

ΘΕΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Ειδικές περιπτώσεις απεικόνισης δικαιωμάτων στη δήλωση στοιχείων ακινήτων Ε9

ΣΩΤΗΡΙΑ Ι. ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ,
Λογιστής Φοροτεχνικός Α' τάξης

Η δήλωση στοιχείων ακινήτων, γνωστή ως «έντυπο Ε9», περιλαμβάνει την απεικόνιση των περιουσιακών στοιχείων όλων των φυσικών και νομικών προσώπων που βρίσκονται στην ελληνική επικράτεια. Το εν λόγω έντυπο ικανοποιεί τις ανάγκες φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας μέσω του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) από 1/1/2014 σε αντικατάσταση του πρώην Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, ενώ ταυτόχρονα οδηγεί σε μια πιο πλήρη και εμπεριστατωμένη καταγραφή όλων των ακινήτων που βρίσκονται στον ελλαδικό χώρο.

Αυτό που θα πρέπει να γίνει απόλυτα κατανοητό είναι το γεγονός ότι το έντυπο Ε9 απεικονίζει **νομικά δικαιώματα ιδιοκτησίας** επί ακινήτων σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα και όχι μόνο περιγραφή αυτών για τις ανάγκες της φορολόγησης. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι με την αναλυτική ΠΟΛ. 1237/2014 «Οδηγίες για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων» καταγράφονται όλα τα εμπράγματα δικαιώματα που υπάρχουν στα πάσης φύσεως οικοδομήματα, οικόπεδα και γήπεδα (αγροτεμάχια) εντός και εκτός σχεδίου συνολικά, διακρίνοντας την ατομική περιουσία κάθε φυσικού και νομικού προσώπου και μάλιστα χωρίς να εμπλέκει καθόλου την οικογενειακή κατάσταση του πρώτου. Προφανώς, αυτό συνεπάγεται ότι οι φόροι που προκύπτουν από την κτήση περιουσίας υπολογίζονται ανά είδος εμπράγματος δικαιώματος ξεχωριστά και όχι ανά ακίνητο όπως πιστεύεται, το οποίο μπορεί να περιλαμβάνει περισσότερα από ένα εμπράγματα δικαιώματα.

Στα πλαίσια αυτά, υπάρχει μια πληθώρα ιδιαίτερων υποθέσεων ιδιοκτησιακού καθεστώτος που σύμφωνα με τις ανωτέρω οδηγίες, απεικονίζονται κατά τρόπο συγκεκριμένο στο έντυπο Ε9. Αυτό που θα πρέπει να γίνει κατανοητό είναι το γεγονός ότι όσο πιο περίπλοκη είναι η περιγραφή των ακινήτων λόγω της φύσης ή μη ύπαρξης επαρκών στοιχείων,

τόσο περισσότερο ενδείκνυται η αναλυτική περιγραφή στο πεδίο των σημειώσεων του εντύπου Ε9, προκειμένου να γίνεται κατανοητό το ιστορικό και η ιδιαιτερότητα των απεικονιζόμενων δικαιωμάτων στη διαδικασία ελέγχου.

Παρακάτω παρατίθενται κάποιες ιδιαίζουσες και ενδιαφέρουσες υποθέσεις απεικόνισης δικαιωμάτων στη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων, με έμφαση στα σημεία που παρατηρούνται τα περισσότερα λάθη στην πράξη.

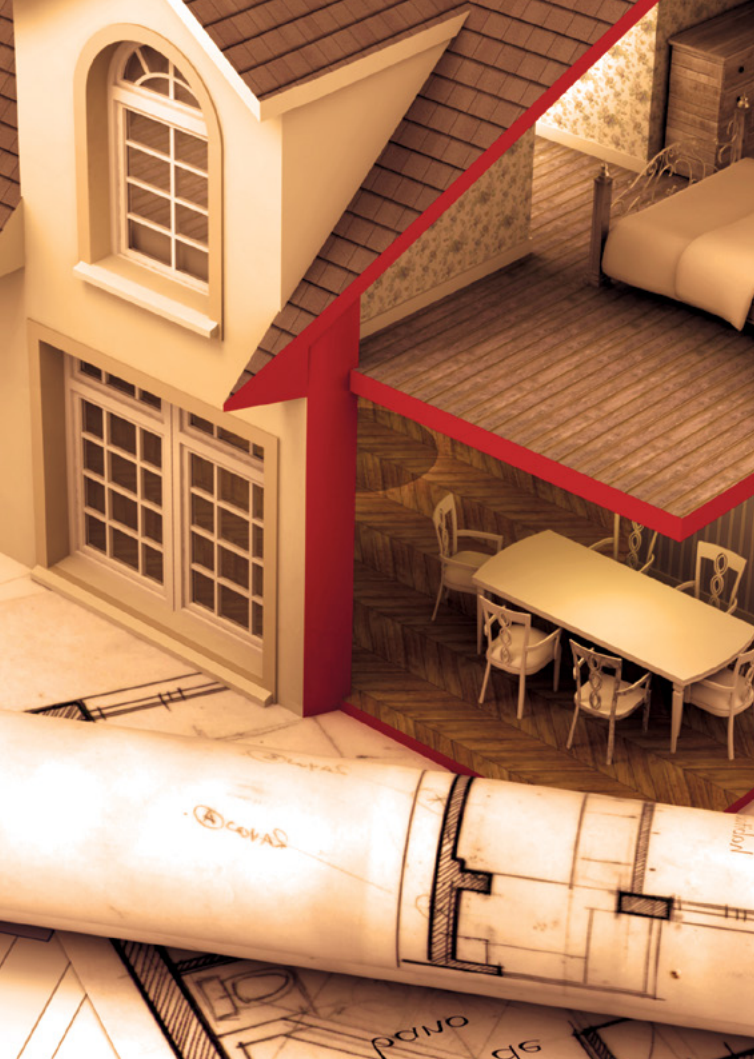
“Απεικόνιση προσώπων επί των ακινήτων

Η λεπτομερής ΠΟΛ. 1237/2014 αποσαφηνισε με ακρίβεια το θέμα απεικόνισης των προσώπων ενός κτίσματος, καθώς αυτό επηρεάζει τον υπολογισμό του φόρου ακινήτων, αναγνωρίζοντας την εμπορικότητα και προβολή αυτών.

Στα πλαίσια αυτά, η πρόσοψη δεν αναφέρεται μόνο στο δρόμο που το κτίσμα έχει είσοδο, όπως συχνά συγχέεται στην πράξη. Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, ως πρόσοψη ορίζεται οποιαδήποτε πλευρά του κτίσματος έχει άνοιγμα με οποιοδήποτε τρόπο προς δρόμο ή πλατεία, ήτοι διαθέτει πόρτα, παράθυρο ή προθήκη προς αυτά. Πρόσοψη θεωρείται ακόμα και η πλευρά του ακινήτου που έχει άνοιγμα σε ακάλυπτο χώρο με πρασιά και δέντρα και αμέσως μετά από αυτόν υπάρχει δρόμος ή πλατεία χωρίς να παρεμβάλλεται ενδιάμεσα άλλο κτίσμα.

Όπως γίνεται κατανοητό, μια πλευρά του ακινήτου θεωρείται «τυφλή» και δεν αποτελεί πρόσοψη για τις ανάγκες





Σύμφωνα με ΠΟΛ. 1237/2014, ημιτελές θεωρείται το κτίσμα το οποίο δεν έχει αποπερατωθεί και δεν είναι λειτουργικό, ανεξάρτητα εάν είναι ηλεκτροδοτούμενο ή όχι



απεικόνισής του στο έντυπο Ε9 σε περίπτωση που αυτή βλέπει προς οποιοδήποτε άνοιγμα ακάλυπτου χώρου, στοάς ή αίθριου και μετά από αυτά δεν υπάρχει δρόμος ή πλατεία.

“Ένδειξη και έννοια ηλεκτροδοτούμενου ακινήτου

Αυτό που παρατηρείται στην πράξη είναι η υποκειμενική εκτίμηση του όρου «ηλεκτροδοτούμενου» από τους φορολογούμενους, με έμφαση στο γεγονός εάν έχει φως ή όχι το εκάστοτε ακίνητο. Αυτό που είναι απόλυτα διευκρινισμένο στις ισχύουσες διατάξεις είναι το γεγονός ότι ο όρος «ηλεκτροδοτούμενο» αφορά την ύπαρξη ή όχι **μετρητή** ρεύματος και όχι την πραγματική κατάσταση εάν το ακίνητο έχει ενεργή σύνδεση με ρεύμα ή όχι.

Συνεπώς, εάν υπάρχει μετρητής ρεύματος στο ακίνητο τότε συμπληρώνεται η ένδειξη «ναι» στη στήλη 30 με καταγραφή του εννιαψήφιου κωδικού αυτού στη στήλη 31 του πρώτου πίνακα του εντύπου Ε9, χωρίς να γίνεται αναφορά εάν υπάρχει ενεργής σύνδεση στην παροχή ρεύματος ή όχι.

Επίσης, στα ίδια πλαίσια και πάντα σύμφωνα με τις οδηγίες, ηλεκτροδοτούμενο θεωρείται και το ημιτελές κτίσμα που έχει λάβει εργοστασιακή σύνδεση από τον πάροχο ρεύματος.

“Περιπτώσεις περιγραφής ημιτελών κτισμάτων

Σύμφωνα με την ανωτέρω εγκύκλιο, ημιτελές θεωρείται το κτίσμα το οποίο δεν έχει αποπερατωθεί και δεν είναι λει-

τουργικό, ανεξάρτητα εάν είναι ηλεκτροδοτούμενο ή όχι. Αυτό πρακτικά περιλαμβάνει:

- Τις περιπτώσεις ημιτελών νέων κατασκευών που δεν έχουν αποπερατωθεί και προφανώς δεν έχουν κατοικηθεί, με συμπλήρωση του κωδικού 99 «ειδικών συνθηκών» στη στήλη 10 του υπό εξέταση εντύπου και του κωδικού 8 «κενό κτίσμα» στην αντίστοιχη στήλη 32, που αποδεικνύει το μη κατοικήσιμο κτίσμα.

- Την ύπαρξη ολοκληρωμένων από πλευράς κατασκευής ακινήτων, τα οποία όμως με την πάροδο των χρόνων έχουν ουσιαστικές βλάβες και έχουν καταστεί μη λειτουργικά, αιτία σεισμού επί παραδείγματι ή λόγω έλλειψης στέγης. Στην εν λόγω περίπτωση, συμπληρώνεται μόνο ο κωδικός 99 στη στήλη 10 και όχι ο κωδικός 8 στη στήλη 12.

“Απεικόνιση ουσιαστών προσθηκών σε ήδη καταχωρημένο ακίνητο σε μεταγενέστερο χρόνο από την αρχική άδεια οικοδομής, που επηρεάζουν το έτος κατασκευής στο έντυπο Ε9.

Ένα ακόμη σημαντικό θέμα που συναντάται σε αρκετές περιπτώσεις είναι η ανακαίνιση παλαιών κτισμάτων από τους φορολογούμενους με σημαντικές τεχνικές παρεμβάσεις στο φέρων οργανισμό αυτών, με αποτέλεσμα να αλλάζει το έτος κατασκευής του ακινήτου που δηλώνεται στο έντυπο Ε9 και με άμεση επίπτωση στον υπολογισμό του φόρου.

Οι ουσιώδεις προσθήκες και τεχνικές παρεμβάσεις, όπως προκύπτουν από νέα άδεια οικοδομής ή ανακαίνισης, θα πρέπει να αλλάζουν σημαντικά το φέρων οργανισμό της κατοικίας, μεταβάλλοντας επί παραδείγματι τη διαρρύθμιση, αλλάζοντας τη συνολική επιφάνεια, προσθέτοντας ή αφαιρώντας τοίχους κ.λπ., για να υπάρξει αλλαγή του έτους κατασκευής στη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτου, με ό,τι αυτό συνεπάγεται στον υπολογισμό του φόρου αυτού.

Σε αυτή τη λογική, δεν αλλάζουν όλες οι νέες άδειες οικοδομής το έτος κατασκευής των ακινήτων για τις ανάγκες του εντύπου Ε9, όπως ο ελαιοχρωματισμός και η ενίσχυση τοιχοποιίας, παρά μόνο αυτές που επιφέρουν ουσιαστικές και διαρθρωτικές αλλαγές στο κύριο κτίσμα του ακινήτου.

Προφανώς, ο λόγος που θα πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στην αναγραφή του έτους κατασκευής είναι ο υπολογισμός του φόρου ακινήτων που λαμβάνει υπόψη και την παλαιότητα αυτών, με αποτέλεσμα ουσιαστική ανακαίνιση παλαιών λιθοκτιστων εξοχικών κατοικιών, με έτος κατασκευής προ του 1930, να πρέπει να αναγραφούν με νεότερο έτος κατασκευής στο έντυπο Ε9.

“Περιγραφή δικαιώματος οίκησης σε ακίνητο

Η οίκηση αποτελεί το εμπράγματο δικαίωμα με βάση το άρθρο 1183 του Α.Κ. να χρησιμοποιεί κάποιος ως κατοικία ένα ξένο κτίσμα. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι υπάρχει ένας πλήρης κύριος του κτίσματος με όλα τα έννομα συμφέροντα του όπως ορίζονται από τον Α.Κ. και ταυτόχρονα υπάρχει το δικαίωμα οίκησης μέσα σε αυτό ενός άλλου ατόμου, που διατηρεί απλά το δικαίωμα να κατοικεί και όχι να το εκμεταλλεύεται με οποιοδήποτε άλλο τρόπο.

Ενώ λοιπόν τα δικαιώματα πλήρους κυριότητας και οίκησης είναι απόλυτα αποσπασμένα σύμφωνα με τις διατάξεις του Α.Κ., για τις ανάγκες απεικόνισής τους στο έντυπο Ε9, αυτά εξομοιώνονται με φιλή κυριότητα και επικαρπία αντίστοιχα στη στήλη 15, αποκλειστικά και μόνο για τον υπολογισμό του εκάστοτε φόρου ακινήτων και σε καμία περίπτωση για κατοχύρωση νομικών δικαιωμάτων, όπως γενικότερα πιστεύεται.

“Χειρισμός περίπτωσης θυρωρείου σε πολυκατοικία. Δικαιώματα και ποσοστά συνιδιοκτητών

Με τις διατάξεις της ΠΟΛ. 1237/2014 λύθηκε ένα πολύ σημαντικό κενό Νόμου που υπήρχε και αφορούσε το ιδιοκτησιακό καθεστώς των θυρωρείων στις πολυκατοικίες, τα οποία μάλιστα μισθώνονται σε τρίτους. Σύμφωνα λοιπόν με τις εν λόγω διατάξεις, κάθε ιδιοκτήτης στην πολυκατοικία θα πρέπει να αναγράψει το δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί του θυρωρείου στο ποσοστό ιδιοκτησίας που του αναλογεί, αρχής γενομένης από 1/1/2014. Τα ποσοστά αυτά

αναζητούνται στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών στο εργολαβικό συμβόλαιο της πολυκατοικίας και εάν εκεί δεν είναι ευδιάκριτα και κατονομαζόμενα που είναι και το σύνθημα στην πράξη, θα πρέπει να υπολογιστούν με νέα μέτρηση αρμόδιου μηχανικού.

Προφανώς, απόρροια της ανωτέρω απεικόνισης στο έντυπο Ε9 είναι και η ανάλογη συμπλήρωση του ληφθέντος μισθώματος από τον εκάστοτε ιδιοκτήτη στο έντυπο Ε2 «Εισοδήματα από ακίνητα» στο ποσοστό που του αναλογεί, στην περίπτωση ενοικίασης του θυρωρείου σε τρίτο και ο υπολογισμός του αντίστοιχου φόρου εισοδήματος από ακίνητα που θα προκύψει.

“Περίπτωση στεγασμένου λεβητοστασίου που βρίσκεται σε οικόπεδο ή γήπεδο και λειτουργεί βοηθητικά στην κύρια κατοικία

Μια ιδιαίτερη υπόθεση που έρχιζε περαιτέρω διευκρινίσεων από την αρμόδια Διεύθυνση Δήλωσης Στοιχείων Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών είναι η με συμβολαιογραφική πράξη περιγραφή ενός λεβητοστασίου, που υπάρχει μεμονωμένα ως κτίσμα μέσα σε ένα οικόπεδο, εξυπηρετώντας τις ανάγκες θέρμανσης της κύριας οικίας, χωρίς να εφάπτεται σε αυτή καθ' οιονδήποτε τρόπο.

Κατόπιν ερωτήματος, οι δεξαμενές καυσίμων ή ύδατος που είναι στεγασμένες και με ακριβή στοιχεία αποτυπωμένες καταχωρούνται στο έντυπο Ε9 ως αποθήκες και σε διακριτή γραμμή από τα υπόλοιπα κτίσματα του οικοπέδου στον πρώτο πίνακα.

“Απεικόνιση δεσμευμένης θέσης στάθμευσης σε συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας για ανέγερση ακινήτου, το οποίο δεν έχει αποπερατωθεί

Μια ακόμα ιδιαίτερη περίπτωση είναι η αναφορά και περιγραφή μια δεσμευμένης θέσης στάθμευσης σε ακίνητο που δεν έχει ολοκληρωθεί κατασκευαστικά σε συμβόλαιο σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και με βάση τις διατάξεις του εντύπου Ε9 θεωρείται ημιτελής.

Σύμφωνα με τις ισχύουσες οδηγίες, η διάκριση για την αναγραφή της εν λόγω θέσης στάθμευσης ή όχι στη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων είναι το γεγονός εάν η δεσμευμένη θέση στάθμευσης που αναφέρεται στο συμβόλαιο είναι στεγασμένη ή όχι. Στην πρώτη περίπτωση, το στεγασμένο parking διαθέτει ποσοστά επί του οικοπέδου, συνεπώς αποτελεί διακριτό εμπράγματο δικαίωμα και θα πρέπει να απεικονιστεί στο έντυπο Ε9 σε ξεχωριστή γραμμή ως χώρος στάθμευσης και ως ημιτελής. Στη δεύτερη περίπτωση, η δεσμευμένη θέση στάθμευσης αποτελεί παρακολούθημα του ακινήτου και δεν διαθέτει ποσοστά επί του οικοπέδου, συνεπώς δεν θα πρέπει να αναγραφεί στη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων.



“Περίπτωση μονοκατοικίας κτισμένης σε γήπεδο εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού, στην οποία περιλαμβάνεται ανοιχτή πισίνα, νομιμοποιημένη κατά τις διατάξεις του Ν. 4178/2013, και ιδιόκτητος Ναϊσκος

Η εν λόγω περίπτωση αφορά την απεικόνιση 4 δικαιωμάτων πλήρους κυριότητας, καθώς η κατασκευή κατοικίας σε γήπεδο εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού επιτρέπεται κατά παρέκκλιση σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις και προφανώς υπάρχουν τα αντίστοιχα συμβόλαια και οι μετρήσεις των αρμόδιων πολιτικών μηχανικών. Συνεπακόλουθα:

1) Η περιγραφή του γηπέδου θα γίνει στον δεύτερο πίνακα του εντύπου Ε9 σε ξεχωριστή γραμμή καθώς αποτελεί αυτοτελές δικαίωμα σε αγροτεμάχιο, καθώς είναι εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού, στην οποία πρέπει να αναφερθούν το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων όλων των κτισμάτων που βρίσκονται εντός αυτού στη στήλη 17 του ίδιου πίνακα.

2) Η μονοκατοικία, με κωδικό 2 στην κατηγορία ακινήτου, θα απεικονιστεί στον πρώτο πίνακα με πλήρη στοιχεία, χωρίς καμία περιγραφή στην κατηγορία του οικοπέδου, καθώς εκτείνεται εντός αγροτεμαχίου που έχει απεικονιστεί στο δεύτερο πίνακα.

3) Το δικαίωμα επί της κυριότητας εξωτερικής πισίνας είναι αυτοτελές και θα περιγραφεί μεμονωμένα και σε ξεχωριστή γραμμή στον πρώτο πίνακα του εντύπου περιουσιακής κατάστασης με επιλογή του κωδικού 11 «αθλητικές εγκαταστάσεις» ως κατηγορία ακινήτου.

4) Τέλος, ο Ναϊσκος θα καταγραφεί επίσης σε διακριτή γραμμή στον πρώτο πίνακα ως οριζόντια αυτοτελής ιδιοκτησία κτίσματος, επιλέγοντας τον κωδικό 12 «ειδικά κτίσματα» στην κατηγορία ακινήτου.



Ο βασικός λόγος που η ηλεκτρονική υπηρεσία υποβολής εντύπου Ε9 είναι συνεχώς ενεργή είναι για να ενημερώνεται το περιουσιολόγιο των ιδιοκτητών σε συνεχή βάση με ανάλογη επίπτωση στον υπολογισμό των φόρων ακίνητης περιουσίας

“Περίπτωση αγοράς και πώλησης του ίδιου ακινήτου εντός ενός μήνα

Ο βασικός λόγος που η ηλεκτρονική υπηρεσία υποβολής εντύπου Ε9 είναι συνεχώς ενεργή είναι για να ενημερώνεται το περιουσιολόγιο των ιδιοκτητών σε συνεχή βάση με ανάλογη επίπτωση στον υπολογισμό των φόρων ακίνητης περιουσίας.

Σύμφωνα με αυτή τη λογική, σε περίπτωση αγοραπωλησίας του ίδιου ακινήτου και μάλιστα εντός ενός μήνα, τότε θα πρέπει να γίνουν διακριτά δύο υποβολές: μια αρχική που να εισάγει το ακίνητο και να το απεικονίζει αντίστοιχα στον πρώτο πίνακα του εντύπου Ε9 και αφού πάρει πρωτόκολλο, να ακολουθήσει μια δεύτερη υποβολή τροποποίησης αυτού, όπου και θα το διαγράψει.

Υπενθυμίζεται σε αυτό το σημείο, ότι σύμφωνα με τις παλαιότερες διατάξεις και την υποβολή χειρόγραφων εντύπων Ε9 στην αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία, σε ανάλογη περίπτωση το προαναφερθέν ακίνητο δεν θα απεικονιζόταν καθόλου στη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων αφού η εισαγωγή και διαγραφή του έγινε το ίδιο έτος, γεγονός που διαφέρει σημαντικά από τις οδηγίες της ΠΟΛ 1237/2014.

“Καταγραφή μεταβίβασης οικογενειακού τάφου με συμβολαιογραφική πράξη

Σύμφωνα με τις οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής της Δήλωσης Στοιχείων Ακινήτων, η μεταβίβαση οικογενειακού τάφου για τον οποίο γίνεται συμβολαιογραφική πράξη μεταξύ των συμβαλλομένων μερών και αποτελεί ουσιώδης συναλλαγή κατά τις νομοθετικές διατάξεις, δεν απεικονίζεται καθόλου στο υπό εξέταση έντυπο.

“Απεικόνιση παταριού σε επαγγελματική στέγη ανάλογα με την πραγματική κατάσταση του ακινήτου και τη χρήση του

Ένα ακόμη σημείο που διαλευκάνθηκε με την ΠΟΛ 1237/2014 και αφορούσε την απεικόνιση των καταστημάτων κυρίως, είναι η ύπαρξη παταριών που συμπεριλαμβάνονται κανονικά στα τετραγωνικά μέτρα της οικοδομής σύμφωνα με την αντίστοιχη άδεια. Μάλιστα, είναι πολύ συχνό φαινόμενο η κύρια χρήση των παταριών για την εκτέλεση του εμπορικού σκοπού των επιτηδευματιών, χωρίς να εμφανίζονται πολλές φορές στη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων του ιδιοκτήτη.

Σύμφωνα λοιπόν με τις ισχύουσες διατάξεις, η απεικόνιση του παταριού ως βοηθητικός χώρος στην ίδια γραμμή του εντύπου Ε9 ή αθροιστικά μαζί με τα υπόλοιπα τετραγωνικά μέτρα των κύριων χώρων του καταστήματος επαφίεται στην πραγματική χρήση αυτού και στο γεγονός εάν το πατάρι αποτελεί ενιαία λειτουργική ενότητα με το υπόλοιπο κατάστημα. Προφανώς λοιπόν, στις περισσότερες των περιπτώσεων αυτό απαιτεί την πραγματική απεικόνιση της χρήσης από πολιτικό μηχανικό και αντίστοιχα ακολουθεί η ενημέρωση του εντύπου Ε9 του ιδιοκτήτη.

“Με τι στοιχεία θα πρέπει να συμπληρώνεται η στήλη 22 του πρώτου πίνακα του εντύπου Ε9 «συνολική επιφάνεια κτισμάτων στο οικοπέδο»

Η συγκεκριμένη περίπτωση αφορά την απεικόνιση μονοκατοικιών, στις οποίες δηλώνονται και τα στοιχεία του οικοπέδου εντός σχεδίου ή εντός οικισμού, με αποτέλεσμα να πρέπει να συμπληρώνεται και η στήλη 22 «συνολική επιφάνεια κτισμάτων στο οικοπέδο». Αρχικά, θα πρέπει να επισημανθεί ότι η στήλη αυτή αναγράφεται μόνο μια φορά σε μια διακριτή γραμμή στο έντυπο Ε9 και μάλιστα στην ίδια που αναγράφονται και τα στοιχεία του οικοπέδου, ακόμα και στις περιπτώσεις που η μονοκατοικία εκτείνεται σε παραπάνω από ένα ορόφους και απεικονίζεται σε περισσότερες από μια γραμμές του εντύπου Ε9.

Σε αυτό που θα πρέπει να δοθεί προσοχή είναι το γεγονός ότι η συνολική επιφάνεια κτισμάτων αναφέρεται στους κύριους και βοηθητικούς χώρους που έχουν συντελεστή δόμησης επί του οικοπέδου και δεν αποτελούν παρακο-



λοθήματα, χωρίς απλά να αθροίζονται σωρευτικά όλοι οι χώροι κτισμάτων όπως συνήθως συμβαίνει στην πράξη. Στην ίδια λογική και εφόσον το ακίνητο είναι εντός αντικειμενικού προσδιορισμού, στο σύνολο των κτισμάτων προστίθενται και αυτά που αντιστοιχούν στο εναπομείναν δικαίωμα υψούν, καθώς και αυτό αντιπροσωπεύει ποσοστά επί του οικοπέδου. Μάλιστα σε αυτή την περίπτωση, επειδή υπάρχει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού και έχει γίνει μοναδικός εντοπισμός του ακινήτου, οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες μπορούν να υπολογίσουν τα τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν στο δικαίωμα υψούν και να το συνεκτιμήσουν στον υπολογισμό του φόρου ακινήτων, καθώς γνωρίζουν τα ήδη κτισμένα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου από τη συμπλήρωση του εντύπου Ε9 και επίσης μέσω του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού, γνωρίζουν το συντελεστή δόμησης της περιοχής.

Όπως γίνεται κατανοητό, η περιγραφή των δικαιωμάτων επί των ακινήτων είναι εξέχουσας σημασίας για δύο βασικούς λόγους: ο πρώτος είναι καθαρά φορολογικός, με τον τρόπο απεικόνισης των ακινήτων να επηρεάζει κάθετα τον υπολογισμό φόρου αυτών, δηλαδή τον ΕΝΦΙΑ όπως ισχύει σήμερα, και ο δεύτερος είναι καθαρά νομικός, καθώς η λανθασμένη καταχώρηση των ακινήτων στο έντυπο Ε9 εμποδίζει τη διαδικασία των μεταβιβάσεων αυτών, με αποτέλεσμα να απαιτούνται τροποποιητικές εκπρόθεσμες διορθώσεις της Δήλωσης Στοιχείων Ακινήτων με άμεση επίρριψη προστίμων και επιπρόσθετων φόρων, ακόμα και στην περίπτωση που κάποιος ιδιοκτήτης έχει αποβιώσει.