

ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ

1. ΓΙΑ ΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΑΤΑΤΑΞΗΣ ΣΕ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Η κατάταξη ενός κτίσματος σε ορισμένη κατηγορία θεμελιώνεται από:

α. την οικοδομική άδεια -- β. την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας --γ. τον τίτλο κτήσης του. Αν δεν υπάρχει κανένα από τα προηγούμενα αποδεικτικά, η θεμελίωση της κατηγοριοποίησης γίνεται από τη δήλωση φόρου εισοδήματος του κατόχου ή άλλο αποδεικτικό έγγραφο. Αν στο κτίσμα έχουν γίνει **ουσιώδεις και σταθερές επεμβάσεις** και η χρήση του είναι διάφορη από εκείνη που ορίζεται στην οικοδομική άδεια ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή στον τίτλο κτήσης του, τούτο εντάσσεται στην κατηγορία που αντιστοιχεί στη νέα μορφή και χρήση του με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Αν η αλλαγή χρήσης έχει γίνει πριν την 18-12-1985 απαιτείται **προσκόμιση** σχετικής υπεύθυνης δήλωσης του νόμου 1599/1986.

β) Αν η αλλαγή χρήσης έχει γίνει μετά την 18-12-1985 για την αλλαγή χρήσης απαιτείται οπωσδήποτε η **προσκόμιση** της οικοδομικής άδειας αλλαγής χρήσης, εκτός της περίπτωσης αλλαγής χρήσης **αποθήκης σε κατοικία ή επαγγελματική στέγη**, οπότε δεν απαιτείται άδεια αλλαγής χρήσης.

Σε περίπτωση που το κτίριο είναι **κενό** κατά το χρόνο της φορολογίας, ως χρήση λαμβάνεται η αναφερόμενη στην αντίστοιχη οικοδομική άδεια και σε περίπτωση που δεν υπάρχει άδεια η χρήση αποδεικνύεται από τον τίτλο κτήσης, τη φορολογική δήλωση, ή άλλο έγκυρο αποδεικτικό στοιχείο για την τελευταία πριν τη διακοπή χρήσης του κτιρίου.

Αν τμήματα του ίδιου κτιρίου έχουν διαφορετικές χρήσεις ή τρόπο κατασκευής ή παλαιότητα ή στάδιο αποπεράτωσης, ο υπολογισμός της αξίας των κτισμάτων γίνεται **χωριστά** για κάθε τμήμα με το αντίστοιχο έντυπο.

Ως χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων νοούνται οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης **εκτός της πωλητής**.

2. ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ

Αν το κτίσμα δεν είναι αποπερατωμένο εφαρμόζονται μειωτικοί συντελεστές ανάλογα με το στάδιο αποπεράτωσης του. Το κτίσμα θεωρείται ότι βρίσκεται σε ένα ορισμένο στάδιο αποπεράτωσης όταν έχει ολοκληρωθεί το στάδιο αυτό, δηλαδή σε περίπτωση που δεν έχουν αποπερατωθεί οι εργασίες ενός συγκεκριμένου σταδίου εργασιών θεωρείται ότι το κτίσμα βρίσκεται στο αμέσως προηγούμενο στάδιο. Κτίσματα που έχουν παροχή ηλεκτρικού ρεύματος και είναι ημιτελή θεωρούνται ότι βρίσκονται στο στάδιο **αποπεράτωσης δαπέδων** (στο αμέσως προηγούμενο της πλήρους αποπεράτωσης).

3. ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ

Για να εφαρμοστεί ο συντελεστής παλαιότητας πρέπει το κτίριο να είναι πλήρως **αποπερατωμένο**. Περίπτωση εφαρμογής ταυτόχρονα των συντελεστών αποπεράτωσης και παλαιότητας αποκλείεται, εκτός της περίπτωσης της προηγούμενης παραγράφου, κατά την οποία έχουμε κτίσμα ημιτελές αλλά ηλεκτροδοτημένο και άρα θεωρούμενο στο στάδιο αποπεράτωσης δαπέδων.

Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της (π.χ. αν εκδόθηκε στις 30-9-1978, η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 30-9-1980) και εκφράζεται σε ακέραιο αριθμό ετών, με την παραδοχή ότι χρονικό διάστημα μικρότερο του εξαμήνου δεν λαμβάνεται υπόψη, ενώ μεγαλύτερο λογίζεται ως έτος. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα υπολογίζεται από τη **χρονολογία κατασκευής**, που αποδεικνύεται με οποιοδήποτε **δημόσιο έγγραφο** (π.χ. προσκόμιση προγενέστερου τίτλου κτήσης, νομιμοποίηση αυθαίρετου, έναρξη ηλεκτροδότησης, μισθωτήριο συμβόλαιο). Άδεια αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες μη ουσιώδους ανακαίνισης, δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας.

Αντίθετα άδεια ριζικής ανακαίνισης, ιδιαίτερα στα διατηρητέα κτίρια, λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας, με αφετηρία δύο χρόνια μετά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας ανακαίνισης.

Σε περίπτωση επέκτασης υπάρχοντος κτίσματος, η παλαιότητα υπολογίζεται **χωριστά** για κάθε τμήμα ανάλογα με τον χρόνο κατασκευής του που αποδεικνύεται κατά τα ανωτέρω.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΜΕ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ

4. ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ

α. Για να θεωρηθεί ότι κτίριο ή τμήμα κτιρίου είναι απαλλοτριωτέο, απαιτείται πρόσφατο έγγραφο, από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, από το οποίο να προκύπτει:

I). Ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση (πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης και ΦΕΚ στο οποίο έχει δημοσιευθεί)

II). Ότι η απαλλοτρίωση δεν έχει ανακληθεί και

III) η επιφάνεια των κτισμάτων κατά το τμήμα που απαλλοτριώνεται

Εάν απαλλοτριώνεται τμήμα του κτίσματος, ο υπολογισμός της αξίας γίνεται χωριστά για το απαλλοτριούμενο τμήμα και χωριστά για το υπόλοιπο.

Αν το εναπομένον τμήμα είναι **μικρότερο** του 50% της συνολικής επιφάνειας των κτισμάτων και **μικρότερο** των 50 μ² ανά όροφο, εφαρμόζεται και γι' αυτό ο Συντελεστής απαλλοτριωτέου.

Στη φορολογία κληρονομιών - δωρεών δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής για τα απαλλοτριωτέα κληρονομιαία ή δωρούμενα ακίνητα ή τμήμα τους καθόσον γι' αυτό αναβάλλεται η φορολογία και ο φόρος υπολογίζεται στην αποζημίωση που θα εκδικασθεί

β. Το κόστος **αποκατάστασης** κτισμάτων, που έχουν υποστεί **ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα**, βεβαιώνεται με τεχνική έκθεση από πραγματογνώμονα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που έχει συνταχθεί πριν από το χρόνο φορολογίας ή και μετά στην περίπτωση της αιτία θανάτου κτήσης μέσα στην προβλεπόμενη προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης. Σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης δεν πρέπει να έχει παρέλθει πενταετία μεταξύ του χρόνου φορολογίας και εκείνου του συμβάντος (σεισμού, πυρκαγιάς ή πλημμύρας).

γ. Εάν κτίσματα παλαιά και ημικατεστραμένα στερούνται στέγης η αξία τους λογίζεται μηδενική, κατά την έκταση και τον όροφο που είναι χωρίς στέγη.

Σε περίπτωση **διατηρητέου** κτίσματος που κατά το χρόνο φορολογίας του στερείται στέγης αυτό δεν λαμβάνεται υπόψη κατά την έκταση και τον όροφο που είναι χωρίς στέγη, εκτός αν η αφαίρεση της στέγης οφείλεται σε καταστροφή που περιλαμβάνεται στα πλαίσια εργασιών επισκευής.

Εάν έχει εκδοθεί και **προσκομίζεται** άδεια **κατεδάφισης** κτισμάτων, δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία τους, εφόσον η κατεδάφιση πραγματοποιηθεί εντός έτους από την έκδοση της άδειας. Σε περίπτωση που δεν πραγματοποιηθεί η κατεδάφιση μέσα στην προθεσμία αυτή, υποβάλλεται συμπληρωματική δήλωση στην αρμόδια ΔΟΥ, εντός μηνός από τη λήξη της προθεσμίας, με την αξία των κτισμάτων που δεν έχουν κατεδαφιστεί υπολογιζόμενη σύμφωνα με τα ισχύοντα κατά το χρόνο υποβολής. Αλλιώς, η αρχική δήλωση του φορολογουμένου προς την αρμόδια ΔΟΥ θεωρείται ανακριβής.

δ. Εάν τα κτίσματα έχουν χαρακτηριστεί **κατεδαφιστέα (μη επισκευάσιμα)** ή και έχει εκδοθεί και ισχύει **πρωτόκολλο κατεδάφισης** η αξία των κτισμάτων αυτών, κατά την έκταση που έχει χαρακτηριστεί ή περιλαμβάνεται στο πρωτόκολλο ως κατεδαφιστέα, θεωρείται **μηδενική**.

Στις περιπτώσεις αυτές απαιτείται προσκόμιση βεβαίωσης αρμόδιας δημόσιας αρχής για τον χαρακτηρισμό του κατεδαφιστέου ή προσκόμιση του πρωτοκόλλου κατεδάφισης.

Αν το κτίσμα δεν κατεδαφισθεί **εντός μηνός** από την υποβολή της δήλωσης ο φορολογούμενος υποχρεούται να υποβάλλει συμπληρωματική δήλωση.