

**ΕΝΤΥΠΟ Κ5 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ
ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΜΕ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ**

ΓΕΩΡΓΙΚΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ - ΑΠΟΘΗΚΕΣ

Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων **Γεωργικών** και **Κτηνοτροφικών** κτιρίων καθώς και **Αποθηκών** σε ανεξάρτητα κτίρια είτε είναι αυτοτελείς, είτε αποτελούν παρακολουθήματα βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων. **Γεωργικά** θεωρούνται τα κτίρια στα οποία φυλάσσονται ζωοτροφές, σπόροι, γεωργικά εργαλεία και μηχανήματα, εκτός των Βιοτεχνικών και Βιομηχανικών κτιρίων μαζικής διαλογής, συσκευασίας ή μεταποίησης αγροτικών προϊόντων καθώς και των Εργαστηρίων κατασκευής ή επισκευής αγροτικών μηχανημάτων, τα οποία υπάγονται στα Βιομηχανικά και Βιοτεχνικά κτίρια (βλέπε ΕΝΤΥΠΟ Κ4)

Κτηνοτροφικά θεωρούνται τα κτίρια που στεγάζουν ζώα, στα οποία εκτελούνται απλές εργασίες εκτροφής και γενικά φροντίδας ζώων, εκτός Βιοτεχνικών και Βιομηχανικών κτιρίων με οργανωμένη συλλογή, επεξεργασία και μεταποίηση κτηνοτροφικών προϊόντων, σφαγείων και γενικά οργανωμένων Γεωργοκτηνοτροφικών μονάδων που επίσης υπάγονται στα Βιομηχανικά και Βιοτεχνικά κτίρια (βλέπε ΕΝΤΥΠΟ Κ4).

Αποθήκες θεωρούνται αυτοτελείς αποθηκευτικοί χώροι οποιουδήποτε μεγέθους όχι όμως και χώροι στους οποίους ψύχονται τα αποθηκευμένα προϊόντα. Τα ψυγεία - αποθήκες υπάγονται στα βιομηχανικά κτίρια (βλέπε ΕΝΤΥΠΟ Κ4). Η αξία των κτισμάτων αποθηκών που βρίσκονται σε κτίρια πολυκατοικιών, μονοκατοικιών, επαγγελματικής στέγης ή επαγγελματικής στέγης-κατοικίας καθώς και στον ακάλυπτο χώρο των οικοπέδων αυτών υπολογίζεται με τα αντίστοιχα έντυπα (Κ1, Κ2, Κ3). Η αξία κτισμάτων αποθηκών που βρίσκονται στον **κυρίως όγκο** βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων υπολογίζεται με το ΕΝΤΥΠΟ Κ4.

ΑΡΜΟΔΙΑ ΔΟΥ ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ... *
ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΠΡΟΣΟΧΗ : * Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία
ΧΡΟΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΥΠΟΧΡΕΟΙ (αγοραστές, κληρονόμοι, δωρεοδόχοι κλπ.) ΒΛΕΠΕ ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΛΩΣΗΣ

ΥΠΟΧΡΕΟΙ (Συνοπτικά)	A	B	Γ	Δ
Επώνυμο / Επωνυμία				

ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟΝ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΧΩΡΟ

ΝΟΜΟΣ: ΔΗΜΟΣ / ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ:

ΘΕΣΗ ή ΤΟΠΩΝΥΜΙΑ:

ΔΡΟΜΟΙ που περιβάλλουν το τετράγωνο που βρίσκεται το ακίνητο: 1.δρόμος ή δρόμοι που έχει πρόσωπο το γήπεδο και αριθμός

2. οι υπόλοιποι δρόμοι (ή εναλλακτικά ο αριθμός Ο.Τ. ή γεωτεμαχίου του Κτηματολογίου):

3. Βλέπει σε εγκεκριμένη πλατεία: ΝΑΙ ΟΧΙ

4. Είναι "τυφλό" ή επικοινωνεί με δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά δόδου: ΝΑΙ ΟΧΙ

ΟΔΟΙΠΟΡΙΚΟ ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ (όπου χρειάζεται)

ΟΔΗΓΙΕΣ ΕΙΔΙΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΤΥΠΟ Κ5

1. Για όλες τις κατηγορίες των κτιρίων που καλύπτονται με το έντυπο αυτό πρέπει να υπάρχει και να **προσκομίζεται** άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου ή τελευταία αναθεώρησή της. Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελέσει κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο.

2. ΣΤΟ ΤΕΛΟΣ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΒΛΕΠΕ ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ

ΚΟΣΤΟΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΑΝΑ Μ2 ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Τίθεται η ισχύουσα τιμή εκκίνησης (ΕΚ) ελάχιστου κόστους οικοδομής της σχετικής Υπουργικής Απόφασης: X 1,30

ΙΣΟΔΥΝΑΜΗ (ΑΝΗΓΜΕΝΗ) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ

Αναγράψτε την επιφάνεια όλων των κτισμάτων, κύριων και βοηθητικών καθώς και των παραρτημάτων τους:

α. Κλειστών X 1.00

β. Ανοικτών (*) X 0.60

Σύνολο ισοδύναμης (ανηγμένης) επιφάνειας :

* Ανοικτά κτίσματα είναι όσα στερούνται δύο τουλάχιστον περιμετρικών τοίχων.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΓΕΘΟΥΣ (ΣΜ)

Εάν η ισοδύναμη (ανηγμένη) επιφάνεια του κτίσματος είναι:

α. μέχρι και 60 μ², τότε: 0,70

β. πάνω από 60 μ² και μέχρι 500 μ², τότε: 1,00

γ. πάνω από 500 μ² και μέχρι 1000 μ², τότε: 0,95 Μεταφέρετε τον κατά περίπτωση συντελεστή

δ. πάνω από 1000 μ² και μέχρι 1500 μ², τότε: 0,90

ε. πάνω από 1500 μ² και μέχρι 2000 μ², τότε: 0,85

στ. πάνω από 2000 μ², τότε: 0,80

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΤΡΟΠΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ (ΣΚΕ)

Αν το κτίσμα έχει κάποιο από τα επόμενα χαρακτηριστικά, μεταφέρετε τον αντίστοιχο συντελεστή:

α. Είναι κατασκευασμένο με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα, τότε: 1,00

β. Είναι προκατασκευασμένο από οποιοδήποτε υλικό, τότε: 0,90

γ. Είναι κατασκευασμένο με τοίχους φέροντες από οπτόπλινθους (τούβλα), πέτρα με συνδετικό κονίαμα ή τσιμεντόλιθους, τότε: 0,80

δ. Είναι κατασκευασμένο με τοίχους φέροντες από πέτρα χωρίς συνδετικό κονίαμα (ξερολιθιές ή λιθοδομές με σκέτη λάσπη) ή ωμόπλινθους, τότε: 0,40

ε. Έχει στέγη πρόχειρη δηλ. από σκέτη λαμαρίνα, αμιαντοτσιμέντο, σανίδες ή καλάμια (δέν υπάγεται στην περίπτωση αυτή η στέγη που έχει τελική επικάλυψη από φύλλα λαμαρίνας ή αμιαντοτσιμέντου πάνω σε μεταλλικό ή ξύλινο ζευκτό), τότε: 0,30

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ (ΣΑΠ) (Βλέπε ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ 2)

Μεταφέρετε τον ανάλογο συντελεστή, όταν τα κτίσματα είναι:

α. αποπερατωμένα ή θεωρούνται από το νόμο αποπερατωμένα, τότε: 1,00

β. στο στάδιο αποπεράτωσης του σκελετού, τότε: 0,50

γ. στο στάδιο αποπεράτωσης των στοιχείων πλήρωσης (π.χ. οπτοπλινθοδομές), τότε: 0,60

δ. στο στάδιο αποπεράτωσης των επιχρισμάτων, τότε: 0,70

ε. στο στάδιο αποπεράτωσης των δαπέδων, τότε: 0,85

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ (ΣΠ) (Βλέπε ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ 3)

Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας:

χρόνια	ΣΠ	χρόνια	ΣΠ
1 - 5	0,90	21 - 30	0,60
6 - 10	0,80	31 και άνω	0,50
11 - 20	0,70		

Μεταφέρετε τον αντίστοιχο συντελεστή

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ (Βλέπε ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ 4)

Μεταφέρετε τον ανάλογο συντελεστή, όταν τα κτίσματα:

α. Έχουν κηρυχθεί απαλλοτριωτά, τότε: 0,70

β. Πριν από το χρόνο φορολογίας έχουν υποστεί ζημιές, που δεν έχουν αποκατασταθεί, από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα:

κόστος αποκατάστασης ζημιών

Σ. Ειδ. Συνθ. = 1,00 επιφάνεια κτισμάτων X κόστος εκκίνησης

ΠΡΟΣΟΧΗ: Όταν τα κτίσματα έχουν χαρακτηριστεί κατεδαφιστέα (μη επισκευάσιμα), δεν υπάρχει αξία κτίσματος για το κατεδαφιστέο τμήμα (απαιτείται βεβαίωση αρμόδιας αρχής)

Η αξία του κτίσματος προκύπτει με τον πολλαπλασιασμό των μεγεθών και συντελεστών της δεξιάς στήλης

ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ

1. ΓΙΑ ΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΑΤΑΤΑΞΗΣ ΣΕ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Η κατάταξη ενός κτίσματος σε ορισμένη κατηγορία θεμελιώνεται από :

α. την οικοδομική άδεια -- β. την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας -- γ. τον τίτλο κτήσης του. Αν δεν υπάρχει κανένα από τα προηγούμενα αποδεικτικά, η θεμελίωση της κατηγοριοποίησης γίνεται από τη δήλωση φόρου εισοδήματος του κατόχου ή άλλο αποδεικτικό έγγραφο. Αν στο κτίσμα έχουν γίνει **ουσιώδεις και σταθερές επεμβάσεις** και η χρήση του είναι διάφορη από εκείνη που ορίζεται στην οικοδομική άδεια ή στην πράξη σύστασης οριζόντιου ιδιοκτησίας ή στον τίτλο κτήσης του, τούτο εντάσσεται στην κατηγορία που αντιστοιχεί στη νέα μορφή και χρήση που έχει γίνει προϋποθέσεις:

α) Αν η αλλαγή χρήσης έχει γίνει πριν την 18-12-1985 απαιτείται **προσκόμιση** σχετικής υπεύθυνης δήλωσης του νόμου 1599/1986.

β) Αν η αλλαγή χρήσης έχει γίνει μετά την 18-12-1985 για την αλλαγή χρήσης απαιτείται **οπωσδήποτε η προσκόμιση** της οικοδομικής άδειας αλλαγής χρήσης, εκτός της περίπτωσης αλλαγής χρήσης **αποθήκης σε κατοικία ή επαγγελματική στέγη**, οπότε δεν απαιτείται άδεια αλλαγής χρήσης.

Σε περίπτωση που το κτίριο είναι **κενό** κατά το χρόνο της φορολογίας, ως χρήση λαμβάνεται η αναφερόμενη στην αντίστοιχη οικοδομική άδεια και σε περίπτωση που δεν υπάρχει άδεια η χρήση αποδεικνύεται από τον τίτλο κτήσης, τη φορολογική δήλωση, ή άλλο έγκυρο αποδεικτικό στοιχείο για την τελευταία πριν τη διακοπή χρήσης του κτιρίου.

Αν τμήματα του ίδιου κτιρίου έχουν διαφορετικές χρήσεις ή τρόπο κατασκευής ή παλαιότητα ή στάδιο αποπεράτωσης, ο υπολογισμός της αξίας των κτισμάτων γίνεται **χωριστά** για κάθε τμήμα με το αντίστοιχο έντυπο.

Ως χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων νοούνται οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης **εκτός της πωλητής**.

2. ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ

Αν το κτίσμα δεν είναι αποπερατωμένο εφαρμόζονται μειωτικοί συντελεστές ανάλογα με το στάδιο αποπεράτωσης του. Το κτίσμα θεωρείται ότι βρίσκεται σε ένα ορισμένο στάδιο αποπεράτωσης όταν έχει ολοκληρωθεί το στάδιο αυτό, δηλαδή σε περίπτωση που δεν έχουν αποπερατωθεί οι εργασίες ενός συγκεκριμένου σταδίου εργασιών θεωρείται ότι το κτίσμα βρίσκεται στο αμέσως προηγούμενο στάδιο. Κτίσματα που έχουν **παροχή ηλεκτρικού ρεύματος** και είναι **ημιτελή** θεωρούνται ότι βρίσκονται στο στάδιο **αποπεράτωσης δαπέδων** (στο αμέσως προηγούμενο της πλήρους αποπεράτωσης).

3. ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΠΑΛΙΑΙΟΤΗΤΑΣ

Για να εφαρμοστεί ο συντελεστής παλαιότητας πρέπει το κτίριο να είναι πλήρως **αποπερατωμένο**. Περίπτωση εφαρμογής ταυτόχρονα των συντελεστών αποπεράτωσης και παλαιότητας αποκλείεται, εκτός της περίπτωσης της προηγούμενης παραγράφου, κατά την οποία έχουμε κτίσμα ημιτελές αλλά ηλεκτροδοτημένο και άρα θεωρούμενο στο στάδιο αποπεράτωσης δαπέδων.

Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της (π.χ. αν εκδόθηκε στις 30-9-1978, η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 30-9-1980) και εκφράζεται σε ακέραιο αριθμό ετών, με την παραδοχή ότι χρονικό διάστημα μικρότερο του εξαμήνου δεν λαμβάνεται υπόψη, ενώ μεγαλύτερο λογίζεται ως έτος. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα υπολογίζεται από τη **χρονολογία κατασκευής**, που αποδεικνύεται με οποιοδήποτε **δημόσιο έγγραφο** (π.χ. προσκόμιση προγενέστερου τίτλου κτήσης, νομιμοποίηση αυθαιρέτου, έναρξη ηλεκτροδότησης, μισθωτήριο συμβόλαιο). Άδεια αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες μη ουσιώδους ανακαίνισης, δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας.

Αντίθετα άδεια ριζικής ανακαίνισης, ιδιαίτερα στα διατηρητέα κτίρια, λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας, με αφετηρία δύο χρόνια μετά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας ανακαίνισης.

Σε περίπτωση επέκτασης υπάρχοντος κτίσματος, η παλαιότητα υπολογίζεται **χωριστά** για κάθε τμήμα ανάλογα με τον χρόνο κατασκευής του που αποδεικνύεται κατά τα ανωτέρω.

4. ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ

α. Για να θεωρηθεί ότι κτίριο ή τμήμα κτιρίου είναι **απαλλοτριωτέο**, απαιτείται πρόσφατο έγγραφο, από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, από το οποίο να προκύπτει:

- I) Ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση (πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης και ΦΕΚ στο οποίο έχει δημοσιευθεί)
- II) Ότι η απαλλοτρίωση δεν έχει ανακληθεί και
- III) η επιφάνεια των κτισμάτων κατά το τμήμα που απαλλοτριώνεται

Εάν απαλλοτριώνεται τμήμα του κτίσματος, ο υπολογισμός της αξίας γίνεται χωριστά για το απαλλοτριούμενο τμήμα και χωριστά για το υπόλοιπο.

Αν το εναπομένον τμήμα είναι **μικρότερο** του 50% της συνολικής επιφάνειας των κτισμάτων και **μικρότερο** των 50 μ² ανά όροφο, εφαρμόζεται και γι' αυτό ο Συντελεστής απαλλοτριωτέου.

Στη φορολογία κληρονομιών - δωρεών δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής για τα απαλλοτριωτέα κληρονομία ή δωρούμενα ακίνητα ή τμήμα τους καθόσον γι' αυτά αναβάλλεται η φορολογία και ο φόρος υπολογίζεται στην αποζημίωση που θα εκδικασθεί.

β. Το **κόστος αποκατάστασης** κτισμάτων, που έχουν υποστεί **ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα**, βεβαιώνεται με τεχνική έκθεση από πραγματογνώμονα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που έχει συνταχθεί πριν από το χρόνο φορολογίας ή και μετά στην περίπτωση της απτία θανάτου κτήσης μέσα στην προβλεπόμενη προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης. Σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης δεν πρέπει να έχει παρέλθει **πενταετία** μεταξύ του χρόνου φορολογίας και εκείνου του συμβάντος (σεισμού, πυρκαγιάς ή πλημμύρας).

γ. Εάν κτίσματα παλαιά και ημικατεστραμμένα στερούνται στέγης ή αξία τους λογίζεται **μηδενική**, κατά την έκταση και τον όροφο που είναι χωρίς στέγη.

Σε περίπτωση **διατηρητέου** κτίσματος που κατά το χρόνο φορολογίας του στερείται στέγης αυτό δεν λαμβάνεται υπόψη κατά την έκταση και τον όροφο που είναι χωρίς στέγη, εκτός αν η **αφαίρεση** της στέγης οφείλεται σε καταστροφή που περιλαμβάνεται στα πλαίσια εργασιών επισκευής.

Εάν έχει εκδοθεί και **προσκομίζεται** άδεια **κατεδάφισης** κτισμάτων, δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία τους, εφόσον η κατεδάφιση πραγματοποιηθεί **εντός έτους** από την έκδοση της άδειας. Σε περίπτωση που δεν πραγματοποιηθεί η κατεδάφιση μέσα στην προθεσμία αυτή, υποβάλλεται συμπληρωματική δήλωση στην αρμόδια ΔΟΥ, εντός μηνός από τη λήξη της προθεσμίας, με την αξία των κτισμάτων που δεν έχουν κατεδαφιστεί υπολογιζόμενη σύμφωνα με τα ισχύοντα κατά το χρόνο υποβολής. Άλλως, η αρχική δήλωση του φορολογουμένου προς την αρμόδια ΔΟΥ θεωρείται ανακριβής.

δ. Εάν τα κτίσματα έχουν χαρακτηριστεί **κατεδαφιστέα (μη επισκευάσιμα)** ή και έχει εκδοθεί και ισχύει **πρωτόκολλο κατεδάφισης** η αξία των κτισμάτων αυτών, κατά την έκταση που έχει χαρακτηριστεί ή περιλαμβάνεται στο πρωτόκολλο ως κατεδαφιστέα, θεωρείται **μηδενική**. Στις περιπτώσεις αυτές απαιτείται προσκόμιση βεβαίωσης αρμόδιας δημόσιας αρχής για τον χαρακτηρισμό του κατεδαφιστέου ή προσκόμιση του πρωτοκόλλου κατεδάφισης.

Αν το κτίσμα δεν κατεδαφιστεί **εντός μηνός** από την υποβολή της δήλωσης ο φορολογούμενος υποχρεούται να υποβάλλει συμπληρωματική δήλωση.