

## ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

### «ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ»

---

#### Α. ΓΕΝΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

Η σταδιακή ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας στηρίζεται στον περιορισμό των δημοσιονομικών και μακροοικονομικών ανισορροπιών και αποτυπώνεται στην ήδη βελτιωμένη επίδοση των βασικών μακροοικονομικών δεικτών του έτους 2013. Η ύφεση αναμένεται μικρότερη των αρχικών εκτιμήσεων, η μείωση των τιμών περιορίζει τη μείωση των πραγματικών εισοδημάτων, ενώ η σημαντική βελτίωση του εξωτερικού τομέα και η αύξηση των εξαγωγών αντανakλά την ανάκτηση της απώλειας ανταγωνιστικότητας της προηγούμενης δεκαετίας. Η εμπιστοσύνη στην ελληνική οικονομία ανακάτται και αποτυπώνεται στην παρατηρούμενη αύξηση των άμεσων ξένων επενδύσεων στη χώρα.

Από την άλλη πλευρά, στον τομέα των επενδύσεων συνεχίζεται η συρρίκνωση ιδίως της αγοράς ακινήτων, αλλά και των κατασκευών. Καθοριστικός παράγοντας είναι η έλλειψη ρευστότητας λόγω σημαντικής μείωσης της πιστωτικής επέκτασης προς τις εγχώριες επιχειρήσεις και νοικοκυριά. Η σταδιακή βελτίωση του οικονομικού κλίματος για το σύνολο της οικονομίας αλλά και ειδικότερα, στις κατασκευές, σηματοδοτεί σταδιακή ανάκτηση των προσδοκιών των επενδυτών και αναμένεται να οδηγήσει σε σημαντική αύξηση της επενδυτικής δραστηριότητας τα επόμενα χρόνια. Η συμβολή των διαρθρωτικών πόρων της Ευρωπαϊκής Ένωσης κρίνεται καθοριστική για την εμπροσθοβαρή αύξηση της ρευστότητας στον τομέα των επενδύσεων.

Στον αντίποδα των θετικών εξελίξεων, η σημαντική αύξηση της ανεργίας όπως και η διάρθρωση αυτής, με υψηλά ποσοστά νέων και μακροχρόνια ανέργων, αποτελεί υψηλό κοινωνικό κόστος. Αντιδρώντας με κάποιο βαθμό υστέρησης στην πορεία της οικονομικής δραστηριότητας, η ανεργία αναμένεται να αρχίσει σταδιακά να μειώνεται από το 2014.

Δεδομένων των βραχυπρόθεσμων εξελίξεων, εκτιμάται ότι ήδη από το 2014 αναμένεται θετικός ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ (0,6%) σε σταθερές τιμές. Η ολοκλήρωση των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων αναμένεται να ενισχύσει περαιτέρω την αναπτυξιακή δυναμική της ελληνικής οικονομίας μακροπρόθεσμα. Τέλος, η διατήρηση πρωτογενών πλεονασμάτων κρίνεται επιτακτική και αναμένεται να βελτιώσει σημαντικά τη δυναμική του δημοσίου χρέους.

Με στόχο τη διατήρηση της δημοσιονομικής σταθερότητας της χώρας και την εξασφάλιση των δημοσίων εσόδων, με τις προτεινόμενες διατάξεις του παρόντος νομοσχεδίου καταργείται ο φόρος στην ακίνητη περιουσία (Φ.Α.Π.) και θεσπίζεται από 1.1.2014 Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Α.), σε

όλα τα ακίνητα της χώρας με κριτήρια την έκταση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου.

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με τις ήδη ψηφισθείσες διατάξεις του ν. 4152/2013 (Α' 107) η ισχύς του Έκτακτου Ειδικού Τέλους Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.) που ίσχυσε για το έτος 2013, ως συνέχεια του Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε. (Έκτακτου Ειδικού Τέλους Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών που ίσχυσε για τα έτη 2011 και 2012) παύει. Τα παραπάνω τέλη στα ακίνητα επιβλήθηκαν για επιτακτικούς λόγους εθνικού συμφέροντος, προκειμένου να καταστεί δυνατή η άμεση μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος με κριτήριο την καθολικότητα, την αναλογικότητα και την προσφορότητα, ως το λιγότερο επαχθές μέτρο, δεδομένων των δημοσιονομικών του κράτους στη συγκεκριμένη οικονομική συγκυρία και ως επιβαλλόμενο σε περιουσία, της οποίας η πραγματική αξία εξαρτάται απολύτως από την επίτευξη των δημοσιονομικών στόχων της χώρας και τη σταθερή επιδίωξη για δημοσιονομική ανεξαρτησία με την επίτευξη πρωτογενών πλεονασμάτων.

Ο ενιαίος φόρος των ακινήτων στοχεύει στην καθολική φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, δηλαδή στη φορολόγηση όλων των ακινήτων που βρίσκονται στην Ελληνική Επικράτεια, ανεξαρτήτως της ηλεκτροδότησης ή μη, διευρύνοντας καθοριστικά με τον τρόπο αυτό τη φορολογητέα ύλη, με συνέπεια τη δίκαιη κατανομή των φορολογικών βαρών στα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή οντότητες σε όλη τη χώρα.

## **B. ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ**

### **Επί του άρθρου 1**

Στις παραγράφους **1** και **2** και **3** του **άρθρου 1** ορίζεται το πεδίο εφαρμογής του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Α.) και το αντικείμενο αυτού. Ο ΕΝ.Φ.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας, επικαρπίας, οίκησης, σύμφωνα με όσα ορίζει ο αστικός κώδικας αλλά και κάθε άλλη υφιστάμενη διάταξη (δικαιώματα μεταλλειοκτησίας κλπ), και επιφανείας σύμφωνα με το ν.3986/2011 καθώς και στα ενοχικά δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα ακινήτου, όπως αυτά ισχύουν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από τις μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού είτε στο ακίνητο είτε στο ιδιοκτησιακό καθεστώς. Τα δε ακίνητα πρέπει να βρίσκονται στην Ελλάδα και να ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου κάθε έτους.

Σύμφωνα με την **παράγραφο 4** λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Τα στοιχεία του ακινήτου προκύπτουν από την οριστική εγγραφή του στα κτηματολογικά γραφεία και σε περίπτωση μη οριστικής εγγραφής με τον τίτλο κτήσης του. Σε περίπτωση έλλειψης των παραπάνω, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Σε περίπτωση που η επιφάνεια του ακινήτου διαφοροποιείται από αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στα κτηματολογικά γραφεία ή στο συμβόλαιο ή στην

οικοδομική άδεια, ή σε περίπτωση που η πραγματική και νομική κατάσταση του ακινήτου είναι διαφορετική από εκείνη που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στα κτηματολογικά γραφεία ή στο συμβόλαιο ή στην οικοδομική άδεια, είναι σκόπιμο να γίνεται διόρθωση των στοιχείων των ακινήτων από τους φορολογούμενους προκειμένου ο ΕΝ.Φ.Α. να επιβάλλεται στη βάση της πραγματικής και νομικής κατάστασης για την αποφυγή επιβολής φορολογίας μετά από έλεγχο και διασταυρώσεις των στοιχείων των ακινήτων εντός της προθεσμίας παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου.

## **Επί του άρθρου 2**

Στις παραγράφους **1 και 2 του άρθρου 2**, ορίζεται το υποκείμενο του φόρου, το οποίο είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα ανεξάρτητα από ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα, ανάλογα με το εμπράγματο δικαίωμα και το ποσοστό του, ήτοι ο αποκτών εμπράγματα δικαιώματα από οποιαδήποτε αιτία, ο επιφανειούχος, ο υπερθεματιστής, ο κληρονόμος, ο αποκτών εμπράγματα δικαιώματα εκ προσυμφώνου με αυτοσύμβαση με εξαίρεση τα εργολαβικά προσύμφωνα, ο αποκτών εμπράγματα δικαιώματα σε διαμερίσματα - κατοικίες του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, χωρίς οριστικά παραχωρητήρια ή με παραχωρητήρια από το Δημόσιο ή τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, ο κηδεμόνας για τα ακίνητα σχολάζουσας κληρονομιάς, για όσο διάστημα τα διαχειρίζεται και τα διοικεί, ο εκτελεστής διαθήκης για τα κληρονομιαία ακίνητα, για όσο διάστημα τα διαχειρίζεται και τα διοικεί, ο μεσεγγυούχος ακινήτου, για όσο διάστημα τα διαχειρίζεται και τα διοικεί, ο εργολάβος για ακίνητο το οποίο συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί και δεν έχει μεταβιβασθεί από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τρία έτη από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των τριών αυτών ετών από τον εργολάβο και ο σύνδικος της πτώχευσης, για όσο διάστημα τα διαχειρίζεται και τα διοικεί.

Σε περιπτώσεις επιδικών ακινήτων υπόχρεος σε φόρο είναι ο νομέας τους.

Επιπλέον αν κάποιος χρησιμοποιεί ακίνητα που ανήκουν σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεσή του, τότε υποχρεούται στην καταβολή του φόρου για το ακίνητο αυτό. Αυτονόητα από την ρύθμιση αυτή δεν τίγονται ειδικές διατάξεις που ρυθμίζουν την επιβολή διοικητικών κυρώσεων και κάθε άλλη υποχρέωση για εκείνο (φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα) που χρησιμοποιεί τα παραπάνω ακίνητα (πχ διατάξεις περί προστασίας της περιουσίας κλπ).

Στις παραγράφους **3, 4 και 5** ορίζεται ρητά ότι ο πλήρης κύριος υποχρεούται στην καταβολή του συνολικού φόρου και σε περίπτωση μη πλήρους κυριότητας, ο φόρος επιμερίζεται μεταξύ του ψιλού κυρίου και του επικαρπωτή με τους κανόνες που ορίζονται στις παραγράφους αυτές. Επίσης ορίζεται ότι ο φόρος στην οίκηση και στο δικαίωμα της επιφάνειας ισούται με το φόρο του αναλογεί στην επικαρπία.

Στην παράγραφο 6 ρυθμίζεται ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης των χώρων που εμπίπτουν στις διατάξεις του παρόντος. Η αποκλειστική χρήση δημιουργείται κατόπιν συμφωνίας των ιδιοκτητών, που έχει περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, με την οποία παραχωρείται η χρήση των κοινόχρηστων ή κοινόκτητων χώρων ακινήτου αποκλειστικά σε έναν ή ορισμένους ιδιοκτήτες ορόφου ή διαμερίσματος. Οι χώροι αυτοί δεν μπορούν να μεταβιβαστούν μόνοι τους, αλλά αποτελούν πάντοτε αναπόσπαστο μέρος (παρακολούθημα) μιας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας προς ωφέλεια του εκάστοτε κυρίου αυτής.

Στην παράγραφο 7 ορίζεται ότι ο φόρος που αναλογεί σε ακίνητο που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης και χρησιμοποιείται από τρίτο χωρίς τη συναίνεση του κυρίου ισούται με το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα και βαρύνει αποκλειστικά και μόνο τον τρίτο.

### **Επί του άρθρου 3**

Στο άρθρο αυτό ορίζονται οι απαλλαγές από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων Συγκεκριμένα απαλλάσσονται τα δικαιώματα στα ακίνητα τα οποία:

α) ανήκουν στο Δημόσιο, στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) και στην Εταιρεία των Ακινήτων του Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.),

β) ανήκουν σε Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.), που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, καθώς και σε Ο.Τ.Α. και ιδιοχρησιμοποιούνται. Είναι αυτονόητο ότι δεν εμπίπτουν στη φορολόγηση τα κοινής χρήσεως πράγματα που ανήκουν σε Ο.Τ.Α., σύμφωνα με το άρθρο 967 του Α.Κ , καθώς και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοτικών και κοινοτικών σκοπών ακίνητα (π.χ. δημοτικά στάδια, δημοτικά θέατρα κ.λπ.).

Οι ανώνυμες εταιρείες της Γενικής Κυβέρνησης, εκτός από το ΤΑΙΠΕΔ και την ΕΤΑΔ ΑΕ υπάγονται στον ΕΝ.Φ.Α.

γ) Ανήκουν σε ξένα κράτη, εφόσον το ακίνητο χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση πρεσβείας ή προξενείου του ξένου κράτους ή για την εγκατάσταση πρεσβευτή, πρόξενου και λοιπών διπλωματικών αντιπροσώπων και πρακτόρων του ξένου κράτους, με τον όρο της αμοιβαιότητας. Η απαλλαγή θα ισχύσει μόνο αν, με βάση τη νομοθεσία του αλλοδαπού κράτους, τα ακίνητα που βρίσκονται στο κράτος αυτό και ανήκουν στην Ελλάδα και χρησιμοποιούνται ως εγκατάσταση της ελληνικής Πρεσβείας ή προξενείου απαλλάσσονται του αντίστοιχου φόρου. Επιπλέον, η απαλλαγή που αφορά αποκλειστικά τα ακίνητα για την εγκατάσταση των πρεσβευτών, προξένων, διπλωματικών αντιπροσώπων ή πρακτόρων, οι οποίοι είναι διαπιστευμένοι στην Ελλάδα το έτος φορολογίας.

δ) Ανήκουν σε Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού

ε) Ανήκουν σε Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.) που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού.

στ) Ανήκουν σε νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες των γνωστών θρησκειών και δογμάτων κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος και στο Άγιο Όρος και ιδιοχρησιμοποιούνται για την εκπλήρωση του λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωνικού έργου τους. Τα ακίνητα της χερσονήσου του Άθω, από τη Μεγάλη Βίγλα και πέρα, η οποία αποτελεί την περιοχή του Αγίου Όρους, απαλλάσσονται λόγω της συνταγματικής κατοχύρωσης του ειδικού καθεστώτος του. Στην έννοια των απαλλασσομένων ακινήτων εντάσσονται και αυτά που ανήκουν σε γνωστές θρησκείες ή δόγματα και στεγάζουν τις υπηρεσίες που εξυπηρετούν τις διοικητικές ανάγκες αυτών. Δεν γίνεται αναλυτική καταγραφή γνωστών θρησκειών, δεδομένου ότι όλες οι γνωστές θρησκείες και δόγματα απαλλάσσονται εφόσον εμπίπτουν στην παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος. Στην περίπτωση αυτή εμπίπτουν τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που ανήκουν π.χ. στο Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, στην Ιερά Μονή του Όρους Σινά, στο Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, στο Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, στο Πατριαρχείο Αντιοχείας, στο Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και στην Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας και λοιπά.

Η έννοια του κοινωνικού σκοπού για τις περιπτώσεις δ', ε' και στ' λαμβάνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στον α.ν. 2039/1939.

ζ) Ανήκουν στα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στο ειδικό καθεστώς διοίκησης και διαχείρισης του ν.3647/2008 (Α' 37) και ιδιοχρησιμοποιούνται.

Επίσης, απαλλάσσονται τα δικαιώματα στα ακίνητα αποκλειστικά κατά το μέρος για το οποίο υφίσταται απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης σύμφωνα με τον ισχύοντα Πολεοδομικό Σχεδιασμό (ιδίως ρυμοτομικό βάρος, ρυμοτομική απαλλοτρίωση), ή για λόγους προστασίας μνημείων και αρχαιοτήτων (ιδίως αρχαιολογική δέσμευση για ανασκαφές, κήρυξη αρχαιολογικού χώρου), καθώς και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος (π.χ. ζώνη NATURA, συνθήκη RAMSAR), που έχει επιβληθεί από οποιοδήποτε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης και με την προϋπόθεση ότι η δέσμευση αυτή δεν συνοδεύεται από αξίωση ή καταβολή σχετικής αποζημίωσης. Αν η παραπάνω απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης συνοδεύεται από αξίωση αποζημίωσης δεν συντρέχει περίπτωση απαλλαγής από τον ΕΝ.Φ.Α. Σε όλες τις περιπτώσεις που δεσμεύονται ακίνητα με μερική

απαγόρευση ορισμένης χρήσης, η οποία συνεπάγεται επιτρεπτές χρήσεις (π.χ. βοσκότοπος, πολεοδόμηση υπό όρους, καλλιέργεια κλπ. ) δεν προβλέπεται απαλλαγή από τον ΕΝ.Φ.Α. Στις περιπτώσεις αυτές είναι αυτονόητο ότι οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου χορηγούν βεβαιώσεις προκειμένου να αντιστοιχεί η υπαγωγή στον ΕΝ.Φ.Α. στις επιτρεπτές χρήσεις και μόνο κατά το μέρος του ακινήτου όπου υπάρχει αυτή η μερική απαγόρευση. Στις περιπτώσεις μερικής απαγόρευσης χρήσης που δεν συνοδεύεται από αξίωση αποζημίωσης, ο ΕΝ.Φ.Α. μειώνεται κατά τριάντα τοις εκατό (30%) του οφειλόμενου ΕΝ.Φ.Α. για το μέρος του ακινήτου που αφορά.

Επίσης, απαλλάσσεται από τον ΕΝ.Φ.Α. το ακίνητο για το οποίο έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευση από απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος και δεν έχει εκδοθεί σχετική πράξη της Διοίκησης για την ως άνω αποδέσμευση, καθώς και όταν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση αποζημίωσης για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος και δεν έχει καταβληθεί η αποζημίωση μετά από ένα (1) έτος από το έτος έκδοσης της παραπάνω απόφασης. Είναι αυτονόητο ότι αυτό αφορά μόνο το μέρος του ακινήτου που αφορά η αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

Τέλος, ρητά ορίζεται ότι κάθε άλλη διάταξη, γενική ή ειδική, που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, δεν εφαρμόζεται για τον Ενιαίο Φόρο Ακίνητης Περιουσίας, με την εξαίρεση των συμβάσεων παραχώρησης του Ελληνικού Δημοσίου που έχουν κυρωθεί με νόμο μέχρι την κατάθεση του παρόντος νόμου στη Βουλή, εφόσον σ' αυτές έχει προβλεφθεί η πλήρης απαλλαγή από φόρους ακίνητης περιουσίας έναντι του Δημοσίου.

#### **Επί του άρθρου 4**

Στο άρθρο αυτό καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού του φόρου, με βάση τη θέσπιση τριών(3) διαφορετικών κατηγοριών ακινήτων, ήτοι: των κτισμάτων, των γηπέδων εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού και των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Συγκεκριμένα:

Ο φόρος για τα κτίσματα ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του κτίσματος επί το βασικό φόρο, που προκύπτει από τη τιμή ζώνης σε συνδυασμό με τη φορολογική ζώνη, επί το συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, επί το συντελεστή ορόφου ή μονοκατοικίας και επί το συντελεστή πρόσοψης, καθώς και επί τον συντελεστή βοηθητικών χώρων, και το συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση.

Ο φόρος για τα ειδικά κτίρια ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του κτίσματος, επί το βασικό φόρο, που προκύπτει από τη τιμή ζώνης σε συνδυασμό με τη φορολογική ζώνη, επί το συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, επί το συντελεστή απομείωσης επιφάνειας, καθώς και επί το

συντελεστή βοθητικών χώρων και το συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση.

Κτίσματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, για τα οποία δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, καθώς και τα ειδικά κτίρια, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της Δημοτικής Ενότητας στην οποία βρίσκονται. Αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στη Δημοτική Ενότητα εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης του οικείου Δήμου και αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στο Δήμο, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφερειακής Ενότητας.

Ο φόρος για τα γήπεδα εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού είναι το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου σε τ.μ. επί το συντελεστή φόρου που αντιστοιχεί στη μοναδιαία αξία του γηπέδου, η οποία προκύπτει ως λόγος της φορολογητέας αξίας του γηπέδου, βάσει της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας, προς τη συνολική επιφάνεια του γηπέδου.

Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου ισούται με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου επί την συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, τον συντελεστή πρόσοψης και την επιφάνεια του οικοπέδου.

Εφόσον υπάρχει κτίσμα (οποιασδήποτε κατηγορίας) εντός του γηπέδου, η επιφάνεια που φορολογείται είναι αυτή που προκύπτει ως υπόλοιπο από τη μη χρήση του συντελεστή δόμησης.

Ο συντελεστής οικοπέδου (ΣΟικ) και η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, καθώς και ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ) για τον υπολογισμό της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, λαμβάνονται όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν.1249/1982.

Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις κανονιστικές αποφάσεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982 ΣΟικ και ΣΑΟ λαμβάνονται οι χαμηλότεροι ΣΟικ και ΣΑΟ της χαμηλότερης τιμής ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας, όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν.1249/1982, και αν δεν έχουν καθοριστεί τέτοιες ζώνες και τέτοιοι συντελεστές στη Δημοτική Ενότητα λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές του οικείου Δήμου.

Για γήπεδα τα οποία βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ο φόρος προκύπτει από το Βασικό Συντελεστή Φορολογίας που καθορίζεται σε 0,0015 του ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (1,5 ευρώ ανά στρέμμα) με την εφαρμογή των συντελεστών θέσης, χρήσης, απόστασης από τη θάλασσα και κατά

περίπτωση των συντελεστών απομείωσης επιφάνειας, πρόσοψης σε εθνική ή επαρχιακή οδό και ύπαρξης οικίας.

Δε εφαρμόζεται συντελεστής κατοικίας εφόσον ο φορολογούμενος, η σύζυγος και τα εξαρτώμενα κατά τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος τέκνα της οικογένειάς του, δεν έχουν εμπράγματα δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1 σε άλλη κατοικία, σύμφωνα με τη δήλωση στοιχείων ακινήτων και τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, και η οικία που υπάρχει στο γήπεδο έχει επιφάνεια κύριων χώρων μικρότερη των 150 μ<sup>2</sup>.

Επιπλέον στο άρθρο αυτό γίνεται ιδιαίτερη μνεία για τον τρόπο υπολογισμού του φόρου των γηπέδων, που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό σκαφών και αεροσκαφών, των λωρίδων γης, στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές καθώς και των εδαφοτεμαχίων έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ή βρίσκονται εντός των ορίων των περιοχών που ορίζονται από τις διατάξεις των ν.4458/1985 (Βιομηχανικές Περιοχές), ν.2545/1997 (Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές) και ν.3982/2011 (Επιχειρηματικά Πάρκα), ανάλογα με το αν βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

#### **Επί του άρθρου 5**

Στο άρθρο αυτό ορίζεται η βάση προσδιορισμού του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων, η δήλωση ΕΝ.Φ.Α. και ο χρόνος υποβολής της.

Συγκεκριμένα ορίζεται ότι για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Α. κατά το έτος 2014 λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 23 του ν.3427/2005 (Α' 312) για μεν τα φυσικά πρόσωπα, οι δηλώσεις των ετών 2005 έως και 2014 και για δε τα νομικά πρόσωπα, οι δηλώσεις 2013 και 2014. Τα στοιχεία που προκύπτουν από τις δηλώσεις αυτές αποτελούν τη «Δήλωση ΕΝ.Φ.Α.» έτους 2014, η οποία συντίθεται μηχανογραφικά από τη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων και χρησιμοποιείται ως βάση για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Α.

Για κάθε επόμενο έτος, ως δήλωση ορίζεται η δήλωση ΕΝ.Φ.Α. του προηγούμενου έτους, με τις μεταβολές της περιουσιακής κατάστασης που επήλθαν, όπως αυτές απεικονίζονται κατά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του επομένου έτους στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

Επιπλέον προβλέπεται υποχρέωση του φορολογουμένου για υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων εντός τριάντα (30) ημερών από την ημέρα της μεταβολής και σε κάθε περίπτωση όχι αργότερα της 31ης Ιανουαρίου του επόμενου έτους.



## **Επί του άρθρου 6**

Με το άρθρο αυτό προβλέπεται χορήγηση έκπτωσης πενήντα τοις εκατό (50%) ή και εκατό τοις εκατό (100%) σε ευπαθείς ομάδες καθώς και η αναστολή πληρωμής φόρου για νομικά πρόσωπα.

Συγκεκριμένα σε περίπτωση διαπιστωμένης οικονομικής αδυναμίας ορίζονται τα κριτήρια για την ετήσια έκπτωση από το φόρο των φυσικών προσώπων, σε ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) ή και εκατό τοις εκατό (100%).

Επιπλέον ορίζονται οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση αναστολής πληρωμής του φόρου από τα νομικά πρόσωπα, η οποία δεν μπορεί να χορηγηθεί σε περισσότερα από τρία έτη σε διάστημα δέκα ετών.

Οι διαδικασίες χορήγησης της έκπτωσης, οι διαδικασίες χορήγησης της αναστολής πληρωμής και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων αυτών ορίζονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων.

## **Επί του άρθρου 7**

Στο άρθρο αυτό ορίζεται ο τρόπος πληρωμής του ΕΝ.Φ.Α., ο οποίος καταβάλλεται είτε εφάπαξ, μέσα στην προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης, με παροχή έκπτωσης ποσού ίσου με 1,5% του συνολικά οφειλόμενου φόρου είτε σε δόσεις, με την τελευταία εξ αυτών καταβλητέα μέχρι την τελευταία εργάσιμη μέρα του Δεκεμβρίου του έτους έκδοσης της πράξης προσδιορισμού φόρου.

Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων καθορίζονται τα ειδικότερα θέματα καταβολής του φόρου.

## **Επί του άρθρου 8**

Με τις προτεινόμενες διατάξεις του άρθρου αυτού, αφενός, συμπληρώνονται διατάξεις του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4174/2013 Α'170/2013), αφετέρου δε καθορίζονται οι υποχρεώσεις τρίτων για τον ΕΝ.Φ.Α. και συγκεκριμένα ως προς την υποχρέωση επισύναψης πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Α. στα συμβολαιογραφικά έγγραφα με τα οποία μεταβιβάζεται με οποιαδήποτε αιτία η κυριότητα ακινήτου ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό ή γίνεται σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ή εγγράφεται υποθήκη επί ακινήτου ή συντάσσεται κατακυρωτική έκθεση επί εκούσιου πλειστηριασμού.

Ακολουθώς, καθορίζονται οι προϋποθέσεις για την έκδοσή του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Α. και οι κυρώσεις για τη μη τήρηση των υποχρεώσεων που θεσπίζονται με το άρθρο αυτό.

Εάν δεν είναι δυνατή η επισύναψη στο συμβολαιογραφικό έγγραφο του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Α. και για όλα ή κάποια από τα προηγούμενα της μεταβίβασης έτη, επισυνάπτεται για τα έτη αυτά πιστοποιητικό του άρθρου 48 του ν. 3842/2010, για το σύνολο των ακινήτων του φορολογούμενου.

Επίσης, ορίζεται ότι είναι απαράδεκτη η συζήτηση της αγωγής ή οποιαδήποτε άλλη ενέργεια ενώπιον δικαστηρίου ή δημόσιας αρχής από υπόχρεο στον ΕΝ.Φ.Α. επί ακινήτου του ίδιου προσώπου, εάν δεν προσκομισθεί σχετικό πιστοποιητικό για το φόρο στα ακίνητα, ενώ προσδιορίζονται και τα πρόσωπα που ευθύνονται εις ολόκληρον μαζί με τους υπόχρεους για την πληρωμή των τόκων και προστίμων σχετικών με τον ΕΝ.Φ.Α. που οφείλονται σε δικές τους πράξεις ή παραλείψεις.

Επιπλέον, ορίζεται ότι οι τελευταίοι κύριοι ή επικαρπωτές ή επιφανειούχοι των ακινήτων ευθύνονται εις ολόκληρον μαζί με τους υπόχρεους για την πληρωμή του ΕΝ.Φ.Α. που βαρύνει το δικαίωμα που απέκτησε. Τα πρόσωπα αυτά έχουν δικαίωμα να προσφύγουν στη διαδικασία του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, εντός εξήντα (60) ημερών από την κοινοποίηση με συστημένη επιστολή της Φορολογικής Διοίκησης.

Τέλος, ορίζεται παράβαση φοροδιαφυγής η απόκρυψη στοιχείων που αποτελούν αντικείμενο ή συνθέτουν το αντικείμενο του ενιαίου φόρου ακινήτων με μη υποβολή δήλωσης ή με υποβολή ανακριβούς δήλωσης και με σκοπό τη μη πληρωμή φόρου.

### **Επί του άρθρου 9**

Στο άρθρο αυτό θεσπίζεται η δυνατότητα εξόφληση μέρους ή συνόλου οφειλομένου φόρου με μεταβίβαση σε τρίτον της πλήρους κυριότητας του ακινήτου και ταυτόχρονη εκχώρηση της απαίτησης καταβολής του τιμήματος ή μέρους αυτού στο Ελληνικό Δημόσιο. Είναι αυτονόητο ότι στις περιπτώσεις αυτές η αξία του ακινήτου που λαμβάνεται υπόψη δεν μπορεί να υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας του.

### **Επί των άρθρων 10 και 11**

Με το άρθρο αυτό ορίζεται ότι οι διατάξεις των άρθρων 27 έως και 50 του ν. 3842/2010 καταργούνται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, αλλά συνεχίζουν να εφαρμόζονται στις υποθέσεις φόρου ακίνητης περιουσίας για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι την κατάργησή τους, καθώς και στις υποθέσεις του ΕΝ.Φ.Α., όπου ρητά ορίζεται, όπως στην υποχρέωση λήψης πιστοποιητικού του άρθρου 48 του ν. 3842/2010 στις περιπτώσεις που δεν είναι δυνατή η προσκόμιση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Α.

Με το άρθρο 11 ορίζεται ως ημερομηνία έναρξης επιβολής του ΕΝ.Φ.Α. η 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014.