

# **ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ**

## **ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΕΜΙΝΑΡΙΟ**

### **Φορολογίες Κατοχής Ακινήτων**

(ΦΑΠ, ΕΝΦΙΑ, Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων – Ε9)

Σεπτέμβριος 2014

**ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
(ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ΕΤΟΥΣ 2014  
ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
(ΕΝΤΥΠΟ Ε9)**

**Άννα Αδάμ - Κόλλια**

**Αθήνα, Σεπτέμβριος 2014**

## ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΤΟ Ε9 ΑΠΟ ΤΗΝ 1<sup>Η</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2014

Με το νόμο 4223/2013, που δημοσιεύθηκε στις 31-12-2013 στο ΦΕΚ 287 Α΄, επήλθαν σημαντικές αλλαγές στη φορολογία κατοχής ακινήτων, καθώς και στην υποβολή της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9).

Ο ανωτέρω νόμος υπέστη τροποποιήσεις από τη Βουλή των Ελλήνων με τελευταία αυτήν του Σεπτεμβρίου 2014, σε θέματα Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, δήλωσης στοιχείων ακινήτων καθώς και σε θέματα διαρκούς ενημέρωσης του Περιουσιολογίου Ακινήτων από το έτος 2014.

Ειδικότερα με τις νομοθεσίες αυτές:

- ❖ **Επιβάλλεται** Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) από το έτος 2014.
- ❖ **Καταργείται**, από το έτος 2014, ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ, ν. 3842/2010), εξακολουθεί όμως να ισχύει για υποθέσεις φόρου ακίνητης περιουσίας, για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι την κατάργησή τους.  
Επιπλέον εξακολουθεί να ισχύει το άρθρο 32 (προσδιορισμός αξίας ακινήτων φυσικών προσώπων), όπως συμπληρώθηκε και με τον υπολογισμό της αξίας των γηπέδων και τροποποιήθηκε για να εφαρμόζεται και στον προσδιορισμό αξίας ακινήτων των νομικών προσώπων. Από την αξία των ακινήτων, που προσδιορίζεται με το άρθρο αυτό, θα προκύψει ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Τέλος, παραμένει σε ισχύ και το άρθρο 48, που αφορά το πιστοποιητικό του ΦΑΠ.

- ❖ **Τροποποιείται η νομοθεσία υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9), για να καλύπτει τις ανάγκες του ΕΝ.Φ.Ι.Α., ιδίως αυτές που αφορούν την επιβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. στα νομικά πρόσωπα από τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων τους (έντυπο Ε9).**
- ❖ **Θεσμοθετείται η άμεση (εντός 30 ημερών) και διαρκής ενημέρωση του Περιουσιολογίου ακινήτων, από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014.**

## ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### Αντικείμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται:

- Στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας και της οίκησης.
- Στα δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των πιο πάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων.
- Στο εμπράγματο δικαίωμα της επιφάνειας επί του ακινήτου, το οποίο φορολογικά αντιμετωπίζεται ως επικαρπία. Το δικαίωμα επιφάνειας ορίσθηκε στο νόμο ν. 3986/2011, στα άρθρα 18 – 26. Επιφάνεια είναι το εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου να κατασκευάζει κτίσμα σε έδαφος κτήματος που είναι, κατά το χρόνο σύστασης του δικαιώματος, δημόσιο και να ασκεί στο κτίσμα αυτό ή σε κτίσμα ήδη κατασκευασμένο σε τέτοιο κτήμα τις εξουσίες, τις οποίες παρέχει το δικαίωμα της κυριότητας. Δημόσια κτήματα είναι τα ακίνητα οποιασδήποτε φύσης που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, σε εταιρίες και δημόσιες επιχειρήσεις, των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, σε δημόσιους οργανισμούς με μορφή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου ή και σε εταιρίες που αποκτούν τα ακίνητα των παραπάνω φορέων με σκοπό την εκμετάλλευσή τους. Το εμπράγματο δικαίωμα της επιφάνειας, για την εφαρμογή της φορολογικής νομοθεσίας εξομοιώνεται με το δικαίωμα της επικαρπίας.

- Το δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής και της κατοχής.
- Στα δεσμευμένα από Ο.Τ.Α. δικαιώματα επί του ακινήτου για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο εκκρεμεί η καταβολή σχετικής αποζημίωσης.

### **Υποκείμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α.**

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

β) Αυτός που αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία, από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα ή καταδικάζεται ο δικαιοπάροχος σε δήλωση βουλήσεως.

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

δ) Ο κληρονόμος και ειδικότερα:

- ο εκ διαθήκης κληρονόμος, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους,
- ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

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

### **Επίσης υποκείμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι:**

α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα με προσύμφωνο αγοράς με τον όρο της αυτοσύμβασης, 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., εφόσον έχει παραλάβει το ακίνητο, ακόμα και πριν από τη σύνταξη οριστικού παραχωρητηρίου.

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 εκنيκηθεί με τελεσίδικη απόφαση, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. που καταβλήθηκε δεν επιστρέφεται.

η) Ο εργολάβος, για το εργολαβικό του αντάλλαγμα εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα έτη από την ημερομηνία θεώρησης από την Ελληνική Αστυνομία της οικοδομικής άδειας για την έναρξη των εργασιών ή αυτό έχει εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο από τον εργολάβο, πριν την παρέλευση των τεσσάρων αυτών ετών. Μέχρι την υποχρέωση δήλωσης των ακινήτων από τον εργολάβο, το εργολαβικό αντάλλαγμα δηλώνεται από τον οικοπεδούχο.

**ΠΡΟΣΟΧΗ!** Σημαντική αλλαγή ως προς τον **υποκείμενο εργολάβο για το εργολαβικό του αντάλλαγμα** σε σχέση με τα ισχύοντα από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2011 έως και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013. Για τα έτη αυτά υποκείμενος, για το εργολαβικό του αντάλλαγμα, ήταν ο εργολάβος εφόσον είχαν παρέλθει τρία έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.

θ) Ο κάτοχος ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα. Το ακίνητο για τις ανάγκες του ΕΝ.Φ.Ι.Α., θεωρείται ότι ανήκει στο φορολογούμενο κατά πλήρη κυριότητα.

ι) Ο κάτοχος ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην ΕΤΑΔ Α.Ε. και στην Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε., με τη συναίνεση των ως άνω εταιρειών και ανεξάρτητα του τρόπου περιέλευσης σε αυτόν η κατοχή του ακινήτου. Το ακίνητο για τις ανάγκες του ΕΝ.Φ.Ι.Α., θεωρείται ότι ανήκει στο φορολογούμενο κατά πλήρη κυριότητα.

ια) Ο Ο.Τ.Α. για ακίνητο που δεσμεύει για οποιονδήποτε λόγο, εφόσον έχει εκδοθεί αποζημίωση γι' αυτό, για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο εκκρεμεί η καταβολή σχετικής αποζημίωσης.

### **Πως φορολογείται το ακίνητο στον ΕΝ.Φ.Ι.Α.**

Το ακίνητο φορολογείται σύμφωνα με την πραγματική του κατάσταση.

Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την **οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο.**

Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον **τίτλο κτήσης.**

Αν δεν υπάρχει ούτε οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ούτε τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της **πραγματικής κατάστασης του ακινήτου.**

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου.

Δηλαδή, σύμφωνα με τα ανωτέρω, **σημαντική αλλαγή** από τα μέχρι σήμερα ισχύοντα (σε σχέση με τα τακτοποιούμενα ή νομιμοποιούμενα ακίνητα), είναι ότι τα ακίνητα πλέον φορολογούνται



είτε βάσει του τίτλου τους ή αν υπερβαίνουν αυτόν σύμφωνα με την πραγματική τους κατάσταση. **Συνεπώς αν υπάρχει τακτοποίηση ή νομιμοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων ή ημιυπαιθρίων χώρων, αυτοί φορολογούνται, ανεξάρτητα αν μέχρι το έτος 2013 απαλλάσσονταν.**

#### **Απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.**

- Απαλλάσσεται **το σύνολο των ακινήτων** του Ελληνικού Δημοσίου, του ΤΑΙΠΕΔ, της ΕΤΑΔ Α.Ε., του Παρακτίου Αττικού Μετώπου Α.Ε. και του Αγίου Όρους. Σημειώνεται όμως ότι τα ακίνητα αυτά φορολογούνται από τον κάτοχο του ακινήτου (εκτός του δημοσίου).
- Απαλλάσσονται τα **ιδιοχρησιμοποιούμενα** ακίνητα καθώς και εκείνα που **παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο**, των ν.π.δ.δ. και των μη κερδοσκοπικών ν.π.ι.δ., που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής κυβέρνησης.
- Απαλλάσσονται τα **ιδιοχρησιμοποιούμενα** ακίνητα των ΟΤΑ καθώς και εκείνα που **παραχωρούνται δωρεάν από τους ΟΤΑ στο Ελληνικό Δημόσιο.**
- Απαλλάσσονται τα **ιδιοχρησιμοποιούμενα** ακίνητα αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού καθώς και εκείνα που **παραχωρούνται δωρεάν στο Ελληνικό Δημόσιο**, των ν.π.δ.δ. και των μη κερδοσκοπικών ν.π.ι.δ., που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής κυβέρνησης.
- Απαλλάσσονται τα **ιδιοχρησιμοποιούμενα**, για την εκπλήρωση του λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωνικού έργου τους, ακίνητα των γνωστών θρησκειών.

- Απαλλάσσονται τα δικαιώματα στα ακίνητα για τα οποία υφίσταται **απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης**, σύμφωνα με τον ισχύοντα Πολεοδομικό Σχεδιασμό, ή για λόγους προστασίας μνημείων και αρχαιοτήτων, ή για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, που έχει επιβληθεί από φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, **αποκλειστικά κατά το μέρος για το οποίο υφίσταται η ως άνω απαγόρευση.**
  - i. Σε περίπτωση **μερικής απαγόρευσης** χρήσης ακινήτου εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά εξήντα τοις εκατό (60%).
  - ii. Σε περίπτωση **μερικής απαγόρευσης** χρήσης ακινήτου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά τριάντα τοις εκατό (30%).
- Απαλλάσσονται τα δικαιώματα στα ακίνητα για τα οποία **έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευση** από κάθε είδους δέσμευση και δεν έχει εκδοθεί σχετική πράξη της Διοίκησης.
- Απαλλάσσονται τα δικαιώματα στα ακίνητα για τα οποία έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή οριστική διοικητική πράξη αποζημίωσης για δέσμευση κάθε είδους και **δεν έχει καταβληθεί η αποζημίωση μετά από ένα έτος** από το έτος έκδοσης της απόφασης.
- Απαλλάσσονται τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για την **εγκατάσταση πρεσβείας ή προξενείου του ξένου κράτους ή για την εγκατάσταση πρεσβευτή, πρόξενου και λοιπών διπλωματικών αντιπροσώπων και πρακτόρων του ξένου κράτους**, με τον όρο της αμοιβαιότητας, η οποία πιστοποιείται από το Υπουργείο Εσωτερικών.

- Απαλλάσσονται κτίσματα εντός της νήσου Κεφαλληνίας και των νομών Φωκίδας και Φθιώτιδας που έχουν αποδεδειγμένα υποστεί ζημιές από τους σεισμούς του Ιανουαρίου του 2014 και Αυγούστου του 2013, αντίστοιχα, για τα έτη 2014 και 2015.

Ειδικά για το έτος 2014 απαλλάσσονται τα ακίνητα (κτίσματα, οικόπεδα, αγροτεμάχια), τα οποία βρίσκονται στη νήσο Κεφαλληνία.

- Για το έτος 2014, ακίνητα, τα οποία βρίσκονται εντός των ορίων των κηρυχθέντων ως πολεοδομικά ανενεργών στην παλαιά τους θέση οικισμών Πεπονιάς, Πολύλακκου, Αξιόκαστρου, Κλήματος, Τραπεζίτσας – Πανάρετης και Πυλωρών του νομού Κοζάνης, δυνάμει του από 5/12/2002 διατάγματος (Δ' 1075), απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., εφόσον, καθ' όλο το έτος 2013 αυτά δεν ηλεκτροδοτοδοτήθηκαν.
- Για το έτος 2014, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά 20% για τα δικαιώματα σε κύριους χώρους αποπερατωμένων κατοικιών, μονοκατοικιών, διαμερισμάτων και επαγγελματικών στεγών, εφόσον ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος και καθ' όλη τη διάρκεια του προηγούμενου έτους ήταν κενοί και μη ηλεκτροδοτούμενοι.

**Κάθε άλλη διάταξη, γενική ή ειδική, που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, δεν εφαρμόζεται για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακίνητης Περιουσίας, με εξαίρεση τις συμβάσεις παραχώρησης του Δημοσίου, που έχουν κυρωθεί με νόμο μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013, εφόσον σε αυτές είχε προβλεφθεί η πλήρης απαλλαγή από φόρους ακίνητης περιουσίας.**

### Υπολογισμός ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α ισούται με το **άθροισμα** του **κύριου φόρου**, ο οποίος επιβάλλεται σε κάθε ακίνητο και του **συμπληρωματικού φόρου**, ο οποίος επιβάλλεται επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο.

### Κύριος φόρος

Επιβάλλεται σε **όλα** τα ακίνητα, δηλαδή κτίσματα, οικόπεδα, γήπεδα, ανάλογα από τη γεωγραφική τους θέση, την επιφάνειά τους και διάφορες παραμέτρους.

Για την επιβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α ως **οικόπεδο** ορίζεται το εδαφοτεμάχιο εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

Για την επιβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α ως **γήπεδο** ορίζεται το εδαφοτεμάχιο εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

Ειδικότερα:

Ο **κύριος φόρος** για τα δικαιώματα **επί των κτισμάτων**, εκτός των **ειδικών κτιρίων**, ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου (ΒΦ), του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος (ΣΠΚ), του συντελεστή ορόφου (ΣΟ) ή μονοκατοικίας(ΣΜ), του συντελεστή πρόσοψης (ΣΠ) , του συντελεστή βοηθητικών χώρων (ΣΒΧ) και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος (ΣΗΚ), κατά περίπτωση.

**Κύριος Φόρος Κτισμάτων**(πλην ειδικών κτιρίων) = Επιφάνεια κτίσματος (μ<sup>2</sup>) x ΒΦ x ΣΠΚ x ΣΟ ή ΣΜ x ΣΠ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ(όπου εφαρμόζεται)

Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα **σε ειδικά κτίρια** ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου (ΒΦ), του συντελεστή

ειδικών κτιρίων (ΣΕΚ), του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος (ΣΠΚ), του συντελεστή απομείωσης επιφάνειας (ΣΑΕ), του συντελεστή βοηθητικών χώρων (ΣΒΧ) και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος (ΣΗΚ), κατά περίπτωση.

**Κύριος Φόρος Ειδικών Κτιρίων** = Επιφάνεια κτίσματος (μ<sup>2</sup>) x ΒΦ x ΣΕΚ x ΣΠΚ x ΣΑΕ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

Ο **βασικός φόρος των κτισμάτων** προκύπτει από την **τιμή ζώνης** όπως αυτή προσδιορίζεται στο σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (ΑΠΑΑ).

Κτίσματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, για τα οποία δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, καθώς και τα ειδικά κτίρια, εντάσσονται στην **κατώτερη τιμή ζώνης** της Δημοτικής Ενότητας στην οποία βρίσκονται. Αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στη Δημοτική Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης του οικείου Δήμου και, αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στο Δήμο, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφερειακής Ενότητας.

Ο κύριος φόρος **οικοπέδων** (εντός σχεδίου πόλης και οικισμού) ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας και του συντελεστή φόρου.

**Κύριος Φόρος Οικοπέδου** = Επιφάνεια οικοπέδου x ΣΦ

Αν στο οικόπεδο υπάρχει κτίσμα, η επιφάνεια του οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται ο κύριος φόρος 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 Σ.Α.Ο. με βάση τη δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί.

**Ο συντελεστής φόρου του οικοπέδου**, προκύπτει από τη **μοναδιαία αξία** του οικοπέδου **ανά τετραγωνικό μέτρο**. Η μοναδιαία αξία του οικοπέδου είναι ο λόγος της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου προς τη συνολική επιφάνεια του.

Ο συντελεστής οικοπέδου, η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, καθώς και ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), 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 το Σ.Α.Ο.

Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις που προβλέπονται στο προηγούμενο εδάφιο, συντελεστής οικοπέδου, συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου, λαμβάνονται οι χαμηλότεροι συντελεστές οικοπέδου, 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.

Στις περιπτώσεις όμως κατά τις οποίες οι τιμές με τις οποίες υπολογίσθηκε ο ΦΑΠ φυσικών προσώπων έτους 2013, είναι ευνοϊκότερες για τους φορολογούμενους, τότε για τον υπολογισμό του κύριου φόρου λαμβάνονται υπόψη οι ευνοϊκότερες αυτές τιμές.

Ο κύριος φόρος **γηπέδου** (εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού) ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου, του βασικού συντελεστή φορολογίας (ΒΣΦ), του συντελεστή θέσης (ΣΘ), του συντελεστή χρήσης (ΣΧ), του συντελεστή άρδευσης(ΣΑρ), του συντελεστή απαλλοτρίωσης (ΣΑπ), και του συντελεστή κατοικίας (ΣΚ), όπως προβλέπεται.

<p><b>Κύριος Φόρος Γηπέδου</b> = Επιφάνεια γηπέδου (μ<sup>2</sup>) x ΒΣΦ x ΣΘ x ΣΧ x ΣΑρ x ΣΑπ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΚ (όπου εφαρμόζεται).</p>
--

### Συμπληρωματικός φόρος

Τόσο στα φυσικά όσο και στα νομικά πρόσωπα οι απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τον κύριο φόρο, ισχύουν και για το συμπληρωματικό φόρο.

#### Συμπληρωματικός φόρος φυσικών προσώπων

Στα φυσικά πρόσωπα συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται σε αξία περιουσίας άνω των **300.000€** και με προοδευτική κλίμακα με συντελεστές από 0,1% έως 1%.

ΚΛΙΜΑΚΙΟ (€)	Συντελεστής
0,01– 300.000	0,0%
300.000,01 – 400.000,00	1%
400.000,01 – 500.000,00	0,2%
500.000,01 – 600.000,00	0,3%
600.000,01 – 700.000,00	0,6%
700.000,01 – 800.000,00	0,7%
800.000,01 – 900.000,00	0,8%
900.000,01 – 1.000.000,00	0,9%
Υπερβάλλον	1,0%

Στην αξία δεν συμπεριλαμβάνεται η αξία:

- των γηπέδων,
- 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 επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται και



- των ιδιοχρησιμοποιούμενων ξενοδοχείων (ειδικών κτιρίων), τα οποία ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα.

Οι λοιπές προβλεπόμενες απαλλαγές, αφαιρούνται από τον προκύπτοντα συμπληρωματικό φόρο. Δηλαδή, η αξία τους υπολογίζεται ως εξής: Με την εφαρμογή της κλίμακας υπολογίζεται ο συμπληρωματικός φόρος επί όλων των ακινήτων που έχει κάποιος στην κατοχή του, ανεξάρτητα από το αν αυτά απαλλάσσονται (με εξαίρεση τα αγροτεμάχια, τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ξενοδοχεία και τα προγενέστερα των 100 ετών ιστορικά διατηρητέα μνημεία και έργα τέχνης) και από αυτόν αφαιρείται ο συμπληρωματικός φόρος του απαλλασσόμενου ακινήτου.

#### Συμπληρωματικός φόρος νομικών προσώπων

Στα **κερδοσκοπικά** νομικά πρόσωπα - εκτός των Ανωνύμων Εταιρειών σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) του ν. 2778/1999 - για το σύνολο της αξίας της ακίνητης περιουσίας ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται με **0,5%**.

Στην αξία δεν υπολογίζεται η αξία:

- των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων (κτισμάτων και οικοπέδων ή γηπέδων) καθώς και η αξία των ειδικών κτιρίων που ανήκουν σε νομικά πρόσωπα.
- των οικοπέδων ή γηπέδων, τα οποία είναι επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών, (με εξαίρεση τις επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης)
- των λωρίδων γης (οικόπεδα ή γήπεδα) στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές

- των οικόπεδων ή γηπέδων επί των οποίων εδράζονται πύργοι και γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας
- των οικόπεδων ή γηπέδων που βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων του ν. 3986/2011 (Α` 152) ή εντός Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του ν. 4062/2012 (Α` 70) και μόνο μέχρι τη μεταβίβαση τους από το φορέα της επένδυσης προς τρίτους
- των οικόπεδων ή γηπέδων που βρίσκονται εντός των ορίων των περιοχών που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4458/1965 (Α 33) (Βιομηχανικές Περιοχές), των άρθρων 1 και 29 του ν. 2545/1997 (Α` 254) (Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές) και του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Α` 143) (Επιχειρηματικά Πάρκα).

Στα **ν.π.δ.δ.**(είτε εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης είτε όχι) **και στα μη κερδοσκοπικά πρόσωπα που επιτελούν σκοπούς θρησκευτικούς και κοινωφελείς**, για τα μη ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους, ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται με 0,25% επί της αξίας των ακινήτων αυτών.

Με 0,25% υπολογίζεται και ο συμπληρωματικός φόρος των Ανώνυμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) του ν. 2778/1999, για τα μη ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους..

### **Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.**

Η δήλωση συντίθεται μηχανογραφικά για τα φυσικά και τα νομικά πρόσωπα, από τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9). Μετά τη σύνθεση της δήλωσης θα πραγματοποιείται και η εκκαθάριση του φόρου.

### **Καταβολή φόρου**

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. καταβάλλεται εφάπαξ μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης προσδιορισμού φόρου ή σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις, καθεμιά από τις οποίες δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δέκα (10) ευρώ, και από τις οποίες η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης προσδιορισμού φόρου και η τελευταία δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Δεκεμβρίου του ίδιου έτους.

Ειδικά για το έτος 2014, η τελευταία δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Φεβρουαρίου του έτους 2015. Εφόσον η πράξη προσδιορισμού του φόρου έχει εκδοθεί μέχρι και την 31η Ιουλίου 2014, η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι και την 30ή Σεπτεμβρίου 2014.

### **Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.**

Απαιτείται, η μνημόνευση και η επισύναψη πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. σε οποιοδήποτε συμβολαιογραφικό έγγραφο με το οποίο συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό. Έτσι πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. επισυνάπτεται σε συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων από οποιαδήποτε αιτία, σε προσύμφωνο, σε συμβολαιογραφικό έγγραφο μίσθωσης, σε χρηματομεριστικές μισθώσεις, σε χρονομεριστικές μισθώσεις κ.λπ.

Οι υποθηκοφύλακες, οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να ελέγξουν τη μνημόνευση και την επισύναψη του πιστοποιητικού στο συμβολαιογραφικό έγγραφο κατά τη μεταγραφή του.

Δεν απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. στη μονομερή εξάλειψη υποθήκης ή στην άρση κατάσχεσης.

Επιπλέον, είναι απαράδεκτη ενώπιον δικαστηρίου η συζήτηση εμπράγματης αγωγής, πλην της μονομερούς εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης, αν δεν προσκομισθεί πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. χορηγείται για τα πέντε προηγούμενα έτη. Εάν δεν είναι δυνατή η επισύναψη στο συμβολαιογραφικό έγγραφο του πιστοποιητικού του ΕΝ.Φ.Ι.Α. επισυνάπτεται για τα υπόλοιπα έτη το πιστοποιητικό του ΦΑΠ.

Συνεπώς, για το έτος 2014 χορηγείται πιστοποιητικό ΦΑΠ για τα έτη 2010 έως και 2013.

Κατά τη μεταγραφή συμβολαιογραφικών εγγράφων που συντάχθηκαν μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013, δεν απαιτείται το πιστοποιητικό.

Στα **νομικά πρόσωπα** το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. χορηγείται χειρόγραφα.

Στα **φυσικά πρόσωπα** η λήψη του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., πραγματοποιείται **υποχρεωτικά ηλεκτρονικά**, μέσω διαδικτύου.

Στα φυσικά πρόσωπα **χειρόγραφα** χορηγείται αποκλειστικά:

- σε αποβιώσαντες,
- στις περιπτώσεις που το ακίνητο περιγράφεται διαφορετικά από τον τρόπο αποτύπωσής του στο συμβολαιογραφικό έγγραφο στις δηλώσεις ΦΑΠ, σύμφωνα με εγκυκλίους του Υπουργείου Οικονομικών,

- σε περιπτώσεις που υπάρχει ρύθμιση βεβαιωμένων οφειλών και πρέπει να καταβληθεί ο επιμεριστικά αναλογών φόρος,
- στις περιπτώσεις που ο επιμεριστικά αναλογών φόρος παρακρατείται και αποδίδεται από το συμβολαιογράφο.

Αρμόδιος για τη χορήγηση του πιστοποιητικού με χειρόγραφη διαδικασία, είναι ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ., που ήταν αρμόδιος για τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του αντίστοιχου έτους υποβολής της δήλωσης ΦΑΠ.

Αν ο φορολογούμενος απέκτησε ακίνητο ή είχε υποχρέωση δήλωσής του μετά την 1η Ιανουαρίου του έτους ή των ετών για τα οποία απαιτείται πιστοποιητικό, για το έτος ή τα έτη αυτά, αντί του πιστοποιητικού, υποβάλλει υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, με την οποία ο φορολογούμενος δηλώνει το χρόνο απόκτησης ή υποχρέωσης δήλωσης του ακινήτου καθώς και ότι δεν είχε υποχρέωση να το συμπεριλάβει στη δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας του εν λόγω έτους, επισυνάπτοντας φωτοτυπία του τίτλου κτήσης του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή οικοδομικής άδειας και εργολαβικού προσυμφώνου ή οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο παραστατικό, κατά περίπτωση. Η υπεύθυνη δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίγραφα στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. Το ένα αντίγραφο επιστρέφεται θεωρημένο, προκειμένου να επισυναφθεί στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Σχετικές οι ΠΟΛ 1279/2013 και 1020/2014 Αποφάσεις Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων.

## **ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ ΕΝ.Φ.Ι.Α. ΕΤΟΥΣ 2014**

Ειδικά για το 2014, ο φορολογούμενος μπορεί να τροποποιήσει τα στοιχεία των ακινήτων του, που περιλαμβάνονται στη δήλωση του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, **εμπρόθεσμα** μέχρι και την **30ή Νοεμβρίου** 2014. Εφόσον, από την εκκαθάριση της δήλωσης προκύπτει μείωση φόρου μεγαλύτερη των τριακοσίων (300) ευρώ, η σύνθεση της νέας δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. και η εκκαθάριση αυτής πραγματοποιείται μετά από έλεγχο της Φορολογικής Διοίκησης.

Εάν, μετά την υποβολή της τροποποιητικής δήλωσης, υποβληθούν νέες τροποποιητικές δηλώσεις, μέχρι και την 30ή Νοεμβρίου 2014, η σύνθεση της νέας δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. και η εκκαθάριση αυτής πραγματοποιείται μετά από έλεγχο της Φορολογικής Διοίκησης, εφόσον από τη δήλωση προκύπτει μείωση φόρου.

## **ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΝΤΥΠΟ Ε9) ΤΟ ΕΤΟΣ 2014**

Οι αλλαγές που θα πραγματοποιηθούν στις δηλώσεις Ε9 το έτος 2014, είναι αυτές που απαιτούνται για να υποστηρίζεται η μηχανογραφική εκκαθάριση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. Συνεπώς ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίνεται στη συμπλήρωση της δήλωσης και να συμπληρώνεται το σύνολο των ζητούμενων στοιχείων, ώστε να χορηγηθεί το σύνολο των απαλλαγών ή μειώσεων που προβλέπονται στις διατάξεις του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

## Α. Δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2014

### Υποχρέωση υποβολής δήλωσης

Υποχρέωση να υποβάλουν δήλωση Ε9 για το έτος 2014 έχουν:

- Όσοι φορολογούμενοι είχαν μεταβολές στην περιουσιακή τους κατάσταση εντός του έτους 2013, οι οποίες υπάρχουν και κατά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014. (απόκτηση με οποιονδήποτε τρόπο ακινήτου, διαγραφή ακινήτου ή μεταβολές σε ακίνητο που έχει δηλωθεί σε προηγούμενες δηλώσεις)
- Τα νομικά πρόσωπα, εφόσον τα ακίνητά τους εντάσσονται σε κάποια κατηγορία απαλλαγών ή μειώσεων του ΕΝ.Φ.Ι.Α., (άρθρα 3, 4 και 5 του ν.4223/2013).
- Τα φυσικά πρόσωπα τα οποία έχουν ακίνητα που απαλλάσσονται του φόρου ή για τα οποία προβλέπεται μείωση αυτού (άρθρα 3, 4 και 5 του ν.4223/2013).
- Όσοι έχουν τακτοποιηθέντα ή νομιμοποιηθέντα ακίνητα ή ημιυπαίθριους χώρους, εφόσον αυτοί δεν έχουν αναγραφεί σε προηγούμενες δηλώσεις Ε9. Και αυτό γιατί, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν 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 στον τίτλο κτήσης στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική

χρήση του ακινήτου. Η διάταξη αυτή ισχύει από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014.

Συνεπώς από την 1-1-2014, εφόσον κτίσμα ή οικόπεδο υπερβαίνει την επιφάνεια που αναγράφεται στον τίτλο κτήσης του, και ανεξάρτητα από το αν αυτό τακτοποιήθηκε ή νομιμοποιήθηκε πριν ή και μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014 ή ακόμη και αν δεν έχει νομιμοποιηθεί, ο φορολογούμενος οφείλει να το αναγράψει στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του από το έτος 2014, με την υπερβάλλουσα επιφάνεια.

- Όσοι έχουν κενά ημιτελή ακίνητα που δεν έχουν ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ρεύμα, ανεξάρτητα αν τα έχουν ήδη δηλώσει, προκειμένου να τύχουν της προβλεπόμενης μείωσης στον ΕΝ.Φ.Ι.Α..
- Ο κάτοχος ακινήτου, που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.
- Ο κάτοχος ακινήτου, που ανήκει στην ΕΤΑΔ ΑΕ και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.», με τη συναίνεση των ως άνω εταιρειών.
- Ο Ο.Τ.Α., για ακίνητο που έχει δεσμεύσει για οποιονδήποτε λόγο, για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο εκκρεμεί η καταβολή σχετικής αποζημίωσης. Ο κάτοχος δεσμευμένου ακινήτου από ΟΤΑ, για το οποίο εκκρεμεί καταβολή αποζημίωσης, οφείλει να το αναγράψει και αυτός στο Ε9, και να σημειώσει ότι το ακίνητο είναι δεσμευμένο από ΟΤΑ και εκκρεμεί η καταβολή αποζημίωσης.
- Ο εργολάβος, για να αναγράψει το εργολαβικό του αντάλλαγμα, εφόσον έχουν παρέλθει 4 χρόνια από την έναρξη ανέγερσης της οικοδομής ή και πριν την παρέλευση της τετραετίας εφόσον το εργολαβικό αντάλλαγμα έχει χρησιμοποιηθεί από αυτόν καθ’



οιονδήποτε τρόπο. Ο οικοπεδούχος για να διαγράψει το εργολαβικό αντάλλαγμα, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

### **ΠΡΟΣΟΧΗ!**

1. Η διάταξη που ίσχυε από το έτος 2011, υποχρέωνε τους εργολάβους να αναγράφουν το εργολαβικό τους αντάλλαγμα, μετά την παρέλευση **τριών** (3) ετών από την έκδοση της **αρχικής** οικοδομικής άδειας ή πριν την παρέλευση της τριετίας, εφόσον το εργολαβικό αντάλλαγμα έχει χρησιμοποιηθεί από αυτόν καθ' οιονδήποτε τρόπο. Στις περιπτώσεις αυτές, ο οικοπεδούχος διέγραφε το ακίνητο.

2. Ίσως υπάρχουν περιπτώσεις στις οποίες ο οικοπεδούχος θα χρειασθεί να αναγράψει εκ νέου στη δήλωση Ε9 έτους 2014 εργολαβικό αντάλλαγμα που είχε διαγράψει προηγούμενα έτη και ο εργολάβος να διαγράψει εργολαβικό αντάλλαγμα που είχε προσθέσει στη δήλωση Ε9 προηγούμενα έτη.

Αλλαγές στη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9).

### **Πρώτη σελίδα**

Στις περιπτώσεις που ο υπόχρεος είναι νομικό πρόσωπο, στην πρώτη σελίδα του εντύπου πρέπει να αναγραφεί το είδος αυτού (κερδοσκοπικό ή μη κερδοσκοπικό ν. π.) και η κατηγορία του (π.χ. νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου, που εντάσσεται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, ΟΤΑ, Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία κ.λπ.).

Το είδος του νομικού προσώπου, καθώς και τα στοιχεία του νόμιμου εκπροσώπου συμπληρώνονται αυτόματα μετά την πληκτρολόγηση του Α.Φ.Μ. του νομικού προσώπου.

## **ΠΡΟΣΟΧΗ!**

Αν τα στοιχεία δεν είναι ορθά, για να υποβληθεί η δήλωση απαιτείται η διόρθωση αυτών στο μητρώο. Και αυτό γιατί, εκτός του ότι το νομικό πρόσωπο πρέπει να έχει τη σωστή εικόνα στο μητρώο, ανάλογα με το είδος και την κατηγορία του νομικού προσώπου, ανοίγουν τα πεδία τα οποία δύναται να συμπληρώσει στο εσωτερικό της δήλωσης, προκειμένου να χορηγηθούν οι απαλλαγές ή οι μειώσεις στον ΕΝ.Φ.Ι.Α..

Αυτό έχει γίνει (να μην ανοίγουν όλα τα πεδία σε όλους αλλά μόνο σε όσους πρέπει), ώστε να διευκολύνονται οι φορολογούμενοι και να αποφεύγονται λάθη στη συμπλήρωση της δήλωσης.

### **Εσωτερικό δήλωσης**

Στον **Πίνακα 1** στο εσωτερικό του εντύπου:

**ΣΤΗΛΗ 9:** Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 41: Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημόσιας χρήσης.

ΚΩΔ 42: Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης.

ΚΩΔ 43: Λωρίδες γης που βρίσκονται σιδηροτροχιές.

ΚΩΔ 44: Οικόπεδο έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας.

ΚΩΔ 45: Οικόπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής.

ΚΩΔ 46: Οικόπεδο εντός βιομηχανικής επιχειρηματικής περιοχής.

ΚΩΔ 47: Οικόπεδο εντός επιχειρηματικού πάρκου.

ΚΩΔ.51: Ειδικό κτίριο γεωργικής χρήσης.

ΚΩΔ 52: Ειδικό κτίριο κτηνοτροφικής χρήσης

**ΣΤΗΛΕΣ 15 & 19:** Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 4: Δικαίωμα επιφανείας.

ΚΩΔ 5: Πλήρης κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.

ΚΩΔ 6: Ψιλή κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.

ΚΩΔ 7: Επικαρπία από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.

ΚΩΔ 8: Δικαίωμα ακινήτου το οποίο έχει παραληφθεί πριν τη σύνταξη του οριστικού παραχωρητηρίου από το Δημόσιο ή τον Ο.Ε.Κ. ή Ο.Τ.Α. ή Ν.Π.Δ.Δ.

ΚΩΔ 9: Νομή επίδικου ακινήτου.

ΚΩΔ 10: Δικαίωμα εργολάβου (εργολαβικό αντάλλαγμα) σε ακίνητο εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα (4) έτη από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών ή το ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο από τον εργολάβο πριν την παρέλευση των τεσσάρων ετών.

ΚΩΔ 11: Κατοχή ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.

ΚΩΔ 12: Κατοχή ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην "ΕΤΑΔ Α.Ε." και στην "Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε." με τη συναίνεση των Εταιρειών αυτών.

ΚΩΔ 13: Δεσμευμένο ακίνητο από Ο.Τ.Α. για το οποίο εκκρεμεί αποζημίωση.

**ΣΤΗΛΗ 32:** Νέα στήλη Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 1: Ακίνητο με ολική απαγόρευση χρήσης.

ΚΩΔ 2: Ακίνητο εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης.

ΚΩΔ 3: Κτίσμα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης.

ΚΩΔ 4: Ακίνητο για το οποίο έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευσή του και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης.

ΚΩΔ 5: Έχει ορισθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη αποζημίωση, για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοσή της χωρίς να καταβληθεί η αποζημίωση.

ΚΩΔ 6: Χαρακτηρισμένο κτίριο ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο.

ΚΩΔ 7: Χαρακτηρισμένο κτίριο ως έργο τέχνης.

ΚΩΔ 8: Κενό κτίσμα.

### **ΣΤΗΛΗ 33:** Νέα στήλη Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 1: Ιδιοχρησιμοποίηση.

ΚΩΔ 2: Ιδιοχρησιμοποίηση αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού.

ΚΩΔ 3: Ιδιοχρησιμοποίηση για εκπλήρωση λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου.

ΚΩΔ 4: Ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.

ΚΩΔ 5: Παραχωρημένο ακίνητο του Δημοσίου με σύμβαση που έχει κυρωθεί με νόμο.

ΚΩΔ 6: Δωρεάν παραχωρημένο ακίνητο στο Δημόσιο.

ΚΩΔ 7: Πρεσβεία ή Προξενείο.

ΚΩΔ 8: Ακίνητο ξένου κράτους για εγκατάσταση πρεσβευτή ή προξένου & διπλωματικών αντιπροσώπων.

Στον **Πίνακα 2** στο εσωτερικό του εντύπου:

**ΣΤΗΛΗ 29** Νέα στήλη Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 1: Γήπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημόσιας χρήσης.

ΚΩΔ 2: Γήπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης.

ΚΩΔ 3: Λωρίδες γης που βρίσκονται σιδηροτροχιές.

ΚΩΔ 4: Γήπεδο έδρασης πύργων & γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας.

ΚΩΔ 5: Γήπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής.

ΚΩΔ 6: Γήπεδο εντός βιομηχανικής επιχειρηματικής περιοχής

ΚΩΔ 7: Γήπεδο εντός επιχειρηματικού πάρκου.

**ΣΤΗΛΗ 18:** Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 4: Δικαίωμα επιφανείας.

ΚΩΔ 5: Πλήρης κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.

ΚΩΔ 6: Ψιλή κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.

ΚΩΔ 7: Επικαρπία από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.

ΚΩΔ 8: Δικαίωμα ακινήτου το οποίο έχει παραληφθεί πριν τη σύνταξη του οριστικού παραχωρητηρίου από το Δημόσιο ή τον Ο.Ε.Κ. ή Ο.Τ.Α. ή Ν.Π.Δ.Δ.

ΚΩΔ 9: Νομή επίδικου ακινήτου.

ΚΩΔ 10: Δικαίωμα εργολάβου (εργολαβικό αντάλλαγμα) σε ακίνητο εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα (4) έτη από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών ή το ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο από τον εργολάβο πριν την παρέλευση των τεσσάρων ετών.

ΚΩΔ 11: Κατοχή ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.

ΚΩΔ 12: Κατοχή ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην "ΕΤΑΔ Α.Ε." και στην "Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε." με τη συναίνεση των Εταιρειών αυτών.

ΚΩΔ 13: Δεσμευμένο ακίνητο από Ο.Τ.Α. για το οποίο εκκρεμεί αποζημίωση.

#### **ΣΤΗΛΗ 26** Νέα στήλη. Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 1: Γήπεδο με ολική απαγόρευση χρήσης.

ΚΩΔ 2: Γήπεδο με μερική απαγόρευση χρήσης.

ΚΩΔ 3: Γήπεδο για το οποίο έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευσή του και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης.

ΚΩΔ 4: Έχει ορισθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη αποζημίωση, για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοσή της χωρίς να καταβληθεί η αποζημίωση.

#### **ΣΤΗΛΗ 28** Νέα στήλη. Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 1: Ιδιοχρησιμοποίηση.

ΚΩΔ 2: Ιδιοχρησιμοποίηση αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού.

ΚΩΔ 3: Ιδιοχρησιμοποίηση για εκπλήρωση λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου.

ΚΩΔ 4: Ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.

ΚΩΔ 5: Παραχωρημένο ακίνητο του Δημοσίου με σύμβαση που έχει κυρωθεί με νόμο.

ΚΩΔ 6: Δωρεάν παραχωρημένο ακίνητο στο Δημόσιο.

ΚΩΔ 7: Πρεσβεία ή Προξενείο.

ΚΩΔ 8: Ακίνητο ξένου κράτους για εγκατάσταση πρεσβευτή ή προξένου & διπλωματικών αντιπροσώπων.

#### Τρόπος αναγραφής ακινήτων στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων

Κάθε ενιαία ιδιοκτησία αναγράφεται σε μια γραμμή της δήλωσης στοιχείων ακινήτων. Κατ' εξαίρεση, κτίσματα επί οικοπέδου χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, παρότι αποτελούν ενιαία ιδιοκτησία, αναγράφονται σε διαφορετικές γραμμές ανά όροφο αλλά τα στοιχεία του οικοπέδου αυτής αναγράφονται μόνο σε μία γραμμή εξ αυτών. Στην περίπτωση αυτή (στη μία αυτή γραμμή) αναγράφονται και τα στοιχεία του οικοπέδου και η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων που υπάρχουν στο οικόπεδο, εφόσον προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης. Αν όμως στο υπόγειο ή στο ισόγειο υπάρχουν κτίσματα διαφορετικής κατηγορίας (π.χ. αποθήκη και θέση στάθμευσης ή κατοικία και επαγγελματική στέγη), αυτά αναγράφονται σε διαφορετικές γραμμές και, σε μια μόνο από αυτές, αναγράφονται τα στοιχεία του οικοπέδου και η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων. Επίσης σε χωριστές γραμμές αναγράφονται όταν δεν μπορεί να αποτυπωθεί σε μια γραμμή (π.χ. το 50% ανήκει στον Α κατά πλήρη κυριότητα και το 50%κατά ψιλή κυριότητα)

Σε κάθε περίπτωση αναγραφής κτισμάτων, απαιτείται και η συμπλήρωση των στοιχείων του οικοπέδου ή γηπέδου, επί του οποίου βρίσκονται αυτά. Κατ' εξαίρεση, δεν συμπληρώνονται στοιχεία οικοπέδου **αποκλειστικά και μόνο** για κατοικίες, επαγγελματικές στέγες, αποθήκες και θέσεις στάθμευσης, εφόσον αθροιστικά συντρέχουν οι εξής

προϋποθέσεις: υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας εν ζωή με συμβολαιογραφικό έγγραφο, η αξία του οικοπέδου υπολογίζεται με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων και βρίσκονται σε πολυκατοικία. Για τις ανάγκες συμπλήρωσης της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, ως πολυκατοικία θεωρείται κάθε πολυώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, η οποία αποτελείται από τρεις τουλάχιστον ορόφους, υφιστάμενους ή μελλοντικούς, στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και το ισόγειο, ή η οικοδομή που, ανεξάρτητα από τον αριθμό των ορόφων, έχει κτισμένη επιφάνεια συνολικού εμβαδού 500 τ.μ..

Ως επιφάνεια κτίσματος, αναγράφεται η καθαρή επιφάνεια των κύριων ή βοηθητικών χώρων, εφόσον υπάρχει σύσταση εν ζωή οριζόντιας ιδιοκτησίας. Αν στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφεται μόνο μικτή επιφάνεια, ενώ υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή επιφάνεια, αφαιρείται ποσοστό 10% της μικτής επιφάνειας.

Στις περιπτώσεις που δηλώνονται κτίσματα χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ή δηλώνονται αυθαίρετα κτίσματα, αναγράφεται η μικτή επιφάνεια αυτών (δηλαδή στην επιφάνειά τους προστίθενται κλιμακοστάσια, πλατύσκαλα κ.λπ.).

Η επιφάνεια βοηθητικών χώρων αποθηκών, κολυμβητικών δεξαμενών και θέσεων στάθμευσης που αποτελούν, κατά τον τίτλο κτήσης ή τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, παρακολούθημα κτίσματος αναγράφεται στην ίδια γραμμή με το κτίσμα του οποίου είναι παρακολούθημα, ως βοηθητικοί χώροι αυτού. Εφόσον δεν προκύπτει η επιφάνεια της θέσης στάθμευσης, η επιφάνεια αυτή θεωρείται ότι είναι 20 τ.μ..



Η επιφάνεια των ακινήτων αναγράφεται είτε με δύο (2) δεκαδικά ψηφία είτε σε ακέραιο αριθμό, ενώ το ποσοστό συνιδιοκτησίας των ακινήτων αναγράφεται με τη χρήση πέντε (5) δεκαδικών ψηφίων.

Ως έτος κατασκευής του ακινήτου αναγράφεται αυτό της έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή της τελευταίας αναθεώρησής της. Σε περίπτωση ενιαίου κτίσματος, τμήματα του οποίου έχουν διαφορετική παλαιότητα, έτος κατασκευής είναι το έτος έκδοσης της νεότερης οικοδομικής άδειας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, αναγράφεται το έτος κατασκευής το οποίο πρέπει να προκύπτει από δημόσιο έγγραφο.

Όταν κτίσμα έχει πρόσοψη αποκλειστικά σε ακάλυπτο χώρο ή σε αίθριο ή σε στοά, θεωρείται «τυφλό». Όταν οικόπεδο ή γήπεδο δεν έχει καμία πρόσοψη σε δρόμο ή πλατεία, θεωρείται τυφλό. Σε περίπτωση τυφλού κτίσματος, εφόσον, σύμφωνα με τα οριζόμενα πιο πάνω, αναγράφονται υποχρεωτικά τα στοιχεία του οικοπέδου και εφόσον αυτό (το οικόπεδο) δεν είναι τυφλό, το οικόπεδο αναγράφεται σε διαφορετική γραμμή, ώστε να δηλωθεί η πρόσοψή του, με συμπλήρωση και της συνολικής επιφάνειας των επ' αυτού κτισμάτων.

Οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν δημιουργηθεί αλλά την 1η Ιανουαρίου 2014 δεν έχει κατασκευαστεί ο φέρων οργανισμός (σκελετός) αυτών, δηλώνονται ως οικόπεδα με τα ποσοστά ιδιοκτησίας ή συνιδιοκτησίας επί αυτού. Σε περίπτωση όμως που, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2013, έχει μεταβιβαστεί με οριστικό συμβόλαιο ακίνητο ανεγειρόμενης οικοδομής σε οποιοδήποτε στάδιο, ακόμη και πριν την έναρξη εργασιών επί του οικοπέδου, εφόσον προβλέπεται ότι αυτό θα παραδοθεί αποπερατωμένο στον αγοραστή, δηλώνεται ως αποπερατωμένο.

Δεν αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων κτίσμα, όταν έχει παντελή έλλειψη στέγης. Αν υπάρχει μερική έλλειψη στέγης ή άλλες

ουσιώδεις βλάβες του κτίσματος, που το καθιστούν μη λειτουργικό, τότε αναγράφεται ως ημιτελής.

Μονοκατοικία είναι το μοναδικό κτίσμα, προορισμένο για κατοικία, που βρίσκεται μέσα σε οικόπεδο ή γήπεδο ή κάθετη ιδιοκτησία και αποτελεί μία μόνο κατοικία, με τους βοηθητικούς της χώρους, που μπορεί να εκτείνεται σε έναν ή σε περισσότερους ορόφους, οι οποίοι επικοινωνούν μεταξύ τους και έχουν ενιαία λειτουργική ενότητα. Στις περιπτώσεις που η μονοκατοικία εκτείνεται σε περισσότερους του ενός ορόφους, ως όροφος αναγράφεται ο υψηλότερος.

## **B. Διαρκής ενημέρωση του Περιουσιολογίου με τη συμπλήρωση δήλωσης στοιχείων ακινήτων.**

Από την 1η Ιανουαρίου 2014, όσοι έχουν μεταβολές στην ακίνητη περιουσία τους υποχρεούνται να τις δηλώνουν ηλεκτρονικά στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, εντός 30 ημερών.

Η ηλεκτρονική εφαρμογή της διαρκούς ενημέρωσης των Ε9 (για το έτος 2015), θα ανοίξει στις αρχές Δεκεμβρίου 2014.

**Όσες αλλαγές πραγματοποιήθηκαν από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014 μέχρι 30ή Νοεμβρίου 2014, θα υποβληθούν μέχρι και την 31η Ιανουαρίου 2015.**

Από το έτος 2014, στις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής η δήλωση στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) υποβάλλεται εντός τριάντα ημερών από την παρέλευση άπρακτης της προθεσμίας αποποίησης της κληρονομιάς. Συγκεκριμένα ο κληρονόμος μπορεί να αποποιηθεί την κληρονομιά εντός προθεσμίας τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία που πληροφορήθηκε την επαγωγή και το λόγο της, δηλαδή – κατά κανόνα - από την ημερομηνία θανάτου, προκειμένου για τους εξ αδιαθέτου

κληρονόμους, και από την ημερομηνία δημοσίευσης της διαθήκης, προκειμένου για τους εκ διαθήκης κληρονόμους. Αν ο κληρονομούμενος είχε την τελευταία κατοικία του στο εξωτερικό ή αν ο κληρονόμος έμαθε την επαγωγή όταν διέμενε στο εξωτερικό, η προθεσμία αποποίησης της κληρονομιάς ορίζεται αντίστοιχα σε ένα (1) έτος. Σε περίπτωση αποποίησης της κληρονομιάς, ο συνεπεία αυτής καθιστάμενος κληρονόμος, έχει ανάλογη προθεσμία για αποποίηση.

Ο φορολογούμενος υποχρεούται να αναγράψει στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, την οποία θα υποβάλει προς τούτο, την ημερομηνία θανάτου του κληρονομούμενου και, στις περιπτώσεις που πρόκειται για εκ διαθήκης κληρονόμο, την ημερομηνία δημοσίευσης της διαθήκης.

Μετά την παρέλευση των ημερομηνιών αυτών, η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται εκπρόθεσμα.

**Η ανωτέρω ρύθμιση, αφορά φορολογικές υποχρεώσεις από την 1η Ιανουαρίου 2014 και δεν αναιρεί τη φορολογική υποχρέωση που έχει ο κληρονόμος (εξ αδιαθέτου ή εκ διαθήκης) για τον ΕΝΦΙΑ.**