



**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ: ΑΛΕΞΙΑ ΖΗΚΟΥ ΑΜ: 10545

ΙΦΙΓΕΝΕΙΑ ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΥ ΑΜ: 10421

ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΜΠΑΜΠΛΗ ΑΜ:10422

ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΙΩΑΝΝΗΣ ΒΑΡΔΑΣ

ΠΑΤΡΑ 2014

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα Πτυχιακή Εργασία αποτελεί μια προσπάθεια ανάδειξης του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων και της ιστορικής του εξέλιξης στο πέρασμα του χρόνου. Εστιάζεται, κυρίως στα Ακίνητα και στην φορολόγηση αυτών. Αναλύονται: οι θεωρητικές έννοιες γενικά για τα Ακίνητα, η Φορολογία Ακινήτων από το οικονομικό έτος 1990 έως 2013 και τέλος, ο Ενιαίος Φόρος Ακινήτων παραθέτοντας σε κάθε κομμάτι της εργασίας παραδείγματα φορολόγησης διάφορων Ακινήτων απ' όλη τη Χώρα.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	- 1 -
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ.....	- 2 -
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	- 6 -
ABSTRACT	- 7 -
ΣΥΜΒΟΛΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ	- 8 -
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	- 9 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	- 10 -
“ ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ”	- 10 -
1.1 ΘΕΩΡΙΑ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ	- 10 -
1.1.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΘΕΩΡΙΩΝ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ	- 11 -
1.2 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	- 13 -
1.2.1 ΝΟΜΙΚΟΣ ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	- 13 -
1.2.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	- 14 -
1.3 ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	- 15 -
1.3.1 ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ	- 16 -
1.3.2 ΕΝΟΧΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ	- 16 -
1.3.1.1 ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ	- 16 -
1.3.2.1 ΕΝΟΧΙΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ	- 21 -

1.3.2.1.1	ΕΝΟΧΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	- 21 -
1.3.2.1.2	ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	- 22 -
1.3.2.1.3	ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	- 23 -
1.3.2.1.4	ΛΗΞΗ ΚΑΙ ΛΥΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	- 24 -
1.4	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	- 25 -
1.4.1	ΈΝΝΟΙΕΣ ΚΥΡΙΩΣ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ	- 28 -
1.4.2	ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	- 33 -
1.5	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	- 38 -
1.5.1	ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	- 40 -
1.6	ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	- 42 -
1.6.1	ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΥΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	- 42 -
1.6.2	ΜΟΡΦΕΣ ΑΓΟΡΑΣ	- 43 -
1.6.3	ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ	- 44 -
1.6.3.1	ΣΥΓΚΥΡΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	- 44 -
1.6.4	ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	- 45 -
1.7	ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	- 45 -
1.7.1	ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	- 45 -
1.7.2	ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	- 46 -
1.7.3	ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΙΜΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	- 47 -
1.7.3.1	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΔΕΙΚΤΩΝ (ΤΤΕ)	- 47 -

1.8 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	- 49 -
1.8.1 ΤΟ ΔΑΝΕΙΟ	- 49 -
1.8.2 ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ	- 50 -
1.8.3 ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	- 50 -
1.8.4 ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΔΑΝΕΙΩΝ	- 50 -
1.8.5 ΕΠΙΤΟΚΙΟ.....	- 50 -
1.8.6 ΤΑ ΕΙΔΗ ΤΩΝ ΕΠΙΤΟΚΙΩΝ.....	- 51 -
1.8.7 ΣΥΝΔΥΑΣΜΟΣ ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΚΑΙ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ.....	- 51 -
1.9 ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΖΗΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	- 52 -
1.9.1 ΖΗΤΗΣΗ	- 52 -
1.9.2 ΠΡΟΣΦΟΡΑ	- 53 -
1.9.3 ΝΟΜΟΣ ΖΗΤΗΣΗΣ – ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ	- 53 -
1.9.4 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΖΗΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	- 55 -
1.9.5 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	- 56 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	- 57 -
“ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ 1990-2013”	- 57 -
2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΝΙΑΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΠΟ ΤΟ ΕΤΟΣ 1990 ΕΩΣ 2013	- 57 -
2.2 ΑΛΛΑΓΕΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΟ ΠΕΡΑΣΜΑ ΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ.....	- 58 -
2.2.1 1990-1996	- 58 -
2.2.2 1997-2007	- 64 -

2.2.4 ΑΠΟ ΤΟ ΕΤΑΚ ΣΤΟ ΦΑΠ: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (2009-2010).....	- 73 -
2.2.5 2012-13 : “ΜΕΣΟΠΡΟΘΕΣΜΗ” ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΦΑΠ	- 77 -
2.2.6 ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΝΦΙΑ):.....	- 77 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	- 78 -
“ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ”	- 78 -
3.1 ΦΟΡΟΣ	- 78 -
3.1.1. ΣΚΟΠΟΙ ΦΟΡΟΥ	- 78 -
3.1.2 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΦΟΡΟΥ	- 79 -
3.1.3 ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΦΟΡΟΥ.....	- 79 -
3.1.4 ΕΠΙΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	- 80 -
3.1.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	- 81 -
3.2 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ	- 81 -
3.3 ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ.....	- 82 -
3.4 ΑΠΑΛΛΑΣΣΟΜΕΝΟΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ	- 84 -
3.5 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΦΟΡΟΥ	- 86 -
3. 6 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ.....	- 91 -
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	- 100 -
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	- 101 -
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ:	- 102 -

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα Πτυχιακή Εργασία αποτελείται από τρία κεφάλαια:

Στο **πρώτο κεφάλαιο** που είναι και το θεωρητικό γίνεται συνοπτική παρουσίαση των θεωριών ορισμένων οικονομολόγων του παρελθόντος που ασχολήθηκαν με την αξία της γής και με τον τρόπο που αυτή διαμορφώνεται ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν κάθε φορά. Ο καθένας δίνει την δική του προσέγγιση στα Ακίνητα. Επιπλέον, αναλύονται οι βασικές έννοιες σχετικά με τα ακίνητα, η αξία αυτών καθώς και παράγοντες που επηρεάζουν την αξία τους από σύγχρονους συγγραφείς. Ακολουθεί μια σύντομη περιγραφή σχετικά με την χρηματοδότηση Ακινήτων (στεγαστικά δάνεια, επιτόκια κτλ) και τέλος, γίνονται αναφορές σχετικά με την αγορά, ενοικιάσεις και ζήτηση-προσφορά των Ακινήτων.

Στο **δεύτερο κεφάλαιο** αναφερόμαστε στην ιστορική εξέλιξη του Ενιαίου Φόρου Ακίνητης Περιουσίας βάση των ισχύουσων νομοθετικών διατάξεων (1990-2013) παραθέτοντας διάφορα παραδείγματα.

Στο **τρίτο κεφάλαιο** και τελευταίο γίνεται εκτενέστερη αναφορά στον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων αναλύοντας την έννοια του Φόρου, τους σκοπούς τις κατηγορίες και τις διακρίσεις αυτού. Επιπλέον, ποιοι είναι υπόχρεοι και ποιοι απαλλάσσονται από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων και προσδιορίζονται οι συντελεστές φορολόγησης δίνοντας σχετικά παραδείγματα.

ABSTRACT

This Thesis consists of three chapters:

The first chapter is the theoretical is a summary of the theories of some economists of the past that dealt with the value of the land and how it is formed depending on the conditions prevailing at a time. Everyone gives his own approach to Real Estate. Furthermore, analyzing the basic concepts of real estate, the value of and factors influencing the value of contemporary writers. Below is a brief description of the real estate financing (mortgages, interest rates, etc.) and finally, there are references about buying, renting and demand-supply of Real Estate.

In the second chapter we describe the historical development of the Single Property Tax basis of existing legislation (1990-2013) citing several examples.

In the third and final chapter further elaborates the Single Property Tax analyzing the meaning of the Forum, the purpose categories and distinctions that. In addition, what is liable and who are exempt from the Single Tax and Property tax rates are determined by giving examples.

ΣΥΜΒΟΛΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

%: ΕΠΙ ΤΟΙΣ ΕΚΑΤΟ

ΔΡΧ: ΔΡΑΧΜΕΣ

€: ΕΥΡΩ

ΒΦ: ΒΑΣΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ

ΣΠΚ: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

ΣΟ: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ

ΣΑΕ: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ

ΣΒΧ: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

ΣΗΚ: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΗΜΙΤΕΛΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

ΣΧ: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

ΣΘ: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΑΒΑ: ΑΡΧΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΣΚ: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΣΠ: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ

ΣΕΚ: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Τ.μ: ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ

χ: ΕΠΙ(ΠΡΑΞΗ ΠΟΛΛΑΠΛΑΣΙΑΣΜΟΥ)

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στην παρούσα Πτυχιακή Εργασία γίνεται αναφορά για τις συνεχόμενες αλλαγές στη φορολογία των Ακινήτων τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα. Το κράτος θέλοντας να εισπράξει τα μεγαλύτερα δυνατά οφέλη και να μειώσει την φοροδιαφυγή σε μια αγορά που ο Έλληνας θεωρεί πολύ σημαντική (αφού κατέχει πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης) προχώρησε σε νομοθετικές αλλαγές και επιβολή του φπα στα Ακίνητα. Ο Φόρος κατοχής της περιουσίας επιβάλλεται κάθε χρόνο πάνω στην Ακίνητη Περιουσία του φορολογούμενου με βάση την ονομαστική αξία, τον όγκο και τα επιπλέον χαρακτηριστικά.

Η φορολογία της Ακίνητης Περιουσίας εισήχθη για πρώτη φορά στην Ελλάδα το 1975, έπειτα η φορολογία αυτή καταργήθηκε το 1980 διότι κρίθηκε ότι αποτελούσε ανασχετικό παράγοντα στην οικονομική δραστηριότητα χωρίς να προσφέρει στο Δημόσιο αξιόλογα έσοδα.

Επανήλθε σε ισχύ το 1982 αλλά και αυτή καταργείται το 1992 με προοπτική να επαναλειτουργήσει το 1993 ως Τ.Α.Π (Τέλος Ακίνητης Περιουσίας) το οποίο αποτελεί κατά κυριολεξία έσοδο των Δήμων και Κοινοτήτων.

Το 1997 καταργείται το ΤΑΠ και εισέρχεται ως φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας αφού προηγήθηκε απογραφή όλων των Ακινήτων με το έντυπο Ε9, το οποίο τροποποιείτε και συμπληρώνετε μέχρι και σήμερα.

Τα επόμενα χρόνια ακολουθούνται πάνω στην φορολογία Ακινήτων διάφορες αλλαγές και μετονομασίες του φόρου καταλήγοντας σήμερα ως Ενιαίος Φόρος Ακινήτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

“ ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ”

1.1 ΘΕΩΡΙΑ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ

Ένα από τα σημαντικότερα ερωτήματα στην ιστορία της οικονομικής θεωρίας έχει υπάρξει το πώς διαμορφώνεται η τιμή (αξία) της γης. Ο καθορισμός τα αξίας της γης προβλημάτισε μεγάλους οικονομολόγους από την αρχή της συγκρότησης της οικονομικής σκέψης ως επιστήμη, οι οποίοι προσπάθησαν να δώσουν κάποιες απαντήσεις σε ότι αφορά την θεωρία της Γαιοπροσόδου δίνοντας διάφορες ερμηνείες επηρεασμένοι από τις οικονομικές συνθήκες της εποχής αλλά και την πολιτική κουλτούρα που αντιπροσώπευαν.

Η Γαιοπρόσодος επηρεάζεται από διάφορους παράγοντες π.χ. γονιμότητα της γης , ποικιλία της χρήσης της (πραγματοποίηση δυο χρήσεων γης στο ίδιο Ακίνητο), τη Δημόσια Πολιτική, τη πρόσβαση στην αγορά, το μεταφορικό κόστος, την αγορά προϊόντων, την βιομηχανική ή αστική ή εμπορική χρήση.

Η τιμή της γης και η δυνατότητα προεκτίμησης των μεταβολών της είναι ένα ζήτημα που ενδιαφέρει, εκτός από τους ιδιώτες, κάθε φορέα-άτομο που ασχολείται με την πολεοδομική οργάνωση του χώρου, καθώς και σημαντικούς τομείς της Δημόσιας Διοίκησης.

Οι ιδιοκτήτες της γης όταν αποφασίσουν να καλλιεργήσουν, τότε πωλούν το προϊόν που έχουν παράγει και εισπράττουν κάποιο αντίτιμο ή έχουν τη δυνατότητα να ενοικιάσουν την γη τους έναντι κάποιου ενοικίου, αυτό συμβαίνει και σε μια πόλη όπου εκεί η Γη αντικαθίσταται από Ακίνητα συνήθως με τη μορφή κτηρίων, διαμερισμάτων, χώρους εστίασης, επαγγελματικούς χώρους πχ μαγαζιά, γραφεία κτλ. οικίες, χώρους αποθήκευσης προϊόντων ή parking.

Για τους ιδιώτες ,οποιαδήποτε απόφαση σχετικά με τα ακίνητα παραπέμπει αναγκαστικά σε πρακτικές που σχετίζονται με την εκτίμηση της γης ,στο βαθμό που αυτή αποτελεί βασική συνιστώσα και της τιμής κάθε κτηρίου.

Στις βιομηχανικές χώρες όπου η οικοδόμηση αποτελεί πεδίο του μεγάλου κεφαλαίου και πραγματοποιείται μέσα από επιχειρήσεις μεγάλης κλίμακας, οι δυνατότητες διαμόρφωσης της τιμής της γης, που εμπεριέχονται σε αυτές, αποτελούν τον πιο κρίσιμο, ίσως, παράγοντα του οικονομικού προϋπολογισμού και της απόδοσης τους. Αλλά και σε χώρες όπως είναι η Ελλάδα, όπου η οικοδόμηση αποτελεί κυρίως πεδίο του μικρού και μεσαίου κεφαλαίου, η οργάνωση του χώρου είναι, σε μεγάλο βαθμό, το αποτέλεσμα των μεταβολών της τιμής της γης. Μεταβολών που συναρτώνται τόσο με συγκεκριμένα πολεοδομικά γνωρίσματα όσο και με τις ευρύτερες κοινωνικές διαδικασίες που διαμορφώνουν την αγορά των Ακινήτων.

Επομένως, οι παράγοντες που επηρεάζουν τη μεταβολή των τιμών της γης αποτελούν κρίσιμο εργαλείο για την άσκηση πολεοδομικής και οικιστικής πολιτικής.

Το ενδιαφέρον της Δημόσιας Διοίκησης για την εκτίμηση των τιμών της γης είναι πολλαπλό. Πέρα από την άσκηση οικιστικής και πολεοδομικής πολιτικής συναρτάται με τη φορολόγηση του εγγείου ιδιοκτησίας, που αποτελεί σημαντικό παράγοντα της όλης δημοσιονομικής αλλά και οικονομικής πολιτικής. (Μαρία Μαντούβαλου τεύχος 88 1995 σελ.35-59)

Γενικά, η αξία της γης είναι η παρούσα αξία της ετήσιας ροής εισοδήματος που θα δώσει κάποιο κομμάτι γης. Διότι, ο υποψήφιος αγοραστής συγκρίνει σύμφωνα με τα τρέχοντα δεδομένα και βάση κάποιου χρονικού ορίζοντα την απόδοση που θα έχει από το πιθανό εισόδημα που θα εισπράξει από το ακίνητο σε σχέση με κάποιο άλλο εισόδημα όπως τραπεζικούς τόκους, μετοχές, ομόλογα, καταθέσεις σε ξένες τράπεζες κτλ. και αποφασίζει εάν πρέπει να προχωρήσει στην επένδυση ώστε να αγοράσει γη ή κάποιο άλλο αγαθό που θα επέλεγε για το ίδιο χρονικό διάστημα που θα τον συμφέρει και θα τον εξασφαλίζει οικονομικά.

1.1.1 Ιστορική αναδρομή θεωριών γαιοπροσόδου

Από την εποχή του homo sapiens, ως το αρχαιότερο ανθρώπινο είδος, βλέπουμε την ανάγκη κατανομής της ακίνητης περιουσίας η οποία όμως ήταν λίγη και μεγάλης αξίας. Οι σπηλιές ως καταφύγιο, τα εύφορα εδάφη, οι πηγές νερού κατέχονταν από διάφορες φυλές βάσει ιεραρχικής αλυσίδας και προστατεύονταν ακόμα και με την βία αλλά και συχνά ανταλλασσόταν για ισάξια δικαιώματα η μεγαλύτερης αξίας.

Με πάροδο των χρόνων υπάρχει εξέλιξη της τεχνολογίας και η ανθρώπινη κοινωνία εξελισσόταν ολοένα και περισσότερο βλέποντας τις πρώτες κατοικίες αντί σπηλιών.

Επίσης, υπήρχε η ανάγκη για την έννοια της αξίας σε ανταλλαγή όπου παρέχονταν κτηματομεσιτικά δικαιώματα βασιζόμενα στην απόλυτη ή στη συγκεκριμένη αξία ανάλογα με τη σχέση των προϊόντων.

Ο όρος ανταλλαγή δεν είναι μόνο για συγκεκριμένα αγαθά αλλά ισχύει και για κάποιον που ήταν διατιθέμενος να δανειστεί και ενός που ήταν διατιθέμενος να πουλήσει (Αργύρης 1993).

Επειδή, υπήρχε μοναδικότητα ανταλλαγής κτηματομεσιτικών δικαιωμάτων οι αγορές καθορίζονταν από ανεξάρτητες ατομικές συμφωνίες μεταξύ των αγοραστών και των πωλητών.

Αγοραστές και πωλητές αξιών δημιουργούσαν τιμές για κτηματομεσιτικές αξίες βασιζόμενοι σε ιστορικές εμπειρίες και προσωπική εξυπνάδα και σοφία και δεν υπήρχε καμία τυπική κωδικοποίηση για αυτή τη διαδικασία (Αργύρης 1993).

Κατά τη διάρκεια του μεσαίωνα έως και αρκετούς καιρούς ακόμα , η κεντρική εξουσία και η Εκκλησία έπαιξε σημαντικό ρολό στη διεκδίκηση και εμπορία κυρίως ακίνητων μεγάλου ενδιαφέροντος και αξίας.

Κατά την περίοδο Αναγέννησης Και Διαφωτισμού (16^ο-18^ο αιώνα) αναπτύχθηκαν οι βασικές αρχές των οικονομικών και η θεωρία της αξίας ως κάτι άλλο διαφορετικό από την ανταλλάξιμη τιμή που μπορούσε να έχει μια συγκεκριμένη στιγμή. Την περίοδο αυτή ξεκίνησαν και οι διαμάχες μεταξύ διαφόρων οικονομικών σχολών που έδιναν την δική τους σημασία για την αξία.

Συμφώνα με τους φυσιοκράτες οικονομολόγους κατά τον Ευρωπαϊκό Διαφωτισμό(18^{ος} αιώνας) έπρεπε να εφαρμοστούν στην οικονομία οι νομοί της φύσης. Η γη, κατά τους φυσιοκράτες είναι η κύρια πηγή πλούτου για μια χώρα. Κυριότεροι φυσιοκράτες ήταν ο Κενάι, Γκουρνάι, Τουργκό (Αργύρης 1993).

Κατά τους κλασικούς οικονομολόγους Adam Smith, David Ricardo, Thomas Malthus παρουσιάστηκε η θεωρία για το πώς οι οικονομικές δυνάμεις σε αλληλεπίδραση μεταξύ τους δημιουργήσαν την παραγωγή, κοστολόγηση και κατανομή αγαθών.

Για τον Adam Smith το ενοίκιο της γης είναι είτε κομμάτι του πλεονάσματος της παράγωγης εφόσον έχουν συμπεριληφθεί οι μισθοί και τα έξοδα που απαιτούνται για την παραγωγή το οποίο αποκτάει ο ιδιοκτήτης της γης είτε αμοιβή που δίνει ο παραγωγικός συντελεστής 'φύση' δηλαδή, μια ευνοϊκή χρονιά παραγωγής έχει ως αποτέλεσμα καλή σοδειά, μια χρονιά με άσχημα καιρικά φαινόμενα ή κάποιες αρρώστιες που προσέβαλαν τη σοδειά σημαίνει αύξηση εξόδων.

Ο David Ricardo ανέλυσε τη σχέση γαιοπροσόδου – γονιμότητα γης και υποστήριξε ότι όσο πιο εύφορο είναι ένα κομμάτι γης τόσο περισσότερο θα είναι διατιθέμενος/οι ο ενοικιαστής/ες για να πληρώσει/ουν για αυτήν διότι ο ενοικιαστής –παραγωγός δε θα αποκομίσει το ίδιο κέρδος από εκείνο που θα είναι λιγότερο εύφορο. Σύμφωνα με το Ricardo η Γαιοπρόσοδος είναι αποτέλεσμα της διαφορετικής φυσικής γονιμότητας των καλλιεργήσιμων εδαφών.

Ο Malthus υποστήριξε ότι το ενοίκιο της γης ήταν υπεραξία που άνηκε στον ιδιοκτήτη της γης.

Ένας άλλος οικονομολόγος Heinrich Thuner ανέλυσε τις ποικίλες χρήσεις της αγροτικής γης και έδωσε μια άλλη προσέγγιση στη διαμόρφωση της γαιοπροσόδου από αυτή του Ricardo. Θεωρεί ότι όσο πιο κοντά είναι η παραγωγή αγροτικών προϊόντων στην αγορά, τόσο πιο πολύ θα μειώνεται το μεταφορικό κόστος και θα αυξάνουν τα κέρδη τους και έτσι θα πρέπει να δίνουν αυτά τα κέρδη στους γαιοκτήμονες με τη μορφή ενοικίου γης παίρνοντας παράδειγμα μια απομονωμένη πόλη όπου η δυνατότητα μετακίνησης είναι ίδια σε όλα τα σημεία γύρω από την πόλη. Επίσης, η γονιμότητα της γης είναι ίδια σε όλο των αγροτικό χώρο της περιφέρειας και τα παραγόμενα αγροτικά αγαθά πρέπει να μεταφερθούν στην πόλη ώστε να πωληθούν με αποτέλεσμα το κόστος μεταφοράς να είναι υψηλό.

Τέλος, κατά τον Marx το έδαφος δεν έχει αξία ούτε και ανταλλακτική αξία. Η τιμή του εδάφους που στην πραγματικότητα αποτελεί την τιμή του τίτλου ιδιοκτησίας, είναι η κεφαλαιοποίηση της γαιοπροσόδου (Αργύρης 1993).

1.2 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας .

1.2.1 Νομικός ορισμός ακινήτου

Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα, Ακίνητο πράγμα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη (Α.Κ. άρθ.948).

Συστατικό μέρος πράγματος είναι εκείνο που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ίδιου ή του κύριου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού του δεν μπορεί να είναι ιδιαιτέρως αντικείμενο κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος (Α.Κ.αρθ.953).

Συστατικά μέρη του ακινήτου (Α.Κ.αρθ.954) είναι:

1. τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα ,
2. τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνεχονται με το έδαφος ,
3. το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή ,
4. οι σπόροι με τη σπορά και τα φυτά με τη φύτευση .

Έτσι ακίνητο π.χ. είναι ένα οικόπεδο αδόμητο ή μια μονοκατοικία με το οικόπεδο της ή μια πολυκατοικία με το οικόπεδο της αλλά και το διαμέρισμα (οριζόντια ιδιοκτησία) μιας πολυκατοικίας. Επίσης, ακίνητο μπορεί να είναι ένας αγρός (χωράφι).

1.2.2 Οικονομικός ορισμός ακινήτου

Από οικονομική άποψη το ακίνητο περιέχει όλους τους συντελεστές παραγωγής, δηλαδή το έδαφος (γη), την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα. Επομένως, ισχύει η παρακάτω σχέση:

$$\text{Ακίνητο} = \text{Έδαφος} + \text{Εργασία} + \text{Κεφάλαιο} + \text{Επιχειρηματικότητα}$$

Συντελεστές παραγωγής ή Παραγωγικοί συντελεστές είναι όλοι οι πόροι (φυσικοί και ανθρώπινοι) που χρησιμοποιούνται για την [παραγωγή](#) προϊόντων και υπηρεσιών.

Ως **έδαφος** νοείται ορισμένο τμήμα της επιφάνειας της γης που πληρεί τους όρους της έννοιας του πράγματος και κυρίως του όρου του αυθύπαρκτου, δηλαδή του εξατομικευμένου. Η εξατομίκευση επέρχεται με την ακριβή οριοθέτηση του πράγματος κατά θέση, όρια, πλευρικές διαστάσεις και σχήμα που αποτυπώνονται σε τοπογραφικά διαγράμματα.

Το έδαφος ως συντελεστής παραγωγής ενδιαφέρει την οικονομία από δυο πλευρές .Αφενός αποτελεί πηγή φυσικών υλών και δυνάμεων και αφετέρου, αποτελεί τόπο εγκατάστασης της παραγωγής .

Η αμοιβή του εδάφους ως συντελεστής της παραγωγής ονομάζεται έγγειος πρόσοδος δηλαδή είναι η αμοιβή την οποία παίρνει ο ιδιοκτήτης του εδάφους για τις υπηρεσίες που προσφέρει αυτό στην παραγωγή αποτελεί, δηλαδή, το ενοίκιο στην περίπτωση ενοικίασης και εξαρτάται από τις φυσικές ιδιότητες και τη βάση του εδάφους.

Εργασία ονομάζεται κάθε πνευματική ή σωματική ενέργεια του ανθρώπου που αποβλέπει στην επίτευξη του οικονομικού αποτελέσματος αγαθών.

Η εργασία ως συντελεστής στη διαδικασία της παραγωγής διακρίνεται :

A)σε διευθύνουσα δουλειά (οποιοδήποτε διευθύνει)

B)σε εργασία επιμόρφωσης (εφεύρεση και κατασκευή νέου αγαθού κ.α) και

Γ) σε εργασία εκτελούσα (συνεργασία σωματικών και πνευματικών δυνάμεων του ανθρώπου).

Οι κυριότεροι μέθοδοι αμοιβής της εργασίας είναι :

A)χρονική αμοιβή (πόσο χρόνο έμεινε ο εργάτης σε κάποιο χώρο)

B)αμοιβή κατ'αποκοπή (εξαρτάται από την απόδοση του εργάτη)

Γ) αμοιβή κατά βραβείου

Δ)αμοιβή με συμμετοχή στα κέρδη

Το **Κεφάλαιο** αποτελείται από τα παρακάτω στοιχεία :

- Κτίρια και εγκαταστάσεις
- Μηχανήματα, μεταφορικά μέσα, εργαλεία
- Αποθέματα α' υλών, ετοιμών και ημικατεργασμένων προϊόντων

Το υλικό κεφάλαιο ως συντελεστής παραγωγής παίρνει αμοιβή για τη συμμετοχή του στην παραγωγική διαδικασία, που ονομάζεται τόκος.

Στη σύγχρονη οικονομία για την παραγωγή των αγαθών προστέθηκε και ένας τέταρτος συντελεστής ο **επιχειρηματικός παράγοντας** ή επιχειρηματική εργασία. Δηλαδή, ο παράγοντας εκείνος που αναλαμβάνει την πρωτοβουλία και την ευθύνη εξεύρεσης και συντονισμού των συντελεστών παραγωγής και κατά συνέπεια και τους κινδύνους για την επιτυχία.

Οι τρεις τελευταίοι συντελεστές παραγωγής δηλαδή η εργασία, το κεφάλαιο και η επιχειρηματικότητα, αποτελούν βελτιώσεις της γης.

Άρα, η σχέση της παραγωγικής διαδικασίας μπορεί να γραφεί ως εξής:

$\text{Ακίνητο} = \Gamma\eta + \text{Βελτιώσεις}$

Τα Ακίνητα περιλαμβάνουν δηλαδή, τις βελτιώσεις που μπορεί να δεχτεί η κενή γη. Άρα ο νομικός ορισμός του Ακινήτου μπορούμε να πούμε ότι ταυτίζεται με τον οικονομικό ορισμό του.

1.3 ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το Αστικό Δίκαιο είναι το δίκαιο που ρυθμίζει τις συνήθειες βιοτικές σχέσεις της ιδιωτικής ζωής και των συναλλαγών και εφαρμόζεται ανεξαιρέτως σε όλες τις έννομες σχέσεις των ατόμων που ζουν στην χώρα μας. Ρυθμίζει τις προσωπικές, οικογενειακές, περιουσιακές και κληρονομικές σχέσεις των ανθρώπων. Το Αστικό Δίκαιο είναι ένας σημαντικός θεσμός που επιδρά σε μεγάλο βαθμό στην αγορά ακινήτων.

Οι κλάδοι του Αστικού Δικαίου που αφορούν περισσότερο τη διαχείριση ακινήτων, είναι οι παρακάτω:

1.3.1 Εμπράγματο Δίκαιο

Στο Εμπράγματο Δίκαιο περιέχονται οι κανόνες που ρυθμίζουν τις σχέσεις των προσώπων με τα πράγματα (π.χ. κυριότητα, υποθήκη, δουλεία).

1.3.2 Ενοχικό Δίκαιο

Το Ενοχικό Δίκαιο περιλαμβάνει τους κανόνες που ρυθμίζουν τις σχέσεις μεταξύ δανειστών και οφειλετών (π.χ. δάνειο, πώληση, μίσθωση πράγματος). Ενοχικό Δίκαιο είναι ο κλάδος του Αστικού Δικαίου που ρυθμίζει τις ενοχικές σχέσεις και διαιρείται σε δύο μέρη, το Γενικό και το Ειδικό.

Το Γενικό μέρος περιλαμβάνει τους γενικούς κανόνες που εφαρμόζονται σε κάθε ενοχική σχέση.

Ενώ, στο Ειδικό μέρος μεταξύ άλλων περιλαμβάνονται οι κανόνες που ρυθμίζουν συμβάσεις που αφορούν τα ακίνητα όπως η πώληση, η μίσθωση, η δωρεά κ.α.

Το Ενοχικό Δίκαιο, είναι κατά βάση το δίκαιο των συμβάσεων, με τις οποίες κινείται η οικονομική ζωή, από τις απλές καθημερινές μέχρι τις πολύπλοκες μεγάλες συναλλαγές.

Ενοχή: καλείται η σχέση με την οποία ένα πρόσωπο έχει υποχρέωση προς ένα άλλο σε παροχή (άρθρο 287 Α.Κ.). Η σχέση της ενοχής, έχει πάντα δυο πλευρές, τον δανειστή και τον οφειλέτη. Δανειστής είναι αυτός που δικαιούται να απαιτήσει από άλλο πρόσωπο ενοχή. Ενώ, οφειλέτης είναι εκείνος που έχει υποχρέωση προς παροχή..

Τα δικαιώματα που απορρέουν από μια έννομη σχέση, αυτά που αφορούν περισσότερο την διαχείριση ακινήτων είναι τα ακόλουθα :

1.3.1.1 Εμπράγματα Δικαιώματα

Τα εμπράγματα δικαιώματα είναι οι νομικές μορφές εξουσίας του ανθρώπου επί των οικονομικών αγαθών, δηλαδή τα δικαιώματα που κατά τον κώδικα (Α.Κ. 973) παρέχουν εξουσία άμεση και κατά παντός επί του πράγματος.

Εμπράγματα δικαιώματα είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο(μόνο σε κινητά πράγματα όχι σε ακίνητα) και η υποθήκη.

- **ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ**

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα που αφενός παρέχει στο δικαιούχο όλες τις εξουσίες πάνω στο πράγμα (χρήση, κάρπωση, διάθεση) και αφετέρου απαγορεύει κάθε επέμβαση τρίτου πάνω σε αυτό χωρίς την άδεια του κυρίου.

Συνήθως ο κύριος ενός πράγματος έχει και τη φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα, οπότε είναι ταυτοχρόνως κύριος, νομέας και κάτοχός του. Στη περίπτωση όμως που ο ιδιοκτήτης μισθώνει το ακίνητό του σε τρίτο, δηλαδή έχει παραχωρήσει την φυσική εξουσία σε άλλον, τότε ο ιδιοκτήτης είναι κύριος και νομέας, ενώ ο μισθωτής είναι ο κάτοχος.

Τα βασικά είδη κυριότητας που συναντάμε σε περιπτώσεις ακινήτων είναι η πλήρης κυριότητα, η ψιλή κυριότητα, η συγκυριότητα, η οριζόντια ιδιοκτησία και η κάθετη ιδιοκτησία.

i. Πλήρης Κυριότητα

Η έννοια της πλήρους κυριότητας αναφέρεται σε ακίνητο, για το οποίο δεν υπάρχει δικαίωμα επικαρπίας από άλλο δικαιούχο.

Η πλήρης κυριότητα κυμαίνεται σε ποσοστά και φθάνει μέχρι το 100% του ακινήτου, οπότε ο κύριος καλείται αποκλειστικός κύριος του ακινήτου.

Σε περίπτωση μικρότερου ποσοστού πλήρους κυριότητας του ενός κυρίου επί ακινήτου τότε υπάρχει συγκυριότητα, δηλαδή υπάρχει και άλλος ή άλλοι συγκύριοι, κατά το ποσοστό του έκαστος, ώστε το συνολικό ποσοστό όλων των συγκύριων να ανέρχεται σε 100% (ή 1000‰).

ii. Ψιλή Κυριότητα

Ψιλή κυριότητα υπάρχει σε ακίνητο όταν, εκτός από την κυριότητα, υπάρχει και επικαρπία από άλλο, πλην του ψιλού κυρίου, δικαιούχο. Και στην περίπτωση της ψιλής κυριότητας μπορεί αυτή να είναι αποκλειστική ή να υπάρχει συγκυριότητα κατά τις διακρίσεις που προαναφέρθηκαν στην περίπτωση της πλήρους κυριότητας.

iii. Συγκυριότητα

Αν η κυριότητα του πράγματος ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαιρέτου κατ' ιδανικά μέρη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κοινωνία. (Άρθρο 1113 Α.Κ.).

iv. Οριζόντια Ιδιοκτησία

Οριζόντια ιδιοκτησία ή οροφοκτησία είναι η χωριστή αποκλειστική και αυθύπαρκτη κυριότητα επί ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος ορόφου, με ορισμένο ποσοστό αναγκαστικής συνιδιοκτησίας στο έδαφος και τα κοινά και αδιαίρετα μέρη της οικοδομής.

v. Κάθετη Ιδιοκτησία

Κάθετη ιδιοκτησία ή συνιδιοκτησία είναι η χωριστή (αποκλειστική) κυριότητα οικοδομής που είναι κτισμένη μαζί με άλλη ή άλλες στο ίδιο οικόπεδο, συνδυασμένη με συγκυριότητα στο οικόπεδο αυτό καθώς και στα κοινά μέρη των οικοδομών και με κοινωνία των δικαιούχων των επιμέρους κάθετων ιδιοκτησιών.

- **ΔΟΥΛΕΙΕΣ**

Δουλεία ακινήτου είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, που παρέχει στο δικαιούχο ωφέλεια από την ουσία του - βαρυνόμενου από την δουλεία – ακινήτου. Μάλιστα, ο Αστικός Κώδικας διακρίνει δύο ειδών δουλείες, τις πραγματικές και τις προσωπικές.

i. Πραγματικές δουλείες

Πάνω σε ακίνητο μπορεί να αποκτηθεί εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου που να του παρέχει κάποια ωφέλεια. Με την πραγματική δουλεία ο κύριος του δουλεύοντος φέρει το βάρος είτε να ανέχεται κάποια χρησιμοποίηση από τον κύριο του δεσπόζοντος είτε να παραλείπει ορισμένες πράξεις, τις οποίες θα είχε δικαίωμα να επιχειρεί ως κύριος. (Άρθρα 1118 και 1119 Α.Κ.).

Πραγματικές δουλείες είναι ιδίως η δουλεία οδού (διόδου), η δουλεία διοχέτευσης ή αποχέτευσης ή άντλησης νερού ή ποτισμού θρεμμάτων του δεσπόζοντος, ή βοσκής ή ξύλευσης, κ.α. (Άρθρο 1120 Α.Κ.).

Οι πραγματικές δουλείες συνιστώνται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία. Οι διατάξεις για τη χρησικτησία ακινήτων και για τη μεταβίβασή τους με συμφωνία εφαρμόζονται αναλόγως και στη σύσταση των πραγματικών δουλειών. (Άρθρο 1121 Α.Κ.).

- **Δεσπόζων ακίνητο**

Δεσπόζων είναι το ωφελούμενο ακίνητο, του οποίου ο κύριος έχει δικαίωμα πραγματικής δουλείας σε άλλο ακίνητο, το οποίο θεωρείται βαρυνόμενο ή βεβαρημένο ακίνητο από την ύπαρξη της πραγματικής αυτής δουλείας και είναι το δουλεύον ακίνητο.

- **Αναδασμός**

Αναδασμός είναι η αφαίρεση, με πράξη της Πολιτείας, της κυριότητας από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων μίας περιοχής και η αναδιανομή των ακινήτων αυτών μεταξύ των ίδιων ιδιοκτητών, με σκοπό την καλύτερη εκμετάλλευση της αγροτικής γης (αγροτικός αναδασμός) ή της γης οικιστικών περιοχών (αστικός αναδασμός).

Σε περίπτωση αγροτικού αναδασμού, εφόσον κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης έχει ήδη κυρωθεί ο αναδασμός, δηλώνονται τα νέα ακίνητα από τους δικαιούχους τους, όπως έχουν προκύψει από τον αναδασμό.

Σε περίπτωση, που εκκρεμεί η κύρωση του αναδασμού, αλλά έχει παραχωρηθεί η νομή των νέων γεωτεμαχίων στους δικαιούχους, κατά την οικονομία της όλης ρύθμισης για τη δήλωση του Ε9 δηλώνονται τα νέα αυτά γεωτεμάχια.

Σε περίπτωση, όμως, που δεν έχει ακόμη συντελεσθεί ο αγροτικός αναδασμός, δηλαδή έχει εκδοθεί η σχετική απόφαση για τη διενέργειά του και γίνονται οι σχετικές διαδικασίες, χωρίς να έχει παραχωρηθεί ακόμη η νομή στις νέες ιδιοκτησίες, δηλώνονται από τους ιδιοκτήτες τους οι παλιές ιδιοκτησίες (αναδαστέες).

- **Χρησικτησία**

Η χρησικτησία είναι ένας πρωτότυπος τρόπος κτήσης κυριότητας πράγματος και επομένως είναι εμπράγματο δικαίωμα.

Ενδιαφέρει εδώ η κτήση ακινήτων με χρησικτησία, τακτική ή έκτακτη.

1) **Τακτική Χρησικτησία**

Εκείνος που έχει στη, με διάνοια κυρίου, νομή του με καλή πίστη και με νόμιμο τίτλο ακίνητο για μια δεκαετία, γίνεται κύριος του πράγματος αυτού. (Άρθρο 1041 Α.Κ.). Ο τρόπος κτήσης κυριότητας ακινήτου με τακτική χρησικτησία έχει χρησιμότητα σε περιπτώσεις που, ενώ υπάρχει σχετική σύμβαση (π.χ. συμβολαιογραφική πράξη), η σύμβαση αυτή είναι άκυρη για διάφορους λόγους. Έτσι παρέχεται η δυνατότητα στον αντισυμβαλλόμενο να γίνει κύριος του ακινήτου με τακτική χρησικτησία.

2) **Έκτακτη Χρησικτησία**

Εκείνος που έχει στη νομή του με διάνοια κυρίου μια εικοσαετία πράγμα ακίνητο, γίνεται κύριος με έκτακτη χρησικτησία. (Άρθρο 1045 Α.Κ.).

– **Κληροδοσία**

Ο κληρονομούμενος μπορεί με διαθήκη να προσπορίσει σε κάποιον περιουσιακή ωφέλεια, χωρίς να τον εγκαταστήσει κληρονόμο και τότε έχουμε την έννοια της κληροδοσίας. (Άρθρο 1714 Α.Κ.).

– **Κληρονομητήριο**

Το δικαστήριο της κληρονομιάς, ύστερα από αίτηση του κληρονόμου, του παρέχει πιστοποιητικό για το κληρονομικό του δικαίωμα και για τη μερίδα που του αναλογεί (κληρονομητήριο). (Άρθρο 1956 Α.Κ.)

Για την έκδοση κληρονομητηρίου ακολουθείται η διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας.

ii. Προσωπικές Δουλείες

Προσωπική δουλεία είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα που βαρύνει ξένο ακίνητο, το οποίο συνίσταται υπέρ ορισμένου προσώπου και του παρέχει ορισμένες ωφέλειες.

Προσωπικές δουλείες είναι: η επικαρπία, η οίκηση και οι περιορισμένες προσωπικές δουλείες.

– **Επικαρπία**

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα του επικαρπωτή σε ξένο πράγμα να το χρησιμοποιεί και να το καρπώνεται διατηρώντας όμως την ουσία του. Η επικαρπία αν δεν ορίστηκε διαφορετικά είναι αμεταβίβαστη. Είναι όμως δυνατή η μεταβίβαση της ενάσκησης του δικαιώματος της επικαρπίας για χρόνο που δεν μπορεί να υπερβεί το χρονικό διάστημα ισχύος αυτής (Α.Κ. 1166).

- Η επικαρπία (άρθρο 1143 Α.Κ.) συνίσταται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία. Οι διατάξεις για τη χρησικτησία ακινήτων και για τη μεταβίβαση της κυριότητάς τους με συμφωνία εφαρμόζονται αναλόγως και στη σύσταση επικαρπίας πάνω σε αυτά. Επικαρπία μπορεί να συσταθεί και σε ιδανικό μέρος του ακινήτου (άρθρο 1144 Α.Κ.). Η επικαρπία , εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά, είναι αμεταβίβαστη. (Η άσκηση της μπορεί να μεταβιβαστεί σε άλλον για χρόνο που δεν υπερβαίνει τη διάρκεια της επικαρπίας, με την επιφύλαξη της διάταξης του άρθρου 1164 Α.Κ.). (Άρθρο 1166 Α.Κ.).

Η επικαρπία, εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά, αποσβήνεται με το θάνατο του επικαρπωτή. Επικαρπία υπέρ νομικού προσώπου εκλείπει μαζί με αυτό. (Άρθρο 1167

A.K.).

Η επικαρπία αποσβήνεται μόλις ενωθεί με την κυριότητα στο ίδιο πρόσωπο, εκτός εάν έχει εγγραφεί υποθήκη στην επικαρπία. Επίσης, η επικαρπία αποσβήνεται με μονομερή δήλωση του δικαιούχου προς τον κύριο ότι παραιτείται, η οποία γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη και μεταγραφή. (Άρθρα 1168 και 1169 A.K.).

– Οίκηση

Είναι το εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμα (A.K. 1183). Το δικαίωμα αυτό είναι αμετάβλητο και αποσβήνεται με το θάνατο του δικαιούχου.

Η οίκηση συνιστάται με συμβολαιογραφικό έγγραφο που μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο. Μπορεί επίσης να συσταθεί και με διαθήκη ή με δωρεά αιτία θανάτου. Επίσης, μπορεί να κτηθεί το δικαίωμα της προσωπικής αυτής δουλείας με τακτική ή έκτακτη χρησιμότητα.

Η οίκηση είναι αμεταβίβαστη και αποσβήνεται με το θάνατο του δικαιούχου. (Άρθρα 1183 και 1185 A.K.).

– Περιορισμένες προσωπικές δουλείες

Περιορισμένη προσωπική δουλεία είναι το εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο που συνιστάται υπέρ ενός συγκεκριμένου προσώπου παρέχοντας σ' αυτό κάποια εξουσία ή χρησιμότητα .

• Υποθήκη

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο (ως προς το δανειστή) ακίνητο για εξασφάλιση ορισμένης απαίτησης με προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το ακίνητο (A.K. 1257-1345).

Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται τίτλος που να χορηγεί δικαίωμα για υποθήκη και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών.

1. Υποθήκη σε κυριότητα ή επικαρπία ακινήτου

Σε ξένο ακίνητο μπορεί να συσταθεί εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης για την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα.

Η υποθήκη αποκτάται μόνο σε ακίνητα που μπορούν να εκποιηθούν καθώς και στην επικαρπία τέτοιων ακινήτων, για όσο χρόνο διαρκεί αυτή. Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται τίτλος που χορηγεί δικαίωμα υποθήκης και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών. Τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα για την απόκτηση υποθήκης είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση. (Άρθρα 1257, 1259, 1260 και 1261 A.K.). Στα άρθρα 1162 και 1163 του A.K. αναφέρονται λεπτομερώς ποιοι έχουν τίτλο από το νόμο για την απόκτηση υποθήκης, (μεταξύ των οποίων είναι ο ενυπόθηκος δανειστής στο ενυπόθηκο ακίνητο), ή τίτλο από

δικαστική απόφαση.

Η υποθήκη υπάρχει από την προσήκουσα εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο. (Άρθρο 1268 Α.Κ.).

Τάξη υποθηκών: Η ημέρα της εγγραφής της υποθήκης στο βιβλίο υποθηκών κανονίζει την προτίμηση των υποθηκών. Η σειρά εγγραφής καθορίζει και τη σειρά ικανοποίησης του δανειστή από το πλειστηριασμό του ακινήτου.

Όλες οι υποθήκες που γράφηκαν την ίδια ημέρα έχουν την ίδια τάξη. (Άρθρο 1272 Α.Κ.).

(Επιτρέπεται εναλλαγή των υποθηκικών τάξεων με συμφωνία των ενυπόθηκων δανειστών).

2. Προσημείωση Υποθήκης

Η προσημείωση χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης (τροπή της προσημείωσης). Όταν η απαίτηση επιδικαστεί τελεσίδικα, η προσημείωση τρέπεται σε υποθήκη, η οποία λογίζεται ότι έχει εγγραφεί από την ημέρα της προσημείωσης.

Εγγραφή προσημείωσης υποθήκης γίνεται μόνο ύστερα από δικαστική απόφαση.

Η προσημείωση εγγράφεται όπως η υποθήκη, με τη μνεία όμως ότι προσημειώνεται. (Άρθρα 1274, 1276 και 1277 Α.Κ.).

1.3.2.1 Ενοχικά Δικαιώματα

Ενοχικό δικαίωμα είναι εκείνο που παρέχει στο δικαιούχο την εξουσία να απαιτήσει από κάποιον άλλο μια παροχή. Αυτά τα δικαιώματα πηγάζουν συνήθως από τις συμβάσεις (π.χ. δικαίωμα του πωλητή στη σύμβαση πώλησης να ζητήσει το τίμημα για το πράγμα που πούλησε).

1.3.2.1.1 Ενοχικές Συμβάσεις Ακινήτων

Οι ενοχικές σχέσεις συστήνονται ή αλλοιώνονται με σύμβαση (άρθρο 361 Α.Κ.). Οι ενοχικές συμβάσεις που αφορούν ακίνητα είναι:

- η πώληση εμπράγματος δικαιώματος ακινήτου,
- η πώληση ακινήτου με παρακράτηση εμπράγματος δικαιώματος,
- η ανταλλαγή εμπράγματων δικαιωμάτων ακινήτων,
- η δωρεά εμπράγματος δικαιώματος ακινήτου,
- η μίσθωση ακινήτου και
- το χρησιδάνειο.

– Πώληση εμπράγματος δικαιώματος

Είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος (πωλητής) αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει το εμπράγματο δικαίωμα και να παραδώσει το πράγμα

(π.χ. ακίνητο) στον άλλο συμβαλλόμενο (αγοραστή), ο οποίος αναλαμβάνει την υποχρέωση να πληρώσει το τίμημα που συμφωνήθηκε (άρθρο 513 Α.Κ.).

– **Πώληση Ακινήτου με Παρακράτηση Εμπράγματος Δικαιώματος**

Είναι δυνατόν, σε περίπτωση που το τίμημα δεν καταβάλλεται από τον αγοραστή τοις μετρητοίς αλλά πιστώνεται (δηλαδή οφείλεται), ο πωλητής να παρακρατήσει υπέρ αυτού το εμπράγματο δικαίωμα του ακινήτου, μέχρι να πληρωθεί το τίμημα (άρθρο 532 Α.Κ.).

– **Ανταλλαγή Εμπράγματος Δικαιωμάτων Ακινήτων**

Ανταλλαγή είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει το εμπράγματο δικαίωμα και να παραδώσει το πράγμα (π.χ. ακίνητο) στον άλλο συμβαλλόμενο, ο οποίος, από την πλευρά του, αναλαμβάνει την υποχρέωση, ως αντιπαροχή, να του μεταβιβάσει το εμπράγματο δικαίωμα άλλου πράγματος (π.χ. ακινήτου) και να του το παραδώσει.

Στη σύμβαση ανταλλαγής και οι δύο παροχές αφορούν σε εμπράγματο δικαίωμα και όχι σε χρήμα.

– **Δωρεά Εμπράγματος Δικαιώματος Ακινήτου**

Δωρεά είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος (δωρητής) αναλαμβάνει την υποχρέωση να παράσχει στον άλλο συμβαλλόμενο (δωρεοδόχο) ένα περιουσιακό στοιχείο χωρίς αντάλλαγμα (χρήμα ή κάτι άλλο) (άρθρο 496 Α.Κ.).

– **Μίσθωση ακινήτου**

Είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος (εκμισθωτής) αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει στον άλλο συμβαλλόμενο (μισθωτή) τη χρήση ενός ακινήτου (μίσθιο) για όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση και ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει το συμφωνημένο αντάλλαγμα (μίσθωμα) (άρθρο 574 Α.Κ.).

– **Χρησιδάνειο**

Είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος (χρήστης) παραχωρεί στον άλλο συμβαλλόμενο (χρησάμενο) τη χρήση ακινήτου, χωρίς αντάλλαγμα και αυτός (χρησάμενος) αναλαμβάνει την υποχρέωση να αποδώσει το ακίνητο μετά τη λήξη της σύμβασης (άρθρο 810 Α.Κ.).

Το χρησιδάνειο διαφέρει από τη μίσθωση ακινήτου, γιατί ενώ στο χρησιδάνειο η χρήση του ακινήτου παραχωρείται χωρίς αντάλλαγμα, στη μίσθωση παραχωρείται με αντάλλαγμα.

1.3.2.1.2 Πώληση Ακινήτου

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, πώληση είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος (πωλητής) αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει το εμπράγματο δικαίωμα και να παραδώσει το πράγμα (π.χ. ακίνητο) στον άλλο συμβαλλόμενο (αγοραστή), ο οποίος αναλαμβάνει την υποχρέωση να πληρώσει το τίμημα που συμφωνήθηκε (άρθρο 513 Α.Κ.).

Το τίμημα πρέπει να συνίσταται σε χρήμα. Στη περίπτωση που η συμφωνηθείσα παροχή είναι άλλο αντικείμενο ως αντάλλαγμα, τότε πρόκειται για ανταλλαγή.

Πρόκειται για μια σύμβαση που δημιουργεί δικαιώματα και υποχρεώσεις υπέρ και σε βάρος και των δύο συμβαλλόμενων (αμφοτεροβαρής σύμβαση). Για την έγκυρη κατάρτιση μιας σύμβασης πώλησης ακινήτου απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο (τυπική σύμβαση).

Οι κύριες υποχρεώσεις του πωλητή είναι :

- i. Να μεταβιβάσει την κυριότητα του ακινήτου χωρίς νομικό ελάττωμα. Νομικό ελάττωμα είναι κάθε δικαίωμα τρίτου που βαρύνει το ακίνητο, π.χ. υποθήκη.
- ii. Να παραδώσει το ακίνητο. Μάλιστα, το ακίνητο κατά το χρόνο παράδοσης του πρέπει να έχει τις συνομολογημένες (συμφωνημένες) ιδιότητες και να μην έχει πραγματικά ελαττώματα (ατέλειες του ακινήτου που μειώνουν την αξία ή χρησιμότητά του).

Ενώ η υποχρέωση του αγοραστή είναι :

- i. Να καταβάλει το τίμημα που συμφωνήθηκε.

1.3.2.1.3 Μίσθωση Ακινήτου

Όπως έχει αναφερθεί, σιωπηρώς (χωρίς προφορική συμφωνία άλλα κατά συμπέρασμα από τις πράξεις του μισθωτή και εκμισθωτή). Μάλιστα, αν συνταχθεί μισθωτήριο, αυτό δεν αποτελεί συστατικό της σύμβασης μισθώσεως, αλλά απλώς αποδεικτικό της σύμβασης αυτής. Τέτοια αποδεικτικά στοιχεία, πέραν του μισθωτηρίου, θα μπορούσαν να είναι οι μάρτυρες ή κάποιο άλλο έγγραφο.

Άρα, η σύμβαση μίσθωσης συστήνεται από τη στιγμή που ο εκμισθωτής θα παραχωρήσει την χρήση του ακινήτου στον μισθωτή και θα εισπράξει από αυτόν το 1^ο μίσθωμα και αυτό μπορεί να αποδειχθεί με πολλούς τρόπους (π.χ. μισθωτήριο).

Οι δύο πλευρές της μίσθωσης, εκμισθωτής και μισθωτής, έχουν σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα, δικαιώματα και υποχρεώσεις.

Τα κυριότερα δικαιώματα και υποχρεώσεις του **εκμισθωτή**, είναι τα εξής :

- Έχει την υποχρέωση να παραδώσει στο μισθωτή το μίσθιο έγκαιρα, κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση και να το διατηρεί κατάλληλο καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης (άρθρο 575 Α.Κ.).
- Δεν ευθύνεται για πραγματικό ελάττωμα (ατέλεια του ακινήτου που μειώνουν την αξία ή χρησιμότητά του), αν ο μισθωτής γνώριζε αυτό κατά την σύναψη της μίσθωσης (άρθρο 579 Α.Κ.).
- Φέρει τα βάρη του μισθίου και τους φόρους που το βαρύνουν (άρθρο 590 Α.Κ.).

Ενώ, τα κυριότερα δικαιώματα και υποχρεώσεις του **μισθωτή**, είναι τα εξής :

- Όταν παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα και ο εκμισθωτής μπορεί να απαιτήσει κάθε περαιτέρω ζημία του (άρθρο 601 Α.Κ.).
- Αν εμφανιστεί στο μίσθιο ελάττωμα που εμποδίζει τη συμφωνηθείσα χρήση (πραγματικό ελάττωμα), ο μισθωτής έχει δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος (άρθρο 576 Α.Κ.).
- Δεν ευθύνεται για φθορές ή μεταβολές που οφείλονται στην συμφωνημένη χρήση

(άρθρο 592 Α.Κ.).

- Δικαιούται να παραχωρήσει σε άλλον τη χρήση του μισθίου ή και να το υπεκμισθώσει ζητώντας και αυτός με τη σειρά του μίσθωμα, εφόσον δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά (άρθρο 593 Α.Κ.).

1.3.2.1.4 Λήξη και Λύση Μίσθωσης

Η μίσθωση, όπως έχει αναφερθεί, συστήνεται με την παράδοση της χρήσης του μισθίου και την είσπραξη του 1ου μισθώματος και ως συμφωνία διατηρείται ενεργή καθ' όλο το χρονικό διάστημα που η χρήση παρέχεται από τον εκμισθωτή και καταβάλλεται μίσθωμα από τον μισθωτή.

Σχετικά με τη λήξη της μισθώσεως, έχουμε δύο περιπτώσεις :

i. Η μίσθωση για ορισμένο χρόνο λήγει μόλις περάσει ο χρόνος που συμφωνήθηκε χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο (άρθρο 608 παρ. 1 Α.Κ.).

ii. Η μίσθωση αόριστης διάρκειας λήγει με καταγγελία καθενός από τους συμβαλλόμενους (άρθρο 608 παρ. 2 Α.Κ.), δηλαδή με μονομερή δήλωση που απευθύνει ο ένας συμβαλλόμενος στον άλλο και του γνωρίζει την πρόθεσή του να λήξει η μεταξύ τους μίσθωση.

Η λήξη της μίσθωσης είναι νομικό γεγονός που έχει να κάνει με το περιεχόμενο της συμφωνίας μισθώσεως. Αντιθέτως, η λύση της μίσθωσης είναι πραγματικό γεγονός που ακολουθεί την λήξη αυτής και συντελείται με την υλική παράδοση της χρήσης του μισθίου από τον μισθωτή στον εκμισθωτή.

1.4 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα ακίνητα μπορούμε να τα εντάξουμε σε τρεις κατηγορίες ακινήτων ανάλογα με τη χρήση της γης ,σε:

❖ Αστικά ακίνητα

Ένα ακίνητο χαρακτηρίζεται ως αστικό όταν προορίζεται για διαμονή ανθρώπων και βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης ή οικισμού ή εντός οικιστικής ζώνης και εκτός του ρυμοτομικού σχεδίου (στην οποία ισχύουν οικιστικοί όροι) ή εντός ακτίνας 500μ. από το χειμέριο κύμα.



❖ Αγροτικά ακίνητα

Αγροτικά ακίνητα είναι όσα προορίζονται για την παραγωγή καρπών και χρησιμοποιούνται ή προορίζονται κυρίως για γεωργική εκμετάλλευση.



❖ Δασικά ακίνητα

Δασικά χαρακτηρίζονται όσα ακίνητα βρίσκονται είτε σε δασική έκταση είτε μέσα σε Δάσος.



Γενικά , οι εκτάσεις της γης διακρίνονται στις παρακάτω κατηγορίες:

- Στις εντός σχεδίου εκτάσεις, που ονομάζονται οικόπεδα.

Τα οικόπεδα μπορεί να είναι ελεύθερα προς εκμετάλλευση, σε καθεστώς απαλλοτρίωσης ή σε καθεστώς δέσμευσης (π.χ. για χώρο κατασκευής πάρκου).

- Στις εκτός σχεδίου εκτάσεις, που ονομάζονται αγροτεμάχια ή δασοτεμάχια.

Τα αγροτεμάχια μπορεί να είναι ελεύθερα προς εκμετάλλευση, υπό απαλλοτρίωση, δεσμευμένα, σε καθεστώς ένταξης στο σχέδιο πόλης ή σε ειδικό καθεστώς όπως π.χ.

τα αγροτεμάχια που έχουν θέα σε παραλία, βρίσκονται εντός ζώνης αρχαιολογικού χώρου ή σε περιοχή ειδικής περιβαλλοντικής προστασίας.

Επιπλέον, ανάλογα με τη χρήση των κτιρίων που βρίσκονται επί του εδάφους διακρίνονται οι ακόλουθες κατηγορίες ακινήτων:

- Ακίνητα για οικιστική χρήση.



- Ακίνητα για επαγγελματική χρήση (γραφεία, καταστήματα).



- Ακίνητα μικτής χρήσης (επαγγελματική και οικιστική χρήση).
- Ακίνητα ειδικής δραστηριότητας (νοσοκομεία, σχολεία, ξενοδοχεία, κτλ).



- Ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα.



Ακίνητα του μη αστικού χώρου διαμορφώνουν την τιμή τους με τους ίδιους κανόνες που ισχύουν για τα αστικά ακίνητα, έχουν τους ίδιους νόμους λειτουργίας της αγοράς ακινήτων, η αξία τους επηρεάζεται από το ίδιο σύνολο των παραγόντων που διαμορφώνουν τις τιμές και ο προσδιορισμός της αξίας τους γίνεται με τις ίδιες μεθόδους που χρησιμοποιούνται για τα αστικά ακίνητα.

1.4.1 Έννοιες κυρίως Τεχνικού Περιεχομένου

Κρίνεται σκόπιμο, εκτός από τα προαναφερθέντα θέματα , να δοθούν περαιτέρω διευκρινίσεις που αφορούν τεχνικούς όρους που αναφέρονται στις περιγραφές των ακινήτων.

ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ: Ιδιαίτερη τοπική ονομασία της περιοχής του ακινήτου. Αν υπάρχει είναι γνωστή στις τεχνικές υπηρεσίες του Δήμου ή της Κοινότητας. Το τοπωνύμιο είναι χρήσιμο σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν ονομασίες δρόμων, συνήθως στις εκτός σχεδίου και οικισμού περιοχές.

ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ: Εδαφική έκταση κάθε είδους. Στην έννοια «γεωτεμάχιο» περιλαμβάνονται όλες οι εδαφικές εκτάσεις ανεξαρτήτως χρήσης ή θέσης, όπως τα εντός σχεδίου ή οικισμού οικόπεδα, τα εκτός σχεδίου γήπεδα (αγροτεμάχια, χέρσα, βοσκότοποι, αγροί, δάση και δασικές εκτάσεις κλπ.).

Σημειώνεται, ότι με τις διατάξεις του ισχύοντα ΓΟΚ/85 (Ν.1577/85, όπως ισχύει γίνεται περαιτέρω διάκριση της έννοιας του γεωτεμαχίου σε γήπεδο και οικόπεδο, (μη αναφερόμενου του όρου γεωτεμάχιο στο ΓΟΚ ενώ είναι ο όρος που χρησιμοποιείται στο Κτηματολόγιο). Έτσι, γήπεδο και στη γλώσσα των συναλλαγών αγροτεμάχιο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ' αδιαίρετου (άρθρο 2, παρ. 12), και οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο (άρθρο 2, παρ. 13).

ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ: Εμβαδόν γεωτεμαχίου είναι η οριζόντια επιφάνεια του. Το «οριζόντια» παρότι προφανές για τους τεχνικούς, αναφέρεται γιατί σε έντονα κεκλιμένα εδάφη έχουν διατυπωθεί ερωτήματα από τους πολίτες.

ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ: Σε περίπτωση που δηλώνεται ολόκληρο κτίριο (π.χ. μονοκατοικία σε οικόπεδο), ως εμβαδόν λαμβάνεται ολόκληρη η επιφάνειά του, δηλαδή το σύνολο των επιφανειών των ορόφων του περιλαμβανομένων και των εξωτερικών τοίχων (μικτό εμβαδόν).

Σε περίπτωση διακεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ως εμβαδόν λαμβάνεται το αναγραφόμενο στον τίτλο κτήσης, εφόσον δεν έχουν συμβεί μεταβολές (προσθήκες κτλ.). Στο εμβαδόν αυτό περιλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι καθώς και οι τοίχοι προς τους κοινοχρήστους χώρους του όλου κτιρίου (π.χ. πολυκατοικίας), ενώ περιλαμβάνεται μόνο το ήμισυ της επιφάνειας των εσωτερικών διαχωριστικών μεταξύ των οριζόντιων ιδιοκτησιών τοίχων. Δεν περιλαμβάνονται οι επιφάνειες των τυχόν ημιυπαίθριων χώρων, εφόσον φυσικά δεν έχουν μετατραπεί σε κλειστούς χώρους.

ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ή ΚΑΘΕΤΗ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ: είναι η χωριστή κυριότητα σε ένα από τα περισσότερα αυτοτελή κτίσματα ή σε μέρος αυτών που έχουν ανεγερθεί σε ένα ενιαίο γεωτεμάχιο (γήπεδο ή οικόπεδο). Η χωριστή κυριότητα υπάρχει στο κτίσμα, ενώ στο ενιαίο γεωτεμάχιο υπάρχει συνιδιοκτησία κατά κάποιο ποσοστό καθώς και στους τυχόν υπάρχοντες στεγασμένους ή μη κοινόχρηστους χώρους.

Τα αφορούντα στη σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρόμενων επί ενιαίου οικοπέδου ρυθμίστηκαν με τις διατάξεις του σχετικού Ν.Δ. 1024/10-11/1971 (ΦΕΚ Α' 232).

Σημειώνεται, ότι υπήρχε πάντοτε το νομικό ερώτημα, εάν επιτρεπόταν η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε γήπεδα, δηλαδή γεωτεμάχια ευρισκόμενα εκτός σχεδίου πόλης και οικισμού και όπου ίσχυαν οι γενικοί περί εκτός σχεδίου όροι δόμησης.

Η «ασαφής» αυτή δυνατότητα καταργήθηκε με τις διατάξεις της παρ. 2.α. του άρθρου 6 του Ν. 2052/3-6-1992 (ΦΕΚ Α' 94/5-6-1992) «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις», οι οποίες πλέον προβλέπουν ότι το πιο πάνω είδος σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας «..... εφαρμόζεται μόνο επί οικοπέδων κειμένων εντός σχεδίου πόλεων, εντός ορίων οικισμών προ του 1923, καθώς και εντός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, που καθορίζονται βάσει του από 24-4-1985 ΠΔ. (ΦΕΚ 181 Δ), όπως ισχύει...». Η κάθετη ιδιοκτησία διακρίνεται σε απλή κάθετη ιδιοκτησία και σύνθετη κάθετη ιδιοκτησία.

ΑΠΛΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ: Απλή είναι η κάθετη ιδιοκτησία (συνιδιοκτησία), όταν καθένα από τα περισσότερα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί ή προβλέπεται από σχετική πράξη σύστασης να ανεγερθούν στο ίδιο γεωτεμάχιο αποτελεί χωριστή ιδιοκτησία, η οποία ανήκει ή θα ανήκει σε έναν ή περισσότερους από τους συγκύριους του όλου γεωτεμαχίου. Συνήθης είναι και η περίπτωση όπου αδόμητο γεωτεμάχιο «διαιρείται» με σχετική πράξη, μεταξύ των συνιδιοκτητών, σε επί μέρους σαφώς καθορισμένα τμήματα, σε καθένα από τα οποία, ο αντίστοιχος συνιδιοκτήτης επί του όλου γεωτεμαχίου, έχει αποκλειστική χρήση και δικαίωμα οικοδομικής εκμετάλλευσης ή έχει αποκλειστική χρήση σε ήδη υφιστάμενο

κτίσμα που διαχωρίζεται από τα τυχόν υπάρχοντα άλλα κτίσματα του αυτού ενιαίου γεωτεμαχίου καθέτως. Στη σύσταση καθορίζεται το ποσοστό επί της συνολικής επιτρεπόμενης εκμετάλλευσης, που ο κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται για το τμήμα του, προσδιορισμένο, δηλαδή, κατά θέση και μέγεθος. Στην ίδια πράξη, συνήθως, καθορίζονται και άλλα θέματα σχετικά με π.χ. την εξασφάλιση προσπέλασης στα επί μέρους τμήματα του όλου γεωτεμαχίου. Υπογραμμίζεται, ότι η αντίστοιχη πράξη σύστασης απλής κάθετης ιδιοκτησίας ρυθμίζει τις μεταξύ των συνιδιοκτητών σχέσεις και δεν επηρεάζει την ενιαία νομική υπόσταση του γεωτεμαχίου ως προς τα ισχύοντα κατά την Πολεοδομική νομοθεσία για την εκμετάλλευσή του (ποσοστό κάλυψης, συντελεστής δόμησης κτλ.). Σημειώνεται εδώ ότι στους σχετικούς τίτλους συνήθως δεν αναφέρεται ο όρος «απλή κάθετη ιδιοκτησία», αλλά μπορεί να αναφέρεται ως κάθετη ιδιοκτησία ή και χωρίς κάποιο προσδιορισμό, αλλά με περιγραφή των στοιχείων που συνιστούν αυτό το είδος ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ: Οριζόντια ιδιοκτησία ή οριζόντια συνιδιοκτησία ή ιδιοκτησία κατ' ορόφους ή οροφοκτησία υφίσταται όταν υπάρχει κυριότητα μόνο σε αυτοτελές τμήμα του κτιρίου (όροφο, διαμερίσμα), ανεξάρτητα από τη χρήση του, και αναγκαστική συγκυριότητα στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου, δηλαδή τόσο του γεωτεμαχίου όσο και του κτιρίου (θεμέλια, εξωτερικοί τοίχοι, κλιμακοστάσιο, δώμα, λεβητοστάσιο κλπ). Η οριζόντια ιδιοκτησία συνήθως συνιστάται με σχετική συμβολαιογραφική πράξη σύστασης, μπορεί, όμως να συσταθεί και με δικαστική απόφαση σε ορισμένες ειδικές περιπτώσεις. Σε όλες τις περιπτώσεις καθορίζονται και τα ποσοστά συνιδιοκτησίας της διακεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας επί του όλου γεωτεμαχίου, στο οποίο έχει ή πρόκειται να ανεγερθεί το κτίριο.

ΣΥΝΘΕΤΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ: Σύνθετη είναι η κάθετη ιδιοκτησία (συνιδιοκτησία), όταν περισσότερα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί ή προβλέπεται από τη σχετική πράξη σύστασης να ανεγερθούν στο ίδιο γεωτεμάχιο διαιρούνται και οριζόντια σε ορόφους ή τμήματα ορόφων (διαμερίσματα) και ο καθένας από τους συγκύριους του όλου γεωτεμαχίου έχει κυριότητα σε όροφο ή τμήμα ορόφου ενός από τα κτίσματα και συγκυριότητα στο όλο γεωτεμάχιο. Στην περίπτωση αυτή, στην πράξη σύστασης, εκτός από το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του τμήματος του γεωτεμαχίου, όπου έχει ή πρόκειται να ανεγερθεί το κτίριο στο οποία ανήκει η συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία, αναφέρεται και το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του όλου ενιαίου γεωτεμαχίου. Το δεύτερο αυτό ποσοστό (εκφρασμένο συνήθως σε χιλιοστά), είναι το γινόμενο του ποσοστού συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας στο τμήμα του γεωτεμαχίου επί το ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθετης ιδιοκτησίας επί του όλου γεωτεμαχίου, που αντιστοιχεί στο τμήμα αυτό. Στη δήλωση του Ε9, στην περίπτωση της κάθετης συνιδιοκτησίας, κάθε διακεκριμένο τμήμα οικοπέδου θεωρείται ως αυτοτελές οικόπεδο. Έτσι και η περίπτωση της σύνθετης κάθετης ιδιοκτησίας έχει στη δήλωση τα στοιχεία της γνωστής οριζόντιας ιδιοκτησίας.

ΟΡΟΦΟΣ: Είναι η συνήθης έννοια που εκφράζει τη στάθμη στην οποία βρίσκεται συγκεκριμένη ιδιοκτησία ή χώρος γενικά, μέσα στο όλο κτίριο, δηλαδή όροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος (ΓΟΚ/85, άρθρο 2 παρ.23).

Εφόσον υπάρχει άδεια οικοδομής, ο προσδιορισμός του ορόφου αναφέρεται στην άδεια, εκτός αν έχουν διαφοροποιηθεί τα δεδομένα μεταγενέστερα (συνήθης περίπτωση υπογείου κατά την άδεια το οποίο είναι ισόγειο στην πραγματικότητα). Αν δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ο προσδιορισμός προτείνεται πρακτικά να γίνεται με τους εξής κανόνες, που καλύπτουν ένα σημαντικό μέρος της περιπτώσιολογίας που απαντάται στην πράξη:

Οι όροφοι καθορίζονται με βάση τη διαδοχικότητα. Δηλαδή πάνω από το υπόγειο βρίσκεται το ισόγειο μετά ο 1ος ή Α' όροφος, μετά ο 2ος ή Β' κτλ. Επίσης κάτω από το υπόγειο (1ο ή Α') βρίσκεται το 2ο ή Β' υπόγειο, κάτω από αυτό το 3ο ή Γ' κτλ.

Οι έννοιες του ημιυπόγειου ή ημιισογείου, παρότι βρίσκονται σε καθημερινή χρήση δεν έχουν υπόσταση σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις και γι' αυτό δεν πρέπει να χρησιμοποιούνται. Ο όροφος θα προσδιορισθεί με βάση τον προηγούμενο κανόνα με αφετηρία τον καθορισμό του ισογείου ορόφου.

Όσον αφορά στον ορισμό του ισογείου και του υπογείου οι διάφοροι κατά καιρούς ισχύσαντες Γενικοί Οικοδομικοί Κανονισμοί (ΓΟΚ/29, ΓΟΚ/55, ΓΟΚ/83 και ΓΟΚ/85 ισχύων) περιλαμβάνουν διαφορετικές περιγραφές. Σύμφωνα με τον ισχύοντα ΓΟΚ/85 (άρθρο 2 παρ.24), «υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μέτρα ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους». Ασφαλώς πάνω από το οριζόμενο κατά τα ανωτέρω υπόγειο είναι το ισόγειο και λοιποί όροφοι.

ΠΑΤΑΡΙΑ ΣΕ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ: είναι σύνθητες σε ισόγεια καταστήματα, πάνω από τον ισόγειο χώρο τους να υπάρχει πατάρι ή μεσοπάτωμα. Αλλά και σε αίθουσες μεγάλης συνάθροισης κοινού (π.χ. εκθεσιακούς χώρους κλπ) μπορεί να υπάρχουν πατάρια.

Στις υποβαλλόμενες δηλώσεις, η επιφάνεια του τυχόν υπάρχοντος παταριού, εφόσον αυτό δεν έχει ανεξάρτητη είσοδο και δεν είναι κλειστός χώρος, αλλά είναι ένας ανοιχτός εξώστης εντός της αίθουσας του κυρίως χώρου του ισογείου, με την οποία επικοινωνεί με εσωτερική κλίμακα, προστίθεται στην επιφάνεια των βοηθητικών χώρων π.χ. του καταστήματος. Εάν, όμως, πρόκειται για κλειστό χώρο με χωριστή είσοδο, τότε πρόκειται για ημιόροφο, ο οποίος δηλώνεται χωριστά.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΤΙΡΙΩΝ : Για κτίρια, στα οποία έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία ή κάθετη, όπου οι κοινόχρηστοι χώροι τους περιγράφονται χωριστά από τις επί μέρους διακεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου και στους οποίους χώρους δεν αντιστοιχούν ποσοστά συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ή το αγροτεμάχιο, δεν υποβάλλεται δήλωση από κανένα από τους συνιδιοκτήτες του κτιρίου.

Τέτοιοι κοινόχρηστοι χώροι είναι τα κλιμακοστάσια, τα λεβητοστάσια, οι χώροι δεξαμενών καυσίμων, ο ελεύθερος χώρος επί υποστυλωμάτων στο Ισόγειο (**PILOTIS**).

Προσοχή, όμως, πρέπει να δοθεί για τις περιπτώσεις, όπου στο χώρο της PILOTIS, από τη σχετική πράξη σύστασης έχουν καθοριστεί θέσεις στάθμευσης οχημάτων. Αυτές οι θέσεις και

μόνο δηλώνονται (ως παρακολουθήματα των οριζόντιων ιδιοκτησιών με τις οποίες συνδέονται), από κάθε ένα από τους κατά περίπτωση δικαιούχους τους.

ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΨΟΥΝ: Είναι γνωστό, ότι σε πολλές πράξεις σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ή ακόμη και σε διαθήκες κλπ αναφέρεται ως δικαίωμα σε ακίνητο και το δικαίωμα του “ύψουν”. Το δικαίωμα αυτό, για το οποίο στην αντίστοιχη πράξη προβλέπονται και ο ή οι δικαιούχοι του, αφορά στη δυνατότητα προσθήκης καθ’ ύψος σε υπάρχον (ή προς ανέγερση) κτίσμα. Η προσθήκη αυτή δεν πραγματοποιείται άμεσα, μαζί δηλαδή με το υπόλοιπο κτίσμα, για πολλούς λόγους, μεταξύ των οποίων είναι η βούληση των ιδιοκτητών του υπολοίπου κτίσματος ή του δικαιούχου του ύψουν. Το μελλοντικό αυτό δικαίωμα του ύψουν δηλώνεται από το δικαιούχο του ως εξής:

1. Εάν πρόκειται για δικαίωμα που περιγράφεται και προβλέπεται ως διακεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία (μελλοντική) σε πράξη σύστασης ή τίτλο, με αντίστοιχο ποσοστό συγκυριότητας στο οικοπέδο ή γήπεδο, τότε το δικαίωμα του ύψουν δηλώνεται όπως μία οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

2. Εάν πρόκειται για δικαίωμα ύψουν αναφερόμενο σε σχετική πράξη σύστασης ή τίτλο, χωρίς, όμως, να προβλέπεται και αντίστοιχο ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο ή γήπεδο, τότε , το δικαίωμα αυτό δηλώνεται με έμμεσο προσδιορισμό του ποσοστού συγκυριότητας από το λόγο της επιφάνειας κτίσματος που συνεπάγεται το δικαίωμα αυτό δια της συνολικής επιφάνειας επιτρεπομένης εκμετάλλευσης του οικοπέδου ή του αγροτεμαχίου. Σε περίπτωση οικοπέδου με Συντελεστή Εμπορικότητας μεγαλύτερο της μονάδας, για τον προσδιορισμό του ποσοστού αυτού χρησιμοποιείται ο μαθηματικός τύπος του «Συντελεστή Αξίας Οικοπέδου» του Εντύπου 3 για την Αξία ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (κωδ.315).

ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΔΟΘΗΚΕ ΣΕ ΚΟΙΝΗ ΧΡΗΣΗ: Σε περίπτωση ύπαρξης ρυμοτομούμενου τμήματος αγροτεμαχίου κατά την εισαγωγή εντός σχεδίου μετατροπή σε οικοπέδο), το οποίο τμήμα παραχωρήθηκε σε κοινή χρήση με συμβολαιογραφική πράξη και μεταγραφή από τον ιδιοκτήτη του όλου οικοπέδου , (συνήθως για να είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας στο οικοπέδο αυτό πριν από την εφαρμογή του σχεδίου πόλης), τότε το ρυμοτομούμενο αυτό τμήμα έχει αποκοπεί από την αρχική ιδιοκτησία και στο έντυπο της δήλωσης αναγράφεται το εμβαδόν του οικοπέδου που απομένει, δηλαδή με αφαίρεση της ρυμοτομούμενης επιφάνειας.

Τα τμήματα, όμως, των αγροτεμαχίων, τα οποία ρυμοτομούνται και για τα οποία δεν έχει συντελεσθεί ακόμη η εφαρμογή του σχεδίου της περιοχής τους, δεν θεωρούνται ότι έχουν αποκοπεί από την αρχική ιδιοκτησία και επομένως δηλώνονται ενιαία με αυτή (συνολική επιφάνεια).

1.4.2 Βασικές Πολεοδομικές έννοιες Ακινήτων

Ζώνη

γενικά θεωρείται ένα τμήμα Δήμου ή Δημοτικού Διαμερίσματος ή Οικισμού το οποίο σύμφωνα με τους πίνακες τιμών, έχει ενιαία τιμή (Τ.Ζ.). Οι ζώνες διακρίνονται σε:

α) Κυκλικές Ζώνες : Περιλαμβάνουν ένα ή περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα ενός Δήμου ή Δημοτικού Διαμερίσματος και απεικονίζονται στους χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών περιμετρικά με συνεχή κόκκινη γραμμή, κατά μήκος των αξόνων των δρόμων.

β) Γραμμικές Ζώνες : Αναπτύσσονται κατά μήκος της μίας ή και των δύο πλευρών ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου, παράλληλα προς τον άξονα αυτού.

Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.) είναι η ενιαία τιμή αφετηρίας, την οποία έχει κάθε ακίνητο, το οποίο βρίσκεται στη ζώνη αυτή και αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο (μ^2) επιφάνειας, καινούργιας κατοικίας ή διαμερίσματος στον Α' όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο και με Συντελεστή Εμπορικότητας ίσο με τη μονάδα.

Αν το ακίνητο, του οποίου πρέπει να προσδιορίσουμε την αντικειμενική αξία, έχει πρόσοψη σε δρόμο ή σε δρόμους, από τον άξονα των οποίων διέρχεται το όριο δύο ή περισσότερων κυκλικών ζωνών, ανεξάρτητα αν οι δρόμοι αυτοί αποτελούν όριο δήμων ή Δημοτικών Διαμερισμάτων ή οικισμών, λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών. Αν έχει πρόσοψη σε γραμμική ζώνη, λαμβάνεται η τιμή της γραμμικής αυτής ζώνης. Σε περίπτωση που έχει προσόψεις σε δύο γραμμικές ζώνες λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών τούτων. Αν έχει προσόψεις σε γραμμική και κυκλική ζώνη λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή.

Την τιμή της γραμμικής ζώνης λαμβάνουν μόνο τα ακίνητα που έχουν πρόσοψη στο δρόμο στον οποίο αναπτύσσεται η γραμμική ζώνη. Τα ακίνητα που έχουν πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο τού οικοπέδου, σε αίθριο, σε στοά ή βρίσκονται σε υπόγειο χώρο, χωρίς άνοιγμα στο δρόμο, δεν ανήκουν στη γραμμική ζώνη.

Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)

Είναι ο συντελεστής που εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και συνήθως συμπίπτει με το συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) αυτού.

Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.)

Είναι ο συντελεστής (μεγαλύτερος ή ίσος με τη μονάδα) που εκφράζει την εμπορικότητα ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου μιας συγκεκριμένης ζώνης.

Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.) Είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει την αξία του οικοπέδου, μικρότερος ή ίσος ή μεγαλύτερος από τη μονάδα (1).

Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ.)

Είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει το μέγεθος εκμετάλλευσης του ισογείου ενός ακινήτου. Είναι συνάρτηση του συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) και του Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) του οικοπέδου.

Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.).

Είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο (μ^2) αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, με $\Sigma.Ε.= 1,0$. Είναι συνάρτηση της Τιμής Ζώνης (Τ.Ζ.) και του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου ($\Sigma.Α.Ο.$).

Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.

Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.

Κοινοφελείς χώροι είναι οι χώροι του οικισμού που, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφελείας.

Δρόμοι είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες κυκλοφορίας.

Πεζόδρομοι είναι οι δρόμοι, που προορίζονται κυρίως για την εξυπηρέτηση των πεζών.

Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο του άξονα του είναι το μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών μήκος της καθέτους στον άξονα στο σημείο αυτό.

Οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους.

Όρια οικοδομικού τετραγώνου είναι οι οριακές γραμμές που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους.

Ρυμοτομική γραμμή είναι εκείνη που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίζει οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο του οικισμού.

Οικοδομική γραμμή ή γραμμή δόμησης είναι το όριο οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο προς την πλευρά του κοινόχρηστου χώρου, έως το οποίο επιτρέπεται η δόμηση.

Προκήπιο ή πρασιά είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται ανάμεσα στη ρυμοτομική γραμμή και τη γραμμή δόμησης ή οικοδομική γραμμή.

Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου.

Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

Όρια οικοπέδου ή γηπέδου είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τα οικόπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου.

Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου είναι το όριο του προς τον κοινόχρηστο χώρο.

Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται οριστικά, σύμφωνα με το νόμο, με εσκαφή, επίχωση ή επίστρωση.

Κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για:

α) την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος.

β) την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως το κατάστημα και το εργοστάσιο.

γ) την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό, η δεξαμενή υγρών και

δ) την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο.

Κατασκευή είναι κάθε τεχνικό έργο.

Εγκατάσταση είναι η κατασκευή που χρησιμοποιείται για την άμεση ή έμμεση εξυπηρέτηση των κτιρίων ή της λειτουργικότητάς τους, όπως τα στοιχεία ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού διανομής ύδατος, θέρμανσης, φωταερίου, οι ηλιακοί θερμοσίφωνες, οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραιές.

Φέρουσα κατασκευή κτιρίου είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα και τα ωφέλιμα φορτία του κτιρίου, καθώς και τις επιρροές γενικά των δυνάμεων που επενεργούν σε αυτό. Κατασκευές συμπλήρωσης είναι τα υπόλοιπα τμήματα που συμπληρώνουν το κτίριο και εξυπηρετούν τον προορισμό του.

Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων κύριο προορισμός δεν είναι η κατοικία και η διαμόρφωσή τους προσδιορίζει αποκλειστικά ειδική χρήση.

Κοινής χρήσης χώροι του κτιρίου και του οικοπέδου είναι οι χώροι, που προορίζονται για χρήση από όλους τους ενοίκους του κτιρίου.

Όροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος.

Υπόγειο είναι ο όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.

Κάλυψη του οικοπέδου είναι η επιφάνεια που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

Συντελεστής δόμησης (σδ) είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, είναι η συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικοπέδο σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

Συντελεστής κατ όγκο εκμετάλλευσης (σο) του οικοπέδου είναι ο λόγος του όγκου του κτιρίου πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος που αφήνεται ακάλυπτος για να μην υπάρχει υπέρβαση του ποσού του κάλυψης συντελεστή δόμησης που ισχύει στην περιοχή.

Ύψος κτιρίου σε ορισμένη θέση του είναι η κατακόρυφη απόσταση, από το σημείο που αποτελεί την αφετηρία μέτρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού (στάθμη του πεζοδρομίου ή οριστική στάθμη του εδάφους), έως τη στάθμη της τελικής επάνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου, στην οποία, συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωση της στη θέση αυτή, με το τυχόν στηθαίο.

Το μεγαλύτερο από τα ύψη του πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου ή μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά.

Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και οι υπόλοιπες πλευρές ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα στοιχεία.

Υπαίθριος χώρος του κτιρίου είναι ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών ημιυπαίθριων χώρων του.

Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του οικοπέδου ή του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα κτίρια του οικοπέδου.

Όψεις του κτιρίου είναι οι επιφάνειες του κτιρίου που βλέπουν σε κοινόχρηστο χώρο ή στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

Κύρια όψη ή πρόσοψη είναι κάθε όψη του κτιρίου που βλέπει σε κοινόχρηστο χώρο

Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου, που σκοπό έχουν την αρχιτεκτονική διαμόρφωση των όψεών του.

Εξώστης είναι η οριζόντια προεξοχή της πλάκας του δαπέδου ενός ορόφου, η οποία προβάλλει, με ή χωρίς τη χρήση δοκών, πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου, και χρησιμοποιείται για την μετακίνηση και την προσωρινή παραμονή ανθρώπων.

Προστέγασμα είναι η σταθερή ή κινητή προεξοχή πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου, η οποία δεν χρησιμοποιείται ως εξώστης.

Περίφραγμα είναι η κατασκευή, με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους οικόπεδα ή γήπεδα, καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο.

Βόθρος είναι χώρος κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους, στον οποίο συγκεντρώνονται τα λύματα του κτιρίου ή τα όμβρια ύδατα.

Παρόδια στοά είναι ο προσπελάσιμος από το κοινό και στεγασμένος ελεύθερος χώρος που κατασκευάζεται στην κύρια όψη του κτιρίου στη στάθμη του πεζοδρομίου και επιβάλλεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής.

Εσωτερική στοά είναι ο στεγασμένος ελεύθερος χώρος που συνδέει κοινόχρηστους χώρους του οικισμού ή προκήπια μεταξύ τους ή κοινόχρηστους χώρους του οικισμού με ελεύθερους σε προσπέλαση ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

1.5 ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Με τον όρο **αξία ακινήτου** εννοούμε την αξία του ενιαίου ακινήτου ,που περιλαμβάνει την αξία της γης (οικόπεδο ή αγροτεμάχιο) και την αξία των βελτιώσεων αυτού υπό τη μορφή κτισμάτων. Η αξία στην προκειμένη περίπτωση αποτελεί τον ποσοτικό προσδιορισμό της και έχει ένα κοινό μέτρο μέτρησης, τα χρήματα. Δηλαδή, αναφέροντας τον όρο αξία ακινήτου υποδηλώνουμε την οικονομική του αξία. Η έννοια της αξίας έχει διάφορες ερμηνείες .

- **Αγοραία Αξία(Market Value)**

Αγοραία αξία είναι η τιμή στην οποία θα μπορούσαν να πουληθούν τα εδάφη και τα κτίρια με βάση μια ιδιωτική σύμβαση μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός αγοραστή που δεν έχει καμία συγγενική, φιλική, επαγγελματική ή άλλη σχέση με τον πωλητή κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, με την προϋπόθεση ότι η προσφορά του ακινήτου γίνεται δημοσίως γνωστή στην αγορά, ότι οι συνθήκες της αγοράς επιτρέπουν την εύρυθμη εκποίηση του και ότι υπάρχει διαθέσιμος χρόνος για την διαπραγμάτευση της πώλησης, όπως συνηθίζεται κανονικά ανάλογα με τη φύση του ακινήτου.

- **Τρέχουσα Αξία(Current Value)**

Οι προϋποθέσεις που περιγράφονται παραπάνω στον ορισμό της αγοραίας αξίας είναι ιδανικές. Στην πραγματικότητα τα άτομα δε δρουν ελεύθερα αλλά υπό πίεση (πχ χρόνου) και υπό περιορισμούς, σε μια όχι πλήρως γνωστή, ανομοιογενή, ασυνεχή και ατελή σε λειτουργία αγορά. Σαν αποτέλεσμα εμφανίζονται αποκλίσεις από την αγοραία αξία. Λόγω αυτών των αποκλίσεων μεταξύ της τιμής πώλησης και της αγοραίας αξίας, δημιουργείται η τρέχουσα αξία (*Current Value*) του ακινήτου.

- **Πραγματική Αξία**

Πραγματική αξία ενός ακινήτου είναι η μέση αξία που καθορίζουν οι αποκλίσεις της προσφοράς και της ζήτησης σε μια χρονική περίοδο. Όταν οι δυνάμεις προσφοράς και ζήτησης εξισορροπούνται, η πραγματική αξία συμπίπτει με την αγοραία.

- **Εύλογη Αξία (Fair Value)**

Η εύλογη αξία ορίζεται ως ένα ποσό έναντι του οποίου μπορεί να ανταλλάσσεται ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο μεταξύ των ενδιαφερόμενων μελών, σε συνθήκες κανονικές, χωρίς να υπάρχει ιδιαίτερο ειδικό συμφέρον για τη συναλλαγή αυτή, χωρίς πιέσεις και με προθυμία.

- **Αντικειμενική Αξία**

Η αντικειμενική αξία ακινήτου αποτελεί ουσιαστικά ένα φορολογικό τεκμήριο (Επιβολή φόρου ακίνητης περιουσίας, φόρου μεταβίβασης, φόρου κληρονομιάς, ΤΑΠ κλπ) της αξίας ενός ακινήτου και εκφράζεται σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο. . Κύρια λειτουργία των αντικειμενικών αξιών είναι η αποφυγή της φοροδιαφυγής κατά την πώληση ή δωρεά ακινήτων. Οι αντικειμενικές αξίες εκδίδονται από το Υπουργείο Οικονομικών και διαφοροποιούνται ανάλογα με την τοποθεσία του ακινήτου. Με τη θέσπιση των

αντικειμενικών αξιών ορίζεται από το κράτος το κατώτατο όριο της αξίας που μπορεί να έχει ένα ακίνητο σε μία συναλλαγή, ώστε να είναι εφικτό να ορίζει η Εφορία το ελάχιστο αντίτιμο που δηλώνει ο αγοραστής ή ο δωρητής του ακινήτου.

Στην πραγματικότητα οι αντικειμενικές αξίες δεν ανταποκρίνονται στις τιμές της συναλλαγής αφού σχεδόν πάντα τα μέρη συμφωνούν σε υψηλότερο τίμημα. Στην περίπτωση όμως που συμφωνηθεί συναλλαγή χαμηλότερη από αυτή της αντικειμενικής αξίας, τα μέλη υποχρεούνται να καταβάλουν τον φόρο που αντιστοιχεί στην αντικειμενική αξία.

Παρόλο, που ακούγεται ότι κάθε τόσο πλησιάζουν τις πραγματικές αξίες, στο 99% των περιπτώσεων υπολείπονται σημαντικά είτε λιγότερο είτε περισσότερο ακόμη και σήμερα παρά τη πρωτοφανή κρίση που μαστίζει την αγορά ακινήτων. Το υπόλοιπο 1% αφορά πολύ μειονεκτικά ακίνητα δύσκολα αξιοποιήσιμα ή δυσάρεστες περιπτώσεις κατά τις οποίες ο πωλητής βρίσκεται σε πραγματικά πάρα πολύ δύσκολη οικονομική κατάσταση και αποφασίζει να "σκοτώσει" να ξεπουλήσει δηλαδή το ακίνητο του όσο όσο. Η ακριβής αντικειμενική αξία ενός ακινήτου μπορεί να υπολογιστεί μόνο από λογιστή ή συμβολαιογράφο.

▪ **Αξία χρήσης**

Με τον όρο αξία χρήσης ακινήτου εννοούμε την αξία της χρησιμοποίησης ή της ωφελιμότητας του ή διαφορετικά την αξία που μια συγκεκριμένη ιδιοκτησία έχει για μια συγκεκριμένη χρήση. Η αξία χρήσης αποδίδει τη χρησιμότητα του αγαθού σε εκείνον που το αποκτά και αντανακλά την υποκειμενική αξιολόγηση του αγαθού και την ικανοποίηση που προσδοκά εκείνος που το αγοράζει.

▪ **Αξία παραγωγής**

Η αξία παραγωγής ορίζεται από τη παρακάτω σχέση και αντιπροσωπεύει το κεφάλαιο, που απαιτείται αθροιστικά για την παραγωγή του συγκεκριμένου χώρου. Προκειμένου να υπάρξει η αναγκαία παραγωγή χώρου πρέπει η αξία παραγωγής να είναι μικρότερη της ανταλλακτικής αξίας και η αξία χρήσης να είναι μεγαλύτερη από την ανταλλακτική αξία, κάτι που οδηγεί στην ιδιοκτησιακή κινητικότητα του παραγόμενου χώρου.

Αξία παραγωγής < Αξία ανταλλαγής < Αξία χρήσης

Αν η ανταλλακτική αξία είναι μεγαλύτερη από την αξία χρήσης, ο χώρος δεν μπορεί να πωληθεί και συνεπώς δεν παράγεται, ανεξάρτητα από την ισχύ του πρώτου μέλους της σχέσης. Επίσης, αν η αξία παραγωγής είναι μεγαλύτερη από την αξία ανταλλαγής, ο χώρος και πάλι δεν παράγεται. Η αξία ανταλλαγής προσδιορίζεται από την αξία χρήσης. Σήμερα, ο διαφορετικός τρόπος χρήσης και η εντατικοποίηση των χρήσεων προσδίδουν μεγαλύτερη αξία ανταλλαγής.

▪ **Αξία γης**

Αξία γης ονομάζεται η τιμή της μονάδας επιφάνειας, η οποία καθορίζεται από την πλήρη ανάπτυξη ή τη βέλτιστη χρήση, ανεξάρτητα αν η τελευταία έχει υλοποιηθεί. Η αξία της γης αυξάνεται μέχρι το όριο εκείνο για το οποίο η δόμηση γίνεται ασύμφορη.

▪ **Από διαθέσεως αξία**

Από διαθέσεως αξία (Worth Value) είναι εκείνη η αξία την οποία αναζητά ο

ενδιαφερόμενος πωλητής ή αγοραστής, είτε για να εισπράξει πουλώντας είτε για να πληρώσει αγοράζοντας το εμπράγματο δικαίωμα και επομένως δε σχετίζεται με τους νόμους της αγοράς.

1.5.1 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων

Η αξία των ακινήτων επηρεάζεται, είτε άμεσα είτε έμμεσα, από ένα πλήθος παραγόντων. Οι παράγοντες που επιδρούν στην αξία, διαμορφώνουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, καθορίζουν το βαθμό ανταγωνισμού, επηρεάζουν την προσφορά και τη ζήτηση των ακινήτων. Το κατά πόσο συμβάλουν οι παράγοντες αυτοί στην διαμόρφωση της τιμής ενός ακινήτου είναι πολύ δύσκολο να προσδιορισθεί καθώς το πλήθος τους είναι αρκετά μεγάλο αλλά ακόμα και εξαιτίας της μεταβολής τους στο χρόνο και της συσχέτισης τους. Για τους λόγους αυτούς, θα ήταν εύλογο να επιχειρήσουμε να κατηγοριοποιήσουμε τους παράγοντες σε κάποια επιμέρους γενικά επίπεδα ώστε να έχουμε μια σαφή αντίληψη.

Η ταξινόμηση των βασικών παραγόντων γίνεται ως εξής σε :

- ✓ Επίπεδο χώρας
- ✓ Επίπεδο πόλης-περιοχής
- ✓ Επίπεδο οικοπέδου
- ✓ Επίπεδο ακινήτου

Μέσω της ταξινόμησης μπορούμε να δούμε την διαφοροποίηση της αξίας των αστικών ακινήτων μεταξύ χωρικών επιπέδων της ίδιας τάξης μεγέθους αλλά και να προσδιοριστεί η διαφοροποίηση της αξίας των ακινήτων στο εξεταζόμενο επίπεδο, αν θεωρήσουμε ότι η ομάδα των παραγόντων ή μέρος αυτής μεταβάλλεται (π.χ. διαφορές στις αξίες παρόμοιων ακινήτων σε μια πόλη λόγω διαφορετικού συντελεστή δόμησης). Μάλιστα, αν μεταβάλλεται ένας μόνο παράγοντας (π.χ. όροφος) και όλοι οι άλλοι είναι σταθεροί, τότε μπορεί να προσδιοριστεί η επίδραση του συγκεκριμένου παράγοντα στην τελική αξία του αστικού ακινήτου.

Σε επίπεδο χώρας είναι οι εξής : η οικονομική ανάπτυξη – κατάσταση, μορφή ιδιοκτησίας, φορολογία ακινήτων, πολιτική για επενδύσεις σε ακίνητα, τεχνική νομοθεσία, πολιτική παρέμβαση στον μηχανισμό κτηματαγοράς, περιβάλλον, σεισμικότητα, δημογραφική κατάσταση κτλ.

Σε επίπεδο πόλης – περιοχής, οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου είναι οι παρακάτω : ασφάλεια και εγκληματικότητα, μορφολογία εδάφους, μέσα μεταφοράς, δίκτυα υποδομής και παροχή υπηρεσιών (καθαριότητα, νοσοκομεία, πανεπιστήμια, τράπεζες, εργοστάσια, ξενοδοχεία κτλ.), δημογραφικό προφίλ, πιθανός σεισμικός κίνδυνος, τουριστική ανάπτυξη, περιβάλλον και ρύπανση, θέση της περιοχής στην πόλη και θέση της πόλης στην χώρα, πολεοδομικά στοιχεία (συντελεστής δόμησης, κάλυψη, ύψος κτηρίων) κτλ.

Σε επίπεδο οικοπέδου είναι οι εξής : μέγεθος οικοπέδου, πρόσοψη, αν είναι γωνιακό, διαμπερές, τυφλό, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο, πλάτος δρόμων και πεζοδρομίων, θέα, περιβάλλον χώρος του οικοπέδου (χώροι πρασίνου, πάρκο, ύπαρξη λυμάτων), εμπορικότητα περιοχής, συντελεστής αντιπαροχής, συντελεστής δόμησης, συντελεστής κάλυψης κτλ.

και,

Σε επίπεδο ακινήτου οι παράγοντες έχουν άμεση σχέση με τα κτίσματα και είναι οι παρακάτω : μέγεθος κτίσματος, όροι δόμησης, συντελεστής δόμησης, συντελεστής κάλυψης, το ύψος κατά ΓΟΚ, θέρμανση, ύπαρξη αποθήκης, πάρκινγκ, ύπαρξη κήπου, ύπαρξη πισίνας, αριθμός λουτρών, αριθμός ορόφων, ηλικία κτηρίου, ποιότητα υλικών κατασκευής, διαρρύθμιση εσωτερικών χώρων, διάφορες υποδομές, πιθανές φθορές, κτλ.

Επιπλέον, υπάρχουν ακόμα δυο σημαντικοί παράγοντες που έχουν καθοριστικό ρόλο στην διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων και είναι:

α) η σχέση ζήτησης και προσφοράς, δηλαδή το σύνολο των αγοραζόμενων ακινήτων που θα ζητηθούν να αγοραστούν σε διάφορες τιμές σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο (ζήτηση) σε σχέση με το σύνολο των ακινήτων που επιθυμούν να αγοραστούν σε διάφορες τιμές σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο (προσφορά), καθώς επίσης και

β) η κάλυψη υποκειμενικών ή αντικειμενικών αναγκών των αγοραστών αλλά και των ιδιοκτητών που επιθυμούν να πουλήσουν.

Εκτός από όλους αυτούς τους παράγοντες που μόλις αναφέραμε υπάρχουν και τέσσερις βασικοί οικονομικοί παράγοντες οι οποίοι οφείλονται να συνυπάρχουν σε μια ιδιοκτησία και είναι :

- I. **Χρησιμότητα ή ικανότητα** του ακινήτου να ικανοποιεί στο παρόν ή στο μέλλον τις ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών και υπό μορφή άμεσης εξυπηρέτησης ή υπό μορφή ροής ρευστού. Ο βαθμός της επίδρασης της χρησιμότητας ενός ακινήτου στη διαμόρφωση της αξίας του εξαρτάται από διάφορα χαρακτηριστικά στοιχεία, όπως : το μέγεθος του ακινήτου, η θέση του ακινήτου, βέλτιστη χρήση, η ποιότητα κατασκευής, οι όροι δόμησης, η νομική κατάσταση κτλ.
- II. **Σπανιότητα** καθορίζεται από τη σχέση προσφοράς και ζήτησης. Για παράδειγμα, η μειωμένη προσφορά ακινήτων και η αυξανόμενη ζήτηση αυτών συντελεί στην αύξηση της αξίας των ακινήτων.
- III. **Επιθυμία για κάλυψη αναγκών υποκειμενικών ή αντικειμενικών.**
- IV. **Αγοραστική δύναμη** που ευνοεί την ανάπτυξη επιθυμιών και τη συμμετοχή στη διαμορφούμενη αγορά ακινήτων.

1.6 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αγορά ακινήτων είναι το σύνολο των θεσμών, σχέσεων και κανόνων που βοηθούν την συναλλαγή των ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών μέσα από ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών. Οι θεσμοί της αγοράς ακινήτων είναι το Νομικό Πλαίσιο (Αστικός Κώδικας), το Φορολογικό Πλαίσιο (νόμοι φορολογίας, κεφαλαίου και εισοδήματος), το Πολεοδομικό Πλαίσιο (Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, Χρήσεις Γης κ.α.) καθώς και οι υπόλοιπες κανονιστικές και ερμηνευτικές αυτών διατάξεις.

Χαρακτηριστικό της αγοράς ακινήτων είναι το γεγονός ότι είναι χωρικά κατανεμημένη σε όλη τη χώρα και δεν είναι περιορισμένη σε ένα συγκεκριμένο τόπο. Επίσης, είναι περιοδική, με την έννοια ότι δεν υπάρχει συνέχεια των συναλλαγών, όπως συμβαίνει με πολλές άλλες αγορές αγαθών συνεχούς συναλλακτικής ροής. Στην αγορά ακινήτων δεν μας ενδιαφέρει μόνο να ερμηνεύσουμε τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, αλλά να τον καταγράψουμε και να χρησιμοποιήσουμε τα αποτελέσματα. Οι συντελεστές προσφοράς και ζήτησης και ο αλληλοσυσχετισμός τους είναι το στοιχείο που ζητάμε να ερμηνεύσουμε.

Η έκφραση των επιθυμιών των αγοραστών, ο καθορισμός του είδους και του μεγέθους της προσφοράς, ο προσδιορισμός του είδους και του μεγέθους της ζήτησης, η αναζήτηση των παραγωγικών συντελεστών και η διαμόρφωση του κόστους είναι μερικά στοιχεία της λειτουργίας της αγοράς, που οδηγούν στη διαμόρφωση της αγοραίας τιμής. Ο μηχανισμός των τιμών αποτελεί το σηματοδότη της βούλησης των αγοραστών και της παραγωγικής προσπάθειας των παραγωγών και η διαμόρφωση της τιμής αποτελεί το αποτέλεσμα της συναλλαγής.

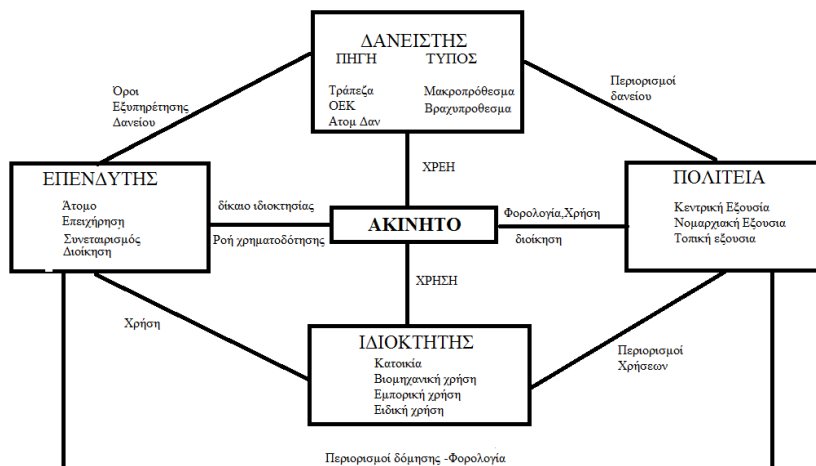
Η αγορά ακινήτων είναι ενιαία και οι μηχανισμοί λειτουργίας της περιλαμβάνουν ακίνητα κάθε είδους. Όμως ανάλογα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις και σε συνάρτηση με το είδος των βελτιώσεων η αγορά ακινήτων εκτός του αγροτικού και του δασικού χώρου, μπορεί να διαχωριστεί στις ακόλουθες κατηγορίες :

- Αγορά που εξυπηρετεί την οικιακή χρήση.
- Αγορά που εξυπηρετεί την επαγγελματική χρήση.
- Αγορά που εξυπηρετεί την βιομηχανική χρήση.
- Αγορά που εξυπηρετεί τις ειδικές χρήσεις ακινήτων

1.6.1 Παράγοντες που Συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων

Οι βασικοί φορείς και παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων είναι ο επενδυτής (αγοραστής), ο δανειστής (π.χ. τράπεζες), ο ιδιοκτήτης (πωλητής), ή και η πολιτεία (π.χ. φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης). Υπάρχουν και άλλοι σημαντικοί παράγοντες (π.χ. μεσίτες, εκτιμητές, συμβολαιογράφοι, σύμβουλοι ακινήτων) οι οποίοι όμως παίζουν ένα προσωρινό ρόλο σε ορισμένες φάσεις της ανάλυσης της αγοράς.

Στο παρακάτω σχήμα βλέπουμε ότι η διαδικασία της αγοράς προσδιορίζει αντίστοιχους ρόλους σ εκείνο που αγοράζει(επενδυτής), σ εκείνο που επηρεάζει την αγορά του (δανειστής,), σ εκείνο που έχει τη κυριότητα (ιδιοκτήτη), και σ εκείνον που ελέγχει την αγορά (πολιτεία).



Σχήμα (1.0) Παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων
Πηγή: Real Estate

1.6.2 Μορφές Αγοράς

Οι βασικότερες μορφές στην αγορά ακινήτων είναι οι εξής:

- **Η πλήρως ανταγωνιστική αγορά ή αγορά του τέλει ανταγωνισμού.**

Η αγορά είναι τέλεια ή πλήρως ανταγωνιστική όταν ισορροπείται η ζήτηση και η προσφορά και όταν υπάρχουν τα παρακάτω χαρακτηριστικά :

- Υπάρχει μεγάλος αριθμός αγοραστών και πωλητών, τέτοιος ώστε να είναι αδύνατος ο επηρεασμός της τιμής των αγαθών (ακινήτων) από τον καθένα απ' αυτούς. Εντός της αγοράς η τιμή προσδιορίζεται από τις αποφάσεις των αγοραστών που προσπαθούν να αποκτήσουν το αγαθό στη μικρότερη δυνατή τιμή, και των πωλητών που προσπαθούν να το διαθέσουν στη μεγαλύτερη δυνατή τιμή. Κανένας αγοραστής ή πωλητής δεν μπορεί με μονωμένα να ασκήσει επίδραση στο σχηματισμό της τιμής του προϊόντος.
- Τα αγαθά (ακίνητα) είναι ομοιογενή.
- Οι αγοραστές και οι πωλητές έχουν τέλεια γνώση των συνθηκών της αγοράς και των διάφορων εναλλακτικών λύσεων.
- Υπάρχει δυνατότητα εξαναγκασμού εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων από τους συμβαλλόμενους.
- Υπάρχει σύστημα ελεύθερης οικονομίας.

Η πιο συνηθισμένη όμως μορφή αγοράς είναι του ατελούς ανταγωνισμού.

- **Η μονοπωλιακή ανταγωνιστική αγορά ή μονοπωλιακού ανταγωνισμού**

Ο μονοπωλιακός ανταγωνισμός αναφέρεται σε μια μορφή αγοράς στην οποία υπάρχουν πολλές επιχειρήσεις (πωλητές) που πουλάνε παρόμοια αλλά όχι ίδια προϊόντα. Οι συνθήκες που προσδιορίζουν τη μορφή αυτού του είδους της αγοράς είναι οι εξής :

- Μεγάλος αριθμός αγοραστών και πωλητών.
- Ελευθερία εισόδου και εξόδου στη αγορά.
- Διαφοροποιημένο προϊόν.

Στο χαρακτηριστικό αυτό (διαφοροποιημένο προϊόν), εντοπίζεται η διαφορά του

μονοπωλιακού ανταγωνισμού από την αγορά του τέλειου ανταγωνισμού. Η διαφοροποίηση του προϊόντος επιτυγχάνεται με διάφορα μέσα και μπορεί να είναι μεγάλη ή μικρή. Είναι πιθανό πολλές φορές μάλιστα να μην υπάρχει στην πραγματικότητα καμία διαφορά, αρκεί μόνο οι αγοραστές να πιστεύουν ότι τα προϊόντα των διαφόρων παραγωγών έχουν διαφορά μεταξύ τους (φανταστική διαφοροποίηση προϊόντων).

1.6.3 Κτηματαγορά

Ως Κτηματαγορά θα μπορούσε να οριστεί η συναλλαγή ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών μέσω ενός μηχανισμού διαμόρφωσης τιμών, ο οποίος διέπεται από ένα σύνολο θεσμών κανόνων και σχέσεων (Ζεντέλης,2001).

1.6.3.1 Συγκυρία της Ελληνικής κτηματαγοράς

Ο Γενικός Δείκτης της Κτηματαγοράς μετρά το επίπεδο της εμπιστοσύνης των ειδικών της Κτηματαγοράς. Μείωση σημειώνεται στον Γενικό Δείκτη εμπιστοσύνης της Κτηματαγοράς, καθώς αυτός διαμορφώνεται στο επίπεδο των 29,6 μονάδων, έναντι 30,37 μονάδων στη δεύτερη Συγκυρία του 2013.

Σε ότι αφορά στις επιμέρους συνιστώσες του δείκτη εμπιστοσύνης, ο Δείκτης Επαγγελματικών Ακινήτων (29,6) παρέμεινε σταθερός σε σχέση με την προηγούμενη Συγκυρία (β' εξάμηνο του 2013). Μείωση παρατηρήθηκε και στην εξέλιξη του Δείκτη Εμπιστοσύνης των Κατοικιών (29,5), σε σχέση με την προηγούμενη Συγκυρία (β' εξάμηνο του 2013). Ο Δείκτης της προσδοκώμενης πορείας της Ελληνικής Οικονομίας παρουσίασε μείωση και διαμορφώθηκε στο επίπεδο των 34,7 μονάδων.

Η ύφεση συνεχίζεται και για τις νέες τιμές των δεικτών στην κτηματαγορά. Έτσι, το σημερινό χαρακτηριστικό της κτηματαγοράς είναι ότι αυτή λειτουργεί σε συνθήκες επίμονης ύφεσης και υπερπροσφοράς κατοικιών και επαγγελματικών ακινήτων. Η κτηματαγορά χρειάζεται τη δημιουργία ενός κλίματος με προοπτική, ικανό να αντιμετωπίσει επιθετικά την ύφεση που εμφανίζεται.

Σήμερα, δυστυχώς παρατηρούμε ότι η πραγματική Ελληνική οικονομία βρίσκεται σε κρίση. Οι υψηλές αξίες των ακινήτων όπως διαμορφώθηκαν από το 2000 και μετά, καθώς και η χορήγηση των στεγαστικών δανείων, ήταν το δέλεαρ πολλών Ελλήνων προκειμένου να αγοράσουν κατοικία, όμως οδήγησαν στη σημερινή κακή συγκυρία. Στην κτηματαγορά δεν υπήρχε «φούσκα» των τιμών των ακινήτων, ούτε και έσκασε αυτή η φούσκα, απλά έτσι όπως διαμορφώθηκαν οι τιμές, σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση της χώρας, η κρίση επεκτάθηκε και στο χώρο της κτηματαγοράς.

Έτσι, τα «χρυσά χρόνια» για την ελληνική κτηματαγορά έχουν λήξει. Οι τιμές των ακινήτων, παρά την οικονομική κρίση, δεν παρουσίασαν κάποια απότομη πτώση. Η κρίση όμως στην Ελληνική κτηματαγορά ενισχύθηκε από το αίσθημα ευφορίας που επικράτησε κυρίως την περίοδο 2004 –2005 και από την περιφρόνηση ενός σημαντικού για τη συγκεκριμένη αγορά παράγοντα: του δημογραφικού προβλήματος. Έτσι, το πρόβλημα ή η κρίση στην Ελληνική κτηματαγορά εντοπίζεται τώρα στο αδιάθετο απόθεμα των κατοικιών στην Ελλάδα το μέγεθός τους κυμαίνεται από 200.000 έως 270.000 ακίνητα και στο γεγονός ότι η κτηματαγορά είχε καταστεί τραπεζοκίνητρος. Ο μεγάλος αριθμός αδιάθετων κατοικιών (200.000 -270.000 σύμφωνα με τις εκτιμήσεις μας) συνέβαλε καθοριστικά στην κρίση και φαίνεται ότι εμποδίζει την έξοδο από αυτήν, παρά το γεγονός ότι ήδη έχει μειωθεί η οικοδομική δραστηριότητα. Ο πυρήνας της οικοδομικής κρίσης στην Ελλάδα θεωρούμε ότι

είναι η παραγωγή υπεράριθμων κατοικιών, που δημιούργησε την υπερπροσφορά των κατοικιών. Σήμερα υπάρχει ένας σημαντικός αριθμός αποθέματος κατοικιών.

1.6.4 Αγορά Ακινήτων στην Ελλάδα

Η Αγορά Ακινήτων στην Ελλάδα αποτελεί, βασικό παράγοντα της Εθνικής Οικονομίας λόγω της μεγάλης οικοδόμησης που λαμβάνει χώρα σε όλη την επικράτεια .

Η Αγορά Ακινήτων στην Ελλάδα, κατά τις δεκαετίες 1950, 1960 και 1970 είχε εξαιρετικές αποδόσεις, πράγμα που οδήγησε πολλούς Έλληνες στο συμπέρασμα ότι είναι μία αγορά με εξαιρετικά χαμηλό ρίσκο - κίνδυνο. Κατά το χρονικό αυτό διάστημα (1950 έως το τέλος της δεκαετίας 1970) έλαβε χώρα αφενός η μαζική εσωτερική μετανάστευση αρχικά προς την Αθήνα και μετέπειτα προς τις άλλες Πόλεις και στην Επαρχία, και αφετέρου η είσοδος μεγάλου ύψους εμβασμάτων σε συνάλλαγμα (από μετανάστες και ναυτικούς), συντελεστές που οδήγησαν στην έκρηξη της Αγοράς Ακινήτων.

Κατά τις δεκαετίες του 1980, 1990 λόγω του υψηλού πληθωρισμού σε συνδυασμό με την επιβολή του πόθεν έσχες στην αγορά ακινήτων, των πολύ καλών αποδόσεων των κρατικών τίτλων, των υψηλών επιπέδων των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων και της γενικής οικονομικής ύφεσης, η Αγορά Ακινήτων παρουσίασε κάμψη.

Σήμερα, η Αγορά Ακινήτων κατέχει κεντρικό ρόλο στην ελληνική οικονομία λόγω σημαντικών επενδύσεων και πολεοδομικών μεταβολών που συντελούνται σε όλη την Επικράτεια της χώρας κυρίως των εισροών από τα Κοινοτικά Πλαίσια Στήριξης. Αξίζει να σημειωθεί ότι τα κεφάλαια που βρίσκονται επενδυμένα σε ακίνητα είναι πολλαπλάσια αυτών σε Κρατικούς Τίτλους - Μετοχικούς Τίτλους καθώς και ότι ο Έλληνας έχει ποσοστιαία το μεγαλύτερο ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ευρώπη.

1.7 ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1.7.1 Ορισμός Εκτίμησης

Εκτίμηση είναι η τέχνη ή η επιστήμη αποτίμησης της αξίας, ενός περιουσιακού στοιχείου σε μια δεδομένη χρονική στιγμή λαμβάνοντας υπόψη:

- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου
- Τους τρέχοντες οικονομικούς δείκτες της αγοράς και
- Όλες τις εναλλακτικές μορφές επενδύσεων

Η επιστήμη στηρίζεται σε όλα τα μαθηματικά μοντέλα που χρησιμοποιεί ο εκτιμητής για του υπολογισμούς του.

Η τέχνη έγκειται στο γεγονός ότι ο εκτιμητής μέσα από ένα πολύ μεγάλο δείγμα στατιστικών στοιχείων και πληροφόρησης από την αγορά πρέπει να είναι σε θέση να επιλέξει τα στοιχεία που είναι χρήσιμα για την δική του μελέτη και θα τον βοηθήσουν να καταλήξει σε ασφαλή συμπεράσματα.

Τελικά , εκτίμηση είναι η επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου περιουσιακού στοιχείου :

- 1) Σε συγκεκριμένο χρόνο
- 2) Λαμβάνοντας υπ όψιν τα οικονομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων
- 3) Τις παραμέτρους εκείνες που επηρεάζουν τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων
- 4) Διαθέτοντας την αναγκαία τεχνική πληροφόρηση που αφορά το προς εκτίμηση ακίνητο
- 5) Εφαρμόζοντας τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις μεθοδολογίες που είναι αναγνωρισμένες στο χώρο για την σύνταξη μελετών εκτίμησης

Η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου περιουσιακού στοιχείου γίνεται από τον εκτιμητή ,είτε την ημέρα της εκτίμησης, είτε σε κάποια άλλη χρονική στιγμή. Το μεγαλύτερο τμήμα της διαδικασίας αποτίμησης εξαρτάται από την ικανότητα του εκτιμητή να διατυπώνει τις απόψεις του σχετικά με το προς εκτίμηση ακίνητο.

Τους εκτιμητές τους διακρίνουμε:

- I. Σε εσωτερικούς: Εσωτερικός εκτιμητής είναι ένα άτομο που έχει άμεσα η έμμεσα ένα σημαντικό οικονομικό συμφέρον στην επιχείρηση του πελάτη.
- II. Σε εξωτερικούς : Εξωτερικός εκτιμητής είναι ένα άτομο που δεν είναι καμία σχέση με τον πελάτη που έχει ζητήσει την εκτίμηση.
- III. Σε ανεξάρτητους: Ανεξάρτητος εκτιμητής είναι ένας εξωτερικός εκτιμητής ο οποίος κατά τα δυο τελευταία χρόνια δεν έχει καμία οικονομική σχέση με τον πελάτη του, από τον οποίο να έχει λάβει άλλες αμοιβές εκτός από τη συγκεκριμένη εκτίμηση.

Εκτιμήσεις ακινήτων μπορεί να πραγματοποιηθούν σε περιπτώσεις όπως για πώληση, για υποθήκη, για απαλλοτριώσεις ,για λογιστικές καταστάσεις ,για ασφαλιστικούς σκοπούς ,για τιτλοποίηση κ.τ.λ. Σε κάθε περίπτωση πάντως θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και οι οικονομικοί κύκλοι της αγοράς και αναλόγως να προσαρμόζονται και οι εκτιμήσεις αλλά και οι απαιτήσεις των Τραπεζών (όταν πρόκειται για υποθήκη).

1.7.2 Μέθοδοι Εκτίμησης Ακινήτων

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται ώστε να εκτιμηθούν οι αξίες των ακινήτων τα οποία βρίσκονται εκτός η εντός σχεδίου πόλεως είναι οι παρακάτω :

- Συγκριτική Μέθοδος
- Μέθοδος Αντιπαροχής
- Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης
- Μέθοδος της Κτηματαγοράς
- Στατιστική Μέθοδος
- Μέθοδος του Κόστους Αντικατάστασης
- Μέθοδος των Κερδών

1.7.3 Δείκτες Τιμών Ακινήτων

Οι δείκτες αυτοί χρησιμεύουν στην ανάλυση και αξιολόγηση των επιδράσεων των τιμών των ακινήτων στη σταθερότητα και στην σωστή λειτουργία του χρηματοπιστωτικού συστήματος καθώς και στην ενίσχυση της αγοράς ακινήτων μέσω της καλύτερης πληροφόρησης που παρέχεται με συστηματικό και διαχρονικά συνεπή τρόπο. Επίσης, διευκολύνεται η αποτίμηση της αξίας των επενδυτικών χαρτοφυλακίων (εμπορικών τραπεζών – Βασιλεία ΙΙ, επενδυτών κ.λπ.) και η καλύτερη διαχείρισή τους από πλευράς κινδύνου. Οι δείκτες τιμών ακινήτων αποτελούν απαραίτητο στοιχείο για την εκτίμηση της απόδοσης εναλλακτικών επενδυτικών χαρτοφυλακίων που περιέχουν ακίνητα. Παράλληλα, με τη χρησιμοποίησή τους, διευκολύνεται ο εποπτικός ρόλος των Κεντρικών Τραπεζών, παρέχεται καλύτερη και πιο συστηματική πληροφόρηση, ενισχύονται οι επενδυτικές πρωτοβουλίες από τους εγχώριους και ξένους επενδυτές κάθε χώρας και διευκολύνεται το έργο των εκτιμητών και των μεσιτών στη διαδικασία της εκτίμησης ακινήτων.

Με στόχο τη συστηματική παρακολούθηση, τεκμηρίωση και ανάλυση των εξελίξεων και των προοπτικών στην αγορά ακινήτων, η Τράπεζα της Ελλάδος έδωσε ιδιαίτερη έμφαση στη δημιουργία ενός μηχανισμού συγκέντρωσης και ανάλυσης πρωτογενών στοιχείων σχετικά με τη δραστηριότητα στην αγορά ακινήτων και ιδίως τις τιμές, τον αριθμό, τον όγκο και την αξία συναλλαγών καθώς και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των πωληθέντων ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων, που δημιουργήθηκε τον Αύγουστο του 2008, προχώρησε στην κατασκευή Δείκτη Τιμών Ακινήτων, χρησιμοποιώντας την αναλυτική πληροφόρηση που συλλέγει από όλα τα πιστωτικά ιδρύματα που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα. Ο δείκτης αυτός διαθέτει συγκεκριμένα πλεονεκτήματα και ποιοτικά χαρακτηριστικά και εκτιμάται ότι θα συμβάλει σε μια πιο εμπειριστατωμένη αξιολόγηση των εξελίξεων και των προοπτικών της αγοράς ακινήτων στη χώρα μας, ενισχύοντας έτσι πρώτα από όλα την ίδια την αγορά. Ορισμένα από τα πλεονεκτήματα αυτά είναι: ο επίσημος φορέας υλοποίησης και η εφαρμογή σύγχρονης μεθοδολογίας, η έγκαιρη και τακτική δημοσιοποίηση (έκδοση Δελτίων Τύπου σε προκαθορισμένες ημερομηνίες), η τριμηνιαία περιοδικότητα του δείκτη με ελάχιστη χρονική υστέρηση (1 περίπου μήνα μετά το τέλος του τριμήνου αναφοράς), η απογραφική καταγραφή όλων των εκτιμήσεων από όλα τα πιστωτικά ιδρύματα, η κάλυψη όλης της χώρας με δυνατότητα σημαντικής ανάλυσης (π.χ. κατά γεωγραφική περιοχή, παλαιότητα, είδος ακινήτου).

1.7.3.1 Κατηγορίες Δεικτών (ΤτΕ)

Εκτός από τις τιμές των κατοικιών υπάρχουν ακόμη και ορισμένα άλλα στοιχεία που μπορούν να αξιοποιηθούν για την εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με την προσφορά και τη ζήτηση στην ελληνική αγορά ακινήτων. Οι πιο σημαντικές από αυτές τις στατιστικές σειρές είναι ο δείκτης τιμών για τα ενοίκια των κατοικιών, οι διάφοροι δείκτες κόστους κατασκευής, οι δείκτες οικοδομικής δραστηριότητας, οι δείκτες προσδοκίων στις κατασκευές κ.ά. Επιπλέον, από την πλευρά της ζήτησης, η εξέλιξη των επιτοκίων και κυρίως του υπολοίπου των στεγαστικών δανείων παρέχει ιδιαίτερα χρήσιμη πληροφόρηση. Οι δείκτες αυτοί καταχωρούνται με συστηματικό τρόπο στη βάση δεδομένων που έχει δημιουργηθεί στο Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος με στόχο τη βελτίωση και διάδοση της διαθέσιμης πληροφόρησης για την αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης και των προοπτικών της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα.

Συγκεκριμένα, Οι κυριότεροι από τους δείκτες αυτούς είναι οι εξής:

- Δείκτες Τιμών Κατοικιών και Ενοικίων (ΤτΕ, ΕΣΥΕ) (Αστικές περιοχές, Αθήνα, κ.λπ.)
- Δείκτες Κόστους Κατασκευής Κατοικιών (ΕΣΥΕ) (Συνολικό κόστος, κόστος εργασίας, υλικών κατασκευής κ.ά.)
- Ιδιωτική Οικοδομική δραστηριότητα (ΕΣΥΕ) (Αριθμός αδειών, τετραγωνικά μέτρα, όγκος οικοδομών)
- Κατασκευαστική δραστηριότητα (ΕΣΥΕ) (Παραγωγή τσιμέντου, επενδύσεις σε κατοικίες κ.ά.)
- Χρηματοδότηση Αγοράς Ακινήτων (ΤτΕ) (Στεγαστικά δάνεια, επιτόκια κ.ά.)
- Επιχειρηματικές Προσδοκίες (ΙΟΒΕ) δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις κατασκευές, μήνες εξασφαλισμένης παραγωγής, πρόγραμμα εργασιών προς εκτέλεση κ.ά.).

1.8 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Λόγω των σημαντικών κεφαλαίων που απαιτούνται για την απόκτηση της κατοικίας συνήθως χρησιμοποιείται μακροχρόνιος ενυπόθηκος τραπεζικός δανεισμός και η χρηματοδότηση της αγοράς κατοικίας αποτελεί μια σημαντική δραστηριότητα των τραπεζών. Οι απότομες μεταβολές στις τιμές των ακινήτων επηρεάζουν τον πλούτο των νοικοκυριών και κατ' επέκταση την πιστοληπτική τους ικανότητα. Αυτές ακριβώς οι μεταβολές και κυρίως η διαμόρφωση τους σε επίπεδα εκτός ισορροπίας αποτελούν αντικείμενο ενδιαφέροντος και για τις Κεντρικές Τράπεζες οι οποίες φέρουν την ευθύνη της διασφάλισης της χρηματοοικονομικής σταθερότητας, της οικονομικής ευρωστίας των τραπεζικών ιδρυμάτων και της διατήρησης του πληθωρισμού σε χαμηλά επίπεδα. Τα στεγαστικά δάνεια παρουσιάζουν σχετική ποικιλομορφία χαρακτηριστικών και απαιτήσεων, ώστε να προσαρμόζονται στις ανάγκες και στο προφίλ του κάθε δανειολήπτη. Η χρονική διάρκεια και το είδος επιτοκίου (σταθερό ή κυμαινόμενο) είναι ίσως τα βασικότερα στοιχεία που οφείλει να εξετάσει ο ενδιαφερόμενος. Ωστόσο δεν αρκούν για να διαμορφωθεί η τελική μηνιαία δόση.

1.8.1 Το Δάνειο

Η δανειακή σύμβαση από νομικής άποψης είναι ετεροβαρής σύμβαση, ενοχική και διαρκής. η δε συνολολόγησή της προκειμένου να είναι έγκυρη θα πρέπει τόσο τα συμβαλλόμενα μέρη όσο και το αντικείμενο αυτής να πληρούν όλες τις προϋποθέσεις σύναψης δικαιοπραξίας. Όπως και όλα τα χρεόγραφα το δάνειο συνεπάγεται την ανακατανομή των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού κατά την πάροδο του χρόνου, μεταξύ του δανειστή και του οφειλέτη. Πρόκειται λοιπόν για την παροχή κεφαλαίου από μία πηγή (η οποία μπορεί να είναι είτε ένα φυσικό πρόσωπο είτε ένα νομικό) σε κάποιον ενδιαφερόμενο, ο οποίος και είναι υποχρεωμένος να επιστρέψει το ποσό μέσα σε ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα που έχει προκαθορισθεί και υπό ένα συγκεκριμένο τόκο.

Σε ένα δάνειο, ο δανειολήπτης λαμβάνει ή δανείζεται αρχικά ένα χρηματικό ποσό από το δανειστή και είναι υποχρεωμένος να εξοφλήσει ή να επιστρέψει ένα ίσο ποσό χρημάτων στο δανειστή σε μεταγενέστερο χρόνο. Συνήθως, τα χρήματα επιστρέφονται σε τακτικές δόσεις, ή μερικές πληρωμές, όπου κάθε δόση είναι το ίδιο ποσό. Το δάνειο παρέχεται γενικά με κάποιο κόστος, το οποίο είναι ουσιαστικά ο τόκος για το χρέος, που λειτουργεί ως κίνητρο για τον δανειστή προκειμένου να δώσει το δάνειο. Σε ένα νομικό δάνειο, κάθε μία από αυτές τις υποχρεώσεις και τους περιορισμούς επιβάλλονται από μία σύμβαση ή ένα συμβόλαιο, τα οποία μπορούν επίσης να συμπεριλαμβάνουν και πρόσθετους περιορισμούς για το δανειολήπτη.

1.8.2 Χρονική διάρκεια

Η χρονική διάρκεια αποπληρωμής ενός στεγαστικού δανείου είναι ένας βασικός παράγοντας που διαφοροποιεί τα στεγαστικά προϊόντα μεταξύ τους. Το εύρος χρόνου ξεκινά από τα 10 έτη και μπορεί να φτάσει έως και τα 40, ενώ η μέση διάρκεια εξόφλησης είναι τα 15 χρόνια. Όσο μεγαλύτερη είναι η διάρκεια του δανείου, τόσο πιο ακριβό είναι για το δανειολήπτη, ο οποίος ωστόσο ωφελείται, καθώς επιτυγχάνει μικρότερη μηνιαία δόση.

1.8.3 Προσημείωση ακινήτου

Για την έκδοση οποιουδήποτε στεγαστικού δανείου θεωρείται απαραίτητη η προσημείωση ακινήτου, η αξία του οποίου πρέπει συνήθως να είναι υψηλότερη του ποσού χρηματοδότησης. ωστόσο, προβλέπεται και έγκριση δανείου χωρίς προσημείωση, αλλά με δέσμευση κεφαλαίων ή του χαρτοφυλακίου που διαθέτει ο δανειολήπτης, πάντα σε αναλογία με το ύψος του δανείου δηλαδή, μια τράπεζα μπορεί να χρηματοδοτήσει κάποιο στεγαστικό δάνειο έχοντας ως εξασφάλιση μετρητά (σε ευρώ ή συνάλλαγμα), αμοιβαία κεφάλαια ομόλογα ή έντοκα γραμμάτια ελληνικού δημοσίου που έχει στην κατοχή του ο δανειολήπτης.

1.8.4 Ασφάλιση Δανείων

Απαραίτητο, όλα τα στεγαστικά δάνεια να συνοδεύονται από κάποια ασφάλιση. Ωστόσο, το είδος ασφάλισης δεν είναι κοινό ούτε μεταξύ των στεγαστικών προϊόντων ούτε και μεταξύ των τραπεζών.

Υποχρεωτική θεωρείται μόνο η ασφάλιση για σεισμό και φωτιά για το χρηματοδοτούμενο ακίνητο με εκχώρηση του ασφαλιστηρίου, ενώ το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ισούται με την κατασκευαστική αξία του ακινήτου. Δεν είναι, όμως, υποχρεωτική η ασφάλιση ζωής για το δανειολήπτη.

1.8.5 Επιτόκιο

Το επιτόκιο που αναφέρθηκε πιο πάνω είναι το κόστος του χρήματος, δηλαδή η τιμή για τη χρήση συγκεκριμένου χρηματικού κεφαλαίου για συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Υπάρχουν πολλά είδη επιτοκίων μέσα σε μια καπιταλιστική οικονομία. Επιτόκιο δανεισμού, καταθέσεων, πιστωτικών καρτών, διατραπεζικό, διακρατικό και πολλά άλλα. Συνήθως όταν αναφερόμαστε στο επιτόκιο ως τιμή εννοούμε μια συνισταμένη που αντιπροσωπεύει όλα τα είδη των επιτοκίων. Όλα τα είδη των επιτοκίων έχουν την ίδια κατεύθυνση δηλαδή, είτε όλα αυξάνονται, είτε όλα μειώνονται. Λέγοντας πως το επιτόκιο πχ δανεισμού είναι 6 % εννοούμε πως αν κάποιος θέλει να αγοράσει σήμερα κάποιες χρηματικές μονάδες (να δανειστεί χρήμα) θα πρέπει στο τέλος της περιόδου αναφοράς να πληρώσει μαζί με το κεφάλαιο που αγόρασε και 6 % παραπάνω.

1.8.6 Τα Είδη των Επιτοκίων

- **Euribor**

Το euribor, είναι συνήθως διάρκειας ενός μήνα. Μεταβάλλεται την πρώτη εργάσιμη ημέρα κάθε μήνα και καθορίζεται στην αγορά χρήματος της ευρωζώνης από ομάδα τραπεζών.

Με τον τρόπο αυτό μπορεί κανείς να εκμεταλλευτεί το γεγονός ότι ο καθορισμός του επιτοκίου αυτού γίνεται μέσω της Ευρωπαϊκής διατραπεζικής αγοράς ενώ μπορεί καθημερινά να παρακολουθεί με απόλυτη διαφάνεια το επιτόκιο καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου.

- **Σταθερό**

Είναι σταθερό και αμετάβλητο επιτόκιο για όλη τη διάρκεια της σταθερής περιόδου που επιλέγει ο δανειολήπτης. Επομένως το ποσό της μηνιαίας δόσης είναι σταθερό μέχρι τη λήξη της σταθερής περιόδου. Μετά τη λήξη μετατρέπεται σε κυμαινόμενο επιτόκιο.

- **Κυμαινόμενο**

Η κατηγορία αυτή του επιτοκίου επηρεάζεται από την αύξηση ή την μείωση του ποσοστού των τόκων που επιβάλλονται για το χρονικό διάστημα που διαρκεί ο δανεισμός. Καθορίζεται από το τραπεζικό ίδρυμα, συνήθως, ευθέως συνδεδεμένη με τις αποφάσεις της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας για την πορεία και τον καθορισμό των επιτοκίων.

1.8.7 Συνδυασμός σταθερού και κυμαινόμενου επιτοκίου

Πρόκειται για δάνεια σταθερά για ορισμένο χρονικό διάστημα και στη συνέχεια κυμαινόμενα. Η σταθερή διάρκεια, συνήθως, είναι από 3 έως 15 έτη και στη συνέχεια η δόση 23 υπολογίζεται με κυμαινόμενο επιτόκιο που συνδέεται με το βασικό επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Αυτός ο τύπος του δανείου προσφέρει στο δανειολήπτη τη διαφάνεια του βασικού επιτοκίου της Ευρωπαϊκής Διατραπεζικής Αγοράς με συγκεκριμένο σημείο αναφοράς και επιπλέον προσαύξηση επιτοκίου συμβατικά καθορισμένης και σταθερής για όλη τη διάρκεια του δανείου.

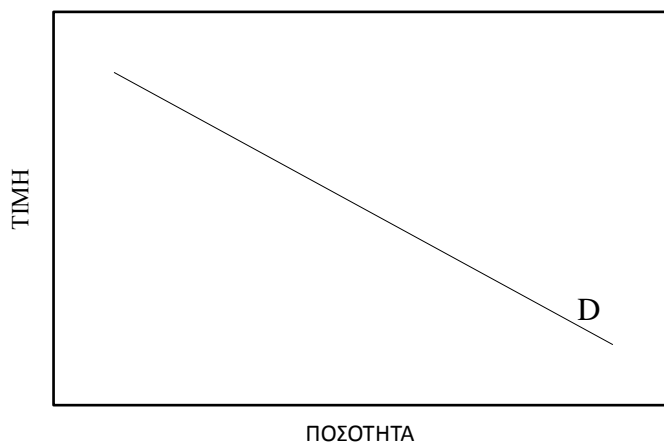
Σε κάθε περίπτωση, η χρονική στιγμή της αλλαγής του επιτοκίου από σταθερό σε κυμαινόμενο έχει προσυμφωνηθεί και αποτελεί όρο στη σύμβαση σύναψης του δανείου. Επίσης, παρέχεται η δυνατότητα από πολλά τραπεζικά ιδρύματα να συνδεθεί το επιτόκιο του δανεισμού με ξένο νόμισμα ώστε εάν κάποιος πελάτης κρίνει ότι τον συμφέρει και η οικονομική κατάσταση του κράτους που εκπροσωπείται από το συγκεκριμένο νόμισμα είναι σταθερή, του προσφέρεται κάποια σχετική σταθερότητα στις διακυμάνσεις του επιτοκίου, ειδικότερα εάν αυτό είναι κυμαινόμενο.

1.9 ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΖΗΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η σχέση μεταξύ προσφοράς και ζήτησης ακινήτων είναι ο σημαντικότερος παράγοντας που επιδρά στη διαμόρφωση της αξίας τους. Η μειωμένη προσφορά ακινήτων και η αυξημένη ζήτηση τους συντελεί στην αύξηση της αξίας των ακινήτων, ενώ η αυξημένη προσφορά και η μειωμένη ζήτηση για ακίνητα συντελεί στη μείωση της αξίας τους .

1.9.1 Ζήτηση

Η Ζήτηση D (Demand) αντιπροσωπεύει αυτό που οι αγοραστές επιθυμούν ή προτιμούν και παρίσταται με τη γραφική παράσταση της ποσότητας ακινήτων, να αγοράσουν για όλες τις δυνατές τιμές, σε μια δεδομένη χρονική περίοδο. Σύμφωνα με το νόμο της ζήτησης, η ποσότητα είναι μεγαλύτερη όταν η τιμή είναι μικρότερη (οι άλλοι παράγοντες σταθεροί) και έτσι η καμπύλη της Ζήτησης D παρουσιάζει αρνητική κλίση (Σχήμα 1.1).



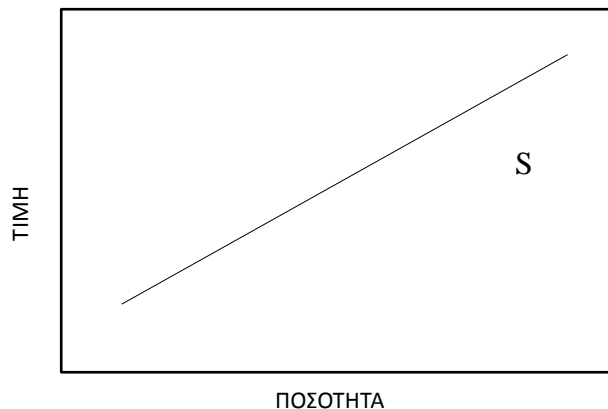
Σχήμα 1.1 Καμπύλη Ζήτησης D

Η ζήτηση για αγορά ακινήτων επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες, οι οποίοι μεταβάλλουν την τιμή μιας δεδομένης ποσότητας ή μεταβάλλουν την ποσότητα μιας ορισμένης τιμής. Μάλιστα οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση μπορεί να προκαλέσουν έξαρση της προτίμησης για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων (π.χ. καταστήματα, επαγγελματικά ακίνητα), με διαφοροποίηση κατά περιοχές.

Οι βασικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση και διαμορφώνουν την αγορά ακινήτων είναι : η θέση του ακινήτου, οι πληθυσμιακές αλλαγές, η χρήση εδάφους, οι τιμές προσφερόμενων ακινήτων, οι φόροι, ο πληθωρισμός, το ύψος του πραγματικού εισοδήματος, οι προβλέψεις εξέλιξης, οι προτιμήσεις των αγοραστών κτλ.

1.9.2 Προσφορά

Η Προσφορά S (Supply) αντιπροσωπεύει την ποσότητα ακινήτων που οι ιδιοκτήτες επιθυμούν να πωλήσουν σε δεδομένη χρονική περίοδο για όλες τις δυνατές τιμές. Σύμφωνα με το νόμο της Προσφοράς, η αντίστοιχη καμπύλη Προσφοράς S παρουσιάζει θετική κλίση, επειδή αυξάνεται ο αριθμός των ακινήτων με τα ίδια χαρακτηριστικά, τα οποία προσφέρονται σε αυξημένες τιμές. (Σχήμα 1.2)

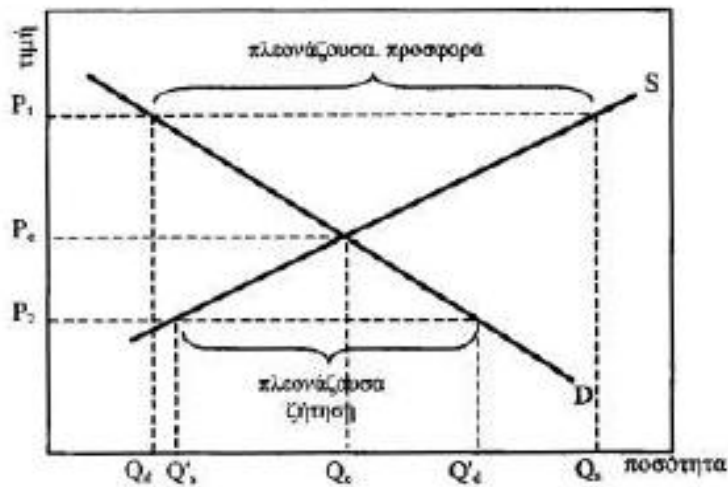


Σχήμα 1.2 Καμπύλη Προσφοράς

Όπως η ζήτηση, αντίστοιχα η προσφορά και κατ' επέκταση και η αγορά ακινήτων επηρεάζεται από μια πληθώρα παραγόντων, οι οποίοι μπορεί να οδηγήσουν στην αύξηση ή στην μείωση της προσφοράς. Οι βασικότεροι απ' αυτούς είναι: τα επιτόκια, οι στόχοι των πωλητών, οι τιμές των υλικών, η τιμή εργασίας, οι προβλέψεις κτλ

1.9.3 Νόμος Ζήτησης – Προσφοράς

Η ζήτηση και η προσφορά, σύμφωνα με το νόμο $D-S$, ωθούνται πάντα σε μια ισορροπία. Η τιμή του ακινήτου διαμορφώνεται στο σημείο τομής (A) των δύο καμπύλων (D, S), το οποίο προσδιορίζει την «τιμή ισορροπίας» (Pe), επειδή οι ζητούμενες για αγορά και οι προσφερόμενες προς πώληση ποσότητες είναι ίσες. (Σχήμα 1.3)



Σχήμα 1.3 Νόμος Ζήτησης - Προσφοράς (D-S)
 Πηγή : **Real Estate**, Ζεντέλης Π., 2001

Σε μια αγορά που λειτουργεί κανονικά, μόνο οι ποσότητες Q_e μπορούν να ανταλλαγούν στην τιμή P_e . Η τιμή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την P_e επειδή κανείς αγοραστής δεν είναι διατεθειμένος να την καταβάλει, εφόσον σε υψηλότερη τιμή οι πωλητές είναι πρόθυμοι να προσφέρουν περισσότερες ποσότητες από αυτές που επιθυμούν οι αγοραστές. Αντίστοιχα, αν οι αγοραστές θελήσουν να προμηθευτούν περισσότερες ποσότητες στην τιμή P_e , δε θα βρουν πρόθυμους πωλητές για να τους πωλήσουν την πρόσθετη αυτή ποσότητα. Η βαθμιαία προσέγγιση προς την τιμή ισορροπίας επιτυγχάνεται με διαδοχικές προσεγγίσεις μέσα σε μια περισσότερο ή λιγότερο σύντομη χρονική περίοδο προσαρμογής. Οι τιμές που διαμορφώνονται στην περίοδο αυτή προκαλούν αντίστοιχα ένα πλεόνασμα ζήτησης ($Q'd - Q's$) όταν $P < P_e$ ή προσφοράς ($Q_s - Q_d$) όταν $P > P_e$.

Τελικά, η τιμή ισορροπίας είναι σταθερή όταν όλοι οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση και την προσφορά παραμένουν σταθεροί. Όμως οι παράγοντες αυτοί είναι πολλοί και μεταβάλλονται συχνά, οπότε μεταβάλλεται η τιμή ισορροπίας και η αγορά ακινήτων.

1.9.4 Παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση ακινήτων

Η Ζήτηση μπορεί να προσδιορίζει διαφορετική τιμή ανά είδος ακινήτου και ανά περιοχή. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται κάποιοι από τους κυριότερους παράγοντες που επηρεάζουν τη Ζήτηση και μπορούν να προκαλέσουν έξαρση της προτίμησης για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων.

Πίνακας 1: Παράγοντες που προσδιορίζουν τη Ζήτηση

- Αλλαγές πληθυσμού
- Χρήση εδάφους και συντελεστών παραγωγής
- Χρήση εδάφους για ανάπτυξη μεταφορών
- Χρήση εδάφους για οικιστικές λειτουργίες
- Ύπαρξη υποκατάστατων αγαθών
- Προτιμήσεις αγοραστών
- Θέση ακινήτου
- Τιμή προσφερόμενων ακινήτων
- Οριακή παραγωγικότητα γης σε αστικό χώρο
- Προβλέψεις εξέλιξης βάσιμες ή αβάσιμες
- Φόροι
- Πληθωρισμός
- Οικονομικές διακυμάνσεις
- Τιμές άλλων αγαθών
- Κατανομή εισοδήματος και προσδοκιών
- Ύψος πραγματοποιούμενου εισοδήματος
- Πυραμίδα ηλικιών
- Υγεία
- Αριθμός παιδιών ανά κατοικία
- Διαφήμιση

Πίνακας από Ζεντέλης (2001) σελ.44

1.9.5 Παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά των ακινήτων

Το έδαφος δεν παράγεται, αλλά η αστική γη δημιουργείται. Η προσφορά ακίνητης περιουσίας είναι μια συνάρτηση μεταβλητών που επηρεάζεται από κάποιους παράγοντες. Οι μεταβολές των παραγόντων αυτών δεν επηρεάζουν όλη την παραγωγή ακινήτων με τον ίδιο τρόπο. Παρακάτω παρουσιάζονται οι προσδιοριστικοί παράγοντες της προσφοράς ακινήτων.

Πίνακας 2 : Παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά

<ul style="list-style-type: none">▪ Τεχνολογία▪ Περιορισμοί ζήτησης▪ Οικονομική κατάσταση▪ Στάση κυβέρνησης▪ Στόχοι πολιτικών▪ Προβλέψεις▪ Εναλλακτικές δυνατότητες▪ Τιμή προσφερόμενου ακινήτου▪ Κόστος αστικής γης▪ Τιμές υλικών▪ Τιμή εργασίες▪ Επιτόκιο κεφαλαίου▪ Επιτόκιο επιστροφών ακινήτου▪ Τιμές υπόλοιπων αγαθών
--

Πίνακας από Ζεντελης (2001) σελ.46

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

“ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ 1990-2013”

2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΝΙΑΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΠΟ ΤΟ ΕΤΟΣ 1990 ΕΩΣ 2013

Από το 1990 έως το 2013 στο φορολογικό σύστημα της ακίνητης περιουσίας έχουν επέλθει σημαντικές αλλαγές τις οποίες θα αναλύσουμε παρακάτω ΕΕΕ, ΦΜΑΠ, ΕΤΑΚ, ΦΑΠ, ΕΕΤΗΔΕ, ΕΕΤΑ, ΕΝΦΙΑ



Η πρώτη φορά που φορολογήθηκε η ακίνητη περιουσία αυτή καθ' εαυτή ήταν το 1992 με το νόμο 2019/1992 που επέβαλε «Εκτακτη Εφάπαξ Εισφορά» επί της «φωτιζόμενης επιφάνειας» των ακινήτων, την οποίαν εισέπραττε η ΔΕΗ για λογαριασμό του Δημοσίου. Η εισφορά ήταν δίκαιη, αφού π.χ. απάλλασσε τα ακίνητα που εκείντο σε Κοινότητες με πληθυσμό μικρότερο των 800 κατοίκων και τις κατοικίες των οικογενειών με 4 παιδιά, μείωνε στο 50% την εισφορά σε ακίνητα που εκείντο σε Κοινότητες με κατοίκους 801-10.000, υπό την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είχε επιφάνεια μικρότερη των 200 μ², ενώ προσαύξανε κατά 50% την εισφορά σε ακίνητα που βρίσκονταν στις λεγόμενες περιοχές πολυτελείας.

Στη συνέχεια, επί κυβερνήσεως κ Σημίτη είχε δημιουργηθεί η έννοια ότι θα πρέπει να πληρώνουν οι «έχοντες και κατέχοντες», επιβάλλοντας τον «Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας» [ν. 2459/1997], με βάση τον οποίο απαλλάσσονταν οι έχοντες ακίνητη περιουσία τότε αντικειμενικής αξίας € 300.000 προσαυξανόμενης αναλόγως του αριθμού των τέκνων. Στην πορεία προς τον εκσυγχρονισμό ανακαλύπτοντας ότι υπάρχουν και off-shore ιδιοκτήτριες ακινήτων τις φορολόγησε με ειδικό φόρο 15% ετησίως επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου των , άρθρο 15 ν. 3091/2002.

Είναι ο ίδιος νόμος που επέτρεπε πλέον να μετέχεις σε αύξηση κεφαλαίου ανώνυμης εταιρείας ή να ιδρύεις εν γένει μία επιχείρηση, χωρίς να σε ρωτάει κανείς πού βρήκες τα λεφτά.

Έπειτα, επί Καραμανλή καταργήθηκε ο ΦΜΑΠ με το αιτιολογικό ότι δεν απέδωσε τα

αναμενόμενα, αντί να αυξήσει τον συντελεστή του φόρου ή, έστω, να μειώσει το αφορολόγητο. Με τον ίδιο νόμο [3634/2008] κατήγγησε, όλως παραδόξως, τον φόρο κληρονομιών και γονικών παροχών, και εισήγαγε το «Ενιαίο Τέλος Ακινήτων» [ΕΤΑΚ], το οποίο στη συνέχεια μετονομάστηκε σε «Φόρο Ακίνητης Περιουσίας» [ΦΑΠ] από τον κ Παπανδρέου [27 ν. 3842/2010], τη θέση του οποίου πήρε το «Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών» του Μπένι [ΕΕΤΗΔΕ - ν. 4021/2011], το οποίο μετονομάστηκε σε ΕΕΤΑ [«Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων»] με τον ν. 152/2013 για να καταλήξουμε στον ΕΝΦΙΑ [«Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων»] με τον ν. 4223/2013. Και όλα αυτά με βάση την αρχή «ουδέν μονιμότερον του προσωρινού». Έκτακτο το ένα, έκτακτο το άλλο, καταλήγει μοιραίως να είναι τακτικό το έκτακτο.

2.2 Αλλαγές ακίνητης περιουσίας στο πέρασμα του χρόνου

2.2.1 1990-1996

Άρθρο 15

Παράγραφος 1

Με τις διατάξεις της παραγρ. 1 του άρθρου 15 του κοινοποιούμενου νόμου αναστέλλεται η ισχύς των διατάξεων της παραγρ. 11 του άρθρου 25 του ν. 1828/89 (ΦΕΚ 2 τ. Α'), με τις οποίες ορίζεται ότι ο φόρος περιουσίας αποτελεί τοπικό φόρο των δήμων και κοινοτήτων. Για τη βεβαίωση, είσπραξη και γενικώς τη διαχείριση του φόρου αυτού προβλέπεται η σύσταση στην ΚΕΔΚΕ ειδικής υπηρεσίας.

Η αναστολή αυτή κρίθηκε αναγκαία, μέχρι να εκδοθούν τα προεδρικά διατάγματα που προβλέπονται από τις διατάξεις αυτές, με τα οποία θα ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τη σύσταση, την οργάνωση, τη στελέχωση, τη λειτουργία της ειδικής υπηρεσίας και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια, καθώς και ο τρόπος προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων και οι διαδικασίες βεβαίωσης, είσπραξης και απόδοσης του φόρου.

Παράγραφος 2

Με τις διατάξεις της παραγρ. 2 του άρθρου 15 του κοινοποιούμενου νόμου, καταργείται η διάταξη της περίπτωσης (α) της παραγράφου 2 του άρθρου 19 του ν. 1249/1982, σύμφωνα με την οποία, στην ακίνητη περιουσία του άνδρα, προστίθεται η προικώα ακίνητη περιουσία της γυναίκας, εφόσον διαρκεί ο γάμος.

Μετά την κατάργηση του θεσμού της προίκας (ν. 1329/1983) η πιο πάνω διάταξη κατέστη χωρίς αντικείμενο και συνεπώς η κατάργησή της ήταν αναγκαία.

Παράγραφος 3

Με τις διατάξεις της παραγρ. 3 του ίδιου άρθρου του κοινοποιούμενου νόμου, αντικαθίσταται η διάταξη της περίπτωσης (β) της παραγρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 1249/1982, και στο εξής η ακίνητη περιουσία των ανήλικων άγαμων τέκνων προστίθεται, κατ' ίσα μέρη, στην ακίνητη περιουσία του πατέρα ή της μητέρας, εφόσον

ασκούν από κοινού τη γονική μέριμνα ή στο γονέα εκείνο που ασκεί μόνος τη γονική μέριμνα. Επίσης, στο εξής, η ακίνητη περιουσία των ανήλικων άγαμων τέκνων, την οποία απέκτησαν αιτία θανάτου, δε θα υπολογίζεται στην περιουσία των γονέων, αλλά θα φορολογείται αυτοτελώς. Η διάταξη που αντικαταστάθηκε προέβλεπε ότι στην ακίνητη περιουσία του πατέρα ή αν δεν υπάρχει πατέρας, στην περιουσία της μητέρας, συνυπολογίζεται η περιουσία των ανήλικων άγαμων τέκνων.

Παράγραφος 4

Με τη διάταξη της περίπτωσης (η) της παραγρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 1249/1982 προβλέπεται, ότι τα ακίνητα που φορολογούνται ως κληρονομιά και για τα οποία ο φόρος είναι καταβλητέος σε εξαμηνιαίες δόσεις, εξαιρούνται για τρία (3) χρόνια από το φόρο ακίνητης περιουσίας.

Ήδη, με τη διάταξη της παρ. 4 του κοινοποιούμενου άρθρου, τα χρόνια αυτά ορίζονται σε τέσσερα (4), όσα δηλαδή απαιτούνται για την εξόφληση του φόρου κληρονομιάς σε εξαμηνιαίες δόσεις, οι οποίες κατά το ν.δ. 118/1973, είναι οκτώ (8).

Παράγραφος 5

Με τις διατάξεις της παραγρ. 5 του κοινοποιούμενου άρθρου και νόμου, αντικαταστάθηκαν οι διατάξεις των πρώτου, δεύτερου και τρίτου εδαφίων της παραγρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 1249/1982, που αναφέρονται στην έκπτωση αφορολόγητων ποσών.

Με τη νέα διάταξη προβλέπεται, ότι, από τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, μετά την έκπτωση των χρεών, εκπίπτει και μένει αφορολόγητο ποσό 50.000.000 δραχμών για κάθε νομικό πρόσωπο και 55.000.000 δραχμών για κάθε φυσικό πρόσωπο.

Σε περίπτωση συζύγων, δε φορολογείται η αξία της περιουσίας μέχρι 55.000.000 δραχμές για καθένα απ' αυτούς. Αν όμως ο ένας από τους συζύγους έχει ακίνητη περιουσία μεγαλύτερη από το αφορολόγητο όριο και ο άλλος των συζύγων μικρότερη ή δεν έχει περιουσία, η απαλλαγή παρέχεται μέχρι τη συμπλήρωση των δύο αφορολόγητων ορίων.

Για πληρέστερη κατανόηση παραθέτουμε τα ακόλουθα **παραδείγματα**:

Παράδειγμα 1

Έστω ότι ο Α' έχει ακίνητη περιουσία 130.000.000 δραχμών και ο σύζυγος αυτού Β' έχει ακίνητη περιουσία 5.000.000 δραχμών.

Βάσει των ανωτέρω, ο σύζυγος Β' δε φορολογείται, αφού η περιουσία του είναι μικρότερη του αφορολόγητου ορίου των 55.000.000 δραχμών.

Το αφορολόγητο όμως ποσό των 55.000.000 δραχμών του Α' συζύγου θα προσαυξηθεί με το ποσό των 50.000.000 δραχμών (55.000.000 & 5.000.000), κατά το οποίο υπολείπεται η περιουσία του Β' συζύγου από το αφορολόγητο όριο του και έτσι το αφορολόγητο του Α' συζύγου ανέρχεται στο ποσό των 105.000.000 δραχμών

(55.000.000+50.000.000).Συνεπώς, αυτός θα φορολογηθεί τελικώς για αξία ακίνητης περιουσίας δρχ. $(130.000.000-105.000.000=)$ 25.000.000 δραχμών.

Παράδειγμα 2

Ο Α' έχει ακίνητη περιουσία 130.000.000 δραχμές και ο σύζυγός του Β' δεν έχει ακίνητη περιουσία.

Το αφορολόγητο ποσό των 55.000.000 δραχμών του Β' προστίθεται στο αφορολόγητο ποσό του Α' και από τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας του Α' θα εκπέσει συνολικώς ποσό $(55.000.000+55.000.000=)$ 110.000.000 δραχμών και τελικώς ο Α' θα φορολογηθεί για αξία ακίνητης περιουσίας $(130.000.000-110.000.000=)$ 20.000.000 δραχμών.

Παράγραφος 6

Με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής προβλέπεται η επέκταση εφαρμογής του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων και στη φορολογία της ακίνητης περιουσίας, δεδομένου ότι μέχρι σήμερα το αντικειμενικό σύστημα εφαρμοζόταν μόνο στις φορολογίες μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών (προϊκών).

Συνεπώς, κατά την υποβολή της δήλωσης φόρου ακίνητης περιουσίας θα επισυνάπτονται τα αντίστοιχα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων, για όσα ακίνητα υπάρχουν στο σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού.

Επισημαίνουμε, ότι ο νόμος δεν απαιτεί να εξετάζεται ο τρόπος κτήσης του ακινήτου. Δηλαδή, για την επιβολή του φόρου δε θα εξετάζεται αν το ακίνητο αποκτήθηκε με επαχθή αιτία (αντάλλαγμα) ή με χαριστική αιτία (κληρονομιά, δωρεά, γονική παροχή, προίκα).

Άρθρο 16

Παράγραφος 2

Με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου 16 του κοινοποιούμενου νόμου, για την επιβολή του φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος προσδιορίζονται:

- α) η έννοια των ακινήτων και των εμπράγματων σ' αυτά δικαιωμάτων, η οποία λαμβάνεται όπως αυτή προσδιορίζεται από τις διατάξεις του αστικού κώδικα
- β) η έννοια του φόρου μεταβίβασης με επαχθή αιτία.

Στην έννοια του όρου αυτού περιλαμβάνονται η μεταβίβαση με αντάλλαγμα της πλήρους και της ψιλής κυριότητας, ανεξάρτητα αν αυτή γίνεται με αναβλητική ή διαλυτική αίρεση ή με τον όρο της εξώνησης.

Επίσης, στην έννοια αυτή περιλαμβάνεται και η παραίτηση με αντάλλαγμα από την κυριότητα ακινήτου ή από πραγματικού δικαιώματος σε ακίνητο.

Οι δύο αυτές περιπτώσεις μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, είναι γνωστές με την εφαρμογή των διατάξεων του α.ν. 1521/1950 και δεν χρειάζεται να αναπτυχθούν περαιτέρω.

Εξαίρεση από τον κανόνα αυτό αποτελεί η περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτριώσης ακινήτου για δημόσια ωφέλεια, η οποία, κατά ρητή διατύπωση του νόμου, δεν περιλαμβάνεται στην έννοια του όρου μεταβίβαση με επαχθή αιτία και συνεπώς αυτή δεν υπόκειται σε φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος.

γ) Η τιμή κτήσης του ακινήτου.

Ως τιμή κτήσης σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, θεωρείται η αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίζεται με την εφαρμογή των διατάξεων που ισχύουν στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, στην οποία τιμή κτήσης προστίθεται και ο φόρος μεταβίβασης που καταβλήθηκε κατά το χρόνο της απόκτησης του ακινήτου.

Σε περίπτωση που το ακίνητο που μεταβιβάζεται αποκτήθηκε με κληρονομιά, δωρεά, γονική παροχή ή προίκα, ως τιμή κτήσης θεωρείται η αξία του ακινήτου όπως αυτή προσδιορίστηκε οριστικά, από τον προϊστάμενο της αρμόδιας ΔΟΥ, στην οποία προστίθεται και ο αντίστοιχος φόρος.

Για τον προσδιορισμό της αξίας κτήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη ο χρόνος κτήσης του.

Έτσι, για τα ακίνητα που αποκτήθηκαν μέχρι 31.12.1984 και βρίσκονται σε περιοχές που κατά το χρόνο μεταβίβασης ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους λαμβάνεται η αντικειμενική αξία του ακινήτου του έτους 1985. Η αξία αυτή θα προσαυξάνεται με το μέσο ετήσιο τιμάριθμο καταναλωτή της ΕΣΥΕ και το φόρο κτήσης του ακινήτου.

Για τα ακίνητα όμως, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες το έτος 1985 δεν ίσχυε το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας τους ή τούτο εφαρμόστηκε μεταγενέστερα ή δεν ισχύει ακόμη μέχρι και το χρόνο μεταβίβασής τους, ο φόρος αυτόματου υπερτιμήματος υπολογίζεται με ποσοστό επί του αναλογούντος φόρου μεταβίβασης του χρόνου της μεταβίβασής του, που ορίζεται σε α) 5%, αν τα ακίνητα είναι αγροτικά και εφόσον αυτά δεν βρίσκονται, είτε μερικώς είτε ολικώς, σε ζώνη ακτίνας 500 μέτρων από το χειμέριο κύμα και β) 10%, αν τα ακίνητα είναι αστικά. Στο ίδιο ποσοστό 10% ορίζεται και ο φόρος υπεραξίας για τα αγροτικά ακίνητα τα οποία βρίσκονται είτε μερικώς είτε ολικώς μέσα σε ζώνη ακτίνας 500 μέτρων από το χειμέριο κύμα.

Ο κατά τα άνω ειδικός τρόπος φορολογίας δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις ακινήτων που αποκτήθηκαν από 1.1.1980 και μεταγενέστερα και εφόσον ο πωλητής, κρίνοντας ότι τον συμφέρει, θα προσκομίσει οριστικά στοιχεία για το ακίνητο που θέλει να μεταβιβάσει, από τα οποία να προκύπτει η οριστική υπεραξία κτήσης του ακινήτου του και ο φόρος μεταβίβασης που καταβλήθηκε γι' αυτό, τα οποία και λαμβάνονται υπόψη από τον προϊστάμενο της αρμόδιας ΔΟΥ για τιμαριθμοποίηση, κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 1.

Παράγραφος 3

Με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 16 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι υπόχρεος για την καταβολή του φόρου υπερτιμήματος είναι ο πωλητής του ακινήτου. Τυχόν αντίθετη συμφωνία μεταξύ του πωλητή και του αγοραστή, θεωρείται από το νόμο άκυρη.

Στην περίπτωση αυτή ο πωλητής βαρύνεται ως υπόχρεος από το νόμο με την καταβολή του αναλογούντος φόρου υπερτιμήματος.

Εξάλλου για την πλήρη διασφάλιση του φορολογικού δικαιώματος του δημοσίου, ορίζεται ότι, οι διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 5 του α.ν. 1521/1950 με τις οποίες για πέντε χρόνια από την υπογραφή του πωλητηρίου συμβολαίου ο αγοραστής ακινήτου ευθύνεται αλληλεγγύως με τον υπόχρεο για το φόρο μεταβίβασης, εφαρμόζονται και για την επιβολή του φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος. Δηλαδή, για πέντε χρόνια από την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου ευθύνεται αλληλεγγύως με τον πωλητή του ακινήτου και ο αγοραστής ή ο οποιοσδήποτε κάτοχος τούτου για την καταβολή του φόρου υπερτιμήματος και τις κατά περίπτωση προσαυξήσεις.

Τονίζεται ιδιαίτερα εδώ πως ο φόρος υπεραξίας που θα προκύψει τελικώς μειώνεται κατά το ποσό του φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ), που αναλογεί στο ακίνητο που πωλείται και ανάγεται στα πέντε προηγούμενα της πώλησης χρόνια. Το υπόλοιπο που απομένει αποτελεί το φόρο υπεραξίας.

Παράγραφος 4

Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 16 του κοινοποιούμενου νόμου, ορίζεται ότι ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος καταβάλλεται εξ ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης υπεραξίας και πριν από τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου.

Παράγραφος 5

Με τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 16 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζονται οι φορολογικοί συντελεστές για τον προσδιορισμό του φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος.

Οι φορολογικοί αυτοί συντελεστές διαφοροποιούνται ανάλογα με τα χρόνια κτήσης του ακινήτου και ορίζονται σε ποσοστό:

α) 25%, αν η μεταβίβαση του ακινήτου γίνει μέσα σε διάστημα πέντε ετών από την αγορά του,

β) 20%, αν η μεταβίβαση γίνει σε διάστημα από έξι μέχρι δέκα χρόνια από την αγορά του,

γ) 15%, αν η μεταβίβαση γίνει σε διάστημα από έντεκα μέχρι είκοσι χρόνια από την αγορά του και

δ) 10%, αν η μεταβίβαση του ακινήτου γίνει μετά από είκοσι χρόνια από την αγορά του.

Οι ανωτέρω φορολογικοί συντελεστές επιβάλλονται επί της υπεραξίας του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίζεται με τις παραγράφους 1-3 του παρόντος άρθρου.

Παράγραφος 6

Με τις διατάξεις της παρ. 6 του παρόντος άρθρου ορίζεται ότι δε φορολογείται η υπεραξία που προκύπτει από:

α) Την πώληση διαμερίσματος, γραφείου, καταστήματος και γενικά οικοδομής που ανεγέρθηκε από φυσικό ή νομικό πρόσωπο που ασκεί επιχείρηση ανέγερσης οικοδομών, δηλαδή κατ' επάγγελμα εργολάβο, εφόσον τα καθαρά κέρδη από τις εργασίες αυτές υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος.

β) Την πώληση βιομηχανοστασίου ή άλλης επαγγελματικής στέγης, καθώς και από τη μεταβίβαση ακινήτου, από οποιαδήποτε μορφής επιχείρηση, για την οποία ο πωλητής υπόκειται σε φόρο εισοδήματος σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 31 παρ. 2 και 32 παρ.2 του ν.δ. 3323/1955.

γ) Την πώληση ακινήτου, το οποίο κατά τις διατάξεις του ν. 1642/1986 υπόκειται σε φόρο προστιθέμενης αξίας.

δ) Την πώληση οικοπέδου, οικίας ή διαμερίσματος που χρησιμοποιείται από τον πωλητή ως πρώτη κατοικία. Η απαλλαγή αυτή ισχύει μόνο με την προϋπόθεση ότι το τίμημα από τη μεταβίβαση θα διατεθεί ολόκληρο, μέσα σε τρία χρόνια από την πώληση για την αγορά οικοπέδου, οικίας ή διαμερίσματος, που θα χρησιμοποιηθεί πάλι ως πρώτη κατοικία.

Σε περίπτωση που για την αγορά της πρώτης κατοικίας διατεθεί μέρος μόνο του τιμήματος της πώλησης, δε θα υπαχθεί σε φόρο υπερτιμήματος μόνο το μέρος αυτό που διατέθηκε για την αγορά πρώτης κατοικίας.

ε) Την εκποίηση ακινήτου συνεπεία αναγκαστικού πλειστηριασμού.

Παράγραφος 7

Με τις διατάξεις της παραγράφου 7 του παρόντος άρθρου θεσπίζεται απαλλαγή από το φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος του δημοσίου, των δήμων, κοινοτήτων, ιερών μονών, καθώς και των Ν.Π.Δ.Δ..

Παράγραφος 8

Επίσης, με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του ίδιου άρθρου 16 ορίζεται ότι οι διατάξεις του ν. 1521/1950, που αναφέρονται στη βεβαίωση και γενικώς στη διαδικασία που ακολουθείται για τον οριστικό προσδιορισμό του φόρου (υποβολή δήλωσης, συνέπεια ανακριβούς δήλωσης, έλεγχος δήλωσης, καταβολή φόρου, διαδικασία επίλυσης φορολογικών διαφορών και γενικά κάθε θέμα, που αφορά την διαδικασία βεβαίωσης και είσπραξης του φόρου) ισχύουν και εφαρμόζονται και για τη βεβαίωση και καταβολή του φόρου αυτόματου υπερτιμήματος.

Παράγραφος 9

Με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής εξουσιοδοτείται ο υπουργός Οικονομικών να καθορίζει με αποφάσεις του κάθε αναγκαία λεπτομέρεια που αφορά τη βεβαίωση και είσπραξη του φόρου υπεραξίας.

Παράγραφος 10

Τέλος, με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής ορίζεται ο χρόνος έναρξης ισχύος των διατάξεων περί φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος (υπεραξία).

2.2.2 1997-2007

Προκειμένου να υπολογιστεί ο φόρος, λαμβάνεται υπόψη η συνολική αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα **κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.**

Ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 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. Ειδικά για τα έτη **2006 και 2007**, για τον υπολογισμό του ΦΜΑΠ λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1.1.2005.

Κατηγορία απαλλαγής	Είδος απαλλαγής	Δικαιολογητικά	Έτη που ισχύουν
Η αξία των γεωργικών και κτηνοτροφικών εκτάσεων, εφόσον ο κύριος υπόχρεος σε φόρο (φυσικό πρόσωπο), κατά κύριο επάγγελμα γεωργός ή κτηνοτρόφος, τις αυτοκαλλιεργεί ή τις εκμεταλλεύεται. Επίσης, αγροτικά ακίνητα θεωρούνται και συνεπώς δεν φορολογούνται τα κτίσματά τους , οι οικοδομές εκείνες που χρησιμεύουν για αποθήκευση σπόρων, λιπασμάτων, μηχανημάτων, σταλισμό ζώων κ.λπ.	Πλήρης απαλλαγή	1. Βεβαίωση της Διεύθυνσης Γεωργίας ότι η έκταση είναι γεωργική. 2. Βεβαίωση της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης για την απόδειξη ιδιότητας του αγρότη.	1997 έως 2007
Δασικές εκτάσεις	Πλήρης απαλλαγή	Βεβαίωση της Διεύθυνσης Γεωργίας ότι η έκταση είναι δασική	1997 έως 2007
Τα κτίσματα των ακινήτων και τα άλλα	Πλήρης	Φορολογικά έγγραφα	1997

<p>στατικά του εδάφους, εφόσον ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από βιομηχανικές, μεταλλευτικές, λατομικές, βιοτεχνικές, εμπορικές, γεωργικές ή κτηνοτροφικές, ξενοδοχειακές και γενικά επαγγελματικές επιχειρήσεις. Όμως, δεν απαλλάσσονται τα κτίρια που ιδιοχρησιμοποιούνται από όσους ασκούν ελεύθερο επάγγελμα, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 48 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.^[*]</p>	<p>απαλλαγή των κτισμάτων</p>	<p>(Δήλωση φορολογίας εισοδήματος, δήλωση υποκαταστήματος στο Μητρώο κ.λπ.)</p>	<p>έως 2007</p>
--	-------------------------------	---	-----------------

(*) Σε όλες τις περιπτώσεις που απαλλάσσονται τα κτίσματα κ.λπ., σε φόρο υποβάλλεται η αξία του οικοπέδου.

Κατηγορία απαλλαγής	Είδος απαλλαγής	Δικαιολογητικά	Έτη που ισχύουν
<p>Το 50% της αξίας των γηπέδων των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, που τους ανήκουν κατά κυριότητα, που τα χρησιμοποιούν για τουριστική εκμετάλλευση και στα οποία έχουν κατασκευαστεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες αυτών, όπως το κυρίως κτίριο του ξενοδοχείου και λοιποί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, χώροι αθλοπαιδιών κ.λπ. Η απαλλαγή αυτή ισχύει και για τα γήπεδα των ακινήτων που είναι μισθωμένα σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και το μίσθωμά τους υπολογίζεται σε ποσοστό στις εισπράξεις τους. Η ίδια απαλλαγή χορηγείται και για το γήπεδο των κάμπινγκ, ενώ δεν χορηγείται για το γήπεδο των ενοικιαζόμενων δωματίων.</p>	<p>Το 50% της αξίας των γηπέδων</p>	<p>Φορολογικά έγγραφα (Δήλωση φορολογίας εισοδήματος, δήλωση υποκαταστήματος στο Μητρώο κ.λπ.)</p>	<p>1997 έως 2007</p>
<p>Το 50% της αξίας των γηπέδων των ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων, οποιασδήποτε βαθμίδας εκπαίδευσης και κατάρτισης, στα οποία έχουν κατασκευαστεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες του εκπαιδευτηρίου, όπως το κυρίως κτίριο, χώροι αθλοπαιδιών, στάθμευσης αυτοκινήτων κ.λπ.</p>	<p>Το 50% της αξίας των γηπέδων</p>	<p>Φορολογικά έγγραφα (Δήλωση φορολογίας εισοδήματος, δήλωση υποκαταστήματος στο Μητρώο κ.λπ.) ή και αυτοψία</p>	<p>1997 έως 2007</p>

Τα κτίσματα οικοδομής που ανεγείρεται, για μία επταετία από την ημερομηνία έκδοσης της αρχικής οικοδομικής άδειας, εφόσον κατά τη διάρκεια της επταετίας αυτής τα κτίσματα δεν έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί κατά οποιονδήποτε τρόπο. ^[*]	Πλήρης απαλλαγή των κτισμάτων	Αντίγραφο της αρχικής οικοδομικής άδειας, φορολογικά έγγραφα	1997 έως 2007
--	-------------------------------	--	---------------

(*) Σε όλες τις περιπτώσεις που απαλλάσσονται τα κτίσματα κ.λπ., σε φόρο υποβάλλεται η αξία του οικοπέδου.

Κατηγορία απαλλαγής	Είδος απαλλαγής	Δικαιολογητικά	Έτη που ισχύουν
Τα ακίνητα που φορολογούνται ως κληρονομιά και για τα οποία ο φόρος είναι καταβλητέος εκ του νόμου σε δόσεις, ανεξάρτητα από τον τρόπο καταβολής, για μία διετία. Η διετία αρχίζει από τον επόμενο του χρόνου που δημιουργήθηκε η φορολογική υποχρέωση. Κατά κανόνα, στις κληρονομίες ο χρόνος που γεννιέται η φορολογική υποχρέωση είναι ο χρόνος επαγωγής της κληρονομιάς, δηλαδή ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου. Η μετάθεση του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης ισχύει μόνο αν ορίζεται στο άρθρο 8 του Κώδικα Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών.	Πλήρης απαλλαγή	Πιστοποιητικό ληξιαρχικής πράξης θανάτου. Δήλωση φόρου κληρονομιάς, από την οποία να προκύπτει φόρος για καταβολή. Εάν έχει μετατεθεί ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, βεβαίωση του αρμόδιου προϊσταμένου ΔΟΥ.	1997 έως 2007
Το 50% της αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε αδόμητη αρχαιολογική ζώνη και έχουν δεσμευτεί από την Αρχαιολογική Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού.	Το 50% της αξίας των ακινήτων	Βεβαίωση της αρμόδιας Εφορίας ότι το ακίνητο βρίσκεται σε αδόμητη αρχαιολογική ζώνη και έχει δεσμευτεί	2003 έως 2007
Το 50% της αξίας των ακινήτων που έχουν δεσμευτεί από την Αρχαιολογική Υπηρεσία και των ακινήτων μεγάλης ιστορικής αξίας, όπως αυτά χαρακτηρίζονται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται μετά από πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Πολιτισμού.	Το 50% της αξίας των ακινήτων	Βεβαίωση της αρμόδιας Εφορίας ότι το ακίνητο έχει δεσμευτεί ή το ΦΕΚ του προεδρικού διατάγματος	1997 έως 2002

Κατηγορία απαλλαγής	Είδος απαλλαγής	Δικαιολογητικά	Έτη που ισχύουν
Τα κτίσματα που έχουν κηρυχθεί απαλλοτριωτέα.	Πλήρης απαλλαγή των κτισμάτων	Το σχετικό ΦΕΚ στο οποίο φαίνεται η κήρυξη του ακινήτου ως απαλλοτριωτέου	1997 έως 2007
Τα κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.[*]	Πλήρης απαλλαγή των κτισμάτων	Η άδεια ή το πρωτόκολλο κατεδάφισης, αντίστοιχα, τα οποία είναι σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας	1997 έως 2007
Το 50% της αξίας των γηπέδων που τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση.	Το 50% της αξίας των γηπέδων	Το σχετικό ΦΕΚ στο οποίο φαίνεται η κήρυξη του γηπέδου ως απαλλοτριωτέου, καθώς και η βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας ότι δεν έχει ανακληθεί η απαλλοτρίωση	2000 έως 2007
Τα ακίνητα που παραχωρούνται κατά χρήση, χωρίς αντάλλαγμα, στο Ελληνικό Δημόσιο με τη στενή έννοια	Πλήρης απαλλαγή	Η σύμβαση παραχώρησης	1997 έως 2007

(*) Σε όλες τις περιπτώσεις που απαλλάσσονται τα κτίσματα κ.λπ., σε φόρο υποβάλλεται η αξία του οικοπέδου.

ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΜΑΠ

Από τη **συνολική αξία** της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή προσδιορίστηκε με τη διαδικασία που περιγράφεται στο Κεφάλαιο «**Προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων**», αφαιρούνται τα **ενυπόθηκα** χρέη σε ακίνητα του φορολογούμενου, αρκεί να συντρέχουν αθροιστικά γι' αυτά οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

1. Να υπάρχουν κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους της φορολογίας. Αφαιρείται μόνο το ποσό του χρέους που οφείλεται κατά την ημερομηνία αυτή. **Οι τόκοι των δανείων αυτών δεν αφαιρούνται.**

Παράδειγμα: Την 31.12.2005 ο υπόχρεος οφείλει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ποσό 105.000,00 € ενυπόθηκο δάνειο για ανέγερση οικοδομής. Το ποσό επιμερίζεται σε 100.000,00 € κεφάλαιο και 5.000,00 € τόκους. Από τη φορολογητέα αξία θα εκπέσει το ποσό των 100.000,00 € στη δήλωση ΦΜΑΠ του 2006.

2. Να προέρχονται από δάνεια που χορηγήθηκαν από το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο ή από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή από τράπεζες.

Ο νόμος δεν κάνει καμία διάκριση όσον αφορά τις τράπεζες και συνεπώς τα χρέη μπορεί να προέρχονται από δάνεια που χορηγήθηκαν από οποιαδήποτε τράπεζα είτε ημεδαπή είτε αλλοδαπή. Αν τα χρέη προέρχονται από δάνεια που χορηγήθηκαν από οποιοδήποτε άλλο νομικό πρόσωπο ή ιδιώτη, δεν αφαιρούνται, έστω και αν αυτά είναι ασφαλισμένα με υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης.

3. Να χρησιμοποιήθηκαν αποδεδειγμένα για την **ανέγερση, επέκταση ή την επισκευή** κτισμάτων που ανήκουν στον υπόχρεο σε φόρο. Αν δεν χρησιμοποιήθηκαν για τον σκοπό αυτόν (χρησιμοποιήθηκαν π.χ. για αγορά ακινήτου), δεν αφαιρούνται.

Ο νόμος ρητά ορίζει ότι το κεφάλαιο του δανείου εκπίπτει από τη **συνολική αξία** της ακίνητης περιουσίας του υπόχρεου (αξία που φορολογείται και αξία που απαλλάσσεται). Γι' αυτό στους οικείους κωδικούς της έκπτωσης χρεών από δάνεια της πρώτης σελίδας της δήλωσης ΦΜΑΠ αναγράφεται το ποσό που αντιστοιχεί στη φορολογητέα αξία και όχι στο σύνολο της αξίας της ακίνητης περιουσίας του φορολογούμενου.

Παράδειγμα: Ο «Α» έχει σύνολο αξίας ακίνητης περιουσίας 1.000.000,00 €. Από αυτή 700.000,00 € είναι φορολογητέα και 300.000,00 € απαλλασσόμενα, ως κληρονομαιά. Ο «Α» έχει πάρει ενυπόθηκο δάνειο για την επισκευή ακινήτων του. Το υπόλοιπο κεφάλαιο του δανείου την 31.12.2005 ήταν 500.000,00 €. Στη δήλωση ΦΜΑΠ έτους 2006 στον Κωδικό 331 θα συμπληρωθεί από τον υπόχρεο το ποσό των 350.000,00 € και όχι των 500.000,00 €.

ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΑ ΠΟΣΑ

Έτος	Άγαμος	Έγγαμοι	Τέκνα
1997	60.000.000 δρχ.	120.000.000 δρχ. ^[*]	15.000.000 δρχ. για καθένα από τα ανήλικα τέκνα ^[**]
1998	69.000.000 δρχ.	138.000.000 δρχ. ^[*]	17.250.000 δρχ. για καθένα από τα ανήλικα τέκνα ^[**]
1999	69.000.000 δρχ.	138.000.000 δρχ. ^[*]	17.250.000 δρχ. για καθένα από τα ανήλικα τέκνα ^[**]
2000	69.000.000 δρχ.	138.000.000 δρχ. ^[*]	17.250.000 δρχ. για καθένα από τα ανήλικα τέκνα ^[**]
2001	69.000.000 δρχ.	138.000.000 δρχ. ^[*]	17.250.000 δρχ. για καθένα από τα ανήλικα τέκνα ^[**]
2002	243.600,00 €	487.200,00 € ^[*]	61.650,00 € για τα δύο πρώτα ανήλικα τέκνα και 73.400,00 € για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα ^[**]
2003	243.600,00 €	487.200,00 € ^[*]	61.650,00 € για τα δύο πρώτα ανήλικα τέκνα και 73.400,00 € για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα ^[**]
2004	243.600,00 €	487.200,00 € ^[*]	61.650,00 € για τα δύο πρώτα ανήλικα τέκνα και 73.400,00 € για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα ^[**]
2005	243.600,00 €	487.200,00 € ^[*]	61.650,00 € για τα δύο πρώτα ανήλικα τέκνα και 73.400,00 € για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα ^[**]
2006	243.600,00 €	487.200,00 € ^[*]	61.650,00 € για τα δύο πρώτα ανήλικα τέκνα και 73.400,00 € για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα ^[**]
2007	243.600,00 €	487.200,00 € ^[*]	61.650,00 € για τα δύο πρώτα ανήλικα τέκνα και 73.400,00 € για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα ^[**]

(*) Αν ο ένας από τους συζύγους έχει ακίνητη περιουσία μεγαλύτερη από το αφορολόγητο όριο και ο άλλος σύζυγος έχει μικρότερη ή δεν έχει καθόλου περιουσία, η απαλλαγή παρέχεται μέχρι τη συμπλήρωση των δύο αφορολόγητων ορίων.

(**) Τα αφορολόγητα ποσά των ανήλικων τέκνων αφαιρούνται κατά ίσα μέρη από τους δύο γονείς.

Εφόσον και οι δύο γονείς (σε περίπτωση διαζυγίου) ασκούν τη γονική μέριμνα, τα αφορολόγητα ποσά αφαιρούνται και από τους δύο κατά 50% (από καθέναν από αυτούς)

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας υποβάλλεται σε φόρο, αφού αφαιρεθούν από αυτή:

- Τα ενυπόθηκα χρέη που προβλέπει ο νόμος.

- Το αφορολόγητο όριο.

Μετά από την αφαίρεση των αφορολόγητων ποσών, το ποσό που απομένει υποβάλλεται σε φόρο ως εξής:

Έτη 1997 έως και 2001

Κλιμάκιο	Φορολογικοί συντελεστές κατά κλιμάκιο %	Ποσά φόρου κατά κλιμάκιο	Σύνολο φορολογητέας περιουσίας	Σύνολο φόρου
146.750,00	0,3	440,25	146.750,00	440,25
146.750,00	0,4	587,00	293.500,00	1.027,25
146.750,00	0,5	733,75	440.250,00	1.761,00
293.500,00	0,6	1.761,00	733.750,00	3.522,00
293.500,00	0,7	2.054,50	1.027.250,00	5.576,50
Υπερβάλλον	0,8			

Έτη 2002 έως και 2005

Κλιμάκιο	Φορολογικοί συντελεστές κατά κλιμάκιο %	Ποσά φόρου κατά κλιμάκιο	Σύνολο φορολογητέας περιουσίας	Σύνολο φόρου
50.000.000	0,3	150.000	50.000.000	150.000
50.000.000	0,4	200.000	100.000.000	350.000
50.000.000	0,5	250.000	150.000.000	600.000
100.000.000	0,6	600.000	250.000.000	1.200.000
100.000.000	0,7	700.000	350.000.000	1.900.000
Υπερβάλλον	0,8			

Έτη 2006 και 2007

Κλιμάκιο	Φορολογικοί συντελεστές κατά κλιμάκιο %	Ποσό φόρου κατά κλιμάκιο	Σύνολο φορολογητέας περιουσίας	Σύνολο φόρου
146.750,00	0,354	519,50	146.750,00	519,50
146.750,00	0,472	692,66	293.500,00	1.212,16
146.750,00	0,590	865,83	440.250,00	2.077,99
293.500,00	0,708	2.077,98	733.750,00	4.155,97
293.500,00	0,826	2.424,31	1.027.250,00	6.580,28
Υπερβάλλον	0,944			

2.2.3 2008

Σημαντικές αλλαγές στον τρόπο φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας των φυσικών προσώπων αλλά και των επιχειρήσεων επέρχονται από την 1η Ιανουαρίου 2008 ενώ μειώνονται δραστικά ο φόρος κληρονομιάς και γονικής παροχής για συγγενείς α' και β' βαθμού με την αντικατάστασή τους από εφάπαξ τέλος 1%, χωρίς να αλλάζει το καθεστώς για τους μακρινούς συγγενείς και τις δωρεές.

- Επιβάλλεται Ενιαίο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΕΤΑΚ) με συντελεστή 0,1% για όλα τα κτίσματα, και τα εντός σχεδίου οικόπεδα (όχι όμως και τα εκτός σχεδίου) που θα έχουν την 1η Ιανουαρίου 2008 τα φυσικά πρόσωπα, σε ολόκληρη την επικράτεια, κατά πλήρη κυριότητα, ψιλή κυριότητα ή επικαρπία. Τα ακίνητα των εταιρειών θα φορολογούνται με συντελεστή 0,6%, εκτός αν πρόκειται για ιδιοχρησιμοποιούμενα τα οποία θα επιβαρύνονται με 0,1%. Για τα λοιπά νομικά πρόσωπα και φορείς θα ισχύουν συντελεστές 0,1-0,3%.

- Από το Ενιαίο Τέλος απαλλάσσονται τα οικόπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, τα ακίνητα που έχουν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία, τα επιταγμένα από το στρατό, τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα της Εκκλησίας καθώς και αυτά του δημοσίου.

- Η αγορά πρώτης κατοικίας απαλλάσσεται πλήρως από το φόρο μεταβίβασης, καθώς και από το τέλος μεταβίβασης ακινήτων. Η απαλλαγή αφορά ακίνητα με ανώτατο όριο επιφάνειας τα 200 τ.μ. τα οποία προσαυξάνονται κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα. Επίσης, η α' κατοικία απαλλάσσεται από το ενιαίο τέλος ακινήτου, όταν δεν υπερβαίνει τα 200 τ.μ. ή την αντικειμενική αξία των 300.000 ευρώ, ενώ το υπερβάλλον ποσό υπόκειται στο ΕΤΑΚ. Ειδικά για το 2008 (πρώτη χρονιά επιβολής του φόρου) θα ισχύσει ως κριτήριο απαλλαγής της πρώτης κατοικίας, μόνο το αφορολόγητο όριο των 300.000 ευρώ.

- Το ελάχιστο Ενιαίο Τέλος Ακινήτων δεν μπορεί να υπολείπεται του ενός ευρώ ανά τετραγωνικό για όλα τα κτίσματα (διαμερίσματα, εξοχικά, μονοκατοικίες, καταστήματα κ.λπ.) καθώς η εφορία δεν αναγνωρίζει σε κανέναν οικισμό της επικράτειας μεγαλύτερο των 1.000 κατοίκων, φορολογητέα αξία μικρότερη των 1.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο.

- Τροποποιητικές δηλώσεις θα πρέπει να υποβάλλουν μέχρι τις 25 Φεβρουαρίου στην Εφορία, οι ιδιοκτήτες που στα έντυπα Ε9 των ετών 2005-2007 είχαν δηλώσει εσφαλμένα ή ελλιπή στοιχεία. Ανάλογα θα πράξουν και οι φορολογούμενοι που κατά τη διάρκεια του 2007 είχαν μεταβολές στην οικογενειακή ή περιουσιακή τους κατάσταση. Να σημειωθεί ότι, τυχόν ανακρίβειες στα έντυπα Ε9 που θα διαπιστώνονται από την 1η Μαρτίου 2008, εφόσον επιφέρουν την πληρωμή λιγότερου ενιαίου τέλους, θα επιβαρύνονται με πρόσθετο φόρο 50% για διαφορά τέλους έως 500 ευρώ ή πρόσθετο φόρο 100% για διαφορά τέλους άνω των 500 ευρώ.

- Για την καταβολή του Ενιαίου Τέλους Ακινήτων από τα φυσικά πρόσωπα, η Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του υπουργείου Οικονομικών θα αρχίσει να στέλνει από την αρχή του δευτέρου εξαμήνου του 2008 μηχανογραφημένα ειδοποιητήρια στα οποία θα αναγράφονται τα στοιχεία κάθε ακινήτου που δήλωσε κάθε ιδιοκτήτης με το έντυπο Ε9 των ετών 2005-2008 και υπάγεται στο ενιαίο τέλος, η αξία τους και ο αναλογών σ' αυτά φόρος.

- Αντικαθίσταται οι φόροι κληρονομιάς και γονικής παροχής για συγγενείς α' και β' βαθμού με εφάπαξ τέλος 1%, που θα επιβάλλεται πάνω από τα ισχύοντα αφορολόγητα όρια. Παραμένουν οι κλίμακες για συγγενείς γ' βαθμού. Ευνοϊκό είναι το νέο καθεστώς για τις εταιρείες αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας, καθώς στην περιουσία τους θα επιβάλλεται ειδικό τέλος 0,1%.

- Δυσμενέστερο καθίσταται το καθεστώς για τις off shore εταιρίες που έχουν ακίνητα, καθώς πέραν του υφιστάμενου φόρου 3% θα επιβάλλεται και το νέο τέλος ακινήτων με συντελεστή 0,6%.

- Καταργείται πλήρως το χαρτόσημο στις μισθώσεις κατοικιών, που ως πέρυσι ήταν 1,8% από 3,6% το 2006.

2.2.4 ΑΠΟ ΤΟ ΕΤΑΚ ΣΤΟ ΦΑΠ: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (2009-2010)

2009 - ΕΤΑΚ + ΕΚΤΑΚΤΗ ΕΙΣΦΟΡΑ

Μαζί με το ΕΤΑΚ του έτους 2009, με απαλλασσόμενο ποσό 100.000 ευρώ ανά άτομο, επιβλήθηκε έκτακτη εισφορά επί της ακίνητης περιουσίας με την εξής φορολογική κλίμακα:

Αξία ακίνητης περιουσίας	Φορολογικός συντελεστής
Έως 400.000 ευρώ	0%
400.001-600.000	0,1%
600.001-800.000	0,2%
800.001-1.000.000	0,3%
1.000.001-1.300.000	0,4%
1.300.001-1.600.000	0,5%
1.600.001-2.000.000	0,6%
2.000.001-2.500.000	0,7%
2.500.001-3.000.000	0,8%
Ανω των 3.000.000	0,9%

2010 - Ο ΝΕΟΣ ΦΑΠ...

Καταργείται το ΕΤΑΚ και επανέρχεται ο ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ), με αυτόματη εκτίμηση και βεβαίωση και με την παρακάτω εξοντωτική φορολογική κλίμακα:

Αξία ακίνητης περιουσίας	Φορολογικός συντελεστής
Έως 400.000 ευρώ	0%
400.001-500.000	0,1%
500.001-600.000	0,3%
600.001-700.000	0,6%
700.001-800.000	0,9%

- Ο φόρος προκύπτει από τα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου, του βασικού συντελεστή ανά τ.μ., του συντελεστή παλαιότητας, του συντελεστή ορόφου, του συντελεστή απομείωσης στις περιπτώσεις που αυτός ισχύει, του συντελεστή βοηθητικών χώρων (όταν υπάρχουν) και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, όπου αυτός ισχύει, ως εξής:

Φόρος= Επιφάνεια κτίσματος (τ.μ.) x ΒΦ x ΣΠΚ x ΣΟ x ΣΑΕ (στις περιπτώσεις που αυτό ισχύει) x ΣΒΧ (στις περιπτώσεις βοηθητικών χώρων) x ΣΗΚ (όπου αυτός ισχύει).

- Οι συντελεστές ανέρχονται σε 20 (από 33 αρχικώς) και ξεκινούν από 2,50 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο για ακίνητα με τιμή ζώνης έως 500 ευρώ το τ.μ. και φθάνουν τα 16,25 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο για νεόδμητα ακίνητα με τιμή ζώνης άνω των 5.000 ευρώ το τ.μ.

- Για τον προσδιορισμό του φόρου, έχει προστεθεί εκτός από την τιμή ζώνης και του συντελεστή παλαιότητας και συντελεστή ορόφου, ενώ θεσπίζονται και συντελεστές απομείωσης καθώς και βοηθητικών χώρων. Σύμφωνα με το σχέδιο Νόμου, το μέγεθος της επιφάνειας μπορεί να απομειωθεί (με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές) εφόσον πρόκειται για κτίσματα ειδικών χρήσεων (θα εκδοθεί σχετική υπουργική απόφαση).

Συντελεστές ορόφου:

- Υπόγειο, συντελεστής 0,98.
- Ισόγειο και 1ος, συντελεστής 1,00.
- 2ος και 3ος, συντελεστής 1,02.

- 4ος και 5ος, συντελεστής 1,04.

- 6ος και άνω, συντελεστής 1,06.

Σε περίπτωση που το ακίνητο περιλαμβάνει περισσότερους από έναν όροφο, ως συντελεστής ορόφου λογίζεται εκείνος του υψηλότερου ορόφου. Για τις μονοκατοικίες ο συντελεστής ορόφου ανέρχεται στο 1,02 και για τους βοηθητικούς χώρους σε 0,1.

- Για τα ημιτελή (υπό κατασκευή) κτίσματα εφαρμόζεται συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (ΣΗΚ) ίσος με 0,40. Ως ημιτελές νοείται το κτίσμα που δεν έχει ρευματοδοτηθεί με μόνιμη παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, ανεξαρτήτως του έτους έκδοσης της οικοδομικής του αδείας.

Οικόπεδα εντός σχεδίου

- Για τα οικόπεδα εντός σχεδίου προβλέπονται στο σχέδιο του υπουργείου Οικονομικών 20 συντελεστές ανάλογα με την μοναδιαία αξία του οικοπέδου. Για παράδειγμα, οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού με μοναδιαία αξίας 100 ευρώ το τ.μ. έχει συντελεστή 0,7 ευρώ το τ.μ. Ο φόρος προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων επί τον συντελεστή φόρου. Σημειώνεται ότι οι ιδιοκτήτες οικοπέδων δεν πληρώνουν το Ειδικό Τέλος Ακινήτων μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ και θα πληρώσουν για πρώτη φορά τον ΕΝΦΑ.

- Ο φόρος που επιβάλλεται επί των οικοπέδων υπολογίζεται βάσει της επιφάνειάς του και των χαρακτηριστικών του.

Εφόσον υπάρχει κτίσμα εντός του οικοπέδου η επιφάνεια που φορολογείται υπολογίζεται ως εξής:

- Στα οικόπεδα που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, η επιφάνεια είναι αυτή που προκύπτει ως υπόλοιπο από τη μη χρήση του συντελεστή δόμησης και

- Για οικόπεδα τα οποία βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, είναι αυτή που προκύπτει από την αφαίρεση της επιφάνειας του κτίσματος από τη συνολική επιφάνεια του γηπέδου.

Αγροτεμάχια

- Για αγροτεμάχια εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού ο φόρος προκύπτει από τον Βασικό Συντελεστή Φορολογίας που ορίζεται σε 1 ευρώ ανά στρέμμα, που όμως προσαυξάνεται δραστικά σε συνδυασμό, κατά περίπτωση, με επιπλέον συντελεστές ως εξής:

- Αναλόγως της θέσης, προσδιορίζεται ο Συντελεστής Θέσης (ΣΘ) που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) του δημοτικού διαμερίσματος στο οποίο ανήκει το αγροτεμάχιο.

- Αναλόγως της χρήσης του αγροτεμαχίου, προσδιορίζεται Συντελεστής Χρήσης (ΣΧ).

- Αναλόγως της απόστασης από τη θάλασσα, προσδιορίζεται Συντελεστής Απόστασης από Θάλασσα.

- Αναλόγως με την επιφάνεια του γηπέδου, προσδιορίζεται Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας.

- Αν το αγροτεμάχιο έχει πρόσβαση σε εθνική, επαρχιακή ή αγροτική οδό, τότε εφαρμόζεται Συντελεστής Πρόσοψης.

- Αναλόγως της ύπαρξης κατοικίας. Σε περίπτωση ύπαρξης κατοικίας εντός του αγροτεμαχίου εφαρμόζεται Συντελεστής Κατοικίας (ΣΚ) ίσος με 5. Αν η κατοικία είναι η μοναδική για την οικογένεια (υπόχρεος, σύζυγος και προστατευόμενα μέλη) του φυσικού προσώπου που έχει τα εμπράγματα δικαιώματα και έχει επιφάνεια χαμηλότερη των 150 τ.μ. ο συντελεστής δεν εφαρμόζεται.

- Ο φόρος προκύπτει ως γινόμενο της επιφάνειας του αγροτεμαχίου σε τετραγωνικά μέτρα, του βασικού συντελεστή φορολογίας, του συντελεστή θέσης, του συντελεστή χρήσης, του συντελεστή απόστασης από τη θάλασσα, του συντελεστή απομείωσης επιφάνειας, του συντελεστή πρόσοψης και του συντελεστή κατοικίας, όπου αυτός εφαρμόζεται ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια γηπέδου (τ.μ.) x ΒΣΦ x ΣΘ x ΣΧ x ΣΑΘ x ΣΑΕ x ΣΠ x ΣΚ (όπου αυτός ισχύει).

ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟ ΦΟΡΟ (ΔΗΛΑΔΗ ΤΟ ΝΕΟ ΦΑΠ) ΣΤΟΝ ΟΠΟΙΟ ΥΠΑΓΟΝΤΑΙ ΜΟΝΟΝ ΤΑ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ, η [κλίμακα](#) διαμορφώνεται από 0,1% για τις πρώτες 100.000 ευρώ μετά τις αφορολόγητες 300.000 ευρώ, και αυξάνεται κλιμακωτά έως το 1% από το 1.000.000 ευρώ και άνω!



2.2.5 2012-13 : “ΜΕΣΟΠΡΟΘΕΣΜΗ” ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΦΑΠ ...

Ο ΦΑΠ σύμφωνα με την προηγούμενη κλίμακα ΔΕΝ εφαρμόστηκε ποτέ λόγω δυσκολιών με τη μηχανογράφηση του Υπουργείου. Τελικά το 2012 με τον "εφαρμοστικό νόμο" του "μεσοπρόθεσμου" ο ΦΑΠ αυξήθηκε για τα έτη 2012 & 2013 με μείωση του αφορολόγητου ορίου και διπλασιασμό του συντελεστή του πρώτου κλιμακίου, δηλαδή με προσαύξηση κατά 500 ευρώ στους περισσότερους υπόχρεους! Κατόπιν αυτών, η κλίμακα του ΦΑΠ για τα έτη 2012 και 2013 διαμορφώθηκε ως εξής:

Αξία ακίνητης περιουσίας	Φορολογικός συντελεστής
Έως 200.000 ευρώ	0%
200.001-500.000	0,2%
500.001-600.000	0,3%
600.001-700.000	0,6%
700.001-800.000	0,9%
800.001-5.000.000	1%
Ανω των 5.000.000	2% για 3 έτη

2.2.6 ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΝΦΙΑ):

Ο ν. 4223/2013 Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ).

Επιβάλλεται:

- στα ακίνητα που κατέχουν οι φορολογούμενοι την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους με πρώτη εφαρμογή την 1η Ιανουαρίου 2014.
- σε όλα τα ακίνητα ανεξάρτητα αν πρόκειται για κτίσματα (σπίτια, καταστήματα κ.λπ.) ή για εδαφικές επιφάνειες (οικόπεδα, χωράφια, βοσκοτόπια κ.λπ.) εντός ή εκτός σχεδίου. Όσοι έχουν ακίνητα στο εξωτερικό δεν θα επιβαρυνθούν με τον νέο φόρο στην Ελλάδα.
- στους ιδιοκτήτες που έχουν δικαιώματα επί των ακινήτων είτε είναι φυσικά είτε είναι νομικά πρόσωπα (εταιρείες κ.λπ.). Φορολογούνται όλα τα δικαιώματα επί των ακινήτων, όπως είναι η πλήρης κυριότητα, η επικαρπία, η ψιλή κυριότητα, το δικαίωμα οίκησης κ.λπ.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. διακρίνεται σε «κύριο» και «συμπληρωματικό». Κύριος φόρος θα υπολογίζεται για όλα τα δικαιώματα σε ακίνητα (κατοικίες και λοιπά κτίσματα, οικόπεδα, εκτός σχεδίου εκτάσεις γης). Ο «συμπληρωματικός» ΕΝ.Φ.Ι.Α. υπολογίζεται στην αξία των δικαιωμάτων της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας και της επικαρπίας επί κτισμάτων και εντός σχεδίων πόλεων οικοπέδων επιβάλλεται συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ. επιβάλλεται και υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων το οποίο υπερβαίνει τις 300.000 ευρώ, με συντελεστές που κλιμακώνονται από 0,1% έως 1%.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

“ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ”

3.1 ΦΟΡΟΣ

Με την έννοια φόρος καλείται η αναγκαστική εισφορά προς το κράτος ή προς νομικό πρόσωπο χωρίς ειδική αντιπαροχή.

Για την λειτουργία του κρατικού μηχανισμού π.χ. πληρωμή μισθών δημοσίων υπαλλήλων, δαπάνες για την παιδεία, την υγεία, την εθνική άμυνα κλπ, οι πολίτες υπόκεινται σε υλική θυσία. Οι Δήμοι και οι κοινότητες για την εκπλήρωση των σκοπών τους επιβάλλουν στους κατοίκους τους ειδικές φορολογίες.

Η πληρωμή των φόρων δεν αντιστοιχεί σε ειδικό αντάλλαγμα, αλλά σε γενικό που είναι απαραίτητο για την ύπαρξη του πολίτη ως πρόσωπο πλέον ενταγμένο στο κοινωνικό σύνολο. Έτσι, συμπερασματικά, από τον πιο πάνω ορισμό, προκύπτουν τα εξής εννοιολογικά συστατικά στοιχεία του φόρου:

- Η αναγκαστική εισφορά του πολίτη προς το Δημόσιο ή Νομικά Πρόσωπα.
- Η καταβολή του φόρου χωρίς ειδικό αντάλλαγμα.
- Το μέσο άσκησης του Κράτους της κοινωνικής και οικονομικής του πολιτικής.
- Η πραγματοποίηση των Κρατικών σκοπών.

3.1.1. Σκοποί Φόρου

Ο κυριότερος σκοπός τον οποίο εκπληρώνει η φορολογία είναι ταμειευτικός. Η φορολογία γενικά, αποβλέπει στην εξασφάλιση των απαραίτητων Δημοσίων Εσόδων, ικανών να καλύψουν τις Δημοσιές δαπάνες μαζί με τις λοιπές πηγές εσόδων. Εκτός του ταμειευτικού σκοπού, ανάλογα με την γενικότερη πολιτική της εκάστοτε κυβέρνησης μια χώρας, μπορεί η φορολογία να εκπληρώσει κοινωνικούς σκοπούς όταν αποτελεί μέσο καταπολέμησης της οικονομικής ανισότητας που διαμορφώνεται στις διάφορες κοινωνικές τάξεις. Η άσκηση της κοινωνικής πολιτικής της κάθε κυβέρνησης εκδηλώνεται υπό την πρακτική της μορφής και με φορολογικές μεταρρυθμίσεις με τις οποίες επιδιώκεται η φορολογική ελάφρυνση των οικονομικά ασθενέστερων λαϊκών στρωμάτων, με αντίστοιχη επιβάρυνση των οικονομικά ισχυρότερων.

Τέλος, είναι δυνατόν με την φορολογία να εκπληρώνονται οικονομικοί σκοποί ιδιαίτερα σε περιόδους γενικών ή μερικών κρίσεων. Επίσης, σε περιόδους εθνικών κρίσεων είναι δυνατόν να επιβληθεί προσθετή φορολογία στους πολίτες για να ενισχυθεί η άμυνα της χώρας κ.λπ.

3.1.2 Κατηγορίες Φόρου

Οι φόροι διακρίνονται σε δύο μεγάλες κατηγορίες : άμεσους και έμμεσους. Τα κριτήρια διάκρισης ενός φόρου ως άμεσου ή έμμεσου δεν είναι ευδιάκριτα και συχνά υπάρχουν αντικρουόμενες απόψεις.

Σε γενικές γραμμές μπορούμε να πούμε ότι οι άμεσοι φόροι είναι εκείνοι που επιβάλλονται από την φορολογούσα αρχή :

- Επί των στοιχείων που προσδιορίζουν την φορολογική ικανότητα του φορολογούμενου δηλαδή την οικονομική δυνατότητα να πληρώνεις τους φόρους
- Με την πρόθεση να επιβαρύνουν το πρόσωπο που είναι υπόχρεο για την πληρωμή του φόρου.

Σε αντίθετη περίπτωση έμμεσοι χαρακτηρίζονται οι φόροι οι οποίοι επιβάλλονται από το κράτος:

- Επί στοιχείων που αποτελούν ενδείξεις μόνο της φορολογικής ικανότητας του φορολογούμενου, όμως είναι οι φόροι κατανάλωσης.
- Επί στοιχείων που αποτελούν ενδείξεις μόνο της φοροδοτικής ικανότητας του φορολογούμενου, όμως είναι οι φόροι κατανάλωσης.

3.1.3 Διακρίσεις Φόρου

Ο ΕΝΦΑ μπορεί να διακριθεί σε τρεις βασικές κατηγορίες:

1. Φόρος επί των κτιρίων. Η φορολογία αυτή επιβάλλεται σε όλα τα κτίσματα, με τον ίδιο τρόπο, ανεξάρτητα από το είδος του ιδιοκτήτη. Ο φόρος επιβάλλεται επί της επιφάνειας του κτίσματος ανά τετραγωνικό μέτρο. Ο βασικός φόρος κυμαίνεται από €2,3/μ² έως €17/μ², καθορίζεται από την τρέχουσα τιμή ζώνης του κτίσματος (ορίζονται κατ' αντιστοιχία 20 φορολογικές ζώνες) και στη συνέχεια διαμορφώνεται αναλόγως των χαρακτηριστικών του κτίσματος (παλαιότητα, όροφος, αριθμός προσόψεων, βοηθητικοί χώροι). Ειδική πρόνοια λαμβάνεται για τα κτίρια ειδικών χρήσεων (π.χ. βιομηχανικά κτίρια, αγροτικές αποθήκες κ.λπ.), καθώς και για ειδικές συνθήκες, όπως τα ημιτελή κτίσματα.
2. Φόρος επί των γηπέδων εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικόπεδα). Ο φόρος επιβάλλεται επί της επιφάνειας του γηπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο, αναλόγως της μοναδιαίας αξίας του (ορίζονται κατ' αντιστοιχία 25 φορολογικές ζώνες) και κυμαίνεται από €0,02/μ² έως €30/μ². Η μοναδιαία αξία του γηπέδου προκύπτει από τη

συνολική αξία του γηπέδου (η οποία καθορίζεται από χαρακτηριστικά του γηπέδου, τα οποία χρησιμοποιούνται και σήμερα), που διαιρείται με τη συνολική επιφάνεια. Εφ' όσον στα οικόπεδα βρίσκεται κτίσμα, τότε φορολογείται η επιφάνεια που υπολείπεται από τη χρήση του συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή, επίσης, στο μέρος του οικοπέδου που φορολογείται, ο φόρος μειώνεται κατά 25%. Ειδική μεταχείριση προβλέπεται για τα οικόπεδα που η χρήση τους είναι περιοριστικά καθορισμένη, όπως αεροδρόμια ή Βιομηχανικές Ζώνες, και αποτελούν πολύ ειδικές περιπτώσεις, όπως τα εδαφοτεμάχια έδρασης πυλώνων ή λωρίδες γης για σιδηροτροχιές.

3. Φόρος επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (αγροτεμάχια). Ο βασικός φόρος ανέρχεται σε 0,15 λεπτά του Ευρώ/μ² (€1,5/στρέμμα) και στη συνέχεια διαμορφώνεται αναλόγως της Αρχικής Βασικής Αξίας του (η οποία περιλαμβάνει τα βασικά χαρακτηριστικά της γεωγραφικής θέσης του γηπέδου), καθώς και μία σειρά άλλων παραγόντων, όπως το είδος χρήσης του γηπέδου, η απόστασή του από τη θάλασσα και η πρόσβαση στο οδικό δίκτυο. Η ύπαρξη κατοικίας εντός του γηπέδου, η οποία δεν είναι μοναδική για την οικογένεια, υποδηλώνει διαφορετική χρήση του γηπέδου και, ως εκ τούτου η φορολογική επιβάρυνση του γηπέδου αυξάνεται. Ειδική πρόνοια έχει ληφθεί για την μη υπέρμετρη φορολογική επιβάρυνση των μεγάλων αγροτικών καλλιεργειών πάνω από τα 130 στρέμματα. Επίσης, ειδική μεταχείριση προβλέπεται για τα οικόπεδα που η χρήση τους είναι περιοριστικά καθορισμένη, όπως αεροδρόμια ή Βιομηχανικές Ζώνες, και αποτελούν πολύ ειδικές περιπτώσεις, όπως τα εδαφοτεμάχια έδρασης πυλώνων ή λωρίδες γης για σιδηροτροχιές.

3.1.4 Επιβολή του φόρου στα Ακίνητα

Η επιβολή φόρου στα ακίνητα έχει συγκεκριμένους σκοπούς όπως:

- I. Οικονομικός σκοπός: ο οποίος ασκεί πίεση στα φυσικά πρόσωπα είτε προς κάποια ενέργεια είτε για κάποια παροχή.
- II. Κοινωνικός σκοπός: ο φόρος αποτελεί εργαλείο στα χέρια του κράτους για την αντιμετώπιση του κοινωνικού και οικονομικού προβλήματος της ανισοκατανομής του πλούτου. Τέτοιοι φόροι είναι ο φόρος εισοδήματος, ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων, ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος, και ο φόρος κληρονομιών και δωρεών - γονικών παροχών.

3.1.5 Φορολογία Ακινήτων

Τα ακίνητα ως πάγια κεφαλαιουχικά αγαθά υπόκεινται σε φόρους επί των ροών και σε φόρους επί των αποθεμάτων. Η φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα στην πράξη χρησιμοποιείται μονοδιάστατα με καθαρά ταμειακούς όρους και σπάνια ως τρόπος άσκησης πολιτικής γης. Αρχικά καθιερώθηκε με το Ν.Δ .3/3/1923 ως Φορολογία Κεφαλαίου έκτοτε έχει δημιουργηθεί ένα πλήθος νόμων, που βασίζονται στην αξία των ακινήτων και επιβάλλουν φορολογία σε διάφορες κατηγορίες τους, κατά διάφορους τρόπους. Ενδεικτικά αναφέρονται ορισμένοι φόροι επί των ακινήτων, που σήμερα ισχύουν και οι οποίοι είναι :

- Ο ετήσιος φόρος επί της προσόδου των ακινήτων (Ν 4045/60) στα εισοδήματα του ιδιοκτήτη, του επικαρπωτή, από μισθώσεις ιδιοκατοίκηση ή επίταξη. Τα εισοδήματα από ακίνητα αντιμετωπίζονται δυσμενέστερα , από τη φορολογία , από ότι τα εισοδήματα από άλλες πηγές.
- Ο φόρος σε πράξης διανομής , ανταλλαγής ή μεταβίβασης ακινήτων(Ν1587/50) επί της αγοραίας αξίας. Επίσης, σε περιπτώσεις κληρονομιών η δωρεά εφαρμόζεται ο (Ν118/73), γονικών παροχών (Ν1329/83) και συνένωσης οικοπέδου ο (ΝΔ987/71).
- Ο φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας(ΦΜΑΠ) (Ν2459/91). Είναι ο ετήσιος φόρος επί της φορολογητέας αξίας των ακινήτων ιδιοκτησίας φυσικών ή νομικών προσώπων , με αφορολόγητο όριο οριζόμενο κατά περίπτωση.
- Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) (Ν2130/93). Είναι ο ετήσιος ανταποδοτικός φόρος επί της φορολογητέας αξίας και εισπράττεται για τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ).
- Ο φόρος υπεραξίας των ακινήτων των επιχειρήσεων (Ν1249/82).
- Ο φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) (Ν1642/8 του οποίου η εφαρμογή έχει ανασταλεί ως προς τα ακίνητα). Στόχος του νομού ήταν η φορολογία της υπεραξίας των ακινήτων και η εφαρμογή του αφορά στις μεταβιβάσεις κυριότητας.
- Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) με τον ν. 4223/2013.
- Οι έκτακτες εισφορές που επιβάλλονται επί της αξίας των ακινήτων ή επί της προσόδου τους για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών (Ζεντελης 2001).

3.2 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Αντικείμενο του φόρου είναι να επιβάλλεται ο ετήσιος Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΑ) για τα ακίνητα τα όποια βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή νομικά ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1 Ιανουαρίου κάθε έτους. Τα στοιχεία του ακινήτου λαμβάνονται σύμφωνα με την οριστική εγγραφή στα κτηματολογικά γραφεία. Σε περίπτωση μη οριστικής εγγραφής λαμβάνονται βάσει του τίτλου κτήσης, έλλειψης τίτλου κτήσης του

ακίνητου ή σε περίπτωση που τα στοιχεία ακίνητου διαφέρουν από αυτά που γράφονται στην οριστική εγγραφή λαμβάνεται μόνο η πραγματική κατάσταση.

3.3 ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Είναι κάθε πρόσωπο ή οντότητα

- Ο **άντρας** για την ακίνητη περιουσία του.
- Η **γυναίκα** για την ακίνητη περιουσία της.
- Οι **γονείς** για την ακίνητη περιουσία των **ανήλικων άγαμων τέκνων** τους, που προέρχεται από αγορά, δωρεά ή γονική παροχή, όταν αυτοί ασκούν από κοινού τη γονική μέριμνα. Όταν η γονική μέριμνα ασκείται από τον ένα γονέα, τότε η ακίνητη περιουσία **των ανήλικων άγαμων τέκνων** προστίθεται στην περιουσία του γονέα αυτού.
- Τα **ανήλικα παιδιά, εφόσον είναι έγγαμα**, για την ακίνητη περιουσία τους.
- Ο **κηδεμόνας** για την ακίνητη περιουσία της κοχλάζουσας κληρονομιάς.
- Ο **νομέας** των επίδικων ακινήτων.
- Οι **κληρονόμοι** του υπόχρεου, σε περίπτωση θανάτου του.
- Σε περίπτωση ανέγερσης πολυκατοικίας με το σύστημα της **αντιπαροχής**, υπόχρεος σε φόρο και δήλωση ΦΜΑΠ είναι:

Ο οικοπεδούχος:

α) Για την αξία του οικοπέδου, για μία επταετία από τη χορήγηση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή μέχρι να μεταβιβαστούν τα διαμερίσματα της πολυκατοικίας σε τρίτα πρόσωπα ή στον εργολάβο ή μέχρι να εκμισθωθούν ή κατά οποιονδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν πριν από την πάροδο της επταετίας.

β) Για την αξία των διαμερισμάτων, τα οποία συμφωνήθηκε να πάρει ο οικοπεδούχος, μετά από την πάροδο της επταετίας από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας **ή αφότου εκμισθωθούν ή κατά οποιονδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν αυτά πριν από την πάροδο της επταετίας.**

Ο εργολάβος:

Για την αξία των διαμερισμάτων που δεν πουλήθηκαν, τα οποία συμφωνήθηκε να μεταβιβαστούν σε αυτόν ή σε τρίτα πρόσωπα που θα υποδείξει, μαζί με το ποσοστό του οικοπέδου που αναλογεί σε αυτά, μετά από την πάροδο της επταετίας **ή αφότου εκμισθωθούν ή κατά οποιονδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν πριν από την πάροδο της επταετίας.**

Ο αγοραστής:

- Για το διαμέρισμα που απέκτησε, από την ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου αγοράς.
- 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 σε αυτόν, η οποία πρέπει να αποδεικνύεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο παράδοσης, που καταρτίζεται μέσα σε ένα δίμηνο από την παράδοση. Δεν είναι απαραίτητη η σύνταξη ιδιαίτερου συμβολαιογραφικού εγγράφου παράδοσης, σε περίπτωση που αυτή προκύπτει από το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο.

Από το έτος 2000 υπόχρεος για φόρο, σε περιπτώσεις που έχουν συναφθεί **συμβάσεις**

χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), είναι ο μισθωτής για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η σύμβαση και όχι ο κάτοχος του ακινήτου.

Ειδικότερα,

- αυτός που αποκτά το δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης.
- Ο κληρονόμος και συγκεκριμένα : ο εκ διαθήκης κληρονόμος όπου η διαθήκη έχει δημοσιευτεί μέχρι 31 Δεκεμβρίου του προηγούμενου φορολογικού έτους.
- Ο εξ αδιάθετου κληρονόμος που δεν δημοσιεύει η διαθήκη μέχρι την 31 Δεκεμβρίου του προηγούμενου φορολογικού έτους.
- Επίσης υποκείμενος στο φόρο είναι αυτός που αποκτήσει ακίνητο από οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου εφόσον ο θάνατος έχει γίνει μέχρι και 31 Δεκεμβρίου του προηγούμενου φορολογικού έτους.
- Αυτός που αποκτά το δικαίωμα από το προσύμφωνο αγοράς εφόσον σε αυτό προβλέπεται η κατάρτιση εμπράγματης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο.
- Ο δικαιούχος ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν.Π.Δ.Δ. και για το χρονικό διάστημα πριν από τη σύνταξη οριστικού παραχωρητηρίου εφόσον έχει παραλάβει το ακίνητο.
- Ο κληρονόμος σχολάζοντας κληρονομιάς.
- Ο σύνδικος πτώχευσης νομέας επίδικου ακινήτου. Αν το ακίνητο εκκινήθει με τελεσίδικη απόφαση, ο ΕΝ.ΦΑ. που καταβλήθηκε δεν επιστρέφεται.
- Ο κάτοχος του οποίου το ακίνητο ανήκει σε φορέα Γενικής Κυβέρνησης χωρίς τη συναίνεση του φορέα.
- Ο Ο.Τ.Α. για ακίνητο που δεσμεύει για οποιονδήποτε λόγο και για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο εκκρεμεί η καταβολή σχετικής αποζημίωσης. Τα θέματα εφαρμογής των διατάξεων ρυθμίζονται με απόφαση από των Υπουργό Εσωτερικών Οικονομικών και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρώπινων Δικαιωμάτων.
- Ο πλήρης κύριος υποχρεούται στην καταβολή του συνολικού ΕΝΦΑ που βαρύνει το ακίνητο κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας του.
- Αν συστάθηκε επικαρπία, ο συνολικός ΕΝΦΑ που βαρύνει το ακίνητο επιμερίζεται μεταξύ του ψιλού κυρίου του επικαρπωτή ως εξής:
 - α) Αν ο επικαρπωτής είναι φυσικό πρόσωπο, ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα αυτό ορίζεται ως το ποσοστό του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα του ακινήτου ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή ως εξής: (α) Στα 8/10, αν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του.
 - (β) Στα 7/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του.
 - (γ) Στα 6/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 30ό έτος της ηλικίας του.
 - (δ) Στα 5/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 40ό έτος της ηλικίας του.
 - (ε) Στα 4/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 50ό έτος της ηλικίας του.
 - (στ) Στα 3/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 60ό έτος της ηλικίας του.
 - (ζ) Στα 2/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 70ό έτος της ηλικίας του.
 - (η) Στο 1/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80ό έτος της ηλικίας του.

Αν ο επικαρπωτής δεν είναι φυσικό πρόσωπο, ο φόρος που του αναλογεί είναι στα 8/10 του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα.

3.4 ΑΠΑΛΛΑΣΣΟΜΕΝΟΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ

Απαλλαγή από τον φόρο ή θα πληρώνουν με έκπτωση ,οι ευπαθείς κοινωνικές ομάδες, όπως άνεργοι, άτομα με αναπηρία, πολύτεκνοι και φτωχά νοικοκυριά εφόσον πληρούνται συγκεκριμένα εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια. Ο Ενιαίος Φόρος Ακινήτων αυξομειώνεται, μεταξύ άλλων, ανάλογα με την παλαιότητα και τον όροφο του ακινήτου.

Συγκεκριμένα, θα παρέχεται έκπτωση 50% στο φόρο για νοικοκυριά με εισόδημα έως 7.000 ευρώ και 1.000 ευρώ για κάθε παιδί.

Δεν θα καταβάλλουν φόρο τα νοικοκυριά που έχουν τρία ή και περισσότερα παιδιά και έχουν εισόδημα έως 11.000 ευρώ. Προβλέπεται αναβολή της πληρωμής του φόρου για όσα νομικά πρόσωπα έχουν χαμηλό τζίρο, δηλαδή ο τζίρος δεν υπερβαίνει το δεκαπλάσιο του φόρου, ενώ επίσης, θα αναβάλλεται η πληρωμή του φόρου εάν έχει υποστεί 30% μείωση σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Για τον καθορισμό του ΕΝΦΑ ακολουθήθηκε το μοντέλο του έκτακτου ειδικού τέλους ακινήτων (ΕΕΤΗΔΕ), ωστόσο, έχει 20 περισσότερες φορολογικές ζώνες σε σχέση με το προηγούμενο. Στις πέντε πρώτες ζώνες βρίσκεται το 85% των κτιρίων , ενώ ο φόρος αυξομειώνεται ανάλογα με τους συντελεστές παλαιότητας , ορόφου (αυξάνεται από τον 2ο όροφο και πάνω) και προσόψεως.

Οι μονοκατοικίες θα έχουν συντελεστή 1,03 και θα προσμετράτε η ηλικία τους. Σημειώνεται ότι το 0,6% των μονοκατοικιών θα πληρώσει μεγαλύτερο φόρο σε σχέση με τον προηγούμενο. Σε ότι αφορά τα αγροτεμάχια για την επιβολή του φόρου, θα προσμετράτε και ο συντελεστής τοποθεσίας, αλλά και ο συντελεστής χρήσης (μονοετής καλλιέργει 1, ελαιώνας 2, πολυετής καλλιέργεια 2,5), ενώ θα επιβάλλεται φόρος 10% σε βοηθητικούς χώρους εντός των αγροτεμαχίων.

Επίσης, η τιμή διαμορφώνεται στα 1,5 έως 2,25 ευρώ ανά στρέμμα για το 90% των μη αστικών οικοπέδων που βρίσκονται στις τρεις πρώτες ζώνες.

Επιπλέον,

Απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΑ τα ακίνητα που ανήκουν :

- Στο Δημόσιο, στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Παρουσίας του Δημοσίου, στην εταιρεία των Ακινήτων του Δημοσίου και στην εταιρεία Παράκτιο Αττικό Μέτωπο ΑΕ.
- Σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης καθώς και σε Ο.Τ.Α. και ιδιοχρησιμοποιούνται ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο. Οι ανώνυμες εταιρείες της Γενικής Κυβέρνησης με την επιφύλαξη της προηγούμενης περίπτωσης δεν απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΑ.
- Σε ξένα κράτη, εφόσον το ακίνητο χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση πρεσβείας ή προξενείου του ξένου κράτους ή για την εγκατάσταση πρεσβευτή, πρόξενου και λοιπών διπλωματικών αντιπροσώπων και πρακτόρων του ξένου κράτους με τον όρο της αμοιβαιότητας.

- Σε Ν.Π.Δ.Δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικά κοινωνικού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.
- Σε νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες των γνωστών θρησκειών και δογμάτων κατά την παρ. 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος και ιδιοχρησιμοποιούνται για την εκπλήρωση του λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωνικού έργου τους.
- Στις υποκείμενες στο ειδικό συνταγματικό καθεστώς Ιερές Μονές του Αγίου Όρους .
- Στα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στο ειδικό καθεστώς διοίκησης και διαχείρισης του ν. 3647/2008 (Α' 37) και ιδιοχρησιμοποιούνται.

3.5 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΦΟΡΟΥ

Συντελεστές για ακίνητα

Τιμή ζώνης (€/μ ²)	Φορολογική ζώνη	Βασικός φόρος (€/μ ²)
0 - 500	1	2,3
501 - 750	2	2,7
751 - 1.000	3	3,0
1.001 - 1.250	4	3,2
1.251 - 1.500	5	3,6
1.501 - 1.750	6	4,0
1.751 - 2.000	7	4,5
2.001 - 2.250	8	5,0
2.251 - 2.500	9	6,0
2.501 - 2.750	10	7,0
2.751 - 3.000	11	8,0
3.001 - 3.250	12	9,0
3.251 - 3.500	13	10,0
3.501 - 3.750	14	11,0
3.751 - 4.000	15	12,0
4.001 - 4.250	16	13,0
4.251 - 4.500	17	14,0
4.501 - 4.750	18	15,0
4.751 - 5.000	19	16,0
5.001 +	20	17,0

ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Παλαιότητα		Επιφάνεια		Όροφος	
Ανά έτος	Συντελεστής	μ ²	Συντελεστής		Συντελεστής
26 έτη και άνω	1,00	0 - 500	1,00	Υπόγειο	0,98
20 έως 25 έτη	1,05	500,01 - 1.500	0,80	1σόγειο	1,00
15 έως και 19 έτη	1,10	1.500,01 - 3.000	0,75	και 1ος	
10 έως και 14 έτη	1,15	3.000,01 - 5.000	0,65	2ος και 3ος	1,02
5 έως και 9 έτη	1,20	5.000,01 - 10.000	0,55	4ος και 5ος	1,03
Μέχρι και 4 έτη	1,25	10.000,01 - 25.000	0,45	6ος και άνω	1,04
		25.000,01 - 50.000	0,35		
		50.000,01 και άνω	0,25		

Ο ΕΝΦΑ για τις κατοικίες για τα ακίνητα θα υπολογίζεται με κλίμακα 20 συντελεστών, ανάλογα με την τιμή ζώνης του ακινήτου. Ο τελικός φόρος όμως θα προκύπτει μετά τον πολλαπλασιασμό των συντελεστών βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του ακινήτου.

Οι συντελεστές αυτοί είναι:

* **Βασικός συντελεστής.** Η κλίμακα έχει 20 συντελεστές που προκύπτουν από την τιμή ζώνης στην οποία ανήκει το ακίνητο και ξεκινούν από 2,3 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο για τιμή ζώνης έως 500 ευρώ και φτάνει έως και τα 17 ευρώ για ακίνητα σε περιοχές με τιμή ζώνης άνω των 5.000 ευρώ.

* Το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων της κατοικίας.

* **Συντελεστής παλαιότητας.** Η κλίμακα έχει έξι συντελεστές, που ξεκινούν από 1 για τις κατοικίες άνω των 26 ετών και φτάνει έως 1,25 για κατοικίες κατασκευασμένες την τελευταία τετραετία.

* **Συντελεστής ορόφου.** Η κλίμακα έχει πέντε συντελεστές, που ξεκινούν από 0,98 για το υπόγειο και φτάνουν σε 1,04 για τον 6ο όροφο και πάνω. Στις περιπτώσεις που το διαμέρισμα καταλαμβάνει δύο ορόφους ως συντελεστής ορόφου υπολογίζεται εκείνος για τον υψηλότερο όροφο. Για τις μονοκατοικίες συντελεστής ορόφου είναι το 1,3.

* **Συντελεστής πρόσοψης.** Σε κτήρια με μία πρόσοψη ο συντελεστής ορίζεται στο 1,01, ενώ για κτήρια με δύο ή περισσότερες προσόψεις ο συντελεστής ορίζεται σε 1,02. Ο συντελεστής εφαρμόζεται μόνο στους κύριους χώρους. Δεν εφαρμόζεται σε κτήρια ειδικών χρήσεων και μονοκατοικίες.

* **Συντελεστής μονοκατοικίας.** Στο φόρο για τις μονοκατοικίες δεν θα λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό ο συντελεστής ορόφου, αλλά ειδικός συντελεστής 1,02.

* **Συντελεστής βοηθητικών χώρων** (εάν υπάρχουν). Για τους βοηθητικούς χώρους ο συντελεστής είναι 0,1.

* **Ειδικός συντελεστής** εάν το κτίσμα είναι ημιτελές. Φόρος πλέον θα καταβάλλεται και για ημιτελείς οικοδομές. Ο υπολογισμός του φόρου θα γίνεται όπως και στις κανονικές οικοδομές, με μόνη διαφοροποίηση ότι θα πολλαπλασιάζονται όλοι οι συντελεστές και με το συντελεστή 0,4 που αφορά τα ημιτελή κτίσματα.

Η κλίμακα των οικοπέδων

Μοναδιαία αξία οικοπέδου (€/μ ²)	Φορολογική ζώνη	Συντελεστής φόρου (€/μ ²)
0,01 - 2,00	1	0,020
2,01 - 4,00	2	0,050
4,01 - 6,00	3	0,100
6,01 - 10,00	4	0,150
10,01 - 14,00	5	0,200
14,01 - 20,00	6	0,250
20,01 - 50,00	7	0,300
50,01 - 75,00	8	0,400
75,01 - 100,00	9	0,500
100,01 - 150,00	10	0,700
150,01 - 200,00	11	1,000
200,01 - 300,00	12	1,500
300,01 - 400,00	13	2,000
400,01 - 500,00	14	3,000
500,01 - 600,00	15	4,000
600,01 - 700,00	16	5,000
700,01 - 800,00	17	6,000
800,01 - 900,00	18	7,000
900,01 - 1.000,00	19	8,000
1.000,01 - 1.500,00	20	9,000
1.500,01 - 2.000,00	21	10,000
2.000,01 - 3.000,00	22	15,000
3.000,01 - 4.000,00	23	20,000
4.000,01 - 5.000,00	24	25,000
✕ 5.000,01+	25	30,000

ΟΙΚΟΠΕΔΑ

Η κλίμακα των οικοπέδων εντός σχεδίου περιλαμβάνει 25 κλιμάκια, που ξεκινούν από 0,02 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο και φτάνουν έως τα 30 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Ο υπολογισμός του φόρου προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων επί το συντελεστή φόρου.

Εάν εντός του οικοπέδου υπάρχει ακίνητο, ο ιδιοκτήτης θα πληρώσει φόρο μόνο για την επιφάνεια του οικοπέδου που δεν έχει υπάρχει κτίσμα. Ωστόσο, αν το υπόλοιπο της συνολικής επιφάνειας του οικοπέδου δεν μπορεί να αξιοποιηθεί ο τελικός φόρος θα είναι μειωμένος κατά 25%.

ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ

 **Συντελεστές για αγροτεμάχια**

Ελάχιστη ΑΒΑ (€/μ ²)	Συντελεστής Θέσης (ΣΘ)	Είδος Χρήσης	Συντελεστής Χρήσης (ΣΧ)
0,1 - 0,49	1	Δάσος ή Δασική έκταση	0,5
		Βοσκότοπος	0,6
		Μονοετής Καλλιέργεια	1,0
0,5 - 0,99	1,2	Μεταλλείο - Λατομείο	1,2
1 - 1,99	1,5	Υπαίθρια Έκθεση/Χώροι	1,5
2 - 2,99	1,8	στάθμευσις αυτοκινήτων & αναμικτές	1,8
3 - 4,99	2,2	Ελαιοκαλλιέργεια	1,8
5 - 6,99	2,5	Δενδροκαλλιέργειες	2,0
7 - 9,99	2,8		
10 - 14,99	3,0		
15 - 19,99	3,2		
20 +	3,5		

Για πρώτη φορά φόρο θα κληθούν να πληρώσουν και οι ιδιοκτήτες αγροτεμαχίων σε περιοχές εκτός σχεδίου. Μεγάλοι χαμένοι όσοι εντός των αγροτεμαχίων έχουν οποιοδήποτε κτίσμα (με εξαίρεση αν είναι η μοναδική κατοικία), καθώς ο φόρος θα πενταπλασιαστεί.

Αναλυτικά για τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού ο φόρος προκύπτει από το Βασικό Συντελεστή Φορολογίας που ορίζεται σε 1,5 ευρώ το στρέμμα, σε συνδυασμό, κατά περίπτωση, με επιπλέον συντελεστές ως εξής:

* Αναλόγως της θέσης, προσδιορίζεται ο Συντελεστής Θέσης (ΣΘ) που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) του Δημοτικού Διαμερίσματος στο οποίο ανήκει το αγροτεμάχιο.

* Αναλόγως της χρήσης του γηπέδου, προσδιορίζεται Συντελεστής Χρήσης (ΣΧ) που κυμαίνεται από 0,5 έως 2.

 **Απόσταση γηπέδου από τη θάλασσα**

Μέτρα	Συντελεστής (ΣΑΘ)	Κλίμακα Επιφάνειας Γηπέδου (μ ²)	Συντελεστής (ΣΑΕΓ)*
100	3	Από 130.001 έως και 500.000	0,6
>100 και ≤ 200	2	Από 500.001	0,4
>200 και ≤ 500	1,5		* Απομείωση Επιφάνειας Γηπέδου
>500 και ≤ 800	1,2		
>800	1		

* Αναλόγως της απόστασης από τη θάλασσα.

* Αναλόγως με την επιφάνεια του γηπέδου, προσδιορίζεται ο Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (ΣΑΕ).

Υπάρχουν όμως κάποιες διαφοροποιήσεις όταν υπάρχει μονοκατοικία όπου ο συντελεστής μονοκατοικίας ορίζεται ως 1,2 . Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.), ο οποίος ορίζεται σε 1 για

μηδενικό αριθμό προσώπων, 1,01 για κτίρια με μία πρόσοψη και 1,02 για κτίρια με δύο ή περισσότερες προσόψεις. Ο συντελεστής πρόσοψης δεν εφαρμόζεται στους βοηθητικούς χώρους και στα ειδικά κτίρια.

- Οι βοηθητικοί χώροι έχουν συντελεστή 0,1 (ΣΒΧ)
- Τα ημιτελή κτίσματα έχουν συντελεστή 0,5 (ΣΗΚ)

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

Αρα ο τύπος που χρησιμοποιούμε για να υπολογίσουμε το φόρο των κτισμάτων εκτός των ειδικών κτιρίων είναι το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή ορόφου ή μονοκατοικίας, του συντελεστή πρόσοψης, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος :

$$\underline{\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος} \times \text{BΦ} \times \text{ΣΠ} \times \text{ΣΟ} \text{ ή } \text{ΣΜ} \times \text{ΣΒΧ} \times \text{ΣΗΚ}}$$

Ο φόρος για τα ειδικά κτίρια υπολογίζεται ως το γινόμενο της επιφάνειας του βασικού φόρου, του συντελεστή παλαιότητας, του συντελεστή ειδικών κτιρίων, του συντελεστή απομείωσης, του βοηθητικού χώρου και του συντελεστή ημιτελών κτισμάτων :

$$\underline{\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος} \times \text{BΦ} \times \text{ΣΠ} \times \text{ΣΕΚ} \times \text{ΣΑΕ} \times \text{ΣΒΧ} \times \text{ΣΗΚ}}$$

3.6 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

Παραδείγματα για Οικόπεδα χωρίς κτίσμα

- ✓ Ιδιοκτήτης **οικόπεδου** 200 τετραγωνικών μέτρων με μοναδιαία αξία 10 ευρώ το τετραγωνικό. Ο φόρος το 2014 θα ανέλθει στα (200 χ 0,25) 50,5 ευρώ από 80 ευρώ που προέβλεπε το αρχικό σχέδιο.
- ✓ Ιδιοκτήτης **οικόπεδου** 150 τετραγωνικών μέτρων με μοναδιαία αξία 12 ευρώ το τετραγωνικό. Ο φόρος το 2014 θα ανέλθει στα (150 χ 0,35) 52,5 ευρώ από 60 ευρώ, που προέβλεπε το αρχικό σχέδιο.
- ✓ Ιδιοκτήτης **οικόπεδου** 400 τετραγωνικών μέτρων με μοναδιαία αξία 100 ευρώ το τετραγωνικό. Ο φόρος το 2014 θα ανέλθει στα ((400 χ 0,75) 300 ευρώ, από 280 ευρώ που προέβλεπε το αρχικό σχέδιο.
- ✓ Ιδιοκτήτης **οικόπεδου** 2.000 τετραγωνικών μέτρων με μοναδιαία αξία 1500 ευρώ το τετραγωνικό. Ο φόρος το 2014 θα ανέλθει στα (2.000 χ 5,5) 11.000 ευρώ από 5.200 ευρώ που προέβλεπε το αρχικό σχέδιο.
- ✓ Ιδιοκτήτης **οικόπεδου** 700 τετραγωνικών μέτρων με μοναδιαία αξία 600 ευρώ το τετραγωνικό. φόρος το 2014 θα ανέλθει στα (700 χ 3) 2100 ευρώ από 1.120 ευρώ, που προέβλεπε το αρχικό σχέδιο .

Παραδείγματα φορολόγησης αγροτεμαχίων και κάθε είδους εκτάσεων εκτός σχεδίου σε όλη την Ελλάδα

- ✓ **Αγροτεμάχιο** στον **Άγιο Στέφανο** με εξοχική κατοικία

Αγροτεμάχιο 3,5 στρεμμάτων (3.500 τ.μ.) με μονοετή καλλιέργεια, σε περιοχή του Δήμου Αγίου Στεφάνου Αττικής, με πρόσοψη σε αγροτική οδό. Εντός του αγροτεμαχίου υπάρχει αυθαίρετο κτίσμα 100 τ.μ. (κατοικία), που έχει νομιμοποιηθεί και δεν αποτελεί πρώτη κατοικία για τον ιδιοκτήτη.

$$\text{Φόρος αγροτεμαχίου} = 3.500 \text{ τ.μ.} \times 0,0015 \text{ €} \times 3,5 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,2 \times 5 = 110,25 \text{ €}$$

Επιφάνεια	3.500 τ.μ.	
Ελάχιστη αξία – Συντελεστής θέσης	32 ευρώ ανά τ.μ.	3,5
Απόσταση από θάλασσα	Πάνω από 800 μέτρα	1
Απομείωση επιφάνειας		1
Χρήση	Μονοετής καλλιέργεια	1
Πρόσοψη	Αγροτική οδός	1,2
Ύπαρξη κατοικίας	Ναι	5

✓ **Αγροτεμάχιο με ελαιόδενδρα στα Μέγαρα**

Αγροτεμάχιο 6,5 στρεμμάτων (6.500 τ.μ.) με ελαιόδενδρα σε περιοχή του Δήμου Μεγαρέων, με πρόσοψη σε επαρχιακή οδό.

$$\text{Φόρος αγροτεμαχίου} = 6.500 \text{ τ.μ.} \times 0,0015 \text{ €} \times 2,5 \times 1 \times 1 \times 2 \times 1,2 \times 5 = 292,50 \text{ €}$$

Επιφάνεια	6.500 τ.μ.	
Ελάχιστη αξία – Συντελεστής θέσης	6,60 ευρώ ανά τ.μ.	2,5
Απόσταση από θάλασσα	Πάνω από 800 μέτρα	1
Απομείωση επιφάνειας		1
Χρήση	Ελαιοκαλλιέργεια	2
Πρόσοψη	Επαρχιακή οδός	1,2
Ύπαρξη κατοικίας	Ναι	5

✓ **Αγροτεμάχιο στον Ωρωπό**

Αγροτεμάχιο 5 στρεμμάτων (5.000 τ.μ.) με μονοετή καλλιέργεια, σε περιοχή της Κοινότητας Ωρωπού Αττικής, με πρόσοψη σε αγροτική οδό.

$$\text{Φόρος αγροτεμαχίου} = 5.000 \text{ τ.μ.} \times 0,0015 \text{ €} \times 2,8 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,2 = 25,20 \text{ €}$$

Επιφάνεια	5.000 τ.μ.	
Ελάχιστη αξία – Συντελεστής θέσης	7 ευρώ ανά τ.μ.	2,8
Απόσταση από θάλασσα	Πάνω από 800 μέτρα	1
Απομείωση επιφάνειας		1
Χρήση	Μονοετής καλλιέργεια	1
Πρόσοψη	Αγροτική οδός	1,2
Ύπαρξη κατοικίας	Όχι	

✓ **Αγροτεμάχιο στην Παλλήνη με εξοχική κατοικία**

Αγροτεμάχιο 30 στρεμμάτων (30.000 τ.μ.) με δενδροκαλλιέργειες σε περιοχή του Δήμου Παλλήνης, με πρόσοψη σε επαρχιακή οδό. Εντός του αγροτεμαχίου υπάρχει εξοχική κατοικία 120 τ.μ.

$$\text{Φόρος αγροτεμαχίου} = 30.000 \text{ τ.μ.} \times 0,0015 \text{ €} \times 3,2 \times 1 \times 1 \times 2,5 \times 1,2 \times 5 = 2.160,00 \text{ €}$$

Επιφάνεια	30.000 τ.μ.	
Ελάχιστη αξία – Συντελεστής θέσης	17,60 ευρώ ανά τ.μ.	3,2
Απόσταση από θάλασσα	Πάνω από 800 μέτρα	1
Απομείωση επιφάνειας		1
Χρήση	Δενδροκαλλιέργεια	2,5
Πρόσοψη	Επαρχιακή οδός	1,2
Ύπαρξη κατοικίας	Ναι	5

✓ **Αγροτεμάχιο στη Λάρισα**, με πρόσοψη σε επαρχιακή οδό

Αγροτεμάχιο 140 στρεμμάτων (140.000 τ.μ.) με μονοετή καλλιέργεια, σε περιοχή του Δήμου Κραννώνος του νομού Λαρίσης, έχει πρόσοψη σε επαρχιακή οδό.

Φόρος αγροτεμαχίου = 140.000 τ.μ. X 0,0015 € X 1,2 X 1 X 0,6 X 1 X 1,2 = 181,44 €

Επιφάνεια	140.000 τ.μ.	
Ελάχιστη αξία – Συντελεστής θέσης	0,70 ευρώ ανά τ.μ.	1,2
Απόσταση από θάλασσα	Πάνω από 800 μέτρα	1
Απομείωση επιφάνειας		0,6
Χρήση	Μονοετής καλλιέργεια	1
Πρόσοψη	Επαρχιακή οδός	1,2
Ύπαρξη κατοικίας	Όχι	

✓ **Αγροτεμάχιο στην Καρδίτσα** με πρόσοψη σε επαρχιακό δρόμο

Αγροτεμάχιο 75 στρεμμάτων με μονοετή καλλιέργεια, σε περιοχή του Δήμου Παλαμά Καρδίτσας, με πρόσοψη σε επαρχιακό δρόμο.

Φόρος αγροτεμαχίου = 75.000 τ.μ. X 0,0015 € X 1,5 X 1 X 1 X 1 X 1,2 = 202,50 €

Επιφάνεια	75.000 τ.μ.	
Ελάχιστη αξία – Συντελεστής θέσης	1,50 ανά τ.μ.	1,5
Απόσταση από θάλασσα	Πάνω από 800 μέτρα	1
Απομείωση επιφάνειας		1
Χρήση	Μονοετής καλλιέργεια	1
Πρόσοψη	Επαρχιακή οδός	1,2
Ύπαρξη κατοικίας	Όχι	

✓ **Αγροτεμάχιο στην Ημαθία, με εξοχική κατοικία**

Αγροτεμάχιο 9,5 στρεμμάτων (9.500 τ.μ.) με δενδροκαλλιέργειες, σε περιοχή του Δήμου Αλεξάνδρειας Ημαθίας, με πρόσοψη σε επαρχιακή οδό. Εντός του αγροτεμαχίου υπάρχει δευτερεύουσα κατοικία του ιδιοκτήτη, επιφάνειας 80 τ.μ.

Φόρος αγροτεμαχίου = 9.500 τ.μ. X 0,0015 € X 2 X 1 X 1 X 2,5 X 1,2 X 5 = 427,50 €

Επιφάνεια	9.500 τ.μ.	
Ελάχιστη αξία – Συντελεστής θέσης	4,10 ανά τ.μ.	2
Απόσταση από θάλασσα	Πάνω από 800 μέτρα	1
Απομείωση επιφάνειας		1
Χρήση	Δενδροκαλλιέργεια	2,5
Πρόσοψη	Επαρχιακή οδός	1,2
Ύπαρξη κατοικίας	Ναι	5

✓ **Αγροτεμάχιο στη Μύκονο**

Αγροτεμάχιο 2,5 στρεμμάτων (2.500 τ.μ.) με μονοετή καλλιέργεια, σε περιοχή του Δήμου Μυκόνου, σε απόσταση 400 μέτρων από τη θάλασσα, με πρόσοψη σε επαρχιακή οδό.

Φόρος αγροτεμαχίου = 2.500 τ.μ. X 0,0015 € X 5 X 1,5 X 1 X 1 X 1,2 = 37,75 €

Επιφάνεια	2.500 τ.μ.	
Ελάχιστη αξία – Συντελεστής θέσης	35 ευρώ ανά τ.μ.	5
Απόσταση από θάλασσα	400 μέτρα	1,5
Απομείωση επιφάνειας		1
Χρήση	Μονοετής καλλιέργεια	1
Πρόσοψη	Επαρχιακή οδός	1,2
Ύπαρξη κατοικίας	Όχι	

✓ **Αγροτεμάχιο στη Μύκονο με σπίτι**

Αγροτεμάχιο 2,5 στρεμμάτων (2.500 τ.μ.) με μονοετή καλλιέργεια, σε περιοχή του Δήμου Μυκόνου, σε απόσταση 400 μέτρων από τη θάλασσα, με πρόσοψη σε επαρχιακή οδό. Εντός αυτού υπάρχει εξοχική κατοικία 150 τ.μ.

Φόρος αγροτεμαχίου = 2.500 τ.μ. X 0,0015 € X 3,5 X 1,5 X 1 X 1 X 1,2 X 5 = 118,13 €

Επιφάνεια	2.500 τ.μ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ
Ελάχιστη αξία – Συντελεστής θέσης	35 ευρώ ανά τ.μ.	3,5
Απόσταση από θάλασσα	400 μέτρα	1,5
Απομείωση επιφάνειας		1
Χρήση	Μονοετής καλλιέργεια	1
Πρόσοψη	Επαρχιακή οδός	1,2
Ύπαρξη κατοικίας	Ναι	5

✓ **Αγροτεμάχιο στην Πάρο με εξοχικό σπίτι**

Αγροτεμάχιο 1 στρέμμα (1.000 τ.μ.) με μονοετή καλλιέργεια, στη Νάουσα του Δήμου Πάρου, σε απόσταση 200 μέτρων από τη θάλασσα, με πρόσοψη σε επαρχιακή οδό και με εξοχική κατοικία 160 τ.μ. εντός αυτού.

Φόρος αγροτεμαχίου = 1.000 τ.μ. X 0,0015 € X 2,5 X 2 X 1 X 1 X 1,2 X 5 = 45,00 €

Επιφάνεια	1.000 τ.μ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ
Ελάχιστη αξία – Συντελεστής θέσης	6 ευρώ ανά τ.μ.	2,5
Απόσταση από θάλασσα	200 μέτρα	2
Απομείωση επιφάνειας		1
Χρήση	Μονοετής καλλιέργεια	1
Πρόσοψη	Επαρχιακή οδός	1,2
Ύπαρξη κατοικίας	Ναι	5

✓ **Αγροτεμάχιο στη Νάξο με καλλιέργεια και εξοχικό σπίτι**

Αγροτεμάχιο 1.000 τ.μ. με δενδροκαλλιέργεια, σε περιοχή του Δήμου Νάξου, σε απόσταση 100 μέτρων από τη θάλασσα, με πρόσοψη σε επαρχιακή οδό και με εξοχική κατοικία 160 τ.μ. εντός αυτού.

Φόρος αγροτεμαχίου = 1.000 τ.μ. X 0,0015 € X 3,5 X 3 X 1 X 2,5 X 1,2 X 5 = 236,25 €

Επιφάνεια	1.000 τ.μ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ
Ελάχιστη αξία – Συντελεστής θέσης	30 ευρώ ανά τ.μ.	3,5
Απόσταση από θάλασσα	100 μέτρα	1,5
Απομείωση επιφάνειας		1
Χρήση	Δενδροκαλλιέργεια	3
Πρόσοψη	Επαρχιακή οδός	1,2
Ύπαρξη κατοικίας	Ναι	5

- ✓ **Αγροτεμάχιο** 5 στρεμμάτων στα **Σπάτα**, με κατοικία και πρόσβαση σε αγροτική οδό, στο οποίο καλλιεργεί ελιές, θα πληρώσει 57,6 ευρώ / στρέμμα ή 288 ευρώ συνολικά.
- ✓ **Αγροτεμάχιο** 5 στρεμμάτων στην **Αργολίδα**, με πρόσβαση σε αγροτικό δρόμο, στο οποίο καλλιεργεί πορτοκάλια, θα πληρώσει 6,75 ευρώ / στρέμμα ή 33,75 ευρώ συνολικά. Αν στο κτήμα υπάρχει και κατοικία το ποσό του φόρου πενταπλασιάζεται και ο φορολογούμενος θα πληρώσει $33,35 \times 5 = 168,75$ ευρώ.
- ✓ **Έκταση** 5 στρεμμάτων στη **Μύκονο**, παραθαλάσσιο, με πρόσβαση σε επαρχιακή οδό και κατοικία, θα πληρώσει φόρο 141,75 ευρώ / στρέμμα ή 708,75 ευρώ συνολικά. Αν δεν έχει κατοικία στο αγροτεμάχιο θα πληρώσει φόρο 28,35 ευρώ / στρέμμα ή 141,75 ευρώ συνολικά.
- ✓ **Έκταση** 140 στρεμμάτων στη **Θεσσαλία**, μονοετούς καλλιέργειας, με πρόσβαση σε αγροτική οδό, θα πληρώσει φόρο 1,296 ευρώ / στρέμμα ή 181,44 ευρώ συνολικά. Υπολογισμός φόρου: 1,5 ευρώ (βασικός συντελεστής) X 140 στρ. (επιφάνεια έκτασης X 1,2 (συντελεστής θέσης με βάση την Αρχική Βασική Αξίας Γης) X 1 (συντελεστής χρήσης) X 1,2 (συντελεστής πρόσβασης) X 1 (συντελεστής απόστασης από θάλασσα) x 0,6 (συντελεστής απομείωσης επιφάνειας) = 181,44ευρώ. Αν το αγροτεμάχιο του ανωτέρω φορολογούμενου ήταν 120 στρέμματα (και όχι 140) θα πλήρωνε 259,2 ευρώ επειδή ο συντελεστής απομείωσης επιφάνειας είναι 1 και όχι 0,6.
- ✓ **Δασική έκταση** 510 στρεμμάτων, με συντελεστή θέσης 1, χωρίς κατοικία και πρόσβαση σε αγροτικό δρόμο, θα πληρώσει φόρο 0,3 ευρώ / στρέμμα ή 153 ευρώ συνολικά.

Παραδείγματα κατοικίας

- ✓ **Διαμέρισμα** 140 τ.μ. πέμπτου ορόφου, 10 ετών, στη Γλυφάδα, με μια πρόσοψη και τιμή ζώνης 4.400 ευρώ. Φόρος 2.344,83 ευρώ.
- ✓ **Μεξονέτα** 200 τ.μ. 10ετίας, με μια πρόσοψη στη Φιλοθέη, με τιμή ζώνης 5.000 ευρώ. Φόρος 4.028 ευρώ.
- ✓ **Διαμέρισμα** 160 τ.μ στο δεύτερο όροφο στο Ψυχικό, 10 ετών, με τρεις προσόψεις και τιμή ζώνης 10.000 ευρώ. Φόρος 3.254 ευρώ.

- ✓ **Διαμέρισμα** 100 τ.μ., 15ετίας, πρώτου ορόφου, με μία πρόσοψη σε περιοχή με τιμή ζώνης 500 ευρώ. Φόρος 255,53 ευρώ.

- ✓ **Διαμέρισμα** 70 τ.μ στους **Αγίους Αναργύρους** με τιμή ζώνης 900 ευρώ/τ.μ., ισόγειο, 15ετίας, με μία πρόσοψη. ΕΕΤΑ 2013: 261,80 ευρώ.

- ✓ **Διαμέρισμα** 80 τ.μ., πρώτου ορόφου, 4 ετών, με πρόσοψη σε 1 δρόμο, σε περιοχή με τιμή ζώνης 1.250 ευρώ ανά τ.μ. ΕΕΤΑ 2013: 425 ευρώ.

- ✓ **Διαμέρισμα** 90 τ.μ. στο **Αιγάλεω**, με τιμή ζώνης 1.050 ευρώ/τ.μ., στο δεύτερο όροφο, καινούριο, με δύο προσόψεις. ΕΕΤΑ 2013: 478 ευρώ.

- ✓ **Μονοκατοικία** 200 τ.μ. στην **Εκάλη** με τιμή ζώνης 2.050 ευρώ, 10 ετών με πρόσοψη σε ένα δρόμο και με κάλυψη του συντελεστή δόμησης. ΕΕΤΑ 2013: 1.546 ευρώ, ΦΑΠ 2013: 288,80 ευρώ, Σύνολο φόρων 2013: 1.852 ευρώ.

- ✓ **Διαμέρισμα** 80 τ.μ. στην **Ευκαρπία Θεσσαλονίκης** 1ου ορόφου 15ετίας με πρόσοψη σε ένα δρόμο και τιμή ζώνης 650 ευρώ/τετραγωνικό: Φόρος: 299,2 ευρώ.

- ✓ **Μονοκατοικία** 90 τ.μ. στην **Οία Σαντορίνης** με τιμή ζώνης 5.700 ευρώ/τετραγωνικό, 30ετίας με τέσσερις προσόψεις: Φόρος 1.224 ευρώ, ΦΑΠ 639 ευρώ, ΣΥΝΟΛΟ 1.863 ευρώ.

- ✓ **Διαμέρισμα** 90 τ.μ. 6ου ορόφου, 7ετίας με πρόσοψη σε ένα δρόμο στη **Λάρισα** με τιμή ζώνης 1.250 ευρώ/τετραγωνικό: Φόρος 550,8 ευρώ.

- ✓ **Διαμέρισμα** 60 τ.μ. 4ου ορόφου 11 ετών με πρόσοψη σε δύο δρόμους στα **Χανιά** με τιμή ζώνης 2.250 ευρώ/τετραγωνικό: Φόρος 469,2 ευρώ.

- ✓ **Μονοκατοικία** 75 τ.μ. στην **Πάτρα**: +35,7% Ιδιοκτήτης μονοκατοικίας 75 τετραγωνικών μέτρων, παλαιότητας 4 ετών, η οποία βρίσκεται σε οικόπεδο 300 τ.μ.

σε περιοχή του Δήμου Πατρών με τιμή ζώνης 2.050 ευρώ ανά τ.μ. για το κτίσμα και με μοναδιαία αξία 350 ευρώ ανά τ.μ. για το οικόπεδο, θα κληθεί να πληρώσει 393,75 ευρώ για το κτίσμα και 560,06 ευρώ για το οικόπεδο. Η συνολική του επιβάρυνση θα ανέλθει σε 953,81 ευρώ. Με το ισχύον σήμερα καθεστώς, ο ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου ακινήτου πληρώνει Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ), μέσω ΔΕΗ, το οποίο ανέρχεται στο ποσό των 637,50 ευρώ και Φόρο Ακίνητης Περιουσίας 65 ευρώ, δηλαδή συνολικά 702,50 ευρώ. Συνεπώς, με την εφαρμογή του Ενιαίου Φόρου, ο εν λόγω ιδιοκτήτης θα επιβαρυνθεί με αύξηση φόρου κατά 251,31 ευρώ ή κατά 35,77%.

Επίσης,

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ ΣΕ ΕΥΡΩ ΑΝΑ Τ.Μ.	ΕΕΤΑ 2013	ΦΑΠ 2013	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ ΓΙΑ ΤΟ 2013	ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 2014	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ	
						ΣΕ ΠΟΣΟ	ΣΕ ΠΟΣΟΣΤΟ
ΑΤΤΙΚΗ							
Διαμέρισμα 60 τ.μ., 3 ^{ου} ορόφου, παλαιότητας 14 ετών, με πρόσοψη σε 1 δρόμο, στο Περιστέρι	800	234,60	0	234,60	213,25	-21,35	-9,10%
Διαμέρισμα 50 τ.μ., ισόγειο, παλαιότητας 20 ετών, με πρόσοψη σε 1 δρόμο, στην Αθήνα	1.100	223,12	0	223,12	169,68	-53,44	-23,95%
Διαμέρισμα 80 τ.μ., 1 ^{ου} ορόφου, παλαιότητας 10 ετών, με πρόσοψη σε 1 δρόμο, στην Αγ. Παρασκευή	1.400	391,00	0	391,00	334,51	-56,49	-14,45%
Διαμέρισμα 85 τ.μ., 1 ^{ου} ορόφου, παλαιότητας 16 ετών, με πρόσοψη σε 1 δρόμο, στο Γαλάτσι	1.550	476,85	0	476,85	377,74	-99,11	-20,78%
Διαμέρισμα 100 τ.μ., 2 ^{ου} ορόφου, παλαιότητας 15 ετών, με πρόσοψη σε 2 δρόμους, στο Παλ. Φάληρο	1.750	561,00	0	561,00	457,78	-103,22	-18,40%
Μονοκατοικία 120 τ.μ., παλαιότητας 17 ετών, με πρόσοψη σε 1 δρόμο στη Ραφήνα .	2.500	897,60	41,00	938,60	815,92	-122,68	-13,07%
Διαμέρισμα 70 τ.μ., 5 ^{ου} ορόφου, παλαιότητας 5 ετών, με πρόσοψη σε 1 δρόμο, στο Ελληνικό	3.050	856,80	0	856,80	786,47	-70,33	-8,21%
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ							
Διαμέρισμα 80 τ.μ., 1 ^{ου} ορόφου, παλαιότητας 4 ετών, με πρόσοψη σε 1 δρόμο.	1.250	425,00	0	425,00	323,20	-101,8	-23,95%

Μονοκατοικία 80 τ.μ., παλαιότητας 8 ετών, με πρόσοψη σε 2 δρόμους	1.800	489,60	0	489,60	449,45	-40,15	-8,20%
ΛΟΙΠΗ ΕΛΛΑΔΑ							
Διαμέρισμα 90 τ.μ., 6 ^ο ορόφου, παλαιότητας 7 ετών, με πρόσοψη σε 1 δρόμο, στη Λάρισα	1.950	550,80	0	550,80	510,49	-40,31	-7,32%
Μονοκατοικία 75 τ.μ., παλαιότητας 4 ετών, με πρόσοψη σε 2 δρόμους, στην Πάτρα	2.050	637,50	0	637,50	487,69	- 149,81	-23,50%
Διαμέρισμα 60 τ.μ., 4 ^ο ορόφου, παλαιότητας 11 ετών, με πρόσοψη σε 2 δρόμους, στα Χανιά	2.250	469,20	0	469,20	362,46	- 106,74	-22,75%
Μονοκατοικία 250 τ.μ., παλαιότητας 10 ετών, με πρόσοψη σε 1 δρόμο, στη Μύκονο	3.700	2.932,00	2.540,00	5.472,00	3.258,00	-2214	-40,46%

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην παρούσα Πτυχιακή Εργασία έγινε μια προσπάθεια ανάδειξης του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων μέσω θεωρητικών εννοιών και οτιδήποτε σχετίζεται γενικά με τα Ακίνητα. Επιπλέον, έγινε αναφορά στην ιστορική εξέλιξη των φόρων της Ακίνητης Περιουσίας κατά το πέρασμα των χρόνων αναλύοντας εκτενέστερα την φορολογία Ακινήτων μέσω παραδειγμάτων.

Συμπεραίνουμε ότι, στον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων επέρχονται συνεχείς αλλαγές κατά το πέρασμα των χρόνων μέσω νόμων και αποφάσεων όπου πολλά στοιχεία που αφορούν την φορολογία των Ακινήτων αλλάζουν, μετονομάζονται, υπάρχουν εκπτώσεις, απαλλαγές και νέες επιβαρύνσεις. Έκτακτο το ένα, έκτακτο το άλλο καταλήγει να είναι τακτικό το έκτακτο.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αργύρης.Θ (1993), Οικονομική του Χώρου Τόμος ΙΙ Αστική Οικονομική , Εκδόσεις Αδελφών Κυριακίδη

Δημαράς Ν. (DR.JUR.) (2008), ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΑΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ. Αθήνα-Πάτρα

Ζεντέλης Π. (2001), *Real Estate : Αξία – Εκτιμήσεις – Επενδύσεις – _διαχείριση*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου.

Κιόχος Π. (2006), Εισαγωγή στην εκτίμηση Ακινήτων & Μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών, Εκδόσεις Παπασωτηρίου.

Κιόχος Π – Κιόχος Α(2003), ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ,Σύγχρονη Εκδοτική

Αθηνάς Πετράκη-Κώττη & Γεωργίου Χριστ. Κώττη, ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ,Εκδόσεις Ε Μπένου 2008

Μαρία Μαντούβαλου τεύχος 88 (1995)

Απόστολος Γ.Χριστόπουλος , Ιωάννης Γ. Ντόκας, ΘΕΜΑΤΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΩΡΙΑΣ, Εκδόσεις ΚΡΙΤΙΚΗ

ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ (εφημερίδα) ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ - ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ – ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2014

ΗΜΕΡΗΣΙΑ (εφημερίδα) ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ - ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ – ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2014

ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ (εφημερίδα) ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ - ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ – ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2014

ΤΑ ΝΕΑ (εφημερίδα) ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ - ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ – ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2014

Αριστείδης Φλώρος, ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ, Σύγχρονη Εκδοτική

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ:

www.taxheaven.gr

www.google.gr

www.wikipedia.gr

www.iobe.gr

www.dikaiologitika.gr

[01_eisagogi-a-0014.pdf](#)

<http://www.euretirio.com/2010/07/paragogikoi-syntelestes.html#ixzz3BQePTzj>

www.money-money.gr

[teyhos 88_final.pdf](#)

www.topontiki.gr

<http://www.money-money.gr/news/o-foros-gia-agrotemachia-ke-ikopeda-ektos-schediou-mevasi-to-neo-schedio-paradigmata-se-oli-tin-ellada/516>

