



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ Α΄**

Αθήνα, 8 Μαρτίου 2023

Αριθ. Πρωτ.: ΔΕΦΚ Α 1031305 ΕΞ 2023

Ταχ. Δ/ση : Χανδρή 1 & Θεσσαλονίκης
Ταχ. Κώδικας : 183 46 Μοσχάτο
Τηλέφωνο : 210 4802283
E-Mail : defk.a@aade.gr
Url : www.aade.gr

ΠΡΟΣ: το Υπουργείο Οικονομικών
Γραφείο Νομικών και Κοινοβουλευτικών
Θεμάτων
Χαρ. Τρικούπη 6-10
106 79 Αθήνα

Θέμα: «Απάντηση στη με αρ. πρωτ. 2528/28-02-2023 ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου».

Σχετ.: Το με αριθ. πρωτ. 32705 ΕΞ 2023/01.03.2023 έγγραφο του Γραφείου Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων.

Σε απάντηση της εν θέματι ερώτησης, η οποία διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας με το ανωτέρω σχετικό έγγραφο, σας γνωρίζουμε, κατά το μέρος των αρμοδιοτήτων μας, τα ακόλουθα:

Ο ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας των ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) επιβλήθηκε από το έτος 2014 με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 (Α΄ 287) σε όλα τα ακίνητα της χώρας με κριτήρια την έκταση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου, που ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

Βάσει του ανωτέρω νόμου (άρ.1 παρ.5) για τον καθορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.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 και αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή

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

Για τα φυσικά πρόσωπα, ο τρόπος υπολογισμού του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ορίζεται στο άρθρο 4 του ίδιου νόμου. Για τα νομικά πρόσωπα, των οποίων ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. συμπεριλαμβάνει κύριο και συμπληρωματικό φόρο, ο τρόπος υπολογισμού του κύριου ΕΝΦΙΑ ορίζεται στο άρθρο 4 και ο τρόπος υπολογισμού του συμπληρωματικού φόρου στο άρθρο 5 του ανωτέρω νόμου. Η δε αξία της ακίνητης περιουσίας φυσικών και νομικών προσώπων, για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ, υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 32 του ν. 3842/2010 (Α' 58).

Περαιτέρω, με την απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων ΠΟΛ.1052/2014 (ΦΕΚ Β' 389), με την οποία καθορίστηκε, μεταξύ άλλων, ο τρόπος αναγραφής των ακινήτων στη δήλωση στοιχείων ακινήτων Ε9, ορίζεται ότι στις περιπτώσεις κάθετης ιδιοκτησίας επί οικοπέδου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται, ως επιφάνεια του οικοπέδου, το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτού και, ως ποσοστό συνιδιοκτησίας, το ποσοστό επί του οικοπέδου που αντιστοιχεί στην κάθετη ιδιοκτησία. Επίσης, αναφέρεται ότι, στην περίπτωση ύπαρξης κτισμάτων στο οικόπεδο στη σχετική στήλη της δήλωσης στοιχείων ακινήτων αναγράφεται η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων στο ενιαίο οικόπεδο.

Τέλος, λοιπά ζητήματα που τίθενται στην εν λόγω ερώτηση, όπως τα ζητήματα που σχετίζονται με την τροποποίηση του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου, δεν εμπίπτουν στις αρμοδιότητες της υπηρεσίας μας.

**Με εντολή Διοικητή Α.Α.Δ.Ε.
Ο Προϊστάμενος της Γεν. Δ/σης
Φορολογίας
Γεώργιος Φάκος**

Εσωτερική Διανομή:

1. Γραφείο Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας.
2. Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου – Τμήμα Α'