



Λογιστική Φορολογική Ενημέρωση



Πανελλήνια Ομοσπονδία Φοροτεχνικών Ελευθέρων Επαγγελματιών

Περιοδική Ενημερωτική Έκδοση σε Λογιστικά & Φοροτεχνικά θέματα

• Αριθμός Φύλλου 074 • 15 Ιουλίου 2009

Ιουλιανού 42-46, 10 434, Αθήνα Τηλ.: 210 82 53 445 Fax: 210 82 53 446 e-mail: pofee@otenet.gr web site: www.pofee.gr

::: επιγραμματικά:::

- Επιδότηση εξοπλισμού 250 εκ. για ελεύθερους επαγγελματίες
- Η «τακτοποίηση» ημιυπαίθριων χώρων αυξάνει την αντικειμενική αξία, τους φόρους και τα τέλη
- 15 απαντήσεις σε κρίσιμες ερωτήσεις για τους ημιυπαίθριους

Φορολογικά | Οικονομικά

Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών

Κύριε Πρόεδρε

Το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, όπως έχει ήδη ανακοινωθεί, θα προβεί στις αμέσως προσεχείς εβδομάδες στην προκήρυξη προγράμματος του ΕΣΠΑ, για την ενίσχυση επιστημόνων που δραστηριοποιούνται ως ελεύθεροι επαγγελματίες. Η επιχορήγηση αφορά στην απόκτηση σύγχρονου τεχνολογικού εξοπλισμού, απαραίτητου για την άσκηση της επαγγελματικής δραστηριότητας ιατρών, οδοντιάτρων, μηχανικών, δικηγόρων, συμβολαιογράφων, λογιστών και οικονομολόγων – συμβούλων.

Με την συγκεκριμένη δράση, ύψους 250 εκατ. ευρώ δημόσιας δαπάνης (άθροισμα κοινοτικών και εθνικών πόρων), το Υπουργείο ενισχύει για

πρώτη φορά τους συγκεκριμένους κλάδους, στοχεύοντας στην ενδυνάμωση της δραστηριότητας περίπου 50.000 ελευθέρων επαγγελματιών. Στο πλαίσιο της οριστικής διατύπωσης των όρων του προγράμματος, ο 9 Υπουργός Οικονομίας και Οικονομικών κ. Γιάννης Παπαθανασίου συγκαλεί σύσκεψη με εκπροσώπους των συλλογικών φορέων των ανωτέρων επαγγελματιών την Πέμπτη 23 Ιουλίου 2009 και ώρα 14:00 στην αίθουσα 305 του Υπουργείου (Νίκης 5-7, 3ος όροφος), κατά την οποία θα ενημερωθείτε σχετικά με τους όρους και τα κριτήρια του προγράμματος και θα ακολουθήσει ανταλλαγή απόψεων.

Με εκτίμηση
Ο Γενικός Γραμματέας
Σπύρος Ευσταθόπουλος

Επιλογή θεμάτων: Αθανάσιος Δεληγιάννης - Υπ. Δημοσίων Σχέσεων Π.Ο.Φ.Ε.Ε.



Το IN-ΦΟΡΟ σύντομα θα ανακοινώσει την έναρξη

Προγραμμάτων Επαγγελματικής Εκπαίδευσης

τα οποία θα υλοποιηθούν με τη μέθοδο της Ανοικτής Εξ Αποστάσεως Εκπαίδευσης και διαδίκτυακές τεχνολογίες (που επιτρέπουν την παρακολούθηση από κάθε περιοχή της χώρας).

ειδική τιμή για λογιστικά γραφεία

Qbis
Quality Business Information System

από το 1983
bms
Business Management Software Ltd

Το απόλυτο μηχανογραφικό σύστημα για αύξηση της παραγωγικότητας σας

www.bmssoftware.gr • info@bmssoftware.gr • +30 210 7227068

Φορολογικά | Οικονομικά

**Ζητείστε μας
Έντυπο Υλικό**

Specisoft

Λογισμικό


- Επιχειρησιακός Σχεδιασμός | Business Plan
- Οικονομικές Αναλύσεις Ισολογισμών
- Μελέτη Αιτήματος για δανειοδότηση από τράπεζες
- Δημοσίευση Μελετών Αναπτυξιακού Νόμου
- Πρότυπη Κωστολόγηση
- Αποτίμηση Αξίας Επιχειρήσεων
- Χρηματοροές | Cash Flow

**Δωρεάν Λογισμικό
Υπολογισμού Δανείων**
πίεστε εδώ 

www.specisoft.gr

Αρτέμιδος 3, Μαρούσι
T: 210.69.11.468 | F: 210.69.93.791
E: info@specisoft.gr

Προβληθείτε εδώ



Αν ενδιαφέρεστε να προβάλετε με διαφημιστική καταχώρηση την επιχείρησή σας, παρακαλούμε επικοινωνήστε στο **210 8253445** ή στο e-mail: pofee@otenet.gr

Επιδότηση εξοπλισμού 250 εκ. για ελεύθερους επαγγελματίες

ΜΕΣΑ στις επόμενες ημέρες θα προκηρυχθεί το πρόγραμμα για "επιδότησεις - εξπρές" για ποσό μέχρι και 20.000 ευρώ σε 50.000 γιατρούς, δικηγόρους, μηχανικούς και λογιστές για την αγορά ή τη συμπλήρωση του εξοπλισμού της κάθε ειδικότητάς τους.

Στην προκήρυξη του προγράμματος, που αναμένεται μέσα στην επόμενη εβδομάδα, θα ξεκαθαρίζεται ότι το συνολικό ποσό που θα μοιραστεί θα φτάσει τα 250 εκατ. ευρώ. Σε ό,τι αφορά το ανώτερο ποσοστό επιδότησης, αυτό θα ποικίλλει ανάλογα με τον χρόνο άσκησης εργασίας του κάθε κλάδου. Το μεγαλύτερο θα φτάνει το 60% για κάθε εγκεκριμένο προϋπολογισμό και θα αφορά αυτούς που έχουν άδεια εξάσκησης επαγγέλματος μέχρι και πέντε χρόνια και το δεύτερο εξετάζεται να βρίσκεται στο 50% και θα αφορά αυτούς που έχουν εργασιακή παρουσία από πέντε χρόνια και πάνω.

Δικαιούχοι

Σύμφωνα με τις αρχικές εκτιμήσεις, οι ενδιαφερόμενοι θα προσεγγίσουν τους 250.000 και από αυτούς εκτιμάται ότι περίπου 50.000 ή και λίγο περισσότεροι θα

λάβουν τελικά την επιχορήγηση. Πάντως, η ενίσχυση θα διαφέρει για κάθε επαγγελματική ειδικότητα, με δεδομένο ότι θα αφορά αποκλειστικά την απόκτηση τεχνολογικού εξοπλισμού και όχι την επίπλωση του επαγγελματικού χώρου.

Ετσι, το ποσό της επιχορήγησης για δικηγόρους, λογιστές - οικονομολόγους και μηχανικούς αναμένεται να φτάσει το πολύ στα 5.000 - 6.000 ευρώ. Για τους γιατρούς -στους οποίους συμπεριλαμβάνονται οι κτηνίατροι και οι οδοντίατροι- το ποσό της ανώτατης ενίσχυσης ανέρχεται έως περίπου τα 20.000 ευρώ.

Για τους λογιστές και τους δικηγόρους οι ενισχύσεις θα αφορούν κυρίως σε μηχανήματα (hardware) και λογισμικά (software), ενώ για τους μηχανικούς θα αφορούν την αγορά ηλεκτρονικών υπολογιστών, του απαραίτητου λογισμικού, καθώς και την αγορά εκτυπωτή σχεδίων (plotter). Μάλιστα, ειδικά για τους λογιστές, το Υπουργείο Οικονομίας εξετάζει την επιδότηση συγκεκριμένων λογισμικών προγραμμάτων, η εφαρμογή των οποίων θα μπορεί να κάνει ευκολότερες τις ηλεκτρονικές διασταυρώσεις.

Πηγή: ΕΧΠΡΕΣ 11/07/09

PRIME INTERSERVICES LIMITED
ΙΔΡΥΣΗ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

- ▶ Σύσταση Υπερακτιών Εταιρειών (Offshore Companies).
- ▶ Ίδρυση Βρετανικών και Κυπριακών Εταιρειών για ενδοκοινοτικές δραστηριότητες.
- ▶ Γραμματειακή και λογιστική υποστήριξη, άνοιγμα τραπεζικών λογαριασμών, παροχή ανωνυμίας.
- ▶ Εχεμύθεια, ταχύτατη εξυπηρέτηση, λογικό κόστος.

Τηλ.: 210 8948316, fax : 210 8942591 www.offshoregreece.eu

Φορολογικά | Οικονομικά

Η «τακτοποίηση» ημιυπαίθριων χώρων αυξάνει την αντικειμενική αξία, τους φόρους και τα τέλη

ΟΡΙΣΤΙΚΗ «θεραπεία» στην πληγή των παράνομων ημιυπαίθριων χώρων επιδιώκει να δώσει η πολιτική ηγεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ, μέσω των νέων ρυθμίσεων που αφορούν την αλλαγή χρήσης ημιυπαίθριων και κλειστών υπέργειων και υπόγειων χώρων που βρίσκονται εντός του εγκεκριμένου του όγκου του κτιρίου, για τους οποίους έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια έως και τις 2 Ιουλίου.

Σύμφωνα με τον αρμόδιο υπουργό Γ. Σουφλιά, οι νέες ρυθμίσεις αποτελούν μια ρεαλιστική και μακροπρόθεσμη λύση στο πρόβλημα και, όπως υπογραμμίζει, «προσωπικά, δεν θα έφερνα ποτέ μια τροπολογία τέτοιας τακτοποίησης οποιασδήποτε παράβασης ή αυθαιρεσίας, αν ταυτόχρονα δεν συνοδευόταν από μέτρα που αποτρέπουν στο μέλλον το φαινόμενο». Ωστόσο, έντονος προβληματισμός επικρατεί ανάμεσα στους κατασκευαστές και στους ιδιοκτήτες για το μέλλον των ημιυπαίθριων χώρων.

Σε γενικές γραμμές, με την «τακτοποίηση» οι ιδιοκτήτες αποκτούν το δικαίωμα να διατηρήσουν τη νέα χρήση για όσο καιρό θα υπάρχει το κτίριο, χωρίς όμως η επιφάνεια αυτή να έχει μερίδιο επί του οικοπέδου. Η τακτοποίηση αφορά αλλαγές χρήσης σε ακίνητα με νόμιμη άδεια οικοδομής, ενώ έκπτωση κατά 50% στο ποσό που πρέπει να καταβάλουν θα έχουν οι πολύτεκνοι.

Τι ισχύει σήμερα

Με βάση τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, όπως ισχύει τροποποιημένος σήμερα (νόμοι 1577/85 και 2831/2000), «ημιυπαίθριος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα και μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων» (άρθρο 2). Ερμηνευτική εγκύκλιος του υπουργείου (55/2000) επισημαίνει πως η ανοιχτή πλευρά «βλέπει» υποχρεωτικά προς τους ακάλυπτους και κοινόχρηστους χώρους, ενώ μέσα στους ημιυπαίθριους επιτρέπονται κλιμακώσεις και κλίμακες. Οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης. Προσμετρώνται στον συντελεστή όγκου του οικοπέδου (του επιτρεπόμενου, δηλαδή, συνολικού όγκου του κτιρίου).

Σύμφωνα με το άρθρο 11, οι εξώστες και οι ημιυπαίθριοι χώροι μπορούν να κατασκευαστούν επιπλέον του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, σε ποσοστό μέχρι 40% της

συνολικής επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο.

Από το ποσοστό αυτό, οι ημιυπαίθριοι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% του συντελεστή δόμησης. Το πλάτος τους πρέπει να είναι το λιγότερο 2,5 μέτρα και το βάθος ίσο ή μικρότερο με το πλάτος. Οι διατάξεις αυτές υπολογίζονται τόσο για τα νέα κτίρια όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια.

Οι νέες ρυθμίσεις

Για τα ακίνητα που θα ανεγερθούν από εδώ και στο εξής η τροπολογία του ΥΠΕΧΩΔΕ θέτει περιορισμούς που, σύμφωνα με το υπουργείο, θα εμποδίσουν τη δημιουργία νέων αυθαιρεσιών.

Οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 15% του συντελεστή δόμησης (από 20% που ισχύει σήμερα). Επιβάλλεται οι ημιυπαίθριοι να κατανομούνται ισομερώς ανά όροφο, κάτι που δεν ισχύει σήμερα.

Σε ό,τι αφορά τις διαστάσεις, προβλέπεται ότι οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 3,5 μ. (από 2,5 μ. σήμερα) και βάθος μικρότερο ή ίσο των 1,8 μ. (αντί βάθος μικρότερο ή ίσο με το πλάτος, που αναφέρει ο ισχύων ΓΟΚ).

Το ΥΠΕΧΩΔΕ θεωρεί πως η διάταξη αυτή περιορίζει σημαντικά τον ημιυπαίθριο χώρο, ο οποίος δεν μπορεί να αποτελέσει λειτουργικό δωμάτιο στην περίπτωση που κλείσει παράνομα.

Στο κείμενο του νόμου δεν υπάρχει αναφορά για τα χαμηλά κτίρια ούτε για τους ισόγειους χώρους, κάτω από τους ημιυπαίθριους. Στην αιτιολογική έκθεση όμως επισημαίνεται πως οι νέοι περιορισμοί για εξώστες και ημιυπαίθριους θα ισχύσουν και για τα χαμηλά κτίρια. Επιβάλλεται, δηλαδή, στα χαμηλά κτίρια ο περιορισμός του 15% επί του συντελεστή δόμησης, η ισομερής κατανομή ανά όροφο και οι νέες διαστάσεις στο πλάτος και στο βάθος των ημιυπαίθριων χώρων.

Διαδικασία - κόστος

Οι πολίτες θα έχουν δικαίωμα σε διάστημα έξι μηνών από την ενεργοποίηση του νόμου (πιθανόν από τα τέλη Ιουλίου) να υποβάλουν απευθείας (ή συστημένα σε διάστημα τεσσάρων μηνών) στις κατά τόπους πολεοδομίες αίτηση τακτοποίησης.

Θα πρέπει παράλληλα να καταβάλουν παράβολο 250 ευρώ εάν πρόκειται για ημιυπαίθριους ή 350 ευρώ εάν πρόκειται για ισόγεια και υπόγεια που άλλαξαν χρήση. Τα ποσά αυτά θα συμψηφίζονται στο ποσό του

προστίμου που θα καταβληθεί τελικά.

Η εισφορά είναι ίση με το 10% της αξίας του χώρου που τακτοποιείται, με βάση την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του ΥΠΟΙΟ.

Παραδειγματος χάρη, αν έχετε ένα διαμέρισμα με 10 τ.μ. ημιυπαίθριο στην περιοχή της Καλλιθέας, όπου η τιμή ζώνης είναι στα 2.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, θα υπολογίσετε το κόστος ως εξής: (2.000 x 10) x 10% = 2.000 ευρώ + το παράβολο (250 ή 350 ευρώ).

Στην αίτηση θα πρέπει να συνοποβάλουν υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 εις διπλούν στην οποία θα αναφέρουν:

- τα ατομικά στοιχεία, τον ΑΦΜ και τη ΔΟΥ του ιδιοκτήτη.

- συνοπτική περιγραφή του χώρου, το εμβαδόν του δαπέδου του χώρου, τη χρήση, τον αριθμό της οικοδομικής άδειας και τον χρόνο έκδοσής της,

- θα πρέπει να συμπεριληφθεί και κάτοψη του ορόφου στην οποία αποτυπώνεται ο ημιυπαίθριος χώρος.

Στη συνέχεια, η πολεοδομία θα πρέπει να ελέγξει εντός 30 ημερών τον φάκελο, εντός των οποίων ενημερώνεται ο αιτών για τυχόν ελλείψεις. Ο αιτών έχει υποχρέωση εντός 15 ημερών να προσκομίσει τα ελλιπή στοιχεία. Επειτα η πολεοδομία θα αποστέλλει εντός 40 ημερών στον αιτούντα ειδικό έντυπο το οποίο θα αναγράφει το ποσό που θα πρέπει να καταβληθεί.

Με το έντυπο αυτό ο ιδιοκτήτης θα πρέπει (πιθανόν) έως το τέλος Ιουλίου του 2010 (ένα χρόνο από τη δημοσίευση του νόμου) να πληρώσει στο Δημόσιο Ταμείο το πρόστιμο σε τρεις ισόποσες δόσεις (η πρώτη εννέα μήνες από την δημοσίευση του νόμου) ή εφάπαξ με έκπτωση 10%.

Τα παραστατικά της εξόφλησης θα πρέπει να προσκομιστούν στην πολεοδομία και δίνει βεβαίωση στον αιτούντα με την οποία απαλλάσσεται από τα προβλεπόμενα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Σημειώνεται ότι δεν δίνεται οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να έχουν οι πολίτες που διαθέτουν για παράδειγμα έναν κλειστό ημιυπαίθριο και μια κλειστή υπέργεια θέση γκαράζ. Αυτοί θα πρέπει να πληρώσουν δύο φορές το παράβολο, δηλαδή 250 ευρώ + 350 ευρώ καθώς και δύο πρόστιμα, δηλαδή 10% + 10% επί της αντικειμενικής αξίας.

Σε περίπτωση που οι ιδιοκτήτες αναθέσουν τη διαδικασία σε μηχανικό, η αμοιβή του δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το 20% επί της ελά-

Φορολογικά | Οικονομικά

Η «τακτοποίηση» ημιυπαίθριων χώρων αυξάνει την αντικειμενική αξία, τους φόρους και τα τέλη

χιστης αμοιβής μελέτης που ισχύει κατά την έκδοση οικοδομικής άδειας. Σε περίπτωση που υπάρξει οποιαδήποτε καθυστέρηση με υπαιτιότητα της πολεοδομίας, ο αιτών δεν χάνει το δικαίωμα τακτοποίησης και παρατείνονται ανάλογα οι σχετικές προθεσμίες.

Πρόστιμα

Σε περίπτωση μη υποβολής αίτησης και δήλωσης ή μη εξόφλησης της εισφοράς στο σύνολό της, ο χώρος υπάγεται στις διατάξεις περί αυθαιρέτων, τα δε πρόστιμα υπολογίζονται ως ακολούθως:

Πρόστιμο ανέγερσης σε 30% της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του ΥΠΟΙΟ κατά τον χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.

Πρόστιμο διατήρησης σε 5% κατ'Α έτος της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του ΥΠΟΙΟ κατά τον

χρόνο διαπίστωσης της παράβασης, και επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησής του από την κατασκευή του μέχρι την κατεδάφιση ή την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας.

Παραδείγματος χάρη, για τον ίδιο ημιυπαίθριο χώρο που αναφέρθηκε παραπάνω, το κόστος υπολογίζεται ως εξής: $(2.000 \times 10) \times 30\% = 6.000$ ευρώ εφάπαξ και $(2.000 \times 10) \times 5\% = 1.000$ ευρώ ετησίως.

Φόροι

Μετά τη δήλωση του ημιυπαίθριου στην πολεοδομία, ακολουθεί η φορολόγησή του. Όπως διευκρίνισε πρόσφατα στη Βουλή ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ Γ. Σουφλιάς, οι «τακτοποιημένοι» χώροι θα φορολογηθούν σύμφωνα με τη νέα τους χρήση, ενώ θα υπόκεινται κανονικά σε τέλη. Συνεπώς με τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος που θα υποβληθούν το 2010 όσοι αποφασίσουν να «τακτοποιήσουν» τον ημιυπαίθριο τους θα υποβάλουν εκ νέου το έντυπο Ε9 με όλες τις μεταβολές που θα επέλθουν στα ακίνητά τους.

Στο πλαίσιο αυτό οι ενδιαφερόμενοι πρέ-

πει να γνωρίζουν ότι αναπροσαρμόζεται η αντικειμενική αξία του ακινήτου λόγω της αύξησης της επιφάνειας του ακινήτου. Κατά συνέπεια αυξάνονται οι φόροι μεταβίβασης και το τέλος συναλλαγής, καθώς και ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος καθώς και οι φόροι κληρονομιών και γονικών παροχών. Για κατοικίες που μετά την «τακτοποίηση» η επιφάνεια ξεπεράσει τα 200 τ.μ., τότε υπάγονται στο τεκμήριο κατοικίας.

Ταυτόχρονα, οι «τακτοποιημένοι» χώροι θα συνυπολογίζονται στα δημοτικά τέλη και τους λογαριασμούς οργανισμών κοινής ωφελείας, ενώ θα πρέπει να συνυπολογιστούν ακόμα και στην κατανομή των κοινοχρήστων μιας πολυκατοικίας.

Ωστόσο, στην έκθεση του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους, που συνοδεύει την τροπολογία για τους ημιυπαίθριους, ορίζεται σαφώς ότι οι ιδιοκτήτες «τακτοποιημένων» ημιυπαίθριων, υπογείων και γκαράζ δεν θα κληθούν να καταβάλουν αναδρομικά φόρους, ασφαλιστικές εισφορές, τέλη ή άλλες επιβαρύνσεις.

Πηγή: ΕΧΠΡΕΣ 12/7/2009

15 απαντήσεις σε κρίσιμες ερωτήσεις για τους ημιυπαίθριους

Οδηγίες προς... ναυτιλλομένους για την περφόρημη πολεοδομική «τακτοποίηση» που αφορά ημιυπαίθριους και υπόγεια δίνει η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων με 15 απαντήσεις σε κρίσιμες ερωτήσεις. Αναλυτικά:

1. Τι καλύπτει η ρύθμιση;

Η ρύθμιση αποτελεί αναγνώριση από τη διοίκηση της αλλαγής χρήσης νόμιμα δομημένων χώρων που βρίσκονται εντός του εγκεκριμένου περιγράμματος του όγκου της οικοδομής και απεικονίζονται στα εγκεκριμένα σχέδιά της, πλην όμως έχει αλλάξει ο τρόπος χρήσης τους και οδηγεί σε απαλλαγή των ιδιοκτητών τους από όλες τις εις βάρος τους συνέπειες εξαιτίας της αλλαγής αυτής. Αποκαλείται «τακτοποίηση» γιατί δεν αποτελεί νομιμοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων, αλλά και προς αποφυγή άλλων νομικών σκοπέλων που θα την εξέθεταν σε κίνδυνο ανατροπής της.

Η ρύθμιση προβλέπει ότι κλεισμένοι ημιυπαίθριοι χώροι κάθε είδους κτιρίων των οποίων η χρήση έχει μετατραπεί σε κλειστούς αλλά και υπέργειοι χώροι στάθμευ-

σης οχημάτων ή υπόγειοι χώροι αποθηκών, που έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης, μπορούν να διατηρήσουν νόμιμα πλέον τη νέα χρήση τους εφόσον πληρούνται σωρευτικά όλες οι εξής προϋποθέσεις:

α) Ο χώρος έχει κατασκευαστεί βάσει οικοδομικής άδειας, η οποία έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι τη 2α Ιουλίου 2009 και απεικονίζεται στα εγκεκριμένα σχέδια.

β) Η νέα χρήση δεν απαγορεύεται στην περιοχή του ακινήτου.

γ) Να υποβληθεί σχετική αίτηση με τα οριζόμενα στη διάταξη δικαιολογητικά και

δ) Να καταβληθεί η προβλεπόμενη εισφορά.

Μετά την εξόφληση της εισφοράς δεν επιβάλλονται πλέον πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης και οι χώροι αυτοί διατηρούν τη χρήση στην οποία έχουν μετατραπεί καθ' όλη τη διάρκεια της υπόλοιπης ζωής του συγκεκριμένου κτίσματος.

Η ρύθμιση αποκλείει τις άδειες που εκδόθηκαν μετά τη 2.7.2009, παρ' ό-τι οι μελέτες

τους έχουν σχεδιαστεί με τους προϊσχύσαντες όρους δόμησης.

2. Ποιοι χώροι δεν τακτοποιούνται;

Αυθαίρετα κτίσματα, προεκτάσεις κτιρίων πέρα από την οικοδομική άδεια και γενικά χώροι που δεν απεικονίζονται στα νόμιμα σχέδια της οικοδομής όπως π.χ. κλειστοί εξώστες, βεράντες και πυλωτές, όπως επίσης πατάρια, σοφίτες κ.λπ.

3. Ποια είναι η διαδικασία δήλωσης χώρων με αλλαγή χρήσης;

Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου αλλά και κάθε από αυτόν εξουσιοδοτημένο πρόσωπο, υποβάλλει προς την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία φάκελο στον οποίο περιλαμβάνονται:

α) Αίτηση για «τακτοποίηση» κτίσματος που είναι δεκτικό τακτοποίησης.

β) Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 εις διπλούν, στην οποία πρέπει να αναφέρονται τα πλήρη ατομικά στοιχεία του ιδιοκτήτη, ΑΦΜ και τη ΔΟΥ φορολογίας του ιδιοκτήτη και συνοπτική περιγραφή του χώρου, το

Φορολογικά | Οικονομικά

15 απαντήσεις σε κρίσιμες ερωτήσεις για τους ημιυπαίθριους

εμβαδόν του δαπέδου του, η χρήση, ο αριθμός της οικοδομικής άδειας και ο χρόνος έκδοσής της.

γ) Φωτοτυπία της εγκεκριμένης από την πολεοδομία κάτοψης του ορόφου, στην οποία αποτυπώνεται ο ημιυπαίθριος χώρος που δηλώνεται.

δ) Παράβολο Δημοσίου Ταμείου ύψους 250 ευρώ, επί ποιηή απαράδεκτου, για κάθε αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία, στην οποία υπάρχουν κλειστοί ημιυπαίθριοι χώροι, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά συμψηφίζεται με το ποσό της εφάπαξ εισφοράς. Το παράβολο αυτό ανέρχεται σε 350 ευρώ για τους λοιπούς δηλούμενους χώρους (υπόγεια κ.λπ.).

Οι δηλώσεις καταχωρούνται σε ειδικό αρχείο της οικείας Πολεοδομικής Υπηρεσίας.

4. Ποιες είναι οι προθεσμίες της διαδικασίας δήλωσης;

Η αίτηση είτε κατατίθεται στο πρωτόκολλο της Πολεοδομικής Υπηρεσίας του τόπου του ακινήτου εντός ανατρεπτικής προθεσμίας έξι (6) μηνών, είτε αποστέλλεται με συστημένη επιστολή εντός τεσσάρων (4) μηνών από την ισχύ του νόμου.

Στην πρώτη περίπτωση ο έλεγχος της πληρότητας του φακέλου γίνεται κατά την υποβολή της αίτησης οπότε και ενημερώνεται ο ενδιαφερόμενος για τυχόν ελλείψεις.

Στη δεύτερη περίπτωση ο έλεγχος γίνεται εντός 30 ημερών από την παραλαβή της συστημένης επιστολής, οπότε ο αιτών ενημερώνεται εγγράφως για τυχόν ελλείψεις. Και στις δύο περιπτώσεις ο αιτών καλείται να προσκομίσει εντός 15 ημερών στην Πολεοδομική Υπηρεσία τα τυχόν ελλείψιμα στοιχεία, ώστε να συμπληρωθεί ο φάκελος.

Ασχετα από την ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου και με δεδομένο ότι κατά τον Αύγουστο οι πολεοδομίες υπολείπονται, η διαδικασία κατάθεσης δηλώσεων τακτοποίησης πρακτικά θα αρχίσει από τις αρχές Σεπτεμβρίου 2009 και θα λήξει περί το τέλος Ιανουαρίου 2010.

5. Ποιο είναι το ύψος της εφάπαξ εισφοράς;

Η εφάπαξ εισφορά καταβάλλεται εντός έτους από την ισχύ του νόμου. Η εισφορά υπολογίζεται από την πολεοδομία με βάση την τιμή ζώνης του συστήματος αντικειμενικών αξιών που ισχύει στην περιοχή, ως εξής:

$ΕΦΑΠΑΞ \text{ ΕΙΣΦΟΡΑ} = \text{ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ} \times \text{ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΗΛΟΥΜΕΝΟΥ ΧΩΡΟΥ} \times 10\%$

Με την αίτηση κατατίθεται και παράβολο 250 ευρώ για κάθε αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία (350 ευρώ για τους λοιπούς δηλούμενους χώρους) που δεν επιστρέφεται,

αλλά συμψηφίζεται με την οφειλόμενη εισφορά. Αν η εισφορά καταβληθεί ολόκληρη κατά τον χρόνο καταβολής της πρώτης δόσης, το ποσό της μειώνεται κατά 10%, δηλαδή το κόστος τακτοποίησης στην πράξη μειώνεται στο 9%.

6. Ποια είναι η διαδικασία πληρωμής;

Ο υπολογισμός της εισφοράς γίνεται από την Πολεοδομική Υπηρεσία σε ειδικό έντυπο που αποστέλλεται στον αιτούντα εντός 40 ημερών από τη διαπίστωση της πληρότητας του φακέλου και χρησιμοποιείται ως δικαιολογητικό πληρωμής της εισφοράς. Η εισφορά καταβάλλεται στο δημόσιο ταμείο εντός έτους από την ισχύ του νόμου, τμηματικά σε τρεις (3) ισόποσες δόσεις, εκ των οποίων η πρώτη καταβάλλεται εντός προθεσμίας εννέα (9) μηνών από την ισχύ του νόμου.

Τα παραστατικά εξόφλησης της εισφοράς προσκομίζονται στην Πολεοδομική Υπηρεσία, η οποία τα καταχωρεί σε ιδιαίτερη στήλη στο τηρούμενο βιβλίο των αντίστοιχων δηλώσεων και βεβαιώνει την περαίωση της διαδικασίας στο αντίγραφο της δήλωσης που έχει χορηγηθεί στον αιτούντα.

7. Τι συνέπειες έχει όποιος δεν δηλώσει;

Σε περίπτωση μη υποβολής αίτησης και δήλωσης ή μη εξόφλησης της εισφοράς στο σύνολό της, ο χώρος υπάγεται στις διατάξεις περί αυθαιρέτων. Σε περίπτωση ελέγχου ή καταγγελίας, τα πρόστιμα που προβλέπει η νέα ρύθμιση είναι τα εξής:

1. Πρόστιμο ανέγερσης, σε ποσοστό 30% της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου κατά τον χρόνο διαπίστωσης της παράβασης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του υπ. Οικονομικών.

2. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% κατ' έτος της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται παραπάνω, και επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησής του, από την κατασκευή του μέχρι την κατεδάφιση ή την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας.

8. Τι συμβαίνει με όποιον ήδη πληρώνει πρόστιμο σε εκκρεμή υπόθεση από προηγούμενα καταγγελία;

Με την υποβολή της αίτησης αναστέλλεται κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων και καταβολής προστίμων, σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία και αν ευρίσκεται.

Κατά συνέπεια παύει πλέον η υποχρέωση πληρωμής του προστίμου ανέγερσης και του ετήσιου προστίμου διατήρησης. Κατά την ορθή ερμηνεία, η διατύπωση καλύπτει και όλες τις τυχόν εκκρεμείς ποινικές διαδικασίες και κυρώσεις. Ομως, δεν αναζητούνται και δεν επιστρέφονται τυχόν ήδη καταβληθέντα ποσά προστίμων.

9. Μήπως το κράτος αργότερα ζητήσει αναδρομικά κάποιο φόρο, ασφαλιστική εισφορά ή νέο πρόστιμο;

Η διάταξη ρητά προβλέπει ότι δεν οφείλονται αναδρομικά φόροι για «μεταβιβάσεις του ακινήτου». Η διατύπωση αυτή καλύπτει ουσιαστικά τον ιδιοκτήτη στο να μην του ζητηθεί οποιοσδήποτε αρχικός, πρόσθετος ή συμπληρωματικός φόρος για την προς αυτόν περιέλευση του χώρου αυτού με αγορά, κληρονομιά, δωρεά ή γονική παροχή. Επίσης, η διάταξη ρητά αποκλείει την αναδρομική αναζήτηση ασφαλιστικών εισφορών για την κατασκευή των δηλούμενων χώρων, για τους οποίους σημειώνουμε ότι έχουν καταβληθεί, μειωμένες έστω, ασφαλιστικές εισφορές κατά τον χρόνο κατασκευής τους.

Τέλος, εκτεταμένες νομιμοποιήσεις αυθαίρετων κτισμάτων είχαν πραγματοποιηθεί και με τους Νόμους 410/1968, 1337/1983 και 1512/1985, χωρίς ποτέ όσοι δήλωσαν εκατοντάδες χιλιάδες αυθαίρετα κτίσματα, να ενοχληθούν μεταγενέστερα από οποιαδήποτε αρχή.

10. Με τι θα επιβαρυνθεί στο μέλλον όποιος δηλώσει;

Οι ημιυπαίθριοι και λοιποί χώροι που θα δηλωθούν, θα έχουν για το μέλλον τις επιβαρύνσεις που θα είχαν αν ήταν εξ αρχής δηλωμένοι με την πραγματική τους χρήση και συγκεκριμένα:

ΟΤΑ: Οι υπόγειοι και ισόγειοι χώροι είναι κατά κανόνα δηλωμένοι στους ΟΤΑ με την αρχική (νόμιμη) χρήση τους, για τον υπολογισμό των δημοτικών τελών καθαριότητας και φωτισμού, και κατ' επέκταση και του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) και συνεπώς η δήλωση ουδεμία αλλαγή επιφέρει.

Πολλοί ΟΤΑ έχουν ήδη συνυπολογίσει και τα εμβαδά των ημιυπαίθριων χώρων στους κατοίκους της Περιφέρειάς τους. Οσοι ΟΤΑ δεν το έχουν κάνει, μπορούν να τους καλέσουν μετά το πέρας της «τακτοποίησης» σε συμπληρωματική δήλωση των ημιυπαίθριων, που θα αφορά το μέλλον.

ΕΤΑΚ: Οι φορολογούμενοι έχουν ήδη δηλώσει όλους τους υπόγειους χώρους και πολλούς ημιυπαίθριους στο Ε9, ως βοηθητικούς χώρους των κατοικιών τους. Μετά

Φορολογικά | Οικονομικά

15 απαντήσεις σε κρίσιμες ερωτήσεις για τους ημιυπαίθριους

το πέρας της διαδικασίας «τακτοποίησης» και συγκεκριμένα από 1.1.2010, οι φορολογούμενοι θα πρέπει να τροποποιήσουν το Ε9 τους, με βάση τη νέα χρήση που δήλωσαν. Η φορολογική επιβάρυνση για το μέλλον είναι 1? ετησίως και αφορά μόνον όσους η αντικειμενική αξία των κατοικιών τους υπερβαίνει το αφορολόγητο όριο των 100.000 ευρώ για τους άγαμους και 200.000 ευρώ για τους έγγαμους.

11. Υπάρχουν αλλαγές στις σχέσεις συνιδιοκτητών κτιρίων;

1. Επειδή, παρά τις εισηγήσεις της ΠΟΜΙΔΑ, η ρύθμιση δεν καλύπτει ρητά το πρόβλημα, θεωρητικά μπορεί να υπάρξουν αξιώσεις συνιδιοκτητών κτιρίων για αποκατάσταση της νόμιμης χρήσης των «τακτοποιημένων» χώρων. Ωστόσο, η ΠΟΜΙΔΑ θεωρεί ότι λόγω της εν τω μεταξύ νομοθετικής ρύθμισης του θέματος και του συνήθως μεγάλου χρονικού διαστήματος κατά το οποίο υφίσταται η διαφοροποιημένη χρήση, σε συνδυασμό με το ότι οι ημιυπαίθριοι χώροι έχουν σχεδόν καθολικά κλειστεί, οι σχετικές αξιώσεις συνιδιοκτητών για επιστροφή των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση θα κρίνονται ως καταχρηστικές και για τον λόγο αυτόν θα απορρίπτονται από τα αρμόδια δικαστήρια.

2. Η νέα ρύθμιση δεν επηρεάζει, ούτε θα μπορούσε ποτέ, τη συμμετοχή των οριζόντιων ιδιοκτησιών στα κοινόχρηστα της πολυκατοικίας, εφόσον αυτή καθορίζεται επακριβώς στη σύσταση και τον κανονισμό του κτιρίου, που έχει μεταγραφεί μάλιστα στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο και μπορεί να τροποποιηθεί μόνο με απόλυτη ομοφωνία όλων των συνιδιοκτητών του κτιρίου. Βεβαίως, στη συντριπτική πλειονότητα των περιπτώσεων οι χώροι αυτοί είχαν εξ αρχής συνυπολογιστεί στην κατανομή των κοινόχρηστων δαπανών του κτιρίου ως κλειστοί χώροι (εφόσον το κλείσιμό τους στην ουσία είχε προαποφασιστεί από τη φάση σχεδιασμού του κτιρίου), ενώ εξάλλου κατά κανόνα είναι κατανεμημένοι σε όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες, έτσι ώστε στην πράξη να μην υπάρχει πραγματική ανάγκη για διαφοροποίηση των ποσοστών των επί μέρους ιδιοκτησιών στις κοινόχρηστες δαπάνες του όλου κτιρίου.

12. Πώς θα μεταβιβάζεται ο «τακτοποιημένος» χώρος;

Όπως αυτοί οι χώροι μνημονεύονταν στα συμβόλαια και μεταβιβάζονταν κανονικά μέχρι προ του νέου νόμου με αναφορά στη

νόμιμη χρήση τους, στο μέλλον θα μπορούν και πάλι να μεταβιβάζονται κανονικά εφόσον ο νόμος έχει αναγνωρίσει και τη νέα χρήση τους, υπό την προϋπόθεση ότι έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία τακτοποίησής τους. Εφόσον με τη νέα ρύθμιση η αλλαγή χρήσης τους αναγνωρίζεται και διατηρείται για το μέλλον, δεν υπάγεται πλέον στις διατάξεις περί αυθαιρέτων, κατ' αντιδιαστολή με τα όσα θα ισχύσουν για τους αδήλωτους χώρους.

Κατά τη συζήτηση στη Βουλή τόσο ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ κ. Γιώργος Σουφλιάς όσο και ο υφυπουργός κ. Σταύρος Καλογιάννης τόνισαν ότι η μεταβίβαση δηλωμένων χώρων δεν παρουσιάζει προβλήματα διότι όποιος χώρος υπάρχει στην οικοδομική άδεια μπορεί να μεταβιβαστεί με συμβόλαιο. Στην περίπτωση μεταβίβασης ημιυπαίθριων χώρων (αλλά εννοείται και όλων των χώρων για τους οποίους θα δηλωθεί αλλαγή χρήσης) θα περιγράφεται ο χώρος και θα αναφέρεται ότι ήταν ημιυπαίθριος (κ.λπ.) αλλά άλλαξε η χρήση του και τακτοποιήθηκε σύμφωνα με τον σχετικό νόμο.

Η πολιτική βούληση γι' αυτό είναι δεδομένη, όμως στο ίδιο το κείμενο του νόμου ο νομοθέτης εκφράστηκε πολύ στενότερα από ό,τι ήταν αναγκαίο, για τους ίδιους λόγους που η «τακτοποίηση» δεν ονομάστηκε «νομιμοποίηση». Συνεπώς η ανησυχία που εκφράστηκε με την πρόσφατη απόφαση του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου για ενδεχόμενες ακυρότητες στα μεταβιβαστικά συμβόλαια, τυπικά φαίνεται βάσιμη. Γι' αυτό οι υπουργικές δηλώσεις στη Βουλή είναι αναγκαίο, το συντομότερο δυνατόν, να συμπεριληφθούν και σε ρητή νομοθετική διάταξη, ώστε να μην υπάρξει οποιαδήποτε αμφισβήτηση στις συναλλαγές.

13. Χρειάζεται και μηχανικός στη διαδικασία δήλωσης;

Δεν είναι υποχρεωτικό από τη ρύθμιση και στην πράξη δεν χρειάζεται για απλή δήλωση ημιυπαίθριου χώρου ενός διαμερίσματος, αφού φαίνεται ότι θα είναι αρκετή η υποβολή φωτοτυπίας του εγκεκριμένου από την πολεοδομία σχεδίου που απεικονίζει τον εγκεκριμένο και ήδη κλεισμένο αυτόν χώρο.

Για περιπτώσεις όμως άλλου είδους χώρων με μεγάλα εμβαδά, πιθανόν να είναι αναγκαία η επιμέλεια της δήλωσης από μηχανικό ή αρχιτέκτονα. Στην περίπτωση αυτή η αμοιβή τους δεν θα υπερβαίνει το 20% της ελάχιστης αμοιβής μελέτης για τις αντίστοιχες οικοδομικές άδειες, το ακριβές ποσό της οποίας θα πρέπει να συμφωνηθεί πριν

από την ανάθεση της εργασίας.

14. Τι αλλάζει στους όρους δόμησης, ώστε να μην συνεχισθεί η παράνομη αλλαγή χρήσης χώρων;

Για κάθε νέα οικοδομή που η αίτηση για χορήγηση οικοδομικής άδειας, ή αναθεώρησης ή προσθήκης σε υπάρχουσα οικοδομή, κατατίθεται στην πολεοδομία από την ημέρα δημοσίευσης του νέου νόμου και μετά, ισχύουν νέες πολεοδομικές ρυθμίσεις, οι οποίες έχουν ως εξής:

1. Οι ημιυπαίθριοι χώροι μιας νέας οικοδομής

α. Περιορίζονται στο 15% του συντελεστή δόμησης από 20% που ίσχυε.

β. Κατανέμονται αναλογικά σε κάθε όροφο, ώστε να μην είναι πλέον δυνατή η μεταφορά όλου ή μέρους του ημιυπαίθριου χώρου σε άλλο όροφο.

γ. Το βάθος τους πρέπει να είναι ίσο ή μικρότερο των 1,80 μ. και το μήκος τους τουλάχιστον 2,50 μ. Με τον περιορισμό του βάθους στα 1,80 μ. δεν είναι δυνατή η δημιουργία αυτοτελούς δωματίου. Τα παραπάνω ισχύουν και επί προσθήκης σε υφιστάμενο κτίριο.

2. Οι ισόγειοι κλειστοί χώροι στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων υπολογίζονται πλέον στον συντελεστή δόμησης, όχι όμως και οι ανοικτοί.

3. Οι υπόγειοι χώροι σε οικοδομές εντός σχεδίου και εντός ορίων οικισμών έχουν εφεξής οροφή που σε κανένα σημείο δεν θα υπερβαίνει τα 0,80 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους, αντί του ισχύοντος μέχρι σήμερα 1,50 μ.

15. Πώς θα μάθω σε ποιο πολεοδομικό γραφείο υπάγεται το ακίνητο που θέλω να δηλώσω;

Ο πλήρης κατάλογος των πολεοδομικών γραφείων όλων των νομών της χώρας υπάρχει διαθέσιμος μέσα από την ενότητα «Ημιυπαίθριοι Χώροι» της ιστοσελίδας μας www.idioktisia.gr.