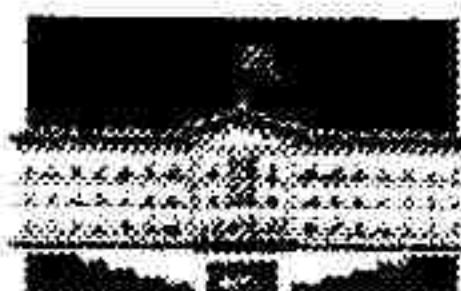


ΠΑΦ	2230.
17 / 11 / 14	



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΙ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΟΙ ΒΟΥΛΕΥΤΕΣ

ΑΝΑΦΟΡΑ
ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΥΠΟΥΡΓΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Σχετικά με επιστολή που έλαβα από το Ortocenter (φαξ:2106560981) με θέμα τις επιφάνειες κτιρίων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις να είναι ούτε κύριοι ούτε βοηθητικοί χώροι.

Ο Αναφέρων Βουλευτής,

Νικόλαος Ι. Νικολόπουλος

Υπ οφιν κ. Νικογόπουλου

ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΛΗΡΟΥΝ ΤΙΣ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΝΑ ΕΙΝΑΙ ΟΥΤΕ ΚΥΡΙΟΙ ΟΥΤΕ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ.

Παρατηρήσεις

Ο ΕΝΦΑ ως φόρος κατοχής ακινήτου δεν επιβάλλεται επι της αξίας του αλλά επι του μεγέθους επιφανείας του ακινήτου, με μονάδα μέτρησης επιφανείας το τ.μ. Οι επιφάνειες αυτές βάσει του κτηριοδομικού κανονισμού αντιστοιχούν σε χώρους κυρίας χρήσης διαμερίσματα, γραφεία, καταστήματα που πληρούν και την προϋπόθεση του ύψους να είναι τουλάχιστον 2,40 μέτρα ή σε χώρους βοηθητικής χρήσης που πληρούν και την προϋπόθεση του ύψους να είναι τουλάχιστον 2,20 μέτρα.

Υπάρχουν ακίνητα συνήθως παλαιά πέτρινα κτήρια με ισόγειο και πρώτο όροφο, που είναι κτισμένα σε βαλτώδη ή σαθρά εδάφη που λόγω της αναγκαίας βαθειάς θεμελίωσης έχουν κάτω απ τον ισόγειο όροφο υπόγειο χώρο ύψους από 1,20μ έως 1.80μ. Οι χώροι αυτοί δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του ύψους ούτε των χώρων κυρίας χρήσης ούτε των χώρων βοηθητικής χρήσης.

Πρόταση 1

Οι χώροι αυτοί να απαλάσσονται του ΕΝΦΑ ως μη εντασόμενοι ούτε στους κύριους ούτε στους βοηθητικούς χώρους

Πρόταση 2

Οί χώροι αυτοί να υποχρεώνονται σε συμβολικό ΕΝΦΑ με μειωτικό συντελεστή 0.01

Υπ οφιν κ. Νικογόπουλου

ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΚΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΤΟΥΣ ΕΧΟΥΝ ΔΙΑΚΟΥΨΕΙ ΤΗΝ ΣΥΝΔΕΣΗ ΤΟΥΣ ΜΕ ΤΟ ΔΥΚΤΙΟ ΤΗΣ ΔΕΗ.

ΕΙΝΑΙ ΜΗ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΑ.
ΔΕΝ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΟΥΝΤΑΙ
ΚΑΙ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΜΙΣΘΩΜΕΝΑ.

Οι επιφάνειες αυτές βάσει του κτηριοδομικού κανονισμού αντιστοιχούν σε

Παρατηρήσεις

Υπάρχουν κτίρια που συνήθως είναι 70 ετών και πάνω, έχουν φέροντα οργανισμό τοιχοποιεία από πέτρες πάχους τουλάχιστον 0,60μ ή και περισσότερο. Οι νεώτερες έως 26 ετών κατασκευές με φέροντα οργανισμό οπλισμένο σκυρόδεμα έχουν περιμετρική τοιχοποιεία 0,20μ. Ευκολα συμπεραίνουμε ότι οι κατασκευές αυτές των πέτρινων κτιρίων έχουν μειωμένο εμβαδόν χρήσης κατά 20% και πλέον για μεγέθη επιφανείας έως 100τμ, σε σχέση με τις νεώτερες λόγω της διαφοράς πάχους της περιμετρικής τοιχοποιείας.

Παράδειγμα

Ακίνητο 1.

Εστω μια κατοικία 100 ετών με εξωτερικές διαστάσεις 8μ×8μ ήτοι 64μ²

Πάχος εξωτερικής τοιχοποιείας 0,60μ

Μήκος περιμετρικών διαστάσεων 8μ+8μ+8μ+8μ=32 μ

Επιφάνεια εξωτερικής τοιχοποιείας 32μ×0.60μ=19.2μ²

Δηλαδή εσωτερική επιφάνεια κατοικίας 64μ²-19.2μ²=44.8 μ².

Ακίνητο 2.

Εστω μια κατοικία 26 ετών με εξωτερικές διαστάσεις 8μ×8μ ήτοι 64μ²

Πάχος εξωτερικής τοιχοποιείας 0,20μ

Μήκος περιμετρικών διαστάσεων 8μ+8μ+8μ+8μ=32 μ

Επιφάνεια εξωτερικής τοιχοποιείας 32μ×0.20μ=7.2μ²

Δηλαδή εσωτερική επιφάνεια κατοικίας 64μ²-7.2μ²=56.8 μ².

Επομένως το ακίνητο 1 σε σχέση με το ακίνητο 2 έχει 12μ² λιγότερα προς χρήση, ένα ευμεγέθες δωμάτιο ή το ακίνητο 2 σε σχέση με το ακίνητο 1 έχει 21,13% περισσότερα τμ χρήσης.

Τα περισσότερα από αυτά τα ακίνητα με τα ανωτέρω περιγραφόμενα χαρακτηριστικά βρίσκονται στην επαρχία, στα χωριά μας.

Δεν πρέπει, δεν είναι λογικό να φορολογηθούν τα ημιεπιπλωμένα σπίτια της επαρχίας που κατοικούνται εξ ανάγκης, που πολλά από αυτά έχουν ακόμη εξωτερικές τουαλέτες και τον χειμώνα βάζουν "κουρελούδες" στις πόρτες και τα παράθυρα για να μην εισέρχεται ο αέρας και η βροχή, το ίδιο με σύγχρονες αντισεισμικές κατασκευές με σύγχρονα κουφώματα, με θέρμανση και κάθε τι άλλο που βελτιώνει τις συνθήκες διαβίωσης.

Πρόταση 1

Οι κατασκευές με τα παραπάνω χαρακτηριστικά αλλά και λόγω της μεγάλης παλαιότητας τους δικαιούνται μειωτικό συντελεστή, για τον λόγο αυτό προτείνουμε την δημιουργία επί πλέον κλιμάκων στους συντελεστές παλαιότητας ως ακολούθως

26-50 έτη μειωτικός συντελεστής 0,95

51-70 έτη μειωτικός συντελεστής 0,90

71-100 έτη μειωτικός συντελεστής 0,85

100 και άνω μειωτικός συντελεστής 0,75

Πρόταση 2

Να εφαρμοστεί Σ.Α.Ε(Συντελεστής Απομείωσης Επιφανείας) όπως στα

ειδικά κτήρια (συνήθως ανήκουν σε μεγάλες εταιρίες
Euro bank properties, Βαδός κ.α. - διαχειριστές
συναυσιών)

Ελεγκτικός Μηχανισμός

Βεβαίωση - Τεχν. ευθεία Μηχανισμού

Υπ. ογιν. κ. Νικολόπουλου

H 3

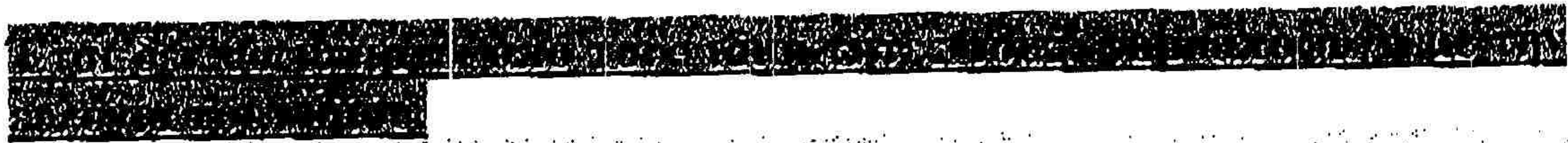
αυτή των ακινήτων οι μετρητές της ΔΕΗ έχουν τη αρχική ένδειξη αφού ποτέ δεν υπήρξε κατανάλωση αφού δεν χρησιμοποιήθηκε ποτε η παροχή, καί επιπλέον είναι κενά.

Ημιτελή ακίνητα είναι όσα δεν ηλεκτροδοτούνται και δεν έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους και παραμένουν κενά ή ηλεκτροδοτούνται με υπολειπόμενες εργασίες για την ολοκλήρωση της κατασκευής τους και δεν έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους και παραμένουν κενά ή ηλεκτροδοτούνται κατα την κατασκευή τους απο τον εργοταξιακό πίνακα και δεν έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους και παραμένουν κενά.

Επομένως σε κάθε περίπτωση ημιτελούς ακινήτου η φάση εργασιών της κατασκευής πρέπει να είναι προγενέστερη της τελικής φάσης ολοκλήρωσης κατασκευής.

Πρόταση 2

Να αποσυνδεθεί η έννοια του ημιτελούς ακινήτου απο την ηλεκτροδοτήσή του ή μη καί να συνδεθεί με την πραγματική καταστασή του και την φάση εργασιών στην οποία ευρίσκεται.



Και ακόμη με αυτόν τον τρόπο θα υπάρξει μεγαλύτερη απόδοση του ΕΝΦΙΑ και ταυτόχρονα δικαιότερη αντιμετώπιση της κατηγορίας αυτής των ημιτελών ακινήτων.

Προτείνεται η φορολόγηση να αντιστοιχίζεται στην πραγματική κατάσταση και να είναι ανάλογη της φάσης εργασιών στην οποία βρίσκονται.

φάση εκσκαφών ο μειωτικός συντελεστής ημιτελούς ακινήτου είναι 0.10

φάση σκελετού ο μειωτικός συντελεστής ημιτελούς ακινήτου είναι 0.30

φάση τοιχοποιείας ο μειωτικός συντελεστής ημιτελούς ακινήτου είναι 0.35

φάση επιχρισμάτων ο μειωτικός συντελεστής ημιτελούς ακινήτου είναι 0.40

φάση δαπεδων-πλακοστρωσεων ο μειωτικός συντελεστής ημιτελούς ακινήτου είναι 0.50

A

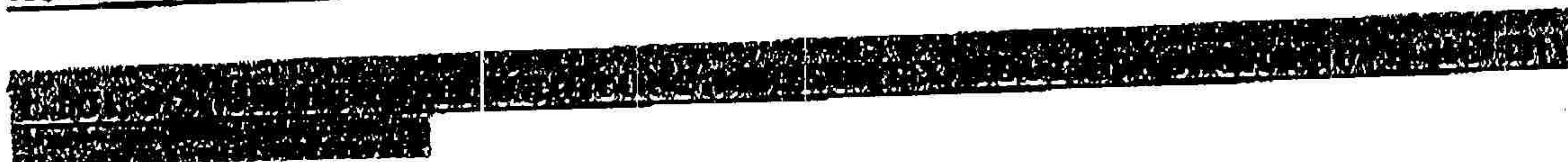
Υπ. ογιν. κ. Νικολόπουλου

ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΩΝ

Επομένως σε κάθε περίπτωση ημιτελούς ακινήτου η φάση εργασιών της κατασκευής πρέπει να είναι προγενέστερη της τελικής φάσης ολοκλήρωσης κατασκευής.

Πρόταση 2

Να αποσυνδεθεί η έννοια του ημιτελούς ακινήτου από την ηλεκτροδοτήσή του ή μη και να συνδεθεί με την πραγματική καταστασή του και την φάση εργασιών στην οποία ευρίσκεται.



συμμετρεώ, κρυφινές ντουλαπές, εσωτερικές θύρες, δεν έχει ολοκληρωθεί η θέρμανση, Εσωτερικοί Χρωματισμοί κτλ. γιατί στην κατασκευή οι εργασίες γίνονται με μια συγκεκριμένη σειρά.

Στην μετά ΕΕΤΗΔΕ-ΕΕΤΑ εποχή για τα ακίνητα αυτά έχει γίνει διακοπή της συνδεσής τους με το δίκτυο της ΔΕΗ, αφού βρίσκονται σε πρόιμη φάση εργασιών σε σχέση με τη ολοκλήρωσή τους.

Στήν κατηγορία αυτή των ακινήτων οι μετρητές της ΔΕΗ έχουν τη αρχική ένδειξη αφού ποτέ δεν υπήρξε κατανάλωση αφού δεν χρησιμοποιήθηκε ποτέ η παροχή.

Η παραπάνω κατηγορία ακινήτων δικαιούται τον μειωτικό συντελεστή ημιτελούς ακινήτου αφού αυτή είναι η πραγματική κατάσταση δηλ είναι ημιτελή ακίνητα.

3. Υπάρχουν ακίνητα τα οποία δεν είναι ημιτελή και έχουν ηλεκτροδοτηθεί παρανόμως από το εργοταξιακό ρεύμα.

Τα ακίνητα αυτής της κατηγορίας σύμφωνα με τον ΕΝΦΙΑ ως έχει σημερα δικαιούνται μειωτικό συντελεστή ημιτελούς και παρα το γεγονός ότι υπάρχει αυθαίρετη επέκταση της εγκατάστασης.

(Αυτά τα ακίνητα κατά ΕΝΦΙΑ θα δηλωθούν ημιτελή ως μη ηλεκτροδοτημένα ή ηλεκτροδοτούμενα απο εργοτάξιακο ρεύμα με αποτέλεσμα να έχουν μειωτικό συντελεστή φορολόγησης).

Επισήμανση. Η εργοταξιακή παροχή χρησιμοποιείται μονό μέσω του εργοταξιακού πίνακα και απαγορεύεται οποιαδήποτε εσωτερική επέκταση.

Η παραπάνω κατηγορία ακινήτων δεν πρέπει να δικαιούται τον μειωτικό συντελεστή ημιτελούς ακινήτου αφού δεν είναι αυτή η πραγματική κατάσταση δηλ δεν είναι ημιτελή ακίνητα, και στην πλειοψηφία τους δεν είναι κενά.

Συμπέρασμα. Είναι προφανές ότι για τα ακίνητα της κατηγορίας υπό αριθμό 1. και κατηγορίας υπό αριθμό 3. όπως αυτά περιγράφονται ανωτέρω θα υπάρξει από τους ιδιοκτήτες τους φοροαποφυγή.

Υπ ογιν κ. Νικοχόπουλου

H 3

αυτή των ακινήτων οι μετρητές της ΔΕΗ έχουν τη αρχική ένδειξη αφού ποτέ δεν υπήρξε κατανάλωση αφού δεν χρησιμοποιήθηκε ποτε η παροχή, και επιπλέον είναι κενά.

Ημιτελή ακίνητα είναι όσα δεν ηλεκτροδοτούνται και δεν έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους και παραμένουν κενά ή ηλεκτροδοτούνται με υπολειπόμενες εργασίες για την ολοκλήρωση της κατασκευής τους και δεν έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους και παραμένουν κενά ή ηλεκτροδοτούνται κατα την κατασκευή τους απο τον εργοταξιακό πίνακα και δεν έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους και παραμένουν κενά.

Υπ ογιγ κ. Νικοζόπουλου

H 1

ΤΕΛΙΚΟ ΚΕΙΜΕΝΟ

Θέμα: ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΕΝΦΙΑ-ΦΑΠ, ΔΙΚΑΙΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΒΑΡΩΝ ΜΕ ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΤΩΝ ΗΜΙΤΕΛΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ)

~~Αγαπητή κυρία/κύριο~~

Σας αποστέλλω σκεψεις και προτάσεις σχετικά με την κατηγορία των ημιτελών ακινήτων

ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΗΜΙΤΕΛΗ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΤΡΟΠΟΥ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ ΤΟΥΣ.
ΜΗΔΕΝΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΑΠΟΦΥΓΗΣ. ΑΥΞΗΣΗ ΤΩΝ ΑΝΑΜΕΜΟΜΕΝΩΝ
ΕΣΟΔΩΝ ΜΕ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗ.

Στον ΕΝΦΑ ορίζονται ως ημιτελή ακίνητα όσα δεν ηλεκτροδοτούνται ή ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ρεύμα και παραμένουν κενά.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

1. Υπάρχουν ακίνητα τα οποία δεν είναι ημιτελή και δεν ηλεκτροδοτούνται.

Είναι όλα αυτά τα νεόδμητα ακίνητα που ενώ έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους, επειδή δεν έχουν πωληθεί δεν έχουν ηλεκτροδοτηθεί, αφού παντοτε οι κατασκευαστές τα συνδέουν με το δίκτυο της ΔΕΗ κατά την πώληση τους και αναλαμβάνει το κόστος της σύνδεσης ο αγοραστής.

Ο αριθμός αυτής της κατηγορίας ακινήτων είναι πάρα πολύ μεγάλος λόγω του γεγονότος ότι υπάρχουν πάρα πολλά διαμερίσματα που δεν έχουν πωληθεί.

Η παραπάνω κατηγορία ακινήτων δεν πρέπει να δικαιούται τον μειωτικό συντελεστή ημιτελούς ακινήτου, αφού δεν είναι τα ακίνητα ημιτελή.

Επειδή είναι πάρα πολλά τα εν λόγω ακίνητα αν εξαιρεθούν του ευεργετικού μειωτικού συντελεστή 0,40 και φορολογηθούν με δεδομένο την πραγματική καταστασή τους με συντελεστή 1,00 θα εισπραχθεί ένα ποσό πολύ μεγάλο που θα μπορούσε να είχε την χρήση ισοδυνάμου. (Η φοροαποφυγή προσεγγίζει τα 80.000.000 Ευρώ)

2. Υπάρχουν ακίνητα τα οποία είναι ημιτελή και έχουν ηλεκτροδοτηθεί νομίμως με υπολοιπόμενες εργασίες.

Ένα ακίνητο έχει τη δυνατότητα εκ του νόμου να ηλεκτροδοτηθεί χωρίς να έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες κατασκευής του, με υπολοιπόμενες εργασίες

Υπ ογιγ κ. Νικοζόπουλου

H 2

Επειδή δεν έχουν ολοκληρωθεί εργασίες Λαπεδα-Πλακοστρώσεις
συνάγεται ότι στο ακίνητα αυτά δεν έχουν κατασκευασεί χώροι υγιεινής -
τουαλέτες, κουζίνες ντουλάπες, εσωτερικές θύρες, δεν έχει ολοκληρωθεί η
θέρμανση, Εσωτερικοί Χωματισμοί κτλ γιατί στην κατασκευή οι εργασίες

Οι επιφάνειες αυτές βάσει του κτηριοδομικού κανονισμού αντιστοιχούν σε χώρους κυρίας χρήσης διαμερίσματα, γραφεία, καταστήματα ή σε χώρους βοηθητικής χρήσης

Οί χώροι αυτοί ή βρίσκονται σε δυναμική κατάσταση δηλαδή είναι ιδιοχρησιμοποιούμενοι ή είναι μισθωμένοι, ή σε λανθάνουσα κατάσταση δηλαδή είναι κενοί.

Επειδή ο ΕΝΦΑ όπως διαρκώς ανακοινώνετε έρχεται να αντικαταστήσει τον ΦΑΠ και τον ΕΕΤΑ (πού αντικατέστησε το ΕΕΤΗΔΕ).

Με τους προηγούμενους έκτακτους φόρους ΕΕΤΑ, ΕΕΤΗΔΕ που τώρα μέσω του ΕΝΦΑ μονιμοποιούνται, προβλέπετο απαλλαγή από τον φόρο για τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα που είχε σαν αποτέλεσμα την διακοπή της συνδεσης με το δίκτυο της ΔΕΗ, για όλα τα κενά ακίνητα.

Το μέγεθος του φόρου μέσω ΕΕΤΑ, ΕΕΤΗΔΕ ήταν 1,5 μισθώματα μετά από φόρους περίπου.

Με την απαλλαγή από τον φόρο για τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα υπήρχε μια δίκαιη αντιμετώπιση των κενών ακινήτων τα οποία δεν απέδιδαν εισόδημα, και τα οποία πλήρωναν όλους τους άλλους φόρους με τους οποίους επιβαρύνοντο έως τότε τα ακίνητα.

Πρόταση

Να αντιμετωπίσει και ο ΕΝΦΑ τα κενά με την ίδια λογική όπως οι ΕΕΤΑ και ΕΕΤΗΔΕ αφού συγγώνευονται και να υπάρξει ένας μειωτικός συντελεστής τέτοιος που να αποδίδει δίκαιη φορολόγηση αφού τα ακίνητα αυτά δεν έχουν δυναμική κατάσταση ως κενά.

Προτείνεται μειωτικός συντελεστής 0,50

Πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι αρκετοί ιδιοκτήτες θα πληρώσουν και ΦΑΠ για ακίνητα που αποφέρουν μηδενικό εισόδημα.