

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Εγχειρίδιο πρακτικής εφαρμογής για την ακίνητη περιουσία

Φορολογία Ακινήτων
Εγχειρίδιο πρακτικής εφαρμογής για την ακίνητη περιουσία
Αθανάσιος Δράγιος, Βαγγέλης Μιχελινάκης

ISBN 978-960-562-257-2

Σύμφωνα με το Ν. 2121/93 για την Πνευματική Ιδιοκτησία απαγορεύεται η αναδημοσίευση και γενικά η αναπαραγωγή του παρόντος έργου, η αποθήκευσή του σε βάση δεδομένων, η αναμετάδοσή του σε ηλεκτρονική ή οποιαδήποτε άλλη μορφή και η φωτοανατύπωσή του με οποιονδήποτε τρόπο, χωρίς γραπτή άδεια του εκδότη.

ΔΗΛΩΣΗ ΕΚΔΟΤΙΚΟΥ ΟΙΚΟΥ

Το περιεχόμενο του παρόντος έργου έχει τύχει επιμελούς και αναλυτικής επιστημονικής επεξεργασίας. Ο εκδοτικός οίκος και οι συντάκτες δεν παρέχουν διά του παρόντος νομικές συμβουλές ή παρεμφερείς συμβουλευτικές υπηρεσίες, ουδεμία δε ευθύνη φέρουν για τυχόν ζημιά τρίτου λόγω ενέργειας ή παράλειψης που βασίστηκε εν όλω ή εν μέρει στο περιεχόμενο του παρόντος έργου.

Art Director: Γιάννης Μαμαλούκος
Υπεύθυνος Παραγωγής: Ανδρέας Μενούνος
Φωτοστοιχειοθεσία: Γιάννης Δεδούσης
Παραγωγή: NB Production AM160414M23



ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

Μαυρομυχάλη 23, 106 80 Αθήνα
Τηλ.: 210 3678 800 • Fax: 210 3678 819
<http://www.nb.org> • e-mail: info@nb.org
Αθήνα: Μαυρομυχάλη 2, 106 79 • Τηλ.: 210 3607 521
Πειραιάς: Φιλώνος 107-109, 185 36 • Τηλ.: 210 4184 212
Πάτρα: Κανάρη 15, 262 22 • Τηλ.: 2610 361 600
Θεσ/νίκη: Φράγκων 1, 546 26 • Τηλ.: 2310 532 134



Αθανάσιος Δράγιος, Συμβολαιογράφος Αθηνών, D.E.A. Droit Communautaire,
Μέλος ΔΣ Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών - Πειραιώς - Αιγαίου & Δωδεκανήσου

Βαγγέλης Μιχελινάκης, Λογιστής - Φοροτεχνικός Α΄

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Εγχειρίδιο πρακτικής εφαρμογής για την ακίνητη περιουσία

- Προσδιορισμός αντικειμενικής αξίας ακινήτων
- Φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών
- Φορολογία μεταβίβασης (Φ.Μ.Α.)
- ΦΠΑ ανεγειρόμενων οικοδομών
- Δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9)
- Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)
- Εισόδημα από ακίνητα (μίσθωση ακινήτων, φόρος υπεραξίας)
- Ειδικός φόρος ακινήτων



ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

Property Tax

Guidelines on application of real estate tax policy
Athanasios Dragios, Vaggelis Michelinakis

ISBN 978-960-562-257-2

COPYRIGHT

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, without the prior permission of NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A., or as expressly permitted by law or under the terms agreed with the appropriate reprographic rights organisation. Enquiries concerning reproduction which may not be covered by the above should be addressed to NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A. at the address below.

DISCLAIMER

The content of this work is intended for information purposes only and should not be treated as legal advice. The publication is necessarily of a general nature; NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A. makes no claim as to the comprehensiveness or accuracy of the information provided; Information is not offered for the purpose of providing individualized legal advice. Professional advice should therefore be sought before any action is undertaken based on this publication. Use of this work does not create an attorney-client or any other relationship between the user and NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A. or the legal professionals contributing to this publication.



ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

23, Mavromichali Str., 106 80 Athens Greece
Tel.: +30 210 3678 800 • Fax: +30 210 3678 819
<http://www.nb.org> • e-mail: info@nb.org



© 2014, NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A.

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Ήδη από το έτος 1880 με τον Νόμο ΩΙΔ΄ που ρυθμίζει το φόρο κληρονομιάς γίνεται η πρώτη προσπάθεια του Ελληνικού Κράτους να επιβληθεί φόρος στην ακίνητη περιουσία, ενώ με το Νόμο ΑΧΚΕ΄ του έτους 1887 επιβάλλεται φόρος στις συναλλαγές των ακινήτων.

Στο πλαίσιο της κάθε φορά αναμόρφωσης της φορολογικής νομοθεσίας η φορολόγηση της κατοχής της ακίνητης περιουσίας έλαβε διάφορες μορφές και ονομασίες, όπως φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας, ενιαίο τέλος κατοχής ακινήτων, φόρος ακίνητης περιουσίας και πλέον από 1.1.2014 Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

Οι φόροι κατοχής είναι η μία πλευρά της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας. Η άλλη πλευρά αφορά την φορολόγηση της μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας καθώς και του εισοδήματος που απορρέει από την αξιοποίησή της. Η φορολόγηση της μεταβίβασης ανακύπτει είτε στις μεταβιβάσεις από επαχθή αιτία (πωλήσεις) είτε στις μεταβιβάσεις λόγω δωρεάς, γονικής παροχής ή κληρονομιάς. Η φορολόγηση του εισοδήματος από την άλλη αφορά είτε το εισόδημα που αποκτάται σε ετήσια βάση από την εκμίσθωση των ακινήτων είτε το εφάπαξ όφελος του φορολογούμενου που προέρχεται από την πώληση ακίνητης περιουσίας σε τιμή μεγαλύτερη από εκείνη με την οποία την είχε αποκτήσει (υπεραξία).

Επίσης τα ακίνητα στην Ελλάδα επιβαρύνονται και με μία σειρά από τέλη, με κυριότερο το τέλος ακίνητης περιουσίας, δηλαδή εισφορές που σχετίζονται με την αντιπαροχή που λαμβάνει από τους δημόσιους φορείς ο ιδιοκτήτης του ακινήτου και έχουν να κάνουν με την καθαριότητα, τον ηλεκτροφωτισμό, την πρόσβαση και άλλα δημόσια αγαθά που θεωρείται ότι προσουξάνουν την αξία της ακίνητης αυτής περιουσίας.

Όλοι οι παραπάνω φόροι και τέλη καθιστούν την φορολόγηση των ακινήτων ένα εξαιρετικά περίπλοκο φορολογικό αντικείμενο, με αποτέλεσμα μάλιστα πολλές φορές η κριτική που ασκείται να έχει να κάνει και με το γεγονός ότι το διαχειριστικό κόστος της φορολόγησης αυτής, καθιστά εξαιρετικά μικρό το τελικό δημοσιονομικό όφελος.

Σημαντικός, επίσης, είναι ο τρόπος υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων, βάσει των ισχυόντων συστημάτων υπολογισμού, καθόσον λαμβάνεται υπόψη και η αντικειμενική αξία του ακινήτου για τον υπολογισμό του φόρου στις μεταβιβάσεις ακινήτων είτε από επαχθή αιτία είτε από χαριστική αιτία.

Στη διαχείριση του συστήματος της φορολόγησης των ακινήτων εμπλέκονται σειρά επαγγελματιών, όπως συμβολαιογράφοι, δικηγόροι, μηχανικοί και φοροτεχνικοί. Σκοπός μας λοιπόν με βάση τα παραπάνω ήταν η συγγραφή ενός βιβλίου που θα περιλάμβει την παρουσίαση όλων των θεμάτων που αφορούν τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας και ειδικότερα τον υπολογισμό των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων και των φόρων κατοχής (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), καθώς και των φόρων μεταβίβασης και εισοδήματος από ακίνητα. Η παρουσίαση αυτή δεν περιλαμβάνει μόνο τη σχετική νομοθεσία αλλά και την ανάπτυξη επεξηγηματικών παραδειγμάτων έτσι ώστε το παρόν βιβλίο να αποτελέσει και έναν πρακτικό οδηγό χρήσιμο σε όλες τις παραπάνω επαγγελματικές ομάδες, που ασχολούνται με το ακίνητο.

Η προσπάθεια αυτή αποδείχθηκε αρκετά δύσκολη κυρίως λόγω των αλληλέγγυων μεταβολών του νομοθετικού πλαισίου, ειδικότερα σε ό,τι αφορά τον φόρο υπεραξίας των ακινήτων, αλλά και λόγω της προσπάθειάς μας να συμπεριλάβουμε όλες τις τελευταίες αλλαγές, ώστε το βιβλίο αυτό να αποτελέσει εγχειρίδιο πρακτικής εφαρμογής για την ακίνητη περιουσία και χρήσιμο βοήθημα για το μέλλον. Παρόλα αυτά, ειδικά όσον αφορά το φόρο υπεραξίας, μέχρι την έκδοση του βιβλίου δεν είχε ακόμη δημοσιευθεί η Υπουργική Απόφαση καθώς και οι εγκύκλιοι που ρυθμίζουν τον τρόπο και την διαδικασία υποβολής της δήλωσης φόρου υπεραξίας.

Με την ελπίδα ότι έχουμε πετύχει στην προσπάθειά μας θέλουμε να ευχαριστήσουμε τη Νομική Βιβλιοθήκη καθώς και τον κ. *Νίκο Σγουρινάκη* και τις κ.κ. *Αναστασία Καραντάνα* και *Εύη Γαλάνη* για την αμέριστη συμπαράστασή τους και βοήθεια στην επιμέλεια της έκδοσης του βιβλίου αυτού.

Αθήνα, Απρίλιος 2014

Αθανάσιος Δράγιος, Βαγγέλης Μιχελινάκης

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	VII
---------------	-----

ΜΕΡΟΣ Α΄

Ο ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

[1] ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

N 1249/1982

«Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις» [Άρθρα 41, 41α]	3
---	---

[2] ΣΧΟΛΙΑ - ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	9
--------------------------	---

II. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ) ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	10
--	----

A. ΟΡΙΣΜΟΙ	10
-------------------------	----

B. ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

1. Εφαρμογή αντικειμενικού συστήματος	11
---	----

2. Κατηγορίες ακινήτων για τον προσδιορισμό φορολογητέας αξίας	11
--	----

3. Έντυπα υπολογισμού	12
-----------------------------	----

4. Ορισμός τιμής ζώνης (TZ), συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ), συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ), συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ).....	13
---	----

5. Εύρεση της τιμής ζώνης	13
---------------------------------	----

6. Συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ).....	14
--	----

7. Συντελεστής ορόφου	14
-----------------------------	----

8. Κριτήριο βάθους.....	16
-------------------------	----

9. Επιφάνεια ακινήτου.....	16
----------------------------	----

10. Η παλαιότητα.....	17
-----------------------	----

11. Χαρακτηρισμός ακινήτου ως διατηρητέου	18
---	----

12. Χαρακτηρισμός ακινήτου ως απαλλοτριωτέο	18
13. Ειδικός συντελεστής για ακίνητο που έχει υποστεί ζημιές από σεισμό ή πυρκαγιά ή πλημμύρα	19
14. Συντελεστής αποπεράτωσης.....	19
15. Συντελεστής συνιδιοκτησίας	20

**Γ. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Ή ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ
ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ - ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ
(ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΤΥΠΟΥ Ε1)**

1. Συντελεστές υπολογισμού	20
<i>i. Φορολογητέα Αξία</i>	20
<i>ii. Τιμή Ζώνης (TZ)</i>	20
<i>iii. Συντελεστές Πρόσοψης</i>	21
<i>iv. Συντελεστής Ορόφου</i>	21
<i>v. Επιφάνεια (Κατοικίας ή Διαμερίσματος)</i>	22
<i>vi. Συντελεστής Επιφάνειας</i>	22
<i>vii. Συντελεστής Παλαιότητας</i>	22
<i>viii. Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών (Σ.Ειδ.Σ.)</i>	23
<i>ix. Συντελεστές Αποπεράτωσης</i>	23
<i>x. Συντελεστής με βάση τον τρόπο κατασκευής</i>	23
<i>xi. Συντελεστής με βάση τον εξοπλισμό</i>	24
<i>xii. Συντελεστής Συνιδιοκτησίας</i>	24
2. Παραδείγματα (ΕΝΤΥΠΟ 1)	24

**Δ. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ
ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ - ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ
(ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ Ε2)**

1. Συντελεστές υπολογισμού	53
<i>i. Φορολογητέα Αξία</i>	53
<i>ii. Τιμή Ζώνης (TZ)</i>	53
<i>iii. Συντελεστής Πρόσοψης</i>	53
<i>iv. Συντελεστής Εμπορικότητας (ΣΕ)</i>	54
<i>v. Συντελεστής Ορόφου</i>	55
<i>vi. Κριτήριο Βάθους</i>	56
<i>vii. Επιφάνεια Επαγγελματικής Στέγης</i>	56
<i>viii. Συντελεστής Επιφάνειας</i>	56

<i>ix. Συντελεστής Παλαιότητας</i>	57
<i>x. Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών (ΣΕιδΣ)</i>	57
<i>xi. Συντελεστής Αποπεράτωσης</i>	57
<i>xii. Συντελεστής με βάση τον τρόπο κατασκευής</i>	58
<i>xiii. Συντελεστής με βάση τον εξοπλισμό</i>	58
<i>xiv. Συντελεστής Συνιδιοκτησίας</i>	59
2. Παραδείγματα (ΕΝΤΥΠΟ Ε2)	59
Ε. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ - ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΤΥΠΟΥ Ε3)	
1. Συντελεστές υπολογισμού	77
<i>i. Φορολογητέα αξία</i>	77
<i>ii. Τιμή Ζώνης</i>	77
<i>iii. Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ)</i>	77
<i>iv. Τιμή Οικοπέδου (ΤΟ)</i>	77
<i>v. Συντελεστής Εμπορικότητας (ΣΕ)</i>	77
<i>vi. Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ)</i>	78
<i>vii. Συντελεστής Οικοπέδου (ΣΟ)</i>	78
<i>viii. Συνολική Τιμή Εκκίνησης οικοπέδου</i>	79
<i>ix. Συντελεστής πρόσωσης</i>	79
<i>x. Κριτήριο βάθους (ΚΒ)</i>	79
<i>xi. Επιφάνεια Οικοπέδου</i>	80
<i>xii. Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών (ΣΕιδΣ)</i>	81
<i>xiii. Συντελεστής Ποσοστού Αξίας οικοπέδου</i>	82
<i>xv. Συντελεστής Συνιδιοκτησίας</i>	84
<i>xvi. Συντελεστής Καθέτου Ιδιοκτησίας</i>	84
<i>xvii. Συντελεστής Αξίας μελλοντικής και αβέβαιης οικοδομικής αξιοποίησης</i>	84
2. Παραδείγματα (ΕΝΤΥΠΟ Ε3)	85
ΣΤ. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΠΟΘΗΚΗΣ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ - ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΤΥΠΟΥ Ε4)	
1. Συντελεστές υπολογισμού	104
<i>i. Φορολογητέα αξία</i>	104
<i>ii. Τιμή Ζώνης (ΤΖ)</i>	104
<i>iii. Συντελεστής Εμπορικότητας (ΣΕ)</i>	104

<i>iv. Συντελεστής θέσης</i>	104
<i>v. Επιφάνεια Αποθήκης</i>	105
<i>vi. Συντελεστής Παλαιότητας</i>	105
<i>vii. Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών</i>	105
<i>viii. Συντελεστής Αποπεράτωσης</i>	106
<i>ix. Συντελεστής με βάση τον τρόπο κατασκευής</i>	106
<i>x. Συντελεστής Συνιδιοκτησίας</i>	106
2. Παραδείγματα (ΕΝΤΥΠΟ 4)	107
Z. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΘΕΣΗΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ – ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΤΥΠΟΥ Ε5)	
1. Συντελεστές υπολογισμού	116
<i>i. Φορολογητέα Αξία</i>	116
<i>ii. Τιμή Ζώνης (TZ)</i>	116
<i>iii. Συντελεστής Εμπορικότητας</i>	116
<i>iv. Συντελεστής θέσης</i>	117
<i>v. Επιφάνεια θέσης Στάθμευσης Αυτοκινήτου</i>	117
<i>vi. Συντελεστής Παλαιότητας</i>	118
<i>vii. Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών</i>	118
<i>viii. Συντελεστές Αποπεράτωσης</i>	118
<i>ix. Συντελεστής με βάση τον τρόπο κατασκευής</i>	118
<i>x. Συντελεστής Συνιδιοκτησίας</i>	119
2. Παραδείγματα (ΕΝΤΥΠΟ 5)	119
III. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΠΟΥ ΔΕΝ ΙΣΧΥΕΙ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ	
A. ΟΡΙΣΜΟΙ	128
B. ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ	
1. Τιμή εκκίνησης	128
2. Κατάταξη ακινήτων.....	128
3. Συντελεστής αποπεράτωσης.....	131
4. Συντελεστής παλαιότητας.....	131
5. Συντελεστής ειδικών συνθηκών	132

**Γ. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΠΛΗΝ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ –
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΤΥΠΟΥ Κ1)**

1. Υπολογισμός συντελεστών	134
<i>i. Φορολογητέα αξία</i>	134
<i>ii. Κόστος εκκίνησης ανά M^2 κτίσματος</i>	134
<i>iii. Ισοδύναμη (ανοιγμένη επιφάνεια)</i>	134
<i>iv. Συντελεστής Μεγέθους (ΣΜ)</i>	135
<i>v. Συντελεστής τρόπου κατασκευής και εξοπλισμού (ΣΚΕ)</i>	136
<i>vi. Συντελεστής αποπεράτωσης (ΣΑΠ)</i>	136
<i>vii. Συντελεστής παλαιότητας (ΣΠ)</i>	137
<i>viii. Συντελεστής ειδικών συνθηκών</i>	137
2. Παραδείγματα (ΕΝΤΥΠΟ Κ1).....	137

**Δ. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ – ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ
(ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΤΥΠΟΥ Κ2)**

1. Υπολογισμός συντελεστών	142
<i>i. Φορολογητέα αξία</i>	142
<i>ii. Κόστος εκκίνησης ανά μ^2 κτίσματος</i>	142
<i>iii. Ισοδύναμη (ανοιγμένη) επιφάνεια</i>	142
<i>iv. Συντελεστής Μεγέθους (ΣΜ)</i>	142
<i>v. Συντελεστές τρόπου κατασκευής και εξοπλισμού (ΣΚΕ)</i>	143
<i>vi. Συντελεστής αποπεράτωσης (ΣΑΠ)</i>	143
<i>vii. Συντελεστής παλαιότητας (ΣΠ)</i>	144
<i>viii. Συντελεστής ειδικών συνθηκών</i>	144
2. Παραδείγματα (ΕΝΤΥΠΟ Κ2).....	144

**Ε. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ
(ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ) – ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ
(ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΤΥΠΟΥ Κ3)**

1. Υπολογισμός συντελεστών	149
<i>i. Φορολογητέα αξία</i>	149
<i>ii. Κόστος εκκίνησης ανά M^2 κτίσματος</i>	149
<i>iii. Ισοδύναμη (ανοιγμένη) επιφάνεια</i>	149
<i>iv. Συντελεστής Μεγέθους (ΣΜ)</i>	150
<i>v. Συντελεστής τρόπου κατασκευής και εξοπλισμού (ΣΚΕ)</i>	150
<i>vi. Συντελεστής αποπεράτωσης (ΣΑΠ)</i>	151

vii. Συντελεστής παλαιότητας (ΣΠ)	151
viii. Συντελεστής ειδικών συνθηκών	152
2. Παραδείγματα (ΕΝΤΥΠΟ Κ3).....	152
ΣΤ. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΣΤΑΘΜΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ – ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΤΥΠΟΥ Κ4)	
1. Υπολογισμός συντελεστών	157
i. Φορολογητέα αξία	157
ii. Κόστος εκκίνησης ανά M^2 κτίσματος.....	157
iii. Ισοδύναμη (ανοιγμένη) επιφάνεια	157
iv. Συντελεστής Μεγέθους (ΣΜ).....	158
v. Συντελεστής τρόπου κατασκευής και εξοπλισμού (ΣΚΕ).....	158
vi. Συντελεστής αποπεράτωσης (ΣΑΠ)	159
vii. Συντελεστής παλαιότητας (ΣΠ)	159
viii. Συντελεστής ειδικών συνθηκών	159
2. Παραδείγματα (ΕΝΤΥΠΟ Κ4).....	160
Ζ. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ - ΑΠΟΘΗΚΩΝ – ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΤΥΠΟΥ Κ5)	
1. Υπολογισμός συντελεστών	168
i. Φορολογητέα αξία	168
ii. Κόστος εκκίνησης ανά M^2 κτίσματος.....	168
iii. Ισοδύναμη (ανοιγμένη) επιφάνεια.	168
iv. Συντελεστής μεγέθους (ΣΜ).....	168
v. Συντελεστής τρόπου κατασκευής και εξοπλισμού (ΣΚΕ).....	169
vi. Συντελεστής αποπεράτωσης (ΣΑΠ)	169
vii. Συντελεστής παλαιότητας (ΣΠ)	169
viii. Συντελεστής ειδικών συνθηκών	170
2. Παραδείγματα (ΕΝΤΥΠΟ Κ5).....	170
Η. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ - ΝΟΣΗΛΕΥΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΕΥΑΓΗ ΙΔΡΥΜΑΤΑ – ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΤΥΠΟΥ Κ6)	
1. Υπολογισμός συντελεστών	173
i. Φορολογητέα αξία	173
ii. Κόστος εκκίνησης ανά M^2 κτίσματος.....	173

<i>iii. Ισοδύναμη (ανοιγμένη) επιφάνεια</i>	173
<i>iv. Συντελεστές τρόπου κατασκευής και εξοπλισμού (ΣΚΕ)</i>	174
<i>v. Συντελεστής αποπεράτωσης (ΣΑΠ)</i>	174
<i>vi. Συντελεστής παλαιότητας (ΣΠ)</i>	175
<i>vii. Συντελεστής ειδικών συνθηκών</i>	175
2. Παραδείγματα (ΕΝΤΥΠΟ Κ6).....	175

Θ. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΩΝ - ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΤΥΠΟΥ Κ7)

1. Υπολογισμός συντελεστών	180
<i>i. Φορολογητέα αξία</i>	180
<i>ii. Κόστος εκκίνησης ανά Μ² κτίσματος</i>	180
<i>iii. Ισοδύναμη (ανοιγμένη) επιφάνεια</i>	180
<i>iv. Συντελεστές τρόπου κατασκευής και εξοπλισμού (ΣΚΕ)</i>	181
<i>v. Συντελεστής αποπεράτωσης (ΣΑΠ)</i>	181
<i>vi. Συντελεστής παλαιότητας (ΣΠ)</i>	181
<i>vii. Συντελεστής ειδικών συνθηκών</i>	181
2. Παραδείγματα (ΕΝΤΥΠΟ Κ7).....	182

Ι. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ – ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΤΥΠΟΥ Κ8)

1. Υπολογισμός συντελεστών	185
<i>i. Φορολογητέα αξία</i>	185
<i>ii. Κόστος εκκίνησης ανά Μ² κτίσματος</i>	185
<i>iii. Ισοδύναμη (ανοιγμένη) επιφάνεια</i>	185
<i>iv. Συντελεστής μεγέθους (ΣΜ)</i>	185
<i>v. Συντελεστής τρόπου κατασκευής και εξοπλισμού (ΣΚΕ)</i>	186
<i>vi. Συντελεστής αποπεράτωσης (ΣΑΠ)</i>	186
<i>vii. Συντελεστής παλαιότητας (ΣΠ)</i>	186
<i>viii. Συντελεστής ειδικών συνθηκών</i>	187
2. Παραδείγματα (ΕΝΤΥΠΟ Κ8).....	187

ΙΑ. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΠΟΥ ΔΕΝ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΕΠΑΧΘΟΥΝ ΣΤΙΣ ΑΝΩΤΕΡΩ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ – ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΤΥΠΟΥ Κ9)

1. Υπολογισμός συντελεστών	190
<i>i. Φορολογητέα αξία</i>	190

ii. Κόστος εκκίνησης ανά M^2 κτίσματος.....	190
iii. Ισοδύναμη (ανοιγμένη) επιφάνεια	190
iv. Συντελεστής μεγέθους (ΣΜ).....	190
v. Συντελεστής τρόπου κατασκευής και εξοπλισμού (ΣΚΕ).....	191
vi. Συντελεστής αποπεράτωσης (ΣΑΠ).....	191
vii. Συντελεστής παλαιότητας (ΣΠ)	191
viii. Συντελεστής ειδικών συνθηκών	192
2. Παραδείγματα (ΕΝΤΥΠΟ Κ9).....	192
ΙΒ. ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	195
ΙV. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΓΗΣ	
 ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΜΩΝ	
 Α. ΟΡΙΣΜΟΙ	196
1. Αρχική Βασική Αξία Γης (ΑΒΑ) και Ειδική Βασική Αξία Γης (ΕΒΑ)	196
2. Αρχική Οικοπεδική Αξία (ΤΟ` Αρχ.).....	196
3. Τεκμαρτή Τιμή Ζώνης (ΤΖ')	197
 Β. ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ	198
i. Απόσταση από τη θάλασσα	200
ii. Πότε θεωρείται η εδαφική έκταση απαλλοτριωτέα.....	200
iii. Χρονικό όριο.....	201
α. Βασική Αξία (ΒΑ).....	202
1. Υπολογισμός.....	202
2. Επιφάνεια εδαφικής έκτασης.....	202
3. Αρχική Βασική Αξία Γης (ΑΒΑ).....	202
4. Συντελεστής περιοχής.....	202
5. Συντελεστής χρήσης.....	202
β. Οικοπεδική Αξία (ΑΟικ.).....	203
1. Υπολογισμός.....	203
2. Αρχική Οικοπεδική Αξία (ΤΟΑΡΧ)	203
3. Μέγεθος Οικοδομής (ΜΟ)	203
4. Συντελεστής χρήσης κτίσματος.....	203
5. Συντελεστές ειδικών συνθηκών	204
γ. Αξία Δυνατότητας Περαιτέρω Εκμετάλλευσης (ΑΔ)	204

1. Υπολογισμός.....	204
2. Αρχική Οικοπεδική Αξία (ΤΟΑΡΧ).....	205
3. Επιφάνεια της εδαφικής έκτασης.....	205
4. Συντελεστής θέσης.....	205
5. Συντελεστής μη αρτιότητας.....	205
6. Συντελεστής μεγέθους.....	206
Παραδείγματα (ΕΝΤΥΠΟ Α/Α ΓΗΣ).....	206
V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΓΗΣ ΣΕ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	229

ΜΕΡΟΣ Β΄

ΟΙ ΦΟΡΟΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

[1] ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

N 2961/2001

«Κύρωση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προϊκών και Κερδών από Τυχερά Παίγνια» [Άρθρα 41-60] 233

N 1078/1980

«Περί απαλλαγής εκ του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας, καταργήσεως και τροποποιήσεως διατάξεων προσδιορισμού εισοδήματος βάσει τεκμηρίων, καταργήσεως φορολογίας ακινήτου περιουσίας και άλλων τινών φορολογικών διατάξεων» [Άρθρα 1, 15]..... 245

N 1587/1950

«Περί κυρώσεως, τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του υπ' αριθμ. 1521/1950 Αναγκαστικού Νόμου "περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων"» 251

N 2859/2000

«Κύρωση Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας» [Άρθρο 6]..... 273

N 3427/2005

«Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» [Άρθρα 23, 23Α] 275

[2] ΣΧΟΛΙΑ - ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ

I. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΦΟΡΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ

A. Αρμόδια ΔΟΥ για την παραλαβή των δηλώσεων φόρου κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών	281
B. Συμπλήρωση δήλωσης φόρου κληρονομιών, γονικών παροχών και δωρεών	
α. Συμπλήρωση δήλωσης φόρου κληρονομιών	285
1. Στοιχεία δήλωσης.....	285
2. Τα στοιχεία του κληρονομούμενου.....	285
3. Στοιχεία διαθήκης	286
4. Βεβαίωση του άρθρου 67 του ΝΔ 118/1973	286
5. Δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται.....	286
6. Τα στοιχεία των κληρονόμων.....	286
7. Αντίκλητος.....	286
8. Άμεση φορολόγηση της ψιλής κυριότητας.....	286
9. Απαλλαγή Α΄ κατοικίας.....	286
10. Ενεργητικό	287
11. Αξία.....	287
12. Παθητικό.....	287
13. Καθαρή αξία κληρονομικής μερίδας.....	288
14. Προγενέστερες δωρεές - γονικές παροχές ή προίκες	288
15. Υπολογισμός του φόρου	288
16. Στοιχεία πληρεξούσιων.....	288
17. Στοιχεία καταβολής.....	288
18. Έντυπο δήλωσης φόρου κληρονομιάς	289
β. Συμπλήρωση δήλωσης φόρου γονικών παροχών και δωρεών	293
1. Στοιχεία δήλωσης.....	293
2. Στοιχεία δωρητή - γονέα που κάνει την παροχή ή την προικοδότη	293
3. Στοιχεία δωρεοδόχου υπέρ του οποίου η παροχή ή του προικολήπτη	293
4. Στοιχεία συμβολαιογράφου	293
5. Στοιχεία αντικλήτου	293
6. Αιτία υποβολής της δήλωσης.....	293
7. Ο άλλος γονέας εν ζωή σε περίπτωση γονικής παροχής.....	293

8. Στοιχεία γονέα	293
9. Περιουσιακά στοιχεία.....	294
10. Αξία.....	294
11. Βάρη.....	294
12. Βεβαίωση	294
13. Απαλλαγή Α΄ κατοικίας	294
14. Άμεση φορολόγηση της ψιλής κυριότητας.....	294
15. Προγενέστερες δωρεές - γονικές παροχές ή προίκες	294
16. Καθαρή αξία δήλωσης	294
17. Υπολογισμός του φόρου - Κλίμακα	295
18. Στοιχεία πληρεξούσιων.....	295
19. Δικαιολογητικά που συνοποβάλλονται.....	295
20. Στοιχεία βεβαίωσης	295
21. Έντυπο δήλωσης φόρου γονικής παροχής - δωρεάς.....	296
Γ. Υποχρεώσεις συμβολαιογράφου στη σύνταξη συμβολαίων αποδοχής κληρονομιάς - γονικών παροχών - δωρεών	300
1. Υποχρέωση προσάρτησης εγγράφων	300
<i>α. Προσάρτηση πιστοποιητικού του άρθρου 105 παρ. 1 του Ν 2961/2001 (άρθρο 112 παρ. 1)</i>	<i>300</i>
<i>β. Προσάρτηση της δήλωσης φόρου κληρονομιάς - γονικής παροχής - δωρεάς (άρθρο 112 παρ. 2)</i>	<i>300</i>
2. Υποχρέωση ρητής μνείας και αναγραφής στοιχείων (άρθρο 112 παρ. 3).....	300
3. Υποχρέωση διορισμού αντικλήτου (άρθρο 112 παρ. 4).....	300
4. Υποχρέωση αποστολής συμβολαίων (άρθρο 116 παρ. 1 περ. β΄).....	301
5. Υποχρέωση αναγραφής αριθμού φορολογικού μητρώου (άρθρο 3 παρ. 4 ΑΥΟ 1027411/842/ΔΜ/26.2.1998 - ΦΕΚ Β΄ 193/3.3.1998).....	301
6. Μνεία περί απαλλαγής Α΄ κατοικίας και για μη περαιτέρω μεταβίβαση πριν την πάροδο πενταετίας (άρθρο 17 παρ. 7 του Ν 1591/1986).....	301
7. Μη σύνταξη συμβολαίου πριν την πάροδο της πενταετίας σε περίπτωση απαλλαγής φόρου παρά μόνο μετά την προσάρτηση πιστοποιητικού πληρωμής φόρου (Άρθρο 17 παρ. 4, εδ. β΄ του Ν 1591/1986)	301
II. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΦΜΑ	
A. ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ	
1. Υποβολή δήλωσης.....	303

α. Υποβολή δήλωσης από φυσικά πρόσωπα.....	303
β. Υποβολή δήλωσης από νομικά πρόσωπα	303
γ. Εξαιρέσεις από την υποβολή κοινής δήλωσης.....	303
i. Πλειστηριασμός ακινήτου.....	303
ii. Αναγκαστική απαλλοτρίωση.....	303
2. Αρμόδιος προϊστάμενος ΔΟΥ για την παραλαβή της δήλωσης	304
α. Προϊστάμενος ΔΟΥ της περιφέρειας ακινήτου	304
β. Προϋποθέσεις παραλαβής από αναρμόδιο προϊστάμενο ΔΟΥ.....	304
γ. Ορισμός Ειρηνοδίκη ή Συμβολαιογράφου για την παραλαβή της δήλωσης....	304
δ. Μεταβίβαση ακινήτων στο εξωτερικό.....	304
3. Προθεσμία υποβολής της δήλωσης.....	305
4. Τρόπος υποβολής δήλωσης	305
5. Περιεχόμενο υποβολής δήλωσης.....	305
6. Αναγραφή στη δήλωση της πληρωμής του φόρου	305
7. Βεβαίωση του περιεχομένου της δήλωσης.....	306
8. Υποβολή δηλώσεων φορολογίας κεφαλαίου από συμβολαιογράφους και βεβαίωση του γνησίου υπογραφής.....	306

Β. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

I. Στην πρώτη σελίδα.....	310
α. Η αρμόδια ΔΟΥ στην οποία υποβάλλεται η δήλωση	310
β. Είδος δήλωσης	310
γ. Δήλωση ΦΠΑ ή ΦΜΑ.....	310
δ. Το είδος της συναλλαγής	310
ε. Στοιχεία συμβολαιογράφου που συντάσσει τη δήλωση	311
στ. Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο	311
ζ. Άδεια οικοδομής.....	311
η. Στοιχεία υπόχρεου σε φόρο	311
θ. Στοιχεία αγοραστών - πωλητών.....	311
i. Αξία μεταβίβασης.....	312
ια. Το καταβληθέν τίμημα	313
ιβ. Ο χρόνος και τρόπος απόκτησης	313
ιγ. Απαλλαγή από φόρο	313
ιδ. Σύνομη περιγραφή ακινήτου.....	313

ιε. Υπολογισμός φόρου	313
ιστ. Η ημερομηνία	314
ιζ. Υπογραφή της δήλωσης	314
ιη. Βεβαίωση του γνησίου της υπογραφής	314
ιθ. Διπλότυπο είσπραξης φόρου	314
ικ. Έντυπο δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου - ΦΠΑ	315

Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ ΣΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΕΞ ΕΠΑΧΘΟΥΣ ΑΙΤΙΑΣ

1. Μη κατάρτιση συμβολαίου χωρίς την τήρηση προϋποθέσεων (άρθρο 13 παρ. 1, εδ. 1 Ν 1587/1950)	319
2. Μη κατάρτιση συμβολαίου μετά την παρέλευση ορισμένης προθεσμίας από την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης (άρθρο 13 παρ. 1 Ν 1587/1950)	319
3. Υποχρέωση αναγραφής στοιχείων στο συμβόλαιο (άρθρο 13 παρ. 2 Ν 1587/1950)	319
4. Υποχρέωση προσάρτησης του αποδεικτικού είσπραξης φόρου μεταβίβασης (Άρθρο 13 παρ. 12 περ. Β Ν 1587/1950)	320
5. Αποστολή συμβολαίων (Άρθρο 14 παρ. 2Α' Ν 1587/1950)	320
6. Προϋποθέσεις απαγόρευσης σύνταξης συμβολαίου πριν την συμπλήρωση πενταετίας εάν υπάρχει απαλλαγή ΦΜΑ λόγω απαλλαγής πρώτης κατοικίας (άρθρο 1 παρ. 7 Ν 1078/1980)	320
7. Περίπτωση απαλλαγής από το ΦΜΑ γεωργοκτηνοτροφικών εκτάσεων (άρθρο 13 παρ. 7-10 Ν 634/1977)	320
8. Υποχρέωση αναγραφής αριθμού φορολογικού μητρώου (άρθρο 3 παρ. 4 ΑΥΟ 1027411/842/ΔΜ/26.2.1998 - ΦΕΚ Β' 193/3.3.1998)	321
9. Προσάρτηση πιστοποιητικού του άρθρου 105 παρ. 1 του Ν 2961/2001 (άρθρο 112, παρ. 1 Ν 2961/2001)	321

ΙΙΙ. Ο ΦΠΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

1. Υποκείμενοι στον ΦΠΑ	322
2. Πεδίο εφαρμογής	323
3. Υποχρεώσεις κατασκευαστών	324
4. Προϋπολογιστικό κόστος	325
5. Βιβλίο κοστολογίου	333

A. Ειδικότερα ζητήματα τήρησης βιβλίου κοστολογίου	333
<i>i. Η αξία του οικοπέδου</i>	333
<i>ii. Αγορά του οικοπέδου</i>	334
<i>iii. Απόκτηση με αντιπαροχή</i>	334
B. Τρόπος καταχώρισης	334
Γ. Χρόνος ενημέρωσης	335
Δ. Το λογιστικό σημείωμα	336
6. Απολογιστικό κόστος	342
A. Γενικές δαπάνες κατασκευής	343
B. Κατασκευαστικό κόστος	344
Γ. Πληροφοριακά στοιχεία	344
7. Παράδοση ακινήτου - Ειδική δήλωση ΦΠΑ	350
<i>i. Πίνακας υπολογισμού της αξίας</i>	350
<i>ii. Πίνακας υπολογισμού του ΦΠΑ</i>	351
8. Έλεγχος της Ειδικής Δήλωσης - Οριστικοποίηση - Ανάκληση	355
9. Αντιπαροχή - Παράδοση κτίσματος στον οικοπεδούχο	360
10. Απαλλαγές - Παράδοση πρώτης κατοικίας	362
11. Αυτοπαράδοση	364
12. Δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ - Περιοδικές και εκκαθαριστικές δηλώσεις ΦΠΑ	365

ΜΕΡΟΣ Γ΄ ΟΙ ΦΟΡΟΙ ΚΑΤΟΧΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

[1] ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

N 3842/2010

«Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις» [Άρθρο 32]..... 371

N 4223/2013

«Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» [Άρθρα 1-8, 13, 59] 385

ΥΑ ΠΟΛ. 1279/31.12.2013

«Πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, για το έτος 2014»..... 402

N 2130/1993

«Τέλος Ακίνητης Περιουσίας» [Άρθρο 24] 410

[2] ΣΧΟΛΙΑ - ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ

1. Η ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ε9	415
1.1 ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ Ε9	416
1.2 ΤΡΟΠΟΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	417
<i>i. ΠΙΝΑΚΑΣ 1. ΚΤΙΣΜΑΤΑ</i>	417
<i>ii. ΠΙΝΑΚΑΣ 2. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ</i>	421
1.3 ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ	424
1. Δικαίωμα υψούν στο Ε9	424
2. Συμπλήρωση Ε9 για κτίσματα χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.....	424
3. Πότε το ακίνητο θεωρείται ημιτελές για το Ε9.....	424
4. Τακτοποίηση ημιυπαίθριων με το Ν 3843/2010	425
5. Μετατροπή βοηθητικών χώρων σε χώρους κύριας χρήσης με το Ν 3843/2010.....	426
6. Τακτοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων με τον Ν 4014/2011, άρθρο 24 παρ. 22 και Ν 4178/2013 άρθρο 24 παρ. 8 & 9.....	427
7. Συσχέτιση των στοιχείων των ακινήτων με τα δεδομένα του κτηματολογίου.....	428
8. Υπόχρεος δήλωσης για ακίνητα που ανεγείρονται με το σύστημα της αντιπαροχής.....	428
9. Υπόχρεος υποβολής δήλωσης για ακίνητα για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing)	429
10. Σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας επί οικοπέδου.....	429
11. Πότε ένα ακίνητο θεωρείται μονοκατοικία	429
12. Βοηθητικοί χώροι.....	430
13. Μεταφορά συντελεστή δόμησης.....	430

1.4 ΟΔΗΓΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ	431
1. Αρχική οθόνη.....	431
2. Αρχική Οθόνη Πιστοποιημένου Χρήστη.....	432
2.1. Οριστικοποίηση της Περιουσιακής Εικόνας.....	433
2.2. Καρτέλες Εφαρμογής.....	433
3. Καρτέλα «Υποβολή Δήλωσης Ε9»	434
3.1. Περιεχόμενο Καρτέλας	434
3.2. Εκτυπώσεις	436
3.3. Διαθέσιμες ενέργειες	436
3.4. Πίνακας 1: Κτίσματα - Οικόπεδα.....	438
3.4.1. Δήλωση κτίσματος/οικοπέδου	439
3.4.2. Μεταβολή κτίσματος/οικοπέδου	439
3.4.3. Διαγραφή κτίσματος/οικοπέδου.....	440
3.4.4. Φόρμα επεξεργασίας των στοιχείων ακινήτου	441
3.5. Πίνακας 2: Αγροτεμάχια.....	449
3.6. Γενικά.....	450
3.7. Οριστική υποβολή δήλωσης Ε9	450
3.8. Ακύρωση υποβολής δήλωσης Ε9	451
4. Καρτέλα «Δηλώσεις Ε9»	451
4.1. Στοιχεία επιλεγμένης δήλωσης	452
5. Καρτέλα «Περιουσιακή κατάσταση».....	452
6. Καρτέλα «Αρχική Σελίδα»	452
1.5 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ	454
i. Παράδειγμα 1ο	454
ii. Παράδειγμα 2ο	456
iii. Παράδειγμα 3	458
iv. Παράδειγμα 4	460
v. Παράδειγμα 5.....	462
2. Ο ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΝΦΙΑ)	464
2.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ	464
2.2 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ	467

2.3 Ο ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ	468
2.3.1 Κύριος φόρος κτισμάτων	468
2.3.2 Κύριος φόρος ειδικών κτιρίων	473
2.3.3 Φόρος οικοπέδων	476
2.3.4 Φόρος αγροτεμαχίων	479
2.4 Ο ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ	482
2.5 ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΑΣΤΟΛΕΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ	485
2.6 ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ	488

ΜΕΡΟΣ Δ΄

ΟΙ ΦΟΡΟΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

[1] ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

N 4172/2013

«Φορολογία εισοδήματος, επείγοντα μέτρα εφαρμογής του Ν 4046/2012, του Ν 4093/2012 και του Ν 4127/2013 και άλλες διατάξεις» [Άρθρα 35-43, 61-64] 493

N 2065/1992

«Αναμόρφωση της άμεσης φορολογίας και άλλες διατάξεις» [Άρθρα 20-27] 508

N 3091/2002

«Απλουστεύσεις και βελτιώσεις στη φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» [Άρθρα 15-18] 514

[2] ΣΧΟΛΙΑ - ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ

I. Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1. Χρήση 2013 (οικονομικό έτος 2014)	521
<i>i. Χρόνος κτήσης αναδρομικών μισθωμάτων</i>	522
<i>ii. Προσδιορισμός του εισοδήματος από οικοδομές</i>	522
<i>iii. Απαλλαγές από τον φόρο</i>	523
<i>iv. Προσδιορισμός του εισοδήματος από εκμίσθωση γαιών</i>	523

<i>v. Αυτοτελής φορολόγηση</i>	523
<i>vi. Προσδιορισμός φορολογητέου εισοδήματος</i>	523
<i>vii. Δυνατότητα εκχώρησης μισθωμάτων στο δημόσιο</i>	525
<i>viii. Η φορολογική κλίμακα</i>	526
2. Χρήση 2014 (οικονομικό έτος 2015)	527
<i>i. Φορολογητέο εισόδημα</i>	528
<i>ii. Φορολογικός συντελεστής</i>	529
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1	
Συμπλήρωση του Εντύπου Ε2	530
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2	
Η υποχρέωση υποβολής των μισθωτηρίων συμβολαίων	535
II. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	
1. Αντικείμενο του φόρου	537
2. Υπολογισμός υπεραξίας	538
3. Φορολογικός συντελεστής και τρόπος καταβολής του φόρου	542
III. ΕΙΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
1. Εισαγωγή	543
2. Πεδίο εφαρμογής	543
3. Εξαιρέσεις - Απαλλαγές	543
4. Υποχρεώσεις άλλων προσώπων για την απόδοση του φόρου	544
ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟ ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ	551