

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΑΣ**  
**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΘΕΜΑ:** «Φορολογία ακινήτων από οικονομική και κοινωνική άποψη»



**ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:**

Κος Κων/νος Μελισσαρόπουλος

**ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΕΣ:**

Δέρβου Παρασκευή

Μαροπούλου Μάυρα

**ΠΑΤΡΑ 1999**

ΑΡΙΘΜΟΣ  
ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ 2853



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	<b>1</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1</b>	
<b>ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ</b>	<b>4</b>
1. Χαρακτηριστικά του εισοδήματος	4
2. Το εισόδημα και οι διακρίσεις του	4
3. Το συνολικό καθαρό εισόδημα	5
4. Τεκμαρτός προσδιορισμός του εισοδήματος (πόθεν έσχες) Το τεκμαρτό εισόδημα	6 6
5. Τεκμήρια πηγών εισοδήματος	6
<b>ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ</b>	<b>7</b>
1. Εισόδημα και απόκτησή του (Άρθρο 20)	7
2. Εισόδημα ειδικών περιπτώσεων (Άρθρο 21)	8
2.1 Τι δεν θεωρείται σαν εισόδημα από ακίνητα	9
2.2 Χρόνος απόκτησης εισοδήματος από ακίνητα	9
3. Ακαθάριστο εισόδημα από ακίνητα (Άρθρο 22)	10
4. Καθαρό εισόδημα από ακίνητα (Άρθρο 23)	11
5. Εισοδήματα από ακίνητα που απαλλάσσονται από τον φόρο (Άρθρο 6)	12
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2</b>	
<b>ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΝΤΥΠΑ Ε2 ΚΑΙ Ε9</b>	<b>14</b>
• Φορολογική δήλωση	14
• Έντυπο Ε2	14
• Έντυπο Ε9	15
• Παράδειγμα	16

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3**

<b>ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b>	<b>30</b>
• Ειδικές περιπτώσεις επιβολής φόρου (Άρθρο 2)	30
• Φορολογητέα αξία ακινήτου (Άρθρο 3)	31
• Υποκείμενο φόρου (Άρθρο 5)	34
• Απαλλαγές από το φόρο (Άρθρο 6)	35
• Τέλη και δικαιώματα (Άρθρο 19)	37
• Σχετικές διατάξεις	38

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4**

<b>1. ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ</b>	<b>57</b>
<b>2. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ</b>	<b>66</b>
■ Αναφορά στα αυθαίρετα	66
■ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ	72
■ Τι είναι το Εθνικό Κτηματολόγιο	72
■ Σημερινή πορεία του έργου	72

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5**

<b>ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥΣ.</b>	<b>88</b>
---	-----------

<b>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ</b>	<b>104</b>
-------------------------------	------------

<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b>	<b>106</b>
---------------------	------------

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η πρώτη κατοικία του ανθρώπου βρίσκεται στις σπηλιές, στα δάση, στους αγρούς. Με το πέρασμα του χρόνου συσπειρώνονται οι κατοικίες για να σχηματίσουν το τεχνητό περιβάλλον του ανθρώπου, την πόλη.

Το φαινόμενο αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι άνθρωποι ζητούν συνήθως κάπου να μείνουν μόνιμα. Όμως διάφοροι λόγοι, όπως οι οικονομικές, κοινωνικές, εκπαιδευτικές και πολιτιστικές ανάγκες τους υποχρεώνουν να αλλάζουν τρόπο ζωής και εργασίας και να μετακινούνται από τόπο σε τόπο. Η κύρια κατεύθυνση των μετακινήσεων αυτών είναι από το χωριό στην πόλη ενώ μετακινήσεις με αντίθετη κατεύθυνση είναι σχεδόν ανύπαρκτες.

Αυτό το φαινόμενο δηλαδή της μετακίνησης των ατόμων από τα χωριά στις πόλεις ονομάζεται αστυφιλία ή εξαστισμός και έχει χαρακτηριστεί σε αυξημένο βαθμό στην Ελλάδα μεταπολεμικά. (ΠΙΝΑΚΑΣ 1). Η απογραφή του 1971 δείχνει ότι όχι μόνο τα χωριά, αλλά και οι μικρές πόλεις, χάνουν μέσα σε μια δεκαετία το ήμισυ του ενεργού πληθυσμού τους.

Το φαινόμενο τούτο είναι σύγχρονο.

Μέχρι το 1961 το δημογραφικό πρόβλημα ορισμένων περιοχών ήταν συνδεδεμένο με το κοινωνικοοικονομικό πρόβλημα των περιοχών αυτών. Από το 1961 η κατάσταση μεταβλήθηκε ριζικά. Το δημογραφικό πρόβλημα παρουσιάζεται γενικευμένο, οι κραυγές απελπισίας καταφθάνουν από παντού, από όλες τις περιοχές της Ελλάδας και η εικόνα του χέρσου εμφανίζεται παντού, έχουν προσβληθεί τόσο, οι ορεινές και ακριτικές περιοχές όσο και οι \*\*\* περιοχές και πλούσιες ζώνες όπου θα μπορούσαν να αναπτυχθούν εξειδικευμένες καλλιέργειες.

Η μετακίνηση του αγροτικού πληθυσμού στις πόλεις σε ομαλές συνθήκες είναι αποτέλεσμα της βιομηχανικής ανάπτυξης μιας χώρας, είναι δηλαδή αποτέλεσμα της αυξημένης ζήτησης εργασίας στο δευτερογενές τομέα.

Στην Ελλάδα όμως δεν συνέβη αυτό. Η εγκατάλειψη της υπαίθρου ήταν συνέπεια της ανεπαρκώς ανάπτυξης της αγροτικής οικονομίας, του χαμηλού τεχνολογικού επιπέδου της και της καθυστέρησης της βιομηχανίας.

Με αποτέλεσμα να έχουμε φτάσει σήμερα να μιλάμε για το φαινόμενο της αστυφιλίας και την σωρεία των προβλημάτων που δημιουργεί προσφερόμενα για έρευνα από πολλούς επιστημονικούς κλάδους όπως την δημογραφία, την πολεοδομία, την οικονομία κτλ.

Στα πλαίσια της οικονομίας μπορούμε να εντάξουμε και την φορολογική πολιτική η οποία αποτελεί τον τρόπο και τη μέθοδο χρησιμοποίησης της φορολογίας και ο χαρακτήρας της διαμορφώνεται ανάλογα με την εξυπηρέτηση στόχων και συμφερόντων.

Εκφράζεται δε (η φορολογική πολιτική) μέσω των φόρων οι οποίοι με τη σειρά τους, ανάλογα με την φορολογική βάση ταξινομούνται ως εξής:

Όσον αφορά την παραγωγή ο φόρος επιβάλλεται κατά τις συναλλαγές προϊόντων, εμπορευμάτων, υπηρεσιών, μεταξύ αγοραστών και πωλητών. Τέτοιοι φόροι ήταν ο Φ.Κ.Ε. (φόρος κύκλου εργασιών), ο φόρος κατανάλωσης, πολυτέλειας κλπ και τώρα ο Φ.Π.Α. Όσον αφορά το εισόδημα ο φόρος επιβάλλεται κατά την απόκτηση του από διάφορες πηγές π.χ. φόρος εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων.

Τέλος, όσον αφορά την περιουσία σαν φορολογική βάση, ο φόρος επιβάλλεται κατά την μεταβίβαση ή την κατοχή της. Τέτοιοι φόροι είναι ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων, ο φόρος κληρονομιάς, ο φόρος ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) κλπ.

Θα προσεγγίσουμε στην συνέχεια τους φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα είτε αν αποδίδουν εισόδημα ή αποτελούν έσοδα (μεταβίβαση) ή αποτελούν περιουσιακά στοιχεία του φορολογούμενου κάνοντας μια προσπάθεια για ανάλυση της φορολογίας ακινήτων και ότι αυτή περιλαμβάνει.

Πίνακας 100

Ελλάς: εξέλιξη πληθυσμού, αστυφίας και ιδιοκατοίκησης

Έτος	Πληθυσμός Ελλάδος (χιλ.)	Πληθυσμός περιφέρειας πρωτεύουσας (χιλ.)	% που αναλο- γεί στην περιφέρεια πρωτεύουσας	Ρυθμός αύξησης πληθυσμού Ελλάδος %	Ρυθμός αύξησης πληθυσμού περιφέρειας πρωτεύουσας %	Πληθυσμός Νομού Αττικής (χιλ.)	Πληθυσμός Νομού Θεσσαλονίκης (χιλ.)	% πληθυσμού των 2 νομών επί του συνόλου	Σύνολο χώρας: % ιδιοκατοί- κησης (+ % δωρεάν διαμονής)
1951	7.633	1.382	18,1						76,5(α)
1961	8.389	1.853	22,1	9,90	34,08	2.058	544	31,02	80,0(β)
1971	8.768	2.540	29,0	4,52	37,08	2.798	710	40,01	
1981	9.740	3.027	31,1	11,09	19,17	3.369	872	43,54	73,3(γ)
1991	10.260	3.097	30,0	5,34	2,31	3.523	978	43,87	79,6(γ)

(α) 7,5% των νοικοκυριών δεν εδήλωσαν καθεστώς ενοίκησης.

(β) Κατ' εκτίμηση, λαμβανομένου υπ' όψη ότι το 1956 το 65,1% των νοικοκυριών σε πόλεις άνω των 5.000 κατοίκων ιδιοκατοικούσαν ή έχαιραν δωρεάν χρήσεως (Η Νέα Οικονομία, Αυγ. Σειπ. 1957, σσ. 492-3), ο πληθυσμός τέτοιων πόλεων ήταν το 40% του συνολικού, η δε ιδιοκατοίκηση άναμεσα στον αγροτικό πληθυσμό ήταν σχεδόν καθολική, έατω 95%. Αυτά τα στοιχεία δίνουν ένα εθνικό ποσοστό ιδιοκατοίκησης + δωρεάν χρήσεως ίσο προς 83% για το 1956, αλλά το 1961 αυτό πρέπει να είχε πέσει κατά τι λόγω αστυφιλίας.

(γ) Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης + δωρεάν διαμονής αναφέρεται σε νοικοκυριά διαμένοντα σε κανονικές και μη συλλογικές κατοικίες.

Πηγή: Για τα πληθυσμιακά στοιχεία, Απογραφές ΕΣΥΕ. Για τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης + δωρεάν διαμονής, πίνακες 1 & 2 (για 1981 και 1991) και ΣΕ ΕΣΥΕ 1958, σ. 127 (για 1951).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

### ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

#### 1. Χαρακτηριστικά του εισοδήματος

Εισόδημα είναι η απόδοση των συντελεστών της παραγωγής, του μισθωτού από την εργασία του, του εισοδηματία από την ενοικίαση ακινήτων, κλπ.

Το εισόδημα διακρίνεται από οποιαδήποτε αλλά έσοδα που αποκτούν οι φορολογούμενοι τα οποία αποτελούν αντικείμενο φορολογίας περιουσίας ή δαπάνης. Έτσι, για παράδειγμα η πώληση ενός διαμερίσματος από τον ιδιοκτήτη του δεν αποτελεί εισόδημα αλλά μεταβίβαση του περιουσιακού του στοιχείου, μετατροπή πιθανόν σε χρηματική αξία, ένα «εφάπαξ» έσοδο για αυτό και αποτελεί αντικείμενο φορολογίας ακινήτων (περιουσία) και όχι εισοδήματος.

Αντίθετα η ενοικίαση αυτού του διαμερίσματος από τον ιδιοκτήτη του, αποτελεί απόδοση, του περιουσιακού στοιχείου. Είναι πηγή εσόδων, το εισόδημα (ενοίκιο) έχει συνέχεια και ροή για αυτό λαμβάνεται σαν αντικείμενο φορολογίας (πηγή: από ακίνητα).

#### 2. Το εισόδημα και οι διακρίσεις του

##### Άρθρο 4:

α) Εισόδημα στο οποίο επιβάλλεται ο φόρος είναι το εισόδημα που προέρχεται από κάθε πηγή ύστερα από την αφαίρεση των δαπανών για την απόκτηση του, όπως αυτό προσδιορίζεται ειδικότερα στα άρθρα 20 έως 51. Ο φόρος αυτού του



νόμου, τα πρόστιμα και οι πρόσθετοι φόροι δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση από το εισόδημα αυτό.

β) Το εισόδημα, ανάλογα με την πηγή της προέλευσης του, διακρίνεται κατά τις επόμενες κατηγορίες ως εξής:

A-B Εισόδημα από ακίνητα

Γ Εισόδημα από κινητές αξίες

Δ Εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις

E Εισόδημα από γεωργικές επιχειρήσεις

ΣΤ Εισόδημα από Μ.Υ.

Z Εισόδημα από υπηρεσίες ελεύθερων επαγγελματιών και από κάθε άλλη πηγή.

### **3. Το συνολικό καθαρό εισόδημα**

Αναζητώντας την φορολογητέα ύλη; δηλαδή το φορολογητέο εισόδημα που ενδιαφέρει φορολογικά την φορολογούσα αρχή ξεκινάμε από τον εντοπισμό του στην ακαθάριστη μορφή του, από τις 6 πηγές εισοδήματος, δηλαδή στην αρχική του μορφή και σύνθεση. Αυτό είναι δυνατό να εμφανίζεται στις διάφορες περιπτώσεις του περιεχόμενου της πηγής εισοδήματος (π.χ. πηγή εισοδήματος από ακίνητα: εκμίσθωση οικίας, ιδιοκατοίκηση, υπεκμίσθωση κλπ).

Σε όλες τις περιπτώσεις το ακαθάριστο εισόδημα το λαμβάνουμε αθροιστικά. Το ακαθάριστο εισόδημα διαπιστώνεται με βάση:

Συμφωνητικά ή συμβολαιογραφικά έγγραφα (π.χ. πηγή Ακινήτων).

Εκείνο το εισόδημα όμως που κατ' αρχήν αναγνωρίζεται είναι το δηλούμενο καθαρό εισόδημα. Ο φορολογούμενος υποχρεούνται σε κάθε οικονομικό έτος να δηλώνει το καθαρό εισόδημα του.

Το καθαρό εισόδημα διαπιστώνεται μετά τις νόμιμες αφαιρέσεις, εκπτώσεις, μειώσεις του Συνολικού Ακαθάριστου Εισοδήματος του Φορολογούμενου.

#### **4. Τεκμαρτός προσδιορισμός του εισοδήματος (Πόθεν Έσχες)**

##### **Το τεκμαρτό εισόδημα**

Στα πλαίσια εξακρίβωσης από την φορολογική αρχή φορολογητέας ύλης που διαφεύγει από την πλευρά των φορολογούμενων, αλλά και για την «λήψη μέτρων για την περιστολή της φοροδιαφυγής» θεσπίστηκε και με το ν. 3323/55 ο τεκμαρτός προσδιορισμός εισοδήματος φυσικών προσώπων.

Στην νομική ορολογία τεκμήριο είναι, η από άγνωστο γεγονός συναγωγή συμπεράσματος για άγνωστο, με αποστροφή του βάρους απόδειξης.

Στην φορολογική νομοθεσία η έννοια του τεκμηρίου είναι ίδια.

Ο νόμος καθιερώνει ως τεκμήριο π.χ. το ποσό που καταβάλει ο φορολογούμενος για την αγορά αυτοκινήτου. Το άγνωστο είναι δηλαδή αν ο φορολογούμενος έχει ισόποσο εισόδημα.

Η καθιέρωση των τεκμηρίων διαμορφώνει το θεσμό του «πόθεν έσχες» με την έννοια ότι τίθεται το ερώτημα στον φορολογούμενο «που βρήκε», «πως απέκτησε» τα ποσά που προσδιορίζουν τα τεκμήρια που ισχύουν με βάση την κείμενη νομοθεσία.

#### **5. Τεκμήρια πηγών εισοδήματος**

Τα τεκμήρια αυτά έχουν σχέση με την αντίστοιχη πηγή που αποκτάται το εισόδημα. Στο φορολογικό μας σύστημα έχουν εφαρμοστεί τα εξής:

- Το τεκμήριο ιδιοκατοίκησης (πηγή: Από ακίνητα)
- Το τεκμήριο ιδιόχρησης (πηγή: από ακίνητα)

### **α) Το τεκμήριο ιδιοκατοίκησης**

Χρησιμοποιείται με την «λογική» ότι αν ο ιδιοκτήτης της κατοικίας δεν κατοικούσε στην οικία του αλλά την ενοικίαζε τότε θα είχε επιπλέον εισόδημα το τεκμαρτό μηνιαίο μίσθωμα «Χ» τους μήνες που θα νοίκιαζε την κατοικία του. Επομένως, θεωρείται κατά τεκμήριο φορολογητέα ύλη και προστίθεται.

### **β) Τεκμήριο ιδιόχρησης**

Αναφέρεται στον φορολογούμενο που χρησιμοποιεί ιδιόκτητο κατάστημα γραφείο, αποθήκη, οικόπεδο κλπ, κατά την άσκηση του επαγγέλματος για επαγγελματική στέγη.

Τα τεκμήρια ιδιόχρησης-ιδιοκατοίκησης αναφέρονται μόν στην πηγή εισοδήματος, πλην όμως σαφώς λαμβάνονται σαν δείκτης φοροδοτικής ικανότητας η περιουσία σε συνάρτηση με το προκύπτον από αυτή εισόδημα.

Τα τεκμήρια πηγών εισοδήματος (ιδιοκατοίκησης, ιδιόχρησης) είναι προσθετικά του δηλούμενου εισοδήματος.

## **ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ**

### **1. Εισόδημα και απόκτηση του. Άρθρο 20**

Εισόδημα από ακίνητα είναι αυτό που προκύπτει κάθε οικονομικό ή κατά περίπτωση γεωργικό ενός είτε από εκμίσθωση ή επιταγή ή έμμεσα από ιδιοκατοίκηση ή ιδιοχρησιμοποίηση μιας ή περισσότερων οικοδομών είτε από εκμίσθωση μιας ή περισσότερων γαίων, το οποίο αποκτιέται από κάθε ιδιοκτήτη, νομέα επικαρπωτή ή από αυτόν στον οποίο μεταβιβάσθηκε η άσκηση του δικαιώματος της επικαρπίας ή από αυτόν που έχει το δικαίωμα χρήσης ή οίκησης είτε, αν πρόκειται για επιφάνειες και εμφυτεύσεις, που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 58 και 59 του ν. 2783/1941 (ΦΕΚ 29<sup>Α</sup>)

καθώς επίσης και για οικοδομές που έχουν ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου, το δικαίωμα το οποίο αποκτιέται από τον κύριο του έδαφους.

## 2. Εισόδημα ειδικών περιπτώσεων. Άρθρο 21

Ως εισόδημα από ακίνητα λογίζεται:

- α) Το εισόδημα από γήπεδα, ιδιαίτερα όταν αυτά χρησιμοποιούνται ως αποθήκες, εργοστάσια ή εργαστήρια ή ως χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και γενικά για κάθε άλλη χρήση.
- β) Η αξία που έχει κατά το χρόνο της ανέγερσης της η οικοδομή που αναέρθηκε με δαπάνες του μισθωτή σε έδαφος του οποίου την κυριότητα έχει ο εκμισθωτής αν μετά τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης του εδάφους η οικοδομή παραμένει στην κυριότητα του εκμισθωτή.
- γ) Σε περίπτωση υπεκμίσθωσης, αυτό που αποκτιέται από το μισθωτή.
- δ) Στις περιπτώσεις μισθώσεων διάρκειας μεγαλύτερης από εννέα έτη.
- ε) Σε περίπτωση μεταβίβασης του δικαιώματος της επικαρπίας για ορισμένο χρόνο, ενός ή περισσότερων ακινήτων, σε ημεδαπά ή αλλοδαπά νομικά πρόσωπα, το αντάλλαγμα που αποκτά ο κύριος ή επικαρπωτής του ακινήτου από τη μεταβίβαση αυτή.
- στ) Το αντάλλαγμα που καταβάλλεται κατόπιν συμφωνίας στον ιδιοκτήτη δάσους για την παραχώρηση της εκμετάλλευσης του.
- ζ) Το αντάλλαγμα το οποίο με οποιοδήποτε τρόπο υπολογίζεται και καταβάλλεται κατά συμφωνία ή συνήθεια στον ιδιοκτήτη σε ποσοστό της παραγωγής, για την παραχώρηση της εκμετάλλευσης των γαιών, εφόσον αυτός δεν συμμετέχει στις δαπάνες.
- η) Στις περιπτώσεις των επιφανειών και εμφυτεύσεων που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 58 και 59 του ν. 2783/1941, το εισόδημα που αποκτιέται από τον επιφανειούχο ή τον εμφυτευτή από την εκμίσθωση των γαιών στις οποίες έχει το δικαίωμα του.

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

## 2.1 Τι δεν θεωρείται σαν εισόδημα από ακίνητα

Δεν λογίζεται ως εισόδημα από ακίνητα αυτό που προκύπτει:

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

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

## 2.2 Χρόνος απόκτησης εισοδήματος από ακίνητα

Σαν χρόνος απόκτησης εισοδήματος θεωρείται κάθε διαχειριστικό ή κατά περίπτωση γεωργικό έτος, που αποκτήθηκε το εισόδημα και το οποίο προκύπτει με την συγκεκριμένη δήλωση φόρου εισοδήματος κάθε οικονομικού έτους.

Για εισοδήματα ακινήτων που καταβάλλονται αναδρομικά με βάση τον νόμο ή δικαστική απόφαση, χρόνος κτήσης θεωρείται αυτός στον οποίο ανάγονται τα μισθώματα.

Το τεκμαρτό εισόδημα, από τεκμαρτό μίσθωμα μιας ή περισσότερων εξοχικών κατοικιών, υπολογίζεται σε κάθε μια από αυτές για 3 μήνες το έτος.

### 3. Ακαθάριστο εισόδημα από ακίνητα. Άρθρο 22

α. Ακαθάριστο εισόδημα για οικοδομή εκμισθώνεται, είναι το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί. Όταν δεν προσάγεται το συμφωνητικό που μπορεί να αποδείξει τη συμφωνία ή αυτά που υποβάλλονται είναι ανακριβή όταν δηλαδή το μίσθωμα είναι δυσανάλογα μικρότερο από την μισθωτική αξία της οικοδομής, ο προσδιορισμός γίνεται με την σύγκριση της οικοδομής με άλλες οικοδομές που εκμισθώνονται κάτω από παρόμοιες συνθήκες. Θεωρείται ότι υπάρχει περίπτωση δυσανάλογου μισθώματος σε σχέση με τη μισθωτική αξία της οικοδομής, όταν η μισθωτική αξία της είναι ανώτερη από το μίσθωμα που δηλώνεται σε ποσοστό 15% τουλάχιστον. Το εισόδημα δεν μπορεί να είναι μικρότερο από 3,5% της αξίας του ακινήτου, που εκμισθώνεται και χρησιμοποιείται ως κατοικία. Ο φορολογούμενος μπορεί να αμφισβητήσει τον καθορισμό της μισθωτικής αξίας αυτού του ακινήτου του με προσφυγή, σύμφωνα, με τις κείμενες διατάξεις μέχρι τις 31/12 του οικείου οικονομικού έτους.

β. Όταν η οικοδομή που κατοικήθηκε ή χρησιμοποιήθηκε με άλλο τρόπο, γίνεται δωρεάν, σε κάθε περίπτωση το εισόδημα που καθορίζεται δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 3,5%, ούτε μεγαλύτερο του 5% της αξίας του ακινήτου. Ειδικά για τις περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, το ετήσιο ακαθάριστο εισόδημα δεν μπορεί να είναι ανώτερο από το 4% της πραγματικής αξίας της οικοδομής κατά το χρόνο της φορολογίας. Το τεκμαρτό εισόδημα μιας ή περισσότερων εξοχικών κατοικιών υπολογίζεται σε καθεμιά από αυτές για 3 μήνες το έτος. Η αξία της οικοδομής που ιδιοκατοικείται προσδιορίζεται κάθε 3 έτη. Το οικονομικό έτος 1992 λαμβάνεται ως έτος βάσης για την πρώτη τριετία.

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

Αν το μίσθωμα ή αντάλλαγμα έχει συμφωνηθεί σε είδος, αυτό αποτιμάται σε χρήμα, με βάση τη μέση τιμή χονδρικής πώλησης του είδους αυτού, κατά το χρόνο και τον τόπο παραγωγής του. Θεωρείται ότι υπάρχει δυσανάλογου μισθώματος σε σχέση με τη μισθωτική αξία των γαιών, όταν η μισθωτική αξία είναι ανώτερη από το συμφωνημένο μίσθωμα κατά 25% του μισθώματος αυτού. Αν δεν υπάρχει αποδεικτικό μίσθωσης, το ακαθάριστο εισόδημα βρίσκεται με σύγκριση των γαιών με άλλες γαίες που εκμισθώνονται κάτω από παρόμοιες συνθήκες.

δ. Αν το δηλούμενο εισόδημα από εκμίσθωση γεωργικής γης ή το τεκμαρτό μίσθωμα από δωρεάν παραχώρηση προς οποιοδήποτε τρίτο εκτός των συζύγων είναι μικρότερο του προσδιοριζόμενου με την αντικειμενική μέθοδο του άρθρου 42, για την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων λαμβάνεται υπόψη το μίσθωμα που προσδιορίζεται αντικειμενικά. Ο φορολογούμενος μπορεί να αμφισβητήσει το ύψος του αντικειμενικού μισθώματος, εφόσον από εξαιρετικούς λόγους, αποδεικνύεται ότι η μισθωτική αξία της γης είναι μικρότερη της προσδιοριζόμενης με την αντικειμενική μέθοδο. Η προσαγωγή των αποδεικτικών στοιχείων γίνεται από το φορολογούμενο με την άσκηση προσαρμογής κατά τις κείμενες διατάξεις, μέχρι 31/12 του οικείου οικονομικού έτους.

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

#### **4. Καθαρό εισόδημα από ακίνητα. Άρθρο 23**

Από το ακαθάριστο εισόδημα που αναλύθηκε παραπάνω ΕΚΠΙΠΤΕΤΑΙ:

α. Για οικοδομές που χρησιμοποιούνται σαν κατοικίες, οικοτροφεία, σχολεία, φροντιστήρια, αίθουσες κινηματογράφων, θεάτρων, ξενοδοχεία, κλινικές και санατόρια ποσοστό 10% για αποσβέσεις και μέχρι 15% για τα ασφάλιστρα

κατά κινδύνων πυρκαγιάς ή άλλων κινδύνων, για έξοδα επισκευής και συντήρησης καθώς και για αμοιβή δικηγόρου για δίκες σε διάφορες αποδόσεις μισθίου ή καθορισμό μισθώματος. Αν οι δαπάνες αφορούν κοινόχρηστους χώρους του ακίνητο, επιμερίζονται αναλόγως στους ιδιοκτήτες του.

β. Για εισόδημα που προκύπτει από οικοδομές που χρησιμοποιούνται για άλλη χρήση από τις παραπάνω αναφερόμενες ποσοστό 5% για αποσβέσεις και ποσοστό 5% για ασφάλιστρα, επισκευές κλπ.

Για εισοδήματα από εκμίσθωση γηπέδων ή αξίας ανέγερσης οικοδομής με δαπάνες του μισθωτή και ανταλλάγματος παραχώρησης χώρου, το ποσοστό της έκπτωσης περιορίζεται συνολικά σε 5%.

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

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

ε. Ποσοστό 5% για αποσβέσεις και έξοδα συντήρησης των γαιών και γενικά κάθε συναφείς βάρους.

στ) Ποσοστό 10% για δαπάνες αντιπλημμυρικών έργων και έργων αποξήρανσης ελών όχι όμως και για έξοδα βελτίωσης και επέκτασης των γαιών.

## **5. Εισοδήματα από ακίνητα που απαλλάσσονται από το φόρο. Άρθρο 6**

### **Απαλλαγές από το φόρο**

Από το εισόδημα από ακίνητα απαλλάσσεται:

α. Το τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από την παραχώρηση της χρήσης ακινήτων από τον κύριο, νομέα ή επικαρπωτή αυτών στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου χωρίς αντάλλαγμα.

β. το ακαθάριστο τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση της κύριας κατοικίας του φορολογούμενου εμβαδού μέχρι 200 τμ. Όταν το εμβαδόν της ιδιοκατοικούμενης κύριας κατοικίας είναι μικρότερο από 200 τμ η διαφορά,



μέχρι τα 200 τμ λαμβάνεται υπόψη για ανταλλαγή μιας μόνο ιδιοκατοικούμενης δευτερεύουσας κατοικίας. Αν η ιδιοκατοικούμενη κύρια ή δευτερεύουσα κατοικία ανήκει στη σύζυγο ή τα τέκνα του φορολογούμενου, το απαλλασσόμενο ποσό που αναλογεί αφαιρείται από το δικό τους ακαθάριστο τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας μεταξύ των συζύγων ή μεταξύ αυτών και των ανήλικων τέκνων τους, το συνολικό ποσό που απαλλάσσεται αφαιρείται αναλογικά από το ακαθάριστο τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση του καθενός, με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους. Οι διατάξεις της περίπτωσης αυτής εφαρμόζονται ανάλογα και για το τεκμαρτό εισόδημα, το οποίο αποκτούν ομογενείς ή Έλληνες μόνιμου κάτοικοι του εξωτερικού από ιδιοκατοίκηση μιας μόνο κατοικίας που βρίσκεται στην Ελλάδα.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΝΤΥΠΑ (Ε2 ΚΑΙ Ε9)

#### ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ

Η φορολογική δήλωση (Έντυπο Ε1) είναι το βασικό έντυπο το οποίο προσδιορίζει τη φορολογική μας επιβάρυνση, δεν είναι όμως και το μοναδικό που είμαστε υποχρεωμένοι να συμπληρώσουμε και να συνυποβάλλουμε μαζί με τη φορολογική δήλωση. Οι φορολογούμενοι είναι υποχρεωμένοι, ανάλογα με την πηγή του εισοδήματός τους, να συμπληρώσουν και να συνυποβάλλουν και ορισμένα άλλα έντυπα-δορυφόρους της βασικής φορολογικής δήλωσης, που καλό είναι να τα θυμηθούμε:

#### **α) Έντυπο Ε2:**

Είναι η γνωστή μας από χρόνια αναλυτική κατάσταση μισθωμάτων. Εδώ πρέπει να συμπεριλάβουμε σχεδόν όλα τα ακίνητά μας, εκτός από εκείνα που χρησιμοποιούμε για ιδιοκατοίκηση και δεν αναφέρονται στον πίνακα 5 της φορολογικής δήλωσης. Όπως είναι γνωστό, στον πίνακα 5 ο φορολογούμενος πρέπει να δηλώσει τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες του (κύρια κατοικία-πρώτη δευτερεύουσα, μη εξοχική-πρώτη δευτερεύουσα εξοχική) και το τεκμαρτό εισόδημά τους. Εάν υπάρχει ιδιοκατοίκηση και άλλων κατοικιών από το φορολογούμενο, τη σύζυγό του και τα πρόσωπα που συνοικούν μαζί του και τον βαρύνουν, τότε αυτές οι κατοικίες πρέπει να αναγραφούν στο έντυπο Ε2 με το τεκμαρτό τους εισόδημα. Επίσης, εδώ πρέπει να εμφανιστούν όλα τα εισοδήματα, πραγματικά και τεκμαρτά, από εκμίσθωση ακινήτων των οποίων έχουμε την πλήρη κυριότητα ή μόνο την επικαρπία, από την υπεκμίσθωση ακινήτων (δηλαδή ακινήτων ξένης ιδιοκτησίας τα οποία εμείς έχουμε μισθώσει και στη συνέχεια τα έχουμε υπεκμισθώσει σε άλλους), τεκμαρτό εισόδημα από τη δωρεάν παραχώρηση ακινήτου μας, από την ιδιόχρηση ακινήτου μας για

επαγγελματικούς σκοπούς και φυσικά και το τεκμαρτό εισόδημα από τυχόν δεύτερη ιδιοκατοικούμενη μη εξοχική δευτερεύουσα κατοικία. Η αναλυτική κατάσταση μισθωμάτων (Έντυπο Ε2) συμπληρώνεται από όλους τους φορολογούμενους που δηλώνουν εισόδημα από ακίνητα (πίνακας 5 της δήλωσης). Εάν και οι δύο σύζυγοι έχουν κυριότητα ή επικαρπία ή υπεκμίσθωση ακινήτων πρέπει να συμπληρώσουν ξεχωριστά Έντυπο Ε2, το οποίο υποβάλλεται εις απλούν. Καλό είναι οι φορολογούμενοι να συμπληρώσουν πρώτα την αναλυτική κατάσταση μισθωμάτων και στη συνέχεια να μεταφέρουν στον Πίνακα 5 της φορολογικής δήλωσης τα ποσά, όπως αυτά διαμορφώνονται οριστικά στο Ε2. Το αντίστροφο οδηγεί πολλές φορές σε λάθος προσδιορισμό του εισοδήματος από ακίνητα. Προσοχή λοιπόν γιατί τα ποσά του Πίνακα 5 και της δήλωσης Ε2 πρέπει να είναι πλήρως εναρμονισμένα.

Προσοχή: στο Έντυπο Ε2 πρέπει να συμπεριλάβουμε και τα πραγματικά ή τεκμαρτά εισοδήματα μας από γαίες, των οποίων έχουμε την πλήρη κυριότητα, επικαρπία ή νομή. Σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 20 ΚΦΕ (Ν. 2238/94) στην έννοια του όρου «γαίες» περιλαμβάνονται:

- οι εκτάσεις που καλλιεργούνται (με ετήσιες καλλιέργειες)
- οι εκτάσεις που είναι δενδροφυτευμένες (ελαιώνες, πορτοκαλεώνες κλπ).
- οι δασικές και οι δενδρώδεις εκτάσεις (αυτοφυής βλάστηση).
- τα λιβάδια και οι βοσκήσιμες γαίες
- τα μεταλλεία και λατομεία
- οι πηγές, τα πηγάδια, οι λίμνες και οι δεξαμενές
- τα ιχθυοτροφεία και
- κάθε άλλη έκταση γης, μαζί με τα στοιχεία που είναι στην επιφάνεια του εδάφους και τις κάθε είδους όλες που είναι κάτω από το έδαφος.

#### **β) Έντυπο Ε9:**

Ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) που προβλέπουν τα άρθρα 21-35 του Ν. 2459/97 και ταλαιπώρησε εκατομμύρια ελλήνων με το

περιβόητο έντυπο Ε9, είχε επιβληθεί άλλες δύο φορές στο πρόσφατο παρελθόν και καταργηθεί ισάριθμες και τις δύο σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα. Την πρώτη φορά στην δεκαετία του '70 και την δεύτερη στην δεκαετία του '80.

Το έντυπο αυτό φέτος θα υποβληθεί:

- από όσους υποβάλλουν δήλωση φέτος για πρώτη φορά και ανεξάρτητα εάν έχουν ή όχι φορολογούμενη ακίνητη περιουσία ή στερούνται ακίνητης περιουσίας και

- από τους φορολογούμενους εκείνους των οποίων η ακίνητη περιουσία υπέστη μεταβολή μέσα στο έτος 1997 (αγορές-πωλήσεις ακινήτων ή μεταβιβάσεις λόγω γενικής παροχής ή δωρεές κλπ).

Όσοι φορολογούμενοι υπέβαλλαν το 1997 το Ε9 και η ακίνητη περιουσία τους παρέμεινε η ίδια μέχρι την 1-1-98, δεν θα υποβάλλουν φέτος το Ε9.\*

Τρόπος υποβολής του Ε9:

Το Ε9 υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα μαζί με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος Ε1. Ο σύζυγος για τη σύζυγο του και τα παιδιά του θα συμπληρώσει ένα έντυπο Ε( και σε ξεχωριστή σειρά θα αναγράψει τα δικά του ακίνητα, της συζύγου και των τέκνων του.

### **Παράδειγμα (συμπλήρωσης Εντύπων Ε1, Ε2, και Ε9)**

Στοιχεία του υπόχρεου

Όνοματεπώνυμο: Παπανικολάου Νικόλαος

Όνομα Πατρός: Δημήτριος

ΑΦΜ: 23492712 ΑΔΤ: Κ 329462

Τηλ: 331-637 (Οικίας) Επάγγελμα: Έμπορος 332349

---

\* Τα νομικά πρόσωπα (προσωπικές εταιρείες, ανώνυμες εταιρείες, ΕΠΕ κλπ) και όσοι είναι υπόχρεοι σε υποβολή δήλωσης ακίνητης περιουσίας, ανεξάρτητα εάν έχουν ή όχι ακίνητα δεν υποβάλλουν σε καμιά περίπτωση το Έντυπο Ε9.

Στοιχεία της συζύγου:

Όνοματεπώνυμο: Παπαγεωργίου Γεωργία

Όνομα Πατρός: Χρήστος

ΑΔΤ: Κ 329461

Επάγγελμα: Οικιακά

Υποθέτουμε ότι:

Σε οικόπεδο επιφάνειας 350 τ.μ. που βρίσκεται στην Γλυφάδα και επί των οδών Λαζαράκη, Λαμπράκη και Δουσμένη υπάρχει κτίσμα αποτελούμενο: α) Από ισόγειο κατάστημα επιφάνειας 70 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 50% με πρόσοψη στην οδό Λαζαράκη 6. Β) Από τον 1<sup>ο</sup> όροφο στον οποίο υπάρχουν δύο διαμερίσματα το μεν ένα επιφάνειας 100 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 30% και το άλλο 50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 20%.

Στο διαμέρισμα των 50 τμ ανήκει και ισόγεια κλειστή θέση στάθμευσης επιφάνειας 25τμ.

Το ισόγειο κατάστημα ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον υπόχρεο το οποίο χρησιμοποιεί ο ίδιος για την άσκηση εμπορίας. Τα διαμερίσματα του 1<sup>ου</sup> ορόφου ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στην σύζυγο. Το μεν ένα επιφάνειας 100 τμ εκμισθώνει στον Νίκου Ευάγγελου από 1/1/97 έως 31/12/97. Μηνιαίο μίσθωμα ορίσθει το ποσό των 100,000 δρχ.

Το διαμέρισμα επιφάνειας 50 τμ το χρησιμοποιούν οι ίδιοι ως κύρια κατοικία.

Τεκμαρτό μηνιαίο μίσθωμα 50,000 δρχ.

# E1 ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

## ΟΙΚΟΝ. ΕΤΟΥΣ 1998

ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΠΟΚΤΗΘΗΚΑΝ ΑΠΟ 1-1-1997 ΕΩΣ 31-12-1997

ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ ΣΕ ΔΥΟ ΑΝΤΙΤΥΠΑ

ΜΕΤΑΒΟΛΗ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

ΕΚΠΡΟΘΕΣΜΗ\*

ΚΕ.Π.Υ.Ο.\*

ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΟΥ

23492412

ΚΩΔ. ΕΠΑΓΓ.\*

ΒΙΒΛΙΑ Κ.Β.Σ. (ε)\*

ΚΥΡΙΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ\*

ΑΡ. ΜΗΤΡΟΥ ΣΥΖΥΓΟΥ

ΒΙΒΛΙΑ Κ.Β.Σ. (ζ)\*

ΚΥΡΙΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ\*

ΑΡ. ΜΗΤΡΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ\*

Προς τη Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ

TAX. ΚΩΔ. 16675

\* (α) 22 1533 \* (β) 1533

(γ)

(δ)

Η τελευταία δήλωση υποβλήθηκε στη Δ.Ο.Υ. ΓΛΥΦΑΔΑΣ

### ΠΙΝΑΚΑΣ 1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ (ΜΕ ΚΕΦΑΛΑΙΑ)

33	ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ	ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
	(ΕΠΩΝΥΜΟ)	(ΟΝΟΜΑ)	(ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ ή ΣΥΖΥΓΟΥ)
44	ΕΜΠΟΡΙΣΤ	55	ΛΑΖΑΡΑΚΗ Ε 16675 ΓΛΥΦΑΔΑ 332349
	(ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ)	(Δ/ΝΣΗ ΕΠΑΓΓ/ΤΟΣ: ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ.-ΤΑΧ.ΚΩΔ.-ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΠΟΛΗ ή ΧΩΡΙΟ)	(ΤΗΛ.)
66	Υ 329462	ΛΑΖΑΡΑΚΗ Ε 16675 ΓΛΥΦΑΔΑ	331637
	(ΑΡΙΘ. ΤΑΥΤ/ΤΑΣ)	(Δ/ΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ.-ΤΑΧ.ΚΩΔ.-ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΠΟΛΗ ή ΧΩΡΙΟ)	(ΤΗΛ.)
	ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ	ΓΕΩΡΓΙΑ	ΧΡΗΣΤΟΣ
	(ΠΑΤΡΙΚΟ ΕΠΩΝΥΜΟ)	(ΟΝΟΜΑ)	(ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ)
	ΔΙΣΤΑΚΑ		Υ 329461
	(ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ)	(Δ/ΝΣΗ ΕΠΑΓΓ/ΤΟΣ: ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ.-ΤΑΧ.ΚΩΔ.-ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΠΟΛΗ ή ΧΩΡΙΟ)	(ΤΗΛ.)
	(ΕΠΩΝΥΜΟ)	(ΟΝΟΜΑ)	(ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ ή ΣΥΖΥΓΟΥ)
		(Δ/ΝΣΗ: ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ.-ΤΑΧ.ΚΩΔ.-ΠΟΛΗ ή ΧΩΡΙΟ)	(ΤΗΛ.)

### ΠΙΝΑΚΑΣ 2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΠΟΥ ΣΥΝΟΙΚΟΥΝ ΜΕ ΤΟΥΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥΣ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΒΑΡΥΝΟΥΝ (Κεφ. 2 οδηγιών)

(με εισόδημα μέχρι 300.000 δρχ. ή, εφόσον έχουν αναπηρία 67% και πάνω, μέχρι 600.000 δρχ.)

2.1	Ανύπαντρα παιδιά που γεννήθηκαν από 1/1/1979 έως 31/12/1997 ή από 1/1/1972 και αποδίδουν σε αναγνωρισμένες σχολές, Παιδιά ανύπαντρα, διαζευγμένα ή σε κατάσταση χηρείας, με αναπηρία 67% και πάνω, καθώς και ανύπαντρα παιδιά που υπηρετούν τη στρατιωτική τους θητεία, ανεξάρτητα από ηλικία.	2.2	α) Ανιόντες των συζύγων (γονείς, παπούδες κτλ.) β) Ανήλικα συγγενείς μέχρι τον 3ο βαθμό, ορφανοί από πατέρα και μητέρα γ) Ανύπαντροι ή χήροι ή διαζευγμένοι αδελφοί και αδελφές, με αναπηρία 67% και πάνω.		
Όνομα	Ετος γέννησης	Σχολή ή σχολείο φοίτησης	Όνοματεπώνυμο	Συγγενεία με	
				Υπόχρεο	Σύζυγο

### ΠΙΝΑΚΑΣ 3. ΑΦΑΙΡΕΣΗ ΠΟΣΟΥ ΛΟΓΩ ΑΝΑΠΗΡΙΑΣ ΚΤΛ. - ΜΕΙΩΣΗ ΦΟΡΟΥ (Κεφ. 3 οδηγιών)

1.	Έχετε δικαίωμα έκπτωσης ποσού 500.000 δρχ. λόγω αναπηρίας 67% και πάνω κτλ. (ναι-όχι)	ΟΧΙ 001*	ΟΧΙ 002*
2.	Αριθμός παιδιών του πίνακα 2.1	003*	004*
3.	Αριθμός προσώπων του πίνακα 2 που παρουσιάζουν αναπηρία 67% και πάνω κτλ.	005*	006*
4.	Κατοικείτε μόνιμα σε νησί με πληθυσμό κάτω από 3.100 κατοίκους (ναι-όχι)	ΟΧΙ 007*	ΟΧΙ

### ΠΙΝΑΚΑΣ 4. ΠΟΣΑ ΔΑΠΑΝΩΝ ΠΟΥ ΑΦΑΙΡΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ (Κεφ. 4 οδηγιών)

1.	Έξοδα ιατρικής και νοσοκομειακής περίθαλψης	051	052
2.	Υποχρεωτικές εισφορές σε ταμεία ασφάλισης (Τ.Ε.Β.Ε.-Τ.Σ.Α.-Τ.Α.Ε. κτλ.)	053	054
3.	Δαπάνη για αγορά και εγκατάσταση οικιακών συσκευών ή συστημάτων χρήσης φυσικού αερίου (παρ. 17 άρθρ. 7 ν. 2364/1996)	055	056
4.	Δωρεές ακινήτων στο Δημόσιο, Ιερούς Ναούς, μονές Αγ. Όρους κτλ. (αξία σε δρχ.)	057	058
5.	Δωρεές χρηματικών ποσών στο Δημόσιο κτλ. σε Ν.Π.Δ.Δ., κοινωφελή Ν.Π.Ι.Δ. κτλ.	059	060
6.	Χορηγίες σε πολιτιστικά νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου (μη κερδοσκοπικά)	061	062
7.	Δεδουλευμένοι τόκοι που καταβλήθηκαν:		
	α) Στεγαστικών δανείων για απόκτηση πρώτης κατοικίας, αναστήλωση κτλ. διατηρητέων κτισμάτων κτλ.	063	064
	β) Χρεών προς το Δημόσιο για φόρο κληρονομιάς, δωρεάς και γονικής παροχής	065	066
8.	Ποσό έκτακτης εισφοράς (παρ. 1 άρθρ. 8 και 11 ν. 1870/1989)	071	072
9.	Ποσό ασφαλιστρών για ασφάλιση ζωής, προσωπικών ατυχημάτων, ασθενοείας	073	074
10.	Οικογενειακές δαπάνες για αγορά αγαθών και λήψη υπηρεσιών	075	
11.	Ενοίκιο που πληρώσατε για κύρια κατοικία της οικογένειας:		
	Όνοματεπώνυμο ή Επωνυμία εκμισθωτή	Κ.Α.	Α.Φ.Μ. ή Α.Τ. εκμισθωτή
		801	
		802	
12.	Ενοίκιο που πληρώσατε για κατοικία παιδιών που σπουδάζουν στο εσωτερικό:		
		803	
		804	
13.	Δίδακτρα σε φροντιστήρια εκπαιδευτικών μαθημάτων ή ξένων γλωσσών: α) Για το φορολογούμενο	079	080
	β) Για τα παιδιά που βαρύνουν το σύζυγο		
081		083	085
		087	089
	γ) Για τα παιδιά που βαρύνουν τη σύζυγο		
082		084	086
		088	090

\* Τα τετράγωνα θα συμπληρωθούν από την Υπηρεσία

\*\* ανπρόσωπου, νομίμου εκπρόσωπου

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ** (Κεφ. 5 οδηγιών)

1. Ακαθάριστο εισόδημα από εκμίσθωση:		
α) κατοικιών, ξενοδοχείων, κλινικών, σχολείων, αιθουσών κιν/φων ή θεάτρων κτλ.	103	104 <u>19000</u>
β) καταστημάτων, γραφείων, αποθηκών κτλ.	105	106
γ) γηπέδων, χώρων τοποθέτησης επιγραφών κτλ.	107	108
δ) βιομηχανοστασιών	109	110
ε) γαιών	101	102
2. α) Ακαθάριστο εισόδημα από υπεκμίσθωση ακινήτων	111	112
β) Στην περίπτωση αυτή, ποιά μίσθωμα έχετε καταβάλει	113	114

**\*\* 3. Ακαθάριστο τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση:**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ - ΟΔΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ	ΚΑΤΑΡΤΗ ΜΟΝΟΚΑ- ΤΟΚΑ	ΒΕΣΗ ΑΡΡΟΣΕ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΥΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΚΑΡΑΣ ΑΠΟΘΗΚΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝ- ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ %	ΤΕΚΜΑΡΤΟ ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΜΗΡΕΣ ΙΔΙΟΚΑ- ΤΟΚΗΣΗΣ	*** ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ ή ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ	*** ΕΤΟΣ ΑΔΕΙΑΣ	ΤΕΚΜΑΡΤΟ ΕΙΣΟ- ΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΤ' Ε- ΑΒΡΟΙΣΤΙΚΟ
α) ΚΥΡΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ Λ. ΑΖΑΡΕΑΚΗ 6 ΛΕΩ. Π. Σ. Γ. ΛΥΦΑΔΑ	κ	1*	211	212	213 214	50000	12	215 216	217	115 60000
β) ΤΡΙΤΗ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ ΜΙΣΘΩΣΗ			218	219	220 221			222 223	224	117
γ) ΤΡΙΤΗ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑ			225	226	227 228			229 230	231	119

δ) Των λοιπών δευτερευουσών κατοικιών	121	122
4. Ακαθάριστο εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση-ιδιόχρηση:		
α) κατοικιών (μόνο δωρεάν παραχώρηση)	129	130
β) σχολείων, ξενοδοχείων, κλινικών, αιθουσών κινηματογράφων ή θεάτρων κτλ.	143	144
γ) καταστημάτων, γραφείων, αποθηκών κτλ.	145 <u>600000</u>	146
δ) γηπέδων	147	148
ε) γαιών (μόνο δωρεάν παραχώρηση)	141	142
5. Δαπάνες κτλ. για: α) κατοικίες, ξενοδοχεία κτλ. (περιπτ. 1α, 3δ, 4α, 4β)	151	152
β) κατοικίες (περιπτ. 3α)	153	154
γ) κατοικίες (περιπτ. 3β)	161	162
δ) κατοικίες (περιπτ. 3γ)	155	156
ε) καταστήματα, γραφεία κτλ. (περιπτ. 1β, 1δ, 4γ)	157	158
6. α) Αποζημίωση που καταβλήθηκε με βάση νόμο στο μισθωτή ακινήτου σε περίπτωση λύσης επαγγελματικής μίσθωσης	163	164
β) Ακαθάριστο εισόδημα από την εκμίσθωση του ακινήτου της περίπτωσης 6α	165	166
7. Λοιπές περιπτώσεις άρθρου 23 ν. 2238/1994 (γαίες κτλ.)	159	160
8. Ακαθάριστο εισόδημα από ακίνητα που βρίσκονται στην αλλοδαπή	171	172
9. Καθαρό εισόδημα της περίπτωσης 8	173	174
10. Ακαθάριστο εισόδημα από κατοικίες των περιπτ. 1α, 2α, 3δ, 4α και 8 που έχουν επιφάνεια πάνω από 300 τ.μ. η καθεμιά	175	176

**ΠΙΝΑΚΑΣ 6. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ** (Κεφ. 6 οδηγιών)

** 1. Καθαρό εισόδημα από τόκους δανείων κτλ. ημεδαπής προέλευσης	391	392
2. Φόρος που παρακρατήθηκε στα εισοδήματα της προηγούμενης περίπτωσης	393	394
** 3. Τόκοι και μερίσματα τίτλων κτλ. αλλοδαπής προέλευσης	395	396
4. Φόρος που παρακρατήθηκε στην Ελλάδα στα εισοδήματα της προηγούμενης περίπτωσης	389	390

**ΠΙΝΑΚΑΣ 7. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ** (Κεφ. 7 οδηγιών)

1. Άθροισμα καθαρών ποσών από μισθούς, ημερομίσθια κτλ. (εκτός περιπτ. 2, 3, 4 και 13)	301	302
2. Άθροισμα καθαρών ποσών από συντάξεις, βοηθήματα κτλ. (εκτός περιπτ. 1, 3, 4 και 11)	303	304
3. Καθαρό ποσό επιδόματος κοινωνικής αλληλεγγύης (ΕΚΑΣ)	305	306
4. Άθροισμα καθαρών ποσών εισοδημάτων σας που φορολογούνται με το Ζ' ψήφισμα	307	308
5. Οι εκπώσεις των πιν. 3 και 4 να γίνουν από τα ποσά της προηγ. περίπτωσης (ναι-όχι)		309 <input type="checkbox"/> 310
6. Φόρος που αναλογεί στους μισθούς, συντάξεις (περιπτ. 1, 2, 3 και 4)	313	314
7. Φόρος που παρακρατήθηκε από μισθούς, συντάξεις (περιπτ. 1, 2, 3 και 4)	315	316
8. Πήρατε στεγαστικό επίδομα, ως μισθωτός (ναι-όχι)		011 <input type="checkbox"/> 012
9. Είσαθε συνταξιούχος και γεννηθήκατε πριν από το 1933 (ναι-όχι)		013 <input type="checkbox"/> 014
10. Εργασθήκατε ή κατοικήσατε, μέσα στο 1997, σε παραμεθόρια περιοχή (ναι-όχι)		015 <input type="checkbox"/> 016
11. Καθαρό ποσό από μισθούς, συντάξεις κτλ. αλλοδαπής προέλευσης	321	322

\* Τα τετράγωνα θα συμπληρωθούν από την Υπηρεσία. \*\* Συμπληρώνονται μόνο αν η κύρια κατοικία και η 1η δευτερεύουσα είναι πάνω από 150 τ.μ. αθροιστικά ή η 2. ξεχωριστά. Η τιμή εκκίνησης ισχύει για κατοικίες εκτός συστήματος αντικεραμεικού προσδιορισμού της αξίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 8. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ (Κεφ. 8 οδηγιών)				υποχρέου	της συζύγου
				913 <input type="checkbox"/> Εντύπο Ε10	914 <input type="checkbox"/> Εντύπο Ε10
1. Καθαρά κέρδη από <b>ατομική επιχείρηση</b> (εκτός περίπτωσης 4)				401	402
2. Επιχειρηματική αμοιβή από Ο.Ε. ή Ε.Ε. ή Ε.Π.Ε. ή κοινωνία κληρονομικού δικαίου					
Επωνυμία - νομική μορφή	Δ.Ο.Υ.Α. Γεωργίου ή ένταξη Ισολογισμού	Α.Φ.Μ.	Αρμόδια Δ.Ο.Υ.	403	404
3. Καθαρά κέρδη από Ο.Ε. ή Ε.Ε. ή κοινωνία κτλ. μη υπαγόμενες στο άρθ. 10 ν. 2238/1994				405	406
** 4. Υπερτίμημα από πώληση αυτοκινήτου επιχείρησης				407	408
5. Καθαρά κέρδη από επιχειρήσεις (ατομική, εταιρικές) στην αλλοδαπή				411	412
** 6. Ζημιά του ίδιου οικονομικού έτους από ατομική επιχείρηση (εκτός περίπτ. 4)				413	414
7. Ζημιές προηγούμενων οικον. ετών από ατομική επιχείρηση				415	416
8. Ζημιές από επιχειρήσεις (ατομική, εταιρικές) στην αλλοδαπή				421	422
9. Αγροτικές ενισχύσεις (επιδότησεις, αποζημιώσεις, οικον. ενισχύσεις κτλ.) κάθε είδους				423	424
10. Ακαθάριστα έσοδα από ατομική επιχείρηση				425	426
ΠΙΝΑΚΑΣ 9. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ (Κεφ. 9 οδηγιών)					
1. Καθαρά κέρδη από <b>ατομική επιχείρηση</b>				461	462
2. Καθαρά κέρδη από ατομική επιχείρηση με βάση το αντικειμενικό σύστημα				915 <input type="checkbox"/>	916 <input type="checkbox"/>
3. Καθαρά κέρδη από επιχειρήσεις (ατομική, εταιρικές) στην αλλοδαπή				463	464
4. Ζημιά του ίδιου οικονομικού έτους από ατομική επιχείρηση				465	466
5. Ζημιές προηγούμενων οικον. ετών από ατομική επιχείρηση				467	468
6. Ζημιές από επιχειρήσεις (ατομική, εταιρικές) στην αλλοδαπή				471	472
7. Αγροτικές ενισχύσεις (επιδότησεις, αποζημιώσεις, οικον. ενισχύσεις κτλ.) κάθε είδους				473	474
8. Ακαθάριστα έσοδα από ατομική άσκηση γεωργικής επιχείρησης				475	476
ΠΙΝΑΚΑΣ 10. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΑ (Κεφ. 10 οδηγιών)				919 <input type="checkbox"/> Εντύπο Ε11	920 <input type="checkbox"/> Εντύπο Ε11
1. Καθαρό εισόδημα από <b>ατομικό επάγγελμα</b>				501	502
2. Καθαρές αμοιβές ελεγκτή Α.Ε., διαιτητή, εκτελεστή διαθήκης κτλ.				503	504
3. Ποσό διατροφής που έχει εισπραχθεί από σύζυγο (εκτός των παιδιών)				505	506
4. Εισόδημα που δεν εντάσσεται σε αυτά που αναφέρθηκαν πιο πάνω (πίνακες 5-10)				507	508
** 5. Καθαρό εισόδημα από επάγγελμα (ατομικό-εταιρικό) στην αλλοδαπή				509	510
6. Ζημιά του ίδιου οικονομικού έτους από ατομικό επάγγελμα				511	512
** 7. Ζημιές από ατομικό ή εταιρικό επάγγελμα στην αλλοδαπή				513	514
8. Ακαθάριστα έσοδα από ατομική άσκηση ελευθέρου επαγγέλματος				517	518
ΠΙΝΑΚΑΣ 11. ΦΟΡΟΙ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΤΩΝ ΠΙΝΑΚΩΝ 5 ΕΩΣ 10 (Κεφ. 11 οδηγιών)					
1. Φόροι 4%, 10%, που προκαταβλήθηκαν (άρθρο 52 ν. 2238/1994)				601	602
2. Φόροι 0.5%, 1%, 2%, 3%, 4%, 5%, 8%, 10% και 15%, που παρακρατήθηκαν (άρθρο 55 και 56 ν. 2238/1994)				603	604
3. Φόρος 15% που παρακρατήθηκε (άρθρο 58 ν. 2238/1994)				605	606
** 4. Φόρος που καταλογίστηκε για ωφέλεια από πώληση αυτοκινήτου επιχείρησης				607	608
** 5. Φόρος που παρακρατήθηκε από μισθωτές υπηρεσίες χωρίς μείωση 5%				609	610
** 6. Φόρος που καταβλήθηκε στο εξωτερικό				651	652
ΠΙΝΑΚΑΣ 12. ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (Κεφ. 12 οδηγιών)					
1. Καθαρό εισόδημα που δεν υπήρχε την 1-1-1998				655	656
2. Ποσό ετήσιας δαπάνης που δεν υπήρχε την 1-1-1998				693	694
** 3. Εισοδήματα που αποκτήσατε το 1997, τα οποία: α) απαλλάσσονται από το φόρο				657	658
β) φορολογούνται με ειδικό τρόπο, καθώς και από μερίσματα ημεδαπών Α.Ε. κτλ.				659	660
** 4. Μεταβλήθηκε η περιουσιακή σας κατάσταση ή άλλα στοιχεία του εντύπου Ε9 μέσα στο 1997 (ναι-όχι)				617 <input type="checkbox"/>	
** 5. Αμοιβές γιατρών του ΕΣΥ (εφημερίες), αθλητών κτλ. που φορολογούνται αυτοτελώς				691	692
** 6. Καθαρά κέρδη από εταιρίες κτλ. που φορολογήθηκαν με το άρθρο 10 ν. 2238/1994 και από Ε.Π.Ε.				431	432
				433	434
7. Ενοίκιο εγκατάστασης ατομικής επιχείρησης ή ελευθέρου επαγγέλματος					
Όνοματεπώνυμο ή Επωνυμία εκμισθωτή	Κ.Α.	Α.Φ.Μ. ή Α.Τ. εκμισθωτή	Επιφάνεια σε τ.μ.	790	794
	791			615	616
8. Ενοίκιο ακινήτων εκτός από κύρια κατοικία, κατοικία παιδιών και περίπτωση 7					
Όνοματεπώνυμο ή Επωνυμία εκμισθωτή	Κ.Α.	Α.Φ.Μ. ή Α.Τ. εκμισθωτή	Επιφάνεια σε τ.μ.	417	420
	418			469	470



**ΠΙΝΑΚΑΣ 13. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΤΕΚΜΑΡΤΗΣ ΔΑΠΑΝΗΣ** (Κεφ. 13 οδηγιών)

υποχρέου

της συζύγου

1. \*\*Από την ετήσια τεκμαρτή δαπάνη διαβίωσης με **βάση**:

- α) το ετήσιο τεκμαρτό ή καταβαλλόμενο μίσθωμα για δευτερεύουσες κατοικίες  
β) τα επιβατικά αυτο/τα Ι.Χ., Μ.Χ. και τζιπ (οικογένειας-ατομικής, εταιρικής επιχ/σης, κοινωνιών και κοινοπραξιών)

707 \_\_\_\_\_ 708 \_\_\_\_\_

Όνοματεπώνυμο κυρίου Ε.Ι.Χ., Μ.Χ. και τζιπ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ		Φορ. Ιπτά	Μήνες κυρ/τος μέσα στο 1997	Ποσοστό οικ.μ. %	Έτος πρώτης κυκλοφ.
	Γράμματα	Αριθμός				
	705					
	705					
	705					
	705					
	705					

709 \_\_\_\_\_ 710 \_\_\_\_\_

709 \_\_\_\_\_ 710 \_\_\_\_\_

709 \_\_\_\_\_ 710 \_\_\_\_\_

709 \_\_\_\_\_ 710 \_\_\_\_\_

709 \_\_\_\_\_ 710 \_\_\_\_\_

γ) Το δίτροχο ή τρίτροχο αυτοκινούμενο Ι.Χ. όχημα (οικογένειας-ατομικής, εταιρικής επιχείρησης, κοινωνιών και κοινοπραξιών)

Όνοματεπώνυμο κυρίου Ε.Ι.Χ., Μ.Χ. και τζιπ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	Φορ. Ιπτά	Μήνες κυρ/τος μέσα στο 1997	Ποσοστό οικ.μ. %	Έτος πρώτης κυκλοφ.
	706				

711 \_\_\_\_\_ 712 \_\_\_\_\_

δ) τα σκάφη αναψυχής Ι.Χ. (οικογένειας κτλ.)

Όνομα σκάφους	Αριθμός και λιμάνι νηολογίου	Χώρα	Μέτρα μήκους	Κόρρα	Πρώτη νύχτα

713 \_\_\_\_\_ 714 \_\_\_\_\_

δα) αμοιβές πληρωμάτων σκαφών αναψυχής

731 \_\_\_\_\_ 732 \_\_\_\_\_

ε) τα αεροσκάφη, ελικόπτερα και ανεμόπτερα Ι.Χ.

Στοιχείο εναέριου και νηολογίου	Τύπος	Αριθμός διαστάσεων κατασκευαστή	Αεροσκάφος αληθινής πρόσβασης	Ίπτα ή Λιμνές	Πρώτη νύχτα

715 \_\_\_\_\_ 716 \_\_\_\_\_

στ) τις αποδοχές του βοηθητικού οικιακού προσωπικού

717 \_\_\_\_\_ 718 \_\_\_\_\_

2. Αριθμός στοιχείων που προσδιορίζουν τη δαπάνη \_\_\_\_\_

\*  795  796 \*

3. Από τη δαπάνη που καταβάλατε για την αγορά:

α) αυτοκινήτων, δίτροχων και τρίτροχων αυτοκινούμενων οχημάτων κτλ. \_\_\_\_\_

719 \_\_\_\_\_ 720 \_\_\_\_\_

β) πλοίων αναψυχής και λοιπών σκαφών αναψυχής και αεροσκαφών \_\_\_\_\_

721 \_\_\_\_\_ 722 \_\_\_\_\_

γ) κινητών πραγμάτων αξίας πάνω από 1.000.000 δραχμές \_\_\_\_\_

723 \_\_\_\_\_ 724 \_\_\_\_\_

δ) επιχειρήσεων, εταιρικών μεριδίων και χρεογράφων, γενικώς \_\_\_\_\_

733 \_\_\_\_\_ 734 \_\_\_\_\_

ε) ακινήτων ή για τη χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων \_\_\_\_\_

735 \_\_\_\_\_ 736 \_\_\_\_\_

4. Από τη δαπάνη που καταβάλατε:

α) για την ανέγερση οικοδομών \_\_\_\_\_

737 \_\_\_\_\_ 738 \_\_\_\_\_

β) για τη χορήγηση δανείων κτλ. στις εταιρίες που συμμετέχετε, καθώς και τις προσωρινές καταθέσεις στην ατομική σας επιχείρηση \_\_\_\_\_

739 \_\_\_\_\_ 740 \_\_\_\_\_

γ) για δωρεές ή χορηγίες χρηματικών ποσών (εκτός από το Δημόσιο, Δήμους κτλ.) \_\_\_\_\_

725 \_\_\_\_\_ 726 \_\_\_\_\_

δ) για την τοκοχρεωλυτική απόσβεση δανείων ή πιστώσεων ή χρεώσεων μέσω πιστωτικών καρτών για αγορά μη καταναλωτικών αγαθών \_\_\_\_\_

727 \_\_\_\_\_ 728 \_\_\_\_\_

ε) για την τοκοχρεωλυτική απόσβεση χρεώσεων μέσω πιστωτικών καρτών για αγορά καταναλωτικών αγαθών \_\_\_\_\_

729 \_\_\_\_\_ 730 \_\_\_\_\_

**ΠΙΝΑΚΑΣ 14. ΜΕΙΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΔΑΠΑΝΗΣ** (Κεφ. 14 οδηγιών)

1. Χρηματικά ποσά που προέρχονται από διάθεση περιουσιακών στοιχείων \_\_\_\_\_

781 \_\_\_\_\_ 782 \_\_\_\_\_

2. Εισαγωγή συναλλάγματος μη υποχρεωτικά εκχωρητέου στην Τράπεζα της Ελλάδος \_\_\_\_\_

783 \_\_\_\_\_ 784 \_\_\_\_\_

3. Δάνεια, δωρεές, κέρδη από λαχεία, ποσά που δεν είναι εισόδημα κτλ. \_\_\_\_\_

785 \_\_\_\_\_ 786 \_\_\_\_\_

4. Ανάλωση κεφαλαίου που ήδη φορολογήθηκε ή απαλλασσόταν από το φόρο \_\_\_\_\_

787 \_\_\_\_\_ 788 \_\_\_\_\_

**ΠΙΝΑΚΑΣ 15. \* ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟ ΤΟ ΦΑΚΕΛΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ** (Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία)

Προκαταβολή φόρου εισοδήματος από το προηγούμενο οικον. έτος \_\_\_\_\_

901 \_\_\_\_\_ 902 \_\_\_\_\_

Εισφορά Ο.Γ.Α. φόρου εισοδήματος οικον. έτους 1997 \_\_\_\_\_

903 \_\_\_\_\_ 904 \_\_\_\_\_

917 \_\_\_\_\_ 918 \_\_\_\_\_ 741 \_\_\_\_\_ 742 \_\_\_\_\_

905 \_\_\_\_\_ 906 \_\_\_\_\_

995 \_\_\_\_\_ 996 \_\_\_\_\_ 743 \_\_\_\_\_ 744 \_\_\_\_\_

907 \_\_\_\_\_ 908 \_\_\_\_\_

997 \_\_\_\_\_ 998 \_\_\_\_\_ 323 \_\_\_\_\_ 324 \_\_\_\_\_

909 \_\_\_\_\_ 910 \_\_\_\_\_

317 \_\_\_\_\_ 318 \_\_\_\_\_ 385 \_\_\_\_\_ 386 \_\_\_\_\_

701 \_\_\_\_\_ 702 \_\_\_\_\_

399 \_\_\_\_\_ 400 \_\_\_\_\_

703 \_\_\_\_\_ 704 \_\_\_\_\_

\*  911  Ειδικό Ενημερωτικό Δελτίο

**ΠΙΝΑΚΑΣ 16. Αν προκύψει επιστρεφόμενο ποσό να κατατεθεί στον ακόλουθο λογαριασμό μου:**

(γράψτε τον τίτλο Τράπεζας και Υποκαταστήματος, καθώς και τον αριθμό λογαριασμού)

ΤΡΑΠΕΖΑ	ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ

Ο ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΑΣ  
ΤΟΥΣ ΚΩΔ. ΑΡΙΘ.

Ημερομηνία  
παραλαβής \_\_\_\_\_ 1998

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ

Επων.: \_\_\_\_\_

Ο ΔΗΛΩΝ

Η ΔΗΛΩΣΑ

Όνομ.: \_\_\_\_\_

Α.Δ.Τ.: \_\_\_\_\_

\* Τα τετράγωνα θα συμπληρωθούν από την Υπηρεσία  
\*\* Για όλες τις ενδείξεις αυτού του πίνακα βλ. συλλάβιο οδηγιών









ΜΕΤΑΒ. ΣΤΟΙΧ. ΜΗΤΡΟΥ Κ.Ε.Π.Υ.Ο.

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΩΠΗ ΚΑΤ. ΕΠΙΘΥΛΗΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ

1 2 3 4

Αριθμός δηλώσεως

ΜΗΝΕΣ ΕΚΠΡΟΣ. ΥΠΟΒΟΛΗΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΟΥ

23495742

# ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου 1998

Προς τη Δ.Ο.Υ. Γ.Λ.Υ.Φ.Α.Δ.Δ.Ε. 1533153

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ (Με κεφαλαία)

ΤΟΥ ΥΠΟΧΡΕΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ (ΟΝΟΜΑ) ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ (ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ Η ΣΥΖΥΓΟΥ)

ΕΠΩΝΥΜΟ Η ΕΠΙΘΥΜΙΑ ΝΑΛΑΡΑΚΗ 6 16645 (ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ Η ΣΥΖΥΓΟΥ) ΓΑΛΑΡΑΔΑ 332347 (ΠΝΑ)

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ (ΔΩΔΕΚ ΕΠΙΣΤΗΜΟΛΟΓΙΟΣ-ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ.-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΤΟΙΧΙΑ ΠΟΛΗΣ-ΧΩΡΙΟΥ) (ΠΝΑ)

Ε 329462 ΑΝΔΡΑΣ 6 16645 (ΑΡ. ΤΑΥΤΙΑΣ) ΓΑΛΑΡΑΔΑ 331637 (ΠΝΑ)

(ΔΩΔΕΚ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Η ΕΣΡΑΣ-ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ.-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΤΟΙΧΙΑ ΠΟΛΗΣ-ΧΩΡΙΟΥ) (ΠΝΑ)

ΤΗ ΣΥΖΥΓΟΥ ΤΑΝΙΑΣ ΕΡΕΪΟΥ (ΟΝΟΜΑ) ΧΡΗΣΤΟΣ (ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ Η ΣΥΖΥΓΟΥ)

ΕΠΩΝΥΜΟ Η ΕΠΙΘΥΜΙΑ ΑΝΝΙΑ 6 16645 (ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ Η ΣΥΖΥΓΟΥ) ΓΑΛΑΡΑΔΑ 332347 (ΠΝΑ)

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ (ΔΩΔΕΚ ΕΠΙΣΤΗΜΟΛΟΓΙΟΣ-ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ.-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΤΟΙΧΙΑ ΠΟΛΗΣ-ΧΩΡΙΟΥ) (ΠΝΑ)

ΑΡ. ΤΑΥΤΙΑΣ (ΑΡ. ΤΑΥΤΙΑΣ)

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΥΠΟΧΡΕΟΥ: Έγγαμος  Άγαμος  Διαζευγμένος  Σε χηρεία

ΓΛΗΘΟΣ ΤΕΚΝΩΝ ΠΟΥ ΒΑΡΥΝΟΥΝ

ΚΩΔ ΤΟΥΣ ΔΥΟ  ΤΟΝ ΥΠΟΧΡΕΟ  ΤΗ ΣΥΖΥΓΟ

ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ:  ΑΝΤΙΚΑΤΟΣ:  ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΟΥ  ΑΡ. ΤΑΥΤΙΑΣ

ΕΠΩΝΥΜΟ (ΟΝΟΜΑ) (ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ Η ΣΥΖΥΓΟΥ) (ΔΩΔΕΚ ΕΠΙΣΤΗΜΟΛΟΓΙΟΣ-ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ.-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΤΟΙΧΙΑ ΠΟΛΗΣ-ΧΩΡΙΟΥ) (ΠΝΑ)

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ:

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

- Υπόχρεοι σε υποβολή του εντύπου αυτού είναι μόνο οι φορολογούμενοι, που για πρώτη φορά έχουν την υποχρέωση υποβολής δηλωσής φόρο λογισ ενοικημάτων (έντυπο Ε1) ανεξάρτητα αν διαθέτουν ή όχι ακίνητα και συμπληρώνεται με το έντυπο Ε1, καθώς επίσης και όσοι φορολογούμενοι έχουν μεταβολές στα ακίνητα που δηλώνουν στο έντυπο Δηλώσεως Ε9 του 1997.
- Το έντυπο αυτό συμπληρώνεται με τα στοιχεία των ακινήτων όπως έχουν διαμορφωθεί την 1η Ιανουαρίου 1998.
- Αν δεν επαρκεί το έντυπο αυτό για όλα τα ακίνητα συμπληρώνεται και δεύτερο έντυπο μεταβαλλόντων τον αυξαντα αριθμό κατά περίπτωση.

\* Όσα τετραγωνικά έχουν αστερίσκο θα συμπληρωθούν από την υπηρεσία

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΩΠΗ ΚΑΤ. ΕΠΙΘΥΛΗΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ

1 2 3 4

Αριθμός δηλώσεως

ΜΗΝΕΣ ΕΚΠΡΟΣ. ΥΠΟΒΟΛΗΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΟΥ

23495742

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ (Με κεφαλαία)

ΤΟΥ ΥΠΟΧΡΕΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ (ΟΝΟΜΑ) ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ (ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ Η ΣΥΖΥΓΟΥ)

ΕΠΩΝΥΜΟ Η ΕΠΙΘΥΜΙΑ ΝΑΛΑΡΑΚΗ 6 16645 (ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ Η ΣΥΖΥΓΟΥ) ΓΑΛΑΡΑΔΑ 332347 (ΠΝΑ)

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ (ΔΩΔΕΚ ΕΠΙΣΤΗΜΟΛΟΓΙΟΣ-ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ.-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΤΟΙΧΙΑ ΠΟΛΗΣ-ΧΩΡΙΟΥ) (ΠΝΑ)

Ε 329462 ΑΝΔΡΑΣ 6 16645 (ΑΡ. ΤΑΥΤΙΑΣ) ΓΑΛΑΡΑΔΑ 331637 (ΠΝΑ)

(ΔΩΔΕΚ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Η ΕΣΡΑΣ-ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ.-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΤΟΙΧΙΑ ΠΟΛΗΣ-ΧΩΡΙΟΥ) (ΠΝΑ)

ΤΗ ΣΥΖΥΓΟΥ ΤΑΝΙΑΣ ΕΡΕΪΟΥ (ΟΝΟΜΑ) ΧΡΗΣΤΟΣ (ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ Η ΣΥΖΥΓΟΥ)

ΕΠΩΝΥΜΟ Η ΕΠΙΘΥΜΙΑ ΑΝΝΙΑ 6 16645 (ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ Η ΣΥΖΥΓΟΥ) ΓΑΛΑΡΑΔΑ 332347 (ΠΝΑ)

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ (ΔΩΔΕΚ ΕΠΙΣΤΗΜΟΛΟΓΙΟΣ-ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ.-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΤΟΙΧΙΑ ΠΟΛΗΣ-ΧΩΡΙΟΥ) (ΠΝΑ)

ΑΡ. ΤΑΥΤΙΑΣ (ΑΡ. ΤΑΥΤΙΑΣ)

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΥΠΟΧΡΕΟΥ: Έγγαμος  Άγαμος  Διαζευγμένος  Σε χηρεία

ΓΛΗΘΟΣ ΤΕΚΝΩΝ ΠΟΥ ΒΑΡΥΝΟΥΝ

ΚΩΔ ΤΟΥΣ ΔΥΟ  ΤΟΝ ΥΠΟΧΡΕΟ  ΤΗ ΣΥΖΥΓΟ

ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ:  ΑΝΤΙΚΑΤΟΣ:  ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΟΥ  ΑΡ. ΤΑΥΤΙΑΣ

ΕΠΩΝΥΜΟ (ΟΝΟΜΑ) (ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ Η ΣΥΖΥΓΟΥ) (ΔΩΔΕΚ ΕΠΙΣΤΗΜΟΛΟΓΙΟΣ-ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ.-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΤΟΙΧΙΑ ΠΟΛΗΣ-ΧΩΡΙΟΥ) (ΠΝΑ)

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ:

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

- Υπόχρεοι σε υποβολή του εντύπου αυτού είναι μόνο οι φορολογούμενοι, που για πρώτη φορά έχουν την υποχρέωση υποβολής δηλωσής φόρο λογισ ενοικημάτων (έντυπο Ε1) ανεξάρτητα αν διαθέτουν ή όχι ακίνητα και συμπληρώνεται με το έντυπο Ε1, καθώς επίσης και όσοι φορολογούμενοι έχουν μεταβολές στα ακίνητα που δηλώνουν στο έντυπο Δηλώσεως Ε9 του 1997.
- Το έντυπο αυτό συμπληρώνεται με τα στοιχεία των ακινήτων όπως έχουν διαμορφωθεί την 1η Ιανουαρίου 1998.
- Αν δεν επαρκεί το έντυπο αυτό για όλα τα ακίνητα συμπληρώνεται και δεύτερο έντυπο μεταβαλλόντων τον αυξαντα αριθμό κατά περίπτωση.

\* Όσα τετραγωνικά έχουν αστερίσκο θα συμπληρωθούν από την υπηρεσία



### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

#### ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

##### «ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΠΙΒΟΛΗΣ ΦΟΡΟΥ» Άρθρο 2

1. Σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθεί πολυκατοικία, με σχέδιο εγκεκριμένο από την πολεοδομική υπηρεσία πριν από τη μεταβίβαση, θεωρείται κατά αμάχητο τεκμήριο, ότι μαζί με το ιδανικό μερίδιο του οικοπέδου μεταβιβάζεται αποπερατωμένο διαμέρισμα της πολυκατοικίας που αντιστοιχεί σε αυτό, εφόσον η πολυκατοικία πρόκειται να ανεγερθεί από αυτόν τον ίδιο τον πωλητή του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου ή από τον εργολάβο ο οποίος ανέλαβε με αντιπαροχή την ανέγερση της πολυκατοικίας ή από τρίτον που ενεργεί για λογαριασμό τους.

Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, εάν εντός δύο ετών από τη μεταβίβαση αυτού πρόκειται να εγκριθεί ή υποβληθεί προς έγκριση στην πολεοδομική υπηρεσία σχέδιο ανεγέρσεως πολυκατοικίας. Σε αυτή την περίπτωση ο επί της αξίας των προβλεπόμενων υπό του εγκεκριμένου σχεδίου κτισμάτων συμπληρωματικός φόρος καταβάλλεται από τον αγοραστή βάσει δηλώσεως, υποβαλλόμενης εντός έτους από την έγκριση του σχεδίου της πολυκατοικίας.

Το παραπάνω τεκμήριο δεν έχει εφαρμογή στη μεταβίβαση ιδανικού μεριδίου οικοπέδου προς πρόσωπα τα οποία αναλαμβάνουν κατ' επάγγελμα με δικές τους δαπάνες την ανέγερση ολοκλήρου της πολυκατοικίας.

Ως πολυκατοικία θεωρείται κάθε πολυώροφη οικοδομή, η οποία αποτελείται από τρεις τουλάχιστον ορόφους κύριας χρήσης, στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και το ισόγειο ή η οικοδομή που ανεξάρτητα από αριθμό ορόφων, έχει διαμερίσματα συνολικού εμβαδού πεντακοσίων τουλάχιστον



τετραγωνικών μέτρων (500 μ<sup>2</sup>), οι οποίες προορίζονται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, για πολύωρη σε αυτές παραμονή ανθρώπων, για διημέρευση συναναστροφή, εργασία ή ύπνο.

2. Εάν κατά τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου φαίνεται ως αγοραστής πρόσωπο που δεν φαινόταν στο προσύμφωνο, θεωρείται για την εφαρμογή του παρόντος νόμου, ότι έχουν γίνει δύο μεταβιβάσεις, η μεν πρώτη εκ μέρους του αρχικού πωλητού προς τον δια του προσυμφώνου συμβληθέντα ως αγοραστή, η δε δεύτερη εκ μέρους του τελευταίου προς το απ' αυτόν υποδεικνυόμενο τρίτο πρόσωπο.

Εάν το προσύμφωνο αφορά τη μεταβίβαση οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτού, και συντρέχουν οι προϋποθέσεις της προηγούμενης παραγράφου, αυτά που ορίζονται στην παράγραφο αυτή εφαρμόζονται μόνο ως προς τη δεύτερη μεταβίβαση, το τεκμήριο όμως περί μεταβιβάσεως αποπερατωμένης οικοδομής τυγχάνει αμάχητον.

3. Επί μεταγραφής ή σημειώσεως στο βιβλίο μεταγραφών ή καταχωρίσεως στο τιμολόγιο: συμβάσεως μεταβιβάσεως ακινήτου το οποίο βρίσκεται στην Ελλάδα ή πραγματικού δικαιώματος επί ακινήτου ή πλοίου το οποίο δημιουργήθηκε στην αλλοδαπή με τον εκεί ισχύοντα νόμο, για αυτή τη μεταβίβαση δεν καταβλήθηκαν ο φόρος του παρόντος νόμου, αυτός που ζητά τη μεταγραφή ή τη σημείωση στο περιθώριο του βιβλίου μεταγραφών ή την καταχώρηση στο τιμολόγιο υποχρεούται, στην ενέργεια της μεταγραφής κλπ να επιδώσει δήλωση στον αρμόδιο οικονομικό έφορο και να καταβάλει συγχρόνως το φόρο μεταβίβασης.

### **«ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ» Άρθρο 3**

**Νόμος 1249/1982, άρθρο 41 (προσδιορισμός αξίας ακινήτων)**

Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή προίκας,

λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία διαμέρισμα, κατάστημα, αγρόκτημα και άλλα.

Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία, ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως για τα διαμερίσματα η παλαιότητα, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο της πολυκατοικίας, για τα καταστήματα, η εμπορικότητα δρόμου, το πατάρι, το υπόγειο, για τα αγροκτήματα, η καλλιεργητικά αξία, η τουριστική ή παραθεριστική σημασία και άλλα.

Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομειώσής τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, μετά από εισήγηση επιτροπών που θα αποτελούνται από οικονομικούς υπαλλήλους, μηχανικούς του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, εκπροσώπους της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και άλλα πρόσωπα που διαθέτουν ειδικές γνώσεις ή ιδιάζουσα εμπειρία και θα συγκροτούνται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Προεδρίας Κυβερνήσεως και Οικονομικών.

Οι κατά το προηγούμενο εδάφιο τιμές αναπροσαρμόζονται το βραδύτερο ανά διετία, με τις κατά την παράγραφο 2 του παρόντος αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών.

#### **Ν. 2386/96. Άρθρο 10 (Ρύθμιση Θεμάτων Φορολογίας Κεφαλαίου)**

##### **«Άρθρο 41<sup>α</sup>. Προσδιορισμός αξίας κτισμάτων και γης»**

1. Η φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες δεν έχει εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, είτε αυτές είναι εντός είτε εκτός σχεδίου πόλης, υπολογίζεται χωριστά για τα επί του οικοπέδου ή γηπέδου τυχόν υφιστάμενα κτίσματα και χωριστά για το οικόπεδο ή το γήπεδο, ως εξής:

α) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, κατά το οποίο λαμβάνονται υπόψη τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου, οι οποίες καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών. Οι τιμές, αυτές αφετηρίας αυξάνονται ή μειώνονται με την εφαρμογή συντελεστών που προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση κτιρίου, όπως το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, την παλαιότητα και άλλα.

β) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 και των άρθρων 9 και 10 του ν.δ./τος 118/1973.

2. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται σταδιακά, για τις περιοχές της προηγούμενης παραγράφου, ζώνες με αξία γης και συντελεστές αυξομείωσής τους, οι οποίοι προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικοπέδου ή γηπέδου, όπως σχήμα, δυνατότητα εκμετάλλευσης και άλλα, ώστε να υπολογίζεται αντικειμενικά και η αξία γης. Στις περιπτώσεις αυτές δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 και των άρθρων 9 και 10 του ν.δ./τος 118/1973.

3. Κατ' εξαίρεση σε περίπτωση που στο μεταβατικό συμβόλαιο αναγράφεται τίμημα μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με βάση το τίμημα αυτό.

### **Ν. 2065/1992, Άρθρο 36 Παρ. 3**

Σε μεταβίβαση με επαχθή αιτία, κατά την έννοια των διατάξεων του αν. 1521/1950, όπως ισχύει, της κυριότητας ακινήτων ή άλλων εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων η οποία πραγματοποιείται μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 1992 σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου που καταρτίστηκε μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 1988, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται:

α) Στην φορολογητέα αξία των ακινήτων κατά το χρόνο κατάρτισης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, όπως αυτή προκύπτει με εφαρμογή του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού, εφόσον κατά το χρόνο τούτο ίσχυε στην περιοχή των ακινήτων το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού. Αν όμως το τίμημα που αναγράφεται στο συμβολαιογραφικό προσύμφωνο είναι μεγαλύτερο από τη φορολογητέα αξία, λαμβάνεται υπόψη το τίμημα.

β) Στη φορολογητέα αξία των ακινήτων κατά το χρόνο της πρώτης εφαρμογής του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού στην περιοχή που βρίσκονται τα ακίνητα, μειωμένης κατά ποσοστό 5% για κάθε προγενέστερο και μέχρι το χρόνο κατάρτισης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν δεν ίσχυε στην περιοχή των ακινήτων το σύστημα τούτο. Χρονικό διάστημα μέχρι έξι (6) μηνών δεν υπολογίζεται, ενώ μεγαλύτερο τούτου λογίζεται ως έτος.

γ) Στην αξία του χρόνου σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, προκειμένου για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, δεν έχει εφαρμοσθεί το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, προσαυξημένης κατά ποσοστό 10% για κάθε έτος και μέχρι 50%, κατά ανώτατο όριο, από την υπογραφή του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου μέχρι το χρόνο υπογραφής του οριστικού συμβολαίου. Χρονικό διάστημα μέχρι έξι (6) μηνών δεν υπολογίζεται, ενώ μεγαλύτερο λογίζεται ως έτος.

### **Υποκείμενο Φόρου. Άρθρο 5**

1. Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή. Ο φόρος μεταβιβάσεως ο αναλογών επί της διαφοράς μεταξύ αξίας και του τιμήματος μεταβιβάσεως και οι προσαυξήσεις βαρύνουν τον αγοραστή. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση κατά την οποία με τη μεταβίβαση πλοίου ή μεριδίου του, επέρχεται ταυτόχρονα και

αλλαγή της σημαίας, ο κατά τα ανωτέρω φόρος και οι προσαυξήσεις βαρύνουν τον πωλητή.

Επί διανομής ακινήτων μεταξύ συγκυρίων ο φόρος βαρύνει καθέναν από αυτούς κατά σχέση ανάλογη προς την αξία της μερίδας του.

Επί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτου για δημόσια ωφέλεια ο φόρος μεταβιβάσεως, βαρύνει, σε κάθε περίπτωση, τον υπόχρεο προς πληρωμή της αποζημιώσεως.

2. Επί των περιπτώσεων της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του παρόντος:

α) Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής βαρύνεται με το φόρο που αναλογεί στο τίμημα της μεταβίβασης που αναγράφεται στο προσύμφωνο και

β) ο οριστικός αγοραστής βαρύνεται με τον φόρο του αναλογούντα εφ' ολοκλήρου της αξίας του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου την οποία είχε τούτο κατά την ημέρα της καταρτίσεως της οριστικής συμβάσεως μεταβιβάσεώς του.

3. Επί πέντε έτη από την ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου ευθύνεται αλληλεγγύως μαζί με τον αγοραστή και ο οποιοσδήποτε κάτοχος του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου για τον φόρο μεταβιβάσεως και τις προσαυξήσεις του.

### **Απαλλαγές από το φόρο. Άρθρο 6**

Απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης που βαρύνει τον πωλητή και τον αγοραστή.

α) η μεταβίβαση στους πρόσφυγες σύμφωνα με τις διατάξεις του από 15/28 Ιουλίου 1938 Β. Διατάγματος «Περί κωδικοποιήσεως της περί αποκαταστάσεως αστών προσφύγων κειμένης νομοθεσίας» καθώς και η μεταβίβαση κληρών σύμφωνα με τις διατάξεις του αγροτικού κώδικα, ακινήτων τα οποία ανήκουστο Δημόσιο,

β) η αναγκαστική απαλλοτρίωση κτημάτων σύμφωνα με τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα.

γ) η μεταβίβαση, στην οποία αγοραστής είναι το Δημόσιο ή ΝΠΔΔ, οι δήμοι, οι κοινότητες, οι ιεροί ναοί και ιερές μονές.

δ) η ανάκληση απαλλοτρίωσης,

ε) η μεταβίβαση μεταλλείου για το οποίο κατεβλήθη ο φόρος του Νόμου ΓΦΚΔ του έτους 1910 ως ισχύει,

στ) η αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στα μέλη του υπό συνεταιρισμού μη κερδοσκοπικούς καθ' ο ποσοστόν αυτή υπεβλήθη εις φόρον μεταβιβάσεως κατά την υπό του συνεταιρισμού αγοράν του μεταβιβαζόμενου ακινήτου,

ζ) η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου για δημόσια ωφέλεια υπέρ του Δημοσίου και των ΝΠΔΔ,

η) η σύμβαση ανταλλαγής ακινήτων μεταξύ του Δημοσίου και Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου,

θ) η αγορά ακινήτου κατά το ποσοστό που καλύπτεται η αγοραία αξία του με κεφάλαια που αποδειγμένα εισάγονται από την αλλοδαπή:

1) από Έλληνες που εργάζονται ή εργάστηκαν με οποιαδήποτε ιδιότητα στο εξωτερικό για τρία (3) τουλάχιστον χρόνια,

2) από Έλληνες ναυτικούς που εργάζονται ή εργάστηκαν σε πλοία με ελληνική ή ξένη σημαία για τρία (3) τουλάχιστον χρόνια που εκτελούσαν πλόες εξωτερικού έστω και αν προσέγγιζαν και σε ελληνικά λιμάνια και ο βασικός μισθός τους προβλέπεται από το μισθολόγιο που ισχύει κάθε φορά ότι καταβάλλεται σε ξένο νόμισμα και

3) από ομογενείς εγκατεστημένους στο εξωτερικό τουλάχιστον τρία (3) χρόνια.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται κάθε φορά οι λεπτομέρειες διαπίστωσης της συνδρομής των προϋποθέσεων του παρόντος.

## Τέλη και δικαιώματα. Άρθρο 19

1. Από 1 Ιανουαρίου 1951 και στο εξής στις μεταβιβάσεις ακινήτων, πραγματικών δικαιωμάτων επί ακινήτων, πλοίου ή μεριδίου αυτών δεν επιβάλλονται: α) αναλογικό τέλος χαρτοσήμου και κατά περίπτωση προξενικό τέλος για το συμβόλαιο και για τη μεταγραφή αυτού και β) αναλογικά δικαιώματα εμίσθων μεταγραφοφυλάκων για τη μεταγραφή των συμβολαίων των εν λόγω μεταβιβάσεων. Οι διατάξεις της παρούσας εφαρμόζονται αναλόγως και επί των περιπτώσεων της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του παρόντος. Επί των μεταβιβάσεων τούτων επιβάλλεται πάγιο τέλος χαρτοσήμου δραχμών εκατό (100) για κάθε συμβόλαιο και για κάθε αίτηση μεταγραφής αυτού.

2. Εκτός: α) του φόρου μεταβιβάσεως και του παγίου τέλους χαρτοσήμου, β) του φόρου υπέρ του ειδικού ταμείου εποικισμού του προβλεπόμενου από το άρθρο 220 του Αγροτικού Κώδικα, γ) του φόρου επί μεταβιβάσεως μεταλλείων του Νόμου ΓΦΚΔ του έτους 1910 ο οποίος ισχύει, δ) των νομίμων δικαιωμάτων των αμίσθων φυλάκων μεταγραφών, κανένας άλλος φόρος, τέλος, δικαίωμα, εισφορά υπέρ του δημοσίου ή υπέρ τρίτου επιβάλλεται επί της μεταβιβάσεως των ακινήτων ή των πραγματικών απ' αυτά δικαιωμάτων και επί της μεταγραφής αυτών ως και επί μεταβιβάσεως πλοίων ή μεριδίου αυτών.

3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Δικαιοσύνης επιτρέπεται όπως ορισθεί τρόπος επιδιώξεως, της εισπράξεως των δικαιωμάτων των συμβολαιογράφων και των αμίσθων υποθηκοφυλάκων επί της τυχόν διαφοράς που προέκυψε μεταξύ του δηλωθέντος τιμήματος του αντικείμενου της μεταβιβάσεως και της οριστικής επί πλέον αξίας αυτού.

## ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 670/1977, άρθρο 95-1 Ο Συμβολαιογράφος για την υπ' αυτόν κατάρτηση οποιασδήποτε συμβολαιογραφικής πράξεως και κάθε παροχή υπηρεσίας σχετιζόμενης με την πράξη ή επιβαλλόμενης από το νόμο καθώς και την έκδοση αντιγράφων, περιλήψεων και πιστοποιητικών, δικαιούται πάγια αμοιβή.

Επί πλέον της αμοιβής αυτής και προκειμένου περί πράξεων των οποίων το αντικείμενο αποτιμάται σε χρήμα, δικαιούται πρόσθετη αμοιβή υπολογιζόμενη βάση του συνόλου της εν τη πράξη δηλούμενης αξίας ή της υπό της αρμόδιας αρχής καθοριζόμενης μείζονος τοιαύτης. Οι ανωτέρω αμοιβές καθορίζονται κάθε φορά με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Συντονισμού, Δικαιοσύνης και Οικονομικών. Με τον ίδιο τρόπο αποφάσεως ορίζεται ο τρόπος εισπράξεως των αμοιβών των συμβολαιογράφων επί της διαφοράς που τυχόν προέκυψε μεταξύ δηλωμένης αξίας του αντικειμένου της δικαιοπραξίας και της από την αρμόδια αρχή οριστικά καθορισμένη μείζονος τοιαύτης. Ειδικά, προκειμένου περί μεταβιβάσεως ακινήτων ή πλοίων των οποίων η διαφορά μεταξύ του αρχικά δηλωθέντος τιμήματος και του οριστικού είναι κατώτερη του 10% της τελευταίας κανένα δικαίωμα δεν εισπράττεται υπέρ των συμβολαιογράφων. Εφόσον μεταξύ του δηλωθέντος τιμήματος μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή πλοίου και του οριστικού υφίσταται διαφορά άνω του 10% του τελευταίου, εισπράττεται υπέρ των συμβολαιογράφων το 50% του ανήκοντος αυτοίς δικαιώματος επί της διαφοράς αυτής. Το κατά τα ανωτέρω ανήκον στους συμβολαιογράφους ποσοστό 50% επί του ανήκοντος αυτοίς δικαιώματος της διαφοράς αυτής συμβεβαιούται υπό των Οικονομικών Εφόρων μετά του κυρίου φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων ή πλοίων υπέρ των δικαιούχων συμβολαιογράφων και συνεισπράττεται μαζί με αυτόν από τα Δημόσια Ταμεία κατά τις διατάξεις του νόμου περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων. Εκ της βεβαιούμενης και εισπραττόμενης τις άνω διαφοράς δικαιωμάτων υπέρ συμβολαιογράφων ποσοστό 80% αποδίδεται στους δικαιούχους



συμβολαιογράφους, το υπόλοιπο ποσοστό 20% πηγαίνει στον προϋπολογισμό του κράτους ως δημόσιο έσοδο.

2. Τα κατά την προηγούμενη παράγραφο αναλογικά δικαιώματα των συμβολαιογράφων σε αυτές τις περιπτώσεις των συμβαλλόμενων όπου είναι το δημόσιο ΔΠΔΔ, η Τράπεζα της Ελλάδας και η Αγροτική Τράπεζα είναι δυνατόν να περιορίζονται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Συντονισμού, Δικαιοσύνης και Οικονομικών.

3. Μέχρι να εκδοθεί η κατά τις προηγούμενες παραγράφους υπουργική απόφαση. Εφαρμόζονται οι μέχρι εκείνη τη στιγμή υπάρχουσες διατάξεις για το θέμα, οι οποίες καταργούνται όταν εκδοθεί η άνω απόφαση.

4. Πρόταση νόμου η οποία αναφέρεται στον καθορισμό των δικαιωμάτων των συμβολαιογράφων πρέπει να προσυπογράφεται απαραίτητα από τον Υπουργό Δικαιοσύνης.

5. Ειδικές διατάξεις οι οποίες ρυθμίζουν άλλως τε τα των δικαιώματα των συμβολαιογράφων ισχύουν.

**Απόφαση Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, οικονομικών και δικαιοσύνης  
98246/17.6.1994 (καθορισμός Δικαιωμάτων Συμβολαιογράφων ΦΕΚ  
732B/28.9.94)**

Καθορίζουμε τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων ως εξής:

#### **Άρθρο 1**

Για τη σύνταξη παντός συμβολαιογραφικού εγγράφου ο συμβολαιογράφος παίρνει σαν αμοιβή:

α) Πάγιο δικαίωμα δραχμές οκτακόσιες (800)

β) Επί πλέον της αμοιβής αυτής και προκειμένου για πράξεις το αντικείμενο των οποίων αποτιμάται σε χρήμα, αναλογικό δικαίωμα, σε ποσοστό κανονιζόμενο με βάση τη δηλούμενη στο συμβόλαιο αξία του αντικειμένου της σύμβασης ή την καθοριζόμενη από την αρμόδια αρχή μεγαλύτερη αξία τρία

τοις εκατό (3%) για το μέχρι εκατόν είκοσι χιλιάδων δραχμών (120,000) ποσά της αξίας του αντικειμένου της σύμβασης και ένα και είκοσι τοις εκατό (1,20%) για πέραν των εκατόν είκοσι χιλιάδων (120,000) δραχμών ποσό.

## Άρθρο 2

1. Κατ' εξαίρεση του ορισμού του άρθρου 1 της παρούσας τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων επί των κατωτέρω αναφερόμενων πράξεων καθορίζονται ως εξής:

α) Για κάθε ενέργεια πλειστηριασμού πάγιο δικαίωμα χίλιες (1000) δραχμές και αναλογικό σε ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) επί του πλειστηριάσματος. Το ποσό αυτό καταβάλλεται από τον τελευταίο υπερθεματιστή και δεν μπορεί να είναι μικρότερο των τριών χιλιάδων (3,000) δραχμών ούτε μεγαλύτερο των δέκα επτά χιλιάδων (17,000) δραχμών. Επί περισσοτέρων του ενός υπερθεματιστών διαφόρων ακινήτων καταβάλλεται από τον καθένα από αυτούς το επί του οικείου πλειστηριάσματος δικαίωμα. Σε περίπτωση ματαίωσης του πλειστηριασμού λόγω αναστολής ή αναβολής μετά την έκδοση από τον Συμβολαιογράφο του προγράμματος σε τρεις χιλιάδες (3,000) δραχμές και για κάθε μεταγενέστερη ματαίωση για τον ίδιο λόγο σε χίλιες πεντακόσιες (1,500).

β) Για τη σύνταξη πίνακα κατάταξης σε δύο χιλιάδες πεντακόσιες (2,500) έως δέκα χιλιάδες (10,000) δραχμές.

γ) Για τη σύνταξη απογραφής πάγιο δικαίωμα διακόσιες (200) δραχμές και αναλογικό σε ποσοστό τρία τοις εκατό (3%) επί της αξίας της απογραφόμενης περιουσίας μέχρι του ποσού των δέκα πέντε χιλιάδων (15,000) δραχμών πέραν δε του ποσού αυτού δύο τοις εκατό (2%) σε βάρος των δικαιούχων.

Το αναλογικό αυτό δικαίωμα δεν μπορεί να είναι κατώτερο των δύο χιλιάδων (2,000) δραχμών ούτε ανώτερο των δέκα χιλιάδων (10,000) δραχμών.

Ο υπολογισμός δε του δικαιώματος αυτού γίνεται επί του μετά την αφαίρεση των αποδεδειγμένων χρεών υπολειπόμενου ποσού του ενεργητικού.

δ) Για τη σύνταξη δημοσίας διαθήκης σε δραχμές δύο χιλιάδες (2,000) μέχρι δέκα πέντε χιλιάδες (15,000) και για κάθε πρόσθετο φύλλο σε εξακόσιες (600) δραχμές μέχρι 10 φύλλα και σε πεντακόσιες (500) δραχμές για κάθε επόμενο.

ε) για την κατάθεση μυστικής διαθήκης σε δραχμές χίλιες (1,000) έως δύομισι χιλιάδες (2,500), για την κατάθεση δε ιδιογράφου διαθήκης σε χίλιες (1,000) δραχμές.

στ) Για τη δημοσίευση κάθε διαθήκης δημοσίας ή κατατεθειμένης μυστικής ή ιδιογράφου σε δύο χιλιάδες (2,000) δραχμές, επί πλέον ο Συμβολαιογράφος λαμβάνει έξοδα κινήσεως σε περιπτώσεις μεταβάσεως εκτός της έδρας του για δημοσίευση μυστικής ή εκτάκτου διαθήκης κατ' επιταγή του άρθρου 1769 του Α.Κ.

ζ) Επί καταστατικών Ανωνύμων Εταιρειών πάγιο δικαίωμα δύο χιλιάδων (2,000) δραχμών και αναλογικό δικαίωμα σε ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) επί του Μετοχικού Κεφαλαίου μη δυναμένου να υπερβεί τις εβδομήντα πέντε χιλιάδες (75,000) δραχμές.

η) για πράξεις που συντάσσονται επί παγίου τέλους χαρτοσήμου σε δύο χιλιάδες (2,000) δραχμές για το πρώτο φύλλο και εξακόσιες (600) δραχμές για κάθε πρόσθετο φύλλο ή αντίγραφο μέχρι 10 φύλλα και πεντακόσιες (500) δραχμές για κάθε επόμενο. Εξαιρούνται: α) Τα πληρεξούσια των δημοσίων υπαλλήλων, των συνταξιούχων του δημοσίου και των θυμάτων πολέμου καθώς και τα πληρεξούσια προς λήψη συντάξεων, μερίσματος και κάθε άλλου ποσού που καταβάλλεται από τα κάθε είδους Ταμεία, ιδρύματα, ή Οργανισμούς Πρόνοιας ή Ασφαλίσεως επί των οποίων το δικαίωμα περιορίζεται στο μισό αυτού και β) τα διαμαρτυρικά επί των οποίων τα δικαιώματα καθορίζονται σε πεντακόσιες (500) δραχμές για το πρώτο φύλλο και σε διακόσιες (200) δραχμές για κάθε πρόσθετο φύλλο.

Ως πράξεις επί παγίου τέλους χαρτοσήμου που συντάσσονται για την απόληψη των κατά το εδάφιο αυτό δικαιωμάτων νοούνται μόνο τα πληρεξούσια, διαμαρτυρικά, πράξεις καταθέσεων εγγράφων, ένορκοι βεβαιώσεις ή έκδοση απογράφου. Επίσης, δε οι πράξεις που ανάγονται σε εξόφληση ή επανάληψη συμβολαίων για τα οποία προπληρώθηκε το τέλος της σύμβασης και τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου κατά την αρχική κατάρτιση αυτών και οι πράξεις γενικά οι οποίες συντάσσονται επί παγίου τέλους, λόγω μη καθορισμού σε αυτές της αξίας του αντικείμενου του.

θ) Για τη σύνταξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας ή σύνταξη κανονισμού πολυκατοικιών σε δραχμές χίλιες (1,000) μέχρι δέκα έξι χιλιάδες (16,000). Για κάθε πρόσθετο φύλλο και για καθένα από τα αντίγραφα και μέχρι δέκα (10) φύλλα σε εξακόσιες δραχμές (600), για κάθε δε πέραν τούτων φύλλο σε πεντακόσιες (500) δραχμές.

ι) Για τη σύνταξη δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς ή κληροδοσίας σε δραχμές χίλιες (1,000) έως οκτώ χιλιάδες (8,000).

ια) Για τα προσύμφωνα σε εξακόσιες (600) δραχμές κατά φύλλο μέχρι δέκα (10) φύλλα και για κάθε πέραν τούτων πρόσθετο φύλλο σε πεντακόσιες (500) δραχμές.

ιβ) Για το προσύμφωνο με αρραβώνα εκτός του παγίου δικαιώματος του προηγούμενου σε αναλογικό δικαίωμα κατά το εδάφιο β του άρθρου 1, το οποίο προσδιορίζεται εκ του καταβληθέντος ποσού ή μέχρι του οριστικού συμβολαίου καταβλητέου αρραβώνα. Τα τελευταία αυτά αναλογικά δικαιώματα συμψηφίζονται κατά τη σύνταξη του εμπροθέσμως συντασσομένου οριστικού συμβολαίου αφού αφαιρεθεί ο αρραβώνας που καταβλήθηκε κατά τη σύνταξη του προσυμφώνου αρραβώνα.

### Άρθρο 3

1. Τα δικαιώματα του Συμβολαιογράφου ορίζονται περαιτέρω ως εξής:

α) Για τα εκδιδόμενα αντίγραφα περιλήψεις και πιστοποιήσεις σε εξακόσιες (600) δραχμές μέχρι δέκα (10) φύλλα και σε πεντακόσιες (500) για κάθε επόμενο.

β) Για κάθε πρόσθετο φύλλο των συντασσομένων συμβολαίων και εκθέσεων απογραφών σε εξακόσιες (600) δραχμές μέχρι δέκα (10) φύλλα και σε πεντακόσιες (500) για κάθε επόμενο.

γ) Για κάθε πράξη που συντάσσεται κατόπιν αιτήσεως των συμβαλλόμενων εκτός του γραφείου αυτών σε χίλιες (1,000) δραχμές για τις εκτός του δήμου ή της κοινότητας της έδρας σε δύο χιλιάδες (2,000) δραχμές.

Για κάθε δε παρ' αυτού, κατόπιν αιτήσεως των συμβαλλομένων, επιμέλεια και κατάθεση εγγράφων στα Υποθηκοφυλάκεια για μεταγραφή εγγράφων και εξάλειψη υποθήκης, άρση κατασχέσεως, προσημείωσης και διεκδικήσεως και μόνο, εφόσον ο ίδιος ο συμβολαιογράφος δεν ασκεί τα καθήκοντα του Υποθηκοφύλακα, σε χίλιες (1,000) δραχμές.

δ) Το δικαίωμα γενικά του Συμβολαιογράφου για οποιαδήποτε πράξη δεν μπορεί να είναι κατώτερο των διακοσίων (200) δραχμών.

2. Για τα εκδιδόμενα από τα Αρχαιοφυλακεία αντίγραφα το δικαίωμα ορίζεται σε τριακόσιες (300) δραχμές κατά φύλλο.

### Άρθρο 4

Τα δικαιώματα του Συμβολαιογράφου για την παράσταση προς εκτέλεση των οριζομένων στη διάταξη της παραγρ. 2 του άρθρου 32 του Ν. 2190 καθυκόντων, ορίζονται σε τέσσερις χιλιάδες (4,000) δραχμές.

### **Άρθρο 5**

Εάν με το ίδιο συμβόλαιο καταρτίζονται περισσότερες δικαιπραξίες τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου κανονίζονται για κάθε μία από αυτές ξεχωριστά.

### **Άρθρο 6**

1. Ο Συμβολαιογράφος υποχρεώνεται να καταβάλει από τα δικαιώματα του στο Ταμείο Νομικών τα κατά τις ισχύουσες διατάξεις εκάστοτε οριζόμενα.

2. Επίσης, επί των Συμβολαιογραφικών εγγράφων εισπράττονται από τους Συμβολαιογράφους υπέρ του Ταμείου Νομικών ως δικαίωμα τα εκάστοτε οριζόμενα κατά τις ισχύουσες διατάξεις.

### **Άρθρο 7**

Για τα δικαιώματα των Συμβολαιογράφων, στις περιπτώσεις που υπόχρεος για την καταβολή αυτών είναι το δημόσιο, ΝΠΔΔ, η Τράπεζα της Ελλάδος και η Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος, θα εξακολουθήσει να ισχύει η απόφαση αριθ. 2470/1978 (ΦΕΚ 56 τ.β'/1978). Εξουσιοδοτείται ο Υπουργός Δικαιοσύνης να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για την υλοποίηση της απόφασης αυτής.



ΣΟΥ ..... (οικονόμου και κτηματα)

Ημερομηνία ..... Ημερομηνία .....  
Ο Πρωτοδικάρχης Δ.Ο.Υ. Ο Πρωτοδικάρχης Δ.Ο.Υ. Ημερομηνία ..... Ο Πρωτοδικάρχης Δ.Ο.Υ.

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ

Γίνεται δεκτό η: Αξία κτημάτων Σύνολση αξία φόρου 41α v. 1249/82 (οικονόμου και κτηματα)

Προσωνική αξία οικονομίου  
δΟΥ .....  
..... 19.....  
..... 19.....  
..... 19.....  
Ο υπόλοιπος ..... Ο υπόλοιπος ..... Ο υπόλοιπος .....

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ - ΑΠΟΤΕΛΑΜΑΤΟΥ

Form with fields for: Πάση ή Χωρικό, Σύνολση, Οδός, Πλατεία, Πάρκος, Στόδ, Αριθμός, Οκ. Τετρ., Οικονομικό, Σύνολση εμπόρευμα ΥΠΚ, επιπρεπόμενο ποσοστό κλάσης, ενοίκιο, μισθός, γυναικείο, διαμνησμός, ενοίκιο, μισθός, γυναικείο, διαμνησμός. Includes a section for 'Αυτή που μεταβιβάζεται αποτέλει' with a percentage field.

Απόδειξη του μεταβιβάζοντος οικο-  
πέδου από βεβαίωση εθνική από κλητ.  
Χρόνος για τον οποίο αναμνη-  
ται η βεβαίωση { .....  
Ημερία καταγραφής { .....  
Άλλα στοιχεία { .....

Απόδειξη με την περίπτωση σημειώνονται με X το αντίστοιχο τετραγωνάκι.  
Τα μνησθέντα ενοίκια καταγράφονται με μέτρα τακτικού ή περιστασιακού.  
Ανομιμότητα από τον υπόλοιπο κατά περίπτωση ο αριθμός:  
για απομνησθέντα χωρίς κτηματα [1], για απομνησθέντα με κτηματα [2], για οικονομικό χωρίς κτηματα [3], για οικονομικό με κτηματα [4] και για αυτοτελείς οικόπεδα διαμνηστές [5]

ΟΔΗΓΙΕΣ

- 1. Υποβάλλεται κοινή δήλωση από τους υπογράφτες και μνηστές σε τρία αντίτυπα. Το πρωτότυπο ορίζεται στο Κ.Ε.Π.Υ.Ο., το οποίο οριζόμενος παραμένει στην Δ.Ο.Υ. και το δεύτερο επισημαίνεται στο ποσοφονόμιο για τη σύνταξη του μισθολογίου. Για κάθε αντίτυπο που μεταβιβάζεται υποβάλλεται χωριστή δήλωση, όταν κι' εν' οι συμπληρωματικά είναι τα ίδια ποσοφονία και συντάσσεται ένα αντιμνηστικό.  
2. Συμπληρώνονται μνηστές η αριθμολογία Δ.Ο.Υ. της τονομολογίας του οικονομίου. Η δήλωση υποβάλλεται να κατατεθεί σε άλλη Δ.Ο.Υ. που την διαβιβάζει στην αρμόδια.  
3. Αναγράφεται η διεύθυνση της κωδικής επιμεληματικής απομνηστικής εν' ο υπομνηστική ή ο μνηστική είναι επιμεληματικός.  
4. Επισημαίνεται η Δ.Ο.Υ. φορολογίας επιμνηστικής των υπομνηστικών και μνηστικών.  
5. Ποσοστό Συνδομολογίας:  
Στη στήλη Π.Κ., Ψ.Κ. και Ε.Π. υπογράφονται αντίστοιχα ποσοστά μνηστικής, μνηστικής κωδικής και επιμεληματικής που ηρεμολογείται σε κάθε υπομνηστική. Με τον ίδιο τρόπο συμπληρώνονται οι αντίστοιχες στήλες που αφορούν τους μνηστές.  
6. Ο οριζόμενος που ορίζεται από τον υπομνηστική ηρεμολογία να κατοική στην περιεφερέα της τονομολογίας του οικονομίου.  
7. Αναγράφεται η ημερομηνία, ο μήνας και το έτος.  
8. Αναγράφεται από τους μνηστές ο τόπος, κτήσης (μεταβίβαση, δωρεά κ.λ.π.) και ο αριθμός του σχετικού συμβολογίου.  
9. Αναγράφεται από την Υπηρεσία η ποσοφονική αξία του οικονομίου ή του ποσοφονίου οικονομίου που μεταβιβάζεται οικονομίου και περιμνηστική.  
10. Αναγράφεται από την Υπηρεσία η επιμεληματική αξία, του κτηματογίου που μεταβιβάζεται οικονομίου και περιμνηστική ή δηλωθείσα αξία φόρου αυτή είναι υπαρκτή στην οριζόμενης.  
11. Αναγράφεται το ενοίκιο των δύο ετών 9 & 10 (οικονομικού και κτηματογίου) οικονομίου και περιμνηστική.  
12. Σημειώνεται ο αριθμολογία του μεταβιβάζοντος οικονομίου, ή απομνηστικής κ.λ.π.  
ΠΡΟΣΟΧΗ:  
1. Σε περίπτωση απομνηστικής των υπομνηστικών της δήλωσης, επιμνηστικής οι κωδικές που ηρεμολογούνται από την παρ. 4 του άρθρου 9 του εν. 1521/1980 (ποσοφονικός φόρος 300%) για το οικονομικό, από την παρ. 3 του άρθρου 14 του ν. 1473/84 (δικαστικό ποσοφονικό φόρος 100%) για το κτηματογίου και του άρθρου 31 του Ν. 820/78 (επιμεληματικό).  
2. Η δήλωση υποβάλλεται από το αντίστοιχο γυμνάσιο υπομνηστικής της αξίας του μεταβιβάζοντος οικονομίου σε δύο αντίτυπα.







Αξία	Φόροι κλπ. που οφείλονται
Με βάση τη παρούσα Προγενέστερων δωρεών, γον. παροχών, προσών Σύνολο	Κύριος φόρος Μείον φόρος προγενέστερων δωρεών κλπ. Υπόλοιπο
Βάση που εφαρμόζεται	Πρόσθετος φόρος Δήμων - Κανοντήτων 3%
Φορολογητέα αξία	Νομικωνών Ταμείων Οδωπατίας 7% Σύνολο οφειλόμενου φόρου.

..... 19.....

Ο ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΗΣ

(Υπογραφή - σφραγίδα)

**13. ΠΟΣΑ ΠΟΥ ΒΕΒΑΙΩΘΗΚΑΝ:**

- Δραχμές .....
- Απόδοιο Δημόσιου Ταμείου .....
- Αριθμός Χρηματικού Καταλόγου .....
- Ημερομηνία βεβαίωσης .....

..... 19.....

Αυτός που έκανε τη βεβαίωση

**14. ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ:**

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

Δ Η Λ Ω Σ Η

**ΦΟΡΟΥ ΔΩΡΕΑΣ - ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ Ή ΠΡΟΚΑΣ**

(Υποβάλλεται σε 3 αντίτυπα)

**ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ**

Η δήλωση συμπληρώνεται σε τρία αντίτυπα, που υποβάλλονται στον αρμόδιο προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. που είναι εκείνος της κατοικίας του δωρητή ή του παρεγγοντος ή γονική παροχή ή του προκοδοτή.

Για τις περιπτώσεις Αδελφών-Παιδιών και θεσπαστικών αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. αρμόδιος της περιοχής που μίγει ο δωρητής ή γονέας ή προκοδοτής. Είναι όμως δυνατόν η δήλωση να υποβληθεί και στον Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. του τόπου κατοικίας του αιμιλλωμένου μετρίβου, ο οποίος και θα την διαβίσει στον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ.

Η συμπλήρωση των ενδείξεων της δήλωσης γίνεται κατά παράγραφο ως ακολούθως:

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 1.** Ο φορολογούμενος συμπληρώνει με ειλικρίνεια και ΚΕΦΑΛΑΙΑ τα στοιχεία του δωρητή ή γονέα ή προκοδοτή: α) επώνυμο, όνομα του πατέρα ή όνομα του ανδρός σε περίπτωση παντρεμένου γυναικός, β) τον τόπο γέννησης και την ακριβή ημερομηνία γέννησης (π.χ. 3-3-1950), γ) την πλήρη διεύθυνση κατοικίας (οδός, αριθμός, οικισμός, πόλη) και τον αριθμό τηλεφώνου, δ) το επάγγελμα και την πλήρη διεύθυνση επαγγελματίως, ε) τον αριθμό της αστυνομικής ταυτότητας και του φορολογικού μητρώου (Α.Μ.Η), στ) τη Δ.Ο.Υ. εφοδισμένη στην οποία υποβάλλει δήλωση ο δωρητής ή γονέας ή προκοδοτής Ζ) τη συγγένεια που έχει ο δωρητής με το δωρεοδόχο (π.χ. πατέρας, βίος, γονιός, κλπ.).

Τον αριθμό φορολογικού μητρώου (Α.Μ.Η) θα τον βρείτε στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος και στο επικατωτικό σημείωμα γραμμένο στην ίδια γραμμή με το ποσά ταπεινωμένο. Αν ο δωρητής ή γονέας ή προκοδοτής δεν υποβάλλει δήλωση φορολογίας εισοδήματος και κατά συνέπεια δεν έχει αριθμό φορολογικού μητρώου, να γραφούν οι λέξεις «ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ».

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 2.** Στην παράγραφο αυτή γράφονται τα στοιχεία αυτού που λαμβάνει τη δωρεά ή τη γονική παροχή

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 3.** Στην παράγραφο αυτή γράφονται τα στοιχεία του σπένδου. Αντίστοιχος είναι το πρόσωπο το οποίο δέχεται μόνο κοινοπραξιακός σύ- γρουπος.

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 4.** Γράφονται τα στοιχεία του συμβολαιογράφου.

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 5.** Περιπτώση (α): Γράφει να γραφεί η ονομασία ή ο δήλωση (π.χ. Λόγια δωρεάς, γονική παροχή κ.λπ.) και περιπτώση (β): Γράφει να συμπληρωθεί με ένα Χ το αντίστοιχο τετράγωνο, όταν παρακαλείται ή ότι η επικράτεια.

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 6.** Γράφει να γραφούν με κάθε λεπτομέρεια όλα τα περιουσιακά στοιχεία που δωρίζονται ή παραβάνται.

Παραδείγματα:

α. Δωμάριον Δ. κήρου στην οδό Παλαιαγγείου αριθ. 17. Αθήνα (Παγκράτι) συνολικής επιφάνειας 120 τ.μ.

β. Μετρητά.

γ. Ένα αυτοκίνητο μάρκα ΟΛΥΜΠΙΟΣ ηπιδόνημης 10HP ετους κατασκευής 1960.

Επίσης γράφει να γραφεί και η αγορά αξία των πιο πάνω περιουσιακών στοιχείων.

Σε περίπτωση που δωρίζεται ή παραβάνται οσμήτιο, το οποίο βρίσκεται στις περιοχές όπου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των οσμήτιων, αναγράφεται η αξία του, η οποία προκύπτει με βάση τις προκαθορισμένες τιμές και γράφεται να αναπληρωθεί με το σύνολο των υπολοίπων της αξίας αυτού σε δύο αντίτυπα.

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 7.** Γράφονται με κάθε λεπτομέρεια το βάθος της δωρεάς, καθώς και τα αποδοτικά στοιχεία τους.

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 8.** Γράφονται με κάθε περιγραφή δωρεά ή παροχή και η ημερομηνία του συμβολαιογράφου, από τον ίδιο δωρητή ή προκοδοτή στον ίδιο δωρεοδόχο ή προκοδοτή, αναμεταξύ και η διεύθυνση του συμβολαιογράφου. Η αξία των δωρεών ή παροχών γράφεται και ο φόρος φόρος που βεβαιωθεί. Εφαρμόζεται στην περίπτωση της γονικής παροχής πρώτα να γραφούν όλες οι δωρεές, πρώτες ή γονικές παροχές που δίδονται στο πατέλλον και από τους δύο γονείς.

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 9.** Συμπληρώνεται βάζοντας την ένδειξη Χ στο σελίδα τετραγωνίδα.

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 10.** Στις περιπτώσεις οσμήτιων όπου εφαρμόζεται το μίκο σύστημα προσδιορισμού της αξίας, συμπληρώνονται οι στήλες α - ζ. Στις περιπτώσεις κ.λ.π., συμπληρώνεται μόνο η στήλη ε. Στις περιπτώσεις οσμήτιων όπου δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα ή το μίκο σύστημα προσδιορισμού της αξίας (π.χ. ακίνητο), συμπληρώνονται οι στήλες β, γ, ε.

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 11.** Συμπληρώνεται κατά τις ενδείξεις της.

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 12.** Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία.

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 13.** Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία.

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 14.** Αναγράφονται δύο έγγραφο στοιχεία που υποβάλλονται στη δήλωση.

**ΠΡΟΣΟΧΗ:**

Κατά την υποβολή της δήλωσης πρέπει απαραιτήτως ο δήλων να έχει μαζί του την αστυνομική ταυτότητα και την αστυνομική φωτογραφία εισοδήματος του ίδιου και του δωρητή ή γονέα.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

### 1. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

#### Άρθρο 21

##### Αντικείμενο Φόρου

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

2. Η ακίνητη περιουσία των ανηλίκων τέκνων προστίθεται κατά ίσα μέρη στην ακίνητη περιουσία του πατέρα και της μητέρας, εφόσον αυτοί ασκούν από κοινού τη γονική μέριμνα ή μόνο στην περιουσία του γονέα που ασκεί τη γονική μέριμνα. Κατ' εξαίρεση δεν υπολογίζεται στην περιουσία των γονέων η ακίνητη περιουσία των ανηλίκων άγαμων τέκνων, που περιέχεται σε αυτά από κληρονομιά, κληροδοσία ή δωρεά αιτία θανάτου.

3. Για την επιβολή του φόρου η έννοια του ακινήτου και των εμπράγματων δικαιωμάτων λαμβάνεται όπως αυτή δίνεται από τον Αστικό Κώδικα.

#### Άρθρο 22

##### Υποκείμενο Φόρου

1. Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα του, φορολογείται για την ακίνητη περιουσία του, που βρίσκεται στην Ελλάδα την πρώτη Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Στα επίδικα ακίνητα υπόχρεος σε φόρο είναι ο νομέας του. Το ίδιο ισχύει και για αυτούς, που νέμονται ακίνητα χωρίς νόμιμο τίτλο. Αν ακίνητο εκκινηθεί με

τελεσίδικη απόφαση, ο νομέας του, για το φόρο που κατέβαλε, έχει δικαίωμα αναγωγής κατά του κυρίου, που οριστικά αναγνωρίστηκε.

2. Υπόχρεος σε φόρο είναι: Α) Στην περίπτωση της παραγράφου 2 του προηγούμενου άρθρου ο πατέρας ή η μητέρα για την περιουσία των ανήλικων άγαμων τέκνων. Η περιουσία της συζύγου φορολογείται χωριστά. Β) Ο κηδεμόνας, για την ακίνητη περιουσία σχολάζοντας κληρονομίας. Γ) Ο οικοπεδούχος, για την αξία του οικοπέδου, σε περίπτωση ανέγερσης πολυκατοικίας με αντιπαροχή, μέχρι να μεταβιβασθούν τα διαμερίσματα σε τρίτο ή στον εργολάβο κατά το αμάχητο τεκμήριο της περίπτωσης στ' της παραγράφου 1 του επόμενου άρθρου.

## **Άρθρο 23**

### **Απαλλαγές από το φόρο**

Απαλλάσσονται από το φόρο: α) Οι γεωργικές ή κτηνοτροφικές εκτάσεις τις οποίες αυτοκαλιεργεί ή εκμεταλλεύεται ο κατά κύριο επάγγελμα γεωργός ή κτηνοτρόφος. β) Οι δασικές εκτάσεις. γ) Τα δικαιώματα μεταλλειοκτησίας και η εξόρυξη ορυκτών ή λίθων. δ) Τα κτίσματα των ακινήτων και τα λοιπά συστατικά του εδάφους, στα οποία συμπεριλαμβάνονται και τα μηχανήματα και γενικά οι κατασκευές, που είναι συνδεδεμένες στέρεα με το έδαφος και τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από βιομηχανικές, μεταλλεύτηκες, λατομικές, ξενοδοχειακές, και επαγγελματικές γενικά επιχειρήσεις καθώς και τα κτίσματα των ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται από νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και κοινωφελή ιδρύματα. Εξαιρούνται τα κτίσματα των επιχειρήσεων των οποίων το αντικείμενο των εργασιών τους είναι η εκμετάλλευση των ακινήτων τους. Επίσης, τα ανωτέρω ισχύουν και για τα ακίνητα, που ιδιοχρησιμοποιούνται από τις πιο πάνω επιχειρήσεις για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας και εισφέρθηκαν σε αυτές κατά χρήση. ε)

Οι Ξενοδοχειακές επιχειρήσεις οποιασδήποτε μορφής, για το πενήντα τοις (50%) της αξίας των γηπέδων, που τους ανήκουν κατά κυριότητα και τα χρησιμοποιούν για τουριστική εκμετάλλευση και στα οποία έχουν κατασκευασθεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες αυτών, όπως το κυρίως κτίριο του ξενοδοχείου και λοιποί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, χώροι αθλοπαιδιών κλπ. Η αυτή απαλλαγή ισχύει και για τα γήπεδα των ακινήτων, που είναι εκμισθωμένα σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις οποιαδήποτε μορφής, για το (50%) της αξίας των γηπέδων τους, στα οποία έχουν κατασκευαστεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες του εκπαιδευτηρίου, όπως το κυρίως κτίριο, χώροι. στ) Τα κτίσματα οικοδομής, που ανεγείρεται, για μια επταετία από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εφόσον κατά τη διάρκεια της επταετίας αυτής τα κτίσματα δεν έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί κατά οποιονδήποτε τρόπο. Μετά την πάροδο της επταετίας από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας ή από την εκμίσθωση ή την χρησιμοποίησή τους με οποιοδήποτε τρόπο πριν από την πάροδο της επταετίας τα διαμερίσματα πολυκατοικίας, που ανεγείρονται και δεν έχουν πουληθεί, στα οποία συμφωνήθηκε να μεταβιβαστούν στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, για την εφαρμογή του παρόντος νόμου, θεωρούνται, κατά αμάχητο τεκμήριο, ότι έχουν μεταβιβαστεί στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, για την εφαρμογή του παρόντος νόμου, θεωρούνται, κατά τεκμήριο, ότι έχουν μεταβιβασθεί στον εργολάβο μαζί με το ποσοστό του οικοπέδου που τους αναλογεί. Σε περίπτωση, που ο εργολάβος υποσχέθηκε με συμβολαιογραφικό προσήφωνο τη μεταβίβαση διαμερίσματος σε τρίτο πρόσωπο, το διαμέρισμα, το διαμέρισμα αυτό για την εφαρμογή του παρόντος νόμου, θεωρείται, κατά αμάχητο τεκμήριο, ότι μεταβιβάστηκε στον αγοραστεί μαζί με το ποσοστό του οικοπέδου που αναλογεί, από την παράδοση. ζ) Τα ακίνητα που φορολογούνται ως κληρονομαιία, για τα οποία ο φόρος είναι καταβλητέος σε τριμηνιαίες δόσεις, ανεξάρτητα από τον τρόπο πληρωμής για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών. Το χρονικό αυτό διάστημα αρχίζει από το

επόμενο έτος εκείνου, μέσα στο οποίο γεννήθηκε η φορολογική υποχρέωση από την αιτία θανάτου κτήσης. η) Τα γήπεδα, κτίρια και εγκαταστάσεις, που ανήκουν σε ανάδοχους φορείς προγραμμάτων, σύμφωνα με τις σχετικές συμβάσεις ανάθεσης, εκτός αν προηγουμένως εκμισθωθούν ή χρησιμοποιηθούν κατά οποιοδήποτε τρόπο. θ) Το Ελληνικό Δημόσιο, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες Δημόσιες Υπηρεσίες, που λειτουργούν ως Ειδικά Ταμεία, οι Δήμοι, οι Κοινότητες, η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση και ο Δημοτικές και κοινοτικές Επιχειρήσεις, καθώς και οι Τοπικές Ενώσεις Δήμων και Κοινοτήτων (ΤΕΔΚ) και η Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδος (ΚΕΔΚΕ). ι) Τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και οι γεωργικές σχολές. ια) Οι δημόσιες επιχειρήσεις και οργανισμοί στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων συμμετέχει το Δημόσιο με ποσοστό 50% και άνω ιβ) Το ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η ιερή Μονή του όρους Σινά και το Άγιο Όρος. ιγ) Οι Ιεροί Ναοί, οι ιερές μονές, τα αναγνωρισμένα θρησκευτικά δόγματα για τα ακίνητα που χρησιμοποιούν. ιδ) Οι Ιεροί Ναοί οι ιερές μονές, τα αναγνωρισμένα θρησκευτικά δόγματα για τα ακίνητα που χρησιμοποιούν. ιε) Τα σωματεία, οι ενώσεις ή Ομοσπονδίες, που έχουν νόμιμα συσταθεί και αναγνωρισθεί από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού και ανώνυμες εταιρείες ποδοσφαίρου, για τα ακίνητα και τις εγκαταστάσεις, που τους ανήκουν και χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την πραγματοποίηση των αθλητικών τους δραστηριοτήτων. ιστ) Τα κάθε είδους ταμεία ή οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης. ιζ) Τα γήπεδα και τα κτίρια, που ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στην ΕΤΒΑ ή ΒΙΠΕΤΒΑ και βρίσκονται μέσα στις βιομηχανικές περιοχές. ιη) Τα ξένα κράτη, για τα ακίνητα που ανήκουν σε αυτά και τα οποία χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των Πρεσβειών αυτών, με τον όρο της αμοιβαιότητας. ιθ) Οι ξένοι πρεσβευτές και λοιποί διπλωματικοί αντιπρόσωποι και πράκτορες, με τον όρο της αμοιβαιότητας. ιι) Οι πρόξενοι και προξενικοί πράκτορες, καθώς και το κατώτερο προσωπικό των ξένων Πρεσβειών και Προξενείων, με τον όρο της αμοιβαιότητας και εφόσον έχουν την Ιθαγένεια του κράτους, που



αντιπροσωπεύουν και δεν ασκούν εμπόριο ή βιομηχανία ή δεν είναι διευθυντές επιχειρήσεων στην Ελλάδα και με την επιφύλαξη των όρων των διεθνών συμβάσεων. κ) Οι συνδικαλιστικές οργανώσεις για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν. κα) Η τράπεζα της Ελλάδος, η Αρχαιολογική Εταιρεία και το Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Αποδήμων και Παλιννοστούντων Ομογενών Ελλήνων. κβ) Οι τουριστικές επιχειρήσεις Ελλάδας ΞΕΝΙΑ Α.Ε. για όσο χρονικό διάστημα οι μετοχές της εταιρείας βρίσκονται εξ ολοκλήρου στα χέρια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού. κγ) Το πενήντα τοις εκατό (50%) της αξίας των ακινήτων που έχουν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία και των ακινήτων μεγάλης ιστορικής αξίας, όπως αυτά χαρακτηρίζονται με το προεδρικό διάταγμα που εκδίδονται μετά από πρόταση των υπουργών Οικονομικών και Πολιτισμού, κδ) Κτίσματα τα οποία έχουν κηρυχθεί απαλλοτριωτέα καθώς και κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης ή πρωτόκολλο κατεδάφισης, κε) Τα ακίνητα που παραχωρούνται κατά χρήση, χωρίς αντάλλαγμα στο ελληνικό δημόσιο.

Κληρονομία ακίνητα για τα οποία ο φόρος, βάσει της δήλωσης, μπορεί να καταβληθεί σε μηνιαίες δόσεις ανεξάρτητα του τρόπου πληρωμής.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Μ <sup>2</sup>	ΑΡΙΘΜΟΣ Δ.Ο.Υ.	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΑΚΕΛΟΥ	ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΦΟΡΟΥ ΥΠΟΒΟΛΗΣ

**Κτήματα οικοδομών που ανεγείρονται:**

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Είδος κτηνίου οικοδομής κ.λ.π.	Επιφάνεια κτηνίου σε μ <sup>2</sup>	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΔΕΙΑΣ ΑΝΕΓΕΙΞΗΣ	
			ΑΝΑΙΤΗΤΟ ΔΟΚΙΜΙΑΣ ΤΗΣ ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΑΣ

**Λοιπά ακίνητα που απαλλάσσονται:**

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Μ <sup>2</sup>	ΑΡΙΘΜΟΣ Δ.Ο.Υ.	ΛΟΓΟΣ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ

**Δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται:**


**Παρατηρήσεις:**

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΕΠΙΤΥΠΩΣΗ) ..... (ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ Η ΣΥΖΥΓΟΥ) ..... (ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ-ΠΟΛΗ-ΧΩΡΙΟ) ..... (ΤΗΛ.) .....  
 ΑΡΙΘΜΟΣ Δ.Ο.Υ. .... 1999 ..... Ο ΔΗΛΩΣΗ ..... Η ΔΗΛΩΣΙΑ .....

**ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ ΠΡΟΤΥΠΩΣΙΑΣ**

Για ακίνητα που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου 1999

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

ΑΡΧΗ	1	2	3
ΠΡΟΣΩΠΗ			
ΟΜΟΛΟΓΗ			

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

Προς τη Δ. Ο. Υ. ....

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

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

ΤΟΥ ΥΠΟΧΡΕΟΥ

(ΕΠΩΝΥΜΟ Η ΕΠΩΝΥΜΙΑ) ..... (ΟΝΟΜΑ) ..... (ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ Η ΣΥΖΥΓΟΥ)

(ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ) ..... (ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΠΟΛΗ-ΧΩΡΙΟ) ..... (ΤΗΛ.)

(ΑΡ. ΤΑΥΤΩΣ) ..... (ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Η ΕΔΡΑΣ ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΠΟΛΗ-ΧΩΡΙΟ) ..... (ΤΗΛ.)

ΤΗΣ ΣΥΖΟΥΣΑΣ

(ΠΑΤΡΙΚΟ ΕΠΩΝΥΜΟ) ..... (ΟΝΟΜΑ) ..... (ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ)

(ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ) ..... (ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΠΟΛΗ-ΧΩΡΙΟ) ..... (ΤΗΛ.)

(ΑΡ. ΤΑΥΤΩΣ) ..... (ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Η ΕΔΡΑΣ ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘ-ΤΑΧ. ΚΩΔ.-ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΠΟΛΗ-ΧΩΡΙΟ) ..... (ΤΗΛ.)

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ

ΕΤΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ

ΚΑΤΑ ΤΑΧ. ΚΩΔ. 002

Την υπόχρεο 003

Τη σύζυγο 004

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΦΟΡΟΥ

ΜΟΝΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ 001

0.7 0.35 ΑΠΑΛΛΑΓΗ

1 2 3

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΥΠΟΧΡΕΟΥ: Έγγαμος  Άγαμος  Διαζευγμένος  Σε χηρεία

ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ:  ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΟΥΣ  ΑΡ. ΤΑΥΤΩΣ

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

II. Σύνολο αξιών ακίνητης περιουσίας

Του υποχρέου	Της σύζυγου	Των τέκνων (υπόχρ. - συζ.)	Των τέκνων (υπόχρεο)	Των τέκνων (συζύγου)
311	312	313	314	315
321	322	323	324	325
331	332	333	334	335

1. Αξία ακινήτων που φορολογείται και έχει την πλήρη κυριότητα

2. Αξίες εμπραγματικών δικαιωμάτων που φορολογούνται

3. Έκπτωση αξιών από δάνεια

Αν όσες έγγαμος και δεν συμπληρώσετε στη δήλωση την περιουσία του ή της συζύγου συμπληρώσετε το ποσό που αντιστοιχεί σ' αυτή, εφόσον δεν ξεπερνά τα 69.000.000 δραχμές

ποσό που καταβλήθηκε μέχρι την υποβολή της δήλωσης αυτής, για Φ.Μ.Α.Π. έτους 1999 στο τον υποχρέο.

ποσό που καταβλήθηκε μέχρι την υποβολή της δήλωσης αυτής, για Φ.Μ.Α.Π. έτους 1999 της συζύγου.

\* Όσοι υποχρεωμένοι έχουν ασφάλισμα θα συμπληρωθούν από την υπηρεσία



## 2. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ

### Η αυθαίρετη / άναρχη δόμηση

Χαρακτηριστικό παράδειγμα καταστρατήγησης του ρυθμιστικού πλαισίου στον χώρο της κατοικίας αποτελεί η ανέγερση αυθαίρετων. Υπάρχουν ενδείξεις ότι μια σχεδόν στις πέντε ανεγειρόμενες κατοικίες είναι αυθαίρετη με την έννοια ότι δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για αυτήν.

Άλλοι υπολογισμοί ανεβάζουν τον αριθμό των αυθαίρετων κτισμάτων σε ένα εκατομμύριο περίπου, εκ των οποίων το 40% στην περιοχή της Αττικής. Εάν σε αυτές τις κατοικίες προσθέσουμε και πολλές άλλες παραβάσεις επί κατοικιών για τις οποίες έχει εκδοθεί κάποια άδεια ή και κατοικίας για τις οποίες έχει εκδοθεί άδειες παράνομα, συμπεραίνουμε πως η έκταση της αυθαιρεσίας παντός είδους στον χώρο της οικοδομής είναι μάλλον ο κανόνας (Πίνακας 1) παρά η εξαίρεση με σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον (αρχιτεκτονικό, αισθητικό και φυσικό), στον οικιστικό ιστό και στην ποιότητα ζωής.

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης επηρεάζει αναπόφευκτα τη στεγαστική πίστη, τις προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης της και της ευκαιρίες και δυνατότητες των φορέων χορήγησης στεγαστικών δανείων. Βασικός παράγοντας στη διαμόρφωση των προοπτικών αυτών είναι το γεγονός ότι τα αυθαίρετα κτίσματα δεν μπορούν να υποθηκευτούν, άρα οι ιδιοκτήτες τους δεν μπορούν να χρηματοδοτήσουν την ανέγερση ή συμπλήρωση τους με δάνεια, παρά μόνο εμμέσως (π.χ. με λήψη δανείων κατ' όνομα μεν καταναλωτικών ή προσωπικών, κατ' ουσία δε στεγαστικών).

Η μεταβίβαση αυθαίρετων επιτρέπεται (με πρόσφατη απόφαση του Αρείου Πάγου) μόνο στην περίπτωση αναγκαστικής εκτελέσεως εκ μέρους των δανειστών. Η νομιμοποίηση των αυθαίρετων απελευθερώνει μεν μια σημαντική δυνητική πηγή ζήτησης στεγαστικών δανείων, έχει όμως το σοβαρό

μειονέκτημα της περαιτέρω ενθάρρυνσης της αυθαίρετης δόμησης, με τη βεβαιότητα της νομιμοποίησης των νέων αυθαίρετων στο μέλλον.

Το πραγματικό συμφέρον των τραπεζών δεν είναι οι ευρείες και συχνά επαναλαμβανόμενες νομιμοποίησης αυθαίρετων με συνοπτικές διαδικασίες αλλά οριστική ρύθμιση του σοβαρού αυτού θέματος με την ένταξη της οικοδομικής δραστηριότητας, αλλά και των υπαρχόντων κτισμάτων και οικοπέδων, σε πλαίσιο νομιμότητας, χωροταξικής πολεοδομικής οργάνωσης και τυποποίησης καθώς και τήρησης τόσο των διατάξεων του ΓΟΚ όσο και της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, αλλά και εν γένει απαιτήσεων αρχιτεκτονικής αισθητικής και περιβαλλοντικής ευαισθησίας. Τούτο θα επιτρέψει: Την καλύτερη ταξινόμηση του αστικού και περιαστικού ιστού κατά περιοχές, όπως και την καλύτερη ταξινόμηση των ίδιων των κτισμάτων και οικοπέδων, με συνέπεια την ακριβέστερη αποτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων. Η ακριβέστερη αποτίμηση χρειάζεται προκειμένου να εισαχθούν και προϊόντα στεγαστικής πίστης, αλλά και άλλα δανειοδοτικά προϊόντα τα οποία προϋποθέτουν αυτή την καλύτερη γνώση και προς τα οποία ωθεί ο ανταγωνισμός των τραπεζών.

Τέτοια προϊόντα ποικίλλουν από δάνεια υψηλού ποσοστού της αξίας του ακινήτου (75%-100%), δάνεια ρευστοποίησης ακινήτου κεφαλαίου (equip release loans), τιτλοποιημένα υποθητικά δάνεια, μελλοντικά δικαιώματα επί ακινήτων κατοικιών (housing futures). Εξάλλου η ακριβέστερη αποτίμηση θα συμβάλλει στη βελτίωση ενός αναγκαίου μεν, αλλά ανύπαρκτου ακόμη, δείκτη τιμών κατοικιών, βάσει του οποίου οι τράπεζες θα μπορούν να υπολογίζουν το βαθμό εκθέσεως του χαρτοφυλακίου τους στεγαστικών δανείων στις διακυμάνσεις της κτηματαγοράς, αλλά και να προβαίνουν σε προβλέψεις.

Για να αντιμετωπίσει το ζήτημα των αυθαίρετων και εν γένει της άναρχης και περιβαλλοντικά εχθρικής δόμησης το ΥΠΕΧΩΔΕ ξεκίνησε μια ακόμη προσπάθεια το 1993 και στην συνέχεια ακολούθησε ο Ν. 2242/94, ο οποίος πέρα από πολεοδομικές διατάξεις και τη θέσπιση ποινών, για όσους

αυθαιρετούν, προβλέπουν τη σύσταση από τις Νομαρχίες Σώματος Ελεγκτών και Προστασίας Περιβάλλοντος τις αρμοδιότητες του οποίου εμπίπτει και ο έλεγχος της αυθαίρετης δόμησης. Με τον 1/10 νόμο, απαγορεύθηκε η σύνθεση των αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα του ΟΤΕ και του φυσικού αερίου, πέραν των δικτύων υδρεύσεως και ΔΕΗ.

Παρά το ότι οι ρυθμίσεις προσφέρουν μια λύση προς τη σωστή κατεύθυνση, η ιστορική πείρα πιστοποιεί ότι ειδικά στον χώρο της αυθαίρετης δόμησης υπάρχει πολύ μεγάλη απόσταση μεταξύ λόγων ή προθέσεων και έργων. Ένα πρόβλημα είναι ότι η εκάστοτε κυβέρνηση, με τη δικαιολογία ότι βρίσκεται ενώπιον κοινωνικού προβλήματος, διευκολύνει την νομιμοποίηση υπαρχόντων αυθαίρετων, με την υπόσχεση ότι εφεξής θα τηρήσει σκληρή στάση. Όμως η αυθαίρετη δόμηση συνεχίζεται διότι οι αυθαιρετούντες γνωρίζουν πως με την επόμενη κυβέρνηση, ή και με την ίδια, αρκεί να φανούν ενάριθμοι, θα δοθούν νέες προθεσμίες και θα λάβουν χώρα νέες νομιμοποιήσεις.

Ένα άλλο πρόβλημα είναι ότι το σύνολο του κρατικού μηχανισμού, τόσο σε κεντρικό όσο και σε τοπικό επίπεδο, είναι ιδιαίτερα ευάλωτο απέναντι στη διαφθορά-όταν δεν είναι θύμα προχειρότητας και ελλιπούς οργάνωσης. Ιδίως στον χώρο των αυθαίρετων έχουν δημιουργηθεί κυκλώματα, που εκμεταλλεύονται για ίδιο όφελος σοβαρότατες αδυναμίες του θεσμικού πλαισίου όπως την απουσία Εθνικού Κτηματολογίου στην οποία θα αναφερθούμε αναλυτικότερα πιο κάτω και η οποία τείνει να εκλείψει.

Αναφέραμε παραπάνω την επέκταση, το 1994, της απαγόρευσης αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας. Η απαγόρευση ίσχυε ήδη για τα δίκτυα ύδρευσης και ΔΕΗ. Ωστόσο, όλα σχεδόν τα αυθαίρετα έχουν ηλεκτροδοτηθεί, πράγμα που σημαίνει ότι ο νόμος καταστρατηγείται.

Σε μια χώρα, όπως η Ελλάδα, με τα γνωστά προβλήματα δημοσίας διοίκησης και λειτουργίας μιας κοινωνίας πολιτών, η μεταφορά ευθυνών για πολεοδομήσεις, αναπλάσεις και την προστασία του περιβάλλοντος ή την

πάταξη της αυθαίρετης δόμησης στην τοπική αυτοδιοίκηση (α' ή β' βαθμού) ή σε κατά τόπους πολεοδομικά γραφεία, συμβάλλει, όπως ήδη φαίνεται από τον αυξανόμενο αριθμό περιπτώσεων, σε εξάπλωση κάλυψη αυθαιρεσιών κάθε είδους αντί σε επίλυση τοπικών προβλημάτων προς φιλοπεριβαλλοντική και νομοταγή κατεύθυνση.

Το ότι διαφορά, κατά καιρούς νομοθετηθέντα μέτρα κατά της αυθαίρετης δόμησης καταστρατηγούνται ή δεν εφαρμόζονται προκύπτει και από παρατηρούμενους αποχαρακτηρισμούς δασικών εκτάσεων, ιδίως μετά από πυρκαγιές και από την ανέγερση αυθαίρετων και μη κτισμάτων σε καμένες περιοχές. Πράγμα που, βεβαίως, οδηγεί τους καταπατητές-κερδοσκόπους στο συμπέρασμα ότι η αποψίλωση δια πυρκαγιάς αποδίδει.

Αν δεν λυθούν τέτοια προβλήματα, ιδίως το πρόβλημα της κατάδειξης *urbis et ordi* ότι η αυθαιρεσία και η παρανομία δεν επιβραβεύονται, οι πολεοδομήσεις και εντάξεις σε σχέδια πόλεως λίγο θα απέχουν από ασκήσεις επί χάρτου, με γνώριμες περιβαλλοντικές συνέπειες και επιπτώσεις (Πίνακας 2), ενώ βέβαια η αυθαίρετη δόμηση θα συνεχίζεται.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 1 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

A. Ως προς τις εφαρμοζόμενες διατάξεις:

Εντός σχεδίου

Εντός οικισμού άνευ σχεδίου

Εντός σχεδίου

B. Ως προς τη θέση αυτών:

Σε δημόσιους χώρους (αιγιαλό, Δημόσια δάση κλπ)

Σε κοινόχρηστους χώρους (παραλίες, οδούς, πλατείες, κλπ)

Σε κοινωφελείς χώρους

Σε ιδιωτικές περιοχές, όπου για διάφορους λόγους περιορίζεται εν όλω ή εν μέρει η δόμηση (πλησίον αεροδρομίων, περιοχές ιδιαίτερου κάλλους κ.α.).

Σε ιδιωτικές περιοχές, όπου εν γένει επιτρέπεται η δόμηση.

Γ. Ως προς την αιτία χαρα κτηρισμού αυτών:

Άνευ άδειας, που μπορεί να σημαίνει:

- Κατασκευή, σύμφωνη με κείμενες πολεοδομικές διατάξεις
- Κατασκευή, εν όλω ή εν μέρει, μη σύμφωνα με αυτές

καθ' υπέρβαση άδειας που μπορεί να σημαίνει:

- Υπέρβαση σύμφωνη με κείμενες πολεοδομικές διατάξεις
- Υπέρβαση, εν λόγω ή εν μέρει μη σύμφωνη με αυτές.

Οικοδομή σύμφωνη με μη σύννομη άδεια, που έχει ανακληθεί

Οικοδομή σύμφωνη με νόμιμη άδεια, αλλά ακυρωμένη από το Συμβούλιο Επικρατείας.

Οικοδομή σε μη άρτιο επίπεδο.

Δ. Ως προς τη χρήση:

Κύρια κατοικία

Παραθεριστική Κατοικία

Διαφόρων άλλων χρήσεων



**Πίνακας 2**  
**Περιβαλλοντική υποβάθμιση:**  
**βεβαρυμένη η Αθήνα ήδη από τη δεκαετία του 1970**

**Α. Ελεύθεροι Χώροι (τ.μ. /κάτοικο) κατά το 1983**

Αθήναι	2,7
Παρίσι	8,4
Ρώμη	9
Λονδίνο	9
Βιέννη	15

Πηγή: "Environmental Policies in Greece: A review by the OECD and its Environment Committee undertaken in 1982/1983 at the request of the Government of Greece", σ. 31 (OECD, Paris, 1983).

**Β. Αιωρούμενα Σωματίδια το 1978 (ετήσια μέση τιμή σε μγρ./κυβ. μ.)**

Αθήναι	254,7	Σικάγο	87,1
Los Angeles	173,5	Νέα Υόρκη	68,5
Τόκυο	146,0	Ελσίνκι	66,6
Houston	98,4	Μοντρεάλ	64,3
Σύδνευ	95,1	Κοπεγχάγη	41,2

Πηγή: *ibid.*, σ. 38. Το όριο της ΕΟΚ είναι 80 μικρογραμμάρια/κυβ. μ. (διάμεσος τιμή), η δε τιμή-οδηγός 40-60 μγρ./κυβ. μ.

**Γ. Ελεύθεροι Χώροι και Δίκτυα Μεταφορών: % επί της ολικής χρήσεως γης (1993)**

	<u>Ελεύθεροι χώροι</u>	<u>Δίκτυα Μεταφορών</u>
Αθήναι	3,6%	27,8%
Μαδρίτη	14,0%	16,0%
Λονδίνο	12,4%	15,3%

Πηγή: "Πόλις οικοδομικής ασφυξίας", *Η Καθημερινή*, 27.3.1994, από μελέτη των Θ. Αραβαντινού και Τζ. Κοσμάκη, του ΕΜΠ.

**Δ. Μολυσμένη δεν είναι μόνον η Αθήνα:**

Στην ετήσια Έκθεση για το Περιβάλλον του ΥΠΕΧΩΔΕ, στους νομούς που αντιμετωπίζουν προβλήματα ατμοσφαιρικής ρύπανσης, πέραν της Αττικής και Θεσσαλονίκης, περιλαμβάνονται: Οι νομοί Βοιωτίας, Δωδεκανήσου, Ευβοίας, Θεσπρωτίας, Καρδίτσας, Κορινθίας, Κυκλάδων, Λαρίσης, Μαγνησίας, Ροδόπης, Τρικάλων, Φλωρίνης, Φθιώτιδος και Χαλκιδικής, ενώ γίνεται ιδιαίτερη μνεία των περιοχών Πτολεμαΐδος και Μεγαλοπόλεως ("Στο έλεος των ρύπων 17 νομοί", *Η Καθημερινή*, 31.10.1993, σ. 14).

## ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Από το 1994 βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη η σημαντικότερη και ουσιαστικότερη προσπάθεια από τη ίδρυση του Ελληνικού Κράτους για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου και την προγραμματισμένη ανάπτυξη της χώρας μας. Το Εθνικό Κτηματολόγιο απλώνεται τώρα σε κάθε γωνιά της Ελλάδας.

### **Τι είναι το Εθνικό Κτηματολόγιο;**

Είναι η αναμφισβήτητη τεχνική και νομική καταγραφή όλων των ακινήτων της χώρας, που οριστικοποιεί ΤΙ ΑΝΗΚΕΙ ΚΑΙ ΣΕ ΠΟΙΟΝ, με την ΕΓΓΥΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ.

Η πρώτη προσπάθεια εισαγωγής του θεσμού του κτηματολογίου χρονολογείται το 1836 με το διάταγμα του Όθωνα. Ακολούθησαν 4,000 περίπου νομοί διατάγματα και υπουργικές αποφάσεις χωρίς όμως ουσιαστικό αντίκρισμα. Από το 1994, όλοι αναγνωρίζουν πια ότι με τις ενέργειες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.). Το Εθνικό Κτηματολόγιο άρχισε επιτέλους να γίνεται πραγματικότητα με τη χρηματοδότηση από την Ευρωπαϊκή Ένωση και το Ελληνικό Δημόσιο.

Μετά από 160 χρόνια περίπου, έγινε το μεγάλο άλμα προς την πρόοδο. Οι νομοί για τη σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου είναι πλέον γεγονός.

### **Εθνικό Κτηματολόγιο η σημερινή πορεία του έργου**

Το Εθνικό Κτηματολόγιο μέρα τη μέρα γίνεται πραγματικότητα σε όλους τους νομούς της χώρας.

- Σε 450 Δήμους και Κοινότητες σε όλους τους νομούς της χώρας, έκτασης περίπου έντεκα εκατομμυρίων στρεμμάτων, συντάσσεται το Εθνικό Κτηματολόγιο.

- Η μέχρι σήμερα δαπάνη ανέρχεται σε 50 δισ. δραχμές από Κοινοτικούς και Εθνικούς πόρους.

- Έχουν ήδη δημιουργηθεί 10,000 νέες θέσεις εργασίας.

- 500,000 πολίτες έχουν δηλώσει 820,000 περίπου ακίνητα.

- Περισσότεροι από 10,000 επιστήμονες διαφόρων ειδικοτήτων, μετέχουν στη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου, σε κάθε γωνία της Ελλάδας.

- Το πρόγραμμα καλύπτει περιοχές αστικές, αγροτικές, ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, υγροβιότοπων και περιβαλλοντικά ευαίσθητων οικοσυστημάτων.

- Αυτές οι περιοχές καλύπτουν το 13% της συνολικής έκτασης των αστικών περιοχών, το 8% των υπόλοιπων εκτάσεων της χώρας.

- Μέσα στο 2000, το πρόγραμμα κλιμακώνεται.

Έτσι, 500 νέοι Δήμοι και Κοινότητες, έκτασης περίπου 10 εκατομμυρίων στρεμμάτων εντάσσονται στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Εξασφαλίζει άμεσα οφέλη για τον πολίτη. Επειδή όλοι θέλουμε:

- Να κατοχυρωθούν οριστικά και αμετάκλητα οι τίτλοι ιδιοκτησίας των πολιτών.

- Να απλουστευθεί η ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ της ακίνητης περιουσίας μειώνοντας έτσι στο ελάχιστο έξοδα και χρόνο.

- Να καταργηθούν ουσιαστικά οι αντιδικίες για κτηματικές διαφορές.

- Να προστατευθεί η ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ.

Ακόμα εξασφαλίζει οφέλη για την κοινωνία και την πολιτεία, επειδή όλοι θέλουμε:

- Αμετάκλητα οριοθετημένη τη δημόσια και δημοτική περιουσία και τα δάση.

- Αναβαθμισμένο περιβάλλον, με περιορισμό των πυρκαγιών, των καταπατήσεων και της αυθαιρεσίας.
- Σύγχρονη αγροτική πολιτική με έργα, που θα κάνουν αποδοτικές τις εκμεταλλεύσεις γης.
- Σύγχρονη οικιστική πολιτική, που δίνει πολεοδομημένη γη για πρώτη και δεύτερη κατοικία ποιότητας.
- Αξιοποίηση και προστασία των φυσικών πόρων και των οικοσυστημάτων.
- Αποκάλυψη δημόσιας περιουσίας αξίας 1 τρισ. Δραχμών.

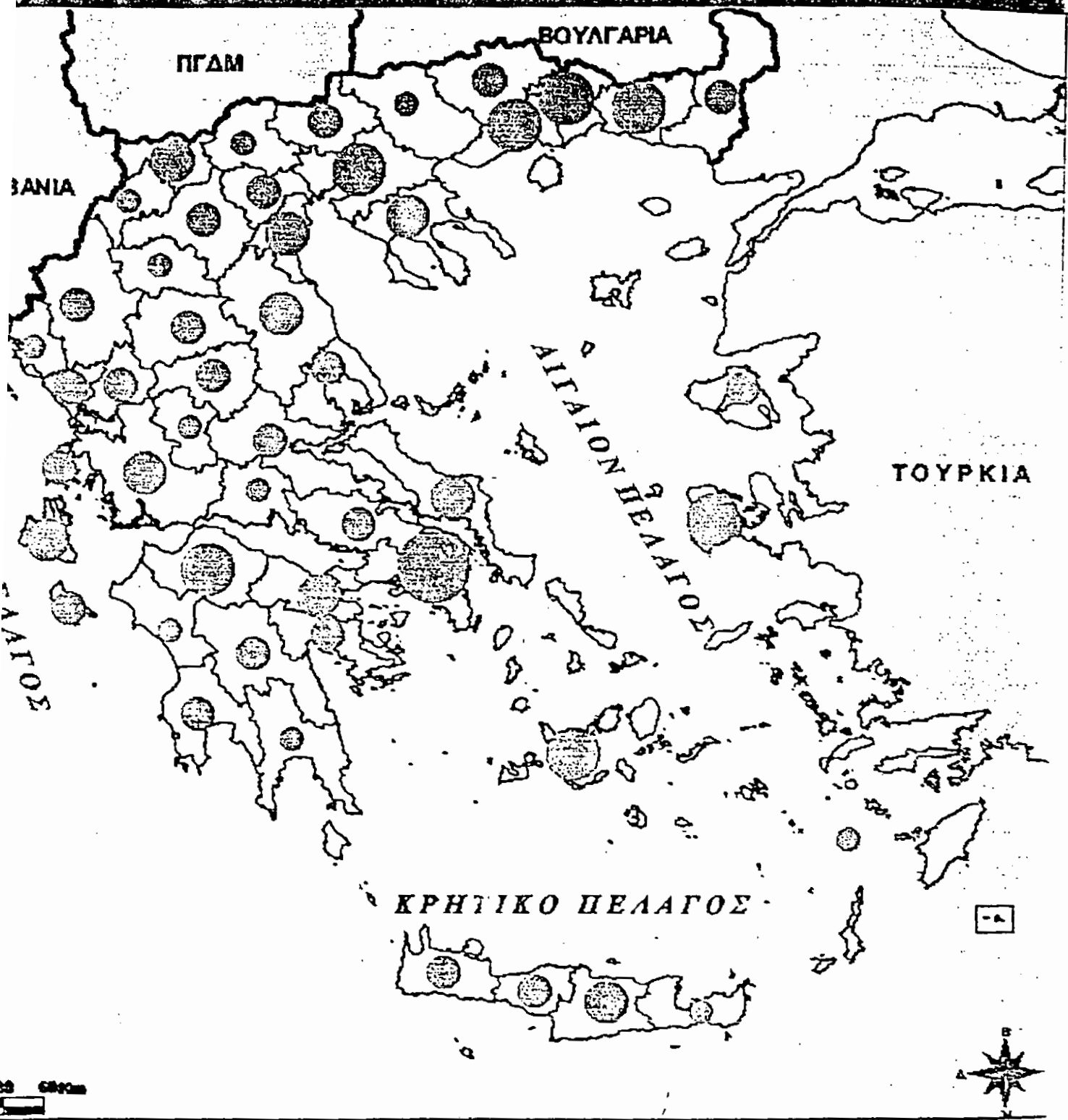
Για να πιάσουν «τόπο» οι προσπάθειες χρόνων, αξίζει να βοηθήσουμε όλοι το Εθνικό Κτηματολόγιο. Για αυτό όλοι οι πολίτες θα πρέπει:

- Να μελετάνε προσεκτικά το ενημερωτικό υλικό που διανέμεται.
- Να ελέγχουν τα κτηματολογικά στοιχεία του Πρώτου Προγράμματος, από τους πίνακες και τα σχέδια που αναρτώνται στους Δήμους και τις Κοινότητες.
- Να υποβάλλουν όλοι όσοι ιδιοκτησία, τις δηλώσεις τους στις περιοχές του δεύτερου προγράμματος.

Έτσι, με αυτό τον τρόπο, πιο εύκολα, πιο γρήγορα και με λιγότερο κόστος, αυτό το Εθνικής σημασίας έργο πηγαίνει σίγουρα μπροστά. Για το καλό όλων.

Στην συνέχεια παραθέτουμε κάποιους πίνακες σχετικά με το Εθνικό Κτηματολόγιο, καθώς και τα έντυπα τα οποία πρέπει να συμπληρώσει ο κάθε έλληνας πολίτης ανάλογα με τα ακίνητα τα οποία διαθέτει.





**Α.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ / ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ**

Όνομα / Διακριτικός Τίτλος (2) \_\_\_\_\_

Επώνυμο (1) \_\_\_\_\_

Επώνυμο Πατρός / Είδος Νομικού Προσώπου (3) \_\_\_\_\_

Όνομα Πατρός (4) \_\_\_\_\_

Επώνυμο Μητρός (5) \_\_\_\_\_

Όνομα Μητρός (6) \_\_\_\_\_

Επώνυμο Σιζήρου (7) \_\_\_\_\_

Όνομα Σιζήρου (8) \_\_\_\_\_

Ημερήσια Γέννησης / Ημερήσια Συστάσης (9) \_\_\_\_\_

Αριθμός Ταυτότητας (10) \_\_\_\_\_

Ημερομηνία Έκδοσης (11) \_\_\_\_\_

Εκδόσει Αρχή (12) \_\_\_\_\_

Α.Φ.Μ. (13) \_\_\_\_\_

Κατάστας / Έθνη (14) \_\_\_\_\_

Οδός (15) \_\_\_\_\_

Αριθμός (16) \_\_\_\_\_

Ταξ. Κωδικός (17) \_\_\_\_\_

Δήμος / Κοινότητα (18) \_\_\_\_\_

Νομός (19) \_\_\_\_\_

Χώρα (20) \_\_\_\_\_

Τηλέφωνο (21) \_\_\_\_\_

**Α.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΡΕΧΟΥΣΙΟΥ / ΝΟΜΙΜΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ / ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ**

Επώνυμο (22) \_\_\_\_\_

Όνομα (23) \_\_\_\_\_

Επώνυμο Πατρός (24) \_\_\_\_\_

Όνομα Πατρός (25) \_\_\_\_\_

Οδός (26) \_\_\_\_\_

Αριθμός (27) \_\_\_\_\_

Ταξ. Κωδικός (28) \_\_\_\_\_

Δήμος / Κοινότητα (29) \_\_\_\_\_

Νομός (30) \_\_\_\_\_

Τηλέφωνο (31) \_\_\_\_\_

**Α.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΡΕΧΟΥΣΙΟΥ / ΝΟΜΙΜΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ / ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ**

Επώνυμο (22) \_\_\_\_\_

Όνομα (23) \_\_\_\_\_

Επώνυμο Πατρός (24) \_\_\_\_\_

Όνομα Πατρός (25) \_\_\_\_\_

Οδός (26) \_\_\_\_\_

Αριθμός (27) \_\_\_\_\_

Ταξ. Κωδικός (28) \_\_\_\_\_

Δήμος / Κοινότητα (29) \_\_\_\_\_

Νομός (30) \_\_\_\_\_

Τηλέφωνο (31) \_\_\_\_\_

**Α.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΤΙΚΑΤΗΓΟΥ**

Επώνυμο (32) \_\_\_\_\_

Όνομα (33) \_\_\_\_\_

Επώνυμο Πατρός (34) \_\_\_\_\_

Όνομα Πατρός (35) \_\_\_\_\_

Οδός (36) \_\_\_\_\_

Αριθμός (37) \_\_\_\_\_

Ταξ. Κωδικός (38) \_\_\_\_\_

Δήμος / Κοινότητα (39) \_\_\_\_\_

Νομός (40) \_\_\_\_\_

Τηλέφωνο (41) \_\_\_\_\_

**ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (42)**

\_\_\_\_\_

**Αριθμ. Εγγραφών Δικαιωμάτων για τα οποία υποβάλλεται η Δήλωση**

Προσωπικοί Αριθμοί Ακυρήτων για τα οποία υποβάλλεται η Δήλωση	Αριθμ. Συνημμένων Εγγραφών στη Δήλωση
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

**ΦΥΣΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ / ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ**

Όνομα / Διακριτικός Τίτλος (2) \_\_\_\_\_

Όνοματεπώνυμο Πατρός / Είδος Νομικού Προσώπου (3) \_\_\_\_\_

Ημερήσια Γέννησης / Ημερήσια Συστάσης (5) \_\_\_\_\_

Αρ. Ταυτότητας (6) \_\_\_\_\_

Εκδόσει Αρχή (8) \_\_\_\_\_

Κατάστας / Έθνη (9) \_\_\_\_\_

Οδός (10) \_\_\_\_\_

Νομός (14) \_\_\_\_\_

Είδος Δικαιώματος (16) \_\_\_\_\_

Ποσοτό Δικαιώματος (17) \_\_\_\_\_

Αρ. Τίτλου (19) \_\_\_\_\_

Ημερήσια Τίτλου (20) \_\_\_\_\_

Εκδόσει Αρχή / Στοιχεία Συμβόλου (21) \_\_\_\_\_

Αρ. Ταυτότητας (6) \_\_\_\_\_

Τόμος Εγγραφής (23) \_\_\_\_\_

Αρ. Εγγραφής (24) \_\_\_\_\_

Ημερήσια Εγγραφής (25) \_\_\_\_\_

**ΦΥΣΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ / ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ**

Όνομα / Διακριτικός Τίτλος (2) \_\_\_\_\_

Όνοματεπώνυμο Πατρός / Είδος Νομικού Προσώπου (3) \_\_\_\_\_

Ημερήσια Γέννησης / Ημερήσια Συστάσης (5) \_\_\_\_\_

Αρ. Ταυτότητας (6) \_\_\_\_\_

Εκδόσει Αρχή (8) \_\_\_\_\_

Κατάστας / Έθνη (9) \_\_\_\_\_

Οδός (10) \_\_\_\_\_

Νομός (14) \_\_\_\_\_

Είδος Δικαιώματος (16) \_\_\_\_\_

Ποσοτό Δικαιώματος (17) \_\_\_\_\_

Αρ. Τίτλου (19) \_\_\_\_\_

Ημερήσια Τίτλου (20) \_\_\_\_\_

Εκδόσει Αρχή / Στοιχεία Συμβόλου (21) \_\_\_\_\_

Τόμος Εγγραφής (23) \_\_\_\_\_

Αρ. Εγγραφής (24) \_\_\_\_\_

Ημερήσια Εγγραφής (25) \_\_\_\_\_

**Δ. ΜΕΤΑΛΛΕΙΟΚΤΗΣΙΑ**

**ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΜΕΤΑΛΛΕΙΟΚΤΗΣΙΑΣ**

Τοπωνύμιο (27) \_\_\_\_\_

Εμβαδόν (τ.μ.) \_\_\_\_\_

Ποσοτό Δικαιώματος (28) \_\_\_\_\_

Διάρκεια (29) \_\_\_\_\_

Αρ. Τίτλου (31) \_\_\_\_\_

Ημερήσια Τίτλου (32) \_\_\_\_\_

Εκδόσει Αρχή / Στοιχεία Συμβόλου (34) \_\_\_\_\_

Αρ. Τόμου Φ.Ε.Κ. (35) \_\_\_\_\_

Τόμος Εγγραφής (37) \_\_\_\_\_

Αριθμ. Εγγραφής (38) \_\_\_\_\_

Αντίσ. Κτησεως (40) \_\_\_\_\_

Ποσοτό Δικαιώματος (41) \_\_\_\_\_

**ΠΤΑΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ**

Εκδόσει Αρχή / Στοιχεία Συμβόλου (34) \_\_\_\_\_

Αρ. Τόμου Φ.Ε.Κ. (35) \_\_\_\_\_

Τόμος Εγγραφής (37) \_\_\_\_\_

Αριθμ. Εγγραφής (38) \_\_\_\_\_

Αντίσ. Κτησεως (40) \_\_\_\_\_

Ποσοτό Δικαιώματος (41) \_\_\_\_\_

**Ο ΔΗΛΩΣΗ / Η ΔΗΛΩΣΗ**

Τόμος (43) \_\_\_\_\_

Ημερομηνία (44) \_\_\_\_\_

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΡΑΛΗΠΤΗ ΔΗΛΩΣΗΣ**

Όνομα (46) \_\_\_\_\_

Υπογραφή (47) \_\_\_\_\_

Ημερομηνία (48) \_\_\_\_\_



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**

**Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Προσωρινός Αριθμός Ακινήτου : \_\_\_\_\_

Νομός : \_\_\_\_\_

Δήμος / Κοινότητα : \_\_\_\_\_

B.1 ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			
Τοπωνύμιο (1)	Οδός (2)	Αριθμός (3)	Ταχ. Κώδικας (4)
Προσδιορισμός Θέσης (5)			

B.2 ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ	
Εμβαδόν (τ.μ.) (6)	Χρήση (7)

B.3 ΑΠΛΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ					
Αρ. Κτιρίου	Αρ. Κτιρίου στον Τίτλο (8)	Αρ. Ορόφων (9)	Εμβαδόν (τ.μ.) (10)	Χρήση (11)	Ποσοστό Συγκ/τας του Κτιρίου επί του Γεωτεμαχίου (12)

B.4 ΣΥΝΘΕΤΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ								
Αρ. Κτιρίου	Αρ. Κτιρίου στον Τίτλο (13)	Οροφος (14)	Αρ. Οριζ. Ιδιοκτ.	Αρ. Οριζ. Ιδιοκτ. στον Τίτλο (15)	Εμβαδόν (τ.μ.) (16)	Χρήση (17)	Ποσοστό Συγκ/τας της Κάθετ. Ιδιοκτ. επί Γεωτεμαχ. (18)	Ποσοστό Συγκ/τας της Οριζόντ. Ιδιοκτ. επί : (19)
							Γεωτεμαχίου	Κάθετ. Ιδιοκτ.

B.5 ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ							
Αρ. Κτιρίου	Αρ. Κτιρίου στον Τίτλο (20)	Οροφος (21)	Αρ. Οριζ. Ιδιοκτ.	Αρ. Οριζ. Ιδιοκτ. στον Τίτλο (22)	Εμβαδόν (τ.μ.) (23)	Χρήση (24)	Ποσοστό Συγκ/τας της Οριζ. Ιδιοκτ. επί Γεωτεμαχίου (25)

B.6 ΚΤΙΡΙΑ / ΚΤΙΣΜΑΤΑ (για τα οποία δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία) / ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ							
Αρ. Κτιρ.	Αρ. Υπέργειων Ορόφων (26)	Αρ. Υπόγειων Ορόφων (27)	Οροφος (28)	Αρ. στον Τίτλο (29)	Εμβαδόν (τ.μ.) (30)	Χρήση (31)	Παρατηρήσεις (32)

**Γ. ΕΙΔΟΣ ΕΓΓΡΑΠΤΕΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ**

Γ.1 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ		
Δικαίωμα (33)	Ποσοστό Δικαιώματος (34)	Παρατηρήσεις (35)

Γ.1.1 ΠΙΣΤΟΙ ΚΤΗΣΕΩΣ						
A/A	Είδος Τίτλου (36)	Αρ. Τίτλου (37)	Ημερ/νία Τίτλου (38)	Εκδούσα Αρχή / Στοιχεία Συμβ/φου (39)		Αρ. Τεύχους ΦΕΚ (40)
1.						
2.						
3.						
A/A	Υποθηκοφυλακείο Εγγραφής (41)	Τόμος Εγγραφής (42)	Αριθμός Εγγραφής (43)	Ημερ/νία Εγγραφής (44)	Αιτία Κτήσεως (45)	Ποσοστό Δικαιώματος (46)
1.						
2.						
3.						

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (47)

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Οδηγίες για τη συμπλήρωση της Δήλωσης του Ν. 2308/1995

Εισαγωγή

- Η δήλωση αυτή, την οποία πρόβλεπε το άρθρο 2 του Ν 2308/95 (ΦΕΚ 114/Α/15-6-1995), έχει σκοπό τη συγκέντρωση και την καταγραφή των γειωραμάτων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων και προβάτων
- Οι δικαιώματα (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) υποχρεούνται σε υποβολή δήλωσης, διαφορετικά επιτίθενται οι αναφορές στο νόμο συνετίτες
- Φυσικά ή νομικά πρόσωπα που έχουν την κυριότητα ακινήτου επί του οποίου υφίστανται τα δικαιώματα της ενότητας (π.χ. έχουν δυνατότητα να συμπληρωθούν και την ενότητα αυτή)
- Στη δήλωση επισυνάπτονται τα έγγραφα με τα οποία αποδεικνύεται το δικαίωμα του δικαιούχου (συμβολαιογραφικά έγγραφα, δικαστικές αποφάσεις, πράξεις της Αρχής κ.λ.π) καθώς και τα αντίστοιχα πιστοποιητικά γνησιότητας (μεταγραφές κ.λ.π) στα οποία βιβλίο του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου
- Η δήλωση αναφέρεται στο ακίνητο πάνω στο οποίο υφίσταται έγγραφτο δικαίωμα κατά τον Ν 2308/95 (π.χ. ακίνητο, αγροτικό, διαμερίσματα και καταστήματα πολυκατοικιών, μεζονέτες).
- Εδώ ως α ή β αφορά τις αρχικές και κερδοφόρες δικαιότητες δικαιούχου ότι είναι αναγκαία η περιγραφή τόσο α) του γεωγραφικού (ενότητα Β 2) πάνω στο οποίο είναι κτισμένη η πολυκατοικία (σε περίπτωση οφείζοντων δικαιωμάτων) ή η ουσιαστική ενότητα (μετέπειτα σε περίπτωση κάδων ιδιοκτησίας), όσο και β) της οφείζουσας ιδίας πράξης ( διαμερίσματα, καταστήματα κ.λ.π) ή αντίστοιχα της κερδοφόρας ιδιοκτησίας (μετέπειτα) επί της οποίας υφίσταται το έγγραφτο δικαίωμα (ενότητες Β 3, Β 4 και Β 5)
- Έγγραφτα δικαιώματα για τα οποία υφίσταται υποχρέωση δήλωσης του Ν 2308/1995 είναι: 1 η κυριότητα και 2 οποιαδήποτε άλλο έγγραφτο δικαίωμα είτε εμπόρικο είτε μη, όπως είναι οι δουλείες (πραγματικές, υπέρ του εκαστού κυρίου του διαπράττοντος, δηλαδή του υφιστάμενου ακινήτου, η προσωπική, όπως η επικρατία, η σκεπή και οι προσηλωμένες προσωπικές δουλείες), η υποθήκη, η προσηλωμένη υποθήκη και το δικαίωμα μεταλλοκτησίας είτε ενοχλό δικαίωμα από έγγραφτες μεθόδους, όπως είναι η μοκροτόνια (έννοια της μεθόδου), η χρονομετρική και η χρηματοδοτική μεθόδου σκεπής. Στην ίδια ενότητα γειωραθούν επίσης οι καταστάσεις (αναγκαστικές - συντηρητικές) και οι έγγραφτες αρχές ή ανακοίνες με τις οποίες αμφιβιβάζονται κάποιο από τα έγγραφτα εμπόρικο δικαίωμα
- Με τον όρο «οτιδήποτε κερδοφόρο» (ενότητα Β 3 του εντύπου της δήλωσης) νοείται η περίπτωση που το κτίριο (ή τμήμα του κτιρίου, σε κάθε περίπτωση), που αποτελεί το αντικείμενο της κερδοφόρας ιδιοκτησίας, σκεπής (σε διαμερίσματα, ως αυτοτελείς οφείζουσες ιδιοκτησίες) αντίκειται, όταν η κερδοφόρα δικαίωση και οφείζουσα (σε περίπτωση διαμερίσματος), τότε χρησιμοποιείται ο όρος «συντήρηση κερδοφόρα» (ενότητα Β 4 του εντύπου της δήλωσης)
- Εάν το ακίνητο επί των οποίων ο δόμων έχει έγγραφτο δικαίωμα, στην ίδια υπο κτηματογράφηση περιοχή είναι περιλαμβανόμενα και άλλα, επισυνάπτονται στα έντυπα της δήλωσης τον αναγκαίο αριθμό προσέβαλλων ολόγων στις οποίες αποτυπώνεται μόνο το περιεχόμενο της ενότητας 2 του περιελάμβανου της δήλωσης. Σε περίπτωση κατά την οποία ο δικαιούχος (ή οι) περιλαμβανόμενος του ενός διαμερισμού γειωραμμένο επί του ίδιου ακινήτου (π.χ. υποθήκη και κατασκήν) συμπληρώνει τις αναφορές ενότητες του εντύπου της δήλωσης ή β) περιλαμβάνει τον ενός διαμέρισμα γειωραμμένο επί του ίδιου ακινήτου, συμπληρώνει τους επιμέλειαν ενότητας της δήλωσης με την ενότητα Γ 2 αός και τα όμοια έγγραφτα δικαιώματα
- Όλα τα πλάγια συμπληρώνονται με κεφαλαία γράμματα. Τα πλάγια με γκρι χρώμα συμπληρώνονται από τον παρακάτω της δήλωσης Όπου, στο έντυπο της δήλωσης υπάρχει υπόχρη πλάγια συμπληρωμάτων, αυτά συμπληρώνονται από τον δικαιούχο

Α. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ

<b>A.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ / ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ</b>	1-21	Συμπληρώνονται τα στοιχεία του δικαιούχου α) εάν είναι φυσικό πρόσωπο, όπως είναι αναφέρονται στην αστυνομική ταυτότητα ή στο διαβατήριό του, β) εάν είναι νομικό πρόσωπο, όπως, αυτό αναφέρονται στην συστατική του πράξη, καθώς και τα στοιχεία που αφορούν στην καταγωγή του φυσικού προσώπου ( καταγωγή Αιτών, Πάτρως κ.λ.π) ή στην ύλη του νομικού προσώπου, μαζί με τη διεύθυνση και το τηλέφωνο του δικαιούχου. Σημειώνεται το ένδοξο ανδρικό φυτόμα ή νομικό πρόσωπο να αναγράφονται με τα στοιχεία της Διεύθυνσης αναφορικά.
<b>A.2- A.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΡΕΥΟΪΣΙΟΥ / ΝΟΜΙΜΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ / ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ</b>	22-31	Τα στοιχεία που συμπληρώνονται σε αυτές τις ενότητες αφορούν είτε α) στον πληρεξούσιο που έχει διατάξει ο δικαιούχος ( φυσικό ή νομικό πρόσωπο ), είτε β) στα νόμιμα αντιπροσωπώματα φυσικών προσώπων που δεν έχει κανονίσει αντιπροσωπώματα ή φωνήενση ( όπως είναι η χ ή ο γονείς και τα ανήλικα παιδιά τους ), είτε γ) στο νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου που συμπληρώνεται και υπογράφει τα έντυπα της δήλωσης ως όργανο του νομικού προσώπου
<b>A.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΤΙΚΛΗΤΟΥ</b>	32-41	Σημειώνεται Εάν υπάρχουν περιγραφές του ενός πληρεξούσιου / νόμιμου αντιπροσώπου / νόμιμου εκπροσώπου ή ενόχου από κοινού, συμπληρώνονται και η ενότητα Α 3 με τα στοιχεία του δεύτερου πληρεξούσιου / νόμιμου αντιπροσώπου / νόμιμου εκπροσώπου, διαχωρίζονται παραμένει κενή Αν οι πληρεξούσιοι / νόμιμοι αντιπροσώποι / ενόχοι εκπροσώποι είναι περισσότεροι των δύο χρησιμοποιείται πρόσθετο έντυπο δήλωσης που επισυνάπτεται στο βιβλίο
<b>A.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΤΙΚΛΗΤΟΥ</b>	32-41	Τα στοιχεία που συμπληρώνονται σε αυτήν την ενότητα αφορούν στον αντικλητή, στον αρχηγό, προς τον οποίον μπορούν να γίνουν επιδόσεις σχετικές με την διαδικασία κτηματογράφησης.

ΑΝΘ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

<b>Γ.2.5 ΕΓΓΡΑΦΤΕΣ ΑΓΩΓΕΣ / ΑΝΑΚΟΠΕΣ</b>	Σημειώνεται Στην ενότητα αυτή αναγράφονται επίσης και οι τυχόν δηλώσεις με συμπληρωματικές δηλώσεις μεταβολών δικαιώσεων αποδοχές επί των εγγραμμένων αγώγων / ανακοπών
24-27	Συμπληρώνονται τα είδη της εγγραμμένης αγώγι (π.χ. δι' αόριστον αγώγι) / ανακοπής, το δικαστήριο προς το οποίο υπέβλεπεται, καθώς και ο αριθμός και η ημερομηνία καθιέρωσης του δικαστηρίου
28	Στο πλάγιο αυτό, εκτός των άλλων ενδεικτικών παρατηρήσεων του δικαιούχου, θα πρέπει απαραίτητως να αναφερθεί το Υποθηκοφυλακείο, ο τόπος, ο αριθμός και η ημερομηνία γειωραμμένης της εγγραμμένης αγώγι / ανακοπής στα οποία βιβλίο δικαιοτήτων
<b>Γ.2.6 ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΙΣ (ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΕΣ / ΣΥΝΤΗΡΗΤΙΚΕΣ)</b>	Σημειώνεται: Στην ενότητα αυτή καταχωρίζονται και οι τυχόν συμπληρωματικές δηλώσεις για όραση κατασχέσεων
29	Συμπληρώνονται τα είδη της κατασχέσης ( συντηρητική, αναγκαστική) Στην αναγκαστική κατασχέση αναγράφεται και ο εκτελεστικός τίτλος, δηλαδή το οποίο κείμενο ή δικαστικό αναγκαστικό υπεύθυνος
30-31	Συμπληρώνονται ο αριθμός και η ημερομηνία της κατασχέσης υπεύθυνος
32-33	Συμπληρώνονται τα στοιχεία του δικαστικού Επιμελητή που επέβαλε την κατασχέση. Σε περίπτωση κατασχέσης κατά τις διατάξεις του ΚΕ.Δ.Ε. αναγράφεται το ονοματεπώνυμο του υπαλλήλου που επέβαλε την κατασχέση καθώς και η ιδιότητα του
34	Συμπληρώνονται τα ποσά της απαίτησης προς κανονίστη της οποίας επιβλήθηκε η κατασχέση
35	Στο πλάγιο αυτό, εκτός των άλλων ενδεικτικών παρατηρήσεων του δικαιούχου, θα πρέπει απαραίτητως να αναφερθεί το Υποθηκοφυλακείο, ο τόπος, ο αριθμός και η ημερομηνία γειωραμμένης της εγγραμμένης κατασχέσεως στα οποία βιβλίο δικαιοτήτων
<b>Γ.2.7 - Γ.2.8 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b> της περιπτώσεως Γ.2.1, Γ.2.2, Γ.2.3, Γ.2.5 και Γ.2.8	
1-15	Τα στοιχεία που αναφέρονται σε αυτό το πλάγιο αφορούν στον κύριο ή άλλον δικαιούχο του οποίου το δικαίωμα είναι βεβαιωμένο με τις εγγραμμένες των ενότητων Γ.2.1, Γ.2.2, Γ.2.3, Γ.2.5 και Γ.2.6
16-21	Σε αυτό το πλάγιο συμπληρώνονται τα είδη του βεβαιωμένου με τις εγγραμμένες των ενότητων Γ.2.1, Γ.2.2, Γ.2.3, Γ.2.5 και Γ.2.6 δικαιώματος που έχει ο δικαιούχος αυτό, ο αριθμός και η ημερομηνία του τίτλου κτήσεως και η έκταση που απαρτίζεται το δικαίωμα αυτό, ο αριθμός και η ημερομηνία του τίτλου κτήσεως και η εκδόσα Αρχή ή αντίστοιχα ο Συμβολαιογράφος
22-26	Σε αυτό το πλάγιο συμπληρώνεται το Υποθηκοφυλακείο στο βιβλίο του οποίου έχει καταχωρηθεί ο τίτλος κτήσεως / ιδιότης, αριθμός και ημερομηνία γειωραμμένης
<b>Σημειώσεις</b>	Εάν υπάρχουν περιγραφές ανακοπών, τότε συμπληρώνονται και η ενότητα Γ.2.8. Διαφορετικά παραμένει κενή Εάν οι ανακοπές είναι περισσότερες των δύο, τότε συμπληρώνονται και επισυνάπτονται πρόσθετες σελίδες με τα αντίστοιχα στοιχεία τους

Δ. ΜΕΤΑΜΕΛΙΟΚΤΗΣΙΑ (άρθρο 65 του ν.δ. 210/1973)

<b>Δ.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΜΕΤΑΜΕΛΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b>	26-27	Συμπληρώνεται ο δόμος ή η Κωνόπιση, όπου βρίσκεται το αντικείμενο της μεταλλοκτητικής εμπειλοκτησίας, με βάση τον τοπωνύμιο της περιοχής και κάθε άλλο αναγκαίο πρόσδεμα, όπως στοιχεία
28	Σε περίπτωση αποκλειστικού υπέρ του δικαιούχου δικαιώματος μεταλλοκτητικής αναγράφεται «100%». Σε περίπτωση κοινής περιουσίας από δικαίωμα μεταλλοκτητικής αναγράφεται το ποσοστό της ιδιοκτησίας που έχει ο δόμων μεταλλοκτητικής	
29	Συμπληρώνεται η χρονική διάρκεια του δικαιώματος της μεταλλοκτητικής	
<b>Δ.2 ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΕΩΣ</b>	31	Συμπληρώνεται ο τίτλος με τον οποίο ο δικαιούχος επέκτησε το δικαίωμα μεταλλοκτητικής (π.χ. δικαστική πράξη (Δ.Π.), συμβολαιογραφικό έγγραφο (Σ.Ε.)
32-34	Συμπληρώνεται ο αριθμός του έγγραφου τίτλου κτήσεως, η ημερομηνία έκδοσης του καθώς και η εκδόσα Αρχή ή και ο Συμβολαιογράφος (ονοματεπώνυμο και έδρα)	
35	Συμπληρώνεται ο αριθμός και η ημερομηνία τυχούσης Φ.Ε.Κ. στο οποίο δημοσιεύθηκε ο τίτλος κτήσεως	
36-39	Συμπληρώνεται το Υποθηκοφυλακείο στα βιβλία του οποίου έχει καταχωρηθεί ο τίτλος κτήσεως / ιδιότης, αριθμός και ημερομηνία γειωραμμένης	
40	Συμπληρώνεται η κατά κτήσεως, μεταλλοκτητικής	
41	Συμπληρώνεται το ποσοστό δικαιώματος (εξ ολοκλήρου που υπακρίθηκε με τον αντίστοιχο εδωστέο τίτλο κτήσεως	
<b>ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ</b>	42-44	Στην ενότητα αυτή πρέπει να υπογραφεί του δικαιούχου καθώς και ο τίτλος και η ημερομηνία συμπλήρωσης της δήλωσης. Σε περίπτωση που ο δόμων είναι νομικό πρόσωπο εκτός από την υπογραφή του νόμιμου εκπροσώπου του τίτλου και η οργάνωση του νομικού προσώπου (εφόσον υπάρχει)
<b>Στοιχεία Παραβλήτη Δήλωσης</b>		Η ενότητα αυτή συμπληρώνεται από τον παραβλήτη της δήλωσης.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

### ΟΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥΣ

Οι ειδικές ρυθμίσεις για τα ακίνητα συνίστανται:

- στον καθορισμό αφορολόγητων ορίων για το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση, που δεν σχετίζονται με τα λοιπά αφορολόγητα του προσωπικού φόρου εισοδήματος,
- στην έκπτωση των τόκων από ενυπόθηκα δάνεια, που συνάπτουν οι φορολογούμενοι για την αγορά ή επέκταση ιδιοκτητών χωρών, και
- στην έκπτωση τμήματος των ενοικίων για (την κύρια ή παραθεριστική) κατοικία, που καταβάλλουν όσοι φορολογούμενοι κάνουν χρήση ακινήτων, τα οποία ανήκουν σε τρίτους.

Η φορολογική επιβάρυνση ή απαλλαγή του τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση είναι ένα έντονο αμφισβητούμενο θέμα. Στην θεωρία φαίνεται να κυριαρχεί η γνώμη ότι η ιδιοκατοίκηση πρέπει να φορολογείται. Ενδεικτικά αναφέρονται οι μελέτες των Shreiber (1978) M. White and A. White (1965, ενώ η ιστορική διαδρομή των επιχειρημάτων υπέρ και κατά της επιβάρυνσης της ιδιοκατοίκησης περιγράφεται από τους Willis and Hardwick (1978). Στην πράξη, όμως, άλλες χώρες (Γερμανία, Ολλανδία, Βέλγιο, Λουξεμβούργο, Σουηδία, Ιταλία, Δανία) φορολογούν το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση, που υπολογίζεται με βάση τη μισθωτική αξία του ακινήτου ή ως ποσοστό της αγοραίας αξίας του, ενώ άλλες χώρες (Ηνωμένο Βασίλειο, Ιρλανδία, Γαλλία, ΗΠΑ, Καναδάς, Αυστραλία, Νέα Ζηλανδία), Προτιμούν να το απαλλάσσουν.

Για τον μέσο φορολογούμενο είναι αδιανόητο να καταβάλλεται φόρος για υποθετικό εισόδημα, που ουδέποτε περιέρχεται στα χέρια του, αλλά θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί, αν αποφάσιζε να εκμισθώσει το ιδιόκτητο σπίτι

του σε τρίτους. Η κατοικία βέβαια παρέχει στον κάτοχό της υπηρεσίες επί σειρά ετών, η αξία δε των υπηρεσιών αυτών θα μπορούσε να υπαχθεί στην φορολογική βάση, όπως συμβαίνει με την αξία των υπηρεσιών των συνηθισμένων συντελεστών παραγωγής. Αν όμως γινόταν δεκτή η παραπάνω άποψη θα έπρεπε να φορολογείται η ετήσια ροή υπηρεσιών όλων των διαρκών καταναλωτικών αγαθών από ενδύματα και κοσμήματα μέχρι τα ιδιόκτητα σκάφη αναψυχής. Εξάλλου, η επιβάρυνση του τεκμαρτού εισόδηματος από ιδιοκατοίκηση «τιμωρεί» από φορολογικής άποψης τον οικονομικό οικογενειάρχη, ο οποίος αποταμιεύει επί σειρά δεκατιών για να μπορέσει να αποκτήσει ιδιόκτητη στέγη-συμβάλλοντας και στην διεύρυνση του εθνικού πλούτου-χωρίς να θίγει το σπάταλο νοικοκυριό, που δαπανά το εισόδημα του σε ταξίδια και διασκέδασεις.

Στην παραπάνω συλλογιστική προβάλλεται η εξής επιχειρηματολογία: το άτομο που διαθέτει ιδιόκτητη κατοικία έχει μεγαλύτερη φοροδοτική ικανότητα από ένα άλλο άτομο, που έχει μεν το ίδιο εισόδημα, αλλά αναγκάζεται να πληρώνει ενοίκιο για να στεγάσει την οικογένειά του. Πράγματι, αυτός που διαμένει σε ιδιόκτητο σπίτι θα μπορούσε να το ενοικιάσει και να πραγματοποιεί ένα πρόσθετο ετήσιο εισόδημα από μισθώματα. Έτσι, θα εξομοιωνόταν με τον φορολογούμενο-μισθωτή κατά το ότι θα ήταν και αυτός πλέον υποχρεωμένος να πληρώνει ενοίκιο για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, πλην όμως το συνολικό του εισόδημα-επομένως δε και η φοροδοτική του ικανότητα-θα ήταν μεγαλύτερη.

Η φορολόγηση του τεκμαρτού εισοδήματος από όλα τα περιουσιακά στοιχεία του ατόμου (αυτοκίνητα, οικιακά σκεύη κλπ) θα αποτελούσε την ιδεώδη λύση στο πρόβλημα, αλλά τα έξοδα βεβαίωσης και είσπραξης του φόρου θα ήταν δυσανάλογα υψηλά σε σχέση με τα έσοδα. Δεδομένου δε ότι και η αξία των κινητών περιουσιακών στοιχείων αντιστοιχεί σε ποσοστό μόνο της αξίας των ακινήτων, ο φορολογικός νομοθέτης έκρινε σκόπιμο να περιορίσει την επιβάρυνση για διαχειριστικούς καθαρά λόγους, στο τεκμαρτό εισόδημα

από ιδιοκατοίκηση. Επομένως, η φορολογική απαλλαγή του τεκμαρτού εισοδήματος από τα κινητά περιουσιακά στοιχεία δεν σημαίνει ότι η επιβάρυνση της ιδιοκατοίκησης στερείται θεωρητικής θεμελίωσης.

Επειδή τα επιχειρήματα τόσο των πολέμιων όσο και των υποστηρικτών της φορολόγησης της ιδιοκατοίκησης είναι ισχυρά, η ελληνική νομοθεσία παίρνει μια ενδιάμεση θέση, η οποία εξυπηρετεί επιπλέον και ορισμένες πολιτικές σκοπιμότητες (πιέσεις οργανωμένων ομάδων του πληθυσμού, πολιτικό κόστος κλπ): επιβαρύνει καταρχήν το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση αλλά, ταυτόχρονα, θεσπίζει τόσες πολλές εξαιρέσεις ώστε, τελικά, ο φόρος επιβάλλεται σε μικρό μόνο ποσοστό της φορολογήσιμης ύλης. Ειδικότερα, απαλλάσσεται το παραπάνω εισόδημα, εφόσον το ακίνητο δεν υπερβαίνει ορισμένο αριθμό τετραγωνικών μέτρων. Το εμβαδόν, που διαχωρίζει την ιδιοκατοίκηση σε φορολογητέα και μη, δεν εξαρτάται από τον αριθμό των μελών της οικογένειας ενώ, για τον προσδιορισμό του τεκμαρτού μισθώματος λαμβάνεται υπόψη η αντικειμενική αξία του συγκεκριμένου ακινήτου.

Ο νομοθέτης με το όριο που θέτει σε τετραγωνικά για το αφορολόγητο έχει ως πρόθεση να πλήξει ορισμένες μόνο μορφές ιδιοκατοίκησης, όπου η χωρητικότητα της (κύριας και εξοχικής) κατοικίας υπερβαίνει τις στεγαστικές ανάγκες του μέσου νοικοκυριού και χρησιμοποιείται ως μέσο επίδειξης πλούτου και κοινωνικής προβολής. Πέραν όμως των ανωτέρων, η ειδική φορολογική μεταχείριση της ιδιοκατοίκησης εκδηλώνεται και με άλλες μορφές:

α) Για τον καθορισμό του εμβαδού των ιδιοκατοικουμένων χώρων, η Εφορία αρκείται στη δήλωση των φορολογούμενων, οι οποίοι κατά κανόνα υποεκτιμούν ή αποκρύπτουν τα πραγματικά στοιχεία.

β) Στην περίπτωση αγοράς κατοικίας, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να εκπίπτει από το εισόδημα τους τόκους των ενυπόθηκων δανείων, που σύναψε για να χρηματοδοτήσει την αγορά. Έτσι, η φορολογική νομοθεσία εμφανίζει το εξής παράδοξο: από τη μια μεριά, επιτρέπει την έκπτωση από το εισόδημα τμήματος του κόστους απόκτησης ενός περιουσιακού στοιχείου, κατά τον

υπολογισμό του φόρου εισοδήματος ενώ, από την άλλη, αποφεύγει να φορολογήσει το (τεκμαρτό) εισόδημα, που αποφέρει το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο.

γ) Το ακαθάριστο τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση που αποκτήθηκε το 1995 στην υπέρβαση των 200 τμ (και την υπέρβαση των 150 τμ για το εισόδημα από ιδιοκατοίκηση το 1996) επιφάνεια, μειώνονται, προ της υποβολής του στη φορολογία, κατά 25%. Με τη μείωση αυτή, επιδιώκεται να απαλλαγεί από το φόρο το τμήμα εκείνο του τεκμαρτού εισοδήματος, που διατίθεται για την κάλυψη των δαπανών επισκευής και συντήρησης της κατοικίας. Αν οι δαπάνες αυτές αντιπροσωπεύουν ποσοστό υψηλότερο του 25%, προβλέπεται ειδική διαδικασία επαναπροσδιορισμού του φορολογητέου καθαρού, τεκμαρτού εισοδήματος σε χαμηλότερο επίπεδο.

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι οι δαπάνες συντήρησης του ακινήτου αποτελούν δαπάνες κτήσης του (αντίστοιχου) εισοδήματος και, επομένως, πρέπει να εκπίπτουν κατά τον υπολογισμό του φόρου. Η διαδικασία όμως που ακολουθείται για τον καθορισμό του καθαρού εισοδήματος θα μπορούσε να απλοποιηθεί: Ο συντελεστής που εφαρμόζεται επί της αντικειμενικής ή αγοραίας αξίας του ακινήτου, προκειμένου να εξευρεθεί το τεκμαρτό μίσθωμα, θα μπορούσε να αναπροσαρμοστεί, έτσι ώστε να αντανakλά την καθαρή, και όχι την ακαθάριστη απόδοση. Η αναπροσαρμογή, αυτή, που ελάμβανε υπόψη το μέσο, ετήσιο κόστος συντήρησης μιας οικοδομής, θα καθιστούσε περιττή τη σημερινή διαδικασία υπολογισμού του καθαρού τεκμαρτού μισθώματος από το ακαθάριστο και θα εξάλειφε τις αμφισβητήσεις, που συνήθως εγείρονται μεταξύ φορολογούσας αρχής και φορολογούμενων. Σημειώνεται ότι μια τέτοια αναπροσαρμογή δεν είναι απαραίτητο να γίνει προς τα κάτω, δεδομένου ότι η καθαρή απόδοση των ακινήτων υπερβαίνει συνήθως το 4%.

δ) Ο ιδιοκτήτης-χρήστης δεν ευνοείται μόνο από το φόρο εισοδήματος σε σχέση με την τεκμαρτή πρόσοδο της κατοικίας του. Η προνομιακή του μεταχείριση επεκτείνεται και στην υπεραξία, που προκύπτει από την πώληση

οικοπέδου, οικίας ή διαμερίσματος, τα οποία χρησιμοποιούνται από το τμήμα της μεταβίβασης θα διαθέτει ολόκληρο, μέσα σε τρία χρόνια, για την αγορά οικοπέδου, οικίας ή διαμερίσματος, που θα χρησιμοποιηθεί ως πρώτη κατοικία. Αν διαθέτει τμήμα μόνο του τμήματος, δεν θα υπαχθεί στο φόρο το τμήμα αυτό.

Η φορολογική απαλλαγή της υπεραξίας, κατά τη μεταβίβαση της πρώτης κατοικίας, επιτρέπει στον πωλητή να αποκτήσει μια ίσης αξίας κατοικία σε κάποιο άλλο μέρος της επικράτειας και, επομένως, διευκολύνει τη γεωγραφική κινητικότητα του εργατικού δυναμικού. Η αντίθετη ρύθμιση θα ανάγκαζε το νοικοκυριό είτε να μετακομίσει σε άλλη κατοικία με χαμηλότερες προδιαγραφές είτε να μη προχωρήσει στην πώληση, οπότε το κεφάλαιο θα παρέμενε επ' άπειρο δεσμευμένο στο ίδιο ακίνητο. Παρά τις ευνοϊκές όμως επιπτώσεις, η απαλλαγή της υπεραξίας δεν παύει να αποτελεί μια μορφής φορολογικής, δαπάνης, που στερεί το Δημόσιο από αρκετά έσοδα.

ε) Πέρα από την απαλλαγή της υπεραξίας, κατά τη μεταβίβαση της πρώτης κατοικίας, απαλλάσσεται και η αγορά της.

ζ) Εκτός από την προαναφερθείσα μείωση του ακαθάριστου τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση κατά 25% (για την πέραν του αφορολόγητου ορίου επιφάνεια σε τετραγωνικά), προκειμένου να καλυφθούν τα έξοδα για αποσβέσεις και για επισκευή και συντήρηση της κατοικίας (10%, 15%, αντίστοιχα), υπάρχει και μια γενικότερη διάταξη, που αναφέρεται σε οποιαδήποτε κατοικία, ανεξάρτητος εμβαδού και ιδιότητες του χρήστη. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, εκπίπτουν μέχρις ορισμένου ποσού οι δαπάνες για επισκευή και συντήρηση της κύριας ή δευτερεύουσας κατοικίας, ιδιόκτητης ή μισθούμενης κατοικίας. Στις σχετικές δαπάνες περιλαμβάνονται τα έξοδα επισκευής και συντήρησης ηλεκτρικών και υδραυλικών εγκαταστάσεων κεντρικής θέρμανσης το κόστος του ηλεκτρονικού υλικού, των υδραυλικών ειδών.

Λόγω της πληθώρας των ευνοϊκών ρυθμίσεων υπέρ του ιδιοκτήτη-χρήστη του ακινήτου, είναι επόμενο να θεσπίσει ο νομοθέτης, για λόγους φορολογικής δικαιοσύνης, έναν εξίσου σημαντικό αριθμό φορολογικών παραχωρήσεων υπέρ των μισθωτών. Ειδικότερα:

- Για να καλυφθεί η απροθυμία των ιδιοκτητών να εκμισθώνουν τα ακίνητα τους σε πολυμελείς οικογένειες, θεσπίζοντας πρόσθετες εκπτώσεις από το ακαθάριστο εισόδημα εξ οικοδομών, με βάση τον αριθμό των παιδιών, που βαρύνουν τον ενοικιαστεί. Από το εισόδημα αυτό εκπίπτει πρόσθετο πάγιο ποσοστό, που ορίζεται σε 5% για το δεύτερο και 10% για το τρίτο και το καθένα μετά το τρίτο παιδί και μέχρι ποσοστό 100% του εισοδήματος από την εκμισθούμενη οικοδομή.
- Οι μισθωτές έχουν δικαίωμα να εκπίπτουν ποσοστό της δαπάνης του ενοικίου, που καταβάλλουν ετησίως για κύρια κατοικία.
- Ποσοστό της δαπάνης για ενοίκιο θερινής κατοικίας ή διαμονής σε παραθεριστικά κέντρα ή εξοχές αναγνωρίζεται ως αφορολόγητο ποσό. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται για κάθε παιδί.

Όλη αυτή η πληθώρα των ευνοϊκών φορολογικών ρυθμίσεων για την κατοικία φαίνεται να εξυπηρετεί κοινωνικές σκοπιμότητες, δηλαδή την ανάγκη άσκησης στεγαστικής πολιτικής από το κράτος υπέρ των ασθενέστερων εισοδηματικών ομάδων. Οι ρυθμίσεις όμως, αυτές με τον τρόπο που είναι διαρθρωμένες, επισύρουν επικρίσεις από δύο πλευρές:

1. Περιπλέκουν αδικαιολόγητα το φορολογικό σύστημα, είναι αποσπασματικές και ασύνδετες και συχνά αντιφάσκουν μεταξύ τους.

2. Δεν καταφέρνουν τελικά να εξουδετερώσουν τις επιπτώσεις των παραγόντων, που μειώνουν την αποδοτικότητα ή υψώνουν τις τιμές των ακινήτων, που καλύπτουν τις στεγαστικές ανάγκες του πληθυσμού. Τέτοιοι παράγοντες είναι π.χ. η επαχθής επιβάρυνση με πλήθος φόρων της μεταβίβασης και της χρήσης της ατομικής ιδιοκτησίας, η υπαγωγή πολλών κατηγοριών



ενοικίων σε καθεστώς αγορανομικού ελέγχου και οι κερδοσκοπικές εκρήξεις στις τιμές της γης, ως αποτέλεσμα της έντονης ανισορροπίας, που εκδηλώνεται μεταξύ προσφοράς και ζήτησης ακινήτων.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η πρώτη κατηγορία επικρίσεων. Το γεγονός ότι το όλο σύστημα των φορολογικών δαπανών για την κατοικία έχει κατασκευαστεί κατά τρόπο ευκαιριακό και πρόχειρο, με αποτέλεσμα να περικλείει αλληλοσυγκρουόμενα στοιχεία, πιστοποιείται από τις εξής ρυθμίσεις, που αναφέρονται ενδεικτικά:

1. Ο φορολογούμενος, που χρηματοδοτεί την αγορά της κατοικίας του με ενυπόθηκα δάνεια.. δικαιούται φορολογικής ανταλλαγής για τους καταβαλλόμενους τόκους (ή τμήμα τους), πέραν των παραχόμενων ευνοϊκών όρων δανειοδότησης για την κύρια κατοικία (χαμηλά επιδοτούμενα επιτόκια, μακρά περίοδος λήψης). Έτσι, μέχρι και πριν ένα έτος (οπότε ίσχυε το αφορολόγητο για τα έντοκα γραμμάτια Δημοσίου) το άτομο, που διαθέτε δικά του κεφάλαια, δεν έχει κανένα λόγο να τα χρησιμοποιήσει για την αγορά του ακινήτου. Θα προτιμήσει να τα καταθέσει στην τράπεζα ή να τα επενδύσει σε τίτλους του Δημοσίου, καρπούμενος το αφορολόγητο εκ τόκων εισόδημα που ίσχυε μέχρι πριν ένα έτος και παράλληλα, να δανειστεί το αντίστοιχο ποσό για να πραγματοποιήσει την αγορά, απολαμβάνοντας όλα τα ευεργετήματα, που του παρέχει ο νόμος. Αυτό βέβαια συμβαίνει διότι το αφορολόγητο των τόκων των ενυπόθηκων δανείων παρέχεται σε όλους τους φορολογούμενους, χωρίς να ελέγχεται η εισοδηματική ή περιουσιακή τους κατάσταση (ενώ, παράλληλα, αποκλείονται όσοι δεν υποβάλλουν δηλώσεις).

Το αφορολόγητο των τόκων των στεγαστικών δανείων, σε συνδυασμό με την φορολογική απαλλαγή του τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση για χώρους μέχρι 200 τμ συγκρούονταν με μια βασική φορολογική-λογιστική αρχή: όταν το προϊόν του δανείου επενδύεται από τον ασκούντα επιχειρηματία και λοιπή δραστηριότητα σε προσοδοφόρες χρήσεις, το δάνειο και η επένδυση θα πρέπει να σχετίζονται: Ο τόκος δηλαδή του δανείου θα πρέπει να θεωρείται

τιμήμα του κόστους και να εκπίπτει από το εισόδημα, στην έκταση τουλάχιστον που το εκπίπτουν δεν υπερβαίνει την ετήσια πρόσοδο της επένδυσης.

Η εφαρμογή της παραπάνω αρχής στην περίπτωση της ιδιωτικής κατοικίας μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι ο φορολογούμενος νομιμοποιείται να εκπίπτει τους τόκους των στεγαστικών δανείων μόνο σε δύο περιπτώσεις:

1. Πρώτον, όταν εκμισθώνει το ακίνητο, που αγόρασε με το προϊόν του δανείου, οπότε ο ετήσιος τόκος θα αφαιρείται από το ετήσιο μίσθωμα. Με τον τρόπο αυτό, ο ιδιοκτήτης δεν θα έχει πλέον κίνητρο να αποκρύψει τη μισθωτική σχέση από την Εφορία.

2. Δεύτερον, όταν ιδιοχρησιμοποιεί το ακίνητο, οπότε ο ετήσιος τόκος θα αφαιρείται από το τεκμαρτό εισόδημα, το οποίο φυσικά θα πρέπει να φορολογείται χωρίς εξαιρέσεις. Επομένως, η φορολογική απαλλαγή του τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση για χώρους μικρότερους των 200 τμ δεν θα πρέπει να παρέχει στον φορολογούμενο το δικαίωμα να εκπίπτει τους τόκους των στεγαστικών δανείων.

Η αρχή της συσχέτισης του δανείου με την επένδυση μπορεί θεωρητικά να είναι σωστή, αλλά η εφαρμογή της δημιουργεί ορισμένα προβλήματα στην πράξη:

- η ανίχνευση της σχέσης μεταξύ δανείου και χρήσης, στην οποία τοποθετείται, παρουσιάζει συχνά, δυσκολίες. Έστω π.χ. ότι το άτομο έχει δικό του κεφάλαιο, το οποίο συμπληρώνει με ένα στεγαστικό δάνειο και στη συνέχεια, διαθέτει το σύνολο για να αγοράσει ένα αυτοκίνητο και ένα σπίτι. Σε ποια χρήση διοχετεύθηκε τελικά το προϊόν του δανείου; Έστω επίσης ότι το άτομο συνάπτει στεγαστικό δάνειο, αγοράζει το ακίνητο και μετά από κάποιο διάστημα, το πουλάει (ολόκληρο ή τμήμα του) για να επενδύσει το προϊόν της πώλησης σε άλλη χρήση. Ποια είναι η νέα σχέση του δανείου με το ακίνητο;

- Το άτομο μπορεί εύκολα να παραβιάσει τη βούληση του φορολογικού νομοθέτη. Αν π.χ. διαθέτει ήδη ακίνητο, μπορεί σε μια ακραία περίπτωση να το πουλήσει να διαθέσει τα χρήματα για την αγορά καταναλωτικών αγαθών ή για

ταξίδια και στη συνέχεια, να συνάψει στεγαστικό δάνειο για να αποκτήσει το ίδιο (ή διαφορετικό) ακίνητο. Τυπικά, η φορολογική απαλλαγή των τόκων γίνεται για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του φορολογούμενου, στην ουσία όμως εξυπηρετεί τις τρέχουσες καταναλωτικές του ανάγκες.

Κάποιοι έχοντας υπόψη τις αντιφάσεις που δημιουργεί ο συνδυασμός του αφορολόγητου των τόκων των στεγαστικών δανείων και του αφορολόγητου του τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση (για χώρους μέχρι 200 τμ) όπως επίσης και τα προβλήματα, που προκύπτουν από την εφαρμογή της αρχής της συσχέτισης του δανείου με την επένδυση θεωρούν ότι για λόγους κοινωνικής πολιτικής η επιβολή της φορολογικής απαλλαγής για τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση αλλά για εμβαδόν όχι μεγαλύτερο των 150 τμ είναι η καταλληλότερη λύση. Αυτό γιατί οι χώροι αυτοί θεωρούνται, για τα ελληνικά δεδομένα επαρκείς να καλύψουν τις στεγαστικές ανάγκες του 95% τουλάχιστον των νοικοκυριών. Επίσης, υποστηρίζουν ότι ο ιδιοχρησιμοποιών ακίνητο με εμβαδόν μικρότερο των 150 τμ δεν πρέπει να έχει την δυνατότητα να συμπεριλάβει στο αφορολόγητο χώρους της δευτερεύουσας κατοικίας του μέχρις ότου συμπληρωθεί το όριο 150 τμ. Η αποδοχή όμως της αρχής της συσχέτισης αποκλείει τη χορήγηση στον ιδιοχρησιμοποιούντα και του δικαιώματος να εκπίπτει τους τόκους των στεγαστικών δανείων από το τεκμαρτό εισόδημα (που υποβάλλεται στην φορολογία).

Επίσης, υποστηρίζουν ότι περικοπή των φορολογικών προνομίων της ιδιοκατοίκησης θα επιτρέψει την κατάργηση ή τουλάχιστον, τον περιορισμό των φορολογικών παραχωρήσεων υπέρ των ενοικιαστών. Το αφορολόγητο μεγάλου τμήματος των καταβαλλόμενων ενοικίων δεν παρέχει όφελος στα φτωχά νοικοκυριά, που δεν υποβάλλουν δήλωση ή το δηλούμενο εισόδημα βρίσκεται γύρω από το απαλλασσόμενο όριο ενώ, αντίθετα, εξασφαλίζει σημαντικές ωφέλειες στα μεσαία και ανώτερα εισοδήματα. Αν το κράτος θέλει πράγματι να ελαφρύνει το οικονομικό βάρος των φτωχών ή και πολυμελών οικογενειών, που διαμένουν σε μισθωμένους χώρους, θα πρέπει να το κάνει με

ειδικές μεταβιβαστικές πληρωμές (επιδοτήσεις ενοικίου), εκτός φορολογικού συστήματος και μετά προηγούμενο έλεγχο των προσωπικών συνθηκών και αναγκών.

Για τον Έλληνα πολίτη περισσότερο από κάθε άλλο Ευρωπαϊό πολίτη και όχι μόνο, η απόκτηση μιας τουλάχιστον ιδιόκτητης κατοικίας είναι κάτι πολύ σημαντικό και πρωτεύων γιατί για αυτόν πέραν από την ικανοποίηση μιας φυσιολογικής ανάγκης όπως είναι η στέγαση αποτελεί κάτι πιο σημαντικό και πιο βαθύ είναι ένας τρόπος εξασφάλισης αυτού και των παιδιών του, είναι μια επένδυση που θα συμπληρώσει τα εισοδήματα του όταν το εισόδημα που του παρέχει η δουλειά του δεν είναι σταθερό ή δεν είναι αρκετό για να του παράσχει την ασφάλεια που χρειάζεται. Η απόκτηση από το φορολογούμενο ενός ακινήτου για τα παιδιά του αποτελεί μια ένδειξη της στοργής και της φροντίδας που έχει ο Έλληνας πολίτης για τα παιδιά του και για την καλύτερη εξασφάλιση του μέλλοντος τους και τις εξασφάλισή τους όταν ποια αυτός δεν θα υπάρχει στη ζωή για να τα στηρίζει όπως έκαναν και οι δικοί του γονείς σε αυτόν στο βαθμό που μπορούσαν, αυτό δηλαδή αποτελεί για αυτόν ένα είδος ηθικής υποχρέωσης προς τα παιδιά του. Έτσι, παρατηρείται το φαινόμενο, η Ελλάδα σύμφωνα με έρευνες που έχουν γίνει να συγκαταλέγεται μέσα στις τρεις χώρες στο κόσμο όπου κάτοικοι της, έχουν τα μεγαλύτερα ποσοστά στην κατοχή ιδιοκτήτης κατοικίας.

Επομένως, η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας ακόμη περισσότερο και η μείωση του αφορολόγητου της ιδιοκατοίκησης θα πλήξει το σύνολο σχεδόν των Ελλήνων πολιτών και θα πλήξει μια νοοτροπία που υπάρχει εδώ και πολύ καιρό και που σε τελική ανάλυση είναι καλή και για τους ίδιους τους Έλληνες πολίτες και για το κράτος δεν θα πρέπει να λάβει ιδιαίτερα μέτρα για να εξασφαλίσει στέγη σε μεγάλο αριθμό πολιτών. Επίσης, με τη συνεχώς αυξανόμενη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας οι Έλληνες πολίτες μπορεί να θεωρήσουν ότι το κράτος τους τιμωρεί επειδή κατάφεραν να

αποκτήσουν μια ακίνητη περιουσία με πολλές στερήσεις με πολλή δουλειά και αγώνα και για μια ολόκληρη ζωή προκειμένου:

α) να εξασφαλίσουν ένα αξιοπρεπές επίπεδο διαβίωσης για αυτούς και για τα παιδιά τους,

β) να εξασφαλίσουν το μέλλον των παιδιών τους αφήνοντας τους κάτι σταθερό ή απλώς να συμπληρώσουν το δικό τους μικρό εισόδημα το οποίο μπορεί να έχουν με το εισόδημα από την ενοικίαση του ακινήτου σε μια ασταθή περίοδο όπως η σημερινή που οι αλλαγές και οι εξελίξεις στην οικονομία είναι ραγδαίες.

Όλοι αυτοί που έχουν κάποια ακίνητη περιουσία και η οποία είναι πάνω από τα 150 τμ σε αρκετές περιπτώσεις δεν είναι όλοι εύποροι γιατί τότε η μισή Ελλάδα και πλέον θα πρέπει να είναι εύποροι γιατί πολλοί είναι εκείνοι που είτε επειδή κληρονόμησαν είτε γιατί η ίδιοι απόκτησαν ένα σπίτι ή και για τους δύο αυτούς λόγους, έχουν ακίνητη περιουσία συνολική (κατοικίες) πάνω από το αφορολόγητο όριο των 150 τμ. Αυτοί λοιπόν οι άνθρωποι μη μπορώντας να σηκώσουν τη συνεχώς αυξανόμενη φορολογία της ακίνητης περιουσίας και των οποίων το εισόδημα δεν είναι αρκετό θα αναγκαστούν να πουλήσουν κάποιο από τα ακίνητα (σπίτια / είτε να πουλήσουν κάποιο μεγάλο ακίνητο και να πάρουν κάποιο μικρότερο ή να μην επενδύσουν καθόλου τα χρήματα τους, σε ακίνητα αλλά να οδηγηθούν στην κατανάλωση άχρηστων πολλές φορές εισαγόμενων και πολυτελών αγαθών που σε τελική ανάλυση είναι αντιπαραγωγικό και επιβλαβές για την Ελληνική οικονομία και γενικά να γίνουν σπάταλοι και λιγότερο παραγωγικοί αφού έχουν πια κίνητρο να εργαστούν περισσότερο για να αποκτήσουν κάτι ακριβό αλλά χρήσιμο όπως είναι το σπίτι (είτε πρόκειται για κύρια κατοικία είτε για δευτερεύουσα).

Όμως με την ολοένα και αυξανόμενη φορολογία δεν πλήττονται μόνο οι ιδιοκτήτες τους αλλά και αυτοί που η δουλειά τους, στηρίζεται στην οικοδομή (π.χ. υδραυλικοί, χτίστες, μηχανικοί, ξυλουργοί, μαρμαράδες κλπ).. Γιατί τα μέτρα αυτά μειώσεις του αφορολόγητου και αύξησης της φορολογίας των

ακινήτων θα πλήξουν σε μεγάλο βαθμό την οικοδομή και θα μειωθεί σημαντικά η οικοδομική δραστηριότητα και η δουλειά της οικοδομής για τους ανθρώπους που ζουν από αυτή. Και φυσικά δεν θα πάψουν να χτίζουν αυτοί που είναι πλούσιοι και έχουν την οικονομική ευχέρεια αλλά αυτοί που τα εισοδήματά τους είναι περιορισμένα και με πολλές δυσκολίες μπορούν να συγκεντρώσουν τα χρήματα για να χτίσουν και που αποτελούν ένα πολύ μεγάλο αριθμό και όχι μια μικρή μειοψηφία.

Τέλος, τα σύγχρονα σπίτια προκειμένου να είναι λειτουργικά και μπορούν να ικανοποιήσουν τις σύγχρονες ανάγκες μιας οικογένειας (πλήθος ηλεκτρικών συσκευών οικιακής χρήσης ή επαγγελματικής π.χ. ηλεκτρονικός υπολογιστής κλπ) και δεδομένου ότι η Ελληνίδα σε μεγάλο ποσοστό εργάζεται και έχει ανάγκη από πλήρη οικιακό εξοπλισμό για την εξυπηρέτηση της και άρα από χώρο όπου θα μπει ο εξοπλισμός αυτός τα δωμάτια πρέπει να είναι ευρύχωρα και άνετα. Επίσης, θα πρέπει να λάβουμε υπόψη ότι στην Ελλάδα οι γονείς του ενός από τους δύο συζύγους ή και από τους δύο συζύγους καμιά φορά μένουν μαζί με τα παιδιά τους είτε επειδή χρειάζονται φροντίδα λόγω ηλικίας, είτε επειδή τα παιδιά τους δεν έχουν δικό τους σπίτι ή και για να προσέχουν τα εγγόνια τους όταν και οι δύο γονείς δουλεύουν κλπ, έτσι το σπίτι πρέπει να είναι αρκετά ευρύχωρο ώστε να μπορούν να μένουν και αυτοί με το ζευγάρι ή ακόμη ανάπηρα ή ανύπαντρα αδέρφια που δεν έχουν που αλλού να μείνουν κλπ. Οπότε το σπίτι του ζευγαριού πρέπει να είναι ευρύχωρο ώστε να καλύπτει και τις ανάγκες αυτές. Οπότε τα 100 με 130 τμ για πρώτη κατοικία δεν είναι υπερβολικός χώρος αλλά είναι πολύ λειτουργικός σαν χώρος για μια οικογένεια με δύο παιδιά ένα παππού ή και μια γιαγιά όπου είναι και η πιο συνηθισμένη μορφή για μια ελληνική οικογένεια και βέβαια για μια οικογένεια με τρία ή τέσσερα ή παραπάνω παιδιά τα 150 τμ δεν είναι πολλά. Όμως πολύ σύμφωνα και με όσα αναφέραμε και παραπάνω το κράτος πρέπει να αφήνει και κάποια περιθώρια σε τετραγωνικά για να απαλλάσσεται και μια δευτερεύουσα τουλάχιστον κατοικία οπότε τα 150 τμ του αφορολόγητου που ισχύουν τώρα

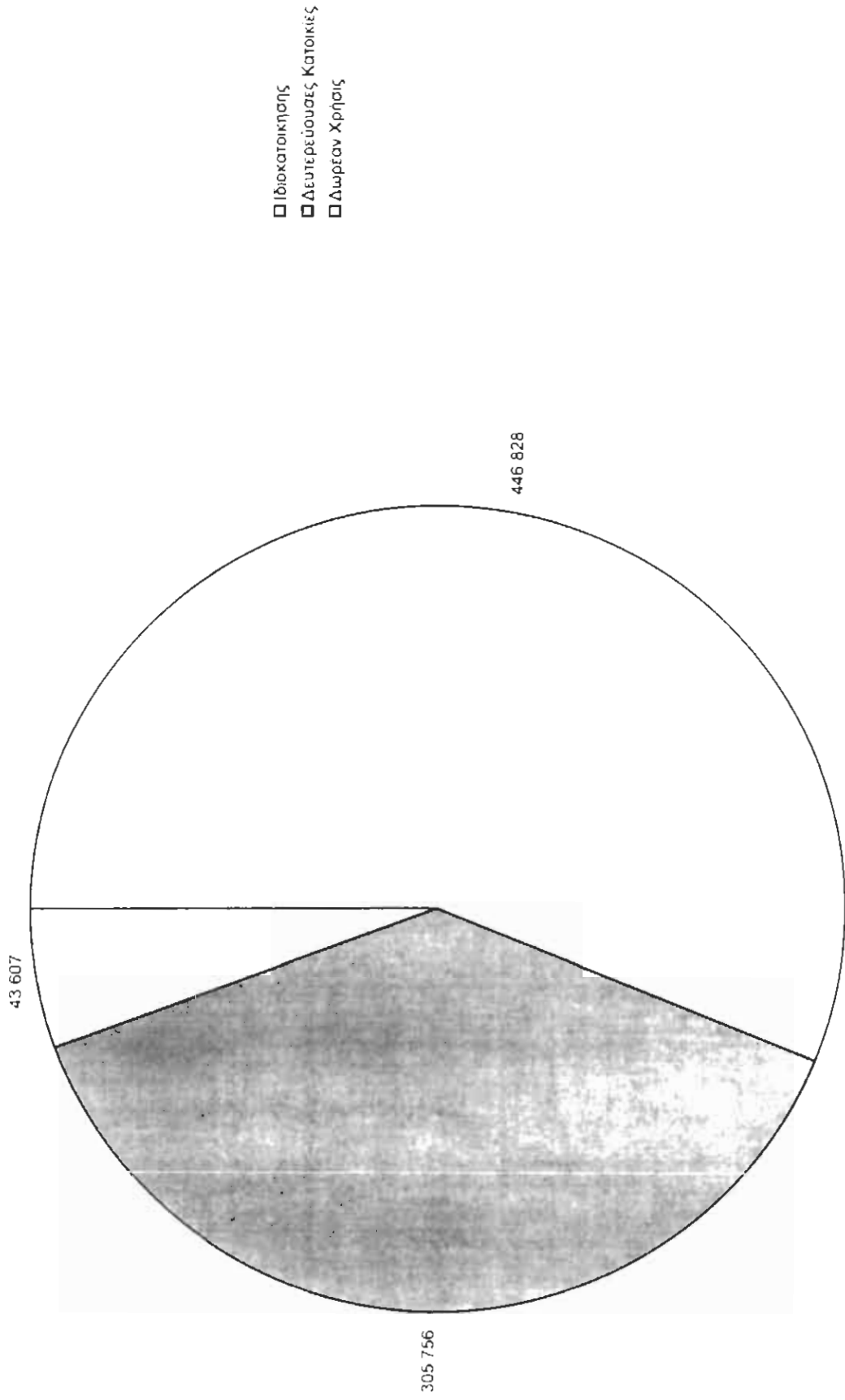
δεν επαρκούν και η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να ξανά επιστρέψουμε στο αφορολόγητο των 200 τμ που κατά τη γνώμη μας είναι σωστό και ικανοποιητικό.

Πιο κάτω παραθέτουμε κάποιους ενδεικτικούς πίνακες σχετικά με το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα και την λειτουργικότητα των κατοικιών ανάλογα με τον αριθμό των μελών των νοικοκυριών.



## ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Πηγές πραγματικής αύξησης του αποθέματος κατοικιών μεταξύ 1991/81



## Πίνακας

Υπάρχει επάρκεια δωματίων κανονικών κατοικιών αναλόγως του αριθμού των μελών των νοικοκυριών

Αριθμός μελών ανά νοικοκυριό	Αριθμός νοικοκυριών	Μέλη νοικοκυριών	% κατά αριθμό δωματίων	% νοικοκυρ. κατά αριθμό δωματίων	% νοικοκυρ. κατά αριθμό δωματίων	% νοικοκυρ. κατά αριθμό δωματίων	% νοικοκυρ. κατά αριθμό δωματίων	% νοικοκυρ. σε κατοικίες με αριθμό δωματίων υπερβαίνοντα τον αριθμό των νοικοκυριών	% νοικοκυριών σε κατοικίες με αριθμό δωματίων υπερβαίνοντα ή ίσο προς τον αρ. των μελών των νοικοκυριών	
2.97	3.198.090	9.507.226	2,54	11,55	24,30	34,50	18,98	8,15	61,63	85,93
1	519.187	519.187	9,68	25,41	30,69	22,84	8,36	3,02	90,32	100,00
2	853.948	1.707.896	2,36	14,82	29,71	33,17	14,60	5,35	82,83	97,64
3	656.710	1.970.130	0,81	8,20	23,55	38,59	20,65	8,21	67,45	90,99
4	745.992	2.983.968	0,44	5,31	19,33	40,07	24,71	10,14	34,85	74,92
5	272.618	1.363.090	0,47	4,26	16,25	36,79	27,77	14,48	14,48	42,24
6	108.790	652.740	0,57	4,08	14,00	33,13	29,03	19,18		19,18
7	27.106	189.742								
8	8.406	67.248								
9	2.737	24.633								
> = 10	2.596	28.592								

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Η κατάσταση που διαμορφώνεται στη φορολογική μεταχείριση των ακινήτων γίνεται όλο και πιο πειστική για τους φορολογούμενους-ιδιοκτήτες ακινήτων. Μπροστά σε αυτή την κατάσταση μπορούν οι φορολογούμενοι να αντισταθούν.

Η προώθηση οποιασδήποτε λύσης εξυγίανσης του συστήματος φορολογικών δαπανών είναι βέβαιο ότι θα απαιτήσει πολυετή, συστηματική προσπάθεια και θα προκαλέσει πλήθος αντιδράσεων από τους θιγόμενους. Για να διευκολυνθεί λοιπόν η εφαρμογή της καταλληλότερης λύσης και να εξασφαλιστεί η ευρύτερη δυνατή συναίνεση, χρειάζεται σε πρώτη φάση να ιδρυθεί ειδική υπηρεσία στο Υπουργείο Οικονομικών, με αντικείμενο την μελέτη του φορολογικού συστήματος και τη δημοσίευση, σε ετήσια ή διετή βάση, λεπτομερούς Έκθεσης για τις φορολογικές δαπάνες (περιγραφή, ταξινόμηση, δικαιούχοι, αιτιολογία, επιδιωκόμενοι στόχοι, απώλεια εσόδων). Το επόμενο αποφασιστικό βήμα πρέπει να είναι η κατάρτιση ειδικού προϋπολογισμού φορολογικών δαπανών, που θα συζητείται και θα ψηφίζεται στη βουλή κατά τη διαδικασία που ακολουθείται για το γενικό Κρατικό Προϋπολογισμό. Οι ζυμώσεις που θα λαμβάνουν χώρα και οι προβληματισμοί της κοινής γνώμης ως προς τη σκοπιμότητα και αποτελεσματικότητα των επιμέρους φορολογικών δαπανών θα δημιουργήσουν ένα ευνοϊκό περιβάλλον για την ωρίμανση των νέων ιδεών και την προώθηση των προτεινόμενων μεταρρυθμίσεων.

Στην Ελλάδα είναι ακόμη ατελής η διεύρεση των φορολογικών δαπανών, λόγω της ανεπάρκειας του πρωτογενούς υλικού και της έλλειψης της αναγκαίας ερευνητικής υποδομής, που θα διευκόλυνε την αντικειμενικότερη αξιολόγηση των φορολογικών παροχών και τη συναγωγή πιο αξιόπιστων συμπερασμάτων για το βαθμό χρησιμότητάς τους. Παρά τις αδυναμίες όμως αυτές, οι φορολογικές αρχές θα πρέπει να δώσουν την απαραίτητη προσοχή στο σοβαρό

αυτό θέμα, να το μελετήσουν σε βάθος και πλάτος και να υιοθετήσουν την πρακτική των προηγούμενων χωρών, είναι βέβαιο ότι το οξύτατο πρόβλημα της φοροδιαφυγής στην Ελλάδα θα περιοριστή σε κοινωνικά αποδεκτές διαστάσεις. Θα εξασφαλιστούν επίσης πρόσθετα φορολογικά έσοδα για την αντιμετώπιση της χρόνιας ελλειμματικότητας του κρατικού προϋπολογισμού, χωρίς περαιτέρ αύξηση των ήδη υψηλών φορολογικών συντελεστών. Τέλος, θα τεθούν οι βάσεις για την καλλιέργεια της φορολογικής συνείδησης στον πληθυσμό, μέσω της εξάλειψης των ακραίων και άνισων διατάξεων, που διαποτίζουν επί χρόνια το φορολογικό σύστημα της Ελλάδας, με τη μορφή (αδικαιολόγητων πολλές φορές) παραχωρήσεων σε επιλεγμένες ομάδες του πληθυσμού ή κατηγορίες δραστηριοτήτων.

Κλείνουμε την εργασία μας τονίζοντας ότι οποιαδήποτε νέα φορολογικά μέτρα ακινήτων θα πρέπει να κατευθύνονται πρώτα στις περιπτώσεις υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού, προκειμένου να επιτυγχάνεται έτσι η δικαιότερη κατανομή της.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- 1) Γρηγόρη Σπ. Μέντη: «Φορολογία εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων».
- 2) Περιοδικά: «Οικονομικός Ταχυδρόμος και Λογιστής»
- 3) Χρήστου Ν. Τότση: «Κώδικας φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων»
- 4) Νικόλαος Γ. Πειρουνάκης: Κατοικία και στεγαστική πίστη στην Ελλάδα».   
 Ίδρυμα οικονομικών και βιομηχανικών ερευνών
- 5) Ενημερωτικά φυλλάδια Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων