



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΒΛΑΧΟΣ
Βουλευτής Ν. Αττικής - ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αθήνα, 19/12/2016

ΑΝΑΦΟΡΑ

ΠΡΟΣ: Υπουργό Οικονομικών

ΘΕΜΑ: «Αναθεώρηση των φορολογικών διατάξεων που αφορούν σε φορολογική αντιμετώπιση ακινήτων εντός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε Σχέδιο Πόλης αλλά δεν έχει ολοκληρωθεί η πράξη εφαρμογής στο Δήμο Παλλήνης»

Σας καταθέτω συνημμένο το από 27 Σεπτεμβρίου 2016 απόσπασμα από τα πρακτικά της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Παλλήνης, σχετικά με τη λήψη απόφασης περί υποβολής αιτήματος προς το Υπουργείο Οικονομικών για αναθεώρηση των φορολογικών διατάξεων που αφορούν σε φορολογική αντιμετώπιση ακινήτων εντός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε Σχέδιο Πόλης αλλά δεν έχει ολοκληρωθεί η πράξη εφαρμογής. Παρακαλώ για τις δικές σας ενέργειες.

Ο ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΒΛΑΧΟΣ



ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΒΛΑΧΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΛΛΗΝΗΣ
ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
Από το πρακτικό της
27-09- 2016 συνεδρίασης του
ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΔΗΜΟΥ ΠΑΛΛΗΝΗΣ
ΑΔΑ: ΩΙΘ6ΩΞΚ-ΠΙΦ
ΑΡΙΘ. ΑΠΟΦ. 260/2016

ΠΡΟΣ: ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ:

ΠΕΡΙ: Λήψη απόφασης περί υποβολής αιτήματος προς το Υπουργείο Οικονομικών για αναθεώρηση των φορολογικών διατάξεων που αφορούν σε φορολογική αντιμετώπιση ακινήτων εντός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε Σχέδιο Πόλης αλλά δεν έχει ολοκληρωθεί η Πράξη Εφαρμογής.

Σήμερα στις 27 του μηνός ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ του έτους 2016, ημέρα ΤΡΙΤΗ και ώρα 19:00 μ.μ. το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Παλλήνης συνήλθε σε δημόσια συνεδρίαση στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου, στο Δημοτικό Κατάστημα της ΔΕ Παλλήνης, ύστερα από την υπ' αριθμ. 13/23-09-2016 πρόσκληση-κ.α.τ' εφαρμογή του άρθρου 93 του Ν. 3463/2006 και του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 του **ΠΡΟΕΔΡΟΥ ΛΙΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΑΓΓΕΛΟΥ**, ο οποίος και προεδρεύει στην εν λόγω συνεδρίαση.

Παρόντος και του Δημάρχου κ. Αθανασίου Ζούτσου, διαπιστώθηκε από τον Προεδρεύοντα στη συνεδρίαση παραπάνω αναφερόμενο Δημοτικό Σύμβουλο, πως υπήρχε νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο μελών τριάντα τριών (33) παραβρέθηκαν παρόντα τα είκοσι επτά (27) μέλη και ονομαστικά οι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ: ΑΒΑΡΚΩΤΗΣ ΦΩΤΙΟΣ-ΣΜΕΡΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ-ΜΕΡΤΖΑΝΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ- ΚΑΡΚΟΥΛΙΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ-ΜΕΛΙΣΣΑΚΟΛΛΙΑ ΒΑΣΙΛΙΚΗ-ΜΑΝΤΖΩΡΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ-ΛΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ-ΠΥΡΓΙΩΤΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ-ΜΠΑΞΕΒΑΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ-ΣΤΑΜΑΤΙΟΥ ΘΕΟΔΩΡΟΣ- ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ-ΣΤΕΦΑΝΑΚΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ-ΖΙΝΕΛΗ ΚΑΛΛΙΟΠΗ (ΠΟΠΗ) -ΚΟΥΙΝΕΝΑΚΗ ΕΙΡΗΝΗ- ΜΠΑΡΠΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ- ΜΟΥΡΤΖΙΑΠΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ -ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ.
ΜΕΡΤΥΡΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ-ΚΑΛΑΝΔΡΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ-ΧΑΛΚΙΔΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ-ΒΙΤΣΙΟΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ (ΑΡΗΣ)- ΚΑΡΑΤΖΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ.- ΠΕΡΔΙΚΗΣ ΗΛΙΑΣ.
ΜΠΟΥΝΤΟΥΒΑΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ- ΚΟΠΤΗ ΜΙΛΙΑ/ΜΑΡΙΑ.
ΣΜΥΡΛΙΑΔΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ.

ΓΑΒΡΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ

ΑΠΟΝΤΕΣ: ΚΑΡΡΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ -ΑΠΟΣΤΟΛΙΔΟΥ ΜΑΡΓΙΩΛΟΥ ΕΛΕΝΗ -ΤΣΙΤΖΙΚΑΚΗ ΑΣΠΑΣΙΑ- ΚΑΛΑΝΤΖΗΣ ΝΕΚΤΑΡΙΟΣ-ΓΡΑΤΣΙΑ/ΠΛΑΤΑΝΙΩΤΗ-ΜΑΡΙΑ- ΜΠΟΥΛΜΠΑΣΑΚΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ.

Από τους προέδρους των ΔΕ: παρόντες ΔΡΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΠΕΤΡΟΣ-ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ- ΣΥΜΕΩΝΙΔΗ ΜΙΧΑΕΛΑ.

Κληθείς παρίσταται και ο Δήμαρχος

Εισηγούμενος το 17^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης ο Πρόεδρος του συμβουλίου είπε:

Ο Δήμος Παλλήνης είναι ένας από τους πλέον ταχέως αναπτυσσόμενους Δήμους στην Αττική αλλά και σε όλη την Ελλάδα. Ο πληθυσμός του σχεδόν διπλασιάστηκε στην δεκαετία 2001 – 2011 και το ίδιο και ο αριθμός των κατοικιών. Η αύξηση αυτή οφείλεται σε μετακινήσεις κατοίκων, κυρίως από το πυκνοδομημένο αστικό κέντρο της Μητροπολιτικής Αθήνας, προς την περιφέρεια της και σε πολλές περιπτώσεις αφορούσε αυθαίρετη δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές με αποτέλεσμα να αυξάνει η πίεση προς τον Δήμο για προώθηση της διαδικασίας ένταξης στο σχέδιο πόλης.

Το 2011 υπήρχαν δεκατέσσερις (14) πολεοδομικές ενότητες σε εκκρεμότητα (1 στην ΔΕ Γέρακα, 1 στην ΔΕ Ανθούσας και 12 στην ΔΕ Παλλήνης), εκ των οποίων την τελευταία πενταετία ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες και ενταχθηκαν στο σχέδιο πόλης οι εννέα (9).

Αυτή η θετική εξέλιξη, ανέδειξε παράλληλα και μία εντελώς παράλογη φορολογική αντιμετώπιση των γεωτεμαχίων στις περιοχές που εγκρίθηκε το Σχέδιο Πόλης αλλά δεν έχει ολοκληρωθεί και κυρωθεί η πράξη εφαρμογής, μια διαδικασία ιδιαίτερα χρονοβόρα που συνήθως απαιτεί από τρία έως πέντε έτη για την ολοκλήρωσή της.

Συγκεκριμένα, αμέσως μετά την δημοσίευση στο ΦΕΚ του Προεδρικού Διατάγματος με το οποίο εγκρίνεται το Σχέδιο Πόλης τα έως τότε γεωτεμάχια (γήπεδα) αντιμετωπίζονται φορολογικά ως οικοπέδα τόσο σε περίπτωση μεταβίβασης (για τον υπολογισμό της αξίας τους) όσο και για την φορολόγησή τους ως ακίνητη περιουσία, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το γεγονός ότι ως αποτέλεσμα της πράξης εφαρμογής οι εν λόγω ιδιοκτησίες θα μεταβληθούν (μειωτικά) ως προς την επιφάνεια τους λόγω της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη αλλά και το γεγονός ότι είναι πιθανόν να αλλάξουν ακόμη και οι θέσεις τους λόγω δημιουργίας κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων αλλά και πιθανών τακτοποιήσεων ιδιοκτησιών. Παράλληλα ως μεταβολή από γεωτεμάχιο σε οικόπεδο οφείλει να δηλώνεται εντός μηνός με τροποποιητική δήλωση του Ε9, χωρίς και εδώ να λαμβάνεται υπόψη ότι οι ιδιοκτήτες μπορεί να μην έχουν λάβει γνώση της έγκρισης του Σχεδίου Πόλης.

Ζητήματα τα οποία χρήζουν άμεσης νομοθετικής αντιμετώπισης:

1. Χρονικό περιθώριο υποβολής Ε9 μετά από έγκριση Σχεδίου Πόλης

Η έγκριση του Σχεδίου Πόλης δεν είναι μια ενέργεια στην οποία οι ιδιοκτήτες συμμετέχουν ή είναι σε θέση να ενημερώνονται άμεσα, άλλωστε πολλοί ιδιοκτήτες μπορεί να μην είναι καν κάτοικοι της περιοχής που εντάσσεται στο Σχέδιο Πόλης. Είναι κατανοητό πως ο νομοθέτης πρέπει να αντιμετωπίσει διαφορετικά τα χρονικά περιθώρια που αφορούν στη δήλωση μια πράξης που είναι σε απόλυτη γνώση, σύμφωνη γνώμη και συμμετοχή του ιδιοκτήτη (μεταβίβαση, γονική παροχή, αγοραπωλησία) από μία μεταβολή που γίνεται από όργανα της πολιτείας και της Αυτοδιοίκησης και για την οποία ο ιδιοκτήτης ενημερώνεται σε μεταγενέστερο χρόνο.

Προτείνουμε οι δηλώσεις που αφορούν σε εντάξεις στο σχέδιο πόλης να έχουν περιθώριο υποβολής ενός έτους.

2. Υπολογισμός αξίας μεταβίβασης ακινήτου από τις αρμόδιες ΔΟΥ.

Οι ιδιοκτησίες σε περιοχές εκτός σχεδίου δεν υπάγονται στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών ακινήτων και ως εκ τούτου οι αρμόδιες ΔΟΥ εκτιμούν τις αξίες μεταβίβασης των γεωτεμαχίων με συγκριτικά στοιχεία άλλων αγοραπωλησιών και ιδιαίτερα με τις υψηλότερες που έχουν καταγεγραμμένες. Στην περίπτωση ένταξης μιας περιοχής στο σχέδιο πόλης η αξία των «οικοπέδων» πλέον υπολογίζεται με γνώμονα αντίστοιχες αγοραπωλησίες οικοπέδων εντός σχεδίου στο σύνολο της επιφανείας του οικοπέδου χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ότι α) η επιφάνεια αυτή θα απομειωθεί λόγω της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, β) είναι πιθανό να αλλάξει θέση ή και γεωμετρία και γ) ότι ο ιδιοκτήτης θα επιβαρυνθεί και με ένα σημαντ κό ποσό για υποχρεωτική εισφορά σε χρήμα προτού το ακίνητο του αποκτήσει εμπορική αξία οικόπεδου.

Προτείνουμε τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που εντάσσονται στο σχέδιο πόλης να συνεχίζουν να αντιμετωπίζονται ως γεωτεμάχια έως και την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής.

3. Τρόπος διήλωσης του «οικόπεδου» στο Ε9 και φορολογική αντιμετώπισή του ως προς τον ΕΝΦΙΑ.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1237/11-11-2014 και συγκεκριμένα στις επεξηγήσεις σχετικά με την στήλη 9 (Κατηγορία Ακινήτου) αναφέρονται τα εξής: «Σε περίπτωση γηπέδου, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή για την οποία έχει εκδοθεί πράξης εφαρμογής και εκκρεμεί η κύρωση αυτής, ο φορολογούμενος, μέχρι την κύρωσή της, αναγράφει το ακίνητο ως οικόπεδο στην κατάσταση του (και όχι όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής), με την ένδειξη ότι τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση»

Ενώ στην ίδια ΠΟΛ και στις επεξηγήσεις σχετικά με την στήλη 10 (Ειδικών Συνθηκών) αναφέρονται τα εξής: «1 Κτίσματα, τα οποία τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, περιλαμβανομένων και των επεκτάσεων σχεδίου πόλης πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, καθώς και κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης. 2 Οικόπεδο, το οποίο τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, περιλαμβανομένων και των επεκτάσεων σχεδίου πόλης πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής.»

Ο συνδυασμός των δύο εδαφίων καταδεικνύει ότι η πρόθεση του αρμόδιου Υπουργείου είναι τα εν λόγω ακίνητα να εξαιρούνται του ΕΝΦΙΑ σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 4223/2013 (ΔΕΚ Α' 287 – 31.12.2013) παρά ταύτα υφίστανται δυσκολίες στην ερμηνεία, οι οποίες οδηγούν σε παρερμηνείες από τις αρμόδιες ΔΟΥ και σε ταιλαιπωρία των πολιτών.

Προτείνουμε, με ΠΟΛ, να αποσαφηνιστεί ότι τα εν λόγω «οικόπεδα τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση από την δημοσίευση του Προεδρικού Διατάγματος για την ένταξη στο Σχέδιο Πόλης έως και την έκδοση της πράξης εφαρμογής ή άλλως να εκδοθεί σχετική απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων βάσει του άρθρου 18 του Ν. 4286/2014 (ΦΕΚ Α' 194)

Η παρούσα να αποσταλεί στα αρμόδια Υπουργεία και να κοινοποιηθεί σε όλους τους βουλευτές της Περιφέρειας Αττικής με την παράκληση για τις ενέργειες τους για την άμεση αντιμετώπιση των εν λόγω προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι πολίτες.

Μετά από διαλογική συζήτηση, όπως φαίνεται και στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά, το Δημοτικό Συμβούλιο Παλλήνης,

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι ομόφωνα

Με ΠΟΛ, να αποσαφηνιστεί ότι τα εν λόγω «οικόπεδα τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση από την δημοσίευση του Προεδρικού Διατάγματος για την ένταξη στο Σχέδιο Πόλης έως και την έκδοση της πράξης εφαρμογής ή άλλως να εκδοθεί σχετική απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων βάσει του άρθρου 18 του Ν. 4286/2014 (ΦΕΚ Α' 194)

Η παρούσα να αποσταλεί στα αρμόδια Υπουργεία και να κοινοποιηθεί σε όλους τους βουλευτές της Περιφέρειας Αττικής με την παράκληση για τις ενέργειες τους για την άμεση αντιμετώπιση των εν λόγω προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι πολίτες.

Η απόφαση αυτή πήρε τον αριθμό: 260/2016.

Το Δημοτικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος:
Λιακόπουλος Άγγελος

Τα μέλη
Έπονται 26 υπογραφές

Ακριβές απόσπασμα
Ο Πρόεδρος

Λιακόπουλος Άγγελος