

# You create business We deliver solutions

## Newsflash

27 Ιανουαρίου 2020

## Ρυθμίσεις του Ν. 4647/2019 σχετικά με τις δηλώσεις στους Ο.Τ.Α. των πραγματικών τετραγωνικών μέτρων των ακινήτων χωρίς αναδρομικές συνέπειες και χωρίς επιβαρύνσεις.

Με το άρθρο 51 του Νόμου 4647/2019 εισάγεται διάταξη που επιτρέπει στους ιδιοκτήτες ακινήτων να δηλώνουν μέχρι την 31 Μαρτίου 2020 την πραγματική επιφάνεια των ακινήτων τους στον Δήμο χωρίς αναδρομικές συνέπειες, οφειλές και πρόστιμα. Η δήλωση της επιφάνειας αυτής είναι καθοριστική για το ύψος διαφόρων επιβαρύνσεων του Δήμου, όπως είναι το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), ο δημοτικός φόρος και τα δημοτικά τέλη.

Η δυνατότητα διόρθωσης της επιφάνειας πρόκειται να διευκολύνει και τις μεταβιβάσεις ακινήτων, καθώς απαιτείται βεβαίωση από τον Δήμο για τη μη οφειλή ΤΑΠ με βάση όμως την πραγματική επιφάνεια του ακινήτου μετά από βεβαίωση μηχανικού.

Τα σημαντικότερα σημεία της σχετικής ρύθμισης για τους ιδιοκτήτες ακινήτων συνοψίζονται ως εξής:

### Δικαιούχοι

- Η ρύθμιση αφορά όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων που είτε δεν έχουν προβεί σε υποβολή δήλωσης των επιφανειών των ακινήτων τους, είτε σε αυτούς που έχουν προβεί σε ανακριβή δήλωση («υποδήλωση») είτε τέλος σε όσους προέβησαν σε τακτοποίηση αυθαιρέτων χώρων χωρίς όμως να προβούν και στην απαραίτητη διόρθωση των πρόσθετων τετραγωνικών στο Δήμο.

### Προθεσμία

- Η προθεσμία για την ευνοϊκή ρύθμιση προς τους ιδιοκτήτες ακινήτων εκπνέει την 31 Μαρτίου 2020. Εφόσον η δήλωση υποβληθεί αργότερα και εφόσον δεν έχει δοθεί παράταση από το Υπουργείο Εσωτερικών, τότε επανέρχονται σε ισχύ οι προηγούμενες διατάξεις που προέβλεπαν πρόστιμα και αναδρομικές οφειλές (όταν αρχίσουν οι δασταυρώσεις των στοιχείων του ΔΕΔΔΗΕ με τα στοιχεία του Ε9).

- Οι δηλώσεις αυτές πρέπει να υποβληθούν στις υπηρεσίες εσόδων των οικείων Δήμων μέχρι την 31 Μαρτίου 2020. Ωστόσο, εξετάζεται από το υπουργείο Εσωτερικών το ενδεχόμενο της δημιουργίας ειδικής διαδικτυακής πλατφόρμας, όπου οι δικαιούχοι θα μπορούν να δηλώσουν τα πραγματικά τετραγωνικά μέτρα χωρίς να χρειάζεται να μεταβούν στους δήμους όπου ανήκουν. Η οριστική απόφαση αναμένεται να ληφθεί έως τα τέλη Ιανουαρίου με την έκδοση της σχετικής εγκυκλίου για την ενεργοποίηση του μέτρου.
- Με την πρόβλεψη αυτή, διαγράφονται όλες οι ισχύουσες αναδρομικές οφειλές και τα πρόστιμα των προηγούμενων ετών που υπολογίζονταν βάσει των νέων δηλωθέντων τετραγωνικών. Ο υπολογισμός των φόρων και δημοτικών τελών με τα νέα τετραγωνικά, θα ξεκινάει από 1 Ιανουαρίου 2020.

### Δικαιολογητικά

- Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να προσκομίσουν και να συνυποβάλλουν φωτοτυπίες από τον τίτλο ιδιοκτησίας τους, τον τίτλο τακτοποίησης (αν υπάρχει), το Ε9 τους από το οποίο προκύπτει και το ΑΦΜ τους, πρόσφατο λογαριασμό ρεύματος και την αστυνομική ταυτότητά τους.

### Λοιπές Ρυθμίσεις

- Αναμένεται να εκδοθεί ερμηνευτική Εγκύκλιος του Υπουργείου Εσωτερικών με την οποία οι πολίτες που υπέβαλαν οικειοθελώς δηλώσεις επιφανειών των ακινήτων τους πριν τη δημοσίευση του εν λόγω Νόμου (16 Δεκεμβρίου 2019) θα απαλλάσσονται από την υποχρέωση καταβολής των συγκεκριμένων οφειλών, εφόσον αυτές δεν έχουν ήδη καταβληθεί.
- Για τις δηλώσεις που αφορούν σε κενά ή/και μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα και την απαλλαγή των

ακινήτων αυτών από αναδρομικές χρεώσεις δημοτικών φόρων και τελών που είχαν δημιουργηθεί λόγω παράλειψης δήλωσης στο Δήμο της διακοπής ηλεκτροδότησης ή/και αχρησίας τους, η αποκλειστική προθεσμία εξέπνευσε στο τέλος του προηγούμενου έτους. Παρ' όλα αυτά, σύμφωνα με το Υπουργείο Εσωτερικών, γίνεται προσπάθεια να δοθεί νομοθετικά παράταση έως την 30 Ιουνίου 2020 προς υποβολή των δηλώσεων αυτών, ώστε η απαλλαγή από τους δημοτικούς φόρους και τέλη να ισχύσει αναδρομικά έως και την επαναχρησιμοποίηση και ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

**Σοφία Γρηγοριάδου**

Δικηγόρος/Partner

T : + 30 210 60 62 159

E : [sgrigoriadou@cpalaw.gr](mailto:sgrigoriadou@cpalaw.gr)

**Μαρί Δελλή**

Δικηγόρος (Of Counsel)

T : + 30 210 60 62 159

E : [mdelli@cpalaw.gr](mailto:mdelli@cpalaw.gr)

[www.cpalaw.gr](http://www.cpalaw.gr)

Η παρούσα έκδοση έχει σκοπό να παράσχει στον αναγνώστη γενική ενημέρωση επί των αναφερομένων θεμάτων. Καμία ενέργεια δεν πρέπει να γίνει χωρίς προηγουμένως να ληφθεί κατάλληλη επαγγελματική συμβουλή που θα στηρίζεται στα πραγματικά περιστατικά της κάθε περίπτωσης.

© 2020 Κ. Παπακωστόπουλος & Συνεργάτες, Δικηγορική Εταιρεία, ανεξάρτητο μέλος του διεθνούς νομικού και φορολογικού δικτύου της KPMG. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.