



**ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ**  
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΑΡΧΗ

## Κύκλος Σχέσεων Κράτους - Πολίτη

### Σύνοψη διαμεσολάβησης

**Παρέμβαση του Συνηγόρου του Πολίτη για την εφαρμογή του  
συστήματος αντικειμενικών αξιών**

---

Βοηθός Συνήγορος του Πολίτη: Μαίρη Κοτρωνιά  
Ειδικοί επιστήμονες: Χριστίνα Φλώρου, Δάφνη Φιλιππάκη

---

Οκτώβριος 2013

Ο Συνήγορος του Πολίτη έχει γίνει κατά καιρούς αποδέκτης αναφορών πολιτών, οι οποίοι διαμαρτύρονται για τον καθορισμό υψηλών αξιών στα ακίνητά τους σε διάφορες περιοχές στην επικράτεια.

Περαιτέρω, **μισθωτοί και συνταξιούχοι, ιδιοκτήτες ακινήτων** στην Α΄ και Β΄ Ζώνη του Παλαιού Ψυχικού Αττικής **απευθύνθηκαν στον Συνήγορο του Πολίτη** για την αύξηση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων τους, με αποτέλεσμα οι εν λόγω ζώνες να αποτελούν πλέον τις ακριβότερες περιοχές όλης της επικράτειας. Οι πολίτες κατήγγειλαν διακριτική μεταχείριση σε βάρος τους, δεδομένου ότι για τη λοιπή επικράτεια οι αντικειμενικές αξίες έχουν παγώσει κατά το τελευταίο χρονικό διάστημα.

Στη συγκεκριμένη περιοχή, οι μισθωτοί και οι συνταξιούχοι υφίστανται τεράστια οικονομική επιβάρυνση καθώς διαρκώς αυξάνονται οι φόροι που πλήττουν την κατοχή της ακίνητης περιουσίας, με αποτέλεσμα να μην είναι πλέον σε θέση να ανταποκριθούν.

Ο ν. 1249/1982 και οι σχετικές υπουργικές αποφάσεις που εκδόθηκαν για την εφαρμογή του, προβλέπουν ότι για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη διάφορα κριτήρια και ιδίως οι ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, οι ιδιαιτερότητες των ακινήτων, καθώς και οι σχετικές εισηγήσεις των Επιτροπών του ν. 1249/1982 (άρθρο 41).

Η αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης και των συντελεστών αυξομείωσής τους διενεργείται με την έκδοση υπουργικών αποφάσεων κατόπιν εισηγήσεων των αρμόδιων Επιτροπών. Ωστόσο, στην ισχύουσα νομοθεσία δεν καθορίζεται συγκεκριμένη μεθοδολογία, ούτε υιοθετούνται συγκεκριμένα κριτήρια, τα οποία θα εφαρμόζονται εκ μέρους των αρμόδιων Επιτροπών και σύμφωνα με τα οποία θα αναπροσαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων.

**Ο Συνήγορος του Πολίτη επεσήμανε** με έγγραφά του ότι γενικότερα το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων θα πρέπει να διαμορφώνεται στη βάση **συγκεκριμένων κριτηρίων**, ώστε να είναι πράγματι αντικειμενικό και να μην πλήττει δυσανάλογα ορισμένες κατηγορίες πολιτών, ιδιαίτερα δε μισθωτούς και συνταξιούχους που βρέθηκαν με κάποια ιδιοκτησία σε ακριβή περιοχή, η οποία όμως ούτε ενοικιάζεται ούτε μπορεί να πωληθεί, λόγω της κρίσης της κτηματαγοράς. Επιπλέον, **τόνισε** ότι η υπέρμετρη αύξηση των αντικειμενικών αξιών μόνο στις περιοχές του Παλαιού Ψυχικού συνιστά σε μεγάλο βαθμό διακριτική μεταχείριση των αναφερόμενων πολιτών (των μισθωτών και συνταξιούχων), σε σχέση με όλη την υπόλοιπη Επικράτεια, η οποία θα πρέπει να δικαιολογείται, σύμφωνα με το Σύνταγμα, επί τη βάσει αντικειμενικών κριτηρίων.

Τέλος, **υπογράμμισε** ότι η κατοχή ακίνητης περιουσίας δεν αποτελεί από μόνη της δείκτη φοροδοτικής ικανότητας, ιδίως εφόσον ευχερώς δύναται να αποδειχθεί ότι η περιουσία αυτή δεν είναι αξιοποιήσιμη ούτε αποφέρει κάποιο εισόδημα. Άλλωστε, καμία φορολογική επιβάρυνση δεν επιτρέπεται να εκτείνεται σε τέτοιο βαθμό, ώστε ουσιαστικά να οδηγήσει σε δήμευση του επιβαρυνόμενου περιουσιακού στοιχείου.

**Οι συναρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών απέρριψαν** εγγράφως τα επιχειρήματα της Αρχής για διακριτική μεταχείριση λόγω των εφαρμοζόμενων υψηλών αντικειμενικών αξιών, καθώς και για την ειδική μέριμνα που πρέπει να ληφθεί για τους μισθωτούς και συνταξιούχους της περιοχής του Παλαιού Ψυχικού.

Για περισσότερες πληροφορίες απευθυνθείτε στο:  
Τμήμα Επικοινωνίας  
Τζαβάρια Καλλιρρόη τηλ. 2131306610 κιν. 6979448887  
Παραγουιάς Πέτρος τηλ. 2131306625 κιν. 6977366424  
Παπαγεωργοπούλου Δημητρία τηλ. 2131306604