



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ Β'

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 8
Ταχ. Κώδ : 10184 Αθήνα
Τηλέφωνο : 210 3375872
E-Mail : defk.b@aaade.gr
Url : www.aaade.gr

ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ- ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ

Αθήνα, 4/4/2022

Αριθ. Πρωτ.: ΔΕΦΚ Β 1028641

ΕΞ 2022

ΠΡΟΣ : Υπουργείο Οικονομικών
Αυτοτελές Τμήμα
Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Χαρ. Τρικούπη 6-10
106 79- ΑΘΗΝΑ

ΘΕΜΑ: Απάντηση στη με αρ. πρωτ. 4157/23-3-2022 ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου με θέμα «Εξωπραγματικές αντικειμενικές αξίες γης στον Ωρωπό».

ΣΧΕΤ.: Το με αρ. πρωτ. 40532 ΕΞ 2022/ΥΠΟΙΚ 28-3-2022 έγγραφο του Αυτοτελούς Τμήματος Κοινοβουλευτικού Ελέγχου.

Σε απάντηση της με αρ. πρωτ. 4157/23-3-2022 ερώτησης, η οποία διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας με το ανωτέρω σχετικό έγγραφο, σας γνωρίζουμε κατά το μέρος των αρμοδιοτήτων μας, τα ακόλουθα:

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 8 του ν. 1521/1950 (Α' 245) ο οποίος κυρώθηκε με το ν. 1587/1950 (Α' 294), της παραγράφου 2 του άρθρου 41 και της παραγράφου 3 του άρθρου 73 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Τυχερά Παίγνια, ο οποίος κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 2961/2001 (Α' 266), η αρμόδια Δ.Ο.Υ., στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο, **εφόσον πρόκειται για ακίνητα τα οποία δεν εντάσσονται στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας, ενεργεί προσωρινό προσδιορισμό της αγοραίας αξίας αυτού.** Ο προσδιορισμός αυτός ενεργείται με βάση συγκριτικά στοιχεία, τα βιβλία τιμών ή άλλα τυχόν στοιχεία.

Λαμβάνονται δηλαδή υπόψη και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων, που προκύπτουν από άλλα μεταβιβαστικά συμβόλαια ή από οριστική εκτίμηση που έγινε για την επιβολή φόρου κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών. Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν τέτοια στοιχεία ή αυτά που υπάρχουν είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα, ο προσδιορισμός της αξίας των μεταβιβαζομένων ακινήτων γίνεται από την

αρμόδια Δ.Ο.Υ. με τη χρήση κάθε πρόσφορου στοιχείου που μπορεί να ασκήσει επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας (άρθρο 10 ενότητα Α ν. 2961/2001, ΠΟΛ 131/1988).

Ουσιώδη δε στοιχεία που επιδρούν αυξητικά στη διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων, είναι η αναβάθμιση μιας περιοχής λόγω ένταξης της στο σχέδιο πόλεως, διάνοιξη δρόμων, χώρος αθλοπαιδιών, χώροι αναψυχής κλπ.

Συνεπώς, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας των μεταβιβαζομένων ακινήτων με επαχθή ή χαριστική αιτία εξαρτάται από ειδικές συνθήκες που επικρατούν στην περιοχή που βρίσκονται αυτά, από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τις ιδιομορφίες τους, τα οποία λαμβάνονται πάντοτε υπόψη κατά την εκτίμηση της αξίας τους, δεδομένου ότι αυτά επηρεάζουν άλλοτε αυξητικά και άλλοτε μειωτικά ή ακόμα συντελούν στη διατήρηση αμετάβλητης της αξίας τους. (ΠΟΛ 1091/1996).

Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. λοιπόν, κατά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, λαμβάνει υπόψη τα συγκριτικά στοιχεία που κατά πρόσφορο και αντικειμενικό τρόπο διαμορφώνουν τις αξίες των ακινήτων, ώστε να ανταποκρίνονται στις συνθήκες της αγοράς.

Λοιπά ζητήματα που τίθενται στην εν λόγω ερώτηση και ειδικότερα για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας, δεν εμπίπτουν στις αρμοδιότητες της υπηρεσίας μας.

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗΣ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΑΚΟΣ**

Εσωτερική διανομή:

- 1. Γραφείο Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Φορολογικής Διοίκησης**
- 2. Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου- Τμήμα Β'**