



**ΤΕΙ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ**



ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ:

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΜΕΜΑΤΣΙ ΕΡΙΝΤΟΝΑ

A.M:2013018

Επιβλέπων Καθηγητής :

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΛΥΓΓΙΤΣΟΣ

ΚΑΛΑΜΑΤΑ 2017-2018

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η ακίνητη περιουσία ανέκαθεν αποτελούσε εύκολο στόχο για τις κυβερνήσεις όσον αφορά την επίτευξη οικονομικών στόχων με αποτέλεσμα να βαρύνονται έως και σήμερα οι πολίτες με πλήθος φόρων και τελών.

Ορισμοί θα δοθούν για έννοιες που αφορούν την ακίνητη περιουσία και πως αυτές κατοχυρώνονται νομοθετικά. Γεγονός είναι πάντως πως η ιδιοκτησία είναι ανθρωπίνος θεσμός που υποδηλώνει την κυριαρχία του ανθρώπου πάνω σε αγαθά.

Με τον όρο φορολογία ακινήτων εννοούμε όλους τους φόρους και τέλη που επιβάλλονται στα ακίνητα κατά την μεταβίβαση, την κατοχή ακόμα και την χρήση και αναλύονται στις παρακάτω κατηγορίες :

- Ετήσιοι - Περιοδικοί φόροι επί της κατοχής ακινήτων
- Φόροι - τέλη - κρατήσεις επί του εισοδήματος από ακίνητα
- Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων
- Φόροι κληρονομιάς/γονικής παροχής & δωρεάς ακινήτων
- Άλλοι φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ Ο.Σ.Α. και τρίτων

Ετήσια υποχρέωση κάθε φορολογούμενου είναι η συμπλήρωση του εντύπου Ε9 στο οποίο συμπληρώνει όποιος έχει στην ιδιοκτησία του ακίνητα και γη. Επίσης και το Έντυπο Ε2 συμπληρώνει υποχρεωτικά όποιος έχει στην κατοχή του ακίνητα και γη που όμως τα νοικιάζει σε άλλους.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	2
-----------------------	---

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο : ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΙΔΙΩΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

1.1 ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΦΜΑΠ).....	5
1.2 ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΦΑΠ).....	5
1.3 Από το έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ) φτάσαμε στο ΕΝΦΙΑ	5

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο : ΕΝΦΙΑ

2.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ.....	6
2.2 ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ.....	6
2.3 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΝ.Φ.Ι.Α.....	8
2.4 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ.....	9
2.5 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ.....	20
2.6.ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΝΙΑΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ	22
2.7 ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΕΚΠΤΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΦΟΡΟΥ	23
2.8 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΝΦΙΑ ΓΙΑ ΤΟ 2017.....	24
2.9 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΝΦΙΑ ΓΙΑ ΤΟ 2018	24

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο : ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

3.1 ΟΡΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	26
--	----

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο : ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

4.1. ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ- ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΩΝ (ΠΩΛΗΤΗΣ-ΓΟΝΕΑΣ-ΔΩΡΗΤΗΣ).....	30
4.2. ΓΕΝΙΚΟΤΕΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΜΕ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ.....	33

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΤΑ ΕΝΤΥΠΑ Ε9 ΚΑΙ Ε2

5.1.ΕΙΔΗ ΔΗΛΩΣΕΩΝ	38
5.2.ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΚΩΔΙΚΩΝ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ Ε9.....	39
5.3.ΔΗΛΩΣΗ Ε2.....	45

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο :ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΙ ΠΟΥ ΠΡΟΒΛΕΠΟΝΤΕ ΑΠΟ ΤΟ 2018

6.1 ΠΛΕΙΣΗΡΙΑΣΜΟΙ ΓΙΑ ΟΦΕΙΛΕΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ.....	48
6.2 ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΙ ΓΙΑ ΟΦΕΙΛΕΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΕΣ.....	48

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο : Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΥΠΟΛΟΠΗ ΕΥΡΩΠΗ

7.1ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥ ΑΕΠ 2012.....	52
7.2 Ο Φόρος Ακίνητης περιουσίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση υπό κατηγορίες.....	52

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8^ο : AIRBNB

8.1 ΛΙΓΑ ΛΟΓΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΠΩΣ ΞΕΚΙΝΗΣΕ ΚΑΙ ΤΙ ΕΙΝΑΙ ΤΟ AIRBNB.....	62
7.2 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΨΗΦΙΑΚΕΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΕΣ ΟΠΩΣ ΕΙΝΑΙ ΤΟ AIRBNB.....	62
8.3 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΝΑ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ	64

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ.....	65
------------------------	-----------

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	66
--------------------------	-----------

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	67
------------------------	-----------

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο: ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΙΔΙΩΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

1.1 ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΦΜΑΠ)

Στη πιο πρόσφατη ιστορία της, η φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα ξεκίνησε από το Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας «ΦΜΑΠ» επί κυβερνήσεως Κώστα Σημίτη από το 1997. Ο ΦΜΑΠ προέκυπτε μέσα από κλίμακες και υπολογιζόταν βάση της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και ίσχυε μέχρι το 2008.

1.2 ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΦΑΠ)

Το 2009 ο ΦΜΑΠ αντικαταστάθηκε από το Φόρο Ακίνητης Περιουσίας «ΦΑΠ» επί κυβερνήσεως Καραμανλή. Αρχικά είχε όριο τα 400.000 ευρώ αντικειμενική αξία και άνω. Το 2010 το όριο επιβολής ΦΑΠ μειώθηκε στις 300.000 ευρώ και κατέληξε το 2011 στις 200.000 ευρώ αντικειμενική αξία.

1.3 ΑΠΟ ΤΟ ΕΚΤΑΚΤΟ ΕΙΔΙΚΟ ΤΕΛΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ (ΕΕΤΗΔΕ) ΦΤΑΣΑΜΕ ΣΤΟ ΕΝΦΙΑ

Από το φθινόπωρο του 2011, κατά την περίοδο της κρίσης στις διαπραγματεύσεις με την τρόικα, με πρωτοβουλία του τότε υπουργού Οικονομικών, Ευάγγελου Βενιζέλου, θεσπίστηκε το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ), γνωστό και ως χαράτσι της ΔΕΗ, διότι επιβλήθηκε μέσα από τους λογαριασμούς του ηλεκτρικού ρεύματος. Μετονομάστηκε σε Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) το 2013 για να δώσει τη θέση του τώρα στον ΕΝΦΙΑ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο : ΕΝΦΙΑ

ΕΝ.Φ.Ι.Α –ΝΟΜΟΣ 4223/2013 (ΦΕΚ 287Α/31.12.2013)

2.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α), σε ακίνητα του βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδος νομικές οντότητες την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους αντικαθιστώντας τον Φ.Α.Π και ΕΕΤΑ.

Ιδρύθηκε με σκοπό να εισπραχθούν περίπου 3,5 δις. Για τις ανάγκες του κρατικού προϋπολογισμού στα πλαίσια των μνημονικών υποχρεώσεων της χώρας.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας ,της ψιλής κυριότητας ,της επικαρπίας ,της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου, επίσης επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης ,βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής ,που βρίσκεται και κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπράγματων δικαιωμάτων.

ΕΝ.Φ.Ι.Α= ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ*ΚΑΘΕ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ*ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ* ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ.

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

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

2.2 ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

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

α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης ή από την ημερομηνία

τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα ή καταδικάζεται ο δικαιούχος σε δήλωση βουλήσεως.

β) Ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης.

γ) Ο κληρονόμος και ειδικότερα:

αα) Ο εκ διαθήκης κληρονόμος, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

ββ) Ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

δ) Όποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

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

α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα με προσύμφωνο αγοράς, εφόσον σε αυτό προβλέπεται η κατάρτιση της εμπράγματης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο.

β) Ο δικαιούχος ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν.Π.Δ.Δ. και για το χρονικό διάστημα πριν από τη σύνταξη οριστικού παραχωρητηρίου, εφόσον έχει παραλάβει το ακίνητο.

γ) Ο κηδεμόνας για τα ακίνητα σχολάζουσας κληρονομιάς.

δ) Ο εκτελεστής διαθήκης ή εκκαθαριστής κληρονομιάς για τα κληρονομαία ακίνητα.

ε) Ο μεσεγγυούχος ακινήτου.

στ) Ο σύνδικος της πτώχευσης.

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

η) Ο εργολάβος, για ακίνητο το οποίο, αν και συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί δεν έχει μεταβιβαστεί από τον γηπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα είχε υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τρία (3) έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των τριών αυτών ετών από τον εργολάβο.

θ) Αυτός που κατέχει ακίνητο που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.

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

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

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

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

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

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

- (δδ) Στα 5/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 40ό έτος της ηλικίας του.
 (εε) Στα 4/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 50ό έτος της ηλικίας του.
 (στστ) Στα 3/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 60ό έτος της ηλικίας του.
 (ζζ) Στα 2/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 70ό έτος της ηλικίας του.
 (ηη) Στο 1/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80ό έτος της ηλικίας του.
 β) Αν ο επικαρπωτής δεν είναι φυσικό πρόσωπο, ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα αυτό ορίζεται στα 8/10 του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα.
 γ) Ο φόρος που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα προκύπτει αν από το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα αφαιρεθεί ο φόρος που αναλογεί στην επικαρπία.
 5. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. που αναλογεί στην οίκηση και στο δικαίωμα της επιφάνειας ισούται με το φόρο που αναλογεί στην επικαρπία. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα ισούται με το φόρο που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα.
 6. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. που αναλογεί στο εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 1 προκύπτει σύμφωνα με το εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου του οποίου αποτελεί παρακολούθημα και κατά το ποσοστό του επί αυτού.
 7. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. που αναλογεί σε ακίνητο της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού, ισούται με το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα, χωρίς να οφείλεται τέτοιος φόρος από τον κύριο του ακινήτου.

Παράδειγμα

Γονέας έχει μεταβιβάσει την ψιλή κυριότητα στο παιδί του και ο κύριος φόρος που αναλογεί στο ακίνητο είναι 1.200€.
 Ηλικία Επικαρπωτή (Γονέας): 53 ετών (έχει υπερβεί το 50^ο έτος και το ποσοστό που του αναλογεί είναι 4/10)

Ο φόρος επιμερίζεται ως ακολούθως:
 Επικαρπωτής (γονέας) = 1.200€ X (4/10) = 480€
 Ψιλός Κύριος (Παιδί) = 1.200€ - 480 € = 720€

2.3 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΝ.Φ.Ι.Α

1. Απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α τα ακίνητα τα οποία ανήκουν :

Α) Στο Δημόσιο , στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ), στην Εταιρεία των Ακινήτων του Δημοσίου (Ε.Τ.Α.Δ Α.Ε) και στην εταιρεία «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε» .

Β) Σε Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ) , σε Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ), ‘όπου ανήκουν σε φορείς Γενικής Κυβέρνησης , καθώς και σε Ο.Τ.Α .

Γ) Σε ξένα κράτη για ακίνητα που παραχωρείτε για χρήση όπως πρεσβείες ή προξενεία, ή ή για την διαμονή πρέσβη, πρόξενου και λοιπών διπλωματικών αντιπροσώπων , με όρο της αμοιβαιότητας.

Δ) Σε Ν.Π.Δ.Δ που έχουν ως σκοπό την εκπλήρωση μορφωτικού ,εκπαιδευτικού ,πολιτιστικού ,αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο δημόσιο.

Ε) Σε Ν.Π.Ι.Δ μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο δημόσιο.

ΣΤ) Σε νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες των γνωστών θρησκευμάτων και δογμάτων και την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος και ιδιοχρησιμοποιούνται για την εκπλήρωση του λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου τους . Στις υποκείμενες στο ειδικό συνταγματικό καθεστώς Ιερές Μονές του Αγίου Όρους, κείμενα εντός ή εκτός αυτού.

Ζ) Στα νομικά πρόσωπα που ανήκουν στο ειδικό καθεστώς διοίκησης και διαχείρισης του ν.364/2008(Α΄37) και ιδιοχρησιμοποιούνται.

2.4 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ

Α. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΓΙΑ ΤΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ

1. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των ακινήτων υπολογίζονται με βάση την γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, την χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσώπων του κτίσματος. Αναλυτικότερα:

α) Η γεωγραφική θέση του κτίσματος προσδιορίζει την τιμή ζώνης, στην οποία υπάγεται αυτό. Ανάλογα με την τιμή ζώνης που ισχύει την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας ,γίνεται κατάταξη του κτίσματος σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη (Φ.Ζ).

β) Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα. Για τα ειδικότερα κτίρια , η επιφάνεια απομειώνεται με την εφαρμογή Συντελεστή Απομείωσης Επιφάνεια (Σ.Α.Ε).

δ) Η χρήση των χώρων διακρίνονται σε κύρια και βοηθητικά.

ε) Η παλαιότητα του κτίσματος προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης της νεότερης οικοδομικής άδειας ή το έτος

κατασκευής το οποίο προκύπτει από δημόσιο έγγραφο ή το έτος κατά το οποίο δηλώθηκε το κτίσμα με την υποβολή προς τη Φορολογική Διοίκηση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

2. Για τον υπολογισμό του κύριου φόρου καθορίζονται συντελεστές ως εξής: (Άρθρο 4 Ν.4223/2013):

Α) Βασικός Φόρος (Β.Φ) ανά φορολογική ζώνη (Φ.Ζ) ,όπως αυτή αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης , σύμφωνα με τον πίνακα:

Τιμή Ζώνης (ευρώ/μ ²)	Φ.Ζ	Βασικός Φόρος (Β.Φ) (Ευρώ/μ ²)
0 - 500	1	2,00
501 - 750	2	2,80
751 - 1.000	3	2,90
1.001 - 1.500	4	3,70
1.501 - 2.000	5	4,50
2.001 - 2.500	6	6,00
2.501 - 3.000	7	7,60
3.001 - 3.500	8	9,20
3.501 - 4.000	9	9,50
4.001 - 4.500	10	11,10
4.501 - 5.000	11	11,30
5.001 +	12	13,00

Κτίσματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού , για τα οποία δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης , εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της Δημοτικής Ενότητας στην οποία βρίσκονται ή στην κατώτερη τιμή ζώνης του οικείου Δήμου ή στην κατώτερη τιμή ζώνης στην Περιφερειακή Ενότητα.

Β)Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ)

Παλαιότητα	Συντελεστής Παλαιότητας
-------------------	--------------------------------

	Κτίσματος (Σ.Π.Κ)
26 έτη και άνω	1,00
20 έως 25 έτη	1,05
15 έως και 19 έτη	1,10
10 έως και 14 έτη	1,15
5 έως και 9 έτη	1,20
Μέχρι και 4 έτη	1,25

Για τα κτίρια που ανεγέρθηκαν προ του 1930 εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,8, ενώ για τα κτίρια με παλαιότητα άνω των εκατό (100) ετών εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,60.

Γ) Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.) κτίσματος, προκειμένου για κύριους χώρους ειδικών κτιρίων, ο οποίος εφαρμόζεται για το κλιμάκιο επιφάνειας στο οποίο αντιστοιχεί, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Κλιμάκιο Επιφάνειας (μ²)	Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.)
0 - 500	1,00
500,01 - 1.500	0,80
1.500,01-3.000	0,75
3,000,01-5.000	0,65
5,000,01-10.000	0,55
10.000,01-25.000	0,45
25.000,01-50.000	0,35
50.000,01 και άνω	0,25

Δ) Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.), ο οποίος εφαρμόζεται για τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το κτίσμα, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Όροφος	Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.)
Υπόγειο	0,98
Ισόγειο και 1 ^{ος}	1,00
2 ^{ος} και 3 ^{ος}	1,01
4 ^{ος} και 5 ^{ος}	1,02
6 ^{ος} και άνω	1,03

Σε περίπτωση που το κτίσμα εκτείνεται σε περισσότερους από έναν ορόφους, ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται εκείνος του υψηλότερου ορόφου. Συντελεστής Ορόφου δεν εφαρμόζεται στα ειδικά κτίρια και τις μονοκατοικίες.

Ε) Προκειμένου για μονοκατοικία, εφαρμόζεται Συντελεστής Μονοκατοικίας (Σ.Μ.), ο οποίος ορίζεται σε 1,02.

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

Ζ) Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων (Σ.Β.Χ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,1.

Η) Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων (Σ.Η.Κ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,4 και εφαρμόζεται στα ημιτελή κτίσματα, για τα οποία συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις: α) ημιτελή κτίσματα, η κατασκευή των οποίων βρίσκεται πριν το στάδιο των επιχρισμάτων και είναι κενά, ή β) ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ηλεκτρικό ρεύμα και ουδέποτε είχαν άλλη παροχή ρεύματος πλην της εργοταξιακής και είναι κενά.

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

3. α. Ο κύριος φόρος του ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα δικαιώματα επί των κτισμάτων, εκτός των ειδικών κτιρίων, ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή ορόφου ή μονοκατοικίας, του συντελεστή πρόσοψης, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ²) x ΒΦ x ΣΕΚ x ΣΠΚ x ΣΑΕ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται).

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

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

Παράδειγμα 1

Φορολογούμενος διαθέτει ακίνητο με τα παρακάτω στοιχεία ακινήτου:

Τύπος Ακινήτου: Διαμέρισμα, 170 τμ., διπλής όψης, 2^{ος} όροφος

Οικοδομική Άδεια Ακινήτου: 2001(16χρόνια)

Βοηθητική Χώροι: Αποθήκη 15 τ.μ. στο υπόγειο του κτηρίου και αποκλειστική χρήση χώρου στάθμευσης στην πιλοτή 20 τμ.

Τιμή Ζώνης Ακινήτου : 2.300€

Υπολογισμός Κύριου Φόρου

	Διαμέρισμα	Αποθήκη	Χώρος Στάθμευσης
Επιφάνεια Κτίσματος	170 τμ	15 τμ	20 τμ
Βασικός Φόρος	4,5€	4,5 €	4,5 €
Συντελεστής Παλαιότητας	1,10	1,10	1,10
Συντελεστής Ορόφου	1,01	0,98	1
Συντελεστής Προσόψεως	1,02		
Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων		0,1	0,1
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	866,9133€	7,2765€	9,9 €

ΕΝ.Φ.Ι.Α (διαμερίσματος) = 170 τμ X 4,50€ X 1,1 X 1,01 X 1,02 = 866,9133€

ΕΝ.Φ.Ι.Α (αποθήκης) = 15 τμ X 4,5€ X 1,1 X 0,98 X 0,1 = 7,2765€

ΕΝ.Φ.Ι.Α (χώρου στάθμευσης)= 20 τμ X 4,5€ X 1,1 X 1 X 0,1 = 9,9€

Συνολικός Κύριος Φόρος= 866,9133€ + 7,2765€ + 9,9 € = 884.0898 €

Παράδειγμα 2

Αν ο παραπάνω φορολογούμενος, ηλικίας 65 ετών, είχε μεταβιβάσει το ακίνητό του στο παιδί του και παρέμενε επικαρπωτής του ακινήτου, τότε ο φόρος θα μοιραζόταν ως εξής:

Φόρος Επικαρπωτή = $3/10 \times 884,0898€ = 265,22694€$

Φόρος Ψιλού Κύριου = $884.0898 € - 265,22694€ = 618,86286€$

Παράδειγμα 3

Φορολογούμενος αγοράζει διαμέρισμα υπό κατασκευή (ημιτελές ακίνητο) το οποίο διαθέτει εργοστασιακό ρεύμα και είναι κενό με τα παρακάτω στοιχεία ακινήτου:

Τύπος Ακινήτου: Διαμέρισμα, 100 τμ., μονής όψεις, 3^{ος} όροφος

Οικοδομική Άδεια Ακινήτου: 2014

Βοηθητική Χώροι: Αποθήκη 15 τμ στο υπόγειο του κτηρίου και αποκλειστική χρήση χώρου στάθμευσης στην πιλοτή 15 τμ.

Τιμή Ζώνης Ακινήτου : 1.800€

Υπολογισμός Κύριου Φόρου

	Διαμέρισμα	Αποθήκη	Χώρος Στάθμευσης
Επιφάνια Κτίσματος	100 τμ	15 τμ	15 τμ
Βασικός Φόρος	4,5 €	4,5 €	4,5 €
Συντελεστής Παλαιότητας	1,25	1,25	1,25
Συντελεστής Ορόφου	1,01	0,98	1
Συντελεστής Προσώψεως	1,01		
Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων		0,1	0,1
Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων	0,4	0,4	0,4
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	229,523€	3,31€	3,38€

Συνολικός Κύριος Φόρος = $229,523€ + 3,31€ + 3,38€ = 236,213€$

B. Υπολογισμός κύριου φόρου του ΕΝ.Φ.Ι.Α για οικόπεδα και γήπεδα

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

1. Ειδικότερα για τα οικόπεδα: α) Οικόπεδο εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και προσδιορίζεται συντελεστής φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Μοναδιαία αξία (€/μ²)	Φ.Ζ.	Συντελεστής φόρου (€/μ²)
0,01 - 2,00	01	0,003
2,01 - 4,00	02	0,006
4,01 - 6,00	03	0,010
6,01 - 10,00	04	0,015
10,01 - 14,00	05	0,023
14,01 - 20,00	06	0,030
20,01 - 50,00	07	0,060
50,01 - 75,00	08	0,120
75,01 - 100,00	09	0,150
100,01 - 150,00	10	0,200
150,01 - 200,00	11	0,300
200,01 - 300,00	12	0,450
300,01 - 400,00	13	0,600
400,01 - 500,00	14	0,800
500,01 - 600,00	15	1,000
600,01 - 700,00	16	1,300
700,01 - 800,00	17	1,500
800,01 - 900,00	18	1,700

900,01	- 1.000,00	19	1,900
1.000,01	- 1.500,00	20	2,500
1.500,01	- 2.000,00	21	3,000
2.000,01	- 3.000,00	22	4,000
3.000,01	- 4.000,00	23	6,000
4.000,01	- 5.000,00	24	7,500
5.000,01	+	25	9,000

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

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

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

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

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

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

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

Επιφάνεια οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται ΕΝ.Φ.Ι.Α. όταν υπάρχει κτίσμα = συνολική επιφάνεια οικοπέδου – επιφάνεια οικοπέδου που αναλογεί στο ΣΑΟ με βάση τη δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί.

Για το Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) που κατά τα ανωτέρω εφαρμόζεται ισχύουν όσα ορίζονται στην περίπτωση γ (αα) της παραγράφου 1, με εξαίρεση την περίπτωση που το κτίσμα έχει ηλικία εκατό (100) ετών ή μεγαλύτερη, οπότε θεωρείται ότι ο Σ.Α.Ο. έχει εξαντληθεί.

στ) Ο κύριος φόρος του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας και του συντελεστή φόρου, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια οικοπέδου (μ²) x ΣΦ.

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

α) Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη θέση που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το γήπεδο, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) (€/μ ²)		Συντελεστής Θέσης (ΣΘ.)
0,1	- 0,49	1,0
0,5	- 0,99	1,1
1	- 1,99	1,2
2	- 2,99	1,3
3	- 4,99	1,5
5	- 6,99	1,7
7	- 9,99	2,0
10	- 14,99	2,3
15	- 19,99	2,5
20	+	3,0

Η ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) λαμβάνεται όπως ορίζεται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 49 Α του ν.1249/1982.

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

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

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

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

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

Αν ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα, κατά τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Κ.Φ.Ε., ν.4172/2013, Α' 167), τέκνα της οικογένειάς του, δεν έχουν εμπράγματα δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1 σε άλλη κατοικία, σύμφωνα με τη δήλωση στοιχείων ακινήτων και τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, και η κατοικία που υπάρχει στο γήπεδο έχει επιφάνεια κύριων χώρων μικρότερη των εκατόν πενήντα τετραγωνικών μέτρων ($150 \mu^2$), ο συντελεστής κατοικίας δεν εφαρμόζεται.

Ο συντελεστής κατοικίας εφαρμόζεται στη συνολική επιφάνεια του γηπέδου, χωρίς να αφαιρείται η επιφάνεια του κτίσματος. Αν το γήπεδο έχει επιφάνεια άνω των δέκα χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων ($10.000 \mu^2$), ο συντελεστής εφαρμόζεται μέχρι και τις δέκα χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα.

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

$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια γηπέδου} (\mu^2) \times \text{ΒΣΦ} \times \text{ΣΘ} \times \text{ΣΧ} \times \text{ΣΑρ} \times \text{ΣΑπ} (\text{όπου εφαρμόζεται}) \times \text{ΣΚ} (\text{όπου εφαρμόζεται}).$

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

2.5 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ

Ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται και υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 32 του Ν 3842/2010, οι οποίες παραμένουν σε ισχύ και εφαρμόζονται πλέον και για τα νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες. Με τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 13 του νέου νόμου για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α, τροποποιείται η παρ. 1 του άρθρου 32 του Ν. 3842/2010 και στο πρώτο εδάφιο προστίθενται οι λέξεις: «νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων».

1 Νομικά Πρόσωπα, Νομικές Οντότητες, Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ.

Ο συμπληρωματικός φόρος ανέρχεται σε πέντε τοις χιλίοις (5%) και επιβάλλεται και υπολογίζεται στη συνολική αξία των δικαιωμάτων, χωρίς να συμπεριλαμβάνονται στη συνολική αυτή αξία τα δικαιώματα επί των ακινήτων που απαλλάσσονται από τον κύριο φόρο του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Από τον συμπληρωματικό φόρο απαλλάσσονται τα νομικά πρόσωπα-οντότητες που έχουν δικαιώματα σε ακίνητα (κτίσματα, οικόπεδα, αγροτεμάχια) τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθρ. 5 παρ. 3 του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Για τα Ν.Π.Δ.Δ., τις Α.Ε.Ε.Α.Π. του Ν.2778/1999 και τα Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, τα οποία απαλλάσσονται για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους, ο συμπληρωματικός φόρος ισούται με δύο και μισό τοις χιλίοις (2,5%) επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων που υπάγονται στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. και αφορούν τα ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται.

2 Φυσικά Πρόσωπα

Για τα φυσικά πρόσωπα, ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται και υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων που υπόκεινται σε ΕΝ.Φ.Ι.Α. και υπερβαίνει τις τριακόσιες χιλιάδες (300.0000) ευρώ.

Για τον υπολογισμό της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων (φυσικών προσώπων) δεν συνυπολογίζεται:

- ü Η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (αγροτεμάχια).
- ü Η αξία των δικαιωμάτων επί των κτιρίων που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό (100) ετών και τα οποία, έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά

διατηρητέα μνημεία ή ως έργα τέχνης, καθώς και των τυχόν αναλογούντων σε αυτά ποσοστών των επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

Συντελεστές Συμπληρωματικού φόρου Φυσικών Προσώπων (άρθρο 5 παρ. 2 Ν.4223/2013)

Κλιμάκιο σε ευρώ	Συντελεστής
0,01-300.000	0,0%
300.,01-400.000	0,1%
400.00,01-500.000	0,2%
500.000,01-600.000	0,3%
600.000,01-700.000	0,6%
700.000,01-800.000	0,7%
800.000,01-900.0000	0,8%
900.000,01-1.000.000	0,9%
Υπερβάλλον	1,0%

Παράδειγμα 1

Φορολογούμενος με συνολική ακίνητη περιουσία αξίας 600.000€ η οποία προκύπτει από 2 ακίνητα και 1 αγροτεμάχιο και για την οποία έχει υπολογισθεί ο Κύριος Φόρος με τον τρόπο που περιγράφεται παραπάνω.

Κύριος Φόρος (Ακίνητο 1) = 720,55€ (Αξία Ακινήτου 400.000€)

Κύριος Φόρος (Ακίνητο 2) = 520,35€ (Αξία Ακινήτου 240.000€)

Κύριος Φόρος (Αγροτεμάχιο) = 60 € (Αξία Ακινήτου 50.000€)

Υπολογισμός Συμπληρωματικού Φόρου:

$400.000 \times 0,1 = 400€$

$100.000 \times 0,2 = 200€$

$100.000 \times 0,3 = 300€$

$40.000 \times 0,6 = 240€$

Σύνολο Συμπληρωματικού Φόρου: 1.140 €

Σημείωση: Για το αγροτεμάχιο δεν υπολογίζεται Συμπληρωματικός Φόρος.

$$\text{EN.Φ.Ι.Α} = 720.55\text{€} + 520.35\text{€} + 60\text{€} + 1.140\text{€} = 1.302,04\text{€}$$

Ο φορολογούμενος θα καταβάλει EN.Φ.Ι.Α κύριο και συμπληρωματικό φόρο 1.302,04€.

Παράδειγμα 2

Υποθέτουμε ότι ο ίδιος φορολογούμενος ηλικίας 72 ετών, μεταβίβασε τη ψιλή κυριότητα το 2015 στο παιδί του και την 01/01/2016 αυτός είναι επικαρπωτής. Ο EN.Φ.Ι.Α επιμερίζεται ως εξής:

$$\text{Επικαρπωτής (γονέας)} = 2/10 \times 1.302,04\text{€} = 260,41 \text{ €}$$

$$\text{Ψιλός Κύριος (παιδί)} = 1.302,04\text{€} - 260,41\text{€} = 1.041,63\text{€}$$

Όπως προκύπτει και από το παράδειγμα, δεν επιμερίζεται η αξία του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας μεταξύ ψιλού κυρίου και επικαρπωτή. Δηλαδή δεν επιμερίζεται το ποσό των 690.000 ευρώ, αλλά επιμερίζεται ο προκύπτοντας φόρος, ο οποίος αναλογεί στην πλήρη κυριότητα.

2.6 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΝΙΑΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

1. Ο EN.Φ.Ι.Α. προσδιορίζεται με πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου που εκδίδεται από τη Φορολογική Διοίκηση, σύμφωνα με το άρθρο 31 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4174/2013, Α' 170).

2. Για τον προσδιορισμό του EN.Φ.Ι.Α. του έτους 2014 λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312): αα) για τα φυσικά πρόσωπα, οι δηλώσεις των ετών 2005 έως και 2014 και ββ) για τα νομικά πρόσωπα, οι δηλώσεις των ετών 2013 και 2014. Τα στοιχεία που προκύπτουν από τις δηλώσεις αυτές αποτελούν τη «Δήλωση EN.Φ.Ι.Α.» έτους 2014, η οποία συντίθεται μηχανογραφικά από τη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων και χρησιμοποιείται ως βάση για τον προσδιορισμό του EN.Φ.Ι.Α..

3. Για τον προσδιορισμό του EN.Φ.Ι.Α. κάθε επόμενου του 2014 έτους, λαμβάνεται η δήλωση EN.Φ.Ι.Α. με τα στοιχεία των ακινήτων του προηγούμενου έτους με τις μεταβολές που επήλθαν. Για τη σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1, από 1.1.2014 και εφεξής, ο φορολογούμενος υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων εντός τριάντα (30) ημερών από την ημέρα της σύστασης, απόκτησης και κάθε άλλης μεταβολής στα παραπάνω δικαιώματα.

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

2.7 ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΕΚΠΤΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΦΟΡΟΥ

1. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης χορηγείται έκπτωση πενήντα τοις εκατό (50%) στο φορολογούμενο, τον ή την σύζυγο και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του επί του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βεβαιώθηκε στα παραπάνω πρόσωπα, αν διαπιστώνεται οικονομική αδυναμία πληρωμής της συνολικής οφειλής για το οικείο έτος.

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

α) Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του προηγούμενου φορολογικού έτους σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Φ.Ε δεν υπερβαίνει τις εννέα χιλιάδες εξαρτώμενο μέλος,

β) το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1, ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ²) και γ) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του δεν έχουν ή δεν ευθύνονται με ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία.

2. Η έκπτωση της προηγούμενης παραγράφου ανέρχεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%), εφόσον πληρούνται σωρευτικά τα κριτήρια που ορίζονται σε αυτήν και

α) ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων ισούται ή υπερβαίνει τα τρία, ή

β) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του έχει αναπηρία σε ποσοστό ογδόντα τοις εκατό (80%) και άνω.

3. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης μπορεί να χορηγείται αναστολή πληρωμής του φόρου σε νομικά πρόσωπα. Η αναστολή πληρωμής χορηγείται για τον οφειλόμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ενός έτους και μπορεί να επαναχορηγηθεί μέχρι τρεις φορές εντός διαστήματος δέκα (10) ετών από τη χορήγηση της πρώτης αναστολής. Για τη χορήγησή της πρέπει να πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) ο συνολικός κύκλος εργασιών του νομικού προσώπου, κατά το προηγούμενο φορολογικό έτος, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Φ.Ε. δεν υπερβαίνει το δεκαπλάσιο του συνολικού φόρου,

β) ο συνολικός κύκλος εργασιών, όπως ορίζεται στο προηγούμενο εδάφιο, έχει παρουσιάσει μείωση άνω του τριάντα τοις εκατό (30%) σε σχέση με το προηγούμενο προς αυτό φορολογικό έτος, και

γ) το νομικό πρόσωπο δεν έχει ή δεν ευθύνεται για ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία.

4. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ορίζονται οι διαδικασίες χορήγησης της έκπτωσης, οι διαδικασίες χορήγησης της αναστολής πληρωμής και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

2.8 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΝΦΙΑ ΓΙΑ ΤΟ 2017

Ο υπολογισμός του ΕΝΦΙΑ για το έτος 2017 έγινε όπως ακριβώς και τα έτη 2014-2016, καθώς:

1. Η απαλλαγή των αγροτεμαχίων και των λοιπών εδαφικών εκτάσεων εκτός σχεδίων πόλεων ή οικισμών από τον συμπληρωματικό ΕΝΦΙΑ κατά τα έτη 2014-2016 (ο οποίος επιβάλλεται σε όσα φυσικά πρόσωπα έχουν ακίνητη περιουσία συνολικής αντικειμενικής αξίας άνω των 200.000 ευρώ) θα ισχύσει και το 2017.

2. Ο ΕΝΦΙΑ του 2017 θα υπολογιστεί επί των ίδιων αντικειμενικών αξιών που ελήφθησαν υπ' όψη για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ του 2016. Την 1η-1-2017 ίσχυαν οι αντικειμενικές αξίες ακινήτων που εφαρμόστηκαν και πέρυσι στον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ, οπότε ο ΕΝΦΙΑ θα υπολογιστεί επί αντικειμενικών αξιών ίδιων όπως παλιότερα.

3. Δεν πρόκειται να αλλάξει, ώστε να γίνει δικαιότερος, ούτε φέτος ο τρόπος υπολογισμού των εισοδηματικών ορίων για τη χορήγηση της απαλλαγής από το 50% του ΕΝΦΙΑ σε φορολογούμενους με χαμηλά εισοδήματα και για τη χορήγηση πλήρους απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ σε τρίτεκνους και πολύτεκνους με χαμηλά εισοδήματα.

2.9.Υπολογισμός του ΕΝΦΙΑ ΓΙΑ ΤΟ 2018

Ο ΕΝΦΙΑ της χρονιάς (2018) θα υπολογιστεί με τις νέες αντικειμενικές τιμές.

Ο εισπρακτικός στόχος, για 2,6 δισ. ευρώ, δεν αλλάζει. Πιθανόν όμως να αλλάξει ο αριθμός των δόσεων, από τις 5 να πάμε στις 6. Αναμένεται επίσης να επαναπροσδιοριστούν συντελεστές φόρου:

- όρια απαλλαγής ή μείωσης καθώς και τα
- όρια του συμπληρωματικού φόρου που σήμερα επιβάλλεται σε
- όσους έχουν περιουσία αντικειμενικής αξίας άνω των 200.000 ευρώ

Οι αλλαγές στις αντικειμενικές αξίες επηρεάζουν εκτός από τον ΕΝΦΙΑ, άλλους 39 φόρους, τη χορήγηση επιδομάτων και τα τεκμήρια διαβίωσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο : Ορισμός και χαρακτηριστικά για εισόδημα από ακίνητη περιουσία

3.1 ΟΡΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

Ο Ν 4172/2013, φορολογεί το εισόδημα από την ακίνητη περιουσία, εντάχθηκε στην κατηγορία «Κεφάλαιο» και φορολογείται από το πρώτο ευρώ.

«Ο όρος ‘εισόδημα από ακίνητη περιουσία’ σημαίνει το εισόδημα, σε χρήμα ή σε είδος, που προκύπτει από την εκμίσθωση ή την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτων».

Υπόχρεος στην υποβολή δήλωσης του εισοδήματος από ακίνητα είναι το πρόσωπο στο οποίο έχει νόμιμα μεταβιβασθεί με οριστικό συμβόλαιο ή έχει αποκτηθεί με δικαστική απόφαση ή λόγω χρησικτησίας, το δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή νομής ή επικαρπίας ή οίκησης, κατά περίπτωση, καθώς και από τον υπεκμισθωτή σε περίπτωση υπεκμίσθωσης.

Σε ό,τι αφορά τα νομικά πρόσωπα, όλα τα έσοδα που αυτά αποκτούν, θεωρούνται έσοδα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Συνεπώς, όταν ο εκμισθωτής είναι νομικό πρόσωπο, τα μισθώματα ανήκουν στο πλαίσιο της επιχειρηματικής του δραστηριότητας. Αντιθέτως, το φυσικό πρόσωπο που ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα, στην περίπτωση που αποκτά και εισόδημα από ακίνητη περιουσία, θα φορολογηθεί διακεκριμένα και ως προς το τελευταίο, αυτοτελώς.

Το εισόδημα από ακίνητα θεωρείται ότι αποκτάται εφόσον εντός του φορολογικού έτους έχει δημιουργηθεί το δικαίωμα είσπραξης του (γενικός κανόνας του άρθρου 8 του ΚΦΕ). Ωστόσο, με νεότερη ρύθμιση (άρθρο 11 παρ. 1 του Ν 4346/2015), «τα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας, τα οποία δεν έχουν εισπραχθεί από τον δικαιούχο, δεν συνυπολογίζονται στο συνολικό εισόδημά του, με την προϋπόθεση ότι έως την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης χρήσης μίσθιου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων».

Ακολούθως, και κατά παρέκκλιση των διατάξεων του ως άνω άρθρου 8, τα εν λόγω εισοδήματα φορολογούνται στο έτος και κατά το ποσό που αποδεδειγμένα εισπράχθηκαν.

Περαιτέρω, μετά την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης, ο εκμισθωτής «αποξενώνεται» από την χρήση του ακινήτου, χωρίς να παρέχει άλλου είδους υπηρεσίες στο μισθωτή (π.χ. καθαριότητα, ασφάλεια, τηλεπικοινωνίες κλπ.). Σε μια τέτοια περίπτωση το εισόδημα θα χαρακτηριζόταν στο σύνολό του, ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Πιο συγκεκριμένα, στο εισόδημα από ακίνητα περιλαμβάνονται οι παρακάτω «πηγές», από τις οποίες αυτό προκύπτει:

α) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης γης ή ακινήτων.

β) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης μεταλλείων, λατομείων, δασικών και αγροτικών εκτάσεων.

γ) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης από την παραχώρηση χώρου. (τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και κάθε είδους διαφημίσεων, κεραίας, ανεμογεννήτριας κ.λπ.).

δ) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης κοινόχρηστων χώρων σε ακίνητα. Το εισόδημα αυτό δηλώνεται για να φορολογηθεί στις ατομικές δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, μαζί με τυχόν άλλα εισοδήματα ακίνητης περιουσίας των ιδιοκτητών των διηρημένων ιδιοκτησιών, κατά το ποσοστό συμμετοχής καθενός στους κοινόχρηστους χώρους, όπως προκύπτει από τον κανονισμό της οροφοκτησίας, με βάση σχετική βεβαίωση που θα εκδίδει για τον σκοπό αυτό ο διαχειριστής της πολυκατοικίας.

Όταν το μίσθωμα έχει συμφωνηθεί να καταβάλλεται σε είδος, η αποτίμηση του είδους θα γίνεται στην αγοραία αξία. Π.χ. εκμίσθωση αγρού με ελαιόδενδρα, με συμφωνία να παραδίδεται στον ιδιοκτήτη το 10% της παραγωγής λαδιού. Το προϊόν θα αποτιμηθεί (για τις ανάγκες της φορολογίας) με βάση την αγοραία τιμή του, κατά την περίοδο της παράδοσής του στον εκμισθωτή.

Σε περίπτωση ιδιοχρησιμοποίησης ή δωρεάν παραχώρησης τεκμαίρεται ότι το εισόδημα συνίσταται στο 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου (Ν 1249/1982)

Ωστόσο, ειδικά για τους ασκούντες ατομική αγροτική επιχειρηματική δραστηριότητα δεν υπολογίζεται τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση προς ανιόντες, κατιόντες και συζύγους, αγροτικών εκτάσεων στις οποίες περιλαμβάνονται λιβάδια, καλλιεργήσιμες γαίες, βοσκήσιμες γαίες, και κάθε είδους κατασκευές ή εγκαταστάσεις που χρησιμοποιούνται για την άσκηση της δραστηριότητας αυτής.

Προκειμένου να προκύψει το καθαρό φορολογητέο εισόδημα από εκμίσθωση ακινήτων, εκπίπτουν οι ακόλουθες δαπάνες:

1. Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι φυσικό πρόσωπο εκπίπτει ποσοστό 5% για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης ή άλλες πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου. Η έκπτωση δεν ισχύει στην περίπτωση της εκμίσθωσης ή παραχώρησης γαιών.
2. Οι δαπάνες αντιπλημμυρικών έργων και έργων αποξήρανσης ελών σε ποσοστό 10%.
3. Το μίσθωμα που καταβάλλεται στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης.
4. Το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλει, βάσει νόμου, ο εκμισθωτής στον μισθωτή για τη λύση της μισθωτικής σχέσης του ακινήτου.

Το εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται αυτοτελώς, σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα (άρθρο 40 ΚΦΕ):

Κλιμάκια Εισοδήματος	Φορολογικός Συντελεστής (%)	Φόρος Κλιμακίου	Σύνολο Εισοδήματος	Σύνολο Φόρου
12.000,00	15%	1.800,00	12.000,00	1.800,00
23.000,00	35%	8.050,00	35.000,00	9.850,00
Υπερβάλλον	45%			

Στην περίπτωση της εκμίσθωσης ακινήτων ως επαγγελματικής στέγης, καθώς και της εκμίσθωσης γαιών, λογίζονται αναλογικά τέλη χαρτοσήμου επί του ακαθάριστου ποσού, 3% συν 20% επί αυτού, υπέρ ΟΓΑ.

Παραδείγματα:

1. Ακαθάριστο εισόδημα από εκμίσθωση κατοικίας 15.000 ευρώ.

Φορολογητέο εισόδημα: 15.000,00 χ 5% = 750,00, ήτοι: 14.250,00

Φόρος: [(12.000,00 χ 15%) + (2.250,00 χ 35%)] = 1.800,00 + 787,50 = 2.587,50

2. Ακαθάριστο εισόδημα από εκμίσθωση καταστήματος 11.000 ευρώ.

Φορολογητέο εισόδημα: 11.000,00 χ 5% = 550,00, ήτοι: 10.450,00

Φόρος: 10.450,00 χ 15% = 1.567,50

Ωστόσο, θα βεβαιωθούν και τέλη χαρτοσήμου: 11.000,00 χ 3% = 330,00 και ΟΓΑ χαρτοσήμου: 330,00 χ 20% = 66,00.

3. Ακαθάριστο εισόδημα από εκμίσθωση γαιών(γης *) 4.000 ευρώ.

Φορολογητέο εισόδημα: 4.000,00

Φόρος: 4.000,00 χ 15% = 600,00

Τέλη χαρτοσήμου: 4.000,00 χ 3% = 120,00

ΟΓΑ χαρτοσήμου: 120,00 χ 20% = 24,00

4. Ακαθάριστο εισόδημα από ιδιόχρηση επαγγελματικού χώρου 6.000 ευρώ.

Φορολογητέο εισόδημα: 6.000,00 χ 5% = 300,00, ήτοι: 5.700,00

Φόρος: 5.700,00 χ 15% = 855,00

Δεν υπολογίζονται τέλη χαρτοσήμου, επειδή πρόκειται για ιδιόχρηση (τεκμαρτό εισόδημα).

Τέλος, σημειώνεται ότι επί του εισοδήματος από εκμίσθωση ακινήτων δεν υπολογίζεται προκαταβολή φόρου.

→ Κατ' εξαίρεση το τεκμαρτό εισόδημα που αφορά δωρεάν παραχώρηση κατοικίας μέχρι 200 τ.μ., προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία προς ανιόντες ή κατιόντες, απαλλάσσεται από το φόρο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο :ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

4.1.ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ- ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΩΝ (ΠΩΛΗΤΗΣ-ΓΟΝΕΑΣ-ΛΩΡΗΤΗΣ)

1. Φορολογική Ενημερότητα η οποία εκδίδεται είτε από το taxis εφόσον ο μεταβιβάζων δεν έχει καμία φορολογική εκκρεμότητα, είτε από την Δ.Ο.Υ. εισοδήματος του μεταβιβάζοντος, οπότε στην περίπτωση αυτή πρέπει να αναγράφει και το ακίνητο που μεταβιβάζεται.

2. Ασφαλιστική Ενημερότητα από το ΙΚΑ αν ο μεταβιβάζων είναι ή ήταν έμπορος, ελεύθερος επαγγελματίας ή μέλος εταιρείας ή κοινοπραξίας, ή αν την τελευταία δεκαετία κτίζει ή έκτιζε σπίτι ή αν αγόρασε σπίτι που κτίστηκε την τελευταία δεκαετία. Η ενημερότητα αυτή εκδίδεται συγκεκριμένα για μεταβίβαση ακινήτου από το Τμήμα Οικοδομών του ΙΚΑ στο οποίο υπάγεται το ακίνητο που μεταβιβάζεται (ενδέχεται να ζητηθεί υπηρεσιακό σημείωμα περί μη οφειλής από το ΙΚΑ στο οποίο υπάγεται η επιχείρηση του μεταβιβάζοντος). Αν δεν υπάρχουν εκκρεμότητες ή οφειλές, την ενημερότητα μπορεί να την πάρει και ο Συμβολαιογράφος ηλεκτρονικά, μόνο όμως αν πρόκειται για αδόμητο οικοπέδο/αγροτεμάχιο ή για λογαριασμό του εργολάβου και του οικοπεδούχου.

3. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ (το οποίο εκδίδεται ηλεκτρονικά από το taxis) από το οποίο να προκύπτει ότι ο μεταβιβάζων έχει δηλώσει το ακίνητο (ή το δικαίωμα, π.χ. επικαρπία) που μεταβιβάζει με τα σωστά στοιχεία στις δηλώσεις Ε9 των ετών 2011, 2012, 2013, 2014 και 2015 και δεν οφείλει φόρο γι' αυτό (η επιτρεπόμενη απόκλιση είναι +/-5 τ.μ. στην επιφάνεια των κτισμάτων και +/-2% στην επιφάνεια των αγροτεμαχίων ή των οικοπέδων). Αν ο μεταβιβάζων απέκτησε το μεταβιβαζόμενο ακίνητο (ή δικαίωμα) αργότερα από κάποιο από τα παραπάνω έτη, τότε για το έτος ή για τα έτη αυτά υποβάλλει υπεύθυνη δήλωση στην ΔΟΥ εισοδήματός του (εις διπλούν, μαζί με φωτοτυπία του συμβολαίου κτήσης) στην οποία δηλώνει τον χρόνο απόκτησης του ακινήτου (ή δικαιώματος) και ότι δεν είχε υποχρέωση να το συμπεριλάβει στην δήλωση Ε9 του αντίστοιχου και των προηγούμενων ετών. Το παραπάνω πιστοποιητικό εκδίδεται χειρόγραφα από την αρμόδια ΔΟΥ μόνο α) αν οφείλεται φόρος (ΦΑΠ ή ΕΝΦΙΑ) ακόμη κι αν είναι σε ρύθμιση, ή β) όταν ο μεταβιβάζων είναι νομικό πρόσωπο.

Δεν απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για αγροτεμάχια για τα έτη 2010-2013. Απαιτείται μόνο από το έτος 2014 και μετά.

4. Αν ο τίτλος κτήσης είναι Γονική Παροχή – Δωρεά - Κληρονομία τότε α) αν τα συμβόλαια (ή ο θάνατος) είναι μετά τις 31-12-1994,πιστοποιητικό από την ΔΟΥ του γονέα - δωρητή - αποβιώσαντος ότι δεν οφείλεται φόρος γονικής παροχής - δωρεάς ή κληρονομίας αντίστοιχα, ενώ β) αν είναι πριν την 31-12-1994, επικυρωμένο αντίγραφο του συμβολαίου ή βεβαίωση από τον συμβολαιογράφο που το συνέταξε για την ακριβή ημερομηνία του συμβολαίου, και, σε περίπτωση κληρονομίας, ληξιαρχική πράξη θανάτου.

5 Αν στον τίτλο κτήσης είχε παρακρατηθεί η επικαρπία και ο επικαρπωτής απεβίωσε προσκομίζεται ληξιαρχική πράξη θανάτου του επικαρπωτή.

6. Αντίγραφο της Άδειας Οικοδομής και Σχεδιαγράμματα Πολεοδομίας(τοπογραφικό διάγραμμα - διάγραμμα κάλυψης - τομή - κατόψεις ορόφων). Αν το ακίνητο έχει κτιστεί μετά τις 14-3-1983 το αντίγραφο της άδειας οικοδομής πρέπει να είναι επικυρωμένο. Επίσης αν πρόκειται για ακίνητο που κτίζεται με άδεια οικοδομής μετά την ισχύ του Ν. 4030/2011 χρειάζονται και αντίγραφα των σχεδίων της άδειας, θεωρημένα από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ).

7. Βεβαίωση μηχανικού σύμφωνα με τον Ν. 4178/2013 (και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη) ότι στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή ότι το κτίσμα που υπάρχει και η χρήση του είναι σύμφωνα με την οικοδομική άδεια ή (σε περίπτωση που έχουν εκτελεσθεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις) ότι οι υπάρχουσες αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις έχουν τακτοποιηθεί.. Η βεβαίωση του μηχανικού πρέπει να συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α.'87. Δεν απαιτείται τοπογραφικό διάγραμμα α) για ακίνητα εντός σχεδίου για τα οποία μέχρι 8/8/2013 είτε έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια είτε έχει καταρτισθεί συμβόλαιο σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, β) για ακίνητα εντός σχεδίου όπου έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής, γ) για ακίνητα εκτός σχεδίου μη άρθια και μη οικοδομήσιμα σύμφωνα με το εμβαδόν τους, δ) για ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή εφόσον η αντικειμενική αξία τους δεν είναι πάνω από 15.000 ευρώ και δεν βρίσκονται εντός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ). - Σημειώνεται ότι ως ΖΟΕ έχει καθοριστεί ολόκληρη η εκτός σχεδίου περιοχή του νομού Αττικής (μαζί με τα νησιά), εκτός από την περιοχή της τέως επαρχίας Τροιζηνίας (ΠΔ 22/6/1983 ΦΕΚ Δ' 284/7-7-1983). Σε περίπτωση που έχει γίνει τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων με το Ν. 4178/2013 (ή 4014/2011), τότε εκτός από τα παραπάνω, απαιτείται και η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας τακτοποίησης από την οποία να προκύπτει ότι έχει εξοφληθεί το πρόστιμο (ολόκληρο ή τουλάχιστον το 30% αυτού), καθώς και σχέδια του μηχανικού στα οποία αποτυπώνονται οι αυθαιρεσίες. Σε περίπτωση που έχει γίνει τακτοποίηση αυθαιρεσιών με το Ν. 3843/2010, απαιτείται και η σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη προς την Πολεοδομία με τις 3 σφραγίδες της περαίωσης της διαδικασίας.

8. Αν μεταβιβάζεται λόγω πώλησεως οικόπεδο ή αγροτεμάχιο (με ή χωρίς κτίσμα), πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα που να περιέχει τις δηλώσεις του Ν. 651/77 και του Ν. 1337/83 και συντεταγμένες Ε.Γ.Σ.Α '87. Επίσης τοπογραφικό διάγραμμα απαιτείται και για γονικές παροχές ή δωρεές όταν πρόκειται για αγροτεμάχια (με ή χωρίς κτίσματα) που βρίσκονται εντός ΖΟΕ.

9. Αν μεταβιβάζεται ακίνητο που εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως μετά το 1983 απαιτείται βεβαίωση από τον Δήμο του ακινήτου ότι έχει υποβληθεί δήλωση ιδιοκτησίας και αν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής απαιτείται και βεβαίωση ότι έχει εξοφληθεί η εισφορά σε χρήμα (ολόκληρη ή τουλάχιστον το 30% αυτής).

10. α) Πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου για τις υπό ένταξη στο Κτηματολόγιο περιοχές και εφ' όσον έχει ολοκληρωθεί η Α' Ανάρτηση, ή β) Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για τις κτηματογραφημένες περιοχές. Για την Καλλιθέα και τμήμα του Παλαιού Φαλήρου που ανήκουν στο Παλιό Κτηματολόγιο Πρωτευούσης χρειάζεται έγγραφο από το Γραφείο Κτηματολογίου Πρωτευούσης (Πανόρμου 2, Αμπελόκηποι, 2ος όροφος).

11. Μόνο για αγοραπωλησίες: Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης(Π.Ε.Α.) για κτίσματα κύριας χρήσης ανεξαρτήτως επιφανείας.

12. Συμβόλαιο κτήσης του ακινήτου που μεταβιβάζεται και πιστοποιητικό μεταγραφής.

13. Πλήρη στοιχεία ταυτότητας του μεταβιβάζοντος, επάγγελμα, διεύθυνση, ΑΦΜ και Δ.Ο.Υ εισοδήματος.

B) ΑΠΟΚΤΩΝ (ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ-ΤΕΚΝΟ-ΔΩΡΕΟΔΟΧΟΣ)

Πλήρη στοιχεία ταυτότητας, επάγγελμα, διεύθυνση, ΑΦΜ και Δ.Ο.Υ που φορολογείται.

Για απαλλαγή λόγω αγοράς πρώτης κατοικίας (μόνο στην πώληση και στην γονική παροχή)

α) Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης.

β) Απλά αντίγραφα των δηλώσεων φόρου εισοδήματος (Ε1) των 3-5 τελευταίων ετών

γ) Απλά αντίγραφα όλων των Ε9 που έχουν υποβληθεί.

δ) Σύμφωνο συμβίωσης και πρόσφατη ληξιαρχική πράξη αυτού (εφ' όσον έχει συναφθεί τέτοιο σύμφωνο).

Η απαλλαγή α' κατοικίας χορηγείται μόνο εφ' όσον ο αγοραστής (και ο/η σύζυγος και τα ανήλικα παιδιά τους, σε περίπτωση που είναι έγγαμος) δεν έχει άλλη ή άλλες κατοικίες με συνολικό εμβαδόν (αθροιστικά) από 70 τ.μ. και άνω (ή 90 τ.μ. και άνω αν είναι έγγαμος + 20 τ.μ. για κάθε ένα από τα 2 πρώτα παιδιά + 25 τ.μ. για κάθε ένα από το 3ο παιδί και επόμενα) ή οικόπεδο εντός πόλεως. Αν τυχόν είχε τέτοια κατοικία ή οικόπεδο και τα πούλησε, θα πρέπει να προσκομίσει και το συμβόλαιο πώλησης μαζί με πιστοποιητικό μεταγραφής.

Επίσης η εν λόγω απαλλαγή χορηγείται μόνο μία φορά. Αν έχει χορηγηθεί απαλλαγή α' κατοικίας δεν μπορεί να ξαναζητηθεί, παρά μόνο αν πληρωθεί ο φόρος της τότε αγοράς ώστε να απαλλαγούμε από τον φόρο της σημερινής αγοράς. Σε περίπτωση που υπάρχει ή υπήρχε άλλη κατοικία ή οικόπεδο στο Ε9, προσκομίζονται και τα σχετικά συμβόλαια απόκτησης αυτών, προκειμένου να διαπιστωθεί ότι δεν είχε χορηγηθεί απαλλαγή.

ΠΑΡΑΣΤΑΣΗ ΔΙΚΗΓΟΡΩΝ

Η παράσταση δικηγόρου δεν είναι πλέον υποχρεωτική.

ΠΟΘΕΝ ΕΣΧΕΣ

Σύμφωνα με τον Ν. 4305/2014 (άρθρο 48, με το οποίο αντικαταστάθηκε το άρθρο 32 του Ν. 4172/2013) ως αξία για την επιβολή του τεκμηρίου "ΠΟΘΕΝ ΕΣΧΕΣ" κατά την αγορά ακινήτων από 31/10/2014 λαμβάνεται το ποσό της συνολικής επιβάρυνσης (δηλαδή το τίμημα + τα έξοδα) όπως προκύπτει από τα οικεία πωλητήρια συμβόλαια

(και όχι πλέον η αντικειμενική αξία του ακινήτου), εκτός αν από έλεγχο προκύψει μεγαλύτερο ποσό, οπότε λαμβάνεται υπ' όψη το ποσό αυτό.

ΦΟΡΟΣ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ για τους πωλητές

Από την 1/1/2015 έως την 31/12/2016 δεν επιβάλλεται φόρος υπεραξίας για τους πωλητές ακινήτων, σύμφωνα με την παραγρ. 33 του άρθρου 72 του Ν. 4172/2013, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 90 του Ν. 4316/2014.

4.2 Γενικότερα για την μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων με παραδείγματα

Σε κάθε μεταβίβαση περιουσίας ή εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου από 1/1/2014, τα φυσικά πρόσωπα έχουν πλέον σημαντικές υποχρεώσεις, από την τήρηση των οποίων εξαρτάται η νόμιμη μεταβίβαση της περιουσίας τους. Πιο συγκεκριμένα οι ενέργειες που είναι απαραίτητο να γίνουν είναι :

- Λήψη πιστοποιητικού από τη ΔΟΥ, η οποία να αναφέρει ότι το ακίνητο με τα συγκεκριμένα στοιχεία, περιλαμβάνεται στη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλλει ή ρυθμίσει το συγκεκριμένο φόρο για τα 5 προηγούμενα έτη (Άρθρο 54^Α, Ν. 4174/2013).
- Εξόφληση φόρου υπεραξίας 15% ο οποίος επιβάλλεται στη διαφορά του ποσού μεταξύ της τιμής πώλησης και της τιμής αγοράς του ακινήτου (Άρθρο 41, Ν. 4172/2013).

Ειδικότερα στα παραπάνω μπορούμε να παρατηρήσουμε τα εξής :

Λήψη πιστοποιητικού και καταβολή ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Κάθε μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου είναι άκυρη, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από το συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Δ.Ο.Υ., το οποίο να αναφέρει τα στοιχεία του ακινήτου, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλλει, ρυθμίσει ή νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα 5 προηγούμενα έτη. Έγκυρη είναι η μεταβίβαση του δικαιώματος εφόσον στο πιστοποιητικό αναφέρεται το κτίσμα με απόκλιση της επιφάνειάς του έως πέντε (5) τετραγωνικά μέτρα και το γήπεδο ή το οικόπεδο αποτυπώνονται με απόκλιση έως 2% της επιφάνειάς τους.

Οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν την καταχώρηση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου, το οποίο δεν μνημονεύει και δεν επισυνάπτει το συγκεκριμένο πιστοποιητικό.

Εφόσον κατά τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου ο φόρος οφείλεται, τότε ο συμβολαιογράφος υποχρεούται επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου να αποδώσει τον οφειλόμενο φόρο εντός τριών (3) εργασίμων ημερών από τη σύνταξή του.

Οι συμβολαιογράφοι ή προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων οι οποίοι παραβαίνουν τις παραπάνω υποχρεώσεις τους, υπόκεινται σε πρόστιμο που ορίζεται σε πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ.

Φόρος υπεραξίας 15% κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου

Επιβάλλεται φόρος υπεραξίας 15% στον πωλητή ο οποίος μεταβιβάζει ακίνητη περιουσία ή εμπράγματο δικαίωμα από 1/1/2014 με επαχθή αιτία (πώληση ή ανταλλαγή ακινήτου), εφόσον συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις :

- Το ποσοστό συμμετοχής του φυσικού προσώπου είναι άνω του 50%.
- Το ακίνητο έχει αποκτηθεί μετά την 1/1/1995 (ΠΟΛ 1122/28-4-2014).

Ο συγκεκριμένος φόρος αποδίδεται από το συμβολαιογράφο εντός 5 εργασίμων ημερών από την υπογραφή του συμβολαίου (παρ. 7, άρθρο 64, ν. 4172/2013).

Επιχειρώντας να εμβαθύνουμε στο τρόπο υπολογισμού του φόρου, είναι σκόπιμο προηγουμένως να αναφέρουμε τα εξής :

- Η υπεραξία που προκύπτει πολλαπλασιάζεται με ένα συντελεστή απομείωσης, ο οποίος αντιστοιχεί στα αντίστοιχα έτη διακράτησης της ακίνητης περιουσίας όπως φαίνεται παρακάτω :

Έτη διακράτησης	Συντελεστής απομείωσης
1	100,00%
2	98,20%
3	96,40%
4	94,70%
5	93,00%
6	91,20%
7	89,50%
8	87,80%
9	86,10%
10	84,50%
11	82,80%
12	81,10%
13	79,50%
14	77,90%
15	76,40%
16	74,80%
17	73,20%
18	71,70%
19	70,20%
20	68,70%
21	67,20%
22	65,70%

23	64,20%
24	62,80%
25	61,50%
26+	60,00%

- Σε περίπτωση διακράτησης του ακινήτου για 5 έτη και άνω, αναγνωρίζεται αφορολόγητο όριο 25.000 €.

Παράδειγμα

Το 2007 έγινε αγορά διαμερίσματος έναντι τιμήματος 100.000 €. Πωλείται το 2017 αντί τιμήματος 160.000 €.

Έτη διακράτησης :	10
Συντελεστής απομείωσης :	84,50%
Τιμή πώλησης :	160.000
Τιμή αγοράς :	100.000
	<hr/>
	$(60.000 * 84,50\%) - 25.000 =$
Υπεραξία :	25.700
Φόρος υπεραξίας :	$25.700 * 15\% = 3.855$

- Αν το ακίνητο έχει αποκτηθεί στο χρονικό διάστημα από 1/1/1995-31/12/2002, ο συντελεστής απομείωσης πολλαπλασιάζεται με το συντελεστή 0,8.

Παράδειγμα

Διαμέρισμα αγοράστηκε το 2002 έναντι τιμήματος 120.000 €. Το 2017 πωλείται με τίμημα 250.000 €

Έτη διακράτησης :	15
Συντελεστής απομείωσης :	$76,40\% * 80\% = 61,12\%$
Τιμή πώλησης :	250.000
Τιμή αγοράς :	120.000
	<hr/>
	$(120.000 * 61,12\%) - 25.000 =$
Υπεραξία :	48.344
Φόρος υπεραξίας :	$48.344 * 15\% = 7.251,6$

- Σε περίπτωση μεταβίβασης κτίσματος που ανεγέρθηκε με αυτεπιστασία, ως χρόνος κτήσης θεωρείται ο χρόνος μετά την παρέλευση 5 ετών από την έκδοση της οικοδομικής αδειάς. Η τιμή κτήσης μπορεί να προσδιοριστεί κατά τον ακόλουθο τρόπο:

Τιμή κτήσης = Τιμή πώλησης * Δείκτης Τιμών Κατοικιών του έτους κτήσης

Δ.Τ.Κ. του προηγ. της μεταβίβασης έτους.

Ο Δ.Τ.Καταναλωτή ανακοινώνεται από την Τράπεζα της Ελλάδος και είναι ο πλέον κατάλληλος δείκτης για την εύρεση της τιμής κτήσης ενός ακινήτου.

Παράδειγμα

Ακίνητο που ανεγέρθηκε με αυτεπιστασία με οικοδομική άδεια το 1995, πωλείται το 2014 έναντι 220.000 €.

Έτος κτήσης :	2000 (5 έτη μετά το έτος έκδοσης της αδειάς)
Ετη διακράτησης :	14
Συντελεστής απομείωσης :	$77,90\% * 80\% = 62,32\%$
Τιμή πώλησης :	220.000
Τιμή αγοράς :	$220.000 * (137,7/178,2) = 169.999,98$ $[(220.000 - 169.999,98) * 62,32\%] - 25.000$
Υπεραξία :	$= 6.160,02$
Φόρος υπεραξίας :	$6.160,02 * 15\% = 924,01$

- Σε περίπτωση κατά την οποία υπάρχουν διαφορετικοί χρόνοι κτήσης ενός μεταβιβαζόμενου δικαιώματος, τότε ως έτος κτήσης λαμβάνεται υπόψη το έτος που αποκτήθηκε τουλάχιστον το 75% του μεταβιβαζόμενου δικαιώματος.

Παράδειγμα

Το έτος 1994 αποκτάται η ψιλή κυριότητα ενός ακινήτου η οποία αντιστοιχεί στο 90% της αξίας της πλήρους κυριότητας. Το έτος 2001 ο ψιλός κύριος αποκτά το υπόλοιπο 10% (σύνολο 100% πλήρους κυριότητας). Το 2014 μεταβιβάζει την πλήρη κυριότητα έναντι τιμήματος 190.000 €.

Έτος κτήσης :	1994 (τότε αποκτάται το 90% > 75% του δικαιώματος)
Υπεραξία :	Μηδενική (Το δικαίωμα αποκτήθηκε πριν την

1/1/1995).

Για τον καθορισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της χρησικτησίας ή δουλείας (προσωπικής ή πραγματικής) εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 15,16 και της περίπτωσης δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 40, του ν. 2961/2001.

Στην περίπτωση κτίσματος που ανεγέρθηκε με δαπάνες του μισθωτή σε έδαφος κυριότητας τρίτου και περιέρχεται στην κατοχή του τρίτου με τη λήξη ή τη διακοπή της μισθωτικής σχέσης, ως υπεραξία θεωρείται η αντικειμενική αξία του κτίσματος.

Εν κατακλείδι, θα πρέπει να αναφέρουμε ότι παρόλο που ο ιδιοκτήτης του ακινήτου είναι υποχρεωμένος να πληρώνει το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. και τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., προστίθεται πλέον στις υποχρεώσεις του και ο φόρος υπεραξίας 15% σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου. Δυστυχώς ο συγκεκριμένος φόρος συνιστά ένα ακόμα αντικίνητρο για την ανάκαμψη της αγοράς των ακινήτων, αγορά η οποία πριν το 2009 ήταν μία από τις ατμομηχανές ανάπτυξης της οικονομίας μας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο:ΤΑ ΕΝΤΥΠΟ Ε9 ΚΑΙ Ε2

Α)ΤΟ ΕΝΤΥΠΟ Ε9

Το έντυπο Ε9 στην έντυπη μορφή του αποτελείται από 4 σελίδες. Στην πρώτη σελίδα υπάρχουν τα στοιχεία του υπόχρεου και οι σημειώσεις του φορολογούμενου. Στην Δεύτερη και Τρίτη σελίδα υπάρχουν οι πίνακες 1 και 2 στους οποίους συμπληρώνονται αναλυτικά τα ακίνητα που έχει ο φορολογούμενος. Στην τέταρτη σελίδα υπάρχουν οδηγίες για τη συμπλήρωση του εντύπου . Ας δούμε αναλυτικά τη συμπλήρωση του Ε9.

5.1 ΕΙΔΗ ΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε9

- Αρχική δήλωση.

Αρχική είναι η πρώτη δήλωση που υποβάλλεται για κάθε φορολογική περίοδο. Η αρχική δήλωση μπορεί να είναι εμπρόθεσμη ή εκπρόθεσμη.

- Συμπληρωματική- τροποποιητική δήλωση.

Ο φορολογούμενος έχει δικαίωμα να καταθέσει συμπληρωματική ή τροποποιητική δήλωση με την οποία θα δηλώνει συμπληρωματικά στοιχεία ή θα τροποποιεί στοιχεία σε σχέση με όσα είχε δηλώσει στην αρχική δήλωση του 2013.

- Ανακλητική δήλωση

Η δήλωση αποτελεί δεσμευτικό τίτλο για το φορολογούμενο. Για σοβαρούς λόγους μπορεί να την ανακαλέσει μερικά ή στο σύνολό της. Ο φορολογούμενος υποχρεώνεται να αποδείξει τους σοβαρούς λόγους. Η ανακλητική δήλωση πρέπει να γίνει μέσα στην ίδια χρονιά που κατατέθηκε η αρχική δήλωση. Αν γίνει την επόμενη ή τις επόμενες χρονιές η Δ.Ο.Υ υποχρεώνεται να απαντήσει ότι η ανάκληση δεν γίνεται δεκτή και ο φορολογούμενος έχει δικαίωμα να προσφύγει στο διοικητικό δικαστήριο.

- Δήλωση με επιφύλαξη

Όταν ο φορολογούμενος έχει αμφιβολίες αν θα πρέπει να υποβάλλει δήλωση ή όχι για ορισμένα φορολογικά συμβάντα, έχει το δικαίωμα να υποβάλλει δήλωση με την οποία γίνεται ρητή επιφύλαξη γι' αυτό. Η επιφύλαξη πρέπει να είναι ειδική και

αιτιολογημένη. Γενική και αόριστη επιφύλαξη θεωρείται ανύπαρκτη και δεν επιφέρει κανένα αποτέλεσμα.

5.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΚΩΔΙΚΩΝ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ Ε9

Στήλη 1 - ΑΤΑΚ - (Αριθμός Ταυτότητας Ακινήτου) - Υπάρχει επάνω στο Εκκαθαριστικό σημείωμα του ΕΤΑΚ αλλά και του ΦΑΠ . Είναι ένας μοναδικός για κάθε ακίνητο.

Στήλη 27 – ΚΑΕΚ – (Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου) – Αφορά σε ακίνητα που έχουν ενταχθεί και καταγραφεί στις περιοχές που εφαρμόστηκε το Εθνικό Κτηματολόγιο (είναι δωδεκαψήφιος).

Στήλη 25 – ΤΚ – Ταχυδρομικός Κωδικός η συμπλήρωση είναι υποχρεωτική.

Στήλη 26 – Ένδειξη ΑΠΑΑ – (Αντικειμενικός Προσδιορισμός της Αξίας του Ακινήτου).

Κωδ. 1 σημαίνει ότι το ακίνητο είναι εντός αντικειμενικού προσδιορισμού

Κωδ. 2 σημαίνει ότι το ακίνητο δεν είναι εντός αντικειμενικού προσδιορισμού

Στήλη 10 – Ειδικών συνθηκών - Κωδ. 99 Ημιτελές – Νεοαναγειρόμενο. Θεωρείται το ακίνητο ημιτελές εφόσον έχει ολοκληρωθεί ο σκελετός τουλάχιστον της οικοδομής την 01/01 εκάστου έτους . Για κάθε προηγούμενο στάδιο κατασκευής , εκσκαφές , καλούπια κ.λπ. το ακίνητο θεωρείται οικόπεδο.

Στήλη 12 - Επιφάνεια κυρίων χώρων . Ως επιφάνεια θεωρείται η καθαρή επιφάνεια μετά των εξωτερικών τοίχων , χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι κοινόχρηστοι (Κλιμακοστάσια , πλατύσκαλα , λεβητοστάσια κλπ.) . Αν όμως στην επιφάνεια περιλαμβάνονται και οι κοινόχρηστοι χώροι (μικτή επιφάνεια) τότε ως επιφάνεια λαμβάνεται η μικτή μειωμένη κατά ποσοστό δέκα στα εκατό (10%) δηλαδή πολλαπλασιασμένη επί 0,90 . Στην επιφάνεια δεν περιλαμβάνονται επίσης οι ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι και τα μπαλκόνια.

Στήλη 13 – Βοηθητικοί χώροι . Πρόκειται για ανεξάρτητα κτίσματα που βρίσκονται στον ακάλυπτο ή στον υπόγειο χώρο όπως , αποθήκες , πλυσταριά , κλειστοί χώροι

στάθμευσης, γκαράζ, πατάρια κ.λπ. Σε περίπτωση που το πατάρι είναι αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία τότε δηλώνεται σε χωριστή σειρά και θεωρείται ως χώρος κύριας χρήσης , του πρώτου ορόφου , στον αντίστοιχο κωδικό της κατηγορίας του ακινήτου. Στους βοηθητικούς χώρους συμπληρώνονται και μάλιστα στην ίδια γραμμή-σειρά με τους κύριους χώρους τα « παρακολουθήματα ». Τα Παρακολουθήματα δεν είναι οριζόντιες – αυτοτελείς ιδιοκτησίες άλλα είναι δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης. Τέτοια συναντάμε σε χώρους πυλωτές ή κήπους κλπ.

Στήλη 29 – Μήκος Πρόσοψης . Πρόσοψη θεωρείται η πλευρά του ακινήτου που έχει άνοιγμα (παράθυρο , πόρτα ή προθήκη) σε δρόμο στοά ή στον ακάλυπτο χώρο. Προκειμένου για οικοπέδο , προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές του που συνορεύουν με κοινόχρηστους χώρους.

Στήλη 14 – Έτος Κατασκευής. Ταυτίζεται με την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρηση της. Εάν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια , η παλαιότητα υπολογίζεται από την χρονολογία κατασκευής , η οποία προκύπτει από δημόσιο έγγραφο, όπως προγενέστερος τίτλος κτήσης, νομιμοποίηση αυθαιρέτου, έναρξη ηλεκτροδότησης κλπ. Όταν για το ίδιο κτίσμα υπάρχουν περισσότερες από μία οικοδομικές άδειες στο έτος κατασκευής γράφεται το έτος της νεότερης άδειας.

Στήλη 15- Εμπράγματα Δικαιώματα. Είναι νομικές μορφές εξουσίας του ανθρώπου επί των οικονομικών αγαθών , δηλαδή τα δικαιώματα που κατά τον κώδικα (ΑΚ 973) παρέχουν εξουσία άμεση και κατά παντός επί του πράγματος. Εμπράγματα Δικαιώματα είναι , η κυριότητα , οι δουλείες και η υποθήκη. Από τα εμπράγματα αυτά δικαιώματα στο έντυπο Ε9 εμφανίζουμε :

A) Την Πλήρη Κυριότητα (Κωδ.1) . Η Πλήρη Κυριότητα είναι άμεση , καθολική και απόλυτη εξουσία του προσώπου, επάνω στο πράγμα. Στην Πλήρη Κυριότητα περιλαμβάνεται η Ψιλή Κυριότητα και μαζί η επικαρπία, δηλαδή το 100% του ακινήτου.

B) Την Ψιλή Κυριότητα (Κωδ.2). Η Ψιλή Κυριότητα είναι ποσοστό της Πλήρους Κυριότητας. Η Ψιλή Κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου, όταν η Πλήρης Επικαρπία έχει στερηθεί (αποψιλωθεί) του εμπράγματος δικαιώματος

της επικαρπίας , δηλαδή της χρήσης και κάρπωσης του πράγματος και επομένως έχει περιοριστεί μόνο στην εξουσία διάθεση του. Ο Ψιλός Κύριος δεν εισπράττει εισοδήματα από το ακίνητο και δεν έχει δικαίωμα να το νέμεται. Όταν εκλείπει ο επικαρπωτής η Ψιλή Κυριότητα συνενώνεται με την Επικαρπία και αυτός που έχει την Ψιλή Κυριότητα αποκτά την πλήρη κυριότητα.

Γ) Την Επικαρπία (Κωδ.3). Η Επικαρπία είναι ένα ποσοστό της Πλήρους Κυριότητας. Ο Επικαρπωτής εισπράττει τα εισοδήματα από το ακίνητο και φορολογείται γι' αυτά . Ο Επικαρπωτής έχει δικαίωμα να το νέμεται (δηλαδή έχει την φυσική εξουσία η οποία ασκείται με διάνοια κύριου)και το χρησιμοποιεί όπως εκείνος κρίνει. Όταν εκλείπει ο επικαρπωτής η Επικαρπία συνενώνεται με την Ψιλή Κυριότητα και αυτός που έχει την Ψιλή Κυριότητα αποκτά την Πλήρη Κυριότητα. Η Επικαρπία εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά είναι αμεταβίβαστη. Επίσης η Επικαρπία αποσβήνεται με μονομερή δήλωση του δικαιούχου προς τον κύριο ότι παραιτείται , η οποία γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη και μεταγραφή στο υποθηκοφυλακείο.

Δ) Την Οίκηση (Κωδ.3). Η Οίκηση είναι το αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ξένη οικοδομή ως κατοικία ή διαμέρισμα. Το δικαίωμα αυτό είναι αμετάβλητο και αποσβήνεται με το θάνατο του δικαιούχου. Στην Οίκηση εφαρμόζονται κατά τα λοιπά αναλόγως οι γενικές διατάξεις για την επικαρπία ακινήτων , εφόσον συμβιβάζονται και με τη φύση της οίκησης. Η Οίκηση είναι η αποψιλωμένη Επικαρπία. ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΗΛΙΚΙΑ ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ Η ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ ΚΑΤΑΛΑΜΒΑΝΕΙ Η ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΛΑΜΒΑΝΕΙ Μέχρι 20 ετών Το 80% της Π/Κ Το 20% της Π/Κ Υπερβαίνει το 20ο έτος Το 70% της Π/Κ Το 30% της Π/Κ Υπερβαίνει το 30ο έτος Το 60% της Π/Κ Το 40% της Π/Κ Υπερβαίνει το 40ο έτος Το 50% της Π/Κ Το 50% της Π/Κ Υπερβαίνει το 50ο έτος Το 40% της Π/Κ Το 60% της Π/Κ Υπερβαίνει το 60ο έτος Το 30% της Π/Κ Το 70% της Π/Κ Υπερβαίνει το 70ο έτος Το 20% της Π/Κ Το 80% της Π/Κ Υπερβαίνει το 80ο έτος Το 10% της Π/Κ Το 90% της Π/Κ Εάν η επικαρπία είναι ορισμένου χρόνου λαμβάνεται ως ποσοστό το 1/20 της αξίας Πλήρους Κυριότητας για κάθε έτος διάρκειας με ανώτατο όριο της αξίας της επικαρπίας αυτής τα 8/10 της Πλήρους Κυριότητας. Όταν η Επικαρπία είναι Ισόβια ή Αορίστου Χρόνου και ο Επικαρπωτής είναι ΑΕ , τότε η αξία της Επικαρπίας περιορίζεται στα 8/10 της Πλήρους κυριότητας. Παράδειγμα:

Έστω επικαρπία Ορισμένου Χρόνου πχ. 5ετής Στον Πρώτο Χρόνο η Επικαρπία καταλαμβάνει το 1/20 της Π.Κ Στον Δεύτερο Χρόνο η Επικαρπία καταλαμβάνει τα 2/20 της Π.Κ Στον Τρίτο Χρόνο η Επικαρπία καταλαμβάνει τα 3/20 της Π.Κ Στον Τέταρτο Χρόνο η Επικαρπία καταλαμβάνει τα 4/20 της Π.Κ Στον Πέμπτο Χρόνο η Επικαρπία καταλαμβάνει τα 5/20 της Π.Κ Το ανώτατο όριο είναι το 80% της Π.Κ

Στήλη 22 – Συμπληρώνεται μόνο σε περίπτωση που ο φορολογούμενος έχει μονοκατοικία ή διπλοκατοικία η οποία βρίσκεται εντός σχεδίου ή εντός οικισμού. Σε περίπτωση διωρόφου οικοδομής θα αναγράφεται η επιφάνεια των υφισταμένων κτισμάτων σε μια σειρά εφόσον πρόκειται για την ίδια οριζόντια ιδιοκτησία . Όταν έχουμε μεζονέτα ή διπλοκατοικία αναγράφεται η επιφάνεια όλων των κτισμάτων που βρίσκονται στο οικόπεδο συμπεριλαμβανομένων και των κοινοχρήστων , εκτός τα των βοηθητικών ανεξαρτήτως ιδιοκτήτη. Η στήλη 22 δεν συμπληρώνεται όταν έχουμε οριζόντια ιδιοκτησία όπως διαμέρισμα.

Οριζόντια Ιδιοκτησία ή Οροφοκτησία είναι η Χωριστή Αποκλειστική - Κυριότητα επί ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος ορόφου με ορισμένο ποσοστό αναγκαστικής συνιδιοκτησίας στο έδαφος και στα κοινά και αδιαίρετα μέρη της οικοδομής.

Κάθετη Ιδιοκτησία ή Συνιδιοκτησία είναι η Χωριστή (Διαιρεμένη ,Αποκλειστική) Κυριότητα , οικοδομής που είναι κτισμένη μαζί με άλλη ή άλλες στο ίδιο οικόπεδο συνδυασμένη με συγκυριότητα στο οικόπεδο αυτό , καθώς και στα κοινά μέρη των οικοδομών και με κοινωνία δικαιούχων των επιμέρους κάθετων ιδιοκτησιών.

Γήπεδο : Είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κύριους εξ' αδιαίρετου (ΠΙΝΑΚΑΣ ΙΙ Ε9)

Οικόπεδο : Είναι κάθε γήπεδο που βρίσκεται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού , χωρίς συγκεκριμένο σχέδιο (ΠΙΝΑΚΑΣ Ι Ε9)

Οριζόντια Ιδιοκτησία επί καθέτου Ιδιοκτησίας είναι η Κάθετη ιδιοκτησία (κομμένο κομμάτι οικοπέδου που είναι πλέον αυτοτελές) στην οποία συστήνεται οριζόντια δηλαδή οροφοκτησίες.

Κάθετη Ιδιοκτησία επί οριζοντίου Ιδιοκτησίας Δεν υφίσταται Κάθε συγκύριος του ακινήτου στην κάθετη ιδιοκτησία μετέχει στην αναγκαστική συγκυριότητα με ορισμένο ποσοστό αδιαίρετου στο οικόπεδο και στα κοινά μέρη των αυτοτελών

οικοδομημάτων . Οι συγκυριότητες στην κάθετη ιδιοκτησία είναι δέσμιες της συγκυριότητας στο έδαφος και εξαιρούνται από αυτή. Στη Κάθετη ιδιοκτησία τίθεται θέμα ύπαρξης περισσότερων του ενός αυτοτελούς κτίσματος στο ίδιο οικόπεδο. Ενώ στην Οριζόντια τίθεται θέμα ύπαρξης περισσότερων από ένα διαμερίσματα στο ίδιο κτήριο.

ΠΙΝΑΚΑΣ II Γράφονται τα αγροτεμάχια ,τα γήπεδα και οι εκτάσεις που είναι εκτός σχεδίου πόλης ή εκτός οικισμού. Τα κτίσματα που υπάρχουν σε αυτές τις εκτός σχεδίου εκτάσεις γράφονται και στον Πίνακα I . Αγροτεμάχια ή Αγρός – Είναι εκτάσεις που καλλιεργούνται με ετήσια ή πολυετή φυτά. Στους αγρούς περιλαμβάνεται και η έκταση που βρίσκεται εντός καλλιεργούμενων εκτάσεων αλλά έχει μείνει ακαλλιεργητή. Επίσης περιλαμβάνονται και τεχνητοί βοσκότοποι (λειμώνες) δηλαδή εκτάσεις γης που σπέρνονται με ειδικούς σπόρους για την ανάπτυξη βοσκότοπων .

(**ΣΤΗΛΗ 10**) Μονοετής Καλλιέργειας Υπάγονται οι εκτάσεις που καλλιεργούνται με τριφύλλι , φράουλες, αγκινάρες και σπαράγγια.

(**ΣΤΗΛΗ 11**) Πολυετής – Ελιές Υπάγονται οι εκτάσεις που καλύπτονται από συστηματική καλλιέργεια 8 δένδρων ελιάς ανά στρέμμα τουλάχιστον.

(**ΣΤΗΛΗ 12**) Πολυετής – Λοιπές Πάλι τα δένδρα θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 8 ανά στρέμμα. Στις πολυετής καλλιέργειες περιλαμβάνονται και οι αμπελώνες.

(**ΣΤΗΛΗ 13**) Βοσκότοπος Είναι αγροτική γη που δεν καλλιεργήθηκε ποτέ , η οποία μπορεί να περιλαμβάνει και επικλινή – βραχώδη εδάφη και η οποία καλύπτεται αποκλειστικά ή κατά το μεγαλύτερο μέρος της από φυσική βλάστηση, βοσκόφυτα ή – νομευτικά φυτά, κατάλληλα για τροφή των αγροτικών ζώων.

(**ΣΤΗΛΗ 9**) Αρδευόμενες Εκτάσεις Είναι οι εκτάσεις που χρησιμοποιούν νερό ύδρευσης με οποιονδήποτε τρόπο (ιδιωτική ή κοινοτική γεώτρηση και δίκτυο, γειτνίαση με πηγές νερού , ποτάμια κ.λπ.) Δεν θεωρούνται Αρδευόμενες περιοχές που ποτίζονται με μεταφορά νερού με βυτίο ή από δίκτυο ύδρευσης.

(**ΣΤΗΛΗ 7**) Απόσταση από Θάλασσα μέχρι 800 μέτρα Σημειώνονται τα μέτρα που απέχει το αγροτεμάχιο από τη θάλασσα εφόσον η απόσταση είναι μικρότερη των 800 μέτρων Ως απόσταση από θάλασσα θεωρείται η ελάχιστη οριζόντια ευθεία του

πλησιέστερου σημείου του γηπέδου από το όριο του χειμερίου κύματος εφόσον αυτό έχει χαραχθεί επίσημα **ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ**

1) Ν 3775 / 2009

Τα τακτοποιημένα κτίσματα γράφονται στο Ε9 όπως είναι στην πραγματικότητα και όπως χρησιμοποιούνται. Οι κλειστοί υπαίθριοι χώροι πρέπει να προστεθούν στους κύριους χώρους του ακινήτου. Στο Ε9 γράφονται από το επόμενο έτος της απόκτησης ή της κατασκευής τους.

2) Ν 3843/2010

Κλειστοί υπαίθριοι και τακτοποίηση λόγω μετατροπής των χώρων. Στην ΠΟΛ 1126/2011 μεταξύ των άλλων ορίζονται και τα εξής: Τακτοποιούμενοι υπαίθριοι. Οι τακτοποιούμενοι υπαίθριοι , που είτε είχαν ήδη περιληφθεί στην δήλωση στοιχείων ακινήτων ως βοηθητικοί χώροι είτε είχε παραληφθεί η αναγραφή τους , δεν απαιτείται μόνο για το λόγω της τακτοποίησης τους να αναγραφούν ως κύριοι χώροι στο Έντυπο Ε9, θα συνεχίσουν να αντιμετωπίζονται με τον ίδιο τρόπο, όπως ακριβώς πριν την τακτοποίηση τους. Στις περιπτώσεις που υπάρχει υποχρέωση αναγραφής στην δήλωση στοιχείων ακινήτων Ε9, ακινήτου που περιλαμβάνει τακτοποιούμενο υπαίθριο χώρο, για άλλη αιτία (πχ αγορά), τότε κατά την αναγραφή του ακινήτου συμπεριλαμβάνονται στους κύριους χώρους του ακινήτου και τα τετραγωνικά μέτρα του υπαίθριου χώρου. Δηλαδή , σε περίπτωση μεταβίβασης για οποιαδήποτε αιτία , του ακινήτου που περιλαμβάνει τακτοποιούμενο υπαίθριο χώρο, η απεικόνιση των υπαίθριων χώρων στους κύριους χώρους θα περιληφθεί στη δήλωση του καινούργιου ιδιοκτήτη, ενώ σε περίπτωση διαχωρισμού επικαρπίας- ψιλής κυριότητας, θα περιληφθεί στη δήλωση τόσο του επικαρπωτή όσο και του ψιλού κυρίου. Μετατροπή σε χώρους κύριας χρήσης.

Οι τακτοποιούμενοι χώροι, λόγω μετατροπής τους σε χώρους κύριας χρήσης, οι οποίοι είχαν ήδη περιληφθεί στη δήλωση στοιχείων ακινήτων δεν χρειάζεται μόνο για λόγω της τακτοποίησης τους να τροποποιηθούν και να αναγραφούν στην πραγματική τους κατάσταση στο Έντυπο Ε9. Τακτοποιούμενοι χώροι που έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης, οι οποίοι ουδέποτε είχαν αναγραφεί στο Ε9 αναγράφονται στο Ε9 του οικείου έτους, μετά την τακτοποίηση τους. Στις περιπτώσεις που υπάρχει υποχρέωση αναγραφής στην δήλωση στοιχείων ακινήτων του χώρου που

τακτοποιήθηκε λόγω μετατροπής του σε χώρο κύριας χρήσης, για άλλη αιτία (πχ. Διαχωρισμού επικαρπίας-ψιλής κυριότητας κ.λπ.) τότε ο εν λόγω χώρος θα αναγραφεί στην πραγματική του κατάσταση. Για τη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων Ε9 , ως χρόνος τακτοποίησης θεωρείται η τοποθέτηση από την πολεοδομία της σφραγίδας για τη βεβαίωση της πληρότητας του φακέλου στο αντίγραφο της υποβληθείσας αίτησης τακτοποίησης. Εάν, παρά τα αναφερόμενα πιο πάνω ιδιοκτήτης τακτοποιούμενου υπαίθριου χώρου ή χώρου που έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης επιθυμεί να απεικονίσει την πραγματική κατάσταση του ακινήτου του, μπορεί να το κάνει υποβάλλοντας δήλωση στοιχείων ακινήτων το επόμενο της τακτοποίησης έτους.

3) Τακτοποίηση κτισμάτων με το ν.4014/2011

Αυθαίρετα, υπαίθριοι, τακτοποιημένοι χώροι. Τα ακίνητα αυτά δηλώνονται τουλάχιστον στο επόμενο έτος από όταν έγινε η τακτοποίηση. Ημερομηνία τακτοποίησης θεωρείται η ημερομηνία αίτησης για τακτοποίηση. Όταν τακτοποιηθούν τα κτίσματα αυτά η εφορία δεν ζητάει την εγγραφή τους σε παλαιότερα χρόνια.

5.3 ΕΝΤΥΠΟ Ε2

Στο έντυπο Ε2 πρέπει να δηλώνετε, ξεχωριστά για κάθε ακίνητό τα ενοίκια που εισπράττει κάποιος σε περίπτωση εκμίσθωσης ή υπεκμίσθωσης καθώς και τα τεκμαρτά μισθώματα που προκύπτουν από τη δωρεάν παραχώρηση ακινήτων σε τρίτους ή την ιδιόχρηση. Τα ποσά που θα δηλώνονται στο Ε2 θα πρέπει στη συνέχεια να τα μεταφέρουν στους αντίστοιχους κωδικούς του πίνακα 4Ε του εντύπου Ε1.

Σε περίπτωση που κάποιος προχωρήσει σε δωρεάν παραχώρηση της χρήσης κύριας κατοικίας έως 200 τ.μ. προς τα παιδιά σας ή προς τους γονείς σας δεν χρειάζεται να δηλώσετε τεκμαρτό εισόδημα στο Ε2 ούτε στο Ε1, καθώς το εισόδημα αυτό απαλλάσσεται από τη φορολογία. Θα πρέπει όμως να δηλώσετε στο Ε2 τα στοιχεία της κατοικίας.

Το έντυπο Ε2 δε θα συμπληρώνεται σε περίπτωση:

α) Ιδιοκατοίκησης κύριας ή δευτερεύουσας κατοικίας (εξοχικής ή μη εξοχικής). Επίσης στη περίπτωση αυτή δε θα συμπληρώνεται ο πίνακας αυτός, αλλά θα

συμπληρώνονται μόνο οι ενδείξεις του πίνακα 5 (υποπίνακας 1α), σύμφωνα με τις οδηγίες που δίνονται παρακάτω για τη συμπλήρωσή του και

β) καταβολής ποσού πέρα από τα ενοίκια (άυλης εμπορικής αξίας) από τον μισθωτή κατά τη μίσθωση ακινήτου. Τα ποσά αυτά προστίθενται κατά περίπτωση στους κωδικούς αριθμούς 121-910 και 741-742 του πίνακα αυτού, με εξαίρεση τα ποσά της άυλης εμπορικής αξίας που συμπληρώνονται στους κ.α. 109-110, τα οποία δε συμπληρώνονται συγχρόνως και στους κ.α. 741-742. Η μεταφορά των ποσών αυτών στους πιο πάνω κωδικούς γίνεται από τη δήλωση του άρθρου 13 του Κ.Φ.Ε. που έχει ήδη υποβληθεί στη Δ.Ο.Υ., φωτοαντίγραφο της οποίας συνυποβάλλεται και ο φόρος που έχει καταβληθεί θα γράφεται στους κ.α. 127-128 του πίνακα 8. Από τα συνολικά ποσά των στηλών του εντύπου Ε2 μεταφέρετε τα επιμέρους ποσά κατά κατηγορία ακινήτων στους αντίστοιχους κωδικούς του πίνακα αυτού, εκτός από το εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση της χρήσης μίας κύριας κατοικίας από γονείς σε παιδιά και αντίστροφα, επιφάνειας μέχρι διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα.

- Για την συμπλήρωση της στήλης 4 θα γίνεται επιλογή της κατηγορίας του δηλούμενου ακινήτου σύμφωνα με την ακόλουθη κατηγοριοποίηση των ακινήτων, που ισχύει για τη συμπλήρωση του εντύπου Ε9:

Κατοικία, Μονοκατοικία, Επαγγελματική Στέγη, Οικόπεδο, Αποθήκη, Θέση Στάθμευσης, Σταθμός Αυτοκινήτων ΔΧ, Βιομηχανικό Κτίριο, Ξενοδοχείο, Νοσηλευτήριο, Εκπαιδευτήριο, Αθλητική Εγκατάσταση, Άλλο Κτίριο (Θέατρο, Κινηματογράφος, Μουσείο κ.λπ.), Αγροτεμάχιο, Άλλη Χρήση, Κενό, Ανείσπρακτα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας. Αντίστοιχη συμπλήρωση θα γίνεται και σε περίπτωση χειρόγραφης υποβολής της δήλωσης.

- Οι στήλες 13,14 και 15 συμπληρώνονται με το ακαθάριστο εισόδημα των ακινήτων που αναλογεί στον υπόχρεο κατά κατηγορία όπως εμφανίζεται στους τίτλους των στηλών.

- Η στήλη 16 συμπληρώνεται με τα ποσά των ανείσπρακτων εισοδημάτων από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας, εφόσον έως την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης μισθίου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης

μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων (παρ. 4 του αρθ. 39 ν.4172/2013). Επισημαίνεται ότι τα απαραίτητα δικαιολογητικά προσκομίζονται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ όπου ελέγχονται και καταχωρούνται πριν από την υποβολή της δήλωσης.

- Στη στήλη 17 συμπληρώνεται το είδος μίσθωσης και η χρήση του ακινήτου, καθώς και τα ανείσπρακτα εισοδήματα όπως αυτά προκύπτουν από την κατηγοριοποίηση των στηλών 13, 14, 15 και 16.

- Κατά τη συμπλήρωση της στήλης 18 «Αριθμός Παροχής Ρεύματος» αναγράφεται υποχρεωτικά ο εννιαψήφιος αριθμός παροχής ρεύματος όλων των ακινήτων, εφόσον υπάρχει παροχή, ανεξάρτητα από τη λειτουργία της ή μη, από την εταιρεία που το παρέχει (ΔΕΗ ή οποιαδήποτε άλλη επιχείρηση), από το είδος του παρεχόμενου ρεύματος (συμβατικό, εργοταξιακό κ.λπ.) και ανεξάρτητα αν από την ίδια παροχή ηλεκτροδοτούνται περισσότερα ακίνητα (γραφεία, καταστήματα, αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λπ.).

Σε περίπτωση που δεν υπάρχει παροχή ρεύματος (μετρητής) ή πρόκειται για αποθήκη ή χώρο στάθμευσης που ηλεκτροδοτείται από τη κοινόχρηστη παροχή ρεύματος, η στήλη αυτή συμπληρώνεται με τον αριθμό «99999999».

- Στην στήλη 19 συμπληρώνεται ο αριθμός της δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Ως αύξων αριθμός του πίνακα I «Εκμισθούμενα κ.τ.λ. Ακίνητα» των «Συμπληρωματικών Στοιχείων Ακίνητης Περιουσίας» αναγράφεται ο αύξων αριθμός του πίνακα της 1ης σελίδας.

Στην «Αναλυτική Κατάσταση Μισθωμάτων» δηλώνεται και η ακίνητη περιουσία των εξαρτώμενων ανηλίκων τέκνων από τον υπόχρεο γονέα. Τα ακίνητα αυτά συμπληρώνονται και στον πίνακα I της δεύτερης σελίδας του εντύπου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο: ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΙ ΠΟΥ ΠΡΟΒΛΕΠΟΝΤΕ ΑΠΟ ΤΟ 2018

6.1 ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΙ ΓΙΑ ΟΦΕΙΛΕΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

Οι πολίτες που έχουν οφειλές προς το Δημόσιο θα έπρεπε να τα ρυθμίσουν σε δόσεις ή να τα εξοφλήσουν διότι σύντομα τα ακίνητα θα οδηγηθούν σε πλειστηριασμό. Το κράτος έχει φροντίσει στη δημιουργία ηλεκτρονικών πλειστηριασμών για οφειλές προς το Δημόσιο. Ακόμα και η πρώτη κατοικία δεν γλιτώνεις από τον πλειστηριασμό αφού δεν έχουν προβλέψει καμία προστασία.

Ο νόμος προβλέπει πλέον πλειστηριασμούς ακινήτων για χρέη προς το Δημόσιο στην εμπορική αξία και όχι στην αντικειμενική. Με δεδομένο ότι η αγορά των ακινήτων έχει καταρρεύσει τα τελευταία χρόνια και οι εμπορικές τιμές σε πολλές περιοχές της Ελλάδας βρίσκονται πολύ κάτω από τις αντικειμενικές, σε επίπεδα που υπερβαίνουν ακόμη και το 50%.

Το ποσό με το οποίο θα βγαίνουν στο σφυρί τα ακίνητα μπορεί να μην είναι αρκετό για να καλύψει τα χρέη των φορολογούμενων άρα οι οφειλέτες θα χάσουν τα ακίνητά τους αλλά και θα συνεχίσουν να οφείλουν στην εφορία και να παραμένουν ανοιχτοί σε κατασχέσεις περιουσιακών στοιχείων.

Μέχρι τώρα οι πλειστηριασμοί ακινήτων για χρέη στην εφορία ήταν ελάχιστοι. Γινόταν κυρίως για μεγάλους οφειλέτες με χρέη πάνω από 100.000 ευρώ και ως επί το πλείστον κηρύσσονταν άγονοι. Και αυτό γιατί η τιμή εκκίνησης ήταν η αντικειμενική αξία των ακινήτων που σε πολλές περιπτώσεις είναι υψηλότερη από την εμπορική τιμή. Έτσι η αντικειμενική αξία λειτουργούσε ως ασπίδα από τα λεγόμενα κοράκια που επιδίωκαν να χτυπήσουν ακίνητα σε εξευτελιστικές τιμές αυτό όμως άλλαξε στον ηλεκτρονικό πλειστηριασμό. Αυτό που προβλέπεται είναι οι εκποιήσεις 2.000 ακινήτων οφειλετών που χρωστούν στο Δημόσιο πάνω από 50.000 ευρώ.

6.2 ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΙ ΓΙΑ ΟΦΕΙΛΕΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΕΣ

Υπόχρεοι για την υλοποίηση 4.000 έως 6.000 πλειστηριασμών έναντι του SSM είναι οι τράπεζες της χώρας εντός του έτους 2018. Στις συναντήσεις των τραπεζιτών με την επικεφαλής του SSM, Ντανιέλ Νουί, και το εκτελεστικό μέλος του διοικητικού συμβουλίου της ΕΚΤ, Μπενουά Κερέ, που πραγματοποιήθηκαν στη Φρανκφούρτη,

το θέμα των πλειστηριασμών είναι από τα πιο βασικά. Έναρξη ηλεκτρονικών πλειστηριασμών από τις 21 Φεβρουαρίου 2018 έχουν ζητήσει οι εκπρόσωποι των εποπτικών Αρχών από τις τράπεζες για την επίτευξη συγκεκριμένων ποσοτικών στόχων. Με το δεδομένο ότι το κάθε πρόγραμμα πλειστηριασμού δεν αφορά μόνο ένα ακίνητο, αλλά συνήθως περιλαμβάνει 2-3 ή και περισσότερα ακίνητα, ένας μέσος όρος στην "κατεύθυνση" που έδωσε ο SSM στις τράπεζες οδηγεί στην εκτίμηση ότι τουλάχιστον 15.000-18.000 ακίνητα θα βγουν φέτος στο "σφυρί".

Ανησυχία έχει προκαλέσει στους "θεσμούς", ειδικότερα στην EKT (SSM), που είναι υπεύθυνη για τη διασφάλιση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας, αλλά ακόμα και στους διεθνείς επενδυτές, η διαρκής παρεμβολή στην εκτέλεση των πλειστηριασμών. Οι πλειστηριασμοί θα έπρεπε να έχουν ξεκινήσει από τον Σεπτέμβριο του 2017 και η εκκίνησή τους αναμένεται τον Φεβρουάριο του 2018, με ένα εξάμηνο καθυστέρηση.

Για τις τράπεζες θεωρείτε μεγάλο χρονικό διάστημα, το οποίο εάν δεν καλυφθεί σύντομα, θα οδηγήσει τις τράπεζες σε νέες κεφαλαιακές ανάγκες. Στο πλαίσιο αυτό, ο SSM φαίνεται ότι κρατά ακόμη θολή την εικόνα για τις συνθήκες και τις παραδοχές που θα ισχύσουν στο βασικό και το δυσμενές σενάριο των stress tests για τις ελληνικές τράπεζες.

Σύμφωνα με τις πληροφορίες του "Κ", ο SSM εμφανίζεται υποστηρικτικός, αλλά όχι και καθησυχαστικός στις ελληνικές τράπεζες εν όψει των τεστ αντοχής. Μάλιστα, το σενάριο δύσκολων τεστ αντοχής, το οποίο μπορεί να οδηγήσει σε νέες κεφαλαιακές ανάγκες τις τράπεζες, χωρίς να είναι καθόλου βέβαιο ότι αυτές θα μπορέσουν να τις καλύψουν από τους υφιστάμενους μετόχους (ή από νέα ιδιωτικά κεφάλαια με τους επιθυμητούς όρους), παραμένει στο τραπέζι.

Στο πλαίσιο αυτό, η διενέργεια των πλειστηριασμών θα αποβεί καταλυτική. Το ζητούμενο από τον SSM είναι οι πλειστηριασμοί να επιτύχουν τη δραστική μείωση των "κόκκινων" δανείων των τραπεζών, με παράλληλη διαφύλαξη της κεφαλαιακής τους επάρκειας. Στο μέτρο αυτό, το ενδιαφέρον του επόπτη επικεντρώνεται στις τιμές ανάκτησης των ενεχύρων από τις τράπεζες μέσω των πλειστηριασμών, οι οποίες πρέπει να είναι αντίστοιχες με αυτές στις οποίες αποτυπώνεται η αξία των ενεχύρων στους ισολογισμούς τους.

Ειδικότερα, κρίσιμο είναι το κομμάτι των δανείων που δεν καλύπτεται από προβλέψεις και στο οποίο δεν πρέπει να σημειωθούν "επικίνδυνες" αποκλίσεις στις τιμές μεταξύ εγγεγραμμένης αξίας και αξίας ανάκτησης. Στην περίπτωση που θα

υπήρχαν αποκλίσεις άνω του 20%, αυτό θα αποτελούσε αρνητικό σιωνό για το αποτέλεσμα των stress tests και θα ήγειρε την ανάγκη σχηματισμού πρόσθετων προβλέψεων από τις τράπεζες. Κάτι τέτοιο δεν είναι επιθυμητό, καθώς θα λειτουργούσε εις βάρος της κερδοφορίας των τραπεζών, αφήνοντας ανοιχτό το ενδεχόμενο ζημιών και ενεργοποίησης των διατάξεων για τον αναβαλλόμενο φόρο και την αναγκαστική συμμετοχή του Δημοσίου στο μετοχικό τους κεφάλαιο.

Προκειμένου να προχωρήσουν οι πλειστηριασμοί με παράλληλο "δίχτυ ασφαλείας" για τις τράπεζες, ο SSM έχει συμφωνήσει μεγάλο μέρος των ακινήτων που θα τεθούν σε πλειστηριασμό να καταλήξει στις ίδιες τις τράπεζες. Σύμφωνα με το "deal" των δύο πλευρών, υπολογίζεται ότι το 75% των ακινήτων που θα τεθούν σε πλειστηριασμό μέχρι και μέσα του 2019 θα αγοραστούν από τις ίδιες τις τράπεζες, μέσω της επιτρεπόμενης τακτικής των credit bids. Αυτό σημαίνει ότι στις ελληνικές τράπεζες θα επιτραπεί να αποκτήσουν ενδεχομένως πάνω από 10.000 ακίνητα από αυτά που θα βγάλουν σε πλειστηριασμό, αγοράζοντάς τα στην τιμή πρώτης εκκίνησης.

Καθώς το στοκ των ακινήτων θα καταστεί υπέρογκο και πανάκριβο για τις τράπεζες, οι τελευταίες έχουν ζητήσει φορολογικά κίνητρα διακράτησης αντίστοιχα με αυτά που ίσχυαν σε Κύπρο και Ισπανία. Σύμφωνα με τις προτάσεις της EET προς το υπουργείο Οικονομικών, τις οποίες οι τράπεζες έχουν συζητήσει και με τους "θεσμούς", ζητείται μείωση του ΕΝΦΙΑ για το διάστημα διακράτησης των ακινήτων και υπολογισμός του φόρου μεταβίβασης στη βάση της εμπορικής και όχι της αντικειμενικής αξίας. Το τελευταίο, όπως συνέβη στην Κύπρο, θα λειτουργήσει ενθαρρυντικά και στην εθελοντική παράδοση ακινήτων.

Η εθελοντική παράδοση ακινήτων επιδιώκεται να υποστηριχθεί ως πρακτική με συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο, καθώς ούτε οι τράπεζες ούτε η κυβέρνηση επιθυμούν να δημιουργηθεί κοινωνικό πρόβλημα με τις εξώσεις που συνεπάγονται οι πλειστηριασμοί. Σημειώνεται ότι η εθελοντική παράδοση ακινήτου για τη διαγραφή χρέους, όπως και η μετεγκατάσταση σε φθηνότερο ακίνητο ή η ενοικίαση του ακινήτου από τον δανειολήπτη εφαρμόζονται στο εξωτερικό και προβλέπονται στον Κώδικα Δεοντολογίας της ΤτΕ στο σκέλος των μακροπρόθεσμων λύσεων διευθέτησης μη εξυπηρετούμενων δανείων.

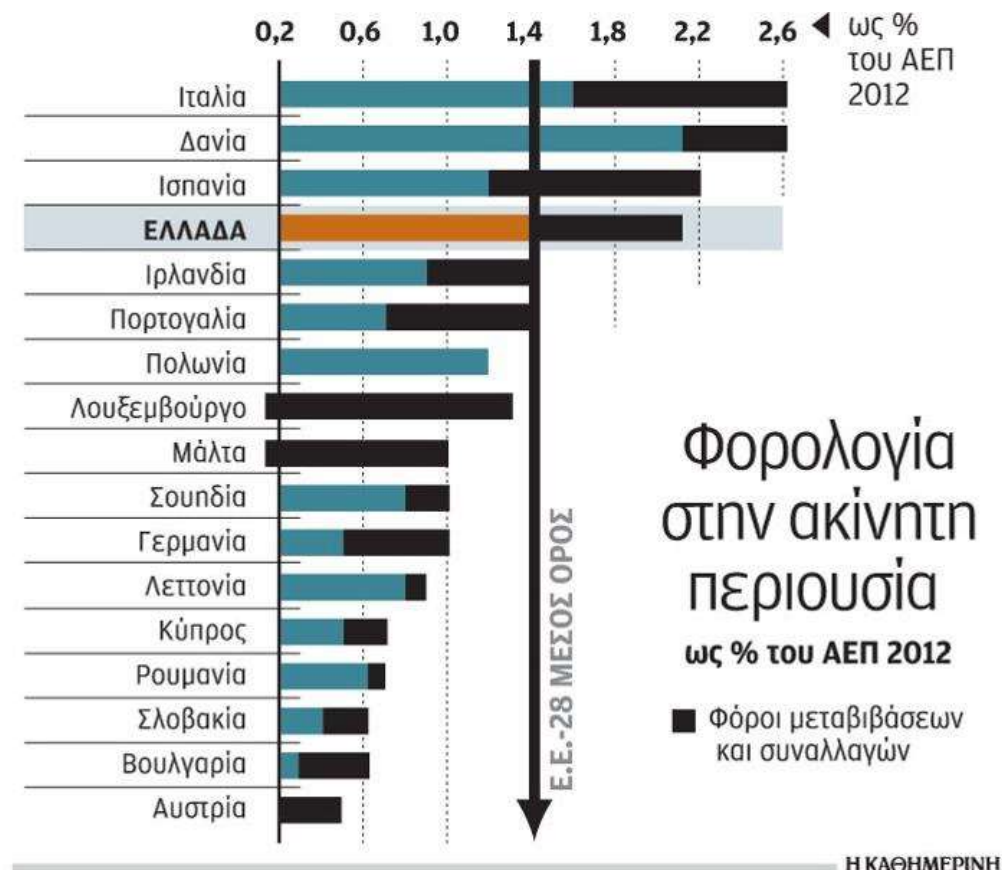
Προκειμένου να ενθαρρυνθεί η ανταλλαγή ακινήτων για τη διαγραφή χρέους, κυβέρνηση και τράπεζες συζητούν επιπλέον να ισχύσει η διαμόρφωση

"αποδεδειγμένης τιμής αγοράς" που θα προκύπτει βάσει δεικτών τιμών ακινήτων της ΤΤΕ. Επίσης συζητείται η ανταλλαγή να έχει τη σύμφωνη γνώμη δύο πιστοποιημένων εκτιμητών ακινήτων, κοινής αποδοχής μεταξύ δανειολήπτη και τράπεζας. Και η συμφωνία για την εθελοντική παράδοση του ακινήτου με διαγραφή του χρέους να αποτυπώνεται σε τυποποιημένης μορφής συμβόλαιο που θα ισχύει σε όλες τις περιπτώσεις εφαρμογής της συγκεκριμένης ρύθμισης χωρίς εξαιρέσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο: Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΕΥΡΩΠΗ

7.1 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥ ΑΕΠ 2012.

Προβλήματα με την φορολογία των ακινήτων δεν αντιμετωπίζουν μόνο οι Έλληνες αλλά αποτελεί σημαντικό θέμα συζητήσεως και πολλές άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης για παράδειγμα ο Γερμανικός ΕΝΦΙΑ ισχύει από το 1938. Στην παρακάτω εικόνα βλέπουμε την φορολογία ακίνητης περιουσίας ως προς του ΑΕΠ 2012.



ΠΗΓΗ: ΤΑΣΟΣ ΤΕΛΛΟΓΛΟΥ, 2012, ΔΙΕΘΝΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ, www.kathimerini.gr, 31.08.2014

7.2 Ο Φόρος Ακίνητης περιουσίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση υπό κατηγορίες.

Σε πιο πρόσφατη εικόνα μπορούμε να δούμε τι ισχύει στις χώρες της Ε.Ε στους παρακάτω πίνακες όπου αναλύεται ο Φόρος Ακίνητης περιουσίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση υπό κατηγορίες. Φόρο αντίστοιχο με τον ελληνικό Εν.Φ.Ι.Α. έχουν όλες οι ευρωπαϊκές χώρες (συμπεριλαμβανομένης και της Ισλανδίας αλλά και της Νορβηγίας) εκτός από την ΜΑΛΤΑ (πίνακας 1).

Διαφορά στον φόρο ανάλογα με την περιοχή που βρίσκεται η ακίνητη περιουσία υπάρχει στην πλειοψηφία των χωρών που επιβάλλουν φόρο ακίνητης περιουσίας, εκτός από την Κύπρο την Λετονία και την Σουηδία.

Έκπτωση στον φόρο για την πρώτη κατοικία έχουν : Η Βουλγαρία, η Εσθονία, η Ιταλία, η Μεγάλη Βρετανία, η Πολωνία, η Πορτογαλία και η Ρουμανία.

Πινάκας 1

ΧΩΡΑ	Φόρος Ακίνητης περιουσίας	Διαφοροποίηση φόρου ανάλογα με την περιοχή.	Έκπτωση για την πρώτη κατοικία
Αυστρία	ναι	ναι	όχι
Βέλγιο	ναι	ναι	όχι ³
Βουλγαρία	ναι	ναι ¹	ναι ²
Γαλλία	ναι	ναι	όχι
Γερμανία	ναι	ναι	όχι
Δανία	ναι	ναι	όχι
Ελλάδα	ναι	ναι	όχι
Εσθονία	ναι	ναι	ναι
Ιρλανδία	ναι	ναι	όχι
Ισλανδία	ναι	ναι	όχι
Ισπανία	ναι	ναι	όχι
Ιταλία	ναι	ναι ¹	ναι
Κροατία	ναι	ναι ⁴	-
Κύπρος	ναι	όχι	όχι
Λετονία	ναι	όχι	όχι
Λιθουανία	ναι	ναι	όχι
Λουξεμβούργο	ναι	ναι	όχι
Μάλτα	όχι	όχι	όχι
Μεγάλη Βρετανία	ναι	ναι	ναι ⁵

Νορβηγία	ναι	ναι	όχι
Ολλανδία	ναι	ναι	όχι
Ουγγαρία	ναι	ναι	όχι ⁶
Πολωνία	ναι	ναι	ναι
Πορτογαλία	ναι	ναι	ναι
Ρουμανία	ναι	ναι	ναι
Σλοβακία	ναι	ναι	όχι
Σλοβενία	ναι	ναι	όχι
Σουηδία	ναι	όχι	όχι
Τσεχία	ναι	ναι	όχι
Φιλανδία	ναι	ναι	όχι

Πίνακας - Taxheaven (Πηγή στοιχείων: Ευρωπαϊκή Ένωση)

¹ Καθορίζεται από τον δήμο.

² Μείωση 50%

³ Μειώσεις για μικρές κατοικίες

⁴ φόρος στις εξοχικές κατοικίες

⁵ Έκπτωση για Δεύτερο σπίτι και εξοχική κατοικία

⁶ Εξαίρεση για άτομα με ειδικές ανάγκες και συνταξιούχους

Φόρος Κληρονομιάς και φόρος μεταβίβασης ακινήτων

Φόρο κληρονομιάς και δωρεάς επιβάλλουν αρκετές ευρωπαϊκές χώρες όπως φαίνεται από τον παρακάτω πίνακα 2, ενώ ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων, δεν επιβάλλεται μόνο από τρεις χώρες. (Λετονία, Σλοβακία, Σλοβενία).

Πίνακας 2

ΧΩΡΑ	Φόρος κληρονομιών - Δωρεών	Φόρος μεταβίβασης ακινήτων
Αυστρία	όχι	ναι
Βέλγιο	ναι	ναι
Βουλγαρία	ναι	ναι
Γαλλία	ναι	ναι
Γερμανία	ναι	ναι
Δανία	ναι	ναι
Ελλάδα	ναι	ναι
Εσθονία	όχι	ναι
Ιρλανδία	ναι	ναι
Ισλανδία	ναι	ναι
Ισπανία	ναι	ναι
Ιταλία	ναι**	ναι
Κροατία	ναι	ναι
Κύπρος	όχι	ναι
Λετονία	ναι***	όχι
Λιθουανία	ναι	όχι
Λουξεμβούργο	ναι	ναι
Μάλτα	ναι*	ναι
Μεγάλη Βρετανία	ναι	ναι
Νορβηγία	όχι	ναι
Ολλανδία	ναι	ναι
Ουγγαρία	ναι	ναι

Πολωνία	ναι	ναι
Πορτογαλία	ναι	ναι
Ρουμανία	όχι	ναι
Σλοβακία	όχι	όχι
Σλοβενία	ναι	όχι
Σουηδία	όχι	ναι
Τσεχία	ναι	ναι
Φιλανδία	ναι	ναι

* Φόρος μόνο στην κληρονομιά ακινήτων και μεριδίων

** Με κατώτατα όρια

*** φόρος δωρεών μόνο

ΦΟΡΟΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Φόρο στην συνολική περιουσία (Net wealth tax) επιβάλλουν μόνο 2 χώρες. Η Ισπανία, και η Νορβηγία, ενώ η Ιταλία επιβάλλει χαρτόσημο επί των Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων μόνο.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3

ΧΩΡΑ	Φόρος περιουσίας
Αυστρία	όχι
Βέλγιο	όχι
Βουλγαρία	όχι
Γαλλία	ναι
Γερμανία	όχι

Δανία	όχι
Ελλάδα	όχι
Εσθονία	όχι
Ιρλανδία	όχι
Ισλανδία	όχι
Ισπανία	ναι
Ιταλία	ναι ¹
Κροατία	όχι
Κύπρος	όχι
Λετονία	όχι
Λιθουανία	όχι
Λουξεμβούργο	όχι
Μάλτα	όχι
Μεγάλη Βρετανία	όχι
Νορβηγία	ναι
Ολλανδία	όχι
Ουγγαρία	όχι
Πολωνία	όχι
Πορτογαλία	όχι
Ρουμανία	όχι
Σλοβακία	όχι
Σλοβενία	όχι
Σουηδία	όχι
Τσεχία	όχι
Φιλανδία	όχι

**Πίνακας - Taxheaven (Πηγή στοιχείων:
Ευρωπαϊκή Ένωση)**

¹ Τέλη χαρτοσήμου επί των τραπεζικών
λογαριασμών και των χρηματοοικονομικών
περιουσιακών στοιχείων

Ποσοστό φόρου ακινήτων ως προς ο ΑΕΠ

Η Ελλάδα πληρώνει το μεγαλύτερο φόρο ακινήτων ως ποσοστό του ΑΕΠ σε σύγκριση με τις άλλες χώρες της Ε.Ε. (στοιχεία του 2014) σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat

ΠΙΝΑΚΑΣ4

ΧΩΡΑ	Φόρος ακινήτων σε ποσοστό ως προς τα φορολογικά έσοδα	Φόρος ακινήτων σε ποσοστό ως προς το ΑΕΠ
Γαλλία	3.05%	1.33%
Λουξεμβούργο	0.16%	0.07%
Κύπρος	0.38%	0.13%
Μεγάλη Βρετανία	0.53%	0.18%
Σλοβενία	1.58%	0.20%
Γερμανία	0.48%	0.21%
Λιθουανία	0.86%	0.23%
Τσεχία	0.71%	0.25%
Κροατία	0.83%	0.30%
Σουηδία	0.60%	0.30%
Αυστρία	0.70%	0.31%
Εσθονία	1.04%	0.34%
Ουγγαρία	0.88%	0.35%

Σλοβακία	1.51%	0.43%
Ρουμανία	1.69%	0.48%
Δανία	1.20%	0.50%
Ολλανδία	1.20%	0.50%
Βουλγαρία	1.97%	0.55%
Λετονία	1.67%	0.66%
Φιλανδία	1.49%	0.66%
Πορτογαλία	3.12%	0.73%
Ισπανία	3.34%	1.09%
Πολωνία	3.45%	1.12%
Βέλγιο	2.69%	1.22%
Ελλάδα	3.49%	1,4%
Ιταλία	-	-
Ιρλανδία	1.28%	-
Ισλανδία	-	-
Μάλτα	-	-
Νορβηγία	-	-

Στοιχεία του 2014

Στον ανωτέρω πίνακα δεν έχουν συμπεριληφθεί άλλοι φόροι/τέλη στην ακίνητη περιουσία που τα κράτη μέλη μπορεί να επιβάλλουν (φόρος μεταβίβασης, δημοτικοί φόροι κ.λπ) εκτός από τον Κύριο φόρο ακινήτων (Immovable property tax.)

Πάνω από το ήμισυ του πληθυσμού σε κάθε κράτος μέλος της ΕΕ ζούσε σε ιδιόκτητη κατοικία το 2014, ποσοστό το οποίο κυμαίνεται από 52,5 % στη Γερμανία (το χαμηλότερο) έως 96,1 % στη Ρουμανία (το υψηλότερο).

Η Ελλάδα βρίσκεται κάπου στην μέση (πίνακας 5) με το ποσοστό των ιδιόκτητων κατοικιών το 2014 να κυμαίνεται στο 74%. Ωστόσο από το ποσοστό αυτό, για το 16% περίπου υπήρχε δάνειο ή υποθήκη. Το υπόλοιπο 58% περίπου του πληθυσμού ζούσε σε ιδιόκτητη κατοικία απαλλαγμένη από κάθε βάρος.

Χώρα	2014	2015
Γερμανία	52.5	:
Αυστρία	57.2	55.7
Δανία	63.3	62.7
Μεγάλη Βρετανία	64.4	63.5
Γαλλία	65.0	:
Ολλανδία	67.0	67.8
Ιρλανδία	68.6	:
Σουηδία	69.3	:
Βέλγιο	72.0	71.4
Λουξεμβούργο	72.5	:
Κύπρος	72.9	:
Ιταλία	73.1	:
Φιλανδία	73.2	72.7
Ελλάδα	74.0	:
Πορτογαλία	74.9	:
Σλοβενία	76.7	76.2
Ισλανδία	78.2	77.8
Ισπανία	78.8	78.2
Τσεχία	78.9	:
Μάλτα	80.0	:
Λετονία	80.9	80.2
Εσθονία	81.5	:
Πολωνία	83.5	:
Βουλγαρία	84.3	82.3
Νορβηγία	84.4	82.8

Ουγγαρία	88.2	86.3
Κροατία	89.7	:
Λιθουανία	89.9	89.4
Σλοβακία	90.3	:
Ρουμανία	96.1	96.4

Πηγή: Taxheaven , Πίνακας www.taxheaven.gr , 29.08.2016

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8^ο : AIRBNB

8.1 ΛΙΓΑ ΛΟΓΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΠΩΣ ΞΕΚΙΝΗΣΕ ΚΑΙ ΤΙ ΕΙΝΑΙ ΤΟ AIRBNB

Η AirBnB (Air, Bed & Breakfast) έκανε την εμφάνισή της τον Αύγουστο του 2008 είναι μια ηλεκτρονική πλατφόρμα και έχει έδρα το Σαν Φρανσίσκο της Καλιφόρνιας, υπάρχουν γραφεία της σε πολλές πόλεις του κόσμου όπως στο Λονδίνο, στη Μόσχα κλπ. Οι ιδρυτές της είναι ο Brian Chesky, Joe Gebbia και Nathan Blecharczyk. Η AirBnB είναι σήμερα η μεγαλύτερη διαδικτυακή κοινότητα ανταλλαγής σπιτιού, στην οποία μπορεί κάποιος να καταχωρήσει την κατοικία του ή ένα μέρος αυτής, ώστε να τη διαθέσει σε άλλα άτομα έναντι ενοικίου, για ένα περιορισμένο χρονικό διάστημα. Οι χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται έχουν ξεπεράσει τις 190 και οι επισκέπτες της ιστοσελίδας είναι παραπάνω από 200.000.000 άτομα. Επιπλέον, η AirBnB εκτός από τα διαμερίσματα, τις βίλες που διαθέτει, περιλαμβάνει στις καταχωρήσεις της δενδρόσπιτα, ιγκλού και 1.400 κάστρα.

8.2 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΨΗΦΙΑΚΕΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΕΣ ΟΠΩΣ ΕΙΝΑΙ ΤΟ AIRBNB

1. Ο διαχειριστής ακινήτου να έχει εγγραφεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε).
2. Ο αριθμός εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής υποχρεωτικά να συνοδεύει την ανάρτηση του ακινήτου, σε εμφανές σημείο, στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής. Η καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο ακίνητο. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού μπορεί, για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, να καθοριστούν γεωγραφικές περιοχές, όπου θα ισχύουν περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση ως εξής:
 - α. Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος.
 - β. Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας του

προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται, εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή του υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμίσθωση, δεν ξεπερνά τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος.

8.3 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΝΑ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ

1.Ο κύριος του ακινήτου ή ο νομέας ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής εφόσον αναθέτει σε τρίτο την διαχείριση του ακινήτου του με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση, έχει υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας στην οποία θα καταχωρήσει τα στοιχεία του διαχειριστή του ακινήτου. Σε περίπτωση μη υποβολής αυτής, θεωρείται ο ίδιος διαχειριστής ακινήτου

2.Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου, όταν διαχειριστής του ακινήτου είναι ένας εκ των συνιδιοκτητών, οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες δεν υποχρεούνται στην υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

3.Ο κύριος του ακινήτου ή ο νομέας ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής εφόσον εκμισθώνει ακίνητο με δικαίωμα υπεκμίσθωσης εξακολουθεί να έχει την υποχρέωση υποβολής της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

4.Στις περιπτώσεις που οι διαχειριστές ακινήτων διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ), δεν υποχρεούνται να εγγραφούν στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, έχουν όμως την υποχρέωση να αναγράφουν, σε εμφανές σημείο, τον αριθμό του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) κατά την ανάρτηση του ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.

5.Ο διαχειριστής ακινήτου που δεν διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) υποχρεούται στην υποβολή Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής, σε ηλεκτρονική εφαρμογή που θα δημιουργηθεί από την Α.Α.Δ.Ε. και δεν υποβάλλει Δηλώσεις Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

6.Στην ίδια υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής υπόκεινται και οι ιδιοκτήτες ακινήτων , που φέρουν τα χαρακτηριστικά και προδιαγραφές των τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων , και οι οποίοι δύνανται να το εκμισθώνουν ενιαία και όχι τμηματικά, σε φυσικά πρόσωπα, χωρίς δικαίωμα περαιτέρω υπομίσθωσης, για περίοδο τουλάχιστον μίας εβδομάδας και όχι πέραν των τριών (3)

μηνών συνολικό ανά έτος, απαγορευομένης της διαδοχικής εκμίσθωσης του πέραν του τριμήνου του ίδιου έτους.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η παρούσα εργασία μελέτησε και παρουσίασε την φορολογία ακινήτων που επικρατεί στην Ελλάδα με σκοπό την εξοικειώσει των αναγνωστών με τους νόμους και τους φόρους που υπάρχουν και επηρεάζουν τις ζωές όλων μας. Επίσης έγινε εκτενή αναφορά στον ΕΝΦΙΑ άλλα και στο ισχύον νομοθετικό και φορολογικό πλαίσιο το οποίο ισχύει στην Ελλάδα αλλά και σε άλλες χώρες της Ε.Ε που εκεί βλέπουμε σημαντικές διαφορές να υπάρχουν μεταξύ των χωρών.

Επίσης σκοπός της εργασίας ήταν εκτός από τα προαναφερθέντα να παρουσιάσει και μια επίσης πολύ σοβαρή κατάσταση που έχει κληθεί να αντιμετωπίσει η χώρα το επόμενο διάστημα (δηλαδή το έτος 2018) τους πλειστηριασμούς.

Τέλος, παρουσιάστηκε και μια νέα μορφή μίσθωσης ακινήτων μέσα από μία ψηφιακή πλατφόρμα όπως είναι το AirBnB που θα μπορούσε να φανεί χρήσιμο και να λύσει τα χέρια πολλών που έχουν κάποιο ακίνητο και θέλουν να το εκμεταλλευτούν άμεσα, σημαντική προϋπόθεση είναι όμως να το κάνουν σωστά και νόμιμα για να μην έχουν αντίθετο αποτέλεσμα. Το AirBnB αποτελεί από τις πιο σύγχρονες μορφές διάθεσης ακινήτου σε όλων τον κόσμο και όσο περνάει ο καιρός θα γίνεται όλο και πιο δημοφιλές.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Τότσης Ν. Χρήστος, (2014), *Κώδικας Φορολογίας Μεταβίβασης και Κατοχής Ακινήτων*, Όμιλος Επιχειρήσεων Τότση Α.Ε.Β.Ε.

Κορομηλάς Γ. (2012), *Αλλαγές στο φορολογικό σύστημα*, Tax Advisors.

ΠΗΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ INTERNET

Taxheaven (2017), *Η ενοικίαση τύπου AirBnB - Η απόφαση της ΑΑΔΕ με όλες τις λεπτομέρειες για τις μισθώσεις τύπου AirBnB*, www.taxheaven.gr, Taxheaven, 2016, Έντυπο Ε2 και Ε9, www.taxheaven.gr.

Macdiarmid Peter GI, (2018), *Πλειστηριασμοί με συνοπτικές διαδικασίες για χρέη στην εφορία*, www.cnn.gr, 8/01/2018.

Κόλλιας Φώτης (2017), *Τράπεζες: Από το 2018 τα μαζικά πωλητήρια ακινήτων*, www.euro2day.gr, 25/05/2017.

Μαλλιάρα Νένα (2018), *15.000 ακίνητα θα βγάλουν στο σφυρί το 2018 οι τράπεζες*, www.capital.gr, 21/01/2018.

Παλαιτσάκης Γιώργος (2017), *Πλειστηριασμοί κατοικιών ακόμα και για 500 ευρώ για οφειλές στο Δημόσιο*, www.eleftherostypos.gr, 12/12/2017.

Αγγελοπούλου Παναγιώτα (2011), *Φορολογία μεγάλης ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Ιστορική ανάδρομη και η πρόσφατη εμπειρία του ΕΤΑΚ*, Πτυχιακή εργασία, ΤΕΙ Πελοποννήσου, nestor.teipel.gr.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1.ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑ

2.ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑ

3.ΠΙΣΤΙΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΦΙΑ

4.Ε9

5.Ε2

6. ΜΟΡΦΗ ΕΝΦΙΑ



ΑΙΤΗΣΗ

Ο Υπογεγραμμένος **Α.Φ.Μ.** | | | | | | | | | |

Όνομα - Πατρώνυμο/Επωνυμία

κατοχός του υπ' αριθ. | | | | | | | | | | δελτίου ταυτότητας, Αρμόδια Δ.Ο.Υ. **ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ**

κατοικός ή με έδρα της επιχείρησης (οδός/αριθμός/πολη):

σας παρακαλώ να μου χορηγήσετε Αποδεικτικό Ενημερότητας σε

αντίγραφο προκειμένου να το χρησιμοποιήσω για:

- 1.
- 2.
- 3.

Υπηρεσία:

Ποσό:

ΔΗΛΩΣΗ

Δηλώνω υπεύθυνα:

Ότι δεν είμαι ομόρρυθμο μέλος εταιρείας ή μέλος Κοινωνικής ούτε εκπρόσωπος Ανώνυμης ή Περιορισμένης Ευθύνης εταιρείας.

Ή είμαι μέλος ή εκπρόσωπος στις παρακάτω εταιρείες:

1. **Α.Φ.Μ.** | | | | | | | | | | Επωνυμία
2. **Α.Φ.Μ.** | | | | | | | | | | Επωνυμία
3. **Α.Φ.Μ.** | | | | | | | | | | Επωνυμία

Επίσης δηλώνω ότι δεν ευθύνομαι για χρέη που έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα σε άλλη Δ.Ο.Υ. ή Τελωνεία.

Στοιχεία συζύγου για έγγαμες γυναίκες:

Α.Φ.Μ. | | | | | | | | | |

Όνοματεπώνυμο - Πατρώνυμο

Αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Ημ/νία :

Ο/Η Αιτ..... και Υπεύθυνα Δηλ.....



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΙΔΡΥΜΑ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ
ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ

ΕΝΙΑΙΟ ΤΑΜΕΙΟ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΜΙΣΘΩΤΩΝ

ΠΡΟΣ :

Το Υποκ/μα / Παράρτημα Ι.Κ.Α.

- Ε.Τ.Α.Μ.

Τμήμα Εσόδων

ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ :

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ :

ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΟΥΝΤΟΣ

Όνοματεπώνυμο - Πατρώνυμο / Επωνυμία :

Α.Μ.Ε./Α.Μ.Ο.Ε : Α.Φ.Μ. :

Διεύθυνση Επιχείρησης/Έργου : :

Δραστηριότητα/ Είδος έργου :

Τηλέφωνο :

Παρακαλώ να μου χορηγηθεί βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας για :

Πώληση, γονική παροχή ή δωρεά ακινήτων	
Είσπραξη του λογαριασμού δημοσίου έργου	
Συμμετοχή σε δημοπρασία	
Συμμετοχή προμηθευτών	
Θεώρηση Φορολογικών Βιβλίων και Στοιχείων	
Είσπραξη εκκαθαρισμένων απαιτήσεων από Δημόσιο, ΝΠΔΔ, ΟΤΑ, κλπ.	
Δανειοδότηση από Τράπεζα	
Χρηματοδότηση για κάλυψη οφειλής	
Απόκτηση επαγγελματία αθλητή	
Μεταβίβαση κινητής/ακίνητης περιουσίας (πλην κτισμάτων)	
Άλλο	

(ανάλογα με την περίπτωση σημειώσατε Χ στο αντίστοιχο τετράγωνο)

.....Αιτ.....

(νόμιμος εκπρόσωπος)

.....
(Σφραγίδα- Υπογραφή - Ονομα/νυμο)

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ

Η αίτηση υποβάλλεται από :

- **Απογεγραμμένες επιχειρήσεις**
στην υπηρεσία εσόδων (τμήμα ελέγχου κοινών επιχειρήσεων) οποιουδήποτε Υποκαταστήματος ή Παραρτήματος Ι.Κ.Α. – Ε.Τ.Α.Μ., χωρίς την υποβολή δικαιολογητικών.
- **Αναπόγραφες επιχειρήσεις/επιτηδευματίες**
στην υπηρεσία εσόδων (τμήμα ελέγχου κοινών επιχειρήσεων) του Υποκαταστήματος ή Παραρτήματος Ι.Κ.Α. – Ε.Τ.Α.Μ., στην οποία υπάγεται η επαγγελματική του έδρα ή η κατοικία του ενδιαφερόμενου (εάν δεν διαθέτει επαγγελματική έδρα). Οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να προσκομίσουν επίσημα έγγραφα, από τα οποία να προκύπτει η ακριβής επωνυμία/ονοματεπώνυμό τους, ο Α.Φ.Μ. τους, η Διεύθυνση της έδρας τους ή της κατοικίας τους (αν δεν διαθέτουν επαγγελματική έδρα) και το είδος της δραστηριότητάς τους (αν διαθέτουν).
- **Οικοδομοτεχνικά Έργα**
στην υπηρεσία εσόδων (τμήμα ελέγχου ή γραφείο οικοδομοτεχνικών έργων), του Υποκαταστήματος ή Παραρτήματος Ι.Κ.Α. – Ε.Τ.Α.Μ. απογραφής του έργου. Για τη χορήγηση βεβαίωσης για είσπραξη λογαριασμού πρέπει να προσκομιστεί δήλωση του αναδόχου – βεβαίωση του υπεργολάβου για τις μη οικοδομικές εργασίες

Στην περίπτωση που η αίτηση, δεν υποβάλλεται αυτοπροσώπως, από τον κατά νόμο υπεύθυνο απαιτείται η προσκόμιση επικυρωμένου φωτοαντιγράφου του δελτίου ταυτότητας ή των αντίστοιχων εγγράφων του υπεύθυνου ή εξουσιοδότηση ή πληρεξούσιο ή συμβολαιογραφική πράξη.

Εφόσον ο εργοδότης τηρεί τις υποχρεώσεις του προς το Ι.Κ.Α. – Ε.Τ.Α.Μ. και δεν απαιτούνται ενέργειες από τις υπηρεσίες μας, η βεβαίωση χορηγείται το συντομότερο δυνατόν ακόμη και αυθημερόν. Εάν αυτό δεν είναι δυνατόν αποστέλλεται ταχυδρομικά, εντός δέκα (10) ημερών από την ημερομηνία που υπεβλήθη η αίτηση και προσκομίσθηκαν τα τυχόν απαραίτητα δικαιολογητικά, στην διεύθυνση που δηλώθηκε ως έδρα της επιχείρησης, εκτός αν ο δικαιούχος δηλώσει ότι θα παραλάβει την βεβαίωση αυτοπροσώπως ή με εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του (άρθρ. 4 παρ. 4 του Ν. 2690/99).

Για τις περιπτώσεις που πρόκειται για βεβαίωση για είσπραξη τελικού λογαριασμού δημοσίου έργου, οι βεβαιώσεις χορηγούνται μετά τον προσδιορισμό της τελικής εργατικής δαπάνης και την διενέργεια των σχετικών ελέγχων που απαιτούνται.

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 1

Αριθ. Πρωτ.: _____

ΑΙΤΗΣΗ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 54Α ν. 4174/2013

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

Προς τη Δ.Ο.Υ.: _____

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ Η ΕΠΩΝΥΜΙΑ: _____

ΑΦΜ: _____ Δ/ΝΣΗ: _____

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ: _____ ΑΦΜ: _____ ΑΔΤ: _____

Δ/ΝΣΗ: _____

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΓΡΑΦΟΥ ΝΟΜΙΜΗΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗΣ – ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ

Παρακαλώ να μου χορηγήσετε πιστοποιητικό του άρθρου 54Α ν. 4174/2013, προκειμένου να το χρησιμοποιήσω για _____, για το κατωτέρω ακίνητο όπως εμφανίζεται στις δηλώσεις ΕΝΦΙΑ

(αιτιολογία)
έτους/ετών _____ ή/και* ΦΑΠ έτους*/ετών* _____ με αύξοντα*/αύζοντες*
αριθμό*/αριθμούς* _____ ως εξής: _____

(περιγραφικά στοιχεία ακινήτου)

Ημερομηνία:

Ο/Η αιτ.....:



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜ. ΕΣΟΔΩΝ
Δ.Ο.Υ. _____

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ
Αρ. 54Α ν. 4174/2013

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. _____ πιστοποιεί ότι ο φορολογούμενος _____ με Α.Φ.Μ. _____ συμπεριέλαβε το ανωτέρω ακίνητο στη/στις δήλωση/δηλώσεις φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) έτους/ετών _____* και ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) έτους /ετών _____* και για το ακίνητο αυτό έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης όλων των αναγραφόμενων ετών/έχει απαλλαγεί βάσει δήλωσης.

Για τα ως άνω οριζόμενα έτη ο ΦΑΠ και ο ΕΝΦΙΑ έχουν εξοφληθεί /έχουν ρυθμιστεί** και ο φορολογούμενος είναι ενήμερος ως προς τη ρύθμιση.

* Συμπληρώνεται κατά περίπτωση

** Διαγράφεται κατά περίπτωση

Το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου _____

Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο.

Ημερομηνία

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. _____



ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 2

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜ. ΕΣΟΔΩΝ
Α.Ο.Υ. _____

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ
Αρ. 54Α ν. 4174/2013

Πιστοποιείται ότι το ακίνητο με τα στοιχεία:

(παρατίθεται πίνακας με τον ΑΤΑΚ και αναλυτικά τα στοιχεία του ακινήτου σύμφωνα με τα στοιχεία της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, με βάση την οποία πραγματοποιήθηκε η τελευταία εκκαθάριση ΕΝΦΙΑ ή ΦΑΠ, για κάθε έτος)

Έχει περιληφθεί στη/στις δήλωση/δηλώσεις φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) έτους/ετών _____ * και ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) έτους /ετών _____ * του φορολογουμένου _____ με Α.Φ.Μ. _____ και για το ακίνητο αυτό
(συνομαρτώνω/σπινθητά του φορολογουμένου)

έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης όλων των αναγραφόμενων ετών/έχει απαλλαγεί βάσει δήλωσης.

Για τα ως άνω οριζόμενα έτη έχει εξοφληθεί ο ΦΑΠ και ο ΕΝΦΙΑ /έχουν ρυθμιστεί και ο φορολογούμενος είναι ενήμερος ως προς τη ρύθμιση.

Το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου _____

Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο

* Συμπληρώνεται κατά περίπτωση

Η Γενική Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Δ.Ο.Υ. _____

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 3

ΑΦΜ: _____

Αριθμός Πρωτοκόλλου αίτησης πιστοποιητικού _____

ΤΜΗΜΑ	ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΚΑΙ ΣΧΕΣΕΩΝ ΜΕ ΤΟΥΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥΣ					ΕΣΟΔΩΝ				
	Επιμεριστι κά αναλογών φόρος ακινήτου	Αρ.Τριτ/ που Βεβαίω- σης/ Έτος	Γραμ- μή	Φόροι προηγού- μενων πιστοποιη- τικών	Σύνολο Φόρου προς εξόφληση	Υπόλοιπο κυρίου φόρου για καταβολή	Προσαυ- ξήσεις - Τόκοι	Πρό- στιμο	Σύνολο χρέους για καταβολή	Στοιχεία χρέους για καταβολή
Πρ/νος Τμήματος (ονομ/νυμ ο & υπογραφή)										

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 4

Αριθ. Πρωτ.: _____

ΑΙΤΗΣΗ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 54Α v. 4174/2013

Προς τη Δ.Ο.Υ.: _____

ΕΠΩΝΥΜΙΑ ή ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ* : _____

ΑΦΜ: _____ Δ/ΝΣΗ ΕΔΡΑΣ ή ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ* : _____

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ: _____ ΑΦΜ: _____ ΑΔΤ: _____

Δ/ΝΣΗ: _____

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΓΡΑΦΟΥ ΝΟΜΙΜΗΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗΣ – ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ

Παρακαλώ να μου χορηγήσετε πιστοποιητικό του άρθρου 54Α v. 4174/2013, προκειμένου να το χρησιμοποιήσω για _____, για το κατωτέρω ακίνητο όπως εμφανίζεται
(αιτιολογία)

στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων έτους/ετών _____ ή/και* ΦΑΠ έτους*/ετών*
_____ με αύξοντα*/αύξοντες* αριθμό*/αριθμούς* _____
ως εξής: _____

(περιγραφικά στοιχεία ακινήτου)

Το συμβολαιογραφικό έγγραφο θα συνταχθεί από το συμβολαιογράφο με τα εξής στοιχεία:

ΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΟΝΟΜΑ	ΠΟΛΗ	ΑΦΜ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ

ο οποίος, εντός τριών (3) εργασίμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου, υποχρεούται να καταβάλει το συνολικά οφειλόμενο ποσό Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. και πρόσθετων φόρων, προσαυξήσεων, τόκων και προστίμων για το συγκεκριμένο ακίνητο

Ημερομηνία:

Ο/Η αιτ.....:



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Δ.Ο.Υ. _____

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 5

_____, _____
(τόπος) (ημερομηνία)
Αρ. Πρωτ. _____

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ
Αρ. 54Α ν. 4174/2013

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. _____ πιστοποιεί ότι ο φορολογούμενος _____ με Α.Φ.Μ. _____ συμπεριέλαβε το ανωτέρω ακίνητο με στοιχεία _____

στις δηλώσεις ΦΑΠ/ΕΝΦΙΑ έτους* / ετών* _____ και για το ακίνητο αυτό οφείλονται οι ακόλουθοι φόροι: _____

ΤΜΗΜΑ	ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΚΑΙ ΣΧΕΣΕΩΝ ΜΕ ΤΟΥΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥΣ					ΕΣΟΔΩΝ				
	Επιμεριστικά αναλογών φόρος ακινήτου	Αρ. Τριπ/που Βεβαίωσης / Έτος	Γραμμή	Φόροι προηγούμενων πιστοποιητικών	Σύνολο Φόρου προς εξόφληση	Υπόλοιπο κυρίου φόρου για καταβολή	Προσαυξήσεις	Πρόστιμο	Σύνολο χρέους για καταβολή	Στοιχεία χρέους για καταβολή

Οι οποίοι θα αποδοθούν εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου από τον/την συμβολαιογράφο _____ . Για τα ίδια ως άνω έτη έχει ρυθμιστεί ο ΦΑΠ * και ο ΕΝΦΙΑ * και ο φορολογούμενος είναι _____

ενημερος ως προς τη ρύθμιση.
Το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου _____
Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο.
Ημερομηνία _____

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. _____

* Διαγραμμίζεται κατά περίπτωση

E9

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

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ * Προς τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ.

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

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΕΤΟΥΣ 2014

ΑΡΧΙΚΗ	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ	ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΧΡΕΟΥ (Με κεφαλαία)

ΑΦΜ	ΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΟΝΟΜΑ	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ

ΕΙΔΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ:**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ή ΑΝΤΙΚΛΗΤΟΥ**

ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΑΦΜ	ΕΠΩΝΥΜΟ	ΟΝΟΜΑ	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ	ΑΡΙΘΜ. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ :

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΣΕΛΙΔΑΣ

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

ΔΗΛΩΘΗΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΟ ΕΝΤΥΠΟ Ε9 ΤΑ ΕΤΗ 2009 ΕΩΣ 2012: Σημειώστε Χ στην επιλογή ΝΑΙ εφόσον υποβάλλετε έντυπο Ε9 τα έτη 2008-2012 & προσθέσετε ή διαγράψετε δικαιώματα ή μεταβιβάστε στοιχεία αυτών.

ΔΗΛΩΘΗΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΟ ΕΝΤΥΠΟ Ε9 ΤΟΥ ΕΤΟΥΣ 2013: Σημειώστε Χ στην επιλογή ΝΑΙ εφόσον υποβάλλετε έντυπο Ε9 έτους 2013 & προσθέσετε ή διαγράψετε δικαιώματα ή μεταβιβάστε στοιχεία αυτών.

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ έτους 2014: Σημειώστε Χ στην ένδειξη ΑΡΧΙΚΗ όταν υποβάλλετε έντυπο Ε9 για πρώτη φορά, το έτος 2014. Σημειώστε Χ στην ένδειξη ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ όταν μεταβιβάσετε οποιοδήποτε στοιχείο δικαιώματος το οποίο δηλώθηκε με την αίτηση δήλωσης Ε9 του έτους 2014. Σημειώστε Χ στην ένδειξη ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ όταν υποβάλλετε δήλωση με επιφύλαξη η οποία πρέπει να είναι οριζή και απαλλοτριώσιμη.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΧΡΕΟΥ: Συμπληρώνονται με κεφαλαία τα στοιχεία του υπαχρέου σε υποβολή δήλωσης Ε9.

ΕΙΔΟΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ: Συμπληρώνονται από την φορολογική δήλωση το είδος και η κατηγορία του νομικού προσώπου (π.χ. κοινό πρόσωπο με κεφαλαιακό χαρακτήρα κ.λ.π.).

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ: Συμπληρώνονται τα στοιχεία του εκπροσώπου (π.χ. μέλους, αντιπροσώπου, προσωρινού διευθυντή κ.λ.π.).

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ: Η ενότητα αυτή συμπληρώνονται υποχρεωτικά, με στοιχεία που ταυτοποιούν το λόγο της μεταβολής σε σχέση με την προηγούμενη περιουσιακή κατάσταση

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ)
ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ & ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)**

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (*)	ΚΑΕΚ (κωδ.ακινήτων)	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ						ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΒΑΣΕΙΣ				ΠΛΗΘΟΣ ΠΡΟΣΩΠΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ	ΕΝΔΕΙΞΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ	ΟΡΘΟΣ				
		ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ - ΑΡΙΘΜΟΣ	Τ.Κ.	Π.	ΟΔΟΣ	Π.	ΟΔΟΣ	Π.							ΟΔΟΣ	Π.		
(1)	(27)	(3)	(4)	(4α)	(5)	(25)	(6)	(7)	(6)	(7)	(6)	(7)	(6)	(7)	(8)	(26)	(9)	(10)	(11)		

ΚΤΙΣΜΑ		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΥΡΙΑ ΧΩΡΟΙ (12)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ (13)	ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΨΗΣ (29)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (14)	ΕΙΔΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ (15)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (16)	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΙΩΤΗ (17)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ					ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ (22)	ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ (ΝΑΙ/ΟΧΙ) ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΕΙΤΑΙ (30)	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ/ΕΡΓΟΤΕΛΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ (31)	ΕΙΔΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ (32)	ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (33)	ΚΩΔΙΚΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ (24)
ΟΙΚΟΠΕΔΟ									ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (18)	ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΨΗΣ (29)	ΕΙΔΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ (19)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (20)	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΙΩΤΗ (21)						

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (*)	ΚΑΕΚ (κωδ. ακινήτων)	ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ					Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΧΕΙ ΠΡΟΣΩΨΗ ΣΕ ΟΔΟ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ (μέχρι 800 π.)	Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΠΛΑΝΟΤΡΙΠΤΕΑ	Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΡΔΕΥΟΜΕΝΗ	ΜΟΝΟΕΤΗΣ ΚΑΜΙΠΕΡΕΙΑ
		ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ - ΑΡΙΘΜΟΣ ή ΘΕΣΗ	Τ.Κ.					
(1)	(27)	(3)	(4)	(4α)	(5)	(25)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)

Ημερομηνία παραλαβής 2014

Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΚΑΙ ΕΙΝΑΙ			ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΟΙΚΟΓΕΩ											ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ				ΕΙΔΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΤΩΤΗ	ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΩΜΕΝΟ (ΝΑΙ/ΟΧΙ)	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΛΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ/ΕΡΓΟΤΕΧΝΙΑΚΟΥ ΠΕΡΜΑΤΟΣ	ΕΙΔΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΧΡΗΣΗ ΓΗΡΕΩΣ	ΚΩΔΙΚΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ
ΕΙΔΟΣ	ΠΟΛΥΤΕΗΣ ΚΑΜΙΕΡΓΕΙΑ		ΚΟΙΤΕΣ ΔΕΝΔΡΩΚΑ-ΜΕΡΤΕΙΣ	ΒΟΣΚΟΤΟΣ / ΧΕΡΣΕΣ ΜΗ ΚΑΜΙΕΡΓΕΙΜΕΣ	ΕΚΤΑΣΕΙΣ	ΔΑΣΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ	ΜΕΤΑΜΕΥΤΗΗ Ή ΑΤΟΜΙΚΗ	ΥΠΟΘΡΑ ΕΚΘΕΣΗ Ή ΕΚΘΕΣΗ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΚΑΤΟΙΚΕΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ-ΓΕΩΡΓΙΚΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ	ΕΡΓΑΤΕΜΑΤΙΚΑ Ή ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ	(17α)	(17β)	(17γ)	(17)	(29)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(26)	(26)	(26)	(24)		
	(11)	(12)																								(13)	(14)

Ημερομηνία 2014

Ο ΔΗΛΩΝ

ή ΚΗΔΕΜΟΝΑΣ

ή ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΣ

ΔΗΛΩΣΗ ΕΜΙΛΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) - ΠΡΑΞΗ ΔΟΚΙΜΗΤΩΝ ΠΡΟΣΔΕΡΜΙΟΥ ΦΟΡΟΥ Ν. 4223 / 2013

Α. ΣΤΟΙΧΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΜΕΝΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ (Α.Δ.Τ.)
 ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΑ (ΑΡΧΑΙΟ-Ε/ΤΕΠΕ)
 ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΣΤΗΤΟΥ
 ΠΛΗΡΗΣ ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΕΠΙΣΤΑΣΗΣ ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΣ: 1
 ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΩΝ: 1
 ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΣ: 1
 ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΩΝ: 1

ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΣ: 1
 ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΩΝ: 1

Β. ΣΤΟΙΧΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΣ: 1
 ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΣ: 1
 ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: 1

Γ. ΣΤΟΙΧΙΑ ΕΚΔΑΡΜΗΣ ΕΝ.Φ.Ι.Α.

ΑΔΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΜΠΡΟΣΦΑΡΜΗΣ ΦΟΡΟΥ: 1
 ΕΠΙΣΤΑΣΗ Φ.Π.Χ.Α.Υ.Τ.: 1
 ΕΠΙΣΤΑΣΗ Φ.Π.Χ.Α.Υ.Τ.: 1

Aggri, Coordepert EN.Φ.Ι.Α. 2017

Μητρώφου Ειρήνη: 05-02-2015, 10:17:06

Α. ΣΤΟΙΧΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΩΝ (ΕΠΙΣΤΑΣΕΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΩΝ ΕΠΙΣΤΑΣΕΩΝ) - ΠΙΣΗΝΑΙ ΕΠΙΣΤΑΣΕΙΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΣ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Β. ΣΤΟΙΧΙΑ ΤΙΜΩΝ - ΔΙΑΔΙΟΡΚΙΣΜΩΝ ΑΝΩΤΕΡΑ ΕΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΣ 2. ΕΠΙΣΤΑΣΕΩΝ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Γ. ΣΤΟΙΧΙΑ ΤΙΜΩΝ - ΔΙΑΔΙΟΡΚΙΣΜΩΝ ΚΑΤΩΤΕΡΑ ΕΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΣ 3. ΕΠΙΣΤΑΣΕΩΝ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Δ. ΣΤΟΙΧΙΑ ΤΙΜΩΝ - ΔΙΑΔΙΟΡΚΙΣΜΩΝ ΚΑΤΩΤΕΡΑ ΕΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΣ 4. ΕΠΙΣΤΑΣΕΩΝ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Ε. ΣΤΟΙΧΙΑ ΤΙΜΩΝ - ΔΙΑΔΙΟΡΚΙΣΜΩΝ ΚΑΤΩΤΕΡΑ ΕΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΣ 5. ΕΠΙΣΤΑΣΕΩΝ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: 1
 ΤΕΛΟΣ ΟΡΘΟΤΗΤΑΣ: 1
 ΟΙΚΟΔΟΜΗΜΕΝΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ: 1
 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΟΡΘΟΤΗΤΑΣ: 1

ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ:

- Σε περίπτωση παραβίασης της υποχρέωσης, το ποσό της ομολογίας, όπως καθορίζεται από τον Ν. 4223/2013, αφορά στο 50% του ποσού της ομολογίας, εκτός αν οφείλονται περισσότερα ποσά, σε περίπτωση παραβίασης, το ποσό της ομολογίας, όπως καθορίζεται από τον Ν. 4223/2013, αφορά στο 50% του ποσού της ομολογίας.
- Ο υποστηρικτής του φόρου υποχρεούται να υποβάλει στην επιχείρηση, σύμφωνα με το Ν. 4223/2013, τα στοιχεία που αναφέρονται στην ανωτέρω ενότητα.
- Ο υποστηρικτής του φόρου υποχρεούται να υποβάλει στην επιχείρηση, σύμφωνα με το Ν. 4223/2013, τα στοιχεία που αναφέρονται στην ανωτέρω ενότητα.
- Ο υποστηρικτής του φόρου υποχρεούται να υποβάλει στην επιχείρηση, σύμφωνα με το Ν. 4223/2013, τα στοιχεία που αναφέρονται στην ανωτέρω ενότητα.
- Ο υποστηρικτής του φόρου υποχρεούται να υποβάλει στην επιχείρηση, σύμφωνα με το Ν. 4223/2013, τα στοιχεία που αναφέρονται στην ανωτέρω ενότητα.

