

ΕΝΤΥΠΟ Κ1 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΜΕ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΠΛΗΝ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων **κατοικιών**, εκτός μονοκατοικιών, καθώς και των παρακολουθημάτων και των βοηθητικών χώρων αυτών. **Μονοκατοικία** θεωρείται το κτίριο που αποτελεί λειτουργικά μία μόνο κατοικία με τα τυχόν παρακολουθήματά της, σε ένα ή περισσότερα επίπεδα και η οποία **δεν είναι σε επαφή** με άλλη κατοικία στο ίδιο οικόπεδο, ανεξάρτητα αν έχει συσταθεί σ' αυτή πράξη οριζόντιας ιδιοκτησίας. Μονοκατοικίες θεωρούνται επίσης κατοικίες σε επαφή, οι οποίες βρίσκονται σε όμορες κάθετες ιδιοκτησίες. (Για μονοκατοικίες βλέπε το ΕΝΤΥΠΟ Κ2). Επίσης, με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων κατοικιών που **χρησιμοποιούνται** σαν **γραφεία, ιατρεία, βιοτεχνίες και αποθήκες** (στο ισόγειο ή σε όροφο).

ΑΡΜΟΔΙΑ ΔΟΥ

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ 2015.....

ΧΡΟΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ... *

ΠΡΟΣΟΧΗ : * Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

ΥΠΟΧΡΕΟΙ (αγοραστές, κληρονόμοι, δωρεοδόχοι κλπ.) ΒΛΕΠΕ ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΛΩΣΗΣ

ΥΠΟΧΡΕΟΙ (Συνοπτικά)	A	B	Γ	Δ
Επώνυμο / Επωνυμία				

ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟΝ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΧΩΡΟ

ΝΟΜΟΣ: ΔΗΜΟΣ / ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ:

ΘΕΣΗ ή ΤΟΠΩΝΥΜΙΑ:

ΔΡΟΜΟΙ που περιβάλλουν το τετράγωνο που βρίσκεται το ακίνητο: 1.δρόμος ή δρόμοι που έχει πρόσωπο το γήπεδο και αριθμός.....

2. οι υπόλοιποι δρόμοι (ή εναλλακτικά ο αριθμός Ο.Τ. ή γεωτεμαχίου του Κτηματολογίου):

3. Βλέπει σε εγκεκριμένη πλατεία: ΝΑΙ ΟΧΙ

4. Είναι "τυφλό" ή επικοινωνεί με δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά διόδου: ΝΑΙ ΟΧΙ

ΟΔΟΙΠΟΡΙΚΟ ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ (όπου χρειάζεται)

ΟΔΗΓΙΕΣ ΕΙΔΙΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΤΥΠΟ Κ1

1. Ο τρόπος εκμετάλλευσης διαμερισμάτων όπως ιδιοχρήση, μίσθωση, τουριστική εκμετάλλευση (ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα, που όμως δεν ανήκουν σε τουριστικό συγκρότημα) δεν διαφοροποιεί τον τρόπο υπολογισμού της αξίας τους, που γίνεται με το έντυπο αυτό.

2. Τα παρακολουθήματα και οι βοηθητικοί χώροι (αποθήκες στο υπόγειο και στον ακάλυπτο του οικοπέδου, μηχανοστάσια, λεβητοστάσια, στεγασμένοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, υπόγειοι διάδρομοι κυκλοφορίας, απολήξεις κλιμακοστασίων στο δώμα), ανεξάρτητα αν έχουν ή όχι δικά τους χιλιοστά επί του οικοπέδου, συνυπολογίζονται μέσα στο έντυπο αυτό κατά τον υπολογισμό της ισοδύναμης (ανηγμένης) επιφάνειας κτισμάτων.

3. ΣΤΟ ΤΕΛΟΣ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΒΛΕΠΕ ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ

ΚΟΣΤΟΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΑΝΑ Μ2 ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Τίθεται η ισχύουσα τιμή εκκίνησης (ΕΚ) ελάχιστου κόστους οικοδομής της σχετικής Υπουργικής Απόφασης: X 1.40 =

ΙΣΟΔΥΝΑΜΗ (ΑΝΗΓΜΕΝΗ) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ

A ΕΑΝ Ο ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΦΟΡΑ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ, ΤΜΗΜΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Αναγράψτε την επιφάνεια του κτίσματος μετά των εξωτερικών τοίχων (συμπεριλαμβανομένων και τυχόν αποθηκών στον όροφο ή στο δώμα) X(.....)* =

(*) μεταφέρετε τον κατά περίπτωση συντελεστή στο άνω γινόμενο:

1.Εάν η επιφάνεια δεν συμπεριλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους,

- α) σε κτίριο με πυλωτή, τότε: 1,15
β) σε κτίριο χωρίς πυλωτή, τότε: 1,10

2.Εάν η επιφάνεια συμπεριλαμβάνει και κοινόχρηστους χώρους,

- α) σε κτίριο με πυλωτή, τότε: 1,05
β) σε κτίριο χωρίς πυλωτή, τότε: 1,00

Αναγράψτε την επιφάνεια των ισογείων αποθηκών X 0,60 =

Αναγράψτε την επιφάνεια των αποθηκών στο υπόγειο ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και την επιφάνεια

των στεγασμένων χώρων στάθμευσης: X 0,25 =

Σύνολο ισοδύναμης (ανηγμένης) επιφάνειας :

B ΕΑΝ Ο ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΦΟΡΑ ΟΛΟΚΛΗΡΟ ΚΤΙΡΙΟ

Αναγράψτε το σύνολο των επιφανειών του ισογείου των ορόφων και των κοινόχρηστων χώρων αυτών καθώς και των τυχόν **κυρίων χώρων** του υπογείου μετά των εξωτερικών τοίχων:

Αναγράψτε την επιφάνεια των ισογείων αποθηκών X 0,60 =

Αναγράψτε το σύνολο των επιφανειών των παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων (αποθηκών στο υπόγειο και στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου μηχανοστασίων, λεβητοστασίων, στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, υπογείων διαδρόμων κυκλοφορίας, απολήξεων κλιμακοστασίων στο δώμα) και πυλωτής: X 0,25 =

Σύνολο ισοδύναμης (ανηγμένης) επιφάνειας :

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΓΕΘΟΥΣ (ΣΜ)

ΕΦΑΡΜΟΖΕΤΑΙ ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ Α (Ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες)

Εάν η ισοδύναμη (ανηγμένη) επιφάνεια του κτίσματος είναι:

- α. μέχρι και 200 μ², τότε: 1,00
β. πάνω από 200 μ² και μέχρι 300 μ², τότε: 1,10 Μεταφέρετε τον κατά περίπτωση συντελεστή
γ. πάνω από 300 μ², τότε: 1,20

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΤΡΟΠΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ (ΣΚΕ)

Αν το κτίσμα έχει ένα ή περισσότερα από τα επόμενα χαρακτηριστικά, μεταφέρετε τον ή τους αντίστοιχους συντελεστές:

- α. Διαθέτει κεντρικό κλιματισμό, τότε: 1,05
β. Δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης (καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές, ενδοδαπέδιο σύστημα), τότε: 0,95
γ. Το εκτιμώμενο συνολικά κτίριο που έχει περισσότερους από δύο ορόφους ή η εκτιμώμενη ανεξάρτητη ιδιοκτησία που βρίσκεται πάνω από το Β' όροφο (σε κάθε περίπτωση μη συμπεριλαμβανομένου του ισογείου) δεν έχει ανελκυστήρα τότε: 0,90
δ. Είναι κατασκευασμένο με σκελετό (υποστηλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή με τοίχους φέροντες από πέτρα με συνδετικό κονίαμα, τότε: 1,00
ε. Είναι κατασκευασμένο με τοίχους φέροντες από οπτόπλινθους (τούβλα), τότε: 0,90
στ. Είναι κατασκευασμένο με τοίχους φέροντες από τσιμεντόλιθους ή είναι προκατασκευασμένο, τότε: 0,80
ζ. Είναι κατασκευασμένο με τοίχους φέροντες από πέτρα χωρίς συνδετικό κονίαμα (ξερολιθιές ή λιθοδομές με σκέτη λάσπη), τότε: 0,40
η. Είναι κατασκευασμένο με τοίχους φέροντες από ωμόπλινθους ή καλάμια, τότε: 0,30
θ. Έχει στέγη πρόχειρη δηλ. από σκέτη λαμαρίνα, αμιαντοσιμέντο, σανίδες ή καλάμια (δεν υπάγεται στην περίπτωση αυτή η στέγη που έχει τελική επικάλυψη από φύλλα λαμαρίνας ή αμιαντοσιμέντου πάνω σε μεταλλικό ή ξύλινο ζευκτό), τότε: 0,20

ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ

1. ΓΙΑ ΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΑΤΑΤΑΞΗΣ ΣΕ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Η κατάταξη ενός κτίσματος σε ορισμένη κατηγορία θεμελιώνεται από:

α. την οικοδομική άδεια -- β. την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας --γ. τον τίτλο κτήσης του. Αν δεν υπάρχει κανένα από τα προηγούμενα αποδεικτικά, η θεμελίωση της κατηγοριοποίησης γίνεται από τη δήλωση φόρου εισοδήματος του κατόχου ή άλλο αποδεικτικό έγγραφο. Αν στο κτίσμα έχουν γίνει **ουσιώδεις και σταθερές επεμβάσεις** και η χρήση του είναι διάφορη από εκείνη που ορίζεται στην οικοδομική άδεια ή στην πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας ή στον τίτλο κτήσης του, τούτο εντάσσεται στην κατηγορία που αντιστοιχεί στη νέα μορφή και χρήση του με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Αν η αλλαγή χρήσης έχει γίνει πριν την 18-12-1985 απαιτείται **προσκόμιση** σχετικής υπεύθυνης δήλωσης του νόμου 1599/1986.

β) Αν η αλλαγή χρήσης έχει γίνει μετά την 18-12-1985 για την αλλαγή χρήσης απαιτείται **οπωσδήποτε η προσκόμιση** της οικοδομικής άδειας αλλαγής χρήσης, εκτός της περίπτωσης αλλαγής χρήσης **αποθήκης σε κατοικία ή επαγγελματική στέγη**, οπότε δεν απαιτείται άδεια αλλαγής χρήσης.

Σε περίπτωση που το κτίριο είναι **κενό** κατά το χρόνο φορολογίας, ως χρήση λαμβάνεται η αναφερόμενη στην αντίστοιχη οικοδομική άδεια και σε περίπτωση που δεν υπάρχει άδεια ή χρήση αποδεικνύεται από τον τίτλο κτήσης, τη φορολογική δήλωση, ή άλλο έγκυρο αποδεικτικό στοιχείο για την τελευταία πριν τη διακοπή χρήση του κτιρίου.

Αν τμήματα του ίδιου κτιρίου έχουν διαφορετικές χρήσεις ή τρόπο κατασκευής ή παλαιότητα ή στάδιο αποπεράτωσης, ο υπολογισμός της αξίας των κτισμάτων γίνεται **χωριστά** για κάθε τμήμα με το αντίστοιχο έντυπο.

Ως χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων νοούνται οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης, **εκτός της πωλητής**.

2. ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ

Αν το κτίσμα δεν είναι αποπερατωμένο εφαρμόζονται μειωτικοί συντελεστές ανάλογα με το στάδιο αποπεράτωσης του. Το κτίσμα θεωρείται ότι βρίσκεται σε ένα ορισμένο στάδιο αποπεράτωσης όταν έχει ολοκληρωθεί το στάδιο αυτό, δηλαδή σε περίπτωση που δεν έχουν αποπερατωθεί οι εργασίες ενός συγκεκριμένου σταδίου εργασιών θεωρείται ότι το κτίσμα βρίσκεται στο αμέσως προηγούμενο στάδιο. Κτίσματα που έχουν **παροχή ηλεκτρικού ρεύματος** και είναι **ημιτελή** θεωρούνται ότι βρίσκονται στο στάδιο **αποπεράτωσης δαπέδων** (στο αμέσως προηγούμενο της πλήρους αποπεράτωσης).

3. ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ

Για να εφαρμοστεί ο συντελεστής παλαιότητας πρέπει το κτίριο να είναι πλήρως **αποπερατωμένο**. Περίπτωση εφαρμογής ταυτόχρονα των συντελεστών αποπεράτωσης και παλαιότητας αποκλείεται, εκτός της περίπτωσης της προηγούμενης παραγράφου, κατά την οποία έχουμε κτίσμα ημιτελές αλλά ηλεκτροδοτημένο και άρα θεωρούμενο στο στάδιο αποπεράτωσης δαπέδων.

Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της (π.χ. αν εκδόθηκε στις 30-9-1978, η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 30-9-1980) και εκφράζεται σε ακέραιο αριθμό ετών, με την παραδοχή ότι χρονικό διάστημα μικρότερο του εξαμήνου δεν λαμβάνεται υπόψη, ενώ μεγαλύτερο λογίζεται ως έτος. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα υπολογίζεται από τη **χρονολογία κατασκευής**, που αποδεικνύεται με οποιοδήποτε **δημόσιο έγγραφο** (π.χ. προσκόμιση προγενέστερου τίτλου κτήσης, νομιμοποίηση αυθαίρετου, έναρξη ηλεκτροδότησης, μισθωτήριο συμβόλαιο). Άδεια αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες μη ουσιώδους ανακαίνισης, δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας.

Αντίθετα άδεια ριζικής ανακαίνισης, ιδιαίτερα στα διατηρητέα κτίρια, λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας, με αφετηρία δύο χρόνια μετά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας ανακαίνισης.

Σε περίπτωση επέκτασης υπάρχοντος κτίσματος, η παλαιότητα υπολογίζεται **χωριστά** για κάθε τμήμα ανάλογα με τον χρόνο κατασκευής του που αποδεικνύεται κατά τα ανωτέρω.

4. ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ

α. Για να θεωρηθεί ότι κτίριο ή τμήμα κτιρίου είναι **απαλλοτριωτέο**, απαιτείται πρόσφατο έγγραφο, από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, από το οποίο να προκύπτει:

I) Ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση (πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης και ΦΕΚ στο οποίο έχει δημοσιευθεί)

II) Ότι η απαλλοτρίωση δεν έχει ανακληθεί και

III) Η επιφάνεια των κτισμάτων κατά το τμήμα που απαλλοτριώνεται

Εάν απαλλοτριώνεται τμήμα του κτίσματος, ο υπολογισμός της αξίας γίνεται χωριστά για το απαλλοτριούμενο τμήμα και χωριστά για το υπόλοιπο.

Αν το εναπομένον τμήμα είναι **μικρότερο** του 50% της συνολικής επιφάνειας των κτισμάτων και **μικρότερο** των 50 μ² ανά όροφο, εφαρμόζεται και γι' αυτό ο Συντελεστής απαλλοτριωτέου.

Στη φορολογία κληρονομιών - δωρεών δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής για απαλλοτριωτέα κληρονομιά ή δωρούμενα ακίνητα ή τμήμα τους καθόσον γι' αυτά αναβάλλεται η φορολογία και ο φόρος υπολογίζεται στην αποζημίωση που θα εκδικασθεί.

β. Το **κόστος αποκατάστασης** κτισμάτων, που έχουν υποστεί **ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα**, βεβαιώνεται με τεχνική έκθεση από πραγματογνώμονα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που έχει συνταχθεί πριν από το χρόνο φορολογίας ή και μετά στην περίπτωση της αιτίας θανάτου κτήσης μέσα στην προβλεπόμενη προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης. Σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης δεν πρέπει να έχει παρέλθει **πενταετία** μεταξύ του χρόνου φορολογίας και εκείνου του συμβάντος (σεισμού, πυρκαγιάς ή πλημμύρας).

γ. Εάν κτίσματα παλαιά και ημικατεστραμμένα στερούνται στέγης η αξία τους λογίζεται **μηδενική**, κατά την έκταση και τον όροφο που είναι χωρίς στέγη.

Σε περίπτωση **διατηρητέου** κτίσματος που κατά το χρόνο φορολογίας του στερείται στέγης αυτό δεν λαμβάνεται υπόψη κατά την έκταση και τον όροφο που είναι χωρίς στέγη, εκτός αν η **αφαίρεση** της στέγης οφείλεται σε καταστροφή που περιλαμβάνεται στα πλαίσια εργασιών επισκευής.

Εάν έχει εκδοθεί και **προσκομίζεται** άδεια **κατεδάφισης** κτισμάτων, δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία τους, εφόσον η καταδάφιση πραγματοποιηθεί **εντός έτους** από την έκδοση της άδειας. Σε περίπτωση που δεν πραγματοποιηθεί η κατεδάφιση μέσα στην προθεσμία αυτή, υποβάλλεται συμπληρωματική δήλωση στην αρμόδια ΔΟΥ, εντός μηνός από τη λήξη της προθεσμίας, με την αξία των κτισμάτων που δεν έχουν κατεδαφιστεί υπολογιζόμενη σύμφωνα με τα ισχύοντα κατά το χρόνο υποβολής. Άλλως, η αρχική δήλωση του φορολογουμένου προς την αρμόδια ΔΟΥ θεωρείται ανακριβής.

δ. Εάν τα κτίσματα έχουν χαρακτηριστεί **κατεδαφιστέα (μη επισκευάσιμα)** ή και έχει εκδοθεί και ισχύει **πρωτόκολλο κατεδάφισης** η αξία των κτισμάτων αυτών, κατά την έκταση που έχει χαρακτηριστεί ή περιλαμβάνεται στο πρωτόκολλο ως κατεδαφιστέα, θεωρείται **μηδενική**. Στις περιπτώσεις αυτές απαιτείται προσκόμιση βεβαίωσης αρμόδιας δημόσιας αρχής για τον χαρακτηρισμό του κατεδαφιστέου ή προσκόμιση του πρωτοκόλλου κατεδάφισης.

Αν το κτίσμα δεν κατεδαφιστεί **εντός μηνός** από την υποβολή της δήλωσης ο φορολογούμενος υποχρεούται να υποβάλλει συμπληρωματική δήλωση.