

Ο νέος φόρος για τα ακίνητα

Η διεύρυνση της φορολογικής βάσης και η δίκαιη κατανομή του φορολογικού βάρους στους φορολογούμενους αποτελούν το βασικό γνώμονα στο σχεδιασμό του νέου φόρου στα ακίνητα, ο οποίος αντικαθιστά τους παλαιούς φόρους. Επιπλέον, το υπουργείο Οικονομικών έχει λάβει ειδική πρόνοια για άτομα τα οποία βρίσκονται σε οικονομική δυσπραγία και αδυνατούν να πληρώσουν το φόρο, ιδιαίτερα αν αυτός είναι ιδιαίτερα υψηλός σε σχέση με το εισόδημά τους. Τα νομικά πρόσωπα τα οποία αδυνατούν, λόγω των συνθηκών, να αντεπεξέλθουν στη φορολογική τους υποχρέωση, μπορούν να μεταθέσουν χρονικά την πληρωμή του φόρου

Τα κύρια χαρακτηριστικά του νέου φόρου είναι:

1. Ο ΕΝΦΑ επιβάλλεται επί των ακινήτων με κριτήριο την έκταση και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου. Υπ' αυτή την έννοια πρόκειται για αμιγή φόρο στην κατοχή ακινήτων, παρά για φόρο επί της συνολικής περιουσίας του φορολογουμένου.
2. Ο ΕΝΦΑ κατανέμεται μεταξύ των συνιδιοκτητών του κάθε ακινήτου, ανάλογα με τα εμπράγματα δικαιώματά τους. Με τον τρόπο αυτό απαλείφεται η φοροαποφυγή μέσω του διαμοιρασμού της ακίνητης περιουσίας. Ο κάθε φορολογούμενος θα παραλαμβάνει ενιαίο λογαριασμό με το φόρο που προκύπτει για το κάθε ακίνητο που πιθανόν κατέχει.
3. Ο ΕΝΦΑ επιβάλλεται με ενιαίο τρόπο σε κάθε είδους ακίνητη περιουσία, κτίρια και γήπεδα, ανεξαρτήτως της νομικής μορφής του ιδιοκτήτη (φυσικό πρόσωπο, ή διαφόρων ειδών νομικά πρόσωπα). Με τον τρόπο αυτό απαλείφεται η φοροαποφυγή μέσω της μετατόπισης του φόρου σε πρόσωπα με χαμηλότερη φορολογική επιβάρυνση.

Ειδικά για τα αγροτεμάχια, η ρύθμιση έχει ως εξής:

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) του Δημοτικού Διαμερίσματος στο οποίο ανήκει το γήπεδο, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Ελάχιστη ΑΒΑ (€/μ²)	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
Υπαιθρια Έκθεση	1,5
Ελαιοκαλλιέργεια	2,0
Δενδροκαλλιέργειες	2,5

βγ) Αναλόγως της απόστασης από τη θάλασσα, προσδιορίζεται Συντελεστής Απόστασης από Θάλασσα (ΣΑΘ), σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Απόσταση από τη θάλασσα (μέτρα)	Συντελεστής Απόστασης από Θάλασσα (ΣΑΘ)
≤100	3
>100 και ≤200	2
>200 και ≤500	1,5
>500 και ≤800	1,2
>800	1

βδ) Αναλόγως με την επιφάνεια του γηπέδου, προσδιορίζεται Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (ΣΑΕ), σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Μέγεθος Γηπέδου (μ²)	Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (ΣΑΕ)
< 130.000	1
≥130.000 και ≤500.000	0,6
>500.000	0,4

Ο Συντελεστής Απομείωσης Επιφανείας εφαρμόζεται για το κλιμάκιο επιφανείας στο οποίο αντιστοιχεί.

βε) Αν το γήπεδο έχει πρόσοψη σε εθνική, επαρχιακή ή αγροτική οδό, τότε εφαρμόζεται Συντελεστής Πρόσοψης (ΣΠ) ίσος με 1,2.

βστ) Αναλόγως της ύπαρξης κατοικίας. Σε περίπτωση ύπαρξης κατοικίας εντός του γηπέδου, εφαρμόζεται Συντελεστής Κατοικίας (ΣΚ) ίσος με 5. Αν η κατοικία είναι η μοναδική για την οικογένεια (υπόχρεος, σύζυγος και προστατευόμενα μέλη) του φυσικού προσώπου που έχει τα εμπράγματα δικαιώματα και έχει επιφάνεια χαμηλότερη των 150 μ², ο συντελεστής δεν εφαρμόζεται. Αν το γήπεδο έχει επιφάνεια άνω των δέκα χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων (10.000 μ²), ο συντελεστής εφαρμόζεται μέχρι και τις δέκα χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα πριν την αφαίρεση της επιφάνειας του κτίσματος.

1. α. Ο φόρος της προηγούμενης παραγράφου προκύπτει ως γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου σε τετραγωνικά μέτρα, με ακρίβεια ενός τετραγωνικού μέτρου, του βασικού συντελεστή φορολογίας, του συντελεστή θέσης, του συντελεστή χρήσης, του συντελεστή απόστασης από τη θάλασσα, του συντελεστή απομείωσης επιφανείας, του συντελεστή πρόσοψης και του συντελεστή κατοικίας, όπου αυτός εφαρμόζεται, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια γηπέδου (μ²) x ΒΣΦ x ΣΘ x ΣΧ x ΣΑΘ x ΣΑΕ x ΣΠ x ΣΚ
(όπου αυτός ισχύει).

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:

Φόρος = Επιφάνεια γηπέδου (μ²) x ΒΣΦ