



Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας (άρθρα 27-56 του Ν 3842/23.4.2010) Παραδείγματα εφαρμογής και επισημάνσεις

Αθανάσιος Δράγιος, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων
Αθηνών - Πειραιώς - Αιγαίου και Δωδεκανήσου

Εισαγωγή

Με τις διατάξεις των άρθρων 27 έως 56 του Ν 3842/23.4.2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις», ο οποίος δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 58 Α' ΦΕΚ, θεσπίζεται η φορολογία της ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ).

Με τις διατάξεις του Νόμου αυτού καταργήθηκε το Ενιαίο Τέλος επί των ακινήτων «ΕΤΑΚ» και ειδικότερα καταργήθηκαν οι διατάξεις των άρθρων 5 έως και 21 του Ν 3634/2008 «Κατάργηση φόρων γονικών παροχών και κληρονομιών - Απαλλογή α' κατοικίας - Ενιαίο Τέλος Ακινήτων» ο οποίος νόμος με τη σειρά του είχε καταργήσει το φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Ν 2459/1997), που είχε δημοσιευθεί στο υπ' αριθμ. 17 Α'/18.2.1997 ΦΕΚ. Γίνεται μνεία ότι σύμφωνα με το άρθρο 56 του Ν 3842/2010 οι καταργούμενες διατάξεις του Ν 3634/2008 εφαρμόζονται και μετά την 1.1.2010 σε υποθέσεις Ενιαίου Τέλους Ακινήτων για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι την κατάργησή τους.

Στο πλαίσιο της αναμόρφωσης της φορολογικής νομοθεσίας και ειδικότερα αυτής που διέπει την φορολογία της ακίνητης περιουσίας υλοποιήθηκε η εξαγγελθείσα κατάργηση του Ενιαίου Τέλους Ακινήτων και θεσπίστηκε ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας. Η επιβολή του φόρου αυτού και σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση που συνοδεύει τον άνω Νόμο, αιτιολογείται από το γεγονός ότι η κατοχή ακινήτου πλούτου αποφέρει οφέλη, όπως ανεξαρτησία, ασφάλεια, επιρροή.

Ενώ σύμφωνα με τις διατάξεις του προϊσχύσαντος νόμου από την 1η Ιανουαρίου 2008 επιβαλλόταν Ενιαίο Τέλος στην Ακίνητη Περιουσία (ΕΤΑΚ) των φυσικών και Νομικών Προσώπων που βρίσκεται στην Ελλάδα, πλέον και

σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου Νόμου από το έτος 2010 και για κάθε επόμενο, επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία (ΦΑΠ) που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα.

Με τις διατάξεις του νόμου αυτού ορίζεται το αντικείμενο του φόρου ακίνητης περιουσίας, οι υποκείμενοι σε δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας, οι διαδικασίες καθώς και ο τρόπος επιβολής και καταβολής του φόρου ακίνητης περιουσίας.

Στο φόρο Ακίνητης Περιουσίας υπόκειται κάθε φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο για την ακίνητη περιουσία του που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από τις μεταβολές που τυχόν επέληθον κατά τη διάρκεια του έτους αυτού.

Παράδειγμα 1ο

Ανώνυμη Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου 2010 έχει στην κυριότητα της ένα κατάστημα. Στις 15 Ιανουαρίου 2010 μεταβιβάζει το κατάστημα αυτό σε φυσικό πρόσωπο. Υπόχρεη σε φόρο ακίνητης περιουσίας το έτος 2010 είναι η εταιρεία και το φυσικό πρόσωπο θα καταβάλει φόρο ακίνητης περιουσίας για το ακίνητο αυτό το έτος 2011, εφόσον βέβαια παραμένει στην κατοχή του την 1η Ιανουαρίου 2011. Εάν λοιπόν στις 10 Δεκεμβρίου 2010 μεταβιβαστεί ξανά το ακίνητο από το φυσικό πρόσωπο και σε κάποια εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης, τότε υπόχρεη για υποβολή δήλωσης το έτος 2011 για το συγκεκριμένο ακίνητο είναι η Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης.

Για τις ανάγκες της φορολογίας αυτής θεωρείται ότι τα ακίνητα ανήκουν στα πρόσωπα φυσικά ή νομικά εφόσον έχουν αποκτήσει τα ακίνητα με αγορά ή οποιανδήποτε άλλη αιτία, ακόμα και αν δεν έχει μεταγραφεί ο τίτλος κτήσης τους.



Παράδειγμα 2ο

Η ανωτέρω ανώνυμη εταιρεία έχει προβεί στην αγορά του καταστήματος της στις 30.12.2009 από ένα φυσικό πρόσωπο. Το συμβόλαιο της αγοράς μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο στις 14 Ιανουαρίου 2010. Υπόχρεο σε φόρο ακίνητης περιουσίας το έτος 2010 είναι η εταιρεία και όχι το φυσικό πρόσωπο που ήδη είχε μεταβιβάσει το ακίνητο του στις 30.12.2009.

Επίσης προβλέπεται ότι από το έτος 2011 και κάθε επόμενο έτος υπόχρεος σε φόρο είναι ο εργολάβος για τα ακίνητα τα οποία συμφωνήθηκε να μεταβιβασθούν και δεν έχουν μεταβιβασθεί από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τρία έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των τριών αυτών ετών από τον εργολάβο.

Με τον ορισμό του εργολάβου ως υποκειμένου στο φόρο ανατρέπεται μια αδικία που υφίστατο σε βάρος των οικοπεδούχων καθώς αυτοί είναι υποχρεωμένοι να καταβάλλουν φόρο για κτίσματα που ναι μεν τους ανήκουν ωστόσο δεν μπορούν επί της ουσίας να χρησιμοποιήσουν διότι αποτελούν το εργολαβικό ανάγλυφο.

Στο άρθρο 29 του Νόμου απαριθμούνται ρητά και περιοριστικά οι απαλλαγές από το φόρο ακίνητης περιουσίας και αφορούν ακίνητα που φέρουν ειδική κατηγορία βάρους και ακίνητα νομικών προσώπων που επιτελούν δημόσιο σκοπό (π.χ. δάση και δασικές εκτάσεις, ακίνητα που ανήκουν σε ξένα κράτη και τα οποία χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων αυτών, ακίνητα που έχουν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία κ.λπ.). Επισημαίνεται ότι τα φυσικά πρόσωπα απαλλάσσονται από το φόρο για τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού που τους ανήκουν.

Επίσης προβλέπεται ότι από το έτος 2011 και επόμενα θα απαλλάσσονται τα κτίσματα που ανεγείρονται για τρία έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας εκτός αν έχουν χρησιμοποιεί με οποιονδήποτε τρόπο, τα διατηρητέα κτίσματα για όσο χρόνο διαρκεί η ανακατασκευή τους και μέχρι πέντε έτη από την ημερομηνία χορήγησης της σχετικής άδειας και το δικαίωμα υψούν σε οικόπεδα (δικαίωμα δόμησης) με κατοικίες ή επαγγελματικές στέγες εφόσον τα οικόπεδα αυτά βρίσκονται σε πυκνοδομημένες περιοχές όπου ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου

είναι ανώτερος του 2,5. Η απαλλαγή αυτή για το δικαίωμα υψούν χορηγείται ως κίνητρο και ελάφρυνση για τη διατήρηση αδόμητης γής σε πυκνοδομημένες περιοχές.

Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα την 1η Ιανουαρίου του έτους της φορολογίας. Εάν λοιπόν η αξία του ακινήτου διαφοροποιηθεί είτε μεγαλύτερη, είτε μικρότερη κατά τη διάρκεια του έτους της φορολογίας η νέα αξία θα ληφθεί υπόψη για την πρώτη Ιανουαρίου του επόμενου έτους της φορολογίας.

Παράδειγμα 3ο

Η αξία του καταστήματος της ανωτέρω Ανώνυμης Εταιρείας είναι ευρώ 100.000,00. Στις 2 Απριλίου 2010 η αξία του καταστήματος ανέρχεται σε ευρώ 150.000,00 και στις 2 Οκτωβρίου 2010 σε ποσό ευρώ 170.000,00. Η ανώνυμη Εταιρεία που υποβάλλει δήλωση σύμφωνα με τις προθεσμίες που ορίζονται στο άρθρο 33 για το έτος 2010 θα υποβάλλει δήλωση αναγράφοντας ως αξία καταστήματος το ποσό των ευρώ 100.000,00, ενώ για το έτος 2011 θα υποβάλλει δήλωση αναγράφοντας ως αξία καταστήματος το ποσό των ευρώ 170.000,00.

Στο άρθρο 30 προσδιορίζεται επακριβώς ο τρόπος που προκύπτει η αξία του ακινήτου σε περίπτωση ύπαρξης του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας. Η αξία της επικαρπίας προσδιορίζεται από την ηλικία του επικαρπωτή. Όταν ο επικαρπωτής είναι φυσικό πρόσωπο η αξία της επικαρπίας ορίζεται ως ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή. Όταν ο επικαρπωτής είναι νομικό πρόσωπο, η αξία της επικαρπίας ορίζεται στα 8/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας. Η αξία της ψιλής κυριότητας, προκύπτει εάν από την αξία της πλήρους κυριότητας αφαιρεθεί η αξία της επικαρπίας.

Παράδειγμα 4ο

Μία Ανώνυμη Εταιρεία προβαίνει σε αγορά του δικαιώματος της επικαρπίας ενός καταστήματος και ο Διευθύνων Σύμβουλός της στην αγορά της ψιλής κυριότητας του ως άνω καταστήματος. Η αξία του καταστήματος είναι ευρώ 200.000,00. Στη δήλωση ΦΑΠ η εταιρεία θα δηλώσει ως αξία του δικαιώματος της επικαρπίας επί του καταστήματος το ποσό των ευρώ 160.000,00 (200.000 x 8/10), ενώ ο Διευθύνων Σύμβουλος την ψιλή κυριότητα, για το ποσό των ευρώ 40.000,00 (200.000,00 – 160.000,00).



Επισημαίνεται ότι για την επιβολή του φόρου η οίκηση εξομοιώνεται με την επικαρπία. Στην περίπτωση αυτή ο πλήρης κύριος του ακινήτου φορολογείται ως ψιλός κύριος.

Παράδειγμα 5ο

Η Ανώνυμη Εταιρεία έχει στην κυριότητά της ένα διαμέρισμα αξίας ευρώ 500.000,00. Επί του διαμερίσματος αυτού παρέχει το δικαίωμα οίκησης στον Πρόεδρό της, ο οποίος έχει υπερβεί το 60ό και όχι το 70ό έτος της ηλικίας του. Ο Πρόεδρος θα υποβάλλει δήλωση για το δικαίωμα της επικαρπίας επί του διαμερίσματος για το ποσό των ευρώ 150.000,00 ($500.000 \times 3/10$) και η Ανώνυμη Εταιρεία θα υποβάλλει δήλωση για την αξία της ψιλής κυριότητας επί του διαμερίσματος για το ποσό των ευρώ 350.000,00 ($500.000,00 - 150.000,00$).

Στην προηγούμενη περίπτωση αν το δικαίωμα οίκησης το έχει από κοινού ο Πρόεδρος της Εταιρείας ο οποίος έχει υπερβεί το 60ό και όχι το 70ό έτος της ηλικίας του και η Αντιπρόεδρος της Εταιρείας, η οποία έχει υπερβεί το 50ό και όχι το 60ό έτος της ηλικίας της, τότε οι αξίες για την υποβολή της δήλωσης θα διαμορφωθούν ως εξής:

1. Υποβολή δήλωσης από τον Πρόεδρο για το ποσοστό του 1/2 εξ αδιαιρέτου του δικαιώματος οίκησης που έχει και το οποίο εξομοιώνεται με το δικαίωμα επικαρπίας. Θα υποβληθεί για ποσό ευρώ 75.000,00 ($500.000,00 : 2 \times 3/10$).

2. Υποβολή δήλωσης από την Αντιπρόεδρο για το ποσοστό της 1/2 εξ αδιαιρέτου του δικαιώματος οίκησης που έχει και το οποίο εξομοιώνεται με το δικαίωμα επικαρπίας. Θα υποβληθεί δήλωση για ποσό ευρώ 100.000,00 ($500.000,00 : 2 \times 4/10$).

3. Υποβολή δήλωσης από την Ανώνυμη Εταιρεία που παρόλο που έχει την πλήρη κυριότητα του ακινήτου θα φορολογηθεί για την ψιλή κυριότητα του διαμερίσματος και θα υποβάλλει δήλωση για το ποσό των ευρώ 325.000,00 ($500.000,00 - 100.000,00 - 75.000,00$).

Η αξία των ακινήτων των Νομικών Προσώπων προσδιορίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41α του Ν 1249/1982 (ΦΕΚ Α' 43), όπως ισχύει, όπου εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, και από την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του ΑΝ 1521/1950 (ΦΕΚ Α' 245), όπως ισχύει, στις λοιπές περιπτώσεις.

Για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων φυσικών προσώπων λαμβάνεται υπόψη το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, που καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του Ν 1249/1982, όπως ισχύει, όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, επί τους συντελεστές αυξομείωσης, όπως καθορίζονται ειδικότερα στο άρθρο 32 του Ν 3842/23.4.2010 ανά είδος ακινήτου ή κτιρίου. Για τις περιοχές Δήμων ή Κοινοτήτων όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα η αξία των οικοπέδων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, με βάση την κατώτερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο του οικοπέδου του Δήμου ή της Κοινότητας, όπως προκύπτει σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του ΑΝ 1521/1950, όπως ισχύει.

Παράδειγμα 6ο

Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας διαμερίσματος λαμβάνεται υπόψη το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης, του συντελεστή πρόσοψης, του συντελεστή ορόφου, του συντελεστή επιφανείας, του συντελεστή παλαιότητας, του συντελεστή ειδικών συνθηκών, του συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας.

Ο υπολογισμός της αξίας ενός διαμερίσματος που βρίσκεται στο Χολαργό (στην Ε ζώνη με τιμή εκκίνησης 1.400,00 ευρώ), στον 4ο όροφο, επιφανείας μ.τ. 110,00 με 25 χρόνια παλαιότητα, το οποίο ανήκει σε ένα ζευγάρι θα γίνει ως εξής:

Τιμή ζώνης 1.400,00 x συντελεστή πρόσοψης 1 x συντελεστή ορόφου 1,15 x επιφάνεια μ.τ. 110,00 x συντελεστή επιφανείας 1,05 x συντελεστή παλαιότητας 0,65 x συντελεστή ιδιοκτησίας 0,90 = ευρώ 108.783,68.

Εάν το ανωτέρω διαμέρισμα είχε χαρακτηριστεί διατηρητέο ή είχε χαρακτηριστεί απαλλοτριωτέο ή επρόκειτο για ημιτελές κτίσμα τότε για τον υπολογισμό της αξίας του θα υπολογίζονταν αντίστοιχα και οι οριζόμενοι συντελεστές ειδικών συνθηκών.

Πρέπει να επισημανθεί ότι για τον υπολογισμό της αξίας του διαμερίσματος για την υποβολή της δήλωσης φόρου ακίνητης περιουσίας δεν λαμβάνεται υπόψη, ο συντελεστής με βάση τον τρόπο κατασκευής (εάν το διαμέρισμα έχει κατασκευαστεί από σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, εάν έχει κατασκευαστεί από σκελετό χωρίς οπλι-



σμένο σκυρόδεμα αλλήλα έχει τοίχους από πέτρα ή αν είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλαδή οι τοίχοι δεν είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλίνθους ή από οπλισμένο σκυρόδεμα καθώς επίσης αν και η στέγη της κατοικίας είναι κατασκευασμένη από αμιαντοτσιμέντο ή λαμαρίνα) και ο συντελεστής με βάση τον εξοπλισμό (εάν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης ή εάν βρίσκεται πάνω από τον δεύτερο όροφο και δεν έχει ανελικυστήρα) καθώς επίσης για το αν είχε υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα κατά το χρόνο φορολογίας.

Οι ανωτέρω συντελεστές υπολογίζονται για να βρεθεί η αξία του ακινήτου για την μεταβίβαση του και την υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ή φόρου γονικής παροχής ή φόρου δωρεάς ή φόρου κληρονομίας.

Οι ίδιοι ως ανωτέρω συντελεστές ισχύουν και στην περίπτωση του υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας καταστήματος για την υποβολή δήλωσης φόρου ακίνητης περιουσίας και δεν λαμβάνεται υπόψη ο συντελεστής με βάση τον τρόπο κατασκευής και ο συντελεστής με βάση τον εξοπλισμό, καθώς επίσης και ο συντελεστής για το κριτήριο βάθους (στις περιπτώσεις της ισόγειας επαγγελματικής στέγης) οι οποίοι συντελεστές συνυπολογίζονται για την εύρεση της αξίας του ακινήτου σε περίπτωση μεταβίβασής του.

Στο άρθρο 34, στην παράγραφο 5 του Ν 3842/2010, ορίζονται μία σειρά από παραδοχές, οι οποίες σε περίπτωση ύπαρξης τυπικών λαθών και ελλείψεων στα στοιχεία ακινήτων στις δηλώσεις των εντύπων Ε9, καθιστούν δυνατή την αποκατάσταση αυτών και τη δημιουργία της δήλωσης του φόρου ακίνητης περιουσίας. Ανάμεσα στις παραδοχές αυτές είναι:

- Εάν το έτος της κατασκευής του ακινήτου είναι κενό τότε στον υπολογισμό αξίας ακινήτου λαμβάνεται ο μικρότερος συντελεστής παλαιότητας.
- Εάν το έτος γέννησης του επικαρπωτή έχει συμπληρωθεί με διψήφιο αριθμό τότε αυτός θεωρείται ως η ηλικία του επικαρπωτή κατά το έτος υποβολής της δήλωσης.
- Εάν ως όροφος ακινήτου έχει συμπληρωθεί «δώμα» τότε στον υπολογισμό αξίας του ακινήτου λαμβάνονται οι συντελεστές που αφορούν τον τέταρτο όροφο.
- Εάν υπάρχει κενό στο ποσοστό συνιδιοκτησίας τότε στον υπολογισμό αξίας ακινήτου λαμβάνεται το μέγιστο δυνατό ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%).

Οι παραδοχές που αναφέρονται στο άρθρο 34 του Ν 3842/2010 κρίθηκαν απαραίτητες προκειμένου να είναι δυνατή η δημιουργία της δήλωσης ακίνητης περιουσίας.

Ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας επιβάλλεται με προοδευτικό συντελεστή στα φυσικά πρόσωπα που φτάνει στο 1% από τις 800.000 € και πάνω. Ειδικά για έτη 2010, 2011 και 2012 σε φορολογητέα αξία περιουσίας μεγαλύτερη των 5.000.000,00 €, ο συντελεστής φορολόγησης ορίζεται σε ποσοστό 2% για την αξία άνω των 5.000.000,00 €. Προβλέπεται επίσης αφορολόγητο ποσό 400.000,00 € ανά ιδιοκτήτη (βλ. στο τέλος του Πρακτικού θέματος).

Τα νομικά πρόσωπα φορολογούνται με βάση τον **κερδοσκοπικό ή μη χαρακτήρα τους**. Επιβάλλεται μειωμένος συντελεστής στα ακίνητα των μη κερδοσκοπικών προσώπων. Περαιτέρω, μειωμένος συντελεστής επιβάλλεται στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των νομικών προσώπων ώστε να διευκολύνεται η άσκηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Τέλος πρέπει να επισημανθεί η θεσμοθέτηση του περιουσιολογίου ακίνητης περιουσίας. Στο άρθρο 52 του νέου νόμου θεσμοθετείται το **Περιουσιολόγιο Ακίνητης Περιουσίας** το οποίο αποτελεί την πρώτη ολοκληρωμένη καταγραφή του συνόλου της ακίνητης περιουσίας όλων των φυσικών και νομικών προσώπων, αλλοδαπών και ημεδαπών, στην ελληνική επικράτεια, που θα διατηρείται στο διηνεκές. Ήδη, με τις διατάξεις του άρθρου 23 του Ν 3427/2005 ορίστηκε ότι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης επί ακινήτων υποχρεούνται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων με σκοπό τη δημιουργία του περιουσιολογίου ακινήτων στο Υπουργείο Οικονομικών. Με τις διατάξεις του άρθρου 52 του Ν 3842/2010 προστίθεται άρθρο 23α στο Ν 3427/2005. Με τις διατάξεις αυτές γίνεται ο ορισμός του περιουσιολογίου, ορίζεται ως έτος δημιουργίας του περιουσιολογίου το έτος 2008 και ορίζεται ότι το περιουσιολόγιο ακινήτων προκύπτει από την μηχανογραφική διαχείριση των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων των ετών 2005 - 2008 που είχαν υποβληθεί από τα υπόχρεα φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Επίσης με τις διατάξεις αυτές προσδιορίζεται ο τρόπος με τον οποίο ενημερώνεται το περιεχόμενό του περιουσιολογίου και ορίζεται ρητώς ότι το περιεχόμενο του περιουσιολογίου είναι απόρρητο, το δε περιεχόμενο

του διαφυλάσσεται και διατηρείται στο δινεκές από το Υπουργείο Οικονομικών.

Στην ουσία ο νέος φόρος, ο φόρος ακίνητης περιουσίας είναι ένας νέος φόρος με γνωστό περιεχόμενο αφού διαφοροποιείται ελάχιστα από τους δύο προηγούμενους φόρους, το ΕΤΑΚ που κατάργησε και τον ΦΜΑΠ, ο οποίος είχε καταργηθεί από την επιβολή του ΕΤΑΚ.

ΚΛΙΜΑΚΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΟΡΟΥ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ

Κλιμάκιο (€)	Φορολογικός συντελεστής κατά κλιμάκιο %	Ποσό φόρου κατά κλιμάκιο (€)	Σύνολο Φορολογητέας Αξίας (€)	Σύνολο Φόρου (€)
400.000,00	0	0,00	400.000,00	0,00
100.000,00	0,1 %	100,0	500.000,00	100,00
100.000,00	0,3 %	300,0	600.000,00	400,00
100.000,00	0,6 %	600,0	700.000,00	1.000,00
100.000,00	0,9 %	900,0	800.000,00	1.900
υπερβάλλον	1,0 %			

Άρθρο 35

Υπολογισμός του φόρου νομικών προσώπων

1. Η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων φορολογείται με συντελεστή έξι τοις χιλίοις (6‰).
2. Η αξία των ακινήτων των ημεδαπών και των αλλοδαπών, με τον όρο της αμοιβαιότητας, νομικών προσώπων ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιланθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, καθώς και τα υποκείμενα σε φόρο ακίνητα των νομικών

προσώπων των περιπτώσεων ιβ', ιγ' και ιδ' του άρθρου 29, φορολογούνται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3‰).

3. Με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰) φορολογούνται:

α) Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών.

β) Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

γ) Η αξία των υποκείμενων σε φόρο ακινήτων των περιπτώσεων η' και ια' του άρθρου 29 του παρόντος νόμου, με εξαίρεση τα ακίνητα των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου που φορολογούνται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3‰).

δ) Η αξία των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο ενεργητικό των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και των Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας, όπως ορίζονται στο Ν 2778/1999 (ΦΕΚ Α' 295), όπως ισχύει.

4. Ο φόρος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων που υπόκεινται σε φορολογία δεν μπορεί να είναι μικρότερος από ένα (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, με εξαίρεση τα ημιτελή κτίσματα και τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτήρια.

5. Για τα έτη 2010, 2011 και 2012 η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής υπάγεται σε φόρο με συντελεστή 0,33‰. Για την περίπτωση αυτή δεν έχει εφαρμογή το ελάχιστο όριο του ενός (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο των κτισμάτων.