



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Αθήν01/08/2011 - 11:46α,
Αριθ.Πρωτ:ΓΚΕ 1108839 ΕΞ 2011 /4376

Ταχ. Δ/ση : Λεωχάρους 2
Ταχ. Κωδ. : 105 62 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Α. Χατζαλή
Τηλέφωνο : 210.33.75.066
210.32.24.878
FAX : 210.32.35.135

ΠΡΟΣ : Τη Βουλή των Ελλήνων
Δ/ση Κοιν/κού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων

ΚΟΙΝ: Γραφείο κ.κ. Υπουργών
Εσωτερικών, Αποκ/σης και
Ηλεκ/κής Διακ/σης Βας.Σοφίας 15
10674 ΑΘΗΝΑ
Περιβάλλοντος, Ενέργειας και
Κλιμ/κής Αλλαγής Αμαλιάδος 17
11523 ΑΘΗΝΑ
Βουλευτή κ. Β. Αποστολάτο
Δια της Βουλής των Ελλήνων

ΘΕΜΑ: Σχετικά με νέους φόρους για τακτοποιημένους ημιυπαίθριους

Σε απάντηση της με αριθ. πρωτ. 17867/9-6-2011 ερώτησης που κατέθεσε ο Βουλευτής κ. Β. Αποστολάτος και μας διαβίβασαν τα Υπουργεία Εσωτερικών, Αποκ/σης και Ηλεκ/κής Διακ/σης και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιμ/κής Αλλαγής με τα υπ' αριθ. 31294/4-7-2011 και 5452 Β/1-7-2011 έγγραφα αντίστοιχα, σας γνωρίζουμε ότι:

Α. Από τη διατύπωση των διατάξεων του άρθρου 5 του ν. 3843/2010, όπως ισχύουν μετά την τροποποίησή τους με τις διατάξεις των περ. α' και β' της παρ. 5 του άρθρου 22 του ν. 3897/2010, σε συνδυασμό με τις ισχύουσες διατάξεις του ΚΦΕ (περ. α' και β' της παρ. 2 του άρθρου 6, της περ. ε' της παρ. 1 του άρθρου 8, της περ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 9, την περ. α' και β' της παρ. 1 του άρθρου 16, της περ. γ' του άρθρου 17 και της παρ. 1 του άρθρου 20) προκύπτει ότι οι ημιυπαίθριοι χώροι που τακτοποιούνται προσαυξάνουν την απαλλασσόμενη ή φορολογούμενη επιφάνεια των ακινήτων στα πλαίσια της φορολογίας εισοδήματος από το οικον. έτος 2012 και μετά.

Αντίθετα, δεν επιβάλλεται αναδρομικά φόρος εισοδήματος ή κυρώσεις για τη μη δήλωση ή για την ανακριβή δήλωσή τους κατά τα προγενέστερα της τακτοποίησής τους οικον. έτη. Σχετικές διευκρινίσεις δόθηκαν με την ΠΟΛ. 1126/31-5-2011 διαταγή μας.

Β. Κατ'εφαρμογή της διάταξης της περ. β' της παρ. 5 του άρθρου 22 του ν. 3897/2010 εκδόθηκε η εγκύκλιος ΠΟΛ. 1126/31-05-2011, σύμφωνα με την οποία οι τακτοποιούμενοι ημιυπαίθριοι, που είτε είχαν ήδη περιληφθεί στη δήλωση στοιχείων ακινήτων ως βοηθητικοί χώροι είτε είχε παραληφθεί η αναγραφή τους, δεν απαιτείται μόνο για το λόγο της τακτοποίησής τους να αναγραφούν ως κύριοι χώροι στη δήλωση στοιχείων ακινήτων και, όσον αφορά στον Φ.Α.Π., θα συνεχίσουν να αντιμετωπίζονται με τον ίδιο τρόπο, όπως ακριβώς πριν την τακτοποίησή τους.

Συνεπώς, μόνο στις περιπτώσεις που υπάρχει υποχρέωση αναγραφής στη δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) ακινήτου που περιλαμβάνει τακτοποιούμενο ημιυπαίθριο χώρο, για άλλη αιτία (π.χ. αγορά, μεταβολή του είδους εμπράγματος δικαιώματος, μεταβολή των ποσοστών ιδιοκτησίας, διαχωρισμού επικαρπίας – ψιλής κυριότητας κ.λπ.), αποτυπώνεται η πραγματική κατάσταση του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένων των τετραγωνικών μέτρων των ημιυπαίθριων χώρων.

Όσον αφορά στους τακτοποιούμενους χώρους λόγω μετατροπής τους σε χώρους κύριας χρήσης, αντιμετωπίζονται όπως οι τακτοποιούμενοι ημιυπαίθριοι, με εξαίρεση αυτούς που ουδέποτε έχουν απεικονισθεί στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, οι οποίοι πρέπει να περιληφθούν στη δήλωση στοιχείων ακινήτων το πρώτο μετά την τακτοποίησή τους έτος.

Για την ερμηνεία της διάταξης της περ. β' της παρ. 5 του άρθρου 22 του ν. 3897/2010 λήφθηκαν υπόψη οι οδηγίες που έχει δώσει η αρμόδια για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (ΠΟΛ 1047/2005), σύμφωνα με τις οποίες σε περίπτωση που τα τετραγωνικά μέτρα κτίσματος υπερβαίνουν αυτά που αναγράφονται στο συμβόλαιο ή την οικοδομική άδεια, ο υπόχρεος, για τις ανάγκες συμπλήρωσης του εντύπου, πρέπει να αναγράψει το πραγματικό γεγονός και όχι ό,τι αναφέρεται στον τίτλο κτήσης ή την οικοδομική άδεια.

Γ. Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 παρ. 1 και 5 παρ. 1 του α.ν. 1521/1950, σε κάθε με επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου επιβάλλεται φόρος επί της αξίας τους, ο οποίος βαρύνει τον αγοραστή. Στην έννοια του ακινήτου για την επιβολή του φόρου περιλαμβάνεται κάθε ακίνητο, ανεξάρτητα από το χαρακτηρισμό του ως νόμιμου, αυθαίρετου ή νομιμοποιούμενου.

Ο ανωτέρω φόρος δεν πρέπει να συγχέεται με την καταβολή του ειδικού προστίμου διατήρησης ημιυπαίθριων-βοηθητικών χώρων του ν. 3843/2010, το οποίο αφορά

στην πολεοδομική ρύθμιση-«τακτοποίηση» των χώρων αυτών και ουδόλως σχετίζεται με την εφαρμογή της φορολογικής νομοθεσίας.

Ο μοναδικός περιορισμός που τίθεται ως προς το φορολογικό καθεστώς των τακτοποιούμενων χώρων είναι η μη αναζήτηση αναδρομικά οποιουδήποτε φόρου, άρα και του φόρου μεταβίβασης ακινήτων (άρθρο 22 παρ. 5 ν. 3897/2010 και ΠΟΛ 1126/31-5-2011).

Επισημαίνεται δε ότι τυχόν διαφορετική αντιμετώπιση του θέματος της φορολόγησης των ανωτέρω χώρων θα συνιστούσε άνιση φορολογική μεταχείριση εις βάρος των πολιτών που δεν έχουν προβεί σε υπερβάσεις δόμησης ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης των ακινήτων τους.

Ακριβές αντίγραφο.

Προϊσταμένη της Γραμματείας



α/α

ΚΩΝ/ΝΟΣ Φ. ΡΑΜΦΟΣ
ΠΕ/Α'

Ο ΑΝ.ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Π. ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

- 1.Γραφείο κ. Υπουργού
- 2.Γραφείο κ. Αν.Υπουργούκ. Π. Οικονόμου
3. Γραφείο κ. Γεν. Γραμματέα Φορολ. Και Τελ/κών Θεμάτων
- 4.Γραφείο Γραφείο κ. Γεν. Δντή Φορολογίας
5. Δ 12 , Δ13
- 6.Γραφείο Κοιν/κού Ελέγχου