



### ΓΕΝΙΚΑ

Είναι κοινή αντίληψη ότι στη Χώρα μας είναι απαραίτητη η καταγραφή των ακινήτων, στην οποία πρέπει να προσδιορίζονται τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου και ο ιδιοκτήτης του, έτσι ώστε να δημιουργηθεί ένα πλήρες Περιουσιολόγιο.

Η τελευταία προσπάθεια καταγραφής των ακινήτων με στόχο τη δημιουργία Περιουσιολογίου έγινε το έτος 2005, με το άρθρο 23 του Ν. 3427/2005 (Φ.Ε.Κ. 312 Α') και ισχύει όπως τροποποιήθηκε με τους νόμους 3634/2008 (Φ.Ε.Κ. 9 Α'), 3763/2009 (Φ.Ε.Κ. 80 Α') και 3842/2010 (Φ.Ε.Κ. 58 Α').

Οι διαφοροποιήσεις σε σχέση με τις προηγούμενες καταγραφές είναι:

- Σε δήλωση Ε9 υποχρεούνται **μόνο** όσα πρόσωπα έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα, καθώς και το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης θέσεων στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών, των πιο πάνω ακινήτων.

- Υποχρέωση δήλωσης έχουν τόσο τα φυσικά όσο και τα **νομικά πρόσωπα**.

- Τα ημιτελή κτίσματα αναγράφονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

Με το άρθρο 52 του Ν. 3842/2010 (Φ.Ε.Κ. 58 Α'), ορίστηκαν και οι κανόνες που διέπουν το Περιουσιολόγιο Ακινήτων. Ως Περιουσιολόγιο Ακινήτων ορίζεται το σύνολο της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου, η οποία αποτελείται από τα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης επί ακινήτων καθώς και το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης θέσεων στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακαλύπτου χώρου οικοδομής των πιο πάνω ακινήτων την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

Το περιουσιολόγιο δημιουργήθηκε και ενημερώνεται από την επεξεργασία των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων.

## 1.1 ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ

Υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχει **κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο**, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα του, **το οποίο την 1η Ιανουαρίου έχει εμπράγματο δικαίωμα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε ακίνητο που βρίσκεται στην Ελλάδα**, ανεξάρτητα από το αν αυτό έχει εν τω μεταξύ μεταβιβαστεί μέχρι την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1001/2005, στην έννοια των προσώπων περιλαμβάνονται όλα τα Νομικά Πρόσωπα καθώς και η σχολάζουσα κληρονομιά, εκτός από το Ελληνικό Δημόσιο εν στενή έννοια.

### Παράδειγμα 1



*Ο Η. απέκτησε από κληρονομιά τον Απρίλιο του 2009 τρία διαμερίσματα. Στις 4 Ιανουαρίου του 2010 δίδει με γονική παροχή την ψιλή κυριότητα των τριών διαμερισμάτων στα παιδιά του και παρακρατά την επικαρπία για λογαριασμό του. Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2010 την οποία υποβάλλει το Ιούλιο του 2010, οφείλει να δηλώσει τα τρία διαμερίσματα κατά πλήρη κυριότητα, ανεξάρτητα από το αν κατά την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης ο Η. έχει μόνο την επικαρπία των τριών διαμερισμάτων.*

### Παράδειγμα 2



Η Α. αγοράζει μία επαγγελματική στέγη τον Απρίλιο του 2010. Στις 3 Ιανουαρίου του 2011, πωλεί την επαγγελματική στέγη. Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2012, την οποία υποβάλλει τον Μάιο του 2012, οφείλει να δηλώσει την επαγγελματική στέγη, ανεξάρτητα από το αν κατά την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης αυτή έχει μεταβιβασθεί.

### Παράδειγμα 3



Ανώνυμη εταιρεία αγοράζει ένα αγροτεμάχιο τον Ιούνιο του 2010. Τον Νοέμβριο του 2010 μεταβιβάζει το αγροτεμάχιο. Τον Δεκέμβριο του ιδίου έτους αγοράζει μία θέση στάθμευσης. Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2011, την οποία υποβάλλει τον Μάιο του 2011, οφείλει να δηλώσει μόνο τη θέση στάθμευσης. Το αγροτεμάχιο δεν θα δηλωθεί από την Α.Ε., διότι αγοράστηκε και πωλήθηκε εντός του έτους 2010.

Η δήλωση στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) υποβάλλεται μία φορά, στο έτος που προκύπτει τέτοια υποχρέωση. Ως ημερομηνία πρώτης καταγραφής του συνόλου της ακίνητης περιουσίας κάθε προσώπου ορίστηκε **η 1η Ιανουαρίου 2005**.

Για κάθε επόμενο του 2005 έτους, υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων έχουν τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε κάθε περίπτωση μεταβολής της περιουσιακής τους κατάστασης την 1η Ιανουαρίου του αντίστοιχου έτους.

Επίσης, υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων έχει και ο υπόχρεος, που στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων προηγούμενων ετών συμπεριέλαβε σύζυγο ή λοιπά προστατευόμενα μέλη, εφόσον έχουν επέλθει μεταβολές στην οικογενειακή του κατάσταση, όπως αυτή έχει απεικονισθεί στις δηλώσεις των προηγούμενων ετών, ανεξάρτητα από το αν υπάρχουν μεταβολές στην περιουσιακή του κατάσταση.

Οι μεταβολές στην οικογενειακή κατάσταση που πρέπει να δηλώνονται είναι:

- **ο γάμος**, εφόσον η σύζυγος έχει οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο,
- **η γέννηση τέκνου**, εφόσον αυτό έχει οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο,
- **η διάσταση**, εφόσον η σύζυγος είχε οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, το οποίο είχε αναγραφεί στην κοινή δήλωση με τον πρώην σύζυγο,
- **το διαζύγιο**, εφόσον η σύζυγος είχε οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, το οποίο είχε αναγραφεί στην κοινή δήλωση με τον πρώην σύζυγο,
- **η παύση χαρακτηρισμού των τέκνων ως προστατευομένων μελών**, σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Κ.Φ.Ε.), εφόσον αυτά είχαν οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, το οποίο είχε αναγραφεί στην δήλωση του γονέα τους,
- **ο θάνατος**.

### Παράδειγμα 4

Ο Β. παντρεύεται την Σ. το έτος 2009. Η Σ. είχε υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων το έτος 2005 και έως το έτος 2009 δεν είχε καμία μεταβολή στην περιουσιακή της κατάσταση. Ο Β. δεν έχει κανένα εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο. Το έτος 2010 ο Β. οφείλει να υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων και να δηλώσει το γάμο, επειδή η Σ. έχει εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα.

### Παράδειγμα 5

Ο Σ. είναι παντρεμένος με την Ν. Έχει υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων το έτος 2005, όπου έχει αναγράψει μόνο δικά του ακίνητα, διότι η σύζυγός του δεν έχει ακίνητη περιουσία. Το έτος 2011 απεβίωσε η Ν. και ο Σ. δεν έχει καμία μεταβολή στην ακίνητη περιουσία του. Το έτος 2012 ο Σ. δεν υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων για να δηλώσει τη μεταβολή της οικογενειακής του κατάστασης (θάνατος της συζύγου), επειδή η αποβιώσασα σύζυγός δεν είχε ιδιοκτησία και δεν υπήρξε μεταβολή στην περιουσιακή του κατάσταση.

### Παράδειγμα 6

Ο Δ. και η Μ., που δεν έχουν κανένα εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, αποκτούν ένα τέκνο τον Ιανουάριο του 2010. Τον Μάρτιο του ίδιου έτους η γιαγιά του δωρίζει ένα οικόπεδο. Ο Δ. υποχρεούται σε δήλωση στοιχείων ακινήτων το έτος 2011, για να δηλώσει το οικόπεδο που ανήκει στο τέκνο του.

### Παράδειγμα 7

Ο Ι. ο οποίος έχει υποβάλει δηλώσεις στοιχείων ακινήτων τα έτη 2005 και 2008, παντρεύεται το έτος 2008 την Η., η οποία δεν έχει κανένα εμπράγματο δικαίωμα. Εντός του έτους 2008 δεν επήλθε καμία μεταβολή στα ακίνητα του Ι. Το έτος 2009 ο Ι. δεν υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων για να δηλώσει τη μεταβολή της οικογενειακής του κατάστασης (γάμος), επειδή η σύζυγός δεν έχει ιδιοκτησία και δεν υπήρξε μεταβολή στην περιουσιακή του κατάσταση.

Τέλος, υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχουν τα νομικά πρόσωπα, τα οποία έχουν υποβάλλει δήλωση στοιχείων ακινήτων τα προηγούμενα έτη και έχουν **διακόψει τις εργασίες** τους μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους.

Υπόχρεοι σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων είναι:

- Κάθε φυσικό πρόσωπο για την ακίνητη περιουσία του. Σε **περιπτώσεις εγγάμων** η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται από το σύζυγο.

## Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Έντυπο Ε9) - Περιουσιολόγιο

• Ο **υπόχρεος γονέας** για την ακίνητη περιουσία των προστατευόμενων τέκνων του, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Ν. 2234/1994, όπως ισχύει. Τέκνο, το οποίο έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, υποβάλλει αυτοτελώς δήλωση στοιχείων ακινήτων.

• Ο **υπόχρεος για την ακίνητη περιουσία των λοιπών προστατευόμενων μελών** που συνοικούν και τον βαρύνουν, σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, με υποβολή δηλώσεων επί ονόματί τους. Αν προστατευόμενοι ανιόντες είναι σύζυγοι, το Ε9 θα είναι κοινό γι' αυτούς και θα υποβάλλεται από τον υπόχρεο στο όνομα του συζύγου.

### Παράδειγμα 8

Την 1η Ιανουαρίου του έτους 2008 ο Δ. είναι παντρεμένος, έχει πέντε παιδιά εκ των οποίων τα τρία ανήλικα, μια κόρη φοιτήτρια 22 ετών και ένα γιο 19 ετών, ο οποίος υπηρετεί τη στρατιωτική του θητεία. Η φοιτήτρια έχει την ψιλή κυριότητα ενός διαμερίσματος και ο στρατευμένος γιος του την ψιλή κυριότητα ενός αγροτεμαχίου. Τόσο ο υπόχρεος όσο και η σύζυγός του έχουν προσωπική περιουσία. Μαζί του συνοικούν και τον βαρύνουν (κατά τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος) οι δύο υπερήλικες γονείς της συζύγου του, ο πατέρας του, ο οποίος δεν έχει ακίνητη περιουσία και η ορφανή ανήλικη ανιψιά του. Ο πεθερός του έχει ένα αγροτεμάχιο, η πεθερά του ένα σπίτι στο χωριό και η ανιψιά του ένα οικόπεδο.

Ο Δ., ο οποίος δεν είχε υποβάλει δηλώσεις μέχρι το έτος 2007, κάνοντας χρήση της ρύθμισης για το έτος 2008 (βλέπε κεφ. 1.5. "Κανόνες αναγραφής των ακινήτων στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων") θα υποβάλει τις εξής δηλώσεις στοιχείων ακινήτων έτους 2008:

α) Δήλωση στοιχείων ακινήτων στο όνομά του, στη πρώτη σελίδα του οποίου θα αναγράψει και τα στοιχεία της συζύγου του, καθώς και τα στοιχεία των δύο μόνο τέκνων (της φοιτήτριας και του φαντάρου) που έχουν εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα, τα οποία θα συμπεριληφθούν μαζί με τα δικά του ακίνητα στους πίνακες 1 και 2, στο εσωτερικό του εντύπου. Τα λοιπά ανήλικα τέκνα του δεν θα τα αναγράψει, διότι δεν έχουν ακίνητα.

β) Μία άλλη δήλωση στοιχείων ακινήτων στο όνομα του πεθερού του, στην οποία θα αναγράψει και τα στοιχεία της πεθεράς του στη πρώτη σελίδα και τα ακίνητά τους στους πίνακες 1 και 2 στο εσωτερικό του εντύπου.

γ) Μία τρίτη δήλωση στοιχείων ακινήτων στο όνομα της ανιψιάς του, στην οποία θα αναγράψει το ακίνητό της στον πίνακα 1.

Για τον πατέρα του δεν θα υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων, διότι δεν έχει εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων.

#### Επίσης υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων κατά περίπτωση είναι:

- Ο νόμιμος εκπρόσωπος των νομικών προσώπων για την περιουσία του νομικού προσώπου.
- Ο κηδεμόνας, για την ακίνητη περιουσία σχολιάζουσας κληρονομιάς για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται. Η κληρονομιά σχολιάζει και ορίζεται κηδεμόνας γι' αυτή, όταν είναι άγνωστος ο κληρονόμος ή δεν είναι γνωστό αν αποδέχτηκε την κληρονομιά. (άρθρο 1865 Α.Κ.),
- Ο εκτελεστής διαθήκης, για την κληρονομιά ακίνητη περιουσία για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται και τη διοικεί,
- Ο σύνδικος της πτώχευσης, για την πτωχευτική ακίνητη περιουσία,
- Ο μεσεγγυούχος ακίνητης περιουσίας.



Από το έτος 2011 και επόμενα, υπόχρεος σε δήλωση στοιχείων ακινήτων είναι ο εργολάβος για ακίνητα, τα οποία συμφωνήθηκε να μεταβιβασθούν και δεν έχουν μεταβιβαστεί από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τρία έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιοδήποτε τρόπο εντός των τριών αυτών ετών από τον εργολάβο.

Συνεπώς:

Οι οικοπεδούχοι, που οφείλουν να δηλώνουν στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων των ετών 2005 έως 2010 και τα ακίνητα που θα έδιναν στον εργολάβο ως εργολαβικό ανάγλυφο, από το έτος 2011 θα διαγράφουν τα ακίνητα αυτά, εφόσον έχουν παρέλθει τρία έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή εφόσον έχουν χρησιμοποιηθεί ή εκμισθωθεί από τους εργολάβους μέσα στα τρία αυτά έτη.

Οι εργολάβοι, οφείλουν να υποβάλουν δήλωση στοιχείων ακινήτων από το έτος 2011, αναγράφοντας τα ακίνητα που θα λάβουν ως ανάγλυφο, σύμφωνα με το εργολαβικό προσύμφωνο, εφόσον έχουν παρέλθει τρία έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή τα έχουν χρησιμοποιήσει ή εκμισθώσει εντός τριών ετών από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.

Οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων, για την ανωτέρω περίπτωση, υποβάλλονται το πρώτο έτος μετά το έτος συμπλήρωσης της τριετίας. Για παράδειγμα, δηλώσεις στοιχείων ακινήτων έτους 2011, για διαγραφή ή αναγραφή από τους οικοπεδούχους ή εργολάβους αντίστοιχα, των ακινήτων σύμφωνα με τα ανωτέρω, υποβάλλονται για οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί εντός του έτους 2007 ή προγενέστερα.

### Παράδειγμα 9



*Ο Κ. είχε στην κυριότητά του ένα οικόπεδο, το οποίο έδωσε αντιπαροχή το έτος 2006 σε μία ομόρρυθμη κατασκευαστική εταιρεία. Η οικοδομική άδεια εκδόθηκε στις 3 Ιανουαρίου 2007. Η τριετία χορήγησης της άδειας συμπληρώθηκε στις 3 Ιανουαρίου του 2010. Στις 31 Δεκεμβρίου του 2010, υπήρχε από το εργολαβικό ανάγλυφο ένα διαμέρισμα και μία θέση στάθμευσης που δεν είχαν πωληθεί. Ο Κ. στη δήλωση στοιχείων ακινήτων που θα υποβάλει το έτος 2011, θα διαγράψει το διαμέρισμα και τη θέση στάθμευσης του εργολαβικού ανταγλύματος, ενώ η Ο.Ε. στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, που θα υποβάλει το έτος 2011, θα αναγράψει το διαμέρισμα και τη θέση στάθμευσης, επειδή παρήλθε τριετία από την ημερομηνία χορήγησης της αρχικής οικοδομικής άδειας.*

### Παράδειγμα 10



*Ο Β. έχει δώσει αντιπαροχή το οικόπεδό του το έτος 2010 στον εργολάβο Γ. Η οικοδομική άδεια για την ανέγερση πολυκατοικίας εκδόθηκε στις 11 Νοεμβρίου του 2010. Τον Δεκέμβριο του 2011 ο εργολάβος χρησιμοποιεί μία αποθήκη του εργολαβικού του ανταγλύματος, αποθηκεύοντας υλικά. Ο Β. στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, που θα υποβάλει το έτος 2012, θα διαγράψει την αποθήκη του εργολαβικού ανταγλύματος, ενώ ο Γ. στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, που θα υποβάλει το έτος 2012, θα αναγράψει την αποθήκη, παρότι δεν παρήλθε τριετία από την ημερομηνία χορήγησης της αρχικής οικοδομικής άδειας, επειδή την χρησιμοποίησε.*