

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ  
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ**



**Επιμέλεια**

Αλεξόπουλος Μιχαήλ	A.M. 8270
Καργάκης Γεώργιος	A.M. 9868
Κοτσαμπασάκης Εμμανουήλ	A.M. 9132

**"Ο ΕΝ.ΦΙΑ., οι επιπτώσεις του στην οικονομική δραστηριότητα -  
Παραδείγματα εφαρμογής"**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**Επιβλέπων: Καθηγητής Εφαρμογών Αναστασάκης Ανδρέας**



**Ηράκλειο**

**Μάρτιος, 2015**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	5
ABSTRACT.....	7
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	8
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.....</b>	<b>10</b>
<b>ΜΙΑ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΚΑΙ ΣΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ .....</b>	<b>10</b>
1.1 ΈΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ .....	10
1.2 Η ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ.....	11
1.3 ΟΙ ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΣΚΟΠΟΙ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ.....	12
1.4 ΒΑΣΙΚΟΤΕΡΕΣ ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ .....	13
1.4.1 ΆΜΕΣΟΣ ΚΑΙ ΈΜΜΕΣΟΣ ΦΟΡΟΣ.....	13
1.4.2 ΑΝΑΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ.....	15
1.4.3 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ, ΦΟΡΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΦΟΡΟΣ ΣΤΗΝ ΔΑΠΑΝΗ.....	16
1.5 ΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ .....	16
1.6 Η ΕΞΕΛΙΚΤΙΚΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ .....	19
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....</b>	<b>22</b>
<b>ΚΩΔΙΚΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ Ν. 4172/2013 .....</b>	<b>22</b>
2.1 ΓΕΝΙΚΑ- ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (ΆΡΘΡΟ 1).....	22
2.2 ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΑ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 3 & ΆΡΘΡΟ 45).....	23
2.3 ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΣΤΗΝ ΗΜΕΔΑΠΗ (ΆΡΘΡΟ 5).....	24
2.4 ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (ΆΡΘΡΟ 39) ΚΑΙ Ο ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΤΟΥ (ΆΡΘΡΟ 40) .....	25
2.5 ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΆΡΘΡΟ 41) .....	27
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.....</b>	<b>28</b>
<b>ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν. 3842/2010.....</b>	<b>28</b>
3.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 27 & ΆΡΘΡΟ 28).....	28
3.2 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΆΡΘΡΟ 29) .....	30
3.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΆΡΘΡΟ 30) ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 31) ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 32) .....	32
3.4 ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 33) ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 34).....	34
3.5 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 35) ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 36).....	35
3.6 ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΤΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 37) ΚΑΙ ΤΩΝ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 38) ΚΑΙ Ο ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ Δ.Ο.Υ. ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 41 & 42) .....	37
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....</b>	<b>38</b>

<b>ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν. 2459/1997 .....</b>	<b>38</b>
4.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 21) ΚΑΙ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 22) .....	38
4.2 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ (ΆΡΘΡΟ 23) .....	39
4.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΆΡΘΡΟ 24).....	42
4.4 ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ- ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΟ ΌΡΙΟ- ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 25) .....	42
4.5 ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ (ΆΡΘΡΟ 26), ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ (ΆΡΘΡΟ 27) ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ Φ.Μ.Α.Π. (ΆΡΘΡΟ 29).....	45
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 .....</b>	<b>48</b>
<b>ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ν. 3634/2008 .....</b>	<b>48</b>
5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ (ΆΡΘΡΟ 5) ΚΑΙ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ (ΆΡΘΡΟ 6) .....	48
5.2. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΆΡΘΡΟ 7).....	50
5.3 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ (ΆΡΘΡΟ 8) ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (ΆΡΘΡΟ 9).....	50
5.4 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ (ΆΡΘΡΟ 11) .....	52
5.5 ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ- ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ (ΆΡΘΡΟ 12) .....	53
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 .....</b>	<b>54</b>
<b>ΕΝΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ν. 4223/2013 .....</b>	<b>54</b>
6.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 1) .....	54
6.2 ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 2) .....	55
6.3 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΝΦΙΑ (ΆΡΘΡΟ 3) .....	58
6.4 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 4) ΚΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 5).....	60
6.4.1 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΓΙΑ ΤΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ.....	60
6.4.2 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΓΙΑ ΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (ΓΗΠΕΔΑ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) .....	65
6.4.3 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΓΙΑ ΤΑ ΓΗΠΕΔΑ (ΓΗΠΕΔΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ).....	67
6.4.4 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ.....	69
6.5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΝ.Φ.Ι.Α. ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ (ΆΡΘΡΟ 6) .....	70
6.6. ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΕΚΠΤΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 7) .....	71
6.7 ΠΛΗΡΩΜΗ ΤΟΥ ΕΝ.Φ.Ι.Α. (ΆΡΘΡΟ 8) .....	73
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 .....</b>	<b>74</b>
<b>ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....</b>	<b>74</b>
7.1 Η ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ- ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ .....	74
7.2 ΤΑ ΘΕΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΕΝ.Φ.Ι.Α. ....	75
7.3 ΔΙΚΑΙΟΣ Ή ΑΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ....	78
7.4 Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ .....	81
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8 .....</b>	<b>86</b>
<b>ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ .....</b>	<b>86</b>

8.1 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΝ.Φ.Ι.Α. ΣΕ ΚΤΙΣΜΑΤΑ - ΚΥΡΙΟΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ..	86
Παράδειγμα 1ο.....	86
Παράδειγμα 2ο.....	87
Παράδειγμα 3ο.....	87
Παράδειγμα 4ο.....	88
Παράδειγμα 5ο.....	88
Παράδειγμα 6ο.....	89
Παράδειγμα 7ο.....	89
Παράδειγμα 8ο.....	90
Παράδειγμα 9ο.....	91
Παράδειγμα 10ο.....	92
8.2 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΝ.Φ.Ι.Α. ΣΕ ΓΗΠΕΔΑ- ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ (ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ).....	93
Παράδειγμα 11ο.....	93
Παράδειγμα 12ο.....	94
Παράδειγμα 13ο.....	94
Παράδειγμα 14ο.....	95
Παράδειγμα 15ο.....	97
Παράδειγμα 16ο.....	98
<b>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....</b>	<b>102</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....</b>	<b>104</b>

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός της παρούσας πτυχιακής εργασίας είναι να πραγματοποιηθεί μια προσπάθεια κατανόησης της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας νομικών και φυσικών προσώπων, με βάση τους διάφορους Νόμους που ψηφίστηκαν κατά καιρούς, στην Ελλάδα.

Ξεκινώντας από την φορολογία εισοδήματος γενικότερα και καταλήγοντας στην φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας ειδικότερα, έχουν υπάρξει πολλοί Νόμοι οι οποίοι φορολογούν την ακίνητη περιουσία με ποικίλους τρόπους. Ο τελευταίος φόρος αυτής της κατηγορίας είναι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων, ο οποίος θεσπίστηκε με τον Νόμο 4223/2013 και είναι ίσος 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.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα: (α) της πλήρους κυριότητας, (β) της ψιλής κυριότητας, (γ) της επικαρπίας, (δ) της οίκησης, (ε) της επιφάνειας επί του ακινήτου και (στ) της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, τα οποία βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Από την παρούσα πτυχιακή γίνεται αντιληπτό ότι η ακίνητη περιουσία, κατά τη διάρκεια των ετών έχει υποστεί πολλές φορολογήσεις με αυτούς τους φόρους να μεταβάλλονται διαρκώς. Οι επιπτώσεις του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι πολλές και σημαντικές και υπάρχουν αντικρουόμενες απόψεις για το αν είναι δίκαιος ή άδικος ο συγκεκριμένος φόρος.

Ένας φόρος θεωρείται δίκαιος, σε περίπτωση που είναι αναλογικός και προοδευτικός. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. λοιπόν, αυξάνεται όσο μεγαλύτερο είναι το ακίνητο και αντίστοιχα η αξία του. Από την άλλη πλευρά, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι ένας άδικος φόρος, αφού στην ουσία συμπυκνώνει δύο φόρους, το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων και των Φόρο Ακίνητης περιουσίας, σε έναν. Επίσης, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι ένα είδος φόρου που δεν έχει καμία ανταποδοτικότητα, αφού δεν κατευθύνεται σε συγκεκριμένες ανταποδοτικές δαπάνες και αποτελεί βασικό πόρο της τοπικής αυτοδιοίκησης.

Η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε ήταν η παρουσίαση των διάφορων νόμων που αφορούν την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας και με τα παραδείγματα εφαρμογής τα οποία παρατίθενται στο τελευταίο κεφάλαιο, γίνεται κατανοητός ο τρόπος υπολογισμού του κύριου και του συμπληρωματικού φόρου για φυσικά πρόσωπα σε κτίσματα και σε γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

## ABSTRACT

This project, attempts to understand the taxation of real estate legal and natural persons, based on the various laws passed at times, in Greece.

Starting from income taxation in general and resulting in the taxation of real estate in particular, there have been many laws that taxing real estate in various ways. The last tax in this category is the Consolidated Tax on Property Ownership (EN.F.I.A.), which was introduced by Law 4223/2013 and is equal to the sum of the main tax on each property and the additional tax on the total value of the rights on the property of the subject person.

The EN.F.I.A. levied on real rights: (a) full ownership, (b), the bare ownership, (c) the usufruct, (d) of habitation, (e) of the surface on the property, and (f) the exclusive use of parking space, utility room and swimming pool, which are jointly-owned portion of the property and are a corollary of the above property rights.

Since this thesis is understood that real estate, during the years has undergone many taxed with these taxes vary constantly. The effects of EN.F.I.A. are many important and there are conflicting views on whether it is just or unjust such taxes.

A tax is considered fair if it is proportional and progressive. The EN.F.I.A. therefore, increases the larger the property and the corresponding value. On the other hand, the EN.F.I.A. is an unfair tax, because essentially encapsulates two taxes, the Extraordinary Special End real estate and property tax in one. Also, EN.F.I.A. is a kind of tax that has no reciprocity, since it is directed at specific contributory costs and an essential resource of local government.

The methodology used was the presentation of the various laws relating to the taxation of real estate and the application examples listed in the last chapter, understood the method of calculation of the main and additional tax for natural persons in buildings and on land off plan city or village.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο πρώτο κεφάλαιο, γίνεται μια εισαγωγή στην έννοια του φόρου, των στοιχείων του και του σκοπού της φορολόγησης. Είναι ένα απαραίτητο κομμάτι για την παρούσα πτυχιακή εργασία, έτσι ώστε να γίνει κατανοητό τι είναι ο φόρος. Εξαιτίας του γεγονότος ότι ο φόρος επιβάλλεται για να υπάρξει δυνατότητα κάλυψης των δημοσίων δαπανών, αναπτύσσεται η έννοια των δημόσιων δαπανών αλλά και οι διακρίσεις τους.

Παρακάτω αναπτύσσεται η κατηγοριοποίηση των φόρων, η οποία γίνεται σε τρεις κατηγορίες: (α) Άμεσοι και έμμεσοι φόροι, (β) Αναλογικοί και προοδευτικοί φόροι, (γ) Φόρος εισοδήματος, φόρος κεφαλαίου και φόρος στην δαπάνη. Έπειτα γίνεται ανάπτυξη των οκτώ κανόνων της φορολογίας με τους οποίους διασφαλίζεται η προστασία των φορολογούμενων από πιθανές αυθαιρεσίες της εκτελεστικής εξουσίας. Τέλος, γίνεται μια ιστορική αναδρομή στην πορεία της φορολογίας από το έτος 1900 έως σήμερα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 4172/2013).

Στο δεύτερο κεφάλαιο, αναπτύσσεται ο Νόμος 4172/2013. Αρχικά, γίνεται αναφορά στο πεδίο εφαρμογής του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, στα υποκείμενα νομικά και φυσικά πρόσωπα του φόρου, στο εισόδημα από ακίνητη περιουσία και ο φορολογικός συντελεστής του, ο οποίος όταν το εισόδημα είναι μεγαλύτερο ή ίσο από 12.000 ευρώ είναι 11%, ενώ όταν είναι μεγαλύτερο από 12.000 ευρώ είναι 33%. Τέλος, αναφέρεται η έννοια του εισοδήματος από υπεραξία μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας.

Στο τρίτο κεφάλαιο, παρουσιάζεται ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας, με βάση τον Νόμο 3842/2010, το αντικείμενο και το υποκείμενο του, οι απαλλαγές από αυτόν, ο προσδιορισμός αξίας ακινήτων νομικών και φυσικών προσώπων με βάση τον Φ.Α.Π. και ο υπολογισμός του Φ.Α.Π. φυσικών και νομικών προσώπων.

Στο επόμενο κεφάλαιο, αναλύεται ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας, σύμφωνα με τον Νόμο 2459/1997, το αντικείμενο και το υποκείμενο του, οι απαλλαγές από αυτόν, ο προσδιορισμός αξίας ακίνητης περιουσίας, σύμφωνα με τον Φ.Μ.Α.Π. και οι εκπτώσεις που τον αφορούν. Επίσης, γίνεται ανάλυση του



αφορολόγητου ορίου, ο υπολογισμός του φόρου για τα νομικά και φυσικά πρόσωπα και η διαδικασία καταβολής του Φ.Μ.Α.Π.

Στο πέμπτο κεφάλαιο, με την ανάλυση του Ενιαίου Τέλους Ακίνητης Περιουσίας, σύμφωνα με τον Νόμο 3634/2008, η παρουσίαση του αντικείμενου και του υποκείμενου του ενιαίου τέλους, ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων σύμφωνα με το Ε.Τ.ΑΚ. Επίσης, αναπτύσσονται οι απαλλαγές από το Ε.Τ.ΑΚ. αλλά και η απαλλαγή της κύριας κατοικίας από αυτό.

Το επόμενο κεφάλαιο, σύμφωνα με τον Νόμο 4223/2013, ο οποίος αφορά τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, διαπραγματεύεται το αντικείμενο και το υποκείμενο αλλά και τις απαλλαγές που αφορούν τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. Επίσης, παρουσιάζεται ο τρόπος υπολογισμού του κύριου και του συμπληρωματικού φόρου για κτήματα και γήπεδα εντός και εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, καθώς επίσης και ο προσδιορισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. Τέλος, αναφέρεται σε ποιες περιπτώσεις υπάρχει δυνατότητα έκπτωσης ή αναστολής του φόρου.

Στο έβδομο κεφάλαιο, γίνεται μια ανάλυση στις επιπτώσεις του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ξεκινώντας από την ιστορική αναδρομή στην φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας από το έτος 1982 ως και σήμερα. Έπειτα, αναλύονται τα θετικά χαρακτηριστικά του ΕΝ.Φ.Ι.Α., οι επιπτώσεις του και τέλος γίνεται μία προσπάθεια για τον χαρακτηρισμό του ως δίκαιο ή άδικο φόρο.

Στο όγδοο και τελευταίο κεφάλαιο, παρουσιάζονται παραδείγματα εφαρμογής του κύριου και του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. για φυσικά πρόσωπα σε κατοικίες και σε γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

Επισημαίνεται, ότι για την παρούσα πτυχιακή εργασία εργάστηκαν και οι τρεις φοιτητές ισόποσα και ομαδικά. Συγκεκριμένα, ο Αλεξόπουλος Μιχαήλ ανέλαβε την εκπόνηση του πρώτου κεφαλαίου (Μια εισαγωγή στην έννοια του φόρου και στα στοιχεία του), του δεύτερου (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος Ν.4172/2013, και του τρίτου κεφαλαίου (Φ.Α.Π. Ν.3842/2010). Ο Καργάκης Γεώργιος ασχολήθηκε με το τέταρτο κεφάλαιο (Φ.Μ.Α.Π. Ν.2459/1997) και το έκτο κεφάλαιο (Ενιαίο Τέλος Ακινήτων Ν.4223/2013). Τέλος, ο Κοτσαμπασάκης Εμμανουήλ ολοκλήρωσε το πέμπτο κεφάλαιο (Ειδικό Τέλος Ακινήτων Ν.3634/2008), το έβδομο (Επιπτώσεις του ΕΝ.Φ.Ι.Α.), καθώς και το όγδοο κεφάλαιο (Παραδείγματα εφαρμογής).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

### ΜΙΑ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΚΑΙ ΣΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ

#### 1.1 ΈΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Έχουν υπάρξει πολλές προσπάθειες ορισμού της έννοιας του φόρου, ανάλογα κάθε φορά την πλευρά από την οποία επιχειρείται η εννοιολογική του προσέγγιση. Ο ορισμός του φόρου σύμφωνα με τον Γάλλο οικονομολόγο Gaston Zeze, ο φόρος είναι μια εισφορά η οποία καταβάλλεται αναγκαστικά από τους πολίτες στο κράτος, χωρίς ειδική αντιπαροχή, έτσι ώστε να υπάρξει η δυνατότητα κάλυψης των δημοσίων δαπανών<sup>1</sup>.

Για να μπορεί το κράτος να ασκεί την οικονομική και κοινωνική πολιτική του και ουσιαστικά για να λειτουργήσει ολόκληρος ο κρατικός μηχανισμός, οι πολίτες υφίστανται αυτή την αναγκαστική εισφορά και υπόκεινται σε υλική θυσία. Τέτοια παραδείγματα αποτελούν οι δαπάνες για την παιδεία, την υγείας, η πληρωμή των μισθών των δημόσιων υπαλλήλων κ.λπ.

Η πληρωμή των φόρων από έναν πολίτη δεν αντιστοιχεί σε κάποιο ειδικό αντάλλαγμα, αλλά σε ένα γενικό αντάλλαγμα το οποίο είναι αναγκαίο για να υπάρχει ο πολίτης καθώς επίσης και να εξασφαλίζεται η ευημερία του ως εντεταγμένο πρόσωπο μέσα στο κοινωνικό σύνολο.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι όταν πρόκειται για τέλος, η χρηματική καταβολή για αυτόν που την καταβάλλει είναι αντιπαροχή. Επομένως, στην περίπτωση των φόρων η αντιπαροχή είναι γενική, ενώ στην περίπτωση των τελών η παροχή είναι ειδική. Τέτοια παραδείγματα αποτελούν το τέλος έκδοσης άδειας ανέγερσης οικοδομής, τα ταχυδρομικά τέλη κ.λπ.<sup>2</sup>

Από τον προαναφερθέντα ορισμό του φόρου, προκύπτει το συμπέρασμα ότι τα βασικά συστατικά στοιχεία του είναι τα εξής:

- ❖ Ο αναγκαστικός χαρακτήρας που έχει η εισφορά του πολίτη προς το κράτος.

<sup>1</sup> Γκίνογλου Ε. Δημήτριος, «Φορολογική Λογιστική», 2004, σελ. 9

<sup>2</sup> Φλώρος Αριστείδης, «Φορολογική Λογιστική», 2010, σελ. 24

- ❖ Η μη ύπαρξη ειδικού ανταλλάγματος κατά την καταβολή του φόρου. Οι παρεχόμενες από το κράτος υπηρεσίες στους πολίτες, αφορούν το γενικότερο σύνολο και εξυπηρετούν συλλογικές ανάγκες.
- ❖ Η πραγματοποίηση σκοπών του κράτους. Ο φόρος είναι η βασικότερη πηγή εσόδων του κράτους, καλύπτοντας σημαντικές δαπάνες.
- ❖ Το μέσο άσκησης της κοινωνικής αλλά και της οικονομικής κρατικής πολιτικής<sup>3</sup>.

## 1.2 Η ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ

Πριν προχωρήσουμε στην περαιτέρω ανάλυση του φόρου και των στοιχείων του, είναι απαραίτητο να παρουσιαστεί η έννοια των δημόσιων δαπανών και οι διακρίσεις τους. Έτσι λοιπόν, οι δημόσιες δαπάνες θεωρούνται όλες εκείνες οι πληρωμές που διενεργούνται από τους δημόσιους φορείς μέσω του προϋπολογισμού για να επιτύχουν ορισμένους στόχους όπως η βέλτιστη κατανομή των παραγωγικών μέσων, η δίκαιη διανομή του εισοδήματος, η σταθεροποίηση της οικονομίας και η οικονομική μεγέθυνση<sup>4</sup>.

Οι δημόσιες δαπάνες αποτελώντας ένα από τα βασικότερα εργαλεία ελέγχου της κάθε κυβέρνησης ενός κράτους, συντελούν στην διαμόρφωση της δημοσιονομικής πολιτικής τους. Οι δημόσιες δαπάνες συντελούν:

- ❖ Στην οικονομική ανάπτυξη μιας χώρας, με τις δημόσιες επενδύσεις κ.λπ.
- ❖ Στην αναδιανομή του εισοδήματος.
- ❖ Στην βελτίωση της κατανομής των πόρων της οικονομίας.
- ❖ Στην σταθεροποίηση της οικονομίας σε επίπεδα πλήρους απασχόλησης κ.λπ., επηρεάζοντας την ζήτηση<sup>5</sup>.

Οι δημόσιες δαπάνες κατηγοριοποιούνται ως εξής:

- ❖ Οι δημόσιες δαπάνες για αγαθά και υπηρεσίες, όπου περιέχονται οι δαπάνες που είναι αμοιβές παραγωγικών συντελεστών (π.χ. οι μισθοί, τα ενοίκια, ο νέος εξοπλισμός για την κατασκευή έργων, τα νέα μηχανήματα

<sup>3</sup> Φλώρος Αριστείδης, «Φορολογική Λογιστική», 2010, σελ. 23

<sup>4</sup> Δριτσάκης Νικόλαος, Βαζακίδης Αθανάσιος, «Δημόσιες δαπάνες και οικονομική ανάπτυξη», 2007, σελ. 66

<sup>5</sup> Γκινόγλου Ε. Δημήτριος, «Φορολογική Λογιστική», 2004, σελ. 9-10

κ.λπ.). Αυτή η κατηγορία υποδιαιρείται σε δαπάνες κατανάλωσης του δημοσίου (π.χ. οι μισθοί δημόσιων υπαλλήλων, η γραφική ύλη κ.λπ.) και σε δαπάνες δημόσιων επενδύσεων (π.χ. η κατασκευή δρόμων, τα έργα αποχέτευσης κ.λπ.)

- ❖ Οι δημόσιες δαπάνες για μεταβιβαστικές πληρωμές. Μεταβιβαστικές πληρωμές συμβαίνουν όταν μεταβιβάζεται αγοραστική δύναμη από το δημόσιο στους ιδιώτες. Σε αυτήν την κατηγορία εμπεριέχονται οι δαπάνες που είναι οικονομικές ενισχύσεις του δημοσίου στα νοικοκυριά αλλά και στις επιχειρήσεις (π.χ. τα οικογενειακά επιδόματα, τα επιδόματα ανεργίας, οι συντάξεις θυμάτων πολέμου, οι επιδοτήσεις σε ορισμένους κλάδους επιχειρήσεων κ.λπ.)<sup>6</sup>.

### **1.3 ΟΙ ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΣΚΟΠΟΙ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ**

Η φορολογία έχει σαν κύριο σκοπό να εξασφαλίσει τα αναγκαία δημόσια έσοδα, τα οποία έχουν την ικανότητα να καλύψουν τις δημόσιες δαπάνες μαζί με τις υπόλοιπες πηγές εσόδων, όπως για παράδειγμα την επιχειρηματική δραστηριότητα κ.λπ. Έτσι, ο βασικότερος σκοπός της φορολογίας είναι ο ταμειυτικός σκοπός.

Η φορολογία δύναται επίσης να συμβάλλει στην εκπλήρωση κοινωνικών σκοπών, ως μέσο καταπολέμησης της οικονομικής ανισότητας ανάμεσα στις ποικίλες κοινωνικές τάξεις, ανάλογα πάντα με την γενικότερη πολιτική που ακολουθεί η εκάστοτε κυβέρνηση κάποιας χώρας.

Ακόμα, η φορολογία δύναται να συμβάλλει στην εκπλήρωση οικονομικών σκοπών και κυρίως σε περιόδους οικονομικής κρίσης σε γενικό ή μερικό επίπεδο. Τέτοιο παράδειγμα οικονομικών σκοπών της φορολογίας αποτελεί η αύξηση στις τιμές στα πετρελαιοειδή προϊόντα είναι πιθανόν να οδηγήσει την κυβέρνηση να λάβει αποφάσεις σχετικά με την μείωση του φόρου στις τιμές αυτών των προϊόντων, έτσι ώστε να καταφέρει την συγκράτηση του πληθωρισμού. Ένα ακόμα παράδειγμα αποτελεί η επιβολή πρόσθετης φορολογίας στους πολίτες, κατά τη

---

<sup>6</sup> Γκίνογλου Ε. Δημήτριος, «Φορολογική Λογιστική», 2004, σελ. 10

διάρκεια μιας περιόδου εθνικής κρίσης, προκειμένου να ενισχυθεί η εθνική άμυνα της χώρας<sup>7</sup>.

#### **1.4 ΒΑΣΙΚΟΤΕΡΕΣ ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ**

Οι βασικότερες διακρίσεις των φόρων αποτελούνται από τις παρακάτω τρεις επιμέρους κατηγοριοποιήσεις:

- ❖ Άμεσος και έμμεσος φόρος.
- ❖ Αναλογικός και προοδευτικός φόρος.
- ❖ Φόρος εισοδήματος, φόρος κεφαλαίου και φόρος στην δαπάνη.

##### **1.4.1 ΆΜΕΣΟΣ ΚΑΙ ΈΜΜΕΣΟΣ ΦΟΡΟΣ**

Η βασικότερη και συνηθέστερη διάκριση είναι αυτή σε άμεσους και έμμεσους φόρους. Οι άμεσοι φόροι είναι ονομαστικοί. Αυτό σημαίνει ότι οι άμεσοι φόροι αναφέρονται σε ορισμένα πρόσωπα. Επίσης, επιβάλλονται είτε στο παραγόμενο εισόδημα είτε στην περιουσία των φορολογούμενων. Παραδείγματα άμεσων φόρων αποτελούν:

- ❖ Ο φόρος εισοδήματος.
- ❖ Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων.
- ❖ Ο φόρος ακίνητης περιουσίας.
- ❖ Ο φόρος κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών κ.λπ.

Από την άλλη, οι έμμεσοι φόροι είναι πραγματικοί. Αυτό σημαίνει ότι οι έμμεσοι φόροι δεν εισπράττονται ονομαστικά. Η επιβολή τους πραγματοποιείται στο δαπανώμενο εισόδημα, δηλαδή στις συναλλαγές και στην κυκλοφορία των προϊόντων ή την παροχή των υπηρεσιών. Με άλλα λόγια, είναι ενσωματωμένοι την τιμή του κυκλοφορούντος προϊόντος ή της παρεχόμενης υπηρεσίας. Παραδείγματα έμμεσων φόρων αποτελούν:

- ❖ Ο φόρος προστιθέμενης αξίας.
- ❖ Τα τέλη χαρτοσήμου.
- ❖ Οι φόροι κατανάλωσης.

---

<sup>7</sup> Φλώρος Αριστείδης, «Φορολογική Λογιστική», 2010, σελ. 23-24

❖ Οι δασμοί<sup>8</sup>.

Τα κυριότερα πλεονεκτήματα των άμεσων φόρων σε σχέση με τους έμμεσους φόρους είναι τα παρακάτω:

- ❖ Είναι περισσότερο δίκαιοι φόροι, αφού επιβάλλονται στους πολίτες οι οποίοι έχουν μεγαλύτερη φοροδοτική ικανότητα, ενώ η επιβολή των έμμεσων φόρων πραγματοποιείται χωρίς διάκριση σε όλους τους πολίτες ενός κράτους.
- ❖ Είναι περισσότερο σταθεροί σε σχέση με τους έμμεσους φόρους, αφού οι πολίτες έχουν γνώση των φορολογικών τους υποχρεώσεων εκ των προτέρων.

Από την άλλη πλευρά, τα κυριότερα πλεονεκτήματα των έμμεσων φόρων σε σχέση με τους άμεσους φόρους είναι τα παρακάτω:

- ❖ Έχουν αμεσότερη και μεγαλύτερη απόδοση σε σχέση με του άμεσους φόρους, αφού η επιβολή τους πραγματοποιείται εύκολα σε όλους τους πολίτες του κράτους.
- ❖ Το κόστος βεβαίωσης τους είναι πολύ μικρότερο από αυτό των άμεσων φόρων και εισπράττονται ευκολότερα<sup>9</sup>.

Σε αυτό το σημείο είναι σκόπιμο να αναφερθούμε στο φορολογικό σύστημα στην Ελλάδα και στην κατάσταση που επικρατεί σε σχέση με τους άμεσους και έμμεσους φόρους. Στην χώρα μας το φορολογικό σύστημα χαρακτηρίζεται σε κοινωνικό επίπεδο άδικο, αφού τα έσοδα από έμμεσους φόρους στο σύνολο των φόρων αντιπροσωπεύονται από το υψηλότερο ποσοστό, γεγονός το οποίο έρχεται σε αντίθεση σχετικά με των πλειοψηφία των υπόλοιπων χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Σχεδόν στις περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οι άμεσοι φόροι αντιπροσωπεύουν το υψηλότερο ποσοστό στο σύνολο των φόρων.

Οι έμμεσοι φόροι είναι περισσότερο άδικοι σε κοινωνικό επίπεδο, επιβαρύνοντας τα νοικοκυριά της χώρας μας ανεξάρτητα από την εισοδηματική

---

<sup>8</sup> Καραγιώργος Θεοφάνης, «Λογιστική Εταιρειών και Φορολογία Εισοδήματος», 2014, σελ. 378-379

<sup>9</sup> Καραγιώργος Θεοφάνης, «Λογιστική Εταιρειών και Φορολογία Εισοδήματος», 2014, σελ. 379

τους ικανότητα και είναι πληθωριστικοί, καθόσον εξαπλώνονται με ευκολότερο τρόπο σε ολόκληρη την οικονομία.

Αυτό το γεγονός οφείλεται κυρίως σε ιστορικούς και πραγματικούς λόγους. Η συμμετοχή των Ελλήνων με ουσιαστικό τρόπο στην συγκέντρωση φόρων εισοδήματος φυσικών προσώπων, άργησε να ξεκινήσει, αφού άρχισε μετά την φορολογική μεταρρύθμιση της δεκαετίας του 1950. Ένας ακόμα λόγος, ο οποίος αποτελεί πραγματικό λόγο, αποτελεί το γεγονός ότι η Ελλάδα κατέχει το μεγαλύτερο ποσοστό αυτοαπασχολούμενων στην Ευρωπαϊκή Ένωση, των οποίων το εισόδημα δεν φορολογείται στην πηγή, όπως συμβαίνει με το εισόδημα των μισθωτών και των συνταξιούχων.

Όμως, την τελευταία εικοσαετία, εξαιτίας της έντασης των ελέγχων και της αύξησης του Α.Ε.Π., η σχέση μεταξύ των άμεσων και των έμμεσων φόρων έχει υποστεί σημαντική βελτίωση, με την αύξηση του ποσοστού των άμεσων φόρων στο σύνολο των φόρων. Για να επιτευχθεί όμως, ο μέσος ευρωπαϊκός όρος, απαιτείται περαιτέρω σημαντική προσπάθεια από τη χώρα μας<sup>10</sup>.

#### **1.4.2 ΑΝΑΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ**

Οι αναλογικοί φόροι είναι οι φόροι των οποίων το ποσοστό τους παραμένει σταθερό οποιοδήποτε και αν είναι το ύψος του φορολογητέου εισοδήματος. Παραδείγματα αναλογικών φόρων αποτελούν:

- ❖ Ο φόρος προστιθέμενης αξίας.
- ❖ Ο φόρος εισοδήματος νομικών προσώπων κ.λπ.

Οι προοδευτικοί φόροι είναι οι φόροι των οποίων το ποσοστό τους δεν παραμένει σταθερό αλλά υφίσταται παράλληλη αύξηση με την αύξηση του φορολογητέου εισοδήματος. Μειονέκτημα του προοδευτικού φόρου αποτελεί το γεγονός ότι προσπαθεί να αντισταθμίσει τις αδικίες που προκύπτουν από άλλους έμμεσους φόρους, όπως για παράδειγμα τον φόρο κατανάλωσης. Παραδείγματα προοδευτικών φόρων αποτελούν:

- ❖ Ο φόρος εισοδήματος φυσικών προσώπων.

---

<sup>10</sup> Θεοφάνης, «Λογιστική Εταιρειών και Φορολογία Εισοδήματος», 2014, σελ. 379-380

❖ Ο φόρος κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών κ.λπ.<sup>11</sup>

### **1.4.3 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ, ΦΟΡΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΦΟΡΟΣ ΣΤΗΝ ΔΑΠΑΝΗ**

Μια ακόμα διάκριση των φόρων είναι σε φόρους εισοδήματος, φόρους κεφαλαίου και σε φόρους δαπάνης ανάλογα με την προέλευση τους.

Οι φόροι εισοδήματος συμπεριλαμβάνουν τον φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων, τον φόρο εισοδήματος νομικών προσώπων και άλλους ειδικούς φόρους, όπως για παράδειγμα τον φόρο των πλοίων.

Οι φόροι κεφαλαίου περιλαμβάνουν τον φόρο κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών, τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων, τον φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας, τα τέλη χαρτοσήμων και άλλους διάφορους φόρους.

Οι φόροι κατανάλωσης συμπεριλαμβάνουν τον φόρο κύκλου εργασιών, τον φόρο προστιθέμενης αξίας και άλλους διάφορους ειδικούς φόρους κατανάλωσης<sup>12</sup>.

### **1.5 ΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ**

Ο φόρος ως σοβαρή οικονομική επιβάρυνση των πολιτών, είναι απαραίτητο να επιβάλλεται και να εισπράττεται σύμφωνα με ορισμένους κανόνες, με τους οποίους διασφαλίζεται η προστασία των φορολογούμενων από πιθανές αυθαιρεσίες της εκτελεστικής εξουσίας.

Στα ανεπτυγμένα κράτη παγκοσμίως, άρα λοιπόν και στην Ελλάδα, υπάρχουν θεσπισμένοι από την πολιτεία κανόνες οι οποίοι διέπουν την φορολογική πολιτική της και σύμφωνα με τους οποίους πραγματοποιείται η επιβολή φόρων.

Οι κανόνες αυτοί επηρέασαν αρκετά τις κυβερνήσεις. Από την άλλη όμως, η οικονομική ανάπτυξη των κρατών κατέστησε αναγκαία την συμπλήρωση τους έτσι ώστε να έχουν την ικανότητα ανταπόκρισης στις νέες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες, όπως για παράδειγμα στις παγκοσμιοποιημένες αγορές, στην τηλεπικοινωνιακή ανάπτυξη, στην ανάπτυξη πληροφοριακών συστημάτων κ.λπ.<sup>13</sup>

Αυτοί οι κανόνες, ως καταστάλαγμα της εμπειρίας αλλά και της επιστήμης, είναι οι παρακάτω:

<sup>11</sup> Γκίνογλου Ε. Δημήτριος, «Φορολογική Λογιστική», 2004, σελ. 16

<sup>12</sup> Γκίνογλου Ε. Δημήτριος, «Φορολογική Λογιστική», 2004, σελ. 21

<sup>13</sup> Γκίνογλου Ε. Δημήτριος, «Φορολογική Λογιστική», 2004, σελ. 13



❖ Κανόνας της καθολικότητας του φόρου.

Με βάση το κανόνα της καθολικότητας του φόρου, η επιβολή του φόρου πρέπει να πραγματοποιείται σε όλους τους πολίτες, χωρίς καμία εξαίρεση, ακόμα και στους αλλοδαπούς οι οποίοι ζουν στην Ελλάδα. Η απαλλαγή από την φορολογία των μικροεισοδηματιών δεν αντιτίθεται στην αρχή της καθολικότητας, για τον λόγο ότι η διαφορά των εσόδων από την φορολόγηση των μικρών εισοδημάτων σχετικά με τα έξοδα βεβαίωσης και είσπραξης του φόρου είναι πολύ μικρή. Επίσης, το κράτος μεταγενέστερα πιθανόν να χρειάζεται να δώσει οικονομική ενίσχυση στους μικροεισοδηματίες.

❖ Κανόνας της παραγωγικότητας του φόρου.

Μέσω του κανόνα της παραγωγικότητας του φόρου εξυπηρετείται ο ταμειευτικός σκοπός της φορολογίας. Ο φόρος θεωρείται παραγωγικός, εφόσον ισχύουν οι παρακάτω προϋποθέσεις: (α) το ποσοστό του φόρου να μην είναι τόσο υπερβολικό έτσι ώστε να οδηγήσει σε φοροδιαφυγή τον φορολογούμενο, (β) οι νόμοι που αφορούν τον φόρο να είναι σαφείς και να μην δέχονται συχνές μεταβολές, (γ) να μην καθιερώνει απαλλαγές, (δ) να επιτυγχάνεται η όσο το δυνατόν γρηγορότερη βεβαίωση και είσπραξη του φόρου με όσο το δυνατόν μικρότερα έξοδα.

❖ Κανόνας της απλότητας του φόρου.

Σύμφωνα με τον κανόνα της απλότητας του φόρου, η νομοθεσία η οποία αφορά την φορολόγηση είναι απαραίτητο να είναι απλή και κατανοητή, η κωδικοποίηση των φορολογικών διατάξεων πρέπει να είναι συχνή και η περιπτωσιολογία πρέπει να αποφεύγεται. Με αυτόν τον τρόπο, αποφεύγεται και η σύγχυση και οι σχέσεις ανάμεσα στους φορολογούμενους και στα φοροτεχνικά όργανα βελτιώνονται.

❖ Κανόνας της βεβαιότητας και της σταθερότητας του φόρου.

Ο φορολογούμενος είναι σε θέση να γνωρίζει εκ των προτέρων πόσο είναι το ποσό του φόρου που οφείλει και με ποιόν τρόπο πρέπει να τον εξοφλήσει, με την προϋπόθεση οι νόμοι που αφορούν φορολόγηση είναι απλοί και κατανοητοί και δεν υπόκεινται σε συχνές μεταβολές.

❖ Κανόνας της καταλληλότητας του φόρου.

Με βάση τον κανόνα της καταλληλότητας του φόρου, ο φόρος πρέπει να είναι κατάλληλος από την άποψη (α) του χρόνου, (β) του τόπου και (γ) του τρόπου

πληρωμής του. (α) Ο χρόνος πληρωμής του φόρου πρέπει να είναι εκείνος ο οποίος ουσιαστικά παρέχει διευκόλυνση στον φορολογούμενο, γεγονός που επιτυγχάνεται με την προϋπόθεση ο χρόνος πληρωμής να συμπίπτει με τον χρόνο πραγματοποίησης του εισοδήματος. (β) Ως τόπος πληρωμής του φόρου είναι απαραίτητο να θεωρείται και να καθορίζεται η κατοικία ή η διαμονή ή ο τόπος επαγγελματικής εγκατάστασης του φορολογούμενου. (γ) Όσον αφορά τον τρόπο πληρωμής του φόρου, είναι άκρως απαραίτητο να διευκολύνεται με κάθε τρόπο ο φορολογούμενος, όπως για παράδειγμα πληρωμή με δόσεις.

❖ Κανόνας του ελάχιστου ορίου συντήρησης.

Το τμήμα του εισοδήματος του κάθε φορολογούμενου το οποίο δεν υπάγεται σε φορολόγηση και θεωρείται ότι αυτό καλύπτει τις απαραίτητες ανάγκες του φορολογούμενου αλλά και της οικογένειάς του, ονομάζεται ελάχιστο όριο συντήρησης.

❖ Κανόνας της διαφοροποίησης των εισοδημάτων.

Η φοροδοτική ικανότητα του κάθε φορολογούμενου εξαρτάται από πολλούς παράγοντες καθώς επίσης και από την προέλευση του εισοδήματος του. Έτσι με βάση τον κανόνα της διαφοροποίησης των εισοδημάτων, δεν θα πρέπει να υπάρχει το ίδιο φορολογικό βάρος σε όλες τις κατηγορίες εισοδημάτων, αλλά να υπάρχει ανάμεσα τους κάποια διάκριση. Για να γίνει κατανοητός αυτός ο κανόνας, θα παραθέσουμε το εξής παράδειγμα: Κάποιος ο οποίος αποκτά εισόδημα από κεφάλαιο έχει μεγαλύτερη φοροδοτική ικανότητα από κάποιον ο οποίος πραγματοποιεί εισόδημα από προσωπική εργασία, με την προϋπόθεση βέβαια να πραγματοποιούν και οι δύο το ίδιο ποσό εισοδήματος. Στην περίπτωση που αφαιρεθεί το ίδιο ποσό εισοδήματος για φόρο και από τους δύο αυτούς φορολογούμενους, τότε εκείνος ο οποίος πραγματοποιεί εισόδημα από προσωπική εργασία θα νιώσει περισσότερο το φορολογικό βάρος από εκείνον που αποκτά εισόδημα από κεφάλαιο.

❖ Κανόνας της αποφυγής της διπλής φορολόγησης.

Στην περίπτωση που στον ίδιο φορολογούμενο γίνεται επιβολή φόρου δύο φορές για το ίδιο αντικείμενο, ή μέσα στο ίδιο κράτος ή μεταξύ διαφορετικών κρατών, τότε υπάρχει διπλή φορολογία. Σε ένα φορολογικό σύστημα πρέπει να

αποφεύγεται η διπλή φορολόγηση, έτσι ώστε να μην ευνοείται η φοροδιαφυγή, να μην εξασθενεί η επιχειρηματική προσπάθεια και να μην ευνοείται η δημιουργία φορολογικών ανισοτήτων. Έτσι, λοιπόν, για την αποφυγή της διπλής φορολόγησης διεθνώς, έχουν αναπτυχθεί οι παρακάτω τρεις μέθοδοι:

(α) Η μέθοδος της έκπτωσης του φόρου. Με βάση αυτήν την μέθοδο, ο φόρος ο οποίος καταβάλλεται σε ένα ξένο κράτος για εισόδημα το οποίο φορολογείται στο κράτος διαμονής π.χ. Ελλάδα, αφαιρείται από τον φόρο που προκύπτει σε αυτό το κράτος π.χ. στην Ελλάδα, με βάση την φορολογική του νομοθεσία.

(β) Η μέθοδος της εξαιρέσης ή απαλλαγής. Με βάση αυτήν την μέθοδο, στα κράτη όπου πραγματοποιούνται εισοδήματα από πρόσωπα κατοίκους άλλων κρατών, υπάρχει απαλλαγή των προσώπων αυτών από την φορολογία ή φορολογούνται μόνο τα εισοδήματα τα οποία προκύπτουν στην επικράτεια τους

(γ) Η μέθοδος της διαίρεσης ή κατανομής. Σύμφωνα με αυτήν την μέθοδο, τα κράτη διαιρούν το εισόδημα σε δύο μέρη. Το ένα μέρος φορολογείται από την χώρα όπου κατοικεί ο φορολογούμενος και το άλλο μέρος από την χώρα όπου αποκτάται το εισόδημα<sup>14</sup>.

## 1.6 Η ΕΞΕΛΙΚΤΙΚΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Η Ελλάδα την χρονική περίοδο από το 1900 ως το 1925, δεχόταν πολλές επιδράσεις από την Γαλλία, την Γερμανία και την Αγγλία. Στην Γαλλία εφαρμόζονταν το μικτό σύστημα σε δύο επίπεδα: Στην αναλογική φορολογία των ποικίλων κατηγοριών του εισοδήματος και σε ένα προοδευτικό αλλά και προσωπικό φόρο στο συνολικό καθαρό εισόδημα. Από την άλλη η Αγγλία, εφάρμοζε τον αναλυτικό φόρο εισοδήματος πριν από την εισαγωγή του super tax, ενώ στην Γερμανία είχε ήδη υιοθετηθεί ο ενιαίος φόρος εισοδήματος.

Πριν από το 1919, έτος στο οποίο εισήχθη στην χώρα μας με το Νόμο 1640/03.03.1919 «Περί κώδικος φορολογίας των καθαρών προσόδων», το αναλυτικό, με ορισμένα στοιχεία του μικτού, σύστημα φορολογίας εισοδήματος (ως επιρροή από τα φορολογικά συστήματα των παραπάνω χωρών), ήταν σε ισχύ ποικίλοι φόροι εισοδήματος. Ο πρώτος από αυτούς ήταν ο φόρος επί στοιχείων

---

<sup>14</sup> Φλώρος Αριστείδης, «Φορολογική Λογιστική», 2010, σελ. 25-28

καθαρού εισοδήματος, το έτος 1877, και ο οποίος ήταν φόρος επί κινητών αξιών. Η εφαρμογή του γινόταν στα διανεμόμενα εισοδήματα από τις ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες αλλά και στα καθαρά κέρδη των αλλοδαπών Ανωνύμων Εταιρειών τα οποία πραγματοποιήθηκαν στην Ελλάδα.

Το έτος 1909 εισάγεται ο προοδευτικός φόρος στα ετήσια καθαρά εισοδήματα των προσώπων με μεγάλη φοροδοτική ικανότητα, ενώ το έτος 1911, αυτός ο φόρος αντικαθίσταται με έναν φόρο επί του εισοδήματος, ο οποίος υπολογιζόταν σύμφωνα με το μίσθωμα της κατοικίας του φορολογούμενου.

Ο Νόμος 1640/1919 περιελάμβανε επτά αναλυτικούς φόρους, οι οποίοι είναι επί του εισοδήματος από:

- ❖ Οικοδομές.
- ❖ Εκμίσθωση γαιών.
- ❖ Κινητές αξίες.
- ❖ Εμπορικές επιχειρήσεις.
- ❖ Γεωργικές επιχειρήσεις.
- ❖ Μισθωτές υπηρεσίες.
- ❖ Ελευθέρια επαγγέλματα.

Εκτός βέβαια από αυτούς τους φόρους υπήρχε και η εφαρμογή του σύνθετου φόρου, ο οποίος αφορούσε τα εισοδήματα μόνο των φυσικών προσώπων με βάση τα κριτήρια της κατοικίας, της διαμονής και της εθνικότητας και με ένα χρηματικό ποσό για όριο.

Η ισχύς του Νόμου 1640/03.03.1919 διήρκεσε μέχρι το 1955, όποτε η Ελλάδα εισήγαγε τον ενιαίο φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων με το Ν.Δ. 3323/55, ενώ ο ενιαίος φόρος εισοδήματος νομικών προσώπων εισήχθη το 1958 με το Ν.Δ. 3843/58.

Η βασική φιλοσοφία για τον υπολογισμό τους φόρου των παραπάνω δύο κύριων νομοθετημάτων, τα οποία τροποποιημένα ισχύουν μέχρι και σήμερα, είναι ότι το συνολικό εισόδημα οποιουδήποτε φυσικού προσώπου μετά από την αφαίρεση των εκπτώσεων και των μειώσεων υπόκειται σε φορολογία σύμφωνα με προοδευτική κλίμακα.

Η βασική αυτή φιλοσοφία αλλάζει με την εισαγωγή της φιλοσοφίας της αφαίρεσης φόρου από τον φόρο. Δηλαδή με το Π.Δ. 129/89 ισχύει ότι για να υπάρξει ο προσδιορισμός του φόρου ο οποίος αναλογεί στο εισόδημα πρέπει πρώτα να βρεθεί ο φόρος ο οποίος αναλογεί στο συνολικό εισόδημα σύμφωνα με την κλίμακα. Σε δεύτερη φάση, βρίσκεται ο φόρος ο οποίος αναλογεί στα αφορολόγητα ποσά σύμφωνα με την ίδια κλίμακα. Τέλος, σε τρίτη φάση, γίνεται η σύγκριση των δύο φόρων, δηλαδή γίνεται η αφαίρεση του αναλογούντα φόρου των αφορολόγητων ποσών από τον αναλογών φόρο του συνολικού εισοδήματος και το υπόλοιπο που προκύπτει είναι ο αναλογών φόρος.

Με τον Νόμο 2065/1992, το οικονομικό έτος 1993, επανέρχεται στο προσκήνιο η παλαιότερη φιλοσοφία της αφαίρεσης, δηλαδή αφαιρούνται από το συνολικό εισόδημα τα αφορολόγητα ποσά και προκύπτει το φορολογητέο εισόδημα, το οποίο φορολογείται σύμφωνα με την προοδευτική κλίμακα. Από τον Νόμο 2238/1994 και τις τροποποιήσεις αυτού με τους Νόμους 2386/1996, 2390/1996, 2443/1996 και 2459/1997, φτάσαμε σήμερα στον Κώδικα Φορολογία Εισοδήματος με τον Ν. 1472/2013<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Γκίνογλου Ε. Δημήτριος, «Φορολογική Λογιστική», 2004, σελ. 23-24

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΚΩΔΙΚΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ Ν. 4172/2013

#### 2.1 ΓΕΝΙΚΑ- ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (ΆΡΘΡΟ 1)

Σύμφωνα με τον Νόμο 4172/2013 (ΦΕΚ 167, Α') «Φορολογία εισοδήματος, επείγοντα μέτρα εφαρμογής του Ν. 4046/2012, του Ν. 4093/2012 και του Ν. 4127/2013 και άλλες διατάξεις», ο Κώδικας Φορολογίας εισοδήματος ρυθμίζει την φορολογία του εισοδήματος των φυσικών προσώπων καθώς επίσης και των νομικών προσώπων και των οποιονδήποτε νομικών οντοτήτων.

Ο Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος (Κ.Φ.Ε.) ρυθμίζει επίσης τον τρόπο με τον οποίο φορολογούνται οι κατηγορίες των εισοδημάτων, όπως αυτές ορίζονται στον Κ.Φ.Ε. αλλά και τον τρόπο με τον οποίο αποδίδονται οι φόροι με την υποβολή της δήλωσης, την προκαταβολή του φόρου καθώς επίσης και την παρακράτηση του<sup>16</sup>.

Όσον αφορά το αντικείμενο του φόρου εισοδήματος των φυσικών προσώπων καθώς επίσης και των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, σύμφωνα με το άρθρο 10, φόρος εισοδήματος φυσικών προσώπων είναι ο φόρος ο οποίος επιβάλλεται ετησίως στο εισόδημα που αποκτούν τα φυσικά πρόσωπα<sup>17</sup>, ενώ σύμφωνα με το άρθρο 44, φόρος εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων είναι ο φόρος που επιβάλλεται ετησίως στα κέρδη που πραγματοποιούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες<sup>18</sup>.

Στην παρούσα πτυχιακή θα ασχοληθούμε με το πρώτο μέρος του Κ.Φ.Ε. το οποίο αφορά τις γενικές διατάξεις, και συγκεκριμένα τα άρθρα 1, 3 και 5. Επίσης, με το δεύτερο μέρος «Φόρος εισοδήματος φυσικών προσώπων», και συγκεκριμένα από το πέμπτο κεφάλαιο το οποίο αφορά εισόδημα από κεφάλαιο, τα άρθρα 39 και 40. Από το έκτο κεφάλαιο θα αναφερθούμε μόνο στο άρθρο 41 το οποίο αφορά την μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας. Τέλος, θα παρουσιαστεί το τρίτο μέρος του Κ.Φ.Ε. «Φορολογία εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων», όπου αναλύεται το άρθρο 45 το οποίο αφορά τα υποκείμενα νομικά πρόσωπα του φόρου.

<sup>16</sup> Αναγνώστου Ευθύμιος, «Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος», 2014, σελ. 6

<sup>17</sup> Αναγνώστου Ευθύμιος, «Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος», 2014, σελ. 10

<sup>18</sup> Αναγνώστου Ευθύμιος, «Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος», 2014, σελ. 32

## 2.2 ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΑ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 3 & ΆΡΘΡΟ 45)

Σύμφωνα με το άρθρο 3, υπόκειται σε φόρο ο φορολογούμενος ο οποίος κατέχει την φορολογική του κατοικία στην Ελλάδα, για το φορολογητέο εισόδημα του το οποίο προκύπτει είτε στην ημεδαπή είτε στην αλλοδαπή, δηλαδή με άλλα λόγια για το παγκόσμιο φορολογητέο εισόδημα του το οποίο αποκτάται μέσα σε ένα ορισμένο φορολογικό έτος. Ως εξαίρεση σε αυτήν την περίπτωση θεωρείται ο φορολογούμενος ο οποίος είναι αλλοδαπό προσωπικό εγκατεστημένων γραφείων στην Ελλάδα, σύμφωνα με το Α.Ν. 89/1967 (ΦΕΚ 132, Α'), και ο οποίος υπόκειται σε φόρο στην Ελλάδα μόνο για το εισόδημα του το οποίο προκύπτει στην Ελλάδα.

Υπόκειται σε φόρο ο φορολογούμενος ο οποίος δεν διαθέτει την φορολογική του κατοικία στην Ελλάδα, για το φορολογητέο εισόδημα του το οποίο προκύπτει στην Ελλάδα και το οποίο αποκτάται μέσα σε ένα ορισμένο φορολογικό έτος.

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του παρόντος νόμου το φορολογικό έτος ταυτίζεται με το ημερολογιακό έτος. Όμως, για τα νομικά πρόσωπα ή τις νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία είναι πιθανόν το φορολογικό έτος να λήγει στις 30 Ιουνίου. Σε καμία όμως περίπτωση δεν δύναται να είναι μεγαλύτερο από δώδεκα μήνες<sup>19</sup>.

Σύμφωνα με το άρθρο 45 υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων:

- ❖ Οι κεφαλαιουχικές εταιρείες και οι προσωπικές εταιρείες των οποίων η σύσταση πραγματοποιήθηκε είτε στην ημεδαπή είτε στην αλλοδαπή.
- ❖ Τα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου τα οποία συστήθηκαν είτε στην ημεδαπή είτε στην αλλοδαπή και στα οποία συμπεριλαμβάνονται και τα οποιουδήποτε είδους σωματεία και ιδρύματα. Εξαίρεση αποτελούν μόνο τα κάθε είδους έσοδα τα οποία πραγματοποιούνται κατά την διάρκεια της επιδίωξης της εκπλήρωσης του σκοπού τους και τα οποία δεν αποτελούν αντικείμενο φόρου.
- ❖ Οι συνεταιρισμοί και οι ενώσεις τους.

---

<sup>19</sup> Αναγνώστου Ευθύμιος, «Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος», 2014, σελ. 7

- ❖ Οι κοινωνίες αστικού δικαίου, οι αστικές κερδοσκοπικές ή μη κερδοσκοπικές εταιρείες και οι συμμετοχικές ή αφανείς εταιρείες εφόσον ασκούν επιχείρηση ή επάγγελμα.
- ❖ Οι κοινοπραξίες.
- ❖ Οι νομικές οντότητες που ορίζονται στο άρθρο 2 του Κ.Φ.Ε. και δεν περιλαμβάνονται σε κάποια από τις παραπάνω περιπτώσεις<sup>20</sup>.

### **2.3 ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΣΤΗΝ ΗΜΕΔΑΠΗ (ΆΡΘΡΟ 5)**

Ως εισόδημα το οποίο προκύπτει στην ημεδαπή θεωρείται κάθε εισόδημα με πηγή την Ελλάδα και συγκεκριμένα εισόδημα από:

- ❖ Μισθωτή εργασία και συντάξεις, παρεχόμενο στην ημεδαπή καθώς επίσης και αυτό το οποίο παρέχεται στην αλλοδαπή αλλά πληρώνεται από το Ελληνικό Δημόσιο.
- ❖ Υπηρεσίες διοίκησης, συμβουλευτικές και τεχνικές παρεχόμενες στην ημεδαπή μέσω μόνιμης εγκατάστασης.
- ❖ Καλλιτεχνικές και αθλητικές δραστηριότητες παρεχόμενες στην ημεδαπή.
- ❖ Επιχειρηματική δραστηριότητα ασκούμενη στην ημεδαπή μέσω μόνιμης εγκατάστασης.
- ❖ Μεταβίβαση παγίων περιουσιακών στοιχείων από αλλοδαπό που ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα μέσω μόνιμης εγκατάστασης στην ημεδαπή.
- ❖ Ακίνητη περιουσία και λοιπά δικαιώματα που προκύπτουν από την ακίνητη περιουσία, με την προϋπόθεση τα ακίνητα να βρίσκονται στην ημεδαπή.
- ❖ Πώληση ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται στην ημεδαπή.
- ❖ Πώληση επιχείρησης, εταιρικών μεριδίων, ποσοστών συμμετοχής, μετοχών, εισηγμένων ή μη ομολόγων και παραγώγων χρηματοοικονομικών προϊόντων, με την προϋπόθεση οι παραπάνω τίτλοι να έχουν εκδοθεί από ημεδαπή επιχείρηση.
- ❖ Μερίσματα ή λοιπά διανεμόμενα ποσά από νομικό πρόσωπο ή νομικές οντότητες που έχουν τη φορολογική τους κατοικία στην ημεδαπή.

<sup>20</sup> Αναγνώστου Ευθύμιος, «Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος», 2014, σελ. 32



- ❖ Τόκους καταβληθέντες ή πιστωθέντες που οφείλονται από φορολογικό κάτοικο Ελλάδας ή αλλοδαπής μέσω μόνιμης εγκατάστασης στην ημεδαπή.
- ❖ Δικαιώματα και το οποίο πιστώνεται ή καταβάλλεται από φορολογικό κάτοικο ημεδαπής ή αλλοδαπής μέσω μόνιμης εγκατάστασης στην ημεδαπή<sup>21</sup>.

#### **2.4 ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (ΆΡΘΡΟ 39) ΚΑΙ Ο ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΤΟΥ (ΆΡΘΡΟ 40)**

Σύμφωνα με το άρθρο 35 του παρόντος νόμου, το εισόδημα από κεφάλαιο συμπεριλαμβάνει το εισόδημα το οποίο αποκτά ένα φυσικό πρόσωπο και προκύπτει στο φορολογικό έτος σε μετρητά ή σε είδος με τη μορφή μερισμάτων, τόκων, δικαιωμάτων, καθώς επίσης και το εισόδημα από ακίνητη περιουσία<sup>22</sup>.

Σύμφωνα λοιπόν με το άρθρο 39, εισόδημα από ακίνητη περιουσία νοείται το εισόδημα, σε χρήμα ή σε είδος, και το οποίο προκύπτει από την εκμίσθωση ή την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτων. Συγκεκριμένα αυτό το εισόδημα από ακίνητη περιουσία προκύπτει από τα παρακάτω:

- ❖ Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης γης ή ακινήτων συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων, των κατασκευών αλλά και κάθε είδους εγκαταστάσεων και εξοπλισμού τους.
- ❖ Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης μεταλλείων, λατομείων, δασικών και αγροτικών εκτάσεων συμπεριλαμβανομένων των λιβαδιών, των καλλιεργήσιμων και των βοσκήσιμων γαιών, όπως επίσης και κάθε είδους κατασκευών ή εγκαταστάσεων που είναι στην επιφάνεια του εδάφους ή κάτω από αυτή, όπως για παράδειγμα τα ιχθυοτροφεία, οι λίμνες, οι δεξαμενές, οι πηγές και τα φρέατα.
- ❖ Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης από την παραχώρηση χώρου για την τοποθέτηση κάθε είδους διαφημιστικών επιγραφών.

<sup>21</sup> Αναγνώστου Ευθύμιος, «Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος», 2014, σελ. 7-8

<sup>22</sup> Σταματόπουλος Δημήτρης, Καραβοκύρης Αντώνης, «Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος», 2014, σελ. 513

- ❖ Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης κοινόχρηστων χώρων σε ακίνητα.

Το εισόδημα σε είδος αποτιμάται στην αγοραία αξία. Το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση τεκμαίρεται ότι συνίσταται στο 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

Κατ' εξαίρεση το τεκμαρτό εισόδημα του προηγούμενου εδαφίου που αφορά δωρεάν παραχώρηση κατοικίας μέχρι 200 τ.μ. για να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία προς ανιόντες ή κατιόντες απαλλάσσεται από το φόρο.

Οι ακόλουθες δαπάνες εκπίπτουν με τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- ❖ Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι φυσικό πρόσωπο, εκπίπτει ποσοστό 5% για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης ή άλλες πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου.
- ❖ Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου και τα κάθε είδους ιδρύματα, οι κάθε είδους δαπάνες εκπίπτουν σε ποσοστό 75%. Ειδικά για το Άγιο Όρος το ποσοστό της έκπτωσης για τις δαπάνες του προηγούμενου εδαφίου ανέρχεται σε ποσοστό 100%.
- ❖ Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, οι δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης, καθώς και οι πάγιες και λειτουργικές δαπάνες, εκπίπτουν σε ποσοστό 75%.
- ❖ Το μίσθωμα που καταβάλλεται στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης.
- ❖ Οι δαπάνες αντιπλημμυρικών έργων και έργων αποξήρανσης ελών σε ποσοστό 10%.
- ❖ Το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλει, βάσει νόμου, ο εκμισθωτής στο μισθωτή για τη λύση της μισθωτικής σχέσης του ακινήτου<sup>23</sup>.

Σύμφωνα με το άρθρο 40, όπου αναφέρονται οι φορολογικοί συντελεστές για το εισόδημα από κεφάλαιο, συγκεκριμένα το εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

- ❖ Αν είναι  $\leq 12.000$ , ο φορολογικός συντελεστής είναι 11%.

<sup>23</sup> Σταματόπουλος Δημήτρης, Καραβοκύρης Αντώνης, «Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος», 2014, σελ. 527-528

❖ Αν είναι >12.000, ο φορολογικός συντελεστής είναι 33%<sup>24</sup>.

## **2.5 ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΆΡΘΡΟ 41)**

Σύμφωνα με αυτό το άρθρο ως υπεραξία θεωρείται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης την οποία κατέβαλε ο φορολογούμενος και της τιμής πώλησης ή της αξίας του ανταλλάγματος η οποία καταβάλλεται σε αυτόν. Μεταβίβαση νοείται και η εισφορά ακίνητης περιουσίας για την κάλυψη ή την αύξηση κεφαλαίου νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας.

Κάθε εισόδημα που προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης με επαχθή αιτία ακίνητης περιουσίας ή ιδανικών μεριδίων αυτής ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακίνητης περιουσίας ή ιδανικού μεριδίου αυτού ή συμμετοχών οι οποίες έλκουν άνω του 50% της αξίας τους άμεσα ή έμμεσα από ακίνητη περιουσία και δεν συνιστά επιχειρηματική δραστηριότητα, υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων.

Στην έννοια του εισοδήματος του προηγούμενου εδαφίου εμπίπτει και η αγοραία αξία του κτίσματος που έχει ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου με δαπάνες του μισθωτή και περιέρχεται στην κατοχή του τρίτου με τη λήξη ή διακοπή της μισθωτικής σχέσης<sup>25</sup>.

---

<sup>24</sup> Σταματόπουλος Δημήτρης, Καραβοκύρης Αντώνης, «Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος», 2014, σελ. 549

<sup>25</sup> Σταματόπουλος Δημήτρης, Καραβοκύρης Αντώνης, «Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος», 2014, σελ. 551

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3**

### **ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν. 3842/2010**

#### **3.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 27 & ΆΡΘΡΟ 28)**

Σύμφωνα με τον Νόμο 3842/2010 (ΦΕΚ 58, Α') «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις» και το ταέταρτο κεφάλαιο ορίζεται η Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.)

Με βάση το άρθρο 27, το οποίο αφορά το αντικείμενο του φόρου, ορίζεται ότι από το έτος 2010 και για κάθε επόμενο, επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία η οποία βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου κάθε έτους.

Τα στοιχεία τα οποία περιέχονται στην έννοια του όρου ακίνητη περιουσία, για την εφαρμογή αυτού του νόμου είναι τα παρακάτω:

- ❖ Το δικαίωμα της πλήρους και της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας και της οίκησης επί ακινήτων.
- ❖ Το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης θέσεων στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών οι οποίες βρίσκονται σε τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακάλυπτου χώρου οικοδομής που είναι κοινόκτητο, των παραπάνω ακινήτων.

Με βάση το άρθρο 28, κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξαρτήτως ιθαγένειας, κατοικίας ή έδρας του, φορολογείται για την ακίνητη περιουσία του η οποία βρίσκεται στην Ελλάδα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από τις μεταβολές που πιθανόν να επέρχονται κατά τη διάρκεια του αυτού του έτους.

Επομένως, υπόχρεοι σε Φόρο Ακίνητης Περιουσίας είναι πρόσωπα τα οποία έχουν αποκτήσει ακίνητο με αγορά ή με οποιοδήποτε άλλο τρόπο, ανεξαρτήτως από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης τους, δηλαδή:

- ❖ Ο αποκτών το ακίνητο, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης.

- ❖ Ο κύριος του ακινήτου, από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως ή της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα κυριότητας ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία.
- ❖ Ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης, σε περιπτώσεις πλειστηριασμού.
- ❖ Οι κληρονόμοι ακίνητης περιουσίας.
- ❖ Ο αποκτών το ακίνητο, με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς λόγω θανάτου, με την προϋπόθεση ο θάνατος να επήλθε έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους της φορολογίας.

Επίσης, υπόχρεοι σε Φόρο Ακίνητης Περιουσίας είναι τα παρακάτω πρόσωπα:

- ❖ Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής ακινήτου, σε περίπτωση σύνταξης προσυμφώνου με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση τα εργολαβικά προσύμφωνα.
- ❖ Οι δικαιούχοι κατοικιών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, οι οποίοι τα έχουν παραλάβει χωρίς οριστικά παραχωρητήρια.
- ❖ Ο υπόχρεος γονέας για την ακίνητη περιουσία των προστατευόμενων τέκνων του, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κ.Φ.Ε., που κυρώθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 2238/1994.
- ❖ Ο κηδεμόνας για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομιάς.
- ❖ Ο εκτελεστής διαθήκης για την κληρονομιαία ακίνητη περιουσία για την χρονική περίοδο που τη διαχειρίζεται και τη διοικεί.
- ❖ Ο μεσεγγυούχος ακίνητης περιουσίας.
- ❖ Ο νομέας των επίδικων ακινήτων. Αν το ακίνητο εκνικηθεί με τελεσίδικη απόφαση, ο νομέας του δεν έχει δικαίωμα επιστροφής του φόρου που κατέβαλε.
- ❖ Από το έτος 2011 και για κάθε επόμενο, για την εφαρμογή του παρόντος, υπόχρεος σε φόρο είναι ο εργολάβος, για ακίνητα τα οποία συμφωνήθηκε να μεταβιβασθούν και δεν έχουν μεταβιβαστεί από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τρία έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή έχουν

εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των τριών αυτών ετών από τον εργολάβο<sup>26</sup>.

### **3.2 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΆΡΘΡΟ 29)**

Σύμφωνα με το συγκεκριμένο άρθρο ορίζονται τα στοιχεία αυτά τα οποία απαλλάσσονται από την επιβολή του Φ.Α.Π. και είναι τα εξής:

- ❖ Τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού τα οποία ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα.
- ❖ Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις.
- ❖ Τα ακίνητα που ανήκουν σε ξένα κράτη και χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων τους, όπως επίσης και σε ξένους πρεσβευτές και λοιπούς διπλωματικούς αντιπροσώπους και πράκτορες με τον όρο της αμοιβαιότητας.
- ❖ Τα ακίνητα που έχουν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού, για αρχαιολογική έρευνα.
- ❖ Τα κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.
- ❖ Τα επιταγμένα από το στρατό ακίνητα, με βάση τις διατάξεις του Ν. 4442/1929.
- ❖ Τα ακίνητα του Ελληνικού Δημόσιου, συμπεριλαμβανομένων των αποκεντρωμένων δημόσιων υπηρεσιών που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, όπως επίσης και τα ακίνητα τα οποία ανήκουν στον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού.
- ❖ Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των Ο.Τ.Α, όπως επίσης και τα κοινής χρήσης πράγματα που ανήκουν σε δήμο ή κοινότητα.
- ❖ Τα ακίνητα που παραχωρούνται κατά χρήση χωρίς αντάλλαγμα στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, με την προϋπόθεση να προορίζονται μόνο για 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

---

<sup>26</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 58, 2010, σελ. 1220

ή βρεφοκομείων ή ορφανοτροφείων, δημόσιων ή δημοτικών γηροκομείων, Κ.Α.Π.Η. και αθλητικών εγκαταστάσεων, οι υπηρεσίες των οποίων διατίθενται δωρεάν.

- ❖ Οι λωρίδες γης, όπου βρίσκονται σιδηροτροχιές μέσωσν μαζικής μεταφοράς και λειτουργούν για την κοινή ωφέλεια, όπως επίσης και τα εδαφοτεμάχια έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας.
- ❖ Τα ακίνητα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα κάθε είδους ταμεία ή οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης, τις συνδικαλιστικές οργανώσεις, την Αρχαιολογική Εταιρεία και την Τράπεζα της Ελλάδος.
- ❖ Τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται από Μουσεία, με βάση τις διατάξεις του Ν. 3028/2002, το Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο Δελφών και τις Ξένες Αρχαιολογικές Σχολές.
- ❖ Τα ακίνητα που χρησιμοποιούν για να επιτελούν το λατρευτικό, εκπαιδευτικό, θρησκευτικό και κοινωφελές έργο οι γνωστές θρησκείες και δόγματα (§2 άρθρου 13 του Συντάγματος), 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.
- ❖ Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των νομικών προσώπων που υπάγονται στις διατάξεις του Ν. 3647/2008.
- ❖ Οι ιδιωτικοί ναοί γνωστών θρησκειών και δογμάτων που έχουν τεθεί σε κοινή λατρεία.
- ❖ Τα δικαιώματα μεταλλειοκτησίας και η εξόρυξη ορυκτών ή λίθων.
- ❖ Τα κτίσματα τα οποία ανεγείρονται για τρία έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας, εκτός και αν σε αυτό το διάστημα έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιοδήποτε άλλο τρόπο.
- ❖ Τα διατηρητέα κτίσματα για όσο χρόνο διαρκεί η ανακατασκευή τους ή η επισκευή τμημάτων τους ή η επισκευή καταστραφέντων αρχιτεκτονικών μελών τους. Η απαλλαγή αυτή χορηγείται και για το γήπεδο τους και δεν

μπορεί να είναι μεγαλύτερη από πέντε έτη από την ημερομηνία χορήγησης της οικείας άδειας.

- ❖ Το δικαίωμα υψούν οικοπέδου επί του οποίου υπάρχουν κτίσματα κατοικιών ή επαγγελματικών στεγών, με την προϋπόθεση να βρίσκονται σε πυκνοδομημένες περιοχές με συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου μεγαλύτερο από 2,5<sup>27</sup>.

### 3.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΆΡΘΡΟ 30) ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 31) ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 32)

Με βάση το άρθρο 30 περί προσδιορισμού αξία ακινήτων σε γενικό επίπεδο, για να υπολογιστεί ο Φόρου Ακίνητης Περιουσίας πρέπει να ληφθεί υπόψη η αξία η οποία έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα, την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους της φορολογίας<sup>28</sup>.

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

ΠΡΟΣΩΠΟ	ΗΛΙΚΙΑ ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΦΥΣΙΚΟ	Αν δεν έχει υπερβεί το 20 <sup>ο</sup> έτος	8/10
	Αν έχει υπερβεί το 20 <sup>ο</sup> έτος	7/10
	Αν έχει υπερβεί το 30 <sup>ο</sup> έτος	6/10
	Αν έχει υπερβεί το 40 <sup>ο</sup> έτος	5/10
	Αν έχει υπερβεί το 50 <sup>ο</sup> έτος	4/10
	Αν έχει υπερβεί το 60 <sup>ο</sup> έτος	3/10
	Αν έχει υπερβεί το 70 <sup>ο</sup> έτος	2/10
	Αν έχει υπερβεί το 80 <sup>ο</sup> έτος	1/10
NΟΜΙΚΟ	---	8/10

Πίνακας 1: Ίδια επεξεργασία  
Πηγή: Εφημερίδα της Κυβέρνησης

<sup>27</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 58, 2010, σελ. 1220-1221

<sup>28</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 58, 2010, σελ. 1221



Σύμφωνα με το άρθρο 31, το οποίο αφορά των προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων νομικών προσώπων, ως φορολογητέα αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σε αυτό δικαιώματος για τα νομικά πρόσωπα θεωρείται η αξία που προσδιορίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του Ν. 1249/1982, όπου εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, και από την §2 του άρθρου 3 του Α.Ν. 1521/1950 στις λοιπές περιπτώσεις<sup>29</sup>.

Σύμφωνα με το άρθρο 32, το οποίο αφορά των προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων φυσικών προσώπων, ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπράγματος σε αυτά δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων λαμβάνεται το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, που καθορίζονται με βάση τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του Ν. 1249/1982, όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, επί τους συντελεστές αυξομείωσης, όπως καθορίζονται κατωτέρω ανά είδος ακινήτου ή κτιρίου.

Για τις περιοχές δήμων ή κοινοτήτων όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία των οικοπέδων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, με βάση την κατώτερη τιμή ανά τ.μ. οικοπέδου του δήμου ή της κοινότητας, όπως προκύπτει σύμφωνα με την §2 του άρθρου 3 του Α.Ν. 1521/1950<sup>30</sup>.

Για τα ακίνητα εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται ανά κατηγορία ως εξής:

**Η φορολογητέα αξία 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 ανάλογα με το είδος 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

<sup>29</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 58, 2010, σελ. 1221

<sup>30</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 58, 2010, σελ. 1221-1222

συντελεστή πρόσοψης, το συντελεστή ορόφου, το συντελεστή επιφάνειας, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας ανάλογα με το είδος του 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 ανάλογα με το είδος του εμπράγματος δικαιώματος.

**Η φορολογητέα αξία των αποθηκών- γεωργικών κτισμάτων** είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της αποθήκης- γεωργικού κτίσματος, το συντελεστή θέσης, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας ανάλογα με το είδος του εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην αποθήκη γεωργικό κτίσμα δηλώνεται και οικόπεδο, η αξία της προσαυξάνεται με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου.

**Η φορολογητέα αξία θέσης στάθμευσης** είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της θέσης στάθμευσης, το συντελεστή θέσης, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας ανάλογα με το είδος του εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στη θέση στάθμευσης δηλώνεται και οικόπεδο η αξία του ακινήτου προσαυξάνεται και με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου<sup>31</sup>.

#### **3.4 ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (Άρθρο 33) ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (Άρθρο 34)**

Σύμφωνα με τα άρθρα 33 και 34 του παρόντος Νόμου ορίζονται οι προθεσμίες υποβολής της δήλωσης των νομικών και των φυσικών προσώπων αντίστοιχα.

---

<sup>31</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 58, 2010, σελ. 1222-1225

Όλα τα νομικά πρόσωπα που διαθέτουν ακίνητη περιουσία σύμφωνα με την §2 του άρθρου 27 του παρόντος την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου κάθε έτους, έχουν την υποχρέωση υποβολής δήλωσης Φόρου Ακίνητης Περιουσίας ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ. τους, με αρχή το ψηφίο 1 και ολοκλήρωση μέσα σε έντεκα εργάσιμες ημέρες. Ως καταληκτική ημερομηνία υποβολής της δήλωσης για το ψηφίο 1 ορίζεται η 15<sup>η</sup> Μαΐου του οικείου έτους. Η δήλωση υποβάλλεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου ή από πρόσωπο το οποίο έχει ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτόν<sup>32</sup>.

Όσον αφορά την επιβολή του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας φυσικών προσώπων, για το πρώτο έτος εφαρμογής, ως δήλωση φυσικού προσώπου ορίζονται οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων ετών 2005 έως 2010, οι οποίες περιλαμβάνουν το σύνολο της ακίνητης περιουσίας του την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2010. Η εικόνα η οποία προκύπτει από τη σύνθεση των δηλώσεων αυτών αποτελεί τη «Δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας» του έτους 2010. Για κάθε επόμενο έτος ως δήλωση φυσικού προσώπου ορίζεται η δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας του προηγούμενου έτους, με τις μεταβολές της περιουσιακής ή οικογενειακής κατάστασης που επήλθαν, για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση στοιχείων ακινήτων το αντίστοιχο έτος.

Ο υπόχρεος λαμβάνει γνώση της περιουσιακής του κατάστασης και της φορολογητέας αξίας της με το εκκαθαριστικό σημείωμα του Φ.Α.Π., το οποίο επέχει και θέση δήλωσης Φ.Α.Π. του οικείου έτους<sup>33</sup>.

### **3.5 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 35) ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 36)**

Με βάση το άρθρο 35, η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων φορολογείται με συντελεστή 6%.

Με συντελεστή 3% φορολογούνται: 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

<sup>32</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 58, 2010, σελ. 1227

<sup>33</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 58, 2010, σελ. 1228-1229

και τα υποκείμενα σε φόρο ακίνητα των νομικών προσώπων των περιπτώσεων ιβ', ιγ' και ιδ' του άρθρου 29.

Με συντελεστή 1% φορολογούνται:

- ❖ Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις, ανεξάρτητα από το αντικείμενο εργασιών τους.
- ❖ Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.
- ❖ 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 3%.
- ❖ 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.

Ο φόρος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων που υπόκεινται σε φορολογία δεν μπορεί να είναι μικρότερος από ένα ευρώ ανά τ.μ., με εξαίρεση τα ημιτελή κτίσματα και τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια<sup>34</sup>.

Από την άλλη πλευρά, όσον αφορά τον υπολογισμό του φόρου φυσικών προσώπων, σύμφωνα με το άρθρο 36, η ακίνητη περιουσία κάθε φυσικού προσώπου φορολογείται χωριστά<sup>35</sup>.

Επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού προσώπου, επιβάλλεται φόρος σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

---

<sup>34</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 58, 2010, σελ. 1229

<sup>35</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 58, 2010, σελ. 1229

Φ.Α.Π.				
ΚΛΙΜΑΚΙΟ(€)	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ %	ΠΟΣΟ ΦΟΡΟΥ (€)	ΣΥΝ. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑΣ ΑΞΙΑΣ (€)	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ (€)
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 2: Ίδια επεξεργασία  
Πηγή: Εφημερίδα της Κυβέρνησης

### **3.6 ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΤΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 37) ΚΑΙ ΤΩΝ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 38) ΚΑΙ Ο ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ Δ.Ο.Υ. ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΆΡΘΡΟ 41 & 42)**

Σύμφωνα με το άρθρο 37, όσον αφορά την καταβολή του φόρου νομικών προσώπων, ο φόρος που αναλογεί καταβάλλεται σε τρεις ίσες διμηνιαίες δόσεις, με την πρώτη δόση να καταβάλλεται με την υποβολή της εμπρόθεσμης δήλωσης. Δήλωση που υποβάλλεται χωρίς την ταυτόχρονη καταβολή της πρώτης δόσης, θεωρείται απαράδεκτη και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα. Για την παραλαβή, τον έλεγχο των δηλώσεων των νομικών προσώπων και γενικά για την επιβολή του φόρου αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος Δ.Ο.Υ., που είναι αρμόδιος για τη φορολογία εισοδήματος (άρθρο 41).

Σύμφωνα με το άρθρο 38 και όσον αφορά την καταβολή του φόρου φυσικών προσώπων, ο φόρος που αναλογεί καταβάλλεται σε τρεις ίσες δόσεις, με την πρώτη δόση να καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες μέρα του επόμενου μήνα από την βεβαίωση του φόρου. Για τη σύνθεση, τον έλεγχο των δηλώσεων των φυσικών προσώπων και την επιβολή του φόρου αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος Δ.Ο.Υ., που είναι αρμόδιος για τη φορολογία εισοδήματος κατά την ημερομηνία εκκαθάρισης της δήλωσης<sup>36</sup>.

<sup>36</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 58, 2010, σελ. 1230

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

### ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν. 2459/1997

#### 4.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 21) ΚΑΙ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 22)

Από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2008 καταργήθηκαν οι διατάξεις των άρθρων 21 έως 35 του Κεφαλαίου Δ' «Φορολογία Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας» με βάση του άρθρο 21 §1 του Ν. 3634/2008 «Κατάργηση φόρου κληρονομιών και γονικών παροχών- Απαλλαγή πρώτης κατοικίας- Ενιαίο τέλος ακινήτων- Αντιμετώπιση λαθρεμπορίου καυσίμων και άλλες διατάξεις».

Σύμφωνα λοιπόν με το κεφάλαιο Δ' του Νόμου 2459/1997 «Κατάργηση φορολογικών απαλλαγών και άλλες διατάξεις»:

Από το οικονομικό έτος 1997 και μετά επιβάλλεται φόρος στη μεγάλη ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα. Σε φόρο υποβάλλεται η συνολική αξία της περιουσίας, φυσικού ή νομικού προσώπου και αποτελείται από ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά, εκτός της υποθήκης.

Η ακίνητη περιουσία των ανήλικων άγαμων τέκνων προστίθεται κατά ίσα μέρη στην ακίνητη περιουσία των γονέων, με την προϋπόθεση να ασκούν από κοινού τη γονική μέριμνα ή μόνο στην περιουσία του γονέα που ασκεί τη γονική μέριμνα. Δεν υπολογίζεται στην περιουσία των γονέων η ακίνητη περιουσία των ανήλικων άγαμων τέκνων από κληρονομιά, κληροδοσία ή δωρεά αιτία θανάτου<sup>37</sup>.

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του παρόντος Νόμου, κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξαρτήτως ιθαγένειας, κατοικίας ή έδρας, φορολογείται για την ακίνητη περιουσία του, που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

Στα επίδικα ακίνητα υπόχρεος σε φόρο είναι ο νομέας του. Ο νομέας ακινήτου, αν ακίνητο εκκινήθει με τελεσίδικη απόφαση, για το φόρο που κατέβαλε έχει δικαίωμα αναγωγής κατά του κυρίου, που οριστικά αναγνωρίστηκε. Για τα ακίνητα για τα οποία υπάρχει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, υπόχρεος σε φόρο είναι ο μισθωτής τους για τον χρόνο διάρκειας της σύμβασης. Για τα ακίνητα των επιχειρήσεων, που έχουν πωληθεί από τραπεζικά-πιστωτικά

<sup>37</sup> ΦΕΚ 17, 1997, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/108>

ιδρύματα με παρακράτηση της κυριότητας μέχρι της αποπληρωμής του τιμήματος, υπόχρεος σε φόρο είναι ο αγοραστής από το χρόνο σύναψης των οριστικών συμβολαίων, εφόσον χρησιμοποιούνται για τη λειτουργία της αγοράστριας επιχείρησης.

Υπόχρεος σε φόρο είναι:

- ❖ Ο πατέρας ή η μητέρα, της περίπτωσης του άρθρου 21 §2 για την περιουσία των ανήλικων άγαμων τέκνων. Η περιουσία της συζύγου φορολογείται χωριστά.
- ❖ Ο κηδεμόνας για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομιάς.
- ❖ Ο οικοπεδούχος για την αξία του οικοπέδου, σε περίπτωση ανέγερσης πολυκατοικίας με αντιπαροχή, μέχρι να μεταβιβασθούν τα διαμερίσματα σε τρίτο<sup>38</sup>.

#### **4.2 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ (ΆΡΘΡΟ 23)**

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του παρόντος Νόμου απαλλάσσονται από το φόρο:

- ❖ Οι γεωργικές ή κτηνοτροφικές εκτάσεις οι οποίες αυτοκαλλιεργούνται ή εκμεταλλεύονται από τον κατά κύριο επάγγελμα γεωργό ή κτηνοτρόφο.
- ❖ Οι δασικές εκτάσεις.
- ❖ Τα δικαιώματα μεταλλιοκτησίας και η εξόρυξη ορυκτών ή λίθων.
- ❖ Τα κτίσματα των ακινήτων και τα λοιπά συστατικά του εδάφους, συμπεριλαμβανομένων και των μηχανημάτων και των κατασκευών που είναι συνδεδεμένες στερεά με το έδαφος και τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας ή την παραγωγή από βιομηχανικές, μεταλλευτικές, λατομικές, βιοτεχνικές, εμπορικές, γεωργικές, κτηνοτροφικές, ξενοδοχειακές κ.λπ. καθώς και τα κτίσματα των ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται από νομικά πρόσωπα, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και κοινωφελή ιδρύματα. Εξαιρούνται τα κτίσματα των επιχειρήσεων που έχουν ως αντικείμενο εργασιών την εκμετάλλευση των ακινήτων τους.
- ❖ Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις οποιασδήποτε μορφής, για το 50% της αξίας των γηπέδων, που τους ανήκουν κατά κυριότητα και τα χρησιμοποιούν για

---

<sup>38</sup> ΦΕΚ 17, 1997, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/108>

τουριστική εκμετάλλευση και στα οποία έχουν κατασκευασθεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες τους.

- ❖ Τα ιδιωτικά εκπαιδευτήρια οποιασδήποτε βαθμίδας εκπαίδευσης και κατάρτισης για το 50% της αξίας των γηπέδων τους, στα οποία έχουν κατασκευαστεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες τους.
- ❖ Τα κτίσματα οικοδομής, που ανεγείρεται, για μία επταετία από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και με την προϋπόθεση κατά τη διάρκεια της επταετίας αυτής τα κτίσματα να μην έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί.
- ❖ Τα ακίνητα που φορολογούνται ως κληρονομία, για τα οποία ο φόρος είναι καταβλητέος σε διμηνιαίες δόσεις, για χρονικό διάστημα 2 ετών (αρχίζει από το επόμενο έτος εκείνου, μέσα στο οποίο γεννήθηκε η φορολογική υποχρέωση από την αίτια θανάτου κτήση).
- ❖ Τα γήπεδα, κτίρια και εγκαταστάσεις αναδόχων φορέων προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας κατά τη διάρκεια εκτέλεσης των προγραμμάτων, εκτός αν προηγουμένως εκμισθωθούν ή χρησιμοποιηθούν.
- ❖ Το Ελληνικό Δημόσιο, συμπεριλαμβανομένων και των αποκεντρωμένων δημόσιων υπηρεσιών που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, οι δήμοι, οι κοινότητες, η νομαρχιακή αυτοδιοίκηση, οι δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις, οι Τοπικές Ενώσεις Δήμων και Κοινοτήτων και η Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδας.
- ❖ Τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και οι Γεωργικές Σχολές.
- ❖ Οι δημόσιες επιχειρήσεις και οργανισμοί, στους οποίους συμμετέχει άμεσα ή έμμεσα το Δημόσιο στο μετοχικό κεφάλαιο με ποσοστό πάνω από 50%.
- ❖ Το Ιερό Κοινό Πανάγιου Τάφου, η Ιερή Μονή όρους Σινά και το Άγιο Όρος.
- ❖ Οι γνωστές θρησκείες και τα δόγματα.
- ❖ Τα σωματεία, οι ενώσεις ή ομοσπονδίες, νόμιμα συστημένα και αναγνωρισμένα από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού και οι Α.Ε. ποδοσφαίρου, για τα ακίνητα και τις εγκαταστάσεις τους που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την πραγματοποίηση των αθλητικών τους δραστηριοτήτων.



- ❖ Τα κάθε είδους ταμεία ή οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης.
- ❖ Τα γήπεδα και τα κτίρια, που ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στην Ε.Τ.Β.Α. ή ΒΙ.Π.Ε.Τ.Β.Α. και βρίσκονται μέσα στις βιομηχανικές περιοχές.
- ❖ Τα ξένα κράτη, για τα ακίνητα που ανήκουν σε αυτά και τα οποία χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων τους.
- ❖ Οι ξένοι πρεσβευτές και λοιποί διπλωματικοί αντιπρόσωποι και πράκτορες.
- ❖ Οι πρόξενοι, οι προξενικοί πράκτορες και το κατώτερο προσωπικό των ξένων πρεσβειών και προξενείων, εφόσον έχουν την ιθαγένεια του κράτους, που αντιπροσωπεύουν και δεν ασκούν εμπόριο ή βιομηχανία ή δεν είναι διευθυντές επιχειρήσεων στην Ελλάδα.
- ❖ Οι συνδικαλιστικές οργανώσεις, για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν.
- ❖ Η Τράπεζα της Ελλάδος, η Αρχαιολογική Εταιρεία και το Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Αποδήμων και Παλινοστούντων Ομογενών Ελλήνων.
- ❖ Οι Τουριστικές Επιχειρήσεις Ελλάδας ΞΕΝΙΑ Α.Ε., για όσο χρονικό διάστημα οι μετοχές της βρίσκονται εξ ολοκλήρου στα χέρια του Ε.Ο.Τ.
- ❖ Το 50% της αξίας των ακινήτων σε αδόμητη αρχαιολογική ζώνη δεσμευμένα από την αρχαιολογική υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού.
- ❖ Κτίσματα τα οποία έχουν κηρυχθεί απαλλοτριωτέα και κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης ή πρωτόκολλο κατεδάφισης. Το 50% της αξίας των γηπέδων που τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση.
- ❖ Τα ακίνητα που παραχωρούνται κατά χρήση, χωρίς αντάλλαγμα στο Ελληνικό Δημόσιο.
- ❖ Οι επιχειρήσεις που έχουν τεθεί υπό το καθεστώς της ειδικής εκκαθάρισης του Ν. 2000/1991.
- ❖ Τα γήπεδα, κτίρια και εγκαταστάσεις που ανήκουν σε τράπεζες και θυγατρικές εταιρίες, είτε ιδιοχρησιμοποιούνται είτε είναι μισθωμένα και για τα οποία έχει αρχίσει η διαδικασία ένταξης τους σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας, με βάση τις διατάξεις του Ν.1337/1983 και του Ν.2503/1997
- ❖ Τα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στις διατάξεις του Ν. 1091/1980<sup>39</sup>.

<sup>39</sup> ΦΕΚ 17, 1997, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/108>

#### **4.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΆΡΘΡΟ 24)**

Για να υπολογιστεί ο φόρος λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους που φορολογούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 §2 του Α.Ν. 1521/1950 και των άρθρων 41 και 41Α του Ν. 1249/ 1982.

Για το έτος 2006, για τον υπολογισμό του Φ.Μ.Α.Π., λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2005, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 §2 του Α.Ν. 1521/1950 και των άρθρων 41 και 41Α του Ν. 1249/ 1982.

Για το έτος 2007 για τον υπολογισμό του Φ.Μ.Α.Π., λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2005, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 §2 του Α.Ν. 1521/1950 και των άρθρων 41 και 41Α του Ν. 1249/ 1982.

Σε περίπτωση που η επικαρπία διαχωριστεί από την κυριότητα, η αξία της επικαρπίας προσδιορίζεται σε ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 118/1973. Η αξία της ψιλής κυριότητας υπολογίζεται αν αφαιρεθεί από την αξία της πλήρους κυριότητας η αξία της επικαρπίας.

Η οίκηση και οποιαδήποτε άλλη δουλεία που παρέχει εξουσία χρήσης, εξομοιώνονται προς την επικαρπία. Με τον επικαρπωτή εξομοιώνεται ο κύριος που είναι υποχρεωμένος να αποκαταστήσει την περιουσία σε άλλον<sup>40</sup>.

#### **4.4 ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ- ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΟ ΌΡΙΟ- ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 25)**

Από τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας αφαιρούνται τα χρέη που υπάρχουν την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, για τα οποία έχει εγγραφεί υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης στα ακίνητα, με την προϋπόθεση αυτά τα χρέη να προέρχονται από δάνεια που χορηγήθηκαν από το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο, το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή τράπεζες και χρησιμοποιήθηκαν για ανέγερση, επέκταση ή επισκευή κτισμάτων του υπόχρεου και φορολογούνται σύμφωνα με τον παρόντα νόμο. Οι τόκοι αυτών των δανείων δεν αφαιρούνται.

---

<sup>40</sup> ΦΕΚ 17, 1997, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/108>

Από τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, μετά την αφαίρεση των χρεών της παραπάνω παραγράφου, παραμένει αφορολόγητο ποσό 243.600 ευρώ για τα φυσικά και τα νομικά πρόσωπα.

Δεν φορολογούνται οι σύζυγοι αν η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας και των δύο είναι 487.200 ευρώ. Αυτό το ποσό δέχεται προσαύξηση κατά 61.650 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα ανήλικα παιδιά τους και κατά 73.400 ευρώ για καθένα από τα επόμενα ανήλικα παιδιά τους.

Σε περίπτωση θανάτου ή διαζυγίου, το αφορολόγητο ποσό του επιζώντος ή διαζευγμένου συζύγου δέχεται προσαύξηση κατά 61.650 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα ανήλικα παιδιά του και κατά 73.400 ευρώ για καθένα από τα επόμενα ανήλικα παιδιά του, των οποίων έχει τη γονική μέριμνα.

Για τα ημεδαπά και τα αλλοδαπά με τον όρο της αμοιβαιότητας νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς σκοπούς αλλά και για τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα, το αφορολόγητο ποσό ορίζεται στα 607.490 ευρώ<sup>41</sup>.

Μετά τον υπολογισμό των παραπάνω αφορολόγητων ορίων, το υπόλοιπο υποβάλλεται σε φόρο<sup>42</sup>:

**Για τα φυσικά πρόσωπα** σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα του πίνακα:

ΚΛΙΜΑΚΙΟ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ (%)	ΠΟΣΟ ΦΟΡΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ
146.750,00	0,30	440,25	146.750,00	440,25
146.750,00	0,40	587,00	293.500,00	1.027,25
146.750,00	0,50	733,75	440.250,00	1.761,00
293.500,00	0,60	1.761,00	733.750,00	3.522,00
293.500,00	0,70	2.054,50	1.027.250,00	5.576,50
Υπερβάλλον	0,80			

Πίνακας 3: Ίδια επεξεργασία

Πηγή: Tax heaven

<sup>41</sup> ΦΕΚ 17, 1997, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/108>

<sup>42</sup> ΦΕΚ 17, 1997, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/108>

**Για τα νομικά πρόσωπα** με πάγιο συντελεστή 0,70%. Για τα νομικά πρόσωπα του δεύτερου εδαφίου αυτής της παραγράφου ο πάγιος συντελεστής είναι 0,35%.

Για το έτος 2006, μετά τον υπολογισμό των παραπάνω αφορολόγητων ορίων, το υπόλοιπο υποβάλλεται σε φόρο:

**Για τα φυσικά πρόσωπα** σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα του πίνακα<sup>43</sup>:

ΚΛΙΜΑΚΙΟ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ (%)	ΠΟΣΟ ΦΟΡΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ
146.750,00	0,354	519,50	146.750,00	519,50
146.750,00	0,472	692,66	293.500,00	1.212,16
146.750,00	0,590	865,83	440.250,00	2.077,99
293.500,00	0,708	2.077,98	733.750,00	4.155,97
293.500,00	0,826	2.424,31	1.027.250,00	6.580,28
Υπερβάλλον	0,944			

Πίνακας 4: Ίδια επεξεργασία  
Πηγή: Tax heaven

**Για τα νομικά πρόσωπα** με πάγιο συντελεστή 0,826%. Για τα ημεδαπά και τα ξένα με τον όρο της αμοιβαιότητας νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς σκοπούς και για τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα ο πάγιος συντελεστής είναι 0,413%.

Για το έτος 2007, μετά τον υπολογισμό των παραπάνω αφορολόγητων ορίων, το υπόλοιπο υποβάλλεται σε φόρο:

**Για τα φυσικά πρόσωπα** σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα του πίνακα<sup>44</sup>:

<sup>43</sup> ΦΕΚ 17, 1997, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/108>

<sup>44</sup> ΦΕΚ 17, 1997, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/108>

ΚΛΙΜΑΚΙΟ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ (%)	ΠΟΣΟ ΦΟΡΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ
146.750,00	0,354	519,50	146.750,00	519,50
146.750,00	0,472	692,66	293.500,00	1.212,16
146.750,00	0,590	865,83	440.250,00	2.077,99
293.500,00	0,708	2.077,98	733.750,00	4.155,97
293.500,00	0,826	2.424,31	1.027.250,00	6.580,28
Υπερβάλλον	0,944			

Πίνακας 5: Ίδια επεξεργασία

Πηγή: Tax heaven

**Για τα νομικά πρόσωπα** με πάγιο συντελεστή 0,826%. Για τα ημεδαπά και τα ξένα με τον όρο της αμοιβαιότητας νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς σκοπούς και για τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα ο πάγιος συντελεστής είναι 0,413%.

#### **4.5 ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ (ΆΡΘΡΟ 26), ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ (ΆΡΘΡΟ 27) ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ Φ.Μ.Α.Π. (ΆΡΘΡΟ 29)**

Ο υπόχρεος σε φόρο έχει την υποχρέωση να δηλώσει την ακίνητη περιουσία που του ανήκει. Κατά τη διάρκεια του γάμου οι σύζυγοι μπορούν να υποβάλουν κοινή δήλωση, για την ακίνητη περιουσία, την οποία συνυπογράφουν. Για τα νομικά πρόσωπα, υπόχρεοι σε δήλωση είναι οι νόμιμοι εκπρόσωποι τους.

Αν ο υπόχρεος σε δήλωση πεθάνει ή κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης, οι κληρονόμοι του ή ο σύνδικος της πτώχευσης είναι υποχρεωμένοι να υποβάλουν την δήλωση του.

Σε περίπτωση σχολάζουσας κληρονομιάς, μεσεγγύησης ή περιουσίας, που βρίσκεται κάτω από αναγκαστική διαχείριση, υπόχρεος για υποβολή της δήλωσης είναι κατά περίπτωση ο κηδεμόνας ή μεσεγγυούχος ή ο προσωρινός διαχειριστής.

Υπόχρεοι σε υποβολή δήλωσης είναι:

- ❖ Τα φυσικά πρόσωπα με αξία ακίνητης περιουσίας μεγαλύτερη από 243.600 ευρώ. Σε περίπτωση συζύγων η αξία της περιουσίας και των δύο υπερβαίνει τα 487.200 ευρώ.
  - ❖ Όλα τα νομικά πρόσωπα, με εξαίρεση τα νομικά πρόσωπα τα οποία δεν έχουν στην κυριότητα τους ακίνητα ή εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά εκτός υποθήκης και έχουν υποβάλει έστω μία φορά δήλωση Φ.Μ.Α.Π.
  - ❖ Καθένας, που καλείται εγγράφως από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ.<sup>45</sup>
- Σύμφωνα με το άρθρο 27, η δήλωση υποβάλλεται σε ένα αντίτυπο στον προϊστάμενο της αρμόδιας για τη φορολογία εισοδήματος Δ.Ο.Υ. και εντός των παρακάτω προθεσμιών:
- ❖ Για τα νομικά πρόσωπα μέχρι και την 3<sup>η</sup> Μαρτίου του οικείου οικονομικού έτους. Η υποβολή της δήλωσης πραγματοποιείται ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ. του φορολογουμένου.
  - ❖ Για τα φυσικά πρόσωπα μέχρι και την 2<sup>η</sup> Ιουνίου του οικείου οικονομικού έτους. Η υποβολή της δήλωσης πραγματοποιείται ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ. του φορολογουμένου.
  - ❖ Σε περίπτωση θανάτου του υπόχρεου, η προθεσμία είναι εξάμηνη. Για τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους αρχίζει από το θάνατο του υπόχρεου ενώ για τους κληρονόμους από διαθήκη αρχίζει από τη δημοσίευση της διαθήκης.
  - ❖ Για τους νόμιμους αντιπροσώπους, τους κηδεμόνες σχολάζουσας κληρονομιάς, τους μεσεγγυούχους, τους προσωρινούς διαχειριστές και τους συνδίκους πτωχεύσεων, η προθεσμία είναι εξάμηνη και αρχίζει από τότε που έλαβαν γνώση του διορισμού τους<sup>46</sup>.

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του παρόντος Νόμου, η καταβολή του Φ.Μ.Α.Π. γίνεται σε 3 ίσες διμηνιαίες δόσεις, με την πρώτη να καταβάλλεται με την υποβολή της εμπρόθεσμης δήλωσης, ενώ οι υπόλοιπες την τελευταία εργάσιμη μέρα των διμήνων για τις δημοσιές υπηρεσίες, με βάση τις διατάξεις της Φορολογίας Εισοδήματος. β

<sup>45</sup> ΦΕΚ 17, 1997, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/108>

<sup>46</sup> ΦΕΚ 17, 1997, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/108>

Αν ο υπόχρεος καταβάλει εφάπαξ όλα τα ποσά που τον βαρύνουν σύμφωνα με την εμπρόθεσμη δήλωση, μέσα στην προθεσμία καταβολής, εκπίπτει ποσοστό 2,5%.

Αν ασκηθεί εμπρόθεσμη προσφυγή κατά πράξης επιβολής φόρου βεβαιώνεται άμεσα ποσοστό 25% του αμφισβητούμενου κύριου και πρόσθετου φόρου. Το ποσό αυτό εισπράττεται εφάπαξ μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση και συμψηφίζεται με το φόρο και με τον πρόσθετο φόρο. Το ποσό που πιθανώς βεβαιώθηκε επιπλέον εκπίπτει ή επιστρέφεται<sup>47</sup>.

---

<sup>47</sup> ΦΕΚ 17, 1997, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/108>

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

### ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ν. 3634/2008

#### 5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ (ΑΡΘΡΟ 5) ΚΑΙ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ (ΑΡΘΡΟ 6)

Σύμφωνα με το άρθρο 56 του Νόμου 3842/2010 «Αποκατάσταση της φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις» από το έτος 2010 καταργούνται οι διατάξεις των άρθρων 5 ως 19 του Ν. 3634/2008 «Κατάργηση φόρου κληρονομιών και γονικών παροχών- Απαλλαγή πρώτης κατοικίας- Ενιαίο τέλος ακινήτων- Αντιμετώπιση λαθρεμπορίου καυσίμων και άλλες διατάξεις».

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του κεφαλαίου Β' «Ε.Τ.ΑΚ.» του Ν. 3634/2008, από το έτος 2008 και για κάθε επόμενο έτος, επιβάλλεται ενιαίο τέλος στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου κάθε έτους.

Στην έννοια του όρου ακίνητη περιουσία συμπεριλαμβάνονται:

- ❖ Το δικαίωμα της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας επί ακινήτων. Ακίνητα είναι αυτά που χαρακτηρίζονται έτσι με βάση τα άρθρα 948 και 953 του Αστικού Κώδικα.
- ❖ Η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακάλυπτου χώρου οικοδομής, χρησιμοποιούμενο ως θέση στάθμευσης, βοηθητικός χώρος και κολυμβητική δεξαμενή<sup>48</sup>.

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του παρόντος Νόμου το οποίο αφορά το υποκείμενο του φόρου, κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξαρτήτως ιθαγένειας, κατοικίας ή έδρας φορολογείται για την ακίνητη περιουσία του, που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από τις μεταβολές που πιθανόν να συμβούν κατά τη διάρκεια αυτού του έτους.

Υπόχρεοι σε Ε.Τ.ΑΚ. είναι τα πρόσωπα τα οποία έχουν αποκτήσει ακίνητο με αγορά ή με οποιαδήποτε άλλη αιτία, δηλαδή:

<sup>48</sup> ΦΕΚ 9, 2008, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/9>



- ❖ Ο αποκτών το ακίνητο από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης.
- ❖ Ο κύριος του ακινήτου από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως ή δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα κυριότητας ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα.
- ❖ Ο υπερθεματιστής, σε περίπτωση πλειστηριασμού, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης.
- ❖ Οι κληρονόμοι ακίνητης περιουσίας.
- ❖ Ο αποκτών ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος συνέβη μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους<sup>49</sup>.

Επίσης, υπόχρεοι σε τέλος είναι:

- ❖ Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής ακινήτου, στις περιπτώσεις σύνταξης προσυμφώνου με αυτοσύμβαση.
- ❖ Οι δικαιούχοι κατοικιών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, οι οποίοι τα έχουν παραλάβει χωρίς οριστικά παραχωρητήρια.
- ❖ Ο υπόχρεος γονέας για την ακίνητη περιουσία των προστατευόμενων τέκνων του, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κ.Φ.Ε.
- ❖ Ο κηδεμόνας για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομιάς.
- ❖ Ο εκτελεστής διαθήκης για την κληρονομαία ακίνητη περιουσία για όσο τη διαχειρίζεται και τη διοικεί.
- ❖ Ο σύνδικος της πτώχευσης για την πτωχευτική ακίνητη περιουσία.
- ❖ Ο μεσεγγυούχος ακίνητης περιουσίας.
- ❖ Ο νομέας των επίδικων ακινήτων.
- ❖ Ο μισθωτής ακινήτων για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης<sup>50</sup>.

<sup>49</sup> ΦΕΚ 9, 2008, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/9>

<sup>50</sup> ΦΕΚ 9, 2008, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/9>

## **5.2. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΆΡΘΡΟ 7)**

Για τον υπολογισμό του Ε.Τ.ΑΚ. λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα, την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

**Για τα νομικά πρόσωπα**, ως φορολογητέα αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σε αυτό δικαιώματος, λαμβάνεται η αξία που προσδιορίζεται με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του Ν. 1249/1982, σε περιοχές όπου εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού και με το άρθρο 3 §2 του Α.Ν. 1521/1950 στις υπόλοιπες περιπτώσεις.

**Για τα φυσικά πρόσωπα**, ως φορολογητέα αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σε αυτό δικαιώματος λαμβάνονται οι τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, που έχουν οριστεί με βάση τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του Ν. 1249/1982, σε περιοχές όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων. Στις περιοχές όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία των οικοπέδων ορίζεται με βάση την κατώτερη τιμή ανά τ.μ. οικοπέδου του δήμου ή της κοινότητας, με βάση το άρθρο 3 §2 του Α.Ν. 1521/1950.

Για τον καθορισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας και της επικαρπίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 15 §4 και του άρθρου 16 §5 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών Ν. 2961/2001<sup>51</sup>.

## **5.3 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ (ΆΡΘΡΟ 8) ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (ΆΡΘΡΟ 9)**

Σύμφωνα με το άρθρο 8 του παρόντος Νόμου, από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2009 απαλλάσσονται από το Ε.Τ.ΑΚ.:

- ❖ Τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, επί των οποίων φυσικά πρόσωπα έχουν δικαίωμα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας.
- ❖ Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις.
- ❖ Τα ξένα κράτη, για τα ακίνητα τους τα οποία χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων τους. Οι ξένοι πρεσβευτές και λοιποί διπλωματικοί αντιπρόσωποι και πράκτορες για τα ακίνητά τους. Οι πρόξενοι, οι προξενικοί πράκτορες και το κατώτερο προσωπικό των ξένων

---

<sup>51</sup> ΦΕΚ 9, 2008, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/9>

πρεσβειών και προξενείων για τα ακίνητά τους, με την προϋπόθεση να έχουν την ιθαγένεια του κράτους που αντιπροσωπεύουν και να μην ασκούν εμπόριο ή βιομηχανία ή δεν είναι διευθυντές επιχειρήσεων στην Ελλάδα.

- ❖ Τα ακίνητα που έχουν δεσμευθεί εξαιτίας αρχαιολογικής έρευνας από την αρχαιολογική υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού.
- ❖ Τα κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.
- ❖ Τα επιταγμένα από το στρατό ακίνητα, με βάση τις διατάξεις του Ν. 4442/1929 .
- ❖ Το Ελληνικό Δημόσιο, συμπεριλαμβανομένων των αποκεντρωμένων δημόσιων υπηρεσιών, που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία και η Τράπεζα της Ελλάδος για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους.
- ❖ Οι δήμοι, οι κοινότητες, οι νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις, οι δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις, οι Τοπικές Ενώσεις Δήμων και Κοινοτήτων, η Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδας, η Ένωση Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων Ελλάδος και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους.
- ❖ Τα κάθε είδους ταμεία ή οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, οι συνδικαλιστικές οργανώσεις και η Αρχαιολογική Εταιρεία, για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν.
- ❖ Οι 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 και για αυτά που χρησιμοποιούν για να επιτελούν το λατρευτικό τους έργο.
- ❖ Τα Μουσεία, το Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο Δελφών, τα Κοινωφελή Ιδρύματα, τα Ιδρύματα για τα οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 12 §1 του Ν. 1610/1986, οι Ξένες Αρχαιολογικές και Γεωργικές Σχολές και τα μη κερδοσκοπικά σωματεία με εκπαιδευτικούς σκοπούς και τα σχολεία τους έχουν αναγνωρισθεί ως ισότιμα προς τα δημόσια για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους.

- ❖ Τα νομικά πρόσωπα των διατάξεων του Ν. 3647/2008 για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους<sup>52</sup>.

Σύμφωνα με το άρθρο 9 το οποίο αφορά την απαλλαγή της κύριας κατοικίας από τον Ε.Τ.ΑΚ. ισχύουν τα παρακάτω:

- ❖ Για τους άγαμους, αφαιρείται ποσό μέχρι 100.000 ευρώ από τη συνολική αξία των κατοικιών των φυσικών προσώπων.
- ❖ Για τους έγγαμους, αφαιρείται ποσό μέχρι 200.000 ευρώ, επιμεριζόμενο αναλογικά μεταξύ των κατοικιών των ιδιοκτητών που αναγράφονται στην ίδια δήλωση.
- ❖ Για χήρους ή διαζευγμένους ή άγαμους που βαρύνονται με προστατευόμενα τέκνα με βάση τον Κ.Φ.Ε., αφαιρείται ποσό μέχρι 200.000 ευρώ. Το ποσό των 200.000 ευρώ προσαυξάνεται κατά 30.000 ευρώ, όταν στη δήλωση φόρου εισοδήματος του οικείου οικονομικού έτους περιλαμβάνονται 3 και πάνω προστατευόμενα τέκνα.
- ❖ Για τα φυσικά πρόσωπα, άγαμα ή έγγαμα, ειδικά για το έτος 2008, αφαιρείται ποσό μέχρι 300.000 ευρώ από τη μεγαλύτερης αξία κατοικία<sup>53</sup>.

#### 5.4 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ (ΆΡΘΡΟ 11)

Η ακίνητη περιουσία κάθε προσώπου φορολογείται χωριστά.

**Για τα φυσικά πρόσωπα**, επιβάλλεται τέλος με συντελεστή 1%, επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας μετά την αφαίρεση των ποσών που προβλέπονται στο άρθρο 9 του Ν. 3634/2008. Το τέλος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων, δεν δύναται να είναι κάτω από 1 ευρώ ανά τ.μ., με εξαίρεση τα ημιτελή κτίσματα, τους βοηθητικούς χώρους, τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτήρια και τα κτίσματα σε δημοτικά ή κοινοτικά διαμερίσματα, με πληθυσμό σύμφωνα με την τελευταία απογραφή κάτω των 1.000 κατοίκων.

**Για τα νομικά πρόσωπα**, η αξία των ακινήτων τους φορολογείται με συντελεστή 6%. Η αξία των ακινήτων των ημεδαπών και των αλλοδαπών νομικών προσώπων ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, με

<sup>52</sup> ΦΕΚ 9, 2008, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/9>

<sup>53</sup> ΦΕΚ 9, 2008, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/9>

σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς φορολογείται με συντελεστή 3%.

Με συντελεστή 1% φορολογούνται:

- ❖ Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις ανεξάρτητα από το αντικείμενο εργασιών τους.
- ❖ Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται από νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.
- ❖ Τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στο ενεργητικό των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και των Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας<sup>54</sup>.

Για τα έτη 2009 και 2010 η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων υπάγεται σε τέλος με συντελεστή 0,33% και σε αυτήν την περίπτωση δεν ισχύει το ελάχιστο όριο του 1 ευρώ ανά τ.μ. των κτισμάτων.

## **5.5 ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ- ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ (ΆΡΘΡΟ 12)**

Κάθε νομικό πρόσωπο που κατέχει ακίνητο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου κάθε έτους, έχει την υποχρέωση να υποβάλλει δήλωση Ε.Τ.ΑΚ. μέχρι και τη 15<sup>η</sup> Μαΐου του οικείου έτους. Η υποβολή της δήλωσης πραγματοποιείται ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ. του φορολογουμένου από τον νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου ή από πρόσωπο που έχει ειδικά εξουσιοδοτηθεί από αυτόν.

Για την επιβολή του Ε.Τ.ΑΚ. φυσικών προσώπων, για το πρώτο έτος εφαρμογής, ως δήλωση φυσικού προσώπου ορίζονται οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) των ετών 2005 έως 2008, οι οποίες περιλαμβάνουν το σύνολο της ακίνητης περιουσίας του την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2008. Για κάθε επόμενο έτος ως δήλωση φυσικού προσώπου ορίζονται οι αυτές δηλώσεις στοιχείων ακινήτων των ετών 2005 έως και 2008 με τις μεταβολές τους<sup>55</sup>.

<sup>54</sup> ΦΕΚ 9, 2008, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/9>

<sup>55</sup> ΦΕΚ 9, 2008, <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/9>

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

### ΕΝΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ν. 4223/2013

#### 6.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 1)

Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) στα δικαιώματα της §2 του παρόντος Νόμου, σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1<sup>η</sup> 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 ακόμα και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, τα οποία βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Επίσης, επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής, της κατοχής, καθώς και στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από Ο.Τ.Α.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι ίσος 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 στα οποία επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετησίως είναι αυτά που υπάρχουν την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξαρτήτως τις μεταβολές που πιθανόν να υπάρξουν μέσα στην διάρκεια αυτού του έτους και ανεξαρτήτως από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης.

Για τον καθορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου και η οποία 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 είναι μεγαλύτερη από 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<sup>56</sup>.

## 6.2 ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 2)

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

- ❖ Το πρόσωπο το οποίο 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.
- ❖ Ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης.
- ❖ Ο κληρονόμος και συγκεκριμένα: α) Ο εκ διαθήκης κληρονόμος, με την προϋπόθεση αν έχει πραγματοποιηθεί η δημοσίευση της διαθήκης μέχρι και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους από την φορολογία, β) Ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, με την προϋπόθεση να μην έχει γίνει η δημοσίευση της διαθήκης μέχρι και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους της φορολογίας.
- ❖ Αυτό το πρόσωπο το οποίο έχει αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, με την προϋπόθεση ο θάνατος να επήλθε μέχρι και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους της φορολογίας<sup>57</sup>.

---

<sup>56</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5285

<sup>57</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5285

Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι και:

- ❖ Το πρόσωπο το οποίο αποκτά δικαίωμα με προσύμφωνο αγοράς, με την προϋπόθεση να προβλέπεται σε αυτό η κατάρτιση της εμπράγματης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο.
- ❖ Ο δικαιούχος ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν.Π.Δ.Δ. και για το χρονικό διάστημα πριν από τη σύνταξη οριστικού παραχωρητηρίου, με την προϋπόθεση να έχει παραλάβει το ακίνητο.
- ❖ Ο κηδεμόνας για τα ακίνητα σχολάζουσας κληρονομιάς.
- ❖ Ο εκτελεστής διαθήκης ή εκκαθαριστής κληρονομιάς για τα κληρονομαία ακίνητα.
- ❖ Ο μεσεγγυούχος ακινήτου.
- ❖ Ο σύνδικος της πτώχευσης.
- ❖ Ο νομέας επίδικου ακινήτου. Αν το ακίνητο εκκικηθεί με τελεσίδικη απόφαση, δεν επιστρέφεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ο οποίος έχει καταβληθεί.
- ❖ Ο εργολάβος, για ακίνητο το οποίο, αν και είναι συμφωνημένο να μεταβιβαστεί δεν έχει μεταβιβαστεί από τον γηπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα είχε υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα 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 αυτών ετών από τον εργολάβο.
- ❖ Ο κάτοχος ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.
- ❖ Ο κάτοχος ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.», με τη συναίνεση των παραπάνω εταιρειών και ανεξάρτητα από τον τρόπο περιέλευσης της κατοχής του ακινήτου.
- ❖ Ο Ο.Τ.Α. για ακίνητο που δεσμεύει 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<sup>58</sup>.

Ο πλήρης κύριος έχει την υποχρέωση να καταβάλλει τον συνολικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ο οποίος βαρύνει το ακίνητο κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας του.

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

- ❖ 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 σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

ΠΡΟΣΩΠΟ	ΗΛΙΚΙΑ ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΦΥΣΙΚΟ	Αν δεν έχει υπερβεί το 20 <sup>ο</sup> έτος	8/10
	Αν έχει υπερβεί το 20 <sup>ο</sup> έτος	7/10
	Αν έχει υπερβεί το 30 <sup>ο</sup> έτος	6/10
	Αν έχει υπερβεί το 40 <sup>ο</sup> έτος	5/10
	Αν έχει υπερβεί το 50 <sup>ο</sup> έτος	4/10
	Αν έχει υπερβεί το 60 <sup>ο</sup> έτος	3/10
	Αν έχει υπερβεί το 70 <sup>ο</sup> έτος	2/10
	Αν έχει υπερβεί το 80 <sup>ο</sup> έτος	1/10

Πίνακας 6: Ίδια επεξεργασία

Πηγή: Εφημερίδα της Κυβέρνησης

- ❖ 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.
- ❖ Ο φόρος που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα προκύπτει αν από το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα αφαιρεθεί ο φόρος που αναλογεί στην επικαρπία<sup>59</sup>.

<sup>58</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5285-5286

<sup>59</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5286

Ο κύριος φόρος που αναλογεί στην οίκηση και στο δικαίωμα της επιφάνειας είναι ίσος 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 §2 του άρθρου 1 προκύπτει με βάση 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 §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 τα οποία δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από το υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α είναι αυτά τα ακίνητα τα οποία εκμισθώνονται ή παραχωρούνται με οποιοδήποτε τρόπο σε τρίτο. Τα ακίνητα που δεν εμπίπτουν στο προηγούμενο εδάφιο θεωρούνται ιδιοχρησιμοποιούμενα<sup>60</sup>.

### **6.3 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΝΦΙΑ (ΆΡΘΡΟ 3)**

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

- ❖ Στο Δημόσιο, στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου, στην Εταιρεία των Ακινήτων του Δημοσίου και στην εταιρεία «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.».
- ❖ Σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, σε νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, όπως επίσης και σε Ο.Τ.Α. και ιδιοχρησιμοποιούνται ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο. Οι Α.Ε. της Γενικής Κυβέρνησης, με την επιφύλαξη της προηγούμενης περίπτωσης, δεν απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.
- ❖ Σε ξένα κράτη, με την προϋπόθεση το ακίνητο να χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση πρεσβείας ή προξενείου του ξένου κράτους ή για την εγκατάσταση πρεσβευτή, πρόξενου κ.λπ. του ξένου κράτους, με τον όρο της αμοιβαιότητας.

---

<sup>60</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5286

- ❖ Σε Ν.Π.Δ.Δ. μη εντεταγμένα στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά και μόνο για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.
- ❖ Σε Ν.Π.Ι.Δ. μη εντεταγμένα στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά και μόνο για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.
- ❖ Σε νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες των γνωστών θρησκειών και δογμάτων κατά την §2 του άρθρου 13 του Συντάγματος και ιδιοχρησιμοποιούνται για την εκπλήρωση του λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου τους.
- ❖ Στις υποκείμενες στο ειδικό συνταγματικό καθεστώς Ιερές Μονές του Αγίου Όρους, κείμενα εντός ή εκτός αυτού.
- ❖ Στα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στο ειδικό καθεστώς διοίκησης και διαχείρισης του Ν. 3647/2008 και ιδιοχρησιμοποιούνται<sup>61</sup>.

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

- ❖ Υφίσταται απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης, σύμφωνα με τον ισχύοντα Πολεοδομικό Σχεδιασμό, ιδίως ρυμοτομική απαλλοτρίωση, δέσμευση ακινήτου για κοινωφελή ή κοινόχρηστο σκοπό ή για λόγους προστασίας μνημείων και αρχαιοτήτων, ιδίως αρχαιολογική δέσμευση για ανασκαφές, κήρυξη αρχαιολογικού χώρου, αλλά και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, που έχει επιβληθεί από φορείς της Γενικής Κυβέρνησης. Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. υφίσταται μείωση κατά 30%. Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά 60%.

<sup>61</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5286-5287

- ❖ Έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευση από απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση οποιουδήποτε είδους και δεν έχει εκδοθεί σχετική πράξη της Διοίκησης για την παραπάνω αποδέσμευση.
- ❖ Έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή οριστική διοικητική πράξη αποζημίωσης για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση οποιουδήποτε είδους και δεν έχει καταβληθεί η αποζημίωση μετά από ένα έτος από το έτος έκδοσης της παραπάνω απόφασης<sup>62</sup>.

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

Κάθε άλλη διάταξη η οποία αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, δεν εφαρμόζεται για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., με εξαίρεση τις συμβάσεις παραχώρησης του Δημοσίου που έχουν κυρωθεί με νόμο μέχρι την κατάθεση στη Βουλή του σχεδίου του παρόντος νόμου, με την προϋπόθεση να μην έχει προβλεφθεί σε αυτές η πλήρης απαλλαγή από φόρους ακίνητης περιουσίας<sup>63</sup>.

## **6.4 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 4) ΚΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ (ΆΡΘΡΟ 5)**

### **6.4.1 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΓΙΑ ΤΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ**

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. Συγκεκριμένα:

- ❖ Η γεωγραφική θέση του κτίσματος προσδιορίζει την τιμή ζώνης, στην οποία υπάγεται αυτό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν.1249/1982 και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών. Ανάλογα με την τιμή ζώνης που είναι σε ισχύ την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, κατατάσσεται το κτίσμα σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.).
- ❖ Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα.

<sup>62</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5287

<sup>63</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5287

- ❖ Όσον αφορά ειδικά κτίρια (τα κτίσματα των περιπτώσεων δ', ε', στ', ζ', η' και θ' της §1 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ.1129485/479/3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών), η επιφάνεια απομειώνεται με την εφαρμογή Συντελεστή Απομείωσης Επιφανείας (Σ.Α.Ε.). αυτά τα ειδικά κτίρια είναι τα εξής: δ) σταθμοί αυτοκινήτων- βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων, ε) γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια- αποθήκες, στ) ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις- νοσηλευτήρια και ευαγή ιδρύματα, ζ) εκπαιδευτήρια, η) αθλητικές εγκαταστάσεις και θ) κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις προηγούμενες κατηγορίες.
- ❖ Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών διακρίνεται η χρήση των χώρων σε κύρια και βοηθητική σε σχέση με την επιβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α.
- ❖ 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, έτος έκδοσής θεωρείται το έτος κατασκευής που προκύπτει από δημόσιο έγγραφο. Αν το έτος κατασκευής δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο ή από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων, έτος έκδοσης θεωρείται το έτος που δηλώθηκε το κτίσμα με την υποβολή προς τη Φορολογική Διοίκηση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων<sup>64</sup>.

Για να υπολογιστεί ο κύριος φόρος, σύμφωνα με τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, καθορίζονται συντελεστές ως εξής:

**Βασικός Φόρος (Β.Φ.) ανά φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.),** όπως αυτή αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης, με βάση τον παρακάτω πίνακα:

ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (€/τ.μ.)	Φ.Ζ.	ΒΑΣΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ (Β.Φ.) (€/τ.μ.)
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

<sup>64</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5287

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 7: Ίδια επεξεργασία  
Πηγή: Εφημερίδα της Κυβέρνησης

Τα κτίσματα τα οποία βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού και για τα οποία δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, όπως επίσης και τα ειδικά κτίρια της υποπαραγράφου γ' της §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. Αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στο Δήμο, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφερειακής Ενότητας<sup>65</sup>.

**Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.), με βάση τον πίνακα 8<sup>66</sup>:**

<b>ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ</b>	<b>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ (Σ.Π.Κ.)</b>
>100 έτη	0,60
Πριν το έτος 1930	0,80
>26 έτη	1,00
20-25 έτη	1,05
15-19 έτη	1,10
10-14 έτη	1,15
5-9 έτη	1,20
<4 έτη	1,25

Πίνακας 8: Ίδια επεξεργασία  
Πηγή: Εφημερίδα της Κυβέρνησης

<sup>65</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5287-5288

<sup>66</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5288

**Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.) κτίσματος**, όσον αφορά τους κύριους χώρους ειδικών κτιρίων, ο οποίος εφαρμόζεται ανά κλιμάκιο επιφάνειας στο οποίο αντιστοιχεί, με βάση τον παρακάτω πίνακα<sup>67</sup>:

ΚΛΙΜΑΚΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (τ.μ.)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (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 9: Ίδια επεξεργασία  
Πηγή: Εφημερίδα της Κυβέρνησης

**Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.)**, ο οποίος εφαρμόζεται για τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το κτίσμα με βάση τον πίνακα 10<sup>68</sup>:

ΌΡΟΦΟΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ (Σ.Ο.)
Υπόγειο	0,98
Ισόγειο και 1 <sup>ος</sup>	1,00
2 <sup>ος</sup> και 3 <sup>ος</sup>	1,01
4 <sup>ος</sup> και 5 <sup>ος</sup>	1,02
6 <sup>ος</sup> και άνω	1,03

Πίνακας 10: Ίδια επεξεργασία  
Πηγή: Εφημερίδα της Κυβέρνησης

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.

<sup>67</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5288

<sup>68</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5288

**Συντελεστής Μονοκατοικίας (Σ.Μ.),** ο οποίος ορίζεται σε 1,02.

**Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.),** ο οποίος ορίζεται με βάση τον παρακάτω πίνακα. Σημειώνεται ότι, ο Συντελεστής Πρόσοψης δεν εφαρμόζεται στους βοηθητικούς χώρους και στα ειδικά κτίρια.

ΠΡΟΣΟΨΕΙΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ (Σ.Π.)
0	1,00
1	1,01
2 και άνω	1,02

Πίνακας 11: Ίδια επεξεργασία  
Πηγή: Εφημερίδα της Κυβέρνησης

**Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων (Σ.Β.Χ.),** ο οποίος ορίζεται σε 0,10.

**Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων (Σ.Η.Κ.),** ο οποίος ορίζεται σε 0,40 και εφαρμόζεται στα ημιτελή κτίσματα, ανεξάρτητα από το στάδιο κατασκευής στο οποίο βρίσκονται, τα οποία: δεν είχαν ποτέ ηλεκτροδοτηθεί και είναι κενά ή ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ηλεκτρικό ρεύμα, δεν είχαν ποτέ άλλη παροχή ρεύματος εκτός από την εργοταξιακή και είναι κενά.

**Συντελεστής Ειδικών Κτιρίων (Σ.Ε.Κ.),** ο οποίος ορίζεται σε 0,50. Ο Σ.Ε.Κ. δεν εφαρμόζεται όταν χρησιμοποιείται ο Σ.Β.Χ. Για τα ειδικά κτίρια αγροτικής χρήσης, ο Σ.Ε.Κ. και ο Σ.Β.Χ. ορίζεται σε μηδέν.

**Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα επί των κτισμάτων,** εκτός των ειδικών κτιρίων, ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του κτίσματος, του βασικού φόρου, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή ορόφου ή μονοκατοικίας, του συντελεστή πρόσοψης, του συντελεστή βοηθητικών χώρων (όπου εφαρμόζεται) και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος (όπου εφαρμόζεται).

**Ο κύριος φόρος για τα ειδικά κτίρια** της §1γ του παρόντος άρθρου, ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του κτίσματος, του βασικού φόρου, του συντελεστή ειδικών κτιρίων, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή απομείωσης επιφάνειας, του συντελεστή βοηθητικών χώρων (όπου εφαρμόζεται) και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος (όπου εφαρμόζεται)<sup>69</sup>.

<sup>69</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5288



#### 6.4.2 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΓΙΑ ΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (ΓΗΠΕΔΑ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ)

Το οικόπεδο εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και προσδιορίζεται **συντελεστής φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου**, με βάση τον πίνακα 12<sup>70</sup>.

ΜΟΝΑΔΙΑΙΑ ΑΞΙΑ (€/τ.μ.)	Φ.Ζ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΦΟΡΟΥ (€/τ.μ.)
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

<sup>70</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5288

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 12: Ίδια επεξεργασία  
Πηγή: Εφημερίδα της Κυβέρνησης

**Η μοναδιαία αξία του οικοπέδου ανά τμ.** είναι ο λόγος της φορολογητέας αξίας του προς τη συνολική επιφάνεια του. **Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου** είναι ίση με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου, της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή πρόσοψης και της επιφάνειας του οικοπέδου<sup>71</sup>.

Οικόπεδα τα οποία χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών (εξαιρούνται ιδιωτικά αεροσκάφη) 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 ή εντός Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Ν. 4062/ 2012, μόνο μέχρι τη μεταβίβασή τους από το φορέα της επένδυσης προς τρίτους, ή βρίσκονται εντός των ορίων των Βιομηχανικών Περιοχών (άρθρο 1 Ν. 4458/1965), των Βιομηχανικών Επιχειρηματικών Περιοχών (άρθρα 1 & 29 Ν. 2545/1997) και των Επιχειρηματικών Πάρκων (άρθρο 41 Ν. 3982/2011) εντάσσονται στην πρώτη φορολογική ζώνη.

Αν στο οικόπεδο υπάρχει κτίσμα, η επιφάνεια του οικοπέδου όπου επιβάλλεται ο κύριος φόρος είναι ίση με το υπόλοιπο της συνολικής επιφάνειας αφού γίνει πρώτα η αφαίρεση της επιφάνειας του οικοπέδου που αναλογεί στο συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου, με βάση τη δόμηση που έχει γίνει στο οικόπεδο. Στην περίπτωση που το κτίσμα είναι ηλικίας 100 ετών ή περισσότερο, θεωρείται ότι ο Σ.Α.Ο. έχει εξαντληθεί.

**Ο κύριος φόρος** ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας και του συντελεστή φόρου<sup>72</sup>.

<sup>71</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5289

<sup>72</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5289

#### 6.4.3 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΓΙΑ ΤΑ ΓΗΠΕΔΑ (ΓΗΠΕΔΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ)

Ο κύριος φόρος για τα γήπεδα προκύπτει από το **Βασικό Συντελεστή Φορολογίας** ο οποίος είναι 0,001 ευρώ ανά τ.μ. ή 1 ευρώ ανά στρέμμα, με την εφαρμογή των συντελεστών θέσης, χρήσης, άρδευσης, απαλλοτρίωσης και ύπαρξης κατοικίας, κατά περίπτωση, ως εξής<sup>73</sup>:

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

ΑΡΧΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ (Α.Β.Α.) (€/τ.μ.)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΘΕΣΗΣ (Σ.Θ.)
0,10-0,49	1,00
0,50-0,99	1,10
1,00-1,99	1,20
2,00-2,99	1,30
3,00-4,99	1,50
5,00-6,99	1,70
7,00-9,99	2,00
10,00-14,99	2,30
15,00-19,99	2,50
20,00+	3,00

Πίνακας 13: Ίδια επεξεργασία

Πηγή: Εφημερίδα της Κυβέρνησης

Η ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) κάθε φορά λαμβάνεται όπως ορίζεται από τις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών οι οποίες εκδίδονται κατά εξουσιοδότηση του άρθρου 41Α του Ν.1249/1982.

**Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.),** ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη χρήση του γηπέδου, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

<sup>73</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5290

ΧΡΗΣΗ ΓΗΠΕΔΟΥ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (Σ.Χ.)
Δάσος ή δασική έκταση	0,10
Βοσκότοπος/ Χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις	0,50
Καλλιέργειες μονοετείς ή δενδροκαλλιέργειες/ Αγρανάπαυση καλλιεργήσιμων εκτάσεων	2,00
Μεταλλείο- Λατομείο	5,00
Υπαίθρια έκθεση/ Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και αναψυχής	8,00

Πίνακας 14: Ίδια επεξεργασία  
Πηγή: Εφημερίδα της Κυβέρνησης

**Συντελεστής Άρδευσης (Σ.Αρ.),** ο οποίος ορίζεται σε 1,10.

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

**Συντελεστής Κατοικίας (Σ.Κ.),** ο οποίος ορίζεται σε 5,00 στην περίπτωση όπου υπάρχει κατοικία εντός του γηπέδου.

Ο συντελεστής κατοικίας δεν εφαρμόζεται αν ο φορολογούμενος, η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, κατά τις διατάξεις του Κ.Φ.Ε., δεν έχουν εμπράγματα δικαιώματα της §2 άρθρο 1 σε άλλη κατοικία (με βάση τη δήλωση στοιχείων ακινήτων και τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος) και η κατοικία που υπάρχει στο γήπεδο έχει επιφάνεια κύριων χώρων μικρότερη των 150 τ.μ..

Ο συντελεστής κατοικίας εφαρμόζεται στη συνολική επιφάνεια του γηπέδου, χωρίς να αφαιρείται η επιφάνεια του κτίσματος. Αν το γήπεδο έχει επιφάνεια άνω των 10.000 τμ. ο συντελεστής εφαρμόζεται μέχρι και τις 10.000 τ.μ.

**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 (όπου εφαρμόζεται), και του συντελεστή κατοικίας (όπου εφαρμόζεται)<sup>74</sup>.

Όσον αφορά γήπεδα τα οποία χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών (εξαιρούνται ιδιωτικά αεροσκάφη) ή είναι λωρίδες γης, στις οποίες

<sup>74</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5290

βρίσκονται σιδηροτροχιές ή οικόπεδα 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, μόνο μέχρι τη μεταβίβασή τους από το φορέα της επένδυσης προς τρίτους, ή βρίσκονται εντός των ορίων των Βιομηχανικών Περιοχών (άρθρο 1 Ν. 4458/1965), των Βιομηχανικών Επιχειρηματικών Περιοχών (άρθρα 1 & 29 Ν. 2545/1997) και των Επιχειρηματικών Πάρκων (άρθρο 41 Ν. 3982/2011) εντάσσονται στην πρώτη φορολογική ζώνη, ο κύριος φόρος είναι ίσος με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου επί το βασικό συντελεστή φορολογίας του πρώτου εδαφίου της παρούσας παραγράφου<sup>75</sup>.

#### 6.4.4 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ

Στην αξία των δικαιωμάτων του άρθρου 1 §2 επιβάλλεται συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α., που υπολογίζεται με βάση τις διατάξεις των παρακάτω παραγράφων.

Για κάθε φυσικό πρόσωπο ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται και υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων του άρθρου 1 §2, με βάση τα κλιμάκια και τους συντελεστές του πίνακα 15:

ΚΛΙΜΑΚΙΟ (€)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ (%)
0,01-300.000,00	0,00
300.000,01-400.000,00	0,10
400.000,01-500.000,00	0,20
500.000,01-600.000,00	0,30
600.000,01-700.000,00	0,60
700.000,01-800.000,00	0,70
800.000,01-900.000,00	0,80
900.000,01-1.000.000,00	0,90
Υπερβάλλον	1,00

Πίνακας 15: Ίδια επεξεργασία  
Πηγή: Εφημερίδα της Κυβέρνησης

<sup>75</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5290

Στη συνολική αξία των δικαιωμάτων του άρθρου 1 §2 κατά το προηγούμενο εδάφιο δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Στη συνολική αξία δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των κτιρίων τα οποία είναι προγενέστερα των τελευταίων 100 ετών και έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή ως έργα τέχνης<sup>76</sup>.

Για κάθε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται και υπολογίζεται στη συνολική αξία των δικαιωμάτων του άρθρου 1 §2 και ισούται με το 5%. Στην συνολική αξία δεν περιλαμβάνεται, για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.:

- ❖ Η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα των νομικών προσώπων- οντοτήτων που απαλλάσσονται και κατά το μέρος της οριζόμενης απαλλαγής.
- ❖ Η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των περιπτώσεων δ' της §B.1 και η' της §B.2 του άρθρου 4 του παρόντος.
- ❖ Η αξία των δικαιωμάτων σε κτίσματα της §A.1 του άρθρου 4 του παρόντος, καθώς και σε οικόπεδα και γήπεδα των §B.1 και B.2, με την προϋπόθεση να ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξάρτητα από το αντικείμενο των εργασιών. Για τα Ν.Π.Δ.Δ. και τα Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα αλλά και τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π. Ν. 2778/1999), ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με 2,5% της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων του άρθρου 1 §2 για τα ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούν.

Κατά τα λοιπά, για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 32 του Ν. 3842/2010<sup>77</sup>.

## **6.5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΝ.Φ.Ι.Α. ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ (ΆΡΘΡΟ 6)**

Ο προσδιορισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. πραγματοποιείται με πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου και η έκδοση της οποίας γίνεται από τη Φορολογική Διοίκηση, με βάση το άρθρο 31 του Κ.Φ.Δ. (Ν. 4174/2013).

<sup>76</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5290-5291

<sup>77</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5291

Για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. του 2014 λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 23 του Ν. 3427/2005:

- ❖ Για τα φυσικά πρόσωπα, οι δηλώσεις από το έτος 2005 ως και 2014.
- ❖ Για τα νομικά πρόσωπα, οι δηλώσεις των ετών 2013 και 2014<sup>78</sup>.

Τα στοιχεία που προκύπτουν από αυτές τις δηλώσεις αποτελούν τη «Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.» 2014, την οποία συνθέτει μηχανογραφικά η Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων και χρησιμοποιείται ως βάση για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Για να προσδιοριστεί ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. κάθε επόμενου έτους του 2014, λαμβάνεται η δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. με τα στοιχεία των ακινήτων του προηγούμενου έτους με τις μεταβολές.

Για τη σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή στα δικαιώματα του άρθρου 1 §2, από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014 και μετά, ο φορολογούμενος έχει την υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων εντός 30 μερών από την μέρα της σύστασης, απόκτησης και κάθε άλλης μεταβολής στα παραπάνω δικαιώματα<sup>79</sup>.

#### **6.6. ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΕΚΠΤΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΦΟΡΟΥ (ΑΡΘΡΟ 7)**

Χορηγείται έκπτωση 50% στον φορολογούμενο, την σύζυγο και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του επί του ΕΝ.Φ.Ι.Α. αν διαπιστωθεί οικονομική αδυναμία πληρωμής της συνολικής οφειλής για το οικείο έτος.

Η παραπάνω έκπτωση χορηγείται μόνο εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις:

- ❖ Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του προηγούμενου φορολογικού έτους να μην είναι μεγαλύτερο από 9.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για την σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο μέλος.
- ❖ Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων όπου κατέχουν δικαιώματα του άρθρου 1 §2, ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό συνιδιοκτησίας να μην είναι μεγαλύτερο από 150 τ.μ.

<sup>78</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5291

<sup>79</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5291

- ❖ Ο υπόχρεος, η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του να μην έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές οι οποίες δεν έχουν ρυθμιστεί προς το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία<sup>80</sup>.

Η παραπάνω έκπτωση ανέρχεται σε ποσοστό 100% και χορηγείται μόνο εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις:

- ❖ Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του προηγούμενου φορολογικού έτους να μην είναι μεγαλύτερο από 12.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για την σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο μέλος.
- ❖ Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων όπου κατέχουν δικαιώματα του άρθρου 1 §2, ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό συνιδιοκτησίας να μην είναι μεγαλύτερο από 150 τ.μ.
- ❖ Ο υπόχρεος, η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του να μην έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές οι οποίες δεν έχουν ρυθμιστεί προς το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία.
- ❖ Ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων να είναι ίσος με τρία ή να τα υπερβαίνει ή ο φορολογούμενος, η σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του να έχει αναπηρία σε ποσοστό 80% και άνω<sup>81</sup>.

Επίσης, υπάρχει η δυνατότητα χορήγησης αναστολής πληρωμής του φόρου σε νομικά πρόσωπα, η οποία χορηγείται για τον οφειλόμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ενός έτους και μπορεί να επαναχορηγηθεί μέχρι τρεις φορές εντός διαστήματος 10 ετών από τη χορήγηση της πρώτης αναστολής. Η χορήγηση της πραγματοποιείται μόνο εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις:

- ❖ Ο συνολικός κύκλος εργασιών κατά το προηγούμενο φορολογικό έτος να μην υπερβαίνει το δεκαπλάσιο του συνολικού φόρου.
- ❖ Ο συνολικός κύκλος εργασιών να έχει παρουσιάσει μείωση πάνω από 30% σε σύγκριση με το προηγούμενο προς αυτό φορολογικό έτος.

<sup>80</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5291

<sup>81</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5292



- ❖ Το νομικό πρόσωπο δεν έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία<sup>82</sup>.

Οι διαδικασίες χορήγησης της έκπτωσης, οι διαδικασίες χορήγησης της αναστολής πληρωμής και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου ορίζονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.

### **6.7 ΠΛΗΡΩΜΗ ΤΟΥ ΕΝ.Φ.Ι.Α. (ΑΡΘΡΟ 8)**

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

Θέματα σε σχέση με τον τρόπο καταβολής του ΕΝ.Φ.Ι.Α. καθορίζονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων με βάση το άρθρο 41 §2 του Κ.Φ.Δ.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5292

<sup>83</sup> Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013, σελ. 5292

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

### ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

#### 7.1 Η ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ- ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Η ακίνητη περιουσία στην χώρα μας, κατά τη διάρκεια των ετών έχει υποστεί πολλές φορολογήσεις και αυτοί οι φόροι συνεχώς μεταβάλλονται. Παρακάτω παρουσιάζεται ένας πίνακας για να αποτυπωθεί συνοπτικά η εικόνα της φορολόγησης από το έτος 1982 ως σήμερα<sup>84</sup>.

ΕΤΟΣ	ΝΟΜΟΣ	ΣΥΜΒΑΝ
1982	1249/1982	Επανήλθε ο Φ.Α.Π.
1992	2065/1992	Καταργήθηκε ο Φ.Α.Π.
1997	2459/1997	Επανήλθε ο Φ.Μ.Α.Π.
2008	3634/2008	Καταργήθηκε ο Φ.Μ.Α.Π.
2008	3634/2008	Θεσπίζεται το Ε.Τ.ΑΚ.
2010	3842/2010	Καταργήθηκε το Ε.Τ.ΑΚ.
2010	3842/2010	Επανήλθε ο Φ.Α.Π.
2013	4223/2013	Θεσπίζεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Πίνακας 16: Ίδια επεξεργασία  
Πηγή: Tax heaven

Από το έτος 2015, τα νέα μέτρα όσον αφορά την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, αλλάζουν και πάλι. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. καταργείται και τα ακίνητα θα μπαίνουν σε κλίμακα ανάλογη του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας. Ο νέος φόρος ακινήτων, ο οποίος θα αντικαταστήσει τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., ορίζει αφορολόγητο όριο μόνο για την πρώτη κατοικία και δεν δύναται να μεταφερθεί σε άλλα περιουσιακά στοιχεία, εφόσον το συγκεκριμένο σπίτι δεν χρησιμοποιείται για κάλυψη στεγαστικών αναγκών.

Σε περίπτωση λοιπόν, που η αξία της πρώτης κατοικίας δεν υπερβαίνει το όριο, τότε αυτό δεν θα μπορεί να μεταφερθεί και σε άλλα περιουσιακά στοιχεία, τα οποία θα φορολογούνται κανονικά. Επομένως, στα υπόλοιπα ακίνητα του ίδιου

<sup>84</sup> <http://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/18715>, 2014

φορολογούμενου (κτίσματα, οικοπέδα εντός σχεδίου κ.λπ.) θα υποβάλλονται κανονικά σε φόρο.

Βέβαια, ναι μεν απαλλάσσεται η πρώτη κατοικία από τον νέο Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας, αλλά από την άλλη αυτό θα πραγματοποιείται με κριτήρια επιφάνειας, έτσι ώστε να μην εξαιρεθούν και οι πολυτελείς κατασκευές.

Στην περίπτωση λοιπόν, στην οποία η αξία της πρώτης κατοικίας υπερβαίνει το αφορολόγητο όριο, τότε θα φορολογείται και αυτή, αλλά μόνο για το τμήμα της αξίας το οποίο υπερβαίνει το αφορολόγητο όριο. Τα αγροτεμάχια, για τον λόγο ότι αποτελούν μέσα παραγωγής, εξαιρούνται.

Με την κατάργηση του ΕΝ.Φ.Ι.Α., όλα τα ακίνητα θα μπου σε κλίμακα ανάλογη του Φ.Α.Π., η οποία θα έχει ατομικό αφορολόγητο το λιγότερο 200.000 ευρώ. Σημαντικό στοιχείο για τη μείωση των επιβαρύνσεων και τον υπολογισμό του νέου φόρου αποτελεί η επικείμενη αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών (οι οποίες δεν έχουν υποστεί μεταβολή από το έτος 2007) κατά 30% ως 35%, δηλαδή στα επίπεδα των τρεχουσών εμπορικών αξιών.

Όσον αφορά τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων δεν θα γίνει χρήση των αντικειμενικών αξιών αλλά των πραγματικών αξιών, στις οποίες θα γίνεται ενημέρωση ετησίως.

Συγκεκριμένα, η κατοχή των ακινήτων, των οικοπέδων, των γαιών, των έργων τέχνης, των τραπεζικών καταθέσεων, των επενδυτικών προϊόντων, των συμμετοχών και άλλων στοιχείων τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα καθώς επίσης και όσων κάνουν δήλωση στη χώρα μας και έχουν στην κατοχή τους αντίστοιχα περιουσιακά στοιχεία στο εξωτερικό, αφού ληφθεί υπόψη και η φορολόγηση τους εκτός Ελλάδας, θα φορολογούνται με τον Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με το περιουσιολόγιο<sup>85</sup>.

## **7.2 ΤΑ ΘΕΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΕΝ.Φ.Ι.Α.**

Το έτος 2014, το Υπουργείο Οικονομικών, με ανακοίνωσή που εξέδωσε, τόνισε τις θετικές συνέπειες τις οποίες θα έχουν οι βελτιώσεις στον ΕΝ.Φ.Ι.Α., μετά από την ψήφισή του στη Βουλή. Τα λάθη τα οποία έγιναν αρχικά αναγνωρίστηκαν, αλλά από

---

<sup>85</sup> <http://www.iefimerida.gr/news/191613/shedio-gia-neo-foro-akiniton>, 2015

την άλλη επισημαίνεται ότι πραγματοποιήθηκαν πολύ σημαντικές βελτιώσεις, αφήνοντας ανοιχτό το ενδεχόμενο να γίνουν και άλλες αν και εφόσον κριθεί απαραίτητο.

Παρακάτω παρουσιάζεται εκτενώς η ανακοίνωση του Υπουργείου Οικονομικών και τα επτά θετικά του ΕΝ.Φ.Ι.Α.<sup>86</sup>:

*«Μετά την υπερψήφιση της τροπολογίας στην Βουλή, τα δύο κύρια στοιχεία του ΕΝ.Φ.Ι.Α. αποτελούν η διεύρυνση της φορολογικής βάσης καθώς επίσης και η σαφής επιδίωξη να μοιραστεί το ίδιο βάρος σε περισσότερους φορολογούμενους.*

*Στην πρώτη εφαρμογή αυτής της φορολογικής αλλαγής, παρουσιάστηκαν αρκετά λάθη και στρεβλώσεις, οι οποίες όμως αποκαταστάθηκαν. Πλέον όμως, υπάρχει ένα ολοκληρωμένο σύστημα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας το οποίο παλαιότερα δεν το είχαμε.*

*Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι, με την εφαρμογή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. η επιβάρυνση στα αστικά και ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα συγκρίνοντας την με το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.) του 2013 έχει υποστεί μείωση κατά μέσο όρο με ποσοστό 20%.*

*Είναι σίγουρο ότι μετά την πρώτη εφαρμογή και επαναξιολόγηση θα υπάρξουν και νέες βελτιώσεις. Έτσι και αλλιώς, αποτελεί στρατηγική επιλογή της κυβέρνησης η μείωση των φορολογικών επιβαρύνσεων χωρίς όμως να κινδυνεύει η δημοσιονομική ισορροπία παράλληλα με την επίτευξη της φορολογικής συνέπειας καθώς επίσης και των θετικών ρυθμών ανάπτυξης.»*

Οι πιο σημαντικές βελτιώσεις, δηλαδή τα επτά θετικά χαρακτηριστικά του ΕΝ.Φ.Ι.Α. παρατίθενται παρακάτω:

- ❖ Σε περιοχές οι οποίες ανήκουν εκτός συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η ευνοϊκότερη τιμή για τον φορολογούμενο, μεταξύ του έτους 2013 και του έτους 2014. Αυτή η παρέμβαση καθιστά την φορολογική επιβάρυνση μειωμένη για περίπου 1,2 εκατομμύρια φορολογούμενους.
- ❖ Μείωση του ποσοστού 20% στο φόρο, κύριο και συμπληρωματικό, προβλέπεται στα φυσικά πρόσωπα τα οποία κατέχουν αποπερατωμένες

<sup>86</sup> <http://www.iefimerida.gr/news/169931/υπουργείο-οικονομικων-αυτά-είναι-τα-επτά-θετικά-του-ενφια>, 2014

αλλά από την άλλη κενές και μη ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες ή επαγγελματικές στέγες σε όλη την διάρκεια του έτους 2013. Αυτή η μείωση αφορά περίπου 700.000 υπόχρεους ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα φυσικά πρόσωπα τα οποία κατέχουν ημιτελή, κενά και μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, η μείωση που παρέχεται είναι σε ποσοστό 60%.

- ❖ Καταργήθηκε η υποχρέωση των υπόχρεων να προσκομίζουν φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα για να χορηγηθεί η έκπτωση και αντικαταστάθηκε με το κριτήριο της αξίας της ακίνητης περιουσίας. Αυτή η κατάργηση, είχε σαν στόχο να βοηθηθούν οι οικονομικά αδύναμοι υπόχρεοι οι οποίοι ήδη αντιμετωπίζουν δυσκολίες κατά την εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους προς το Δημόσιο και τα ασφαλιστικά ταμεία. Με αυτήν την απόφαση, περίπου 1,3 εκατομμύρια φυσικά πρόσωπα υπόχρεοι του ΕΝ.Φ.Ι.Α. θα έχουν δικαίωμα στην έκπτωση της τάξεως του 50%.
- ❖ Άλλο ένα θετικό στοιχείο επιτεύχθηκε, με την κατάργηση των υπόχρεων να προσκομίζουν την φορολογική και την ασφαλιστική ενημερότητα, το οποίο αφορά την διεύρυνση της δυνατότητα απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ στις τρίτεκνες και πολύτεκνες οικογένειες καθώς επίσης και στις οικογένειες οι οποίες έχουν ανάπηρα μέλη.
- ❖ Όλα τα ακίνητα στην Κεφαλονιά, όλα τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα σε κάποιους πολεοδομικά ανενεργούς οικισμούς της Κοζάνης, αλλά και όλα τα οικοπέδα τα οποία αναλογούν σε σεισμόπληκτα κτίρια (από τον τελευταίο σεισμό) στους νομούς Φωκίδας και Φθιώτιδας απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ για το έτος 2014. Η κυβέρνηση βέβαια θα εξετάσει την επέκταση αυτής της απαλλαγής και σε άλλες αντίστοιχες περιοχές πολεοδομικά ανενεργών οικισμών της χώρας.
- ❖ Η φορολόγηση των ξενοδοχειακών μονάδων οι οποίες λειτουργούν ως ατομικές επιχειρήσεις μειώθηκε σημαντικά, όσον αφορά τα ξενοδοχειακά κτίρια.
- ❖ Η Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων θα εκδώσει αναλυτικό οδηγό συμπλήρωσης του εντύπου Ε9 με αναλυτική αναφορά για τον τρόπο

συμπλήρωσης κάθε κωδικού και τετραγωνιδίου και τις συνέπειες που προκύπτουν για κάθε παράλειψη<sup>87</sup>.

### 7.3 ΔΙΚΑΙΟΣ Ή ΑΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Ένας φόρος θεωρείται δίκαιος, με την προϋπόθεση να είναι αναλογικός καθώς επίσης και προοδευτικός. Αν πάρουμε ως παράδειγμα την περίπτωση του ΕΝ.Φ.Ι.Α., αυτό υπονοεί ότι ο συγκεκριμένος φόρος για να είναι δίκαιος πρέπει να αυξάνεται όσο μεγαλύτερο είναι το ακίνητο και αντίστοιχα η αξία του. Έτσι, οι «φτωχοί» να πληρώνουν λίγα, οι «μεσαίοι» λίγο παραπάνω και οι «πλούσιοι» τα περισσότερα.

Πλέον και οι αγρότες πληρώνουν τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., έστω με συμβολική τιμή το στρέμμα, γεγονός το οποίο θεωρείται δίκαιο. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ο οποίος ισχύει σήμερα είναι πολύ μικρότερος σε σχέση με Ε.Ε.Τ.Α. για την πλειοψηφία των ιδιοκτητών. Επίσης, πλέον πληρώνουν αναλογικά και οι ιδιοκτήτες των μεγάλων ιδιοκτησιών. Εν τέλει, ο φόρος είναι απαραίτητο να μπαίνει στην πραγματική τιμή της αγοράς και όχι στην αντικειμενική τιμή έτσι όπως συνέβαινε παλαιότερα.

Βέβαια, εφόσον ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι φόρος, όπως συμβαίνει και με όλους τους φόρους, κανένας από τους υπόχρεους δεν θέλει να πληρώνει φόρους. Ωστόσο, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. θεωρείται δίκαιος φόρος, δικαιότερος φόρος σε σχέση με την ακίνητη περιουσία που έχει ποτέ εφαρμοστεί στην Ελλάδα, καθώς φορολογεί περιουσία. Έχει την δυνατότητα να γίνει ακόμα πιο δίκαιος, φορολογώντας αναλογικότερα τους υπόχρεους με κατοχή μεγαλύτερης ακίνητης περιουσίας.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι κατά κάποιον τρόπο ένας αναπτυξιακός φόρος, αφού κανένας δεν έχει όφελος από το να πληρώνει για ακίνητο, κτίσμα, κατοικία και να το έχει ανεκμετάλλευτο. Το χωράφι έχει την δυνατότητα να σπαρθεί ή να νοικιαστεί, το ακίνητο μπορεί να ενοικιαστεί κ.λπ. ούτως ώστε και ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. να πληρώνεται αλλά και ο ιδιοκτήτης του ακινήτου να έχει εισόδημα για να κινείται η οικονομία και να προχωράει<sup>88</sup>.

Από την άλλη πλευρά, υπάρχει η άποψη που θεωρεί ότι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι και αυτός ένας πολύ άδικος φόρος ακίνητης περιουσίας. Στην ουσία ο ΕΝ.Φ.Ι.Α.

<sup>87</sup> <http://www.iefimerida.gr/news/169931/υπουργείο-οικονομικων-αυτά-είναι-τα-επτά-θετικά-του-ενφια>, 2014

<sup>88</sup> <http://www.eleftherovima.gr/general/steps-tsochlias/16508-o-enfia-einai-dikaios-foros-alla-na-ginei-analogikoteros>, 2015

συμπυκνώνει δύο φόρους, το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων και των Φόρο Ακίνητης περιουσίας. Στην πραγματικότητα ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επεκτείνει το Ε.Ε.Τ.Α., το οποίο είχε επιβληθεί εκτάκτως για την κάλυψη αναγκών σε περίοδο κρίσης και μονιμοποιεί τον Φ.Α.Π. στοχεύοντας κυρίως στην «μεσαία» περιουσία και όχι στην πολύ μεγάλη περιουσία. Τα στοιχεία τα οποία καθιστούν τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ως άδικο φόρο είναι τα εξής:

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. παγιώνει την υπερφορολόγηση της «μικρής» αλλά και της «μεσαίας» ιδιοκτησίας, αφού οι εισπράξεις του κρατικού προϋπολογισμού από τους φόρους από τα ακίνητα θα είναι 6,5 φορές μεγαλύτεροι από τα προ κρίσης επίπεδα, και μάλιστα με τις αντικειμενικές αξίες του έτους 2007, που ουδεμία σχέση έχουν με την πραγματικότητα. Ενδεικτικά το έτος 2009, οι εισπράξεις του κρατικού προϋπολογισμού από τους φόρους από τα ακίνητα ήταν 526 εκατομμύρια ευρώ, το 2010 ήταν 487 εκατομμύρια ευρώ, ενώ το 2014 προβλέπεται να διαμορφωθούν στα 3,9 δισεκατομμύρια ευρώ.

Δεν προβλέπεται αφορολόγητο και δεν προστατεύεται η πρώτη κατοικία και η μικρή ιδιοκτησία, αφού ο βασικός φόρος του ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται από το πρώτο τ.μ. ανά ακίνητο, σε όλα τα ηλεκτροδοτούμενα και μη ακίνητα, σε οικόπεδα και σε αγροτεμάχια. Η κλίμακα του κύριου φόρου για τα κτίρια και τα αγροτεμάχια έχει αρνητική προοδευτικότητα, επιβαρύνοντας αναλογικά περισσότερο τα ακίνητα σε περιοχές με μικρότερη τιμή ζώνης.

Δεν προστατεύονται αυτοί που αντικειμενικά δεν μπορούν να πληρώσουν και στην πραγματικότητα οι εξαιρέσεις από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. αφορούν ελάχιστους, αφού τα εισοδηματικά κριτήρια τα οποία θεσπίζονται ως προϋπόθεση είναι απαγορευτικά: 9.000 ευρώ συνολικό οικογενειακό εισόδημα, πραγματικό ή τεκμαρτό για άγαμο και 1.000 ευρώ για κάθε προστατευόμενο τέκνο. Επίσης, απαραίτητη προϋπόθεση για το δικαίωμα της εξαιρέσης ή της έκπτωσης αυτής είναι να μην έχει το πρόσωπο αυτό ληξιπρόθεσμα χρέη προς το δημόσιο και τα ασφαλιστικά ταμεία. Παρακάτω παρατίθενται δύο παραδείγματα τα οποία αποδεικνύουν την συγκεκριμένη παράγραφο:

- ❖ **Παράδειγμα 1<sup>ο</sup>:** Συνολικό οικογενειακό εισόδημα ανέργου με βάση τα τεκμήρια: Οικογενειακό τεκμήριο διαβίωσης: 5.000 ευρώ

Διαμέρισμα 95 τμ.: 4.175 ευρώ

Χωρίς αυτοκίνητο

Σύνολο: 9.175 ευρώ

❖ **Παράδειγμα 2<sup>ο</sup>:** Συνολικό οικογενειακό εισόδημα ανέργου με βάση τα

τεκμήρια: Οικογενειακό τεκμήριο διαβίωσης: 5.000 ευρώ

Διαμέρισμα 50 τμ.: 2.000 ευρώ

Αυτοκίνητο 1.000cc 7 ετών: 2.800

Σύνολο: 9.800 ευρώ

Φοροελαφρύνεται η πολύ μεγάλη ακίνητη περιουσία, αφού στην κλίμακα του συμπληρωματικού φόρου, δεν περιλαμβάνεται η ανώτερη κλίμακα 2% του Φ.Α.Π. για τις περιουσίες άνω των 5.000.000 ευρώ, η οποία ίσχυε μέχρι σήμερα. Έτσι, κάποιος κάτοχος ακίνητης περιουσίας 10.000.000 ευρώ θα πληρώσει συμπληρωματικό φόρο 93.600 ευρώ, ενώ το έτος 2013 πλήρωνε Φ.Α.Π. 144.400 ευρώ, δηλαδή πληρώνει με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. 35% λιγότερο.

Επιβαρύνονται σημαντικά οι μονοκατοικίες εξαιτίας του γεγονότος ότι εκτός από το κτίριο, θα επιβάλλεται επιπλέον φόρος και στο οικόπεδο ή στο αγροτεμάχιο όπου βρίσκεται το ακίνητο. Ιδιαίτερα στην επαρχία, όπου οι μονοκατοικίες είναι κανόνας, οι επιβαρύνσεις θα είναι υπέρογκες.

Δεν ισχύει ότι επιβάλλονται μικρότερες επιβαρύνσεις στα αγροτεμάχια σε σχέση με το αρχικό σχέδιο, γιατί ενώ μειώθηκε ο φόρος βάσης στο 1 ευρώ ανά στρέμμα, διπλασιάστηκε ο συντελεστής για τις μονοετείς καλλιέργειες εξομοιώνοντας αυτές με τις δεντροκαλλιέργειες, με αποτέλεσμα να υπάρχουν σημαντικές επιβαρύνσεις στην πλειοψηφία των αγροτεμαχίων σε σύγκριση με το προσχέδιο.

Με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. θα σωρευτούν νέα ληξιπρόθεσμα χρέη στα ήδη υπερχρεωμένα νοικοκυριά, αφού σύμφωνα με στοιχεία του Υπουργείου Οικονομικών, θα δημιουργηθούν 600 εκατομμύρια ευρώ νέα ληξιπρόθεσμα χρέη, με 2 στους 10 φορολογούμενους να μην έχουν την δυνατότητα να τα πληρώσουν. Ο συνδυασμός αυτών των χρεών, της έλλειψης της ρευστότητας των νοικοκυριών και του παγώματος των αγοραπωλησιών των ακινήτων, οδηγεί στη δήμευση ακινήτων.



Τέλος, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. αποτελεί ένα είδος φόρου το οποίο δεν έχει καμία ανταποδοτικότητα, αντίθετα με τον φόρο ακίνητης περιουσίας ή γενικότερα με τον φόρο περιουσίας στις περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες, όπου σε αυτές ο φόρος αυτός κατευθύνεται σε συγκεκριμένες ανταποδοτικές δαπάνες και αποτελεί βασικό πόρο της τοπικής αυτοδιοίκησης<sup>89</sup>.

#### **7.4 Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ**

Στο πολυσυζητημένο θέμα του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και στη φορολογική επιβάρυνση, η οποία είναι δυσβάστακτη τα τελευταία χρόνια, αναφέρεται η έρευνα της Alpha Bank υπογραμμίζοντας την άποψη ότι έτσι όπως είναι ο νόμος δεν επιδέχεται διόρθωση, αφού κρίνεται απαραίτητο να επανασχεδιαστεί ο φόρος και να επανέλθει σε σωστή βάση. Οι αναλυτές υποστηρίζουν ότι κινδυνεύει η οικονομική ανάκαμψη σε περίπτωση που δεν ανακάμψει η κτηματαγορά με σοβαρό κίνδυνο εκτροχιασμού.

Με βάση μια πρόσφατη μελέτη, η φορολογία του κεφαλαίου στην Ελλάδα διαμορφώνεται στο 7,3% του Α.Ε.Π. έναντι 6,7% του μέσου κοινοτικού όρου, με τα δύο τρίτα των εσόδων να είναι από την φορολογία του εισοδήματος η οποία προκύπτει από την εκμετάλλευση του κεφαλαίου (4,9% του Α.Ε.Π.) και το υπόλοιπο ένα τρίτο να προκύπτει από την φορολογία κατοχής του κεφαλαίου (2,4% του Α.Ε.Π.), ενώ στην Ευρωπαϊκή Ένωση των 28 τα αντίστοιχα ποσοστά είναι 4,7% του Α.Ε.Π. και 1,9% του Α.Ε.Π.

Στην Ελλάδα και ειδικότερα τα νοικοκυριά πληρώνουν υπερδιπλάσιους φόρους στο κεφάλαιο σε σύγκριση με την μέση κοινοτική χώρα (1,4% του Α.Ε.Π.) έναντι των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης των 28 (0,6% του Α.Ε.Π.). Η Ελλάδα το έτος 2012, όσον αφορά τα νοικοκυριά είχε την δεύτερη υψηλότερη φορολόγηση του εισοδήματος στο κεφάλαιο, που αυξήθηκε τα τελευταία χρόνια, από 0,9% του Α.Ε.Π. πριν την κρίση σε 1,2% το έτος 2011 και 1,4% το έτος 2012.

Όσον αφορά την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, η Ελλάδα έχει την 5<sup>η</sup> υψηλότερη επαναλαμβανόμενη φορολογία (ΕΝ.Φ.Ι.Α., Φ.Α.Π. κ.λπ.), με φορολογικά έσοδα ίσα με το 1,4% του Α.Ε.Π. του έτους 2012, από 0,4% πριν την κρίση. Το

---

<sup>89</sup> <http://www.taxheaven.gr/news/news/view/id/16567>, 2013

σύνολο των επιβαρύνσεων από την ακίνητη περιουσία ανέρχεται στο 2,1% του Α.Ε.Π., όταν προστίθενται τα φορολογικά έσοδα από μεταβιβάσεις, συναλλαγές κ.λπ.

Δεν είναι μόνο η φορολογία στο κεφάλαιο που έχει αυξηθεί αλλά και οι φόροι στο εισόδημα από εργασία έχουν αυξηθεί από 6,1% του Α.Ε.Π. το έτος 2011 σε 7,8% του Α.Ε.Π. το έτος 2012, αποδεικνύοντας το γεγονός ότι τα νοικοκυριά έχουν επωμισθεί μεγάλο φορολογικό βάρος τα τελευταία χρόνια. Επομένως, οι φοροελαφρύνσεις είναι επιθυμητές, διαμορφώνοντας όμως ένα φορολογικό σύστημα με όσο το δυνατόν ουδέτερη επίπτωση στα κίνητρα για εργασία, οικονομική δραστηριότητα και αποταμίευση.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α., από φορολογία σε επιμέρους ακίνητα μετατράπηκε σε φορολογία με δημευτικό χαρακτήρα επί της συνολικής ακίνητης περιουσίας, αφού επιδιώκεται να εφαρμοσθεί σε μία εποχή όπου η απόδοση της περιουσίας συνεχώς μειώνεται αλλά και υπερφορολογείται, ενώ μεγάλο μέρος του πλούτου (ακίνητη περιουσία), είτε δεν έχει απόδοση για να πληρωθούν οι φόροι είτε δεν μπορεί καν να ρευστοποιηθεί.

Επομένως, είναι απαραίτητη η επαναφορά του ΕΝ.Φ.Ι.Α. σε σωστή βάση, δηλαδή φόρος σε επιμέρους ακίνητα και η κατάργηση του συμπληρωματικού φόρου, αφού επιβάλλεται σε αντικειμενικές αξίες που υπερβαίνουν τις πραγματικές. Δεν είναι λύση λοιπόν να αυξηθεί το αφορολόγητο και να μετακυλισθεί η διαφορά στον συμπληρωματικό φόρο. Αν ο νόμος δεν αλλάξει ουσιαστικά, οι επιπτώσεις θα είναι καταλυτικές και δυσάρεστες για την ελληνική οικονομία.

Η αγορά ακινήτων πρέπει να δραστηριοποιηθεί και πάλι, για να μην αρχίσει η οικονομία να χάνει την δυναμική της και να μην εκτροχιαστεί η επερχόμενη ανάκαμψη. Αν λοιπόν η επερχόμενη ανάκαμψη εκτροχιαστεί, η διατήρηση της ανεργίας σε υψηλά επίπεδα θα δημιουργήσει τεράστιο κοινωνικό πρόβλημα, πολύ μεγαλύτερο από αυτό που προκύπτει από την δημευτική φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας<sup>90</sup>.

---

<sup>90</sup> <http://www.fpress.gr/oikonomia/forologia/item/20294-alpia>, 2014

Η περίπτωση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι ενδεικτική των σοβαρών ιδεολογικών αγκυλώσεων και στρεβλώσεων που εξακολουθούν να υπάρχουν και συνεχίζουν να εμποδίζουν την ανάκαμψη και την έξοδο της οικονομίας της Ελλάδας από την κρίση. Η παραπάνω σταθεροποίηση της ελληνικής οικονομίας και η αποκατάσταση της εμπιστοσύνης, της αξιοπιστίας και της αναπτυξιακής προοπτικής της Ελλάδας επιτεύχθηκαν με τεράστιο κόστος της προσαρμογής.

Η πτώση του Α.Ε.Π., της παραγωγικής δραστηριότητας και της απασχόλησης κατά την περίοδο της προσαρμογής αποτελούν άσχημες εξελίξεις για τα νοικοκυριά και τις επιχειρήσεις της χώρας και απαιτείται αρκετός χρόνος και προσπάθεια για να επανέλθουν στην αρχική τους κατάσταση.

Αυτές οι πολιτικές και πρακτικές οι οποίες εφαρμόστηκαν για να εξασφαλιστεί η έξοδος της ελληνικής οικονομίας από την κρίση, οδήγησαν την χώρα στη χρεοκοπία και στην απώλεια ενός μέρους της ανεξαρτησίας της όσον αφορά την άσκηση της εγχώριας οικονομικής πολιτικής. Ιδιαίτερα στη δεκαετία του 2000, αυτές οι πολιτικές οδήγησαν στην πτώση του Α.Ε.Π. και στη αύξηση της ανεργίας την περίοδο 2010 ως 2013.

Τα λάθη τα οποία πραγματοποιήθηκαν κατά την άσκηση της οικονομικής πολιτικής στην περίοδο 2010 ως 2014, οφείλονται κατά ένα μεγάλο ποσοστό στην αδυναμία έγκαιρης απεξάρτησής της χώρας από τις ιδεολογικές αγκυλώσεις των περασμένων δεκαετιών.

Οι αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομία από εμμονές και λανθασμένες πολιτικές της Τρόικα οφείλονται στην καταστροφική πορεία της χώρας πριν από το έτος 2009. Αν η προσαρμογή της οικονομίας με την προσπάθεια ένταξης της στο ευρώ την δεκαετία του 1990, συνεχιζόταν στην επόμενη δεκαετία, τότε και η ανάπτυξη θα ήταν ισχυρότερη. Έτσι, η Ελλάδα θα είχε αποφύγει την κρίση και δεν θα είχε υποστεί συνέπειες ούτε από την παγκόσμια χρηματοοικονομική κρίση του 2007-2009. Και αυτό γιατί η Ελλάδα ήταν από τις λίγες χώρες με πολύ αξιόπιστο τραπεζικό σύστημα χωρίς έκθεση σε επισφαλείς τοποθετήσεις και με πολύ χαμηλή δανειακή επιβάρυνση του ιδιωτικού τομέα της οικονομίας της σε σχέση με άλλες Ευρωπαϊκές χώρες.

Όμως, οι πολιτικές των ανεξέλεγκτων παροχών και της υπερχρέωσης του ελληνικού δημοσίου και οι τεράστιες διαρθρωτικές στρεβλώσεις που δημιουργήθηκαν στη χώρα έφτασαν στο αδιέξοδο το έτος 2009. Η χρηματοδότηση της χώρας από τη Ζώνη του Ευρώ και από το ΔΝΤ, έδωσε τη δυνατότητα εφαρμογής ενός προγράμματος προσαρμογής σταδιακά αποτρέποντας την χρεοκοπία και την πλήρη κατάρρευση της οικονομίας της. Η βοήθεια βεβαίως, δόθηκε υπό προϋποθέσεις για την πιστή εφαρμογή των μέτρων των οποίων η Τρόικα είχε σχεδιάσει<sup>91</sup>.

Επομένως, με την πολιτική που ακολούθησε η χώρα μας την περίοδο 2010 ως 2014 εξασφαλίστηκε η δημοσιονομική και γενικότερα η μακροοικονομική προσαρμογή, αλλά και η υλοποίηση διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων για την αποκατάσταση της διεθνούς ανταγωνιστικότητας της χώρας, διευρύνοντας καθοριστικά τις αναπτυξιακές της προοπτικές.

Μετά από πέντε έτη προσαρμογής και αναγκαίων μεταρρυθμίσεων, η Ελλάδα έχει επιτύχει την σταθεροποίηση της οικονομίας της, έχει ανακτήσει την δυναμική αναπτυξιακή της προοπτική και έχει βελτιώσει την ανταγωνιστικότητα της σε διεθνές επίπεδο. Η ανοδική πορεία του τουρισμού την περίοδο 2013-2014 αλλά και η πρόσβαση της στις παγκόσμιες αγορές ομολόγων και μετοχών το αποδεικνύουν. Η ανάκαμψη της οικονομίας της Ελλάδας βασίζεται στην εντυπωσιακή βελτίωση του οικονομικού και επενδυτικού κλίματος της, διαμορφωμένο ήδη σε επίπεδα υψηλότερα πριν από την κρίση.

Στον τομέα των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων προέχει: α) η ουσιαστική ενίσχυση της αποδοτικότητας της λειτουργίας του δημόσιου και η καλύτερευση του μηχανισμού είσπραξης των κρατικών εσόδων β) η αποκατάσταση της αποταμιευτικής λειτουργίας των ασφαλιστικών ταμείων και η εξασφάλιση της είσπραξης των εσόδων τους από εισφορές από όλους τους ασφαλισμένους τους.

Στον τομέα της ανάπτυξης, σε συνδυασμό με την ήδη υπάρχουσα αύξηση των εσόδων από φόρους εισοδήματος (εξαιτίας της διεύρυνσης της φορολογικής βάσης η οποία εφαρμόζεται από το 2014), είναι απαραίτητη η έγκαιρη έναρξη της

---

<sup>91</sup> <http://www.fpress.gr/oikonomia/forologia/item/20294-alpia>, 2014

διαδικασίας μείωσης της υπέρμετρης φορολογικής επιβάρυνσης των συνεπών φορολογουμένων, είτε είναι φυσικά είτε νομικά πρόσωπα<sup>92</sup>.

Οι αναλυτές της Alpha Bank επισημαίνουν ότι οι πολιτικές που υιοθετούνται, αν δεν διορθωθούν έγκαιρα, ίσως αποτελέσουν σημαντικά εμπόδια στην ανάκαμψη. Το έτος 2013, επιβλήθηκαν ταυτόχρονα πέντε διαφορετικοί φόροι στα ακίνητα και στην ακίνητη περιουσία των νοικοκυριών, ενώ η συγκεκριμένη φορολογική πολιτική αφαίρεσε το λιγότερο 2 ποσοστιαίες μονάδες από το Α.Ε.Π. το έτος 2013.

Αντί του ευρείας φορολογικής βάσης Ενιαίο Φόρο Ακινήτων ΕΝ.Φ.Α., επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α., ένας αδιέξοδος φόρος ο οποίος απαλλάσσει και πάλι από την φορολογία τα μεγάλης αξίας οικόπεδα εντός σχεδίου πόλης και τα αγροκτήματα εκτός σχεδίου πόλης. Καταφεύγει και πάλι στην επιβολή διπλής φορολογίας κατοχής (ΕΝ.Φ.Ι.Α.+Φ.Α.Π.) στα αστικά ακίνητα, η οποία εμποδίζει την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων και της οικονομίας το έτος 2014.

Οι αγορές περίμεναν ότι το νομοσχέδιο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. θα περιελάμβανε και τις αναγκαίες ρυθμίσεις οι οποίες θα έβαζαν ένα τέλος στις δυσμενείς επιπτώσεις στην ελληνική κεφαλαιαγορά από μια εφαρμογή των παραπάνω φορολογικών επιβαρύνσεων.

Τέλος, οι αναλυτές της Alpha Bank τονίζουν ότι οι αρνητικές επιπτώσεις στην ανάκαμψη της οικονομίας από την εφαρμογή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ίσως είναι πολλαπλάσιες, αφού σε μια περίοδο στην οποία θα έπρεπε να εφαρμόζονται κίνητρα για την εισροή επιχειρηματικών κεφαλαίων από εγχώριους και ξένους επενδυτές, η κυβέρνηση θεωρεί ορθή την επιβολή αντικινήτρων<sup>93</sup>.

---

<sup>92</sup> <http://www.fpress.gr/oikonomia/forologia/item/20294-alpia>, 2014

<sup>93</sup> <http://www.naftemporiki.gr/finance/story/744833>, 2013

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

### ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

#### 8.1 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΝ.Φ.Ι.Α. ΣΕ ΚΤΙΣΜΑΤΑ - ΚΥΡΙΟΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ

Πριν αναλύσουμε τα παρακάτω παραδείγματα είναι σημαντικό να υπενθυμίσουμε πως υπολογίζεται ο κύριος και ο συμπληρωματικός φόρος επί των κτισμάτων για φυσικά πρόσωπα:

**Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα επί των κτισμάτων**, εκτός των ειδικών κτιρίων, ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του κτίσματος, του βασικού φόρου, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή ορόφου ή μονοκατοικίας, του συντελεστή πρόσοψης, του συντελεστή βοηθητικών χώρων (όπου εφαρμόζεται) και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος (όπου εφαρμόζεται).

Για κάθε φυσικό πρόσωπο, **ο συμπληρωματικός φόρος** επιβάλλεται και υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων του άρθρου 1 §2, με βάση τα κλιμάκια και τους συντελεστές του πίνακα 15, και εφαρμόζεται σε όσους έχουν συνολική ακίνητη περιουσία αξίας άνω των 300.000 ευρώ.

**Παράδειγμα 1ο: Διαμέρισμα 70 τ.μ., με τιμή ζώνης 900 ευρώ ανά τ.μ., 15 ετών, ισόγειο και με μία πρόσοψη.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το διαμέρισμα έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (3) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (900 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **2,90**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (15 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,10**.
- ❖ Σύμφωνα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το διαμέρισμα (ισόγειο), ο Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.) από τον πίνακα 10 αναλογεί σε **1,00**.
- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (1), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,01**.

Επομένως, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ\* Β.Φ.\* Σ.Π.Κ.\*Σ.Ο.\* Σ.Π., δηλαδή

70\*2,90\*1,10\*1,00\*1,01 **Κύριος φόρος: 225,53 ευρώ.**

**Παράδειγμα 2ο: Διαμέρισμα 90 τ.μ., με τιμή ζώνης 1.050 ευρώ ανά τ.μ., 2 ετών, 2<sup>ος</sup> όροφος και με δύο προσόψεις.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το διαμέρισμα έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (4) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (1.050 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **3,70**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (2 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,25**.
- ❖ Σύμφωνα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το διαμέρισμα (2<sup>ος</sup>), ο Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.) από τον πίνακα 10 αναλογεί σε **1,01**.
- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (2), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,02**.

Επομένως, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ\* Β.Φ.\* Σ.Π.Κ.\*Σ.Ο.\* Σ.Π., δηλαδή  
90\*3,70\*1,25\*1,01\*1,02 **Κύριος φόρος: 428,82 ευρώ.**

**Παράδειγμα 3ο: Διαμέρισμα 100 τ.μ., με τιμή ζώνης 1.450 ευρώ ανά τ.μ., 8 ετών, 1<sup>ος</sup> και με μία πρόσοψη.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το διαμέρισμα έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (4) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (1.450 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **3,70**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (8 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,20**.
- ❖ Σύμφωνα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το διαμέρισμα (1<sup>ος</sup>), ο Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.) από τον πίνακα 10 αναλογεί σε **1,00**.
- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (1), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,01**.

Επομένως, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ\* Β.Φ.\* Σ.Π.Κ.\*Σ.Ο.\* Σ.Π., δηλαδή  
100\*3,70\*1,20\*1,00\*1,01 **Κύριος φόρος: 448,44 ευρώ.**

**Παράδειγμα 4ο: Διαμέρισμα 60 τ.μ., με τιμή ζώνης 2.250 ευρώ ανά τ.μ., 11 ετών, 4<sup>ος</sup> και με δύο προσόψεις.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το διαμέρισμα έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (6) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (2.250 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **6,00**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (11 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,15**.
- ❖ Σύμφωνα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το διαμέρισμα (4<sup>ος</sup>), ο Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.) από τον πίνακα 10 αναλογεί σε **1,02**.
- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (2), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,02**.

Επομένως, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ\* Β.Φ.\* Σ.Π.Κ.\*Σ.Ο.\* Σ.Π., δηλαδή  
 $60*6,00*1,15*1,02*1,02$  **Κύριος φόρος: 430,73 ευρώ.**

**Παράδειγμα 5ο: Διαμέρισμα 80 τ.μ., με τιμή ζώνης 1.250 ευρώ ανά τ.μ., 4 ετών, 1<sup>ος</sup> και με μία πρόσοψη.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το διαμέρισμα έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (4) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (1.250 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **3,70**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (4 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,25**.
- ❖ Σύμφωνα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το διαμέρισμα (1<sup>ος</sup>), ο Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.) από τον πίνακα 10 αναλογεί σε **1,00**.
- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (1), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,01**.

Επομένως, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ\* Β.Φ.\* Σ.Π.Κ.\*Σ.Ο.\* Σ.Π., δηλαδή  
 $80*3,70*1,25*1,00*1,01$  **Κύριος φόρος: 373,70 ευρώ.**



**Παράδειγμα 6ο: Διαμέρισμα 90 τ.μ., με τιμή ζώνης 1.950 ευρώ ανά τ.μ., 7 ετών, 6<sup>ος</sup> και με μία πρόσοψη.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το διαμέρισμα έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (5) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (1.950 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **4,50**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (7 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,20**.
- ❖ Σύμφωνα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το διαμέρισμα (6<sup>ος</sup>), ο Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.) από τον πίνακα 10 αναλογεί σε **1,03**.
- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (1), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,01**.

Επομένως, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ\* Β.Φ.\* Σ.Π.Κ.\*Σ.Ο.\* Σ.Π., δηλαδή  
90\*4,50\*1,20\*1,03\*1,01 **Κύριος φόρος: 505,59 ευρώ.**

**Παράδειγμα 7ο: Μονοκατοικία 200 τ.μ., με τιμή ζώνης 2.050 ευρώ ανά τ.μ., 10 ετών, με μία πρόσοψη και με κάλυψη του συντελεστή δόμησης, ενώ η συνολική ακίνητη περιουσία του υπόχρεου είναι αξίας 410.000 ευρώ.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για την μονοκατοικία έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (6) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (2.050 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **6,00**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (10 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,15**.
- ❖ Σύμφωνα με το ότι το κτίσμα είναι μονοκατοικία ο Συντελεστής Μονοκατοικίας (Σ.Μ.) αναλογεί σε **1,02**.
- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (1), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,01**.

Επομένως, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ\* Β.Φ.\* Σ.Π.Κ.\*Σ.Μ.\* Σ.Π., δηλαδή  
200\*6,00\*1,15\*1,02\*1,01 **Κύριος φόρος: 1.421,68 ευρώ.**

Ο υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει ως εξής σύμφωνα με τον πίνακα 15:

Σύμφωνα με την συνολική ακίνητη περιουσία του υπόχρεου (410.000 €), με το αφορολόγητο όριο στα 300.000 ευρώ, ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων του άρθρου 1 §2 που ξεπερνά τα 300.000 ευρώ, δηλαδή επιβάλλεται για τα 110.000 ευρώ ως εξής:

- ❖ Τα πρώτα 100.000 ευρώ με συντελεστή 0,10%= 100,00 ευρώ
- ❖ Τα υπόλοιπα 10.000 ευρώ με συντελεστή 0,20%= 20,00 ευρώ

**Συμπληρωματικός φόρος: 120,00 ευρώ**

**Σύνολο ΕΝ.Φ.Ι.Α.: 1.541,68 ευρώ**

**Παράδειγμα 8ο: Διαμέρισμα 110 τ.μ., με τιμή ζώνης 4.600 ευρώ ανά τ.μ., 20 ετών, 2<sup>ος</sup> και με τρεις προσόψεις, ενώ η συνολική ακίνητη περιουσία του υπόχρεου είναι αξίας 506.000 ευρώ.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το διαμέρισμα έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (11) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (4.600 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **11,30**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (20 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,05**.
- ❖ Σύμφωνα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το διαμέρισμα (2<sup>ος</sup>), ο Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.) από τον πίνακα 10 αναλογεί σε **1,01**.
- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (3), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,02**.

Επομένως, **ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ\* Β.Φ.\* Σ.Π.Κ.\*Σ.Ο.\* Σ.Π.**, δηλαδή  
**110\*11,30\*1,05\*1,01\*1,02 Κύριος φόρος: 1.344,57 ευρώ.**

Ο υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει ως εξής σύμφωνα με τον πίνακα 15:

Σύμφωνα με την συνολική ακίνητη περιουσία του υπόχρεου (506.000 €), με το αφορολόγητο όριο στα 300.000 ευρώ, ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται στο

μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων του άρθρου 1 §2 που ξεπερνά τα 300.000 ευρώ, δηλαδή επιβάλλεται για τα 206.000 ευρώ ως εξής:

- ❖ Τα πρώτα 100.000 ευρώ με συντελεστή 0,10%= 100,00 ευρώ
- ❖ Τα επόμενα 100.000 ευρώ με συντελεστή 0,20%= 200,00 ευρώ
- ❖ Τα υπόλοιπα 6.000 ευρώ με συντελεστή 0,30%= 18,00 ευρώ

**Συμπληρωματικός φόρος: 318,00 ευρώ**

**Σύνολο ΕΝ.Φ.Ι.Α.: 1.662,57 ευρώ**

**Παράδειγμα 9ο: Μονοκατοικία 70 τ.μ., με τιμή ζώνης 5.000 ευρώ ανά τ.μ., 40 ετών, με δύο προσόψεις και με κάλυψη του συντελεστή δόμησης, ενώ η συνολική ακίνητη περιουσία του υπόχρεου είναι αξίας 350.000 ευρώ.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για την μονοκατοικία έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (11) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (5.000 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **11,30**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (40 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,00**.
- ❖ Σύμφωνα με το ότι το κτίσμα είναι μονοκατοικία ο Συντελεστής Μονοκατοικίας (Σ.Μ.) αναλογεί σε **1,02**.
- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (2), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,02**.

Επομένως, **ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ\* Β.Φ.\* Σ.Π.Κ.\*Σ.Μ.\* Σ.Π.**, δηλαδή  
**70\*11,30\*1,00\*1,02\*1,02 Κύριος φόρος: 822,96 ευρώ.**

Ο υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει ως εξής σύμφωνα με τον πίνακα 15:

Σύμφωνα με την συνολική ακίνητη περιουσία του υπόχρεου (350.000 €), με το αφορολόγητο όριο στα 300.000 ευρώ, ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων του άρθρου 1 §2 που ξεπερνά τα

300.000 ευρώ, δηλαδή επιβάλλεται για τα 50.000 ευρώ με συντελεστή 0,10%= 50,00 ευρώ.

**Συμπληρωματικός φόρος: 50,00 ευρώ**

**Σύνολο ΕΝ.Φ.Ι.Α.: 872,96 ευρώ**

**Παράδειγμα 10ο: Διαμέρισμα 120 τ.μ., με τιμή ζώνης 1.700 ευρώ ανά τ.μ., 8 ετών, 5<sup>ος</sup> και με μία πρόσοψη και μονοκατοικία 70 τ.μ., με τιμή ζώνης 600 ευρώ ανά τ.μ., 35 ετών και με μία πρόσοψη.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το διαμέρισμα έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (5) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (1.700 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **4,50**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (8 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,20**.
- ❖ Σύμφωνα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το διαμέρισμα (5<sup>ος</sup>), ο Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.) από τον πίνακα 10 αναλογεί σε **1,02**.
- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (1), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,01**.

Επομένως,  $\text{ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ} * \text{Β.Φ.} * \text{Σ.Π.Κ.} * \text{Σ.Ο.} * \text{Σ.Π.}$ , δηλαδή  
 $120 * 4,50 * 1,20 * 1,02 * 1,01$  **Κύριος φόρος: 667,57 ευρώ.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για την μονοκατοικία έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (2) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (600 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **2,80**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (35 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,00**.
- ❖ Σύμφωνα με το ότι το κτίσμα είναι μονοκατοικία ο Συντελεστής Μονοκατοικίας (Σ.Μ.) αναλογεί σε **1,02**.
- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (1), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,01**.

Επομένως, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ\* Β.Φ.\* Σ.Π.Κ.\*Σ.Μ.\* Σ.Π., δηλαδή  
70\*2,80\*1,00\*1,02\*1,01 **Κύριος φόρος: 201,92 ευρώ.**

**Σύνολο κύριου φόρου: 869,49 ευρώ**

## **8.2 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΝ.Φ.Ι.Α. ΣΕ ΓΗΠΕΔΑ- ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ (ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ)**

Πριν αναλύσουμε τα παρακάτω παραδείγματα είναι σημαντικό να υπενθυμίσουμε πως υπολογίζεται ο κύριος φόρος επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού για φυσικά πρόσωπα:

**Ο κύριος φόρος επί των γηπέδων** ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου, του βασικού συντελεστή φορολογίας, του συντελεστή θέσης, του συντελεστή χρήσης, του συντελεστή άρδευσης και του συντελεστή κατοικίας (όπου εφαρμόζεται).

**Παράδειγμα 11ο: Αγροτεμάχιο 10 στρεμ., με Αρχική Βασική Αξία 16,00 ευρώ ανά τ.μ., αρδευόμενο, με δενδροκαλλιέργειες με εξοχική κατοικία 120 τ.μ.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το αγροτεμάχιο έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με τα στρέμματα (10) του αγροτεμαχίου, ο Βασικός Συντελεστής Φορολογίας (Β.Σ.Φ.) είναι 1 ευρώ ανά στρέμμα, δηλαδή **10**.
- ❖ Σύμφωνα με την Αρχική Βασική Αξία (16,00 ευρώ ανά τ.μ.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο, ο Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.) από τον πίνακα 13 αναλογεί σε **2,50**.
- ❖ Σύμφωνα με την χρήση του αγροτεμαχίου (δενδροκαλλιέργειες), ο Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.) από τον πίνακα 14 είναι **2,00**.
- ❖ Σύμφωνα με την άρδευση του αγροτεμαχίου (αρδευόμενο), ο Συντελεστής Άρδευσης (Σ.Αρ.) αναλογεί σε **1,10**.
- ❖ Σύμφωνα με το γεγονός ότι υπάρχει εξοχική κατοικία στο αγροτεμάχιο, ο Συντελεστής Κατοικίας (Σ.Κ.) είναι **5,00**.

Επομένως, Β.Σ.Φ.\* Σ.Θ.\*Σ.Χ.\* Σ.Αρ.\* Σ.Κ., δηλαδή  
10\*2,50\*2,00\*1,10\*5,00 **Κύριος φόρος: 275,00ευρώ.**

**Παράδειγμα 12ο: Αγροτεμάχιο 40 στρεμ., με Αρχική Βασική Αξία 0,50 ευρώ ανά τ.μ., αρδευόμενο, με μονοετή καλλιέργεια.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το αγροτεμάχιο έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με τα στρέμματα (40) του αγροτεμαχίου, ο Βασικός Συντελεστής Φορολογίας (Β.Σ.Φ.) είναι 1 ευρώ ανά στρέμμα, δηλαδή **40**.
- ❖ Σύμφωνα με την Αρχική Βασική Αξία (0,50 ευρώ ανά τ.μ.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο, ο Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.) από τον πίνακα 13 αναλογεί σε **1,10**.
- ❖ Σύμφωνα με την χρήση του αγροτεμαχίου (μονοετή καλλιέργεια), ο Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.) από τον πίνακα 14 είναι **2,00**.
- ❖ Σύμφωνα με την άρδευση του αγροτεμαχίου (αρδευόμενο), ο Συντελεστής Άρδευσης (Σ.Αρ.) αναλογεί σε **1,10**.

Επομένως,  $B.Σ.Φ. * Σ.Θ. * Σ.Χ. * Σ.Αρ.$ , δηλαδή  
 $40 * 1,10 * 2,00 * 1,10$  **Κύριος φόρος: 96,80 ευρώ.**

**Παράδειγμα 13ο: Αγροτεμάχιο 2,5 στρεμ., με Αρχική Βασική Αξία 22,00 ευρώ ανά τ.μ., αρδευόμενο, με μονοετή καλλιέργεια με εξοχική κατοικία 150 τ.μ.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το αγροτεμάχιο έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με τα στρέμματα (2,5) του αγροτεμαχίου, ο Βασικός Συντελεστής Φορολογίας (Β.Σ.Φ.) είναι 1 ευρώ ανά στρέμμα, δηλαδή **2,50**.
- ❖ Σύμφωνα με την Αρχική Βασική Αξία (22,00 ευρώ ανά τ.μ.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο, ο Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.) από τον πίνακα 13 αναλογεί σε **3,00**.
- ❖ Σύμφωνα με την χρήση του αγροτεμαχίου (μονοετή καλλιέργεια), ο Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.) από τον πίνακα 14 είναι **2,00**.
- ❖ Σύμφωνα με την άρδευση του αγροτεμαχίου (αρδευόμενο), ο Συντελεστής Άρδευσης (Σ.Αρ.) αναλογεί σε **1,10**.
- ❖ Σύμφωνα με το γεγονός ότι υπάρχει εξοχική κατοικία στο αγροτεμάχιο, ο Συντελεστής Κατοικίας (Σ.Κ.) είναι **5,00**.

Επομένως,  $B.Σ.Φ. * Σ.Θ. * Σ.Χ. * Σ.Αρ. * Σ.Κ.$ , δηλαδή  
 $2,50 * 3,00 * 2,00 * 1,10 * 5,00$  **Κύριος φόρος: 82,50 ευρώ.**

### 8.3 ΣΥΝΔΥΑΣΤΙΚΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΝ.Φ.Ι.Α.- ΚΥΡΙΟΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ

**Παράδειγμα 14ο:** (α) Διαμέρισμα 100 τ.μ., με τιμή ζώνης 2.650 ευρώ ανά τ.μ., 17 ετών, 3<sup>ος</sup> και με μία πρόσοψη (β) μονοκατοικία 100 τ.μ., με τιμή ζώνης 950 ευρώ ανά τ.μ., 28 ετών, με δύο προσόψεις, με βοηθητικούς χώρους, και με κάλυψη του συντελεστή δόμησης, (γ) αγροτεμάχιο 25 στρεμ., με Αρχική Βασική Αξία 12,00 ευρώ ανά τ.μ., αρδευόμενο, με δενδροκαλλιέργειες, ενώ η συνολική ακίνητη περιουσία του υπόχρεου είναι αξίας 425.000 ευρώ.

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το διαμέρισμα έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (7) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (2.650 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **7,60**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (17 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,10**.
- ❖ Σύμφωνα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το διαμέρισμα (3<sup>ος</sup>), ο Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.) από τον πίνακα 10 αναλογεί σε **1,01**.
- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (1), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,01**.

Επομένως, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ\* Β.Φ.\* Σ.Π.Κ.\*Σ.Ο.\* Σ.Π., δηλαδή  
 $100*7,60*1,10*1,01*1,01$  **Κύριος φόρος: 852,80 ευρώ.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για την μονοκατοικία έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (3) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (950 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **2,90**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (28 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,00**.
- ❖ Σύμφωνα με το ότι το κτίσμα είναι μονοκατοικία ο Συντελεστής Μονοκατοικίας (Σ.Μ.) αναλογεί σε **1,02**.

- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (2), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,02**.

Επομένως, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ\* Β.Φ.\* Σ.Π.Κ.\*Σ.Μ.\* Σ.Π., δηλαδή

$100*2,90*1,00*1,02*1,02$  **Κύριος φόρος: 301,72 ευρώ.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το αγροτεμάχιο έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με τα στρέμματα (25) του αγροτεμαχίου, ο Βασικός Συντελεστής Φορολογίας (Β.Σ.Φ.) είναι 1 ευρώ ανά στρέμμα, δηλαδή **25**.
- ❖ Σύμφωνα με την Αρχική Βασική Αξία (12,00 ευρώ ανά τ.μ.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο, ο Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.) από τον πίνακα 13 αναλογεί σε **2,30**.
- ❖ Σύμφωνα με την χρήση του αγροτεμαχίου (δενδροκαλλιέργειες), ο Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.) από τον πίνακα 14 είναι **2,00**.
- ❖ Σύμφωνα με την άρδευση του αγροτεμαχίου (αρδευόμενο), ο Συντελεστής Άρδευσης (Σ.Αρ.) αναλογεί σε **1,10**.

Επομένως, Β.Σ.Φ.\* Σ.Θ.\*Σ.Χ.\* Σ.Αρ., δηλαδή

$25*2,30*2,00*1,10$  **Κύριος φόρος: 126,50 ευρώ.**

**Σύνολο κύριου φόρου: 1.281,02 ευρώ**

Ο υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει ως εξής σύμφωνα με τον πίνακα 15:

Σύμφωνα με την συνολική ακίνητη περιουσία του υπόχρεου (425.000 €), με το αφορολόγητο όριο στα 300.000 ευρώ, ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων του άρθρου 1 §2 που ξεπερνά τα 300.000 ευρώ, δηλαδή επιβάλλεται για τα 125.000 ευρώ ως εξής:

- ❖ Τα πρώτα 100.000 ευρώ με συντελεστή 0,10%= 100,00 ευρώ
- ❖ Τα υπόλοιπα 25.000 ευρώ με συντελεστή 0,20%= 50,00 ευρώ

**Συμπληρωματικός φόρος: 150,00 ευρώ**

**Σύνολο ΕΝ.Φ.Ι.Α.: 1.431,02**



**Παράδειγμα 15ο: (α) Διαμέρισμα 80 τ.μ., με τιμή ζώνης 1.900 ευρώ ανά τ.μ., 10 ετών, 5<sup>ος</sup> και με δύο προσόψεις, (β) αγροτεμάχιο 5 στρεμ., με Αρχική Βασική Αξία 1,50 ευρώ ανά τ.μ., αρδευόμενο, με δενδροκαλλιέργειες (γ) αγροτεμάχιο 15 στρεμ., με Αρχική Βασική Αξία 3,00 ευρώ ανά τ.μ., μη αρδευόμενο, βοσκότοπο ενώ η συνολική ακίνητη περιουσία του υπόχρεου είναι αξίας 320.000 ευρώ.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το διαμέρισμα έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (5) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (1.900 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **4,50**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (10 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,15**.
- ❖ Σύμφωνα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το διαμέρισμα (5<sup>ος</sup>), ο Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.) από τον πίνακα 10 αναλογεί σε **1,02**.
- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (2), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,02**.

Επομένως, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ\* Β.Φ.\* Σ.Π.Κ.\*Σ.Ο.\* Σ.Π., δηλαδή  
 $80*4,50*1,15*1,02*1,02$  **Κύριος φόρος: 430,73 ευρώ.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το πρώτο αγροτεμάχιο έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με τα στρέμματα (5) του αγροτεμαχίου, ο Βασικός Συντελεστής Φορολογίας (Β.Σ.Φ.) είναι 1 ευρώ ανά στρέμμα, δηλαδή **5**.
- ❖ Σύμφωνα με την Αρχική Βασική Αξία (1,50 ευρώ ανά τ.μ.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο, ο Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.) από τον πίνακα 13 αναλογεί σε **1,20**.
- ❖ Σύμφωνα με την χρήση του αγροτεμαχίου (δενδροκαλλιέργειες), ο Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.) από τον πίνακα 14 είναι **2,00**.
- ❖ Σύμφωνα με την άρδευση του αγροτεμαχίου (αρδευόμενο), ο Συντελεστής Άρδευσης (Σ.Αρ.) αναλογεί σε **1,10**.

Επομένως, Β.Σ.Φ.\* Σ.Θ.\*Σ.Χ.\* Σ.Αρ., δηλαδή  
 $5*1,20*2,00*1,10$  **Κύριος φόρος: 13,20 ευρώ.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το δεύτερο αγροτεμάχιο έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με τα στρέμματα (15) του αγροτεμαχίου, ο Βασικός Συντελεστής Φορολογίας (Β.Σ.Φ.) είναι 1 ευρώ ανά στρέμμα, δηλαδή **15**.
- ❖ Σύμφωνα με την Αρχική Βασική Αξία (3,00 ευρώ ανά τ.μ.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο, ο Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.) από τον πίνακα 13 αναλογεί σε **1,50**.
- ❖ Σύμφωνα με την χρήση του αγροτεμαχίου (βοσκότοπος), ο Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.) από τον πίνακα 14 είναι **0,50**.

Επομένως, Β.Σ.Φ.\* Σ.Θ.\*Σ.Χ. δηλαδή

$15*1,50*0,50$  **Κύριος φόρος: 11,25 ευρώ.**

**Σύνολο κύριου φόρου: 455,18 ευρώ**

Ο υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει ως εξής σύμφωνα με τον πίνακα 15:

Σύμφωνα με την συνολική ακίνητη περιουσία του υπόχρεου (320.000 €), με το αφορολόγητο όριο στα 300.000 ευρώ, ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων του άρθρου 1 §2 που ξεπερνά τα 300.000 ευρώ, δηλαδή επιβάλλεται για τα 20.000 ευρώ με συντελεστή 0,10%= 20,00 ευρώ

**Συμπληρωματικός φόρος: 20,00 ευρώ**

**Σύνολο ΕΝ.Φ.Ι.Α.: 475,18 ευρώ.**

**Παράδειγμα 16ο: (α) Μονοκατοικία 250 τ.μ., με τιμή ζώνης 2.950 ευρώ ανά τ.μ., 13 ετών και με μία πρόσοψη, (β) Διαμέρισμα 150 τ.μ., με τιμή ζώνης 1.450 ευρώ ανά τ.μ., 2 ετών, 9<sup>ος</sup> και με δύο προσόψεις, (γ) αγροτεμάχιο 40 στρεμ., με Αρχική Βασική Αξία 3,50 ευρώ ανά τ.μ., μη αρδευόμενο, χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις (δ) αγροτεμάχιο 50 στρεμ., με Αρχική Βασική Αξία 2,00 ευρώ ανά τ.μ., αρδευόμενο, δενδροκαλλιέργειες, με εξοχική κατοικία 80 τ.μ., ενώ η συνολική ακίνητη περιουσία του υπόχρεου είναι αξίας 620.000 ευρώ.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για την μονοκατοικία έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (7) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (2.950 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **7,60**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (13 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,15**.
- ❖ Σύμφωνα με το ότι το κτίσμα είναι μονοκατοικία ο Συντελεστής Μονοκατοικίας (Σ.Μ.) αναλογεί σε **1,02**.
- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (1), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,01**.

Επομένως, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ\* Β.Φ.\* Σ.Π.Κ.\*Σ.Μ.\* Σ.Π., δηλαδή  
 $250*7,60*1,15*1,02*1,01$  **Κύριος φόρος: 2.250,99 ευρώ**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το διαμέρισμα έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με την φορολογική ζώνη (4) στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο διαμέρισμα, με βάση την τιμή ζώνης (1.450 €/τ.μ.) , ο Βασικός Φόρος (Β.Φ) από τον πίνακα 7 αναλογεί σε **3,70**.
- ❖ Σύμφωνα με την ηλικία του κτίσματος (2 έτη), ο Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) από τον πίνακα 8 είναι **1,25**.
- ❖ Σύμφωνα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το διαμέρισμα (9<sup>ος</sup>), ο Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.) από τον πίνακα 10 αναλογεί σε **1,03**.
- ❖ Σύμφωνα με τις προσόψεις του κτιρίου (2), ο Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) από τον πίνακα 11 είναι **1,02**.

Επομένως, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ\* Β.Φ.\* Σ.Π.Κ.\*Σ.Ο.\* Σ.Π., δηλαδή  
 $150*3,70*1,25*1,03*1,02$  **Κύριος φόρος: 728,85 ευρώ**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το πρώτο αγροτεμάχιο έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με τα στρέμματα (40) του αγροτεμαχίου, ο Βασικός Συντελεστής Φορολογίας (Β.Σ.Φ.) είναι 1 ευρώ ανά στρέμμα, δηλαδή **40**.

- ❖ Σύμφωνα με την Αρχική Βασική Αξία (3,50 ευρώ ανά τ.μ.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο, ο Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.) από τον πίνακα 13 αναλογεί σε **1,50**.
- ❖ Σύμφωνα με την χρήση του αγροτεμαχίου (χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις), ο Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.) από τον πίνακα 14 είναι **0,50**.

Επομένως, Β.Σ.Φ.\* Σ.Θ.\*Σ.Χ., δηλαδή  
 $40*1,50*0,50$  **Κύριος φόρος: 30,00 ευρώ.**

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το δεύτερο αγροτεμάχιο έχει ως εξής:

- ❖ Σύμφωνα με τα στρέμματα (50) του αγροτεμαχίου, ο Βασικός Συντελεστής Φορολογίας (Β.Σ.Φ.) είναι 1 ευρώ ανά στρέμμα, δηλαδή **50**.
- ❖ Σύμφωνα με την Αρχική Βασική Αξία (2,00 ευρώ ανά τ.μ.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο, ο Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.) από τον πίνακα 13 αναλογεί σε **1,30**.
- ❖ Σύμφωνα με την χρήση του αγροτεμαχίου (δενδροκαλλιέργειες), ο Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.) από τον πίνακα 14 είναι **2,00**.
- ❖ Σύμφωνα με την άρδευση του αγροτεμαχίου (αρδευόμενο), ο Συντελεστής Άρδευσης (Σ.Αρ.) αναλογεί σε **1,10**.
- ❖ Σύμφωνα με το γεγονός ότι υπάρχει εξοχική κατοικία στο αγροτεμάχιο, ο Συντελεστής Κατοικίας (Σ.Κ.) είναι **5,00**.

Επομένως, Β.Σ.Φ.\* Σ.Θ.\*Σ.Χ.\* Σ.Αρ.\* Σ.Κ. δηλαδή  
 $50*1,30*2,00*1,10*5,00$  **Κύριος φόρος: 975,00 ευρώ.**

**Σύνολο κύριου φόρου: 3.984,84 ευρώ**

Ο υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει ως εξής σύμφωνα με τον πίνακα 15:

Σύμφωνα με την συνολική ακίνητη περιουσία του υπόχρεου (620.000 €), με το αφορολόγητο όριο στα 300.000 ευρώ, ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων του άρθρου 1 §2 που ξεπερνά τα 300.000 ευρώ, δηλαδή επιβάλλεται για τα 320.000 ευρώ ως εξής:

- ❖ Τα πρώτα 100.000 ευρώ με συντελεστή 0,10%= 100,00 ευρώ
- ❖ Τα υπόλοιπα 100.000 ευρώ με συντελεστή 0,20%= 200,00 ευρώ
- ❖ Τα υπόλοιπα 100.000 ευρώ με συντελεστή 0,30%= 300,00 ευρώ
- ❖ Τα υπόλοιπα 20.000 ευρώ με συντελεστή 0,60%= 120,00 ευρώ

**Συμπληρωματικός φόρος: 720,00 ευρώ**

**Σύνολο ΕΝ.Φ.Ι.Α.: 4.704,84 ευρώ.**

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Μετά την προσπάθεια επεξήγησης και ανάλυσης της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας νομικών και φυσικών προσώπων στην χώρα μας, γίνεται αντιληπτό ότι η ακίνητη περιουσία, κατά τη διάρκεια των ετών έχει υποστεί πολλές φορολογήσεις με αυτούς τους φόρους να μεταβάλλονται διαρκώς. Αρχίζοντας από το έτος 1982, με την εφαρμογή και πάλι του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) με τον Νόμο 1249/1982, καταλήγουμε μετά από τον Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) και το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.Α.Κ.) στην θέσπιση του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) το έτος 2013, με τον Νόμο 4223/2013.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα: (α) της πλήρους κυριότητας, (β) της ψιλής κυριότητας, (γ) της επικαρπίας, (δ) της οίκησης, (ε) της επιφάνειας επί του ακινήτου και (στ) της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, τα οποία βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Οι επιπτώσεις του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι πολλές και σημαντικές και υπάρχουν αντικρουόμενες απόψεις για το αν είναι δίκαιος ή άδικος ο συγκεκριμένος φόρος. Ένας φόρος θεωρείται δίκαιος, σε περίπτωση που είναι αναλογικός καθώς επίσης και προοδευτικός. Ως παράδειγμα η περίπτωση του ΕΝ.Φ.Ι.Α., υπονοεί ότι ο συγκεκριμένος φόρος για να είναι δίκαιος πρέπει να αυξάνεται όσο μεγαλύτερο είναι το ακίνητο και αντίστοιχα η αξία του.

Από την άλλη πλευρά, υπάρχει η άποψη που θεωρεί ότι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι ένας άδικος φόρος ακίνητης περιουσίας, αφού στην ουσία συμπυκνώνει δύο φόρους, το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων και των Φόρο Ακίνητης περιουσίας, σε έναν. Στην πραγματικότητα ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επεκτείνει το Ε.Ε.Τ.Α., το οποίο είχε επιβληθεί εκτάκτως για την κάλυψη αναγκών σε περίοδο κρίσης και μονιμοποιεί τον Φ.Α.Π. στοχεύοντας κυρίως στην «μεσαία» περιουσία και όχι στην πολύ μεγάλη περιουσία.

Επίσης, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι ένα είδος φόρου που δεν έχει καμία ανταποδοτικότητα, αντίθετα με τον φόρο ακίνητης περιουσίας ή γενικότερα με τον φόρο περιουσίας στις περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες, όπου σε αυτές ο φόρος

αυτός κατευθύνεται σε συγκεκριμένες ανταποδοτικές δαπάνες και αποτελεί βασικό πόρο της τοπικής αυτοδιοίκησης.

Με τα παραδείγματα εφαρμογής τα οποία παρατίθενται στο τελευταίο κεφάλαιο, γίνεται κατανοητός ο τρόπος υπολογισμού του κύριου και του συμπληρωματικού φόρου για φυσικά πρόσωπα σε κτίσματα και σε γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

Από το έτος 2015, τα νέα μέτρα όσον αφορά την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, μεταβάλλονται ξανά. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. καταργείται και τα ακίνητα θα μπουν σε κλίμακα ανάλογη του Φ.Α.Π. Ο νέος φόρος ακινήτων, ο οποίος θα αντικαταστήσει τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., ορίζει αφορολόγητο όριο μόνο για την πρώτη κατοικία. Επομένως, υπάρχουν δύο περιπτώσεις:

Στην πρώτη περίπτωση όπου η αξία της πρώτης κατοικίας δεν υπερβαίνει το όριο, τότε αυτό δεν θα μπορεί να μεταφερθεί και σε άλλα περιουσιακά στοιχεία, τα οποία θα φορολογούνται κανονικά, αλλά με κριτήρια επιφάνειας, έτσι ώστε να μην εξαιρεθούν και οι πολυτελείς κατασκευές. Στην δεύτερη περίπτωση όπου η αξία της πρώτης κατοικίας υπερβαίνει το αφορολόγητο όριο, τότε θα φορολογείται και αυτή, αλλά μόνο για το τμήμα της αξίας το οποίο υπερβαίνει το αφορολόγητο όριο. Τα αγροτεμάχια εξαιρούνται.

Η κλίμακα ανάλογη του Φ.Α.Π., στην οποία θα ανήκουν όλα τα ακίνητα μετά την κατάργηση του ΕΝ.Φ.Ι.Α., θα έχει ατομικό αφορολόγητο το λιγότερο 200.000 ευρώ. Σημαντικό στοιχείο για τη μείωση των επιβαρύνσεων και τον υπολογισμό του νέου φόρου αποτελεί η επικείμενη αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών κατά 30% ως 35%, δηλαδή στα επίπεδα των τρεχουσών εμπορικών αξιών. Όσον αφορά τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων δεν θα γίνει χρήση των αντικειμενικών αξιών αλλά των πραγματικών αξιών, στις οποίες θα γίνεται ενημέρωση ετησίως.

Συγκεκριμένα, η κατοχή των ακινήτων, των οικοπέδων, των γαιών, των τραπεζικών καταθέσεων, των επενδυτικών προϊόντων, των συμμετοχών κ.λπ. τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα καθώς επίσης και όσων κάνουν δήλωση στη χώρα μας και έχουν στην κατοχή τους αντίστοιχα περιουσιακά στοιχεία στο εξωτερικό, αφού ληφθεί υπόψη και η φορολόγηση τους εκτός Ελλάδας, θα φορολογούνται με τον Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με το περιουσιολόγιο.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### ΈΝΤΥΠΗ

- ❖ Γκίνογλου Ε. Δημήτριος, «Φορολογική Λογιστική», 2004, Εκδόσεις Ανίκουλα, Θεσσαλονίκη.
- ❖ Καραγιώργος Θεοφάνης, «Λογιστική Εταιρειών και Φορολογία Εισοδήματος», 2014, Εκδόσεις Θ. Καραγιώργου Ο.Ε. , Θεσσαλονίκη.
- ❖ Σταματόπουλος Δημήτρης, Καραβοκύρης Αντώνης, «Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος», 2014, Εκδόσεις Elforin, Αθήνα.
- ❖ Φλώρος Αριστείδης, «Φορολογική Λογιστική», 2010, Εκδόσεις Σύγχρονη Εκδοτική Ε.Π.Ε., Αθήνα.

### ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ

- ❖ Αναγνώστου Ευθύμιος, «Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος», 2014.
- ❖ Δριτσάκης Νικόλαος, Βαζακίδης Αθανάσιος, «Δημόσιες δαπάνες και οικονομική ανάπτυξη», 2007.
- ❖ Εθνικό Τυπογραφείο, Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 58, 2010.
- ❖ Εθνικό Τυπογραφείο, Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΦΕΚ 287, 2013.
- ❖ Ελεύθερο Βήμα, 2015, «Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι δίκαιος φόρος αλλά να γίνει αναλογικότερος» <http://www.eleftherovima.gr/general/steps-tsochlias/16508-o-enfia-einai-dikaios-foros-alla-na-ginei-analogikoteros>
- ❖ Financial Press, 2014, «Προειδοποίηση Alpha Bank για συνέπειες από ακίνητα, ΕΝ.Φ.Ι.Α., υπερφορολόγηση», <http://www.fpress.gr/oikonomia/forologia/item/20294-alpha>
- ❖ I efimerida, 2015, «Το σχέδιο για το νέο φόρο ακινήτων», <http://www.iefimerida.gr/news/191613/shedio-gia-neo-foro-akiniton>
- ❖ I efimerida, 2014, «Υπουργείο Οικονομικών: Αυτά είναι τα επτά θετικά του ΕΝ.Φ.Ι.Α.», <http://www.iefimerida.gr/news/169931/υπουργειο-οικονομικων-αυτα-ειναι-τα-επτα-θετικα-του-enfia>
- ❖ Καραγρηγορίου Ευάγγελος, 2013, «ΕΝ.Φ.Ι.Α.: Η επιτομή του άδικου φόρου», <http://www.taxheaven.gr/news/news/view/id/16567>



- ❖ Naftemporiki, 2013, «Alpha Bank: Ευνοϊκές εξελίξεις στην απασχόληση, αλλά αδιέξοδος φόρος ο ΕΝ.Φ.Ι.Α.» <http://www.naftemporiki.gr/finance/story/744833>
- ❖ Tax heaven, 2015, «Νόμος υπ' αριθμόν 2459, ΦΕΚ 17/18.08.1997», <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/108>
- ❖ Tax heaven, 2015, «Νόμος υπ' αριθμόν 3634, ΦΕΚ 9/29.01.2008», <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/9>
- ❖ Tax heaven, 2014, «Το Ε9 και ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. από την 01.01.2014 στα φυσικά καινομικά πρόσωπα», <http://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/18715>