

**ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ  
ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
Πρόγραμμα μεταπτυχιακών σπουδών  
Κατεύθυνση: Αστικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης  
ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ: Οικονομικών της Αγοράς Ακινήτων  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΜΑΘΗΜΑΤΟΣ: "Χρηματοοικονομική ανάλυση και  
φορολογία".  
ΧΡΗΣΤΟΣ Α. ΓΑΛΑΝΟΣ**

## **Ανάλυση των Φόρων που Επιβάλλονται στα Ακίνητα στην Ελλάδα**

### **1. Οι Χρήσεις και οι Εκμεταλλεύσεις των ακινήτων**

Η έννοια της ακίνητης περιουσίας καθορίζεται συνήθως από το νόμο. Στην Ελλάδα λ.χ. το άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα ορίζει ότι "τα ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά αυτού μέρη ενώ τα άρθρο 949 του Αστικού Κώδικα διευκρινίζει ότι κάθε φορά που αντιδιαστέλλεται η ακίνητη περιουσία γενικά προς την κινητή, στα ακίνητα περιλαμβάνονται επίσης και η επικαρπία του ακινήτου, καθώς και οι πραγματικές δουλείες πάνω στα ακίνητα.<sup>1</sup> Τα ακίνητα ανήκουν στα διαρκή αγαθά και χρησιμοποιούνται για να καλύψουν μια σειρά από ανάγκες. Οι ανάγκες αυτές μπορούν να ταξινομηθούν στις εξής κατηγορίες:

- 1) Ιδιόχρησης<sup>2</sup>, κάλυψη της ανάγκης στέγασης νοικοκυριών ή της επιχειρηματικής δράσης των επιχειρήσεων στις λειτουργίες της παραγωγής, αποθήκευσης, διάθεσης, διοίκησης.
- 2) Επένδυσης κάλυψη της ανάγκης εκμετάλλευσης των ακινήτων από νοικοκυριά και επιχειρήσεις με σκοπό την απόκτηση εισοδήματος μέσω της ενοικίασης σε τρίτους ή κέρδους από την μεταπώληση των.
- 3) Παραγωγής ή κατασκευής ακινήτων, κάλυψη της ανάγκης παραγωγής ακινήτων με σκοπό την απόκτηση κέρδους από την πώλησή των από νοικοκυριά ή επιχειρήσεις.

### **2. Τα Είδη Ακινήτων, από Δημοσιονομικής και Φορολογικής άποψης.**

Τα ακίνητα ανάλογα με τη χρήση και την εκμετάλλευσή τους κατατάσσονται σε κατηγορίες. Η κατάταξη ενός ακινήτου<sup>3</sup> σε ορισμένη κατηγορία αποδεικνύεται από:

- 1) Τα στοιχεία που εμπεριέχονται στην οικοδομική άδεια ανέγερσης ακινήτου, τεχνικά και επιτρεπομένων χρήσεων.
- 2) Την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και
- 3) Τα στοιχεία από τον τίτλο κτήσης του δηλαδή το συμβόλαιο αγοράς του ακινήτου.

---

<sup>1</sup> Έκθεση της ομάδας εργασίας για τη φορολογία περιουσίας σελ. 7, Μάρτιος 2002 σύμφωνα με τη υπ αριθμόν 1014927/197/Α006/19-2-2001 απόφαση του υπουργού εθνικής οικονομίας και οικονομικών με συμμετέχοντες τους : α) Τάτσος Νικόλαος καθηγητής Παντείου Παν/μίου, β) Στάθης Σπύρος, Γενικός διευθυντής Δημόσιας περιουσίας ΥΠ. ΟΙΚ., γ) Λοιζίδης Ιωάννης, Αναπληρωτής καθηγητής Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, δ) Μανεσιώτης Βασίλειος, Υποδιευθυντής Τράπεζας της Ελλάδος, ε) Ρηγάκη Μαρία, Διευθύντρια Κεφαλαίου, ε) Χρήστου Ευστράτιος, Δρ Ειδικός Επιστήμων, Μ.Ε.Τ.Α.

<sup>2</sup> Προσδιορισμός φορολογητέου εισοδήματος ιδιόχρησης ή ελάχιστου εισοδήματος από εκμίσθωση ακινήτων σύμφωνα με τον κώδικα φορολογίας εισοδήματος (άρθρο 22 του νόμου 2238/1994, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 2759/1998, Ν. 2753/1999, 2948/2001).

<sup>3</sup> Πηγή : Πολ. 1149/9-6-1994 ΦΜΑ Τροποποίηση, βελτίωση, και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζόμενων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα άρθρο 2.

Όπου δεν υπάρχει κανένα από τα παραπάνω αποδεικτικά στοιχεία τότε η κατηγορία αποδεικνύεται από την δήλωση φόρου εισοδήματος. Οι διάφορες κατηγορίες ακινήτων αναλύονται αμέσως παρακάτω.

a. Οικιστικά ακίνητα<sup>4</sup>.

- 1) Κατοικίες ή διαμερίσματα καθώς και επαγγελματικές στέγες σε όροφο κτιρίου μη προοριζόμενου, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, για κτίριο γραφείων ή γραφείων-καταστημάτων.
- 2) Μονοκατοικίες.
- 3) Ιδιωτικές θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων.

b. Επαγγελματικά ακίνητα.

- 1) Επαγγελματική στέγη στο ισόγειο ή υπόγειο καθώς και σε όροφο κτιρίου<sup>5</sup> που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια είναι κτίριο γραφείων ή γραφείων-καταστημάτων.
- 2) Αποθηκευτικοί χώροι<sup>6</sup>.
- 3) Σταθμοί αυτοκινήτων<sup>7</sup>.
- 4) Βιομηχανικά κτίρια<sup>8</sup>.
- 5) Γεωργικά κτίρια και οι αποθήκες<sup>9</sup>.
- 6) Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις (ξενοδοχεία, μοτέλ, Μπανγκαλόους, Ξενώνες, κάμπινγκ).
- 7) Νοσηλευτήρια και ευαγή ιδρύματα που φιλοξενούν δραστηριότητες, ή και άτομα που έχουν ειδικές ανάγκες κοινωνικής προστασίας.
- 8) Αθλητικές εγκαταστάσεις γυμναστήρια, κολυμβητήρια και γενικά κέντρα άθλησης .
- 9) Μουσεία, θέατρα, κινηματογράφοι, συνεδριακά κέντρα, αίθουσες συνδιαλέξεων, συναυλιών, εκθεσιακών κέντρων.
- 10) Εκπαιδευτήρια.

c. Εδαφικές εκτάσεις<sup>10</sup>. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν:

- 1) Τα οικοπέδα.
- 2) Τα ποσοστά οικοπέδων που αντιστοιχούν σε υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος (αέρας).
- 3) Τα ποσοστά οικοπέδου που δεν μπορούν να οικοδομηθούν λόγω εξάντλησης του συντελεστή δόμησης.
- 4) Η δουλειά χρήσης ορισμένης επιφάνειας (σε δώμα, όροφο, πυλωτή ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου).
- 5) Αγροτεμάχια και γενικότερα εδαφικές εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμών και για τις οποίες δεν έχουν ορισθεί ειδικοί όροι δόμησης.

### 3. Κάτοχοι ακινήτων.

Οι κάτοχοι ή οι ιδιοκτήτες των ακινήτων συνήθως αναλύονται στις δύο βασικές κατηγορίες:

a. Φυσικά πρόσωπα, όπου το ακίνητο ανήκει ιδιοκτησιακά απευθείας στα νοικοκυριά για ιδιόχρηση, εκμετάλλευση ή επένδυση.

d. Νομικά πρόσωπα, όπου το ακίνητο ανήκει ιδιοκτησιακά σε εταιρείες για ιδιόχρηση, εκμετάλλευση, επένδυση ή κατασκευή ή ανοικοδόμηση. Οι εταιρείες αυτές μπορεί να είναι :

- 1) Επενδυτικές,

---

4 Πολ. 1149/9-6-1994 άρθρο 3.

5 Πολ. 1149/9-6-1994 άρθρο 4.

6 Πολ. 1149/9-6-1994 άρθρο 8.

7 Πολ. 1149/9-6-1994 άρθρο 7.

8 Πολ. 1149/9-6-1994 άρθρο 8.

9 Πολ. 1149/9-6-1994 άρθρο 8.

10 Πολ. 1149/9-6-1994 άρθρο 5.

- 2) ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας) .
- 3) Εταιρείες διαχείρισης ακινήτων όπως διαχείρισης εμπορικών κέντρων, αποθηκών
- 4) Εταιρείες εκμετάλλευσης ακινήτων γραφείων, καταστημάτων, βιομηχανοστασίων, αποθηκών.
- 5) Εταιρείες κατασκευής ακινήτων τεχνικές - κατασκευαστικές
- 6) Οποιαδήποτε εταιρεία στην περίπτωση της ιδιόχρησης των ακινήτων πχ. Γραφεία επιχειρήσεων, καταστήματα, υποκαταστήματα, βιομηχανοστάσια, αποθήκες.

#### **4. Οι επιδράσεις των φόρων επί των ακινήτων επί της αξίας και των εισοδημάτων που αυτά αποφέρουν - βιβλιογραφική ανασκόπηση.**

Η φορολογία των ακινήτων αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα που επιδρά στο κόστος για τη κτήση και τη κατοχή, στα έσοδα από τη χρήση και στα κέρδη από τη πώληση ενός ακινήτου. Η θεωρία της φοροδοτικής ικανότητας , αλλά και η θεωρία του ανταλλάγματος συνηγορούν υπέρ της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας <sup>11</sup>. Ο βασικός λόγος για τον οποίο η θεωρία της φοροδοτικής ικανότητας, επιβάλλει τη φορολογία της περιουσίας είναι ότι το εισόδημα δεν αποτελεί το μοναδικό δείκτη φοροδοτικής ικανότητας. Η φοροδοτική ικανότητα αυξάνεται από την ύπαρξη περιουσίας γιατί εξασφαλίζει ασφάλεια έναντι μελλοντικών κινδύνων στον κάτοχό της, και παρέχει μη φορολογητέο εισόδημα με τη μορφή της αυτόματης υπερτίμησης κεφαλαίου. Σημαντικό επιχείρημα υπέρ της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας είναι και η ανταποδοτική φύση των φόρων περιουσίας <sup>12</sup> Υπέρ της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας επιχειρηματολογεί και η έκθεση της ομάδας εργασίας για τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών (Μάρτιος 2002), για λόγους κοινωνικής δικαιοσύνης, δημοσιονομικούς λόγους , και λόγους επηρεασμού του προτύπου αστικής ανάπτυξης, καθώς και του τρόπου και του βαθμού αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας. Επίσης αποτελεί σύμφωνα με την επιτροπή ασφαλές πεδίο άσκησης φορολογικής πολιτικής από τους ΟΤΑ, επειδή η ακίνητη περιουσία δεν μπορεί να βρεθεί εκτός της διοικητικής αρμοδιότητάς τους , πλεονεκτούν γιατί είναι απολύτως προβλέψιμοι, και χρεώνουν στους δημότες τις υπηρεσίες που τους παρέχονται, και τμήμα της αύξησης των ακινήτων που προκαλείται από τα έργα υποδομής της τοπικής αυτοδιοίκησης(δρόμους, πάρκα, πεζοδρόμια κτλ) <sup>13</sup> .

Βασικό επιχείρημα κατά της φορολογίας κεφαλαίου<sup>14</sup> είναι το ότι η επιβολή φόρου εισοδήματος με βάση προοδευτική κλίμακα καθιστά περιττή τη φορολόγηση ακίνητης περιουσίας. Επίσης η επιβολή των φόρων περιουσίας αντιμετωπίζει σημαντικές δυσχέρειες φοροτεχνικής φύσης με σημαντικότερο την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων, αλλά και της εξακρίβωσης ύπαρξης ορισμένων από αυτών<sup>15</sup> με συνέπεια την ύπαρξη ευρείας έκτασης φοροδιαφυγής από τους φόρους αυτούς. Τα προβλήματα συνήθως εστιάζονται στην αποτίμηση της αξίας των ακινήτων.

Από την άποψη των οικονομικών στόχων του κράτους <sup>16</sup> η φορολογία ακίνητης περιουσίας βοηθάει στη μείωση της ανισοκατανομής του πλούτου , καθώς και στην αποδοτική χρησιμοποίηση του κεφαλαίου αφού στον κάτοχό του η φορολογία του επιβάλλει την αποδοτική χρησιμοποίηση του κεφαλαίου. Η σύγχρονη επιθυμία των κρατών να φορολογούν

11 Εισαγωγή στη δημόσια διοίκηση Γ.Ε. Δράκου Εκδόσεις Σταμούλη 1998 ,κεφάλαιο 16 παρ. 2.1. σελ 403--406 Κύρια επιχειρήματα υπέρ της Φορολογίας της Περιουσίας.

12 Εισαγωγή στη δημόσια Οικονομική, Γ' Έκδοση, Θ?εοδόρου Α. Γεωργακόπουλου, Εκδόσεις Ευγ. Μπένου, Αθήνα 2005, κεφάλαιο 12, παράγραφος 12.2 Η δικαιολογητική βάση και τα επιχειρήματα που προβάλλονται υπέρ των φόρων σελ. 354.

13 Έκθεση της ομάδας εργασίας για τη φορολογία περιουσίας σύμφωνα με τη υπ αριθμόν 1014927/197/A006/19-2-2001 απόφαση του υπουργού εθνικής οικονομίας και οικονομικών ,σελ. 8-12, Μάρτιος 2002.

14 Εισαγωγή στη δημόσια διοίκηση Γ.Ε. Δράκου Εκδόσεις Σταμούλη 1998 ,κεφάλαιο 16 παρ. 2.2.σελ 406--408 Κύρια επιχειρήματα εναντίον της Φορολογίας της Περιουσίας.

15 Έκθεση της ομάδας εργασίας για τη φορολογία περιουσίας σύμφωνα με τη υπ αριθμόν 1014927/197/A006/19-2-2001 απόφαση του υπουργού εθνικής οικονομίας και οικονομικών σελ. 6, Μάρτιος 2002.

16 Εισαγωγή στη δημόσια διοίκηση Γ.Ε. Δράκου Εκδόσεις Σταμούλη 1998 ,κεφάλαιο 16 σελ 408 παρ. 2.3. Η Φορολογία Περιουσίας και οι Βασικοί Οικονομικοί στόχοι του Κράτους.

την ακίνητη περιουσία έχει τις ρίζες της στις αντιλήψεις των φυσιοκρατών. Ο Francois Quesnay π.χ. θεωρούσε ότι μόνο η γη , και μάλιστα η αγροτική , αποτελούσε την πηγή πραγματικού εισοδήματος , και αυτή θα έπρεπε μόνο να φορολογηθεί με ένα μοναδικό φόρο. Ο Adam Smith , ο David Ricardo, και ο Henry George θεωρούσαν τη γη ως ένα ιδιαίτερο συντελεστή παραγωγής, και αν και διέφεραν ριζικά από τους φυσιοκράτες , συνιστούσαν τη φορολογία μόνο της γης.

Σημαντικό θέμα που έχει απασχολήσει τη βιβλιογραφία της δημόσιας οικονομικής προκειμένου περί φόρων περιουσίας είναι η επίπτωσή του, δηλαδή το ποιος τελικά φέρει το βάρος του φόρου αυτού. Αν η αγορά κεφαλαίων είναι τέλεια, η αξία της περιουσίας ισούται με την κεφαλαιοποιημένη αξία των αναμενόμενων εισοδημάτων από την περιουσία<sup>17</sup>. Ένας ad valorem αναλογικός φόρος επί της αξίας της περιουσίας με συντελεστή t ισοδυναμεί με έναν αναλογικό φόρο εισοδήματος με συντελεστή t1 ο οποίος είναι το γινόμενο του αναλογικού φόρου περιουσίας επί του ισχύοντος επιτοκίου <sup>18</sup>. Επειδή δεν είναι δυνατή η μετακύληση του φόρου περιουσίας βραχυπρόθεσμα <sup>19</sup> το φορολογικό βάρος καταλογίζεται μόνο στον ιδιοκτήτη των ακινήτων. Μακροπρόθεσμα λόγω σχετικής ανελαστικότητας της αγοράς, το μεγαλύτερο ποσοστό της φορολογικής επιβάρυνσης βαρύνει τον ιδιοκτήτη, ενώ ένα μικρότερο ποσοστό βαρύνει τον ενοικιαστή του ακινήτου με τη μορφή αύξησης του ενοικίου.

Η φορολογία κατοχής της ακίνητης περιουσίας εισάγεται για πρώτη φορά στην Ελλάδα το 1975 με τον Ν. 11/1975<sup>20</sup>. Μετά πέντε χρόνια η φορολογία αυτή καταργείται με το άρθρο 9 του Ν. 1078/1980. Επανέρχεται σε ισχύ με το Ν. 1249/1982, αλλά και αυτή η φορολογία καταργείται με το άρθρο 37 Ν. 2065/1992. Η φορολογία της μεγάλης ακίνητης περιουσίας εισήχθη από το οικονομικό έτος 1997 με τον Ν. 2459/2007 (άρθρα 21—35), αφού προηγήθηκε απογραφή όλων των ακινήτων με το έντυπο Ε9. Ο Ν. 2459/1997 συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε πολλές φορές μεταγενέστερα Ν. 2515/1997, 2579/ 1998, 2648/1998, Ν 3842/2010 και ισχύει με αλλαγές μέχρι σήμερα σύμφωνα με τον Ν.4172/2013.

## 5. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ.

Στο νόμο 4172/2013 ο οποίος ισχύει για εισοδήματα που αποκτήθηκαν από 1/1/2014, στο κεφάλαιο Ε , άρθρο 39 καθορίζεται το εισόδημα από ακίνητη περιουσία.

- a. **Ο όρος «εισόδημα από ακίνητη περιουσία» σημαίνει** το εισόδημα, σε χρήμα ή σε είδος, που προκύπτει από την εκμίσθωση ή την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτων.

### **Ειδικότερα το εισόδημα αυτό προκύπτει από:**

**α)** Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης γης ή ακινήτων συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων, κατασκευών και κάθε είδους εγκαταστάσεων και εξοπλισμού τους.

**β)** Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης μεταλλείων, λατομείων, δασικών και αγροτικών εκτάσεων στις οποίες περιλαμβάνονται λιβάδια, καλλιεργήσιμες γαίες, βοσκήσιμες γαίες, καθώς και κάθε είδους κατασκευές ή

<sup>17</sup> Richard A. Musgrave and peggy B. Musgrave, Public Finance in Theory and Practice (New York :McGrw-Hill, 1973, σελ. 412

<sup>18</sup> Εισαγωγή στη δημόσια διοίκηση Γ.Ε. Δράκου Εκδόσεις Σαμιούλη 1998, κεφάλαιο 16 σελ 409 παρ. 3.1. Ποιός πληρώνει το φόρο περιουσίας .

<sup>19</sup> DAVID RICARDO Αρχαί πολιτικής οικονομίας και φορολογίας , μετάφραση Νικ. Π. Κωνσταντινίδη, εκδόσεις Γκοβοστή 1930, επανέκδοση 1992, κεφάλαιο XIV σελίδα 182, παρ. 1, Φόροι οικοδομών.

<sup>20</sup> Έκθεση της ομάδας εργασίας για τη φορολογία περιουσίας σύμφωνα με τη υπ αριθμόν 1014927/197/Α006/19-2-2001 απόφαση του υπουργού εθνικής οικονομίας και οικονομικών σελ. 20, Μάρτιος 2002.,

εγκαταστάσεις που είναι στην επιφάνεια του εδάφους ή κάτω από αυτή, όπως τα ιχθυοτροφεία, οι λίμνες, οι δεξαμενές, οι πηγές και τα φρέατα.

**γ)** Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης από την παραχώρηση χώρου για την τοποθέτηση κάθε είδους διαφημιστικών επιγραφών.

**δ)** Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης κοινόχρηστων χώρων σε ακίνητα.

**b. Το εισόδημα σε είδος αποτιμάται στην αγοραία αξία.**

**Το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση** τεκμαίρεται ότι συνίσταται στο τρία τοις εκατό (3%) της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

**Κατ' εξαίρεση το τεκμαρτό εισόδημα** του προηγούμενου εδαφίου **που αφορά δωρεάν παραχώρηση κατοικίας** μέχρι διακόσια τετραγωνικά μέτρα (200 τ.μ.) προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία προς ανιόντες ή κατιόντες απαλλάσσεται από το φόρο.

**c. Οι ακόλουθες δαπάνες εκπίπτουν με τις παρακάτω προϋποθέσεις:**

**α)** Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι φυσικό πρόσωπο εκπίπτει ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης ή άλλες πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου.

**β)** Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου και τα κάθε είδους ιδρύματα οι κάθε είδους δαπάνες εκπίπτουν σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%). Ειδικά για το Άγιο Όρος το ποσοστό της έκπτωσης για τις δαπάνες του προηγούμενου εδαφίου ανέρχεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%).

**γ)** Αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα εκπίπτουν σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%), οι δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης, καθώς και οι πάγιες και λειτουργικές δαπάνες.

**δ)** Το μίσθωμα που καταβάλλεται στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης.

**ε)** Οι δαπάνες αντιπλημμυρικών έργων και έργων αποξήρανσης ελών σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%).

**στ)** Το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλει, βάσει νόμου, ο εκμισθωτής στο μισθωτή για τη λύση της μισθωτικής σχέσης του ακινήτου.

- d. **Εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας** που θεωρούνται ότι έχουν αποκτηθεί κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου **και τα οποία αποδεδειγμένα δεν έχουν εισπραχθεί από τον δικαιούχο, επιτρέπεται να μη συνυπολογίζονται στο συνολικό εισόδημά του, εφόσον εκχωρηθούν στο Δημόσιο χωρίς αντάλλαγμα.**

Η εκχώρηση γίνεται με δήλωση του υπόχρεου σε φόρο, η οποία υποβάλλεται στον αρμόδιο για την παραλαβή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματός του Προϊστάμενο της Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας πριν την εμπρόθεσμη υποβολή της ετήσιας δήλωσης **Φορολογίας Εισοδήματος** του φορολογικού έτους που αφορά. Το Δημόσιο υποκαθίσταται στα δικαιώματα του εκχωρητή.

Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων καθορίζεται η διαδικασία, ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης εκχώρησης εισοδημάτων στο Δημόσιο, τα δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται με αυτή, η διαδικασία βεβαίωσης, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια που είναι αναγκαία για την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής."

Στο κεφάλαιο Ε , άρθρο 40, του Ν 4172/2013 προσδιορίζεται ο συντελεστής φορολόγησης του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία.

**Το εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:**

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία (ευρώ)	Συντελεστής (%)
≤12.000	11%
>12.000	33%

## **ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

Στο κεφάλαιο ΣΤ άρθρο 41, Ν. 4172/2013, αναλύεται ο τρόπος υπολογισμού της υπεραξίας από μεταβίβαση ακινήτου, καθώς και οι αντίστοιχοι συντελεστές επιβολής φόρου.

### **Εισόδημα από μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας**

**1. Κάθε εισόδημα που προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης με επαχθή αιτία ακίνητης περιουσίας** αυτής ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακίνητης περιουσίας και δεν συνιστά επιχειρηματική δραστηριότητα, **υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων.**

Στην έννοια του εισοδήματος του προηγούμενου εδαφίου **εμπίπτει και η αγοραία αξία του κτίσματος που έχει ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου** με δαπάνες του μισθωτή και περιέρχεται στην κατοχή του τρίτου με τη λήξη ή διακοπή της μισθωτικής σχέσης.

"Ως **μεταβίβαση** σύμφωνα με την παράγραφο αυτή **νοείται και** η εισφορά ακίνητης περιουσίας για την κάλυψη ή την αύξηση κεφαλαίου "νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας

**2. Ως υπεραξία νοείται** η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης που κατέβαλε ο φορολογούμενος και της τιμής πώλησης "ή της αξίας του ανταλλάγματος" που καταβάλλεται σε αυτόν και λαμβάνεται αποπληθωρισμένη.

**Η τιμή κτήσης προσδιορίζεται ως εξής:**

**α)** Στην περίπτωση κτήσης λόγω μεταβίβασης με επαχθή αιτία, είναι το τίμημα ή η αξία του ανταλλάγματος, όπως προκύπτει από το οικείο συμβόλαιο,

**β)** Στην περίπτωση κτήσης λόγω κληρονομικής διαδοχής ή μεταβίβασης με χαριστική αιτία, είναι η αξία βάσει της οποίας υπολογίστηκε ο φόρος κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής ή χορηγήθηκε απαλλαγή από αυτόν, όπως η αξία αυτή προκύπτει από το οικείο συμβόλαιο ή οποιοδήποτε άλλο δημόσιο έγγραφο,

**γ)** Σε κάθε άλλη περίπτωση, υπολογίζεται ως εξής:

Τιμή κτήσης ίσον τιμή μεταβίβασης επί τον Δείκτη Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚατ) του έτους κτήσης διά του ΔΤΚατ του προηγούμενου της μεταβίβασης έτους.

Ως ΔΤΚατ νοείται ο μέσος Δείκτης Τιμών Κατοικιών Αστικών Περιοχών της περιόδου Ιανουαρίου—Δεκεμβρίου κάθε έτους, όπως ανακοινώνεται από την Τράπεζα της Ελλάδος. Αν κατά το χρόνο της μεταβίβασης δεν έχει δημοσιευθεί μέσος ΔΤΚατ, λαμβάνεται υπ' όψιν ο σχετικός δείκτης του αμέσως προηγούμενου έτους.

Η τιμή πώλησης είναι το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο τίμημα κατά το χρόνο της μεταβίβασης "ή, στην περίπτωση της ανταλλαγής, η αντικειμενική αξία της ακίνητης περιουσίας που αποτελεί το αντάλλαγμα για κάθε συμβαλλόμενο και εφόσον αυτή δεν υφίσταται, η φορολογητέα αξία.

Τυχόν δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την αγορά ή την πώληση του ακινήτου "δεν" συμπεριλαμβάνονται στην τιμή κτήσης και την τιμή πώλησης.

**Στην περίπτωση που περιέρχεται στην κατοχή τρίτου κτίσμα που έχει ανεγερθεί στο έδαφός του με δαπάνες του μισθωτή, ως υπεραξία θεωρείται "η αντικειμενική αξία του κτίσματος.**

Αν η τιμή κτήσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί θεωρείται ότι είναι μηδενική.

**Ο χρόνος κτήσης είναι ο χρόνος απόκτησης ποσοστού τουλάχιστον εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του μεταβιβαζόμενου δικαιώματος επί της ακίνητης περιουσίας. Σε περίπτωση που δεν προκύπτει χρόνος κτήσης σύμφωνα με το πρώτο εδάφιο, ισχύουν τα εξής:**

**α) Επί μεταβίβασης κτίσματος που ανεγέρθηκε, με αυτεπιστασία ή με βάση το σύστημα της αντιπαροχής, ως χρόνος κτήσης θεωρείται ο χρόνος μετά την παρέλευση πέντε (5) ετών από την ημερομηνία έκδοσης ή δύο (2) ετών από την ημερομηνία ανανέωσης της οικοδομικής άδειας ανέγερσης, εκτός εάν η μεταβίβαση γίνεται εντός των παραπάνω προθεσμιών.**

**β) Επί πολεοδομικής τακτοποίησης εξ ολοκλήρου αυθαίρετης κατασκευής, ως χρόνος κτήσης θεωρείται** ο χρόνος που δηλώνεται ως χρόνος ανέγερσης και πιστοποιείται από το μηχανικό στη σχετική αίτηση τακτοποίησης και αν αυτός δεν προκύπτει, η λήξη των χρονικών περιόδων που ορίζονται στο ν. 4178/2013.

**γ) Επί πολεοδομικής τακτοποίησης μερικώς αυθαίρετης κατασκευής, ως χρόνος κτήσης θεωρείται** ο χρόνος κτήσης του νόμιμου κτίσματος.

**Επί χρησικτησίας, ως χρόνος κτήσης θεωρείται** η αντίστοιχη ημερομηνία του εικοστού πρώτου έτους, πριν από το χρόνο της μεταβίβασης.

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών μπορεί να καθορίζεται χρόνος κτήσης και σε κάθε άλλη περίπτωση, καθώς και να ρυθμίζεται κάθε άλλο αναγκαίο θέμα για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής."

**4. Σε περίπτωση κατά την οποία ο προσδιορισμός της υπεραξίας σύμφωνα με τις ανωτέρω παραγράφους καταλήγει σε αρνητικό ποσό, "η εν λόγω υπεραξία θεωρείται μηδενική**

**5. Η υπεραξία που προκύπτει σύμφωνα με τις ανωτέρω παραγράφους λαμβάνεται απομειούμενη με την εφαρμογή των ακόλουθων συντελεστών απομείωσης:**

**Έτη Συντελεστής απομείωσης Έτη διακράτησης Συντελεστής απομείωσης**

1	100,00%	14	77,9%
2	98,2%	15	76,4%
3	96,4%	16	74,8%
4	94,7%	17	73,2%
5	93,0%	18	71,7%
6	91,2%	19	70,2%
7	89,5%	20	68,7%
8	87,8%	21	67,2%
9	86,1%	22	65,7%
10	84,5%	23	64,2%
11	82,8%	24	62,8%
12	81,1%	25	61,5%



## Έτη Συντελεστής απομείωσης Έτη διακράτησης Συντελεστής απομείωσης

13 79,5% 26+ 60%

### **6. Στην έννοια του όρου μεταβίβαση για την εφαρμογή του παρόντος περιλαμβάνονται τα εξής:**

**α)** η μεταβίβαση της πλήρους ή ψιλής κυριότητας, συμπεριλαμβανομένης της πραγματικής δουλείας, ανεξαρτήτως εάν πρόκειται για μεταβίβαση υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση ή με τον όρο της εξώνησης (συμφωνία επαναγοράς με προκαθορισμένο τίμημα),

**β)** η σύσταση επικαρπίας, οίκησης ή άλλης δουλείας,

**γ)** η παραίτηση από την κυριότητα ακινήτου ή από εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου,

**δ)** η μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης,

**"ε)** Η μεταγραφή δικαστικής απόφασης σύμφωνα με το άρθρο 949 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, λόγω μη εκτέλεσης προσυμφώνου μεταβίβασης ή η απόκτηση οποιουδήποτε δικαιώματος των περιπτώσεων α', β' και δ' της παρούσας παραγράφου με αυτοσύμβαση,"

**στ)** η εκποίηση ακινήτου συνεπεία εκούσιου πλειστηριασμού.

### **7. Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου, οι ακόλουθες περιπτώσεις δεν θεωρούνται μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας:**

**α)** η μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα κυριότητας επί ακινήτου στον εντολέα λόγω υπερβάσεως της εντολής από τον εντολοδόχο,

**β)** η μεταγραφή δικαστικής απόφασης με την οποία ακυρώνεται λόγω εικονικότητας σύμβαση μεταβίβασης ακινήτου,

**γ)** η επικύρωση ανώμαλων δικαιοπραξιών,

**δ)** η αυτούσια διανομή ή συνένωση ακινήτων "ή πράξη σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, εφόσον δεν μεταβάλλονται τα ποσοστά συνιδιοκτησίας ανά συνιδιοκτήτη".

**"ε)** η ανταλλαγή ποσοστών ακίνητης περιουσίας επί κτηθέντων λόγω κληρονομικής διαδοχής ή γονικής παροχής ή από συζύγους κατά τη διάρκεια της έγγαμης συμβίωσης"

**Προσοχή: Η ισχύς του άρθρου 41 του παρόντος Κώδικα αναστέλλεται από την 1η Ιανουαρίου 2015 μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2016.**

## **6. Φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα .**

### **a. Φόροι - τέλη - κρατήσεις επί του εισοδήματος από ακίνητα**

- 1) Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων. Επιβάλλεται στο εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από ακίνητα σύμφωνα με το άρθρο 39 του νόμου

4172/2013, και φορολογείται με την κλίμακα του άρθρου 40 Ν4172/2013, με προβλεπόμενους συντελεστές επιβάρυνσης 11% για εισοδήματα έως 12.000,00 ευρώ, και συντελεστή φορολόγησης 33% για το υπερβάλλον των 12.000 ευρώ εισόδημα.

- 2) Συμπληρωματικός Φόρος Εισοδήματος Μισθωμάτων. Επιβάλλεται στο εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από ακίνητα με συντελεστές επιβάρυνσης από 1,5%, σύμφωνα με την παράγραφο 5, άρθρου 9, Ν. 3842/2010. Ο συντελεστής του συμπληρωματικού φόρου γίνεται 3% εάν το εισόδημα από εκμίσθωση αφορά μισθώσεις κατοικιών μεγαλύτερες από 300 τ.μ. Το ποσό επιβάρυνσης του πρόσθετου φόρου δεν μπορεί να υπερβεί την επιβάρυνση που προκύπτει από τον κύριο φόρο.
- 3) Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών). Επιβάλλεται στο ακαθάριστο έσοδο από ακίνητα . Ο συντελεστής χαρτοσήμου είναι 3% πλέον ΟΓΑ χαρτοσήμου 20% επί του χαρτοσήμου. Εξαιρείται από την καταβολή χαρτοσήμου το μίσθωμα από κατοικίες.<sup>21</sup>
- 4) Τεκμήριο διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α' και β' κατοικία. Επιβάλλεται φόρος στο εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από την τεκμαρτή δαπάνη διαβίωσης από την ιδιοκατοίκηση ιδιόκτητης ή μισθωμένης πρωτεύουσας ή δευτερεύουσας κατοικίας επιφάνειας μεγαλύτερης των 150 τ.μ. προσαυξημένο κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο τέκνα, και 30 τ.μ. για καθένα από τα επόμενα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 2 του Ν. 3091/2002, σε συνδυασμό με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 5 του Ν. 3522/2006. Ο φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους συντελεστές φορολογίας εισοδήματος που προβλέπονται στο άρθρο 40 του Ν 4172/2013. Ο συντελεστής φορολόγησης που εφαρμόζεται είναι ο συντελεστής που προβλέπεται για τη φορολόγηση του εισοδήματος ανάλογα με την πηγή προέλευσής του. Σε περίπτωση ύπαρξης πολλών διαφορετικών πηγών προέλευσης εισοδήματος υπολογίζεται με το συντελεστή φορολόγησης της πηγής εισοδήματος που έχει την υψηλότερη συμμετοχή στα έσοδα για το συγκεκριμένο έτος.
- 5) Τεκμαρτό εισόδημα λόγω αγοράς πρώτης κατοικίας. Επιβάλλεται στο τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από την αγορά πρώτης κατοικίας μεγαλύτερης των 120 τ.μ. ή των 200.000 ευρώ σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 , και της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 3899/2010 (ΦΕΚ 212 Α' / 17-12-2010). Το υπερβάλλον των 200.000 ευρώ φορολογείται ως εισόδημα προερχόμενο από ελευθέρια επαγγέλματα , όταν δεν δικαιολογείται το καταβληθέν ποσό από εισοδήματα που φορολογήθηκαν ή απαλλάχθηκαν νόμιμα στο οικονομικό έτος που πραγματοποιήθηκε η αγορά , ή σε προηγούμενα οικονομικά έτη. Ο φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους συντελεστές φορολογίας εισοδήματος που προβλέπονται στο άρθρο 40 του Ν 4172/2013. Ο συντελεστής φορολόγησης που εφαρμόζεται είναι ο συντελεστής που προβλέπεται για τη φορολόγηση του εισοδήματος ανάλογα με την πηγή προέλευσής του. Σε περίπτωση ύπαρξης πολλών διαφορετικών πηγών προέλευσης εισοδήματος υπολογίζεται με το συντελεστή φορολόγησης της πηγής εισοδήματος που έχει την υψηλότερη συμμετοχή στα έσοδα για το συγκεκριμένο έτος.
- 6) Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης. Αποτελεί φορολογητέο εισόδημα το τεκμαρτό μίσθωμα που η επιχείρηση θα κατέβαλε αν δεν είχε στην κατοχή της το ακίνητο. Ο προσδιορισμός της αξίας του τεκμαρτού μισθώματος είναι ανάλογος της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και το ετήσιο τεκμαρτό μίσθωμα δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το 3,5% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου ( άρθρο 41 του Ν. 1249/1982). Οι συντελεστές φορολόγησης του εισοδήματος που προκύπτει με τον παραπάνω υπολογισμό είναι οι συντελεστές φορολόγησης του εισοδήματος από ακίνητα.

- 7) Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΜΤΠΥ. Επιβάλλεται φόρος υπέρ 3% στα μισθώματα των εκμισθωμένων από το ελληνικό δημόσιο ακινήτων.<sup>22</sup>
- 8) Κράτηση στα μισθώματα από τους ΟΤΑ υπέρ ΤΑΔΚΥ ποσοστό 2% , για ακίνητα που έχουν εκμισθωθεί από το δημόσιο.<sup>23</sup>

## **b. Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων**

- 1) Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή. Στα ακίνητα που η οικοδομική τους άδεια εκδόθηκε μετά την 1/1/2006 επιβάλλεται ΦΠΑ κανονικού συντελεστή (ποσοστό 23%) σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 3427/27-12-2005. Ίδιος συντελεστής ΦΠΑ επιβάλλεται και στην αντιπαροχή ακινήτων.
- 2) Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων. Επιβάλλεται φόρος 3% στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο (παρ. 1 άρθρου 22 Ν. 3842/2010). Βάση υπολογισμού του φόρου είναι η αξία κτήσης του ακινήτου , η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από την αντικειμενική αξία , ή τις συγκριτικές τιμές αν δεν ισχύουν στην περιοχή που ανήκει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο οι αντικειμενικές αξίες.
- 3) Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων. Επιβάρυνση δημοτικού φόρου 3% επί του φόρου μεταβίβασης που υπολογίστηκε στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 1587/1950.
- 4) Φόρος Ανταλλαγής (συνένωσης οικοπέδων). Επί ανταλλαγής-συνένωσης οικοπέδων προβλέπεται φόρος ίσος με το ½ του φόρου μεταβίβασης ακινήτων (1,5%) ,σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 1521/1950.
- 5) Φόρος Διανομής Ακινήτων. Αποτελεί το ½ του φόρου ανταλλαγής ακινήτων (ποσοστό 0,75%). Επιβάλλεται όταν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο αποτελεί προϊόν διανομής εταιρείας που βρίσκεται σε εκκαθάριση σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 1521/1950.
- 6) Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων. Επιβάλλεται στην χρησικτησία ακινήτων με συντελεστές επιβάρυνσης ίδιους με τους συντελεστές μεταβίβασης ακινήτων σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 1521/1950.
- 7) Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων. Ποσοστό 6,50%.<sup>24</sup>
- 8) Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή. 1,25%.<sup>25</sup>
- 9) Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων. 4,5-7,5%.<sup>26</sup>

## **c. Φόροι κληρονομιάς/γονικής παροχής & δωρεάς ακινήτων**

### **i. Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων**

- 1) Α' Κατηγορία: προς τέκνα (γονική. παροχή), εγγονούς, συζύγους, γονείς 5%-10% , Ν. 3815/10 άρθρο 1 παρ. 2.
- 2) Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ. 5%-20% Ν. 3815/10 άρθρο 1 παρ. 2.

### **ii. Φόρος Δωρεάς ακινήτων**

- 1) Α' Κατηγορία: προς εγγονούς, συζύγους, γονείς 5%-20% Ν. 3815/10 άρθρο 1 παρ. 2.
- 2) Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ. 10%-30% Ν. 3815/10 άρθρο 1 παρ. 2.
- 3) Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους 20-40% Ν. 3815/10 άρθρο 1 παρ. 2.

## **d. Ετήσιοι - Περιοδικοί φόροι επί της κατοχής ακινήτων.**

- 1) Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) από 1.1.2010<sup>27</sup> . Επιβάλλεται στην αντικειμενική αξία της ακίνητης περιουσίας φυσικών και νομικών προσώπων. Για τα φυσικά πρόσωπα προβλέπεται κλίμακα φορολογίας εισοδήματος με αφορολόγητο

<sup>22</sup> Άρθρο 22 ΠΔ 422/81 , γνομοδότηση 13/2007 του Ν.Σ.Κ.

<sup>23</sup> Άρθρο 3 παρ. 1β Ν. 1726/44

<sup>24</sup> Παρ. 1 άρθρο 10 Ν.Δ. 4414/60.

<sup>25</sup> Παρ. 1 άρθρο 10 Ν.Δ. 4414/60.

<sup>26</sup> Παρ. 1 άρθρο 10 Ν.Δ. 4414/60.

<sup>27</sup> Άρθρο 27 , Ν. 3842/2010.

ποσό 400.000,00 ευρώ, και συντελεστές επιβάρυνσης από 0,1% έως 1% . Εξαιρετικά για τα έτη 2011, και 2012 προβλέπεται συντελεστής επιβάρυνσης 2% για ακίνητη περιουσία μεγαλύτερη από 5.000.000,00 ευρώ. Για τα νομικά πρόσωπα προβλέπεται επιβάρυνση 0,6%, και για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα προβλέπεται συντελεστής φορολόγησης 0,1%.

- 2) ΕΝΦΙΑ. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων Άρθρο 4 Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ Α 287/31-12-2013)

Εισάγεται ως φόρος περιουσίας στη φορολογία ακινήτων , προκειμένου να αντικαταστήσει τον ΦΑΠ και το Έκτακτου ειδικού Τέλους Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ) και Έκτακτου Ειδικού Τέλους Ακινήτων (ΕΕΤΑ).

### **Υπολογισμός του κύριου φόρου για τα κτίσματα:**

i ) Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των κτισμάτων υπολογίζεται με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσόψεων του κτίσματος.

Ειδικότερα:

α) Η γεωγραφική θέση του κτίσματος προσδιορίζει την τιμή ζώνης, στην οποία υπάγεται αυτό, σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43) και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του. Ανάλογα με την τιμή ζώνης που ισχύει την 1 η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, γίνεται κατάταξη του κτίσματος σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.).

β) Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα.

γ) Προκειμένου για ειδικά κτίρια, η επιφάνεια απομειώνεται με την εφαρμογή Συντελεστή Απομείωσης Επιφανείας (Σ.Α.Ε.). Ως ειδικά κτίρια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου νοούνται τα κτίσματα των περιπτώσεων δ', ε', στ', ζ', η' και θ' της παραγράφου 1 του Άρθρου 2 της υπ' αριθμ.1129485/479/ 3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β' 1152), με τις προϋποθέσεις που ορίζονται σε αυτή.

δ) Η χρήση των χώρων του κτίσματος διακρίνεται σε κύρια και βοηθητική. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ορίζεται η διάκριση των χώρων σε κύρια και βοηθητική σχετικά με την επιβολή του ΕΝ.Φ. Ι. Α. και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου.

ε) Η παλαιότητα του κτίσματος προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης της νεώτερης οικοδομικής άδειας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, ως έτος έκδοσής της λαμβάνεται το έτος κατασκευής το οποίο προκύπτει από δημόσιο έγγραφο. Αν το έτος κατασκευής δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο ή από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως έτος έκδοσης της άδειας λαμβάνεται το έτος κατά το οποίο δηλώθηκε το κτίσμα με την υποβολή προς τη Φορολογική Διοίκηση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

ii) . Για τον υπολογισμό του κύριου φόρου, με βάση τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, καθορίζονται συντελεστές ως εξής:

α) Βασικός Φόρος (Β.Φ.) ανά φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.), όπως αυτή αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης.

β) Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.).

γ) Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.) κτίσματος, προκειμένου για κύριους χώρους ειδικών κτιρίων, ο οποίος εφαρμόζεται ανά κλιμάκιο επιφάνειας στο οποίο αντιστοιχεί.

δ) Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.), ο οποίος εφαρμόζεται για τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το κτίσμα, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί

ε) Προκειμένου για μονοκατοικία, εφαρμόζεται Συντελεστής Μονοκατοικίας (Σ.Μ.), ο οποίος ορίζεται σε 1,02.

στ) Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.), ο οποίος ορίζεται σε 1 για μηδενικό αριθμό προσόψεων, σε 1,01 για κτίρια με μία πρόσοψη και σε 1,02 για κτίρια με δύο ή περισσότερες προσόψεις. Ο συντελεστής πρόσοψης δεν εφαρμόζεται στους βοηθητικούς χώρους και στα ειδικά κτίρια.

ζ) Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων (Σ. Β. Χ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,1.

η) Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων (Σ.Η.Κ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,4 και εφαρμόζεται στα ημιτελή κτίσματα, ανεξαρτήτως σταδίου κατασκευής, που: α) δεν είχαν ποτέ ηλεκτροδοτηθεί και είναι κενά ή β) ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ηλεκτρικό ρεύμα, δεν είχαν ποτέ άλλη παροχή ρεύματος πλην της εργοταξιακής και είναι κενά.

θ) Συντελεστής Ειδικών Κτιρίων (Σ. Ε. Κ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,5. Ο συντελεστής ειδικών κτιρίων δεν εφαρμόζεται όταν χρησιμοποιείται ο συντελεστής βοηθητικών χώρων. Για τα ειδικά κτίρια αγροτικής χρήσης, ο συντελεστής ειδικών κτιρίων και ο συντελεστής βοηθητικών χώρων ορίζεται σε μηδέν (0).

iii) Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα επί των κτισμάτων, εκτός των ειδικών κτιρίων, ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή ορόφου ή μονοκατοικίας, του συντελεστή πρόσοψης, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος ( $\mu^2$ ) x ΒΦ x ΣΠΚ x ΣΟ ή ΣΜ x ΣΠ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται) .

Παρόμοιοι τρόποι υπολογισμού με τη χρήση συντελεστών εφαρμόζονται τόσο για τα οικοπέδα που βρίσκονται εντός σχεδίου, όσο και για τις εδαφικές εκτάσεις εκτός σχεδίου (γήπεδα).

3) Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), επί κτισμάτων και οικοπέδων, επιβάρυνση με συντελεστή 0,25% -0,35%.<sup>28</sup>

4) Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών.<sup>29</sup> Συντελεστής επιβάρυνσης 3%.

<sup>28</sup> Άρθρα 5-21, Ν. 3634/2008.

<sup>29</sup> Άρθρο 15 παρ. 3 Ν. 2992/2002.

- 5) Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων (περιοδική εφαρμογή). Συντελεστής φορολόγησης της αξίας αναπροσαρμογής 2%. Ν. 2065/1992, άρθρο 24 παρ. 2

**e. Άλλοι φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ Ο.Τ.Α. και τρίτων**

- 1) Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας - Φωτισμού.<sup>30</sup>Καθορισμός με απόφαση δημοτικού συμβουλίου.
- 2) Δημοτικός Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων<sup>31</sup>. Καθορισμός με απόφαση δημοτικού συμβουλίου.
- 3) Ειδικό Τέλος Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας . 5,57 ευρώ ανά 1.000 KWH.<sup>32</sup>
- 4) Δημοτικά Δυνητικά Τέλη (με διάφορες αιτιολογίες) . Καθορισμός με απόφαση δημοτικού συμβουλίου.
- 5) Τέλη Αποχέτευσης ακινήτων (σύνδεση- χρήση). Συντελεστής επιβάρυνσης 10% επί της αξίας του καταναλισκόμενου νερού.<sup>33</sup>
- 6) Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83). Εισφορά γης στα ακίνητα που εντάσσονται στο σχέδιο πόλεως από 10%-60% της υπό ένταξης έκτασης.
- 7) Τέλος Εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο<sup>34</sup> . Ποσό 20 ευρώ ανά δικαίωμα εγγραφής.
- 8) Εισφορά υπεραξίας λόγω νέων έργων, Ν. 2508/97. σε συνδυασμό με το άρθρο 24 του Ν. 2130/1993.
- 9) Τέλος Ανάπλασης Υποβαθμισμένων Περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ Ν. 2508/97 σε συνδυασμό με το άρθρο 24 του Ν. 2130/1993.

**f. Φόροι, Τέλη και Εισφορές οικοδομικής αδειας -ανέγερσης κτιρίων - αυθαιρέτων κλπ.**

- 3) Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδειας . Ποσοστό 1% επί του προϋπολογισμού έργων<sup>35</sup>
- 4) Τέλος οικοδομικών εργασιών .<sup>36</sup>
- 5) Κράτηση υπέρ Δήμου, ΤΕΕ και ΤΣΜΕΔΕ<sup>37</sup>
- 6) Εργοδοτικές εισφορές προς ΙΚΑ & ΤΕΑΕΔΞΕ<sup>38</sup>
- 7) Φόρος Προστιθέμενης Αξίας επί οικοδ. υλικών και εργασιών . ποσοστό 23% επί της αξίας υλικών και εργασιών σύμφωνα με τον Ν. 2859/2000.
- 8) Δημοτικά Τέλη Κατάληψης Πεζοδρομίου.<sup>39</sup> Σύμφωνα με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου.
- 9) Τέλος σύνδεσης ακινήτου με Ηλεκτρική Ενέργεια (υπέρ ΔΕΗ και Δημοσίου) .<sup>40</sup>
- 10) Πολεοδομικά πρόστιμα ανέγερσης αυθαιρέτων-αλλαγής χρήσης.<sup>41</sup>

**Διαχρονική αναφορά των Νόμων επί της φορολογίας ακινήτων. Βασικές αλλαγές που επέφεραν οι νόμοι στη φορολογία ακινήτων από 1990-2010.**

Από το έτος 1990 έως το 1991, η φορολόγηση εισοδήματος από ακίνητα διέπεται από τις διατάξεις του νόμου 3323/1955. Βασικό χαρακτηριστικό είναι η φορολόγηση του εισοδήματος ανάλογα με την φορολογική κλίμακα. Τα φυσικά πρόσωπα που συμμετέχουν σε νομικά πρόσωπα φορολογούνται για το εισόδημα που προκύπτει ανάλογα με το ποσοστό

<sup>30</sup> Άρθρο 1 Ν. 25/1975, & άρθρο 25 παρ. 2 Ν. 1828/1989.

<sup>31</sup> Άρθρο 10 Ν. 1080/80.

<sup>32</sup> Άρθρο 40 , Ν. 2773/99.

<sup>33</sup> Ν. 1069/80.

<sup>34</sup> Ν. 2644/1998.

<sup>35</sup> Ν. 2873/2000, άρθρο 25

<sup>36</sup> Ν. 2873/2000, άρθρο 25

<sup>37</sup> Ν 915/1979

<sup>38</sup> ΠΔ 200/96

<sup>39</sup> Ν. 1080/80 άρθρο 3.

<sup>40</sup> Ν. 4483/65, άρθρο 8

<sup>41</sup> Υα 9732/2004 φεκ 468/β/5.3.2004

συμμετοχής τους στο νομικό πρόσωπο, και σύμφωνα με την κλίμακα φορολογίας εισοδήματος. Από το 1992 έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του Ν. 2065/92, όπου σαφώς υπάρχει διαφορετικός τρόπος φορολόγησης του εισοδήματος από ακίνητα φυσικών προσώπων από τη φορολόγηση εισοδημάτων από ακίνητα. Για τα εισοδήματα από ακίνητα φυσικών προσώπων υπάρχει η προοδευτική κλίμακα φορολόγησης του άρθρου 9 Ν. 2065/92. Στις εταιρείες η φορολόγηση γίνεται ως εξής : Στις ομόρρυθμες και ετερόρρυθμες<sup>42</sup> εταιρείες από το φορολογητέο εισόδημα αφαιρείται επιχειρηματική αμοιβή σε τρεις εταίρους και ως το ½ των φορολογητέων κερδών το οποίο φορολογείται για τους εταίρους σύμφωνα με την κλίμακα φορολόγησης του ατομικού εισοδήματος τους. Μετά την αφαίρεση της επιχειρηματικής αμοιβής το υπόλοιπο κερδών φορολογείται με συντελεστή 35% και με την αφαίρεση του φόρου εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση.. Για τα νομικά πρόσωπα (ΕΠΕ και ΑΕ)<sup>43</sup> η φορολόγηση του καθαρού εισοδήματος γίνεται με συντελεστή 40%, στο σύνολο του εισοδήματος με εξάντληση της φορολογικής υποχρέωσης. Στην ΕΠΕ αφαιρείται για εταίρους —διαχειριστές επιχειρηματική αμοιβή μέχρι του ½ των καθαρών κερδών η οποία φορολογείται για τους δικαιούχους εταίρους σύμφωνα με την κλίμακα φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων. Ο Ν. 2238/1994 που αποτελεί την κωδικοποίηση της φορολογίας εισοδήματος καθώς και οι τροποποιήσεις που έγιναν μέχρι το 1998 (Ν. 2759/97, Ν. 2579/98), ουσιαστικά συνεχίζει στον ίδιο διαχωρισμό του τρόπου φορολόγησης μεταξύ των εταιρειών, καθώς και στην εφαρμογή των ίδιων συντελεστών για τη φορολόγηση των εταιρειών. Επιφέρει μόνο αλλαγές στην κλίμακα φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων (αύξηση του αφορολόγητου, αλλαγή συντελεστών στα κλιμάκια φορολόγησης εισοδήματος). Το έτος 1999 με τον νόμο 2753/99, τροποποιήθηκαν οι συντελεστές φορολόγησης των εταιρειών, ενώ ο τρόπος υπολογισμού επιχειρηματικής αμοιβής, και φορολογητέων κερδών έμεινε ίδιος. Συγκεκριμένα ο συντελεστής φορολογητέων κερδών των Ο.Ε. και Ε.Ε. έγινε 25%, ενώ των ΑΕ και ΕΠΕ έγινε 35%. Τα παραπάνω ποσοστά παρέμειναν αμετάβλητα μέχρι και το έτος 2003. Οι νόμοι που τροποποίησαν τον αρχικό νόμο 2238/1994, ( Ν. 2873/2000, Ν. 2892/2001, Ν. 2948/2001, Ν. 2992/2002, Ν. 3091/2002) , επέφεραν αλλαγές στο αφορολόγητο της κλίμακας φορολόγησης ατομικού εισοδήματος, καθώς και στους συντελεστές των κλιμακίων φορολόγησης. Αλλαγές στους συντελεστές φορολόγησης επήλθαν το έτος 2004 με τον νόμο 3296/2004. Οι συντελεστές φορολόγησης του εισοδήματος μετά την αφαίρεση της επιχειρηματικής αμοιβής στις Ο.Ε. και Ε.Ε. έγιναν 20% και παρέμειναν σταθεροί στις επόμενες τροποποιήσεις του αρχικού νόμου 2238/94 ( Ν. 3843/2006, Ν. 3522/2006, Ν. 3697/2008, Ν. 3763/2009). Για τα νομικά πρόσωπα ΑΕ και ΕΠΕ ο συντελεστής ορίστηκε με το νόμο 3296/2004 σε 32% για τη χρήση 2005, και 29% για τη χρήση 2006. Με τον νόμο 3483/2006 οι συντελεστές φορολόγησης ΑΕ και ΕΠΕ ορίστηκαν σε 25% για τη χρήση 2007, και για καθεμία από τις επόμενες. Κατά τα υπόλοιπα δεν επήλθε καμία μεταβολή στον τρόπο υπολογισμού, και στους συντελεστές που ο Ν. 3843/2006 καθιέρωσε, οι οποίοι εφαρμόστηκαν μέχρι το 2009. Σημαντικές αλλαγές επήλθαν με την ψήφιση του νέου φορολογικού νόμου Ν. 3842/2010. Συγκεκριμένα τα κέρδη των νομικών προσώπων (ΑΕ και ΕΠΕ) φορολογούνται ανάλογα με τη διανομή. Στα αδιανέμητα κέρδη ορίζεται συντελεστής φορολόγησης 24% για το έτος 2010, 23% για το έτος 2011, 22% για το έτος 2012, 21% για το έτος 2013, και 20% για το έτος 2014 και για καθένα από τα επόμενα. Για τα διανεμόμενα κέρδη προβλέπεται συντελεστής 40% για κέρδη του έτους 2010 και μετά. Για τα κέρδη των ΟΕ και ΕΕ ο συντελεστής φορολόγησης παρέμεινε σε ποσοστό 20% , μετά την αφαίρεση της επιχειρηματικής αμοιβής. Στη φορολόγηση του ατομικού εισοδήματος είχαμε αλλαγές στα κλιμάκια φορολόγησης και στους αντίστοιχους συντελεστές. Επιπλέον το αφορολόγητο που ήταν χωρίς δικαιολογητικά τα προηγούμενα έτη συνδέθηκε με τη συγκέντρωση αποδείξεων ποσοστού 0% για

42 Ν. 2065/1992, άρθρο 7, παρ. 3 γ.

43 Ν. 2065/1992, άρθρο 16 παρ. 6

εισοδήματα μέχρι 6.000,00 ευρώ, 10% για εισοδήματα μέχρι 12.000,00 ευρώ, και ποσοστού 30% για το υπερβάλλον. Σε περίπτωση μη συγκέντρωσης αντίστοιχων αποδείξεων το πρώτο κλιμάκιο έχει φορολογικό συντελεστή 10%. Στον παρακάτω Πίνακας 1. Φόροι επί των Ακινήτων στην Ελλάδα από 1990 έως 2010, παρουσιάζονται οι φόροι επί των ακινήτων ταξινομημένοι σε φόρους εισοδήματος, κατοχής ή διατήρησης και συναλλαγών. Επίσης παρέχονται η συχνότητα υπολογισμού της φορολογικής επιβάρυνσης, η φορολογική βάση πάνω στην οποία επιβάλλονται οι φόροι, το είδος του φορολογικού συντελεστή που ασκείται πχ σταθερός ή βάση κλίμακας και το ύψος του φορολογικού συντελεστή ανά πενταετία για τα έτη από το 1990 έως το 2010. Με βάση τα στοιχεία του πίνακα ο υπολογισμός του συνολικού βάρους από την φορολογία των ακινήτων είναι μια αρκετά δύσκολη και διαφοροποιείται χωρικά από τις Αποφάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης



Πίνακας 1. Φόροι επί των Ακινήτων στην Ελλάδα από 1990 έως 2010

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΦΟΡΟΥ	ΕΙΔΟΣ ΦΟΡΟΥ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΒΑΣΗ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	1990	1995	2000	2005	2010
Τεκμαρτό εισόδημα λόγω αγοράς πρώτης κατοικίας	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΑΝΑΛ. ΠΟΣΟΥ ΓΙΑ >120 ΤΜ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	37,17%	37,17%	37,17%	29,28%	38,94%
Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων φυσικών προσώπων	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	37,17%	37,17%	37,17%	29,28%	38,94%
Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων Ο.Ε.,Ε.Ε.	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	35%	35%	25%	20%	24%
Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων νομικών προσώπων	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	40%	40%	35%	32%	30%
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0%	0%	0%	3%	3%
Συμπληρωματικός Φόρος Εισοδήματος Μισθωμάτων	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	3%	3%	3%	3%	3%
Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%
Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΜΠΠΥ	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	3%	3%	3%	3%	3%
Κράτηση στα μισθώματα από τους ΟΤΑ υπέρ ΤΑΔΚΥ	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	2%	2%	2%	2%	2%
Τεκμήριο διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α'+ β' κατοικία	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΤΕΚΜΑΡΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0	0	0	0	22,50%
Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΤΕΚΜΑΡΤΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	37,17%	37,17%	37,17%	29,28%	38,94%
Δημοτικά Τέλη Κατάληψης Πεζοδρομίου	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΕΦΑΠΑΞ	τι ΠΕΖΟΔΡΟΜΙΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) Φ.Π.	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0	0	0,5202	0,4879	0,39
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) Ν.Π.	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0	0	0,70%	0,70%	0,60%
Εισφορά υπεραξίας λόγω νέων έργων	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ),(κτίσματα+οικόπεδα)	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΛΟΓ. ΔΕΗ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων ΓΗΠΕΔΩΝ	ΚΑΤΟΧΗΣ	3ετία	ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0%	1%	1%	1%	2%
Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων ΚΤΙΡΙΩΝ	ΚΑΤΟΧΗΣ	3ετία	ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0%	1%	1%	1%	8%
Τέλος Εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο (Ευρώ/δικαίωμα)	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΔΙΚΑΙΩΜΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟ	20	20	20	20	20
Εισφορές σε γη για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83)	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	10%-60% ΤΜ	15%	15%	15%	15%	15%
Ειδικό Τέλος Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ανά 1.000 kwh)	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΛΟΓ. ΔΕΗ	ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΗΛΕΚ.ΡΕΥΜ.	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ			0,8	0,8	5,57
Τέλη Αποχέτευσης ακινήτων (σύνδεση-χρήση).	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΛΟΓ.ΔΕΥΑ	ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΝΕΡΟΥ	ΑΠΟΦ. ΟΤΑ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ
Τέλος Ανάπλασης Υποβαθμισμένων Περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Πολεοδομικά πρόστιμα ανέγερσης αυθαιρέτων-αλλαγής χρήσης	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ					
Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας - Φωτισμού	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΛΟΓ. ΔΕΗ	ΤΜ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΑΠΟΦ. ΟΤΑ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ
Δημοτικός Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΛΟΓ. ΔΕΗ	ΤΜ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΑΠΟΦ. ΟΤΑ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ
Δημοτικά Δυνητικά Τέλη (με διάφορες αιτιολογίες)	ΚΑΤΟΧΗΣ	ΛΟΓ. ΔΕΗ	ΤΜ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΑΠΟΦ. ΟΤΑ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΦΟΡΟΥ	ΕΙΔΟΣ ΦΟΡΟΥ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΒΑΣΗ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	1990	1995	2000	2005	2010
Εισφορές σε χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83)	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	5%-25%	35%	35%	35%	35%	35%
Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων Α κατηγορίας	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	19,82%	19,82%	22,50%	22,50%	5,65%
Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων Β Κατηγορίας	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	27,72%	27,72%	31,14%	31,14%	8,07%
Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων Γ Κατηγορίας	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	42,27%	42,27%	45,90%	45,90%	36,49%
Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων Δ Κατηγορίας	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	54,27%	54,27%	56,96%	56,96%	36,49%
Φόρος Δωρεάς ακινήτων Α Κατηγορίας	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	19,82%	19,82%	22,50%	22,50%	5,65%
Φόρος Δωρεάς ακινήτων Β Κατηγορίας	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	27,72%	27,72%	31,14%	31,14%	8,07%
Φόρος Δωρεάς ακινήτων Γ Κατηγορίας	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	42,27%	42,27%	45,90%	45,90%	36,49%
Φόρος Δωρεάς ακινήτων Δ Κατηγορίας	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	54,27%	54,27%	56,96%	56,96%	36,49%
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας επί οικοδ. υλικών και εργασιών	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΥΛΙΚΩΝ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	16%	18%	18%	19%	23%
Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (κτιρίων)	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	12%	12%	12%	12%	11%
Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (γαιών)	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	10%	10%	10%	10%	9%
Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%
Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	0	0	0	19%	23%
Φόρος Ανταλλαγής (συνένωσης οικοπέδων)	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Φόρος Διανομής Ακινήτων	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων (γαιών)	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	10%	10%	10%	10%	9%
Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων (κτιρίων)	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	12%	12%	12%	12%	11%
Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	0,125%	0,125%	0,125%	0,125%	0,125%
ΦΠΑ επί αξίας ακινήτων με ημερομηνία αδειας μετά την 1/1/2005.	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	0	0	0	19%	23%
Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΑΞΙΑ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	3%	3%	3%	3%	3%
Τέλος οικοδομικών εργασιών	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	1%	1%	1%	1%	1%
Κράτηση υπέρ Δήμου, ΤΕΕ και ΤΣΜΕΔΕ	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	25%	25%	25%	25%	25%
Εργοδοτικές εισφορές ΙΚΑ & ΤΕΑΕΔΕ (ανέγερσης οικοδομής)	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	83%	85%	90%	90%	90%
Τέλος ρευματοδότησης ακινήτου (υπέρ ΔΕΗ και Δημοσίου)	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ					
Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδειας	ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΕΦΑΠΑΞ	ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΩΝ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ					

Πηγή: Φορολογική Νομοθεσία (Αναλυτικός πίνακας στη βιβλιογραφία).

## 7. Η συμμετοχή του φόρου περιουσίας στα δημόσια έσοδα διαφόρων κρατών και της Ελλάδος

Χρησιμοποιώντας στοιχεία από τις δημοσιεύσεις του ΟΟΣΑ αναλύουμε σύμφωνα :

- a. Βάσει του Πίνακα 2. Ποσοστό φόρου έναντι του συνολικού φορολογικού εσόδου ανά χώρα για το 2009, το ποσοστό της κάθε κατηγορίας φόρου στο συνολικό έσοδο από φόρους, όπως φόροι από:
  - i. Εισόδημα - Κέρδη και Κεφαλαιακά Κέρδη
  - ii. Κοινωνική Ασφάλιση
  - iii. Περιουσίας
  - iv. Αγαθών και Υπηρεσιών.

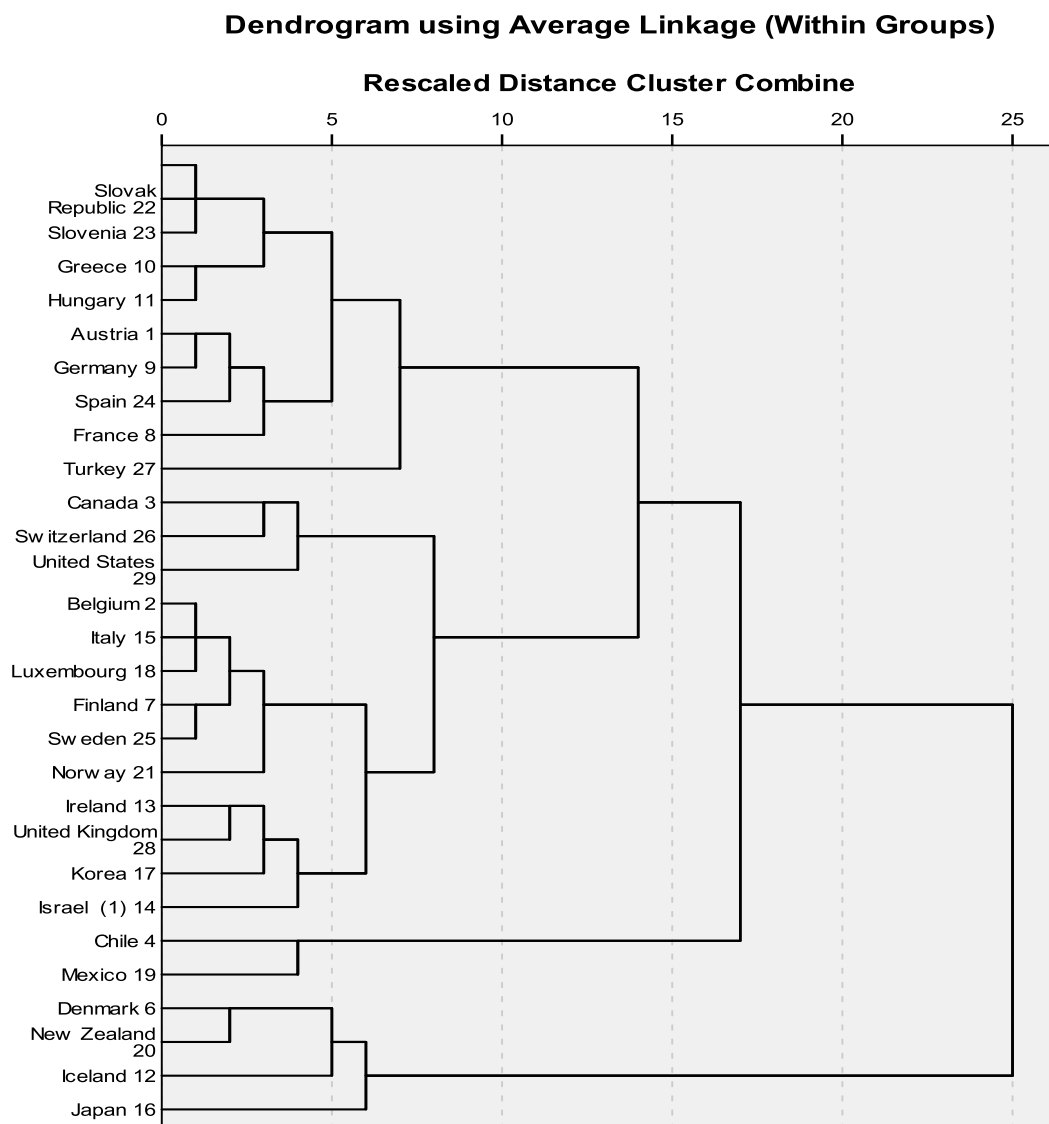
- b. Βάσει του Πίνακα 3. Εξέλιξη των φόρων περιουσίας ως ποσοστό του ΑΕΠ για τις χώρες του ΟΟΣΑ

Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΟΟΣΑ τη μεγαλύτερη συμμετοχή των φόρων περιουσίας στα συνολικά φορολογικά έσοδα εμφανίζουν οι αναπτυγμένες χώρες όπως Japan, United States, United Kingdom. Οι ομοιότητες διαφορές μεταξύ των φορολογικών καθεστώτων των χωρών του ΟΟΣΑ, με βάση τον τρόπο που πραγματοποιούν την διαστρωμάτωση των φόρων στο σύνολο του φορολογικού εσόδου, μπορούν να εξετασθούν με την χρήση Cluster Analysis με τα στοιχεία του Πίνακα 2., τα αποτελέσματα της οποίας εμφανίζονται στο Δενδρόγραμμα 1. Ομοιότητες διαφορές μεταξύ των φορολογικών καθεστώτων των χωρών του ΟΟΣΑ, όπου το γενικό συμπέρασμα της ομοιότητας βάση της φορολογικής δικαιοσύνης για τις αναπτυγμένες χώρες επαληθεύεται.

Πίνακας 2. Ποσοστό φόρου έναντι του συνολικού φορολογικού εσόδου ανά χώρα για το 2009

	Εισόδημα - Κέρδη και Κεφαλαιακά Κέρδη	Κοινωνική Ασφάλιση	Περιουσίας	Αγαθών και Υπηρεσιών
Austria	27,9	34,9	1,3	28,1
Belgium	35,9	33,4	4,7	25,2
Canada	45,7	16,1	11,2	24,7
Chile	31,1	8,3	3,5	55,3
Czech Republic	21,2	43,9	1,1	33,4
Denmark	61,3	2,0	3,9	31,9
Finland	35,9	29,8	2,6	31,4
France	20,8	39,2	8,1	24,9
Germany	28,8	38,8	2,3	29,6
Greece	25,1	34,1	4,5	35,9
Hungary	24,6	31,6	2,1	39,4
Iceland	48,9	8,4	6,3	35,0
Ireland	35,8	19,8	8,2	34,9
Israel (1)	29,9	17,1	9,7	39,2
Italy	32,6	31,8	6,2	24,4
Japan	49,5	..	17,4	32,6
Korea	28,7	22,9	11,7	32,0
Luxembourg	35,3	30,1	6,6	27,8
Mexico	29,7	17,4	0,0	51,9
New Zealand	56,8	0,0	6,6	36,6
Norway	44,9	23,8	3,0	28,2
Slovak Republic	19,2	42,9	1,4	35,9
Slovenia	20,8	39,9	1,6	37,1
Spain	30,0	39,4	6,4	23,3
Sweden	35,2	24,4	2,3	29,1
Switzerland	47,9	23,5	7,8	20,7
Turkey	24,1	24,5	3,6	45,6
United Kingdom	38,4	19,7	12,3	29,0
United States	40,9	26,9	13,6	18,5

Πηγή: OECD (2010), Revenue statistics: Comparative tables, OECD Tax Statistics (database)



Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΟΟΣΑ το μεγαλύτερο ποσοστό διαχρονικά των φόρων περιουσίας στο ΑΕΠ της κάθε χώρας σύμφωνα με το Πίνακα 3. εμφανίζονται οι αναπτυγμένες χώρες όπως United States, United Kingdom. Οι μεταβολές μεταξύ των ποσοστών των φόρων περιουσίας στο ΑΕΠ, μπορούν να εξετασθούν με την χρήση της τελευταίας στήλης (Μεταβολή) του Πίνακα 3.

Πίνακας 3. Εξέλιξη των φόρων περιουσίας ως ποσοστό του ΑΕΠ για τις χώρες του ΟΟΣΑ

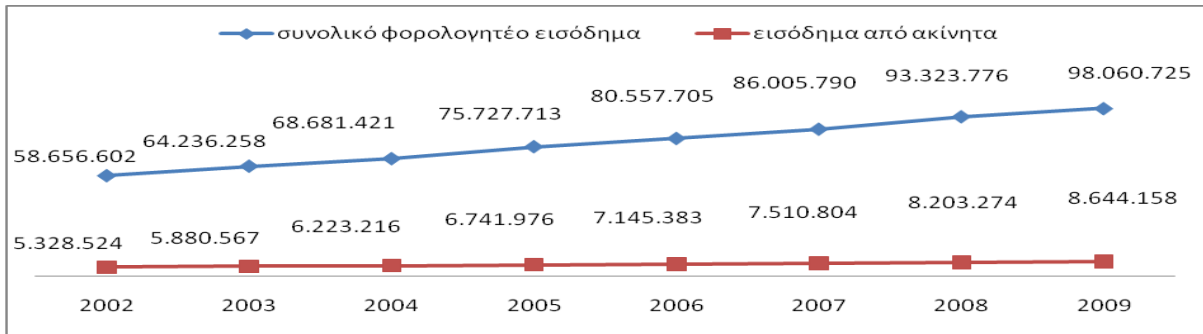
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Μεταβολή
Ireland	1,5	1,9	2,1	2,4	2,9	2,5	1,8	2,3	0,8
Italy	2,1	3,2	2,5	2	2,1	2,1	1,9	2,7	0,6
New Zealand	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2	0,3
France	3,1	3,1	3,3	3,4	3,5	3,5	3,4	3,4	0,3
Turkey	0,7	0,8	0,7	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,2
Belgium	1,8	1,9	2,2	2,1	2,3	2,2	2,2	2	0,2
Denmark	1,7	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2	1,9	0,2
United States	3,1	3,1	3,1	3	3,1	3,1	3,2	3,3	0,2
Canada	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,5	0,1
Hungary	0,7	0,8	0,8	0,9	0,8	0,8	0,9	0,8	0,1
Portugal	1,2	1,1	1,1	1,2	1,2	1,4	1,3	..	0,1
Norway	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	0,1
Finland	1,1	1	1,1	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1	0
Germany	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0
Israel (1)	3	3	3,2	3,3	3,1	3,3	3,2	3	0
Korea	3	2,8	2,6	2,9	3,3	3,4	3,2	3	0
United Kingdom	4,2	4,1	4,2	4,3	4,5	4,5	4,2	4,2	0
OECD-Total (2)	1,8	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,8	..	0
Japan	2,8	2,7	2,6	2,6	2,5	2,5	2,7	2,7	-0,1
Austria	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	-0,1
Czech Republic	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	-0,1
Slovenia	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	-0,1
Greece	1,5	1,4	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5	1,3	-0,2
Slovak Republic	0,6	0,6	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	-0,2
Switzerland	2,6	2,4	2,5	2,3	2,4	2,3	2,2	2,4	-0,2
Spain	2,3	2,5	2,8	3,1	3,2	3	2,3	2	-0,3
Mexico	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0	-0,3
Poland	1,5	1,4	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	..	-0,3
Netherlands	2	1,9	2	2	1,8	1,8	1,6	..	-0,4
Sweden	1,5	1,5	1,5	1,4	1,4	1,2	1,1	1,1	-0,4
Australia	2,7	2,8	2,6	2,6	2,7	2,6	2,2	..	-0,5
Iceland	2,6	2,3	2,5	2,7	2,2	2,5	2,2	2,1	-0,5
Luxembourg	3,2	2,9	2,9	3,2	3,3	3,5	2,6	2,5	-0,7
Chile	1,5	1,5	1,3	1,4	1,2	1,2	1,2	0,6	-0,9

Πηγή: OECD (2010), Revenue statistics: Comparative tables, OECD Tax Statistics (database)

## 8. Η φορολογία Ακινήτων στην Ελλάδα - Εισοδήματα Ακινήτων και Έσοδα από τη φορολόγηση των ακινήτων για τα οικονομικά έτη 2002 2009

Τα εισοδήματα από ακίνητα, το συνολικό φορολογητέο εισόδημα για την Ελλάδα και για τα έτη από το 2002 έως το 2009, παρουσιάζονται στο Διάγραμμα 1. Εξέλιξη του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος και του εισοδήματος από ακίνητα. Οι μεταβολές στα δύο παραπάνω μεγέθη εμφανίζονται στο Διάγραμμα 2. Εξέλιξη των μεταβολών του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος και του εισοδήματος από ακίνητα.

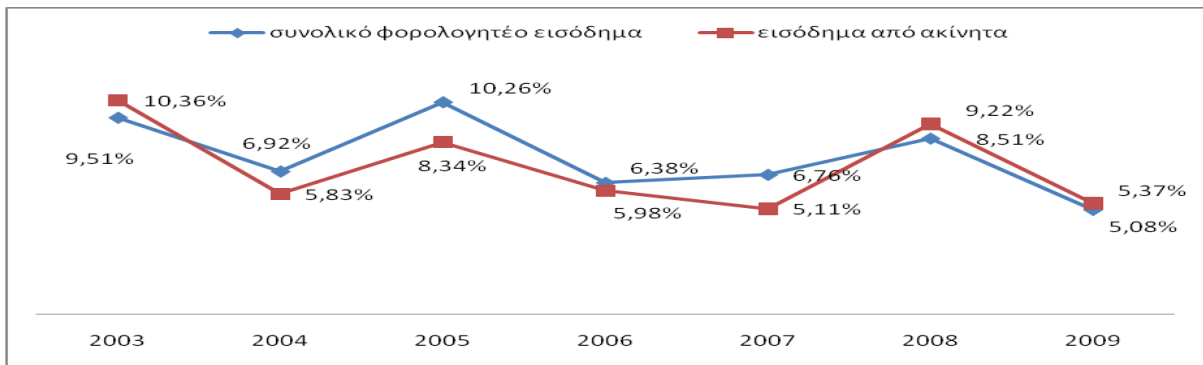
Διάγραμμα 1. Εξέλιξη του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος και του εισοδήματος από ακίνητα



Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών - Στατιστικά Δελτία.

Σύμφωνα με τα διαγράμματα αυτά το συνολικό φορολογητέο εισόδημα εξελίσσεται με μεγαλύτερο ρυθμό έναντι του εισοδήματος από ακίνητα αλλά με μη σημαντική διαφορά.

Διάγραμμα 2. Εξέλιξη των μεταβολών του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος και του εισοδήματος από ακίνητα

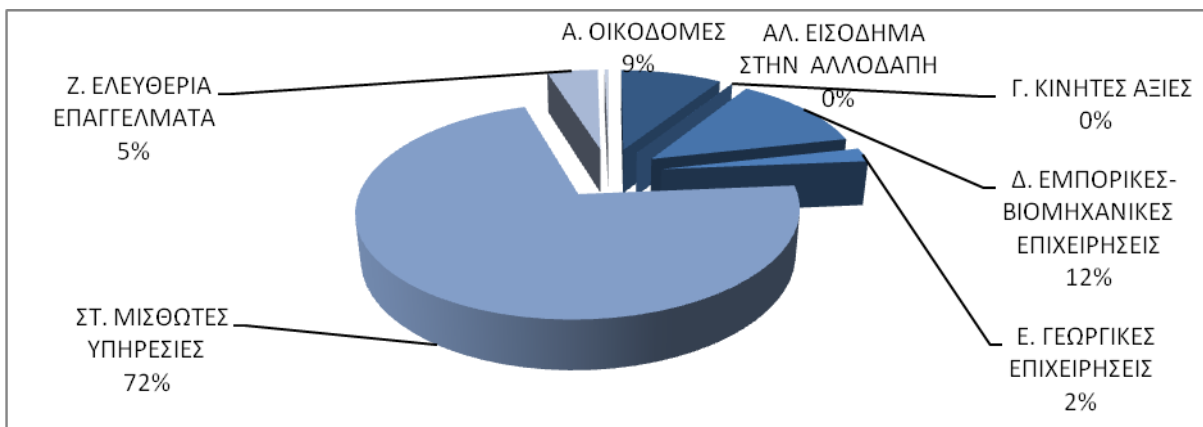


Πηγή: Επεξεργασία στατιστικών στοιχείων από τους συγγραφείς.

Η σύγκριση τώρα του εισοδήματος από ακίνητα έναντι του εισοδήματος από άλλες πηγές παρέχεται στο Διάγραμμα 3. Διαστρωμάτωση του φορολογητέου εισοδήματος ανά πηγή για το έτος 2002 και στο Διάγραμμα 4. Διαστρωμάτωση του φορολογητέου εισοδήματος ανά πηγή για το έτος 2009. Από τη συγκριτική στατική ανάλυση των δύο Διαστρωματικών καταγραφών για τα έτη 2002 και 2009 εξάγονται τα εξής συμπεράσματα:

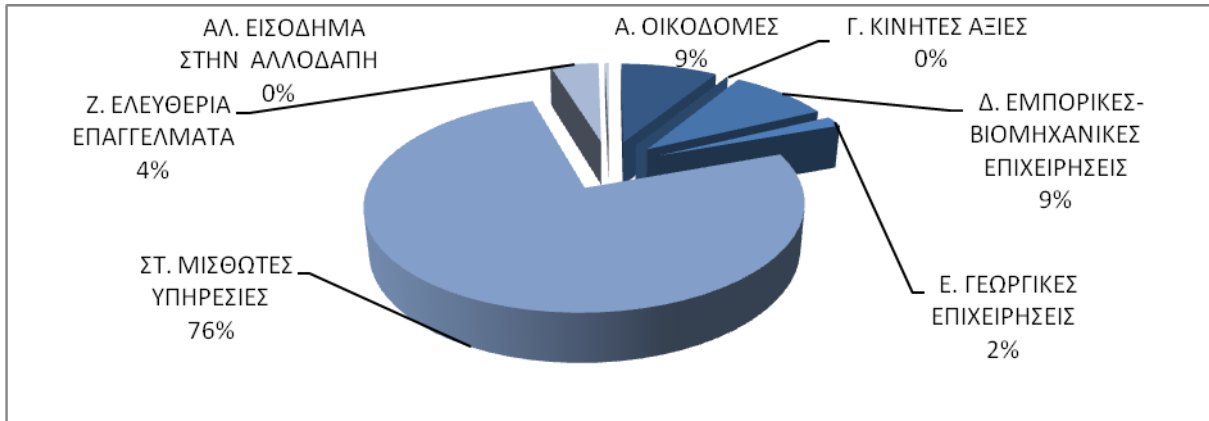
- Το εισόδημα από ακίνητα αποτελεί το 9% του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος και παραμένει διαχρονικά σταθερό.
- Το μεγαλύτερο ποσοστό αποτελεί αυτό της πηγής εισοδήματος από μισθωτές υπηρεσίες το οποίο και διαχρονικά μεγαλώνει ακόμη περισσότερο από 72% το 2002 στο 76 % το 2009
- Οι πηγές που συρρικνώνονται είναι από ελευθέρια επαγγέλματα και από εμπορικές επιχειρήσεις όπου από ποσοστά 5% και 12% το 2002 επί του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος συρρικνώνονται το 2009 σε 4% και 9% αντίστοιχα.

Διάγραμμα 3. Διαστρωμάτωση του φορολογητέου εισοδήματος ανά πηγή για το έτος 2002



Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών - Στατιστικά Δελτία. Επεξεργασία στατιστικών στοιχείων από τους συγγραφείς.

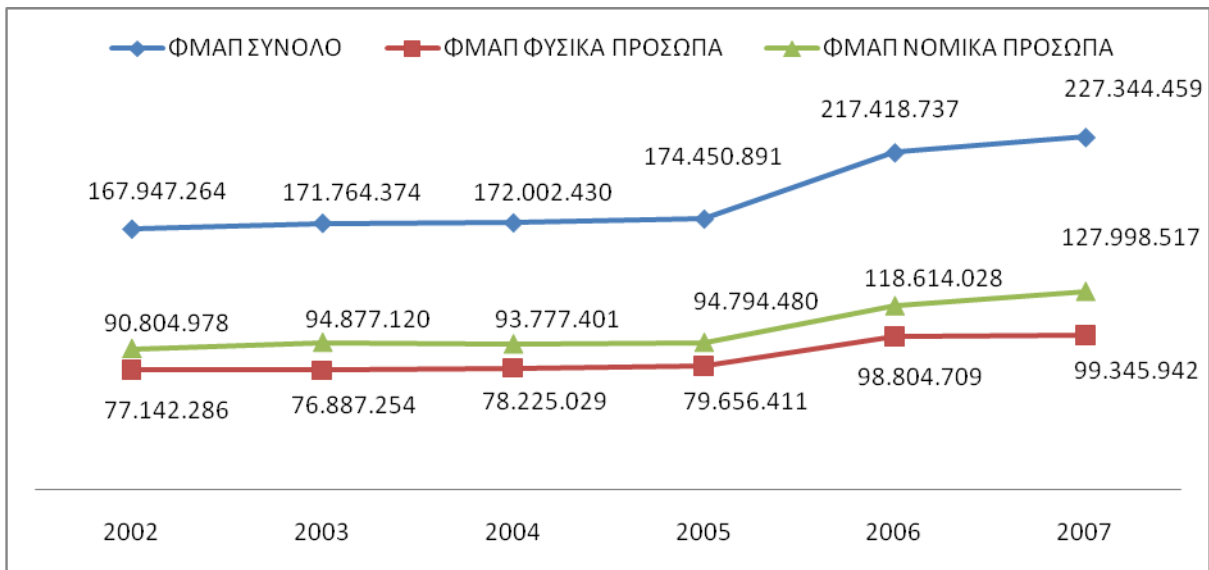
Διάγραμμα 4. Διαστρωμάτωση του φορολογητέου εισοδήματος ανά πηγή για το έτος 2009



Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών - Στατιστικά Δελτία. Επεξεργασία στατιστικών στοιχείων από τους συγγραφείς.

Η εξέλιξη του Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ) για το έτη 2002 έως 2007, ο οποίος στη συνέχεια αντικαταστάθηκε από το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ) για να επιστρέψει πάλι το 2010, παρουσιάζεται στο Διάγραμμα 5. Μεταβολή του ΦΜΑΠ, τόσο για τα φυσικά όσο και για τα νομικά πρόσωπα αλλά και για το σύνολο. Ο ΦΜΑΠ και ο ΕΤΑΚ αποτελούν τους κύριους φόρους για την κατοχή - διατήρηση ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα.

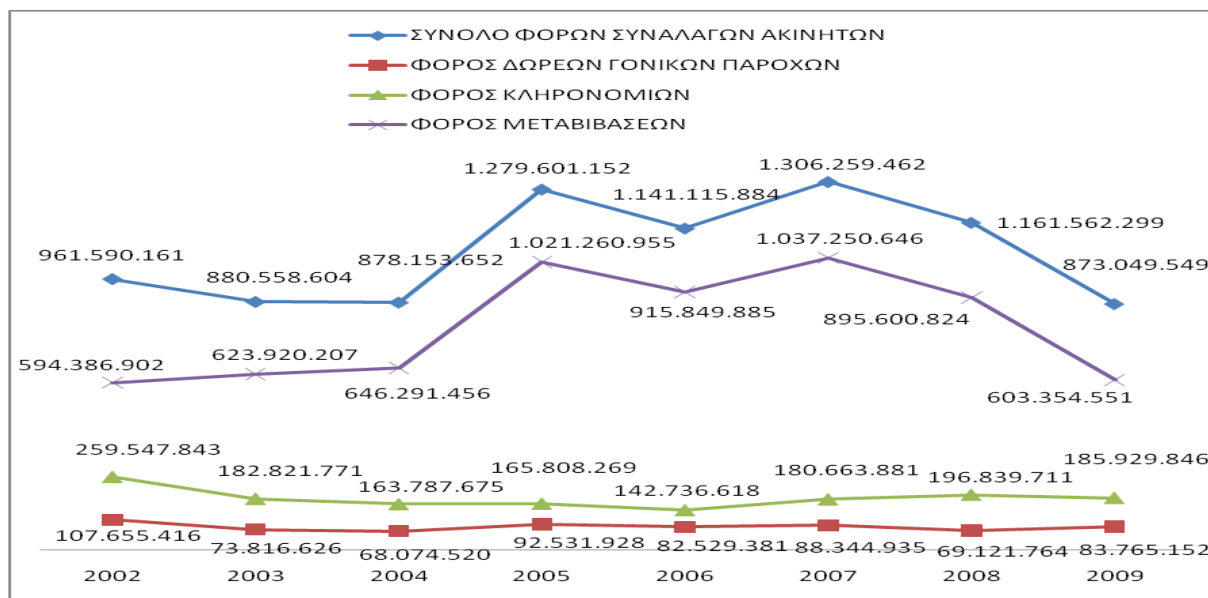
Διάγραμμα 5. Μεταβολή του ΦΜΑΠ



Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών - Στατιστικά Δελτία.

Η εξέλιξη του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ) και του φόρου κληρονομιών - Δωρεών για το έτη 2002 έως 2009 στην Ελλάδα, παρουσιάζονται στο Διάγραμμα 6. Μεταβολή των φόρων μεταβίβασης και κληρονομιών - Δωρεών Ακινήτων. Οι Φόροι αυτοί αποτελούν τους κύριους φόρους συναλλαγών αγοραπωλησιών - μεταβιβάσεων κυριότητας της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα.

Διάγραμμα 6. Μεταβολή των φόρων μεταβίβασης και κληρονομιών - Δωρεών Ακινήτων

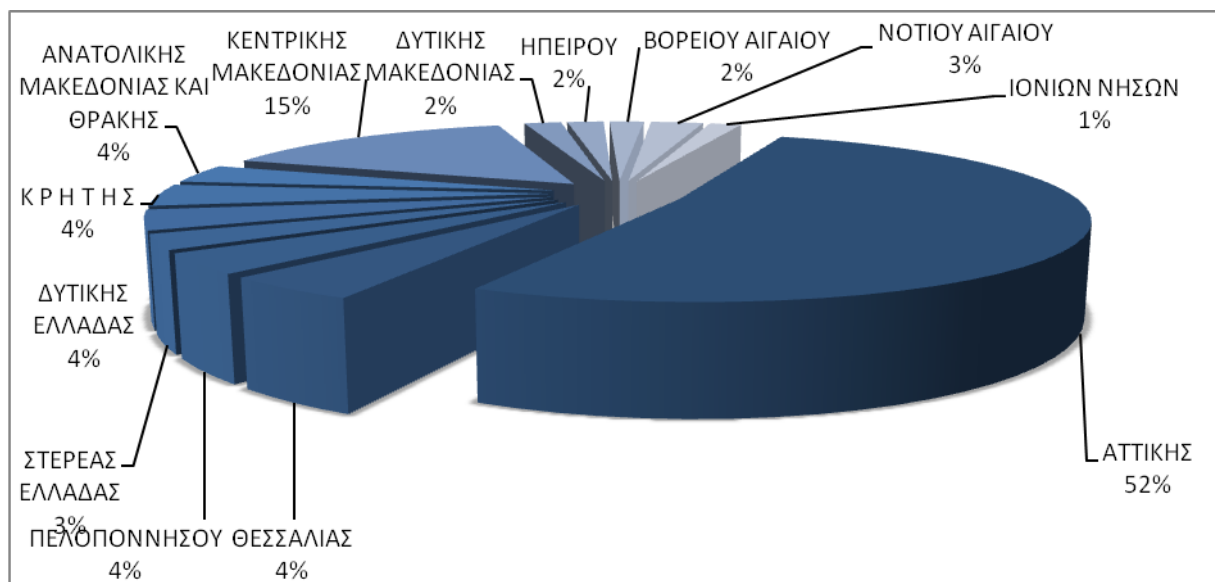


Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών - Στατιστικά Δελτία.

### 9. Διαπεριφερειακή ανάλυση των φόρων επί των ακινήτων στην Ελλάδα.

Το εισόδημα από ακίνητα κατανέμεται στις περιφέρειες της χώρας σύμφωνα με το Διάγραμμα 7. Διαστρωμάτωση του εισοδήματος από ακίνητα στις περιφέρειες της χώρας για το 2002 και με το Διάγραμμα 8. Διαστρωμάτωση του εισοδήματος από ακίνητα στις περιφέρειες της χώρας για το 2009. Από τη συγκριτική στατική ανάλυση των δύο Διαστρωματικών καταγραφών για τα έτη 2002 και 2009 παρατηρούμε και τις μεταβολές στη διαστρωμάτωση των εισοδημάτων από ακίνητα η οποία όμως δεν εμφανίζει σημαντικές μεταβολές.

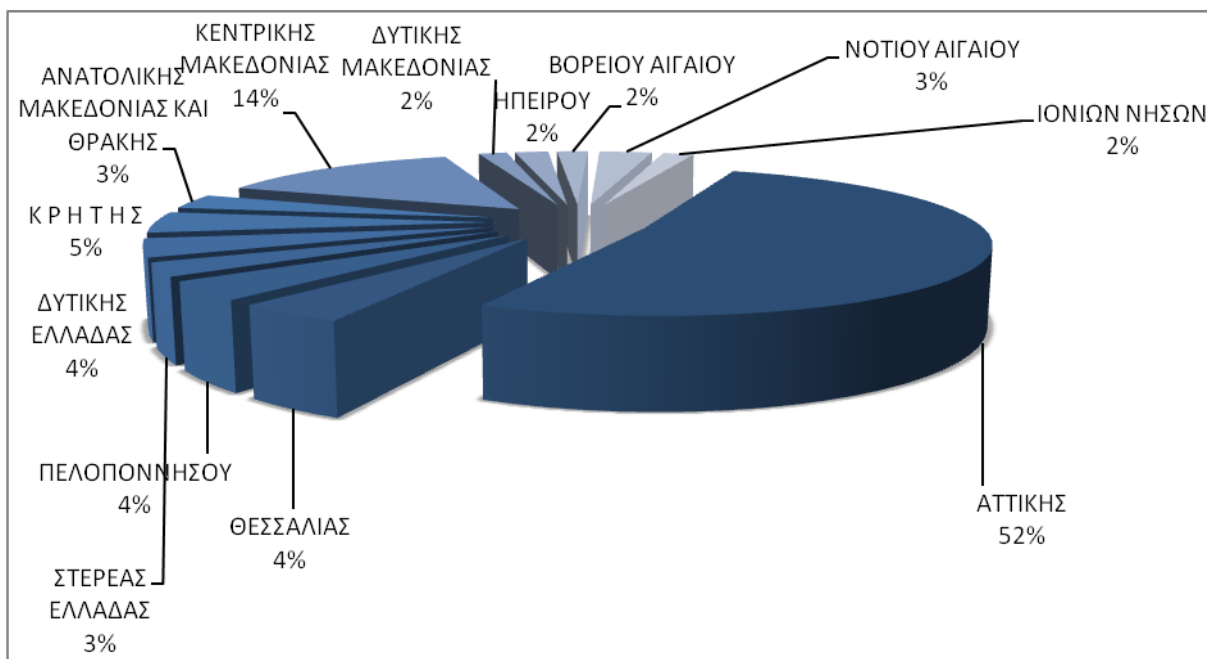
Διάγραμμα 7. Διαστρωμάτωση του εισοδήματος από ακίνητα στις περιφέρειες της χώρας για το 2002



Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών - Στατιστικά Δελτία. Επεξεργασία στατιστικών στοιχείων από τους συγγραφείς.



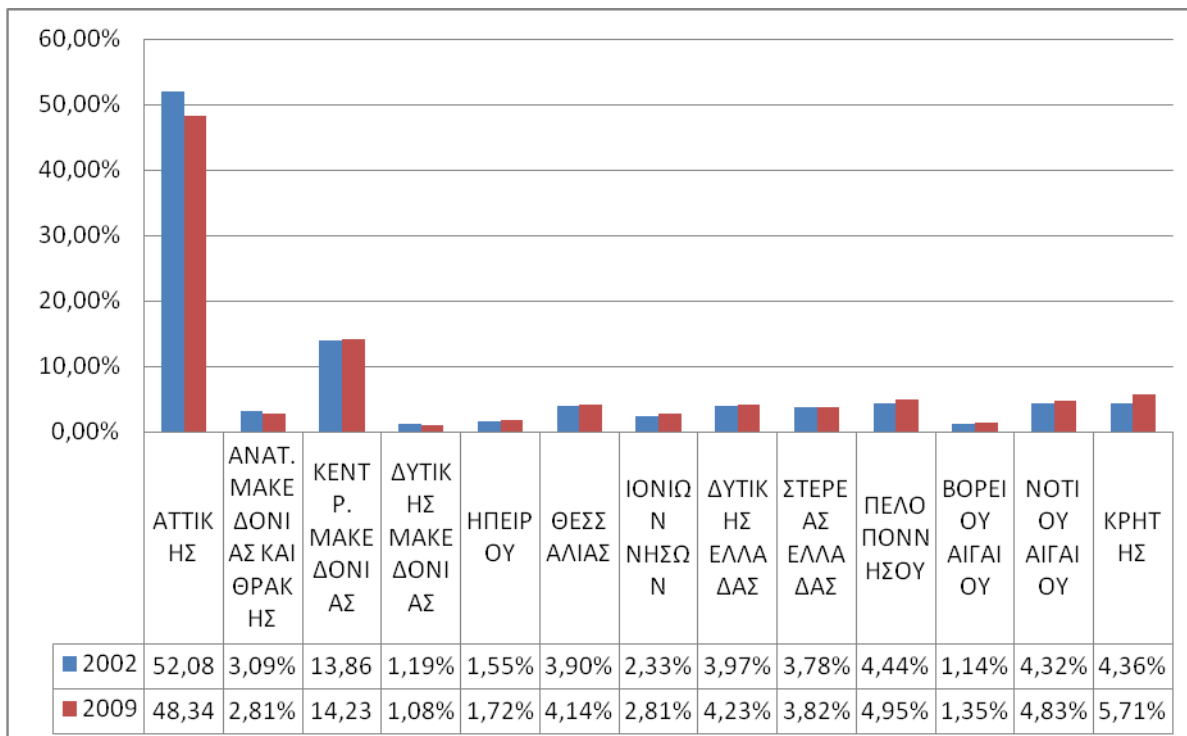
Διάγραμμα 8. Διαστρωμάτωση του εισοδήματος από ακίνητα στις περιφέρειες της χώρας για το 2009



Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών - Στατιστικά Δελτία. Επεξεργασία στατιστικών στοιχείων από τους συγγραφείς.

Η διαστρωμάτωση στις περιφέρειες του Φόρου μεταβίβασης Ακινήτων για τα έτη 2002 και 2009 παρέχεται στο Διάγραμμα 9. Περιφερειακή Διαστρωμάτωση του ΦΜΑ. Σύμφωνα με το διάγραμμα αυτό οι μισές περίπου συναλλαγές πραγματοποιούνται στην περιφέρεια αττικής αλλά το ποσοστό μειώνεται σημαντικά από το 2002 έως το 2009 από 52% σε 48% αντίστοιχα.

Διάγραμμα 9. Περιφερειακή Διαστρωμάτωση του ΦΜΑ.



Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών - Στατιστικά Δελτία. Επεξεργασία στατιστικών στοιχείων από τους συγγραφείς.

Η αξία τώρα των ακινήτων σύμφωνα με το ΕΤΑΚ (αντικειμενικές τιμές) για το έτος 2008, δεν υπάρχουν ποιο πρόσφατα στοιχεία, παρέχονται στο Πίνακα 4. Αξία Ακινήτων ανά περιφέρεια σύμφωνα με το ΕΤΑΚ ενώ οι αξίες και τα ποσοστά διαστρωμάτωσης των αξιών ακινήτων έναντι του σύνολο της αξίας των ακινήτων βάσει του ΕΤΑΚ στις περιφέρειες, για το 2008, στο Διάγραμμα 10. Αξία των ακινήτων βάσει του ΕΤΑΚ στις περιφέρειες της

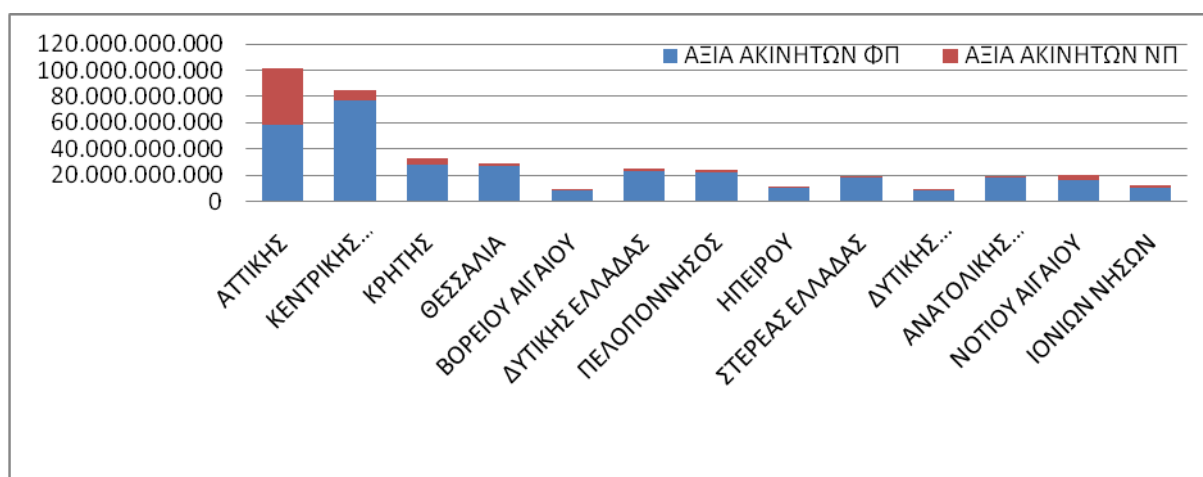
χώρας και στο Διάγραμμα 10. Διαστρωμάτωση των αξιών των ακινήτων βάσει του ΕΤΑΚ στις περιφέρειες της χώρας. Αξιοσημείωτο παραμένει το γεγονός ότι η δηλωθείσα αξία των ακινήτων των Φυσικών Προσώπων στην περιφέρεια της Κεντρικής Μακεδονίας είναι σημαντικά υψηλότερη από αυτή της περιφέρειας Αττικής, ενώ και στο σύνολο για φυσικά και νομικά πρόσωπα δεν υπολείπεται αισθητά.

Πίνακας 4. Αξία Ακινήτων ανά περιφέρεια σύμφωνα με το ΕΤΑΚ

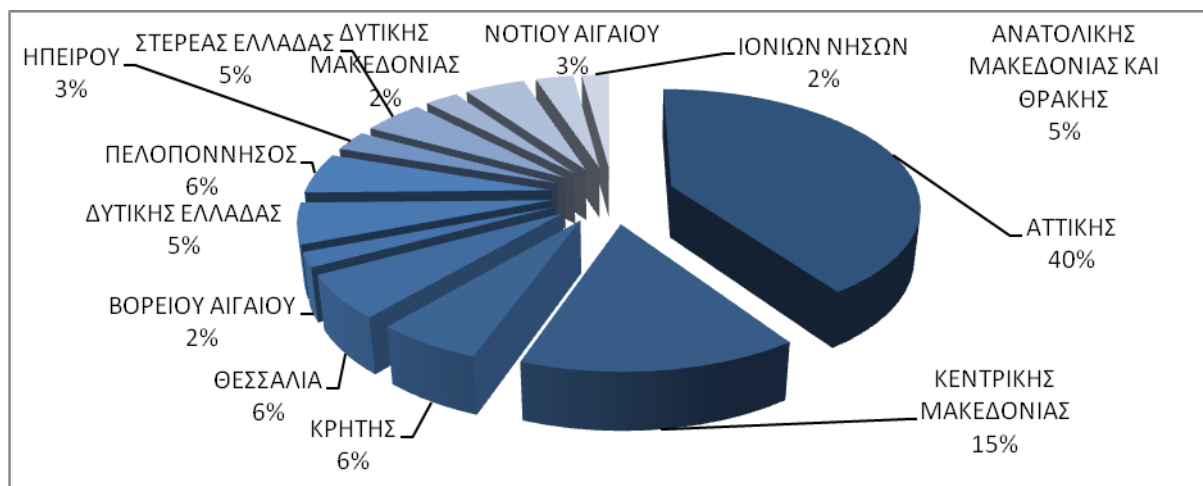
	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΦΠ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΠ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΑΤΤΙΚΗΣ	57.908.666.383	43.585.231.721	101.493.898.104
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	76.782.654.201	7.881.643.607	84.664.297.809
ΚΡΗΤΗΣ	27.962.527.060	4.702.201.894	32.664.728.954
ΘΕΣΣΑΛΙΑ	26.515.444.750	1.916.927.188	28.432.371.938
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	7.829.193.947	704.238.173	8.533.432.120
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	22.987.108.347	1.546.816.163	24.533.924.510
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	22.119.993.811	1.513.005.516	23.632.999.327
ΗΠΕΙΡΟΥ	10.351.325.827	781.658.269	11.132.984.095
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	17.895.434.210	1.148.740.471	19.044.174.681
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	8.399.937.550	449.098.089	8.849.035.639
ΑΝΑΤ. ΜΑΚ.& ΘΡΑΚΗΣ	17.757.504.516	1.642.324.941	19.399.829.457
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	16.041.306.662	3.701.627.502	19.742.934.163
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	10.676.923.171	1.679.004.165	12.355.927.336
ΣΥΝΟΛΑ	323.228.020.434	71.252.517.699	394.480.538.134

Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών – Στατιστικά Δελτία.

Διάγραμμα 10. Αξία των ακινήτων βάσει του ΕΤΑΚ στις περιφέρειες της χώρας



Διάγραμμα 11. Διαστρωμάτωση των αξιών των ακινήτων βάσει του ΕΤΑΚ στις περιφέρειες της χώρας



Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών - Στατιστικά Δελτία. Επεξεργασία στατιστικών στοιχείων από τους συγγραφείς.

Στους Πίνακες 5 Πίνακας Περιφερειακών Στοιχείων για το 2008 και στον Πίνακα 6. Πίνακας Περιφερειακής Διαστρωμάτωσης παρέχονται στοιχεία ανά περιφέρεια για τον πληθυσμό το Περιφερειακό ΑΕΠ τον Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων και το εισόδημα από ακίνητα για το 2008. Στον Πίνακα 6. εξάγονται τα ποσοστά ανά περιφέρεια με το σύνολο της χώρας στο 100% για τις παραπάνω μεταβλητές και για την συνολική δηλωθείσα αξία σύμφωνα με την υποβολή του Ενιαίου Τέλους Ακίνητης Περιουσίας το 2008. Με τη χρήση των ποσοστών του πίνακα 6 θα προσπαθήσουμε να ομαδοποιήσουμε τις περιφέρειες της χώρας ανάλογα με την διαστρωμάτωση που εμφανίζουν στις παραπάνω μεταβλητές ακολουθώντας Cluster Analysis Pearson Correlation. Επίσης θα ελεγχθεί εάν μπορούμε να ισχυριστούμε ότι η διαστρωμάτωση των μεταβλητών στις περιφέρειες είναι ομοιογενής ακολουθώντας το Related Samples Wilcoxon Signed Ranks Test.

Πίνακας 5. Πίνακας Περιφερειακών Στοιχείων για το 2008

	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΑΕΠ	ΦΜΑ	ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΑΤΤΙΚΗΣ	3.761.810,000	113.046,000	432.938.968,060	4.224.186,000
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	1.871.952,000	30.519,000	132.509.831,280	1.194.444,000
ΚΡΗΤΗΣ	601.131,000	11.049,000	49.026.325,970	384.303,000
ΘΕΣΣΑΛΙΑ	753.888,000	10.957,000	35.457.561,880	360.301,000
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	206.121,000	2.915,000	9.941.761,490	150.766,000
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	740.506,000	9.614,000	33.947.672,160	333.948,000
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	638.942,000	9.810,000	44.917.310,440	334.888,000
ΗΠΕΙΡΟΥ	353.820,000	5.213,000	14.293.548,830	161.793,000
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	605.329,000	10.167,000	33.245.348,650	243.586,000
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	301.522,000	4.853,000	8.423.931,750	141.384,000
ΑΝΑΤ. ΜΑΚ.& ΘΡΑΚΗΣ	611.067,000	8.218,000	25.858.661,820	274.882,000
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	302.686,000	6.411,000	49.416.410,970	249.907,000
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	212.984,000	3.664,000	25.623.491,110	148.885,000
ΣΥΝΟΛΑ	10.961.758,000	226.436,000	895.600.824,410	8.203.273,000

Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών - Στατιστικά Δελτία.

Πίνακας 6. Πίνακας Περιφερειακής Διαστρωμάτωσης

	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΚ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΑΕΠ	ΦΜΑ	ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΑΤΤΙΚΗΣ	25,73%	34,32%	49,92%	48,34%	51,49%
ΚΕΝΤΡ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	21,46%	17,08%	13,48%	14,80%	14,56%
ΚΡΗΤΗΣ	8,28%	5,48%	4,88%	5,47%	4,68%
ΘΕΣΣΑΛΙΑ	7,21%	6,88%	4,84%	3,96%	4,39%
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	2,16%	1,88%	1,29%	1,11%	1,84%
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	6,22%	6,76%	4,25%	3,79%	4,07%
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	5,99%	5,83%	4,33%	5,02%	4,08%
ΗΠΕΙΡΟΥ	2,82%	3,23%	2,30%	1,60%	1,97%
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	4,83%	5,52%	4,49%	3,71%	2,97%
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	2,24%	2,75%	2,14%	0,94%	1,72%
ΑΝΑΤ. ΜΑΚ.& ΘΡΑΚΗΣ	4,92%	5,57%	3,63%	2,89%	3,35%
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	5,00%	2,76%	2,83%	5,52%	3,05%
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	3,13%	1,94%	1,62%	2,86%	1,81%
ΣΥΝΟΛΑ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών - Στατιστικά Δελτία. Επεξεργασία στατιστικών στοιχείων από τους συγγραφείς.

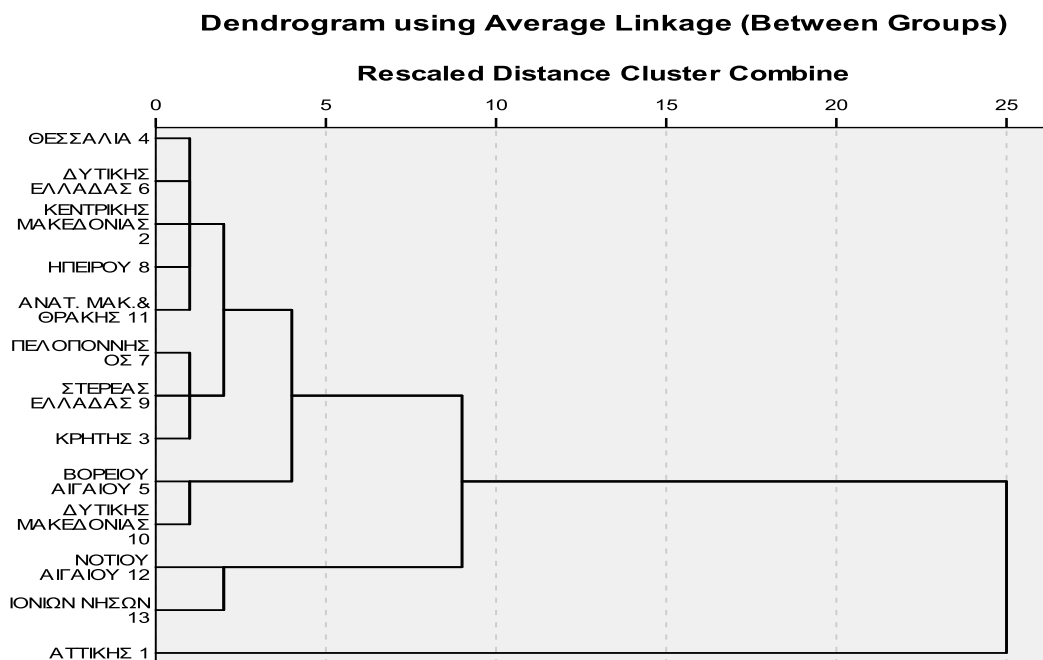
Στο Δενδρόγραμμα 2. Ομοιότητες διαφορές μεταξύ των Περιφερειών ανάλογα με τις μεταβλητές των ακινήτων πραγματοποιείται ομαδοποίηση των περιφερειών με βάση την δηλωθείσα αξία ακινήτων βάσει του ΕΤΑΚ, τις συναλλαγές επί των ακινήτων με βάση το ΦΜΑ, και το δηλωμένο εισόδημα από ακίνητα βάσει της φορολογίας εισοδήματος με cluster analysis Pearson correlation. Οι ομάδες που παράγονται δηλώνουν παρόμοιες συμπεριφορές στη διαχείριση ακινήτων έτσι πέντε ομάδες παράγονται :

- ΘΕΣΣΑΛΙΑ, ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ, ΚΕΝΤΡ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ, ΗΠΕΙΡΟΥ, ΑΝΑΤ. ΜΑΚ.& ΘΡΑΚΗΣ.
- ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ, ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ, ΚΡΗΤΗΣ.
- ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ, ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ.

- d. ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ, ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ και  
 e. ΑΤΤΙΚΗΣ

Με τη χρήση και των λοιπών περιφερειακών μεταβλητών του Περιφερειακού ΑΕΠ και του Πληθυσμού οι ομάδες a,d και e παραμένουν ίδιες ενώ οι b και c μπλέκονται μεταξύ τους

Δενδρόγραμμα 2. Ομοιότητες διαφορές μεταξύ των Περιφερειών ανάλογα με τις μεταβλητές των ακινήτων



Ο έλεγχος τώρα της ομοιότητας στη διαστρωμάτωση των μεταβλητών ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΚ, ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΑΕΠ, ΦΜΑ, και ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ, στις περιφέρειες ακολουθώντας επαγωγική στατιστική με χρήση των ποσοτών διαστρωμάτωσης του Πίνακα 6 και με βάση το Related Samples Wilcoxon or Signed Ranks Test έδειξε ότι:

- Η ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΚ και ο ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ κατανομονται ομοιογενώς στις περιφέρειες της χώρας ενώ είναι ανομοιογενής η κατανομή στις περιφέρειες της ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΚ με ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΑΕΠ, με ΦΜΑ, αλλά και με ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ.
- Το ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΑΕΠ, με το ΦΜΑ αλλά και με το ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ κατανομονται ομοιογενώς στις περιφέρειες της χώρας ενώ είναι ανομοιογενής η κατανομή στις περιφέρειες του ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΑΕΠ με τον ΠΛΗΘΥΣΜΟ το οποίο αποτελεί το γνωστό περιφερειακό πρόβλημα για την Ελλάδα.

## Βιβλιογραφικές Αναφορές

### Ελληνική Βιβλιογραφία

- ✓ Έκθεση της ομάδας εργασίας για τη φορολογία περιουσίας, Μάρτιος 2002 σύμφωνα με τη υπ αριθμόν 1014927/197/Α006/19-2-2001 απόφαση του υπουργού εθνικής οικονομίας και οικονομικών.
- ✓ Εισαγωγή στη δημόσια διοίκηση Γ.Ε. Δράκου Εκδόσεις Σταμούλη 1998.
- ✓ Εισαγωγή στη δημόσια Οικονομική, Γ Έκδοση, Θεοδώρου Α. Γεωργακόπουλου, Εκδόσεις Ευγ. Μπένου, Αθήνα 2005,
- ✓ DAVID RICARDO Αρχαία πολιτικής οικονομίας και φορολογίας, μετάφραση Νικ. Π. Κωνσταντινίδη, εκδόσεις Γκοβοστή 1930, επανέκδοση 1992.

### Ξενογλώσση Βιβλιογραφία

- ✓ Anderson E. John, (2005) Taxes and Fees as Forms of Land Use Regulation, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 31:4, pp 413-427.
- ✓ Bernice Dowell, (2007), Hotel Owners Can Avoid Property Tax Surprises, Three simple due-diligence steps hold the key. *National Real Estate Investor* 49 no1.
- ✓ Lee H. Murphy, (2006) A Taxing Situation. *National Real Estate Investor*. 48 no9 pp.1-20
- ✓ McDonald F. John and Yurova Yuliya. (2007). Property taxation and selling prices of industrial real estate. *Review of Accounting and Finance* Vol. 6 No. 3, pp. 273-284.
- ✓ McDonald, J. (1981). The substitution of land for other inputs in urban areas", *Papers, Regional Science Association*, Vol. 47, pp. 190-211.

- ✓ McDonald, J. (2002), Property taxation and optimal capital structure in real estate investment, *Review of Accounting and Finance*, Vol. 1 No. 2, pp. 5-22.
- ✓ McLellan Dermot, (2007) Value Added Tax: Implications Of The European Court Judgment For Surveyors And Property Managers, *Emerald Backfills*.
- ✓ Musgrave A. Richard and Musgrave B. Peggy, (1973). *Public Finance in Theory and Practice* New York: McGraw-Hill,
- ✓ OECD (2010), Revenue statistics: Comparative tables, OECD Tax Statistics (database).
- ✓ Smilski K. Debra, (2000). Flexible real estate through knowledge of tax implications. *Journal of Corporate Real Estate* Volume 3 Number 1, pp 62-68.

#### **Φορολογική Νομοθεσία**

N. 1521/1950	N. 3427/2005	N.1069&80/1980	N. 25/1975	N. 2773/1999
N. 2892/2001	N. 3453/2006	N. 1726/1944	N. 2644/1998	N. 2873/2000
N. 2961/2001	N. 3554/2007	N. 1828/1989.	N. 2753/1999.	N. 2948/2001
N. 3091/2002	N. 3815/2010	N. 2065/1992	N. 2759/1998 .	N. 2992/2002
N. 3522/2006 άρθρο 3 παρ. 4	N. 2238/1994	N. 4483/1965	N. 2773/1999	ΠΔ 422/1981 ,
Υα 9732/2004	N. 3756/2009	N. 915/1979	N.Δ. 4414/1960	Γνωμοδότηση 13/2007 του Ν.Σ.Κ.
Φεκ 468/β/5.3.2004	N. 3842/2010	N. 3634/2008	ΠΔ 200/1996	Πολ. 1149/9-6-1994
N. 4172/2013	N. 4223/2013			