

Της **ΣΙΣΣΥΣ ΣΤΑΥΡΟΠΙΕΡΡΑΚΟΥ**  
s.stavropierrakou@realnews.gr

**Α**πό «κόσκινο» θα περάσει το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας τα αιτήματα που έχουν υποβάλει δεκάδες δήμοι σε όλη τη χώρα που ζητούν «κούρεμα» στις αντικειμενικές τιμές, προκειμένου να καταλήξει σε αυτούς στους οποίους θα προχωρήσει σε αναπροσαρμογές. Από το αρχικό ξεκαθάρισμα προκύπτει ότι εννέα στους δέκα δήμους δεν έχουν υποβάλει τεκμηρίωση του αιτήματός τους και στοιχεία προς την αρμόδια επιτροπή, όπως ήταν η προϋπόθεση της σχετικής απόφασης, που θα τεκμηριώνουν τους ακριβείς λόγους για τους οποίους πρέπει να μειωθούν οι τιμές.

Ωστόσο, επειδή διαπιστώνεται ότι υπάρχουν περιπτώσεις όπου καταγράφεται αύξηση των αντικειμενικών τιμών, το υπουργείο, σύμφωνα με πληροφορίες, θα επιχειρήσει μέσω των αρμόδιων υπηρεσιών να τεκμηριώσει την αναγκαιότητα των μειώσεων. Πάντως, δεν αναμένονται εντυπωσιακές αλλαγές, καθώς, σχεδόν δύο χρόνια μετά την εφαρμογή των νέων αντικειμενικών αξιών των ακινήτων, οι τιμές στην αγορά έχουν κάνει άλμα και η «ψαλίδα» μεταξύ εμπορικών και αντικειμενικών αξιών έχει ανοίξει για τα καλά, με συνέπεια μεγάλος αριθμός αιτημάτων να απορριφθεί. Πλέον σε αρκετές περιοχές της χώρας οι εμπορικές τιμές είναι ακόμα και διπλάσιες της αντικειμενικής αξίας.

Σε κάθε περίπτωση, την τελική απόφαση για τις αλλαγές στις αξίες των ακινήτων στους δήμους θα λάβει ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, ενώ οι νέες τιμές που θα καθοριστούν δεν θα έχουν αναδρομική ισχύ και θα εφαρμοστούν όταν ολοκληρωθεί η επανάληψη της διαδικασίας προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών, που σχεδιάζεται για το 2024. Αυτό σημαίνει ότι οι αλλαγές θα επηρεάσουν τον ΕΝΦΙΑ και τους φόρους ακινήτων του επόμενου έτους.

Σύμφωνα με το υφιστάμενο καθεστώς, ανά διετία σχεδιάζεται η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών μέσω της καθιέρωσης ενός συστήματος αυτόματης προσαρμογής των φορολογικών τιμών στις διακυμάνσεις των αγοραίων. Το νέο σύστημα θα συγκεντρώνει στοιχεία που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων από όλες τις διαθέσιμες πηγές, όπως π.χ. υπηρεσίες και φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα (με έμφαση στα σχετικά στοιχεία του Κτημα-

# Ερχονται μειώσεις αντικειμενικών αξιών σε 145 δήμους

**Τι δείχνουν οι πρώτοι έλεγχοι της αρμόδιας επιτροπής, την ώρα που οι εμπορικές τιμές των ακινήτων κάνουν άλματα σε πολλές περιοχές**

τολογίου και της ΑΑΔΕ), καθώς και ανοιχτά δεδομένα. Ενδεικτικά δεδομένα που στοχεύει να συγκεντρώσει το έργο είναι, π.χ., αξίες συμβολαίων, μισθωτικές αξίες, εκμηθεύσιμες αξίες, αξίες απαλλοτρίωσης, δεδομένα χαρακτηριστικών ακινήτων, όπως χρήση γης, επιφάνεια ακινήτων, όροφος, εγγύτητα σε σταθμούς μετρό, σχολεία, πυλώνες ηλεκτρικού ρεύματος κ.λπ. Με βάση αυτά τα στοιχεία που συλλέγει, θα αναπροσαρμόζει αυτόματα τις αντικειμενικές αξίες στα επίπεδα των εμπορικών τιμών.

## Αναμόρφωση

Το επόμενο έτος αναμένεται να ολοκληρωθεί ο έλεγχος των αιτήσεων-ενστάσεων για «κούρεμα» των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων που έχουν υποβάλει τουλάχιστον 145 δήμοι σε όλη τη χώρα. Τον χορό των αιτημάτων για «κούρεμα» είχε ανοίξει ο δήμος Αθηναίων, που τεκμηριωμένα ζητά τη μείωση των αυξήσεων στις τιμές ζώνης κατά 50%, και ακολούθησαν δεκάδες δήμοι της Αττικής και της υπόλοιπης χώρας. Στην Αττική μόνο, εκτός από τον δήμο Αθηναίων, αιτήματα για μείωση των τιμών ζώνης έχουν υποβληθεί επίσης από τους δήμους Γλυφάδας, Καλλιθέας, Αμαρουσίου, Βριλησίων, Ζωγράφου, Αγίου Δημητρίου, Παλλήνης και Μοσχάτου-Ταύρου. Στο Μαρούσι ζητείται η γενική μείωση των αντικειμενικών αξιών στις περιοχές με χρήση αμιγούς κατοικίας, ώστε αυτές να επιστρέψουν στο επίπεδο που βρίσκονταν το 2018. Στην επαρχία οι σχετικοί δήμοι είναι οι εξής: Καλαμάτας, Αστυπάλαιας, Κέρκυρας, Ρόδου, Ιθάκης, Κορίνθου, Αλεξανδρούπολης, Κιλκίς, Κομοτηνής, Πύργου και Λήμνου.

## Επέκταση

Το νέο έτος αναμένεται να ενταχθούν στο αντικειμενικό σύστημα τιμών οι τελευταίες 2.167 περιοχές που δεν εντάχθηκαν στην τελευταία μεταρρύθμιση. Στόχος του οικονομικού επιτελείου είναι οι τιμές ζώνης, που σήμερα καλύπτουν το 98% της επικράτειας, να επεκταθούν σε όλη τη χώρα και οι τιμές που λαμβάνει υπ' όψιν της η εφορία για

να υπολογίζει φόρους και τέλη να ευθυγραμμιστούν με τις τιμές που επικρατούν στην αγορά. Αυτομάτως θα υπάρξουν αυξήσεις στον φορολογικό λογαριασμό, καθώς οι τιμές σε περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος είναι χαμηλότερες από τις αντικειμενικές. Μέχρι τώρα στις περιοχές αυτές ο ΕΝΦΙΑ, ο φόρος μεταβίβασης και δεκάδες άλλοι φόροι και τέλη υπολογίζονται από την εφορία με κατά προσέγγιση τιμές, ανάλογα με την περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο. Μετά την ολοκλήρωση του έργου, η κυβέρνηση σκοπεύει να προχωρήσει στην επανακάρηση των τιμών ζώνης στα μεγάλα αστικά κέντρα, σε συνεργασία με πανεπιστήμια και με το Τεχνικό Επιμελητήριο.

Η τελευταία ένταξη στο νέο σύστημα πραγματοποιήθηκε όταν το υπουργείο Οικονομικών ανακοίνωσε τις αντικειμενικές τιμές για το Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, με τις τιμές να διαμορφώνονται από 3.250 έως 8.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, «σκαρφαλώνοντας» στη λίστα με τις πιο ακριβές περιοχές της χώρας.

Τα πρωτεία εξακολουθεί να διατηρεί η Βουλαγαμένη, που έχει -μετά την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών- τιμή της τάξεως των 10.800 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο στον Λαιμό. Πλέον στην Αθηναϊκή Ριβιέρα οι τιμές ξεκινούν από 3.250 ευρώ ανά τετραγωνικό.

Από τις ακριβότερες περιοχές της Ελλάδας παραμένει το Κολωνάκι, όπως και το ιστορικό κέντρο της Αθήνας, με την ανώτερη τιμή να διαμορφώνεται στα 8.550 ευρώ το τετραγωνικό, ενώ η Μύκονος είναι το πιο ακριβό νησί, αφού σε κάποιες περιοχές της οι τιμές ζώνης διαμορφώνονται σε 5.900 ευρώ το τετραγωνικό.

## Τιμές

Από τις ακριβότερες περιοχές της Ελλάδας παραμένει το Κολωνάκι, όπως και το ιστορικό κέντρο της Αθήνας, με την ανώτερη τιμή να διαμορφώνεται στα 8.550 ευρώ το τετραγωνικό

