



Αθήνα, 25/1/2018

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜ. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ &
ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ Δ΄

ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ

Που κλήθηκαν με τις αριθμ. πρωτ. ΓΓΔΠ 0020593 ΕΞ 2017/28.12.2017 (ΑΔΑ: ΩΝΖΝΗ-ΓΡ7) και αριθμ. πρωτ. ΓΓΔΠ 0001472 ΕΞ 2018/25.01.2018 (ΑΔΑ: ΩΙΠΘΗ-ΩΟΟ) Προσκλήσεις Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος της Γεν. Γραμματέως Δημόσιας Περιουσίας

Καθορισμός Αντικειμενικών Αξιών

Με τον εξουσιοδοτικό νόμο 1249/82 (ΦΕΚ 43/Α/5-4-1982), άρθρο 41 «Προσδιορισμός αξίας ακινήτων», θεσπίστηκε το Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού της Φορολογητέας Αξίας των Ακινήτων. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων με βάση το αντικειμενικό σύστημα λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατά είδος ακινήτου. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία, ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων.

Θέματα για ενημέρωση των Εκτιμητών

Για την υποβοήθηση του έργου τους οι Εκτιμητές θα πρέπει να γνωρίζουν τα κάτωθι:

1. Κατανόηση του αντικειμένου του έργου:

α) Για τον προσδιορισμό της Τιμής Ζώνης επισημαίνεται ότι σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας ακινήτων (το άρθρο 41 του ν.1249/1982, ΦΕΚ.43Α και τις Υπουργικές Αποφάσεις με αρ. 1067780/82/Γ0013/9-6-1994/ΠΟΛ.1149, ΦΕΚ.549Β και 1129485/479/Γ0013/3-12-1996/ΠΟΛ.1310, ΦΕΚ.1155Β όπως αυτά ισχύουν σήμερα), :

Η τιμή ζώνης (TZ) ή τιμή εκκίνησης είναι η ενιαία τιμή αφετηρίας την οποία έχει κάθε ακίνητο το οποίο βρίσκεται στη ζώνη αυτή. Η τιμή ζώνης αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο (τ.μ.) επιφάνειας, καινούργιας κατοικίας ή διαμερίσματος στον Α' όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο. Δηλαδή η Τιμή Ζώνης είναι **μικτή τιμή** αξίας κτίσματος μαζί με την αξία του ποσοστού οικοπέδου που του αναλογεί.

β) Τονίζεται επίσης ότι η Τιμή Ζώνης που καλούνται να προτείνουν οι Εκτιμητές αναφέρεται σύμφωνα με τις διατάξεις σε καινούργιο (μηδενικής παλαιότητας) ακίνητο, ενώ για τα παλαιά ακίνητα απομειώνεται κατά την εφαρμογή του συστήματος η αντικειμενική τους αξία μέχρι ποσοστού 40% για κατοικίες-διαμερίσματα άνω των 26 ετών. Δηλαδή σε περιοχές ή ζώνες που έχουν παλαιά κτίσματα, η τιμή ζώνης που θα προτείνουν θα εφαρμοστεί απομειωμένη έως και 40% για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας.

γ) Απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην κλιμάκωση των τιμών ζώνης ώστε να αποδίδονται σωστά οι διαφορές στις αξίες των ακινήτων από ζώνη σε ζώνη και από περιοχή σε περιοχή. Η μέχρι σήμερα εμπειρία από τις διαμαρτυρίες και τις προσφυγές στα αρμόδια Δικαστήρια των φορολογουμένων δείχνει ότι το θέμα αυτό είναι μεγάλης σημασίας για την αποκατάσταση του αισθήματος δικαίου.

δ) Οι προτεινόμενες Τιμές των Ζωνών θα πρέπει να είναι στρογγυλοποιημένες ανά 50 € για ευχερέστερη διαχείρισή τους.

2. Τα στοιχεία του Συστήματος Αντικειμενικών Αξιών ακινήτων

Στην εφαρμογή στην οποία οι Εκτιμητές θα κληθούν να εισάγουν τις προτεινόμενες τιμές ζώνης, δίπλα στον κάθε Δήμο/Δημ.Ενότητα/Δημ. ή Τοπ.Κοινότητα θα εμφανίζονται οι ζώνες που αντιστοιχούν σε αυτόν και δίπλα σε αυτή η ισχύουσα τιμή της κάθε ζώνης σύμφωνα με την τελευταία αναπροσαρμογή .

α) Οι ισχύουσες σήμερα ζώνες του Αντικειμενικού συστήματος περιγράφονται στις Υπ. Αποφάσεις :

- με αρ. πρωτ.1020564/487/00ΤΥ/Δ'/27-02-2007, ΠΟΛ.1034 (ΦΕΚ 269/Β'/28-02-2007),

- με αρ. πρωτ.:1175023/3752/00ΤΥ/Δ'/28-12-2010, ΠΟΛ.1200 (ΦΕΚ 2038/Β/29-12-2010) και η διορθωτική της ΠΟΛ.1130/6-6-2011 (ΦΕΚ 1382/Β/16-6-2011).

Οι παραπάνω πίνακες τιμών είναι αναρτημένοι στην ιστοσελίδα του Υπ. Οικονομικών στο <http://www.minfin.gr/web/g.g.-demosias-periousias/pinakes-antikeimenikon-axion>.

β) Οι ισχύουσες τιμές ζώνης, σύμφωνα με την Υπ.Απόφαση ΠΟΛ.1009/2016, (Α.Δ.Α. : 6ΧΜΒΗ-7ΔΒ), ΦΕΚ.48/Β/20.01.2016, βρίσκονται στον ίδιο ως άνω σύνδεσμο (Αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, 2016).

Επιπλέον ισχύουν οι Υπ. Αποφάσεις :

- ΠΟΛ.1128/10-08-2017 (ΦΕΚ 2894/Β'/21-08-2017), για την Β ζώνη Δημ. Ενότητας Ραφήνας,
- ΠΟΛ.1163/30-10-2017 (ΦΕΚ 3882/Β'/03-11-2017), ΑΔΑ:6ΡΟΘΗ-2ΟΩ, για τις Β και ΣΤ ζώνες Δημ. Ενότητας Ψυχικού,
- ΠΟΛ.1180/22-11-2017 (ΦΕΚ 4317/Β'/11-12-2017), ΑΔΑ:71Ι8Η-ΙΕΙ, για τις Α και Γ ζώνες Δημ. Ενότητας Φιλοθέης,
- ΠΟΛ.1181/22-11-2017 (ΦΕΚ 4317/Β'/11-12-2017), ΑΔΑ:69ΑΑΗ-Ω91, για τις Α ζώνες των οικισμών Επταλόφου, Λιλαίας, Πολυδρόσου της Δημ. Ενότητας Παρνασσού, στον ίδιο ως άνω σύνδεσμο.

γ) Για την απεικόνιση όσων εκ των ζωνών αυτών έχουν σχεδιαστεί σε χάρτες, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η πιο πρόσφατη σε κάθε περίπτωση σχετική Υπ. απόφαση με την οποία έχουν εκδοθεί. Όλες οι σχετικές Υπ. αποφάσεις και τα ΦΕΚ στα οποία είναι δημοσιευμένες αναφέρονται στην επίσημη ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών στο <https://www1.gsis.gr/gspdp/dhpe/faces/OvMaps.jspx> (<http://www.minfin.gr/web/g.g.-demosias-regiousias> -> Αναζητήσεις -> ΑΠΑΑ(Αντικειμενικός Προσδιορισμός Φορολογητέας Αξίας Ακινήτων)->Πίνακες Αντικειμενικών Αξιών & Χάρτες Αντικειμενικών Αξιών).

Σε αυτή τη σελίδα ο εκτιμητής μπορεί να αναζητήσει όλους τους εν ισχύ χάρτες του αντικειμενικού συστήματος και να τους κατεβάσει πατώντας το κουμπί «λήψη αρχείου» στον υπολογιστή του.

Προσοχή: ΔΕΝ υπάρχουν χάρτες για το σύνολο των περιοχών/ζωνών του συστήματος αντικειμενικών αξιών.

Η εισήγηση τιμής ζώνης θεωρείται επαρκώς τεκμηριωμένη, εφόσον οι εκτιμητές συμπληρώσουν για κάθε ζώνη το έγγραφο-Πρότυπο που επισυνάπτεται στην σχετική Υπουργική Απόφαση που θα εκδοθεί, αφού ολοκληρώσουν την απαραίτητη έρευνα και συγκεντρώσουν τα αντίστοιχα στοιχεία προκειμένου να τεκμηριώσουν την εισήγησή τους . Δεν προβλέπεται κάποιος δεσμευτικός όρος για το πλήθος ή το είδος των στοιχείων καθώς θεωρείται δεδομένη από τους πιστοποιημένους εκτιμητές η γνώση του αντικειμένου τους και η δέσμευσή τους από τον Κώδικα Δεοντολογίας.