

Tax Bulletin

Φεβρουάριος 2014

**Στις 31.12.2013
δημοσιεύτηκε
στην Εφημερίδα
της Κυβέρνησης
ο υπ' αριθμ.
4223/2013 νόμος
(ΦΕΚ Α'
287/2013) με τον
οποίο
θεσπίσθηκε ο
νέος Ενιαίος
Φόρος
Ιδιοκτησίας
Ακινήτων.**



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Αντικείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α.	5
2. Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α.	5
3. Απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.	6
4. Υπολογισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. (κύριου και συμπληρωματικού φόρου)	6
5. Προσδιορισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και χρόνος υποβολής δήλωσης	10
6. Χορήγηση εκπτώσεων και αναστολή πληρωμής φόρου	10
7. Καταβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α.....	10
8. Αλληλέγγυα ευθύνη για την καταβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α.	11
9. Υποχρεώσεις τρίτων σχετικά με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.	11
10. Μεταβατικές διατάξεις	11

Ο νέος Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

Ο νόμος 4223/2013 θέσπισε από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), ενώ παράλληλα κατήργησε ρητώς το Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.).

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. αντικατέστησε στην πραγματικότητα τον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) που ίσχυσε από το έτος 2010 έως και το έτος 2013) και το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.) που ίσχυσε για το έτος 2013) [και προηγουμένως Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.) που ίσχυσε για τα έτη 2011 και 2012] και συνιστά συνδυασμό αυτών υπό τη μορφή κύριου φόρου σε κάθε ακίνητο (κατά τρόπο υπολογισμού ανάλογο με αυτόν του Ε.Ε.Τ.Α. συμπεριλαμβάνοντας ωστόσο και γήπεδα, εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού) και συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο (κατά τρόπο υπολογισμού ανάλογο με αυτόν του Φ.Α.Π., δηλαδή για τα μεν φυσικά πρόσωπα κατ' εφαρμογή κλίμακας προοδευτικών συντελεστών και με αφορολόγητη αξία 300.000 €, για τα δε νομικά πρόσωπα κατ' εφαρμογή αναλογικού συντελεστή – 5% ή 2,5%, χωρίς αφορολόγητη αξία, αλλά με απαλλαγή στα ιδιοχρησιμοποιούμενα).

Παρατηρείται, ότι ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων βάσει του τρόπου που καθορίζεται στο άρθρο 32 Ν.3842/2010 αποτελεί τη φορολογητέα αξία, επί της οποίας επιβάλλεται ο συμπληρωματικός φόρος. Επισημαίνεται ότι πρόκειται για αξίες ακινήτων και εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων αποκλειστικά για σκοπούς ΕΝ.Φ.Ι.Α. και δεν ταυτίζονται με τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων στις λοιπές φορολογίες κεφαλαίου (κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, μεταβιβάσεων κ.ά.).

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο.

1. Αντικείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. (άρθρο 1 Ν.4223/2013)

- Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται σε εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα και τα οποία ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους, ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολές κατά τη διάρκεια του έτους και ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται, εκτός από τα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας και της οίκησης, και στο δικαίωμα της επιφάνειας επί του ακινήτου, καθώς και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των ως άνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εξαιρετικά επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής και της κατοχής, καθώς και στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από Ο.Τ.Α.
- Για τον καθορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου όπως προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή από τον τίτλο κτήσης. Σε περίπτωση που η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει την αναγραφόμενη στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου.

Καταρχήν, στην έννοια “πραγματική κατάσταση του ακινήτου” εμπεριέχεται τόσο η πραγματική επιφάνεια, όσο και η πραγματική χρήση του ακινήτου. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται σε όλα τα κτίσματα ανεξαρτήτως νομιμότητας, τακτοποιήσεως ή αυθαιρεσίας αυτών.

Ωστόσο, δεν αντιμετωπίζεται η περίπτωση που σύμφωνα με την πραγματική κατάσταση του ακινήτου η επιφάνεια αυτού είναι μικρότερη από την αναγραφόμενη στην «οριστική εγγραφή στο κτηματολόγιο». Μπορεί βέβαια να θεωρήσει κανείς ότι και σε αυτή την περίπτωση ο συνολικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. θα επιβάλλεται επί της μικρότερης επιφάνειας, όπως αυτή θα αποδεικνύεται με επίσημα στοιχεία κατά περίπτωση.

Παρατηρείται ότι το Κτηματολόγιο αποτελεί σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας. Περαιτέρω, ελειδή δεν προκύπτει υποχρέωση δήλωσης και καταγραφής τυχόν μεταβολών ως προς την αλλαγή χρήσης ή τυχόν επερχόμενες τακτοποιήσεις που αφορούν κτίρια σε σχέση με τα στοιχεία που έχουν αρχικά συμπεριληφθεί στις κτηματογραφηθείσες ή υπό κτηματογράφηση περιοχές, δεν καθίσταται εφικτή η άντληση πληροφοριών ως προς την πραγματική επιφάνεια και χρήση κτιρίων. Υπενθυμίζεται, ότι βασική αρχή για την περιγραφή των ακινήτων στη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων(Έντυπο Ε9) είναι ότι πρέπει να αναγράφονται σύμφωνα με την πραγματική τους κατάσταση, η οποία δεν πρέπει να υπολείπεται των όσων περιγράφονται στους τίτλους ιδιοκτησίας, εκτός και εάν η επιφάνεια κτίσματος υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στο συμβόλαιο ή στην οικοδομική άδεια οπότε αναγράφεται το πραγματικό γεγονός.

2. Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. (άρθρο 2 Ν.4223/2013)

- Σε φόρο υπόκειται κάθε πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) ή κάθε είδους νομική οντότητα ανάλογα με το δικαίωμα και το ποσοστό του.

Για πρώτη φορά ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. περιλαμβάνει με ρητή αναφορά στο υποκείμενο του φόρου και κάθε είδους νομικές οντότητες. Υπενθυμίζεται ότι και στον νέο Κ.Φ.Ε. συμπεριλήφθη για πρώτη φορά ο ορισμός της νομικής οντότητας, ενώ σχετική αναφορά υπήρχε ήδη στον Ειδικό Φόρο Ακινήτων.

- Μεταξύ των απαριθμούμενων υποκειμένων του φόρου συμπεριλαμβάνεται ρητά και η περίπτωση κατόχου ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης χωρίς τη συναίνεσή του φορέα. Ομοίως, καθίσταται υποκείμενο του φόρου ο κάτοχος ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην ΕΤΑΔ Α.Ε. και στην Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε. με τη συναίνεση των ως άνω εταιρειών και ανεξαρτήτως του τρόπου περιέλευσης σε αυτόν της κατοχής του ακινήτου. Στις περιπτώσεις αυτές ο συνολικός φόρος ισούται με το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα και βαρύνει αποκλειστικά και μόνο τον τρίτο κάτοχο.

3. Απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. (άρθρο 3 Ν.4223/2013)

- Προστίθενται απαλλαγές, υπό προϋποθέσεις, ακινήτων που τελούν υπό απαλλοτρίωση και ακινήτων για τα οποία υφίσταται απαγόρευση (ολική ή μερική) οποιασδήποτε χρήσης βάσει του ισχύοντος Πολεοδομικού Σχεδιασμού ή για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος.

Δεν προβλέπεται παρόμοια απαλλαγή με αυτή που προβλεπόταν από το Φ.Α.Π. για τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ως προς τον υπολογισμό του κύριου φόρου, ενώ παραμένει κατά τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου. Κατά συνέπεια τα αγροτεμάχια που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα υπόκεινται σε κύριο φόρο, ενώ δεν υπάγονται σε συμπληρωματικό φόρο.

Δεν ισχύουν απαλλαγές παρόμοιες με αυτές που προβλέπονταν από τον Ν. 3842/2010 περί Φ.Α.Π. φυσικών και νομικών προσώπων που αφορούσαν δάση και δασικές εκτάσεις, κτίσματα υπό κατεδάφιση, δικαιώματα μεταλλειοκτησίας, ανεγειρόμενων κτισμάτων για 3 έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής αδείας, διατηρητέα κτίσματα, δικαίωμα υφούν σε δομημένο οικόπεδο σε περιοχή όπου ο Σ.Δ. είναι ανώτερος του 2,5.

4. Υπολογισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. (κύριου και συμπληρωματικού φόρου – άρθρα 4-5 Ν.4223/2013)

4.1. Υπολογισμός του κύριου φόρου του ΕΝ.Φ.Ι.Α. (άρθρο 4 Ν.4223/2013)

- Καθορίζεται κατά τρόπο ενιαίο ο υπολογισμός του κύριου φόρου του ΕΝ.Φ.Ι.Α. σε δικαιώματα σε ακίνητα που ανήκουν σε φυσικά και νομικά πρόσωπα και κάθε είδους νομικές οντότητες, ανεξαρτήτως του υποκειμένου του φόρου. Πρόκειται για σύστημα απευθείας υπολογισμού του φόρου που αναλογεί στο κάθε ακίνητο βάσει συντελεστή φόρου εκπεφρασμένου σε Ευρώ ανά τ.μ. κτίσματος ή γηπέδου (εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού), κατά τρόπο ανάλογο αυτού του υπολογισμού του Ε.Ε.Τ.Α. επί κτισμάτων.

Ο προσδιορισμός του κύριου φόρου δεν στηρίζεται στις αντικειμενικές αξίες. Ειδικότερα, οι Τιμές του αντικειμενικού συστήματος (ήτοι Τιμές Ζώνης, Οικοπέδου, Αρχικής Βασικής Αξίας) χρησιμοποιούνται στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. αποκλειστικά για την κατάταξη των ακινήτων σε φορολογικές ζώνες και δεν επιβάλλεται ο φόρος σε αυτές.

Αντικατάσταση των τιμών των συγκριτικών στοιχείων (€/τ.μ.) για τον υπολογισμό του φόρου οικοπέδων, σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας

ακινήτων, από τις τιμές που έχουν καθορισθεί για τη ζώνη με τη χαμηλότερη τιμή της οικείας Δημοτικής Ενότητας ή του οικείου Δήμου ή της οικείας Περιφερειακής Ενότητας.

Αντικατάσταση των τιμών εκκίνησης για τον υπολογισμό του φόρου κτισμάτων εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού για τα οποία δεν έχει καθορισθεί τιμή ζώνης, καθώς και ειδικών κτιρίων από την κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας ή του οικείου Δήμου ή της οικείας Περιφερειακής Ενότητας.

- Τα ακίνητα κατατάσσονται πλέον στις εξής κατηγορίες: 1. Κτίσματα 2. Οικόπεδα (γήπεδα εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού) και 3. Αγροτεμάχια (γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού).

4.1.1. ΕΝ.Φ.Ι.Α. επί Κτισμάτων

- Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα επί κτισμάτων ανευρίσκεται ως εξής:

Φόρος =	Επιφάνεια Κτίσματος (τ.μ.) X Βασικός Φόρος (Β.Φ.) X Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) X Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.) ή Συντελεστής Μονοκατοικίας (Σ.Μ.) X Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.) X Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων (Σ.Β.Χ., όπου εφαρμόζεται) X Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων (Σ.Η.Κ., όπου εφαρμόζεται)
----------------	---

- Ο βασικός φόρος κυμαίνεται από 2 € έως 13 € ανά τ.μ. (ορίζονται 12 κλιμάκια / φορολογικές ζώνες ανάλογα με την Τιμή Ζώνης της γεωγραφικής θέσης του ακινήτου σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα), όπως προκύπτει από τον πίνακα που ακολουθεί:

Τιμή Ζώνης (€/μ²)	Φ.Ζ.	Βασικός Φόρος (Β.Φ.) (€/μ²)
0 - 500	1	2,00
501 - 750	2	2,80
751 - 1.000	3	2,90
1.001 - 1.500	4	3,70
1.501 - 2.000	5	4,50
2.001 - 2.500	6	6,00
2.501 - 3.000	7	7,60
3.001 - 3.500	8	9,20
3.501 - 4.000	9	9,50
4.001 - 4.500	10	11,10
4.501 - 5.000	11	11,30
5.000+	12	13,00

- Όσον αφορά τον αυξομειωτικό συντελεστή που αφορά την παλαιότητα ορίζεται ότι εάν το έτος κατασκευής δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο ή από το Έντυπο Ε9, ως έτος έκδοσης της αδείας λαμβάνεται το έτος κατά το οποίο δηλώθηκε το κτίσμα με την υποβολή προς τη Φορολογική Διοίκηση του Εντύπου Ε9.
- Περαιτέρω, προβλέπονται μειωτικοί συντελεστές για βοηθητικούς χώρους, ημιτελή κτίσματα και ειδικά κτίρια.

4.1.2. ΕΝ.Φ.Ι.Α. επί Οικοπέδων (γήπεδα εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού)

- Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα επί οικοπέδων ανευρίσκεται ως εξής:

Φόρος =	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.) X Συντελεστής Φόρου (Σ.Φ.)
----------------	---

- Ο συντελεστής φόρου που κυμαίνεται από 3 € έως 9.000 € ανά στρέμμα (ή 0,003 € – 9 € ανά τ.μ. βάσει 25 κλιμακίων), προσδιορίζεται βάσει της μοναδιαίας αξίας του οικοπέδου που είναι ο λόγος της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου προς τη συνολική επιφάνειά του.

Επισημαίνεται ότι ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου παραπέμπει στην αντικειμενική αξία αδόμητου οικοπέδου βάσει του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων.

- Εάν στο οικόπεδο υπάρχει κτίσμα η επιφάνεια του οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται ο κύριος φόρος του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με το υπόλοιπο της συνολικής επιφάνειας αφού αφαιρεθεί η επιφάνεια του οικοπέδου που αναλογεί στον συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου, με βάση τη δόμηση η οποία έχει πραγματοποιηθεί στο οικόπεδο.
- Οικόπεδα που βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων του Ν. 3986/2011 ή εντός Σχεδίου ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Ν. 4062/2012 και μόνο μέχρι τη μεταβίβασή τους από το φορέα της επένδυσης προς τρίτους ή βρίσκονται εντός των ορίων Βιομηχανικών Περιοχών, Βιομηχανικών Επιχειρηματικών Περιοχών και Επιχειρηματικών Πάρκων εντάσσονται στην πρώτη φορολογική ζώνη (συντελεστής φόρου 3 €/στρέμμα).

4.1.3. ΕΝ.Φ.Ι.Α. επί Αγροτεμαχίων (γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού)

- Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα επί αγροτεμαχίων ανευρίσκεται ως εξής:

Φόρος =	Επιφάνεια Γηπέδου (τ.μ.) X Βασικός Συντελεστής Φορολογίας (Β.Σ.Φ.) X Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.) X Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.) X Συντελεστής Άρδευσης (Σ.Αρ.) X Συντελεστής Απαλλοτρίωσης (Σ.Απ., όπου εφαρμόζεται) X Συντελεστής Κατοικίας (Σ.Κ., όπου εφαρμόζεται)
----------------	---

- Ο βασικός συντελεστής φορολογίας καθορίζεται σε 1,00 €/στρέμμα (ή 0,001 €/τ.μ.).
- Ο συντελεστής θέσης προσδιορίζεται βάσει της ελάχιστης Αρχικής Βασικής Αξίας της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το γήπεδο και κυμαίνεται από 1 έως 3.
- Ο συντελεστής χρήσης κυμαίνεται από 0,1 έως 8
- Ο συντελεστής άρδευσης έχει ορισθεί σε 1,1
- Ο συντελεστής απαλλοτρίωσης έχει ορισθεί σε 0,75
- Ο συντελεστής κατοικίας έχει ορισθεί σε 5

Προκειμένου για γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού τα οποία βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων του Ν. 3986/2011 ή εντός Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Ν. 4062/2012 και μόνο μέχρι τη μεταβίβασή τους από το φορέα της επένδυσης προς

τρίτους ή βρίσκονται εντός των ορίων Βιομηχανικών Περιοχών, Βιομηχανικών Επιχειρηματικών Περιοχών και Επιχειρηματικών Πάρκων, ο κύριος φόρος του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου επί του βασικού συντελεστή φορολογίας 1,00 €/στρέμμα (ή 0,001 €/τ.μ.), χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι υπόλοιποι αυξομειωτικοί συντελεστές.

4.2. Υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. (άρθρο 5 Ν.4223/2013)

Ο συμπληρωματικός φόρος ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στη συνολική αξία των ακινήτων και διαφοροποιείται ως προς τους συντελεστές φορολόγησης (κλίμακα προοδευτικών συντελεστών ή αναλογικός συντελεστής) ανάλογα με το υποκείμενο του φόρου (φυσικό ή νομικό πρόσωπο / νομική οντότητα).

- Η αξία επί της οποίας επιβάλλεται ο συμπληρωματικός φόρος προσδιορίζεται κατ' ειδικό τρόπο βάσει της ισχύουσας Τιμής Ζώνης ή Εκκίνησης του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων επί αυξομειωτικών συντελεστών που καθορίζονται ανάλογα με τη χρήση και τη θέση του ακινήτου (άρθρο 32 Ν.3842/2010, όπως ισχύει). Ο ως άνω τρόπος προσδιορισμού της αξίας είναι ενιαίος για φυσικά και νομικά πρόσωπα / νομικές οντότητες.

Πρόκειται για τον ίδιο τρόπο προσδιορισμού της αξίας ακινήτων φυσικών προσώπων που αφορούσε αποκλειστικά και μόνο σκοπούς Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (και όχι άλλες φορολογίες ήτοι Μεταβίβασης, Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών).

Ειδικότερα:

- Επιβάλλεται συμπληρωματικός φόρος στα φυσικά πρόσωπα με προοδευτικό συντελεστή από 0,1% έως 1% και θέσπιση αφορολόγητου ορίου ύψους 300.000 € στη συνολική αξία των δικαιωμάτων που υπόκεινται σε ΕΝ.Φ.Ι.Α., μη συνυπολογιζομένης σε αυτή της αξίας των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (αγροτεμαχίων). Επιπρόσθετα δεν συνυπολογίζεται η αξία επί δικαιωμάτων σε κτίρια (συμπεριλαμβανομένης τυχόν αναλογίας αυτών σε γήπεδα ή οικοπέδα στα οποία βρίσκονται) που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα μνημεία ή έργα τέχνης και είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων 100 ετών.
- Επιβάλλεται συμπληρωματικός φόρος στα νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες με συντελεστή 5% επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων που υπόκεινται σε ΕΝ.Φ.Ι.Α., μη συνυπολογιζομένων σε αυτή της αξίας δικαιωμάτων επί ακινήτων που απαλλάσσονται και της αξίας δικαιωμάτων σε κτίσματα και οικοπέδα ή γήπεδα που ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών. Περαιτέρω, στη συνολική αξία δεν συμπεριλαμβάνεται και η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα που βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων του Ν. 3986/2011 ή εντός Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Ν. 4062/2012 και μόνο μέχρι τη μεταβίβασή τους από το φορέα της επένδυσης προς τρίτους ή βρίσκονται εντός των ορίων Βιομηχανικών Περιοχών, Βιομηχανικών Επιχειρηματικών Περιοχών και Επιχειρηματικών Πάρκων.
- Επιβάλλεται μειωμένος ο συμπληρωματικός φόρος για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. του Ν.2778/1999 που ισούται με 2,5% επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων που υπόκεινται σε ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούν.

5. Προσδιορισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και χρόνος υποβολής δήλωσης (άρθρο 6 Ν.4223/2013)

- Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. προσδιορίζεται με πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου που εκδίδεται από τη Φορολογική Διοίκηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας.
- Επομένως καταργείται η υποχρέωση υποβολής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. από τα νομικά πρόσωπα / νομικές οντότητες, καθώς θα εκδίδεται πράξη προσδιορισμού του φόρου απευθείας από τη Διοίκηση, αντίστοιχη με το εκκαθαριστικό σημείωμα του Φ.Α.Π. φυσικών προσώπων.
- Για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία των ακινήτων του προηγούμενου έτους με τις μεταβολές που επήλθαν, όπως αυτές απεικονίζονται κατά την 1^η Ιανουαρίου του επόμενου έτους στη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Έντυπο Ε9). Για τη σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή στα δικαιώματα που αποτελούν αντικείμενο του φόρου από 01-01-2014 και εφεξής, ο φορολογούμενος υποχρεούται σε υποβολή Δήλωσης Στοιχείων Ακινήτων εντός τριάντα (30) ημερών από την ημέρα της μεταβολής.
- Ειδικά για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. κατά το έτος 2014 λαμβάνονται υπόψη οι Δηλώσεις Στοιχείων Ακινήτων (Έντυπο Ε9) των ετών 2005 έως και 2014 για τα φυσικά πρόσωπα και των ετών 2013 και 2014 για τα νομικά πρόσωπα / νομικές οντότητες.

6. Χορήγηση εκπτώσεων και αναστολή πληρωμής φόρου (άρθρο 7 Ν.4223/2013)

- Προβλέπεται η χορήγηση πλήρους απαλλαγής από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή μείωση κατά 50% προς φυσικά πρόσωπα, εφόσον πληρούνται εισοδηματικά, περιουσιακά και οικογενειακά κριτήρια.
- Προβλέπεται δυνατότητα χορήγησης αναστολής πληρωμής του φόρου σε νομικά πρόσωπα / νομικές οντότητες για τον οφειλόμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ενός έτους και περαιτέρω δυνατότητα επαναχορήγησης μέχρι 3 φορές εντός διαστήματος 10 ετών από τη χορήγηση της πρώτης αναστολής, εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:
 - 1) ο συνολικός κύκλος εργασιών του Ν.Π. κατά το προηγούμενο φορολογικό έτος δεν υπερβαίνει το δεκαπλάσιο του συνολικού φόρου,
 - 2) ο συνολικός κύκλος εργασιών έχει παρουσιάσει μείωση άνω του 30% σε σχέση με το προηγούμενο προς αυτό φορολογικό έτος και
 - 3) το νομικό πρόσωπο δεν έχει ή δεν ευθύνεται για ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία.

7. Καταβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. (άρθρο 8 Ν.4223/2013)

- Ο φόρος καταβάλλεται εφάπαξ μέχρι την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης προσδιορισμού φόρου ή σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις, η πρώτη εκ των οποίων καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης προσδιορισμού του φόρου, ενώ η τελευταία μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Δεκεμβρίου του ίδιου έτους (δηλαδή του έτους έκδοσης της πράξης προσδιορισμού του φόρου).

8. Αλληλέγγυα ευθύνη για την καταβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. (άρθρο 9 Ν.4223/2013)

- Προβλέπεται (όπως και στο προηγούμενο καθεστώς) η αλληλέγγυα ευθύνη των νομίμων εκπροσώπων των υπόχρεων σε ΕΝ.Φ.Ι.Α. νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, του εκκαθαριστή ή προσωρινού διαχειριστή νομικού προσώπου, που έχει τεθεί σε εκκαθάριση ή βρίσκεται κάτω από αναγκαστική διαχείριση, με τους υπόχρεους, για την πληρωμή των τόκων και προστίμων που οφείλονται σε δικές τους πράξεις ή παραλείψεις.
- Προβλέπεται η αλληλέγγυα ευθύνη των τελευταίων κυρίων ή ψιλών κυρίων ή επικαρπωτών ή επιφανειούχων των ακινήτων, με τους υπόχρεους, για την πληρωμή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βαρύνει το δικαίωμα που απέκτησαν. Προβλέπεται, επίσης, η δυνατότητα άσκησης ενδικοφανούς προσφυγής εντός 60 ημερών από την κοινοποίηση της πράξης της φορολογικής αρχής.

9. Υποχρεώσεις τρίτων σχετικά με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. (άρθρο 9 Ν.4223/2013)

- Καθίσταται αυτοδικαίως άκυρη κάθε δικαιοπραξία με την οποία συνιστώνται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται εξ οιασδήποτε αιτίας δικαιώματα επί ακινήτου **ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό**, εάν δεν επισυναφθεί στο συμβόλαιο πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης με το οποίο πιστοποιείται αφενός ότι το ίδιο ακίνητο με τα ίδια στοιχεία περιλαμβάνεται στη Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει ή νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο και αφετέρου ότι έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα 5 προηγούμενα έτη. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση αποδοχής κληρονομίας.
- Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η λήψη του ως άνω πιστοποιητικού για τα 5 προηγούμενα της μεταβίβασης έτη, για τα υπόλοιπα έτη επισυνάπτεται πιστοποιητικό του άρθρου 48 Ν.3842/2010 περί Φόρου Ακίνητης Περιουσίας με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.
- Πριν την εξόφληση του οφειλόμενου φόρου (ΕΝ.Φ.Ι.Α. και Φ.Α.Π.) επιτρέπεται η σύνταξη συμβολαίου υπό την προϋπόθεση ότι επί των πιστοποιητικών αναγράφεται το συνολικά οφειλόμενο ποσό κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων για το συγκεκριμένο ακίνητο, το οποίο υποχρεούται να αποδώσει, επί ποινή ακυρότητας ο συμβολαιογράφος μέσα σε αποκλειστική προθεσμία 3 εργασίμων ημερών από τη σύνταξή του.
- Είναι απαράδεκτη η συζήτηση εμπράγματης αγωγής ή οποιαδήποτε άλλη ενέργεια ενώπιον Δικαστηρίου ή δημόσιας αρχής από υπόχρεο σε ΕΝ.Φ.Ι.Α. επί ακινήτου, εάν δεν προσκομισθεί μέχρι τη συζήτησή της το ως άνω πιστοποιητικό.

10. Μεταβατικές διατάξεις

- Οι διατάξεις του Φ.Α.Π. (άρθρα 27-50 Ν.3842/2010) εξακολουθούν να εφαρμόζονται και μετά την 1^η Ιανουαρίου 2014 σε:
 - α) υποθέσεις Φ.Α.Π., για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι την κατάργησή τους λόγω της κατοχής ακινήτων κατά τα έτη 2010 – 2013.
 - β) υποθέσεις του ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπου ρητά ορίζεται στο Ν. 4223/2013, όπως στην υποχρέωση λήψης πιστοποιητικού του άρθρου 48 του Ν. 3842/2010 περί δήλωσης του ακινήτου στη

δήλωση Φ.Α.Π. και καταβολής του αναλογούντος φόρου, στις περιπτώσεις που δεν είναι δυνατή η προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. κατά τις μεταβιβάσεις ακινήτων, καθώς και σε όσες περιπτώσεις ρητά ορίζονται στο νόμο.

www.pwc.gr

*Το κείμενο αποσκοπεί μόνο
σε γενική ενημέρωση των
ενδιαφερομένων και δεν
πρέπει να χρησιμοποιείται ως
βάση για λήψη αποφάσεων.*

*Για περισσότερες
πληροφορίες απευθυνθείτε
στην PwC:*

*Λεωφ. Κηφισίας 268,
15232 Χαλάνδρι
τηλ. +30 210 6874400*



Copyright © [2014] [PricewaterhouseCoopers Business Solutions AE]. Με επιφύλαξη όλων των νομίμων δικαιωμάτων.

Η επωνυμία 'PwC' αναφέρεται στην εταιρεία μέλος του δικτύου στην Ελλάδα, και σε μερικές περιπτώσεις μπορεί να αναφέρεται στο δίκτυο των εταιρειών μελών της PwC. Κάθε εταιρεία μέλος αποτελεί μια ξεχωριστή νομική οντότητα. Για περισσότερες πληροφορίες, παρακαλούμε επισκεφθείτε το www.pwc.com/structure.