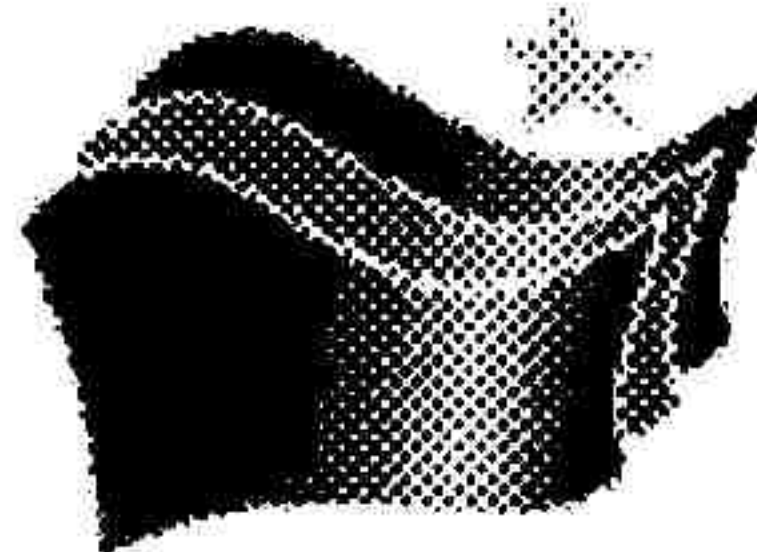




ΣΥΡΙΖΑ
ΣΥΝΑΙΣΠΙΣΜΟΣ ΡΙΖΟΣΠΑΣΤΙΚΗΣ ΑΡΙΣΤΕΡΑΣ

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ	
Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ	2370
Ημερομ. Κατάθεσης	7/5/15

Αθήνα 7 Μαΐου 2015

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον κ. Υπουργό Οικονομικών

ΘΕΜΑ : Για την διόρθωση του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδων (Σ.Α.Ο) στην περιοχή του Λιμένα Θάσου.

Από το 2013 μια μεγάλη μερίδα φορολογούμενων που ανήκουν στην Δ.Ο.Υ Θάσου αντιμετωπίζουν πρόβλημα σχετικά με τον καθορισμό του ΕΝΦΙΑ και του Ε.Τ.Α.Κ.

Για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων και τον υπολογισμό των φόρων που τα βαρύνουν, σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν.3634/08 όπως ισχύει λαμβάνονται με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 42 α του ν.1249/82 α) η τιμή ζώνης β) η τιμή εκκίνησης γ) ο συντελεστής εμπορικότητας δ) ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ) ε) ο συντελεστής οικοπέδου και στ) η τιμή οικοπέδου

Σύμφωνα με τα ανωτέρω και σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση ΠΟΛ 1149/94 (ΦΕΚ Β' 549/1994) ΣΑΟ είναι ο συντελεστής που εκφράζει την δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και συμπίπτει με τον συντελεστή δόμησης του.

Συνεπώς για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων κατά την μεταβίβαση τους με επαχθή ή χαριστική αιτία ή αιτία θανάτου, αλλά ακόμα και για τον υπολογισμό του ΦΜΑΠ, λαμβάνεται ως ΣΑΟ και άρα και σαν συντελεστής δόμησης αυτός που ισχύει, και όχι αυτός των πινάκων του Υπουργείου στην περίπτωση που έχει αλλάξει ή δεν είναι ορθός.

Όμως από την ΠΟΛ 1118/13-8-2008 (ΦΕΚ 1724Β) για το ενιαίο τέλος ακινήτων (Ε.Τ.Α.Κ) προκύπτει ότι ο ΣΑΟ μεταξύ άλλων είναι αυτός που ορίζεται από τις αποφάσεις καθορισμού των αντικειμενικών αξιών και δεν καθορίζεται διαδικασία επανυπολογισμού του με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής.

Η επιβολή του Ε.Τ.Α.Κ. γίνεται επί της αξίας των ακινήτων που προκύπτει από ορισμένες τιμές και συντελεστές όπως αυτοί καθορίζονται πιο πάνω και δεν υπάρχει δυνατότητα να χρησιμοποιηθεί ως συντελεστής δόμησης αυτός που πραγματικά ισχύει, όπως στην περίπτωση του ΦΜΑΠ ή της μεταβίβασης ακινήτων.

Στον νόμο 4223/31-12-2013(ΦΕΚ 287/13) ο οποίος αναφέρεται στον ΕΝΦΙΑ καθορίζεται ότι η φορολογητέα αξία του οικοπέδου ισούται με το γινόμενο του Σ.Ο, της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή πρόσοψης και της επιφάνειας του οικοπέδου.

Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας εφαρμόζεται μεταξύ άλλων ο ΣΑΟ "ο οποίος λαμβάνεται όπως ορίζεται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών

που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν.1249/82, ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει για τα ακίνητα είναι διαφορετικός από τον ΣΑΟ"

Όλα τα παραπάνω δυστυχώς δημιουργούν σοβαρά προβλήματα και αδικίες στην περίπτωση του οικισμού Λιμένος Θάσου του Νομού Καβάλας του οποίου η επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου του εγκρίθηκε με το 453/1-8-98 ΦΕΚ και ταυτόχρονα εγκρίθηκαν και οι όροι δόμησης. Ο ΣΑΟ καθορίστηκε στο 0,30 όπως αναλυτικά φαίνεται στο ΦΕΚ.

Όμως με απόφαση της επιτροπής του Νομού Καβάλας του άρθρου 41 του ν.1249/82 προτάθηκε η ένταξη της περιοχής Λιμένα Θάσου με το διακριτικό "Ζώνη Ε" στον αντικειμενικό προσδιορισμό αξίας των ακινήτων και δημιουργήθηκε νέος χάρτης στον οποίο όμως αναγράφεται ως ΣΑΟ η τιμή 1,60 αντί του σωστού 0.30.

Μετά από απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ζητήθηκαν από τους προϊσταμένους των Δ.Ο.Υ νέα πρόταση για τον επαναπροσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων που βρισκόταν στην αρμοδιότητα τους. Έτσι το 2009 η επιτροπή Νομού Καβάλας του άρθρου 41 του ν.1249/82 αποφάσισε και πρότεινε στον Υπουργό νέες τιμές και συντελεστές για τα ακίνητα της περιοχής της. Παράλληλα με τις προτάσεις, στάλθηκαν νέοι χάρτες επεξεργασμένοι και συμπληρωμένοι με όλα τα νέα διαφοροποιημένα στοιχεία ελεγμένα και υπογεγραμμένα από την αρμόδια Πολεοδομική Διεύθυνση.

Μεταξύ των άλλων στάλθηκε και χάρτης του οικισμού Δήμου Θάσου στον οποίον διορθωνόταν ο ΣΑΟ της εν λόγω Ζώνης Ε από 1,60 σε 0.30 όπως προέβλεπε το ΦΕΚ που βρίσκεται σε ισχύ μέχρι σήμερα. Επειδή όμως το Υπουργείο δεν προχώρησε στην αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, δεν έγινε και η διόρθωση των χαρτών και των πινάκων.

Όμως από την εφαρμογή του Σ.Δ 1,60 σύμφωνα με τους χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών, αντί του ορθού 0,30, προκύπτει τεράστια διαφορά στην αξία οικοπέδου που βρίσκεται στην περιοχή και κατά συνέπεια ο υπολογισμός του Ε.Τ.Α.Κ. και του ΕΜΦΙΑ γίνονται σε εξωπραγματική βάση.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι ένα οικόπεδο της περιοχής της Ζώνης Ε με εμβαδόν 1000 τμ ενώ θα έπρεπε με τον ΣΑΟ με συντελεστή 0,30 να έχει αξία 62.100 €, με τον ΣΑΟ 1,60 του χάρτη του Υπουργείου έχει αξία και φορολογείται για 239.850 €. Σε αυτήν την τιμή έχουν υπολογιστεί μέχρι σήμερα ο Ε.Τ.Α.Κ και ο ΕΝΦΙΑ.

Με βάση τα παραπάνω ερωτάται ο κύριος Υπουργός

1) Τι προτίθεται να κάνει με τους Συντελεστές Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ) που δεν είναι ίδιοι με τους Συντελεστές Δόμησης

2) Θα διορθωθεί στην ειδική περίπτωση που αναφέρεται ο ΣΑΟ που έπρεπε να είναι 0,30 και όχι 1,60 θεραπεύοντας την αδικία που έχει επιφέρει η χρήση αυτού του συντελεστή.

Οι Ερωτώντες Βουλευτές

**Τσανάκα Αλεξάνδρα
Εμμανουηλίδης Δημήτρης
Ιωαννίδης Ηλίας**