



ΑΑΔΕ
Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Οδηγίες για τη χρήση της Εφαρμογής
«ΦΥΛΛΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ
ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Φ.Υ.Α.Α.

Αθήνα, 18/01/2021



Πίνακας Περιεχομένων

1. <u>Θεσμικό πλαίσιο.....</u>	<u>3</u>
2. <u>Είσοδος στην εφαρμογή.....</u>	<u>4</u>
2.1 <u>Χρόνος Παραμονής.....</u>	<u>4</u>
3. <u>Λειτουργία Εφαρμογής.....</u>	<u>5</u>
3.1 <u>Αρχική Οθόνη.....</u>	<u>5</u>
3.2 <u>Βασικό μενού εφαρμογής.....</u>	<u>5</u>
4. <u>Οδηγίες Συμπλήρωσης Φ.Υ.Α.Α.....</u>	<u>7</u>



1. Θεσμικό πλαίσιο

- **N.1249/1982:** Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις - Άρθρο 41. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων
- **ΠΟΛ1149/94:** Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν την φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα
- **ΠΟΛ1162/95:** Οδηγίες για την εφαρμογή του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων
- **ΠΟΛ1238/95:** Τροποποίηση απόφασης αριθ. 1067780/ 82 / Γ0013 /9.6.1994 (ΦΕΚ 549 Β)
- **ΠΟΛ1310/96:** 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
- **ΠΟΛ1310/98:** Προσδιορισμός της αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού

2. Είσοδος στην εφαρμογή

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

- Αρχική σελίδα //Πολίτες //Φορολογικές υπηρεσίες //Ακίνητα//Φύλλα Υπολογισμού Αξίας Ακινήτων.
- Αρχική σελίδα //Επιχειρήσεις //Φορολογικές υπηρεσίες //Ακίνητα//Φύλλα Υπολογισμού Αξίας Ακινήτων.

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

2.1 Χρόνος Παραμονής

Ο χρόνος παραμονής στην Εφαρμογή είναι 60 λεπτά (μία Ώρα) .

3. Λειτουργία Εφαρμογής

3.1 Αρχική Οθόνη

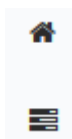
Αφού εισέλθουμε στην εφαρμογή εμφανίζεται η παρακάτω οθόνη (Εικόνα 1.) .



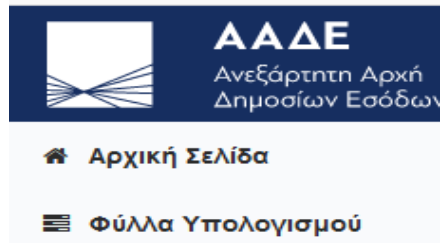
Εικόνα 1. Αρχική Οθόνη

3.2 Βασικό μενού εφαρμογής

Στην αριστερή στήλη της Αρχικής Οθόνης (Εικόνα 1.) , εμφανίζονται τα δύο (2) εικονίδια με τις διαθέσιμες ενέργειες.



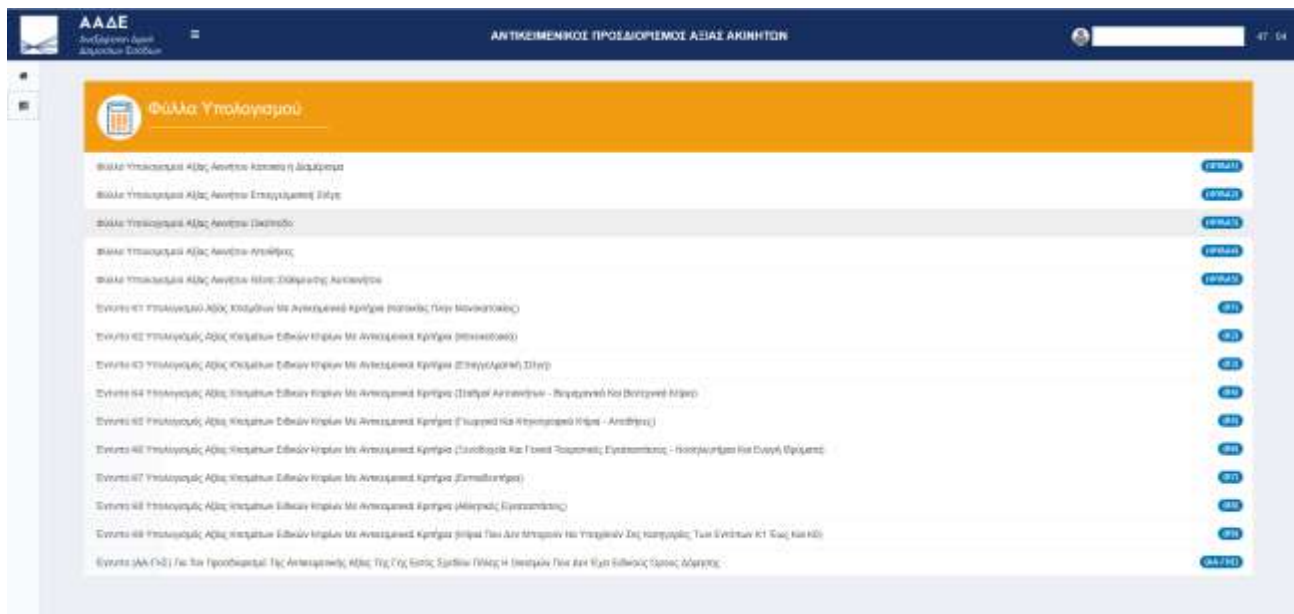
Αφήνοντας ελεύθερο το «βελάκι» του ποντικιού πάνω στα εικονίδια , εμφανίζονται οι παρακάτω διαθέσιμες ενέργειες (Εικόνα 2.) .



Εικόνα 2. Διαθέσιμες ενέργειες.

Επομένως, 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.

1. Τα πεδία συμπληρώνονται αντίστοιχα και ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες του κάθε ακινήτου.
2. Τα έντυπα συνοδεύονται από τις οδηγίες τους. Οι σχετικές ΠΟΛ-διατάξεις αναλύουν την συμπλήρωσή τους.
3. Στα έντυπα του αντικειμενικού προσδιορισμού (ΦΥΑΑ) υπάρχουν τεχνικά στοιχεία και ανάλογα με τον τύπο των ακινήτων (όπως οικόπεδο, διαμέρισμα, κατάστημα, αποθήκη, ειδικό κτίριο κλπ.) συμπληρώνονται αντίστοιχα και κατά περίπτωση η ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τ.Ζ), ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑΣ (Σ.Ε), ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Α.Ο), ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο), η ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο), ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (Κ) -που καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις- και επιλέγονται προσδιοριστικά στοιχεία όπως: πρόσοψη (σε αίθριο, σε πλατεία, κλπ.), όροφος, επιφάνεια, παλαιότητα κτιρίου, συνιδιοκτησία, ειδικές συνθήκες (σεισμός, πλημμύρα, πυρκαγιά, απαλλοτρίωση, κ.λπ.), δέσμευση (διατηρητέο κτίριο, αρχαιολογική έρευνα κλπ.) .
4. Για τον υπολογισμό της αξίας κτισμάτων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού με αντικειμενικά κριτήρια και ανάλογα με τύπο των ακινήτων (όπως διαμέρισμα, κατάστημα, αποθήκη, βιομηχανικό κτίριο κλπ.) εφαρμόζεται η τιμή εκκίνησης (που καθορίζεται και αναπροσαρμόζεται με αποφάσεις) και επιλέγονται προσδιοριστικά στοιχεία όπως επιφάνεια, παλαιότητα κτιρίου, ειδικές συνθήκες (σεισμός, πλημμύρα, πυρκαγιά, απαλλοτρίωση) κλπ.
5. Επίσης για τον Προσδιορισμό 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 κλπ.), οικοδομική εκμετάλλευση, θέση (εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή, Κοινοτική οδό), απόσταση από θάλασσα, αρτιότητα, απαλλοτρίωση κλπ.