



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

Ταχ. Δ/ση : Χαρ. Τρικούπη 6-10
Ταχ. Κωδ. : 10679 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Ε. Αυγερινού
Τηλέφωνο : 2131339774
e-mail : e.avgerinou1@minfin.gr

ΠΡΟΣ: Τη Βουλή των Ελλήνων
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων

ΚΟΙΝ: Βουλευτή κ. Απόστολο Πάνα
(Διά της Βουλής των Ελλήνων)

ΘΕΜΑ: Σχετικά με την υπ' αριθμ. πρωτ. 8225/23-7-21 Ερώτηση.

Σε απάντηση της υπ' αριθμ. πρωτ. 8225/23-7-2021 Ερώτησης που κατέθεσε ο Βουλευτής κ. Απόστολος Πάνας, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Η υπ' αρ. πρωτ. 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 (Β' 2375) Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών εκσυγχρονίζει, επικαιροποιεί και επεκτείνει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού των αξιών των ακινήτων. Ειδικότερα, η εν λόγω μεταρρύθμιση επιτυγχάνει σύγκλιση εμπορικών και αντικειμενικών αξιών, με τρόπο διαφανή και σύμφωνο με τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές, καθιστώντας αφενός πιο δίκαιη τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας και υλοποιώντας αφετέρου τη δέσμευση που είχε αναλάβει η χώρα στο πλαίσιο της ενισχυμένης εποπτείας.

Για την έκδοση της εν λόγω Απόφασης ακολουθήθηκε η διαδικασία κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 41 του ν. 1249/1982. Η εισήγηση των τιμών εκκίνησης (Τιμών Ζώνης) του αντικειμενικού συστήματος ανατέθηκε σε εκτιμητές εγγεγραμμένους στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, κατόπιν Δημόσιων Προσκήλσεων Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος και κατόπιν διεξαγωγής δημόσιων κληρώσεων για την επιλογή τους. Τα ειδικότερα θέματα σχετικά με τον καθορισμό της μεθοδολογίας, της τεκμηρίωσης, της μορφής των εισηγήσεων και το χρόνο ολοκλήρωσης του έργου των πιστοποιημένων εκτιμητών διέπονται από τα οριζόμενα αναλυτικά στις υπ' αρ. πρωτ. 8843 ΕΞ 2020/24.01.2020 (Β' 130), 18749 ΕΞ 2020/14.02.2020 (Β' 532), 31636 ΕΞ 2020/16.03.2020 (Β' 869), 127469 ΕΞ 2020/06.11.2020 (Β' 4906) και 131207 ΕΞ 2020/17.11.2020 (Β' 5079) αποφάσεις περί ανάθεσης και συμπληρωματικών αναθέσεων του έργου της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης σε πιστοποιημένους εκτιμητές, εγγεγραμμένους στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών στο πεδίο ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών.

Οι ως άνω Υπουργικές Αποφάσεις περιγράφουν εκτενώς τη συγκεκριμένη μεθοδολογία που θα πρέπει να ακολουθηθεί σε όλα τα στάδια, αναφέρουν αναλυτικά όλα τα απαιτούμενα στοιχεία που θα πρέπει να περιλαμβάνουν οι εισηγήσεις των εκτιμητών, προκειμένου να γίνουν αποδεκτές, και προβλέπουν μια πιο οργανωμένη πλατφόρμα εισαγωγής των στοιχείων, επιφέροντας συνεπώς σημαντικές βελτιώσεις στη διαδικασία εν γένει, εναρμονιζόμενες με τις διεθνείς «καλές πρακτικές» που ακολουθούνται στον τομέα των ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο, επί τη βάση των διεθνών και ευρωπαϊκών εκτιμητικών προτύπων.

Η αξιολόγηση και ο έλεγχος της ως άνω προβλεπόμενης διαδικασίας, καθώς και η εισήγηση στον Υπουργό Οικονομικών για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης ανατίθεται στην Επιτροπή Ελέγχου της παρ. 1Γ του άρ. 41 του ν. 1249/1982, ενώ η σύνταξη εισήγησης για τη διαμόρφωση των ζωνών και των συντελεστών αυξομείωσης ανατίθεται στην Επιτροπή της παρ. 1Α του άρθρου 41 του ν. 1249/1982.

Ειδικότερα, το εν λόγω έργο ανατέθηκε στους εκτιμητές που έχουν πιστοποιηθεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών στο πεδίο των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών (σύμφωνα με την παράγραφο Γ του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013, ΦΕΚ 107/Α'), οι οποίοι αποτελούν τους ειδικούς εμπειρογνώμονες επί του θέματος, διαθέτουν σημαντικά εχέγγυα γνώσης, πληροφόρησης, εμπειρίας και αμεροληψίας και δεσμεύονται από τον Κώδικα Δεοντολογίας του Υπουργείου Οικονομικών (Υ.Α. υπ' αρ. 19928/292/10.5.2013, ΦΕΚ Β' 1147).

Επισημαίνεται ότι ο καθορισμός των τιμών έγινε, σύμφωνα με τις σχετικές εισηγήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών, κατά ζώνες που παρουσιάζουν ομοιογενή χαρακτηριστικά αξίας των ακινήτων, ώστε να αιτιολογείται ο καθορισμός ενιαίας τιμής για τα ακίνητα που βρίσκονται εντός των ορίων καθεμίας εξ αυτών. Οι τιμές της κάθε ζώνης εξετάστηκαν από τους εκτιμητές ξεχωριστά και αυτόνομα, με κριτήριο τις πραγματικές αγοραίες αξίες των ακινήτων τους και σύμφωνα με τα πρόσφορα, αληθή διαθέσιμα στοιχεία της κτηματαγοράς, προκειμένου να καταλήξουν στην επιστημονικά τεκμηριωμένη εισήγησή τους ανά περίπτωση, η οποία θεμελιώνεται επί τη βάση των οικείων ευρωπαϊκών και διεθνών εκτιμητικών προτύπων.

Ειδικότερα, όσον αφορά τις παραλιακές περιοχές του Δήμου Νέας Προποντίδας εντός της Δ.Ε Καλλικράτειας, με την προαναφερόμενη αρ 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 (Β' 2375) Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, εντάχθηκαν στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών ακινήτων πολλές νέες περιοχές, όπως αυτές φαίνονται στους πίνακες και στους χάρτες που συνοδεύουν την απόφαση αλλά και μέσω της διαδικτυακής εφαρμογής valuemaps.gov.gr.

Όσον αφορά τον υπολογισμό αντικειμενικής αξίας σε ρυμοτομούμενα ακίνητα, αυτός γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 9 αρ. 5, της 1067780/82/Γ0013 ΠΟΛ 1149 (549 Β') Απόφασης Υπουργού Οικονομικών, όπως ισχύει σήμερα.

Επισημαίνεται επίσης, αναφορικά με τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, ότι τυχόν μεταβολές και αυξήσεις των αντικειμενικών αξιών δεν συνεπάγονται αυτομάτως και αυξήσεις του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής
3. Αυτοτελές Τμήμα Κοινοβουλευτικού Ελέγχου