



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΤΜΗΜΑ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ**

Ταχ.Δ/νση : Χαρ. Τρικούπη 6-10
Ταχ.Κώδικας : 10679 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Στ. Παναγιώτου
Τηλέφωνο : 2131339779
e-mail : s.panagiotou1@minfin.gr

ΠΡΟΣ: Τη Βουλή των Ελλήνων
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Αναφορών

ΚΟΙΝ: Βουλευτή κ. Γ. Λογιάδη
(Δια της Βουλής των Ελλήνων)

ΘΕΜΑ: Σχετικά με την υπ' αριθμ. 2369/14.4.2021 Αναφορά.

Σε απάντηση της υπ' αριθμ. **2369/14.4.2021 αναφοράς** που κατέθεσε ο Βουλευτής κ. Γεώργιος Λογιάδης, σας γνωρίζουμε ότι:

Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζόμενων ακινήτων με το Αντικειμενικό Σύστημα εφαρμόζονται οι διατάξεις των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 όπως ισχύει. Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο ως άνω άρθρο, μετά από απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, ανατίθεται σε πιστοποιημένους εκτιμητές, εγγεγραμμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών στο πεδίο των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, το έργο της εισήγησης των τιμών εκκίνησης για όλες τις ζώνες της Επικράτειας για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζόμενων ακινήτων με το Αντικειμενικό Σύστημα. Εν συνεχεία ζητείται η γνώμη των αρμόδιων δημοτικών συμβουλίων, η οποία κατατίθεται ηλεκτρονικά σε βάση δεδομένων που τηρείται στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, εντός δεκαπενθήμερης προθεσμίας, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 261 του ν. 3852/2010. Ακολουθεί ο έλεγχος των κατατεθεισών στην ειδική ηλεκτρονική πλατφόρμα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων εισηγήσεων των Πιστοποιημένων εκτιμητών από την Επιτροπή Ελέγχου της παρ. 1 Γ του άρ. 41 του ν. 1249/1982 ότι έχουν τηρηθεί τα προβλεπόμενα της σχετικής υπουργικής απόφασης ανάθεσης. Η διαδικασία ολοκληρώνεται με την έκδοση Απόφασης του Υπουργού Οικονομικών περί καθορισμού των τιμών ζώνης, κατόπιν εισήγησης της ως άνω Επιτροπής Ελέγχου και λήψης υπόψη των εγγράφων διατύπωσης γνώμης των αρμόδιων δημοτικών συμβουλίων, τα οποία έχουν υποβληθεί σύμφωνα με την προβλεπόμενη, όπως προεκτέθηκε, διαδικασία.

Σε εφαρμογή των ανωτέρω, στο πλαίσιο αναδιαμόρφωσης του προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών ακινήτων, η οποία πραγματοποιείται περιοδικά, απεστάλη μέσω του Συστήματος Ηλεκτρονικής Διακίνησης Εγγράφων (ΣΗΔΕ) προς τους αρμόδιους Δήμους,

το υπ' αρ. πρωτ. 29065 ΕΞ 2020/10.03.2020 έγγραφο του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων (ΑΤΕΠΑΑ) της Γενικής Γραμματείας Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών, με το οποίο ζητήθηκε η παροχή γνώμης των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων, μεταξύ των οποίων και του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Αγίου Νικολάου Κρήτης, για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών ακινήτων, εντός δεκαπενθήμερης προθεσμίας από 13 έως 27 Μαρτίου 2020. Επισημαίνεται ότι στο έγγραφο, πέραν της αναφοράς της προθεσμίας εντός της οποίας έπρεπε να κατατεθούν τα εν λόγω έγγραφα παροχής γνώμης, δίνονταν αναλυτικές οδηγίες αναφορικά με τον τρόπο ηλεκτρονικής καταχώρησης των σχετικών στοιχείων στη βάση δεδομένων που τηρείται στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης. Ωστόσο η γνώμη του αρμοδίου δημοτικού συμβουλίου του δήμου Αγίου Νικολάου δεν κατατέθηκε στην ως άνω βάση δεδομένων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο προαναφερθέν έγγραφο του ΑΤΕΠΑΑ και βάσει των σχετικών νομοθετικών ρυθμίσεων, ως ανωτέρω αναλύονται.

Επιπρόσθετα δέον να τονιστεί ότι οι τρέχουσες τιμές ζώνης για τις περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας κατά το αντικειμενικό σύστημα, συμπεριλαμβανομένης της περιοχής του Αγίου Νικολάου, καθορίστηκαν κατόπιν τήρησης της προαναφερόμενης διαδικασίας με βάση την Υπουργική Απόφαση με αρ. ΠΟΛ 1113/12-06-2018 (ΦΕΚ αρ. 2192/ τ. Β'/12-06- 2018) και τις τροποποιήσεις αυτής. Ο καθορισμός των τιμών έγινε με βάση τις σχετικές εισηγήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, οι οποίοι έλαβαν υπόψη τους τις ιδιαιτερότητες και τα εμπορικά δεδομένα της Αγοράς των ακινήτων που ίσχυαν ανά περιοχή, τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Σε κάθε περίπτωση οι τιμές του Αντικειμενικού Συστήματος μεταβάλλονται, τροποποιούνται και αναπροσαρμόζονται στις συνθήκες που κάθε φορά επικρατούν στην αγορά των ακινήτων, μέσω των αναπροσαρμογών.

Όσον αφορά τη χρήση μειωτικού συντελεστή κατά τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας γης εκτός σχεδίου που βρίσκεται σε αρχαιολογική ζώνη και ως εκ τούτου η εκμετάλλευσή της απαγορεύεται πλήρως ή περιορισμένα, σας ενημερώνουμε ότι:

Σύμφωνα με την αρ. 1144814/26361/ΠΟΛ.1310/30-12-98 (ΦΕΚ:1328/Β/31-12-98) απόφαση του Υπ. Οικονομικών όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα για τον προσδιορισμό της αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης και δεν είναι δασική (με το Ν.4280/14 καταργήθηκε η παρ.2 του Ν.998/79 για τις περιπτώσεις της οποίας σύμφωνα με την αριθμ. 487/01 Γνωμοδότηση του Β' Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους ίσχυε το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων), συμπληρώνεται το ειδικό έντυπο ΑΑ ΓΗΣ.

Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η συνολική Αντικειμενική Αξία της γης σαν άθροισμα τριών συστατικών (Αρχική Συνολική Αξία), α) Της Βασικής Αξίας Γης (ΒΑ), β) Της

Οικοπεδικής Αξίας Γης (Α.Οικ.) και γ) Της Αξίας Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (ΑΔ), όπου:

Α) Της Βασικής Αξίας Γης (ΒΑ), που υπολογίζεται πάντοτε για κάθε εδαφική έκταση και ανάλογα με τη χρήση της (αγροτική, βοσκότοπος, μεταλλευτική ή λατομική, υπαίθριες εκθέσεις και χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων) εφαρμόζεται ο αντίστοιχος συντελεστής.

Β) Της Οικοπεδικής Αξίας Γης (Α.Οικ.), που υπολογίζεται μόνο όταν υπάρχει κτίσμα στην εδαφική έκταση με επιφάνεια μεγαλύτερη από 15 τ.μ. και

Γ) Της Αξίας Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (ΑΔ),

Η Οικοπεδική Αξία Γης (Α.Οικ.) καθώς και η Αξία Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (ΑΔ), υπολογίζονται μόνο για όσες εκτάσεις βρίσκονται:

1) Μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν οριστεί όροι δόμησης.

2) Εκτός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και οικισμών για τους οποίους δεν έχουν οριστεί όροι δόμησης, αλλά έχουν πρόσωπο είτε σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό, είτε σε άλλη οδό για την οποία έχει ορισθεί Ειδική Βασική Αξία (Ε.Β.Α.) ή είναι σε ζώνη πλάτους μέχρι και 800μ. από τη θάλασσα, **εκτός εάν** στις πιο πάνω περιπτώσεις δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη από τις πολεοδομικές διατάξεις δόμηση, εν όλω ή εν μέρει, λόγω απαγόρευσης οποιασδήποτε δόμησης σε ολόκληρη την εδαφική έκταση ή σε τμήμα της, οπότε η Αξία Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης υπολογίζεται για επιφάνεια εδαφικής έκτασης ανάλογης με το ποσοστό της δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί.

Η αδυναμία δόμησης εν' όλω ή εν μέρει, καθώς και το σχετικό ποσοστό δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί αποδεικνύεται με βεβαίωση ιδιώτη μηχανικού, θεωρημένη από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

Επί της Αρχικής Συνολικής Αξίας γης εφαρμόζονται Συντελεστές Αυξομείωσης (ΣΑ) και προκύπτει η συνολική αντικειμενική αξία.

Σύμφωνα με τα παραπάνω κατά τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας γης εκτός σχεδίου που βρίσκεται σε αρχαιολογική ζώνη και ως εκ τούτου δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη από τις πολεοδομικές διατάξεις δόμηση, εν όλω ή εν μέρει, λόγω απαγόρευσης οποιασδήποτε δόμησης σε ολόκληρη την εδαφική έκταση ή σε τμήμα της, η Αξία Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης υπολογίζεται για επιφάνεια εδαφικής έκτασης ανάλογης με το ποσοστό της δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί.

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ**

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Γεν. Γραμματέα Οικ. Πολιτικής
3. Αυτοτελές Τμήμα Κοιν/κού Ελέγχου