

ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΑΤΕΠΑΑ

1. Πότε εφαρμόζεται το Αντικειμενικό σύστημα;

Το αντικειμενικό σύστημα εφαρμόζεται για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας κατά τη μεταβίβαση ακινήτων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής, εφόσον τα ακίνητα βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης και μόνον αν αυτά (ακίνητα) βρίσκονται σε περιοχές που έχουν ενταχθεί στο σύστημα.[ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2, παρ. 1 εδάφιο 1].

2. Πως προσδιορίζεται η φορολογητέα αξία των ακινήτων με το αντικειμενικό σύστημα;

Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας τους τα ακίνητα έχουν καταταγεί σε δώδεκα κατηγορίες και για κάθε κατηγορία ακινήτου εφαρμόζεται χωριστό έντυπο.[ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2, παρ. 1 εδάφιο 1].

3. Πως αποδεικνύεται η κατάταξη ενός ακινήτου σε ορισμένη κατηγορία;

Η κατάταξη ενός ακινήτου σε ορισμένη κατηγορία αποδεικνύεται από:

- α) την οικοδομική άδεια ανέγερσής του,
- β) την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας του
- γ) τον τίτλο κτήσης του

Εάν δεν υπάρχει κανένα από τα παραπάνω αποδεικτικά στοιχεία, τότε η κατηγορία του ακινήτου αποδεικνύεται από τη δήλωση φόρου εισοδήματός του.[ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2, παρ. 1 εδάφια 1 και 2].

4. Πως προσδιορίζεται η φορολογητέα αξία ενός ακινήτου που έχει αλλάξει χρήση;

Εάν σε ένα κτίσμα έχουν γίνει ουσιώδεις και σταθερές επεμβάσεις και η χρήση του είναι διάφορη από εκείνη που ορίζεται στην οικοδομική άδεια ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή στον τίτλο κτήσης του, εντάσσεται στην αντίστοιχη με τη νέα του μορφή κατηγορία ακινήτου και η αξία του υπολογίζεται με το αντίστοιχο έντυπο. Τα στοιχεία αυτά μπορούν να διασταυρωθούν και από την δήλωση φόρου εισοδήματος του πωλητή, κληρονόμου ή δωρητού. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2, παρ. 1 εδάφιο 3].

5. Ποια είναι τα έντυπα για κάθε κατηγορία ακινήτου;

1. Τα έντυπα που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου πόλης ή οικισμών που έχουν ενταχθεί στο αντικειμενικό σύστημα είναι:

α) έντυπο 1, β) έντυπο 2, γ) έντυπο 3, δ) έντυπο 4, ε) έντυπο 5, στ) έντυπο Κ4, ζ) έντυπο Κ5, η) έντυπο Κ6, θ) έντυπο Κ7, ι) έντυπο Κ8, και ια) έντυπο Κ9.

Με τα έντυπα Κ4 έως και Κ9 υπολογίζεται μόνο η αξία των κτισμάτων (χωρίς την αναλογία τους επί του οικοπέδου). [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549Β΄) άρθρο 2, παρ. 1, εδάφιο 4α΄ έως 4ιβ΄].

2. Τα έντυπα που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμών ή εντός σχεδίου πόλης ή οικισμών που δεν έχουν ενταχθεί ακόμη στο αντικειμενικό σύστημα είναι:

α) έντυπο Κ1, β) έντυπο Κ2, γ) έντυπο Κ3, δ) έντυπο Κ4, ε) έντυπο Κ5, στ) έντυπο Κ6, ζ) έντυπο Κ7, η) έντυπο Κ8, θ) έντυπο Κ9.

Με τα έντυπα αυτά υπολογίζεται μόνο η αξία των κτισμάτων (χωρίς την αναλογία τους επί του οικοπέδου). [ΠΟΛ 1310/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β΄) άρθρο 2 παρ. 2, εδάφιο 5α΄ έως 5θ΄].

6. Ποια ακίνητα υπολογίζονται με το έντυπο 1;

Με το έντυπο 1 υπολογίζεται: α) η αξία κατοικίας ή διαμερίσματος καθώς και επαγγελματικής στέγης σε όροφο κτιρίου μη προορισμένου, σύμφωνα με την οικοδομική του άδεια, για κτίριο γραφείων ή γραφείων – καταστημάτων. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β΄) άρθρο 2, παρ. 1, εδάφιο 4α΄].

β) η αξία αποθήκης που βρίσκεται σε όροφο κατοικίας ή διαμερίσματος ανεξάρτητα αν η επιφάνειά της μετρά ή όχι στο συντελεστή δόμησης θεωρείται χώρος κύριας χρήσης, γ) η αποθήκη που βρίσκεται στο ισόγειο κατοικίας ή διαμερίσματος και είναι προσμετρημένη στο συντελεστή δόμησης. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β΄) άρθρο 6, παρ. 4α΄ περ. i) και ii) και διευκρίνιση της ΠΟΛ 1162/1995 παρ. 2].

Επίσης το έντυπο 1 χρησιμοποιείται και για ενοικιαζόμενα δωμάτια και γενικά μεμονωμένες κατοικίες ή διαμερίσματα που μισθώνονται για τουριστική εκμετάλλευση και δεν ανήκουν σε τουριστικό συγκρότημα. [ΠΟΛ. 1310/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β΄) άρθρο 2 παρ. 2].

7. Ποια ακίνητα υπολογίζονται με το έντυπο 2;

Με το έντυπο 2 υπολογίζεται: α) η επαγγελματική στέγη σε ισόγειο ή υπόγειο καθώς και σε όροφο κτιρίου που σύμφωνα με την οικοδομική του άδεια είναι κτίριο γραφείων ή γραφείων καταστημάτων, [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β΄) άρθρο 2, παρ. 1, εδάφιο 4β΄].

β) η αποθήκη που βρίσκεται σε όροφο κτιρίου που σύμφωνα με την οικοδομική του άδεια είναι κτίριο γραφείων ή γραφείων καταστημάτων ανεξάρτητα αν η επιφάνειά της μετρά ή όχι στο συντελεστή δόμησης θεωρείται χώρος κύριας χρήσης, γ) η

αποθήκη που βρίσκεται στο ισόγειο επαγγελματικής στέγης προσμετρημένη στο συντελεστή δόμησης.[ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β΄) άρθρο 6, παρ. 4α'περ. i) και ii) και διευκρίνιση της ΠΟΛ 1162/1995 παρ. 2]. δ) ο κλειστός χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου σε ισόγειο ή σε όροφο κτιρίου που είναι προσμετρημένος στο συντελεστή δόμησης. [ΠΟΛ 1149/1994 άρθρο 7 παρ. 4α].

8. Ποια ακίνητα υπολογίζονται με το έντυπο 3;

Με το έντυπο 3 υπολογίζεται: α) το οικοπέδο. β) τα ποσοστά οικοπέδου που αντιστοιχούν σε υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος. γ) τα ποσοστά οικοπέδου που δεν μπορούν να οικοδομηθούν λόγω εξάντλησης του συντελεστή δόμησης.[ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β΄) άρθρο 2, παρ. 1, εδάφιο 4γ'].

9. Ποια ακίνητα υπολογίζονται με το έντυπο 4;

Με το έντυπο 4 υπολογίζονται: α) οι αποθηκευτικοί χώροι που δεν χρησιμοποιούνται ούτε έχουν χρησιμοποιηθεί ποτέ σαν χώροι κύριας χρήσης στο υπόγειο κτιρίων επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας, β) οι αποθηκευτικοί χώροι που δεν χρησιμοποιούνται ούτε έχουν χρησιμοποιηθεί ποτέ σαν χώροι κύριας χρήσης στο ισόγειο κτιρίων επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας μη προσμετρημένοι στο συντελεστή δόμησης και γ) αποθηκευτικοί χώροι αυτοτελείς (ανεξάρτητα κτίρια) εφ' όσον δεν ανήκουν στην κατηγορία των κτιρίων αποθηκών των οποίων η φορολογητέα αξία υπολογίζεται με το έντυπο Κ5. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β΄) άρθρο 2, παρ. 1, εδάφιο 4δ'].

10. Ποια ακίνητα υπολογίζονται με το έντυπο 5;

Με το έντυπο 5 υπολογίζονται οι ιδιωτικές θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων. Για να θεωρηθεί ένας κλειστός χώρος, ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, θα πρέπει τούτο να προκύπτει από μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική πράξη και το συνημμένο σ' αυτή σχετικό σχεδιάγραμμα. Αντίγραφο επικυρωμένο της συμβολαιογραφικής πράξης, με τη μεταγραφή καθώς και του σχετικού σχεδιαγράμματος προσκομίζονται υποχρεωτικά στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.

[ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β΄) άρθρο 7, παρ. , εδάφιο 1]. ΠΡΟΣΟΧΗ! Σε περίπτωση χώρου στάθμευσης, που βρίσκεται σε κλειστό ισόγειο ή όροφο, απαιτείται βεβαίωση από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ότι δεν έχει προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης. Σε περίπτωση που έχει προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης, ο χώρος λογίζεται ως επαγγελματική στέγη και ο υπολογισμός της αξίας του γίνεται με το έντυπο 2. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β΄) άρθρο 7, παρ. 4α].

11. Ποια ακίνητα υπολογίζονται με το έντυπο Κ1;

Με το έντυπο Κ1 υπολογίζεται : α) η αξία των κτισμάτων κατοικιών, εκτός μονοκατοικιών, καθώς και των παρακολουθημάτων και των βοηθητικών χώρων αυτών, ανεξάρτητα αν έχουν ή όχι δικά τους χιλιοστά επί του οικοπέδου, β) η αξία κτισμάτων κατοικιών που χρησιμοποιούνται σαν γραφεία, ιατρεία, βιοτεχνίες, γ) η

αξία κτισμάτων κατοικιών που χρησιμοποιούνται σαν αποθήκες και βρίσκονται στο ισόγειο ή σε όροφο, δ) τα ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα που δεν ανήκουν σε τουριστικό συγκρότημα αλλά χρησιμοποιούνται για τουριστική εκμετάλλευση. [ΠΟΛ 1310/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β΄) άρθρο 2 παρ. 2, εδάφιο 5α].

12. Ποια ακίνητα υπολογίζονται με το έντυπο Κ2;

Με το έντυπο Κ2 υπολογίζεται : α) η αξία των κτισμάτων μονοκατοικιών, καθώς και των παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων αυτών ανεξάρτητα αν έχουν ή όχι δικά τους χιλιοστά επί του οικοπέδου, β) η αξία κτισμάτων μεμονωμένων μονοκατοικιών που δεν ανήκουν σε τουριστικό συγκρότημα αλλά χρησιμοποιούνται για τουριστική εκμετάλλευση. [ΠΟΛ 1310/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β΄) άρθρο 2 παρ. 2, εδάφιο 5β].

13. Τι θεωρείται μονοκατοικία;

Μονοκατοικία θεωρείται το κτίριο που αποτελεί λειτουργικά μία μόνο κατοικία με τα τυχόν παρακολουθήματα και βοηθητικούς της χώρους σε ένα ή περισσότερα επίπεδα και η οποία δεν είναι σε επαφή με άλλη κατοικία στο ίδιο οριζόντιο επίπεδο, ανεξάρτητα αν έχει συσταθεί σ' αυτή πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Μονοκατοικίες θεωρούνται επίσης κατοικίες σε επαφή οι οποίες βρίσκονται σε όμορες κάθετες ιδιοκτησίες. [ΠΟΛ 1310/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β΄) άρθρο 2 παρ. 2, εδάφιο 5β].

14. Ποια ακίνητα υπολογίζονται με το έντυπο Κ3;

Με το έντυπο Κ3 υπολογίζεται : α) η αξία των κτισμάτων καταστημάτων, γραφείων, εμπορικών κέντρων, υπεραγορών και γενικά επαγγελματικής στέγης καθώς και των παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων στα κτίρια αυτά ανεξάρτητα αν έχουν δικά τους χιλιοστά επί του οικοπέδου, β) η αξία των κτισμάτων βιομηχανιών-βιοτεχνιών, σταθμών αυτοκινήτων, νοσηλευτηρίων, ξενοδοχείων κλπ ειδικών κτιρίων που στερούνται της σχετικής οικοδομικής άδειας και της άδειας λειτουργίας από τον αρμόδιο δημόσιο φορέα, γ) η αξία των κτισμάτων αποθηκών που βρίσκονται σε κτίρια επαγγελματικής στέγης ή επαγγελματικής στέγης – κατοικίας. [ΠΟΛ 1310/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β΄) άρθρο 2 παρ. 2, εδάφιο 5γ].

15. Ποια ακίνητα υπολογίζονται με το έντυπο Κ4;

Με το έντυπο Κ4 υπολογίζεται : α) η αξία των κτισμάτων Σταθμών Αυτοκινήτων Δημοσίας Χρήσης μετά των παραρτημάτων, παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων τους, για τα οποία υπάρχει οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου και η προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Συγκοινωνιών, β) η αξία των κτισμάτων Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών κτιρίων μετά των παραρτημάτων, παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων τους, για τα οποία υπάρχει οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου και η προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Ανάπτυξης. [ΠΟΛ 1310/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β΄) άρθρο 2 παρ. 2, εδάφιο 5δ].

16. Πώς υπολογίζεται η αξία οικοπέδου, το οποίο είναι κατά ένα τμήμα του εντός οικισμού πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων και το υπόλοιπο τμήμα του είναι

εκτός του οικισμού και εκτός του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων ;

Όταν ένα οικοπέδο είναι κατά ένα τμήμα του εντός οικισμού πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων και το υπόλοιπο τμήμα του είναι εκτός του οικισμού και εκτός του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, τότε στον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας του εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα για το τμήμα του με μέγεθος που αντιστοιχεί στην αρτιότητα της περιοχής. Η αξία της υπόλοιπης επιφάνειας του οικοπέδου, πέραν του αρτίου και μέχρι εξαντλήσεως του εμβαδού του, υπολογίζεται με τα συγκριτικά στοιχεία της περιοχής.

[ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2, παρ. 1, εδάφιο α', όπως συμπληρώθηκε και ισχύει με την ΠΟΛ 1312/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β') παρ. 1].

17. Πώς υπολογίζεται η αξία κτιρίου, το οποίο είναι κενό κατά το χρόνο φορολογίας;

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 χρήση του κτιρίου. Αν τα 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. [ΠΟΛ 1312/1996 (ΦΕΚ 1152 Β') παρ. 2].

18. Πως υπολογίζεται χώρος στάθμευσης σε υπόγειο κτιρίου γραφείων – καταστημάτων που δεν έχει γίνει σύσταση (αποτελείται από δύο επίπεδα με ράμπες και εξυπηρετεί τα αυτοκίνητα των πελατών του εμπορικού κέντρου έναντι αντιτίμου);

Α) Εξετάζουμε αν μπορεί να θεωρηθεί δημόσιος σταθμός αυτοκινήτων: Δεν μπορεί να θεωρηθεί διότι δεν προβλέπεται από την άδεια οικοδομής και δεν έχει και την απαιτούμενη άδεια λειτουργίας.

Β) Εξετάζουμε αν μπορεί να πάει ενιαία ο χώρος σαν θέση στάθμευσης αυτοκινήτων με τη χρήση του εντύπου 5: Οι θέσεις στάθμευσης δεν είναι ιδιωτικές διότι δεν προορίζονται για να εξυπηρετούν τις ανάγκες των καταστημάτων – γραφείων του εμπορικού κέντρου αλλά τις εκμεταλλεύονται για την εξυπηρέτηση των πελατών. Κατόπιν των παραπάνω ο υπολογισμός γίνεται με τη χρήση του εντύπου 2 γιατί θεωρείται επαγγελματική στέγη σε υπόγειο κτιρίου, που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια είναι κτίριο γραφείων-καταστημάτων. [ΠΟΛ 1149/1994 άρθρο 2 παρ. 2, εδάφιο 5β].

19. Ποια ακίνητα υπολογίζονται με το έντυπο Κ5;

Με το έντυπο Κ5 υπολογίζεται: α) η αξία των κτισμάτων Γεωργικών και Κτηνοτροφικών κτιρίων για τα οποία υπάρχει οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου, β) τα αυτοτελή κτίρια Αποθηκών οποιουδήποτε μεγέθους για τα οποία υπάρχει οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου, γ) Για κτίσματα Αποθηκών που είναι παρακολουθήματα βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων αλλά είναι ανεξάρτητα κτίρια (τα κτίσματα θα

πρέπει να αναφέρονται στην οικοδομική άδεια του Βιομηχανικού – Βιοτεχνικού κτιρίου). [ΠΟΛ 1310/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β΄) άρθρο 2 παρ. 2, εδάφιο 5ε].

20. Ποια ακίνητα υπολογίζονται με το έντυπο Κ6;

Με το έντυπο Κ6 υπολογίζεται: α) η αξία κτισμάτων και εγκαταστάσεων Ξενοδοχείων, Μοτέλ, Μπανγκαλόους, Ξενώνων και Κάμπινγκ μετά των παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων τους, β) η αξία κτισμάτων κάθε είδους Νοσηλευτηρίων, που λειτουργούν με νόμιμη άδεια και διαθέτουν κλίνες για παραμονή ασθενών, γ) η αξία κτισμάτων Ευαγών Ιδρυμάτων, που έχουν επίσημα το χαρακτήρα αυτό και φιλοξενούν δραστηριότητες ή και άτομα που έχουν ειδικές ανάγκες κοινωνικής προστασίας.

Για τις κατηγορίες των κτιρίων που καλύπτονται από το έντυπο αυτό θα πρέπει να υπάρχει οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου και η προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας από την αρμόδια δημόσια υπηρεσία. [ΠΟΛ 1310/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β΄) άρθρο 2 παρ. 2, εδάφιο 5στ].

21. Ποια ακίνητα υπολογίζονται με το έντυπο Κ7;

Με το έντυπο Κ7 υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων Εκπαιδευτηρίων μετά των παρακολουθημάτων, βοηθητικών χώρων και εγκαταστάσεών τους, για τα οποία υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου και άδεια λειτουργίας από το Υπουργείο Παιδείας-Έρευνας και Θρησκευμάτων. [ΠΟΛ 1310/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β΄) άρθρο 2 παρ. 2, εδάφιο 5ζ].

22. Ποια ακίνητα υπολογίζονται με το έντυπο Κ8;

Με το έντυπο Κ8 υπολογίζεται η αξία κτισμάτων και εγκαταστάσεων Γυμναστηρίων, Κολυμβητηρίων και γενικά Κέντρων Άθλησης μετά των παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων τους, για τα οποία υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου και άδεια λειτουργίας από την αρμόδια δημόσια υπηρεσία. [ΠΟΛ 1310/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β΄) άρθρο 2 παρ. 2, εδάφιο 5η].

23. Ποια ακίνητα υπολογίζονται με το έντυπο Κ9;

Με το έντυπο Κ9 υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων: Μουσείων, Θεάτρων, Κινηματογράφων, Συνεδριακών κέντρων, Αιθουσών διαλέξεων, Συναυλιών, Εκθεσιακών κέντρων, Εκκλησιών, Υποσταθμών Δ.Ε.Η. (ανεξάρτητα κτίρια στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου), μετά των παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων τους, για τα οποία υπάρχει οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου. [ΠΟΛ 1310/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β΄) άρθρο 2 παρ. 2, εδάφιο 5θ].

24. Πότε χρησιμοποιούνται τα έντυπα 1, 2, 3, 4 και 5 και πότε τα έντυπα Κ1, Κ2, Κ3, Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8 και Κ9;

Τα έντυπα 1, 2, 3, 4 και 5 χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμών και μόνο αν αυτά (ακίνητα) βρίσκονται σε περιοχές που έχουν ενταχθεί στο αντικειμενικό σύστημα. Με τα έντυπα 1, 2, 4, και 5 υπολογίζεται τόσο η αξία του κτίσματος όσο

και η αξία του οικοπέδου που τους αναλογεί. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρα 3,4,6,7].

Τα έντυπα Κ1, Κ2, και Κ3 χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμών καθώς επίσης και σε περιοχές που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμών αλλά δεν έχουν ενταχθεί ακόμη στο αντικειμενικό σύστημα. [ΠΟΛ 1310/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β') άρθρα 3,4,5].

Τα έντυπα Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8 και Κ9 χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων ακινήτων που βρίσκονται σε οποιαδήποτε περιοχή, δηλαδή ανεξάρτητα αν αυτή (περιοχή) βρίσκεται εντός/εκτός σχεδίου ή έχει ενταχθεί ή όχι στο αντικειμενικό σύστημα. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρα 8-13 και ΠΟΛ 1310/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β') άρθρα 6-11].

ΠΡΟΣΟΧΗ: Για κάθε κατηγορία ακινήτου που ο υπολογισμός της αξίας του γίνεται με τα έντυπα Κ1, Κ2, Κ3, Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8 και Κ9 θα πρέπει απαραίτητα να προστίθεται σ' αυτή και η αξία του οικοπέδου που του αναλογεί.

25. Πως προσδιορίζεται η αξία γης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμών;

Για τον προσδιορισμό της αξίας γης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης γίνεται με το αντικειμενικό σύστημα εφαρμόζοντας τις διατάξεις της αρ.πρωτ.:1144814/2636/30-12-1998ΠΟΛ.1310 (Β' 1328), απόφασης του Υπουργού Οικονομικών όπως ισχύει σήμερα και εφαρμόζοντας το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ.

26. Ποια τιμή ζώνης λαμβάνει ένα ακίνητο που βρίσκεται σε όριο δύο ή περισσότερων ζωνών;

Αν το ακίνητο του οποίου πρέπει να προσδιορίσουμε τη φορολογητέα αξία έχει πρόσοψη σε δρόμο ή σε δρόμους από τον άξονα των οποίων διέρχεται το όριο δύο ή περισσότερων κυκλικών ζωνών, ανεξάρτητα αν οι δρόμοι αυτοί αποτελούν όριο δήμων, λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2 παρ. 3, εδάφιο 1].

27. Πότε ένα ακίνητο λαμβάνει την τιμή της γραμμικής ζώνης;

Την τιμή της γραμμικής ζώνης λαμβάνουν μόνο τα ακίνητα που έχουν πρόσοψη (άνοιγμα-πόρτα, παράθυρο ή προθήκη) στο δρόμο στον οποίο αναπτύσσεται η γραμμική ζώνη.

Τα ακίνητα που έχουν πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, σε αίθριο, σε στοά ή βρίσκονται σε υπόγειο χώρο χωρίς άνοιγμα στο δρόμο, δεν ανήκουν στη γραμμική ζώνη. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2 παρ. 3, εδάφιο 2, 3].

28. Τι συντελεστή ορόφου λαμβάνει το ημιυπόγειο;

Ο ημιυπόγειος χώρος θεωρείται ισόγειος, εκτός εάν αποδεικνύεται, μετά από προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδια Πολεοδομικής υπηρεσίας, ότι είναι υπόγειος. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2 παρ. 6, εδάφιο 2].

29. Τι συντελεστή ορόφου λαμβάνει ο ημιόροφος ή μεσοπάτωμα;

Ημιόροφος ή μεσοπάτωμα είναι όροφος ή τμήμα ορόφου που βρίσκεται μεταξύ ισογείου και α' ορόφου και δεν έχει εσωτερική επικοινωνία με το ισόγειο ή όταν έχει, αυτή δεν είναι αποκλειστική (έχει κι άλλη είσοδο). Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας του λογίζεται σαν α' όροφος. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2 παρ. 8].

30. Πότε μειώνεται κατά 10% η επιφάνεια ενός κτίσματος;

Σαν επιφάνεια κτίσματος λαμβάνεται το εμβαδόν αυτού μετά των εξωτερικών τοίχων. Σε περίπτωση που στην επιφάνεια ενός κτίσματος, για το οποίο έχει γίνει πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, περιλαμβάνονται και οι κοινόχρηστοι χώροι (μικτή επιφάνεια), ως επιφάνεια αυτού λαμβάνεται η μικτή μειωμένη κατά 10%. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2 παρ. 17].

31. Πως υπολογίζεται η παλαιότητα ενός κτιρίου;

Η παλαιότητα ενός κτιρίου υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της (π.χ. αν εκδόθηκε η οικοδομική άδεια 30/9/2008, η παλαιότητα αρχίζει να μετρά από 30/8/2010).

Χρονικό διάστημα μικρότερο του εξαμήνου δεν λαμβάνεται υπόψη, ενώ μεγαλύτερο λογίζεται ως έτος (π.χ. αν εκδόθηκε η άδεια 30/9/2008 και μεταβιβάζεται το ακίνητο 30/12/2010 δεν θα ληφθεί υπόψη παλαιότητα, αν μεταβιβαστεί στις 1/4/2010 τότε παίρνει την πρώτη παλαιότητα). [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2 παρ. 20 εδάφιο 1].

32. Πως υπολογίζεται η παλαιότητα ενός κτιρίου όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια;

Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια η παλαιότητα ενός κτιρίου υπολογίζεται από την χρονολογία κατασκευής και ο χρόνος κατασκευής ενός κτιρίου αποδεικνύεται με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο με την προσκόμιση σχετικού δημοσίου εγγράφου που έχει συνταχθεί με νόμιμους τύπους και ο συντάξας αυτό έχει αρμοδιότητα προς τούτο (π.χ. προσκόμιση προγενέστερου τίτλου κτήσης, νομιμοποίηση αυθαιρέτου, έναρξη ηλεκτροδότησης).

ΠΡΟΣΟΧΗ! Για την απόδειξη της παλαιότητας των αυθαιρέτων κτισμάτων, είτε αυτή αφορά ολόκληρο το κτίσμα είτε επέκταση υπάρχοντος κτίσματος, λαμβάνεται υπόψη η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον νόμο περί αυθαιρέτων από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία. Ως χρόνος κατασκευής λαμβάνεται η ημερομηνία έκδοσης της παραπάνω βεβαίωσης και όχι ο χρόνος κατασκευής που δηλώνεται από τον μηχανικό, δεδομένου ότι η βεβαίωση του μηχανικού δεν αποτελεί δημόσιο έγγραφο. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2 παρ. 20, εδάφιο 1].

33. Η αλλαγή χρήσης ή η ανακαίνιση ενός κτιρίου επηρεάζουν την παλαιότητα;

Όχι! Άδειες αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες ανακαίνισης που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας.

ΠΡΟΣΟΧΗ! Σε διατηρητέα ακίνητα που έχουν ανακαινισθεί ριζικά, έστω κι αν δε θίγεται ο φέρον οργανισμός του κτιρίου, η παλαιότητα υπολογίζεται δύο χρόνια μετά

την ημερομηνία έκδοσης της άδειας ανακαίνισης. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2 παρ. 20, εδάφιο 1].

34. Πότε εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας;

Για να εφαρμοσθεί ο συντελεστής παλαιότητας θα πρέπει το κτίσμα να είναι πλήρως αποπερατωμένο. Κτίσματα που έχουν παροχή ηλεκτρικού ρεύματος θεωρούνται αποπερατωμένα. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2 παρ. 20 εδάφιο 1 και παρ. 24].

ΠΡΟΣΟΧΗ! Κτίσματα που έχουν παροχή ρεύματος και είναι ημιτελή θεωρούνται ότι βρίσκονται στο στάδιο αποπεράτωσης δαπέδων. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2, παρ. 24].

35. Υπάρχει περίπτωση να εφαρμοστεί συντελεστής παλαιότητας σε ένα κτίσμα που δεν είναι πλήρως αποπερατωμένο;

Περίπτωση εφαρμογής ταυτόχρονα των συντελεστών αποπεράτωσης και παλαιότητας αποκλείεται εκτός της περίπτωσης κατά την οποία έχουμε κτίσμα ημιτελές αλλά ηλεκτροδοτούμενο και άρα θεωρούμενο στο στάδιο αποπεράτωσης των δαπέδων. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2 παρ. 20 εδάφιο 1 και παρ. 24].

36. Πότε χαρακτηρίζεται ένα ακίνητο ως διατηρητέο;

Για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο ως διατηρητέο και να εφαρμοστεί ο σχετικός μειωτικός συντελεστής, απαιτείται βεβαίωση της αρμόδια υπηρεσίας, από την οποία να προκύπτει ότι έχει εκδοθεί σχετική απόφαση ή Προεδρικό διάταγμα, έχει δημοσιευθεί στη εφημερίδα της Κυβερνήσεως και δεν έχει ανακληθεί.

ΠΡΟΣΟΧΗ! Ο μειωτικός συντελεστής του διατηρητέου δεν εφαρμόζεται αν είναι διατηρητέα μόνο τα μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος (όψεις, εξώστες, ανοίγματα κλπ) ή όταν το συγκεκριμένο κτίριο δεν έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο, έστω κι αν βρίσκεται σε διατηρητέο ή παραδοσιακό οικισμό. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2 παρ. 21, όπως αναδιατυπώθηκε και ισχύει με την ΠΟΛ 1238/1995 παρ. 4].

37. Πως βεβαιώνεται η δαπάνη αποκατάστασης σε ένα ακίνητο που έχει υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα;

Η δαπάνη αποκατάστασης σε ένα ακίνητο, που έχει υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα προκειμένου να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής ειδικών συνθηκών, βεβαιώνεται με τεχνική έκθεση από πραγματογνώμονα του Τεχνικού Επιμελητηρίου, που έχει συνταχθεί πριν από το χρόνο φορολογίας ή και μετά στην περίπτωση κτήσης αιτία θανάτου μέσα στην προβλεπόμενη προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης. Σε κάθε περίπτωση δεν πρέπει να έχει παρέλθει πενταετία. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2 παρ. 23, εδάφιο 3, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την ΠΟΛ 1238/1995 παρ. 6].

38. Τι συμβαίνει όταν η δαπάνη αποκατάστασης είναι μεγαλύτερη από την αξία του κτίσματος που έχει υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα;

Η δαπάνη αποκατάστασης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την αξία του κτίσματος. Αν είναι μεγαλύτερη λαμβάνεται υπόψη μόνο η αξία του αναλογούντος στο κτίσμα οικοπέδου. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2 παρ. 23 εδάφιο 4 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την ΠΟΛ 1238/1995 παρ. 6].

39. Τι συμβαίνει αν ένα κτίσμα δεν είναι αποπερατωμένο;

Αν ένα κτίριο δεν είναι αποπερατωμένο πλήρως εφαρμόζονται μειωτικοί συντελεστές ανάλογα με το στάδιο αποπεράτωσης στο οποίο βρίσκεται. Οι συντελεστές αποπεράτωσης ορίζονται διαφορετικά για κάθε είδος κτιρίου. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β΄) άρθρο 2 παρ. 24].

40. Πότε ένα κτίσμα θεωρείται αποπερατωμένο;

Ένα κτίσμα θεωρείται αποπερατωμένο όταν έχει παροχή ηλεκτρικού ρεύματος. Σε περίπτωση που ένα κτίσμα έχει ηλεκτροδοτηθεί παρόλο που είναι ημιτελές θεωρείται ότι βρίσκεται στο στάδιο αποπεράτωσης των δαπέδων. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β΄) άρθρο 2 παρ. 24].

41. Πότε εφαρμόζεται ο συντελεστής συνιδιοκτησίας;

Εάν ένα ακίνητο ανήκει κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα σε περισσότερα από δύο πρόσωπα (συνιδιοκτησία) εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής. Η συνιδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του υπόχρεου σε φόρο. Δεν εφαρμόζεται συντελεστής συνιδιοκτησίας όταν ο υπόχρεος στο φόρο είναι ή γίνεται μόνος κύριος του ακινήτου, καθώς και σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την ψιλή κυριότητα. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β΄) άρθρο 2 παρ. 25].

42. Εφαρμόζεται συντελεστής συνιδιοκτησίας στην περίπτωση κάθετης ή οριζόντιας ιδιοκτησίας, ως προς τη συνιδιοκτησία στο οικόπεδο;

Δεν εφαρμόζεται. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β΄) άρθρο 2 παρ. 25].

43. Τι συντελεστή πρόσοψης εφαρμόζουμε όταν μία κατοικία ή ένα κατάστημα έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών και στους δύο δρόμους είναι μικρότερη ή ίση των 6 μέτρων;

Εφαρμόζουμε δύο συντελεστές πρόσοψης. Αφενός τον συντελεστή πρόσοψης ανάλογα με το είδος του ακινήτου που ισχύει στην περίπτωση πρόσοψης αυτού σε δύο δρόμους και αφετέρου τον συντελεστή 0,80 που εφαρμόζεται σε περιπτώσεις που το ακίνητο έχει πρόσοψη σε δρόμο ή σε δρόμους ή σε κοινόχρηστο χώρο που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών είναι μικρότερη ή ίση των 6 μέτρων. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β΄) άρθρο 3 παρ. 3β και 3γ και άρθρο 4 παρ. 3β και 3γ].

44. Πως υπολογίζεται η αξία κατοικίας ή διαμερίσματος ή επαγγελματικής στέγης που αποτελείται από δύο ή περισσότερους ορόφους, οι οποίοι έχουν μεταξύ τους λειτουργική ενότητα;

Συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο, αλλά, ως συντελεστής επιφάνειας, λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας όλων των ορόφων. [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β΄) περ. β' της παρ. 6 του άρθρου 3 και περ. β' της παρ. 8 του άρθρου 4].

45. Πως υπολογίζεται η αξία κατοικίας ή διαμερίσματος ή επαγγελματικής στέγης που αποτελείται από δύο ή περισσότερους ορόφους, οι οποίοι έχουν μεταξύ τους λειτουργική ενότητα αλλά είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες;

Αν μία κατοικία ή ένα διαμέρισμα αποτελείται από δύο ή περισσότερους ορόφους που έχουν λειτουργική ενότητα αλλά είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο, αλλά, ως συντελεστής επιφάνειας λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στην επιφάνεια της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

ΠΡΟΣΟΧΗ! Σε ό,τι αφορά τη λειτουργική ενότητα στην περίπτωση επαγγελματικής στέγης, αυτή υπάρχει όταν η επικοινωνία εσωτερικά γίνεται μέσα από το λειτουργικό της χώρο και όχι από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, εκτός εάν το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο χρησιμοποιείται από τον ίδιο επαγγελματία για την εκπλήρωση του ίδιου επαγγελματικού σκοπού. [ΠΟΛ 1162/16-6-1995 παρ.5 εδάφια 2 και 3].

46. Πως υπολογίζεται η αξία των αυτοτελών κτιρίων που χρησιμοποιούνται ως υποσταθμοί της Δ.Ε.Η.;

Τα αυτοτελή κτίρια που χρησιμοποιούνται ως υποσταθμοί της Δ.Ε.Η. υπολογίζονται με το έντυπο Κ9.

ΠΡΟΣΟΧΗ! Αν οι υποσταθμοί της Δ.Ε.Η. βρίσκονται σε κάποιο τμήμα κτιρίου μικτής χρήσης, τότε ο υπολογισμός της αξίας τους γίνεται ανάλογα με το είδος του χώρου στο οποίο είναι εγκατεστημένοι οι υποσταθμοί (π.χ. αν ο υποσταθμός βρίσκεται σε υπόγειο κατοικίας, ο υπολογισμός της αξίας του θα γίνει με το έντυπο της αποθήκης). [ΠΟΛ 1149/9-6-1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 14 παρ. 1, όπως συμπληρώθηκε με την ΠΟΛ 1162/16-6-1995 παρ.16].

47. Πως υπολογίζεται η αξία αποθήκης που βρίσκεται στο ισόγειο κτιρίου επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας όταν το κτίριο βρίσκεται εντός σχεδίου και εντός αντικειμενικού συστήματος;

Α) Η αξία αποθήκης που βρίσκεται σε ισόγειο επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας και δεν είναι προσμετρημένη στο συντελεστή δόμησης υπολογίζεται με το έντυπο 4. [ΠΟΛ 1149/1994 (ΦΕΚ 549 Β') άρθρο 2, παρ. 1, εδάφιο 4δβ'].

Β) Η αξία αποθήκης που βρίσκεται σε ισόγειο επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας και είναι προσμετρημένη στο συντελεστή δόμησης θεωρείται χώρος κύριας χρήσης και υπολογίζεται με το αντίστοιχο έντυπο (2 ή 1). [ΠΟΛ 1162/16-6-1995 παρ. 2].

48. Πως υπολογίζεται η αξία αποθήκης που βρίσκεται σε όροφο ή σε δώμα κτιρίου;

Η αποθήκη που βρίσκεται σε όροφο ή σε δώμα κτιρίου επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας, θεωρείται χώρος κύριας χρήσης και ο υπολογισμός της αξίας της γίνεται με το αντίστοιχο έντυπο (2 ή 1). [ΠΟΛ 1162/16-6-1995 παρ. 2].

49. Πότε ένας κλειστός χώρος θεωρείται χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων;

Για να θεωρηθεί ένας χώρος στάθμευσης, ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, θα πρέπει τούτο να προκύπτει από μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική πράξη και το συνημμένο σ' αυτή σχετικό σχεδιάγραμμα. Αντίγραφο επικυρωμένο της συμβολαιογραφικής πράξης, με τη μεταγραφή καθώς και το σχετικό σχεδιάγραμμα προσκομίζονται υποχρεωτικά στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Θεωρούμε όμως σκόπιμο να

σημειώσουμε ότι, ειδικά σε περίπτωση μεταβίβασης θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου που βρίσκεται σε πυλωτή ή σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, δεν απαιτείται η προσκόμιση στην αρμόδια ΔΟΥ της κατά τα άνω συμβολαιογραφικής πράξης και του σχετικού σχεδιαγράμματος [ΠΟΛ 1149/1994 άρθρο 7, παρ. 1, όπως συμπληρώθηκε και ισχύει με την ΠΟΛ 1162/16-6-1995 παρ. 12].

50. Πως υπολογίζεται ένας κλειστός χώρος στάθμευσης που βρίσκεται στο ισόγειο ή σε όροφο κτιρίου σε εντός σχεδίου και εντός αντικειμενικού συστήματος περιοχή;

Σε περίπτωση χώρου στάθμευσης που βρίσκεται σε κλειστό ισόγειο ή όροφο κτιρίου, και βεβαιώνεται από την Πολεοδομική Υπηρεσία ότι δεν έχει προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης υπολογίζεται με το έντυπο 5. Σε περίπτωση όμως που έχει προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης ο χώρος λογίζεται ως επαγγελματική στέγη και ο υπολογισμός της αξίας του γίνεται με το αντίστοιχο έντυπο 2.

[ΠΟΛ 1149/1994 άρθρο 7 παρ. 4α].

51. Πώς προσδιορίζεται η αντικειμενική αξία ξενοδοχείου, που βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου και εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού ;

Σε περίπτωση που υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου (ξενοδοχείου)ή η τελευταία αναθεώρησή της (σε περίπτωση διαρρυθμίσεων ή αλλαγών χρήσης), καθώς και η άδεια λειτουργίας από την αρμόδια δημόσια υπηρεσία, η αξία του ξενοδοχείου υπολογίζεται με το έντυπο Κ6. [ΠΟΛ 1310/3-12-1996 (ΦΕΚ 1152 Β΄) άρθρο 8 παρ. 1, εδάφιο 2].

Σε περίπτωση που δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις χρήσης του ειδικού εντύπου Κ6, δηλ. άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου και αντίστοιχη άδεια λειτουργίας, ο υπολογισμός της Αντικειμενικής Αξίας του ακινήτου γίνεται με τη χρήση του εντύπου Κ3, που αφορά στην περίπτωση επαγγελματικής στέγης για τις περιοχές εκτός σχεδίου. [ΠΟΛ 1099/11-07-2005].