

11.4. Αναφέρατε χωριστά και αναλυτικά τις αναμενόμενες συνέπειες κάθε μιας «άλλης διάταξης», συμπεριλαμβανομένων των συνεπειών στην οικονομία, την κοινωνία και τους πολίτες και στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον

**Άρθρο 31 παρ. 1:** με την προτεινόμενη διάταξη δεν διακόπτεται η λειτουργία και να δεν απειλείται η βιωσιμότητα επιχειρήσεων που βρίσκονται ήδη εγκατεστημένες στην προς παραχώρηση περιοχή ενόσω διαρκεί η διαδικασία νομιμοποίησης των μη καλυπτόμενων από άδεια έργων.

**Άρθρα 32-38:** με τη βελτίωση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου, θα προκύψει όφελος για τους πολίτες και τις εταιρείες που αφορούν οι διατάξεις, ενώ παράλληλα θα διευκολυνθεί η λειτουργία της διοίκησης.

**Άρθρο 37 παρ. 3:** Πληρωμή πιστωτών του ΚΕ.ΠΟ.ΘΕ. και παρέχουν έργα - υπηρεσίες στο πλαίσιο της λειτουργίας του.

**Άρθρο 39:** Ισχυροποίηση κριτηρίων ελέγχου στα Δημόσια και Ιδιωτικά ΚΤΕΟ. Εξασφάλιση ποιότητας στην παροχή υπηρεσιών προς τον πολίτη.

11.5. Αναφέρατε αναλυτικά τις υπηρεσίες που θα είναι αρμόδιες για την εφαρμογή κάθε «άλλης διάταξης».

**Άρθρα 31, 32, 34 και παρ. 3, 5, 6, 7 και 8 του άρθρου 38:** Υπουργείο Οικονομικών.

**Άρθρα 34 και 35:** Υπουργείο Οικονομικών και Ε.Ε.Ε.Π.

**Άρθρο 37:** Υπουργείο Οικονομικών και ενδεχομένως συναρμόδια υπουργεία.

**Άρθρο 38 παρ. 1 και 2:** Υπουργείο Οικονομικών και Υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας.

**Άρθρο 39:** Περιφερειακές Δ/νσεις Μεταφορών και Επικοινωνιών του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Δημόσια και Ιδιωτικά ΚΤΕΟ.

## 12. Διαφάνεια και Διαβούλευση

12.1. Αναφέρατε επιγραμματικά τους κοινωνικούς εταίρους και εν γένει τα ενδιαφερόμενα μέρη που εκλήθησαν να λάβουν μέρος στη διαβούλευση για κάθε μία προτεινόμενη «άλλη διάταξη», τον τόπο, τον χρόνο και τη διάρκεια της διαβούλευσης, τους συμμετέχοντες σε αυτήν, και τη διαδικασία διαβούλευσης που επελέγη, αιτιολογώντας τις επιλογές αυτές.

Μεγάλο μέρος των προτεινόμενων ρυθμίσεων έχουν υποβληθεί από τις εμπλεκόμενες υπηρεσίες και φορείς. Έγιναν διαβουλεύσεις σε τεχνικό - υπηρεσιακό επίπεδο, που οδήγησαν στις προτεινόμενες διατάξεις.

**Άρθρο 39:** Κλήθηκαν και κατέθεσαν τις απόψεις τους οι εκπρόσωποι των τριών σωματείων ΙΚΤΕΟ της Ελλάδος και απέστειλαν εγγράφως τις απόψεις τους οι Περιφερειάρχες ως προϊστάμενες αρχές των Περιφερειακών Δ/νσεων Μεταφορών και Επικοινωνιών.

12.2. Αναφέρατε επιγραμματικά τις κυριότερες απόψεις που εκφράστηκαν υπέρ και κατά της προτεινόμενης ρύθμισης ή επιμέρους θεμάτων της και προσαρτήστε στο παρόν τις απόψεις των φορέων που έλαβαν μέρος στη διαβούλευση για κάθε μία «άλλη διάταξη» χωριστά.

Από την τεχνική επεξεργασία των προτεινομένων ρυθμίσεων, μετά από την ανταλλαγή απόψεων σύμφωνα με τα υπό 12.2, συντάχθηκαν οι προτεινόμενες ρυθμίσεις του Μέρους Ε'.

**Άρθρο 39:** Αντικαθίστανται το απαιτούμενο για τα Δημόσια και Ιδιωτικά Κ.Τ.Ε.Ο. πρότυπο ποιότητας είναι το ISO 9001, με το οποίο οι ανωτέρω φορείς πρέπει να είναι πιστοποιημένοι. Να δοθεί μεταβατική περίοδος προσαρμογής των Δημόσιων και Ιδιωτικών ΚΤΕΟ στο νέο πρότυπο ποιότητας.

Το πρότυπο ΕΛΟΤ EN ISO/IEC 17020 υπερτερεί του προτύπου ISO 9001.

Στις διοικητικές απαιτήσεις του ISO/IEC 17020 απαιτείται ο φορέας να είναι νομική οντότητα με ανεξάρτητους οικονομικούς πόρους, ικανή να καλύψει τα θέματα αστικής ευθύνης από τη λειτουργία του. Το ISO 9001 δε εξετάζει τα θέματα αυτό.

Το ISO/IEC 17020 θέτει εκτενώς ισχυρές απαιτήσεις στην λήψη αποφάσεων ελέγχου.

Στο ISO 9001 περιλαμβάνεται γενικόλογη αναφορά σε ανθρώπινους πόρους που εμπλέκονται στο σύστημα διαχείρισης της ποιότητας της εταιρείας.

Διαπίστευση με το πρότυπο ISO/IEC 17020 εφαρμόζουν τα Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων διαφόρων χωρών της Ε.Ε, όπως η Σουηδία, η Ισπανία, η Λιθουανία η Λετονία κα.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ  
ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

---

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ:

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΤΙΤΛΟΣ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ:

ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ ΣΤΟ  
ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

24.10.2013

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ:

24.10.2013

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ:

31.10.2013

ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΩΝ:  
ΣΥΝΟΛΙΚΑ:

Υποβλήθηκαν συνολικά 524 Σχόλια

ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟΝ:

Άρθρο 01 - Αντικείμενο του φόρου	102 Σχόλια
Άρθρο 02 - Υποκείμενο του φόρου	24 Σχόλια
Άρθρο 03 - Απαλλαγές από τον ΕΝΦΑ	61 Σχόλια
Άρθρο 04 - Υπολογισμός του φόρου	234 Σχόλια
Άρθρο 05 - Προσδιορισμός Ενιαίου Φόρου Ακινήτων και χρόνος υποβολής δήλωσης	7 Σχόλια
Άρθρο 06 - Χορήγηση εκπτώσεων και αναστολή πληρωμής φόρου	44 Σχόλια
Άρθρο 07 - Πληρωμή του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων	16 Σχόλια
Άρθρο 08 - Συμπλήρωση των διατάξεων του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας	11 Σχόλια
Άρθρο 09 - Εξόφληση φόρου	14 Σχόλια
Άρθρο 10 - Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις	5 Σχόλια
Άρθρο 11 - Έναρξη ισχύος	6 Σχόλια

## ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΣΧΟΛΙΩΝ ΕΠΙ ΤΟΥ ΠΡΟΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ

### ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΣΧΟΛΙΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΡΧΗΣ:

Μεγάλος αριθμός σχολίων αφορά στη συνολική αποτίμηση του σχεδίου νόμου.

Κάποια σχόλια επαναλαμβάνονται σε όλα τα άρθρα, χωρίς να συνδέονται θεματικά με το περιεχόμενο του συγκεκριμένου άρθρου.

Τίθεται ο προβληματισμός περί φορολόγησης και άλλων περιουσιακών στοιχείων όπως μετοχές, πολύτιμοι λίθοι κλπ. και όχι μόνο των ακινήτων.

Σε πολλά σημεία αναφέρονται κατηγορίες φορολογουμένων ή ακινήτων που πρέπει να αντιμετωπιστούν με ευνοϊκότερο τρόπο.

Με βάση τα αποτελέσματα της δημόσιας διαβούλευσης, βελτιώθηκαν οι προτεινόμενες διατάξεις και απαντώνται ερωτήματα και αντιρρήσεις ως προς την εφαρμογή τους. Επιπρόσθετη τεκμηρίωση για την επιλογή των προτεινόμενων διατάξεων παρατίθεται στην αιτιολογική έκθεση και στην έκθεση αξιολόγησης συνεπειών της ρύθμισης του νομοσχεδίου.

### ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΣΧΟΛΙΩΝ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟΝ:

#### ΑΡΘΡΟ 1: Αντικείμενο του φόρου

1. Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται ετήσιος Ενιαίος

Φόρος Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Α.) στα δικαιώματα, όπως ορίζονται στην παράγραφο 2 του παρόντος, σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα και τα οποία ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

2. Ο ΕΝ.Φ.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου, καθώς και στο ενοχικό δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εξαιρετικά επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περίπτωση ζ) της παρ.2 του άρθρου 2.

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

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

#### ΣΧΟΛΙΑ :

Υποβλήθηκαν 102 σχόλια για το άρθρο αυτό.

- Να εξαιρούνται από την επιβολή του συγκεκριμένου φόρου τα εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα, που είναι ρυμοτομούμενα, απαλλοτριούμενα, ημιτελή, μη ηλεκτροδοτούμενα, διατηρητέα, ανοίκιαστα επαγγελματικά, θέσεις στάθμευσης σε πυλωτή χωρίς χιλιοστά ιδιοκτησίας.
- Δε δίνεται η δυνατότητα στον πολίτη να αποπληρώσει το φόρο με τους τρόπους που του ζητά το Δημόσιο . Πρόκειται ουσιαστικά για δήμηση της περιουσίας των ιδιοκτητών ακινήτων.
- Δεν έχει ληφθεί υπόψη η φοροδοτική ικανότητα των πολιτών, που θα περιέλθουν σε αδυναμία καταβολής των φόρων που ζητούνται.
- Πλήττεται η μικρή και μεσαία ιδιοκτησία, ενώ επωφελείται η μεγάλη.
- Είναι άδικο να φορολογείται περιουσία που δεν αποφέρει εισόδημα, και με τις αντικειμενικές τιμές που δεν ισχύουν στην πράξη. Πρέπει να φορολογούνται στην πραγματική αξία, που να απομειώνεται κατά το ύψος του δανεισμού.
- Το σύστημα είναι άδικο για τα ξενοδοχεία, για τα βιομηχανοστάσια.
- Ο φόρος είναι αντισυνταγματικός επειδή το ακίνητο φορολογείται και

κατά τη μεταβίβαση και για τα εισοδήματα που παράγει και επειδή μονιμοποιείται ένα έκτακτο χαράτσι.

- Ο νέος φόρος δεν είναι ενιαίος επειδή δεν εφαρμόζεται στο σύνολο της περιουσίας, αλλά ανά ακίνητο.
- Πρέπει να καταπολεμηθεί η φοροδιαφυγή αντί να θεσπίζεται φόρος κατοχής.
- Πρέπει να μειωθεί το κράτος και να μην σπαταλώνται χρήματα στο Δημόσιο, αντί να αυξάνεται η φορολογία της ακίνητης περιουσίας.
- Πρέπει να φορολογούνται και άλλα περιουσιακά στοιχεία, όπως μετοχές, καταθέσεις κλπ.
- Είναι άδικο να μπορούν ορισμένες κατηγορίες να ζητούν εξαιρέση επειδή έχουν πολιτικές προσβάσεις π.χ. αγρότες.
- Πλήττονται κοινωνικά ευαίσθητες ομάδες για τις οποίες δεν προβλέπεται απαλλαγή ή αναστολή καταβολής του φόρου όπως οι πολύτεκνοι, οι άνεργοι, οι πάσχοντες από ανίατα νοσήματα.
- Δεν προβλέπονται ευνοϊκές ρυθμίσεις για τα Ν.Π.Ι.Δ., τα υπόγεια ακίνητα.
- Οι έγγαμοι πρέπει να έχουν αφορολόγητο το διπλάσιο του άγαμου.
- Ο φόρος πρέπει να αφαιρείται από το εισόδημα.

#### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΠΙ ΤΩΝ ΣΧΟΛΙΩΝ:

Με στόχο τη διατήρηση της δημοσιονομικής σταθερότητας της χώρας και την εξασφάλιση των δημοσίων εσόδων, με τις προτεινόμενες διατάξεις του παρόντος νομοσχεδίου καταργείται ο φόρος στην ακίνητη περιουσία (Φ.Α.Π.) και θεσπίζεται από 1.1.2014 Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), σε όλα τα ακίνητα της χώρας με κριτήρια την έκταση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπως διαμορφώθηκε μετά την εκτεταμένη συζήτηση και διαβούλευση με τους πολίτες, τους οικονομικούς και κοινωνικούς φορείς της χώρας, τα πολιτικά κόμματα, μεμονωμένα με πολλούς Βουλευτές που κατέθεσαν και εγγράφως τις απόψεις τους επί του νομοσχεδίου και την Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή που κατέθεσε τη γνώμη της επί του νομοσχεδίου, αποτελεί το άθροισμα του κύριου φόρου επί των ακινήτων και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων των ακινήτων, ο οποίος για τα φυσικά πρόσωπα επιβαρύνει μόνο την ακίνητη περιουσία άνω των τριακοσίων χιλιάδων (300.000) ευρώ.

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με τις ήδη ψηφισθείσες διατάξεις του ν.4152/2013 (Α' 107) η ισχύς του Έκτακτου Ειδικού Τέλους Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.) που ίσχυσε για το έτος 2013, ως συνέχεια του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.

(Έκτακτου Ειδικού Τέλους Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών που ίσχυσε για τα έτη 2011 και 2012) παύει. Συνεπώς τα παραπάνω τέλη που επιβάρυναν κυρίως τα αστικά ακίνητα και τα οποία είχαν επιβληθεί για επιτακτικούς λόγους εθνικού συμφέροντος, παύουν να ισχύουν και κατανέμονται δικαιότερα με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., κατά το δυνατόν και σύμφωνα με τις συνταγματικές επιταγές, τα φορολογικά βάρη στα φυσικά, νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που έχουν ακίνητα στη χώρα.

Ο ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας των ακινήτων στοχεύει στην καθολική φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, δηλαδή στη φορολόγηση όλων των ακινήτων που βρίσκονται στην Ελληνική Επικράτεια, ανεξαρτήτως της ηλεκτροδότησης ή μη, διευρύνοντας καθοριστικά με τον τρόπο αυτό τη φορολογητέα ύλη, με συνέπεια τη δίκαιη κατανομή των φορολογικών βαρών στα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες σε όλη τη χώρα.

## **ΑΡΘΡΟ 2: Υποκείμενο του φόρου**

1. Υποκείμενο του φόρου είναι κάθε πρόσωπο ή οντότητα του άρθρου 1, ανάλογα με το δικαίωμα και το ποσοστό του, και ειδικότερα:
  - α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης ή από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα ή καταδικάζεται ο δικαιοπάροχος σε δήλωση βουλήσεως.
  - β) Ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης.
  - γ) Ο κληρονόμος και ειδικότερα:
    - αα) Ο εκ διαθήκης κληρονόμος, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.
    - ββ) Ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.
  - δ) Όποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.
2. Υποκείμενος στον ΕΝ.Φ.Α είναι και:
  - α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα με προσύμφωνο αγοράς, εφόσον σε αυτό προβλέπεται η κατάρτιση της εμπράγματης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο.
  - β) Ο δικαιούχος ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν.Π.Δ.Δ. και για το χρονικό διάστημα πριν από τη σύνταξη οριστικού παραχωρητηρίου, εφόσον έχει παραλάβει το ακίνητο.
  - γ) Ο κηδεμόνας για τα ακίνητα σχολάζουσας κληρονομιάς.

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

ε) Ο μεσεγγυούχος ακινήτου.

στ) Ο σύνδικος της πτώχευσης.

ζ) Ο νομέας επίδικου ακινήτου. Αν το ακίνητο εκνικηθεί με τελεσιδική απόφαση, ο ΕΝ.Φ.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 συναίνεσή του.

3. Ο πλήρης κύριος υποχρεούται στην καταβολή του συνολικού φόρου που βαρύνει το ακίνητο κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας του.

4. Αν συστάθηκε επικαρπία, ο συνολικός φόρος που βαρύνει το ακίνητο επιμερίζεται μεταξύ του ψιλού κυρίου και του επικαρπωτή ως εξής:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Ο φόρος που αναλογεί στο ενοχικό δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης ακινήτου προκύπτει σύμφωνα με το εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου του οποίου αποτελεί παρακολούθημα και κατά το ποσοστό του επί αυτού.

7. Ο φόρος που αναλογεί σε ακίνητο της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού ισούται με το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα, χωρίς να οφείλεται φόρος από τον κύριο του ακινήτου.

## ΣΧΟΛΙΑ :

Υποβλήθηκαν 24 σχόλια για το άρθρο αυτό.

Η ύπαρξη οικοδομικής άδειας δεν επαρκεί για την ύπαρξη περιουσιακού στοιχείου σε εγκαταλελειμμένες οικοδομές.

Λείπει μέριμνα για τα διατηρητέα και την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας.

Γιατί ο φόρος να αφορά το ακίνητο και όχι τον ιδιοκτήτη που μπορεί να κρύβεται πίσω από off shore.

Είναι άδικη η ποσόστωση μεταξύ επικαρπωτών και ψιλών κυρίων, όπως και η διαφορετική αντιμετώπιση φυσικών και νομικών προσώπων.

Δεν είναι σωστό να φορολογείται κληρονόμος πριν την αποδοχή της κληρονομιάς.

Διαφορετική αντιμετώπιση για την 1<sup>η</sup> και 2<sup>η</sup> κατοικία.

Μέριμνα για δασικές και λειβαδικές εκτάσεις, δυσανάλογη επιβάρυνση σε σχέση με το παρελθόν.

Ο νόμος δεν ακολουθεί την συνταγματική εντολή για προστασία της ιδιοκτησίας.

Ο φόρος είναι άδικος και χρηματοδοτεί σπατάλες.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΠΙ ΤΩΝ ΣΧΟΛΙΩΝ:

Στο **άρθρο 2**, ορίζεται το υποκείμενο του φόρου, το οποίο είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα **ανεξάρτητα από ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα, ανάλογα με το εμπράγματο δικαίωμα και το ποσοστό του**, δηλαδή αυτός που αποκτά εμπράγματα δικαιώματα από οποιαδήποτε αιτία, ο επιφανειούχος, ο υπερθεματιστής, ο κληρονόμος, αυτός που αποκτά εμπράγματα δικαιώματα εκ προσυμφώνου με αυτοσύμβαση με εξαίρεση τα εργολαβικά προσύμφωνα, ο δικαιούχος ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν.Π.Δ.Δ. για το διάστημα πριν τη σύνταξη των οριστικών παραχωρητηρίων, ο κηδεμόνας για τα ακίνητα σχολάζουσας κληρονομιάς, για όσο διάστημα τα διαχειρίζεται και τα διοικεί, ο εκτελεστής διαθήκης για τα κληρονομαία ακίνητα, για όσο διάστημα τα διαχειρίζεται και τα διοικεί, ο μεσεγγυούχος ακινήτου, για όσο διάστημα τα διαχειρίζεται και τα διοικεί, ο εργολάβος για ακίνητο το οποίο συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί και δεν έχει μεταβιβασθεί από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τρία έτη από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των τριών αυτών ετών από τον εργολάβο και ο σύνδικος της πτώχευσης, για όσο διάστημα διαχειρίζεται και διοικεί την πτωχευτική περιουσία.

Στην έννοια της νομικής οντότητας περιλαμβάνεται κάθε μάρφωμα εταιρικής ή μη οργάνωσης και κερδοσκοπικού ή μη χαρακτήρα, όπως ιδίως συνεταιρισμός, οργανισμός, υπεράκτια ή εξωχώρια εταιρεία, κάθε μορφής εταιρεία ιδιωτικών επενδύσεων, κάθε μορφής καταπίστευμα ή εμπίστευμα ή οποιοδήποτε μάρφωμα παρόμοιας φύσης, κάθε μορφής ίδρυμα ή σωματείο ή οποιοδήποτε μάρφωμα παρόμοιας φύσης, κάθε μορφή προσωπικής επιχείρησης ή οποιαδήποτε οντότητα προσωπικού χαρακτήρα, κάθε μορφής κοινή επιχείρηση, κάθε μορφής εταιρείας διαχείρισης κεφαλαίου ή περιουσίας ή διαθήκης ή κληρονομίας ή κληροδοσίας ή δωρεάς, κάθε φύσης κοινοπραξία, κάθε μορφής εταιρεία αστικού δικαίου, συμμετοχικές ή αφανείς εταιρείες, κοινωνίες αστικού δικαίου.

Σε περιπτώσεις επιδικών ακινήτων υπόχρεος σε φόρο είναι ο νομέας τους. Επιπλέον, αν κάποιος χρησιμοποιεί ακίνητα που ανήκουν σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα αυτού, τότε υποχρεούται στην καταβολή του φόρου για το ακίνητο αυτό. Αυτονόητα από την ρύθμιση αυτή δεν τίγονται ειδικές διατάξεις που ρυθμίζουν την επιβολή διοικητικών κυρώσεων και κάθε άλλη υποχρέωση για εκείνο το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα που χρησιμοποιεί τα παραπάνω ακίνητα (πχ διατάξεις περί προστασίας της περιουσίας κλπ).

Στο ίδιο άρθρο προβλέπεται ότι ο πλήρης κύριος υποχρεούται στην καταβολή του συνολικού φόρου και ότι, σε περίπτωση μη πλήρους κυριότητας, ο φόρος επιμερίζεται μεταξύ του ψιλού κυρίου και του επικαρπωτή με τους κανόνες που ορίζονται στις παραγράφους αυτές. Επίσης, ορίζεται ότι ο φόρος στην οίκηση και στο δικαίωμα της επιφάνειας ισούται με το φόρο του αναλογεί στην επικαρπία.

Επίσης, ρυθμίζεται ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης των χώρων που υπόκεινται στον ΕΝ.Φ.Ι.Α και ορίζεται ότι τα δικαιώματα αυτά (εμπράγματα ή ενοχικά) ακολουθούν, κατά το ποσοστό και το εμπράγματο δικαίωμα) τα ακίνητα των οποίων αποτελούν παρακολούθημα, αφού οι χώροι αυτοί δεν μπορούν να μεταβιβαστούν μόνοι τους, αλλά αποτελούν πάντοτε αναπόσπαστο μέρος (παρακολούθημα) μιας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας προς ωφέλεια του εκάστοτε κυρίου αυτής.

Τέλος, υπάρχει πρόβλεψη και για τα καταπατημένα ακίνητα του Δημοσίου για τα οποία ορίζεται ότι ο φόρος που αναλογεί σε ακίνητο που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης και χρησιμοποιείται από τρίτο χωρίς τη συναίνεση του κυρίου είναι ίσος με το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα και βαρύνει αποκλειστικά και μόνο τον τρίτο.

Ο προσδιορισμός των υποκειμένων σε φόρο ακολουθεί τις γενικές αρχές του Αστικού Κώδικα και βεβαίως δεν επιτρέπεται να γίνονται διακρίσεις ανάλογα με την οικονομική κατάσταση και τα εισοδήματα των υπόχρεων σε

φόρο ιδιοκτησία επί των ακινήτων. Η οικονομική αδυναμία που προέρχεται από παράγοντες όπως η ανεργία, η αναπηρία, η οικογενειακή κατάσταση λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό των εκπτώσεων και απαλλαγών όπως ειδικότερα προβλέπονται σε επόμενο άρθρο του νομοσχεδίου.

### ΑΡΘΡΟ 3: Απαλλαγές από τον ΕΝΦΑ

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

α) Ανήκουν στο Δημόσιο, στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) και στην Εταιρεία των Ακινήτων του Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.), με την επιφύλαξη της παραγράφου 7 του άρθρου 2.

β) Ανήκουν 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.Α.

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

δ) Ανήκουν σε Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (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.

ε) Ανήκουν σε Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου (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.

στ) Ανήκουν 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.

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

η) Για τα οποία:

αα) Αποκλειστικά κατά το μέρος για το οποίο 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 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.Α. μειώνεται κατά τριάντα τοις εκατό (30%).

ββ) 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

γγ) 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.

2. Κάθε άλλη διάταξη, γενική ή ειδική, που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, δεν εφαρμόζεται για τον Ενιαίο Φόρο Ακίνητης Περιουσίας, με την εξαίρεση των συμβάσεων παραχώρησης του Δημοσίου που έχουν κυρωθεί με νόμο μέχρι την κατάθεση στη Βουλή του παρόντος νόμου, εφόσον σε αυτές είχε προβλεφθεί η πλήρης απαλλαγή από φόρους ακίνητης περιουσίας έναντι του Δημοσίου.

#### ΣΧΟΛΙΑ :

Υποβλήθηκαν 61 σχόλια για το άρθρο αυτό.

Άδικο για αστικά ακίνητα των οποίων δεν μπορεί να γίνει εκμετάλλευση. Η μείωση πρέπει να είναι μεγαλύτερη του 30%. Υπάρχουν περιπτώσεις μη συμμόρφωσης της Διοίκησης.

Αντίστοιχα πρέπει να εξαιρεθούν ιδιοκτησίες που δεν μπορούν να αξιοποιηθούν για λόγους αρχαιολογικούς, προστασίας περιβάλλοντος.

Άδικο για αγροτικά ακίνητα ειδικά κληρονομιάς, για τα οποία δεν γίνεται εκμετάλλευση.

Η εξαίρεση να αφορά και τα διατηρητέα και την πολιτιστική κληρονομιά της χώρας.

Να εξαιρεθούν και οι επιχειρήσεις ΟΤΑ.

Εξαίρεση για οικογένειες με ΑΜΕΑ και χρόνια πάσχοντες.

Να εξαιρεθούν οι πολύτεκνες οικογένειες.

Να εξαιρεθούν ΝΠΙΔ μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, φιλανθρωπικά και θρησκευτικά νομικά πρόσωπα για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται. Υπάρχει και αντίθετη άποψη ότι η Εκκλησία δεν πρέπει να απαλλάσσεται.

Πέραν της παλαιότητας πρέπει να λαμβάνονται και άλλες παράμετροι για το ύψος του φόρου.

Είναι άδικο να φορολογούνται ακίνητα που δεν αποφέρουν εισόδημα, δεν μπορούν να πουληθούν και έχουν ανάγκη επισκευές.

Για ιδιοκτήτες που έχουν ακίνητα, αλλά δεν εμπίπτουν σε εξαιρέσεις, ο φόρος υπερβαίνει τα πραγματικά τους εισοδήματα.

«Τιμωρούνται» όσοι έφτιαξαν οικογενειακές οικοδομές.

Εξαίρεση για ακίνητα παραχωρημένα στο δημόσιο χωρίς μίσθωμα.

Απαλλαγή για τα 3 πρώτα χρόνια από την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Αφορολόγητο για 1<sup>η</sup> κατοικία.

Αφορολόγητο για μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα και κλειστά ακίνητα.

Η Αττικό Μετρό Α.Ε. είναι κύριος των ακινήτων, αλλά δεν έχει την εκμετάλλευσή τους. Απαλλασσόταν από το ΦΑΠ, πρέπει να απαλλάσσεται και από τον ΕΝΦΑ.

Μονιμοποιείται το χαράτσι χωρίς όμως καμία κοινωνική εξαιρέση.

Η επιβάρυνση είναι υπέρμετρη και θα οδηγήσει σε χαμηλή εισπραξιμότητα, να ξεκινήσει η εισπραξη του ΕΝΦΑ από Ιούνιο 2014.

#### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΠΙ ΤΩΝ ΣΧΟΛΙΩΝ:

Στο άρθρο αυτό ορίζονται οι απαλλαγές από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας των Ακινήτων. Συγκεκριμένα **απαλλάσσονται τα δικαιώματα στα ακίνητα τα οποία:**

α) ανήκουν στο Δημόσιο, στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) και στην Εταιρεία των Ακινήτων του Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.),

β) ανήκουν 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. Είναι αυτονόητο ότι δεν εμπίπτουν στη φορολόγηση τα κοινής χρήσεως πράγματα που ανήκουν σε Ο.Τ.Α., σύμφωνα με το άρθρο 967 του Α.Κ., καθώς και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοτικών και κοινοτικών σκοπών ακίνητα (π.χ. δημοτικά στάδια, δημοτικά θέατρα κ.λπ.).

Οι ανώνυμες εταιρείες της Γενικής Κυβέρνησης, εκτός από το ΤΑΙΠΕΔ και την ΕΤΑΔ Α.Ε. υπάγονται στον ΕΝ.Φ.Ι.Α..

γ) Ανήκουν 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, οι οποίοι είναι διαπιστευμένοι στην Ελλάδα το έτος φορολογίας, με τον όρο της αμοιβαιότητας. Η απαλλαγή ισχύει μόνο αν, με βάση τη νομοθεσία του αλλοδαπού κράτους, τα ακίνητα που βρίσκονται στο κράτος αυτό και ανήκουν στην Ελλάδα και χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση της Ελληνικής Πρεσβείας ή Προξενείου ή των διαπιστευμένων πρεσβευτών, προξένων και λοιπών διπλωματικών αντιπροσώπων και πρακτόρων της Ελλάδας απαλλάσσονται του αντίστοιχου φόρου. Είναι αυτονόητο ότι η εν λόγω απαλλαγή αφορά αποκλειστικά τα ακίνητα για την εγκατάσταση των παραπάνω προσώπων.

δ) Ανήκουν σε Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (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.

ε) Ανήκουν σε Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου (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.

στ) Ανήκουν 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. Τα ακίνητα της χερσονήσου του Άθω, από τη Μεγάλη Βίγλα και πέρα, η οποία αποτελεί την περιοχή του Αγίου Όρους, απαλλάσσονται λόγω της συνταγματικής κατοχύρωσης του ειδικού καθεστώτος του. Στην έννοια των απαλλασσόμενων ακινήτων εντάσσονται και αυτά που ανήκουν σε γνωστές θρησκείες ή δόγματα και στεγάζουν τις υπηρεσίες που εξυπηρετούν τις διοικητικές ανάγκες αυτών. Δεν γίνεται αναλυτική καταγραφή γνωστών θρησκειών, δεδομένου ότι όλες οι γνωστές θρησκείες και δόγματα απαλλάσσονται, εφόσον εμπίπτουν στην παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι στην απαλλαγή αυτή εμπίπτουν τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που ανήκουν π.χ. στο Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, στην Ιερά Μονή του Όρους Σινά, στο Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, στο Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, στο Πατριαρχείο Αντιοχείας, στο Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και στην Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας και λοιπά.

Η έννοια του κοινωφελούς σκοπού για τις περιπτώσεις δ', ε' και στ' λαμβάνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στον α.ν. 2039/1939.

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

Επίσης, απαλλάσσονται τα δικαιώματα στα ακίνητα αποκλειστικά κατά το μέρος ή τμήμα του ακινήτου για το οποίο 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 (π.χ. ζώνη NATURA, συνθήκη RAMSAR), που έχει επιβληθεί από οποιοδήποτε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης και με την προϋπόθεση ότι η δέσμευση αυτή δεν συνοδεύεται από αξίωση ή καταβολή σχετικής αποζημίωσης. Αν η παραπάνω απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης συνοδεύεται από αξίωση αποζημίωσης δεν συντρέχει περίπτωση απαλλαγής από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.. Σε όλες τις περιπτώσεις στις οποίες

δεσμεύονται ακίνητα με μερική απαγόρευση ορισμένης χρήσης, η οποία συνεπάγεται επιτρεπτές χρήσεις (π.χ. βοσκότοπος, πολεοδόμηση υπό όρους, καλλιέργεια κλπ.) δεν προβλέπεται απαλλαγή από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. Στις περιπτώσεις αυτές είναι αυτονόητο ότι οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου χορηγούν βεβαιώσεις, προκειμένου να αντιστοιχεί η υπαγωγή στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. στις επιτρεπτές χρήσεις και μόνο κατά το μέρος ή τμήμα του ακινήτου όπου υπάρχει αυτή η μερική απαγόρευση. Στις περιπτώσεις μερικής απαγόρευσης χρήσης που δεν συνοδεύεται από αξίωση αποζημίωσης, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά τριάντα τοις εκατό (30%) του οφειλόμενου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το μέρος ή τμήμα του ακινήτου που αφορά.

Ειδικότερα για τα ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού στα οποία έχει επιβληθεί μερική απαγόρευση χρήσης που δεν συνοδεύεται από αξίωση αποζημίωσης, η οποία συνίσταται στη δέσμευση ακινήτου για κοινωφελή χρήση, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά εξήντα τοις εκατό (60%).

Επίσης, απαλλάσσεται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. το ακίνητο για το οποίο έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, η αποδέσμευση από απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος και η Διοίκηση δεν έχει συμμορφωθεί με την έκδοση σχετικής πράξης για την ως άνω αποδέσμευση, καθώς και όταν 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. Είναι αυτονόητο ότι αυτό αφορά μόνο το μέρος του ακινήτου που αφορά η αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

Τέλος, ρητά ορίζεται ότι κάθε άλλη διάταξη, γενική ή ειδική, που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, δεν εφαρμόζεται για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, με την εξαίρεση των συμβάσεων παραχώρησης του Ελληνικού Δημοσίου που έχουν κυρωθεί με νόμο μέχρι την κατάθεση του παρόντος νόμου στη Βουλή, εφόσον σ' αυτές έχει προβλεφθεί η πλήρης απαλλαγή από φόρους ακίνητης περιουσίας έναντι του Δημοσίου.

#### **ΑΡΘΡΟ 4: Υπολογισμός του φόρου**

1. Ο ΕΝ.Φ.Α. που αναλογεί στα δικαιώματα επί των κτισμάτων υπολογίζεται με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσώπων του κτίσματος. Ειδικότερα:

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

κτίσματος σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη.

β) Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα.

γ) Προκειμένου για ειδικά κτίρια, η επιφάνεια απομειώνεται με την εφαρμογή Συντελεστή Απομείωσης Επιφανείας (Σ.Α.Ε.). Ως ειδικά κτίρια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου νοούνται τα κτίσματα των περιπτώσεων δ', ε', στ', ζ', η' και θ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ.1129485/479/3-12-1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β' 1152),

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

ε) Η παλαιότητα του κτίσματος προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης της νεότερης οικοδομικής άδειας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, ως έτος έκδοσης 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.

2. Για τον υπολογισμό του ΕΝ.Φ.Α., με βάση τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, καθορίζονται συντελεστές ως εξής:

α) Βασικός Φόρος (ΒΦ), που προκύπτει από την τιμή ζώνης σε συνδυασμό με τη φορολογική ζώνη, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Τιμή ζώνης (€/μ <sup>2</sup> )	Φορολο- γική ζώνη	Βασικός Φόρος (€/μ <sup>2</sup> )
0 - 500	1	2,3
501 - 750	2	2,7
751 - 1.000	3	3,0
1.001 - 1.250	4	3,2
1.251 - 1.500	5	3,6
1.501 - 1.750	6	4,0
1.751 - 2.000	7	4,5
2.001 - 2.250	8	5,0
2.251 - 2.500	9	6,0
2.501 - 2.750	10	7,0
2.751 - 3.000	11	8,0
3.001 - 3.250	12	9,0
3.251 - 3.500	13	10,0
3.501 - 3.750	14	11,0
3.751 - 4.000	15	12,0
4.001 - 4.250	16	13,0
4.251 - 4.500	17	14,0
4.501 - 4.750	18	15,0
4.751 - 5.000	19	16,0

5.001 + 20 17,0

Κτίσματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, για τα οποία δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, καθώς και τα ειδικά κτίρια της υποπαραγράφου γ' της παραγράφου 1, 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 (ΣΠΚ), σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Παλαιότητα	Συντελεστής Παλαιότητας
26 έτη και άνω	1,00
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

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

Κλιμάκιο Επιφάνειας (μ <sup>2</sup> )	Συντελεστής απομείωσης
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 (ΣΟ), ο οποίος προκύπτει από τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το κτίσμα, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Όροφος	Συντελεστής ορόφου
Υπόγειο	0,98
Ισόγειο και 1 <sup>ος</sup>	1,00
2 <sup>ος</sup> και 3 <sup>ος</sup>	1,02
4 <sup>ος</sup> και 5 <sup>ος</sup>	1,03

6<sup>ος</sup> και άνω 1,04

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

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

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

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

ζ) Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων (ΣΒΧ), ο οποίος ορίζεται σε 0,1.

η) Συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (ΣΗΚ), ο οποίος ορίζεται σε 0,4 και εφαρμόζεται στα ημιτελή κτίσματα, τα οποία δεν ηλεκτροδοτούνται ή ηλεκτροδοτούνται με «εργοταξιακό» ρεύμα και παραμένουν κενά.

3. α. Ο ΕΝ.Φ.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 και του συντελεστή πρόσοψης, καθώς και του συντελεστή βοηθητικών χώρων, και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ<sup>2</sup>) 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 1γ) του παρόντος άρθρου, ο ΕΝ.Φ.Α. ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, 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<sup>2</sup>) x ΒΦ x ΣΠΚ x ΣΑΕ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται).

4. α) Γήπεδο το οποίο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικόπεδο) εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και προσδιορίζεται συντελεστής φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Μοναδιαία οικόπεδου (€/μ <sup>2</sup> )	Αξία	Συντελεστής
	Φορολογική ζώνη	Φόρου (€/μ <sup>2</sup> )
0,01 - 2,00	1	0,020
2,01 - 4,00	2	0,050
4,01 - 6,00	3	0,100
6,01 - 10,00	4	0,150
10,01 - 14,00	5	0,200

14,01	-	20,00	6	0,250
20,01	-	50,00	7	0,300
50,01	-	75,00	8	0,400
75,01	-	100,00	9	0,500
100,01	-	150,00	10	0,700
150,01	-	200,00	11	1,000
200,01	-	300,00	12	1,500
300,01	-	400,00	13	2,000
400,01	-	500,00	14	3,000
500,01	-	600,00	15	4,000
600,01	-	700,00	16	5,000
700,01	-	800,00	17	6,000
800,01	-	900,00	18	7,000
900,01	-	1.000,00	19	8,000
1.000,01-		1.500,00	20	9,000
1.500,01-		2.000,00	21	10,000
2.000,01-		3.000,00	22	15,000
3.000,01-		4.000,00	23	20,000
4.000,01-		5.000,00	24	25,000
5.000,01+			25	30,000

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

γ) Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου ισούται με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου επί την συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, τον συντελεστή πρόσοψης και την επιφάνεια του οικοπέδου. Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, λαμβάνονται υπόψη τα παρακάτω:

αα) Ο συντελεστής οικοπέδου (ΣΟικ) και 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 ΣΑΟ.

ββ) Αν το οικοπέδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις που προβλέπονται στο προηγούμενο εδάφιο, συντελεστής οικοπέδου (ΣΟικ), συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ), λαμβάνονται οι χαμηλότεροι ΣΟικ και ΣΑΟ της χαμηλότερης τιμής 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 στην οικεία Περιφερειακή Ενότητα.

γγ) Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται Συντελεστής Πρόσοψης (ΣΠ), 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 ή είναι λωρίδες γης, στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές, ή οικόπεδα έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ή βρίσκονται εντός των ορίων των περιοχών που ορίζονται από τις διατάξεις των ν.4458/1985 (Βιομηχανικές Περιοχές), ν.2545/1997 (Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές) και ν.3982/2011 (Επιχειρηματικά Πάρκα), εντάσσονται στην πρώτη φορολογική ζώνη.

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

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

Για τον Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ) που κατά τα ανωτέρω λαμβάνεται υπόψη ισχύουν όσα ορίζονται στην περίπτωση γ (αα) της παρούσας παραγράφου.

στ) Ο ΕΝ.Φ.Α. ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας σε τετραγωνικά μέτρα επί τον συντελεστή φόρου, όπως αυτό προκύπτει σύμφωνα με τις διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια γηπέδου (μ<sup>2</sup>) x ΣΦ.

ζ) Για τα οικόπεδα της υποπαραγράφου ε) της παρούσας παραγράφου, ο ΕΝ.Φ.Α. ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα, όπως προσδιορίζεται στην υποπαραγράφο ε) επί τον συντελεστή φόρου, όπως υπολογίζεται στην προηγούμενη υποπαραγράφο στ) επί τον συντελεστή 0,75

Φόρος = Υπόλοιπο συνολικής Επιφάνειας γηπέδου (μ<sup>2</sup>) x ΣΦ x 0,75.

5. Για γήπεδα τα οποία βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ο ΕΝ.Φ.Α. προκύπτει από το Βασικό Συντελεστή Φορολογίας που καθορίζεται σε 0,0015 του ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (1,5 ευρώ ανά στρέμμα) με την εφαρμογή των συντελεστών θέσης, χρήσης, απόστασης από τη θάλασσα και κατά περίπτωση των συντελεστών απομείωσης επιφάνειας, πρόσοψης σε εθνική ή επαρχιακή οδό και ύπαρξης κατοικίας, ως εξής:

α) Συντελεστής Θέσης (ΣΘ), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη θέση που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία εμπίπτει το γήπεδο, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Ελάχιστη ΑΒΑ	Συντελεστής
(€/μ <sup>2</sup> )	Θέσης (ΣΘ)
0,1 - 0,49	1
0,5 - 0,99	1,2

1	-	1,99	1,5
2	-	2,99	1,8
3	-	4,99	2,2
5	-	6,99	2,5
7	-	9,99	2,8
10	-	14,99	3,0
15	-	19,99	3,2
20	+		3,5

Η ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) 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 (ΣΧ), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη χρήση του γηπέδου, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Είδος Χρήσης	Συντελεστής Χρήσης (ΣΧ)
Δάσος ή Δασική έκταση	0,5
Βοσκότοπος	0,6
Μονοετής Καλλιέργεια	1,0
Μεταλλείο - Λατομείο	1,2
Υπαίθρια Έκθεση/Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και αναψυχής	1,5
Ελαιοκαλλιέργεια	1,8
Δενδροκαλλιέργειες	2,0

γ) Συντελεστής Απόστασης από Θάλασσα (ΣΑΘ), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με την απόσταση του γηπέδου από τη θάλασσα, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Απόσταση από τη γηπέδου (μέτρα)	Συντελεστής Απόστασης από Θάλασσα (ΣΑΘ)
≤100	3
>100 και ≤200	2
>200 και ≤500	1,5
>500 και ≤800	1,2
>800	1

δ) Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (ΣΑΕ), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με την επιφάνεια του γηπέδου και εφαρμόζεται για το κλιμάκιο επιφανείας στο οποίο αντιστοιχεί, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Κλιμάκιο Επιφάνειας Γηπέδου (μ <sup>2</sup> )	Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας Γηπέδου (ΣΑΕΓ)
---	--

από 130.001 έως και 500.000	0,6
από 500.001	0,4

ε) Συντελεστής Πρόσοψης (ΣΠ), ο οποίος ορίζεται σε 1,2 αν το γήπεδο έχει πρόσοψη σε εθνική οδό και σε 1,1 αν το γήπεδο έχει πρόσοψη σε επαρχιακή οδό.

στ) Συντελεστής Κατοικίας (ΣΚ), ο οποίος ορίζεται ίσος με 5, αν υπάρχει κατοικία εντός του γηπέδου.

Αν ο φορολογούμενος, 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 150 μ<sup>2</sup>, ο συντελεστής 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 μ<sup>2</sup>), ο συντελεστής εφαρμόζεται μέχρι και τις δέκα χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα.

ζ) Ο ΕΝ.Φ.Α. της παρούσας παραγράφου ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου σε τετραγωνικά μέτρα, του βασικού συντελεστή φορολογίας, του συντελεστή θέσης, του συντελεστή χρήσης, του συντελεστή απόστασης από τη θάλασσα, καθώς και των συντελεστών απομείωσης επιφάνειας, πρόσοψης και κατοικίας, όπως προβλέπεται, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια γηπέδου (μ<sup>2</sup>) x ΒΣΦ x ΣΘ x ΣΧ x ΣΑΘ x ΣΑΕΓ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΠ (όπως εφαρμόζεται) x ΣΚ (όπως προβλέπεται).

η) Ειδικά για γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, τα οποία χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών ή είναι λωρίδες γης στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές, ή εδαφοτεμάχια έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ή βρίσκονται εντός των ορίων των περιοχών που ορίζονται από τις διατάξεις των ν.4458/1985 (Βιομηχανικές Περιοχές), ν.2545/1997 (Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές) και ν.3982/2011 (Επιχειρηματικά Πάρκα), ο ΕΝ.Φ.Α. ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου επί το βασικό συντελεστή φορολογίας του πρώτου εδαφίου της παρούσας παραγράφου.

#### ΣΧΟΛΙΑ :

Υποβλήθηκαν 234 σχόλια για το άρθρο αυτό.

Να απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΑ ακίνητα χαρακτηρισμένα ως ιδιωτικά δάση που βρίσκονται σε περιοχές χωρίς οδική σύνδεση, μη ηλεκτροδοτούμενα, ρυμοτομούμενα, απαλλοτριούμενα, διατηρητέα, δεσμευμένα οικόπεδα, ακίνητα σε μικρούς οικισμούς όπου δεν έχει εκδοθεί

άδεια τα τελευταία 20 έτη.

Να τεθεί αφορολόγητο από τον ΕΝΦΑ, ανάλογα με τα τετραγωνικά και τον αριθμό των μελών της οικογένειας. Να φορολογείται με μειωμένο ποσοστό και απαλλαγή μέχρι κάποια αξία η πρώτη κατοικία.

Να επιβάλλεται μειωμένος ΕΝΦΑ σε ακίνητα που βρίσκονται σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, ημιτελή ακίνητα, χώροι στάθμευσης, εντός οικισμού χωράφια, δασικά αγροτεμάχια, διατηρητέα, εμπορικά κέντρα.

Να ληφθεί μέριμνα για τις πολύτεκνες οικογένειες και τα προστατευόμενα τέκνα.

Να εφαρμόζεται μειωμένος συντελεστής λόγω συνιδιοκτησίας.

Ο προτεινόμενος φόρος οδηγεί στο αποτέλεσμα να φορολογείται με υψηλότερο ποσοστό οικόπεδο από κτίσμα. Δεν λαμβάνεται υπόψη η παλαιότητα των ακινήτων, οι κατασκευές σε λυόμενα.

Ο συντελεστής διαφοροποίησης μεταξύ των ορόφων οδηγεί σε ελάχιστη διαφοροποίηση του τελικού φόρου, γεγονός αναντίστοιχο με τις αξίες των ακινήτων.

Μείωση συντελεστών ή απαλλαγή για τους ανέργους και σταδιακή αύξηση σε μεταβατικό στάδιο.

Στα πεδία 1.4.δ. και 1.5.η. αναφέρεται ο ν.4458/85 (Βιομηχανικές Περιοχές). Ο σωστός σχετικός νόμος είναι ο ν. 4458/65 ΦΕΚ 33 Α' 27-2-1965.

Ο νόμος 4178/13 στο άρθρο 24 παρ. 9 και ο ν. 4014/11 στο άρθρο 24 παρ. 22 αναφέρουν «Για τη χρήση κατοικίας κατά τον υπολογισμό της αξίας για την επιβολή οποιουδήποτε φόρου (φόρος μεταβίβασης, κληρονομιών, ακίνητης περιουσίας, ΤΑΠ, προσδιορισμός τεκμηρίου διαβίωσης) για όλους τους χώρους τόσο σε υπόγειες στάθμες όσο και στους εσωτερικούς εξώστες, και τις σοφίτες, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%». Να εναρμονιστούν οι διατάξεις του σχεδίου νόμου.

Να αφαιρείται το κόστος του δανείου από τον ΕΝΦΑ.

Επειδή δεν λαμβάνεται υπόψη ο πραγματικός συντελεστής δόμησης, αλλά ο ΣΑΟ το αποτέλεσμα οδηγεί σε αδικίες.

Το κριτήριο πρόσοψης δεν είναι αντιπροσωπευτικό χωρίς κριτήριο βάθους.

Δεν είναι ενιαία αντιμετώπιση αλλού να λαμβάνεται υπόψη η αντικειμενική αξία, αλλού η τιμή ζώνης.

Έχει γίνει μελέτη επιπτώσεων στην αγορά των ακινήτων;

Να προβλέπεται συντελεστής φοροδοτικής ικανότητας.

Ο νόμος οδηγεί σε δήμευση της περιουσίας των Ελλήνων και είναι αντισυνταγματικός. Δεν λαμβάνεται υπόψη η αρχή της αναλογικότητας. Δεν θα φέρει το σκοπούμενο οικονομικό αποτέλεσμα.

Είναι άδικο να φορολογείται περιουσία που δεν παράγει εισόδημα, ενώ δεν φορολογούνται άλλα περιουσιακά στοιχεία.

Πρέπει να μειωθούν οι δαπάνες του Κράτους, αντί να αυξηθεί η φορολογία των ακινήτων.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΠΙ ΤΩΝ ΣΧΟΛΙΩΝ:

Το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε μετά τη διαβούλευση.

Στο άρθρο αυτό καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού του κύριου φόρου από τον οποίο αποτελείται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ο οποίος είναι ίδιος για τα φυσικά και νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, με βάση την κατάταξη των ακινήτων σε τρεις (3) διαφορετικές κατηγορίες, ήτοι των κτισμάτων, των γηπέδων εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικοπέδων) και των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (γηπέδων). Συγκεκριμένα:

#### **A. Υπολογισμός του κύριου φόρου του ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα κτίσματα**

Ο κύριος φόρος για τα κτίσματα προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της επιφάνειας του κτίσματος επί το βασικό φόρο, που προκύπτει από την κατάταξη του ακινήτου σε φορολογική ζώνη με βάση την τιμή ζώνης, επί το συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, επί το συντελεστή ορόφου ή μονοκατοικίας και επί το συντελεστή πρόσοψης, καθώς και επί το συντελεστή βοηθητικών χώρων και το συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση.

Ο κύριος φόρος για τα ειδικά κτίρια προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της επιφάνειας του κτίσματος, επί το βασικό φόρο, επί το συντελεστή των ειδικών κτιρίων, επί το συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, επί το συντελεστή απομείωσης επιφάνειας, καθώς και επί το συντελεστή βοηθητικών χώρων και το συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση. Για τα ειδικά κτίρια αγροτικής χρήσης, ο συντελεστής ειδικών κτιρίων και ο συντελεστής βοηθητικών χώρων είναι μηδέν (0).

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

#### **B. Υπολογισμός κύριου φόρου του ΕΝ.Φ.Ι.Α για οικοπέδα και γήπεδα**

Ο κύριος φόρος για τα γήπεδα εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικόπεδα) ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου σε τετραγωνικά μέτρα επί το συντελεστή φόρου που αντιστοιχεί στη μοναδιαία αξία του οικοπέδου, η οποία προκύπτει ως λόγος της φορολογητέας αξίας του προς τη συνολική επιφάνειά του.

Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου ισούται με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου επί τη συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, το συντελεστή πρόσοψης και την επιφάνεια του οικοπέδου.

Εφόσον υπάρχει κτίσμα, οποιασδήποτε κατηγορίας, εντός του οικοπέδου, η επιφάνεια που φορολογείται είναι αυτή που προκύπτει ως υπόλοιπο από τη μη χρήση του συντελεστή δόμησης. Ως συντελεστής δόμησης λαμβάνεται υπόψη ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου της περιοχής.

Ο συντελεστής οικοπέδου (ΣΟικ) και 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.

Για την υπολογισμό του κύριου φόρου, αν το οικοπέδο βρίσκεται σε περιοχή στην οποία δεν έχουν καθοριστεί τιμές και συντελεστές με τις παραπάνω αποφάσεις, λαμβάνονται οι χαμηλότεροι ΣΟικ, συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και ΣΑΟ της ζώνης με τη χαμηλότερη τιμή ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας, και 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.

Για γήπεδα τα οποία βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (γήπεδα), ο κύριος φόρος προκύπτει από το Βασικό Συντελεστή Φορολογίας που καθορίζεται σε 0,001 του ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (1 ευρώ ανά στρέμμα) με την εφαρμογή των συντελεστών θέσης, χρήσης, άρδευσης απαλλοτριώσης και του συντελεστή κατοικίας.

**Δεν εφαρμόζεται συντελεστής κατοικίας, εφόσον ο φορολογούμενος, η σύζυγος και τα εξαρτώμενα, κατά τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, 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 οικία που υπάρχει στο γήπεδο έχει επιφάνεια κύριων χώρων μικρότερη των 150 μ<sup>2</sup>.**

Αυτή η πρόβλεψη αφορά τις περιπτώσεις όπου κατοικία μέχρι 150 τετραγωνικά μέτρα σε αγροτική περιοχή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού της χώρας χρησιμοποιείται για τις ανάγκες στέγασης φορολογουμένων, οι οποίοι δεν διαθέτουν άλλη κατοικία.

Η πρόβλεψη αυτή είναι αναγκαία, προκειμένου να τύχουν της μέριμνας της Πολιτείας οι οικογένειες που διαβιών και εργάζονται κυρίως σε αγροτικές περιοχές, εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού της χώρας αλλά ταυτόχρονα να διασφαλισθεί ότι, για λόγους φορολογικής δικαιοσύνης, δεν θα τύχουν της ίδιας μεταχείρισης, ιδίως εξοχικές (δευτερεύουσες) κατοικίες, ευρισκόμενες σε εκτός σχεδίου ή οικισμού περιοχές της χώρας.