

ΡΕΠΟΡΤΑΖ Μάριος Χριστοδούλου

Επιπλέον επιβαρύνσεις, ενίοτε ιδιαίτερα επώδυνες, στον λογαριασμό του ΕΝΦΙΑ φέρνουν λάθη, κενά ή παραλείψεις στα στοιχεία της ακίνητης περιουσίας που έχουν δηλώσει οι φορολογούμενοι-ιδιοκτήτες στο Ε9 και καλό θα είναι να ελέγξουν διεξοδικά το εκκαθαριστικό που έλαβαν στις αρχές του μήνα.

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΕΣ

Η ΑΑΔΕ έχει ήδη ανοίξει την ηλεκτρονική εφαρμογή για την υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων Ε9 για το έτος 2025, δίνοντας τη δυνατότητα στους φορολογούμενους να προχωρήσουν σε διορθώσεις στα περιγραφικά στοιχεία των ακινήτων τους και ανάλογα να μειώσουν τον φόρο από 20% έως 90%. Με βάση τις νέες τροποποιήσεις, η ΑΑΔΕ θα επαναπροσδιορίσει το ποσό του φόρου εκδίδοντας νέο ραβασάκι. Αναλυτικότερα, οι φορολογούμενοι θα πρέπει να δώσουν έμφαση στα εξής πεδία:

1. Όροφος: Σε περίπτωση μη συμπλήρωσης του αριθμού ορόφου ή συμπλήρωσης ορόφου ακινήτου ως δώμα, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται ο υψηλότερος συντελεστής που αντιστοιχεί στον δο όροφο και συνεπώς το ποσό αυξάνεται.

2. Εμπράγματα δικαιώματα: Φορολογούμενοι που έχουν την ψιλή κυριότητα ή την επικαρπία επί ακινήτων θα χρεωθούν με επιπλέον ΕΝΦΙΑ αν 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. Το λάθος αυτό μπορεί να εντοπιστεί και να διορθωθεί με έναν απλό έλεγχο στον κωδικό που αναγράφεται στη στήλη 15 ή στη στήλη 19 του πίνακα 1 του Ε9, αν πρόκειται για κτίσμα ή οικοπέδο εντός σχεδίου ή στη στήλη 18 του πίνακα 2 του Ε9, αν πρόκειται για αγροτεμάχιο. Αν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου εντοπίζει κάποιο λάθος σε μια από τις παραπάνω στήλες θα πρέπει να υποβάλει τροποποιητική-διορθωτική δήλωση Ε9 και να δηλώσει τα στοιχεία του ακινήτου συμπληρώνοντας ορθά τη στήλη για το εμπράγματο δικαίωμα.

3. Ποσοστό συνιδιοκτησίας: Αν δεν έχει αναγραφεί το ποσοστό συνιδιοκτησίας ή έχει αναγραφεί λανθασμένο ποσοστό συνιδιοκτησίας η ΑΑΔΕ υπολογίζει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι 100%, δηλαδή ότι όλο το ακίνητο ανήκει στον φορολογούμενο οπότε χρεώνει στον φορολογούμενο ολόκληρο τον ΕΝΦΙΑ του ακινήτου. ↓ Για παράδειγμα, το ακίνητο ανήκει στον φορολογούμενο κατά 50% και αυτός έχει ξεχάσει να δηλώσει το ποσοστό συνιδιοκτησίας ή έχει δηλώσει ποσοστό μεγαλύτερο του 50%, τότε θα χρεωθεί για το συγκεκριμένο ακίνητο με ΕΝΦΙΑ σημαντικά υψηλότερο από αυτόν που του αναλογεί πραγματικά για το εν λόγω ακίνητο. Σε περίπτωση εντοπισμού παραλείψης ή λάθους πρέπει να υποβάλει τροποποιητική-διορθωτική δήλωση Ε9 στην οποία το ακίνητο πρέπει να δηλωθεί ξανά με συμπλη-

ρωμένο 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 οικοπέδο εντός σχεδίου ή στη στήλη 20 του πίνακα 2 αν πρόκειται για εδαφική έκταση εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού).

4. Εμφάνεια: Προσοχή γιατί το συνηθέστερο λάθος είναι η δήλωση βοηθητικών χώρων ως κύριων με αποτέλεσμα να υπολογίζεται κανονικός φόρος ανά τετραγωνικό μέτρο και όχι ο μειωμένος κατά 90% σε σχέση με τον φόρο που αναλογεί σε χώρο κύριας χρήσης. Ένα ακόμα λάθος έχει να κάνει με δήλωση των υπογείων επιφανειών ακινήτων ως χώρων κύριας χρήσης ή του παταριού που επικοινωνεί με εσωτερική κλίμακα μαζί με τους κύριους χώρους του ακινήτου. Δεν λείπουν και οι περιπτώσεις με αναγραφή περισσότερων τετραγωνικών μέτρων για τις επιφάνειες των κύριων ή και των βοηθητικών χώρων.

5. Παλαιότητα: Τυχόν λανθασμένη αναγραφή του έτους κατασκευής για παλαιό κτίσμα προκαλεί έξτρα χρέωση. Σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό καθεστώς για κτίρια που ανεγέρθηκαν προ του 1930 εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής παλαιότητας 0,8, πράγμα που σημαίνει ότι γι' αυτά τα ακίνητα υπάρχει έκπτωση 20% στον ΕΝΦΙΑ. Επίσης, για κτίρια με παλαιότητα άνω των 100 ετών εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,6, δηλαδή έκπτωση 40% στον ΕΝΦΙΑ.

6. Κενά ημιτελή κτίσματα: Με βάση το ισχύον καθεστώς οι φορολογούμενοι που έχουν στην κατοχή τους κενά ημιτελή κτίσματα, τα οποία δεν έχουν ακόμη ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ρεύμα, δικαιούνται έκπτωσης 60% στον ΕΝΦΙΑ που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα.

7. Κτίσματα εντός αγροτεμαχίου: Τυχόν λάθη ή παραλείψεις στην περιγραφή και χρήση του κτίσματος που βρίσκεται μέσα σε αγροτεμάχιο διογκώνουν έως πέντε φορές το ποσό του ΕΝΦΙΑ. Και αυτό επειδή ο νόμος-νομοθεσία προβλέπει ότι σε περίπτωση κατά την οποία μέσα σε ένα αγροτεμάχιο υφίσταται κτίσμα το οποίο χρησιμοποιείται ως κατοικία, ο φόρος του αγροτεμαχίου πενταπλασιάζεται ενώ δεν ισχύει κάτι τέτοιο σε περίπτωση που το κτίσμα δεν είναι κατοικία, αλλά γεωργικό κτίσμα ή αποθήκη ή επαγγελματική στέγη.

ΕΝΦΙΑ: 7 «μυστικά» για κούρεμα έως 90%

Ποια λάθη και παραλείψεις φουσκώνουν τον λογαριασμό στα εκκαθαριστικά – Τι να προσέξουν οι ιδιοκτήτες πριν από την εξόφληση



359.494

δικαιούχοι έλαβαν έκπτωση 20% λόγω ασφάλισης κατοικιών έναντι φυσικών καταστροφών (συνολικά 21 εκατ. €)

989.924

φορολογούμενοι-ιδιοκτήτες απαλλάχθηκαν πλήρως από την πληρωμή του φόρου

ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ

Ο λογαριασμός του 2025 που έφτασε σε 6.164.976 ιδιοκτήτες (φυσικά και νομικά πρόσωπα) ανέρχεται στα 2,3 δισ. ευρώ. Συνολικά εκδόθηκαν 7.154.900 εκκαθαριστικά σημειώματα, με βάση τα οποία χορηγήθηκε έκπτωση λόγω ασφάλισης κατοικιών σε 359.494 δικαιούχους συνολικού ποσού 21 εκατ. ευρώ. Ο αριθμός των φορολογούμενων που απαλλάχθηκαν από την πληρωμή του φόρου και δεν θα οδηγηθούν στο ταμείο ανέρχεται σε 989.924. Η εξόφληση του φόρου θα γίνει σε 12 δόσεις, με την πρώτη να λήγει στις 31 Μαρτίου.