

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ: 1395
Ημερομ. Κατάθεσης: 24/11/2025



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΠΑ.ΣΟ.Κ-ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς: τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών

ΘΕΜΑ: Τα κενά του αντικειμενικού συστήματος αξιών οδηγούν σε εξωφρενικές τιμές υπολογισμού της φορολογητέας αξίας και αντίστοιχα επίπεδα φορολόγησης κατά την αγοραπωλησία γεωτεμαχίων σε μη οριοθετημένους οικισμούς της Αρκαδίας όπως στην ορεινή κοινότητα Παλαιόπυργου της Δημοτικής Ενότητας Λεβιδίου

Με την αριθμ.2470/8.1.2024 ερώτηση μου υπενθύμισα στην πολιτική ηγεσία του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ότι παρά τη διαφημισθείσα «μεταρρύθμιση» του πλαισίου προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών της ακίνητης περιουσίας τον Ιούνιο του 2021 παραμένουν σοβαρές δομικές αδυναμίες στο σύστημα υπολογισμού αξίας αντικειμενικών αξιών και των φόρων μεταβίβασης.

Ενδεικτικά στην ορεινή κοινότητα Παλαιόπυργου της Δημοτικής Ενότητας Λεβιδίου του Δήμου Τρίπολης ο υπολογισμός της φορολογητέας αξίας γεωτεμαχίου που βρίσκεται στη ζώνη των 800 μέτρων από τον μη οριοθετημένο και προϋφιστάμενο του 1923 οικισμό γίνεται με τη μέθοδο των «συγκριτικών στοιχείων» από την αρμόδια Δ.Ο.Υ., παρά το γεγονός ότι το ακίνητο βρίσκεται εντός της κτηματικής περιφέρειας του Παλαιοπύργου.

Το αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας ωστόσο οδηγεί σε υπολογισμό φορολογητέας αξίας και φόρου πολύ υψηλότερου σε σχέση, όχι απλά με το αν το ακίνητο ήταν εντός του προϋφιστάμενου του 1923 οικισμού Παλαιόπυργου αλλά ακόμα και, με το αν το ακίνητο ήταν εντός της κτηματικής περιφέρειας του Λεβιδίου που είναι η πρωτεύουσα της Δημοτικής Ενότητας.

Στην απάντηση του ο πρώην Υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, χωρίς να απαντήσει κάτι για την ουσία της υπόθεσης, διαβίβασε το υπ' αριθμ. πρωτ. 5087 ΕΞ 2024/11.1.2024 έγγραφο του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων και το υπ' αριθμ. πρωτ. ΔΕΦΚ Β 1006239 ΕΞ 2024/16.1.2024 έγγραφο της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

Στην απάντησή του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων σημειώνεται ότι «[β]ρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία ένταξης στο Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων (ΑΠΑΑ) νέων περιοχών στην Επικράτεια της χώρας, για την υλοποίηση της οποίας έχουν ζητηθεί εγγράφως από την Υπηρεσία μας τα πολεοδομικά στοιχεία (όρια σχεδίων πόλης και ορίων οικισμών, τομείς και τιμές συντελεστή δόμησης ΣΔ, οικοδομικά τετράγωνα, οδικό δίκτυο) των περιοχών της χωρικής αρμοδιότητας του συνόλου των Δήμων της χώρας, που δεν είναι ακόμα ενταγμένα στο Σύστημα ΑΠΑΑ».

Στην απάντηση της ΑΑΔΕ «σε περιοχές στις οποίες, κατά το χρόνο σύνταξης του συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτων, δεν ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται ιδίως τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή από την εκτίμηση που έγινε για την επιβολή φόρου κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών ή από άλλες εκτιμήσεις. Σε περίπτωση δε που δεν υπάρχουν τα στοιχεία αυτά ή όσα υπάρχουν είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα, ο προσδιορισμός

της αξίας τους γίνεται με τη χρήση κάθε πρόσφορου στοιχείου που μπορεί να ασκήσει επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας τους (άρθρο 3 παρ. 2 και άρθρο 8 παρ. 2 α.ν. 1521/1950, όπως ισχύει).

Ωστόσο αυτές οι γενικόλογες διατυπώσεις δεν απαντούν στην αδικία που γεννάται από το γεγονός ότι τα ελάχιστα συγκριτικά στοιχεία από την εκτίμηση που έγινε για την επιβολή φόρου κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών μπορεί να οδηγούν σε ακραίες τιμές. Και ως εκ τούτου δεν απαντούν σε έναν φορολογούμενο της ορεινής Αρκαδίας γιατί για την αγορά ενός γεωτεμαχίου 1 στρέμματος ο φόρος που υπολογίζει η Δ.Ο.Υ. υπολογίζεται με αντικειμενική αξία 27.000 ευρώ!

Προφανώς επειδή αυτή η παράλογη και άδικη φορολογική μεταχείριση παραβιάζει το πνεύμα του άρθρου 4 παρ.5 του Συντάγματος και του α.ν. 1521/1950 και δεδομένου ότι το πρόβλημα αυτό ενδέχεται να επηρεάζει τους ιδιοκτήτες περιουσίας σε πολλούς μη οριοθετημένους οικισμούς της Αρκαδίας, ερωτάται ο κ. Υπουργός:

1. Θεωρεί ότι είναι λογικό, αλλά και σύμφωνο με το πνεύμα του Συντάγματος και του α.ν. 1521/1950, για την αγοραπωλησία ενός γεωτεμαχίου εκτάσεως 1 στρέμματος που βρίσκεται στη ζώνη των 800 μέτρων από τον μη οριοθετημένο και προϋφιστάμενο του 1923 οικισμό στην ορεινή κοινότητα Παλαιόπυργου της Δημοτικής Ενότητας Λεβιδίου του Δήμου Τρίπολης να ορίζεται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. η αντικειμενική αξία, επί της οποίας υπολογίζεται ο φόρος μεταβίβασης, 27.000 ευρώ;
2. Για να υπάρξει ένα εύλογο μέτρο σύγκρισης ποια είναι η αντικειμενική αξία επί της οποίας θα υπολόγιζε τον φόρο μεταβίβασης η αρμόδια Δ.Ο.Υ. στην περίπτωση μιας αγοραπωλησίας γεωτεμαχίου ενός στρέμματος που βρίσκεται εντός της Κυκλικής ζώνης Παλαιόπυργου ή ακόμη και της κυκλικής ζώνης Λεβιδίου βάσει του ΑΠΑΑ;
3. Προτίθεται να διορθώσει τη στρέβλωση, στην αγοραπωλησία ενός γεωτεμαχίου που βρίσκεται στη ζώνη των 800 μέτρων από τον προϋφιστάμενο του 1923 οικισμό Παλαιόπυργου ο φόρος μεταβίβασης, που προκύπτει με τη διαδικασία των συγκριτικών στοιχείων, δεν θα είναι μεγαλύτερος από το αν βρισκόταν εντός του οικισμού Παλαιόπυργου ή εντός της Δημοτικής Ενότητας Λεβιδίου;
4. Εν γένει πως θα προστατευτούν οι φορολογούμενοι που κατέχουν ακίνητα σε περιοχές εκτός του ΑΠΑΑ, έως την ένταξη τους σε αυτό, από δυσανάλογες και καταχρηστικές χρεώσεις φόρων μεταβίβασης;

Ο Ερωτών Βουλευτής

Οδυσσέας Κωνσταντινόπουλος