

Δ13 ΦΜΑΠ 1082051 ΕΞ 201/6.6.2010
Άτυπη κωδικοποίηση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.)

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2011
Αρ. Πρωτ: Δ13 ΦΜΑΠ 1082051 ΕΞ 2011

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ

Ταχ. Δ/νση:Καρ. Σερβίας 8
Ταχ. Κώδ.: 101 84 Αθήνα
Τηλέφωνο: 2103375360
FAX: 2103375834
e-mail:d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr

ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΑ ΕΠΕΙΓΟΝ

ΘΕΜΑ: Άτυπη κωδικοποίηση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.)

Σας αποστέλλουμε άτυπη κωδικοποίηση του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας, συνταχθείσα από την Προϊσταμένη του τμήματος φορολογίας μεγάλης ακίνητης περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) κ. Άννα Αδάμ Κόλλια, επειδή για το διάστημα αυτό πραγματοποιούνται έλεγχοι και η φορολογία αυτή έχει καταργηθεί από το έτος 2008, προς διευκόλυνση σας.

Συνημμένα: 14 σελίδες

Ακριβές Αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Ο Γενικός Διευθυντής Φορολογίας
Δημήτρης Σταματόπουλος

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Νόμος 2459/1997

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΦΟΡΟΥ

Ο φόρος επιβάλλεται στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και αποτελείται από ακίνητα ή εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα **εκτός από υποθήκη**, δηλαδή:

- Κυριότητα:
 - ü Πλήρης κυριότητα και
 - ü Ψιλή κυριότητα
- Δουλειές:
 - ü Προσωπικές, αν συστάθηκαν για ωφέλεια ορισμένου φυσικού ή νομικού προσώπου (π.χ. **επικαρπία**, οίκηση κ.λπ.).
 - ü Πραγματικές, αν συστάθηκαν για την ωφέλεια κάποιου άλλου ακινήτου (π.χ. δουλεία οδού, δουλεία άντλησης ή διοχέτευσης ή αποχέτευσης ύδατος, δουλεία βοσκής ή ξυλεύσεως, δουλεία εξώστη ή προστέγου, δουλεία υπονόμου κ.λπ.) και

Σε περίπτωση που η επικαρπία έχει αποχωριστεί από την κυριότητα, **φορολογούνται τόσο ο επικαρπωτής όσο και ο ψιλός κύριος**, αλλά καθένας χωριστά.

Επίσης, από πλευράς φορολογίας, **με επικαρπία εξομοιώνεται η οίκηση και κάθε άλλη δουλεία, η οποία παρέχει εξουσία χρήσης στο ακίνητο.**

Χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης είναι η 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους φορολογίας.

ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΕ ΦΟΡΟ

- Ο **άντρας** για την ακίνητη περιουσία του.
- Η **γυναίκα** για την ακίνητη περιουσία της.
- Οι **γονείς** για την ακίνητη περιουσία των **ανηλίκων άγαμων τέκνων** τους, που προέρχεται από αγορά, δωρεά ή γονική παροχή, όταν αυτοί ασκούν από κοινού τη γονική μέριμνα. Όταν η γονική μέριμνα ασκείται από τον ένα γονέα, τότε η ακίνητη περιουσία **των ανηλίκων άγαμων τέκνων** προστίθεται στην περιουσία του γονέα αυτού.
- Τα **ανήλικα παιδιά, εφόσον είναι έγγαμα**, για την ακίνητη περιουσία τους.
- Ο **κηδεμόνας** για την ακίνητη περιουσία της σχολάζουσας κληρονομιάς.
- Ο **νομέας** των επίδικων ακινήτων.
- Οι **κληρονόμοι** του υπόχρεου, σε περίπτωση θανάτου του.
- Σε περίπτωση ανέγερσης πολυκατοικίας με το σύστημα της **αντιπαροχής**, υπόχρεος σε φόρο και δήλωση Φ.Μ.Α.Π. είναι:

Ο οικοπεδούχος:

α) Για την αξία του οικοπέδου για μια επταετία από τη χορήγηση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή μέχρι να μεταβιβασθούν τα διαμερίσματα της πολυκατοικίας σε τρίτα πρόσωπα ή στον εργολάβο ή μέχρι να εκμισθωθούν ή κατά οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν πριν από την πάροδο της επταετίας.

β) για την αξία των διαμερισμάτων, τα οποία συμφωνήθηκε να πάρει ο οικοπεδούχος, μετά την πάροδο της επταετίας από τη χορήγηση της

οικοδομικής άδειας ή αφότου εκμισθωθούν ή κατά οποιονδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν αυτά πριν την πάροδο της επταετίας.

Ο εργολάβος:

Για την αξία των διαμερισμάτων που δεν πουλήθηκαν, τα οποία συμφωνήθηκε να μεταβιβασθούν σ' αυτόν ή σε τρίτα πρόσωπα που θα υποδείξει, μαζί με το ποσοστό του οικοπέδου που αναλογεί σ' αυτά, μετά την πάροδο της επταετίας ή αφότου εκμισθωθούν ή κατά οποιονδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν πριν την πάροδο της επταετίας.

Ο αγοραστής.

ü Το διαμέρισμα που απέκτησε από την ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου αγοράς.

ü Σε περίπτωση που ο εργολάβος υποσχέθηκε με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο να μεταβιβάσει σε τρίτο πρόσωπο διαμέρισμα, τότε υπόχρεος σε φόρο είναι ο αγοραστής, από την παράδοση του διαμερίσματος σ' αυτόν, η οποία πρέπει να αποδεικνύεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο παράδοσης, που καταρτίζεται μέσα σ' ένα δίμηνο από την παράδοση. Δεν είναι απαραίτητη η σύνταξη ιδιαίτερου συμβολαιογραφικού εγγράφου παράδοσης, σε περίπτωση που αυτή προκύπτει από το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο.

· Από το έτος **2000**, υπόχρεος για φόρο, σε περιπτώσεις που έχουν συναφθεί **συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing)** είναι ο μισθωτής, για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η σύμβαση και όχι ο κάτοχος του ακινήτου.

ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ

Όρια υποχρέωσης υποβολής δήλωσης			
Έτος	Χρόνος γένεσης	Άγαμος	Έγγαμοι
2007	1-1-2007	243.600 ευρώ	487.200 ευρώ *
2006	1-1-2006	243.600 ευρώ	487.200 ευρώ *
2005	1-1-2005	243.600 ευρώ	487.200 ευρώ *
2004	1-1-2004	243.600 ευρώ	487.200 ευρώ *
2003	1-1-2003	243.600 ευρώ	487.200 ευρώ *
2002	1-1-2002	243.600 ευρώ	487.200 ευρώ *
2001	1-1-2001	69.000.000 δρχ.	138.000.000 δρχ *
2000	1-1-2000	69.000.000 δρχ.	138.000.000 δρχ *
1999	1-1-1999	69.000.000 δρχ.	138.000.000 δρχ *
1998	1-1-1998	69.000.000 δρχ.	138.000.000 δρχ *
1997	1-1-1997	60.000.000 δρχ.	120.000.000 δρχ. **

* Επίσης, από το έτος 1998 και επόμενα, υπόχρεος σε δήλωση είναι καθένας που καλείται με έγγραφο από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας.

** Παρατήρηση . Ειδικά για το έτος 1997 υποχρέωση υποβολής δήλωσης Φ.Μ.Α.Π. έχουν τα φυσικά πρόσωπα **μόνο** στην περίπτωση που τους έχει επιδοθεί από τη Δ.Ο.Υ. ,η εκδοθείσα προς τούτο για το έτος 1997 από το ΚΕΠΥΟ, πρόσκληση. **Εάν δεν έχει επιδοθεί πρόσκληση**, ανεξάρτητα από το ύψος της περιουσίας τους, **τα φυσικά πρόσωπα δεν υποχρεούνται σε δήλωση.**

Διευκρινίζεται ότι:

- Η ακίνητη περιουσία της **γυναίκας** φορολογείται χωριστά. Δύναται όμως, εφόσον διαρκεί ο γάμος, να υποβάλει κοινή δήλωση με τον σύζυγό της, την οποία συνυπογράφουν και οι δύο.
- Οι **γονείς** υποχρεούνται να δηλώσουν την ακίνητη περιουσία των ανηλικών άγαμων τέκνων τους, που προέρχεται από αγορά, δωρεά ή γονική παροχή, όταν αυτοί ασκούν από κοινού τη γονική μέριμνα. Στην περίπτωση αυτή η περιουσία των ανηλικών άγαμων τέκνων προστίθεται κατά ίσα μέρη στην περιουσία και των δύο γονέων. Όταν η γονική μέριμνα ασκείται από τον ένα γονέα, τότε η ακίνητη περιουσία των ανηλικών άγαμων τέκνων προστίθεται στην περιουσία του γονέα αυτού.
Κατ' εξαίρεση, δεν υπολογίζεται στην περιουσία των γονέων, η ακίνητη περιουσία των ανηλικών άγαμων τέκνων, που περιέρχεται σε αυτά **από κληρονομιά, κληροδοσία ή δωρεά αιτία θανάτου**. Η ακίνητη περιουσία των ανηλικών άγαμων τέκνων, την οποία απέκτησαν από κληρονομιά, κληροδοσία ή δωρεά αιτία θανάτου, (εφόσον υπερβαίνει το αφορολόγητο όριο) θα φορολογείται ξεχωριστά, υποβάλλοντας οι γονείς, για λογαριασμό των ανηλικών παιδιών τους, δήλωση Φ.Μ.Α.Π.

Τονίζεται ότι η υποχρέωση υποβολής δήλωσης είναι ανεξάρτητη από την καταβολή ή όχι φόρου.

Π.χ. Ζευγάρι που η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας την 1^η Ιανουαρίου έτους φορολογίας είναι 600.000 €, υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης, έστω και αν έχει 5 ανήλικα τέκνα και κατά συνέπεια δεν προκύπτει φόρος για καταβολή.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Προκειμένου να υπολογισθεί ο φόρος λαμβάνεται υπόψη η συνολική αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα, **κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.**

Ο προσδιορισμός της αξίας, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» και των άρθρων 41 και 41Α' του ν. 1249/1992, όπως ισχύουν.

ΠΡΟΣΟΧΗ Ειδικά για τα **έτη 2006 και 2007**, για τον υπολογισμό του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας, λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1η Ιανουαρίου 2005

Κατηγορία απαλλαγής	Είδος απαλλαγής	Δικαιολογητικά	Έτη που ισχύουν
Η αξία των γεωργικών και κτηνοτροφικών	Πλήρης	1. Βεβαίωση της	1997 έως

εκτάσεων , εφόσον ο κύριος υπόχρεος σε φόρο (φυσικό πρόσωπο), κατά κύριο επάγγελμα γεωργός ή κτηνοτρόφος, τις αυτοκαλλιεργεί ή τις εκμεταλλεύεται. Επίσης, αγροτικά ακίνητα θεωρούνται και συνεπώς δεν φορολογούνται τα κτίσματά τους , οι οικοδομές εκείνες που χρησιμεύουν για αποθήκευση σπόρων, λιπασμάτων, μηχανημάτων, σταυλισμό ζώων κ.λπ.	απαλλαγή	Διεύθυνσης Γεωργίας ότι η έκταση είναι γεωργική. 2. Βεβαίωση της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης για την απόδειξη ιδιότητας του αγρότη.	2007
Δασικές εκτάσεις	Πλήρης απαλλαγή	Βεβαίωση της Διεύθυνσης Γεωργίας ότι η έκταση είναι δασική	1997 έως 2007
Τα κτίσματα των ακινήτων και τα άλλα συστατικά του εδάφους, εφόσον ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από βιομηχανικές, μεταλλευτικές, λατομικές, βιοτεχνικές, εμπορικές, γεωργικές ή κτηνοτροφικές, ξενοδοχειακές και γενικά επαγγελματικές επιχειρήσεις. Όμως, δεν απαλλάσσονται τα κτίρια που ιδιοχρησιμοποιούνται από όσους ασκούν ελευθέριο επάγγελμα , όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 48 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος. ^[*]	Πλήρης απαλλαγή των κτισμάτων	Φορολογικά έγγραφα (Δήλωση φορολογίας εισοδήματος, δήλωση υποκαταστήματος στο Μητρώο κ.λπ.)	1997 έως 2007

(*) Σε όλες τις περιπτώσεις που απαλλάσσονται τα κτίσματα κ.λπ., σε φόρο υποβάλλεται η αξία του οικοπέδου.

Κατηγορία απαλλαγής	Είδος απαλλαγής	Δικαιολογητικά	Έτη που ισχύουν
Το 50% της αξίας των γηπέδων των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων , που τους ανήκουν κατά κυριότητα, που τα χρησιμοποιούν για τουριστική εκμετάλλευση και στα οποία έχουν κατασκευαστεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες αυτών, όπως το κυρίως κτίριο του ξενοδοχείου και λοιποί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, χώροι αθλοπαιδιών κ.λπ. Η απαλλαγή αυτή ισχύει και για τα γήπεδα των ακινήτων που είναι μισθωμένα σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και το μίσθωμά τους υπολογίζεται σε ποσοστό στις εισπράξεις τους. Η ίδια απαλλαγή χορηγείται και για το γήπεδο των κάμπινγκ, ενώ δεν χορηγείται για το γήπεδο των ενοικιαζόμενων δωματίων.	Το 50% της αξίας των γηπέδων	Φορολογικά έγγραφα (Δήλωση φορολογίας εισοδήματος, δήλωση υποκαταστήματος στο Μητρώο κ.λπ.)	1997 έως 2007
Το 50% της αξίας των γηπέδων των ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων , οποιασδήποτε βαθμίδας εκπαίδευσης και κατάρτισης, στα οποία έχουν κατασκευαστεί έργα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες του	Το 50% της αξίας των γηπέδων	Φορολογικά έγγραφα (Δήλωση φορολογίας εισοδήματος, δήλωση υποκαταστήματος στο Μητρώο κ.λπ.) ή και	1997 έως 2007

εκπαιδευτηρίου, όπως το κυρίως κτίριο, χώροι αθλοπαιδιών, στάθμευσης αυτοκινήτων κ.λπ.		αυτοψία	
Τα κτίσματα οικοδομής που ανεγείρεται, για μία επταετία από την ημερομηνία έκδοσης της αρχικής οικοδομικής άδειας, εφόσον κατά τη διάρκεια της επταετίας αυτής τα κτίσματα δεν έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί κατά οποιονδήποτε τρόπο. ^[*]	Πλήρης απαλλαγή των κτισμάτων	Αντίγραφο της αρχικής οικοδομικής άδειας, φορολογικά έγγραφα	1997 έως 2007

(*) Σε όλες τις περιπτώσεις που απαλλάσσονται τα κτίσματα κ.λπ., σε φόρο υποβάλλεται η αξία του οικοπέδου.

Κατηγορία απαλλαγής	Είδος απαλλαγής	Δικαιολογητικά	Έτη που ισχύουν
Τα ακίνητα που φορολογούνται ως κληρονομία και για τα οποία ο φόρος είναι καταβλητέος εκ του νόμου σε δόσεις, ανεξάρτητα από τον τρόπο καταβολής, για μία διετία. Η διετία αρχίζει από τον επόμενο του χρόνου που δημιουργήθηκε η φορολογική υποχρέωση. Κατά κανόνα, στις κληρονομίες ο χρόνος που γεννιέται η φορολογική υποχρέωση είναι ο χρόνος επαγωγής της κληρονομιάς, δηλαδή ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου. Η μετάθεση του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης ισχύει μόνο αν ορίζεται στο άρθρο 8 του Κώδικα Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών.	Πλήρης απαλλαγή	Πιστοποιητικό ληξιαρχικής πράξης θανάτου. Δήλωση φόρου κληρονομιάς, από την οποία να προκύπτει φόρος για καταβολή. Εάν έχει μετατεθεί ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, βεβαίωση του αρμόδιου προϊσταμένου ΔΟΥ.	1997 έως 2007
Το 50% της αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε αδόμητη αρχαιολογική ζώνη και έχουν δεσμευτεί από την Αρχαιολογική Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού.	Το 50% της αξίας των ακινήτων	Βεβαίωση της αρμόδιας Εφορίας ότι το ακίνητο βρίσκεται σε αδόμητη αρχαιολογική ζώνη και έχει δεσμευτεί	2003 έως 2007
Το 50% της αξίας των ακινήτων που έχουν δεσμευτεί από την Αρχαιολογική Υπηρεσία και των ακινήτων μεγάλης ιστορικής αξίας, όπως αυτά χαρακτηρίζονται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται μετά από πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Πολιτισμού.	Το 50% της αξίας των ακινήτων	Βεβαίωση της αρμόδιας Εφορίας ότι το ακίνητο έχει δεσμευτεί ή το ΦΕΚ του προεδρικού διατάγματος	1997 έως 2002

Κατηγορία απαλλαγής	Είδος απαλλαγής	Δικαιολογητικά	Έτη που ισχύουν
Τα κτίσματα που έχουν κηρυχθεί απαλλοτριωτέα .	Πλήρης απαλλαγή των κτισμάτων	Το σχετικό ΦΕΚ στο οποίο εμφανίζεται η κήρυξη του ακινήτου ως απαλλοτριωτέου	1997 έως 2007
Τα κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης . ^[*]	Πλήρης απαλλαγή των κτισμάτων	Η άδεια ή το πρωτόκολλο κατεδάφισης, αντίστοιχα,	1997 έως 2007

		τα οποία είναι σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας	
Το 50% της αξίας των γηπέδων που τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση .	Το 50% της αξίας των γηπέδων	Το σχετικό ΦΕΚ στο οποίο εμφανίζεται η κήρυξη του γηπέδου ως απαλλοτριωτέου, καθώς και η βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας ότι δεν έχει ανακληθεί η απαλλοτρίωση	2000 έως 2007
Τα ακίνητα που παραχωρούνται κατά χρήση, χωρίς αντάλλαγμα , στο Ελληνικό Δημόσιο με τη στενή έννοια	Πλήρης απαλλαγή	Η σύμβαση παραχώρησης	1997 έως 2007

(*) Σε όλες τις περιπτώσεις που απαλλάσσονται τα κτίσματα κ.λπ., σε φόρο υποβάλλεται η αξία του οικοπέδου.

ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟ ΦΟΡΟ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.

Από τη **συνολική αξία** της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή προσδιορίσθηκε με την διαδικασία που περιγράφεται στο κεφάλαιο **«προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων»**, αφαιρούνται τα **ενυπόθηκα** χρέη σε ακίνητα του φορολογουμένου, αρκεί να συντρέχουν αθροιστικά γι' αυτά οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

1^ο Να υπάρχουν κατά την 1^η Ιανουαρίου του έτους της φορολογίας. Αφαιρείται μόνο το ποσό του χρέους που οφείλεται κατά την ημερομηνία αυτή. **Οι τόκοι των δανείων αυτών δεν αφαιρούνται.**

Παράδειγμα: Στις 31 Δεκεμβρίου 2005 ο υπόχρεος οφείλει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ποσό 105.000 € ενυπόθηκο δάνειο για ανέγερση οικοδομής. Το ποσό επιμερίζεται σε 100.000 € κεφάλαιο και 5.000 € τόκους. Από την φορολογητέα αξία θα εκπέσει το ποσό των 100.000 €, στη δήλωση Φ.Μ.Α.Π. του 2006.

2^ο Να προέρχονται από δάνεια που χορηγήθηκαν, από το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο ή από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή από Τράπεζες.

Ο νόμος δεν κάνει καμιά διάκριση όσον αφορά τις Τράπεζες και συνεπώς, τα χρέη μπορεί να προέρχονται από δάνεια που χορηγήθηκαν από οποιαδήποτε Τράπεζα, είτε ημεδαπή, είτε αλλοδαπή. Αν τα χρέη προέρχονται από δάνεια που χορηγήθηκαν από οποιοδήποτε άλλο νομικό πρόσωπο ή ιδιώτη, δεν αφαιρούνται, έστω και αν αυτά είναι ασφαλισμένα με υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης.

3^ο Να χρησιμοποιήθηκαν αποδεδειγμένα, για την **ανέγερση, επέκταση** ή την **επισκευή** κτισμάτων που ανήκουν στον υπόχρεο σε φόρο. Αν δεν χρησιμοποιήθηκαν για το σκοπό αυτό (χρησιμοποιήθηκαν π.χ. για αγορά ακινήτου), δεν αφαιρούνται.

Ο νόμος ρητά ορίζει ότι το κεφάλαιο του δανείου εκπίπτει από τη **συνολική αξία** της ακίνητης περιουσίας του υποχρέου (αξία που φορολογείται και αξία που απαλλάσσεται, δηλ στήλη 24 και στήλη 25). Γι' αυτό στους οικείους κωδικούς της έκπτωσης χρεών από δάνεια της πρώτης σελίδας της δήλωσης Φ.Μ.Α.Π., αναγράφεται το ποσό που αντιστοιχεί στην φορολογητέα αξία και όχι στο σύνολο της αξίας της ακίνητης περιουσίας του φορολογουμένου.

Παράδειγμα: Ο κ. Α έχει σύνολο αξίας ακίνητης περιουσίας 1.000.000,00 ευρώ. Από αυτήν 700.000,00 ευρώ είναι φορολογητέα και 300.000,00 ευρώ απαλλασσόμενα, ως κληρονομιά. Ο κ. Α έχει πάρει ενυπόθηκο δάνειο για την επισκευή ακινήτων του. Το υπόλοιπο κεφάλαιο του δανείου την 31-12-2005 ήταν 500.000,00 ευρώ. Στη δήλωση Φ.Μ.Α.Π. έτους 2006 στον κωδικό 331 θα συμπληρωθεί από τον υπόχρεο το ποσό των 350.000,00 ευρώ και όχι των 500.000,00 ευρώ.

www.sale.gr

ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΑ ΠΟΣΑ

Έτος	Άγαμος	Έγγαμοι	Τέκνα
1997	60.000.000 δρχ	120.000.000 δρχ. *	15.000.000 δρχ. για καθένα από τα ανήλικα τέκνα **
1998	69.000.000 δρχ	138.000.000 δρχ. *	17.250.000 δρχ για καθένα από τα ανήλικα τέκνα **
1999	69.000.000 δρχ	138.000.000 δρχ. *	17.250.000 δρχ για καθένα από τα ανήλικα τέκνα **
2000	69.000.000 δρχ	138.000.000 δρχ. *	17.250.000 δρχ για καθένα από τα ανήλικα τέκνα **
2001	69.000.000 δρχ	138.000.000 δρχ. *	17.250.000 δρχ για καθένα από τα ανήλικα τέκνα **
2002	243.600€	487.200 € *	61.650 € για τα δύο πρώτα ανήλικα τέκνα και 73.400 €. Για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα **
2003	243.600€	487.200 € *	61.650 € για τα δύο πρώτα ανήλικα τέκνα και 73.400 €. Για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα **
2004	243.600€	487.200 € *	61.650 € για τα δύο πρώτα ανήλικα τέκνα και 73.400 €. Για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα **
2005	243.600€	487.200 € *	61.650 € για τα δύο πρώτα ανήλικα τέκνα και 73.400 €. Για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα **
2006	243.600€	487.200 € *	61.650 € για τα δύο πρώτα ανήλικα τέκνα και 73.400 €. Για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα **
2007	243.600€	487.200 € *	61.650 € για τα δύο πρώτα ανήλικα τέκνα και 73.400 €. Για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα **

* Αν ο ένας από τους συζύγους, έχει ακίνητη περιουσία μεγαλύτερη από το αφορολόγητο όριο και ο άλλος σύζυγος έχει μικρότερη ή δεν έχει καθόλου περιουσία, η απαλλαγή παρέχεται μέχρι τη συμπλήρωση των δύο αφορολόγητων ορίων.

** Τα αφορολόγητα ποσά των ανήλικων τέκνων αφαιρούνται κατά ίσα μέρη από του δύο γονείς.

Εφόσον και οι δύο γονείς (σε περίπτωση διαζυγίου) ασκούν τη γονική μέριμνα, τα αφορολόγητα ποσά αφαιρούνται και από τους δύο κατά 50% (από καθέναν από αυτούς).

www.sale.gr

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας υποβάλλεται σε φόρο, αφού αφαιρεθούν από αυτή:

- Τα ενυπόθηκα χρέη που προβλέπει ο νόμος.
- Το αφορολόγητο όριο.

Μετά την αφαίρεση των αφορολόγητων ποσών, το ποσό που απομένει, υποβάλλεται σε φόρο ως εξής:

ΕΤΗ 2006 ΚΑΙ 2007

Κλιμάκιο	Φορολογικοί συντελεστές κατά κλιμάκιο	Ποσό φόρου κατά κλιμάκιο	Σύνολο φορολογητέας περιουσίας	Σύνολο φόρου
146.750,00	0,354	519,50	146.750,00	519,50
146.750,00	0,472	692,66	293.500,00	1.212,16
146.750,00	0,590	865,83	440.250,00	2.077,99
293.500,00	0,708	2.077,98	733.750,00	4.155,97
293.500,00	0,826	2.424,31	1.027.250,00	6.580,28
Υπερβάλλον	0,944			

ΕΤΗ 2002 ΕΩΣ ΚΑΙ 2005

Κλιμάκιο	Φορολογικοί συντελεστές κατά κλιμάκιο %	Ποσά φόρου κατά κλιμάκιο	Σύνολο φορολογητέας περιουσίας	Σύνολο φόρου
146.750,00	0,3	440,25	146.750,00	440,25
146.750,00	0,4	587,00	293.500,00	1.027,25
146.750,00	0,5	733,75	440.250,00	1.761,00
293.500,00	0,6	1.761,00	733.750,00	3.522,00
293.500,00	0,7	2.054,50	1.027.250,00	5.576,50
υπερβάλλον	0,8			

ΕΤΗ 1997 ΕΩΣ ΚΑΙ 2001

	Φορολογικοί συντελεστές	Ποσά φόρου	Σύνολο φορολογητέας	Σύνολο
--	-------------------------	------------	---------------------	--------

Κλιμάκιο	κατά κλιμάκιο %	κατά κλιμάκιο	περιουσίας	φόρου
50.000.000	0,3	150.000	50.000.000	150.000
50.000.000	0,4	200.000	100.000.000	350.000
50.000.000	0,5	250.000	150.000.000	600.000
100.000.000	0,6	600.000	250.000.000	1.200.000
100.000.000	0,7	700.000	350.000.000	1.900.000
υπερβάλλον	0,8			

ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ

Για την παραλαβή των δηλώσεων και τη βεβαίωση του φόρου αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας, που είναι αρμόδιος για τη φορολογία εισοδήματος .

ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΟΥ

Το σύνολο του φόρου μαζί με τους πρόσθετους φόρους, καταβάλλεται εφάπαξ. Δήλωση που υποβάλλεται χωρίς την ταυτόχρονη καταβολή του φόρου και του πρόσθετου φόρου, θεωρείται απαράδεκτη και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα.

ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ

Τέλος για διευκόλυνση παραθέτουμε ενδεικτικά τα εξής:

- Τα **αγροτεμάχια** υπολογίζονται με αντικειμενικό τρόπο από τις δηλώσεις Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας **του έτους 2000** και επομένων ετών (Βασική εγκύκλιος ΑΑΓΗΣ [ΠΟΛ.1220/16.11.1999](#)). Για τις δηλώσεις Φόρου

- Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας των ετών 1997 έως και 1999, ισχύουν τα συγκριτικά στοιχεία.
- Οι βασικές αναπροσαρμογές στις τιμές που εφαρμόζονται στα ακίνητα εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων για τις δηλώσεις Φ.Μ.Α.Π έγιναν:
 - ü 27/12/1997 με την [ΠΟΛ.1333/23.12.1997](#) Α.Υ.Ο. και ισχύουν για δηλώσεις Φ.Μ.Α.Π. ετών 1998 έως και 2001
 - ü 16/3/2001 με την [ΠΟΛ.1049/23.2.2001](#) Α.Υ.Ο. και ισχύουν για δηλώσεις Φ.Μ.Α.Π. ετών 2002 έως και 2007.

Επισημαίνεται ότι μπορεί να υπάρχουν και τροποποιήσεις στις εν λόγω αποφάσεις ή νέες εντάξεις στο σύστημα, μέχρι και την 1-1-2005, οι οποίες πρέπει να αναζητούνται.

Ιούνιος 2011

Άννα Αδάμ - Κόλλια

<http://www.taxheaven.gr>

www.sale.gr