



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΑΥΓΕΝΑΚΗΣ
Βουλευτής Ν. Ηρακλείου - ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΓΙΑΒ

925

6-7-2015

- Προς τον Υπουργό Οικονομικών
κ. Γιάννη Βαρουφάκη

ΑΝΑΦΟΡΑ

Αθήνα, 5-6-2015

Το υπόμνημα του Δήμου Χερσονήσου, το οποίο επισυνάπτω, αναφέρεται σε προτάσεις για την μείωση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων στα διοικητικά όρια του Δήμου.

Όπως αναφέρεται στην επιστολή «στη διοικητική περιφέρεια του Δήμου Χερσονήσου και στις δημοτικές ενότητες Μαλίων, Γουβών, Επισκοπής και Χερσονήσου και ιδιαίτερα παράκτιο τμήμα του Δήμου Χερσονήσου (Δημοτική Κοινότητα Λιμένος Χερσονήσου, Μαλίων, Γουβών κλπ) οι αντικειμενικές τιμές είναι πολλαπλάσιες των πραγματικών/αγοραίων τιμών, αυξημένες κατά ποσοστό από 30 % έως 300 % . Επιπλέον αυτό αφ' ενός επιτείνει σε μεγάλο βαθμό τα ήδη δραματικά προβλήματα των αγροτών και γενικότερα του Αγροτικού Τομέα στη χώρα μας, αφ' ετέρου δημιουργεί σημαντικές επιβαρύνσεις και μεγάλες αδικίες για καλλιεργούμενα αγροτεμάχια (π.χ. παραθαλάσσια) με μεγάλες αντικειμενικές αξίες που έχουν την ίδια όμως ακαθάριστη πρόσοδο με άλλα πολύ μικρότερης αντικειμενικής αξίας».

«Μέχρι σήμερα δεν έχουν υπολογιστεί μια σειρά μειωτικοί παράγοντες για την τιμή των ακινήτων οι οποίοι είναι: Η μη εφαρμογή του σχεδίου πόλεως και η μη διάνοιξη των δρόμων. Η κρίση του τουρισμού που μαστίζει την περιοχή μας τα τελευταία έτη, η μείωση του αριθμού των ξένων επισκεπτών στον τόπο μας που δεν είναι μόνο ποσοτική (λιγότεροι τουρίστες) αλλά και ποιοτική (χαμηλότερης οικονομικής στάθμης) με αποτέλεσμα την οικονομική δυσπραγία των επιχειρήσεων της περιοχής, αλλά και στα νοικοκυριά κατ' επέκταση, λόγω της μονοκλαδικής διάρθρωσης της τοπικής οικονομίας. Ο περιορισμός της τουριστικής σαιζόν ουσιαστικά μόνο στους τρεις (3) καλοκαιρινούς μήνες από επτά (7) που ήταν παλαιότερα. Η κρίση του τουρισμού στην περιοχή μας, έχει σαν συνέπεια την ανυπαρξία επενδυτικού ενδιαφέροντος στην περιοχή, με συνέπεια την μείωση του γενικού επιπέδου αγοραίων τιμών των ακινήτων.»

«Η δυσαναλογία του συντελεστή της τιμής ζώνης με τις πραγματικές/αγοραίες τιμές των ακινήτων, αλλά και ο αυξημένος συντελεστής εμπορικότητας, αυξάνει υπέρμετρα το φορολογικό βάρος των δημοτών μας»

Για όλους τους παραπάνω λόγους, η Δημοτική Αρχή Χερσονήσου ζητά α) να μειωθούν οι αντικειμενικές τιμών κατά ποσοστό τουλάχιστον 50% και β) να μειωθεί ο συντελεστής εμπορικότητας στο (1) όπου τον υπερβαίνει και τον περιορισμό των γραμμικών ζωνών.

Ο αναφέρων Βουλευτής

**Λευτέρης Κ. Αυγενάκης
Βουλευτής ΝΔ Ηρακλείου**

Υ Π Ο Μ Ν Η Μ Α

Του Δήμου Χερσονήσου που εδρεύει στις Γούρνες και εκπροσωπείται νόμιμα από την Δήμαρχο του Ιωάννη Θ. Μαστοράκη.

Π Ρ Ο Σ

Την Αναπληρώτρια Υπουργό Οικονομικών κ. Ν. ΒΑΛΑΒΑΝΗ

Με το παρόν υπόμνημα μας, σας υποβάλουμε τις προτάσεις μας για την μείωση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων στα διοικητικά όρια του Δήμου μας (τόσο εντός σχεδίου όσο και εκτός σχεδίου ακίνητα), για τους παρακάτω ορθούς νόμιμους και βάσιμους λόγους:

Σύμφωνα με το αρθρ 14 του Ν. 1249/1982 καθιερώθηκε το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων και από 1.1.1993 επεκτάθηκε και εφαρμογή του και στα ακίνητα εντός σχεδίου πόλεως και οικισμών στην διοικητική περιφέρεια του Δήμου Χερσονήσου. Όταν καθορίστηκαν οι ισχύουσες αντικειμενικές αξίες, ήταν ήδη υπερβολικά υψηλές, απείχαν κατά πολύ από τις πραγματικές και τις ισχύουσες τιμές της κτηματαγοράς ενώ σήμερα είναι κατά πολύ υψηλότερες από τις πραγματικές τιμές της αγοράς ακινήτων. Όπως πιθανότατα συμβαίνει και σε άλλες περιοχές της επικράτειας, στη διοικητική περιφέρεια του Δήμου Χερσονήσου και στις δημοτικές ενότητες Μαλίων, Γουβών, Επισκοπής και Χερσονήσου και ιδιαίτερα παράκτιο τμήμα του Δήμου Χερσονήσου (Δημοτική Κοινότητα Λιμένος Χερσονήσου, Μαλίων, Γουβών κλπ) οι αντικειμενικές τιμές είναι πολλαπλάσιες των πραγματικών/αγοραίων τιμών, αυξημένες κατά ποσοστό από 30 % έως 300 % .

Ήδη ο Δήμος μας από το έτος 2005, υπέβαλε την με αριθμ πρωτ 928/2006 ένσταση κατά των αντικειμενικών αξιών ενώπιον της δευτεροβάθμιας επιτροπής προσδιορισμού αντικειμενικών αξιών ακινήτων (Σχετ 1) χωρίς ουδέποτε να λάβει απάντηση.

Σας παραθέτω ενδεικτικά κραυγαλέα παραδείγματα αποκλίσεως αντικειμενικών αξιών ακινήτων με τις τιμές που καθορίζουν τα δικαστήρια για τα ίδια ακίνητα με τη διαδικασία απαλλοτριώσεων:

α) ακίνητα που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Λιμένος Χερσονήσου, της Δημ. ενότητας Χερσονήσου του Δήμου μας, επί της **παραλιακής οδού** Ναυάρχου Νεάρχου, καθορίζεται τιμή ζώνης το ποσό των 2.300 €/τμ (αντικειμενική τιμή οικοπέδου (με τους υπόλοιπους συντελεστές εμπορικότητας κλπ) **2.362 €/τμ**), εν τούτοις για το ίδιο ακίνητο καθορίζεται τιμή μονάδας αποζημίωσης οικοπέδου

προς **762 €/τμ** με την απόφαση 678/2007 του Μ.Πρωτ. Ηρακλείου,(σχετ 2) δηλαδή απόκλιση **210 %** και τούτο το έτος 2007 πριν από την οικονομική κρίση.

β) ακίνητο εντός του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Λιμένος Χερσονήσου επί της οδού Ελ Βενιζέλου 137, καθορίζεται αντικειμενική τιμή **2.461,27€** ανά τμ (σύμφωνα με το υπ αριθμ 1410/2008 έκθεση εκτίμησης της Κτηματικής Υπηρεσίας Ηρακλείου κατόπιν αυτοψίας), ενώ για το ίδιο ακίνητο καθορίζεται τιμή μονάδας αποζημίωσης προς **650 €/τμ** με την απόφαση 451/2010 του Μ.Πρ.Ηρακλείου, (Σχετ. 3) απόκλιση περίπου **280 %**. το έτος 2010 πριν την οικονομική κρίση.

γ) Για ακίνητο εντός του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Λιμένος Χερσονήσου επί της οδού 25^{ης} Μαρτίου, **με αγοραστή το Δήμο Χερσονήσου**, έναντι συμφωνηθέντος τιμήματος **888 €/τμ**, ενώ καθορίσθηκε για το ίδιο ακίνητο από την ΔΟΥ Χερσονήσου αντικειμενική αξία **1.038 €/τμ** με την υπ αριθμ 457/2010 δήλωση ΦΜΑ, (Σχετ. 4) δηλαδή απόκλιση **25 %**, και τούτο το έτος 2010 πριν την οικονομική κρίση.

δ) ακίνητο με κτίσμα (τριώροφη οικοδομή), γωνιακό στον κεντρικότερο και εμπορικότερο δρόμο του Λιμ. Χερσονήσου, την οδό Ελ Βενιζέλου, πωλήθηκε πολύ πρόσφατα, με το υπ αριθ 436/20.5.2014 συμβόλαιο του συμβ/φου Μ Σαββάκη, (Σχετ 5) στην τιμή των **210.000 €**, ενώ η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε **374.027 €**, δηλαδή έχουμε απόκλιση **50 %**.

ε) Ο Δήμος Χερσονήσου υπέβαλε την με αριθμ πρωτ 4760/23.11.2011 Αίτηση Ακυρώσεως στο ΣτΕ κατά του ΕΕΤΗΔΕ, (Σχετ 6) επικαλούμενος μεταξύ άλλων και την δυσαρμονία των αντικειμενικών αξιών με τις πραγματικές/εμπορικές αξίες (8^{ος} λόγος ακύρωσης).

Σύμφωνα με την τελευταία απόφαση 4003/2014 της ολομελείας του ΣτΕ, η Διοίκηση υποχρεώνεται κατά το άρθρο 41 του ν.1249/1982 να προβεί ανά διετία (από το έτος 2007) στην επανεκτίμηση των αντικειμενικών αξιών, δεν προέβη εμπρόθεσμα στις ενέργειες αυτές με αποτέλεσμα να υπάρχει αναντιστοιχία μεταξύ των αγοραίων και των αντικειμενικών αξιών, επί των οποίων υπολογίζονται οι φορολογικές επιβαρύνσεις στην ακίνητη περιουσία. Με την απόφαση αυτή δόθηκε στη Διοίκηση εξάμηνη προθεσμία προκειμένου να προβεί στην άνω οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια μείωσης των αντικειμενικών αξιών, λόγω της οικονομικής κρίσεως.

Ακόμα, μέχρι σήμερα δεν έχουν υπολογιστεί μια σειρά μειωτικοί παράγοντες για την τιμή των ακινήτων οι οποίοι είναι: Η μη εφαρμογή του σχεδίου πόλεως και η μη διάνοιξη των δρόμων. Η κρίση του τουρισμού που μαστίζει την περιοχή μας τα τελευταία έτη, η μείωση του αριθμού των ξένων επισκεπτών στον τόπο μας που δεν είναι μόνο ποσοτική (λιγότεροι τουρίστες) αλλά και ποιοτική (χαμηλότερης

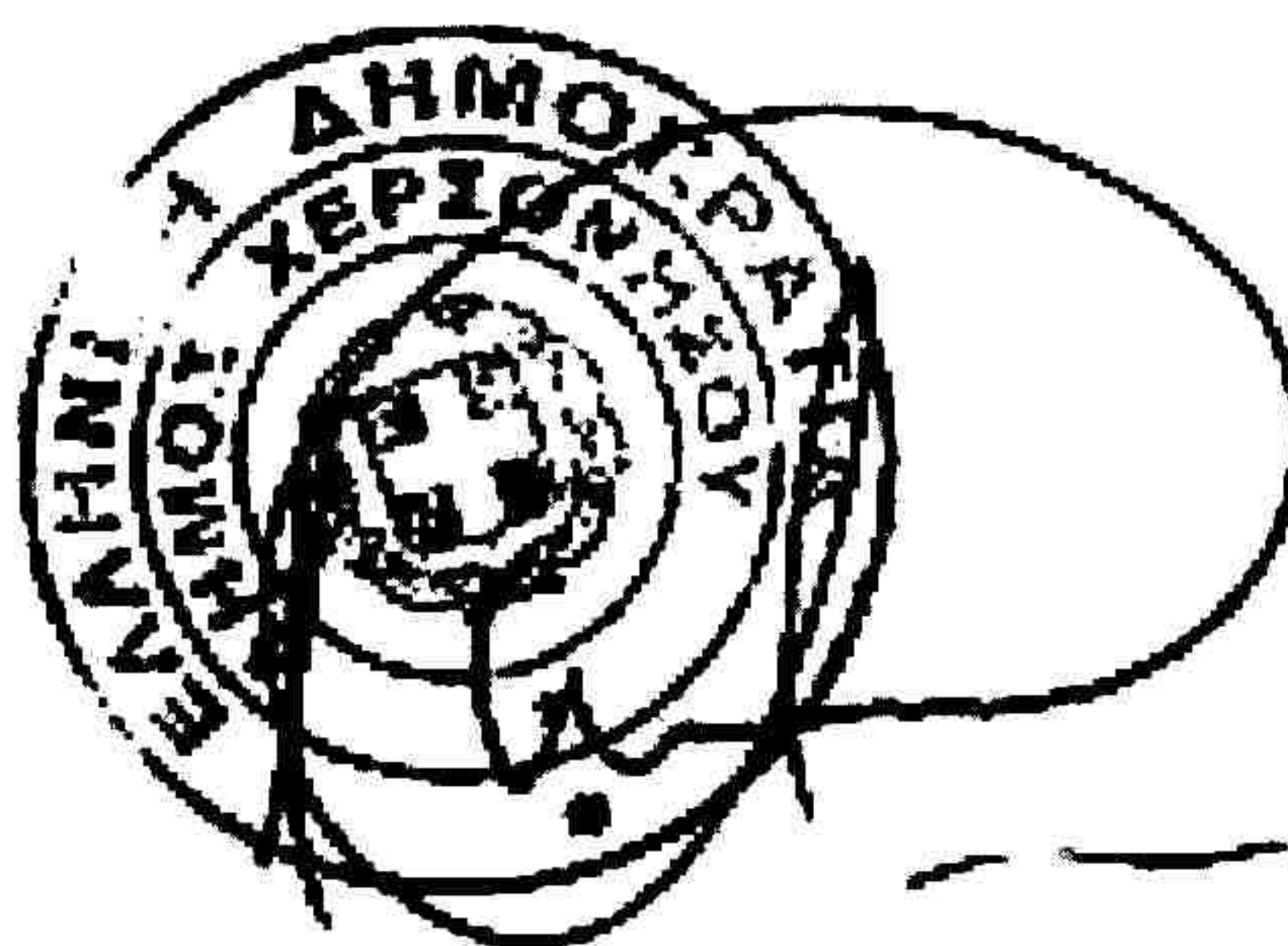
οικονομικής στάθμης) με αποτέλεσμα την οικονομική δυσπραγία των επιχειρήσεων της περιοχής, αλλά και στα νοικοκυριά και επέκταση, λόγω της μονοκλαδικής διάρθρωσης της τοπικής οικονομίας. Ο περιορισμός της τουριστικής σαιζόν ουσιαστικά μόνο στους τρεις (3) καλοκαιρινούς μήνες από επτά (7) που ήτανε παλαιότερα. Η κρίση του τουρισμού στην περιοχή μας, έχει σαν συνέπεια την ανυπαρξία επενδυτικού ενδιαφέροντος στην περιοχή, με συνέπεια την μείωση του γενικού επιπέδου αγοραίων τιμών των ακινήτων.

Η δυσαναλογία του συντελεστή της τιμής ζώνης (όπως υπολογίζεται με το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, σύμφωνα με το άρθρο 41 του Ν. 1249/1982) με τις πραγματικές/αγοραίες τιμές των ακινήτων, αλλά και ο αυξημένος συντελεστής εμπορικότητας, αυξάνει υπέρμετρα το φορολογικό βάρος των δημοτών μας, ενώ προσβάλλεται η αρχή της φορολογική ισότητας και το δικαίωμα της περιουσίας που κατοχυρώνονται στα άρθρο 4§1 και §5 και το άρθρο 17 §1 και §2 του Συντάγματος. Συγκεκριμένα προσβάλλει τη φορολογική ισότητα, την απαίτηση φορολογήσεως με βάση την πραγματική φοροδοτική ικανότητα, των δημοτών μας, αποτελεί ουσιώδη περιορισμό της ιδιοκτησίας και αναιρεί την ουσία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και αποτελεί δημευτικού χαρακτήρα μέτρο.

Για όλους τους παραπάνω λόγους, στο Δήμο Χερσονήσου πρέπει
α) να μειωθούν οι αντικειμενικές τιμών κατά ποσοστό τουλάχιστον 50% και β) να μειωθεί ο συντελεστής εμπορικότητας στο (1) όπου τον υπερβαίνει και τον περιορισμό των γραμμικών ζωνών.

Λιμάνι Χερσονήσου 4 Ιουνίου 2015

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ



Ιωάννης Θ. Μαστοράκης