

Θέματα Φορολογίας Εισοδήματος 2011 Από 1.1.2010 έως 31.12.2010

Α.- ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ - ΔΩΡΕΩΝ - ΓΟΝ. ΠΑΡΟΧΩΝ

1. Ποιος είναι υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης φόρου κληρονομιάς;

Ο κληρονόμος ή ο νόμιμος αντιπρόσωπός του (άρθρο 61 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών – Δωρεών - Γονικών παροχών, ο οποίος κυρώθηκε με το ν. 2961/01).

2. Ποια είναι η προθεσμία υποβολής της δήλωσης φόρου κληρονομιάς;

Μέσα σε έξι μήνες, αν ο κληρονομούμενος πέθανε στην Ελλάδα, ή μέσα σε ένα χρόνο, αν ο κληρονομούμενος ή οι κληρονόμοι ή οι κληροδόχοι διέμεναν κατά το χρόνο θανάτου στην αλλοδαπή.

{googleads left}

Η προθεσμία αρχίζει από :

το θάνατο του κληρονομούμενου

τη δημοσίευση της διαθήκης ή

τη δημοσίευση της τελεσίδικης απόφασης που κηρύσσει την αφάνεια ή

το θάνατο του υπόχρεου σε δήλωση, αν αυτός δεν υπέβαλε δήλωση ή

το διορισμό των κηδεμόνων σχολαζουσών κληρονομιών, των εκτελεστών διαθήκης, των συνδίκων πτώχευσης ή

την αναγνώρισή τους, σε περίπτωση κληρονόμων σχολαζουσών κληρονομιών ή

το χρόνο που ορίζεται στα άρθρα 7 και 8 του Κώδικα.

Η κατά τα άνω εξάμηνη ή ετήσια προθεσμία μπορεί να παραταθεί για τρεις (3) κατ' ανώτατο όριο μήνες, με απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., αν συντρέχουν αποχρώντες λόγοι (άρθρα 62, 63 και 64).

3. Ποια δικαιολογητικά απαιτούνται κατά την υποβολή δηλώσεων φόρου κληρονομιάς;

α) Ληξιαρχική πράξη θανάτου

β) αντιγραφο διαθήκης

γ) κληρονομητήριο ή πιστοποιητικό της αρμόδιας δημοτικής ή κοινοτικής αρχής περί του είδους και του βαθμού συγγενείας προς τον κληρονομούμενο

δ) πιστοποιητικό του Γραμματέα Πρωτοδικών περί μη δημοσιεύσεως νεότερης διαθήκης ή περί μη δημοσιεύσεως διαθήκης στην περίπτωση της εξ αδιαθέτου διαδοχής

ε) πιστοποιητικό για την ηλικία του επικαρπωτή, όταν για τον προσδιορισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη η ηλικία αυτού

στ) έγγραφο νομιμοποίησης, σε περίπτωση πληρεξουσίου

ζ) τα έγγραφα που αποδεικνύουν τη μετάθεση του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης

η) αποδεικτικά χρεών της κληρονομιάς

(άρθρο 67).

4. Ποια είναι αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την παραλαβή δηλώσεων φόρου κληρονομιάς;

Η Δ.Ο.Υ. της κατοικίας του κληρονομούμενου ή η Δ.Ο.Υ. Κατοίκων Εξωτερικού, αν ο κληρονομούμενος ήταν κάτοικος αλλοδαπής.

Αν όμως ο κληρονομούμενος είχε την κατοικία του στην αλλοδαπή, αλλά πέθανε στην Ελλάδα, αρμόδια είναι η Δ.Ο.Υ. του τόπου θανάτου.

Ως κατοικία του κληρονομούμενου θεωρείται αυτή που προκύπτει από το ΑΦΜ αυτού (άρθρο 66).

5. Ποιος είναι υπόχρεος υποβολής δήλωσης φόρου δωρεάς - γονικής παροχής;

Είναι οι συμβαλλόμενοι δωρητής – δωρεοδόχος, γονέας - τέκνο και, σε περίπτωση άτυπης δωρεάς, ο δωρεοδόχος (άρθρο 85).

6. Ποια είναι αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την παραλαβή δήλωσης φόρου δωρεάς-γονικής παροχής;

Η Δ.Ο.Υ. της κατοικίας του δωρητή. Ως κατοικία του δωρητή θεωρείται αυτή που προκύπτει από το ΑΦΜ αυτού. (άρθρο 87).

Για τις χρηματικές δωρεές προς τα ν.π.δ.δ., τις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις, τους δήμους, τις κοινότητες, τους ιερούς ναούς, τις ιερές μονές κ.λ.π. καθώς και τα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα νομικά πρόσωπα που αποδεδειγμένα επιδιώκουν σκοπούς κοινωφελείς, εθνωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς, εκπαιδευτικούς ή καλλιτεχνικούς, αρμόδια είναι η Δ.Ο.Υ. της περιφέρειας της κατοικίας του δωρεοδόχου.

7. Ποια είναι η προθεσμία υποβολής της δήλωσης φόρου δωρεάς -γονικής παροχής;

Η δήλωση υποβάλλεται πριν από την κατάρτιση του συμβολαίου, το οποίο συντάσσεται με βάση θεωρημένο αντίγραφο της δήλωσης, και, προκειμένου για άτυπες δωρεές, μέσα σε έξι μήνες από την παράδοση του αντικειμένου της δωρεάς στο δωρεοδόχο (άρθρο 86).

8. Ποιες είναι οι προϋποθέσεις απαλλαγής από το φόρο κληρονομιάς και γονικών παροχών για την απόκτηση της πρώτης κατοικίας;

Ο κληρονόμος (σύζυγος ή τέκνο του κληρονομούμενου) ή το ενήλικο τέκνο που αποκτά τη γονική παροχή ή ο σύζυγος αυτού ή τα ανήλικα τέκνα τους, να μην έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στα οποία αντιστοιχεί εμβαδόν

κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες και βρίσκονται σε δήμο ή κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Οι στεγαστικές ανάγκες θεωρείται ότι καλύπτονται αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων (και των λοιπών αντίστοιχων κληρονομιαίων ακινήτων) είναι 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του δικαιούχου. (άρθρα 26 ενότητα Α' και 43 ενότητα Α').

9. Ποια είναι τα αφορολόγητα ποσά για την απόκτηση πρώτης κατοικίας αιτία θανάτου ή γονικής παροχής;

Στην αιτία θανάτου κτήση, η απαλλαγή παρέχεται για αξία κατοικίας μέχρι **200.000 €** για κάθε ανήλικο ή άγαμο κληρονόμο και μέχρι

250.000 €

για έγγαμο, η οποία προσαυξάνεται κατά

25.000 €

για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά

30.000 €

για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος. Στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μιας θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου και ενός αποθηκευτικού χώρου, για επιφάνεια εκάστου έως 20 τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα. Επίσης χορηγείται απαλλαγή για οικόπεδο αξίας μέχρι

50.000 €

για κάθε ανήλικο ή άγαμο κληρονόμο και μέχρι

100.000 €

για κάθε έγγαμο κληρονόμο, προσαυξανόμενη κατά

10.000 €

για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά

15.000 €

για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα. Τα παραπάνω ισχύουν εφόσον στο δικαιούχο κληρονόμο ή κληροδόχο περιέρχεται μία μόνο κατοικία ή ένα οικόπεδο εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ αδιαιρέτου.

Αντίστοιχη απαλλαγή παρέχεται και κατά τη γονική παροχή πρώτης κατοικίας, σε ενήλικο τέκνο (άρθρα 26 ενότητα Α' και 43 ενότητα Α').

10. Γεωργικές απαλλαγές

Με το ν. 3842/2010 από 23-4-2010, καταργούνται οι γεωργικές απαλλαγές και ο φόρος υπολογίζεται πλέον με βάση τα αφορολόγητα ποσά και τους φορολογικούς συντελεστές της αντίστοιχης κατηγορίας, όπως και τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία.

11. Σε πόσες δόσεις καταβάλλεται ο φόρος κληρονομιάς, δωρεών και γονικών παροχών;

α) Σε 12 ίσες διμηνιαίες δόσεις των 500 €, αν η βεβαίωση έγινε με βάση τη δήλωση του υποχρέου ή την έκδοση οριστικής πράξης ή μετά από συμβιβασμό και την καταβολή του 1/5 ή ύστερα από απόφαση δικαστηρίου ή από δικαστικό συμβιβασμό.

β) Σε 6 ίσες μηνιαίες δόσεις των 500 €, αν η βεβαίωση του 50% του φόρου έγινε μετά από άσκηση προσφυγής.

Σε περίπτωση κληρονομιάς, αν ο κληρονόμος είναι ανήλικος, ο αριθμός των δόσεων διπλασιάζεται.

12. Ποιος είναι ο χρόνος φορολογίας για την κτήση αιτία θανάτου;

Κατά κανόνα χρόνος φορολογίας είναι ο χρόνος θανάτου. Ο χρόνος φορολογίας μετατίθεται σε μεταγενέστερο του θανάτου χρονικό σημείο αυτοδίκαια στις περιπτώσεις αναβλητικής αίρεσης, επιδικίας περί το κληρονομικό δικαίωμα ή περί την κληρονομιά, διαχωρισμού επικαρπίας από την κυριότητα κ.λ.π. ή με απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. στις περιπτώσεις του άρθρου 8 του Κώδικα (άρθρα 7 και 8).

13. Πότε παραγράφεται το δικαίωμα του δημοσίου για επιβολή φόρου

κληρονομιάς ή δωρεάς, γονικής παροχής;

Παραγράφεται μετά την πάροδο 10 ετών αν υποβλήθηκε δήλωση, ή 15 ετών αν δεν υποβλήθηκε δήλωση.

Ανεξάρτητα από τα παραπάνω το δικαίωμα του δημοσίου είναι παραγραμμένο για όλες τις υποθέσεις για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι 31-12-1994. (άρθρο 102 του Κώδικα όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 25 του ν. 3842/2010).

14. Ποια είναι τα αφορολόγητα όρια και οι φορολογικοί συντελεστές στη φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών;

α) Η αιτία θανάτου κτήση **πάσης φύσεως περιουσιακών στοιχείων** καθώς και η αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής κτήση ακινήτων ή εμπράγματων ή ενοχικών δικαιωμάτων επί ακινήτων, μετοχών καθώς και λοιπών περιουσιακών στοιχείων (δηλ. όλων των περιουσιακών στοιχείων πλην μετρητών), από δωρεοδόχους που υπάγονται στην

A'

και

B'

και

Γ'

κατηγορία, υπόκεινται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με βάση τις πιο κάτω φορολογικές κλίμακες:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ A'

Κλιμάκια (σε ευρώ)

Συντελεστής κλιμακίου

(%)

Φόρος κλιμακίου (σε ευρώ)

Φορολογητέα περιουσία (σε ευρώ)

Φόρος που αναλογεί (σε ευρώ)

150.000

150.000

150.000

1

1.500

300.000

1.500

300.000

5

15.000

600.000

16.500

Υπερβάλλον

10

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β'

Κλιμάκια(σε ευρώ)

Συντελεστής κλιμακίου

(%)

Φόρος κλιμακίου (σε ευρώ)

Φορολογητέα περιουσία (σε ευρώ)

Φόρος που αναλογεί (σε ευρώ)

30.000

30.000

70.000

5

3.500

100.000

3.500

200.000

10

20.000

300.000

23.500

Υπερβάλλον

20

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ'

Κλιμάκια

Συντελεστής κλιμακίου (%)

Φόρος κλιμακίου

Φορολογητέα περιουσία

Φόρος που αναλογεί

6.000

6.000

66.000

20

13.200

72.000

13.200

195.000

30

58.500

267.000

71.700

Υπερβάλλον

40

β) Η αιτία γονικής παροχής κτήση χρηματικών ποσών φορολογείται αυτοτελώς, με συντελεστή δέκα τοις εκατό (10%) ενώ η αιτία δωρεάς κτήση χρηματικών ποσών φορολογείται αυτοτελώς με συντελεστή δέκα τοις εκατό (10%) για δωρεοδόχους που υπάγονται στην **A'** κατηγορία, είκοσι τοις εκατό (20%) για δωρεοδόχους που υπάγονται στη **B'** κατηγορία και σαράντα τοις εκατό (40%) για δωρεοδόχους που υπάγονται στη **Γ'** κατηγορία.

15.□□□□□□ Ποιο είναι το απαλλασσόμενο ποσό όταν κληρονόμος είναι σύζυγος ή ανήλικο τέκνο του κληρονομούμενου;

Μετά την 26-1-2010, όταν κληρονόμος είναι σύζυγος ή ανήλικο τέκνο του κληρονομούμενου, απαλλάσσεται από το φόρο κληρονομιάς αξία κληρονομιαίας περιουσίας μέχρι 400.000 € για κάθε κληρονόμο (με αντίστοιχο περιορισμό των κλιμακίων υπολογισμού του φόρου της A' κατηγορίας).

B.- ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1. Ποιο είναι το αντικείμενο του φ.μ.α. και ποιος ο υπόχρεος για την καταβολή του φόρου;

□□□□□□□□□□ Σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου με αντάλλαγμα και σύσταση εμπραγμάτου σε ακίνητο δικαιώματος καθώς και σε μεταβίβαση πλοίου με ελληνική σημαία επιβάλλεται φόρος στην αξία αυτών και υπόχρεος για την καταβολή του είναι ο αγοραστής.

2.□□□□□□□□ Ποια είναι η αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την υποβολή της δήλωσης

Για κάθε μεταβίβαση ακινήτου οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται πριν από τη σύνταξη του συμβολαίου, να επιδώσουν κοινή δήλωση φ.μ.α. προς τον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. της περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.

3.□□□□□□□□ Σε πόσα αντίγραφα υποβάλλεται η δήλωση;

Η δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίγραφα εκ των οποίων το ένα κρατείται από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και το δεύτερο, αφού βεβαιωθεί από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για την ακρίβεια της αντιγραφής, παραδίδεται στον συμβαλλόμενο.

4.□□□□□□□□ Επιτρέπεται η επίδοση της δήλωσης σε αναρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ.;

□□□□□□□□□□ Επιτρέπεται η επίδοση της δήλωσης σε αναρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., όταν είναι δύσκολη η επίδοσή της στον αρμόδιο Προϊστάμενο, λόγω του ότι η έδρα αυτού είναι σε διαφορετική πόλη από εκείνη που καταρτίζεται η σύμβαση, ο οποίος, αφού καταχωρήσει τη δήλωση αυτή στο βιβλίο δηλώσεων, υποχρεούται να την αποστείλει στον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. προς έλεγχο.

Επίσης, αν στην περιφέρεια που βρίσκεται το ακίνητο εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, επιτρέπεται, όταν είναι δύσκολη η επίδοσή της στον αρμόδιο Προϊστάμενο, να επιδοθεί η δήλωση του φόρου μεταβίβασης στον Προϊστάμενο της αρμόδιας για τη φορολογία εισοδήματος του αγοραστή Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας. Στην περίπτωση αυτή χορηγείται αντίγραφο της δήλωσης για τη σύνταξη συμβολαίου και στη συνέχεια η δήλωση διαβιβάζεται στον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. για έλεγχο των προσδιοριστικών στοιχείων του ακινήτου που δηλώθηκαν.

5. Πώς καταβάλλεται ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων;

Στις περιοχές που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α., ο φορολογούμενος υποχρεούται να αναγράφει σε αυτήν την αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, βάσει της οποίας καταβάλλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί. Σε περίπτωση που το τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, ο φόρος υπολογίζεται επί του τιμήματος. Αν όμως ο φορολογούμενος αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία του ακινήτου, έχει το δικαίωμα μέσα σε 60 ημέρες από τότε που υπέβαλε τη δήλωση να προσφύγει στα διοικητικά δικαστήρια, τα οποία θα αποφανθούν για τον προσδιορισμό της αξίας με βάση τα συγκριτικά στοιχεία.

Στις υπόλοιπες περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α., ο φορολογούμενος καταβάλλει εξ ολοκλήρου το φόρο που αναλογεί με βάση την αξία που δήλωσε. Στη συνέχεια, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. προσδιορίζει προσωρινά την αγοραία αξία του ακινήτου και ο αγοραστής έχει πλέον το δικαίωμα μέσα σε δίμηνη ανατρεπτική προθεσμία από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης να επιδώσει συμπληρωματική δήλωση σύμφωνα με τη προσωρινή αξία του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. και να καταβάλει χωρίς προσαυξήσεις και πρόστιμα το μισό του αναλογούντος φόρου και το υπόλοιπο μισό τον επόμενο της βεβαίωσης μήνα. Στην περίπτωση που δεν υποβάλει την πιο πάνω συμπληρωματική δήλωση, ενεργείται πλέον τακτικός έλεγχος από το προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για το προσδιορισμό της αξίας, χωρίς να τον δεσμεύει πλέον η προσωρινή προεκτίμηση και στη συνέχεια εκδίδεται το σχετικό φύλλο ελέγχου. Μέσα σε 60 ημέρες από την κοινοποίηση του φύλλου ελέγχου ο αγοραστής έχει το δικαίωμα να συμβιβαστεί ή να προσφύγει στα διοικητικά δικαστήρια.

6. Ποιοι είναι οι συντελεστές για τον υπολογισμό του Φ.Μ.Α.;

Με τη διάταξη του άρθρου 22 του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α' /23.4.2010) αναπροσαρμόστηκαν οι συντελεστές του Φ.Μ.Α. ως ακολούθως:

8% για το μέχρι είκοσι χιλιάδων (20.000) € τμήμα της φορολογητέας αξίας και 10% για το άνω του ποσού αυτού τμήμα της, ανεξάρτητα από την ύπαρξη ή μη πυροσβεστικής υπηρεσίας στην περιοχή.

Οι περιπτώσεις που ο Φ.Μ.Α. μειώνεται στο μισό είναι η ανταλλαγή ακινήτων ίσης αξίας, η υποχρεωτική ανταλλαγή οικοπέδων, συγχώνευση Α.Ε και Συνεταιρισμών, η αναγκαστική απαλλοτρίωση για δημόσια ωφέλεια καθώς και η συνένωση οικοπέδων.

7. Σε ποιες περιπτώσεις σύστασης ή τροποποίησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας οφείλεται φ.μ.α.;

Σε κάθε περίπτωση σύστασης ή τροποποίησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας θα πρέπει να ερευνάται αν συντελείται, άμεσα ή έμμεσα, μεταβίβαση εμπραγμάτων επί ακινήτων δικαιωμάτων μεταξύ των συγκυρίων, είτε με μορφή διανομής, είτε ανταλλαγής, είτε πώλησης, είτε δωρεάς ιδανικών μεριδίων π.χ.

- σύσταση σε οικόπεδο με υφιστάμενα κτίσματα.
- σύσταση και στο μελλόκτιστο δικαίωμα υφούν με υφιστάμενα κτίσματα.
- μεταφορά ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου σε μελλόκτιστο δικαίωμα υφούν, στο οποίο υφίστανται κτίσματα και στις οριζόντιες ιδιοκτησίες αυτών έχει κατανεμηθεί το σύνολο των ποσοστών του οικοπέδου.
- τροποποίηση σύστασης με απόσπαση τμήματος οριζόντιας ιδιοκτησίας από εκείνη στην οποία ανήκε και μεταφορά της σε οριζόντια ιδιοκτησία άλλου συνιδιοκτήτη.
- σύσταση με διανομή ψιλής κυριότητας.
- διανομή υφιστάμενης κάθετης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο με κτίσματα.
- κατάργηση υφιστάμενης σύστασης σε οικόπεδο με κτίσματα.

8. Τεκμήριο αποπερατωμένου κτίσματος – Ποιες είναι οι προϋποθέσεις εφαρμογής του;

α. να μεταβιβάζονται ιδανικά μερίδια οικοπέδου

β. η μεταβίβαση να γίνεται με αντάλλαγμα

γ. να έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια ανέγερσης πολυκατοικίας, ή η σχετική αίτηση να έχει υποβληθεί το αργότερο σε 2 χρόνια από τη μεταβίβαση και

δ. η ανέγερση των κτισμάτων να γίνει είτε από τον πωλητή των ποσοστών του οικοπέδου, είτε από εργολάβο ο οποίος ανέλαβε με αντιπαροχή την ανέγερση της πολυκατοικίας, είτε από τρίτο πρόσωπο το οποίο ενεργεί για λογαριασμό είτε του οικοπεδούχου είτε του εργολάβου.

9. Πότε οφείλεται φόρος διανομής;

Κατά την αυτούσια διανομή ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων τους οφείλεται φ.μ.α , αν συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α. η διανομή να είναι αυτούσια, δηλαδή ο καθένας από τους συγκυρίους να παίρνει είτε ένα διαιρετό μέρος των ακινήτων που διανέμονται είτε ποσοστό εξ αδιαιρέτου αυτών.

β. η αξία της μερίδας που παίρνει από τη διανομή κάθε συγκύριος δηλ. η φυσική του μερίδα, να είναι ίση με την αξία της ιδανικής του μερίδας, δηλ. με την αξία που είχε η εξ αδιαιρέτου συμμετοχή του.

Ο φ.μ.α. μειωμένος στο $\frac{1}{4}$ επιβάλλεται στο σύνολο της περιουσίας που διανέμεται και σε περίπτωση άνισης διανομής, η επί πλέον αξία θεωρείται ότι αποκτάται με ξεχωριστή μεταβίβαση και φορολογείται με ακέραιο συντελεστή φ.μ.α, αν καταβληθεί αντάλλαγμα, διαφορετικά οφείλεται φόρος δωρεάς.

Σε περίπτωση άνισης διανομής η διαφορά της φυσικής από την ιδανική μερίδα υποβάλλεται τόσο σε φόρο διανομής όσο και κατά περίπτωση σε φόρο δωρεάς ή φ.μ.α. με ακέραιο συντελεστή.

10. Ποιοι είναι οι πρόσθετοι φόροι και πότε επιβάλλονται;

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 2523/1997, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 24 παρ. 1 του ν.3296/2004:

α) Σε περίπτωση μη υποβολής δήλωσης, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2,5% επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος λόγω μη υποβολής της δήλωσης, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

β) Σε περίπτωση υποβολής ανακριβούς δήλωσης, επιβάλλεται στον υπόχρεο πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2% επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

γ) Σε περίπτωση υποβολής εκπρόθεσμης δήλωσης, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 1% επί του φόρου που οφείλεται με τη δήλωση, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Τα ανωτέρω ισχύουν για υποθέσεις φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, η φορολογική υποχρέωση των οποίων γεννιέται από τη δημοσίευση του ν. 3296/2004 και μετά (14.12.2004).

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 2523/97, ορίζονται ως ανώτατα όρια για την επιβολή πρόσθετων φόρων, το ποσοστό **60%** για υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης και **120%** για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης του φόρου, την πληρωμή του

οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος φορολογούμενος
(άρθρο 26 ν.3943/2011)

11. □□□□□□ Δικαίωμα προσφυγής – Εξώ δικη επίλυση της διαφοράς

α. Κατά του φύλλου ελέγχου έχει δικαίωμα προσφυγής ο υπόχρεος ή οι κληρονόμοι του, εντός 60 ημερών από την κοινοποίηση του φύλλου ελέγχου.

β. Κατά τη διάρκεια της προθεσμίας προς άσκηση της προσφυγής, ο υπόχρεος δικαιούται να ζητήσει από τον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ την εξώδικη επίλυση της διαφοράς (συμβιβασμός).

ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ

12. □□□□□□ Ποιοι είναι οι δικαιούχοι της απαλλαγής από το Φ.Μ.Α για αγορά πρώ της κατοικίας;

Η απαλλαγή παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα (έγγαμα ή άγαμα), **εφόσον κατοικούν μόνιμα στην Ελλάδα ή προτίθενται να εγκατασταθούν σε αυτή το αργότερο εντός δύο ετών ν από την αγορά**

(άρθρο 23 παρ. 4-5 ν. 3943/2011, ΦΕΚ 66 Α' /31-3-2011).

Με τις διατάξεις του άρθρου 21 του ν. 3842/2010 καταργήθηκε η απαλλαγή για τους Έλληνες ή ομογενείς του εξωτερικού που δεν κατοικούν στην Ελλάδα κατά το χρόνο της αγοράς. Επίσης, καθορίστηκαν οι κατηγορίες δικαιούχων ως ακολούθως:

α) Έλληνες,

β) ομογενείς από Αλβανία, Τουρκία και χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης,

γ) πολίτες των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

δ) αναγνωρισμένοι πρόσφυγες, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 96/2008 (ΦΕΚ 152 Α'), και

ε) πολίτες τρίτων χωρών που απολαύουν του καθεστώτος του επί μακρόν διαμένοντος στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 150/2006 (ΦΕΚ 160 Α').

Επισημαίνεται ότι ειδικά για τους αλλοδαπούς η πρόθεσή τους για μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα δεν αναιρείται από το γεγονός ότι για ειδικούς λόγους, οι αρμόδιες υπηρεσίες τους χορηγούν προσωρινές άδειες παραμονής που ανανεώνονται.

Οι καταγόμενοι από τη Βόρεια Ήπειρο και την Τουρκία, εφόσον απέκτησαν ιθαγένεια τρίτου κράτους πλην της Αλβανικής και Τουρκικής, δεν μπορούν να τύχουν απαλλαγής από το φόρο.

Για τους έμμισθους Έλληνες δημοσίους υπαλλήλους που υπηρετούν στο εξωτερικό θεωρείται ότι η κατοικία τους βρίσκεται στην Ελλάδα και συνεπώς δικαιούνται της απαλλαγής.

Η απαλλαγή παρέχεται και στον κύριο εξ αδιαιρέτου ποσοστού ή ψιλό κύριο ή επικαρπωτή κατοικίας ή οικοπέδου που αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό ή το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας ή της ψιλής κυριότητας, προκειμένου να γίνει εξ ολοκλήρου κύριος του ακινήτου, εφόσον το ποσοστό που έχει δεν του πληροί τις στεγαστικές ανάγκες.

Η απαλλαγή παρέχεται και στο σύζυγο που βρίσκεται σε διάσταση, υπό τον όρο ότι

έχει καταθέσει αίτηση ή αγωγή διαζυγίου τουλάχιστον προ έξι μηνών από το χρόνο της αγοράς. Αν δε λυθεί ο γάμος με διαζύγιο μέσα σε πέντε έτη από την αγορά, αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή και καταβάλλεται ο οικείος φόρος.

Οι ιδιοκτήτες ξενοδοχείων, αποθηκών, γραφείων, βιομηχανοστασίων και γενικά αμιγών επαγγελματικών στεγών έχουν δικαίωμα απαλλαγής. Δεν θεωρείται επαγγελματική στέγη το ακίνητο, το οποίο από την οικοδομική άδεια ή τον τίτλο κτήσης χαρακτηρίζεται ως κατοικία, έστω και αν αυτό χρησιμοποιείται ως επαγγελματική στέγαση.

13. Ποια είναι η έκταση της παρεχόμενης απαλλαγής; Παρέχεται απαλλαγή για βοηθητικούς χώρους;

Με τις διατάξεις του άρθρου 21 του ν. 3842/2010 επήλθαν μεταβολές στο αντικείμενο της απαλλαγής ως ακολούθως:

Καταργήθηκε η χορήγηση της απαλλαγής για αγορά κατοικίας με εμβαδόν έως 200 τ.μ. ή οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί κατοικία με εμβαδόν έως 200 τ.μ., ανεξάρτητα από την αξία τους, και παρέχεται απαλλαγή, η οποία συνδέεται με την οικογενειακή κατάσταση του δικαιούχου και το είδος του αγοραζόμενου ακινήτου ως εξής:

- Για αγορά **κατοικίας**: από άγαμο μέχρι ποσού αξίας 200.000€,

από άγαμο που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι ποσού αξίας 250.000€,

από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας 250.000€ ενώ από έγγαμο που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι ποσού αξίας 275.000€.

Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 25.000€ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και

κατά 30.000€ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

- Για αγορά **οικοπέδου**: από άγαμο μέχρι ποσού αξίας 50.000€

από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας 100.000€. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 10.000€ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 15.000€ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

Αν η αξία του ακινήτου υπερβαίνει τα παραπάνω αφορολόγητα όρια, η απαλλαγή χορηγείται μέχρι του αντίστοιχου αφορολόγητου ποσού και για την επιπλέον αξία οφείλεται ΦΜΑ με συντελεστή 10%.

Σε περίπτωση αγοράς κατοικίας, στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μιας **θέσης στάθμευσης** και ενός **αποθηκευτικού χώρου**, για επιφάνεια εκάστου έως 20 τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται σε αγορές πρώτης κατοικίας, η φορολογική υποχρέωση των οποίων γεννιέται από τις 23-4-2010 και μετά.

14. Ποιες είναι οι προϋποθέσεις για την απαλλαγή πρώτης κατοικίας;

α) αγοραστής ή η σύζυγός του ή τα ανήλικα παιδιά του να μην έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οικήσεως σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες, και βρίσκονται σε δημοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Ακόμη για την απαλλαγή απαιτείται το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το γήπεδο στο οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη οικία ή το διαμέρισμα να είναι οικοδομήσιμο και εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δήμου ή

κοινότητας, και μεταξύ αγοραστή και πωλητή να μην υπάρχει συγγένεια εξ αίματος ή εξ αγχιστείας πρώτου βαθμού.

Οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση της απαλλαγής θα πρέπει να συντρέχουν στο όνομα του αγοραστή.

β) Θεωρείται ότι καλύπτονται οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή και της οικογένειάς του, αν το συνολικό εμβαδόν της καθαρής επιφάνειας (της επιφάνειας χωρίς τους κοινόχρηστους χώρους) κατοικιών που υφίστανται ή υπάρχει η δυνατότητα βάσει των πολεοδομικών διατάξεων να αναγερθούν είναι: 70 τ.μ., προσαυξανόμενα κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά του και 25 τ.μ. για το τρίτο και τα επόμενα τέκνα. Κατ' εξαίρεση, οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67% αυξάνονται από 70 τ.μ. σε 90 τ.μ. (άρθρο 16 παρ. 14 ν. 3522/2006).

γ) Η απαλλαγή παρέχεται με τον όρο ότι το ακίνητο θα παραμείνει στην κυριότητα του αγοραστή για μία τουλάχιστον πενταετία.

15.□□□□□□ Πότε αίρεται η απαλλαγή;

α) Σε περίπτωση που με πράξη εν ζωή μεταβιβασθεί το ακίνητο ή συσταθεί σ' αυτό οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, πλην υποθήκης, πριν από την παρέλευση της πενταετίας, αυτός που μεταβιβάζει ή συνιστά εμπράγματο δικαίωμα υποχρεούται, προ της μεταβίβασης ή της σύστασης του εμπράγματος δικαιώματος, να υποβάλει δήλωση και να καταβάλει εφάπαξ το Φ.Μ.Α. που αναλογεί στην αξία του μεταβιβαζομένου ακινήτου. Ως αξία του ακινήτου λαμβάνεται η αξία που έχει το ακίνητο κατά το χρόνο της νέας μεταβίβασης ή της σύστασης του εμπράγματος δικαιώματος ή το δηλωθέν τίμημα της μεταβίβασης, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας. Ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της απαλλαγής, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση χορήγησης απαλλαγής και στους δύο συζύγους κατά την αγορά ακινήτου εξ αδιαιρέτου, κατά τη μεταβίβαση του ποσοστού του ενός συζύγου σε τρίτον εντός της πενταετίας καταβάλλεται ο φόρος που αναλογεί στο ποσοστό αυτό.

β) Αν ο αγοραστής δεν εγκατασταθεί στην Ελλάδα εντός προθεσμίας δύο ετών από την αγορά, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση το αργότερο εντός προθεσμίας έξι μηνών από τη συμπλήρωση της διετίας και να καταβάλει τον αναλογούντα φόρο. Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης (άρθρο 23 παρ. 4-5 ν. 3943/2011).

16. Ποιες είναι οι κυρώσεις σε περίπτωση διαπίστωσης μη συνδρομής των προϋποθέσεων απαλλαγής;

Αν διαπιστωθεί από την Δ.Ο.Υ. ότι χορηγήθηκε απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης, ενώ δε συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις της απαλλαγής, επιβάλλεται σε βάρος του αγοραστή, εκτός από τον αναλογούντα κύριο φόρο, και πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 100% επί του κυρίου φόρου. Ο κύριος φόρος υπολογίζεται με βάση την αξία του ακινήτου κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης με εφαρμογή των συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της απαλλαγής, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου της απαλλαγής είναι μεγαλύτερος. Σε περίπτωση διοικητικής επίλυσης της διαφοράς ο ανωτέρω πρόσθετος φόρος **δεν** μπορεί να μειωθεί στα 3/5 αυτού, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 2 του ν. 2523/1997. Αν η αξία που έχει απαλλαγεί από το φόρο αποτελεί τμήμα της συνολικής αξίας του ακινήτου, ο κύριος και πρόσθετος φόρος επιβάλλεται με βάση το τμήμα αυτό, η αξία του οποίου υπολογίζεται με βάση τη σχέση της αξίας που έχει απαλλαγεί προς τη συνολική αξία, κατά το χρόνο της απαλλαγής (άρθρο 3 παρ. 6 ν. 3634/2008).

Τα ανωτέρω ισχύουν για αγορές πρώτης κατοικίας η φορολογική υποχρέωση των οποίων γεννιέται από τις **13-12-2007 και μετά**.

17. Υπάρχει δικαίωμα απαλλαγής για δεύτερη φορά;

Η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για αγορά κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μια φορά.

Απαλλαγή παρέχεται και για κάθε νέα αγορά ακινήτου, εφόσον:

α) τα ακίνητα που έχει στην κυριότητά του κατά το χρόνο της νέας αγοράς ο αγοραστής, ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους, δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους και

β) ο αγοραστής υποβάλει την οικεία δήλωση και καταβάλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί στην αξία του ακινήτου που έτυχε της απαλλαγής.

Ως αξία του ακινήτου λαμβάνεται η αξία που έχει αυτό κατά το χρόνο της νέας απαλλαγής. Για τον υπολογισμό του φόρου γίνεται χρήση των συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής και καταβάλλεται εφάπαξ, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο καταβληθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Η απαλλαγή αυτή παρέχεται και σε πρόσωπα τα οποία έτυχαν απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης για απόκτηση στέγης μέχρι 14.7.1980, καθώς και σε πρόσωπα τα οποία έτυχαν απαλλαγής από το φόρο κληρονομιάς ή γονικής παροχής για απόκτηση πρώτης κατοικίας, εφόσον για τα πρόσωπα αυτά συντρέχουν οι προϋποθέσεις απαλλαγής και καταβληθεί ο οικείος φόρος κατά περίπτωση.

18.□□□□□□ Ποια είναι τα δικαιολογητικά για τη χορήγηση της απαλλαγής για πρώ τη κατοικία και πότε υποβάλλονται;

Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη χορήγηση της απαλλαγής από το Φ.Μ.Α. υποβάλλονται μαζί με την δήλωση Φ.Μ.Α. πριν από την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου.

Τα δικαιολογητικά για τη διαπίστωση των προϋποθέσεων απαλλαγής καθορίζονται με την υπ' αριθ. ΠΟΛ. 1101/24-6-2010 (Φ.Ε.Κ. 1021 Β'/30-6-2010) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

19. Ποιες απαλλαγές παρέχονται στους αγρότες;

Με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρ. 8 του ν. 3220/2004 παρέχεται πλήρης απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά ή ανταλλαγή γεωργικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων, μαζί με τις εγκαταστάσεις τους που εξυπηρετούν αποκλειστικά την εκμετάλλευσή τους, **σε όλους τους αγρότες** (νέους, νεοεισερχόμενους ή άνω των 40 ετών) είτε με τις διατάξεις του ν. 634/1977 είτε με εκείνες του ν. 2520/1997, **χωρίς κανένα περιορισμό (ανώτατο όριο) ως προς την αξία ή την έκταση των αγροτικών ή ακινήτων.**

20. Χορηγείται απαλλαγή για αγορά οικίας, διαμερίσματος ή οικοπέδου με εισαγωγή συναλλάγματος;

Χορηγείτο, καταργήθηκε όμως από 28-12-2000 με τις διατάξεις του ν.2873/2000.

21. Πότε παραγράφεται το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του Φ.Μ.Α.;

Το δικαίωμα του Δημοσίου για επιβολή Φ.Μ.Α. παραγράφεται μετά την πάροδο πενταετίας από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο επιδόθηκε η δήλωση Φ.Μ.Α. και μετά πάροδο δεκαπέντε ετών από το τέλος του έτους εντός του οποίου παρεσχέθη η απαλλαγή, έστω και αν η υπόθεση περαιώθηκε οριστικά.

Γ.- ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΟΥΣ 2011 (ΕΝΤΥΠΟ Ε9)

1. Ποιοι έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων έτους 2011;

Υπόχρεοι σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων για το έτος 2011 είναι:

1. Όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα, που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και αποκτήθηκαν εντός του έτους 2010.

2. Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που την 1^η Ιανουαρίου 2011 έχουν οποιαδήποτε μεταβολή στα ακίνητά τους, τα οποία έχουν δηλωθεί στο έντυπο Ε9 προηγούμενων ετών.

3. Ο υπόχρεος που στις δηλώσεις Ε9 προηγούμενων ετών συμπεριέλαβε σύζυγο ή λοιπά προστατευόμενα μέλη, εφόσον έχουν επέλθει μεταβολές στην οικογενειακή του κατάσταση όπως έχει απεικονισθεί στις δηλώσεις Ε9 προηγούμενων ετών (έτη 2005 έως 2010), ανεξάρτητα από το αν έχει μεταβληθεί η κατάσταση των ακινήτων.

4. Το προστατευόμενο μέλος που σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας

Εισοδήματος υποχρεούται σε δήλωση φορολογίας εισοδήματος, εφόσον έχει επέλθει μεταβολή στην περιουσιακή του κατάσταση εντός του 2010.

2. Πότε υποβάλλεται η δήλωση στοιχείων ακινήτων φυσικών προσώπων έτους 2011;

Σύμφωνα με το ν. 3842/2010 άρθρο 51, η δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2011 φυσικών προσώπων υποβάλλεται μέχρι την 15 η

Φεβρουαρίου 2011.

Όμως σύμφωνα με την ΠΟΛ 1022/3-2-2011 Υπουργική Απόφαση η δήλωση Ε9

φυσικών προσώπων,

υποβάλλεται στις ίδιες ημερομηνίες με τη δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος.

Επίσης παρέχεται και δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής της δήλωσης μέχρι την 30η Ιουνίου 2011.

1. 3. Πότε υποβάλλεται η δήλωση στοιχείων ακινήτων νομικών προσώπων έτους 2011;

Σύμφωνα με το ν. 3842/2010 άρθρο 51, η δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2011 νομικών προσώπων υποβάλλεται μέχρι την 15^η Μαΐου 2011. Όμως σύμφωνα με την ΠΟΛ 1022/3-2-2011 Υπουργική Απόφαση η δήλωση στοιχείων ακινήτων νομικών προσώπων υποβάλλεται μόνο ηλεκτρονικά μέχρι 30 Ιουνίου 2011. Η έναρξη ισχύος της Υπουργικής Απόφασης είναι από τη δημοσίευση της απόφασης στο Φ.Ε.Κ., δηλ. από την 7-2-2011.

1. 4.Υπάρχει δυνατότητα ταχυδρομικής υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων φυσικών προσώπων;

ΝΑΙ. Η δήλωση στοιχείων ακινήτων φυσικών προσώπων έτους 2011 μπορεί να αποστέλλεται και ταχυδρομικά στις ίδιες ημερομηνίες, με αυτές των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος.

1. 5. Ποιος είναι υπόχρεος να συμπεριλάβει στη δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2011 ακίνητα που ανεγείρονται με το σύστημα της αντιπαροχής και από το εργολαβικό προσύμφωνο, συμφωνήθηκε να πάρει ο εργολάβος ;

Από το έτος 2011 υπόχρεος σε δήλωση στοιχείων ακινήτων για τα ακίνητα που συμφωνήθηκε να μεταβιβαστούν και δεν έχουν μεταβιβαστεί από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα, είναι ο εργολάβος εφόσον έχει παρέλθει χρονικό διάστημα **τρι**

ώ ν ετώ ν

από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή έχουν εκμισθωθεί ή με οποιονδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθεί από τον εργολάβο εντός των τριών αυτών ετών.

Αν όμως δεν έχει παρέλθει η τριετία ή το ακίνητο δεν έχει χρησιμοποιηθεί από τον εργολάβο καθ' οιονδήποτε τρόπο, υπόχρεος να το δηλώσει είναι ο οικοπεδούχος

1. 6. Σε τι ενέργειες πρέπει να προβεί ο οικοπεδούχος προκειμένου να διαγράψει από τη δήλωση Ε9 ακίνητα που ανεγείρονται με το σύστημα της αντιπαροχής και από το εργολαβικό προσύμφωνο συμφωνήθηκε ότι θα τα πάρει ο εργολάβος;

Ο οικοπεδούχος, επί των ακινήτων των οποίων ανεγείρονται κτίσματα από εργολάβο, οφείλει να υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2011 για να διαγράψει τα ακίνητα που συμφωνήθηκε να μεταβιβαστούν και δεν έχουν μεταβιβαστεί στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα, εφόσον έχουν **παρέλθει τρία έτη** από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή έχουν χρησιμοποιηθεί ή εκμισθωθεί από τους εργολάβους μέσα στα τρία έτη. Επίσης, οφείλουν να συνυποβάλουν φωτοαντίγραφο της οικοδομικής άδειας και του εργολαβικού προσυμφώνου.

1. 7. Σε τι ενέργειες πρέπει να προβεί ο εργολάβος προκειμένου να δηλώσει στη δήλωση Ε9 ακίνητα που ανεγείρονται με το σύστημα της αντιπαροχής που από το εργολαβικό προσύμφωνο συμφωνήθηκε ότι θα τα πάρει ο εργολάβος και έχουν περάσει τρία χρόνια από την έκδοση της οικοδομικής αδείας;

Από το έτος 2011 υπόχρεος σε δήλωση στοιχείων ακινήτων είναι ο εργολάβος για τα ακίνητα που συμφωνήθηκε να μεταβιβαστούν και δεν έχουν μεταβιβαστεί από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα, εφόσον έχει παρέλθει χρονικό διάστημα τριών ετών από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή έχουν εκμισθωθεί ή με οποιονδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθεί από τον εργολάβο εντός των τριών αυτών ετών.

Συνεπώς, στην περίπτωση αυτή οι εργολάβοι οφείλουν να υποβάλλουν δήλωση Ε9 έτους 2011, αναγράφοντας τα ακίνητα που θα λάβουν ως αντάλλαγμα, σύμφωνα με το εργολαβικό προσύμφωνο.

Ακόμη, οφείλουν να συνυποβάλουν φωτοαντίγραφο της οικοδομικής άδειας και του εργολαβικού προσυμφώνου.

8. Από πότε είναι απαραίτητη η προσκόμιση πιστοποιητικού φόρου ακίνητης περιουσίας κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου;

Το πιστοποιητικό φόρου ακίνητης περιουσίας είναι απαραίτητο για συμβολαιογραφικά έγγραφα που συντάσσονται από 1ης Ιανουαρίου 2012 και έπειτα.

9. Οι σύζυγοι υποβάλλουν κοινό έντυπο Ε9;

ΝΑΙ. Οι σύζυγοι υποβάλλουν υποχρεωτικά κοινό έντυπο Ε9.

10. Σε περίπτωση γάμου εντός του 2010 υποχρεούνται οι σύζυγοι να υποβάλλουν κοινό Ε9;

Σε περίπτωση γάμου εντός του 2010 υποχρεούνται ο υπόχρεος-σύζυγος να υποβάλλει Ε9 έτους 2011 **μόνο** εφόσον

η σύζυγος έχει εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή φιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε ακίνητα τα οποία

έχουν αναγραφεί στις δηλώσεις Ε9 προηγούμενων ετών.

11. □□□□□ Τι ενέργειες πρέπει να γίνουν για υπόχρεο σε δήλωση Ε9 που απεβίωσε εντός του 2010;

Σε περίπτωση θανάτου του υπόχρεου μέχρι 31-12-2010 υποχρεούνται οι κληρονόμοι του αποβιώσαντος να υποβάλλουν δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) έτους 2011 στο όνομα του αποβιώσαντος συμπληρώνοντας στην πρώτη σελίδα του εντύπου τα στοιχεία του θανόντος σημειώνοντας «Χ» στην ένδειξη «διαγραφή λόγω θανάτου» καθώς και τα στοιχεία των λοιπών μελών όπως είχαν δηλωθεί στις δηλώσεις προηγούμενων ετών του αποβιώσαντος, σημειώνοντας «Χ» στις αντίστοιχες ενδείξεις «σχέση με τον υπόχρεο» και «μεταβολή σχέσης –διαγραφή -άλλη αιτία». **Στο εσωτερικό του εντύπου δε θα αναγραφεί κανένα ακίνητο.**

Υπόχρεοι να δηλώσουν τα ακίνητα αυτά στη δήλωση

στοιχείων ακινήτων είναι οι εξ' αδιαθέτου κληρονόμοι κατά το ποσοστό τους, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι τις 31-12-2010 ή από τους εκ διαθήκης κληρονόμους κατά το ποσοστό τους εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι τις 31-12-2010.

12.□□□□□□ Όταν επέλθει μεταβολή εντός του έτους 2010 στην οικογενειακή κατάσταση λόγω θανάτου της

συζύγου ή των προστατευόμενων μελών ποιός υποχρεούται να το δηλώσει στο Ε9;

Σε περίπτωση θανάτου της συζύγου ή των προστατευόμενων μελών του υπόχρεου μέχρι 31-12-2010, ο υπόχρεος-σύζυγος θα υποβάλει έντυπο Ε9 έτους 2011 συμπληρώνοντας τα στοιχεία τους, σημειώνοντας «Χ» στις αντίστοιχες ενδείξεις «σχέση με τον υπόχρεο» καθώς και «μεταβολή σχέσης –διαγραφή –Λόγω θανάτου». Στο εσωτερικό του εντύπου δε θα αναγραφούν στοιχεία των ακινήτων του θανόντος.

13. □□□□□ Σε περίπτωση διακοπής σχέσης των συζύγων εντός του έτους 2010, ποιός υποχρεούται να υποβάλει Ε9;

Σ' αυτή την περίπτωση ο υπόχρεος-σύζυγος που τα προηγούμενα έτη είχε αναγράψει τα ακίνητα της συζύγου του στο κοινό έντυπο Ε9, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση Ε9 έτους 2011 και να αναγράψει στην πρώτη σελίδα του εντύπου την σύζυγο, σημειώνοντας «Χ» στις αντίστοιχες ενδείξεις «σχέση με τον υπόχρεο –σύζυγος» και «μεταβολή σχέσης –διαγραφή -άλλη αιτία». Στο εσωτερικό του εντύπου δε θα αναγραφούν τα στοιχεία των ακινήτων της συζύγου. Η σύζυγος δε θα υποβάλει δήλωση Ε9 έτους 2011, εφόσον δεν υπάρχει μεταβολή στα στοιχεία των ακινήτων της.

14.□□□□□□ Τέκνο που δεν είναι πλέον προστατευόμενο την 1^η Ιανουαρίου 2011 σύμφωνα με τις διατάξεις φορολογίας εισοδήματος, υποχρεούται σε υποβολή Ε9 για το έτος 2011;

Ο Υπόχρεος-γονέας που στις δηλώσεις Ε9 των προηγούμενων ετών συμπεριέλαβε τα ακίνητα τέκνου του, το οποίο το 2011 δεν είναι προστατευόμενο μέλος, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, υποβάλλει δήλωση Ε9 έτους 2011 και στην πρώτη σελίδα του εντύπου αναγράφει το τέκνο, σημειώνοντας «Χ» στις αντίστοιχες ενδείξεις «σχέση με τον υπόχρεο –τέκνο» και «μεταβολή σχέσης –διαγραφή -άλλη αιτία». Στο εσωτερικό του εντύπου που θα υποβληθεί από τον υπόχρεο-γονέα δε θα αναγραφούν τα στοιχεία των ακινήτων του τέκνου. Το τέκνο οφείλει να υποβάλει έντυπο Ε9 έτους 2011 με το οποίο δηλώνει **μόνο** τις μεταβολές των ακινήτων του. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει μεταβολή στα στοιχεία των ακινήτων του,
δε
θα υποβάλει δήλωση Ε9 έτους 2011.

15. □□□□□ Ανήλικο που σύμφωνα με τις διατάξεις φορολογίας εισοδήματος έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος και έχει τροποποιήσεις στα ακίνητά του, πως θα δηλώσει τις μεταβολές αυτές;

Με δήλωση στοιχείων ακινήτων στο όνομα του (δηλαδή η δήλωση θα υποβληθεί στο όνομα του ανηλίκου).

16. □□□□□ Ακίνητο που μεταβιβάστηκε μέσα στο έτος 2010 και είχε αναγραφεί στις δηλώσεις Ε9 των προηγούμενων ετών πως θα διαγραφεί;

Στην περίπτωση αυτή θα υποβληθεί από τον υπόχρεο δήλωση Ε9 έτους 2011, και στην πρώτη σελίδα του εντύπου στις ενδείξεις «Δηλώθηκαν ακίνητα στο Ε9 τα έτη 2005 έως 2009» και «Δηλώθηκαν ακίνητα στο Ε9 το έτος 2010» θα διαγραμμαριστούν οι αντίστοιχες επιλογές, δηλαδή «ΝΑΙ» εφόσον έχουν δηλωθεί ακίνητα ή «ΟΧΙ» εφόσον δεν έχουν δηλωθεί ακίνητα για τα έτη αυτά. Στο εσωτερικό της δήλωσης θα αναγραφούν όλα τα στοιχεία του ακινήτου που μεταβιβάστηκε και στη στήλη «κωδ. μεταβολής» (24 του

πίνακα 1 και 22 του πίνακα 2) θα αναγραφεί ο κωδ. αριθμός 3 (διαγραφή ακινήτου).

ΠΡΟΣΟΧΗ: Ως αύξων αριθμός του ακινήτου, σε περίπτωση που έχει αποσταλεί το εκκαθαριστικό σημείωμα ενιαίου τέλους ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) έτους 2008 θα αναγραφεί υποχρεωτικά ο αριθμός Α.Τ.ΑΚ. που αναγράφεται στο εκκαθαριστικό σημείωμα και όχι ο αύξων αριθμός ακινήτου. Μόνο στην περίπτωση που δεν έχει εκδοθεί το εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. ως αύξων αριθμός θα αναγραφεί εκείνος της δήλωσης Ε9 με τον οποίο δηλώθηκε το ακίνητο για πρώτη φορά.

17.□□□□□□ Πως γίνεται η μεταβολή ακινήτου που έχει ήδη δηλωθεί στο έντυπο Ε9 προηγούμενων ετών;

Στην περίπτωση αυτή θα υποβληθεί από τον υπόχρεο δήλωση Ε9 έτους 2011, και στην πρώτη σελίδα του εντύπου στις ενδείξεις «Δηλώθηκαν ακίνητα στο Ε9 τα έτη 2005 έως 2009» και «Δηλώθηκαν ακίνητα στο Ε9 το έτος 2010» θα διαγραμμαριστούν οι αντίστοιχες επιλογές, δηλαδή «ΝΑΙ» εφόσον έχουν δηλωθεί ακίνητα ή «ΟΧΙ» εφόσον δεν έχουν δηλωθεί ακίνητα για τα έτη αυτά. Στο εσωτερικό του εντύπου αναγράφονται όλα τα στοιχεία του ακινήτου που μεταβάλλεται, στην κατάσταση που είναι την 1 η

Ιανουαρίου 2011 και στη στήλη «κωδ. μεταβολή» (24 του πίνακα 1 και 22 του πίνακα 2) θα αναγραφεί ο κωδ. αριθμός 2 (μεταβολή στοιχείων ακινήτου που έχει ήδη δηλωθεί).

ΠΡΟΣΟΧΗ: Ως αύξων αριθμός του ακινήτου, σε περίπτωση που έχει αποσταλεί το εκκαθαριστικό σημείωμα ενιαίου τέλους ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) έτους 2008 θα αναγραφεί υποχρεωτικά ο αριθμός Α.Τ.ΑΚ. που αναγράφεται στο εκκαθαριστικό σημείωμα και όχι ο αύξων αριθμός ακινήτου.

Σε περίπτωση όμως που έχει εκδοθεί εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 και ο Α.Τ.ΑΚ. σε αυτό είναι διαφορετικός από τον αντίστοιχο του 2008, τότε

αναγράφεται

ποχρεωτικά

ο Α.Τ.ΑΚ. από το εκκαθαριστικό έτους 2009.

U

Μόνο στην περίπτωση που δεν έχει εκδοθεί το εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. ως αύξων αριθμός θα αναγραφεί εκείνος της δήλωσης Ε9 με τον οποίο δηλώθηκε το ακίνητο για πρώτη φορά.

18. ΠΡΟΒΛΗΤΗ Πως δηλώνεται ακίνητο που αποκτήθηκε εντός το έτους 2010;

Στην περίπτωση αυτή θα υποβληθεί από τον υπόχρεο δήλωση Ε9 έτους 2011, και στην πρώτη σελίδα του εντύπου στις ενδείξεις «Δηλώθηκαν ακίνητα στο Ε9 τα έτη 2005 έως 2009» και «Δηλώθηκαν ακίνητα στο Ε9 το έτος 2010» θα διαγραμμαριστούν οι αντίστοιχες επιλογές, δηλαδή «ΝΑΙ» εφόσον έχουν δηλωθεί ακίνητα ή «ΟΧΙ» εφόσον δεν έχουν δηλωθεί ακίνητα για τα έτη αυτά. Στη στήλη «κωδ. μεταβολής» του εσωτερικού του εντύπου (24 του πίνακα 1 και 22 του πίνακα 2) θα αναγραφεί ο κωδ. αριθμός 1 (δήλωση νέου ακινήτου).

ΠΡΟΣΟΧΗ: Ως αύξων αριθμός του **νέου** ακινήτου, στο εσωτερικό του εντύπου, θα αναγραφεί **ο επόμενος αριθμός που ακολουθεί τον τελευταίο αύξοντα αριθμό της τελευταίας υποβληθείσας δήλωσης Ε9 προηγούμενων ετών.**

19. □□□□□ Με το Ε9 υποβάλλονται και οι τίτλοι κυριότητας;

ΟΧΙ, υποχρεούται όμως ο υπόχρεος στις σημειώσεις φορολογούμενου να αναγράψει τον αριθμό παραστατικού και την ημερομηνία αυτού που αποδεικνύει τη μεταβολή, (π.χ. συμβόλαιο, άδεια οικοδομής κλπ).

20.□□□□□□ Ποια ακίνητα γράφονται στον πίνακα 1 και ποια στον πίνακα 2 του εντύπου Ε9;

Στον **πίνακα 1** γράφονται όλα τα κτίσματα που βρίσκονται στην Ελλάδα, ανεξάρτητα αν είναι εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

Επίσης στον ίδιο πίνακα γράφονται τα στοιχεία των εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού οικοπέδων είτε έχουν κτίσματα είτε όχι.

Στον πίνακα 2 αναγράφονται όλα τα γήπεδα-εκτάσεις που είναι εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

21.□□□□□□ Ακίνητο που αποκτήθηκε μέσα στο έτος 2010 και μεταβιβάστηκε το ίδιο έτος υποχρεούται ο υπόχρεος να το αναγράψει στο Ε9 έτους 2011;

Στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται η αναγραφή του συγκεκριμένου ακινήτου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

22.□□□□□□ Νομικό πρόσωπο που διέκοψε τις εργασίες του μέχρι την 31-12-2010 υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων;

ΝΑΙ, όλα τα νομικά πρόσωπα, τα οποία έχουν υποβάλλει δηλώσεις Ε9 προηγούμενων ετών και διέκοψαν τις εργασίες τους μέχρι 31-12-2010, υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων, συμπληρώνοντας στην πρώτη σελίδα του εντύπου τα στοιχεία τους, σημειώνοντας «X» στην αντίστοιχη ένδειξη «διαγραφή λόγω διακοπής εργασιών».

Ερωτήσεις φόρου ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.) και ειδικού φόρου επί των ακινήτων

1. Ποια πρόσωπα είναι υποκείμενα στο Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.);

Όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή την έδρα τους που έχουν την 1^η Ιανουαρίου το δικαίωμα της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας επί ακινήτων καθώς και το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης θέσεων στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακάλυπτου χώρου οικοδομής.

2. Ποια είναι η αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την υποβολή δήλωσης φόρου ακίνητης περιουσίας;

Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την παραλαβή της δήλωσης φόρου ακίνητης περιουσίας είναι η Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του υπόχρεου.

3. Ποια είναι η προθεσμία υποβολής δηλώσεων φόρου ακίνητης περιουσίας για τα νομικά πρόσωπα;

Η δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας νομικών προσώπων υποβάλλεται μέχρι και την 15^η Μαΐου του οικείου έτους, ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ., με αρχή το 1 και ολοκληρώνεται σε 10 εργάσιμες ημέρες.

4. □□□□□□□ Τα φυσικά πρόσωπα υποβάλλουν δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας;

ΟΧΙ. Η δήλωση των φυσικών προσώπων συντίθεται μηχανογραφικά από το Υπουργείο Οικονομικών από τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9). Για την επιβολή φόρου ακίνητης περιουσίας των φυσικών προσώπων έτους 2011 λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) ετών 2005 έως και 2010 οι οποίες περιλαμβάνουν το σύνολο της ακίνητης περιουσίας καθώς και τις μεταβολές της οικογενειακής και περιουσιακής κατάστασης, όπως ισχύουν την 1η Ιανουαρίου 2011.

5. □□□□□□□ Ποιοι είναι οι φορολογικοί συντελεστές για

τα φυσικά πρόσωπα;

Επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού προσώπου επιβάλλεται φόρος σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

Κλιμάκιο

(σε ευρώ)

Φορολογικός Συντελεστής κατά κλιμάκιο

(%)

Ποσό φόρου κατά κλιμάκιο (σε ευρώ)

Σύνολο Φορολογητέας Αξίας

(σε ευρώ)

Σύνολο Φόρου (σε ευρώ)

400.000

0

400.000

0,00

100.000

0,1%

100,00

500.000

100,00

100.000

0,3%

300,00

600.000

400,00

100.000

0,6%

600,00

700.000

1.000,00

100.000

0,9%

900,00

800.000

1.900,00

Υπερβάλλον

1,0%

6.□□□□□□□□ Πως καταβάλλεται ο φόρος ακίνητης περιουσίας των φυσικώ ν προσώ πων;

Για τα φυσικά πρόσωπα ο φόρος που αναλογεί καταβάλλεται σε τρεις ίσες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα του επόμενου μήνα από τη βεβαίωση του φόρου και η καθεμία από τις επόμενες την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα του τρίτου και πέμπτου μήνα αντίστοιχα από τη βεβαίωση του τέλους. Αν το φόρος βεβαιώνεται τους μήνες Αύγουστο και Σεπτέμβριο του οικείου έτους τότε καταβάλλεται σε δύο ίσες δόσεις και αν βεβαιώνεται το μήνα Οκτώβριο και έπειτα καταβάλλεται εφάπαξ. Αν το συνολικό ποσό της οφειλής είναι μέχρι

διακόσια πενήντα (250) ευρώ αθροιστικά λαμβανόμενο, για όλους τους υπόχρεους τούτο θα καταβληθεί μέχρι την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα του επόμενου μήνα από τη βεβαίωση του φόρου.

7.□□□□□□□□ Υπάρχει αφορολόγητο όριο για τα νομικά πρόσωπα;

Όχι, σε φόρο υποβάλλεται η συνολική αξία της περιουσίας.

1. 8. Τι προβλέπεται στο φόρο ακίνητης περιουσίας νομικῶν προσώπων για τα ανεγειρόμενα κτίσματα;

Από το έτος 2011 τα κτίσματα οικοδομής που ανεγείρονται απαλλάσσονται από το φόρο ακίνητης περιουσίας για **τρία έτη**

από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής αδειας, εκτός αν στο διάστημα αυτό έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο.

Προκειμένου όμως να τύχουν της απαλλαγής αυτής απαιτείται να προσκομίσουν φωτοαντίγραφο της αρχικής οικοδομικής αδειας.

1. 9.Πως φορολογούνται στο φόρο ακίνητης περιουσίας νομικῶν προσώπων τα διατηρητέα κτίσματα που επισκευάζονται;

Από το έτος 2011 τα διατηρητέα κτίσματα απαλλάσσονται από το φόρο ακίνητης περιουσίας για όσο χρόνο διαρκεί η ανακατασκευή ή η επισκευή τμημάτων ή η επισκευή καταστραφέντων αρχιτεκτονικών μελών, εφόσον **δεν** έχει παρέλθει

πενταετία

από την ημερομηνία χορήγησης της οικείας άδειας. Η απαλλαγή αυτή ισχύει και για το γήπεδό τους.

Προκειμένου όμως να τύχουν της απαλλαγής αυτής απαιτείται η οικεία άδεια.

1. 10.Πως φορολογείται στο φόρο ακίνητης περιουσίας νομικώ ν προσώ πων το δικαίωμα υψούν οικοπέδου επί του οποίου υπάρχουν κτίσματα,;

Από το έτος 2011 το δικαίωμα υψούν οικοπέδου επί του οποίου υπάρχουν κτίσματα κατοικιών ή επαγγελματικών στεγών, εφόσον βρίσκονται σε πυκνοδομημένες περιοχές με συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου μεγαλύτερο του 2,5 απαλλάσσεται από το φόρο ακίνητης περιουσίας.

Για να χορηγηθεί η συγκεκριμένη απαλλαγή απαιτείται ο τίτλος του ακινήτου (π.χ. συμβόλαιο, σύσταση) καθώς και τα φύλλα υπολογισμού αξίας οικοπέδου.

1. 11. Ποιος είναι υπόχρεος σε δήλωση ακίνητης περιουσίας και καταβολής φόρου για ακίνητα που έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (**leasing);**

Υπόχρεος σε δήλωση και καταβολή φόρου για τα ακίνητα που έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ο κύριος του ακινήτου και **όχι** ο μισθωτής.

12. □□□□□□ Με τι συντελεστή φορολογείται η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων;

Η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας των νομικών προσώπων φορολογείται με συντελεστή 6%. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας, κτίσματα των νομικών προσώπων φορολογούνται με συντελεστή 1%.

13. □□□□□□ Με τι συντελεστή φορολογείται η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα;

Τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που επιδιώκουν σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, φορολογούνται με συντελεστή 3%. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα των νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα φορολογούνται με συντελεστή 1%.

14.□□□□□□ Πως καταβάλλεται ο φόρος ακίνητης περιουσίας των νομικών προσώπων;

Για τα νομικά πρόσωπα ο φόρος που αναλογεί καταβάλλεται σε τρεις ίσες διμηνιαίες δόσεις από τις οποίες η πρώτη με την υποβολή της εμπρόθεσμης δήλωσης οι δε υπόλοιπες την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα των διμήνων που ακολουθούν.

15. Είναι απαραίτητη η καταβολή του 1/3 του φόρου που προέκυψε κατά την υποβολή της δήλωσης ακίνητης περιουσίας των νομικών προσώπων;

ΝΑΙ. Η δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας θεωρείται απαράδεκτη και συνεπώς μη υποβληθείσα και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα, εφόσον με την υποβολή της δεν καταβλήθηκε η πρώτη δόση, δηλαδή το 1/3 του αναλογούντος φόρου.

16.□□□□□□ Παρέχεται έκπτωση σε περίπτωση ολοσχερούς εξόφλησης του αναλογούντος φόρου;

Όχι, στο νόμο δεν προβλέπεται έκπτωση σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής.

17.□□□□□□ Ποιοι πρόσθετοι φόροι επιβάλλονται για τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις τους;

Για την επιβολή των πρόσθετων φόρων και προστίμων φυσικών και νομικών προσώπων εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των παραγράφων 1, 4, 5, 6, 7 και 8 του άρθρου 1, καθώς και των άρθρων 2, 4, 9, 14, 15, 22, 23 και 24 του Ν. 2523/1997 (ΦΕΚ 179 Α'), όπως ισχύουν.

1. **νΣυγκεκριμένα:** Όταν η δήλωση υποβληθεί εκπρόθεσμα επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 1% επί του φόρου που οφείλεται για κάθε μήνα καθυστέρησης και μέχρι 100%.

2. Όταν υποβληθεί ανακριβής δήλωση, επιβάλλεται στον υπόχρεο πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2% επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος, για κάθε μήνα καθυστέρησης και μέχρι 200%.

3. Όταν δεν υποβληθεί καθόλου δήλωση, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 2,5% επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος λόγω μη υποβολής της δήλωσης για κάθε μήνα καθυστέρησης και μέχρι 200%.

4. Τέλος, επιβάλλεται πρόστιμο από 117 ευρώ έως 1.170 ευρώ στους υπόχρεους σε υποβολή δήλωσης, σε περιπτώσεις που δεν προκύπτει ποσό φόρου για καταβολή.

5. νΕιδικά για τα φυσικά πρόσωπα δεν επιβάλλεται το αυτοτελές πρόστιμο της προηγούμενης παραγράφου όταν δεν προκύπτει διαφορά φόρου για καταβολή εφόσον έχει ήδη επιβληθεί αυτοτελές πρόστιμο για τη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

18.□□□□□□ Ποιοί είναι υπόχρεοι σε υποβολή δήλωσης ειδικού φόρου για το έτος 2011;

Υπόχρεοι σε υποβολή δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων για το έτος 2011 έχουν:

α) Οι νομικές οντότητες και τα νομικά πρόσωπα που είναι υπόχρεα σε καταβολή του φόρου αυτού.

β) Ανώνυμες εταιρείες και εταιρείες περιορισμένης ευθύνης οι οποίες έχουν ως σκοπό, σύμφωνα με το καταστατικό τους, την αγορά, διαχείριση, επένδυση και εκμετάλλευση ακινήτων.

γ) Οι νομικές οντότητες και τα νομικά πρόσωπα των περιπτώσεων γ' και στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, καθώς και αυτά της περίπτωσης δ' της παραγράφου 3 του ίδιου νόμου. Συγκεκριμένα:

- Ναυτιλιακές επιχειρήσεις που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967 (ΦΕΚ 132 Α'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 378/1968 (ΦΕΚ 82 Α'), το ν. 27/1975 (ΦΕΚ 77 Α'), το ν. 814/1978 (ΦΕΚ 144 Α') και το ν. 2234/1994 (ΦΕΚ 142 Α') και πλοιοκτήτριες εταιρείες εμπορικών πλοίων (περ. γ, παρ. 2, αρ. 15).
- Νομικά πρόσωπα τα οποία αποδεδειγμένα επιδιώκουν στην Ελλάδα σκοπούς κοινωφελείς, πολιτιστικούς, θρησκευτικούς, εκπαιδευτικούς (περ. στ, παρ. 2, αρ. 15).
- Εταιρείες, που έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης των οποίων το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκουν σε ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό, εφόσον αποδεδειγμένα επιδιώκει στην Ελλάδα κοινωφελείς σκοπούς, για τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για το σκοπό αυτόν (περ. δ' παρ. 3, αρ. 15).

19.□□□□□□ Με τι συντελεστή φορολογούνται τα νομικά πρόσωπα που είναι υποκείμενα σε ειδικό φόρο επί των ακινήτων για το έτος 2011.

Ο συντελεστής φορολόγησης για το έτος 2011 και για κάθε επόμενο είναι 15% (άρθρο 57 ν. 3842/2010).

20. Πότε υποβάλλεται η δήλωση ειδικού φόρου επί των ακινήτων;

Η δήλωση ειδικού φόρου επί των ακινήτων για το έτος 2011 υποβάλλεται μέχρι την 20^η Μαΐου 2011.

21.□□□□□□ Υποχρεούνται όλοι όσοι υποβάλλουν δήλωση ειδικού φόρου να συνυποβάλλουν και τα φύλλα υπολογισμού αξίας των ακινήτων τους;

Η δήλωση ειδικού φόρου συνοδεύεται από τα φύλλα υπολογισμού αξίας των ακινήτων, για όσα ακίνητα υπόκειται σε φόρο. Για τα απαλλασσόμενα ακίνητα δεν απαιτείται η συνυποβολή φύλλων υπολογισμού της αξίας τους.

Τελευταία ενημέρωση:7/4/2011