

Πότε γράφεται και πότε δεν γράφεται το οικοπέδο ή το γήπεδο στο Ε9. Οι σωστοί κωδικοί



Ορέστης Σεϊμένης – Αλεξάνδρα Γεράγγελου

A. Γενικός κανόνας

Σύμφωνα με την [ΠΟΛ.1237/2014](#) «Σε κάθε περίπτωση αναγραφής κτισμάτων, στο Ε9, απαιτείται και η συμπλήρωση των στοιχείων του οικοπέδου ή γηπέδου, επί του οποίου βρίσκονται αυτά τα κτίσματα.»

Το οικόπεδο σε κάποιες περιπτώσεις δεν πρέπει να γραφεί στο Ε9. Στην περίπτωση αυτή, εάν γραφεί, θα επιβαρύνει τον φορολογούμενο με διπλό ΕΝΦΙΑ για το ίδιο οικόπεδο.

Στις περιπτώσεις που το οικόπεδο πρέπει να αναγραφεί στο Ε9, θα πρέπει να προσεχθεί πως θα γραφεί, δηλαδή:

- Σε ποια σειρά κτισμάτων θα αναγραφεί
- Με ποιο ποσοστό θα αναγραφεί
- Σε ποια στήλη και ειδικότερα σε ποιο κωδικό θα αναγραφεί

Η σωστή καταγραφή του οικοπέδου ή του γηπέδου στο Ε9 θα βοηθήσει στην σωστή χρέωση του ΕΝΦΙΑ για το οικόπεδο ή το γήπεδο δηλαδή για τον υπολογισμό των

εκπτώσεων ή των απαλλαγών που αναλογούν σε κάθε εξειδικευμένη περίπτωση.

Β. Περιπτώσεις που συμπληρώνεται το οικόπεδο στο Ε9

- Σε κατοικίες ή επαγγελματικές στέγες ή αποθήκες ή θέσεις στάθμευσης επί οικοπέδου (εντός ή εκτός ΑΠΑΑ), για το οποίο (οικόπεδο) δεν υπάρχει πλήρης Σύσταση Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (Σ.Ο.Ι.)
- Όταν το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται το κτίσμα, βρίσκεται σε περιοχή εκτός συστήματος ΑΠΑΑ.
Σε κτίσματα επί οικοπέδου εντός συστήματος ΑΠΑΑ με πλήρη Σ.Ο.Ι., τα οποία δεν πληρούν τον κανόνα της πολυκατοικίας (πολυκατοικία είναι κάθε πολυώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, η οποία αποτελείται από τρεις τουλάχιστον ορόφους, υφιστάμενους ή μελλοντικούς, στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και το ισόγειο, ή η οικοδομή που, ανεξάρτητα από τον αριθμό των ορόφων, έχει κτισμένη επιφάνεια συνολικού εμβαδού 500 τ.μ.).
- Στην περίπτωση που υπάρχει παλαιό ημιτελές κτίσμα με ολική έλλειψη στέγης, θεωρείται ανύπαρκτο το κτίσμα και δεν γράφεται στο Ε9. Αναγράφεται όμως το οικόπεδο στο Ε9.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Οι περιοχές Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (ΑΠΑΑ) υπάρχουν σε περιοχές εντός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμού.

Γ. Περιπτώσεις που δεν συμπληρώνεται το οικόπεδο στο Ε9

Δεν συμπληρώνονται στοιχεία οικοπέδου αποκλειστικά και μόνο σε κατοικίες, επαγγελματικές στέγες, αποθήκες και θέσεις στάθμευσης εφόσον αθροιστικά:

- (α) υπάρχει πλήρης Σ.Ο.Ι. για το σύνολο του οικοπέδου και των επ' αυτού κτισμάτων (υφισταμένων ή μελλοντικών),
- (β) η αξία του οικοπέδου υπολογίζεται με το σύστημα ΑΠΑΑ και
- (γ) τα κτίσματα βρίσκονται σε πολυκατοικία.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Όταν ο κατασκευαστής ανεγειρομένης πολυκατοικίας μεταβιβάζει κτίσμα-διαμέρισμα με οριστικό συμβόλαιο, σε οποιοδήποτε στάδιο της ανέγερσης (ακόμα και πριν από την έναρξη των εργασιών επί του οικοπέδου-από τα σχέδια), τότε το διαμέρισμα αυτό δηλώνεται από τον νέο ιδιοκτήτη ως αποπερατωμένο εφ' όσον ο κατασκευαστής έχει αναλάβει την υποχρέωση να το αποπερατώσει (είναι το λεγόμενο «αμάχητο τεκμήριο του αποπερατωμένου ακινήτου»). Στην περίπτωση αυτή δεν γράφεται το οικόπεδο στο Ε9. Γράφεται μόνο το κτίσμα του διαμερίσματος.

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ:

1. Το οικόπεδο των κτισμάτων των ορόφων όταν δεν υπάρχει Σ.Ο.Ι. (και υπάρχει ή δεν υπάρχει ΑΠΑΑ)

- Κτίσματα αναγράφονται σε διαφορετικές γραμμές ανά όροφο. (εάν στο ισόγειο ή στο υπόγειο υπάρχουν κτίσματα διαφορετικής κατηγορίας, τότε αυτά αναγράφονται σε διαφορετικές γραμμές το καθένα. (π.χ. κατάστημα και κατοικία)
- Τα στοιχεία του οικοπέδου αναγράφονται σε μία εξ αυτών των γραμμών
- ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ για την περίπτωση που η κυριότητα όλων των ορόφων
-ανήκει σε ένα ιδιοκτήτη ή
-σε πολλούς ιδιοκτήτες μαζί ποσοστιαίως
Συμπληρώνεται και η στήλη 22 με την συνολική επιφάνεια των κτισμάτων

2. Το οικόπεδο των κτισμάτων των ιδιοκτησιών οικοδομής όταν υπάρχει Σ.Ο.Ι. και υπάρχει ΑΠΑΑ (αλλά δεν είναι πολυκατοικία)

- Κτίσματα αναγράφονται σε διαφορετικές γραμμές ανά ιδιοκτησία.
- Τα στοιχεία του οικοπέδου αναγράφονται από κάθε ιδιοκτήτη δίπλα στην ιδιοκτησία του με το ποσοστό της ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου
ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ για την περίπτωση που με την Σ.Ο.Ι. υπάρχουν διαφορετικοί ιδιοκτήτες για κάθε ιδιοκτησία

3. Το οικόπεδο των κτισμάτων των ιδιοκτησιών πολυόροφης οικοδομής όταν υπάρχει Σ.Ο.Ι. και δεν υπάρχει ΑΠΑΑ (δεν είναι πολυκατοικία)

- Κτίσματα αναγράφονται σε διαφορετικές γραμμές ανά ιδιοκτησία.
- Τα στοιχεία του οικοπέδου αναγράφονται από κάθε ιδιοκτήτη δίπλα στην ιδιοκτησία του με το ποσοστό της επί του οικοπέδου
- ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ για την περίπτωση που με την Σ.Ο.Ι. υπάρχουν διαφορετικοί ιδιοκτήτες για κάθε ιδιοκτησία

4. Το οικόπεδο των διάσπαρτων ανεξάρτητων κτισμάτων όταν δεν υπάρχει Σ.Ο.Ι.

- Τα κτίσματα (εφαπτόμενα ή μη) αναγράφονται σε διαφορετικές γραμμές (ανά κτίσμα).
- Τα στοιχεία του οικοπέδου αναγράφονται σε μία εξ αυτών των γραμμών με ποσοστό 100% εάν είναι ένας ιδιοκτήτης (ή με το ποσοστό του κάθε συνιδιοκτήτη επί του συνόλου της ιδιοκτησίας με το ποσοστό του)

Συμπληρώνεται και η στήλη 22 με την συνολική επιφάνεια των κτισμάτων

5. Οικόπεδο που δεσμεύεται από τον ΟΤΑ για να απαλλοτριωθεί

α. Όταν εκδοθεί η Πράξη Εφαρμογής (ή απόφαση δικαστηρίου) και πριν την κύρωσή της το οικόπεδο θα γραφεί:

«Στήλη 10 Κωδικός 2 «οικόπεδο που τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση»

β. Όταν κυρωθεί η Πράξη Εφαρμογής και εφόσον δεν έχει περάσει έτος από την έκδοση της απόφασης

«Στήλη 10 Κωδικός 2 «οικόπεδο απαλλοτριούμενο»

«Στήλη 9 Κωδικός 4 «οικόπεδο εναπομένον»

γ. Μόλις καταβληθεί η αποζημίωση από τον Δήμο, ο δικαιούχος διαγράφει από το Ε9 του το οικόπεδο που απαλλοτριώθηκε και για το οποίο αποζημιώθηκε
Διαγραφή του απαλλοτριωθέντος και αποζημιωθέντος οικοπέδου από τον κωδικό 2 της στήλης 10

6. Το οικόπεδο του ακινήτου που τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών

Αναγράφεται δίπλα στο κτίσμα με το ποσοστό του (100% ή άλλο ποσοστό επί συνιδιοκτησίας στο σύνολο του διατηρητέου)

- Προσοχή, το κτίσμα θα γραφεί στη Στήλη 9 κατηγ.4 και Στήλη 10 κατηγ.4

7. Οικόπεδο το οποίο τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση και εκκρεμεί η κύρωση της πράξης εφαρμογής

Αναγράφεται δίπλα στο κτίσμα με το ποσοστό του (100% ή άλλο ποσοστό επί συνιδιοκτησίας στο σύνολο)

- Το οικόπεδο θα γραφεί στη στήλη 10 κατηγ.2

8. Οικόπεδο το οποίο δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί (π.χ. τυφλό ή μη άρτιο)

Αναγράφεται δίπλα στο κτίσμα με το ποσοστό του (100% ή άλλο ποσοστό επί συνιδιοκτησίας στο σύνολο)

- Το οικόπεδο θα γραφεί στη στήλη 10 κατηγ.5

9. Οικόπεδο το οποίο δεν είναι οικοδομήσιμο και μπορεί να τακτοποιηθεί

Αναγράφεται δίπλα στο κτίσμα με το ποσοστό του (100% ή άλλο ποσοστό επί συνιδιοκτησίας στο σύνολο)

- Το οικόπεδο θα γραφεί στη στήλη 10 κατηγ.6

10. Τμήμα εδάφους που είναι εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού και το υπόλοιπο τμήμα του εδάφους είναι εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού

- Το πρώτο τμήμα (το εντός σχεδίου κομμάτι) θα γραφεί σαν οικόπεδο στον πίνακα 1 του Ε9
- Το δεύτερο τμήμα (το εκτός σχεδίου κομμάτι) θα γραφεί σαν αγροτεμάχιο στον πίνακα 2 του Ε9

11. Το οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημοσίας χρήσης

Γράφεται στον Πίνακα 1 του Ε9, Στήλη 9 Κατηγορία Ακινήτου Κωδικός 41

12. Το οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης
Γράφεται στον Πίνακα 1 του Ε9, Στήλη 9 Κατηγορία Ακινήτου Κωδικός 42

13. Το οικόπεδο για λωρίδες γης επί των οποίων βρίσκονται σιδηροτροχιές
• Γράφεται στον Πίνακα 1 του Ε9, Στήλη 9 Κατηγορία Ακινήτου Κωδικός 43
• Η επιφάνεια τους γράφεται συνολικά ως οικόπεδο ανά Δήμο

14. Το οικόπεδο έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας
• Γράφεται στον Πίνακα 1 του Ε9, Στήλη 9 Κατηγορία Ακινήτου Κωδικός 44
• Η επιφάνεια τους γράφεται συνολικά ως οικόπεδο ανά Δήμο

15. Το οικόπεδο έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας
• Γράφεται στον Πίνακα 1 του Ε9, Στήλη 9 Κατηγορία Ακινήτου Κωδικός 45
• Η επιφάνεια τους γράφεται συνολικά ως οικόπεδο ανά Δήμο

16. Γήπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημοσίας χρήσης
• Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 29 Κατηγορία Ακινήτου Κωδικός 1

17. Γήπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημοσίας χρήσης
Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 29 Κατηγορία Ακινήτου Κωδικός 2

18. Γήπεδο για λωρίδες γης επί των οποίων βρίσκονται σιδηροτροχιές
• Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 29 Κατηγορία Ακινήτου Κωδικός 3

19. Γήπεδο έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας
• Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 29 Κατηγορία Ακινήτου Κωδικός 4

20. Γήπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής
• Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 29 Κατηγορία Ακινήτου Κωδικός 5

21. Γήπεδο εντός βιομηχανικής επιχειρηματικής περιοχής
• Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 29 Κατηγορία Ακινήτου Κωδικός 6

22. Γήπεδο εντός επιχειρηματικού πάρκου
• Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 29 Κατηγορία Ακινήτου Κωδικός 7

23. Δικαίωμα γηπέδου το οποίο έχει παραληφθεί πριν την σύνταξη του οριστικού παραχωρητηρίου από το Δημόσιο ή τον ΟΕΚ ή ΟΤΑ ή Ν.Π.Δ.Δ.
• Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 18 Κωδικός 8

24. Νομέας επιδίκου γηπέδου

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 18 Κωδικός 9

25. Κάτοχος γηπέδου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης χωρίς την συμφωνία του φορέα

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 18 Κωδικός 11

26. Κάτοχος γηπέδου πλην του δημοσίου που ανήκει στην ΕΤΑΔ και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο ΑΕ με την συναίνεση των ως άνω εταιρειών

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 18 Κωδικός 12

27. Δεσμευμένο ακίνητο από ΟΤΑ που εκκρεμεί αποζημίωση

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 18 Κωδικός 13

28. (Κτίσμα σε) Γήπεδο με ολική απαγόρευση χρήσης

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 26 Κωδικός 1

29. (Κτίσμα σε) Γήπεδο με μερική απαγόρευση χρήσης

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 26 Κωδικός 2

30. (Κτίσμα σε) Γήπεδο για το οποίο έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευσή του και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 26 Κωδικός 3

31. (Κτίσμα σε) Γήπεδο με ολική απαγόρευση χρήσης

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 26 Κωδικός 1

32. (Κτίσμα σε) Γήπεδο με μερική απαγόρευση χρήσης

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 26 Κωδικός 2

33. Γήπεδο ιδιοχρησιμοποιούμενο

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 28 Κωδικός 1

34. Γήπεδο ιδιοχρησιμοποιούμενο αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 28 Κωδικός 2

35. Γήπεδο ιδιοχρησιμοποιούμενο αποκλειστικά για την εκπλήρωση λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωνικού έργου

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 28 Κωδικός 3

36. Γήπεδο ιδιοχρησιμοποιούμενο για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 28 Κωδικός 4

37. Παραχωρημένο γήπεδο του Δημοσίου με σύμβαση που έχει κυρωθεί με νόμο

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 28 Κωδικός 5

38. Δωρεάν παραχωρημένο γήπεδο στο Δημόσιο

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 28 Κωδικός 6

39. Γήπεδο επί του οποίου υπάρχει Πρεσβεία ή Προξενείο

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 28 Κωδικός 7

40. Γήπεδο ξένου κράτους επί του οποίου υπάρχει ακίνητο για εγκατάσταση πρεσβευτή ή προξένου ή διπλωματικών αντιπροσώπων

- Γράφεται στον Πίνακα 2 του Ε9, Στήλη 28 Κωδικός 8

<https://www.taxheaven.gr>