

**ΑΛΛΑΓΕΣ
ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
& ΣΤΟ Ε9
ΑΠΟ ΤΗΝ 1^Η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2014**

Αθήνα, Μάιος 2014

ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΤΟ Ε9 ΑΠΟ ΤΗΝ 1^Η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2014

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

Συγκεκριμένα:

- ❖ **Καταργείται** από το έτος 2014 ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ, ν. 3842/2010), εξακολουθεί όμως να ισχύει για υποθέσεις φόρου ακίνητης περιουσίας, για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι την κατάργησή τους. Επίσης εξακολουθεί να ισχύει το άρθρο 32 (προσδιορισμός αξίας ακινήτων φυσικών προσώπων), όπως συμπληρώθηκε και με τον υπολογισμό της αξίας των γηπέδων και τροποποιήθηκε για να εφαρμόζεται και στον προσδιορισμό αξίας ακινήτων των νομικών προσώπων. Από την αξία των ακινήτων, που προσδιορίζεται με το άρθρο αυτό, θα προκύψει ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. Τέλος παραμένει σε ισχύ και το άρθρο 48, που αφορά το πιστοποιητικό του ΦΑΠ.
- ❖ **Επιβάλλεται** ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) από το έτος 2014, με τα άρθρα 1 έως 10 του ν. 4223/2013.
- ❖ **Τροποποιήθηκε η νομοθεσία υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων** (έντυπο Ε9), για να καλύπτει τις ανάγκες του ΕΝ.Φ.Ι.Α. κυρίως αυτές που αφορούν την επιβολή φόρου στα νομικά πρόσωπα από τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων τους.

❖ Θεσμοθετήθηκε η άμεση (εντός 30 ημερών) και διαρκής ενημέρωση του Περιουσιολογίου ακινήτων, από την 1^η Ιανουαρίου 2014.

ΕΝΦΙΑ

Αντικείμενο ΕΝΦΙΑ

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται:

- στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας και της οίκησης,
- στα δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των πιο πάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων,
- στο εμπράγατο δικαίωμα της επιφάνειας επί του ακινήτου, το οποίο φορολογικά αντιμετωπίζεται ως επικαρπία,
- στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής και της κατοχής,
- στα δεσμευμένα από Ο.Τ.Α. δικαιώματα επί του ακινήτου.

Υποκείμενο ΕΝΦΙΑ

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

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

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

δ) Ο κληρονόμος και ειδικότερα:

- ο εκ διαθήκης κληρονόμος, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31^η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους,

- ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31^η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

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

Επίσης υποκείμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι:

α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα με προσύμφωνο αγοράς με τον όρο της αυτοσύμβασης, με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο.

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

γ) Ο κηδεμόνας για τα ακίνητα σχολάζουσας κληρονομιάς.

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

ε) Ο μεσεγγυούχος ακινήτου.

στ) Ο σύνδικος της πτώχευσης.

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

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

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 Α.Ε. και στην Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε., με τη συναίνεση των ως άνω εταιρειών και ανεξάρτητα του τρόπου περιέλευσης σε αυτόν η κατοχή του ακινήτου.

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

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

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

Το ακίνητο φορολογείται σύμφωνα με την πραγματική του κατάσταση.

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

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

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

ΠΡΟΣΟΧΗ: Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή

έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου.

Δηλαδή, σύμφωνα με τα ανωτέρω, σημαντική αλλαγή από τα μέχρι σήμερα ισχύοντα (σε σχέση με τα τακτοποιούμενα ή νομιμοποιούμενα ακίνητα), είναι ότι τα ακίνητα πλέον φορολογούνται είτε βάσει του τίτλου τους ή αν υπερβαίνουν αυτόν σύμφωνα με την πραγματική τους κατάσταση. **Συνεπώς αν υπάρχει τακτοποίηση ή νομιμοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων ή ημιυπαιθρίων χώρων, αυτοί φορολογούνται, ανεξάρτητα αν μέχρι το έτος 2013 απαλλάσσονταν.**

Απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.

- Απαλλάσσεται **το σύνολο των ακινήτων** του Ελληνικού Δημοσίου, του ΤΑΙΠΕΔ, της ΕΤΑΔ Α.Ε., του Παρακτίου Αττικού Μετώπου Α.Ε. και του Αγίου Όρους.
- Απαλλάσσονται τα **ιδιοχρησιμοποιούμενα** ακίνητα καθώς και εκείνα που **παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο**, των ν.π.δ.δ. και των μη κερδοσκοπικών ν.π.ι.δ., που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής κυβέρνησης.
- Απαλλάσσονται τα **ιδιοχρησιμοποιούμενα** ακίνητα των ΟΤΑ καθώς και εκείνα που **παραχωρούνται δωρεάν από τους ΟΤΑ στο Ελληνικό Δημόσιο.**
- Απαλλάσσονται τα **ιδιοχρησιμοποιούμενα** ακίνητα αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού καθώς και εκείνα που **παραχωρούνται δωρεάν στο Ελληνικό Δημόσιο**, των ν.π.δ.δ. και των μη κερδοσκοπικών ν.π.ι.δ., που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής κυβέρνησης.

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

διπλωματικών αντιπροσώπων και πρακτόρων του ξένου κράτους, με τον όρο της αμοιβαιότητας.

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

Υπολογισμός ΕΝ.Φ.Ι.Α.

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

Κύριος φόρος

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

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

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

Ειδικότερα:

Ο **κύριος φόρος** για τα δικαιώματα **επί των κτισμάτων, εκτός των ειδικών κτιρίων**, ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή

ορόφου ή μονοκατοικίας, του συντελεστή πρόσοψης, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση.

$$\begin{aligned} \text{Φόρος} &= \text{Επιφάνεια κτίσματος (}\mu\text{2)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΟ} \\ &\text{ή } \Sigma\text{Μ} \times \Sigma\text{Π} \times \Sigma\text{ΒΧ (όπου εφαρμόζεται)} \times \Sigma\text{ΗΚ} \\ &\text{(όπου εφαρμόζεται)} \end{aligned}$$

Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα **σε ειδικά κτίρια** 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.

$$\begin{aligned} \text{Φόρος} &= \text{Επιφάνεια κτίσματος (}\mu\text{2)} \times \text{ΒΦ} \times \Sigma\text{ΕΚ} \times \\ &\Sigma\text{ΠΚ} \times \Sigma\text{ΑΕ} \times \Sigma\text{ΒΧ (όπου εφαρμόζεται)} \times \Sigma\text{ΗΚ} \\ &\text{(όπου εφαρμόζεται)} \end{aligned}$$

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

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:

$$\begin{aligned} &\text{Επιφάνεια οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται} \\ &\text{ΕΝ.Φ.Ι.Α. όταν υπάρχει κτίσμα} = \text{συνολική επιφάνεια} \\ &\text{οικοπέδου} - \text{επιφάνεια οικοπέδου που αναλογεί στο} \end{aligned}$$

Σ.Α.Ο. με βάση τη δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί

Ο κύριος φόρος **γηπέδου** (εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού) ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου, του βασικού συντελεστή φορολογίας, του συντελεστή θέσης, του συντελεστή χρήσης, του συντελεστή άρδευσης, του συντελεστή απαλλοτριώσης, και του συντελεστή κατοικίας, όπως προβλέπεται.

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

(όπου εφαρμόζεται)

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

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

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

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

για τον υπολογισμό της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, λαμβάνονται όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει για τα ακίνητα είναι διαφορετικός από το Σ.Α.Ο.

Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις που προβλέπονται στο προηγούμενο εδάφιο, συντελεστής οικοπέδου, συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου, λαμβάνονται οι χαμηλότεροι συντελεστές οικοπέδου, συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και Σ.Α.Ο. της ζώνης με τη χαμηλότερη τιμή ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας, όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν.1249/1982. Αν δεν έχουν καθοριστεί τέτοιες ζώνες και τέτοιοι συντελεστές στη Δημοτική Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές του οικείου Δήμου, και, αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στο Δήμο, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφερειακής Ενότητας.

Συμπληρωματικός φόρος

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

Συμπληρωματικός φόρος φυσικών προσώπων

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

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

Στην αξία δεν συμπεριλαμβάνεται η αξία των γηπέδων και 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 επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

Συμπληρωματικός φόρος νομικών προσώπων

Στα **κερδοσκοπικά** νομικά πρόσωπα - εκτός των Ανωνύμων Εταιρειών σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) του ν. 2778/1999 - για το σύνολο της αξίας της ακίνητης περιουσίας ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται με **0,5%**. Με 0,5% υπολογίζεται και ο συμπληρωματικός φόρος των **ν.π.δ.δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης.**

Στην αξία δεν υπολογίζεται η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων (κτισμάτων και οικοπέδων ή γηπέδων) καθώς και η αξία των ειδικών κτιρίων που ανήκουν σε νομικά πρόσωπα.

Επίσης δεν υπολογίζεται η αξία των οικοπέδων ή γηπέδων, τα οποία είναι επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών, (με εξαίρεση τις επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης) ή είναι λωρίδες γης, στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές ή οικοπέδα 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 μεταβίβαση 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).

Στα **ν.π.δ.δ.**(που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης) και στα **μη κερδοσκοπικά πρόσωπα που επιτελούν σκοπούς θρησκευτικούς και κοινωφελείς** για το σύνολο της αξίας της ακίνητης περιουσίας ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται με 0,25%. Στην αξία δεν υπολογίζεται η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων των νομικών προσώπων.

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

Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.

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

Καταβολή φόρου

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

Για το έτος 2014, προβλέπεται να καταβληθεί σε 6 δόσεις, η πρώτη εκ των οποίων θα καταβληθεί τον Ιούλιο.

Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.

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

Οι υποθηκοφύλακες, οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να ελέγξουν τη μνημόνευση

και την επισύναψη του πιστοποιητικού στο συμβολαιογραφικό έγγραφο κατά τη μεταγραφή του.

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

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

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

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

Κατά τη μεταγραφή συμβολαιογραφικών εγγράφων που συντάχθηκαν μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2013, δεν απαιτείται το πιστοποιητικό, με εξαίρεση τη μεταγραφή ή καταχώρηση αποδοχής κληρονομιάς.

Η μνημόνευση και η επισύναψη πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. σε αποδοχή κληρονομιάς απαιτείται από την 20^η Ιανουαρίου 2014.

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

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

Στα φυσικά πρόσωπα **χειρόγραφα** χορηγείται αποκλειστικά:

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

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

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

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

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

Διαδικασία χορήγησης πιστοποιητικού

A. Νομικά Πρόσωπα

Για να χορηγηθεί το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. το νομικό πρόσωπο υποβάλλει αίτηση, **στην οποία περιγράφεται το ακίνητο όπως θα αποτυπωθεί στο συμβολαιογραφικό έγγραφο.**

Αν διαφοροποιούνται τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου τότε, για να χορηγηθεί το πιστοποιητικό, πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση, με την οποία διορθώνονται τα στοιχεία του ακινήτου, να εκκαθαρισθεί και να πληρωθεί ο φόρος που τυχόν βεβαιωθεί.

Το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου, για το οποίο ζητείται η χορήγηση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., **περιγράφεται στην αίτηση, όπως θα αποτυπωθεί στο συμβολαιογραφικό έγγραφο**, και το πιστοποιητικό χορηγείται, εφόσον τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου, βάσει των δηλώσεων ΦΑΠ, ταυτίζονται με αυτά της αίτησης.

Αν τα περιγραφικά στοιχεία δεν ταυτίζονται, επειδή το ν. π. ακολούθησε εγκυκλίους του Υπουργείου Οικονομικών που όριζαν άλλως, αφού ελεγχθεί και από τα προσκομισθέντα παραστατικά προκύψει ότι ορθώς έχει απεικονισθεί το ακίνητο, χορηγείται το πιστοποιητικό **με τα στοιχεία του ακινήτου, όπως αναγράφονται στην αίτηση του νομικού προσώπου.**

Β. Φυσικά Πρόσωπα

Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. χορηγείται ηλεκτρονικά σε φυσικό πρόσωπο, ενεργό χρήστη των υπηρεσιών του Taxisnet.

Ηλεκτρονικό πιστοποιητικό εκδίδεται για κάθε Α.Τ.Α.Κ. χωριστά.

Αν το ακίνητο δεν έχει αποτυπωθεί ορθά στις δηλώσεις ΦΑΠ του φ. π., τότε το πιστοποιητικό χορηγείται ηλεκτρονικά, αφού υποβληθούν και εκκαθαρισθούν πρώτα τροποποιητικές δηλώσεις (μηχανογραφικά για τα έτη 2011-2013 και στη Δ.Ο.Υ. για το έτος 2010).

Αν τα περιγραφικά στοιχεία δεν ταυτίζονται, επειδή ο φορολογούμενος ακολούθησε εγκυκλίους του Υπουργείου Οικονομικών

που όριζαν άλλως, το πιστοποιητικό EN.Φ.Ι.Α. χορηγείται χειρόγραφα, μετά από αίτησή τους. Το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου, για το οποίο ζητείται η χορήγηση του πιστοποιητικού EN.Φ.Ι.Α., **περιγράφεται στην αίτηση, όπως θα αποτυπωθεί στο συμβολαιογραφικό έγγραφο.** Αφού ελεγχθούν οι δηλώσεις ΦΑΠ και από τα προσκομισθέντα παραστατικά προκύψει ότι ορθώς έχει απεικονισθεί το ακίνητο, χορηγείται το πιστοποιητικό **με τα στοιχεία του ακινήτου, όπως αναγράφονται στην αίτηση του φυσικού προσώπου.**

Πιστοποιητικό επίσης προσκομίζεται, για μεταγραφή ή καταχώρηση της αποδοχής κληρονομιάς, από τον κληρονόμο και για τον αποβιώσαντα, εφόσον δεν έχει παρέλθει από το θάνατο του, το χρονικό διάστημα για το οποίο προβλέπεται η λήψη του πιστοποιητικού.

Δεν χορηγείται το πιστοποιητικό του EN.Φ.Ι.Α. για δικαιώματα επί γηπέδων φυσικών προσώπων.

ΠΡΟΣΟΧΗ

Στα φυσικά πρόσωπα το πιστοποιητικό χορηγείται είτε χειρόγραφα είτε μηχανογραφικά για όλα τα έτη. Δεν μπορεί να είναι για κάποια έτη μηχανογραφικό και για κάποια άλλα χειρόγραφο.

Ο μόνος δυνατός συνδυασμός είναι πιστοποιητικό (είτε εξ ολοκλήρου χειρόγραφο είτε εξ ολοκλήρου ηλεκτρονικό) και υπεύθυνη δήλωση.

Στις περιπτώσεις που πρέπει να υποβληθούν τροποποιητικές δηλώσεις για να χορηγηθεί το πιστοποιητικό, αυτό λαμβάνεται **ηλεκτρονικά** μετά την εκκαθάριση των τροποποιητικών δηλώσεων.

Παραδείγματα

Παράδειγμα 1^ο

Φορολογούμενος απεβίωσε το έτος 2010. Είχε 3 διαμερίσματα στην κυριότητά του και οι εξ διαθέτου κληρονόμοι του είναι τα δύο

τέκνα του. Το 2013 δημοσιεύεται διαθήκη με την οποία αφήνει το ένα διαμέρισμα στο Α τέκνο του, το δεύτερο στο Β τέκνο του και το τρίτο στον εγγονό του Γ. Η αποδοχή κληρονομιάς μεταγράφεται τον Ιανουάριο του 2014. Τον Φεβρουάριο ο Γ μεταβιβάζει το ακίνητό του στον Δ.

A. Για τη **μεταγραφή** της αποδοχής κληρονομιάς πρέπει να προσκομισθούν:

1. Πιστοποιητικό και για τα 3 ακίνητα του αποβιώσαντα, το οποίο θα χορηγηθεί χειρόγραφα από τη Δ.Ο.Υ. του αποβιώσαντα, για το έτος 2010.

2. Πιστοποιητικά (ηλεκτρονικά) του Α στα οποία τα 3 ακίνητα για τα έτη 2011 έως και 2013, αναγράφονται με ποσοστό 50% (εξ αδιαθέτου κληρονόμος) και υπεύθυνη δήλωση ότι η διαθήκη δημοσιεύθηκε μετά την 1^η Ιανουαρίου έτους 2013 και ως εκ τούτου η υποχρέωση αναγραφής της μεταβολής στο Ε9 υφίσταται για το έτος 2014.

3. Πιστοποιητικά (ηλεκτρονικά) του Β στα οποία τα 3 ακίνητα για τα έτη 2011 έως και 2013, αναγράφονται με ποσοστό 50% (εξ αδιαθέτου κληρονόμος) και υπεύθυνη δήλωση ότι η διαθήκη δημοσιεύθηκε μετά την 1^η Ιανουαρίου έτους 2013 και ως εκ τούτου η υποχρέωση αναγραφής της μεταβολής στο Ε9 υφίσταται για το έτος 2014 .

4. Υπεύθυνη δήλωση του Γ στην οποία θα αναγράφεται ότι δεν απέκτησε την κατοικία μετά την 1^η Ιανουαρίου 2013 και συνεπώς δεν είχε υποχρέωση αναγραφής της μεταβολής στη δήλωση ΦΑΠ των ετών 2011-2013..

B. Για την **πώληση** του τρίτου ακινήτου, ο Γ., θα προσκομίσει υπεύθυνη δήλωση θεωρημένη από τη Δ.Ο.Υ. του, στην οποία θα αναγράφεται ότι απέκτησε την κατοικία μετά την 1^η Ιανουαρίου 2013 και

συνεπώς δεν είχε υποχρέωση να το αναγράψει στη δήλωση ΦΑΠ ετών 2010 -2013.

Παράδειγμα 2^ο

Ο Α και ο Β είναι οι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι ενός αποβιώσαντος το έτος 2009, ο οποίος είχε στην κατοχή του ένα αγροτεμάχιο και ένα οικόπεδο. Το έτος 2012, δημοσιεύεται διαθήκη με την οποία κληρονομεί στον Α το αγροτεμάχιο και στο Β το οικόπεδο. Η αποδοχή κληρονομιάς μεταγράφεται εντός του έτους 2013. Το έτος 2014 ο Β μεταβιβάζει το οικόπεδό του.

Για τη σύνταξη του συμβολαίου μεταβίβασης πρέπει να προσκομισθούν:

1. Πιστοποιητικό (ηλεκτρονικό) του Β στο οποίο το οικόπεδο για τα έτη 2010 έως και 2012, αναγράφεται με ποσοστό 50% (εξ αδιαθέτου κληρονόμος) και για το έτος 2013 με ποσοστό 100% (εκ διαθήκης κληρονόμος).

2. Υπεύθυνη δήλωση του Β για τα έτη 2010 έως και 2012 θεωρημένη από τη Δ.Ο.Υ. του, στην οποία θα αναγράφεται ότι απέκτησε το υπόλοιπο 50% εκ διαθήκης μετά την 1^η Ιανουαρίου 2012 και συνεπώς δεν είχε υποχρέωση να το αναγράψει στη δήλωση ΦΑΠ ετών 2010 - 2012.

Παράδειγμα 3^ο

Η Σ έχει ένα διαμέρισμα 120 τ.μ. Με το ν. 3843/2010, τακτοποιεί ένα ημιυπαίθριο χώρο 17 τ.μ. Το διαμέρισμά της το έχει δηλώσει από το έτος 2008 με επιφάνεια 120 τ.μ. Καμία μεταβολή δεν έχει πραγματοποιηθεί μέχρι 31-12-2013 στην περιουσιακή της κατάσταση. Μέσα στο 2014 το μεταβιβάζει στη Μ. Για τη σύνταξη του συμβολαίου μεταβίβασης πρέπει να προσκομίσει χειρόγραφο πιστοποιητικό από τη

Δ.Ο.Υ., στο οποίο το διαμέρισμα θα αναγράφεται με επιφάνεια 137 τ.μ. (120 + 17).

Προκειμένου να χορηγηθεί το χειρόγραφο πιστοποιητικό η φορολογουμένη πρέπει να προσκομίσει στη Δ.Ο.Υ. δικαιολογητικά για την τακτοποίηση του ημιυπαιθρίου χώρου.

ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

(ΕΝΤΥΠΟ Ε9)

Οι αλλαγές που θα πραγματοποιηθούν στις δηλώσεις Ε9 το έτος 2014, είναι αυτές που απαιτούνται για να υποστηρίζεται η μηχανογραφική εκκαθάριση του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Α. Δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2014

Υποχρέωση υποβολής δήλωσης

Υποχρέωση να υποβάλουν δήλωση Ε9 για το έτος 2014 έχουν:

- Όσοι φορολογούμενοι είχαν μεταβολές στην περιουσιακή τους κατάσταση εντός του έτους 2013, οι οποίες υπάρχουν και κατά την 1^η Ιανουαρίου 2014. (απόκτηση με οποιονδήποτε τρόπο ακινήτου, διαγραφή ακινήτου ή μεταβολές σε ακίνητο που έχει δηλωθεί σε προηγούμενες δηλώσεις)
- Τα νομικά πρόσωπα, εφόσον τα ακίνητά τους εντάσσονται σε κάποια κατηγορία απαλλαγών ή μειώσεων του ΕΝ.Φ.Ι.Α., (άρθρα 3, 4 και 5 του ν.4223/2013).
- Τα φυσικά πρόσωπα τα οποία έχουν ακίνητα που απαλλάσσονται του φόρου ή για τα οποία προβλέπεται μείωση αυτού (άρθρα 3, 4 και 5 του ν.4223/2013).

- Όσοι έχουν τακτοποιηθέντα ή νομιμοποιηθέντα ακίνητα ή ημιυπαίθριους χώρους, εφόσον αυτοί δεν έχουν αναγραφεί σε προηγούμενες δηλώσεις Ε9. Και αυτό γιατί, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου. Η διάταξη αυτή ισχύει από την 1^η Ιανουαρίου 2014.

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

- Όσοι έχουν κενά ημιτελή ακίνητα που δεν έχουν ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ρεύμα, ανεξάρτητα αν τα έχουν ήδη δηλώσει, προκειμένου να τύχουν της προβλεπόμενης μείωσης στον ΕΝ.Φ.Ι.Α..

- Ο κάτοχος ακινήτου, που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.
- Ο κάτοχος ακινήτου, που ανήκει στην ΕΤΑΔ ΑΕ και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.», με τη συναίνεση των ως άνω εταιρειών.
- Ο Ο.Τ.Α., για ακίνητο που έχει δεσμεύσει για οποιονδήποτε λόγο, για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο εκκρεμεί η καταβολή σχετικής αποζημίωσης. Ο κάτοχος δεσμευμένου ακινήτου από ΟΤΑ, για το οποίο εκκρεμεί καταβολή αποζημίωσης, οφείλει να το αναγράψει και αυτός στο Ε9, και να σημειώσει ότι το ακίνητο είναι δεσμευμένο από ΟΤΑ και εκκρεμεί η καταβολή αποζημίωσης.
- Ο εργολάβος, για να αναγράψει το εργολαβικό του αντάλλαγμα, εφόσον έχουν παρέλθει 4 χρόνια από την έναρξη ανέγερσης της οικοδομής ή και πριν την παρέλευση της τετραετίας εφόσον το εργολαβικό αντάλλαγμα έχει χρησιμοποιηθεί από αυτόν καθ' οιονδήποτε τρόπο. Ο οικοπεδούχος για να διαγράψει το εργολαβικό αντάλλαγμα, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

ΠΡΟΣΟΧΗ!

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

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

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

Πρώτη σελίδα

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

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

ΠΡΟΣΟΧΗ!

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

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

Εσωτερικό δήλωσης

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

ΣΤΗΛΗ 9: Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 41: Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημόσιας χρήσης.

ΚΩΔ 42: Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης.

ΚΩΔ 43: Λωρίδες γης που βρίσκονται σιδηροτροχιές.

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

ΚΩΔ 45: Οικόπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής.

ΚΩΔ 46: Οικόπεδο εντός βιομηχανικής επιχειρηματικής περιοχής.

ΚΩΔ 47: Οικόπεδο εντός επιχειρηματικού πάρκου.

ΚΩΔ.51: Ειδικό κτίριο γεωργικής χρήσης.

ΚΩΔ 52: Ειδικό κτίριο κτηνοτροφικής χρήσης

ΣΤΗΛΕΣ 15 & 19: Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 4: Δικαίωμα επιφανείας.

ΚΩΔ 5: Πλήρης κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβασης.

ΚΩΔ 6: Ψιλή κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβασης.

ΚΩΔ 7: Επικαρπία από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβασης.

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

ΚΩΔ 9: Νομή επίδικου ακινήτου.

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

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

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

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

ΣΤΗΛΗ 32: Νέα στήλη Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 1: Ακίνητο με ολική απαγόρευση χρήσης.

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

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

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

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

ΚΩΔ 6: Χαρακτηρισμένο κτίριο ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο.

ΚΩΔ 7: Χαρακτηρισμένο κτίριο ως έργο τέχνης.

ΚΩΔ 8: Κενό κτίσμα.

ΣΤΗΛΗ 33: Νέα στήλη Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 1: Ιδιοχρησιμοποίηση.

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

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

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

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

ΚΩΔ 6: Δωρεάν παραχωρημένο ακίνητο στο Δημόσιο.

ΚΩΔ 7: Πρεσβεία ή Προξενείο.

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

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

ΣΤΗΛΗ 29 Νέα στήλη Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 1: Γήπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημόσιας χρήσης.

ΚΩΔ 2: Γήπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης.

ΚΩΔ 3: Λωρίδες γης που βρίσκονται σιδηροτροχιές.

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

ΚΩΔ 5: Γήπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής.

ΚΩΔ 6: Γήπεδο εντός βιομηχανικής επιχειρηματικής περιοχής

ΚΩΔ 7: Γήπεδο εντός επιχειρηματικού πάρκου.

ΣΤΗΛΗ 18: Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 4: Δικαίωμα επιφανείας.

ΚΩΔ 5: Πλήρης κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβασης.

ΚΩΔ 6: Ψιλή κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβασης.

ΚΩΔ 7: Επικαρπία από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβασης.

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

ΚΩΔ 9: Νομή επίδικου ακινήτου.

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

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

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

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

ΣΤΗΛΗ 26 Νέα στήλη. Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 1: Γήπεδο με ολική απαγόρευση χρήσης.

ΚΩΔ 2: Γήπεδο με μερική απαγόρευση χρήσης.

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

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

ΣΤΗΛΗ 28 Νέα στήλη. Προστίθενται οι κατηγορίες:

ΚΩΔ 1: Ιδιοχρησιμοποίηση.

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

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

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

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

ΚΩΔ 6: Δωρεάν παραχωρημένο ακίνητο στο Δημόσιο.

ΚΩΔ 7: Πρεσβεία ή Προξενείο.

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

Τρόπος αναγραφής ακινήτων στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων

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

Σε κάθε περίπτωση αναγραφής κτισμάτων, απαιτείται και η συμπλήρωση των στοιχείων του οικοπέδου ή γηπέδου, επί του οποίου βρίσκονται αυτά. Κατ' εξαίρεση, δεν συμπληρώνονται στοιχεία

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ΠΡΟΣΟΧΗ Η εμπρόθεσμη υποβολής δηλώσεων στοιχείων ακινήτων για το έτος 2014,θα λήξει στις 30/5/2014.

Μέχρι την ανωτέρω ημερομηνία οι τροποποιητικές δηλώσεις που θα υποβληθούν αντιμετωπίζονται ως αρχικές.

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

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

Η ηλεκτρονική εφαρμογή της διαρκούς ενημέρωσης των Ε9 (για το έτος 2015), θα ανοίξει τον Ιούνιο του 2014.

Όσες αλλαγές πραγματοποιήθηκαν από 1^η Ιανουαρίου 2014 μέχρι 31 Μαΐου 2014, θα υποβληθούν μέχρι και την 30ή Ιουνίου 2014, δεδομένου ότι η ηλεκτρονική εφαρμογή της διαρκούς ενημέρωσης του περιουσιολογίου θα ανοίξει τον Ιούνιο 2014.