

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 2484
Ημερομ. Κατάθεσης: 2/9/2020



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Π. ΔΑΒΑΚΗΣ
Βουλευτής Λακωνίας Ν.Δ.

3/8/2020

Προς
το Τμήμα Αναφορών της ΒτΕ

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς τον υπουργό Οικονομικών

Καταθέτω ως Αναφορά προς τον αρμόδιο υπουργό, το ακόλουθο έγγραφο πολίτη, με θέμα *Άδικη και αντιαναπτυξιακή αναντιστοιχία πραγματικών με «αντικειμενικές» τιμές οικοπέδων σε στάσιμους και φθίνοντες οικισμούς* και παρακαλώ θερμά για τις δικές σας ενέργειες.

Ο Αναφέρων βουλευτής

**Αθανάσιος Π. Δαβάκης
Βουλευτής Λακωνίας**

Εκπαιδευτικός

Πάτρα,

Τηλ.

e-mail:

Πάτρα 26 Ιουλίου 2020

ΑΝΑΦΟΡΑ ΠΡΟΣ ΤΟ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ:

1. Γραφείο Υπουργού κ. Χρήστου Σταϊκούρα
2. Γραφείο Υφυπουργού Φορολογικής Πολιτικής και Δημ. Περιουσίας κ. Απόστολου Βεσυρόπουλου
3. Γεν. Γραμματεία Φορολογικών και Τελωνειακών Θεμάτων / Γρ. Γ. Γραμματέα. κας Αθηνάς Καλύβα
4. Γ. Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων / Γρ. Γεν. Δντή κ. Στ. Μπάκα

ΘΕΜΑ: Άδικη και αντιαναπτυξιακή αναντιστοιχία πραγματικών με «αντικειμενικές» τιμές οικοπέδων σε στάσιμους και φθίνοντες οικισμούς.

Κύριε Υπουργέ,

Κυρία Γενική,

Κύριοι Γ. Διευθυντές,

Τον Σεπτέμβριο του 2011 είχα στείλει αναφορά μου στον τότε αρμόδιο αναπληρωτή Υπουργό και τις καθ' ύλην αρμόδιες Διευθύνσεις (αρ. πρωτ. ΥΠΟΙΚ 11387887/5-10-2011), θέτοντας το θέμα της ευρύτατης αναντιστοιχίας που υπάρχει μεταξύ αγοραίων και αντικειμενικών τιμών στους στάσιμους και φθίνοντες μη τουριστικών χαρακτηριστικών οικισμούς της χώρας. Κάνοντας ιδιαίτερη αναφορά στους οικισμούς αυτού του τύπου της Λακωνίας από την οποία κατάγομαι και γνωρίζω καλά, έθετα το θέμα στην γενική του διάσταση, ζητώντας να μελετηθεί με βάση τα στοιχεία της αγοράς και να ρυθμιστεί δίκαια

και ρεαλιστικά σε επίπεδο χώρας. Είχα λάβει τότε απαντήσεις, τις υπ' αριθμ. 150148/2771/00ΤΥ/Δ της Γ. Δ/νσης Δημ. Περιουσίας και Κληροδοτημάτων/Δνση Τεχν. Υπηρεσιών /Τμ. Δ' και 0006843/5-10-2011 του Γραφείου του Αναπλ. Υπουργού, με την οποία αναγνωριζόταν το τεκμηριωμένο της αναφοράς και δινόταν υπόσχεση εξορθολογισμού του συστήματος.

Πλην όμως, έκτοτε, πέραν της μικρής οριζόντιας μείωσης αντικειμενικών αξιών που έγινε το 2015-16, αλλαγές που να αντιμετωπίζουν τέτοιες δομικές στρεβλώσεις δεν επιχειρήθηκαν και το πρόβλημα παραμένει.

Παραθέτω και πάλι το κείμενο της τότε αναφοράς μου διότι ισχύει στο ακέραιο και σήμερα, πράγμα που διαπίστωσα και πρόσφατα, όταν επώλησα οικοπέδό μου σε μικρό οικισμό της Λακωνίας με την αντικειμενική τιμή (και τον αντίστοιχο φόρο) να υπολογίζονται σε επίπεδα σχεδόν τριπλάσια της πραγματικής τιμής πώλησης.

Παρακαλώ και πάλι θερμά κύριε ΥΠΟΥΡΓΕ και κ.κ. αρμόδιοι Διευθυντές ΣΚΥΠΤΕ με προσοχή στο θέμα, μελετήστε το και προβείτε στον αναγκαίο για λόγους στοιχειώδους δικαιοσύνης αλλά και ανάπτυξης εξορθολογισμό. Επαναλαμβάνω, ότι δεν μιλάω μόνο για το χωριό μου, ούτε για τον νομό καταγωγής μου, αλλά για το ΣΥΝΟΛΟ των οικοπέδων των στάσιμων και φθινόντων οικισμών της χώρας που ΑΔΙΚΟΥΝΤΑΙ βαριά. Δεν θέτω ένα ατομικό παράπονο αλλά ένα δημόσιο ζήτημα.

Ακολουθεί το κείμενο της αναφοράς μου του 2011, που ισχύει εν πολλοίς και σήμερα:

«Έγινε γνωστό από τον τύπο ότι το Υπουργείο Οικονομικών επεξεργάζεται εκ νέου τις παραμέτρους του υφιστάμενου συστήματος αντικειμενικών αξιών των ακινήτων, έτσι ώστε αυτές και ιδιαίτερα οι τιμές ζώνης να ανταποκρίνονται, κατά τη μέγιστη δυνατή προσέγγιση, στα πραγματικά ισχύοντα στην αγορά.

Πρόκειται για στόχο ορθότατο που υπηρετεί μακροχρονίως τα συμφέροντα του δημοσίου, αλλά και τους ίδιους τους κατόχους ακινήτων και την αγορά δεδομένου ότι μόνο έτσι μπορεί να εμπεδωθεί αίσθημα δικαίων και φορολογικά προβλέψιμων συναλλαγών.

Με την παρούσα επιθυμώ να επιστήσω την προσοχή σας ώστε να ληφθεί υπόψη κατά την επεξεργασία των αλλαγών, σε μια σοβαρή αστοχία του ισχύοντος, από 1-1-2011 Πίνακα Αντικειμενικών Αξιών που οδηγεί **σε κραυγαλέα άδικες και βαρύτατα αναντίστοιχες προς την πραγματικότητα αποτιμήσεις ακινήτων.**

Αναφέρομαι στις τιμές ζώνης που έχουν αποδοθεί σε επαρχιακούς αγροτικούς «στάσιμους» ή και «φθίνοντες», χωρίς τουριστικό ενδιαφέρον οικισμούς, στους οποίους, προκύπτουν αξίες οικοπέδων όχι απλά κατά ένα ποσοστό μεγαλύτερες

από τις πραγματικές, αλλά **3 και 4 και 5 φορές μεγαλύτερες** από την πραγματική αξία τους, η οποία, σας διαβεβαιώνω, δεν υπερβαίνει την αντίστοιχη των χωραφιών (1,5 ως 3,5 ευρώ το τμ) περισσότερο από 25 με 35%!

Στην πράξη, η κατάσταση αυτή οδηγεί εκτός από το αίσθημα της βαρύτατης αδικίας έναντι μάλιστα πολιτών οι οποίοι κατά την πλειοψηφία τους είναι στα όρια της φτώχειας ή κάτω από αυτά και στην ματαίωση κάθε συναλλαγής, μια και τα συνολικά βάρη μεταβίβασης, που εξαρτώνται από την αντικειμενική αξία (εφορία, συμβολαιογράφος, υποθηκοφυλακείο, δικηγόροι) **καταλήγουν να υπερβαίνουν εν συνόλω την αξία των ακινήτων αυτών!**

Επιπλέον, θα οδηγήσει σε περαιτέρω ενίσχυση της νοοτροπίας πολλών χωρικών να μην δηλώνουν τα κληρονομούμενα εντός τέτοιων οικισμών ακίνητά τους, αρκούμενοι να τα μοιράσουν «δια λόγου», μια και το κόστος νόμιμης αποδοχής κληρονομίας τους θα ισοδυναμούσε με αγορά και πλέον αυτών των ακινήτων, τυπικά οικοπέδων, στην πράξη όμως αγρών. Αυτό ούτε τους ίδιους συμφέρει, ούτε τα φορολογικά συμφέροντα του κράτους, ούτε την ολοκλήρωση -κάποτε- κτηματολογίου στη χώρα μας.

Θα αναφερθώ σε συγκεκριμένο παράδειγμα, την περίπτωση του οικισμού Γούβες του Δήμου Ευρώτα Λακωνίας από τον οποίο κατάγομαι.

Με την απόδοση στον οικισμό αυτόν τιμής ζώνης 700 ευρώ το τ.μ. και συντελεστή εμπορικότητας 1 προκύπτουν (αναλόγως και με το μήκος της πρόσοψης) τιμές οικοπέδων που κυμαίνονται από 13.000 ως και πολύ πλέον των 20.000 ευρώ το στρέμμα.

Σημειώνω ότι πρόκειται για ημιορεινό, καθαρά αγροτικό οικισμό με τουλάχιστον 5 μισογκρεμισμένα σπίτια, τα οποία ουδείς ενδιαφέρεται να αγοράσει, μη παραθαλάσσιο ή κατά οποιαδήποτε έννοια τουριστικό και του οποίου ο πληθυσμός από 300 κατοίκους τη δεκαετία του '70 έχει πέσει σε κάτω των 180 σήμερα. Η ακριβότερη αγορά οικοπέδου των τελευταίων ετών (από τις σπάνιες που πραγματοποιούνται) ήταν εκείνη κεντρικής «μάντρας» εκ μέρους του Δήμου, που μετετράπη στην πλατεία του χωριού και σε τιμή όχι μεγαλύτερη των 10 ευρώ ανά τμ. Για οποιοδήποτε άλλο οικόπεδο στο χωριό (ουσιαστικά πρώην γιδόμαντρες που έτυχε να βρίσκονται εντός των ορίων της ζώνης οικισμού) ουδείς προσέφερε ή προσφέρει περισσότερα από 4-6 ευρώ ανά τμ. Επομένως τόσο η τιμή ζώνης όσο και ο συντελεστής εμπορικότητας είναι **αρκετές φορές** αυξημένα σε σχέση με την πραγματική κατάσταση.

Προσθέτω, ότι οι ίδιοι συντελεστές ζώνης και εμπορικότητας έχουν αποδοθεί και στον πεδινό αναπτυσσόμενο οικισμό της Κάτω Γλυκόβρυσης (1000 κάτοικοι), κάτι που δείχνει ότι οι συντάκτες του πίνακα του Ιανουαρίου 2011 λειτούργησαν με εξωφθάλμως πρόχειρα, χοντρικά και ισοπεδωτικά κριτήρια.

Επισημαίνω ότι, αντιθέτως, για τους μεγαλύτερους οικισμούς (πλέον των 2000 κατοίκων) του συγκεκριμένου αγροτικού νομού, που αναφέρομαι (Λακωνίας), προκύπτουν, όπως με πληροφόρησαν γνώστες των σχετικών αγορών, αξίες λίγο – πολύ κοντά στα πραγματικά δεδομένα της αγοράς, κάτι που επιτείνει το αίσθημα της σοβαρής αδικίας έναντι των κατά τεκμήριο αδυνατοτέρων κατοίκων των μικρών οικισμών.

Το ίδιο πρόβλημα και οι ίδιες εξωφρενικές αναντιστοιχίες με τα πραγματικά δεδομένα ισχύουν και για άλλους οικισμούς τόσο του συγκεκριμένου νομού όσο και όλων των άλλων με ανάλογα χαρακτηριστικά της χώρας. Προσθέτω ότι συχνά τα κτήματα αυτά, τυπικά οικοπέδα, ουσιαστικά αγροί, λόγω και του αραιού χαρακτήρα της δόμησης που παρατηρείται σε αγροτικούς οικισμούς, έχουν συχνά έκταση ενός, δύο ή και περισσότερων στρεμμάτων με αποτέλεσμα οι αντικειμενικές τους αξίες να ανεβαίνουν στην τάξη των πολλών δεκάδων χιλιάδων ευρώ, οφθαλμοφανώς εξωπραγματικές και βαριά άδικες.

Παρακαλώ επομένως, στα πλαίσια της επεξεργασίας νέου εγγυτέρου προς την πραγματικότητα της αγορά συστήματος αντικειμενικών αξιών, και προς όφελος τόσο των εσόδων του δημοσίου όσο και της αποτροπής της συνέχισης βαρύτατων αδικιών εις βάρος των πλέον αδύναμων οικισμών και κατοίκων της χώρας, δώσετε προσοχή στην περίπτωση των στάσιμων ή φθινόντων μη τουριστικών οικισμών της χώρας και αποκαταστήσετε την ισοπολιτεία και την δικαιοσύνη, αποδίδοντας σε αυτούς τιμές ζώνης, συντελεστές εμπορικότητας και αξιοποίησης οικοπέδου που να λαμβάνουν υπόψη τον χαρακτήρα τους ως φθινόντων οικισμών και να προκύπτουν από πραγματικά δεδομένα και όχι από προχειρότητες, εικασίες και ισοπεδωτικές λογικές.»

Με την ελπίδα αυτή τη φορά να μη μείνουμε στις διαπιστώσεις αλλά να δοθεί νομοθετική λύση.

Μετά τιμής

Γεώργιος Ν. Κανέλλης