



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΩΝ &
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ**

Ταχ. Δ/νση : Χαρ. Τρικούπη 6-10
Ταχ. Κωδ. : 10679 Αθήνα
Πληροφορίες : Χ. Κυρλιγκίτση
Τηλέφωνο : 2131339776
e-mail : c.kyrligkitsi@minfin.gr

ΠΡΟΣ: Τη Βουλή των Ελλήνων
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων & ΑΚΕ

ΚΟΙΝ: Βουλευτές κ.κ. Α. Αντωνίου & Κ. Σκανδαλίδη
(Δια της Βουλής των Ελλήνων)

ΘΕΜΑ: Σχετικά με την υπ' αριθμ. πρωτ. 6396/253/12.7.2022 ερώτηση & ΑΚΕ

Σε απάντηση της υπ' αριθμ. πρωτ. 6396/253/12.7.2022 ερώτησης & ΑΚΕ, που κατέθεσαν οι Βουλευτές κ.κ. Α. Αντωνίου & Κ. Σκανδαλίδης, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

- Α.** 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, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 41 του ν. 1249/1982, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ακολουθήθηκε η παρακάτω διαδικασία:

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, γεγονός που διασφαλίζει το κύρος της διαδικασίας.

Τα ειδικότερα θέματα σχετικά με τον καθορισμό της μεθοδολογίας, της τεκμηρίωσης, της μορφής των εισηγήσεων και το χρόνο ολοκλήρωσης του έργου των πιστοποιημένων εκτιμητών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, 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, σύμφωνα με τις υπ' αρ. 26718 ΕΞ 2020/05.03.2020 (ΑΔΑ: 6ΤΥ7Η-ΛΟΚ) και 144708/19.12.2019 (ΑΔΑ: ΨΙ66Η-Φ55) αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν αντιστοίχως.

Οι ως άνω Επιτροπές προβλέπονται, σύμφωνα με την εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως ισχύει, για τη διασφάλιση της ως άνω διαδικασίας καθορισμού των τιμών εκκίνησης. Για την άρτια στελέχωση αυτών λαμβάνεται μέριμνα από το νομοθέτη, βάσει των ειδικότερα οριζόμενων στις οικείες διατάξεις. Επισημαίνεται ότι οι εισηγήσεις των Επιτροπών επί των τιμών πραγματοποιήθηκαν κατ' εφαρμογή της μεθοδολογίας του Συμβουλίου Οικονομικών Εμπειρογνομόνων (σχετική γνωμοδότηση με ημερομηνία 01.03.2021) με τον υπολογισμό αυτών ως σταθμισμένων μέσω όρων των εκτιμήσεων των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Επιπλέον προβλέπεται ότι για τον καθορισμό των τιμών λαμβάνεται υπόψη και η γνώμη των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων, δίνεται ως εκ τούτου το δικαίωμα στις τοπικές κοινωνίες δια των εκλεγμένων οργάνων τους να διατυπώσουν τις απόψεις τους, βάσει των ειδικότερα οριζόμενων στις διατάξεις της παρ. 4 του άρ. 261 του ν. 3852/2010, σύμφωνα με τις οποίες απεστάλη το υπ' αρ. πρωτ. 29065 ΕΞ 2020/10.03.2020 έγγραφο του ΑΤΕΠΑΑ προς τους Δήμους με θέμα «Παροχή γνώμης Δημοτικού Συμβουλίου επί αντικειμενικών αξιών ακινήτων».

Σύμφωνα με τον εξουσιοδοτικό ν. 1249/1982, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ο Υπουργός Οικονομικών που έχει την αρμοδιότητα έκδοσης της απόφασης καθορισμού των τιμών ζώνης, έλαβε υπόψη του τις εισηγήσεις των ως άνω Επιτροπών και τη γνώμη των αρμόδιων Δημοτικών Συμβουλίων και ακολούθως προέβη στην έκδοση της υπ' αρ. 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 Απόφασης, με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 1^η Ιανουαρίου 2022, βάσει της οποίας 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.

Ο καθορισμός των τιμών εκκίνησης (Τιμών Ζώνης) του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας ακινήτων, όπως αυτό θεσπίστηκε με το άρθρο 41 του ν.1249/1982 και όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αποτελεί μια εξαιρετικά δύσκολη άσκηση λόγω α) της μεγάλης έκτασης που καλύπτει, δηλαδή του μεγάλου πλήθους των ζωνών του συστήματος, και β) της προσπάθειας να

απεικονίσει τις πραγματικές αξίες των ακινήτων με τρόπο ομαδοποιημένο, δηλαδή κατά ζώνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και να επιτύχει την ορθή κλιμάκωση των τιμών ζώνης, τόσο εντός κάθε Δήμου/Οικισμού, όσο και σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας και Περιφέρειας.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η Πολιτική ηγεσία οδηγήθηκε στην μοναδική διαθέσιμη, απολύτως ενδεδειγμένη και διεθνώς αποδεκτή λύση της ανάθεσης της εισήγησης των τιμών εκκίνησης του συστήματος σε πιστοποιημένους εκτιμητές ακινήτων. 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, συνεκτιμώντας τις ιδιαιτερότητες κάθε ζώνης, 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, ώστε να ανταποκρίνεται στο ενδεικτικό ακίνητο αναφοράς, όπως αυτό ορίζεται στο παράρτημα Δ' των αποφάσεων ανάθεσης.

Αναφορικά με τις επικρατούσες συνθήκες στη αγορά ακινήτων, παραπέμπουμε στις ετήσιες εκθέσεις του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας για τα έτη 2019 και 2020.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην «Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος για το έτος 2019», εκδοθείσας τον Μάρτιο 2020 (βλ. κεφ. IV, ενότητα 3 «Εξελίξεις και προοπτικές της αγοράς ακινήτων», σελ. 104-108), «οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν σημαντικά» και παρατηρείται «ενισχυμένο επενδυτικό ενδιαφέρον, τόσο για οικιστικές, όσο και για επαγγελματικές χρήσεις». Στην εν λόγω Έκθεση του Διοικητή αναφέρεται επίσης χαρακτηριστικά ότι 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)».

Επίσης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην «Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος για το έτος 2020», εκδοθείσας τον Απρίλιο 2021 (βλ. κεφ. IV, ενότητα 3 «Εξελίξεις και προοπτικές της αγοράς ακινήτων», σελ. 118-121), «υπό τις πρωτόγνωρες συνθήκες που δημιούργησε η πανδημία COVID-19.....δύο ουσιώδεις μεταβολές έχουν συντελεστεί σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο. Πρώτον, ανακόπηκε η ισχυρή δυναμική της αγοράς....., και δεύτερον αναδείχθηκαν νέοι τομείς επενδυτικού ενδιαφέροντος.....». «Το 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.» Επιπροσθέτως αναφέρεται ότι «Η αγορά κατοικιών διατηρεί σχετική ανθεκτικότητα, η οποία επιβεβαιώνεται τόσο από τους ετήσιους ρυθμούς αύξησης των τιμών όσο και από τις εξελίξεις που καταγράφονται στα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για την αγορά ακινήτων».

Επιπλέον, όπως προκύπτει από τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσίευσε η Τράπεζα της Ελλάδος, οι τιμές του πρώτου τριμήνου 2021 εξακολούθησαν να είναι ανοδικές, σημειώνοντας περαιτέρω άνοδο 3,2% σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Από τα προεκτεθέντα προκύπτει με σαφήνεια ότι ο νέος χάρτης αντικειμενικών αξιών διαμορφώθηκε σύμφωνα με τις διεθνείς «καλές πρακτικές» στον τομέα των ακινήτων και εναρμονίζεται πλήρως με τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα, οι δε καθορισθείσες αντικειμενικές αξίες είναι απόλυτα επίκαιρες, δεδομένου ότι προέκυψαν, σύμφωνα με την ως άνω αναλυτικά περιγραφείσα και αυστηρών προδιαγραφών διαδικασία, με τη χρήση πιστοποιημένων εκτιμητών στον τομέα των ακινήτων, οι οποίοι συνεκτίμησαν κατά τη διατύπωση της εισήγησής τους τις ιδιαιτερότητες κάθε ζώνης, καθώς και με λήψη υπόψη των κατατεθεισών εγγράφων γνώμης των αρμόδιων δημοτικών συμβουλίων, αλλά 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.

Συνοψίζοντας, τονίζεται ότι ο καθορισμός των τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών ακινήτων, σύμφωνα με την υπ' αρ. πρωτ. 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 (Β' 2375) Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, οδηγεί κατά τα ανωτέρω, λόγω της διαδικασίας που ακολουθήθηκε, σε ευθυγράμμιση των αντικειμενικών αξιών με τις πραγματικές αγοραίες αξίες και επιτυγχάνει επικαιροποίηση του χάρτη αντικειμενικών αξιών της χώρας.

Συνεπώς, η μεταρρύθμιση που τίθεται σε εφαρμογή από 01.01.2022 επικαιροποιεί τον χάρτη αντικειμενικών αξιών της χώρας, ο οποίος περιλαμβάνει πλέον 13.808 ζώνες, επιτυγχάνοντας για πρώτη φορά πληθυσμιακή κάλυψη 98% και παράλληλα πιο δίκαιη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας.

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 του Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου Αττικής, προέκυψαν, σύμφωνα με την περιγραφείσα στην εξουσιοδοτική διάταξη του άρ. 41 του ν. 1249/1982 διαδικασία, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ακολουθούν τις διεθνείς πρακτικές στον τομέα των ακινήτων και εναρμονίζονται πλήρως με τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα.

Επισυνάπτονται οι αιτούμενες εισηγήσεις των εκτιμητών και τα συνοδευτικά αρχεία αυτών για όλες τις ζώνες του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου. Όσον αφορά τα αιτούμενα στατιστικά στοιχεία, σας παραπέμπουμε στις Υπουργικές Αποφάσεις υπ' αρ. ΠΟΛ.1113/12-06-2018 (Β' 2192) και 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 (Β' 2375), στις οποίες εμφανίζονται οι παλαιές και νέες τιμές ανά ζώνη και από τις οποίες μπορούν να εξαχθούν τα αιτούμενα στατιστικά στοιχεία περί μεταβολής των τιμών κάθε ζώνης, καθώς και στην ηλεκτρονική διεύθυνση της ψηφιακής εφαρμογής ζωνών τιμών αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών ακινήτων <https://maps.gsis.gr/valuemaps/>.

Σε κάθε περίπτωση, το Υπουργείο Οικονομικών παρακολουθεί τα θέματα που προκύπτουν από την διαμόρφωση των Αντικειμενικών Αξιών ακινήτων και εξετάζει πιθανές αστοχίες του συστήματος για τυχόν ενέργειες στο πλαίσιο της υφιστάμενης νομοθεσίας. Επίσης, όλα τα ανακύπτοντα ζητήματα λαμβάνονται υπόψη και αξιολογούνται στο πλαίσιο μελλοντικής τροποποίησης του σχετικού θεσμικού πλαισίου.

- Β.** 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.

- Γ.** Περαιτέρω, σας διαβιβάζουμε συνημμένα τα υπ' αριθμ. πρωτ. ΔΕΦΚ Α 1065197 ΕΞ 2022/20.7.22 και ΔΙΕΠΙΔΙ ΥΠΑΕΦ Α 1067134 ΕΞ 2022/27.7.2022 έγγραφα της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων και το υπ' αριθμ. πρωτ. 102505 ΕΞ 2022/18.7.2022 έγγραφο του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων με συνημμένα τα συνοδευτικά αρχεία των Εκτιμητών.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ : 5 ΣΕΛ. & 1 CD

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Υφυπουργού
3. Γραφείο Υπηρεσιακής Γραμματέα
4. Υπηρεσία Συντονισμού