



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

Ταχ.Δ/νση : Χαρ.Τρικούπη 6-10
Ταχ.Κώδικας : 106 79 Αθήνα
Πληροφορίες : Μ.Λυμπερή
Τηλέφωνο : 2131339778
e-mail : m.lymperi@minfin.gr

ΠΡΟΣ: Τη Βουλή των Ελλήνων
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων

ΚΟΙΝ: Βουλευτή κ.Ν.Σαντορινιό
Δια της Βουλής των Ελλήνων

ΘΕΜΑ: Σχετικά με την υπ' αριθμ. πρωτ.5522/31.5.2022 Ερώτηση

Σε απάντηση της υπ' αριθμ.πρωτ.5522/31.5.2022 Ερώτησης που κατέθεσε ο ανωτέρω Βουλευτής, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Α.Ι. Για την έκδοση της υπ' αρ. πρωτ. 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 (Β' 2375) Απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών περί αναπροσαρμογής των τιμών εκκίνησης των αντικειμενικών αξιών, ακολουθήθηκε η διαδικασία, η οποία ορίζεται από την εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Σύμφωνα με την προβλεπόμενη διαδικασία, η εισήγηση των τιμών εκκίνησης (Τιμών Ζώνης) του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών μεταβιβαζομένων ακινήτων, 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 το έργο των εκτιμήσεων, τον καθορισμό της μεθοδολογίας, της τεκμηρίωσης, κλπ, 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 στην όλη 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 ανατέθηκε 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 ανατέθηκε 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.

Στο πλαίσιο αυτό και λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, οι εκτιμητές, βάσει της παρ. 2 του άρθρου 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.

Οι προαναφερόμενες διαδικασίες ακολουθήθηκαν και από τους εκτιμητές, στους οποίους ανατέθηκαν οι ζώνες της νήσου Αστυπάλαιας, στις οποίες αναφέρεται η εν λόγω ερώτηση.

Οι ιδιαίτερες συνθήκες που αναφέρεται ότι επικρατούν στις εν λόγω ζώνες, σαφώς και ελήφθησαν υπόψη από τους πιστοποιημένους εκτιμητές για τον προσδιορισμό των Τιμών Ζώνης, 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 λάβουν υπόψη τους τα ιδιαίτερα στοιχεία της κάθε ζώνης (διαθέσιμα ποιοτικά, γεωγραφικά, οικονομικά, δημογραφικά, πολεοδομικά) και επιπρόσθετα να προβούν σε επιτόπια αυτοψία στις ζώνες των περιοχών που τους ανατέθηκαν, την οποία επιβεβαιώνουν στην υπογραφείσα Τεχνική τους Έκθεση.

Επιπλέον, προβλέπεται από τις διατάξεις 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 άρθρου 261 του ν. 3852/2010, απεστάλη το υπ' αρ. πρωτ. 29065 ΕΞ 2020/10.03.2020 έγγραφο του ΑΤΕΠΑΑ προς τους Δήμους, μεταξύ των οποίων και στο Δήμο Αστυπάλαιας με θέμα «Παροχή γνώμης Δημοτικού Συμβουλίου επί αντικειμενικών αξιών ακινήτων». Σημειώνεται ότι η γνώμη του αρμόδιου δημοτικού Συμβουλίου του εν λόγω Δήμου δεν 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 ότι η υπηρεσία διαθέτει αποδεικτικό επιτυχούς αποστολής του ως άνω εγγράφου στο Δήμο Αστυπάλαιας μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στις 10.03.2020.

Τονίζεται ιδιαιτέρως ότι, στο πλαίσιο της ακολουθούμενης, βάσει της εξουσιοδοτικής διάταξης του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, διαδικασίας δεν προβλέπεται η αναζήτηση στοιχείων από Δ.Ο.Υ. ή συμβολαιογράφους.

Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω, καθίσταται σαφές ότι οι τιμές εκκίνησης των αντικειμενικών αξιών που καθορίστηκαν με την υπ' αρ. πρωτ. 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 (Β' 2375) Υπουργική Απόφαση, συμπεριλαμβανομένων των τιμών εκκίνησης των αντικειμενικών αξιών όλων των ζωνών της νήσου Αστυπάλαιας, προέκυψαν, σύμφωνα με την ως άνω αναλυτικά περιγραφείσα διαδικασία, επί τη βάσει εισηγήσεων πιστοποιημένων εκτιμητών, καθώς και αξιολόγηση, έλεγχο τήρησης της προβλεπόμενης διαδικασίας και διατύπωση σχετικών εισηγήσεων από τις Επιτροπές της παρ. 1Α και 1Γ του άρ. 41 του ν. 1249/1982, συνεπώς διαμορφώθηκαν σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές στον τομέα των ακινήτων και εναρμονίζονται πλήρως με τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα.

II. Περαιτέρω, αναφορικά με τις προγενέστερες τιμές, των οποίων γίνεται μνεία στην εν λόγω ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου, δέον να επισημανθούν τα εξής:

Μέχρι πρότινος η νήσος Αστυπάλαια δεν ήταν ενταγμένη στο Αντικειμενικό Σύστημα, δηλαδή δεν υπήρχαν σταθερές προκαθορισμένες τιμές ακινήτων («τιμές ζώνης»), με συνέπεια :

- όλες οι μεταβιβάσεις ακινήτων φορολογούνταν επί αξιών που καθόριζε η αρμόδια Δ.Ο.Υ. κατά περίπτωση, βάσει των όσων και όποιων συγκριτικών στοιχείων είχε στη διάθεσή της,

- η φορολόγηση ΕΝΦΙΑ βασίζονταν (άρ. 4 του ν. 4223/2013) στην ελάχιστη τιμή ζώνης της ευρύτερης διοικητικής διαίρεσης (περιφερειακή ενότητα Καλύμνου), δηλαδή τιμές ενδεικτικές και όχι αντιπροσωπευτικές της πραγματικής αγοραίας αξίας.

Στο πλαίσιο της επέκτασης του συστήματος, εντάχθηκαν οι τέσσερις οικισμοί της νήσου Αστυπάλαιας με την υπ' αρ. πρωτ. 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 (Β' 2375) Υπουργική Απόφαση, με ισχύ από 01.01.2022. Έκαστος των οικισμών εντάχθηκε ως μια ζώνη του συστήματος, λόγω της μικρής έκτασης και της ομοιογένειας των ακινήτων.

Β.Σύμφωνα με την περ. θ' της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 4223/2013 (Α' 287), όπως ισχύει, απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα δικαιώματα στα ακίνητα που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα, φορολογικούς κατοίκους Ελλάδας, των οποίων η κύρια κατοικία, όπως προκύπτει από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του προηγούμενου φορολογικού έτους ευρίσκεται σε μικρά ακριτικά νησιά με πληθυσμό κάτω των χιλίων διακοσίων (1.200) κατοίκων των Περιφερειακών Ενοτήτων:

- Ικαρίας,
- Λήμνου,
- Σάμου,
- Χίου,
- Καλύμνου,
- Καρπάθου,
- Ρόδου
- και Κω,
- καθώς και στον Δήμο Γαύδου της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων
- και στον Δήμο Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων της Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας.

Η απαλλαγή αφορά αποκλειστικά στα δικαιώματα επί των ακινήτων που βρίσκονται στα νησιά αυτά.

Περαιτέρω, με τα άρθρα 40 έως και 47 του ν. 4916/2022 (Α' 65) θεσπίστηκε ο νέος μειωμένος ΕΝ.Φ.Ι.Α. με βάση τις νέες αντικειμενικές αξίες. Ειδικότερα, σύμφωνα με το από 11.5.2022 δελτίο τύπου του Υπουργείου Οικονομικών ο νέος ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι, συνολικά, μειωμένος – σε μόνιμη βάση – κατά 380 εκατομμύρια ευρώ για τα φυσικά πρόσωπα. **Οκτώ στους δέκα πολίτες είδαν στο εκκαθαριστικό τους μείωση του φόρου, σε σχέση με το 2021.**

Αυτό επιτυγχάνεται λόγω της αλλαγής του τρόπου υπολογισμού του φόρου, που επεξεργάστηκε το Υπουργείο Οικονομικών και νομοθετήθηκε με τον ν. 4916/2022, παρά την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών η οποία οδήγησε στην αύξηση της συνολικής αξίας της περιουσίας των πολιτών κατά 20%, δηλαδή κατά 95 δισεκατομμύρια ευρώ.

Τέλος, για τη διευκόλυνση των φορολογουμένων, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. του έτους 2022 μπορεί να καταβληθεί σε έως και 10 ισόποσες μηνιαίες δόσεις, αντί σε έξι. Η πρώτη δόση καταβάλλεται έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Μαΐου του 2022 και η τελευταία δόση καταβάλλεται έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Φεβρουαρίου του 2023.

Οι πολίτες, κοιτώντας τα εκκαθαριστικά τους και συγκρίνοντάς τα με τα εκκαθαριστικά του 2021 και του 2018, μπορούν να διαπιστώσουν έμπρακτα τη συνέπεια της Κυβέρνησης επί των προεκλογικών δεσμεύσεών της.

Επίσης, σας διαβιβάζουμε συνημμένα το με αριθμ.πρωτ.ΔΕΦΚ Α 10550514/ 9.6.2022 έγγραφο της Ανεξάρτητης Αρχής Δημ.Εσόδων.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Υφυπουργού
3. Γραφείο Γεν.Γραμ.Οικ.Πολιτικής
4. Γραφείο Γεν.Γραμ.Φ.Π.και Δ.Π.
5. Δ.Φ.Π.
6. ΑΤΚΕ