ΑΑΔΕ
Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Οδηγίες για τη χρήση της Εφαρμογής

«ΦΥΛΛΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Φ.Υ.Α.Α.

Αθήνα, 31/12/2020

Πίνακας περιεχομένων

1. Θεσμικό Πλαίσιο 3
2. Είσοδος 3
3. Ροή εφαρμογής 3
3.1 Αρχική οθόνη 3
3.2 Βασικό μενού εφαρμογής 4
4. Οδηγίες Συμπλήρωσης Φ.Υ.Α.Α. 5

1. Θεσμικό Πλαίσιο

1.1 Ν.1249/1982: Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις *Άρθρο 41. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων και*
Άρθρο 41 α. Προσδιορισμός αξίας κτισμάτων και γης .

1.2 ΠΟΛ 1149/94: Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν την φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα.

1.3 ΠΟΛ.1162/95: Οδηγίες για την εφαρμογή του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων.

1.4 ΠΟΛ. 1238/95: Τροποποίηση απόφασης αριθ. 1067780/82/Γ0013/9.6.1994 (ΦΕΚ 549 Β), 1108281/382/Γ0013/ΠΟΛ. 1238/25.9.1995

1.5 ΠΟΛ.1310/96: Προσδιορισμός κατά το άρθρο 41 α του Ν. 1249/82 με αντικειμενικά κριτήρια αξίας κτισμάτων ακινήτων τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.

1.6 ΠΟΛ1310/98: Προσδιορισμός αξίας της γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού .

2. Είσοδος

Διαδρομή εισόδου στην εφαρμογή μέσω του Διαδικτυακού τόπου της Α.Α.Δ.Ε.

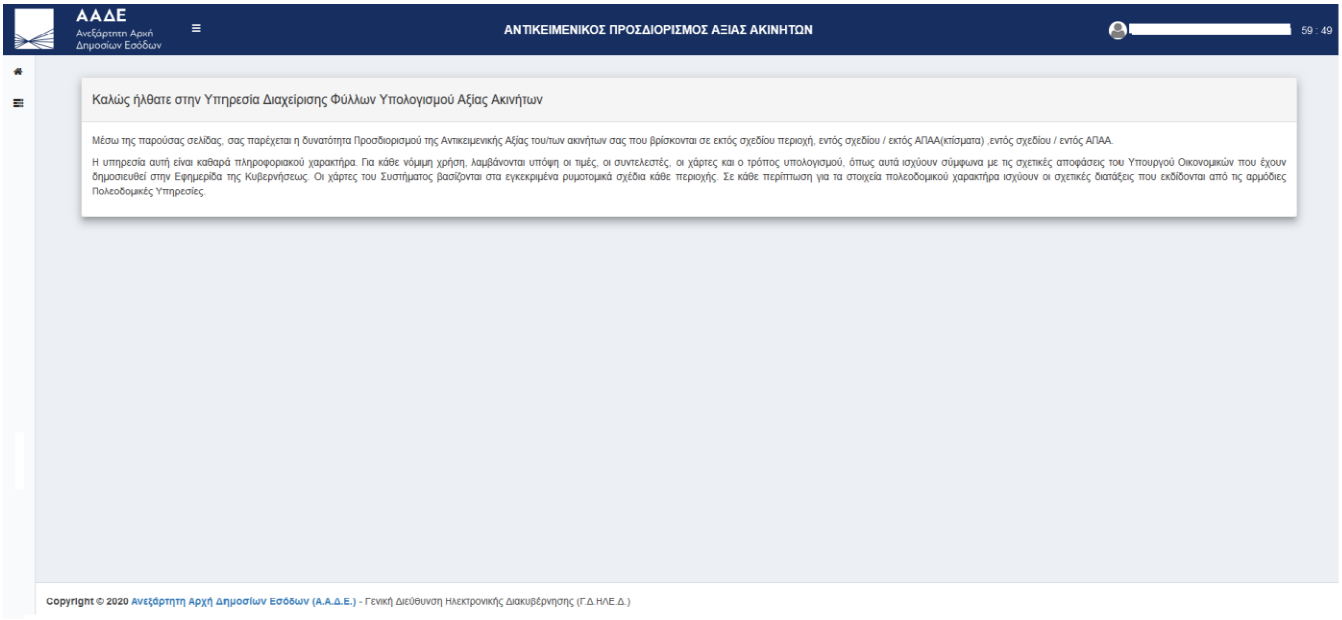
i. Αρχική σελίδα //Πολίτες //Φορολογικές υπηρεσίες //Ακίνητα.
ii. Αρχική σελίδα //Επιχειρήσεις //Φορολογικές υπηρεσίες //Ακίνητα.

Η είσοδος σε αυτήν την εφαρμογή διενεργείται με τη χρήση των κωδικών του TAXISnet.

3. Ροή Εφαρμογής

3.1 Αρχική Οθόνη

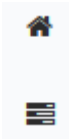
Αφού εισέλθουμε στην εφαρμογή εμφανίζεται η παρακάτω οθόνη (Εικόνα.1)



Εικόνα 1. Είσοδος στην εφαρμογή

3.2 Βασικό μενού εφαρμογής

Στην αριστερή στήλη της οθόνης, εμφανίζονται δύο (2) εικονίδια με τις διαθέσιμες ενέργειες.

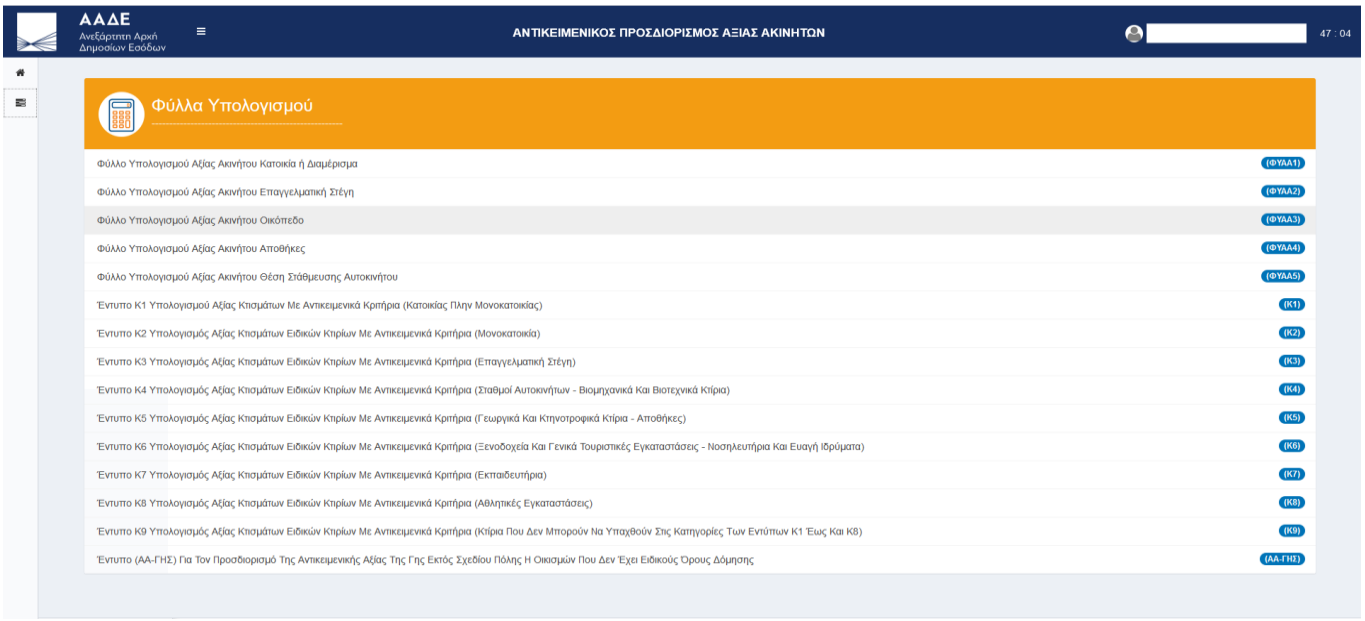


Αφήνοντας ελεύθερο το «βελάκι» του ποντικιού πάνω στα εικονίδια , εμφανίζονται οι παρακάτω διαθέσιμες ενέργειες (Εικόνα.2) .



Εικόνα 2.Διαθέσιμες ενέργειες.

Οι διαθέσιμες ενέργειες για τον χρήστη στην αρχική οθόνη είναι:
- **Αρχική Σελίδα**: Είναι η παρούσα οθόνη στην οποία δίνονται γενικές οδηγίες για την εφαρμογή.
- **Φύλλα Υπολογισμού**: Κάνοντας κλικ στο εικονίδιο εμφανίζεται η λίστα με τα δεκαπέντε (15) Φύλλα Υπολογισμού Αξίας Ακινήτων (Φ.Υ.Α.Α.).



Εικόνα 3. Φύλλα Υπολογισμού Αξίας Ακινήτων

Από την ανωτέρω οθόνη ο χρήστης επιλέγει το φύλλο ή τα φύλλα υπολογισμού που τον ενδιαφέρουν.

4. Οδηγίες Συμπλήρωσης Φ.Υ.Α.Α.

4.1 Τα πεδία συμπληρώνονται αντίστοιχα και ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες του κάθε ακινήτου.

4.2 Τα έντυπα συνοδεύονται από τις οδηγίες τους. Οι σχετικές ΠΟΛ-διατάξεις αναλύουν την συμπλήρωσή τους.

4.3 Στα έντυπα του αντικειμενικού προσδιορισμού(ΦΥΑΑ) υπάρχουν τεχνικά στοιχεία και ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες των ακινήτων, όπως (οικόπεδο, διαμέρισμα, κατάστημα, αποθήκη, ειδικό κτίριο κ.λπ.), συμπληρώνονται αντίστοιχα η ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ, ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ(Τ.Ζ), ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑΣ, ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ (Σ.Ε),ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ(Σ.Α.Ο), ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ(Σ.Ο), ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ(Τ.Ο), ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ(Κ) που καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις και προσδιοριστικά στοιχεία όπως πρόσοψη (σε αίθριο, σε πλατεία, κ.λπ.), όροφος, επιφάνεια, παλαιότητα κτιρίου, συνιδιοκτησία, ειδικές συνθήκες (σεισμός, πλημμύρα, πυρκαγιά, απαλλοτρίωση, κ.λπ.), δέσμευση (διατηρητέο κτίριο, αρχαιολογική έρευνα κλπ.).

4.4 Για τον υπολογισμό αξίας κτισμάτων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού με αντικειμενικά κριτήρια ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες των ακινήτων, όπως (διαμέρισμα, κατάστημα, αποθήκη, βιομηχανικό κτίριο κ.λπ.) εφαρμόζεται η τιμή εκκίνησης (που καθορίζεται και αναπροσαρμόζεται με αποφάσεις) και προσδιοριστικά στοιχεία, επιφάνεια, παλαιότητα κτιρίου, ειδικές συνθήκες (σεισμός, και προσδιοριστικά στοιχεία πλημμύρα, πυρκαγιά, απαλλοτρίωση κ.λπ.).

4.5 **Επίσης για Προσδιορισμός της αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.) ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες των ακινήτων εφαρμόζεται η Αρχική Βασική Αξία Γης (Α.Β.Α.), Αρχική Οικοπεδική Αξία (Τ.Ο.ΑΡΧ), Ειδική Βασική Αξία Γης (Ε.Β.Α.), που καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις και προσδιοριστικά στοιχεία ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες της γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης, όπως χρήση (αγροτική, βοσκότοπος, δασική κ.λπ.), οικοδομική εκμετάλλευση, θέση (εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή, Κοινοτική οδό), απόσταση από θάλασσα, αρτιότητα, απαλλοτρίωση κ.λπ.**