



10 MAR. 2016

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΤΜΗΜΑ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Ταχ.Δ/ση : Λεωχάρους 2
Ταχ.Κώδικας : 105 62 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Χ. Κυρλιγκίτση
Τηλέφωνο : 210 3235114
FAX : 210 3235135
e-mail : ckirlig@1988.syzefxis.gov.gr

Αθήνα, 04/03/2016

Αρ.Πρωτ.: ΑΤΚΕ 1037528 ΕΞ 2016/853

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

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

ΘΕΜΑ: Σχετικά με την αριθμ. πρωτ. 2655/26.1.2016 ερώτηση.

Σε απάντηση της αριθμ. πρωτ. 2655/26.1.2016 ερώτησης, που κατέθεσε ο Βουλευτής κ. Ν. Δένδιας, σας γνωστοποιούμε ότι

Με την ΠΟΛ.1009/18-1-2016 απόφαση του αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 48/Β'/20-1-2016) αναπροσαρμόστηκαν οι τιμές του συστήματος Αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας, με αναδρομική ισχύ από 21-5-2016.

Η απόφαση αυτή εκδόθηκε σε συμμόρφωση με την υπ' αριθ. 4446/2015 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ), μετά από εισήγηση των αρμόδιων Επιτροπών του άρθρου 41 του νόμου 1249/82 που συγκροτήθηκαν στις τέσσερις φορολογικές περιφέρειες της Χώρας, λαμβάνοντας υπόψη την καθολική και αντίστοιχη με το ύψος της τιμής ζώνης, μεταβολή των αξιών των ακινήτων όλης της Χώρας, ενιαία και για όλες τις κατηγορίες ακινήτων.

Τις εισηγήσεις των Επιτροπών τεκμηριώνει και το ποσοστό μεταβολής του δείκτη τιμών κατοικιών της Τράπεζας της Ελλάδος (δημοσιευμένα στοιχεία www.bankofgreece.gr), το οποίο ανέρχεται σε 23,8% ανάμεσα στα έτη 2005 και 2014 (το 2005 είναι ο χρόνος εισήγησης των προϊσχυουσών τιμών του 2007 και το 2014 είναι ο χρόνος με τα τελευταία καταχωρηθέντα στοιχεία στην ιστορική χρονοσειρά του δείκτη τιμών κατοικιών της ΤτΕ).

Το μεγαλύτερο ποσοστό μείωσης από 17% έως και 19% αφορά τις Τιμές Ζώνης από 1.550 έως 2.500 €/τ.μ.. Οι ζώνες αυτές περιλαμβάνουν κατά κύριο λόγο μεγάλες αστικές περιοχές όπου σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ) παρατηρείται η μεγαλύτερη πτώση στις αξίες κατοικιών.

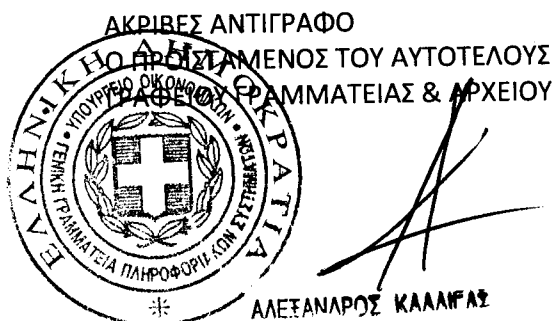
Για να είναι συγκρίσιμες οι εμπορικές αξίες που δημοσιεύονται στον τύπο με αυτές των Τιμών Ζώνης θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η αξιοπιστία της πηγής από την οποία προέρχονται, το είδος των ακινήτων, η παλαιότητά τους, η θέση τους, ο όροφος κλπ. Δεδομένου ότι η Τιμή Ζώνης (ΤΖ) αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο (μ2) επιφάνειας, **καινούργιας** κατοικίας ή διαμερίσματος στον Α' όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο και λαμβάνοντας υπόψη α) ότι η μέση τιμή κατασκευής για κατοικίες-διαμερίσματα χαμηλού κόστους ανέρχεται σε **750 €/τμ**, μέσου κόστους σε 900 €/τμ, υψηλού κόστους 1.050 €/τμ και πολυτελείας 1.200 €/τμ (σύμφωνα με το με αρ. πρ. 9261/22-5-2015 σχετικό έγγραφο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας), και β) ότι στην τιμή ζώνης περιλαμβάνεται και η αξία του αναλογούντος οικοπέδου, μεγαλύτερα ποσοστά μείωσης της τιμής ζώνης θα οδηγούσαν σε πολλές περιπτώσεις σε τιμές εκκίνησης κάτω του κόστους κατασκευής και απαξίωση του αναλογούντος οικοπέδου.

Ενδεικτικά εξετάζοντας μια περιοχή από αυτές για τις οποίες αναφέρετε ότι οι Αντικειμενικές Αξίες των ακινήτων εξακολουθούν και μετά την αναπροσαρμογή να υπερβαίνουν τις αγοραίες, σας γνωρίζουμε ότι στην περιοχή του Χολαργού οι προϊσχύουσες Τιμές Ζώνης κυμαίνονταν από 1.800 €/τμ - 2.200 €/τμ και με μείωσή τους από 14% έως 18% μετά την αναπροσαρμογή κυμαίνονται από 1200€/τμ – 1800 €/τμ. Σύμφωνα με τα στοιχεία του ερωτήματός σας οι τιμές αυτές υπερβαίνουν κατά 42,86% τις αγοραίες τιμές. Άρα οι αγοραίες τιμές κυμαίνονται από 685€/τμ – 1.028€/τμ, δηλαδή τα καινούργια διαμερίσματα έχουν εμπορικές τιμές κάτω από το χαμηλότερο κόστος κατασκευής σύμφωνα με το Τεχνικό Επιμελητήριο και μηδενική αξία αναλογούντος οικοπέδου.

Με την ΠΟΛ.1009/18-1-2016 απόφαση του αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, η Διοίκηση συμμορφώθηκε με την απόφαση του Συμβουλίου Επικρατείας (ΣτΕ) για αναπροσαρμογή των Αντικειμενικών Αξιών με αναδρομική ισχύ. Όσον αφορά το ποσοστό μεταβολής τους, δεδομένου ότι δεν επιβάλλεται από το Συμβούλιο Επικρατείας (ΣτΕ), αυτό προέκυψε από τη μελέτη των αγοραίων τιμών σύμφωνα με τις διαδικασίες που ορίζουν οι διατάξεις του αρθρ.41 του ν.1249/82 και η οποία ακολουθήθηκε.

Επίσης σας γνωρίζουμε ότι, η Διοίκηση μελετά ήδη την διαδικασία με βάση την οποία θα γίνει η νέα αναμόρφωση των τιμών ζωνών, προκειμένου να ανταποκριθεί στην υποχρέωση που τίθεται σύμφωνα με τον ν.4336/2015 για την εναρμόνιση των Αντικειμενικών Αξιών των ακινήτων με τις τιμές της αγοράς μέχρι το τέλος του 2016.

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΤΡΥΦΩΝ Ζ. ΑΛΕΞΙΑΔΗΣ



ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού
3. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Δημόσιας Περιουσίας
4. Τμήμα Κοινοβουλευτικού Ελέγχου