



# Οδηγός για να ξεμπλέξετε από το χάος του ΕΝΦΙΑ

Πώς θα ελέγξετε τα εκκαθαριστικά σας, πώς θα εντοπίσετε τα λάθη και πώς θα γλιτώσετε από την πληρωμή των υπέρογκων χαρατσιών

**ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ**  
gpalaitsakis@e-typos.com

**Ε**ναν αναλυτικό οδηγό που θα σας βοηθήσει να ελέγξετε σωστά το εκκαθαριστικό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) και να εντοπίσετε πού ακριβώς οφείλονται τυχόν υπέρογκες χρεώσεις, τις οποίες καλείστε να καταβάλετε, παρουσιάζει σήμερα ο Ελεύθερος Τύπος της Κυριακής.

Με τη βοήθεια συγκεκριμένων οδηγιών που σας παρέχουμε μπορείτε να βρείτε και να διορθώσετε τυχόν λάθη ή παραλείψεις που κάνατε στη συμπλήρωση του Ε9 και είχαν ως συνέπεια να χρεωθείτε με υπέρογκα ποσά ΕΝΦΙΑ.

Αποσαφηνίζουμε, επίσης, τι ακριβώς θα πρέπει να πράξετε από δω και στο εξής εάν χρεωθήκατε με υπέρμετρα αυξημένα ποσά ΕΝΦΙΑ, όχι με δική σας υπαιτιότητα αλλά εξαιτίας λαθών στο σύστημα υπολογισμού του φόρου που χρησιμοποίησε το ίδιο το υπουργείο Οικονομικών.

Επιπλέον, σας δίνουμε ξεκάθαρα απαντήσεις για το τι ακριβώς θα ισχύσει με τα εκκαθαριστικά και τις προθεσμίες εξόφλησης των μηνιαίων δόσεων του νέου φόρου.

Για να ξεμπλέξετε γρήγορα και εύκολα το «κουβάρι» του ΕΝΦΙΑ πρέπει να ακολουθήσετε τα παρακάτω βήματα:

## 1 Ελέγξτε τις αναγραφόμενες φορολογητέες αξίες των ακινήτων που αναγράφονται στο εκκαθαριστικό.

Εξετάστε προσεκτικά τις φορολογητέες αξίες των κτισμάτων και των εντός σχεδίων πόλεων οικοπέδων σας, που αναγράφονται στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ και συγκρίνετέ τις με τις αντίστοιχες αξίες που αναγράφουν τα εκκαθαριστικά του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) για τα έτη 2011, 2012 και 2013, τα οποία επίσης έχουν αναρτηθεί στο λογαριασμό σας στο TAXISnet.

Αν από τη σύγκριση των φορολογητέων αξιών που αναγράφουν τα εκκαθαριστικά του ΕΝΦΙΑ και του ΦΑΠ για τα ίδια ακίνητα προκύπτει ότι για ορισμένα ή για όλα τα ακίνητά σας οι αξίες που ελήφθησαν υπόψη για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ είναι υψηλότερες από αυτές που ελήφθησαν υπόψη για τον ΦΑΠ, τότε έχετε ήδη εντοπίσει

έναν από τους λόγους για τον οποίο χρεωθήκατε επιπλέον ποσά.

Όσον αφορά στα αγροτεμάχια, επειδή η φορολογητέα αξία τους αναγράφεται μόνο στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ και όχι και στα εκκαθαριστικά του ΦΑΠ (τα αγροτεμάχια είχαν εξαιρεθεί από το συγκεκριμένο φόρο), η αναζήτηση των αιτιών για τυχόν υπέρογκες χρεώσεις θα πρέπει να εστιαστεί στο εάν η αναγραφόμενη αξία «βγάζει μάτι» ότι δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική τιμή της περιοχής όπου ανήκει το ακίνητο.

## 2 Αναζητήστε την αιτία της υπερχρέωσης πρώτα στα οικοπέδα.

Μία από τις πιο πιθανές αιτίες για τις οποίες μπορεί να έχετε υπερχρεωθεί αδικαιολόγητα με πολύ μεγάλο ποσό ΕΝΦΙΑ είναι να έχετε κληθεί να πληρώσετε δυσανάλογα υψηλό φόρο για ένα ή περισσότερα οικοπέδα που διαθέτετε σε περιοχές εντός ορίων οικισμών, στις οποίες όμως δεν ισχύει το σύστημα των αντικειμενικών αξιών.

Σε δεκάδες νομούς της χώρας υπάρχουν, πράγματι, περιοχές εντός ορίων οικισμών που όμως δεν έχουν ενταχθεί στο σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων. Διηλαδή στις περιοχές αυτές δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης ανά τ.μ. (αντικειμενικές αξίες).

Ο νόμος για τον ΕΝΦΙΑ προέβλεπε αρχικά ότι σ' αυτές τις περιοχές ο φόρος υπολογίζεται με βάση τις τιμές ζώνης που έχουν καθοριστεί σε όμορες περιοχές. Όμως, σε πολλές περιπτώσεις οι τιμές αυτές ήταν πολύ υψηλότερες από τις πραγματικές τιμές των οικοπέδων ή ακόμα και από τις τιμές με βάση τις οποίες υπολογίστηκε ο ΦΑΠ για τα έτη 2011-2013, με αποτέλεσμα να προκύψουν εξωπραγματικά ποσά φόρου.

Μία ακόμη αιτία για τις υπέρογκες χρεώσεις μπορεί αναζητηθεί στις συνενώσεις δήμων με βάση τον «Καλλικράτη», που είχαν ως αποτέλεσμα να εξομοιωθούν οι αντικειμενικές τιμές δήμων ή αστικών κέντρων της επαρχίας με εκείνες χωριών, οικισμών ακόμα και άγονων εκτάσεων που διοικητικά συγχωνεύθηκαν στον ίδιο δήμο.

Το υπουργείο Οικονομικών, με διορθωτική νομοθετική ρύθμιση, όρισε πλέον ότι σε όλες αυτές τις περιπτώσεις ο υπολογισμός του ΕΝΦΙΑ θα γίνει εκ νέου με βάση

τις χαμηλότερες τιμές, που ίσχυαν για τον υπολογισμό του ΦΑΠ των ετών 2011-2013. Συνεπώς, εάν έχετε πέσει θύμα ενός τέτοιου λάθους, το υπουργείο θα επιδιώξει να σας αποκαταστήσει με την έκδοση νέου διορθωμένου εκκαθαριστικού σημειώματος.

## 3 Ελέγξτε εάν υπολογίστηκε ή όχι έκπτωση του φόρου για τα ημιτελή σας κτίσματα.

Αν έχετε στην κατοχή σας ημιτελές κενό κτίσμα, ελέγξτε εάν ο ΕΝΦΙΑ που επιβλήθηκε στο ακίνητο αυτό έχει υπολογιστεί με την προβλεπόμενη από το νόμο έκπτωση κατά 60%. Εάν η έκπτωση δεν έχει υπολογιστεί και καλείστε να πληρώσετε το 100% του φόρου, τότε το πιο πιθανό είναι να μην έχετε επικαιροποιήσει τα στοιχεία του συγκεκριμένου ακινήτου σας στη φετινή δήλωση Ε9, αν και οφείλατε να το πράξετε!

Διηλαδή θα έπρεπε να είχατε υποβάλει Ε9 έτους 2014 και να ξαναδηλώνατε στον πίνακα 1 του Ε9 όλα τα στοιχεία για το ημιτελές κτίσμα που έχετε, προσθέτοντας όμως στη νέα στήλη 32, που προστέθηκε στο φετινό έντυπο (ειδικά για τις ανάγκες του ΕΝΦΙΑ) τον κωδικό 8 που δηλώνει ότι το κτίσμα αυτό είναι «κενό». Τώρα πλέον, για να διορθώσετε την παράλειψή σας αυτή, θα πρέπει να περιμένετε μέχρι να σας δοθεί η δυνατότητα να υποβάλετε διορθωτική δήλωση Ε9.

Τότε θα σας δοθεί η ευκαιρία να ξαναδηλώσετε το ημιτελές κτίσμα σας με την προσθήκη του κωδικού 8 στη στήλη 32.

## 4 Τσεκάρετε τι γίνεται και με τους φόρους στα αγροτεμάχια.

Ελέγχοντας καλύτερα το εκκαθαριστικό μπορεί να διαπιστώσετε ότι καλείστε να πληρώσετε ένα εξωπραγματικό ποσό φόρου ακόμη και για μια άγονη εδαφική έκταση που έχετε στην κατοχή σας και η οποία βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού. Ενας πιθανός λόγος για τον οποίο μπορεί να συμβαίνει αυτό είναι να μην έχετε δηλώσει επαρκή στοιχεία για τη γεωγραφική θέση του συγκεκριμένου ακινήτου στο έντυπο Ε9.

Είναι δηλαδή πιθανό να έχετε δηλώσει μόνο την ονομασία της θέσης στην οποία βρίσκεται η έκταση και το νομό στον οποίο βρίσκεται η συγκεκριμένη περιοχή!





## Πώς θα βρείτε τους λόγους για τους οποίους υπερχρεωθήκατε και πώς θα αποκαταστήσετε τα προβλήματα για οικόπεδα εκτός αντικειμενικού συστήματος και εντός οικισμών, αγροτεμάχια με κτίσματα, ημιτελείς κενές οικοδομές

Στην περίπτωση αυτή, το μηχανογραφικό σύστημα του υπουργείου Οικονομικών κατά τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ έλαβε υπόψη του τη μεγαλύτερη φορολογητέα τιμή αφετηρίας (Αρχική Βασική Αξία) ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία ισχύει σε ολόκληρο το νομό!

Κι αυτό διότι, σύμφωνα με απόφαση που εξέδωσε στις 30 Ιουλίου η γενική γραμματέας Δημοσίων Εσόδων του υπουργείου Οικονομικών, **Αικ. Σαββαΐδου**, σε περίπτωση κατά την οποία η γεωγραφική θέση του αγροτεμαχίου προσδιορίζεται μόνο από το νομό, λαμβάνεται υπόψη η μεγαλύτερη Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) του νομού για τον κύριο φόρο φυσικών προσώπων!

Επίσης λαμβάνεται υπόψη η μεγαλύτερη Αρχική Οικοπεδική Αξία (Τ.Ο. Αρχικό) του νομού!

Ελέγξτε λοιπόν, στο εκκαθαριστικό που εκδόθηκε και στη δήλωση Ε9 που υποβάλατε, τι στοιχεία αναγράφονται στο πεδίο «Διεύθυνση Ακινήτου» και εφόσον επιβεβαιώσετε ότι έχετε παραλείψει να δηλώσετε το δήμο και τη δημοτική ενότητα που ανήκει το ακίνητο, φροντίστε όταν θα έρθει η στιγμή υποβολής διορθωτικού Ε9 να συμπληρώσετε και τα στοιχεία αυτά ώστε να καλύψετε την παράλειψή σας και ο φόρος να υπολογιστεί με βάση τη χαμηλότερη φορολογητέα αξία ανά τ.μ. του δήμου ή της δημοτικής ενότητας κι όχι με βάση την υψηλότερη φορολογητέα αξία ολόκληρου του νομού.

## 5 Ελέγξτε, με συγκριμένο «μπούσουλα», εάν έχετε κάνει κι άλλα λάθη ή

παραλείψεις στη δήλωση των ακινήτων σας και εξαιτίας τους έχει «φουσκώσει» το εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ.

Ελέγχοντας το εκκαθαριστικό σας μπορείτε να εντοπίσετε και πολλά άλλα λάθη ή παραλείψεις που κάνατε στη συμπλήρωση του Ε9 και πιθανόν έχουν γίνει αιτία για να χρεωθείτε με σημαντικά υψηλό ποσό ΕΝΦΙΑ.

Πώς μπορεί να γίνει αυτό; Θα πρέπει να λάβετε υπόψη σας ότι με την απόφαση που εκδόθηκε στις 30 Ιουλίου από την κ. Σαββαΐδου καθορίστηκαν κι άλλοι δυσμενείς για τους φορολογούμενους κανόνες υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ σε περιπτώσεις λαθών και ελλείψεων στη συμπλήρωση του Ε9. Ελέγξτε λοιπόν εάν υπάγεστε σε μία ή περισσότερες από τις περιπτώσεις αυτές

## Πώς θα γλιτώσετε φόρους όσοι έχετε δηλώσει λανθασμένα ή ελλιπή στοιχεία για τις γεωγραφικές θέσεις, τα ποσοστά συνιδιοκτησίας, τα εμπράγματα δικαιώματα, τους ορόφους, τις προσόψεις

που είναι οι παρακάτω:

■ Σε περίπτωση μη αναγραφής ή αναγραφής λανθασμένου είδους εμπράγματος δικαιώματος, το ακίνητο θεωρείται ότι ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στο φορολογούμενο, εφόσον το έτος γέννησης επικαρπωτή για το συγκεκριμένο δικαίωμα είναι κενό.

■ Σε περίπτωση μη αναγραφής ή αναγραφής λανθασμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας, λαμβάνεται ποσοστό συνιδιοκτησίας 100%.

■ Σε περίπτωση μη συμπλήρωσης του αριθμού ορόφου ή συμπλήρωσης ορόφου ακινήτου ως δώμα, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στον 6ο όροφο.

■ Σε περίπτωση κατά την οποία το έτος γέννησης επικαρπωτή έχει συμπληρωθεί με διψήφιο αριθμό, αυτός θεωρείται ως η ηλικία του επικαρπωτή κατά το έτος υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων. Σε περίπτωση μη αναγραφής ή αναγραφής λανθασμένου έτους γέννησης επικαρπωτή, με εξαίρεση την προηγούμενη περίπτωση, λαμβάνεται το δυσμενέστερο για το φορολογούμενο έτος.

■ Σε περίπτωση εμπράγματος δικαιώματος με επικαρπωτή νομικό πρόσωπο, θα αποδίδεται η σταθερή τιμή 0,80 για επικαρπία, ανεξάρτητα από το δηλωθέν έτος γέννησης επικαρπωτή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

## 6 Εάν έχετε αγροτεμάχιο με κτίσμα, προσέξτε εάν τα έχετε δηλώσει σωστά στο Ε9.

Υπάρχει επίσης πιθανότητα από τον έλεγχο του εκκαθαριστικού σας να διαπιστώσετε ότι έχετε χρεωθεί με υπέρογκο φόρο για ένα αγροτεμάχιο με κτίσμα που κατέχετε και δηλώσατε στο Ε9. Στην περίπτωση αυτή, θα πρέπει κατ' αρχάς να γνωρίζετε ότι η νομοθεσία για τον ΕΝΦΙΑ προβλέπει ότι σε περίπτωση κατά την οποία μέσα σε ένα αγροτεμάχιο υφίσταται κτίσμα το οποίο χρησιμοποιείται

ως κατοικία, ο φόρος του αγροτεμαχίου πενταπλασιάζεται! Αν το κτίσμα δεν είναι κατοικία, αλλά γεωργικό κτίσμα ή αποθήκη ή επαγγελματική στέγη, ο φόρος δεν πενταπλασιάζεται. Σύμφωνα με απόφαση που εξέδωσε στις 30 Ιουλίου η κ. Σαββαΐδου, σε περίπτωση κατά την οποία στον πίνακα 2 του Ε9 έχει συμπληρωθεί η στήλη της συνολικής επιφάνειας κτισμάτων που βρίσκονται στο αγροτεμάχιο (π.στίλη 17) αλλά δεν έχει συμπληρωθεί η κατηγορία του ακινήτου (στη στήλη 17α ή 17β ή 17γ), τότε θεωρείται ότι επί του

αγροτεμαχίου βρίσκεται κατοικία!

Συνεπώς, αν έχετε αγροτεμάχιο μέσα στο οποίο υπάρχει κάποιο κτίσμα, το οποίο δεν είναι κατοικία αλλά γεωργικό κτίσμα ή αποθήκη ή κτίριο επαγγελματικής στέγης, ελέγξτε εάν το γεγονός αυτό το έχετε διευκρινίσει στο Ε9. Συγκεκριμένα, ελέγξτε εάν στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ, που έχει αναρτηθεί στο λογαριασμό σας στο TAXISnet, το συγκεκριμένο κτίσμα εμφανίζεται ως γεωργικό ή ως επαγγελματικό κτίσμα ή εάν εμφανίζεται να έχει δηλωθεί ως κατοικία! Σε περιπτώ-

ση που εμφανίζεται να έχει δηλωθεί ως κατοικία, αυτό σημαίνει ότι παραλείψατε να δηλώσετε ορθά το είδος του κτίσματος στο Ε9 που υποβάλατε, με αποτέλεσμα το μηχανογραφικό σύστημα του υπουργείου Οικονομικών να το έχει εκλάβει ως κατοικία και κατά τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ να έχει πενταπλασιάσει το φόρο του αγροτεμαχίου! Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να περιμένετε για να αποκαταστήσετε την παράλειψή σας όταν θα σας επιτραπεί να υποβάλετε διορθωτική δήλωση Ε9.

**7** Ακολουθήστε τις διαδικασίες που έχει καθορίσει το υπουργείο Οικονομικών, για να μειώσετε τις υπέρογκες χρεώσεις. Γενικά, σε κάθε περίπτωση που θα διαπιστώσετε ότι έχετε χρεωθεί με υπέρογκα ποσά ΕΝΦΙΑ έχετε τις ακόλουθες επιλογές:

■ Να περιμένετε από το υπουργείο να διορθώσει τυχόν δικά του λάθη στον υπολογισμό του φόρου.

■ Συγκεκριμένα, αν έχετε υπερχρεωθεί με υπέρογκο ποσό ΕΝΦΙΑ λόγω λάθους του υπουργείου, θα δείτε από αύριο να έχει αναρτηθεί στο λογαριασμό σας στο σύστημα TAXISnet το νέο διορθωμένο εκκαθαριστικό, στο οποίο θα έχει γίνει επανυπολογισμός του φόρου σε χαμηλότερο επίπεδο.

■ Να περιμένετε να ανοίξει, στις αρχές Οκτωβρίου, η ηλεκτρονική εφαρμογή του συστήματος TAXISnet μέσω της οποίας θα σας δοθεί η δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής διορθωτικής δήλωσης Ε9, ώστε όσες περιπτώσεις υπέρογκων χρεώσεων οφείλονται σε λάθη ή παραλείψεις δικές σας, κατά τη συμπλήρωση του Ε9 των προηγούμενων ετών, να μπορέσετε να τις εξαλείψετε. Το χρονικό περιθώριο που θα έχετε για να διορθώσετε τα Ε9 είναι μέχρι το τέλος Νοεμβρίου. ■