



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ

ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΑΡΧΟΥ

dimarxos@oraiokastro.gr

Σάββατο 7 Ιουλίου 2018

**Επιστολή του δημάρχου Ωραιοκάστρου προς το υπουργείο
Οικονομικών**

Ο δήμαρχος Ωραιοκάστρου, Αστέριος Γαβότσης, με αφορμή τον προσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών της ακίνητης περιουσίας σε περιοχές του δήμου Ωραιοκάστρου και αναφορικά με τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ, απέστειλε επιστολή προς το υπουργείο Οικονομικών. Όπως επισημαίνεται στις Δημοτικές Ενότητες Μυγδονίας και Καλλιθέας παρατηρείται σειρά λαθών και υπερεκτίμησης της αξίας των ακινήτων, με αποτέλεσμα το οικονομικό βάρος για τους κατοίκους των περιοχών αυτών να είναι μεγάλο. Παράλληλα, οικονομικά δυσβάσταχτες είναι και οι αντικειμενικές αξίες που έχουν προσδιοριστεί με σχετική υπουργική απόφαση για τη Δημοτική Ενότητα Ωραιοκάστρου

ΟΛΟΚΛΗΡΗ Η ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΤΟΥ ΔΗΜΑΡΧΟΥ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ

Αξιότιμε Υπουργέ,

με αφορμή τον προσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών της ακίνητης περιουσίας, αναφορικά με τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ, παρατηρείται σειρά λαθών και υπερεκτίμησης της αξίας των ακινήτων στις Δημοτικές Ενότητες Μυγδονίας και Καλλιθέας του Δήμου Ωραιοκάστρου.

Επειδή, οι ανωτέρω περιοχές είναι εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, όπως αυτό καθορίζεται με απόφαση δική σας, καθορίζεται με απόφαση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου το ύψος της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων.

Ωστόσο, με το άρθρο 4 του Ν. 4223/2013- Φ.Ε.Κ. Α' 287/ 31-12-2013 για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ ορίζεται ότι για τις εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού τιμών αξίας ακινήτων περιοχές λαμβάνεται υπόψη η χαμηλότερη αντικειμενική τιμή ζώνης του οικείου Δήμου και όχι η σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Η ανωτέρω διάταξη, όμως, είναι καθ' όλα καταχρηστική καθώς σύμφωνα και με τις υπ' αριθμ. 2334-2337/2016 αποφάσεις του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας κατά την έννοια των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982, ερμηνευομένων υπό το φως των άρθρων 4 (παρ. 5) και 78 (παρ. 1) του Συντάγματος, ο προσδιορισμός από την κανονιστικώς δρώσα Διοίκηση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων πρέπει να διενεργείται με βάση ενιαία (για το σύνολο των περιοχών που έχουν ενταχθεί στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού), διαφανή, αρκούντως ορισμένη, πρόσφορη και οικονομετρικά άρτια μεθοδολογία, ώστε να παρέχονται στους βαρυνόμενους επαρκή εχέγγυα ορθού καθορισμού της φορολογούμενης (ελάχιστης εύλογης αγοραίας) αξίας των ακινήτων τους και να τηρείται από τα αρμόδια διοικητικά όργανα το ίσο μέτρο (γνωμοδοτικής και αποφασιστικής) κρίσης. Η τοιαύτη ειδική μέθοδος πρέπει, ιδίως, να λαμβάνει προσηκόντως υπόψη την παρατεταμένη και σταδιακά εντεινόμενη ύφεση της αγοράς ακινήτων, συνεπεία της οικονομικής κρίσης και της επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας με νέους φόρους, από το 2010 και μετά.

Εξάλλου, επειδή ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο προσδιορισμού της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου είναι η τοποθεσία του, ο ως άνω

ορισμός πρέπει να γίνεται τουλάχιστον σε επίπεδο δημοτικής ενότητας ή κοινότητας δήμου, κατόπιν συνεκτίμησης (διενεργούμενης κατ' εφαρμογή της προαναφερόμενης ειδικής μεθόδου) συγκεκριμένων, περιλαμβανόμενων στο διοικητικό φάκελο, πρόσφορων και επίκαιρων στοιχείων για την πραγματική αγοραία αξία των ακινήτων στη σχετική ζώνη ή, σε περίπτωση αιτιολογημένης διαπίστωσης της ανυπαρξίας τέτοιων στοιχείων, με συνεκτίμηση ανάλογων υφιστάμενων στοιχείων για τις όμορες/γειτονικές ζώνες ή για άλλες ζώνες που κρίνονται αιτιολογημένα ότι παρουσιάζουν ουσιώδεις ομοιότητες όσον αφορά την αγορά ακινήτων. Μεταξύ των στοιχείων που (πρέπει να) λαμβάνονται υπόψη στο πλαίσιο αυτό, είναι και η προβλεπόμενη στο άρθρο 261 παρ. 4 του Ν. 3852/2010 (απλή) γνώμη του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου. Επομένως, η πρόταση ή/και ο κανονιστικός καθορισμός των τιμών εκκίνησης δεν χωρεί νομίμως, αν γίνεται (κατά παραγνώριση των προαναφερόμενων, συναγόμενων από το άρθρο 41 του Ν. 1249/1982, όρων) συλλήβδην για όλες τις ζώνες ορισμένης Περιφέρειας ή του συνόλου της επικράτειας, κατά γενική επίκληση και εκτίμηση στοιχείων αναγόμενων σε διάφορες περιοχές και δίχως συγκεκριμένη μεθοδολογία, που να έχει τα προαναφερόμενα χαρακτηριστικά.

Παράλληλα, οικονομικά δυσβάσταχτες είναι και οι αντικειμενικές αξίες που έχουν προσδιοριστεί με σχετική υπουργική απόφαση για τη Δημοτική Ενότητα Ωραιοκάστρου δεδομένων των κοινωνικό-οικονομικών συνθηκών της Ελληνικής Επικράτειας στο σύνολο της.

Λόγω των ανωτέρω, καθώς η υφιστάμενη κατάσταση δημιουργεί καταχρηστική οικονομική ανισότητα χωρίς να λαμβάνει υπόψη τη γεωγραφική θέση των περιοχών, αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας επιβαρύνοντας κάθε οικονομικό δείκτη που σχετίζεται με τα ακίνητα καθώς και αβάσταχτη οικονομική επιβάρυνση στους ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας στον Δήμο Ωραιοκάστρου στο σύνολο του, παρακαλούμε, όπως επιληφθείτε άμεσα του θέματος προβαίνοντας στην ψήφιση σχετικής νομοθετικής διάταξης για λόγους ισονομίας, φορολογικής αλλά και κοινωνικής δικαιοσύνης.