

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



ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΤΙΤΛΟΣ: <<ΕΝΦΙΑ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΕ ΝΟΜΙΚΑ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ>>

Πατραμάνη Μαρία ΑΜ 9892

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: Αναστασάκης Αντρέας

Ηράκλειο Μάρτιος 2016

Πίνακας περιεχομένων

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	3
SUMMARY	4
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	5
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΕ ΒΑΣΙΚΑ ΑΡΘΡΑ ΤΟΥ ΕΝ.Φ.Ι.Α	
1.1 Αντικείμενο του φόρου (άρθρο 1).....	6
1.2 Υποκείμενο του φόρου (άρθρο 2)	7
1.3 Απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α(άρθρο 3)	8
1.4 Υπολογισμός του κύριου φόρου του ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα κτίσματα(άρθρο 4 Α)	10
1.5 Υπολογισμός κύριου φόρου του ΕΝ.Φ.Ι.Α για οικόπεδα και γήπεδα(άρθρο 4 Β)...	14
1.6 Υπολογισμός συμπληρωματικού φόρο(άρθρο 5)	18
1.7 Προσδιορισμός Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων και χρόνος υποβολής δήλωσης φόρο (άρθρο 6)	19
1.8 Χορήγηση εκπτώσεων και αναστολής πληρωμής φόρου(άρθρο 7).....	20
1.9 Πληρωμή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων(άρθρο 8)	22
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΑΡΘΡΟ 54Α	
2.1 Πιστοποιητικό Ε.Ν.Φ.Ι.Α	23
2.2 Διαδικασία χορήγησης πιστοποιητικού σε Νομικά Πρόσωπα	25
2.3 Διαδικασία χορήγησης πιστοποιητικού σε Φυσικά Πρόσωπα	25
2.4 Παραδείγματα	26
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΝ.Φ.Ι.Α ΣΕ ΦΥΣΙΚΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ	
3.1 Παραδείγματα Φυσικών προσώπων.....	27
3.1.1 Σύγκριση ΕΝ.Φ.Ι.Α-ΦΑΠ-ΕΕΤΗΔΕ-ΕΕΤΑ	27
3.1.2 Σύγκριση κριτηρίων ΕΝ.Φ.Ι.Α και απαλλαγές	32
3.2 Παραδείγματα Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου	34
3.3 Παραδείγματα Νομικών Προσώπων Ιδιωτικού Δικαίου	34
3.4 Παραδείγματα ΕΝ.Φ.Ι.Α σε όλη την Ελλάδα	36
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ΕΡΕΥΝΕΣ-ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	
4.1 Έρευνες για διαφορές στον ΕΝ.Φ.Ι.Α σε Ελλάδα και Ευρώπη	39
4.2 Επιπτώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α – Υποδείγματα υπολογισμών-διαφορών.....	42
4.3 Προτάσεις από την Κυβέρνηση για αλλαγές στον ΕΝ.Φ.Ι.Α για το έτος 2016.....	46
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	48
ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ	50
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	52

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός της συγκεκριμένης εργασίας είναι να αναλύσουμε και να καταλάβουμε και εγώ αλλά και οι αναγνώστες τι ακριβώς είναι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α , ποιους επηρεάζει άμεσα, τι επιπτώσεις έχει σε φυσικά και νομικά πρόσωπα καθώς και κατά πόσο αυτός ο νόμος είναι δίκαιος ή άδικος.

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α) είναι ο φόρος που επηρεάζει άμεσα όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που έχουν στην κατοχή τους ακίνητη περιουσία πλην τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου που απαλλάσσονται από τον συγκεκριμένο φόρο.

Παρακάτω θα εξετάσουμε τα άρθρα του συγκεκριμένου νόμου έτσι ώστε να κατανοηθεί και να μάθουμε λεπτομερώς τα παραπάνω, επίσης θα παρουσιάσουμε παραδείγματα υπολογισμού του ΕΝ.Φ.Ι.Α σε Φυσικά και Νομικά πρόσωπα για να δούμε το κατά πόσο επηρεάζουν και σε τι βαθμό αυτά τα πρόσωπα, θα δούμε επίσης κάποιες έρευνες σε σχέση με την φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα και σε άλλες Ευρωπαϊκές χώρες καθώς και τις επιπτώσεις του νομού πάνω σε αυτές, επίσης θα παραθέσουμε τις προτάσεις που έχουμε με βάση τα συμπεράσματα που έχουμε βγάλει για έναν ίσως πιο δίκαιο νόμο.

Πρόκειται για ένα θέμα ευρέως γνωστό στο οποίο όμως θα προσπαθήσουμε όσο είναι δυνατόν (αναφορά σε άρθρα) να αναφερθούμε με δικά μας λόγια για να γίνει πιο κατανοητό και πιο απλοποιημένο, θα πρέπει όμως να τονίσουμε ότι επειδή αναφερόμαστε σε ένα νόμο, υπάρχουν κάποιοι περιορισμοί και κατά συνέπεια οι πληροφορίες που παρατίθενται παρακάτω είναι από εγκεκριμένες πηγές(δημοσίευση Νόμου από την Βουλή-άρθρα) καθώς και από έρευνες έτσι ώστε να παραλειφθούν τυχόν λάθος ερμηνείες και να υπάρχει ένα σωστό αποτέλεσμα.

Θα παραθέσουμε επίσης κάποια παραδείγματα καθώς και υποδείγματα για να κατανοήσουμε τις διαφορές του ΕΝ.Φ.Ι.Α με τον προηγούμενο φόρο ακινήτων (ΦΑΠ) καθώς και το χαράτσι που ήταν ενσωματωμένο στους λογαριασμούς της Δ.Ε.Η και να δούμε τις επιπτώσεις αλλά και τυχόν επιβαρύνσεις που υφίστανται κάθε Φυσικό και Νομικό πρόσωπο ξεχωριστά αλλά και γενικά τα ακίνητα στην Ελλάδα από την αλλαγή αυτή.

SUMMARY

The purpose of this study is to analyze and understand myself and the readers what exactly is EN.F.I.A, what directly influences its effect on natural and legal persons and whether this law is fair or unfair.

The Uniform Real Property Tax (EN.F.I.A) is the tax directly affects all natural and legal persons in possession of immovable property other than the legal entities under public law which are exempt from this tax.

Below we shall examine the articles of this law in order to understand and learn in detail above, will also present examples of EN.F.I.A calculation to natural and legal persons to see whether they affect and to what extent these persons will also see some investigations in relation to property taxation in Greece and in other European countries as well as the county impacts on them, we will also set out the proposals that we have based the conclusions we send for a perhaps more just law .

This is a subject well known in which, however, we will try as much as possible (refer to articles) to refer to our own words to make it more understandable and more simplified, but should emphasize that as referring to a law, there are some limitations and consequently the information below is from approved sources (Law published by the House-articles) as well as research in order to omit any incorrect interpretations and to have a correct result.

We also quote some examples and models to understand the differences of EN.F.I.A the previous property tax (CAB) and the hike which was built in the accounts of PPC and see the effects but and any charges incurred any natural or legal person individually and in general the properties in Greece this change

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α) είναι στις μέρες μας ένα από τα πιο φλέγων ζήτημα καθώς είναι ο νόμος που αντικατέστησε το λεγόμενο Φ.Α.Π. και το χαράτσι και συγκεκριμένα όπως αναφέρεται από το έτος 2014 **καταργείται ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ, ν. 3842/2010)**, εξακολουθεί όμως να ισχύει για υποθέσεις φόρου ακίνητης περιουσίας, για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι την κατάργησή τους. Επίσης εξακολουθεί να ισχύει το άρθρο 32 (προσδιορισμός αξίας ακινήτων φυσικών προσώπων), όπως συμπληρώθηκε και με τον υπολογισμό της αξίας των γηπέδων και τροποποιήθηκε για να εφαρμόζεται και στον προσδιορισμό αξίας ακινήτων των νομικών προσώπων. Από την αξία των ακινήτων, που προσδιορίζεται με το άρθρο αυτό, προκύπτει ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. Τέλος παραμένει σε ισχύ και το άρθρο 48, που αφορά το πιστοποιητικό του ΦΑΠ.

Πιο συγκεκριμένα Επιβάλλεται ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) από το έτος 2014, με τα άρθρα 1 έως 10 του ν. 4223/2013, ένα νόμο που πλήττει κοινωνικά και οικονομικά φυσικά και νομικά πρόσωπα της χώρας μας.

Το βασικό κίνητρο της εργασίας είναι να διαπιστώσουμε μέσα από τα άρθρα, τα παραδείγματα, τις έρευνες καθώς και τα συμπεράσματα κατά πόσο και αυτός ο νόμος είναι άδικος ή δίκαιος για τους πολίτες και τις επιχειρήσεις, ποιοι θίγονται περισσότερο από αυτό το νόμο και αν τα κριτήρια του συγκεκριμένου φόρου είναι ορθά, καθώς και γιατί το κράτος επιμένει να φορολογεί όλες τις ιδιοκτησίες χωρίς να υπάρχουν πιο συγκεκριμένα και δίκαια κριτήρια.

Επειδή αναφερόμαστε σε ένα νόμο, αναλύουμε τα άρθρα του έτσι ώστε να γνωρίσουμε το αντικείμενο και δίνουμε παραδείγματα σε κάθε περίπτωση, έτσι ώστε να γίνει πιο κατανοητός ο συγκεκριμένος φόρος και να μπορέσουμε επίσης να κάνουμε συγκρίσεις μέσα από τις οποίες θα μελετήσουμε τις διαφορές που προκύπτουν από περίπτωση σε περίπτωση, να βγάλουμε κάποια συμπεράσματα από την συγκεκριμένη εργασία αλλά να έχουμε και προτάσεις για ένα πιο δίκαιο κοινωνικά φόρο.

Στην πραγματικότητα υπήρχαν κάποιες δυσκολίες στην συγκεκριμένη εργασία επειδή πρόκειται για ένα θέμα που συνεχώς γίνονται αλλαγές με αποτέλεσμα να υπάρχουν πολλές πληροφορίες οι οποίες μεταβάλλονται πολύ γρήγορα (αλλαγές-τροποποιήσεις Νόμου), έτσι προσπαθήσαμε να συλλέξουμε όσες περισσότερες πληροφορίες μπορούσαμε για να δούμε και τις αλλαγές που έχουν συμβεί ήδη αλλά και αυτές που ενδεχομένως να συμβούν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

Στο κεφάλαιο αυτό θα δούμε τι ακριβώς είναι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α, σε ποιους αναφέρεται καθώς και ποιοι απαλλάσσονται από τον συγκεκριμένο φόρο, πως υπολογίζεται ο κύριος και ο συμπληρωματικός φόρος, τον χρόνο υποβολής του, τυχόν εκπτώσεις και αναστολές καθώς και την πληρωμή του.

1.1 Αντικείμενο του φόρου

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) όπως αναφέρεται στο άρθρο 1, από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου, επίσης επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων, τέλος επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής του επίδικου ακινήτου αν το ακίνητο εκκινήθει με τελεσίδικη απόφαση.

Εδώ αναφερόμαστε σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στον φόρο, τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετησίως είναι αυτά που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από μεταβολές που τυχόν προέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού και ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης.

Για τον καθορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου η οποία προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο η οποία αν δεν υπάρχει, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης που επίσης αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου, τέλος

ΠΡΟΣΟΧΗ: αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου **υπερβαίνει** αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή **έχει γίνει αλλαγή της χρήσης** του ακινήτου, **λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου.**

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

1.2 Υποκείμενο του φόρου

Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. βάση το άρθρο 2 που αναλύουμε είναι κάθε φυσικό και νομικό πρόσωπο όπως αναφέρεται στο άρθρο 1 παραπάνω ανάλογα με το δικαίωμα και το ποσοστό του, και ειδικότερα:

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

Ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης.

Ο κληρονόμος και ειδικότερα:

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

β) Ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους. Όποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

Επίσης υποκείμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι επίσης:

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

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

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

ε) Ο μεσεγγυούχος ακινήτου.

στ) Ο σύνδικος της πτώχευσης.

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

η) Ο εργολάβος, για ακίνητο το οποίο, αν και συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί δεν έχει μεταβιβαστεί από τον γηπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα είχε υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τρία (3) έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των τριών αυτών ετών από τον εργολάβο.

θ) Αυτός που κατέχει ακίνητο που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.

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

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

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

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

- (β) Στα 7/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του.
(γ) Στα 6/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 30ό έτος της ηλικίας του.
(δ) Στα 5/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 40ό έτος της ηλικίας του.
(ε) Στα 4/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 50ό έτος της ηλικίας του.
(στ) Στα 3/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 60ό έτος της ηλικίας του.
(ζ) Στα 2/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 70ό έτος της ηλικίας του.
(η) Στο 1/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80ό έτος της ηλικίας του.
2) Αν ο επικαρπωτής δεν είναι φυσικό πρόσωπο, ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα αυτό ορίζεται στα 8/10 του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα.
3) Ο φόρος που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα προκύπτει αν από το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα όταν αφαιρεθεί ο φόρος που αναλογεί στην επικαρπία.

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

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. που αναλογεί στο εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 1 δηλαδή ενοχικά δικαιώματα τη αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου προκύπτει σύμφωνα με το εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου του οποίου αποτελεί παρακολούθημα και κατά το ποσοστό του επί αυτού.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. που αναλογεί σε ακίνητο της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού, δηλαδή αυτός που κατέχει ακίνητο που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης χωρίς τη συναίνεση του φορέα, ισούται με το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα, χωρίς να οφείλεται τέτοιος φόρος από τον κύριο του ακινήτου.

1.3 Απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α

Παρακάτω αναφέρουμε ποια ακίνητα απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α, με μια σύντομη ματιά όπως θα δούμε παρακάτω οι απαλλαγές ισχύουν για ακίνητα Δημοσίου όπως επίσης και για ακίνητα που χρησιμοποιούνται από Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου και σε ορισμένες περιπτώσεις Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου. Πιο συγκεκριμένα βάση του άρθρου 3 απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα δικαιώματα στα ακίνητα που ανήκουν:

Στο Δημόσιο, στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) και στην Εταιρεία των Ακινήτων του Δημοσίου (ΕΤΑΔΑ.Ε.), εκτός και αν κάποιος κατέχει ακίνητο που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης χωρίς τη συναίνεση του φορέα, όπου τότε ο ΕΝ.Φ.Ι.Α ισούται με το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα, χωρίς να οφείλεται τέτοιος φόρος από τον κύριο του ακινήτου.

Σε Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.), που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, καθώς και σε Ο.Τ.Α. και ιδιοχρησιμοποιούνται. Οι ανώνυμες εταιρείες της Γενικής Κυβέρνησης, με την επιφύλαξη της προηγούμενης περίπτωσης, δεν απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Σε ξένα κράτη, εφόσον το ακίνητο χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση πρεσβείας ή προξενείου του ξένου κράτους ή για την εγκατάσταση πρεσβευτή, πρόξενου και λοιπών διπλωματικών αντιπροσώπων και πρακτόρων του ξένου κράτους, με τον όρο της αμοιβαιότητας.

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

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

Σε νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες των γνωστών θρησκειών και δογμάτων κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος και στο Άγιο Όρος και ιδιοχρησιμοποιούνται για την εκπλήρωση του λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου τους.

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

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

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

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

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

δ) για το έτος 2014 ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά 20% για τα δικαιώματα σε κύριους χώρους αποπερατωμένων κατοικιών, μονοκατοικιών, διαμερισμάτων και επαγγελματικών στεγών, όπως κατατάσσονται αυτοί σε κατηγορία κατά την παρ. 2 του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 και αναφέρονται στις περιπτώσεις 3.1, 3.2, 4.2, και 4.4 των παραγράφων 3 και 4 του ίδιου άρθρου, εφόσον ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και καθ' όλη τη διάρκεια του προηγούμενου έτους ήταν κενοί και μη ηλεκτροδοτούμενοι. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων καθορίζεται η διαδικασία της μείωσης και οι αναγκαίες λεπτομέρειες για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου

Κάθε άλλη διάταξη, γενική ή ειδική, που αφορά απαλλαγές από φόρους ή

τέλη, δεν εφαρμόζεται για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακίνητης Περιουσίας, με εξαίρεση τις συμβάσεις παραχώρησης του Δημοσίου που έχουν κυρωθεί με νόμο μέχρι την κατάθεση στη Βουλή του σχεδίου του παρόντος νόμου, εφόσον σε αυτές είχε προβλεφθεί η πλήρης απαλλαγή από φόρους ακίνητης περιουσίας.

1.4 Υπολογισμός του κύριου φόρου του ΕΝ.Φ.Ι.Α για τα κτίσματα

Παρακάτω κάνουμε αναφορά στο άρθρο 4 και στο άρθρο 5 του ΕΝ.Φ.Ι.Α για να δούμε πως υπολογίζουμε τους κύριους και συμπληρωματικούς φόρους σε κτίσματα οικόπεδα και γήπεδα. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α ισούται με το **άθροισμα του κύριου φόρου**, ο οποίος επιβάλλεται σε κάθε ακίνητο και του **συμπληρωματικού φόρου**, ο οποίος επιβάλλεται επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο. Επιβάλλεται σε **όλα** τα ακίνητα, δηλαδή κτίσματα, οικόπεδα, γήπεδα, ανάλογα από τη γεωγραφική τους θέση, την επιφάνειά τους και διάφορες παραμέτρους.

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

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

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:

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

2) Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα.

3) Προκειμένου για ειδικά κτίρια, η επιφάνεια απομειώνεται με την εφαρμογή Συντελεστή Απομείωσης Επιφανείας (Σ.Α.Ε.). Ως ειδικά κτίρια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου νοούνται τα κτίσματα που κατέχονται από:

α) Εκτελεστή διαθήκης ή εκκαθαριστή κληρονομίας για τα κληρονομαία ακίνητα.

β) Μεσεγγυούχο ακινήτου.

γ) Σύνδικο της πτώχευσης.

δ) Νομέα επίδικου ακινήτου. Αν το ακίνητο εκنيκηθεί με τελεσίδικη απόφαση, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α που καταβλήθηκε δεν επιστρέφεται.

ε) Εργολάβο, για ακίνητο το οποίο, αν και συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί δεν έχει μεταβιβαστεί από τον γηπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα είχε υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τρία (3) έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των τριών αυτών ετών από τον εργολάβο.

στ) Αυτόν που κατέχει ακίνητο που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα (άρθρο 2 παράγραφο 1 υπ' αριθμ.1129485/479/3-12-1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών(Β'1152), με τις προϋποθέσεις που ορίζονται σε αυτή.

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

5) Η παλαιότητα του κτίσματος προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης της νεώτερης οικοδομικής άδειας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, ως έτος έκδοσής της λαμβάνεται το έτος κατασκευής το οποίο προκύπτει από δημόσιο έγγραφο. Αν το έτος κατασκευής δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο ή από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως έτος έκδοσης της άδειας λαμβάνεται το έτος κατά το οποίο δηλώθηκε το κτίσμα με την υποβολή προς τη Φορολογική Διοίκηση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων. Αν υπάρχουν περισσότερες της μιας άδειες για το ίδιο κτίσμα λαμβάνεται υπόψη το έτος έκδοσης της νεώτερης 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 (ΒΦ) ανά φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.), όπως αυτή αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Τιμή Ζώνης (€/μ ²)	Φ.Ζ.	Βασικός Φόρος (Β.Φ.) (€/μ ²)
0 - 500	1	2,00
501 - 750	2	2,80
751 - 1.000	3	2,90
1001- 1.500	4	3,70
1501 - 2.000	5	4,50
2001 - 2.500	6	6,00
2501 - 3.000 7 7,60	7	7,60
3001 - 3.500 8 9,20	8	9,20
3501 - 4.000 9 9,50	9	9,50
4001 - 4.500 10 11,10	10	11,10
4501 - 5.000 11 11,30	11	11,30
5001 +	12	13,00

Κτίσματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, για τα οποία δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, καθώς και τα ειδικά κτίρια της υποπαραγράφου 3 της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της Δημοτικής Ενότητας στην οποία βρίσκονται. Αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στη Δημοτική Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης του οικείου Δήμου και, αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στο Δήμο, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφερειακής Ενότητας.

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

Παλαιότητα	Συντελεστής Παλαιότητας

	Κτίσματος
	(Σ.Π.Κ.)
26 έτη και άνω	1,0
20 έως 25 έτη	1,05
15 έως και 19 έτη	1,10
10 έως και 14 έτη	1,15
5 έως και 9 έτη	1,20
Μέχρι και 4 έτη	1,25

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

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

Κλιμάκιο	Συντελεστής
Επιφάνειας	Απομείωσης
(μ²)	Επιφάνειας
	(Σ.Α.Ε.)
0 - 500	1,00
500,01 - 1.500	0,80
1.500,01-3.000	0,75
3,000,01-5.000	0,65
5,000,01-10.000	0,55
10.000,01-25.000	0,45
25.000,01-50.000	0,35
50.000,01 και άνω	0,25

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

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

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

Συντελεστής Ορόφου δεν εφαρμόζεται στα ειδικά κτίρια και τις μονοκατοικίες.

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

στ) Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.), ο οποίος ορίζεται σε 1 για μηδενικό αριθμό προσόψεων, 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, για τα οποία συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις: α) ημιτελή κτίσματα, η κατασκευή των οποίων βρίσκεται πριν το στάδιο των επιχρισμάτων και είναι κενά, ή β) 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. Ο συντελεστής ειδικών κτιρίων δεν εφαρμόζεται όταν χρησιμοποιείται ο συντελεστής βοηθητικών χώρων. Για τα ειδικά κτίρια αγροτικής χρήσης, ο συντελεστής ειδικών κτιρίων και ο συντελεστής βοηθητικών χώρων ορίζεται σε μηδέν (0).

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

Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ^2) x ΒΦ x ΣΠΚ x ΣΟ ή ΣΜ x ΣΠ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται).
--

β. Προκειμένου για τα ειδικά κτίρια της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου 4, ο κύριος φόρος του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή ειδικών κτιρίων, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή απομείωσης επιφάνειας, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ^2) x ΒΦ x ΣΕΚ x ΣΠΚ x ΣΑΕ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται).

1.5 Υπολογισμός κύριου φόρου του ΕΝ.Φ.Ι.Α για οικόπεδα και γήπεδα

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

Ειδικότερα για τα οικόπεδα:

1) Οικόπεδο εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και προσδιορίζεται συντελεστής

φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Μοναδιαία αξία (€/μ ²)	Φ.Ζ.	Συντελεστής φόρου(€/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

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

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

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

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

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

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

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

<p>Επιφάνεια οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται ΕΝ.Φ.Ι.Α. όταν υπάρχει κτίσμα = συνολική επιφάνεια οικοπέδου – επιφάνεια οικοπέδου που αναλογεί στο ΣΑΟ με βάση τη δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί</p>
--

Για το Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) που κατά τα ανωτέρω εφαρμόζεται ισχύουν <<Ο συντελεστής οικοπέδου (ΣΟικ), η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, καθώς και ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ), για τον υπολογισμό της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, λαμβάνονται όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν.1249/1982, ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει για τα ακίνητα είναι διαφορετικός από τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.). Αν το οικόπεδο είναι δεσμευμένο για κοινωφελή χρήση, ο Σ.Α.Ο. είναι ίσος με το συντελεστή δόμησης του Οικοδομικού Τετραγώνου, όπως έχει καθοριστεί με το Π.Δ. κύρωσης του Σχεδίου Πόλεως>>, με εξαίρεση την

περίπτωση που το κτίσμα έχει ηλικία εκατό (100) ετών ή μεγαλύτερη, οπότε θεωρείται ότι ο Σ.Α.Ο. έχει εξαντληθεί.

στ) Ο κύριος φόρος του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας και του συντελεστή φόρου, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια οικοπέδου (μ²) x ΣΦ.
--

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:

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

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

Η ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) λαμβάνεται όπως ορίζεται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 49 Α του ν.1249/1982.

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

Χρήση γηπέδου	Συντελεστής Χρήσης (ΣΧ)
Δάσος ή δασική έκταση	0,1
Βοσκότοπος	0,5
Καλλιέργειες (μονοετείς ή δενδροκαλλιέργειες)	2,0
Μεταλλείο - Λατομείο 5,0	5,0
Υπαίθρια Έκθεση/Χώροι στάθμευσης	

αυτοκινήτων και αναψυχής	8,0
--------------------------	-----

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

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

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

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

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

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

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

η) Ειδικά για γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, τα οποία χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών, με εξαίρεση τις επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης, ή είναι λωρίδες γης στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές, ή εδαφοτεμάχια έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ή βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων του ν.3986/2011 ή εντός Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του ν.4062/2012, και στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις μόνο μέχρι τη μεταβίβασή τους από τον φορέα της επένδυσης προς τρίτους, ή βρίσκονται εντός των ορίων των περιοχών που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν.4458/1965 (Βιομηχανικές Περιοχές), των άρθρων 1 και 29 του ν.2545/1997 (Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές) και του άρθρου 41 του ν.3982/2011 (Επιχειρηματικά Πάρκα), ο κύριος φόρος του ΕΝ.Φ.Ι.Α ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου επί το βασικό συντελεστή φορολογίας του πρώτου εδαφίου της παρούσας παραγράφου.

1.6 Υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου

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

Στην αξία των δικαιωμάτων της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και

αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων (άρθρου 1) επιβάλλεται συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α., ο οποίος υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις των επόμενων παραγράφων του παρόντος.

Συμπληρωματικός φόρος φυσικών προσώπων

Για κάθε φυσικό πρόσωπο ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται και υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων της παραπάνω παραγράφου¹ (αναφορά άρθρο 1 παράγραφος 2) που υπερβαίνει τις τριακόσιες χιλιάδες (300.000) ευρώ, σύμφωνα με τα κλιμάκια και τους συντελεστές του παρακάτω πίνακα:

ΚΛΙΜΑΚΙΟ (€)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ
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 δεν συμπεριλαμβάνεται η αξία των γηπέδων και η αξία των δικαιωμάτων επί των κτιρίων που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό (100) ετών και τα οποία, έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή ως έργα τέχνης, καθώς και των τυχόν αναλογούντων σε αυτά ποσοστών επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

Συμπληρωματικός φόρος Νομικών Προσώπων

Στα **κερδοσκοπικά** νομικά πρόσωπα - εκτός των Ανωνύμων Εταιρειών σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) του ν. 2778/1999 - για το σύνολο της αξίας της ακίνητης περιουσίας ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται με **0,5%**. Με 0,5% υπολογίζεται και ο συμπληρωματικός φόρος των **Ν.Π.Δ.Δ που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης**. Στην αξία δεν υπολογίζεται η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων (κτισμάτων και οικοπέδων ή γηπέδων) καθώς και η αξία των ειδικών κτιρίων που ανήκουν σε νομικά πρόσωπα.

Επίσης δεν υπολογίζεται η αξία των οικοπέδων ή γηπέδων, τα οποία είναι επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών, (με εξαίρεση τις επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής

χρήσης) ή είναι λωρίδες γης, στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές ή οικόπεδα έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ή βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων του ν. 3986/2011 (Α` 152) ή εντός Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του ν. 4062/ 2012 (Α` 70) και στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις μόνο μέχρι τη μεταβίβαση τους από το φορέα της επένδυσης προς τρίτους, ή βρίσκονται εντός των ορίων των περιοχών που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4458/1965 (Α 33) (Βιομηχανικές Περιοχές), των άρθρων 1 και 29 του ν. 2545/1997 (Α` 254) (Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές) και του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Α` 143) (Επιχειρηματικά Πάρκα) και η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα όπου πρόκειται για ειδικά κτίρια, όπου η επιφάνεια απομειώνεται με την εφαρμογή Συντελεστή Απομείωσης Επιφανείας (Σ.Α.Ε.) (άρθρο 4), εφόσον αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών. Επίσης προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής: Τα αναφερόμενα στην προηγούμενη παράγραφο εφαρμόζονται και για τα ξενοδοχειακά κτήρια του άρθρου 8 της υπ` αριθμ. 11294885/479/Γ0013 ΠΟΛ/1996(Β 1152) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούν ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, οι οποίες λειτουργούν ως ατομικές επιχειρήσεις.

Στα **Ν.Π.Δ.Δ** (που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης) και στα μη κερδοσκοπικά πρόσωπα που επιτελούν σκοπούς θρησκευτικούς και κοινωφελείς για το σύνολο της αξίας της ακίνητης περιουσίας ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται με 0,25%.

Στην αξία δεν υπολογίζεται η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων των νομικών προσώπων.

Με (2,5%) υπολογίζεται και ο συμπληρωματικός φόρος των Ανώνυμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) του ν. 2778/1999, για τα μη ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους.

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

1.7 Προσδιορισμός Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων και χρόνος υποβολής δήλωσης

1. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. προσδιορίζεται με πράξη άμεσου προσδιορισμού του φόρου που εκδίδεται από τη Φορολογική Διοίκηση σύμφωνα με το άρθρο 31 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.4174/2013, Α' 170).

2. 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' 312):

αα) για τα φυσικά πρόσωπα, οι δηλώσεις των ετών 2005 έως και 2014 και

ββ) 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.

3. Για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. κάθε επόμενου του 2014 έτους λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία των ακινήτων του προηγούμενου έτους με τις μεταβολές που επήλθαν. Για τη σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή στα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου, στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής(άρθρο1), από 1.1.2014 και εφεξής, ο φορολογούμενος υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων (δήλωση Ε9) εντός τριάντα (30) ημερών από την ημέρα της σύστασης ,απόκτησης και κάθε άλλης μεταβολής στα παραπάνω δικαιώματα.

1.8 Χορήγηση εκπτώσεων και αναστολή πληρωμής φόρου

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

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

α) Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του προηγούμενου φορολογικού έτους σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4172/2013(α' 167), όπως ισχύουν και κάθε άλλη συναφή διάταξη δεν υπερβαίνει τις εννέα χιλιάδες ευρώ (€9.000), προσαυξημένο κατά χίλια ευρώ (€1.000) για τον ή την σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο μέλος. Για το έτος 2014, ως συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα λαμβάνεται το συνολικό καθαρό οικογενειακό εισόδημα, το οποίο προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του ν.2238/1994 και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη.

β) Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων όλων των πιο πάνω προσώπων να μην είναι πάνω από 150 τ.μ, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ2).(τροποποίηση άρθρο 7 ν. 4223/2013) Η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή προσδιορίζεται για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου, να μην ξεπερνά το ποσό των 85.000 ευρώ για τον άγαμο, των 150.000 ευρώ για τον έγγαμο και τον ή τη σύζυγό του ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με ένα εξαρτώμενο τέκνο και των 200.000 ευρώ για τον έγγαμο, τον ή τη σύζυγό του και τα εξαρτώμενα τέκνα τους ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με δύο εξαρτώμενα τέκνα.

γ) Η περίπτωση γ αντικαθίσταται από (ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του δεν έχουν ή δεν ευθύνονται με ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία) με ο φορολογούμενος ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του είναι φορολογικοί κάτοικοι της Ελλάδας.

Παράδειγμα:

Οικογένεια με δύο ανήλικα παιδιά έχει στην κατοχή της ένα ακίνητο επιφανείας 80 τ.μ. και αξίας 130.000 ευρώ. Τα συνολικά εισοδήματα της οικογένειας είναι 10.900

ευρώ. Ο ΕΝΦΙΑ για το συγκεκριμένο ακίνητο υπολογίστηκε σε 500 ευρώ. Στη συγκεκριμένη οικογένεια επειδή έχει τις προϋποθέσεις να γίνει έκπτωση 50% στον ΕΝΦΙΑ και να πληρώσει 250 ευρώ αντί για 500 που ήταν ο αρχικός υπολογισμός.

2. Η έκπτωση της προηγούμενης παραγράφου ανέρχεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%), εφόσον πληρούνται σωρευτικά τα κριτήρια που ορίζονται σε αυτήν και α) Το φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του προηγούμενου έτους σύμφωνα με το ν. 4172/2013(α' 167), όπως ισχύουν και κάθε άλλη συναφή διάταξη να μην είναι πάνω από 12.000 ευρώ. Το ποσό αυτό αυξάνεται κατά 1.000 ευρώ για τον/τη σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο μέλος. Για το έτος 2014, ως συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα λαμβάνεται το συνολικό καθαρό οικογενειακό εισόδημα, το οποίο προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του ν.2238/1994 και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη. β) Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων όλων των πιο πάνω προσώπων να μην είναι πάνω από 150 τ.μ, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ²) γ) η περίπτωση γ αντικαθίσταται από (ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του δεν έχουν ή δεν ευθύνονται με ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία) με ο φορολογούμενος ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του είναι φορολογικοί κάτοικοι της Ελλάδας. δ) ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων ισούται ή υπερβαίνει τα τρία, ή ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του έχει αναπηρία σε ποσοστό ογδόντα τοις εκατό (80%) και άνω.

Παράδειγμα:

Οικογένεια με τρία ανήλικα παιδιά έχει στην κατοχή της ένα ακίνητο επιφάνειας 100 τ.μ. Τα συνολικά εισοδήματα της οικογένειας είναι 14.800 ευρώ. Ο ΕΝΦΙΑ για το συγκεκριμένο ακίνητο υπολογίστηκε σε 650 ευρώ. Στη συγκεκριμένη οικογένεια επειδή έχει τις προϋποθέσεις μπορεί να γίνει έκπτωση 100% και να μην επιβαρυνθεί με ΕΝΦΙΑ

3. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης μπορεί να χορηγείται αναστολή πληρωμής του φόρου σε νομικά πρόσωπα. Η αναστολή πληρωμής χορηγείται για τον οφειλόμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α. που προκύπτει με βάση εμπρόθεσμη δήλωση, λήγει σε κάθε περίπτωση μετά από ένα έτος από τη λήξη της προθεσμίας καταβολής της πρώτης δόσης και, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις α' και β', ισχύει από την υποβολή της σχετικής αίτησης προς τη Φορολογική Διοίκηση άλλως, από την έκδοση της πράξης αναστολής και μπορεί να επαναχορηγηθεί μέχρι τρεις φορές εντός διαστήματος δέκα (10) ετών από τη χορήγηση της πρώτης αναστολής. Για τη χορήγησή της πρέπει να πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

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

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

γ) ο συνολικός κύκλος εργασιών λαμβάνεται όπως προκύπτει μετά από έλεγχο της Φορολογικής Διοίκησης, ο οποίος διενεργείται υποχρεωτικά εντός τριών μηνών από την υποβολή σχετικής αίτησης.

4. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ορίζονται οι διαδικασίες χορήγησης της έκπτωσης, οι διαδικασίες χορήγησης της αναστολής πληρωμής και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

-Ωστόσο στον υπολογισμό των εισοδηματικών κριτηρίων υπάρχει μια παγίδα που μπορεί να οδηγήσει χιλιάδες φτωχούς, άνεργους, πολύτεκνους και ανάπηρους να χάσουν τις εκπτώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α, αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι υπολογίζονται στα συνολικά εισοδήματα και αφορολόγητα επιδόματα, όπως είναι το επίδομα ανεργίας, το οικογενειακό επίδομα, το επίδομα τριτέκνων- πολυτέκνων, η διαφορά του τεκμαρτού εισοδήματος με το πραγματικό, το ΕΚΑΣ χαμηλοσυνταξιούχων, το φοιτητικό επίδομα, οι αποζημιώσεις απόλυσης, οι μισθοί, συντάξεις και πάγια αντιμισθία ολικά τυφλών και κινητικά αναπήρων σε ποσοστό άνω του 80%.

1.9 Πληρωμή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων

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

Ειδικά για το έτος 2014, η τελευταία δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Φεβρουάριου του έτους 2015. Εφόσον η πράξη προσδιορισμού του φόρου έχει εκδοθεί μέχρι και την 31^η Ιουλίου 2014, η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι και την 30^η Σεπτεμβρίου 2014.

2. Αν ο υπόχρεος καταβάλλει εφάπαξ το σύνολο του φόρου, με βάση την αρχική δήλωση, μέσα στην προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης, παρέχεται έκπτωση ποσού ίσου με ενάμισι τοις εκατό (1,5%) του συνολικά οφειλόμενου φόρου

3. Ειδικότερα θέματα σχετικά με τον τρόπο καταβολής του φόρου καθορίζονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 41 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 <<ΆΡΘΡΟ 54 Α>>

2.1 Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α

1. Από το έτος 2015, το πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.) προσκομίζεται από το φορολογούμενο, ο οποίος είχε την υποχρέωση να δηλώσει ακίνητο ή δικαίωμα επί ακινήτου στη δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) και Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του οικείου έτους, ανεξάρτητα αν η δήλωση υποβάλλεται από αυτόν ή συντίθεται μηχανογραφικά. Το πιστοποιητικό κατά το έτος 2015 προσκομίζεται από όλους τους φορολογούμενους που συμβάλλονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, για τα έτη 2010 έως και 2014, εφόσον είχαν υποχρέωση να συμπεριλάβουν το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου στις δηλώσεις Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. των αντίστοιχων ετών. Κατά τα επόμενα έτη το πιστοποιητικό προσκομίζεται για τα αντίστοιχα πέντε προηγούμενα έτη.

2. Αρμόδιος για τη χορήγηση του πιστοποιητικού με χειρόγραφη διαδικασία, είναι ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ., ο οποίος ήταν αρμόδιος για την παραλαβή ή τη σύνθεση της δήλωσης Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. κατά τα αντίστοιχα έτη.

3. Αν απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ο φορολογούμενος απέκτησε ακίνητο ή δικαίωμα επί ακινήτου μετά την 1η Ιανουαρίου του έτους ή των ετών για τα οποία απαιτείται αυτό, για το έτος ή τα έτη αυτά, αντί του πιστοποιητικού, υποβάλλει υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, με την οποία δηλώνει το χρόνο απόκτησης του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου καθώς και ότι δεν είχε υποχρέωση να το συμπεριλάβει στη δήλωση Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. των εν λόγω ετών.

Στην υπεύθυνη δήλωση επισυνάπτεται φωτοτυπία του τίτλου κτήσης του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο παραστατικό, κατά περίπτωση. Η ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίγραφα στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. Το ένα αντίγραφο επιστρέφεται θεωρημένο, προκειμένου να επισυναφθεί στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Η ίδια ως άνω διαδικασία ακολουθείται για τη λήψη πιστοποιητικού από νομικό πρόσωπο, που δεν έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Στην περίπτωση αυτή, στην υπεύθυνη δήλωση επισυνάπτονται τα παραστατικά τα οποία αποδεικνύουν ότι το νομικό πρόσωπο απαλλάσσεται από την υποχρέωση υποβολής δήλωσης Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α..

4. Αυτός που αποδέχεται αγοραπωλησία ακινήτου ή δικαιώματος επί ακινήτου μετά από τελεσίδικη δικαστική απόφαση, με την οποία φυσικό ή νομικό πρόσωπο καταδικάστηκε σε δήλωση βουλήσεως, απαιτείται να υποβάλει κυρωμένο αντίγραφο της απόφασης αυτής στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. του φυσικού ή νομικού προσώπου, που καταδικάστηκε, πριν από την αποδοχή. Η δικαστική απόφαση υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα, από τα οποία το ένα επιστρέφεται θεωρημένο για να επισυναφθεί, αντί του πιστοποιητικού στο οικείο συμβόλαιο.

Η ίδια ως άνω διαδικασία εφαρμόζεται ανάλογα και στην περίπτωση κατά την οποία συντάσσεται περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης επί αναγκαστικού πλειστηριασμού, οπότε ο υπερθεματιστής υποβάλλει κυρωμένο αντίγραφο της κατακυρωτικής έκθεσης. Σε περίπτωση εκούσιου πλειστηριασμού, κατά τη σύνταξη της κατακυρωτικής έκθεσης, η υποχρέωση προσκόμισης του πιστοποιητικού περιορίζεται

στα πρόσωπα εκείνα με επιμέλεια των οποίων επισπεύδεται η κατά τη διαδικασία του πλειστηριασμού εκποίηση των ακινήτων.

5. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. εκδίδεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, εκτός από τις κατωτέρω περιπτώσεις:

i. Πιστοποιητικό, το οποίο χορηγείται για αποβιώσαντα.

ii. Πιστοποιητικό νομικών προσώπων για τα έτη 2010 έως και 2013.

iii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε φορολογούμενο, ο οποίος έχει ανεξόφλητες ληξιπρόθεσμες οφειλές Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α.

iv. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται με παρακράτηση του αναλογούντος φόρου.

v. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε πρόσωπο που έχει εξουσιοδοτηθεί για τη λήψη του με ειδικό προς τούτο πληρεξούσιο. Εφόσον υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά, χρησιμοποιείται τούτο.

6. Το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου, περιγράφεται στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπως αυτό έχει αναγραφεί κατ' έτος στις δηλώσεις Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες, στις δηλώσεις Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α., υπάρχει απόκλιση ως προς την αναγραφή των περιγραφικών στοιχείων του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή δεν έχει δηλωθεί μέρος ή όλο αυτού, ενώ υπήρχε σχετική υποχρέωση, το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά την υποβολή των απαιτούμενων δηλώσεων Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. με την ορθή απεικόνιση του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου και την καταβολή του συνόλου του αναλογούντος φόρου, προσαυξήσεων, τόκων και προστίμων. Αν υπάρχει απόκλιση ως προς την περιγραφή του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου, γιατί μεταβλήθηκε η κατάσταση του ή γιατί ο φορολογούμενος ακολούθησε νομοθεσία, αποφάσεις ή εγκυκλίους, που όριζαν άλλως, το πιστοποιητικό επισυνάπτεται, αφού ελεγχθεί η ορθότητά του από τον αρμόδιο για τη μνημόνευση, επισύναψη ή παραλαβή του.

7. Σε περίπτωση τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, όσον αφορά κοινόχρηστο και κοινόκτητο χώρο ακινήτου, προκειμένου να ορισθεί ότι τμήμα αυτού θα ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ή θα αποτελεί παρακολούθημα συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή ενσωματώνεται σε αυτήν, δεν απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες του ακινήτου, οι οποίοι συμπράττουν στην πράξη αυτή, εφόσον δεν πραγματοποιείται ουδεμία μεταβολή στις δικές τους οριζόντιες ιδιοκτησίες ή στα ποσοστά συνιδιοκτησίας αυτών επί του ακινήτου.

8. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφονται στοιχεία οικοπέδου ή γηπέδου διαφορετικά από τα αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσης, λόγω νεότερης καταμέτρησης, τότε το πιστοποιητικό για τα έτη 2010 έως και 2013 θα εκδοθεί με τα περιγραφικά στοιχεία του τίτλου κτήσης, ενώ για το έτος 2014 και επόμενα έτη ισχύουν τα οριζόμενα στις οικείες διατάξεις του ν. 4223/2016ν. Αν έχει αναγραφεί για όλα ή κάποια από τα έτη 2010 έως και 2013 με μεγαλύτερη επιφάνεια από αυτήν που αναγράφεται στον τίτλο κτήσης του, δεν απαιτείται τροποποίηση της δήλωσης Φ.Α.Π. του οικείου έτους.

9. Τα μνημονευόμενα και επισυναπτόμενα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α. εκδίδονται για τα πέντε (5) προηγούμενα από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου έτη, ανεξάρτητα από το χρόνο μεταγραφής του.

10. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους έκδοσής του και δεν επιτρέπεται η χρήση κυρωμένου αντιγράφου αυτού.

2.2 Διαδικασία χορήγησης πιστοποιητικού σε νομικά πρόσωπα

1. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α για τα έτη 2010 έως και 2013 χορηγείται από τον αρμόδιο, κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 1 της παρούσας, προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., στον οποίο υποβάλλεται σχετική αίτηση, ενώ το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014 και επομένων ετών χορηγείται ηλεκτρονικά.

Η αίτηση υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα, εκ των οποίων το πρώτο χορηγείται συμπληρωμένο στο νομικό πρόσωπο.

2. Δικαίωμα υποβολής της αίτησης και λήψης του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

ή των υπεύθυνων δηλώσεων της παραγράφου 3 του άρθρου 1 της παρούσας, έχουν οι νόμιμοι εκπρόσωποι των νομικών προσώπων ή πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτούς.

Σε περίπτωση κληρονομιαιάς περιουσίας που τελεί υπό εκκαθάριση, η οποία έχει καταληφθεί υπέρ νομικού προσώπου με τον όρο της εκτέλεσης κοινωφελών ή φιλανθρωπικών έργων, το πιστοποιητικό χορηγείται στον εκτελεστή διαθήκης, για το διάστημα που τη διαχειρίζεται και τη διοικεί, ή σε πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτόν.

Σε περίπτωση νομικού προσώπου το οποίο έχει τεθεί σε εκκαθάριση ή βρίσκεται κάτω από αναγκαστική διαχείριση, το πιστοποιητικό χορηγείται στον εκκαθαριστή ή στον προσωρινό διαχειριστή του νομικού προσώπου, ανάλογα, ή σε πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτούς.

Σε περίπτωση νομικού προσώπου το οποίο έχει κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης, το πιστοποιητικό χορηγείται στο σύνδικο της πτώχευσης ή σε πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτόν.

2.3 Διαδικασία χορήγησης πιστοποιητικού σε φυσικά πρόσωπα

1. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. εκδίδεται ηλεκτρονικά σε φυσικό πρόσωπο, ενεργό χρήστη των υπηρεσιών του Taxisnet. Ηλεκτρονικό πιστοποιητικό εκδίδεται για κάθε Α.ΤΑ.Κ. χωριστά.

2. Το πιστοποιητικό χορηγείται χειρόγραφα από τον αρμόδιο, κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 1 της παρούσας, προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., στον οποίο υποβάλλεται σχετική αίτηση, αποκλειστικά και μόνο στις περιπτώσεις της παραγράφου 5 του άρθρου 1 της παρούσας. Η αίτηση υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα, εκ των οποίων το πρώτο χορηγείται συμπληρωμένο στο φορολογούμενο.

3. Δεν χορηγείται το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. για δικαιώματα επί αγροτεμαχίων φυσικών προσώπων για τα έτη 2010 έως και 2013. Στις περιπτώσεις αυτές δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.

2.4 Παραδείγματα

Παράδειγμα 1^ο

Η Α έχει ένα διαμέρισμα 110 τ.μ. Με το ν. 3843/2010, τακτοποιεί ένα ημιυπαίθριο χώρο 15 τ.μ. Το διαμέρισμά της το έχει δηλώσει από το έτος 2008 με επιφάνεια 110 τ.μ. Καμία μεταβολή δεν έχει πραγματοποιηθεί μέχρι 31-12-2013 στην περιουσιακή της κατάσταση. Μέσα στο 2014 το μεταβιβάζει στη Μ. Για τη σύνταξη του συμβολαίου μεταβίβασης πρέπει να προσκομίσει χειρόγραφο πιστοποιητικό από την Δ.Ο.Υ., στο οποίο το διαμέρισμα θα αναγράφεται με επιφάνεια 125 τ.μ. (110 + 15). Προκειμένου να χορηγηθεί το χειρόγραφο πιστοποιητικό η φορολογουμένη πρέπει να προσκομίσει στη Δ.Ο.Υ. δικαιολογητικά για την τακτοποίηση του ημιυπαίθριου χώρου.

Παράδειγμα 2^ο

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

Για τη σύνταξη του συμβολαίου μεταβίβασης πρέπει να προσκομισθούν:

1. Πιστοποιητικό (ηλεκτρονικό) του Β στο οποίο το οικόπεδο για τα έτη 2010 έως και 2012, αναγράφεται με ποσοστό 50% (εξ αδιαθέτου κληρονόμος) και για το έτος 2013 με ποσοστό 100% (εκ διαθήκης κληρονόμος).
2. Υπεύθυνη δήλωση του Β για τα έτη 2010 έως και 2012 θεωρημένη από τη Δ.Ο.Υ. του, στην οποία θα αναγράφεται ότι απέκτησε το υπόλοιπο 50% εκ διαθήκης μετά την 1η Ιανουαρίου 2012 και συνεπώς δεν είχε υποχρέωση να το αναγράψει στη δήλωση ΦΑΠ ετών 2010 -2012.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΝ.Φ.Ι.Α ΣΕ ΦΥΣΙΚΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

3.1 Παραδείγματα Φυσικών Προσώπων

3.1.1 Σύγκριση ΕΝ.Φ.Ι.Α-ΦΑΠ-ΕΕΤΗΔΕ-ΕΕΤΑ

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.

Παράδειγμα 1ο – 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

ΕΝ.Φ.Ι.Α 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

Επισημαίνεται 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 ΕΝ.Φ.Ι.Α είναι ένα επιπλέον βάρος στον ήδη φτωχό τρόπο διαβίωσης που βιώνουν πολλοί ηλικιωμένοι στα χωριά. Ακόμα και στην περίπτωση του ΕΝ.Φ.Ι.Α 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 βγάζει το λάδι της χρονιάς.

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: $85 \text{ τ.μ.} * 4 (\Sigma\text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma\text{ΠΚ}) = 340 \text{ ευρώ}$

-για το σπίτι στις Μοίρες: $40 \text{ τ.μ.} * 4 (\Sigma\text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma\text{ΠΚ}) = 160 \text{ ευρώ}$

-για την αποθήκη: απαλλάσσεται του τέλους λόγω χρήσης Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. 2012: 425 ευρώ. Αναλυτικά:

-για το σπίτι στο Ηράκλειο: $[85 \text{ τ.μ.} * 4 (\Sigma\text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma\text{ΠΚ})] -15\% = 289 \text{ ευρώ}$

-για το σπίτι στις Μοίρες: $[40 \text{ τ.μ.} * 4 (\Sigma\text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma\text{ΠΚ})] -15\% = 136 \text{ ευρώ}$

-για την αποθήκη: απαλλάσσεται του τέλους λόγω χρήσης

Ε.Ε.Τ.Α. 2013: 425 ευρώ. Αναλυτικά:

-για το σπίτι στο Ηράκλειο: $[85 \text{ τ.μ.} * 4 (\Sigma\text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma\text{ΠΚ})] -15\% = 289 \text{ ευρώ}$

-για το σπίτι στις Μοίρες: $[40 \text{ τ.μ.} * 4 (\Sigma\text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma\text{ΠΚ})] -15\% = 136 \text{ ευρώ}$

-για την αποθήκη: απαλλάσσεται του τέλους λόγω χρήσης

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

-για το σπίτι στο Ηράκλειο: $85 \text{ τ.μ.} * 2,80 (\text{ΒΦ}) * 1 (\Sigma\text{ΠΚ}) * 1 (\Sigma\text{Ο}) * 1,01 (\Sigma\text{Π}) = 240,38 \text{ ευρώ}$

-για το σπίτι στις Μοίρες: $40 \text{ τ.μ.} * 2,80 (\text{ΒΦ}) * 0,60 (\Sigma\text{ΠΚ}) * 1,02 (\Sigma\text{Μ}) * 1,01 (\Sigma\text{Π}) = 69,23 \text{ ευρώ}$

-για την αποθήκη: $20 \text{ τ.μ.} * 2,80 (\text{ΒΦ}) * 0,80 (\Sigma\text{ΠΚ}) * 0,50 (\Sigma\text{ΕΚ}) = 22,40 \text{ ευρώ}$

-για τα χωράφια: $7.000 \text{ τ.μ.} * 0,001 (\text{ΒΦ}) * 0,80 (\Sigma\text{Θ}) * 2 (\Sigma\text{Χ}) = 15,40 \text{ ευρώ}$

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 ΕΝ.Φ.Ι.Α είναι δικαιότερος των έκτακτων τελών καθώς χρησιμοποιεί περισσότερες παραμέτρους στον υπολογισμό του, με ευνοϊκότερο συντελεστή παλαιότητας και Βασικό Φόρο ανά τετραγωνικό μέτρο.

Παράδειγμα 3ο: 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: $(200.000 * 0) + (186.850 * 0,2\%) = 373,70 \text{ ευρώ}$

ΦΑΠ 2012: $(200.000 * 0) + (186.850 * 0,2\%) = 373,70 \text{ ευρώ}$ ΦΑΠ 2013:

$(200.000 * 0) + (186.850 * 0,2\%) = 373,70 \text{ ευρώ}$

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

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

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

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

$534 \text{ τμ} * 6 \text{ (ΒΦ)} * 0,8 \text{ (ΣΠΚ)} * 0,8 \text{ (ΣΑ)} * 0,5 \text{ (ΣΕΚ)} = 1.025,28 \text{ ευρώ}$

Δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής ορόφου και ο συντελεστής πρόσοψης, καθώς το ξενοδοχείο εντάσσεται στα ειδικά κτίρια.

Τέλος, απαλλάσσεται του συμπληρωματικού φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α 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 ΕΝ.Φ.Ι.Α 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: $20.000 \text{ Κ.Κ.} * 26\% = 5.200 \text{ ευρώ}$

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

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

ΕΝ.Φ.Ι.Α: 1.025,28 ευρώ

Η συνολική επιβάρυνση λοιπόν ανέρχεται στα 7.699,18 ευρώ για τη χρήση 2014

Παράδειγμα 4ο: Ακίνητο ιδιοκτησίας πολυτέκνου

Εδώ, χρησιμοποιούμε το ακίνητο του παραδείγματος 5.1.4, για να συγκρίνουμε και την ελάφρυνση φόρου, λόγω πολυτεχνίας, 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:

$85 \text{ τμ} * 0,5 \text{ (ΣΕΤ ειδικών κατηγοριών)} * 1 \text{ (ΣΠΚ ειδικών κατηγοριών)} = 42,50 \text{ ευρώ}$

ΕΕΤΗΔΕ 2012:

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

ΕΕΤΑ 2013:

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

ΕΝ.Φ.Ι.Α 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 ΕΝ.Φ.Ι.Α. Συγκεκριμένα, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α εμφανίζεται κατά 538% υψηλότερος. Πρόκειται όμως για ένα ζευγάρι με τρία εξαρτώμενα τέκνα, οι οποίοι αν υποθέσουμε ότι λαμβάνουν τις κατώτατες αποδοχές που ισχύουν, τότε καλύπτεται η εισοδηματική προϋπόθεση για έκπτωση φόρου 100%, όπως φαίνεται στον υπολογισμό:

καθαρό εισόδημα υπόχρεου: $495,22 * 14$ μισθοί = 6.933, 08

καθαρό εισόδημα συζύγου: $495,22 * 14$ μισθοί = 6.933, 08

-Συνολικό οικογενειακό εισόδημα: 13.866,16 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.

Παράδειγμα 5ο: 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 (EBA: 0,30€/τμ) και

-ένα αγροτεμάχιο αρδευόμενο, μονοετούς καλλιέργειας 2.000 τμ, στο δήμο Παλιανής Ηρακλείου (EBA: 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: $137 \text{ τμ} * 0,5 (\text{ΣΕΤ } \epsilon.κ.) * 1 (\text{ΣΠΚ } \epsilon.κ.) = 68,50$ ευρώ

-για την αποθήκη: απαλλάσσεται του έκτακτου τέλους λόγω χρήσης

ΕΕΤΗΔΕ 2012: 58,23 ευρώ. Αναλυτικά:

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

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

-για την αποθήκη: απαλλάσσεται του έκτακτου τέλους λόγω χρήσης

ΕΝ.Φ.Ι.Α 2014: 546,21 ευρώ. Αναλυτικά:

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

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

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

-για τη μονοετή καλλιέργεια:

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

Ας εξετάσουμε το δικαίωμα αναπήρων έκπτωσης 100% για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α . 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 ΕΝ.Φ.Ι.Α 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.

Παράδειγμα 6ο: Ακίνητα μεγάλης αντικειμενικής αξίας

Εδώ χρησιμοποιούμε ως υπόχρεο έναν πολίτη, με δύο ιδιόκτητα ακίνητα, το πρώτο, το οποίο χρησιμοποιεί και σαν α' κατοικία, είναι μία μονοκατοικία στην περιοχή Μασταμπά Ηρακλείου, όπου η τιμή ζώνης είναι 1.550€/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 οικοπέδο 850 τμ και η συνολική επιφάνεια κτισμάτων στο οικοπέδο είναι 136 τμ, το δεύτερο ακίνητο, το οποίο το εκμισθώνει, βρίσκεται στην οδό Δαιδάλου, όπου η τιμή ζώνης είναι 2.500€/τμ. Είναι 99 τμ, του 1971, βρίσκεται στον 1ο 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:

-1ο ακίνητο: $136 \text{ τμ} * 6 (\Sigma \text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma \text{ΠΚ}) = 816,00$ ευρώ

-2ο ακίνητο: $99 \text{ τμ} * 8 (\Sigma \text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma \text{ΠΚ}) = 792,00$ ευρώ

ΕΕΤΗΔΕ 2012: 1.366,80 ευρώ. Αναλυτικά:

-1ο ακίνητο: $[136 \text{ τμ} * 6 (\Sigma \text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma \text{ΠΚ})] - 15\% = 693,60$ ευρώ -2ο ακίνητο: $[99 \text{ τμ} * 8 (\Sigma \text{ΕΤ}) * 1 (\Sigma \text{ΠΚ})] - 15\% = 673,20$ ευρώ

ΕΕΤΑ 2014: 1.366,80 ευρώ. Αναλυτικά:

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

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

ΕΝ.Φ.Ι.Α 2014: 1.726,08 ευρώ. Αναλυτικά:

-1ο ακίνητο: (ΕΝ.Φ.Ι.Α κύριων χώρων + ΕΝ.Φ.Ι.Α βοηθητικών χώρων + ΕΝ.Φ.Ι.Α οικοπέδου)

$[100 \text{ τμ} * 4,5 (\text{ΒΦ}) * 1 (\Sigma \text{ΠΚ}) * 1,02 (\Sigma \text{Μ}) * 1 (\Sigma \text{Π})] + [36 \text{ τμ} * 4,5 (\text{ΒΦ}) * 0,1 (\Sigma \text{ΒΧ})] + [(850-136) * 0,45 (\Sigma \text{Φ})] = 459,00 + 16,20 + 321,30 = 796,50$ ευρώ

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

Συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α:

$(300.000*0) + (100.000*0,1\%) + (100.000*0,2\%) + (7.881,52*0,3\%) = 323,64$ 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 ΕΝ.Φ.Ι.Α. Επίσης, σε αυτό το παράδειγμα ο ΕΝ.Φ.Ι.Α 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 ΕΝ.Φ.Ι.Α.

3.1.2 Σύγκριση κριτηρίων ΕΝ.Φ.Ι.Α και απαλλαγές

1) Έστω έγγαμος με συνολικό φορολογητέο εισόδημα 2014, 9.000 ευρώ, έχει στην κατοχή του κτίσμα 100m² αξίας 150.000 ευρώ Ε, τιμή ζώνης 1501-2000, παλαιότητα κτίσματος 20 έως και 25 έτη, όροφος ισόγειο και 1^{ος} : κύριος φόρος 472,50 ευρώ, συμπληρωματικός 0 ευρώ, δικαιούται έκπτωση 50% άρα 236,25 ευρώ.

2) Έστω έγγαμος με συνολικό φορολογητέο εισόδημα 2014, 11.000 ευρώ, με ίδια παραπάνω κριτήρια κύριος φόρος 472,50 ευρώ δεν δικαιούται έκπτωση. Σύνολο 472,50 ευρώ

3) Έστω έγγαμος με συνολικό φορολογητέο εισόδημα 2014, 9.000 ευρώ, έχει στην κατοχή του κτίσμα 160m² αξίας 250.000 ευρώ, τιμή ζώνης 1501-2000, παλαιότητα κτίσματος 15 έως και 19 έτη, όροφος ισόγειο και 1^{ος} : κύριος φόρος 792,00 ευρώ συμπληρωματικός 0 ευρώ. Σύνολο 792,00 ευρώ. (ο συμπληρωματικός φόρος θα υποστεί αλλαγές με βάση την νέα τροποποίηση του αφορολόγητου από 300.000 στις 200.000)

4) Έστω έγγαμος με συνολικό φορολογητέο εισόδημα 2014, 9.000 ευρώ, έχει στην κατοχή του κτίσμα 160m² αξίας 250.000 ευρώ, τιμή ζώνης 2001-2500, παλαιότητα κτίσματος 15 έως και 19 έτη, όροφος ισόγειο και 1^{ος} : κύριος φόρος 1056,00 ευρώ συμπληρωματικός 0 ευρώ. Σύνολο 1056,00 ευρώ (ο συμπληρωματικός φόρος θα υποστεί αλλαγές με βάση την νέα τροποποίηση του αφορολόγητου από 300.000 στις 200.000)

5) Έστω έγγαμος με συνολικό φορολογητέο εισόδημα 2014, 9.000 ευρώ, έχει στην κατοχή του κτίσμα 160m² αξίας 250.000 ευρώ, τιμή ζώνης 1501-2000, παλαιότητα κτίσματος 5 έως και 9 έτη, όροφος ισόγειο και 1^{ος} : κύριος φόρος 864,00 ευρώ συμπληρωματικός 0 ευρώ. Σύνολο 864,00 ευρώ. (ο συμπληρωματικός φόρος θα υποστεί αλλαγές με βάση την νέα τροποποίηση του αφορολόγητου από 300.000 στις 200.000)

6) << Έστω έγγαμος με δυο εξαρτώμενα μέλη, με συνολικό φορολογητέο εισόδημα 2014, 9.000 ευρώ έχει στην κατοχή του κτίσμα 150m² αξίας 200.000 ευρώ, τιμή ζώνης 1501-2000, παλαιότητα κτίσματος 5 έως και 9 έτη, όροφος ισόγειο και 1^{ος} : κύριος φόρος 810,00 ευρώ Δικαιούται έκπτωση 50%. Σύνολο 405,00 ευρώ>>

7) Έστω έγγαμος με συνολικό φορολογητέο εισόδημα 2014, 11.000 ευρώ έχει στην κατοχή του κτίσμα 150m² αξίας 350.000 ευρώ, τιμή ζώνης 1501-2000, παλαιότητα κτίσματος 5 έως και 9 έτη, όροφος ισόγειο και 1^{ος} : κύριος φόρος 810,00 ευρώ συμπληρωματικός φόρος 50 ευρώ. Δεν δικαιούται έκπτωση 50% .

8) Έστω έγγαμος με συνολικό φορολογητέο εισόδημα 20.000 ευρώ έχει στην κατοχή του κτίσμα 150m² αξίας 350.000 ευρώ, τιμή ζώνης 1501-2000, παλαιότητα κτίσματος 5 έως και 9 έτη, όροφος ισόγειο και 1^{ος}: κύριος φόρος 810,00 συμπληρωματικός φόρος 50 ευρώ και οικόπεδο 150m² συντελεστής οικοπέδου 0,8, τιμή εκκίνησης

οικοπέδου 300.000 ευρώ, μία πρόσοψη : κύριος φόρος 67,50 ευρώ συμπληρωματικός φόρος 36,00 ευρώ.

9) Έστω έγγαμος με συνολικό φορολογητέο εισόδημα 50.000 ευρώ έχει στην κατοχή του κτίσμα 150m² αξίας 350.000 ευρώ, τιμή ζώνης 1501-2000, παλαιότητα κτίσματος 15 έως και 19 έτη, όροφος ισόγειο και 1^{ος}: κύριος φόρος 810,00 ευρώ συμπληρωματικός φόρος 50 ευρώ και οικόπεδο 200m² συντελεστής οικοπέδου 0,8, τιμή εκκίνησης οικοπέδου 300.000 ευρώ, καμία πρόσοψη : κύριος φόρος 60,00 ευρώ συμπληρωματικός φόρος 38,40 ευρώ.

10) Έστω έγγαμος με συνολικό φορολογητέο εισόδημα 50.000 ευρώ έχει στην κατοχή του τρία κτίσματα 50m² αξίας 100,000 ευρώ το καθένα το καθένα, 5 έως 9 έτη, τιμή ζώνης 1501-2000, ισόγειο και 1^{ος} με 2 ή περισσότερες προσόψεις: κύριος φόρος 275,4 ευρώ.

11) Έστω έγγαμος με συνολικό φορολογητέο εισόδημα 12.000 ευρώ έχει στην κατοχή του κτίσμα 95m² αξίας 100,000 ευρώ, 5 έως 9 έτη, τιμή ζώνης 1501-2000, ισόγειο και 1^{ος} , με 2 ή περισσότερες προσόψεις: κύριος φόρος 532,26 ευρώ.

12) Έστω έγγαμος με συνολικό φορολογητέο εισόδημα 50.000 ευρώ έχει στην κατοχή του κτίσμα 95m² ,αξίας 200,000 ευρώ , τιμή ζώνης 1501-2000, μέχρι 4 έτη, μονοκατοικία, με 2 ή περισσότερες προσόψεις: κύριος φόρος 555,96 ευρώ.

Στα παραπάνω παραδείγματα παρατηρούμε τις διαφορές του φόρου ανάλογα με τα κριτήρια τα οποία δεν μπορούμε να πούμε ότι είναι και τόσο δίκαια, σαφώς παρατηρούμε μικρές διαφορές αναλόγως τους διαφόρους συντελεστές π.χ παλαιότητας ή τιμής ζώνης κ.τ.λ. όπως επίσης διαφορές αναλόγως τις εκπτώσεις που μπορεί να υπάρχουν.

Αυτό που κάνει εντύπωση όμως στα παραπάνω παραδείγματα είναι ότι κάποιος με μεγαλύτερο εισόδημα και παρόμοια κριτήρια πληρώνουν σχεδόν τον ίδιο φόρο.

Στο παράδειγμα 1 και 2 βλέπουμε το δικαίωμα έκπτωσης ανάλογα με τα κριτήρια, είναι φανερό σαφώς ότι υπάρχει μια μεγάλη αδικία διότι η διαφορά των εισοδημάτων είναι μόνο στα 2.000 ευρώ, εξαιρετικά μικρή διαφορά για να διπλασιάζεται ο φόρος στον ένα από τους δυο, ειδικότερα αν υποθέσουμε ότι ο πρώτος είναι άγαμος, ενώ ο δεύτερος έγγαμος που σε αυτή την περίπτωση η διαφορά μειώνεται στα 1.000 ευρώ και τα δυο άτομα που πιθανόν να έχουν περισσότερες ανάγκες είναι αναγκασμένα να πληρώσουν μεγαλύτερο φόρο.

Στα παραδείγματα 1 με 3 βλέπουμε μια άλλη διαφορά, που επίσης κάνει εντύπωση, ενώ υπάρχουν τα ίδια εισοδήματα, η διαφορά της αξίας της περιουσίας του δεύτερου αλλά και των τετραγωνικών αυξάνει την διαφορά φόρου σχεδόν στο τριπλάσιο.

Στα παραδείγματα 3, 4 και 5 παρατηρούμε τις διαφορές αναλόγως την τιμή ζώνης την παλαιότητα κλπ.

Στα παραδείγματα 6 και 7 βλέπουμε μεγαλύτερες αξίες περιουσίας παρ' όλα αυτά στο παράδειγμα 6 δικαιούται έκπτωση ενώ στο 7 όχι, στην σύγκριση βέβαια του 7 και του 8 παρατηρούμε πάλι μια μεγάλη αδικία, καθώς οι διαφορές των εισοδημάτων είναι εμφανής, συγκεκριμένα 9.000 ευρώ, τα κτίσματα έχουν τα ίδια κριτήρια, μόνο

που στην περίπτωση 8 έχει στην κατοχή του και ένα οικόπεδο, οι φόροι που θα πληρώσουν και οι δυο είναι οι ίδιοι με την διαφορά μόνο κάποιων λίγων χρημάτων παραπάνω για τον υπόχρεο του παραδείγματος 8, λόγω του οικοπέδου, δηλαδή παραπάνω εισόδημα, παραπάνω ακίνητη περιουσία, σχεδόν ίδιος φόρος.

Στα παραδείγματα 8 και 9 έχω ίδια ακριβώς κριτήρια ακίνητης περιουσίας αλλά μια τεράστια διαφορά εισοδήματος (30.000 ευρώ) παρ' όλα αυτά ο φόρος είναι ο ίδιος και για τους δύο.

Στα παραδείγματα 10 και 11 παρατηρούμε μια άλλη αλλαγή, παρ' όλο που τα εισοδήματα είναι ίδια και τα τετραγωνικά μέτρα στο σύνολο καθώς και η αξία, το ότι είναι τρία διαφορετικά κτίσματα στην μια περίπτωση κατεβάζει τον φόρο σχεδόν στο μισό.

Στα παραδείγματα 11 και 12 στην πρώτη περίπτωση έχουμε ένα κατά πολύ μικρότερο εισόδημα όπως επίσης, αξία κτίσματος αλλά και συντελεστή παλαιότητας, στην δεύτερη έχουμε μεγαλύτερο εισόδημα, μεγαλύτερη αξία κτίσματος και μικρότερη παλαιότητα, παρ' όλα αυτά βλέπουμε ότι ο φόρος που θα πληρώσουν και οι δύο είναι σχεδόν ο ίδιος.

3.2 Παραδείγματα Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου

Όπως αναλύουμε παραπάνω στο 1^ο Κεφάλαιο ενότητα 1.3 απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α (άρθρο 3) βλέπουμε ότι όλα τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου απαλλάσσονται από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων εκτός των ΝΠΔΔ και ΝΠΙΔ μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, όπως ορίζονται στις περιπτώσεις β', ε', στ', και ζ' του άρθρου 3 του Ν 4223/2013 και τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία του Ν 2778/1999 όπου ο συμπληρωματικός φόρος ισούται με δύο και μισό τοις χιλίοις (2,5%) επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 1.

Σε σύγκριση με το ΦΑΠ δεν βλέπουμε ιδιαίτερες αλλαγές καθώς υπήρχε και πάλι απαλλαγή για τα ΝΠΔΔ εκτός από ΝΠΔΔ και ΝΠΙΔ μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που η φορολόγηση ήταν τρία τοις χιλίοις (3%) και η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που η φορολόγηση ήταν ένα τοις χιλίοις (1%).

3.3 Παραδείγματα Νομικών Προσώπων Ιδιωτικού Δικαίου

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΦΑΠ – ΕΝ.Φ.Ι.Α

ΦΑΠ

1ο παράδειγμα:

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε. έχει στην κυριότητά της τα εξής ακίνητα: 1.Εργοστάσιο, το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί, επιφανείας 800 τ.μ. αξίας 200.000,00 €, επί οικοπέδου αξίας 280.000€. 2.Γεωργικά κτίσματα, επιφανείας 300 τ.μ. αξίας 80.000,00 €, επί αγροτεμαχίου αξίας 50.000,00 € 3.Διαμέρισμα επιφανείας 180 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 300.000,00 € την οποία μισθώνει.

Υπολογισμός φόρου 1) $200.000,00 \times 0,1\% = 200,00$ € το εργοστάσιο, επειδή το ιδιοχρησιμοποιεί. 2) $280.000,00 \times 0,6\% = 1.680,00$ € για το οικόπεδο. 3) $80.000,00 \times 0,6\% = 480,00$ € για τις γεωργικές αποθήκες 4) $50.000,00 \times 0,6\% = 300,00$ € για το αγροτεμάχιο 5) $300.000,00 \times 0,6\% = 1.800,00$ € για το διαμέρισμα Τ.Μ. κτισμάτων 800

(το βιομηχανοστάσιο)+180 (το διαμέρισμα)=980 Φόρος κτισμάτων 200,00 (το βιομηχανοστάσιο) +1800,00 (το διαμέρισμα)=2.000,00 € Άρα για τον υπολογισμό των κτισμάτων δεν θα ληφθεί υπόψη ο κανόνας του 1 €/τ.μ., επειδή ο φόρος που αντιστοιχεί στα ακίνητα που υπόκεινται σε αυτόν τον κανόνα, είναι μεγαλύτερο από το άθροισμα των τετραγωνικών τους μέτρων.

Σύνολο φόρου:200,00+1680,00+480,00+300,00+1800,00=4460.00 €

ΕΝ.Φ.Ι.Α 1) κτίσμα 800τ.μ,ειδικό κτήριο, τιμή ζώνης 0-500 συντελεστής παλαιότητας 10 έως 14 έτη αξία 200.000, φόρος κτισμάτων 851 €,2) γεωργικά κτίσμα 300τμ , τιμή ζώνης 0-500 συντελεστής παλαιότητας 10 έως 14 έτη συνολικής αξίας 80.000 φόρος 0, για το αγροτεμάχιο 500τμ αξίας 50.000 με αρχική βασική αξία 0,1-0,49 με καλλιέργειες και άρδευση όπου υπάρχουν κτίσματα ειδικής κατηγορίες εκτός σχεδίου ο φόρος είναι 0,50 3) οικόπεδο 1600τμ ,συντελεστής οικοπέδου 0,5, τιμή εκκίνησης 900,00,ειδική περίπτωση ,μια πρόσοψη με κτίσμα, 800τ.μ με συντελεστή αξιοποίησης 0,80 νεώτερο των 100 ετών αξίας 280.000, φόρος 1,80 4), διαμέρισμα 180 τμ, τιμή ζώνης 1001-1500 ,παλαιότητα 5 έως 9 έτη, όροφος 1ος με μία πρόσοψη αξίας 300.000, φόρος 807,19. Σύνολο κύριου φόρου 1660,49.

Υπολογισμός συμπληρωματικού φόρου, για το εργοστάσιο από τη στιγμή που ιδιοχρησιμοποιείται δεν υπάρχει συμπληρωματικός φόρος, όσο αναφορά τα γεωργικά κτίσματα(400),αγροτεμάχιο εντός σχεδίου (250) το οικόπεδο(1350) και το διαμέρισμα(1500) ο συμπληρωματικός φόρος ανέρχεται στα 3.500,00.

Σύνολο φόρων 5.160,49 δηλαδή 700,49 ευρώ παραπάνω από τον ΦΑΠ.

Τώρα αν υποθέσουμε ότι η συγκεκριμένη εταιρεία έχει τζίρο 100.000 δεν μπορεί να γίνει αναστολή του φόρου όμως αν υποθέσουμε ότι η συγκεκριμένη εταιρεία έχει 70.000 τζίρο και έχει υποστεί μια μείωση 30% δηλαδή έχει τζίρο 49.000 που είναι λιγότερο του δεκαπλάσιου του φόρου τότε έχει δικαίωμα αναστολής έως και 4 φορές μέσα στα 10 χρόνια.

2ο παράδειγμα:

Ομόρρυθμη Εταιρεία έχει στην κυριότητά της τα εξής ακίνητα: 1. Εκθετήριο, το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί, επιφανείας 1.500 τ.μ. αξίας 800.000,00 €, επί οικοπέδου αξίας 400.000 €. 2. Αγροτεμάχιο αξίας 50.000,00 € Υπολογισμός φόρου $1.800.000,00 \times 0,1\% = 800,00$ € για το εκθετήριο, επειδή το ιδιοχρησιμοποιεί. $2.400.000,00 \times 0,6\% = 2.400,00$ € για το οικόπεδο $3.50.000 \times 0,6\% = 300,00$ € για το αγροτεμάχιο Τ.Μ. κτισμάτων 1.500 Φόρος κτισμάτων 800,00€ Επομένως για τον υπολογισμό του φόρου θα ληφθεί υπόψη η αξία των κτισμάτων σύμφωνα με το 1 € ανά τ.μ., δηλαδή 1.500,00€ Σύνολο φόρου: $1.500,00+2.400,00+300,00=4.200,00$ €.

ΕΝ.Φ.Ι.Α 1)εκθετήριο 1500τμ , τιμή ζώνης παλαιότητα 10 με 14 έτη, φόρος 1.495,00, 2) οικόπεδο 2000τμ, συντελεστής οικοπέδου 0,5 τιμή εκκίνησης 6.400, μια πρόσοψη ειδική περίπτωση με κτίσμα 1500τμ, συντελεστής αξιοποίησης 0,80 νεότερο των 100 ετών φόρος 0,38, 3)αγροτεμάχιο 500τμ με αρχική βασικά αξία 0,1-0,49 με άρδευση φόρος 0,50. Σύνολο φόρου 1.495,88

Συμπληρωματικός φόρος: για το εκθετήριο 0 γιατί ιδιοχρησιμοποιείται, για το αγροτεμάχιο 250 και για το οικόπεδο 2.000. Σύνολο φόρου 2.250

Σύνολο κύριου και συμπληρωματικού 3.745,88 εδώ παρατηρούμε μια μείωση σε σχέση με το ΦΑΠ 454,12

3.4 Παραδείγματα ΕΝ.Φ.Ι.Α σε όλη την Ελλάδα

Μείωση 45% για βίλα πολυτελείας στη Μύκονο, -10% για διαμέρισμα στα Χανιά και αύξηση 30% για μονοκατοικία στη Ραφήνα. Μειώσεις φόρου για διαμερίσματα στην Αθήνα και το Περιστέρι, αλλά και για πανάκριβες βίλες στη Μύκονο. Αντίθετα, για μια μονοκατοικία στη Ραφήνα ή στην Πάτρα ο νέος φόρος ακινήτων έφερε περισσότερα βάρη.

Διαμέρισμα 60 τ.μ. στο Περιστέρι: -8,2%

Η φορολογική επιβάρυνση ενός ιδιοκτήτη διαμερίσματος 60 τετραγωνικών μέτρων, 3ου ορόφου και παλαιότητας 14 ετών, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή του Δήμου Περιστερίου με τιμή ζώνης 800 ευρώ ανά τ.μ., ανέρχεται σε 215,36 ευρώ. Η επιβάρυνση είναι μειωμένη κατά 19,24 ευρώ ή κατά 8,2%, καθώς με το ΕΕΤΑ, ο ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου ακινήτου πλήρωνε, μέσω ΔΕΗ, Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) το οποίο ανερχόταν στο ποσό των 234,60 ευρώ.

"Μεσαία" μονοκατοικία στη Θεσσαλονίκη: +78,06%

Το ποσό που θα κληθεί να πληρώσει ιδιοκτήτης μονοκατοικίας 80 τετραγωνικών μέτρων και παλαιότητας 8 ετών, η οποία βρίσκεται σε οικόπεδο 400 τετραγωνικών μέτρων σε περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης με τιμή ζώνης 1.800 ευρώ ανά τ.μ. για την κατοικία και μοναδιαία αξία 250 ευρώ ανά τ.μ. για το οικόπεδο, ανέρχεται σε 423,77 ευρώ για την κατοικία και σε 448 ευρώ για το ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου. Δηλαδή, ο ιδιοκτήτης της μονοκατοικίας θα κληθεί να πληρώσει συνολικά 871,77 ευρώ. Με το ΕΕΤΑ, ο ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου ακινήτου πληρώνει μόνο το «χαράτσι» (ΕΕΤΑ) μέσω της ΔΕΗ, το οποίο ανέρχεται σε 489,60 ευρώ. Συνεπώς, με την εφαρμογή του Ενιαίου Φόρου, η επιβάρυνση του ιδιοκτήτη θα αυξηθεί σημαντικά, καθώς θα κληθεί να πληρώσει φόρο όχι μόνο για το κτίσμα αλλά και για την ακάλυπτη επιφάνεια του οικοπέδου. Η αύξηση της συνολικής φορολογικής επιβάρυνσης θα φτάνει τα 382,17 ευρώ ή ποσοστό 78,06%.

Πολυτελής μονοκατοικία στη Μύκονο: -45,52%

Η επιβάρυνση για ιδιοκτήτη μονοκατοικίας 250 τετραγωνικών μέτρων, παλαιότητας 10 ετών, η οποία βρίσκεται σε οικόπεδο 2 στρεμμάτων σε περιοχή του Δήμου Μυκόνου, όπου η τιμή ζώνης είναι 3.700 ευρώ ανά τ.μ. και η μοναδιαία αξία του οικοπέδου είναι 950 ευρώ ανά τ.μ., ανέρχεται σε 2.238,71 ευρώ για την κατοικία και σε 9.800 ευρώ για το τμήμα του οικοπέδου το οποίο δεν καλύπτεται από το κτίσμα της μονοκατοικίας. Δηλαδή η συνολική επιβάρυνση του ιδιοκτήτη θα φτάνει τα 12.038,71 ευρώ. Με το ΕΕΤΑ, ο ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου ακινήτου πλήρωνε, μέσω ΔΕΗ, Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) το οποίο ανερχόταν στο ποσό των 2.932,50 ευρώ μόνο για το ηλεκτροδοτούμενο κτίσμα της μονοκατοικίας. Επιπλέον, πλήρωνε Φόρο Ακίνητης Περιουσίας συνολικού ύψους 19.165 ευρώ για το κτίσμα και το οικόπεδο. Συνεπώς, με την εφαρμογή του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων η συνολική επιβάρυνση του συγκεκριμένου ιδιοκτήτη μειώθηκε από τα 22.097 στα 12.038,71 ευρώ, δηλαδή περιορίστηκε κατά 10.058,29 ευρώ ή κατά 45,52%

Ισόγειο στην Αθήνα: -23,2%

Το ποσό που θα κληθεί να καταβάλει ο ιδιοκτήτης ενός ισόγειου διαμερίσματος 50 τετραγωνικών μέτρων, παλαιότητας 20 ετών, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή του Δήμου Αθηναίων, όπου η τιμή ζώνης είναι 1.100 ευρώ ανά τ.μ., θα ανέλθει σε 171,36 ευρώ. Η επιβάρυνση θα είναι μειωμένη κατά 51,76 ευρώ ή κατά 23,2%, καθώς, ο

ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου ακινήτου πληρώνει, μέσω ΔΕΗ, «χαράτσι» (ΕΕΤΑ) 234,60 ευρώ.

Διαμέρισμα στη Θεσσαλονίκη: -23,2%

Η φορολογική επιβάρυνση ενός ιδιοκτήτη διαμερίσματος 80 τετραγωνικών μέτρων, 1ου ορόφου και παλαιότητας 4 ετών, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης με τιμή ζώνης 1.250 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, ανέρχεται σε 326,40 ευρώ. Η επιβάρυνση είναι μειωμένη κατά 98,6 ευρώ ή κατά 23,2%, καθώς με το ΕΕΤΑ, ο ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου ακινήτου πλήρωνε, μέσω ΔΕΗ, Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) το οποίο ανερχόταν στο ποσό των 425 ευρώ.

Διαμέρισμα στην Αγία Παρασκευή: -13,6%

Η επιβάρυνση για ιδιοκτήτη ενός διαμερίσματος 80 τετραγωνικών μέτρων, 1ου ορόφου και παλαιότητας 10 ετών, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή της Αγίας Παρασκευής Αττικής με τιμή ζώνης 1.400 ευρώ ανά τ.μ., ανέρχεται σε 337,83 ευρώ. Με το ΕΕΤΑ, ο ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου ακινήτου πλήρωνε, μέσω ΔΕΗ, Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) 391 ευρώ. Συνεπώς, με τον Ενιαίο Φόρο, η επιβάρυνση θα μειώθηκε κατά 53,17 ευρώ ή κατά 13,6%.

Διαμέρισμα στο Γαλάτσι: -20%

Φορολογούμενος που κατέχει διαμέρισμα 85 τετραγωνικών μέτρων, 1ου ορόφου και παλαιότητας 16 ετών, το οποίο βρίσκεται στο Γαλάτσι, σε περιοχή με τιμή ζώνης 1.550 ευρώ ανά τ.μ., θα πληρώσει 381,48 ευρώ. Με το ΕΕΤΑ πλήρωνε για το ίδιο ακίνητο, «χαράτσι» (ΕΕΤΑ) 476,85 ευρώ. Συνεπώς, με τον Ενιαίο Φόρο, η επιβάρυνση του συγκεκριμένου ακινήτου μειώθηκε κατά 95,37 ευρώ ή κατά 20%.

Διαμέρισμα στο Παλαιό Φάληρο: -17,6%

Η επιβάρυνση ενός φορολογούμενου για διαμέρισμα 100 τετραγωνικών μέτρων, 2ου ορόφου και παλαιότητας 15 ετών, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή του Παλαιού Φαλήρου με τιμή ζώνης 1.750 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, θα ανέλθει σε 462,27 ευρώ. Η επιβάρυνση είναι μειωμένη κατά 98,73 ευρώ ή κατά 17,6%, καθώς ο ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου ακινήτου πλήρωνε, Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) 561 ευρώ.

Διαμέρισμα στη Λάρισα: -10%

Η φορολογική επιβάρυνση για ιδιοκτήτη διαμερίσματος 90 τετραγωνικών μέτρων, 1ου ορόφου και παλαιότητας 7 ετών, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή του Δήμου Λάρισας με τιμή ζώνης 1.950 ευρώ ανά τ.μ., φτάσει τα 495,72 ευρώ. Η επιβάρυνση είναι μειωμένη μόλις κατά 55,08 ευρώ ή κατά 10%, καθώς με το ΕΕΤΑ, ο ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου ακινήτου πλήρωνε, μέσω ΔΕΗ, Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) το οποίο ανερχόταν στο ποσό των 550,80 ευρώ.

Μονοκατοικία 75 τ.μ. στην Πάτρα: +35,7%

Ιδιοκτήτης μονοκατοικίας 75 τετραγωνικών μέτρων, παλαιότητας 4 ετών, η οποία βρίσκεται σε οικόπεδο 300 τ.μ. σε περιοχή του Δήμου Πατρών με τιμή ζώνης 2.050 ευρώ ανά τ.μ. για το κτίσμα και με μοναδιαία αξία 350 ευρώ ανά τ.μ. για το οικόπεδο, θα κληθεί να πληρώσει 393,75 ευρώ για το κτίσμα και 560,06 ευρώ για το οικόπεδο. Η συνολική του επιβάρυνση ανέρχεται σε 953,81 ευρώ. Με το ΕΕΤΑ, ο ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου ακινήτου πλήρωνε Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ), μέσω ΔΕΗ, το οποίο ανερχόταν στο ποσό των 637,50 ευρώ και Φόρο Ακίνητης Περιουσίας 65 ευρώ, δηλαδή συνολικά 702,50 ευρώ. Συνεπώς, με την εφαρμογή του Ενιαίου Φόρου, ο εν λόγω ιδιοκτήτης επιβαρύνθηκε με αύξηση φόρου κατά 251,31 ευρώ ή κατά 35,77%.

Διαμέρισμα στα Χανιά: -10,3%

Η επιβάρυνση για ιδιοκτήτη διαμερίσματος 60 τετραγωνικών μέτρων, 4ου ορόφου και παλαιότητας 11 ετών, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή του Δήμου Χανίων με τιμή ζώνης 2.250 ευρώ ανά τ.μ., θα φθάσει τα 420,45 ευρώ. Η επιβάρυνση είναι μειωμένη κατά 48,75 ευρώ ή κατά 10,39%, καθώς με το ΕΕΤΑ, ο ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου ακινήτου πλήρωνε, μέσω ΔΕΗ, Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) το οποίο ανερχόταν στο ποσό των 469,20 ευρώ.

Μονοκατοικία στη Ραφήνα: +30,8%

Η φορολογική επιβάρυνση για ιδιοκτήτη μονοκατοικίας 120 τετραγωνικών μέτρων και παλαιότητας 17 ετών, η οποία βρίσκεται σε οικόπεδο 1.000 τ.μ. σε περιοχή του Δήμου Ραφήνας με τιμή ζώνης 2.500 ευρώ ανά τ.μ. για την κατοικία και με μοναδιαία τιμή 500 ευρώ ανά τ.μ. για το οικόπεδο, φτάνει τα 978,01 ευρώ για την κατοικία και τα 1.848 ευρώ για το τμήμα του οικοπέδου το οποίο δεν καλύπτεται από το κτίσμα της μονοκατοικίας. Συνολικά, δηλαδή, ο ιδιοκτήτης της μονοκατοικίας θα υποχρεωθεί να πληρώσει φόρο 2.826,01 ευρώ για το κτίσμα και το οικόπεδο. Με το ΕΕΤΑ, ο ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου ακινήτου πλήρωνε, μέσω ΔΕΗ, «χαράτσι» (ΕΕΤΑ) 897,60 ευρώ μόνο για το ηλεκτροδοτούμενο κτίσμα της μονοκατοικίας. Πλήρωνε επίσης Φόρο Ακίνητης Περιουσίας συνολικού ύψους 1.263 ευρώ. Η συνολική του επιβάρυνση φθάνει τα 2.160,60 ευρώ. Συνεπώς, με την εφαρμογή του Ενιαίου Φόρου, η συνολική επιβάρυνση του ιδιοκτήτη αυτού αυξήθηκε κατά 665,41 ευρώ ή κατά 30,8%, από 2.160,60 σε 2.826,01 ευρώ.

Διαμέρισμα στο Ελληνικό: -7,3%

Το ποσό που θα κληθεί να καταβάλει ο ιδιοκτήτης ενός διαμερίσματος 70 τετραγωνικών μέτρων, 5ου ορόφου και παλαιότητας 5 ετών, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή του Δήμου Ελληνικού, όπου η τιμή ζώνης είναι 3.050 ευρώ ανά τ.μ., θα ανέλθει σε 794,25 ευρώ. Η επιβάρυνση θα είναι μειωμένη κατά 62,55 ευρώ ή κατά 7,3%, καθώς, ο ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου ακινήτου πλήρωνε, μέσω ΔΕΗ, «χαράτσι» (ΕΕΤΑ) 856,80 ευρώ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ΕΡΕΥΝΕΣ-ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

4.1 Έρευνες για διαφορές στον ΕΝ.Φ.Ι.Α σε Ελλάδα και Ευρώπη

Άρθρο από την εφημερίδα <<ΚΕΦΑΛΑΙΟ>> :

Σύμφωνα με αποφάσεις Συνταγματικών δικαστηρίων σε Γερμανία και Γαλλία, μόνο περιουσία που φέρνει εισόδημα θα πρέπει να υπόκειται σε τέτοιες επιβαρύνσεις

Αντισυνταγματική είναι η επιβολή φόρου ακινήτων σε ακίνητα τα οποία δεν αποφέρουν εισόδημα στους ιδιοκτήτες τους, καθώς πλήττει ευθέως το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Αυτά βέβαια ισχύουν στην Ευρώπη, διότι στην Ελλάδα ο νέος Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων, που επιβάλλεται από την Πρωτοχρονιά του 2014, πέφτει τυφλά επί δικαίων και αδικών, ανεξαρτήτως εισοδήματος και αξίας των φορολογούμενων ακινήτων.

Τη μεγάλη διαφορά ανάμεσα στο ελληνικό και τα ευρωπαϊκά φορολογικά συστήματα αναφορικά με τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας αποκαλύπτει με την έκθεσή της η επιστημονική επιτροπή της Ελληνικής Βουλής, που αξιολόγησε το νομοσχέδιο για τον ενιαίο φόρο ακινήτων. Στην έκθεση της επιτροπής παρατίθενται δύο αποσπάσματα από αποφάσεις του γερμανικού και του γαλλικού συνταγματικού δικαστηρίου αναφορικά με τη φορολόγηση των ακινήτων τα οποία δεν αποφέρουν εισόδημα στους φορολογούμενους ιδιοκτήτες τους. Πιο συγκεκριμένα, όπως σημειώνεται αναφορικά με το ζήτημα της εισαγωγής εισοδηματικού κριτηρίου επί φόρου επιβαλλόμενου επί της περιουσίας, το Γερμανικό Ομοσπονδιακό Συνταγματικό Δικαστήριο έκρινε, με την απόφασή του στις 22 Ιουνίου 1995, μεταξύ άλλων, ότι η επιβολή φόρου ακίνητης περιουσίας, παραλλήλως προς άλλους υφισταμένους φόρους, δεν πρέπει να θίγει τον πυρήνα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι ο φόρος πρέπει να μπορεί να καταβάλλεται ετησίως από τα εισοδήματα τα οποία προέρχονται κατά συνήθη χρήση από την περιουσία αυτή.

Περαιτέρω, με αφετηρία την παραδοχή ότι το εισόδημα το οποίο προκύπτει από την περιοδική εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας πρέπει μεν να συμβάλλει στην κάλυψη των δημοσίων βαρών, συγχρόνως, όμως, ένα τμήμα του πρέπει να παραμένει εις χείρας του φορολογουμένου, έθεσε το σχετικό όριο στο ήμισυ του ως συγκεκριμένου εισοδήματος, υπό την έννοια ότι η συνολική φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας δεν μπορεί να υπερβαίνει, κατά προσέγγιση, το ήμισυ του εισοδήματος που παράγεται από αυτήν. Με απλά λόγια, η Εφορία μπορεί να παίρνει με τη μορφή του φόρου κατ' ανώτερο όριο το 50% του εισοδήματος που προέρχεται από το ακίνητο. Ανάλογη απόφαση έχει εκδώσει και το Γαλλικό Συνταγματικό Συμβούλιο, που, με απόφασή του στις 29 Δεκεμβρίου 1998, επί του φόρου αλληλεγγύης επί της (κινητής και ακίνητης) περιουσίας έκρινε ότι ο ως άνω φόρος κατοχής της περιουσίας πρέπει να μπορεί να καταβάλλεται διά των εισοδημάτων που παράγει αυτή και, συνεπώς, για να είναι η φορολόγηση της περιουσίας συνταγματικώς ανεκτή, πρέπει η κατοχή της να συνδέεται και με παραγωγή εισοδήματος.

Πάνω απ' όλα Έσοδα

Ας δούμε τώρα τι συμβαίνει στην περίπτωση της Ελλάδας. Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) επιβάλλεται επί της ακίνητης περιουσίας χωρίς καμιά απολύτως πρόβλεψη για απαλλαγή των ακινήτων που δεν αποφέρουν εισόδημα στους ιδιοκτήτες τους.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του νομοσχεδίου, τα κενά και ξενοίκιαστα ακίνητα θα επιβαρυνθούν κανονικά τόσο με το 100% του βασικού φόρου που επιβάλλεται ανά τετραγωνικό στα κτίσματα, αλλά και με τον συμπληρωματικό φόρο, τύπου Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, που βαρύνει τους ιδιοκτήτες με αντικειμενική αξία περιουσίας άνω των 300.000 ευρώ. (ο συμπληρωματικός φόρος θα υποστεί αλλαγές με βάση την νέα τροποποίηση του αφορολόγητου από 300.000 στις 200.000)

Αν και οι φορείς της κτηματαγοράς καθώς και βουλευτές της κυβερνητικής πλειοψηφίας ζήτησαν τη θέσπιση ενός μειωτικού συντελεστή φορολόγησης των ακινήτων που είναι κενά ή ξενοίκιαστα, τέτοια πρόβλεψη δεν υπήρξε τελικά στο νομοσχέδιο. Αυτό που έγινε ήταν μερικές γενικόλογες υποσχέσεις από την πλευρά του κυβερνητικού επιτελείου για την παροχή στο μέλλον, πιθανόν από το 2015, έκπτωσης από τον φόρο στα ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται και δεν αποδίδουν εισόδημα στους ιδιοκτήτες τους. Η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) έχει ζητήσει τη θέσπιση συντελεστή έκπτωσης 50% από τον φόρο για τα ακίνητα που είναι μακροχρόνια ξενοίκιαστα, δηλαδή για περισσότερα από δύο χρόνια.

Οι λόγοι που επικαλείται το οικονομικό επιτελείο για τη μη παροχή έκπτωσης στα κενά και ξενοίκιαστα ακίνητα είναι καθαρά δημοσιονομικοί, δηλαδή θα χαθούν σημαντικά έσοδα και δεν θα πιαστεί ο εισπρακτικός στόχος του φόρου για 2,65 δισ. ευρώ το 2014.

Άρθρο από το www.new.gr σε συνεργασία με το μέλος της Πανελληνίας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων, Τάσο Βάππα, συγκέντρωσε και σας παρουσιάζει τα βασικότερα σημεία διαφοροποίησης με τις χώρες – μέλη της Ευρώπης:

Η κατοχή – ιδιοκτησία ακινήτου στη χώρα μας τιμωρείται.

Και μάλιστα αρκετά αυστηρά...

Απόδειξη αποτελεί το γεγονός ότι η Ελλάδα βρίσκεται στην κορυφή της λίστας μεταξύ των ευρωπαϊκών κρατών στο πεδίο της φορολόγησης των ακινήτων.

Αναλυτικά:

- Σε επίπεδο συντελεστών φαίνεται ότι τη μεγαλύτερη φορολογική επιβάρυνση την έχει η Γαλλία. Στην πραγματικότητα όμως ο φόρος στη Γαλλική Δημοκρατία δεν επιβάλλεται επί του συνόλου της αντικειμενικής – όπως γίνεται στην Ελλάδα -, αλλά είναι φόρος κλάσματος. Δηλαδή ο φόρος επιβάλλεται για παράδειγμα στο 50% της περιουσίας και όχι στο σύνολο της.

- Όσο είχαμε τον ΦΑΠ και το Ε.Ε.Τ.Α, και πάλι ήμασταν πρώτοι σε φόρο περιουσίας.

- Στη Γερμανία ο φόρος περιουσίας είναι 3,5 τοις χιλίοις, ενώ εδώ είναι 10 τοις χιλίοις (ΦΑΠ).

- Στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες όπως Αυστρία, Βουλγαρία, Δανία, Γαλλία, Κύπρος, Ιρλανδία, Νορβηγία, Ελβετία, Αγγλία και αλλού δεν φορολογούνται παιδιά και σύζυγοι (φόρος κληρονομιάς). Φορολογούνται τέκνα και σύζυγοι, εκτός από την Ελλάδα, μόνο στο Βέλγιο, τη Γερμανία και την Ιταλία. Ειδικά στη Γαλλία και την Αγγλία φορολογούνται μόνο τα τέκνα και όχι οι σύζυγοι.

-Ο κανόνας στην Ευρώπη είναι ότι φορολογείται το ακίνητο και όχι ο ιδιοκτήτης. Δεν αθροίζεται όλη η περιουσία ώστε να εμφανίζεται μεγαλοϊδιοκτήτης ο κάτοχος ακίνητης περιουσίας.

-Φορολογείται το ακίνητο με βάση την αξία που έχει αυτό και όχι ανά τετραγωνικό μέτρο, καθώς η φορολόγηση ανά τετραγωνικό είναι μία διαδικασία που εφαρμόζεται και εξυπηρετεί μόνο τα ελληνικά δεδομένα.

-Η φορολογία στην περιουσία, στο εξωτερικό έχει πάρα πολύ μικρούς συντελεστές, και σε καμία περίπτωση δεν αγγίζει το 1% που φτάνει ο ΦΑΠ στη χώρα μας.

-Έχουμε το μεγαλύτερο φόρο μεταβίβασης που υπάρχει στην Ευρώπη και φτάνει το 10%.

- Στις περισσότερες χώρες της Ευρώπης φορολογούνται οι λοιποί συγγενείς μόνο για κληρονομιά ακινήτου και όχι τα τέκνα και οι σύζυγοι. Στη χώρα μας φορολογούνται και οι λοιποί συγγενείς με 40%.

-Ο φόρος υπεραξίας που γενικά υπάρχει, στο εξωτερικό επιβάλλεται μόνο όταν το ακίνητο αγοραστεί και πουληθεί σε μικρό χρονικό διάστημα, γεγονός που αποδεικνύει ότι αποκτήθηκε με σκοπό την εκμετάλλευσή του και την αποκόμιση κέρδους. Συγκεκριμένα, στο εξωτερικό επιβάλλεται φόρος στο βραχυπρόθεσμο κέρδος και όχι όταν κατέχει κάποιος ένα ακίνητο για πολλά χρόνια και το πουλάει, όπως συμβαίνει εδώ.

- Ο ΦΠΑ είναι ο υψηλότερος που υπάρχει στην Ευρώπη. Το 23% που εφαρμόζεται είναι το μεγαλύτερο ποσοστό για τα νεόδμητα, ενώ στα παλαιά ακίνητα έχουμε επίσης το μεγαλύτερο φόρο, της τάξεως του 10% για μεταβιβάσεις. Ενδεικτικά, η Αυστρία έχει φόρο 3,5% η Κύπρος μέχρι 8%, η Γερμανία 3,5%, η Νορβηγία 2,5%, η Ισπανία 8% και η Αγγλία μέχρι 4% κ.ο.κ.

-Φόρο μεταβίβασης δεν έχει καμία άλλη χώρα παρά μόνο η Ελλάδα.

Μελέτη της εταιρείας ορκωτών εκτιμητών και διαπιστευμένων συμβούλων ακίνητης περιουσίας GLP Values:

Την πιο βαριά φορολόγηση ακινήτων στον δυτικό κόσμο έχει η Ελλάδα, γεγονός που εκτός από την οικονομική αφαίμαξη των νοικοκυριών έχει συμβάλει και στην καταβαράθρωση της οικοδομής και της κτηματαγοράς. Πρόκειται για το συμπέρασμα μελέτης της εταιρείας ορκωτών εκτιμητών και διαπιστευμένων συμβούλων ακίνητης περιουσίας GLP Values σχετικά με το ύψος των φόρων ακινήτων (ιδίως φόρων κατοχής) στην Ελλάδα σε σχέση με σειρά άλλων ανεπτυγμένων χωρών, αλλά και με τον ΟΟΣΑ ως σύνολο. Μάλιστα, όπως επισημαίνουν οι ερευνητές της GLP, η σύγκριση, λόγω διαθεσιμότητας των στοιχείων, έγινε για το 2011. Έκτοτε οι φόροι κατοχής ακινήτων στην Ελλάδα αυξήθηκαν κι άλλο, με κορύφωση τον ΕΝΦΙΑ του 2014. Άρα τα συμπεράσματα είναι σήμερα ακόμη πιο αποκαρδιωτικά για την Ελλάδα απ' ό τι το 2011. Η μελέτη διαψεύδει επιχειρήματα όπως ότι το συνολικό φορολογικό βάρος των Ελλήνων σε σχέση με τις χώρες του ΟΟΣΑ είναι μικρό. Αντιθέτως, είναι το μεγαλύτερο, ειδικά σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα και εν γένει τις οικονομικές δυνατότητες των νοικοκυριών και όπως υποστηρίζει η GLP, εκτός από τις αυξομειώσεις του ΑΕΠ, η βαριά φορολογία στους φόρους κατοχής διέλυσε την οικοδομή αφού η επίπτωση των φόρων κατοχής εκδιπλώνεται σε βάθος χρόνου σε αντίθεση με τους φόρους μεταβίβασης των οποίων η επίδραση τείνει να λαμβάνει χώρα εφάπαξ, κατόπιν, δε, να απορροφάται από την κτηματαγορά. Όσον αφορά το βάρος των φόρων σε σχέση με τις οικονομικές δυνατότητες των νοικοκυριών, προέκυψαν τα εξής, βάσει τριών διαφορετικών προσεγγίσεων, που πρέπει να ιδωθούν συνδυαστικά:

Α) Φόροι ως ποσοστό (%) του ΑΕΠ το 2011.

Δεν υπάρχει ενιαία εικόνα. Σε σχέση με την Ελλάδα, πάντως, ΗΠΑ, Αυστραλία, Καναδάς έχουν μεγαλύτερο ποσοστό (%) φόρων ακινήτων και φόρων κατοχής στο (επίσημο) ΑΕΠ, αλλά μικρότερο ποσοστό συνολικών φόρων στο (επίσημο) ΑΕΠ. Από

την άλλη, Γαλλία και Ην. Βασίλειο έχουν μεγαλύτερο ποσοστό φόρων ακινήτων και φόρων κατοχής στο ΑΕΠ, αλλά και μεγαλύτερο ποσοστό συνολικών φόρων στο ΑΕΠ. Επίσης, Γερμανία (ιδίως) και Πορτογαλία έχουν μεγαλύτερο ποσοστό συνολικών φόρων στο ΑΕΠ, αλλά μικρότερο ποσοστό (ιδίως η Γερμανία) φόρων ακινήτων και φόρων κατοχής στο ΑΕΠ.

Β) Διαθέσιμο εισόδημα νοικοκυριών (δηλ. μετά την αφαίρεση όλων των προσωπικών φόρων, άρα και φόρων κατοχής), σε δολάρια ΗΠΑ και σε ισοτιμία αγοραστικής δύναμης το 2011.

Σε σχέση με τις χώρες του ΟΟΣΑ, ειδικότερα με τις ΗΠΑ, Αυστραλία, Γερμανία, Καναδά, Γαλλία, Σουηδία, Ην. Βασίλειο, Ιταλία, Ισπανία, Πορτογαλία, η Ελλάδα έχει το προτελευταίο διαθέσιμο εισόδημα, ανώτερο μόνο της Πορτογαλίας. Συγκεκριμένα, ΟΟΣΑ = 23.938 δολάρια, Ελλάδα = 19.095, Πορτογαλία = 18.806. Όμως την ίδια στιγμή τα ελληνικά νοικοκυριά έχουν τα λιγότερα χρηματοοικονομικά διαθέσιμα: ΟΟΣΑ = 42.903 δολάρια, Ελλάδα = 14.004, Πορτογαλία = 29.640! Συνεπώς, οι φόροι κατοχής έχουν μεγαλύτερο βάρος στην Ελλάδα διότι συνδυάζονται με μικρότερο διαθέσιμο εισόδημα και με μικρότερα χρηματοοικονομικά διαθέσιμα, συνυπολογιζόμενου του τι αγοράζουν τα ανωτέρω στην κάθε χώρα.

Γ) Συνυπολογισμός παραοικονομίας και κατανομών εισοδήματος και ακίνητης περιουσίας.

Όσο μεγαλύτερη η παραοικονομία και όσο πιο άνιση η κατανομή εισοδημάτων σε σχέση με την κατανομή ακίνητης περιουσίας, τόσο μεγαλύτερο το βάρος των φόρων κατοχής για αυτούς που δεν κρύβουν εισόδημα. Συνεπώς η Ελλάδα, με 24,3% παραοικονομία (τη μεγαλύτερη στον δυτικό κόσμο) και μια ευρύτατη κατανομή ακίνητης περιουσίας (χωρίς αυτό να σημαίνει πως η κατανομή είναι ίση), επιβαρύνεται ιδιαίτερα από τους φόρους κατοχής αλλά κι από τους υπόλοιπους φόρους εν γένει, ακριβώς λόγω της παραοικονομίας. Το συμπέρασμα και από τις τρεις προσεγγίσεις είναι πως το βάρος των φόρων κατοχής επί των ελληνικών νοικοκυριών είναι εξωπραγματικά μεγάλο, με αντίστοιχα μεγάλη συμβολή στην ύφεση της ελληνικής οικονομίας. Συνεπώς απαιτείται η δραστική μείωση αυτών των φόρων, σε συνδυασμό με πλήρη αναμόρφωση της φιλοσοφίας αυτών (π.χ. να χρηματοδοτούν την Τοπική Αυτοδιοίκηση και να έχουν ανταποδοτικότητα). Η αναλυτική εξέταση των περιπτώσεων Γαλλίας, Γερμανία και Ην. Βασιλείου προσφέρει ενδιαφέρουσες ιδέες για το πώς θα μπορούσαν οι φόροι κατοχής ακινήτων να γίνουν φόροι χρηματοδότησης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην Ελλάδα, με τρόπους δηλαδή που θα εξασφαλίζουν: (α) την αυτονομία της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, (β) την ανταποδοτικότητα των φόρων, (γ) τη φοροδοτική ικανότητα των ιδιοκτητών ή και ενοικιαστών, καθώς στις ανωτέρω χώρες υπόλογοι για τον φόρο κατοχής είναι συχνά οι ένοικοι - ενοικιαστές και όχι οι ιδιοκτήτες. Κλειδιά εδώ είναι η αντικατάσταση φόρων κατοχής από πρόσθετους φόρους εισοδήματος, με τα ακίνητα να λειτουργούν ως «δείκτες» για την κατανομή των αντίστοιχων εσόδων στους διάφορους δήμους, καθώς και η θεσμική κατοχύρωση του δικαιώματος των δήμων να λαμβάνουν τα σχετικά ποσά.

4.2 Επιπτώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α – Υποδείγματα υπολογισμών- διαφορών

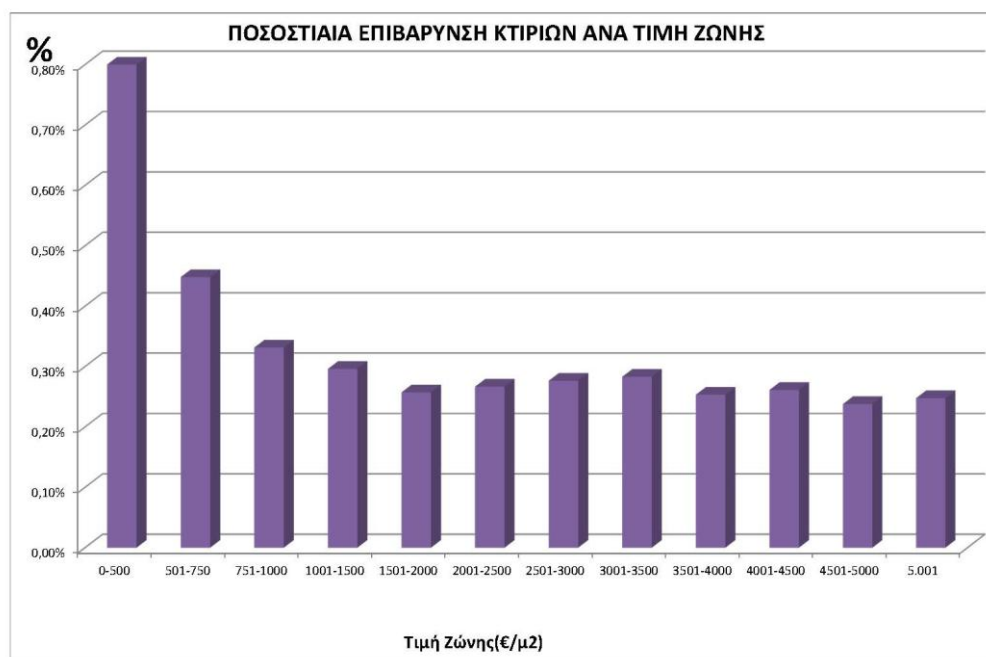
Με βάση την πηγή: Taxheaven :Στην πραγματικότητα ο νέος φόρος μονιμοποιεί και επεκτείνει το χαράτσι, δηλαδή ένα φόρο που σύμφωνα με τις δικές τους αναφορές είχε επιβληθεί έκτακτα για να καλύψει ανάγκες εν καιρώ κρίσης. Επιπλέον

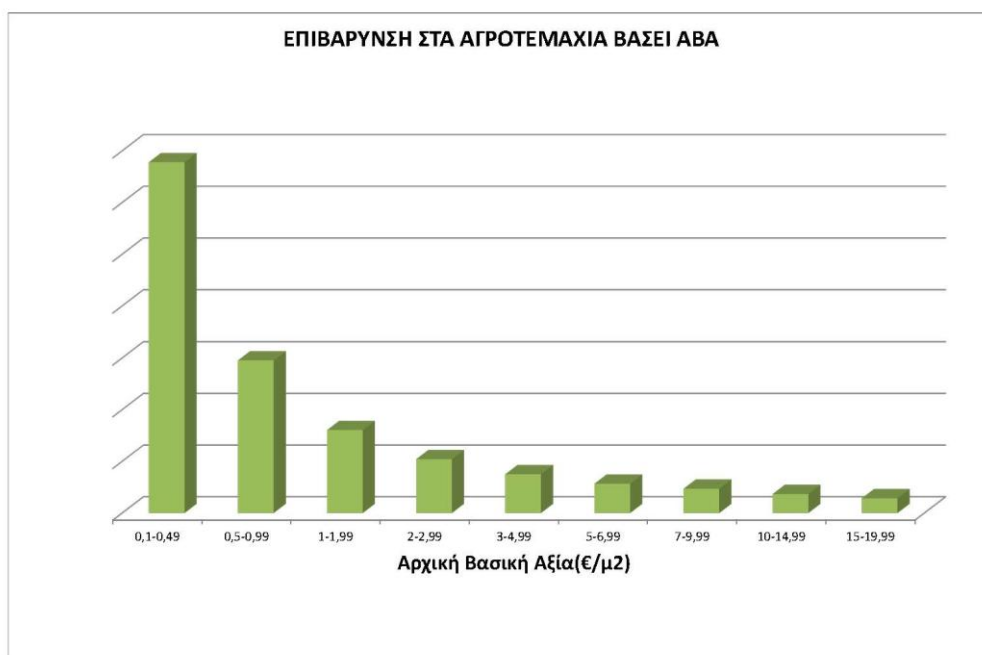
μονιμοποιεί και τον ΦΑΠ με στόχευση κυρίως την μεσαία περιουσία και κραυγαλέες φοροελαφρύνσεις για την πολύ μεγάλη περιουσία. Ας δούμε όμως κάποια σημεία που κατά την άποψη μου στοιχειοθετούν τον άδικο και αναποτελεσματικό χαρακτήρα του νέου φόρου.

- Ο ΕΝΦΙΑ παγιώνει την υπερφορολόγηση της μικρής και μεσαίας ιδιοκτησίας, αφού οι φόροι που εισπράττονται από τα ακίνητα είναι 6,5 φορές μεγαλύτεροι από τα προ κρίσης επίπεδα, και μάλιστα με εξωπραγματικές αντικειμενικές αξίες του 2007.

Εισπράξεις κρατικού προϋπολογισμού από φόρους στην περιουσία					
2009	2010	2011	2012	2013 (εκτ.)	2014 (προβλ.)
526	487	1172	2857	2784	3937

- Δεν προβλέπεται αφορολόγητο και δεν προστατεύεται η πρώτη κατοικία και η μικρή ιδιοκτησία. Ο βασικός φόρος του ΕΝΦΙΑ (δηλαδή ο 1ος φόρος που προσομοιάζει με το χαράτσι) επιβάλλεται από το πρώτο τ.μ. ανά ακίνητο, σε όλα τα ηλεκτροδοτούμενα και μη ακίνητα, σε οικόπεδα και αγροτεμάχια. Η κλίμακα του κύριου φόρου για τα κτίρια και τα αγροτεμάχια έχει αρνητική προοδευτικότητα, επιβαρύνοντας αναλογικά περισσότερο τα ακίνητα σε περιοχές με μικρότερη τιμή ζώνης.





- Δεν προστατεύονται αυτοί που αντικειμενικά δεν μπορούν να πληρώσουν
- Φοροελαφρύνεται σκανδαλωδώς η πολύ μεγάλη ακίνητη περιουσία, αφού στην κλίμακα του συμπληρωματικού φόρου, δεν περιλαμβάνεται η ανώτερη κλίμακα 2% του ΦΑΠ για περιουσίες άνω των 5.000.000 Ευρώ, που ίσχυε μέχρι πριν.

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ				
2014				
Κλιμάκια €	Φορολογικός Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Σύνολο	
			Ακίνητης Περιουσίας	Φόρου
0,01-300.000	0%	0	300.000	0
300.000,01-400.000	0,10%	100	400.000	100
400.000,01-500.000	0,20%	200	500.000	300
500.000,01-600.000	0,30%	300	600.000	600
600.000,01-700.000	0,60%	600	700.000	1.200
700.000,01-800.000	0,70%	700	800.000	1.900
800.000,01-	0,80%	800	900.000	2.700

900.000				
900.000,01-1.000.000	0,90%	900	1.000.000	3.600
Υπερβάλλον	1%			
ΦΑΠ 2013				
Κλιμάκια €	Φορολογικός Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Σύνολο	
			Ακίνητης Περιουσίας	Φόρου
200.000	0%	0	200.000	0
300.000	0,20%	600	500.000	600
100.000	0,30%	300	600.000	900
100.000	0,60%	600	700.000	1.500
100.000	0,90%	900	800.000	2.400
4.200.000	1%	42.000	5.000.000	44.400
Υπερβάλλον	2%			

Έτσι κάτοχος ακίνητης περιουσίας 10.000.000 € πληρώνει συμπληρωματικό φόρο 93.600 € ενώ το 2013 πλήρωνε ΦΑΠ 144.400 €. Δηλαδή με τον νέο φόρο πληρώνει 50.800 € (ή 35%) λιγότερα!!!

- Επιβαρύνονται σημαντικά οι μονοκατοικίες, αφού πέρα από το κτίριο, επιβάλλεται επιπλέον φόρος και στο οικόπεδο ή στο αγροτεμάχιο που βρίσκεται το ακίνητο. Οι επιβαρύνσεις, ιδιαίτερα στην επαρχία είναι υπέρογκες, αφού οι μονοκατοικίες είναι ο κανόνας, ιδιαίτερα στα χωριά

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΚΟΝΙΤΣΑ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 25ΕΤΙΑΣ 80 τμ ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 500 τμ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ 600

ΕΝΦΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΝΦΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΦΙΑ	ΕΕΤΑ ΧΑΡΑΤΣΙ 2013	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ	ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ
230	200	430	285	145	50,88%

ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ ΕΞΟΧΙΚΟ 25ΕΤΙΑΣ 120 τμ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1 στρ. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ 4150

ΕΝΦΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΝΦΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΦΙΑ	ΕΕΤΑ ΧΑΡΑΤΣΙ 2013	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ	ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΣΕ
1385	2280	3665	1500	2165	144,33%

ΕΑ ΜΑΚΡΗ ΕΞΟΧΙΚΟ 25ΕΤΙΑΣ 100 τμ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 400 τμ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ 1400

ΕΝΦΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΝΦΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΦΙΑ	ΕΕΤΑ ΧΑΡΑΤΣΙ 2013	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ	ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ

- Η Κυβέρνηση ισχυρίζεται ότι επιβάλλει γενικώς μικρότερες επιβαρύνσεις στα αγροτεμάχια σε σχέση με το αρχικό σχέδιο. Ενώ μείωσε τον φόρο βάσης στο 1€/στρέμμα, διπλασίασε τον συντελεστή για τις μονοετείς καλλιέργειες που ίσχυε στο προσχέδιο εξομοιώνοντας τες με τις δεντροκαλλιέργειες (π.χ. σιτάρι βαμβάκι δηλαδή την κατηγορία αγροτεμαχίων που είναι η πλειοψηφία ο φόρος βάσης ξεκινάει από τα 2€/στρεμ.), με συνέπεια εν τέλει να προκύπτουν σημαντικές επιβαρύνσεις για την πλειονότητα των αγροτεμαχίων σε σχέση με το προσχέδιο.

ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΤΗΝ ΚΑΛΑΜΠΑΚΑ ΤΡΙΚΑΛΩΝ 50 στρ.		
ΝΕΟΣ ΕΝΦΙΑ	ΑΡΧΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΕΝΦΑ)	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ
121	90	31

- Τέλος, ο ΕΝΦΙΑ είναι ένας φόρος χωρίς καμία ανταποδοτικότητα, σε αντίθεση με ότι συμβαίνει στις περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες όπου, ο φόρος ακίνητης περιουσίας ή περιουσίας εν γένει, κατευθύνεται σε συγκεκριμένες ανταποδοτικές δαπάνες, και κυρίως αποτελεί πόρο της τοπικής αυτοδιοίκησης.

4.3 Προτάσεις από την Κυβέρνηση για αλλαγές στον ΕΝ.Φ.Ι.Α για το έτος 2016

Νέο τρόπο υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ από τον Σεπτέμβριο του 2016, ετοιμάζει η κυβέρνηση ώστε να μη χαθεί ο στόχος της είσπραξης 2,65 δισ. ευρώ, μετά την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών.

Το πόρισμα που κατατέθηκε πρόσφατα κάνει λόγο για μεσοσταθμικές μειώσεις έως 20%, γεγονός που εκτιμάται ότι μπορεί να φέρει απώλειες της τάξης των 500 - 600 εκατ. ευρώ στα έσοδα. Αυτό το «κενό» θα καλυφθεί με αναπροσαρμογή των συντελεστών πάνω στους οποίους υπολογίζεται ο φόρος στα ακίνητα. Δηλαδή κάποιιοι θα πληρώσουν περισσότερα χρήματα, έστω κι αν δουν τις αντικειμενικές αξίες να είναι σημαντικά μειωμένες στην περιοχή τους.

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις ειδικών, στις σκέψεις του υπουργείου είναι η επιβολή ενός φόρου κατοχής ακινήτου ο οποίος δεν θα υπολογίζεται ανά τετραγωνικό μέτρο όπως ισχύει σήμερα αλλά με βάση το άθροισμα της περιουσίας του καθενός. Θα πρόκειται επομένως για έναν φόρο στα πρότυπα του σημερινού συμπληρωματικού φόρου ο οποίος επιβάλλεται σε όσους έχουν περιουσίες άνω των 300.000 ευρώ ή έναν φόρο στα πρότυπα του ΦΑΠ που ίσχυσε στην Ελλάδα από το 1997 μέχρι και το 2013.

Όπως αναφέρει το fpress, το πρόβλημα αυτού του σχεδίου είναι ότι εξαιτίας της μείωσης των αντικειμενικών αξιών, η αθροιστική περιουσία των Ελλήνων θα πέσει κάτω από τα 500 δισεκατομμύρια ευρώ (σ.σ με βάση τις αντικειμενικές αξίες του 2007 το άθροισμα της περιουσίας όλων των Ελλήνων χωρίς τα αγροτεμάχια τα οποία έχουν εξαιρεθεί των φόρων, διαμορφώνεται στα 650 δις ευρώ). Για να μπορέσει επί

φορολογητέας ύλης 500 δις. ευρώ να εισπράξει φορολογικά έσοδα τριών δισεκατομμυρίων ευρώ, ο μέσος συντελεστής θα πρέπει να διαμορφωθεί πάνω από το 0,6%. Αν μάλιστα θεσπιστεί και αφορολόγητο προκειμένου να προστατευτούν οι μικρές περιουσίες, ο μέσος συντελεστής θα πρέπει να ξεπεράσει το 1%.

Ο φόρος υπολογίζεται σήμερα ανά ακίνητο με βάση ένα ποσό ανά τετραγωνικό μέτρο το οποίο κυμαίνεται από 2 έως 13 ευρώ ανά τ.μ. Το ακριβές ποσό εξαρτάται από την τιμή ζώνης. Οι αντικειμενικές τιμές έχουν μοιραστεί σε μια λίστα και σε κάθε κλιμάκιο αντιστοιχεί ένα ποσό φόρου. Έτσι, αρκεί και μια μικρή μείωση στην τιμή ζώνης ώστε ο ΕΝΦΙΑ να πέσει κατά 30%. Χαρακτηριστικά είναι τα ακόλουθα παραδείγματα:

1. Διαμέρισμα 100 τετραγωνικών μέτρων βρίσκεται σε περιοχή με τιμή ζώνης 2200 ευρώ. Ο ΕΝΦΙΑ για το συγκεκριμένο ακίνητο υπολογιζόταν μέχρι τώρα με 6 ευρώ το τετραγωνικό και ο ιδιοκτήτης του πλήρωνε 600 ευρώ. Μετά την αλλαγή, η τιμή ζώνης αναπροσαρμόζεται από τα 2200 στα 1760 ευρώ. Με την υφιστάμενη κλίμακα υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ ο φόρος μειώνεται από τα 6 ευρώ ανά τετραγωνικό στα 4,5 ευρώ ανά τ.μ και ο ιδιοκτήτης γλιτώνει 150 ευρώ φόρο.

2. Διαμέρισμα 100 τετραγωνικών μέτρων βρίσκεται σε περιοχή με τιμή ζώνης 1000 ευρώ η οποία αποφασίζεται να αυξηθεί κατά 10%. Σήμερα, ο ΕΝΦΙΑ υπολογίζεται με 2,9 ευρώ ανά τετραγωνικό. Μετά την αύξηση, ο φόρος θα υπολογίζεται με 3,7 ευρώ ανά τετραγωνικό και ο ιδιοκτήτης θα επιβαρυνθεί με 80 ευρώ.

3. Ιδιοκτήτης ακινήτων σε ακριβές περιοχές του λεκανοπεδίου έχει ακίνητα συνολικής αξίας 500.000 ευρώ και επιβαρύνεται με φόρο 300 ευρώ. Μείωση της περιουσίας στα 400.000 ευρώ (δηλαδή κατά 20%) συρρικνώνει την επιβάρυνση στα 100 ευρώ.

Οι παραπάνω προτάσεις ήταν αυτές που είχαν συζητηθεί.. με βάση όμως τροποποιήσεων στις 22-05-2016 οι αλλαγές που προκύπτουν για το ΕΝ.Φ.Ι.Α έχουν ως εξής:

1. Συμπληρωματικός φόρος στα 200.000 ευρώ αντί για 300.000 που ίσχυε έως σήμερα.

2. Στο συμπληρωματικό φόρο θα υπολογίζονται και τα αγροτεμάχια σαν σύνολο περιουσίας το οποίο δεν ίσχυε έως σήμερα. (εκτός του αγροτεμαχίων των αγροτών κατ' επάγγελμα)

3. Οι συντελεστές οικοπέδου θα έχουν αύξηση της τάξεως του 20-25%.

4. Φόρος και στα ξενοδοχεία 1%.

Εδώ παρατηρούμε ότι ουσιαστικά δεν αλλάζει τίποτα αντιθέτως επιβαρύνουν παραπάνω τα ήδη επιβαρυνόμενα νοικοκυριά και επιχειρήσεις.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Βασικός στόχος της εργασίας αυτής ήταν να αναδείξουμε τις επιπτώσεις του ΕΝ.Φ.Ι.Α σε φυσικά και νομικά πρόσωπα από την άνιση φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας.

Από την ανάλυση των άρθρων πληροφορηθήκαμε για το αντικείμενο του φόρου, καθώς και ότι μας αφορά όλους ανεξαρτήτως εισοδημάτων και ύψους περιουσίας αφού διαπιστώνουμε ότι απαλλάσσονται από αυτόν, μόνο Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, σε κάποιες περιπτώσεις και Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού (μόνο όταν αυτά έχουν άμεση σχέση με το Δημόσιο ή παρέχουν φιλανθρωπικούς και μορφωτικούς σκοπούς), καθώς και εκείνα τα πρόσωπα που δεν κατέχουν καμία περιουσία.

Από τα παραδείγματα φυσικών προσώπων διαπιστώνουμε ότι αυτός ο νόμος δεν κάνει καμία ουσιαστική διάκριση στα εισοδήματα, είδαμε ότι είτε έχεις ένα αρκετά καλό εισόδημα και ανήκεις στην πλούσια τάξη είτε όχι και με δυσκολία τα βγάζεις πέρα, έχεις την ίδια υποχρέωση απέναντι στον ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Δυστυχώς το ίδιο ισχύει και για τα Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου, καθώς και εδώ παρατηρώ ότι μικρές επιχειρήσεις (ατομικές ξενοδοχειακές μονάδες) δυσκολεύονται να τα βγάλουν πέρα και ιδιαίτερα εν μέσω της κρίσης που περνάει η χώρα μας ενώ μεγάλες εταιρείες, με μεγαλύτερους τζίρους με έχουν την ίδια αντιμετώπιση.

Συγκεκριμένα ο ΕΝ.Φ.Ι.Α αποτελεί ΔΙΠΛΟ φόρο, καθώς περιλαμβάνει και συμπληρωματικό με το άρθρο 5 παρ. 1 και 2 για ακίνητη περιουσία με αντικειμενική αξία ανώτερη των 300.000 €, (αλλαγές με τροποποίηση στα 200.000) ο οποίος επιβάλλεται επί της ακίνητης περιουσίας των πολιτών, η οποία έχει ήδη υποστεί σοβαρή μείωση της αξίας της, κατά τα δεδομένα της κοινής πείρας, εφόσον η βαθύτατη οικονομική κρίση έχει ως συνέπεια τον δραματικό περιορισμό των αγοραπωλησιών των ακινήτων και την κλιμακούμενη αύξηση του αριθμού των ακινήτων που δεν προσπορίζουν κανένα εισόδημα στους ιδιοκτήτες τους.

Δυστυχώς ήδη το Κράτος (δημόσιο) προς αντιμετώπιση της οικονομικής κρίσης έλαβε τα πιο εσφαλμένα μέτρα, επιβάλλοντας παντού φόρους όπως ειδικοί φόροι κατανάλωσης, ειδική εισφορά αλληλεγγύης, τέλος επιτηδεύματος στους επιτηδευματίες και τους ασκούντες ελεύθερο επάγγελμα, αύξηση των συντελεστών φόρου προστιθέμενης αξίας κτλ.

Αυτό οδήγησε σταδιακά στην επισώρευση μιας σειράς πρόσθετων μέτρων, όπου οδήγησαν ουσιαστικά σε αδιέξοδο και είναι προφανές ότι οι Έλληνες πολίτες έχουν ήδη υποστεί σοβαρότατες οικονομικές απώλειες οι οποίες, κατά τα Διδάγματα της Κοινής Πείρας και της Λογικής, επηρεάζουν ουσιαστικά και κατακερματίζουν το πραγματικό επίπεδο της φοροδοτικής τους ικανότητας.

Με τα δεδομένα αυτά οι διατάξεις των άρθρων 1, 2, 3, 4, 5, 6 του νόμου 4223/2014, που θέσπισαν είναι άδικες, διότι πουθενά δεν συνδέουν την κατοχή των ακινήτων αυτών με το, υποτιθέμενο, πραγματικό εισόδημα των φορολογουμένων βρίσκονται σε φανερό αντίθεση με τις εν αρχή αναφερόμενες διατάξεις του Συντάγματός μας, καθώς η κατοχή ενός ακινήτου από μόνη της δεν τεκμηριώνει αντίστοιχη φοροδοτική ικανότητα του φορολογουμένου, που ήδη έχει φορολογηθεί με τις άνω διατάξεις στον υπέρτατο βαθμό και δεν του απομένει, πλέον, φοροδοτική

ικανότητα, ούτως ώστε να δικαιολογηθεί περαιτέρω φορολόγησή του, που σαφώς, πλέον, (η περαιτέρω φορολόγηση δια του ΕΝΦΙΑ) παραβιάζει την προστασία του Σεβασμού στην Αξιοπρεπή διαβίωση του ατόμου και φορολογουμένου, ως αυτή θεμελιώνεται Συνταγματικώς στο άρθρο 2 παρ. 1 και ουσιαστικά αποτελεί παράνομη και αντισυνταγματική απαλλοτρίωση της ακίνητης περιουσίας των Ελλήνων.

Απ' όλο αυτό, γίνεται σαφές ότι μετά τα παραπάνω παραδείγματα και συμπεράσματα, σίγουρα θα πρέπει να αλλάξουν κάποια κριτήρια στο συγκεκριμένο φόρο, έτσι ώστε να μπορέσουν να ανασάνουν οι μικρομεσαίες τάξεις της χώρας μας, είτε πρόκειται για φυσικά πρόσωπα είτε για νομικά πρόσωπα που παλεύουν να επιβιώσουν και αντί να βρίσκουμε τον τρόπο κάποιας ελάφρυνσης από φόρους απλά επιβαρύνονται παραπάνω για τις ίδιες τις περιουσίες τους χωρίς ορθά κριτήρια.

Θα πρέπει εδώ να τονίσουμε ότι αναφερόμαστε σε έναν άδικο φόρο όσο αναφορά τα κριτήρια του και όχι τον φόρο γενικά, αναφερόμαστε δηλαδή στην αναγκαιότητα αλλαγής κριτηρίων που δεν θα θίγει μικρές τάξεις και θα φορολογεί με καλύτερα κριτήρια εκείνους που πραγματικά πρέπει να φορολογήσει διότι ένας από τους σκοπούς ύπαρξης φόρων, είναι η κοινωνική λειτουργία τους, και αυτό, γιατί με τους φόρους επιδιώκεται η πραγματοποίηση κοινωνικών σκοπών, κυριότερος σκοπός όμως 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 ανάλητο, 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 ταμειευτική 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.

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Σίγουρα ο ΕΝ.Φ.Ι.Α είναι ένας επιβαρυντικός φόρος για όλους, καλό θα ήταν όμως να γίνουν κάποιες διορθώσεις για να μη θίγονται οι ασθενέστερες οικονομικές ομάδες.

Με μια πρώτη άποψη σαφώς καλό θα ήταν να μην φορολογείται κανείς για την περιουσία του, ούτε για τα εισοδήματά του, όπως όμως καταλαβαίνουμε αυτό είναι αδύνατον καθώς το κράτος δεν θα είχε καθόλου πηγές εσόδων πράγμα το οποίο θα ήταν καταστροφικό.

Θεωρούμε όμως ότι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α μπορεί να έχει κάποιες ορθές διορθώσεις για να είναι λιγότερο άδικος και περισσότερο αντικειμενικός.

Όπως είδαμε παραπάνω σε όλη την Ευρώπη υπάρχει ένα περισσότερο αντικειμενικό σύστημα φορολόγησης, κάτι που θα μπορούσε να υπάρξει και στην Ελλάδα.

1.Φορολόγηση μόνο στις μεγάλες περιουσίες, αυτές που αποδεικνύεται ότι μπορούν να ανταπεξέλθουν και δεν επηρεάζονται άμεσα από τον συγκεκριμένο φόρο, όλο αυτό βέβαια προαπαιτεί την εξάλειψη του φαινομένου της απόκρυψης εισοδήματος καθώς και της ανακριβής δήλωση στοιχείων Ε9 που συναντάμε πολύ συχνά στην χώρα μας.

2.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, λόγου 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 ».

3.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.

4.Επίσης 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 ΕΝ.Φ.Ι.Α για τα κτίσματα.

5.Μια άλλη πρόταση θα ήταν: να φορολογούνται περιουσίες οι οποίες είναι παραγωγικές και χρησιμοποιούνται για παραγωγή, (παράδειγμα τρόπου φορολόγησης σε άλλες Ευρωπαϊκές χώρες) οι οποίες όμως παρουσιάζουν κέρδη π.χ Φυσικά πρόσωπα που έχουν στην κατοχή τους διαμερίσματα που τα ενοικιάζουν και τους αποφέρουν έσοδα με την προϋπόθεση φυσικά ότι δεν είναι το μοναδικό τους εισόδημα και βάζοντας κάποιο δίκαιο όριο για το μέγεθος του εισοδήματος καθώς και της περιουσίας, όπως επίσης Φυσικά πρόσωπα που έχουν στην κατοχή τους χωράφια π.χ.(με ελιές), τις οποίες όμως παράγουν και πουλάνε με αποτέλεσμα το κέρδος και όχι εκείνους που παράγουν για λογαριασμό τους ή εκείνους που έχουν απλά χωράφια

ανεκμετάλλευτα, βασική προϋπόθεση και εδώ θα πρέπει να είναι η έκταση της συγκεκριμένης περιουσίας, το μέγεθος της παραγωγής, αλλά και του εισοδήματος που αποφέρει η συγκεκριμένη δραστηριότητα.

6. Να αλλάξει ο τρόπος φορολόγησης σε μικρές επιχειρήσεις, να υπάρχουν άλλα κριτήρια π.χ όσο αναφορά μικρές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις παρ' όλο που έχουν έσοδα πρόκειται για επιχειρήσεις που βοηθούν στην ανάπτυξη του τουρισμού, ενώ ταυτόχρονα επηρεάζονται και θίγονται περισσότερο από τον συγκεκριμένο φόρο, πιστεύω λοιπόν ότι θα πρέπει τα εισοδηματικά κριτήρια να συμβαδίζουν με τα περιουσιακά και να φορολογούνται μεγάλα εισοδήματα και περιουσίες και όχι να την πληρώνουν οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις το ίδιο με τις μεγάλες εταιρείες που σαφώς καταλαβαίνουμε ότι υπάρχουν τεράστιες διαφορές τζίρων αλλά και περιουσίας και για κάποιο λόγο με βάση τα κριτήρια που υπάρχουν ήδη οι μεγάλες εταιρείες σε κάποιες περιπτώσεις γλυτώνουν και τον συγκεκριμένο φόρο π.χ ένα κανάλι, το οποίο έχει ακίνητη περιουσία εκατομμυρίων. Η εν λόγω επιχείρηση θα μπορούσε να παρουσιάζει μειωμένο τζίρο και να έχει την αναστολή φόρου όπως μια μικρή επιχείρηση με μηδαμινό τζίρο, συστήνοντας ξεχωριστές εταιρίες για το κάθε σήριαλ, στις οποίες θα διοχετεύονταν τα έσοδα. Φυσικά το ίδιο δεν θα μπορούσε να βρει εφαρμογή μόνο σε κάποιο κανάλι αλλά και στους περισσότερους επιχειρηματικούς κολοσσούς, οι οποίοι χρόνια τώρα μέσα από παράθυρα του Νόμου αλλά και τριγωνικές συναλλαγές μεταξύ θυγατρικών τους φοροαποφεύγουν, όπως για παράδειγμα κάποιες κατασκευαστικές εταιρίες ή άλλες που ασχολούνται με την ενεργειακή αγορά

Με λίγα λόγια θα πρέπει να κατανοηθεί ότι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α δεν θα πρέπει να είναι ίδιος για όλους γιατί δεν υπάρχει πραγματικά αυτή η δυνατότητα.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΔΙΑΔΥΚΤΙΟ

<http://www.protothema.gr/economy/article/423478/oi-meioseis-kai-oi-apallages-apo-ton-enfia>

<http://www.money-money.gr/news/o-neos-foros-akiniton-me-paradigmata-se-oli-tin-ellada/544>

www.tovima.gr/finance/article/?aid=634833

<http://www.news.gr/oikonomia/h-tseph-moy/article/105475/foroi-pos-h-ellada-prototypei-panevropaika-kai-s.html>

<http://www.capital.gr/tax/1930991>

<http://www.taxheaven.gr/news/news/view/id/16567>

www.newsit.gr

www.lmerisia.gr

www.taxnews.gr

www.taxlive.gr

N.4223/2013 άρθρα 1, 2,3,4,5,6,7,8

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΔΙΔΑΣΚΟΝΤΟΣ ΣΤΗ «ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ» ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ 2015-2016, ΝΕΟΝΑΚΗ ΦΙΛΙΑ