



17 ΙΟΥΝ. 2013

Σελίδες απάντησης:2
Σελίδες συνημμένων:3
Σύνολο σελίδων:5

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Αθήν 14/06/2013 - 13:31α,
Αριθ. Πρωτ:ΓΚΕ 1097415 ΕΞ 2013 4175

Ταχ. Δ/ση : Λεωχάρους 2
Ταχ. Κωδ. : 105 62 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Ε. Αυγερινού
Τηλέφωνο : 210.33.75.066
210.33.75.247
FAX : 210.32.35.135

ΠΡΟΣ : ✓ Τη Βουλή των Ελλήνων
Δ/ση Κοιν/κού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων

ΚΟΙΝ: Ως ο Πίνακας Διανομής

ΘΕΜΑ: Απάντηση στην αριθ. 10832/20-5-13 ερώτηση.

Σε απάντηση της με αριθ. πρωτ. 10832/20-5-13 ερώτησης που κατέθεσε ο Βουλευτής κ. Κ. Μπαρμπαρούσης, για τα θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Οικονομικών σας διαβιβάζουμε το υπ' αριθ.332/28-5-13 έγγραφο του Σ.Ο.Ε.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Ακριβές Αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΤΟΥΡΝΑΡΑΣ



α/α
ΚΩΝ/ΝΟΣ Φ. ΡΑΜΦΟΣ
ΠΕ/Α'

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

1.Γραφεία κ. κ. Υπουργών

- Εσωτερικών
Σταδίου 27,10183, Αθήνα
 - Δικαιοσύνης, Διαφάνειας &
Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων
Μεσογείων 96,10127,Αθήνα
 - Περιβάλλοντος, Ενέργειας
& Κλιματικής Αλλαγής
Αμαλιάδος 17,11523, Αθήνα
 - Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας,
Υποδομών, Μεταφορών
& Δικτύων
Νίκης 5-7,10180, Αθήνα
- ### **2.Βουλευτή κ. Κ. Μπαρμπαρούση**
- Δια της Βουλής των Ελλήνων

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο κ. Υπουργού
2. Γραφείο κ. Γεν. Γραμμ. Δημ. Περιουσίας
3. Γενικές Δ/νσεις Δημ. Περιουσίας & Εθνικών
Κληροδοτημάτων και Οικονομικής Πολιτικής
4. Δ/νσεις Δημ. Περιουσίας και Τομέων Παραγωγής
5. Γραφείο Κοιν/κού Ελέγχου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

ΑΡΙΘΜΟΣ: 332

ΗΜΕΡΑ: 28.5.13

Πληροφορίες : Π.Κανελλάκης
Τηλέφωνο : 210 64 66 383
Fax : 210 64 66 192
Αριθ. Φ. : 203/276/475

Αθήνα 27/05/2013

ΠΡΟΣ: Υπουργείο Οικονομικών
Γεν. Δ/ση Οικ. Υπηρεσιών
Δ/ση Τομέων Παραγωγής
Τμήμα Γ
Νίκης 5-7 Πλ. Συντάγματος
ΤΚ 101 80 Αθήνα

Θέμα : Απάντηση στην ερώτηση με ΑΠ 10832/20.05.2013 του βουλευτή κ. Κ. Μπαρμπαρούση της Χρυσής Αυγής.

Σχετικό: α) ΑΠ 321/25.05.2013 έγγραφο του ΥΠΟΙΚ Γεν. Δ/ση Οικονομικής Πολιτικής, Δ/ση τομέων Παραγωγής, Τμήμα Γ.
β) ΑΠ ΓΚΕ 1083681 ΕΞ 2013 4157/23.05.2013 του ΥΠΟΙΚ Αυτοτελές Γραφείου Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
γ) ΑΠ Ερωτήσεων 10832/2.5.2013 της Βουλής των Ελλήνων, Δ/ση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου

Σε απάντηση του άνω (α) σχετικού εγγράφου σας, σας ενημερώνουμε ότι :

Α. Ανεξάρτητα της ορθότητας ή μη της εκτίμησης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, είναι απαραίτητο να τονισθεί ότι η αγοραία αξία (η οποία προσδιορίζεται με την έκθεση εκτίμησης του Σ.Ο.Ε.) δεν έχει απολύτως καμία σχέση με την «αντικειμενική».

Σχετικά με το θέμα αυτό παρακαλούμε να λάβετε υπόψη σας τα εξής :

Η αγοραία αξία ενός ακινήτου διαμορφώνεται και μεταβάλλεται υπακούοντας στους νόμους της προσφοράς και της ζήτησης, στα πλαίσια της τοπικής αγοράς ακινήτων. Είναι η πραγματική, αγοραία ή εμπορική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου.

Αντίθετα η «αντικειμενική» αξία έχει επινοηθεί για καθαρά - και μόνο - φορολογικούς σκοπούς και είναι ένας σταθερός, άκαμπτos δείκτης, που ορίζεται από το Υπουργείο των Οικονομικών, το οποίο κατά διαστήματα τον αλλάζει και τον προσαρμόζει στην εκάστοτε κυβερνητική πολιτική για τη φορολόγηση των ακινήτων. Δεν σχετίζεται ούτε συσχετίζεται η «αντικειμενική» με την αγοραία αξία. Ούτε θεσμικά ούτε ουσιαστικά.

Οι δυο αξίες μπορεί σε κάποια χρονική στιγμή να διασταυρωθούν και να συμπίπτουν. Συνηθέστατα δεν συμπίπτουν και, μέγ. προ ολίγων ετών, η αντικειμενική ήταν από λίγο ως πολύ χαμηλότερη της αγοραίας, ανάλογα και με το χρόνο που έχει διαρρεύσει από την τελευταία αναθεώρηση των «αντικειμενικών» δεικτών της μεθόδου. Όμως όχι πάντα. Υπάρχουν περιπτώσεις που οι «αντικειμενικές» αξίες είναι υψηλότερες από τις αγοραίες.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Ειδικά σε περιπτώσεις αγροτικών ή/και δασικών εκτάσεων, η «αντικειμενική μέθοδος» είναι ιδιαίτερα ανακριβής και αόριστη, διότι με αυτή γίνεται σύγκριση του μεταβιβαζομένου γεωτεμαχίου με τη βασική αξία (Α.Β.Α. ή Ε.Β.Α.), η οποία αναφέρεται σε «καλλιεργήσιμη γη, μη αρδευόμενη με μονοετή καλλιέργεια κλπ.». Στην περίπτωση αυτή, η μέθοδος είναι ισοπεδωτική και γίνεται με γενικευμένους συντελεστές, με συνέπεια να οδηγεί σε φορολογητέες «αντικειμενικές» αξίες, που δεν έχουν καμιά σχέση με τις αγοραίες.

Για τους λόγους αυτούς η «μέθοδος “αντικειμενικού” προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας μεταβιβαζομένων ακινήτων» του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, δεν θεωρείται και δεν λαμβάνεται υπόψη ως εκτιμητική μέθοδος.

Αντίστοιχες «αντικειμενικές» μέθοδοι υπάρχουν και σε άλλες χώρες αλλά σε καμμία περίπτωση δεν χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση της αγοραίας αξίας ακινήτων.

Σύμφωνα με όσα αναφέρονται πιο πάνω, δικαιολογείται ενδεχόμενη κριτική στην έκθεση του Σ.Ο.Ε. εφ' όσον αυτή καταλήγει σε συμπεράσματα που απέχουν από την αγοραία αξία ακινήτων της περιοχής, αλλά η σύγκριση της αγοραίας αξίας με την αντικειμενική αποτελεί χονδροειδές σφάλμα.

Β. Επειδή από τον κρίσιμο χρόνο της έκθεσης εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. έχει παρέλθει μεγάλο χρονικό διάστημα (μεγαλύτερο των 6 μηνών) αυτή ήδη είναι χρονικά ανεπίκαιρη, έχει ανάγκη επικαιροποίησης και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την μεταβίβαση του ακινήτου.

Γ. Η εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. δεν είναι δεσμευτική με την έννοια ότι στην συγκεκριμένη περίπτωση ο Δήμος δεν μπορεί αν αγοράσει το ακίνητο σε τιμή υψηλότερη της εκτιμηθείσας. Μπορεί όμως να το διαπραγματευτεί σε χαμηλότερη

Δ. Ακόμα η εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. είναι εμπιστευτική και κοινοποιείται μόνο στον αιτούντα (Δήμο), με σκοπό αυτός να μπορεί αν διαπραγματευτεί την αξία, χωρίς ο ιδιώτης να γνωρίζει την εκτιμηθείσα αξία.

Ε. Ειδικότερα, στις συγκεκριμένες παραγράφους της ερώτησης του κ. Βουλευτή, απαντάμε ως εξής :

1. Δεν αφορά το Σ.Ο.Ε.
2. Δεν αφορά το Σ.Ο.Ε.
3. Η εκτίμηση του Σ.Ο.Ε., η μεθοδολογία, τα συγκριτικά στοιχεία και λοιπά στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη, η επεξεργασία των στοιχείων και γενικά όλη η διαδικασία που ακολουθήθηκε για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου περιγράφεται αναλυτικά στην έκθεση εκτίμησης υπ' αριθμ. Φ.6637/12392/02.04.2012, την οποία συνέταξε ο Ο.Ε. του Σ.Ο.Ε.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Το Σ.Ο.Ε. δεν δίνει ποσοποιητικά αξιών, συντάσσει εκθέσεις, οι οποίες είναι ακριβείς και αναλυτικές, με σκοπό να είναι δυνατή η διατύπωση των αντιρρήσεων, όσων κάνουν κριτική στην έκθεση εκτίμησης, στα συγκεκριμένα σημεία στα οποία διαφωνούν ώστε να μην διατυπώνονται γενικευμένες και αόριστες απόψεις για την ακρίβεια των εκτιμήσεων.

Ανεξάρτητα από όσα αναφέρονται ανωτέρω, σήμερα, η αξία του συγκεκριμένου ακινήτου, ενδεχομένως υπολείπεται της εκτιμηθείσας προ έτους και πλέον, λόγω της οικονομικής ύφεσης και της καθοριστικής επίδρασής της στην κτηματαγορά.

4. Δεν αφορά το Σ.Ο.Ε.

5. Δεν αφορά το Σ.Ο.Ε.

6. Το ακίνητο υπεδείχθη στον εκτιμητή, του Σ.Ο.Ε. από εκπρόσωπο του Δήμου.

Το ιδιωτικό συμφωνητικό, με το οποίο είχε συμφωνηθεί αξία 80.000 € για τη μεταβίβαση του ακινήτου δεν υπεδείχθη ποτέ στον εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. Σημειώνεται όμως ότι, και να είχε υποδειχθεί δεν θα επηρέαζε την εκτίμησή τους, δεδομένου ότι, οι ιδιωτικές συμφωνίες μεταξύ Δήμου και πωλητών δεν μπορεί να ληφθούν υπόψη ως στοιχεία που επηρεάζουν την εκτίμηση, είτε η συμφωνηθείσα αξία είναι μικρότερη είτε και πολλαπλάσια της πραγματικής αγοραίας.

7. Δεν αφορά το Σ.Ο.Ε.

Θεωρούμε ότι απαντήσαμε στις ερωτήσεις που μας θέσατε και είμαστε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση.



Μέλη
Παύλος Κανελλάκης
Γενικός Δ/ντής