

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

Δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 287/Α'/31/12/2013 ο ν. 4223/2013, με τον οποίο επιβάλλεται ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και ο οποίος αντικαθιστά από 1/1/2014 τον Φ.Α.Π. και το Ε.Ε.Τ.Α. (χαράτσι).

Ο νόμος προβλέπει την επιβολή ενός **κύριου φόρου**, ο οποίος υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε ακίνητο που κατέχει **κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο**, αλλά και **ενός συμπληρωματικού φόρου**, ο οποίος υπολογίζεται στο σύνολο της ακίνητης περιουσίας που κατέχει κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο.

Τα ξενοδοχεία θεωρούνται ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παραγράφου Α1 του άρθρου 4 του νόμου.
Για διευκόλυνσή σας στο παρόν ενημερωτικό θα αναφερθούμε στον τρόπο υπολογισμού του φόρου μόνο στα ξενοδοχεία. Όποιος επιθυμεί να δει και τον τρόπο υπολογισμού στα άλλα ακίνητα ας πατήσει [εδώ](#).

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΣΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ

Ο τρόπος υπολογισμού του κύριου φόρου είναι ο ίδιος ανεξαρτήτως εάν ο ιδιοκτήτης είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο (Α.Ε., ΕΠΕ, Ο.Ε., Ε.Ε. κλπ).

Α. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΣΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ.

1. Ο υπολογισμός του κύριου φόρου **για τα κτίσματα των ξενοδοχείων**, εξαρτάται από την γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση και την παλαιότητα του κάθε κτίσματος.

α. Στην παρ. 2 του άρθρου 4 του Νόμου καθορίζεται ο **βασικός φόρος (Β.Φ.)** ανά τ.μ. που αντιστοιχεί σε κάθε κτίσμα ανάλογα με την τιμή ζώνης σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Τιμή Ζώνης (€/μ²)	Φ.Ζ.	Βασικός Φόρος (Β.Φ.) (€/μ²)
0 -500	1	2,00
501 – 750	2	2,80
751 – 1.000	3	2,90
1.001 – 1.500	4	3,70
1.501 – 2.000	5	4,50
2.001 – 2.500	6	6,00
2.501 – 3.000	7	7,60
3.001 – 3.500	8	9,20
3.501 – 4.000	9	9,50
4.001 – 4.500	10	11,10
4.501 – 5.000	11	11,30
5.001+	12	13,00

β. Κτίσματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού για τα οποία δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, **καθώς και τα ειδικά κτίρια (ξενοδοχεία κλπ) εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της Δημοτικής Ενότητας στην οποία βρίσκονται.**

γ. Αν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στην Δημοτική Ενότητα εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης του οικείου Δήμου και εάν δεν έχουν καθοριστεί τιμές ζώνης στο Δήμο εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφερειακής Ενότητας.

2. Εκτός του βασικού φόρου που καθορίζεται βάσει του παραπάνω πίνακα ο κύριος φόρος για τα κτίσματα υπολογίζεται βάσει κάποιων συντελεστών οι οποίοι είναι:

α) Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.), σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Παλαιότητα	Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.)
26 έτη και άνω	1,00
20 έως και 25 έτη	1,05
15 έως και 19 έτη	1,10
10 έως και 14 έτη	1,15
5 έως και 9 έτη	1,20
Μέχρι και 4 έτη	1,25

Για τα κτίρια που ανεγέρθηκαν προ του 1930 εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,8, ενώ για τα κτίρια με παλαιότητα άνω των εκατό (100) ετών εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,60.

β) Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.) κτίσματος, **προκειμένου για κύριους χώρους ειδικών κτιρίων (και ξενοδοχείων)**, ο οποίος εφαρμόζεται ανά κλιμάκιο επιφάνειας στο οποίο αντιστοιχεί, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Κλιμάκιο Επιφάνειας (μ²)	Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.)
0 – 500	1,00
500,01 – 1.500	0,80
1.500,01 – 3.000	0,75
3.000,01 – 5.000	0,65
5.000,01 – 10.000	0,55
10.000,01 – 25.000	0,45
25.000,01 – 50.000	0,35
50.000,01 και άνω	0,25

- γ) Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων (Σ.Β.Χ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,1.
- δ) Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων (Σ.Η.Κ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,4 και εφαρμόζεται στα ημιτελή κτίσματα, ανεξαρτήτως σταδίου κατασκευής που: α) δεν είχαν ποτέ ηλεκτροδοτηθεί και είναι κενά ή β) ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ηλεκτρικό ρεύμα, δεν είχαν ποτέ άλλη παροχή ρεύματος πλην της εργοταξιακής και είναι κενά.
- ε) **Συντελεστής Ειδικών Κτιρίων (Σ.Ε.Κ.) και ξενοδοχείων, ο οποίος ορίζεται σε 0,5.** Ο συντελεστής ειδικών κτιρίων δεν εφαρμόζεται όταν χρησιμοποιείται ο συντελεστής βοηθητικών χώρων.
3. Ο κύριος φόρος λοιπόν για τα ξενοδοχεία ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή ειδικών κτιρίων, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή απομείωσης επιφάνειας, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής:

$$\text{Φόρος} = \text{Επιφάνεια κτίσματος (μ}^2\text{)} \times \text{ΒΦ} \times \text{ΣΕΚ} \times \text{ΣΠΚ} \times \text{ΣΑΕ} \times \text{ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται)} \times \text{ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)}$$

Παρατήρηση:

Για τα ειδικά κτίρια μεταξύ αυτών και τα ξενοδοχεία προβλέπονται μειωτικοί του φόρου συντελεστές όπως είναι ο Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.) και ο Συντελεστής Ειδικών Κτιρίων (Σ.Ε.Κ.). Επίσης δεν εφαρμόζονται και οι συντελεστές ορόφου (Σ.Ο.) και Πρόσοψης (Σ.Π.). Τέλος ως τιμή ζώνης λαμβάνεται η κατώτερη της Δημοτικής ενότητας ή του Δήμου στον οποίο βρίσκονται.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ (Άρθρο 5)

Με το άρθρο 5 του Νόμου επιβάλλεται και **συμπληρωματικός φόρος** ο οποίος υπολογίζεται επί του συνόλου της αξίας **όλης** της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου. Στο σημείο αυτό ο νόμος προβλέπει **διαφορετικό υπολογισμό για τα ακίνητα των φυσικών προσώπων και διαφορετικό για τα ακίνητα των νομικών προσώπων (εταιρειών).**

1. ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ.

- α. Πιο συγκεκριμένα ο συμπληρωματικός φόρος της ακίνητης περιουσίας των φυσικών προσώπων υπολογίζεται σύμφωνα με την παρακάτω κλίμακα:

ΚΛΙΜΑΚΙΟ (€)	Συντελεστής
0,01 – 300.000	0,0%
300.000,01 – 400.000	0,1%
400.000,01 – 500.000	0,2%
500.000,01 – 600.000	0,3%
600.000,01 – 700.000	0,6%
700.000,01 – 800.000	0,7%
800.000,01 – 900.000	0,8%
900.000,01 – 1.000.000	0,9%
Υπερβάλλον	1,0%

β. Στη συνολική αξία ακινήτων δεν συνυπολογίζεται η αξία των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Στη συνολική αξία επίσης δεν συνυπολογίζεται η αξία των κτιρίων που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό (100) ετών και τα οποία, έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή ως έργα τέχνης, καθώς και των τυχόν αναλογούντων σε αυτά ποσοστών των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

2. ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ).

Ο συμπληρωματικός φόρος επί του συνόλου της αξίας της ακίνητης περιουσίας των νομικών προσώπων (εταιρειών κλπ) υπολογίζεται με ενιαίο συντελεστή 5%. Στην αξία της ακίνητης περιουσίας των νομικών προσώπων (εταιρειών κ.λ.π),για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου, δεν συμπεριλαμβάνεται η αξία των κτισμάτων, οικοπέδων και γηπέδων **εφόσον αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται για την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών.** Ήτοι οι εταιρείες δεν θα πληρώνουν συμπληρωματικό φόρο για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ξενοδοχεία (κτίσματα και οικόπεδα).

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΚΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ (ΦΑΠ ΚΑΙ ΕΕΤΑ)

Στοιχεία ξενοδοχείου

Επιφάνεια : 1.764 τ.μ.

Κατώτερη Τιμή ζώνης : 1.200 €/τ.μ. → Β.Φ. = 3,70

Παλαιότητα : 26 έτη → Σ.Π. = 1,00

Αντικειμενική Αξία : 689.000 €

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ						
	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Β.Φ.	Σ.Ε.Κ.	Σ.Π.Κ.	Σ.Α.Ε.	ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ
	500	3,70	0,50	1,00	1	925,00
	1000	3,70	0,50	1,00	0,80	1.480,00
	264	3,70	0,50	1,00	0,75	366,30
ΣΥΝΟΛΑ	1.764					2.771,30

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ

Α. ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΦΥΣΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΑΝ ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙ Ή ΟΧΙ ΤΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ.						
ΚΛΙΜΑΚΙΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΦΟΡΟΣ ΚΛΙΜΑΚΙΟΥ				ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ
0 – 300.000	0%	0				0
300.001 – 400.000	0,1%	100				100
400.001 – 500.000	0,2%	200				300
500.001 – 600.000	0,3%	300				600
600.001 – 689.000	0,6%	534				1.134
ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ						1.134,00

B1. ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ΠΟΥ ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙ ΤΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ = 0 ΑΞΙΑ \times 0,5% = 0

B2. ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ΠΟΥ ΔΕΝ ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙ ΤΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ = 689.000 \times 0,5% = 3.445 €.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ:

Το συνολικό ποσό κύριου και συμπληρωματικού φόρου ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο ξενοδοχείο είναι:

α) Στην περίπτωση ιδιοκτησίας φυσικού προσώπου: 3.905,30 € (ιδιοχρησιμοποιούμενο ή μη) (2.771,3 κύριος+ 1.134 συμπληρωματικός)

β1) Στην περίπτωση ιδιοκτησίας Νομικού προσώπου που ιδιοχρησιμοποιεί το ξενοδοχείο: 2.771,30 € (μόνο κύριος φόρος).

β2) Στην περίπτωση ιδιοκτησίας νομικού προσώπου (χωρίς ιδιοχρησιμοποίηση): 6216,30 €

(2.771,30 κύριος + 3.445 συμπληρωματικός)

Το συγκεκριμένο ξενοδοχείο αντίστοιχα για το 2013 επιβαρύνθηκε με ΦΑΠ και ΕΕΤΑ (χαράτσι) ως εξής:

α) Στην περίπτωση ιδιοκτησίας φυσικού προσώπου (**ιδιοχρησιμοποιούμενο ή μη**):

ΦΑΠ:	1.434 €	(βάσει κλίμακας)
ΕΕΤΑ:	<u>4.873 €</u>	
ΣΥΝΟΛΟ	<u>6.307 €</u>	

β) Στην περίπτωση ιδιοκτησίας νομικού προσώπου που **ιδιοχρησιμοποιεί** το ξενοδοχείο:

ΦΑΠ:	227,37 €	(687.000 χ 0,33‰)
ΕΕΤΑ:	<u>4.873,00 €</u>	
ΣΥΝΟΛΟ	<u>5.100,37 €</u>	και

γ) Στην περίπτωση ιδιοκτησίας νομικού προσώπου που **δεν ιδιοχρησιμοποιεί** το ξενοδοχείο:

ΦΑΠ:	4.122 €	(687.000 χ 6‰)
ΕΕΤΑ:	<u>4.873 €</u>	
ΣΥΝΟΛΟ	<u>8.995 €</u>	

Σε κάθε περίπτωση η επιβάρυνση του εν λόγω ξενοδοχείου με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι μικρότερη.

Στην πρώτη (Α) περίπτωση έχουμε μία μείωση της επιβάρυνσης κατά 2.401,70 € (6.307-3.905,30) ήτοι κατά ποσοστό 38%.

Στην δεύτερη (Β) περίπτωση (ιδιοκτήτης νομικό πρόσωπο που ιδιοχρησιμοποιεί το ξενοδοχείο) μείωση της επιβάρυνσης κατά 2.329,07 € (5.100,37-2.771,30) ήτοι κατά ποσοστό 45,5%.

Στην Τρίτη (Γ) περίπτωση (ιδιοκτήτης νομικό πρόσωπο που **δεν** ιδιοχρησιμοποιεί το ξενοδοχείο) μείωση της επιβάρυνσης κατά 2.778,70 € (8.995-6.216,30) ήτοι κατά ποσοστό 30,9%.

Προσδιορισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. 2014

Ο προσδιορισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. γίνεται με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης η οποία ειδικά για το 2014 θα λάβει υπόψη της: 1. Για τα φυσικά πρόσωπα τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων ετών 2005 – 2014 και 2. Για τα νομικά πρόσωπα τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων ετών 2013 και 2014.

Πληρωμή του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. καταβάλλεται εφάπαξ μέχρι την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης προσδιορισμού φόρου, ή σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις, καθεμιά από τις οποίες δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δέκα (10) ευρώ, και από τις οποίες η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης προσδιορισμού φόρου και η τελευταία δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Δεκεμβρίου του ίδιου έτους.

Ξενοδοχεία τα οποία δεν εκμισθώνονται από τον ιδιοκτήτη τους ούτε παραχωρούνται καθ' οιονδήποτε τρόπο σε τρίτο θεωρούνται για την εφαρμογή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ότι ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ (παρ. 8 του άρθρου 2).

Άρα ξενοδοχείο που δεν έχει εκμισθωθεί, δεν έχει παραχωρηθεί και δεν το εκμεταλλεύεται ο ιδιοκτήτης του (είναι κενό δεν λειτουργεί) για την εφαρμογή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. θεωρείται ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟ.