ΑΡΘΡΟ 32
νόμος 3842/2010 (Α΄ 58)

Προσδιορισμός αξίας ακινήτων φυσικών προσώπων

Ορισμός φορολογητέας αξίας ακινήτων ή των εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων	**1.** Ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπράγματων σε αυτά δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων, νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων **(1)** ορίζεται το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, που καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982, όπως ισχύει, όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, επί τους συντελεστές αυξομείωσης, όπως καθορίζονται κατωτέρω ανά είδος ακινήτου ή κτηρίου.
Ορισμός Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου	Ως Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ), για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, λαμβάνεται ο ΣΑΟ που περιλαμβάνεται στις αποφάσεις προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτων (μικρότερος ή μεγαλύτερος), ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει στην περιοχή είναι διαφορετικός. **(2)** ***f*** Για τα έτη 2012 και 2013 και εφεξής λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης, όπως είχαν αναπροσαρμοσθεί κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις 41 και 41 Α του ν.1249/1982 και ίσχυαν κατά την 31.12.2008, καθώς και οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης όπως αναπροσαρμόστηκαν μετά την 31.12.2008 σε εκτέλεση ακυρωτικής αποφάσεως του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία ακύρωσε τιμές εκκίνησης και συντελεστές αυξομείωσης που είχαν αναπροσαρμοστεί μέχρι 31.12.2008. Αν έχει βεβαιωθεί φόρος με βάση τιμές εκκίνησης και συντελεστές αυξομείωσης διαφορετικούς από αυτούς που ορίζονται στο προηγούμενο εδάφιο, διενεργείται νέα εκκαθάριση του φόρου από τη φορολογική διοίκηση και σε περίπτωση θεμελίωσης σχετικής αξίωσης, φόρος δεν μπορεί να επιστραφεί παρά μόνο να συμψηφιστεί με μελλοντικές οφειλές των υπόχρεων από το φόρο ακίνητης περιουσίας και τον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων **(3).** Οι διατάξεις των δύο προηγούμενων εδαφίων δεν εφαρμόζονται για ακίνητα περιοχών που εντάχθηκαν στο σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού για πρώτη φορά μετά την 31.12.2008. ***f*** **(4)**

(1) Οι λέξεις «*νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων*» προστέθηκαν με την περίπτωση α΄ της παραγράφου 3 του άρθρου 13 του ν. 4223/2013 (Α΄ 287) **Έναρξη ισχύος** από την 31η Δεκεμβρίου 2013. Εφαρμόζεται αποκλειστικά για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. (σύμφωνα με την παράγραφο 5 του ιδίου άρθρου και νόμου).

(2) Το δεύτερο εδάφιο τίθεται, όπως προστέθηκε με την παράγραφο 4.α του άρθρου 52 του ν. 4276/2014 (Α΄ 155). **Έναρξη ισχύος** από την 1η Ιανουαρίου 2014 (σύμφωνα με την παράγραφο 16.α του ίδιου άρθρου και νόμου). Το ως άνω εδάφιο είχε εν πρώτοις προστεθεί με την περίπτωση 4 της υποπαραγράφου Α.8. της παραγράφου Α του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 (Α΄ 107) αλλά καταργήθηκε μετά την αντικατάστασή του με την παρ 3α του άρθρο 13 του ν. 4223/2013.

(3) Με την παράγραφο 2 του άρθρου 12 του ν. 4239/2014 (Α΄ 43) αντικαταστάθηκαν οι λέξεις «*στο φόρο αυτόν*» από τις λέξεις «*από το φόρο ακίνητης .... ακινήτων*»

(4) Τα εδάφια «*Για τα έτη 2012...για πρώτη φορά μετά την 31.12.2008.*», τα οποία βρίσκονται μεταξύ των δύο ***f*** προστέθηκαν με το άρθρο 57 του ν. 4223/2013 (Α΄ 287). Εφαρμόζεται αποκλειστικά για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. (σύμφωνα με την παράγραφο 5 του ιδίου άρθρου και νόμου).

Συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) δεσμευμένου για κοινωφελή χρήση	Αν το οικόπεδο είναι δεσμευμένο για κοινωφελή χρήση ο Σ.Α.Ο. είναι ίσος με το συντελεστή δόμησης του οικοδομικού τετραγώνου, όπως έχει καθοριστεί με προεδρικό διάταγμα. Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις που προβλέπονται στην προηγούμενη περίπτωση, συντελεστής οικοπέδου (Σ.Οικ.), συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), λαμβάνονται οι κατώτεροι αντίστοιχοι συντελεστές Σ.Οικ., συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και Σ.Α.Ο. της ζώνης με τη χαμηλότερη τιμή ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας, όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ` εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982. Αν δεν έχουν καθοριστεί τέτοιες ζώνες και τέτοιοι συντελεστές στη Δημοτική Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές του οικείου Δήμου, και, αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στο Δήμο, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφερειακής Ενότητας **(5)** και, αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στην Περιφερειακή Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφέρειας. **(6).**
Οικόπεδα εκτός ΑΠΑΑ	Για τις περιοχές δήμων ή κοινοτήτων όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία των οικοπέδων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, με βάση την κατώτερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο οικοπέδου του δήμου ή της κοινότητας, όπως προκύπτει σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950, όπως ισχύει.
Εξουσιοδοτική διάταξη	Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται, για τις περιοχές που εντάσσονται στο σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων για πρώτη φορά, οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδου, καθώς και κάθε άλλο θέμα για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων για τη φορολογία ακίνητης περιουσίας.
Έννοια δήμων και κοινοτήτων	Για την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων εδαφίων ως δήμοι και κοινότητες νοούνται οι δήμοι και κοινότητες του ν. 2539/1997 (Α΄ 244). **(7)**

(5) Τα εδάφια «*Αν το οικόπεδο είναι δεσμευμένο… τιμές της οικείας Περιφερειακής Ενότητας*» προστέθηκαν με την περίπτωση β΄ της παραγράφου 3 του άρθρου 13 του ν. 4223/2013 (Α΄ 287) και αντικατέστησαν το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 1, το οποίο είχε προστεθεί με την περίπτωση 4 της υποπαραγράφου Α.8, της παραγράφου Α του πρώτου άρθρου του ν. 4152/2013(Α΄ 107), και είχε ως εξής: *«Ως συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ), για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, λαμβάνεται ο ΣΑΟ που περιλαμβάνεται στις αποφάσεις προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτων (μικρότερος ή μεγαλύτερος), ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει στην περιοχή είναι διαφορετικός.»*. **Έναρξη ισχύος** 31η Δεκεμβρίου 2013.

(6) Οι λέξεις «*και, αν δεν έχουν καθοριστεί....της οικείας Περιφέρειας.*» προστέθηκαν με την περίπτωση β΄ της παραγράφου 4 του άρθρου 52 του ν. 4276/2014 (Α΄ 155). **Έναρξη ισχύος** από την 1η Ιανουαρίου 2014, σύμφωνα με την παράγραφο 16.α του ίδιου άρθρου και νόμου.

(7) Τα δυο τελευταία εδάφια της παραγράφου 1 προστέθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου 24 του ν. 3943/2011 (Α΄ 66). **Έναρξη ισχύος** από την 1η Ιανουαρίου 2011, σύμφωνα με την παράγραφο 11 του ιδίου άρθρου και νόμου.

Εντοπισμός, κατηγορία ακινήτου, συντελεστές αυξομείωσης	**2.** Ο εντοπισμός, η κατάταξη ακινήτου σε κατηγορία, καθώς και οι ορισμοί των συντελεστών αυξομείωσης λαμβάνονται κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982, όπως ισχύουν, και από τις υπουργικές αποφάσεις που εκδίδονται κατ` εξουσιοδότηση των εν λόγω άρθρων, εκτός αν από τις διατάξεις του παρόντος νόμου ορίζεται άλλως.
Προσδιορισμός φορολογητέας αξίας ακινήτων εντός ΑΠΑΑ	**3.** Για τα ακίνητα εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982, όπως ισχύει, η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται ανά κατηγορία ως εξής:
Φορολογητέα αξία κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος	**3.1** Η φορολογητέα αξία κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί την επιφάνεια της κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος, το συντελεστή πρόσοψης, το συντελεστή ορόφου, το συντελεστή επιφάνειας, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους του εμπράγματου δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην κατοικία ή μονοκατοικία ή διαμέρισμα δηλώνεται και οικόπεδο, η αξία του ακινήτου προσαυξάνεται και με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου. **3.1.1** Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, 1,05 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία και 0,80 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο. **3.1.2** Ανάλογα με τον όροφο που βρίσκεται το κτίσμα και το συντελεστή εμπορικότητας του οικοπέδου εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου ο οποίος καθορίζεται ως ακολούθως: **α)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μικρότερος του 1,5 εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου 0,60 για το υπόγειο, 0,90 για το ισόγειο, 1,00 για τον 1ο όροφο, 1,05 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο. **β)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 1,5 και μικρότερος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου 0,60 για το υπόγειο, 1,20 για το ισόγειο, 1,10 για τον 1ο όροφο, 1,05 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο. **γ)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 3 και μικρότερος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου 0,60 για το υπόγειο, 1,25 για το ισόγειο, 1,15 για τον 1ο όροφο, 1,10 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο. **δ)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου 0,60 για το υπόγειο, 1,30 για το ισόγειο, 1,20 για τον 1ο όροφο, 1,15 για τον 2ο όροφο, 1,15 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

	3.1.3 Ανάλογα του εμβαδού εφαρμόζεται συντελεστής επιφάνειας κυρίων χώρων ως εξής: 1,05 για επιφάνεια μικρότερη ή ίση των 25 τ.μ., 1,00 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 25 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 100 τ.μ., 1,05 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 100 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 200 τ.μ., 1,10 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 200 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 300 τ.μ., 1,20 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 300 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 500 τ.μ., 1,30 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 500 τ.μ.. **3.1.4** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 από 1 έως 5 έτη, 0,80 από 6 έως 10 έτη, 0,75 από 11 έως 15 έτη, 0,70 από 16 έως 20 έτη, 0,65 από 21 έως 25 έτη, 0,60 από 26 και άνω έτη. **3.1.5** Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,80 για διατηρητέο κτίσμα, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,40 για ημιτελές κτίσμα. **3.1.6** Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολουθήματα της κατοικίας, μονοκατοικίας ή διαμερίσματος υπολογίζεται βάσει των ανωτέρω, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.
Φορολογητέα αξία επαγγελματικής στέγης	**3.2** Η φορολογητέα αξία επαγγελματικής στέγης είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της επαγγελματικής στέγης, το συντελεστή πρόσοψης, το συντελεστή ορόφου, το συντελεστή επιφάνειας, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματου δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην επαγγελματική στέγη δηλώνεται και οικόπεδο η αξία της προσαυξάνεται με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου. **3.2.1** Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, 1,08 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία και 0,60 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο. **3.2.2** Ανάλογα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται η επαγγελματική στέγη και το συντελεστή εμπορικότητας του δρόμου ή των δρόμων στον οποίο έχει πρόσοψη ή προσόψεις η επαγγελματική στέγη εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου ως εξής: **α)** Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται ο Συντελεστής Εμπορικότητας. Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο και δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται το γινόμενο του Συντελεστή Εμπορικότητας επί 0,80. **β)** Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο υπόγειο ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται το γινόμενο του Συντελεστή Εμπορικότητας επί 0,50.

	γ) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε όροφο τότε ο συντελεστής ορόφου καθορίζεται ως ακολούθως: **γα)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μικρότερος του 1,5 εφαρμόζεται συντελεστής 1,20 για τον 1ο όροφο, 1,25 για τον 2ο όροφο, 1,30 για τον 3ο όροφο, 1,30 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο. **γβ)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 1,5 και μικρότερος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής 1,35 για τον 1ο όροφο, 1,30 για τον 2ο όροφο, 1,30 για τον 3ο όροφο, 1,30 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο. **γγ)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 3 και μικρότερος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής 1,40 για τον 1ο όροφο, 1,35 για τον 2ο όροφο, 1,30 για τον 3ο όροφο, 1,30 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο. **γδ)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής 1,45 για τον 1ο όροφο, 1,40 για τον 2ο όροφο, 1,35 για τον 3ο όροφο, 1,35 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο. Όταν η επαγγελματική στέγη δεν έχει πρόσοψη τότε ως συντελεστής εμπορικότητας λαμβάνεται αυτός της διεύθυνσης του ακινήτου. **3.2.3** Ανάλογα του εμβαδού εφαρμόζεται συντελεστής επιφάνειας ως εξής: 1,10 για επιφάνεια μικρότερη ή ίση των 25 τ.μ., 1,05 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 25 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 50 τ.μ., 1,00 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 50 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 100 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 100 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 200 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 200 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 300 τ.μ., 0,80 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 300 τ.μ.. Για τον υπολογισμό του συντελεστή επιφάνειας ως εμβαδόν λαμβάνεται το άθροισμα των τετραγωνικών μέτρων των κυρίων χώρων και ποσοστό είκοσι τοις εκατό της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων. **3.2.4** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας και τον όροφο στον οποίο βρίσκεται η επαγγελματική στέγη εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: **α)** Όταν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε ισόγειο 0,95 για έτη από 1 έως 5, 0,90 για έτη από 6 έως 10, 0,85 για έτη από 11 έως 15, 0,80 για έτη από 16 και άνω. **β)** Όταν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε άλλον εκτός του ισογείου όροφο 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,75 για έτη από 11 έως 15, 0,70 για έτη από 16 έως 20, 0,65 για έτη από 21 έως 25, 0,60 για έτη από 26 και άνω. **3.2.5** Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,80 για διατηρητέο κτίσμα, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,50 για ημιτελές κτίσμα. **3.2.6** Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολουθήματα της

	επαγγελματικής στέγης υπολογίζεται βάσει των προηγούμενων εδαφίων, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.
Φορολογητέα αξία οικοπέδου	**3.3** Η φορολογητέα αξία οικόπεδου είναι ίση με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου επί τη συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου, το συντελεστή πρόσοψης, την επιφάνεια του οικοπέδου, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματου δικαιώματος. **3.3.1** Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, 1,08 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία και 0,80 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο. **3.3.2** Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,60 για οικόπεδο που δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί, καθώς και για ποσοστά ιδιοκτησίας οικοπέδου που αναφέρονται στη δυνατότητα μελλοντικής δόμησης αλλά αβέβαιης λόγω εξάντλησης του, κατά το χρόνο φορολογίας, συντελεστή δόμησης, 0,80 για οικόπεδο που δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, 0,80 για απαλλοτριωτέο ακίνητο, 0,90 για οικόπεδο που τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών, η οποία δεν έχει αρθεί. **3.3.3** Για την περίπτωση υπολογισμού αξίας οικοπέδου που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης, μέχρι εξαντλήσεως του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου, δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί, εφαρμόζεται συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου που προκύπτει από τον ακόλουθο μαθηματικό τύπο: Επιφάνεια υφισταμένων στο οικόπεδο κτισμάτων 1 - ---------- Επιφάνεια οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα επί Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου Σε περίπτωση που προκύπτει αρνητικό αποτέλεσμα τότε δεν υπολογίζεται αξία οικοπέδου.
Φορολογητέα αξία αποθηκών και γεωργικών κτισμάτων	**3.4** Η φορολογητέα αξία των αποθηκών, καθώς και των γεωργικών κτισμάτων είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της αποθήκης - γεωργικού κτίσματος, το συντελεστή θέσης, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματου δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην αποθήκη - γεωργικό κτίσμα δηλώνεται και οικόπεδο, η αξία της προσαυξάνεται με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου.

	3.4.1 Ανάλογα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα και το συντελεστή εμπορικότητας του δρόμου ή των δρόμων στον οποίο έχει πρόσοψη ή προσόψεις το κτίσμα εφαρμόζεται συντελεστής θέσης ως εξής: **α)** Αν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα βρίσκεται στο ισόγειο ως συντελεστής θέσης λαμβάνεται το γινόμενο του συντελεστή εμπορικότητας επί 0,30. **β)** Αν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα βρίσκεται στο υπόγειο ως συντελεστής θέσης λαμβάνεται το γινόμενο του συντελεστή εμπορικότητας επί 0,15. **γ)** Αν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα βρίσκεται σε όροφο τότε ο συντελεστής θέσης καθορίζεται ως ακολούθως: **γα)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μικρότερος του 1,5 εφαρμόζεται συντελεστής: 1,00 για τον 1ο όροφο, 1,05 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο. **γβ)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 1,5 και μικρότερος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής 1,10 για τον 1ο όροφο, 1,05 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο. **γγ)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 3 και μικρότερος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής: 1,15 για τον 1ο όροφο, 1,10 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο. **γδ)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής: 1,20 για τον 1ο όροφο, 1,15 για τον 2ο όροφο, 1,15 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο. **3.4.2** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας της αποθήκης ή του γεωργικού κτίσματος εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,95 για έτη από 1 έως 5, 0,90 για έτη από 6 έως 10, 0,85 για έτη από 11 έως 15, 0,80 για έτη από 16 έως 20, 0,75 για έτη από 21 έως 25, 0,70 για έτη από 26 και άνω. **3.4.3** Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,80 για διατηρητέο κτίσμα, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,80 για ημιτελές κτίσμα. **3.4.4** Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολούθημα της αποθήκης ή του γεωργικού κτίσματος υπολογίζεται βάσει των ανωτέρω, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων. **3.4.5** Όταν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα δεν έχει πρόσοψη τότε ως συντελεστής εμπορικότητας λαμβάνεται αυτός της διεύθυνσης του ακινήτου.

Φορολογητέα αξία θέσης στάθμευσης	**3.5** Η φορολογητέα αξία θέσης στάθμευσης είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της θέσης στάθμευσης, το συντελεστή θέσης, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος. Σε περίπτωση που στη θέση στάθμευσης δηλώνεται και οικόπεδο η αξία του ακινήτου προσαυξάνεται και με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου. **3.5.1** Ανάλογα με τον όροφο και το συντελεστή εμπορικότητας του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται η θέση στάθμευσης εφαρμόζεται συντελεστής θέσης ως ακολούθως: **α)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι ίσος με 1 εφαρμόζεται συντελεστής 0,20 για το υπόγειο, 0,30 για το ισόγειο, 0,25 για τον 1ο και επόμενους ορόφους. **β)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος του 1 και μικρότερος ή ίσος του 2 εφαρμόζεται συντελεστής 0,25 για το υπόγειο, 0,35 για το ισόγειο, 0,30 για τον 1ο και επόμενους ορόφους. **γ)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος του 2 και μικρότερος ή ίσος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για το υπόγειο, 0,40 για το ισόγειο, 0,35 για τον 1ο και επόμενους ορόφους. **δ)** Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής 0,35 για το υπόγειο, 0,45 για το ισόγειο, 0,40 για τον 1ο και επόμενους ορόφους. **3.5.2** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,95 για έτη από 1 έως 5, 0,90 για έτη από 6 έως 10, 0,85 για έτη από 11 έως 15, 0,80 για έτη από 16 έως 20, 0,75 για έτη από 21 έως 25, 0,70 για έτη από 26 και άνω. **3.5.3** Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,80 για διατηρητέο κτίσμα, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,80 για ημιτελές κτίσμα. **3.5.4** Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολούθημα των θέσεων στάθμευσης υπολογίζεται βάσει των ανωτέρω, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων. **3.5.5** Όταν η θέση στάθμευσης δεν έχει πρόσοψη τότε συντελεστής εμπορικότητας είναι αυτός της διεύθυνσης του ακινήτου. **3.5.6** Για τα ακίνητα που εμπίπτουν στις διατάξεις της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου ισχύουν τα εξής: **α)** Σε περιπτώσεις ποσοστού συνιδιοκτησίας πλήρους ή ψιλής κυριότητας εφαρμόζεται συντελεστής συνιδιοκτησίας ο οποίος ορίζεται σε 0,90. Δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής όταν ο υπόχρεος σε φόρο έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στην επικαρπία.

	β) Σε περιπτώσεις οικοπέδου που δεν είναι οικοδομήσιμο, απαλλοτριωτέων ακίνητων και των ορισμένων οικισμών των πινάκων τιμών του Α.Π.Α.Α. δεν εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης. **γ)** Σε περίπτωση που ακίνητο εντοπίζεται σε περισσότερα του ενός οικοδομικά τετράγωνα με πολλαπλά προσδιοριστικά στοιχεία υπολογισμού αξίας, για τον προσδιορισμό του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας λαμβάνεται εκείνος ο συνδυασμός συντελεστών που προσδιορίζει την ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο αξία ακινήτου, εφόσον δεν υπολείπεται του 50% της υψηλότερης αξίας ακινήτου που θα μπορούσε να προκύψει από τους πιθανούς συνδυασμούς συντελεστών. **δ)** Σε περίπτωση που ακίνητο εντοπίζεται σε οικοδομικό τετράγωνο όπου ισχύουν πολλαπλά προσδιοριστικά στοιχεία υπολογισμού αξίας, για τον προσδιορισμό του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας λαμβάνεται το σύνολο των συντελεστών που προσδιορίζει την ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο αξία ακινήτου. **ε)** Σε περίπτωση οικοπέδων όπου από τις τηρούμενες πληροφορίες στη βάση δεδομένων του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων δεν προκύπτουν τα στοιχεία προσδιορισμού της τιμής του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου, για τον προσδιορισμό του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, αυτός λαμβάνεται σύμφωνα με τα κατωτέρω: **εα)** Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές με όρους δόμησης οικισμών προϋφισταμένων του 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, ανεξάρτητα από τη χρήση τους και τη δυνατότητα κατάτμησης τους σε μικρότερα άρτια οικόπεδα, ο Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου προσδιορίζεται ανάλογα με το εμβαδόν του οικοπέδου και σύμφωνα με τις τιμές των περιπτώσεων "κατοικία, ακάλυπτα οικόπεδα και λοιπές χρήσεις" ή "κατοικία και ακάλυπτα οικόπεδα" του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας, κατά περίπτωση. **εβ)** Για οικόπεδα που η τιμή του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου επηρεάζεται από διάφορες παραμέτρους, ως Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου λαμβάνεται αυτός που είναι ευνοϊκότερος για τον φορολογούμενο, ανά περιοχή ή περίπτωση. **εγ)** Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές που από τους πίνακες τιμών για τον προσδιορισμό του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου απαιτείται βεβαίωση της Πολεοδομίας, λαμβάνονται οι τιμές Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου που δίδονται στον κατωτέρω πίνακα:

Δήμος ή Οικισμός	Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου
ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑΣ	D1 =0,80
ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ	D1 = 1,00 D2 = 0,80 D3 = 0,80
ΑΙΓΑΛΕΩ	D1 =1,60
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ	D1 =0,80
ΚΗΦΙΣΙΑΣ	D1 =0,40
ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ	D1 =0,40
ΣΑΛΑΜΙΝΑΣ	D2 = 1,20
ΕΡΥΘΡΩΝ	D3 = 0,80
ΜΕΓΑΡΩΝ ΝΕΟ ΜΕΛΙ	D3 = 0,80
ΟΙΝΟΗΣ	D3 = 0,80
ΑΝΑΒΥΣΣΟΥ	D1 =0,80
ΑΝΟΙΞΕΩΣ	Σ.Α.Ο. = 0,40
ΑΦΙΔΝΩΝ	D3 = 0,80
ΔΙΟΝΥΣΟΥ	D1 =0,40
ΔΡΟΣΙΑΣ	D1 =0,60
ΠΑΛΛΗΝΗΣ (ΛΟΦΟΣ ΕΝΤΙΣΟΝ)	Σ.Α.Ο. = 0,80
ΡΟΔΟΠΟΛΗΣ	D1 =0,40
ΣΠΑΤΩΝ	D3 = 0,80
ΞΑΝΘΗΣ	D3 = 0,40
ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ	D1 =1,00
ΝΙΓΡΙΤΑΣ	Σ.Α.Ο. = 1,40
ΣΙΔΗΡΟΚΑΣΤΡΟΥ	D3 = 0,90
ΤΡΙΚΑΛΩΝ	D4 = 1,80
ΠΡΕΒΕΖΑΣ	D2 = 0,40
ΛΟΥΤΡΩΝ ΑΙΔΗΨΟΥ	D3 = 1,00
ΚΑΝΟΝΙΟΥ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	D1 =0,40
ΣΥΚΥΩΝΟΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΤΡΑΓΑΝΑΣ	Σ.Α.Ο. = 0,80
ΚΑΣΤΡΟΥ ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑΣ	D3 = 1,00
ΣΑΜΟΥ	D1 =1,20
ΙΑΛΥΣΟΥ	Σ.Α.Ο. = 0,40
ΡΟΔΟΥ	D1 =1,00
ΓΟΥΡΝΩΝ	Σ.Α.Ο. = 0,60
3ο ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΑΘΗΝΩΝ	D3 = 0,80
ΑΙΓΑΛΕΩ	D3 = 0,80
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	D3 = 0,80
ΤΑΥΡΟΣ	D3 = 0,80
ΑΓ. Ι. ΡΕΝΤΗ	D3 = 0,80

εδ) Για οικόπεδα που βρίσκονται εντός οικοδομικών τετραγώνων που τέμνονται από μία ή περισσότερες οριογραμμές διαφορετικών Συντελεστών Αξιοποίησης Οικοπέδου, λαμβάνεται ως τιμή Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου η ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο.

	εε) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές, στις οποίες υπάρχουν δύο ή περισσότερες τιμές Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου και δεν είναι δυνατός ο προσδιορισμός της θέσης τους, λόγω έλλειψης της γεωγραφικής απεικόνισης της περιοχής σε χάρτη, ως τιμή Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου λαμβάνεται η μικρότερη τιμή. **εστ)** Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες εντάχθηκαν στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων από το έτος 2011, στις οποίες δεν υπάρχει τιμή Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου, ως Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου λαμβάνεται η τιμή 0,60. **(8)**
Προσδιορισμός φορολογητέας αξίας ακινήτων εκτός ΑΠΑΑ	**4.** Για τα ακίνητα των οποίων η αξία των κτισμάτων τους προκύπτει σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41Α του ν. 1249/1982, όπως ισχύει, με εξαίρεση τα ειδικά κτίσματα, και τα οποία βρίσκονται επί οικοπέδου η αξία του οποίου προκύπτει σύμφωνα με τις χαμηλότερες τιμές ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας είτε του οικείου Δήμου είτε της οικείας Περιφερειακής Ενότητας είτε της οικείας Περιφέρειας, κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, **(9)** ή επί αγροτεμαχίου, η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται ανά κατηγορία ως εξής:
Φορολογητέα αξία οικοπέδου	**4.1** Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου προκύπτει από το γινόμενο της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή οικοπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1, της επιφάνειας του οικοπέδου και του ποσοστού συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος. **(10)**
Φορολογητέα αξία κατοικίας ή διαμερίσματος	**4.2** Η φορολογητέα αξία κατοικίας ή διαμερίσματος είναι ίση με το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4.1 του παρόντος άρθρου, και της αξίας του κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια της κατοικίας ή του διαμερίσματος, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή εξομάλυνσης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματου δικαιώματος.

(8) Οι υποπεριπτώσεις εε' και εστ' προστέθηκαν με την παράγραφο 5 του άρθρου 52 του ν. 4276/2014 (Α΄ 155). **Έναρξη ισχύος** από την 1η Ιανουαρίου 2014, σύμφωνα με την παράγραφο 16.α του ίδιου άρθρου και νόμου.

(9) Με την παράγραφο 6α του άρθρου 52 του ν. 4276/2014 (Α΄ 155) οι λέξεις *«σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950»* αντικαταστάθηκαν από τις λέξεις *«σύμφωνα ... μέχρι του παρόντος άρθρου,»*. **Έναρξη ισχύος** από την 1η Ιανουαρίου 2014, σύμφωνα με τη παράγραφο 16.α του ίδιου άρθρου και νόμου.

(10) Η περίπτωση 4.1 της παραγράφου 4 τίθεται, όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 6β του άρθρου 52 του ν. 4276/2014 (Α΄ 155). **Έναρξη ισχύος** από την 1η Ιανουαρίου 2014, σύμφωνα με την παράγραφο 16.α του ίδιου άρθρου και νόμου.
Η αρχική διατύπωση είχε ως εξής:
«Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου προκύπτει από το γινόμενο της τιμής οικοπέδου που ορίζεται με την προβλεπόμενη στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου απόφαση Υπουργού Οικονομικών επί την επιφάνεια του οικοπέδου και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.»

	4.2.1 Ως επιφάνεια ορίζεται το άθροισμα των τετραγωνικών μέτρων των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων. **4.2.2** Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 4.2.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια μέχρι 200 τ.μ., 1,10 για επιφάνεια πάνω από 200 τ.μ. και μέχρι 300 τ.μ. και 1,20 για επιφάνεια πάνω από 300 τ. μ.. **4.2.3** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 έως 40, 0,40 για έτη 41 έως 50, 0,30 για έτη από 51 και άνω. **4.2.4** Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα. **4.2.5** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής εξομάλυνσης ως εξής: 0,70 για έτη από 21 έως 50, 0,60 για έτη 51 και άνω.
Φορολογητέα αξία μονοκατοικίας	**4.3** Η φορολογητέα αξία μονοκατοικίας είναι ίση με το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4.1 του παρόντος άρθρου και της αξίας του κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,20, την επιφάνεια της μονοκατοικίας, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή εξομάλυνσης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος. **4.3.1** Ως επιφάνεια ορίζεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων. **4.3.2** Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 4.3.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια μέχρι 200 τ.μ., 1,10 για επιφάνεια πάνω από 200 τ.μ. και μέχρι 300 τ.μ., 1,20 για επιφάνεια πάνω από 300 τ.μ. και μέχρι 400 τ.μ., 1,30 για επιφάνεια πάνω από 400 τ.μ. και μέχρι 500 τ.μ., 1,40 για επιφάνεια πάνω από 500 τ.μ. και μέχρι 600 τ.μ. και 1,50 για επιφάνεια πάνω από 600 τ.μ.. **4.3.3** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 έως 40, 0,40 για έτη 41 έως 50, 0,30 για έτη από 51 και άνω. **4.3.4** Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα. **4.3.5** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής εξομάλυνσης ως εξής: 0,70 για έτη από 21 έως 50, 0,60 για έτη 51 και άνω.

Φορολογητέα αξία επαγγελματικής στέγης	**4.4** Η φορολογητέα αξία επαγγελματικής στέγης είναι ίση με το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4.1 του παρόντος άρθρου και της αξίας του κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια της επαγγελματικής στέγης, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή εξομάλυνσης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος. **4.4.1** Ως επιφάνεια ορίζεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων. **4.4.2** Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 4.4.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια μέχρι 100 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια πάνω από 100 τ.μ. και μέχρι 200 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια πάνω από 200 τ.μ. και μέχρι 300 τ.μ., 0,80 για επιφάνεια πάνω από 300 τ.μ.. **4.4.3** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 και άνω. **4.4.4** Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα. **4.4.5** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής εξομάλυνσης ως εξής: 0,70 για έτη από 21 έως 50, 0,60 για έτη 51 και άνω.
Φορολογητέα αξία γεωργικού κτηρίου ή αποθήκης	**4.5** Η φορολογητέα αξία γεωργικού κτηρίου ή της αποθήκης είναι ίση με το άθροισμα της αξίας οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4.1 του παρόντος άρθρου και της αξίας κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,30, την επιφάνεια του γεωργικού κτιρίου ή της αποθήκης, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή εξομάλυνσης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος. **4.5.1** Ως επιφάνεια γεωργικού κτιρίου - αποθήκης λαμβάνεται η συνολική επιφάνεια όλων των κτισμάτων κυρίων και βοηθητικών χώρων ή παρακολουθημάτων. **4.5.2** Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 4.5.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 0,70 για επιφάνεια έως και 60 τ.μ., 1,00 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 60 και έως και 500 τ.μ., 0,95 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 500 τ.μ. και έως και 1.000 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.000 τ.μ. και έως και 1.500 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.500 τ.μ. και έως και 2.000 τ.μ. και 0,80 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 2.000 τ.μ..

	4.5.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 και άνω. **4.5.4** Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,50 για ημιτελές κτίσμα. **4.5.5** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής εξομάλυνσης ως εξής: 0,70 για έτη από 21 έως 50, 0,60 για έτη 51 και άνω.
Φορολογητέα αξία θέσης στάθμευσης	**4.6** Η φορολογητέα αξία θέσης στάθμευσης είναι ίση με το άθροισμα του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4.1 του παρόντος άρθρου και της αξίας κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης μονοκατοικίας επί 1,20, την επιφάνεια της θέσης στάθμευσης, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος. **4.6.1** Ως επιφάνεια της θέσης στάθμευσης λαμβάνεται ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας της. **4.6.2** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 έως 40, 0,40 για έτη 41 έως 50, 0,30 για έτη από 51 και άνω. **4.6.3** Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.
Οικόπεδα εκτός ΑΠΑΑ, χωρίς τιμή ανά τ.μ.	**4.7** Για τα ακίνητα που εμπίπτουν στις διατάξεις της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου ισχύουν τα εξής: **4.7.1** Σε περιπτώσεις τμημάτων γης για τα οποία δεν έχει εφαρμοστεί το σύστημα Α.Π.Α.Α. και δεν συμπεριλαμβάνονται στην απόφαση του Υπουργού Οικονομικών που προβλέπεται στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 1, ως τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο εφαρμόζεται η τιμή οικοπέδου που προκύπτει από τη χαμηλότερη τιμή ζώνης και το μικρότερο Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου και συντελεστή Οικοπέδου και ζώνης του οικείου δήμου ή κοινότητας.
Πολλαπλές τιμές εκκίνησης	**4.7.2** Για τα ακίνητα των οποίων η αξία του γηπέδου τους προκύπτει σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521 /1950 και υπάρχουν διαφορετικές τιμές εκκίνησης του κτίσματος λαμβάνεται η ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο τιμή εκκίνησης.
Φορολογητέα αξία ειδικών κτισμάτων	**5.** Για τα ειδικά κτίσματα η φορολογητέα αξία προκύπτει από το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, η οποία, αν το οικόπεδο βρίσκεται εντός συστήματος Α.Π.Α.Α. προσδιορίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου και εάν βρίσκεται εκτός συστήματος Α.Π.Α.Α. προσδιορίζεται από την παράγραφο 4.1 του παρόντος, και της αξίας κτίσματος σύμφωνα με τα κατωτέρω:

Αξία κτίσματος σταθμών αυτοκινήτων – βιομηχανικών - βιοτεχνικών κτιρίων	**5.1** Η αξία του κτίσματος των σταθμών αυτοκινήτων –βιομηχανικών - βιοτεχνικών κτηρίων προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος. **5.1.1** Ως επιφάνεια σταθμού αυτοκινήτου - βιομηχανικού - βιοτεχνικού κτηρίου λαμβάνεται η συνολική επιφάνεια όλων των κτισμάτων κυρίων και βοηθητικών χώρων ή παρακολουθημάτων. **5.1.2** Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 5.1.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια έως και 500 τ.μ., 0,95 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 500 τ.μ. και έως και 1.000 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.000 τ.μ. και έως και 1.500 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.500 τ.μ. και έως και 2.000 τ.μ. και 0,80 για επιφάνεια πάνω από 2.000 τ.μ.. **5.1.3** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 και άνω. **5.1.4** Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,50 για ημιτελές κτίσμα.
Αξία κτίσματος ξενοδοχείου, τουριστικής εγκατάστασης, νοσηλευτηρίου ή ευαγούς ιδρύματος	**5.2** Η αξία του κτίσματος ξενοδοχείου, τουριστικής εγκατάστασης, νοσηλευτηρίου ή ευαγούς ιδρύματος προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια του κτίσματος, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος. **5.2.1** Ως επιφάνεια ξενοδοχείου, τουριστικής εγκατάστασης, νοσηλευτηρίου ή ευαγούς ιδρύματος λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων. **5.2.2** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη από 31 έως 40 και 0,40 για έτη 41 και άνω. **5.2.3** Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.
Αξία κτίσματος εκπαιδευτηρίου.	**5.3** Η αξία του κτίσματος εκπαιδευτηρίου προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια του κτίσματος, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

	5.3.1 Ως επιφάνεια εκπαιδευτηρίου λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού τριάντα εννέα τοις εκατό (39%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων. **5.3.2** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη από 31 έως 40 και 0,40 για έτη 41 και άνω. **5.3.3** Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.
Αξία κτίσματος αθλητικών εγκαταστάσεων	**5.4** Η αξία του κτίσματος αθλητικών εγκαταστάσεων προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης εκπαιδευτηρίων επί 0,80, 1,40, την επιφάνεια του κτίσματος, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος. **5.4.1** Ως επιφάνεια αθλητικής εγκατάστασης λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων. **5.4.2** Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 5.4.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια έως και 500 τ.μ., 0,95 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 500 τ.μ. και έως και 1.000 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.000 τ.μ. και έως και 1.500 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.500 τ.μ. και έως και 2.000 τ.μ. και 0,80 για επιφάνεια πάνω από 2.000 τ.μ.. **5.4.3** Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη από 31 έως 40 και 0,40 για έτη 41 και άνω.
Ειδικό κτίσμα μη υπαγόμενο στις ανωτέρω κατηγορίες	**5.4.4** Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα. **5.5** Η αξία του κτίσματος που δεν υπάγεται σε καμία από τις ανωτέρω κατηγορίες είναι ίση με το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια του κτίσματος, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος. **5.5.1** Ως επιφάνεια του κτίσματος λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων. **5.5.2** Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 5.5.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια έως και 500 τ.μ., 0,95 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 500 τ.μ. και έως και 1.000 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.000 τ.μ. και έως και 1.500 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.500 τ.μ. και έως και 2.000 τ.μ. και 0,80 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 2.000 τ.μ..

	5.5.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη από 31 και άνω. **5.5.4** Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.
Περιπτώσεις μη εφαρμογής συντελεστή παλαιότητας ημιτελών κτισμάτων	**6.** Για τις κατηγορίες ακινήτων που αναφέρονται στις παραγράφους 3, 4 και 5 του παρόντος άρθρου δεν εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας σε ημιτελή κτίσματα.
Αξία γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.	**7.** Η αξία του γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού είναι το γινόμενο του αθροίσματος της βασικής αξίας και της οικοπεδικής αξίας επί τους συντελεστές συνιδιοκτησίας, πρόσοψης, απόστασης από θάλασσα και απαλλοτρίωσης, όπως ορίζεται από τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 1144814/26361/30.12.1998 (Β` 1328) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, η οποία εκδόθηκε κατ` εξουσιοδότηση των άρθρων 41 και 41α του ν. 1249/1982. **7.1** Ειδικά, η οικοπεδική αξία, εφαρμόζεται αποκλειστικά για αγροτεμάχια τα οποία έχουν πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι και οκτακόσια (800) μέτρα από τη θάλασσα. Η οικοπεδική αξία ορίζεται ως το γινόμενο της αρχικής οικοπεδικής αξίας, όπως αυτή ορίζεται στις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1144814/26361/30.12.1998 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, του μεγέθους των κτισμάτων και του συντελεστή κατηγορίας κτίσματος. **7.2** Ο συντελεστής κατηγορίας κτίσματος ορίζεται ανάλογα με το είδος του κτίσματος ως εξής: **α)** 1, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται κατοικία ή μονοκατοικία, **β)** 0,4, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται αποθήκη ή γεωργικό ή κτηνοτροφικό κτίσμα, **γ)** 0,6, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται αποκλειστικά άλλης κατηγορίας κτίσμα, πλην των περιπτώσεων α` και β`, **δ)** 0,6, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίστανται κτίσματα κατοικίας και αποθήκης, **ε)** 0,5 όταν επί του αγροτεμαχίου υφίστανται κτίσματα αποθήκης, καθώς και οποιασδήποτε άλλης κατηγορίας κτίσματα πλην κατοικιών ή μονοκατοικιών, **στ)** 0,65 όταν επί του αγροτεμαχίου υφίστανται κτίσματα κατοικιών ή μονοκατοικιών και οποιασδήποτε άλλης κατηγορίας κτισμάτων, **(11)** **ζ)** 1, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται κτίσμα για τα οποία δεν προκύπτει η κατηγορία τους από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

Αξία δασών και δασικών εκτάσεων	**7.3** Για τον υπολογισμό της αξίας δασών και δασικών εκτάσεων ισχύουν ανάλογα τα οριζόμενα στην παράγραφο αυτή, μη εφαρμοζομένων διατάξεων του ν. 998/1979 (Α` 289). **(12)**
Εξουσιοδοτική διάταξη.	**8.** Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια και ειδικότερο θέμα που είναι αναγκαίο για την εφαρμογή του παρόντος. **(13)**

(11) Με την παράγραφο 7 του άρθρου 52 του ν. 4276/2014 (Α΄ 155) οι λέξεις *«και άλλης κατηγορίας κτισμάτων πλην αποθηκών»* αντικαταστάθηκαν από τις λέξεις *«και οποιασδήποτε άλλης κατηγορίας κτισμάτων»*. **Έναρξη ισχύος** από την 1η Ιανουαρίου 2014 (σύμφωνα με την παράγραφο 16.α του ίδιου άρθρου και νόμου).

(12) Η παράγραφος 7 προστέθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 13 του ν. 4223/2013 (Α΄ 287) και εφαρμόζεται αποκλειστικά για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. (σύμφωνα με την παράγραφο 5 του ιδίου άρθρου και νόμου).

(13) Η παράγραφος αυτή αναριθμήθηκε από 7 σε 8 με την παράγραφο 4 του άρθρου 13 του ν. 4223/2013 (Α΄ 287). **Έναρξη ισχύος** από την 31η Δεκεμβρίου 2013.