



## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 31

### ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕ. ΧΩ. Δ. Ε.

ΑΘΗΝΑ 05.03.2004

ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
Τμήμα Β' ΠΡΑΞΕΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ  
& ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ

Αριθ.Πρωτ.: ΔΤΕ/β/οικ. 10888/405

Ταχ. Δ/ση: Αμαλιάδος 17  
Ταχ. Κώδικας: 115 23 ΑΘΗΝΑ  
Τ/ομοιότυπο: 210 6437 326

ΠΡΟΣ:

**ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΓΚΥΚΛΙΩΝ**

Πληροφορίες:

Τηλέφωνο: 210 6415 740  
Ηλ. Δ/ση: b.dept@dte.minenv.gr

#### **ΘΕΜΑ: ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΧΡΗΜΑ**

Με την εγκύκλιο αυτή, επιχειρείται μια συστηματική καταγραφή των ισχυουσών διατάξεων που αφορούν στις εισφορές σε χρήμα, όσον αφορά:

- **α. στα ποσοστά που εφαρμόζονται και**
- **β. στη διαδικασία υπολογισμού και εισπραξης**

Υπόχρεοι για την καταβολή της εισφοράς σε χρήμα, είναι οι ιδιοκτήτες που τα ακίνητά τους βρίσκονται σε περιοχές που πολεοδομούνται για πρώτη φορά, είτε διατηρούν τα αρχικά τους ακίνητα, είτε τους αποδίδονται νέα.

#### **Α. Ποσοστά για τον υπολογισμό της εισφοράς σε χρήμα**

Μετά την ισχύ του Ν. 2508/1997, η υποχρέωση για εισφορά σε χρήμα των ιδιοκτησιών (άρθρο 21, παρ. 1 του Ν. 2508/97), ορίζεται σε ποσοστά όπως παρακάτω:

- 1. Για τις περιοχές Α' κατοικίας (ζώνες πυκνοδομημένες ή αραιοδομημένες), τις περιοχές ειδικά για τις κατηγορίες χρήσεων των άρθρων 5, 6 και 7 του από 23.02.1987 Π. Δ/τος, (ΦΕΚ 166Δ/1987), και Β' κατοικίας, η εισφορά σε χρήμα ορίζεται σε ποσοστά επί της αξίας του ακινήτου, ως εξής:**

α. τμήμα ιδιοκτησίας:	μέχρι 500 τ.μ.	ποσοστό 10%
β. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από 500 τ.μ.	μέχρι 1.000 τ.μ.	ποσοστό 15%
γ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από 1.000 τ.μ.	μέχρι 10.000 τ.μ.	ποσοστό 20%
δ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από 10.000 τ.μ.		ποσοστό 25%

**2. Για τις περιοχές επέκτασης οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους (άρθρο 21, παρ. 2 του Ν. 2508/1997), η εισφορά σε χρήμα ορίζεται ως εξής:**

α. τμήμα ιδιοκτησίας:	μέχρι	<b>500</b> τ.μ.	ποσοστό	<b>5%</b>
β. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>500</b> τ.μ.	μέχρι	<b>1.000</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>10%</b>
γ. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>1.000</b> τ.μ.	μέχρι	<b>10.000</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>12%</b>
δ. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>10.000</b> τ.μ.		ποσοστό <b>15%</b>

**3. Οι εισφορές σε χρήμα που ίσχυαν μέχρι την 13.06.1997 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν. 2508/1997) εξακολουθούν να εφαρμόζονται εάν μέχρι την ημερομηνία αυτή είχε εγκριθεί η οικεία πολεοδομική μελέτη ή δεν είχε εγκριθεί αλλά είχε γνωμοδοτήσει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο ή είχε παρέλθει άπρακτη η προθεσμία εντός της οποίας είχε κληθεί να γνωμοδοτήσει και είναι οι παρακάτω:**

**3α. Για ιδιοκτησίες σε περιοχές Α' κατοικίας η εισφορά σε χρήμα ορίζεται σε ποσοστά επί της αξίας του ακινήτου (άρθρο 9, παρ. 2 του Ν. 1337/1983), ως ακολούθως:**

α. τμήμα ιδιοκτησίας:	μέχρι	<b>200</b> τ.μ.	ποσοστό	<b>1%</b>
β. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>200</b> τ.μ.	μέχρι	<b>1.000</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>15%</b>
γ. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>1.000</b> τ.μ.	μέχρι	<b>5.000</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>20%</b>
δ. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>5.000</b> τ.μ.		ποσοστό <b>25%</b>

**3β. Για ιδιοκτησίες σε περιοχές Β' κατοικίας (ΦΕΚ 416/Δ/85) η εισφορά σε χρήμα ορίζεται σε ποσοστά επί της αξίας του ακινήτου (άρθρο 7 παρ. 1 του Π. Δ/τος της 16.08.1985 - ΦΕΚ 416Δ/1985), ως ακολούθως:**

α. τμήμα ιδιοκτησίας:	μέχρι	<b>250</b> τ.μ.	ποσοστό	<b>1%</b>
β. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>250</b> τ.μ.	μέχρι	<b>500</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>5%</b>
γ. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>500</b> τ.μ.	μέχρι	<b>1.000</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>10%</b>
δ. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>1.000</b> τ.μ.	μέχρι	<b>4.000</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>15%</b>
ε. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>4.000</b> τ.μ.	μέχρι	<b>10.000</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>20%</b>
στ. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>10.000</b> τ.μ.		ποσοστό <b>25%</b>

**3γ. Για ιδιοκτησίες σε περιοχές εκτός των ορίων οικισμών, η εισφορά σε χρήμα ορίζεται σε ποσοστά επί της αξίας του ακινήτου (άρθρο 6 του Π. Δ/τος της 20.08.85 - ΦΕΚ 414Δ/1985), ως ακολούθως:**

α. τμήμα ιδιοκτησίας:	μέχρι	<b>250</b> τ.μ.	ποσοστό	<b>1%</b>
β. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>250</b> τ.μ.	μέχρι	<b>500</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>2%</b>
γ. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>500</b> τ.μ.	μέχρι	<b>1.000</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>4%</b>
δ. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>1.000</b> τ.μ.	μέχρι	<b>2.000</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>6%</b>
ε. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>2.000</b> τ.μ.	μέχρι	<b>4.000</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>8%</b>
στ. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>4.000</b> τ.μ.	μέχρι	<b>10.000</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>10%</b>
στ. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>10.000</b> τ.μ.		ποσοστό <b>12%</b>

Με απόφαση του οργάνου που είναι αρμόδιο για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης μπορούν να εφαρμοσθούν και στις περιπτώσεις **3α, 3β, 3γ** της παρούσης παρ.3, οι εισφορές των παρ. **1** και **2** αντίστοιχα, δηλαδή στις **3α και 3β η παρ. 1** και στην **3γ η παρ. 2**, εάν το προτείνει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

**361.** Οι ιδιοκτησίες σε περιοχές εντός ορίων οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκων, εφόσον υπαχθούν στις εισφορές σε γη σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 του Π.Δ/τος της 20.08.1985, **υπάγονται και στις εισφορές σε χρήμα της περίπτωσης 3γ** της παρούσας εγκυκλίου.

**362.** Οι ιδιοκτησίες σε περιοχές εντός ορίων οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους, δύνανται να υπαχθούν στις εισφορές σε χρήμα της παρ. 2 της παρούσας εγκυκλίου (δηλ. στις εισφορές σε χρήμα του άρθρου 21 του ν. 2508/97) ανεξάρτητα εάν θα υπαχθούν στις εισφορές σε γη του άρθρου 20 του ν. 2508/97.

**4.** Για τις ιδιοκτησίες που παραχωρήθηκαν σε πρόσφυγες (άρθρο 12, παρ.4 του Ν.1647/1986 - ΦΕΚ 141Α/1986) ισχύουν οι οριζόμενες από την παρ. 3α εισφορές, **μειωμένες κατά το ήμισυ** και μέχρι τμήματος ιδιοκτησίας **2.000 τ.μ.** Δηλαδή:

α. τμήμα ιδιοκτησίας:	μέχρι	<b>200</b> τ.μ.	ποσοστό	<b>0,5%</b>
β. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>200</b> τ.μ.	μέχρι	<b>1.000</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>7,5%</b>
γ. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>1.000</b> τ.μ.	μέχρι	<b>2.000</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>10%</b>
δ. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>2.000</b> τ.μ.	μέχρι	<b>5.000</b> τ.μ.
			ποσοστό	<b>20%</b>
ε. τμήμα ιδιοκτησίας:	πάνω από	<b>5.000</b> τ.μ.		ποσοστό <b>25%</b>

## **Β. Διαδικασία Υπολογισμού και Εισπραξης της Εισφοράς σε Χρήμα**

**1.** Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 2 του ν. 3212/03. Δηλαδή, υπολογίζεται **με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας όπως διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και την τιμή ζώνης του οικοπέδου κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής.**

Διευκρινίζεται ότι ως **τιμή ζώνης**, λαμβάνεται η τιμή όπως ορίζεται στους πίνακες των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών. Αναλυτικά λαμβάνεται η τιμή ζώνης (που αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου κτλ) η οποία συνδυαζόμενη με τον Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ), δίνει, βάσει του σχετικού πίνακα, τη **γενική τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.) η οποία και λαμβάνεται ως αξία για την εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 11 του Ν.3212/2003.** Υπογραμμίζεται, ότι στον υπολογισμό αυτό, δεν χρησιμοποιούνται τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων. Η τιμή αυτή, **υπολογίζεται πάντα κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής**, και

εφόσον κατά τον ίδιο χρόνο, ισχύει στην περιοχή το παραπάνω σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.

- 1α.** Επισημαίνεται ότι η παραπάνω διαδικασία του άρθρου 11, παρ. 2 του Ν.3212/2003, εφαρμόζεται για τον υπολογισμό της εισφοράς σε χρήμα, τόσο στις πράξεις εφαρμογής που κυρώνονται μετά την 31.12.2003, όσο και για τις μέχρι τότε κυρωμένες πράξεις, **για τις οποίες όμως δεν έχει συνταχθεί μέχρι την 31.12.2003** το πρακτικό που προβλέπεται στο άρθρο 1 του Π. Δ/τος 5/1986.

Εφόσον μέχρι την 31.12.2003 δεν έχει συνταχθεί πρακτικό, και υπήρχε κατά την ημερομηνία κύρωσης της πράξης αντικειμενική αξία στην περιοχή, η εισφορά θα υπολογισθεί με αυτήν. Εάν κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης δεν υπήρχε αντικειμενική αξία, θα συνταχθεί πρακτικό από την επιτροπή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π. Δ/τος 5/1986.

Είναι σαφές, ότι όπου από τις αντικειμενικές συνθήκες δεν μπορεί να εφαρμοστεί η νέα διάταξη, είτε γιατί δεν έχει οριστεί το αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού της αξίας μέχρι σήμερα, είτε γιατί **κατά το χρόνο κύρωσης** της πράξης εφαρμογής δεν εφαρμόζονταν το σύστημα αυτό, τότε, και στις περιπτώσεις αυτές, εφαρμόζονται οι προγενέστερες διατάξεις.

Εξυπακούεται, ότι η πρόθεση του νομοθέτη δεν ήταν να απενεργοποιήσει κάποιες από τις πράξεις εφαρμογής, ούτε να επιβάλει προσκόμματα στον υπολογισμό και την εισπράξη των εισφορών, αλλά να διευκολύνει και να αντικειμενοποιήσει τις αξίες των ακινήτων. Γι' αυτό, όπου δεν είναι δυνατή η εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 11, παρ. 2 του Ν. 3212/2003 για αντικειμενικούς μόνον λόγους, τότε θα εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π. Δ/τος 5/1986

- 1β.** Αντίθετα, όπου μέχρι την 31.12.2003 έχει συνταχθεί το πρακτικό αυτό, δηλαδή η επιτροπή έχει καταλήξει στο προσδιορισμό τιμών της περιοχής τότε εφαρμόζονται οι τιμές αυτές και ολοκληρώνεται η διαδικασία με τις προϋπάρχουσες διατάξεις.

**Τα παραπάνω έχουν εφαρμογή σε όλες τις περιοχές (Α' κατοικίας, Β' κατοικίας, οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους).**

- 2.** Η εισφορά μπορεί να βεβαιώνεται απευθείας από τα αρμόδια όργανα του οικείου Ο.Τ.Α. (αντί της Πολιτοδομικής Υπηρεσίας) στο αρμόδιο Δημόσιο Ταμείο, ενώ για τους δήμους που έχουν δική τους Ταμειακή Υπηρεσία, η εισφορά βεβαιώνεται απ' ευθείας στην υπηρεσία αυτή, μετά την κύρωση της πράξης.
- 3.** Για ιδιοκτησίες που στην πράξη εφαρμογής, οι ιδιοκτήτες αναγράφονται ως «**Άγνωστος**» ή με ελλιπή στοιχεία, για τον υπολογισμό της εισφοράς αυτής, λαμβάνεται ο χρόνος κύρωσης της διορθωτικής πράξης του οικείου Νομάρχη.
- 4.** Η εισφορά σε χρήμα, εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί εισπράξεως δημόσιων εσόδων, ως έσοδο του οικείου δήμου ή κοινότητας και αποδίδεται σε αυτούς κατά μήνα.

5. Η δυνατότητα καταβολής της εισφοράς αυτής σε δόσεις, ο χρόνος έναρξης καταβολής των δόσεων και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια, έχουν οριστεί με το Π. Δ/γμα 5/1986.
6. Το ποσό που εισπράττεται από την εισφοράς αυτή από τους οικείους ΟΤΑ διατίθεται αποκλειστικά για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, είτε από τον ίδιο είτε από εξουσιοδοτημένο από αυτόν φορέα καθώς και για την εκπόνηση πολεοδομικών μελετών και μελετών πράξεων εφαρμογής. Κάθε διάθεση της εισφοράς αυτής για άλλο σκοπό είναι άκυρη, σύμφωνα με το νόμο.
7. Είναι δυνατόν, αντί της καταβολής σε χρήμα, να διατεθεί τμήμα της ιδιοκτησίας ίσης αξίας. Για τον προσδιορισμό της αξίας της γης για την μετατροπή, εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παραπάνω παράγραφο Β1.
8. Οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας και τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου **υποχρεούνται σε εισφορά σε χρήμα** για τους προβλεπόμενους από την πολεοδομική μελέτη κοινωφελείς χώρους αρμοδιότητάς τους. Η καταβολή της εισφοράς αυτής γίνεται μετά την απόκτηση του χώρου από το φορέα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Από την υποχρέωση εισφοράς σε χρήμα, όπως προβλέπεται από το νόμο, απαλλάσσεται ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας.

Επίσης, **δεν υποχρεούνται σε καταβολή χρηματικής εισφοράς :**

- (α) οι δημόσιοι και δημοτικοί φορείς και τα κρατικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου που εκτελούν με δαπάνες τους τα βασικά κοινόχρηστα πολεοδομικά έργα σε περιοχές εφαρμογής στεγαστικών προγραμμάτων τους.
  - β) το Δημόσιο, για τα ακίνητα ιδιοκτησίας του σύμφωνα με παρ. 15 του άρθρου 19 του Ν. 2386/1996 - ΦΕΚ 43Α, και η 403/02 Γνωμοδότηση. του Ν.Σ.Κ. που έγινε αποδεκτή με την απόφαση 14075/26.08.2002 Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (εγκ. ΔΤΕ/β/24177/893/2003).
- 9α. Σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου ή κοινότητας, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσόν των δόσεων, που αντιστοιχεί στις υποχρεώσεις, που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο κατά το χρόνο κατάρτισης της δικαιοπραξίας. **Είναι σαφές, ότι εφόσον η μεταβίβαση γίνεται πριν τη βεβαίωση των υποχρεώσεων αυτών, δεν απαιτείται η παραπάνω διαδικασία.****
- 9β. Για την έκδοση οικοδομικών αδειών:**
- **Πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής** (και εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις που επιτρέπουν την έκδοση οικοδομικών αδειών) προκαταβάλλεται ποσόν, όπως προβλέπεται αναλυτικά και κατά περίπτωση στην παρ. 10, του άρθρου 43 του Ν. 1337/19 83 (Α' κατοικία), στην παρ.3, του

άρθρου 9 του Π. Δ/τος της 16.08.1985 (ΦΕΚ 416/1985 - Β κατοικία) και στην παρ. 3, του άρθρου 8 του Π. Δ/τος της 20.08.1985 (ΦΕΚ 414/1985 – Οικισμοί μέχρι 2.000 κατοίκους).

Τα ποσοστά της προκαταβολής (20% της εισφοράς σε χρήμα για Α' κατοικία, 10% εισφοράς γης και χρήματος για Β' κατοικία και οικισμούς ή 20% της εισφοράς χρήματος για Β' κατοικία και οικισμούς, όπως προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις που προαναφέρθηκαν) υπολογίζονται με βάση υπεύθυνη δήλωση για το εμβαδόν και την αξία του ακινήτου. Είναι σκόπιμο να υποδεικνύεται στην περίπτωση αυτή, η δηλούμενη αξία του ακινήτου να προσεγγίζει την ισχύουσα αντικειμενική.

- **Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής** και σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 7 του Ν. 1512/1985, δεν επιτρέπεται η χορήγηση οικοδομικής άδειας στον υπόχρεο ιδιοκτήτη, **πριν να βεβαιωθεί** από την αρμόδια υπηρεσία η οφειλή του υπόχρεου για εισφορά σε χρήμα και πριν να έχει καταβάλει τουλάχιστον τις μέχρι το χρόνο χορήγησης της άδειας οφειλόμενες δόσεις.
- 10.** Τέλος, επισημαίνεται ότι για την εφαρμογή του άρθρου 10, παρ. 2α του Ν.3044/2002 (ΦΕΚ 197Α/2002), με το οποίο παρέχεται στους δήμους και τις κοινότητες η δυνατότητα είσπραξης χρηματικών προκαταβολών με αποκλειστικό σκοπό την εκπόνηση πολεοδομικών μελετών και μελετών πράξεων εφαρμογής, έχει εκδοθεί η με αρ. 5494/04.02.2004 (ΦΕΚ 204Β/2004) κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης.

Ο Διευθυντής

Ι. ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ