



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

Ταχ. Δ/νση : Χαρ. Τρικούπη 6-10
Ταχ.Κώδικας : 10679, Αθήνα
Πληροφορίες : Δ. Δημητρόπουλος
Τηλέφωνο : 2131339775
E-mail : d.dimitropoulos1@minfin.gr

ΠΡΟΣ: Βουλή των Ελλήνων
Δ/νση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων & ΑΚΕ

ΚΟΙΝ.: Βουλευτή κ. Π. Σκουρολιάκο
(Διά της Βουλής των Ελλήνων)

ΘΕΜΑ: Απάντηση στη με αριθμ. πρωτ. 9292 / 24.9.2021 ερώτηση.

Σε απάντηση της με αριθμ. πρωτ. 9292/24.9.2021 ερώτησης, που κατέθεσε Βουλευτής κ. Παναγιώτης Σκουρολιάκος, 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 Προσκλήσεων 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.

Επιπλέον προβλέπεται ότι για τον καθορισμό των τιμών λαμβάνεται υπόψη και η γνώμη των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων. Βάσει των ειδικότερα οριζόμενων στις διατάξεις της παρ. 4 του άρ. 261 του ν. 3852/2010, απεστάλη το υπ' αρ. πρωτ. 29065 ΕΞ 2020/10.03.2020 έγγραφο του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων (ΑΤΕΠΑΑ) του Υπουργείου μας προς τους Δήμους- μεταξύ των οποίων και στο Δήμο Ραφήνας-Πικερμίου - με θέμα «Παροχή γνώμης Δημοτικού Συμβουλίου επί αντικειμενικών αξιών ακινήτων». Επισημαίνεται ότι η γνώμη του αρμόδιου δημοτικού Συμβουλίου του εν λόγω Δήμου κατατέθηκε στη βάση δεδομένων που τηρείται στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης κατά τα προβλεπόμενα στο ως άνω έγγραφο του ΑΤΕΠΑΑ και ελήφθη υπόψη κατά την έκδοση της με α.π. 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 (Β' 2375) απόφασης σύμφωνα με τα οριζόμενα στις εξουσιοδοτικές διατάξεις.

Σημειώνεται ότι με την υπ' αρ. 35516 ΕΞ 2020/02.04.2020 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β' 1162) ανεστάλη προσωρινά «για προληπτικούς λόγους δημόσιας υγείας από 3.4.2020 και για όσο χρονικό διάστημα διαρκούν τα μέτρα αντιμετώπισης του κορωνοϊού» η παράδοση του έργου των εκτιμητών, η οποία ήρθη εν τέλει με την υπ' αρ. 106687 ΕΞ 2020/24.09.2020 απόφαση (Β' 4128). Ως καταληκτική ημερομηνία ολοκλήρωσης του έργου, κατόπιν της υπ' αρ. πρωτ. 131207 ΕΞ 2020/17.11.2020 συμπληρωματικής ανάθεσης (Β' 5079) ορίστηκε η 10^η Δεκεμβρίου 2020, η δε διαδικασία ολοκληρώθηκε, κατόπιν των ως άνω αναλυτικά περιγραφόμενων, με την έκδοση της υπ' αρ. πρωτ. 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 Απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 2375/Β/07.06.2021), με την οποία προστίθενται στο χάρτη αντικειμενικών αξιών 3.643 νέες ζώνες, με αποτέλεσμα ο νέος χάρτης να περιλαμβάνει πλέον 13.808 ζώνες και η πληθυσμιακή κάλυψη να ανέρχεται στο 98%, αγγίζοντας την πλήρη κάλυψη των εντός σχεδίου περιοχών.

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.

Στο πλαίσιο αυτό και λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, οι εκτιμητές, βάσει της παρ. 2 του άρ. 3 των αποφάσεων ανάθεσης, αναζητούν συγκριτικά στοιχεία των συνηθέστερα απαντώντων ακινήτων κάθε ζώνης και δύνανται να χρησιμοποιήσουν κάθε πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο για τη διαμόρφωση της κρίσης τους, προβαίνοντας στις απαιτούμενες αναγωγές και συνεκτιμώντας κατά τη διατύπωση της εισήγησής τους τις ιδιαιτερότητες κάθε ζώνης. Ειδικότερα, εν προκειμένω, οι εκτιμητές έλαβαν σαφώς υπόψη τους τις ιδιαιτερότητες κάθε ζώνης του Δήμου Ραφήνας- Πικερμίου,

αφενός επειδή σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα και τον κώδικα δεοντολογίας, από τα οποία δεσμεύονται, οφείλουν να αποτυπώσουν την πραγματική εικόνα της αγοράς ακινήτων κατά το χρόνο εκτίμησης, αφετέρου επειδή είχαν σχετική οδηγία από την απόφαση ανάθεσης του έργου να διενεργήσουν αυτοψία της περιοχής, όπως και ενυπόγραφα δήλωσαν στην εισήγησή τους ότι έπραξαν.

Όσον δε αφορά ειδικές συνθήκες ζωνών του Δήμου Ραφήνας- Πικερμίου (χαρακτηρισμός ως πυρόπληκτων περιοχών), επισημαίνεται ότι προφανώς ελήφθησαν υπόψη από τους εκτιμητές κατά την μελέτη τους, στο μέτρο που επηρεάζουν κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης τις πραγματικές αξίες των ακινήτων, τις οποίες και κλήθηκαν να αποτυπώσουν. Άλλωστε, σκοπός του καθορισμού των τιμών ζώνης του αντικειμενικού συστήματος είναι η, στο μέτρο του δυνατού, ευθυγράμμισή τους με τις πραγματικές επίκαιρες αξίες των ακινήτων, ενώ για ειδικές, εξαιρετικές και έκτακτες συνθήκες που μπορεί να προκύψουν και αφορούν συγκεκριμένες επί μέρους περιοχές ή ακίνητα, προβλέπεται η θέσπιση ειδικών μέτρων για την κατάλληλη ρύθμιση της φορολογικής και εν γένει κοινωνικής πολιτικής που εφαρμόζονται για τον χρόνο και τους φορολογούμενους που έχουν υποστεί συνέπειες, και θεσπίζονται από τις αρμόδιες κατά περίπτωση Υπηρεσίες.

Αναφορικά με τις επικρατούσες συνθήκες στη αγορά ακινήτων, παραπέμπουμε στις τελευταίες ετήσιες εκθέσεις του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας. Ειδικότερα, σύμφωνα με την Έκθεση για το έτος 2019, «οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν σημαντικά» και καταγράφεται «βελτίωση των προοπτικών στο σύνολο σχεδόν της αγοράς με τις αποδόσεις των επενδυτικών ακινήτων να προσεγγίζουν συχνά τα επίπεδα που είχαν καταγραφεί στο υψηλότερο σημείο του κύκλου της αγοράς πριν από την κρίση (περίοδος 2005-2007)». Σύμφωνα επίσης με την Έκθεση για το έτος 2020, «για τρίτη συνεχή χρονιά, στην αγορά των κατοικιών σημειώνεται αύξηση των τιμών, με τις τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) να καταγράφουν αύξηση κατά 4,2% σε ετήσια βάση». Επιπλέον, όπως προκύπτει από τους δείκτες τιμών κατοικιών πρώτου τριμήνου 2021, οι τιμές εξακολούθησαν να είναι ανοδικές, σημειώνοντας περαιτέρω άνοδο 3,2% σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Ο νέος χάρτης αντικειμενικών αξιών διαμορφώθηκε σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές στον τομέα των ακινήτων και εναρμονίζεται πλήρως με τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα, οι δε καθορισθείσες αντικειμενικές αξίες προέκυψαν, σύμφωνα με την ως άνω αναλυτικά περιγραφείσα διαδικασία, με τη χρήση πιστοποιημένων εκτιμητών, λήψη υπόψη των κατατεθεισών εγγράφων γνώμης των αρμόδιων δημοτικών συμβουλίων, καθώς και αξιολόγηση, έλεγχο τήρησης της προβλεπόμενης διαδικασίας και διατύπωση εισηγήσεων από τις Επιτροπές της παρ. 1Α και 1Γ του άρ. 41 του ν. 1249/1982.

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.

Συνεπώς, η μεταρρύθμιση που τίθεται σε εφαρμογή από 01.01.2022 επικαιροποιεί τον χάρτη αντικειμενικών αξιών της χώρας, επιτυγχάνοντας για πρώτη φορά πληθυσμιακή κάλυψη 98% και παράλληλα πιο δίκαιη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

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