

5555
7/6

06 ΙΟΥΝ. 2011



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΗΜ. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ &
ΕΘΝΙΚΩΝ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝ. ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΣΤΕΓΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Δ'

Αθήνα 2 - 6 - 2011
Αρ.πρωτ.:1080693/1475/ΟΟΤΥ/Δ

Ταχ. Δ/ση: Κολωνού 2 & Πειραιώς
Πληροφορίες: Α. Καλοπούλου
Ταχ. Κώδικας: 104 73 Αθήνα
Τηλέφωνο: 210 5235643

ΠΡΟΣ: Την Βουλή των Ελλήνων
Δ/ση Κοιν/κού Ελέγχου
(Τμήμα Αναφορών)
Κοιν.:Βουλευτή κ. Φωτ.-Φαν. Κουβέλη
(Δια της Βουλής των Ελλήνων)

ΘΕΜΑ: Απάντηση σε αναφορά του βουλευτή κ. Φώτιου-Φανούριου Κουβέλη
Σχετ: Το με αρ. πρωτ.:ΓΚΕ 1071136ΕΞ2011/3609/17-5-2011 υπηρεσιακό σας
σημείωμα (αρ, πρωτ. Υπ. Οικ.:1071136/17-5-2011)

Απαντώντας στην με αρ.πρωτ.: 5555/13-5-11 αναφορά, την οποία κατέθεσε στη Βουλή των Ελλήνων, ο βουλευτής κ. Φώτιος-Φανούριος Κουβέλης και αφορά την αναπροσαρμογή των Αντικειμενικών Αξιών στη Δημοτική Ενότητα Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού (τ. Δήμου Ψυχικού), σας γνωρίζουμε τα εξής:

Το σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων και κατά το νόμο και κατά την έννοια που ο όρος «αντικειμενικός» προσδίδει, καταγράφει αντικειμενικά την υφιστάμενη κατάσταση της αγοράς των ακινήτων.

Η αναπροσαρμογή των Αντικειμενικών Αξιών των Ακινήτων εφαρμόζεται από όλες τις Κυβερνήσεις ως μέτρο για την αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ. 18 του άρθρου 14 του ν. 1882/90 (ΦΕΚ:43Α') η αναπροσαρμογή των Αντικειμενικών Αξιών των Ακινήτων γίνεται ανά διετία και ήδη έχει συμπληρωθεί τετραετία από 1-3-2007 που έγινε η τελευταία αναπροσαρμογή.

Στην περίπτωση του τ. Δήμου Ψυχικού η ακύρωση της Β' Ζώνης από το ΣτΕ είχε σαν αποτέλεσμα τα ακίνητα της ζώνης αυτής να υπολογίζονται με τις τιμές που είχαν οριστεί από 1-1-2006, ενώ τα ακίνητα του υπολοίπου Δήμου να υπολογίζονται με τις τιμές που ορίστηκαν από 1-3-2007 διαταράσσοντας την κλιμάκωση των αξιών και οδηγώντας σε άδικη μεταχείριση μεταξύ των διαφόρων περιοχών του Δήμου.

Προκειμένου να αντιμετωπισθεί η αναστάτωση που προκλήθηκε σε φορείς και φορολογούμενους από την ακύρωση της Β' Ζώνης Ψυχικού αποφασίστηκε να επισπευστεί η Αναπροσαρμογή των Αντικειμενικών Αξιών αυτού.

Στόχος όμως του Αντικειμενικού Συστήματος είναι η δίκαιη κατανομή του φορολογικού βάρους προσεγγίζοντας τις αγοραίες τιμές με ομοιόμορφο κατά περιοχή ή κατηγορία ακινήτου τρόπο, χωρίς να διαταράσσεται η λειτουργία της αγοράς με τις γνωστές συνέπειες που συνεπάγεται αυτό. Για το σκοπό αυτό η Επιτροπή του άρθρ. 41ν. 1249/82 του Νομού Αττικής, που είχε ήδη συγκροτηθεί για τις προσεχείς αναπροσαρμογές των Αντικειμενικών Αξιών, συνεδρίασε κατά προτεραιότητα για τον τ. Δήμο Ψυχικού.

Η διαμόρφωση των τιμών έγινε ύστερα από μελέτη στοιχείων ακινήτων σε όλη τη Δημοτική Ενότητα Ψυχικού από διάφορους φορείς και πηγές.

Είναι κοινή η διαπίστωση των παραγόντων και επαγγελματιών που ασχολούνται συστηματικά με τη μελέτη των αξιών των ακινήτων πως οι ακριβές περιοχές των βορείων προαστίων στις οποίες ανήκει και το Ψυχικό είδαν τις τιμές να αντέχουν στις πιέσεις της κρίσης. Ο βασικός λόγος είναι ότι πρόκειται για «ιδιαίτερες» γειτονιές στις οποίες οι αγοραπωλησίες δεν γίνονται εξ' ανάγκης επομένως οι τιμές δεν μειώνονται. Επίσης οι αγοραστές είναι υψηλού οικονομικού, γεγονός που επαληθεύεται και από έγγραφο που κατέθεσε η Δ.Ο.Υ. Ψυχικού στην επιτροπή του άρθρ. 41ν.1249/82 σύμφωνα με το οποίο μέσα στο έτος 2010 έγιναν 102 μεταβιβάσεις που αφορούσαν ακίνητα της περιοχής του Ψυχικού.

Τέλος η χαμηλή οικοδομική δραστηριότητα σε αυτές τις περιοχές διατηρεί την προσφορά νέων κτισμάτων χαμηλά και τις τιμές σε υψηλά επίπεδα.

Όσον αφορά την επιχειρούμενη σύγκριση των ποσοστών αύξησης των τιμών στον τ. Δήμο Ψυχικού δεν είναι δόκιμη καθόσον αυτά είναι συνάρτηση του πόσο ανεπίκαιρες ήταν οι προϊσχύουσες τιμές. Έτσι το ποσοστό αύξησης του 95% της Β' Ζώνης Ψυχικού φαίνεται υπερβολικό διότι συγκρίνεται με την τιμή που ίσχυε σ' αυτήν από την αναπροσαρμογή του 2006. Στην περίπτωση όμως που δεν είχε ακυρωθεί η τιμή της Β' Ζώνης που ίσχυσε το 2007 τα ποσοστά αύξησης θα κυμαίνονταν για την τελευταία τετραετία που μεσολάβησε από 23-60%.

Σε κάθε περίπτωση πάντως οι Αντικειμενικές Αξίες μπορεί να πλησιάζουν τις πραγματικές τιμές της αγοράς αλλά δεν τις υπερβαίνουν.

Παρόλα αυτά, εφόσον αποδεδειγμένα διαπιστωθεί ότι οι Αντικειμενικές Αξίες σε κάποια ζώνη έχουν υπερβεί τις πραγματικές τιμές θα πρέπει να γίνει επισήμανση στην αρμόδια Επιτροπή ούτως ώστε στην επόμενη αναπροσαρμογή να επανεξετασθούν, να βελτιωθούν αλλά και να μειωθούν όπου επιβάλλεται.

Ακριβές αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Δ. ΚΟΥΣΕΛΑΣ



α/α
ΚΩΝ/ΝΟΣ Φ. ΡΑΜΦΟΣ
ΠΕ/Α'

Εσωτερική διανομή:

1. Γραφείο Υπαυγών
2. Γραφείο Υφυπουργού
3. Γραφείο Γεν. Γραμματέα Φορ. & Τελωνειακών Θεμάτων
4. Γραφείο Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
5. Γραφείο Γεν. Δ/ντη Φορολογίας
6. Γραφείο Γεν. Δ/ντριας Δημ. Περ. & Εθν. Κληρ/των
7. Δ/ση Τεχν. Υπηρεσιών & Στέγασης
(Τμήμα Δ')(3)