, σταθερό φορολογικό σύστημα που έχει ανάγκη η οικονομία μας.

Το δεύτερο επίπεδο διαβούλευσης, αυτό με τους εκπροσώπους των κοινωνικών, επαγγελματικών και παραγωγικών φορέων της χώρας μας, έχει ήδη ξεκινήσει και ολοκληρώνεται σύντομα, με στόχο την κατάθεση του νέου φορολογικού νομοσχεδίου στη Βουλή στα τέλη Φεβρουαρίου. Στη διαδικασία αυτή, θα υπάρξει και το τρίτο στάδιο της διαβούλευσης, επί του τελικού κειμένου του σχεδίου νόμου, μέσω του orengon.gr – της διαδικασίας, δηλαδή, που έχει ορίσει η Κυβέρνηση για κάθε σχέδιο νόμου.

Το φορολογικό βάρος θα κατανέμεται ισότιμα μεταξύ των πολιτών και ανάλογα με τη φοροδοτική τους ικανότητα και δεν θα υπάρξει καμία πρόσθετη φορολογική επιβάρυνση για τα χαμηλά και τα μεσαία εισοδήματα. Η δέσμευσή ισχύει στο ακέραιο.

Με το νέο φορολογικό πλαίσιο, ο πολίτης πληρώνει δίκαιους φόρους, το κράτος σέβεται τα χρήματά του, δεν τα σπαταλά, δεν πνίγει τους κόππους του. Βλέπει τα χρήματα που δίνει να πιάνουν τόπο, από ένα κράτος που του δίνει λογαριασμό για κάθε ευρώ που δαπανά.

4.2 ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΤΑΚ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΜΑΠ

Σύμφωνα με τον νέο νόμο 3842/2010 καταργείται το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) και από το έτος 2010 και για κάθε επόμενο, επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Με βάση το μοντέλο της έκτακτης εισφοράς στα ακίνητα (ΕΤΑΚ 2009) θα θεσμοθετηθεί το νέο σύστημα για τη φορολόγηση της μεγάλης περιουσίας και την αντικατάστασή του με τον Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας.

Από το 2010 τα ακίνητα θα φορολογούνται κλιμακωτά ανάλογα με το ύψος της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων που κατέχει κάποιος. Οι μικρές - μεσαίες ιδιοκτησίες θα εξαιρεθούν από τον νέο φόρο, ενώ, αντίθετα, θα αυξηθεί η φορολογία για τους κατέχοντες μεγάλη ακίνητη περιουσία. Όπως αναφέρει παράγοντας του υπουργείου Οικονομικών, μία σκέψη είναι να εξαιρεθούν ακίνητα αντικειμενικής αξίας μέχρι 300.000 - 350.000 ευρώ. Πάνω από το όριο αυτό σχεδιάζεται η φορολόγηση των ακινήτων και ο φόρος θα προκύπτει με βάση μία κλίμακα που θα δημιουργηθεί για το σκοπό αυτό.

Ο ετήσιος φόρος κατοχής μεγάλης ακίνητης περιουσίας επιβάλλεται σε ατομικό επίπεδο και το αφορολόγητο όριο θα διαμορφωθεί στα 400.000 ευρώ αντικειμενική αξία. Συγκεκριμένα:

Αξία ακίνητης περιουσίας	Φορολογικός συντελεστής
Έως 400.000	0%
400.001 - 500.000	0.1%
500.001 - 600.000	0.3%
600.001 - 700.000	0.6%
700.001 - 800.000	0.9%
800.001 και άνω	1%

Για ακίνητες περιουσίες άνω των 5.000.000 ευρώ θα ισχύει για τρία χρόνια ο συντελεστής 2%.

Μέχρι σήμερα τα ακίνητα των φυσικών προσώπων (ΕΤΑΚ) φορολογούνται με συντελεστή 0,1% και οι επιχειρήσεις με συντελεστή 0,6%. Με την έκτακτη εισφορά για το ΕΤΑΚ του 2009, τα φυσικά πρόσωπα με ακίνητη περιουσία άνω των 600.000 ευρώ καλούνται να πληρώσουν φόρο με συντελεστές από 0,2% έως 0,6%. Σε σχέση με το προηγούμενο σύστημα υπολογισμού του ΕΤΑΚ (αφορολόγητο 300.000 ευρώ για την πρώτη κατοικία επιφάνειας έως 200 τ.μ.) δημιουργείται νέο τοπίο για τους ιδιοκτήτες.

Σημαντική διευκρίνιση:

Η εξαίρεση από το ελάχιστο όριο του 1 ευρώ. Το τέλος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων που φορολογούνται, δεν μπορεί να είναι μικρότερο από ένα ευρώ ανά τ.μ. Εξαίρεση στον κανόνα αυτό, ισχύει μόνο για τα ημιτελή κτίσματα και τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια.

(Σημ: Τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια προστέθηκαν στην παραπάνω εξαίρεση, με την τροπολογία στον πρόσφατο νόμο που ψηφίστηκε στην βουλή στις 07-05-2009. Προσοχή εδώ: λόγω κυκλοφορίας της δήλωσης νωρίτερα, τα τ.μ. γράφονται στη στήλη 13 του εντύπου και η αξία στις στήλες 22,23 και 24). Αυτό γίνεται αντιληπτό στο παραπάνω παράδειγμα όπου για το ημιτελές διαμέρισμα και τα κτίρια των γεωργικών αποθηκών το υπολογιζόμενο τέλος με βάση τα τ.μ., είναι 490€. Παραταύτα λαμβάνεται υπόψη το ποσό 300€, που προκύπτει με βάση την αξία των κτισμάτων.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ

1. Ένα άτομο με ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας 400.000 Ευρώ (δηλ. ένα σπίτι και ένα εξοχικό μέτριας αντικειμενικής αξίας) δεν πληρώνει κανένα φόρο, ενώ με το ΕΤΑΚ πλήρωνε 250 Ευρώ.
2. Μία οικογένεια με ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας 800.000 Ευρώ, που ανήκει και στους δύο συζύγους δεν πληρώνει κανένα φόρο (γιατί το αφορολόγητο είναι ατομικό) ενώ με το ΕΤΑΚ πλήρωνε 600 Ευρώ φόρο.
3. Ένα άτομο με ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας 1.000.000 Ευρώ πλέον θα πληρώνει φόρο 3.900 Ευρώ, ενώ με το ΕΤΑΚ πλήρωνε 850 Ευρώ.

4.3 Η ΔΙΑΤΑΞΗ ΤΟΥ ΦΜΑΠ

Από το έτος 2010 και για κάθε επόμενο επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Στην έννοια του όρου «ακίνητη περιουσία» για την εφαρμογή του νόμου αυτού περιλαμβάνονται:

- α) Το δικαίωμα της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης επί ακινήτων.
- β) Το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης θέσεων στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πιλοτής, δώματος ή ακάλυπτου χώρου οικοδομής των πιο πάνω ακινήτων.

Υποκείμενο του φόρου είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, την κατοικία ή την έδρα του, που φορολογείται για την ακίνητη περιουσία του, που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από τις μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού.

Απαλλάσσονται του φόρου:

- α) Τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα.
- β) Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις.
- γ) Τα ακίνητα που ανήκουν σε ξένα κράτη και τα οποία χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων αυτών, καθώς και σε ξένους πρεσβευτές και λοιπούς διπλωματικούς αντιπροσώπους και πράκτορες, με τον όρο της αμοιβαιότητας. Τα ακίνητα που ανήκουν σε πρόξενους και προξενικούς πράκτορες, καθώς και στο κατώτερο προσωπικό

των ξένων πρεσβειών και προξενείων, με τον όρο της αμοιβαιότητας και εφόσον τα πρόσωπα αυτά έχουν την ιθαγένεια του κράτους που αντιπροσωπεύουν και δεν ασκούν εμπόριο ή βιομηχανία ή δεν είναι διευθυντές επιχειρήσεων στην Ελλάδα και με την επιφύλαξη των όρων των διεθνών συμβάσεων.

δ) Τα ακίνητα που έχουν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία του υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού, λόγω αρχαιολογικής έρευνας.

ε) Τα κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.

στ) Τα επιταγμένα από τον Στρατό ακίνητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4442/1929 (ΦΕΚ 339 Α΄).

ζ) Τα ακίνητα του ελληνικού Δημόσιου, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες, που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία.

η) Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των ΟΤΑ καθώς και τα κοινής χρήσεως πράγματα που ανήκουν σε δήμο ή κοινότητα.

θ) Τα ακίνητα που παραχωρούνται κατά χρήση χωρίς αντάλλαγμα στο ελληνικό Δημόσιο ή σε Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, εφόσον προορίζονται για την εξυπηρέτηση αναγκών κάθε αναγνωρισμένης βαθμίδας δημόσιας εκπαίδευσης, δημόσιων ή δημοτικών νοσοκομειακών συγκροτημάτων προς όφελος της δημόσιας υγείας, δημόσιων ή δημοτικών μονάδων κοινωνικής φροντίδας, δημόσιων ή δημοτικών παιδικών σταθμών ή βρεφοκομείων ή ορφανοτροφείων, δημόσιων ή δημοτικών γηροκομείων, ΚΑΠΗ, καθώς και αθλητικών εγκαταστάσεων, οι υπηρεσίες των οποίων διατίθενται δωρεάν.

ι) Οι λωρίδες γης στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές όπου κινούνται μέσα μαζικής μεταφοράς και λειτουργούν χάριν κοινής ωφελείας, καθώς και τα εδαφοτεμάχια έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας.

ια) Τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται από Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, τα κάθε είδους ταμεία ή οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης, τις συνδικαλιστικές οργανώσεις, την Αρχαιολογική Εταιρεία και την Τράπεζα της Ελλάδος.

ιβ) Τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται από τα μουσεία όπως ορίζονται με τις διατάξεις του Ν. 3028/2002, το Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο Δελφών και τις ξένες αρχαιολογικές σχολές.

ιγ) Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, καθώς και αυτά που χρησιμοποιούν για να επιτελούν το λατρευτικό έργο τους οι κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος γνωστές θρησκείες και δόγματα, το Ιερό Κοινό του Παναγίου Τάφου, η Ιερά Μονή του όρους Σινά, το Άγιο Όρος, το Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας. Τα ακίνητα που στεγάζουν σχολεία που ανήκουν σε γνωστές θρησκείες και δόγματα δεν απαλλάσσονται του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας.

4.3.1 ΠΩΣ ΘΑ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΟΥΜΕ ΤΟ ΕΝΤΥΠΟ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΓΙΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΟΥ ΦΜΑΠ

Παράδειγμα

Υποθέτουμε ότι μία Α.Ε. επεξεργασίας ελιάς (ελαιουργεία), με την επωνυμία ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ Α.Ε., έχει στην κυριότητά της: 1) Εργοστάσιο που ιδιοχρησιμοποιεί, επιφάνειας 800τ.μ. με αντικειμενική αξία κτισμάτων στις 1-1-2009 350.000€. 2) Το γήπεδο επί του οποίου είναι το εργοστάσιο είναι εκτός σχεδίου και έχει επιφάνεια 1.400τ.μ. και αξία (ΑΑ-ΓΗΣ) 150.000 €, 3) Ημιτελές διαμέρισμα 90τ.μ. με αξία (ημιτελούς) 40.000€, 4) Γεωργικά κτίσματα-αποθήκες που ιδιοχρησιμοποιεί επιφάνειας 400τ.μ. με αξία (κτισμάτων) 60.000€, επί αγροτεμαχίου αξίας 60.000 €.

Πώς θα υπολογίσει το Ε.Τ.ΑΚ που θα καταβάλει για το 2009;

Υπολογισμοί με βάση την αξία:

1. $350.000 \times 1\% = 350$ € για το εργοστάσιο (κτίρια) που ιδιοχρησιμοποιεί.
2. $150.000 \times 6\% = 900$ € για το οικόπεδο του εργοστασίου.
3. $40.000 \times 6\% = 240$ € για το ημιτελές διαμέρισμα.
- 4α. $60.000 \times 1\% = 60$ € για τα κτίρια των γεωργικών αποθηκών που ιδιοχρησιμοποιεί.
- 4β. $60.000 \times 6\% = 360$ € για το αγροτεμάχιο των αποθηκών.

Υπολογισμοί με βάση τα τ.μ.

- Για τα τ.μ. κτισμάτων, (πλην ημιτελών και γεωργικών κτισμάτων), έχουμε $800\text{τ.μ.} \times 1 \text{ ευρώ} = 800\text{€}$, και επειδή το ποσό αυτό είναι μεγαλύτερο από τα 350 € με βάση την αξία, λαμβάνεται υπόψη το τέλος με 800 € (1)
- Για τα τ.μ. των κτισμάτων του ημιτελούς διαμερίσματος και των γεωργικών αποθηκών έχουμε $(400+90)=490\text{τ.μ.}$ και φόρο $490\text{τ.μ.} \times 1\text{€} = 490\text{€}$. Εδώ όμως

κατ' εξαίρεση(βλ. πιο κάτω), λαμβάνεται υπόψη όσο τέλος προκύπτει με βάση την αξία, δηλαδή τα $(240+60)=300\text{€}(2)$, που είναι μικρότερο από τα 490€ με βάση τα τ.μ.

Η αξία γηπέδων (εργοστασίου και γεωργικών αποθηκών) είναι $150.000+60.000=210.000\text{€}$, με τέλος $210.000 \times 6\%=1.260\text{€}(3)$

Έτσι το συνολικό ποσό για καταβολή θα είναι:

$$(1)+(2)+(3)=800+300+1.260=2.360\text{€}$$

Η συμπλήρωση του έντυπου με βάση το παράδειγμα

- Γ1 ενιαίο τέλος γηπέδων: στον κωδ. 101 γράφουμε την αξία των γηπέδων $(150.000+60.000)=210.000\text{€}$ με 6%. Στον κωδικό 111 το ΕΤΑΚ 1.260 €.
- Γ2 ενιαίο τέλος ημιτελών κτισμάτων και γεωργικών κτιρίων: στον κωδικό 201 την αξία 40.000€ με 6% και στον κωδικό 211 το ΕΤΑΚ 240€. Στον κωδικό 203 την αξία 60.000€ με 1% και στον κωδικό 213 το ΕΤΑΚ 60€.
- Γ3 ενιαίο τέλος κτισμάτων πλην ημιτελών και γεωργικών κτιρίων: στον κωδικό 303 την αξία 350.000€ του κτιρίου του εργοστασίου με 1% και στον κωδικό 313 το ΕΤΑΚ 350 €.
- Γ4 ενιαίο τέλος κτισμάτων βάσει του 1 ευρώ/τ.μ.(πλην ημιτελών & γεωργικών κτισμάτων): στον κωδικό 404 τα. 800 τ.μ και στον κωδικό 414 το ΕΤΑΚ 800€, το οποίο ποσό επειδή είναι μεγαλύτερο από τα 350€ του κωδικού 314, μεταφέρεται στον κωδικό 514(ως μεγαλύτερο). Έτσι το άθροισμα των κωδικών 114+214+514 είναι 2.360€, (κωδ.614) που θα καταβάλλει συνολικά η παραπάνω εταιρεία του παραδείγματος σε τρεις (3) ίσες διμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη με την υποβολή της δήλωσης.

Σημαντική παρατήρηση: Ο υπολογισμός της αξίας και του τέλους σύμφωνα με τα παραπάνω, αποτελεί “πονοκέφαλο” για τα Λογιστήρια των επιχειρήσεων. Και τούτο διότι η εφαρμογή των διατάξεων με διαφορετικό συντελεστή τέλους στα κτίσματα και διαφορετικό στα γήπεδα καθώς και ο κανόνας ότι ο φόρος για τα κτίσματα δεν μπορεί να είναι μικρότερος από ένα ευρώ ανά τ.μ., οδήγησε αναγκαστικά, σε ένα πολύπλοκο έντυπο. Έτσι στις περισσότερες περιπτώσεις απαιτείται διαχωρισμός της αξίας. Π.χ. σε εργοστάσιο που ιδιοχρησιμοποιεί η επιχείρηση, πρέπει να αποσπαστεί η αξία του οικοπέδου από το σύνολο της όλης αξίας του ακινήτου, διότι τα μεν κτίσματα θα φορολογηθούν με 1‰ το δε οικόπεδο με 6‰).

4.4 ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΕΞΩΧΩΡΙΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (OFFSHORE)

Αυξάνεται ο συντελεστής φορολόγησης ακινήτων στην ιδιοκτησία εξωχώριων εταιρειών από 3% σε 15% ετησίως και καταργείται κάθε εξαίρεση από την υποχρέωση καταβολής φόρου. Ταυτόχρονα προσφέρεται προθεσμία για μεταβίβαση του ακινήτου σε φυσικό πρόσωπο με ευνοϊκούς όρους. Τα κτηματολογικά γραφεία ή υποθηκοφυλακεία υποχρεούνται εντός έξι μηνών να ενημερώσουν την ΓΓΠΣ για όλα τα ακίνητα αρμοδιότητάς τους που αποτελούν ιδιοκτησία εξωχώριων εταιρειών. Υποχρεούνται επίσης να κοινοποιούν στη ΓΓΠΣ κάθε νέα τέτοια εγγραφή ή άλλη μεταβολή στα αρχεία τους. Παράλληλα ενεργοποιείται η Υπηρεσία Έρευνας & Ελέγχου Τιμών (ΥΠ.Ε.Ε.Τ.) για την συλλογή πληροφοριών για τις εταιρείες που βρίσκονται εγκατεστημένες σε

προνομιακά φορολογικά καθεστώτα και εφαρμόζεται ενδελεχής έλεγχος εταιριών στις οποίες μέτοχος είναι εξωχώρια εταιρία.

4.5 ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η ακίνητη περιουσία της εκκλησίας φορολογείται όπως και των άλλων ΝΠΔΔ κοινωφελούς σκοπού. Φορολογούνται με συντελεστή 20% τα έσοδα από την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας της εκκλησίας και των ιερών μονών και φορολογούνται με συντελεστή 5% οι δωρεές ακινήτων και με 10% οι δωρεές μετρητών.

4.6 ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΩΡΕΕΣ

Η ισχύουσα φορολογία μεταβίβασης ακινήτων εφαρμόζεται και κατά τη μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων εταιρειών κατοχής και εκμετάλλευσης ακινήτων. Επιβάλλεται φόρος 5% για τις δωρεές ακινήτων και 10% για τις δωρεές μετρητών προς ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και λοιπά πρόσωπα που έως σήμερα ήταν απαλλασσόμενα.

4.7 ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Η αγορά πρώτης κατοικίας απαλλάσσεται από φόρους μεταβίβασης έως το ποσό των 200.000 Ευρώ αντικειμενικής αξίας για τον άγαμο, έως 250.000 Ευρώ για τον έγγαμο και κατά 25.000 Ευρώ για κάθε παιδί. Με τη ρύθμιση αυτή καταργείται η προηγούμενη διάταξη που προέβλεπε φοροαπαλλαγές για πρώτη κατοικία έως 200 τ.μ. ανεξαρτήτως αξίας δίνοντας δυνατότητα πλήρους απαλλαγής ακόμη και για κατοικίες που βρίσκονταν σε περιοχές με πολύ υψηλές αξίας (π.χ. με τιμή ζώνης 5.000 ευρώ δίνονταν αφορολόγητο όριο 1.000.000 Ευρώ).

4.8 ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ

Η κλίμακα του νέου φόρου κατοχής θα εφαρμοστεί στις ισχύουσες αντικειμενικές αξίες, συνεπώς εφόσον αυξηθούν, τότε και η κλίμακα φορολόγησης θα αναπροσαρμοστεί αναλόγως.

Σύμφωνα με όσα έχουν γίνει γνωστά σχετικά με τις προθέσεις της κυβέρνησης, από το 2011 θα αναπροσαρμόζονται, σε ετήσια βάση, οι αντικειμενικές αξίες και αρμόδιες επιτροπές θα εκτιμούν και θα δημοσιεύουν την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών κάθε ζώνης, ώστε να προσεγγίζουν τις εμπορικές αξίες. Η αύξηση των αντικειμενικών αξιών αυτομάτως αυξάνει 12 φόρους και τέλη που επιβαρύνουν την απόκτηση και

την κατοχή ακινήτων. Παράλληλα, το υπουργείο Οικονομικών φέρεται να έχει βάλει στο στόχαστρο το «πόθεν έσχες» για ακίνητα σε 25 ακριβές περιοχές της χώρας.

Το υπουργείο Οικονομικών θα ελέγξει όλους τους φορολογούμενους που απέκτησαν ακίνητα σε αυτές τις περιοχές την τελευταία διετία, προκειμένου να διαπιστώσει αν η απόκτηση τους δικαιολογείται από το εισόδημά τους. Οι έλεγχοι θα γίνουν σε βάθος πενταετίας, προκειμένου να εντοπιστεί αν τα εισοδήματα μετά την αφαίρεση των τεκμηρίων ή τυχόν εκπιπτόμενων δαπανών μπορούν να καλύψουν αυτές τις αγορές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

5.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗ ΝΕΑ ΡΥΘΜΙΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Σε σχέση με το ισχύον σύστημα (ΕΤΑΚ) και το προτεινόμενο νέο σύστημα (νέος ΦΜΑΠ), παρατηρούμε σημαντικές επιβαρύνσεις σε αξία ακίνητης περιουσίας άνω των 600.000 ευρώ, ενώ πρέπει να επισημάνουμε ότι η κλίμακα φορολόγησης για να γίνει πιο δίκαιη θα πρέπει να είναι περισσότερο προοδευτική με την προσθήκη επιπλέον κλιμακίων με συντελεστές 0,2%, 0,4%, 0,5%, 0,7% και 0,8% και παράλληλα ο ανώτατος συντελεστής 1% να εφαρμόζεται σε αξία περιουσίας άνω του 1.500.000 ευρώ.

Ο νομοθέτης φάνηκε εκ του αποτελέσματος ότι στην περίπτωση του ΦΜΑΠ είχε κάνει αυτό που συνηθίζεται να αποκαλείται «δουλειά του ποδαριού». Μικροϊδιοκτήτες ακινήτων, με μικρά και μεσαία εισοδήματα που κανονικά εξαιρούνταν του φόρου, έχοντας στην κατοχή τους μόνο μία μονοκατοικία για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών τους, κλήθηκαν να βάλουν το χέρι στην τσέπη και να πληρώσουν φόρο.

Απαλλάχτηκαν από τον φόρο για την κατοικία, καλούνται όμως να πληρώσουν φόρο της τάξης των 50, 60, 70 ή ακόμη και των 100 ευρώ για τα οικόπεδα στα οποία βρίσκονται οι κατοικίες τους. Πρόκειται για ένα ακόμα σημείο το οποίο θα τύχει διευκρινίσεων και αλλαγών.

Θύματα της προχειρότητας με την οποία αντιμετωπίστηκε η εισαγωγή του ΦΜΑΠ είναι κυρίως ηλικιωμένοι που εισπράττουν την κατώτατη σύνταξη

του ΟΓΑ των 330 ευρώ τον μήνα αλλά και πολλοί άλλοι χαμηλοσυνταξιούχοι - δικαιούχοι του ΕΚΑΣ, οι οποίοι το μόνο περιουσιακό στοιχείο που έχουν στην κατοχή τους είναι ένα μικρό σπίτι - μονοκατοικία, είτε σε επαρχιακή πόλη, είτε σε κωμόπολη, είτε στο χωριό τους.

Οι εν λόγω φορολογούμενοι **δεν υπόκεινται καν σε φόρο εισοδήματος**, επειδή οι συντάξεις τους είναι πολύ χαμηλές και απαλλάσσονται. Λόγω όμως του ΦΜΑΠ, καλούνται για πρώτη φορά έπειτα από πάρα πολλά χρόνια να **πληρώσουν στην εφορία ένα ποσό το οποίο ισοδυναμεί με το 1/6 ή ακόμη και με το 1/3 του μηνιαίου εισοδήματός τους!**

Πέραν των χαμηλοσυνταξιούχων, στους θιγόμενους από τη «λογική» αυτή του υπουργείου Οικονομικών περιλαμβάνονται και πολλοί άλλοι φορολογούμενοι εργαζόμενοι - οικογενειάρχες, οι οποίοι επίσης κατέχουν μονοκατοικίες είτε σε μεγάλες πόλεις είτε σε κωμοπόλεις και χωριά. Την ίδια στιγμή, οι ελάχιστοι μεγαλοϊδιοκτήτες οι οποίοι κατέχουν εκατοντάδες στρέμματα γης εκτός σχεδίου πόλης υποχρεώνονται να πληρώσουν σημαντικού ύψους φόρους!

Το πρόβλημα αυτό έχει δημιουργηθεί για τον εξής λόγο: όσοι έχουν δηλώσει στο Ε9 ότι κατέχουν κατά πλήρη κυριότητα, ψιλή κυριότητα ή επικαρπία μία μονοκατοικία και τίποτα άλλο, χρεώνονται από το υπουργείο Οικονομικών με ΕΤΑΚ. Κάθε μονοκατοικία δηλώνεται στο Ε9 μαζί με το οικόπεδο στο οποίο έχει ανεγερθεί.

Με την αποδέσμευση του αφορολόγητου ορίου από την κύρια κατοικία του φορολογουμένου και τον υπολογισμό του με βάση το σύνολο των κατοικιών που του ανήκουν είναι ωφελημένοι όσοι έχουν στην κατοχή τους μόνο διαμερίσματα (π.χ σπίτι και εξοχικό ή και περισσότερα) χαμηλής αντικειμενικής αξίας.

Παράγοντες της αγοράς ακινήτων σημειώνουν ότι οι ρυθμίσεις αυτές στη φορολογία των ακινήτων βάζουν ουσιαστικά την ταφόπλακα σε μια αγορά η οποία έχει βιώσει μεγάλη πτώση, επαναλαμβάνοντας ότι η ακίνητη ιδιοκτησία δεν ανήκει σε καμιά οικονομική ολιγαρχία, αλλά είναι κατά κανόνα καρπός της εργασίας και της αποταμίευσης μεγάλης μερίδας του ελληνικού λαού, κατά συνέπεια νομοθετικές ρυθμίσεις κάθε είδους, οι οποίες θίγουν ή αποδυναμώνουν τον πυρήνα του ιδιοκτησιακού δικαιώματος, αντίκεινται ευθέως στο Σύνταγμα.

Ουσιαστικά συμπεράσματα για τα δεδομένα στη φορολογία ακινήτων θα προκύψουν από τις προσεχείς πρωτοβουλίες του οικονομικού επιτελείου, στις οποίες περιλαμβάνονται μεταβολές στους συντελεστές του φόρου μεταβίβασης, αλλά και της φοροαπαλλαγής πρώτης κατοικίας, όπως επίσης και το ενδεχόμενο επιβολής τεκμηρίων αγοράς κατοικίας. Τότε θα μπορούν να εξαχθούν ασφαλέστερες εκτιμήσεις για την πορεία της ζήτησης και των τιμών, δεδομένου ότι σήμερα άπαντες -αγοραστές, κατασκευαστές, ιδιοκτήτες- τηρούν στάση αναμονής. Εν τω μεταξύ, η αγορά παραμένει σε ύφεση, οι αγοραπωλησίες έχουν μειωθεί κατακόρυφα και οι επενδύσεις νέων αναπτύξεων απουσιάζουν. Ταυτόχρονα όμως μεσίτες εκτιμούν ότι αν διατηρηθούν επί μακρόν οι σημερινές συνθήκες, σύντομα θα ξεκινήσει «μπαράζ» εκπτώσεων στην αγορά.

5.2 ΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΕ ΓΝΩΜΟΝΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΦΟΡΟΔΙΑΦΥΓΗΣ

Η Κυβέρνηση έχει πάρει σημαντικά μέτρα τα τελευταία χρόνια για την αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και με το Ν. 3610/2007 ενίσχυσε σημαντικά το οπλοστάσιο του Δημοσίου. Βασικός στόχος της πολιτικής για την αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής είναι η αλλαγή της νοοτροπίας των πολιτών και των φορολογικών οργάνων απέναντι στη φοροδιαφυγή. Η επικοινωνιακή εκστρατεία αναμένεται να συμβάλλει σημαντικά στην επίτευξη του στόχου αυτού, με την ενημέρωση των πολιτών. Με αυτή, θα επεξηγείται ότι η φοροδιαφυγή αποτελεί αρνητικό φαινόμενο για την οικονομία και την κοινωνία, καθώς τα έσοδα που χάνονται τα στερείται το κοινωνικό σύνολο. Στο πλαίσιο της εκστρατείας θα γίνει συνδυασμένη χρήση των Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης για να εξασφαλισθεί η μέγιστη δυνατή ενημέρωση των πολιτών.

Τα νομοθετικά μέτρα για την αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής βασίζονται κυρίως στους στοχευμένους ελέγχους βάσει κριτηρίων αυξημένου κινδύνου απόκρυψης εισοδημάτων ή μη απόδοσης του ΦΠΑ, στη διασταύρωση στοιχείων με την αξιοποίηση πληροφοριακών συστημάτων, στην αναδιοργάνωση και εντατικοποίηση των ελέγχων της ΥΠΕΕ, στους ελέγχους πόθεν έσχες για τους εφοριακούς, σε συστήματα περιορισμού του λαθρεμπορίου κ.α. Στη συνέχεια τίθενται προς διαβούλευση μέτρα που απαιτούν νομοθετική ρύθμιση.

Όλοι αναγνωρίζουμε ότι στο υπάρχον φορολογικό πλαίσιο ενθαρρύνεται η άδικη και διακριτή μεταχείριση πολλών κατηγοριών εισοδημάτων, δημιουργώντας φορολογούμενους πολλών ταχυτήτων ακόμη και μέσα στις ίδιες κατηγορίες εισοδημάτων. Η φοροδιαφυγή, η χειρότερη ίσως μορφή αδικίας μέσα στο φορολογικό μας πλαίσιο, εντείνεται, εμποδίζοντας τη λειτουργία του κράτους και πολλαπλασιάζοντας τη διαφθορά, ενώ δημιουργεί συνθήκες κοινωνικής αδικίας μεταξύ των πολιτών και αθέμιτου ανταγωνισμού μεταξύ των επιχειρήσεων. Η φοροδιαφυγή έχει πολλές όψεις και κάποιες από αυτές ενθαρρύνονται και από το ίδιο το σύστημα φορολόγησης που επιτρέπει την απόκρυψη και την αποφυγή δήλωσης φορολογητέας ύλης.

Είναι χαρακτηριστικό ότι τα φορολογικά έσοδα στη χώρας μας είναι από τα χαμηλότερα στην ΕΕ, ενώ τα τελευταία χρόνια έχουν μειωθεί ως ποσοστό του ΑΕΠ κατά 3 ποσοστιαίες μονάδες. Το 94% των φορολογούμενων δηλώνουν εισοδήματα κάτω των 30.000 ευρώ το χρόνο, ενώ μόλις 3.000 Έλληνες δηλώνουν εισοδήματα άνω των 200.000 ευρώ. Πρόσφατες μελέτες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής δείχνουν ότι το 30% των εσόδων από ΦΠΑ, περίπου 6,6 δις ευρώ ανά έτος παραμένουν ανείσπρακτα, κυρίως λόγω της φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής. Τα στοιχεία αυτά είναι ενδεικτικά της ανάγκης για την ενίσχυση των φορολογικών εσόδων, με την πάταξη της φοροδιαφυγής και τη διεύρυνση της φορολογικής βάσης με δίκαιο τρόπο, με τη δημιουργία νέων αποτελεσματικών κινήτρων, που ενισχύουν τη συμμόρφωση και τη διαφάνεια στο φορολογικό σύστημα, με καθοριστικές παρεμβάσεις στη φορολόγηση των φυσικών προσώπων, των επιχειρήσεων και των κερδών, στη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, αλλά και στην ίδια τη φορολογική διοίκηση, στους ελεγκτικούς και εισπρακτικούς μηχανισμούς.

Το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης τονίζει ότι οι ρυθμίσεις αυτές γίνονται με γνώμονα το δημοσιονομικό συμφέρον της χώρας και την υλοποίηση του προγράμματος σταθερότητας και ανάπτυξης, βαρύνουν τους έχοντες και κατέχοντες, με βάση γενικά και αντικειμενικά κριτήρια τηρώντας βασικές αρχές φορολογικής δικαιοσύνης, όπως είναι η αρχή της ίσης μεταχείρισης αναλόγως της φοροδοτικής ικανότητας. Είναι όμως έτσι σε ό, τι αφορά τα ακίνητα; Ανεπιφύλακτα ναι, για τη φορολόγηση των ακινήτων των offshore, ανεπιφύλακτα ναι, για την ίση φορολογική μεταχείριση των ακινήτων της Εκκλησίας. Για τις άλλες όμως ρυθμίσεις απαιτείται να υπάρξουν ουσιαστικές βελτιώσεις.

Τα χρόνια που έρχονται είναι κρίσιμα για την πορεία της οικονομίας μας. Είναι μια περίοδος κατά την οποία η κυβέρνηση πρέπει να πραγματοποιήσει μια τεράστια προσπάθεια για το νοικοκύρεμα των δημοσίων οικονομικών και η χώρα να αποδείξει ότι μπορεί να σταθεί στο ύψος των περιστάσεων, να προστατεύσει την αυτονομία των οικονομικών της αποφάσεων, να προοδεύσει μέσα από κανόνες διαφάνειας και δίκαιης αναδιανομής του βάρους και των ωφελειών των οικονομικών αποφάσεων.

Τα φορολογικά έσοδα είναι η κύρια πηγή εσόδων του δημοσίου για τη χρηματοδότηση του κοινωνικού κράτους, των δημοσίων αγαθών, της ανάπτυξης και της εύρυθμης λειτουργίας του κράτους. Συνεπώς αποτελούν καθοριστικό συστατικό στο πλαίσιο της προσπάθειας για το νοικοκύρεμα των δημοσίων οικονομικών, αλλά και για τη διαμόρφωση μιας νέας πορείας ανάπτυξης για την χώρα.

Αυτός ο στόχος είναι το όραμά όπου οδηγεί στη διαμόρφωση ενός δίκαιου, αποτελεσματικού και ταυτόχρονα αποδοτικού και σταθερού φορολογικού συστήματος που έχει ανάγκη η οικονομία μας. Ένα τέτοιο δίκαιο και αποτελεσματικό φορολογικό σύστημα αποτελεί προγραμματική δέσμευση και απόλυτο στόχο της κυβέρνησης.

ΠΗΓΕΣ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ

- ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ (INTERNET)
- ΚΩΔΙΚΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ, ΔΩΡΕΩΝ-ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ (ΧΡΗΣΤΟΥ Ν. ΤΟΤΣΗ- ΕΚΔΟΣΗ 12η)
- ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (ΑΓΑΠΗΤΟΣ ΚΡΑΤΣΗΣ)