



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΠΑΝΑΣ

Βουλευτής Χαλκιδικής – ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ

23/07/2021

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον Υπουργό Οικονομικών κ. Σταϊκούρα Χρήστο

ΘΕΜΑ : «Προσδιορισμός αντικειμενικών αξιών ακινήτων στη Χαλκιδική μετά την έγκριση της ρυμοτομίας».

Κύριε Υπουργέ

Στην ευρύτερη περιοχή των αγροκτημάτων του πρώην Δήμου Καλλικράτειας (αγροκτήματα Νέας Καλλικράτειας, Νέας Ηράκλειας , Αγίου Παύλου , Σωζόπολης και Νέων Συλλάτων , οικισμός Νέας Καλλικράτειας) , νυν ΔΕ Καλλικράτειας του Δ. Νέας Προποντίδας της Π.Ε. Χαλκιδικής, ξεκίνησε το έτος 1988, κατόπιν ενεργειών των Τοπικών Αρχών, η διαδικασία πολεοδόμησης του παραλιακού μετώπου της περιοχής, με σκοπό την προστασία του περιβάλλοντος και την αποφυγή της άναρχης και αυθαίρετης δόμησης.

Οι πολεοδομικές μελέτες αφορούσαν όλο το παραλιακό μέτωπο του πρώην Δήμου Καλλικράτειας , ως επί το πλείστον **περιοχές Β' Κατοικίας** , εκτός από μια που αφορούσε την επέκταση του οικισμού της Νέας Καλλικράτειας (**περιοχή Α' κατοικίας**).

Σύμφωνα με το Ν.1337 ΦΕΚ Α' 33/14.3.1983 η διαδικασία που ορίζεται, είναι η εξής: Αποτύπωση της περιοχής και σύνταξη πολεοδομικών μελετών από πολεοδόμους μηχανικούς, ανάρτηση των μελετών για την υποβολή ενστάσεων ή αντιρρήσεων από τους ιδιοκτήτες ακινήτων, έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου με έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, το οποίο καθορίζει τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, τις χρήσεις γης, τις αρτιότητες και γενικότερα του όρους δόμησης της εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης και κύρωση των Πράξεων Εφαρμογής των Πολεοδομικών μελετών, με την έγκριση της οποίας, καθορίζονται οι τελικές ιδιοκτησίες ύστερα από τις εισφορές των ιδιοκτητών σε γη, αλλά και η εισφορά σε χρήμα που οφείλουν οι ιδιοκτήτες στον οικείο Δήμο, η οποία προκύπτει από την εναπομένουσα έκταση, ύστερα από την υποχρεωτική εισφορά σε γη των ιδιοκτητών, για την δημιουργία έργων υποδομής της μελέτης.

Με την πάροδο των ετών, κάποιες από τις Πολεοδομικές Μελέτες ολοκληρώθηκαν, σε κάποιες υπάρχει Έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου με έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, ενώ σε κάποιες άλλες δεν έχουμε κάποια εξέλιξη. Στις περιοχές, όπου έχουμε Έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου με έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, το Υπουργείο Οικονομικών και οι αρμόδιες Δ.Ο.Υ., τις αντιμετωπίζουν φορολογικά ως εκτάσεις εντός σχεδίου στο **σύνολό του αρχικού εμβαδού τους**, πριν καν κυρωθεί η Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης, συνυπολογίζοντας το συνολικό εμβαδόν του αγροτεμαχίου ως εντός σχεδίου έκταση, χωρίς να αφαιρείται το ρυμοτομούμενο εμβαδόν της εισφοράς σε γη, **με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες να καλούνται να πληρώνουν φόρους μεταβίβασης ακινήτων**

και Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησία Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α), δυσανάλογο με το τελικό εμβαδόν του ακινήτου (το 50% εκχωρείται εκ του νόμου στον οικείο Δήμο για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων).

Επιπροσθέτως , η μη ύπαρξη αντικειμενικών αξιών στην περιοχή και ο υπολογισμός της αξίας των ακινήτων στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. με συγκριτικά στοιχεία , στρεβλώνουν την πραγματική αξία των ακινήτων αλλά και τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησία Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α) , καλώντας τους ιδιοκτήτες γης, να έρθουν αντιμέτωποι με δυσβάστακτους και δυσανάλογους φόρους, για μια δυνητική κατάσταση ενός ακινήτου που θα δημιουργηθεί στο μέλλον.

Δεδομένου ότι αποτέλεσμα αυτού είναι, οι πραγματικές αξίες των ακινήτων αυτής της κατηγορίας, να είναι τρείς έως τέσσερις φορές μικρότερες από αυτές που εκτιμούν οι αρμόδιες Δ.Ο.Υ. , με συνέπεια οι φόροι που προκύπτουν να καθιστούν , αφενός μεν, αποτρεπτική οποιαδήποτε διαδικασία μεταβίβασης (κληρονομική ή αγοραπωλησία) ή μακροχρόνιας μίσθωσης, αφετέρου δε, αδύνατη την αποπληρωμή και εξόφληση του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησία Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α).

Δεδομένου ότι σε σύντομο χρονικό διάστημα, τόσο λόγω της παρατεταμένης οικονομικής χρήσης , όσο και της πανδημίας , θα προκύψει έντονα το φαινόμενο των αναξιοποίητων και ερημωμένων ακινήτων , σε μία εποχή που οι επενδύσεις στη χώρα μας και ιδιαίτερα στην Περιφερειακή Ενότητα της Χαλκιδικής είναι απαραίτητες και επιβεβλημένες.

Δεδομένου ότι είναι ένα πρόβλημα που ταλανίζει τους ιδιοκτήτες γης της ευρύτερης περιοχής , οι οποίοι κατέχουν αγροτεμάχια σε περιοχές στις οποίες υπάρχει Έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου με έκδοση Προεδρικού Διατάγματος

Ερωτάσθε κ.κ. Υπουργέ :

- 1) Προτίθεσθε να καθορίσετε νομοθετικά τις αντικειμενικές αξίες των παραπάνω ιδιοκτησιών , ώστε να πλησιάζουν τις πραγματικές αξίες των ακινήτων και να μη γίνεται ο υπολογισμός τους με συγκριτικά στοιχεία;
- 2) Σκοπεύετε να προχωρήσετε σε ρύθμιση, ώστε η αξία των ακινήτων στις εν λόγω περιοχές να γίνεται στην τελική εναπομένουσα ιδιοκτησία του ακινήτου , μετά την εισφορά σε γη και όχι στο σύνολο της ιδιοκτησίας;

Ο ερωτών Βουλευτής Χαλκιδικής

Πάνας Απόστολος