



## ΣΥΝΗΘΗ ΛΑΘΗ στη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων Ε9

Το έντυπο απεικόνισης της περιουσιακής κατάστασης Ε9 αποτελεί το μοναδικό έντυπο των αρμόδιων φορολογικών αρχών στο οποίο απεικονίζονται τα **δικαιώματα ιδιοκτησίας** επί ακινήτων, συμπεριλαμβάνοντας τα πάσης φύσεως οικοδομήματα εντός και εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμού, τα οικόπεδα εντός σχεδίου, καθώς και τα γήπεδα – αγροτεμάχια εκτός σχεδίου.

Η μοναδικότητα του εντύπου έγκειται στο ότι απεικονίζει νομικά δικαιώματα επί των ακινήτων και όχι μόνο ακίνητα, όπως πιστεύεται στην πλειοψηφία των ιδιοκτητών. Αυτό σημαίνει ότι οι φόροι ακινήτων που υπολογίζονται από τις πληροφορίες που αντλούνται από το Ε9 αφορούν κάθε δικαίωμα ξεχωριστά και όχι κάθε ακίνητο διακριτά.

### Παράδειγμα κατανόησης

Σε διαμέρισμα 100 τμ, οι γονείς κατέχουν την επικαρπία εξ αδιαιρέτου και ισόποσα, και έχουν μεταβιβάσει την ψιλή κυριότητα κατά 100% στο γιο. Ο πατέρας έχει γεννηθεί το 1951 και η μητέρα το 1955.

Συνεπώς, το διαμέρισμα αυτό έχει **4** δικαιώματα:

- 1) Επικαρπία κατά 50% επί του διαμερίσματος η μητέρα, με έτος γέννησης το 1955.
- 2) Επικαρπία κατά 50% επί του διαμερίσματος ο πατέρας, με έτος γέννησης το 1951.
- 3) Ψιλή κυριότητα κατά 50% ο γιος, με επικαρπωτή τον πατέρα με έτος γέννησης το 1951.
- 4) Ψιλή κυριότητα κατά 50% ο γιος, με επικαρπωτή τη μητέρα με έτος γέννησης το 1955.

Να σημειωθεί ότι κάθε δικαίωμα θα πρέπει να απεικονιστεί ατομικά και μοναδικά στο έντυπο Ε9 καθενός από τα παραπάνω 3 φυσικά πρόσωπα, προκειμένου να υπολογιστεί ο αναλογούν φόρος ακινήτων.

### **Δημοφιλεστέρα νομικά δικαιώματα επί ακινήτων**

Τα πιο συνηθισμένα δικαιώματα που προκύπτουν επί ιδιοκτησιών ως αποτέλεσμα συμβολαιογραφικών πράξεων και θα πρέπει να καταχωρηθούν στο έντυπο Ε9 είναι τα ακόλουθα:

⇒ Πλήρη Κυριότητα (ΚΩΔ. 1), η οποία αφορά το εμπράγματο δικαίωμα που αποκτάται σε κινητό ή ακίνητο πράγμα, που δίνει τη δυνατότητα στο πρόσωπο να το χρησιμοποιήσει όπως εκείνος επιθυμεί.

⇒ Ψιλή Κυριότητα (ΚΩΔ. 2) αποτελεί το εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο κατά το οποίο ο ψιλός κύριος δεν μπορεί να καρπωθεί, να χρησιμοποιήσει ή να αξιοποιήσει. Τα δικαιώματα αυτά τα



αποκτά μετά τον θάνατο του επικαρπωτή ή με τη μεταβίβαση της επικαρπίας με άλλη χαριστική ή επαχθή αιτία, οπου η φιλή κυριότητα υψώνεται – μετατρέπεται σε πλήρη.

⇒ Επικαρπία (ΚΩΔ. 3) θεωρείται το εμπράγματο δικαίωμα κατά το οποίο ο επικαρπωτής χρησιμοποιεί και καρπώνεται ξένο πράγμα κατά τη βούληση του.

Προφανώς, σε περίπτωση που ακίνητο διαθέτει ένα ψιλό κύριο και ένα διαφορετικό επικαρπωτή, απαιτείται η συμφωνία και των δύο μερών για περαιτέρω μεταβίβαση αυτού σε τρίτο πρόσωπο.

⇒ Οίκηση (ΚΩΔ. 3) είναι το δικαίωμα κατά το οποίο ο δικαιούχος κατέχει τη χρήση ακινήτου μόνο ως οικεία του χωρίς να διαθέτει άλλο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτού.

### **Συνήθη παραδείγματα λαθών στο Ε9**

#### Παράδειγμα 1

**Πότε ένα ακίνητο θεωρείται ηλεκτροδοτούμενο και πότε όχι;**

Η συμπλήρωση «ΝΑΙ» ή «ΟΧΙ» στο εν λόγω ερώτημα αποτελεί υποχρεωτικό πεδίο για τη συμπλήρωση του εντύπου Ε9 και μάλιστα, στην περίπτωση που είναι θετική η απάντηση, θα πρέπει να συμπληρωθεί και ο αριθμός παροχής ρεύματος σε 9 ψηφία.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1237/ 11-11-2014, ηλεκτροδοτούμενο θεωρείται κάθε ακίνητο, στο οποίο υπάρχει παροχή - μετρητής ηλεκτρικού ρεύματος, ανεξάρτητα αν η ηλεκτροδότηση έχει διακοπεί ή αν πρόκειται για εργοταξιακή παροχή. Συνεπώς, οι διατάξεις ξεκαθαρίζουν ότι **μη ηλεκτροδοτούμενο** είναι το ακίνητο που δεν είχε πάρει ποτέ μετρητή κατανάλωσης ρεύματος, δηλαδή ότι δεν υπάρχει ρολόι της ΔΕΗ που να ανήκει στο ακίνητο αυτό.

Να σημειωθεί ότι πληροφορίες που προκαλούν μειώσεις στους φόρους ακινήτων, όπως για παράδειγμα στον ΕΝΦΙΑ, και αφορούν τη διακοπή του ρεύματος των υπαρχόντων μετρητών κατανάλωσης, αντλούνται από το Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων απευθείας από τα αρχεία της ΔΕΗ και όχι από το έντυπο Ε9, που επαφίεται στον εκάστοτε φορολογούμενο εάν θα αποκρύψει ή όχι την αλήθεια σχετικά με το ρεύμα στο ακίνητό του.

#### Παράδειγμα 2

**Τι σημαίνει «κύριοι χώροι» και τι «βοηθητικοί χώροι» επί ακινήτου;**

Πολύ συχνό λάθος στη συμπλήρωση του εντύπου είναι η διάκριση μεταξύ κύριων και βοηθητικών χώρων. Αυτό που πρέπει να γίνει κατανοητό είναι πως ο κύριος ή βοηθητικός δεν



σχετίζεται με τη χρήση του χώρου, δηλαδή πώς ο εκάστοτε ιδιοκτήτης το χρησιμοποιεί, αλλά με το δικαίωμα που έχει πάνω σε αυτό.

**Κύριος** θεωρείται ένας χώρος που έχει αποκλειστικό δικαίωμα οριζόντιας ιδιοκτησίας, δηλαδή είναι ανεξάρτητος χώρος και πωλείται ξεχωριστά. **Βοηθητικός** είναι ο χώρος που θεωρείται παρακολούθημα του κυρίου και πρόκειται για κάθετη ιδιοκτησία. Συνεπώς, ο βοηθητικός χώρος συμπληρώνει υποχρεωτικά τον κύριο βάσει συμβολαίων και δεν πωλείται αυτόνομα.

Πρακτικά, στο έντυπο Ε9 ο κύριος χώρος αποτελεί μια διακριτή «γραμμή» αφού έχει ένα αυτόνομο δικαίωμα κύριας χρήσης και συμπληρώνεται με τα τετραγωνικά μέτρα για παράδειγμα ενός διαμερίσματος, ενός καταστήματος, μιας υπόγειας αποθήκης οριζόντιας ιδιοκτησίας με ποσοστά ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου κ.ά.

Από την άλλη, ο βοηθητικός χώρος ποτέ δεν συμπληρώνεται ως ξεχωριστή γραμμή στο Ε9, καθώς δεν αποτελεί αυτόνομο δικαίωμα χρήσης. Για να συμπληρωθούν τετραγωνικά μέτρα στο βοηθητικό χώρο θα πρέπει **πρώτα υποχρεωτικά** να έχουν συμπληρωθεί τετραγωνικά μέτρα στον κύριο χώρο. Επομένως, βοηθητικοί χώροι – παρακολούθημα βάσει συμβολαίων θεωρούνται τα ισόγεια πάρκινγκ πυλωτής, τα δώματα κτλ.

### Εφαρμογές προς κατανόηση

⇒ Ένα συμβόλαιο αναγράφει την αγορά ενός διαμερίσματος 100 τμ και ενός **ισόγειου** κλειστού πάρκινγκ 13 τμ με ποσοστά επί του οικοπέδου. Αυτό σημαίνει ότι πρόκειται για δύο ανεξάρτητες αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες με ξεχωριστά δικαιώματα χρήσης. Οπότε το διαμέρισμα θα αναγραφεί σε μια γραμμή συμπληρώνοντας τα 100 τμ στους κύριους χώρους με κατηγορία ακινήτου 1 (διαμέρισμα) και το ισόγειο παρκινγκ σε διαφορετική γραμμή συμπληρώνοντας τα 13 τμ στους κύριους χώρους με κατηγορία ακινήτου 6 (θέση στάθμευσης).

⇒ Ένα συμβόλαιο αναγράφει την αγορά ενός διαμερίσματος 80 τμ και ενός **ισόγειου** ανοιχτού πάρκινγκ πυλωτής 10 τμ αποκλειστικής χρήσης του διαμερίσματος. Αυτό σημαίνει ότι το ανοιχτό πάρκινγκ πυλωτής αποτελεί παρακολούθημα του διαμερίσματος και δεν διαθέτει ανεξάρτητο δικαίωμα ιδιοκτησίας. Συνεπώς, ως προς τη συμπλήρωση του Ε9, το διαμέρισμα θα αναγραφεί σε μια γραμμή συμπληρώνοντας τα 80 τμ στους κύριους χώρους με κατηγορία ακινήτου 1 (διαμέρισμα) και δίπλα στην ίδια γραμμή στη στήλη του βοηθητικού χώρου θα αναγραφούν τα 10 τμ του ανοιχτού πάρκινγκ πυλωτής.

### Παράδειγμα 3

**Ποιες προσόψεις συμπληρώνονται επί ακινήτου;**



Η συμπλήρωση των προσόψεων είναι υποχρεωτική και σημαντική, καθώς καθορίζει το πόσο εμφανές είναι ένα ακίνητο και ανάλογα επηρεάζει την αντικειμενική του αξία και κατ' επέκταση το φόρο ακινήτων.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1237/2014, προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές, οι οποίες έχουν άνοιγμα (παράθυρο, πόρτα ή προθήκη) **σε** δρόμο ή πλατεία. Εφόσον το ακίνητο έχει άνοιγμα σε **ακάλυπτο χώρο** του οικοπέδου (π.χ. πρασιά) και **μετά από αυτόν** υπάρχει δρόμος ή πλατεία, χωρίς να μεσολαβούν άλλα κτίσματα, θεωρείται ότι έχει πρόσοψη στο δρόμο αυτόν ή στην πλατεία.

Προφανώς, εάν το ακίνητο έχει πρόσοψη **μόνο** σε ακάλυπτο χώρο ή σε στοά ή σε αίθριο χωρίς μετά από αυτά να υπάρχει δρόμος, τότε το ακίνητο θεωρείται **τυφλό** και δεν σημειώνεται καμία πρόσοψη στο Ε9.

www.sotele.gr