

Αθήνα, 15 Ιουλίου 2013
Αριθμ. Πρωτ.:***/***/2013
Ειδικοί Επιστήμονες: Χριστίνα Φλώρου
Δάφνη Φιλιππάκη

Υπουργείο Οικονομικών
Γενικό Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων
κ. Χάρη Θεοχάρη
Καρ. Σερβίας 8
Αθήνα

Θέμα: Προσδιορισμός αντικειμενικής αξίας ακινήτων στις Α΄ και Β΄ ζώνες της περιοχής του Παλαιού Ψυχικού Αττικής

Αξιότιμε κ. Γενικό Γραμματέα,

Ο Συνήγορος του Πολίτη επιθυμεί να θέσει υπόψη σας το θέμα του προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων στις Α΄ και Β΄ ζώνες της περιοχής του Παλαιού Ψυχικού, που διερευνά ύστερα από καταγγελίες μεγάλου αριθμού πολιτών.

Ειδικότερα, οι πολίτες αναφέρουν ότι με σχετικές πρόσφατες υπουργικές αποφάσεις αυξήθηκαν οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων τους κατά μεγάλο ποσοστό, με αποτέλεσμα οι ως άνω ζώνες να αποτελούν τις ακριβότερες περιοχές όλης της Επικράτειας. Επίσης, υποστηρίζουν ότι **οι αυξήσεις αυτές που επιβλήθηκαν συνιστούν διακριτική μεταχείριση σε βάρος τους**, δεδομένου ότι, ενώ για τη λοιπή Επικράτεια οι αντικειμενικές αξίες έχουν παγώσει, **οι μοναδικές αυξήσεις αντικειμενικών αξιών αφορούν αποκλειστικά τις περιοχές αυτές στο Παλαιό Ψυχικό**. Ταυτόχρονα, οι πολίτες αναφέρουν ότι πλέον υφίστανται τεράστια οικονομική επιβάρυνση σε συνδυασμό με την επιβολή σειράς άλλων φορολογικών επιβαρύνσεων, που συνδέονται με τις αντικειμενικές αξίες της περιοχής στην οποία βρίσκεται ένα ακίνητο, όπως το ΕΤΑΚ, ο ΦΑΠ, το ΕΕΤΗΔΕ κλπ.

Στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 41 παρ. 1 του Ν. 1249/1982 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων, εκδόθηκαν οι ΠΟΛ 1158/30.12.2005 και ΠΟΛ 1034/27.02.2007 με αντικείμενο την αναπροσαρμογή τιμών και την επέκταση του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων ακινήτων, σύμφωνα με τις οποίες ελήφθησαν, μεταξύ άλλων, υπόψη οι «...3. ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, ή τμήματος αυτής, όπως συνθήκες περιβάλλοντος και θέας, εξυπηρέτηση (υποδομή, συγκοινωνία κλπ), εμπορικότητα δρόμων, πολεοδομικές ρυθμίσεις (συντελεστής δόμησης οικοπέδου)...ιδιαιτερότητες των ακινήτων, όπως χρήση...πρόσοψη...όροφος, επιφάνεια, παλαιότητα κτιρίου, συνιδιοκτησία, ειδικές συνθήκες...δέσμευση...», καθώς και η σχετικές εισηγήσεις των Επιτροπών του ως άνω άρθρου 41 του Ν. 1249/1982.

Αντίστοιχα, εκδόθηκαν η Υ.Α 102/27.02.2007 και η Υ.Α 108/16.09.2009 σχετικά με την τιμή της Β΄ Ζώνης Ψυχικού, καθώς και η Υ.Α ΠΟΛ 1040/17.03.2011 σχετικά με την αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού, για την έκδοση των οποίων ελήφθησαν υπόψη οι ίδιοι ως άνω παράγοντες σχετικά με την ιδιαιτερότητα των περιοχών, καθώς και οι σχετικές εισηγήσεις των Επιτροπών του ανωτέρω άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 με τις οποίες προτάθηκε η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών



αξιών των ακινήτων του Δήμου Ψυχικού. Εξάλλου, όλως πρόσφατα και κατόπιν της γνωμοδότησης 465/2012 της Ολομέλειας του ΝΣΚ, ο Υπουργός Οικονομικών με την απόφαση ΠΟΛ. 1093/2013 (ΦΕΚ Β 1068/2013) καθόρισε εκ νέου την τιμή ζώνης στα υπό κρίση ακίνητα για το χρονικό διάστημα από την έναρξη ισχύος της 1020564/487/00ΤΥ/ Δ/27-02-2007 ΠΟΛ.1034 απόφασης (1/3/2007) μέχρι την έναρξη ισχύος της ΠΟΛ.1040/26-2-2011 απόφασης (17/3/2011).

Στο σημείο αυτό, σας γνωρίζουμε ότι οι προαναφερόμενες υπουργικές αποφάσεις με τις οποίες αναπροσαρμόζονται οι αντικειμενικές αξίες στην ανωτέρω περιοχή του Παλαιού Ψυχικού, εκφεύγουν της αρμοδιότητας του Συνηγόρου του Πολίτη ως πράξεις που ανάγονται στη διαχείριση της πολιτικής λειτουργίας, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 2 και 3 του Ν. 3094/2003 (Συνήγορος του Πολίτη και άλλες διατάξεις).

Εξάλλου, δεδομένου ότι το Συμβούλιο της Επικρατείας, με την πρόσφατη υπ' αρ. 2016/2012 απόφασή του, έχει αποφανθεί υπέρ της νομιμότητας της σχετικής υπουργικής απόφασης του έτους 2011, η Αρχή δεσμεύεται από τη δικανική αυτή κρίση ως προς τη συγκεκριμένη κανονιστική πράξη.

Ωστόσο, ο Συνήγορος του Πολίτη, στο πλαίσιο άσκησης της αρμοδιότητάς του κατά το άρθρο 3 παρ. 5 του Ν. 3094/2003, μπορεί να προβαίνει στη διατύπωση οργανωτικών και νομοθετικών προτάσεων, με σκοπό την αντιμετώπιση συγκεκριμένου προβλήματος στις περιπτώσεις που διαπιστώνει κενό νόμου ή εντοπίζει διατάξεις νόμου απρόσφορες για την εκπλήρωση του σκοπού στον οποίο αυτές οφείλουν να αποβλέπουν.

Κατόπιν των ανωτέρω, ο Συνήγορος του Πολίτη προβαίνει στις ακόλουθες διαπιστώσεις:

1. Η αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης και των συντελεστών αυξομειώσής τους διενεργείται με την έκδοση υπουργικών αποφάσεων κατόπιν εισηγήσεων των αρμόδιων Επιτροπών. Ειδικότερα, το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο καθορίζει το ζήτημα της σύνθεσης των Επιτροπών θέτοντας συγκεκριμένα κριτήρια, ήτοι να διαθέτουν τα μέλη τους συγκεκριμένες επαγγελματικές ιδιότητες, ειδικές γνώσεις ή ιδιάζουσα εμπειρία, καθώς και τον τρόπο συγκρότησής τους με κοινές υπουργικές αποφάσεις. Ωστόσο, στο ως άνω άρθρο 41 παρ. 1 του Ν. 1249/1982, όπως τροποποιημένο ισχύει σήμερα, δεν καθορίζεται συγκεκριμένη μεθοδολογία, ούτε υιοθετούνται συγκεκριμένα κριτήρια, τα οποία θα εφαρμόζονται εκ μέρους των αρμόδιων Επιτροπών και σύμφωνα με τα οποία θα αναπροσαρμόζεται η τιμή του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων.

2. Η προαναφερόμενη έλλειψη υιοθέτησης συγκεκριμένων κριτηρίων και μεθοδολογίας στο υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο που ρυθμίζει τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων, κατά την κρίση της Αρχής, συνετέλεσε στην διαδοχική ακύρωση, εκ μέρους του Συμβουλίου της Επικρατείας, των προαναφερόμενων Υπουργικών Αποφάσεων των ετών 2007 και 2009 σχετικά με τον καθορισμό τιμής ζώνης στην περιοχή του Παλαιού Ψυχικού, καθώς και στην πολυετή καθυστέρηση αντιμετώπισης του ζητήματος, μέχρι να κριθεί οριστικά από το ανώτατο ακυρωτικό δικαστήριο η νομιμότητα της υπουργικής απόφασης του έτους 2011 που αναπροσαρμόζει τις αντικειμενικές αξίες και να καταστεί εφικτή η εφαρμογή της από τη Διοίκηση. Ειδικότερα, για το συγκεκριμένο ζήτημα εκδόθηκε σειρά Υπουργικών Αποφάσεων, ενώ παρέμεινε σε εκκρεμότητα από τον Φεβρουάριο του 2007, ημερομηνία έκδοσης της πρώτης Υπουργικής Απόφασης έως τον Μάιο του 2012, όπου το Συμβούλιο της Επικρατείας αποφάνθηκε υπέρ της νομιμότητας της τρίτης Υπουργικής Απόφασης του έτους 2011.

Το γενικότερο ζήτημα της αναπροσαρμογής των τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, κατά την πρακτική εφαρμογή του σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, δεν έχει αντιμετωπιστεί επιτυχώς, ιδίως εάν ληφθεί υπόψη η σχετική με το ζήτημα αυτό νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, σύμφωνα με την οποία συγκεκριμένες υπουργικές αποφάσεις που ρύθμιζαν το ζήτημα και για άλλες περιοχές της επικράτειας ακυρώθηκαν από το ανώτατο ακυρωτικό δικαστήριο (βλ. σχετ. ΣτΕ 1585/2002, 4192/2005).



3. Από την πρόσφατη νομολογία του Συμβουλίου Επικρατείας (απόφαση 2016/2012) που αφορά στο ζήτημα του προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών ειδικά στη Ζώνη Β΄ της περιοχής του Παλαιού Ψυχικού προκύπτει με σαφήνεια ότι για την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών θα πρέπει από τα στοιχεία του φακέλου να προκύπτει ότι αυτή γίνεται κατόπιν εκτιμήσεως στοιχείων που να την δικαιολογούν, ώστε να προκύπτει σαφώς το έρεισμα της γενόμενης ρύθμισης, ενώ εξάλλου η εν λόγω αναπροσαρμογή πρέπει να στηρίζεται σε συγκεκριμένα στοιχεία που να ανταποκρίνονται χρονικώς στον καθορισμό τιμών κατά ζώνες με βάση την πραγματική αγοραία αξία των οικείων ακινήτων και όχι πλασματική αξία αυτών.

Εξάλλου, τα στοιχεία αυτά δεν πρέπει να είναι περιορισμένα, ετερογενή και αποσπασματικά, ενώ πρέπει να μνημονεύονται τα προσδιοριστικά στοιχεία της αξίας των ακινήτων, ώστε να μπορεί να διαπιστωθεί σε ποια τιμή ζώνης αντιστοιχεί η αγοραία αξία τους. Η φορολογική αρχή, ελλείψει επαρκών πρωτογενών δεδομένων, μπορεί να στηριχθεί σε άλλα στοιχεία πρόσφορα για τον έμμεσο προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων, όπως είναι, μεταξύ άλλων, τα στοιχεία που αφορούν ενυπόθηκα δάνεια, τραπεζικές αποτιμήσεις και, τελικώς, σε κάθε εν γένει πρόσφορη και επιστημονικά άρτια οικονομετρική μέθοδο (άποψη της μειοψηφίας).

Ενόψει των ανωτέρω, θα θέλαμε να θέσουμε υπόψη σας τα ακόλουθα:

- 1) Οι αλληπάλληλες αυξήσεις των αντικειμενικών αξιών στις περιοχές αυτές κατά τα τελευταία έτη, οι οποίες φθάνουν **το ποσοστό 124% είναι υπέρμετρες και οδηγούν τους αναφερόμενους πολίτες σε οικονομικό αδιέξοδο**. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στις συγκεκριμένες περιοχές οι πολίτες οι οποίοι έχουν ως κύριο εισόδημα αυτό της προσωπικής τους εργασίας (**μισθωτοί και συνταξιούχοι**) υφίστανται τεράστια οικονομική επιβάρυνση καθώς διαρκώς αυξάνονται οι φόροι που πλήττουν την κατοχή της ακίνητης περιουσίας, με αποτέλεσμα να μην είναι πλέον σε θέση να ανταποκριθούν.
- 2) Οι αυξήσεις αυτές, συνδυαζόμενες με την βαθιά οικονομική κρίση που έχει πλήξει τη χώρα μας και επηρεάζει σαφώς σε πολύ μεγάλο βαθμό και την ελληνική κτηματαγορά, οδηγούν ουσιαστικά σε δήμευση της περιουσίας **μεγάλου αριθμού πολιτών (μισθωτών και συνταξιούχων)**, οι οποίοι δεν μπορούν να αντεπεξέλθουν στα αλληπάλληλα οικονομικά βάρη που πλήττουν την ακίνητη περιουσία. Άλλωστε, καμία φορολογική επιβάρυνση δεν επιτρέπεται να εκτείνεται σε τέτοιο βαθμό, ώστε ουσιαστικά **να οδηγεί σε δήμευση** του επιβαρυνόμενου περιουσιακού στοιχείου.
- 3) Η αύξηση των αντικειμενικών αξιών σε αυτό το ποσοστό, μόνο στις περιοχές αυτές, **συνιστά σε μεγάλο βαθμό διακριτική μεταχείριση των εν λόγω πολιτών (μισθωτών και συνταξιούχων)**, σε σχέση με όλη την υπόλοιπη Επικράτεια, η οποία θα πρέπει να δικαιολογείται, σύμφωνα με το Σύνταγμα, επί τη βάσει αντικειμενικών κριτηρίων.
- 4) Επιπλέον η κατοχή ακίνητης περιουσίας δεν αποτελεί από μόνη της δεικτική φοροδοτικής ικανότητας, ιδίως **εφόσον ευχερώς δύναται να αποδειχθεί ότι η περιουσία αυτή δεν είναι αξιοποιήσιμη ούτε αποφέρει κάποιο εισόδημα**.

Ο Συνήγορος του Πολίτη εκτιμά ότι **το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων θα πρέπει να διαμορφώνεται στη βάση συγκεκριμένων κριτηρίων, σύμφωνα με προϋπάρχουσα μελέτη, ώστε να είναι πράγματι αντικειμενικό και να μην πλήττει δυσανάλογα ορισμένες κατηγορίες πολιτών, ενώ παράλληλα θα πρέπει να εξετασθεί εκ νέου το ζήτημα του προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών στην περιοχή του Παλαιού Ψυχικού, με βάση αντικειμενικά κριτήρια, ώστε να υπάρξει μέριμνα για τους μισθωτούς και συνταξιούχους της περιοχής αυτής που πλήττονται δυσανάλογα.**



Κύριε Γενικέ Γραμματέα,

Δεδομένου ότι, ο Συνήγορος του Πολίτη έχει ήδη απευθυνθεί ως προς το ζήτημα του προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών στην περιοχή του Παλαιού Ψυχικού, στη Διεύθυνση Φορολογίας του Υπουργείου Οικονομικών, με το από 17.09.2012 έγγραφό του, στο οποίο δεν έχει μέχρι σήμερα λάβει απάντηση, **παρακαλούμε για την παρέμβασή σας** για το ζήτημα αυτό και τις ενέργειες στις οποίες προτίθεστε να προβείτε, ενόψει της προσεχούς αναμόρφωσης του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, αλλά και της βαθιάς οικονομικής ύφεσης η οποία πλήττει το σύνολο της κτηματαγοράς στη χώρα μας.

Με εκτίμηση,

Μαίρη Κοτρωνιά
Βοηθός Συνήγορος του Πολίτη