

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Θεσσαλονίκη 18.4.96

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Αριθμ.πρωτ. 251

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριστοτέλους 22, 54623

τηλ.221-127, 270-968

Ε Γ Κ Υ Κ Λ Ι Ο Σ

ΠΡΟΣ

ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ

Σας κοινοποιούμε τη με αριθμ.πρωτ.1035820/99/Β0013/-
Πολ.1091/21.3.96 εγκύκλιο Υπουργείου Οικονομικών με θέμα:
"Προσδιορισμός της αγοραίας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται
σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα και
μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία, αιτία θανάτου, δωρεάς-γονικής
επαροχής", για να λάβετε γνώση.

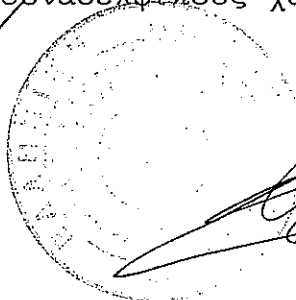
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ο Γεν.Γραμματέας

Ι.Κωτούλας

Ι.Τσάνης



| |
|-------------|
| 251 |
| 10 / 4 / 96 |

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ Φ/ΓΙΑΣ & Δ.Π.
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Φ/ΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (13Η)
ΤΜΗΜΑΤΑ Α' & Β'

ΑΘΗΝΑ, 21 ΜΑΡΤΙΟΥ 1996
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. 1035820/99/80013
ΠΟΛ. 1091
ΠΡΟΣ: Αποδέκτες, ως Π.Δ.

TAX. Δ/ΝΣΗ Κ. ΣΕΡΒΙΑΣ 10
101 Β4 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛΕΦΩΝΟ 3313400 (ΕΣ. 232 - 231 - 238)

ΘΕΜΑ: Προσδιορισμός της αγοραίας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα και μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία, αιτία θανάτου, δωρεάς - γονικής παροχής.

Με αφορμή ερωτήματα φορολογουμένων, σχετικά με το προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα, τα οποία μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία, αιτία θανάτου, δωρεάς - γονικής παροχής, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 1 του α.ν. 1521/1950 "περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων" και του άρθρου 9 του ν.δ. 118/1973 "περί κώδικος φορολογίας κληρονομιών, δωρεών - γονικών παροχών και κερδών εκ λαχέλων", ως αξία περιουσιακών στοιχείων, τα οποία μεταβιβάζονται προκειμένου να υπολογισθεί ο οικείος φόρος, λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχουν τα ακίνητα κατά την ημέρα της μεταβίβασης ή κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής τους υποχρέωσης.

Η αγοραία αξία διαμορφώνεται ελεύθερα στις συναλλαγές, σύμφωνα με το νόμο της προσφοράς και ζήτησης, σε συνάρτηση πάντοτε με τις ειδικές συνθήκες που διαμορφώνονται στην περιοχή, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τις ιδιομορφίες των μεταβιβαζομένων ακινήτων.

Εξάλλου, με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 και του άρθρου 10 του ν.δ. 118/1973 ορίζεται ότι για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβίβασης παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων πλησιόχρων και ομοειδών προς αυτά, τα οποία προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής ή απαλλοτριώσεων ή δικαστικών διανομών ή από άλλα στοιχεία που είναι πρόσφορα και επαρκή και ασκούν ουσιαστική επιρροή στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας. Αν τα υπάρχοντα στοιχεία είναι απρόσφορα και ανεπαρκή ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας γίνεται με τη χρήση παντός μέσου.

Η Διοίκηση κατά καιρούς με λεπτομερείς οδηγίες υπέδειξε τον τρόπο και τη διαδικασία προσδιορισμού της αγοραίας αξίας των μεταβιβαζομένων ακινήτων. Εν τούτοις παρατηρείται το φαινόμενο τα ελεγκτικά όργανα της ΔΟΥ να επιδεικνύουν αυστηρότητα κατά την εκτίμηση των ακινήτων προσδιορίζοντας την ετήσια αύξηση σε ποσοστό που κυμαίνεται στο 15-20% περίπου. Ορμόμενοι ίσως από σχετική απόφαση του ΣτΕ που εκδόθηκε σε εποχή που οι συνθήκες της

αγοράς διέφεραν παντελώς των σημερινών και που αφορούσε την αγοραία αξία ενός συγκεκριμένου ακινήτου, μίας συγκεκριμένης υποθέσεως. Τούτο έχει σαν αποτέλεσμα η αγοραία αξία των εκτός αντικειμενικού συστήματος ακινήτων να διαμορφώνεται διπλάσια ή και τριπλάσια της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων των περιοχών που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα, πράγμα που δημιουργεί άνιση φορολογική μεταχείριση και αιτιώσεις των φορολογουμένων που φθάνουν μέχρι την Δ/νσή μας, ενώ σε πολλές περιπτώσεις οδηγούνται υποθέσεις για το θέμα αυτό στα Δικαστήρια.

Κατόπιν των ανωτέρω κρίνουμε σκόπιμο να επανέλθουμε στο θέμα επιστημονώντας ορισμένα ουσιώδη χαρακτηριστικά που επιδρούν αυξητικά ή μειωτικά στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων τα οποία πρέπει να λαμβάνετε υπόψη σας κατά την εκτίμηση των ακινήτων.

Ουσιώδη στοιχεία που επιδρούν αυξητικά στην διαμόρφωση της ετήσιας αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων, κατά τρόπο αντικειμενικό είναι η αναβάθμιση μίας περιοχής λόγω ενταξής της στο σχέδιο πόλεως (διάνοιξη δρόμων, ανέγερση εμπορικών κέντρων, δημιουργία πολιτιστικών κέντρων, χώρων αθλοπαιδιών, χώρων αναψυχής κ.λ.π.), η δημιουργία συγκοινωνιακών κόμβων, η αύξηση του κόστους κατασκευής των οικοδομών, η τιμαριθμική αύξηση κ.λ.π.

Αντίθετα, στοιχεία που επιδρούν μειωτικά στη διαμόρφωση της ετήσιας αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων είναι: οι θεομηνίες (σεισμοί, πλημμύρες, πυρκαγιές) ή δέσμευση εκτάσεων ή κτιρίων για αρχαιολογικούς σκοπούς, χώρους πράσινου, ο χαρακτηρισμός κτηρίων ως διατηρητέων κ.λ.π.

Συνεπώς, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας των μεταβιβαζομένων ακινήτων με επαχθή ή χαριστική αιτία εξαρτάται από τις ειδικές συνθήκες που επικρατούν στην περιοχή που βρίσκονται αυτά, από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τις ιδιομορφίες τους, τα οποία πρέπει να λαμβάνονται πάντοτε υπόψη τόσο κατά την αρχική εκτίμηση, όσο και κατά την ετήσια αναπροσαρμογή τους, αφού αυτά τα επηρεάζουν άλλοτε αυξητικά, άλλοτε μειωτικά ή ακόμη συντελούν στη διατήρηση αμετάβλητης της αξίας τους.

Κατόπιν των ανωτέρω πρέπει να εκλεβεί το φαινόμενο της επιβολής ενιαίου ετήσιου ποσοστού αύξησης (15% - 20%) για κάθε είδος ακινήτου που κατά κόρον επιβάλλεται από τις αρμόδιες ΔΟΥ. Ακόμη θα πρέπει να γίνεται χρήση εκείνων των συγκριτικών στοιχείων που κατά πρόσφορο και αντικειμενικό τρόπο διαμορφώνουν τις αξίες των ακινήτων ώστε να ανταποκρίνονται στις συνθήκες της αγοράς, χωρίς να είναι απαράιτητο να γίνεται χρήση των υψηλότερων, που αφορούν μεμονωμένες και ιδιόζουσες περιπτώσεις (π.χ. συγκριτικό στοιχείο που δημιουργήθηκε λόγω λήψης δανείου κ.λ.π.).

Τέλος, επειδή κατά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων με βάση τα συγκριτικά στοιχεία πολλές φορές δημιουργούνται αμφισβητήσεις και έντονες αντιδικίες μεταξύ της φορολογούσας αρχής και των φορολογουμένων, από τη Διοίκηση δόθηκαν οδηγίες, για την καταχώρηση των στοιχείων αυτών σε ειδικά βιβλία και καθιερώθηκε η υποχρέωση το βιβλίο αυτό να βρίσκεται στη διάθεση των φορολογουμένων.

