

# Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας Κατοίκων Εξωτερικού

## Φυσικά πρόσωπα

**Έχεις ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, ενώ δεν είσαι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας;**

- Έπρεπε να την έχεις αναγράψει στη δήλωση στοιχείων ακινήτων από την απόκτησή της.
- Εάν δεν το έχεις ήδη κάνει, ως πρώτο έτος για να το δηλώσεις, υποβάλλοντας δήλωση στοιχείων ακινήτων, είναι το έτος 2010.
- Από τη δήλωση αυτή είναι πιθανό να προκύψει και Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) για κάθε έτος μέχρι και το έτος 2013. Για το έτος 2014 (και κάθε επόμενο έτος) θα προκύψει Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ).

## **Πώς μπορείς να υποβάλεις δήλωση στοιχείων ακινήτων;**

Μπορείς να καταγράψεις την ακίνητη περιουσία σου από το έτος που την απέκτησες, ακολουθώντας τα πιο κάτω βήματα:

- Πρέπει να έχεις ή να αποκτήσεις Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ) στην Ελλάδα.
- Πρέπει να έχεις ορίσει φορολογικό εκπρόσωπο στην Ελλάδα.
- Πρέπει να πάρεις προσωπικούς κωδικούς, με τους οποίους θα μπορείς να υποβάλεις ηλεκτρονικά τη δήλωση στοιχείων ακινήτων.
- Θα την υποβάλεις για το πρώτο έτος που είχες αυτή την υποχρέωση και θα τη μεταφέρεις ηλεκτρονικά σε όλα τα επόμενα έτη, κάνοντας οριστικοποίηση για κάθε έτος
- Εάν μεταβληθεί η περιουσιακή κατάσταση, θα πρέπει αυτή να απεικονιστεί στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του αντίστοιχου έτους.

- Κάθε επόμενο έτος έχεις υποχρέωση να υποβάλλεις δήλωση στοιχείων ακινήτων, μόνο εφόσον έχεις μεταβολή στην περιουσιακή σου κατάσταση. Οποιαδήποτε μεταβολή της περιουσιακής κατάστασης έγινε μέσα στο 2014, θα δηλωθεί μέχρι και την 31/1/2015.

Εφόσον έχεις υποβάλει τη δήλωση στοιχείων ακινήτων, με τους προσωπικούς σου κωδικούς:

- πρέπει να δεις αν έχει προκύψει ΦΑΠ για τα έτη 2010-2013.
- πρέπει να δεις τον ΕΝΦΙΑ που προέκυψε για το έτος 2014 και αυτόν που θα προκύπτει κάθε επόμενο έτος.
- μπορείς να εκδόσεις πιστοποιητικό ηλεκτρονικά για τα ακίνητά σου.

Αν αποκτήσεις ακίνητο για πρώτη φορά από το 2015 θα πρέπει κατά κανόνα:

- Αν το αποκτήσεις από αγοραπωλησία, δωρεά, γονική παροχή, θα πρέπει να το δηλώσεις ηλεκτρονικά μέσα σε ένα μήνα από την ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου.
- Αν το αποκτήσεις από κληρονομιά, πρέπει να το δηλώσεις μέσα σε 13 μήνες από το θάνατο ή τη δημοσίευση διαθήκης ή, εάν κάνεις στο μεταξύ αποδοχή κληρονομιάς, μέσα σε ένα μήνα από αυτή.

### **Νομικά πρόσωπα**

**Νομικό πρόσωπο με έδρα εκτός Ελλάδας έχει αποκτήσει ακίνητο στην Ελλάδα;**

- Έπρεπε να είχε υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων το επόμενο έτος από την απόκτησή του.
- Εάν δεν το έχει ήδη κάνει, οφείλει να το κάνει ηλεκτρονικά το έτος 2011 και να μεταφέρει τη δήλωση σε όλα τα επόμενα έτη.
- Από το έτος 2014 θα προκύψει φόρος ΕΝΦΙΑ, ενώ για τα

προηγούμενα έτη οφείλει επιπλέον να υποβάλει και δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, ώστε να καταβάλει το φόρο που αναλογεί.

Και θυμηθείτε ότι, ανώνυμη εταιρεία ή εταιρεία περιορισμένης ευθύνης που έχει στο καταστατικό της ως σκοπό τη διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, από το έτος 2010 έχει επιπλέον την υποχρέωση να υποβάλει χειρόγραφα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. και δήλωση Ειδικού Φόρου επί των Ακινήτων, είτε απαλλάσσεται από το φόρο είτε όχι. Δήλωση υποβάλλουν σε κάθε περίπτωση και όλα τα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων σύμφωνα με το ν. 3091/2002.

Αν δεν υπάρχει υποχρέωση να υποβληθεί δήλωση Ειδικού Φόρου Ακινήτων, πρέπει να φυλάσσονται κατ' έτος τα ορισμένα δικαιολογητικά απαλλαγής τα οποία αναφέρονται στην 1η Ιανουαρίου κάθε έτους φορολογίας και να επιδεικνύονται, εφόσον ζητηθούν από τη φορολογική αρχή.

Για τον τρόπο συμπλήρωσης της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) έχει εκδοθεί η υπ' αριθ. ΠΟΛ. 1237/2014 εγκύκλιος.

**Πληροφορίες μπορείτε να ζητάτε από όλες τις Δ.Ο.Υ. καθώς και από το Υπουργείο Οικονομικών – Τμήμα Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, στα τηλέφωνα 0030 – 210 – 3375 878, 879, 880, 890.**