

Διορθώστε το Ε9. Οδηγός για να μειώσετε τον ΕΝΦΙΑ

/ [Επιστήμες, Τέχνες & Πολιτισμός](#)



Πώς γίνεται η υποβολή των διορθωτικών δηλώσεων, οι προϋποθέσεις, οι προθεσμίες, τα λάθη και τι πρέπει να προσέξετε



Τη δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής διορθωτικών δηλώσεων Ε9 για τα έτη 2010-2017 χωρίς επιβαρύνσεις με πρόστιμα εκπρόθεσμης υποβολής έχουν οι φορολογούμενοι για αρχικές δηλώσεις για τις οποίες οι προθεσμίες υποβολής έληξαν μέχρι και τις 30-9-2016. Τη δυνατότητα αυτή τους την παρέχουν οι ρυθμίσεις των άρθρων 57-61 του ν. 4446/2016 για την οικειοθελή αποκάλυψη φορολογητέας ύλης παρελθόντων ετών. Αξιοποιώντας τις ρυθμίσεις αυτές, μπορούν να αποφύγουν άδικες υπερχρεώσεις στα εκκαθαριστικά του ΕΝΦΙΑ του 2017 που θα λάβουν στο τέλος Αυγούστου.

Μέσω TAXISnet

Η υποβολή τροποποιητικών-διορθωτικών δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9) είναι δυνατή μέσω της εφαρμογής «Ε9 Περιουσιολόγιο» στο TAXISnet. Οποιοσ φορολογούμενος έχει κάνει λάθη ή έχει υποπέσει σε παραλείψεις κατά τη συμπλήρωση ενός ή περισσότερων από τα έντυπα Ε9 που υπέβαλε για τα έτη 2010-2017 έχει το δικαίωμα να εισέλθει στην εφαρμογή και να επιλέξει το έτος για το οποίο θέλει να υποβάλει τη νέα δήλωση. Το σύστημα θα του εμφανίσει την εικόνα

της ακίνητης περιουσίας του, όπως αυτή είχε διαμορφωθεί την 1η Ιανουαρίου του έτους που θα έχει επιλέξει, βάσει των αρχικών και τροποποιητικών δηλώσεων που ήδη έχει υποβάλει μέχρι και το επιλεγθέν έτος. Πάνω στην εικόνα αυτή μπορεί να επέμβει και να διορθώσει τα λανθασμένα στοιχεία που έχει αναγράψει ή να καλύψει τις όποιες παραλείψεις του έχει διαπιστώσει. Αν επιλέξει να διορθώσει στοιχεία δηλώσεων Ε9 ενός ή περισσότερων ετών της περιόδου 2010-2016, οι όποιες αλλαγές επιφέρει στην εικόνα της περιουσιακής του κατάστασης θα μπορούν να μεταφερθούν αυτόματα και στα Ε9 των υπολειπόμενων μέχρι το 2017 επόμενων ετών, οπότε θα μεταβληθεί και η εικόνα της περιουσιακής κατάστασης, όπως αυτή είχε διαμορφωθεί την 1η-1-2017.

Προϋποθέσεις

Οι φορολογούμενοι θα πρέπει να γνωρίζουν ότι η υποβολή τροποποιητικής-διορθωτικής δήλωσης Ε9 για ένα ή περισσότερα από τα έτη 2010-2017 δεν επιβαρύνεται με αυτοτελές πρόστιμο εκπρόθεσμης υποβολής, καθώς μπορεί να υπαχθεί στις ευνοϊκές διατάξεις των άρθρων 57-61 του ν. 4446/2016 περί οικειοθελούς αποκάλυψης φορολογητέας ύλης παρελθόντων ετών. Οι προϋποθέσεις για να ισχύσουν οι ευνοϊκές αυτές διατάξεις είναι τρεις:

1 Η προθεσμία υποβολής της αρχικής δήλωσης Ε9 να έληγε το αργότερο μέχρι 30-9-2016. Για κάθε αρχική δήλωση Ε9 έτους 2017 που είχε προθεσμία υποβολής μετά την 30-9-2016 (π.χ. για μεταβολή ακίνητης περιουσίας, η οποία επήλθε μετά την 30ή-9-2016 και η οποία έπρεπε να είχε δηλωθεί εντός προθεσμίας 30 ημερών) δεν παρέχεται η δυνατότητα υποβολής τροποποιητικής-διορθωτικής δήλωσης με τις διατάξεις των άρθρων 57-61 του ν. 4446/2016.

2 Η τροποποιητική δήλωση Ε9 να υποβληθεί το αργότερο μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2017.

3 Στο πεδίο «σημειώσεις» του ηλεκτρονικού Ε9 που θα υποβάλει κάθε ενδιαφερόμενος να αναγράψει τη φράση «Ν. 4446/2016», καθώς επίσης και τη φράση «Δεν εμπίπτω στις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 60 του Ν. 4446/2016».

Πότε έχει πρόστιμο

Σε περίπτωση που υποβληθεί τροποποιητική-διορθωτική δήλωση Ε9 έτους 2017 τον Σεπτέμβριο, μετά την έκδοση του εκκαθαριστικού του ΕΝΦΙΑ του 2017, τότε εάν από τη νέα εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ του 2017 προκύψει μείωση του αρχικώς βεβαιωθέντος φόρου, η δήλωση θα εξαιρεθεί από τις ευνοϊκές ρυθμίσεις των άρθρων 57-61 του ν. 4446/2016, διότι θα έχει προκαλέσει μείωση της

φορολογητέας ύλης και του αναλογούντος φόρου και, σύμφωνα με το ν. 4446/2016, δεν μπορεί να υπαχθεί στις ευνοϊκές ρυθμίσεις των άρθρων 57-61. Στην περίπτωση αυτή, η δήλωση θα γίνεται αποδεκτή, αλλά ο φορολογούμενος θα χρεώνεται με πρόστιμο εκπρόθεσμης υποβολής 100 ευρώ. Επιπλέον, εάν από την υποβολή της τροποποιητικής δήλωσης προκύψει μείωση του αρχικώς καταλογισθέντος ΕΝΦΙΑ κατά ποσό μεγαλύτερο των 300 ευρώ, ο φορολογούμενος θα παραπεμφθεί στην αρμόδια ΔΟΥ για έλεγχο.

Τα σημεία και οι κωδικοί που πρέπει να προσέξουμε

Τα πιο συχνά λάθη στη συμπλήρωση του Ε9 που προκαλούν υπερχρεώσεις με επιπλέον ΕΝΦΙΑ και οι οδηγίες για να διορθωθούν με την υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων Ε9 έχουν αναλυτικά ως εξής:

1 Μη ορθή συμπλήρωση στοιχείων για ημιτελή κτίσματα. Οι φορολογούμενοι που έχουν στην κατοχή τους κενά ημιτελή κτίσματα, τα οποία δεν έχουν ακόμη ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ρεύμα, δικαιούνται έκπτωσης 60% στον ΕΝΦΙΑ που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα. Σύμφωνα με τις οδηγίες που έχουν δοθεί από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, προκειμένου να υπολογιστεί η έκπτωση κατά 60% στον ΕΝΦΙΑ, ο φορολογούμενος πρέπει, κατά την αναγραφή των στοιχείων του συγκεκριμένου κτίσματος στον πίνακα 1 του Ε9, να έχει συμπληρώσει, οπωσδήποτε, και τις ακόλουθες ενδείξεις:

* Στη στήλη 10 του πίνακα 1, θα πρέπει να έχει αναγράψει τον κωδικό αριθμό 99 που σημαίνει «ημιτελές κτίσμα».

* Στη στήλη 30 του πίνακα 1 πρέπει να έχει συμπληρώσει την ένδειξη ΟΧΙ εάν το ημιτελές κτίσμα είναι «μη ηλεκτροδοτούμενο» ή την ένδειξη ΝΑΙ εάν το ημιτελές κτίσμα ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα. Στην περίπτωση συμπλήρωσης της ένδειξης «ΝΑΙ», θα πρέπει να έχει αναγραφεί και ο αριθμός της εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος στη στήλη 31 του πίνακα 1.

* Στη στήλη 32 «ειδική κατηγορία» του πίνακα 1 θα πρέπει να έχει αναγράψει τον κωδικό 8 που σημαίνει ότι το δηλούμενο κτίσμα είναι «κενό».

Εάν στο Ε9 που απεικονίζει την εικόνα της ακίνητης περιουσίας την 1η-1-2017 δεν εμφανίζεται συμπληρωμένη έστω και μία από τις τρεις αυτές ενδείξεις, τότε η προβλεπόμενη από το νόμο έκπτωση 60% στον αναλογούντα ΕΝΦΙΑ δεν θα υπολογιστεί.

2 Παραλείψεις και λάθη στην αναγραφή των στοιχείων για κτίσματα που βρίσκονται μέσα σε αγροτεμάχια. Η νομοθεσία για τον ΕΝΦΙΑ προβλέπει ότι σε περίπτωση κατά την οποία μέσα σε ένα αγροτεμάχιο υφίσταται κτίσμα το οποίο

χρησιμοποιείται ως κατοικία, ο φόρος του αγροτεμαχίου πενταπλασιάζεται! Αν το κτίσμα δεν είναι κατοικία, αλλά γεωργικό κτίσμα ή αποθήκη ή επαγγελματική στέγη, ο φόρος δεν πενταπλασιάζεται.

Σε περίπτωση κατά την οποία στον πίνακα 2 του Ε9 έχει συμπληρωθεί η στήλη της συνολικής επιφάνειας κτισμάτων που βρίσκονται στο αγροτεμάχιο (η στήλη 17), αλλά δεν έχει συμπληρωθεί η κατηγορία του ακινήτου (στη στήλη 17α ή 17β ή 17γ), τότε θεωρείται ότι επί του αγροτεμαχίου βρίσκεται κατοικία! Συνεπώς, αν ο φορολογούμενος έχει αγροτεμάχιο μέσα στο οποίο υπάρχει κάποιο κτίσμα, το οποίο δεν είναι κατοικία αλλά γεωργικό κτίσμα ή αποθήκη ή κτίριο επαγγελματικής στέγης, πρέπει να ελέγξει εάν στο Ε9 έχει δηλώσει σωστά το κτίσμα αυτό, συμπληρώνοντας μία από τις στήλες 17α ή 17β ή 17γ. Αν αυτό δεν συμβαίνει, τότε σημαίνει ότι έχει παραλείψει να δηλώσει ορθά το είδος του κτίσματος στο Ε9.

Στην περίπτωση αυτή, αν δεν διορθωθεί η παράλειψη, τότε το μηχανογραφικό σύστημα του υπουργείου Οικονομικών θα εκλάβει το κτίσμα ως «κατοικία» και κατά τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ ο φόρος του αγροτεμαχίου θα πενταπλασιαστεί!

3 Παραλείψεις στη συμπλήρωση των στοιχείων για τα εμπράγματα δικαιώματα. Υπάρχουν περιπτώσεις φορολογουμένων που έχουν την ψιλή κυριότητα ή την επικαρπία επί ακινήτων και κινδυνεύουν να χρεωθούν με επιπλέον ΕΝΦΙΑ επειδή στο Ε9 δεν δήλωσαν ψιλή κυριότητα ή επικαρπία αλλά πλήρη κυριότητα, αναγράφοντας τον κωδικό 1 αντί των κωδικών 2 ή 3 στις σχετικές στήλες του Ε9 ή παραλείποντας να αναγράψουν κάποιον κωδικό στις συγκεκριμένες στήλες. Σε κάθε τέτοια περίπτωση, κατά την εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ δεν θα υπολογιστεί η έκπτωση επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου, η οποία προβλέπεται σε περίπτωση ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας, ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή, καθώς θα θεωρηθεί αυτόματα ότι το ακίνητο ανήκει στον δηλούντα κατά πλήρη κυριότητα.

Το λάθος αυτό μπορεί να εντοπιστεί με έναν απλό έλεγχο στον κωδικό που αναγράφεται στη στήλη 15 ή στη στήλη 19 του πίνακα 1 του Ε9, αν πρόκειται για κτίσμα ή οικόπεδο εντός σχεδίου, ή στη στήλη 18 του πίνακα 2 του Ε9, αν πρόκειται για αγροτεμάχιο.

Παραλείψεις και λάθη στα στοιχεία για τα ποσοστά συνιδιοκτησίας

Σε περίπτωση μη αναγραφής ποσοστού συνιδιοκτησίας ή αναγραφής λανθασμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας, το μηχανογραφικό σύστημα θα υπολογίσει τον ΕΝΦΙΑ θεωρώντας ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι 100%, δηλαδή ότι όλο το ακίνητο

ανήκει στον φορολογούμενο, οπότε θα καταλογίσει στον ίδιο φορολογούμενο ολόκληρο τον ΕΝΦΙΑ του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή, για να αποτραπεί αυτή η άδικη υπερχρέωση, θα πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση Ε9 στην οποία το ακίνητο για το οποίο έχει γίνει το λάθος πρέπει να δηλωθεί ξανά με συμπληρωμένο το σωστό ποσοστό συνιδιοκτησίας στην αντίστοιχη στήλη (στη στήλη 16 του πίνακα 1 αν πρόκειται για κτίσμα, στη στήλη 19 του πίνακα 1 αν πρόκειται για οικόπεδο εντός σχεδίου ή στη στήλη 20 του πίνακα 2 αν πρόκειται για εδαφική έκταση εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού).

Λανθασμένη αναγραφή των στοιχείων για την επιφάνεια των κύριων και των βοηθητικών χώρων του ακινήτου.

Συνηθέστερο λάθος είναι η καταχώρηση βοηθητικών χώρων ως κύριων. Στις περιπτώσεις αυτές χρεώνεται κανονικός φόρος ανά τετραγωνικό μέτρο και όχι ο μειωμένος κατά 90% σε σχέση με τον φόρο που αναλογεί σε χώρο κύριας χρήσης. Συχνά επίσης έχει παρατηρηθεί η δήλωση των υπόγειων επιφανειών ακινήτων ως χώρων κύριας χρήσης ή του παταριού που επικοινωνεί με εσωτερική κλίμακα με τους κύριους χώρους του ακινήτου. Στις περιπτώσεις αυτές είναι αναγκαία η υποβολή τροποποιητικής δήλωσης Ε9 για την αποκατάσταση των λαθών. Συγκεκριμένα, το ακίνητο για το οποίο έχουν γίνει τα λάθη θα πρέπει να ξαναδηλωθεί με αναγραφή του σωστού αριθμού τετραγωνικών μέτρων τόσο για τους κύριους όσο και για τους βοηθητικούς χώρους.

Πηγή: huffingtonpost.gr