



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 287

31 Δεκεμβρίου 2013

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4223

Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και
άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'
ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Άρθρο 1
Αντικείμενο του φόρου

1. Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του παρόντος, σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

2. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εξαιρετικά, επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής, της κατοχής, καθώς και στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από Ο.Τ.Α. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 2.

3. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο.

4. Τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετησίως είναι αυτά που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού και ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης.

5. Για τον καθορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Η πραγματική

κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου.

Άρθρο 2
Υποκείμενο του φόρου

1. Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι κάθε πρόσωπο ή οντότητα του άρθρου 1, ανάλογα με το δικαίωμα και το ποσοστό του, και ειδικότερα:

α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης ή από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα ή καταδικάζεται ο δικαιούχος σε δήλωση βουλήσεως.

β) Ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης.

γ) Ο κληρονόμος και ειδικότερα:

αα) Ο εκ διαθήκης κληρονόμος, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

ββ) Ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

δ) Όποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

2. Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι και:

α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα με προσύμφωνο αγοράς, εφόσον σε αυτό προβλέπεται η κατάρτιση της εμπράγματης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο.

β) Ο δικαιούχος ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν.Π.Δ.Δ. και για το χρονικό διάστημα πριν

πίνακα του προηγούμενου εδαφίου, στο φορέα υποδοχής και στον οικείο Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης του φορέα υποδοχής, με κοινοποίηση στο Υπουργείο Εσωτερικών. Εάν εντός της προθεσμίας των πέντε (5) ημερών δεν εκδοθεί σύμφωνη ή αρνητική γνώμη, τεκμαίρεται η σύμφωνη γνώμη του φορέα προέλευσης για την ολοκλήρωση της μετάταξης.

Η απόφαση για τη μετάταξη εκδίδεται από το αρμόδιο προς διορισμό όργανο του φορέα υποδοχής, εντός προθεσμίας πέντε (5) ημερών από τη λήψη ή την κατά τεκμήριο έκδοση της σύμφωνης γνώμης του φορέα προέλευσης. Η απόφαση δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, με μέριμνα του οικείου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

2. Το προσωπικό που μετατάσσεται βάσει του παρόντος άρθρου τίθεται σε διαθεσιμότητα χρονικής διάρκειας ενός μηνός, αρχομένης από την ημερομηνία δημοσίευσης της σχετικής πράξης του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Η διαθεσιμότητα παύει αυτοδικαίως με την πάροδο του μηνός και προς τούτο εκδίδεται αμελλητί σχετική διαπιστωτική πράξη του αρμόδιου προς διορισμό οργάνου του φορέα υποδοχής.

Κατά τη διάρκεια της διαθεσιμότητας, η μισθοδοσία του προσωπικού βαρύνει το φορέα προέλευσης και μετά το πέρας της διαθεσιμότητας βαρύνει το φορέα υποδοχής.

Το προσωπικό αυτό, μετά το πέρας της ανωτέρω διαδικασίας, δεν δύναται να χαρακτηριστεί ως πλεονάζον και να τεθεί εκ νέου, άνευ αιτήσεώς του, σε καθεστώς κινητικότητας ή διαθεσιμότητας.

3. Η ισχύς κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης, που επιτρέπει μετατάξεις μεταξύ των φορέων του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, αναστέλλεται για χρονικό διάστημα τριών (3) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος.

4. Οι ανωτέρω μετατάξεις εξαιρούνται των διατάξεων της παρ.1 του άρθρου 68 του ν. 4002/2011 (Α'180), ως ισχύει.

5. Οι διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 3870/2010 (Α' 138) δεν ισχύουν για τις μετατάξεις του παρόντος άρθρου.

6. Οι μετατάξεις του παρόντος άρθρου διενεργούνται κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Άρθρο 31

Ρυθμίσεις σχετικά με τη Δημόσια Περιουσία

1. Στο άρθρο 11 του ν. 2971/2001 (Α' 285) προστίθεται παράγραφος 3 ως εξής:

«3. Η διατήρηση και παραχώρηση της χρήσης των τεχνικών έργων της παραγράφου 1, στα οποία έχουν προστεθεί, ως οργανικό σύνολο, έργα για τα οποία δεν υφίσταται άδεια της αρμόδιας αρχής, μπορεί να γίνει με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του καθ' ύλην αρμόδιου Υπουργού, έναντι ανταλλάγματος, το οποίο καθορίζεται με την ίδια απόφαση, με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α. Υποβολή από τον παραχωρησιούχο προς την οικεία Κτηματική Υπηρεσία Τεχνικού Φακέλου, θεωρημένου από τη Διεύθυνση Τεχνικών Έργων της οικείας Περιφέρειας, στον οποίο περιλαμβάνεται διάγραμμα αποτύπω-

σης των υφιστάμενων έργων και τεχνική έκθεση για τη στατική ικανότητα και λειτουργικότητά τους.

β. Υποβολή από τον παραχωρησιούχο προς την οικεία Κτηματική Υπηρεσία θεωρημένου αντιγράφου της, κατά το άρθρο 3 της υπ' αριθμ. 170545/2013 (Β' 2425) κοινής υπουργικής απόφασης, υποβληθείσας δήλωσης υπαγωγής του έργου στις Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις του άρθρου 8 παρ. 3 του ν. 4014/2011.

γ. Υποβολή από τον παραχωρησιούχο, εντός δύο μηνών από την έκδοση της πράξης παραχώρησης, αιτήματος νομιμοποίησης των μη καλυπτόμενων από άδεια έργων, σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 27.

Η απόφαση παραχώρησης ανακαλείται, αζημίως για το Δημόσιο, σε περίπτωση μη υπαγωγής του έργου σε καθεστώς Πρότυπων Περιβαλλοντικών Δεσμεύσεων λόγω μη συνδρομής των κατά νόμο προϋποθέσεων ή μη υποβολής, εντός της τασσόμενης προθεσμίας των δύο μηνών, αίτησης νομιμοποίησης των έργων ή μη έκδοσης απόφασης νομιμοποίησης, λόγω μη συνδρομής των κατά νόμο προϋποθέσεων.»

2. Στο άρθρο 14 του ν. 2971/2001 προστίθεται παράγραφος 12 ως ακολούθως:

«12α. Επιτρέπεται η παραχώρηση, κατά τις προηγούμενες παραγράφους, του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού κοινόχρηστης παραλίας θαλασσίου χώρου και πυθμένα για την εκτέλεση έργων δικτύων τηλεπικοινωνιών, ενέργειας, ύδρευσης, αποχέτευσης και βιολογικών καθαρισμών, ακόμα και στην περίπτωση που στους ανωτέρω κοινόχρηστους χώρους υφίστανται έργα χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής.

β. Στην υποβαλλόμενη τεχνική μελέτη του προς κατασκευή έργου πρέπει να περιγράφεται αναλυτικά και η διαδικασία τυχόν απαιτούμενης αποκατάστασής του, στην περίπτωση που τα υφιστάμενα παράνομα έργα δεν νομιμοποιηθούν και κριθούν κατεδαφιστέα σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.»

Άρθρο 32

Ρυθμίσεις σχετικά με την εφαρμογή του ν. 4182/2013

1. Η περίπτωση δ' της παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 4182/2013 καταργείται.

2. Το άρθρο 3 του ν. 4182/2013 αναδιατυπώνεται ως εξής:

«Άρθρο 3

Αποδοχή περιουσιών υπέρ του Δημοσίου

1. Τις περιουσίες υπέρ του Δημοσίου αποδέχεται ή αποποιείται ο Υπουργός Οικονομικών. Όταν έχει προηγηθεί εκκαθάριση, η σχετική απόφαση εκδίδεται μετά την υποβολή της έκθεσης του εκκαθαριστή ή του προϊστάμενου Δ.Ο.Υ. ή του προξένου, στις περιπτώσεις που η εκκαθάριση ενεργείται από τα όργανα αυτά. Περιληψη της πράξης αποδοχής ή αποποίησης, που περιλαμβάνει κατά το δυνατόν λεπτομερή και ακριβή περιγραφή των περιουσιακών στοιχείων, δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η πράξη αποδοχής επέχει, μετά τη δημοσίευσή της, θέση κληρονομητηρίου υπέρ του Δημοσίου κατά τις διατάξεις 1956, 1962 και 1963 ΑΚ. Η μεταβίβαση των κινητών περιουσιακών στοιχείων επέρχεται αυτοδικαίως με την έκδοση της πράξης αποδοχής και των ακινήτων με τη μεταγραφή της κατ' άρθρο 1192 του Αστικού Κώδικα.

2. Το Δημόσιο δεν μπορεί να αποποιηθεί κληρονομία η οποία έχει επαχθεί σε αυτό εξ αδιαθέτου.

3. Το Δημόσιο θεωρείται ότι αποδέχεται πάντα την κληρονομία με το ευεργέτημα της απογραφής, μη περιοριζόμενο σε προθεσμία για σύνταξη απογραφής και μη στερούμενο σε καμιά περίπτωση των πλεονεκτημάτων του εξ απογραφής κληρονόμου.

4. Δωρεές εν ζωή περιουσιών που αποτελούνται αποκλειστικά από κινητά πράγματα συνιστώνται και με ιδιωτικό έγγραφο ή και χωρίς έγγραφο, αν τα κινητά αυτά παραδόθηκαν στο Δημόσιο.

5. Το Δημόσιο δεν υποχρεώνεται σε παροχή ασφαλείας για εκτέλεση τασσόμενου σε περιουσία όρου, καθώς και σε κάθε άλλη περίπτωση που απαιτείται κατά τις κείμενες διατάξεις η παροχή ασφαλείας.

6. Κληροδοσίες υπέρ κοινωφελών σκοπών που εκτελούνται από τον κληρονόμο ή κληροδόχο ή πρόσωπα άλλα εκτός από το Δημόσιο ή καταλείπονται σε κοινωφελή ιδρύματα, ανακοινώνονται από τον βεβαρημένο στο Υπουργείο Οικονομικών εντός τριών (3) μηνών από την αποδοχή της κληρονομιάς και εκκαθαρίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Κώδικα.»

3. Στην περίπτωση γ' της παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 4182/2013 τίθεται κόμμα μετά τη λέξη «αποκατασταθεί» και προστίθεται η φράση «καθώς και όσοι έχουν τεθεί σε αναγκαστική διαχείριση ή εκκαθάριση».

4. Στο τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 24 προστίθεται εδάφιο ως εξής: «Για όλα τα θέματα που σχετίζονται με διαχείριση ακινήτων περιουσιών η αρμόδια αρχή μπορεί να ζητήσει τη συνδρομή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή της Κτηματικής Υπηρεσίας που βρίσκεται το ακίνητο.»

5.α. Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 36 του ν. 4182/2013 αντικαθίστανται από μία νέα παράγραφο ως εξής:

«1. Η εκποίηση ακινήτων διενεργείται από την Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ.) Α.Ε. (Β' 2779) με εφαρμογή των διατάξεων που τη διέπουν, ύστερα από εντολή του Υπουργού Οικονομικών, η δε εκμίσθωσή τους από την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία εφαρμοζόμενων των διατάξεων των παραγράφων 8, 9 και 10 του άρθρου 24. Για τα θέματα ανοικοδόμησης ή ουσιώδους ανακατασκευής ακινήτων της περιουσίας εφαρμόζεται η παράγραφος 4 του άρθρου 42.»

β. Οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 36 του ν. 4182/2013 αναριθμούνται σε παραγράφους 2 και 3 αντίστοιχα.

6. Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 36 του ν. 4182/2013 αντικαθίστανται ως εξής:

«1. Η εκποίηση ακινήτων διενεργείται από την Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ.) Α.Ε. (Β' 2779) με εφαρμογή των διατάξεων που τη διέπουν, ύστερα από εντολή του Υπουργού Οικονομικών, η δε εκμίσθωσή τους από την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία εφαρμοζόμενων των διατάξεων των παραγράφων 8, 9 και 10 του άρθρου 24.

2. Όταν προκύπτει ζήτημα ανοικοδόμησης ή ουσιώδους ανακατασκευής ακινήτων της περιουσίας εφαρμόζεται η παράγραφος 4 του άρθρου 42.»

7. Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 37 αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Αν το αρμόδιο εκ του σκοπού Υπουργείο δεν δύναται να αναλάβει την υλοποίηση του έργου ορίζεται αρμόδιος για την υλοποίηση φορέας με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, του αρμόδιου εκ του

σκοπού Υπουργού και του Υπουργού που εποπτεύει το φορέα υλοποίησης.»

8. Στο τέλος της παραγράφου 2 του άρθρου 45 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Αν το αρμόδιο εκ του σκοπού Υπουργείο δεν δύναται να αναλάβει την υλοποίηση του έργου ισχύουν τα αναφερόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 37.»

9. Η παράγραφος 1 του άρθρου 58 αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Για την εκποίηση κινητών και ακινήτων και για την εκμίσθωση ακινήτων των ιδρυμάτων εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παραγράφων 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 42 του παρόντος Κώδικα.»

10. Στο τέλος του άρθρου 58 προστίθεται παράγραφος 7 ως εξής:

«7. Για τις συμβάσεις προμηθειών και παροχής υπηρεσιών ισχύουν τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 48.»

11. Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 59 αντικαθίσταται ως εξής:

«Ο προϋπολογισμός και ο απολογισμός των εσόδων και εξόδων των ιδρυμάτων, καθώς και ο ισολογισμός τους συντάσσονται με βάση τις ρυθμίσεις του προεδρικού διατάγματος της παραγράφου 2 του άρθρου 73.»

12. Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 82 αντικαθίσταται ως εξής:

«Διαδικασίες που έχουν ήδη αρχίσει, δύνανται να ολοκληρώνονται και κατά την προϋφιστάμενη διαδικασία.»

13. Αιτήματα που υποβάλλονται σε αρχές των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 2 του ν. 4182/2013 (Α' 185) για την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 1 έως και 82 του εν λόγω νόμου εξετάζονται άμεσα ως προς την αρμοδιότητα και παραπέμπονται, συνοδευόμενα με τον πλήρη φάκελο της περιουσίας, στην κατά το άρθρο 2 του ν. 4182/2013 αρμόδια αρχή, το αργότερο μέχρι 28.2.2014. Οι προθεσμίες της παραγράφου 2 του άρθρου 30, της παραγράφου 2 του άρθρου 48, της παραγράφου 1 του άρθρου 56 και της παραγράφου 1 του άρθρου 60 εκκινούν από τη λήψη του φακέλου της κοινωφελούς περιουσίας από την αρμόδια κατά το άρθρο 2 του ν. 4182/2013 αρχή.

Άρθρο 33

Ρυθμίσεις για τις ΑΕΕΑΠ και τροποποίηση διατάξεων των νόμων 3091/2002, 2065/1992 και 2778/1999

1. Στο άρθρο 15 του ν. 3091/2002 (Α' 330), όπου γίνεται αναφορά στις διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 51Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Κ.Φ.Ε., ν. 2238/1994, Α' 151), αντικαθίσταται από 1.1.2014 με αναφορά στις διατάξεις του άρθρου 65 του ν. 4172/2013.

2. Η περίπτωση ζ' της παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 αντικαθίσταται ως εξής:

«ζ) Ασφαλιστικά ταμεία ή οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), οι οποίες συνιστούν εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, καθώς και θυγατρικές αυτών εταιρείες του άρθρου 22 παρ. 3 περιπτώσεις δ' και ε' του ν. 2778/1999, που εποπτεύονται από αρχή της χώρας της καταστατικής τους έδρας, εκτός αυτών των οποίων η καταστατική έδρα βρίσκεται σε μη συνεργάσιμα κράτη, σύμφωνα με