



ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ
ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΕ ΤΟΝ
ΝΟΜΟ 4223/2013
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΜΕ
ΠΡΟΓΕΝΕΣΤΕΡΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

Δαλαΐνας Δημήτριος

Κουρή Αλεξάνδρα

Μανδαλενάκης Εμμανουήλ

Εισηγήτρια: Νεονάκη Φιλία

Ηράκλειο, Σεπτέμβριος 2014

Εισαγωγή.....	5
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΩΝ ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΓΙΝΕΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΦΟΡΟΥ	7
1.1 Υπόχρεοι υποβολής	7
1.2 Χρόνος και τρόπος υποβολής	7
1.3 Στοιχεία ακινήτων έως και το 2010	8
1.3.1 Πίνακας 1: Στοιχεία οικοπέδων (εντός σχεδίου ή οικισμού) και κτισμάτων (εντός και εκτός σχεδίου).....	8
1.3.2 Πίνακας 2: Στοιχεία αγροτεμαχίων.....	10
1.4 Αλλαγές στα στοιχεία ακινήτων ετών 2011 έως και 2014.....	11
1.4.1 Πίνακας 1: Στοιχεία οικοπέδων (εντός σχεδίου ή οικισμού) και κτισμάτων (εντός και εκτός σχεδίου).....	11
1.4.2 Πίνακας 2: Στοιχεία γηπέδων	13
2. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΦΑΠ).....	14
Νόμος 3842/2010	14
Άρθρο 27. Αντικείμενο του φόρου	14
Άρθρο 28. Υποκείμενο του φόρου.....	14
Άρθρο 29. Απαλλαγές από το φόρο	15
Άρθρο 30. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων - Γενικά.....	16
Άρθρο 31. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων νομικών προσώπων	17
Άρθρο 32. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων φυσικών προσώπων	17
Άρθρο 33. Δήλωση νομικών προσώπων - Προθεσμία υποβολής	18
Άρθρο 34. Δήλωση φυσικών προσώπων.....	18
Άρθρο 35. Υπολογισμός του φόρου νομικών προσώπων	19
Άρθρο 36. Υπολογισμός του φόρου φυσικών προσώπων	19
Άρθρο 37. Καταβολή του φόρου νομικών προσώπων.....	21
Άρθρο 38. Καταβολή του φόρου φυσικών προσώπων	21

Άρθρα 41 και 42. Αρμόδιος προϊστάμενος Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας νομικών και φυσικών προσώπων	21
Άρθρο 44. Βεβαίωση του φόρου	21
Άρθρο 46. Φορολογικό απόρρητο.....	22
1.1 Πιστοποιητικό άρθρου 48, ν. 3842/2010	22
1.2 Παραδείγματα ΦΑΠ Νομικών Προσώπων	24
3. Έκτακτα Τέλη επί της ακίνητης περιουσίας.....	27
3.1 Άρθρο 53 του Ν. 4021/ 03-10-2011	27
Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. – Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών	27
2.2 Άρθρο 1, υποπαράγραφος Α7 του Ν. 4152/ 09-05-2013	30
Ε.Ε.Τ.Α. – Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων	30
2.3 Διαφορές Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. – Ε.Ε.Τ.Α.	31
2.4 ΠΟΛ 1103/2013, άρθρο 2-Σοβαρή οικονομική δυσκολία	32
4. Νόμος 4223/ 2013.....	33
4.1. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ Ε ν. Φ. Ι. Α	33
3.1.1 Υπολογισμός κύριου φόρου Εν.Φ.Ι.Α για κτίσματα.....	33
3.1.2 Υπολογισμός κύριου φόρου Εν.Φ.Ι.Α για οικόπεδα και γήπεδα.....	37
3.1.3 Υπολογισμός συμπληρωματικού φόρου Εν.Φ.Ι.Α.	40
4.2 Άρθρο 7/ν.4223 Χορήγηση εκπτώσεων.....	41
4.3 Απαλλαγές απ’ τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.	42
4.4 Αλλαγές στον υπολογισμό Εν.Φ.Ι.Α. που ψηφίστηκαν τον Σεπτέμβριο 2014.....	43
4.5 Πιστοποιητικό άρθρου 54Α- Εν.Φ.Ι.Α.	43
5. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΠΟ ΤΟ 2010 ΕΩΣ ΤΟ 2014- ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	45
5.1 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ.....	45
5.1.1 Παράδειγμα 1 ^ο – Συνταξιούχος χαμηλού κοινωνικοοικονομικού στρώματος,	45

5.1.2 Παράδειγμα 2 ^ο : Μισθωτός μεσαίου κοινωνικοοικονομικού στρώματος.....	46
5.1.3 Παράδειγμα 3 ^ο : Εισοδηματίας με μεγάλη ακίνητη περιουσία	47
5.1.4 Παράδειγμα 4 ^ο : Ξενοδοχείο, στο κέντρο του Ηρακλείου.....	54
5.1.5 Παράδειγμα 5 ^ο : Συνιδιοκτησία επί ακινήτου	56
5.1.6 Παράδειγμα 6 ^ο : Ακίνητο ιδιοκτησίας πολυτέκνου	57
5.1.7 Παράδειγμα 7 ^ο : Ακίνητο ιδιοκτησίας αναπήρου.....	58
5.1.8 Παράδειγμα 8 ^ο : Ακίνητα μεγάλης αντικειμενικής αξίας	60
5.2 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ- ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	62
ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ	65
ΠΗΓΕΣ-ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	77

Εισαγωγή

Με την παρούσα εργασία επιχειρείται η μελέτη φορολογίας ακίνητης περιουσίας και, συγκεκριμένα, η σύγκριση μεταξύ των κατά καιρούς επιβαλλόμενων φόρων σε αυτήν. Οι φόροι αυτοί, αναφέρονται στον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας, στο Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών, στο Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων και στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, που ψηφίστηκαν από την βουλή των Ελλήνων μέσα στα πλαίσια του μεσοπρόθεσμου σχεδίου ανάπτυξης της χώρας.

Ο Φ(Μ)ΑΠ επιβλήθηκε για πρώτη φορά το 1975 στην Ελλάδα με τη μορφή ετήσιου φόρου επί της αστικής ιδιοκτησίας. Το 1980 καταργήθηκε μετά από έντονες διαμαρτυρίες των ιδιοκτητών ενώ παράλληλα κρίθηκε αντισυνταγματικός από το ΣτΕ. Στη θέση του επιβλήθηκε πρόσθετος φόρος 2-4 % στα μισθώματα και αύξηση του ΦΜΑ κατά 2%. Επανήλθε το 1982 με συντελεστή έως και 2% ετησίως και καταργήθηκε το 1993 μπαίνοντας στην θέση του πλέον το ΤΑΠ και ο συμπληρωματικός φόρος επί των μισθωμάτων 3%. Το 1997 εμφανίστηκε για τρίτη φορά ως φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας (ΦΜΑΠ) με συντελεστή 0,3-0,8%. Με τον 3634/2008 καταργήθηκε και επιβλήθηκε το ΕΤΑΚ με συντελεστή 1%0, χωρίς την υποχρέωση των φορολογουμένων για υποβολή δηλώσεων.

Με τις διατάξεις των άρθρων 27 έως 56 του Ν 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις», θεσπίζεται η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ).

Με τις διατάξεις του Νόμου αυτού καταργήθηκε το Ενιαίο Τέλος επί των ακινήτων «ΕΤΑΚ» ο οποίος νόμος με τη σειρά του είχε καταργήσει το φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Ν 2459/1997). Η επιβολή του φόρου αυτού και σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση που συνοδεύει τον άνω Νόμο, αιτιολογείται από το γεγονός ότι η κατοχή ακινήτου πλούτου αποφέρει οφέλη, όπως ανεξαρτησία, ασφάλεια, επιρροή.

Στο φόρο Ακίνητης Περιουσίας υπόκειται κάθε φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο για την ακίνητη περιουσία του που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

Ο φόρος επί των ακινήτων, σε κάθε περίπτωση υπολογίζεται βάσει των δηλωθέντων στη δήλωση Ε9 στοιχείων, κάθε έτους. Υποχρέωση υποβολής δήλωσης Ε9 υπάρχει εφόσον υπήρξαν μεταβολές στην περιουσιακή κατάσταση του πολίτη από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η δήλωση υποβάλλεται αποκλειστικά μέσω διαδικτύου, με λίγες εξαιρέσεις.

Με το νόμο 4223/2014 (ΦΕΚ 287 Α'), επήλθαν σημαντικές αλλαγές στη φορολογία κατοχής ακινήτων και το Περιουσιολόγιο. Συγκεκριμένα:

α) καταργείται από το 2014 ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας ν. 3842/2010, εξακολουθεί όμως να ισχύει για υποθέσεις φόρου ακίνητης περιουσίας, για τις οποίες η φορολογική

υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι την κατάργησή τους. Επίσης εξακολουθεί να ισχύει το άρθρο 32 , προσδιορισμού της αξίας ακινήτων φυσικών προσώπων, με την τροποποίηση και συμπλήρωση υπολογισμού αξίας γηπέδων και προσδιορισμού αξίας ακίνητης περιουσίας νομικών προσώπων. Από την αξία των ακινήτων προκύπτει και ο συμπληρωματικός ο Εν.Φ.Ι.Α. Επίσης, παραμένει σε ισχύ το πιστοποιητικό του άρθρου 48 (πιστοποιητικό ΦΑΠ), καταργείται όμως το άρθρο 49 ,που ορίζει επιβολή προστίμου, ισόποσου του ΦΑΠ, σε περιπτώσεις αίτησης για έκδοση του πιστοποιητικού αυτού, πριν την παρέλευση εξαμήνου από την εκπρόθεσμη δήλωση ΦΑΠ.

β) επιβάλλεται ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων από το 2014 (ν. 4223/2013)

γ) τροποποιούνται τα στοιχεία των δηλώσεων Ε9 ώστε να αποτυπώνονται ορθά για την έκδοση του φόρου.

δ) Μεταβάλλονται οι προθεσμίες υποβολής δηλώσεων Ε9, με υποχρέωση διαρκούς ενημέρωσης του Περιουσιολογίου και , συγκεκριμένα, εντός 30 ημερών από τη μεταβολή στην ακίνητη περιουσία.

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΩΝ ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΓΙΝΕΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΦΟΡΟΥ

1.1 Υπόχρεοι υποβολής

- Όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα με εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα.
- Ο υπόχρεος, σε περίπτωση αλλαγής της οικογενειακής του κατάστασης, ανεξάρτητα από το αν έχει μεταβληθεί η περιουσιακή εικόνα των μελών της οικογένειας.
- Τα νομικά πρόσωπα, των οποίων τα ακίνητα εντάσσονται σε κάποια κατηγορία απαλλαγής (για παράδειγμα, ακίνητα Αγίου Όρους)
- Τα φυσικά πρόσωπα που έχουν ακίνητα τα οποία απαλλάσσονται του φόρου ή προβλέπεται μείωση αυτού.
- Όσοι έχουν τακτοποιούμενα ή νομιμοποιούμενα ακίνητα που δεν έχουν δηλωθεί σε προηγούμενες δηλώσεις Ε9.
- Όσοι έχουν ημιτελή κτίσματα που ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ρεύμα.
- Όσοι έχουν ακίνητα, που ανήκουν στο Δημόσιο.

1.2 Χρόνος και τρόπος υποβολής

Η δήλωση Ε9, για τα έτη 2010 έως και 2013, περιλαμβάνει τις μεταβολές στην ακίνητη περιουσία που επήλθαν από 1^η Ιανουαρίου έως και 31^η Δεκεμβρίου του αμέσως προηγούμενου έτους και υποβάλλεται στις ημερομηνίες που ορίζονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων.

Αντίθετα, από το έτος 2014, οι μεταβολές στην ακίνητη περιουσία, πρέπει να δηλωθούν εντός τριάντα ημερών από την ημέρα μεταβολής.

Η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται ηλεκτρονικά, στις περισσότερες περιπτώσεις. Για τα έτη, έως και το 2010, οι σύζυγοι υποβάλλουν κοινή δήλωση Ε9, ενώ από το έτος 2011 και για τα επόμενα, οι δηλώσεις είναι χωριστές για τους συζύγους.

Υποχρέωση κατάθεσης χειρόγραφης δήλωσης Ε9 υπάρχει, σε περιπτώσεις αποθανόντων, όπου υπόχρεοι για την κατάθεση είναι οι κληρονόμοι, το επόμενο έτος από τη δημοσίευση της διαθήκης ή της έκδοσης πιστοποιητικού περί μη δημοσίευσης διαθήκης.

1.3 Στοιχεία ακινήτων έως και το 2010

Το έντυπο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, έχει υποστεί μεταβολές, από την έντυπη στην ηλεκτρονική μορφή του. Πιο συγκεκριμένα, τα στοιχεία που αναγράφονται στις δηλώσεις Ε9 έως και το 2010, είναι τα εξής:

1.3.1 Πίνακας 1: Στοιχεία οικοπέδων (εντός σχεδίου ή οικισμού) και κτισμάτων (εντός και εκτός σχεδίου)

(3)(4)(4^α)(5)(25): Διεύθυνση ακινήτου, δηλαδή ο Νομός, ο Δήμος/Διαμέρισμα ή η Κοινότητα, το Δημοτικό ή Κοινοτικό Διαμέρισμα (από το 2010), η οδός και ο αριθμός και ο ταχυδρομικός κωδικός (επίσης από το 2010).

(6)(7): Υπόλοιποι δρόμοι οικοδομικού τετραγώνου και ενδείξεις προσόψεων

(8): Αριθμός Οικοδομικού Τετραγώνου (ΟΤ). Με την ηλεκτρονική υποβολή, το οικοδομικό τετράγωνο επιλέγεται μέσω της εφαρμογής χάρτη που υπάρχει στο σύστημα της Γενικής Γραμματείας και με τον οποίο επιτυγχάνεται ο γεωγραφικός εντοπισμός του ακινήτου.

(26): Ένδειξη Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (ΑΠΑΑ) . Αυτή η πληροφορία είναι βασική για τον προσδιορισμό της τιμής εκκίνησης, σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται εκτός ΑΠΑΑ. Η πληροφορία αυτή ζητείται στα Ε9 από το 2010 και μετά.

(9): Κατηγορία ακινήτου. Το ακίνητο μπορεί να χαρακτηριστεί ως:

- 1) Κατοικία ή διαμέρισμα
- 2) Μονοκατοικία
- 3) Επαγγελματική στέγη
- 4) Οικόπεδο
- 5) Αποθήκες, γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια
- 6) Θέσεις στάθμευσης με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου
- 7) Σταθμοί αυτοκινήτων δημοσίας χρήσης
- 8) Βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια

- 9) Τουριστικές εγκαταστάσεις, νοσηλευτήρια και ιδρύματα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα
- 10) Εκπαιδευτήρια
- 11) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- 12) Κτίρια που δεν ανήκουν σε καμία από τις κατηγορίες 1 έως και 11 (μουσεία, ιεροί ναοί, θέατρα, κλπ)
- 13) Τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης

Για τον χαρακτηρισμό ενός ακινήτου με τους κωδικούς 7 έως και 11, απαραίτητες προϋποθέσεις είναι η ύπαρξη άδειας χρήσης κτιρίου και άδειας λειτουργίας, από τις αρμόδιες Υπηρεσίες. Σε περίπτωση που δεν ισχύουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις, το ακίνητο χαρακτηρίζεται με τον κωδικό 3 (επαγγελματική στέγη).

Η ένταξη των ακινήτων στους ανωτέρω κωδικούς, είναι εξαιρετικά σημαντική για τον υπολογισμό του ΕνΦΙΑ 2014, καθώς:

- α) στην κατηγορία 4, ο υπολογισμός του φόρου διαφέρει από τις υπόλοιπες κατηγορίες
- β) στην κατηγορία 5, εφαρμόζεται συντελεστής ειδικών κτιρίων 0,4
- γ) στις κατηγορίες 5 και 8 έως και 11, εφαρμόζεται ο συντελεστής απομείωσης επιφάνειας 0,5, εφ' όσον η επιφάνειά τους ξεπερνά τα 500 τμ.
- δ) στην κατηγορία 12, κάποια κτίσματα έχουν πλήρη απαλλαγή φόρου ή σημαντική μείωση αυτού

(10): Ένδειξη κτίσματος ειδικών συνθηκών, με τις εξής κατηγορίες:

- 1) Κτίσματα υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση και κτίσματα με άδεια κατεδάφισης
- 2) Οικόπεδα υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση
- 3) Διατηρητέα κτίσματα, με δημοσιευμένη πράξη στο ΦΕΚ
- 4) Δεσμευμένα, από την αρχαιολογική υπηρεσία, ακίνητα και ακίνητα υπό αναστολή οικοδομικής άδειας
- 5) Οικόπεδο μη οικοδομήσιμα και που δε μπορούν να τακτοποιηθούν
- 6) Οικόπεδο μη οικοδομήσιμα που μπορούν να τακτοποιηθούν
- 99) Ημιτελή κτίσματα

Οι ανωτέρω κατηγορίες ακινήτων τυγχάνουν μειωμένου φόρου.

(11): Ένδειξη ορόφου. Η συγκεκριμένη ένδειξη έχει βαρύτητα μόνο στον υπολογισμό του Εν.Φ.Ι.Α. 2014.

(12)(13)(14)(15)(16)(17): Κτίσμα: εδώ αναγράφονται: η επιφάνεια κύριων και βοηθητικών χώρων, ξεχωριστά, το έτος κατασκευής που προκύπτει από την έκδοση οικοδομικής άδειας, το είδος του εμπράγματος δικαιώματος (1: πλήρης κυριότητα, 2: ψιλή κυριότητα, 3: επικαρπία ή οίκηση), το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του δικαιώματος και το έτος γέννησης επικαρπωτή σε περίπτωση ψιλής κυριότητας. Η επιφάνεια του ακινήτου και η παλαιότητά του εφαρμόζονται στον τύπο υπολογισμού φόρου και η ηλικία του επικαρπωτή, ορίζει το διαχωρισμό του ποσού του φόρου που προκύπτει.

(18)(19)(20)(21): Οικόπεδο: ίδια στοιχεία με την περίπτωση κτίσματος, εκτός της επιφάνειας βοηθητικών χώρων.

(22): Συνολική επιφάνεια κτισμάτων στο οικόπεδο. Η πληροφορία αυτή, συμβάλλει στον ορισμό του συντελεστή δόμησης, για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου.

(23): Κωδικός αριθμός ιδιοκτήτη. Για τα έτη που οι σύζυγοι υποβάλλουν κοινή δήλωση Ε9 είναι απαραίτητη η ένδειξη 1, για τον υπόχρεο, 2 για τη σύζυγο και έως τον αριθμό προστατευόμενων μελών. Τα πρόσωπα αυτά, ορίζονται στην πρώτη σελίδα του εντύπου Ε9.

(24): Κωδικός μεταβολής. Εδώ δηλώνεται εισαγωγή νέου ακινήτου με τον κωδικό 1, μεταβολή στοιχείων ακινήτου με τον κωδικό 2 και διαγραφή ακινήτου με τον κωδικό 3. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να αποδεικνύεται η μεταβολή, με τα απαραίτητα δικαιολογητικά.

1.3.2 Πίνακας 2: Στοιχεία αγροτεμαχίων

(3)(4)(4^α)(5)(25): Διευθύνσεις ακινήτων, δηλαδή ο Νομός, ο Δήμος/Διαμέρισμα ή η Κοινότητα, το Δημοτικό ή Κοινοτικό Διαμέρισμα (από το 2010), η οδός και ο αριθμός ή η θέση και ο ταχυδρομικός κωδικός (επίσης από το 2010).

(6): Πρόσοψη εδαφικής έκτασης. Το αγροτεμάχιο μπορεί να έχει πρόσοψη σε:

- 1) Εθνική ή επαρχιακή οδό
- 2) Δημοτική ή Κοινοτική οδό ή κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού και παραλίας
- 3) Αγροτική ή ιδιωτική οδό ή κοινόχρηστο χώρο εκτός αιγιαλού και παραλίας
- 4) Χωρίς πρόσοψη (τυφλό)

(7) Απόσταση από τη θάλασσα, όταν αυτή είναι μικρότερη των οχτακοσίων (800) μέτρων

(10)(11)(12)(13)(14)(15)(16): Επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα με διαχωρισμό είδους καλλιέργειας ή χρήσης του αγροτεμαχίου σε μονοετείς καλλιέργειες, πολυετείς

καλλιέργειες (ελαιόδεντρα και λοιπές δενδροκαλλιέργειες), βοσκοτόπους, δασικές εκτάσεις, μεταλλεία ή λατομεία, υπαίθριες εκθέσεις ή χώροι στάθμευσης.

(17): Συνολική επιφάνεια κτισμάτων στο αγροτεμάχιο. Στην περίπτωση υπολογισμού Εν.Φ.Ι.Α., η ύπαρξη κατοικίας στο αγροτεμάχιο, προσαυξάνει το φόρο του με το συντελεστή κατοικίας ο οποίος ορίζεται με πέντε (5).

(18): Είδος εμπράγματος δικαιώματος (βλ. πίνακα 1, κωδικοί 15 και 19)

(19): Ποσοστό συνιδιοκτησίας (βλ. πίνακα 1, κωδικοί 16 και 20)

(20): Έτος γέννησης επικαρπωτή (βλ. πίνακα 1, κωδικοί 17 και 21)

(21): Κωδικός αριθμός ιδιοκτήτη (βλ. πίνακα 1, κωδικός 23)

(22): Κωδικός μεταβολής (βλ. πίνακα 1, κωδικός 24)

1.4 Αλλαγές στα στοιχεία ακινήτων ετών 2011 έως και 2014

Οι αλλαγές που επήλθαν στη συμπλήρωση του εντύπου Ε9 παρατίθενται ως εξής:

1.4.1 Πίνακας 1: Στοιχεία οικοπέδων (εντός σχεδίου ή οικισμού) και κτισμάτων (εντός και εκτός σχεδίου)

(28): Πλήθος προσώπων. Περιλαμβάνεται στον υπολογισμό του Εν.Φ.Ι.Α. 2014 μέσω του Συντελεστή Πρόσοψης.

(9): Κατηγορία ακινήτου. Προστίθενται οι εξής κωδικοί:

41) Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημοσίας χρήσης

42) Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης

43) Λωρίδες γης όπου βρίσκονται σιδηροτροχιές

44) Οικόπεδο έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας

45) Οικόπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής

46) Οικόπεδο εντός βιομηχανικής επιχειρηματικής περιοχής

47) Οικόπεδο εντός επιχειρηματικού πάρκου (πχ φωτοβολταϊκά πάρκα)

51) Ειδικό κτίριο γεωργικής χρήσης

52) Ειδικό κτίριο κτηνοτροφικής χρήσης

Κάποιες από τις ανωτέρω κατηγορίες έχουν απαλλαγή από το ΕΕΤΗΔΕ, το ΕΕΤΑ και τον ΕνΦΙΑ.

(15)(19): Είδος δικαιώματος. Προστίθενται τα εξής:

- 4) Δικαίωμα επιφανείας
- 5) Πλήρης κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβασης
- 6) Ψιλή κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβασης
- 7) Επικαρπία από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβασης
- 8) Δικαίωμα που έχει αποκτηθεί πριν τη σύνταξη οριστικού παραχωρητηρίου από το Δημόσιο
- 9) Νομή επίδικου ακινήτου
- 10) Δικαίωμα εργολάβου σε ακίνητο εφ' όσον έχει παρέλθει τετραετία από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών
- 11) Κατοχή ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση αυτού
- 12) Κατοχή ακινήτου που ανήκει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο ΑΕ», με τη συναίνεση αυτών
- 13) Ακίνητο δεσμευμένο από οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης για το οποίο εκκρεμεί αποζημίωση

(30): Ένδειξη εάν το ακίνητο είναι ηλεκτροδοτούμενο ή όχι

(31): Αριθμός παροχής ηλεκτρικού ή εργοταξιακού ρεύματος

Οι κατηγορίες 30 και 31, προστέθηκαν πριν από την επιβολή του έκτακτου ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών (Ν. 4021 / 03-10-2011), το οποίο αναλύεται στο κεφάλαιο 2 της παρούσας εργασίας.

(32) Ειδική κατηγορία. Νέα στήλη, η οποία περιλαμβάνει:

- 1) Ακίνητα με ολική απαγόρευση χρήσης
- 2) Ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, με μερική απαγόρευση χρήσης
- 3) Κτίσματα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, με μερική απαγόρευση χρήσης
- 4) Ακίνητα για τα οποία υπάρχει δικαστική αμετάκλητη απόφαση αποδέσμευσής τους και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη
- 5) Ακίνητα για τα οποία έχει οριστεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη, αποζημίωση για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και έχει παρέλθει ένα έτος χωρίς την καταβολή της αποζημίωσης

- 6) Κτίρια χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα μνημεία
- 7) Κτίρια χαρακτηρισμένα ως έργα τέχνης
- 8) Κενά κτίσματα

Για τα κτίρια των κατηγοριών 2 και 3, προβλέπεται απαλλαγή από τον Εν.Φ.Ι.Α., για την επιφάνεια αυτών για την οποία ισχύει η απαγόρευση, ενώ για την υπόλοιπη τυχόν επιφάνειά τους προβλέπεται μειωμένος φόρος κατά 60% και 30% αντίστοιχα. Για τις κατηγορίες 4,5,6 και 7 προβλέπεται πλήρης απαλλαγή φόρου, ενώ για την κατηγορία 8, ο φόρος εμφανίζεται μειωμένος κατά 20%.

(33) Χρήση κτίσματος/οικοπέδου. Νέα στήλη, με τους εξής κωδικούς:

- 1) Ιδιοχρησιμοποίηση
- 2) Ιδιοχρησιμοποίηση αποκλειστικά για μορφωτικό, εκπαιδευτικό, αθλητικό, κοινωνικό, πολιτιστικό, θρησκευτικό ή φιλανθρωπικό σκοπό
- 3) Ιδιοχρησιμοποίηση για εκπλήρωση λατρευτικού, θρησκευτικού έργου
- 4) Ιδιοχρησιμοποίηση για παραγωγή προϊόντων ή άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας
- 5) Παραχωρημένο ακίνητο Δημοσίου με επικυρωμένη από Νόμο σύμβαση
- 6) Παραχωρημένο δωρεάν ακίνητο, στο Δημόσιο
- 7) Πρεσβεία ή Προξενείο
- 8) Ακίνητο ξένου κράτους για εγκατάσταση πρεσβευτή ή πρόξενου και διπλωματικών αντιπροσώπων

Οι κατηγορίες 2,3,5,6,7, και 8 έχουν πλήρη απαλλαγή από τον ΦΑΠ, το ΕΕΤΗΔΕ, το ΕΕΤΑ και τον ΕνΦΙΑ. Ακόμα, στην κατηγορία 4 υπολογίζεται μειωμένος ΕνΦΙΑ και σε κάποιες περιπτώσεις υπάρχει απαλλαγή από τον συμπληρωματικό φόρο ΕνΦΙΑ.

1.4.2 Πίνακας 2: Στοιχεία γηπέδων

Στον πίνακα 2, οι προσθήκες στους υφιστάμενους κωδικούς και οι νέες στήλες κωδικών, έχουν αντίστοιχο περιεχόμενο, με αυτό του πίνακα 1.

(17): Επιφάνεια κτισμάτων που βρίσκονται στο οικόπεδο. Διαιρείται σε τρεις υποκατηγορίες:

- 17^α) Κατοικίες

17^β) Αποθήκες- Γεωργικά κτίσματα

17^γ) Επαγγελματικά ή ειδικά κτίρια

Η κατηγοριοποίηση αυτή ενδείκνυται για το σωστό υπολογισμό του Εν.Φ.Ι.Α. Στην περίπτωση 17^α, ο φόρος που αναλογεί στο γήπεδο εμφανίζει αύξηση λόγω της ύπαρξης κατοικίας.

(29): Ειδικές χρήσεις γης (βλ. κωδικό 9, πίνακα1)

(18): Είδος δικαιώματος (βλ. κωδικούς 15 και 19, πίνακα1)

(26): Ειδική κατηγορία (βλ. κωδικό 32, πίνακα 1)

(28): Χρήση γηπέδου (βλ. κωδικό 33, πίνακα 1)

2. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΦΑΠ)

Νόμος 3842/2010

Άρθρο 27. Αντικείμενο του φόρου

1. Από το έτος 2010 και για κάθε επόμενο, επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

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

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

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

Άρθρο 28. Υποκείμενο του φόρου

Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα του, φορολογείται για την ακίνητη περιουσία του που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από τις μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού.

Υπόχρεοι σε φόρο είναι:

1. Όσοι έχουν αποκτήσει ακίνητο με αγορά ή με οποιαδήποτε άλλη αιτία, ανεξάρτητα από

τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης τους, ήτοι:

- α) Ο αποκτών το ακίνητο, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης.
- β) Ο κύριος του ακινήτου, από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως ή της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα κυριότητας ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία.
- γ) Ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης, σε περιπτώσεις πλειστηριασμού.
- δ) Οι κληρονόμοι ακίνητης περιουσίας.

Άρθρο 29. Απαλλαγές από το φόρο

1. Απαλλάσσονται από το φόρο:

- α) Τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα.
- β) Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις.
- γ) Τα ακίνητα που ανήκουν σε ξένα κράτη και τα οποία χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων αυτών, καθώς και σε ξένους πρεσβευτές και λοιπούς διπλωματικούς αντιπροσώπους και πράκτορες.
- δ) Τα ακίνητα που έχουν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού, λόγω αρχαιολογικής έρευνας.
- ε) Τα κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.
- στ) Τα επιταγμένα από το στρατό ακίνητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4442/1929 (ΦΕΚ 339 Α').
- ζ) Τα ακίνητα του Ελληνικού Δημόσιου, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, καθώς και ακίνητα που ανήκουν στον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού.
- η) Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των Ο.Τ.Α, καθώς και τα κοινής χρήσεως πράγματα που ανήκουν σε δήμο ή κοινότητα.
- θ) Τα ακίνητα που παραχωρούνται κατά χρήση χωρίς αντάλλαγμα στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, εφόσον προορίζονται για την εξυπηρέτηση αναγκών κάθε αναγνωρισμένης βαθμίδας δημόσιας εκπαίδευσης, δημόσιων ή δημοτικών νοσοκομειακών συγκροτημάτων προς όφελος της δημόσιας υγείας, δημόσιων ή δημοτικών μονάδων κοινωνικής φροντίδας, δημόσιων ή δημοτικών παιδικών σταθμών ή βρεφοκομείων ή ορφανοτροφείων, δημόσιων ή δημοτικών γηροκομείων, Κ.Α.Π.Η., καθώς και αθλητικών εγκαταστάσεων, οι υπηρεσίες των οποίων διατίθενται δωρεάν.
- ι) Οι λωρίδες γης, στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές που κινούνται μέσα μαζικής μεταφοράς και λειτουργούν χάριν κοινής ωφελείας, καθώς και τα εδαφοτεμάχια έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας.
- ια) Τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα κάθε είδους ταμεία ή οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης, τις συνδικαλιστικές οργανώσεις, την Αρχαιολογική Εταιρεία και την Τράπεζα της Ελλάδος.

- ιβ) Τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται από τα Μουσεία, όπως ορίζονται με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (ΦΕΚ 153 Α'), το Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο Δελφών, τις Ξένες Αρχαιολογικές Σχολές και την Αμερικανική Γεωργική Σχολή.
- ιγ) Τα ακίνητα που χρησιμοποιούν για να επιτελούν το λατρευτικό, εκπαιδευτικό, θρησκευτικό και κοινωφελές έργο οι κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος γνωστές θρησκείες και δόγματα, το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερά Μονή του Όρους Σινά, το Άγιο Όρος, το Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας.
- ιδ) Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των νομικών προσώπων που υπάγονται στις διατάξεις του ν. 3647/2008 (ΦΕΚ 37 Α').
- ιε) Οι ιδιωτικοί ναοί γνωστών θρησκείων και δογμάτων που έχουν τεθεί σε κοινή λατρεία.
- ιστ) Τα δικαιώματα μεταλλειοκτησίας και η εξόρυξη ορυκτών ή λίθων.
- ιζ) Τα κτίσματα που ανεγείρονται για τρία (3) έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας, εκτός αν στο διάστημα αυτό έχουν εκμισθωθεί ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο χρησιμοποιηθεί.
- ιη) 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 γήπεδό τους και δεν μπορεί να υπερβαίνει τα πέντε (5) έτη από την ημερομηνία χορήγησης της οικείας άδειας. Η απαλλαγή αίρεται αναδρομικά αν δεν πραγματοποιηθούν οι προβλεπόμενες από την άδεια εργασίες ανακατασκευής ή επισκευής.
- ιθ) Το δικαίωμα υψούν οικοπέδου επί του οποίου υπάρχουν κτίσματα κατοικιών ή επαγγελματικών στεγών, εφόσον βρίσκονται σε πυκνοδομημένες περιοχές όπου ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου είναι ανώτερος του 2,5.

Άρθρο 30. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων - Γενικά

1. Για τον υπολογισμό φόρου ακίνητης περιουσίας λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα, κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.
2. Η αξία της επικαρπίας, όταν ο επικαρπωτής είναι φυσικό πρόσωπο, ορίζεται ως ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας ανάλογα με την ηλικία αυτού ως εξής:
Στα 8/10, αν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του.
Στα 7/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του.
Στα 6/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 30ό έτος της ηλικίας του.
Στα 5/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 40ό έτος της ηλικίας του.
Στα 4/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 50ό έτος της ηλικίας του.
Στα 3/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 60ό έτος της ηλικίας του.
Στα 2/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 70ό έτος της ηλικίας του.
Στο 1/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80ό έτος της ηλικίας του.

3. Η αξία της επικαρπίας, όταν ο επικαρπωτής είναι νομικό πρόσωπο, ορίζεται στα 8/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας.

Άρθρο 31. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων νομικών προσώπων

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

Άρθρο 32. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων φυσικών προσώπων

1. Ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπράγματος σε αυτά δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων ορίζεται το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, που καθορίζονται 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 τετραγωνικό μέτρο οικοπέδου του δήμου ή της κοινότητας, όπως προκύπτει σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. [1521/1950](#), όπως ισχύει.

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

3.1 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 αναλόγως του είδους του εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην κατοικία ή μονοκατοικία ή διαμέρισμα δηλώνεται και οικόπεδο, η αξία του ακινήτου προσαυξάνεται και με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου.

3.1.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, 1,05 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία και 0,80 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο.

3.1.2 Ανάλογα με τον όροφο που βρίσκεται το κτίσμα και το συντελεστή εμπορικότητας του οικοπέδου εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου, ο οποίος μεσοσταθμικά διαμορφώνεται ως εξής: 0,60 για υπόγειο, 1,16 για ισόγειο, 1,11 για 1ο και 3ο όροφο, 1,09 για 2ο όροφο, 1,15 για 4ο όροφο, 1,20 για 5ο όροφο και 1,25 για 6ο ή και μεγαλύτερο όροφο.

3.1.3 Ανάλογα του εμβαδού εφαρμόζεται συντελεστής επιφάνειας κυρίων χώρων ως εξής: 1,05 για επιφάνεια <25 τ.μ., 1,00 για επιφάνεια 25<τ.μ.<100, 1,05 για επιφάνεια 100<τ.μ.<200, 1,10 για επιφάνεια 200<τ.μ.<300, 1,20 για επιφάνεια 300<τ.μ.<500, 1,30

για επιφάνεια >500 τ.μ..

3.1.4 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 από 1 έως 5 έτη, 0,80 από 6 έως 10 έτη, 0,75 από 11 έως 15 έτη, 0,70 από 16 έως 20 έτη, 0,65 από 21 έως 25 έτη, 0,60 από 26 και άνω έτη.

3.1.5 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,80 για διατηρητέο κτίσμα, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,40 για ημιτελές κτίσμα.

3.1.6 Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολουθήματα της κατοικίας, μονοκατοικίας ή διαμερίσματος υπολογίζεται βάσει των ανωτέρω, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.

3.2 Η φορολογητέα αξία επαγγελματικής στέγης είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της επαγγελματικής στέγης, το συντελεστή πρόσοψης, το συντελεστή ορόφου, το συντελεστή επιφάνειας, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην επαγγελματική στέγη δηλώνεται και οικοπέδο η αξία της προσαυξάνεται με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου. Για τον υπολογισμό του συντελεστή επιφάνειας ως εμβαδόν λαμβάνεται το άθροισμα των τετραγωνικών μέτρων των κυρίων χώρων και ποσοστό είκοσι τοις εκατό της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

οικοπέδου, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

Άρθρο 33. Δήλωση νομικών προσώπων - Προθεσμία υποβολής

1. Όλα τα νομικά πρόσωπα που διαθέτουν ακίνητη περιουσία σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 27 του παρόντος την πρώτη Ιανουαρίου κάθε έτους, υποχρεούνται να υποβάλλουν δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ. τους, με αρχή το ψηφίο 1 και ολοκλήρωση μέσα σε έντεκα (11) εργάσιμες ημέρες.

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

Άρθρο 34. Δήλωση φυσικών προσώπων

1. Για 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 πρώτη Ιανουαρίου 2010. Η εικόνα που προκύπτει από τη σύνθεση των δηλώσεων αυτών αποτελεί τη «Δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας» έτους 2010.

Άρθρο 35. Υπολογισμός του φόρου νομικών προσώπων

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

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

3. Με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰) φορολογούνται:

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

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

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

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

ε)

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

5. Για τα έτη 2010, 2011, 2012 και 2013 η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής υπάγεται σε φόρο με συντελεστή 0,33‰. Για την περίπτωση αυτή δεν έχει εφαρμογή το ελάχιστο όριο του ενός (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο των κτισμάτων.

Άρθρο 36. Υπολογισμός του φόρου φυσικών προσώπων

1. Η ακίνητη περιουσία κάθε φυσικού προσώπου φορολογείται χωριστά.

2. Επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού προσώπου, για το έτος 2010 επιβάλλεται φόρος σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

ΦΑΠ 2010				
Κλιμάκιο (€)	Φορολογικός συντελεστής κατά κλιμάκιο %	Ποσό φόρου κατά κλιμάκιο (€)	Σύνολο Φορολογητέας Αξίας (€)	Σύνολο Φόρου (€)
400.000,00	0	0,00	400.000,00	0,00
100.000,00	0,1%	100,0	500.000,00	100,00
100.000,00	0,3%	300,0	600.000,00	400,00
100.000,00	0,6%	600,0	700.000,00	1.000,00
100.000,00	0,9%	900,0	800.000,00	1.900,00
υπερβάλλον	1,0%			

3. Επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού προσώπου, για τα έτη 2011, 2012 και 2013, επιβάλλεται φόρος σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

ΦΑΠ 2011-2012-2013				
Κλιμάκιο (€)	Φορολογικός συντελεστής κατά κλιμάκιο %	Ποσό φόρου κατά κλιμάκιο (€)	Σύνολο Φορολογητέας Αξίας (€)	Σύνολο Φόρου (€)
200.000,00	0	0,00	200.000,00	0,00
300.000,00	0,2 %	600,0	500.000,00	600,00
100.000,00	0,3 %	300,0	600.000,00	900,00
100.000,00	0,6 %	600,0	700.000,00	1.500,00
100.000,00	0,9 %	900,0	800.000,00	2.400,00

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

Άρθρο 37. Καταβολή του φόρου νομικών προσώπων

1. Για τα νομικά πρόσωπα ο φόρος που αναλογεί καταβάλλεται σε τρεις (3) ίσες διμηνιαίες δόσεις.
2. Δήλωση που υποβάλλεται χωρίς την ταυτόχρονη καταβολή της πρώτης δόσης, θεωρείται απαράδεκτη και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα.

Άρθρο 38. Καταβολή του φόρου φυσικών προσώπων

1. Για τα φυσικά πρόσωπα ο φόρος 2010 που αναλογεί καταβάλλεται σε τρεις (3) ίσες δόσεις. Για τα έτη 2011 και 2012 ο φόρος καταβάλλεται σε επτά (7) ίσες μηνιαίες δόσεις, και για το έτος 2013 καταβάλλεται σε τέσσερις (4) ίσες μηνιαίες δόσεις, καθεμιά από τις οποίες δεν μπορεί να είναι μικρότερη των πενήντα (50) ευρώ, με εξαίρεση την τελευταία.

Άρθρα 41 και 42. Αρμόδιος προϊστάμενος Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας νομικών και φυσικών προσώπων

1. Για την παραλαβή, τον έλεγχο των δηλώσεων των νομικών προσώπων, την εξακρίβωση αυτών που δεν έχουν επιδώσει δηλώσεις και γενικά για την επιβολή του φόρου αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας, που είναι αρμόδιος για τη φορολογία εισοδήματος.

Άρθρο 44. Βεβαίωση του φόρου

1. Ο προϊστάμενος της Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας βεβαιώνει το φόρο, αρχικό ή πρόσθετο, κατά περίπτωση, που προκύπτει:
 - α) βάσει των δηλώσεων που υποβάλλονται ή συντίθενται μηχανογραφικά,
 - β) βάσει των φύλλων ελέγχου, εφόσον αυτά έχουν οριστικοποιηθεί με διοικητική επίλυση της διαφοράς ή λόγω μη άσκησης ή εκπρόθεσμης άσκησης προσφυγής,
 - γ) βάσει οριστικών αποφάσεων διοικητικών δικαστηρίων ή πρακτικών δικαστικού συμβιβασμού.
2. Για τη βεβαίωση του φόρου ακίνητης περιουσίας ο προϊστάμενος Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας συντάσσει χρηματικό κατάλογο μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τη λήξη του μήνα που αποκτήθηκε ο τίτλος βεβαίωσης και οπωσδήποτε όχι αργότερα από τρία (3) έτη από το τέλος του έτους στο οποίο αποκτήθηκε ο τίτλος βεβαίωσης.

Η παράλειψη βεβαίωσης του φόρου σε προθεσμία δύο (2) μηνών αποτελεί πειθαρχικό αδίκημα, που τιμωρείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Υπαλληλικού Κώδικα.

3. Δεν βεβαιώνεται το ποσό που τελικώς οφείλεται με βάση οποιονδήποτε νόμιμο τίτλο, εφόσον τούτο δεν υπερβαίνει τα είκοσι επτά (27) ευρώ ανά σύνολο δήλωσης.

Άρθρο 46. Φορολογικό απόρρητο

1. Οι δηλώσεις Φόρου Ακίνητης Περιουσίας είναι απόρρητες και δεν επιτρέπεται η γνωστοποίησή τους σε οποιονδήποτε άλλον, εκτός από τον φορολογούμενο τον οποίο αφορούν αυτές.

1.1 Πιστοποιητικό άρθρου 48, ν. 3842/2010

Από την 1η Ιανουαρίου 2012, οι συμβολαιογράφοι, κατά την κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο φυσικό ή νομικό πρόσωπο μεταβιβάζει την κυριότητα ενός ακινήτου ή μεταβιβάζει ή δημιουργεί εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό, υποχρεούνται να επισυνάψουν σε αυτό πιστοποιητικό του προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. με το οποίο πιστοποιείται ότι το ακίνητο έχει δηλωθεί στη δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) και έχει καταβληθεί ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου για τα δύο προηγούμενα της μεταβίβασης έτη. Αν η μεταβίβαση γίνεται από νομικό πρόσωπο που δεν έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης ΦΑΠ τότε, αντί του πιστοποιητικού της παραγράφου 2 της παρούσας, το νομικό πρόσωπο υποβάλλει υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 ότι δεν έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης ΦΑΠ.

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 1



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αριθ. Πρωτ.: _____
Αίτηση Χορήγησης Πιστοποιητικού
άρθρου 48 ν. 3842/2010

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

Προς τη Δ.Ο.Υ.: _____

ΕΠΩΝΥΜΙΑ: _____ ΑΦΜ: _____

Δ/ΝΣΗ ΕΔΡΑΣ: _____

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ: _____ ΑΦΜ: _____ ΑΔΤ: _____

Δ/ΝΣΗ: _____

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΓΡΑΦΟΥ ΝΟΜΙΜΗΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗΣ – ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ

Παρακαλώ να μου χορηγήσετε πιστοποιητικό του άρθρου 48 του ν. 3842/2010, προκειμένου να το χρησιμοποιήσω για τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, για το κατωτέρω ακίνητο όπως εμφανίζεται στη δήλωση ΦΑΠ έτους / ετών _____ με αύξοντα/αύξοντες αριθμό/αριθμούς _____, ως εξής (περιγραφικά στοιχεία ακινήτου): _____

Ημερομηνία:

Ο/Η αιτών:

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ
Αρ. 48 ν. 3842/2010

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. _____ πιστοποιεί ότι το νομικό πρόσωπο _____ με Α.Φ.Μ. _____ απαλλάσσεται της υποχρέωσης υποβολής δήλωσης ΦΑΠ* / συμπεριέλαβε το πιο πάνω αναφερόμενο ακίνητο στη δήλωση ΦΑΠ* έτους / ετών _____ και κατέβαλε το βάσει δήλωσης φόρο που αναλογεί επιμεριστικά στην αξία του.

* Διαγραμίζεται κατά περίπτωση

** Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο

Ημερομηνία

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. _____

1.2 Παραδείγματα ΦΑΠ Νομικών Προσώπων

Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας (άρθρα 27-50 του Ν 3842/23.4.2010)

Παράδειγμα 1ο

Ανώνυμη Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου 2010 έχει στην κυριότητα της ένα κατάστημα. Στις 15 Ιανουαρίου 2010 μεταβιβάζει το κατάστημα αυτό σε φυσικό πρόσωπο. Υπόχρη σε φόρο ακίνητης περιουσίας το έτος 2010 είναι η εταιρεία και το φυσικό πρόσωπο θα καταβάλλει φόρο ακίνητης περιουσίας για το ακίνητο αυτό το έτος 2011, εφόσον βέβαια παραμένει στην κατοχή του την 1η Ιανουαρίου 2011. Εάν λοιπόν στις 10 Δεκεμβρίου 2010 μεταβιβαστεί ξανά το ακίνητο από το φυσικό πρόσωπο και σε κάποια εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης, τότε υπόχρη για υποβολή δήλωσης το έτος 2011 για το συγκεκριμένο ακίνητο είναι η Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης. Για τις ανάγκες της φορολογίας αυτής θεωρείται ότι τα ακίνητα ανήκουν στα πρόσωπα φυσικά ή νομικά εφόσον έχουν αποκτήσει τα ακίνητα με αγορά ή οποιαδήποτε άλλη αιτία, ακόμα και αν δεν έχει μεταγραφεί ο τίτλος κτήσης τους.

Παράδειγμα 2ο

Η ανωτέρω ανώνυμη εταιρεία έχει προβεί στην αγορά του καταστήματος της στις 30.12.2009 από ένα φυσικό πρόσωπο. Το συμβόλαιο της αγοράς μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο στις 14 Ιανουαρίου 2010. Υπόχρη σε φόρο ακίνητης περιουσίας το έτος 2010 είναι η εταιρεία και όχι το φυσικό πρόσωπο που ήδη είχε μεταβιβάσει το ακίνητο του στις 30.12.2009. Επίσης προβλέπεται ότι από το έτος 2011 και κάθε επόμενο έτος υπόχρεος σε φόρο είναι ο εργολάβος για τα ακίνητα τα οποία συμφωνήθηκε να μεταβιβαθούν και δεν έχουν μεταβιβασθεί 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. Με τον ορισμό του εργολάβου ως υποκειμένου στο φόρο ανατρέπεται μια αδικία που υφίστατο σε βάρος των οικοπεδούχων καθώς αυτοί είναι υποχρεωμένοι να καταβάλλουν φόρο για κτίσματα που ναι μεν τους ανήκουν ωστόσο δεν μπορούν επί της ουσίας να χρησιμοποιήσουν διότι αποτελούν το εργολαβικό αντάλλαγμα.

Στο άρθρο 29 του Νόμου απαριθμούνται ρητά και περιοριστικά οι απαλλαγές από το φόρο ακίνητης περιουσίας και αφορούν ακίνητα που φέρουν ειδική κατηγορία βάρους και ακίνητα νομικών προσώπων που επιτελούν δημόσιο σκοπό (π.χ. δάση και δασικές εκτάσεις, ακίνητα που ανήκουν σε ξένα κράτη και τα οποία χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων αυτών, ακίνητα που έχουν δεσμευθεί από την

αρχαιολογική υπηρεσία κ.λπ.). Επισημαίνεται ότι τα φυσικά πρόσωπα απαλλάσσονται από το φόρο για τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού που τους ανήκουν. Επίσης προβλέπεται ότι από το έτος 2011 και επόμενα θα απαλλάσσονται τα κτίσματα που ανεγείρονται για τρία έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας εκτός αν έχουν χρησιμοποιεί με οποιονδήποτε τρόπο, τα διατηρητέα κτίσματα για όσο χρόνο διαρκεί η ανακατασκευή τους και μέχρι πέντε έτη από την ημερομηνία χορήγησης της σχετικής άδειας και το δικαίωμα υψούν σε οικόπεδα (δικαίωμα δόμησης) με κατοικίες ή επαγγελματικές στέγες εφόσον τα οικόπεδα αυτά βρίσκονται σε πυκνοδομημένες περιοχές όπου ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου είναι ανώτερος του 2,5. Η απαλλαγή αυτή για το δικαίωμα υψούν χορηγείται ως κίνητρο και ελάφρυνση για τη διατήρηση αδόμητης γης σε πυκνοδομημένες περιοχές.

Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα την 1η Ιανουαρίου του έτους της φορολογίας. Εάν λοιπόν η αξία του ακινήτου διαφοροποιηθεί είτε μεγαλύτερη, είτε μικρότερη κατά τη διάρκεια του έτους της φορολογίας η νέα αξία θα ληφθεί υπόψη για την πρώτη Ιανουαρίου του επόμενου έτους της φορολογίας.

Παράδειγμα 3ο

Η αξία του καταστήματος της ανωτέρω Ανώνυμης Εταιρείας είναι ευρώ 100.000,00. Στις 2 Απριλίου 2010 η αξία του καταστήματος ανέρχεται σε ευρώ 150.000,00 και στις 2 Οκτωβρίου 2010 σε ποσό ευρώ 170.000,00. Η ανώνυμη Εταιρεία που υποβάλλει δήλωση σύμφωνα με τις προθεσμίες που ορίζονται στο άρθρο 33 για το έτος 2010 θα υποβάλλει δήλωση αναγράφοντας ως αξία καταστήματος το ποσό των ευρώ 100.000,00, ενώ για το έτος 2011 θα υποβάλλει δήλωση αναγράφοντας ως αξία καταστήματος το ποσό των ευρώ 170.000,00. Στο άρθρο 30 προσδιορίζεται επακριβώς ο τρόπος που προκύπτει η αξία του ακινήτου σε περίπτωση ύπαρξης του εμπράγματου δικαιώματος της επικαρπίας. Η αξία της επικαρπίας προσδιορίζεται από την ηλικία του επικαρπωτή. Όταν ο επικαρπωτής είναι φυσικό πρόσωπο η αξία της επικαρπίας ορίζεται ως ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή. Όταν ο επικαρπωτής είναι νομικό πρόσωπο, η αξία της επικαρπίας ορίζεται στα 8/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας. Η αξία της ψιλής κυριότητας, προκύπτει εάν από την αξία της πλήρους κυριότητας αφαιρεθεί η αξία της επικαρπίας.

Παράδειγμα 4ο

Η Ανώνυμη Εταιρεία έχει στην κυριότητά της ένα διαμέρισμα αξίας ευρώ 500.000,00. Επί του διαμερίσματος αυτού παρέχει το δικαίωμα οίκησης στον Πρόεδρό της, ο οποίος έχει υπερβεί το 60ό και όχι το 70ό έτος της ηλικίας του. Ο Πρόεδρος θα υποβάλλει δήλωση για

το δικαίωμα της επικαρπίας επί του διαμερίσματος για το ποσό των ευρώ 150.000,00 (500.000 χ 3/10) και η Ανώνυμη Εταιρεία θα υποβάλλει δήλωση για την αξία της ψιλής κυριότητας επί του διαμερίσματος για το ποσό των ευρώ 350.000,00 (500.000,00 - 150.000,00).

Στην προηγούμενη περίπτωση αν το δικαίωμα οίκησης το έχει από κοινού ο Πρόεδρος της Εταιρείας ο οποίος έχει υπερβεί το 60ό και όχι το 70ό έτος της ηλικίας του και η Αντιπρόεδρος της Εταιρείας, η οποία έχει υπερβεί το 50ό και όχι το 60ό έτος της ηλικίας της, τότε οι αξίες για την υποβολή της δήλωσης θα διαμορφωθούν ως εξής:

1. Υποβολή δήλωσης από τον Πρόεδρο για το ποσοστό του 1/2 εξ αδιαιρέτου του δικαιώματος οίκησης που έχει και το οποίο εξομοιώνεται με το δικαίωμα επικαρπίας. Θα υποβληθεί για ποσό ευρώ 75.000,00 (500.000,00 : 2 χ 3/10).
2. Υποβολή δήλωσης από την Αντιπρόεδρο για το ποσοστό της 1/2 εξ αδιαιρέτου του δικαιώματος οίκησης που έχει και το οποίο εξομοιώνεται με το δικαίωμα επικαρπίας. Θα υποβληθεί δήλωση για ποσό ευρώ 100.000,00 (500.000,00 : 2 χ 4/10).
3. Υποβολή δήλωσης από την Ανώνυμη Εταιρεία που παρόλο που έχει την πλήρη κυριότητα του ακινήτου θα φορολογηθεί για την ψιλή κυριότητα του διαμερίσματος και θα υποβάλλει δήλωση για το ποσό των ευρώ 325.000,00 (500.000,00 – 100.0000,00 – 75.000,00).

3. Έκτακτα Τέλη επί της ακίνητης περιουσίας

3.1 Άρθρο 53 του Ν. 4021/ 03-10-2011

Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. – Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών

Από τις αρχές του 2012, ξεκίνησαν οι πληρωμές του νέου ειδικού τέλους Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. 2011 και 2012, μέσω των λογαριασμών ρεύματος ανά παροχή. Ο φόρος αυτός επιβλήθηκε παράλληλα με τον ΦΑΠ 2011 και 2012, «εγκλωβίζοντας» τους πολίτες σε μία περίοδο ήδη επιβαρυνμένη οικονομικά για τη χώρα. Παρακάτω, παραθέτουμε άρθρα του νόμου.

Το ειδικό τέλος βαρύνει, για το έτος 2011 τον ,κατά τη 17.09.2011, κύριο του ακινήτου και για το έτος 2012 τον , κατά την 28.04.2012, κύριο ή επικαρπωτή. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, το τέλος υπολογίζεται κατά τα ποσοστά συνιδιοκτησίας.

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

2. Για τον υπολογισμό του τέλους της παραγράφου λαμβάνεται υπόψη το εμβαδό της δομημένης επιφάνειας, το ύψος της τιμής ζώνης και η παλαιότητα του ακινήτου, όπως αυτά αναγράφονται στο λογαριασμό της Δ.Ε.Η. ή τους εναλλακτικούς προμηθευτές ηλεκτρικού ρεύματος, καθώς και συντελεστής αντιστρόφως ανάλογος προς την παλαιότητα του ακινήτου και συντελεστής προσδιορισμού του τέλους σε ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, σύμφωνα με τους πίνακες που ακολουθούν.

3. Ειδικά για τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα για τα οποία δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, εφ' όσον δεν υπάρχει απαλλαγή, ο συντελεστής ειδικού τέλους είναι τρία (3).

$E.E.T.H.\Delta.E. = \tau.μ. * \text{συντελεστής ειδικού τέλους} * \text{συντελεστής παλαιότητας}$

Συντελεστής Ειδικού Τέλους (ευρώ/τ.μ.)	Τιμή ζώνης (ευρώ/τ.μ.)
3	έως 500
4	από 501 έως 1.000
5	από 1.001 έως 1.500
6	από 1.501 έως 2.000
8	από 2.001 έως 2.500
10	από 2.501 έως 3.000
12	από 3.001 έως 4.000
14	από 4.001 έως 5.000
16	άνω των 5.001
Ακίνητα ιδιοκτησίας πολυτέκνων και αναπήρων άνω του 80%, που ιδιοχρησιμοποιούνται [εισόδημα<30.000, σύνολο ακίνητης περιουσίας<150.000(+10.000 για κάθε εξαρτ.μέλος)]	
0,5	έως 3.000

Συντελεστής	Παλαιότητα
1	26 και άνω
1,05	25-20
1,10	19-15
1,15	14-10
1,2	9-5
1,25	έως 4
Ακίνητα ιδιοκτησίας πολυτέκνων και αναπήρων άνω του 80%, που ιδιοχρησιμοποιούνται, σε περιοχή με τιμή ζώνης έως 3.000 ευρώ/τ.μ.[εισόδημα<30.000, σύνολο ακίνητης περιουσίας<150.000(+10.000 για κάθε εξαρτ.μέλος)]	
1	ανεξαρτήτως

5. Στο ειδικό τέλος δεν υπόκεινται:

- α) ακίνητα που ανήκουν στο Δημόσιο, τα ΝΠΔΔ, τους ΟΤΑ και τις δημοτικές επιχειρήσεις.
- β) ακίνητα που ανήκουν στα θρησκευτικά νομικά πρόσωπα και ιδιοχρησιμοποιούνται για τους λατρευτικούς, εκπαιδευτικούς, φιλανθρωπικούς, καλλιτεχνικούς και κοινωφελείς σκοπούς τους.
- γ) ακίνητα που ανήκουν σε αθλητικούς συλλόγους ή σωματεία και ιδιοχρησιμοποιούνται ως γήπεδα ή ως αθλητικές εγκαταστάσεις.
- δ) ακίνητα ξένων κρατών όπου στεγάζουν πρεσβείες και προξενεία.
- ε) οι κοινόχρηστοι χώροι πολυκατοικιών και ξενοδοχείων.
- στ) τα ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα ή ως χώροι ιστορικών ή αρχαιολογικών μνημείων.
- ζ) τα ακίνητα που έχουν αποκλειστικά γεωργική, κτηνοτροφική, βιομηχανική ή βιοτεχνική χρήση.

6. Κατ' εξαίρεση των παραγράφων 2 & 3 , δεν οφείλεται ειδικό τέλος ακινήτων για ακίνητα τα οποία ιδιοκατοικούνται από μακροχρόνια ανέργους, εγγεγραμμένους στα μητρώα του ΟΑΕΔ , στους καταλόγους του Γραφείου Ευρέσεως Ναυτικής Εργασίας, τους λογαριασμούς ανεργίας προσωπικού και τεχνικών τύπου Αθηνών και Θεσσαλονίκης καθώς και ανέργους οι οποίοι επιδοτήθηκαν από τους άνω φορείς για τουλάχιστον έξι (6) μήνες που προηγούνται της ημερολογιακής βάσης υπολογισμού του ειδικού τέλους. Η απαλλαγή δεν παρέχεται σε περίπτωση που το οικογενειακό εισόδημα του ανέργου ξεπερνά τα δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ κατά το προηγούμενο φορολογικό έτος, προσαυξανόμενο κατά τέσσερις χιλιάδες (4.000) ευρώ για κάθε εξαρτώμενο μέλος.

7. Οι δικαιούχοι των οριζομένων στην παράγραφο 6 του παρόντος, υποβάλλουν αίτηση στη ΔΟΥ που ανήκουν, προσκομίζοντας τα απαραίτητα δικαιολογητικά.

8. ...

9. Το ειδικό τέλος συνεισπράττεται από τους παρόχους ηλεκτρικής ενέργειας για το έτος 2011 σε δύο ισόποσες δόσεις, ενώ για τα έτη 2012,2013 σε πέντε ισόποσες δόσεις.

2.2 Άρθρο 1, υποπαράγραφος Α7 του Ν. 4152/09-05-2013

Ε.Ε.Τ.Α. – Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων

Το Ε.Ε.Τ.Α. αποτελεί τη συνέχεια του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. για το έτος 2013. Ψηφίζεται με το Νόμο 4152 «Επείγοντα μέτρα εφαρμογής των νόμων 4046/2012, 4093/2012 και 4127/2013.

Ορίζεται λοιπόν ότι, για επιτακτικούς λόγους εθνικού συμφέροντος προς επίτευξη των δημοσιονομικών στόχων του μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής, επιβάλλεται έκτακτο ειδικό τέλος υπέρ του Δημοσίου στις ηλεκτροδοτούμενες, οποτεδήποτε κατά το διάστημα από 1η Μαΐου έως και 31η Δεκεμβρίου, επιφάνειες ακινήτων.

Παραδείγματα υπολογισμού ΕΕΤΗΔΕ 2011:

1^ο παράδειγμα: διαμέρισμα 90 τμ του 1977, στα Καμίνια Ηρακλείου (τιμή ζώνης: 520[€]/ τμ):

$$90 \text{ τμ} * 4 (\text{ΣΕΤ}) * 1 (\text{ΣΠΚ}) = 360 \text{ ευρώ}$$

2^ο παράδειγμα: διαμέρισμα 6^{ου} ορόφου 90 τμ του 1977, στην ίδια περιοχή:

$$90 \text{ τμ} * 4 (\text{ΣΕΤ}) * 1 (\text{ΣΠΚ}) = 360 \text{ ευρώ}$$

3^ο παράδειγμα: μονοκατοικία 106 τμ του 1972, στα Τρίκαλα (τιμή ζώνης: 1.050[€]/ τμ):

$$106 \text{ τμ} * 5 (\text{ΣΕΤ}) * 1 (\text{ΣΠΚ}) = 530 \text{ ευρώ}$$

Παραδείγματα υπολογισμού ΕΕΤΗΔΕ 2012 και ΕΕΤΑ 2013, για τα ίδια ακίνητα:

1^ο παράδειγμα: $360 - (360 * 15 \%) = 306$ ευρώ

2^ο παράδειγμα: $360 - (360 * 15 \%) = 306$ ευρώ

3^ο παράδειγμα: $530 - (530 * 15 \%) = 450,50$ ευρώ

Παρατηρούμε ότι δεν λαμβάνεται υπόψη ο όροφος ούτε και η μορφή της κατοικίας.

2.3 Διαφορές E.E.T.H.Δ.E. – E.E.T.A.

Η διαφορά με το E.E.T.H.Δ.E. είναι ότι το νέο τέλος, έχει ως αντικείμενο και τις ηλεκτροδοτούμενες μη αποπερατωμένες επιφάνειες, δηλαδή τα ημιτελή κτίσματα εφ' όσον αυτά ηλεκτροδοτούνται.

Ο τρόπος υπολογισμού και χρέωσης των ιδιοκτητών των παροχών, δεν διαφέρει από αυτόν του E.E.T.H.Δ.E. και γίνεται σύμφωνα με τους ανωτέρω πίνακες. Προστίθεται όμως μία μείωση 15% , στα ποσά που προκύπτουν απ' τον υπολογισμό.

Επιπλέον, ορίζεται ότι οι κοινόχρηστοι χώροι των τουριστικών εγκαταστάσεων που δικαιούνται απαλλαγή από το E.E.T.H.Δ.E. στο σύνολο της επιφάνειάς τους, για τον υπολογισμό του E.E.T.A. θα θεωρείται ότι καταλαμβάνουν το 35% της συνολικής επιφάνειας όσον αφορά στα ξενοδοχεία και το 17% όσον αφορά στις εγκαταστάσεις επιχειρήσεων με ενοικιαζόμενα δωμάτια.

Ακόμα, προστίθεται η εξής προϋπόθεση σχετικά με το δικαίωμα πολυτέκνων και αναπήρων για μειωμένο συντελεστή: το εμβαδό του ακινήτου να μην υπερβαίνει τα 120 τ.μ. προσαυξανόμενο κατά 20 τ.μ. για κάθε εξαρτώμενο μέλος, και μέχρι 200 τ.μ. Εφόσον το ακίνητο, υπερβαίνει την έκταση που ορίζεται ,για την επιπλέον επιφάνεια το E.E.T.A. υπολογίζεται χωρίς την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή.

Τέλος, για την απαλλαγή των ανέργων της παρ. 6 του άρθρου 53/4021, προστίθεται η προϋπόθεση να ισχύει η ανεργία κατά την έκδοση πρώτου λογαριασμού που περιέχει E.E.T.A.

2.4 ΠΟΛ 1103/2013, άρθρο 2-Σοβαρή οικονομική δυσκολία

Σύμφωνα με την παράγραφο 11, άρθρο 1 ν. 4152 (Ε.Ε.Τ.Α.) για ακίνητα που αποτελούν την κύρια και ιδιοκατοικούμενη κατοικία και ανήκουν κατά κυριότητα ή επικαρπία ή κατά ποσοστό αυτών σε πρόσωπο που βρίσκεται σε κατάσταση φτώχειας ή απειλείται με φτώχεια, θα εξειδικευθούν τα κριτήρια και θα καθοριστούν τα αρμόδια όργανα και η διαδικασία για την πληρωμή του Ε.Ε.Τ.Α. σε περισσότερες δόσεις ή για μείωση του ύψους του ή για πλήρη απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του.

Στην ΠΟΛ 1103/2013 λοιπόν ορίζεται ότι δύναται ο φορολογούμενος να ζητήσει τη μείωση, απαλλαγή ή πληρωμή σε περισσότερες δόσεις του τέλους, εφόσον βρίσκεται σε σοβαρή οικονομική δυσκολία που ορίζεται ως αδυναμία να εξασφαλίσει τροφή, ενδυμασία, ιατρική περίθαλψη, εκπαίδευση και άλλες προϋποθέσεις για τη στοιχειώδη διαβίωσή αυτού και της οικογένειάς του. Πρέπει να συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις:

α) το ακίνητο για το οποίο ζητείται η απαλλαγή να ανήκει κατά πλήρη κυριότητα ή επικαρπία ή ποσοστό αυτών σε μέλος της οικογένειας και να ιδιοκατοικείται.

β) τα μέλη της οικογένειας να μην έχουν δικαιώματα σε άλλο ακίνητο πλην αυτού, ούτε άλλα περιουσιακά στοιχεία.

γ) η συνολική αξία του κατά το έτος 2012 να μην υπερβαίνει τα εκατόν είκοσι χιλιάδες (120.000) ευρώ.

δ) η τιμή ζώνης του ακινήτου να μην υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες (2.000) ευρώ.

ε) ο φορολογούμενος να συνυποβάλλει υπεύθυνη δήλωση στην οποία θα περιγράφει τις συνθήκες ασθένειας, ατυχήματος ή άλλων γεγονότων που προκάλεσαν τη σοβαρή δυσκολία του.

στ) ετήσιο εισόδημα οικονομικού έτους 2013, κάτω από έξι χιλιάδες (6.000) ευρώ για τον άγαμο και οχτώ χιλιάδες (8.000) ευρώ για το ζευγάρι προσαυξανόμενο κατά χίλια (1.000) ευρώ για κάθε προστατευόμενο μέλος.

ζ) ο φορολογούμενος να έχει εκπληρώσει τις υποχρεώσεις υποβολής δηλώσεων στοιχείων ακινήτων και φορολογίας εισοδήματος.

4. Νόμος 4223/ 2013

4.1. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ Ε ν. Φ. Ι. Α

Για τον προσδιορισμό του Εν.Φ.Ι.Α. του έτους 2014 λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων που προβλέπονται στο Άρθρο 23 του ν. 3427/2005:

- α) για τα φυσικά πρόσωπα, οι δηλώσεις των ετών 2005 έως και 2014 και
- β) για τα νομικά πρόσωπα, οι δηλώσεις των ετών 2013 και 2014.

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

Για τη σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του Άρθρου 1, από 1.1.2014 και εφεξής, ο φορολογούμενος υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων εντός τριάντα (30) ημερών από την ημέρα της σύστασης, απόκτησης και κάθε άλλης μεταβολής στα παραπάνω δικαιώματα.

3.1.1 Υπολογισμός κύριου φόρου Εν.Φ.Ι.Α για κτίσματα

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

α) Η γεωγραφική θέση του κτίσματος προσδιορίζει την τιμή ζώνης, σύμφωνα με την οποία γίνεται κατάταξη του κτίσματος σε φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.)

β) Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα.

γ) Προκειμένου για ειδικά κτίρια, η επιφάνεια απομειώνεται με την εφαρμογή Συντελεστή Απομείωσης Επιφανείας (Σ.Α.Ε.). Ως ειδικά κτίρια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου νοούνται: οι σταθμοί αυτοκινήτων βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων, ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις νοσηλευτηρίων και ευαγών ιδρυμάτων, εγκαταστάσεις εκπαιδευτηρίων, αθλητικές εγκαταστάσεις.

δ) Η χρήση των χώρων του κτίσματος διακρίνεται σε κύρια και βοηθητική.

ε) Η παλαιότητα του κτίσματος προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης της νεώτερης οικοδομικής άδειας.

Για τον υπολογισμό του κύριου φόρου του Εν.Φ.Ι.Α., με βάση τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, καθορίζονται συντελεστές ως εξής:

α) Βασικός Φόρος (Β.Φ.) ανά φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.), σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

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

Κτίσματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, για τα οποία δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της Δημοτικής Ενότητας στην οποία βρίσκονται.

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

Παλαιότητα	Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (ΣΠΚ)
Μέχρι και 4 έτη	1,25
5 έως και 9 έτη	1,20
10 έως και 14 έτη	1,15
15 έως και 19 έτη	1,10
20 έως και 25 έτη	1,05
26 έως και 84 έτη	1,00
85 έως και 100 έτη	0,80
Πάνω από 100 έτη	0,60

γ) Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.) κτίσματος, προκειμένου για κύριους χώρους ειδικών κτιρίων, για την επιφάνεια που ξεπερνά τα 500 τ.μ., ο οποίος εφαρμόζεται σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Κλιμάκιο Επιφάνειας (μ ²)	Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (ΣΑΕ)
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

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

Οροφος	Συντελεστής Ορόφου (ΣΟ)
Υπόγειο	0,98
Ισόγειο και 1ος	1,00
2ος και 3ος	1,01
4ος και 5ος	1,02
6ος και άνω	1,03

Ο συντελεστής Ορόφου δεν εφαρμόζεται στα ειδικά κτίρια και τις μονοκατοικίες.

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

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

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

η) Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων (Σ.Η.Κ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,4 και εφαρμόζεται στα ημιτελή κτίσματα τα οποία ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ηλεκτρικό ρεύμα και ουδέποτε είχαν άλλη παροχή ρεύματος πλην της εργοταξιακής και είναι κενά.

θ) Συντελεστής Ειδικών Κτιρίων (Σ.Ε.Κ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,5.

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

Προκειμένου για τα ειδικά κτίρια, ισχύει:

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

3.1.2 Υπολογισμός κύριου φόρου Εν.Φ.Ι.Α για οικόπεδα και γήπεδα

Οικόπεδο εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και προσδιορίζεται συντελεστής φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Μοναδιαία αξία (ευρώ/μ ²)			Φ.Ζ.	Συντελεστής φόρου (ευρώ/μ ²)
0,01	-	2,00	01	0,003
2,01	-	4,00	02	0,006
4,01	-	6,00	03	0,010
6,01	-	10,00	04	0,015
10,01	-	14,00	05	0,023
14,01	-	20,00	06	0,030
20,01	-	50,00	07	0,060
50,01	-	75,00	08	0,120
75,01	-	100,00	09	0,150
100,01	-	150,00	10	0,200
150,01	-	200,00	11	0,300
200,01	-	300,00	12	0,450
300,01	-	400,00	13	0,600
400,01	-	500,00	14	0,800
500,01	-	600,00	15	1,000
600,01	-	700,00	16	1,300

700,01	-	800,00	17	1,500
800,01	-	900,00	18	1,700
900,01	-	1.000,00	19	1,900
1.000,01	-	1.500,00	20	2,500
1.500,01	-	2.000,00	21	3,000
2.000,01	-	3.000,00	22	4,000
3.000,01	-	4.000,00	23	6,000
4.000,01	-	5.000,00	24	7,500
5.000,01	+		25	9,000

Φόρος=Επιφάνεια οικοπέδου (μ2) x Σ.Φ.

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

Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) (ευρώ/μ2)		Συντελεστής Θέσης (ΣΘ)	
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

Χρήση γηπέδου	Συντελεστής Χρήσης (ΣΧ)
Δάσος ή δασική έκταση	0,1
Βοσκότοπος	0,5
Καλλιέργειες (μονοετείς ή δενδροκαλλιέργειες)	2,0
Μεταλλεία - Λατομεία	5,0
Υπαίθρια Εκθεση/Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και αναψυχής	8,0

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

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

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

Αν ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα μέλη της οικογένειάς του, δεν έχουν εμπράγματα δικαιώματα σε άλλη κατοικία, σύμφωνα με τη δήλωση στοιχείων ακινήτων και τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, και η κατοικία που υπάρχει στο γήπεδο έχει επιφάνεια κύριων χώρων μικρότερη των εκατόν πενήντα τετραγωνικών μέτρων (150 μ²), ο συντελεστής κατοικίας δεν εφαρμόζεται.

Φόρος = Επιφάνεια γηπέδου (μ²) x ΒΣΦ x ΣΘ x ΣΧ x ΣΑρ x ΣΑπ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΚ (όπου εφαρμόζεται).

3.1.3 Υπολογισμός συμπληρωματικού φόρου Εν.Φ.Ι.Α.

Για κάθε φυσικό πρόσωπο ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται και υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 που υπερβαίνει τις τριακόσιες χιλιάδες (300.000) ευρώ, σύμφωνα με τα κλιμάκια και τους συντελεστές του παρακάτω πίνακα:

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

Στη συνολική αξία των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 κατά τα ανωτέρω δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων και η αξία επί των κτιρίων που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό (100) ετών και τα οποία

έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή ως έργα τέχνης, καθώς και των τυχόν αναλογούντων ποσοστών επί των οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

Για κάθε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, ο συμπληρωματικός Εν.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και υπολογίζεται στη συνολική αξία των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 και ισούται με το πέντε τοις χιλίοις (5%). Ειδικά για τα Ν.Π.Δ.Δ. και τα Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, ο συμπληρωματικός Εν.Φ.Ι.Α. ισούται με δύο και μισό τοις χιλίοις (2,5%) επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1 για τα ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούν.

Μέχρι τη σύνταξη του παρόντος ισχύει ότι η αποπληρωμή του Εν.Φ.Ι.Α. θα γίνει σε έξι ισόποσες μηνιαίες δόσεις.

4.2 Άρθρο 7/ν.4223 Χορήγηση εκπτώσεων

1. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης, δύναται να δοθεί στον υπόχρεο, τον ή την σύζυγό του και στα εξαρτώμενα μέλη της οικογένειας έκπτωση 50% επί του Εν.Φ.Ι.Α.,

εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) το συνολικό φορολογητέο εισόδημα στη δήλωση του προηγούμενου φορολογικού έτους δεν υπερβαίνει τα εννέα (9.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000) ευρώ για κάθε εξαρτώμενο μέλος.

β) το σύνολο της επιφάνειας της ακίνητης περιουσίας του υπόχρεου, του ή της συζύγου και των εξαρτώμενων μελών, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα (150) τ.μ.,

γ) τα παραπάνω πρόσωπα δεν έχουν ή δεν ευθύνονται για ληξιπρόθεσμες μη ρυθμισμένες οφειλές προς το Δημόσιο και τα ασφαλιστικά ταμεία. (καταργήθηκε με νόμο το Σεπτέμβριο 2014)

2. Η έκπτωση ανέρχεται στο 100% του φόρου, εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) το συνολικό φορολογητέο εισόδημα στη δήλωση του προηγούμενου φορολογικού έτους δεν υπερβαίνει τα δώδεκα (12.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000) ευρώ για κάθε εξαρτώμενο μέλος.

β) το σύνολο της επιφάνειας της ακίνητης περιουσίας του υπόχρεου, του ή της συζύγου και των εξαρτώμενων μελών, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα (150) τ.μ.,

γ) τα παραπάνω πρόσωπα δεν έχουν ή δεν ευθύνονται για ληξιπρόθεσμες μη ρυθμισμένες οφειλές προς το Δημόσιο και τα ασφαλιστικά ταμεία. (καταργήθηκε με νόμο το Σεπτέμβριο 2014)

δ) ο αριθμός των εξαρτώμενων μελών ισούται ή υπερβαίνει τα τρία, ή ο φορολογούμενος ή ο/η σύζυγός του ή κάποιο εξαρτώμενο μέλος παρουσιάζει αναπηρία σε ποσοστό 80% και άνω.

4.3 Απαλλαγές απ' τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.

1) Απαλλάσσονται όλα τα ακίνητα του Δημοσίου, του ΤΑΙΠΕΔ, της ΕΤΑΔ ΑΕ, του Παράκτιου Αττικού Μετώπου ΑΕ και του Αγίου Όρους.

2) Απαλλάσσονται τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, καθώς κι εκείνα που παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο, των ΝΠΔΔ και των μη κερδοσκοπικών ΝΠΔΔ που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης.

3) Απαλλάσσονται τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού.

4) Απαλλάσσονται τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα γνωστών θρησκειών για την εκπλήρωση του λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου τους.

5) Απαλλάσσονται τα δικαιώματα επί ακινήτων για τα οποία υφίσταται απαγόρευση χρήσης, κατά το μέρος για το οποίο ισχύει η απαγόρευση, ενώ για την υπόλοιπη επιφάνεια, ισχύει μείωση κατά 60% για ακίνητο εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού και 30% για ακίνητο εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού.

6) Απαλλάσσονται τα δικαιώματα στα ακίνητα για τα οποία έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευση από κάθε είδους δέσμευση και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης.

7) Απαλλάσσονται τα δικαιώματα στα ακίνητα για τα οποία έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση αποζημίωσης για δέσμευση και δεν έχει καταβληθεί η αποζημίωση ένα έτος μετά την απόφαση.

8) Απαλλάσσονται τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για εγκατάσταση πρεσβείας ή προξενείου ξένου κράτους ή πρεσβευτή, πρόξενου και λοιπών διπλωματικών αντιπροσώπων.

4.4 Αλλαγές στον υπολογισμό Εν.Φ.Ι.Α. που ψηφίστηκαν τον Σεπτέμβριο 2014

α) Απαλλάσσονται του φόρου, για το 2014, τα ακίνητα στις σεισμόπληκτες περιοχές των νομών Φωκίδας, Φθιώτιδας και Κεφαλληνίας. Απαλλάσσονται επίσης συγκεκριμένοι οικισμοί του νομού Κοζάνης, με την προϋπόθεση ότι τα ακίνητα σε αυτούς δεν ηλεκτροδοτήθηκαν καθ' όλο το 2013.

β) Μειώνεται ο φόρος του 2014, κατά 20%, για τα δικαιώματα σε κύριους χώρους αποπερατωμένων κατοικιών, μονοκατοικιών, διαμερισμάτων και επαγγελματικών στεγών, εφ' όσον ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα, φορολογικούς κατοίκους Ελλάδος, και καθ' όλη τη διάρκεια του 2013 ήταν κενοί και μη ηλεκτροδοτούμενοι. Όσον αφορά στην έκπτωση 20% στα κενά μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα διευκρινίστηκε ποια ακριβώς είναι αυτά σύμφωνα με τον νόμο 4286/2014. Συγκεκριμένα, κενά μη ηλεκτροδοτούμενα, θεωρούνται τα αποπερατωμένα κτίσματα τα οποία έχουν ρευματοδοτηθεί, έχουν πάρει ρολόι και για οποιοδήποτε λόγο έχει γίνει διακοπή της ηλεκτροδότησης. Σε καμία περίπτωση τα ημιτελή κτίσματα καθώς και τα ακίνητα που ουδέποτε έχουν ηλεκτροδοτηθεί δε θεωρούνται μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα και δεν δικαιούνται την έκπτωση αυτή.

γ) Τα ξενοδοχειακά κτίρια που ιδιοχρησιμοποιούνται από ατομικές επιχειρήσεις, θα έχουν πλήρη απαλλαγή από το συμπληρωματικό φόρο.

δ) Για τις εκπτώσεις 50% και 100% των περιπτώσεων 1 και 2 του άρθρου 7/ ν.4223 προστέθηκε η προϋπόθεση, η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας των ατόμων των περιπτώσεων αυτών να μην υπερβαίνει τα ογδόντα πέντε χιλιάδες (85.000) ευρώ για τον άγαμο, τα εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ για το ζευγάρι ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με ένα τέκνο και τα διακόσιες χιλιάδες (200.000) ευρώ για το ζευγάρι με εξαρτώμενα τέκνα ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με δύο εξαρτώμενα τέκνα.

ε) Αποσυνδέεται η ανωτέρω έκπτωση των περιπτώσεων 1 και 2 του άρθρου 7/ν.4223, από την ύπαρξη φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας.

4.5 Πιστοποιητικό άρθρου 54Α- Εν.Φ.Ι.Α.

Σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν. 4174, από 1/1/2014 είναι αυτοδικαίως άκυρη κάθε δικαιοπραξία με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή

μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από το συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης, με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο, με τα ίδια στοιχεία, περιλαμβάνεται στη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει, ή νόμιμα απαλλαγεί από τον Εν.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον Εν.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πέντε προηγούμενα έτη. Δεν απαιτείται η μνημόνευση, επισύναψη ή προσκόμιση του πιστοποιητικού Εν.Φ.Ι.Α. στη μονομερή εξάλειψη υποθήκης ή στην άρση κατάσχεσης. Σε κάθε περίπτωση θεωρείται έγκυρη η μνημόνευση, επισύναψη ή προσκόμιση του πιστοποιητικού Εν.Φ.Ι.Α., στο οποίο το κτίσμα αποτυπώνεται με απόκλιση της επιφάνειάς του μέχρι πέντε (5) τετραγωνικά μέτρα και το γήπεδο ή το οικόπεδο αποτυπώνονται με απόκλιση μέχρι δύο τοις εκατό (2%) της επιφάνειάς τους.

Για παράδειγμα: Έγινε μια γονική παροχή ενός ακινήτου το Φεβρουάριο του 2012 και τον Μάρτιο του 2014 γίνεται μία διόρθωσή του. Θα χρειαστούν πιστοποιητικά για τα έτη 2014,2013,2012,2011,2010. Αυτά θα τα προσκομίσουν και ο παρέχων και ο παροχολήπτης.

Το ίδιο ισχύει και στις αποδοχές κληρονομιάς, δηλαδή πρέπει αν δεν έχει παρέλθει τετραετία ή πενταετία από το θάνατο του αποβιώσαντος, ο κληρονόμος να προσκομίσει ένα πιστοποιητικό για όσα έτη το είχε αυτός και για όσα έτη το είχε ο κληρονομούμενος.

Εάν δεν είναι δυνατή η επισύναψη στο συμβολαιογραφικό έγγραφο του πιστοποιητικού του Εν.Φ.Ι.Α. για τα πέντε προηγούμενα της μεταβίβασης έτη, επισυνάπτεται για τα υπόλοιπα έτη το πιστοποιητικό του άρθρου 48 του Ν. 3842/2010 με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο, με τα ίδια στοιχεία, περιλαμβάνεται στη δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας (Φ. Α. Π.), καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει το Φ.Α.Π. για το συγκεκριμένο ακίνητο και ότι έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις του Φ.Α.Π. ή έχει ρυθμίσει το Φ.Α.Π. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα προηγούμενα έτη.

Επιτρέπεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου και πριν την εξόφληση του οφειλόμενου φόρου, με την προϋπόθεση ότι επί των οικείων πιστοποιητικών αναγράφεται το συνολικά οφειλόμενο ποσό κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων, για το συγκεκριμένο ακίνητο, το οποίο υποχρεούται να αποδώσει, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, ο συμβολαιογράφος μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών εργάσιμων ημερών από τη σύνταξή του.

Παρατίθεται υπόδειγμα του προαναφερόμενου πιστοποιητικού και της αίτησης για έκδοση αυτού, στο προσάρτημα της εργασίας αυτής.

5. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΠΟ ΤΟ 2010 ΕΩΣ ΤΟ 2014-ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

5.1 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

Στα παραδείγματα που ακολουθούν, θα εξετάσουμε τη φορολογική επιβάρυνση ή ελάφρυνση των ιδιοκτητών ακινήτων, στα έτη αυτά. Γίνεται αναφορά σε φορολογούμενους με διαφορετική περιουσιακή εικόνα και συνθήκες διαβίωσης, για να μπορέσει να γίνει σύγκριση όσο το δυνατόν πιο ρεαλιστική.

5.1.1 Παράδειγμα 1^ο – Συνταξιούχος χαμηλού κοινωνικοοικονομικού στρώματος,
που κατοικεί σε παλιό σπίτι, το οποίο κληρονόμησε από τους γονείς του.

Ο φορολογούμενος έχει κατά πλήρη κυριότητα (100%) ένα κτίσμα το οποίο ορίζεται ως μονοκατοικία στο Σάρχο, όπου η τιμή ζώνης είναι 310 ευρώ/τ.μ., κατασκευής 1938, επιφάνειας 50 τ.μ., με μία πρόσοψη. Επίσης, στο ίδιο οικόπεδο έχει αγροτεμάχιο 2.000 τ.μ. με ελαιόδεντρα, αρδευόμενο. Η ελάχιστη βασική αξία γης της δημοτικής ενότητας είναι 1,80 ευρώ/ τ.μ.

Συνολική Αντικειμενική αξία ακίνητης περιουσίας: 3.906 ευρώ

ΦΑΠ 2010,2011,2012,2013: Λόγω χαμηλής αντικειμενικής αξίας δεν οφείλεται ΦΑΠ.

ΕΕΤΗΔΕ 2011: 50 τ.μ. * 3 (ΣΕΤ) * 1 (ΣΠΚ) = 150 ευρώ

ΕΕΤΗΔΕ 2012: (50 τ.μ. * 3 Συντ. *1 Σ.Π.Κ.) - 15% = 127,50 ευρώ

ΕΕΤΑ 2013: (50 τ.μ. * 3 Συντ. *1 Σ.Π.Κ.) - 15% = 127,50 ευρώ

ΕνΦΙΑ 2014: 108,30 ευρώ. Αναλυτικά:

- για την κατοικία: 50 τ.μ.* 2,00 (Β.Φ.) * 1 (Σ.Π.Κ.) * 1,02 (Σ.Μ.) * 1,01 (Σ.Π.) =

103,02 ευρώ

-για το αγροτεμάχιο¹: 2.000 τ.μ.*0,001(Β.Φ.)*1,20(Σ.Θ.)*2(Σ.Χ.)*1,1(Σ.Αρ.) = 5,28 ευρώ

¹Επισημαίνεται ότι, ο συντελεστής κατοικίας πέντε (5) δεν θα εφαρμοστεί στον υπολογισμό φόρου του αγροτεμαχίου, καθώς ο φορολογούμενος έχει μία μόνο κατοικία με επιφάνεια μικρότερη των 150 τ.μ.

Συμπεράσματα: Αν και τα ποσά φόρου που προκύπτουν είναι αντικειμενικά μικρά, το έκτακτο τέλος 2011,2012,2013 και ο ΕνΦΙΑ είναι ένα επιπλέον βάρος στον ήδη φτωχό τρόπο διαβίωσης που βιώνουν πολλοί ηλικιωμένοι στα χωριά. Ακόμα και στην περίπτωση του ΕνΦΙΑ που εμφανίζεται χαμηλότερος κατά 19,8% και για τον οποίο ο φορολογούμενος πιθανότατα δικαιούται έκπτωση 50% λόγω χαμηλού εισοδήματος, η περιττή επιβάρυνση της μοναδικής κατοικίας του παραμένει, και τον ωθεί γρηγορότερα κάτω από τα όρια της φτώχειας.

Στο παράδειγμα αυτό λοιπόν, ο ΦΑΠ υπήρξε ο δικαιότερος φόρος για τον συνταξιούχο, όχι επειδή δεν πληρώνει αλλά επειδή δεν θα έπρεπε να πληρώνει ένα φορολογούμενος που έχει απλά «μία στέγη πάνω απ' το κεφάλι του» κι ένα χωράφι για να βγάξει το λάδι της χρονιάς.

5.1.2 Παράδειγμα ^{2ο}: Μισθωτός μεσαίου κοινωνικοοικονομικού στρώματος με μία τυπική περιουσιακή εικόνα.

Η κύρια κατοικία, πλήρους κυριότητας 100%, βρίσκεται στο Ηράκλειο (τιμή ζώνης: 520 ευρώ/ τ.μ.) σε οικοδομή του 1977, επιφάνειας 85 τ.μ., με μία πρόσοψη.

Το πατρικό σπίτι στο χωριό είναι μία μονοκατοικία του 1910 στις Μοίρες, 40 τ.μ., με πρόσοψη στον κεντρικό δρόμο του χωριού, όπου η τιμή ζώνης είναι 650 ευρώ/ τ.μ.

Τα αγροτεμάχια είναι συνολικά 7 στρέμματα με ελαιόδεντρα, μη αρδευόμενα, στο Ρούβα (τιμή ζώνης: 700 ευρώ/ τ.μ.) και η αποθήκη έχει επιφάνεια 20 τ.μ., ηλεκτροδοτείται και χτίστηκε το 1928.

Συνολική Αντικειμενική αξία ακίνητης περιουσίας: 40.134 ευρώ

ΦΑΠ 2010,2011,2012,2013: Λόγω χαμηλής αντικειμενικής αξίας δεν οφείλεται ΦΑΠ.

Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. 2011: 500 ευρώ. Αναλυτικά:

-για το σπίτι στο Ηράκλειο: 85 τ.μ. * 4 (ΣΕΤ) * 1 (ΣΠΚ) = 340 ευρώ

-για το σπίτι στις Μοίρες: 40 τ.μ. * 4 (ΣΕΤ) * 1 (ΣΠΚ) = 160 ευρώ

-για την αποθήκη: απαλλάσσεται του τέλους λόγω χρήσης

E.E.T.H.Δ.Ε. 2012: 425 ευρώ. Αναλυτικά:

-για το σπίτι στο Ηράκλειο: [85 τ.μ. * 4 (ΣΕΤ) * 1 (ΣΠΚ)] -15% = 289 ευρώ

-για το σπίτι στις Μοίρες: [40 τ.μ. * 4 (ΣΕΤ) * 1 (ΣΠΚ)] -15% = 136 ευρώ

-για την αποθήκη: απαλλάσσεται του τέλους λόγω χρήσης

E.E.T.A. 2013: 425 ευρώ. Αναλυτικά:

-για το σπίτι στο Ηράκλειο: [85 τ.μ. * 4 (ΣΕΤ) * 1 (ΣΠΚ)] -15% = 289 ευρώ

-για το σπίτι στις Μοίρες: [40 τ.μ. * 4 (ΣΕΤ) * 1 (ΣΠΚ)] -15% = 136 ευρώ

-για την αποθήκη: απαλλάσσεται του τέλους λόγω χρήσης

Εν.Φ.Ι.Α. 2014: 347,41 ευρώ. Αναλυτικά:

-για το σπίτι στο Ηράκλειο: 85 τ.μ.*2,80 (ΒΦ)*1(ΣΠΚ)*1(ΣΟ)*1,01(ΣΠ)= 240,38 ευρώ

-για το σπίτι στις Μοίρες: 40 τ.μ.*2,80(ΒΦ)*0,60(ΣΠΚ)*1,02(ΣΜ)*1,01(ΣΠ)=69,23 ευρώ

-για την αποθήκη: 20 τ.μ.*2,80(ΒΦ)*0,80(ΣΠΚ)*0,50(ΣΕΚ)= 22,40 ευρώ

-για τα χωράφια: 7.000 τ.μ. *0,001(ΒΦ)*0,80(ΣΘ)*2(ΣΧ)= 15,40 ευρώ

Συμπεράσματα:: Ο φορολογούμενος αυτός καλείται να πληρώσει 1.697,41 ευρώ για τα δικαιώματα επί των ακινήτων του, μέσα σε τρία μόλις χρόνια (καθότι το έκτακτο τέλος 2011 και 2012 πληρώθηκαν μέσα στο έτος 2012). Αν αναλογιστούμε το επίπεδο των μισθών τα χρόνια αυτά (586 ευρώ), καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι ο φορολογούμενος έδωσε έναν μηνιαίο μισθό ανά έτος, στο Δημόσιο για τους φόρους στην ακίνητη περιουσία του. Μία περιουσία που δεν του αποφέρει ιδιαίτερα εισοδήματα. Εάν θεωρήσουμε ότι η συγκεκριμένη ομάδα φορολογουμένων, δύναται και οφείλει να συνεισφέρει στα οικονομικά του κράτους, συμπεραίνουμε ότι ο ΕνΦΙΑ είναι δικαιότερος των έκτακτων τελών καθώς χρησιμοποιεί περισσότερες παραμέτρους στον υπολογισμό του, με ευνοϊκότερο συντελεστή παλαιότητας και Βασικό Φόρο ανά τετραγωνικό μέτρο.

5.1.3 Παράδειγμα 3^ο: Εισοδηματίας με μεγάλη ακίνητη περιουσία

Στο παράδειγμα αυτό, ο φορολογούμενος έχει το 100% πλήρους κυριότητας σε 5 διαμερίσματα στο κέντρο του Ηρακλείου, 13 γκαρσονιέρες στο κέντρο και στην περιοχή Εσταυρωμένου, 2 αποθήκες, 3 οικοπέδα κι ένα ημιτελές μη ηλεκτροδοτούμενο κτίσμα σε

χωριό. Οι κατοικίες του αποφέρουν 76.800 ευρώ εισόδημα από εκμίσθωση ετησίως και οι αποθήκες 3.600 ευρώ αντίστοιχα. Τα εξετάζουμε αναλυτικά παρακάτω.

Συνολική Αντικειμενική Αξία ακίνητης περιουσίας: 444.819,90 ευρώ

ΦΑΠ 2010: $(400.000*0) + (44.819,90*0,1) = 44,82$ ευρώ

ΦΑΠ 2011: $(200.000*0) + (244.819,90*0,2) = 489,64$ ευρώ

ΦΑΠ 2012: $(200.000*0) + (244.819,90*0,2) = 489,64$ ευρώ

ΦΑΠ 2013: $(200.000*0) + (244.819,90*0,2) = 489,64$ ευρώ

Πίνακας υπολογισμού έκτακτου τέλους 2011, 2012, 2013:

ΚΑΤΟΙΚΙΑ (ΕΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ,ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ,ΟΔΟΣ)	ΕΕΤΗΔΕ 2011 (ΕΥΡΩ)	ΕΕΤΗΔΕ 2012 (ΕΥΡΩ)	ΕΕΤΑ 2013 (ΕΥΡΩ)
1998, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΚΑΤΕΧΑΚΗ	$120*4*1,15=552$	$(120*4*1,15)-15%=$ 469,20	$(120*4*1,1)-15%=$ 448,80
1998, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΚΑΤΕΧΑΚΗ	$120*4*1,15=552$	$(120*4*1,15)-15%=$ 469,20	$(120*4*1,1)-15%=$ 448,80
1998, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΚΑΤΕΧΑΚΗ	$120*4*1,15=552$	$(120*4*1,15)-15%=$ 469,20	$(120*4*1,1)-15%=$ 448,80
1982, Τ.Ζ. 2.000 Ε/ΤΜ-ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	$42*6*1=252$	$(42*6*1)-15%=214,2$	$(42*6*1)-15%=214,2$
1982, Τ.Ζ. 2.000 Ε/ΤΜ-ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	$42*6*1=252$	$(42*6*1)-15%=214,2$	$(42*6*1)-15%=214,2$

1990, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ	$15*4*1,05=63$	$(15*4*1,05)-15%=53,55$	$(15*4*1)-15%=51$
1990, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ	$15*4*1,05=63$	$(15*4*1,05)-15%=53,55$	$(15*4*1)-15%=51$
1990, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ	$15*4*1,05=63$	$(15*4*1,05)-15%=53,55$	$(15*4*1)-15%=51$
1990, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ	$15*4*1,05=63$	$(15*4*1,05)-15%=53,55$	$(15*4*1)-15%=51$
1990, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ	$30*4*1,05=126$	$(30*4*1,05)-15%=107,10$	$(30*4*1)-15%=102$
1990, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ	$30*4*1,05=126$	$(30*4*1,05)-15%=107,10$	$(30*4*1)-15%=102$
1990, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ	$30*4*1,05=126$	$(30*4*1,05)-15%=107,10$	$(30*4*1)-15%=102$
2000, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΕΣΤΑΥΡΩΜΕΝΟΣ	$19*4*1,15=87,4$	$(19*4*1,1)-15%=71,06$	$(19*4*1,1)-15%=71,06$
2000, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΕΣΤΑΥΡΩΜΕΝΟΣ	$19*4*1,15=87,4$	$(19*4*1,1)-15%=71,06$	$(19*4*1,1)-15%=71,06$
2000, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΕΣΤΑΥΡΩΜΕΝΟΣ	$19*4*1,15=87,4$	$(19*4*1,1)-15%=71,06$	$(19*4*1,1)-15%=71,06$
2000, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΕΣΤΑΥΡΩΜΕΝΟΣ	$19*4*1,15=87,4$	$(19*4*1,1)-15%=71,06$	$(19*4*1,1)-15%=71,06$
2000, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΕΣΤΑΥΡΩΜΕΝΟΣ	$19*4*1,15=87,4$	$(19*4*1,1)-15%=71,06$	$(19*4*1,1)-15%=71,06$

2000, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΕΣΤΑΥΡΩΜΕΝΟΣ	19*4*1,15=87,4	(19*4*1,1)- 15%=71,06	(19*4*1,1)- 15%=71,06
ΣΥΝΟΛΑ	3.314,40	2.797,86	2.711,16
Για τις αποθήκες, το ημιτελές κτίσμα και τα οικόπεδα δεν οφείλεται το ειδικό τέλος.			

Συμπεράσματα: Ο φορολογούμενος αυτός, στα έτη 2012 και 2013, συνυπολογίζοντας και το φόρο εισοδήματος από την εκμίσθωση της ιδιοκτησίας του, πλήρωσε για αυτή του την περιουσία:

- 979,28 ευρώ ΦΑΠ 2012 και 2013

- 8.823,42 ευρώ στο ειδικό τέλος (βλ. πίνακα)

- 23.000,80 ευρώ κύριο φόρο οικονομικού έτους 2012. Αναλυτικά:

καθαρό εισόδημα από εκμίσθωση μετά από αποσβέσεις 5% και 3%: 76.452 ευρώ

$[(5000*0)+(7000*10%)+(4000*18%)+(10000*25%)+$

$+(14000*35%)+(20000*38%)+(16452*40%)]$

- 1.260 συμπληρωματικό φόρο οικονομικού έτους 2012. Αναλυτικά:

ακαθάριστο εισόδημα: 80.400 ευρώ

για τις κατοικίες: $76.800 * 1,5\% = 1.152$ ευρώ

για τις αποθήκες: $3.600 * 3\% = 108$ ευρώ

- 23.000,80 ευρώ κύριο φόρο οικονομικού έτους 2013 (βλ. υπολογισμό 2012)

- 1.260 συμπληρωματικό φόρο οικονομικού έτους 2013 (βλ. υπολογισμό 2012)

Σύνολο φόρων 2012 και 2013: 58.324,30 ευρώ , ποσό το οποίο αντιστοιχεί στο 36,27% του εισοδήματος που απέκτησε από τα ακίνητα αυτά, στα δύο έτη. Δηλαδή μέσο όρο, 2.916,22 ευρώ για κάθε ακίνητο (58.324,30/20 ακίνητα) ή ,με άλλα λόγια, τα μισθώματα 4,5 μηνών για κάθε ακίνητο, (58.324,30/20 ακίνητα/335 μέσο μηνιαίο μίσθωμα).

Πίνακας υπολογισμού Εν.Φ.Ι.Α. 2014:

ΑΚΙΝΗΤΟ	Εν.Φ.Ι.Α. 2014
1998, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΚΑΤΕΧΑΚΗ- ΙΣΟΓΕΙΟ	$120 \text{ ΤΜ} * 2,8(\text{ΒΦ}) * 1,1(\text{ΣΠΚ}) * 1(\text{ΣΟ}) * 1,01(\text{ΣΠ}) = 373,30$
1998, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΚΑΤΕΧΑΚΗ-1ΟΣ	$120 \text{ ΤΜ} * 2,8(\text{ΒΦ}) * 1,1(\text{ΣΠΚ}) * 1(\text{ΣΟ}) * 1,01(\text{ΣΠ}) = 373,30$
1998, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΚΑΤΕΧΑΚΗ-2ΟΣ	$120 \text{ ΤΜ} * 2,8(\text{ΒΦ}) * 1,1(\text{ΣΠΚ}) * 1,01(\text{ΣΟ}) * 1,01(\text{ΣΠ}) = 377,00$
1982, Τ.Ζ. 2.000 Ε/ΤΜ ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ- 3ΟΣ	$42 \text{ ΤΜ} * 4,5(\text{ΒΦ}) * 1(\text{ΣΠΚ}) * 1,01(\text{ΣΟ}) * 1,01(\text{ΣΠ}) = 192,80$
1982, Τ.Ζ. 2.000 Ε/ΤΜ ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ- 4ΟΣ	$42 \text{ ΤΜ} * 4,5(\text{ΒΦ}) * 1(\text{ΣΠΚ}) * 1,02(\text{ΣΟ}) * 1,01(\text{ΣΠ}) = 194,70$
1990, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ- ΙΣΟΓΕΙΟ	$15 \text{ ΤΜ} * 2,80(\text{ΒΦ}) * 1,05(\text{ΣΠΚ}) * 1(\text{ΣΟ}) * 1,01(\text{ΣΠ}) = 44,54$
1990, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ- ΙΣΟΓΕΙΟ	$15 \text{ ΤΜ} * 2,80(\text{ΒΦ}) * 1,05(\text{ΣΠΚ}) * 1(\text{ΣΟ}) * 1,01(\text{ΣΠ}) = 44,54$
1990, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ- ΙΣΟΓΕΙΟ	$15 \text{ ΤΜ} * 2,80(\text{ΒΦ}) * 1,05(\text{ΣΠΚ}) * 1(\text{ΣΟ}) * 1,01(\text{ΣΠ}) = 44,54$
1990, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ ΟΔΟΣ ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ- ΙΣΟΓΕΙΟ	$15 \text{ ΤΜ} * 2,80(\text{ΒΦ}) * 1,05(\text{ΣΠΚ}) * 1(\text{ΣΟ}) * 1,01(\text{ΣΠ}) = 44,54$
1990, Τ.Ζ. 520 Ε/ΤΜ	$30 \text{ ΤΜ} * 2,80(\text{ΒΦ}) * 1,05(\text{ΣΠΚ}) * 1(\text{ΣΟ}) * 1,01(\text{ΣΠ}) = 89,07$

ΟΔΟΣ ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ-1 ^{0Σ}	
1990, T.Z. 520 E/TM ΟΔΟΣ ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ-10Σ	$30 \text{ TM} * 2,80(\text{B}\Phi) * 1,05(\text{\Sigma}\text{Π}\text{Κ}) * 1(\text{\Sigma}\text{Ο}) * 1,01(\text{\Sigma}\text{Π}) = 89,07$
1990, T.Z. 520 E/TM ΟΔΟΣ ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ-10Σ	$30 \text{ TM} * 2,80(\text{B}\Phi) * 1,05(\text{\Sigma}\text{Π}\text{Κ}) * 1(\text{\Sigma}\text{Ο}) * 1,01(\text{\Sigma}\text{Π}) = 89,07$
2000, T.Z. 520 E/TM ΕΣΤΑΥΡΩΜΕΝΟΣ- ΙΣΟΓΕΙΟ	$19 \text{ TM} * 2,80(\text{B}\Phi) * 1,15(\text{\Sigma}\text{Π}\text{Κ}) * 1(\text{\Sigma}\text{Ο}) * 1,01(\text{\Sigma}\text{Π}) = 61,79$
2000, T.Z. 520 E/TM ΕΣΤΑΥΡΩΜΕΝΟΣ- ΙΣΟΓΕΙΟ	$19 \text{ TM} * 2,80(\text{B}\Phi) * 1,15(\text{\Sigma}\text{Π}\text{Κ}) * 1(\text{\Sigma}\text{Ο}) * 1,01(\text{\Sigma}\text{Π}) = 61,79$
2000, T.Z. 520 E/TM ΕΣΤΑΥΡΩΜΕΝΟΣ- ΙΣΟΓΕΙΟ	$19 \text{ TM} * 2,80(\text{B}\Phi) * 1,15(\text{\Sigma}\text{Π}\text{Κ}) * 1(\text{\Sigma}\text{Ο}) * 1,01(\text{\Sigma}\text{Π}) = 61,79$
2000, T.Z. 520 E/TM ΕΣΤΑΥΡΩΜΕΝΟΣ- ΙΣΟΓΕΙΟ	$19 \text{ TM} * 2,80(\text{B}\Phi) * 1,15(\text{\Sigma}\text{Π}\text{Κ}) * 1(\text{\Sigma}\text{Ο}) * 1,01(\text{\Sigma}\text{Π}) = 61,79$
2000, T.Z. 520 E/TM ΕΣΤΑΥΡΩΜΕΝΟΣ- ΙΣΟΓΕΙΟ	$19 \text{ TM} * 2,80(\text{B}\Phi) * 1,15(\text{\Sigma}\text{Π}\text{Κ}) * 1(\text{\Sigma}\text{Ο}) * 1,01(\text{\Sigma}\text{Π}) = 61,79$
2000, T.Z. 520 E/TM ΕΣΤΑΥΡΩΜΕΝΟΣ- ΙΣΟΓΕΙΟ	$19 \text{ TM} * 2,80(\text{B}\Phi) * 1,15(\text{\Sigma}\text{Π}\text{Κ}) * 1(\text{\Sigma}\text{Ο}) * 1,01(\text{\Sigma}\text{Π}) = 61,79$
2000, T.Z. 520 E/TM ΕΣΤΑΥΡΩΜΕΝΟΣ- ΙΣΟΓΕΙΟ	$19 \text{ TM} * 2,80(\text{B}\Phi) * 1,15(\text{\Sigma}\text{Π}\text{Κ}) * 1(\text{\Sigma}\text{Ο}) * 1,01(\text{\Sigma}\text{Π}) = 61,79$
1998, T.Z. 200 E/TM ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ- ΑΠΟΘΗΚΗ	$15 \text{ TM} * 2(\text{B}\Phi) * 1,05(\text{\Sigma}\text{Π}\text{Κ}) * 0,5(\text{\Sigma}\text{Ε}\text{Κ}) = 15,75$
1998, T.Z. 200 E/TM ΖΑΦΕΙΡΙΔΟΥ-ΑΠΟΘΗΚΗ	$15 \text{ TM} * 2(\text{B}\Phi) * 1,05(\text{\Sigma}\text{Π}\text{Κ}) * 0,5(\text{\Sigma}\text{Ε}\text{Κ}) = 15,75$
1950, T.Z. 700 E/TM ΡΟΥΒΑΣ, ΗΜΙΤΕΛΕΣ	$30 \text{ TM} * 2,80(\text{B}\Phi) * 1(\text{\Sigma}\text{Π}\text{Κ}) * 1(\text{\Sigma}\text{Ο}) * 1,01(\text{\Sigma}\text{Π}) * 0,4(\text{\Sigma}\text{Η}\text{Κ}) = 33,94$

Τ.Ζ. 2000Ε/ΤΜ, ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΘΝ.ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ:79.484,60 ΜΟΝΑΔΙΑΙΑ ΑΞΙΑ: 79.484,60/52 ΤΜ= 1.528,55 52 ΤΜ*3(ΒΦ)= 156,00
Τ.Ζ. 2000Ε/ΤΜ, ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΘΝ.ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ:79.484,60 ΜΟΝΑΔΙΑΙΑ ΑΞΙΑ: 79.484,60/52 ΤΜ= 1.528,55 52 ΤΜ*3(ΒΦ)= 156,00
Τ.Ζ. 2000Ε/ΤΜ, ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΘΝ.ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ:79.484,60 ΜΟΝΑΔΙΑΙΑ ΑΞΙΑ: 79.484,60/52 ΤΜ= 1.528,55 52 ΤΜ*3(ΒΦ)= 156,00
ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ	$(300.000*0)+(100.000*0,1%)+(44.819,90*0,2%)= 189,64$
ΣΥΝΟΛΟ	3.050,29

Συμπεράσματα: Μετά τον υπολογισμό του Εν.Φ.Ι.Α. παρατηρούμε ότι ο φόρος ακινήτων είναι έξι χιλιάδες επτακόσιες φορές μεγαλύτερος από τον ΦΑΠ 2010 και κατά 523% υψηλότερος από τον ΦΑΠ 2011,2012,2013. Σε σχέση με το ΕΕΤΗΔΕ 2011, ο ΕνΦΙΑ είναι μειωμένος κατά 8% , ενώ παρουσιάζει αύξηση 9% και 12,5% σε σχέση με το ΕΕΤΗΔΕ 2012 και ΕΕΤΑ 2013, αντίστοιχα.

Ας αναλύσουμε τη συνολική επιβάρυνση στην αγοραστική του δύναμη, το έτος 2014, συνυπολογίζοντας το φόρο επί των μισθωμάτων που εισέπραξε και δήλωσε:

- 3.050,29 ευρώ Εν.Φ.Ι.Α. 2014

- 22.469,16 ευρώ κύριο φόρο οικονομικού έτους 2014. Αναλυτικά:

καθαρό εισόδημα από εκμίσθωση μετά από αποσβέσεις 5% και 3%: 76.452 ευρώ

$[(12000*10%)+(64452*33%)]$

- 1.260 συμπληρωματικό φόρο οικονομικού έτους 2014. Αναλυτικά:

ακαθάριστο εισόδημα: 80.400 ευρώ

για τις κατοικίες: $76.800 * 1,5\% = 1.152$ ευρώ

για τις αποθήκες: $3.600 * 3\% = 108$ ευρώ

Εδώ, παρατηρούμε μία μείωση της φορολογίας εισοδήματος από εκμίσθωση ακινήτων κατά 2,4% και του φόρου ακινήτων κατά 0,05%, σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο οικονομικό έτος. Πιο συγκεκριμένα, οι φόροι του 2014 ανέρχονται σε 26.779,45 ευρώ συνολικά, ποσό που φτάνει στο 33,31% του εισοδήματός του από τα αντικείμενα της φορολόγησης.

Μπορεί ο συγκεκριμένος φορολογούμενος να μην στερείται βασικών αγαθών διαβίωσης, με τη συγκεκριμένη φορολόγηση, όμως τα ποσοστά συμμετοχής του στον κρατικό προϋπολογισμό είναι υπέρογκα κι αν μη τι άλλο, τον ωθούν σε φοροδιαφυγή, καθώς αν τα ακίνητα δηλωθούν κενά, οι φόροι 2011, 2012, 2013 και 2014 ανέρχονται σε μόλις 3.804,04, 3.287,50, 3.200,80, και 3.050,29 ευρώ αντίστοιχα. Συμπεραίνουμε ότι για αυτή την κατηγορία φορολογουμένων, ο συνδυασμός της φορολογίας εισοδήματος και ακινήτων από τα δικαιώματα επί αυτών, είναι που φτάνει στην υπερβολή, και όχι η φορολόγηση της περιουσίας αυτή καθ' αυτή. Μοιάζει με τιμωρία, λοιπόν, των ιδιοκτητών μεγάλης ακίνητης περιουσίας, για την απόφασή τους να επενδύσουν σε αυτήν.

5.1.4 Παράδειγμα 4^ο: Ξενοδοχείο, στο κέντρο του Ηρακλείου

Στο παράδειγμα αυτό, έχουμε μία ατομική επιχείρηση, που έχει περάσει από γενιά σε γενιά, και δραστηριοποιείται στον τομέα του τουρισμού- πυλώνας της Εθνικής οικονομίας...

Το κτίσμα έχει επιφάνεια 534 τ.μ. συνολικά (δωμάτια και κοινόχρηστοι χώροι), κτίστηκε το 1918 και βρίσκεται στην οδό Λαχανά στο κέντρο του Ηρακλείου, όπου η τιμή ζώνης είναι 2.200€/τμ. και αποτελείται από ισόγειο, 1ο και 2ο όροφο.

Αντικειμενική αξία ακινήτου: 386.850 ευρώ

ΦΑΠ 2010: κατώτερη της αφορολόγητης αξίας, επομένως δεν οφείλεται ΦΑΠ

ΦΑΠ 2011: $(200.000 * 0) + (186.850 * 0,2\%) = 373,70$ ευρώ

ΦΑΠ 2012: $(200.000 * 0) + (186.850 * 0,2\%) = 373,70$ ευρώ

ΦΑΠ 2013: $(200.000*0)+(186.850*0,2\%)= 373,70$ ευρώ

ΕΕΤΗΔΕ 2011: ως κοινόχρηστοι απαλλασσόμενοι χώροι ορίζονται: $534 \text{ τμ} * 35\% = 186,9$ τμ. Επομένως: $(534 - 186,9) \text{ τμ} * 8 (\Sigma\text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma\text{ΠΚ}) = 2.776,80$ ευρώ

ΕΕΤΗΔΕ 2012: $[(534 - 186,9) \text{ τμ} * 8 (\Sigma\text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma\text{ΠΚ})] - 15\% = 2.360,28$ ευρώ

ΕΕΤΑ 2013: $[(534 - 186,9) \text{ τμ} * 8 (\Sigma\text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma\text{ΠΚ})] - 15\% = 2.360,28$ ευρώ

ΕνΦΙΑ 2014: ως κοινόχρηστοι απαλλασσόμενοι χώροι ορίζεται το 20% της επιφάνειας, δηλαδή $534 * 0,2 = 106,8$ τμ, και εφαρμόζεται στον υπολογισμό χρησιμοποιώντας το Συντελεστή Απομείωσης (ΣΑ) επιφάνειας κύριων χώρων, που στην περίπτωση μας είναι ίσος με 0,8. Έτσι έχουμε:

$534 \text{ τμ} * 6 (\text{ΒΦ}) * 0,8 (\Sigma\text{ΠΚ}) * 0,8 (\Sigma\text{Α}) * 0,5 (\Sigma\text{ΕΚ}) = 1.025,28$ ευρώ

Δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής ορόφου και ο συντελεστής πρόσοψης, καθώς το ξενοδοχείο εντάσσεται στα ειδικά κτίρια (κεφάλαιο 3, παράγραφος 3.1.1. περίπτωση γ).

Τέλος, απαλλάσσεται του συμπληρωματικού φόρου ΕνΦΙΑ λόγω ιδιόχρησης.

Συμπεράσματα: Συγκρίνοντας τους φόρους ανά έτος, παρατηρούμε μείωση από το 2011 στο 2012, 13,22% και από το 2013 στο 2014, 62,5%. Από τη συνολική εικόνα φορολόγησης των τελευταίων πέντε ετών, συμπεραίνουμε ότι ο ΕνΦΙΑ αποτελεί τον δικαιότερο, καθώς ο ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου επιβαρύνεται με ένα ποσό που φαίνεται λογικό για την συνολική ρευστότητα της επιχείρησης. Αν υποθέσουμε ότι το ξενοδοχείο εμφανίζει καθαρά κέρδη χρήσης, 20.000 ευρώ, τότε μαζί με το φόρο εισοδήματος καλείται να πληρώσει:

Φόρο καθαρών κερδών: $20.000 \text{ Κ.Κ.} * 26\% = 5.200$ ευρώ

Κύριο φόρο από ιδιόχρηση επαγγελματικής στέγης: $[(386.850 \text{ Αντ. Αξ.} * 3\% \text{ τεκμαρτό μίσθωμα ιδιόχρησης}) - 3\% \text{ αποσβέσεις}] * 10\% = 1.125,73$ ευρώ

Συμπληρωματικό φόρο επί τεκμαρτού μισθώματος: $11.605,5 * 3\% = 348,17$ ευρώ

ΕνΦΙΑ: 1.025,28 ευρώ

Η συνολική επιβάρυνση λοιπόν ανέρχεται στα 7.699,18 ευρώ για τη χρήση 2014, δηλαδή το 38,5 % των κερδών του. Το ποσοστό είναι αρκετά υψηλό.

5.1.5 Παράδειγμα 5^ο: Συνιδιοκτησία επί ακινήτου

Στο παράδειγμα αυτό, θα δείξουμε τον διαχωρισμό των φόρων, ανάλογα με το είδος του εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου αλλά και το αποτέλεσμα της επιβάρυνσης της αγοραστικής δύναμης του κάθε ατόμου.

Γιαγιά, έχει μεταβιβάσει στον εγγονό της την ψιλή κυριότητα κατά 100% και η ίδια έχει την επικαρπία κατά το ίδιο ποσοστό. Το ακίνητο βρίσκεται στο Νομό Τρικάλων, σε περιοχή με τιμή ζώνης 1.050[€]/ τμ. Έχει επιφάνεια κύριων χώρων 213 τμ, κατασκευής του 2002, βρίσκεται στον 4^ο όροφο και έχει πρόσοψη σε έναν δρόμο. Η γιαγιά γεννήθηκε το 1943 και κατοικεί στο εν λόγω ακίνητο.

Αντικειμενική Αξία ακινήτου: 146.936,50

Αντικειμενική Αξία που αναλογεί στο δικαίωμα της επικαρπίας για τα έτη 2010,2011,2012,2013:

$$146.936,50 * 3/10 = 44.080,95 \text{ ευρώ}$$

Αντικειμενική Αξία που αναλογεί στο δικαίωμα της ψιλής κυριότητας για τα έτη 2010,2011,2012,2013 (ηλικία επικαρπωτή: 67, 68, 69, 70 χρόνων αντίστοιχα) :

$$146.936,50 * 7/10 = 102.855,55 \text{ ευρώ}$$

ΦΑΠ 2010,2011,2012,2013 : Δεν οφείλεται από κανέναν από τους δύο, καθώς καμία αξία δικαιώματος δεν ξεπερνά τα 400.000 ευρώ, για το έτος 2010, ή τα 200.000 ευρώ, για τα έτη 2011,2012 και 2013.

ΕΕΤΗΔΕ 2011: Θα το επιβαρυνθεί ο επικαρπωτής.

$$213 \text{ τμ} * 5 \text{ (ΣΕΤ)} * 1,2 \text{ (ΣΠΚ)} = 1.278,00 \text{ ευρώ}$$

ΕΕΤΗΔΕ 2012 : Ομοίως, για τον επικαρπωτή.

$$[213 \text{ τμ} * 5 \text{ (ΣΕΤ)} * 1,15 \text{ (ΣΠΚ)} - 15 \%] = 1.041,04 \text{ ευρώ}$$

ΕΕΤΑ 2013: Ομοίως, για τον επικαρπωτή.

$$[213 \text{ τμ} * 5 \text{ (ΣΕΤ)} * 1,15 \text{ (ΣΠΚ)} - 15 \%] = 1.041,04 \text{ ευρώ}$$

ΕνΦΙΑ 2014:

$$[213 \text{ τμ} * 3,70 \text{ (ΒΦ)} * 1,15 \text{ (ΣΠΚ)} * 1,02 \text{ (ΣΟ)} * 1,01 \text{ (ΣΠ)} = 933,69 \text{ ευρώ}$$

Το οποίο επιμερίζεται, σύμφωνα με την ηλικία της γιαγιάς το 2014 (71 ετών) ως εξής:

933,69 ευρώ * 8/10 = 746,95 ευρώ για τον εγγονό (ψιλός κύριος)

933,69 ευρώ * 2/10 = 186,74 για τη γιαγιά (επικαρπωτής)

Παρατηρούμε και σε αυτό το παράδειγμα, ότι οι συντελεστές υπολογισμού του ΕνΦΙΑ είναι ευνοϊκότεροι, αφού είναι κατά 23,8% χαμηλότεροι στο σύνολό τους σε σχέση με τον συντελεστή ειδικού τέλους των ΕΕΤΗΔΕ και ΕΕΤΑ. Έτσι, η συνολική φορολογική επιβάρυνση για το ακίνητο είναι μειωμένη κατά 16,64 %. Παρ' όλα αυτά, αν υπολογίσουμε τα ποσά μισθού και σύνταξης που πιθανότατα εισπράττουν τα πρόσωπα του παραδείγματος, θα παρατηρήσουμε ότι ο φόρος παραμένει αρκετά υψηλός. Αναλυτικά:

Έστω ότι ο επικαρπωτής λαμβάνει την κατώτατη σύνταξη των αγροτών, ήτοι 340 ευρώ μηνιαίως και ο ψιλός κύριος, ο εγγονός δηλαδή, εργάζεται για τον βασικό μισθό, 495 ευρώ μηνιαίως. Ο φόρος, για τη γιαγιά, ανέρχεται στη μισή μηνιαία σύνταξή της και ο εγγονός καλείται να πληρώσει στο Δημόσιο για αυτή του την κληρονομιά, που ούτε καν χρησιμοποιεί, ενάμιση μισθό. Είναι απόλυτα ελλιπής λοιπόν η κατανομή του φόρου, με μόνο κριτήριο την ηλικία του επικαρπωτή.

Ίσως πριν από την οικονομική κρίση, που η γενιά του 1970 είχε την οικονομική δυνατότητα να συνεισφέρει στα οικονομικά βάρη των ηλικιωμένων, αυτός ο επιμερισμός να ήταν πιο ρεαλιστικός. Για το 2014 όμως, δεδομένων των επιπέδων των μισθών και της μειωμένης προοπτικής εξέλιξης των νέων, να πρέπει να αναθεωρηθούν κάποια δεδομένα.

5.1.6 Παράδειγμα 6^ο: Ακίνητο ιδιοκτησίας πολυτέκνου

Εδώ, χρησιμοποιούμε το ακίνητο του παραδείγματος 5.1.4, για να συγκρίνουμε και την ελάφρυνση φόρου, λόγω πολυτεκνίας, θεωρώντας ότι πληρούνται οι εισοδηματικές προϋποθέσεις.

Η μοναδική κατοικία, πλήρους κυριότητας 100%, βρίσκεται στο Ηράκλειο (τιμή ζώνης: 520 ευρώ/ τ.μ.) σε οικοδομή του 1977, επιφάνειας 85 τ.μ., με μία πρόσοψη.

Αντικειμενική αξία ακινήτου: 21.658 ευρώ

ΦΑΠ 2010,2012,2013: Δεν οφείλεται λόγω χαμηλής αντικειμενικής αξίας

ΕΕΤΗΔΕ 2011:

85 τμ * 0,5 (ΣΕΤ ειδικών κατηγοριών) * 1 (ΣΠΚ ειδικών κατηγοριών) = 42,50 ευρώ

ΕΕΤΗΔΕ 2012:

$$[85 \text{ τμ} * 0,5 (\text{ΣΕΤε.κ.}) * 1 (\text{ΣΠΚ ε.κ.})] - 15 \% = 36,13 \text{ ευρώ}$$

ΕΕΤΑ 2013:

$$[85 \text{ τμ} * 0,5 (\text{ΣΕΤε.κ.}) * 1 (\text{ΣΠΚ ε.κ.})] - 15 \% = 36,13 \text{ ευρώ}$$

ΕνΦΙΑ 2014:

$$85 \text{ τ.μ.} * 2,80 (\text{ΒΦ}) * 1 (\text{ΣΠΚ}) * 1 (\text{ΣΟ}) * 1,01 (\text{ΣΠ}) = 240,38 \text{ ευρώ}$$

Εδώ παρατηρούμε ότι είναι το μοναδικό παράδειγμα στο οποίο, το έκτακτο τέλος επιβάρυνε κατά πολύ λιγότερο τον υπόχρεο, από ότι ο ΕνΦΙΑ. Συγκεκριμένα, ο ΕνΦΙΑ εμφανίζεται κατά 538% υψηλότερος. Πρόκειται όμως για ένα ζευγάρι με τρία εξαρτώμενα τέκνα, οι οποίοι ας υποθέσουμε ότι λαμβάνουν τις κατώτατες αποδοχές που ισχύουν, τότε καλύπτεται η εισοδηματική προϋπόθεση για έκπτωση φόρου 100%, όπως φαίνεται στον υπολογισμό:

$$\text{καθαρό εισόδημα υπόχρεου: } 495,22 * 14 \text{ μισθοί} = 6.933,08$$

$$\text{καθαρό εισόδημα συζύγου: } 495,22 * 14 \text{ μισθοί} = 6.933,08$$

$$\text{-Συνολικό οικογενειακό εισόδημα: } 13.866,16 \text{ ευρώ}$$

Επομένως, εφ' όσον το συνολικό φορολογητέο εισόδημα της οικογένειας δεν ξεπερνά το εισοδηματικό όριο για χορήγηση έκπτωσης 100%, το οποίο στην περίπτωση τους είναι $12.000 + (1.000 * 3) = 15.000$ ευρώ, επωφελούνται από τις απαλλαγές βάσει του νόμου 4223/2013 και ο τελικός οφειλόμενος φόρος είναι μηδέν.

5.1.7 Παράδειγμα 7^ο: Ακίνητο ιδιοκτησίας αναπήρου

Ο φορολογούμενος έχει στην ιδιοκτησία του:

-μία μονοκατοικία 137 τμ στη Φοινικιά, όπου η τιμή ζώνης είναι 800[€]/τμ με μία πρόσοψη, του 2007, στην οποία διαμένει.

-μία ισόγεια αποθήκη 17 τμ στη Φοινικιά, του 1952 με μία πρόσοψη

-τρία αγροτεμάχια, μη αρδευόμενα, με ελαιόδεντρα στα Ανώγεια 13.000 τμ συνολικά (ΕΒΑ: 0,30[€]/τμ) και

-ένα αγροτεμάχιο αρδευόμενο, μονοετούς καλλιέργειας 2.000 τμ, στο δήμο Παλιανής Ηρακλείου (ΕΒΑ: 0,10[€]/τμ)

Συνολική αντικειμενική αξία ακίνητης περιουσίας: 41.424,58 ευρώ

ΦΑΠ 2010,2011,2012,2013: Δεν οφείλεται λόγω χαμηλής αντικειμενικής αξίας

Ο φορολογούμενος καλύπτει τις προϋποθέσεις για μειωμένο συντελεστή υπολογισμού ΕΕΤΗΔΕ 2011 και 2012, στο ακίνητο που ιδιοχρησιμοποιεί, δηλαδή έχει αναπηρία άνω του 80%, η ακίνητη περιουσία του δεν ξεπερνά τα 150.000 ευρώ σε αξία, η τιμή ζώνης είναι κατώτερη των 3.000 ευρώ και το εισόδημα του, ως υποθέσουμε ότι λαμβάνει αναπηρική σύνταξη 11.000 ευρώ, είναι κατώτερο των 30.000 ευρώ. Επομένως:

ΕΕΤΗΔΕ 2011: 68,50 ευρώ. Αναλυτικά:

-για το σπίτι: $137 \text{ τμ} * 0,5 (\text{ΣΕΤ ε.κ.}) * 1 (\text{ΣΠΚ ε.κ.}) = 68,50 \text{ ευρώ}$

-για την αποθήκη: απαλλάσσεται του έκτακτου τέλους λόγω χρήσης

ΕΕΤΗΔΕ 2012: 58,23 ευρώ. Αναλυτικά:

-για το σπίτι: $[137 \text{ τμ} * 0,5 (\text{ΣΕΤ ε.κ.}) * 1 (\text{ΣΠΚ ε.κ.})] - 15 \% = 58,23 \text{ ευρώ}$

-για την αποθήκη: απαλλάσσεται του έκτακτου τέλους λόγω χρήσης

Στον επόμενο υπολογισμό, λαμβάνεται υπόψη η επιπρόσθετη προϋπόθεση του νόμου 4152/2013, σχετικά με το δικαίωμα πολυτέκνων και αναπήρων για μειωμένο συντελεστή: το εμβαδό του ακινήτου να μην υπερβαίνει τα 120 τ.μ. προσαυξανόμενο κατά 20 τ.μ. για κάθε εξαρτώμενο μέλος, και μέχρι 200 τ.μ. Εφόσον το ακίνητο, υπερβαίνει την έκταση που ορίζεται, για την επιπλέον επιφάνεια το Ε.Ε.Τ.Α. υπολογίζεται χωρίς την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή. Έτσι έχουμε:

ΕΕΤΑ 2013: 120,36 ευρώ. Αναλυτικά:

-για το σπίτι:

$[(120 \text{ τμ} * 0,5 (\text{ΣΕΤ ε.κ.}) * 1 (\text{ΣΠΚ ε.κ.})] + [(17 \text{ τμ} * 4 (\text{ΣΕΤ}) * 1,2 (\text{ΣΠΚ})] - 15 \% = 120,36 \text{ ευρώ}$

-για την αποθήκη: απαλλάσσεται του έκτακτου τέλους λόγω χρήσης

ΕνΦΙΑ 2014: 546,21 ευρώ. Αναλυτικά:

-για το σπίτι: $137 \text{ τμ} * 2,90 (\text{ΒΦ}) * 1,2 (\text{ΣΠΚ}) * 1,02 (\text{ΣΜ}) * 1,01 (\text{ΣΠ}) = 491,16 \text{ ευρώ}$

-για την αποθήκη: $17 \text{ τμ} * 2,90 (\text{ΒΦ}) * 1,00 (\text{ΣΠΚ}) * 0,50 (\text{ΣΕΚ}) = 24,65 \text{ ευρώ}$

-για τις ελαιοκαλλιέργειες: $13.000 \text{ τμ} * 0,001 (\text{ΒΦ}) * 1,00 (\text{ΣΘ}) * 2,00 (\text{ΣΧ}) = 26,00 \text{ ευρώ}$

-για τη μονοετή καλλιέργεια:

$2.000 \text{ τμ} * 0,001 (\text{ΒΦ}) * 1,00 (\text{ΣΘ}) * 2,00 (\text{ΣΧ}) * 1,10 (\text{ΣΑρ}) = 4,40 \text{ ευρώ}$

Ας εξετάσουμε το δικαίωμα αναπήρων έκπτωσης 100% για τον ΕνΦΙΑ .
Καλύπτεται η εισοδηματική προϋπόθεση, δηλαδή το εισόδημά του είναι κατώτερο των 12.000 ευρώ, η συνολική αξία ακινήτων δεν υπερβαίνει τα 85.000 ευρώ, όμως δεν καλύπτεται η προϋπόθεση συνολικής επιφάνειας ακίνητης περιουσίας κάτω από 150 τμ. Το σπίτι και η αποθήκη είναι $137 + 17 = 154$ τμ. Έτσι, ο φορολογούμενος δεν δικαιούται έκπτωση φόρου 50% ή 100%.

Παρατηρούμε ότι ο ΕνΦΙΑ είναι αυξημένος κατά 523,2% σε σχέση με το μέσο όρο του έκτακτου τέλους, κι αυτό οφείλεται στις προϋποθέσεις του νόμου, που δεν καλύπτει ο φορολογούμενος για να τύχει της έκπτωσης.

5.1.8 Παράδειγμα 8^ο: Ακίνητα μεγάλης αντικειμενικής αξίας

Εδώ χρησιμοποιούμε ως υπόχρεο έναν πολίτη, με δύο ιδιότητα ακίνητα.

Το πρώτο, το οποίο χρησιμοποιεί και σαν α' κατοικία, είναι μία μονοκατοικία στην περιοχή Μασταμπά Ηρακλείου, όπου η τιμή ζώνης είναι $1.550^{\text{€}}/\text{τμ}$, έχει επιφάνεια κύριων χώρων 100 τμ και βοηθητικούς χώρους 36 τμ. Η οικοδομή χτίστηκε το 1961 και δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο. Η μονοκατοικία βρίσκεται σε οικόπεδο 850 τμ και η συνολική επιφάνεια κτισμάτων στο οικόπεδο είναι 136 τμ

Το δεύτερο ακίνητο, το οποίο το εκμισθώνει, βρίσκεται στην οδό Δαιδάλου, όπου η τιμή ζώνης είναι $2.500^{\text{€}}/\text{τμ}$. Είναι 99 τμ, του 1971, βρίσκεται στον 1^ο όροφο και έχει πρόσοψη σε έναν δρόμο.

Συνολική αντικειμενική αξία ακινήτων: 507.881,52 ευρώ

ΦΑΠ 2010: $(400.000 * 0) + (100.000 * 0,1\%) + (7.881,52 * 0,3\%) = 123,64$ ευρώ

ΦΑΠ 2011: $(200.000 * 0) + (300.000 * 0,2\%) + (7.881,52 * 0,3\%) = 623,24$ ευρώ

ΦΑΠ 2012: $(200.000 * 0) + (300.000 * 0,2\%) + (7.881,52 * 0,3\%) = 623,24$ ευρώ

ΦΑΠ 2013: $(200.000 * 0) + (300.000 * 0,2\%) + (7.881,52 * 0,3\%) = 623,24$ ευρώ

ΕΕΤΗΔΕ 2011: 1.608 ευρώ. Αναλυτικά:

-1^ο ακίνητο: $136 \text{ τμ} * 6 (\text{ΣΕΤ}) * 1 (\text{ΣΠΚ}) = 816,00$ ευρώ

-2^ο ακίνητο: $99 \text{ τμ} * 8 (\text{ΣΕΤ}) * 1 (\text{ΣΠΚ}) = 792,00$ ευρώ

ΕΕΤΗΔΕ 2012: 1.366,80 ευρώ. Αναλυτικά:

-1^ο ακίνητο: $[136 \text{ τμ} * 6 (\text{ΣΕΤ}) * 1 (\text{ΣΠΚ})] - 15\% = 693,60$ ευρώ

-2^ο ακίνητο: $[99 \text{ τμ} * 8 (\Sigma\text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma\text{ΠΚ})] - 15 \% = 673,20 \text{ ευρώ}$

ΕΕΤΑ 2014: 1.366,80 ευρώ. Αναλυτικά:

-1^ο ακίνητο: $[136 \text{ τμ} * 6 (\Sigma\text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma\text{ΠΚ})] - 15 \% = 693,60 \text{ ευρώ}$

-2^ο ακίνητο: $[99 \text{ τμ} * 8 (\Sigma\text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma\text{ΠΚ})] - 15 \% = 673,20 \text{ ευρώ}$

ΕνΦΙΑ 2014: 1.726,08 ευρώ. Αναλυτικά:

-1^ο ακίνητο: (ΕνΦΙΑ κύριων χώρων + ΕνΦΙΑ βοηθητικών χώρων + ΕνΦΙΑ οικοπέδου)

$[100 \text{ τμ} * 4,5 (\text{ΒΦ}) * 1 (\Sigma\text{ΠΚ}) * 1,02 (\Sigma\text{Μ}) * 1 (\Sigma\text{Π})] + [36 \text{ τμ} * 4,5 (\text{ΒΦ}) * 0,1 (\Sigma\text{ΒΧ})] +$

$[(850-136) * 0,45 (\Sigma\text{Φ})] = 459,00 + 16,20 + 321,30 = 796,50 \text{ ευρώ}$

-2^ο ακίνητο: $99 \text{ τμ} * 6 (\text{ΒΦ}) * 1 (\Sigma\text{ΠΚ}) * 1,01 (\Sigma\text{Ο}) * 1,01 (\Sigma\text{Π}) = 605,94 \text{ ευρώ}$

Συμπληρωματικός ΕνΦΙΑ:

$(300.000*0) + (100.000*0,1\%) + (100.000*0,2\%) + (7.881,52*0,3\%) = 323,64 \text{ ευρώ}$

Στο παράδειγμα αυτό, βλέπουμε μία αύξηση στο φόρο που αφορά στα ακίνητα, κατά μέσο όρο 190% μεταξύ ΦΑΠ και Έκτακτου Τέλους και κατά 246,37% μεταξύ ΦΑΠ και ΕνΦΙΑ. Επίσης, σε αυτό το παράδειγμα ο ΕνΦΙΑ εμφανίζεται κατά 19,27% αυξημένος σε σχέση με το Έκτακτο Τέλος, κι αυτό οφείλεται στη φορολόγηση του οικοπέδου και στη μεγάλη συνολική αντικειμενική αξία από την οποία προκύπτει υπολογισμός συμπληρωματικού ΕνΦΙΑ.

5.2 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ- ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Μέσα από τα παραδείγματα που αναλύθηκαν, μπορούμε να καταλήξουμε στο ότι, το πραγματικό βάρος δεν είναι ο φόρος ακίνητης περιουσίας, όσο ο συνδυασμός φόρων περιουσίας και εισοδήματος, το οποίο σχετίζεται άμεσα με τα ακίνητα αυτά. Το πρόβλημα λοιπόν έγκειται στον τρόπο συνολικής φορολόγησης των ατόμων, καθώς μειώνουν σημαντικά τη φοροδοτική τους ικανότητα.

Όσον αφορά στα δύο πρώτα παραδείγματα, τα οποία αποτελούν χαρακτηριστικές κατηγορίες πολιτών στην Ελλάδα του 2014, εμφανέστατα οδηγούνται στη φτώχεια, ακόμα κι αν ο φόρος φτάνει μόλις στο 2,6% και 4,2% των εισοδημάτων τους, αντίστοιχα. Το ύψος των φόρων που καλούνται να πληρώσουν δεν είναι μεγάλης ονομαστικής αξίας, όμως το σημαντικό είναι τι αντιπροσωπεύουν τα ποσά αυτά, στα δικά τους νοικοκυριά. Οι εκπώσεις και οι απαλλαγές δεν προσφέρουν το παραμικρό, όταν ο πολίτης διακινδυνεύει την ίδια του την αξιοπρέπεια για να είναι συνεπής απέναντι στο κράτος.

Στο σύνολο των παραδειγμάτων που χρησιμοποιήσαμε, ο ΦΑΠ υπήρξε ο ευνοϊκότερος φόρος ακίνητης περιουσίας. Μέσα από το αφορολόγητο όριο αντικειμενικής αξίας, ακόμα και στα έτη που μειώθηκε στα 200.000 ευρώ ήταν καθησυχαστικό το γεγονός ότι η πρώτη κατοικία τουλάχιστον στις περισσότερες περιπτώσεις δεν φορολογούνταν. Κι αν ακόμα ενέπιπτε σε φορολογητέα αξία, ο συντελεστής ήταν αρκετά χαμηλός. Κατά την άποψή μας, δεν καθίσταται παρ' όλα αυτά ο δικαιότερος φόρος καθώς δε θα μπορούσαμε να θεωρήσουμε δίκαιο, έναν φόρο που επιβαρύνει μόνο όσους είναι εύποροι. Όλοι οι πολίτες έχουν την υποχρέωση να συνεισφέρουν στα έσοδα του κράτους.

Το έκτακτο τέλος, υπήρξε σχεδόν καταστροφικό, αφού δεν συμπεριελάμβανε στον υπολογισμό του πολλές απαραίτητες παραμέτρους, όπως την κατηγορία ακινήτου. Έτσι, για παράδειγμα, ένα υπόγειο 100 τμ είχε την ίδια επιβάρυνση με μία μονοκατοικία 100 τμ στην ίδια περιοχή. Επίσης, οι συντελεστές ειδικού τέλους ήταν αρκετά υψηλοί. Ως αποτέλεσμα, τα ποσά έκτακτου τέλους ήταν μη ρεαλιστικά για την εποχή και δεν είχαν λογική βάση.

Ο ΕνΦΙΑ, στις περισσότερες από τις ενδεικτικές περιπτώσεις που αναφέραμε, είναι ευνοϊκότερος από το έκτακτο τέλος. Παρουσιάζει 26% μείωση βασικού φόρου σύμφωνα με την τιμή ζώνης της περιοχής, κατά μέσο όρο. Στη σύγκριση συντελεστών ΦΑΠ 2010,2011,2012,2013 και ΕνΦΙΑ 2014, παρατηρούμε:

- Αύξηση των συντελεστών παλαιότητας κτίσματος, με ανοδική πορεία όσο αυξάνεται η παλαιότητα και μέχρι 85 ετών, οπότε η αύξηση παρουσιάζει καθοδική πορεία. Κατά μέσο όρο, η αύξηση είναι 51,57%. Συγκεκριμένα, τη μεγαλύτερη

αύξηση παρουσιάζουν οι συντελεστές κτισμάτων 26 έως 84 ετών (από 0,60-ΦΑΠ σε 1,00-ΕνΦΙΑ).

- Μείωση των συντελεστών ορόφου (από 1,15 μέσο όρο-ΦΑΠ σε 1,01-ΕνΦΙΑ) με μόνη εξαίρεση την περίπτωση των υπογείων (από 0,60-ΦΑΠ σε 0,98- ΕνΦΙΑ).
- Ευνοϊκότερους συντελεστές πρόσοψης για κτίσματα με δύο ή περισσότερες προσόψεις (από 1,05-ΦΑΠ σε 1,02-ΕνΦΙΑ) και για επαγγελματικές στέγες, ενώ για κτίσματα τυφλά ή με μία πρόσοψη ο συντελεστής ΕνΦΙΑ παρουσιάζει αύξηση κατά 2,5% και 1% αντίστοιχα.
- Αύξηση φορολόγησης στα διατηρητέα κτίρια, καθώς δεν προκύπτει απαλλαγή από τον κύριο φόρο ΕνΦΙΑ, αλλά μόνο από τον συμπληρωματικό, ενώ στην περίπτωση του ΦΑΠ, τα διατηρητέα κτίρια είχαν συντελεστή ειδικών συνθηκών 0,80
- Αύξηση φορολόγησης στα ιδιοχρησιμοποιούμενα από νομικά πρόσωπα ακίνητα, αφού και σε αυτά υπήρχε απαλλαγή από τον ΦΑΠ, ενώ όσον αφορά στον ΕνΦΙΑ έχουν απαλλαγή μόνο από το συμπληρωματικό φόρο.
- Ευνοϊκότερος εμφανίζεται ο ΕνΦΙΑ στα απαλλοτριωτέα από το Δημόσιο ακίνητα, καθώς απαλλάσσονται του φόρου, ενώ με το καθεστώς του ΦΑΠ επιβαλλόταν συντελεστής 0,75.
- Ευνοϊκότερος ο ΕνΦΙΑ και στην κατηγορία των ειδικών κτιρίων, αφού έχει προστεθεί ο συντελεστής απομείωσης για επιφάνειες μεγαλύτερες των 500 τμ, κάτι που δεν προβλεπόταν στον ΦΑΠ.
- Επιβάρυνση στην περίπτωση των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης (αγροτεμάχια με καλλιέργειες, δασικές εκτάσεις, κλπ), καθώς υπολογίζεται για πρώτη φορά φόρος σε αυτά, ενώ απαλλάσσονταν του ΦΑΠ.

Ένας από τους σκοπούς ύπαρξης φόρων, είναι η κοινωνική λειτουργία τους. Κι αυτό, γιατί με τους φόρους επιδιώκεται η πραγματοποίηση κοινωνικών σκοπών. Κυριότερος σκοπός είναι η μείωση της οικονομικής ανισότητας των πολιτών. Με το έκτακτο τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών (δομημένων ή μη) παραβλέφθηκε αυτός ο σκοπός των φόρων, καθώς για τον υπολογισμό του δεν υπήρξε καμία διάκριση μεταξύ φτωχών και πλούσιων. Με την ίδια λογική, συνεχίζεται η φορολόγηση μέσω του Εν.Φ.Ι.Α, αφού έχουμε πλήρη απουσία αφορολόγητου ορίου αξίας ακίνητης περιουσίας καθιστώντας τον κοινωνικά ανάλγητο, αφού ισοπεδώνει πλούσιους και φτωχούς μέσα στη λογική είσπραξης φόρων. Έτσι λοιπόν, από το 2011 έως και σήμερα, οι φόροι ακίνητης περιουσίας καλύπτουν κυρίως την ταμειωτική τους λειτουργία. Επιβάλλονται δηλαδή με μοναδικό σκοπό να αποφέρουν έσοδα στο κράτος, χωρίς άλλη δικαιολογία, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η φοροδοτική ικανότητα των πολιτών και η κοινωνική αδικία που προκαλείται.

Με την ολοκλήρωση της εργασίας αυτής, μπορούμε να καταλήξουμε στις εξής προτάσεις:

1. Πλήρη απαλλαγή μίας κατοικίας για κάθε μέλος της οικογένειας, ανεξάρτητα απ' το ποιος από τα μέλη είναι ο ιδιοκτήτης. Στο νόμο 3842/2010 του ΦΑΠ υπήρχε ουσιαστικά απαλλαγή α' κατοικίας με όριο επιφάνειας. Αν δηλαδή, ο υπόχρεος έχει και μία δεύτερη κατοικία, και χρησιμοποιείται, λόγω χάρη, από το τέκνο του που σπουδάζει, να θεωρείται αυτή ως α' κατοικία για το τέκνο, κι όχι δευτερεύουσα κατοικία του υπόχρεου. Έτσι λοιπόν, θεωρούμε δικαιότερο να υπάρχει πλήρης απαλλαγή από φόρους για το κτίσμα εκείνο το οποίο χρησιμοποιεί ο οποιοσδήποτε πολίτης για τη στέγαση, την ηρεμία και την ασφάλειά του. Θα μπορούσε να ονομαστεί « κατοικία κύριας στέγασης ».

2. Επανεξέταση της φορολογικής βάσης. Οι φόροι εισοδήματος και ακίνητης περιουσίας, καθώς και άλλα τέλη που καλείται να αποδώσει κάθε πολίτης, προέρχονται από το ίδιο σύνολο ετήσιων εισοδημάτων του. Ίσως λοιπόν θα ήταν δικαιότερο, να υπάρχει ένα ανώτατο όριο, ένα ποσοστό του εισοδήματος πάνω από το οποίο δεν θα επιτρεπόταν η βεβαίωση φόρων, στο σύνολό τους.

3. Τέλος, θεωρούμε ότι θα έπρεπε να λαμβάνονται υπόψη τα πραγματικά εισοδήματα που προκύπτουν από την ακίνητη περιουσία, εφ' όσον προκύπτουν, και να συμπεριλαμβάνονται με τη μορφή ενός συντελεστή, συντελεστή χρήσης για παράδειγμα όπως ισχύει για τα αγροτεμάχια, στον υπολογισμό φόρου ΕνΦΙΑ για τα κτίσματα.

Κλείνοντας, επικαλούμαστε τη φράση της εισηγητικής έκθεσης, του νόμου 3842/2010 περί αποκατάστασης φορολογικής δικαιοσύνης,

«Η επιβολή του φόρου, αιτιολογείται από το γεγονός ότι η κατοχή ακινήτου πλούτου αποφέρει οφέλη, όπως ανεξαρτησία, ασφάλεια, επιρροή.»

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 4



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Δ.Ο.Υ. _____

Αριθμός Πρωτοκόλλου αίτησης πιστοποίησης: _____

ΑΦΜ: _____

ΤΜΗΜΑ ΕΤΟΣ	ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΚΑΙ ΣΧΕΣΕΩΝ ΜΕ ΤΟΥΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥΣ					ΕΣΟΔΩΝ			
	Επιμεριστικά αναλογών φόρος ακινήτου	Αρ.Τριμ/που Βεβαίωσης/ Έτος	Γραμμ ή	Φόροι προηγούμενων πιστοποιητικών	Σύνολο Φόρου προς εξόφληση	Υπόλοιπο κυρίου φόρου για καταβολή	Προσαυ- ξήσεις	Σύνολο χρέους για καταβολή	Στοιχεία χρέους για καταβολή
Πρώτος Τριμήνιος (ονομ/νέμο & υπογραφή)									

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 5

Αριθ. Πρωτ.: _____

ΑΙΤΗΣΗ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 54Α ν. 4174/2013

Προς τη Δ.Ο.Υ.: _____

ΕΠΩΝΥΜΙΑ ή ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ* : _____

ΑΦΜ: _____

Δ/ΝΣΗ ΕΔΡΑΣ ή ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ *: _____

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ: _____ ΑΦΜ: _____ ΑΔΤ: _____

Δ/ΝΣΗ: _____

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΓΡΑΦΟΥ ΝΟΜΙΜΗΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗΣ – ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ

Παρακαλώ να μου χορηγήσετε πιστοποιητικό της παραγράφου 4 του άρθρου 54Α ν. 4174/2013, προκειμένου να το χρησιμοποιήσω για _____, για το κατωτέρω ακίνητο όπως εμφανίζεται στη δήλωση

ΦΑΠ έτους*/ετών* _____ (αιτιολογία) με αύξοντα*/αύξοντες* αριθμό*/αριθμούς* _____ ως εξής:

(περιγραφικά στοιχεία ακινήτου)

Το συμβολαιογραφικό έγγραφο θα συνταχθεί από το συμβολαιογράφο με τα εξής στοιχεία:

ΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΟΝΟΜΑ	ΠΟΛΗ	ΑΦΜ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ

Ο οποίος εντός τριών (3) εργασίμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου υποχρεούται να καταβάλλει το συνολικά οφειλόμενο ποσό φόρου ακίνητης περιουσίας κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων, για το συγκεκριμένο ακίνητο

Ημερομηνία:

Ο/Η αιτ.....:

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 6



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Δ.Ο.Υ. _____

_____ * _____
(τόπος) (ημερομηνία)

Αρ. Πρωτ _____

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ
Αρ. 54Α ν. 4174/2013

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. _____ πιστοποιεί ότι ο φορολογούμενος _____
_____ με Α.Φ.Μ. _____ συμπεριέλαβε το
ανωτέρω ακίνητο με στοιχεία _____
(περιγραφικά στοιχεία ακινήτου)

στη δήλωση ΦΑΠ* έτους* / ετών* _____ και για το ακίνητο αυτό οφείλονται οι ακόλουθοι φόροι

ΤΜΗΜΑ	ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΚΑΙ ΣΧΕΣΕΩΝ ΜΕ ΤΟΥΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥΣ				ΕΣΟΔΩΝ			
	ΕΤΟΣ	Επιμεριστικά αναλογών φόρος ακινήτου	Αρ.Τριπ/που Βεβαίωσης/Γραμ μή/Έτος	Φόροι προηγούμεν ων πιστοποιητι κών	Σύνολο Φόρου προς εξόφληση	Υπόλοιπο κυρίου φόρου για καταβολή	Προσαυ- ξήσεις	Σύνολο χρέους για καταβολή

Οι οποίοι θα αποδοθούν εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου από
τον/την συμβολαιογράφο _____

Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο.

Ημερομηνία

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. _____

* Διαγραμμίζεται κατά περίπτωση

ΕΤΟΣ	2009	2009	2009	2010	2011	2012	2013	2014	ΔΙΑΦ ΟΡΑ	ΔΙΑΦ ΟΡΑ	ΔΙΑΦ ΟΡΑ	ΔΙΑΦ ΟΡΑ	ΔΙΑΦ ΟΡΑ	ΔΙΑΦ ΟΡΑ
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕ ΝΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΑΑ) ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ Σ	Ε.Τ. ΑΚ. 2009 (1)	ΕΚΤΑ ΚΤΗ ΕΙΣΦΟ ΡΑ 2009 (2)	Ε.Τ.ΑΚ . 2009 (1) + ΕΚΤΑ ΚΤΗ ΕΙΣΦΟ ΡΑ 2009 (2)	Φ.Α. Π. 2010 (3)	Φ.Α. Π. 2011 (4)	Φ.Α. Π. 2012 (4)	Φ.Α. Π. 2013 (4)	Φ.Α. Π. 2014 (5)	2009 + Ε.Ε. vs Ε.Τ.Α Κ. 2009	vs Ε.Τ.Α Κ. 2009	vs Ε.Τ.Α Κ. 2009	vs Ε.Τ.Α Κ. 2009	vs Ε.Τ.Α Κ. 2009	vs Ε.Τ.Α Κ. 2009
(ευρώ)	(ευρ ώ)	(ευρώ)	(ευρώ)	(ευρ ώ)	(ευρ ώ)	(ευρ ώ)	(ευρ ώ)	(ευρ ώ)						
100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%
200.000	100	0	100	0	0	0	0	0	0%	-100%	-100%	-100%	-100%	-100%
300.000	200	0	200	0	200	200	200	0	0%	-100%	0%	0%	0%	-100%
400.000	300	0	300	0	400	400	400	100	0%	-100%	33%	33%	33%	-67%
500.000	400	100	500	100	600	600	600	300	25%	-75%	50%	50%	50%	-25%
600.000	500	200	700	400	900	900	900	600	40%	-20%	80%	80%	80%	20%
700.000	600	400	1.000	1.00	1.50	1.50	1.50	1.20	67%	67%	150%	150%	150%	100%
800.000	700	600	1.300	1.90	2.40	2.40	2.40	1.90	86%	171%	243%	243%	243%	171%
900.000	800	900	1.700	2.90	3.40	3.40	3.40	2.70	113%	263%	325%	325%	325%	238%

1.000.000	900	1.200	2.100	3.90	4.40	4.40	4.40	3.60	0	0	0	0	0	133%	333%	389%	389%	389%	300%
1.150.000	1.050	1.800	2.850	5.40	5.90	5.90	5.90	5.10	0	0	0	0	0	171%	414%	462%	462%	462%	386%
1.300.000	1.200	2.400	3.600	6.90	7.40	7.40	7.40	6.60	0	0	0	0	0	200%	475%	517%	517%	517%	450%
1.450.000	1.350	3.150	4.500	8.40	8.90	8.90	8.90	8.10	0	0	0	0	0	233%	522%	559%	559%	559%	500%
1.600.000	1.500	3.900	5.400	9.90	10.4	10.4	10.4	9.60	0	00	00	00	0	260%	560%	593%	593%	593%	540%
1.800.000	1.700	5.100	6.800	11.9	12.4	12.4	12.4	11.6	00	00	00	00	00	300%	600%	629%	629%	629%	582%
2.000.000	1.900	6.300	8.200	13.9	14.4	14.4	14.4	13.6	00	00	00	00	00	332%	632%	658%	658%	658%	616%
2.250.000	2.150	8.050	10.200	16.4	16.9	16.9	16.9	16.1	00	00	00	00	00	374%	663%	686%	686%	686%	649%
2.500.000	2.400	9.800	12.200	18.9	19.4	19.4	19.4	18.6	00	00	00	00	00	408%	688%	708%	708%	708%	675%
2.750.000	2.650	11.800	14.450	21.4	21.9	21.9	21.9	21.1	00	00	00	00	00	445%	708%	726%	726%	726%	696%
3.000.000	2.900	13.800	16.700	23.9	24.4	24.4	24.4	23.6	00	00	00	00	00	476%	724%	741%	741%	741%	714%
3.500.000	3.400	18.300	21.700	28.9	29.4	29.4	29.4	28.6	00	00	00	00	00	538%	750%	765%	765%	765%	741%

4.000.000	3.900	22.800	26.700	33.9 00	34.4 00	34.4 00	34.4 00	33.6 00	585%	769%	782%	782%	782%	762%
4.500.000	4.400	27.300	31.700	38.9 00	39.4 00	39.4 00	39.4 00	38.6 00	620%	784%	795%	795%	795%	777%
5.000.000	4.900	31.800	36.700	43.9 00	44.4 00	44.4 00	44.4 00	43.6 00	649%	796%	806%	806%	806%	790%
5.500.000	5.400	36.300	41.700	53.9 00	54.4 00	54.4 00	54.4 00	48.6 00	672%	898%	907%	907%	907%	800%
6.000.000	5.900	40.800	46.700	63.9 00	64.4 00	64.4 00	64.4 00	53.6 00	692%	983%	992%	992%	992%	808%

(1) Λόγω ιδιαιτεροτήτων του φόρου τα μεγέθη είναι προσεγγιστικά, αλλά πολύ κοντά στην πραγματικότητα

(2) Ν.3808.ΦΕΚ.227.Α.2009
(Άρθρο 3)

(3) Ν.3842.ΦΕΚ.58.Α.2010
(Άρθρο 36)

(4) Ν.3986.ΦΕΚ.152.Α.2011
(Άρθρο 33)

(5) Ν.4223.ΦΕΚ.287.Α.2013
(Άρθρο 5)

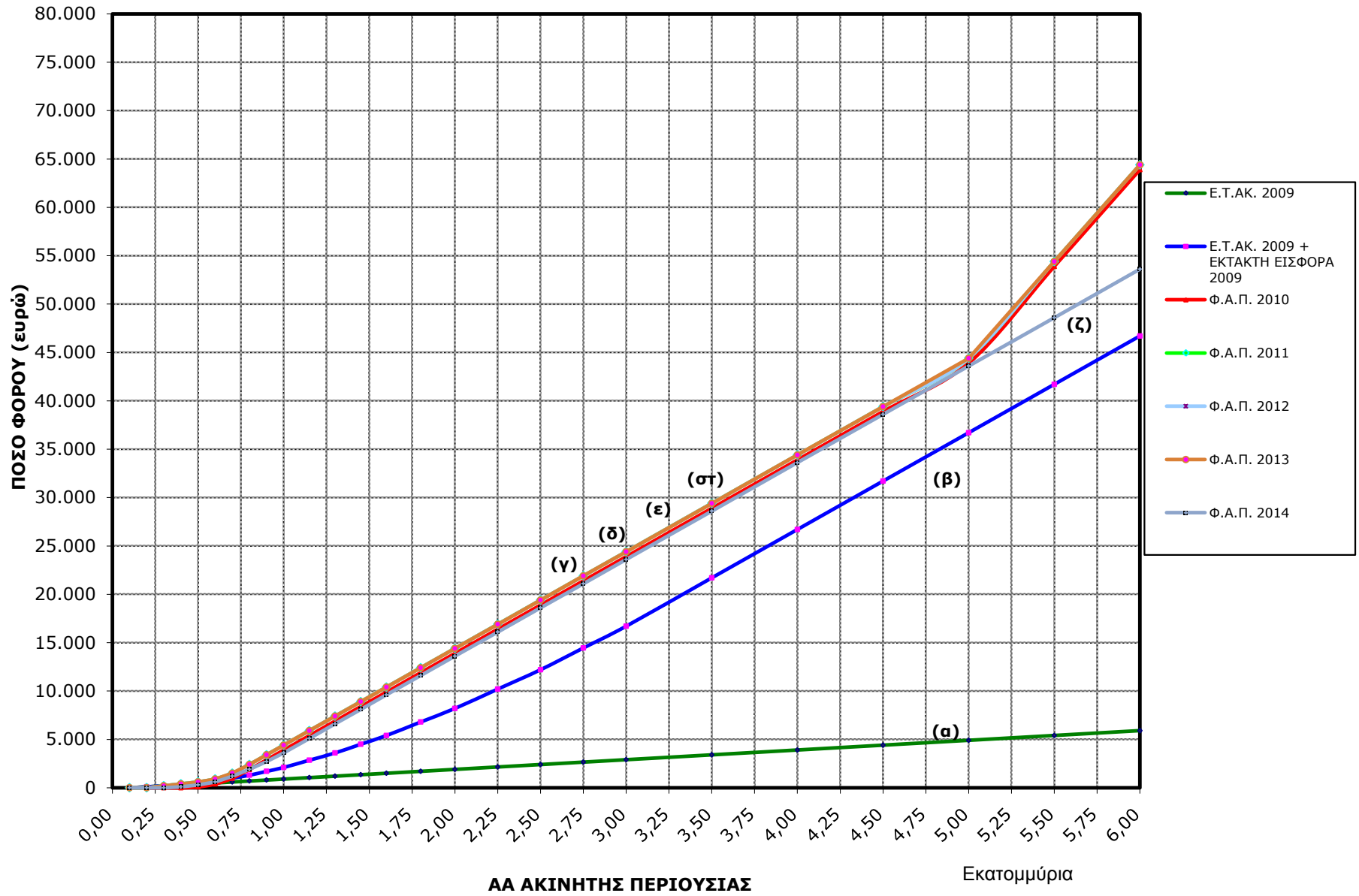
Ειδικός συντελεστής ΦΑΠ 2% για ΑΑ > 5.000.000 ευρώ για τα έτη 2010, 2011, 2012, 2013

Υπολογίστε
το φόρο

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕ ΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ Σ (ευρώ)	Ε.Τ.ΑΚ . 2009 (1) + ΕΚΤΑ ΚΤΗ ΕΙΣΦΟ ΡΑ 2009 (2) (ευρώ)	Φ.Α. Π. 2010 (3)	Φ.Α. Π. 2011 (4)	Φ.Α. Π. 2012 (4)	Φ.Α. Π. 2013 (4)	Φ.Α. Π. 2014 (5)
		(ευρ ώ)	(ευρ ώ)	(ευρ ώ)	(ευρ ώ)	(ευρ ώ)
500.000	500	100	600	600	600	300

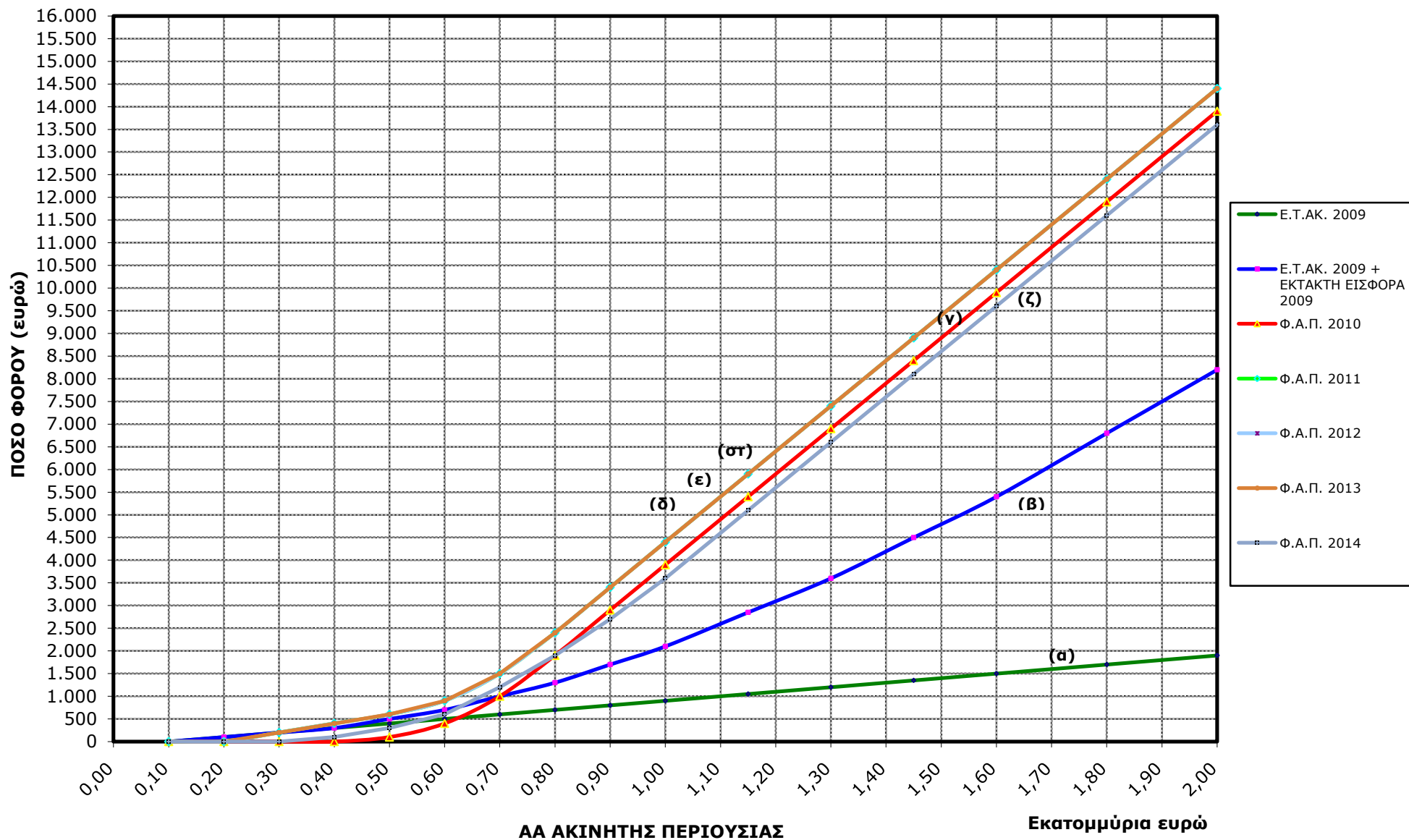
ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΠΟΣΩΝ ΦΟΡΟΥ

(α) Ε.Τ.ΑΚ. 2009, (β) Ε.Τ.ΑΚ. 2009 + ΕΚΤΑΚΤΗ ΕΙΣΦΟΡΑ, (γ) Φ.Α.Π. 2010, (δ) Φ.Α.Π. 2011, (ε) Φ.Α.Π. 2012, (στ) Φ.Α.Π. 2013, (ζ) Φ.Α.Π. 2014



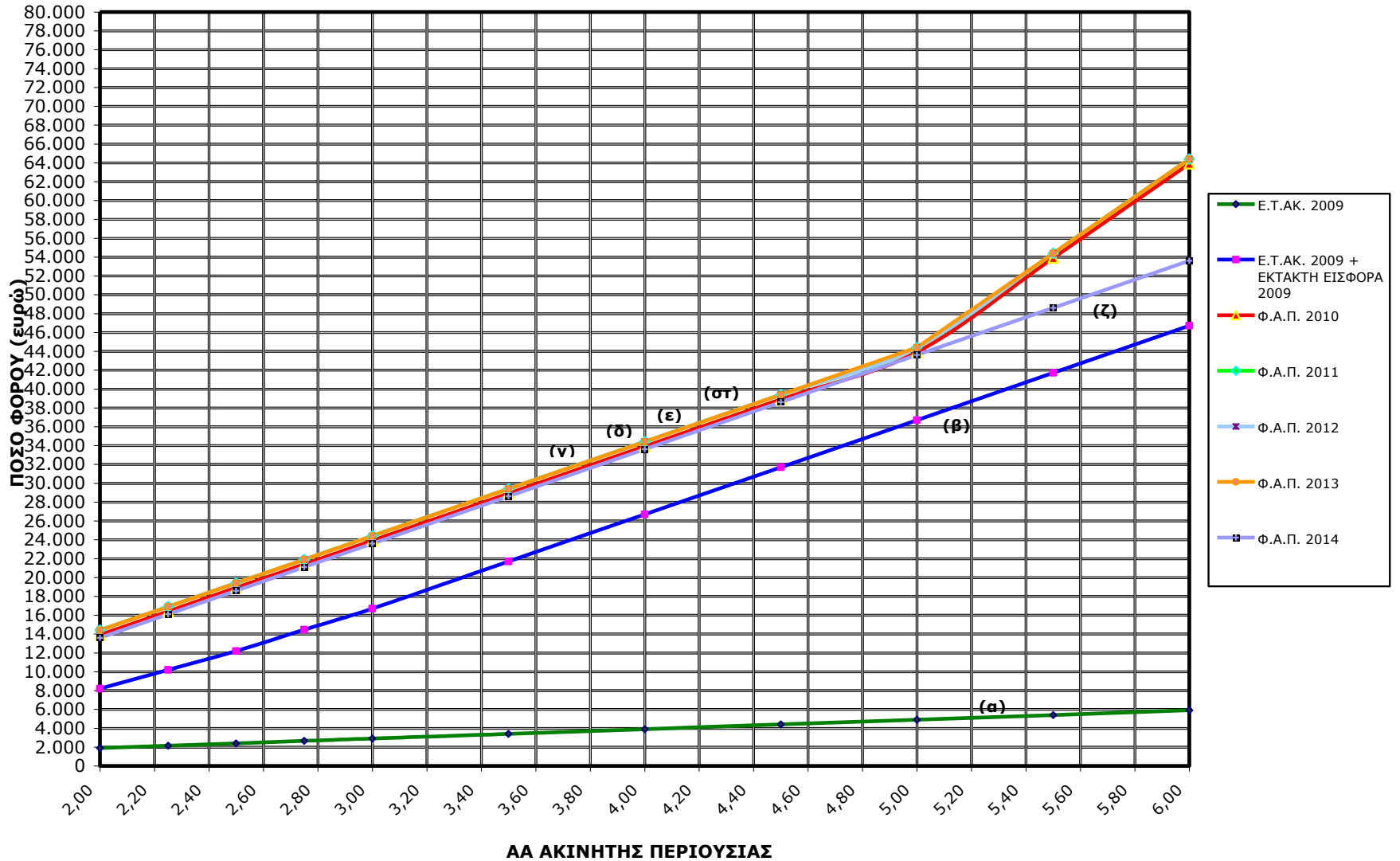
ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΠΟΣΩΝ ΦΟΡΟΥ

(α) Ε.Τ.ΑΚ. 2009, (β) Ε.Τ.ΑΚ. 2009 + ΕΚΤΑΚΤΗ ΕΙΣΦΟΡΑ, (γ) Φ.Α.Π. 2010,
(δ) Φ.Α.Π. 2011, (ε) Φ.Α.Π. 2012, (στ) Φ.Α.Π. 2013, (ζ) Φ.Α.Π. 2014



ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΠΟΣΩΝ ΦΟΡΟΥ

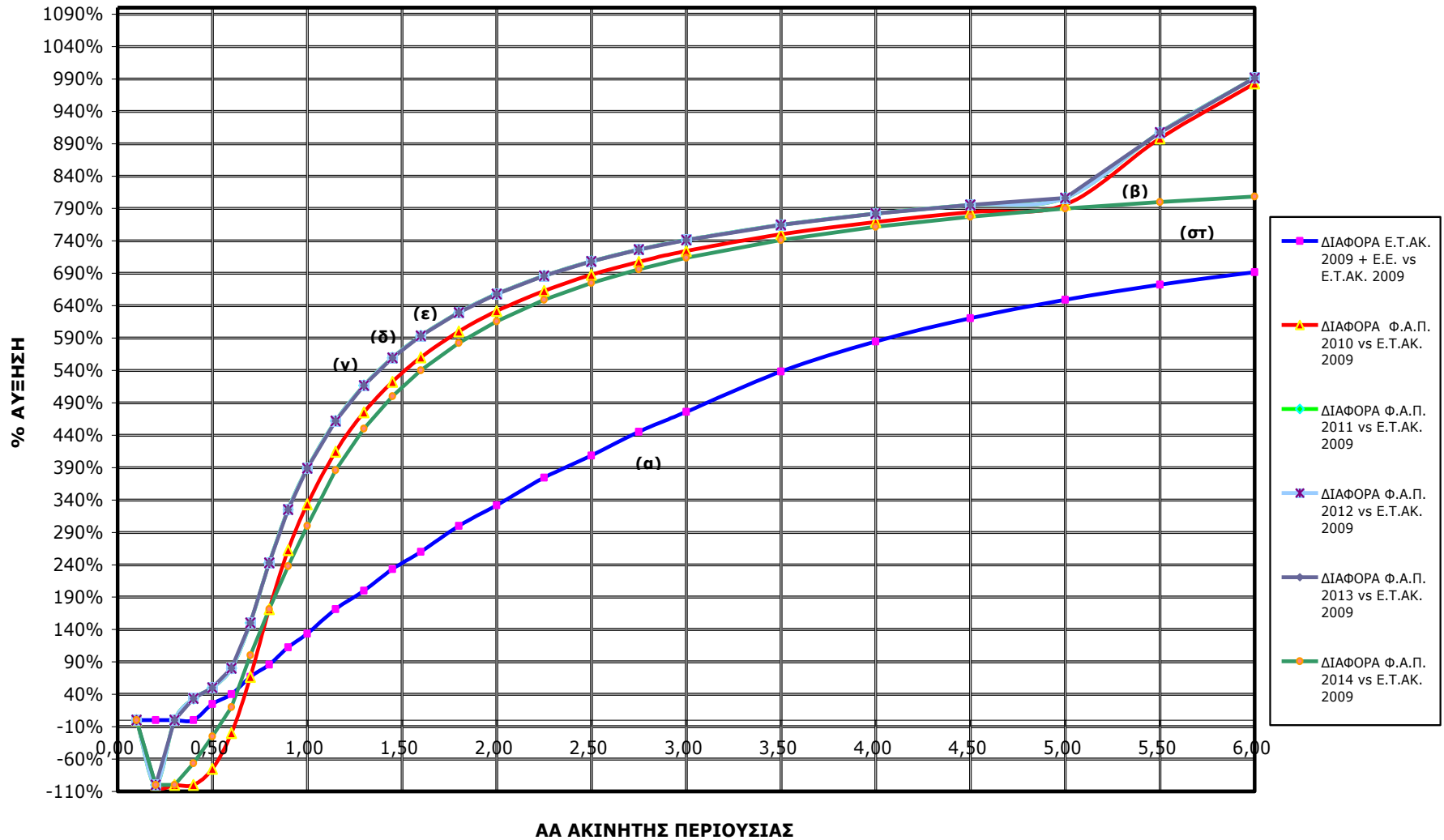
(α) Ε.Τ.ΑΚ. 2009, (β) Ε.Τ.ΑΚ. 2009 + ΕΚΤΑΚΤΗ ΕΙΣΦΟΡΑ, (γ) Φ.Α.Π. 2010,
(δ) Φ.Α.Π. 2011, (ε) Φ.Α.Π. 2012, (στ) Φ.Α.Π. 2013, (ζ) Φ.Α.Π. 2014



Εκατομμύρια ευρώ

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΦΟΡΟΥ

(α) Ε.Τ.ΑΚ. 2009 + ΕΚΤΑΚΤΗ ΕΙΣΦΟΡΑ vs Ε.Τ.ΑΚ. 2009, (β) Φ.Α.Π. 2010 vs Ε.Τ.ΑΚ. 2009,
 (γ) Φ.Α.Π. 2011 vs Ε.Τ.ΑΚ. 2009, (δ) Φ.Α.Π. 2012 vs Ε.Τ.ΑΚ. 2009, (ε) Φ.Α.Π. 2013 vs Ε.Τ.ΑΚ. 2009, (στ) Φ.Α.Π. 2014 vs Ε.Τ.ΑΚ. 2009



Εκατομμύρια ευρώ

ΠΗΓΕΣ-ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

www.forologikanea.gr

www.forologoumenos.gr

www.hc-crete.gr

www.taxheaven.gr

www.taxlive.gr

www.taxnews.gr

«ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΤΟ Ε9 ΑΠΟ ΤΗΝ 1Η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2014», ANNA ΑΔΑΜ-ΚΟΛΛΙΑ (ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2014)

«ΘΕΜΑ»,ΕΝΘΕΤΟ –ΧΡΗΣΤΟΣ Δ. ΜΕΛΑΣ (ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2013)

ΠΟΕ ΔΟΥ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ

ΠΟΛ 1103/2013-ΦΕΚ Β 1170/13.5.2013

ΠΟΛ 1279/2013-ΦΕΚ Β 3397/31.12.2013

ΠΡΑΚΤΙΚΑ 13/01/2014 ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ-ΠΕΙΡΑΙΩΣ - ΑΙΓΑΙΟΥ & ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΩΝ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΔΙΔΑΣΚΟΝΤΟΣ ΣΤΗ « ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ», ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ 2011-2012, ΝΕΟΝΑΚΗ ΦΙΛΙΑ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΕΜΙΝΑΡΙΟΥ « ΦΟΡΟΛΟΓΙΕΣ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», ANNA ΑΔΑΜ-ΚΟΛΛΙΑ (ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2014)

ΦΕΚ 3397 Β 31/12/2013

ΦΕΚ 58Α 23/4/2