

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ Ι. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ - ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ Ν. ΑΧΑΪΑΣ
Κ.Ο. ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΙ ΕΛΛΗΝΕΣ**

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ	
Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ	5595
Ημερομ. Καταθέσεως:	17-12-14

ΕΡΩΤΗΣΗ

ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΥΠΟΥΡΓΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΘΕΜΑ: «Ακίνητα με οκτώ διαφορετικές τιμές!»

Κι αν μέχρι σήμερα οι πολλές τιμές διευκόλυναν τον εκάστοτε νομοθέτη στην επιβολή νέων εισπρακτικών μέτρων, η σκοπούμενη αποσύνδεση του φόρου μεταβίβασης ακινήτων από τις αντικειμενικές αξίες, σε συνδυασμό με το «πόθεν έσχες» στις τιμές συμβολαίου, που έχει ήδη νομοθετηθεί, θα οδηγήσουν στον ευτελισμό της πραγματικής αξίας του σημαντικότερου περιουσιακού στοιχείου των Ελλήνων. Παρ' ότι το οικονομικό επιτελείο της συγκυβέρνησης υποστηρίζει, ότι η κατάργηση των αντικειμενικών αξιών στο σκέλος των μεταβιβάσεων θα βοηθήσει στην «ανάσταση» της κτηματαγοράς, εν τούτοις, ορισμένοι επαγγελματίες ειδήμονες επί των θεμάτων της τελευταίας εξέφρασαν την άποψη, ότι η κτηματαγορά με την προηγούμενη δρομολόγηση θα οδηγηθεί στην απόλυτη στρέβλωση.

Αυτό θα συμβεί, όπως υποστηρίζουν οι εν λόγω ειδήμονες, γιατί δημιουργείται ακόμη μία τιμή, που θα προκύπτει από τη συμφωνηθείσα τιμή μεταξύ πωλητή και αγοραστή, βάσει του «πόθεν έσχες», που θα τους βολεύει και των φόρων μεταβίβασης, την οποία οι συναλλασσόμενοι θα είναι διατεθειμένοι να «προβάλουν» στο Ελληνικό Δημόσιο. Δηλαδή, ο εκάστοτε πωλητής θα μπορεί να αναγράφει οποιοδήποτε ποσό συμφωνήσει ως αντίτιμο με τον αγοραστή και βάσει αυτού του ποσού, θα υπολογιστεί το «πόθεν έσχες» σε μια ιδιωτική συμφωνία, που μπορεί, κάλλιστα, να μην είναι και η πραγματική!

Δηλαδή, ενώ το συμφωνηθέν τίμημα για την αγορά ενός διαμερίσματος 100 τμ μπορεί να είναι, φέρ' ειπείν, 150.000 ευρώ, όσο και η αντικειμενική αξία, ύστερα από συνεννόηση πωλητή και αγοραστή στο συμβόλαιο, μπορεί να γραφτεί η εν λόγω ως 50.000 ευρώ και να πληρωθεί φόρος μεταβίβασης για το συγκεκριμένο ποσό. Δεδομένου, όμως, ότι οι εμπορικές τιμές κάθε περιοχής προκύπτουν, κατά κύριο λόγο, από τη σύγκριση των αναγραφόμενων τιμών στα συμβόλαια αγοραπωλησίας, αυτομάτως, αλληλοεπηρεαζόμενες από την διάδοση της σχετικής πληροφόρησης για γειτνιάζοντα ακίνητα, οι πραγματικές Αξίες των ακινήτων θα υποτιμηθούν.

Κάπως έτσι, η ονομαστική τιμή του διπλανού διαμερίσματος στην ίδια πολυκατοικία θα μειωθεί ανάλογα, παρόλο που ο ιδιοκτήτης του είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει ενιαίο φόρο ακίνητης περιουσίας και δημοτικά τέλη με βάση την αντικειμενική αξία, η οποία είναι 1.500 ευρώ, ανά τμ.

Και ακόμη χειρότερα, εάν για κάποιον λόγο το συγκεκριμένο ακίνητο οδηγηθεί σε πλειστηριασμό το 2016 με τον νέο Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (τον οποίο καταγγέλλουν οι ίδιοι οι δικηγόροι), θα βγει στο σφυρί για ψίχουλα, μια και για την εκτίμηση της αξίας του θα λαμβάνεται υπόψη η εμπορική

αξία του, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά τον χρόνο της κατάσχεσης, ενώ η τιμή εκκίνησης θα είναι τα 2/3 αυτής της εμπορικής τιμής! «Δεν είναι δυνατόν η αξία της ακίνητης περιουσίας κάθε Έλληνα να είναι έρμαιο των ιδιωτικών συμφωνιών μεταξύ πωλητή και αγοραστή και ταυτόχρονα, να χρησιμοποιούμε τον όρο «εμπορική αξία» για να περιγράψουμε λανθασμένα τον όρο «τιμή πώλησης» ή αλλιώς, την ιδιωτική συμφωνία αναγραφής τιμήματος στο συμβόλαιο της αγοραπωλησίας», όπως αναφέρει σε ρεπορτάζ της εφημερίδας «Κυριακάτικη Δημοκρατία», της 7/12/2014, ο Θεμιστοκλής Μπάκας, διευθύνων σύμβουλος του πανελλαδικού κτηματομεσιτικού δικτύου «E-Real Estates».

Ωστόσο, εκτός από τη νέα τιμή, που θα προκύψει από την ιδιωτική συμφωνία μεταξύ πωλητή και αγοραστή και που θα αναγράφεται στο συμβόλαιο, την αντικειμενική Αξία και την πραγματική Αξία πώλησης, το ίδιο ακίνητο έχει κι άλλες τιμές. Για παράδειγμα, άλλη είναι η τιμή για τον υπολογισμό του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας, που εισπράττεται μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ, καθώς, ο ΤΑΠ υπολογίζεται ως ποσοστό επί ενός γινομένου, το οποίο επηρεάζεται από την τιμή ζώνης, τον συντελεστή παλαιότητας και την επιφάνεια.

Μέχρι και την ψήφιση της επικείμενης τροπολογίας, σύμφωνα με την οποία, το «πόθεν έσχες» της αγοραπωλησίας ακινήτων ορίζεται σύμφωνα με τιμές συμβολαίου και όχι της αντικειμενικής, υπήρχε και άλλη τιμή για το ίδιο ακίνητο, βάσει της οποίας υπολογίζεται ο φόρος υπεραξίας, που πληρώνει ο πωλητής. Η τιμή πώλησης για να υπολογιστεί ο φόρος υπεραξίας του πωλητή λαμβάνεται πάντοτε υπόψη η αναγραφόμενη αξία στο συμβόλαιο και όχι η αντικειμενική.

Επειδή, κατά κανόνα, στα ελάχιστα συμβόλαια που γίνονται αυτή την εποχή, είθισται, το τίμημα να είναι μικρότερο της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

Επειδή, ο εκάστοτε πωλητής και αγοραστής δεν είναι δυνατόν σε μια ευνομούμενη Πολιτεία να «παρουσιάζουν», κατά το συμφέρον τους, διαφορετική Αξία για το ίδιο ακίνητο, κατά το δοκούν.

Επειδή, πριν από την αλλαγή του νόμου για το «πόθεν έσχες», ο αγοραστής θα έπρεπε να δικαιολογήσει στην Εφορία, το «πού» βρήκε τα χρήματα για να αποκτήσει ένα ακίνητο με βάση την αντικειμενική αξία του, άσχετα εάν πλήρωσε μικρότερο ποσό για την τελική αγορά.

Κατόπιν των ανωτέρω, ερωτάσθε:

1. Κρίνετε, ότι η δυνατότητα χρήσης πολλαπλών τιμών για τις αγοραπωλησίες ακινήτων, κατόπιν των όσων εκθέσαμε παραπάνω, είναι δυνατόν να βοηθήσει την εξισορρόπηση της κτηματαγοράς;
2. Θεωρείτε αρνητικό για την ανάπτυξη της Κτηματαγοράς, τη θέσπιση ενός μόνον συστήματος υπολογισμού της Αντικειμενικής Αξίας των Ακινήτων, που θα καθιερώσει Διαφάνεια στις συναλλαγές αγοραπωλησίας και εξυγίανση στην είσπραξη των σχετικών φόρων από τις Αγοραπωλησίες;
3. Για ποιο λόγο θυσιάζετε στο βωμό της εξυπηρέτησης κάποιων τραπεζικών συμφερόντων, που εποφθαλμιούν τις ακίνητες ιδιοκτησίες των συμπολιτών μας, την ομαλότητα της κτηματαγοράς;

4. Έχετε να επιδείξετε στην Εθνική Αντιπροσωπεία οποιαδήποτε έγκυρη οικονομική ή κλαδική εμπεριστατωμένη μελέτη για θέματα της κτηματαγοράς, που να καταδεικνύει, ότι η πολλαπλότητα μεθόδων και η αδιαφάνεια στον καθορισμό των αντικειμενικών Αξιών των ακινήτων θα οδηγήσει τη σχετική αγορά στην ομαλότητα;

5. Έχει πουθενά εφαρμοστεί παγκοσμίως με επιτυχία η «ελευθεριότητα» ως προς τον καθορισμό διαμόρφωσης της αξίας των ακινήτων, θεωρώντας, βέβαια, ως κριτήριο «επιτυχίας» τη μη ραγδαία απαξίωση των ακινήτων & την Διαφάνεια της μεθόδου είσπραξης των σχετικών φορολογικών εσόδων; Αν «όχι», για ποιο λόγο σπεύδετε να αποσταθεροποιήσετε την κτηματαγορά, επιβάλλοντας την ως άνω περιγραφόμενη, παράλογη ελευθεριότητα, εξυπηρετώντας, έτσι, μόνον μια μερίδα εμπλεκόμενων συμφερόντων στις αγοραπωλησίες ακινήτων (τα τραπεζικά), εις βάρος όλης της υπόλοιπης κοινωνίας;

Ο ερωτών βουλευτής

Νίκος Ι. Νικολόπουλος

Πρόεδρος του

Χριστιανοδημοκρατικού Κόμματος Ελλάδος