

Τι πρέπει να γνωρίζετε για αδήλωτα τετραγωνικά στους Δήμους, αυθαίρετα, Ε9, Κτηματολόγιο, «Εξοικονομώ»

Της ΓΡΑΜΜΑΤΗΣ ΜΠΑΚΛΑΤΣΗ, τοπογράφου – πολεοδόμου μηχανικού
baklatsi@yahoo.gr

Ανοιξε στις 27 Φεβρουαρίου η ηλεκτρονική πλατφόρμα για την υποβολή αιτήσεων διόρθωσης των δηλωθέντων τετραγωνικών για όσα ακίνητα κατά το παρελθόν είχαν δηλωθεί πλημμελώς στους Δήμους, προκειμένου οι ιδιοκτήτες να γλιτώσουν αναδρομικά πρόστιμα και φόρους. **Όμως οι πολίτες θα πρέπει να είναι πολύ προσεκτικοί κατά τη δήλωσή τους, γιατί πλέον σε ό,τι αφορά στα ακίνητα η καταγραφή γίνεται ηλεκτρονικά και μπορεί εύκολα να διασταυρωθούν με τα στοιχεία άλλων υπηρεσιών και να αποκαλυφθούν.** Συγκεκριμένα, η ηλεκτρονική πλατφόρμα, που λειτουργεί για τη δήλωση των τετραγωνικών μέτρων ακινήτων στους Δήμους, διασυνδέεται αυτοματοποιημένα μέσω του Κέντρου Διαλειτουργικότητας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης (ΓΓΠΣΔΔ) τόσο με το Μητρώο του Περιουσιολογίου Ε9, όσο και με το σύστημα του ΔΕΔΔΗΕ. Σε λίγο καιρό θα συνδέεται και με τη βάση του Κτηματολογίου, την Πολεοδομία και τη βάση της ταυτότητας του κτιρίου.

- **Πώς βρίσκουμε την ηλεκτρονική πλατφόρμα;**

Πληκτρολογώντας την ηλεκτρονική διεύθυνση <https://tetragonika.govapp.gr> οδηγούμαστε στην ηλεκτρονική πλατφόρμα, που οι ιδιοκτήτες μπορούν να προβαίνουν σε αρχική δήλωση της επιφάνειας των ακινήτων τους στον οικείο Δήμο ή να διορθώσουν τα πραγματικά τετραγωνικά. **Η διόρθωση αφορά στις περιπτώσεις που το εμβαδόν που καταγράφεται στους λογαριασμούς της ΔΕΗ είναι μικρότερο από το πραγματικό, που εμφανίζεται στο Ε9.**

- **Τι γίνεται όταν το εμβαδόν στον λογαριασμό της ΔΕΗ είναι μεγαλύτερο από αυτό που φαίνεται στο Ε9;**

Σε περίπτωση που το εμβαδόν στον λογαριασμό της ΔΕΗ ή άλλου παρόχου ρεύματος είναι μεγαλύτερο από το πραγματικό που αναγράφεται στο Ε9, τότε ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να το δηλώσει αυτοπροσώπως στον οικείο Δήμο μαζί με την προσκόμιση των απαιτούμενων δικαιολογητικών.

- **Μέχρι πότε πρέπει να δηλώσουμε τα πραγματικά τετραγωνικά;**

Η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων είναι μέχρι την 31η Μαρτίου 2020, ενώ για όσους ξεκινήσουν τώρα την τακτοποίηση αυθαιρέτων, η σχετική προθεσμία παρατείνεται έως τις 30 Ιουνίου 2020.

- **Σε ποιους αφορά η ρύθμιση;**

Η ρύθμιση αφορά σε κάθε είδους ακίνητα ηλεκτροδοτούμενα και μη, δηλαδή κατοικίες, καταστήματα, γραφεία, αποθήκες, βοηθητικούς και κοινόχρηστους

χώρους κτιρίων και πολυκατοικιών, βιοτεχνικούς και βιομηχανικούς και ακάλυπτους χώρους, νόμιμα ή τακτοποιημένα αυθαίρετα.

• Ποια δικαιολογητικά πρέπει να καταθέσω με την ηλεκτρονική δήλωση;

Λόγω της άμεσης διασύνδεσης της εφαρμογής με τις παραπάνω βάσεις δεδομένων, της άμεσης διασταύρωσης των στοιχείων τους και της προσωπικής ευθύνης του δηλούντος για την ακρίβειά τους, δεν απαιτείται η υποβολή κανενός απολύτως δικαιολογητικού, **όμως για να δηλώσει κάποιος τα σωστά τετραγωνικά, καλό είναι να σιγουρευτεί αν πράγματι δηλώνει στο Ε9 τα σωστά τετραγωνικά και σε περίπτωση λάθους να το διορθώσει.** Για τον λόγο αυτό θα πρέπει να συγκεντρώσει πρώτα τα εξής έγγραφα – στοιχεία:

1ον) Το συμβόλαιο ιδιοκτησίας.

2ον) Τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου. Σε περίπτωση που το συμβόλαιο είναι παλιό και δεν αναγράφει τα ακριβή τετραγωνικά του οικοπέδου ή αγροτεμαχίου.

3ον) Την οικοδομική άδεια ή οποιοδήποτε άλλο έγγραφο νομιμότητας του κτιρίου (π.χ. νομιμοποίηση με νόμο Τρίτση, εξαίρεση από κατεδάφιση κ.λπ.). Σε περίπτωση που δεν διαθέτουμε το σχετικό έγγραφο, μπορούμε να το προμηθευτούμε μετά από σχετική αίτηση από το αρχείο της Πολεοδομίας.

4ον) Την κάτοψη της οικοδομικής άδειας, που φαίνονται αναλυτικά οι στεγασμένοι κύριοι και οι βοηθητικοί χώροι.

5ον) Το έντυπο της οριστικής υπαγωγής τυχόν αυθαιρέτων τμημάτων που αφορούν στο ακίνητο (π.χ. πατάρια, κλείσιμο ημιυπαίθριου, αποθήκη, υπόγεια κ.λπ.).

6ον) Το τελευταίο Ε9.

7ον) Πρόσφατο λογαριασμό ρεύματος σε περίπτωση ηλεκτροδοτούμενου ακινήτου.

8ον) Η δήλωση που υποβάλαμε στο Κτηματολόγιο.

• Πρέπει να δηλωθούν η σκάλα και οι κοινόχρηστοι χώροι;

Όταν το ακίνητό μας είναι διαμέρισμα ή άλλος χώρος, π.χ. γραφείο ή κατάστημα, που αποτελεί ανεξάρτητη και αυτοτελή ιδιοκτησία, τότε δηλώνουμε το καθαρό εμβαδό του χωρίς του κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους. Σε περίπτωση όμως που είναι μονοκατοικία ή διπλοκατοικία χωρίς σύσταση ιδιοκτησίας τότε δηλώνουμε το συνολικό εμβαδό του ορόφου.

• Τι ακριβώς δηλώνω ως τετραγωνικά μέτρα στον Δήμο;

- Για οριζόντια ιδιοκτησία (π.χ. ανεξάρτητο διαμέρισμα, γραφείο, κατάστημα κ.λπ.) το εμβαδόν του χώρου χωρίς τους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους.
- Σε περίπτωση δήλωσης κτισμάτων χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, πρέπει να αναγράφεται η μικτή επιφάνεια αυτών (εξωτερικοί τοίχοι, κλιμακοστάσια, πλατύσκαλα κ.λπ.).
- Προσθέτουμε στους κύριους χώρους τους κλειστούς ημιυπαίθριους χώρους.
- Βοηθητικοί χώροι που μετατράπηκαν σε κατοικίες.

- Αποθήκη, ανεξάρτητα από το μέγεθος και τον όροφο στον οποίο βρίσκεται. Εφόσον η αποθήκη δεν αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, αναγράφεται ως βοηθητικός χώρος της ιδιοκτησίας, της οποίας αποτελεί παρακολούθημα.
- Υπόγειο είτε έχει βοηθητική χρήση, είτε μετατράπηκε σε κατοικία.
- Σοφίτα που μετατράπηκε σε κατοικία.
- Πατάρι, εφόσον έχει ενιαία λειτουργική ενότητα με το λοιπό κτίσμα, προσαυξάνει την επιφάνεια του κύριου ή βοηθητικού χώρου, ανάλογα με τη χρήση του.
- Ημιτελές ακίνητο, όταν έχει κατασκευασθεί ο σκελετός της οικοδομής και πριν ολοκληρωθεί η κατασκευή, το οποίο ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακή παροχή ηλεκτρικού ρεύματος.
- **Εγώ δεν μπορώ να καταλάβω από τα σχέδια ποια είναι τα τετραγωνικά για κατοικία και άλλους χώρους. Πού πρέπει να απευθυνθώ;**

Θα πρέπει να συγκεντρώσετε τα απαιτούμενα έγγραφα και σχέδια και να απευθυνθείτε σε μηχανικό, που θα σας βεβαιώσει για τα ακριβή τετραγωνικά και τη χρήση των κτισμάτων καθώς κι **αν υπάρχουν αυθαίρετα που θα πρέπει πρώτα να τακτοποιηθούν** και μετά να δηλωθούν.

- **Τι ακριβώς ισχύει με τις φοροαπαλλαγές για τα αυθαίρετα τετραγωνικά;**

α) Μέχρι 31 Μαρτίου έχουν προθεσμία να δηλώσουν τα επιπλέον τετραγωνικά οι ιδιοκτήτες ακινήτων που έχουν ολοκληρώσει την τακτοποίηση ημιυπαίθριων ή αυθαίρετων χώρων και δεν έχουν ενημερώσει για τις αλλαγές αυτές στους Δήμους. Στην περίπτωση αυτή δεν θα επιβαρυνθούν με αναδρομικές επιβαρύνσεις και δημοτικά τέλη για τη δεκαετία 2010 – 2019.

β) Για αυθαίρετα κτίσματα που νομιμοποιούνται ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ από 1η Απριλίου έως την 30ή Ιουνίου 2020 μπορούν να κάνουν τη σχετική δήλωση οι ιδιοκτήτες με τα επιπλέον τετραγωνικά που έχουν τακτοποιήσει μέχρι τις 30 Ιουνίου 2020.

- **Πρέπει να διορθώσω και το Κτηματολόγιο;**

Ναι. Θα πρέπει να υπάρχει ταύτιση των δηλούμενων τετραγωνικών μέτρων στο Κτηματολόγιο, στο Ε9 και στον Δήμο. Για αυτό και στο Κτηματολόγιο, μετά τη διόρθωση του Ε9 και τη διόρθωση των πραγματικών τετραγωνικών στον Δήμο, θα πρέπει να υποβάλετε συμπληρωματική δήλωση – διόρθωση των τετραγωνικών μέτρων του ακινήτου. Αυτό θα σας απαλλάξει από τυχόν προβλήματα στο μέλλον από τη διασταύρωση των στοιχείων των ακινήτων.

- **Πώς συνδέεται η δήλωση των τετραγωνικών με το «Εξοικονομώ»;**

Για να είναι επιλέξιμη μια κατοικία/ διαμέρισμα στο πρόγραμμα «Εξοικονομώ κατ οίκον», θα πρέπει να είναι καθόλα νόμιμη. Για αυτό το λόγο μαζί με την αίτηση του ο κάθε ενδιαφερόμενος καταθέτει μαζί με άλλα δικαιολογητικά τα εξής:

1. Οικοδομική άδεια για το κτίριο που κάνετε αίτηση επιδότησης στο εξοικονομώ κατ οίκον ή οποιοδήποτε άλλο σχετικό έγγραφο που να το νομιμοποιεί.
2. Λογαριασμός της ΔΕΗ ή άλλου παρόχου ηλεκτρικής ενέργειας.

3. Αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9).

4. Δήλωση ακινήτου στο Κτηματολόγιο.

Σε περίπτωση, που διαπιστωθεί ότι δεν ταυτίζονται τα αναγραφόμενα στοιχεία μεταξύ τους ή υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές που δεν τακτοποιήθηκαν τότε θα χάσετε την επιδότηση.

• Τι θα γίνει σε όσους δεν υποβάλλουν διορθωτική δήλωση;

Καταρχήν δεν θα μπορέσουν να μεταβιβάσουν το ακίνητό τους, αφού για τη σύνταξη συμβολαίων και τη μεταβίβαση ακινήτου είναι απολύτως απαραίτητη η βεβαίωση του Δήμου ότι δεν οφείλουν ΤΑΠ.

• Τι θα συμβεί αν δεν δηλωθούν εμπρόθεσμα τα πρόσθετα εμβαδά;

Μετά τη λήξη της προθεσμίας οικειοθελούς δήλωσης, θα ισχύσουν ξανά οι προηγούμενες διατάξεις που προέβλεπαν αναδρομικές οφειλές με πρόστιμα, οι οποίες θα ενεργοποιηθούν είτε όταν αρχίσουν οι διασταυρώσεις των στοιχείων του ΔΕΔΔΗΕ με τα στοιχεία του Ε9, στα οποία έχουν πλέον πρόσβαση οι ΟΤΑ της χώρας, είτε όταν ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης ή οι κληρονόμοι του ζητήσουν πιστοποιητικό μη οφειλής ΤΑΠ για μεταβίβαση, γονική παροχή ή αποδοχή κληρονομιάς του ακινήτου.