

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

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**« Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ »**



**ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ: ΒΡΥΩΝΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ, ΑΜ: 2007018**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΛΥΓΓΙΤΣΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ**

**ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2012**

**ΚΑΛΑΜΑΤΑ**

**ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το ζήτημα της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας και το κατά πόσο δίκαιο θεωρείται αυτό έχει απασχολήσει εδώ και δεκαετίες τους οικονομολόγους και τους νομικούς. Στη εργασία αυτή εξετάζονται ζητήματα τα οποία άπτονται στις φορολογίας της ακίνητης περιουσίας όπως: γιατί επιβάλλεται ο φόρος αυτός; Ο φόρος αυτός είναι κοινωνικά δίκαιος; Ποιος ο συντελεστής του φόρου; Πρέπει να επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία; κτλ.

Στόχος επομένως της εργασίας είναι πέρα από μια απλή καταγραφή των φόρων της ακίνητης περιουσίας στο ελληνικό φορολογικό σύστημα, να εξηγηθεί ο ρόλος και η χρησιμότητα αυτών για το ελληνικό δημόσιο.

**Λέξεις Κλειδιά:** φορολογία ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ), φορολογία μεγάλης ακίνητης περιουσίας (ΦΜΑΠ), νόμος 3842/2010

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ .....	2
ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	3
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ.....	4
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 <sup>ο</sup> : ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....	9
1.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΓΝΩΡΙΣΜΑΤΑ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ.....	9
1.2 ΛΟΓΟΙ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΟΠΟΙΟΥΣ ΕΠΙΒΑΛΛΕΤΑΙ Ο ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....	10
1.2.1 ΛΟΓΟΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ.....	10
1.2.2 ΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ .....	12
1.2.3 Ο ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΩΣ ΕΣΟΔΟ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ. 12	
1.2.4 Ο ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΩΣ ΜΕΣΩ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ .....	13
1.2.5 ΔΗΜΟΣΙΟΝΟΜΙΚΟΙ ΛΟΓΟΙ.....	14
1.3 Ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....	15
1.4 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΚΑΙ ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟ ΦΟΡΟ .....	16
1.5 ΣΥΝΔΕΣΗ ΦΟΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΕΣ .....	17
1.6 Η ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....	19
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 <sup>ο</sup> : Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....	21
2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	21
2.2 ΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΟΥ ΕΠΙΒΑΛΟΝΤΑΙ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	22
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 <sup>ο</sup> : Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΝΟΜΟ 3842/2010 ....	28
3.1 Άρθρο 27 « Αντικείμενο του φόρου».....	28
3.2 Άρθρο 28 «Υποκείμενο του φόρου» .....	28
3.3 Άρθρο 29 «Απαλλαγές από το φόρο» .....	30
3.4 Άρθρο 30 «Γενικός προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων» .....	32
3.5 Άρθρο 31 « Προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων νομικών προσώπων» .....	33
3.6 Άρθρο 32 «Προσδιορισμός της αξίας ακινήτων των φυσικών προσώπων» .....	34
3.7 Άρθρο 33 «Δήλωση νομικών προσώπων – προθεσμία υποβολής» .....	34
3.8 Άρθρο 34 «Δήλωση φυσικών προσώπων» .....	35
3.9 Άρθρο 35 «Υπολογισμός του φόρου νομικών προσώπων».....	36
3.10 Άρθρο 36 «Υπολογισμός του φόρου φυσικών προσώπων» .....	37

3.11	Άρθρο 37 «Καταβολή του φόρου νομικών προσώπων» .....	38
3.12	Άρθρο 38 «Καταβολή του φόρου φυσικών προσώπων».....	38
3.13	Άρθρο 39 «Πρόσθετοι φόροι νομικών προσώπων» .....	38
3.14	Άρθρο 40 «Πρόσθετοι φόροι φυσικών προσώπων» .....	41
3.15	Άρθρο 41 «Αρμόδιος προϊστάμενος δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας νομικών προσώπων» .....	41
3.16	Άρθρο 42 «Αρμόδιος προϊστάμενος δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας φυσικών προσώπων» .....	41
3.17	Άρθρο 43 «Μεταγραφή δηλώσεων».....	41
3.18	Άρθρο 44 «Βεβαίωση του φόρου».....	42
3.19	Άρθρο 45 «Διαδικασία βεβαίωσης φόρου».....	43
3.20	Άρθρο 46 «Φορολογικό απόρρητο» .....	44
3.21	Άρθρο 47 «Ευθύνες και δικαιώματα των τελευταίων κυρίων και των αληθινών κυρίων ακινήτων» .....	45
3.22	Άρθρο 48 «Οι υποχρεώσεις συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων και προϊσταμένων κτηματολογικών γραφείων».....	45
3.23	Άρθρο 49 «Προβλεπόμενες κυρώσεις».....	46
3.24	Άρθρο 50 «Μη επιβολή φόρου και δικαιωμάτων για λογαριασμό τρίτων» .....	47
3.25	Άρθρο 51 «Δήλωση στοιχείων της ακίνητης περιουσίας».....	47
3.26	Άρθρο 52 «Περιουσιολόγιο ακινήτων».....	48
3.27	Άρθρο 53 «Ολοκλήρωση εκκαθάρισης Ενιαίου Τέλους Ακινήτων (ΕΤΑΚ) έτους 2008» 49	
3.28	Άρθρο 54 « Πρόστιμο ΕΤΑΚ νομικών προσώπων».....	49
3.29	Άρθρο 55 «Μεταβατική διάταξη» .....	50
3.30	Άρθρο 56 «Κατάργηση του ΕΤΑΚ».....	51
3.31	Άρθρο 57 «Ειδικός φόρος στα ακίνητα» .....	51
3.32	Άρθρο 58 «Μεταβατική διάταξη – ειδικός φόρος επί των ακινήτων» .....	53
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 <sup>ο</sup> : Ο ΦΟΡΟΣ ΤΗΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....		54
4.1	Έννοια και χαρακτηριστικά του φόρου .....	54
4.2	Ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με το νόμο 2459/1997 .....	55
4.2.1	Άρθρο 21 «Αντικείμενο του φόρου» .....	55
4.2.2	Άρθρο 22 «Υποκείμενο του φόρου» .....	56
4.2.3	Άρθρο 23 «Απαλλαγές από το φόρο» .....	57
4.2.4	Άρθρο 25 « Υπολογισμός του ΦΜΑΠ » .....	59
4.2.5	Άρθρο 26 «Ποιοι είναι υποχρεωμένοι να καταθέσουν δήλωση ΦΜΑΠ» .....	61

4.2.6	Άρθρο 27 «Προθεσμία υποβολής δήλωσης ΦΜΑΠ».....	62
4.2.7	Άρθρο 29 « Καταβολή του φόρου» .....	63
4.2.8	Άρθρο 30 «Πρόσθετοι φόροι».....	64
4.2.9	Άρθρο 32 «Οι υποχρεώσεις των συμβολαιογράφων».....	65
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 <sup>ο</sup> : ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ – ΔΩΡΕΩΝ & ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ.....		67
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....		71
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....		73
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....		74

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα εργασία αναφέρεται στη φορολογία της ακίνητης περιουσίας όπως αυτή προβλέπεται από την ελληνική νομοθεσία. Έτσι, στόχος ήταν να παρουσιαστούν απλά και κατανοητά διατηρώντας όμως την ακαδημαϊκή ακεραιότητα όλες αυτές οι νομικές διατάξεις.

Στο πλαίσιο αυτό, η παρούσα πτυχιακή εργασία διαρθρώνεται σε πέντε (5) κεφάλαια καθένα από τα οποία μας βοηθά θα κατανοήσουμε από μία διαφορετική οπτική το ζήτημα της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας.

Στο πρώτο κεφάλαιο παρατίθενται εισαγωγικά στοιχεία σχετικά με το θέμα της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας. Επιμέρους ζητήματα του πρώτου αυτού κεφαλαίου αποτελούν τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα του φόρου, οι λόγοι για τους οποίους επιβάλλεται αυτός, πως αποτιμάται η αξία της ακίνητης περιουσίας κ.α.

Το δεύτερο κεφάλαιο, αναφέρεται στη φορολογία της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Αρχικά γίνεται μια σύντομη ιστορική αναδρομή και στη συνέχεια παρουσιάζονται συνοπτικά οι φόροι που επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία στη χώρα μας.

Το τρίτο κεφάλαιο, μας εξηγεί τις αλλαγές που έχουν γίνει στο ελληνικό φορολογικό σύστημα για τον φόρο ακίνητης περιουσίας, με βάση το νόμο 3842/2010. Οι αλλαγές αυτές θεωρούνται δομικές για το φορολογικό μας σύστημα και τον υπολογισμό του φόρου. Έτσι, στο κεφάλαιο αυτό εξηγούνται αναλυτικά άρθρο προς άρθρο (άρθρα 27-58) όλες οι αλλαγές που έχει επιφέρει ο συγκεκριμένος νόμος στον υπολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας.

Στο τέταρτο κεφάλαιο, παρουσιάζεται ο φόρος της μεγάλης ακίνητης περιουσίας. Εδώ αναπτύσσονται τα βασικά χαρακτηριστικά του φόρου αυτού και δίνεται η διάκριση του από τον ΦΑΠ. Εν συνεχεία, δίνονται επιπλέον στοιχεία για τον φόρο

αυτό (ΦΜΑΠ) όπως αυτά έχουν προκύψει από τη τελευταία αναθεώρηση αυτού (νόμος 2459/1997).

Το πέμπτο κεφάλαιο μας εισάγει στο κομμάτι της φορολογίας των κληρονομιών και των δωρεών – γονικές παροχές. Οι κληρονομιές και οι γονικές δωρεές αποτελούν και αυτές υποκείμενο και των δύο φόρων οι οποίοι αναλύθηκαν επαρκώς στη παραπάνω εργασία (ΦΑΠ & ΦΜΑΠ) και στο κεφάλαιο αυτό δίνονται ορισμένα επιπλέον γνωρίσματα αυτής της κατηγορίας συναλλαγών η οποία και υπόκειται σε φόρο ακίνητης περιουσίας.

Τέλος, δίνονται τα βασικά συμπεράσματα τα οποία προέκυψαν από την παραπάνω εργασία, ενώ γίνεται μια προσπάθεια να παρουσιαστούν και προτάσεις του συγγραφέα οι οποίες κατά την εκτίμηση του γράφοντα θα μπορέσουν να δώσουν στο φόρο ακίνητης περιουσίας πιο συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, να τον καταστήσουν περισσότερο αποτελεσματικό και γιατί όχι και εργαλείο ανάπτυξης για τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) της χώρας μας.



# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup>: ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

## 1.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΓΝΩΡΙΣΜΑΤΑ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Ο φόρος της ακίνητης περιουσίας είναι ένας φόρος που επιβάλλεται κάθε χρόνο στην ακίνητη περιουσία των φορολογουμένων με βάση την ονομαστική αξία και τον όγκο αυτής. Η έννοια της ακίνητης περιουσίας συνήθως καθορίζεται από το νόμο. Στη Ελλάδα, για παράδειγμα, τα άρθρα 948 και 949 του Αστικού Κώδικα ορίζουν ότι «ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά αυτού μέρη».

Τα ακίνητα ανήκουν στα διαρκή αγαθά και χρησιμοποιούνται για να καλύψουν μια σειρά από ανάγκες. Οι ανάγκες αυτές μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως εξής<sup>1</sup>:

1. **Ιδιόχρησης**, κάλυψη δηλαδή της ανάγκης στέγασης, νοικοκυριών ή της επιχειρηματικής δράσης των επιχειρήσεων στις λειτουργίες της παραγωγής, αποθήκευσης, διάθεσης και διοίκησης
2. **Επένδυσης**, μέσω της κάλυψης της ανάγκης για εκμετάλλευση των ακινήτων από νοικοκυριά και επιχειρήσεις με σκοπό την απόκτηση εισοδήματος μέσω της ενοικίασης σε τρίτους ή κέρδους από την μεταπώληση αυτών
3. **Κατασκευής ακινήτων**, καλύπτοντας έτσι την ανάγκη για παραγωγή ακινήτων με σκοπό την απόκτηση κέρδους από την πώληση αυτών σε νοικοκυριά ή επιχειρήσεις

Επομένως, από τον ορισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας προκύπτει πως τα βασικά γνωρίσματα αυτού είναι:

- A. Είναι ένας φόρος ο οποίος καλύπτει το σύνολο της ακίνητης περιουσίας ανεξάρτητα από την πηγή προέλευσης της, αν δηλαδή προέρχεται από προσωπική δραστηριότητα του φορολογουμένου είτε από κληρονομιά ή δωρεά

---

<sup>1</sup> Γεωργακόπουλος Θ., Εισαγωγή στη δημόσια οικονομική, γ' έκδοση, εκδόσεις Μπένου, Αθήνα 2005

- B. Είναι ένας ειδικός φόρος κατοχής περιουσίας ο οποίος καλύπτει μόνο τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία των φορολογουμένων, όπως αυτά ορίζονται από το νόμο
- C. Είναι ένας περιοδικός φόρος ο οποίος επιβάλλεται κάθε χρόνο σε αντίθεση με άλλους έκτακτους φόρους περιουσίας
- D. Είναι ένας φόρος ο οποίος επιβάλλεται πάνω στην ονομαστική αξία της ακίνητης περιουσίας όταν επιβάλλεται με βάση την αξία ή τον συνολικό όγκο αυτής, χωρίς όμως να αφαιρούνται οι υποχρεώσεις του φορολογούμενου
- E. Τέλος, είναι ένας φόρος τον οποίο οι φορολογούμενοι είναι υποχρεωμένοι να εξοφλούν κάθε χρόνο και σε συγκεκριμένες ημερομηνίες όπως αυτές ορίζονται από το υπουργείο οικονομικών

## **1.2 ΛΟΓΟΙ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΟΠΟΙΟΥΣ ΕΠΙΒΑΛΛΕΤΑΙ Ο ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

Η ξεχωριστή φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας ανεξάρτητα από τη φορολόγηση του εισοδήματος επιβάλλεται για διαφόρους λόγους. Οι κυριότερες αίτιες της χωριστής αυτής φορολόγησης είναι: λόγοι κοινωνικής δικαιοσύνης, οι οικονομικές επιδράσεις, φόρος ως έσοδο για την τοπική αυτοδιοίκηση, ως μέσο αστικής ανάπτυξης και τέλος δημοσιονομικοί λόγοι.

### **1.2.1 ΛΟΓΟΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ**

Ο νομοθέτης ορίζει πως η φορολογική επιβάρυνση των πολιτών πρέπει να είναι ανάλογη της φοροδοτικής τους ικανότητας. Επομένως, η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με την άποψη αυτή επιβάλλεται για λόγους κοινωνικής δικαιοσύνης καθώς με τον τρόπο αυτό προάγεται η ίση μεταχείριση των πολιτών που έχουν την ίδια φοροδοτική ικανότητα.

Είναι γεγονός πως η ακίνητη περιουσία κάποιες φορές παρέχει εισόδημα στον ιδιοκτήτη της και άλλες όχι. Ανεξάρτητα όμως από αυτό, φορολογείται. Αυτό μπορεί

εκ πρώτης όψης να μοιάζει άδικο για το φορολογούμενο όμως δεν είναι. Η ακίνητη περιουσία ακόμη και εάν δεν αποφέρει άμεσο οικονομικό όφελος στον ιδιοκτήτη είναι μια δυνητική πηγή εσόδων για αυτόν και έτσι φορολογείται.

Οι φόροι ακίνητης περιουσίας έχουν όμως και κάποια μειονεκτήματα. Το κυριότερο είναι πως δεν λαμβάνουν υπόψη τη φοροδοτική ικανότητα του ιδιοκτήτη. Πράγματι, μπορεί δύο φορολογούμενοι να έχουν δύο παρόμοια ακίνητα τα οποία δυνητικά να τους αποδίδουν το ίδιο οικονομικό όφελος από την εκμετάλλευσή τους, επομένως οι ιδιοκτήτες θα φορολογηθούν το ίδιο για αυτά. Αυτό είναι όμως δίκαιο; Οι φόροι ακίνητης περιουσίας δεν λαμβάνουν υπόψη τους τα εισοδήματα (λ.χ από την εργασία) αυτών των δύο ιδιοκτητών τα οποία συχνά μπορεί να παρουσιάζουν μεγάλες διαφορές. Έτσι, οι φόροι ακίνητης περιουσίας επιβαρύνουν περισσότερο άτομα με χαμηλά εισοδήματα τα οποία βρέθηκαν να κατέχουν μεγάλα ακίνητα συνήθως λόγω κληρονομιάς. Επίσης, ένα άλλο σημαντικό μειονέκτημα είναι πως η ακίνητη περιουσία δεν είναι πάντα άμεσα ρευστοποιήσιμη και σε αρκετές περιπτώσεις (ειδικά στις μέρες μας) η κατοχή ακινήτων αντανάκλα την προηγούμενη οικονομική κατάσταση των ιδιοκτητών και όχι την τωρινή.

Ζήτημα δικαιοσύνης του φόρου υπάρχει και όταν ακίνητα του ίδιου μεγέθους και ποιότητας έχουν διαφορετική αξία εξαιτίας λ.χ της τοποθεσίας στην οποία είναι χτισμένα (κεντρικά σημεία μεγάλων πόλεων, νησιά κτλ). Έτσι, οι φορολογούμενοι που κατοικούν σε αυτές τις περιοχές αναγκάζονται να πληρώνουν περισσότερο φόρο από ότι θα πλήρωναν εάν έμεναν αλλού για το ίδιο ακίνητο. Συνεπώς, εάν ληφθεί υπόψη ότι οι φόροι στην ακίνητη περιουσία επιβάλλονται συνήθως με αναλογικούς συντελεστές και πως οι χαμηλότερες εισοδηματικά κατηγορίες έχουν μεγαλύτερο μέρος της περιουσίας τους σε ακίνητα σε σχέση με τις υψηλές εισοδηματικές τάξεις, η φορολογία της ακίνητης περιουσίας εισάγει έτσι ένα στοιχείο αντίστροφης προοδευτικότητας.

### 1.2.2 ΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

Είναι γεγονός πως η φορολογία της ακίνητης περιουσίας συντελεί στην ορθολογικότερη χρησιμοποίηση των πόρων της οικονομίας καθώς ευνοούνται οι επενδύσεις σε περισσότερο παραγωγικούς τομείς και πλήττονται οι επενδύσεις σε ακίνητα χαμηλής παραγωγικής δυναμικότητας. Επίσης, είναι δυνατόν με τη χρήση των κατάλληλων φορολογικών εργαλείων να ενισχυθεί η διατήρηση και συντήρηση των ήδη υπάρχοντων κτηρίων σε βάρος των επενδύσεων για νέα ακίνητα. Έτσι, με την παρέμβαση αυτή συγκρατείται η προσφορά και αποφεύγεται η ύφεση στο κλάδο της οικοδομής.

### 1.2.3 Ο ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΩΣ ΕΣΟΔΟ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας θεωρείται ως ο πλέον κατάλληλος φόρος για την αυτοδιοίκηση<sup>2</sup>. Από τη φύση του ικανοποιεί το κριτήριο της τοπικότητας και εμφανίζει ελάχιστα προβλήματα σχετικά με τη δικαιοσύνη της τοπικής φορολογίας. Με άλλα λόγια, επειδή εκ φύσεως η ακίνητη περιουσία δεν μπορεί να φύγει εκτός των ορίων του δήμου οι ΟΤΑ μπορούν να ασκήσουν με ασφάλεια την φορολογική του εξουσία. Επιπλέον, η κατοχή ακίνητης περιουσίας είναι δύσκολο να αποκρυφτεί κάτι που δεν ισχύει με τα υπόλοιπα (ασώματα) περιουσιακά στοιχεία. Ένα ακόμη χαρακτηριστικό του φόρου που τον κάνει κατάλληλο για την τοπική αυτοδιοίκηση είναι ότι τα έσοδα που αποδίδει είναι εύκολο να προβλεφτούν και να υπολογιστούν γιατί η αξία της φορολογητέας περιουσίας είναι γνωστή. Έτσι, με την εφαρμογή ενός κατάλληλου μηχανισμού για τη πάταξη της φοροδιαφυγής ο φόρος της ακίνητης περιουσίας αποτελεί ένα σημαντικό έσοδο για τους ΟΤΑ.

Το σημαντικότερο όμως πλεονέκτημα του φόρου ακίνητης περιουσίας είναι ότι θεωρείται το καταλληλότερο μέσο για να χρεωθούν οι δημότες τις υπηρεσίες που τους παρέχονται. Δηλαδή, ο φόρος ακίνητης περιουσίας μπορεί να θεωρηθεί ότι

---

<sup>2</sup> Αληφαντής Γ.Σ., «Χρηματοοικονομική λογιστική», τόμος Β', εκδόσεις Πάμισος Αθήνα 2004

αποτελεί την τιμή που πληρώνουν οι δημότες για τις υπηρεσίες που τους παρέχει η Αυτοδιοίκηση. Για το λόγο αυτό, ο φόρος στην ακίνητη περιουσία θεωρείται ότι λειτουργεί ως ένα επιπλέον τέλος το οποίο ικανοποιεί τις αρχές της δικαιοσύνης και δεν έχει πολλά από τα μειονεκτήματα των άλλων τελών. Επειδή πολλές από τις υπηρεσίες που παρέχει η Αυτοδιοίκηση έχουν άμεση σχέση με την ακίνητη περιουσία (δρόμοι, πάρκα, πεζοδρόμια κλπ.) το ύψος του φόρου αντανακλά το επίπεδο των υπηρεσιών αυτών. Παράλληλα, η αύξηση της αξίας των ακινήτων οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στα έργα και στις υπηρεσίες που παρέχει η Αυτοδιοίκηση. Έτσι η υποδομή που παρέχεται δημιουργεί το δικό της ταμείο αυτοχρηματοδότησης και η κοινότητα επανακτά το μέρος της αύξησης στην αξία των ακινήτων που έχει προκαλέσει η ίδια. Η λειτουργία αυτή του φόρου διευκολύνει τους φορολογούμενους να διαπιστώσουν την άμεση σχέση που υπάρχει μεταξύ της πληρωμής του φόρου και της δαπάνης για τις υπηρεσίες που τους παρέχονται.

Τέλος, ένα βασικό μειονέκτημα είναι οι διαφορετικοί φορολογικοί συντελεστές οι οποίοι συναντώνται από περιοχή σε περιοχή. Αν και δεν είναι ιδιαίτερος πιθανόν κάποιος να επιλέξει να πουλήσει την ακίνητη του περιουσία και να μετεγκατάστασε σε άλλη περιοχή, εντούτοις σήμερα και λόγω της οικονομικής κρίσης πολλές χώρες κυρίως του λεγόμενου «πρώην ανατολικού μπλοκ» όπως Βουλγαρία, Ρουμανία, ΠΓΔΜ κτλ αποτελούν πόλο έλξης των ιδιοκτητών ακινήτων εξαιτίας των χαμηλών φορολογικών συντελεστών που υπάρχουν εκεί. Έτσι, παραμένει ένας σοβαρός κίνδυνος μετακίνησης της φορολογικής βάσης σε περιοχές στις οποίες υπάρχει ήδη χαμηλός φορολογικός συντελεστής ακίνητης περιουσίας και φυσικά υπάρχει η πεποίθηση πως αυτός θα διατηρηθεί.

#### **1.2.4 Ο ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΩΣ ΜΕΣΩ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

Στα πλεονεκτήματα των φόρων ακίνητης περιουσίας συγκαταλέγεται και το γεγονός ότι οι φόροι αυτοί μπορούν να χρησιμοποιηθούν και ως μέσο επηρεασμού του προτύπου αστικής ανάπτυξης καθώς και του τρόπου και του βαθμού αξιοποίησης της γης. Η αξιοποίηση όμως των φόρων ακίνητης περιουσίας ως μέσου μιας τέτοιας

πολιτικής και η αποτελεσματικότητά τους εξαρτώνται άμεσα από τις συνθήκες που επικρατούν σε κάθε χώρα, τη μορφή και τη διάρθρωση του φόρου που θα επιλεγεί. Έτσι, οι φόροι στην ακίνητη περιουσία μπορούν να σχεδιασθούν κατά τέτοιο τρόπο που να ασκούν πίεση στους ιδιοκτήτες ακινήτων για να εκμεταλλευθούν ή να πωλήσουν αναξιοποίητη γη και κτίρια, για να συγκρατηθούν οι τιμές των ακινήτων, για να περιορισθεί η κερδοσκοπία.

Από την άλλη πλευρά οι φόροι στην ακίνητη περιουσία μπορεί να αποθαρρύνουν τις επενδύσεις σε ακίνητα, ιδιαίτερα στις αστικές περιοχές στις οποίες η αξία των κτιρίων μειώνεται. Ο βαθμός όμως στον οποίο θα επηρεασθούν οι επενδύσεις εξαρτάται από την επίπτωση τον φόρου, τη φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων σε σχέση με την επιβάρυνση άλλων περιουσιακών στοιχείων, την απόδοσή τους σε σχέση με την απόδοση άλλων επενδύσεων και από τον τρόπο με τον οποίο δαπανώνται τα έσοδα. Συνεπώς με τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας η πολιτεία μπορεί να ασκήσει στεγαστική πολιτική, πολεοδομική πολιτική και να προωθήσει την περιφερειακή ανάπτυξη.

Στα μειονεκτήματα των φόρων ακίνητης περιουσίας συγκαταλέγεται η πολύ μεγαλύτερη ευαισθησία που υπάρχει για τους φόρους αυτούς από ό,τι για πάρα πολλούς άλλους φόρους. Ένας λόγος είναι ότι η πληρωμή τους είναι ιδιαίτερα εμφανής αφού δεν κρύβονται σε κάποια τιμή, όπως κρύβονται οι έμμεσοι φόροι, ούτε παρακρατούνται από το μισθό, όπως συμβαίνει σε μεγάλο βαθμό με το φόρο εισοδήματος. Ένας δεύτερος λόγος είναι η χαμηλή εισοδηματική ελαστικότητα των εσόδων. Η αξία των ακινήτων δεν αυξάνει σύμφωνα με την αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας. Επιπλέον, η αύξηση της αξίας των ακινήτων δεν σημαίνει και ταυτόχρονη αύξηση της φορολογικής βάσης, γιατί για την αναπροσαρμογή της φορολογητέας αξίας πρέπει να ληφθεί κάποια πολιτική απόφαση, γεγονός που καθιστά τους φόρους ακίνητης περιουσίας πολιτικά ευαίσθητους.

#### **1.2.5 ΔΗΜΟΣΙΟΝΟΜΙΚΟΙ ΛΟΓΟΙ**

Οι φόροι ακίνητης περιουσίας λειτουργούν ως ελεγκτικοί φόροι για τη φορολογία του εισοδήματος. Τα ακίνητα αποτελούν συχνά αποδοτικότερη μορφή επένδυσης και η επιβολή ενός φόρου περιουσίας διευκολύνει σημαντικά τη φορολόγηση του εισοδήματος από οικοδομές. Επιπλέον, με την επιβολή φόρου στην ακίνητη περιουσία αποκτούν οι αρχές πληροφορίες και για την εξέλιξη των εισοδημάτων από άλλες πηγές, με αποτέλεσμα τη γενικότερη μείωση της φοροδιαφυγής. Θέτοντας μάλιστα αντικειμενικά κριτήρια μπορεί να περιορισθεί στο ελάχιστο η φοροδιαφυγή στη φορολογία ακίνητης περιουσίας.

Ένα άλλο πλεονέκτημα των φόρων περιουσίας είναι ότι η βάση πάνω στην οποία υπολογίζονται δεν μεταβάλλεται ανάλογα με τις βραχυχρόνιες διακυμάνσεις της οικονομικής δραστηριότητας και κατά συνέπεια τα έσοδά τους είναι εύκολο να προβλεφθούν, ενώ συχνά φθάνουν σε αρκετά υψηλά επίπεδα. Από την άποψη αυτή οι φόροι στην ακίνητη περιουσία είναι ιδιαίτερα σημαντικοί για τους ΟΤΑ.

Η φορολόγηση των ακινήτων σε σχέση με τη φορολόγηση της περιουσίας μειώνει το δημοσιονομικό και κοινωνικό κόστος. Πράγματι τα ακίνητα εντοπίζονται ευκολότερα από ότι τα άλλα περιουσιακά στοιχεία και η αποτίμησή τους είναι ευχερέστερη διότι συνήθως υπάρχει οργανωμένη αγορά και έτσι είναι εύκολο να βρει κανείς στοιχεία για την αποτίμησή τους.

### **1.3 Ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας επιβάλλεται συνήθως με σχετικά χαμηλό συντελεστή, έτσι ώστε η φορολογική υποχρέωση να καλύπτεται από το εισόδημα του φορολογουμένου και να μην τον αναγκάζει να πληρώσει το φόρο από την περιουσία του, πράγμα που θα τον οδηγούσε, πολλές φορές σε βιαστική ρευστοποίηση ακινήτων περιουσιακών στοιχείων, με συνέπεια να υποστεί σοβαρή ζημία. Ο συντελεστής του φόρου μπορεί να είναι αναλογικός, συνήθως όμως είναι προοδευτικός, γιατί έτσι βοηθά στην περιορισμό της άνισης διανομής του εισοδήματος και της περιουσίας. Πάντως, η προοδευτικότητα του φόρου αυτού είναι σχετικά περιορισμένη και δεν ξεπερνά συνήθως το 2,5%, ώστε να περιορίζονται οι ενδεχόμενες αρνητικές

συνέπειες του φόρου στα κίνητρα για εργασία, αποταμιεύσεις και επενδύσεις σε ακίνητα.

Όπως συμβαίνει συνήθως με τους προσωπικούς φόρους, για παράδειγμα το φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων, οι νομοθεσίες αναγνωρίζουν ένα αφορολόγητο ελάχιστο ποσό περιουσίας, το οποίο αφαιρείται από τη βάση του φόρου και μόνο το υπόλοιπο υποβάλλεται στη φορολογία. Το ύψος του αφορολόγητου αυτού ποσού εξαρτάται από διάφορους παράγοντες και ποικίλλει στις διάφορες χώρες που εφαρμόζουν το φόρο. Για να μπορεί πάντως ο φόρος ακίνητης περιουσίας να πετύχει τους στόχους που επιδιώκουμε και να έχει τα πλεονεκτήματα που του αποδίδουμε, το αφορολόγητο αυτό ποσό δε θα πρέπει να καθορίζεται σε πολύ υψηλά επίπεδα. Έτσι, για παράδειγμα ο φόρος ακίνητης περιουσίας δε θα συμβιβάζεται με τις αρχές της οριζόντιας φορολογικής ισότητας, αν δεν καλύπτει και φορολογούμενους με σχετικά χαμηλή αξία ακινήτων, γιατί και εδώ έχουμε φορολογούμενους που έχουν μόνο εισόδημα και άλλους που έχουν εισόδημα και περιουσία, οι οποίου επομένως έχουν μεγαλύτερη φοροδοτική ικανότητα και θα πρέπει να έχουν μεγαλύτερη φορολογική επιβάρυνση. Επιπλέον, η ελεγκτική λειτουργία του φόρου ακίνητης περιουσίας θα ασκείται καλύτερα όσο τα αφορολόγητα ελάχιστα μειώνονται και η βάση του φόρου αυξάνεται. Ακόμη είναι φανερό ότι η σημασία του φόρου από δημοσιονομική άποψη, δηλαδή ως πηγής εσόδων, είναι μεγαλύτερη όσο χαμηλότερα είναι τα αφορολόγητα ελάχιστα.

Από την άλλη πλευρά, ο καθορισμός χαμηλών αφορολόγητων ορίων προσκρούει σε πολιτικής φύσης εμπόδια, γιατί εντείνει τη δυσφορία που προκαλεί ο φόρος στο κοινωνικό σύνολο και ασφαλώς αυξάνει τα διαχειριστικά προβλήματα και το δημοσιονομικό και κοινωνικό του κόστος. Επομένως, τα ελάχιστα αφορολόγητα όρια περιουσίας που αναγνωρίζονται στο φορολογούμενο, πρέπει να καθορίζονται σε τέτοιο ύψος, ώστε να συμβιβάζονται τα πιο πάνω επιχειρήματα.

## **1.4 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΚΑΙ ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟ ΦΟΡΟ**



Από το φόρο ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται συνήθως στην πράξη τόσο ορισμένες υποκειμενικές απαλλαγές, δηλαδή απαλλαγές που αναφέρονται στο υποκείμενο του φόρου, όσο και ορισμένες αντικειμενικές εξαιρέσεις, δηλαδή απαλλαγές ορισμένων κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων, ιδιαίτερα όταν χρησιμοποιούνται για ορισμένες χρήσεις.

Η κυριότερη υποκειμενική απαλλαγή αφορά το δημόσιο με πλατιά έννοια του όρου, η οποία περιλαμβάνει δηλαδή την κεντρική διοίκηση, τους οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης, την τοπική αυτοδιοίκηση και όλα τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τις δημόσιες επιχειρήσεις και τους διάφορους οργανισμούς κοινωνικής ωφέλειας. Η απαλλαγή των δημόσιων αυτών φορέων είναι επιβεβλημένη, αφού οι λόγοι για τους οποίους επιβάλλονται οι φόροι κατοχής ακινήτων δεν υφίστανται στην περίπτωση τους. Επίσης, απαλλάσσονται τα διάφορα νομικά πρόσωπα που δεν έχουν κερδοσκοπικό χαρακτήρα, τα ξένα κράτη για τα ακίνητα που χρησιμοποιούν για ως πρεσβείες και προξενεία, καθώς επίσης και οι ξένοι πρεσβευτές, οι πρόξενοι και το λοιπό διπλωματικό προσωπικό. Οι τελευταίες απαλλαγές συνήθως αναγνωρίζονται μόνο όταν εκπληρώνεται ο όρος της αμοιβαιότητας, δηλαδή αν και η άλλη χώρα χορηγεί ανάλογη απαλλαγή.

Οι αντικειμενικές εξαιρέσεις που αναγνωρίζονται για ορισμένα περιουσιακά στοιχεία, όταν χρησιμοποιούνται σε ορισμένες χρήσεις, δίνονται συνήθως ως κίνητρα οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής. Έτσι, εξαιρούνται πολλές φορές από το φόρο τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως εγκαταστάσεις των επιχειρήσεων και ιδιαίτερα σε τομείς που θέλουμε να ενισχύσουμε π.χ. τη βιομηχανία και βιοτεχνία ή τον τουρισμό κτλ. Επίσης, αναγνωρίζονται, πολλές φορές, εξαιρέσεις των αγροτικών ακινήτων ή μόνο ορισμένων από αυτά. Τέλος, εξαιρούνται πολλές φορές τα ακίνητα που ιδιοκατοικούνται, καθώς και εκείνα που έχουν κάποια ιστορική αξία.

## **1.5 ΣΥΝΔΕΣΗ ΦΟΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΕΣ**

Ο φόρος κατοχής ακινήτων πρέπει να συνδέεται με ορισμένους φόρους και ιδιαίτερα με το φόρο εισοδήματος και τους άλλους φόρους περιουσίας τόσο για λόγους ελεγκτικούς, όσο και για λόγους διαχειριστικούς.

Καταρχήν, ο φόρος κατοχής ακινήτων θα πρέπει να συνδέεται στενά με το φόρο εισοδήματος. Τα σημεία διασύνδεσης των δύο αυτών φόρων είναι τα εξής :

- α) η υποβολή κοινής δήλωσης που να περιλαμβάνει στοιχεία και για τους δύο
- β) ο καθορισμός ενός ανώτατου ποσοστού εισοδήματος το οποίο δεν θα μπορούσε να υπερβεί η συνολική φορολογική επιβάρυνση των φορολογουμένων από τους δύο φόρους

Η υποβολή κοινής δήλωσης και για τους δύο φόρους έχει τα εξής πλεονεκτήματα:

- α) επιτρέπει στη φορολογούσα αρχή να έχει εύκολα και στο ίδιο έντυπο πληροφορίες όχι μόνο για την εισοδηματική κατάσταση του φορολογουμένου, αλλά και για μια βασική κατηγορία περιουσιακών στοιχείων, δηλαδή τα ακίνητα
- β) περιορίζεται το δημοσιονομικό και κοινωνικό κόστος των δύο φορολογιών, αφού αποφεύγεται η υποβολή δύο εκκαθαριστικών σημειωμάτων, η πληρωμή δύο φόρων κτλ
- γ) γίνεται δυνατός ο καθορισμός ενός ανώτατου ποσοστού εισοδήματος, το οποίο δεν θα μπορούσε να υπερβεί η συνολική φορολογική επιβάρυνση από τους δύο φόρους

Ο καθορισμός του ανώτατου αυτού ποσοστού εισοδήματος είναι απαραίτητος προκειμένου να αποφεύγεται αναγκαστική ρευστοποίηση περιουσιακών στοιχείων. Ο φόρος κατοχής ακινήτων είναι ουσιαστικά συμπληρωματικός του φόρου εισοδήματος και αποσκοπεί στο να καταλείψει το φορολογικό βάρος, έτσι ώστε να προσαρμόζεται καλύτερα στη φοροδοτική ικανότητα των πολιτών. Ο φόρος αυτός πρέπει να καταβάλλεται από το εισόδημα του φορολογουμένου και όχι από ρευστοποίηση περιουσιακών του στοιχείων. Είναι όμως ενδεχόμενο η φορολογική επιβάρυνση από το φόρο κατοχής ακινήτων να είναι τόσο μεγάλη, ώστε να μη μπορεί να καλυφθεί από το καθαρό εισόδημα που απομένει μετά τη φορολογία εισοδήματος.

Επίσης, ο φόρος κατοχής ακινήτων πρέπει να διασυνδέεται και με τις άλλες φορολογίες περιουσίας. Ένα βασικό σημείο διασύνδεσής του είναι η χρησιμοποίηση των διαθέσιμων στοιχείων και πληροφοριών από κάθε φόρο, για την καλύτερη εφαρμογή των άλλων. Θα ήταν μάλιστα καλό, εάν οι εκτιμήσεις των αξιών των ακινήτων δεν απέχουν πολύ από την πραγματικά αγοραία αξία τους, να χρησιμοποιούνται οι ίδιες αξίες για όλους του φόρους.

Αυτό είναι απαραίτητο, αφενός γιατί η χρησιμοποίηση διαφορετικών αξιών για καθένα από τους φόρους αυτούς θα δημιουργούσε δυσμενείς εντυπώσεις στους φορολογουμένους και θα δημιουργούσε προστριβές με τη φορολογούσα αρχή και αφετέρου, γιατί έτσι περιορίζεται το δημοσιονομικό και το κοινωνικό κόστος της φορολογίας. Ο φόρος κατοχής ακινήτων θα μπορούσε επίσης να αποτελέσει σημαντικό ελεγκτικό φόρο για τη φορολογία κληρονομιών και θα περιόριζε τη φοροδιαφυγή από το φόρο αυτό, που θα ήταν δυνατή με την αποφυγή δήλωσης ακινήτων περιουσιακών στοιχείων του ατόμου που έλαβε τη κληρονομιά.

## 1.6 Η ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων<sup>3</sup> που υποβάλλονται στο φόρο είναι αναμφισβήτητα το μεγαλύτερο πρακτικό πρόβλημα που αντιμετωπίζει ο φόρος ακίνητης περιουσίας. Το πρώτο ζήτημα, είναι να καθορισθεί η τιμή που θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη για τον καθορισμό της φορολογικής υποχρέωσης από το φόρο αυτό. Στη θεωρία, οι περισσότεροι συγγραφείς υποστηρίζουν ότι ως τιμή θα πρέπει να λαμβάνεται η τρέχουσα τιμή ελεύθερης αγοράς του ακινήτου, δηλαδή η τιμή στην οποία θα μπορούσε να πουληθεί το ακίνητο, σε μια ανταγωνιστική αγορά, μεταξύ δύο συναλλασσομένων που μετέχουν ελεύθερα στην αγορά αυτή. Η τιμή αυτή, των ακινήτων δεν είναι γνωστή, μπορεί όμως να προσδιορισθεί με βάση συγκριτικά στοιχεία αγοραπωλησιών όμοιων ακινήτων στην περιοχή.

---

<sup>3</sup> Αληφαντής Γ.Σ., «Χρηματοοικονομική λογιστική», τόμος Α', εκδόσεις Πάμισος Αθήνα 2003

Η τρέχουσα τιμή αγοράς χρησιμοποιείται επίσης στην πράξη, όταν βέβαια υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η αξία που υποβάλλεται στο φόρο προκύπτει από την κεφαλαιοποίηση της πραγματικής ή δυνητικής απόδοσης του ακινήτου, με βάση συντελεστές που καθορίζονται από το νόμο. Αυτό γίνεται συνήθως στην περίπτωση της αγροτικής γης. Έτσι, οι αρχές καθορίζουν μια μέση απόδοση της γης κατά περιοχή, η οποία στη συνέχεια κεφαλαιοποιείται, με βάση ένα καθορισμένο συντελεστή.

Ο συντελεστής διαφέρει σημαντικά στις διάφορες χώρες που εφαρμόζουν το φόρο περιουσίας. Σε μερικές χώρες, η αποτίμηση των ακινήτων γίνεται, χωριστά για το οικόπεδο και χωριστά για το εντός αυτού κτίσμα. Η αποτίμηση του οικοπέδου γίνεται με βάση συγκριτικά στοιχεία πραγματικών πωλήσεων γης στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο. Εξάλλου, η αποτίμηση του κτίσματος γίνεται με βάση το κόστος κατασκευής του, που προκύπτει από στοιχεία, τα οποία παρέχει ο φορολογούμενος σχετικά με τη φύση του ακινήτου και τις μέσες τιμές που καθορίζονται από τη φορολογούσα αρχή, αφού γίνει η σχετικά έκπτωση φόρου λόγω παλαιότητας του κτίσματος. Σε άλλες χώρες, δεν υποβάλλεται στο φόρο ολόκληρη η τρέχουσα τιμή αγοράς των ακινήτων αλλά μόνο ένα ποσοστό της. Με τον τρόπο αυτό, αποφεύγεται τυχόν υποβολή στο φόρο αξίας των περιουσιακών στοιχείων του φορολογουμένου μεγαλύτερης από την πραγματική, κάτι που θα μπορούσε να δημιουργήσει σοβαρές αντιδράσεις των φορολογουμένων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup>: Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

### 2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Από το έτος 1990 έως το 1991, η φορολόγηση εισοδήματος από ακίνητα διέπεται από τις διατάξεις του νόμου 3323/1955. Βασικό χαρακτηριστικό της περιόδου ήταν η φορολόγηση του εισοδήματος ανάλογα με την φορολογική κλίμακα. Για τα φυσικά πρόσωπα που συμμετέχουν σε νομικά πρόσωπα ίσχυε πως φορολογούνται για το εισόδημα που προκύπτει ανάλογα με το ποσοστό της συμμετοχής τους στο νομικό πρόσωπο και σύμφωνα με την κλίμακα φορολογίας του εισοδήματος. Από το 1992 με τις διατάξεις του νόμου 2065/92, εμφανίζεται μια σαφής διάκριση μεταξύ του τρόπου φορολόγησης του εισοδήματος από ακίνητα φυσικών προσώπων σε σχέση με τη φορολόγηση εισοδημάτων από ακίνητα. Για τα εισοδήματα από ακίνητα φυσικών προσώπων υπάρχει η προοδευτική κλίμακα φορολόγησης του άρθρου 9 Ν. 2065/92.

Στη συνέχεια, ο νόμος 2238/1994 που αποτελεί την εξέλιξη του 2065/92 κωδικοποιεί τη φορολογία εισοδήματος και ουσιαστικά συνεχίζει στον ίδιο διαχωρισμό του τρόπου φορολόγησης μεταξύ των εταιριών, καθώς και στην εφαρμογή των ίδιων συντελεστών για τη φορολόγηση των εταιριών. Οι αλλαγές τις οποίες επιφέρει είναι στη κλίμακα της φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων όπως για παράδειγμα η αύξηση του αφορολογήτου και η αλλαγή των συντελεστών στα κλιμάκια φορολόγησης εισοδήματος.

Το έτος 1999 με τον νόμο 2753/99, τροποποιήθηκαν οι συντελεστές φορολόγησης των εταιριών, ενώ ο τρόπος υπολογισμού της επιχειρηματικής αμοιβής και των φορολογητέων κερδών παρέμεινε ίδιος. Οι παραπάνω συντελεστές παρέμειναν μέχρι το 2003.

Το 2004 έγιναν αλλαγές στους συντελεστές φορολόγησης ακινήτων με το νόμο 3296/2004. Στη συνέχεια, ο νόμος 3843/2006 επέφερε κάποιες μικρές αλλαγές στους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές οι οποίες διατηρήθηκαν μέχρι και το 2009.

Σημαντικές αλλαγές στη φορολογία ακινήτων έγιναν με το νόμο 3842/2010 (ο οποίος θα εξηγηθεί αναλυτικά σε επόμενο κεφάλαιο). Σύμφωνα με το νόμο αυτό τα κέρδη των νομικών προσώπων (ΑΕ και ΕΠΕ) από την ακίνητη περιουσία θα φορολογούνται ανάλογα με τη διανομή τους.

## 2.2 ΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΟΥ ΕΠΙΒΑΛΟΝΤΑΙ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Σήμερα στην Ελλάδα υπάρχει μεγάλος αριθμός φόρων οι οποίοι άμεσα είτε έμμεσα πλήττουν τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία των φορολογουμένων. Βέβαια παρά την πληθώρα των νόμων, το φορολογικό σύστημα της ακίνητης περιουσίας στη χώρα μας παρουσιάζει αδυναμίες και ατέλειες. Κύριο πρόβλημα στην φορολογία ακίνητης περιουσίας είναι η σύνθεση των εσόδων. Οι φόροι μεταβίβασης τείνουν να εξισωθούν με όλους τους υπόλοιπους φόρους ακίνητης περιουσίας μαζί. Επί πλέον πολλοί φόροι αποδίδουν ελάχιστα έσοδα που πολλές φορές πλησιάζουν το διοικητικό κόστος για τη συλλογή τους. Ακόμη με το δικαιολογητικό της πρόσθετης πηγής εσόδων έχουν εισαχθεί πολλοί δευτερεύοντες φόροι όπως χαρακτηριστικά απεικονίζεται στους παραπάνω πίνακες, οι οποίοι καθιστούν το όλο φορολογικό σύστημα πολύπλοκο.

Γενικότερα μπορεί να υποστηριχθεί ότι η φορολόγηση των ακινήτων στην Ελλάδα υπαγορεύθηκε περισσότερο από δημοσιονομικούς λόγους, την ανάγκη εύκολης είσπραξης πρόσθετων εσόδων και λιγότερο από κάποιους σαφείς οικονομικούς, ή κοινωνικούς στόχους.

Συνεπώς διαφαίνεται αναγκαία η αναμόρφωση του φορολογικού συστήματος που διέπει την ακίνητη περιουσία με στόχο την απλοποίηση του συστήματος, τη μείωση του διοικητικού κόστους και την κατά το δυνατό πιο αντικειμενική επιβολή των φόρων.

Ειδικότερα, οι φόροι που επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία χωρίζονται σε κατηγορίες και είναι οι παρακάτω:

**A. Φόροι – τέλη – κρατήσεις επί του εισοδήματος από ακίνητα**

1. Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων. Επιβάλλεται στο εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από ακίνητα σύμφωνα με την κλίμακα της παραγράφου 1, άρθρου 9, Ν. 3842/2010, με προβλεπόμενους συντελεστές επιβάρυνσης από 0% - 45%
2. Συμπληρωματικός φόρος εισοδήματος μισθωμάτων. Επιβάλλεται στο εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από ακίνητα με συντελεστές επιβάρυνσης από 1,5%, σύμφωνα με την παράγραφο 5, άρθρου 9, Ν. 3842/2010. Ο συντελεστής του συμπληρωματικού φόρου γίνεται 3% εάν το εισόδημα από εκμίσθωση αφορά μισθώσεις κατοικιών μεγαλύτερες από 300 τ.μ. Στο ποσό επιβάρυνσης του πρόσθετου φόρου δεν μπορεί να υπερβεί την επιβάρυνση που προκύπτει από τον κύριο φόρο
3. Τέλος χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών). Επιβάλλεται στο ακαθάριστο έσοδο από ακίνητα. Ο συντελεστής χαρτοσήμου είναι 3% πλέον ΟΓΑ χαρτοσήμου 20% επί του χαρτοσήμου. Εξαιρείται από την καταβολή χαρτοσήμου το μίσθωμα από κατοικίες
4. Τεκμήριο διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α' και β' κατοικία. Επιβάλλεται φόρος στο εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από την τεκμαρτή δαπάνη διαβίωσης από την ιδιοκατοίκηση ιδιόκτητης ή μισθωμένης πρωτεύουσας ή δευτερεύουσας κατοικίας επιφάνειας μεγαλύτερης των 150 τ.μ. προσαυξημένο κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο τέκνα, και 30 τ.μ. για καθένα από τα επόμενα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 2 του Ν. 3091/2002, σε συνδυασμό με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 5 του Ν. 3522/2006. Ο φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με την κλίμακα της παραγράφου 1, άρθρου 9, Ν.3842/2010, με προβλεπόμενους συντελεστές επιβάρυνσης από 0%-45%
5. Τεκμαρτό εισόδημα λόγω αγοράς πρώτης κατοικίας. Επιβάλλεται στο τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από την αγορά πρώτης κατοικίας μεγαλύτερης των 120 τ.μ. ή των 200.000 ευρώ σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4, και της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 3899/2010 (ΥΕΚ 212 Α' / 17-12-2010). Στο υπερβάλλον των 200.000 ευρώ φορολογείται ως εισόδημα

προερχόμενο από ελευθέρια επαγγέλματα, όταν δεν δικαιολογείται το καταβληθέν ποσό από εισοδήματα που φορολογήθηκαν ή απαλλάχθηκαν νόμιμα στο οικονομικό έτος που πραγματοποιήθηκε η αγορά, ή σε προηγούμενα οικονομικά έτη. Ο φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με την κλίμακα της παραγράφου 1, άρθρου 9, Ν. 3842/2010, με προβλεπόμενους συντελεστές επιβάρυνσης από 0%-45%

6. Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης. Αποτελεί φορολογητέο εισόδημα το τεκμαρτό μίσθωμα που η επιχείρηση θα κατέβαλε αν δεν είχε στην κατοχή της το ακίνητο. Ο προσδιορισμός της αξίας του τεκμαρτού μισθώματος είναι ανάλογος της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και το ετήσιο τεκμαρτό μίσθωμα δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το 3,5% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου ( άρθρο 41 του Ν. 1249/1982). Οι συντελεστές φορολόγησης του εισοδήματος που προκύπτει με τον παραπάνω υπολογισμό προβλέπονται στην παράγραφο 1, του άρθρου 9, Ν. 3842/2010, και ανέρχονται από 0%-45%

7. Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΜΣΠΤ. Επιβάλλεται φόρος υπέρ 3% στα μισθώματα των εκμισθωμένων από το ελληνικό δημόσιο ακινήτων

8. Κράτηση στα μισθώματα από τους ΟΣΑ υπέρ ΣΑΔΚΤ ποσοστό 2% , για ακίνητα που έχουν εκμισθωθεί από το δημόσιο.

## **Β. Φόροι – τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων**

1. Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή. Στα ακίνητα που η οικοδομική τους άδεια εκδόθηκε μετά την 1/1/2006 επιβάλλεται ΥΠΑ κανονικού συντελεστή (ποσοστό 23%) σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 3427/27-12-2005. Ίδιος συντελεστής ΥΠΑ επιβάλλεται και στην αντιπαροχή ακινήτων

2. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων. Επιβάρυνση δημοτικού φόρου 3% επί του φόρου μεταβίβασης που υπολογίστηκε στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 1587/1950

3. Φόρος ανταλλαγής (συνένωσης οικοπέδων). Επί ανταλλαγής-συνένωσης οικοπέδων προβλέπεται φόρος ίσος με το ½ του φόρου μεταβίβασης ακινήτων (4%-5%) σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 1521/1950



4. Φόρος μεταβίβασης ακινήτων. Επιβάλλεται φόρος 8%-10% στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο (παρ. 1 άρθρου 22 Ν. 3842/2010). Βάση υπολογισμού του φόρου είναι η αξία κτήσης του ακινήτου, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από την αντικειμενική αξία, ή τις συγκριτικές τιμές αν δεν ισχύουν στην περιοχή που ανήκει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο οι αντικειμενικές αξίες
5. Φόρος διανομής ακινήτων. Αποτελεί το ½ του φόρου ανταλλαγής ακινήτων (ποσοστό 2%-2,5%). Επιβάλλεται όταν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο αποτελεί προϊόν διανομής εταιρείας που βρίσκεται σε εκκαθάριση σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 1521/1950
6. Φόρος χρησικτησίας ακινήτων. Επιβάλλεται στην χρησικτησία ακινήτων με συντελεστές επιβάρυνσης ίδιους με τους συντελεστές μεταβίβασης ακινήτων σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 1521/1950
7. Πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων. 4,5-7,5%
8. Τέλος υπέρ ταμείου νομικών κατά τη μεταγραφή 1,25%
9. Τέλος υπέρ ταμείου νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων. Ποσοστό 6,50%.

### **C. Ετήσιοι – περιοδικοί φόροι επί της κατοχής ακινήτων**

1. Ετήσιος φόρος ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) από 1.1.2010. Επιβάλλεται στην αντικειμενική αξία της ακίνητης περιουσίας φυσικών και νομικών προσώπων. Για τα φυσικά πρόσωπα προβλέπεται κλίμακα φορολογίας εισοδήματος με αφορολόγητο ποσό 400.000,00 ευρώ, και συντελεστές επιβάρυνσης από 0,1% έως 1% . Εξαιρετικά για τα έτη 2011, και 2012 προβλέπεται συντελεστής επιβάρυνσης 2% για ακίνητη περιουσία μεγαλύτερη από 5.000.000,00 ευρώ. Για τα νομικά πρόσωπα προβλέπεται επιβάρυνση 0,6%, και για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα προβλέπεται συντελεστής φορολόγησης 0,1%
2. Ετήσιος φόρος ακίνητης περιουσίας υπεράκτιων εταιριών. Συντελεστής επιβάρυνσης 3%
3. Ετήσιο τέλος ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ), επί κτισμάτων και οικοπέδων, επιβάρυνση με συντελεστή 0,25% -0,35%

4. Φόρος αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων επιχειρήσεων (περιοδική εφαρμογή). Συντελεστής φορολόγησης της αξίας αναπροσαρμογής 2%. Ν. 2065/1992, άρθρο 24 παρ. 2

**D. Φόροι κληρονομιάς – γονικής παροχής & δωρεάς ακινήτων**

**E. Φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ ΟΤΑ και τρίτων**

1. Δημοτικά τέλη καθαριότητας – φωτισμού
2. Δημοτικός φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων
3. Ειδικό τέλος ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. 5,57 ευρώ ανά 1.000 KWH
4. Τέλη αποχέτευσης ακινήτων (σύνδεση- χρήση). Συντελεστής επιβάρυνσης 10% επί της αξίας του καταναλισκόμενου νερού
5. Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83) Εισφορά γης στα ακίνητα που εντάσσονται στο σχέδιο πόλεως από 10%-60% της υπό ένταξης έκτασης
6. Τέλος εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο . Ποσό 20 ευρώ ανά δικαίωμα εγγραφής
7. Εισφορά υπεραξίας λόγω νέων έργων, Ν. 2508/97. σε συνδυασμό με το άρθρο 24 του Ν. 2130/1993
8. Τέλος Ανάπλασης υποβαθμισμένων Περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ Ν. 2508/97 σε συνδυασμό με το άρθρο 24 του Ν. 2130/1993.

**F. Φόροι, τέλη και εισφορές οικοδομικής άδειας και ανέγερσης κτηρίων**

1. Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδείας. Ποσοστό 1% επί του προϋπολογισμού έργων
2. Τέλος οικοδομικών εργασιών
3. Κράτηση υπέρ Δήμου, ΤΕΕ και ΤΣΕΜΕΔΕ
4. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας επί οικοδ. υλικών και εργασιών . ποσοστό 23% επί της αξίας υλικών και εργασιών σύμφωνα με τον Ν. 2859/2000
5. Εργοδοτικές εισφορές προς ΙΚΑ & ΤΕΑΕΔΞΕ

6. Διαχρονική αναφορά των νόμων επί της φορολογίας ακινήτων  
Βασικές αλλαγές που επέφεραν οι νόμοι στη φορολογία ακινήτων από 1990-2010
7. Πολεοδομικά πρόστιμα ανέγερσης αυθαιρέτων-αλλαγής χρήσης
8. Τέλος σύνδεσης ακινήτου με ηλεκτρική ενέργεια (υπέρ ΔΕΗ και Δημοσίου)
9. Δημοτικά τέλη κατάληψης πεζοδρομίου.

Στο παράρτημα της εργασίας (πίνακας 1) παρουσιάζονται συνοπτικά όλοι οι φόροι που έχουν επιβληθεί στα ακίνητα από την ελληνική νομοθεσία, διαχρονικά από το 1990 έως το 2010.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup>: Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΝΟΜΟ 3842/2010**

Ο νόμος 3842/2010 ο οποίος θεσπίστηκε από τον τότε υπουργό οικονομικών Γεώργιο Παπακωνσταντίνου επέφερε μεγάλες αλλαγές γενικότερα στον κώδικα φορολογίας εισοδήματος. Οι αλλαγές αυτές ήταν λογικό πως θα επηρέαζαν και τον τρόπο υπολογισμού της ακίνητης περιουσίας μέσω των αλλαγών που έγιναν στη φορολογία αυτής. Πιο συγκεκριμένα, στο κεφάλαιο αυτό θα γίνει αναλυτική παρουσίαση των αλλαγών και των τροποποιήσεων που έγιναν στα άρθρα 27 έως και 58 του νόμου, τα οποία και αναφέρονται στη φορολογία της ακίνητης περιουσίας.

### **3.1 Άρθρο 27 « Αντικείμενο του φόρου»**

Με βάση το νόμο 3842/2010 από το 2010 και για κάθε επόμενο έτος, επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Ωστόσο, με την έννοια ακίνητη περιουσία εννοούνται το δικαίωμα της πλήρους και της υψηλής κυριότητας, της επικαρπίας και της οίκησης επί των ακινήτων και το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης των θέσεων στάθμευσης. Επίσης, οι βοηθητικοί χώροι κολυμβητικών δεξαμενών που βρίσκονται σε κοινόχρηστο τμήμα πυλωτής, υπογείου και ακάλυπτου χώρου οικοδομής.

### **3.2 Άρθρο 28 «Υποκείμενο του φόρου»**

Σύμφωνα με το νόμο 3842/2010, υποκείμενο του φόρου είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, την κατοικία ή την έδρα του και φορολογείται για την ακίνητη περιουσία του η οποία βρίσκεται στην Ελλάδα.

Υπόχρεοι στον παραπάνω φόρο είναι οι παρακάτω κατηγορίες φορολογούμενων<sup>4</sup>:

**1. Όσοι έχουν αποκτήσει ακίνητο με αγορά ή με οποιαδήποτε άλλη αιτία, δηλαδή:**

- Αυτός που αποκτά το ακίνητο, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης
- Ο κύριος κάτοχος του ακινήτου, από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης καταδίκης ή της δικαστικής απόφασης, με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα κυριότητας ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία
- Ο πλειοδότης, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης, σε περιπτώσεις πλειστηριασμού
- Οι κληρονόμοι ακίνητης περιουσίας

**2. Υποκείμενοι στο φόρο είναι επίσης:**

- Ο αγοραστής του ακινήτου, στις περιπτώσεις σύνταξης προσυμφώνου με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση τα εργολαβικά προσύμφωνα
- Ο υπόχρεος γονέας για την ακίνητη περιουσία των προστατευόμενων τέκνων του
- Ο εκτελεστής διαθήκης για την κληρονομαία ακίνητη περιουσία για το χρονικό διάστημα που τη διαχειρίζεται και τη διοικεί
- Οι δικαιούχοι διαμερισμάτων – κατοικιών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, οι οποίοι τα έχουν παραλάβει χωρίς οριστικά παραχωρητήρια
- Ο κηδεμόνας για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομιάς
- Ο εγγυητής της ακίνητης περιουσίας
- Τέλος, από το 2011 και για κάθε επόμενο έτος, για την εφαρμογή του παρόντος νόμου, υπόχρεος σε φόρο είναι εργολάβος, για τα ακίνητα, τα οποία συμφωνήθηκε να μεταβιβασθούν και δεν έχουν μεταβιβασθεί από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τρία έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής

---

<sup>4</sup> Καραντάνα Α., Μελινάκης Ε., « Ο νέος κώδικας φορολογίας εισοδήματος », 2<sup>η</sup> έκδοση, εκδόσεις Σταμούλης, Αθήνα 2010

άδειας ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των τριών αυτών ετών από τον εργολάβο

### 3.3 Άρθρο 29 «Απαλλαγές από το φόρο»

Σχετικά με τις περιπτώσεις απαλλαγής από το φόρο ακίνητης περιουσίας, το άρθρο 29 του νόμου 3842/2010 ορίζει τα παρακάτω. Τα ακίνητα που απαλλάσσονται από το φόρο είναι τα εξής<sup>5</sup>:

- i. 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 προξένους 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, με την επιφύλαξη των όρων των διεθνών συμβάσεων
- ii. 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, Κ.Α.Π.Η., καθώς και αθλητικών εγκαταστάσεων, οι υπηρεσίες των οποίων διατίθενται δωρεάν
- iii. Τα διατηρητέα κτίσματα για όσο χρόνο διαρκεί η ανακατασκευή τους ή η επισκευή τμημάτων τους ή η επισκευή καταστραφέντων αρχιτεκτονικών μελών τους. Η απαλλαγή αυτή χορηγείται και για το γήπεδό τους και δεν μπορεί να υπερβαίνει τα πέντε (5) έτη από την ημερομηνία χορήγησης της

<sup>5</sup> Βλέπε [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info), νόμος 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης και αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής» (ΦΕΚ 58<sup>Α'</sup>, 23.04.2010) – Άρθρο 29

- οικείας άδειας. Η απαλλαγή ακυρώνεται αναδρομικά αν δεν πραγματοποιηθούν οι προβλεπόμενες από την άδεια εργασίες ανακατασκευής ή επισκευής
- iv. Τα κτίσματα που ανεγείρονται για τρία (3) έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας, εκτός αν στο διάστημα αυτό έχουν εκμισθωθεί ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο χρησιμοποιηθεί
  - v. Τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα
  - vi. Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις
  - vii. Οι λωρίδες γης, στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές που κινούνται μέσα μαζικής μεταφοράς και λειτουργούν χάριν κοινής ωφελείας, καθώς και τα εδαφοτεμάχια πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας
  - viii. Τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα κάθε είδους ταμεία ή οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης, τις συνδικαλιστικές οργανώσεις, την Αρχαιολογική Εταιρεία και την Τράπεζα της Ελλάδος
  - ix. Τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται από τα Μουσεία, το Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο Δελφών και τις Ξένες Αρχαιολογικές Σχολές
  - x. Τα ακίνητα που έχουν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού, λόγω αρχαιολογικής έρευνας
  - xi. Τα ακίνητα του Ελληνικού Δημόσιου, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, καθώς και ακίνητα που ανήκουν στον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού
  - xii. Το δικαίωμα ύψους οικοπέδου επί του οποίου υπάρχουν κτίσματα κατοικιών ή επαγγελματικών στεγών, εφόσον βρίσκονται σε πυκνοδομημένες περιοχές, όπου ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου είναι ανώτερος του 2,5<sup>6</sup>
  - xiii. Τα ακίνητα που χρησιμοποιούν για να επιτελούν το λατρευτικό, εκπαιδευτικό, θρησκευτικό και κοινωφελές έργο, το Ιερό Κοινό του Πανάγιου 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

---

<sup>6</sup> Βλέπε [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info), νόμος 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης και αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής» (ΦΕΚ 58<sup>Α'</sup>, 23.04.2010) – Άρθρο 29

- xiv. Οι ιδιωτικοί ναοί γνωστών θρησκειών και δογμάτων που έχουν τεθεί σε κοινή λατρεία
- xv. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των Ο.Τ.Α, καθώς και τα κοινής χρήσεως πράγματα που ανήκουν σε δήμο ή κοινότητα
- xvi. Τα κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης
- xvii. Τα δικαιώματα μεταλλειοκτησίας και η εξόρυξη ορυκτών ή λίθων

### 3.4 Άρθρο 30 «Γενικός προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων»

Προκειμένου να γίνει ο υπολογισμός του φόρου ακίνητης περιουσίας, σύμφωνα με το νόμο 3842/2010 πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα<sup>7</sup>:

- a. Η αξία που έχουν τα ακίνητα κατά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του τρέχοντος έτους φορολογίας
- b. Σημαντικός παράγοντας είναι και η αξία της επικαρπίας που πιθανόν να κατέχει φυσικό πρόσωπο. Η αξία αυτή ορίζεται ως ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας, ανάλογα με την ηλικία αυτού όπως δείχνει ο παρακάτω πίνακας

**Πίνακας 3.1 Αξία Επικαρπίας**

Ποσοστό πλήρους κυριότητας	Ηλικία επικαρπωτή
8/10	Μικρότερη των 20 ετών
7/10	Μεγαλύτερη των 20 ετών
6/10	Μεγαλύτερη των 30 ετών
5/10	Μεγαλύτερη των 40 ετών
4/10	Μεγαλύτερη των 50 ετών
3/10	Μεγαλύτερη των 60 ετών
2/10	Μεγαλύτερη των 70 ετών
1/10	Μεγαλύτερη των 80 ετών

Πηγή: [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info)

<sup>7</sup> Βλέπε [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info), νόμος 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης και αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής» (ΦΕΚ 58<sup>Α'</sup>, 23.04.2010) – Άρθρο 30



- c. Η αξία της επικαρπίας όταν ο επικαρπωτής είναι νομικό πρόσωπο, ορίζεται βάσει του νόμου στα 8/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας
- d. Η κατοίκηση σε ακίνητο είναι το ίδιο με την επικαρπία. Στην περίπτωση αυτή, ο πλήρης κύριος του ακινήτου φορολογείται ως υψηλός κύριος

### **3.5 Άρθρο 31 « Προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων νομικών προσώπων»**

Σύμφωνα με το νόμο 3842/2010, για να προσδιοριστεί η αξία ενός ακινήτου πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και να συνεκτιμώνται στοιχεία μεταβιβάσεων παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων, τα οποία και προκύπτουν από παρόμοια συμβόλαια ή από άλλες εκτιμήσεις. Η αξία αυτή υπολογίζεται έτσι, για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που εφαρμόζεται το σύστημα αυτό.

Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί ότι στα γήπεδα (οικόπεδα, αγροτεμάχια κτλ) τα οποία βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης εφαρμόζεται το σύστημα της αντικειμενικής αξίας γης. Επίσης, για τα ακίνητα μέσα στα οποία υπάρχουν κτίσματα και βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία του γηπέδου υπολογίζεται με βάση στοιχεία που υπάρχουν στην αρμόδια ΔΟΥ, ενώ η αξία των κτισμάτων με αντικειμενικά κριτήρια<sup>8</sup>.

Τέλος, πρέπει να διευκρινιστεί πως για τον υπολογισμό του φόρου σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, λαμβάνεται υπόψη η αξία του ακινήτου όπως αυτή προσδιορίζεται από το αντικειμενικό σύστημα και όχι η λογιστική αξία αυτού.

---

<sup>8</sup> Βλέπε [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info), νόμος 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης και αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής» (ΦΕΚ 58<sup>Α'</sup>, 23.04.2010) – Άρθρο 31

### **3.6 Άρθρο 32 «Προσδιορισμός της αξίας ακινήτων των φυσικών προσώπων»**

Ο νόμος 3842/2010 προσδιορίζει ως «φορολογητέα αξία ενός ακινήτου» το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης (όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας αυτών), επί τους συντελεστές αυξομείωσης όπως αυτοί καθορίζονται ανά είδος ακινήτου<sup>9</sup>.

### **3.7 Άρθρο 33 «Δήλωση νομικών προσώπων – προθεσμία υποβολής»**

Σύμφωνα με το νόμο 3842/2010, όλα τα νομικά πρόσωπα διαθέτουν ακίνητη περιουσία, είναι υποχρεωμένα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου κάθε οικονομικού έτους να υποβάλλουν δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας ανάλογα με το τελευταία ψηφίο του εταιρικού τους ΑΦΜ<sup>10</sup>.

Η δήλωση του φόρου ακίνητης περιουσίας υποβάλλεται ηλεκτρονικά από το νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου ή από οποιοδήποτε άλλο νόμιμα εξουσιοδοτημένο πρόσωπο. Σε περίπτωση κληρονομιάς η οποία τελεί υπό εκκαθάριση, υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης είναι ο εκτελεστής διαθήκης για το διάστημα που τη διαχειρίζεται και τη διοικεί.

Ακόμη, σε περίπτωση που το νομικό πρόσωπο τελεί υπό εκκαθάριση ή βρίσκεται σε καθεστώς αναγκαστικής διαχείρισης (πτωχευτική διαδικασία κτλ), υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης ακινήτων είναι κατά περίπτωση ο εκκαθαριστής ή ο προσωρινός διαχειριστής του νομικού προσώπου.

<sup>9</sup> Βλέπε [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info), νόμος 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης και αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής» (ΦΕΚ 58<sup>Α'</sup> 23.04.2010) – Άρθρο 32

<sup>10</sup> Βλέπε [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info), νόμος 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης και αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής» (ΦΕΚ 58<sup>Α'</sup> 23.04.2010) – Άρθρο 33

Για τον εξεταζόμενο φόρο ακίνητης περιουσίας, συμπληρωματική θεωρείται η δήλωση κατά την οποία προστίθενται φορολογητέα ύλη μετά το πέρας της κατάθεσης της αρχικής δήλωσης. Στη κατηγορία των συμπληρωματικών δηλώσεων ανήκουν:

1. Η προσθήκη ακινήτου που δεν συμπεριλήφθηκε στην αρχική δήλωση του υπόχρεου. Συμπληρωματική θεωρείται η δήλωση, ακόμη και αν το ακίνητο το οποίο προστίθεται απαλλάσσεται από το Φόρο ακίνητης περιουσίας
2. Η επιλογή διαφορετικού συντελεστή επιβολής του φόρου, σύμφωνα με το άρθρο 32 του Ν. 3842/2010
3. Η τροποποίηση στοιχείων ακινήτου που έχει ήδη δηλωθεί, βάσει των οποίων επέρχεται αύξηση της αξίας του ακινήτου, ανεξάρτητα αν αυτή φορολογείται ή απαλλάσσεται
4. Η λανθασμένη μεταφορά διαφορετικών αριθμητικών αποτελεσμάτων στην πρώτη (εξωτερική) σελίδα της δήλωσης από εκείνα που προκύπτουν από το εσωτερικό του εντύπου
5. Η αύξηση της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου που οφείλεται σε λάθος συντελεστή εκκίνησης ή χρησιμοποίηση λάθος συντελεστών αυξομείωσης ή λάθος πολλαπλασιαστικό στη συμπλήρωση του φύλλου υπολογισμού

### **3.8 Άρθρο 34 «Δήλωση φυσικών προσώπων»**

Ο νόμος 3842/2010 ορίζει ότι ως πρώτο έτος εφαρμογής της διάταξης για την ακίνητη περιουσία των φυσικών προσώπων είναι η 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2010, η οποία περιλαμβάνει τις δηλώσεις ακινήτων μεταξύ των ετών 2005 και 2010.

Για τα επόμενα έτη επισημαίνεται πως ο φόρος ακίνητης περιουσίας προκύπτει από τη δήλωση του προηγούμενου οικονομικού έτους συμπεριλαμβανομένου και των ενδεχόμενων μεταβολών περιουσίας που επήλθαν κατά το τρέχον έτος<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Βλέπε [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info), νόμος 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης και αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής» (ΦΕΚ 58<sup>Α'</sup> 23.04.2010) – Άρθρο 34

### 3.9 Άρθρο 35 «Υπολογισμός του φόρου νομικών προσώπων»

Σχετικά με τον τρόπο υπολογισμού του φόρου ακίνητης περιουσίας νομικών προσώπων ο ν. 3842/2010 κάνει την εξής διάκριση ανάλογα με το φορολογικό συντελεστή.

- A. Η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων τα οποία και φορολογούνται με συντελεστή 6 τοις χιλίοις επί της αξίας κτήσης
- B. Η αξία των ακινήτων των ημεδαπών και των αλλοδαπών, με τον όρο της αμοιβαιότητας, νομικών προσώπων ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, φορολογείται με συντελεστή 3 τοις χιλίοις
- C. Τέλος, με συντελεστή 1 τοις χιλίοις φορολογούνται τα παρακάτω ακίνητα:
  - Η αξία των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο ενεργητικό των εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και των αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας
  - Η αξία των κτισμάτων, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα
  - Ο φόρος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων που υπόκεινται σε φορολογία, δεν μπορεί να είναι μικρότερος από 1,00 ευρώ ανά τμ., με εξαίρεση τα ημιτελή κτίσματα και τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια
  - Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών
  - Η αξία των υποκείμενων σε φόρο ακινήτων, εκτός των ακίνητων των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου
  - Τέλος, για τα έτη 2010, 2011 και 2012, η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής υπάγεται σε φόρο με συντελεστή 0,33 τοις χιλίοις.

Σε αυτήν την περίπτωση όμως, δεν έχει εφαρμογή το ελάχιστο όριο του 1,00 ευρώ ανά τμ. των κτισμάτων<sup>12</sup>

### 3.10 Άρθρο 36 «Υπολογισμός του φόρου φυσικών προσώπων»

Σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του νόμου 3842/201, η ακίνητη περιουσία κάθε φυσικού προσώπου φορολογείται χωριστά και επιβάλλεται φόρος επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας, με βάση την παρακάτω κλίμακα<sup>13</sup>:

Πίνακας 3.2 Υπολογισμός Φόρου Ακίνητης Περιουσίας

Κατηγορία	Συντελεστής	Φόρος	Σύνολο φορολογητέας αξίας	Σύνολο φόρου
400.000	0	0	400.000	0
100.000	0,1%	100	500.000	100
100.000	0,3%	300	600.000	400
100.000	0,6%	600	700.000	1000
100.000	0,9%	900	800.000	1900
Πλέον των 100.000	1%			

Πηγή: [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info)

Τέλος, ορίζεται πως ειδικά για τα έτη 2010, 2011 και 2012 εάν η φορολογητέα αξία της περιουσίας είναι μεγαλύτερη των 5.000.000 ευρώ, ο συντελεστής φορολόγησης ορίζεται σε 2% για την αξία άνω των 5.000.000 ευρώ.

<sup>12</sup> Βλέπε [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info), νόμος 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης και αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής» (ΦΕΚ 58<sup>Α'</sup> 23.04.2010) – Άρθρο 35

<sup>13</sup> Βλέπε [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info), νόμος 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης και αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής» (ΦΕΚ 58<sup>Α'</sup> 23.04.2010) – Άρθρο 36

### **3.11 Άρθρο 37 «Καταβολή του φόρου νομικών προσώπων»**

Όσο αφορά το κομμάτι της καταβολής του φόρου νομικών προσώπων, ο νομοθέτης ορίζει πως ο φόρος που αναλογεί, καταβάλλεται σε τρεις διμηνιαίες ισόποσες δόσεις από τις οποίες η πρώτη καταβάλλεται με την υποβολή της εμπρόθεσμης δήλωσης ενώ οι άλλες δύο καταβάλλονται την τελευταία εργάσιμη ημέρα των διμήνων που ακολουθούν για τις δημόσιες υπηρεσίες.

### **3.12 Άρθρο 38 «Καταβολή του φόρου φυσικών προσώπων»**

Αντίστοιχα ο Φόρος ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) που αναλογεί στα φυσικά πρόσωπα, καταβάλλεται κι αυτός σε τρεις δόσεις των δύο μηνών, εάν έχει ολοκληρωθεί η βεβαίωση του μέχρι τον Ιούλιο. Στη περίπτωση που η ΓΓ Πληροφοριακών Συστημάτων βεβαιώσει την οφειλή του φορολογούμενου φυσικού προσώπου τους μήνες Αύγουστο και Σεπτέμβριο τότε ο ΦΑΠ καταβάλλεται υποχρεωτικά σε δύο ισόποσες διμηνιαίες δόσεις. Τέλος, εάν το συνολικό ποσό της οφειλής είναι μέχρι 250 ευρώ τότε ο φόρος καταβάλλεται εφάπαξ.

### **3.13 Άρθρο 39 «Πρόσθετοι φόροι νομικών προσώπων»**

Επίσης, ο νόμος 3842/2010 ορίζει και κάποιες ειδικές περιπτώσεις ως υποχρεώσεις πρόσθετων φόρων για τα νομικά πρόσωπα. Αυτές είναι οι εξής<sup>14</sup>:

1. Αν ο κατά τη σχετική νομοθεσία υπόχρεος υποβάλει δήλωση και ανεξάρτητα από την πρόθεση του να αποφύγει ή όχι την πληρωμή φόρου:

---

<sup>14</sup> Βλέπε [www.esee.gr](http://www.esee.gr) , νόμος 3842/2010 «Διοικητικές και ποινικές κυρώσεις στη φορολογική νομοθεσία και άλλες διατάξεις», παρ. 1, 4, 5, 6, 7, 8, άρθρο 1

- Υποβάλει εκπρόθεσμη δήλωση, υπόκειται σε πρόσθετο φόρο που ορίζεται σε ποσοστό ένα τοις εκατό (1 %) επί του οφειλόμενου με τη δήλωση φόρου για κάθε μήνα καθυστέρησης
  - Υποβάλει ανακριβή δήλωση, υπόκειται σε πρόσθετο φόρο που ορίζεται σε ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε λόγω της ανακρίβειας, για κάθε μήνα καθυστέρησης
  - Δεν υποβάλει δήλωση, υπόκειται σε πρόσθετο φόρο που ορίζεται σε ποσοστό δυόμισι τοις εκατό (2,50%) επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε λόγω μη υποβολής δήλωσης, για κάθε μήνα καθυστέρησης
2. 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 χαρακτηρίστηκε εικονικά ως αγοραπωλησία. Στην περίπτωση αυτή ο πρόσθετος φόρος υπολογίζεται επί της διαφοράς του φόρου τον οποίο ζημώθηκε το δημόσιο λόγω της εικονικότητας. Σε ανακρίβεια δηλωθέντων και παράλειψη δήλωσης άλλων περιουσιακών στοιχείων οι πρόσθετοι φόροι ανακρίβειας και παράλειψης υποβολής της δήλωσης υπολογίζονται επιμεριστικά
  3. 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 προσδιορίστηκε από το δικαστήριο και του φόρου που αναλογεί στη φορολογητέα ύλη που προέκυψε από τη μερική διοικητική επίλυση της διαφοράς
  4. 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 δεν θεωρείται ανακρίβεια της δήλωσης και δεν επιβάλλεται πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας, όταν η διαφορά μεταξύ της αξίας ολόκληρης της κληρονομικής μερίδας ή κληροδοσίας που δηλώθηκε

δεν είναι μεγαλύτερη του είκοσι τοις εκατό (20%) της αξίας τους που οριστικά καθορίσθηκε, μετά την έκπτωση του παθητικού. Όταν συνυπολογίζονται και προγενέστερες δωρεές, γονικές παροχές ή προίκες λαμβάνονται υπόψη και συγκρίνονται τα αθροίσματα των μερίδων των δωρεών, γονικών παροχών ή προικιών, που δηλώθηκαν και οριστικά καθορίσθηκαν. Αν η αξία των δωρεών, γονικών παροχών και προικιών, που συνυπολογίζονται δεν είναι οριστική, λαμβάνεται υπόψη αυτή που δηλώθηκε, με την επιφύλαξη της διενέργειας νέας εκκαθάρισης μετά την οριστικοποίησή της. 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%)

5. Όταν έχει υποβληθεί εκπρόθεσμα 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
6. Τέλος, 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.σ. 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



β) υπέβαλε συμπληρωματική δήλωση με την οποία αποδέχεται το τεκμαρτό ακαθάριστο εισόδημα από οικοδομές, όπως αυτό είχε προσδιορισθεί με βάση τα στοιχεία έγγραφης πρόσκλησης του προϊσταμένου της αρμόδιας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας

### **3.14 Άρθρο 40 «Πρόσθετοι φόροι φυσικών προσώπων»**

Όπως ορίζει ο νόμος 3842/2010, οι διατάξεις που ισχύουν στο άρθρο 39 «πρόσθετοι φόροι νομικών προσώπων» επεκτείνονται και ισχύουν και στα νομικά πρόσωπα.

### **3.15 Άρθρο 41 «Αρμόδιος προϊστάμενος δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας νομικών προσώπων»**

Ως αρμόδιος προϊστάμενος της ΔΟΥ για να τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας των νομικών προσώπων, ορίζεται ο προϊστάμενος που είναι αρμόδιος για τη φορολογία εισοδήματος.

### **3.16 Άρθρο 42 «Αρμόδιος προϊστάμενος δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας φυσικών προσώπων»**

Ομοίως για τα φυσικά πρόσωπα αρμόδιος προϊστάμενος για τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας τους είναι ο προϊστάμενος που είναι αρμόδιος για τη φορολογία εισοδήματος κατά την ημερομηνία εκκαθάρισης της δήλωσης.

### **3.17 Άρθρο 43 «Μεταγραφή δηλώσεων»**

Οι δηλώσεις φορολογίας ακινήτων φυσικών και νομικών προσώπων καταχωρούνται από τον προϊστάμενο της ΔΥΟ σε βιβλία μεταγραφής, έχοντας ως κριτήριο της χρονολογική σειρά υποβολής τους.

### 3.18 Άρθρο 44 «Βεβαίωση του φόρου»

Το άρθρο 44<sup>15</sup> του ν. 3842/2010 ορίζει επαρκώς τον τρόπο και τη διαδικασία βεβαίωσης του φόρου ακίνητης περιουσίας από τον προϊστάμενο της ΔΟΥ. Υπάρχουν συγκεκριμένες κατηγορίες φόρου της οποίες μπορεί να βεβαιώσει ο προϊστάμενος της ΔΟΥ, οι οποίες κατά περίπτωση είναι οι εξής:

- Φόρος ακίνητης περιουσίας βάσει των δηλώσεων που υποβάλλονται μηχανογραφικά
- Φόρος ακίνητης περιουσίας βάσει των φύλλων ελέγχου, εφόσον αυτά έχουν οριστικοποιηθεί είτε με διοικητική επίλυση της διαφοράς είτε λόγω μη άσκησης προσφυγής
- Φόρος ακίνητης περιουσίας βάσει οριστικών αποφάσεων των διοικητικών δικαστηρίων ή μέσω δικαστικού συμβιβασμού

Ένα ακόμη κρίσιμο στοιχείο είναι πως για τη βεβαίωση του φόρου ακίνητης περιουσίας ο προϊστάμενος της ΔΟΥ είναι υποχρεωμένος να συντάξει χρηματικό κατάλογο μέσα το πολύ σε δύο μήνες από την ημερομηνία του αποκτήθηκε ο τίτλος βεβαίωσης για την εξόφληση της οφειλής.

Αν με αίτηση του ενός συζύγου ζητηθεί ο διαχωρισμός της οφειλής που προκύπτει από την κοινή δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας των συζύγων, ο αρμόδιος προϊστάμενος της ΔΟΥ, έχει υποχρέωση να ανακοινώσει εγγράφως, μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα, στον αιτούντα το ποσό αυτής της οφειλής. Το έγγραφο αυτό αποτελεί νόμιμο τίτλο, η ισχύς του οποίου ανάγεται στο χρόνο που έγινε η βεβαίωση του ολικού ποσού αυτής της οφειλής.

---

<sup>15</sup> [www.statistics.gr](http://www.statistics.gr). Εφημερίς της Κυβερνήσεως της Ελληνικής Δημοκρατίας «Νόμος Υπ, αριθμ. 3842», 23 Απριλίου 2010, Άρθρο 44

Σε περίπτωση που ασκηθεί από το φορολογούμενο εμπρόθεσμη προσφυγή, όταν δεν έχει επιτευχθεί διοικητική επίλυση της διαφοράς, βεβαιώνεται αμέσως από τον προϊστάμενο της ΔΟΥ ποσοστό 25% του αμφισβητούμενου κύριου και πρόσθετου φόρου ακίνητης περιουσίας. Το ποσοστό αυτό βεβαιώνεται πριν τη διαβίβαση της προσφυγής στο διοικητικό δικαστήριο και το ποσό καταβάλλεται εφάπαξ μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του επόμενου από τη βεβαίωση της οφειλής αυτής μήνα. Η αναστολή είσπραξης δεν αποκλείει την ταμειακή βεβαίωση των αμφισβητούμενων φόρων.

Φόρος που δεν οφείλεται με βάση οριστική απόφαση διοικητικού πρωτοδικείου εκπίπτει ή επιστρέφεται. Η εκκαθάριση του φόρου πραγματοποιείται μετά την κοινοποίηση στη ΔΟΥ της απόφασης του διοικητικού πρωτοδικείου. Η τελεσίδικη απόφαση διοικητικού δικαστηρίου είναι εκτελεστή, ανεξάρτητα αν έχει ασκηθεί αναίρεση. Η απόφαση διοικητικού πρωτοδικείου που απορρίπτει προσφυγή φορολογούμενου καθίσταται τελεσίδικη, αν δεν ασκηθεί έφεση εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας. Βάσει των αποφάσεων των διοικητικών εφετειών ή του Συμβουλίου της Επικρατείας, ο προϊστάμενος της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας προβαίνει σε νέα εκκαθάριση φόρου και ενεργεί συμπληρωματική βεβαίωση του επιπλέον φόρου που τυχόν οφείλεται ή έκπτωση του επιπλέον ποσού φόρου που βεβαιώθηκε.

### **3.19 Άρθρο 45 «Διαδικασία βεβαίωσης φόρου»**

Το άρθρο 45<sup>16</sup> του ν. 3842/2010 ορίζει πως η κοινοποίηση της βεβαίωσης του φόρου δεν μπορεί να γίνει μετά την πάροδο δεκαετίας από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο λήγει η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης νομικών και φυσικών προσώπων. Όπως λοιπόν είναι προφανές, το αναφαίρετο δικαίωμα του δημοσίου για την επιβολή φόρου στην ακίνητη περιουσία παραγράφεται μετά την πάροδο της δεκαετίας.

---

<sup>16</sup> Βλέπε [www.statistics.gr](http://www.statistics.gr), Εφημερίς της κυβέρνησης της ελληνικής δημοκρατίας «νόμος Υπ' αριθμ. 3842/2010», άρθρο 45

### 3.20 Άρθρο 46 «Φορολογικό απόρρητο»

Γενικά, οι δηλώσεις του φόρου ακίνητης περιουσίας προστατεύονται από το λεγόμενο «φορολογικό απόρρητο» καθώς χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για φορολογικούς σκοπούς. Οι δηλώσεις θεωρούνται απόρρητες και κανείς άλλος εκτός από τους αρμόδιους υπαλλήλους δεν έχει πρόσβαση σε αυτές.

Η χορήγηση πληροφοριών σχετικά με την ακίνητη περιουσία φυσικού ή νομικού προσώπου επιτρέπεται μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις, οι οποίες είναι οι παρακάτω:

- I. Στις υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών και στους ορκωτούς εκτιμητές για την άσκηση των καθηκόντων τους
- II. Στα γραφεία και τα μέλη του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους καθώς και στους δικηγόρους του δημοσίου και των Ν.Π.Δ.Δ., για την υποστήριξη των δικαιωμάτων του δημοσίου ή των Ν.Π.Δ.Δ. ή την απόκρουση των αξιώσεων τρίτων ενώπιον των δικαστηρίων
- III. Σε δικαστική αρχή, εάν έχει διαταχθεί κύρια ανάκριση, προανάκριση ή τουλάχιστον προκαταρκτική εξέταση
- IV. Σε δημόσιες υπηρεσίες, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και οργανισμούς που έχουν αρμοδιότητα διαχείρισης, παρακολούθησης ή ελέγχου των πάσης φύσεως χρηματοδοτήσεων, ενισχύσεων ή επιδοτήσεων που καταβάλλονται σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα και φορείς και προέρχονται από εθνικούς ή κοινοτικούς πόρους, για την άσκηση αποκλειστικά των παραπάνω αρμοδιοτήτων τους
- V. Στο σύνδικο της πτώχευσης σχετικά με τα ακίνητα του πτωχού

Ένα ακόμη κρίσιμο ζήτημα είναι και η παραβίαση του απορρήτου της ακίνητης περιουσίας εκτός των κατ' εξαίρεση περιπτώσεων που αναφέρθηκαν παραπάνω. Ειδικότερα, παραβίαση του φορολογικού απορρήτου συνιστά πειθαρχικό και ποινικό αδίκημα. Οι ευθύνες της παραβίασης του απορρήτου βαρύνουν του υπαλλήλους των δημόσιων υπηρεσιών, οι οποίοι νόμιμα λαμβάνουν γνώση των φορολογικών

απορρήτων και χρησιμοποιούν αυτά για σκοπό άσχετο από εκείνον που ο νόμος επιτρέπει, σε τρίτα πρόσωπα με άμεσο ή έμμεσο τρόπο. Τα λοιπά πρόσωπα τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης μέχρι 6 μήνες μετά από έγκληση του προϊσταμένου της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας ή του αρμόδιου επιθεωρητή προς τον εισαγγελέα πλημμελειοδικών στην περιφέρεια, του οποίου υπάγεται η δημόσια οικονομική υπηρεσία και με πρόστιμο, το οποίο επιβάλλεται με πράξη του προϊσταμένου της ΔΟΥ μετά την τελεσιδικία της απόφασης του ποινικού δικαστηρίου.

### **3.21 Άρθρο 47 «Ευθύνες και δικαιώματα των τελευταίων κυρίων και των αληθινών κυρίων ακινήτων»**

Στο σημείο αυτό γίνεται μια διάκριση για τις φορολογικές ευθύνες μεταξύ των τελευταίων και των πραγματικών ιδιοκτητών των ακινήτων. Σύμφωνα με το άρθρο 47<sup>17</sup> του ν. 3842/2010, οι τελευταίοι κύριοι ή επικαρπωτές ακινήτων ευθύνονται εξ' ολοκλήρου για την πληρωμή του ΦΑΠ που τα βαρύνει.

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 ΔΟΥ

### **3.22 Άρθρο 48 «Οι υποχρεώσεις συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων και προϊσταμένων κτηματολογικών γραφείων»**

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο μεταβιβάζεται η κυριότητα μιας ακίνητης περιουσίας, εάν

<sup>17</sup> Βλέπε [www.statistics.gr](http://www.statistics.gr). Εφημερίς της κυβέρνησεως της ελληνικής δημοκρατίας «νόμος Υπ' αριθμ. 3842/2010», άρθρο 47

πρώτα ο συμβολαιογράφος δεν επισυνάψει πιστοποιητικό του προϊστάμενου της αρμόδιας ΔΟΥ ότι το ακίνητο δεν είναι φορολογικά ενήμερο ως προς τη καταβολή του ΦΑΠ. Το έγγραφο αυτό εκδίδεται από τη ΔΟΥ και πιστοποιεί πως έχει καταβληθεί ο φόρος ακίνητης περιουσίας για το ακίνητο αυτό για τουλάχιστον τα δύο τελευταία χρόνια.

Έτσι οι υποθηκοφύλακες και οι προϊστάμενοι των κατά τόπους κτηματολογικών γραφείων είναι υποχρεωμένοι από το νόμο να αρνηθούν την καταχώρηση στα κτηματολογικά βιβλία, συμβολαιογραφικού εγγράφου μεταβίβασης ακινήτου όταν δεν έχει συμπεριληφθεί το παραπάνω πιστοποιητικό.

### **3.23 Άρθρο 49 «Προβλεπόμενες κυρώσεις»**

Στην προηγούμενη παράγραφο έγινε σαφές ότι οι συμβολαιογράφοι δεν μπορούν να προχωρήσουν σε σύνταξη πράξης μεταβίβασης ακινήτου εάν αυτό δεν είναι φορολογικά ενήμερο για τα τελευταία δύο τουλάχιστον χρόνια. Επίσης, αναφέρθηκε πως οι υποθηκοφύλακες και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων **απαγορεύεται να καταχωρήσουν τη μεταβίβαση εάν αυτή δεν πληροί τη παραπάνω προϋπόθεση.**

Στο σημείο αυτό θα αναφερθούμε στις ποινές που αυτοί αντιμετωπίζουν σε περίπτωση παράβασης του κανονισμού. Οι συμβολαιογράφοι, οι υποθηκοφύλακες και οι προϊστάμενοι κτηματολογικών γραφείων αντιμετωπίζουν χρηματικό πρόστιμο 3000 ευρώ για κάθε τέτοια βεβαιωμένη παράβαση. Το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται με ιδιαίτερη πράξη του προϊστάμενου της ΔΟΥ της αρμόδιας για τη φορολογία της συγκεκριμένης συμβολαιογραφικής πράξης.

Επίσης, προβλέπονται κυρώσεις σε υπόχρεους που ζητούν πιστοποιητικό για ακίνητο πριν την παρέλευση εξαμήνου από τυχόν εκπρόθεσμη δήλωση αυτού. Συγκεκριμένα στις περιπτώσεις εκπρόθεσμης δήλωσης ακινήτου και εφόσον ζητηθεί το πιστοποιητικό του άρθρου 48 του νόμου αυτού, εντός εξαμήνου από την υποβολή της εκπρόθεσμης δήλωσης, επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο ισόποσο του αναλογούντος

βάσει της υποβληθείσας ή συνταχθείσας δήλωσης φόρου για το ακίνητο. Τα πρόστιμα αυτά επιβάλλονται με ιδιαίτερη πράξη του αρμόδιου προϊσταμένου της ΔΟΥ.

### **3.24 Άρθρο 50 «Μη επιβολή φόρου και δικαιωμάτων για λογαριασμό τρίτων»**

Σύμφωνα με το άρθρο 50 του νόμου 3842/2010, ξεκαθαρίζεται ότι ο φόρος ακίνητης περιουσίας δεν εκπίπτει κατά τον υπολογισμό του φορολογητέου εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων. Επίσης, ορίζεται ότι κανένας άλλος φόρος ή τέλος ή εισφορά δεν βεβαιώνεται μαζί με τον ΦΑΠ.

Τέλος, ο νόμος δίνει τη δυνατότητα στον υπουργό οικονομικών με αποφάσεις του που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως να:

1. Καθορίζει όσα αφορούν την εκτέλεση των διατάξεων των παραπάνω άρθρων του ίδιου νόμου και γενικά κάθε άλλη λεπτομέρεια που είναι αναγκαία για την εφαρμογή τους
2. Να προσδιορίζει, εγκρίνει και δίνει εντολές για κάθε δαπάνη που είναι αναγκαία για την εκτέλεση και εφαρμογή των άρθρων 27 έως και 50 του Ν.3842/2010, η οποία καταλογίζεται στα έξοδα βεβαίωσης των άμεσων φόρων, όπου από τις διατάξεις που ισχύουν, δεν ορίζεται διαφορετικά

### **3.25 Άρθρο 51 «Δήλωση στοιχείων της ακίνητης περιουσίας»**

Το άρθρο 51 του νόμου 3842/2010 αναφέρεται στα αναγκαία στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνει μια ορθή δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας. Τα απαραίτητα στοιχεία που οφείλουν να αναγράφονται είναι τα εξής:

1. Τον κύριο του ακινήτου, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης

2. Από όσους έχουν αποκτήσει ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της δήλωσης έτους
3. Τον αγοραστή ακινήτου, στις περιπτώσεις σύνταξης προσυμφώνου με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση τα εργολαβικά προσύμφωνα
4. Τον κύριο του ακινήτου, από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως ή της δικαστικής απόφασης, με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα κυριότητας ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία
5. Τους κληρονόμους ακίνητης περιουσίας
6. Αυτόν που κέρδισε το πλειστηριασμό, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης, σε περιπτώσεις πλειστηριασμού
7. Τον κηδεμόνα, για την ακίνητη περιουσία της σχολάζουσας κληρονομιάς, για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται
8. Τον υπόχρεο γονέα, για την ακίνητη περιουσία των προστατευόμενων τέκνων του

### 3.26 Άρθρο 52 «Περιουσιολόγιο ακινήτων»

Θέλοντας να δώσουμε έναν ορισμό στην έννοια του περιουσιολογίου<sup>18</sup> μπορούμε να πούμε ότι είναι το σύνολο της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου, η οποία αποτελείται από τα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους ή υψηλής κυριότητας καθώς και επικαρπίας επί των ακινήτων αυτών. Επίσης, ως περιουσιολόγιο θεωρείται και το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης όλων των βοηθητικών χώρων οι οποίοι βρίσκονται σε οποιοδήποτε κοινόκτητο τμήμα των παραπάνω ακινήτων.

Ως έτος δημιουργίας του περιουσιολογίου ακινήτων ορίζεται το 2008 και επίσης αξίζει να αναφερθεί πως αυτό προέκυψε από τη μηχανογραφική διασταύρωση των

---

<sup>18</sup> Βλέπε [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info), νόμος 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης και αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής (ΦΕΚ 58 Α' 23.04.2010), Άρθρο 52



δηλώσεων των στοιχείων ακινήτων των ετών από 2005 έως και 2008, οι οποίες είχαν υποβληθεί τα από τα φυσικά και νομικά πρόσωπα.

### **3.27 Άρθρο 53 «Ολοκλήρωση εκκαθάρισης Ενιαίου Τέλους Ακινήτων (ΕΤΑΚ) έτους 2008»**

Ο Ν.3842/2010 ορίζει ότι, τα φυσικά πρόσωπα, για τα οποία δεν εκδόθηκε εκκαθαριστικό ενιαίου τέλους ακινήτων έτους 2008 έως και 30η Απριλίου του 2010, υποχρεούνται να υποβάλλουν στην αρμόδια ΔΟΥ, δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2008 έως και τη 15η Ιουνίου 2010, ώστε να δηλώσουν την ακίνητη περιουσία τους της 1ης Ιανουαρίου του 2008, χωρίς την επιβολή κυρώσεων.

### **3.28 Άρθρο 54 « Πρόστιμο ΕΤΑΚ νομικών προσώπων»**

Με το παρόν άρθρο<sup>19</sup> τροποποιήθηκε το ποσό του προστίμου το οποίο επιβαλλόταν σύμφωνα με το νόμο 3763/2009, για όσα νομικά πρόσωπα δεν υπέβαλαν αρχικές δηλώσεις ΕΤΑΚ έτους 2009 μετά την παρέλευση τριών μηνών από την καταληκτική προθεσμία υποβολής της δήλωσης.

Ειδικότερα, το ποσό του προστίμου περιορίστηκε από τα 5000 στα 1500 ευρώ, καθώς όπως θεωρήθηκε το προηγούμενο ποσό ήταν αντίθετο με την αρχή της αναλογικότητας και σε πολλές περιπτώσεις ήταν δυσανάλογα με το ποσό του αναλογούντος φόρου σε κάθε νομικό πρόσωπο.

Για την επιβολή του προστίμου, χρονικό σημείο αφετηρίας αποτελεί η επόμενη ημέρα εκείνης κατά την οποία έληξε η προθεσμία υποβολής της δήλωσης ΕΤΑΚ έτους 2009.

---

<sup>19</sup> Βλέπε [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info), νόμος 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης και αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής (ΦΕΚ 58 Α' 23.04.2010), Άρθρο 54

Το πρόστιμο επιβάλλεται με απόφαση του Προϊστάμενου της αρμόδιας ΔΟΥ, στην οποία γίνεται σύντομη περιγραφή της παράβασης. Η απόφαση αυτή καταχωρείται και κοινοποιείται αρμοδίως.

Τονίζεται ότι, η επιβολή του προστίμου αυτού είναι ανεξάρτητη από πρόσθετους φόρους ή αυτοτελή πρόστιμα που θα επιβληθούν μετά την υποβολή της εκπρόθεσμης αρχικής δήλωσης.

### 3.29 Άρθρο 55 «Μεταβατική διάταξη»

Σχετικά με τις περιπτώσεις που έχει εκδοθεί πράξη επιβολής προστίμου για την μη υποβολή δήλωσης ΕΤΑΚ, ακολουθείται η παρακάτω διαδικασία<sup>20</sup>:

1. Εάν στο διάστημα μέχρι τη δημοσίευση της πράξης έχει επιτευχθεί διοικητική επίλυση της διαφοράς με οποιονδήποτε τρόπο το πρόστιμο περιορίζεται στα 500 ευρώ, ως κάλυψη εξόδων του δημοσίου. Για τη διαφορά μεταξύ του ποσού αυτού και του ποσού που βεβαιώθηκε συντάσσεται ατομικό φύλλο έκπτωσης. Το ποσό της έκπτωσης επιστρέφεται ή συμψηφίζεται, κατά περίπτωση
2. Σε περίπτωση που κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης επιβολής προστίμου δεν έχει επέλθει διοικητική επίλυση της διαφοράς και επομένως η πράξη καταβολής του προστίμου θεωρείται οριστική, τότε συντάσσεται ατομικό φύλλο έκπτωσης για το ποσό το οποίο προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του ποσού που έχει βεβαιωθεί. Το ποσό αυτό επίσης επιστρέφεται ή και συμψηφίζεται κατά περίπτωση
3. Τέλος, αξίζει να τονιστεί πως το Ατομικό Φύλλο Έκπτωσης (ΑΦΕ) συντάσσεται κατόπιν αίτησης του υπόχρεου, η οποία και υποβάλλεται μέχρι την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2010.

---

<sup>20</sup> Βλέπε [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info), νόμος 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης και αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής (ΦΕΚ 58 Α' 23.04.2010), Άρθρο 55

### **3.30 Άρθρο 56 «Κατάργηση του ΕΤΑΚ»**

Με το νόμο 3842/2010, μετά την επιβολή του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, καταργείται το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων, από το έτος 2010. Οι καταργούμενες διατάξεις εφαρμόζονται για υποθέσεις Ενιαίου Τέλους Ακινήτων, των οποίων η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι την κατάργησή τους.

### **3.31 Άρθρο 57 «Ειδικός φόρος στα ακίνητα»**

Σύμφωνα με το άρθρο 15 του μέχρι πρότινος ισχύοντος νόμου 3091/2002, είχε επιβληθεί ειδικός φόρος σε εταιρίες οι οποίες έχουν δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα. Ο συντελεστής του ειδικού αυτού φόρου είχε οριστεί στο 3% επί της αξίας των ακινήτων.

Γενικότερα, σε επίπεδο θεωρίας η επιβολή ενός ειδικού φόρου στην ακίνητη περιουσία αποσκοπεί στη δημιουργία ενός περιβάλλοντος αντικινήτρων με σκοπό την πάταξη της φοροδιαφυγής.

Με το άρθρο 57<sup>21</sup> του ν. 3842/2010 και με σκοπό τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας του νόμου, επήλθε αύξηση του συντελεστή της ειδικής φορολογίας από το 3% στο 15%. Επιπλέον, διευρύνεται η κατηγορία των υπόχρεων σε ειδικό φόρο, ώστε, πέραν των εταιριών, να μπορούν να συμπεριληφθούν στις συγκεκριμένες διατάξεις και αλλοδαπά νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες, ανεξάρτητα από τη νομική μορφή με την οποία έχουν συσταθεί στη χώρα, στην οποία έχουν την έδρα τους, σύμφωνα με το καταστατικό τους.

---

<sup>21</sup> Βλέπε [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info), νόμος 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης και αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής (ΦΕΚ 58 Α' 23.04.2010), Άρθρο 57

Ως νομικές οντότητες νοούνται νομικά μορφώματα, των οποίων η μορφή και ο τρόπος σύστασής τους δεν προβλέπονται στην ελληνική νομοθεσία, ωστόσο ιδρύονται και λειτουργούν με βάση αλλοδαπά συστήματα.

Λόγω της διεύρυνσης των υποκείμενων σε φόρο, προστίθενται ορισμένες κατηγορίες νομικών προσώπων, τα οποία απαλλάσσονται από την υποχρέωση καταβολής του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, όπως το ελληνικό δημόσιο.

Ορίζεται επίσης, ότι η απαλλαγή από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων στα νομικά πρόσωπα, χορηγείται κατόπιν αίτησης των εν λόγω νομικών προσώπων στο Υπουργείο Οικονομικών. Η διάταξη αυτή έχει ως σκοπό να δημιουργηθεί ένα πλαίσιο ελέγχου ως προς τις απαλλαγές από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων στα εν λόγω νομικά πρόσωπα και να μη γίνεται καταστρατήγησή τους. Επιπλέον, ορίζεται ότι, με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών προσδιορίζονται τα δικαιολογητικά, τα οποία πρέπει να προσκομίζουν τα παραπάνω νομικά πρόσωπα αλλά και κάθε άλλη λεπτομέρεια, ώστε να τύχουν της απαλλαγής.

Τέλος, ορίζεται ότι οι συμβολαιογράφοι, οι οποίοι συντάσσουν συμβόλαια αγοραπωλησίας ακινήτων, εφόσον διαπιστώνουν κατά τον έλεγχο νομιμοποίησης των συμβαλλομένων ότι αγοραστής είναι αλλοδαπή εταιρεία ή άλλο νομικό πρόσωπο, στην οποία μετέχει αλλοδαπή εταιρεία ή νομικό πρόσωπο, οφείλουν κατά την αποστολή των συμβολαίων αυτών στην αρμόδια ΔΟΥ, να αποστείλουν δεύτερο αντίγραφο των συμβολαίων αυτών συνοδευόμενο από ειδικό διαβιβαστικό. Περαιτέρω, προβλέπεται ότι με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών θα οριστεί η υπηρεσία του Υπουργείου, προς την οποία οι αρμόδιες ΔΟΥ θα αποστείλουν τα συμβόλαια αυτά, με σκοπό τη διευκόλυνση της διασταύρωσης των φορολογικών στοιχείων και του καλύτερου ελέγχου.

### 3.32 Άρθρο 58 «Μεταβατική διάταξη – ειδικός φόρος επί των ακινήτων»

Με τις διατάξεις του άρθρου 57, τροποποιείται το παρόν νομικό πλαίσιο του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, με αύξηση του συντελεστή φορολογίας και διεύρυνση των υπόχρεων νομικών προσώπων σε φόρο.

Συνεπώς, προβλέπεται η μεταβατική διάταξη του άρθρου 58<sup>22</sup> με σκοπό την παροχή κινήτρων για τη μεταβίβαση των ακινήτων για τα οποία υπάρχει υποχρέωση δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων.

---

<sup>22</sup> Βλέπε [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info), νόμος 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης και αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής (ΦΕΚ 58 Α' 23.04.2010), Άρθρο 58

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>: Ο ΦΟΡΟΣ ΤΗΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

### 4.1 Έννοια και χαρακτηριστικά του φόρου

Ο φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας είναι ένας φόρος κατοχής περιουσίας που επιβάλλεται κάθε χρόνο πάνω στην ακίνητη περιουσία των φορολογουμένων, με βάση την ονομαστική αξία, τον όγκο ή άλλα χαρακτηριστικά της. Η έννοια της μεγάλης ακίνητης περιουσίας καθορίζεται συνήθως από το νόμο. Στην Ελλάδα το άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα ορίζει ότι 'ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά αυτού μέρη.

Η φορολογία της ακίνητης περιουσίας εισήχθη για πρώτη φορά στην Ελλάδα το 1975 με τον Ν. 11/1975. Ύστερα από πέντε χρόνια η φορολογία αυτή καταργήθηκε με τον Ν. 1078/1980 διότι κρίθηκε ότι αποτελούσε ανασχετικό παράγοντα στην οικονομική δραστηριότητα χωρίς να προσφέρει στο Δημόσιο αξιόλογα έσοδα.

Επαναφέρθηκε σε ισχύ με τον Ν. 1249/1982 αλλά και αυτή η φορολογία καταργείται από το οικονομικό έτος 1993 με τον Ν. 2065/1992, με προοπτική να μην επαναλειτούργησει καθώς με τον Ν. 2130/1993 επιβάλλεται από 1.1.1993 το τέλος ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ), το οποίο αποτελεί κατά κυριολεξία έσοδο των δήμων και κοινοτήτων.

Η φορολογία ακίνητης περιουσίας που ισχύει εισήχθη από το οικονομικό έτος 1997 με τον Ν. 2459/1997 (άρθρο 21 ως και 35) ως Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας, αφού προηγήθηκε απογραφή όλων των ακινήτων με το Έντυπο Ε9. Ο νόμος 2459/1997 τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα με τους Ν. 2515/1997, Ν. 2579/1998, Ν. 2648/1998, Ν. 2676/1999, Ν. 2682/1999, Ν. 2753/1999 και Ν. 2873/2000.

Τα βασικά χαρακτηριστικά του Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΠΑ) είναι ακριβώς τα ίδια με αυτά του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, τα οποία και βρίσκονται στη παράγραφο 1.1 με τίτλο «Χαρακτηριστικά γνωρίσματα του φόρου» της παρούσας εργασίας. Ως εκ τούτου, δεν χρειάζεται να αναφερθούν ξανά.

## **4.2 Ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με το νόμο 2459/1997**

### **4.2.1 Άρθρο 21 «Αντικείμενο του φόρου»**

Ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (από εδώ και στο εξής ΦΜΑΠ) υποβάλλεται στη συνολική αξία της μεγάλης ακίνητης περιουσίας που ανήκει σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο.

Επίσης, η ακίνητη περιουσία της γυναίκας, μετά την κατάργηση του θεσμού της προίκας (ν. 1329/1983) φορολογείται χωριστά από αυτή του άνδρα.

Ακόμη, η ακίνητη περιουσία των ανηλίκων άγαμων τέκνων την οποία απέκτησαν από κληρονομιά, δεν υπολογίζεται στην περιουσία των γονέων αλλά εφόσον αυτή υπερβαίνει το αφορολόγητο όριο θα φορολογείται αυτοτελώς. Στη περίπτωση αυτή οι γονείς υποχρεούνται να υποβάλλουν για λογαριασμό των παιδιών τους ξεχωριστή δήλωση ΦΜΑΠ.

Τέλος, τα ενήλικα και τα ανήλικα έγγαμα τέκνα, φορολογούνται χωριστά από τους γονείς. Με άλλα λόγια, υποβάλλουν αυτοτελή δήλωση ανεξάρτητα αν στη φορολογία εισοδήματος θεωρούνται προστατευόμενα μέλη των γονέων (π.χ φοιτητές, στρατιώτες κτλ).

#### 4.2.2 Άρθρο 22 «Υποκείμενο του φόρου»

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του ν. 2459/1997 ο οποίος ορίζει τη μεγάλη ακίνητη περιουσία, υπόχρεοι για τη καταβολή του ΦΜΑΠ είναι οι εξής:

1. Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, την κατοικία ή την έδρα του, για την περιουσία του που αποτελείται από ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους ή από εμπράγματα δικαιώματα σ' αυτά, εκτός της υποθήκης
2. Επιχειρήσεις για τα ακίνητα που έχουν αγοραστεί από τραπεζικά – πιστωτικά ιδρύματα με παρακράτηση της κυριότητας μέχρι της αποπληρωμής του τιμήματος, από το χρόνο σύναψης των οριστικών συμβολαίων, εφόσον χρησιμοποιούνται για την λειτουργία τους
3. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση ακινήτων για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής τους, για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση
4. Ο πατέρας ή η μητέρα για την περιουσία των ανήλικων άγαμων τέκνων τους
5. Ο κηδεμόνας, για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομιάς
6. Σε κάθε περίπτωση ανέγερσης πολυκατοικίας με αντιπαροχή:

a) Ο οικοπεδούχος:

- i. Για την αξία του οικοπέδου για μια επταετία από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας ή μέχρι να μεταβιβαστούν τα διαμερίσματα της πολυκατοικίας σε τρίτα πρόσωπα ή στον εργολάβο ή μέχρι να εκμισθωθούν ή κατά οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν πριν από την πάροδο της επταετίας
- ii. Για την αξία των διαμερισμάτων τα οποία συμφωνήθηκε να πάρει ο οικοπεδούχος, μετά τη συμπλήρωση της επταετίας από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας ή κατά οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν αυτά πριν από τη συμπλήρωση της επταετίας

b) Ο εργολάβος:

Για την αξία των διαμερισμάτων που συμφωνήθηκε να μεταβιβαστούν σε αυτόν ή σε τρίτα πρόσωπα με υπόδειξή του και δεν πουλήθηκαν, μετά τη συμπλήρωση της επταετίας από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή κατά



οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν τα διαμερίσματα πριν από τη συμπλήρωση της επταετίας

#### 4.2.3 Άρθρο 23 «Απαλλαγές από το φόρο»

Οι κατηγορίες οι οποίες απαλλάσσονται από το φόρο σύμφωνα με το άρθρο 23 του ν. 2459/1997 είναι οι εξής:

A. Τα κτίσματα των ακινήτων και τα άλλα συστατικά του εδάφους, στα οποία συμπεριλαμβάνονται και τα μηχανήματα και γενικά οι κατασκευές που είναι στερεά συνδεδεμένες με το έδαφος. Απαλλαγή θα υπάρξει μόνο αν τα κτίσματα και τα άλλα συστατικά του εδάφους ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση της εμπορικής δραστηριότητας από βιομηχανικές, μεταλλευτικές, λατομικές, βιοτεχνικές, εμπορικές, γεωργικές ή κτηνοτροφικές, ξενοδοχειακές και γενικά επαγγελματικές επιχειρήσεις, καθώς και τα κτίσματα των ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται από νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και κοινωφελή ιδρύματα. Τα ανωτέρω ισχύουν και για τα κτίσματα των πιο πάνω επιχειρήσεων, που έχουν αγοραστεί με οριστικά συμβόλαια από τραπεζικά – πιστωτικά ιδρύματα, αλλά με παρακράτηση της κυριότητας μέχρι της αποπληρωμής του τιμήματος, εφόσον χρησιμοποιούνται για τη λειτουργία της αγοράστριας επιχείρησης. Απαλλάσσονται επίσης και τα κτίσματα των ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση της εμπορικής δραστηριότητας από τις πιο πάνω επιχειρήσεις και έχουν εισφερθεί σ' αυτές κατά χρήση. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις που απαλλάσσονται τα κτίσματα, σε φόρο θα υποβάλλεται μόνο η αξία του γηπέδου

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

B. Οι γεωργικές ή κτηνοτροφικές εκτάσεις, εφόσον ο κύριος υπόχρεος σε φόρο τις εκμεταλλεύεται κατά κύριο επάγγελμα

Ως αγροτικά ακίνητα είναι εκείνα που από τη φύση τους προορίζονται για γεωργική ή κτηνοτροφική εκμετάλλευση και βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού

C. Οι δασικές εκτάσεις

D. Τα κτίσματα οικοδομής που ανεγείρεται, για μια επταετία από τότε που εκδόθηκε η αρχική οικοδομική άδεια, εφόσον δεν εκμισθωθούν ή χρησιμοποιηθούν με οποιοδήποτε τρόπο, πριν από την πάροδο της επταετίας. Στην περίπτωση αυτή θα φορολογηθεί μόνο η αξία του εδάφους

E. Το ελληνικό δημόσιο, στην έννοια του οποίου περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες, οι οποίες λειτουργούν ως ταμεία. Ακόμη, απαλλάσσονται οι δήμοι και η περιφερειακή αυτοδιοίκηση

F. Τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και οι γεωργικές σχολές

G. Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, με οποιαδήποτε μορφή και αν λειτουργούν (π.χ. ξενοδοχεία, μοτέλ κ.λπ.), και για το 50% της αξίας των γηπέδων που τους ανήκουν κατά κυριότητα, τα οποία χρησιμοποιούνται απ' αυτές για τουριστική εκμετάλλευση και σ' αυτά έχουν κατασκευαστεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες των επιχειρήσεων αυτών. Τέτοια γήπεδα είναι εκείνα στα οποία έχει ανεγερθεί το κτίριο του ξενοδοχείου, έχουν διαμορφωθεί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, χώροι αθλοπαιδιών κ.λπ

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

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

I. Για μια διετία τα ακίνητα που φορολογούνται ως προϊόν κληρονομιάς, με την προϋπόθεση ότι έχει υποβληθεί δήλωση κληρονομιάς και έχει προκύψει φόρος για καταβολή, πάνω από 300 Ευρώ. Η διετία αρχίζει από τον

επόμενο του χρόνου που γεννήθηκε η φορολογική υποχρέωση. Κατά κανόνα, στις κληρονομιές ο χρόνος που γεννιέται η φορολογική υποχρέωση είναι ο χρόνος θανάτου του ιδιοκτήτη της κληρονομιάς

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

#### **4.2.4 Άρθρο 25 « Υπολογισμός του ΦΜΑΠ »**

Για τον υπολογισμό του ΦΜΑΠ ακολουθείται η εξής διαδικασία η οποία αναλύεται στα παρακάτω βήματα.

##### **Βήμα 1<sup>ο</sup>**

Από τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας (ο τρόπος αποτίμησης της ακίνητης περιουσίας έχει εξηγηθεί επαρκώς στη παρ. 1.6), αφαιρούνται τα χρέη τα οποία είναι εξασφαλισμένα με υποθήκη σε ακίνητα του φορολογουμένου, αρκεί να ισχύουν οι παρακάτω προϋποθέσεις:

1. Τα χρέη να υπάρχουν κατά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους φορολογίας
2. Τα χρέη να χρησιμοποιήθηκαν αποδεδειγμένα για την ανέγερση, επισκευή ή επέκταση των ακινήτων που υποκείνται στο ΦΑΠ. Σημειώνεται πως εάν τα χρέη δεν χρησιμοποιήθηκαν για το σκοπό αυτό δεν αφαιρούνται
3. Τα χρέη να προέρχονται από δάνεια τα οποία χορηγήθηκαν από Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο, από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή και από τράπεζες. Τα δάνεια μπορεί να προέρχονται εξίσου από εγχώρια τράπεζα ή τράπεζα της αλλοδαπής, καθώς ο νόμος δεν κάνει καμία τέτοια διάκριση

##### **Βήμα 2<sup>ο</sup>**

Στη συνέχεια, από τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας μετά την αφαίρεση των πιο πάνω χρεών, ποσό 243.600 ευρώ, για τα φυσικά πρόσωπα και τα νομικά πρόσωπα, μένει αφορολόγητο και το υπόλοιπο υποβάλλεται σε φόρο.

Ειδικά για τα ημεδαπά και ξένα με τον όρο της αμοιβαιότητας νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, καθώς και τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα, το αφορολόγητο ποσό ορίζεται σε 607.490 ευρώ.

Τονίζουμε και πάλι ότι σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση θα πρέπει να ερευνείται από τον αρμόδιο προϊστάμενο ΔΟΥ, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του νόμου για να τύχει του αφορολόγητου αυτού (607.490 ευρώ).

Σε περίπτωση συζύγων δεν φορολογείται η αξία της περιουσίας μέχρι 243.600 ευρώ, για καθένα από αυτούς. Αν όμως ο ένας από τους συζύγους έχει ακίνητη περιουσία μεγαλύτερη από το αφορολόγητο όριο και ο άλλος σύζυγος έχει μικρότερη ή δεν έχει περιουσία καθόλου, η απαλλαγή παρέχεται μέχρι την συμπλήρωση των δύο αφορολόγητων ορίων, δηλαδή 487.200 ευρώ.

Όταν υπάρχουν ανήλικα παιδιά, το αφορολόγητο των γονέων προσαυξάνεται κατά 61.500 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα ανήλικα παιδιά τους και κατά 73.400 ευρώ για καθένα από τα επόμενα ανήλικα παιδιά τους.

Το ίδιο ισχύει στην περίπτωση θανάτου ή διαζυγίου, το αφορολόγητο ποσό του ζώντα ή διαζευγμένου συζύγου προσαυξάνεται κατά 61.650 για καθένα από τα δύο πρώτα ανήλικα παιδιά του και κατά 73.400 ευρώ για καθένα από τα επόμενα παιδιά του των οποίων έχει τη γονική μέριμνα.

### **Βήμα 3**

Μετά τον υπολογισμό των παραπάνω αφορολόγητων ορίων, το υπόλοιπο ποσό υπόκειται σε φόρο ο οποίος διαφέρει για τα φυσικά και τα νομικά πρόσωπα. Για τα φυσικά πρόσωπα η φορολογία βασίζεται στη παρακάτω κλίμακα:

**Πίνακας 4.1 Υπολογισμός Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας**

<b>Κλιμάκιο (σε ευρώ)</b>	<b>Φορολογικός Συντελεστής %</b>	<b>Ποσό Φόρου (σε ευρώ)</b>	<b>Σύνολο Περιουσίας (σε ευρώ)</b>	<b>Σύνολο Φόρου (σε ευρώ)</b>
146.750	0,3	440,25	146.750	440,25
146.750	0,4	587	293.500	1.027,25
146.750	0,5	733,75	440.250	1.761
293.500	0,6	1.761	733.750	3.522
293.500	0,7	2054,50	1.027.250	5.576,50
> από 293.500	0,8	-	-	-

Για τα νομικά πρόσωπα ορίζεται ως γενικός πάγιος συντελεστής ο 0,7%. Εξαιρέση αποτελούν τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, καθώς και τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα για τα οποία ο πάγιος συντελεστής ορίζεται στο 0,35%.

#### **4.2.5 Άρθρο 26 «Ποιοι είναι υποχρεωμένοι να καταθέσουν δήλωση ΦΜΑΠ»**

Το άρθρο 26 του ν. 2459/1997 ορίζει τις κατηγορίες των φορολογουμένων οι οποίοι είναι υποχρεωμένοι να καταθέσουν δήλωση ΦΜΑΠ. Οι κατηγορίες αυτές είναι οι εξής:

1. Κάθε φυσικό πρόσωπο, που έχει ακίνητη περιουσία, η αξία της οποίας είναι μεγαλύτερη των διακοσίων σαράντα τριών χιλιάδων εξακοσίων (243.600) ευρώ, ανεξάρτητα αν προκύπτει φόρος για καταβολή ή απαλλάσσεται. Σε περίπτωση εγγάμων πρέπει το σύνολο της αξίας της ακίνητης περιουσίας και των δύο να υπερβαίνει τα 487.200 ευρώ
2. Ο νόμιμος αντιπρόσωπος του φορολογουμένου, σε περίπτωση ανικανότητας αυτού

3. Κάθε πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) που θα προσκληθεί από το Προϊστάμενο ΔΟΥ
4. Όλα τα νομικά πρόσωπα. Κατ' εξαίρεση τα νομικά πρόσωπα που δεν έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα ή εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα και έχουν υποβάλει μια τουλάχιστον φορά δήλωση Φ.Μ.Α.Π., δεν υποχρεούνται σε υποβολή δήλωσης, εκτός αν μεταβληθεί η περιουσιακή τους κατάσταση
5. Ο εκτελεστής διαθήκης για την κληρονομαία περιουσία που τελεί υπό εκκαθάριση, η οποία καταλήφθηκε υπέρ νομικών προσώπων με τον όρο της εκτέλεσης κοινωφελών ή φιλανθρωπικών έργων ή υπέρ φυσικών προσώπων
6. Οι κληρονόμοι του φορολογουμένου
7. Ο κηδεμόνας ή ο διαχειριστής, στις περιπτώσεις σχολάζουσας κληρονομιάς, ή περιουσίας που βρίσκεται κάτω από αναγκαστική διαχείριση
8. Ο σύνδικος της πτώχευσης, στην περίπτωση που ο υπόχρεος σε φόρο έχει κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης

#### 4.2.6 Άρθρο 27 «Προθεσμία υποβολής δήλωσης ΦΜΑΠ»

Σύμφωνα με το άρθρο 27:

- I. Υπεύθυνος για την παραλαβή των δηλώσεων ΦΜΑΠ και τη βεβαίωση του φόρου αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας, που είναι αρμόδιος για τη φορολογία εισοδήματος.
- II. Η δήλωση υποβάλλεται σε ένα αντίτυπο αυτοπροσώπως από τον υπόχρεο ή από πρόσωπο που έχει ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτόν, στον προϊστάμενο της αρμόδιας για τη φορολογία εισοδήματος δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας και μέσα στις πιο κάτω προθεσμίες:
  - i. Για τα νομικά πρόσωπα μέχρι και τις 3 Μαρτίου του οικείου οικονομικού έτους. Η υποβολή της δήλωσης πραγματοποιείται ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ. του φορολογουμένου, με αρχή το ψηφίο 1 και ολοκληρώνεται μέσα σε 11 εργάσιμες ημέρες
  - ii. Για τα φυσικά πρόσωπα μέχρι και τις 2 Ιουνίου του οικείου οικονομικού έτους. Η υποβολή της δήλωσης πραγματοποιείται

ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ. του φορολογουμένου, με αρχή το ψηφίο 1 και ολοκληρώνεται μέσα σε 11 εργάσιμες ημέρες

- III. Σε περίπτωση θανάτου του υπόχρεου η προθεσμία για υποβολή της δήλωσης ορίζεται εξάμηνη και αρχίζει από το θάνατο του υπόχρεου
- IV. Οι πιο πάνω προθεσμίες υπολογίζονται σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα
- V. Η δήλωση συντάσσεται σε έντυπο που χορηγείται δωρεάν από την υπηρεσία. Ο τύπος, το περιεχόμενο, καθώς και τα έγγραφα που επισυνάπτονται σε αυτό καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, οι οποίες δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως
- VI. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 68 του ν.2961/2001, η δήλωση υποβάλλεται αυτοπροσώπως από τον υπόχρεο ή από τον νόμιμο πληρεξούσιο του και υπογράφεται μπροστά στον αρμόδιο οικονομικό υπάλληλο
- VII. Η ανωτέρω διαδικασία υποβολής της δήλωσης δεν ισχύει για τα φυσικά πρόσωπα. Τα πρόσωπα αυτά υποχρεούνται σε υποβολή δήλωσης αφού τους αποσταλεί σχετική πρόσκληση. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται η διαδικασία υποβολής της δήλωσης από τα φυσικά πρόσωπα.

#### **4.2.7 Άρθρο 29 « Καταβολή του φόρου »**

Το ποσό του φόρου που θα προκύψει από την εκκαθάριση της δήλωσης πρέπει να καταβληθεί σε τρεις ίσες διμηνιαίες άτοκες δόσεις από τις οποίες η πρώτη καταβάλλεται με την υποβολή της εμπρόθεσμης δήλωσης, οι δε υπόλοιπες την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα των διμήνων που ακολουθούν.

Αν ο φορολογούμενος καταβάλει όλο το ποσό του φόρου εφάπαξ, μέχρι την προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης, του παρέχεται έκπτωση 2,5%.

Ο κύριος φόρος που οφείλεται με βάση οποιονδήποτε άλλο τίτλο, ο πρόσθετος φόρος και το πρόστιμο καταβάλλονται σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογίας εισοδήματος.

Η δήλωση Φ.Μ.Α.Π. θεωρείται απαράδεκτη και συνεπώς μη υποβληθείσα και δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα, εφ' όσον με την υποβολή της δεν καταβλήθηκε η πρώτη δόση, δηλαδή το 1/3 του προκύπτοντος φόρου<sup>23</sup>.

Το ποσό που βεβαιώνεται εισπράττεται εφάπαξ μέσα στον επόμενο από τη βεβαίωση μήνα και συμψηφίζεται με το φόρο και τον πρόσθετο που θα καθοριστούν με βάση την απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου και το ποσό που τυχόν βεβαιώθηκε επιπλέον εκπίπτει ή επιστρέφεται κατά περίπτωση.

#### 4.2.8 Άρθρο 30 «Πρόσθετοι φόροι»

Το άρθρο 30 ορίζει τις περιπτώσεις κατά τις οποίες επιβάλλονται πρόσθετοι φόροι πέραν του ΦΜΑΠ στους κατόχους ακίνητης περιουσίας:

- a. Σε περίπτωση μη υποβολής δήλωσης, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό (2,5%) επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος λόγω μη υποβολής της δήλωσης, για κάθε μήνα καθυστέρησης
- b. Όταν η δήλωση υποβληθεί εκπρόθεσμα, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 1% επί του φόρου που οφείλεται με τη δήλωση, για κάθε μήνα καθυστέρησης
- c. Σε περίπτωση υποβολής ανακριβούς δήλωσης επιβάλλεται στον υπόχρεο πρόσθετος φόρος, που ορίζεται σε ποσοστό (2%) επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε, για κάθε μήνα καθυστέρησης
- d. Το πρόστιμο για τις παραπάνω περιπτώσεις κυμαίνεται από 117 έως 1170 ευρώ για τους υπόχρεους καταβολής δήλωσης ΦΜΑΠ και σε περίπτωση που δεν υπάρχει κάποια άλλη οφειλή

---

<sup>23</sup> Βλέπε παρ. 11, άρθρο 1 ν.2873/28.12.2000



#### 4.2.9 Άρθρο 32 «Οι υποχρεώσεις των συμβολαιογράφων»

Στο άρθρο 32 του νόμου 2459/1997 παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις των συμβολαιογράφων σχετικά με το ζήτημα του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας. Οι υποχρεώσεις αυτές είναι οι εξής:

- A. Οι συμβολαιογράφοι, κατά την κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο μεταβιβάζεται η κυριότητα ενός ακινήτου ή μεταβιβάζονται, υποχρεούνται να επισυνάψουν στο συμβόλαιο πιστοποιητικό του προϊστάμενου της αρμόδιας ΔΟΥ στο οποίο να βεβαιώνεται ότι, αυτός που μεταβιβάζει το ακίνητο, υπέβαλε δήλωση για την ακίνητη περιουσία του που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους που γίνεται η μεταβίβαση του ακινήτου και ότι κατέβαλε ολόκληρο το ποσό του φόρου το οποίο αναλογεί επιμεριστικά στην αξία του ακινήτου που μεταβιβάζεται ή ότι δεν οφείλει φόρο
- B. Το πιστοποιητικό της ανωτέρω παραγράφου μπορεί να χορηγηθεί και από τον προϊστάμενο της ΔΟΥ παραλαβής της δήλωσης φόρου μεταβίβασης του ακινήτου, στον οποίο υποβάλλεται και η σχετική αίτηση. Σε περίπτωση που οφείλεται φόρος, θα αναγράφεται το ποσό που πρέπει να καταβληθεί. Το οφειλόμενο ποσό θα καταβάλλεται στη ΔΟΥ μεταβίβασης του ακινήτου, η οποία θα χορηγεί και το οικείο πιστοποιητικό
- C. Αν η μεταβίβαση γίνεται από φυσικό πρόσωπο, το οποίο δεν έχει υποχρέωση να υποβάλει δήλωση ΦΜΑΠ τότε αντί του πιστοποιητικού της προηγούμενης παραγράφου, υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα βεβαιώνεται ότι το φυσικό πρόσωπο αυτό δεν έχει υποχρέωση να υποβάλει δήλωση ΦΜΑΠ
- D. Για την κατάρτιση οριστικού συμβολαίου με αυτοσύμβαση, σε εκτέλεση προσυμφώνου που έχει συνταχθεί πριν από την ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου και δεν περιείχε εξουσιοδότηση στον αγοραστή να υποβάλει δήλωση ΦΜΑΠ, αρκεί η προσκόμιση στο συμβολαιογράφο κυρωμένου αντιγράφου του προσυμφώνου
- E. Αυτός που αποδέχεται αγοραπωλησία ακινήτου μετά από τελεσίδικη δικαστική απόφαση, πρέπει πριν από την αποδοχή, να υποβάλει κυρωμένο αντίγραφο της απόφασης αυτής στον προϊστάμενο της αρμόδιας ΔΟΥ για τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας αυτού που καταδικάστηκε και αν δεν τον

γνωρίζει στον προϊστάμενο ΔΟΥ της κατοικίας του η οποία αναγράφεται στην αγωγή του

- F. Σε περίπτωση που κάποιος αποκτήσει ακίνητο μετά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας και μεταβιβάσει αυτό μέσα στον ίδιο χρόνο, τότε, αντί του πιστοποιητικού της παραγράφου 1 του άρθρου 32 του ν. 2459/1997, θα προσκομίσει στον συμβολαιογράφο υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, στην οποία θα αναγράφει ότι το ακίνητο το απέκτησε μετά την 1η Ιανουαρίου του έτους μεταβίβασής του και συνεπώς δεν είχε υποχρέωση να το συμπεριλάβει στη δήλωση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας του έτους αυτού
- G. Δικαίωμα υποβολής της αίτησης και λήψης του πιστοποιητικού της παρ. 1 ή της υπεύθυνης δήλωσης της παρ. 2 του άρθρου 32, έχουν όλοι οι υπόχρεοι εκ του νόμου σε δήλωση ΦΜΑΠ και οι νόμιμοι εκπρόσωποι των εταιρειών καθώς κάθε άλλο φυσικό πρόσωπο που ειδικά εξουσιοδοτήθηκε γι' αυτό
- H. Τέλος, όλα όσα αναφέρονται ανωτέρω εφαρμόζονται ανάλογα και στις περιπτώσεις που το μεταβιβαστικό συμβόλαιο συνιάζεται στην αλλοδαπή ενώπιον της Ελληνικής Προξενικής Αρχής

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5<sup>ο</sup>: ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ – ΔΩΡΕΩΝ & ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ

Η φορολογία κληρονομιάς επιβάλλεται σε όλες σχεδόν τις χώρες του κόσμου και αποτελεί βασικό μέσο στην προσπάθεια για περιορισμό των ανισοτήτων στην κατανομή του πλούτου.

Ένα κρίσιμο ζήτημα το οποίο προκύπτει κάθε φορά που αναφερόμαστε στη φορολογία των κληρονομιών είναι κατά πόσο ηθικό και νόμιμο είναι να χρησιμοποιείται ως βάση του φόρου η κληρονομική μερίδα του κάθε κληρονόμου ή η συνολική αξία της περιουσίας που αφήνει ο καθένας.

Η χρησιμοποίηση της κληρονομικής μερίδας ως βάση για τον υπολογισμό του φόρου εμφανίζει τα παρακάτω πλεονεκτήματα:

1. Καθιστά το φόρο κληρονομιών ένα πιο αποδοτικό δημοσιονομικό μέσο για τη μείωση της ανισότητας στην κατανομή του εισοδήματος και του πλούτου
2. Καθιστά το φόρο κληρονομιών περισσότερο δίκαιο, γιατί επιτρέπει την καλύτερη προσαρμογή του στις αρχές της φοροδοτικής ικανότητας, αφού μόνο όταν ο φόρος κληρονομιών επιβάλλεται με βάση την κληρονομική μερίδα κάθε κληρονόμου μπορεί να γίνει διαφοροποίηση της επιβάρυνσής του ανάλογα με το μέγεθος της περιουσίας που λαμβάνει. Σε διαφορετική περίπτωση, θα επιβαρύνεται με τους ίδιους συντελεστές και ο κληρονόμος που λαμβάνει μεγάλη κληρονομική μερίδα και εκείνος που λαμβάνει μικρή
3. Τέλος, επιτρέπει την προσαρμογή της φορολογικής επιβάρυνσης στις ατομικές συνθήκες του κληρονόμου, γιατί παρέχει τη δυνατότητα διαφοροποίησης τόσο των ελάχιστων αφορολόγητων ορίων, όσο και της κλίμακας φορολογίας ανάλογα με τις προσωπικές συνθήκες του κληρονόμου και ιδιαίτερα ανάλογα με το βαθμός συγγένειάς του προς τον κληρονομούμενο. Η διαφοροποίηση αυτή της επιβάρυνσης επιβάλλεται, αφενός επειδή οι κληρονόμοι μπορεί να έχουν συμβάλει σε διαφορετικό βαθμό ο καθένας στη δημιουργία της περιουσίας, και αφετέρου επειδή η

απώλεια του κληρονομούμενου μπορεί να συνεπάγεται άλλο κόστος για κάθε κατηγορία κληρονόμων

Από την άλλη πλευρά, η χρησιμοποίηση της συνολικής αξίας της περιουσίας του κληρονομούμενου ως βάση για την επιβολή του φόρου εμφανίζει τα εξής πλεονεκτήματα:

1. Απλοποιεί και διευκολύνει την εφαρμογή του φόρου κληρονομιών και παράλληλα επιτρέπει τη μείωση του δημοσιονομικού και κοινωνικού κόστους του φόρου. Το πλεονέκτημα αυτό είναι ζωτικής σημασίας, αφού οι δημοσιονομικές αρχές θα πρέπει να ασχοληθούν μόνο με μια περίπτωση, ενώ, όταν ως βάση του φόρου χρησιμοποιείται η κληρονομική μερίδα, οι φοροτεχνικές υπηρεσίες έχουν να ασχοληθούν χωριστά με κάθε κληρονόμο
2. Αποφέρει περισσότερα έσοδα στο δημόσιο ταμείο, αφού κατανέμει την περιουσία σε περισσότερα τμήματα και έτσι έχει ως αποτέλεσμα τη μικρότερη φορολογική της επιβάρυνση
3. Ένα άλλο σημαντικό ζήτημα που αντιμετωπίζει στην πράξη η φορολογία κληρονομιών είναι η δυνατότητα φοροδιαφυγής που μπορεί να δημιουργηθεί μέσω των δωρεών, αν οι τελευταίες δεν υποβάλλονται σε φόρο ή αν η φορολογία δωρεών δεν είναι εναρμονισμένη με τη φορολογία κληρονομιών. Γιατί, σε μια τέτοια περίπτωση, οι φορολογούμενοι θα μπορούσαν να μεταβιβάσουν την περιουσία τους στους απογόνους τους ή σε άλλα πρόσωπα με διαδοχικές δωρεές, με αποτέλεσμα να μη φορολογούνται καθόλου ή να φορολογούνται με σχετικά χαμηλότερους συντελεστές, με την πλασματική κατάτμηση της περιουσίας τους

Για την αποτροπή αυτής της δυνατότητας φοροδιαφυγής, η φορολογία δωρεών εναρμονίζεται προς τη φορολογία κληρονομιών στις περισσότερες χώρες που εφαρμόζουν το φόρο αυτό. Πλήρης εναρμόνιση μεταξύ των δύο φορολογιών μπορεί να γίνει, όταν στην αξία κάθε νέας δωρεάς υπολογίζονται και οι προηγούμενες, ενώ στην αξία της κληρονομιάς υπολογίζονται όλες οι προηγούμενες δωρεές, έτσι ώστε ο φόρος να προσδιορίζεται με βάση τη συνολική, κάθε φορά, αξία της περιουσίας που έχει μεταβιβασθεί και να αφαιρείται ο φόρος που έχει προηγούμενα πληρωθεί. Με τον τρόπο αυτό αποτρέπεται κάθε δυνατότητα για φοροδιαφυγή, γιατί είναι πλέον αδιάφορο

αν ο φορολογούμενος μεταβιβάσει ένα τμήμα της περιουσίας του ως κληρονομιά.

Ζητήματα επίσης ανακύπτουν και όσον αφορά τη σκοπιμότητα ύπαρξης αφορολόγητων ποσών, απαλλαγών και εκπτώσεων. Τα ποσά αυτά συνήθως ποικίλλουν από χώρα σε χώρα και, όταν ο φόρος κληρονομιών επιβάλλεται με βάση την κληρονομική μερίδα των κληρονόμων, ανάλογα με το βαθμό συγγένειας μεταξύ κληρονομούμενου και κληρονόμων. Για τη σύζυγο συνήθως αναγνωρίζονται μεγαλύτερα αφορολόγητα ποσά ή απαλλάσσεται εντελώς από το φόρο κληρονομιών, επειδή η κληρονομιά που περιέρχεται σε αυτήν δεν αυξάνει τη φοροδοτική της ικανότητα στην ίδια έκταση που την αυξάνει στην περίπτωση των άλλων κληρονόμων.

Από το φόρο κληρονομιών προβλέπονται επίσης ορισμένες απαλλαγές και εξαιρέσεις. Μεταξύ των κυριότερων απαλλαγών που συναντά κανείς στην πράξη είναι το δημόσιο, στο οποίο περιλαμβάνονται οι Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης και η Τοπική Αυτοδιοίκηση, καθώς και τα διάφορα νομικά πρόσωπα που δεν έχουν κερδοσκοπικό χαρακτήρα και επιδιώκουν θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς, εκπαιδευτικούς, καλλιτεχνικούς ή κοινωφελείς σκοπούς.

Όσον αφορά τη διάρθρωση του φορολογικού συντελεστή, ο φόρος κληρονομιών στις χώρες που επιβάλλεται με βάση την κληρονομική μερίδα είναι προοδευτικός και οι συντελεστές του φθάνουν συνήθως σε πολύ υψηλά επίπεδα, για τα υψηλότερα κλιμάκια της περιουσίας. Η έντονη αυτή προοδευτικότητα και το μεγάλο μέγεθος των συντελεστών, συγκριτικά με του φόρους κατοχής περιουσίας, οφείλεται στο γεγονός ότι ο φόρος κληρονομιών δε θεωρείται ως συμπληρωματικός του φόρου εισοδήματος, ώστε να πρέπει να καταβάλλεται από το εισόδημα χωρίς να επηρεάζει την αξία της περιουσίας, όπως συμβαίνει με τους φόρους κατοχής περιουσίας, αλλά αποσκοπεί στο να πλήξει άμεσα την περιουσία και να περιορίσει, επομένως, άμεσα την περιουσιακή ανισότητα. Γι' αυτό, οι φορολογικοί συντελεστές που εφαρμόζονται στα ανώτερα περιουσιακά κλιμάκια είναι πολύ υψηλοί, συνήθως υψηλότεροι του 25% και μερικές φορές φθάνουν ή ξεπερνούν το 75%.

Στην περίπτωση που ο φόρος κληρονομιών επιβάλλεται με βάση την κληρονομική μερίδα κάθε κληρονόμου και όχι τη συνολική αξία της περιουσίας, ο φορολογικός συντελεστής κλιμακώνεται επιπλέον και ανάλογα με το βαθμό συγγένειας μεταξύ κληρονομούμενου και κληρονόμων. Έτσι, διακρίνουμε διαφορετικές κλίμακες για τους διάφορους βαθμούς συγγένειας που είναι σχετικά χαμηλότερες για τους στενότερους συγγενείς και γίνονται συνεχώς εντονότερες όσο απομακρύνεται ο βαθμός συγγένειας.

Σημειώνεται ότι κατά κανόνα, οι κλίμακες που ισχύουν για τη φορολόγηση των κληρονομιών χρησιμοποιούνται και για τη φορολόγηση των δωρεών. Υπάρχουν όμως και περιπτώσεις όπου, οι δωρεές φορολογούνται ελαφρύτερα.

Η ελαφρύτερη φορολόγηση των δωρεών δημιουργεί ένα κίνητρο για τη μεταβίβαση της περιουσίας νωρίτερα, κάτι που μπορεί σε πολλές περιπτώσεις να είναι επιθυμητό τόσο από άποψη οικονομικής πολιτικής, όσο και κοινωνικής δικαιοσύνης.

Επίσης, λόγοι κοινωνικής δικαιοσύνης συνηγορούν στη σκοπιμότητα μεταβίβασης τουλάχιστο ενός μέρους της περιουσίας του κληρονομούμενου πριν από το θάνατό του, ώστε να γίνεται μεγαλύτερη διάσπαση των περιουσιών και να αμβλύνεται η περιουσιακή ανισότητα.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Κλείνοντας, την παρούσα εργασία κρίθηκε σκόπιμο εκτός από την παρουσίαση των βασικών συμπερασμάτων που προέκυψαν από αυτή, να τεθούν και κάποιες προτάσεις οι οποίες κατά τη γνώμη του συγγραφέα θα βοηθήσουν έτσι ώστε το φορολογικό σύστημα της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, να γίνει πιο δίκαιο για το φορολογούμενο και περισσότερο αποδοτικό για το κράτος.

Τα βασικά συμπεράσματα που προέκυψαν κατά την εκπόνηση της εργασίας ήταν τα εξής:

- Στην Ελλάδα, σε αντίθεση με όσα ισχύουν διεθνώς, τα περισσότερα έσοδα από τη φορολογία κεφαλαίου προέρχονται από φόρους που επιβάλλονται στη μεταβίβαση της περιουσίας και λιγότερα από φόρους που επιβάλλονται στην κατοχή της. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι τα περισσότερα έσοδα από τους φόρους μεταβίβασης περιουσίας προέρχονται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων(ΦΜΑ), δηλαδή ένα φόρο ο οποίος από πλευράς δημοσιονομικής θεωρίας δεν έχει ισχυρή δικαιολογητική βάση και προκαλεί δυσμενείς επιπτώσεις στην οικονομία, οδηγούν στο συμπέρασμα ότι θα πρέπει να προταθούν μέτρα τα οποία να έχουν ως τελικό αποτέλεσμα τη μεταφορά φορολογικού βάρους από τη μεταβίβαση της περιουσίας στην κατοχή της
- Ο φόρος ακίνητης περιουσίας θεωρείται ο πλέον κατάλληλος φόρος για την τόνωση της χρηματοδότησης της τοπική αυτοδιοίκησης. Τα πλεονεκτήματα για εκχώρηση είναι θεωρητικής πλευράς πολλά και σημαντικά και η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι ο φόρος αυτός κατά κανόνα τοπικός. Επιπλέον, ο συντελεστής του φόρου προσδιορίζεται συνήθως από τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ), μέσα σε προκαθορισμένα όρια που έχουν εκ των προτέρων τεθεί
- Οι φόροι στα ακίνητα που επιβάλλονται από την Τοπική Αυτοδιοίκηση έχουν ένα έμμεσο ανταποδοτικό χαρακτήρα, γιατί μέσω αυτών καλούνται οι ιδιοκτήτες των ακινήτων να συμβάλλουν:
  - α) στο κόστος των υπηρεσιών που τους παρέχει η αυτοδιοίκηση

β) να συμβάλλουν στην χρηματοδότηση έργων της αυτοδιοίκησης που έχουν ως αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας των ακινήτων τους. Κατά συνέπεια οι φόροι αυτοί θα πρέπει να επιβάλλονται σε όλα τα ακίνητα. Ειδικότερα, δεν θα πρέπει να παρέχονται απαλλαγές σε ακίνητα που διαταράσσουν τους όρους ανταγωνισμού και σε ακίνητα που από τη φύση τους απαιτούν την παροχή ιδιαίτερων υπηρεσιών ή προκαλεί η λειτουργία τους αυξημένες δαπάνες στην αυτοδιοίκηση. Στο πλαίσιο της εργασίας αυτής εξετάστηκαν αναλυτικά οι απαλλαγές και λοιπές ειδικές ρυθμίσεις που υπάρχουν στους υφιστάμενους σήμερα στους φόρους της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα

- Τέλος, οι φόροι που επιβάλλονται, με τη μια ή την άλλη μορφή, στα περιουσιακά στοιχεία περιορίζονταν στην Ελλάδα ανέκαθεν στα ακίνητα. Οι φόροι αυτοί είναι ωστόσο πολλοί, μικρής απόδοσης και με υψηλό κατά συνέπεια κόστος σε σχέση με τα έσοδα που αποδίδουν. Έτσι στόχος μιας φορολογικής μεταρρύθμισης θα πρέπει να είναι η όσο το δυνατόν ευρύτερη συγχώνευση των φόρων αυτών σε ένα ενιαίο φόρο. Ως τέτοιοι φόροι μπορούν πρωτίστως να αναφερθούν ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ), το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) και ο Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων (ΦΗΧ) που επιβάλλουν σήμερα οι φορείς πρωτοβάθμιας αυτοδιοίκησης

Εκτός από τα ακίνητα, θα μπορούσε ωστόσο μελλοντικά να εξετασθεί η ένταξη στη φορολογία κατοχής περιουσίας και άλλων περιουσιακών στοιχείων, προκειμένου η φορολόγηση της περιουσίας να γίνει ευρύτερη, δικαιότερη και να περιορισθούν οι στρεβλώσεις που δημιουργεί η επιλεκτική επιβολή.

Ο νέος φόρος πρέπει να αποδίδει περισσότερα έσοδα από αυτά που αποδίδουν συνολικά οι φόροι που θα καταργηθούν ή ενσωματωθούν σ' αυτόν, έτσι ώστε να καλυφθεί η απώλεια εσόδων που τυχόν θα υπάρξει από την κατάργηση ή τη σημαντική μείωση του ΦΜΑ.



## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

### **ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- Αληφαντής Γ.Σ, «Χρηματοοικονομική λογιστική», τόμος Α', εκδόσεις Πάμισος Αθήνα 2003
- Αληφαντής Γ.Σ, «Χρηματοοικονομική λογιστική», τόμος Β', εκδόσεις Πάμισος Αθήνα 2004
- Γεωργακόπουλος Θ., Εισαγωγή στη δημόσια οικονομική, γ' έκδοση, εκδόσεις Μπένου, Αθήνα 2005
- Καραντάνα Α., Μελινάκης Ε., «Ο νέος κώδικας φορολογίας εισοδήματος», 2<sup>η</sup> έκδοση, εκδόσεις Σταμούλης, Αθήνα 2010

### **ΔΙΑΔΥΚΤΙΟ**

- [www.esee.gr](http://www.esee.gr)
- [www.statistics.gr](http://www.statistics.gr)
- [www.taxcaven.gr](http://www.taxcaven.gr)
- [www.taxnews.info](http://www.taxnews.info)

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Οι φόροι που έχουν επιβληθεί στα ακίνητα σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία από το 1990 έως και το 2010**

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΦΟΡΟΥ	ΕΙΔΟΣ ΦΟΡΟΥ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΒΑΣΗ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ
Τεκμαρτό εισόδημα λόγω αγοράς πρώτης κατοικίας	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΑΝΑΛ. ΠΟΣΟΥ ΓΙΑ > 120 Τ.Μ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων φυσικών προσώπων	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων Ο.Ε, Ε.Ε	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων νομικών προσώπων	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Φόρος ακίνητης περιουσίας υπεράκτιων εταιριών	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Συμπληρωματικός φόρος εισοδήματος μισθωτών	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ
Τέλος χαρτοσήμου & ΟΓΑ	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ
Κράτηση στα μισθώματα από το δημόσιο υπέρ ΜΤΠΥ	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ

Κράτηση στα μισθώματα από τους ΟΤΑ υπέρ ΤΑΚΔΥ	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ
Τεκμήριο διαβίωσης σε ιδιοκτήτη	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΤΕΚΜΑΡΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΤΕΚΜΑΡΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Δημοτικά τέλη κατάληψης πεζοδρομίου	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	Τμ. ΠΕΖΟΔΡΟΜΙΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ
Φόρος ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Φόρος ακίνητης περιουσίας νομικών προσώπων	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Εισφορά υπεραξίας λόγω νέων έργων	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Ετήσιο τέλος ακίνητης περιουσίας	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΛΟΓ. ΔΕΗ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ
Φόρος αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων επιχειρήσεων γηπέδων	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΤΡΙΕΤΙΑ	ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Φόρος αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΤΡΙΕΤΙΑ	ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ

επιχειρήσεων κτηρίων				
Τέλος εγγραφής ακινήτων στο εθνικό κτηματολόγιο	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΔΙΚΑΙΩΜΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟ
Εισφορές σε γη για ένταξη σε σχέδια πόλεων	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	10% - 60% ΤΜ
Ειδικό τέλος ανανεώσιμων πηγών ενέργειας	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΛΟΓ. ΔΕΗ	ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΗΛΕΤΡ. ΡΕΥΜΑΤΟΣ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ
Τέλος αποχέτευσης ακινήτων	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΛΟΓ. ΔΕΥΑ	ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΝΕΡΟΥ	ΑΠΟΦ. ΟΤΑ
Τέλος ανάπλασης υποβαθμισμένων περιοχών	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Πολεοδομικά πρόστιμα ανέγερσης αυθαιρέτων	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Δημοτικά τέλη καθαριότητας- φωτισμού	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΛΟΓ. ΔΕΗ	ΤΜ ΚΤΗΡΙΟΥ	ΑΠΟΦ.ΟΤΑ
Δημοτικός φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΛΟΓ. ΔΕΗ	ΤΜ ΚΤΗΡΙΟΥ	ΑΠΟΦ.ΟΤΑ
Δημοτικά δυνητικά τέλη	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΛΟΓ. ΔΕΗ	ΤΜ ΚΤΗΡΙΟΥ	ΑΠΟΦ.ΟΤΑ
Εισφορές σε χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚ Η ΑΞΙΑ	5%-25%
Φόρος κληρονομιάς	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚ	ΒΑΣΗ

ή γονικής παροχής			Η ΑΞΙΑ	ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Φόρος δωρεάς ακινήτων	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Φόρος προστιθέμενης αξίας επί οικοδ. υλικών και εργασιών	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΥΛΙΚΩΝ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟ
Φόρος μεταβίβασης ακινήτων	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Τέλος υπέρ ταμείου νομικών	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
Πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟ
Φόρος ανταλλαγής	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟ
Φόρος διανομής ακινήτων	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟ

Πηγή: Αληφαντής, 2005