



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

**ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ  
& ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ  
ΓΕΝ. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ  
ΤΜΗΜΑ Φ.Μ.Α.Π.**

Ταχ. Δ/ση: Καρ. Σερβίας 8, 10184 Αθήνα  
Τηλέφωνο: 210-337.5890  
Email: [kefalaio-b1@ky.ypoik.gr](mailto:kefalaio-b1@ky.ypoik.gr)

Αθήνα, 28 Μαΐου 2008

Αρ. Πρωτ.: 1058588/604/0013

**ΠΟΛ 1086**

**ΘΕΜΑ: «Ενιαίο Τέλος Ακινήτων Νομικών Προσώπων»**

Με αφορμή γραπτά και προφορικά ερωτήματα, που τέθηκαν στην Υπηρεσία μας και σε συνέχεια της 1042151/396/0013/ ΠΟΛ 1075/ 10-4-08, σας παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες και παρακαλούμε για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους.

**1.** Με δεδομένο ότι, με βάση το Σύνταγμα, το Κράτος οφείλει να μεριμνά για **α)** την υγεία των πολιτών του και να παίρνει ειδικά μέτρα για την προστασία της νεότητας και του γήρατος (παρ. 3, άρθρο 21 και παρ. 5, άρθρο 5), **β)** την παιδεία κάθε βαθμίδας εκπαίδευσης (παρ. 2-8, άρθρο 16) και να προστατεύει τον αθλητισμό (παρ. 9, άρθρο 16), απαλλάσσονται του ενιαίου τέλους ακινήτων τα ακίνητα που παραχωρούνται κατά χρήση χωρίς αντάλλαγμα στο Ελληνικό Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα όταν αυτά προορίζονται σε εξυπηρέτηση δημόσιων σκοπών εκπαίδευσης, υγείας, νεότητας, πρόνοιας και τρίτης ηλικίας.

Συγκεκριμένα, τα παραχωρημένα ακίνητα θα πρέπει να προορίζονται στην εξυπηρέτηση των αναγκών:

- α) κάθε αναγνωρισμένης δημόσιας βαθμίδας εκπαίδευσης,
- β) δημόσιων νοσοκομειακών συγκροτημάτων που εξυπηρετούν τη δημόσια υγεία και δημόσιων μονάδων κοινωνικής φροντίδας,
- γ) δημόσιων παιδικών σταθμών, βρεφοκομείων, ορφανοτροφείων, αθλητικών εγκαταστάσεων και,
- δ) δημόσιων γηροκομείων και ΚΑΠΗ.

Δεν περιλαμβάνονται, ωστόσο, στις απαλλασσόμενες δημοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις εκείνες όπου επιβάλλονται αποκλειστικά δικαιώματα και συνδρομές μελών, π.χ. γκολφ, τένις κ.λπ.

Τονίζεται ότι, η απαλλαγή παρέχεται αποκλειστικά για το μέρος των ακινήτων που χρησιμοποιούνται για την επιτέλεση των ανωτέρω δημόσιων σκοπών και δεν περιλαμβάνει λοιπές χρήσεις του ιδίου ακινήτου (π.χ. κυλικεία, αναψυκτήρια, καταστήματα, κ.λπ.).

Επισημαίνεται ότι σε περιπτώσεις ανέγερσης δημόσιων κτιρίων απαιτούνται δυο πράξεις. Ο αφορισμός του χώρου για ανέγερση δημόσιου κτιρίου με το σχέδιο πόλεως και η πράξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του χώρου. Έτσι, από τη στιγμή που συντελούνται οι δυο αυτές πράξεις, ακόμη και πριν την έναρξη των εργασιών ανέγερσης του κτιρίου, το ακίνητο θα απαλλάσσεται του ενιαίου τέλους ακινήτων.

**Σ.Α.Τ.Ε.**

Ωστόσο, τα σχολεία που ανήκουν σε γνωστές θρησκείες και δόγματα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος, δεν απαλλάσσονται του ενιαίου τέλους ακινήτων, παρά μόνο αν έχουν ως σκοπό την εκπαίδευση των μελλοντικών λειτουργών του αντίστοιχου θρησκευύματος ή δόγματος.

**2.** Επίσης, καθώς με την παρ. 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος, κάθε γνωστή θρησκεία είναι ελεύθερη και τα σχετικά με τη λατρεία της τελούνται ανεμπόδιστα, τα ακίνητα που παραχωρούνται χωρίς αντάλλαγμα από νομικό πρόσωπο γνωστής θρησκείας ή δόγματος σε νομικό πρόσωπο ίδιας κατηγορίας (γνωστή θρησκεία ή δόγμα), για την επιτέλεση των θρησκευτικών σκοπών τους, απαλλάσσονται του Ε.Τ.ΑΚ. (π.χ. Ιερός Ναός που έχει στην κυριότητά του ακίνητο το οποίο παραχωρεί χωρίς αντάλλαγμα σε άλλον Ιερό Ναό, προκειμένου να το χρησιμοποιήσει για να στεγάσει τα γραφεία της ενορίας του, απαλλάσσεται για το συγκεκριμένο ακίνητο από το Ε.Τ.ΑΚ.).

Επιπλέον, τα ημιτελή κτίσματα που προορίζονται αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση των λατρευτικών σκοπών κάθε γνωστής θρησκείας ή δόγματος, απαλλάσσονται του ενιαίου τέλους ακινήτων.

## Σ.Α.Τ.Ε.

**3.** Η ομαλή διεξαγωγή των μεταφορών και η διασφάλιση επαρκών δικτύων μεταφορών και ενέργειας όχι μόνο αποτελούν πρωτεύοντα αναπτυξιακό στόχο, αλλά επιπροσθέτως αποτελούν και το αναγκαίο μέσο για την επιτέλεση του αντίστοιχου ειδικού δημόσιου σκοπού. Επομένως, οι λωρίδες γης στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές, που κινούνται μέσα μαζικής μεταφοράς (συρμοί) και λειτουργούν χάριν κοινής ωφέλειας, απαλλάσσονται του ενιαίου τέλους ακινήτων. Τα τετραγωνικά μέτρα αυτών των λωρίδων γης καταγράφονται συνολικά στη δήλωση Ε.Τ.ΑΚ. ως γραμμή διαδρομής (αφετηρία και τερματισμός). Το ίδιο ισχύει και για τα εδαφοτεμάχια έδρασης πύργων των γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, τα οποία απαλλάσσονται του ενιαίου τέλους ακινήτων. Τα τετραγωνικά μέτρα, ωστόσο, που καταλαμβάνουν τα εδαφοτεμάχια αυτά καταγράφονται συνολικά σε μια γραμμή στη δήλωση Ε.Τ.ΑΚ. με επισήμανση στην τελευταία σελίδα των σημειώσεων του υπόχρεου.

**4.** Με συντελεστή 1%ο φορολογούνται και τα κτίσματα επιχειρήσεων για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης με την προϋπόθεση ότι χρησιμοποιούνται για τη παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας της μισθώτριας εταιρείας και για όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση. Αυτό επιβάλλεται τόσο λόγω της νομικής φύσεως της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης όσο και για λόγους ενιαίας και ομοιόμορφης αντιμετώπισης επιχειρήσεων με ομοειδείς παραγωγικές δραστηριότητες.

**5.** Για τα απαλλασσόμενα ακίνητα των νομικών προσώπων δεν απαιτείται η αναγραφή αξίας. Ειδικά τα νομικά πρόσωπα που δεν υποχρεούνται στην αναγραφή των απαλλασσόμενων ακινήτων τους -δηλαδή Ελληνικό Δημόσιο, ΟΤΑ, γνωστές θρησκείες- και έχουν στην κατοχή τους μόνο τέτοιου τύπου ακίνητα, υποχρεούνται στην υποβολή δήλωσης με την αναγραφή της σχετικής παρατήρησης στις σημειώσεις υπόχρεου. Η υποχρέωση αυτή προκύπτει από την παράγραφο 1 του άρθρου 12 του ν. 3634/08, με την οποία ορίζεται ότι κάθε νομικό πρόσωπο που έχει ακίνητο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου κάθε έτους υποχρεούται να υποβάλλει δήλωση ενιαίου τέλους ακινήτων.

**6.** Ως Μουσείο, σύμφωνα με το άρθρο 45 του ν. 3059/02, νοείται η υπηρεσία ή ο οργανισμός μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, με ή χωρίς ίδια νομική προσωπικότητα, που αποκτά, δέχεται, φυλάσσει, συντηρεί, καταγράφει, τεκμηριώνει, ερευνά, ερμηνεύει και κυρίως εκθέτει και

προβάλλει στο κοινό συλλογές αρχαιολογικών, καλλιτεχνικών, εθνολογικών ή άλλων υλικών μαρτυριών του ανθρώπου και του περιβάλλοντός του, με σκοπό τη μελέτη, την εκπαίδευση και την ψυχαγωγία. Ως μουσεία μπορούν να θεωρηθούν επίσης υπηρεσίες ή οργανισμοί που έχουν παρεμφερείς σκοπούς και λειτουργίες, όπως τα μουσεία ανοικτού χώρου.

Για την ίδρυση και λειτουργία Μουσείου από το Δημόσιο, εκδίδεται απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού. Όμοια απόφαση εκδίδεται και για την αναγνώριση Μουσείου που ιδρύεται από ή ανήκει σε άλλο νομικό πρόσωπο, μετά από αίτηση αυτού. Ως εκ τούτου, προκειμένου να χορηγηθεί η προβλεπόμενη απαλλαγή απαιτείται η προσκόμιση του οικείου ΦΕΚ.

**7.** Ο ορισμός του κοινωφελούς ιδρύματος δίνεται στο άρθρο 95 του ν. 2039/39). Συνεπώς, προκειμένου ένα ίδρυμα να υπαχθεί στις ευνοϊκές διατάξεις που προβλέπονται στην περ. ια) του άρθρου 8 του ν. 3634/08, θα πρέπει στον ιδρυτικό του νόμο να γίνεται ρητή αναφορά στο ότι αυτό συστήνεται σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις.

**Σ.Α.Τ.Ε.**

**8.** Τονίζεται ότι, οι ορισμοί και το νομικό πλαίσιο που διέπει τα αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας και τις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία δίνονται στο ν. 2778/99 (ΦΕΚ 295Α'/30-12-1999), όπως ισχύει, και συγκεκριμένα στα άρθρα 1-20 και 21-31 αντίστοιχα. Συνεπώς, οι εταιρείες εκμετάλλευσης ακινήτων δεν μπορούν να υπαχθούν στην κατηγορία αυτή.

**9.** Στις περιπτώσεις που η αξία των κύριων και βοηθητικών χώρων ενός κτίσματος προσδιορίζεται με το ίδιο φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου, στην αντίστοιχη στήλη της επιφάνειας των κτισμάτων (στήλες 11 ή 12) αναγράφεται το σύνολο της επιφάνειας του κτίσματος, δηλαδή το άθροισμα των τ.μ. κύριων και βοηθητικών χώρων.

**10.** Τέλος, επισημαίνουμε ότι στην περίπτωση που προκύπτει αρνητική αξία για το ιδιοχρησιμοποιούμενο κτίσμα, μετά την αφαίρεση της αξίας του αναλογούντος οικοπέδου, το εν λόγω κτίσμα θα αναγραφεί ενδεικτικά με αξία 1€ και το οικόπεδο θα φορολογηθεί στην αξία που υπολογίζεται με βάση τον πίνακα Η1 του εντύπου του οικοπέδου, με συντελεστή 6%.

Ακριβές Αντίγραφο  
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

**Ο Υφυπουργός  
Οικονομίας & Οικονομικών  
Αντώνιος Μπέζας**