

**ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ – ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ
ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ – ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- Ποια τιμή ζώνης λαμβάνει ένα ακίνητο μίας προσόψεως από την οποία διέρχεται γραμμική ζώνη και στον δρόμο μπροστά από το ακίνητο υπάρχει όριο κυκλικών ζωνών.

Στην περίπτωση αυτή λαμβάνει η τιμή της γραμμικής ζώνης.

Η γραμμική ζώνη υπάρχει περίπτωση να έχει μικρότερη τιμή από αυτή της κυκλικής, δεδομένου ότι η γραμμική μήκη για κάποιο λόγο όπως να δηλώσει κάποιο χαρακτηριστικό η ιδιαιτερότητα κλπ.

- Με ποιό έντυπο υπολογίζεται η αξία γής σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή αλλά εκτός οικισμού.

Ανάλογα με το εάν ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης στην περιοχή, ο υπολογισμός της Αντικειμενικής Αξίας του εν λόγω αγροτεμαχίου θα γίνει με Συγκριτικά Στοιχεία ή με το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ αντίστοιχα.

- Πώς υπολογίζονται τα ποσοστά οικοπέδου που αντιστοιχούν σε μελλοντική ή υφιστάμενη επιφάνεια κτίσματος ;

Προκειμένου να υπολογιστεί το ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος, εφαρμόζεται ο τύπος Η1 του εντύπου3 (ΟΙΚΟΠΕΔΟ).

- Πώς υπολογίζεται αντικειμενική αξία μελλοντικής επιφάνειας κτίσματος όπου δεν αναγράφονται η επιφάνεια του σε τ.μ.;

Αν πρόκειται για μελλοντικό κτίσμα, για το οποίο δεν αναφέρετε στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας το εμβαδόν και η θέση του, απαιτείται βεβαίωση μηχανικού από την οποία αυτά να προκύπτουν.

- Πώς θα υπολογιστεί η αντικειμενική αξία σοφίτας κατασκευασμένης μέσα στον όγκο α' ορόφου ;

- Εφόσον ο πρώτος όροφος έχει οροφή το δάπεδο της σοφίτας και επικοινωνεί με την σοφίτα μέσω εσωτερικής σκάλας τότε η σοφίτα λογίζεται ως δεύτερος όροφος.

- Εφόσον όμως μέσα από τον πρώτο όροφο βλέπει κανείς την σοφίτα (ως πατάρι) και μετά την οροφή του πρώτου ορόφου, τότε η επιφάνεια της σοφίτας προστίθεται στην επιφάνεια του πρώτου ορόφου και υπολογίζεται η αξία ως πρώτος όροφος συνολικά.

- Όταν ένα ακίνητο δεν είναι σίγουρο λόγω θέσης, εάν είναι εντός ή εκτός αντικειμενικού συστήματος, πως διευκρινίζεται;

Με προσκόμιση βεβαίωσης από τον Δήμο στον οποίο βρίσκεται, για το εάν το συγκεκριμένο ακίνητο είναι εντός ή εκτός σχεδίου και εν συνεχεία έλεγχο στους Πίνακες Τιμών και στους χάρτες του Συστήματος, τα οποία είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών www.minfin.gr.

- Πως υπολογίζεται ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη υφιστάμενη επιφάνεια κτισμάτων, στις οποίες συμπεριλαμβάνονται και επιφάνειες που έχουν τακτοποιηθεί;

Αναφορικά με τις τακτοποιημένες επιφάνειες, ότι προσμετράτε στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) θα μπει στις προσμετρημένες και ότι δεν προσμετράτε στις μη προσμετρημένες (τύπος Η1 του εντύπου3 - ΟΙΚΟΠΕΔΟ).

- **Μεταβιβάζεται οριζόντια ιδιοκτησία σε συγκρότημα κτιρίων, στους κοινόχρηστους χώρους του οποίου περιλαμβάνονται πισίνες, αίθουσες αναψυχής και φυσικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου. Διευκρινίζεται ότι δεν πρόκειται για αποκλειστική χρήση των ανωτέρω χώρων από τους ιδιοκτήτες της οριζόντιας ιδιοκτησίας που μεταβιβάζεται παρά μόνο για κοινή χρήση με όλους τους λοιπούς ιδιοκτήτες του συγκροτήματος. Υπολογίζεται αξία για τους ανωτέρω κοινόχρηστους χώρους (πισίνες, αίθουσες αναψυχής κλπ);**

Υπολογίζεται αξία για τους περιγραφόμενους κοινόχρηστους χώρους με τα αντίστοιχα έντυπα (Κ8 για πισίνα, έντυπό 1 ή 2 για την αίθουσα αναψυχής(ανάλογα τον τίτλο)) και επιμερίζεται με το ποσοστό χιλιοστών που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία. Ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου δεν υπολογίζεται

- **Ποιο έντυπο χρησιμοποιούμε για τον υπολογισμό αντ. Αξίας ακινήτου με χρήση ξενοδοχείου, όταν η αρχική οικοδομική άδεια του δεν ήταν ξενοδοχείου.**

Στην περίπτωση αυτή το ισόγειο θα υπολογιστεί με το έντυπο 2 και οι όροφοι με το έντυπο 1.

- **Πως υπολογίζονται οι αντικειμενικές αξίες σε αγροτεμάχια τα οποία είναι όμορα με χείμαρρο ή ρέμα ;**

Σύμφωνα με τις διατάξεις (ΠΟΛ1035/27-2-2007 ΦΕΚ270/Β/2007) αγροτεμάχια που είναι όμορα με χείμαρρο ή με ρέμα δεν θεωρούνται αρδευόμενα.

- **Πως υπολογίζονται οι αντικειμενικές αξίες σε θερμοκήπιο ;**

Το θερμοκήπιο είναι κατασκευή και δεν υπάρχει έντυπο του Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών ακινήτων που να υπολογίζει την αξία του.

- **Ποιο έντυπο χρησιμοποιούμε για τον υπολογισμό αντικειμενικής αξίας ακινήτου με οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου χρήσης ως αποθήκη, όταν έχουμε προβεί και σε τακτοποίηση;**

Χρησιμοποιούμε το έντυπο **Κ5** για τα τετραγωνικά του κτιρίου αποθήκης που αναφέρονται στην αρχική οικοδομική άδεια και το έντυπο **Κ3** για τα τετραγωνικά που τακτοποιήθηκαν.

- **Πως υπολογίζεται η αντικειμενική αξία μη στεγασμένης θέσης στάθμευσης σε εκτός σχεδίου περιοχή.**

Μη στεγασμένη θέση στάθμευσης σε εκτός σχεδίου περιοχή δεν υπολογίζεται από το σύστημα του Αντικειμενικού Προσδιορισμού ακινήτων .

- **Πως υπολογίζεται η αντικειμενική αξία αποθήκης και WC σε υπόγειο ενός ισόγειου καταστήματος ;**

Το WC θα υπολογιστεί ως χώρος κύριας χρήσης (έντυπο 2) και η υπόλοιπη αποθήκη του υπογείου με το έντυπο της αποθήκης (έντυπο 4), εφόσον δεν έχει χρησιμοποιηθεί ποτέ ως χώρος κύριας χρήσης.

- **Πως συμπληρώνεται το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ σε μεταβίβαση δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών οι οποίες έχουν ανεγερθεί επί τμήματος αγροτεμαχίου (κάθετη ιδιοκτησία).**

1) Στη δεύτερη σελίδα, επιφάνεια εδαφικής έκτασης, βάζουμε την επιφάνεια του συνολικού αγροτεμαχίου ή μόνο του τμήματος της καθέτου; Απάντηση: την επιφάνεια του συνολικού αγροτεμαχίου

2) Στην τέταρτη σελίδα, επιφάνεια εδαφικής έκτασης, βάζουμε την επιφάνεια του συνολικού αγροτεμαχίου ή μόνο του τμήματος της καθέτου; Απάντηση: την επιφάνεια του συνολικού αγροτεμαχίου

3) Στην επιφάνεια κυρίων χώρων κτίσματος (για την περαιτέρω αξιοποίηση) βάζουμε τα κτίσματα του τμήματος της καθέτου ή όλα τα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί στο αγροτεμάχιο;

Απάντηση: την επιφάνεια των κύριων χώρων όλων των κτισμάτων (έστω και με διαφορετική χρήση) που έχουν ανεγερθεί στο αγροτεμάχιο.

- **Πως υπολογίζεται η αντικειμενική αξία σε ακίνητο με ορόφους που δεν έχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και ανήκει στον ίδιο ιδιοκτήτη ;**

Εφόσον δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας υπολογίζεται η Αντικειμενική Αξία για τον κάθε όροφο ξεχωριστά (όταν η χρήση είναι ίδια) με συντελεστή επιφάνειας το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων που αφορούν τον κάθε όροφο.

Εφόσον υπάρχουν διαφορετικές χρήσεις στον όροφο (π.χ. κατάστημα και κατοικία) υπολογίζετε η αντικειμενική αξία του καταστήματος ξεχωριστά και της κατοικίας ξεχωριστά ισοκατανέμοντας τα κοινόχρηστα.

- **Πως υπολογίζεται η αντικειμενική αξία σε ακίνητο 4^{ου} ορόφου όταν υπάρχει ημιώροφος ;**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Αντικειμενικού ο ημιώροφος ή το μεσοπάτωμα, θεωρείται ως πρώτος όροφος. Στη συνέχεια ο πρώτος όροφος πάνω από τον ημιώροφο ή μεσοπάτωμα, υπολογίζεται ως πρώτος όροφος. Επομένως εάν το διαμέρισμα σας βρίσκεται στον τέταρτο όροφο πάνω από τον ημιώροφο, θα το υπολογίσετε ως τέταρτο όροφο.

- **Ποιας ζώνης, κυκλικής ή γραμμικής, λαμβάνει την τιμή, υπόγειο αποθήκη χωρίς άνοιγμα σε δρόμο, σε περίπτωση που η είσοδος της είναι από ισόγειο επαγγελματική στέγη, η οποία έχει πρόσοψη σε γραμμική ζώνη;**

Σε περίπτωση που ένα ισόγειο κατάστημα έχει πρόσοψη σε γραμμική ζώνη τότε η αποθήκη που βρίσκεται στο υπόγειο του ισόγειου καταστήματος (χωρίς άνοιγμα σε δρόμο) δεν παίρνει την τιμή της γραμμικής αλλά της κυκλικής ζώνης .

- **Πως υπολογίζεται η αντικειμενική αξία ισογείου και υπογείου που έχουν ενιαία λειτουργική ενότητα;**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του αντικειμενικού προσδιορισμού (ΠΟΛ1149/9-6-1994 ΦΕΚ549B/1994 άρθρο 15,παράγραφος 1β), η αξία έκαστου ορόφου υπολογίζεται με το αντίστοιχο έντυπο χρήσης του χωριστά και για τον συντελεστή επιφανείας λαμβάνεται υπόψη η συνολική επιφάνεια των ορόφων.

- **Πως υπολογίζεται η αντικειμενική αξία κατασκευής barbecue;**

Δεν υπάρχει έντυπο υπολογισμού στον Αντικειμενικό που να υπολογίζει κατασκευές, όπως είναι το barbecue.

- **Πως υπολογίζεται η αντικειμενική αξία στέρνας σε υπόγειο σε εντός σχεδίου περιοχή και εντός Αντικειμενικού ;**

Δεν υπάρχει έντυπο υπολογισμού στον Αντικειμενικό που να υπολογίζει κατασκευές, όπως είναι η στέρνα. Το υπόγειο στο οποίο βρίσκεται, εάν δεν είναι χώρος κύριας χρήσης υπολογίζεται με το έντυπο 4 (Α-ΠΟΘΗΚΗΣ).

Εάν το υπόγειο ήταν χώρος κύριας χρήσης τότε ανάλογα τη χρήση του, υπολογίζεται με το αντίστοιχο έντυπο.

- **Σχετικά με τον υπολογισμό αξίας τριών λειτουργικά ανεξάρτητων και μη εφαπτόμενων οικοδομών κατοικιών (χωρίς σύσταση, με μία οικοδομική άδεια) εντός ενιαίου αγροτεμαχίου:**

1) Η αξία της γης θα υπολογιστεί με το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ και κάθε κατοικίας με το έντυπο Κ2.

2) Διώροφη κατοικία με υπόγειο: υπόγειο στο οποίο ένα μέρος είναι βοηθητικός χώρος και ο υπόλοιπος χώρος υπόγεια δεξαμενή (πισίνα):

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Εάν η επιφάνεια του υπογείου είναι αποθήκη (βοηθητικός χώρος), θα υπολογισθεί στην ισοδύναμη επιφάνεια «Σύνολο επιφανειών των παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων» επί τον συντελεστή 0,25 (έντυπο Κ2). Εάν όμως είναι ο περιβάλλον χώρος της πισίνας θα υπολογισθεί σαν χώρος κύριας χρήσης, δηλαδή επί τον συντελεστή 1,00 (έντυπο Κ2).

Το εμβαδόν του υπογείου που καταλαμβάνει η πισίνα θα υπολογισθεί με το αντίστοιχο έντυπο Κ της κατοικίας ανάλογα εάν είναι διώροφη μεζονέτα ή διπλοκατοικία.

Επίσης το εμβαδόν του υγρού στοιχείου της πισίνας θα υπολογισθεί με το έντυπο Κ8 εφόσον η κατοικία υπολογίζεται με το Κ1 ή μέσα από το έντυπο Κ2 εφόσον η κατοικία υπολογίζεται με το Κ2.

3) Εξωτερική πισίνα εμβαδού α τ.μ. περιλαμβανομένου εμβαδού μηχανοστασίου και δεξαμενής υπερχειλίσης: όλο το εμβαδό στην επιφάνεια πισίνας με συντελ. 0,40?

Απάντηση: Εάν η πισίνα είναι παρακολουθήμα κατοικίας που υπολογίζεται με το έντυπο Κ2 , τότε αναγράφεται η επιφάνεια της πισίνας επί τον συντελεστή 0,40 (στην ισοδύναμη επιφάνεια).

- **Πως υπολογίζεται η παλαιότητα στο φύλλο υπολογισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτου όταν έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή χρήσης με την υπαγωγή στο ν.4495/2017;**

Οι άδειες αλλαγής μόνο της χρήσης του ακινήτου ή άδειες ανακαίνισης που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του ακινήτου, δεν λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό της παλαιότητας.

- **Πως υπολογίζεται η αντικειμενική αξία βιοτεχνίας- αποθήκης σε ισόγειο και οι όροφοι ως αποθηκευτικοί χώροι, όταν η οικοδομική άδεια του κτιρίου δεν είναι ειδικού κτιρίου βιοτεχνίας;**

Το ισόγειο θα υπολογιστεί με το έντυπο 2 και οι όροφοι με το έντυπο 1.

- **Χρησιμοποιούμε το έντυπο Κ4 για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών κτιρίων μετά των παραρτημάτων τους;**

Εφόσον διαθέτουμε Οικοδομική Άδεια ειδικού κτιρίου και την προβλεπόμενη άδεια Λειτουργίας από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Ανάπτυξης χρησιμοποιούμε το έντυπο Κ4.

- **Πως υπολογίζεται η αξία του μηχανολογικού εξοπλισμού σε ένα κτίριο ;**

Σχετικά με την αξία του μηχανολογικού εξοπλισμού θα πρέπει να προσκομιστεί βεβαίωση του Υπ. Βιομηχανίας.

- **Υδροβιότοπος :** Αντιμετωπίζεται σαν αγροτεμάχιο

- **Αιολικό Πάρκο:** εννοείτε ότι βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή. Δεν υπάρχει έντυπο που να υπολογίζει την Αντικειμενική Αξία του. Εφόσον όμως υπάρχουν κτίρια μέσα σε αυτό υπολογίζονται με το έντυπο Κ3 και το ΑΑ-ΓΗΣ.

- **Κτίριο ανεγέρθη με οικοδομική άδεια και υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Στο κτίριο συμπεριλαμβάνεται αποθήκη με χιλιοστά στο οικόπεδο, η οποία όμως δεν κατασκευάστηκε ποτέ. Υπολογίζεται Αντικειμενική αξία για την αποθήκη;**

Ναι υπολογίζεται και βάζουμε ότι βρίσκεται στο στάδιο μη αποπεράτωσης.