

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΦΥΣΙΚΩΝ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ



ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ:
ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ

ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΕΣ:
ΒΑΚΑΛΗ ΚΑΛΟΜΟΙΡΑ
ΒΑΣΙΛΕΡΗ ΑΓΓΕΛΙΚΗ

ΠΑΤΡΑ 2011

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ.....	6
ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	6
1.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ Φ.Μ.Α.Π.	6
1.2 ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	7
1.2.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΦΟΡΟΥ.....	7
1.2.2 ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΦΟΡΟΥ.....	8
1.2.3 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΦΟΡΟ	10
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ.....	18
ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΦΥΣΙΚΩΝ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ	18
2.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	18
2.1.1 ΑΡΘΡΟ 5: ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	18
2.1.2 ΑΡΘΡΟ 6: ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	19
2.1.3 ΑΡΘΡΟ 7: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ.....	20
2.1.4 ΑΡΘΡΟ 8: ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ	23
2.1.5 ΑΡΘΡΟ 9: ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	26
2.1.6 ΑΡΘΡΟ 10: ΑΡΜΟΔΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	27
2.1.7 ΑΡΘΡΟ 11: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΤΕΛΟΥΣ	28
2.1.8 ΑΡΘΡΟ 12: ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ – ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ.....	30
2.1.9 ΑΡΘΡΟ 13: ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΟΥ ΤΕΛΟΥΣ	32
2.1.10 ΑΡΘΡΟ 14: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΤΕΛΟΥΣ, ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ - ΑΤΕΛΕΙΕΣ	33
2.1.11 ΑΡΘΡΟ 15: ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΤΕΛΟΥΣ.....	34
2.1.12 ΑΡΘΡΟ 16: ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ.....	35
2.1.13 ΑΡΘΡΟ 17: ΕΥΘΥΝΕΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΩΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΩΝ ΚΥΡΙΩΝ Ή ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΣΥΜΒΑΣΗ	36
2.1.14 ΑΡΘΡΟ 18: ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΩΝ	38
2.1.15 ΑΡΘΡΟ 19: ΚΥΡΩΣΕΙΣ.....	38
2.1.16 ΑΡΘΡΟ 20: ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	39
2.1.17 ΑΡΘΡΟ 21: ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ.....	39
2.2 ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ Ε.Τ.ΑΚ.	40
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ	41
ΔΙΑΦΟΡΕΣ Ε.Τ.ΑΚ. – Φ.Μ.Α.Π.	41
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ.....	43

ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ Ε.Τ.ΑΚ.- ΕΠΑΝΑΦΟΡΑ Φ.Μ.Α.Π.	43
4.1 Άρθρο 53: Ολοκλήρωση Εκκαθάρισης Ενιαίου Τέλους Ακινήτων έτους 2008.....	45
4.2 Άρθρο 54: Πρόστιμο Ενιαίου Τέλους Ακινήτων Νομικών Προσώπων	48
4.3 Άρθρο 55: Μεταβατική Διάταξη.....	50
4.4 Άρθρο 56: Κατάργηση του Ενιαίου Τέλους Ακινήτων.....	52
4.5 ΕΠΑΝΑΦΟΡΑ Φ.Α.Π.:	52
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ	54
ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΕΝΤΥΠΟΥ	54
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ	79
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΝΙΑΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	79
6.1 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Ε.Τ.ΑΚ.....	79
6.2 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΤΑΚ-Φ.Μ.Α.Π.-ΝΕΟ Φ.Μ.Α.Π.....	95
6.3 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΕΤΑΚ ΜΕ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΕΝΤΥΠΟΥ.....	99
ΕΠΙΛΟΓΟΣ	102
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	103

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στην παρούσα εργασία, με θέμα «**Ενιαίο Τέλος Ακινήτων Φυσικών και Νομικών Προσώπων**», μελετήσαμε τον φόρο που ισχύει σήμερα στη χώρα μας όσον αφορά τις ακίνητες περιουσίες, την κατάργηση του Φ.Μ.Α.Π (Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας) καθώς και την κατάργηση του Ε.Τ.ΑΚ. και την επαναφορά του Φ.Μ.Α.Π. Σκοπός και μέλημα μας ήταν να κεντρίσουμε το ενδιαφέρον του αναγνώστη να μάθει σχετικά στοιχεία για το θέμα αυτό.

Η ανάλυση των φόρων ακίνητης περιουσίας που επιβάλλονται στους πολίτες είναι ένα θέμα γνωστό με ποικίλη βιβλιογραφία· στην εφαρμογή τους, όμως, είναι ένα δύσκολο έργο, καθώς οι νόμοι και οι διατάξεις που αφορούν την επιβολή της φορολογίας συνεχώς μεταβάλλονται. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να δημιουργείται δυσарέσκεια τόσο από την πλευρά των φορολογούμενων, όπου λόγω του αισθήματος της ανασφάλειας και της αδικίας καταφεύγουν στο φαινόμενο της φοροδιαφυγής, όσο και από τη πλευρά του κράτους, στο οποίο δίνεται το ερέθισμα, προκειμένου να αντιμετωπίσει την αύξηση του φαινομένου αυτού, να εφαρμόσει κατάλληλα μέτρα αλλά και τρόπους βελτίωσης έτσι ώστε να διατηρηθεί η φορολογία σε σωστά επίπεδα.

Η φορολογία των ακινήτων στις μέρες μας αναπτύσσεται και εκσυγχρονίζεται με πολύ γρήγορους ρυθμούς και στηρίζεται κυρίως στις δομικές αδυναμίες του φορολογικού μας συστήματος, στο πολυδαίδαλο νομοθετικό πλαίσιο που αλλάζει διαρκώς και στη συνεχή απαξίωση του φοροελεγκτικού μηχανισμού. Από την άλλη πλευρά, στη χώρα μας βρίσκεται πρόσφορο έδαφος ανάπτυξης, αφού επικρατεί μια παραδοξότητα σε σχέση με τις υπόλοιπες.

Για την κατανόηση του θέματος «Ε.Τ.ΑΚ» αναπτύξαμε την εργασία μας στα παρακάτω κεφάλαια:

- Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται ιστορική αναδρομή στην έννοια του “Ενιαίου Τέλους Ακινήτων”, έτσι ώστε να καταλήξουμε στο τι ισχύει σήμερα.
- Στο δεύτερο κεφάλαιο αναφέρονται διεξοδικά τα χαρακτηριστικά του “Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας” που υπήρχε πριν την εφαρμογή του “Ε.Τ.ΑΚ.” το 2008.
- Στο τρίτο κεφάλαιο συγκρίνουμε το “Ενιαίο Τέλος Ακινήτων Φυσικών και Νομικών Προσώπων” και το “Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας”. Παραθέτουμε τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα των δύο φόρων.
- Στο τέταρτο κεφάλαιο εξετάζουμε την κατάργηση του “Ενιαίου Τέλους Ακινήτων” καθώς και την επαναφορά του “Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας” (Φ.Α.Π.)
- Στο πέμπτο κεφάλαιο ακολουθούν οδηγίες για τη συμπλήρωση του εντύπου του “Ενιαίου Τέλους Ακινήτων Φυσικών και Νομικών Προσώπων” καθώς και το έντυπο του φόρου.
- Τέλος στο έκτο κεφάλαιο αναφέρουμε παραδείγματα του “Ενιαίου Τέλους Ακινήτων Φυσικών και Νομικών Προσώπων” ούτως ώστε να κατανοήσουμε καλύτερα την εφαρμογή του.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

1.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ Φ.Μ.Α.Π.

Ø1975: Ο «Φόρος Ακίνητης Περιουσίας» επιβλήθηκε για πρώτη φορά στην Ελλάδα με τη μορφή ετήσιου φόρου επί της αστικής ιδιοκτησίας.

Ø1980: Καταργήθηκε μετά από τις έντονες διαμαρτυρίες των ιδιοκτητών αλλά και την αποτυχία του, ενώ κρίθηκε και αντισυνταγματικός από το ΣΤΕ. Στη θέση του επιβλήθηκε πρόσθετος φόρος 2–4% στα μισθώματα και αύξηση του Φ.Μ.Α. κατά 2%.

Ø1982: Επιβλήθηκε για δεύτερη φορά με συντελεστή έως και 2% ετησίως αλλά η κυβέρνηση και πάλι οπισθοχώρησε λόγω διαδηλώσεων και επέστρεψε τις αφορολόγητες δηλώσεις.

Ø1993: Καταργήθηκε και τυπικά ο νόμος μετά από νέες κινητοποιήσεις και στη θέση του επιβλήθηκε το ΤΑΠ και ο συμπληρωματικός φόρος μισθωμάτων 3%.

Ø1997: Επανήλθε για τρίτη φορά ως Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) με συντελεστή 0,3 – 0,8%.

Ø2007: Καταργήθηκε για Τρίτη φορά με το νόμο 3634/2008 και στη θέση του επιβλήθηκε το Ε.Τ.ΑΚ. με χαμηλό συντελεστή 1% και χωρίς να είναι απαραίτητο να υποβάλλουν ετήσιες δηλώσεις τα φυσικά πρόσωπα.

Ø2010: Κατάργηση του Ε.Τ.ΑΚ. και επαναφορά του Φ.Μ.Α.Π. με συντελεστή 0,1 – 1%.

1.2 ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Μια καλή γνωριμία με την έννοια μπορεί να γίνει μέσα από τα άρθρα 21 έως και 35 του Ν.2459/1997 όπως αναπροσαρμόστηκε με τους τελευταίους Ν.2892/2001 και 2948/2001-Φεκ 17 Α'- της Φορολογικής Επιθεώρησης. Από τα άρθρα αυτά αντλούμε πληροφορίες για το αντικείμενο του φόρου, το υποκείμενο, τις φορολογικές απαλλαγές, τον προσδιορισμό της αξίας της ακίνητης περιουσίας, τον υπολογισμό του φόρου και τις εκπτώσεις του, τους υπόχρεους σε δήλωση καθώς και τα σχετικά με το περιεχόμενό της, την προθεσμία υποβολής της, την διαδικασία βεβαίωσης του φόρου και την καταβολή του, την παραγραφή και άλλα.

1.2.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΦΟΡΟΥ

Προβλέπεται η επιβολή φόρου στην συνολική αξία της μεγάλης ακίνητης περιουσίας (που αποτελείται από ακίνητα ή εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα εκτός της υποθήκης) κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου, η οποία βρίσκεται στην Ελλάδα. Ο φόρος είναι ετήσιος και η επιβολή του αρχίζει από το οικονομικό έτος 1997.

Για να υπολογιστεί ο φόρος, η ακίνητη περιουσία των ανήλικων άγαμων τέκνων μέχρι 18 ετών την οποία απέκτησαν με αγορά, δωρεά εν ζωή ή γονική παροχή, προστίθεται κατά ίσα μέρη στην ακίνητη περιουσία του πατέρα και της μητέρας, εφόσον αυτοί ασκούν από κοινού την γονική μέριμνα ή μόνο στην περιουσία του γονέα που ασκεί μόνος του την γονική μέριμνα (λόγω διαζυγίου ή θανάτου κτλ).

Η ακίνητη περιουσία των ανηλικών άγαμων τέκνων την οποία απέκτησαν από κληρονομιά, κληροδοσία ή δωρεά αιτία θανάτου δεν υπολογίζεται στην περιουσία των γονέων, αλλά φορολογείται αυτοτελώς, υποβάλλοντας οι γονείς για λογαριασμό των παιδιών τους χωριστή δήλωση Φ.Μ.Α.Π. (Τα υπόλοιπα ακίνητα θα συμπεριληφθούν στην δήλωση των γονέων

τους.).Επίσης, χωριστά φορολογείται η ακίνητη περιουσία των ανηλίκων τέκνων εφόσον έχουν κάνει γάμο, η ακίνητη περιουσία των ενήλικων τέκνων ανεξάρτητα αν στην φορολογία εισοδήματος θεωρούνται προστατευόμενα των γονέων τους (φοιτητές, σπουδαστές, στρατιώτες, κτλ), και η ακίνητη περιουσία της γυναίκας. Σημειώνεται ότι την κατάργηση του θεσμού της προίκας με τον Ν.1329/1983 τα προικώα ακίνητα αποδόθηκαν στην γυναίκα και συνεπώς θα περιληφθούν στην ατομική περιουσία της γυναίκας.

Στον νόμο ορίζεται ότι η έννοια των ακινήτων λαμβάνεται όπως αυτή δίνεται από τον Αστικό Κώδικα.

1.2.2 ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΦΟΡΟΥ

Υπόχρεος σε φόρο είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, την κατοικία ή την έδρα του, που κατά την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας έχει ακίνητα ή εμπράγματα δικαιώματα (εκτός της υποθήκης) σε ακίνητα, τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα. Αυτό είναι και το αποκλειστικό κριτήριο για την υπαγωγή σε φόρο.

Σημειώνεται ότι τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα θα πρέπει ο υπόχρεος να τα έχει αποκτήσει μέχρι την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας και συνεπώς μέχρι την ημερομηνία αυτή θα πρέπει να έχει συντάξει και το οικείο μεταβιβαστικό συμβόλαιο. Για όσα λοιπόν ακίνητα έχουν συνταχθεί συμβόλαια μετά την 1η Ιανουαρίου του σχετικού έτους, δεν υποχρεούται ο φορολογούμενος να τα συμπεριλάβει στην

δήλωση Φ.Μ.Α.Π. για το συγκεκριμένο έτος, ανεξάρτητα από την ημερομηνία που έχει υποβάλλει την οικεία δήλωση για την σύνταξη του συμβολαίου. Επομένως, αν μετά την 1η Ιανουαρίου μεταβιβασθεί το ακίνητο σε άλλο πρόσωπο, η υποχρέωση για φόρο βαρύνει εκείνον που ήταν κύριος ή είχε εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο την 1η Ιανουαρίου.

Όταν τα ακίνητα είναι επίδικα, υπόχρεος σε φόρο είναι ο νομέας τους. Ακόμη υπόχρεος είναι ο νομέας και όταν νέμεται το ακίνητο χωρίς νομικό τίτλο. Σε περίπτωση όμως που το ακίνητο εκνικηθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, ο νομέας που έχει φορολογηθεί, έχει δικαίωμα αναγωγής κατά του αμετάκλητα αναγνωρισθέντος ως κυρίου, για το φόρο που πλήρωσε.

Ειδικότερα, υπόχρεος σε φόρο είναι:

α) Ο άνδρας για τη ακίνητη περιουσία του.

β) Η γυναίκα για την ακίνητη περιουσία της.

γ) Οι γονείς για την ακίνητη περιουσία των ανηλίκων άγαμων τέκνων, όταν αυτοί ασκούν από κοινού την γονική μέριμνα. Όταν η γονική μέριμνα ασκείται από τον ένα γονέα τότε η ακίνητη περιουσία των ανηλίκων άγαμων τέκνων προστίθεται στην περιουσία του γονέα αυτού.

δ) Τα ανήλικα έγγαμα παιδιά για την ακίνητη περιουσία τους.

ε) Ο κηδεμόνας, για την ακίνητη περιουσία της κληρονομιάς που σχολάζει. Η κληρονομιά σχολάζει και ορίζεται κηδεμόνας γι' αυτή, όταν είναι άγνωστος ο κληρονόμος ή δεν είναι γνωστό αν αποδέχθηκε την κληρονομιά.

στ) Ο εκτελεστής διαθήκης για το διάστημα που διαχειρίζεται και διοικεί, για κληρονομιά περιουσία που τελεί υπό εκκαθάριση υπέρ νομικών προσώπων με τον όρο της εκτέλεσης κοινωφελών ή φιλανθρωπικών έργων ή υπέρ φυσικών προσώπων.

ζ) Σε περίπτωση ανέγερσης πολυκατοικίας με το σύστημα της αντιπαροχής υπόχρεος σε φόρο είναι:

ζ1) Ο οικοπεδούχος:

1) Για την αξία του οικοπέδου για μια επταετία από την χορήγηση της οικοδομικής άδειας ή μέχρι να μεταβιβασθούν τα διαμερίσματα σε τρίτα πρόσωπα ή στον εργολάβο, ή μέχρι να εκμισθωθούν ή κατά οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν πριν από την πάροδο της επταετίας.

2) Για την αξία των διαμερισμάτων (μαζί με το ποσοστό του οικοπέδου που αναλογεί σ' αυτά), τα οποία συμφωνήθηκε να πάρει ο οικοπεδούχος, μετά την πάροδο της επταετίας από την χορήγηση της οικοδομικής άδειας ή αφότου

εκμισθωθούν ή κατά οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν πριν την πάροδο της επταετίας.

ζ2) Ο εργολάβος:

Για την αξία των διαμερισμάτων που δεν πουλήθηκαν, τα οποία συμφωνήθηκε να μεταβιβασθούν σ' αυτόν ή σε τρίτα πρόσωπα που θα υποδείξει, μαζί με το ποσοστό του οικοπέδου που αναλογεί σ' αυτά με την πάροδο της πιο πάνω επταετίας ή αφότου εκμισθωθούν ή κατά οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν πριν την πάροδο της επταετίας.

Σε περίπτωση που ο εργολάβος υποσχέθηκε με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο να μεταβιβάσει σε τρίτο πρόσωπο διαμέρισμα, τότε υπόχρεος σε φόρο είναι ο αγοραστής, από την παράδοση του διαμερίσματος σ' αυτόν, η οποία πρέπει να αποδεικνύεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο που καταρτίζεται μέσα σ' ένα δίμηνο από την παράδοση. Δεν είναι απαραίτητη η σύνταξη ιδιαίτερου συμβολαιογραφικού εγγράφου παράδοσης σε περίπτωση που αυτή προκύπτει από το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο.

1.2.3 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΦΟΡΟ

Απαλλάσσεται από το φόρο:

α) Η αξία των γεωργικών και κτηνοτροφικών εκτάσεων εφόσον ο κύριος υπόχρεος σε φόρο (φυσικό πρόσωπο) γεωργός ή κτηνοτρόφος τις αυτοκαλιεργεί κατά κύριο επάγγελμα.

Διευκρινίζεται πως αγροτικά ακίνητα είναι εκείνα που από την φύση τους προορίζονται για γεωργική ή κτηνοτροφική εκμετάλλευση και βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού κατά τις σχετικές διατάξεις περί σχεδίων πόλεων.

Ακόμη θεωρούνται ως αγροτικά ακίνητα και συνεπώς δεν φορολογούνται τα κτίσματά τους και οι οικοδομές εκείνες που χρησιμεύουν για αποθήκευση σπόρων, λιπασμάτων, μηχανημάτων ή χρησιμεύουν για σταβλισμό ζώων κλπ.

Εξυπακούεται πως όταν τα πιο πάνω κτίσματα δεν χρησιμοποιούνται για εκμετάλλευση του κτήματος αλλά για οτιδήποτε άλλο, όπως π.χ. κατοικία του αγρότη, θα φορολογούνται. (Η έννοια του κατά κύριο επάγγελμα αγρότη παρέχεται με την 1086938/58/B0013/21.7.98 ΠΟΛ. 1205 Απόφαση Υπουργού Οικονομικών)

β) Η αξία των δασικών εκτάσεων ανεξάρτητα αν ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα και ανεξάρτητα αν τις εκμεταλλεύονται ή όχι (κατά τον Δασικό Κώδικα θεωρούνται ως δασικές εκτάσεις, εκείνες που καλύπτονται ολικά ή μερικά από άγρια ξυλώδη φυτά, οποιονδήποτε διαστάσεων και ηλικίας ή από αραιή και φτωχή δασική ξυλώδη χαμηλή ή θαμνώδη βλάστηση).

γ) Τα δικαιώματα εξόρυξης και μεταλλειοκτησίας ορυκτών ή λίθων. Κατά συνέπεια, δεν θα φορολογηθεί εκείνος που έχει το δικαίωμα μεταλλειοκτησίας ή εξόρυξης, αλλά ο κύριος του εδάφους, για την αξία του εδάφους. (Τα δύο δικαιώματα είναι ανεξάρτητα μεταξύ τους).

δ) Τα κτίσματα των ακινήτων και τα άλλα συστατικά του εδάφους, στα οποία συμπεριλαμβάνονται και τα μηχανήματα και γενικά οι κατασκευές που είναι στερεά συνδεδεμένες με το έδαφος ή και οικόπεδα στα οποία βρίσκονται, μόνο εφόσον αυτά πολυχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από βιομηχανικές, μεταλλευτικές, λατομικές, βιοτεχνικές, εμπορικές, γεωργικές, κτηνοτροφικές, ξενοδοχειακές και γενικά επαγγελματικές επιχειρήσεις (στις οποίες τα οικόπεδα εισφέρονται προς χρήση). Σ' όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις που απαλλάσσονται τα κτίσματα κλπ. σε φόρο θα υποβάλλεται μόνο η αξία του οικοπέδου.

Απαλλάσσονται επίσης τα κτίσματα των ακινήτων που χρησιμοποιούνται από νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και κοινωφελή ιδρύματα, μη διακρίνοντας σε ημεδαπά και αλλοδαπά. Με τον όρο κοινωφελή ιδρύματα εννοούμε τα ιδρύματα που έχουν σκοπό κοινωφελή, δηλαδή κάθε κρατικό, θρησκευτικό, φιλανθρωπικό και γενικά σκοπό επωφελή στο κοινό, είτε γενικά είτε μερικά, του οποίου σκοπού η εκτέλεση αναθέτεται με την συστατική του νομικού προσώπου πράξη σε ιδρύματα, σωματεία, κάθε μορφής οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης, νομικά πρόσωπα κλπ. που

υπάρχουν. Και σ' αυτήν την περίπτωση φορολογείται μόνο η αξία του οικοπέδου.

Συνεπώς σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, θα πρέπει να διερευνάται αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του νόμου για απαλλαγή των κτισμάτων. Θα πρέπει δηλαδή να προκύπτει, χωρίς κανέναν ενδοιασμό, ότι το συγκεκριμένο νομικό πρόσωπο έχει συσταθεί νόμιμα, είναι μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και επιδιώκει σκοπούς γενικά κοινωφελείς, αλλά και ότι οι σκοποί αυτοί στην πραγματικότητα εκπληρώνονται.

ε) Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, με οποιαδήποτε μορφή κι αν λειτουργούν (π.χ. ξενοδοχεία, μοτέλ κλπ.). Η απαλλαγή αφορά μόνο το 1/2 της αξίας των γηπέδων που ανήκουν κατά κυριότητα στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, χρησιμοποιούνται απ' αυτές για τουριστική εκμετάλλευση και στα οποία έχουν κατασκευασθεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες των επιχειρήσεων αυτών. Τέτοια γήπεδα είναι εκείνα που έχει ανεγερθεί το κτίριο του ξενοδοχείου, έχουν διαμορφωθεί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, χώροι αθλοπαιδιών κλπ. Η απαλλαγή αυτή του 1/2 της αξίας τους ισχύει και για τα γήπεδα των ακινήτων που είναι εκμισθωμένα σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και το μίσθωμά τους υπολογίζεται σε ποσοστό στις εισπράξεις τους. Με την αριθ. 1047679/292/Β0013/30-4-97 ΠΟΛ. 1143 εγκύκλιο, έγινε δεκτό ότι οι επιχειρήσεις που εκμεταλλεύονται ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα και αποκτούν εισόδημα Δ' πηγής (από εμπορικές επιχειρήσεις) απαλλάσσονται από το Φ.Μ.Α.Π. για την αξία των κτισμάτων (δωματίων και διαμερισμάτων). Επισημαίνεται ότι στην περίπτωση αυτή, η απαλλαγή περιορίζεται μόνο στην αξία των κτισμάτων και δεν περιλαμβάνει το 50% της αξίας του οικοπέδου. Την ίδια απαλλαγή—μόνο για την αξία των κτισμάτων— θα έχουν και οι επιχειρήσεις Camping.

Συνεπώς, στις πιο πάνω επιχειρήσεις που απαλλάσσονται τα κτίσματα, υποβάλλεται σε φόρο μόνο η αξία του οικοπέδου.

Διευκρινίζεται πως, αν στο ίδιο κτήριο που στεγάζεται ξενοδοχειακή επιχείρηση, υπάρχουν και γραφεία ή καταστήματα, αυτά φορολογούνται. Επίσης απαλλάσσονται τα ιδιωτικά εκπαιδευτήρια οποιασδήποτε βαθμίδας

εκπαίδευσης και κατάρτισης για το 50% της αξίας των γηπέδων τους στα οποία έχουν κατασκευασθεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες του εκπαιδευτηρίου, όπως το κυρίως κτίριο (σχολείο, χώροι αθλοπαιδιών, στάθμευσης αυτοκινήτων κλπ.).

στ) Σε περίπτωση ανέγερσης κτίσματος (οικοδομής-πολυκατοικίας) κι όχι απαραίτητα με το σύστημα της αντιπαροχής, απαλλαγή έχουν τα κτίσματα οικοδομής-πολυκατοικίας (διαμερίσματα, καταστήματα, γραφεία, αποθήκες κλπ.), για μια επταετία από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή μέχρι να εκμισθωθούν ή οπωσδήποτε χρησιμοποιηθούν πριν από την πάροδο της επταετίας. Στην περίπτωση αυτή, φορολογείται μόνο η αξία του εδάφους, ενώ μετά την πάροδο της επταετίας ή την χρησιμοποίησή ή την εκμίσθωσή τους πριν από την πάροδο της επταετίας, φορολογείται και η αξία των κτισμάτων.

Η επταετία αρχίζει από την ημερομηνία έκδοσης της αρχικής οικοδομικής άδειας κι όχι από τυχόν αναθεώρησή της. Τα διαμερίσματα και τα λοιπά κτίσματα της πολυκατοικίας που συμφωνήθηκε μετά την πάροδο της επταετίας ή την χρησιμοποίησή τους κατά οποιονδήποτε τρόπο ή την εκμίσθωσή τους, να μεταβιβασθούν στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει και δεν έχουν πωληθεί, θεωρούνται κατ' αμάχητο κριτήριο ότι έχουν μεταβιβασθεί στον εργολάβο μαζί με το ανάλογο ποσοστό του οικοπέδου και γι' αυτό υπόχρεος σε φόρο είναι ο εργολάβος για την αξία των κτισμάτων και των ανάλογων ποσοστών οικοπέδου, από τον χρόνο της μεταβίβασης ή χρησιμοποίησής ή εκμίσθωσής τους.

Αν ο εργολάβος, έχει υποσχεθεί με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο να μεταβιβάσει σε τρίτο πρόσωπο διαμέρισμα, το διαμέρισμα αυτό θεωρείται κατ' αμάχητο κριτήριο, ότι μεταβιβάσθηκε στον αγοραστή μαζί με το ποσοστό οικοπέδου που του αναλογεί, από τον χρόνο παράδοσής τους σ' αυτόν. Η παράδοση αυτή αποδεικνύεται μόνο με συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο θα πρέπει απαραίτητα να καταρτιστεί μέσα σ' ένα δίμηνο από την παράδοση του διαμερίσματος. Δεν είναι απαραίτητη η σύνταξη ιδιαίτερου συμβολαιογραφικού εγγράφου παράδοσης σε περίπτωση που αυτή προκύπτει από το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο.

ζ) Τα ακίνητα που φορολογούνται ως κληρονομιαία και για τα οποία ο φόρος είναι καταβλητέος εκ του νόμου σε μηνιαίες δόσεις, ανεξάρτητα από τον τρόπο πληρωμής, για μια διετία. Η διετία αρχίζει τον επόμενο του χρόνου που γεννήθηκε η φορολογική υποχρέωση (επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις των κληρονομιαίων ακινήτων που η φορολογική ενοχή γεννήθηκε πριν την 1/12/1998, θα λαμβάνονται υπόψη οι τριμηνιαίες δόσεις).

Ο χρόνος γένεσης της φορολογικής ενοχής είναι ο χρόνος επαγωγής της κληρονομιάς, δηλαδή ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου. Η μετάθεση του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης γίνεται είτε αυτοδίκαια από το νόμο (στις περιπτώσεις που ειδικά και περιοριστικά απαριθμεί), είτε με απόφαση του αρμόδιου προϊσταμένου Δ.Ο.Υ. Στην περίπτωση της επιδικίας, έχουμε από το νόμο μετάθεση του χρόνου γένεσης της φορολογικής ενοχής, στον χρόνο λήξης της επιδικίας. Έτσι, αν π.χ. έχουμε χρόνο θανάτου το έτος 1980, αλλά υπάρχει επιδικία για το κληρονομικό δικαίωμα που λήγει το έτος 1983, η διετία απαλλαγής θα αρχίσει από το έτος 1984 και όχι το 1981.

η) Τα γήπεδα, τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις που ανήκουν σε ανάδοχους φορείς προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας και βρίσκονται σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ή θα χαρακτηρισθούν κατά τις κείμενες διατάξεις, σαν ζώνες ενεργού πολεοδομίας, κατά την διάρκεια εκτέλεσης των προγραμμάτων, σύμφωνα με τις σχετικές συμβάσεις ανάθεσης εκτός αν προηγουμένως εκμισθωθούν ή χρησιμοποιηθούν κατά οποιονδήποτε τρόπο.

θ) Το ελληνικό δημόσιο, στην έννοια του οποίου περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες, οι οποίες λειτουργούν ως Ειδικά Ταμεία, οι δήμοι, οι κοινότητες, η νομαρχιακή αυτοδιοίκηση και οι δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις, καθώς και οι Τοπικές Ενώσεις Δήμων και Κοινοτήτων (Τ.Ε.Δ.Κ.) και Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδος (Κ.Ε.Δ.Κ.Ε.). Επίσης τα ακίνητα που παραχωρούνται κατά χρήση στο Ελληνικό Δημόσιο χωρίς αντάλλαγμα.

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

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

ιβ) Το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερά Μονή του Όρους Σινά και το Άγιο Όρος.

ιγ) Οι κατά το άρθρο 13 παρ.2 του συντάγματος, γνωστές θρησκείες και τα δόγματα, (με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 35 του ν.2459/97). «Γνωστή» κατά το σύνταγμα θρησκεία είναι εκείνη που έχει φανερές δοξασίες, φανερά δόγματα και αρχές, η δε λατρεία της γίνεται δημόσια.

Η απαλλαγή παρέχεται για όλη την περιουσία των παραπάνω, είτε αυτή ιδιοχρησιμοποιείται είτε όχι και μπορεί να ανήκει σε Ι. Ναούς, Ι. Μονές, Μητροπόλεις, Επισκοπές, Ενώσεις Προσώπων, Ευκτήριους Οίκους κλπ., ανάλογα με την δομή και την διάρθρωση της θρησκείας ή του δόγματος.

Προκειμένου να χορηγηθεί απαλλαγή στα παραπάνω νομικά πρόσωπα θα πρέπει να προσκομίζεται η σχετική άδεια λειτουργίας από το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων. Στην κατηγορία των γνωστών δογμάτων περιλαμβάνονται και οι ακολουθούντες το παλαιό ημερολόγιο έστω κι αν δεν τους χορηγείται η σχετική άδεια λειτουργίας για την ίδρυση Ευκτήριων Οίκων ή Ησυχαστηρίων, εφόσον λειτουργούν ως νομικά πρόσωπα, που από το καταστατικό τους προκύπτει ο θρησκευτικός τους χαρακτήρας.

(Οι διατάξεις αυτές έχουν αναδρομική ισχύ από 1/1/1997 και επομένως στις περιπτώσεις που κάποια από τα ανωτέρω νομικά πρόσωπα κατέβαλαν Φ.Μ.Α.Π. για το 1997, αυτός θα πρέπει να επιστραφεί).

ιδ) Τα σωματεία, οι ενώσεις ή ομοσπονδίες που έχουν νόμιμα συσταθεί και αναγνωρισθεί από την Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, καθώς και οι Π.Α.Ε., απαλλάσσονται από το φόρο για τα ακίνητα και τις εγκαταστάσεις, εφόσον τους ανήκουν και χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την πραγματοποίηση των αθλητικών τους δραστηριοτήτων.

ιε) Τα κάθε είδους ταμεία και οργανισμοί κύριας και επικουρικής κοινωνικής ασφάλισης.

ιστ) Τα γήπεδα και τα κτήρια που ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στην Ε.Τ.Β.Α. ή στην ΒΙ.Π.Ε.Τ.Β.Α., εφόσον όμως βρίσκονται μέσα σε βιομηχανικές περιοχές. Κατ' ακολουθίαν, για κάθε άλλο ακίνητό τους που βρίσκεται έξω από βιομηχανική περιοχή, η Ε.Τ.Β.Α. και η ΒΙ.Π.Ε.Τ.Β.Α. θα φορολογηθούν.

ιζ) Τα ξένα κράτη για τα ακίνητα που βρίσκονται στη Ελλάδα και τους ανήκουν και τα οποία χρησιμοποιούν για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων τους, οι ξένοι πρεσβευτές και άλλοι αντιπρόσωποι και πράκτορες καθώς και οι πρόξενοι, με τον όρο της αμοιβαιότητας. Τούτο σημαίνει πως η απαλλαγή θα ισχύσει μόνο αν στην νομοθεσία του κράτους, την ιθαγένεια του οποίου έχουν τα πιο πάνω πρόσωπα, υπάρχει αντίστοιχη διάταξη που να απαλλάσσει από οικείο φόρο τους αλλοδαπούς για το κράτος εκείνο (στην περίπτωση μας Έλληνες που έχουν ακίνητα στο ξένο κράτος), πρεσβευτές, πράκτορες κλπ. Σημειωτέον, εκτός των άλλων, ότι δεν πρέπει τα πιο πάνω πρόσωπα να ασκούν εμπόριο ή βιομηχανία ή να είναι διευθυντές επιχειρήσεων στην Ελλάδα, εκτός φυσικά, αν διαφορετικά ορίζεται από διεθνείς συμβάσεις.

Για κάθε αναγκαία πληροφορία, καθώς και για την εξακρίβωση της πραγματικής ιδιότητας του πρεσβευτή ή του διπλωματικού αντιπροσώπου ή πράκτορα, θα πρέπει να απευθυνόμαστε στο Υπουργείο Εξωτερικών.

κ) Οι κάθε μορφής συνδικαλιστικές οργανώσεις για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν.

κα) Η Τράπεζα της Ελλάδος, το Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Αποδήμων και Παλιννοστούντων Ομογενών Ελλήνων όπως και τα γήπεδα, κτίρια κι εγκαταστάσεις που ανήκουν σε τράπεζες και θυγατρικές τους εταιρείες, είτε αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται, είτε είναι μισθωμένα και για τα οποία έχει αρχίσει η διαδικασία ένταξής τους σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας με απόφαση του αρμόδιου οργάνου κατά τις διατάξεις των νόμων 1337/1983 και 2508/1997.

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) Η Αρχαιολογική Εταιρεία, το 50% της αξίας των ακινήτων που έχουν δεσμευθεί από την Αρχαιολογική Υπηρεσία (η δέσμευση αυτή πρέπει να υπάρχει κατά το χρόνο φορολογίας και αποδεικνύεται με σχετική βεβαίωση της αρμόδιας Αρχαιολογικής Υπηρεσίας). Επίσης το 50% της αξίας των ακινήτων που έχουν ιστορική σημασία όπως αυτά χαρακτηρίζονται με προεδρικά διατάγματα 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 ή πρωτόκολλο κατεδάφισης, όπως και το 50% της αξίας των γηπέδων που τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, από το έτος 2000. Απαραίτητη προϋπόθεση για να εξαιρεθούν του φόρου τα κτίσματα αυτά, είναι η προσκόμιση σχετικού Φ.Ε.Κ. στο οποίο εμφανίζεται η κήρυξη του ακινήτου ως απαλλοτριωτέου καθώς και η βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας ότι δεν έχει ανακληθεί η απαλλοτρίωση ή η προσκόμιση της άδειας ή το πρωτόκολλο κατεδάφισης αντίστοιχα.

κε) Οι επιχειρήσεις που έχουν τεθεί υπό το καθεστώς της Ειδικής Εκκαθάρισης του ν. 2000/1991.

κστ) Τα νομικά πρόσωπα ως δικαιούχοι κάθε μορφής δουλείας ή ασκούνται τα παραπάνω δικαιώματα σε ακίνητα κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου ή του Ε.Ο.Τ., που έχουν αποκτήσει είτε κατόπιν μεταβίβασης, είτε κατόπιν οποιουδήποτε τύπου παραχώρησης με σύμβαση, οποιασδήποτε μορφής ή με ειδικές διατάξεις νόμων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΦΥΣΙΚΩΝ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ

2.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

2.1.1 ΑΡΘΡΟ 5: ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Από το έτος 2008 και για κάθε επόμενο έτος, επιβάλλεται ενιαίο τέλος στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους. Στην έννοια του όρου ακίνητη περιουσία για την εφαρμογή του νόμου αυτού περιλαμβάνονται:

α) το δικαίωμα της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας επί ακινήτων ακίνητα θεωρούνται αυτά που χαρακτηρίζονται έτσι σύμφωνα με τα άρθρα 948 και 953 του Αστικού Κώδικα

β) η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακάλυπτου χώρου οικοδομής, που χρησιμοποιείται ως θέση στάθμευσης, βοηθητικός χώρος και κολυμβητική δεξαμενή.

Στο νόμο ορίζεται ότι, η έννοια των ακινήτων και των εμπράγματων δικαιωμάτων, λαμβάνεται όπως αυτή δίνεται από τον Αστικό Κώδικα.

Σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρο 948), ακίνητα είναι μόνο το έδαφος και τα συστατικά μέρη αυτού.

Γενικά, κατά το αστικό δίκαιο, συστατικά είναι τα πράγματα που δεν μπορούν να αποχωρισθούν από το κύριο πράγμα, χωρίς να υποστούν βλάβη τα ίδια ή το κύριο πράγμα ή να αλλοιωθεί η ουσία ή ο προορισμός τους (άρθρο 953 Α.Κ.).

Στο άρθρο 1001 του Αστικού Κώδικα ορίζεται ότι η κυριότητα πάνω σε ακίνητο εκτείνεται, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, στο χώρο πάνω και κάτω από το έδαφος.

Σε περίπτωση που η επικαρπία έχει αποχωριστεί από την κυριότητα, φορολογούνται τόσο ο επικαρπωτής όσο και ο ψιλός κύριος αλλά καθένας χωριστά.

2.1.2 ΑΡΘΡΟ 6: ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων θεσπίστηκε με τον Ν.3634/2008. Συγκεκριμένα με τις διατάξεις των άρθρων 5-21 ορίστηκε η επιβολή ενιαίου τέλους στην ακίνητη περιουσία (Ε.Τ.ΑΚ.) των φυσικών και νομικών προσώπων, από την 1^η Ιανουαρίου του 2008. Υπόχρεοι σε Ε.Τ.ΑΚ. είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή την έδρα του, για την ακίνητη περιουσία του, που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από τις μεταβολές που τυχόν επέλθουν κατά τη διάρκεια του έτους αυτού.

Με το άρθρο 6 του Ν.3634/2008 ορίζονται οι υπόχρεοι σε τέλος (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) :

1.Όσοι έχουν αποκτήσει ακίνητο με αγορά ή με οποιαδήποτε άλλη αιτία, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης τους, ήτοι:

α) Ο αποκτών το ακίνητο από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης.

β) Ο κύριος του ακινήτου, από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως ή δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα κυριότητας ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία.

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

δ) Οι κληρονόμοι ακίνητης περιουσίας.

ε) Όσοι έχουν αποκτήσει ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

2. Επίσης, υπόχρεοι σε τέλος είναι:

α) Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής ακινήτου, στις περιπτώσεις σύνταξης προσυμφώνου με αυτοσύμβαση.

β) Οι δικαιούχοι διαμερισμάτων – κατοικιών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, οι οποίοι έχουν παραλάβει αυτά χωρίς οριστικά παραχωρητήρια.

γ) Ο υπόχρεος γονέας, για την ακίνητη περιουσία των προστατευόμενων τέκνων του, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 2238/1994, ΦΕΚ 151 Α΄, όπως ισχύει).

δ) Ο κηδεμόνας, για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομιάς.

ε) Ο εκτελεστής διαθήκης, για την κληρονομιαία ακίνητη περιουσία για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται και τη διοικεί.

στ) Ο σύνδικος της πτώχευσης, για την πτωχευτική ακίνητη περιουσία.

ζ) Ο μεσεγγυούχος ακίνητης περιουσίας.

η) Ο νομέας των επίδικων ακινήτων.

θ) Ο μισθωτής ακινήτων, για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση.

2.1.3 ΑΡΘΡΟ 7: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ

A. ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Για τον υπολογισμό του ενιαίου τέλους ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα, κατά την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

Ο προσδιορισμός της αξίας, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» και των άρθρων 41 και 41Α' του ν. 1249/1992, όπως ισχύουν.

Συνεπώς για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία τους υπολογίζεται με βάση το σύστημα αυτό.

Για τα ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίσματα και βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία των κτισμάτων υπολογίζεται με αντικειμενικά κριτήρια, ενώ η αξία του οικοπέδου με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που υπάρχουν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα, ο προσδιορισμός αυτός γίνεται με βάση την αγοραία αξία, όπως αυτή διαμορφώνεται με συγκριτικά στοιχεία.

Στα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού εφαρμόζεται η Αντικειμενική Αξία Γης.

Πλήρης Αντικειμενικός εφαρμόζεται για κτίσματα κατοικιών, επαγγελματικές στέγες, αποθήκες, θέσεις στάθμευσης. Σε αυτήν την περίπτωση στα ανωτέρω κτίσματα, το οικόπεδο εμπεριέχεται στην αξία του κτίσματος.

Στα λοιπά ειδικά κτήρια (π.χ. βιομηχανοστάσια, ξενοδοχεία, σχολεία, νοσηλευτήρια, Ευαγή Ιδρύματα κλπ.) δεν εμπεριέχεται η αξία του οικοπέδου στην αξία τους. Συνεπώς υπολογίζουν με διαφορετικό φύλλο υπολογισμού τα κτίσματα και με διαφορετικό το γήπεδο αν είναι εντός αντικειμενικού προσδιορισμού ή με αγοραία αξία αν είναι εκτός αντικειμενικού προσδιορισμού.

Διευκρινίζεται ότι, για τον υπολογισμό τέλους σε περιοχές που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, λαμβάνεται υπόψη η αξία όπως προσδιορίζεται από το αντικειμενικό σύστημα και όχι το τίμημα που αναγράφεται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο ή η λογιστική αξία αν πρόκειται για επιχείρηση, ανεξάρτητα αν αυτό είναι μικρότερο ή μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας.

B. ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Για τα φυσικά πρόσωπα, με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται οι συντελεστές αυξομείωσης ανά είδος ακινήτου ή

κτιρίου στις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας (Αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας) οι οποίοι προκύπτουν από τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων του υπόχρεου. Στις περιοχές όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία των οικοπέδων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, με βάση την κατώτερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο οικοπέδου του δήμου ή της κοινότητας, όπως προκύπτει σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950.

Ο προσδιορισμός της αξίας της επικαρπίας, ανεξάρτητα αν αυτή είναι ορισμένου ή αορίστου χρόνου ή ισόβια, γίνεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 15 και του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 5 του άρθρου 16 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών (ν. 2961/2001, ΦΕΚ 266 Α΄).

Εφόσον ο επικαρπωτής είναι φυσικό πρόσωπο η αξία της επικαρπίας είναι ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας ανάλογα με την ηλικία αυτού και ορίζεται:

- Στα 8/10, αν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το 20^ο έτος της ηλικίας του,
- Στα 7/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 20^ο έτος της ηλικίας του,
- Στα 6/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 30^ο έτος της ηλικίας του,
- Στα 5/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 40^ο έτος της ηλικίας του,
- Στα 4/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 50^ο έτος της ηλικίας του,
- Στα 3/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 60^ο έτος της ηλικίας του,
- Στα 2/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 70^ο έτος της ηλικίας του,
- Στα 1/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80^ο έτος της ηλικίας του.

Εφόσον ο επικαρπωτής είναι νομικό πρόσωπο, εξομοιώνεται με πρόσωπο που δεν έχει υπερβεί το 20^ο έτος της ηλικίας του και συνεπώς η αξία της επικαρπίας ισούται με τα 8/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας. Η αξία

της ψιλής κυριότητας βρίσκεται αν από την αξία της πλήρους κυριότητας αφαιρέσουμε την αξία της επικαρπίας, όπως την προσδιορίσαμε πιο πάνω.

Παράδειγμα

Σε διαμέρισμα αξίας 200.000 ευρώ, έχει την επικαρπία ο πατέρας ηλικίας 55 ετών και την ψιλή κυριότητα η κόρη 30 ετών.

Αξία πλήρους κυριότητας - Αξία επικαρπίας = Αξία ψιλής κυριότητας

$200.000 - 80.000 (4/10) = 120.000 (6/10)$ ευρώ

2.1.4 ΑΡΘΡΟ 8: ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ

Απαλλάσσονται από το τέλος:

1) τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, επί των οποίων έχουν δικαίωμα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας φυσικά πρόσωπα.

2) τα δάση και οι δασικές εκτάσεις:

Ως δάσος ή δασικό οικοσύστημα νοείται το οργανικό σύνολο άγριων φυτών με ξυλώδη κορμό πάνω στην αναγκαία επιφάνεια του εδάφους, τα οποία, μαζί με την εκεί συνυπάρχουσα χλωρίδα και πανίδα, αποτελούν μέσω της αμοιβαίας αλληλεξάρτησης και αλληλεπίδρασης τους, ιδιαίτερη βιοκοινότητα (δασοβιοκοινότητα) και ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον (δασογενές). Δασική έκταση υπάρχει όταν στο παραπάνω σύνολο η άγρια ξυλώδης βλάστηση, υψηλή ή θαμνώδης, είναι αραιά (παράγραφοι 1 και 2, άρθρου 3, ν. 998/1979 ΦΕΚ 289 Α'). Περαιτέρω ως δασικές εκτάσεις νοούνται και οι οποιασδήποτε φύσεως ασκεπείς εκτάσεις (φρυγανώδεις ή χορτολιβαδικές εκτάσεις, βραχώδεις εξάρσεις και γενικά ακάλυπτοι χώροι) που περικλείονται από δάση ή δασικές εκτάσεις, καθώς και οι υπεράνω των δασών ή δασικών εκτάσεων ασκεπείς κορυφές ή αλπικές ζώνες των ορέων (παράγραφος 4, άρθρο 3, ν. 998/1979 ΦΕΚ 289 Α').

Γενικά, ο χαρακτηρισμός μιας έκτασης ως δάσους ή δασικής ή μη ανάγεται στη Διοίκηση και, σε περίπτωση αμφισβήτησης, στο ΣΤΕ. Έτσι όταν συντρέχει περίπτωση απαλλαγής δάσους ή δασικής έκτασης απαιτείται:

3) τα ξένα κράτη, για τα ακίνητα που ανήκουν σε αυτά και τα οποία χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων αυτών, με τον όρο της αμοιβαιότητας. Οι ξένοι πρεσβευτές και λοιποί διπλωματικοί αντιπρόσωποι και πράκτορες, για τα ακίνητα τους, 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.

Αυτό σημαίνει ότι η απαλλαγή θα ισχύσει μόνο αν, με βάση τη νομοθεσία του αλλοδαπού κράτους, τα ακίνητα που βρίσκονται στο κράτος αυτό και ανήκουν στην Ελλάδα και χρησιμοποιούνται ως εγκατάσταση εκεί της Ελληνικής Πρεσβείας ή Προξενείου, απαλλάσσονται του αντίστοιχου φόρου. Όταν συντρέχει περίπτωση απαλλαγής, με τον όρο της αμοιβαιότητας, ακινήτων ιδιοκτησίας ξένων κρατών που χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων, απαιτείται βεβαίωση του Υπουργείου Εξωτερικών.

4) τα ακίνητα που έχουν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού, λόγω αρχαιολογικής έρευνας.

Η δέσμευση αυτή πρέπει να υπάρχει κατά την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας και αποδεικνύεται με σχετική βεβαίωση της αρμόδιας Εφορίας Αρχαιοτήτων.

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

Απαραίτητη προϋπόθεση για να εξαιρεθούν του τέλους τα κτίσματα αυτά είναι η προσκόμιση της άδειας ή του πρωτοκόλλου κατεδάφισης, τα οποία να είναι σε ισχύ κατά την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

6) τα επιταγμένα από το στρατό ακίνητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4442/1929 (ΦΕΚ 339 Α').

Όταν συντρέχει περίπτωση απαλλαγής ακινήτων τα οποία είναι επιταγμένα από το Στρατό, απαιτείται η προσκόμιση της Διυπουργικής

Απόφασης Επίταξης, Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Εθνικής Αμύνης.

7) το Ελληνικό Δημόσιο, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες, που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα τους.

8) οι δήμοι, οι κοινότητες, οι νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις, για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν.

Ειδικότερα απαλλάσσονται του Ε.Τ.ΑΚ. τα κοινής χρήσεως πράγματα (όπως αυτά του Ελληνικού Δημοσίου περίπτωση 7) που ανήκουν σε Δήμο ή Κοινότητα (π.χ. οι πηγές στα υδραγωγεία, οι αγωγοί ύδρευσης και αποχέτευσης, οι δημοτικοί ή κοινοτικοί οδοί, οι ιδιωτικές οδοί που προϋπάρχουν του 1923 και οι αγροτικοί δρόμοι που έχουν δοθεί σε δημόσια χρήση, οι πλατείες, οι αιγιαλοί εφόσον δεν ανήκουν στο Δημόσιο κλπ.).

Περαιτέρω απαλλάσσονται του Ε.Τ.ΑΚ. και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοτικών και κοινοτικών σκοπών (ιδιόχρηστα) ακίνητα (π.χ. δημοτικά στάδια, δημοτικά θέατρα, δημοτικά νεκροταφεία, τα κτήρια που στεγάζουν δημοτικές και κοινοτικές υπηρεσίες κλπ.).

Η ιδιωτική περιουσία (π.χ. εκμισθωμένα ακίνητα) των πιο πάνω νομικών προσώπων έχει την ίδια φορολογική αντιμετώπιση με το Ελληνικό Δημόσιο (περίπτωση 7).

9) οι κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος γνωστές θρησκείες και δόγματα, το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερά Μονή του όρους Σινά, το Άγιο Όρος, το Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας, για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους, καθώς και για αυτά που χρησιμοποιούν για να επιτελούν το λατρευτικό τους έργο.

Τα ακίνητα της χερσονήσου του Άθω, από τη Μεγάλη Βίγλα και πέρα, η οποία αποτελεί την περιοχή του Αγίου Όρους, απαλλάσσονται λόγω και της συνταγματικής κατοχύρωσης του ειδικού καθεστώτος του (άρθρο 105 Συντάγματος της Ελλάδος).

10)η Τράπεζα της Ελλάδος, οι δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις, οι Τοπικές Ενώσεις Δήμων και Κοινοτήτων (Τ.Ε.Δ.Κ.), η Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδας (Κ.Ε.Δ.Κ.Ε.), η Ένωση Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων Ελλάδος (Ε.Ν.Α.Ε.), τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα κάθε είδους ταμεία ή οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, οι συνδικαλιστικές οργανώσεις και η Αρχαιολογική Εταιρεία, τα Μουσεία, τα Κοινοφελή Ιδρύματα και τα Ιδρύματα για τα οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 12 του ν. 1610/1986 (ΦΕΚ 89 Α'), για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα τους.

11)τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των νομικών προσώπων που υπάγονται στις διατάξεις του ν. 1091/1980 (ΦΕΚ 267 Α').

Κάθε άλλη διάταξη, γενική ή ειδική, που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, πλην των ανωτέρω, δεν εφαρμόζεται για το ενιαίο τέλος ακίνητης περιουσίας.

2.1.5 ΑΡΘΡΟ 9: ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Απαλλάσσεται η κύρια κατοικία των φυσικών προσώπων εμβαδού μέχρι διακοσίων (200) τετραγωνικών μέτρων. Η αξία της κατοικίας αυτής δεν υπόκειται σε τέλος μέχρι του ποσού των τριακοσίων χιλιάδων (300.000) ευρώ. Εάν το εμβαδόν της κατοικίας υπερβαίνει τα διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα ή η αξία αυτής υπερβαίνει τις τριακόσιες χιλιάδες (300.000) ευρώ, το υπερβάλλον ποσό υπόκειται στο τέλος.

Για την εφαρμογή του παρόντος, ως κύρια κατοικία για τον **άγαμο** ορίζεται η κατοικία που του ανήκει κατά πλήρη κυριότητα ή έχει το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας και στην οποία ιδιοκατοικεί. Για τους **εγγάμους**, ως κύρια κατοικία θεωρείται η κατοικία η οποία ανήκει κατά πλήρη κυριότητα ή επικαρπία στον υπόχρεο ή στη σύζυγο του ή στα προστατευόμενα, κατά τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος τέκνα, στην οποία ιδιοκατοικούν.

Ειδικά για το έτος 2008, για τα φυσικά πρόσωπα άγαμα ή έγγαμα, από τη μεγαλύτερης αξίας κατοικία αφαιρείται ποσό μέχρι τριακόσιες χιλιάδες (300.000) ευρώ.

Η απαλλαγή αυτή δεν χορηγείται σε φυσικά πρόσωπα που κατοικούν στην αλλοδαπή.

2.1.6 ΑΡΘΡΟ 10: ΑΡΜΟΔΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν. 3634/2008 για την παραλαβή των δηλώσεων και τη βεβαίωση του τέλους αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία είναι αυτή της φορολογίας εισοδήματος του υπόχρεου νομικού προσώπου.

Ειδικά για τους υπόχρεους που κατοικούν στην αλλοδαπή, αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. Κατοίκων Εξωτερικού.

Με την 1019636/233/Α0006/24-2-2000 (Φ.Ε.Κ. 225 Β΄) Απόφαση Υπουργού Οικονομικών, «Ανακαθορισμός της κατά τόπον αρμοδιότητας της Δ.Ο.Υ. Κατοίκων Εξωτερικού», που ισχύει από 10 Μαρτίου 2000, ορίστηκε ότι:

- Η Δ.Ο.Υ. Κατοίκων Εξωτερικού είναι αρμόδια, εκτός των άλλων για τη φορολογία εισοδήματος των κατοίκων εξωτερικού, των οποίων οι αντιπρόσωποι υπάγονται ως προς τη φορολογία εισοδήματος σε οποιαδήποτε Δ.Ο.Υ. της περιοχής του νομού Αττικής.

- Η Δ.Ο.Υ. της έδρας της πρωτεύουσας κάθε νομού των λοιπών περιοχών της Χώρας, είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος των κατοίκων εξωτερικού, των οποίων οι αντιπρόσωποι υπάγονται ως προς τη φορολογία εισοδήματος σε οποιαδήποτε Δ.Ο.Υ. του νομού αυτού. Σε περίπτωση που λειτουργούν στην πρωτεύουσα του νομού περισσότερες της μία

Δ.Ο.Υ., αρμόδια είναι η Α' Δ.Ο.Υ. της πρωτεύουσας του νομού, εκτός του νομού Θεσσαλονίκης, για τον οποίο αρμόδια είναι η Θ' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης.

- Κατ' εξαίρεση στα νησιά των νομών Αττικής, Δωδεκανήσου, Λέσβου, Μαγνησίας, Καβάλας, Κέρκυρας, Κεφαλληνίας, Κυκλάδων και Σάμου, εκτός των νησιών στα οποία βρίσκεται η πρωτεύουσα των νομών αυτών, αρμόδια είναι η Δ.Ο.Υ. κάθε νησιού, για τους κατοίκους εξωτερικού, των οποίων οι αντιπρόσωποι υπάγονται σε αυτήν ως προς τη φορολογία εισοδήματος.

2.1.7 ΑΡΘΡΟ 11: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΤΕΛΟΥΣ

Η ακίνητη περιουσία κάθε προσώπου φορολογείται χωριστά.

A. Φυσικά Πρόσωπα

Επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή διαμορφώνεται μετά την αφαίρεση της αξίας της κύριας κατοικίας που προσδιορίζεται στο άρθρο 9, επιβάλλεται τέλος με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰).

Η κύρια κατοικία των φυσικών προσώπων απαλλάσσεται του Ε.Τ.ΑΚ., με εμβαδό μέχρι 200 τ.μ. ή με αξία μέχρι 300.000 ευρώ.

Το τέλος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων που υπόκεινται σε φορολογία, δεν μπορεί να είναι μικρότερο από ένα (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, με εξαίρεση τα ημιτελή κτίσματα, τους βοηθητικούς χώρους, τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτήρια και τα κτίσματα που βρίσκονται σε δημοτικά ή κοινοτικά διαμερίσματα, με πληθυσμό, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή κάτω των χιλίων (1.000) κατοίκων.

Το πρώτο έτος εφαρμογής, ως δήλωση φυσικού προσώπου ορίζονται οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) ετών 2005 έως 2008, οι οποίες περιλαμβάνουν το σύνολο της ακίνητης περιουσίας του την 1^η Ιανουαρίου 2008.

Για κάθε επόμενο έτος ως δήλωση φυσικού προσώπου ορίζονται οι αυτές δηλώσεις στοιχείων ακινήτων των ετών 2005 έως και 2008, με τις μεταβολές της περιουσιακής ή οικογενειακής κατάστασης που επήλθαν κάθε επόμενο έτος, για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση στοιχείων ακινήτων το αντίστοιχο έτος.

B. Νομικά Πρόσωπα

Η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων φορολογείται με συντελεστή έξι τοις χιλίοις (6%ο).

Η αξία των γηπέδων (οικοπέδων ή αγροτεμαχίων) και των κτισμάτων (μισθωμένων ή κενών) των νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, με τον όρο της αμοιβαιότητας, που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, υπόκειται σε τέλος με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3%ο).

Με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1%ο) φορολογούνται:

A) η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση δραστηριότητας από επιχειρήσεις ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών. Ο μειωμένος συντελεστής της αξίας των κτισμάτων καταλαμβάνει μόνο τα ιδιοχρησιμοποιούμενα για την παραγωγή ή την άσκηση της εμπορικής δραστηριότητας κτίσματα όλων των επιχειρήσεων και όχι τα γήπεδα (οικόπεδα ή αγροτεμάχια) επί των οποίων βρίσκονται τα κτίσματα αυτά. Συνεπώς, αν η εταιρεία προβαίνει στην εκμίσθωση κάποιου ακινήτου ή παραχωρεί δωρεάν τη χρήση του και η αξία των κτισμάτων υπόκειται σε Ε.Τ.ΑΚ. με συντελεστή έξι τοις χιλίοις (6%ο).

B) η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων κτισμάτων των νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

Γ) η αξία των λοιπών ακινήτων των νομικών προσώπων, τα οποία απαλλάσσονται για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους (π.χ. Ελληνικό Δημόσιο, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, Δήμων, κοινοτήτων, συνδικαλιστικών οργανώσεων κλπ.).

Δ) τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στο ενεργητικό των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και των Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας.

Το τέλος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων που υπόκεινται σε φορολογία, δεν μπορεί να είναι μικρότερο από ένα (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, με εξαίρεση τα ημιτελή κτίσματα.

Το άρθρο 12 του Ν.3634/2008 καθορίζει τον τρόπο δήλωσης του Ε.Τ.ΑΚ.

Με δήλωση που συντάσσεται σε έντυπο που χορηγείται δωρεάν από το Δημόσιο. Για το έτος 2008 η προθεσμία είναι από 26 Μαΐου έως 6 Ιουνίου 2008.

Το άρθρο 10 του Ν.3634/2008 ορίζει ότι για την παραλαβή των δηλώσεων και τη βεβαίωση του τέλους αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία είναι αυτή της φορολογίας εισοδήματος του υπόχρεου φυσικού ή νομικού προσώπου.

2.1.8 ΑΡΘΡΟ 12: ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ – ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ

Α. Νομικά Πρόσωπα

Κάθε νομικό πρόσωπο που έχει ακίνητο την πρώτη Ιανουαρίου κάθε έτους, υποχρεούται να υποβάλλει δήλωση ενιαίου τέλους ακίνητης περιουσίας μέχρι και τη 15^η Μαΐου του οικείου έτους. Η υποβολή της δήλωσης πραγματοποιείται ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ. του φορολογουμένου, με αρχή το ψηφίο 1 και ολοκληρώνεται μέσα σε δέκα (10) εργάσιμες ημέρες. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών μπορεί να παρατείνεται η προθεσμία που ορίζεται στο προηγούμενο εδάφιο.

Για το έτος 2008 οι δηλώσεις νομικών προσώπων υποβάλλονται:

- Μέχρι 15 Μαΐου 2008 τα νομικά πρόσωπα που ο Α.Φ.Μ. λήγει σε 1.
- Μέχρι 16 Μαΐου 2008 τα νομικά πρόσωπα που ο Α.Φ.Μ. λήγει σε 2.
- Μέχρι 19 Μαΐου 2008 τα νομικά πρόσωπα που ο Α.Φ.Μ. λήγει σε 3.
- Μέχρι 20 Μαΐου 2008 τα νομικά πρόσωπα που ο Α.Φ.Μ. λήγει σε 4.
- Μέχρι 21 Μαΐου 2008 τα νομικά πρόσωπα που ο Α.Φ.Μ. λήγει σε 5.
- Μέχρι 22 Μαΐου 2008 τα νομικά πρόσωπα που ο Α.Φ.Μ. λήγει σε 6.
- Μέχρι 23 Μαΐου 2008 τα νομικά πρόσωπα που ο Α.Φ.Μ. λήγει σε 7.
- Μέχρι 26 Μαΐου 2008 τα νομικά πρόσωπα που ο Α.Φ.Μ. λήγει σε 8.
- Μέχρι 27 Μαΐου 2008 τα νομικά πρόσωπα που ο Α.Φ.Μ. λήγει σε 9.
- Μέχρι 28 Μαΐου 2008 τα νομικά πρόσωπα που ο Α.Φ.Μ. λήγει σε 10.

Η δήλωση υποβάλλεται από το νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου ή από πρόσωπο που έχει ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτόν.

Η δήλωση συντάσσεται σε έντυπο που χορηγείται δωρεάν από το Δημόσιο. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, μπορεί να παρατείνεται η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων Ε.Τ.ΑΚ. των νομικών προσώπων.

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης νομικών προσώπων και τα δικαιολογητικά ή άλλα στοιχεία που υποβάλλονται μαζί με αυτήν. Για το έτος 2008 εκδόθηκε η 10289090/98/0013 ΠΟΛ 1052/7-3-2008 Απόφαση Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

Β. Φυσικά Πρόσωπα

Για την επιβολή του ενιαίου τέλους ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων, για το πρώτο έτος εφαρμογής, ως δήλωση φυσικού προσώπου ορίζονται οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) ετών 2005 έως 2008, οι οποίες

περιλαμβάνουν το σύνολο της ακίνητης περιουσίας του την πρώτη Ιανουαρίου 2008.

Για κάθε επόμενο έτος ως δήλωση φυσικού προσώπου ορίζονται οι αυτές δηλώσεις στοιχείων ακινήτων των ετών 2005 έως και 2008, με τις μεταβολές της περιουσιακής ή οικογενειακής κατάστασης που επήλθαν κάθε επόμενο έτος, για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση στοιχείων ακινήτων το αντίστοιχο έτος.

2.1.9 ΑΡΘΡΟ 13: ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΟΥ ΤΕΛΟΥΣ

1. Ο προϊστάμενος της Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας (Δ.Ο.Υ.) βεβαιώνει το τέλος, αρχικό ή πρόσθετο που προκύπτει:

α) βάσει των δηλώσεων που υποβάλλονται, β) βάσει των φύλλων ελέγχου, εφόσον αυτά έχουν οριστικοποιηθεί με διοικητική επίλυση της διαφοράς ή λόγω μη άσκησης ή εκπρόθεσμης άσκησης προσφυγής, γ) βάσει οριστικών αποφάσεων διοικητικών δικαστηρίων ή πρακτικών δικαστικού συμβιβασμού.

2. Για τη βεβαίωση του τέλους ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. συντάσσει χρηματικό κατάλογο το αργότερο εντός τριών (3) ετών από τη λήξη του έτους φορολογίας.

3. Δεν βεβαιώνεται το ποσό που τελικώς οφείλεται με βάση οποιονδήποτε νόμιμο τίτλο, εφόσον τούτο δεν υπερβαίνει τα είκοσι επτά (27) ευρώ, αθροιστικά λαμβανόμενο για τον φορολογούμενο, τη σύζυγο του και τα προστατευόμενα κατά τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος τέκνα του.

4. Για τη βεβαίωση του τέλους εφαρμόζονται ανάλογα οι παράγραφοι 4 έως 9 του άρθρου 74 του ν. 2238/1994 (ΦΕΚ 151 Α΄).

2.1.10 ΑΡΘΡΟ 14: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΤΕΛΟΥΣ, ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ - ΑΤΕΛΕΙΕΣ

1. Για την καταχώρηση των δηλώσεων που υποβάλλονται, την έκδοση των πράξεων επιβολής του τέλους, την επίδοση των προσκλήσεων, των πράξεων και των υπόλοιπων εγγράφων, την εξώδικη λύση των διαφορών, το απόρρητο των φορολογικών στοιχείων και γενικά τη διαδικασία βεβαίωσης του τέλους εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των άρθρων 61, 62, 65 έως 72, 75 και 85 του ν. 2238/1994, εκτός από τις περιπτώσεις που από τις διατάξεις του παρόντος νόμου ορίζεται διαφορετικά.

2. Η κοινοποίηση φύλλου ελέγχου δεν μπορεί να γίνει μετά την πάροδο πενταετίας από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο λήγει η προθεσμία για την επίδοση της δήλωσης των νομικών προσώπων ή του έτους έκδοσης του εκκαθαριστικού σημειώματος για τα φυσικά πρόσωπα. Το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του τέλους παραγράφεται μετά την πάροδο της πενταετίας. Σε περίπτωση υποβολής των δηλώσεων κατά τη διάρκεια του τελευταίου έτους πριν από την ημερομηνία λήξης του έτους παραγραφής το δικαίωμα του Δημοσίου για την κοινοποίηση φύλλου ελέγχου παραγράφεται μετά την πάροδο τριετίας από τη λήξη του έτους υποβολής της δήλωσης. Αν δεν υποβληθεί δήλωση, το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιήσει το φύλλο ελέγχου ή την πράξη καταλογισμού τέλους παραγράφεται μετά την πάροδο δεκαπέντε (15) ετών από το τέλος του έτους φορολογίας. Οι διατάξεις των παραγράφων 2, 3, 4, 6, 7 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 εφαρμόζονται ανάλογα. Οι προθεσμίες παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για κοινοποίηση φύλλων ελέγχου ενιαίου τέλους ακινήτων παρατείνονται για όσες υποθέσεις αφορούν ακίνητα για τα οποία εκκρεμεί η έκδοση αμετάκλητης απόφασης δικαστηρίου σε δίκη μεταξύ του φορολογούμενου, νομικού ή φυσικού προσώπου και του Ελληνικού Δημοσίου, σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων αυτών μέχρι και έξι (6) μήνες από τη δημοσίευση της πιο πάνω απόφασης.

2.1.11 ΑΡΘΡΟ 15: ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΤΕΛΟΥΣ

1. Για τα νομικά πρόσωπα το τέλος που αναλογεί καταβάλλεται σε τρεις (3) ίσες διμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη με την υποβολή της εμπρόθεσμης δήλωσης, οι δε υπόλοιπες την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα των διμήνων που ακολουθούν. Δήλωση που υποβάλλεται χωρίς την ταυτόχρονη καταβολή της πρώτης δόσης, θεωρείται απαράδεκτη και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα.

2. Για τα φυσικά πρόσωπα το τέλος που αναλογεί, καταβάλλεται σε τρεις (3) ίσες δόσεις από τις οποίες η πρώτη καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του επόμενου μήνα από τη βεβαίωση του τέλους και η καθεμία από τις επόμενες την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του τρίτου και πέμπτου μήνα, αντιστοίχως, από τη βεβαίωση του τέλους. Αν το τέλος βεβαιώνεται τους μήνες Αύγουστο και Σεπτέμβριο του οικείου έτους, καταβάλλεται σε δύο (2) ίσες δόσεις από τις οποίες η πρώτη καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του επόμενου μήνα από τη βεβαίωση του τέλους και η δεύτερη την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του τρίτου μήνα, από τη βεβαίωση του τέλους. Αν το τέλος βεβαιώνεται το μήνα Οκτώβριο του οικείου οικονομικού έτους και μετά, καταβάλλεται εφάπαξ μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του μεθεπόμενου μήνα από τη βεβαίωση του τέλους. Αν το συνολικό ποσό της οφειλής είναι μέχρι διακόσια πενήντα (250) ευρώ αθροιστικά λαμβανόμενο, τούτο θα καταβληθεί μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του μεθεπόμενου μήνα από τη βεβαίωση του τέλους.

3. Το ενιαίο τέλος ακινήτων δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του φορολογητέου εισοδήματος των φυσικών και νομικών προσώπων.

2.1.12 ΑΡΘΡΟ 16: ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ

Για την επιβολή των πρόσθετων φόρων και προστίμων των νομικών προσώπων εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των παραγράφων 1, 4, 5, 6., 7 και 8 του άρθρου 1, καθώς και των άρθρων 2, 4, 9, 15, 22, 23 και 24 του ν. 2523/1997 (ΦΕΚ 179 Α'), όπως ισχύουν.

Συγκεκριμένα με την παράγραφο 1 του άρθρου 1 του ανωτέρω νόμου ορίζεται ότι:

1. Στα φυσικά πρόσωπα, για τις περιπτώσεις που προκύπτει ποσό τέλους για καταβολή επιβάλλεται πρόσθετος φόρος ως εξής:

A) για διαφορά τέλους μέχρι και πεντακόσια (500) ευρώ, ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%).

B) για διαφορά τέλους άνω των πεντακοσίων (500) ευρώ, ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%).

2. Σε περίπτωση ανακρίβειας όσων δηλώθηκαν, παράλειψης ή εκπρόθεσμης δήλωσης άλλων, επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο εφόσον δεν προκύπτει ποσό τέλους για καταβολή, που ορίζεται σε τριακόσια (300) ευρώ. Το πρόστιμο επιβάλλεται με ιδιαίτερη πράξη του αρμόδιου Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ..

3. Σε διοικητική επίλυση της διαφοράς ή δικαστικό συμβιβασμό το πρόστιμο της παραγράφου 3 του άρθρου αυτού περιορίζεται στο ένα τρίτο (1/3) και οι πρόσθετοι φόροι της παραγράφου 2 περιορίζονται στα τρία πέμπτα (3/5). Σε περίπτωση αποδεδειγμένης ολικής ή μερικής ανυπαρξίας της παράβασης τα πρόστιμα διαγράφονται ολικά ή μερικά. Η πράξη διαγραφής πρέπει να περιέχει πλήρη και ειδική αιτιολογία για την ανυπαρξία της παράβασης.

Αν δεν υποβληθεί καθόλου δήλωση, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος, που ορίζεται σε ποσοστό 2,5% επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος λόγω μη υποβολής της δήλωσης για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Αν υποβληθεί ανακριβής δήλωση, επιβάλλεται στον υπόχρεο πρόσθετος φόρος, που ορίζεται σε ποσοστό 2% επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Αν η δήλωση υποβληθεί εκπρόθεσμα, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 1% επί του φόρου που οφείλεται με τη δήλωση, για κάθε μήνα καθυστέρησης. Ως ανώτατα όρια για την επιβολή πρόσθετων φόρων το ποσοστό 100% για υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης και 200% για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολή δήλωσης.

Επίσης, τα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από την κείμενη φορολογική νομοθεσία υπόκεινται για κάθε παράβαση σε πρόστιμο που ορίζεται από 117 ευρώ μέχρι 1.170 ευρώ. Το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται στις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται η επιβολή πρόσθετου φόρου ή δεν προκύπτει ποσό φόρου για καταβολή.

2.1.13 ΑΡΘΡΟ 17: ΕΥΘΥΝΕΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΩΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΩΝ ΚΥΡΙΩΝ Ή ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΣΥΜΒΑΣΗ

Οι κατόπιν σύμβασης τελευταίου κύριοι ή επικαρπωτές των ακινήτων ευθύνονται σε ολόκληρο, μαζί με τους υπόχρεους, για την πληρωμή του τέλους που το βαρύνει, εφόσον το τέλος βεβαιώθηκε σε βάρος του υπόχρεου με τίτλο ο οποίος ισχύει και για τον τελευταίο κάτοχο.

Για να θεμελιωθεί η ευθύνη απαιτείται:

▼ Να υπάρχει τίτλος, βάσει του οποίου βεβαιώθηκε σε βάρος του υπόχρεου τέλος, ο οποίος αποτελεί και τον τίτλο για την είσπραξη του τέλους από τον τρίτο διακάτοχο.

▼ Το ακίνητο να αποκτήθηκε από τον κυρίως υπόχρεο σε τέλος με σύμβαση, η οποία καταρτίστηκε μεταξύ αυτού ή των δικαιοδόχων του και του τρίτου διακατόχου.

Συνεπώς, ο κάτοχος ακινήτου που το απέκτησε με αναγκαστικό πλειστηριασμό, καθώς και οι μεταγενέστεροι γενικοί ή ειδικοί διάδοχοί του, δεν ευθύνονται για το φόρο που βεβαιώθηκε σε βάρος του υπόχρεου.

Πρέπει να επισημάνουμε ότι, ο τελευταίος με σύμβαση κάτοχος, δεν ευθύνεται για ολόκληρο το φόρο που οφείλεται από τον υπόχρεο, αλλά μόνο για το φόρο, που επιμεριστικά αναλογεί, στο ακίνητο που κατέχει. Ο φόρος αυτός βρίσκεται αν μερίσουμε το φόρο που αναλογεί στο σύνολο της αξίας της ακίνητης περιουσίας του υπόχρεου μεταξύ της συνολικής αυτής αξίας και της αξίας του ακινήτου που κατέχεται από τον τρίτο.

Η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου αυτού θα γίνεται μόνο στην περίπτωση, που δεν μπορεί για οποιοδήποτε λόγο να εισπραχθεί ο φόρος από τον κύριο υπόχρεο. Γι' αυτό, οι προϊστάμενοι των Δ.Ο.Υ. θα πρέπει να εξαντλούν κάθε νόμιμο μέσο για την είσπραξη του φόρου από τον κυρίως υπόχρεο και μόνο όταν αυτό δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί πρέπει να στρέφονται κατά του τελευταίου κατόχου του ακινήτου.

Οι τελευταίοι κάτοχοι ακινήτων, με σύμβαση, δικαιούνται να ασκήσουν τα δικαιώματα που έχει ο κυρίως υπόχρεος σε φόρο, αλλά μόνο εκείνα που αφορούν την ακύρωση ή την τροποποίηση των οριστικών πράξεων του Προϊσταμένου Δ.Ο.Υ. Τα δικαιώματά τους αυτά ,μπορούν να τα ασκήσουν οι τελευταίοι κάτοχοι μόνο αν τους κοινοποιήθηκε πρόσκληση ή ένταλμα για πληρωμή του φόρου που επιμεριστικά αναλογεί στο ακίνητο που κατέχουν.

Επίσης, οι νόμιμοι αντιπρόσωποι των υπόχρεων σε τέλος ευθύνονται σε ολόκληρο, μαζί με τους υπόχρεους, για την πληρωμή των πρόσθετων φόρων που γεννήθηκαν και οφείλονται σε δικές τους πράξεις ή παραλήψεις. Δηλαδή, η υποχρέωσή τους θεμελιώνεται στην πλημμέλεια που έδειξαν κατά την εκτέλεση των καθηκόντων που τους έχουν ανατεθεί.

2.1.14 ΑΡΘΡΟ 18: ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΩΝ

1. Απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο μεταβιβάζεται με αντάλλαγμα ή με χαριστική αιτία η κυριότητα ακινήτου ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό, αν δεν επισυναφθεί από τον συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό του αρμόδιου προϊστάμενου Δ.Ο.Υ., με το οποίο θα πιστοποιείται ότι αυτός που μεταβιβάζει το ακίνητο κατέβαλε το τέλος που αναλογεί στην αξία του για τα δύο προηγούμενα της μεταβίβασης έτη, εφόσον ο ίδιος είχε υποχρέωση για τη δήλωση του ακινήτου.

2. Οι φύλακες μεταγραφών υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο μεταβιβάζεται με αντάλλαγμα ή με χαριστική αιτία η κυριότητα ενός ακινήτου ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό εάν δεν έχει επισυναφθεί στο συμβόλαιο το πιστοποιητικό της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού.

3. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για το περιεχόμενο του πιστοποιητικού και την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

2.1.15 ΑΡΘΡΟ 19: ΚΥΡΩΣΕΙΣ

1. Οι συμβολαιογράφοι και οι φύλακες μεταγραφών που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 18 υπόκεινται σε πρόστιμο που ορίζεται σε δύο χιλιάδες (2.000) ευρώ, για κάθε παράβαση. Τα πρόστιμα αυτά επιβάλλονται με ιδιαίτερη πράξη του αρμόδιου προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. φορολογίας μεταβίβασης ακινήτου. Κατά τη

διοικητική επίλυση της διαφοράς το πρόστιμο που επιβλήθηκε μειώνεται στο ένα τρίτο (1/3) αυτού.

2. Στις περιπτώσεις εκπρόθεσμης δήλωσης ακινήτου και εφόσον ζητηθεί το πιστοποιητικό του άρθρου 18 εντός εξαμήνου από την υποβολή της εκπρόθεσμης δήλωσης, επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο ισόποσο του αναλογούντος βάσει της υποβληθείσας δήλωσης τέλους για το ακίνητο.

2.1.16 ΑΡΘΡΟ 20: ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1. Τα εδάφια πέμπτο έως και ενδέκατο της παραγράφου 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α΄) καταργούνται.

2. Στο άρθρο 23 του ν. 3427/2005 προστίθεται μετά την παράγραφο 1 νέα παράγραφος 2 έως εξής, και οι παράγραφοι 2, 3 και 4 του ίδιου άρθρου αναριθμούνται σε 3, 4 και 5 αντίστοιχα: «2. Το 2008 η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται μέχρι την 31^η Μαρτίου. Μέχρι την ημερομηνία αυτή παρέχεται η δυνατότητα στους υπόχρεους να τροποποιήσουν τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων προηγούμενων ετών, χωρίς την επιβολή του αυτοτελούς προστίμου του άρθρου 4 του ν. 2523/1997 (ΦΕΚ 179 Α΄). Ειδικά για νομικά πρόσωπα οι ως άνω δηλώσεις υποβάλλονται μέχρι την 30^η Ιουνίου».

2.1.17 ΑΡΘΡΟ 21: ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Από 1^{ης} Ιανουαρίου του έτους 2008 καταργούνται οι διατάξεις των άρθρων 21 έως 35 του ν. 2459/1997 (ΦΕΚ 17 Α΄) που αφορούν το φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας.

2. Οι διατάξεις των άρθρων 15 έως 17 του ν. 3091/2002 (ΦΕΚ 330 Α'), όπως αυτές έχουν τροποποιηθεί, διατηρούνται σε ισχύ.

2.2 ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ Ε.Τ.ΑΚ.

Απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο μεταβιβάζεται με αντάλλαγμα ή με χαριστική αιτία η κυριότητα ενός ακινήτου ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό, αν δεν επισυναφθεί από το **συμβολαιογράφο** στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό του αρμόδιου προϊστάμενου Δ.Ο.Υ., με το οποίο θα πιστοποιείται ότι αυτός που μεταβιβάζει το ακίνητο κατέβαλε το τέλος που αναλογεί στην αξία του για τα δύο προηγούμενα έτη της μεταβίβασης, εφόσον αυτός είχε υποχρέωση για τη δήλωση του ακινήτου.

Η ίδια απαγόρευση ισχύει και για τους **υποθηκοφύλακες** οι οποίοι οφείλουν να αρνηθούν την μεταγραφή τέτοιων συμβολαιογραφικών εγγράφων.

Όσοι συμβολαιογράφοι ή υποθηκοφύλακες παραβαίνουν τις υποχρεώσεις αυτές υπόκεινται σε πρόστιμο 2.000 ευρώ, για κάθε παράβαση.

Κατά την επίλυση της διαφοράς το πρόστιμο που επιβλήθηκε μειώνεται στο ένα τρίτο (1/3) αυτού.

Επίσης στις περιπτώσεις εκπρόθεσμης δήλωσης Ε.Τ.ΑΚ. και εφόσον ζητηθεί πιστοποιητικό εντός εξαμήνου από την υποβολή της εκπρόθεσμης δήλωσης επιβάλλεται και αυτοτελές πρόστιμο ισόποσο του αναλογούντος (βάσει δήλωσης) τέλους για το ακίνητο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

ΔΙΑΦΟΡΕΣ Ε.Τ.ΑΚ. – Φ.Μ.Α.Π.

Σήμερα για την αξία πάνω από το αφορολόγητο όριο (95.000 ευρώ), ο συντελεστής μεταβίβασης ανέρχεται μόλις στο 1% επί της αξίας του ακινήτου.

Αυτό σημαίνει ότι για τη μεταβίβαση ενός διαμερίσματος αντικειμενικής αξίας 300.000 ευρώ, θα πρέπει να καταβληθεί φόρος μόλις 2.050 ευρώ, καθώς εάν από τις 300.000 ευρώ αφαιρεθούν οι 95.000 ευρώ του αφορολόγητου ορίου, μένουν φορολογητέα με 1% τα υπόλοιπα 205.000 ευρώ.

Οι συντελεστές μεταβίβασης πριν από την εφαρμογή του Ε.Τ.ΑΚ. ήταν της τάξης του 9% και 11%. Αυτό συνεπάγεται ότι ακόμα και αν προσδιορισθεί στο 5% ο συντελεστής, η επιβάρυνση θα είναι σημαντικά υψηλότερη για τις μεγάλες περιουσίες.

Από την άλλη πλευρά όμως, οι μικροϊδιοκτήτες θα απαλλαγούν από το ετήσιο βάρος του Ε.Τ.ΑΚ. Ένα ενδεικτικό παράδειγμα, είναι το γεγονός ότι στο νέο προϋπολογισμό έχει εγγραφεί κονδύλι ύψους 77 εκατ. ευρώ από γονικές παροχές, σχεδόν διπλάσιο από το περσινό που ήταν 39,5 εκατ. Ευρώ (αύξηση 97%).

Το σχέδιο της κυβέρνησης περιλαμβάνει την προοδευτική φορολόγηση της μεγάλης ακίνητης περιουσίας, με υψηλότερο αφορολόγητο όριο και αυξημένους συντελεστές φορολόγησης όσο αυξάνεται η αξία του ακινήτου.

Οι υπόχρεοι σε Ε.Τ.ΑΚ. δεν ξεπερνούν τους 70.000 πολίτες σε σύνολο 3,5 εκατ. υπόχρεων.

Με τον Φ.Μ.Α.Π., όπως εφαρμοζόταν μέχρι την αντικατάστασή του από το Ε.Τ.ΑΚ., φορολογούνταν περίπου 38.000 φυσικά και 13.000 νομικά πρόσωπα τα οποία δήλωναν ακίνητη περιουσία αξίας

μεγαλύτερης από το αφορολόγητο όριο των 243.600 ευρώ, το οποίο διπλασιαζόταν για τους έγγαμους (487.200 ευρώ). Το όριο προσαυξανόταν 61.650 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά τους και κατά 73.400 ευρώ για κάθε ένα από τα επόμενα παιδιά τους. Εάν ο Φ.Μ.Α.Π. επανέλθει στη μορφή που εμφανιζόταν μέχρι το 2007, θα ελαφρύνει σημαντικά τη φορολογία των μεγάλων επιχειρήσεων και πλήθος άλλων νομικών προσώπων.

Για τα νομικά πρόσωπα, δηλαδή τις ανώνυμες, τις ομόρρυθμες και τις ετερόρρυθμες εταιρείες, καθώς και τις εταιρείες περιορισμένης ευθύνης με ακίνητη περιουσία αξίας μεγαλύτερης από το αφορολόγητο όριο των 243.600 ευρώ, το ποσό της αξίας της ακίνητης περιουσίας, το οποίο απέμενε μετά την αφαίρεση του αφορολόγητου αυτού ορίου, φορολογείται με πάγιο συντελεστή Φ.Μ.Α.Π. 0,826%.

Το Ε.Τ.ΑΚ. επιβάλλεται επί της αξίας των πάσης φύσεως κτισμάτων και των εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού οικοπέδων που κατέχουν τα φυσικά πρόσωπα, καθώς και σε όλα τα ακίνητα που κατέχουν τα νομικά πρόσωπα. Τα αγροτεμάχια, τα οικόπεδα και οι λοιπές εδαφικές εκτάσεις που βρίσκονται εκτός σχεδίου και κατέχουν τα φυσικά πρόσωπα απαλλάσσονται από το Ε.Τ.ΑΚ. Για τα κτίσματα που κατέχουν τα φυσικά πρόσωπα, ισχύει το 2009 αφορολόγητο όριο αξίας 100.000 ευρώ για τους άγαμους και 200.000 ευρώ για τους έγγαμους. Για όσους έχουν περισσότερα από δύο τέκνα το ισχύον αφορολόγητο προσαυξάνεται κατά 30.000 ευρώ. Το Ε.Τ.ΑΚ. επιβάλλεται με συντελεστή 0,1% επί της αξίας των ακινήτων των φυσικών προσώπων και με συντελεστή 0,6% στην αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ Ε.Τ.ΑΚ.- ΕΠΑΝΑΦΟΡΑ Φ.Μ.Α.Π.

Με την κατάργηση του Ε.Τ.ΑΚ. και την επαναφορά του Φ.Μ.Α.Π. θα μειωθεί η επιβάρυνση για άγαμους με περιουσία μέχρι 300.000 ευρώ και για έγγαμους φορολογούμενους μέχρι 600.000 ευρώ.

Ο νέος Φ.Μ.Α.Π. θα αφορά όλους ανεξαιρέτως ακόμη και τα αγροτεμάχια και την εκκλησιαστική περιουσία. Πρέπει να επισημάνουμε ότι με τον παλιό Φ.Μ.Α.Π. απαλλάσσονταν, μεταξύ άλλων, από τον φόρο: το ελληνικό δημόσιο, η τοπική αυτοδιοίκηση, τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, οι δημόσιες επιχειρήσεις και οι οργανισμοί στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων συμμετέχει το δημόσιο με ποσοστό 50% και άνω και η εκκλησιαστική περιουσία.

Με την κατάργηση του Ε.Τ.ΑΚ. και την επαναφορά του Φ.Μ.Α.Π. θα μειωθούν ή ακόμη και θα μηδενισθούν οι επιβαρύνσεις για μεγάλο αριθμό ιδιοκτητών, οι οποίοι είναι άγαμοι και έχουν σπίτια αξίας από 100.000 ευρώ έως 300.000 ευρώ (ή 400.000 ευρώ αν αυξηθεί το αφορολόγητο), καθώς και για τους έγγαμους φορολογούμενους με σπίτια συνολικής αξίας από 200.000 ευρώ έως περίπου 600.000 ευρώ. Σημαντικές φοροαπαλλαγές θα έχουν οι μεγάλες επιχειρήσεις και τα κτίσματα τραπεζών, ασφαλιστικών και εισηγμένων στο Χ.Α. εταιρειών.

Από την άλλη πλευρά, θα έχουμε αύξηση των αντικειμενικών αξιών μέσα στους πρώτους μήνες του 2010. Σε πολλές περιοχές οι αυξήσεις αναμένεται να ξεπεράσουν ακόμη και το 60%.

Τέλος, επιβάρυνση θα υπάρξει και για τους ενοικιαστές κατοικιών και επαγγελματικών χώρων λόγω της αύξησης των συντελεστών εμπορικότητας, δημοτικών τελών κλπ.

Σύμφωνα με τη νέα ρύθμιση που θα περιλαμβάνεται στο φορολογικό νομοσχέδιο, ο νέος ΦΜΑΠ θα επιβάλλεται σε ατομικό επίπεδο με αφορολόγητο όριο 400.000 ευρώ και συντελεστές που κλιμακώνονται από 0,1% σε 1% επί της συνολικής αντικειμενικής αξίας. Στην περίπτωση των συζύγων, το αφορολόγητο όριο θα ισχύει ξεχωριστά για κάθε σύζυγο. Δηλαδή, αφορολόγητο 400.000 ευρώ θα έχει ο σύζυγος και άλλα 400.000 ευρώ η σύζυγος. Έτσι, στην περίπτωση που οι σύζυγοι έχουν εξ ημισείας την ακίνητη περιουσία τους, τότε συνολικά το αφορολόγητο όριο ανεβαίνει στις 800.000 ευρώ.

Το αφορολόγητο όριο του ΕΤΑΚ για το 2009 εφαρμόζεται μόνο για το σύνολο των κατοικιών και ανέρχεται σε:

- 100.000 ευρώ για τον άγαμο
- 200.000 ευρώ για το έγγαμο χωρίς παιδιά ή με 1 ή 2 παιδιά
- 230.000 ευρώ για τους φορολογούμενους με 3 παιδιά και άνω.

Το ΕΤΑΚ επιβαρύνει περίπου 3 εκατομμύρια φορολογουμένους, ενώ με τον νέο ΦΜΑΠ ελαφρύνονται εκατοντάδες χιλιάδες φορολογούμενοι. Για παράδειγμα, άγαμος με μια κύρια κατοικία 90 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 180.000 ευρώ, πληρώνει ΕΤΑΚ 80 ευρώ, ενώ με τον νέο ΦΜΑΠ δεν πληρώνει καθόλου φόρο.

Αντίθετα, οι φόροι εκτινάσσονται στα ύψη για όλους όσους έχουν στην κατοχή τους ακίνητη περιουσία άνω των 600.000 ευρώ. Για παράδειγμα, έγγαμος που έχει στην κυριότητά του ακίνητα συνολικής αντικειμενικής αξίας 1.000.000 ευρώ, σήμερα πληρώνει ΕΤΑΚ μόνο 800 ευρώ. Με την εφαρμογή του ΦΜΑΠ ο φόρος εκτινάσσεται στα 3.900 ευρώ.

Ο ΦΜΑΠ θα υπολογίζεται με βάση τις ισχύουσες αντικειμενικές τιμές. Εφόσον οι αντικειμενικές τιμές μεταβληθούν, η κλίμακα θα αναπροσαρμόζεται.

Το ποσοστό αύξησης του αφορολογήτου θα ακολουθεί τη μέση αύξηση των αντικειμενικών αξιών.

Κατά την επεξεργασία των δηλώσεων διαπιστώνονται σημαντικά λάθη και παραλείψεις σε ουσιαστικά στοιχεία των δηλώσεων. Τα λάθη και οι παραλείψεις αυτές, καθιστούν εξαιρετικά δύσκολη τη δημιουργία αξιόπιστης και πλήρους εικόνας της περιουσιακής κατάστασης των φορολογούμενων και κατ' επέκταση την έκδοση του εκκαθαριστικού σημειώματος Ε.Τ.ΑΚ. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν:

- Περιπτώσεις λανθασμένης χρήσης της αύξουσας αρίθμησης των ακινήτων μεταξύ των δηλώσεων των ετών 2005 – 2008, με αποτέλεσμα να μην είναι εφικτός ο αυτόματος εντοπισμός του ακινήτου που τροποποιείται ή διαγράφεται.

- Περιπτώσεις φορολογούμενων που κάθε χρόνο συμπληρώνουν το Ε9 επαναλαμβάνοντας το σύνολο της περιουσίας τους, με αποτέλεσμα να υπάρχει το ενδεχόμενο πολλαπλής φορολόγησής τους.

4.1 Άρθρο 53: Ολοκλήρωση Εκκαθάρισης Ενιαίου Τέλους Ακινήτων έτους 2008

Το άρθρο 53 του ν. 3842/2010 ρυθμίζει τη διαδικασία ολοκλήρωσης της εκκαθάρισης του Ενιαίου Τέλους Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) για το έτος 2008.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού ορίζεται ότι φυσικά πρόσωπα, υπόχρεα σε Ενιαίο Τέλος Ακινήτων για το έτος 2008, σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 3634/2008 (Φ.Ε.Κ. 9Α'/27-01-2008) «Κατάργηση φόρου κληρονομιών και γονικών παροχών – Απαλλαγή πρώτης κατοικίας – Ενιαίο τέλος ακινήτων – Αντιμετώπιση λαθρεμπορίου καυσίμων και λοιπές διατάξεις», για τα οποία δεν έχει εκδοθεί εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2008 μέχρι και την 30η Απριλίου 2010, υποχρεούνται να υποβάλουν, στην αρμόδια για τη

φορολογία εισοδήματος Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.), δήλωση στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) έτους 2008 έως και την 15η Ιουνίου 2010, προκειμένου να δηλώσουν την ακίνητη περιουσία τους.

Πιο συγκεκριμένα, υπόχρεα σε Ε.Τ.ΑΚ. για το έτος 2008 ήταν όλα τα φυσικά πρόσωπα που την 1η Ιανουαρίου του έτους 2008 είχαν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε ακίνητα, ανεξάρτητα από τις μεταβολές που επήλθαν στα ακίνητα αυτά κατά το χρονικό διάστημα μετά την 1η Ιανουαρίου του έτους 2008 έως και σήμερα.

Για τις ανάγκες της φορολογίας αυτής τα ακίνητα θεωρείται ότι ανήκουν στον υπόχρεο, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή τους:

- Από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης, εφόσον αυτό είχε συνταχθεί μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2007.

- Από την ημερομηνία έκδοσης της τελεσίδικης δικαστικής απόφασης καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως ή δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα κυριότητας ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία, εφόσον αυτή είχε εκδοθεί μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2007.

- Από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης, σε περιπτώσεις αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού, εφόσον αυτή είχε συνταχθεί μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2007.

- Από την ημερομηνία σύνταξης του προσυμφώνου, όταν σε αυτό προβλέπεται ο όρος της αυτοσύμβασης, εφόσον αυτό είχε συνταχθεί μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2007. Το ανωτέρω δεν ισχύει για τα εργολαβικά προσύμφωνα.

- Από την ημερομηνία παραλαβής διαμερισμάτων – κατοικιών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, από τους δικαιούχους οι οποίοι τα έχουν παραλάβει χωρίς οριστικά παραχωρητήρια μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2007.

Στις περιπτώσεις κληρονομαίων ακινήτων υπόχρεοι σε τέλος είναι:

- Οι εκ διαθήκης κληρονόμοι κατά το ποσοστό τους, εφόσον έχει δημοσιευτεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2007.

- Οι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι κατά το ποσοστό τους, εφόσον δεν έχει δημοσιευτεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2007.

- Όσοι έχουν αποκτήσει ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου (πρόταση και αποδοχή), εφόσον ο θάνατος και η αποδοχή έχουν συμβεί μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2007.

- Ο νομέας, κατά την 1η Ιανουαρίου 2008, σε περίπτωση επίδικου ακινήτου.

Επίσης, υπόχρεος σε τέλος είναι όποιος κατά την 1η Ιανουαρίου 2008 ήταν:

- Γονέας, υπόχρεος για την ακίνητη περιουσία των προστατευόμενων τέκνων του, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν.2238/1994, ΦΕΚ 151Α΄/16-09-1994, όπως ισχύει).

- Κηδεμόνας, για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομιάς.
- Εκτελεστής διαθήκης, για κληρονομιαία ακίνητη περιουσία.
- Σύνδικος της πτώχευσης, για την πτωχευτική ακίνητη περιουσία.
- Μεσεγγυούχος ακίνητης περιουσίας.

Τη δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλουν φυσικά πρόσωπα για τα οποία δεν έχει εκδοθεί εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2008. Φυσικά πρόσωπα τα οποία έχουν λάβει εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2008 και λόγω ύπαρξης λαθών σε αυτό έχουν προβεί σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων έτους 2008 ή σε υποβολή οποιωνδήποτε Υποδειγμάτων, σύμφωνα με την ΠΟΛ 1143/2008, με σκοπό την επανεκκαθάριση της δήλωσής τους, δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 53 του ν. 3842/2010, και ως εκ τούτου δεν υποβάλλουν την προβλεπόμενη στο άρθρο 53 δήλωση, ακόμη και εάν δεν έχει πραγματοποιηθεί η επανεκκαθάριση της δήλωσής τους.

Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την υποβολή της δήλωσης στοιχείων ακινήτων έτους 2008, αποκλειστικά και μόνο για την καταβολή του Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2008 σε περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί εκκαθαριστικό μέχρι και την 30η Απριλίου 2010, ορίζεται η Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος κατά

το χρόνο υποβολής της προβλεπόμενης στο άρθρο 53 του ν. 3842/2010 δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

Τα φυσικά πρόσωπα, για τα οποία δεν εκδόθηκε από το Υπουργείο Οικονομικών εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2008, υποχρεούνται να υποβάλουν την προβλεπόμενη στο άρθρο 53 του ν. 3842/2010 δήλωση στοιχείων ακινήτων μέχρι και την 15η Ιουνίου 2010, προκειμένου να δηλώσουν την ακίνητη περιουσία τους στην κατάσταση που αυτή ήταν την 1η Ιανουαρίου 2008. Η υποβολή της δήλωσης, εντός της προθεσμίας αυτής, δεν επιφέρει την επιβολή οποιωνδήποτε κυρώσεων.

Οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων έτους 2008, οι οποίες υποβάλλονται σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 53 του ν. 3842/2010, φυλάσσονται χωριστά από τις Δ.Ο.Υ. Με νεότερο έγγραφο μας θα δοθούν οδηγίες για τη διαχείριση των δηλώσεων αυτών.

4.2 Άρθρο 54: Πρόστιμο Ενιαίου Τέλους Ακινήτων Νομικών Προσώπων

Με τις διατάξεις του άρθρου 54 του ν. 3842/2010 τροποποιείται η παράγραφος 4 του άρθρου 16 του ν. 3634/2008, όπως αντικαταστάθηκε από την παράγραφο 7 του άρθρου 6 του ν. 3763/2009 «Ενσωμάτωση Οδηγιών 2006/98/ΕΚ, 2008/8/ΕΚ και 2007/74/ΕΚ, διατάξεων των Οδηγιών 2006/112/ΕΚ και 2006/69/ΕΚ, διατάξεις φορολογίας εισοδήματος, κεφαλαίου, ΦΠΑ και λοιπών φορολογιών και λοιπές διατάξεις» (Φ.ΕΚ. 80Α'/27-05-2009).

Συγκεκριμένα, με την παράγραφο 7 του άρθρου 6 του ν. 3763/2009 επιβαλλόταν αυτοτελές πρόστιμο ύψους 5.000,00€ στα νομικά πρόσωπα τα οποία δεν υπέβαλαν αρχικές δηλώσεις Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 μετά την παρέλευση τριών (3) μηνών από την καταληκτική προθεσμία υποβολής της δήλωσης. Ωστόσο, με δεδομένο ότι το ύψος του εν λόγω προστίμου ήταν αντίθετο με την

αρχή της αναλογικότητας και σε πολλές περιπτώσεις ήταν δυσανάλογο με το ποσό του αναλογούντος φόρου, με το άρθρο 54 του ν. 3842/2010 τροποποιήθηκε το ποσό του προστίμου αυτού.

Ειδικότερα, το ποσό του προστίμου περιορίστηκε στα 1.500,00€ και επιβάλλεται στα νομικά πρόσωπα τα οποία δεν υπέβαλαν αρχικές δηλώσεις Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 μετά από την παρέλευση τριών (3) μηνών από την καταληκτική προθεσμία υποβολής της δήλωσης.

Για την επιβολή του προστίμου χρονικό σημείο αφετηρίας αποτελεί η επόμενη ημέρα εκείνης κατά την οποία έληξε η προθεσμία υποβολής της δήλωσης Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009, συμπεριλαμβανομένης της παράτασης που δόθηκε με τη με αριθ. πρωτ. 1048938/254/0013/14-05-2009 Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, ΠΟΛ 1064/2009.

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

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

Σύμφωνα με το άρθρο 54 του ν. 3842/2010 το εν λόγω πρόστιμο, σε περίπτωση διοικητικής επίλυσης της διαφοράς ή δικαστικού συμβιβασμού, περιορίζεται στο ένα τρίτο (1/3) του ύψους του, ήτοι στα 500,00€ Επιπλέον, για τη διοικητική επίλυση της διαφοράς αλλά και τη βεβαίωση και την καταβολή του προστίμου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του ν. 2523/1997 «Διοικητικές και ποινικές κυρώσεις στη φορολογική νομοθεσία και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 179Α'/11-09-1997).

4.3 Άρθρο 55: Μεταβατική Διάταξη

Με δεδομένο ότι το πρόστιμο της παραγράφου 4 του άρθρου 16 του ν. 3634/2008, όπως ίσχυε πριν από την τροποποίηση του με το άρθρο 54 του ν. 3842/2010, έχει ήδη εφαρμοστεί σε περιπτώσεις εκπρόθεσμης υποβολής δηλώσεων Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 εκ μέρους των νομικών προσώπων, προβλέφθηκε, με το άρθρο 55 του ν. 3842/2010, μεταβατική διάταξη ώστε να ρυθμιστούν αυτές οι υποθέσεις και να αποτραπούν τυχόν αδικίες κατά τη μετάβαση στις νέες διατάξεις.

Το άρθρο 55 προβλέπει τη δυνατότητα επιστροφής ή συμψηφισμού του ποσού που έχουν καταβάλει τα νομικά πρόσωπα δυνάμει των διατάξεων της παραγράφου 4 του άρθρου 16 του ν. 3634/2008, όπως ίσχυε πριν από τη δημοσίευση του ν. 3842/2010.

Συγκεκριμένα, το άρθρο 55 ορίζει τρεις (3) περιπτώσεις οι οποίες ρυθμίζονται από τη μεταβατική διάταξη, ως εξής:

A) Υποθέσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί πράξη επιβολής προστίμου και, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 3842/2010, έχει επιτευχθεί διοικητική επίλυση της διαφοράς ή δικαστικός συμβιβασμός ή μεταγενέστερος διοικητικός συμβιβασμός ενώπιον του διοικητικού πρωτοδικείου, σε υπόθεση που ήταν εκκρεμής ενώπιον του κατά τη δημοσίευση του ανωτέρω νόμου. Στις περιπτώσεις αυτές το ποσό του προστίμου που έχει βεβαιωθεί μετά την επίτευξη της διοικητικής διαφοράς ή του δικαστικού συμβιβασμού ανέρχεται σε 3.000,00€ (τα 3/5 των 5.000,00€). Με το άρθρο 54 του ν. 3842/2010, το οποίο τροποποίησε το άρθρο 16 του ν. 3634/2008, το ποσό του προστίμου που αντιστοιχεί στις περιπτώσεις αυτές (διοικητική επίλυση της διαφοράς ή δικαστικός συμβιβασμός) είναι 500,00€ (το 1/3 των 1.500,00€). Συνεπώς, εφόσον νομικό πρόσωπο έχει καταβάλει 3.000,00€ πρέπει να συνταχθεί Ατομικό Φύλλο Έκπτωσης (Α.Φ.ΕΚ.) για το ποσό των 2.500,00€ και το ποσό αυτό να επιστραφεί ή να συμψηφιστεί, κατά περίπτωση.

B) Υποθέσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί πράξη επιβολής προστίμου, δεν έχει επέλθει διοικητική επίλυση της διαφοράς ή δικαστικός συμβιβασμός και η

πράξη αυτή έχει καταστεί οριστική μέχρι τη δημοσίευση του ν. 3842/2010 και έχει βεβαιωθεί το ποσό του προστίμου που αναγράφεται σε αυτήν. Η πράξη καθίσταται οριστική εφόσον παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα εντός του οποίου μπορεί να ασκηθεί προσφυγή ή να ζητηθεί η διοικητική επίλυση της διαφοράς. Στις περιπτώσεις αυτές το ποσό του προστίμου που έχει βεβαιωθεί ανέρχεται σε 5.000,00€ Με το άρθρο 54 του ν. 3842/2010, το οποίο τροποποίησε το άρθρο 16 του ν. 3634/2008, το ποσό του προστίμου που αντιστοιχεί στις περιπτώσεις αυτές (μη επίτευξη διοικητικής επίλυσης της διαφοράς ή δικαστικού συμβιβασμού) είναι 1.500,00€ Συνεπώς, εφόσον σε νομικό πρόσωπο έχει βεβαιωθεί ποσό 5.000,00€ πρέπει να συνταχθεί Α.Φ.ΕΚ. για το ποσό των 3.500,00€ και το ποσό αυτό να επιστραφεί ή να συμψηφιστεί, κατά περίπτωση.

Γ) Υποθέσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί πράξη επιβολής πρόστιμου που δεν έχει καταστεί οριστική μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 3842/2010 και δεν έχει βεβαιωθεί το ποσό του προστίμου που αναγράφεται σε αυτήν. Οι υποθέσεις αυτές αφορούν περιπτώσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί πράξη επιβολής πρόστιμου αλλά, κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 3842/2010, δεν έχει επέλθει διοικητική επίλυση της διαφοράς ή δικαστικός συμβιβασμός ή δεν έχει παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα εντός του οποίου μπορεί να ασκηθεί προσφυγή ή να ζητηθεί διοικητική επίλυση της διαφοράς, ώστε να καταστεί οριστική. Στις περιπτώσεις αυτές εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 16 του ν. 3634/2008, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 54 του ν. 3842/2010.

Για τις ανωτέρω περιπτώσεις, υπό στοιχεία Α και Β, η σύνταξη του Α.Φ.ΕΚ. δε γίνεται οίκοθεν από τη Δ.Ο.Υ. αλλά κατόπιν αίτησης του υπόχρεου. Οι ενδιαφερόμενοι, προκειμένου να κάνουν χρήση των ευνοϊκών διατάξεων του άρθρου 55 του ν. 3842/2010 (μεταβατική διάταξη), οφείλουν να υποβάλουν την ανωτέρω αίτηση στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., έως και την 30η Σεπτεμβρίου 2010. Στη συνέχεια η Δ.Ο.Υ. συντάσσει το Α.Φ.ΕΚ., κατά περίπτωση. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι αυτή η οποία εξέδωσε την πράξη επιβολής πρόστιμου.

4.4 Άρθρο 56: Κατάργηση του Ενιαίου Τέλους Ακινήτων

Με το άρθρο αυτό, μετά την επιβολή του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, καταργείται το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων, από το έτος 2010.

Οι καταργούμενες διατάξεις εφαρμόζονται για υποθέσεις Ενιαίου Τέλους Ακινήτων των οποίων η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι την κατάργησή τους. Επίσης, για τις υποθέσεις αυτές διατηρούνται σε ισχύ οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 7, του δεύτερου εδαφίου του άρθρου 10 και των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 12 του ν. 3634/2008, όπως ισχύει.

4.5 ΕΠΑΝΑΦΟΡΑ Φ.Α.Π.:

Τον νέο φόρο ακίνητης περιουσίας του 2010 καλούνται να πληρώσουν μέχρι το τέλος Ιουλίου επιχειρήσεις, τράπεζες, δημόσιο, ΟΤΑ και Εκκλησία. Η δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας νομικών προσώπων υποβάλλεται μέχρι 30 Ιουλίου ανεξαρτήτως ΑΦΜ, σε ένα αντίτυπο και συνοδεύεται, κατά περίπτωση, με τα εξής δικαιολογητικά:

1. Για απαλλαγή δασικής έκτασης απαιτείται ο χαρακτηρισμός της ως δασικής να προκύπτει είτε από διοικητική πράξη, είτε, σε περίπτωση αμφισβήτησης, από απόφαση του ΣτΕ. Σε περίπτωση επίκλησης της σχετικής απαλλαγής απαιτείται είτε η προσκόμιση του οικείου Φ.Ε.Κ. είτε η σχετική βεβαίωση από την αρμόδια διοικητική αρχή.

Συγκεκριμένα:

- Βεβαίωση από την αρμόδια Διεύθυνση Δασών νομαρχιακού επιπέδου, στις περιπτώσεις που έχει καταρτιστεί το δασολόγιο ενός νομού, με την κύρωση του δασικού χάρτη της περιοχής από τον υπουργό Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

- Βεβαίωση των αρμόδιων επιτροπών στις περιπτώσεις που δεν έχει ακόμη καταρτιστεί δασολόγιο.

- Απόφαση του νομάρχη, στις περιπτώσεις αναδασωτέων εκτάσεων.

- Απόφαση του αρμόδιου γενικού γραμματέα της Περιφέρειας, στις περιπτώσεις δασών που ασκούν ιδιαίτερη προστατευτική επίδραση επί των εδαφών και των υπόγειων υδάτων. Ειδικά για τα δάση στην περιφέρεια Αττικής και του νομού Θεσσαλονίκης, η κατάταξη αυτή γίνεται με απόφαση του υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

2. Βεβαίωση του υπουργείου Εξωτερικών για απαλλαγή, με τον όρο της αμοιβαιότητας, ακινήτων ιδιοκτησίας ξένων κρατών που χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων αυτών.

3. Βεβαίωση της Εφορίας Αρχαιοτήτων για απαλλαγή ακινήτων, τα οποία έχουν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία του υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού, λόγω αρχαιολογικής έρευνας. Μετά την πάροδο τριών ετών από την έκδοσή της, απαιτείται επί πλέον βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας ότι δεν έχει αρθεί η δέσμευση.

4. Φωτοαντίγραφο της άδειας ή του πρωτοκόλλου κατεδάφισης, το οποίο να είναι σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου 2010 για απαλλαγή κτισμάτων για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.

5. Διυπουργική απόφαση επίταξης υπουργών Οικονομικών και Εθνικής Αμύνης για απαλλαγή ακινήτων τα οποία είναι επιταγμένα από τον Στρατό

6. Για απαλλαγή ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται από μουσείο, απαιτείται η προσκόμιση του οικείου Φ.Ε.Κ. στο οποίο δημοσιεύεται η απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού για την ίδρυση και λειτουργία του.

7. Για απαλλαγή ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται από ξένη Αρχαιολογική Σχολή, απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας Διεύθυνσης του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού.

8. Για απαλλαγή ιδιωτικού ναού γνωστής θρησκείας ή δόγματος, απαιτείται βεβαίωση του ιερέα στην περιφέρεια του οποίου υπάγεται, ότι ο ναός λειτουργεί τουλάχιστον μία φορά τον χρόνο.

9. Για την φορολόγηση των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων με συντελεστή 0,33? απαιτείται η προσκόμιση επικυρωμένου αντιγράφου της άδειας λειτουργίας της ξενοδοχειακής επιχείρησης.

10. Η δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας έτους 2010 δεν απαιτείται να συνοδεύεται από τα φύλλα υπολογισμού της αξίας ακινήτων (έντυπα 1 - 5, Κ1 - Κ9 και Α.Α. ΓΗΣ). Το νομικό πρόσωπο υποχρεούται στη συμπλήρωση των οικείων φύλλων υπολογισμού αξίας ακινήτων, τα οποία φυλάσσονται στην έδρα του και είναι στη διάθεση της υπηρεσίας, όταν αυτά ζητηθούν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΕΝΤΥΠΟΥ

ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ

-Προς τη Δ.Ο.Υ.: Αναγράφεται η αρμόδια Δ.Ο.Υ. στην οποία υποβάλλεται η δήλωση Ε.Τ.ΑΚ..

- Είδος Δήλωσης έτους 2008: Σημειώνετε (X) στην ένδειξη ΑΡΧΙΚΗ, ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ - ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ, ΑΝΑΚΛΗΤΙΚΗ, ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ, ανάλογα με το είδος της Δήλωσης. Σημειώνετε (X) μόνο σε μία από τις ενδείξεις ΑΡΧΙΚΗ, ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ - ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ, ΑΝΑΚΛΗΤΙΚΗ, εκτός αν η δήλωση υποβάλλεται και ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ.

- Α. Στοιχεία Υπόχρεου: Συμπληρώνονται με ΚΕΦΑΛΑΙΑ τα στοιχεία του φορολογούμενου νομικού προσώπου, και με όλα τα στοιχεία που αναφέρονται στον Πίνακα Α.

- Β. Στοιχεία νομίμου εκπροσώπου ή αντικλήτου: Συμπληρώνονται με ΚΕΦΑΛΑΙΑ τα στοιχεία του νομίμου εκπροσώπου ή αντικλήτου προσωρινού διαχειριστή κ.λπ. και με όλα τα στοιχεία που αναφέρονται στον Πίνακα Β.

- Γ. Υπολογισμός Ενιαίου Τέλους Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.): Ο Πίνακας Γ προσδιορίζει το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του ν. 3634/2008 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ίδιου νόμου και συγκεκριμένα:

Γ1. Ενιαίο Τέλος Γηπέδων

Στον πίνακα Γ1 και στους κωδικούς 101, 102 και 103 προκειμένου να υπολογιστεί το τέλος γηπέδων, αναγράφεται ανάλογα η συνολική φορολογητέα αξία των γηπέδων ή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε αυτά, την 1η Ιανουαρίου. Τα αριθμητικά αποτελέσματα από τους κωδικούς του εσωτερικού του εντύπου μεταφέρονται στους ίδιους κωδικούς 101, 102 και 103 της πρώτης σελίδας του εντύπου, και πολλαπλασιάζονται με τον αντίστοιχο συντελεστή (6‰, 3‰ και 1‰).

ΠΡΟΣΟΧΗ: Στην περίπτωση τροποποιητικής – συμπληρωματικής ή ανακλητικής δήλωσης στους κωδικούς αυτούς αναγράφεται η συνολική αξία όπως αυτή διαμορφώνεται τελικά με βάση όλες τις υποβληθείσες δηλώσεις. Στους κωδικούς 111, 112 και 113 αναγράφεται το αποτέλεσμα του γινομένου αυτών.

Στον κωδικό 114 αναγράφεται το συνολικό αριθμητικό αποτέλεσμα που προκύπτει από το άθροισμα των κωδικών 111, 112 και 113. Ομοίως για τους κωδικούς 201, 202 και 203 Πιν. Γ2 και τους κωδικούς 301, 302, και 303 Πιν. Γ3

2.3) ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΤΗΛΩΝ ΕΝΤΥΠΟΥ

(**ΣΤΗΛΗ 1**) Αναγράφεται ο αύξων αριθμός κάθε ακινήτου. Η αρίθμηση της στήλης 1 είναι συνεχής (1, 2, 3,)
Κάθε ακίνητο που για τον υπολογισμό της αξίας του οποίου απαιτείται η

συμπλήρωση χωριστού φύλλου εντύπου υπολογισμού, ή η αξία αυτού υπολογίζεται με συγκριτικά στοιχεία, αναγράφεται σε ξεχωριστή σειρά και λαμβάνει διαφορετικό αύξοντα αριθμό. Στις περιπτώσεις υποβολής συμπληρωματικής ή ανακλητικής δήλωσης : Όταν προστίθεται νέο ακίνητο το οποίο δεν είχε δηλωθεί στην αρχική δήλωση Ε.Τ.ΑΚ., ως Α/Α αναγράφεται ο επόμενος αριθμός που ακολουθεί τον τελευταίο αύξοντα αριθμό της αρχικής δήλωσης Όταν μεταβάλλονται στοιχεία ακινήτου ή διαγράφεται ακίνητο ως Α/Α χρησιμοποιείται αυτός της πρώτης αναγραφής του ακινήτου.

(ΣΤΗΛΗ 2) ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΔΕΣΗΣ: Η στήλη αυτή συμπληρώνεται όταν το ακίνητο υπολογίζεται με περισσότερα του ενός φύλλα υπολογισμού για οποιοδήποτε λόγο (π.χ. χωρίς σύσταση, διαφορετική παλαιότητα, μεζονέτα, λόγω ρυμοτομίας, επειδή είναι παρακολούθημα κ.λπ.).

Στις περιπτώσεις αυτές ως αριθμός σύνδεσης των γραμμών που ακολουθούν χρησιμοποιείται ο αύξων αριθμός της πρώτης γραμμής καταχώρησης του ακινήτου. Για παράδειγμα:

Με Α/Α 1 (στήλη 1) αναγράφεται επαγγελματική στέγη & με Α/Α 2 θέση στάθμευσης η οποία αποτελεί παρακολούθημα αυτής. Στην περίπτωση αυτή στη στήλη ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΔΕΣΗΣ (στήλη 2) της σειράς που απεικονίζεται η θέση στάθμευσης συμπληρώνεται ο αριθμ. 1 (δηλαδή ο Α/Α της επαγγελματικής στέγης του οποίου αποτελεί παρακολούθημα).

A/A	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΔΕΣΗΣ	
1	2	
1		ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣΤΕΓΗ

2	1	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
----------	----------	------------------------

Με Α/Α 14 (στήλη 1) αναγράφεται βιομηχανοστάσιο, με Α/Α 15 μια αποθήκη (ξεχωριστό κτίσμα) και με Α/Α 16 το αγροτεμάχιο επί του οποίου βρίσκονται τα αναφερόμενα κτίσματα.

Στην περίπτωση αυτή στη στήλη ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΔΕΣΗΣ (στήλη 2) των σειρών που αναγράφονται τα κτίσματα συμπληρώνεται ο αριθμός 14 δηλαδή ο Α/Α του

βιομηχανοστασίου (η πρώτη γραμμή καταχώρησης του ακινήτου)

Α/Α	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΔΕΣΗΣ	
1	2	
14		ΒΙΟΜΗΧ/ΣΤΑΣΙΟ
15	14	ΑΠΟΘΗΚΗ
16	14	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ

(ΣΤΗΛΗ 3) ΚΩΔΙΚΟΣ ΕΝΤΥΠΟΥ: Στη στήλη αυτή αναγράφεται ο κωδικός του εντύπου με το οποίο προσδιορίζεται η αξία του ακινήτου σύμφωνα είτε με τα άρθρα 41 & 41α του ν. 1249/1982 είτε με την παρ. 2 του αρ. 3 του ν. 1521/1950, ως εξής:

ΚΩΔ	
Α1	φύλλο υπολογισμού αξίας Κατοικίας ή Διαμερίσματος σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή οικισμού (Έντυπο 1 του αντικειμενικού)
Α2	φύλλο υπολογισμού αξίας Επαγγελματικής στέγης στο ισόγειο ή υπόγειο και σε όροφο κτηρίου που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια είναι κτήριο Γραφείων ή Γραφείων – Καταστημάτων (Έντυπο 2 του αντικειμενικού)
Α3	φύλλο υπολογισμού αξίας Οικοπέδου εντός σχεδίου ή σε οικισμό (Έντυπο 3 του αντικειμενικού)
Α4	φύλλο υπολογισμού αξίας Αποθήκης σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό (Έντυπο 4 του αντικειμενικού)
Α5	φύλλο υπολογισμού αξίας Θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό (Έντυπο 5 του αντικειμενικού)
Κ1	φύλλο υπολογισμού αξίας κτίσματος Κατοικίας πλην μονοκατοικίας σε περιοχές όπου ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων (έντυπο Κ1)
Κ2	φύλλο υπολογισμού αξίας κτίσματος Μονοκατοικίας σε περιοχές όπου ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων (έντυπο Κ2)
Κ3	φύλλο υπολογισμού αξίας κτίσματος Επαγγελματικής στέγης σε περιοχές όπου ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων (έντυπο Κ3)
Κ4	φύλλο υπολογισμού αξίας κτίσματος Σταθμού Αυτοκινήτων – Βιομηχανικού και Βιοτεχνικού κτηρίου (έντυπο Κ4)
Κ5	φύλλο υπολογισμού αξίας κτίσματος Γεωργικών και Κτηνοτροφικών κτιρίων – Αποθηκών (έντυπο Κ5)
Κ6	φύλλο υπολογισμού αξίας κτίσματος Ξενοδοχείων και τουριστικών

	εγκαταστάσεων γενικά καθώς και νοσηλευτηρίων και ευαγών ιδρυμάτων (έντυπο Κ6)
Κ7	φύλλο υπολογισμού αξίας κτίσματος Εκπαιδευτηρίων (έντυπο Κ7)
Κ8	φύλλο υπολογισμού αξίας κτισμάτων και εγκαταστάσεων Αθλητικών Εγκαταστάσεων (έντυπο Κ8)
Κ9	φύλλο υπολογισμού αξίας κτισμάτων που δεν εντάσσονται στις κατηγορίες Κ1 έως Κ8 (έντυπο Κ9)
Γ	φύλλο υπολογισμού αξίας αγροτεμαχίου (έντυπο Α.Α. ΓΗΣ)
Σ	Όταν χρησιμοποιούνται συγκριτικά στοιχεία για τον προσδιορισμό αξίας οικοπέδου

(ΣΤΗΛΗ 4) ΝΟΜΟΣ: Αναγράφεται ο νομός.

(ΣΤΗΛΗ 5) ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ: Αναγράφεται ο Δήμος ή η Κοινότητα και το Δημοτικό ή Κοινοτικό Διαμέρισμα

(ΣΤΗΛΗ 6) ΟΔΟΣ ή ΟΙΚΙΣΜΟΣ ή ΘΕΣΗ: Αναγράφεται η οδός ή ο οικισμός ή η θέση που βρίσκεται το ακίνητο

(ΣΤΗΛΗ 7) ΑΡΙΘΜΟΣ: Αναγράφεται ο αριθμός

(ΣΤΗΛΗ 8) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: Αναγράφεται ο κωδικός κατηγορίας ακινήτου σύμφωνα με τα εξής:

ΚΩΔ. ΑΚΙΝΗΤΟΥ	
1	Κατοικία ή Διαμέρισμα
2	Μονοκατοικία
3	Επαγγελματική Στέγη
4	Οικόπεδο
5	Γεωργικά ή Κτηνοτροφικά κτίρια, Αποθήκες
6	Θέση στάθμευσης
7	Σταθμοί Αυτοκινήτων
8	Βιομηχανικά και Βιοτεχνικά κτήρια
9	Ξενοδοχεία, Τουριστικές εγκαταστάσεις
10	Εκπαιδευτήρια
11	Αθλητικές Εγκαταστάσεις
12	Κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις πιο πάνω κατηγορίες
14	Νοσηλευτήρια και Ευαγή Ιδρύματα
15	Αγροτεμάχιο

(ΣΤΗΛΗ 9) ΟΡΟΦΟΣ: Αναγράφεται ο κωδικός ορόφου του ακινήτου σύμφωνα με τα εξής:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ
Υ	Υπόγειο. Αν υπάρχουν περισσότερα του ενός Υπόγεια τότε αναγράφουμε Υ1 για το 1 ^ο υπόγειο Υ2 για το 2 ^ο υπόγειο κ.ο.κ.
0	Ισόγειο
1	1 ^{ος} όροφος ή ημιόροφος
2	2 ^{ος} όροφος
3	3 ^{ος} όροφος
4	4 ^{ος} όροφος
5 κ.ο.κ	5 ^{ος} κ.ο.κ. όροφος
98	Ειδικά κτίρια (σχετικά: Έντυπα K4, K5, K6, K7, K8, K9)

(ΣΤΗΛΗ 10) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ. ΓΗΠΕΔΩΝ: Αναγράφεται η επιφάνεια γηπέδων (οικοπέδων ή αγροτεμαχίων) σε τετραγωνικά μέτρα

(ΣΤΗΛΗ 11) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ. ΗΜΙΤΕΛΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ:
Αναγράφεται η επιφάνεια των ημιτελών κτισμάτων σε τετραγωνικά μέτρα.

(ΣΤΗΛΗ 12) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ. ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΛΗΝ ΗΜΙΤΕΛΩΝ:
Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα η επιφάνεια κτισμάτων πλην των ημιτελών.

(ΣΤΗΛΗ 13) Τ.Μ. ΑΠΑΛ/ΝΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ: Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα η επιφάνεια των κτισμάτων που απαλλάσσονται του τέλους.

(ΣΤΗΛΗ 14) ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ: Αναγράφεται το έτος έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή της τελευταίας ουσιαστικής αναθεώρησής της.

ΣΤΗΛΗ 15) ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: Αναγράφεται η συνολική αξία του ακινήτου όπως προκύπτει από τα έντυπα υπολογισμού της Αντικειμενικής Αξίας Ακινήτων ή η αγοραία αξία, κατά περίπτωση. Η στήλη αυτή δεν συμπληρώνεται για ακίνητο που απαλλάσσεται από το Ε.Τ.ΑΚ. και συμπληρώνεται ο λόγος απαλλαγής στη στήλη 28.

(ΣΤΗΛΗ 16) ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ: Αναγράφεται ο κωδικός του εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ως εξής:

ΚΩΔ	
1	πλήρης κυριότητα
2	ψιλή κυριότητα
3	Επικαρπία

(ΣΤΗΛΗ 17) ΕΤΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ: Αναγράφεται το έτος γέννησης του επικαρπωτή. Η στήλη αυτή συμπληρώνεται υποχρεωτικά σε περίπτωση που δηλώνεται ψιλή κυριότητα ή επικαρπία.

(ΣΤΗΛΗ 18) ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝ/ΣΙΑΣ: Αναγράφεται το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί τοις εκατόν (%) και μέχρι πέντε δεκαδικά ψηφία.

(ΣΤΗΛΕΣ 19 - 21)ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ ΠΟΥ ΦΟΡ/ΤΑΙ ΜΕ:

ΣΤΗΛΗ	ΚΩΔΙΚΟΣ	
19		Αναγράφεται η αξία των γηπέδων που φορολογούνται με συντελεστή 6%
	101	Αναγράφεται το άθροισμά των αξιών της στήλης 19
20		Αναγράφεται η αξία των γηπέδων που φορολογούνται με συντελεστή 3%
	102	Αναγράφεται το άθροισμά των αξιών της στήλης 20
21		Αναγράφεται η αξία των γηπέδων που φορολογούνται με συντελεστή 1%
	103	Αναγράφεται το άθροισμά των αξιών της στήλης 21
Οι στήλες 19, 20 και 21 δεν συμπληρώνονται για ακίνητο που απαλλάσσεται από το Ε.Τ.ΑΚ. και συμπληρώνεται μόνο ο λόγος απαλλαγής στη στήλη 28		

**(ΣΤΗΛΕΣ 22 - 24) ΑΞΙΑ ΗΜΙΤΕΛΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΦΟΡ/ΤΑΙ
ΜΕ:**

ΣΤΗΛΗ	ΚΩΔΙΚΟΣ	
22		Αναγράφεται η αξία των ημιτελών κτισμάτων που φορολογούνται με συντελεστή 6%
	201	Αναγράφεται το άθροισμά των αξιών της στήλης 22
23		Αναγράφεται η αξία των ημιτελών κτισμάτων που φορολογούνται με συντελεστή 3%
	202	Αναγράφεται το άθροισμά των αξιών της στήλης 23
24		Αναγράφεται η αξία των ημιτελών κτισμάτων που φορολογούνται με συντελεστή 1%
	203	Αναγράφεται το άθροισμά των αξιών της στήλης 24
Οι στήλες 22, 23 και 24 δεν συμπληρώνονται για ακίνητο που απαλλάσσεται από το Ε.Τ.ΑΚ. και συμπληρώνεται μόνο ο λόγος απαλλαγής στη στήλη 28		

(ΣΤΗΛΕΣ 25 - 27) ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΛΗΝ ΗΜΙΤΕΛΩΝ ΠΟΥ

ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΝΤΑΙ ΜΕ:

ΣΤΗΛΗ	ΚΩΔΙΚΟΣ	
25		Αναγράφεται η αξία των κτισμάτων πλην ημιτελών που φορολογούνται με συντελεστή 6%
	301	Αναγράφεται το άθροισμά των αξιών της στήλης 25
26		Αναγράφεται η αξία των κτισμάτων πλην ημιτελών που φορολογούνται με συντελεστή 3%
	302	Αναγράφεται το άθροισμά των αξιών της στήλης 26
27		Αναγράφεται η αξία των κτισμάτων πλην ημιτελών που φορολογούνται με συντελεστή 1%
	303	Αναγράφεται το άθροισμά των αξιών της στήλης 27
Οι στήλες 25, 26 και 27 δεν συμπληρώνονται για ακίνητο που απαλλάσσεται από το Ε.Τ.ΑΚ. και συμπληρώνεται μόνο ο λόγος απαλλαγής στη στήλη 28.		

(ΣΤΗΛΗ 28) ΛΟΓΟΣ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: Η στήλη αυτή συμπληρώνεται σε περίπτωση πλήρους απαλλαγής του ακινήτου από το Ενιαίο Τέλος του ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. [3634/2008](#), αναγράφεται ο κωδικός απαλλαγής ακινήτου ως εξής:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΑΠΑΛΛΑΓΗ
1	Δάσος ή δασική έκταση
2	Ακίνητο που ανήκει σε ξένο κράτος και χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων αυτού, με τον όρο της αμοιβαιότητας.
3	Ακίνητο που έχει δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού, λόγω αρχαιολογικής έρευνας.
4	Κτίσμα για το οποίο έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.
5	Επιταγμένο από το στρατό ακίνητο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4442/1929
6	Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο της Τράπεζας της Ελλάδος και των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου
7	Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο των δημοτικών, κοινοτικών επιχειρήσεων, Τοπικών Ενώσεων Δήμων και Κοινοτήτων (Τ.Ε.Δ.Κ.), Κεντρικής Ένωσης Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδας (Κ.Ε.Δ.Κ.Ε.) και της Ένωσης Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων Ελλάδος (Ε.Ν.Α.Ε.)
8	Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο των κάθε είδους ταμείων ή οργανισμών κοινωνικής ασφάλισης και των συνδικαλιστικών οργανώσεων.
9	Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο της Αρχαιολογικής Εταιρείας, Μουσείου, Κοινοφελούς Ιδρύματος και

	Ιδρύματος για το οποίο έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 12 του ν. 1610/1986 (ΦΕΚ 89Α΄).

(ΣΤΗΛΗ 29) ΚΩΔΙΚΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ: Η στήλη αυτή συμπληρώνεται σε περίπτωση υποβολής τροποποιητικής - συμπληρωματικής ή ανακλητικής δήλωσης.

ΚΩΔΙΚΟΣ	
1	Για την εισαγωγή νέου ακινήτου στη δήλωση του ιδίου έτους φορολογίας
2	Όταν μεταβάλλονται στοιχεία ακινήτου που έχει ήδη δηλωθεί με προηγούμενη δήλωση, στη δήλωση του ιδίου έτους φορολογίας
3	Όταν διαγράφεται ακίνητο που έχει ήδη δηλωθεί με προηγούμενη δήλωση, στη δήλωση του ιδίου έτους φορολογίας.

2.4) ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ – ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ

1. Η δήλωση Ενιαίου Τέλους Ακινήτων υποβάλλεται σε ένα (1) αντίτυπο. Ο προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. που παραλαμβάνει τη δήλωση είναι υποχρεωμένος να χορηγεί σε αυτόν που την υποβάλλει απόδειξη παραλαβής εφόσον του ζητηθεί. Στην περίπτωση αυτή η δήλωση υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα από τα οποία το ένα θεωρείται στην οικεία ένδειξη από υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. που παραλαμβάνει τη δήλωση και επιστρέφεται στο φορολογούμενο. Με τη θεώρηση, το αντίτυπο αυτό αποτελεί απόδειξη παραλαβής και όχι ακριβές αντίγραφο του πρωτοτύπου το οποίο χορηγείται μόνον από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

2. Το τέλος που αναλογεί καταβάλλεται είτε σε τρεις (3) ίσες διμηνιαίες δόσεις από τις οποίες η πρώτη με την υποβολή της εμπρόθεσμης δήλωσης, οι δε υπόλοιπες την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα των διμήνων που ακολουθούν, είτε εφάπαξ χωρίς έκπτωση. Αρχική εμπρόθεσμη δήλωση που υποβάλλεται χωρίς την ταυτόχρονη καταβολή της πρώτης δόσης θεωρείται απαράδεκτη και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα. Σε περίπτωση υποβολής εκπρόθεσμης δήλωσης απαιτητή είναι η καταβολή του συνόλου των ληξιπροθέσμων δόσεων και οι πρόσθετοι φόροι.

3. Προκειμένου να υπολογιστεί το αναλογούν τέλος λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα την 1η Ιανουαρίου 2008. Ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της § 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» (συγκριτικά στοιχεία) και των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982 (αντικειμενικός προσδιορισμός) όπως ισχύουν.

Συνεπώς:

- για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων η αξία τους προσδιορίζεται με βάση το σύστημα αυτό,
- για οικοπέδα που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση την αγοραία αξία όπως αυτή διαμορφώνεται με βάση τα συγκριτικά στοιχεία
- για ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίσματα εντός οικοπέδου και βρίσκονται σε περιοχές όπου εφαρμόζεται το «μικτό» σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων η αξία των κτισμάτων υπολογίζεται με αντικειμενικά κριτήρια (έντυπα Κ1, Κ2, Κ3, Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8 και Κ9), ενώ η αξία του οικοπέδου με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.
- για τα αγροτεμάχια ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός αξίας γης(Α.Α.ΓΗΣ).

4. Σε περιπτώσεις που η αξία του ακινήτου υπολογίζεται με τα έντυπα 1 έως 5 του αντικειμενικού και απαιτείται διαχωρισμός της αξίας του κτίσματος από την ενσωματωμένη στο έντυπο αξία του οικοπέδου λόγω ιδιοχρησιμοποίησης, χρησιμοποιούνται αντίστοιχα τα έντυπα προσδιορισμού αξίας των ακινήτων 1, 2, 4 και 5 καθώς και το έντυπο 3 αξία οικοπέδου. Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου στο έντυπο 3 συμπληρώνεται η περίπτωση 1 του ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Η). Η αξία του κτίσματος είναι η διαφορά της συνολικής αξίας του ακινήτου μείον την αξία του οικοπέδου όπως αυτή προσδιορίστηκε σύμφωνα με τα προηγούμενα.

5. Περαιτέρω στις περιπτώσεις όπου κατά τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου χρησιμοποιούνται τα έντυπα Κ1 έως Κ9 για τον υπολογισμό του κτίσματος, θα αναγράφεται σε χωριστή σειρά η αξία του κτίσματος και σε χωριστή σειρά η αξία του γηπέδου.

6. Όταν η επικαρπία διαχωρίζεται από την κυριότητα ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου γίνεται σύμφωνα με όσα ισχύουν στην 1042151/396/0013/ΠΟΛ.1075/10.4.2008 εγκύκλιο.

6. Όταν η επικαρπία διαχωρίζεται από την κυριότητα ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου γίνεται σύμφωνα με όσα ισχύουν στην 1042151/396/0013/ΠΟΛ.1075/10.4.2008 εγκύκλιο.

7. Για να χρησιμοποιηθούν τα έντυπα υπολογισμού αξίας κτισμάτων Κ4 έως Κ9 απαιτείται να υπάρχει εν ισχύ άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου και άδεια λειτουργίας κατά την 1η Ιανουαρίου 2008. Σε περίπτωση όπου δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές χρησιμοποιούνται τα έντυπα 1 έως 5 ή Κ3 κατά περίπτωση.

8. Στις περιπτώσεις μεταφοράς των ποσών των κωδικών 404, 101, 102, 103, 201, 202, 203, 301, 302, και 303 της εσωτερικής σελίδας στην πρώτη σελίδα,

στις περιπτώσεις υποβολής δήλωσης με περισσότερες από μία σελίδες, το άθροισμα αναγράφεται μόνο στην τελευταία αριθμημένη σελίδα και αυτό θα μεταφερθεί αντίστοιχα στην πρώτη. Στις ανωτέρω περιπτώσεις θα συμπληρώνεται μόνο η πρώτη σελίδα με τα συνολικά ποσά.

9. Στην περίπτωση που νομικό πρόσωπο έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας ή το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας ή της ψιλής κυριότητας επί κτίσματος, τότε στη στήλη ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ. ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΥ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΝΤΑΙ – ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΜΗ ΗΜΙΤΕΛΩΝ (στήλη 12) αναγράφονται τα τετραγωνικά μέτρα που φορολογούνται, όπως αυτά προκύπτουν από το γινόμενο της επιφάνειας είτε επί του ποσοστού συνιδιοκτησίας είτε επί του ποσοστού της αξίας του εμπραγμάτου δικαιώματος και στη στήλη Τ.Μ. ΑΠΑΛΛΑΣΣΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (στήλη 13) αναγράφονται τα εναπομείναντα τετραγωνικά μέτρα, έτσι ώστε από το άθροισμα και των δύο στηλών (στήλη 12 + στήλη 13) να προκύπτουν τα συνολικά τετραγωνικά μέτρα του κτίσματος¹⁰. ΠΡΟΣΟΧΗ στην ταύτιση των ακινήτων που θα δηλωθούν μεταξύ των δηλώσεων Ε.Τ.ΑΚ. και των δηλώσεων Ε9 των νομικών προσώπων. 2.5)

ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε9) ΕΤΟΥΣ 2008

Για το έτος 2008 οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) **δεν θα συνυποβληθούν** με τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, αλλά **θα υποβληθούν αυτοτελώς** στις ημερομηνίες:

- μέχρι **14 Απριλίου** για φυσικά πρόσωπα
- μέχρι **30 Ιουνίου** για νομικά πρόσωπα

Στις ίδιες ημερομηνίες και **με την ίδια δήλωση στοιχείων ακινήτων** (έντυπο Ε9 έτους 2008) μπορούν οι υπόχρεοι, είτε να τροποποιήσουν στοιχεία ακινήτων που έχουν ήδη δηλωθεί, είτε να προσθέσουν ακίνητα που εκ παραδρομής παρέλειψαν.

Την ίδια δήλωση δηλαδή θα υποβάλουν, τόσο οι υπόχρεοι εκ του νόμου, όσο και όποιοι επιθυμούν διορθώσουν λάθη δηλώσεων στοιχείων ακινήτων προηγούμενων ετών.

Υποχρέωση υποβολής Ε9 για το έτος 2008 έχουν:

Όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που την 1^η Ιανουαρίου 2008 έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε ακίνητα, τα οποία **αποκτήθηκαν μέσα στο έτος 2007.**

- Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που την 1^η Ιανουαρίου 2008 έχουν **οποιαδήποτε μεταβολή στα ακίνητά τους**, τα οποία έχουν δηλώσει στο έντυπο Ε9 ετών 2005, 2006 ή 2007.

- Ο υπόχρεος (φυσικό πρόσωπο), που στις δηλώσεις Ε9 προηγούμενων ετών (2005 - 2007) συμπεριέλαβε σύζυγο ή λοιπά προστατευόμενα μέλη, εφόσον υπάρχουν **μεταβολές στην οικογενειακή του κατάσταση όπως αυτή έχει απεικονισθεί στις δηλώσεις Ε9 προηγούμενων ετών**, ανεξάρτητα από το αν έχει μεταβληθεί η κατάσταση των ακινήτων.

Οι μεταβολές που πρέπει να δηλωθούν είναι:

- ο γάμος εφόσον η σύζυγος έχει ακίνητα
- η γέννηση τέκνου εφόσον αυτό έχει ακίνητο
- η διάσταση
- το διαζύγιο
- η παύση χαρακτηρισμού των τέκνων ως προστατευομένων μελών σύμφωνα με τον Κ.Φ.Ε.
- ο θάνατος

Επισημαίνεται ότι οι μεταβολές στην οικογενειακή κατάσταση της συζύγου και των προστατευομένων τέκνων αφορούν τα πρόσωπα που έχουν οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο

- Τα νομικά πρόσωπα, τα οποία έχουν υποβάλλει δήλωση Ε9 και έχουν διακόψει τις εργασίες τους μέχρι 31-12-2007.

Από την υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων εξαιρείται μόνο το Δημόσιο με τη στενή έννοια, (όχι νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου κ.λπ.).

Ρύθμιση δηλώσεων Ε9 προηγούμενων ετών (2005-2008)

Μέσα στις ίδιες ημερομηνίες μπορούν να υποβάλουν δήλωση Ε9 έτους 2008 και όσα πρόσωπα επιθυμούν:

- να τροποποιήσουν στοιχεία ακινήτων που έχουν ήδη δηλωθεί.
- να προσθέσουν ακίνητα που εκ παραδρομής παρέλειψαν.

ΤΡΟΠΟΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ ΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε 9

Ως προς τον τρόπο αναγραφής των ακινήτων στις δηλώσεις Ε9 ισχύουν οι οδηγίες που έχουν δοθεί για τη συμπλήρωση των εντύπων Ε9 έτους 2005. (ΠΟΛ 1150/2004 Α.Υ.Ο., ΠΟΛ 1001/2005 και ΠΟΛ 1047/2005 εγκύκλιοι).

Η δήλωση είναι **κοινή** για τους εγγάμους και τα τέκνα που τους βαρύνουν, υποβάλλεται σε δύο αντίτυπα, υπογράφεται από τον υπόχρεο και τη σύζυγο εφόσον έχει ακίνητα ή εμπράγματα δικαιώματα ή από τον πληρεξούσιο που

έχει ειδικά εξουσιοδοτηθεί γι' αυτό και δεν θα συνοδεύεται από τίτλους ιδιοκτησίας, παρά μόνο από τα αποδεικτικά έγγραφα της αντιπροσώπευσης ή πληρεξουσιότητας, όταν η δήλωση υποβάλλεται από αντιπρόσωπο ή πληρεξούσιο του υπόχρεου.

Στις περιπτώσεις λοιπών προστατευόμενων μελών που συνοικούν και βαρύνουν τον υπόχρεο, τα ακίνητά τους ή τα εμπράγματα δικαιώματα θα δηλωθούν σε ξεχωριστές δηλώσεις στοιχείων ακινήτων έπ' ονόματί τους, από τον υπόχρεο. Αν προστατευόμενοι ανιόντες είναι σύζυγοι, το Ε9 θα είναι κοινό γι' αυτούς και θα υποβάλλεται από τον υπόχρεο στο όνομα του συζύγου.

Προσοχή: Αν τέκνο έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματός έπ' ονόματί του, τότε το έντυπο Ε9 υποβάλλεται αυτοτελώς από το ίδιο.

Στις περιπτώσεις που η δήλωση στοιχείων ακινήτων καταλαμβάνει περισσότερα του ενός έντυπα, η αρίθμηση πρέπει να είναι συνεχής και κατ' απόλυτη αριθμητική σειρά ανά πίνακα. Σε κάθε επόμενο έντυπο θα αναγράφονται στην πρώτη σελίδα μόνο τα στοιχεία του υπόχρεου σε δήλωση στοιχείων ακινήτων.

Είναι αποδεκτή η υποβολή της δήλωσης στοιχείων ακινήτων είτε σε μηχανογραφικό χαρτί είτε σε φωτοαντίγραφο χωρίς οποιαδήποτε συρραφή, εφόσον είναι στις διαστάσεις του εντύπου Ε9 και αναγράφονται επακριβώς οι στήλες και τα λοιπά στοιχεία του εντύπου.

Επισημαίνεται ότι, η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα, τα οποία χορηγούνται δωρεάν. Ο προϊστάμενος Δ.Ο.Υ., που παραλαμβάνει τη δήλωση, είναι υποχρεωμένος να χορηγεί σ' αυτόν που την υποβάλλει απόδειξη παραλαβής, εφόσον του ζητηθεί. Στην περίπτωση αυτή η δήλωση υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα, από τα οποία το ένα θεωρείται στην οικεία ένδειξη από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. που παραλαμβάνει τη δήλωση και επιστρέφεται στον φορολογούμενο. Με τη θεώρηση το αντίτυπο αυτό αποτελεί απόδειξη παραλαβής του εντύπου και όχι ακριβές αντίγραφο αυτού.

Η επιφάνεια των κύριων και βοηθητικών χώρων των κτισμάτων, των οικοπέδων και των αγροτεμαχίων, **μπορεί να αναγραφεί και χωρίς δεκαδικά ψηφία.**

Σε περίπτωση που τα τετραγωνικά μέτρα κτίσματος υπερβαίνουν αυτά που αναγράφονται στο συμβόλαιο ή την οικοδομική άδεια, ο υπόχρεος, για τις ανάγκες συμπλήρωσης του εντύπου, πρέπει να αναγράψει το πραγματικό γεγονός και όχι ό,τι αναφέρεται στον τίτλο κτήσης ή την οικοδομική άδεια.

Σε περίπτωση εδαφικής έκτασης που τελεί υπό απαλλοτρίωση (οικόπεδου ή αγροτεμαχίου), προκειμένου να συμπληρωθεί ο αντίστοιχος κωδικός (1) της στήλης Ειδικών Συνθηκών του Πίνακα 1 ή να διαγραμματιστεί η στήλη 8 στον Πίνακα 2, πρέπει να έχει δημοσιευθεί σε Φ.Ε.Κ. η απόφαση της απαλλοτρίωσης, η οποία να μην έχει ανακληθεί.

Εάν η απαλλοτρίωση αφορά τμήμα μόνο εδαφικής έκτασης, η επιφάνεια του τμήματος αυτού αναγράφεται σε ξεχωριστή σειρά.

Εκτός από δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης για θέση στάθμευσης σε πυλωτή ή στον ακάλυπτο χώρο ή αποθήκης που αποτελούν παρακολούθημα ακινήτου, **τα λοιπά δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης σε κήπους, ακάλυπτους χώρους ή ταράτσες, καθώς και λοιπές δουλείες (πλην της οίκησης και της επικαρπίας),** δεν αναγράφονται στο εσωτερικό του εντύπου, παρά μόνο στην πρώτη σελίδα ως σημείωση του υπόχρεου.

Σε περίπτωση αμφιβολίας, για το αν συγκεκριμένο γήπεδο θεωρείται αγροτεμάχιο ή οικόπεδο, αρμόδια είναι τα κατά τόπους γραφεία της Πολεοδομίας.

Διαμερίσματα (θυρωρεία), τα οποία χρησιμοποιούσαν ή χρησιμοποιούν ως κατοικία οι θυρωροί πολυκατοικιών και ανήκουν από κοινού σε όλους τους συνιδιοκτήτες, δηλώνονται από τον καθένα από αυτούς σύμφωνα με το ποσοστό του.

Σε περίπτωση δήλωσης αυθαίρετων κτισμάτων ή κτισμάτων χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, πρέπει να αναγράφεται η μικτή επιφάνεια αυτών

(κλιμακοστάσια, πλατύσκαλα κ.λπ.). Συνεπώς, σε λοιπές περιπτώσεις που υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, θα αναγράφεται μόνο η καθαρή επιφάνεια των κύριων ή βοηθητικών χώρων και όταν σε παλαιότερα συμβόλαια αναφέρεται μόνο η μικτή, τότε θα αφαιρείται από αυτήν το 10%, προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή επιφάνεια.

Όταν επί οικοπέδου ή αγροτεμαχίου έχει συσταθεί επικαρπία και ακολούθως ανεγερθεί κτίσμα, υφίσταται και επί των ανεγερθέντων το δικαίωμα της επικαρπίας.

Αν, σε κατοικία ή τμήμα αυτής, έχει συσταθεί η **προσωπική δουλεία της οίκησης**, η οποία δηλώνεται με το κωδικό είδους εμπραγμάτου δικαιώματος 3 από τον δικαιούχο στο έντυπο Ε9, ο κύριος του ακινήτου - για όλο το κτίσμα ή μέρος αυτού - θα το αναγράψει με κωδικό είδους εμπραγμάτου δικαιώματος 2 ως ψιλή κυριότητα.

Δεν υπάρχει υποχρέωση δήλωσης στο έντυπο Ε9 των λωρίδων γης στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές, όπου κινούνται μέσα μαζικής μεταφοράς (συρμοί) και λειτουργούν χάριν της κοινής ωφέλειας.

Οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης δεν έχουν υποχρέωση να δηλώσουν στο έντυπο Ε9:

α. Τους κοινόχρηστους χώρους, κατά την έννοια του άρθρου 967 του Αστικού Κώδικα, που ενδεχομένως έχουν στην κυριότητά τους και έχουν δημοσιευθεί στο σχετικό ΦΕΚ (π.χ. δρόμους, πεζοδρόμια, πλατείες).

β. Τα γήπεδα κοιμητηρίων, καθώς και τα οστεοφυλάκια, τους νεκροθαλάμους, τα αποτεφρωτήρια και τα χωνευτήρια, τα οποία βρίσκονται εντός αυτών.

Λοιπά κτίσματα που υπάρχουν στους χώρους των κοιμητηρίων (όπως π.χ. τα κυλικεία που θεωρούνται επαγγελματικές στέγες) δηλώνονται χωρίς οικόπεδο.

Επισημαίνεται, ότι και οι ιδιώτες-δημότες δεν πρέπει να αναγράφουν στο Ε9 τους τάφους και τα δικαιώματα σε αυτούς είτε βρίσκονται σε δημοτικά κοιμητήρια είτε σε ιδιωτικές εκτάσεις.

Διαμερίσματα - κατοικίες του Ο.Ε.Κ., που παραδόθηκαν για χρήση στους δικαιούχους του Οργανισμού χωρίς οριστικά παραχωρητήρια, δηλώνονται από αυτούς (τους δικαιούχους) κατά πλήρη κυριότητα.

Οι βοηθητικοί χώροι δεν προσμετρώνται στη συνολική επιφάνεια των υφιστάμενων κτισμάτων (στήλη 22), εφόσον δεν έχουν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης βάσει της οικοδομικής άδειας.

Σε περίπτωση όμως που έχουμε κτίσματα χωρίς οικοδομική άδεια, τότε στη στήλη 22, θα αναγράφεται η συνολική τους επιφάνεια.

Συμπλήρωση πινάκων

Γενικά

Ø Σε κάθε γραμμή συμπληρώνεται μόνο ένας αύξων αριθμός. Δεν επιτρέπεται η αναγραφή στη στήλη αυτή οποιασδήποτε άλλης ένδειξης πέραν του αριθμού. Η στήλη αυτή είναι πάντα συμπληρωμένη, ποτέ κενή. Ο αύξων αριθμός δεν επαναλαμβάνεται άλλη φορά. Όταν διαγράφεται κάποιο ακίνητο δεν χρησιμοποιούμε πάλι τον ίδιο αριθμό.

Ø Μεταβάλλουμε ή διαγράφουμε ένα ακίνητο χρησιμοποιώντας πάντα τον αριθμό με τον οποίο έχουμε γράψει το ακίνητο την πρώτη φορά στο Ε9.

Παράδειγμα

Το έτος 2005 στην δήλωση του πατέρα του (φοιτητής) και με Α/Α 6 δηλώθηκε η ψιλή κυριότητα διαμερίσματος. Την επικαρπία του διαμερίσματος είχε ο πατέρας του. Τον Ιούνιο του 2005 αποφοιτά και τον Σεπτέμβριο του 2005 αποβιώνει ο πατέρας του. Την μεταβολή του ακινήτου (από ψιλή κυριότητα σε πλήρη) στο Ε9 έτους 2006, που υπέβαλλε μόνος του, την έκανε με Α/Α 6 (έτος πρώτης καταγραφής ακινήτου). Το 2006 παντρεύτηκε και απέκτησε ένα τέκνο, στο οποίο το 2007 έδωσε την ψιλή κυριότητα του διαμερίσματος. Στη δήλωση Ε9 έτους 2008 θα μεταβάλει το είδος του εμπράγματος δικαιώματος αναγράφοντας και πάλι ως Α/Α τον αριθμό 6.

Γενικός κανόνας: Ως αύξων αριθμός δήλωσης νέου ακινήτου είναι ο επόμενος του τελευταίου αύξοντος αριθμού που είχε σταματήσει η αρίθμηση των ακινήτων στην τελευταία υποβληθείσα δήλωση Ε9.

Παράδειγμα

Το έτος 2005 ο υπόχρεος δήλωσε στον 1^ο πίνακα της δήλωσης Ε9 8 ακίνητα και σταμάτησε στον Α/Α/ 8. Στον 2^ο πίνακα σταμάτησε στον Α/Α 2. Το έτος 2007 αποκτά από κληρονομιά ένα διαμέρισμα και ένα αγροτεμάχιο. Στη δήλωση Ε9 έτους 2008 το διαμέρισμα θα το αναγράψει με Α/Α 9 και το αγροτεμάχιο με Α/Α 3.

Εξαίρεση του κανόνα αυτού αποτελεί η δήλωση νέου ακινήτου του φορολογουμένου, του οποίου τα άλλα ακίνητα έχουν γραφεί σε δήλωση άλλου υπόχρεου. Τότε ως Α/Α αναγράφεται αυτός του έτους υποβολής και ο αριθμός 1, 2 κ.λπ.

Παράδειγμα

Ο κ. Κ. αναγράφει στο έντυπο Ε9 έτους 2005 ένα διαμέρισμα της συζύγου του με Α/Α 1 και δύο αγροτεμάχιά της με Α/Α 1 και 2. Το 2006 χωρίζουν. Το 2007 η κυρία μεταβιβάζει το διαμέρισμα και αγοράζει μία μονοκατοικία. Στο Ε9 του έτους 2008, θα διαγράψει το διαμέρισμα που πούλησε με Α/Α 1 και την μονοκατοικία θα την αναγράψει με Α/Α 20081. Τα αγροτεμάχια δεν θα τα αναγράψει.

Επισημάνσεις:

α. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου μεταξύ συζύγων ή των ανηλίκων τέκνων τους, το ποσοστό συνιδιοκτησίας έκαστου συγκυρίου συμπληρώνεται ως άλλο ακίνητο σε ξεχωριστή γραμμή.

β. Σε περίπτωση που υπάρχουν διαφορετικά ποσοστά εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί του ιδίου ακινήτου αναγράφονται σε χωριστές γραμμές.

γ. Επί οικοπέδων, για τα οποία έχει γίνει πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας αλλά δεν έχει προχωρήσει η κατασκευή του σκελετού των ορόφων την 1-1-05, θα δηλωθούν τα εκατοστά ιδιοκτησίας ή συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και μόνο.

Αν όμως έχει ολοκληρωθεί ο σκελετός τουλάχιστον της οικοδομής, τότε ο οικοπεδούχος θα αναγράψει όλα τα κτίσματα - διαμερίσματα σε χωριστές

γραμμές ως ημιτελή, όπως περιγράφονται στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και σε άλλη γραμμή το πιθανό δικαίωμα υψούν (ποσοστό επί τοις εκατόν συνιδιοκτησίας του οικοπέδου).

Σε περίπτωση όμως που, μέχρι τις 31/12, έχει μεταβιβαστεί με οριστικό συμβόλαιο διαμέρισμα ανεγειρόμενης οικοδομής σε οποιοδήποτε στάδιο (ακόμη και πριν την έναρξη εργασιών επί του οικοπέδου) θα δηλωθεί από το νέο κύριο ως αποπερατωμένο.

Τα ανωτέρω ισχύουν και στη περίπτωση ανέγερσης πολυκατοικίας από ιδιώτη όσο και στη περίπτωση ανέγερσης με αντιπαροχή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΝΙΑΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

6.1 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Ε.Τ.ΑΚ.

Ø ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΗΣ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Α) κατοικία επιφάνειας 100 τ.μ.

1. Νεόδμητο διαμέρισμα πρώτου ορόφου επιφάνειας 100 τ.μ. το οποίο αποτελεί την κύρια κατοικία του φορολογούμενου αντικειμενικά προσδιοριζόμενης αξίας 100.000 € **Το διαμέρισμα αυτό δεν υπόκειται σε τέλος.**

2. Νεόδμητο διαμέρισμα πρώτου ορόφου επιφάνειας 100 τ.μ. το οποίο αποτελεί την κύρια κατοικία του φορολογούμενου αξίας 200.000 € **Το διαμέρισμα αυτό δεν υπόκειται σε τέλος.**

3. Νεόδμητο διαμέρισμα πρώτου ορόφου επιφάνειας 100 τ.μ. το οποίο αποτελεί την κύρια κατοικία του φορολογούμενου αξίας 350.000 € Το διαμέρισμα υπόκειται σε τέλος ως εξής: $350.000 - 300.000 = 50.000 * 0.1\% = 50 \text{ €}$

B) κατοικία επιφάνειας 200 τ.μ.

4. Νεόδμητο διαμέρισμα πρώτου ορόφου επιφάνειας 200 τ.μ. το οποίο αποτελεί την κύρια κατοικία του αξίας 200.000 € Το διαμέρισμα αυτό δεν υπόκειται σε τέλος.

5. Νεόδμητο διαμέρισμα πρώτου ορόφου επιφάνειας 200 τ.μ. το οποίο αποτελεί την κύρια κατοικία του φορολογούμενου αξίας 400.000 € Το διαμέρισμα αυτό υπόκειται σε τέλος ως εξής: $400.000 - 300.000 = 100.000 * 0,1\% = 100 \text{ €}$

6. Νεόδμητο διαμέρισμα πρώτου ορόφου το οποίο αποτελεί την κύρια κατοικία του φορολογούμενου , επιφάνειας 200 τ.μ. αξίας 700.000 € Το διαμέρισμα αυτό υπόκειται σε τέλος ως εξής: $700.000 - 300.000 = 400.000 * 0,1\% = 400 \text{ €}$

Γ) κατοικία επιφάνειας 300 τ.μ.

7. Νεόδμητο διαμέρισμα πρώτου ορόφου το οποίο αποτελεί την κύρια κατοικία του φορολογούμενου επιφάνειας 300 τ.μ., έχει αξία 300.000 € Το διαμέρισμα αυτό υπόκειται σε τέλος ως εξής: $300.000 * [(300-200)/300] = 100.000 * 0,1\% = 100 \text{ €}$ Ειδικά για το 2008, δεν οφείλεται τέλος, επειδή δεν ισχύει το όριο των τετραγωνικών μέτρων αλλά μόνο της αξίας του ακινήτου.

8. Νεόδμητο διαμέρισμα πρώτου ορόφου το οποίο αποτελεί την κύρια κατοικία του επιφάνειας 300 τ.μ. αξίας 600.000 € Το διαμέρισμα αυτό υπόκειται σε τέλος ως εξής: $600.000 - 300.000 = 300.000 * 0,1\% = 300 \text{ €}$

9. Νεόδμητο διαμέρισμα πρώτου ορόφου το οποίο αποτελεί την κύρια κατοικία του φορολογούμενου επιφάνειας 300 τ.μ. έχει αξία 1.050.000 € Το διαμέρισμα αυτό υπόκειται σε τέλος ως εξής: $1.050.000 - 300.000 = 750.000 * 0,1\% = 750 \text{ €}$

Θ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

1. Ο Η. έχει στην κυριότητά του τα εξής ακίνητα:

- 1) Διαμέρισμα 220 τ.μ. στην Αθήνα αντικειμενικής αξίας 300.000€, το οποίο μισθώνει.
- 2) Διαμέρισμα στη Θεσσαλονίκη 87 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 120.000€, στο οποίο ιδιοκατοικεί.
- 3) Θέση στάθμευσης 20 τ.μ. αξίας 3.000€
- 4) Κατάστημα στη Θεσσαλονίκη 30 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 40.000€
- 5) Αγροτεμάχιο στην Χαλκιδική αντικειμενικής αξίας 250.000€
- 6) Μονοκατοικία 90 τ.μ. σε δημοτικό διαμέρισμα 2.000 κατοίκων αξίας κτίσματος 30.000€ και οικοπέδου 40.000€

Υ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΕΛΟΥΣ ΓΙΑ ΤΟ 2008

- 1) Απαλλάσσεται ως η μεγαλύτερης αξίας κατοικία.
- 2) $120.000,00 * 0,1\% = 120\text{€}$ το διαμέρισμα
- 3) $3.000,00 * 0,1\% = 3\text{€}$ η θέση στάθμευσης
- 4) $40.000,00 * 0,1\% = 40\text{€}$ το κατάστημα
- 5) Απαλλάσσεται (αγροτεμάχιο)
- 6) $30.000,00 * 0,1\% = 30\text{€}$ η μονοκατοικία
- 7) $40.000,00 * 0,1\% = 40\text{€}$ το οικόπεδο

Τ.Μ. κτισμάτων 207 (εκτός θέσης στάθμευσης)

Τέλος κτισμάτων 190€ Προκύπτει διαφορά, άρα για τα κτίσματα θα καταβληθούν 207€

Σύνολο Ε.Τ.ΑΚ.: 207 (τα κτίσματα)+3 (η θέση στάθμευσης)+40 (το οικόπεδο)=250€

▼ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΕΛΟΥΣ ΓΙΑ ΤΟ 2009

1) $300.000,00 \cdot 0,1\% = 300\text{€}$ το διαμέρισμα

2) Απαλλάσσεται ως η κύρια κατοικία

3) $3.000,00 \cdot 0,1\% = 3\text{€}$ η θέση στάθμευσης

4) $40.000,00 \cdot 0,1\% = 40\text{€}$ το κατάστημα

5) Απαλλάσσεται (αγροτεμάχιο)

6) $30.000,00 \cdot 0,1\% = 30\text{€}$ η μονοκατοικία

7) $40.000,00 \cdot 0,1\% = 40\text{€}$ το οικόπεδο

Τ.Μ. κτισμάτων 340 (εκτός θέσης στάθμευσης)

Τέλος κτισμάτων 370€ Δεν προκύπτει διαφορά 1€

Σύνολο Ε.Τ.ΑΚ.: $300+3+40+30+40=413\text{€}$

Φυσικό πρόσωπο έχει στην κατοχή του τα εξής (έντυπο Ε9):

α) Δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε ποσοστό 100% σε διαμέρισμα 200 τ.μ. που βρίσκεται στο ισόγειο πολυκατοικίας στην οδό Παν. Τσαλδάρη, του νομού Αττικής, (Δήμος Αθηναίων, διαμέρισμα 3ο, ζώνη Η). Η πολυκατοικία έχει μία πρόσοψη σε δρόμο και ο συντελεστής εμπορικότητας είναι 1,5. Το έτος κατασκευής είναι το 1978. Το ακίνητο αυτό, έχει δηλωθεί και χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία.

β) Δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε ποσοστό 80% σε διαμέρισμα 110 τ.μ. που βρίσκεται στον 4ο όροφο της ίδιας (με την περ. α') πολυκατοικίας,

γ) Δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε ποσοστό 80% σε θέση στάθμευσης (parking), 12 τ.μ., με χλιοστά στο οικόπεδο (ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία), στο υπόγειο της ίδιας πολυκατοικίας,

δ) Δικαίωμα επικαρπίας σε ποσοστό 100% σε ημιτελή μονοκατοικία στο δήμο Πικερμίου (ζώνη Δ), έκτασης 70 τ.μ. εντός σχεδίου και αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτου (ΑΠΑΑ), σε οικόπεδο 160 τ.μ. Ο

συντελεστής αξιοποίησης του οικοπέδου, καθώς και ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) είναι 0,5, ενώ ο συντελεστής εμπορικότητας είναι 1. Το έτος γέννησης του επικαρπωτή είναι το 1940.

Απάντηση:

2α)

ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	1150
ΣΥΝΤ. ΠΡΟΣΟΨΗΣ	1
ΣΥΝΤ. ΟΡΟΦΟΥ	1,2
ΣΥΝΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ	1,05
ΣΥΝΤ. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ	0,6
ΣΥΝΤ. ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	1
ΣΥΝΤ. ΕΙΔ. ΣΥΝΘΗΚΩΝ	1
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	200
ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	100%
ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ [ΦΑ]	173.880,00

Δεν υπολογίζεται ΕΤΑΚ, καθώς το διαμέρισμα αποτελεί κύρια κατοικία, με επιφάνεια 200 τ.μ. (ή και μικρότερη) και φορολογητέα αξία 173.880,00 € μικρότερη των 300.000 € (άρθρο 9, του Ν 3634/2008).

2β)

ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	1150
ΣΥΝΤ. ΠΡΟΣΟΨΗΣ	1
ΣΥΝΤ. ΟΡΟΦΟΥ	1,15
ΣΥΝΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ	1,05
ΣΥΝΤ. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ	0,6

ΣΥΝΤ. ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ			0,9
ΣΥΝΤ. ΕΙΔ. ΣΥΝΘΗΚΩΝ.			1
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ			110
			82.484
ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ [ΦΑ]			,33
		[ΦΑ X	82,49
ΠΟΣΟ ΕΤΑΚ	0,001]	€	

Εφαρμόζεται το κατώτατο όριο του 1 €/τ.μ (άρθρο 11 Ν 3634/2008), οπότε το ποσό του ΕΤΑΚ προσδιορίζεται σε 110 € Συνεπώς, ο υπόχρεος του παραδείγματος που κατέχει το 80% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας θα επιβαρυνθεί με **88,00 €**(100 x 80%)

2γ)

ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ			1150
ΣΥΝΤ. ΘΕΣΗΣ			0,25
ΣΥΝΤ. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ			0,7
ΣΥΝΤ. ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ			0,9
ΣΥΝΤ. ΕΙΔ. ΣΥΝΘ.			1
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ			12
ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔ.			80%
			1.738
ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ [ΦΑ]			,80
		[ΦΑ X	1,74
ΠΟΣΟ ΕΤΑΚ	0,001]	€	

Δεν εφαρμόζεται το κατώτατο όριο του 1 €/τ.μ καθώς πρόκειται για θέση στάθμευσης (βοηθητικοί χώροι - άρθρο 11 Ν 3634/2008).

2δ)

ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ			1100
ΣΥΝΤ. ΠΡΟΣΟΨΗΣ			1
ΣΥΝΤ. ΟΡΟΦΟΥ			0,9
ΣΥΝΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ			1
ΣΥΝΤ. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ			1
ΣΥΝΤ. ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ			1
ΣΥΝΤ. ΕΙΔ. ΣΥΝΘΗΚΩΝ.			0,4
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ			70
			100
ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		%	
			27.72
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ		0,00	
	[(1/3)	χ	8.316
ΑΞΙΑ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ	27.720,00]	,00	
			3.300
ΣΥΝ: ΔΗΛΩΘΕΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟ		,00	
			11.61
ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ [ΦΑ]		6,00	
ΠΟΣΟ ΕΤΑΚ	[ΦΑ X 0,001]		11,62

ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

					11
ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ				00	
ΣΥΝΤ. ΠΡΟΣΟΨΗΣ					1
ΣΥΝΤ. ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ					0,5
ΣΥΝΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ					1
ΣΥΝΤ. ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	ΑΞΙΑΣ	1– [(70/(160			0,1
		χ 0,5)]		25	
ΣΥΝΤ. ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ					1
ΣΥΝΤ. ΕΙΔ. ΣΥΝΘ.					1
					16
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ				0	
					10
ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ				0%	
					11.
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ				000,00	
ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ	(1/3)	χ		3.3
		11.000,00		00,00	

Δεν εφαρμόζεται το κατώτατο όριο του 1 €/τ.μ καθώς πρόκειται για ημιτελές κτίσμα (άρθρο 11 Ν 3634/2008).

Συνεπώς το συνολικό ποσό ΕΤΑΚ υπολογίζεται σε: 101,36 € (88,00 + 1,74 + 11,62).

3. Φυσικό πρόσωπο διαθέτει τα εξής εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων (έντυπο Ε9):

α) Δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε ποσοστό 100% σε μονοκατοικία που έχει δηλωθεί και χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία, 90 τ.μ, στην οδό Διαδόχου Παύλου, του νομού Αττικής, (δήμος Ψυχικού, ζώνη Α). Η κατοικία έχει μία πρόσοψη σε δρόμο και ο συντελεστής εμπορικότητας είναι 1. Επίσης, έχει εξαντληθεί ο συντελεστής αξιοποίησης του οικοπέδου επί του οποίου βρίσκεται. Το έτος κατασκευής είναι το 1991.

β) Δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε ποσοστό 100% σε επαγγελματική στέγη - κατάστημα, 250 τ.μ., που βρίσκεται στο ισόγειο πολυκατοικίας στην οδό Δαμασκηνού, του νομού Αττικής, (Δήμος Ηλιούπολης, ζώνη Α). Το κατάστημα έχει δύο προσόψεις σε δρόμο και ο συντελεστής εμπορικότητας του κτίσματος είναι 0,8. Το έτος κατασκευής του είναι το 2006.

γ) Δικαίωμα ψιλής κυριότητας σε ποσοστό 100% σε οικόπεδο εκτός σχεδίου πόλης/ οικισμού, στο δήμο Αναβύσσου του νομού Αττικής, έκτασης 850 τ.μ.

δ) Δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε ποσοστό 25% σε μονοκατοικία 300 τ.μ., με βοηθητικούς χώρους 50 τ.μ., εκτός σχεδίου πόλης που βρίσκεται στο νομό Καστοριάς, στο δημοτικό διαμέρισμα Αυγής, του δήμου Αγ. Τριάδας. Το έτος κατασκευής του κτίσματος είναι το 1963. Το συγκεκριμένο δημοτικό διαμέρισμα δεν διαθέτει περισσότερους από 1.000 κατοίκους.

Απάντηση:**3α)**

ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		6250
ΣΥΝΤ. ΠΡΟΣΟΨΗΣ		1
ΣΥΝΤ. ΟΡΟΦΟΥ		1
ΣΥΝΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ		1
ΣΥΝΤ. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ		0,7
ΣΥΝΤ. ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		1
ΣΥΝΤ. ΕΙΔ. ΣΥΝΘΗΚΩΝ		1
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		90
ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		100%
		393.750,
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ	00	
		(300.000,
ΜΕΙΟΝ: ΑΠΑΛΛΑΓΗ	00)	
		93.750,0
ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ [ΦΑ]	0	
	[ΦΑ	X
ΠΟΣΟ ΕΤΑΚ	0,001]	93,75

Εφόσον η συγκεκριμένη μονοκατοικία έχει δηλωθεί ως κύρια κατοικία, αφαιρείται από την συνολική αξία ποσό 300.000 € (άρθρο 9 Ν 3634/2008).

3β)

ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		1900
ΣΥΝΤ. ΠΡΟΣΟΨΗΣ		1,08
ΣΥΝΤ. ΟΡΟΦΟΥ		0,8

ΣΥΝΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ		0,85
ΣΥΝΤ. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ		0,95
ΣΥΝΤ. ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		1
ΣΥΝΤ. ΕΙΔ. ΣΥΝΘΗΚΩΝ.		1
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		250
ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔ.		100%
		331.398
ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ [ΦΑ]		,00
	[ΦΑ	X
ΠΟΣΟ ΕΤΑΚ	0,001]	331,40

3γ) Δεν επιβάλλεται ΕΤΑΚ στο οικόπεδο καθώς βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως/οικισμού (περ. α', του άρθρου 8, του Ν 3634/2008).

3δ)

ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ		
	Άρθρο 9 της Πολ.	
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	1118/2008	,2
ΣΥΝΤ. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ		,4
ΣΥΝΤ. ΕΞΟΜΑΛΥΝΣΗΣ		,7
ΣΥΝΤ. ΜΕΓΕΘΟΥΣ		,1
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		00
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΒΟΗΘ. ΧΩΡΩΝ	[20% χ 50τμ]	

		0
ΙΣΟΔΥΝΑΜΗ “ΑΝΟΙΓΜΕΝΗ”		
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	[300 + 10]	10
ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		5%
ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ [ΦΑ]		7,29
ΠΟΣΟ ΕΤΑΚ	[ΦΑ X 0,001]	,06

Δεν εφαρμόζεται το κατώτατο όριο του 1 €/τ.μ καθώς πρόκειται για κτίσμα σε περιοχή με λιγότερους από 1.000 κατοίκους (άρθρο 11 Ν 3634/2008).

Επίσης, δεν φορολογείται η αξία του οικοπέδου, καθώς βρίσκεται εκτός σχεδίου (περ. α΄ του άρθρου 8 του Ν 3634/2008).

Συνεπώς το συνολικό ποσό ΕΤΑΚ υπολογίζεται σε: 425,21 € (93,75 + 331,40 + 0,06).

Σημείωση: Οι τιμές εκκίνησης, οι τιμές ζώνης, καθώς και οι αντίστοιχοι συντελεστές αξιοποίησης του οικοπέδου και οι συντελεστές εμπορικότητας που χρησιμοποιήθηκαν στους υπολογισμούς της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, αντλήθηκαν από την επίσημη ιστοσελίδα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (ΓΓΠΣ).

Ø ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

Α) Α.Ε. κατασκευής και εμπορίας επίπλων έχει στην κυριότητά της τα εξής ακίνητα:

- 1) Εργοστάσιο 1.800 τ.μ. αξίας κτίσματος 500.000€ επί
- 2) Αγροτεμαχίου αξίας 200.000€ το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί.
- 3) Κτίριο εκθετηρίου και πώλησης 500 τ.μ. το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί αξίας 600.000€ επί οικοπέδου αξίας 400.000€
- 4) Αγροτεμάχιο αξίας 50.000€ επί του οποίου βρίσκεται αποθήκη 100 τ.μ. κενή αξίας 10.000€
- 5) Επαγγελματική στέγη 100 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 200.000€ την οποία μισθώνει.

√ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΕΛΟΥΣ

- 1) $500.000,00 * 0,1\% = 500\text{€}$ το εργοστάσιο (ιδιοχρησιμοποιούμενο)
- 2) $200.000,00 * 0,6\% = 1.200\text{€}$ το αγροτεμάχιο
- 3) $600.000,00 * 0,1\% = 600\text{€}$ το εκθετήριο (ιδιοχρησιμοποιούμενο)
- 4) $400.000,00 * 0,6\% = 2.400\text{€}$ το οικόπεδο
- 5) $50.000,00 * 0,6\% = 300\text{€}$ το αγροτεμάχιο
- 6) $10.000,00 * 0,6\% = 60\text{€}$ η αποθήκη
- 7) $200.000,00 * 0,6\% = 1.200\text{€}$ η επαγγελματική στέγη

Τ.Μ. κτισμάτων 2.500

Τέλος κτισμάτων 2.360

Άρα τα κτίσματα θα πάνε με 1€ ήτοι 2.500

Σύνολο τέλους: 2.500 (τα κτίσματα) + 1.200 (το αγροτεμάχιο) + 2.400 (το οικόπεδο) + 300 (το αγροτεμάχιο) = 6.400€

Β) Α.Ε. κατασκευής κεραμικών ειδών έχει στην κυριότητά της τα εξής ακίνητα:

1) Εργοστάσιο το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί, επιφάνειας 1.500 τ.μ. αξίας 800.000 ευρώ, επί οικοπέδου αξίας 280.000 ευρώ.

2) Γεωργικά κτίσματα επιφάνειας 300 τ.μ. αξίας 64.000 ευρώ, επί αγροτεμαχίου αξίας 50.000 ευρώ.

3) Διαμέρισμα επιφάνειας 180 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 200.000 ευρώ την οποία μισθώνει.

Υ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΕΛΟΥΣ:

1) $800.000,00 * 0,1\% = 800,00$ ευρώ το εργοστάσιο, επειδή το ιδιοχρησιμοποιεί, και $280.000,00 * 0,6\% = 1.680,00$ ευρώ για το οικόπεδο

2) $64.000,00 * 0,6\% = 384,00$ ευρώ για τια γεωργικές αποθήκες, και, $50.000,00 * 0,6\% = 300,00$ ευρώ για το αγροτεμάχιο

3) $200.000 * 0,6\% = 1.200,00$ ευρώ για το διαμέρισμα

Τ.Μ. κτισμάτων $1.500 + 300 + 180 = 1.980$ ευρώ

Τέλος κτισμάτων $800,00 + 384,00 + 1.200,00 = 2.384,00$ ευρώ

Άρα, για τον υπολογισμό των κτισμάτων δεν θα ληφθεί υπόψη το 1 ευρώ.

Σύνολο τέλους: $800,00 + 1.680,00 + 384,00 + 300,00 + 1.200,00 = 4.364,00$ ευρώ

Γ) Ε.Π.Ε. εμπορίας επίπλων έχει στην κυριότητά της τα εξής ακίνητα:

1) Εκθετήριο, το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί, επιφάνειας 1.000 τ.μ. αξίας 700.000,00 ευρώ επί οικοπέδου αξίας 300.000,00 ευρώ.

2) Αγροτεμάχιο αξίας 200.000,00 ευρώ

▼ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΕΛΟΥΣ

1) $700.000 \cdot 0,1\% = 700,00$ ευρώ για το εκθετήριο, επειδή το ιδιοχρησιμοποιεί

2) $300.000 \cdot 0,6\% = 1.800,00$ ευρώ για το οικόπεδο

3) $200.000 \cdot 0,6\% = 1.200,00$ ευρώ για το αγροτεμάχιο

Τ.Μ. κτισμάτων 1.000 ευρώ

Τέλος κτισμάτων 700,00 ευρώ

Επομένως, για τον υπολογισμό του τέλους θα ληφθεί υπόψη η αξία των κτισμάτων σύμφωνα με το 1 ευρώ ανά τ.μ., δηλαδή 1.000,00 ευρώ.

Σύνολο τέλους: $1.000,00 + 1.800,00 + 1.200,00 = 4.000,00$ ευρώ

Δ) Σύζυγοι κατέχουν με πλήρη κυριότητα κατά 50% καθένας διαμέρισμα συνολικής αξίας 400.000 ευρώ. Σύμφωνα με τον νόμο πρέπει να απαλλαγεί της φορολογίας ποσό 300.000 ευρώ και να φορολογηθεί η διαφορά 100.000 ευρώ προς $0,1\% = 100$ ευρώ φόρος. Όμως οι φορολογούμενοι σύζυγοι δήλωσαν το ποσοστό τους σε ξεχωριστές στήλες, όπως προβλέπεται από το έντυπο. Ήτοι: Ο σύζυγος με το ποσοστό 50% 200.000 ευρώ και η σύζυγος με ποσοστό 50% 200.000. Από το σύστημα ηλεκτρονικού υπολογισμού του φόρου δεν είχε προβλεφθεί να αφαιρεθεί από κάθε συνιδιοκτήτη σύζυγο το αφορολόγητο ποσοστό, δηλαδή 150.000 για καθένα. Έτσι αφαιρέθηκε μόνο από τον ένα σύζυγο το ποσό των 300.000 και δεν προέκυψε φόρος, ενώ ο άλλος σύζυγος φορολογήθηκε για ολόκληρο το ποσό των 200.000 ήτοι φόρος προς $0,1\% = 200$ ευρώ.

Στο παράδειγμά μας φορολογήθηκε παρανόμως με 100 ευρώ επιπλέον.

Στις περιπτώσεις αγοραπωλησιών και μόνο να εφαρμόζεται ένα ειδικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων το οποίο θα προβλέπει την προσαύξηση των αντικειμενικών αξιών με «συντελεστές συναλλαγής» που θα είναι υψηλότεροι από την μονάδα.

Σε κάθε ζώνη θα ισχύει διαφορετικός συντελεστής ανάλογα με το πόσο «κοντά» είναι οι αντικειμενικές αξίες με τις εμπορικές τιμές.

Για παράδειγμα, στον Δήμο Κηφισιάς, όπου στην πιο ακριβή ζώνη η αντικειμενική αξία είναι 4.000 ευρώ το τ. μ. αλλά η εμπορική τιμή υπολογίζεται ότι φθάνει στα 4.600 ευρώ το τ. μ. ο «συντελεστής συναλλαγής» να καθορισθεί στο 1,15, ώστε πολλαπλασιαζόμενος με την αντικειμενική τιμή των 4.000 ευρώ να διαμορφώνει την τελική φορολογητέα αξία στα 4.600 ευρώ.

Στις περιοχές που οι αποκλίσεις είναι υψηλότερες θα εφαρμόζεται υψηλότερος συντελεστής. Για παράδειγμα, εάν σε μία περιοχή η αντικειμενική αξία ανέρχεται στα 2.000 ευρώ το τ. μ. και οι εμπορικές τιμές στα 3.300 ευρώ το τ. μ. ο συντελεστής θα φθάνει το 1,65.

Στόχος του υπουργείου Οικονομικών είναι να περιοριστεί το μαύρο χρήμα που διακινείται στις μεταβιβάσεις ακινήτων. Σήμερα είθισται οι μεταβιβάσεις να γίνονται στην αντικειμενική αξία και το υπόλοιπο ποσό να αποδίδεται «κάτω από το τραπέζι».

Σημειώνεται ότι οι υπόλοιποι φόροι, όπως για παράδειγμα ο νέος ΦΜΑΠ που θα αντικαταστήσει το ΕΤΑΚ, θα υπολογίζονται με βάση τις αντικειμενικές αξίες χωρίς τον ειδικό συντελεστή. Στις προθέσεις πάντως του οικονομικού επιτελείου είναι η αναπροσαρμογή των υφιστάμενων αντικειμενικών αξιών τον προσεχή Ιούνιο.

Νέο αφορολόγητο όριο για την απόκτηση πρώτης κατοικίας εξετάζει η κυβέρνηση το οποίο θα είναι συνδεδεμένο με την αντικειμενική αξία του ακινήτου και την οικογενειακή κατάσταση του υπόχρεου. Το αφορολόγητο όριο για τον άγαμο εκτιμάται ότι θα ανέλθει στις 150.000 - 200.000 ευρώ για τον άγαμο και για τις οικογένειες στις 200.000 - 300.000 ευρώ. Για κάθε παιδί που βαρύνει τον υπόχρεο το αφορολόγητο για την απόκτηση πρώτης κατοικίας θα προσαυξάνεται αναλόγως.

Με το θεσμικό πλαίσιο που ισχύει σήμερα από τον φόρο μεταβίβασης απαλλάσσονται όλοι όσοι αγοράζουν πρώτη κατοικία έως 200 τ. μ. ανεξάρτητα από την αξία του ακινήτου.

Επίσης στις προθέσεις του οικονομικού επιτελείου είναι:

- Η κατάργηση του φόρου αυτόματου υπερτιμήματος 5% - 20%. Ο φόρος αυτόματου υπερτιμήματος επιβαρύνει όλους τους φορολογούμενους που πωλούν το ακίνητο το οποίο απέκτησαν μετά την 1η Ιανουαρίου 2006. Σήμερα ο φόρος κυμαίνεται από 5% έως 20% και επιβάλλεται στη διαφορά μεταξύ της αντικειμενικής τιμής κτήσης και της αντικειμενικής τιμής πώλησης του ακινήτου.

- Η κατάργηση του τέλους συναλλαγής 1%. Το τέλος συναλλαγής ακινήτων επιβάλλεται με συντελεστή 1% επί της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1η Ιανουαρίου 2006.

- Η επαναφορά του φόρου κληρονομιάς και γονικής παροχής.

6.2 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ Ε.Τ.Α.Κ. – Φ.Μ.Α.Π. – ΝΕΟ Φ.Μ.Α.Π.

1. Ένας φορολογούμενος έχει πρώτη κατοικία 120τ.μ. και μία νεόδμητη εξοχική 100 τ.μ. στη Λούτσα όπου η αντικειμενική αξία είναι 750 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Για την πρώτη κύρια κατοικία του, ο φορολογούμενος δεν θα πληρώσει ΕΤΑΚ. Θα φορολογηθεί όμως, για το εξοχικό. Η αντικειμενική αξία του εξοχικού ανέρχεται σε 75.000 ευρώ. Όμως, δεν θα πληρώσει τέλος 75 ευρώ για την εξοχική κατοικία αλλά 100 ευρώ, γιατί σύμφωνα με το φορολογικό νομοσχέδιο, το τέλος δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 1 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

2. Φορολογούμενος έχει κύρια κατοικία 80 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 96.000 ευρώ. Το 2008 θα πλήρωνε ΕΤΑΚ: 0 . Σήμερα θα πληρώσει φόρο: 0.
3. Έγγαμος φορολογούμενος έχει κύρια νεόδμητη κατοικία 120 τ.μ. αξίας 200.000 ευρώ και μια εξοχική κατοικία 80 τ.μ. αξίας 120.000 ευρώ. Το 2008 θα πλήρωνε ΕΤΑΚ: 120 ευρώ . Σήμερα θα πληρώσει φόρο: 0.
4. Έγγαμος έχει κύρια κατοικία 140 τ.μ. αξίας 220.000 ευρώ, μια δευτερεύουσα 70 τ.μ. αξίας 100.000 ευρώ και ένα οικόπεδο εντός σχεδίου 400 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 250.000 ευρώ. Το 2008 θα πλήρωνε ΕΤΑΚ: 350 ευρώ . Σήμερα θα πληρώσει ΦΜΑΠ: 293,11 ευρώ. Αύξηση φορολογικής επιβάρυνσης 19,4%.
5. Έγγαμος έχει κύρια κατοικία 200 τ.μ. αξίας 350.000 ευρώ και εξοχικό 100 τ.μ. αξίας 200.000 ευρώ. Το 2008 θα πλήρωνε ΕΤΑΚ: 250 ευρώ . Σήμερα θα πληρώσει ΦΜΑΠ: 222,31 ευρώ. Αύξηση φορολογικής επιβάρυνσης 27,7%.
6. Άγαμος φορολογούμενος έχει κύρια κατοικία 250 τ.μ. αξίας 300.000 ευρώ, δευτερεύουσα κατοικία 120 τ.μ. αξίας 220.000 ευρώ και εντός σχεδίου οικόπεδο επιφάνειας 600 τ.μ. αξίας 400.000 ευρώ. Το 2008 θα πλήρωνε ΕΤΑΚ: 620 ευρώ . Σήμερα θα πληρώσει ΦΜΑΠ: 3.750 ευρώ. Μείωση φορολογικής επιβάρυνσης 83,5%.
7. Έγγαμος χωρίς παιδιά έχει κατά πλήρη κυριότητα ένα διαμέρισμα 90 τ.μ. αξίας 100.000 ευρώ και η σύζυγός του κατέχει ένα εξοχικό 70 τ.μ. αξίας 100.000 ευρώ. Με το προηγούμενο σύστημα το ζευγάρι πλήρωνε φόρο 100 ευρώ, ενώ με το νέο δεν πληρώνει καθόλου φόρο.
8. Έγγαμος με ένα παιδί κατοικεί σε μισθωμένη κατοικία και κατέχει μία εξοχική κατοικία αξίας 90.000 ευρώ και ένα οικόπεδο εντός σχεδίου αξίας

110.000 ευρώ. Με το παλιό σύστημα, ο φορολογούμενος θα πλήρωνε φόρο 200 ευρώ, ενώ με το νέο σύστημα ο φόρος περιορίζεται στα 110 ευρώ.

9. Φορολογούμενος έχει την ψιλή κυριότητα σε δύο διαμερίσματα. Κανένα από τα δύο διαμερίσματα δεν αποτελεί την κύρια κατοικία του. Για το πρώτο διαμέρισμα η αξία της ψιλής κυριότητας ανέρχεται σε 40.000 ευρώ και για το δεύτερο σε 60.000 ευρώ. Με το παλαιό καθεστώς ο συγκεκριμένος φορολογούμενος θα πλήρωνε φόρο 100 ευρώ, ενώ με το νέο σύστημα δεν πληρώνει καθόλου φόρο.

10. Άγαμος έχει στην κατοχή του διαμέρισμα 100 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 130.000 ευρώ. Με το προηγούμενο σύστημα δεν πλήρωνε ΕΤΑΚ, ενώ με το νέο φορολογικό καθεστώς θα πληρώσει φόρο 30 ευρώ.

11. Τετραμελής οικογένεια κατέχει μόνο ένα νεόδμητο διαμέρισμα 130 τ.μ. στο Μαρούσι, αξίας 300.000 ευρώ. Με το παλαιό σύστημα δεν πλήρωνε φόρο. Με το νέο σύστημα θα πληρώσει φόρο 100 ευρώ.

12. Έγγαμος έχει κατά πλήρη κυριότητα μια μονοκατοικία 120 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 270.000 ευρώ και ένα εξοχικό 60 τ.μ. στο Πόρτο Ράφτη αξίας 120.000 ευρώ. Με τις παλιές αντικειμενικές αξίες πλήρωνε φόρο 120 ευρώ μόνο για την εξοχική κατοικία. Με το νέο σύστημα, η φορολογική επιβάρυνση αυξάνεται, καθώς θα κληθεί να καταβάλλει ΕΤΑΚ ύψους 390 ευρώ. Αύξηση φορολογικής επιβάρυνσης 225%.

13. Φορολογούμενος έχει στην κυριότητά του οικόπεδο ενός στρέμματος στην Άνω Βούλα (Α' ζώνη), αντικειμενικής αξίας 884.100 ευρώ. Σύμφωνα με το παλαιό καθεστώς πλήρωνε φόρο 684 ευρώ. Με το νέο καθεστώς θα καταβάλει φόρο ακίνητης περιουσίας 2.741 ευρώ.

14. Φορολογούμενος έχει διαμέρισμα 3^{ου} ορόφου επιφάνειας 100 τ.μ. σε νεόδμητη πολυκατοικία στη Βουλιαγμένη (Α' ζώνη), αντικειμενικής αξίας

968.000 ευρώ, ο κάτοχός του στο εξής θα πληρώσει 3.580 ευρώ φόρο αντί για 768 ευρώ που πλήρωνε πριν.

15. Φορολογούμενος έχει οικόπεδο στον Πειραιά (Α΄ ζώνη) , το οποίο έδωσε αντιπαροχή και στην πολυκατοικία που χτίστηκε πήρε δύο διαμερίσματα, 1^{ου} ορόφου 150 τ.μ. έκαστο. Για περιουσία συνολικής αξίας 930.000 ευρώ, θα – πρέπει να πληρώσει στην Εφορία 3.200 ευρώ , ενώ πέρυσι που ίσχυε το ΕΤΑΚ είχε πληρώσει 730 ευρώ.

16. Φορολογούμενος έχει δύο διαμερίσματα 150 τ.μ. το καθένα στην Αγία Παρασκευή (Α΄ ζώνη), συνολικής αντικειμενικής αξίας 615.000 ευρώ. Σύμφωνα με το νέο καθεστώς θα πληρώσει φόρο 490 ευρώ , ενώ με το παλαιό καθεστώς είχε πληρώσει 415 ευρώ.

17. Ένα άτομο με ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας 400.000 ευρώ (δηλ. ένα σπίτι και ένα εξοχικό μέτριας αντικειμενικής αξίας) δεν πληρώνει κανένα φόρο, ενώ με το ΕΤΑΚ πλήρωνε 250 ευρώ.

18. Μία οικογένεια με ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας 800.000 ευρώ, που ανήκει και στους δύο συζύγους δεν πληρώνει κανένα φόρο (γιατί το αφορολόγητο είναι ατομικό) ενώ με το ΕΤΑΚ πλήρωνε 600 ευρώ φόρο.

19. Ένα άτομο με ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας 1.000.000 ευρώ πλέον θα πληρώνει φόρο 3.900 ευρώ , ενώ με το ΕΤΑΚ πλήρωνε 850 ευρώ.

20. Ένα άτομο με ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας 400.000 ευρώ (δηλ. ένα σπίτι και ένα εξοχικό μέτριας αντικειμενικής αξίας) δεν πληρώνει κανένα φόρο, ενώ με το ΕΤΑΚ πλήρωνε 250 ευρώ.

21. Μία οικογένεια με ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας 800.000 ευρώ, που ανήκει και στους δύο συζύγους δεν πληρώνει κανένα φόρο (γιατί το αφορολόγητο είναι ατομικό) ενώ με το ΕΤΑΚ πλήρωνε 600 ευρώ φόρο.

22. Ένα άτομο με ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας 1.000.000 ευρώ πλέον θα πληρώνει φόρο 3.900 ευρώ, ενώ με το ΕΤΑΚ πλήρωνε 850 ευρώ.

6.3 Παράδειγμα ΕΤΑΚ με συμπλήρωση εντύπου

Μία Α.Ε. επεξεργασίας ελιάς (ελαιουργείο), με την επωνυμία ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ Α.Ε. , έχει στην κυριότητά της: 1) εργοστάσιο που ιδιοχρησιμοποιεί, επιφάνειας 800 τ.μ. με αντικειμενική αξία στις 1/1/2008 350.000 ευρώ, 2) το οικόπεδο επί του οποίου είναι το εργοστάσιο είναι εκτός σχεδίου και έχει επιφάνεια 1.400 τ.μ. και αξία 150.000 ευρώ, 3) Ημιτελές διαμέρισμα 90 τ.μ. με αξία 40.000 ευρώ, 4) Γεωργικές αποθήκες επιφάνειας 300 τ.μ. με αξία 80.000 ευρώ, επί αγροτεμαχίου αξίας 60.000 ευρώ.

Πώς θα υπολογίσει το ενιαίο τέλος ακινήτων της για το 2008:

1. $350.000 \times 0,1\% = 350$ ευρώ για το εργοστάσιο (κτίρια) που ιδιοχρησιμοποιεί.

2. $150.000 \times 0,6\% = 900$ ευρώ για το οικόπεδο του εργοστασίου.

3. $40.000 \times 0,6\% = 240$ ευρώ για το ημιτελές διαμέρισμα.

4α. $80.000 \times 0,6\% = 480$ ευρώ για τις γεωργικές αποθήκες (σημ. εδώ δεν ισχύει το 0,1%, διότι η ιδιοχρησιμοποίηση αφορά την παραγωγή, άρα όχι την αποθήκευση).

4β. $60.000 \times 0,6\% = 360$ ευρώ για το αγροτεμάχιο των αποθηκών.

Ετσι έχουμε τ.μ. κτισμάτων πλην ημιτελών: $800 + 300 = 1.100$ τ.μ.

Το τέλος των κτισμάτων πλην του ημιτελούς είναι $350 + 480 = 830$ ευρώ.

Προσοχή: Το τέλος των κτισμάτων με βάση τα τ.μ. είναι 1.100 τ.μ. \times 1ευρώ=1.100 ευρώ, ενώ με βάση την αξία τους επί τους συντελεστές είναι 830 ευρώ, και επειδή είναι μικρότερο το τέλος, θα ληφθεί ως οφειλόμενο το μεγαλύτερο που είναι με βάση το 1 ευρώ ανά τ.μ. Δηλαδή το ποσό 1.100 ευρώ. Ετσι το συνολικό ποσό που θα καταβάλει η Α.Ε. στο παράδειγμά μας θα είναι:
 $1.100 + 900 + 240 + 360 = 2.600$ ευρώ.

Το έντυπο με βάση το παράδειγμα θα συμπληρωθεί ως ακολούθως:

Γ1 ενιαίο τέλος γηπέδων: στον κωδ. 101 την αξία των γηπέδων 210.000 ευρώ με 0,6%. Στον κωδικό 111 το ΕΤΑΚ 1.260 ευρώ.

Γ2 ενιαίο τέλος ημιτελών κτισμάτων: στον κωδικό 201 την αξία 40.000 με 0,6% και στον κωδικό 211 το ΕΤΑΚ 240 ευρώ.

Γ3 ενιαίο τέλος κτισμάτων πλην ημιτελών: στον κωδικό 301 την αξία 80.000 των αποθηκών με 0,6% και στον κωδικό 311 το ΕΤΑΚ 480 ευρώ. Επίσης, στον κωδικό 303 την αξία 350.000 του εργοστασίου και στον αντίστοιχο κωδικό 313 το ΕΤΑΚ 350 ευρώ.

Γ4 ενιαίο τέλος κτισμάτων βάσει του 1 ευρώ/τ.μ.: στον κωδικό 404 τα τ.μ. 1.100 και στον αντίστοιχο κωδικό 414 το ΕΤΑΚ 1.100 ευρώ, το οποίο ποσό όπως βλέπουμε στο έντυπο της δήλωσης, επειδή είναι μεγαλύτερο από το ποσό 830

ευρώ του κωδικού 314, μεταφέρεται στον κωδικό 514 για να ληφθεί υπόψη στην άθροιση του συνολικού τέλους στον κωδικό 614.

Προσοχή: Η μεταφορά στους κωδικούς 101, 201, 301, 303 και 404 γίνεται αντίστοιχα με τα ποσά αξιών και τ.μ. (στον κωδ. 404) από τον πίνακα καταγραφής ακινήτων που αποτελεί τη δεύτερη σελίδα της δήλωσης (στήλες 19, 22, 25, 27 και 12).

Πώς θα καταβληθεί το τέλος στη ΔΟΥ

Το ενιαίο τέλος που αναλογεί, όπως θα το προσδιορίσετε σύμφωνα με τα πιο πάνω, πάνω στη δήλωση, η οποία πρέπει να υποβληθεί υποχρεωτικά στην αρμόδια ΔΟΥ, θα καταβληθεί σε 3 ίσες διμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη με την υποβολή της εμπρόθεσμης δήλωσης. Οι υπόλοιπες θα καταβληθούν μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα για τις δημόσιες υπηρεσίες, σε κάθε δίμηνο που ακολουθεί. Π.χ. 1η δόση 15 Μαΐου, 2η δόση μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Ιουλίου και η 3η δόση μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Σεπτεμβρίου.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Στόχος της εργασίας αυτής ήταν η μελέτη και η έρευνα στις έννοιες του “Ενιαίου Τέλους Ακινήτων” καθώς και του “Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας”.

Καταλήξαμε σε ένα τελείως νέο τοπίο που πρόκειται να δημιουργηθεί στην αγορά ακινήτων το νέο έτος με την κυβέρνηση να επιχειρεί να εξορθολογήσει το διαταραγμένο σημερινό καθεστώς, καταργώντας το «άδικο» ΕΤΑΚ και επαναφέροντας τον φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας. Αυτήν τη φορά χωρίς εξαιρέσεις, τον φόρο κληρονομιάς και γονικών παροχών σε συνδυασμό με μια ληλογισμένη αύξηση των αντικειμενικών αξιών. Προκειμένου να προσεγγίσουν τις εμπορικές προθέσεις που από τη μία πλευρά έχουν ήδη «στείλει» χιλιάδες φορολογουμένους με περιουσιακές εκκρεμότητες στα συμβολαιογραφεία, προκειμένου να προλάβουν κυρίως την επαναφορά του φόρου γονικών παροχών σε ακριβές περιοχές και από την άλλη μικροϊδιοκτήτες που αναμένουν εναγωνίως την κατάργηση του ΕΤΑΚ, γνωρίζοντας ότι, έτσι κι αλλιώς, η περιουσία τους θα μπορεί να μεταβιβαστεί αφορολόγητα λόγω της επικείμενης αύξησης του σχετικού ορίου.

Συνεπώς με την κατάργηση του ΕΤΑΚ και την επαναφορά του ΦΜΑΠ αναμένεται να μειωθούν ή ακόμη και να μηδενισθούν οι επιβαρύνσεις για μεγάλο αριθμό ιδιοκτητών.

Τέλος και σύμφωνα με τα παραπάνω πιστεύουμε ότι εάν οι φορολογούμενοι ζουν σε ένα κράτος που ικανοποιεί τις ανάγκες τους και τους προσφέρει πράγματα, θα κατανοήσουν την ύπαρξη φόρων και θα είναι συνεπείς στις υποχρεώσεις τους.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- 1) Β. Σαπρίκη – Μαρτίνη, “ Φορολογική Λογιστική ”, έκδοση ίδιας
- 2) Φορολογική Επιθεώρηση – Φορολογικός Οδηγός 2008

ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ INTERNET

- www.google.gr
- www.in.gr
- www.taxheaven.gr
- www.statistics.gr
- www.gsis.gr
- www.mnec.gr
- www.imerisia.gr
- www.e-forologia.gr
- www.makthes.gr
- www.reporter.gr
- www.kerdos.gr