



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ Α'

ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ - ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ

Αθήνα, 22 Ιανουαρίου 2024
Αριθ. Πρωτ.: ΔΕΦΚ Α 1008402 ΕΞ 2024

Ταχ. Δ/ση : Χανδρή 1 & Θεσσαλονίκης
Ταχ. Κώδικας : 183 46 Μοσχάτο
Τηλέφωνο : 210 48 02 164
E-Mail : defk.a@aaade.gr
Url : www.aaade.gr

ΠΡΟΣ: Το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας &
Οικονομικών
Υπηρεσία Συντονισμού
Γραφείο Νομικών και
Κοινοβουλευτικών Θεμάτων
Χαρ. Τρικούπη 6-10
106 79 Αθήνα

Θέμα: «Απάντηση στη με αριθ. πρωτ. 919/10.1.2024 αναφορά κοινοβουλευτικού ελέγχου».

ΣΧΕΤ.: Το με αριθ. πρωτ. 4881 ΕΞ 2024/11.01.2024 έγγραφό σας

Σε απάντηση της με αριθ. πρωτ. 919/10.01.2024 αναφοράς, με την οποία κατατέθηκε στη Βουλή των Ελλήνων το από 27.11.2023 αίτημα πολίτη με θέμα «Νομοθετική ρύθμιση για τον υπολογισμό συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) ξενοδοχειακού συγκροτήματος της περιοχής του Μαυροβουνίου Γυθείου Λακωνίας Ζώνη Ι και ρύθμιση οφειλών», η οποία διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας με το ανωτέρω σχετικό έγγραφο, σας γνωρίζουμε, σχετικά με το εφαρμοστέο εν προκειμένω νομοθετικό πλαίσιο, κατά το μέρος των αρμοδιοτήτων μας, τα ακόλουθα:

1. Ο φόρος ακίνητης περιουσίας επιβλήθηκε με τις διατάξεις των άρθρων 27 έως 50 του ν. 3842/2010 (Α' 58) για τα έτη 2010 έως και 2013. Ειδικότερα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32 αυτού για την επιβολή του φόρου ακίνητης περιουσίας ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπράγματων σε αυτά δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων, ορίζεται το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, που καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982, όπως ισχύει, όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, επί τους συντελεστές αυξομείωσης ανά είδος ακινήτου ή κτιρίου οι οποίοι καθορίζονται με τις διατάξεις του ίδιου άρθρου.

Στη δε υποπερίπτωση εα της περίπτωσης 3.5.6 της παρ. 3 του άρθρου 32 του ν.3842/2010 σχετικά με τον Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ) που λαμβάνεται για τον προσδιορισμό του φόρου Ακίνητης Περιουσίας για οικοπέδα εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών ορίζεται ότι σε περίπτωση οικοπέδων όπου από τις τηρούμενες

πληροφορίες στη βάση δεδομένων του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων δεν προκύπτουν τα στοιχεία προσδιορισμού της τιμής του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου, και ειδικότερα για οικόπεδα, που βρίσκονται σε περιοχές με όρους δόμησης οικισμών προϋφισταμένων του 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, ανεξάρτητα από τη χρήση τους και τη δυνατότητα κατάταξής τους σε μικρότερα άρθρα οικόπεδα, για τον προσδιορισμό του φόρου Ακίνητης Περιουσίας, ο Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου προσδιορίζεται ανάλογα με το εμβαδόν του οικοπέδου και σύμφωνα με τις τιμές των περιπτώσεων "κατοικία, ακάλυπτα οικόπεδα και λοιπές χρήσεις" ή "κατοικία και ακάλυπτα οικόπεδα" του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας, κατά περίπτωση.

2. Ο ΕΝΦΙΑ 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. Επίσης, στις σχετικές διατάξεις, ορίζεται, μεταξύ άλλων, ο τρόπος υπολογισμού του, οι απαλλαγές και οι εκπτώσεις επ' αυτού.

Ο υπολογισμός του κυρίου ΕΝΦΙΑ πραγματοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 4 του ως άνω νόμου ανά είδος ακινήτου (κτίριο, οικόπεδο, αγροτεμάχιο). Ειδικότερα, σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περίπτωσης γ της παρ. 1 της ενότητας Β του άρθρου 4 για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας οικοπέδου, προκειμένου για οικόπεδα εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές με όρους δόμησης οικισμών προϋφισταμένων του 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, εφαρμόζεται ανάλογα η υποπερίπτωση εα της περίπτωσης 3.5.6 της παρ. 3 του άρθρου 32 του ν. 3842/2010.

Λοιπά ζητήματα που τίθενται στην εν λόγω αναφορά, καθώς και τα θέματα 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 Γενικής
Διεύθυνσης Φορολογίας
Γεώργιος Φάκος**

Εσωτερική Διανομή:

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