

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ
ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Άρθρο 1
Πεδίο εφαρμογής

Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται ετήσιος Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Α.) στα τα εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες κατά την έννοια των διατάξεων της περίπτωσης δ' του άρθρου 2 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν.4172/2013, Α' 167), ανεξάρτητα από ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα.

Άρθρο 2
Αντικείμενο του φόρου

1. Ο ΕΝ.Φ.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου καθώς και στο ενοχικό δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων.
2. Τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Α. είναι αυτά που υπάρχουν την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού και ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης.
3. Για τον καθορισμό του ΕΝ.Φ.Α. λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου που προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Αν τα πραγματικά στοιχεία του ακινήτου υπερβαίνουν αυτά που προκύπτουν από την οριστική εγγραφή στα κτηματολογικό γραφείο ή από τον τίτλο κτήσης, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου.

Άρθρο 3
Υποκείμενο του φόρου

1. Υποκείμενο του φόρου είναι κάθε πρόσωπο ή οντότητα του άρθρου 1 ανάλογα με το δικαίωμα και το ποσοστό του και ειδικότερα:

Κλιμάκιο Επιφάνειας (μ ²)	Συντελεστής απομείωσης
0 - 500	1,00
500,01 - 1.500	0,80
1.500,01-3.000	0,75
3,000,01-5.000	0,65
5,000,01-10.000	0,55
10.000,01-25.000	0,45
25.000,01-50.000	0,35
50.000,01 και άνω	0,25

δ) Συντελεστής ορόφου (ΣΟ) που προκύπτει από τον όροφο που βρίσκεται το ακίνητο, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί. Σε περίπτωση που το ακίνητο εκτείνεται σε περισσότερους από έναν όροφο, ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται εκείνος του υψηλότερου ορόφου.

Όροφος	Συντελεστής ορόφου
Υπόγειο	0,98
Ισόγειο και 1 ^{ος}	1,00
2 ^{ος} και 3 ^{ος}	1,02
4 ^{ος} και 5 ^{ος}	1,03
6 ^{ος} και άνω	1,04

Προκειμένου για μονοκατοικία, εφαρμόζεται Συντελεστής 1,03, ανεξαρτήτως αριθμού ορόφων.

Ο Συντελεστής Ορόφου δεν εφαρμόζεται στα ειδικά κτίρια της περίπτωσης α) της παραγράφου 1.

ε) Συντελεστής πρόσοψης (ΣΠ), ο οποίος ορίζεται σε 1 για μηδενικό αριθμό προσόψεων, 1,02 για κτίρια με μία πρόσοψη και 1,03 για κτίρια με δύο ή περισσότερες προσόψεις. Ο συντελεστής αυτός εφαρμόζεται μόνο στους κύριους χώρους. Ο Συντελεστής Πρόσοψης δεν εφαρμόζεται στα κτίρια ειδικών χρήσεων της περίπτωσης α) της παραγράφου 1 και σε μονοκατοικίες.

στ) Προκειμένου για βοηθητικούς χώρους, ο Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων (ΣΒΧ) ορίζεται σε 0,1.

ζ) Προκειμένου για ημιτελή κτίσματα, εφαρμόζεται συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (ΣΗΚ) ίσος με 0,4. Ως ημιτελές νοείται το κτίσμα το οποίο δεν έχει κανονική παροχή ηλεκτρικού ρεύματος (μη εργοταξιακή) και παραμένει κενό.

3. Ο φόρος της προηγούμενης παραγράφου προκύπτει ως γινόμενο της επιφάνειας του κτίσματος, του βασικού φόρου, του συντελεστή παλαιότητας, του συντελεστή ορόφου (όπου αυτός ισχύει), του συντελεστή πρόσοψης (όπου αυτός ισχύει) για κύριους χώρους, του συντελεστή απομείωσης (στις περιπτώσεις που αυτός ισχύει), του συντελεστή βοηθητικών χώρων (όταν υπάρχουν) και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, όπου αυτός ισχύει, ως εξής:

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (μ}^2\text{)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΟ (όπου αυτός ισχύει)} \times \text{ΣΠ (όπου αυτός ισχύει)} \times \text{ΣΑΕ (όπου αυτός ισχύει)} \times \text{ΣΒΧ (στις περιπτώσεις βοηθητικών χώρων)} \times \text{ΣΗΚ (όπου αυτός ισχύει)}.$$

4. Ο φόρος που επιβάλλεται επί των γηπέδων υπολογίζεται βάσει της επιφάνειας του γηπέδου και των χαρακτηριστικών του. Εφόσον υπάρχει κτίσμα εντός του γηπέδου, η επιφάνεια που φορολογείται υπολογίζεται ως εξής:

(α) Για γήπεδα τα οποία βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, είναι αυτή που προκύπτει ως υπόλοιπο από τη μη χρήση του συντελεστή δόμησης και

(β) Για γήπεδα τα οποία βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, είναι αυτή που προκύπτει από την αφαίρεση της επιφάνειας του κτίσματος από τη συνολική επιφάνεια του γηπέδου.

Ο υπολογισμός του φόρου με βάση τα παραπάνω κριτήρια γίνεται ως εξής:

α) Για τα εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού γήπεδα προκύπτει από τη μοναδιαία αξία του γηπέδου σε συνδυασμό με τη φορολογική ζώνη, σύμφωνα με τις τιμές που περιλαμβάνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΜΟΝΑΔΙΑΙΑ ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (€/μ ²)	Φορολο- γική ζώνη	Συντελεστής Φόρου (€/μ ²)
0,01 - 2,00	1	0,02
2,01 - 4,00	2	0,07
4,01 - 6,00	3	0,15
6,01 - 10,00	4	0,25
10,01 - 14,00	5	0,35
14,01 - 20,00	6	0,45
20,01 - 50,00	7	0,55
50,01 - 75,00	8	0,65
75,01 - 100,00	9	0,75
100,01 - 150,00	10	0,85
150,01 - 200,00	11	1,00
200,01 - 300,00	12	1,50
300,01 - 400,00	13	2,00
400,01 - 500,00	14	2,50
500,01 - 600,00	15	3,00
600,01 - 700,00	16	3,50
700,01 - 800,00	17	4,00
800,01 - 900,00	18	4,50
900,01 - 1.000,00	19	5,00
1.000,01 - 1.500,00	20	5,50
1.500,01 - 2.000,00	21	7,00
2.000,01 - 3.000,00	22	10,00
3.000,01 - 4.000,00	23	12,00
4.000,01 - 5.000,00	24	15,00
5.000,01 +	25	20,00

αα) Η μοναδιαία αξία του γηπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο προκύπτει ως λόγος της συνολικής αξίας του γηπέδου, βάσει της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας, προς τη συνολική επιφάνεια του γηπέδου.

αβ) Γήπεδα, τα οποία είναι επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό σκαφών και αεροσκαφών ή είναι λωρίδες γης, στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές, ή εδαφοτεμάχια έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, εντάσσονται ως ενιαίες επιφάνειες στην πρώτη φορολογική ζώνη.

αγ) Ο φόρος προκύπτει ως το γινόμενο της επιφανείας σε τετραγωνικά μέτρα, με ακρίβεια ενός τετραγωνικού μέτρου, επί τον συντελεστή φόρου. Σε περίπτωση που εντός του γηπέδου υπάρχει κτίριο, τότε ο παραπάνω προκύπτων φόρος πολλαπλασιάζεται με συντελεστή 0,7.

β) Για τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού προκύπτει από το Βασικό Συντελεστή Φορολογίας που ορίζεται σε 0,15 λεπτά του Ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο σε συνδυασμό, κατά περίπτωση, με επιπλέον συντελεστές ως εξής:

βα) Αναλόγως της θέσης, προσδιορίζεται ο Συντελεστής Θέσης (ΣΘ) που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το γήπεδο, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Ελάχιστη ΑΒΑ (€/μ ²)	Συντελεστής Θέσης (ΣΘ)
0,1 - 0,49	1
0,5 - 0,99	1,2
1 - 1,99	1,5
2 - 2,99	1,8
3 - 4,99	2
5 - 6,99	2,5
7 - 9,99	2,8
10 - 14,99	3,0
15 - 19,99	3,2
20 +	3,5

ββ) Αναλόγως της χρήσης του γηπέδου, προσδιορίζεται Συντελεστής Χρήσης (ΣΧ), σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Είδος Χρήσης	Συντελεστής Χρήσης (ΣΧ)
Δασική έκταση	0,5
Βοσκότοπος	0,7
Μονοετής Καλλιέργεια	1,0
Μεταλλείο - Λατομείο	1,2
Υπαίθρια Έκθεση	1,5
Ελαιοκαλλιέργεια	2,0
Δενδροκαλλιέργειες	2,5

β. Ειδικά για γήπεδα, τα οποία είναι επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό σκαφών και αεροσκαφών ή είναι λωρίδες γης, στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές, ή εδαφοτεμάχια έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ο φόρος προκύπτει ως το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου σε τετραγωνικά μέτρα, με ακρίβεια ενός τετραγωνικού μέτρου και του βασικού συντελεστή φορολογίας, ως εξής:

$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια γηπέδου (}\mu^2\text{)} \times \text{ΒΣΦ}$
--

Άρθρο 6

Προσδιορισμός Ενιαίου Φόρου Ακινήτων και χρόνος υποβολής δήλωσης

1. Ο Ενιαίος Φόρος Ακινήτων επιβάλλεται με πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου που εκδίδεται από τη Φορολογική Διοίκηση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας.

2. α. Για τον προσδιορισμό του ενιαίου φόρου ακινήτων κατά το πρώτο έτος εφαρμογής λαμβάνονται υπόψη:

α) για τα φυσικά πρόσωπα, οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων του άρθρου 23 του ν.3427/2005 (Α' 312) ετών 2005 έως και 2014 και

β) για τα νομικά πρόσωπα, οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων 2013 και 2014. Στις δηλώσεις αυτές περιλαμβάνεται το σύνολο της φορολογητέας ακίνητης περιουσίας κατά την 1^η Ιανουαρίου 2014.

β. Τα στοιχεία που προκύπτουν από το σύνολο των δηλώσεων αυτών αποτελούν τη «Δήλωση Φόρου Ακινήτων» έτους 2014, η οποία συντίθεται μηχανογραφικά από τη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων και χρησιμοποιείται ως βάση για τον προσδιορισμό του φόρου κατά την πρώτη εφαρμογή του ενιαίου φόρου ακινήτων.

3. Για κάθε έτος ως βάση προσδιορισμού του φόρου λαμβάνεται η βάση του προηγούμενου έτους με τις μεταβολές που επήλθαν στο αντικείμενο του φόρου. Για τις μεταβολές κάθε έτους, ο φορολογούμενος υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων εντός τριάντα ημερών από την ημέρα της μεταβολής και όχι αργότερα της 31^{ης} Ιανουαρίου του επόμενου έτους. Ο φορολογούμενος που καθίσταται υπόχρεος του ενιαίου φόρου ακινήτων για πρώτη φορά υποχρεούται σε υποβολή αρχικής δήλωσης εντός των ιδίων χρονικών ορίων.

4. Σε περίπτωση που δεν έχουν επέλθει μεταβολές στο αντικείμενο του φόρου, ο φορολογούμενος αποδέχεται την ακρίβεια της δήλωσης του προηγούμενου έτους μέχρι την ίδια ημερομηνία. Η αποδοχή εκ μέρους του φορολογούμενου της δήλωσης του προηγούμενου έτους ή η μεταβολή αυτής, εφόσον συντρέχει περίπτωση, μέχρι την ως άνω ημερομηνία θεωρείται ως υποβολή αρχικής δήλωσης για το έτος φορολογίας. Στην περίπτωση αυτή