

## 1.5 ΚΑΝΟΝΕΣ ΑΝΑΓΡΑΦΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### 1. Γενικά

#### 1.1. Τίτλοι ιδιοκτησίας. Αυθαίρετα.

Στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων αναγράφονται όλα τα εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα, ανεξάρτητα από το αν για αυτά υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας ή αν τα κτήρια είναι αυθαίρετα. Η βασική αρχή για την περιγραφή των ακινήτων είναι ότι αυτά πρέπει να αναγράφονται σύμφωνα με την πραγματική τους κατάσταση.

Όμως σε καμία περίπτωση η περιγραφή των ακινήτων δεν πρέπει να υπολείπεται των όσων αναγράφονται στους τίτλους ιδιοκτησίας. Μόνο σε περίπτωση που τα τετραγωνικά μέτρα κτίσματος υπερβαίνουν αυτά που αναγράφονται στο συμβόλαιο ή την οικοδομική άδεια, ο υπόχρεος, οφείλει να αναγράψει το πραγματικό γεγονός και όχι ότι αναφέρεται στον τίτλο κτήσης ή την οικοδομική άδεια. (ΠΟΛ.1047/2005)

#### 1.2. Αυτοτελής ιδιοκτησία.

Κάθε ενιαία ιδιοκτησία (κτίσματα και οικοπέδο) αναγράφεται σε μία γραμμή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

Μόνο σε περιπτώσεις που κτήριο βρίσκεται επί γηπέδου εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, αυτό θα αναγράφεται σε δύο γραμμές, δεδομένου ότι αυτά αναγράφονται σε διαφορετικούς πίνακες του εντύπου της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

#### 1.3. Σύσταση επικαρπίας επί οικοπέδου.

Όταν επί οικοπέδου ή αγροτεμαχίου έχει συσταθεί επικαρπία και ακολούθως ανεγερθεί κτίσμα, υφίσταται και επί των ανεγερθέντων κτισμάτων το δικαίωμα της επικαρπίας.

#### 1.4. Κτίσματα με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Στις περιπτώσεις αναγραφής κτισμάτων στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, για τα οποία υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, αναγράφεται η καθαρή επιφάνεια των κύριων ή βοηθητικών χώρων. Στις περιπτώσεις που σε παλαιότερα συμβόλαια αναφέρεται μόνο η μικτή επιφάνεια των κτισμάτων, τότε θα αφαιρείται από αυτήν το 10%, προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή επιφάνεια.

#### 1.5. Κτίσματα χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ή αυθαίρετα κτίσματα.

Στις περιπτώσεις αναγραφής στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αυθαίρετων κτισμάτων ή κτισμάτων χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, αναγράφεται η μικτή επιφάνεια αυτών (δηλαδή στους κύριους χώρους προστίθενται και τα κλιμακοστάσια, τα πλατύσκαλα κ.λπ.).

Στις περιπτώσεις κτισμάτων επί οικοπέδου χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, που εκτείνεται σε περισσότερους του ενός ορόφους, στη δήλωση στοιχείων ακινήτων τα κτίσματα αναγράφονται με την μικτή τους επιφάνεια σε διαφορετικές γραμμές ανά όροφο, και η επιφάνεια του οικοπέδου αναγράφεται σε μία μόνο γραμμή κατά προτίμηση στο ισόγειο.

Σε χωριστές γραμμές αναγράφονται μόνο τα κτίσματα του ισόγειου, εφόσον σε αυτό υπάρχουν κτίσματα διαφορετικής κατηγορίας (για παράδειγμα κατοικία και επαγγελματική στέγη).

#### 1.6. Δουλεία οίκησης.

Αν σε κατοικία ή τμήμα αυτής έχει συσταθεί η προσωπική δουλεία της οίκησης, αυτή αναγράφεται από τον δικαιούχο στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως επικαρπία. Ο πλήρης κύριος του ακινήτου - για όλο το κτίσμα ή μέρος αυτού, στο οποίο έχει συσταθεί η δουλεία οίκησης - θα το αναγράψει στη



δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως ψιλή κυριότητα.

### **1.7. Μεταφορά συντελεστή δόμησης.**

Σε περίπτωση μεταφοράς του συντελεστή δόμησης αναγράφονται τα στοιχεία του βαρυνόμενου ακινήτου, καθώς και τα τετραγωνικά μέτρα του μελλοντικού κτίσματος, χωρίς αναγραφή των ποσοστών επί του οικοπέδου.

### **1.8. Συνιδιοκτησία.**

Στις περιπτώσεις συνιδιοκτησίας ακινήτων μεταξύ συζύγων ή των ανηλικών τέκνων τους, το εμπράγματο δικαίωμα, κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας έκαστου συγγυριού, αναγράφεται σε ξεχωριστή γραμμή στην κοινή δήλωση στοιχείων ακινήτων.

### **1.9. Διαφορετικά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτου του ίδιου ιδιοκτήτη.**

Στις περιπτώσεις που υπάρχουν για τον ίδιο ιδιοκτήτη διαφορετικά ποσοστά εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί του ίδιου ακινήτου (για παράδειγμα 50% πλήρους κυριότητα και 50% ψιλής κυριότητας), τότε αυτά αναγράφονται σε χωριστές γραμμές στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

### **1.10. Κοινόχρηστα διαμερίσματα (θυρωρεία) πολυκατοικιών.**

Διαμερίσματα (θυρωρεία), τα οποία χρησιμοποιούσαν ή χρησιμοποιούν ως κατοικία οι θυρωροί πολυκατοικιών ή χρησιμοποιούνται καθ' οιονδήποτε τρόπο (π.χ. μισθώνονται) και ανήκουν από κοινού σε όλους τους συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας ή σε κάποιους εξ' αυτών, δηλώνονται από αυτούς σύμφωνα με το ποσοστό τους.

### **1.11. Κτίσματα με παντελή έλλειψη στέγης.**

Κτίσματα με παντελή έλλειψη στέγης δεν δηλώνονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων για το λόγο ότι, δεν θεωρούνται κτίσματα αυτά για τα οποία δεν υπάρχει στέγη. Στις περιπτώσεις αυτές δηλώνεται μόνο το οικόπεδο ή το αγροτεμάχιο και λοιπά κτίσματα, αν υπάρχουν.

Από τη διοίκηση έχει γίνει δεκτό ότι, εφόσον ο υπόχρεος επιθυμεί να αναγράψει στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του κτίσμα που δεν έχει στέγη, τότε αυτό θα το αναγράψει ως ημιτελές. (ΠΟΛ.1047/2005)

### **1.12. Κτίσματα με μερική έλλειψη στέγης ή με ουσιώδεις βλάβες.**

Στις περιπτώσεις που υπάρχει μερική έλλειψη στέγης ή άλλες ουσιώδεις βλάβες στο κτίσμα, οι οποίες το καθιστούν μη λειτουργικό, τότε αυτό στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται ως ημιτελές.

### **1.13. Ενιαίο κτίσμα με διαφορετικά στάδια κατασκευής.**

Επί ενιαίας ιδιοκτησίας σε διαφορετικό στάδιο κατασκευής, τα ημιτελή κτίσματα θα αναγράφονται σε άλλη γραμμή.

### **1.14. Ενιαίο κτίσμα με διαφορετικό χρόνο κατασκευής.**

Σε περίπτωση που υπάρχουν τμήματα ενιαίου κτίσματος με διαφορετική παλαιότητα, αναγράφεται το κτίσμα σε μια γραμμή και ως έτος κατασκευής, το έτος της νεότερης οικοδομικής άδειας.

### **1.15. Υπό ανέγερση κτίσματα.**

Αν δεν έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός της υπό ανέγερση οικοδομής κατά την 1η Ιανουαρίου, τότε στη δήλωση στοιχείων ακινήτων δεν θα αναγραφεί το υπό ανέγερση κτίσμα, αλλά μόνο το γήπεδό του (οικόπεδο ή αγροτεμάχιο).

Επί γηπέδων, για τα οποία έχει γίνει πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, αλλά δεν έχει προχωρήσει η κατασκευή του φέροντος οργανισμού της υπό ανέγερση οικοδομής την 1η Ιανουαρίου, τότε στη δήλωση στοιχείων ακινήτου του οικείου έτους θα αναγραφούν τα εκατοστά ιδιοκτησίας ή συνιδιοκτησίας επί του γηπέδου, εφόσον αυτά δεν είχαν αναγραφεί σε προηγούμενες δηλώσεις ή εφόσον αυτά είχαν αναγραφεί, δεν θα γίνει καμιά μεταβολή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του έτους αυτού.

Αν όμως έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός της υπό ανέγερση οικοδομής ή και μέρος αυτού, τότε ο οικοπεδούχος στη δήλωση στοιχείων ακινήτων θα αναγράψει όλα τα κτίσματα για τα οποία έχει ολοκληρωθεί ο σκελετός σε χωριστές γραμμές ως ημιτελή, όπως περιγράφονται στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και σε άλλη γραμμή το πιθανό δικαίωμα υψούν (ποσοστό επί τοις εκατόν συνιδιοκτησίας του οικοπέδου).

Στις περιπτώσεις που η οικοδομή βρίσκεται σε περιοχή που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας ακινήτων, τότε στη συνέχεια κάθε κτίσματος θα αναγραφούν και τα στοιχεία του οικοπέδου με ποσοστό συνιδιοκτησίας τα εκατοστά που του αντιστοιχούν.

### Παράδειγμα 1

Το έτος 2007 ο Η., ο οποίος δεν έχει άλλα περιουσιακά στοιχεία, αγόρασε ένα οικόπεδο στο δήμο Ζωγράφου (η αξία του οποίου υπολογίζεται με αντικειμενικό τρόπο), το οποίο ανέγραψε στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του το έτος 2008. Εξέδωσε άδεια οικοδομής και έκανε πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας το Δεκέμβριο του έτους 2008, με την οποία οριζόταν ότι η οικοδομή θα αποτελείται από 5 διαμερίσματα που θα εκτείνονται σε 5 ορόφους, σε κάθε ένα από τα οποία ανήκουν 200% του οικοπέδου. Στις 31 Δεκεμβρίου του έτους 2009 έχουν γίνει οι εκσκαφές και έχει ολοκληρωθεί η θεμελίωση της οικοδομής. Στις 31 Δεκεμβρίου του έτους 2010 έχει ολοκληρωθεί ο σκελετός των τριών από τους πέντε ορόφους. Στις 31 Δεκεμβρίου του έτους 2011 έχει ολοκληρώσει τον φέροντα σκελετό του συνόλου της οικοδομής. Μέχρι την ίδια ημερομηνία δεν έγινε πώληση κάποιου διαμερίσματος.

Ο Η. δεν θα υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων τα έτη 2009 και 2010. Το έτος 2011, στη δήλωση στοιχείων ακινήτων που θα υποβάλει, θα αναγράψει τα τρία διαμερίσματα ως ημιτελή σε τρεις γραμμές με ποσοστό κυριότητας 100% και θα τροποποιήσει την γραμμή του οικοπέδου ως προς το ποσοστό σε 40% (200% άχιστα του τετάρτου ορόφου + 200% άχιστα του πέμπτου ορόφου, σύνολο 400% δηλαδή 40%). Τα υπόλοιπα εκατοστά του οικοπέδου εμπεριέχονται στα κτίσματα. Το έτος 2012, στη δήλωση στοιχείων ακινήτων που θα υποβάλει, θα αναγράψει σε δύο γραμμές τα διαμερίσματα του τετάρτου και πέμπτου ορόφου ως ημιτελή και θα διαγράψει παράλληλα τη γραμμή του οικοπέδου. Εναλλακτικά δύναται να μεταβάλει τη γραμμή που είχε αναγράψει το οικόπεδο, αναγράφοντας στη θέση του ένα από τα δύο ημιτελή διαμερίσματα.

#### **1.16. Αγορά κτίσματος με οριστικό συμβόλαιο.**

Στις περιπτώσεις που μεταβιβάζεται με οριστικό συμβόλαιο από τον κατασκευαστή διαμέρισμα ανεγειρόμενης οικοδομής σε οποιοδήποτε στάδιο (ακόμη και πριν την έναρξη εργασιών επί του οικοπέδου), αυτό θα δηλωθεί από το νέο κύριο ως αποπερατωμένο.

#### **2. Τρόπος αναγραφής ανά κατηγορία κτηρίου.**

##### **2.1. Μονοκατοικία.**

Μονοκατοικία είναι το ενιαίο κτίσμα εντός γηπέδου, που αποτελεί λειτουργικά μία μόνο κατοικία η οποία μπορεί να εκτείνεται σε έναν ή σε περισσότερους ορόφους, εφόσον επικοινωνούν μεταξύ τους, με τους βοηθητικούς χώρους της (αποθήκες, κλειστές θέσεις στάθμευσης κ.λπ.).

Δεν χαρακτηρίζονται μονοκατοικίες, ανεξάρτητα από το αν υπάρχει πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας:

- Διώροφη οικοδομή με ισόγειο κατάστημα και 1ο όροφο κατοικία.
- Διώροφη οικοδομή με ισόγειο κατοικία και 1ο όροφο κατοικία, εφόσον δεν αποτελούν ενιαία λειτουργική ενότητα.



- Ισόγειο διαμέρισμα που βρίσκεται σε επαφή με άλλο ανεξάρτητο ισόγειο διαμέρισμα.
- Ισόγεια επαγγελματική στέγη που βρίσκεται σε επαφή με άλλο ανεξάρτητο ισόγειο διαμέρισμα.

Η μονοκατοικία στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται σε μία γραμμή, με το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων των κτισμάτων στις αντίστοιχες στήλες κυρίων και βοηθητικών χώρων και τα στοιχεία του γηπέδου, εφόσον αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Αν το γήπεδο είναι εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, αυτό αναγράφεται στον πίνακα 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

Μονοκατοικία με ενιαία λειτουργική ενότητα, η οποία εκτείνεται σε περισσότερους από έναν ορόφους, αναγράφεται σε μία γραμμή. Ως επιφάνεια αναγράφεται το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων (στις αντίστοιχες στήλες κυρίων και βοηθητικών χώρων) και στη στήλη όροφος αναγράφεται ο κωδικός του υψηλότερου ορόφου.

### 2.2. Κατοικία – Διαμέρισμα.

Κατοικία ή διαμέρισμα θεωρείται κάθε κτήριο προορισμένο για το σκοπό αυτό, το οποίο δεν είναι μονοκατοικία, μαζί με τα παρακολουθήματά του και τους βοηθητικούς του χώρους, εφόσον αυτοί δεν είναι ανεξάρτητες ιδιοκτησίες.

Αν στην κατοικία ή στο διαμέρισμα παραχωρείται δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακάλυπτου χώρου οικοδομής, που χρησιμοποιείται ως θέση στάθμευσης, βοηθητικός χώρος και κολυμβητική δεξαμενή, τότε αυτά αναγράφονται στην ίδια γραμμή με την κατοικία ή το διαμέρισμα, αλλά στη στήλη βοηθητικών χώρων. Στην ίδια γραμμή αναγράφεται και το οικόπεδο, που ανήκει στην κατοικία ή το διαμέρισμα, με εξαίρεση το οικόπεδο που σε συγκεκριμένες περιπτώσεις δεν πρέπει να γραφεί στην ίδια γραμμή με το κτίσμα (βλέπε 3.1 "Περιπτώσεις που δεν αναγράφεται σε κτίσμα το οικόπεδο του"). Αν το γήπεδο είναι εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, αυτό αναγράφεται στον πίνακα 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

Κατοικία ή διαμέρισμα με ενιαία λειτουργική ενότητα, η οποία εκτείνεται σε περισσότερους από έναν ορόφους, αναγράφεται σε μία γραμμή. Ως επιφάνεια αναγράφεται το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων (στις αντίστοιχες στήλες κυρίων και βοηθητικών χώρων) και στη στήλη όροφος αναγράφεται ο κωδικός του ψηλότερου ορόφου.

### 2.3. Επαγγελματική στέγη.


Ως επαγγελματική στέγη θεωρείται το κτήριο, το οποίο χρησιμοποιείται ως κατάστημα, γραφείο, εμπορικό κέντρο, υπεραγορά κ.λπ..

Στις περιπτώσεις που επαγγελματίας στεγάζεται σε κτίσμα, το οποίο είναι χαρακτηρισμένο ως κατοικία σύμφωνα με την οικοδομική του άδεια, εφόσον βρίσκεται σε όροφο υπέρ του ισόγειου, το κτίσμα αυτό δεν θα αναγραφεί στη δήλωση στοιχείων ακινήτων ως επαγγελματική στέγη, αλλά ως κατοικία. Κατ' εξαίρεση εάν κατοικία βρίσκεται σε ισόγειο κτίσματος και σε αυτήν στεγάζεται επαγγελματίας, τότε θα αναγραφεί ως επαγγελματική στέγη στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

Εφόσον στην επαγγελματική στέγη παραχωρείται δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακάλυπτου χώρου οικοδομής, που χρησιμοποιείται ως θέση στάθμευσης, βοηθητικός χώρος και κολυμβητική δεξαμενή, τότε αυτά αναγράφονται στην ίδια γραμμή με την κατοικία ή το διαμέρισμα, αλλά στη στήλη των βοηθητικών χώρων. Στην ίδια γραμμή αναγράφεται και το οικόπεδο που ανήκει στην κατοικία ή το διαμέρισμα, με εξαίρεση το οικόπεδο που σε συγκεκριμένες περιπτώσεις δεν πρέπει να γραφεί στην ίδια γραμμή με το κτίσμα (βλέπε 3.1 "Περιπτώσεις που δεν αναγράφεται σε κτίσμα το οικόπεδο του"). Αν το γήπεδο είναι εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού αυτό αναγράφεται στον πίνακα 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

#### 2.3.1. Πατάρι επαγγελματικής στέγης.

Πατάρι σε επαγγελματική στέγη, εφόσον αποτελεί ενιαία λειτουργική ενότητα με το λοιπό κτίσμα



## Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Έντυπο Ε9) - Περιουσιολόγιο

και αναφέρεται στην οικοδομική άδεια ή στον τίτλο κτήσης, προσαυξάνει, σύμφωνα με τη χρήση του, τα τετραγωνικά μέτρα των κύριων ή βοηθητικών χώρων αντίστοιχα.

### 2.3.2. Υπόγειο επαγγελματικής στέγης.

Το υπόγειο σε επαγγελματική στέγη, εφόσον αποτελεί ενιαία λειτουργική ενότητα με το λοιπό κτίσμα και αναφέρεται στην οικοδομική άδεια ή στον τίτλο κτήσης, προσαυξάνει, σύμφωνα με τη χρήση του, τα τετραγωνικά μέτρα των κύριων ή βοηθητικών χώρων αντίστοιχα.

### 2.4. Γεωργικά Κτηνοτροφικά κτήρια και Αποθήκες.

Γεωργικά και κτηνοτροφικά κτήρια και αποθήκες θεωρούνται αντίστοιχα τα κτήρια στα οποία φυλάσσονται ζωοτροφές, σπόροι, γεωργικά εργαλεία και μηχανήματα, τα κτήρια που στεγάζουν ζώα και οι αποθηκευτικοί χώροι οποιουδήποτε μεγέθους, όπως αυτά προσδιορίζονται από την άδεια οικοδομής. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής, όπως αυτά προσδιορίζονται από κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο.

Στην έννοια των γεωργικών και κτηνοτροφικών κτισμάτων και αποθηκών δεν περιλαμβάνονται τα κτήρια μαζικής διαλογής, επεξεργασίας, συσκευασίας αγροτικών ή κτηνοτροφικών προϊόντων, τα σφαγεία καθώς και τα ψυγεία – αποθήκες. Τα κτήρια αυτά αναγράφονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων ως επαγγελματικές στέγες.

Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται σε μία γραμμή το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων των κτισμάτων μαζί τα στοιχεία του γηπέδου, εφόσον αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, με εξαίρεση το οικόπεδο που σε συγκεκριμένες περιπτώσεις δεν πρέπει να γραφεί στην ίδια γραμμή με το κτίσμα (βλέπε 3.1 "Περιπτώσεις που δεν αναγράφεται σε κτίσμα το οικόπεδο του"). Αν το γήπεδο είναι εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού αναγράφεται στον πίνακα 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

Εφόσον η άδεια οικοδομής ορίζει ένα κτίσμα ως βοηθητικό χώρο (π.χ. αποθήκη, πλυσταριό κ.λπ.) και η πραγματική χρήση του είναι αυτή που ορίζεται στην άδεια οικοδομής, έτσι αναγράφεται και στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ανεξάρτητα του ορόφου που αυτό βρίσκεται. Αν όμως η χρήση του είναι διάφορη από αυτήν της οικοδομικής του άδειας, τότε αυτό στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται ως κατοικία, εκτός αν βρίσκεται σε υπόγειο ή ισόγειο και χρησιμοποιείται ως επαγγελματική στέγη οπότε αναγράφεται σύμφωνα με τη χρήση του.

### 2.5. Θέσεις στάθμευσης.

Θέση στάθμευσης θεωρείται η αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία, που προσδιορίζεται έτσι από την οικοδομική της άδεια.

Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται σε μία γραμμή το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων της θέσης στάθμευσης μαζί με τα στοιχεία του γηπέδου, εφόσον αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, με εξαίρεση το οικόπεδο που σε συγκεκριμένες περιπτώσεις δεν πρέπει να γραφεί στην ίδια γραμμή με το κτίσμα (βλέπε κατωτέρω στις περιπτώσεις που δεν αναγράφεται σε κτίσμα το οικόπεδο του παρόντος κεφαλαίου 3.1.). Αν το γήπεδο είναι εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού αναγράφεται στον πίνακα 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

### 2.6. Ενοικιαζόμενα δωμάτια.

Ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα που στην οικοδομική τους άδεια ορίζονται κατοικίες, στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφονται ως κατοικίες.

### 2.7. Σταθμοί Αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης.

Οι σταθμοί αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης, μετά των παραρτημάτων τους, ορίζονται σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια καθώς και την άδεια λειτουργίας τους.

Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές (οικοδομική άδεια ειδικού



κτηρίου και άδεια λειτουργίας σταθμού αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης), τότε στη δήλωση στοιχείων ακινήτων τα κτήρια αυτά αναγράφονται ως επαγγελματικές στέγες.

Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπή η λειτουργία του σταθμού αυτοκινήτων λόγω παύσης εργασιών, τότε αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν την διακοπή.

Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται σε μία γραμμή το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων των κτισμάτων (στις αντίστοιχες στήλες κυρίων και βοηθητικών χώρων), με τον υψηλότερο όροφο και τα στοιχεία του γηπέδου, εφόσον αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Αν το γήπεδο είναι εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού αναγράφεται στον πίνακα 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

### **2.8. Βιομηχανικά και Βιοτεχνικά κτήρια.**

Τα Βιομηχανικά και Βιοτεχνικά κτήρια μετά των παραρτημάτων τους, ορίζονται σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια καθώς και την άδεια λειτουργίας τους.

Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές (οικοδομική άδεια ειδικού κτηρίου και άδεια λειτουργίας βιομηχανίας ή βιοτεχνίας), τότε στη δήλωση στοιχείων ακινήτων τα κτήρια αυτά αναγράφονται ως επαγγελματικές στέγες.

Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπή η λειτουργία της βιομηχανίας ή της βιοτεχνίας λόγω παύσης εργασιών, τότε αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν την διακοπή.

Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται σε μία γραμμή το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων των κτισμάτων (στις αντίστοιχες στήλες κυρίων και βοηθητικών χώρων), με τον υψηλότερο όροφο και τα στοιχεία του γηπέδου, εφόσον αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Αν το γήπεδο είναι εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού αναγράφεται στον πίνακα 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

### **2.9. Ξενοδοχεία – Τουριστικές Εγκαταστάσεις.**

Τα ξενοδοχεία και γενικά οι τουριστικές εγκαταστάσεις μετά των παραρτημάτων τους, ορίζονται σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια καθώς και την άδεια λειτουργίας τους.

Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές (οικοδομική άδεια ειδικού κτηρίου και άδεια λειτουργίας ξενοδοχείου ή τουριστικής εγκατάστασης), τότε στη δήλωση στοιχείων ακινήτων τα κτήρια αυτά αναγράφονται ως επαγγελματικές στέγες.

Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπή η λειτουργία του ξενοδοχείου ή της τουριστικής εγκατάστασης λόγω παύσης εργασιών, τότε αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν την διακοπή.

Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται σε μία γραμμή το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων των κτισμάτων (στις αντίστοιχες στήλες κυρίων και βοηθητικών χώρων), με τον υψηλότερο όροφο και τα στοιχεία του γηπέδου εφόσον αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Αν το γήπεδο είναι εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού αναγράφεται στον πίνακα 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

### **2.10. Νοσηλευτήρια.**

Τα Νοσηλευτήρια, μετά των παραρτημάτων τους, ορίζονται σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια καθώς και την άδεια λειτουργίας τους.

Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές (οικοδομική άδεια ειδικού κτηρίου και άδεια λειτουργίας νοσηλευτηρίου), τότε στη δήλωση στοιχείων ακινήτων τα κτήρια αυτά αναγράφονται ως επαγγελματικές στέγες.

Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της

## Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Έντυπο Ε9) - Περιουσιολόγιο

χρήσης μπορεί να αποτελέσει κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπή η λειτουργία του νοσηλευτηρίου λόγω παύσης εργασιών, τότε αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν την διακοπή.

Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται σε μία γραμμή το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων των κτισμάτων (στις αντίστοιχες στήλες κυρίων και βοηθητικών χώρων), με τον υψηλότερο όροφο και τα στοιχεία του γηπέδου εφόσον αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Αν το γήπεδο είναι εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού αναγράφεται στον πίνακα 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

### **2.11. Ευαγή Ιδρύματα.**

Τα Ευαγή Ιδρύματα μετά των παραρτημάτων τους, ορίζονται σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια καθώς και την άδεια λειτουργίας τους.

Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές (οικοδομική άδεια ειδικού κτηρίου και άδεια λειτουργίας ευαγούς ιδρύματος), τότε στη δήλωση στοιχείων ακινήτων τα κτήρια αυτά αναγράφονται ως επαγγελματικές στέγες.

Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελέσει κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπή η λειτουργία του ευαγούς ιδρύματος λόγω παύσης εργασιών, τότε αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν την διακοπή.

Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται σε μία γραμμή το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων των κτισμάτων (στις αντίστοιχες στήλες κυρίων και βοηθητικών χώρων), με τον υψηλότερο όροφο και τα στοιχεία του γηπέδου, εφόσον αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Αν το γήπεδο είναι εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού αναγράφεται στον πίνακα 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

### **2.12. Εκπαιδευτήρια.**

Τα Εκπαιδευτήρια, ορίζονται σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια και την άδεια λειτουργίας τους.

Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές (οικοδομική άδεια ειδικού κτηρίου και άδεια λειτουργίας εκπαιδευτηρίου), τότε στη δήλωση στοιχείων ακινήτων τα κτήρια αυτά αναγράφονται ως επαγγελματικές στέγες.

Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελέσει κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπή η λειτουργία του εκπαιδευτηρίου λόγω παύσης εργασιών, τότε αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν την διακοπή.

Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται σε μία γραμμή το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων των κτισμάτων (στις αντίστοιχες στήλες κυρίων και βοηθητικών χώρων), με τον υψηλότερο όροφο και τα στοιχεία του γηπέδου, εφόσον αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Αν το γήπεδο είναι εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού αναγράφεται στον πίνακα 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

### **2.13. Αθλητικές εγκαταστάσεις.**

Οι αθλητικές εγκαταστάσεις, ορίζονται σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια.

Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελέσει κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο.

Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται σε μία γραμμή το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων των κτισμάτων, με τον υψηλότερο όροφο και τα στοιχεία του γηπέδου, εφόσον αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Αν το γήπεδο είναι εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού αναγράφεται στον πίνακα 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

### **2.14. Κολλυμβητική δεξαμενή.**

Όταν σε οικόπεδο ή αγροτεμάχιο με κτίσμα υπάρχει και κολλυμβητική δεξαμενή (πισίνα), για την οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής, αυτή αναγράφεται σε ξεχωριστή γραμμή ως αθλητική εγκατάσταση και η επιφάνεια που καταλαμβάνει αναγράφεται στους κύριους χώρους. Όταν όμως δεν



έχει εκδοθεί η προβλεπόμενη άδεια οικοδομής, αυτή αναγράφεται στους βοηθητικούς χώρους στην ίδια γραμμή με το κτίσμα.

Το ίδιο ισχύει και για πισίνες σε ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις.

### **2.15. Κτήρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις κατηγορίες 2.1. έως και 2.14.**

Τα κτήρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις πιο πάνω 2.1 έως 2.14. κατηγορίες, όπως π.χ. Ιερό Ναός, μουσεία, θέατρα, κινηματογράφοι, συνεδριακά κέντρα, αίθουσες διαλέξεων-συναυλιών, εκθεσιακά κέντρα κ.λπ., ορίζονται σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια.

Σε περίπτωση που η χρήση του κτηρίου είναι διάφορη από την αναγραφόμενη στην οικοδομική άδεια, το κτίσμα στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται σύμφωνα με το χαρακτηρισμό της οικοδομικής άδειας.

## Παράδειγμα 2



*Το Μουσείο Α. στεγάζεται σε μία μονοκατοικία. Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων η κατηγορία του ακινήτου με την οποία θα αναγραφεί είναι αυτή της μονοκατοικίας.*

Στις περιπτώσεις αυτές αναγράφεται σε μία γραμμή το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων των κτισμάτων, στη στήλη όροφος αναγράφεται ο κωδικός του υψηλότερου ορόφου και τα στοιχεία του γηπέδου εφόσον αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Αν το γήπεδο είναι εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού αναγράφεται στον πίνακα 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

### **3. Τρόπος αναγραφής οικοπέδων.**

Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων τα οικοπέδα, εφόσον δεν υπάρχει επ' αυτών κτίσμα, αναγράφονται στις οριζόμενες στήλες των οικοπέδων, ενώ αν υπάρχει επ' αυτών κτίσμα, αναγράφονται στην ίδια γραμμή με αυτό.

Εάν επί οικοπέδου υπάρχουν κτίσματα που εκτείνονται σε περισσότερους του ενός ορόφους και δεν υπάρχει πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, τότε τα στοιχεία του οικοπέδου ανά ιδιοκτήτη αναγράφονται σε μία μόνο γραμμή εφόσον έχει περισσότερες από μία ιδιοκτησίες.

#### **3.1. Περιπτώσεις που δεν αναγράφεται σε κτίσμα το οικόπεδό του.**

Ο γενικός κανόνας απαιτεί την αναγραφή στην ίδια γραμμή με το κτίσμα και του οικοπέδου του. Δεν αναγράφεται οικόπεδο μόνο σε διαμερίσματα, επαγγελματικές στέγες, αποθήκες και θέσεις στάθμευσης, εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι εξής προϋποθέσεις:

- Βρίσκονται σε πολυκατοικία. Για τις ανάγκες συμπλήρωσης της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, πολυκατοικία θεωρείται κάθε πολυώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, η οποία αποτελείται από τρεις τουλάχιστον ορόφους κύριας χρήσης, στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και το ισόγειο ή η οικοδομή που, ανεξάρτητα από τον αριθμό των ορόφων, έχει διαμερίσματα συνολικού εμβαδού 500 τ.μ., τα οποία προορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού για πολύωρη παραμονή ανθρώπων, για διημέρευση, συναναστροφή, εργασία ή ύπνο.

- Υπάρχει πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

- Η αξία του οικοπέδου τους υπολογίζεται με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων (έντυπο 3).

Αν κάποια από τις ανωτέρω προϋποθέσεις δεν ισχύει, τότε υποχρεωτικά αναγράφεται και το οικόπεδο του κτηρίου. Είναι όμως σοβαρό λάθος να αναγραφεί οικόπεδο σε κτίσμα που ανήκει στις ανωτέρω κατηγορίες. Σε περίπτωση που εκ παραδρομής έχει αναγραφεί οικόπεδο, τότε αυτό θεραπεύεται (διαγράφεται το οικόπεδο) με την προσκόμιση της πράξης σύστασης οριζόντιας



ιδιοκτησίας και με την προϋπόθεση ότι η αξία του οικοπέδου υπολογίζεται με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων.

### **3.2. Τρόπος αναγραφής του δικαιώματος υψούν.**

Η κατηγορία με την οποία αναγράφεται στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων το δικαίωμα υψούν είναι αυτή του οικοπέδου ως εξής:

**3.2.1.** Εφόσον στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας το δικαίωμα υψούν είναι ορισμένο σε μέγεθος και θέση (π.χ. 150 τ.μ. στον 3ο όροφο), τότε αυτό αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων ως οικόπεδο, στη στήλη της επιφάνειας του οικοπέδου αναγράφεται το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτού και στο ποσοστό συνιδιοκτησίας αναγράφονται τα χιλιοστά που του αντιστοιχούν, τα οποία έχουν μετατραπεί σε εκατοστά. Στην περίπτωση αυτή δεν συμπληρώνεται η στήλη της συνολικής επιφάνειας κτισμάτων στο οικόπεδο.

### **Παράδειγμα 3**

*Δικαίωμα υψούν για ανέγερση επί οικοπέδου 384 τ.μ., διαμερίσματος 120 τ.μ., στον 4ο όροφο. Στο μελληοντικό διαμέρισμα αντιστοιχούν 215 χιλιοστά επί του οικοπέδου. Η ιδιοκτησία αυτή θα αναγραφεί με κατηγορία ακινήτου 4 (οικόπεδο). Στη στήλη της επιφάνειας του οικοπέδου θα αναγραφούν τα 384 τ.μ. του οικοπέδου και στο ποσοστό συνιδιοκτησίας 21,5%.*

**3.2.2.** Αν το δικαίωμα υψούν είναι μελληοντικό και αβέβαιο αλλήλ έχει χιλιοστά επί του οικοπέδου, τότε αυτό στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται όπως ανωτέρω, αλλήλ στην περίπτωση αυτή στη στήλη ειδικών συνθηκών συμπληρώνεται ότι, το οικόπεδο δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί (κωδικός αριθμός 5).

**3.2.3.** Αν το δικαίωμα υψούν είναι μελληοντικό και αβέβαιο αλλήλ δεν έχει χιλιοστά επί του οικοπέδου, τότε αυτό δεν αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

### **3.3. Οικόπεδο στο οποίο υπάρχει πράξη σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας.**

Σε περιπτώσεις κάθετης ιδιοκτησίας επί οικοπέδου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, αναγράφεται στην επιφάνεια του οικοπέδου το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτού και στο ποσοστό συνιδιοκτησίας τα εκατοστά που αντιστοιχούν στην κάθετη ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτή συμπληρώνεται πάντα η στήλη της συνολικής επιφάνειας κτισμάτων στο οικόπεδο, με τα τετραγωνικά μέτρα των κτισμάτων που βρίσκονται σε όλες τις καθέτους.

### **3.4. Πότε συμπληρώνεται η συνολική επιφάνεια κτισμάτων στο οικόπεδο.**

Η στήλη της συνολικής επιφάνειας των κτισμάτων, που υπάρχουν στο οικόπεδο, συμπληρώνεται στις εξής περιπτώσεις:

- Υπάρχουν κτίσματα επί οικοπέδου χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Στην γραμμή που θα αναγραφεί το οικόπεδο, υποχρεωτικά πρέπει να συμπληρωθούν και τα τετραγωνικά μέτρα των κτισμάτων που υπάρχουν στο οικόπεδο.

- Υπάρχουν κτίσματα επί οικοπέδου, στο οποίο υπάρχει πράξη σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας. Στην γραμμή που θα αναγραφεί το οικόπεδο, υποχρεωτικά πρέπει να συμπληρωθούν και τα τετραγωνικά μέτρα των κτισμάτων που υπάρχουν σε όλες τις καθέτους.

- Στα κτίσματα επί οικοπέδου με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας όπου δεν έχει εξαντηθεί ο συντελεστής δόμησης, αναγράφονται στην ίδια γραμμή και τα στοιχεία του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή στη συνέχεια της αναγραφής των περιγραφικών στοιχείων του οικοπέδου πρέπει να συμπληρώνονται και τα τετραγωνικά μέτρα των κτισμάτων που υπάρχουν στο οικόπεδο.