

## **Πως θα δηλώσετε στην Εφορία αυθαίρετα και τακτοποιημένα ακίνητα - παραδείγματα**

Τα πραγματικά στοιχεία για τα τετραγωνικά μέτρα και τη χρήση αυθαίρετων κτισμάτων θα πρέπει να δηλώσουν ηλεκτρονικά στο έντυπο Ε9 οι ιδιοκτήτες τους ανεξάρτητα αν τα κτίσματα έχουν τακτοποιηθεί ή όχι με κάποιο νόμο. Στο Ε9, το οποίο θα πρέπει να υποβληθεί μέχρι και τις 15 Σεπτεμβρίου, θα δηλωθούν και οι κλειστοί ημιυπαίθριοι χώροι οι οποίοι προστίθενται στους κύριους χώρους του ακινήτου.

Η αναγραφή των πραγματικών τετραγωνικών μέτρων αποτελεί φορολογική παγίδα για τους ιδιοκτήτες ακινήτων καθώς θα φορολογούνται πλέον για περισσότερα τετραγωνικά μέτρα και θα πληρώνουν υψηλότερους φόρους. Άλλωστε τα στοιχεία που θα δηλωθούν στο φετινό έντυπο Ε9 θα αποτελέσουν τη βάση για την επιβολή του νέου ενιαίου φόρου ακινήτων από το 2014 και μετά.

Τον τρόπο αναγραφής αυθαίρετων κτισμάτων, τακτοποιούμενων χώρων και κλειστών ημιυπαίθριων χώρων στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων περιγράφει σε άρθρο της η **τμηματάρχης του Τμήματος Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας του υπουργείου Οικονομικών Άννα Κόλλια**.

### **Ειδικότερα:**

1. Αυθαίρετα κτίσματα τα οποία δεν έχουν τακτοποιηθεί με κάποιο νόμο τακτοποίησης αυθαίρετων. Τα κτίσματα αυτά αναγράφονται στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9), σύμφωνα με την πραγματική τους κατάσταση και τη χρήση τους. Κλειστοί ημιυπαίθριοι χώροι προστίθενται στους κύριους χώρους του κτίσματος. Στο Ε9 αναγράφονται από το επόμενο έτος, του έτους που απεκτήθησαν ή κατασκευάστηκαν.

Σε περίπτωση που τα τετραγωνικά μέτρα κτίσματος υπερβαίνουν αυτά που αναγράφονται στο συμβόλαιο ή την οικοδομική άδεια, ο φορολογούμενος, πρέπει να αναγράψει το πραγματικό γεγονός και όχι ότι αναφέρεται στον τίτλο κτήσης ή την οικοδομική άδεια. Σε περίπτωση δήλωσης αυθαίρετων κτισμάτων ή κτισμάτων χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, πρέπει να αναγράφεται η μικτή επιφάνεια αυτών (κλιμακοστάσια, πλατύσκαλα κ.λπ.).

2. Τακτοποιημένα κτίσματα σύμφωνα με το νόμο 3775/2009 (νόμος Γ. Σουφλιά). Τα κτίσματα αυτά αναγράφονται στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9), σύμφωνα με την πραγματική τους κατάσταση και τη χρήση τους. Κλειστοί ημιυπαίθριοι χώροι προστίθενται στους κύριους χώρους του κτίσματος. Στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων αναγράφονται από το επόμενο έτος, του έτους που απεκτήθησαν ή κατασκευάστηκαν.

3. Τακτοποιημένα κτίσματα σύμφωνα με το νόμο 3843/2010 (νόμος Τ. Μπιρμπίλη).

#### **α) Κλειστοί ημιυπαίθριοι χώροι**

- ο Δεν απαιτείται η προσθήκη αυτών στους κύριους χώρους του κτίσματος (αν αυτοί δεν έχουν δηλωθεί ως κύριου χώροι ή έχουν δηλωθεί ως βοηθητικοί χώροι), μόνο στις περιπτώσεις που δεν απαιτείται η αναγραφή του ακινήτου αυτού στη δήλωση στοιχείων ακινήτων για άλλη αιτία. Αν όμως έχουν δηλωθεί στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων οι ημιυπαίθριοι χώροι ως κύριοι ή βοηθητικοί χώροι ακινήτου, δεν διαγράφονται.
- ο Στις περιπτώσεις που απαιτείται η αναγραφή του ακινήτου αυτού στη δήλωση στοιχείων ακινήτων για οπουδήποτε άλλη αιτία, κατά την αναγραφή του ακινήτου συμπεριλαμβάνονται στους κύριους χώρους του ακινήτου και τα τετραγωνικά μέτρα του ημιυπαίθριου χώρου.

Οι κυριότεροι λόγοι για τους οποίους απαιτείται η αναγραφή από το υπόχρεο του ακινήτου είναι:

- ο Αλλαγή εμπράγματος δικαιώματος (π.χ. ο υπόχρεος είχε ψιλή κυριότητα και απέκτησε την πλήρη, είτε είχε πλήρη κυριότητα και έχει ψιλή κυριότητα ή επικαρπία).
- ο Τροποποίηση των ποσοστών ιδιοκτησίας (π.χ. ο υπόχρεος είχε μέρος του ακινήτου και απέκτησε και άλλο ποσοστό είτε πώλησε ή δώρισε μέρος του ακινήτου).
- ο Αλλαγή των συντελεστών ειδικών συνθηκών (π.χ. το ακίνητο ήταν ημιτελές και αποπερατώθηκε).

#### **β) Τακτοποιούμενοι χώροι, λόγω μετατροπής τους σε χώρους κύριας χρήσης.**

- ο Δεν απαιτείται η αναγραφή των τακτοποιούμενων χώρων που είχαν δηλωθεί είτε σύμφωνα με τη χρήση τους είτε ως βοηθητικοί

χώροι, στην πραγματική τους κατάσταση, εφόσον δεν απαιτείται η αναγραφή του κτίσματος αυτού στη δήλωση στοιχείων ακινήτων για άλλη αιτία.

- ο Στις περιπτώσεις που οι τακτοποιούμενοι χώροι δεν έχουν δηλωθεί στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, οι χώροι αυτοί αναγράφονται στο Ε9 του οικείου έτους, ως χώροι κύριας χρήσης.

Ως χρόνος τακτοποίησης των ημιυπαίθριων ή των τακτοποιούμενων χώρων λόγω μετατροπής τους σε χώρους κύριας χρήσης για την αναγραφή τους στη δήλωση Ε9, θεωρείται η τοποθέτηση από την πολεοδομία της σφραγίδας για τη βεβαίωση της πληρότητας του φακέλου στο αντίγραφο της υποβληθείσας αίτησης τακτοποίησης.

4. Τακτοποιημένα κτίσματα σύμφωνα με το νόμο 4014/2011 (νόμος Γ. Παπακωνσταντίνου). Οι χώροι αυτοί (ημιυπαίθριοι ή τακτοποιούμενοι) αναγράφονται στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9), σύμφωνα με την πραγματική τους κατάσταση και τη χρήση τους και οι κλειστοί ημιυπαίθριοι χώροι προστίθενται στους κύριους χώρους του κτίσματος, από το επόμενο έτος από το έτος που υπεβλήθη δήλωση για την τακτοποίησή τους.

### **Παραδείγματα**

- Φορολογούμενος τακτοποίησε το έτος 2011 ισόγειο χώρο, με το ν. 3843/2010 – ο οποίος σύμφωνα με την άδεια οικοδομής ήταν αποθήκη – σε κατοικία. Η αποθήκη δεν είχε δηλωθεί στη δήλωση στοιχείων ακινήτων. Τον Ιούλιο του 2011, μίσθωσε το χώρο αυτό για επαγγελματική στέγη. Για το έτος 2012, ο φορολογούμενος υποχρεούται να υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων και να αναγράψει τον χώρο αυτόν, που μετέτρεψε σε χώρο κύριας χρήσης, ως επαγγελματική στέγη (γιατί έχει μισθωθεί ως επαγγελματική στέγη).

- Φορολογούμενος υπέβαλε αίτηση τακτοποίησης το έτος 2012 υπογείου χώρου σε κατοικία, ο οποίος σύμφωνα με την οικοδομική άδεια ήταν αποθήκη,. Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων είχε αναγράψει το χώρο αυτό ως αποθήκη. Το έτος 2013, ο συγκεκριμένος φορολογούμενος υποχρεούται να υποβάλλει δήλωση στοιχείων ακινήτων και να αναγράψει τον χώρο αυτόν, που μετέτρεψε σε χώρο κύριας χρήσης , ως κατοικία.

**Πηγή : imerisia.gr**