



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ - ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

“Διερεύνηση της εξέλιξης της φορολογίας των ακινήτων στην Ελλάδα, κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης 2008-2014 ”

Επιβλέπουσα καθηγήτρια

Χρυσή Α. Πότσιου

Μάρκος Β. Ξενάριος

Αθήνα, Ιούλιος 2014



**NATIONAL TECHNICAL UNIVERSITY OF ATHENS
SCHOOL OF RYRAL AND SURVEYING ENGINEERING
DEPARTMENT OF SURVEYING - CADASTRE**

DIPLOMA THESIS

**“Investigation of property taxation in Greece during the
economic crisis 2008-2014 ”**

SUPERVISOR

Chryssy A. Potsiou

Markos V. Xenarios

Athens, July 2014

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία σκοπό έχει να διερευνήσει την φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, κατά την χρονική περίοδο 2008 - 2014. Η εργασία αυτή αποδεικνύει, ότι η υπερφορολόγηση των ακινήτων, είναι πραγματικότητα και τεκμηριώνεται με παραδείγματα και τα αποτελέσμα αυτών.

Στο σημείο αυτό, θα ήθελα να ευχαριστήσω την κα. Χ. Πότσιου, αναπληρώτρια καθηγήτρια της σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου και επιβλέπουσα καθηγήτρια της παρούσας εργασίας, που μου πρότεινε στο πλαίσιο του μαθήματος “Αξίες Ακινήτων και Διαχείρισης Γης” του ένατου εξαμήνου, να ασχοληθώ με το συγκεκριμένο θέμα σε επίπεδο διπλωματικής εργασίας.

Θα ήθελα επιπλέον, να ευχαριστήσω την κα. Μ. Φιλιππακοπούλου, Οικονομολόγο και Εκτιμήτρια Ακινήτων, για την ουσιαστική καθοδήγησή της κυρίως στο μέρος της εφαρμογής, αυτής της εργασίας.

Ακόμα, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον συνεργάτη και φίλο μου, Μ. Σκορδή, δικηγόρο στην Ελλάδα και την Γερμανία, για τις πολύτιμες πληροφορίες που μου παρέιχε σχετικά με την φορολόγηση των ακινήτων στην Γερμανία. Τους κ. Γ. Σπυριδαντωνάκη και την κα. Μ. Σπυριδαντωνάκη , συμβολαιογράφους Πειραιά, για τον προσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της εφαρμογής .

Τέλος, ένα μεγάλο ευχαριστώ οφείλω στην οικογένεια μου, στους οικείους μου και περισσότερο στην σύζυγο μου, για την αμέριστη συμπαράσταση που μου έδειξε κατά την συγγραφή αυτής της εργασίας.

Αφιερώνεται στην κόρη μου
που σε λίγους μήνες θα έρθει στην ζωή

Περιεχόμενα

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	6
ABSTRACT	7
ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ	8
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	10
Κάτοχοι ακινήτων	12
Φορολογία ακινήτων.....	12
Ετήσιοι - Περιοδικοί φόροι επί της κατοχής ακινήτων.....	13
Φόροι - τέλη - κρατήσεις επί του εισοδήματος από ακίνητα	14
Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων	15
Φόροι κληρονομιάς/γονικής παροχής & δωρεάς ακινήτων	16
Άλλοι φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ Ο.Σ.Α. και τρίτων	17
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	20
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2008 ΚΑΙ 2009 (Ε.Τ.ΑΚ.)	20
Προσδιορισμός αξίας ακινήτων	20
Απαλλαγές από το ενιαίο τέλος	21
Υπολογισμός του τέλους	23
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2010 ΕΩΣ ΚΑΙ 2013 (Φ.Α.Π.)	24
Προσδιορισμός αξίας ακινήτων	25
Απαλλαγές από το φόρο ακίνητης περιουσίας.....	26
Υπολογισμός του τέλους	27
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2011 ΚΑΙ 2012 (Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.)	29
Υπολογισμός του έκτακτου ειδικού τέλους	29
Απαλλαγές από το έκτακτο ειδικό τέλος	31
Εκπτώσεις στο έκτακτο ειδικό τέλος	32
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2013 (Ε.Ε.Τ.Α.)	33
Υπολογισμός του έκτακτου ειδικού τέλους ακινήτων	34
Απαλλαγές από το έκτακτο ειδικό τέλος ακινήτων	36
Εκπτώσεις στο έκτακτο ειδικό τέλος ακινήτων	37
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2014 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	41
Απαλλαγές από τον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων.....	44
Υπολογισμός του κύριου φόρου	46
Υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου.....	55

Χορήγηση εκπτώσεων και αναστολή πληρωμής φόρου	56
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	62
Δύση - Ανατολή προοπτική	62
Οι Επιλογές	63
Το νομικό πλαίσιο της επένδυσης	64
Επιστολή Πρόθεσης Αγοράς (Letter of Intent).....	64
Η Γερμανία μέσα στην ΕΕ των 28	64
Το φορολογικό πλαίσιο στην Γερμανία.....	66
Η φορολόγηση της αγοράς του ακινήτου.....	66
Η φορολόγηση της μεταπώλησης του ακινήτου	67
Η φορολογία των εισοδημάτων από ακίνητα στη Γερμανία.....	67
Τι εκπίπτει στη Γερμανία	67
Συντελεστές φορολογίας των εισοδημάτων φυσικών προσώπων	68
Φορολογία των εισοδημάτων κεφαλαιουχικών εταιριών	68
Η αποφυγή διπλής φορολόγησης.....	69
Προσδιορισμός φορολογικής αξίας	69
Ετήσιος φόρος ακινήτων	70
Γενικό Συμπέρασμα.....	70
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	72
Οι Επιλογές	73
Το νομικό πλαίσιο της επένδυσης	74
Διαφοροποιήσεις σε σχέση με την Ελλάδα	75
Διαδικασία μεταβίβασης ακινήτου στο Ηνωμένο Βασίλειο.....	77
Το Ηνωμένο Βασίλειο (Λονδίνο) μέσα στην ΕΕ των 28.....	78
Η φορολόγηση της αγοράς του ακινήτου.....	79
Η φορολόγηση της μεταπώλησης του ακινήτου	80
Η φορολογία των εισοδημάτων από ακίνητα.....	80
Τι εκπίπτει στο Ηνωμένο Βασίλειο.....	81
Συντελεστές φορολογίας των εισοδημάτων φυσικών προσώπων	81
Φορολογία των εισοδημάτων κεφαλαιουχικών εταιριών	82
Η αποφυγή διπλής φορολόγησης.....	83
Ετήσιος φόρος ακινήτων	83
Γενικό Συμπέρασμα.....	84
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	86
Υπολογισμός του φόρου για το ακίνητο Α	89

Υπολογισμός του φόρου για το ακίνητο Β	90
Υπολογισμός του φόρου για το ακίνητο Γ	93
Σενάριο 1 ^ο	95
Σενάριο 2 ^ο	99
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	105
Σύνοψη των φόρων για το ακίνητο Α από το 2008 έως το 2014	105
Σύνοψη των φόρων για το ακίνητο Β από το 2008 έως το 2014	107
Σύνοψη των φόρων για το ακίνητο Γ από το 2008 έως το 2014.....	110
Σύνοψη των φόρων για τα ακίνητα του 1 ^ο σεναρίου από το 2008 έως το 2014 ..	113
Σύνοψη των φόρων για τα ακίνητα του 2 ^ο σεναρίου από το 2008 έως το 2014 .	119
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6	125
Συμπεράσματα	125
Προτάσεις	126
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	128
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	132

Ευρετήριο Πινάκων

Πίνακας 1 : Συγκεντρωτικός Πίνακας φόρων και τελών στην ακίνητη περιουσία.....	19
Πίνακας 1.1 : Πίνακας φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας με τον Φ.Α.Π. το 2010.	27
Πίνακας 1.2 : Πίνακας φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας με τον Φ.Α.Π. τα έτη 2011-2013.....	28
Πίνακας 1.3 : Πίνακας συντελεστών ειδικού τέλους ως προς την τιμή ζώνης για το Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.....	30
Πίνακας 1.4 : Πίνακας συντελεστών ως προς την παλαιότητα για το Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.	30
Πίνακας 1.5 : Πίνακας συντελεστών προσδιορισμού Ε.Ε.Τ.Α. σε σχέση με την τιμή ζώνης	35
Πίνακας 1.6 : Πίνακας συντελεστών προσαύξησης Ε.Ε.Τ.Α. ως προς την παλαιότητα	36
Πίνακας 1.7 : Πίνακας βασικού φόρου ανά φορολογική ζώνη του ΕΝ.Φ.Ι.Α.....	47
Πίνακας 1.8 : Πίνακας συντελεστών παλαιότητας του ΕΝ.Φ.Ι.Α.....	48
Πίνακας 1.9 : Πίνακας συντελεστών απομείωσης επιφάνειας του ΕΝ.Φ.Ι.Α.....	48
Πίνακας 1.10 : Πίνακας συντελεστών ορόφου του ΕΝ.Φ.Ι.Α.....	49
Πίνακας 1.11 : Πίνακας συντελεστών φόρου ανά φορολογική ζώνη οικοπέδου του ΕΝ.Φ.Ι.Α.....	51
Πίνακας 1.12 : Πίνακας συντελεστών θέσης ως προς την αρχική βασική αξία οικοπέδου του ΕΝ.Φ.Ι.Α.....	53

Πίνακας 1.13 : Πίνακας συντελεστών χρήσης οικοπέδου του ΕΝ.Φ.Ι.Α.	54
Πίνακας 1.14 : Πίνακας συντελεστών συμπληρωματικού φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α.	56
Πίνακας 2.1 : Πίνακας συντελεστών του φόρου μεταβίβασης ανά περιοχή/κρατίδιο στην Γερμανία.	67
Πίνακας 3.1 : Πίνακας φορολογικών συντελεστών του φόρου εισοδήματος Φ.Π. στην Αγγλία.	82
Πίνακας 3.2 : Πίνακας φορολογικών συντελεστών του φόρου εισοδήματος εταιριών στην Αγγλία.	83
Πίνακας 5.1 : Συγκεντρωτικός πίνακας φορολογίας ακινήτου Α για τα έτη 2008-2014.	105
Πίνακας 5.2 : Συγκεντρωτικός πίνακας φορολογίας ακινήτου Β για τα έτη 2008-2014.	108
Πίνακας 5.3 : Συγκεντρωτικός πίνακας φορολογίας ακινήτου Γ για τα έτη 2008-2014.	111
Πίνακας 5.4 : Συγκεντρωτικός πίνακας φορολογίας ακινήτων 1 ^{ου} σεναρίου για τα έτη 2008-2014.	114
Πίνακας 5.5 : Συγκεντρωτικός πίνακας φορολογίας ακινήτων 2 ^{ου} σεναρίου για τα έτη 2008-2014.	119

Ευρετήριο Διαγραμμάτων

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1: ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΤΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ, ΑΠΟ ΤΟΝ ΟΚΤΩΒΡΙΟ ΤΟΥ 2007, ΓΙΑ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΟΥ ΗΝΩΜΕΝΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ.	73
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.1: ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Α (2008-2014).	106
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.2 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Α ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).	107
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.3 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Α, ΛΟΓΩ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ, ΓΙΑ ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ 70 ΕΤΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014	107
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.4: ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Β (2008-2014).	109
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.5 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Β ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).	109
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.6 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Β, ΛΟΓΩ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ, ΓΙΑ ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ 70 ΕΤΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014	110
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.7: ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Γ (2008-2014).	112
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.8 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Γ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).	112
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.9 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Γ, ΛΟΓΩ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ, ΓΙΑ ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ 70 ΕΤΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014	113

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.10: ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 1 ^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ (2008-2014).	115
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.11 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 1 ^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).....	115
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.12 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 1 ^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ, ΛΟΓΩ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ, ΓΙΑ ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ 70 ΕΤΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014	116
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.13 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α , Β ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 1 ^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).	117
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.14 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α , Β ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 1 ^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).	118
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.15: ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 2 ^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ (2008-2014).	120
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.16 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 2 ^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).....	121
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.17 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 2 ^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ, ΛΟΓΩ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ, ΓΙΑ ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ 70 ΕΤΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014	121
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.18 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α , Β , Γ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 2 ^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).	122
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.19 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α , Β , Γ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 2 ^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).	123

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η διερεύνηση της φορολογικής επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, τη χρονική περίοδο 2008 - 2014.

Στο εισαγωγικό κεφάλαιο γίνεται μια σύντομη ιστορική αναδρομή της φορολογίας των ακινήτων. Ορίζονται οι έννοιες της ιδιοκτησίας και του ακινήτου και πώς αυτές κατοχυρώνονται διαχρονικά μέσω των διαδοχικών συνταγμάτων από συστάσεως του Ελληνικού κράτους και τέλος, καταγράφονται όλοι οι φόροι που βαραίνουν τα ακίνητα στην Ελλάδα σήμερα.

Στο πρώτο κεφάλαιο, καταγράφονται και αναλύονται οι ετήσιοι φόροι που καλούνται οι ιδιοκτήτες ακινήτων να πληρώσουν στο χρονικό διάστημα από το 2008 έως το 2014.

Στο δεύτερο και τρίτο κεφάλαιο, παρουσιάζονται το φορολογικό σύστημα ακινήτων δύο χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, της Γερμανίας και της Αγγλίας. Η αναφορά δεν επικεντρώνεται μόνο στον τομέα των ακινήτων, αλλά παρουσιάζει γενικότερα την φιλοσοφία και τον τρόπο που γίνεται η φορολόγηση των φυσικών προσώπων, των εταιριών, των κεφαλαιουχικών κερδών κ.α. στις χώρες αυτές.

Στο τέταρτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η εφαρμογή, όπου περιγράφονται τα ακίνητα Α, Β, Γ για τα οποία θα γίνει ανάλυση της φορολογικής επιβάρυνσης. Στην συνέχεια, γίνεται εφαρμογή των νόμων για κάθε ένα από αυτά και για δύο σενάρια.

Στο πέμπτο κεφάλαιο, γίνεται σύγκριση των αποτελεσμάτων των φόρων που καλούνται να πληρώσουν οι πολίτες για κάθε ακίνητο χωριστά, και για κάθε σενάριο. Οπτικοποιούνται τα αποτελέσματα αυτά σε διαγράμματα ποσού φόρου ανά έτος και ποσοστό των φόρων ως προς την αντικειμενική αξία των ακινήτων. Τέλος, συγκρίνονται τα ποσά των φόρων για τα ακίνητα στην Ελλάδα, με τα αντίστοιχα ποσά στην Αγγλία και την Γερμανία.

Στο έκτο και τελευταίο κεφάλαιο αυτής της εργασίας, παρατίθενται τα γενικά συμπεράσματα, καθώς και προτάσεις για τη βελτίωση της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα.

ABSTRACT

The objective of this diploma thesis is to investigate the tax burden on real property in Greece, during the crisis (2008 – today). This work, has proved that real property in Greece is overtaxed, this is documented through examples.

In the introduction a brief historic overview of real property taxation in Greece is made. The concepts of private ownership and real property, and its protection through the various versions of the constitution since the establishment of the Greek state are given together with a list of the various property taxes implemented today.

In the first chapter, the annual real property taxes in the period from 2008 to 2014 are listed.

In the next two chapters, the second and third, the tax system of two European Union countries, Germany and England is presented. Our report does not focus only in the field of real estate, but also presents the general philosophy and the manner of taxation of individuals, corporation, capital gains, etc. in these countries.

The fourth chapter deals with the application, where specific private properties are selected and the annual property taxes for each of them are calculated. Furthermore, two scenarios are defined and the taxes for them are calculated.

The fifth chapter is a comparison of the estimated taxes required for each property separately, according to the first and second scenario. A visualization of the results in charts tax amount per year and the percentage of taxes on the assessed value of the property are given. Finally, a comparison of the property taxes on real property in Greece, with the corresponding figures in England and Germany is made.

The sixth and last chapter of this work, presents the general conclusions and recommendations for improving the property taxation in Greece.

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

A.B.A.	: Αρχική Βασική Αξία
A.E.E.A.Π.	: Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας
A.K.	: Αστικός Κώδικας
A.Π.A.A.	: Αντικειμενικός Προσδιορισμός Αξίας Ακινήτου
B.Σ.Φ.	: Βασικός Συντελεστής Φορολογίας
B.Φ.	: Βασικός Φόρος
Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε.	: Διαχειριστής Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας
Δ.Ε.Η.	: Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
Δ.Ε.Κ.Ο.	: Δημόσιες Επιχειρήσεις και Οργανισμοί
Δ.ΕΠ.Ο.Σ.	: Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδόμησης
Δ.Ο.Υ.	: Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία
E.E.	: Ευρωπαϊκή Ένωση
E.E.T.A.	: Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων
E.E.T.H.Δ.Ε.	: Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών
E.N.A.E.	: Ένωση Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων Ελλάδας
E.O.T.	: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
E.T.A.K.	: Ενιαίο Τέλος στην Ακίνητη Περιουσία
ΕΝ.Φ.Α.	: Ενιαίος Φόρος Ακινήτων
ΕΝ.Φ.Ι.Α.	: Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων
ΕΤ.Α.Δ.	: Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου
I.K.A.	: Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων
K.A.Π.Η.	: Κέντρο Ανοιχτής Προστασίας Ηλικιωμένων
K.E.Δ.Κ.Ε.	: Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδας
K.Φ.Ε.	: Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος
M.T.Π.Υ.	: Μετοχικό Ταμείο Πολιτικών Υπαλλήλων
MΦΗ	: Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων
N.Π.Δ.Δ.	: Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου
N.Π.Ι.Δ.	: Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου
O.A.E.Δ.	: Οργανισμός Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού
O.Γ.Α.	: Οργανισμός Γεωργικών Ασφαλίσεων
O.T.A.	: Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Π.Δ.	: Προεδρικό Διάταγμα
Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.	: Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων
Σ.Α.Ε.	: Συντελεστής Απομείωσης Επιφανείας
Σ.Α.Ο.	: Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου
Σ.Απ.	: Συντελεστής Απαλλοτρίωσης
Σ.Αρ.	: Συντελεστής Άρδευσης
Σ.Β.Χ.	: Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων
Σ.Ε.Κ.	: Συντελεστής Ειδικών Κτιρίων
Σ.Η.Κ.	: Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων
Σ.Θ.	: Συντελεστής Θέσης
Σ.Κ.	: Συντελεστής Κατοικίας

Σ.Μ.	: Συντελεστής Μονοκατοικίας
Σ.Ο.	: Συντελεστής Ορόφου
Σ.Οικ.	: Συντελεστής Οικοπέδου
Σ.Π.	: Συντελεστής Πρόσοψης
Σ.Π.Κ.	: Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος
Σ.Φ.	: Συντελεστής Φόρου
Σ.Χ.	: Συντελεστής Χρήσης
Τ.Α.Δ.Κ.Υ.	: Ταμείο Ασφάλισης Δημοτικών και Κοινοτικών Υπαλλήλων
Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.	: Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου
Τ.Α.Π.	: Τέλος Ακίνητης Περιουσίας
Τ.Ε.Α.Ε.Δ.Ξ.Ε.	: Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης Εργατοτεχνιτών Δομικών και Ξυλουργικών Εργασιών
Τ.Ε.Δ.Κ.	: Τοπικές Ενώσεις Δήμων και Κοινοτήτων
Τ.Ε.Ε.	: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας
Τ.Ζ. =	: Τιμή Ζώνης
Τ.Σ.Μ.Ε.Δ.Ε.	: Ταμείο Σύνταξης Μηχανικών και Εργοληπτών Δημοσίων Έργων
ΤΟΑΡΧ.	: Αρχική Οικοπεδική Αξία
Φ.Α.Π.	: Φόρος Ακίνητης Περιουσίας
Φ.Ε.Κ.	: Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως
Φ.Ζ.	: Φορολογική Ζώνη
Φ.Μ.Α.	: Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων
Φ.Π.Α.	: Φόρος Προστιθέμενης Αξίας
CGT	: φόρος Υπεραξίας (Capital Gains Tax)
SDLT	: φόρος Μεταβίβασης (Stamp Duty Land Tax)

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα ακίνητα παίζουν σημαντικό ρόλο στην οικονομική και κοινωνική ζωή των ανθρώπων. Στα πλαίσια της διπλωματικής αυτής εργασίας, θα διερευνηθεί η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας από το 2008 έως το 2014.

Θα δοθεί ο ορισμός για την ατομική ιδιοκτησία και πώς αυτή κατοχυρώνεται διαχρονικά από συστάσεως του Ελληνικού κράτους. Θα ορισθεί η έννοια του ακινήτου και θα γίνει βιβλιογραφική έρευνα σχετικά με τους φόρους που βαραίνουν την ακίνητη περιουσία (φόροι μεταβίβασης, κληρονομιάς, εισοδήματος από ακίνητα, τέλη, έκτακτες εισφορές, κρατήσεις κλπ). και θα καταγραφούν οι ετήσιοι φόροι που επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία για το χρονικό διάστημα 2008 – 2014. Θα ακολουθήσει αναφορά σχετικά με τον τρόπο φορολόγησης των ακινήτων σε δύο χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, τη Γερμανία και το Ηνωμένο Βασίλειο. Στη συνέχεια, θα γίνει πρακτική εφαρμογή για τρία ακίνητα στην Ελλάδα, μεμονωμένα και συνδυαστικά. Έπεται αξιολόγηση των αποτελεσμάτων της εφαρμογής και σύγκρισή τους με αντίστοιχα ακίνητα στη Γερμανία και το Ηνωμένο Βασίλειο. Τέλος, θα ακολουθήσουν τα συμπεράσματα της ερευνητικής αυτής εργασίας και προτάσεις για την βελτίωση της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

Η ιδιοκτησία είναι ανθρώπινος θεσμός, που υποδηλώνει την κυριαρχία του ανθρώπου πάνω σε ένα αγαθό και εκφράζει την ορισμένη σχέση του προς ένα μέρος του κόσμου της ύλης. Το αίσθημα της ιδιοκτησίας θεωρείται σύμφυτο της ανθρώπινης φύσης και άρα η προσπάθεια για την απόκτησή της είναι φυσικό επακόλουθο. Η μορφή της ιδιοκτησίας της γης πέρασε πολλά στάδια και επηρεάστηκε από τις ιστορικές εξελίξεις (Π. Ζεντέλης, 2001).

Η ακίνητη ιδιοκτησία, κατά τη ιστορική διαδρομή του Ελληνικού κράτους μέχρι και σήμερα, πάντα προστατευόταν από το κράτος, όπως προκύπτει από ειδικές συνταγματικές διατάξεις ή από ειδικούς κανόνες βάσει των καταστατικών χαρτών της χώρας. Ξεκινώντας από το Σύνταγμα του 1822 (Επιδαύρου), όπου η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία των νόμων. Συνεχίζοντας κατά τα έτη 1844 και 1864, όπου η ιδιοκτησία προστατεύεται και αναγνωρίζονται κοινωνικοί περιορισμοί, με την προϋπόθεση τεκμηριωμένης δημοσίας ανάγκης και με αποζημίωση του ιδιοκτήτη. Στο Σύνταγμα του 1907 αναγνωρίζεται το δικαίωμα του ιδιοκτήτη να προσφεύγει στα δικαστήρια, όταν δεν συμφωνεί με την κρατική αποζημίωση. Το έτος 1911 κατοχυρώνεται η ιδιοκτησία αλλά και το καταστατικό δικαίωμα της πολιτείας να απαλλοτριώσει μια περιοχή αφού πρώτα την αποζημιώσει, ενώ προβλέπεται και η θέσπιση ειδικών νόμων για θέματα ιδιοκτησίας και διάθεσης μεταλλείων, ορυχείων, ιαματικών πηγών κ.α. Στις αναθεωρήσεις του Συντάγματος κατά τα έτη 1925, 1926, 1927 και 1952 επαναλαμβάνεται ότι ισχύει στο άρθρο 17 του Συντάγματος του 1911.

Το Σύνταγμα που ισχύει σήμερα είναι αυτό του 1975, όπου στο άρθρο 17 αναφέρεται ότι η ιδιοκτησία προστατεύεται από το κράτος, με την προϋπόθεση ότι τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτήν δεν θα αποβούν σε βάρος του γενικότερου συμφέροντος. Η απαλλοτρίωση επιτρέπεται μόνο σε περιπτώσεις δημόσιας ωφέλειας, όπως ο νόμος ορίζει και πάντα με πλήρη αποζημίωση στην αξία της ιδιοκτησίας στο χρόνο που συμβαίνει. Στο άρθρο 18 διασφαλίζεται η ελεύθερη χρήση των ακινήτων, ενώ το άρθρο 24 προβλέπει ανάπτυξη μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος, τη χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, τη συμμετοχή των ιδιοκτητών στην ανάπτυξη των οικιστικών περιοχών, έτσι ώστε το ακίνητο που θα προκύψει μετά την ανάπτυξη να είναι τουλάχιστον ίσης αξίας με το αρχικό, όπως επίσης προβλέπεται η προστασία παραδοσιακών περιοχών ή μεμονωμένων στοιχείων τους. Τέλος προβλέπεται, στο άρθρο 106, η δια νόμου συμμετοχή στις δαπάνες του δημοσίου των ωφελουμένων από την εκτέλεση έργων κοινής ωφέλειας ή έργων γενικότερης σημασίας για την οικονομική ανάπτυξη.

Συνοπτικά στο ισχύον Σύνταγμα του 1975 :

- Αναγνωρίζεται εντονότερα ο κοινωνικός χαρακτήρας της ιδιοκτησίας και η ανάγκη κρατικών παρεμβάσεων και προορισμών της με μέτρα χωρίς προσωπική μορφή
 - Θεσπίζονται καταστατικά οι έννοιες της αξίας ακινήτου σε ορισμένο χρόνο και της προσόδου
 - Η ιδιοκτησία προσδιορίζεται ως δικαίωμα οικονομικού περιεχομένου, που προστατεύεται η εκμετάλλευση και η ελεύθερη χρήση της
 - Γίνονται ρυθμίσεις για τον υπόγειο πλούτο και την υπόγεια υποδομή
 - Απολαμβάνει συνταγματικής προστασίας και η ακίνητη περιουσία του δημοσίου, ως κατεξοχήν κυριάρχου Ν.Π.Δ.Δ.
 - Δίνεται η δυνατότητα στο κράτος να παρεμβαίνει θετικά και αρνητικά, ενώ παράλληλα (άρθρο 25) οφείλει να προγραμματίζει και να συντονίζει την οικονομική ζωή και άρα τη σχετική με τα ακίνητα.
- (Π. Ζεντέλης, 2001)

Με την έννοια Ακίνητο ορίζουμε το ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του χώρου, που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Έτσι το Ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο, που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Ο νομικός ορισμός του ακινήτου περιλαμβάνεται στο άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα (Α.Κ.) κατά το οποίο Ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά του αυτού μέρη, όπως ορίζονται αυτά στο άρθρο 953 Α.Κ. ή τα παραρτήματα του, όπως ορίζονται αυτά στο άρθρο 956 Α.Κ. Δεδομένου ότι τα " Ακίνητα πράγματα " περιλαμβάνουν τις βελτιώσεις που μπορεί να δεχτεί η κενή γη, ο νομικός ορισμός του Ακινήτου ταυτίζεται με τον οικονομικό ορισμό. Έτσι έχουμε σε ισχύ τις κατωτέρω σχέσεις με τη σημείωση ότι $γ \neq 0$.

Ακίνητο = Γη + Εργασία + Κεφάλαιο + Επιχειρηματικότητα

Ακίνητο = Γη + Β ε λ τ ι ώ σ ε ι ς

(Π. Ζεντέλης ,2001)

Κάτοχοι ακινήτων

Οι κάτοχοι ή οι ιδιοκτήτες των ακινήτων συνήθως αναλύονται στις δύο βασικές κατηγορίες:

- Φυσικά πρόσωπα, όπου το ακίνητο ανήκει ιδιοκτησιακά απευθείας στα νοικοκυριά για ιδιόχρηση, εκμετάλλευση ή επένδυση.
- Νομικά πρόσωπα, όπου το ακίνητο ανήκει ιδιοκτησιακά σε εταιρείες για ιδιόχρηση, εκμετάλλευση, επένδυση ή κατασκευή ή ανοικοδόμηση. Οι εταιρείες αυτές μπορεί να είναι :
 1. Επενδυτικές.
 2. ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας)
 3. Εταιρείες διαχείρισης ακινήτων όπως διαχείρισης εμπορικών κέντρων, αποθηκών.
 4. Εταιρείες εκμετάλλευσης ακινήτων γραφείων, καταστημάτων, βιομηχανοστασίων, αποθηκών.
 5. Εταιρείες κατασκευής ακινήτων τεχνικές – κατασκευαστικές.
 6. Οποιαδήποτε εταιρεία στην περίπτωση της ιδιόχρησης των ακινήτων πχ. Γραφεία επιχειρήσεων, καταστήματα, υποκαταστήματα, βιομηχανοστάσια, αποθήκες. (Π. Ζεντέλης , 2001)

Φορολογία ακινήτων

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

Ετήσιοι - Περιοδικοί φόροι επί της κατοχής ακινήτων

- Φόρος Ιδιοκτησίας Ακίνητης Περιουσίας . Ο ετήσιος αυτός φόρος επιβλήθηκε για πρώτη φορά στην Ελλάδα το 1975. Εφαρμόστηκε για τις περιόδους: 1975-1980, 1982-1993, με κλιμακούμενο συντελεστή. Ο φόρος αυτός επιβλήθηκε με συντελεστές 0,5%, 0,75% και 1% στην αξία των ακινήτων η οποία είχε οριστεί στο πολλαπλάσιο της καθαρής προσόδου του ακινήτου. Να αναφερθεί στο σημείο αυτό ότι μέχρι το 1985, οι φορολογητέες αξίες των ακινήτων καθορίζονταν από τις φορολογικές αρχές (Υπουργείο Οικονομικών - αρμόδια εφορία) μέσω ενός συστήματος συγκριτικών στοιχείων. Αυτό το σύστημα εξακολουθεί να λειτουργεί σε λίγες περιπτώσεις, σύμφωνα με το άρθρο 3 του Νόμου 1521/1950. Το 1985 έγινε μια σημαντική προσπάθεια προκειμένου να δημιουργηθεί ένα σύστημα μαζικών εκτιμήσεων για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων. Το σύστημα αυτό επικεντρώνεται σε φορολογικούς σκοπούς και ονομάζεται «αντικειμενικό σύστημα μαζικών εκτιμήσεων» για να υπογραμμίσει τη διαφορά του από το προηγούμενο σύστημα, το οποίο εξαρτιόνταν κυρίως από την υποκειμενική άποψη των περιφερειακών φορολογικών αρχών. Η βάση του εν λόγω συστήματος είναι η «τιμή ζώνης» για τις κατοικίες και η «αρχική τιμή βάσης» για τα αγροτεμάχια (Potsiou et al., 2012). Στη συνέχεια με το Φόρο επί της μεγάλης ακίνητης περιουσίας που επιβλήθηκε το 1997 και παρέμεινε μέχρι το 2007, η επιβολή του φόρου αυτού γινόταν, αφού πρώτα είχε αφαιρεθεί το ποσό των 60.000.000 δρχ. για κάθε σύζυγο και 15.000.000 για κάθε τέκνο, με συντελεστές από 0.3% έως και 0.8% για αξία περιουσίας άνω των 350.000.000 δρχ. Από το 2007 και μετά ακολούθησαν πολύ άλλοι φόροι και τέλη, είτε εφάπαξ είτε ετήσιοι, οι οποίοι θα αναλυθούν διεξοδικά στο επόμενο κεφάλαιο .
- Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ). Επί κτισμάτων και οικοπέδων, επιβάρυνση με συντελεστή 0,25% -0,35%
- Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών. Συντελεστής επιβάρυνσης 3%.

- Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων (περιοδική εφαρμογή). Συντελεστής φορολόγησης της αξίας αναπροσαρμογής 2%.

Φόροι - τέλη - κρατήσεις επί του εισοδήματος από ακίνητα

- Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων . Επιβαλλόταν στο εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από ακίνητα με προβλεπόμενους συντελεστές επιβάρυνσης από 0% - 45%. Από το έτος 2014 (χρήση οικονομικού έτους 2013) ο φόρος εισοδήματος από ακίνητα επιβάλλεται με αυτοτελή τρόπο ως εξής : από 0 έως 12.000 ευρώ φόρος 11% και από 12.001 και πάνω φόρος 33%.
- Συμπληρωματικός φόρος Εισοδήματος Μισθωμάτων. Επιβάλλεται στο εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από ακίνητα με συντελεστή επιβάρυνσης 1,5% , ο συντελεστής του συμπληρωματικού φόρου γίνεται 3% εάν το εισόδημα από εκμίσθωση αφορά μισθώσεις κατοικιών μεγαλύτερες από 300 τ.μ. ή επαγγελματικούς χώρους. Το ποσό επιβάρυνσης του πρόσθετου φόρου δεν μπορεί να υπερβεί την επιβάρυνση που προκύπτει από τον κύριο φόρο.
- Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών). Επιβάλλεται στο ακαθάριστο έσοδο από ακίνητα. Ο συντελεστής χαρτοσήμου είναι 3% πλέον ΟΓΑ χαρτοσήμου 20% επί του χαρτοσήμου. Εξαιρείται από την καταβολή χαρτοσήμου το μίσθωμα από κατοικίες.
- Τεκμήριο διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α' και β' κατοικία. Επιβάλλεται φόρος στο εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από την τεκμαρτή δαπάνη διαβίωσης από την ιδιοκατοίκηση ιδιόκτητης ή μισθωμένης πρωτεύουσας ή δευτερεύουσας κατοικίας επιφάνειας μεγαλύτερης των 150 τ.μ. Ο φόρος υπολογίζεται με προβλεπόμενους συντελεστές επιβάρυνσης από 0%--45%.
- Τεκμαρτό εισόδημα λόγω αγοράς πρώτης κατοικίας. Επιβάλλεται στο τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από την αγορά πρώτης κατοικίας μεγαλύτερης των 120 τ.μ. ή των 200.000 ευρώ. Το υπερβάλλον των 200.000 ευρώ φορολογείται ως εισόδημα προερχόμενο από ελευθέρια

επαγγέλματα, όταν δεν δικαιολογείται το καταβληθέν ποσό από εισοδήματα που φορολογήθηκαν ή απαλλάχθηκαν νόμιμα στο οικονομικό έτος που πραγματοποιήθηκε η αγορά, ή σε προηγούμενα οικονομικά έτη.

- Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης. Αποτελεί φορολογητέο εισόδημα το τεκμαρτό μίσθωμα που η επιχείρηση θα κατέβαλε αν δεν είχε στην κατοχή της το ακίνητο. Ο προσδιορισμός της αξίας του τεκμαρτού μισθώματος είναι ανάλογος της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και το ετήσιο τεκμαρτό μίσθωμα δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το 3,5% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.
- Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΜΣΠΤ. Επιβάλλεται φόρος 3% στα μισθώματα των εκμισθωμένων από το ελληνικό δημόσιο ακινήτων.
- Κράτηση στα μισθώματα από τους ΟΤΑ υπέρ ΣΑΔΚΤ ποσοστού 2% , για ακίνητα που έχουν εκμισθωθεί από το δημόσιο-δήμους.

Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων

- Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή. Στα ακίνητα που η οικοδομική τους άδεια εκδόθηκε μετά την 1/1/2006 επιβάλλεται ΦΠΑ κανονικού συντελεστή , ποσοστό 23%, καθώς και στο εργολαβικό αντάλλαγμα (αντιπαροχή).
- Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων – Φόρος Υπεραξίας ακινήτων. Επιβάλλεται φόρος 8% έως το ποσό των 15.000 ευρώ και 10% για το υπερβάλλον ποσό στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο (παρ. 1 άρθρου 22 Ν. 3842/2010), έως το 2010 τα ποσοστά του φόρου ήταν 9% και 11% . Βάση υπολογισμού του φόρου είναι η αξία κτήσης του ακινήτου, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από την αντικειμενική αξία, ή τις συγκριτικές τιμές αν δεν υπάρχουν στην περιοχή που ανήκει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο αντικειμενικές αξίες. Από 1/1/2014 ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων μεταπίπτει σε ποσοστό 3% της αντικειμενικής αξίας ή της αξίας που αναγράφεται στο συμβόλαιο και προστίθεται ένας

ακόμα φόρος, ο φόρος υπεραξίας . Ένας παρόμοιος φόρος είχε θεσπιστεί το 2006 με τον νόμο 3427/2006 (ΦΕΚ 312Α'), χωρίς μεγάλη επιτυχία τόσο για τα έσοδα του κράτους όσο και στην εφαρμογή του. Ο φόρος αυτός βαρύνει τους πωλητές των ακινήτων και επιβάλλεται με συντελεστή 15%. Από τον φόρο εξαιρούνται οι φορολογούμενοι που μεταβιβάζουν ακίνητα τα οποία απέκτησαν πριν από το 1995, ενώ το αφορολόγητο όριο των 25.000 ευρώ ισχύει υπό την προϋπόθεση ότι το ακίνητο έχει διακρατηθεί για τουλάχιστον 5 χρόνια.

- Φόρος Διανομής Ακινήτων. Αποτελεί το 1/2 του φόρου ανταλλαγής ακινήτων (ποσοστό 2%-2,5%). Επιβάλλεται όταν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο αποτελεί προϊόν διανομής εταιρείας που βρίσκεται σε εκκαθάριση.
- Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων. Επιβάλλεται στην χρησικτησία ακινήτων με συντελεστές επιβάρυνσης ίδιους με τους συντελεστές μεταβίβασης ακινήτων.
- Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων. 6,50‰.
- Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή. 1,25‰.
- Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής συμβολαίων. 4,5-7,5‰
- Τέλος εγγραφής στο Εθνικό Κτηματολόγιο 35ευρώ/εγγραφή συν 1‰ επί της καθορισμένης φορολογητέας αξίας

Φόροι κληρονομιάς/γονικής παροχής & δωρεάς ακινήτων

- Φόρος κληρονομιάς ανά κατηγορία με ποσοστό από 5% έως 20% , επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου .
- Φόρος δωρεάς ανά κατηγορία από 5% έως 40%, επί της αντικειμενικής αξίας .

Άλλοι φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ Ο.Σ.Α. και τρίτων

- Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας – Φωτισμού. Καθορισμός με απόφαση δημοτικού συμβουλίου.
- Δημοτικός Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων. Καθορισμός με απόφαση δημοτικού συμβουλίου.
- Ειδικό Τέλος Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας . Το ύψος του τέλους έχει προσδιοριστεί σε 5,57 ευρώ ανά 1.000 KWH.
- Δημοτικά Δυνητικά Τέλη (με διάφορες αιτιολογίες) . Καθορισμός με απόφαση δημοτικού συμβουλίου.
- Τέλη Αποχέτευσης ακινήτων (σύνδεση - χρήση). Συντελεστής επιβάρυνσης 75% επί της αξίας του καταναλισκόμενου νερού.
- Εισφορές σε γή & χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83). Εισφορά γης στα ακίνητα που εντάσσονται στο σχέδιο πόλεως από 10%-60% της υπό ένταξης έκτασης.
- Εισφορά υπεραξίας λόγω νέων έργων, Ν. 2508/97. Σε συνδυασμό με το άρθρο 24 του Ν. 2130/1993.
- Τέλη Ανάπλασης Υποβαθμισμένων Περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ Ν. 2508/97 σε συνδυασμό με το άρθρο 24 του Ν. 2130/1993.

Η απαρίθμηση των τελών και των φόρων, που βαραίνουν κάθε ακίνητο , δεν σταματά εδώ. Ενδεικτικά αναφέρουμε : το τέλος έκδοσης οικοδομικής άδειας (ποσοστό 1% επί του προϋπολογισμού του έργου), κρατήσεις υπέρ Δήμου, ΤΕΕ και ΤΣΜΕΔΕ, δημοτικά τέλη κατάληψης πεζοδρομίου (το ύψος των τελών καθορίζεται από το δημοτικό συμβούλιο), τέλος σύνδεσης ακινήτου με Ηλεκτρική Ενέργεια (υπέρ ΔΕΗ και Δημοσίου), πολεοδομικά πρόστιμα ανέγερσης αυθαιρέτων - αλλαγής χρήσης .

Στη συνέχεια ακολουθεί ο συγκεντρωτικός επικαιροποιημένος πίνακας 1, στον οποίο απαριθμούνται οι σαράντα φόροι – τέλη – επιβαρύνσεις στην ακίνητη περιουσία .

A. Φόροι - τέλη - κρατήσεις επί του εισοδήματος από ακίνητα	
1. Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων	11-33 %
2. Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών)	3,6 %
3. Ειδική εισφορά αλληλεγγύης φυσικών προσώπων	1-4%
4. Τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση κύριας κατοικίας (μη απαλλασσόμενο κατά το νέο ΚΦΕ), δωρεάν παραχώρηση κατοικίας προς τρίτο και προς τέκνα ή γονείς για το άνω των 200 τ.μ. τμήμα της	3% επί αντικ. αξίας
5. Αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α'+ β' κατοικία	αναλόγως εμβ.& Τ.Ζ.
6. Τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση επαγγελματικής στέγης	11-33 %
7. Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΜΤΠΥ	3 %
8. Κράτηση στα μισθώματα από τους ΟΤΑ υπέρ ΤΑΔΚΥ	2 %
B. Ετήσιοι φόροι επί της κατοχής ακινήτων	
9. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ανά περιουσιακό στοιχείο φυσ. & νομ. προσώπων	Κτίσματα: 2,50-16,25 €/τμ Οικόπεδα: 0,003-9,00 €/τμ
10. Συμπληρωματικός φόρος επί συνόλου περιουσίας με αφορολόγητο ποσό 300.000 ευρώ για τα φυσ. πρόσωπα	Φυσ.πρόσ.: 1%-1% Νομ.πρόσ.: 2,5-5%
11. Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), (κτίσματα+οικόπεδα)	0,25-0,35% (έως 10πλάσιο στους υπερχρεωμένους ΟΤΑ)
12. Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών	15 % (πλην απρόσοδων)
13. Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων (περιοδικός)	γη 5 % , κτίρια 8 %
Γ. Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων	
14. Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	23 %
15. Φόρος Υπεραξίας στις πωλήσεις ακινήτων	15 %
16 Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	3 %
17. Φόρος Ανταλλαγής (- συνένωσης οικοπέδων)	1,5%
18. Φόρος Διανομής Ακινήτων	0,75%
19. Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων	3 %
20. Επί του φόρου μεταβίβασης ακινήτων: Δημοτικός φόρος και νέος φόρος υπέρ Νομαρχιακών Ταμείων Οδοποιίας (Ν.4110/13)	3 % επί του ΦΜΑ 7% επί του ΦΜΑ
21. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων και τη μεταγραφή	7,75%
22. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων	4,5-7,5%
Δ. Φόροι κληρονομιάς/γονικής παροχής & δωρεάς ακινήτων	

23. Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων	
A' Κατηγορία: προς τέκνα (γον. παροχή), εγγονούς, συζύγους, γονείς	1-10 %
B' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ.	5-20 %
Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40 %
24. Φόρος Δωρεάς ακινήτων	
A' Κατηγορία: προς εγγονούς, συζύγους, γονείς	1-10 %
B' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ.	5-20 %
Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40 %
E. Άλλοι φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ Ο.Τ.Α. και τρίτων	
25. Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας - Φωτισμού	Ελεύθερα από ΟΤΑ
26. Δημοτικός Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων	Ελεύθερα από ΟΤΑ
27. Δημοτικά Δυνητικά Τέλη (με διάφορες αιτιολογίες)	Ελεύθερα από ΟΤΑ
28. Ειδικό Τέλος Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας	Kwh x Μον.Χρ.€/Kwh
29. Τέλος υπέρ της ΝΕΡΙΤ	3 ευρώ/μήνα
30. Τέλη Αποχέτευσης ακινήτων (σύνδεση-χρήση).	Από ΔΕΚΟ - ΟΤΑ
31. Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83)	σε γη έως 60 % , σε χρήμα έως 25 %
32. Τέλος Εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο	35 ευρώ/δικαίωμα + 1% επί αντ. αξίας άνω των 20.000€ και max. 900 ευρώ
Εισφορά Υπεραξίας -Τέλος Ανάπλασης υπέρ ΔΕΠΟΣ	με το Ν.2508/97
Z. Φόροι, Τέλη & Εισφορές οικοδ. αδειας - ανέγερσης κτιρίων - αυθαιρέτων κλπ.	
33. Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδειας	1 % επί προϋπολ.
34. Τέλος οικοδομικών εργασιών	Ψήφισμα ΚΗ' /1947
35. Κράτηση υπέρ Δήμου, ΤΕΕ και ΤΣΜΕΔΕ	Επί προϋπολογισμού
36. Εργοδοτικές εισφορές προς ΙΚΑ & ΤΕΑΕΔΞΕ	90 % επί τεκμ.ημερομ.
37. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας επί οικοδομικών υλικών και εργασιών	23 %
38. Δημοτικά Τέλη Κατάληψης Πεζοδρομίου	Ελεύθερα από ΟΤΑ
39. Τέλος ρευματοδότησης ακινήτου (υπέρ ΔΕΗ και Δημοσίου)	Ν.4483/65 (άρθρο 8)
40. Πολεοδομικά πρόστιμα αυθαιρέτων κλπ.	Ν. 4178/13

Πίνακας 1 : Συγκεντρωτικός Πίνακας φόρων και τελών στην ακίνητη περιουσία.

Πηγή : Π.ΟΜ.ΙΔ.Α.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζονται οι νόμοι βάσει των οποίων γίνεται η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, κατά τα έτη 2008 έως και σήμερα. Συγκεκριμένα περιγράφονται οι ετήσιοι φόροι Ε.Τ.ΑΚ., Φ.Α.Π., Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε., Ε.Ε.Τ.Α. και ΕΝ.Φ.Ι.Α .

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2008 ΚΑΙ 2009 (Ε.Τ.ΑΚ.)

Από το έτος 2008 και για κάθε επόμενο έτος, επιβάλλεται ενιαίο τέλος στην ακίνητη περιουσία (Ε.Τ.ΑΚ.) που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους, σύμφωνα με τον Ν.3634 ΦΕΚ 9Α 29.01.2008 .

Στην έννοια του όρου ακίνητη περιουσία για την εφαρμογή του νόμου αυτού περιλαμβάνονται:

- α) το δικαίωμα της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας επί ακινήτων. Ακίνητα θεωρούνται αυτά που χαρακτηρίζονται έτσι, σύμφωνα με τα άρθρα 948 και 953 του Αστικού Κώδικα.
- β) η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακάλυπτου χώρου οικοδομής, που χρησιμοποιείται ως θέση στάθμευσης, βοηθητικός χώρος και κολυμβητική δεξαμενή.

Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή την έδρα του, φορολογείται για την ακίνητη περιουσία του, που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξαρτήτως των μεταβολών που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού. Υπόχρεοι σε τέλος είναι όσοι έχουν αποκτήσει ακίνητο με αγορά ή με οποιαδήποτε άλλη αιτία, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης τους.

Προσδιορισμός αξίας ακινήτων

1. Για τον υπολογισμό του ενιαίου τέλους ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα, κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.
2. Ως φορολογητέα αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σε αυτό δικαιώματος για τα νομικά πρόσωπα, λαμβάνεται η αξία που προσδιορίζεται με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41α του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 43 Α'), όπου εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, και με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α'), στις λοιπές

περιπτώσεις.

3. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος σε αυτό δικαιώματος για τα φυσικά πρόσωπα, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, που έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41α του ν. 1249/1982 για τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα που βρίσκονται σε περιοχές όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται οι συντελεστές αυξομείωσης ανά είδος ακινήτου ή κτιρίου στις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, βάσει των άρθρων 41 και 41α του ίδιου νόμου, οι οποίοι προκύπτουν από τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων του υπόχρεου, καθώς και οι τεχνικές λεπτομέρειες σχετικά με τη διαδικασία που απαιτείται για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου. Στις περιοχές όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία των οικοπέδων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, με βάση την κατώτερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο οικοπέδου του δήμου ή της κοινότητας, όπως προκύπτει σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950.

4. Για τον καθορισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας και της επικαρπίας εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 15 και του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 5 του άρθρου 16 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών (ν. 2961/2001, ΦΕΚ 266 Α΄).

Η αξία της επικαρπίας, όταν ο επικαρπωτής είναι φυσικό πρόσωπο, ορίζεται ως ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας ανάλογα με την ηλικία αυτού ως εξής:

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

Απαλλαγές από το ενιαίο τέλος

Απαλλάσσονται από το τέλος:

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

β) Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις.

γ) Τα ξένα κράτη, για τα ακίνητα που ανήκουν σε αυτά και τα οποία χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων

αυτών, με τον όρο της αμοιβαιότητας. Οι ξένοι πρεσβευτές και λοιποί διπλωματικοί αντιπρόσωποι και πράκτορες, για τα ακίνητά τους, με τον όρο της αμοιβαιότητας. Οι πρόξενοι και προξενικοί πράκτορες, καθώς και το κατώτερο προσωπικό των ξένων πρεσβειών και προξενείων, για τα ακίνητά τους, με τον όρο της αμοιβαιότητας και εφόσον έχουν την ιθαγένεια του κράτους που αντιπροσωπεύουν και δεν ασκούν εμπόριο ή βιομηχανία ή δεν είναι διευθυντές επιχειρήσεων στην Ελλάδα και με την επιφύλαξη των όρων των διεθνών συμβάσεων.

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

ε) Κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.

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

ζ) Το Ελληνικό Δημόσιο, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες, που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία και η Τράπεζα της Ελλάδος για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους.

η) Οι δήμοι, οι κοινότητες, οι νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις, οι δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις, οι Τοπικές Ενώσεις Δήμων και Κοινοτήτων (ΤΕΔΚ.), η Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδας (ΚΕΔΚΕ.), η Ένωση Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων Ελλάδος (ΕΝΑΕ) και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους.

θ) Τα κάθε είδους ταμεία ή οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, οι συνδικαλιστικές οργανώσεις και η Αρχαιολογική Εταιρεία, για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν.

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

ια) Τα Μουσεία, τα Κοινοφελή Ιδρύματα και τα Ιδρύματα για τα οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 12 του ν. 1610/1986 (ΦΕΚ 89 Α'), για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους.

ιβ) Τα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στις διατάξεις του ν.1091/1980 (ΦΕΚ 267 Α') για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους.

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

Απαλλαγή κύριας κατοικίας

Απαλλάσσεται η κύρια κατοικία των φυσικών προσώπων εμβαδού μέχρι διακοσίων (200) τετραγωνικών μέτρων. Η αξία της κατοικίας αυτής δεν υπόκειται σε τέλος μέχρι του ποσού των τριακοσίων χιλιάδων (300.000) ευρώ.

Εάν το εμβαδόν της κατοικίας υπερβαίνει τα διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα ή η αξία αυτής υπερβαίνει τις τριακόσιες χιλιάδες (300.000) ευρώ, το υπερβάλλον ποσό υπόκειται στο τέλος. Για την εφαρμογή του παρόντος, ως κύρια κατοικία για τον άγαμο ορίζεται η κατοικία που του ανήκει κατά πλήρη κυριότητα ή έχει το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας και στην οποία ιδιοκατοικεί. Για τους εγγάμους, ως κύρια κατοικία θεωρείται η κατοικία η οποία ανήκει κατά πλήρη κυριότητα ή επικαρπία στον υπόχρεο ή στη σύζυγό του ή στα προστατευόμενα, κατά τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος τέκνα, στην οποία ιδιοκατοικούν. Ειδικά για το έτος 2008, για τα φυσικά πρόσωπα άγαμα ή έγγαμα, από τη μεγαλύτερης αξίας κατοικία αφαιρείται ποσό μέχρι τριακόσιες χιλιάδες (300.000) ευρώ. Η απαλλαγή αυτή δεν χορηγείται σε φυσικά πρόσωπα που κατοικούν στην αλλοδαπή.

Υπολογισμός του τέλους

A. Φυσικά Πρόσωπα

Η ακίνητη περιουσία κάθε προσώπου φορολογείται χωριστά. Επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή διαμορφώνεται μετά την αφαίρεση της αξίας της κύριας κατοικίας, επιβάλλεται τέλος με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰). Το τέλος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων που υπόκεινται σε φορολογία, δεν μπορεί να είναι μικρότερο από ένα (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, με εξαίρεση τα ημιτελή κτίσματα, τους βοηθητικούς χώρους, τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτήρια και τα κτίσματα που βρίσκονται σε δημοτικά ή κοινοτικά διαμερίσματα, με πληθυσμό, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή κάτω των χιλίων (1.000) κατοίκων.

B. Νομικά Πρόσωπα

Η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων φορολογείται με συντελεστή έξι τοις χιλίοις (6‰). Η αξία των ακινήτων των ημεδαπών και των αλλοδαπών, με τον όρο της αμοιβαιότητας, νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, φορολογείται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3‰). Με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰) φορολογούνται:

- α) Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών.
- β) Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.
- γ) Τα υποκείμενα σε τέλος ακίνητα των περιπτώσεων ζ', η', θ', ι', ια' και ιβ' του άρθρου 8 του παρόντος.

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

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

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2010 ΕΩΣ ΚΑΙ 2013 (Φ.Α.Π.)

Από το έτος 2010 και για κάθε επόμενο, επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία (ΦΑΠ) που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους, σύμφωνα με τον νόμο 3842 ΦΕΚ 58Α΄ 23-04-2010 .

Στην έννοια του όρου ακίνητη περιουσία, για την εφαρμογή του νόμου αυτού, περιλαμβάνονται:

α) Το δικαίωμα της πλήρους και της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας και της οίκησης επί ακινήτων .

β) Το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης θέσεων στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακάλυπτου χώρου οικοδομής, των πιο πάνω ακινήτων.

Για την επιβολή του φόρου η έννοια των ακινήτων και των εμπραγμάτων δικαιωμάτων λαμβάνεται κατά τον Αστικό Κώδικα.

Για τον υπολογισμό φόρου ακίνητης περιουσίας λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα, κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

Η αξία της επικαρπίας, όταν ο επικαρπωτής είναι φυσικό πρόσωπο, ορίζεται ως ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας ανάλογα με την ηλικία αυτού ως εξής:

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

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

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

Στα 5/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 40ό έτος της ηλικίας του.

Στα 4/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 50ό έτος της ηλικίας του.

Στα 3/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 60ό έτος της ηλικίας του.

Στα 2/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 70ό έτος της ηλικίας του.

Στο 1/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80ό έτος της ηλικίας του.

Προσδιορισμός αξίας ακινήτων

Ως φορολογητέα αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σε αυτό δικαιώματος για τα νομικά πρόσωπα λαμβάνεται η αξία η οποία προσδιορίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 43 Α'), όπως ισχύει, όπου εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, και από την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α'), όπως ισχύει, στις λοιπές περιπτώσεις.

Η φορολογητέα αξία, για τα φυσικά πρόσωπα, κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί την επιφάνεια της κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος, το συντελεστή πρόσοψης, το συντελεστή ορόφου, το συντελεστή επιφάνειας, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους του εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην κατοικία ή μονοκατοικία ή διαμέρισμα δηλώνεται και οικόπεδο, η αξία του ακινήτου προσαυξάνεται και με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου.

Η φορολογητέα αξία επαγγελματικής στέγης είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της επαγγελματικής στέγης, το συντελεστή πρόσοψης, το συντελεστή ορόφου, το συντελεστή επιφάνειας, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην επαγγελματική στέγη δηλώνεται και οικόπεδο η αξία της προσαυξάνεται με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου.

Η φορολογητέα αξία οικοπέδου είναι ίση με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου επί τη συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου, το συντελεστή πρόσοψης, την επιφάνεια του οικοπέδου, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας σε ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το σύστημα ΑΠΑΑ ως τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο λαμβάνεται η τιμή οικοπέδου που προκύπτει από τη χαμηλότερη τιμή ζώνης και το μικρότερο Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου και συντελεστή Οικοπέδου και ζώνης του οικείου δήμου ή κοινότητας.

Απαλλαγές από το φόρο ακίνητης περιουσίας

Απαλλάσσονται από τον φόρο τα ακίνητα :

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

β) Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις.

γ) Τα ακίνητα που ανήκουν σε ξένα κράτη και τα οποία χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων αυτών.

δ) Τα ακίνητα που ανήκουν σε ξένους πρεσβευτές και λοιπούς διπλωματικούς αντιπροσώπους και πράκτορες, με τον όρο της αμοιβαιότητας, καθώς και τα ακίνητα που ανήκουν σε προξένους και προξενικούς πράκτορες (διαπιστευμένους στην Ελλάδα το έτος φορολογίας), καθώς και στο κατώτερο προσωπικό των ξένων πρεσβειών και προξενείων με προϋποθέσεις.

ε) Ακίνητα που έχουν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού, λόγω αρχαιολογικής έρευνας.

ζ) Κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.

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

θ) Τα ακίνητα του Ελληνικού Δημόσιου, των αποκεντρωμένων δημόσιων υπηρεσιών και του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού.

ι) Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και τα κοινής χρήσεως πράγματα που ανήκουν σε Δήμο ή Κοινότητα σύμφωνα με το άρθρο 967 του Α.Κ.

ια) Τα ακίνητα που παραχωρούνται κατά χρήση χωρίς αντάλλαγμα στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, εφόσον προορίζονται για την εξυπηρέτηση αναγκών κάθε αναγνωρισμένης βαθμίδας δημόσιας εκπαίδευσης, δημόσιων ή δημοτικών νοσοκομειακών συγκροτημάτων προς όφελος της δημόσιας υγείας, δημόσιων ή δημοτικών μονάδων κοινωνικής φροντίδας, δημόσιων ή δημοτικών παιδικών σταθμών ή βρεφοκομείων ή ορφανοτροφείων, δημόσιων ή δημοτικών γηροκομείων, Κ.Α.Π.Η., καθώς και αθλητικών εγκαταστάσεων, οι υπηρεσίες των οποίων διατίθενται δωρεάν.

ιβ) Τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα κάθε είδους ταμεία ή οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης, τις συνδικαλιστικές οργανώσεις, την Αρχαιολογική Εταιρεία, την Τράπεζα της Ελλάδος, τα Μουσεία, όπως ορίζονται με τις διατάξεις του ν. 3028/2002, το

Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο Δελφών, τις Ξένες Αρχαιολογικές Σχολές και τα νομικά πρόσωπα που υπάγονται της διατάξεις του ν. 3647/2008.

ιγ) Τα ακίνητα που χρησιμοποιούν για να επιτελούν το λατρευτικό, εκπαιδευτικό, θρησκευτικό και κοινωφελές έργο οι κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος γνωστές θρησκείες και δόγματα, το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερά Μονή του όρους Σινά, το Άγιο Όρος, το Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας.

ιδ) Τα ημιτελή κτίσματα που προορίζονται αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση των λατρευτικών σκοπών κάθε γνωστής θρησκείας ή δόγματος .

ιε) Οι ιδιωτικοί ναοί γνωστών θρησκειών και δογμάτων που έχουν τεθεί σε κοινή λατρεία.

ιζ) Τα δικαιώματα μεταλλειοκτησίας και η εξόρυξη ορυκτών ή λίθων

Υπολογισμός του τέλους

A. Φυσικά Πρόσωπα

Η ακίνητη περιουσία κάθε φυσικού προσώπου φορολογείται χωριστά.

Επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού προσώπου επιβάλλεται φόρος σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα των πινάκων 1.1 και 1.2:

Για το έτος 2010

Κλιμάκιο (€)	Φορολογικός συντελεστής κατά κλιμάκιο %	Ποσό φόρου κατά κλιμάκιο (€)	Σύνολο Φορολογητέας Αξίας (€)	Σύνολο Φόρου (€)
400.000,00	0	0,00	400.000,00	0,00
100.000,00	0,1 %	100,0	500.000,00	100,00
100.000,00	0,3 %	300,0	600.000,00	400,00
100.000,00	0,6 %	600,0	700.000,00	1.000,00
100.000,00	0,9 %	900,0	800.000,00	1.900,00
υπερβάλλον	1,0 %			

Πίνακας 1.1 : Πίνακας φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας με τον Φ.Α.Π. το 2010.
Πηγή : Ν.3842/2010 (ΦΕΚ 58Α΄,23-04-2010)

Για το έτος 2011 και μετά

Κλιμάκιο (€)	Φορολογικός συντελεστής κατά κλιμάκιο %	Ποσό φόρου κατά κλιμάκιο (€)	Σύνολο Φορολογητέας Αξίας (€)	Σύνολο Φόρου (€)
200.000,00	0	0,00	200.000,00	0,00
300.000,00	0,2 %	600,0	500.000,00	600,00
100.000,00	0,3 %	300,0	600.000,00	900,00
100.000,00	0,6 %	600,0	700.000,00	1.500,00
100.000,00	0,9 %	900,0	800.000,00	2.400,00
υπερβάλλον	1,0 %			

Πίνακας 1.2 : Πίνακας φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας με τον Φ.Α.Π. τα έτη 2011-2013.
Πηγή : Ν.3842/2010 (ΦΕΚ 58Α', 23-04-2010)

Ειδικά για τα έτη 2010, 2011 και 2012 σε φορολογητέα αξία περιουσίας μεγαλύτερη των πέντε εκατομμυρίων (5.000.000,00) ευρώ, ο συντελεστής φορολόγησης ορίζεται σε ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) .

B. Νομικά Πρόσωπα

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

Η αξία των ακινήτων των ημεδαπών και των αλλοδαπών, με τον όρο της αμοιβαιότητας, νομικών προσώπων ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, καθώς και τα υποκείμενα σε φόρο ακίνητα των νομικών προσώπων των περιπτώσεων ιβ', ιγ' και ιδ' του άρθρου 29, φορολογούνται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3‰).

Με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰) φορολογούνται:

α) Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών.

β) Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

γ) Η αξία των υποκείμενων σε φόρο ακινήτων των περιπτώσεων η' και ια' του άρθρου 29 του παρόντος νόμου, με εξαίρεση τα ακίνητα των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου που φορολογούνται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3‰).

δ) Η αξία των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο ενεργητικό των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και των Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας, όπως ορίζονται στο ν. 2778/1999 (ΦΕΚ 295 Α΄), όπως ισχύει.

Ο φόρος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων που υπόκεινται σε φορολογία δεν μπορεί να είναι μικρότερος από ένα (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, με εξαίρεση τα ημιτελή κτίσματα και τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτήρια.

Για τα έτη 2010, 2011 και 2012 η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής υπάγεται σε φόρο με συντελεστή 0,33%. Για την περίπτωση αυτή δεν έχει εφαρμογή το ελάχιστο όριο του ενός (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο των κτισμάτων

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2011 ΚΑΙ 2012 (Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.)

Για τα έτη 2011 και 2012 επιπλέον του φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ), επιβάλλεται και έκτακτο ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών (Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.) σύμφωνα με τον Ν.4021/2011. Πιο συγκεκριμένα :

Για επιτακτικούς λόγους εθνικού συμφέροντος που συνίστανται στην άμεση μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος, επιβάλλεται ειδικό τέλος υπέρ του Δημοσίου στις ηλεκτροδοτούμενες για οικιστική ή εμπορική χρήση δομημένες επιφάνειες των ακινήτων που υπάγονται κατά τη 17η Σεπτεμβρίου κάθε έτους στο τέλος ακίνητης περιουσίας που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 (Α΄ 62) σύμφωνα με τις επόμενες διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Υπολογισμός του έκτακτου ειδικού τέλους

Για τον υπολογισμό του τέλους της παραγράφου 1 λαμβάνεται υπόψη το εμβαδό της δομημένης επιφάνειας, το ύψος της τιμής ζώνης και η παλαιότητα του ακινήτου, όπως αυτά αναγράφονται στο λογαριασμό της Δ.Ε.Η. ή τους εναλλακτικούς προμηθευτές ηλεκτρικού ρεύματος με βάση τα οποία λογίστηκε κατά τη 17.9.2011 το τέλος ακίνητης περιουσίας της παρ. 1 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993, καθώς και συντελεστής προσαύξησης αντιστρόφως ανάλογος προς την παλαιότητα του ακινήτου και συντελεστής προσδιορισμού του τέλους σε ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο σύμφωνα με τους ακόλουθους πίνακες 1.3 και 1.4 :

Συντελεστής ειδικού τέλους (ευρώ/τ.μ.)	Τιμή ζώνης
Πολύτεκνοι και ανάπηροι της παρ. 6, με ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν σε περιοχές με τιμή ζώνης από	
0,5	0 – 3.000 ευρώ
3	μέχρι 500 ευρώ
4	501 – 1.000 ευρώ
5	1.001 – 1.500 ευρώ
6	1.501 – 2.000 ευρώ
8	2.001 – 2.500 ευρώ
10	2.501 – 3.000 ευρώ
12	3.001 – 4.000 ευρώ
14	4.001 – 5.000 ευρώ
16	άνω των 5.001 ευρώ

Πίνακας 1.3 : Πίνακας συντελεστών ειδικού τέλους ως προς την τιμή ζώνης για το Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.
Πηγή : Ν.4021/2011 (ΦΕΚ 218Α',3-10-2011)

Και

Παλαιότητα	Συντελεστής
μέχρι και 26 έτη	1
25 μέχρι και 20 έτη	1,05
19 μέχρι και 15	1,10
14 μέχρι και 10	1,15
9 μέχρι και 5	1,20
4 έως 0	1,25
Ανεξαρτήτως παλαιότητας προκειμένου για ακίνητα ιδιοκτησίας πολύτεκνων και αναπήρων της παρ. 6, που ιδιοχρησιμοποιούν σε περιοχές με τιμή ζώνης από 0 – 3.000 ευρώ	1

Πίνακας 1.4 : Πίνακας συντελεστών ως προς την παλαιότητα για το Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.
Πηγή : Ν.4021/2011 (ΦΕΚ 218Α',3-10-2011)

Για τα ακίνητα τα οποία δεν έχουν οικιακή χρήση και με εμβαδόν δομημένης ηλεκτροδοτούμενης επιφάνειας άνω των χιλίων (1.000) τετραγωνικών μέτρων, ο συντελεστής προσδιορισμού του τέλους του πίνακα α' υπολογίζεται μειωμένος κατά τριάντα τοις εκατό (30%) για το άνω των χιλίων τετραγωνικών μέτρων τμήμα και κατά εξήντα τοις εκατό (60%) για το άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τετραγωνικών μέτρων τμήμα του ακινήτου.

Το ποσό του τέλους προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων των ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών για τις οποίες υπολογίστηκε από τη Δ.Ε.Η. ή τους εναλλακτικούς προμηθευτές ηλεκτρικού ρεύματος το τέλος της παρ. 1 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 , επί το συντελεστή του ειδικού τέλους που αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης του ακινήτου και επί το συντελεστή προσαύξησης που αντιστοιχεί στην

παλαιότητα του ακινήτου σύμφωνα με τους πίνακες της προηγούμενης παραγράφου.

Ειδικά για τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα για τα οποία δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης και δεν έχει υπολογιστεί το τέλος του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993, εφόσον δεν υπάρχει απαλλαγή σύμφωνα με την παράγραφο 5 του παρόντος, το ειδικό τέλος του παρόντος άρθρου υπολογίζεται με πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων του ακινήτου επί συντελεστή τρία (3). Στην περίπτωση που δεν υπάρχει και το εμβαδόν του ακινήτου, το ειδικό τέλος υπολογίζεται, κατά τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο, με βάση τα τετραγωνικά μέτρα που ελήφθησαν υπόψη για τον υπολογισμό των δημοτικών τελών.

Το ποσό του τέλους που καταβάλλεται για το έτος 2011 και υπολογίστηκε βάσει των στοιχείων του εμβαδού της δομημένης επιφάνειας, της τιμής ζώνης και της παλαιότητας του ακινήτου που ήταν γνωστά στη Δ.Ε.Η. ή στους εναλλακτικούς προμηθευτές ρεύματος κατά την 17/9/2011, επανυπολογίζεται με βάση γεγονότα που αποδεικνύονται από στοιχεία που προσκομίζει ο υπόχρεος ότι συνέτρεχαν κατά την ως άνω ημερομηνία και με βάση τα οποία, αν ήταν γνωστά στη Δ.Ε.Η. ή στους εναλλακτικούς προμηθευτές ρεύματος, θα λογίζονταν κατά την ως άνω ημερομηνία το τέλος ακίνητης περιουσίας της παραγράφου 1 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993. Αν το τέλος που προκύπτει με βάση τα ως άνω στοιχεία είναι μικρότερο από το τέλος που λογίστηκε, η διαφορά αφαιρείται από το τέλος που αναλογεί στο ακίνητο για το έτος 2012.

Το τέλος βαρύνει για το μεν έτος 2011 τον κατά την 17/9/2011 κύριο του ακινήτου της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου και σε περίπτωση επικαρπίας τον επικαρπωτή, για το δε έτος 2012 τον κατά την 31/3/2012 κύριο ή επικαρπωτή αντίστοιχα.

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας το ποσό του τέλους υπολογίζεται κατά το λόγο της μερίδας κάθε συνιδιοκτήτη.

Απαλλαγές από το έκτακτο ειδικό τέλος

Στο ειδικό τέλος του παρόντος άρθρου δεν υπόκεινται τα ακίνητα που ανήκουν:

α) στο Ελληνικό Δημόσιο, στα Ν.Π.Δ.Δ., στους Ο.Τ.Α. και τις δημοτικές επιχειρήσεις,

β) στα θρησκευτικά νομικά πρόσωπα της περίπτωσης ιγ' της παρ. 1 του άρθρου 29 του Ν. 3842/2010 (Α' 58) αποκλειστικά για τα ακίνητα που χρησιμοποιούν για να επιτελούν το λατρευτικό, εκπαιδευτικό, θρησκευτικό και κοινωφελές έργο τους,

γ) στα νομικά πρόσωπα της περίπτωσης ε΄ της παρ. 7 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 για τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση των θρησκευτικών, εκκλησιαστικών, φιλανθρωπικών, εκπαιδευτικών, καλλιτεχνικών ή κοινωφελών σκοπών τους,

δ) στα νομικά πρόσωπα της περίπτωσης στ΄ της παρ. 7 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 για τα ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται αποκλειστικά ως γήπεδα ή χώροι αθλητικών εγκαταστάσεων για την πραγματοποίηση των αθλητικών τους σκοπών και

ε) τα ακίνητα ξένων κρατών, όταν αυτά χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση πρεσβειών και προξενείων υπό τον όρο της αμοιβαιότητας. Επίσης απαλλάσσονται από το έκτακτο ειδικό τέλος:

αα) Οι κοινόχρηστοι χώροι πολυκατοικιών και οι κοινόχρηστοι χώροι των κύριων τουριστικών καταλυμάτων (κάμπινγκ και ξενοδοχείων) που αφορούν στους χώρους προσέλευσης, υποδοχής και υγιεινής, οι οποίοι προσδιορίζονται σε ποσοστό 35% της συνολικής επιφάνειας της ξενοδοχειακής επιχείρησης, καθώς και ποσοστό δεκαεπτά τοις εκατό (17%) της συνολικής επιφάνειας των επιχειρήσεων ενοικιαζόμενων δωματίων και ενοικιαζόμενων επιπλωμένων διαμερισμάτων, τα οποία διαθέτουν ειδικό σήμα λειτουργίας του ΕΟΤ σε ισχύ, το οποίο έχει εκδοθεί με το σύστημα των κλειδιών σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 337/2000 (ΦΕΚ Α΄ 281), όπως ισχύει.

ββ) Τα ακίνητα που έχουν χαρακτηρισθεί:

- ως διατηρητέα, με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού, και δεν ιδιοχρησιμοποιούνται ή δεν αποφέρουν εισόδημα,

- ως χώροι ιστορικών ή αρχαιολογικών μνημείων και

γγ) Τα ακίνητα που έχουν αποκλειστικά γεωργική ή κτηνοτροφική ή βιοτεχνική ή βιομηχανική χρήση.

Εκπτώσεις στο έκτακτο ειδικό τέλος

Κατ' εξαίρεση των παραγράφων 2 και 3, το ειδικό τέλος του παρόντος άρθρου ισούται με 0,5 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, ανεξάρτητα από την τιμή ζώνης και την παλαιότητα του ακινήτου, για ένα ακίνητο που ιδιοκατοικείται και ανήκει κατά κυριότητα ή επικαρπία σε:

α) πολύτεκνο, κατά την έννοια των παραγράφων 1 έως 3 του άρθρου πρώτου του ν.1910/1944, εφόσον τα τέκνα, που ορίζονται στις προαναφερόμενες διατάξεις του ν.1910/1944, τον βαρύνουν φορολογικά, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν.2238/1994, Α΄ 151), κατά το οικονομικό έτος 2011, με οικογενειακό εισόδημα κατά το προηγούμενο έτος,

του έτους επιβολής του τέλους, μέχρι 30.000 ευρώ, ή β) σε πρόσωπο που είναι το ίδιο ή πρόσωπο που βαρύνει φορολογικά, σύμφωνα με το άρθρο 7 του ΚΦΕ, ανάπηρο, κατά την έννοια της περίπτωσης θ' της παραγράφου 5 του άρθρου 6 του ΚΦΕ.

Ομοίως κατ' εξαίρεση των παραγράφων 2 και 3 δεν οφείλεται το ειδικό τέλος του παρόντος άρθρου για ένα ακίνητο που ιδιοκατοικείται και ανήκει κατά κυριότητα ή επικαρπία σε μακροχρόνια άνεργο, εγγεγραμμένο στα μητρώα του ΟΑΕΔ ή στους καταλόγους προσφερομένων προς εργασία του Γραφείου Ευρέσεως Ναυτικής Εργασίας και των παραρτημάτων του ή του λογαριασμού ανεργίας προσωπικού ημερήσιων εφημερίδων Αθηνών και Θεσσαλονίκης ή του λογαριασμού ανεργίας τεχνικών τύπου Αθηνών και Θεσσαλονίκης, καθώς και άνεργο που επιδοτήθηκε λόγω τακτικής επιδότησης από τους ως άνω φορείς και λογαριασμούς κατά τους έξι (6) τουλάχιστον από τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται κάθε φορά της ημερολογιακής βάσης υπολογισμού του τέλους, όπως αυτή ορίζεται με την κανονιστική απόφαση που προβλέπεται στην παράγραφο 13 του παρόντος άρθρου.

Η απαλλαγή του προηγούμενου εδαφίου δεν παρέχεται εφόσον το οικογενειακό εισόδημα κατά το προηγούμενο έτος, του έτους επιβολής του τέλους, υπερβαίνει το ποσό των 12.000 ευρώ, το οποίο προσαυξάνεται κατά 4.000 ευρώ για κάθε προστατευόμενο τέκνο.

Οι προηγούμενες διατάξεις της παρούσας παραγράφου για το μειωμένο συντελεστή τέλους και την απαλλαγή από αυτό, δεν ισχύουν και το τέλος υπολογίζεται όπως ορίζεται στις παραγράφους 2 και 3: α) αν η αξία της ακίνητης περιουσίας του δικαιούχου, με βάση τα στοιχεία ακινήτων του έτους 2008, υπερβαίνει τις 150.000 ευρώ, η οποία προσαυξάνεται κατά 10.000 ευρώ για κάθε προστατευόμενο τέκνο, ή β) αν το ιδιοκατοικούμενο ακίνητο βρίσκεται σε ζώνη με τιμή άνω των 3.000 ευρώ, καθώς και γ) για το πλέον των 120 τ. μ. εμβαδόν του ιδιοκατοικούμενου ακινήτου, το οποίο προσαυξάνεται κατά 20 τ.μ. για κάθε προστατευόμενο τέκνο και μέχρι τα 200 τ.μ..

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2013 (Ε.Ε.Τ.Α.)

Για το έτος 2013 επιπρόσθετα από το φόρο ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) , επιβάλλεται και έκτακτο ειδικό τέλος ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.) σύμφωνα με τον Νόμο υπ' αριθμ. 4152 ΦΕΚ 107Α' 09.05.2013 . Πιο συγκεκριμένα :

Για επιτακτικούς λόγους εθνικού συμφέροντος που συνίστανται στην επίτευξη των δημοσιονομικών στόχων του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής, όπως έχει εγκριθεί με το άρθρο πρώτο του ν.

4093/2012 και επικαιροποιηθεί με το ν. 4127/2013, για το έτος 2013, επιβάλλεται έκτακτο ειδικό τέλος υπέρ του Δημοσίου στις ηλεκτροδοτούμενες, οποτεδήποτε κατά το διάστημα από την 1η Μαΐου 2013 έως την 31η Δεκεμβρίου 2013, δομημένες επιφάνειες ακινήτων σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρούσα υποπαράγραφο, το οποίο θα ονομάζεται στο εξής έκτακτο ειδικό τέλος ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.).

Αντικείμενο του Ε.Ε.Τ.Α. είναι οι ηλεκτροδοτούμενες δομημένες επιφάνειες ακινήτων οποιασδήποτε μορφής, ανεξάρτητα αν αυτές είναι αποπερατωμένες ή μη κατά την ως άνω ημερομηνία και ανεξάρτητα από την ορθή αναγραφή των στοιχείων τους στους λογαριασμούς κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος.

Υποκείμενο του Ε.Ε.Τ.Α. είναι ο κύριος ή επικαρπωτής του ακινήτου ή το πρόσωπο στο οποίο έχει παραχωρηθεί το ακίνητο με προσωρινό παραχωρητήριο ή το δικαίωμα εκμετάλλευσης περιπτέρου, κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας αυτού, την 1η Μαΐου 2013.

Υπόχρεος για την καταβολή του Ε.Ε.Τ.Α. είναι ο χρήστης του ακινήτου κατά την ημερομηνία έκδοσης κάθε λογαριασμού κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος, που περιλαμβάνει Ε.Ε.Τ.Α., και ο οποίος το καταβάλλει μαζί με το λογαριασμό κατανάλωσης του ηλεκτρικού ρεύματος. Αν ο χρήστης είναι μισθωτής, εφόσον αποδεικνύει την καταβολή του Ε.Ε.Τ.Α., επέρχεται αυτοδικαίως συμψηφισμός με οφειλόμενα ή μελλοντικά μισθώματα. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου κατισχύει κάθε άλλης αντίθετης συμφωνίας των συμβαλλόμενων μερών, με εξαίρεση τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986 (Α' 194), στις οποίες ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του ακινήτου κατά τη λήξη της μίσθωσης.

Υπολογισμός του έκτακτου ειδικού τέλους ακινήτων

Για τον υπολογισμό του Ε.Ε.Τ.Α. λαμβάνεται υπόψη το εμβαδό της δομημένης επιφάνειας, το ύψος της τιμής ζώνης και η παλαιότητα του ακινήτου, όπως αυτά αναγράφονται στο λογαριασμό της Δ.Ε.Η. ή των εναλλακτικών προμηθευτών ηλεκτρικού ρεύματος και με βάση τα οποία υπολογίζεται κατά την 1η Μαΐου 2013 το τέλος ακίνητης περιουσίας (Τ.Α.Π.) της παρ. 1 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62). Το Ε.Ε.Τ.Α. υπολογίζεται ως το γινόμενο του συντελεστή προσδιορισμού του πίνακα 1.5 επί τον συντελεστή προσαύξησης του πίνακα 1.6 επί τον αριθμό των τετραγωνικών μέτρων των ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο. Στην περίπτωση που η τιμή των τετραγωνικών μέτρων του Τ.Α.Π. είναι ίση με μηδέν (0), το Ε.Ε.Τ.Α. υπολογίζεται με βάση τα τετραγωνικά μέτρα που ελήφθησαν υπόψη για τον υπολογισμό των δημοτικών τελών ή, αν δεν υπολογίστηκαν δημοτικά τέλη, με βάση τα

τετραγωνικά μέτρα που ελήφθησαν υπόψη για τον υπολογισμό του δημοτικού φόρου λόγω του συνυπολογισμού σε αυτά αδόμητης επιφάνειας.

Το ποσό που προκύπτει σύμφωνα με τα οριζόμενα μειώνεται κατά ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) και ορίζεται ως το οφειλόμενο ποσό του Ε.Ε.Τ.Α..

Συντελεστής προσδιορισμού Ε.Ε.Τ.Α.	
Συντελεστής προσδιορισμού ΕΕΤΑ (ευρώ/τ.μ.)	Τιμή ζώνης
0,5	Πολύτεκνοι και ανάπηροι των περιπτώσεων 10 και 11 για ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν σε περιοχές με τιμή ζώνης από 0 – 3.000 ευρώ
3	μέχρι 500 ευρώ
4	501 – 1.000 ευρώ
5	1.001 – 1.500 ευρώ
6	1.501 – 2.000 ευρώ
8	2.001 – 2.500 ευρώ
10	2.501 – 3.000 ευρώ
12	3.001 – 4.000 ευρώ
14	4.001 – 5.000 ευρώ
16	άνω των 5.001 ευρώ

Πίνακας 1.5 : Πίνακας συντελεστών προσδιορισμού Ε.Ε.Τ.Α. σε σχέση με την τιμή ζώνης.
Πηγή : Ν.4152/2013 (ΦΕΚ 107Α΄,09-05-2013)

Αν τα τετραγωνικά μέτρα, που λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό του Τ.Α.Π., είναι υπερδιπλάσια της μεγαλύτερης τιμής τετραγωνικών μέτρων μεταξύ αυτών που έχουν ληφθεί υπόψη για τον υπολογισμό των δημοτικών τελών και για τον υπολογισμό του δημοτικού φόρου, το Ε.Ε.Τ.Α. υπολογίζεται βάσει των τετραγωνικών μέτρων που έχουν ληφθεί υπόψη για τον υπολογισμό των δημοτικών τελών. Το προηγούμενο εδάφιο δεν εφαρμόζεται, όταν δεν έχουν υπολογισθεί δημοτικά τέλη ή τα τετραγωνικά μέτρα που αναγράφονται για τον υπολογισμό τους έχουν τιμή ίση με μηδέν (0).

Για τα ακίνητα, για τα οποία δεν αναγράφεται τιμή ζώνης στη βάση πληροφοριών του Διαχειριστή Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας (Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε.), ως τιμή ζώνης λαμβάνεται ο μέσος όρος των τιμών της δημοτικής ενότητας, όπως αυτές ισχύουν για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων σε περίπτωση που δεν υπάρχουν τιμές στη δημοτική ενότητα, λαμβάνεται ο μέσος όρος των τιμών του δήμου και σε περίπτωση που δεν υπάρχουν τιμές στο δήμο λαμβάνεται ο μέσος όρος των τιμών του νομού.

Συντελεστής προσαύξησης Ε.Ε.Τ.Α.	
Συντελεστής προσαύξησης	Παλαιότητα (έτη)
1	περισσότερα από 26 έτη
1,05	από 20 μέχρι και 25
1,10	από 15 μέχρι και 19
1,15	από 10 μέχρι και 14
1,20	από 5 μέχρι και 9
1,25	από 0 έως και 4
1	Ανεξάρτητα από την παλαιότητα, προκειμένου για ακίνητα ιδιοκτησίας πολυτέκνων και αναπήρων των περιπτώσεων 10 και 11, που τα ιδιοχρησιμοποιούν και βρίσκονται σε περιοχές με τιμή ζώνης από 0 – 3.000 ευρώ
1	Αν στη βάση πληροφοριών του ΔΕΔΔΗΕ δεν αναγράφεται ημερομηνία κατασκευής ή παλαιότητα

Πίνακας 1.6 : Πίνακας συντελεστών προσαύξησης Ε.Ε.Τ.Α. ως προς την παλαιότητα .

Πηγή : Ν.4152/2013 (ΦΕΚ 107Α',09-05-2013)

Για τα ακίνητα τα οποία δεν έχουν οικιακή χρήση, όπως αυτή αναγράφεται με κωδικό αριθμό 1 στο πεδίο χρήσης του συστήματος «ΕΡΜΗΣ» του Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε., και με εμβαδόν ηλεκτροδοτούμενης επιφάνειας άνω των χιλίων (1.000) τετραγωνικών μέτρων, ο συντελεστής προσδιορισμού Ε.Ε.Τ.Α. υπολογίζεται μειωμένος κατά τριάντα τοις εκατό (30%) για το άνω των χιλίων τετραγωνικών μέτρων τμήμα και κατά εξήντα τοις εκατό (60%) για το άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τετραγωνικών μέτρων τμήμα της επιφάνειας του ακινήτου.

Απαλλαγές από το έκτακτο ειδικό τέλος ακινήτων

Στο Ε.Ε.Τ.Α. δεν υπόκεινται τα ακίνητα που ανήκουν:

α) στο Ελληνικό Δημόσιο, στα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, πλην των οριζομένων στην επόμενη περίπτωση, στους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και στις δημοτικές επιχειρήσεις,

β) στα θρησκευτικά νομικά πρόσωπα της περίπτωσης ιγ' της παρ. 1 του άρθρου 29 του ν. 3842/2010 (Α' 58), εφόσον ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για να επιτελούν το λατρευτικό, εκπαιδευτικό, θρησκευτικό και κοινωφελές έργο τους,

γ) στα νομικά πρόσωπα της περίπτωσης ε' της παρ. 7 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, εφόσον ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση των θρησκευτικών, εκκλησιαστικών, φιλανθρωπικών, εκπαιδευτικών, καλλιτεχνικών ή κοινωφελών σκοπών τους,

δ) στα νομικά πρόσωπα της περίπτωσης στ' της παρ. 7 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, εφόσον ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά ως γήπεδα ή χώροι αθλητικών εγκαταστάσεων για την πραγματοποίηση των αθλητικών τους σκοπών και

ε) σε ξένα κράτη, εφόσον αυτά χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση πρεσβειών και προξενείων, υπό τον όρο της αμοιβαιότητας.

Από το Ε.Ε.Τ.Α. απαλλάσσονται:

αα) Οι κοινόχρηστοι χώροι πολυκατοικιών,

ββ) οι κοινόχρηστοι χώροι των κύριων τουριστικών καταλυμάτων (ξενοδοχείων και κάμπινγκ) που αφορούν στους χώρους προσέλευσης, υποδοχής και υγιεινής, οι οποίοι προσδιορίζονται σε ποσοστό 35% της συνολικής επιφάνειας της ξενοδοχειακής επιχείρησης, καθώς και ποσοστό δεκαεπτά τοις εκατό (17%) της συνολικής επιφάνειας των επιχειρήσεων ενοικιαζόμενων δωματίων και ενοικιαζόμενων επιπλωμένων διαμερισμάτων, τα οποία διαθέτουν ειδικό σήμα λειτουργίας του ΕΟΤ σε ισχύ, το οποίο έχει εκδοθεί με το σύστημα των κλειδιών σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 337/2000 (Α' 281), όπως ισχύει.

γγ) Τα ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα, με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού, εφόσον δεν χρησιμοποιούνται με οποιονδήποτε τρόπο.

δδ) Τα αρχαία μνημεία και οι χώροι ιστορικών ή αρχαιολογικών μνημείων.

εε) Τα ακίνητα για τα οποία, στο πεδίο χρήσης του συστήματος «ΕΡΜΗΣ» του Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. αναγράφονται οι κωδικοί αριθμοί χρήσης 3 και 4 αντίστοιχα, που αφορούν σε γεωργική ή βιομηχανική χρήση.

Εκπτώσεις στο έκτακτο ειδικό τέλος ακινήτων

Ο μειωμένος συντελεστής (0,5) προσδιορισμού Ε.Ε.Τ.Α. του πίνακα α' της παραγράφου 5 εφαρμόζεται για ένα μόνο ακίνητο, που ανήκει κατά πλήρη κυριότητα ή επικαρπία ή ποσοστό αυτών σε πολύτεκνο, κατά την έννοια των παραγράφων 1 έως 3 του άρθρου πρώτου του ν. 1910/1944 (Α' 229), εφόσον, κατά το οικονομικό έτος 2012, τα τέκνα που ορίζονται στις προαναφερόμενες διατάξεις του ν. 1910/1944 (Α' 229) τον βαρύνουν φορολογικά, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 2238/1994, Α' 151), με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο αποτελεί την κύρια και ιδιοκατοικούμενη

κατοικία αυτού. Ο μειωμένος συντελεστής εφαρμόζεται και στην περίπτωση που η κύρια και ιδιοκατοικούμενη κατοικία ανήκει κατά πλήρη κυριότητα ή επικαρπία ή ποσοστό αυτών στον ή στη σύζυγο του ή της δικαιούχου, καθώς και όταν το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί της κύριας ιδιοκατοικούμενης κατοικίας κατανέμεται μεταξύ των συζύγων. Επίσης, ο μειωμένος συντελεστής εφαρμόζεται και όταν κύριος ή επικαρπώτης της κύριας και ιδιοκατοικούμενης κατοικίας κατά πλήρη κυριότητα ή επικαρπία ή ποσοστό αυτών είναι ένα ή περισσότερα από τα προστατευόμενα τέκνα, λόγω θανάτου του ενός εκ των γονέων τους.

Για την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή απαιτείται να πληρούνται οι εξής προϋποθέσεις:

α) η τιμή ζώνης του ακινήτου να μην υπερβαίνει τις τρεις χιλιάδες (3.000) ευρώ,

β) το οικογενειακό εισόδημα κατά το οικονομικό έτος 2013, να μην υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ,

γ) το εμβαδόν του ακινήτου να μην υπερβαίνει τα εκατόν είκοσι (120) τ.μ., τα οποία προσαυξάνονται κατά 20 τ.μ. για κάθε προστατευόμενο τέκνο και μέχρι τα 200 τ.μ. Εφόσον το εμβαδόν του ακινήτου υπερβαίνει την έκταση που ορίζεται στο προηγούμενο εδάφιο, για την επιπλέον επιφάνεια το Ε.Ε.Τ.Α. υπολογίζεται χωρίς την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή,

δ) η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας έτους 2010 του πολύτεκνου να μην υπερβαίνει τις εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ, οι οποίες προσαυξάνονται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για κάθε προστατευόμενο τέκνο, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Κ.Φ.Ε.. Αν το ακίνητο ανήκει κατά ποσοστό στους δύο συζύγους ή μόνο στη σύζυγο και ζητείται ο υπολογισμός του Ε.Ε.Τ.Α. με την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή και από τους δύο συζύγους ή μόνο από τη σύζυγο αντίστοιχα, η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας έτους 2010 και των δύο συζύγων δεν πρέπει να υπερβαίνει τις εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ, οι οποίες προσαυξάνονται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για κάθε προστατευόμενο τέκνο, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Κ.Φ.Ε.. Αν το ακίνητο ανήκει σε ένα ή περισσότερα από τα προστατευόμενα τέκνα, λόγω θανάτου του ενός εκ των γονέων τους, η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας έτους 2010 του πολύτεκνου και των προστατευόμενων τέκνων δεν πρέπει να υπερβαίνει τις εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ, οι οποίες προσαυξάνονται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για κάθε προστατευόμενο τέκνο, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Κ.Φ.Ε..

Ο μειωμένος συντελεστής (0,5) προσδιορισμού Ε.Ε.Τ.Α. του πίνακα α' της περίπτωσης 5 εφαρμόζεται για ένα μόνο ακίνητο, που ανήκει κατά πλήρη κυριότητα ή επικαρπία ή ποσοστό αυτών σε πρόσωπο, που, το ίδιο ή

πρόσωπο που το βαρύνει φορολογικά σύμφωνα με το άρθρο 7 του Κ.Φ.Ε., παρουσιάζει αναπηρία σε ποσοστό από ογδόντα τοις εκατό (80%) και άνω, και προκειμένου για πρόσωπα που πάσχουν από εγκεφαλική παράλυση, νοητική αναπηρία, αυτισμό ή σύνδρομο DOWN, ποσοστό από εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και άνω, με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο αποτελεί την κύρια και ιδιοκατοικούμενη κατοικία αυτού. Ο μειωμένος συντελεστής εφαρμόζεται και στην περίπτωση που η κύρια και ιδιοκατοικούμενη κατοικία ανήκει κατά πλήρη κυριότητα ή κατά συγκυριότητα ή επικαρπία ή ποσοστό αυτών στον ή στη σύζυγο του ή της δικαιούχου, καθώς και όταν το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί της κύριας ιδιοκατοικούμενης κατοικίας κατανέμεται μεταξύ των συζύγων.

Για την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή απαιτείται να πληρούνται οι εξής προϋποθέσεις:

α) η τιμή ζώνης του ακινήτου να μην υπερβαίνει τις τρεις χιλιάδες (3.000) ευρώ,

β) το εμβαδόν του ακινήτου να μην υπερβαίνει τα εκατόν είκοσι (120) τ.μ., τα οποία προσαυξάνονται κατά 20 τ.μ. για κάθε προστατευόμενο τέκνο και μέχρι τα 200 τ.μ.. Εφόσον το εμβαδόν του ακινήτου υπερβαίνει την έκταση που ορίζεται στο προηγούμενο εδάφιο, για την επιπλέον επιφάνεια το Ε.Ε.Τ.Α. υπολογίζεται χωρίς την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή,

γ) η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας έτους 2010 του δικαιούχου να μην υπερβαίνει τις εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ, οι οποίες προσαυξάνονται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για κάθε προστατευόμενο τέκνο, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Κ.Φ.Ε.. Αν το ακίνητο ανήκει κατά ποσοστό στους δύο συζύγους ή μόνο στον ή στη σύζυγο του δικαιούχου και ζητείται ο υπολογισμός του Ε.Ε.Τ.Α. με την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή και από τους δύο συζύγους ή μόνο από τον άλλο σύζυγο αντίστοιχα, η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας έτους 2010 και των δύο συζύγων δεν πρέπει να υπερβαίνει τις εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ, οι οποίες προσαυξάνονται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για κάθε προστατευόμενο τέκνο, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Κ.Φ.Ε. .

Δεν οφείλεται το Ε.Ε.Τ.Α. για ένα ακίνητο που αποτελεί την κύρια και ιδιοκατοικούμενη κατοικία και ανήκει κατά κυριότητα ή επικαρπία ή ποσοστό αυτών:

α) σε μακροχρόνια άνεργο με μη διακοπτόμενο χρόνο ανεργίας ίσο ή μεγαλύτερο του ενός έτους, κατά την ημερομηνία έκδοσης του πρώτου λογαριασμού που περιλαμβάνει Ε.Ε.Τ.Α., εγγεγραμμένο στα μητρώα του ΟΑΕΔ ή στους καταλόγους προσφερομένων προς εργασία του Γραφείου Ευρέσεως Ναυτικής Εργασίας και των παραρτημάτων του ή του λογαριασμού

ανεργίας προσωπικού ημερήσιων εφημερίδων Αθηνών και Θεσσαλονίκης ή του λογαριασμού ανεργίας τεχνικών τύπου Αθηνών και Θεσσαλονίκης και

β) σε άνεργο που επιδοτήθηκε λόγω τακτικής επιδότησης από τους ως άνω φορείς και λογαριασμούς κατά τους έξι (6) τουλάχιστον από τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας έκδοσης του πρώτου λογαριασμού που περιλαμβάνει Ε.Ε.Τ.Α. .

Για την απαλλαγή του ακινήτου από το Ε.Ε.Τ.Α. απαιτείται να πληρούνται οι εξής προϋποθέσεις:

α) ο υποκείμενος στο Ε.Ε.Τ.Α. να είναι άνεργος κατά την ημερομηνία έκδοσης του πρώτου λογαριασμού που περιλαμβάνει Ε.Ε.Τ.Α.,

β) η τιμή ζώνης του ακινήτου να μην υπερβαίνει τις τρεις χιλιάδες (3.000) ευρώ,

γ) το οικογενειακό εισόδημα, κατά το οικονομικό έτος 2013, να μην υπερβαίνει τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ,

δ) το εμβαδόν του ακινήτου να μην υπερβαίνει τα εκατόν είκοσι (120) τ.μ., τα οποία προσαυξάνονται κατά 20 τ.μ. για κάθε προστατευόμενο τέκνο και μέχρι τα 200 τ.μ.. Εφόσον το εμβαδόν του ακινήτου υπερβαίνει την έκταση που ορίζεται στο προηγούμενο εδάφιο, για την επιπλέον επιφάνεια το Ε.Ε.Τ.Α. υπολογίζεται χωρίς την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή,

ε) η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας έτους 2010 του δικαιούχου να μην υπερβαίνει τις εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ, οι οποίες προσαυξάνονται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για κάθε προστατευόμενο τέκνο, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Κ.Φ.Ε. .

Για ακίνητα που αποτελούν την κύρια και ιδιοκατοικούμενη κατοικία και ανήκουν κατά κυριότητα ή επικαρπία ή ποσοστό αυτών σε πρόσωπο που ευρίσκεται σε κατάσταση φτώχειας ή απειλείται με φτώχεια, με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, θα εξειδικευθούν τα κριτήρια και θα καθορισθούν τα αρμόδια όργανα και η εφαρμοστέα διαδικασία για την πληρωμή του Ε.Ε.Τ.Α. σε περισσότερες δόσεις ή για τη μείωση του ύψους του, στο μέτρο που είναι αναγκαίο, ή για την πλήρη απαλλαγή του από την υποχρέωση καταβολής, έτσι ώστε τα υπόχρεα πρόσωπα να μπορούν να ανταποκριθούν στην καταβολή του, χωρίς να τίθεται σε κίνδυνο η διαβίωση των ιδίων ή των προσώπων που συνοικούν με αυτούς και τους βαρύνουν φορολογικά.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ 2014 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του παρόντος, σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εξαιρετικά, επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιοινεί νομής, της κατοχής, καθώς και στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από Ο.Τ.Α. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 2.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο.

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

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

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

α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης ή από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα ή καταδικάζεται ο δικαιοπάροχος σε δήλωση βουλήσεως.

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

γ) Ο κληρονόμος και ειδικότερα:

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

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

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

Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι και:

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

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

γ) Ο κηδεμόνας για τα ακίνητα σχολάζουσας κληρονομιάς.

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

ε) Ο μεσεγγυούχος ακινήτου.

στ) Ο σύνδικος της πτώχευσης.

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

η) Ο εργολάβος, για ακίνητο το οποίο, αν και συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί δεν έχει μεταβιβαστεί από τον γηπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα είχε υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία θεώρησης από την Ελληνική Αστυνομία της οικοδομικής άδειας για την έναρξη των εργασιών ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των τεσσάρων (4) αυτών ετών από τον εργολάβο.

θ) Ο κάτοχος ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.

ι) Ο κάτοχος ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην ΕΤΑΔ ΑΕ και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.», με τη συναίνεση των ως άνω εταιρειών και ανεξαρτήτως του τρόπου περιέλευσης σε αυτόν της κατοχής του ακινήτου.

ια) Ο Ο.Τ.Α. για ακίνητο που δεσμεύει για οποιονδήποτε λόγο και για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο εκκρεμεί η καταβολή σχετικής αποζημίωσης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομικών και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων ρυθμίζονται τα ειδικότερα θέματα εφαρμογής των διατάξεων της παρούσας περίπτωσης.

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

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

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

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

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

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

(δδ) Στα 5/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 40ό έτος της ηλικίας του.

(εε) Στα 4/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 50ό έτος της ηλικίας του.

(σστ) Στα 3/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 60ό έτος της ηλικίας του.

(ζζ) Στα 2/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 70ό έτος της ηλικίας του.

(ηη) Στο 1/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80ό έτος της ηλικίας του.

β) Αν ο επικαρπωτής δεν είναι φυσικό πρόσωπο, ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα αυτό ορίζεται στα 8/10 του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα.

γ) Ο φόρος που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα προκύπτει αν από το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα αφαιρεθεί ο φόρος που αναλογεί στην επικαρπία.

Ο κύριος φόρος που αναλογεί στην οίκηση και στο δικαίωμα της επιφάνειας ισούται με το φόρο που αναλογεί στην επικαρπία. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα ισούται με το φόρο που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα.

Ο κύριος φόρος που αναλογεί στο εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 1 προκύπτει σύμφωνα με το εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου του οποίου αποτελεί παρακολούθημα και κατά το ποσοστό του επί αυτού.

Ο κύριος φόρος που αναλογεί σε ακίνητο των περιπτώσεων θ', ι' και ια' της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού, ισούται με το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα, χωρίς να οφείλεται τέτοιος φόρος από τον κύριο του ακινήτου.

Για την εφαρμογή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από το υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α θεωρούνται αυτά τα οποία εκμισθώνονται ή παραχωρούνται καθ' οιονδήποτε τρόπο σε τρίτο. Τα ακίνητα που δεν εμπίπτουν στο προηγούμενο εδάφιο θεωρούνται ιδιοχρησιμοποιούμενα.

Για το συμπληρωματικό ΕΝ.Φ.Ι.Α, όπως ορίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 5, εφαρμόζονται ανάλογα τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως και 8 του παρόντος.

Απαλλαγές από τον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων

Απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα δικαιώματα στα ακίνητα που ανήκουν:

α) Στο Δημόσιο, στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.), στην Εταιρεία των Ακινήτων του Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.) και στην εταιρεία «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.» με την επιφύλαξη της παραγράφου 7 του άρθρου 2.

β) Σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.), 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 ΕΝ.Φ.Ι.Α..

γ) 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.

δ) Σε Ν.Π.Δ.Δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.

ε) Σε Ν.Π.Ι.Δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.

στ) α) 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 κοινωφελούς έργου τους.

στ) (β) Στις υποκείμενες στο ειδικό συνταγματικό καθεστώς Ιερές Μονές του Αγίου Όρους, κείμενα εντός ή εκτός αυτού.

ζ) Στα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στο ειδικό καθεστώς διοίκησης και διαχείρισης του ν. 3647/2008 (Α' 37) και ιδιοχρησιμοποιούνται.

Απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. και τα δικαιώματα στα ακίνητα για τα οποία:

α) Υφίσταται απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης, σύμφωνα με τον ισχύοντα Πολεοδομικό Σχεδιασμό, ιδίως ρυμοτομικό βάρος, ρυμοτομική απαλλοτρίωση, δέσμευση ακινήτου για κοινωφελή ή κοινόχρηστο σκοπό ή για λόγους προστασίας μνημείων και αρχαιοτήτων, ιδίως αρχαιολογική δέσμευση για ανασκαφές, κήρυξη αρχαιολογικού χώρου, καθώς και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, που έχει επιβληθεί από φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, αποκλειστικά κατά το μέρος για το οποίο υφίσταται η ως άνω απαγόρευση. Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά τριάντα τοις εκατό (30%). Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά εξήντα τοις εκατό (60%).

β) Έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευση από απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει εκδοθεί σχετική πράξη της Διοίκησης για την ως άνω αποδέσμευση.

γ) Έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή οριστική διοικητική πράξη αποζημίωσης για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει καταβληθεί η αποζημίωση μετά από ένα (1) έτος από το έτος έκδοσης της παραπάνω απόφασης.

Οι παραπάνω απαλλαγές ή μειώσεις από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της πλήρους αποζημίωσης σχετικά με τα δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1.

Κάθε άλλη διάταξη, γενική ή ειδική, που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, δεν εφαρμόζεται για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακίνητης Περιουσίας,

με εξαίρεση τις συμβάσεις παραχώρησης του Δημοσίου που έχουν κυρωθεί με νόμο μέχρι την κατάθεση στη Βουλή του σχεδίου του παρόντος νόμου, εφόσον σε αυτές είχε προβλεφθεί η πλήρης απαλλαγή από φόρους ακίνητης περιουσίας.

Υπολογισμός του κύριου φόρου

A. Υπολογισμός του κύριου φόρου για τα κτίσματα

Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των κτισμάτων υπολογίζεται με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσόψεων του κτίσματος. Ειδικότερα:

α) Η γεωγραφική θέση του κτίσματος προσδιορίζει την τιμή ζώνης, στην οποία υπάγεται αυτό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982 (Α' 43) και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του. Ανάλογα με την τιμή ζώνης που ισχύει την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, γίνεται κατάταξη του κτίσματος σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.).

β) Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα.

γ) Προκειμένου για ειδικά κτίρια, η επιφάνεια απομειώνεται με την εφαρμογή Συντελεστή Απομείωσης Επιφανείας (Σ.Α.Ε.). Ως ειδικά κτίρια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου νοούνται τα κτίσματα των περιπτώσεων δ', ε', στ', ζ', η' και θ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ.1129485/479/ 3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β' 1152), με τις προϋποθέσεις που ορίζονται σε αυτή.

δ) Η χρήση των χώρων του κτίσματος διακρίνεται σε κύρια και βοηθητική. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ορίζεται η διάκριση των χώρων σε κύρια και βοηθητική σχετικά με την επιβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου.

ε) Η παλαιότητα του κτίσματος προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης της νεώτερης οικοδομικής άδειας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, ως έτος έκδοσής της λαμβάνεται το έτος κατασκευής το οποίο προκύπτει από δημόσιο έγγραφο. Αν το έτος κατασκευής δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο ή από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως έτος έκδοσης της άδειας λαμβάνεται το έτος κατά το οποίο δηλώθηκε το κτίσμα με την υποβολή προς τη Φορολογική Διοίκηση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

Για τον υπολογισμό του κύριου φόρου, με βάση τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, καθορίζονται συντελεστές ως εξής:

α) Βασικός Φόρος (Β.Φ.) ανά φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.), όπως αυτή αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης, σύμφωνα με τον πίνακα 1.7 που ακολουθεί:

Τιμή Ζώνης (€/μ2)	Φορολογική Ζώνη	Βασικός Φόρος (Β.Φ.) (€/μ2)
0 – 500	1	2,00
501 – 750	2	2,80
751 – 1.000	3	2,90
1.001 – 1.500	4	3,70
1.501 – 2.000	5	4,50
2.001 – 2.500	6	6,00
2.501 – 3.000	7	7,60
3.001 – 3.500	8	9,20
3.501 – 4.000	9	9,50
4.001 – 4.500	10	11,10
4.501 – 5.000	11	11,30
5.001+	12	13,00

Πίνακας 1.7 : Πίνακας βασικού φόρου ανά φορολογική ζώνη του ΕΝ.Φ.Ι.Α.
Πηγή : Ν.4223/2013 (ΦΕΚ 287Α΄,31-12-2013)

Κτίσματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, για τα οποία δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, καθώς και τα ειδικά κτίρια της υποπαραγράφου γ' της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της Δημοτικής Ενότητας στην οποία βρίσκονται. Αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στη Δημοτική Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης του οικείου Δήμου και, αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στο Δήμο, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφερειακής Ενότητας.

β) Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.), σύμφωνα με τον πίνακα 1.8 που ακολουθεί:

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

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

Πίνακας 1.8 : Πίνακας συντελεστών παλαιότητας του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Πηγή : Ν.4223/2013 (ΦΕΚ 287Α΄,31-12-2013)

γ) Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.) κτίσματος, προκειμένου για κύριους χώρους ειδικών κτιρίων, ο οποίος εφαρμόζεται ανά κλιμάκιο επιφάνειας στο οποίο αντιστοιχεί, σύμφωνα με τον πίνακα 1.9 που ακολουθεί:

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

Πίνακας 1.9 : Πίνακας συντελεστών απομείωσης επιφάνειας του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Πηγή : Ν.4223/2013 (ΦΕΚ 287Α΄,31-12-2013)

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

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

Πίνακας 1.10 : Πίνακας συντελεστών ορόφου του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Πηγή : Ν.4223/2013 (ΦΕΚ 287Α',31-12-2013)

Σε περίπτωση που το κτίσμα εκτείνεται σε περισσότερους από έναν ορόφους, ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται εκείνος του υψηλότερου ορόφου.

Συντελεστής Ορόφου δεν εφαρμόζεται στα ειδικά κτίρια και τις μονοκατοικίες.

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

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

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

η) Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων (Σ.Η.Κ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,4 και εφαρμόζεται στα ημιτελή κτίσματα, ανεξαρτήτως σταδίου κατασκευής, που: α) δεν είχαν ποτέ ηλεκτροδοτηθεί και είναι κενά ή β) ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ηλεκτρικό ρεύμα, δεν είχαν ποτέ άλλη παροχή ρεύματος πλην της εργοταξιακής και είναι κενά.

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

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

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (}\mu\text{2)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΟ ή ΣΜ} \times \text{ΣΠ} \times \text{ΣΒΧ}$$

(όπου εφαρμόζεται) ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

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

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (}\mu\text{2)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΕΚ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΑΕ} \times \text{ΣΒΧ}$$

(όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

B. Υπολογισμός κύριου φόρου για οικόπεδα και γήπεδα

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

1. Ειδικότερα, για τα οικόπεδα:

α) Το οικόπεδο εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και προσδιορίζεται συντελεστής φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τον πίνακα 1.11 που ακολουθεί:

Μοναδιαία αξία (€/μ2)	Φορολογική Ζώνη	Συντελεστής φόρου (€/μ2)
0,01 – 2,00	01	0,003
2,01 – 4,00	02	0,006
4,01 – 6,00	03	0,010
6,01 – 10,00	04	0,015
10,01 – 14,00	05	0,023
14,01 – 20,00	06	0,030
20,01 – 50,00	07	0,060
50,01 – 75,00	08	0,120
75,01 – 100,00	09	0,150
100,01 – 150,00	10	0,200

150,01 – 200,00	11	0,300
200,01 – 300,00	12	0,450
300,01 – 400,00	13	0,600
400,01 – 500,00	14	0,800
500,01 – 600,00	15	1,000
600,01 – 700,00	16	1,300
700,01 – 800,00	17	1,500
800,01 – 900,00	18	1,700
900,01 – 1.000,00	19	1,900
1.000,01 – 1.500,00	20	2,500
1.500,01 – 2.000,00	21	3,000
2.000,01 – 3.000,00	22	4,000
3.000,01 – 4.000,00	23	6,000
4.000,01 – 5.000,00	24	7,500
5.000,01+	25	9,000

Πίνακας 1.11 : Πίνακας συντελεστών φόρου ανά φορολογική ζώνη οικοπέδου του ΕΝ.Φ.Ι.Α.
Πηγή : Ν.4223/2013 (ΦΕΚ 287Α', 31-12-2013)

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

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

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

ββ) Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις που προβλέπονται στο προηγούμενο εδάφιο, συντελεστής οικοπέδου (Σ.Οικ.), συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), λαμβάνονται οι χαμηλότεροι Σ.Οικ., συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και Σ.Α.Ο. της ζώνης με τη χαμηλότερη τιμή ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας, όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ'

εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν.1249/1982. Αν δεν έχουν καθοριστεί τέτοιες ζώνες και τέτοιοι συντελεστές στη Δημοτική Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές του οικείου Δήμου, και, αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στο Δήμο, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφερειακής Ενότητας.

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

δ) Οικόπεδα, τα οποία είναι επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών, με εξαίρεση τις επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης ή είναι λωρίδες γης, στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές ή οικόπεδα έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ή βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή εντός Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του ν. 4062/ 2012 (Α' 70) και στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις μόνο μέχρι τη μεταβίβασή τους από το φορέα της επένδυσης προς τρίτους, ή βρίσκονται εντός των ορίων των περιοχών που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4458/1965 (Α' 33) (Βιομηχανικές Περιοχές), των άρθρων 1 και 29 του ν. 2545/1997 (Α' 254) (Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές) και του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Α' 143) (Επιχειρηματικά Πάρκα), εντάσσονται στην πρώτη φορολογική ζώνη.

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

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

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

στ) Ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας και του συντελεστή φόρου, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια οικοπέδου (μ²) x ΣΦ.

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

α) Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη θέση που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το γήπεδο, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα 1.12 :

Η ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) λαμβάνεται όπως ορίζεται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41Α του ν.1249/1982.

Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) (€/μ2)	Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.)
0,1 – 0,49	1,0
0,5 – 0,99	1,1
1 – 1,99	1,2
2 – 2,99	1,3
3 – 4,99	1,5
5 – 6,99	1,7
7 – 9,99	2,0
10 – 14,99	2,3
15 – 19,99	2,5
20 +	3,0

Πίνακας 1.12 : Πίνακας συντελεστών θέσης ως προς την αρχική βασική αξία οικοπέδου του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Πηγή : Ν.4223/2013 (ΦΕΚ 287Α',31-12-2013)

β) Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.), οποίος ορίζεται ανάλογα με τη χρήση του γηπέδου, σύμφωνα με τον πίνακα 1.13 που ακολουθεί .

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

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

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

Χρήση γηπέδου	Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.)
Δάσος ή δασική έκταση	0,1
βοσκότοπος/χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις	0,5
Καλλιέργειες (μονοετείς ή δενδροκαλλιέργειες /Αγρανάπαυση καλλιεργήσιμων εκτάσεων	2,0
Μεταλλείο-Λατομείο	5,0
Υπαίθρια Έκθεση/Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και αναψυχής	8,0

Πίνακας 1.13 : Πίνακας συντελεστών χρήσης οικοπέδου του ΕΝ.Φ.Ι.Α.
Πηγή : Ν.4223/2013 (ΦΕΚ 287Α',31-12-2013)

Αν ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα, κατά τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Κ.Φ.Ε., ν.4172/2013, Α' 167), τέκνα της οικογένειάς του, δεν έχουν εμπράγματα δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1 σε άλλη κατοικία, σύμφωνα με τη δήλωση στοιχείων ακινήτων και τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, και η κατοικία που υπάρχει στο γήπεδο έχει επιφάνεια κύριων χώρων μικρότερη των εκατόν πενήντα τετραγωνικών μέτρων (150 μ²), ο συντελεστής κατοικίας δεν εφαρμόζεται.

Ο συντελεστής κατοικίας εφαρμόζεται στη συνολική επιφάνεια του γηπέδου, χωρίς να αφαιρείται η επιφάνεια του κτίσματος. Αν το γήπεδο έχει επιφάνεια άνω των δέκα χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων (10.000 μ²), ο συντελεστής εφαρμόζεται μέχρι και τις δέκα χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα.

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

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

η) Ειδικά, για γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, τα οποία χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών, με εξαίρεση τις επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης, ή είναι λωρίδες γης στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές, ή εδαφοτεμάχια έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής

ενέργειας, ή βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων του ν. 3986/2011 ή εντός Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του ν. 4062/2012, και στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις μόνο μέχρι τη μεταβίβασή τους από το φορέα της επένδυσης προς τρίτους, ή βρίσκονται εντός των ορίων των περιοχών που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4458/1965 (Βιομηχανικές Περιοχές), των άρθρων 1 και 29 του ν. 2545/1997 (Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές) και του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Επιχειρηματικά Πάρκα), ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου επί το βασικό συντελεστή φορολογίας του πρώτου εδαφίου της παρούσας παραγράφου.

Υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου

Στην αξία των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 επιβάλλεται συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α., ο οποίος υπολογίζεται, σύμφωνα με τις διατάξεις των επόμενων παραγράφων του παρόντος.

Για κάθε φυσικό πρόσωπο ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται και υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1, σύμφωνα με τα κλιμάκια και τους συντελεστές του παρακάτω πίνακα.

Στη συνολική αξία των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 κατά το προηγούμενο εδάφιο δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού σύμφωνα με την παράγραφο Β.2 του παρόντος. Στη συνολική αξία του πρώτου εδαφίου δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των κτιρίων που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό (100) ετών και τα οποία, έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή ως έργα τέχνης, καθώς και των τυχόν αναλογούντων σε αυτά ποσοστών των επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

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

Πίνακας 1.14 : Πίνακας συντελεστών συμπληρωματικού φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α.
Πηγή : Ν.4223/2013 (ΦΕΚ 287Α', 31-12-2013)

Για κάθε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και υπολογίζεται στη συνολική αξία των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 και ισούται με το πέντε τοις χιλίοις (5%). Στην, κατά το προηγούμενο εδάφιο, συνολική αξία δεν συμπεριλαμβάνεται, για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.:

α) η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων που απαλλάσσονται και κατά το μέρος της οριζόμενης απαλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του παρόντος,

β) η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των περιπτώσεων δ' της παραγράφου Β.1 και η' της παραγράφου Β.2 του άρθρου 4 του παρόντος,

γ) η αξία των δικαιωμάτων σε κτίσματα της παραγράφου Α.1 του άρθρου 4 του παρόντος, καθώς και σε οικόπεδα και γήπεδα των παραγράφων Β.1 και Β.2, εφόσον αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών. Ειδικά, για τα Ν.Π.Δ.Δ. και τα Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, όπως ορίζονται στις περιπτώσεις β', ε', στ' και ζ' του άρθρου 3 του παρόντος και τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) του ν. 2778/1999, ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με δύο και μισό τοις χιλίοις (2,5%) επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 για τα ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούν.

Κατά τα λοιπά, για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 32 του ν. 3842/2010, όπως ισχύει κάθε φορά.

Χορήγηση εκπτώσεων και αναστολή πληρωμής φόρου

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

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

α) το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του προηγούμενου φορολογικού έτους, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Φ.Ε., δεν υπερβαίνει τις

εννέα χιλιάδες (9.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000) ευρώ για τον ή την σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο μέλος,

β) το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1, ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ²) και

γ) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του δεν έχουν ή δεν ευθύνονται με ληξιπρόθεσμες οφειλές που δεν έχουν ρυθμιστεί προς το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία.

Η έκπτωση της προηγούμενης παραγράφου ανέρχεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%), εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του προηγούμενου φορολογικού έτους, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Φ.Ε. δεν υπερβαίνει τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000) ευρώ για τον ή την σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο μέλος,

β) το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1, ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ²),

γ) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του δεν έχουν ή δεν ευθύνονται με ληξιπρόθεσμες οφειλές που δεν έχουν ρυθμιστεί προς το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία και

δ) ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων ισούται ή υπερβαίνει τα τρία, ή ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του έχει αναπηρία σε ποσοστό ογδόντα τοις εκατό (80%) και άνω.

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

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

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

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

Συνοψίζοντας την παρουσίαση των νόμων , που βαραίνουν την κατοχή ακίνητης περιουσίας τα έτη από το 2008 έως το 2014 , παρατηρούνται μεγάλες διαφορές στον τρόπο φορολόγησης των ακινήτων .

- Η πιο σημαντική διαφορά είναι ότι , ουσιαστικά από το 2014 και μετά , φορολογούνται και τα εκτός σχεδίου και οικισμού αγροτεμάχια , ενώ τα προηγούμενα έτη δεν συνέβαινε αυτό .
- Μια εξίσου σημαντική διαφορά είναι , ότι τα έτη από το 2008 έως και το 2013 με τον ΕΤΑΚ και τον ΦΑΠ, ο φόρος που αναλογούσε προσδιοριζόταν από το σύνολο της αξίας της ακίνητης περιουσίας που διέθετε κάποιος , σε αντίθεση με τον ΕΝΦΙΑ του 2014, όπου ο φόρος προσδιορίζεται ανά ακίνητο . Η αλλαγή αυτή στον τρόπο φορολόγησης άρχισε να διαφαίνεται από την εφαρμογή των έκτακτων φόρων επί των ακινήτων (ΕΕΤΗΔΕ και ΕΕΤΑ) από το 2011 έως το 2013 , οι οποίοι αφορούσαν μόνο τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα .
- Άλλη διαφορά που εντοπίζεται είναι ότι μέχρι και το έτος 2013 υπάρχει αφορολόγητο όριο στην επιβολή του φόρου (αν και μειούμενο χρόνο με το χρόνο) , ενώ από το 2014 δεν υπάρχει ή για την ακρίβεια υπάρχει αφορολόγητο στην επιβολή του συμπληρωματικού φόρου (με όριο τις 300.000 ευρώ) .
- Από το 2014 πληρώνουν φόρο για πρώτη φορά και δεν απαλλάσσονται τα κόμματα , συνδικαλιστικές οργανώσεις ,κτίρια νοσοκομείων που αξιοποιούνται εμπορικά , ακίνητα και εκτάσεις επιταγμένες από το στρατό , η Τράπεζα της Ελλάδος και οι ανώνυμες εταιρίες του δημοσίου.
- Για τα νομικά πρόσωπα υπάρχει η δυνατότητα αναβολής της πληρωμής του φόρου αν έχει χαμηλό τζίρο (δηλαδή όταν ο τζίρος δεν υπερβαίνει το δεκαπλάσιο του φόρου) , αναβολή της πληρωμής του φόρου αν έχει υποστεί 30% μείωση σε σχέση με το προηγούμενο έτος και τέλος το ποσό του φόρου θα εκπίπτει από τα καθαρά κέρδη .

Στη συνέχεια παρατίθεται ένα απόσπασμα από την μελέτη που δημοσίευσε το τμήμα οικονομικών αναλύσεων ιδιωτικής τράπεζας ,

αναφερόμενο στο σχέδιο νόμου του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Α) και ο οποίος τροποποιήθηκε σε Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

“ Στον τομέα των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων, η ανακοίνωση την 24.10.2013 του τελικού σχεδίου νόμου για το νέο Ενιαίο Φόρο Ακινήτων (ΕΝΦΑ), αναμένεται να εξομαλύνει ουσιαστικά τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων από το 2014. Αυτό, βέβαια, θα συμβεί με μεγαλύτερη βεβαιότητα εάν η θεσμοθέτηση του ΕΝΦΑ συνδυαστεί με την απολύτως αναγκαία δραστική μείωση, ή κατάργηση, του φόρου επί των συναλλαγών και με την επίσης απολύτως αναγκαία εκλογίκευση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων που αποτελούν κριτήριο για την επιβολή και του ΕΝΦΑ. Ειδικότερα, ο ΕΝΦΑ θα είναι ο μόνος φόρος κατοχής ακινήτων που θα επιβαρύνει τα ακίνητα από το 2014, έναντι των ΦΑΠ του 2011, 2012 και 2013, και του ΕΕΤΑ (πρώην ΕΕΤΗΔΕ) του 2013, που επιβλήθηκαν (εκτάκτως) όλοι ταυτόχρονα το 2013. Ο ΕΝΦΑ θα επιβάλλεται, όπως είναι λογικό, στο κάθε ακίνητο χωριστά και όχι στο σύνολο της ακίνητης περιουσίας του κάθε φορολογουμένου, όπως συνέβαινε με τους ΦΑΠ. Η επιβολή του δικαιολογείται από το γεγονός ότι η αξία του ακινήτου εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις υποδομές και τις υπηρεσίες που προσφέρονται από το κράτος σε κάθε περιοχή. Επιπλέον, ο νέος φόρος επιβάλλεται σε μια σημαντικά διευρυμένη φορολογική βάση (και στα εντός σχεδίου οικοπέδα και στα εκτός σχεδίου γήπεδα και αγροτεμάχια) και, επομένως, συνεπάγεται εκλογικευμένη και διαφανή επιβάρυνση για κάθε ακίνητο. Με αυτά τα δεδομένα, οι φορολογικοί συντελεστές πρέπει να είναι χαμηλοί. Είναι γεγονός, όμως, ότι για κάποιες συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων (ιδιαίτερα όσον αφορά τα εντός σχεδίου πόλεως οικοπέδα), η φορολογική επιβάρυνση είναι υπέρμετρα υψηλή και μάλλον θα υπάρξουν αλλαγές κατά την διαβούλευση. Ωστόσο, στα κτήρια, η επιβάρυνση που προκύπτει επί της (ισχύουσας) αντικειμενικής αξίας των ακινήτων είναι σχετικά χαμηλή και αναμένεται να συμβάλει στην ομαλή λειτουργία της αγοράς ακινήτων, όπως προαναφέρθηκε. Τέλος, χαμηλή κρίνεται η επιβάρυνση από την επιβολή του ΕΝΦΑ στα εκτός σχεδίου πόλεως γήπεδα και αγροτεμάχια. Πιο αναλυτικά:

Στον τομέα των κτιρίων, η φορολογική επιβάρυνση από τον ΕΝΦΑ διαμορφώνεται περί το 0,35% 0,45% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου κατά μέσο όρο. Αυτή η επιβάρυνση μπορεί να είναι μικρότερη για σχετικά παλαιά ακίνητα ή για τα ακίνητα χαμηλών ορόφων και μεγαλύτερη για τα νεότεριστα ακίνητα και τα ακίνητα υψηλών ορόφων. Γενικά, **η φορολογική επιβάρυνση που προκύπτει από αυτόν τον φόρο για τα κτήρια είναι στις περισσότερες περιπτώσεις μικρότερη από την επιβάρυνση που προέκυπτε από τον ΕΕΤΑ, ενώ καταργείται οριστικά και ο ΦΑΠ.**

Στον τομέα των εντός σχεδίου πόλεως οικοπέδων, η μέση φορολογική επιβάρυνση επί της αντικειμενικής τους αξίας ανέρχεται κατά κανόνα μεταξύ 0,6% -0,8% ετησίως. Σε κάθε περίπτωση, όμως, θα πρέπει ο νόμος να προσαρμοσθεί με τέτοιο τρόπο, ούτως ώστε οι συντελεστές αυτοί να μην ξεπερνούν σε καμιά περίπτωση το 1% της αντικειμενικής αξίας. Με βάση τους συντελεστές που ανακοινώθηκαν, ωστόσο, σε πολλές περιπτώσεις, αυτή η επιβάρυνση θα μπορούσε να θεωρηθεί αναίτια υψηλή και να δημιουργήσει προβλήματα στην εφαρμογή του νόμου. Βέβαια, στις περισσότερες περιπτώσεις, η φορολογική επιβάρυνση επί της αντικειμενικής αξίας δεν υπερβαίνει το 0,8%. Για παράδειγμα, ένα τυπικό οικόπεδο 150 τ.μ. αξίας € 55 χιλ (€ 367/τ.μ.), θα κληθεί να πληρώσει φόρο ύψους € 300 κατ' έτος, ενώ ένα άλλο τυπικό οικόπεδο 200 τ.μ. αξίας € 110 χιλ (€ 550/τ.μ.) θα κληθεί να πληρώσει φόρο ύψους € 800 ετησίως (0,72% επί της αντικειμενικής του αξίας). Ωστόσο, ακόμη και αυτή η επιβάρυνση που

αφορά πολλά νοικοκυριά και επιχειρήσεις δεν μπορεί παρά να θεωρηθεί ως σχετικά υψηλή.

Τέλος, όσον αφορά τη φορολόγηση γηπέδων τα οποία βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ο ΕΝΦΑ προκύπτει από τον Βασικό Συντελεστή Φορολογίας (ΒΣΦ), ο οποίος προσδιορίζεται στα € 1,5 ανά στρέμμα. Ο συντελεστής αυτός εφαρμόζεται για γήπεδα που έχουν Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) έως € 490 ανά στρέμμα, χρησιμοποιούνται για μονοετείς γεωργικές καλλιέργειες και απέχουν πάνω από 800 μέτρα από τη θάλασσα. Για γήπεδα που έχουν ΑΒΑ άνω των €20.000 το στρέμμα ο συντελεστής φορολόγησης γίνεται €5,25 ανά στρέμμα, εάν δε αυτά τα γήπεδα είναι ελαιοκαλλιέργειες τότε ο συντελεστής φορολόγησης γίνεται €9,45. Δηλαδή, για ένα αγροτεμάχιο 10 στρεμμάτων, αξίας άνω των € 20.000 ανά στρέμμα που χρησιμοποιείται για ελαιοκαλλιέργεια, ο ΕΝΦΑ θα διαμορφωθεί στα € 94,5 ετησίως. Αν αυτό το αγροτεμάχιο απέχει μόνο 150 μέτρα από τη θάλασσα, τότε ο ΕΝΦΑ θα ανέλθει στα € 189. Εάν απέχει λιγότερο από 100 μέτρα από τη θάλασσα τότε ο ΕΝΦΑ θα ανέλθει στα € 283,5.

Συνολικά, η θέσπιση του ΕΝΦΑ (στο βαθμό που θα γίνει δυνατή κάτω από τον κατακλυσμό αρνητικών κρίσεων που φαίνεται να έχει προκαλέσει από σημαντικές ομάδες πίεσης στην ελληνική κοινωνία) μπορεί να αποτελέσει μια από τις σπουδαιότερες διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις που θα υλοποιηθούν στην Ελλάδα και μάλιστα με μεγάλη καθυστέρηση. **Η εκλογικευμένη φορολόγηση όλων των ακινήτων αποτελεί έναν από τους βασικότερους θεσμούς σε όλες τις πολιτισμένες χώρες του κόσμου.** Ένας σωστά διαρθρωμένος φόρος στα ακίνητα, στο βαθμό που θα επιβάλλεται στο σύνολο των ακινήτων και θα πληρώνεται από όλους ανεξαιρέτως, είναι αποδεδειγμένα ο φόρος με τις λιγότερο αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομία. Ειδικότερα, έσοδα ύψους € 3,5 δις είναι το ελάχιστο ποσό που θα πρέπει να αναμένεται από τον φόρο ακινήτων στην Ελλάδα. Αποτελεί μια από τις μεγαλύτερες αποτυχίες της οικονομικής πολιτικής στα προηγούμενα χρόνια το γεγονός ότι τα έσοδα από τους φόρους επί των ακινήτων στη 10ετία του 2000 είχαν καταποντιστεί σε επίπεδα κάτω των € 0,4 δις. **Αυτό συνέβη παρά τις τεράστιες επενδύσεις σε οικονομικές και κοινωνικές υποδομές που πραγματοποιήθηκαν στη χώρα στην τελευταία 15ετία που αύξησαν εντυπωσιακά την αξία της ακίνητης περιουσίας των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων. Τότε είχαμε την εύκολη λύση. Να πληρώνουμε για τις επενδύσεις αυτές με ανεξέλεγκτο δανεισμό από το εξωτερικό. Σήμερα, όμως, κανείς δεν μας δανείζει. Ωστόσο, οι οικονομικές και κοινωνικές υποδομές θα πρέπει να συνεχίσουν να συντηρούνται και να αναπτύσσονται. Διαφορετικά, η αξία της ακίνητης περιουσίας θα καταποντιστεί και μαζί με αυτή και η ίδια η ζωή μας. Ο φόρος αυτός, ενισχύει, λοιπόν, την δυνατότητα του κράτους να παρεμβαίνει στην οικονομία και την κοινωνία για βελτίωση της ζωής των πολιτών αυτής της χώρας.** Αντιθέτως, τα έσοδα που εισπράξαμε από τους διάφορους ΦΑΠ (να πληρώσουν όλοι οι άλλοι εκτός από εμάς) ποτέ δεν ξεπέρασαν τα € 0,4 δις κατ' έτος. Με τα έσοδα αυτά είναι αδύνατον να στηρίζουμε τις κοινωνικές υπηρεσίες και υποδομές.

Βέβαια, θα πρέπει να λεχθεί ότι ο ΕΝΦΑ είναι ένας πολύ περίπλοκος φόρος και επιβάλλεται (πολύ σωστά) για πρώτη φορά στο σύνολο της ακίνητης περιουσίας. Ενδέχεται να έχει ακόμη σημαντικές ατέλειες και να συνεπάγεται ακόμη και απολύτως αδικαιολόγητες ασύμμετρες επιβαρύνσεις σε αρκετές περιπτώσεις. Αυτό που απαιτείται τώρα είναι να τελειοποιηθεί όσο το δυνατό περισσότερο ο ΕΝΦΑ έως την τελική θέσπισή του και αν ακόμη συνεχίσουν να εμφανίζονται δυσλειτουργίες να διορθωθούν

κατά το δυνατό στην πορεία εφαρμογής του. Το χειρότερο βέβαια που μπορεί να συμβεί θα είναι, αντί των αναγκαίων βελτιώσεων στον ΕΝΦΑ, να μειωθεί η αποδοτικότητά του, με διορθώσεις και εκπτώσεις που αναιρούν την βασική φιλοσοφία αυτού του πολύ σημαντικού για την Ελλάδα νόμου. ”

ΠΗΓΗ: ALPHA BANK

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

Το κεφάλαιο αυτό πραγματεύεται την αγορά των ακινήτων (real estate) στην Γερμανία. Γίνεται αναφορά στις επενδυτικές ευκαιρίες, που πιθανόν να υπάρχουν, και δίνονται απαντήσεις σε όλα τα καίρια ερωτήματα αναφορικά με τα ακίνητα στην Γερμανία, όπως φόροι κατά την αγορά, αποδόσεις επενδύσεων σε ακίνητα, ετήσιοι φόροι κ.α..

Η Γερμανία, η οποία καλύπτει μια έκταση 357.022 τετραγωνικών μέτρων και ζουν σ' αυτήν περισσότερα από 82 εκατομμύρια άνθρωποι, χωρίζεται σε 16 μερικώς ανεξάρτητα ομόσπονδα κράτη. Σε κάθε περιοχή οι κεντρικές πόλεις έχουν την δική τους δυναμική στον καθορισμό των τιμών των ακινήτων, οι μεγαλύτερες των οποίων είναι το Βερολίνο, Κολωνία, Μόναχο, Αμβούργο, Ντίσελντορφ, Φρανκφούρτη. Έτσι, η γερμανική αγορά ακινήτων στο σύνολο της είναι μια αποκεντρωμένη συλλογή από διαφορετικές αγορές, την οποία οι ειδικοί λένε καθιστά πιο ανθεκτική στις διάφορες κρίσεις που μπορεί να ξεσπάσει σε διάφορες περιοχές της χώρας. Αυτή είναι μια διακριτή διαφορά μεταξύ της Γερμανίας και άλλων χωρών είτε συμμετέχουν στην ΕΕ είτε όχι, όπου η αύξηση των τιμών των κατοικιών εξαρτάται από την αγορά ακινήτων της πρωτεύουσας και η μείωση (ή αύξηση) στις μεγάλες πόλεις τους συνεπάγεται αντίστοιχη αλλαγή στις περιφέρειες.

Δύση - Ανατολή προοπτική

Η γεωγραφική θέση των κατοικιών αποτελεί έναν από τους μείζονες παράγοντες που καθορίζουν την τιμή τους. Στη Δυτική Γερμανία, η αγορά ακινήτων έχει συσταθεί από καιρό. Η φυσική αύξηση των τιμών είναι, σύμφωνα με τους διάφορους συμμετέχοντες, 2 - 4% ετησίως. Πρόκειται για τις χώρες που βρίσκονται στις δυτικές περιοχές της Γερμανίας, και ιδιαίτερα στην περιοχή Nordrhein Westfalen (Βόρεια Ρηνανία-Βεσφαλία) η οποία είναι ίσως η πιο ελκυστική για επενδύσεις, και κυρίως για την αγορά κατοικιών. Εδώ έχουν ήδη ως κύριο τόπο διαμονής τους πολίτες πολλών χωρών της ΕΕ, και πιο πρόσφατα η στεγαστική αγορά των μεγάλων πόλεων αυτής της περιοχής (η Κολωνία, το Ντίσελντορφ, το Έσσεν και άλλες) έγινε ιδιαίτερα ελκυστική για τους πολίτες της Ρωσίας, που αγόρασαν σπίτι εδώ σε ακριβές πολυκατοικίες.

Στην ανατολική πλευρά της Γερμανίας, ολόκληρες γειτονιές είναι κενές, επειδή τα σπίτια δεν πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές κατασκευής. Είναι σύνηθες το γεγονός οι κάτοικοι της Ανατολικής Γερμανίας να μεταφέρονται προς τα δυτικά της χώρας. Αυτό εξηγείται γιατί οι άνθρωποι πηγαίνουν σε άλλες πόλεις και χώρες όπου μπορούν να βρουν καλύτερες θέσεις εργασίας και με μεγαλύτερες αποδοχές. Οι Γερμανοί προτιμούν να αγοράσουν ένα νέο, αν και πιο ακριβό σπίτι στα δυτικά σε σχέση με ένα πιο οικονομικό στις ανατολικές περιοχές. Το πιο σημαντικό πράγμα για την επιλογή τους είναι το

ακίνητο που θα επιλέξουν να συμμορφώνεται με τις σύγχρονες απαιτήσεις για τη διάταξη και τον εξοπλισμό των κατοικιών, τα οποία παρέχουν εξοικονόμηση στο νερό, στο ηλεκτρικό και στην θέρμανση. Αυτό είναι κάτι που απασχολεί τους Γερμανούς, επειδή η προστασία των φυσικών πόρων ενθαρρύνεται σε κρατικό επίπεδο, με όφελος τη μείωση στο φόρο ακίνητης περιουσίας.

Πολλοί ειδικοί εμπειρογνώμονες αναφέρουν ότι τα πλούσια γερμανικά ομόσπονδα κρατίδια στα δυτικά και το ανατολικό κρατίδιο του Βρανδεμβούργου αντιπροσωπεύουν τους δύο πόλους της γερμανικής αγοράς ακινήτων και είναι εντυπωσιακές οι διαφορές μεταξύ τους τόσο στην ανάπτυξη, όσο στο κόστος αλλά και την ποιότητα ζωής.

Οι Επιλογές

Το πιο σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα της γερμανικής αγοράς είναι το εύρος επιλογών που προσφέρει. Πέρα από τα κλασικά οικιστικά ακίνητα, διαμερίσματα, διπλό ή μονοκατοικίες που υπάρχουν και στην Ελλάδα, η Γερμανία προσφέρει πάρα πολλές ευκαιρίες στα λεγόμενα ακίνητα απόδοσης / εισοδήματος. Οι γερμανοί διαχωρίζουν την αγορά σε τρεις βασικές κατηγορίες:

Τα αμιγώς οικιστικά ακίνητα απόδοσης

Σε αυτά συγκαταλέγονται συνήθως πολυκατοικίες 10 έως 20 διαμερισμάτων με κανένα ή το πολύ ένα κατάστημα στο ισόγειο. Η συγκεκριμένη κατηγορία επένδυσης ουσιαστικά δεν υπάρχει στην Ελλάδα, αφού οι ιδιοκτησίες σε οικιστικά ακίνητα σπανίως βρίσκονται στα χέρια ενός ιδιοκτήτη.

Τα μεικτά ακίνητα απόδοσης

Σε αυτά τα ακίνητα τα έσοδα από τις μισθώσεις προέρχονται κατά 50% από τη μίσθωση διαμερισμάτων και κατά 50% από την μίσθωση καταστημάτων και γραφείων. Λόγω της αυξημένης συμμετοχής των εμπορικών μισθώσεων στα έσοδα, οι αποδόσεις είναι συνήθως μεγαλύτερες.

Τα αμιγώς εμπορικά ακίνητα

Αυτή η κατηγορία περιλαμβάνει χώρους γραφείων, μεγάλα εμπορικά κέντρα τύπου MALL με τις περισσότερες συναλλαγές να γίνονται όμως στα λεγόμενα μικρά εμπορικά κέντρα, που και αυτά είναι μια κατηγορία επένδυσης τυπικά γερμανική, που δεν γνωρίζουμε από την Ελληνική αγορά. Τα μικρά εμπορικά κέντρα καλύπτουν συνοικιακές ή τοπικές ανάγκες μικρών πόλεων και αποτελούνται συνήθως από ένα μεγάλο σουπερ μάρκετ ως μισθωτής άγκυρα και δυο ή τρία αλλά καταστήματα που καλύπτουν συμπληρωματικές ανάγκες των καταναλωτών (φούρνος ζαχαροπλαστείο, κομμωτήριο, κάβα,

κατάστημα κινητής τηλεφωνίας κλπ). Οι αποδόσεις σε αυτά τα ακίνητα κυμαίνονται από το 7.5 έως και 12 %.

Το νομικό πλαίσιο της επένδυσης

Το νομικό καθεστώς που ισχύει στη Γερμανία κάνει τη συναλλαγή εύκολη και προπάντων ασφαλή. Το κτηματολόγιο υπάρχει στη Γερμανία ως θεσμός από τον προπερασμένο αιώνα και κατοχυρώνει την δημόσια πίστη στην ορθότητα των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων, με τον ίδιο τρόπο που προβλέπεται και για το Ελληνικό κτηματολόγιο.

Επιστολή Πρόθεσης Αγοράς (Letter of Intent)

Η προκαταβολή που στην Ελλάδα πληρώνεται προς δέσμευση του ιδιοκτήτη στην Γερμανία δεν συνηθίζεται. Αντ'αυτής γίνεται συνήθως χρήση της Επιστολής Πρόθεσης Συνεργασίας / Αγοράς (Letter of Intent). Σε αυτό το ιδιωτικό συμφωνητικό το οποίο συντάσσεται από τους δικηγόρους του αγοραστή και υπογράφεται από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, ο ενδιαφερόμενος δηλώνει ότι προτίθεται να αγοράσει το ακίνητο στο συμφωνηθέν τίμημα μέσα σε ένα χρονικό διάστημα στο οποίο θα προβεί στον έλεγχο του ακινήτου. Ενώ ο ιδιοκτήτης του ακινήτου εγγυάται στον ενδιαφερόμενο το αποκλειστικό δικαίωμα αγοράς του ακινήτου στο συμφωνηθέν χρονικό διάστημα.

Η Γερμανία μέσα στην ΕΕ των 28

Η Γερμανία εκτόπισε τη Βρετανία από την πρώτη θέση ως ο πιο αγαπημένος επενδυτικός προορισμός στην Ευρώπη για τα fund της κτηματαγοράς, που δεν είναι εισηγμένα στο χρηματιστήριο, καθώς η ανάκαμψη της μεγαλύτερης οικονομίας της Ευρώπης καθιστά ελκυστικότερους τους χώρους γραφείων και καταστημάτων.

Η οικονομία της Γερμανίας "έτρεξε" με 3,6% πέρυσι, καθώς η αύξηση των εξαγωγών προς την Ασία ενθάρρυνε τις εταιρείες να αυξήσουν τις επενδύσεις τους και να προσλάβουν περισσότερο κόσμο, γεγονός που επηρέασε θετικά το καταναλωτικό κλίμα.

Σύμφωνα με τον δικηγόρο Μιχάλη Σκορδή, που δραστηριοποιείται με επενδύσεις σε ακίνητα στη Γερμανία, η κατάσταση στην αγορά ακινήτων της Γερμανίας σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες, είναι μοναδική γιατί η κατάσταση των σπιτιών και των διαμερισμάτων είναι σε πολύ καλό επίπεδο και επιπλέον μπορεί να χαρακτηριστεί ως υποτιμημένη. Υπάρχουν καλές προοπτικές ανάπτυξης όσο αφορά την αξία των ακινήτων, η οποία έχει ήδη ξεκινήσει, κυρίως λόγω της αυξημένης ζήτησης από το εξωτερικό. Και αυτή η

προοπτική δεν είναι τυχαία γιατί μέχρι σήμερα, το κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο των κατοικιών στη Γερμανία είναι γύρω στις 1,5-3 φορές χαμηλότερη κατά μέσο όρο σε σχέση με τις τιμές των ακινήτων σε άλλες χώρες, ενδεικτικά αναφέρουμε την Ουκρανία και την Ρωσία .

Η Γερμανία ήταν και παραμένει μια από τις πιο αξιόπιστες και οικονομικά σταθερές χώρες της Ευρώπης, και η αγορά ακινήτου σε αυτήν αποσκοπεί όχι μόνο στη διατήρηση αλλά και την αύξηση των αποταμιεύσεων των επενδυτών .

Το παραπάνω συμπέρασμα απορρέει από το γεγονός ότι λίγο παραπάνω από το 40% των γερμανών πολιτών διαθέτουν δικό τους σπίτι , δηλαδή ιδιοκατοικούν , σε αντίθεση με πολλές άλλες δυτικές πόλεις της Ευρώπης . Σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat το αντίστοιχο ποσοστό στην Ισπανία είναι 81%, στην Ιρλανδία 78% και στο Ηνωμένο βασίλειο 69%. Ίσως οι δημογραφικές αλλαγές, η νομισματική πολιτική και οι τιμές των ακινήτων έχουν αλλάξει την κατάσταση σε σχέση με το παρελθόν, αλλά η Γερμανία παραμένει κάπου στο τέλος του καταλόγου με το ποσοστό ιδιοκατοίκησης.

Ιδιαίτερα δημοφιλής, τόσο για τους ενοικιαστές όσο και για τους αγοραστές, είναι στέγαση σε μεγάλα αστικά κέντρα, όπως η Κολωνία, Μόναχο, Αμβούργο, Φρανκφούρτη. Η αγορά είναι αρκετά ανεπτυγμένη και έχει να προσφέρει πολλά ακίνητα-ευκαιρίες, τα οποία είναι ήδη μισθωμένα. Η ενασχόληση με το Real Estate φέρνει στον ιδιοκτήτη απόδοση της τάξης του 6 με 12% μόνο από το ενοίκιο, και αν ληφθεί υπόψη η αύξηση των τιμών των ακινήτων, οι επενδύσεις κρίνονται πολύ κερδοφόρες, ακόμα και αν συγκριθούν με κατάθεση σε ελβετική τράπεζα. Στην περίπτωση αυτή, η διάταξη των διαμερισμάτων όπως και το μέγεθος τους, δηλαδή ο αριθμός των υπνοδωματίων , δεν έχει ιδιαίτερη σημασία στην απόδοση τους, η οποία είναι ούτως ή άλλως μεγάλη . Αν συγκριθούν οι αγροτικές κατοικίες με τα διαμερίσματα στις μεγάλες πόλεις, τα διαμερίσματα έχουν μεγαλύτερη απόδοση γιατί αφενός μεν είναι πιο οικονομικά στην κτήση τους και αφετέρου η αξία τους αυξάνει με ταχύτερους ρυθμούς (υπεραξία). Η μέση τιμή ενοικίασης ενός διαμερίσματος στο Βερολίνου είναι 6 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, ενώ σε νέα σπίτια μπορεί να φτάσει έως και τα 14 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Να αναφερθεί στο σημείο αυτό πως το δικαίωμα στο να διαθέσει την ακίνητη του περιουσία προς μίσθωση έχει κάθε γερμανός πολίτης, συμπεριλαμβανομένων και των ξένων ιδιοκτητών.

Το φορολογικό πλαίσιο στην Γερμανία

Η αγορά, η πώληση, η κληρονομία ακινήτων καθώς και τα εισοδήματα από ακίνητα κείμενα εντός της γερμανικής επικράτειας φορολογούνται σύμφωνα με το γερμανικό φορολογικό σύστημα, ασχέτως του αν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου διαμένει εντός ή εκτός Γερμανίας.

Το γερμανικό σύστημα φορολόγησης ακινήτων χαρακτηρίζεται και διέπεται από τέσσερις παραμέτρους που στοιχειοθετούν και τις βασικές διαφορές του από το ελληνικό φορολογικό σύστημα:

- διαχρονική σταθερότητα στις βασικές επιλογές και στους συντελεστές φορολόγησης.
- φορολόγηση μόνον των πραγματικών κερδών που αποφέρει το ακίνητο αφαιρούνται σχεδόν όλες οι δαπάνες.
- φοροαπαλλαγές για έσοδα που επανεπενδύονται στο ίδιο το ακίνητο ή σε άλλα ακίνητα στη Γερμανία.
- φοροαπαλλαγές για μακροχρόνιες επενδύσεις σε ακίνητα που γίνονται με χρονικό ορίζοντα που ξεπερνάει την δεκαετία (διαφοροποιήσεις ανάλογα με τη νομική μορφή).

Η φορολόγηση της αγοράς του ακινήτου

Η φορολόγηση της αγοράς του ακινήτου επιβαρύνεται στη Γερμανία με φόρο μεταβίβασης ακινήτου (Grunderwerbssteuer) που κυμαίνεται αυτή τη στιγμή από το 3,5 – 4,5 % ανάλογα με το ομόσπονδο κρατίδιο στο οποίο γίνεται η αγορά και υπολογίζεται επί της πραγματικής αξίας του ακινήτου.

Στη συνέχεια, παρατίθεται ο πίνακας 3.1, όπου φαίνεται ο συντελεστής του φόρου μεταβίβασης ανά περιοχή/κρατίδιο στην Γερμανία .

Κρατίδιο	Συντελεστής από 1998	Αύξηση από	σε συντελεστή
Βερολίνο	3,5 %	01.04.2012	5,0 %
Βρανδεμβούργο	3,5 %	01.01.2011	5,0 %
Βάδη-Βυρτεμβέργη	3,5 %	05.11.2011	5,0 %
Βρέμη	3,5 %	01.01.2011	4,5 %
Αμβούργο	3,5 %	01.01.2009	4,5 %
Μεκλεμβούργο-Δυτική Πομερανία	3,5 %	01.07.2012	5,0 %
Κάτω-Σαξονία	3,5 %	01.01.2011	4,5 %

Βόρεια Ρηνανία- Βεσπφαλία	3,5 %	01.10.2011	5,0 %
Ρηνανία-Παλατινάτο	3,5 %	01.03.2012	5,0 %
Σάαρ	3,5 %	01.01.2012	4,5 %
Σαξονία-Άνχαλτ	3,5 %	01.03.2012	5,0 %
Σλέσβιχ-Χόλσταϊν	3,5 %	01.01.2012	5,0 %
Θουριγγία	3,5 %	07.04.2011	5,0 %
Βαυαρία			
Έσση	3,5 %		
Σαξονία			

Πίνακας 2.1 : Πίνακας συντελεστών του φόρου μεταβίβασης ανά περιοχή/κρατίδιο στην Γερμανία.
Πηγή : Α.Π. & Γκενεράλης, Δικηγορική Εταιρεία

Η φορολόγηση της μεταπώλησης του ακινήτου

Για ιδιώτες που μεταπωλούν το ακίνητο που αγόρασαν σε χρονικό διάστημα μικρότερο της δεκαετίας, ισχύει ο φόρος υπερτιμήματος, ο οποίος υπολογίζεται και επιβάλλεται στο υπερτίμημα που προέκυψε από την διάφορα του τιμήματος αγοράς (μείον φόρους που εκπίπτουν) και του τιμήματος μεταπώλησης του ακινήτου.

Για κεφαλαιουχικές εταιρίες ο ως άνω φόρος επιβάλλεται και στην περίπτωση που η μεταπώληση γίνεται μετά το πέρας της δεκαετίας. Η φορολογική επιβάρυνση μπορεί όμως να ελαχιστοποιηθεί εφόσον τα κέρδη από την μεταπώληση επανεπενδυθούν σε ακίνητα στη Γερμανία και το ακίνητο παραμείνει στην ιδιοκτησία του επενδυτή για τουλάχιστον 6 έτη . Οι συντελεστές φορολογίας της μεταπώλησης εξαρτώνται από την νομική μορφή του κάτοχου του ακινήτου.

Η φορολογία των εισοδημάτων από ακίνητα στη Γερμανία

Η φορολόγηση των εισοδημάτων από ακίνητα διαφέρει ανάλογα με το αν ο φορολογούμενος είναι φυσικό πρόσωπο ή κεφαλαιουχική εταιρία. Κοινά και για τις δυο κατηγορίες είναι τα έξοδα που αναγνωρίζονται και μειώνουν το υποκείμενο σε φορολόγηση κέρδος.

Τι εκπίπτει στη Γερμανία

Παρουσιάζονται οι δαπάνες που εκπίπτουν τόσο για εταιρίες όσο και για ιδιώτες σε ετήσια βάση.

Εκπίπτουν σε ετήσια βάση:

- Το 2 % της συνολικής δαπάνης της αγοράς του ακινήτου ως απόσβεση (Ο συντελεστής του 2% της απόσβεσης εφαρμόζεται στην αξία του κτιρίου και όχι του οικοπέδου. Ο καθορισμός της αξίας του κτιρίου και του οικοπέδου γίνεται από τις κατά τόπους αρμόδιες Δ.Ο.Υ. και ποικίλει. Συνήθως η αξία του κτιρίου υπολογίζεται στο 80% και του οικοπέδου στο 20% του συνολικού τιμήματος που καταβλήθηκε για την αγορά του ακινήτου).
- Όλοι οι τόκοι του δανείου
- Τα έξοδα διαχείρισης
- Τα έξοδα συντήρησης
- Ποσοστό των δαπανών για το λογιστή

Το βασικό πλεονέκτημα του γερμανικού φορολογικού συστήματος έγκειται στο ότι σε ετησία βάση αφαιρείται περίπου το 2 % της συνολικής δαπάνης αγοράς του ακινήτου ως απόσβεση. Έτσι σε μια αγορά ακινήτου αξίας 500.000 € και συνολική επιβάρυνση για τον επενδυτή 555.000 € (συμπεριλαμβανομένων των δαπανών για φόρο μεταβίβασης 3,5 %, μεσίτη 6 % και συμβολαιογράφο 1,5 % = 11 %) η ετήσια απόσβεση κυμαίνεται στις 8.800 € ποσό το οποίο αφαιρείται από τα έσοδα του ακινήτου σε ετήσια βάση μειώνοντας έτσι αισθητά την φορολογητέα ύλη. Επισημαίνεται ότι η ως άνω απόσβεση δεν ισχύει μόνο για εταιρίες αλλά και για ιδιώτες.

Ως εκ τούτου, οι συντελεστές που σε ορισμένες κατηγορίες μπορεί να είναι υψηλότεροι από τους συντελεστές που ισχύουν στην Ελλάδα, οδηγούν τελικά σε χαμηλότερη φορολογική επιβάρυνση.

Συντελεστές φορολογίας των εισοδημάτων φυσικών προσώπων

Για τα φυσικά πρόσωπα, η φορολόγηση εξαρτάται από την φορολογική κλίμακα στην οποία εντάσσεται το συγκεκριμένο πρόσωπο, σύμφωνα με τα εισοδήματά του και την οικογενειακή του κατάσταση. Οι συντελεστές ξεκινούν από το 14 % και φτάνουν μέχρι το 42 %.

Φορολογία των εισοδημάτων κεφαλαιουχικών εταιριών

Τα φορολογητέα έσοδα των κεφαλαιουχικών εταιριών που διαχειρίζονται ακίνητα επιβαρύνονται με ενιαίο συντελεστή φόρου εισοδήματος εταιριών ύψους 15%.

Επιπλέον μπορεί να υπάρξει επιβάρυνση των φορολογητέων εσόδων με φόρο επιτηδεύματος που κυμαίνεται από 7% έως 17,15 % (ανάλογα με το ομόσπονδο κράτος στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο) , ο οποίος όμως δεν

ισχύει για εταιρίες που διαχειρίζονται οικιστικά ακίνητα. Η απόδοση των μερισμάτων στους μετόχους φορολογείται με 26,5%.

Σημειώνεται όμως ότι ο συγκεκριμένος φόρος επιβάλλεται μόνον με την απόδοση του μερίσματος στους μετόχους. Η συνολική επιβάρυνση μπορεί ως εκ τούτου να μειωθεί όταν τα μερίσματα μένουν στην εταιρία και επανεπενδύονται.

Σημαντική μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης μπορεί επίσης να επιτευχθεί στις περιπτώσεις που η απόδοση των μερισμάτων δεν γίνεται σε ετήσια βάση αλλά σε μεγαλύτερα χρονικά διαστήματα.

Η αποφυγή διπλής φορολόγησης

Για Έλληνες, που δραστηριοποιούνται επενδυτικά στη γερμανική αγορά ακινήτων, ισχύει το σύμφωνο αποφυγής διπλής φορολόγησης μεταξύ Ελλάδας και Γερμανίας του 1967.

Στη φορολογική δήλωση δηλώνονται τα εισοδήματα και ο φόρος που ήδη βεβαιώθηκε και καταβλήθηκε στη Γερμανία. Ο φορολογούμενος καλείται να πληρώσει συμπληρωματικό φόρο μόνον εάν για το συγκεκριμένο εισόδημα προβλέπεται υψηλότερος συντελεστής στην Ελλάδα. Το εισόδημα ή το μέρισμα που λαμβάνει ιδιώτης ή εταιρία με έδρα την Ελλάδα φορολογείται και στην Ελλάδα, αλλά εκπίπτει ο φόρος που έχει καταβληθεί στη Γερμανία.

Προσδιορισμός φορολογικής αξίας

Στην Γερμανία δεν τίθεται θέμα κρατικής παρέμβασης και ελέγχου της αξίας ακινήτων καθώς ο όρος «φοροδιαφυγή», κατά κανόνα, δεν εντάσσεται στην νοοτροπία των γερμανών φορολογουμένων. Η εκτιμώμενη αξία καθορίζεται από τις φορολογικές αρχές βάσει του Γερμανικού Κώδικα Εκτίμησης (Bewertungsgesetz). Συνήθως βασίζεται σε ιστορικές τιμές συναλλαγής που είναι κατώτερες των τρεχουσών τιμών της αγοράς.

Στη Γερμανία επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων σύμφωνα με τη Γερμανική νομολογία και ισούται με το 3,5 % επί της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, εξαιρούνται τα ακίνητα που βρίσκονται στο Βερολίνο και στο Αμβούργο όπου ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου διαμορφώνεται στο 4,5% επί της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

Η αξία του συμβολαίου μεταβίβασης θεωρείται ότι είναι πάντα η πραγματική, επομένως δεν τίθεται θέμα αμφισβήτησης από τις ελεγκτικές αρχές καθώς οι συναλλασσόμενοι δεν έχουν λόγο να υποκρύψουν την πραγματική αξία των μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Η αγορά ακινήτου λειτουργεί με ειλικρίνεια και αν τεθεί θέμα ανειλικρινούς αξίας ακινήτου, τότε ενεργοποιείται ένα σύστημα αντικειμενικών αξιών που χρησιμοποιείται σε περίπτωση αμφισβήτησης της αξίας του συμβολαίου.

Για τη Δυτική Γερμανία υπάρχουν αντικειμενικές αξίες από το 1964 και για την Ανατολική Γερμανία από το 1935, οι οποίες θα έπρεπε να αναπροσαρμόζονται ανά εξαετία, πράγμα που για πρακτικούς λόγους δεν γίνεται. Η εκτίμηση της αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών είναι να υπολογίζονται κατά 10% χαμηλότερες των τιμών της αγοράς.

Ο αρχικός νόμος περί ακίνητης περιουσίας στη Γερμανία ψηφίστηκε στις 16-10-1934 και είναι ο RGB1 I S 1035 που τέθηκε εν ισχύ τον Ιανουάριο 1935, η τελευταία τροποποίηση έλαβε χώρα τον Ιανουάριο 2009 (Art. 6 Abs. 1 G).

Ετήσιος φόρος ακινήτων

Ο ετήσιος φόρος (Grundsteuer) που επιβάλλεται στους ιδιοκτήτες των γερμανικών ακινήτων είναι πραγματικά πολύ μικρός , γιατί εφαρμόζεται στις φορολογικές αξίες οι οποίες προσδιορίστηκαν το 1964 (όσο αφορά τη Δυτική Γερμανία) .

Ο προσδιορισμός του φόρου γίνεται αν πολλαπλασιαστεί η φορολογική αξία του ακινήτου με συντελεστές (Grundsteuermesszahl) , ανάλογα την κατηγορία στην οποία ανήκει .Ενδεικτικά αξίζει να αναφερθεί, πως για μια μικρή κατοικία και για αξία μέχρι του ποσού των 38,346.89 ευρώ ο συντελεστής είναι 2,6 ‰ και πάνω από το ποσό αυτό ο συντελεστής γίνεται 3,5 ‰ . Για μια μεγαλύτερη κατοικία ο συντελεστής είναι 3,1 ‰ και για όλα τα υπόλοιπα ακίνητα είναι 3,5 ‰. Στη συνέχεια το ποσό που προκύπτει πολλαπλασιάζεται με ένα ακόμα συντελεστή (Hebesatz) , οποίος προσδιορίζεται πολύπλοκα και καθορίζεται από το τοπικό συμβούλιο.

Σαν παράδειγμα αναφέρεται, πως για μια κατοικία σημερινής αξίας 200.000 ευρώ αυτή εκτιμάται (Grundsteuer) ότι αξίζει 40.000 ευρώ και με μια τυπική τιμή για τον συντελεστή Hebesatz του 350% , ο ετήσιος φόρος που προκύπτει είναι :

$$40,000 \times (3.1 / 1000) \times (350 / 100) = 434\text{€} / \text{χρόνο}$$

Γενικό Συμπέρασμα

Συνολικά διαπιστώνεται ότι το γερμανικό φορολογικό σύστημα προσφέρει πολλές δυνατότητες μείωσης της φορολογικής επιβάρυνσης για επενδυτές που στοχεύουν σε μια μακροχρόνια επένδυση στη γερμανική αγορά. Ταυτόχρονα επιβραβεύει την καλή διαχείριση και συντήρηση των ακινήτων αφού τα έξοδα διαχείρισης και συντήρησης εκπίπτουν στο σύνολό τους.

Οι συντελεστές που σε ορισμένες κατηγορίες μπορεί να είναι υψηλότεροι από του συντελεστές που ισχύουν στην Ελλάδα, οδηγούν τελικά σε χαμηλότερη φορολογική επιβάρυνση, επειδή το φορολογητέο εισόδημα μειώνεται αισθητά από τα ποσά που εκπίπτουν.

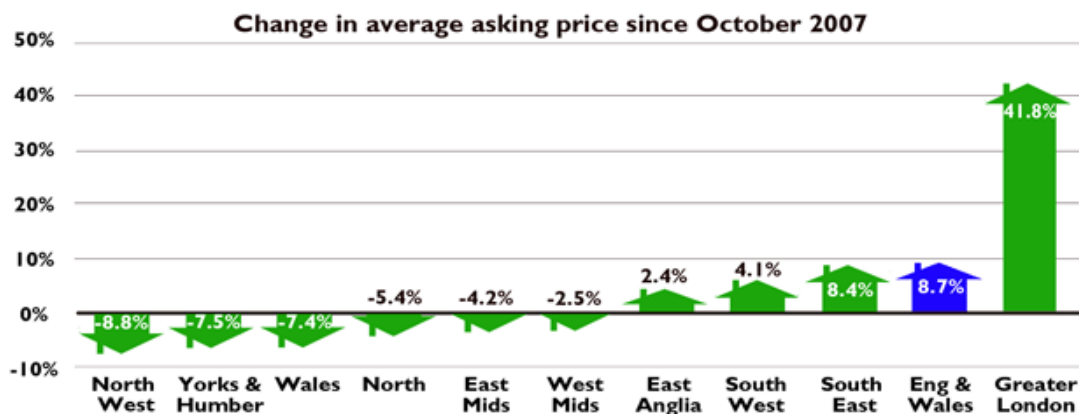
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Το κεφάλαιο αυτό πραγματεύεται την αγορά των ακινήτων (real estate) στο Ηνωμένο Βασίλειο (Αγγλία). Θα γίνει αναφορά στις επενδυτικές ευκαιρίες, που πιθανόν να υπάρχουν, αλλά και σε θέματα που αφορούν την ακίνητη περιουσία στην Αγγλία, όπως φόροι κατά την αγορά, αποδόσεις επενδύσεων σε ακίνητα, ετήσιοι φόροι κ.α..

Το Ηνωμένο Βασίλειο, το οποίο καλύπτει μια έκταση 244.820 τετραγωνικών μέτρων και ζουν σ' αυτό περισσότερα από 53 εκατομμύρια άνθρωποι, απαρτίζεται από τέσσερις χώρες-περιοχές που είναι η Αγγλία, η Σκωτία, η Ουαλία και η Βόρεια Ιρλανδία. Η Αγγλία είναι η μεγαλύτερη σε πληθυσμό χώρα του Ηνωμένου Βασιλείου, με πυκνότητα 407 ανθρώπων ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο και είναι η δεύτερη πιο πυκνοκατοικημένη χώρα στη Ευρωπαϊκή Ένωση μετά την Μάλτα. Σε κάθε χώρα οι κεντρικές πόλεις έχουν την δική τους δυναμική στον καθορισμό των τιμών των ακινήτων. Το ενδιαφέρον όμως εστιάζεται κυρίως στην Αγγλία και ιδιαίτερα στο Λονδίνο, το οποίο αποτελεί και την πρωτεύουσα του Ηνωμένου Βασιλείου. Οι μεγαλύτερες πόλεις της Αγγλίας είναι το Λίβερπουλ, Lancashire, Μάντσεστερ, Σέφιλντ, Λιντς κ.α. Έτσι, η αγορά ακινήτων του Ηνωμένου Βασιλείου, μπορεί να θεωρηθεί ότι στο μεγαλύτερο μέρος της είναι συγκεντρωμένη στην περιοχή του Λονδίνου. Αυτό είναι κάτι που συμβαίνει και σε άλλες χώρες που συμμετέχουν στην ΕΕ είτε όχι, όπου η αύξηση των τιμών των κατοικιών εξαρτάται από την αγορά ακινήτων της πρωτεύουσας και η μείωση (ή αύξηση) στις μεγάλες πόλεις τους συνεπάγεται αντίστοιχη αλλαγή στις περιφέρειες.

Η γεωγραφική θέση των κατοικιών αποτελεί έναν από τους μείζονες παράγοντες που καθορίζουν την τιμή τους, όχι μόνο σε ότι αφορά την Αγγλία και τις άλλες χώρες ή το Λονδίνο και τις άλλες μεγάλες περιφερειακές πόλεις της Αγγλίας, αλλά και σε διαφορετικές περιοχές της πρωτεύουσας (Λονδίνο).

Το γράφημα που ακολουθεί δείχνει πόσο φρενήρης έχει γίνει η στεγαστική αγορά στο Λονδίνο σε σχέση με το υπόλοιπο του Ηνωμένου Βασιλείου. Οι ζητούμενες τιμές στο κεντρικό Λονδίνο έχουν αυξηθεί περισσότερο από 40% από το 2007, σε σύγκριση με 8,7% για το Ηνωμένο Βασίλειο ως σύνολο.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1: ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΤΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ, ΑΠΟ ΤΟΝ ΟΚΤΩΒΡΙΟ ΤΟΥ 2007, ΓΙΑ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΟΥ ΗΝΩΜΕΝΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ.
 ΠΗΓΗ: Money week , UK's financial magazine .

Οι Επιλογές

Το πιο σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα της αγοράς του Ηνωμένου Βασιλείου και πιο συγκεκριμένα του Λονδίνου, είναι το εύρος επιλογών που προσφέρει. Πέρα από τα κλασικά οικιστικά ακίνητα, διαμερίσματα, διπλό ή μονοκατοικίες που υπάρχουν και στην Ελλάδα, το Λονδίνο αλλά και άλλες μεγάλες πόλεις, προσφέρουν πάρα πολλές ευκαιρίες στα λεγόμενα ακίνητα απόδοσης / εισοδήματος. Ο διαχωρισμός της αγοράς αυτής γίνεται σε τρεις βασικές κατηγορίες:

Φοιτητικά ακίνητα

Οι επενδύσεις σε φοιτητικά δωμάτια εστιών και κατοικιών είναι σύμφωνα με στατιστικά μεγάλων οίκων από τις πλέον επικερδείς και ραγδαία αναπτυσσόμενες στην Μεγάλη Βρετανία. Παρά το γεγονός ότι έχουν ανέβει τα δίδακτρα, δεν υπήρξε μείωση του ενδιαφέροντος των φοιτητών, άρα δεν υπάρχει κάποιος λόγος που να σταματάει τους ενδιαφερόμενους επενδυτές να τοποθετήσουν τα χρήματά τους στην αγορά φοιτητικών εστιών. Θα μπορούσαν ακόμα οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές να εστιάσουν την προσοχή τους σε πόλεις που βρίσκονται Πανεπιστήμια που έχουν σταθερή ή αυξανόμενη ζήτηση, όπως είναι τα Πανεπιστήμια της Οξφόρδης, του Κέμπριτζ, του Εδιμβούργου κ.α. Το κόστος αγοράς ενός φοιτητικού ακινήτου μπορεί να ξεκινήσει από 50.000€ και ίσως και λιγότερο και δίνει αποδόσεις που κυμαίνονται από 8 έως 10% και εγγυημένα για 2 έως 5 έτη.

Δωμάτια σε Μονάδες Φροντίδας Ηλικιωμένων (ΜΦΗ)

Η επένδυση σε δωμάτια νέων ιδιωτικών Μονάδων Φροντίδας Ηλικιωμένων (ΜΦΗ) είναι μια σίγουρη, αποδοτική και πλήρως 'hands off' επένδυση η οποία προσφέρει υψηλή απόδοση ενοικίου (συνήθως 8%

καθαρή) και για μεγαλύτερη διάρκεια σε σχέση με τις εστίες που φτάνει τα 10 έτη. Επίσης, συχνά προσφέρεται και δυνατότητα "buy-back option" από τον κατασκευαστή στα 5 έτη με επιπλέον 10% επί της τιμής αγοράς προσφέροντας συνολικά αρκετά υψηλή ετησιοποιημένη απόδοση. Για παράδειγμα, εάν η τιμή αγοράς είναι 70,000 λίρες με καθαρή απόδοση 8% ετησίως (δηλ. 5600 λίρες) και δυνατότητα επαναγοράς στις 77,000 έπειτα από 5 έτη η συνολική ετησιοποιημένη καθαρή απόδοση θα κυμανθεί στο 10% ή 7,000 λίρες ή 8500 ευρώ περίπου.

Δωμάτια ξενοδοχείων

Η επένδυση σε δωμάτια ξενοδοχείων είναι μια εξαιρετική και αποδοτική εναλλακτική λύση στις παραδοσιακές buy-to-let επενδύσεις, επιτρέποντας στους επενδυτές ακινήτων να επενδύσουν στον εμπορικό τομέα σε προσιτή τιμή, παρέχοντας διαφοροποίηση για το χαρτοφυλάκιο ακινήτων τους. Οι επενδυτές λαμβάνουν είτε μοίρασμα των εσόδων μεταξύ των επενδυτών και του φορέα εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου, ή μοίρασμα του καθαρού εισοδήματος των δεδουλευμένων από όλα τα εισοδήματα του ξενοδοχείου που αποδίδονται στο δωμάτιο, συμπεριλαμβανομένων των τροφίμων και ποτών, conferencing και την ψυχαγωγία. Ο φορέας εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου, επομένως, έχει κίνητρα για τη μεγιστοποίηση της πληρότητας και τιμών διανυκτέρευσης δωματίων, προς όφελος τόσο του επιχειρηματία όσο και του επενδυτή. Ορισμένες φορές παρέχεται και εγγυημένη στρατηγική εξόδου, όπου το δωμάτιο του ξενοδοχείου μπορεί να πωληθεί πίσω στον κύριο του έργου εντός μιας προθεσμίας. Για τα έργα χωρίς καθορισμένη στρατηγική εξόδου, υπάρχει δυνατότητα μεταπώλησης με παγκόσμια προώθηση.

Το νομικό πλαίσιο της επένδυσης

Το κτηματολόγιο υπάρχει στο Ηνωμένο βασίλειο ως θεσμός τουλάχιστον από το 1862 και οι βασικοί του στόχοι είναι οι εξής:

- Διατήρηση και ανάπτυξη ενός σταθερού και αποτελεσματικού συστήματος Κτηματολογίου σε ολόκληρη την Αγγλία και την Ουαλία, ως ακρογωνιαίου λίθου για τη σύσταση και την ελεύθερη κυκλοφορία εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων.
- Κατοχύρωση, εξ ονόματος του Στέμματος, του τίτλου ιδιοκτησίας σε καταχωρημένα ακίνητα και εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων σε ολόκληρη την Αγγλία και την Ουαλία. Εάν κάποιος υποστεί οικονομική ζημία λόγω σφάλματος στην εγγραφή τίτλου, ενδέχεται να δικαιούται αποζημίωση.
- Παροχή εύκολης πρόσβασης σε επικαιροποιημένες πληροφορίες που αφορούν τα καταχωρημένα ακίνητα επιτρέποντας με τον τρόπο αυτό

την εμπέδωση εμπιστοσύνης στις σχετικές συναλλαγές και την ασφάλεια του τίτλου ιδιοκτησίας.

Εκτός από την καταχώρηση των τίτλων ιδιοκτησίας επί ακινήτων, το Κτηματολόγιο παρέχει επίσης πρόσβαση σε πληροφορίες που περιέχονται σε μητρώα και σχέδια τίτλων για τα καταχωρημένα ακίνητα στην Αγγλία και την Ουαλία. Είναι μητρώο ανοικτού τύπου. Οι συναλλασσόμενοι μπορούν να εξασφαλίσουν τις περισσότερες από αυτές τις πληροφορίες σε απευθείας σύνδεση.

Διαφοροποιήσεις σε σχέση με την Ελλάδα

Στην Αγγλία δεν υπάρχει η έννοια του πράγματος όπως αυτή υφίσταται στο ελληνικό αστικό δίκαιο. Ούτε δίκαιο ακινήτων όμως υπάρχει με την αυστηρή έννοια του όρου.

Ο κλάδος του δικαίου που αφορά τα ακίνητα στην Αγγλία αναφέρεται ως Property law, δηλαδή δίκαιο της ιδιοκτησίας. Άλλοι αναφέρονται στον κλάδο ως Land law, που σημαίνει δίκαιο της γης και άλλοι ως Real estate law, που σημαίνει δίκαιο αγοραπωλησιών ακίνητης ιδιοκτησίας.

Επίσης δεν είναι τυχαίο ότι, οι εντρυφήσαντες και στα δύο δίκαια, ελληνικό και αγγλικό, δεν τολμούν να αναφερθούν σε Αγγλικό εμπράγματο δίκαιο λόγω των σπουδαίων διαφορών που υπάρχουν. Παράδειγμα αυτής της παραδοχής αποτελεί η μη ύπαρξη των όρων Freehold ή leasehold στο ελληνικό δίκαιο, αλλά και η αντίστοιχη μη ύπαρξη των όρων πράγμα, κυριότητα, νομή ή κατοχή στο αγγλικό δίκαιο των ακινήτων.

Στην αγορά ακινήτου στην Αγγλία είναι συνήθεις οι όροι Freehold και Leasehold. Δυστυχώς όμως πολλοί επενδυτές δεν ασχολούνται ιδιαίτερα με την νομική φύση των «δικαιωμάτων» αυτών. Οι επενδυτές επικεντρώνονται σε παράγοντες όπως η τοποθεσία, η λειτουργικότητα, η καλαισθησία και η αξία. Αυτοί είναι άλλωστε οι κύριοι παράγοντες που ανά τον κόσμο «ανεβάζουν και κατεβάζουν» την αξία ενός ακινήτου. Στην αγγλική αγορά ακινήτου όμως, ο νομικός παράγοντας επηρεάζει την αξία σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό απ' ότι στις λοιπές ηπειρωτικές χώρες.

Ενώ στις περισσότερες κέντρο-ευρωπαϊκές χώρες ο νομικός παράγοντας αφορά την διαφάνεια και ισχυρότητα του τίτλου, στην Αγγλία αφορά και το είδος του δικαιώματος που μεταβιβάζεται με τον τίτλο. Αγνοώντας λοιπόν τις λέξεις Freehold και leasehold, οι επενδυτές αγνοούν ουσιαστικά τον μεγαλύτερο κίνδυνο που μπορεί επηρεάσει δραματικά την μελλοντική αξία του ακινήτου τους.

Σε γενικές γραμμές σε ένα ακίνητο μπορεί να υπάρχουν ταυτόχρονα δύο είδη συμφερόντων αυτά είναι γνωστά στο αγγλικό δίκαιο ως leasehold και freehold. Ο τρόπος με τον οποίο ένα πρόσωπο ασκεί αυτά τα δικαιώματα λέγεται tenure, που ετυμολογικά προκύπτει από το λατινικό tenere και σημαίνει κρατώ. Οι όρος βασίζεται στην γενική παραδοχή ότι όλη η ακίνητη περιουσία στην Αγγλία ανήκει στην βασιλική οικογένεια, η οποία επιτρέπει στους πολίτες να «κρατούν» κάποιο ακίνητο δυνάμει κάποιου δικαιώματος.

Το Freehold είναι ότι πιο κοντινό υπάρχει με τον ελληνικό όρο της πλήρους κυριότητας, χωρίς όμως να είναι ταυτόσημο αυτής. Το Freehold ουσιαστικά είναι το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης του ακινήτου χωρίς χρονικό περιορισμό. Μεταβιβάζεται κληρονομείται και είναι απεριόριστης διάρκειας. Ο δικαιούχος δε του freehold (Freeholder) μπορεί να δημιουργεί δικαιώματα Leasehold προς όφελος τρίτων, διατηρώντας παράλληλα το δικαίωμα να μεταβιβάσει το δικαίωμα του.

Το leasehold, δημιουργείται από το freehold και αφορά το ίδιο ακίνητο. Το leasehold παρέχει το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης του ακινήτου αλλά το περιορίζει χρονικά. Κατά κάποιον τρόπο ομοιάζει με την μίσθωση αλλά στην πραγματικότητα δεν είναι. Άλλωστε η ενοχική σύμβαση της μίσθωσης υφίσταται στο αγγλικό δίκαιο και είναι γνωστή ως tenancy.

Το leasehold μεταβιβάζεται και κληρονομείται. Επίσης άλλα δικαιώματα μπορούν να δημιουργηθούν από αυτό όπως νέο leasehold για μικρότερο χρονικό διάστημα με την σύμβαση του sub-lease ή under-lease.

Στην πραγματικότητα το leasehold είναι ένα wasting asset δεδομένης της εξάρτησής του με τον χρόνο, αλλά για αρκετούς λόγους ορισμένοι επενδυτές προτιμούν την αγορά του δικαιώματος leasehold παρά του freehold.

Επενδύσεις με αντικείμενο τα ακίνητα ανήκουν στις εναλλακτικές επενδύσεις (alternative investment), όπως ο όρος έχει καθιερωθεί στην αγορά. Εκτός από τις γνωστές επενδυτικές αποδόσεις που έχουν τα απανταχού ακίνητα, στην Αγγλία και άλλες μορφές αποδόσεων καθίστανται εφικτές λόγω της φύσης του αγγλικού δικαίου των ακινήτων.

Θεσμικοί επενδυτές, όπως ασφαλιστικές εταιρίες, εμπορικές και επενδυτικές τράπεζες αλλά και hedge funds καθώς και διάφορα ιδιωτικά κεφάλαια επενδύουν στην αγορά ακινήτου της Αγγλίας κυρίως με την αγορά freehold ενός κτιρίου και την δημιουργία δικαιωμάτων leasehold ίσου χρόνου σε τμήματα του ακινήτου αυτού, που μεταβιβάζουν σε μικρότερης κλίμακας επενδυτές για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Το κέρδος τους συνίσταται στην τιμή πώληση των leasehold που έχουν δημιουργηθεί. Το κέρδος αυτό αναπαράγεται όταν λήξουν τα δικαιώματα αυτά και το freehold καθαρίσει παρέχοντας την ευκαιρία να δημιουργηθούν νέα leasehold.

Είναι αυτονόητο ότι οι θεσμικοί επενδυτές υπήρξαν και θα υπάρχουν για πολλά χρόνια. Έχουν την άνεση χρόνου να περιμένουν για το reversion και να ξαναπραγματοποιήσουν κέρδος με την δημιουργία και πώληση καινούριων δικαιωμάτων. Αυτό οδηγεί στην παραδοχή ότι το αγγλικό δίκαιο και τα δικαιώματα που αναγνωρίζει δημιουργούν ευνοϊκό νομικό κλίμα για τους θεσμικούς επενδυτές.

Σε οικονομία κλίμακας ιδιώτες επενδυτές μπορούν να ακολουθήσουν την ίδια στρατηγική με τους θεσμικούς – εταιρικούς επενδυτές με την διαφορά ότι για πραγματικούς λόγους αντί να διατηρήσουν το freehold μέχρι και την λήξη του leasehold που το βαρύνει, να μεταβιβάσουν το βεβαρημένο freehold σε κάποιον θεσμικό επενδυτή ο οποίος θα έχει την άνεση χρόνου να περιμένει για το reversion. Έτσι ένας ιδιώτης μπορεί να πραγματοποιήσει διπλό κέρδος το οποίο συνίσταται στο κέρδος που πραγματοποιεί με την μεταβίβαση των leasehold και σε αυτό για την μεταβίβαση του reversion.

Το leasehold μπορούν να το δημιουργούν μέχρι και για 999 χρόνια, και αν προβλέπεται ρητά από τη σχετική σύμβαση μπορεί να ανανεώνεται διαρκώς σύμφωνα με τους σχετικούς όρους της. Είναι λάθος να δημιουργηθεί η εντύπωση ότι το leasehold δεν αποτελεί επένδυση. Ένα καλό leasehold με δυνατότητα ανανέωσης παρέχει επενδυτικό αποτέλεσμα στον αγοραστή του σε διαφορετική όμως κλίμακα από το freehold. Η απόδοσή του θα συνίσταται ή στην υπεραξία που θα προκύψει από κάποια ενδεχόμενη μεταπώληση, ή στο εισόδημα που θα παρέχεται από την εκμίσθωσή του. Βέβαια, επιστρέφουμε σε παραδοσιακό επίπεδο επενδύσεων όμοιο αυτού που υπάρχει στην Ελλάδα και όχι σε απόδοση μέσω ειδικών νομικών συναλλαγών.

Διαδικασία μεταβίβασης ακινήτου στο Ηνωμένο Βασίλειο

Η όλη διαδικασία κατά την μεταβίβαση ενός ακινήτου στο Ηνωμένο Βασίλειο στηρίζεται σε δυο όρους το “Exchange” και το “Completion” .

Στο “Exchange” συμφωνούνται τα συμβόλαια και υπογράφονται και από τις δυο πλευρές ενώ ο αγοραστής καταθέτει την προκαταβολή (παραδοσιακά είναι το 10% του τιμήματος) και ορίζεται η ημερομηνία για την ολοκλήρωση της διαδικασίας (Completion date). Μετά το “Exchange” ο αγοραστής νομικά υποχρεούται να αγοράσει το ακίνητο και σε περίπτωση μη τήρησης των συμφωνηθέντων υπάρχει επιβάρυνση με την μορφή προστίμου.

Το “Completion” πραγματοποιείται όταν έχουν ολοκληρωθεί όλες οι εκκρεμείς νομικές διαδικασίες για την αγορά και τα χρήματα του δανείου (σε περίπτωση λήψης δανείου) έχουν μεταφερθεί από τον δανειστή στον

δικηγόρο του αγοραστή. Όταν αυτό συμβεί ολοκληρώνεται η αγορά και παραλαμβάνονται τα κλειδιά από το μεσιτικό γραφείο του πωλητή.

Το Ηνωμένο Βασίλειο (Λονδίνο) μέσα στην ΕΕ των 28

Το Λονδίνο δεν είναι μόνο η πρωτεύουσα του Ηνωμένου Βασιλείου, αλλά πρόκειται για μια από τις πλέον κοσμοπολίτικες πρωτεύουσες της Ευρώπης, αλλά και του κόσμου, με παγκοσμίου φήμης θέατρα, εμπορικά κέντρα και πανεπιστήμια. Ότι μπορεί μεν η αγορά ακινήτων να αντιμετωπίζει προβλήματα, ωστόσο αυτό δεν σημαίνει ότι η πόλη θα απολέσει τον τίτλο της κοσμοπολίτικης πρωτεύουσας. Πέραν τούτου, το Σίτι του Λονδίνου ανέκαθεν συγκαταλεγόταν στα μεγαλύτερα χρηματοπιστωτικά κέντρα του κόσμου. Στεγάζει, μεταξύ άλλων, το χρηματιστήριο του Λονδίνου, αποτελεί έδρα τεράστιων τραπεζικών και επενδυτικών οργανισμών, πανεπιστημίων εγνωσμένου κύρους, καθώς και σύγχρονων ιατρικών κέντρων. Αν και το Λονδίνο παραμένει η πρώτη επιλογή για αγορά κατοικίας από Έλληνες με ισχυρή οικονομική επιφάνεια, το βερολινέζικο real estate κερδίζει συνεχώς έδαφος .

Η Βρετανία υπήρξε η πρώτη επιλογή των επενδυτών στην Ευρώπη για πάρα πολλά χρόνια, καθώς η ασθενέστερη στερλίνα αποτελούσε πόλο έλξης για τους ξένους επενδυτές. Ωστόσο, αυτό έφερε σημαντική άνοδο των τιμών στην αγορά ακινήτων, σε μια περίοδο που η ανάπτυξη της βρετανικής οικονομίας υστερεί σημαντικά.

Η Γερμανία εκτόπισε τη Βρετανία από την πρώτη θέση ως ο πιο αγαπημένος επενδυτικός προορισμός στην Ευρώπη για τα fund της κτηματαγοράς που δεν είναι εισηγμένα στο χρηματιστήριο, καθώς η ανάκαμψη της μεγαλύτερης οικονομίας της Ευρώπης καθιστά ελκυστικότερους τους χώρους γραφείων και καταστημάτων

Η ήττα για τη Βρετανία, όμως, είναι ακόμη μεγαλύτερη, αφού η χώρα έπεσε στην τέταρτη θέση, πίσω από τη Γερμανία, τη Γαλλία και τα κράτη της Σκανδιναβικής, σύμφωνα με την ετήσια έκθεση της Ευρωπαϊκής Ένωσης Επενδυτών σε μη εισηγμένα κεφάλαια Real Estate (γνωστότερη και ως Inven).

"Πρόκειται για μια δραματική αλλαγή του κλίματος", ανέφερε η Lonneke Loewik, επικεφαλής του ερευνητικού τμήματος της Inven, σε ανακοίνωσή της. "Οι επενδυτές φαίνεται να ανησυχούν για την αύξηση των τιμών των ακινήτων και την επιβράδυνση της οικονομικής ανάκαμψης στη Βρετανία, αλλά τους προσελκύει η αυξανόμενη εμπιστοσύνη στη Γερμανία και σε άλλες ευρωπαϊκές αγορές".

Η φορολόγηση της αγοράς του ακινήτου

Στην Αγγλία ο φόρος μεταβίβασης κατά την αγορά ενός ακινήτου ονομάζεται Stamp Duty Land Tax (SDLT) πληρώνεται από τον αγοραστή του ακινήτου και εξαρτάται κυρίως από την αξία του ακινήτου. Ο φόρος αυτός επιβάλλεται σε όλες τις αγοροπωλησίες των σπιτιών, διαμερισμάτων και άλλων γηπέδων και κτιρίων.

Το ύψος του φόρου SDLT εξαρτάται κυρίως από δυο παράγοντες:

- Την τιμή αγοράς του ακινήτου

Και

- Αν το προς πώληση ακίνητο είναι μισθωμένο (κατοικείται)

Όσο αφορά την μεταβίβαση μιας κατοικίας σε ένα ιδιώτη , ο φόρος SDLT επιβάλλεται ανάλογα με την αξία του ακινήτου με το αντίστοιχο ποσοστό , ως εξής :

Για αξία	£ 0 - £ 125.000	0%
Για αξία	£ 125.001 - £ 250.000	1%
Για αξία	£ 250.001 - £ 500.000	3%
Για αξία	£ 500.001 - £ 1.000.000	4%
Για αξία	£ 1.000.000 - £ 2.000.000	5%
Για αξία	£ 2.000.000 και πάνω	7%

Στην περίπτωση που μια κατοικία αγοραστεί από ένα νομικό πρόσωπο (εταιρία) ή οργανισμούς συλλογικών επενδύσεων (ασφαλιστικά ταμεία , hedge funds) ο φόρος SDLT υπολογίζεται με ποσοστό 15% για κατοικίες που κοστίζουν πάνω από £ 500.000.

Υπάρχουν βέβαια και εξαιρέσεις στον κανόνα , για κάποιες εταιρίες , εάν πληρούν ορισμένα κριτήρια, όπου το ποσοστό του φόρου SDLT πέφτει στο μισό του αρχικού , δηλαδή 7% . Παραδείγματα τέτοιων επιχειρήσεων είναι , όταν αγοράζεται το ακίνητο από:

- μια επιχείρηση ενοικίασης ακινήτων
- μια εταιρία ανάπτυξης ακινήτων ή εμπορικής μεταπώλησης
- μια εταιρία και το ιδιοχρησιμοποιεί για εμπορικούς λόγους .

Στην περίπτωση του leasehold , όταν αναφερόμαστε σε κατοικίες , επιβάλλεται φόρος SDLT σε ποσοστό 1% , για ακίνητα των οποίων η αξία είναι μεγαλύτερη από £ 125,000 .

Στην περίπτωση που το ακίνητο δεν είναι κατοικία ή η χρήση του είναι μεικτή , τότε το ποσοστό του φόρου SDLT που επιβάλλεται προκύπτει από τον συσχετισμό της αξίας του ακινήτου και του ποσού του μισθώματος :

Μέχρι 150.000 £ - ετήσιο μίσθωμα είναι λιγότερο από £ 1000	0%
Μέχρι 150.000 £ - ετήσιο μίσθωμα είναι λιγότερο από £ 1000	1%
Πάνω από £ 150.000 έως και £ 250.000	1%
Πάνω από £ 250.000 έως και £ 500.000	3%
Πάνω από £ 500.000	4%

Η φορολόγηση της μεταπώλησης του ακινήτου

Ο φόρος υπεραξίας (CGT) κατά την πώληση ακινήτου υπολογίζεται χωριστά από το φόρο εισοδήματος και χρεώνεται σε ποσοστά 10%, 20% και 40%, ανάλογα με την κατηγορία εισοδήματος του φορολογούμενου. Ουσιαστικά, ο CGT χρεώνεται επί των εσόδων από την πώληση ακινήτου, όταν η τιμή πώλησης είναι μεγαλύτερη από την τιμή κτήσης, και αφού έχουν αφαιρεθεί τυχόν έξοδα πώλησης και βελτίωσης του ακινήτου .

Φόρος Κεφαλαιουχικών Κερδών (CGT) καταβάλλεται μέχρι τις 31 Ιανουαρίου μετά το τέλος του σχετικού φορολογικού έτους. Οι κάτοικοι του Ηνωμένου Βασιλείου, είναι υπεύθυνοι για τον CGT για τα παγκόσμια περιουσιακά στοιχεία και τα κέρδη τους. Οι μη κάτοικοι συνήθως δεν υποχρεούνται να καταβάλουν το φόρο CGT. Οι αγοραστές των εμπορικών ακινήτων μπορούν να επωφεληθούν από το πλεονέκτημα μιας πιθανής απαλλαγής του 75% του Φόρου Κεφαλαιουχικών Κερδών. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με την διακράτηση μιας εμπορικής ιδιοκτησίας για μόλις δύο χρόνια (είναι πιθανή η απαλλαγή του 50% του φόρου, αν πουληθεί μετά από ένα ή δύο έτη από την αγορά του ακινήτου).

Η φορολογία των εισοδημάτων από ακίνητα

Η φορολόγηση των εισοδημάτων από ακίνητα διαφέρει ανάλογα με το αν ο φορολογούμενος είναι φυσικό πρόσωπο ή κεφαλαιουχική εταιρία. Κοινά και για τις δυο κατηγορίες είναι τα έξοδα που αναγνωρίζονται και μειώνουν το υποκείμενο σε φορολόγηση κέρδος.

Τι εκπίπτει στο Ηνωμένο Βασίλειο

Παρουσιάζονται οι δαπάνες που εκπίπτουν τόσο για εταιρίες όσο και για ιδιώτες σε ετήσια βάση.

Εκπίπτουν σε ετήσια βάση:

- Ασφάλιση
- Συντήρηση
- Επισκευές (αλλά όχι βελτιώσεις)
- Λογαριασμοί κοινής ωφέλειας
- Ενοίκιο οικόπεδου
- Νομικά και επαγγελματικά δικαιώματα
- Τόκοι που καταβάλλονται για δάνεια για την αγορά γης ή ακινήτων
- Τόκοι που καταβάλλονται για τα δάνεια για την κατασκευή ή τη βελτίωση εγκαταστάσεων
- Κόστος συλλογής ενοικίου

Ως εκ τούτου οι συντελεστές που σε ορισμένες κατηγορίες μπορεί να είναι υψηλότεροι από του συντελεστές που ισχύουν στην Ελλάδα , οδηγούν τελικά σε χαμηλότερη φορολογική επιβάρυνση.

Συντελεστές φορολογίας των εισοδημάτων φυσικών προσώπων

Για κάθε φορολογούμενο πολίτη του Ηνωμένου Βασιλείου, υπάρχει ένα αφορολόγητο ποσό. Το ποσοστό του φόρου εισοδήματος που καταβάλλεται, εξαρτάται από το ποσό του φορολογητέου εισοδήματος, που υπερβαίνει το αφορολόγητο όριο .

Το αφορολόγητο όριο δημιουργείται σε σχέση με το φορολογητέο εισόδημα , αλλά και σε σχέση με την ηλικία του φορολογούμενου , όπως φαίνεται παρακάτω :

Γεννημένοι μετά τις 5 Απριλίου 1948, αφορολόγητο £ 9.440 για το έτος 2013-2014 και £ 10.000 για το έτος 2014-2015.

Γεννημένοι μεταξύ 6 Απριλίου 1938 και 5 Απριλίου 1948 , αφορολόγητο £ 10.500 για τα έτη 2013-2014 και 2014-2015.

Γεννημένοι πριν από 6 Απριλίου 1938 , αφορολόγητο £ 10.600 για τα έτη 2013-2014 και 2014-2015.

Το προσωπικό αφορολόγητο κατεβαίνει κατά £ 1 για κάθε £ 2, που αυξάνει το εισόδημα του φορολογούμενου.

Για κάθε £ 2, που το εισόδημά είναι πάνω από £ 100.000, το προσωπικό αφορολόγητο κατεβαίνει κατά £ 1. Αυτό μπορεί να μειώσει τα προσωπικά αφορολόγητα στο μηδέν, αν το εισόδημά είναι αρκετά υψηλό.

Οι φορολογικοί συντελεστές του φόρου εισοδήματος για τα έτη 2012-2013, 2013-2014 και 2014-2015 παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα 3.1

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΕΤΟΣ		
	2012-2013	2013-2014	2014-2015
ΒΑΣΙΚΟ ΠΟΣΟΣΤΟ 20%	£ 0 έως £ 34.370	£ 0 έως £ 32.010	£ 0 έως £ 31.865
ΥΨΗΛΟ ΠΟΣΟΣΤΟ 40%	£34.371 έως £ 150.000	£ 32.011 έως £ 150.000	£ 31.866 έως £ 150.000
ΠΡΟΣΘΕΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ 45% (50% ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2012-2013)	Πάνω από £ 150.000	Πάνω από £ 150.000	Πάνω από £ 150.000

Πίνακας 3.1 : Πίνακας φορολογικών συντελεστών του φόρου εισοδήματος Φ.Π. στην Αγγλία.
Πηγή : gov.uk

Όσοι ζουν στη Βρετανία οφείλουν να καταβάλλουν φόρο κεφαλαιακών κερδών 18%, ή πιο συχνά, 28% στην περίπτωση που μεταπωλούν οτιδήποτε πλην της βασικής τους κατοικίας. Ωστόσο, οι ξένοι ιδιοκτήτες κατοικιών απαλλάσσονται από το φόρο αυτό.

Φορολογία των εισοδημάτων κεφαλαιουχικών εταιριών

Το ποσοστό, επί των καθαρών του κερδών, που καταβάλουν οι εταιρίες ως εταιρικό φόρο μπορεί να διαφοροποιηθεί από την 1^η Απριλίου κάθε έτους.

Στον πίνακα 3.2 που ακολουθεί απεικονίζεται το ποσοστό φορολόγησης των εταιριών για τα έτη από 2011 έως και το 2014.

ΤΙΜΗ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΕΤΟΣ			
	2011	2012	2013	2014
ΚΕΡΔΗ ΕΩΣ £ 300.000	20%	20%	20%	20%
ΚΕΡΔΗ ΠΑΝΩ ΑΠΟ £ 300.000	26%	24%	23%	21%

Πίνακας 3.2 : Πίνακας φορολογικών συντελεστών του φόρου εισοδήματος εταιριών στην Αγγλία.

Πηγή : gov.uk

Οι εταιρίες, που παρουσιάζουν κέρδη περισσότερα από £ 300.000 , έχουν την δυνατότητα να κάνουν χρήση προνομίων, που τους επιτρέπουν την σταδιακή αύξηση του ποσοστού φόρου που καταβάλουν και μέχρι το ύψος των κερδών τους να φτάσει τα £ 1.500.000. Οι εταιρίες που επιτυγχάνουν κέρδη μεγαλύτερα από £ 1.500.000, έχουν το αυξημένο ποσοστό φόρου για το σύνολο των κερδών τους.

Η αποφυγή διπλής φορολόγησης

Για Έλληνες που δραστηριοποιούνται επενδυτικά στην αγορά ακινήτων του Ηνωμένου Βασιλείου ισχύει το σύμφωνο αποφυγής διπλής φορολόγησης μεταξύ Ελλάδας και Ηνωμένου Βασιλείου από το 1953 με το Ν.Δ. 2732/1953 (Φ.Ε.Κ. 329/12.11.1953/ τ.Α').

Στη φορολογική δήλωση δηλώνονται τα εισοδήματα και ο φόρος που ήδη βεβαιώθηκε και καταβλήθηκε στο Ηνωμένο Βασίλειο. Ο φορολογούμενος καλείται να πληρώσει συμπληρωματικό φόρο μόνον εάν για το συγκεκριμένο εισόδημα προβλέπεται υψηλότερος συντελεστής στην Ελλάδα. Το εισόδημα ή το μέρος που λαμβάνει ιδιώτης ή εταιρία με έδρα την Ελλάδα φορολογείται και στην Ελλάδα, αλλά εκπίπτει ο φόρος που έχει καταβληθεί στο Ηνωμένο Βασίλειο.

Ετήσιος φόρος ακινήτων

Στην επικράτεια του Ηνωμένου Βασιλείου δεν επιβάλλεται κανένας ετήσιος φόρος, πλην δημοτικών τελών και φόρων.

Οι τιμές των ακινήτων στο Λονδίνο κατέγραψαν αύξηση κατά 18,7% το τελευταίο 12μηνο, ενώ την ίδια στιγμή το 9% «αγγίζουν» οι ανατιμήσεις στη Νοτιοανατολική Αγγλία. Η αύξηση αυτή, δείχνει μια αναθέρμανση της αγοράς, χωρίς ωστόσο να προμηνύει τη δημιουργία φούσκας στην αγορά των ακινήτων του Λονδίνου.

Η κυβέρνηση της Μεγάλης Βρετανίας, σχεδιάζει την επιβολή φορολογίας (Mansion Tax) προκειμένου να ανακόψει την συνεχιζόμενη αύξηση των τιμών. Ωστόσο όπως επισημαίνεται, αυτό μπορεί να προκαλέσει την αντίδραση των ιδιοκτητών.

Αυτό που σχεδιάζει να κάνει η κυβέρνηση, είναι να φορολογήσει σπίτια, τα οποία κοστίζουν πάνω από 2 εκατ. Λίρες, σε ετήσια βάση με συντελεστή 1%. Ωστόσο όπως επισημαίνουν σύμβουλοι ακινήτων στην Μ. Βρετανία, αναμένεται να στηθεί μια βιομηχανία, η οποία θα έχει σκοπό να αποδείξει ότι πολλά σπίτια αξίζουν κάτω από το φορολογικό όριο που θα θέσει η κυβέρνηση προκειμένου πολλοί ιδιοκτήτες να γλυτώσουν τον νέο αυτό φόρο.

Ο φόρος αυτός θα μπορούσε να δομηθεί με μια σειρά από διαφορετικούς τρόπους. Μια πιθανή εκδοχή είναι να περιοριστεί το πεδίο σε μη μόνιμους κατοίκους, μη Βρετανούς ιδιοκτήτες των ακινήτων. Αυτό θα έχει ως σκοπό να αποθαρρύνει την ξένη ιδιοκτησία των κατοικιών και να ελευθερώσει απόθεμα κατοικιών για τους κατοίκους. Υπάρχουν αντιλήψεις ότι το υψηλό κόστος της στέγασης στο Λονδίνο, οφείλεται εν μέρει σε ένα δυσανάλογο ποσό των οικιστικών ακινήτων που ανήκουν σε μη μόνιμους κατοίκους, οι οποίοι απαλλάσσονται από την ετήσια φορολογία των ακινήτων τους. Ο περιορισμός του πεδίου εφαρμογής με αυτόν τον τρόπο θα περιορίσει επίσης και τις αντιδράσεις που θα επιφέρει η εισαγωγή ενός φόρου, επειδή θα είναι μικρότερος ο αριθμός των ακινήτων που θα επηρεάσουν.

Γενικό Συμπέρασμα

Συνοψίζοντας, για την αγορά ακινήτων του Λονδίνου, επισημαίνεται ότι η υπεραξία, δηλαδή η αύξηση της αξίας ενός ακινήτου που προκύπτει δίχως επιπλέον δαπάνες από τον ιδιοκτήτη, αποτελεί καθοριστικό παράγοντα για την αξιολόγηση μιας επενδυτικής επιλογής. Σύμφωνα με το UK Land Registry (το αντίστοιχο αγγλικό Κτηματολόγιο), η υπεραξία των ακινήτων στο κέντρο του Λονδίνου αυξάνεται σταθερά και σε εντυπωσιακά υψηλά επίπεδα τις τελευταίες δεκαετίες: συγκεκριμένα, η πραγματική αξία των ακινήτων στις περιοχές του Westminster, του Kensington και του Chelsea έχει τετραπλασιαστεί από το 1995 μέχρι σήμερα.

Επιπλέον, η αγορά ακινήτων από ξένους επενδυτές στο Λονδίνο χαρακτηρίζεται από εξαιρετικά χαμηλή φορολόγηση, η οποία και καθιστά την όποια επένδυση ιδιαίτερα προσοδοφόρα για τον ιδιοκτήτη.

Πιο συγκεκριμένα:

- ο Φόρος Μεταβίβασης κυμαίνεται μόλις στο 1 με 5%, ανάλογα με τη αξία του ακινήτου.

- ο Φόρος Εισοδήματος από την είσπραξη ενοικίων αγγίζει μόλις το 20% επί του καθαρού εισοδήματος.
- ο ιδιοκτήτης απαλλάσσεται πλήρως από την καταβολή φόρου υπεραξίας κατά τη μεταπώληση του ακινήτου.

Το προνομιακό αυτό καθεστώς φορολόγησης γίνεται ακόμη πιο έκδηλο όταν συγκριθεί με τα όσα ισχύουν για τις επενδύσεις ακινήτων στην ελληνική αγορά.

Η ενοικίαση ακινήτων στο κεντρικό Λονδίνο χαρακτηρίζεται από σταθερά υψηλά ποσοστά ζήτησης, η οποία τροφοδοτείται από τη συνεχή ανανέωση των ενοίκων. Τα πολυάριθμα πανεπιστημιακά και εκπαιδευτικά ιδρύματα της πόλης αποτελούν πόλο έλξης για χιλιάδες φοιτητές κάθε χρόνο. Το φαινόμενο αυτό δεν είναι ούτε παροδικό, ούτε εφήμερο: το κύρος και η ποιότητα της παρεχόμενης εκπαίδευσης διασφαλίζει τη σταθερή εισροή σπουδαστών στο μέλλον, και, συνεπώς, την ακατάπαυστη αξιοποίηση και ενοικίαση των ακινήτων στο κεντρικό Λονδίνο. Παράλληλα, ο διεθνικός χαρακτήρας της πόλης προσελκύει επαγγελματίες και επιχειρηματίες από όλο τον κόσμο που επιθυμούν μια άνετη και ποιοτική διαμονή.

Τέλος, το χαμηλό επενδυτικό ρίσκο, η εξαιρετική σταθερότητα, οι υψηλές αποδόσεις είναι τα χαρακτηριστικά μιας επιτυχημένης επένδυσης. Αυτά είναι τα βασικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα της αγοράς ακινήτων στο κεντρικό Λονδίνο, τα οποία και την καθιστούν μία από τις πλέον συμφέρουσες επενδυτικές προτάσεις στην παγκόσμια αγορά, ειδικά για τους Έλληνες επενδυτές, οι οποίοι αδυνατούν να βρουν κάτι ανάλογο στην ελληνική αγορά ακινήτων ή στις χρηματιστηριακές αγορές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

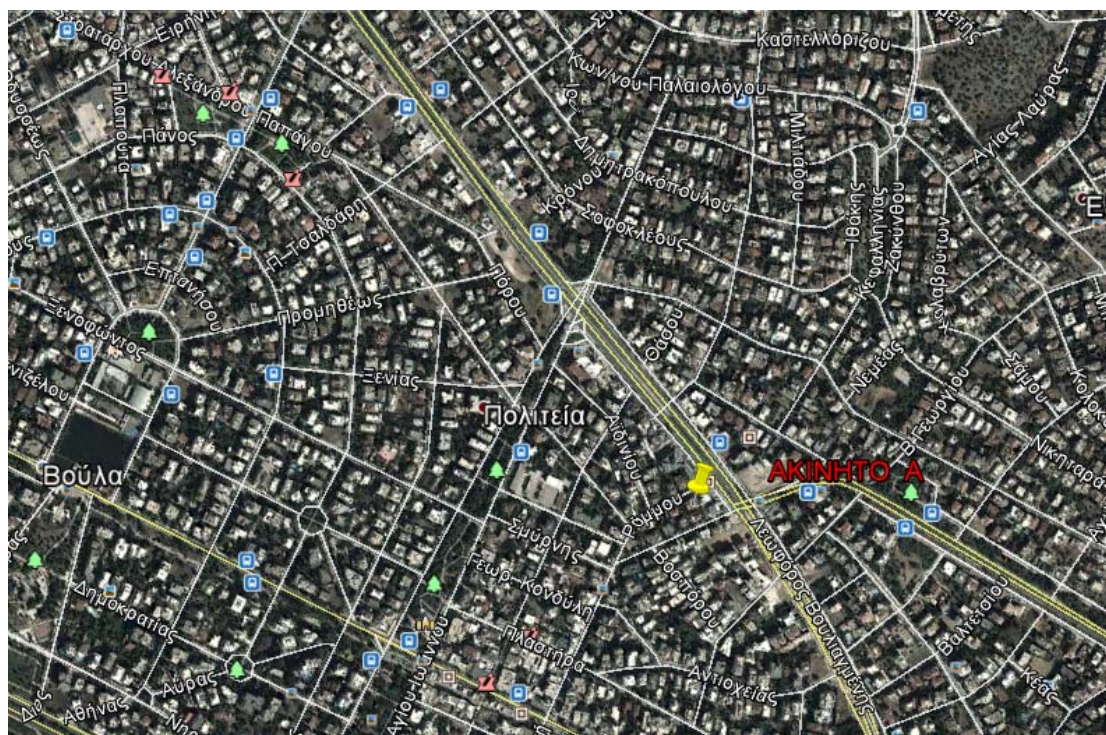
Για να γίνουν πιο εύκολα κατανοητά όσα αναφέρθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια, σχετικά με την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας στα χρόνια της κρίσης στην Ελλάδα, θα γίνει εφαρμογή αυτών επί πραγματικών αντικειμένων.

Στα πλαίσια της εφαρμογής αυτής έχουν γίνει παραδοχές τόσο στην επιλογή των ακινήτων, όσο και στον τρόπο που θα γίνει η εφαρμογή.

Στην επιλογή των ακινήτων, οι παραδοχές που έγιναν, είναι η επιλογή τριών ακινήτων τα οποία είναι κατά το δυνατό πιο “συνήθη” και “τυπικά”, δηλαδή επιλέχθηκαν ιδιοκτησίες τις οποίες ένα μεγάλο μέρος το πληθυσμού θα ήταν δυνατό να τις κατέχει, σε συνάρτηση βέβαια και με την περιοχή στην οποία αναφέρονται.

Τα επιλεγέντα ακίνητα είναι :

- **Ακίνητο Α** : πρόκειται για ένα αστικό ακίνητο διαμέρισμα, με χρήση Α΄ κατοικίας, στην περιοχή της Βούλας Αττικής. Η τιμή ζώνης στην περιοχή που βρίσκεται το διαμέρισμα αυτό είναι 1900 ευρώ/τ.μ. (Τ.Ζ.). Η κατοικία αυτή έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, βρίσκεται στον δεύτερο όροφο, το εμβαδόν του είναι 150 τ.μ., η άδεια οικοδομής είναι του 1987 (δηλαδή εικοσιπενταετίας), διαθέτει κεντρική θέρμανση και ανελκυστήρα .



ΕΙΚΟΝΑ 1 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Α , ΠΗΓΗ : Google Earth

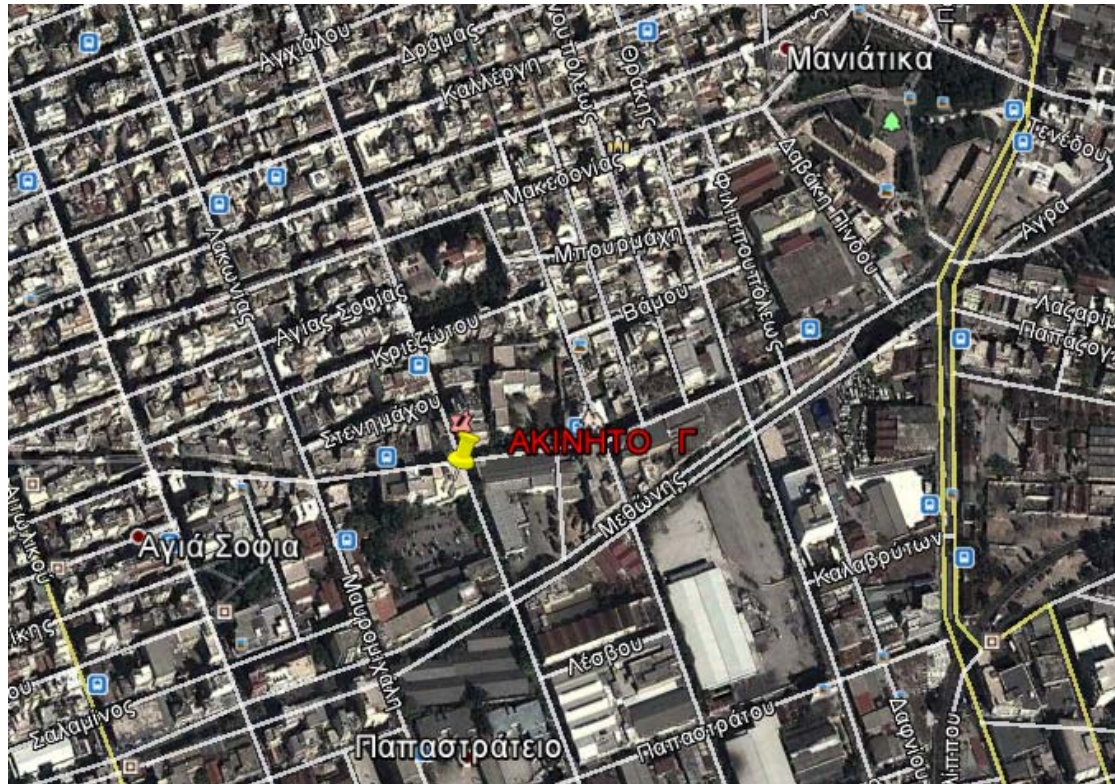
- **Ακίνητο Β** : πρόκειται για ένα μη αστικό ακίνητο (εκτός σχεδίου), με χρήση Β΄ κατοικίας (εξοχική κατοικία) , στη Νήσο Μύκονο Κυκλάδων στην περιοχή Μαράθι. Η τιμή ζώνης για το κτίσμα στην περιοχή που αυτό βρίσκεται είναι 1050 ευρώ/τ.μ. (Τ.Ζ.), η αρχική βασική αξία (ΑΒΑ) είναι 40 ευρώ / τ.μ. οικοπέδου και η αρχική οικοπεδική αξία (ΤΟ_{ΑΡΧ}) είναι 100 ευρώ / τ.μ. κτίσματος. Η κατοικία αυτή εκτείνεται στο ισόγειο και τον πρώτο όροφο (δύο ανεξάρτητες κατοικίες) ελλείπει σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας θεωρείται μονοκατοικία εμβαδού 200 τ.μ., σε αγροτεμάχιο 4.010 τ.μ. στο οποίο περιέχεται πηγάδι. Κατασκευάστηκε το 1976 και δεν διαθέτει κεντρική θέρμανση .



ΕΙΚΟΝΑ 2 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Β

ΠΗΓΗ : Google Earth

- **Ακίνητο Γ** : πρόκειται για ένα αστικό επαγγελματικό ακίνητο, με χρήση γραφείο, στην περιοχή της Αγίας Σοφίας Πειραιά. Η τιμή ζώνης στην περιοχή που βρίσκεται το γραφείο αυτό είναι 1050 ευρώ/τ.μ. (Τ.Ζ.). Ο επαγγελματικός χώρος αυτός έχει πρόσοψη σε δυο δρόμους, βρίσκεται στον τρίτο όροφο, είναι 338 τ.μ., η άδεια οικοδομής είναι του 2007, διαθέτει κεντρική θέρμανση και ανελκυστήρα καθώς και τρεις κλειστούς χώρους στάθμευσης (οι οποίοι αν και διαθέτουν χιλιοστά επί του οικοπέδου θα συνυπολογιστούν στην αξία του ως άνω προαναφερθέντος επαγγελματικού χώρου - γραφείου).



ΕΙΚΟΝΑ 3 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Γ

ΠΗΓΗ : Google Earth

Όσον αφορά τον τρόπο εφαρμογής, των νόμων περί φορολογίας ακινήτων κατά τα έτη 2008 έως 2014, θεωρείται ότι τα ακίνητα αυτά ανήκουν ανά ένα σε ένα φυσικό πρόσωπο κατά 100% πλήρη κυριότητα. Στη συνέχεια επιλέγεται το σενάριο, στο ίδιο φυσικό πρόσωπο να ανήκουν περισσότερα του ενός ακίνητα, δηλαδή τα Α και Β συγχρόνως, καθώς κρίνεται ότι είναι μια συνήθης κατάσταση στις μέρες μας. Τέλος, στο πιο απίθανο σενάριο, επιλέγεται και τα τρία ακίνητα να ανήκουν στο ίδιο πρόσωπο, δηλαδή και το Α και το Β και το Γ ακίνητο.

Για τον προσδιορισμό της τρέχουσας (Ιούνιος 2014) φορολογητέας αξίας των παραπάνω ακινήτων, λαμβάνεται η αξία η οποία προσδιορίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 43 Α'), όπως ισχύει, και εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού . Τα φύλλα υπολογισμού της αξίας των ακινήτων παρατίθενται στο μέρος του παραρτήματος της εργασίας.

Οι φορολογητέες αξίες που προσδιορίστηκαν ανά ακίνητο είναι οι εξής :

Ακίνητο Α : Η αξία του ακινήτου αυτού προσδιορίστηκε σε 204.238,13 ευρώ .

Ακίνητο Β : Ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου αυτού, προκύπτει από το άθροισμα της αξίας του κτίσματος και του εκτός σχεδίου-οικισμού γήπεδο.

Αξία κτίσματος 119.700 ευρώ και αξία οικοπέδου 318.820 ευρώ . Άρα η συνολική αξία του ακινήτου που προκύπτει είναι 438.520 ευρώ.

Ακίνητο Γ : Η αξία του επαγγελματικού ακινήτου ισούται με το άθροισμα της αξίας του χώρου γραφείου και των τριών θέσεων στάθμευσης . Αξία γραφείου 275.971,18 ευρώ και αξία θέσεων στάθμευσης $3 * 2.526,17$. Η συνολική αξία του ακινήτου Γ είναι 283.549,69 ευρώ .

Υπολογισμός του φόρου για το ακίνητο Α

- **Ε.Τ.ΑΚ. για τα έτη 2008 και 2009**

Το ακίνητο Α αποτελεί Α΄ κατοικία για τον ιδιοκτήτη και απαλλάσσεται από την επιβολή του φόρου. Ακόμα, καλύπτει τους περιορισμούς που τίθενται από τον νομοθέτη, δηλαδή το εμβαδόν της Α΄ κατοικίας να μην ξεπερνά τα 200 τ.μ. και η αξία της τις 300.000 ευρώ .

- **Φ.Α.Π. για τα έτη 2010 έως και 2013**

Ο προσδιορισμός του φόρου ακίνητης περιουσίας έχει ένα αφορολόγητο ποσό, δηλαδή για ατομική περιουσία μέχρι το ποσό αυτό δεν προκύπτει φόρος. Το ύψος του αφορολόγητου αυτού ποσού διαφοροποιείται ανάλογα το έτος εφαρμογής που νόμου . Για το έτος 2010 το αφορολόγητο ποσό ήταν στις 400.000 ευρώ, ενώ για τα επόμενα έτη έπεσε στις 200.000 ευρώ. Επιπλέον, υπήρξε αύξηση και στους φορολογικούς συντελεστές ανά κλιμάκιο για τα έτη 2011 έως και 2013 σε σχέση με το 2010 .

Ο φόρος που προκύπτει για το ακίνητο Α κατά το 2010 είναι μηδενικός, δηλαδή εμπίπτει στα όρια του αφορολόγητου ποσού .

Για τα επόμενα έτη προκύπτει φόρος γιατί η αξία του ακινήτου, ξεπερνά το αφορολόγητο όριο κατά 4.238,13 ευρώ. Το ποσό αυτό πολλαπλασιάζεται με το συντελεστή του κλιμακίου αυτού που είναι 0,2% και ο φόρος που προκύπτει είναι 8,48 ευρώ .

- **Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. για τα έτη 2011 και 2012**

Το έκτακτο ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών επιβλήθηκε τα έτη 2011 και 2012 και ο υπολογισμός του προκύπτει από το γινόμενο του εμβαδού του κτίσματος, του συντελεστή ειδικού τέλους, που έχει να κάνει με την τιμή ζώνης του ακινήτου και του συντελεστή παλαιότητας . Για το ακίνητο Α με τιμή ζώνης 1900 ευρώ/τ.μ. ο συντελεστής ειδικού τέλους διαμορφώνεται στα 6 ευρώ/τ.μ., ενώ ο συντελεστής παλαιότητας και για τις δυο χρονιές είναι 1,05 με δεδομένο ότι η άδεια οικοδομής εκδόθηκε το 1987. Ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$150 \text{ τ.μ.} * 6 \text{ ευρώ/τ.μ.} * 1,05 = 945 \text{ ευρώ}$$

- **Ε.Ε.Τ.Α. για το έτος 2013**

Ο υπολογισμός του έκτακτου ειδικού τέλους ακινήτων για το 2013 ακολουθεί την ίδια ακριβώς λογική με το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών των ετών 2011 και 2012. Με την μόνη διαφορά ότι από το ποσό φόρου που προκύπτει, γίνεται μια έκπτωση της τάξης του 15%. Για το ακίνητο Α το Ε.Ε.Τ.Α. είναι $945 \text{ ευρώ} * (-15\%) = 803,25 \text{ ευρώ}$.

- **ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος 2014**

Ο υπολογισμός του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το ακίνητο Α προκύπτει από την εφαρμογή του τύπου :

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (μ}^2\text{)} * \text{ΒΦ} * \text{ΣΠΚ} * \text{ΣΟ ή ΣΜ} * \text{ΣΠ} * \text{ΣΒΧ} \\ (\text{όπου εφαρμόζεται}) * \text{ΣΗΚ} (\text{όπου εφαρμόζεται})$$

Για το ακίνητο Α το εμβαδόν του κτίσματος είναι 150 τ.μ., ο συντελεστής βασικού φόρου (ΒΦ) προκύπτει ανάλογα την τιμή ζώνης που έχει το ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή η τιμή ζώνης είναι 1900 ευρώ/τ.μ., άρα ανήκει στην φορολογική ζώνη 5 και ο βασικός φόρος είναι 4,50 ευρώ/τ.μ. κτίσματος. Ο συντελεστής παλαιότητας (ΣΠΚ) με άδεια οικοδομής το 1987 είναι 1,00, με συντελεστή ορόφου (Σ.Ο.) 1,01 για τον δεύτερο όροφο. Ο συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.) με πρόσοψη σε ένα δρόμο είναι 1,01. Συντελεστής βοηθητικών χώρων (Σ.Β.Χ.) και συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (Σ.Η.Κ.) στο ακίνητο Α δεν εφαρμόζονται και παίρνουν την τιμή 1. Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\text{Φόρος} = 150 * 4,5 * 1 * 1,01 * 1,01 = 688,57 \text{ ευρώ}$$

Επειδή η αξία του ακινήτου Α δεν ξεπερνά τις 300.000 ευρώ, δεν προκύπτει συμπληρωματικός φόρος.

Υπολογισμός του φόρου για το ακίνητο Β

Για την εφαρμογή των φόρων στο ακίνητο Β στο χρονικό διάστημα από το 2008 έως το 2014, με τον όρο “ ακίνητο Β” θα εννοείται μόνο το κτίσμα, γιατί τα εκτός σχεδίου και οικισμού γήπεδα δεν υπόκεινται σε φορολόγηση. Με εξαίρεση τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπου με το νόμο αυτό φορολογούνται και τα εκτός σχεδίου και οικισμού γήπεδα. Να επισημανθεί στο σημείο αυτό πως η φορολογική αξία του ακινήτου είναι 438.520 ευρώ και αναλύεται σε 119.700 ευρώ αξία κτίσματος και 318.820 ευρώ αξία οικοπέδου.

- **Ε.Τ.ΑΚ. για τα έτη 2008 και 2009**

Το ακίνητο Β αποτελεί Β΄ κατοικία για τον ιδιοκτήτη και ειδικά για το έτος 2008, απαλλάσσεται από την επιβολή του φόρου, γιατί η αξία του είναι μικρότερη από 300.000 ευρώ. Για το έτος 2009 προκύπτει φόρος, ο οποίος προσδιορίζεται από το γινόμενο της αξίας του ακινήτου με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰) . Άρα ο φόρος είναι $119.700 * 1‰ = 119,7$ ευρώ . Ο νομοθέτης ορίζει ότι ο φόρος που προκύπτει δεν μπορεί να είναι μικρότερος από 1 ευρώ/τ.μ. και για το ακίνητο Β εμβαδού 200 τ.μ. είναι 200 ευρώ. Το τελικό ποσό του φόρου για το ακίνητο Β είναι 200 ευρώ.

- **Φ.Α.Π. για τα έτη 2010 έως και 2013**

Ο προσδιορισμός του φόρου ακίνητης περιουσίας έχει ένα αφορολόγητο ποσό, δηλαδή για ατομική περιουσία μέχρι το ποσό αυτό δεν προκύπτει φόρος . Το ύψος του αφορολόγητου αυτού ποσού διαφοροποιείται ανάλογα το έτος εφαρμογής του νόμου. Για το έτος 2010 το αφορολόγητο ποσό ήταν στις 400.000 ευρώ, ενώ για τα επόμενα έτη έπεσε στις 200.000 ευρώ. Επιπλέον, υπήρξε αύξηση και στους φορολογικούς συντελεστές ανά κλιμάκιο για τα έτη 2011 έως και 2013 σε σχέση με το 2010.

Ο φόρος που προκύπτει για το ακίνητο Β κατά τα έτη από το 2010 έως και το 2013 είναι μηδενικός, δηλαδή εμπίπτει στα όρια του αφορολόγητου ποσού.

- **Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. για τα έτη 2011 και 2012**

Το έκτακτο ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών επιβλήθηκε τα έτη 2011 και 2012 και ο υπολογισμός του προκύπτει από το γινόμενο του εμβαδού του κτίσματος, του συντελεστή ειδικού τέλους, που έχει να κάνει με την τιμή ζώνης του ακινήτου και του συντελεστή παλαιότητας . Για το ακίνητο Β με τιμή ζώνης 1050 ευρώ/τ.μ. ο συντελεστής ειδικού τέλους διαμορφώνεται στα 5 ευρώ/τ.μ., ενώ ο συντελεστής παλαιότητας και για τις δυο χρονιές είναι 1,00 με δεδομένο ότι η κατασκευή έγινε το 1976. Ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$200 \text{ τ.μ.} * 5 \text{ ευρώ/τ.μ.} * 1,00 = 1000 \text{ ευρώ}$$

- **Ε.Ε.Τ.Α. για το έτος 2013**

Ο υπολογισμός του έκτακτου ειδικού τέλους ακινήτων για το 2013 ακολουθεί την ίδια ακριβώς λογική με το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών των ετών 2011 και 2012 . Με την μόνη διαφορά ότι από το ποσό φόρου που προκύπτει, γίνεται μια έκπτωση της τάξης του 15% . Για το ακίνητο Β το Ε.Ε.Τ.Α. είναι $1000 \text{ ευρώ} * (- 15\%) = 850 \text{ ευρώ}$.

- **ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος 2014**

Ο υπολογισμός του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το ακίνητο Β προκύπτει από το άθροισμα του φόρου για το κτίσμα και του φόρου για το γήπεδο (εκτός σχεδίου).

Υπολογισμός του φόρου, που αναλογεί στο κτίσμα, με την εφαρμογή του τύπου :

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (}\mu^2\text{)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΟ ή ΣΜ} \times \text{ΣΠ} \times \text{ΣΒΧ} \\ (\text{όπου εφαρμόζεται}) \times \text{ΣΗΚ} (\text{όπου εφαρμόζεται})$$

Για το ακίνητο Β το εμβαδόν του κτίσματος είναι 200 τ.μ., ο συντελεστής βασικού φόρου (ΒΦ) προκύπτει ανάλογα την τιμή ζώνης που έχει το ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή η τιμή ζώνης 1050 ευρώ/τ.μ., άρα βρίσκεται στην φορολογική ζώνη 4 και ο βασικός φόρος είναι 3,70 ευρώ/τ.μ. κτίσματος. Ο συντελεστής παλαιότητας (ΣΠΚ) για κτίσματα που κατασκευάστηκαν το 1976, δηλαδή περισσότερα από 26 έτη, είναι 1,00. Αν και στο συγκεκριμένο κτίσμα υπάρχουν δυο ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, επειδή δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία θεωρείται μονοκατοικία με συντελεστή (Σ.Μ.) 1,02. Ο συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.) είναι 1,00, αφού το γήπεδο δεν “ βλέπει ” σε κάποιο αναγνωρισμένο δρόμο (αγροτικό, δημοτικό ή επαρχιακό) αλλά η πρόσβαση σε αυτό γίνεται μέσω σύστασης δουλείας διόδου. Συντελεστής βοηθητικών χώρων (Σ.Β.Χ.) και συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (Σ.Η.Κ.) στο ακίνητο Β δεν εφαρμόζονται και παίρνουν την τιμή 1. Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\text{Φόρος} = 200 * 3,70 \times 1 \times 1,02 \times 1 = 754,80 \text{ ευρώ}$$

Στη συνέχεια υπολογίζεται ο φόρος, που αναλογεί στο γήπεδο, με την εφαρμογή του τύπου :

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

Το ακίνητο Β αποτελείται από το κτίσμα και το γήπεδο, το οποίο έχει έκταση 4.010 τ.μ. Ο βασικός συντελεστής φορολογίας (ΒΣΦ) έχει καθοριστεί από το κράτος για όλα τα έκτος σχεδίου γήπεδα σε 0,001 ευρώ/τ.μ. Ο συντελεστής θέσης (Σ.Θ.), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη θέση που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το γήπεδο είναι 3,0, για Α.Β.Α. = 40 ευρώ /τ.μ. Ο συντελεστής χρήσης (Σ.Χ.) για χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις είναι 0,5. Επειδή μέσα στο γήπεδο υπάρχει πηγάδι, ο συντελεστής άρδευσης (Σ.Αρ.) ισούται με 1,1. Συντελεστής απαλλοτρίωσης, (Σ.Απ.) δεν υπάρχει για το συγκεκριμένο γήπεδο και τέλος ο συντελεστής κατοικίας (Σ.Κ.), ο οποίος ορίζεται ίσος με 5, επειδή υπάρχει κατοικία εντός του γηπέδου. Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\text{Φόρος} = 4.010 \times 0,001 \times 3 \times 0,5 \times 1,1 \times 1 \times 5 = 33,08 \text{ ευρώ}$$

Η φορολογική επιβάρυνση , που προκύπτει για το ακίνητο Β, λόγω του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι :

$$\text{ΕΝ.Φ.Ι.Α.} = \text{Φόρος κτίσματος} + \text{Φόρος γηπέδου} = 754,80 + 33,08 = 787,88 \text{ ευρώ}$$

Η αξία του ακινήτου Β είναι 438.520 ευρώ και ξεπερνά το αφορολόγητο των 300.000 ευρώ, άρα προκύπτει συμπληρωματικός φόρος . Επειδή όμως στον προσδιορισμό του αφορολόγητου δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, τελικά δεν προκύπτει συμπληρωματικός φόρος .

Έτσι η συνολική φορολογική επιβάρυνση , που προκύπτει για το ακίνητο Β, λόγω του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι 787,88 ευρώ .

Υπολογισμός του φόρου για το ακίνητο Γ

- **Ε.Τ.ΑΚ. για τα έτη 2008 και 2009**

Το ακίνητο Γ (επαγγελματική χρήση) δεν αποτελεί Α΄ κατοικία για τον ιδιοκτήτη και έτσι δεν απαλλάσσεται από την επιβολή του φόρου. Για τα έτη 2008 και 2009 ο φόρος που προκύπτει προσδιορίζεται από το γινόμενο της αξίας του ακινήτου με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰). Άρα ο φόρος είναι $283.549,69 * 1‰ = 283,55$ ευρώ. Ο νομοθέτης ορίζει ότι ο φόρος που προκύπτει δεν μπορεί να είναι μικρότερος από 1 ευρώ/τ.μ. και για το ακίνητο Γ εμβαδού 338 τ.μ. είναι 338 ευρώ. Το τελικό ποσό του φόρου για το ακίνητο Γ είναι 338 ευρώ.

- **Φ.Α.Π. για τα έτη 2010 έως και 2013**

Ο προσδιορισμός του φόρου ακίνητης περιουσίας έχει ένα αφορολόγητο ποσό, δηλαδή για ατομική περιουσία μέχρι το ποσό αυτό δεν προκύπτει φόρος. Το ύψος του αφορολόγητου αυτού ποσού διαφοροποιείται ανάλογα το έτος εφαρμογής που νόμου. Για το έτος 2010 το αφορολόγητο ποσό ήταν στις 400.000 ευρώ, ενώ για τα επόμενα έτη έπεσε στις 200.000 ευρώ. Επιπλέον , υπήρξε αύξηση και στους φορολογικούς συντελεστές ανά κλιμάκιο για τα έτη 2011 έως και 2013 σε σχέση με το 2010 .

Ο φόρος που προκύπτει για το ακίνητο Γ κατά το 2010 είναι μηδενικός , δηλαδή εμπίπτει στα όρια του αφορολόγητου ποσού .

Για τα επόμενα έτη προκύπτει φόρος γιατί η αξία του ακινήτου, ξεπερνά το αφορολόγητο όριο κατά 83.549,69 ευρώ. Το ποσό αυτό πολλαπλασιάζεται με το συντελεστή του κλιμακίου αυτού που είναι 0,2% και ο φόρος που προκύπτει είναι 167,10 ευρώ.

- **Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. για τα έτη 2011 και 2012**

Το έκτακτο ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών επιβλήθηκε τα έτη 2011 και 2012 και ο υπολογισμός του προκύπτει από το γινόμενο του εμβαδού του κτίσματος, του συντελεστή ειδικού τέλους, που έχει να κάνει με την τιμή ζώνης του ακινήτου και του συντελεστή παλαιότητας. Για το ακίνητο Γ με τιμή ζώνης 1050 ευρώ/τ.μ. ο συντελεστής ειδικού τέλους διαμορφώνεται στα 5 ευρώ/τ.μ., ενώ ο συντελεστής παλαιότητας για το έτος 2011 είναι 1,25 και για το έτος 2012 είναι 1,20, με δεδομένο ότι η άδεια οικοδομής εκδόθηκε το 2007. Ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\underline{\text{Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. 2011}} : 338 \text{ τ.μ.} * 5 \text{ ευρώ/τ.μ.} * 1,25 = 2112,50 \text{ ευρώ}$$

$$\underline{\text{Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. 2012}} : 338 \text{ τ.μ.} * 5 \text{ ευρώ/τ.μ.} * 1,20 = 2028,00 \text{ ευρώ}$$

- **Ε.Ε.Τ.Α. για το έτος 2013**

Ο υπολογισμός του έκτακτου ειδικού τέλους ακινήτων για το 2013 ακολουθεί την ίδια ακριβώς λογική με το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών των ετών 2011 και 2012. Με την μόνη διαφορά ότι από το ποσό φόρου που προκύπτει, γίνεται μια έκπτωση της τάξης του 15%. Για το ακίνητο Γ το Ε.Ε.Τ.Α. είναι 2028,00 ευρώ * (- 15%) = 1723,80 ευρώ.

- **ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος 2014**

Ο υπολογισμός του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το ακίνητο Γ προκύπτει από την εφαρμογή του τύπου ξεχωριστά για το χώρο του γραφείου και ξεχωριστά για τις θέσεις στάθμευσης :

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (μ}^2\text{)} * \text{ΒΦ} * \text{ΣΠΚ} * \text{ΣΟ ή ΣΜ} * \text{ΣΠ} * \text{ΣΒΧ} \\ (\text{όπου εφαρμόζεται}) * \text{ΣΗΚ} (\text{όπου εφαρμόζεται})$$

Για το ακίνητο Γ(γραφείο) το εμβαδόν του κτίσματος είναι 338 τ.μ., ο συντελεστής βασικού φόρου (ΒΦ) προκύπτει ανάλογα την τιμή ζώνης που έχει το ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή η τιμή ζώνης είναι 1050 ευρώ/τ.μ., άρα βρίσκεται στην φορολογική ζώνη 4 και ο βασικός φόρος είναι 3,70 ευρώ/τ.μ. κτίσματος. Ο συντελεστής παλαιότητας (ΣΠΚ) με άδεια οικοδομής το 2007 είναι 1,20, με συντελεστή ορόφου (Σ.Ο.) 1,01 για τον τρίτο όροφο. Ο συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.) με πρόσοψη σε δυο δρόμους είναι 1,02. Συντελεστής βοηθητικών χώρων (Σ.Β.Χ.) και συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (Σ.Η.Κ.) στο ακίνητο Γ δεν εφαρμόζονται και παίρνουν την τιμή 1. Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\text{Φόρος} = 338 * 3,70 * 1,20 * 1,01 * 1,02 = 1546,04 \text{ ευρώ}$$

Για τις θέσεις στάθμευσης το εμβαδόν 30,39 τ.μ. = 3 * 10,13 τ.μ./θέση, ο συντελεστής βασικού φόρου (ΒΦ) προκύπτει ανάλογα την τιμή ζώνης που

έχει το ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή η τιμή ζώνης είναι 1050 ευρώ/τ.μ. , άρα υπάγεται στην φορολογική ζώνη 4 και ο βασικός φόρος είναι 3,70 ευρώ/τ.μ. κτίσματος. Ο συντελεστής παλαιότητας (ΣΠΚ) με άδεια οικοδομής το 2007 είναι 1,20 , με συντελεστή ορόφου (Σ.Ο.) 0,98 για το υπόγειο. Ο συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.) με πρόσοψη σε δυο δρόμους είναι 1,02 . Ο Συντελεστής βοηθητικών χώρων (Σ.Β.Χ.) είναι 0,10 και ο συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (Σ.Η.Κ.) στο ακίνητο Γ δεν εφαρμόζεται και παίρνει την τιμή 1. Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\text{Φόρος} = 30,39 * 3,70 * 1,20 * 0,98 * 1,02 * 0,10 = 13,49 \text{ ευρώ}$$

Ο συνολικός φόρος ΕΝ.Φ.Ι.Α. που προκύπτει για το ακίνητο Γ είναι 1559,53 ευρώ.

Επειδή η αξία του ακινήτου Γ δεν ξεπερνά τις 300.000 ευρώ, δεν προκύπτει συμπληρωματικός φόρος .

Σενάριο 1^ο

Στο σενάριο αυτό θα προσδιοριστεί ποια είναι η φορολογική επιβάρυνση για έναν ιδιοκτήτη ο οποίος έχει στην κατοχή του δυο ακίνητα κατοικίες, το μεν πρώτο ως πρώτη (Α΄) κατοικία (ιδιοκτησία Α) και το δεύτερο ως εξοχική (Β΄) κατοικία (ιδιοκτησία Β). Το σενάριο αυτό μπορεί να χαρακτηριστεί ως ρεαλιστικό, γιατί πολλοί από τους συνανθρώπους μας που διαθέτουν ακίνητα, έχουν τον συγκεκριμένο συνδυασμό ακινήτων. Να επισημανθεί στο σημείο αυτό ότι η αντικειμενική αξία του ακινήτου Α είναι 204.238,13 ευρώ , ενώ του ακινήτου Β είναι 438.520 ευρώ , το οποίο αναλύεται σε 119.700 ευρώ αξία κτίσματος και 318.820 ευρώ αξία οικοπέδου.

• Ε.Τ.ΑΚ. για τα έτη 2008 και 2009

Το ακίνητο Α αποτελεί Α΄ κατοικία για τον ιδιοκτήτη και απαλλάσσεται από την επιβολή του φόρου. Ακόμα, καλύπτει τους περιορισμούς που τίθενται από τον νομοθέτη, δηλαδή το εμβαδόν της Α΄ κατοικίας να μην ξεπερνά τα 200 τ.μ. και η αξία της τις 300.000 ευρώ . Το ακίνητο Β αποτελεί Β΄ κατοικία για τον ιδιοκτήτη και προκύπτει φόρος, ο οποίος προσδιορίζεται από το γινόμενο της αξίας του ακινήτου με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰) . Άρα ο φόρος είναι $119.700 * 1‰ = 119,7$ ευρώ . Ο νομοθέτης ορίζει ότι ο φόρος που προκύπτει δεν μπορεί να είναι μικρότερος από 1 ευρώ/τ.μ. και για το ακίνητο Β εμβαδού 200 τ.μ. είναι 200 ευρώ. Το τελικό ποσό του φόρου για το ακίνητο Β είναι 200 ευρώ.

- **Φ.Α.Π. για τα έτη 2010 έως και 2013**

Ο προσδιορισμός του φόρου ακίνητης περιουσίας έχει ένα αφορολόγητο ποσό, δηλαδή για ατομική περιουσία μέχρι το ποσό αυτό δεν προκύπτει φόρος. Το ύψος του αφορολόγητου αυτού ποσού διαφοροποιείται ανάλογα το έτος εφαρμογής που νόμου. Για το έτος 2010 το αφορολόγητο ποσό ήταν στις 400.000 ευρώ , ενώ για τα επόμενα έτη έπεσε στις 200.000 ευρώ . Επιπλέον, υπήρξε αύξηση και στους φορολογικούς συντελεστές ανά κλιμάκιο για τα έτη 2011 έως και 2013 σε σχέση με το 2010.

Ο φόρος που προκύπτει για τα ακίνητα Α και Β κατά το 2010 είναι μηδενικός γιατί η συνολική αξία των ακινήτων (204.238,13+119.700) είναι 323.938,13 , και εμπίπτει στα όρια του αφορολόγητου ποσού των 400.000 ευρώ.

Για τα επόμενα έτη προκύπτει φόρος γιατί η αξία των ακινήτων, ξεπερνά το αφορολόγητο όριο των 200.000 ευρώ . Το υπερβάλλον ποσό πολλαπλασιάζεται με το συντελεστή του κλιμακίου αυτού που είναι 0,2% και ο φόρος που προκύπτει είναι 247,88 ευρώ.

- **Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. για τα έτη 2011 και 2012**

Το έκτακτο ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών επιβλήθηκε τα έτη 2011 και 2012 και ο υπολογισμός του προκύπτει από το γινόμενο του εμβαδού του κτίσματος, του συντελεστή ειδικού τέλους, που έχει να κάνει με την τιμή ζώνης του ακινήτου και του συντελεστή παλαιότητας. Για το ακίνητο Α με τιμή ζώνης 1900 ευρώ/τ.μ. ο συντελεστής ειδικού τέλους διαμορφώνεται στα 6 ευρώ/τ.μ. , ενώ ο συντελεστής παλαιότητας και για τις δυο χρονιές είναι 1,05 με δεδομένο ότι η άδεια οικοδομής εκδόθηκε το 1987. Ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$150 \text{ τ.μ.} * 6 \text{ ευρώ/τ.μ.} * 1,05 = 945 \text{ ευρώ}$$

Για το ακίνητο Β με τιμή ζώνης 1050 ευρώ/τ.μ. ο συντελεστής ειδικού τέλους διαμορφώνεται στα 5 ευρώ/τ.μ. , ενώ ο συντελεστής παλαιότητας και για τις δυο χρονιές είναι 1,00 με δεδομένο ότι η κατασκευή έγινε το 1976. Ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$200 \text{ τ.μ.} * 5 \text{ ευρώ/τ.μ.} * 1,00 = 1000 \text{ ευρώ}$$

Συνολική επιβάρυνση για τα ακίνητα Α+Β από το Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. για τα έτη 2011 και 2012 είναι 1945 ευρώ/έτος .

- **Ε.Ε.Τ.Α. για το έτος 2013**

Ο υπολογισμός του έκτακτου ειδικού τέλους ακινήτων για το 2013 ακολουθεί την ίδια ακριβώς λογική με το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών των ετών 2011 και 2012. Με την μόνη διαφορά ότι

από το ποσό φόρου που προκύπτει, γίνεται μια έκπτωση της τάξης του 15% .
Για το ακίνητο Α το Ε.Ε.Τ.Α. είναι $945 \text{ ευρώ} * (- 15\%) = 803,25 \text{ ευρώ}$.

Για το ακίνητο Β το Ε.Ε.Τ.Α. είναι $1000 \text{ ευρώ} * (- 15\%) = 850,00 \text{ ευρώ}$.

Συνολική επιβάρυνση για τα ακίνητα Α+Β από το Ε.Ε.Τ.Α. είναι 1.653,25 ευρώ.

- **ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος 2014**

Ο υπολογισμός του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το ακίνητο Α προκύπτει από την εφαρμογή του τύπου :

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (}\mu^2\text{)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΟ ή ΣΜ} \times \text{ΣΠ} \times \text{ΣΒΧ}$$

(όπου εφαρμόζεται) ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

Για το ακίνητο Α το εμβαδόν του κτίσματος είναι 150 τ.μ. , ο συντελεστής βασικού φόρου (ΒΦ) προκύπτει ανάλογα την τιμή ζώνης που έχει το ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή η τιμή ζώνης είναι 1900 ευρώ/τ.μ. , άρα υπάγεται στην φορολογική ζώνη 5 και ο βασικός φόρος είναι 4,50 ευρώ/τ.μ. κτίσματος. Ο συντελεστής παλαιότητας (ΣΠΚ) με άδεια οικοδομής το 1987 είναι 1,00 , με συντελεστή ορόφου (Σ.Ο.) 1,01 για τον δεύτερο όροφο. Ο συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.) με πρόσοψη σε ένα δρόμο είναι 1,01 . Συντελεστής βοηθητικών χώρων (Σ.Β.Χ.) και συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (Σ.Η.Κ.) στο ακίνητο Α δεν εφαρμόζονται και παίρνουν την τιμή 1. Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\text{Φόρος} = 150 * 4,5 * 1 * 1,01 * 1,01 = 688,57 \text{ ευρώ}$$

Ο υπολογισμός του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το ακίνητο Β προκύπτει από το άθροισμα του φόρου για το κτίσμα και του φόρου για το γήπεδο (εκτός σχεδίου).

Υπολογισμός του φόρου , που αναλογεί στο κτίσμα , με την εφαρμογή του τύπου :

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (}\mu^2\text{)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΟ ή ΣΜ} \times \text{ΣΠ} \times \text{ΣΒΧ}$$

(όπου εφαρμόζεται) ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

Για το ακίνητο Β το εμβαδόν του κτίσματος είναι 200 τ.μ., ο συντελεστής βασικού φόρου (ΒΦ) προκύπτει ανάλογα την τιμή ζώνης που έχει το ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή η τιμή ζώνης είναι 1050 ευρώ/τ.μ., άρα εντάσσεται στην φορολογική ζώνη 4 και ο βασικός φόρος είναι 3,70 ευρώ/τ.μ. κτίσματος. Ο συντελεστής παλαιότητας (ΣΠΚ) για κτίσματα που κατασκευάστηκαν το 1976, δηλαδή περισσότερα από 26 έτη, είναι 1,00 . Αν και στο συγκεκριμένο κτίσμα υπάρχουν δυο ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, επειδή δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία θεωρείται μονοκατοικία με συντελεστή (Σ.Μ.) 1,02 . Ο συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.) είναι 1,00 , αφού το γήπεδο

δεν “ βλέπει ” σε κάποιο αναγνωρισμένο δρόμο (αγροτικό , δημοτικό ή επαρχιακό) αλλά η πρόσβαση σε αυτό γίνεται μέσω σύστασης δουλείας δίοδου. Συντελεστής βοηθητικών χώρων (Σ.Β.Χ.) και συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (Σ.Η.Κ.) στο ακίνητο Β δεν εφαρμόζονται και παίρνουν την τιμή 1. Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\text{Φόρος} = 200 * 3,70 * 1 * 1,02 * 1 = 754,80 \text{ ευρώ}$$

Στη συνέχεια υπολογίζεται ο φόρος , που αναλογεί στο γήπεδο , με την εφαρμογή του τύπου :

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

Το ακίνητο Β αποτελείται από το κτίσμα και το γήπεδο, το οποίο έχει έκταση 4.010 τ.μ. Ο βασικός συντελεστής φορολογίας (ΒΣΦ) έχει καθοριστεί από το κράτος για όλα τα εκτός σχεδίου γήπεδα σε 0,001 ευρώ/τ.μ. Ο συντελεστής θέσης (Σ.Θ.), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη θέση που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το γήπεδο είναι 3,0 , για Α.Β.Α. = 40 ευρώ /τ.μ. Ο συντελεστής χρήσης (Σ.Χ.) για χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις είναι 0,5. Επειδή μέσα στο γήπεδο υπάρχει πηγάδι , ο συντελεστής άρδευσης (Σ.Αρ.) ισούται με 1,1. Συντελεστής απαλλοτρίωσης, (Σ.Απ.) δεν υπάρχει για το συγκεκριμένο γήπεδο και τέλος ο συντελεστής κατοικίας (Σ.Κ.), ο οποίος ορίζεται ίσος με 5, επειδή υπάρχει κατοικία εντός του γηπέδου. Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\text{Φόρος} = 4.010 * 0,001 * 3 * 0,5 * 1,1 * 1 * 5 = 33,08 \text{ ευρώ}$$

Η φορολογική επιβάρυνση , που προκύπτει για το ακίνητο Β, λόγω του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι :

$$\text{ΕΝ.Φ.Ι.Α.} = \text{Φόρος κτίσματος} + \text{Φόρος γηπέδου} = 754,80 + 33,08 = 787,88 \text{ ευρώ}$$

Η αξία των ακινήτων Α+Β είναι 642.758,13 ευρώ και ξεπερνά το αφορολόγητο των 300.000 ευρώ, άρα προκύπτει συμπληρωματικός φόρος . Αν και στον προσδιορισμό του αφορολόγητου δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, τελικά η αξία των ακινήτων είναι 323.938,13 και πάλι προκύπτει συμπληρωματικός φόρος .

Ο φόρος αυτός επιβάλλεται για το ποσό που ξεπερνά τις 300.000 και μέχρι τις 400.000 ευρώ με συντελεστή 0,1% .

$$\text{Συμπ. Φόρος} = 23.938,13 * 0,1\% = 23,94 \text{ ευρώ}$$

Έτσι η συνολική φορολογική επιβάρυνση, που προκύπτει για τις ιδιοκτησίες Α + Β, λόγω του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι 1.500,39 ευρώ

Σενάριο 2^ο

Με το σενάριο αυτό επιχειρείται να αναδειχθεί το ύψος της φορολογικής επιβάρυνσης για τον ιδιοκτήτη ο οποίος έχει στην κατοχή του τρία ακίνητα εκ των οποίων δυο κατοικίες, το μεν πρώτο ως πρώτη (Α΄) κατοικία (ιδιοκτησία Α), το δε δεύτερο ως εξοχική (Β΄) κατοικία (ιδιοκτησία Β) και ένα επαγγελματικό ακίνητο. Το σενάριο αυτό μπορεί να χαρακτηριστεί ως αρκετά ρεαλιστικό, αλλά σίγουρα όχι φανταστικό, γιατί αρκετοί από τους συνανθρώπους μας, αν και μειοψηφία, διαθέτουν ακίνητα με τέτοια σύνθεση. Να επισημανθεί στο σημείο αυτό ότι η αντικειμενική αξία του ακινήτου Α είναι 204.238,13 ευρώ, του ακινήτου Β είναι 438.520 ευρώ, το οποίο αναλύεται σε 119.700 ευρώ αξία κτίσματος και 318.820 ευρώ αξία οικοπέδου και το ακίνητο Γ έχει συνολική αξία 283.549,69 ευρώ.

- **Ε.Τ.ΑΚ. για τα έτη 2008 και 2009**

Το ακίνητο Α αποτελεί Α΄ κατοικία για τον ιδιοκτήτη και απαλλάσσεται από την επιβολή του φόρου. Ακόμα, καλύπτει τους περιορισμούς που τίθενται από τον νομοθέτη, δηλαδή το εμβαδόν της Α΄ κατοικίας να μην ξεπερνά τα 200 τ.μ. και η αξία της τις 300.000 ευρώ.

Το ακίνητο Β αποτελεί Β΄ κατοικία για τον ιδιοκτήτη και προκύπτει φόρος, ο οποίος προσδιορίζεται από το γινόμενο της αξίας του ακινήτου με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰). Άρα ο φόρος είναι $119.700 * 1‰ = 119,7$ ευρώ. Ο νομοθέτης ορίζει ότι ο φόρος που προκύπτει δεν μπορεί να είναι μικρότερος από 1 ευρώ/τ.μ. και για το ακίνητο Β εμβαδού 200 τ.μ. είναι 200 ευρώ. Το τελικό ποσό του φόρου για το ακίνητο Β είναι 200 ευρώ.

Το ακίνητο Γ (επαγγελματική χρήση) δεν απαλλάσσεται από την επιβολή του φόρου. Για τα έτη 2008 και 2009 ο φόρος που προκύπτει προσδιορίζεται από το γινόμενο της αξίας του ακινήτου με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰). Άρα ο φόρος είναι $283.549,69 * 1‰ = 283,55$ ευρώ. Ο νομοθέτης ορίζει ότι ο φόρος που προκύπτει δεν μπορεί να είναι μικρότερος από 1 ευρώ/τ.μ. και για το ακίνητο Γ εμβαδού 338 τ.μ. είναι 338 ευρώ. Το τελικό ποσό του φόρου για το ακίνητο Γ είναι 338 ευρώ.

Η τελική επιβάρυνση για τον ιδιοκτήτη των ακινήτων Α+Β+Γ είναι 538 ευρώ/έτος.

- **Φ.Α.Π. για τα έτη 2010 έως και 2013**

Ο προσδιορισμός του φόρου ακίνητης περιουσίας έχει ένα αφορολόγητο ποσό, δηλαδή για ατομική περιουσία μέχρι το ποσό αυτό δεν προκύπτει φόρος. Το ύψος του αφορολόγητου αυτού ποσού διαφοροποιείται ανάλογα το έτος εφαρμογής που νόμου. Για το έτος 2010 το αφορολόγητο ποσό ήταν στις

400.000 ευρώ, ενώ για τα επόμενα έτη έπεσε στις 200.000 ευρώ. Επιπλέον, υπήρξε αύξηση και στους φορολογικούς συντελεστές ανά κλιμάκιο για τα έτη 2011 έως και 2013 σε σχέση με το 2010.

Ο φόρος που προκύπτει για τα ακίνητα Α, Β και Γ κατά το 2010 δεν είναι μηδενικός γιατί η συνολική αξία των ακινήτων (204.238,13+119.700+283.549,69) είναι 607.487,82 και δεν εμπίπτει στα όρια του αφορολόγητου ποσού των 400.000 ευρώ. Για τα κλιμάκια πάνω από το αφορολόγητο όριο οι συντελεστές είναι 0,1%, 0,3% και 0,6% με εύρος τις 100.000 ευρώ.

$$\Phi.Α.Π.2010 = 100.000*0,1\%+100.000*0,3\%+7.487,82*0,6\%=444,93 \text{ ευρώ}$$

Για τα επόμενα έτη ο φόρος που προκύπτει, γιατί η αξία των ακινήτων, ξεπερνά το αφορολόγητο όριο των 200.000 ευρώ, για το υπερβάλλον ποσό των 407.487,82 ευρώ υπολογίζεται όπως παρακάτω. Για τα κλιμάκια με εύρος τις πρώτες 300.000 ευρώ ο συντελεστής είναι 0,2%, για το επόμενο κλιμάκιο με εύρος τις 100.000 ευρώ ο συντελεστής είναι 0,3% και για το τρίτο με το ίδιο εύρος τιμής ο συντελεστής είναι 0,6%. Ο Φ.Α.Π. για τα έτη 2011 έως και 2013 είναι :

$$\Phi.Α.Π. = 300.000*0,2\%+100.000*0,3\%+7.487,82*0,6\%=944,93 \text{ ευρώ}$$

- **Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. για τα έτη 2011 και 2012**

Το έκτακτο ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών επιβλήθηκε τα έτη 2011 και 2012 και ο υπολογισμός του προκύπτει από το γινόμενο του εμβαδού του κτίσματος, του συντελεστή ειδικού τέλους, που έχει να κάνει με την τιμή ζώνης του ακινήτου και του συντελεστή παλαιότητας. Για το ακίνητο Α με τιμή ζώνης 1900 ευρώ/τ.μ. ο συντελεστής ειδικού τέλους διαμορφώνεται στα 6 ευρώ/τ.μ., ενώ ο συντελεστής παλαιότητας και για τις δυο χρονιές είναι 1,05 με δεδομένο ότι η άδεια οικοδομής εκδόθηκε το 1987. Ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$150 \text{ τ.μ.} * 6 \text{ ευρώ/τ.μ.} * 1,05 = 945 \text{ ευρώ}$$

Για το ακίνητο Β με τιμή ζώνης 1050 ευρώ/τ.μ. ο συντελεστής ειδικού τέλους διαμορφώνεται στα 5 ευρώ/τ.μ., ενώ ο συντελεστής παλαιότητας και για τις δυο χρονιές είναι 1,00 με δεδομένο ότι η κατασκευή έγινε το 1976. Ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$200 \text{ τ.μ.} * 5 \text{ ευρώ/τ.μ.} * 1,00 = 1000 \text{ ευρώ}$$

Για το ακίνητο Γ με τιμή ζώνης 1050 ευρώ/τ.μ. ο συντελεστής ειδικού τέλους διαμορφώνεται στα 5 ευρώ/τ.μ., ενώ ο συντελεστής παλαιότητας για

το έτος 2011 είναι 1,25 και για το έτος 2012 είναι 1,20 , με δεδομένο ότι η άδεια οικοδομής εκδόθηκε το 2007. Ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\underline{\text{Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. 2011}} : 338 \text{ τ.μ.} * 5 \text{ ευρώ/τ.μ.} * 1,25 = 2112,50 \text{ ευρώ}$$

$$\underline{\text{Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. 2012}} : 338 \text{ τ.μ.} * 5 \text{ ευρώ/τ.μ.} * 1,20 = 2028,00 \text{ ευρώ}$$

Η συνολική επιβάρυνση για τα ακίνητα Α+Β+Γ από το Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. για το έτος 2011 είναι 4.057,50 ευρώ , ενώ για το έτος 2012 είναι 3.973 ευρώ/έτος.

- **Ε.Ε.Τ.Α. για το έτος 2013**

Ο υπολογισμός του έκτακτου ειδικού τέλους ακινήτων για το 2013 ακολουθεί την ίδια ακριβώς λογική με το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών των ετών 2011 και 2012. Με την μόνη διαφορά ότι από το ποσό φόρου που προκύπτει, γίνεται μια έκπτωση της τάξης του 15%. Για το ακίνητο Α το Ε.Ε.Τ.Α. είναι $945 \text{ ευρώ} * (-15\%) = 803,25 \text{ ευρώ}$.

Για το ακίνητο Β το Ε.Ε.Τ.Α. είναι $1000 \text{ ευρώ} * (-15\%) = 850,00 \text{ ευρώ}$.

Για το ακίνητο Γ το Ε.Ε.Τ.Α. είναι $2028 \text{ ευρώ} * (-15\%) = 1.723,80 \text{ ευρώ}$.

Η συνολική επιβάρυνση για τα ακίνητα Α+Β+Γ από το Ε.Ε.Τ.Α. είναι 3.377,05 ευρώ.

- **ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος 2014**

Ο υπολογισμός του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το ακίνητο Α προκύπτει από την εφαρμογή του τύπου :

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (μ}^2\text{)} * \text{ΒΦ} * \text{ΣΠΚ} * \text{ΣΟ ή ΣΜ} * \text{ΣΠ} * \text{ΣΒΧ}$$

(όπου εφαρμόζεται) ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

Για το ακίνητο Α το εμβαδόν του κτίσματος είναι 150 τ.μ. , ο συντελεστής βασικού φόρου (ΒΦ) προκύπτει ανάλογα την τιμή ζώνης που έχει το ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή η τιμή ζώνης είναι 1900 ευρώ/τ.μ. , άρα εντάσσεται στην φορολογική ζώνη 5 και ο βασικός φόρος είναι 4,50 ευρώ/τ.μ. κτίσματος. Ο συντελεστής παλαιότητας (ΣΠΚ) με άδεια οικοδομής το 1987 είναι 1,00 , με συντελεστή ορόφου (Σ.Ο.) 1,01 για τον δεύτερο όροφο. Ο συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.) με πρόσοψη σε ένα δρόμο είναι 1,01 . Συντελεστής βοηθητικών χώρων (Σ.Β.Χ.) και συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (Σ.Η.Κ.) στο ακίνητο Α δεν εφαρμόζονται και παίρνουν την τιμή 1. Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\text{Φόρος} = 150 * 4,5 * 1 * 1,01 * 1,01 = 688,57 \text{ ευρώ}$$

Ο υπολογισμός του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το ακίνητο Β προκύπτει από το άθροισμα του φόρου για το κτίσμα και του φόρου για το γήπεδο (εκτός σχεδίου).

Υπολογισμός του φόρου , που αναλογεί στο κτίσμα , με την εφαρμογή του τύπου :

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (}\mu^2\text{)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΟ ή ΣΜ} \times \text{ΣΠ} \times \text{ΣΒΧ} \\ (\text{όπου εφαρμόζεται}) \times \text{ΣΗΚ} (\text{όπου εφαρμόζεται})$$

Για το ακίνητο Β το εμβαδόν του κτίσματος είναι 200 τ.μ. , ο συντελεστής βασικού φόρου (ΒΦ) προκύπτει ανάλογα την τιμή ζώνης που έχει το ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή η τιμή ζώνης είναι 1050 ευρώ/τ.μ. , άρα βρίσκεται στην φορολογική ζώνη 4 και ο βασικός φόρος είναι 3,70 ευρώ/τ.μ. κτίσματος. Ο συντελεστής παλαιότητας (ΣΠΚ) για κτίσματα που κατασκευάστηκαν το 1976, δηλαδή περισσότερα από 26 έτη, είναι 1,00 . Αν και στο συγκεκριμένο κτίσμα υπάρχουν δυο ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, επειδή δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία θεωρείται μονοκατοικία με συντελεστή (Σ.Μ.) 1,02 . Ο συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.) είναι 1,00 , αφού το γήπεδο δεν “ βλέπει ” σε κάποιο αναγνωρισμένο δρόμο (αγροτικό, δημοτικό ή επαρχιακό) αλλά η πρόσβαση σε αυτό γίνεται μέσω σύστασης δουλείας διόδου. Συντελεστής βοηθητικών χώρων (Σ.Β.Χ.) και συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (Σ.Η.Κ.) στο ακίνητο Β δεν εφαρμόζονται και παίρνουν την τιμή 1. Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\text{Φόρος} = 200 * 3,70 \times 1 \times 1,02 \times 1 = 754,80 \text{ ευρώ}$$

Στη συνέχεια υπολογίζεται ο φόρος που αναλογεί στο γήπεδο , με την εφαρμογή του τύπου :

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

Το ακίνητο Β αποτελείται από το κτίσμα και το γήπεδο ,το οποίο έχει έκταση 4.010 τ.μ. Ο βασικός συντελεστής φορολογίας (ΒΣΦ) έχει καθοριστεί από το κράτος για όλα τα έκτος σχεδίου γήπεδα σε 0,001 ευρώ/τ.μ. Ο συντελεστής θέσης (Σ.Θ.), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη θέση που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το γήπεδο είναι 3,0 , για Α.Β.Α. = 40 ευρώ /τ.μ. Ο συντελεστής χρήσης (Σ.Χ.) για χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις είναι 0,5. Επειδή μέσα στο γήπεδο υπάρχει πηγάδι, ο συντελεστής άρδευσης (Σ.Αρ.) ισούται με 1,1. Συντελεστής απαλλοτρίωσης, (Σ.Απ.) δεν υπάρχει για το συγκεκριμένο γήπεδο και τέλος ο συντελεστής κατοικίας (Σ.Κ.), ο οποίος ορίζεται ίσος με 5, επειδή υπάρχει κατοικία εντός του γηπέδου. Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\text{Φόρος} = 4.010 \times 0,001 \times 3 \times 0,5 \times 1,1 \times 1 \times 5 = 33,08 \text{ ευρώ}$$

Η φορολογική επιβάρυνση, που προκύπτει για το ακίνητο Β, λόγω του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι :

$$\text{ΕΝ.Φ.Ι.Α.} = \text{Φόρος κτίσματος} + \text{Φόρος γηπέδου} = 754,80 + 33,08 = 787,88 \text{ ευρώ}$$

Ο υπολογισμός του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το ακίνητο Γ προκύπτει από την εφαρμογή του τύπου ξεχωριστά για το χώρο του γραφείου και ξεχωριστά για τις θέσεις στάθμευσης :

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (μ}^2\text{)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΟ ή ΣΜ} \times \text{ΣΠ} \times \text{ΣΒΧ} \\ (\text{όπου εφαρμόζεται}) \text{ ΣΗΚ} (\text{όπου εφαρμόζεται})$$

Για το ακίνητο Γ(γραφείο) το εμβαδόν του κτίσματος είναι 338 τ.μ. , ο συντελεστής βασικού φόρου (ΒΦ) προκύπτει ανάλογα την τιμή ζώνης που έχει το ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή η τιμή ζώνης είναι 1050 ευρώ/τ.μ. , άρα βρίσκεται στην φορολογική ζώνη 4 και ο βασικός φόρος είναι 3,70 ευρώ/τ.μ. κτίσματος. Ο συντελεστής παλαιότητας (ΣΠΚ) με άδεια οικοδομής το 2007 είναι 1,20 , με συντελεστή ορόφου (Σ.Ο.) 1,01 για τον τρίτο όροφο. Ο συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.) με πρόσοψη σε δυο δρόμους είναι 1,02 . Συντελεστής βοηθητικών χώρων (Σ.Β.Χ.) και συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (Σ.Η.Κ.) στο ακίνητο Γ δεν εφαρμόζονται και παίρνουν την τιμή 1. Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\text{Φόρος} = 338 * 3,70 \times 1,20 \times 1,01 \times 1,02 = 1546,04 \text{ ευρώ}$$

Για τις θέσεις στάθμευσης το εμβαδόν 30,39 τ.μ. = 3 * 10,13 τ.μ./θέση, ο συντελεστής βασικού φόρου (ΒΦ) προκύπτει ανάλογα την τιμή ζώνης που έχει το ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή η τιμή ζώνης είναι 1050 ευρώ/τ.μ. , άρα είναι στην φορολογική ζώνη 4 και ο βασικός φόρος είναι 3,70 ευρώ/τ.μ. κτίσματος. Ο συντελεστής παλαιότητας (ΣΠΚ) με άδεια οικοδομής το 2007 είναι 1,20 , με συντελεστή ορόφου (Σ.Ο.) 0,98 για το υπόγειο. Ο συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.) με πρόσοψη σε δυο δρόμους είναι 1,02. Ο Συντελεστής βοηθητικών χώρων (Σ.Β.Χ.) είναι 0,10 και ο συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (Σ.Η.Κ.) στο ακίνητο Γ δεν εφαρμόζεται και παίρνει την τιμή 1. Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\text{Φόρος} = 30,39 * 3,70 \times 1,20 \times 0,98 \times 1,02 \times 0,10 = 13,49 \text{ ευρώ}$$

Ο συνολικός φόρος ΕΝ.Φ.Ι.Α. που προκύπτει για το ακίνητο Γ είναι 1559,53 ευρώ.

Ο φόρος ΕΝ.Φ.Ι.Α. και για τα τρία ακίνητα Α+Β+Γ είναι 3.035,98 ευρώ.

Η αξία των ακινήτων Α+Β+Γ είναι 926.307,82 ευρώ και ξεπερνά το αφορολόγητο των 300.000 ευρώ, άρα προκύπτει συμπληρωματικός φόρος. Αν και στον προσδιορισμό του αφορολογήτου δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, τελικά η αξία

των ακινήτων είναι 607.487,82 ευρώ όπου και πάλι προκύπτει συμπληρωματικός φόρος.

Ο φόρος αυτός επιβάλλεται για το ποσό που ξεπερνά τις 300.000 και μέχρι τις 400.000 ευρώ με συντελεστή 0,1%, από τις 400.000,01 και μέχρι τις 500.000 ευρώ με συντελεστή 0,2%, από τις 500.000,01 και μέχρι τις 600.000 ευρώ με συντελεστή 0,3% και μεταξύ των 600.000 και 700.000 ευρώ με συντελεστή 0,6% .

$$\begin{aligned} \text{Συμπ. ΕΝ.Φ.Ι.Α.} &= 100.000 * 0,1\% + 100.000 * 0,2\% + 100.000 * 0,3\% \\ &+ 7.487,82 * 0,6\% = 644,93 \text{ ευρώ} \end{aligned}$$

Έτσι η συνολική φορολογική επιβάρυνση, που προκύπτει για τις ιδιοκτησίες Α + Β + Γ, λόγω του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι 3.680,91 ευρώ .

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται σύνοψη και ερμηνεία των αποτελεσμάτων της εφαρμογής, που πραγματοποιήθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο. Η διαδικασία αυτή θα γίνει για κάθε ακίνητο χωριστά αλλά, επιπρόσθετα και για τα δύο σενάριο της εφαρμογής. Στη συνέχεια θα γίνει σύγκριση των αποτελεσμάτων αυτών, με τους αντίστοιχους φόρους που καλούνται να πληρώσουν οι πολίτες στην Γερμανία και την Αγγλία.

Σύνοψη των φόρων για το ακίνητο Α από το 2008 έως το 2014

- **Ε.Τ.ΑΚ. για τα έτη 2008 και 2009** : το ακίνητο Α δεν υπόκεινται σε φόρο.
- **Φ.Α.Π. για το έτος 2010** : το ακίνητο δεν βαρύνεται με Φ.Α.Π. για το 2010 .
- **Φ.Α.Π. για τα έτη 2011 έως και 2013** : για τα έτη από το 2011 έως το 2013 οφείλει φόρο 8,48 ευρώ .
- **Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. για τα έτη 2011 και 2012** : το ποσό που αναλογεί είναι 945 ευρώ /έτος .
- **Ε.Ε.Τ.Α. για το έτος 2013** : για το 2013 η οφειλή του Ε.Ε.Τ.Α. είναι 803,25 ευρώ .
- **ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος 2014** : ο συνολικός φόρος ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το 2014 είναι 688,57 ευρώ .

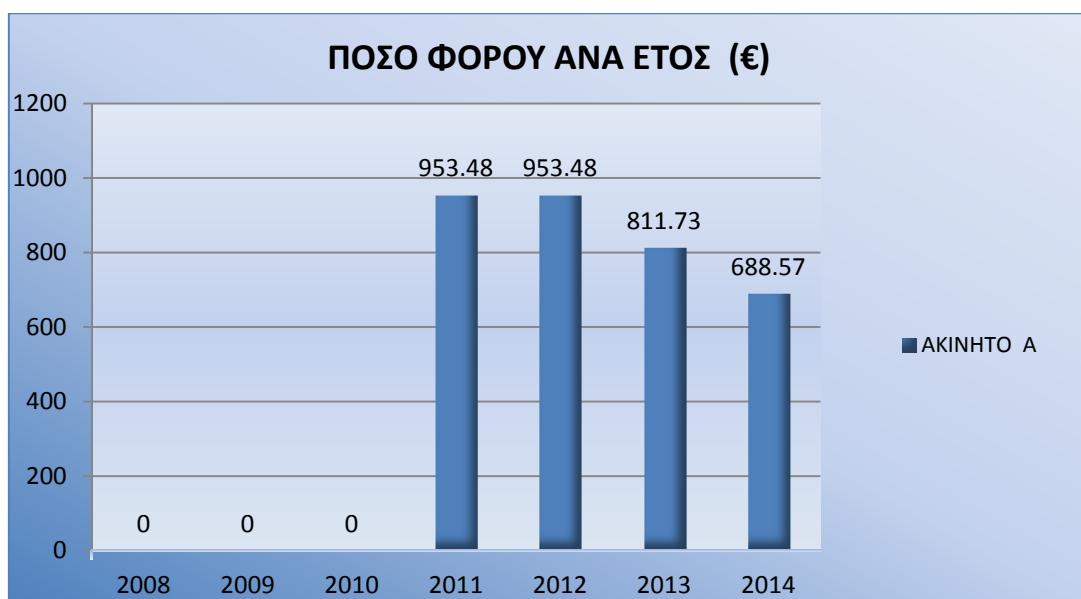
Συγκεντρώνοντας τα στοιχεία αυτά σε πίνακα δίνεται η παρακάτω εικόνα:

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ Α						
ΕΤΟΣ	ΦΟΡΟΣ	ΠΟΣΟ (€)	ΣΥΝΟΛΟ (€)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΑΠΟ ΤΟ 2008 (%)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗ ΧΡΟΝΙΑ (%)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (%)
2008	Ε.Τ.ΑΚ.	0	0	-	-	0
2009	Ε.Τ.ΑΚ.	0	0	0	0	0
2010	Φ.Α.Π.	0	0	0	0	0
2011	Φ.Α.Π.	8.48	953.48	+ 953.48%	+ 953.48%	0.47%
	Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.	945				
2012	Φ.Α.Π.	8.48	953.48	+ 953.48%	0	0.47%
	Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.	945				
2013	Φ.Α.Π.	8.48	811.73	+ 811.73%	-14.87%	0.40%
	Ε.Ε.Τ.Α.	803.25				
2014	ΕΝ.Φ.Ι.Α.	688.57	688.57	+688.57%	-15.17%	0.34%

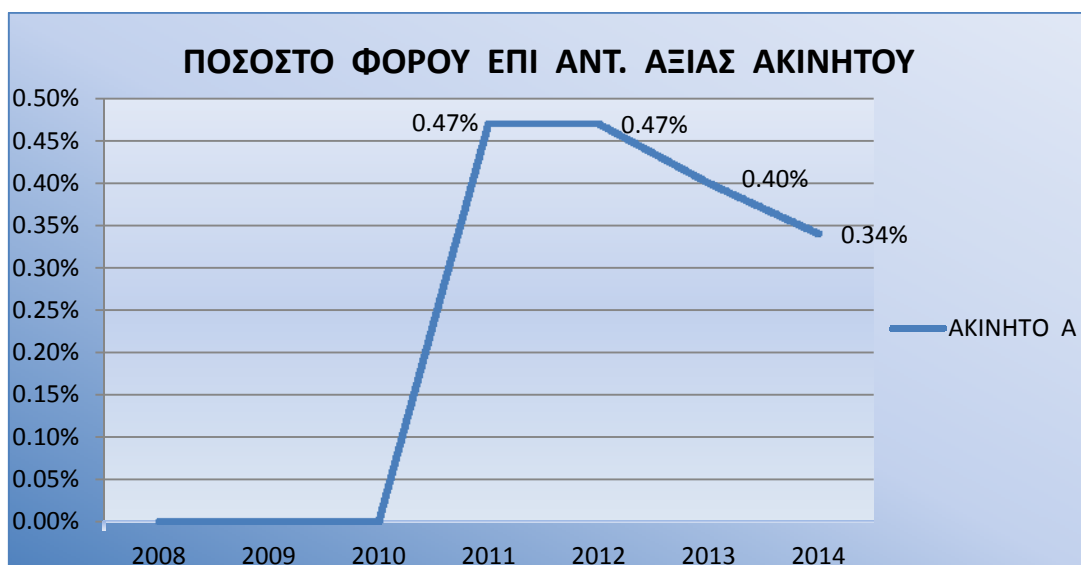
Πίνακας 5.1 : Συγκεντρωτικός πίνακας φορολογίας ακινήτου Α για τα έτη 2008-2014.

Από τον πίνακα 5.1 γίνονται εύκολα αντιληπτά για το ακίνητο Α τα εξής :

- Τα έτη από το 2008 έως το 2010 η φορολογία είναι μηδενική και το 2011 υπάρχει μια κατακόρυφη αύξηση των φόρων της τάξης του + 953,5%, η οποία παραμένει σταθερή έως το 2012. Το 2013 παρατηρείται μια μείωση των φόρων της τάξης του 15 % περίπου, η οποία επαναλαμβάνεται και το 2014. Ανάλογη είναι η εικόνα συγκρίνοντας αντί για τα ποσοστά μεταβολής, τα ποσά του φόρου που αναλογούν κάθε έτος για το ακίνητο Α.
- Παρατηρώντας το ποσοστό της αντικειμενικής αξίας που ανέρχονται οι ετήσιοι φόροι, γίνεται αντιληπτό ότι από 0% που ήταν έως το 2010, το 2011 και 2012 αυξάνει στο 0,47 % της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Το 2013 μειώνεται στο 0,40% και δείχνει να σταθεροποιείται το 2014 γύρω στο 0,34 % της αντικειμενικής του αξίας .



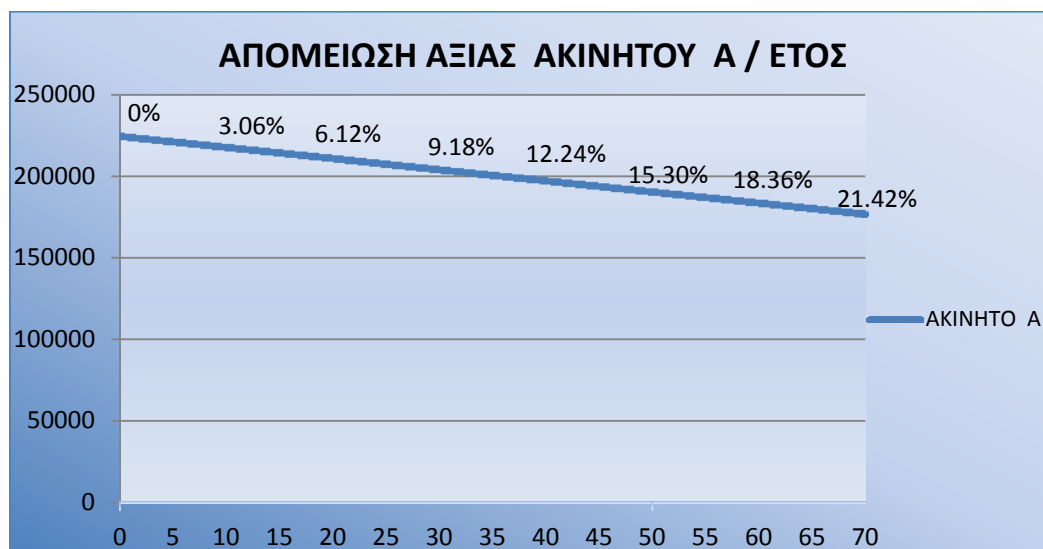
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.1: ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Α (2008-2014).



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.2 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Α ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).

Αξιοποιώντας τα δεδομένα που προκύπτουν από τα παραπάνω διαγράμματα 5.1 και 5.2 και λαμβάνοντας υπόψη την εμπορική αξία του ακινήτου Α, η οποία έχει προσδιοριστεί στις 225.000 ευρώ (Ιούλιος 2014), μπορεί να γίνει η ακόλουθη παραδοχή : Αν κάποιος πραγματοποιήσει μια επένδυση της τάξης των 225.000 ευρώ, όση και η τρέχουσα εμπορική αξία του ακινήτου Α, καταβάλλοντας κάθε χρόνο για άμεσους ετήσιους φόρους το ποσό των 688,57 ευρώ (2014) και αν αυτά τα ποσά παραμείνουν σταθερά στον χρόνο, τότε δημιουργείται μια σταθερή απομείωση του επενδεδυμένου κεφαλαίου για τα επόμενα χρόνια .

Στο διάγραμμα 5.3, που ακολουθεί, παρουσιάζεται η απομείωση του επενδεδυμένου κεφαλαίου-αξίας ακινήτου Α ανά δεκαετία.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.3 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Α, ΛΟΓΩ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ, ΓΙΑ ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ 70 ΕΤΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014 .

Από το διάγραμμα 5.3 διαφαίνεται ότι η επένδυση στο συγκεκριμένο ακίνητο δεν κρίνεται αποδοτική, γιατί σε βάθος δεκαετίας θα υπάρξει μια απώλεια κεφαλαίου της τάξης του 3%, στα τριάντα χρόνια διακράτησης του ακινήτου η απομείωση θα κυμανθεί γύρω στο 10%, ενώ στα εβδομήντα χρόνια ο επενδυτής θα έχει απωλέσει το 21,5% του αρχικού κεφαλαίου μόνο από τους ετήσιους φόρους του ακινήτου.

Σύνοψη των φόρων για το ακίνητο Β από το 2008 έως το 2014

- **Ε.Τ.ΑΚ. για το έτος 2008** : το ακίνητο Β δεν υπόκειται σε φόρο.
- **Ε.Τ.ΑΚ. για το έτος 2009** : ο φόρος που προκύπτει είναι 200 ευρώ.
- **Φ.Α.Π. για τα έτη 2010 έως και 2013** : το ακίνητο δεν βαρύνεται με φόρο για τα έτη αυτά .
- **Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. για τα έτη 2011 και 2012** : το ποσό που αναλογεί είναι 1000 ευρώ /έτος .
- **Ε.Ε.Τ.Α. για το έτος 2013** : για το 2013 η οφειλή του Ε.Ε.Τ.Α. είναι 850 ευρώ .
- **ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος 2014** : ο συνολικός φόρος ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το 2014 είναι 787,88 ευρώ .

Συνοψίζοντας τα παραπάνω στοιχεία στον πίνακα 5.2 διαμορφώνεται η εικόνα

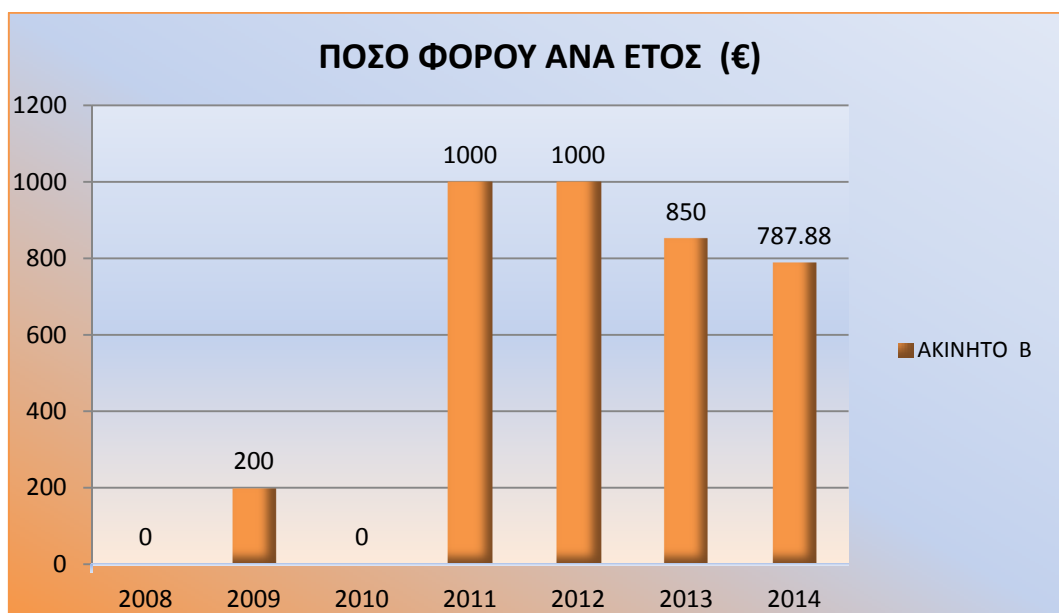
ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ Β						
ΕΤΟΣ	ΦΟΡΟΣ	ΠΟΣΟ (€)	ΣΥΝΟΛΟ (€)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΑΠΟ ΤΟ 2008 (%)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗ ΧΡΟΝΙΑ (%)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (%)
2008	Ε.Τ.ΑΚ.	0	0	-	-	0
2009	Ε.Τ.ΑΚ.	200	200	+ 200 %	+ 200 %	0.05%
2010	Φ.Α.Π.	0	0	0	- 100 %	0
2011	Φ.Α.Π.	0	1000	+ 1000 %	+ 1000 %	0.23%
	Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.	1000				
2012	Φ.Α.Π.	0	1000	+ 1000 %	0	0.23%
	Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.	1000				
2013	Φ.Α.Π.	0	850	+ 850 %	- 15 %	0.19%
	Ε.Ε.Τ.Α.	850				
2014	ΕΝ.Φ.Ι.Α.	787.88	787.88	+787.88 %	- 7.3 %	0.18%

Πίνακας 5.2 : Συγκεντρωτικός πίνακας φορολογίας ακινήτου Β για τα έτη 2008-2014.

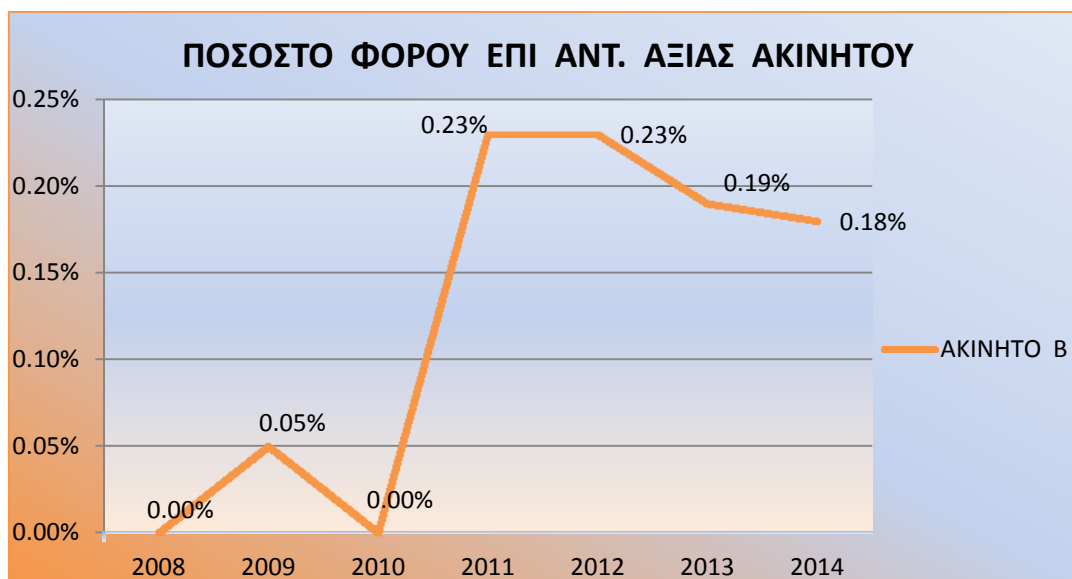
Από τον πίνακα 5.2 γίνονται εύκολα αντιληπτά για το ακίνητο Β τα εξής :

- Για τα έτη από το 2008 έως το 2010 παρουσιάζεται μια έξαρση της φορολογίας το 2009, με αύξηση της τάξης του +200%, και μια αντίστοιχη μείωση το 2010. Το 2011 πραγματοποιείται μια κατακόρυφη αύξηση των φόρων της τάξης του +1000% , πενταπλάσια σε σχέση με αυτή του 2009, η οποία διατηρείται και για το 2012. Το 2013 εντοπίζεται αποκλιμάκωση των φόρων της τάξης του 15 % περίπου, η οποία επαναλαμβάνεται και το 2014, σε μικρότερο ποσοστό . Ανάλογη είναι η εικόνα εστιάζοντας αντί για τα ποσοστά μεταβολής, στα ποσά του φόρου που αναλογούν κάθε έτος για το ακίνητο Β.
- Παρατηρώντας σε τι ποσοστό της αντικειμενικής αξίας ανέρχονται οι ετήσιοι φόροι, διαπιστώνεται ότι από 0% που ήταν το 2008, το 2009 ανεβαίνει σε 0.05% και το 2010 πέφτει στο 0%. Το 2011 παρατηρείται σχεδόν πενταπλασιασμός του ποσοστού σε σχέση με το 2009, το

οποίο ανέρχεται σε 0.23% της αντικειμενικής αξίας. Το ποσοστό αυτό διατηρείται και για το 2012, ενώ υποχωρεί σταδιακά τα έτη 2013 (0,19%) και 2014 (0,18%) .



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.4: ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Β (2008-2014).

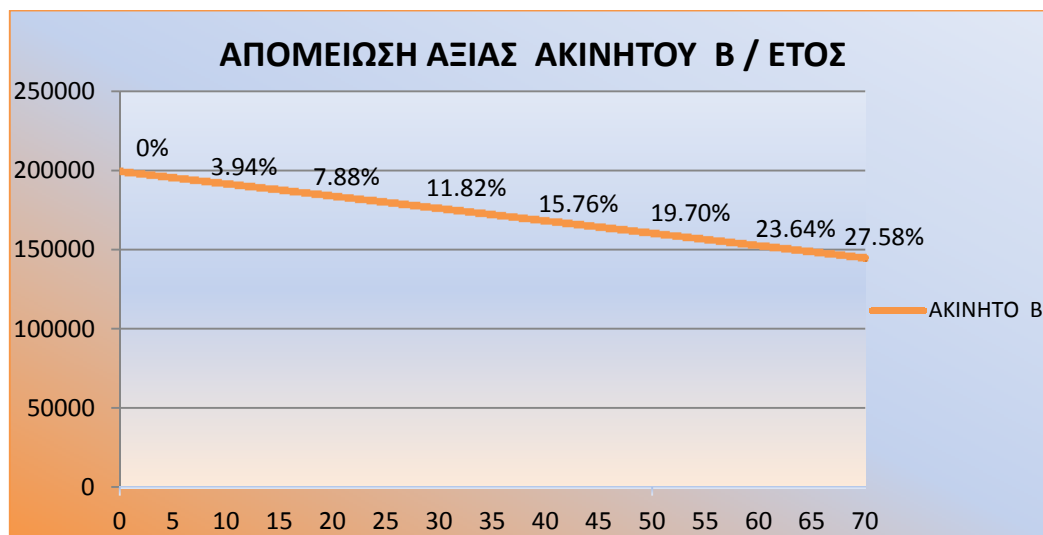


ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.5 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Β ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).

Από τα δεδομένα που προκύπτουν από τα παραπάνω διαγράμματα 5.4 και 5.5 και λαμβάνοντας υπόψη την εμπορική αξία του ακινήτου Β, η οποία έχει προσδιοριστεί στις 200.000 ευρώ (Ιούλιος 2014), μπορεί να γίνει η ακόλουθη παραδοχή : Αν κάποιος πραγματοποιήσει μια επένδυση της τάξης των 200.000 ευρώ, όση και η τρέχουσα εμπορική αξία του ακινήτου Β,

καταβάλλοντας κάθε χρόνο για άμεσους ετήσιους φόρους το ποσό των 787,88 ευρώ (2014) και αν αυτά τα ποσά παραμείνουν σταθερά στον χρόνο, τότε δημιουργείται μια σταθερή απομείωση του επενδεδυμένου κεφαλαίου για τα επόμενα χρόνια .

Στο διάγραμμα 5.6, που ακολουθεί, παρουσιάζεται η απομείωση του επενδεδυμένου κεφαλαίου-αξίας ακινήτου Β ανά δεκαετία.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.6 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Β, ΛΟΓΩ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ, ΓΙΑ ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ 70 ΕΤΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014 .

Από το διάγραμμα 5.6 διαφαίνεται ότι η επένδυση στο συγκεκριμένο ακίνητο δεν κρίνεται αποδοτική, γιατί σε βάθος δεκαετίας θα υπάρξει μια απώλεια κεφαλαίου της τάξης του 4%, στα τριάντα χρόνια διακράτησης του ακινήτου η απομείωση θα κυμανθεί γύρω στο 12%, ενώ στα εβδομήντα χρόνια ο επενδυτής θα έχει απωλέσει το 27,5% του αρχικού κεφαλαίου μόνο από τους ετήσιους φόρους του ακινήτου.

Σύνοψη των φόρων για το ακίνητο Γ από το 2008 έως το 2014

- **Ε.Τ.ΑΚ. για τα έτη 2008 και 2009 :** το ακίνητο Γ φορολογείται με 338 ευρώ / έτος .
- **Φ.Α.Π. για το έτος 2010 :** το ακίνητο δεν βαρύνεται με Φ.Α.Π. για το 2010 .
- **Φ.Α.Π. για τα έτη 2011 έως και 2013 :** για τα έτη από το 2011 έως και το 2013 οφείλει φόρο 167,10 ευρώ .
- **Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. για τα έτη 2011 και 2012 :** το ποσό που αναλογεί είναι 2112,50 ευρώ για το 2011 και 2028,00 ευρώ για το 2012 , λόγω μεταβολής του συντελεστή παλαιότητας .

- **Ε.Ε.Τ.Α. για το έτος 2013** : για το 2013 η οφειλή του Ε.Ε.Τ.Α. είναι 1723,80 ευρώ .
- **ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος 2014** : ο συνολικός φόρος ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το 2014 είναι 1559,53 ευρώ .

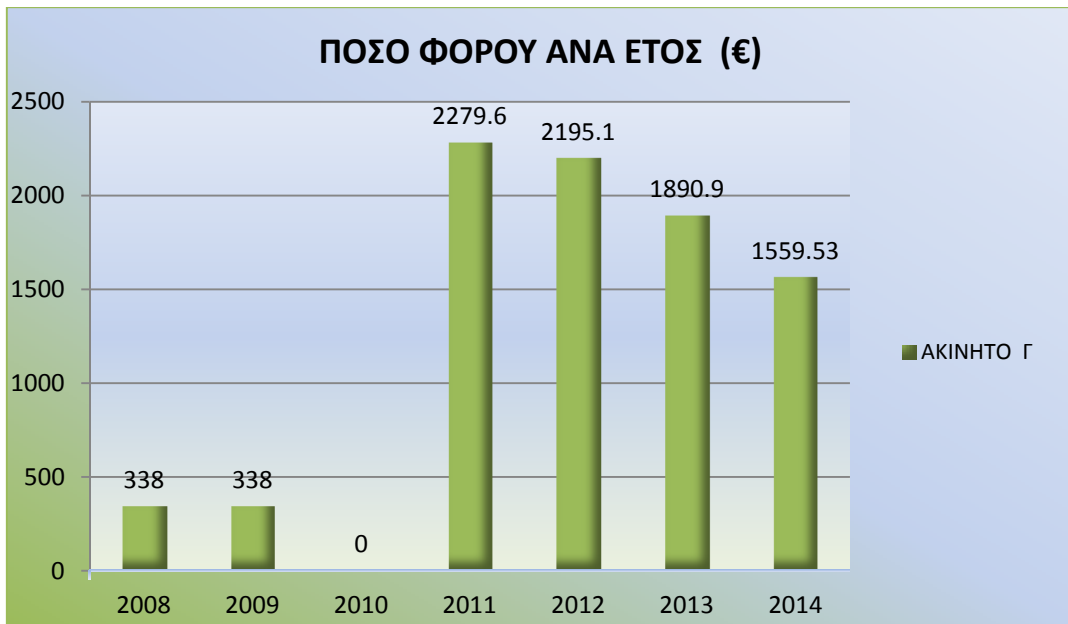
Συγκεντρώνοντας τα παραπάνω στοιχεία στον πίνακα 5.3 διαμορφώνεται η εξής εικόνα :

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ Γ						
ΕΤΟΣ	ΦΟΡΟΣ	ΠΟΣΟ (€)	ΣΥΝΟΛΟ (€)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΑΠΟ ΤΟ 2008 (%)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗ ΧΡΟΝΙΑ (%)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (%)
2008	Ε.Τ.ΑΚ.	338	338	-	-	0.12%
2009	Ε.Τ.ΑΚ.	338	338	0	0	0.12%
2010	Φ.Α.Π.	0	0	-100.00%	-100%	0
2011	Φ.Α.Π.	167.1	2279.6	+ 574.44%	+ 2279.6%	0.80%
	Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.	2112.5				
2012	Φ.Α.Π.	167.1	2195.1	+ 549.44%	-3.70%	0.77%
	Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.	2028				
2013	Φ.Α.Π.	167.1	1890.9	+ 459.44%	-13.86%	0.67%
	Ε.Ε.Τ.Α.	1723.8				
2014	ΕΝ.Φ.Ι.Α.	1559.53	1559.53	+ 361.4%	-17.52%	0.55%

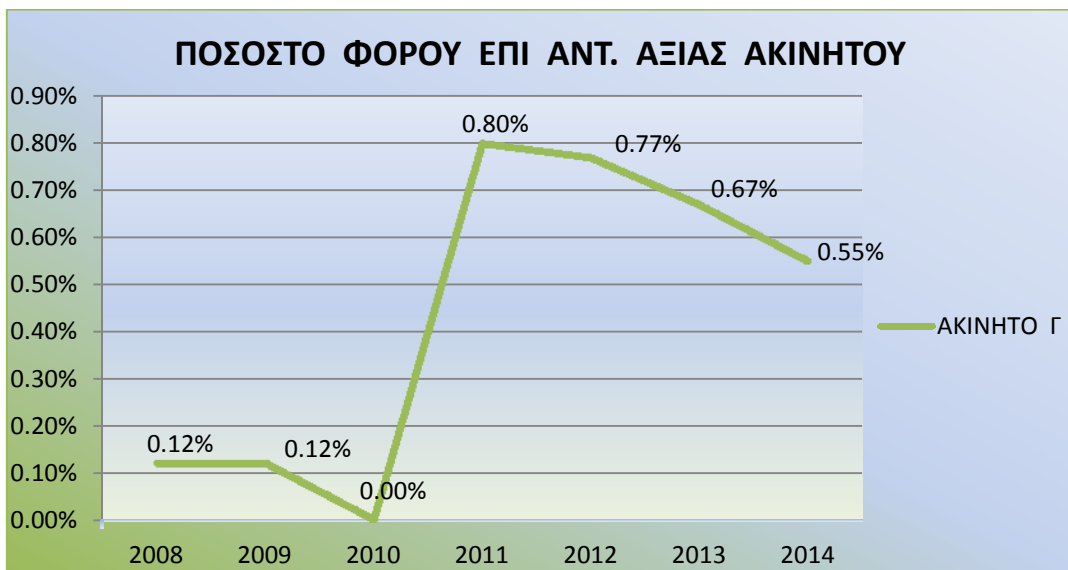
Πίνακας 5.3 : Συγκεντρωτικός πίνακας φορολογίας ακινήτου Γ για τα έτη 2008-2014.

Από τον πίνακα 5.3 γίνονται εύκολα αντιληπτά για το ακίνητο Γ τα εξής :

- Για τα έτη 2008 και 2009 η φορολογία είναι σταθερή, ενώ για το 2010 παρουσιάζεται μηδενισμός του φόρου για το ακίνητο αυτό. Το 2011 πραγματοποιείται μια κατακόρυφη αύξηση των φόρων της τάξης του +2280% . Το 2012 παρουσιάζεται μια μικρή μείωση, η οποία οφείλεται κατεξοχήν στην αύξηση της παλαιότητας του ακινήτου. Το 2013 παρατηρείται αποκλιμάκωση των φόρων της τάξης του 14 % περίπου, η οποία επαναλαμβάνεται και το 2014, με πιο έντονο ρυθμό (-17,5%) . Ανάλογη είναι η εικόνα εστιάζοντας αντί για τα ποσοστά μεταβολής, στα ποσά του φόρου που αναλογούν κάθε έτος για το ακίνητο Γ.
- Παρατηρώντας σε τι ποσοστό της αντικειμενικής αξίας ανέρχονται οι ετήσιοι φόροι, διαπιστώνεται ότι από 0,12% που ήταν το 2008 και το 2009, το 2010 πέφτει στο 0%. Το 2011 παρατηρείται σχεδόν επταπλασιασμός του ποσοστού σε σχέση με το 2009, το οποίο ανέρχεται σε 0.80% της αντικειμενικής αξίας. Το ποσοστό αυτό μειώνεται και για το 2012, κατά 0,03% λόγω παλαιότητας, ενώ υποχωρεί σταδιακά τα έτη 2013 (0,67%) και 2014 (0,55%) .



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.7: ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Γ (2008-2014).

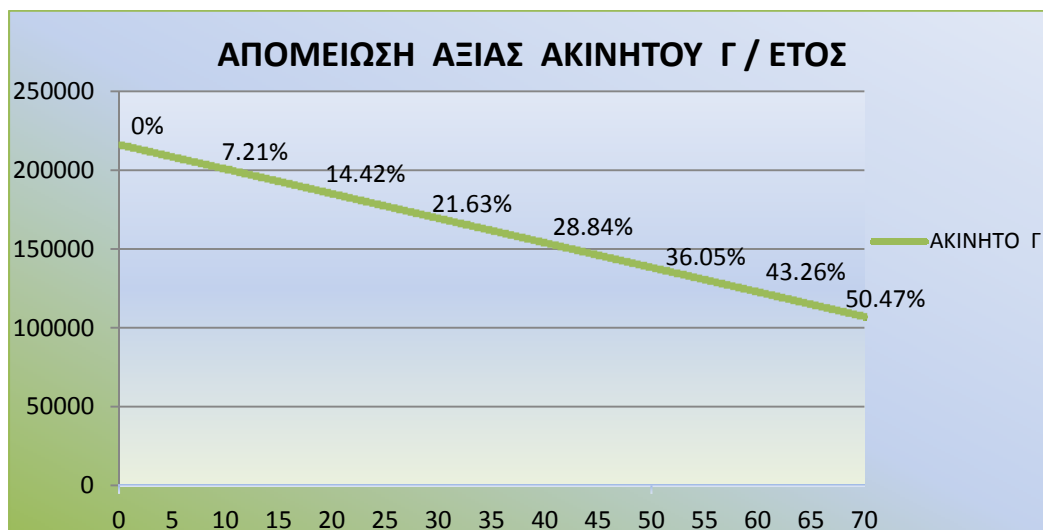


ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.8 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Γ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).

Αξιοποιώντας τα δεδομένα που προκύπτουν από τα παραπάνω διαγράμματα 5.7 και 5.8 και λαμβάνοντας υπόψη την εμπορική αξία του ακινήτου Γ, η οποία έχει προσδιοριστεί στις 216.320 ευρώ (Ιούλιος 2014), μπορεί να γίνει η ακόλουθη παραδοχή : Αν κάποιος πραγματοποιήσει μια επένδυση της τάξης των 216.320 ευρώ, όση και η τρέχουσα εμπορική αξία του ακινήτου Γ, καταβάλλοντας κάθε χρόνο για άμεσους ετήσιους φόρους το ποσό των 1559,53 ευρώ (2014) και αν αυτά τα ποσά παραμείνουν σταθερά

στον χρόνο, τότε δημιουργείται μια σταθερή απομείωση του επενδεδυμένου κεφαλαίου για τα επόμενα χρόνια .

Στο διάγραμμα 5.9, που ακολουθεί, παρουσιάζεται η απομείωση του επενδεδυμένου κεφαλαίου-αξίας ακινήτου Γ ανά δεκαετία.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.9 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Γ, ΛΟΓΩ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ, ΓΙΑ ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ 70 ΕΤΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014 .

Από το διάγραμμα 5.9 διαφαίνεται ότι η επένδυση στο συγκεκριμένο ακίνητο δεν κρίνεται αποδοτική, γιατί σε βάθος δεκαετίας θα υπάρξει μια απώλεια κεφαλαίου της τάξης του 7%, στα τριάντα χρόνια διακράτησης του ακινήτου η απομείωση θα κυμανθεί γύρω στο 22%, ενώ στα εβδομήντα χρόνια ο επενδυτής θα έχει απωλέσει το 50,5% του αρχικού κεφαλαίου μόνο από τους ετήσιους φόρους του ακινήτου.

Σύνοψη των φόρων για τα ακίνητα του 1^ο σεναρίου από το 2008 έως το 2014

- **Ε.Τ.ΑΚ. για το έτος 2008** : τα ακίνητα του 1^{ου} σεναρίου δεν υπόκεινται σε φόρο.
- **Ε.Τ.ΑΚ. για το έτος 2009** : ο φόρος που προκύπτει είναι 200 ευρώ.
- **Φ.Α.Π. για το έτος 2010** : τα ακίνητα δεν βαρύνονται με Φ.Α.Π. για το 2010 .
- **Φ.Α.Π. για τα έτη 2011 έως και 2013** : για τα έτη από το 2011 έως και το 2013 οφείλεται φόρος 247,88 ευρώ .
- **Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. για τα έτη 2011 και 2012** : το ποσό που αναλογεί είναι 1945 ευρώ /έτος .
- **Ε.Ε.Τ.Α. για το έτος 2013** : για το 2013 η οφειλή του Ε.Ε.Τ.Α. είναι 1.653,25 ευρώ .

- **ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος 2014** : ο συνολικός φόρος ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το 2014 είναι 1.500,39 ευρώ .

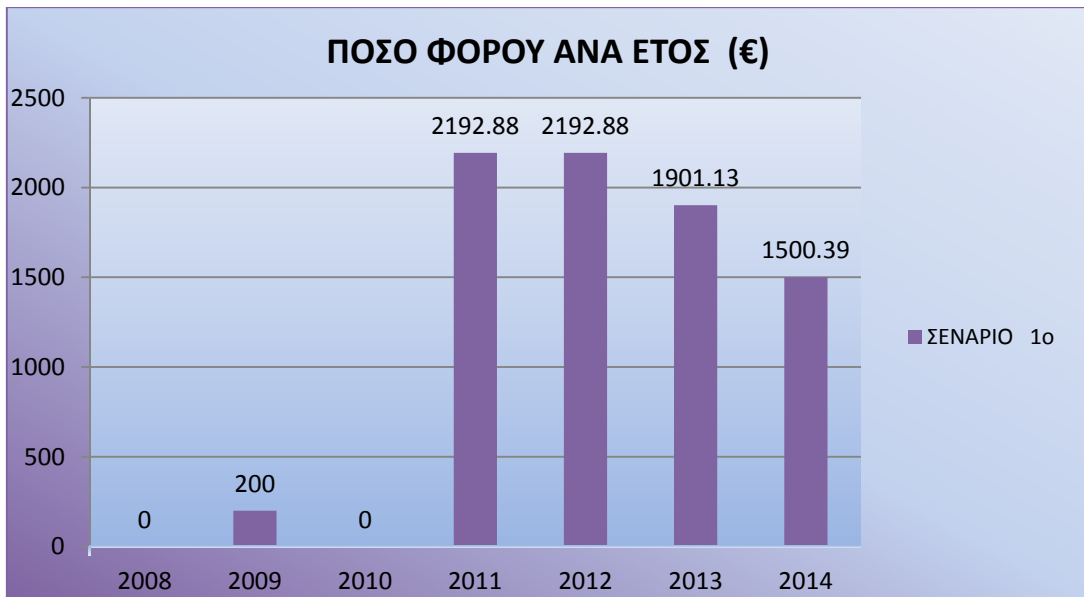
Συνοψίζοντας τα παραπάνω στοιχεία στον πίνακα 5.2 διαμορφώνεται η εικόνα:

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 1ο ΣΕΝΑΡΙΟ (ΑΚΙΝΗΤΑ Α+Β)						
ΕΤΟΣ	ΦΟΡΟΣ	ΠΟΣΟ (€)	ΣΥΝΟΛΟ (€)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΑΠΟ ΤΟ 2008 (%)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗ ΧΡΟΝΙΑ (%)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (%)
2008	Ε.Τ.ΑΚ.	0	0	-	-	0
2009	Ε.Τ.ΑΚ.	200	200	200%	200%	0.03%
2010	Φ.Α.Π.	0	0	0	-100%	0
2011	Φ.Α.Π.	247.88	2192.88	+ 2192.88%	+ 2192.88%	0.34%
	Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.	1945				
2012	Φ.Α.Π.	247.88	2192.88	+ 2192.88%	0 %	0.34%
	Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.	1945				
2013	Φ.Α.Π.	247.88	1901.13	+ 1901.13%	-13.30%	0.30%
	Ε.Ε.Τ.Α.	1653.25				
2014	ΕΝ.Φ.Ι.Α.	1500.39	1500.39	+ 1500.39%	-21.08%	0.23%

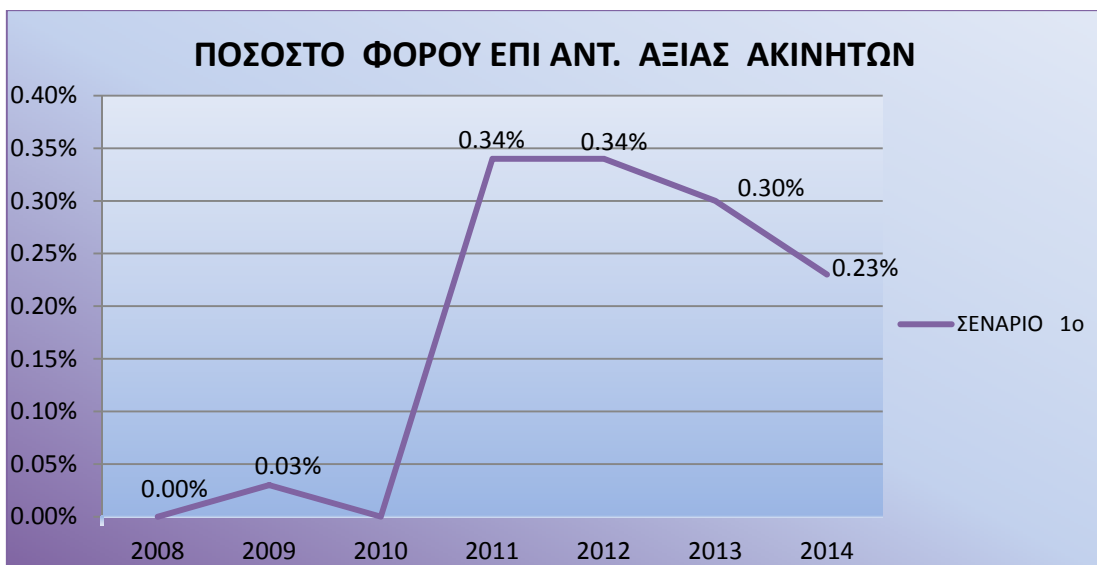
Πίνακας 5.4 : Συγκεντρωτικός πίνακας φορολογίας ακινήτων 1^{ου} σεναρίου για τα έτη 2008-2014.

Από τον πίνακα 5.4 γίνονται εύκολα αντιληπτά για τα ακίνητα του 1^{ου} σεναρίου τα εξής :

- Το έτος 2008 ο φόρος είναι μηδενικός, όπως και το 2010. Το 2009 παρατηρείται αύξηση της φορολογίας κατά 200%. Το 2011 εντοπίζεται κατακόρυφη αύξηση των φόρων της τάξης του +2200%. Το 2012 σταθεροποιείται και από το 2013 αποκλιμακώνονται οι φόροι σε ποσοστό της τάξης του 13,5 % περίπου , η οποία επαναλαμβάνεται και το 2014, με πιο έντονο ρυθμό (-21,08%) . Ανάλογη είναι η εικόνα συγκρίνοντας αντί για τα ποσοστά μεταβολής, τα ποσά του φόρου που αναλογούν κάθε έτος για τα ακίνητα του 1^{ου} σεναρίου .
- Παρατηρώντας το ποσοστό της αντικειμενικής αξίας που ανέρχονται οι ετήσιοι φόροι, διαπιστώνεται ότι από την μικρή έξαρση των φόρων το 2009 με 0,03% , το 2011 εντοπίζεται περισσότερο από έντεκα φορές αύξηση του ποσοστού σε σχέση με το 2009, το οποίο ανέρχεται σε 0.34% της αντικειμενικής αξίας. Το ποσοστό αυτό διατηρείται για το 2012, ενώ αποκλιμακώνεται σταδιακά τα έτη 2013 (0,30%) και 2014 (0,23%) .



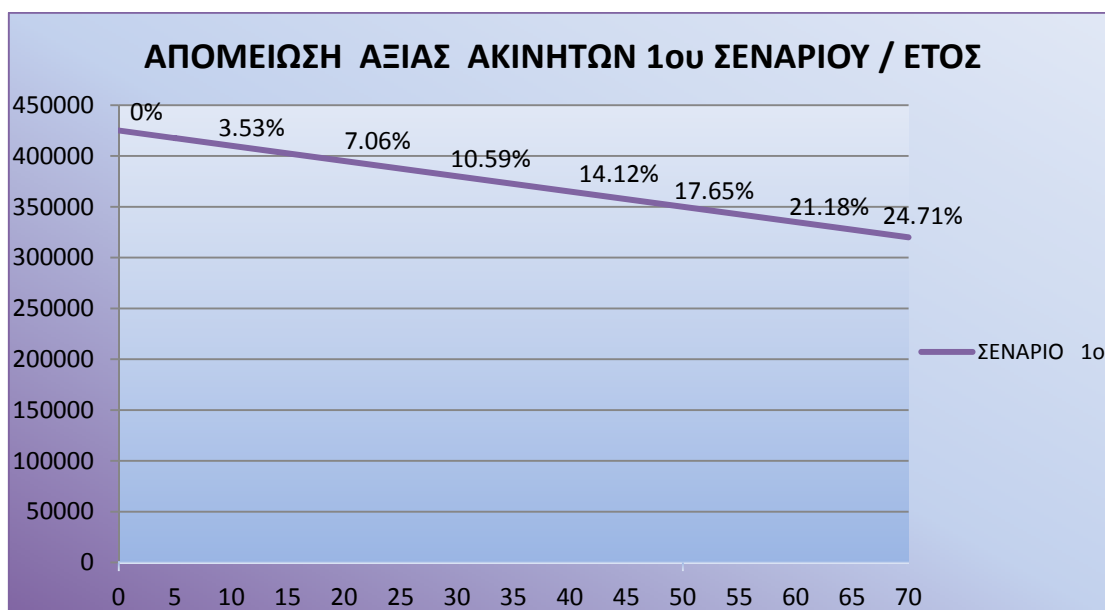
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.10: ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 1^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ (2008-2014).



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.11 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 1^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).

Από τα δεδομένα που προκύπτουν από τα παραπάνω διαγράμματα 5.10 και 5.11 και λαμβάνοντας υπόψη την εμπορική αξία των ακινήτων του 1^{ου} σεναρίου, η οποία έχει προσδιοριστεί στις 425.000 ευρώ (Ιούλιος 2014), μπορεί να γίνει η ακόλουθη παραδοχή : Αν κάποιος πραγματοποιήσει μια επένδυση της τάξης των 425.000 ευρώ, όση και η τρέχουσα εμπορική αξία των ακινήτων του 1^{ου} σεναρίου, καταβάλλοντας κάθε χρόνο για άμεσους ετήσιους φόρους το ποσό των 1500,39 ευρώ (2014) και αν αυτά τα ποσά παραμείνουν σταθερά στον χρόνο, τότε δημιουργείται μια σταθερή απομείωση του επενδεδυμένου κεφαλαίου για τα επόμενα χρόνια .

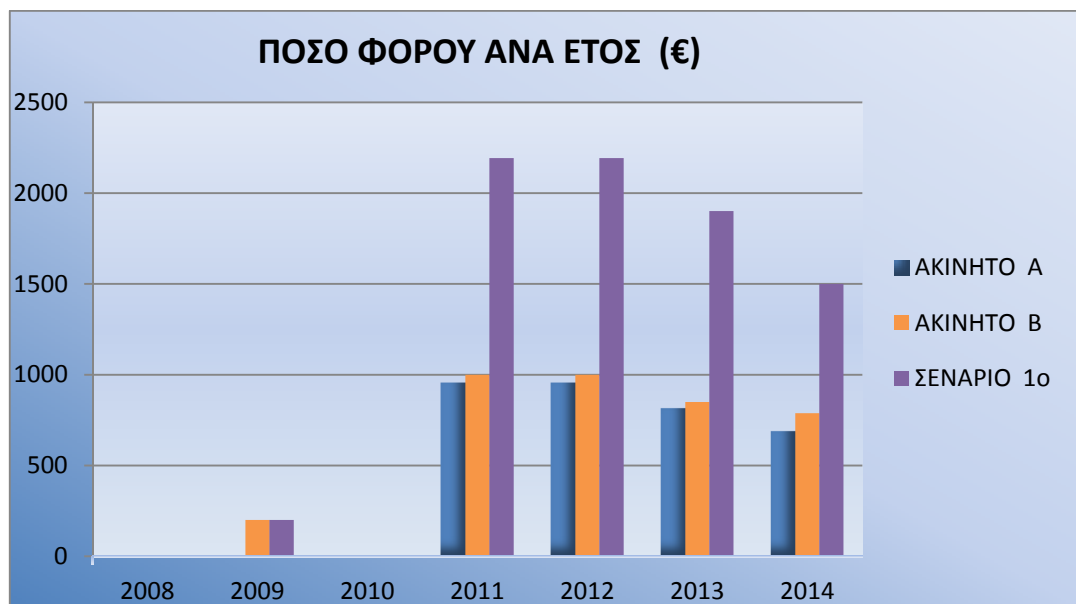
Στο διάγραμμα 5.12, που ακολουθεί, παρουσιάζεται η απομείωση του επενδεδυμένου κεφαλαίου-αξίας των ακινήτων του 1^{ου} σεναρίου ανά δεκαετία.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.12 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 1^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ, ΛΟΓΩ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ, ΓΙΑ ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ 70 ΕΤΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014.

Από το διάγραμμα 5.12 διαφαίνεται ότι η επένδυση στα συγκεκριμένα ακίνητα δεν κρίνεται αποδοτική, γιατί σε βάθος δεκαετίας θα υπάρξει μια απώλεια κεφαλαίου της τάξης του 3,5%, στα τριάντα χρόνια διακράτησης του ακινήτου η απομείωση θα κυμανθεί γύρω στο 11%, ενώ στα εβδομήντα χρόνια ο επενδυτής θα έχει απωλέσει το 25% περίπου του αρχικού κεφαλαίου μόνο από τους ετήσιους φόρους των ακινήτων.

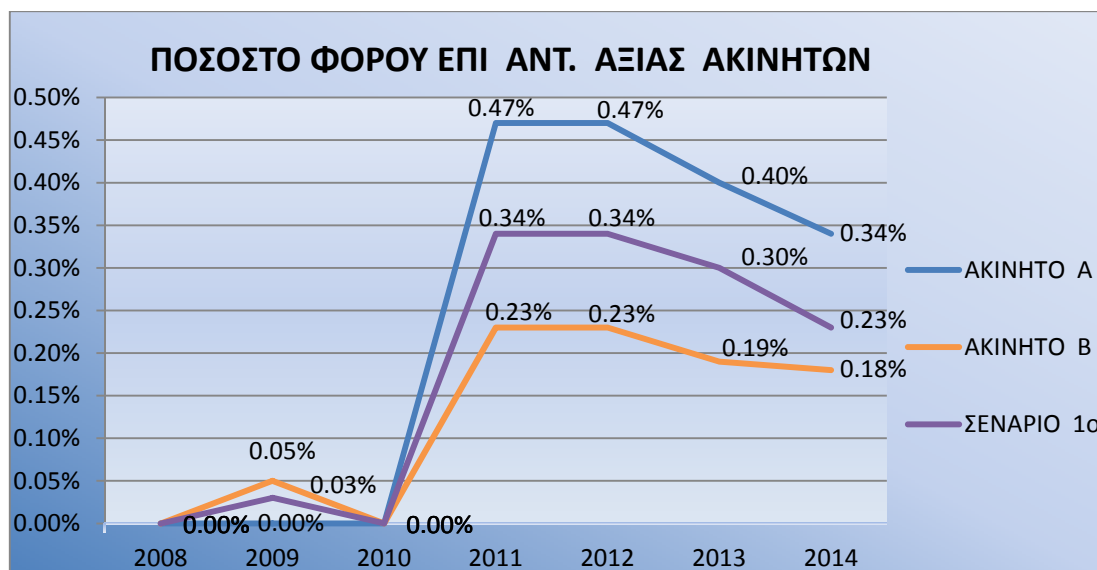
Αν τοποθετηθούν στο ίδιο διάγραμμα τα ποσά των φόρων που αναλογούν στο ακίνητο Α, το ακίνητο Β και στα ακίνητα του 1^{ου} σεναρίου, δηλαδή τα ακίνητα Α+Β μαζί, δημιουργείται το παρακάτω διάγραμμα 5.9 .



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.13 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α , Β ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 1^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).

Θα ήταν αναμενόμενο, ότι ο φόρος για τα ακίνητα του 1^{ου} σεναρίου θα ήταν ίδιος με το άθροισμα των φόρων του ακινήτου Α και του ακινήτου Β. Αυτό είναι κάτι που δεν ισχύει, γιατί από το 2008 έως και το 2013 ο φόρος που επιβάλλεται, προσδιορίζεται στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π, Ε.Τ.Α.Κ.). Το ίδιο συμβαίνει και το 2014, αν και ο τρόπος φορολόγησης είναι ανά ακίνητο, λόγω του συμπληρωματικού Ε.Ν.Φ.Ι.Α. που επιβάλλεται για συνολική αξία ακινήτων άνω των 300.000 ευρώ. Τελικά, ο φόρος των ακινήτων Α+Β μαζί είναι μεγαλύτερος από το άθροισμα των φόρων για το ακίνητο Α και το ακίνητο Β. Παρατηρείται επίσης ότι, ο ρυθμός μεταβολής του φόρου των ακινήτων του σεναρίου ακολουθεί το ρυθμό μεταβολής των ακινήτων Α , Β .

Αν επαναληφθεί η διαδικασία χρησιμοποιώντας, αυτή τη φορά, το ποσοστό επί τοις εκατό που κατέχουν οι φόροι σε σχέση με την αντικειμενική αξία των ακινήτων, παρουσιάζεται στο διάγραμμα 5.10 .



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.14 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α , Β ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 1^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).

Θα ήταν αναμενόμενο πως θα συνέβαινε κάτι αντίστοιχο, όπως στο διάγραμμα 5.9. Το ποσοστό των φόρων που αναλογεί στα ακίνητα του 1^{ου} σεναρίου όχι μόνο δεν είναι το άθροισμα των ποσοστών των ακινήτων Α και Β ή περίπου αυτό, αλλά πολύ λιγότερο. Πιο συγκεκριμένα το ποσοστό του φόρου που αναλογεί και για τα δυο ακίνητα Α+Β μαζί είναι περίπου το μισό του αθροίσματος των ποσοστών του φόρου για το ακίνητο Α και το ακίνητο Β . Αξιοσημείωτο είναι ότι αυτό συμβαίνει για όλα τα έτη που προκύπτει φόρος για τα συγκεκριμένα ακίνητα.

Η λογική εξήγηση που μπορεί να δοθεί είναι ότι το γεγονός αυτό οφείλεται :

1. Σε στρεβλώσεις του τρόπου φορολόγησης των ακινήτων.
2. Στο είδος των ακινήτων που μετέχουν στο συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο (εντός ή εκτός σχεδίου).
3. Στην αναλογία των αντικειμενικών αξιών κάθε ακινήτου ως προς τη συνολική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Πιθανόν να υπάρχουν και άλλοι παράγοντες που συντείνουν προς το αποτέλεσμα αυτό. Τα σίγουρο είναι πως δεν είναι γνωστό το πώς επηρεάζει και σε πιο βαθμό, καθένας από αυτούς, το τελικό αποτέλεσμα, το οποίο μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο έρευνας κάποιας μεταπτυχιακής εργασίας ή διατριβής .

Σύνοψη των φόρων για τα ακίνητα του 2^ο σεναρίου από το 2008 έως το 2014

- **Ε.Τ.ΑΚ. για τα έτη 2008 και 2009** : για τα ακίνητα του 2^{ου} σεναρίου ο φόρος που προκύπτει είναι 538 ευρώ /έτος .
- **Φ.Α.Π. για το έτος 2010** : τα ακίνητα βαρύνονται με Φ.Α.Π. ποσού 444,93 ευρώ για το 2010 .
- **Φ.Α.Π. για τα έτη 2011 έως και 2013** : για τα έτη από το 2011 έως το 2013 οφείλεται φόρος 944,93 ευρώ .
- **Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. για τα έτη 2011 και 2012** : το ποσό που αναλογεί είναι 4.057,50 ευρώ για το 2011 και 3.973 ευρώ για το 2012 , λόγω μεταβολής του συντελεστή παλαιότητας .
- **Ε.Ε.Τ.Α. για το έτος 2013** : για το 2013 η οφειλή του Ε.Ε.Τ.Α. είναι 3.377,05 ευρώ .
- **ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος 2014** : ο συνολικός φόρος ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το 2014 είναι 3.680,91 ευρώ .

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2ο ΣΕΝΑΡΙΟ (ΑΚΙΝΗΤΑ Α+Β+Γ)						
ΕΤΟΣ	ΦΟΡΟΣ	ΠΟΣΟ (€)	ΣΥΝΟΛΟ (€)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΑΠΟ ΤΟ 2008 (%)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗ ΧΡΟΝΙΑ (%)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (%)
2008	Ε.Τ.ΑΚ.	538	538	-	-	0.06%
2009	Ε.Τ.ΑΚ.	538	538	0	0	0.06%
2010	Φ.Α.Π.	444.93	444.93	-17.30%	-17.30%	0.05%
2011	Φ.Α.Π.	944.93	5002.43	+ 829.82%	+ 1024.32%	0.54%
	Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.	4057.5				
2012	Φ.Α.Π.	944.93	4917.93	+ 814.11%	- 1.69%	0.53%
	Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.	3973				
2013	Φ.Α.Π.	944.93	4321.98	+ 703.34%	-13.86%	0.47%
	Ε.Ε.Τ.Α.	3377.05				
2014	ΕΝ.Φ.Ι.Α.	3680.91	3680.91	+ 584.18%	-17.52%	0.40%

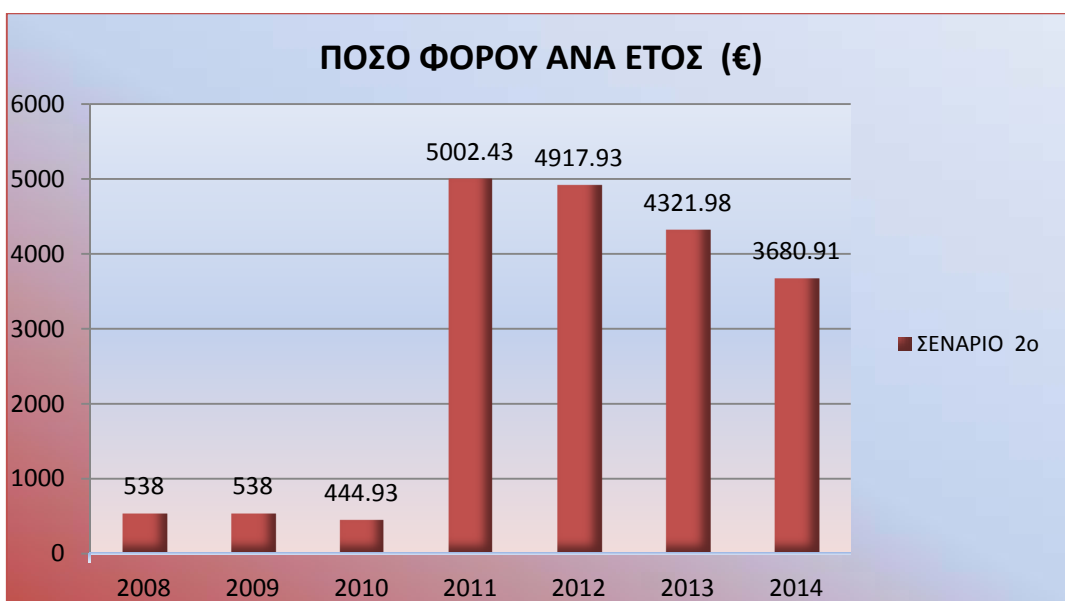
Πίνακας 5.5 : Συγκεντρωτικός πίνακας φορολογίας ακινήτων 2^{ου} σεναρίου για τα έτη 2008-2014.

Από τον πίνακα 5.5 γίνονται εύκολα αντιληπτά για τα ακίνητα του 2^{ου} σεναρίου τα εξής :

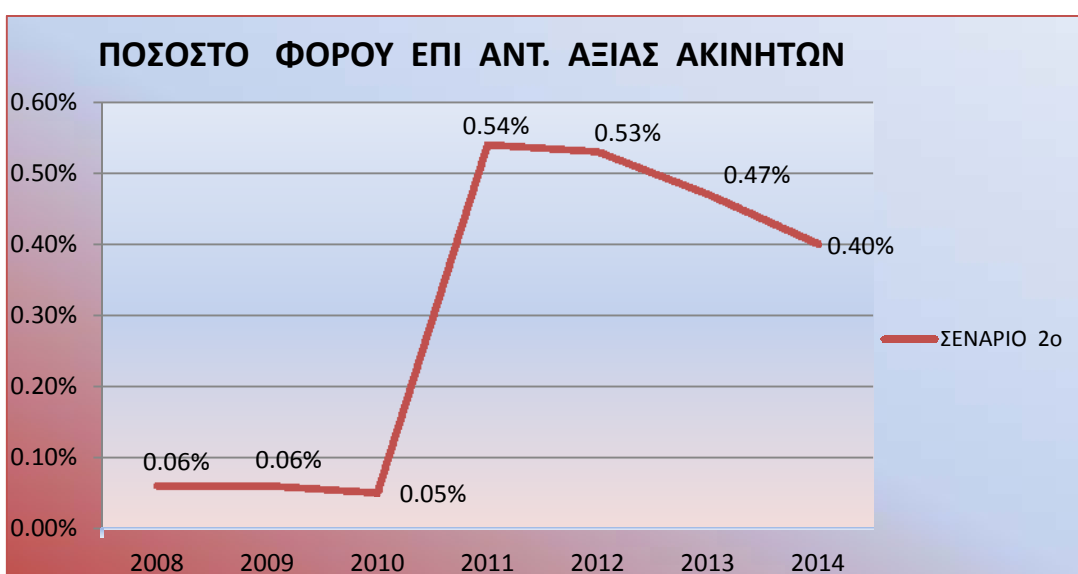
- Για τα έτη 2008 και 2009 η φορολογία είναι σταθερή, ενώ για το 2010 παρατηρείται μείωση της τάξης του 17,30%. Το 2011 παρατηρείται κατακόρυφη αύξηση των φόρων της τάξης του + 1025% . Το 2012 εντοπίζεται αποκλιμάκωση των φόρων κατά – 1,69%, λόγω μεταβολής του συντελεστή παλαιότητας του ακινήτου Γ. Το 2013 υπάρχει μείωση των φόρων της τάξης του 14 % περίπου, η οποία επαναλαμβάνεται και

το 2014, με πιο έντονο ρυθμό (-17,50%) . Ανάλογη είναι η εικόνα εστιάζοντας αντί για τα ποσοστά μεταβολής, στα ποσά του φόρου που αναλογούν κάθε έτος για τα ακίνητα του 2^{ου} σεναρίου .

- Παρατηρώντας το ποσοστό της αντικειμενικής αξίας που ανέρχονται οι ετήσιοι φόροι, διαπιστώνεται ότι για τα έτη 2008 και 2009 είναι σταθεροί και αντιστοιχούν στο 0,06% .Το 2010 αποκλιμακώνεται και πέφτει στο 0,05%. Αντίθετα για 2011 το ποσοστό γίνεται έντεκα φορές μεγαλύτερο σε σχέση με το 2010, το οποίο ανέρχεται σε 0.54% της αντικειμενικής αξίας. Στη συνέχεια υποχωρεί το 2012 σε 0,53% και αποκλιμακώνεται περαιτέρω τα έτη 2013 (0,47%) και 2014 (0,40%).



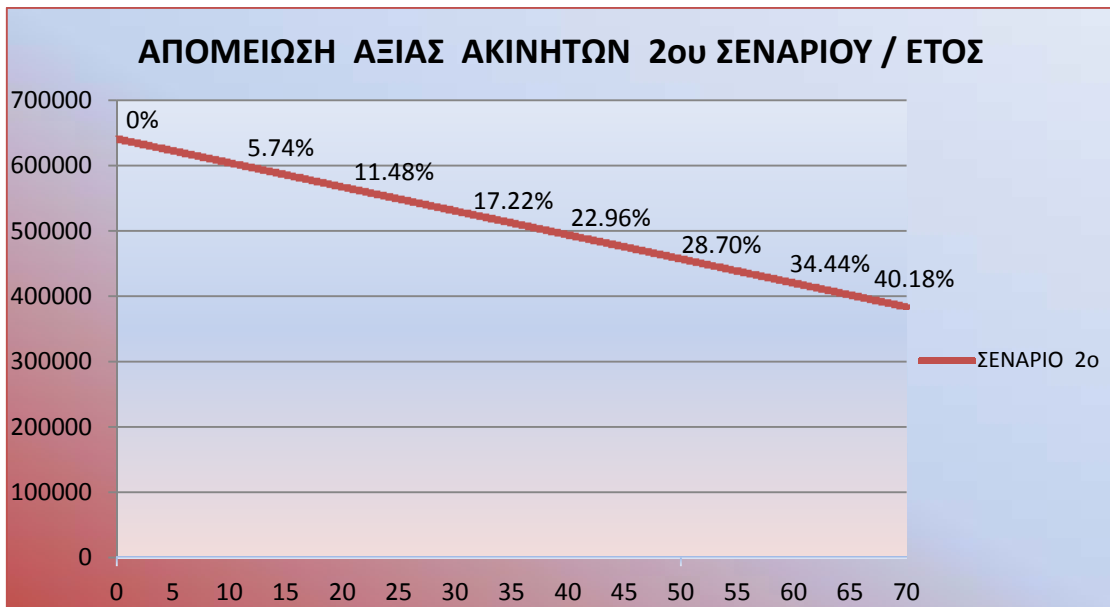
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.15: ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 2^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ (2008-2014).



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.16 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 2^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).

Από τα δεδομένα που προκύπτουν από τα παραπάνω διαγράμματα 5.15 και 5.16 και λαμβάνοντας υπόψη την εμπορική αξία των ακινήτων του 2^{ου} σεναρίου, η οποία έχει προσδιοριστεί στις 641.320 ευρώ (Ιούλιος 2014), μπορεί να γίνει η ακόλουθη παραδοχή : Αν κάποιος πραγματοποιήσει μια επένδυση της τάξης των 641.320 ευρώ, όση και η τρέχουσα εμπορική αξία των ακινήτων του 2^{ου} σεναρίου, καταβάλλοντας κάθε χρόνο για άμεσους ετήσιους φόρους το ποσό των 3680,91 ευρώ (2014) και αν αυτά τα ποσά παραμείνουν σταθερά στον χρόνο, τότε δημιουργείται μια σταθερή απομείωση του επενδεδυμένου κεφαλαίου για τα επόμενα χρόνια .

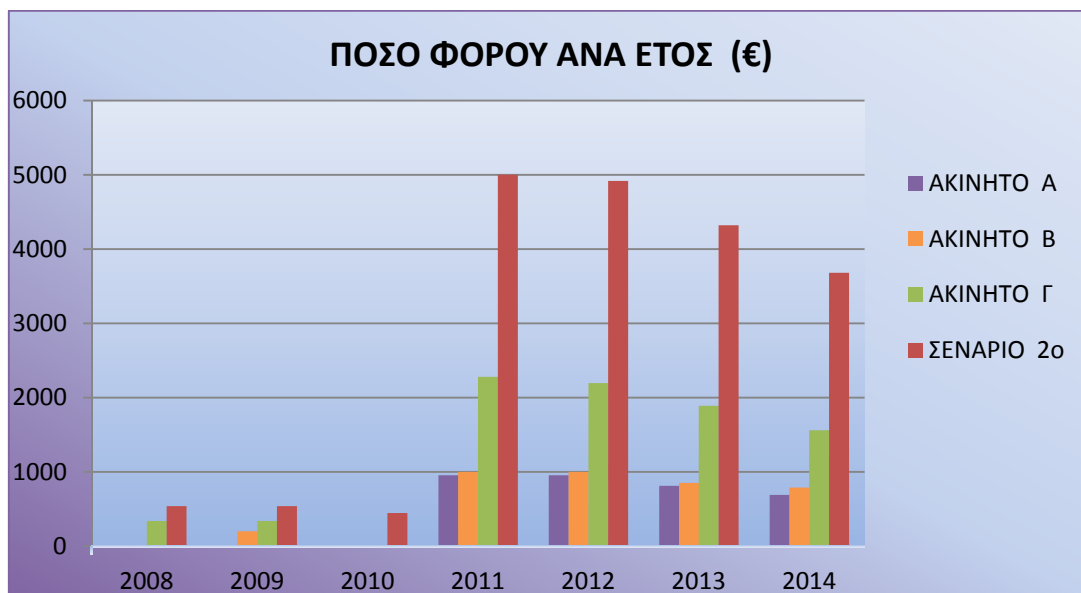
Στο διάγραμμα 5.17, που ακολουθεί, παρουσιάζεται η απομείωση του επενδεδυμένου κεφαλαίου-αξίας των ακινήτων του 2^{ου} σεναρίου ανά δεκαετία.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.17 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 2^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ, ΛΟΓΩ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ, ΓΙΑ ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ 70 ΕΤΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014.

Από το διάγραμμα 5.17 διαφαίνεται ότι η επένδυση στα συγκεκριμένα ακίνητα δεν κρίνεται αποδοτική, γιατί σε βάθος δεκαετίας θα υπάρξει μια απώλεια κεφαλαίου της τάξης του 6%, στα τριάντα χρόνια διακράτησης του ακινήτου η απομείωση θα κυμανθεί γύρω στο 17%, ενώ στα εβδομήντα χρόνια ο επενδυτής θα έχει απωλέσει το 40% περίπου του αρχικού κεφαλαίου μόνο από τους ετήσιους φόρους των ακινήτων.

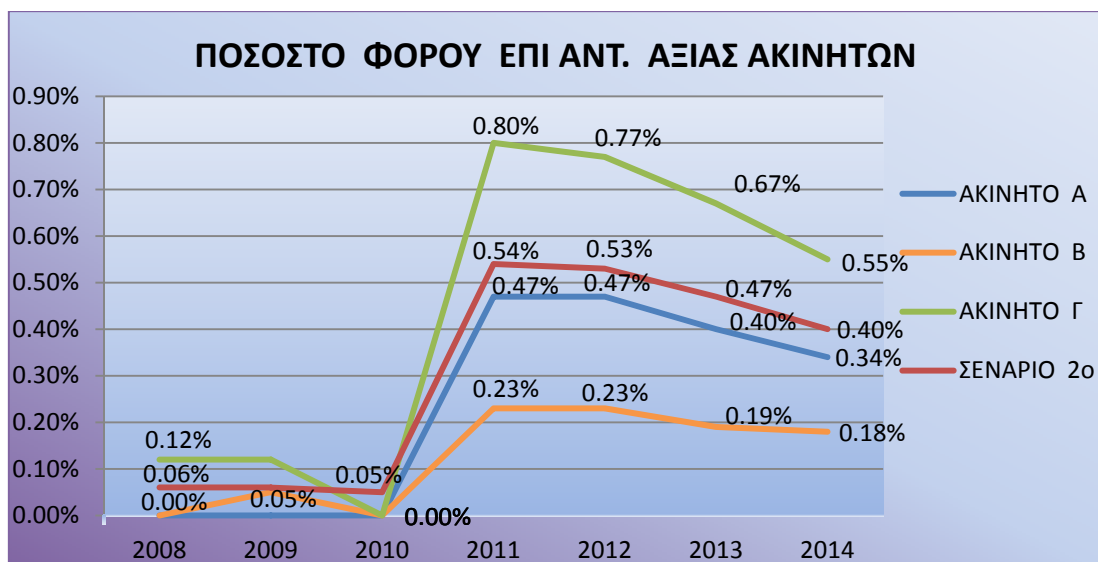
Τοποθετώντας στο ίδιο διάγραμμα τα ποσά των φόρων που αναλογούν στο ακίνητο Α , το ακίνητο Β , το ακίνητο Γ και στα ακίνητα του 2^{ου} σεναρίου, δηλαδή τα ακίνητα Α+Β+Γ μαζί, δίνεται το παρακάτω διάγραμμα 5.13 .



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.18 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α , Β , Γ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 2^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).

Θα ήταν αναμενόμενο ότι ο φόρος για τα ακίνητα του 2^{ου} σεναρίου θα ήταν ίδιος με το άθροισμα των φόρων του ακινήτου Α, του ακινήτου Β και του ακινήτου Γ. Αυτό είναι κάτι που δεν ισχύει, γιατί από το 2008 έως και το 2013 ο φόρος που επιβάλλεται, προσδιορίζεται στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π , Ε.Τ.Α.Κ.). Το ίδιο συμβαίνει και το 2014, αν και ο τρόπος φορολόγησης είναι ανά ακίνητο, λόγω του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. που επιβάλλεται για συνολική αξία ακινήτων άνω των 300.000 ευρώ. Τελικά, ο φόρος των ακινήτων Α+Β+Γ μαζί είναι μεγαλύτερος από το άθροισμα των φόρων για το ακίνητο Α , το ακίνητο Β και το ακίνητο Γ . Παρατηρείται επίσης ότι , ο ρυθμός μεταβολής του φόρου των ακινήτων του σεναρίου ακολουθεί το ρυθμό μεταβολής των ακινήτων Α , Β , Γ, με εξαίρεση το έτος 2010 .

Αν επαναληφθεί η διαδικασία χρησιμοποιώντας, αυτή τη φορά, το ποσοστό επί τοις εκατό που κατέχουν οι φόροι σε σχέση με την αντικειμενική αξία των ακινήτων δίνεται το διάγραμμα 5.14 .



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.19 : ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α , Β , Γ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ 2^{ου} ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ (2008-2014).

Θα ήταν αναμενόμενο πως θα συνέβαινε κάτι αντίστοιχο όπως στο διάγραμμα 5.13. Παρατηρείται όμως πως το ποσοστό των φόρων που αναλογεί στα ακίνητα του 2^{ου} σεναρίου όχι μόνο δεν είναι το άθροισμα των ποσοστών των ακινήτων Α, Β και Γ ή περίπου αυτό, αλλά πολύ λιγότερο . Πιο συγκεκριμένα το ποσοστό του φόρου που αναλογεί και για τα τρία ακίνητα Α+Β+Γ μαζί είναι περίπου το μισό του αθροίσματος των ποσοστών του φόρου για το ακίνητο Α , το ακίνητο Β και το ακίνητο Γ . Το παράδοξο είναι ότι αυτό συμβαίνει για όλα τα έτη που προκύπτει φόρος για τα συγκεκριμένα ακίνητα, με εξαίρεση το 2010 όπου προκύπτει φόρος για το σύνολο των ακινήτων και όχι για κάθε ακίνητο μεμονωμένα.

Η εξήγηση που μπορεί να δοθεί είναι ότι το γεγονός αυτό οφείλεται :

1. Σε στρεβλώσεις του τρόπου φορολόγησης των ακινήτων.
2. Στο είδος των ακινήτων που μετέχουν στο συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο (εντός ή εκτός σχεδίου , κατοικίες ή επαγγελματικοί χώροι).
3. Στην αναλογία των αντικειμενικών αξιών κάθε ακινήτου ως προς τη συνολική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Πιθανόν να υπάρχουν και άλλοι παράγοντες που συντείνουν προς το αποτέλεσμα αυτό. Τα σίγουρο είναι πως δεν είναι γνωστό το πώς επηρεάζει και σε πιο βαθμό, καθένας από αυτούς, το τελικό αποτέλεσμα.

Συγκρίνοντας τους φόρους, που καλείται να πληρώσει ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου στην Γερμανία και στην Αγγλία (Λονδίνο) σε σχέση με τους αντίστοιχους φόρους στην Ελλάδα, η πλάστιγγα γέρνει σαφώς υπέρ των δύο ευρωπαϊκών χωρών της βόρειας και δυτικής Ευρώπης. Θα αναλυθεί παρακάτω πώς απορρέει το συμπέρασμα αυτό.

Ξεκινώντας με την Γερμανία, σύμφωνα με το παράδειγμα που αναφέρθηκε στο αντίστοιχο κεφάλαιο, προκύπτει ότι για ένα ακίνητο σημερινής εμπορικής αξίας 200.000 ευρώ, ο ετήσιος φόρος που του αναλογεί είναι 434 ευρώ το χρόνο και αυτό αντιστοιχεί μόλις στο 0,23% της αξίας του. Συγκρίνοντάς το με ένα αντίστοιχο ακίνητο στην Ελλάδα (αστικό ακίνητο Α αντικειμενικής αξίας 204.000 ευρώ) το ποσοστό των φόρων ανέρχεται, για το 2014, στο 0,34% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Η διαφορά των έντεκα μονάδων βάσης στην φορολογία των ακινήτων μεταξύ Γερμανίας και Ελλάδας, σαφώς και είναι μεγάλη διαφορά, αφού ερμηνεύεται ως 1,5 φορά περισσότερους φόρους στα ακίνητα στην Ελλάδα. Δεν είναι όμως μόνο αυτή. Είναι σημαντικό ότι στην Γερμανία γίνεται αναφορά σε εμπορικές αξίες, ενώ στην Ελλάδα σε αντικειμενικές αξίες. Οι αντικειμενικές αξίες στην Ελλάδα αναπροσαρμόστηκαν για τελευταία φορά το έτος 2007, όπου η Ελληνική αγορά ακινήτων βρισκόταν στο απόγειο της, αρκετό καιρό πριν ξεσπάσει η οικονομική κρίση. Αν ληφθεί υπόψη, ότι οι εμπορικές αξίες των ακινήτων στις μέρες μας έχουν υποχωρήσει κατά 33% για τις νεόδμητες και κατά 40% για τις παλαιότερες κατοικίες, ενώ οι αντικειμενικές έχουν παραμείνει σταθερές, αυτό έχει ως αποτέλεσμα την υπέρμετρη φορολόγηση των εγχώριων ακινήτων.

Όσον αφορά την Αγγλία, δεν μπορεί να υπάρξει σύγκριση των ετήσιων φόρων με την Ελλάδα. Γνωρίζοντας πως στην Ελλάδα οι ετήσιοι φόροι κυμαίνονται τουλάχιστον από 0,34% έως και 0,55% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, στην Αγγλία δεν υφίσταται καν τέτοιου είδους φόρος στην ακίνητη περιουσία. Να αναφερθεί, ωστόσο, ότι αυτό τον καιρό συζητείται από την κυβέρνηση του Ηνωμένου Βασιλείου, η επιβολή ετήσιου φόρου για ακίνητα εμπορικής αξίας μεγαλύτερης των £ 2.000.000, με συντελεστή 1%. Η πρόταση επιβολής ενός τέτοιου φόρου έχει επιφέρει καταιγισμό συζητήσεων και αντιδράσεων, ενώ ουσιαστικά θα επηρεάσει ένα πολύ μικρό ποσοστό ακινήτων .

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

Ολοκληρώνοντας αυτή την εργασία, διαπιστώνεται η υπερφορολόγηση των ακινήτων στην Ελλάδα για το χρονικό διάστημα από το έτος 2008 έως το 2014. Θα ακολουθήσουν τα συμπεράσματα που αφορούν την ελληνική οικονομία και την επιρροή της από την παγκόσμια οικονομική κρίση και εν συνεχεία, προτάσεις για την βελτίωση της ελληνικής αγοράς ακινήτου.

Συμπεράσματα

Η χρηματοπιστωτική κρίση, που ξεκίνησε στις ΗΠΑ το 2007 με επίκεντρο την αγορά ακινήτων και τα στεγαστικά δάνεια χαμηλής εξασφάλισης (subprime mortgages), γρήγορα επεκτάθηκε και απέκτησε διεθνείς διαστάσεις. Τότε αποκαλύφθηκαν οι αδυναμίες και οι ανισορροπίες του διεθνούς χρηματοπιστωτικού τομέα και όλο το διεθνές σύστημα απειλήθηκε με κατάρρευση.

Στην Ελλάδα, με το ξεκίνημα της παγκόσμιας ύφεσης το 2008, οι αδυναμίες και οι ανισορροπίες της ελληνικής οικονομίας, που ήταν γνωστές στους ειδικούς, αφού ήταν βαθιές και χρόνιες, οδήγησαν στις σημερινές δυσκολίες. Τα μεγάλα και διαρκή δημοσιονομικά ελλείμματα, που δεν επέτρεψαν να μειωθεί το δημοσιονομικό χρέος, αλλά και το πρόβλημα ανταγωνιστικότητας, δυσχέραναν την θέση της Ελληνικής οικονομίας. Ως εκ τούτου, οι ρίζες της Ελληνικής ύφεσης και κρίσης δεν εντοπίζονται στην αγορά ακινήτων ούτε στο χρηματοπιστωτικό σύστημα, όπως έγινε με την διεθνή κρίση. Και οι δυο αυτοί κλάδοι της οικονομίας είναι κατά κύριο λόγο θύματα της ελληνικής ύφεσης και κρίσης, παρά η γενεσιουργός αιτία της.

Επικεντρώνοντας το ενδιαφέρον μας στον κλάδο της αγοράς ακινήτων, από το 2008 έως και σήμερα, παρατηρείται μια διαρκής ύφεση στην αγορά και μια τάση απαξίωσης του ακινήτου. Οι τιμές των ακινήτων έχουν καταρρακωθεί σε ποσοστά της τάξης του 35%, 40% ή και περισσότερο, ανεξάρτητα αν γίνεται αναφορά σε κατοικίες ή επαγγελματικά, νεόκτιστα ή παλαιότερα, σε σχέση με τις τιμές του 2007, με αποτέλεσμα τη συσσώρευση χιλιάδων αδιάθετων ακινήτων από την παντελή έλλειψη ενδιαφέροντος από την πλευρά των αγοραστών και την ελαχιστοποίηση της απόδοσής τους. Την ήδη άσχημη κατάσταση στον κλάδο αυτό, συνέτεινε η υπέρμετρη φορολόγηση των ακινήτων από το 2010 και μετά. Το χειρότερο είναι, πως η αύξηση της φορολογίας των ακινήτων επιβλήθηκε, όχι μόνο κατά τη διάρκεια που η οικονομία βρισκόταν σε ύφεση, αλλά και με αντικειμενικές αξίες, οι οποίες καθορίστηκαν το 2007, όταν η αγορά ήταν στο απόγειο της και δεν έχουν ακολουθήσει την πορεία της αγοράς. Όπως είναι αντιληπτό, οι παραπάνω λόγοι αλλά και άλλοι, όπως η εκκαθάριση και πληρωμή των ετήσιων φόρων για τα ακίνητα δύο και τριών ετών σε μια χρονιά, όξυνε σε υπέρτατο βαθμό το πρόβλημα.

Η άποψη αυτή ενισχύεται από πρόσφατη δημοσίευση της Έκθεσης της Κομισιόν (Ιούνιος 2014), όπου κατατάσσει την Ελλάδα στην πέμπτη θέση μεταξύ των 28 χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όσον αφορά τη φορολόγηση των ακινήτων. Πληθώρα δημοσιευμάτων του έντυπου και ηλεκτρονικού τύπου επιβεβαιώνουν το γεγονός αυτό. Ενδεικτικά, παρατίθεται απόσπασμα άρθρου της εφημερίδας «Ελευθεροτυπία» με ημερομηνία 13 Οκτωβρίου 2013.

«ΘΥΜΑ γενικής φοροεπιδρομής έχουν πέσει οι ιδιοκτήτες ακινήτων τα χρόνια του Μνημονίου, καθώς η κυβέρνηση αντιμετωπίζει τα ακίνητα ως εξασφαλισμένη πηγή για άντληση φορολογικών εσόδων. Είναι χαρακτηριστικό ότι από το 2008 έως και σήμερα οι φόροι στην ακίνητη περιουσία έχουν αυξηθεί κατά 750%!»

Να αναφερθούν, στο σημείο αυτό, και μέτρα που είναι προς την θετική κατεύθυνση, όπως είναι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. . Για πρώτη φορά θεσπίζεται ετήσιος φόρος για τα ακίνητα, ο οποίος προσδιορίζεται ανά ιδιοκτησία και περιλαμβάνει και τα εκτός σχεδίου γήπεδα και αγροτεμάχια, με αποτέλεσμα την πιο δίκαιη κατανομή των φόρων. Δεν θα παραβλεφθούν και τα αρνητικά του συγκεκριμένου φόρου, στα οποία συγκαταλέγεται ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το σύνολο ακίνητης περιουσίας πάνω από τις 300.000 ευρώ. Η θέσπιση του πρόσφατου φόρου υπεραξίας που αφορά τους πωλητές και κυρίως ο τρόπος υπολογισμού του, περισσότερο μπέρδεψε τα πράγματα παρά ωφέλησε τα δημόσια έσοδα. Δεν πρέπει να παραβλεφθεί πως είχαν “παγώσει” οι μεταβιβάσεις ακινήτων για τέσσερις μήνες, από την αρχή του έτους, εξαιτίας αυτού.

Προτάσεις

Εντοπίζονται κάποια αποσπασματικά μέτρα που έχουν εφαρμοσθεί ή φημολογούνται ότι θα ψηφισθούν, για την τόνωση της αγοράς ακινήτων. Είναι αδιαμφισβήτητο ότι η υλοποίηση των ακόλουθων προτάσεων – μέτρων, θα είναι προς όφελος της ελληνικής αγοράς ακινήτων. Ενδεικτικά αναφέρονται :

- Φημολογείται πως θα εφαρμοστεί μείωση του πόθεν έσχες στο 40% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, κάτι που θα ωφελήσει περισσότερο τους εγχώριους αγοραστές.
- Διατήρηση του ΕΝ.Φ.Ι.Α., με κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. και μείωση των συντελεστών του.
- Ενίσχυση του μέτρου για την έκδοση πενταετούς βίζας για όσους ξένους πολίτες εκτός Ε.Ε. θελήσουν να αγοράσουν κάποιο ακίνητο το οποίο θα έχει τιμή άνω των 250.000 ευρώ ή να προχωρήσουν σε χρονομίσθωση ανάλογης αξίας. Σε άλλες χώρες το μέτρο αυτό έχει αποδώσει τα μέγιστα,

ενώ στη χώρα μας η απήχυσή του είναι πολύ περιορισμένη (168 εκ. ευρώ για το 2013).

- Σταθερότητα οικονομική και πολιτική για την προσέλκυση ξένων επενδύσεων.
- Σταθερό φορολογικό σύστημα. Κανένας υποψήφιος αγοραστής δεν θα επενδύσει στην Ελλάδα εάν δεν γνωρίζει εκ των προτέρων τι θα κληθεί να πληρώσει τα επόμενα χρόνια, σε βάθος δεκαετίας.
- Αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, οι οποίες θα πρέπει να ακολουθούν τις εμπορικές αξίες των ακινήτων.
- Πιστωτική επέκταση των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, δηλαδή αύξηση των χορηγήσεων των τραπεζών για στεγαστικά δάνεια (το 2007 ήταν 15 δις ενώ το 2013 έφτασαν μόλις στα 500 εκ. ευρώ).
- Επικαιροποιημένο χωροταξικό σχέδιο με καθορισμό χρήσεων γης, χάραξη αιγιαλού και ολοκλήρωση του κτηματολογίου.
- Αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας.
- Τέλος, η μείωση της γραφειοκρατίας στις πολεοδομίες και τις αδειοδοτήσεις επιχειρήσεων, θα συνεισφέρουν θετικά.

Στις παραπάνω προτάσεις δεν υπάρχει ιεράρχηση, γιατί όλες μαζί σωρευτικά θα μπορούσαν να συνεισφέρουν θετικά στην αύξηση των πράξεων αγοραπωλησιών ακινήτων στην Ελλάδα, και με την επιπλέον ώθηση από τη μείωση των φορολογικών συντελεστών από την εκμετάλλευση των ακινήτων, είναι σίγουρο ότι η ελληνική αγορά ακινήτων θα «αναστηθεί» ξανά.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Υπουργείο Οικονομικών, (2008), Γενική Διεύθυνση Φορολογίας – Γενική Διεύθυνση Τελωνείων και Ε.Φ.Κ., *Φορολογικός Οδηγός Κατοίκων Εξωτερικού*, Αθήνα.
- Τράπεζα της Ελλάδος, (2011), 2ο Συνέδριο του Τμήματος Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της, “*Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση*”, Αθήνα.
- Ζεντέλης Π., (2001), *Real Estate, Αξία, Εκτιμήσεις, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα.
- Λιάπης Κ. – Ροβόλης Α. – Γαλανός Χ., (2011), Άρθρο “*Ανάλυση των φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα στην Ελλάδα: Διαχρονική και Περιφερειακή προσέγγιση*”, Αθήνα.
- Τυρής Ι., (2008), Ημερίδα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας Τμ. Κεντρικής Μακεδονίας, “*Φορολογία Ακινήτων*”, Θεσσαλονίκη.
- Φωτιάδης Κ., (2010), Άρθρο, “*Το σύστημα εκτίμησης της φορολογητέας αξίας ακινήτων σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης*”, Αθήνα.
- Alpha Bank, (2013), Μελέτη του τμήματος Οικονομικών Αναλύσεων, “*Σχέδιο νόμου του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Α)*”, Αθήνα.
- European Commission, (2014), “*Annual Taxation trends report*”, June.
- Filippakopoulou M. – Potsiou C., (2013), Paper: *A Research on Residential Property Taxation and its Impact on Real Estate Market in Greece*, Athens.

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

- Νόμος 2459/1997 (ΦΕΚ Α΄ 17), Κατάργηση φορολογικών απαλλαγών και άλλες διατάξεις.
- Νόμος 3634/2008 (ΦΕΚ Α΄ 9), Κατάργηση φόρου κληρονομιών και γονικών παροχών – Απαλλαγή πρώτης κατοικίας – Ενιαίο τέλος ακινήτων – Αντιμετώπιση λαθρεμπορίου καυσίμων και άλλες διατάξεις.
- Νόμος 3763/2009 (ΦΕΚ Α΄ 80), Ενσωμάτωση Οδηγιών 2006/98/ΕΚ, 2008/8/ΕΚ και 2007/74/ΕΚ, διατάξεων των Οδηγιών 2006/112/ΕΚ και 2006/69/ΕΚ, διατάξεις φορολογίας εισοδήματος, κεφαλαίου, ΦΠΑ και λοιπών φορολογιών και λοιπές διατάξεις.

- Νόμος 3842/2010 (ΦΕΚ Α΄ 58), Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις.
- Νόμος 4021/2011 (ΦΕΚ Α΄ 218), Ενισχυμένα μέτρα εποπτείας και εξυγίανσης των πιστωτικών ιδρυμάτων – Ρύθμιση θεμάτων χρηματοπιστωτικού χαρακτήρα – Κύρωση της Σύμβασης – Πλαίσιο του Ευρωπαϊκού Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας και των τροποποιήσεών της και άλλες διατάξεις.
- Νόμος 4152/2013 (ΦΕΚ Α΄ 107), Επείγοντα μέτρα εφαρμογής των νόμων 4046/2012, 4093/2012 και 4127/2013.
- Νόμος 4223/2013 (ΦΕΚ Α΄ 287), Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις.
- ΠΟΛ. 1075/1042151/396/0013/10-04-2008, Φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας νομικών προσώπων.
- ΠΟΛ. 1078/1045369/469/0013/21-04-2008, Οδηγίες για την αποστολή στη Γ.Γ.Π.Σ. των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων έτους 2008.
- ΠΟΛ. 1079/1046152/467/0013/18-04-2008, Οδηγίες για τη συμπλήρωση της Δήλωσης Ενιαίου Τέλους Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) Νομικών Προσώπων έτους 2008 σύμφωνα με τον ν. 3634/2008 (ΦΕΚ 9Α/29-1-2008).
- ΠΟΛ. 1119/1085898/416/Β0013/12-08-2008, Φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος και τέλος συναλλαγής ακινήτων.
- ΠΟΛ. 1118/1085787/888/0013/13-08-2008, Καθορισμός συντελεστών προσδιορισμού αξίας ανά είδος ακινήτου ή κτιρίου για τον προσδιορισμό Ενιαίου Τέλους Ακινήτων φυσικών προσώπων.
- ΠΟΛ. 1125/1091192/904/0013/10-09-2008, Καθορισμός Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου για τον προσδιορισμό αξίας ακινήτων κατά τον υπολογισμό του Ενιαίου Τέλους Ακινήτων φυσικών προσώπων.
- ΠΟΛ. 1142/1108729/979/0013/31-10-2008, Απαλλαγή κατοικίας από το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων για το έτος 2008.

- ΠΟΛ. 1028/1022416/1082/0013/24-02-2009, Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων έτους 2009 και δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται με αυτή.
- ΠΟΛ. 1034/1027946/100/0013/09-03-2009, Τύπος και περιεχόμενο ενιαίου τέλους ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) νομικών προσώπων έτους 2009.
- ΠΟΛ. 1132 ΦΕΚ 1500 Β΄ 05-06-2013, Καθορισμός Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου για τον προσδιορισμό αξίας ακινήτων κατά τον υπολογισμό του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας φυσικών προσώπων ετών 2011, 2012 και 2013.

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ

- [Α.Π. & Γκενεράλης, Δικηγορική Εταιρεία, πρόσβαση Ιούνιος 2014], <http://www.apgp.eu>
- [Φορολογική Ενημέρωση, πρόσβαση Μάιος 2014], <http://www.taxnews.info>
- [Φορολογικός – Λογιστικός κόμβος ενημέρωσης, πρόσβαση Ιούνιος 2014], <http://www.taxheaven.gr>
- [Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων, πρόσβαση Ιούνιος 2014], <http://www.pomida.gr>
- [Ηλεκτρονική Εφημερίδα “Ναυτεμπορική”, πρόσβαση Μάιος 2014], <http://www.naftemporiki.gr>
- [Ηλεκτρονική Εφημερίδα “Κεφάλαιο”, πρόσβαση Ιούλιος 2014], <http://www.capital.gr>
- [Ηλεκτρονική Εφημερίδα “Ελευθεροτυπία”, πρόσβαση Ιούλιος 2014], <http://www.enet.gr>
- [Υπουργείο Οικονομικών, πρόσβαση Ιούνιος 2014], <http://www.minfin.gr>
- [Ηλεκτρονική Εγκυκλοπαίδεια, πρόσβαση Μάιος 2014], <http://www.wikipedia.org>

- [Ηλεκτρονική Εφημερίδα, πρόσβαση Ιούνιος 2014], <http://www.sofokleousin.gr>
- [Ηλεκτρονική Εφημερίδα, πρόσβαση Μάιος 2014], <http://www.newmoney.gr>
- [Ευρωπαϊκή Ένωση Επενδυτών για μη Εισηγμένες σε Ακίνητα, πρόσβαση Ιούλιος 2014], <http://www.inrev.org>
- [Κτηματολόγιο της Αγγλίας και της Ουαλίας, πρόσβαση Ιούνιος 2014], <http://www.landregistry.gov.uk>
- [Ηλεκτρονικό Οικονομικό Περιοδικό, πρόσβαση Ιούνιος 2014], <http://www.moneyweek.com>
- [Ιστοσελίδα της κυβέρνησης του Ηνωμένου Βασιλείου, Υπουργείο Οικονομικών, πρόσβαση Ιούνιος 2014], <http://www.gov.uk>

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ

- Σκορδής Μ., Δικηγόρος σε Ελλάδα και Γερμανία, Μάιος 2014
- Φιλιππακοπούλου Μ., Οικονομολόγος, Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια, Ιούνιος-Ιούλιος 2014

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ
ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Α

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ή ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται επίσης και η αξία **Επαγγελματικής Στέγης** σε όροφο κτιρίου μη προοριζομένου σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, για κτίριο **Γραφείων** ή **Γραφείων - Καταστημάτων**

1. Σε περίπτωση που στην κατοικία αντιστοιχεί και **υπόλοιπο ποσοστό οικοπέδου** συμπληρώνεται υποχρεωτικά και το έντυπο **3**.
 2. Αν η κατοικία ή το διαμέρισμα διαθέτει και **ιδιόκτητες** αθλητικές εγκαταστάσεις (πισίνα, γήπεδα τένις κ.λ.π.), οπουδήποτε και αν βρίσκονται η αξία τους υπολογίζεται χωριστά με το έντυπο **Κ8**.
- Σε περίπτωση **κοινόχρηστων** αθλητικών εγκαταστάσεων, η αξία τους επιμερίζεται ανάλογα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας της κατοικίας ή του διαμερίσματος στο οικόπεδο.

ΑΡΜΟΔΙΑ Δ.Ο.Υ. *

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ *

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ.λ.π.)

	A	B	Γ	Δ
Επώνυμο ή Επωνυμία				
Όνομα				
Πατρώνυμο				
Αρ.Φορ.Μητρώου (Α.Φ.Μ.)				
Δ/νση (οδός - αριθμός)				
Ταχ. Κωδ.- Πόλη				
Αριθ. τηλεφώνου				
Αρ. αστ. ταυτότητας				
Επάγγελμα				
Κωδ.Αρ.Επαγγ/τος	*	*	*	*
Δ.Ο.Υ. Φορ.Εισοδ/τος				
Κωδ.Αρ.Δ.Ο.Υ.Φορ.Εισοδ.	*	*	*	*
Ποσοστό ακινήτου				
Συνολική αξία ακινήτου				
Αξία μεριδίου				

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Νομός	*	Δήμος ή κοινότητα	*
Διεύθυνση (οδός-αριθμός-περιοχή)			* ΚΩΔ.ΖΩΝΗΣ

ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ

Γράψτε τους δρόμους που περικλείουν το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο ανήκει το ακίνητό σας ή, αν δεν υπάρχει ονομασία στους δρόμους, τον αριθμό του οικοδομικού τετραγώνου.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες που υπάρχουν στην πίσω σελίδα του εντύπου αυτού.

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία.

** Αναγράφεται η συνολική αξία του ακινήτου όπως υπολογίστηκε (128).

		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β				
A. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τιμή Εκκίνησης) (Τ.Ζ.) (βλέπε οδηγίες 1)			1.900	101				
B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ								
Η κατοικία ή το διαμέρισμα έχει πρόσοψη:								
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο;		<input type="checkbox"/>	1.00	2.00 102				
2. Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή σε δρόμο και κοινόχρηστο χώρο ή αποκλειστικά σε πλατεία (σε κοινόχρηστο χώρο που στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζεται ως πλατεία) ή έχει περισσότερες της μιάς προσόψεις σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο;		<input type="checkbox"/>	1.05	103				
3. Σε δρόμο ή σε δρόμους ή σε κοινόχρηστο χώρο που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών (σε όλους τους δρόμους που έχει πρόσοψη) είναι μικρότερη ή ίση με 6.00 μέτρα;		<input type="checkbox"/>	0.80	104				
4. Αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή βρίσκεται σε οικόπεδο τυφλό ή σε οικόπεδο που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά διόδου;		<input type="checkbox"/>	0.80	105				
ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι συντελεστές πρόσοψης των πιο πάνω παραγράφων 2 και 3 δεν εφαρμόζονται σε ορισμένους οικισμούς (παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονεύονται στους πίνακες τιμών, καθώς και σε απαλλοτριωτέα ακίνητα ή τμήματα αυτών.								
Γ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ								
Γράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται η κατοικία ή το διαμέρισμα (βλέπε οδηγίες 2, <input type="text"/> Σ.Ε.)								
Αν ο Σ.Ε. είναι:	Υπόγειο (βλέπε οδηγ.3)	Ισόγειο	Α' όρ.	Β' όρ.	Γ' όρ.	Δ' όρ.	Ε' όρ.	ΣΤ' όρ. & πάνω
Μικρότερος του 1,5	0,60	0,90	1,00	1,05 ✓	1,10	1,15	1,20	1,25
Μεγαλύτερος ή ίσος με 1,5 & μικρότερος του 3	0,60	1,20	1,10	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25
Μεγαλύτερος ή ίσος με 3 & μικρότερος του 5	0,60	1,25	1,15	1,10	1,10	1,15	1,20	1,25
Ίσος ή μεγαλύτερος του 5	0,60	1,30	1,20	1,15	1,15	1,15	1,20	1,25
Μεταφέρετε τον αντίστοιχο, κατά περίπτωση, συντελεστή ορόφου								1.105 106
Δ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ								
Αναγράψτε την επιφάνεια της κατοικίας ή του διαμερίσματος σε τετρ. μέτρα (βλέπε οδηγίες 4)								
Οι εξωτερικοί τοίχοι της κατοικίας ή του διαμερίσματος έχουν πλάτος (πάχος) μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα (π.χ. από πέτρα);		<input type="checkbox"/>	0.90	150 107				
				108				
Ε. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ								

1. Μικρότερο ή ίσο με 25μ ² ;		1.05		109
2. Μεγαλύτερο των 25μ ² και μικρότερο ή ίσο με 100μ ² ;		1.00		110
3. Μεγαλύτερο των 100μ ² και μικρότερο ή ίσο με 200μ ² ;	NAI	1.05	1,05	111
4. Μεγαλύτερο των 200μ ² και μικρότερο ή ίσο με 300μ ² ;		1.10		112
5. Μεγαλύτερο των 300μ ² και μικρότερο ή ίσο με 500μ ² ;		1.20		113
6. Μεγαλύτερο των 500μ ² ;		1.30		114

ΠΡΟΣΟΧΗ: Αν η κατοικία ή το διαμέρισμα αποτελείται από περισσότερους του ενός ορόφους, (στους οποίους περιλαμβάνεται και το υπόγειο ή το τμήμα υπογείου που έχει χρήση κατοικίας ή είναι προσμετρημένο στο Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.)), οι όροφοι δεν είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και έχουν **λειτουργική ενότητα**, για τον υπολογισμό της αξίας συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο, αλλά ως **συντελεστής επιφάνειας** λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας όλων των ορόφων.

ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΙΟΤΗΤΑΣ

Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (βλέπε οδηγίες 5) ΧΡΟΝΙΑ

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας

1 - 5	χρόνια	0,90	16 - 20	χρόνια	0,70
6 - 10	"	0,80	21 - 25	"	0,65 ✓
11 - 15	"	0,75	26 και άνω	"	0,60

Μεταφέρετε, ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή 115

Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ

Η κατοικία ή το διαμέρισμα:

- Έχει χαρακτηριστεί **διατηρητέο** (βλέπε οδηγίες 6); 116
- Έχει κηρυχθεί **απαλλοτριωτέο** (βλέπε οδηγίες 7); 117
- Έχει κατά το χρόνο φερολογίας υποστεί **ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα** (βλέπε οδηγίες 8); 118

Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ.

Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι **αποπερατωμένο** ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένο; 1.00 119

Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι στο στάδιο αποπεράτωσης : (βλέπε οδηγίες 9)	Για Σ.Α.Ο. μικρότερο ή ίσο με 0,40	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 0,40 και μικρότερο ή ίσο με 1,00	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 1,00
Της θεμελίωσης και των υποστυλωμάτων;	0,65	0,40	0,30
Του σκελετού;	0,70	0,50	0,40
Των οπτοπλινθοδομών;	0,75	0,55	0,45
Των επιχρισμάτων;	0,80	0,65	0,55
Των δαπέδων (τοποθέτηση);	0,85	0,75	0,70

Μεταφέρετε τον αντίστοιχο συντελεστή, ανάλογα με το Σ.Α.Ο. και το στάδιο αποπεράτωσης 120

Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ.

Η κατοικία ή το διαμέρισμα έχει **κατασκευασθεί**:

- Με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο, μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη; 1.00 121
- Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντολίθους; 0.95 122
- Είναι **πρόχειρο κτίσμα**, δηλ. οι τοίχοι **δεν** είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντολίθους, αλλά από ευτελή υλικά (ωμοπλίνθους, πλίθρες, καλάμια); 0.70 123

ΠΡΟΣΟΧΗ: Επιλέξτε **μία μόνο** από τις προηγούμενες περιπτώσεις 1, 2 και 3.

Η **στέγη** της κατοικίας ή του διαμερίσματος είναι **κατασκευασμένη** από αμιαντοτσιμεντό ή λαμαρίνα; 0.80 124

Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ

Η κατοικία ή το διαμέρισμα:

- Δεν έχει εγκατάσταση **κεντρικής θέρμανσης** (καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές, θέρμανση δαπέδου); 0.95 125
- Βρίσκεται πάνω από τον **Β' όροφο** (μη συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου) και **δεν έχει ανελκυστήρα**; 0.90 126

ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η κατοικία ή το διαμέρισμα ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (**συνιδιοκτησία**) (βλέπε οδηγίες 10); 0.90 127

ΑΞΙΑ: Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου **πολλαπλασιάστε** τα δεδομένα της **στήλης Β** 128

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ 1

Τα έντυπα «φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων» υποβάλλονται σε δύο (2) αντίτυπα.

Η πρώτη σελίδα του εντύπου συμπληρώνεται με κεφαλαία γράμματα. Αν στην ειδική γραμμογράφηση που υπάρχει δεν χωρούν να αναγραφούν όλα τα ονόματα των υποχρέων, χρησιμοποιείται για την συμπλήρωση των στοιχείων αυτών και δεύτερο έντυπο.

Στις εσωτερικές σελίδες κάθε εντύπου διατυπώνονται ορισμένα ερωτήματα ή απαιτείται η συμπλήρωση ορισμένων στοιχείων. Στην περίπτωση των ερωτημάτων, εάν η απάντηση είναι καταφατική (ΝΑΙ), μεταφέρετε τον αντίστοιχο συντελεστή της στήλης Α στη στήλη Β. Τα στοιχεία τα οποία απαιτούνται να συμπληρωθούν, είτε είναι προσδιοριστικά στοιχεία του ακινήτου (εμβαδόν, παλαιότητα κ.λ.π.), είτε συμπληρώνονται από τους Πίνακες Τιμών του Υπουργείου Οικονομικών. Το γινόμενο των δεδομένων της στήλης Β αποτελεί την φορολογητέα αξία του ακινήτου. Η αξία αυτή μεταφέρεται στην πρώτη σελίδα του εντύπου και από αυτή προκύπτει η αξία κάθε μεριδίου, αν συντρέχει περίπτωση συνιδιοκτησίας.

Οι Πίνακες Τιμών του Υπουργείου Οικονομικών συνοδεύονται από χάρτες και υπάρχουν σ' όλες τις Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες, στους συμβολαιογράφους, στους δήμους και τις κοινότητες. Από τους Πίνακες Τιμών και με τη βοήθεια των χαρτών προσδιορίζονται διάφορα στοιχεία που αφορούν το ακίνητο, τα οποία απαιτούνται για τη συμπλήρωση του εντύπου (π.χ. Τιμή Ζώνης, Συντελεστής Εμπορικότητας, Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου κ.λ.π.).

1. Αν η κατοικία ή το διαμέρισμα 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 κοινοτήτων 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 πρόσοψεις σε δύο γραμμικές ζώνες λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή. Αν έχει πρόσοψεις σε γραμμική και κυκλική ζώνη λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή. Την τιμή της γραμμικής ζώνης λαμβάνουν μόνο οι κατοικίες ή τα διαμερίσματα που έχουν πρόσοψη (άνοιγμα - πόρτα ή παράθυρο) στο δρόμο, στον οποίο αναπτύσσεται η γραμμική ζώνη. Οι κατοικίες ή τα διαμερίσματα που έχουν πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή βρίσκονται σε υπόγειο χώρο, χωρίς άνοιγμα στο δρόμο, δεν ανήκουν στη γραμμική ζώνη.

2. Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε:

α) Ένα μόνο δρόμο, ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο Σ.Ε. του δρόμου αυτού.

β) Περισσότερους από ένα δρόμους, οι οποίοι βρίσκονται στην ίδια ζώνη, ή σε διαφορετικές ζώνες ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο μεγαλύτερος που ισχύει μεταξύ των δρόμων αυτών.

Για τον Σ.Ε. καθενός από τους δρόμους ισχύουν τα ακόλουθα:

α) Αν ο δρόμος περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων» των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται αυτός που ορίζεται στους πίνακες τιμών.

β) Αν ο δρόμος δεν περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων» των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της ζώνης που ανήκει το οικόπεδο.

γ) Αν κατά μήκος του δρόμου αναπτύσσεται γραμμική ζώνη, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της γραμμικής ζώνης.

δ) Αν από το δρόμο διέρχεται το όριο δύο κυκλικών ζωνών και για το δρόμο αυτό δεν αναγράφεται συντελεστής εμπορικότητας στα «Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων» των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της ζώνης με τη μεγαλύτερη τιμή ζώνης.

3. Υπόγειο θεωρείται ο όροφος ή τμήμα ορόφου που χαρακτηρίζεται ως υπόγειο στην αντίστοιχη άδεια της Πολεοδομικής Υπηρεσίας (εγκεκριμένα σχέδια) ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και γενικά σε κάθε τίτλο κτήσης του. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει κανένα από τα πιο πάνω στοιχεία ο χαρακτηρισμός ενός χώρου ως υπογείου θα πιστοποιείται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή από βεβαίωση διπλωματούχου μηχανικού. Απαιτείται η προσκόμιση των αποδεικτικών στοιχείων σε όλες τις περιπτώσεις υπογείων εκτός των περιπτώσεων που ο υπόγειος χώρος έχει είσοδο αποκλειστικά από το κεντρικό κλιμακοστάσιο ή από εσωτερικό ισόγειο χώρο ή είναι χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Ημιυπόγειοι χώροι θεωρούνται ισόγειοι, εκτός αν αποδεικνύεται μετά από προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας, ότι αυτοί είναι υπόγειοι.

4. Ως επιφάνεια κατοικίας ή διαμερίσματος λαμβάνεται το εμβαδόν αυτής μετά των εξωτερικών τοίχων. Αν στην επιφάνεια περιλαμβάνονται και οι κοινόχρηστοι χώροι (μικτή επιφάνεια), ως επιφάνεια λαμβάνεται η μικτή επιφάνεια μειωμένη κατά ποσοστό δέκα στα εκατό (10%), δηλ. πολλαπλασιασμένη επί 0,90. Δεν περιλαμβάνονται στην επιφάνεια οι ημιυπαίθριοι χώροι.

5. Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της (π.χ. αν εκδόθηκε στις 30-9-1978, η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 30-9-1980). Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα υπολογίζεται από την χρονολογία κατασκευής που αποδεικνύεται με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο. (π.χ. προσκόμιση προγενέστερου τίτλου κτήσης, νομιμοποίηση αυθαιρέτου, έναρξη ηλεκτροδότησης). Άδειες αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες ανακαίνισης που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας. Ειδικά σε διατηρητέα ακίνητα που έχουν ανακαινισθεί ριζικά, έστω και αν δε θίγεται ο φέρον οργανισμός του κτιρίου, η παλαιότητα υπολογίζεται δύο χρόνια μετά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας ανακαίνισης.

Χρονικό διάστημα μικρότερο του εξαμήνου δε λαμβάνεται υπόψη, ενώ μεγαλύτερο λογίζεται ως έτος. Για να εφαρμοσθεί ο συντελεστής παλαιότητας πρέπει το κτίσμα να είναι πλήρως αποπερατωμένο. Αν έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης η οποία θα πρέπει και να προσκομίζεται, δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία του κτίσματος, εάν η κατεδάφισή του γίνει εντός έτους από το χρόνο έκδοσης της άδειας. Αν δεν κατεδαφιστεί μέσα στην προθεσμία αυτή, υποβάλλεται συμπληρωματική δήλωση, εντός μηνός από τη λήξη της, άλλως η αρχική δήλωση του φορολογουμένου προς την αρμόδια ΔΟΥ θεωρείται ανειλικρινής.

Σε περίπτωση που δεν έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης υπάρχει όμως πρωτόκολλο κατεδάφισης, αυτό θα πρέπει επίσης να προσκομίζεται οπότε το κτίσμα δεν λαμβάνεται υπόψη κατά τον υπολογισμό της αξίας του όλου ακινήτου. Αν το κτίσμα δεν κατεδαφιστεί εντός μηνός από την υποβολή της δήλωσης, ο φορολογούμενος υποχρεούται να υποβάλλει συμπληρωματική δήλωση.

Αν το κτίσμα δεν έχει στέγη (ασκεπές), τούτο δε λαμβάνεται υπόψη κατά τον υπολογισμό της αξίας του όλου ακινήτου.

Σε περίπτωση επέκτασης υπάρχοντος κτίσματος η παλαιότητα υπολογίζεται χωριστά για κάθε τμήμα, ανάλογα με το χρόνο κατασκευής του που αποδεικνύεται κατά τα ανωτέρω.

6. Για να χαρακτηριστεί μία κατοικία ή διαμέρισμα ως διατηρητέο κτίσμα και να εφαρμοσθεί ο σχετικός μειωτικός συντελεστής απαιτείται να προσκομισθεί βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας, από την οποία να προκύπτει ότι έχει εκδοθεί σχετική απόφαση ή προεδρικό διάταγμα, έχει δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (αριθ. ΦΕΚ) και δεν έχει ανακληθεί.

Ο μειωτικός συντελεστής του διατηρητέου εφαρμόζεται μόνο όταν είναι διατηρητέο ολόκληρο το κτίσμα, έστω κι αν επιτρέπονται επισκευές ή διαρρυθμίσεις ή ενισχύσεις στον φέροντα οργανισμό.

Ο συντελεστής δεν εφαρμόζεται αν είναι διατηρητέα μόνον τα μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος (όψεις, εξώστες, ανοίγματα κ.λ.π.) ή όταν είναι διατηρητέος ο οικισμός.

7. Για να θεωρηθεί ότι μία κατοικία ή διαμέρισμα ή τμήμα του είναι απαλλοτριωτέο απαιτείται πρόσφατο έγγραφο, από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, από το οποίο να προκύπτει:

α) Ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση (πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης και Φ.Ε.Κ. στο οποίο έχει δημοσιευθεί).

β) Ότι η απαλλοτρίωση δεν έχει ανακληθεί και

γ) Η επιφάνεια των απαλλοτριωτέων τμημάτων.

Σε απαλλοτριωτέο κατοικία ή διαμέρισμα, που έχει χαρακτηριστεί και ως διατηρητέο, εφαρμόζεται μόνο ο συντελεστής του διατηρητέου.

Αν απαλλοτριώνεται τμήμα μόνο της κατοικίας ή του διαμερίσματος ο προσδιορισμός της αξίας του γίνεται χωριστά για το απαλλοτριωτέο τμήμα, για το οποίο δεν λαμβάνονται υπόψη οι συντελεστές πρόσοψης και χωριστά για το υπόλοιπο τμήμα.

8. Σε περιπτώσεις που μία κατοικία ή διαμέρισμα έχει υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα εφαρμόζεται ο συντελεστής ειδικών συνθηκών (Σ.Ειδ.Σ.):

$$\Sigma.Ειδ.Σ. = 1 - \frac{\text{Δαπάνη αποκατάστασης}}{\text{Αξία ακινήτου}^*} = \frac{\text{Αξία αναλογούντος στο κτίσμα της κατοικίας ή του διαμερίσματος οικοπέδου}^{**}}$$

* Αναγράφεται η αξία της κατοικίας ή του διαμερίσματος όπως υπολογίσθηκε με το έντυπο αυτό χωρίς την εφαρμογή του Σ.Ειδ.Σ.

** Αναγράφεται η αξία του αναλογούντος στο κτίσμα της κατοικίας ή του διαμερίσματος οικοπέδου όπως υπολογίσθηκε με το έντυπο 3 (τύπος 1 περίπτωση Η).

Η δαπάνη αποκατάστασης βεβαιώνεται με τεχνική έκθεση από πραγματογνώμονα του Τεχνικού Επιμελητηρίου που έχει συνταχθεί πριν από το χρόνο φορολογίας, και δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την αξία του κτίσματος. Αν είναι μεγαλύτερη λαμβάνεται υπόψη μόνο η αξία του αναλογούντος στο κτίσμα οικοπέδου. Άρα σε κάθε περίπτωση πρέπει να συμπληρώνεται υποχρεωτικά το έντυπο 3 προκειμένου να υπολογισθεί η αξία του αναλογούντος στο κτίσμα οικοπέδου και να διαχωρισθεί η αξία του κτίσματος από την συνολική αξία της κατοικίας ή του διαμερίσματος.

9. Αν το κτίσμα δεν είναι αποπερατωμένο εφαρμόζονται μειωτικοί συντελεστές. Ένα κτίσμα θεωρείται ότι βρίσκεται σε ένα στάδιο αποπεράτωσης όταν έχει ολοκληρωθεί το στάδιο αυτό. Σε περίπτωση που δεν έχουν ολοκληρωθεί όλες οι εργασίες του σταδίου αυτού, θεωρείται ότι το κτίσμα βρίσκεται στο αμέσως προηγούμενο στάδιο. Κτίσματα τα οποία έχουν παροχή ηλεκτρικού ρεύματος θεωρούνται αποπερατωμένα. Ο μειωτικός συντελεστής του σταδίου αποπεράτωσης της θεμελίωσης και των υποστυλωμάτων εφαρμόζεται μόνο όταν πρόκειται για υπόγειο ή ισόγειο όροφο.

10. Εάν μία κατοικία ή διαμέρισμα ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία) εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής. Η συνιδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του υπόχρεου σε φόρο. Δεν εφαρμόζεται συντελεστής συνιδιοκτησίας όταν ο υπόχρεος σε φόρο είναι ή γίνεται μόνος κύριος ολης της κατοικίας ή του διαμερίσματος, καθώς και σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την φιλή κυριότητα.

ΦΥΛΛΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ
ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Β

**ΕΝΤΥΠΟ (ΑΑ- ΓΗΣ)
ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΓΗΣ ΕΚΤΟΣ
ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Η ΟΙΚΙΣΜΩΝ που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης**

Με το έντυπο αυτό προσδιορίζεται η Αντικειμενική Αξία της γης ως άθροισμα τριών συστατικών :

- A. Της Βασικής Αξίας Γης (ΒΑ) (σελίδα 2)
- B. Της Οικοπεδικής Αξίας Γής (ΑΟικ) (σελίδα 3)
- Γ. Της Αξίας Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (ΑΔ) (σελίδα 4)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ*

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ	A	B	Γ
Επώνυμο / Επωνυμία
Όνομα
Πατρώνυμο
ΑΦΜ
Είδος Εμπραγμάτου Δικαιώματος
Ποσοστό συμμετοχής
Σύνολ. Αντικειμενική Αξία Γης**
Αξία Μεριδίου
Ηλικία επικαρπωτή
Αξία Εμπραγμάτου Δικαιώματος

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία. ** Μεταφέρετε την τελική αξία της γής, όπως προκύπτει από το ΕΝΤΥΠΟ αυτό.

ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
 ΝΟΜΟΣ: ΔΗΜΟΣ / ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ:
 ΔΗΜΟΤΙΚΟ/ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ : ΟΙΚΙΣΜΟΣ-ΘΕΣΗ ή ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ:
 Δ/ΝΣΗ (Οδός - Αριθμός ή αριθμός γεωτεμαχίου του Κτηματολογίου) :

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ

Μεταφέρετε, όπου σημειώνεται, τις επί μέρους αξίες: ΒΑ της σελίδας 2, και εφόσον υπάρχουν, ΑΟικ και ΑΔ των σελίδων 3 και 4. Μεταφέρετε στη στήλη Β τους συντελεστές της στήλης Α, που αντιστοιχούν στην περίπτωση της εδαφικής σας έκτασης.

BA	AOικ	ΑΔ	Αρχική Συνολική Αξία	Στήλη Α	Στήλη Β
288.120	+ 10.000	+ 20.100	=		318.820
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΥΞΟΜΕΙΩΣΗΣ (ΣΑ)					
Εάν συντρέχει κάποιος από τους πιο κάτω παράγοντες μεταφέρετε τους αντίστοιχους συντελεστές :					
1. ΕΑΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ :(βλέπε οδηγίες σελ. 1 με αριθ. 1).....				0,90
2. ΕΑΝ Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΧΕΙ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΟΔΟ:					
α. Εθνική ή Επαρχιακή				1,30	} 1,00
β. Δημοτική ή Κοινοτική ή κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού ή παραλίας				1,10	
γ. Αγροτική ή ιδιωτική ή κοινόχρηστο χώρο εκτός αιγιαλού και παραλίας				1,00	
3. ΕΑΝ Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΟΔΟ Η ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟ ΧΩΡΟ(Δηλαδή είναι τυφλή)...				0,90
4. ΕΑΝ Η ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΔΑΦΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ ΕΙΝΑΙ :(βλέπε οδηγίες σελ. 1 με αριθ. 2)					
α. Μέχρι και 100 μέτρα				1,80	}
β. Πάνω από 100 μέχρι και 200 μέτρα				1,50	
γ. Πάνω από 200 και μέχρι 500 μέτρα.....				1,30	
δ. Πάνω από 500 και μέχρι 800 μέτρα.....				1,20	
ε. Πάνω από 800 μέτρα				1,00	
5. ΕΑΝ Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΤΕΑ :(βλέπε οδηγίες σελ.1 με αριθ. 3)				0,50
Το γινόμενο των αριθμών της στήλης Β είναι η Συνολική Αντικειμενική Αξία Γης					318.820

ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΕΛΙΔΑΣ 1

- Ο μειωτικός ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ εφαρμόζεται αν η εδαφική έκταση ανήκει κατά πλήρη ή φιλή κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα. Η συνιδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του υπόχρεου σε φόρο. Δεν εφαρμόζεται όταν ο υπόχρεος είναι ή γίνεται μόνος κύριος όλης της έκτασης, καθώς και σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την φιλή κυριότητα.
 - Η ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΔΑΦΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ είναι η ελάχιστη ευθεία οριζόντια απόσταση ανάμεσα στην εδαφική έκταση και τη θάλασσα,, δηλαδή η απόσταση του πλησιέστερου σημείου του γηπέδου προς και από το άριο του χειμέριου κύματος,εφ' όσον αυτό έχει χαραχθεί επίσημα, ή απο τη συνήθη θέση της γραμμής που φθάνει το κύμα όταν αυτό δεν έχει χαραχθεί. Η δήλωση της απόστασης γίνεται χωρίς βεβαίωση των Αρχών αλλά με ευθύνη του δηλούντος.
 - ΓΙΑ ΝΑ ΘΕΩΡΗΘΕΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΤΕΑ Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ απαιτείται πρόσφατο έγγραφο της Αρχής που κήρυξε την απαλλοτρίωση από το οποίο να προκύπτει ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση (πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης και ΦΕΚ στο οποίο έχει δημοσιευθεί), δεν έχει ανακληθεί η απαλλοτρίωση και η επιφάνεια της απαλλοτριωτέας εδαφικής έκτασης.
- Εάν η απαλλοτρίωση αφορά τμήμα της εδαφικής έκτασης, τότε, ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται μόνο για το υπό απαλλοτρίωση τμήμα του οποίου η αξία υπολογίζεται χωριστά.

Α. ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΒΑ)

ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ

		Στήλη Α	Στήλη Β	
1.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΔΑΦΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ (σε τετραγ. μέτρα) (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ.1)	→	201
2.	ΑΡΧΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (ΑΒΑ) (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ.2)	→	202
3.	ΕΙΔΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (ΕΒΑ)(βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ.2)	→	203
4.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ: Μεταφέρετε στη στήλη Β τον κατά περίπτωση συντελεστή της στήλης Α			
	Α.Αγροτική εδαφική έκταση			
	1. Μονοετής καλλιέργεια (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ. 3,4)	1,00	}	204
	2. Πολυετής καλλιέργεια (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ. 4)			
	α.Ελιές.....	1,40		
	β.Λοιπές Δενδροκαλλιέργειες-αμπέλια κάθε είδους.....	1,60		
	Αν η αγροτική εδαφική έκταση είναι:			
	α. Αρδευόμενη (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ.5).....	1,80	}	205
	β. Μη Αρδευόμενη (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ.5).....	1,00		
	Β.Βοσκότοπος (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ.6)	0,25		206
	Γ.Δασική (Ο χαρακτηρισμός της εδαφικής έκτασης αποδεικνύεται από βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας).....	0,60		207
	Δ.Μεταλλευτική ή λατομική (Θεωρείται η εδαφική έκταση στην οποία πραγματοποιείται εκμετάλλευση εξόρυξης, επιφανειακής ή υπόγειας, λατομικών προϊόντων ή μεταλλευμάτων.Η χρήση αποδεικνύεται από την άδεια λειτουργίας της αρμόδιας Υπηρεσίας)	1,10		208
	Ε.Υπαίθριες εκθέσεις και χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων Είναι οι εδαφικές εκτάσεις που χρησιμοποιούνται, για την έκθεση ή απόθεση εμπορευμάτων (π.χ. μηχανημάτων, υλικών οικοδομών, φυτών κλπ.), για τη στάθμευση αυτοκινήτων (π.χ. χρήση στάθμευσης από Αντιπροσωπίες αυτοκινήτων ή από Εμπορικά και Συνεδριακά Κέντρα), καθώς και για αναψυχή (χώροι για τραπέζοκαθίσματα ή για εκδηλώσεις που συνδέονται με τη λειτουργία κέντρων διασκέδασης, καντινών κλπ.). Οι χρήσεις αυτές θεωρούνται υφιστάμενες όταν κατά το χρόνο της φορολογίας έχουν παγιωθεί ως μόνιμου χαρακτήρα (λειτουργία πέραν του έτους) ή έχουν μισθωθεί για τις χρήσεις αυτές με διάρκεια μίσθωσης τουλάχιστον ένα έτος.....	1,30		209
Η ΒΑ είναι το γινόμενο των αριθμών της στήλης Β → BA =			2,50 x 1,20	210

ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΕΛΙΔΑΣ 2

1.ΑΝ ΣΤΗ ΓΗ ΣΑΣ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΤΜΗΜΑΤΑ ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ υπολογίστε την **ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ** κάθε τμήματος με χωριστό έντυπο θέτοντας την επιμέρους επιφάνεια και τους αντίστοιχους συντελεστές τους (Μονοετής-Πολυετής-Αρδευόμενη-Μη αρδευόμενη-Βοσκότοπος κλπ).

2.ΑΡΧΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ(ΑΒΑ) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης μη αρδευόμενης, με μονοετή καλλιέργεια, που δεν έχει πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή, Δημοτική ή Κοινοτική οδό και απέχει από τη θάλασσα απόσταση μεγαλύτερη από 800 μ.

Η ΕΙΔΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (ΕΒΑ) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης μη αρδευόμενης, με μονοετή καλλιέργεια και λαμβάνεται υπόψη μόνο για εδαφικές εκτάσεις που έχουν πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι και 800 μ. από τη θάλασσα (βλέπε οδηγίες σελ. 1 με αριθ. 2).

Η Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) ή η Ειδική Βασική Αξία Γης (ΕΒΑ) **ορίζονται και αναπροσαρμόζονται** για κάθε Δήμο ή Δημοτικό Διαμέρισμα ή Κοινότητα ή Κοινοτικό Διαμέρισμα ή Οικισμό της χώρας, με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών μετά από εισήγηση των αρμοδίων Επιτροπών του άρθρου 41 του ν. 1249/82.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Συμπληρώνεται ΑΒΑ ή ΕΒΑ κατά περίπτωση δηλ. για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές για τις οποίες έχει οριστεί ΕΒΑ, δεν συμπληρώνεται στον πίνακα αυτό η ΑΒΑ. Σε περίπτωση δε που λόγω θέσης η εδαφική έκταση εμπίπτει σε περιοχές για τις οποίες έχουν οριστεί δύο ή περισσότερες διαφορετικές ΕΒΑ (π.χ. έχει πρόσωπο σε Εθνική και Επαρχιακή οδό, ή έχει πρόσωπο σε Εθνική οδό και απέχει μέχρι και 800 μ. από τη θάλασσα κ.α.), ως ΕΒΑ λαμβάνεται αυτή με τη μεγαλύτερη τιμή.

3.ΑΓΡΟΙ ΜΟΝΟΕΤΟΥΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑΣ είναι εκτάσεις που καλλιεργούνται με ετήσια φυτά καθώς και εκείνες που καλλιεργούνται με τριφύλλι, φράουλες, αγκινάρες και σπαράγγια, οι **τεχνητοί βοσκότοποι** (δηλαδή χωρίς φυσική - αυτοφυή βλάστηση, αλλά καλλιεργούμενοι με σπορά νομευτικών φυτών), καθώς και οι εκτάσεις που βρίσκονται εντός καλλιεργούμενων περιοχών αλλά έχουν παραμείνει ακαλλιέργητες. Στην ίδια κατηγορία υπάγονται και οι εκτάσεις που καλύπτονται από θερμότητα.

4.ΑΓΡΟΙ ΜΕ ΠΟΛΥΕΤΗ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ Ή ΔΕΝΔΡΩΝΕΣ είναι οι εκτάσεις που καλύπτονται από συστηματικές καλλιέργειες δένδρων φυτών με εμπορευσιμους καρπούς ή ξυλεία, με **πυκνότητα** τουλάχιστον οκτώ δένδρων ανά στρέμμα. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν και οι **αμπελάωνες**. Εκτάσεις με διάσπαρτα δένδρα με εμφανή χαρακτηριστικά έλλειψης συστηματικής εκμετάλλευσης ή λιγότερα από οκτώ δένδρα ανά στρέμμα, υπάγονται στην κατηγορία των αγρών μονοετούς καλλιέργειας.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι συντελεστές πολυετούς καλλιέργειας **δεν εφαρμόζονται** όταν πρόκειται για εδαφικές εκτάσεις για τις οποίες υπολογίζεται οικοπεδική αξία (ΑΟΚ) ή αξία δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (ΑΔ).

5.ΑΡΔΕΥΟΜΕΝΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ είναι αυτές που **αρδύονται** με οποιοδήποτε τρόπο (δημόσιο ή ιδιωτικό αρδευτικό σύστημα, γεπνίαση με ποτάμι ή λίμνη κλπ.) **Δεν** θεωρούνται **αρδευόμενες** όταν εξυπηρετούνται με μεταφορά νερού με βυτίο ή από δίκτυο πόσιμου νερού.

6.ΒΟΣΚΟΤΟΠΟΣ είναι έκταση που τα χαρακτηριστικά της δείχνουν ότι **δεν καλλιεργήθηκε ποτέ**, που μπορεί να περιλαμβάνει και πολύ επικλινή-βραχώδη εδάφη και καλύπτεται από φυσική βλάστηση βοσκοφυτών ή νομευτικών φυτών. Στους βοσκότοπους **υπάγονται** και τα **χέρσα**, δηλαδή οι εκτάσεις επικλινείς, βραχώδεις, διαβρωμένες, με ή χωρίς θαμνώδη βλάστηση, που δεν μπορούν να αποδοθούν στην καλλιέργεια, καθώς επίσης και οι χωματερές απόθεσης απορριμμάτων.

B. ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΑΟικ)

ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΟΣΕΣ ΕΔΑΦΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΕΧΟΥΝ ΚΤΙΣΜΑ ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ ΑΠΟ 15 ΤΕΤΡ. ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ :

- Μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης και,
- Εκτός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) ή οικισμών για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης, αλλά έχουν πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα.

		Στήλη Α	Στήλη Β	
1.	ΑΡΧΙΚΗ ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΤΟ_{ΑΡΧ}) (βλέπε οδηγίες σελ.3 με αριθ.1)	→	100	301
2.	ΜΕΓΕΘΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ (ΜΟ) (βλέπε οδηγίες σελ.3 με αριθ.2)	→	200	302
3.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ: Μεταφέρετε στη στήλη Β τον κατά περίπτωση συντελεστή της στήλης Α (βλέπε οδηγίες σελ.3 με αριθ.3)			
	α.Κτίρια κατοικιών - μονοκατοικιών	1,00	} 100	303
	β.Κτίρια Επαγγελματικής Στέγης	1,20		
	γ.Σταθμοί Αυτοκινήτων - Βιομηχανικά και Βιοτεχνικά Κτίρια	0,60		
	δ.Γεωργικά και Κτηνοτροφικά κτίρια - Αποθήκες	0,40		
	ε.Ξενοδοχεία και γενικά Τουριστικές Εγκαταστάσεις - Νοσηλευτήρια	1,10		
	στ.Εκπαιδευτήρια	0,65		
	ζ.Μουσεία - Εκθεσιακοί - Συνεδριακοί χώροι και γενικά μη κατονομαζόμενα κτίρια, που δεν μπορούν να υπαχθούν στις άλλες κατηγορίες	0,70		
	η.Αθλητικές Εγκαταστάσεις (βλέπε οδηγίες σελ.3 με αριθ.4)	0,65		
4.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ Μεταφέρετε στη στήλη Β τους κατά περίπτωση συντελεστές της στήλης Α.			
	α. το κύριο κτίσμα έχει παλαιότητα μεγαλύτερη των 30 ετών ή είναι πρόχειρης κατασκευής με ωμοπλίνθους ή έχει στέγη από λαμαρίνες ή άλλα ευτελή υλικά	0,50	100	304
	β. το κύριο κτίσμα δεν έχει σύνδεση με το δίκτυο ηλεκτρισμού	0,90		305
	γ. το κύριο κτίσμα δεν έχει σύνδεση με δίκτυο ύδρευσης	0,95		306
	δ. το κτίσμα έχει υποστεί ζημιές από σεισμό, πλημμύρα ή πυρκαγιά που υπερβαίνουν το 50% της αξίας του (απαιτείται βεβαίωση Μηχανικού ότι η αξία των ζημιών υπερβαίνει το 50% της συνολικής αξίας του κτίσματος)	0,80		307
Η ΑΟικ είναι το γινόμενο των αριθμών της στήλης Β		→	ΑΟικ = 10000	310

ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΕΛΙΔΑΣ 3

1. Η **ΑΡΧΙΚΗ ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΤΟ_{ΑΡΧ})** είναι η αξία γης που **προστίθεται** στην αξία της εδαφικής έκτασης για κάθε τετρ. μέτρο κτίσματος. Οι τιμές **ΤΟ_{ΑΡΧ}** ανά περιοχή (δήμο ή κοινότητα) περιλαμβάνονται σε σχετικούς πίνακες.

2. Το **ΜΕΓΕΘΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ (ΜΟ)** είναι η ισοδύναμη ανηγμένη επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα, όπως αυτή προκύπτει από τα αντίστοιχα έντυπα (**Κ**) υπολογισμού Αντικειμενικής Αξίας Κτίσματος (**Α.Α.ΚΤ.**).

3. Ο **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ** εφαρμόζεται ανάλογα με το είδος του κτίσματος σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση των αντίστοιχων εντύπων (**Κ**) υπολογισμού Αντικειμενικής Αξίας Κτίσματος (**Α.Α.ΚΤ.**). Αν στην εδαφική έκταση υπάρχουν κτίσματα με διαφορετική χρήση, ο υπολογισμός της οικοπεδικής αξίας θα γίνει **χωριστά** για κάθε κτίσμα (π.χ. κατοικία και κατάστημα στο ισόγειο ή μεγάλη αγροτική αποθήκη ή βιοτεχνία) ανεξάρτητα αν αποτελούν τμήματα της ίδιας ή διαφορετικών οριζόντιων ιδιοκτησιών και θα ληφθεί το άθροισμά τους. Τα παραρτήματα κατοικιών, όπως αποθήκες, γκαράζ κλπ. δεν θεωρούνται κτίρια διαφορετικών χρήσεων, η δε επιφάνειά τους περιλαμβάνεται στο (**ΜΟ**) των εντύπων υπολογισμού της αξίας κτισμάτων, όπως ακριβώς ισχύει στο σύστημα (**Α.Α.ΚΤ.**).

4. **ΣΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΤΩΝ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΥΠΑΓΟΝΤΑΙ** τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις γυμναστηρίων, κολυμβητηρίων και γενικά κέντρων άθλησης. Αθλητικές εγκαταστάσεις που αποτελούν παραρτήματα άλλων χρήσεων π.χ. κατοικίας, ξενοδοχείων κλπ. δεν λαμβάνονται υπόψη στην περίπτωση αυτή.

ΕΝΤΥΠΟ Κ2 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΜΕ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ

ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ

Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων μονοκατοικιών. **Μονοκατοικία** θεωρείται το κτίριο που αποτελεί λειτουργικά μία μόνο κατοικία με τα τυχόν παρακολουθήματα και βοηθητικούς χώρους της, σε ένα ή περισσότερα επίπεδα και η οποία δεν είναι σε επαφή με άλλη κατοικία στο ίδιο οικόπεδο, ανεξάρτητα αν έχει συσταθεί σ'αυτή πράξη οριζόντιας ιδιοκτησίας. Μονοκατοικίες θεωρούνται επίσης κατοικίες σε επαφή, οι οποίες βρίσκονται σε όμορες κάθετες ιδιοκτησίες.

Επίσης με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η αξία κτισμάτων μεμονωμένων μονοκατοικιών, που χρησιμοποιούνται για τουριστική εκμετάλλευση και δεν ανήκουν σε τουριστικό συγκρότημα.

ΑΡΜΟΔΙΑ ΔΟΥ
ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΧΡΟΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ *
ΠΡΟΣΟΧΗ : * Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

ΥΠΟΧΡΕΟΙ (αγοραστές, κληρονόμοι, δωρεοδόχοι κλπ.) ΒΛΕΠΕ ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΛΩΣΗΣ

ΥΠΟΧΡΕΟΙ (Συνοπτικά)	A	B	Γ	Δ
Επώνυμο / Επωνυμία				

ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟΝ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΧΩΡΟ

ΝΟΜΟΣ: ΔΗΜΟΣ / ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ:

ΘΕΣΗ ή ΤΟΠΩΝΥΜΙΑ:

ΔΡΟΜΟΙ που περιβάλλουν το τετράγωνο που βρίσκεται το ακίνητο: 1. Δρόμος ή δρόμοι που έχει πρόσωπο το γήπεδο και αριθμός

2. οι υπόλοιποι δρόμοι (ή εναλλακτικά ο αριθμός Ο.Τ. ή γεωτεμαχίου του Κτηματολογίου):

3. Βλέπει σε εγκεκριμένη πλατεία: ΝΑΙ ΟΧΙ

4. Είναι "τυφλό" ή επικοινωνεί με δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά διόδου: ΝΑΙ ΟΧΙ

ΟΔΟΙΠΟΡΙΚΟ ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ (όπου χρειάζεται)

ΟΔΗΓΙΕΣ ΕΙΔΙΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΤΥΠΟ Κ2

1. Τα παρακολουθήματα και οι βοηθητικοί χώροι (αποθήκες στο υπόγειο και στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, μηχανοστάσια, λεβητοστάσια, στεγασμένοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, υπόγειοι διάδρομοι κυκλοφορίας, απολήξεις κλιμακοστασίων στο δώμα), ανεξάρτητα αν έχουν ή όχι δικά τους χιλιοστά επί του οικοπέδου, συνυπολογίζονται μέσα στο έντυπο αυτό κατά τον υπολογισμό της ισοδύναμης (ανηγμένης) επιφάνειας κτισμάτων.

2. ΣΤΟ ΤΕΛΟΣ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΒΛΕΠΕ ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ

ΚΟΣΤΟΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΑΝΑ Μ2 ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Τίθεται η ισχύουσα τιμή εκκίνησης (ΕΚ) ελάχιστου κόστους οικοδομής της σχετικής Υπουργικής Απόφασης: $1.050 \times 1,20 =$

1.260

ΙΣΟΔΥΝΑΜΗ (ΑΝΗΓΜΕΝΗ) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ

Αναγράψτε το σύνολο των επιφανειών του ισογείου και των ορόφων μετά των εξωτερικών τοίχων (συμπεριλαμβανομένων και τυχόν αποθηκών στον όροφο ή στο δώμα) και των κοινοχρήστων χώρων καθώς και τυχόν **κυρίων χώρων** του υπογείου:

Αναγράψτε την επιφάνεια των ισογείων αποθηκών $\times 0,60 =$

Αναγράψτε το σύνολο των επιφανειών των παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων (αποθηκών στο υπόγειο ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, μηχανοστασίων, λεβητοστασίων, στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, υπογείων διαδρόμων κυκλοφορίας, απολήξεων κλιμακοστασίων στο δώμα) και πυλωτής: $\times 0,25 =$

Αναγράψτε την επιφάνεια της πισίνας* $\times 0,40 =$

* Για τις πισίνες που βρίσκονται σε κλειστό χώρο πέραν της επιφάνειάς τους υπολογίζεται **χωριστά** και η αξία του κτίσματος κατά περίπτωση (υπόγειο, ισόγειο ή όροφος)

Σύνολο ισοδύναμης (ανηγμένης) επιφάνειας :

200,00

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΓΕΘΟΥΣ (ΣΜ)

Εαν η ισοδύναμη (ανηγμένη) επιφάνεια του κτίσματος είναι:

- α. μέχρι και 200 μ², τότε: 1,00
- β. πάνω από 200 μ² και μέχρι 300 μ², τότε: 1,10
- γ. πάνω από 300 μ² και μέχρι 400 μ², τότε: 1,20 Μεταφέρετε τον κατά περίπτωση συντελεστή
- δ. πάνω από 400 μ² και μέχρι 500 μ², τότε: 1,30
- ε. πάνω από 500 μ² και μέχρι 600 μ², τότε: 1,40
- στ. πάνω από 600 μ², τότε: 1,50

1,00

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΤΡΟΠΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ (ΣΚΕ)

Αν το κτίσμα έχει ένα ή περισσότερα από τα επόμενα χαρακτηριστικά, μεταφέρετε τον ή τους αντίστοιχους συντελεστές:

- α. Διαθέτει κεντρικό κλιματισμό, τότε: 1,05
- β. Δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης (καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές, ενδοδαπέδιο σύστημα), τότε: 0,95
- γ. Είναι κατασκευασμένο με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή με τοίχους φέροντες από πέτρα με συνδετικό κονίαμα, τότε: 1,00
- δ. Είναι κατασκευασμένο με τοίχους φέροντες από οπτόπλινθους (τούβλα), τότε: 0,90
- ε. Είναι κατασκευασμένο με τοίχους φέροντες από τσιμεντόλιθους ή είναι προκατασκευασμένο, τότε: 0,80
- στ. Είναι κατασκευασμένο με τοίχους φέροντες από πέτρα χωρίς συνδετικό κονίαμα (Ξερολιθές ή λιθοδομές με σκέτη λάσπη), τότε: 0,40
- ζ. Είναι κατασκευασμένο με τοίχους φέροντες από ωμόπλινθους ή καλάμια, τότε: 0,30
- η. Έχει στέγη πρόχειρη δηλ. από σκέτη λαμαρίνα, αμιαντοσιμέντο, σανίδες ή καλάμια (δέν υπάγεται στην περίπτωση αυτή η στέγη που έχει τελική επικάλυψη από φύλλα λαμαρίνας ή αμιαντοσιμέντου πάνω σε μεταλλικό ή ξύλινο ζευκτό), τότε: 0,20

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ (ΣΑΠ) (Βλέπε ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ 2)

Μεταφέρετε τον ανάλογο συντελεστή, όταν τα κτίσματα είναι:

- α. αποπερατωμένα ή θεωρούνται από το νόμο αποπερατωμένα, τότε: 1,00
- β. στο στάδιο αποπεράτωσης του σκελετού, τότε: 0,30
- γ. στο στάδιο αποπεράτωσης των στοιχείων πλήρωσης (π.χ. οπτοπλινθοδομές), τότε: 0,35
- δ. στο στάδιο αποπεράτωσης των επιχρισμάτων, τότε: 0,50
- ε. στο στάδιο αποπεράτωσης των δαπέδων, τότε: 0,75

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ (ΣΠ) (Βλέπε ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ 3)

Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας:

χρόνια	ΣΠ	χρόνια	ΣΠ
1 - 5	0,90	21 - 30	0,60
6 - 10	0,80	31 - 40	0,50
11 - 20	0,70	41 - 50	0,40
		51 και άνω	0,30

Μεταφέρετε τον αντίστοιχο συντελεστή

0,50

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ (Βλέπε ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ 4)

Μεταφέρετε τον ανάλογο συντελεστή, όταν τα κτίσματα:

α. Έχουν κηρυχθεί απαλλοτριωτέα, τότε:

0,70

β. Πρίν από το χρόνο φορολογίας έχουν υποστεί ζημιές, που δεν έχουν αποκατασταθεί, από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα:

$$\Sigma. \text{ Ειδ. Συνθ.} = 1,00 - \frac{\text{κόστος αποκατάστασης ζημιών}}{\text{επιφάνεια κτισμάτων X κόστος εκκίνησης}}$$

ΠΡΟΣΟΧΗ: Όταν τα κτίσματα έχουν χαρακτηρισθεί κατεδαφιστέα (μη επισκευάσιμα), δεν υπάρχει αξία κτίσματος για το κατεδαφιστέο τμήμα (απαιτείται βεβαίωση αρμόδιας αρχής)

Η αξία του κτίσματος προκύπτει με τον πολλαπλασιασμό των μεγεθών και συντελεστών της δεξιάς στήλης

119.700
818.820 (A/A Γ.Η.Σ)

818.820

ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ

1. ΓΙΑ ΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΑΤΑΤΑΞΗΣ ΣΕ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Η κατάταξη ενός κτίσματος σε ορισμένη κατηγορία θεμελιώνεται από :

α. την οικοδομική άδεια -- β. την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας --γ. τον τίτλο κτήσης του. Αν δεν υπάρχει κανένα από τα προηγούμενα αποδεικτικά, η θεμελίωση της κατηγοριοποίησης γίνεται από τη δήλωση φόρου εισοδήματος του κατόχου ή άλλο αποδεικτικό έγγραφο. Αν στο κτίσμα έχουν γίνει **ουσιώδεις και σταθερές επεμβάσεις** και η χρήση του είναι διάφορη από εκείνη που ορίζεται στην οικοδομική άδεια ή στην πράξη σύστασης οριζόντιου ιδιοκτησίας ή στον τίτλο κτήσης του, τούτο εντάσσεται στην κατηγορία που αντιστοιχεί στη νέα μορφή και χρήση του με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Αν η αλλαγή χρήσης έχει γίνει πριν την 18-12-1985 απαιτείται **προσκόμιση** σχετικής υπεύθυνης δήλωσης του νόμου 1599/1986.

β) Αν η αλλαγή χρήσης έχει γίνει μετά την 18-12-1985 για την αλλαγή χρήσης απαιτείται **οπωσδήποτε η προσκόμιση** της οικοδομικής άδειας αλλαγής χρήσης, εκτός της περίπτωσης αλλαγής χρήσης **αποθήκης σε κατοικία ή επαγγελματική στέγη**, οπότε δεν απαιτείται άδεια αλλαγής χρήσης.

Σε περίπτωση που το κτίριο είναι **κενό** κατά το χρόνο της φορολογίας, ως χρήση λαμβάνεται η αναφερόμενη στην αντίστοιχη οικοδομική άδεια και σε περίπτωση που δεν υπάρχει άδεια η χρήση αποδεικνύεται από τον τίτλο κτήσης, τη φορολογική δήλωση, ή άλλο έγκυρο αποδεικτικό στοιχείο για την τελευταία πριν τη διακοπή χρήση του κτιρίου.

Αν τμήματα του ίδιου κτιρίου έχουν διαφορετικές χρήσεις ή τρόπο κατασκευής ή παλαιότητα ή στάδιο αποπεράτωσης, ο υπολογισμός της αξίας των κτισμάτων γίνεται **χωριστά** για κάθε τμήμα με το αντίστοιχο έντυπο.

Ως χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων νοούνται οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης **εκτός της πυλωτής**.

2. ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ

Αν το κτίσμα δεν είναι αποπερατωμένο εφαρμόζονται μειωτικοί συντελεστές ανάλογα με το στάδιο αποπεράτωσης του. Το κτίσμα θεωρείται ότι βρίσκεται σε ένα ορισμένο στάδιο αποπεράτωσης όταν έχει ολοκληρωθεί το στάδιο αυτό, δηλαδή σε περίπτωση που δεν έχουν αποπερατωθεί οι εργασίες ενός συγκεκριμένου σταδίου εργασιών θεωρείται ότι το κτίσμα βρίσκεται στο αμέσως προηγούμενο στάδιο. Κτίσματα που έχουν **παροχή ηλεκτρικού ρεύματος** και είναι **ημιτελή** θεωρούνται ότι βρίσκονται στο στάδιο **αποπεράτωσης δαπέδων** (στο αμέσως προηγούμενο της πλήρους αποπεράτωσης).

3. ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ

Για να εφαρμοστεί ο συντελεστής παλαιότητας πρέπει το κτίριο να είναι πλήρως **αποπερατωμένο**. Περίπτωση εφαρμογής ταυτόχρονα των συντελεστών αποπεράτωσης και παλαιότητας αποκλείεται, εκτός της περίπτωσης της προηγούμενης παραγράφου, κατά την οποία έχουμε κτίσμα ημιτελές αλλά ηλεκτροδοτημένο και άρα θεωρούμενο στο στάδιο αποπεράτωσης δαπέδων.

Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της (π.χ. αν εκδόθηκε στις 30-9-1978, η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 30-9-1980) και εκφράζεται σε ακέραιο αριθμό ετών, με την παραδοχή ότι χρονικό διάστημα μικρότερο του εξαμήνου δεν λαμβάνεται υπόψη, ενώ μεγαλύτερο λογίζεται ως έτος. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα υπολογίζεται από τη **χρονολογία κατασκευής**, που αποδεικνύεται με οποιοδήποτε **δημόσιο έγγραφο** (π.χ. προσκόμιση προγενέστερου τίτλου κτήσης, νομιμοποίηση αυθαιρέτου, έναρξη ηλεκτροδότησης, μισθωτήριο συμβόλαιο). Άδεια αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες μη ουσιώδους ανακαίνισης, δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας.

Αντίθετα άδεια ριζικής ανακαίνισης, ιδιαίτερα στα διατηρητέα κτίρια, λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας, με αφετηρία δύο χρόνια μετά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας ανακαίνισης.

Σε περίπτωση επέκτασης υπάρχοντος κτίσματος, η παλαιότητα υπολογίζεται **χωριστά** για κάθε τμήμα ανάλογα με τον χρόνο κατασκευής του που αποδεικνύεται κατά τα ανωτέρω.

4. ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ

α. Για να θεωρηθεί ότι κτίριο ή τμήμα κτιρίου είναι **απαλλοτριωτέο**, απαιτείται πρόσφατο έγγραφο, από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, από το οποίο να προκύπτει:

- I) Ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση (πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης και ΦΕΚ στο οποίο έχει δημοσιευθεί)
- II) Ότι η απαλλοτρίωση δεν έχει ανακληθεί και
- III) η επιφάνεια των κτισμάτων κατά το τμήμα που απαλλοτριώνεται

Εάν απαλλοτριώνεται τμήμα του κτίσματος, ο υπολογισμός της αξίας γίνεται χωριστά για το απαλλοτριούμενο τμήμα και χωριστά για το υπόλοιπο.

Αν το εναπομένον τμήμα είναι **μικρότερο** του 50% της συνολικής επιφάνειας των κτισμάτων και **μικρότερο** των 50 μ² ανά όροφο, εφαρμόζεται και γι' αυτό ο Συντελεστής απαλλοτριωτέου.

Στη φορολογία κληρονομιών - δωρεών δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής για τα απαλλοτριωτέα κληρονομιαία ή δωρούμενα ακίνητα ή τμήμα τους καθόσον γι' αυτά αναβάλλεται η φορολογία και ο φόρος υπολογίζεται στην αποζημίωση που θα εκδικασθεί.

β. Το **κόστος αποκατάστασης** κτισμάτων, που έχουν υποστεί **ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα**, βεβαιώνεται με τεχνική έκθεση από πραγματογνώμονα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που έχει συνταχθεί πριν από το χρόνο φορολογίας ή και μετά στην περίπτωση της αιτία θανάτου κτήσης μέσα στην προβλεπόμενη προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης. Σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης δεν πρέπει να έχει παρέλθει **πενταετία** μεταξύ του χρόνου φορολογίας και εκείνου του συμβάντος (σεισμού, πυρκαγιάς ή πλημμύρας).

γ. Εάν κτίσματα παλαιά και ημικατεστραμένα στερούνται στέγης η αξία τους λογίζεται **μηδενική**, κατά την έκταση και τον όροφο που είναι χωρίς στέγη.

Σε περίπτωση **διατηρητέου** κτίσματος που κατά το χρόνο φορολογίας του στερείται στέγης αυτό δεν λαμβάνεται υπόψη κατά την έκταση και τον όροφο που είναι χωρίς στέγη, εκτός αν η **αφαίρεση** της στέγης οφείλεται σε καταστροφή που περιλαμβάνεται στα πλαίσια εργασιών επισκευής.

Εάν έχει εκδοθεί και **προσκομίζεται** άδεια **κατεδάφισης** κτισμάτων, δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία τους, εφόσον η κατεδάφιση πραγματοποιηθεί **εντός έτους** από την έκδοση της άδειας. Σε περίπτωση που δεν πραγματοποιηθεί η κατεδάφιση μέσα στην προθεσμία αυτή, υποβάλλεται συμπληρωματική δήλωση στην αρμόδια ΔΟΥ, εντός μηνός από τη λήξη της προθεσμίας, με την αξία των κτισμάτων που δεν έχουν κατεδαφιστεί υπολογιζόμενη σύμφωνα με τα ισχύοντα κατά το χρόνο υποβολής. Άλλως, η αρχική δήλωση του φορολογουμένου προς την αρμόδια ΔΟΥ θεωρείται ανακριβής.

δ. Εάν τα κτίσματα έχουν χαρακτηριστεί **κατεδαφιστέα (μη επισκευάσιμα)** ή και έχει εκδοθεί και ισχύει **πρωτόκολλο κατεδάφισης** η αξία των κτισμάτων αυτών, κατά την έκταση που έχει χαρακτηριστεί ή περιλαμβάνεται στο πρωτόκολλο ως κατεδαφιστέα, θεωρείται **μηδενική**. Στις περιπτώσεις αυτές απαιτείται προσκόμιση βεβαίωσης αρμόδιας δημόσιας αρχής για τον χαρακτηρισμό του κατεδαφιστέου ή προσκόμιση του πρωτοκόλλου κατεδάφισης.

Αν το κτίσμα δεν κατεδαφισθεί **εντός μηνός** από την υποβολή της δήλωσης ο φορολογούμενος υποχρεούται να υποβάλλει συμπληρωματική δήλωση.

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ
ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Γ

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ

στο ισόγειο ή υπόγειο και σε όροφο κτιρίου που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια είναι κτίριο Γραφείων ή Γραφείων - Καταστημάτων.

ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ

1. Σε περίπτωση που στην επαγγελματική στέγη αντιστοιχεί και υπόλοιπο ποσοστό οικοπέδου συμπληρώνεται υποχρεωτικά και το έντυπο 3.

2. Αν η επαγγελματική στέγη διαθέτει και ιδιόκτητες αθλητικές εγκαταστάσεις (πισίνα, γήπεδα τένις κλπ.), οπουδήποτε και αν βρίσκονται, η αξία τους υπολογίζεται χωριστά με το έντυπο Κ8.

Σε περίπτωση κοινόχρηστων αθλητικών εγκαταστάσεων, η αξία τους επιμερίζεται ανάλογα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας της επαγγελματικής στέγης στο οικόπεδο.

ΑΡΜΟΔΙΑ Δ.Ο.Υ. *

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ *

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ.λ.π.)

	A	B	Γ	Δ
Επώνυμο ή Επωνυμία				
Όνομα				
Πατρώνυμο				
Αρ.Φορ.Μητρώου (Α.Φ.Μ.)				
Δ/νση (οδός - αριθμός)				
Ταχ. Κωδ.- Πόλη				
Αριθ. τηλεφώνου				
Αρ. αστ. ταυτότητας				
Επάγγελμα				
Κωδ.Αρ.Επαγγ/τος	*	*	*	*
Δ.Ο.Υ. Φορ.Εισοδ/τος				
Κωδ.Αρ.Δ.Ο.Υ.Φορ.Εισοδ.	*	*	*	*
Ποσοστό ακινήτου				
Συνολική αξία ακινήτου **				
Αξία μεριδίου				

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

..... * [] Δήμος ή κοινότητα * []

..... Νομός

..... Διεύθυνση (οδός-αριθμός-περιοχή) * [] ΚΩΔ.ΖΩΝΗΣ

ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ
 Γράψτε τους δρόμους που περικλείουν το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο ανήκει το ακίνητό σας η, αν δεν υπάρχει ονομασία στους δρόμους, τον αριθμό του οικοδομικού τετραγώνου.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες που υπάρχουν στην πίσω σελίδα του εντύπου αυτού.

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία.

** Αναγράφεται η συνολική αξία του ακινήτου όπως υπολογίστηκε (236).

	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
A. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τιμή Εκκίνησης) (Τ.Ζ.) (βλέπε οδηγίες 1)		1050		201
B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ				
Η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη:				
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο;	<input type="checkbox"/>	1.00		202
2. Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή σε δρόμο και κοινόχρηστο χώρο ή αποκλειστικά σε πλατεία (σε κοινόχρηστο χώρο που στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζεται ως πλατεία) ή έχει περισσότερες της μιάς προσόψεις σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο;	ΝΑΙ	1.08	1.08	203
3. Σε δρόμο ή σε δρόμους ή σε κοινόχρηστο χώρο που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών (σε όλους τους δρόμους που έχει πρόσοψη) είναι μικρότερη ή ίση με 6,00 μέτρα;	<input type="checkbox"/>	0.80		204
4. Αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο ή σε αίθριο (βλέπε οδηγίες 2 και 3) ή σε στοά διαμερής (βλέπε οδηγίες 4) ή βρίσκεται σε οικόπεδο τυφλό ή οικόπεδο που επικοινωνεί με δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά διόδου και βρίσκεται:				
α. στο ισόγειο ή υπόγειο;	<input type="checkbox"/>	0.70		205
β. σε άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο;	<input type="checkbox"/>	0.80		206
5. Αποκλειστικά σε στοά τυφλή (βλέπε οδηγίες 5) ή δεν έχει πρόσοψη σε εξωτερικό χώρο του κτιρίου και βρίσκεται:				
α. στο ισόγειο η υπόγειο;	<input type="checkbox"/>	0.50		207
β. σε άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο;	<input type="checkbox"/>	0.70		208
ΠΡΟΣΟΧΗ: 1) Πρόσοψη ή προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές της επαγγελματικής στέγης που έχουν άνοιγμα (παράθυρο η πόρτα η προθήκη) σε δρόμο, κοινόχρηστο χώρο, στοά ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. 2) Οι συντελεστές πρόσοψης των πιο πάνω παραγράφων 2 και 3 δεν εφαρμόζονται σε ορισμένους οικισμούς (παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονεύονται στους πίνακες τιμών καθώς και σε απαλλοτριωτέα ακίνητα ή τμήματα αυτών.				
Γ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ				
1. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο Ισόγειο :				
Αναγράψτε το Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) (βλέπε οδηγίες 6α) <input type="text"/> Σ.Ε.				
Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο , ο συντελεστής ορόφου είναι: 1,00 X <input type="text"/> Σ.Ε. = <input type="text"/>				209
Έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο);	<input type="checkbox"/>	0.80		210
2. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο Υπόγειο (βλέπε οδηγίες 7):				
Αναγράψτε το Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) (βλέπε οδηγίες 6α) <input type="text"/> Σ.Ε.				
α. Αν η οροφή της βρίσκεται χαμηλότερα ή μέχρι την οριστική στάθμη του εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι: 0,40 X <input type="text"/> Σ.Ε. = <input type="text"/>				
β. Αν η οροφή της βρίσκεται ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι: 0,60 X <input type="text"/> Σ.Ε. = <input type="text"/>				
Μεταφέρετε τον αντίστοιχο κατά περίπτωση συντελεστή ορόφου <input type="text"/>			332,00	211
Έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο);	<input type="checkbox"/>	0.80		212
3. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο :				
Αναγράψτε το Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) (βλέπε οδηγίες 6β) <input type="text"/> Σ.Ε.				

ΑΥ Σ.Ε. είναι:	Α' όρ.	Β' όρ.	Γ' όρ.	Δ' όρ.	Ε' όρ. και πάνω
α. Μικρότερος του 1,5	1,20	1,25	1,30 ✓	1,30	1,35
β. Μεγαλύτερος ή ίσος με 1,5 και μικρότερος του 3,0	1,35	1,30	1,30	1,30	1,35
γ. Μεγαλύτερος ή ίσος με 3,0 και μικρότερος του 5,0	1,40	1,35	1,30	1,30	1,35
δ. Μεγαλύτερος ή ίσος με 5,0	1,45	1,40	1,35	1,35	1,35

Μεταφέρετε τον αντίστοιχο κατά περίπτωση συντελεστή ορόφου

1,30 213

Δ. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ (Κ.Β.)

Το κριτήριο βάθους εφαρμόζεται **μόνο** για **ισόγεια** επαγγελματική στέγη και είναι ίσο με το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσώπων επί τον εαυτόν του επί δύο.

Δηλαδή: $\boxed{} \times \boxed{} \times 2 = \boxed{} \text{ Κ.Β.}$

ΠΡΟΣΟΧΗ: Κριτήριο βάθους **δεν εφαρμόζεται** σε απαλλοτριωτές επαγγελματικές στέγες ή τμήματα αυτών.

Ε. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ

Αναγράψτε την επιφάνεια (Ε) της επαγγελματικής στέγης σε τετρ. μέτρα (βλέπε οδηγίες 8)

Αν (Ε) είναι **μικρότερη** από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.), τότε:

Αν (Ε) είναι **μεγαλύτερη** από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.), τότε:

$$\boxed{\text{Κ.Β.}} + \frac{\boxed{Ε} - \boxed{\text{Κ.Β.}}}{2} = \boxed{Ε \text{ κ.β.}}$$

Η επαγγελματική στέγη έχει **πατάρι** (βλέπε οδηγίες 9); Τότε:

Αναγράψτε την επιφάνειά του $\boxed{} \times 0,30 = \boxed{}$

ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (I+II)

Οι **εξωτερικοί τοίχοι** της επαγγελματικής στέγης έχουν πάχος μεγαλύτερο ή ίσο με **0,50** μέτρα (π.χ. από πέτρα);

214

0,90 215

ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ

Το εμβαδόν της επαγγελματικής στέγης είναι:

1. Μικρότερο ή ίσο με **25 μ²**;

2. Μεγαλύτερο των **25 μ²** και μικρότερο ή ίσο με **50 μ²**;

3. Μεγαλύτερο των **50 μ²** και μικρότερο ή ίσο με **100 μ²**;

4. Μεγαλύτερο των **100 μ²** και μικρότερο ή ίσο με **200 μ²**;

5. Μεγαλύτερο των **200 μ²** και μικρότερο ή ίσο με **300 μ²**;

6. Μεγαλύτερο των **300 μ²**

1,10 216

1,05 217

1,00 218

0,90 219

0,85 220

NA 0,80 0,80 221

ΠΡΟΣΟΧΗ: α. Αν η επαγγελματική στέγη αποτελείται από περισσότερους του ενός ορόφους (στους οποίους περιλαμβάνονται και τυχόν πατάρι, ημιόροφος και υπόγεια κυρίας χρήσης) οι όροφοι δεν είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και έχουν **λειτουργική ενότητα**, για τον υπολογισμό της αξίας της συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο, αλλά ως **συντελεστής επιφάνειας** λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας όλων των ορόφων.
β. Αν η επαγγελματική στέγη είναι **πατάρι** και αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό της αξίας της συμπληρώνεται χωριστό έντυπο 2, έστω και αν έχει λειτουργική ενότητα με άλλους ορόφους.

Z. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ

Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (βλέπε οδηγίες 10) ΧΡΟΝΙΑ

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας

Επαγγελματική στέγη σε ισόγειο				Επαγγελματική στέγη που βρίσκεται σε άλλο, εκτός του ισογείου, όροφο							
1 - 5	χρόνια	0,95	11 - 15	»	0,85	1 - 5	χρόνια	0,90	16 - 20	χρόνια	0,70
6 - 10	»	0,90	16 και άνω	χρόνια	0,80	6 - 10	»	0,80	21 - 25	»	0,65
						11 - 15	»	0,75	26 και άνω	»	0,60

Μεταφέρετε, ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή

222

H. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ

Η επαγγελματική στέγη:

- Έχει χαρακτηριστεί **διατηρητέα** (βλέπε οδηγίες 11);
- Έχει κηρυχθεί **απαλλοτριωτέα** (βλέπε οδηγίες 12);
- Έχει κατά το χρόνο φορολογίας υποστεί **ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα** (βλέπε οδηγίες 13);

223

224

225

Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ.

Η επαγγελματική στέγη είναι **αποπερατωμένη** ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένη;

226

Η επαγγελματική στέγη είναι στο **στάδιο αποπεράτωσης**: (βλέπε οδηγίες 14)

Για **Σ.Α.Ο.** μικρότερο ή ίσο με **0,40**

Για **Σ.Α.Ο.** μεγαλύτερο του **0,40** και μικρότερο ή ίσο με **1,00**

Για **Σ.Α.Ο.** μεγαλύτερο του **1,00**

Της θεμελίωσης και των υποστυλωμάτων;

0,65

0,45

0,35

Του σκελετού;

0,75

0,60

0,50

Των οπτοπλινθοδομών;

0,80

0,70

0,60

Των επιχρισμάτων;

0,85

0,75

0,70

Των δαπέδων (τοποθέτηση);

0,90

0,85

0,80

Μεταφέρετε τον αντίστοιχο συντελεστή, ανάλογα με το **Σ.Α.Ο.** και το **στάδιο αποπεράτωσης**

227

I. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Η επαγγελματική στέγη έχει **κατασκευασθεί**:

- Με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο, μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη;
- Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτόπλινθους (τούβλα), ή τσιμεντόλιθους;
- Είναι **πρόχειρο κτίσμα**, δηλ. οι τοίχοι **δεν** είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτόπλινθους (τούβλα), ή τσιμεντόλιθους, αλλά από ευτελή υλικά (ωμοπλίνθους, πλιθρες, καλάμια);

228

229

230

ΠΡΟΣΟΧΗ: Επιλέξτε **μία μόνο** από τις προηγούμενες περιπτώσεις **1, 2 και 3.**

Η **στέγη** της επαγγελματικής στέγης είναι **κατασκευασμένη** από αμιαντοτσιμέντο ή λαμαρίνα;

231

ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ.

Η επαγγελματική στέγη:

- Δεν έχει εγκατάσταση **κεντρικής θέρμανσης** (καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές, θέρμανση δαπέδου);
- Βρίσκεται πάνω από τον **Β' όροφο** (μη συμπεριλαμβανομένου του ισογείου) και **δεν έχει ανελκυστήρα**;
- Βρίσκεται σε κτίριο που έχει και **κυλιόμενες σκάλες**;

232

233

234

ΙΒ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η επαγγελματική στέγη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (**συνιδιοκτησία**) (βλέπε οδηγίες 15);

235

ΑΞΙΑ: Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου **πολλαπλασιάστε** τα δεδομένα της **στήλης Β**

236

* 262 172,62

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ 2

Τα έντυπα «φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων» υποβάλλονται σε **δύο (2)** αντίτυπα.

Η πρώτη σελίδα του εντύπου συμπληρώνεται με κεφαλαία γράμματα. Αν στην ειδική γραμμογράφιση που υπάρχει δεν χωρούν να αναγραφούν όλα τα ονόματα των υποχρέων, χρησιμοποιείται για την συμπλήρωση των στοιχείων αυτών και δεύτερο έντυπο.

Στις εσωτερικές σελίδες κάθε εντύπου διατυπώνονται ορισμένα ερωτήματα ή απαιτείται η συμπλήρωση ορισμένων στοιχείων. Στην περίπτωση των ερωτημάτων, εάν η απάντηση είναι καταφατική (ΝΑΙ), μεταφέρετε τον αντίστοιχο συντελεστή της στήλης Α στη στήλη Β. Τα στοιχεία τα οποία απαιτούνται να συμπληρωθούν είναι προσδιοριστικά στοιχεία του ακινήτου (εμβαδόν, παλαιότητα κ.λ.π.) ή συμπληρώνονται από τους Πίνακες Τιμών του Υπουργείου Οικονομικών. Το γινόμενο των δεδομένων της στήλης Β αποτελεί τη φορολογητέα αξία του ακινήτου. Η αξία αυτή μεταφέρεται στην πρώτη σελίδα του εντύπου και από αυτή προκύπτει η αξία κάθε μεριδίου, αν συντρέχει περίπτωση συνιδιοκτησίας.

Οι Πίνακες Τιμών του Υπουργείου Οικονομικών συνοδεύονται από χάρτες που υπάρχουν σ' όλες τις Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες, στους συμβολαιογράφους, στους δήμους και τις κοινότητες. Από τους Πίνακες Τιμών και με την βοήθεια των χαρτών προσδιορίζονται διάφορα στοιχεία που αφορούν το ακίνητο, τα οποία απαιτούνται για τη συμπλήρωση του εντύπου (π.χ. Τιμή Ζώνης, Συντελεστής Εμπορικότητας, Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου κ.λ.π.).

1. Αν η επαγγελματική στέγη 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, κοινοτήτων 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 τιμή**. Αν έχει προσόψεις σε **γραμμική και κυκλική ζώνη** λαμβάνεται η **μεγαλύτερη τιμή**.

Την τιμή της γραμμικής ζώνης λαμβάνουν μόνο οι επαγγελματικές στέγες που έχουν **πρόσοψη** (άνοιγμα - πόρτα, παράθυρο ή προθήκη) στο δρόμο, στον οποίο αναπτύσσεται η γραμμική ζώνη. Οι επαγγελματικές στέγες που έχουν **πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, σε αίθριο, σε στοά**, ή βρίσκονται σε υπόγειο χώρο, χωρίς άνοιγμα στο δρόμο, δεν ανήκουν στη γραμμική ζώνη.

2. Αίθριο είναι ο εσωτερικός ελεύθερος (στεγασμένος ή μη) χώρος του οικοπέδου ή του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα κτίρια του οικοπέδου.

3. Η επαγγελματική στέγη θεωρείται ότι έχει πρόσοψη **αποκλειστικά** στον ακάλυπτο χώρο ή σε αίθριο:

α) Όταν δεν έχει άνοιγμα προς την πρόσοψη του οικοπέδου

β) Όταν έχει άνοιγμα προς την πρόσοψη του οικοπέδου, αλλά παρεμβάλλεται άλλο κτίριο του οποίου η οροφή βρίσκεται σε ψηλότερη στάθμη από το δάπεδο της υπό εξέταση επαγγελματικής στέγης.

Παραδείγματα:

i) Η επαγγελματική στέγη (1) έχει πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, εφόσον το δάπεδο της είναι σε χαμηλότερη στάθμη από την οροφή του κτιρίου Α.

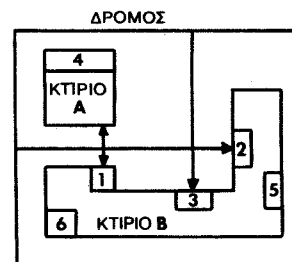
ii) Η επαγγελματική στέγη (2) έχει πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο.

iii) Η επαγγελματική στέγη (3) έχει πρόσοψη στο δρόμο.

iv) Η επαγγελματική στέγη (4) έχει πρόσοψη στο δρόμο.

v) Η επαγγελματική στέγη (5) έχει πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο.

vi) Η επαγγελματική στέγη (6) έχει πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο.



4. Διαμπερή στοά θεωρείται η στοά που συνδέει δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους (δρόμο, πλατεία κ.λ.π.), ανεξάρτητα αν διέρχεται από ένα ή περισσότερα οικοπέδα.

5. Τυφλή στοά θεωρείται η στοά που συνδέει κοινόχρηστο χώρο με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή αποτελεί απλώς εσοχή στο σώμα του κτιρίου, έστω κι αν έχει περισσότερες της μιάς εισόδους στον ίδιο δρόμο.

6. Για τον **Σ.Ε.** καθενός δρόμου ισχύουν τα ακόλουθα:

α) Αν ο δρόμος περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων» των πινάκων τιμών, ως **Σ.Ε.** του δρόμου λαμβάνεται αυτός που ορίζεται στους πίνακες τιμών.

β) Αν ο δρόμος δεν περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων» των πινάκων τιμών, ως **Σ.Ε.** του δρόμου λαμβάνεται ο **Σ.Ε.** της ζώνης που ανήκει το οικοπέδο.

γ) Αν κατά μήκος του δρόμου αναπτύσσεται γραμμική ζώνη, ως **Σ.Ε.** του δρόμου λαμβάνεται ο **Σ.Ε.** της γραμμικής ζώνης.

δ) **Αν από το δρόμο διέρχεται το όριο δύο κυκλικών ζωνών και για το δρόμο αυτό δεν αναγράφεται συντελεστής εμπορικότητας στα «Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων» των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του**

δρόμου λαμβάνεται ο **Σ.Ε.** της ζώνης με τη μεγαλύτερη τιμή ζώνης.

α. Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) επαγγελματικής στέγης που βρίσκεται στο ισόγειο ή υπόγειο:

αι) Αν η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο, ως **Σ.Ε.** λαμβάνεται ο **Σ.Ε.** του δρόμου τούτου.

αιι) Αν η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη σε δύο ή περισσότερους δρόμους, ως **Σ.Ε.** λαμβάνεται ο μεγαλύτερος από αυτούς που ισχύουν μεταξύ των δρόμων.

αιιι) Αν η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή σε αίθριο ή σε τυφλή στοά και βρίσκεται σε οικόπεδο που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, ως **Σ.Ε.** λαμβάνεται ο **Σ.Ε.** του δρόμου.

αιν) Αν η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή σε αίθριο ή σε στοά (διαμπερή ή τυφλή) και βρίσκεται σε οικόπεδο που έχει πρόσοψη σε δύο ή περισσότερους δρόμους, ως **Σ.Ε.** λαμβάνεται ο μέσος όρος των **Σ.Ε.** των δρόμων στους οποίους έχει πρόσοψη το οικόπεδο.

αν) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε υπόγειο που δεν έχει πρόσοψη, γιατί η οροφή του βρίσκεται στο ύψος ή κάτω από την επιφάνεια του εδάφους, ως **Σ.Ε.** λαμβάνεται αυτός των υπολοίπων δρόμων της κυκλικής ζώνης στην οποία ανήκει, χωρίς την εφαρμογή των συντελεστών πρόσοψης.

β. Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) επαγγελματικής στέγης που βρίσκεται σε άλλο, πλὴν του ισογείου και υπογείου, όροφο:

βι) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε οικόπεδο που έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο, ως **Σ.Ε.** λαμβάνεται ο **Σ.Ε.** του δρόμου τούτου.

βιι) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε οικόπεδο που έχει πρόσοψη σε δύο ή περισσότερους δρόμους, ως **Σ.Ε.** λαμβάνεται ο μεγαλύτερος **Σ.Ε.** των δρόμων.

7. Υπόγειο θεωρείται ο όροφος ή τμήμα ορόφου που χαρακτηρίζεται ως υπόγειο στην αντίστοιχη άδεια της Πολεοδομικής Υπηρεσίας (εγκεκριμένα σχέδια) ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και γενικά σε κάθε τίτλο κτήσης του. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει κανένα από τα πιο πάνω στοιχεία ο χαρακτηρισμός ενός χώρου ως **υπόγειο** θα πιστοποιείται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή από βεβαίωση διπλωματούχου μηχανικού. Απαιτείται η προσκόμιση των αποδεικτικών στοιχείων σε όλες τις περιπτώσεις υπογείων εκτός των περιπτώσεων που ο υπόγειος χώρος έχει είσοδο αποκλειστικά από το κεντρικό κλιμακοστάσιο ή από εσωτερικό ισόγειο χώρο ή είναι χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. **Ημιυπόγειοι** χώροι θεωρούνται **ισόγειοι** εκτός αν αποδεικνύεται μετά από προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας, ότι αυτοί είναι **υπόγειοι**.

8. Ως επιφάνεια επαγγελματικής στέγης λαμβάνεται το εμβαδόν αυτής μετά των εξωτερικών τοίχων (καθαρή επιφάνεια). Αν στην επιφάνεια περιλαμβάνονται και οι κοινόχρηστοι χώροι (μικτή επιφάνεια), ως επιφάνεια λαμβάνεται η μικτή επιφάνεια μειωμένη κατά ποσοστό δέκα στα εκατό (10%) δηλ. πολλαπλασιασμένη επί 0.90. Δεν περιλαμβάνονται στην επιφάνεια οι ημιυπαίθριοι χώροι.

9. Πατάρι μέσα σε αίθουσα επαγγελματικής στέγης (ανοικτός εξώστης) είναι τμήμα ορόφου, του οποίου η προσπέλαση γίνεται αποκλειστικά από τον εσωτερικό χώρο της αίθουσας. Πατάρι επίσης θεωρείται και ολόκληρος όροφος, εφόσον έχει προκύψει ως αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση υπάρχοντος ανοικτού εξώστη και η προσπέλασή του γίνεται αποκλειστικά και πάλι από τον εσωτερικό χώρο της αίθουσας.

10. Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της (π.χ. αν εκδόθηκε στις 30-9-1978, η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 30-9-1980). Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα υπολογίζεται από την χρονολογία κατασκευής που αποδεικνύεται με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο. (π.χ. προσκόμιση προγενέστερου τίτλου κτήσης, νομιμοποίηση αυθαίρετου, έναρξη ηλεκτροδότησης). Άδειες αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες ανακαίνισης που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας. Ειδικά σε διατηρητέα ακίνητα που έχουν ανακαινισθεί ριζικά, έστω και αν δε θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, η παλαιότητα υπολογίζεται δύο χρόνια μετά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας ανακαίνισης.

Χρονικό διάστημα μικρότερο του εξαμήνου δε λαμβάνεται υπόψη, ενώ μεγαλύτερο λογίζεται ως έτος. Για να εφαρμοσθεί ο συντελεστής παλαιότητας πρέπει το κτίσμα να είναι **πλήρως αποπερατωμένο**. Αν έχει εκδοθεί **άδεια κατεδάφισης** η οποία θα πρέπει και να **προσκομίζεται**, δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία του κτίσματος, εάν η κατεδάφισή του γίνει **εντός έτους** από το χρόνο έκδοσης της άδειας. Αν δεν κατεδαφιστεί μέσα στην προθεσμία αυτή, υποβάλλεται **συμπληρωματική δήλωση**, εντός μηνός από τη λήξη της, άλλως η αρχική δήλωση του φορολογουμένου προς την αρμόδια ΔΟΥ θεωρείται ανεπιληκρινής.

Σε περίπτωση που δεν έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης υπάρχει όμως **πρωτόκολλο κατεδάφισης**, αυτό θα πρέπει επίσης να προσκομίζεται οπότε το κτίσμα δεν λαμβάνεται υπόψη κατά τον υπολογισμό της αξίας του όλου ακινήτου. Αν το κτίσμα δεν κατεδαφιστεί εντός μηνός από την υποβολή της δήλωσης, ο φορολογούμενος υποχρεούται να υποβάλλει συμπληρωματική δήλωση. Αν το κτίσμα δεν έχει στέγη (ασκεπές), τούτο δε λαμβάνεται υπόψη κατά τον υπολογισμό της αξίας του όλου ακινήτου.

Σε περίπτωση επέκτασης υπάρχοντος κτίσματος η παλαιότητα υπολογίζεται χωριστά για κάθε τμήμα, ανάλογα με το χρόνο κατασκευής του που αποδεικνύεται κατά τα ανωτέρω.

11. Για να χαρακτηριστεί μία επαγγελματική στέγη ως **διατηρητέο κτίσμα** και να εφαρμοσθεί ο σχετικός μειωτικός συντελεστής απαιτείται να προσκομισθεί βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας, από την οποία να προκύπτει ότι έχει εκδοθεί σχετική απόφαση ή προεδρικό διάταγμα, έχει δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (αριθ. ΦΕΚ) και δεν έχει ανακληθεί.

Ο μειωτικός συντελεστής του διατηρητέου εφαρμόζεται μόνο όταν είναι διατηρητέο ολόκληρο το κτίσμα, έστω κι αν επιτρέπονται επισκευές ή διαρρυθμίσεις ή ενισχύσεις στον φέροντα οργανισμό.

Ο συντελεστής δεν εφαρμόζεται αν είναι διατηρητέα μόνο τα μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος (όψεις, εξώστες, ανοίγματα κ.λ.π.) ή όταν είναι διατηρητέος ολόκληρος ο οικισμός.

12. Για να θεωρηθεί ότι μία επαγγελματική στέγη ή τμήμα της είναι **απαλλοτριωτέα** απαιτείται πρόσφατο έγγραφο, από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, από το οποίο να προκύπτει:

α) Ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση (πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης και Φ.Ε.Κ. στο οποίο έχει δημοσιευθεί).

β) Ότι η απαλλοτρίωση δεν έχει ανακληθεί και

γ) Η επιφάνεια των απαλλοτριωτέων τμημάτων.

Σε απαλλοτριωτέα επαγγελματική στέγη, που έχει χαρακτηριστεί και ως **διατηρητέα**, εφαρμόζεται **μόνο ο συντελεστής** του διατηρητέου.

Αν απαλλοτριώνεται **τμήμα μόνο της επαγγελματικής στέγης** ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται χωριστά για το απαλλοτριωτέο τμήμα, για το οποίο δεν ισχύουν οι συντελεστές πρόσοψης και το κριτήριο βάθους και χωριστά για το υπόλοιπο τμήμα.

13. Σε περιπτώσεις που μία επαγγελματική στέγη έχει υποστεί **ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα** εφαρμόζεται ο **συντελεστής ειδικών συνθηκών**:

$$\Sigma.Ειδ.Σ. = 1 - \frac{\text{Δαπάνη αποκατάστασης}}{\text{Αξία ακινήτου}} = \frac{\text{Αξία αναλογούντος στο κτίσμα της επαγγελματικής στέγης οικοπέδου}}{\text{***}}$$

* Αναγράφεται η αξία της επαγγελματικής στέγης όπως υπολογίσθηκε με το έντυπο αυτό χωρίς την εφαρμογή του Σ.Ειδ. Σ.

** Αναγράφεται η αξία του αναλογούντος στο κτίσμα της επαγγελματικής στέγης οικοπέδου όπως υπολογίσθηκε με το έντυπο 3 (τύπος 1 περίπτωση Η).

Η δαπάνη αποκατάστασης βεβαιώνεται με τεχνική έκθεση από πραγματογνώμονα του Τεχνικού Επιμελητηρίου που έχει συνταχθεί πριν από το χρόνο φορολογίας, και δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την αξία του κτίσματος. Αν είναι μεγαλύτερη λαμβάνεται υπόψη **μόνο η αξία του αναλογούντος στο κτίσμα οικοπέδου**. Άρα σε κάθε περίπτωση πρέπει να συμπληρώνεται υποχρεωτικά το **έντυπο 3** προκειμένου να υπολογισθεί η αξία του αναλογούντος στο κτίσμα οικοπέδου και να διαχωρισθεί η αξία του κτίσματος από την συνολική αξία της επαγγελματικής στέγης.

14. Αν το κτίσμα δεν είναι αποπερατωμένο εφαρμόζονται μειωτικοί συντελεστές. Ένα κτίσμα θεωρείται ότι βρίσκεται σε ένα στάδιο αποπεράτωσης όταν έχει ολοκληρωθεί το στάδιο αυτό. Σε περίπτωση που δεν έχουν ολοκληρωθεί όλες οι εργασίες του σταδίου αυτού, θεωρείται ότι το κτίσμα βρίσκεται στο αμέσως προηγούμενο στάδιο. Κτίσματα τα οποία έχουν παροχή ηλεκτρικού ρεύματος θεωρούνται αποπερατωμένα. Ο μειωτικός συντελεστής του σταδίου αποπεράτωσης της θεμελίωσης και υποστυλωμάτων εφαρμόζεται μόνον όταν πρόκειται για **υπόγειο ή ισόγειο όροφο**.

15. Εάν μία επαγγελματική στέγη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (**συνιδιοκτησία**) εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής. Η συνιδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του **υπόχρεου** σε φόρο. Δεν εφαρμόζεται συντελεστής συνιδιοκτησίας όταν ο υπόχρεος σε φόρο είναι ή γίνεται μόνος κύριος της επαγγελματικής στέγης, καθώς και σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την ψιλή κυριότητα.

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ

ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ

Με το έντυπο αυτό (5) υπολογίζεται η αξία των ιδιωτικών θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων. Δεν υπάγονται στην κατηγορία αυτή οι **σταθμοί αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης**, η αξία των οποίων υπολογίζεται με το έντυπο Κ4. Για να θεωρηθεί ένας **κλειστός** χώρος, ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων θα πρέπει τούτο να προκύπτει από μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική πράξη και το συνημμένο σ' αυτήν σχετικό σχεδιάγραμμα. Αντίγραφο επικυρωμένο της συμβολαιογραφικής πράξης με την μεταγραφή καθώς και του σχετικού σχεδιαγράμματος προσκομίζονται **υποχρεωτικά** στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Για τον προσδιορισμό της αξίας της θέσης στάθμευσης αυτοκινήτων δεν ενδιαφέρει αν στην επιφάνεια στάθμευσης **έχουν δοθεί ή όχι ποσοστά συνιδιοκτησίας ή αν αποτελεί δουλειά οριζόντιας ιδιοκτησίας**.

ΑΡΜΟΔΙΑ Δ.Ο.Υ. *

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ *

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ.λ.π.)

	A	B	Γ	Δ
Επώνυμο ή Επωνυμία				
Όνομα				
Πατρώνυμο				
Αρ.Φορ.Μητρώου (Α.Φ.Μ.)				
Δ/νση (οδός - αριθμός)				
Ταχ. Κωδ.- Πόλη				
Αριθ. τηλεφώνου				
Αρ. αστ. ταυτότητας				
Επάγγελμα				
Κωδ.Αρ.Επαγγ/τος	*	*	*	*
Δ.Ο.Υ. Φορ.Εισοδ/τος				
Κωδ.Αρ.Δ.Ο.Υ.Φορ.Εισοδ.	*	*	*	*
Ποσοστό ακινήτου				
Συνολική αξία ακινήτου **				
Αξία μεριδίου				

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

..... * [] Δήμος ή κοινότητα * []

..... Νομός

..... Διεύθυνση (οδός-αριθμός-περιοχή) * [] ΚΩΔ.ΖΩΝΗΣ

ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ
Γράψτε τους δρόμους που περικλείουν το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο ανήκει το ακίνητό σας ή, αν δεν υπάρχει ονομασία στους δρόμους, τον αριθμό του οικοδομικού τετραγώνου.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες που υπάρχουν στην πίσω σελίδα του εντύπου αυτού.

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία.

** Αναγράφεται η συνολική αξία του ακινήτου όπως υπολογίστηκε (519)

ΝΑΙ ή ΟΧΙ ΣΤΗΛΗ Α ΣΤΗΛΗ Β

A. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τιμή εκκίνησης) (Τ.Ζ.) (βλέπε οδηγίες 1) _____ 1050 501

B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ο χώρος στάθμευσης βρίσκεται:

1. Σε κλειστό υπόγειο, ισόγειο ή όροφο (βλέπε οδηγίες 2 και 3);

Αναγράψτε τον **Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.)** (βλέπε οδηγίες 4). 1,30

Αν Σ.Ε. είναι:	Υπόγειο	Ισόγειο	Όροφος
α. Ίσος με 1,00	0.20	0.30	0.25
β. Μεγαλύτερος του 1,00 και μικρότερος ή ίσος με 2,00	0.25	0.35	0.30
γ. Μεγαλύτερος του 2,00 και μικρότερος ή ίσος με 3,00	0.30	0.40	0.35
δ. Μεγαλύτερος του 3,00	0.35	0.45	0.40

Μεταφέρετε τον αντίστοιχο συντελεστή. _____ 0,25 502

2. Στον **ακάλυπτο χώρο του οικοπεδου** ή σε **δώμα** (ασκεπές); _____ 0.10 503

3. Στην **πυλωτή**; _____ 0.15 504

Γ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ

Αναγράψτε την επιφάνεια της θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου σε τετρ. μέτρα _____

Σε περίπτωση που στον τίτλο κτήσης δεν αναγράφεται η επιφάνεια της θέσης στάθμευσης, ως επιφάνεια λαμβάνονται **20μ²**. 10,13 505

Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ

Ο συντελεστής παλαιότητας εφαρμόζεται μόνο σε **κλειστή** θέσης στάθμευσης.

Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (βλέπε οδηγίες 5) _____ **ΧΡΟΝΙΑ**

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας

1 - 5	χρόνια	0,95	16 - 20	χρόνια	0,80
6 - 10	»	0,90	21 - 25	»	0,75
11 - 15	»	0,85	26 και άνω	»	0,70

Μεταφέρετε, ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή _____ 0,95 506

Ε. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ (Σ.Ειδ.Σ.)

Η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου:

1. Έχει χαρακτηριστεί **διατηρητέα** (βλέπε οδηγίες 6); _____ 0.80 507

2. Έχει κηρυχθεί **απαλλοτριωτέα** (βλέπε οδηγίες 7); _____ 0.75 508

3. Έχει κατά το χρόνο φορολογίας υποστεί **ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα** (βλέπε οδηγίες 8); _____ 509

ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ

Ο συντελεστής αποπεράτωσης εφαρμόζεται μόνο σε **κλειστή** θέση στάθμευσης.

Η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου είναι:

- | | | | | |
|---|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-----|
| 1. Αποπερατωμένη ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένη; | <input type="text"/> | <input type="text" value="1.00"/> | <input type="text"/> | 510 |
| 2. Στο στάδιο αποπεράτωσης (βλέπε οδηγίες 9) του σκελετού; | <input type="text"/> | <input type="text" value="0.80"/> | <input type="text"/> | 511 |
| 3. Στο στάδιο αποπεράτωσης (βλέπε οδηγίες 9) των τοίχων; | <input type="text"/> | <input type="text" value="0.85"/> | <input type="text"/> | 512 |
| 4. Στο στάδιο αποπεράτωσης (βλέπε οδηγίες 9) των επιχρισμάτων; | <input type="text"/> | <input type="text" value="0.90"/> | <input type="text"/> | 513 |

Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Η κλειστή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου έχει **κατασκευασθεί**:

- | | | | | |
|---|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-----|
| 1. Με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο, μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη; | <input type="text"/> | <input type="text" value="1.00"/> | <input type="text"/> | 514 |
| 2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντολίθους; | <input type="text"/> | <input type="text" value="0.95"/> | <input type="text"/> | 515 |
| 3. Είναι πρόχειρο κτίσμα , δηλ. οι τοίχοι δεν είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντολίθους, αλλά από ευτελή υλικά (ωμοπλίνθους, πλίθρες, καλάμια); | <input type="text"/> | <input type="text" value="0.80"/> | <input type="text"/> | 516 |

ΠΡΟΣΟΧΗ: Επιλέξτε **μία μόνο** από τις προηγούμενες περιπτώσεις **1, 2 και 3.**

- | | | | | |
|---|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-----|
| Η στεγή της θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου είναι κατασκευασμένη από αμιαντοτσιμέντο ή λαμαρίνα; | <input type="text"/> | <input type="text" value="0.90"/> | <input type="text"/> | 517 |
|---|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-----|

Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

- | | | | | |
|---|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-----|
| Η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία) (βλέπε οδηγίες 10); | <input type="text"/> | <input type="text" value="0.90"/> | <input type="text"/> | 518 |
|---|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-----|

ΑΞΙΑ: Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης B	<input type="text"/>	<input type="text" value="2.526,17"/>	<input type="text"/>	519
---	----------------------	---------------------------------------	----------------------	-----

Τα έντυπα «φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων» υποβάλλονται σε δύο (2) αντίτυπα.

Η πρώτη σελίδα του εντύπου συμπληρώνεται με κεφαλαία γράμματα. Αν στην ειδική γραμμογράφηση που υπάρχει δεν χωρούν να αναγραφούν όλα τα ονόματα των υποχρέων, χρησιμοποιείται για την συμπλήρωση των στοιχείων αυτών και δεύτερο έντυπο.

Στις εσωτερικές σελίδες κάθε εντύπου διατυπώνονται ορισμένα ερωτήματα ή απαιτείται η συμπλήρωση ορισμένων στοιχείων. Στην περίπτωση των ερωτημάτων, εάν η απάντηση είναι καταφατική (ΝΑΙ), μεταφέρετε τον αντίστοιχο συντελεστή της στήλης Α στη στήλη Β. Τα στοιχεία τα οποία απαιτούνται να συμπληρωθούν, είτε είναι προσδιοριστικά στοιχεία του ακινήτου (εμβαδόν, παλαιότητα κ.λ.π.), είτε συμπληρώνονται από τους Πίνακες Τιμών του Υπουργείου Οικονομικών. Το γινόμενο των δεδομένων της στήλης Β αποτελεί την φορολογητέα αξία του ακινήτου. Η αξία αυτή μεταφέρεται στην πρώτη σελίδα του εντύπου και από αυτή προκύπτει η αξία κάθε μεριδίου, αν συντρέχει περίπτωση συνιδιοκτησίας.

Οι Πίνακες Τιμών του Υπουργείου Οικονομικών συνοδεύονται από χάρτες και υπάρχουν σ' όλες τις Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες, στους συμβολαιογράφους, στους δήμους και τις κοινότητες. Από τους Πίνακες Τιμών και με τη βοήθεια των χαρτών προσδιορίζονται διάφορα στοιχεία που αφορούν το ακίνητο, τα οποία απαιτούνται για τη συμπλήρωση του εντύπου (π.χ. Τιμή Ζώνης, Συντελεστής Εμπορικότητας, Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου κ.λ.π.).

1. Αν η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου έχει πρόσωση 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 κοινοτήτων ή οικισμών, λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών. Αν έχει πρόσωση σε γραμμική ζώνη λαμβάνεται η τιμή της γραμμικής αυτής ζώνης. Σε περίπτωση που έχει πρόσωση σε δύο γραμμικές ζώνες λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή. Αν έχει πρόσωση σε γραμμική και κυκλική ζώνη λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή. Την τιμή της γραμμικής ζώνης λαμβάνουν μόνο οι θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που βρίσκονται σε κλειστό ισόγειο χώρο και έχουν πρόσωση (άνοιγμα) στο δρόμο, στον οποίο αναπτύσσεται η γραμμική ζώνη. Θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που βρίσκονται σε ακάλυπτο χώρο, σε πυλωτή ή σε υπόγειο δεν ανήκουν στη γραμμική ζώνη.
2. Σε περίπτωση χώρου στάθμευσης που βρίσκεται σε κλειστό ισόγειο ή όροφο απαιτείται βεβαίωση από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ότι δεν έχει προσμετρηθεί ο χώρος στο συντελεστή δόμησης. Αν έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ. ο χώρος λογίζεται ως επαγγελματική στέγη και ο υπολογισμός της αξίας του γίνεται με το έντυπο 2.
3. Υπόγειο θεωρείται ο όροφος ή τμήμα ορόφου που χαρακτηρίζεται ως υπόγειο στην αντίστοιχη άδεια της Πολεοδομικής Υπηρεσίας (εγκεκριμένα σχέδια) ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και γενικά σε κάθε τίτλο κτήσης του. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει κανένα από τα πιο πάνω στοιχεία ο χαρακτηρισμός ενός χώρου ως υπογείου θα πιστοποιείται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή από βεβαίωση διπλωματούχου μηχανικού. Απαιτείται η προσκόμιση των αποδεικτικών στοιχείων σε όλες τις περιπτώσεις υπογείων εκτός των περιπτώσεων που ο υπόγειος χώρος έχει εισοδο αποκλειστικά από το κεντρικό κλιμακοστάσιο ή από εσωτερικό ισόγειο χώρο ή είναι χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Ημιυπόγειοι χώροι θεωρούνται ισόγειοι, εκτός αν αποδεικνύεται μετά από προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας, ότι αυτοί είναι υπόγειοι.
4. Αν η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου:
 - α) Βρίσκεται σε οικόπεδο που έχει πρόσωση σε ένα δρόμο, ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο Σ.Ε. του δρόμου.
 - β) Βρίσκεται σε οικόπεδο που έχει πρόσωση σε δύο ή περισσότερους δρόμους, ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο μικρότερος από αυτούς που ισχύουν στους δρόμους. Για τον Σ.Ε. καθενός από τους δρόμους ισχύουν τα ακόλουθα:
 - α) Αν ο δρόμος περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων» των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται αυτός που ορίζεται στους πίνακες τιμών.
 - β) Αν ο δρόμος δεν περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων» των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της ζώνης που ανήκει το οικόπεδο.
 - γ) Αν κατά μήκος του δρόμου αναπτύσσεται γραμμική ζώνη, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της γραμμικής ζώνης.
 - δ) Αν από το δρόμο διέρχεται το όριο δύο κυκλικών ζωνών και για το δρόμο αυτό δεν αναγράφεται συντελεστής εμπορικότητας στα «Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων» των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της ζώνης με τη μεγαλύτερη τιμή ζώνης.
5. Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της (π.χ. αν εκδόθηκε στις 30-9-1978, η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 30-9-1980). Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα υπολογίζεται από την χρονολογία κατασκευής που αποδεικνύεται με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο. (π.χ. προσκόμιση προγενέστερου τίτλου κτήσης, νομιμοποίηση αυθαιρέτου, έναρξη ηλεκτροδότησης). Άδειες αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες ανακαίνισης που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας. Ειδικά σε διατηρητέα ακίνητα που έχουν ανακαινισθεί ριζικά, έστω και αν δε θίγεται ο φέρον οργανισμός του κτιρίου, η παλαιότητα υπολογίζεται δύο χρόνια μετά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας ανακαίνισης. Χρονικό διάστημα μικρότερο του εξαμήνου δε λαμβάνεται υπόψη, ενώ μεγαλύτερο λογίζεται ως έτος. Για να εφαρμοσθεί ο συντελεστής παλαιότητας πρέπει το κτίσμα να είναι πλήρως αποπερατωμένο. Αν έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης η οποία θα πρέπει και να προσκομίζεται, δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία του κτίσματος, εάν η κατεδάφισή του γίνει εντός έτους από το χρόνο έκδοσης της άδειας. Αν δεν κατεδαφιστεί μέσα στην προθεσμία αυτή, υποβάλλεται συμπληρωματική δήλωση, εντός μηνός από τη λήξη της, άλλως η αρχική δήλωση του φορολογουμένου προς την αρμόδια ΔΟΥ θεωρείται ανελικρινής. Σε περίπτωση που δεν έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης υπάρχει όμως πρωτόκολλο κατεδάφισης, αυτό θα πρέπει επίσης να προσκομίζεται οπότε το κτίσμα δεν λαμβάνεται υπόψη κατά τον υπολογισμό της αξίας του όλου ακινήτου. Αν το κτίσμα δεν κατεδαφιστεί εντός μηνός από την υποβολή της δήλωσης, ο φορολογούμενος υποχρεούται να υποβάλλει συμπληρωματική δήλωση. Αν το κτίσμα δεν έχει στέγη (ασκεπές), τούτο δε λαμβάνεται υπόψη κατά τον υπολογισμό της αξίας του όλου ακινήτου. Σε περίπτωση επέκτασης υπάρχοντος κτίσματος η παλαιότητα υπολογίζεται χωριστά για κάθε τμήμα, ανάλογα με το χρόνο κατασκευής του που αποδεικνύεται κατά τα ανωτέρω.
6. Για να χαρακτηριστεί μία θέση στάθμευσης αυτοκινήτου ως διατηρητέο κτίσμα και να εφαρμοσθεί ο σχετικός μειωτικός συντελεστής απαιτείται να προσκομισθεί βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας, από την οποία να προκύπτει ότι έχει εκδοθεί σχετική απόφαση ή προεδρικό διάταγμα, έχει δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (αριθ. ΦΕΚ) και δεν έχει ανακληθεί. Ο μειωτικός συντελεστής του διατηρητέου εφαρμόζεται μόνο όταν είναι διατηρητέο ολόκληρο το κτίσμα, έστω κι αν επιτρέπονται επισκευές ή διαρρυθμίσεις ή ενισχύσεις στον φέροντα οργανισμό. Ο συντελεστής δεν εφαρμόζεται αν είναι διατηρητέα μόνο τα μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος (όψεις, εξώστες, ανοίγματα κ.λ.π.) ή όταν είναι διατηρητέος ο οικισμός.
7. Για να θεωρηθεί ότι μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτου ή τμήμα της είναι απαλλοτριωτέα απαιτείται πρόσφατο έγγραφο από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, από το οποίο να προκύπτει:
 - α) Ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση (πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης και Φ.Ε.Κ. στο οποίο έχει δημοσιευθεί).
 - β) Ότι η απαλλοτρίωση δεν έχει ανακληθεί και
 - γ) Η επιφάνεια των απαλλοτριωτέων τμημάτων.
 Σε απαλλοτριωτέα θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, που έχει χαρακτηριστεί και ως διατηρητέα, εφαρμόζεται μόνο ο συντελεστής του διατηρητέου. Αν απαλλοτριώνεται τμήμα μόνο της θέσης στάθμευσης ο προσδιορισμός της αξίας της γίνεται χωριστά για το απαλλοτριωτέο και χωριστά για το υπόλοιπο τμήμα.
8. Σε περιπτώσεις που η θέση στάθμευσης έχει υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα εφαρμόζεται ο συντελεστής ειδικών συνθηκών (Σ.Ειδ.Σ.):

$$\text{Σ.Ειδ.Σ.} = 1 - \frac{\text{Δαπάνη αποκατάστασης}}{\text{Αξία ακινήτου}} = \frac{\text{Αξία αναλογούντος στο κτίσμα της θέσης στάθμευσης οικοπέδου}}{\text{Αξία ακινήτου}} **$$

* Αναγράφεται η αξία της θέσης στάθμευσης όπως υπολογίσθηκε με το έντυπο αυτό χωρίς την εφαρμογή του Σ.Ειδ.Σ.

** Αναγράφεται η αξία του αναλογούντος στο κτίσμα της θέσης στάθμευσης οικοπέδου, όπως υπολογίσθηκε με το έντυπο 3 (τύπος 1 περίπτωση Η').

Η Δαπάνη αποκατάστασης βεβαιώνεται με τεχνική έκθεση από πραγματογνώμονα του Τεχνικού Επιμελητηρίου που έχει συνταχθεί πριν από το χρόνο φορολογίας, και δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την αξία του κτίσματος. Αν είναι μεγαλύτερη λαμβάνεται υπόψη μόνο η αξία του αναλογούντος στο κτίσμα οικοπέδου. Άρα σε κάθε περίπτωση πρέπει να συμπληρώνεται υποχρεωτικά το έντυπο 3 προκειμένου να υπολογισθεί η αξία του αναλογούντος στο κτίσμα οικοπέδου και να διαχωρισθεί η αξία του κτίσματος από την συνολική αξία της θέσης στάθμευσης.

9. Αν το κτίσμα δεν είναι αποπερατωμένο εφαρμόζονται μειωτικοί συντελεστές. Ένα κτίσμα θεωρείται ότι βρίσκεται σε ένα στάδιο αποπεράτωσης όταν έχει ολοκληρωθεί το στάδιο αυτό. Σε περίπτωση που δεν έχουν ολοκληρωθεί όλες οι εργασίες του σταδίου αυτού, θεωρείται ότι το κτίσμα βρίσκεται στο αμέσως προηγούμενο στάδιο. Κτίσματα τα οποία έχουν παροχή ηλεκτρικού ρεύματος θεωρούνται αποπερατωμένα. Για θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτου που βρίσκονται στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή στην πυλωτή δεν εφαρμόζεται συντελεστής αποπεράτωσης.
10. Εάν η θέση στάθμευσης ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία) εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής. Η συνιδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του υπόχρεου σε φόρο. Δεν εφαρμόζεται συντελεστής συνιδιοκτησίας όταν ο υπόχρεος σε φόρο είναι ή γίνεται μόνος κύριος όλης της θέσης στάθμευσης καθώς και σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την φιλή κυριότητα.