

Ειδικός Φόρος Ακινήτων (Ε.Φ.Α.)

1. **Ε** Ποιο θεσμικό πλαίσιο διέπει την επιβολή Ειδικού φόρου επί των ακινήτων Ε.Φ.Α.;

Α Με τις διατάξεις του άρθρου 57 του ν. 3842/2010 τροποποιήθηκε το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων (άρθρα 15 έως 17 του ν. 3091/2002). Ειδικότερα, με τις ισχύουσες διατάξεις από το έτος 2010 αναπροσαρμόσθηκε ο φορολογικός συντελεστής της παραγράφου 1 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 από 3% σε 15% και διευρύνθηκαν οι κατηγορίες των προσώπων - οντοτήτων που είναι υπόχρεοι σε υποβολή δήλωσης και καταβολής του φόρου.

2. **Ε** Ποιες δηλώσεις Ειδικού Φόρου Ακινήτων μπορούν να υποβληθούν ηλεκτρονικά;

Α Οι αρχικές δηλώσεις Ε.Φ.Α. για τα έτη **από 2014 και μετά** υποβάλλονται υποχρεωτικά ηλεκτρονικά. Σε περίπτωση υποβολής εκπρόθεσμης χρεωστικής δήλωσης το οφειλόμενο ποσό συμπεριλαμβάνει τους τόκους εκπρόθεσμης καταβολής του άρθρου 53, Ν. 4174 / 2013.

Οι τροποποιητικές δηλώσεις Ε.Φ.Α. για τα έτη **από 2014 και μετά** υποβάλλονται μόνο χειρόγραφα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας.

Οι αρχικές και τροποποιητικές δηλώσεις Ε.Φ.Α για τα έτη **μέχρι και το 2013** υποβάλλονται μόνο χειρόγραφα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας

Ανακλητικές δηλώσεις, υποβάλλονται μόνο στην αρμόδια για τη φορολογία σας Δ.Ο.Υ.

3. **Ε** Ποιοι έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης;

Α Αναλυτικότερα υποχρέωση υποβολής δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων έχουν:
Οι νομικές οντότητες και τα νομικά πρόσωπα που είναι υπόχρεα σε καταβολή του φόρου αυτού.

- Ανώνυμες εταιρείες και εταιρείες περιορισμένης ευθύνης οι οποίες έχουν ως σκοπό, σύμφωνα με το καταστατικό τους, την αγορά, διαχείριση, επένδυση και εκμετάλλευση ακινήτων.
- Οι νομικές οντότητες και τα νομικά πρόσωπα των περιπτώσεων γ' και στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, καθώς και αυτά της περίπτωσης δ' της παραγράφου 3 του ίδιου νόμου.

Συγκεκριμένα:

- Ναυτιλιακές επιχειρήσεις που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967 (ΦΕΚ 132 Α'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν.378/1968 (ΦΕΚ 82 Α'), το ν. 27/1975 (ΦΕΚ 77 Α'), το ν. 814/1978 (ΦΕΚ 144 Α') και το ν.2234/1994 (ΦΕΚ 142 Α') και πλοιοκτήτριες εταιρείες εμπορικών πλοίων (περ. γ, παρ. 2, αρ.15).
- Νομικά πρόσωπα τα οποία αποδεδειγμένα επιδιώκουν στην Ελλάδα σκοπούς κοινωφελείς, πολιτιστικούς, θρησκευτικούς, εκπαιδευτικούς (περ. στ, παρ. 2, αρ. 15)
- Εταιρείες, που έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης των οποίων το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκουν σε ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό, εφόσον αποδεδειγμένα επιδιώκει στην Ελλάδα κοινωφελείς σκοπούς, για τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για το σκοπό αυτόν (περ. δ' παρ. 3, αρ. 15).

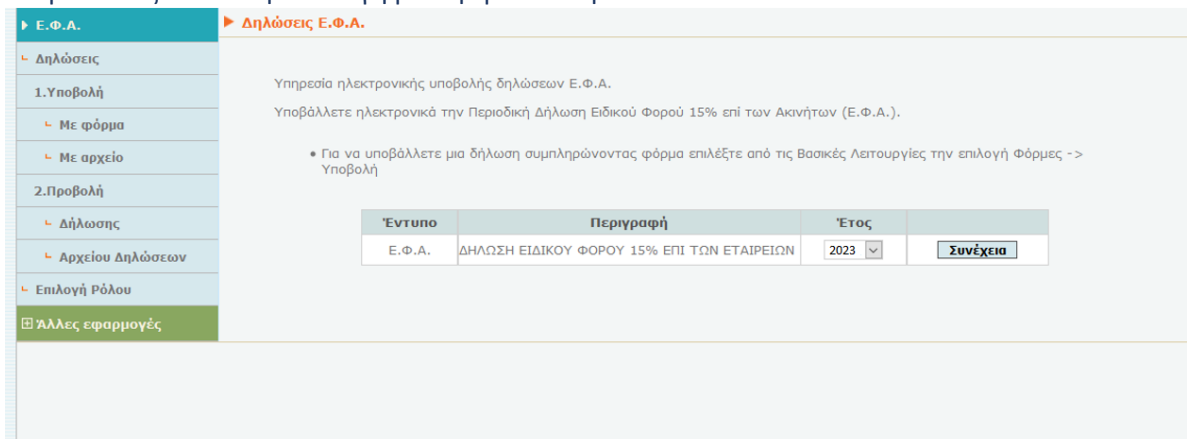
4. **Ε** Πότε λήγει η προθεσμία υποβολής της δήλωσης και μέχρι πότε καταβάλλεται εμπρόθεσμα το οφειλόμενο ποσό σε περίπτωση χρεωστικής δήλωσης;

- A** Σύμφωνα με την παρ. 6, άρθρου 17 του Ν.3091 /2002 η δήλωση υποβάλλεται μέχρι την 20η Μαΐου του έτους φορολογίας. Εντούτοις, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν.4223 /2013 ο φόρος καταβάλλεται εντός προθεσμίας τριών (3) εργάσιμων ημερών από την υποβολή της δήλωσης. Συνεπώς μια χρεωστική δήλωση που θα υποβληθεί στις 21/02/2022 θα θεωρείται εμπρόθεσμη η πληρωμή της έως και 24/2/2022 (και όχι έως την καταληκτική ημερομηνία εμπρόθεσμης υποβολής, ήτοι 20/05).

5. **Ε** Πώς υποβάλλεται η δήλωση;

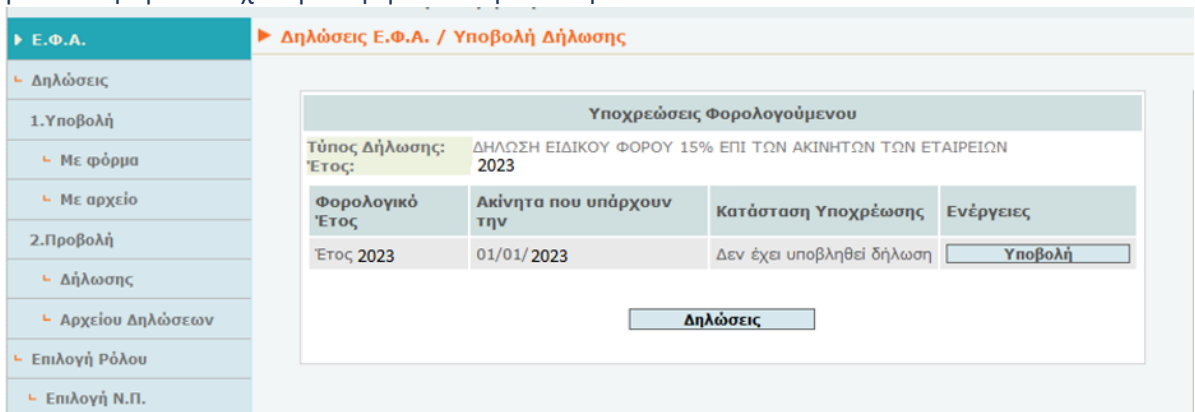
- A** Ο εξουσιοδοτημένος προς τούτο λογιστής ή ο ορισμένος εκπρόσωπος του Ν.Π., εισέρχεται στο TAXISnet με τους προσωπικούς του κωδικούς και επιλέγει «Εφαρμογή Ε.Φ.Α.» και εν συνεχεία **ΔΗΛΩΣΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ 15% ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ.**

Ακολουθώντας, με την επιλογή ρόλου, επιλέγει για ποιον Α.Φ.Μ. θέλει να υποβάλει δήλωση ως εκπρόσωπος. Μετά την επιλογή μεταφέρεται στη σελίδα:



The screenshot shows the 'Ε.Φ.Α.' (E.F.A.) declaration screen. On the left is a navigation menu with options like 'Δηλώσεις', '1.Υποβολή', '2.Προβολή', and 'Άλλες εφαρμογές'. The main content area is titled 'Δηλώσεις Ε.Φ.Α.' and contains instructions: 'Υπηρεσία ηλεκτρονικής υποβολής δηλώσεων Ε.Φ.Α.' and 'Υποβάλλετε ηλεκτρονικά την Περιοδική Δήλωση Ειδικού Φορού 15% επί των Ακινήτων (Ε.Φ.Α.)'. Below the instructions is a table with columns for 'Έντυπο', 'Περιγραφή', and 'Έτος'. The table contains one row: 'Ε.Φ.Α.', 'ΔΗΛΩΣΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ 15% ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ', and '2023'. A 'Συνέχεια' button is visible next to the year.

Στο σημείο αυτό επιλέγει το έτος για το οποίο θα υποβληθεί δήλωση Ε.Φ.Α. (η ηλεκτρονική υποβολή αφορά μόνο αρχικές δηλώσεις των ετών 2014 και μετά). Αφού επιλεγεί το έτος, με το πλήκτρο συνέχεια μεταφέρεται στην οθόνη:



The screenshot shows the 'Υποχρεώσεις Φορολογούμενου' (Taxpayer's Obligations) screen. It displays the following information: 'Τύπος Δήλωσης: ΔΗΛΩΣΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ 15% ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ', 'Έτος: 2023'. Below this is a table with columns: 'Φορολογικό Έτος', 'Ακίνητα που υπάρχουν την', 'Κατάσταση Υποχρέωσης', and 'Ενέργειες'. The table contains one row: 'Έτος 2023', '01/01/2023', 'Δεν έχει υποβληθεί δήλωση', and a 'Υποβολή' button. A 'Δηλώσεις' button is also visible at the bottom.

Και με το πλήκτρο υποβολή, μεταφέρεται στη φόρμα υποβολής της δήλωσης.

6. **Ε** Καταχωρώ τα ακίνητα της επιχείρησης;

- A**
- Εφόσον η επιχείρηση έχει υποβάλει δήλωση περιουσιακής κατάστασης (Ε9), μεταφέρονται αυτόματα στη φόρμα υποβολής τα βασικά στοιχεία των ακινήτων.

- Εάν δεν έχει υποβληθεί δήλωση περιουσιακής κατάστασης (Ε9), πρέπει να καταχωρήσετε τα στοιχεία των ακινήτων.

7. Ε Έχω τη δυνατότητα να προσθέσω ή να αφαιρέσω ακίνητα;

Α Ναι. Σε περίπτωση που έχετε αποκτήσει/μεταβάλει/μεταβιβάσει εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου και δεν έχετε υποβάλλει μέχρι στιγμής δήλωση περιουσιακής κατάστασης (Ε9), έχετε τη δυνατότητα να προσθέσετε/διαγράψετε/μεταβάλετε τα στοιχεία του ακινήτου σας.

8. Ε Ποια στοιχεία πρέπει να συμπληρώσω στον πίνακα ακινήτων;

Α Πέραν των βασικών στοιχείων που καταχωρούνται αυτόματα στη δήλωση, σε κάθε ακίνητο πρέπει να συμπληρώσετε τα εξής:

Στήλη 13: έτος κτήσης

Στήλη 17: Φύλλο υπολογισμού (συμπληρώνω τον αντίστοιχο κωδικό του φύλλου υπολογισμού που χρησιμοποίησα για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου)

Στήλη 18: Αξία Ακινήτου

Στήλη 19: Αιτία Απαλλαγής (εφόσον υπάρχει)

Επίσης ελέγχω σε κάθε περίπτωση, την ακρίβεια των στοιχείων των ακινήτων που μεταφέρθηκαν στη δήλωση.

9. Ε Στον πίνακα φύλλο υπολογισμού ποιον κωδικό επιλέγω;

Α Επιλέγουμε από την ακόλουθη κωδικοποίηση:

κωδ	Έντυπο	Περιγραφή
1	Α.Π.Α.Α. Έντυπο Ε1	Φύλλο υπολογισμού αξίας Κατοικίας ή διαμερίσματος σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή οικισμού (Έντυπο Ε1)
2	Α.Π.Α.Α. Έντυπο Ε2	Φύλλο υπολογισμού αξίας Επαγγελματικής στέγης στο ισόγειο η υπόγειο και σε όροφο κτιρίου που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια είναι κτήριο Γραφείων ή Γραφείων - Καταστημάτων (Έντυπο Ε2)
3	Α.Π.Α.Α. Έντυπο Ε3	Φύλλο υπολογισμού αξίας Οικοπέδου εντός σχεδίου ή σε οικισμό (Έντυπο 3)
4	Α.Π.Α.Α. Έντυπο Ε4	Φύλλο υπολογισμού αξίας Αποθήκης σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό (Έντυπο 4)
5	Α.Π.Α.Α. Έντυπο Ε5	Φύλλο υπολογισμού αξίας Θέσης Στάθμευσης αυτοκινήτου σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό (Έντυπο 5)
6	Κ1	Φύλλο υπολογισμού αξίας κτίσματος Κατοικίας πλην μονοκατοικίας σε περιοχές όπου ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων (Έντυπο Κ1)
7	Κ2	Φύλλο υπολογισμού αξίας κτίσματος Μονοκατοικίας σε περιοχές όπου ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων (Έντυπο Κ2)
8	Κ3	Φύλλο υπολογισμού αξίας κτίσματος Επαγγελματικής στέγης σε περιοχές όπου ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων (Έντυπο Κ3)

9	K4	Φύλλο υπολογισμού αξίας κτίσματος Σταθμού Αυτοκινήτων - Βιομηχανικού ή Βιοτεχνικού Κτηρίου σε περιοχές όπου ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων (Έντυπο K4)
10	K5	Φύλλο υπολογισμού αξίας κτίσματος Γεωργικών και Κτηνοτροφικών κτηρίων - Αποθηκών (Έντυπο K5)
11	K6	Φύλλο υπολογισμού αξίας κτίσματος Ξενοδοχείων και τουριστικών εγκαταστάσεων γενικά καθώς και νοσηλευτηρίων και ευαγών ιδρυμάτων (Έντυπο K6)
12	K7	Φύλλο υπολογισμού αξίας κτίσματος Εκπαιδευτηρίων (Έντυπο K7)
13	K8	Φύλλο υπολογισμού αξίας κτισμάτων και εγκαταστάσεων Αθλητικών Εγκαταστάσεων (Έντυπο K8)
14	K9	Φύλλο υπολογισμού αξίας κτισμάτων που δεν εντάσσονται στις κατηγορίες K1 έως K8 (Έντυπο K9)
15	ΑΓ	Φύλλο υπολογισμού αξίας Αγροτεμαχίου (Α.Α. ΓΗΣ)
16	ΣΚ	Όταν χρησιμοποιούνται συγκριτικά στοιχεία για τον προσδιορισμό αξίας οικοπέδου.

10. Ε Στον πίνακα κατηγορία ακινήτου ποιον κωδικό επιλέγω;**Α**

ΚΩΔ	Σύντομη περιγραφή	Περιγραφή
1	Κατοικία ή Διαμέρισμα	Κατοικία ή Διαμέρισμα πλην μονοκατοικίας
2	Μονοκατοικία	Μονοκατοικία
3	Επαγγελματική Στέγη	Επαγγελματική Στέγη
4	Οικόπεδο	Οικόπεδο
5	Αποθήκες - Γεωργικά Κτηνοτροφικά κτίρια	Αποθήκες που είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, Γεωργικά Κτηνοτροφικά κτίρια
6	Θέση Στάθμευσης	Θέση Στάθμευσης με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου
7	Σταθμοί Αυτοκινήτων δημοσίας χρήσης	Σταθμοί Αυτοκινήτων δημοσίας χρήσης, για τους οποίους υπάρχει οικοδομική άδεια χρήσης κτηρίου και η προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας από την αρμόδια υπηρεσία
8	Βιομηχανικά ή Βιοτεχνικά κτήρια μετά των παραρτημάτων τους	Βιομηχανικά ή Βιοτεχνικά κτήρια μετά των παραρτημάτων τους, για τα οποία υπάρχει οικοδομική άδεια χρήσης κτηρίου και η προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας από την αρμόδια υπηρεσία
9	Τουριστικές Εγκαταστάσεις, Νοσηλευτήρια και Ευαγή ιδρύματα	Τουριστικές Εγκαταστάσεις, Νοσηλευτήρια και Ευαγή ιδρύματα για τα οποία υπάρχει οικοδομική άδεια χρήσης κτηρίου και η προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας από την αρμόδια υπηρεσία
10	Εκπαιδευτήρια	Εκπαιδευτήρια
11	Αθλητικές Εγκαταστάσεις	Αθλητικές Εγκαταστάσεις για τα οποία υπάρχει οικοδομική άδεια χρήσης κτηρίου και η προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας
12	κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις πιο πάνω κατηγορίες	κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις πιο πάνω κατηγορίες δηλ Μουσεία, Ιεροί Ναοί, Θέατρα, Κινηματογράφοι κ.λ.π.
13	Τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης



14	Αγροτεμάχιο	Αγροτεμάχιο
Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις που αναφέρονται και αφορούν τους κωδ: 7 έως και κωδ :11 χρησιμοποιείται ως κατηγορία ακινήτου ο κωδ: 3		

11. Ε Πώς μεταφέρεται η αξία στον πρώτο πίνακα της φόρμας υποβολής;

Α Για να μεταφερθεί η αξία ακινήτων και να υπολογιστεί ο φόρος, πρέπει να επιλέξω το πλήκτρο «υπολογισμός».

Κατόπιν η αξία διαχωρίζεται σε φορολογητέα ή απαλλασσόμενη, ανάλογα με το εάν έχουμε επιλέξει «αιτία απαλλαγής» από τη στήλη 19.

Για τα φορολογητέα εμπράγματα δικαιώματα η αξία μεταφέρεται αυτόματα στους κωδικούς 012-013-014 και το σύνολό της στον κωδικό 015 «σύνολο αξίας φορολογητέων ακινήτων».

Για τα απαλλασσόμενα εμπράγματα δικαιώματα μεταφέρεται αυτόματα στον κωδικό 019 «αξία απαλλασσομένων ακινήτων».

12. Ε Πώς ολοκληρώνω την υποβολή της δήλωσης;

Α Αφού ελέγξω τις καταχωρήσεις της δήλωσης επιλέγω το πλήκτρο υποβολή και η δήλωση είναι έτοιμη να υποβληθεί. Πριν την οριστική υποβολή βγαίνει προειδοποιητικό μήνυμα:

Υποβολή | Προσωρ.Αποθήκευση | Υπολογισμός | Ακύρωση | Βοήθεια

Η Δήλωση είναι έτοιμη να αποσταλεί ΟΡΙΣΤΙΚΑ. Σημειώνεται ότι μετά την οριστική υποβολή, η δήλωση θεωρείται υποβληθείσα και ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ Η ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΙΑΓΡΑΦΗΣ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Στην περίπτωση χρεωστικής δήλωσης, η δήλωση θεωρείται υποβληθείσα ανεξάρτητα από το αν συνοδεύεται από αντίστοιχη πληρωμή. Το χρεωστικό υπόλοιπο ΘΑ ΒΕΒΑΙΩΘΕΙ ως οφειλή.

Αν είσαστε σίγουρος πατήστε "Υποβολή", διαφορετικά πατήστε "Ακύρωση" για να αλλάξετε όποια δεδομένα επιθυμείτε.

ΔΗΛΩΣΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ 15%
ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
Για ακίνητα που υπάρχουν τη 1η Ιανουαρίου του έτους 2023

Προς τη Δ.Ο.Υ.

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ				ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ
ΑΡΧΙΚΗ	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ	ΑΝΑΚΛΗΤΙΚΗ	ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ	
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

Α.Φ.Μ.	001	
ΕΠΩΝΥΜΙΑ	002	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ (στην Ελλάδα)	003	
ΧΩΡΑ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ Η ΕΔΡΑ ΤΟΥ ΚΑΤΑ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΑΤΚΟ ΤΟΥ	004	
ΤΗΛΕΦΩΝΟ	005	

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	006	
ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ	007	
ΑΡ. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ / Α.Φ.Μ.	008	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	009	
ΤΗΛΕΦΩΝΟ	010	

ΑΞΙΑ ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	012		ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ (ΚΑΕ 0221)
ΑΞΙΑ ΨΙΛΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	013		ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ 15%
ΑΞΙΑ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ	014		ΦΟΡΟΣ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ 1016
ΣΥΝΟΛΟ ΑΞΙΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	015		X 15% =
ΑΞΙΑ ΑΠΑΛΑΣΣΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	019		

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Α/Α ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΠΟΝΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ - ΑΡΙΘΜΟΣ - ΘΕΣΗ - ΟΙΚΙΣΜΟΣ - ΧΩΡΙΟ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)

Εφόσον είμαι σίγουρος επιλέγω εκ νέου «υποβολή» και η δήλωση υποβάλλεται οριστικά.



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ - ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

www.aade.gr

13. Ε Μπορώ να υποβάλω δήλωση με επιφύλαξη;

Α Ναι, δήλωση με επιφύλαξη γίνεται δεκτή με ηλεκτρονική υποβολή. Ωστόσο θα πρέπει να τεκμηριώσετε εγγράφως την επιφύλαξή σας στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του Ν.4174/2013.