

ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ ΣΤΟ Ε9

Πώς θα μειώσετε τον ΕΝΦΙΑ

Δυνατότητα για υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων χωρίς πρόστιμο 100 ευρώ

ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ
gpalaitsakis@e-typos.com

➤ Περισσότεροι από 6,1 εκατ. φορολογούμενοι έλαβαν πρόσφατα στους Λαγυριασμούς που έχουν στην ψηφιακή πύλη της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)- τα εκκαθαριστικά για την πληρωμή του ΕΝΦΙΑ του 2024. Οι φορολογούμενοι θα πρέπει να ελέγξουν προσεκτικά τα στοιχεία της ακίνητης περιουσίας τους, όπως αναγράφονται στα εκκαθαριστικά του ΕΝΦΙΑ, καθώς και τα στοιχεία που έχουν δηλώσει στην εφαρμογή της ΑΑΔΕ για το «Περιουσιολόγιο» και, ειδικότερα, στα έντυπα του Ε9.

Όσοι διαπιστώσουν ότι διέπραξαν λάθη ή υπέπεσαν σε παραλείψεις όταν είχαν δηλώσει τα στοιχεία των ακινήτων τους στα έντυπα του Ε9 και εξαιτίας αυτών των λαθών ή των παραλείψεων έλαβαν εκκαθαριστικά ΕΝΦΙΑ «φουσκωμένα» με άδικες χρεώσεις επιπλέον φόρου για το 2024, θα πρέπει να προχωρήσουν στις απαραίτητες διορθώσεις, υποβάλλοντας τροποποιητικές δηλώσεις Ε9. Έτσι θα εξαλείψουν τα λάθη και τις παραλείψεις τους, ο ΕΝΦΙΑ θα επανυπολογιστεί από τη Φορολογική Διοίκηση και θα λάβουν νέα διορθωμένα εκκαθαριστικά με το φόρο μειωμένο κατά 4% έως και 90%. Οι δηλώσεις αυτές δεν επιβαρύνονται με πρόστιμο 100 ευρώ, λόγω εκπρόθεσμης υποβολής, διότι ακόμη είναι σε εξέλιξη η καταγραφή των ακινήτων της χώρας στο Κτηματολόγιο.

Ψαλίδι...

Ειδικότερα, διορθώνοντας, έστω και μετά την έκδοση των εκκαθαριστικών τυχόν λάθη ή παραλείψεις τους στο Ε9, οι φορολογούμενοι μπορούν να πετύχουν μειώσεις στις επιβαρύνσεις οι οποίες φθάνουν ενδεικτικά:

- στο 4% με 20% για τα παλαιά κτίσματα ή ακόμη και στο 40% για τα πολύ παλαιά,
- στο 60% για τα ημιτελή κτίσματα,
- στο 80% για τα αγροτεμάχια με υφιστάμενα κτίσματα,
- στο 90% για τους βοηθητικούς χώρους που έχουν δηλωθεί λανθασμένα ως κύρια κύριας χρήσης.

Η υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων Ε9 έτους 2024 θα είναι ξανά εφικτή για τους φορολογουμένους εντός των προσκείμενων εβδομάδων, όταν θα τεθεί εκ νέου σε λειτουργία η ηλεκτρονική εφαρμογή «Δήλωση Ε9/ΕΝΦΙΑ» στην ψηφιακή πύλη της ΑΑΔΕ (στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://www.aade.gr/polites/akinita/dilosi-e9-enfia>). ■



Οι ιδιοκτήτες ακινήτων πρέπει να ελέγξουν προσεκτικά τα στοιχεία των ακινήτων τους στο έντυπο Ε9.

Τα 5+1 σημεία που κρύβουν παγίδες

ΤΑ ΠΙΟ συχνά λάθη στη συμπλήρωση του Ε9 που προκαλούν άδικες υπερχρεώσεις, με σημαντικού ύψους επιπλέον ποσά ΕΝΦΙΑ, καθώς και οι οδηγίες για να διορθωθούν με την υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων Ε9 έχουν αναλυτικά ως εξής:

1 ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Μη ορθή αναγραφή έτους κατασκευής (έτους έκδοσης οικοδομικής άδειας) κτίσματος, με συνέπεια τον μη ορθό υπολογισμό της παλαιότητας του. Η παλαιότητα ενός κτίσματος επιδρά μειωτικά στο ύψος του αναλογούντος ΕΝΦΙΑ. Όσο πιο παλιό είναι ένα κτίσμα τόσο μεγαλύτερη μείωση μπορεί να έχει στον αναλογούντα ΕΝΦΙΑ. Η μείωση κλιμακώνεται ανάλογα με το συντελεστή παλαιότητας που λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του φόρου. Ο συντελεστής αυτός ανέρχεται

σε 0,6 για κτίσματα παλαιότητας άνω των 100 ετών, σε 0,8 για κτίσματα κατασκευασμένα προ του 1930 και σε 1 έως 1,25 για κτίσματα κατασκευασμένα από το 1931 μέχρι το 2023. Σε περίπτωση λάθους στην αναγραφή του έτους κατασκευής κτίσματος, και ειδικότερα εάν το έτος που έχει δηλωθεί είναι πολύ μεταγενέστερο του πραγματικού, μπορεί να έχει ληφθεί υπ' όψιν στον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ αυξημένος συντελεστής παλαιότητας και ο φορολογούμενος να έχει στερηθεί έκπτωση στον ΕΝΦΙΑ, που κυμαίνεται από 4% έως και 20% για κτίσματα παλαιότητας πάνω από 4 και έως 100 έτη και φθάνει στο 40% για κτίσματα παλαιότητας άνω των 100 ετών. Για να κερδίσει την έκπτωση λόγω παλαιότητας του ακινήτου, ο φορολογούμενος θα πρέπει, στην περίπτωση αυτού του λάθους, να υποβάλει διορθωτική-τροποποιητική δήλωση Ε9, επιλέγοντας από τον πίνακα 1 το κτίσμα για το

οποίο έγινε το λάθος και αναγράφοντας στη στήλη 14 το σωστό έτος κατασκευής. Έτσι, ο ΕΝΦΙΑ θα επανυπολογιστεί με τον σωστό (μειωμένο) συντελεστή παλαιότητας και θα εκδοθεί νέο εκκαθαριστικό με το φόρο μειωμένο κατά 4% έως και 20% ή και 40%, κατά περίπτωση.

2 ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΕ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ

Υπάρχει πιθανότητα ο φορολογούμενος να έχει χρεωθεί με υπέρσφοφο φόρο για ένα δηλωθέν στο Ε9 αγροτεμάχιο με υφιστάμενο κτίσμα, το οποίο είναι γεωργικό ή αποθήκη ή επαγγελματική στέγη. Αυτό μπορεί να έχει συμβεί σε περίπτωση κατά την οποία στον πίνακα 2 του Ε9 συμπλήρωσε στη στήλη 17 τη συνολική επιφάνεια κτισμάτων που βρίσκονται στο αγροτεμάχιο, αλλά παρέλειψε να δηλώσει την κατηγορία του ακινήτου (γεωργικό κτίσμα ή

του 2024 από 4% έως και 90%



Η εφορία ανήρτησε τα εκκαθαριστικά σημειώματα του ΕΝΦΙΑ για 6,1 εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακινήτων.

Κατοχύρωση έκπτωσης 60%

6 ΗΜΙΤΕΛΗ ΚΤΙΣΜΑΤΑ

ΜΗ ΟΡΘΗ συμπλήρωση στοιχείων για ημιτελή κτίσματα. Οι φορολογούμενοι που έχουν στην κατοχή τους κενά ημιτελή κτίσματα, τα οποία δεν έχουν ακόμη ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ρεύμα, δικαιούνται έκπτωση 60% στον ΕΝΦΙΑ που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα.

Σύμφωνα με τις οδηγίες που έχουν δοθεί από την ΑΑΔΕ, προκειμένου να υπολογιστεί η έκπτωση κατά 60% στον ΕΝΦΙΑ που αναλογεί σε κενό ημιτελές κτίσμα το οποίο δεν έχει ποτέ ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα, ο φορολογούμενος πρέπει κατά την αναγραφή των στοιχείων του συγκεκριμένου κτίσματος στον πίνακα 1 του Ε9, να έχει συμπληρώσει, οπωσδήποτε, και τις ακόλουθες ενδείξεις:

► Στη στήλη 10 του πίνακα 1 θα πρέπει να έχει αναγράψει τον κωδικό αριθμό 99, που σημαίνει «ημιτελές κτίσμα».

► Στη στήλη 30 του πίνακα 1 πρέπει να έχει συμπληρώσει την ένδειξη «ΟΧΙ» εάν το ημιτελές κτίσμα είναι «μη ηλεκτροδοτούμενο» ή την ένδειξη «ΝΑΙ», εάν το ημιτελές κτίσμα ηλεκτροδοτείται

με εργοταξιακό ρεύμα. Στην περίπτωση συμπλήρωσης της ένδειξης «ΝΑΙ» στη στήλη 30, θα πρέπει να έχει αναγραφεί και ο αριθμός της εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος στη στήλη 31 του πίνακα 1.

► Στη στήλη 32, «ειδική κατηγορία», του πίνακα 1 θα πρέπει να έχει αναγράψει τον κωδικό 8, που σημαίνει ότι το δηλούμενο κτίσμα είναι κενό.

Εάν στο Ε9, που απεικονίζει την εικόνα της ακίνητης περιουσίας την 1-1-2024, δεν εμφανίζεται συμπληρωμένη έστω και μία από τις τρεις αυτές ενδείξεις, τότε η προβλεπόμενη από το νόμο έκπτωση 60% στον αναλογούμενο ΕΝΦΙΑ δεν έχει υπολογιστεί στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ του έτους 2024.

Για να κερδίσει την έκπτωση, ο φορολογούμενος πρέπει να υποβάλει τροποποιητική-διορθωτική δήλωση Ε9, στην οποία οφείλει να αναγράψει ξανά όλα τα στοιχεία του ημιτελούς κτίσματος και ταυτόχρονα να συμπληρώσει και τις παραπάνω στήλες του πίνακα 1 (στήλες 10, 30 και 32, αν πρόκειται για μη ηλεκτροδοτούμενο, ή 10, 30, 31 και 32, εάν πρόκειται για ηλεκτροδοτούμενο με εργοταξιακό ρεύμα).

και φουσκώνουν υπέρμετρα τα εκκαθαριστικά

αποθήκη ή κύριο επαγγελματικό στέγος) στη στήλη 17α ή 17β ή 17γ. Σε μια τέτοια περίπτωση παράλειψη θεωρείται από το σύστημα εκκαθάρισης του ΕΝΦΙΑ ότι επί του αγροτεμαχίου βρίσκεται κατοικία και ο φόρος του αγροτεμαχίου πενταπλασιάζεται!

3 ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

Υπάρχουν περιπτώσεις φορολογούμενων που έχουν την ψιλή κυριότητα ή την επικαρπία επί ακινήτων και χρεώθηκαν με επιπλέον ΕΝΦΙΑ επειδή στο Ε9 δεν δήλωσαν ψιλή κυριότητα ή επικαρπία, αλλά πλήρη κυριότητα, αναγράφοντας τον κωδικό 1 αντί των κωδικών 2 ή 3 στις σχετικές στήλες του Ε9 ή παραλείποντας να αναγράψουν κάποιον κωδικό στις συγκεκριμένες στήλες. Σε κάθε τέτοια περίπτωση, κατά την εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ δεν υπολογί-

στηκε η έκπτωση επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου, η οποία προβλέπεται σε περίπτωση ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας, ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή, καθώς θεωρήθηκε αυτόματα ότι το ακίνητο ανήκει στον δηλούντα κατά πλήρη κυριότητα. Το λάθος αυτό μπορεί να εντοπιστεί και να εξαλειφθεί με έναν απλό έλεγχο στον κωδικό που αναγράφεται στη στήλη 15 ή στη στήλη 19 του πίνακα 1 του Ε9 του 2024, αν πρόκειται για κτίσμα ή οικόπεδο εντός σχεδίου, ή στη στήλη 18 του πίνακα 2 του Ε9, αν πρόκειται για αγροτεμάχιο.

4 ΠΟΣΟΣΤΑ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σε περίπτωση μη αναγραφής ποσοστού συνιδιοκτησίας ή αναγραφής λανθασμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας, η ΑΑΔΕ υπολογίζει τον ΕΝΦΙΑ θεωρώντας ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι 100%, δηλαδή ότι όλο

το ακίνητο ανήκει στον φορολογούμενο, οπότε καταλογίζει στον ίδιο φορολογούμενο ολόκληρο τον ΕΝΦΙΑ του ακινήτου. Για να εξαλειφθεί μια τέτοια άδικη υπερχρέωση στο εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ, θα πρέπει ο φορολογούμενος να ανατρέξει στο Ε9 που αποτυπώνει την περιουσιακή του κατάσταση την 1-1-2024 και να ελέγξει εάν έχει παραλείψει εντελώς να αναγράψει το ποσοστό συνιδιοκτησίας ή εάν έχει αναγράψει λάθος ποσοστό.

Σε περίπτωση εντοπισμού παράλειψης ή λάθους πρέπει να υποβάλει τροποποιητική-διορθωτική δήλωση Ε9, στην οποία το ακίνητο πρέπει να δηλωθεί ξανά με συμπληρωμένο το σωστό ποσοστό συνιδιοκτησίας στην αντίστοιχη στήλη (στη στήλη 16 του πίνακα 1, αν πρόκειται για κτίσμα, στη στήλη 19 του πίνακα 1, αν πρόκειται για οικόπεδο εντός σχεδίου, ή στη στήλη 20 του πίνακα 2, αν πρόκειται για εδαφική έκταση εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού).

5 ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

Συνήθετο λάθος που διαπράττουν οι φορολογούμενοι είναι η καταχώριση βοηθητικών χώρων ως κύριων.

Στις περιπτώσεις αυτές χρεώνεται κανονικός φόρος ανά τετραγωνικό μέτρο και όχι ο μειωμένος κατά 90% σε σχέση με το φόρο που αναλογεί σε χώρο κύριας χρήσης.

Συχνά επίσης έχει παρατηρηθεί η δήλωση των υπόγειων επιφανειών ακινήτων ως χώρων κύριας χρήσης. Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις είναι αναγκαία η υποβολή τροποποιητικής δήλωσης Ε9 για την αποκατάσταση των λαθών. Συγκεκριμένα, το ακίνητο για το οποίο έχουν γίνει τα λάθη θα πρέπει να δηλωθεί ξανά με αναγραφή του σωστού αριθμού τετραγωνικών μέτρων τόσο για τους κύριους όσο και για τους βοηθητικούς χώρους.