

ΔΥΟ ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ ΓΙΑ ΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ



Δύο ξεχωριστές εγκύκλιοι που εξέδωσαν τα υπουργεία Οικονομικών και ΠΕΚΑ αναφέρονται σε θέματα εφαρμογής του νόμου 4178/13 για τα αυθαίρετα με αιχμή την απαλλαγή όσων ιδιοκτητών υπάγονται στο νόμο από φόρους, εισφορές και τέλη.

Η εγκύκλιος του υπουργείου Οικονομικών

Η εγκύκλιος της γενικής γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του υπουργείου Οικονομικών αναλυτικά προβλέπει ότι η απαλλαγή από τους φόρους μεταβίβασης ακινήτων, κληρονομιών και γονικών παροχών, για την απόκτηση πρώτης κατοικίας χορηγείται και για τους χώρους που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4178/2013, εφόσον έχει περαιωθεί η διαδικασία καταβολής του ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του συνολικού προστίμου ή του σχετικού παραβόλου, σύμφωνα με τις διατάξεις του σχετικού νόμου και τις διατάξεις του ν. 4014/2011.

Για την πιστοποίηση της χρήσης του χώρου, προκειμένου να χορηγηθεί η απαλλαγή της πρώτης κατοικίας, συνεχίζει η εγκύκλιος ότι θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η τεχνική έκθεση του μηχανικού, η οποία είναι αναπόσπαστο μέρος της βεβαίωσης περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στη ρύθμιση και στην οποία περιγράφεται με σαφήνεια ο δηλούμενος χώρος, με τη χρήση που έχει. Στην εγκύκλιο διευκρινίζεται με ειδική αναφορά ότι για αυθαίρετους χώρους, εντός νόμιμου όγκου κτιρίων (υπόγεια, εσωτερικοί χώροι και σοφίτες κλπ), που έχουν ενταχθεί στο νόμο, (άρθρο 24, παράγραφος 9, ν.4178/2013) κατά τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%, επί του αντίστοιχου εντύπου χώρου χρήσης κατοικίας (έντυπα 1,Κ1 και Κ2 κατά περίπτωση).

Επισημαίνεται ότι ο φόρος μεταβίβασης κληρονομιών ή γονικών παροχών, ο οποίος καταβλήθηκε για την αξία ρυθμισθέντων χώρων κατά την υποβολή δηλώσεων που υπήχθησαν στις διατάξεις της απαλλαγής πρώτης κατοικίας,

μπορεί να επιστραφεί ως αχρεώστητα καταβληθείς εντός τριετίας από την ημερομηνία καταβολής μετά από σχετική αίτηση του υπόχρεου.

Η εγκύκλιος του ΥΠΕΚΑ

Σε έκδοση νέας εγκυκλίου εφαρμογής του νόμου 4178/2013 για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, προχώρησε το ΥΠΕΚΑ. Ανακοινώθηκε ότι η εγκύκλιος ξεκαθαρίζει ορισμένα ζητήματα ερμηνείας που έθεσαν μηχανικοί και υπηρεσίες, ενώ απαντά και σε συχνά ερωτήματα ειδικών περιπτώσεων εφαρμογής του νόμου», ως εξής:

- Η προθεσμία μεταφοράς δηλώσεων του νόμου 4014/2011 στο νέο νόμο 4178/2013 για όσες δηλώσεις έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές ή βρίσκονταν σε κατάσταση αρχικής υποβολής λήγει στις 6-2-2014.
- Είναι δυνατή η περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στο νόμο 3843/10 από την οικεία υπηρεσία δόμησης (ΥΔΟΜ) στις εξαιρετικές περιπτώσεις που το ανείσπρακτο πρόστιμο υπολείπεται των 50 ευρώ.
- Στις απαγορευόμενες περιοχές για την ένταξη στο νόμο συμπεριλαμβάνονται και η όχθη, η παλαιά όχθη και η παρόχθια ζώνη λιμνών. Επιπλέον, απαγόρευση υπαγωγής υπάρχει σε αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται μέσα σε ρέμα και δεν εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης.
- Σε περίπτωση ατόμου που εμπίπτει σε περισσότερες από μια ειδικές ομάδες πληθυσμού εκπτώσεων και ειδικών προστίμων νομιμοποίησης (άρθρο 17 του ν. 4178/13), επιλέγεται η συμφέρουσα για τον πολίτη.
- Για τις περιπτώσεις που η κύρια ή η δευτερεύουσα κατοικία έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη από τους προβλεπόμενους περιορισμούς, τότε σ' ένα φύλλο καταγραφής υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο με τους μειωτικούς συντελεστές για την τυχόν αυθαίρετη επιφάνεια εντός των περιοριστικών ορίων και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζόμενου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς την ανωτέρω μείωση.
- Στην έκφραση «ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω» που προβλέπεται στο νόμο, νοείται ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 80%.
- Η ιδιότητα του τριτέκνου αποδεικνύεται και με το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης.
- Η ιδιότητα του πολυτέκνου αποδεικνύεται και με το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης ή/και με αντίστοιχο πιστοποιητικό αρμόδιας αλλοδαπής αρχής, συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της Ανώτατης Συνομοσπονδίας Πολυτέκνων Ελλάδος.
- Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, που έχουν σαν αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών, προσαρτώνται αντίγραφα εκ των συνολικών σχεδίων της άδειας δόμησης τα οποία απαιτούνται και υποβάλλονται για την έγκριση δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011, δηλαδή τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα δόμησης θεωρημένα από την αρμόδια Υ.Δ.Ο.Μ.
- Η επιλογή της κατηγορίας 4 ή 5 γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη που προβλέπονται να κατασκευαστούν από την οικοδομική άδεια. Μετά την επιλογή της κατηγορίας, για τον υπολογισμό του προστίμου εφαρμόζονται οι συντελεστές που προκύπτουν από τη σύγκριση των αυθαίρετων επιφανειών προς τις επιτρεπόμενες επιφάνειες από τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου.
- Κατά τη διαδικασία υπαγωγής, ο ιδιοκτήτης καταθέτει υπεύθυνη δήλωση για την ημερομηνία ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός περιγράφει στην τεχνική έκθεση την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη χρήση μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση. Ωστόσο, γίνεται σαφές ότι σε κάθε περίπτωση (αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης) ο μηχανικός υποβάλλει αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος κατασκευής του κτιρίου.
- Σε περιπτώσεις κληρονομιάς ακινήτων με αυθαίρεσεις, όταν στο έντυπο Ε9 του αποβιωσαντος αναφέρεται η αυθαίρετη κατασκευή και ο χρόνος κατασκευής της, τότε θεωρείται ως δημόσιο έγγραφο από το οποίο αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή/και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης.
- Σε περίπτωση που έχει μεταβιβαστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης που έχει ρυθμιστεί με το ν. 4014/11, τη διαδικασία μετάβασης της δήλωσης στο ν. 4178/13 μπορεί να κάνει ο νέος ιδιοκτήτης.
- Το καθεστώς ένταξης στις ευνοϊκές ρυθμίσεις του νόμου των σταυλικών εγκαταστάσεων για την εκτροφή και εκμετάλλευση παραγωγικών ή και αγροτικών ζώων ανεξαρτήτως μεγέθους, ενώ ως συνοδά κτίρια προσωρινής διαμονής για τα οποία ισχύει ο περιορισμός των 35 τ.μ., θεωρούνται κτίρια που διαμένουν άτομα και όχι κτίρια που στεγάζουν σταυλικές εγκαταστάσεις.
- Από την έναρξη ισχύος του νόμου 4178/2013 επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών με τη διαδικασία της έγγραφης ενημέρωσης της ΥΔΟΜ. Περισσότερες και πιο ειδικευμένες λεπτομέρειες βρίσκονται στο link [http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=778&sn\[1155\]=2810&language=el-GR](http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=778&sn[1155]=2810&language=el-GR) ■