Breadcrumb

1. Αρχική
2. Entity Print

Δημοσιεύτηκε: 08/01/2014 Ενημερώθηκε: 12/11/2014

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

Προβολή σε μορφή PDF

Τα ακίνητα αναμφισβήτητα έχουν αποτελέσει στόχο για την εξασφάλιση δημοσίων εσόδων κατά τη διάρκεια της κρίσης. Ενδεικτικά υπενθυμίζουμε το ΕΕΤΗΔΕ το οποίο επιβλήθηκε μέσω των τιμολογίων της ΔΕΗ ,γνωστό και ως «χαράτσι», το ΕΤΑΚ και το ΦΑΠ. Οι συγκεκριμένοι φόροι επιβάλλονται στους κατόχους ακινήτων, ανεξάρτητα αν τα χρησιμοποιούν για ιδιοκατοίκηση, τα διατηρούν κλειστά ή τα μισθώνουν σε κάποιο τρίτο, γεγονός που έχει εγείρει σημαντικές αντιδράσεις από τη στιγμή που δε φορολογείται κάποιο παραγόμενο εισόδημα, όπως θα προσδιόριζε μια εύλογη πρακτική.

Με το νομοσχέδιο που έχει κατατεθεί προς ψήφιση στη Βουλή επιχειρείται η ενιαία φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας με τη χρήση πολλών προσαρμοσμένων συντελεστών βάσει διαφόρων παραγόντων, ώστε ο αναλογούν φόρος να θεωρείται δίκαιος από την πλειονότητα των πολιτών. Πιο αναλυτικά, ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) προβλέπεται να επιβαρύνει όλα τα είδη ακίνητης περιουσίας, δηλαδή αγροτεμάχια, οικόπεδα εντός σχεδίου ή οικισμών και κτίσματα.

Συγκεκριμένα, ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το ύψος του βασικού φόρου κάθε οικίας, ο οποίος κυμαίνεται από 2€/τ.μ. μέχρι 13€/τ.μ. ανάλογα με την τιμή ζώνης.

Τιμή Ζώνης (€/μ2) Φορολογική Ζώνη Βασικός Φόρος (€/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
5.001+ 12 13,00

Παράλληλα, εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας και ορόφου επί του ανωτέρω βασικού φόρου, όπως φαίνεται από τον ακόλουθο πίνακα.

Παλαιότητα
Συντελεστής
Παλαιότητας
Κτίσματος Όροφος Συντελεστής Ορόφου
100 έτη και άνω 0,60 Υπόγειο 0,98
Ανέγερση πριν το 1930 0,80 Ισόγειο και 1ος 1,00
26 έτη και άνω 1,00 2ος και 3ος 1,01
20 έως 25 έτη 1,05 4ος και 5ος 1,02
15 έως και 19 έτη 1,10 6ος και άνω 1,03
10 έως και 14 έτη 1,15 Μονοκατοικία 1,02
5 έως και 9 έτη 1,20
Μέχρι και 4 έτη 1,25

Στην περίπτωση των βοηθητικών χώρων και των ημιτελών μη ηλεκτρο-δοτούμενων, κτισμάτων οι συντελεστές απομείωσης του βασικού φόρου ανέρχονται σε 0,1 σε 0,4 αντίστοιχα. Επισημαίνεται ακόμα ότι για επιφάνειες άνω των 500 τ.μ. προβλέπεται διαδοχική μείωση του συντελεστή, ο οποίος μπορεί να φτάσει το 25% σε επιφάνειες άνω των 50.000 τ.μ.

Αναφορικά με τα οικόπεδα, έχουν αναπτυχθεί 25 φορολογικές ζώνες ανάλογα με την αξία ανά τ.μ., με το βασικό φόρο να αγγίζει τα 9€/τ.μ.

Αξία μονάδας (€/μ2) Συντελεστής φόρου
(€/μ2) Αξία μονάδας (€/μ2) Συντελεστής φόρου
(€/μ2)

0,01-2,00 0,003 400,01-500,00 0,800
2,01-4,00 0,006 500,01-600,00 1,000
4,01-6,00 0,010 600,01-700,00 1,300
6,01-10,00 0,015 700,01-800,00 1,500
10,01-14,00 0,023 800,01-900,00 1,700
14,01-20,00 0,030 900,01-1.000,00 1,900
20,01-50,00 0,060 1.000,01-1.500,00 2,500
50,01-75,00 0,120 1.500,01-2.000,00 3,000
75,01-100,00 0,150 2.000,01-3.000,00 4,000
100,01-150,00 0,200 3.000,01-4.000,00 6,000
150,01-200,00 0,300 4.000,01-5.000,00 7,500
200,01-300,00 0,450 5.000,01+ 9,000
300,01-400,00 0,600

Ο συντελεστής του φόρου προσαυξάνεται κατά 8% αν το οικόπεδο έχει περισσότερες από δύο προσόψεις σε οδό ή πλατεία, ενώ περιορίζεται κατά 20% αν δεν υπάρχει πρόσοψη σε δρόμο («τυφλό»).

Πέραν της φορολόγησης των οικοπέδων, το υπό ανάλυση νομοσχέδιο προβλέπει και τη φορολόγηση των αγροτεμαχίων, με προσαρμογή του βασικού συντελεστή φορολογίας, που έχει οριστεί στο 1€/στρέμμα, βάσει της θέσης και της χρήσης του οικοπέδου. Ο πίνακας που ακολουθεί δείχνει τους εν λόγω συντελεστές προσαρμογής.

Αρχική Βασική Αξία (€/μ2)
Συντελεστής Θέσης
Χρήση Γηπέδου
Συντελεστής Χρήσης

0,1-0,49 1,0 Δάσος ή δασική έκταση 0,1
0,5-0,99 1,1 Βοσκότοπος 0,5
1-1,99 1,2 Καλλιέργειες 2,0
2-2,99 1,3 Μεταλλεία – Λατομεία, κατοικία 5,0
3-4,99 1,5 Υπαίθρια έκθεση, χώροι στάθμευσης 8,0
5-6,99 1,7
7-9,99 2,0
10-14,99 2,3
15-19,99 2,5

20+ 3,0

Αξίζει να σημειωθεί ότι ο ΦΑΠ δεν καταργείται, αλλά πρόκειται να αποτελέσει συμπληρωματικό φόρο, ο οποίος θα επιβαρύνει τους κατόχους ακίνητης περιουσίας συνολικής αξίας άνω των 300.000€. Ο συγκεκριμένος φόρος θα είναι κλιμακωτός με μέγιστο συντελεστή το 1% για την αξία που υπερβαίνει το 1.000.000€. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει αναλυτικά τα σχετικά κλιμάκια και τους αναλογούντες συντελεστές.

Κλιμάκιο (€) Συντελεστής
0,01-300.000 0,0%
300.000,01-400.000 0,1%
400.000,01-500.000 0,2%
500.000,01-600.000 0,3%
600.000,01-700.000 0,6%
700.000,01-800.000 0,7%
800.000,01-900.000 0,8%
900.000,01-1.000.000 0,9%
Υπερβάλλον 1,0%

Υπόχρεος για την καταβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι ο πλήρης κύριος κατά το ποσοστό της συνιδιοκτησίας του, ενώ στην περίπτωση σύστασης επικαρπίας, ο φόρος που αναλογεί στον επικαρπωτή, ως ποσοστό της πλήρους κυριότητας, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα.

Επικαρπωτής Ποσό φόρου που αναλογεί
Μέχρι 20 ετών 8/10
20-30 7/10
31-40 6/10
41-50 5/10
51-60 4/10
61-70 3/10
71-80 2/10
81 και άνω 1/10
Μη φυσικό πρόσωπο 8/10

Αναφορικά με το διαδικαστικό κομμάτι, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται με πράξη άμεσου προσδιορισμού, ενώ έχει προγραμματιστεί να καταβληθεί σε 6 μηνιαίες δόσεις

αρχής γενομένης από τον Ιούλιο του 2014. Επίσης, έχει γίνει πρόβλεψη για έκπτωση 50% σε οικογένειες με χαμηλό ετήσιο εισόδημα το οποίο αναμένεται να οριστικοποιηθεί λίγο πάνω από τις 9.000€. Η έκπτωση δύναται να φθάσει το 100%, απαλλάσσοντας πλήρως τον υπόχρεο, σε περιπτώσεις πολύτεκνων οικογενειών που βρίσκονται σε οικονομική δυσχέρεια και ατόμων με αναπηρία άνω του 80%.

Τα νομικά πρόσωπα μπορούν να επιτύχουν την αναστολή πληρωμής του φόρου εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

• Ο κύκλος εργασιών του προηγούμενου φορολογικού έτους δεν υπερβαίνει το 10πλάσιο του συνολικού φόρου,
• Ο κύκλος εργασιών έχει παρουσιάσει μείωση άνω του 30% σε σχέση με το προηγούμενο έτος και
• Το νομικό πρόσωπο δεν παρουσιάζει ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία.

Κλείνοντας, το συγκεκριμένο νομοσχέδιο οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η ακίνητη περιουσία θα συνεχίσει να υφίσταται σημαντική φορολογική επιβάρυνση, η οποία όμως θα έχει να σταθερό χαρακτήρα, διευκολύνοντας τους ιδιοκτήτες να προγραμματίσουν τόσο τη διαχείριση των ακινήτων τους όσο και τις πληρωμές των αναλογούντων φόρων.

Heading
Ελληνικός Φορολογικός Οδηγός

Δείτε όλο τον Οδηγό