

Στο επίκεντρο τα ακίνητα με ακυρώσεις , επεκτάσεις και εξομοιώσεις των αντικειμενικών.Η εξίσωση των αντικειμενικών με τις εμπορικές αξίες, οι νέες τιμές ζώνης και η επέκταση του αντικειμενικού συστήματος σε περίπου 7.000 περιοχές σε όλη τη χώρα, είναι οι παρεμβάσεις οι οποίες σχεδιάζονται και θα αλλάξουν τον χάρτη της κτηματαγοράς, αλλά και το ύψος των φόρων στην ακίνητη περιουσία.

Η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών με βάση τις πραγματικές αξίες θα συμβάλλει στην αύξηση της εισπραξιμότητας σε ιδιοκτησίες συγκεκριμένων περιοχών της χώρας όπου τώρα το επίπεδο των αντικειμενικών αξιών είναι αρκετά χαμηλότερο έναντι της εμπορικής αξίας, καθώς και σε περιοχές της χώρας με πολύ υψηλή αξία ακινήτων που ως τώρα δεν λαμβάνονταν υπόψη. Κατά την κυβέρνηση, «η παρέμβαση αυτή θα δώσει τη δυνατότητα για περαιτέρω μείωση των βαρών στους πολίτες που κατέβαλαν δυσανάλογα υψηλούς φόρους ακινήτων».

Το σχέδιο για τις τιμές των ακινήτων όπως περιγράφεται συνοπτικά στο προσχέδιο του προϋπολογισμού 2020 προβλέπει τα εξής:

-Αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών με βάση τις πραγματικές αξίες. Αυτό σημαίνει ότι οι περιοχές στις οποίες η ψαλίδα μεταξύ εμπορικών και αντικειμενικών αξιών παραμένει ανοιχτή είναι οι πρώτες στις οποίες θα υπάρξει αύξηση των τιμών ζώνης.

- Επέκταση του συστήματος του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων. Σήμερα περίπου 7.000 περιοχές σε όλη τη χώρα παραμένουν εκτός αντικειμενικού συστήματος, με αποτέλεσμα πολυτελείς βίλες που βρίσκονται σε περιοχές-φιλέτα στη Μύκονο, στη Σαντορίνη, στο Πόρτο Χέλι να φορολογούνται ελάχιστα μόνο και μόνο γιατί βρίσκονται σε οικισμούς στους οποίους δεν υπάρχουν τιμές ζώνης

Και φυσικά όλα αυτά είναι υπο αίρεση καθώς επικρέμεται το ενδεχόμενο προσφυγών και αμφισβητήσεων. Ήδη, έγινε γνωστό ότι το Συμβούλιο της Επικρατείας με αποφάσεις του ακύρωσε τις αντικειμενικές αξίες του περασμένου έτους, σε 12 περιοχές της χώρας και συγκεκριμένα σε Ζώνη των Αθηνών και συγκεκριμένα στην περιοχή της Πλάκας, στις Α΄, Β΄, Γ΄, Δ΄ και ΣΤ΄ Ζώνες του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού, στην Ε΄ Ζώνη Εκάλης, στις Α΄ Ζώνη Αγίας Βαρβάρας και στην Α΄ Ζώνη Αετοφωλιάς Δήμου Τήνου και στην Ζώνη της Λιλαίας του Δήμου Δελφών.

Αναλυτικότερα, η μείζονα 7μελής σύνθεσης Β΄ Τμήματος του ΣτΕ , με τις υπ΄ αριθμ. 1865-1870, 1872-1876 και 1879/2019 αποφάσεις του έκρινε παράνομο τον καθορισμό τιμών ζώνης κατά το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, που έγινε από το υπουργείο Οικονομικών το περασμένο έτος, λόγω πλημμελούς διαδικασίας κατά τον καθορισμό τους και για το λόγο αυτό έκανε δεκτές τις αιτήσεις ακυρώσεως ιδιοκτητών ακινήτων 12 περιοχών της χώρας.

Πάντως, οι αποφάσεις αυτές του ΣτΕ, δεν έχουν αναδρομική ισχύ, δηλαδή το αποτέλεσμα

τους δεν ανατρέχει από την ημέρα ισχύος της σχετικής υπουργικής απόφασης, αλλά ισχύει από την ημέρα δημοσίευσης των δικαστικών αποφάσεων.

Και αυτό γιατί το ΣτΕ, όπως υπογραμμίζει, αφενός στάθμισε τα συμφέροντα των διαδίκων, αποδίδοντας μείζονα βαρύτητα στο επιτακτικό δημόσιο συμφέρον, που καθίσταται ακόμα εντονότερο υπό τις παρούσες δημοσιονομικές συνθήκες και αφετέρου προς αποτροπή του κινδύνου διαταραχής των φορολογικών εσόδων του κράτους και των Δήμων.

Συγκεκριμένα, οι σύμβουλοι Επικρατείας ακύρωσαν την υπ' αριθμ. ΠΟΛ. 1113/12.6.2018 απόφαση της υφυπουργού Οικονομικών κατά το μέρος εκείνο με το οποίο ορίστηκαν οι τιμές εκκίνησης του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων σε 12 Ζώνες.

Όπως είναι γνωστό, ο καθορισμός των αντικειμενικών αξιών με την επίμαχη υπουργική απόφαση έγινε σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 46 του νόμου 4509/2017, βασικό στοιχείο του οποίου είναι η σύνταξη και η υποβολή σχετικών εισηγήσεων/εκτιμήσεων από ιδιώτες, δηλαδή, από πιστοποιημένους εκτιμητές, εγγεγραμμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών.

Το ΣτΕ, μεταξύ των άλλων, έκρινε, ότι ο προσδιορισμός των τιμών εκκίνησης πρέπει να διενεργείται με βάση ενιαία (για το σύνολο των περιοχών που έχουν ενταχθεί στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού), διαφανή, αρκούντως ορισμένη, πρόσφορη και επιστημονικά

άρτια μεθοδολογία, ώστε να παρέχονται στους βαρυνόμενους επαρκή εχέγγυα ορθού καθορισμού της φορολογούμενης αξίας των ακινήτων τους και να τηρείται από τα αρμόδια όργανα της διοίκησης το ίσο μέτρο (γνωμοδοτικής και αποφασιστικής) κρίσης.

Ακόμη, το ΣτΕ διευκρινίζει ότι κατά την διαδικασία προσδιορισμού των τιμών εκκίνησης δεν αποκλείεται η ανάθεση καθηκόντων συλλογής, επεξεργασίας και εκτίμησης στοιχείων της αγοράς (όπως είναι για αγοραπωλησίες και μισθώσεις ακινήτων) σε ιδιώτες (φυσικά πρόσωπα ή Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου), τα οποία διαθέτουν αποδεδειγμένα τα αναγκαία προς τούτο προσόντα και την κατάλληλη εξειδίκευση και εμπειρογνωμοσύνη.

Μάλιστα, σημειώνουν οι σύμβουλοι Επικρατείας, ότι η οριζόμενη από τον κανονιστικό νομοθέτη μεθοδολογία πρέπει να είναι διαφανής, δηλαδή, αφενός, να είναι ευχερώς προσβάσιμη στους ενδιαφερόμενους.

Αφετέρου, «ο τρόπος λειτουργίας της να γίνεται κατανοητός στους εφαρμοστές της, και παράλληλα να ορίζει κατά τρόπο αρκούντως ειδικό και σαφή όλα τα ουσιώδη στοιχεία της επιτέλεσης του αντίστοιχου έργου, ιδίως, δε, τα δεδομένα που πρέπει (ή/και είναι σκόπιμο) να συλλεγούν και να ληφθούν υπόψη, τον τρόπο ανάλυσης, επεξεργασίας και αξιολόγησής τους, τις συναφώς εφαρμοστέες προσεγγίσεις, μεθόδους και τεχνικές, τα κριτήρια επιλογής της προσφορότερης ή των προσφορότερων εξ αυτών».