

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΦΙΛΙΑΤΩΝ
 ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
 Πληρ.: Λώλη Άννα – Μαρία
 Ταχ. Διεύθυνση: Ελ. Βενιζέλου 8
 Τ.Κ. 46 300 - Φιλιάτες
 ΤΗΛ.: 26643 60155
 FAX: 26640 22989
 E-mail: info@filiates.gr
 http: www.filiates.gov.gr

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό 22/2021 της **τακτικής** συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Φιλιατών

| | |
|--|---|
| Αριθμός Απόφασης 125/2021 | ΘΕΜΑ: Καθορισμός τιμών ζώνης (Τ.Ζ.) για τον υπολογισμό του τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) για περιοχές στα διοικητικά όρια του δήμου Φιλιατών, με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού και όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού (που δεν έχει γίνει καθορισμός με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών). |
|--|---|

Στους Φιλιάτες και στο Δημοτικό Κατάστημα, σήμερα την 28^η του μηνός Δεκέμβρη του έτους 2021 ημέρα της εβδομάδας Τρίτη και ώρα 17 :30 μ.μ., συνήλθε σε μεικτή (δια ζώσης και ταυτόχρονα με Τηλεδιάσκεψη) συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο Φιλιατών μετά από την με αρ.πρωτ:9450/22-12- 2021 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτού, που δημοσιεύτηκε στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δήμου και επιδόθηκε με αποδεικτικό σε κάθε ένα ξεχωριστά από τα μέλη του ,ως και στον κ. Δήμαρχο , σύμφωνα με τις διατάξεις : 67 του ν.3852/2010, όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του ν.4555/2018, τις σχετικές Εγκυκλίους του ΥΠ.ΕΣ (μεικτή συνεδρίαση - δια ζώσης και ταυτόχρονα με τηλεδιάσκεψη) και τηρουμένων των μέτρων προστασίας που προβλέπονται προς αποφυγή της διάδοσης του νέου Κορωνοϊού COVID-19.

Σε σύνολο είκοσι ένα (21) μελών παραβρέθηκαν παρόντα τα δέκα τρία (13) μέλη και ονομαστικά οι:

Παρόντες

1. Μποροδήμος Ιωάννης – Πρόεδρος Δ.Σ.
2. Κατσάρης Πέτρος
3. Πανταζάκος Μιχαήλ
4. Γκίκας Θωμάς
5. Ευθυμίου – Βρακά Ελένη
6. Παππά – Μάλλιου Ουρανία
7. Γκίζας Χρήστος
8. Σκόδρας Βασίλειος
9. Τσότσης Δημήτριος
10. Καίσαρη Παρασκευή
11. Σκεύης Δημήτριος
12. Φερεντίνος Σπυρίδων
13. Λιανός Ευάγγελος

ΑΠΟΝΤΕΣ (δεν προσήλθαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα)

1. Ντάφλου Ευθυμία- Έφη
2. Ζιάκας Γρηγόριος – Γραμματέας Δ.Σ.
3. Κολιομίχος Σπυρίδων
4. Λένης Φίλιππος
5. Τόλης Χριστόφορος

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

6. Μπέλλος Άρης- Παναγιώτης
7. Καψάλης Δημήτριος- Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
8. Ρέγκας Λαέρτης

Στη συνεδρίαση κλήθηκαν οι Πρόεδροι των Κοινοτήτων .
 Παρόντες ήταν οι παρακάτω: της Κ. Πλαισίου και της Κ. Σίδερης.
 Στη συνεδρίαση κλήθηκε και παρέστη ο Δήμαρχος Φιλιατών, κ. Παππάς Σπυρίδων.
 Παρευρέθηκε ο ειδικός συνεργάτης του Δήμου Φιλιατών κ. Νάστος Γεράσιμος.
 Για την τήρηση των πρακτικών παραβρέθηκε η Διοικητική Υπάλληλος του Δήμου Φιλιατών, κα Λώλη Άννα- Μαρία .

Ο κ. Πρόεδρος αφού διαπίστωσε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού συμβουλίου και εισήλθε στα θέματα της ημερήσιας διάταξης .

Επί του 8^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης << . **Καθορισμός τιμών ζώνης (Τ.Ζ.) για τον υπολογισμό του τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) για περιοχές στα διοικητικά όρια του δήμου Φιλιατών, με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού και όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού (που δεν έχει γίνει καθορισμός με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών).**

>>> Πρόεδρος του Δ.Σ. κ. Μποροδήμος Ιωάννης, έδωσε το λόγο στην Αντιδήμαρχο κα Παππά – Μάλλιου Ουρανία, εισηγούμενη το θέμα , εξέθεσε στα μέλη του Δ.Σ. τα ακόλουθα:



Ορθή Επανάληψη

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ
 ΔΗΜΟΣ ΦΙΛΙΑΤΩΝ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Πληρ.: Λώλη Άννα- Μαρία

Ταχ. Διεύθυνση: Ελ. Βενιζέλου 8

Τ.Κ. 46 300 - Φιλιάτες

ΤΗΛ.: 26643 60155

FAX: 26640 22989

E-mail: info@filiates.gr

E-mail: ds.filiates@gmail.com

http: www.filiates.gr

Αριθμ. Απόφ. 303/2021

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

**Από το Πρακτικό με αριθμ. 43/2021 τακτικής
 συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Φιλιατών.**

ΘΕΜΑ: «Καθορισμός τιμών ζώνης (Τ.Ζ.) για τον υπολογισμό του τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) για περιοχές στα διοικητικά όρια του δήμου Φιλιατών, με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού και όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού (που δεν έχει γίνει καθορισμός με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών)».

Στους Φιλιάτες σήμερα στις 10 Δεκεμβρίου του έτους 2021, ημέρα Παρασκευή και ώρα 10:00 π.μ., συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση ΔΙΑ Ζώσης η Οικονομική Επιτροπή Δήμου Φιλιατών στο Δημοτικό Κατάστημα σύμφωνα με τις διατάξεις: α) του άρθρου 10 παρ. 1 της πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 55/11-3-2020), β) της υπ' αριθμ. πρωτ: 18318/13-3-2020 εγκυκλίου του ΥΠ.ΕΣ, γ) της υπ' αριθμ. 40 με αριθμ. πρωτ: 20930/31-3-2020 εγκυκλίου του ΥΠ.ΕΣ, δ) την αριθμ. εγκύκλιο 163 του ΥΠ.ΕΣ με αριθμ. πρωτ: 33282/29-5-2020 ε) την αριθμ. Δ1α/ΓΠ.οικ.71342/6.11.2020 ΚΥΑ (Β' 4899) «Έκτακτα μέτρα προστασίας της δημόσιας υγείας από τον κίνδυνο περαιτέρω διασποράς του Κορωνοϊού COVID- 19 και την αριθμ. εγκύκλιο 246 του ΥΠ.ΕΣ με αριθμ. πρωτ: 77233/13.11.2020 ζ) ύστερα από την με αριθμ. πρωτ. 9042/3.12.2021 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής, που επιδόθηκε νόμιμα με κάθε πρόσφορο μέσο σε όλα τα μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 75 παρ. 6 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 77 του Ν. 4555/2018 .

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο επτά (07) μελών συμμετείχαν τα πέντε (5) μέλη:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Παππάς Σπυρίδων – Πρόεδρος

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Γκίζας Χρήστος

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

2. Παππά -Μάλλιου Ουρανία, Αντιπρόεδρος 2. Κολιομίχος Σπυρίδων
 3. Κατσάρης Πέτρος
 4. Ευθυμίου – Βρακά Ελένη
 5. Φερεντίνος Σπυρίδων - Αναπληρωτής

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από την κ. Λώλη Άννα- Μαρία.

Ο κ. Πρόεδρος εισηγούμενος το 15ο θέμα της ημερήσιας διάταξης : «Καθορισμός τιμών ζώνης (Τ.Ζ.) για τον υπολογισμό του τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) για περιοχές στα διοικητικά όρια του δήμου Φιλιατών, με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού και όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού (που δεν έχει γίνει καθορισμός με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών», έδωσε το λόγο στην Αντιδήμαρχο , κα Παππά – Μάλλιου Ουρανία, εισηγούμενη το θέμα , εξέθεσε στα μέλη της Ο.Ε. την κάτωθι εισήγηση της Οικονομικής Υπηρεσίας:



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ
 ΔΗΜΟΣ ΦΙΛΙΑΤΩΝ
 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Ορθή επανάληψη

Φιλιάτες, 22/12/2021
 Αριθμ. Πρωτ: 9171

Προς : Τον Πρόεδρο και τα μέλη της
 Οικονομικής Επιτροπής

ΘΕΜΑ: «Καθορισμός τιμών ζώνης (Τ.Ζ.), για τον υπολογισμό του Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) για περιοχές στα διοικητικά όρια του Δήμου Φιλιατών,
με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού και όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού
 (που δεν έχει γίνει καθορισμός με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών)»

Σχετικά:

- «Παροχή διευκρινήσεων για την παλαιότητα (σχετικά με την 60449 ΕΞ 2021 /24.05.2021 **(Β'2146)** απόφαση του Υπουργού Οικονομικών)»,
- Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων και έναρξη ισχύος των διατάξεων του άρθρ. 41 του ν. 1249/82 και καθορισμός τιμών εκκίνησης και συντελεστών αυξομείωσής τους για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε λοιπές περιοχές εντός σχεδίου ή ορίων οικισμών κατά το αντικειμενικό σύστημα.
- Τροποποίηση της υπό στοιχεία 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (ΠΟΛ.1149) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών «Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα» (Β' 549), και της υπό στοιχεία 1129485/479/Γ0013/03.12.1996 (ΠΟΛ.1310) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών «Προσδιορισμός κατ' άρθρο 41α του Ν. 1249/1982 με αντικειμενικά κριτήρια, αξίας κτισμάτων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού» (Β' 1152), όπως ισχύουν.
- Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης που προβλέπονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της με αριθμ. 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (Β' 549) απόφασης Υπουργού Οικονομικών για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας κατά το αντικειμενικό σύστημα.
- Επέκταση Αντικειμενικού Συστήματος (Νέες εντάξεις 4.489 οικισμών) ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Η ΟΙΚΙΣΜΟΥ Απόφαση Υφυπ. Οικονομικών αρ.πρωτ:1175023/3752/ΟΟΤΥ/Δ' /28.12.2010, ΠΟΛ:1200/28.12.2010, ΦΕΚ:2038/Β/29.12.2010
- Αναπροσαρμογή Πανελλαδικά τιμών ΑΞΙΑΣ ΓΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Η ΟΙΚΙΣΜΟΥ Απόφαση Υπ. Οικονομικών ΠΟΛ.:1068/03.04.2008, ΦΕΚ: 587/Β/04.04.2008 Θέμα: «Αναπροσαρμογή τιμών για τον

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας της με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένης γης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης, με αντικειμενικό σύστημα»

- Αναπροσαρμογή Πανελλαδικά τιμών εκκίνησης ΕΛΑΧΙΣΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ Απόφαση Υπ. Οικονομικών ΠΟΛ:1033, αρ. 1020562/ΟΟΤΥ/Δ/27.02.2007, ΦΕΚ:268/Β/28.02.2007 Θέμα: «Αναπροσαρμογή τιμών εκκίνησης ελάχιστου κόστους οικοδομής, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων κτισμάτων ακινήτων με αντικειμενικά κριτήρια.»
- Αναπροσαρμογή Πανελλαδικά τιμών ΑΞΙΑΣ ΓΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Η ΟΙΚΙΣΜΟΥ Αναπροσαρμογή Πανελλαδικά τιμών ΑΞΙΑΣ ΓΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Η ΟΙΚΙΣΜΟΥ Απόφαση Υπ. Οικονομικών αρ. πρωτ: 1020571/489/ΟΟΤΥ/Δ/27.02.2007, ΠΟΛ:1036, ΦΕΚ:270/Β/28.02.2007,
- Αναπροσαρμογή Πανελλαδικά τιμών του Αντικειμενικού Συστήματος ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Η ΟΙΚΙΣΜΟΥ Απόφαση Υπ. Οικονομικών ΠΟΛ:1034, αρ.1020564/487/ΟΟΤΥ/Δ/27.02.2007, ΦΕΚ:269/Β/28.02.2007
- Αναπροσαρμογή Πανελλαδικά τιμών του Αντικειμενικού Συστήματος ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Η ΟΙΚΙΣΜΟΥ Απόφαση Υπ. Οικονομικών ΠΟΛ:1158, αρ. πρωτ. 1122435/3634/ΟΟΤΥ/Δ/30.12.2005, ΦΕΚ:1982/Β/30.12.2005 Θέμα: «Αναπροσαρμογή τιμών, και επέκταση του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλων των περιφερειών της χώρας»
- Την υπ' αριθ. **242/2015** απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Φιλιατών με θέμα: «Αναπροσαρμογή ή μη Τέλους ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), Δημοτικού Φόρου (ΔΦ), Δημοτικών Τελών (ΔΤ) Καθαριότητας και Ηλεκτροφωτισμού του Δήμου Φιλιατών, έτους 2016»
- Την υπ' αριθ. **220/2011** απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Φιλιατών με θέμα: «Περί προσδιορισμού ΤΑΠ και Δημοτικών Τελών Καθαριότητας και Ηλεκτροφωτισμού του Δήμου»,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 72 του Ν. 3852/2010** «1. Η οικονομική επιτροπή είναι όργανο παρακολούθησης και ελέγχου της οικονομικής λειτουργίας του δήμου. Ειδικότερα έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητεςεισηγείται προς το δημοτικό συμβούλιο την επιβολή τελών, δικαιωμάτων και εισφορών».

Ακίνητα που υπάγονται στο τέλος,

Με το άρθρο 24 του Ν. 2130/93 ψηφίσθηκε η επιβολή από 1-1-1993 τέλους ακίνητης περιουσίας επί της αξίας της ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται εντός της διοικητικής περιφέρειας του Δήμου ως ακολούθως:

α) Στα πάσης φύσεως ακίνητα που βρίσκονται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εντός των ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εντός των ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων εφόσον τα τελευταία πληρούν τις, υπό των πολεοδομικών διατάξεων, προβλεπόμενες προϋποθέσεις.

Στα εντός σχεδίου ακίνητα που περιλαμβάνουν, σύμφωνα με τη διατύπωση της ΥΑ 8752/94, κτίσμα **“που δεν εξαντλεί το τμήμα που τους αναλογεί” επιβάλλεται ΤΑΠ στο υπόλοιπο του οικοπέδου**. Η συγκεκριμένη διατύπωση, όμως «περί εξάντλησης του τμήματος που τους αναλογεί» δημιουργεί ερμηνευτικό ζήτημα, διότι γίνεται αντιληπτή με δύο τρόπους. Κατά την πρώτη ερμηνεία, το ΤΑΠ για το υπόλοιπο του οικοπέδου, **επιβάλλεται μόνο στις περιπτώσεις που το εμβαδόν του κτίσματος υπολείπεται του μέγιστου επιτρεπόμενου εμβαδού που ορίζει ο συντελεστής δόμησης, ενώ όταν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης του οικοπέδου, δεν υπάρχει υποχρέωση καταβολής ΤΑΠ για το υπόλοιπο (αδόμητο) οικοπέδο**.

Κατά τη δεύτερη άποψη, την οποία έχουν υιοθετήσει οι δήμοι, το ΤΑΠ υπολογίζεται επί της αξίας του κτίσματος πλέον αυτής που αναλογεί στο υπόλοιπο (αδόμητο) οικοπέδο, ανεξάρτητα της εξάντλησης ή μη του μέγιστου επιτρεπόμενου εμβαδού βάσει του συγκεκριμένου συντελεστή δόμησης.

Παρά το γεγονός, ωστόσο, ότι πρόκειται περί ασαφών διατάξεων, οι δήμοι συχνά επιβάλλουν κυρώσεις για παράλειψη δήλωσης του υπολοίπου οικοπέδου, με τρόπο που δημιουργεί τριβές με τους πολίτες.

(Ειδική Έκθεση Συνηγόρου του Πολίτη, Ιούλιος 2014)

β) Στα κάθε είδους κτίσματα που βρίσκονται **εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως (νόμιμα ή αυθαίρετα) ή εκτός ορίων** οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή **εκτός ορίων οικισμών** πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων. Σε αυτήν την περίπτωση για τον υπολογισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη, από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, η αξία των κτισμάτων και η αξία της διπλάσιας έκτασης από εκείνη που καταλαμβάνουν τα κτίσματα, εφ' όσον υφίσταται, ή άλλως η τυχόν υπάρχουσα. (άρθρο 24 παρ.1 Ν.2130/93).

Σύμφωνα με την Απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών 8752/22-2-1994, η οποία εκδόθηκε βάσει των παραγράφων 21 και 23 του άρθρου 24 του Ν. 2130/93, στην έννοια των «πάσης φύσεως ακινήτων» που υπόκεινται στο τέλος κατά την περίπτωση α' της παρ. 1 του άρθρου 24 του Ν. 2130/93, «υπάγονται κτίσματα ή οικοπέδα, εφόσον τα τελευταία πληρούν τις, υπό των πολεοδομικών διατάξεων, προβλεπόμενες προϋποθέσεις».

Οι έννοιες του κτίσματος και του οικοπέδου προσδιορίζονται από τις παραγράφους 13 και 17 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 1577/85, ΦΕΚ 210/Α) ως εξής:

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

«13. Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο ...

17. Κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για:

- α) την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος,
- β) την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως το κατάστημα και το εργοστάσιο,
- γ) την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό, η δεξαμενή υγρών και
- δ) την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο».

Κατά την άποψη του Υπουργείου Εσωτερικών, για την επιβολή του ΤΑΠ δεν έχει σημασία αν το κτίσμα είναι νόμιμο ή αν το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο (Έγγρ. 13678/16-6-1999).

Δεν υπόκεινται ωστόσο στο ΤΑΠ τα ρυμοτομούμενα ακίνητα μετά την έγκριση των σχετικών πράξεων εφαρμογής (Έγγρ. ΥΠΕΣΔΔΑ 13678/16-6-1999, Έγγρ. Υπ. Εσωτ. 50326/22-10-1993).

Από τα ακίνητα που βρίσκονται **εκτός σχεδίου πόλεως υπόκεινται στο ΤΑΠ μόνο τα κτίσματα, είτε είναι νόμιμα είτε είναι αυθαίρετα, με τη διαφορά ότι στην περίπτωση αυτή προστίθεται στην αξία του κτίσματος και η αξία ακάλυπτης έκτασης διπλάσιας εκείνης που καταλαμβάνει το κτίσμα** (άρθρο 24 παρ. 1 Ν 2130/93, Απόφ. Υπ. Εσωτ. 8752/22-2-1994).

Π.χ. σε περίπτωση κτίσματος **εκτός σχεδίου** που, ανεξάρτητα από το συνολικό εμβαδόν του, καταλαμβάνει επιφάνεια επί του εδάφους 120 τμ, υπόκεινται σε ΤΑΠ:

- Το κτίσμα ανάλογα με το συνολικό εμβαδόν του.

- Ακάλυπτη έκταση 240τμ (120χ2=240τμ).

Αν η υπάρχουσα ακάλυπτη έκταση δεν είναι ίση ή μεγαλύτερη από το διπλάσιο της έκτασης που καταλαμβάνει το κτίσμα, υπόκειται στο ΤΑΠ η ακάλυπτη έκταση που πράγματι υπάρχει (άρθρο 24 παρ. 1 Ν 2130/93, Απόφ. Υπ. Εσωτ. 8752/22-2-1994).

Δηλαδή, εάν στο ανωτέρω παράδειγμα το εμβαδόν του ακάλυπτου χώρου είναι ίσο με 200τμ, θα προστεθεί στην αξία του κτίσματος η αξία ακάλυπτης έκτασης 200τμ. **Ενώ**, εάν δεν υπάρχει καθόλου ακάλυπτος χώρος, στο ΤΑΠ υπόκειται μόνο το κτίσμα.

Στο ΤΑΠ υπόκεινται και τα ενταχθέντα στο σχέδιο πόλης οικόπεδα, για τα οποία δεν έχει ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 12 του Ν. 1337/83 πράξη εφαρμογής. Στην περίπτωση αυτή λαμβάνεται υπ' όψη η αρχική έκταση του οικοπέδου και εάν από την πράξη εφαρμογής προκύψουν μεταβολές, υποβάλλεται στο δήμο σχετική δήλωση κατά τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 24 του Ν 2130/93. Σε περίπτωση που υπάρχει κτίσμα, το οποίο δεν εξαντλεί την αρτιότητα του οικοπέδου, για την επιβολή του ΤΑΠ υπολογίζεται ξεχωριστά η αξία του κτίσματος και ξεχωριστά η αξία του υπόλοιπου οικοπέδου. **Στην περίπτωση αυτή, ως πλεονάζον οικόπεδο που υπόκειται στο ΤΑΠ νοείται το πέραν της αρτιότητας τμήμα του, το οποίο μπορεί από μόνο του ως αυτοτελές οικόπεδο να κατατμηθεί ή να αξιοποιηθεί από τον ιδιοκτήτη ή τρίτο, λόγω μεταβίβασης, για την ανέγερση άλλου κτίσματος.**

Π.χ. σε οικόπεδο εμβαδού 700τμ με αρτιότητα 300τμ, όπου έχει ανεγερθεί κτίσμα 120τμ, σε ΤΑΠ υπόκεινται:

- κτίσμα 120τμ

- οικόπεδο 400τμ (700-300=400τμ).

Όπου κατά περίπτωση προβλέπεται η δυνατότητα οικοδόμησης μη αρτίου οικοπέδου, το πέραν της αρτιότητας του αρχικού οικοπέδου μη άρτιο τμήμα του, εφόσον μπορεί κατά παρέκκλιση των πολεοδομικών διατάξεων να αξιοποιηθεί ως αυτοτελές οικόπεδο, υπόκειται στο τέλος.

Η αξία κτίσματος και ακάλυπτης έκτασης προσδιορίζεται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, αφού για τα εκτός σχεδίου κτίσματα δεν ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός.

Η επιβολή του ΤΑΠ προβλέπεται εκ του νόμου και ως εκ τούτου είναι υποχρεωτική για κάθε ΟΤΑ, ανεξαρτήτως αν για τον καθορισμό των όρων επιβολής του, απαιτείται η λήψη σχετικής απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

Συνεπώς η παράλειψη του καθορισμού συντελεστή φορολόγησης και εν γένει η παράλειψη των αρμοδίων οργάνων (δημάρχων- μελών δημοτικού συμβουλίου) να εφαρμόσουν την σχετική νομοθεσία εντός εύλογου χρονικού διαστήματος έχει σαν συνέπεια την αποστέρηση θεσμοθετημένων εσόδων του οικείου ΟΤΑ και συνιστά παράβαση καθήκοντος που μπορεί να επισύρει κατά των υπευθύνων τις κυρώσεις του άρθρου 142 του ν. 3463/2006 (ΚΔΚ).

Καθορισμός Συντελεστή

Ο συντελεστής του τέλους καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου από μηδέν εικοσιπέντε τοις χιλίοις (**0,25%**), μέχρι μηδέν τριάντα πέντε τοις χιλίοις (**0,35%**) και είναι ενιαίος για όλη τη διοικητική τους περιφέρεια. (άρθρο 24 παρ.2 Ν.2130/93).

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

Για την καταβολή τέλους ακίνητης περιουσίας του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993, υπάρχει υποχρέωση εκ του νόμου και η επιβολή του αποτελεί δεσμευτική ενέργεια για τα Δημοτικά και Κοινοτικά Συμβούλια. Συνακόλουθα, σε περίπτωση που δεν κινήθηκε ή δεν ολοκληρώθηκε η προβλεπόμενη στο νόμο διαδικασία για την συντέλεση της εν στενή έννοια βεβαίωσης του τέλους αυτού εντός των σχετικών προθεσμιών, μπορεί να ισχύει αναδρομικά από 1-1-1993 ο κατώτερος συντελεστής 0,25% που προβλέπει ο νόμος, είναι δε μη νόμιμη η αναδρομική επιβολή τέλους με ανώτερο του ποσοστού αυτού συντελεστή.

Υπολογισμός του τέλους

Το ποσό του τέλους προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της αξίας κάθε ακινήτου επί τον συντελεστή του τέλους. (άρθρο 24 παρ.9 Ν.2130/93).

Για την αναπροσαρμογή του τέλους δεν απαιτείται έγκριση της Επιτροπής Τιμών και Εισοδημάτων.

Ο μαθηματικός τύπος, για τα στοιχεία του ακινήτου, σύμφωνα με το έντυπο της δήλωσης, ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων και μη ηλεκτροδοτούμενων είναι :

Για κτίσμα :

Επιφάνεια μ2 Χ τιμή ζώνης (αντικειμενική αξία κτίσματος) Χ συντελεστής παλαιότητας = αντικειμενική αξία ακινήτου και

το ύψος του ΤΑΠ από τον τύπο:

αντικειμενική αξία ακινήτου Χ συντελεστής ΤΑΠ= ποσό του οφειλόμενου ΤΑΠ.

Για οικόπεδο :

επιφάνεια μ2 Χ τιμή εκκίνησης (αντικειμενική κατά μ2 αξία οικοπέδου) Χ συντελεστή οικοπέδου (Σ.Ο.)= τελική αντικειμενική αξία οικοπέδου.

Το ποσό του οφειλόμενου ΤΑΠ είναι ίσο με το γινόμενο της τελικής αντικειμενικής αξίας επί το συντελεστή του ΤΑΠ (Τελική αντικειμενική αξία οικοπέδου Χ συντελεστή ΤΑΠ= ποσό οφειλόμενου ΤΑΠ).

Η τιμή εκκίνησης καθορίζεται από το τύπο:

συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) Χ τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.) = Τιμή εκκίνησης (Τ.Ε.). Όλες οι παραπάνω τιμές καθορίζονται με υπουργικές αποφάσεις στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων.

Στις περιπτώσεις όμως που δεν ισχύει το ανωτέρω σύστημα σύμφωνα με τα προαναφερόμενα όλοι οι συντελεστές βάσει των οποίων προσδιορίζεται η αξία των οικοπέδων δηλαδή η τιμή ζώνης, ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ) και ο συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) καθορίζονται από το δημοτικό συμβούλιο με βάση τα στοιχεία από την αρμόδια ΔΟΥ.

Χρόνος Λήψης της Απόφασης

Η απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου λαμβάνεται μέχρι 31 Οκτωβρίου του προηγούμενου έτους και ισχύει και για τα επόμενα έτη μέχρι να τροποποιηθεί. (άρθρο 24 παρ.2 Ν.2130/93)

Ποιος φέρει το βάρος του τέλους

Τα δημοτικά τέλη καθαριότητας και φωτισμού κατά τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του ν. 25/1975, ο φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων του άρθρου 10 του ν. 1080/1980 και το τέλος ακίνητης περιουσίας του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, βαρύνουν τον υπόχρεο σε πληρωμή του λογαριασμού καταναλισκόμενου ηλεκτρικού ρεύματος και συνεισπράττονται από τη ΔΕΗ ή από τον εναλλακτικό προμηθευτή ηλεκτρικού ρεύματος, σε δόσεις ίσες με τον αριθμό των ετήσιων λογαριασμών. Για το σκοπό αυτόν εκδίδεται ενιαίος λογαριασμός για κάθε υπόχρεο(άρθρο 43 παρ.1β του Ν.3979/2011).

Αναφορικά με την επιβολή του Τ.Α.Π στους δικαιούχους ακινήτων του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)

που τους έχουν παρασχεθεί προσωρινά παραχωρητήρια, το Υπουργείο Εργασίας & Κοινωνικής Ασφάλισης προς παροχή γνωμοδότησης σχετικά με τη νομική ιδιότητα των ανωτέρω δικαιούχων με το υπ' αριθ. 16975/22-6-12 έγγραφο, γνωστοποίησε στο Υπ.ΕΣ. ότι οι ανωτέρω δικαιούχοι έχουν την ιδιότητα του «νομέα» των ακινήτων και ως εκ τούτου, σύμφωνα με το ν.2130/1993, υπόκεινται σε υποχρέωση καταβολής ΤΑΠ για τα ακίνητα αυτά. (ΥΠ.ΕΣ. οικ. 40644/24.10.2012).

Για τον υπολογισμό του τέλους λαμβάνεται υπόψη το σύνολο των ακινήτων της παρ. 1 του παρόντος άρθρου που ανήκουν στον αυτόν υπόχρεο και βρίσκονται μέσα στη διοικητική περιφέρεια του δήμου ή της κοινότητας κατά τις διακρίσεις των διατάξεων των παρ. 8 και 15 του παρόντος άρθρου. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας το ποσό του τέλους υπολογίζεται κατά το λόγο της μερίδας κάθε συνιδιοκτήτη. (άρθρο 24 παρ.4 Ν.2130/93).

Δήλωση Ακινήτων

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

Ο ιδιοκτήτης ή επικαρπωτής ή νομέας ακινήτων όφειλε να υποβάλει για το έτος 1993, στο δήμο ή την κοινότητα που βρίσκονται τα ακίνητα, μέσα σε ένα μήνα από τη δημοσίευση της απόφασης για τον καθορισμό του συντελεστή του τέλους, δήλωση ακινήτων. **Για τα επόμενα έτη δήλωση θα υποβαλλόταν** μόνο για τα ακίνητα εκείνα στα οποία έχει επέλθει μεταβολή στα στοιχεία της αρχικής δήλωσης και εντός διμήνου από της μεταβολής. Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών.

Ο δήμος ή η κοινότητα δημοσιεύει καθ' οιονδήποτε τρόπο πρόσκληση περί υποβολής της δήλωσης ταυτοχρόνως με τη δημοσίευση της ανωτέρω απόφασής του.

Τα έντυπα των δηλώσεων χορηγούνται δωρεάν στους υπόχρεους του τέλους από τους δήμους και τις κοινότητες. (άρθρο 24 παρ.5 Ν.2130/93)

Επομένως **οι ανωτέρω καταστάσεις/κατάλογοι, συντάσσονται με βάση τα στοιχεία των δηλώσεων που έχουν υποβάλλει οι ιδιοκτήτες ή επικαρπωτές ή νομείς των ακινήτων** όπως είχαν υποχρέωση σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ 5 Ν.2130/93.

Η συμπλήρωση της δήλωσης γίνεται:

α) για μεν τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα (κτίσματα ή οικοπέδα) στο ειδικό έντυπο δήλωσης που αποστέλλεται από τη ΔΕΗ. Η δήλωση συμπληρώνεται μόνο για το συγκεκριμένο ηλεκτροδοτούμενο κτίσμα ή μόνο για το συγκεκριμένο ηλεκτροδοτούμενο οικόπεδο (όπου υπάρχει τέτοια περίπτωση), το οποίο αφορά το έντυπο δήλωσης που έστειλε η ΔΕΗ σύμφωνα με τα στοιχεία του Αρχείου της.

Το σχετικό πρόγραμμα της ΔΕΗ για το ΤΑΠ έχει καταρτισθεί κατά τέτοιο τρόπο, που δεν επιτρέπει τη συμπλήρωση της δήλωσης για κτίσμα και οικόπεδο στο ίδιο έντυπο. Στις περιπτώσεις που δηλώθηκαν κτίσμα και οικόπεδο μαζί στην ίδια δήλωση, η ΔΕΗ θα επιστρέψει αυτές για διόρθωση.

Συνεπώς όπου υπάρχει κτίσμα μη πλεονάζον οικόπεδο (τμήμα οικοπέδου πέραν εκείνου που αναλογεί στο κτίσμα), για το οικόπεδο θα συμπληρώνεται δήλωση μη ηλεκτροδοτούμενου ακινήτου. (Αποφ. ΥΠΕΣΔΔΑ 8752/94)

β) για δε τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα (κτίσματα ή οικόπεδα) στο έντυπο που έχει σταλεί στους ΟΤΑ από τη Νομαρχία ή την Τ.Ε.Δ.Κ. του κάθε Νομού. Η δήλωση συμπληρώνεται στο ειδικό έντυπο μη ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων (κτίσμα ή οικόπεδο) και ακολουθείται η προβλεπόμενη από τις διατάξεις των παραγράφων 6, 9, 12 και 14 του άρθρου 24, διαδικασία. (Αποφ. ΥΠΕΣΔΔΑ 8752/94).

Κάθε υπόχρεος που δεν υποβάλλει δήλωση ή δεν την υποβάλει μέσα στην παραπάνω προθεσμία ή υποβάλει ανακριβή δήλωση, υπόκειται σε χρηματικό πρόστιμο διπλάσιο του οφειλόμενου τέλους που αντιστοιχεί στο ακίνητο. Το πρόστιμο επιβάλλεται με απόφαση του δημάρχου ή προέδρου της κοινότητας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 73 του β.δ. από 24.9/20.10.58, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 19 του Ν. 1080/1980. (άρθρο 24 παρ.12 κ 16 Ν.2130/93).

Υπολογισμός Αξίας Ακινήτων

Το ΤΑΠ, η είσπραξη του οποίου αποτελεί υποχρέωση των Δήμων, εξευρίσκεται πάντα σε συνάρτηση με την τιμή ζώνης ακινήτου κτίσματος ή οικοπέδου, είτε ισχύει στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων είτε όχι οπότε η αξία καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου του οικείου Δήμου. Συγκεκριμένα, για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων ακολουθείται η εξής διαδικασία:

Αντικειμενικός προσδιορισμός

Για τις περιοχές όπου ισχύει σήμερα το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη:

α) για τα κτίσματα, μόνο η τιμή ζώνης (αντικειμενική αξία κτίσματος) και ο συντελεστής παλαιότητας,
β) για τα οικόπεδα, μόνο η τιμή ζώνης (αντικειμενική αξία οικοπέδου) και ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.), όπως καθορίζονται και ισχύουν κάθε φορά με αποφάσεις του υπουργού Οικονομικών κατά τη διαδικασία του άρθρου 41 Ν. 1249/82 και του άρθρου 14 Ν. 1473/84.

Για τα οικόπεδα εντός των οποίων υπάρχει μικρό κτίσμα (μερικώς κτισμένο οικόπεδο) που δεν εξαντλεί το τμήμα που του αναλογεί, ο υπολογισμός γίνεται ξεχωριστά, για μεν το κτίσμα με το αναλογούν σε αυτό οικόπεδο (η αξία του οποίου εμπεριέχεται στο κτίσμα), για δε το υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου όπως η ανωτέρω περίπτωση.

Προσδιορισμός με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου

Στις περιοχές όπου δεν ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων, ο υπολογισμός της γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, το οποίο λαμβάνει υπόψη και τα τηρούμενα στην αρμόδια

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

ΔΟΥ στοιχεία καθώς και κάθε άλλο συναφές και χρήσιμο στοιχείο(από συμβολαιογραφικές πράξεις και δικαστικές αποφάσεις, τοπικές συνθήκες κ.ά.).

Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο αφενός η τιμή ζώνης των κτισμάτων και αφετέρου η τιμή ζώνης των οικοπέδων.

Οι συντελεστές παλαιότητας είναι αυτοί που έχουν καθορισθεί από το υπουργείο Οικονομικών ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας κάθε κτίσματος και ισχύουν για όλη την επικράτεια.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ

Οι συντελεστές αυτοί για τους ΟΤΑ κατά περίπτωση

(ΦΕΚ 549/Β/15-06-1994 για εντός σχεδίου) είναι:

Για κατοικίες πλην μονοκατοικίες

1-5 χρόνια 0,90

6-10 χρόνια 0,80

11-15 χρόνια 0,75

16-20 χρόνια 0,70

21-25 χρόνια 0,65

26 και άνω 0,60

Για επαγγελματική στέγη σε ισογείο (κατ/τα)

1-5 χρόνια 0,95

6-10 χρόνια 0,90

11-15 χρόνια 0,85

16 και άνω 0,80

(ΦΕΚ 1152/Β/27-12-1996 για περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού) είναι:

Για κατοικίες πλην μονοκατοικίες

1-5 χρόνια 0,90

6-10 χρόνια 0,80

11-20 χρόνια 0,70

21-30 χρόνια 0,60

31-40 χρόνια 0,50

41-50 χρόνια 0,40

51 χρόνια και άνω 0,30

Για επαγγελματική στέγη σε ισογείο (κατ/τα)

1-5 χρόνια 0,90

6-10 χρόνια 0,80

11-20 χρόνια 0,70

21-30 χρόνια 0,60

31 χρόνια και άνω 0,50

Ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) είναι αυτός που επίσης έχει καθορισθεί κατά περιοχή (όπου ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων) από το υπουργείο Οικονομικών για τον υπολογισμό της αξίας των οικοπέδων.

Στις περιοχές όπου δεν ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός, ο συντελεστής οικοπέδου προσδιορίζεται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο σύμφωνα με τα στοιχεία και τα κριτήρια, για κάθε περιοχή, της αρμόδιας ΔΟΥ. Το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων σε όσες περιοχές ισχύει αφορά τα εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ακίνητα (πλην ελαχίστων ειδικών και εξαιρετικών ρυθμίσεων) και όχι τα εκτός σχεδίου.

Για τα εκτός σχεδίου ακίνητα η αξία καθορίζεται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

Ο υπολογισμός του Τ.Α.Π. γίνεται με τον εξής τρόπο:

* (Τιμή Ζώνης ανά τ.μ.) Χ Σ.Α.Ο. = Τιμή Οικοπέδου

* (Τιμή Οικοπέδου) Χ Σ.Ο. = Τιμή Εκκίνησης

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

* (Τετραγωνικά) Χ Τιμή Εκκίνησης Χ Σ.Ο. = Τελική Αντικειμενική Αξία για το ΤΑΠ

* (Τελική Αντικειμενική Αξία για το ΤΑΠ) Χ συντελεστή ΤΑΠ = ΤΑΠ.

Συγκεκριμένα στις περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, (εκτός σχεδίου) όλοι οι συντελεστές βάσει των οποίων προσδιορίζεται η αξία των οικοπέδων, δηλαδή η τιμή ζώνης, ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ) και ο συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ), **καθορίζονται από το Δημοτικό Συμβούλιο** με βάση τα στοιχεία και τα κριτήρια για κάθε περιοχή της αρμόδιας Δ.Ο.Υ.

Επίσης λαμβάνεται υπόψη κάθε άλλο συναφές και χρήσιμο στοιχείο (από συμβολαιογραφικές πράξεις και δικαστικές αποφάσεις, τοπικές συνθήκες κ.ά.). Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται από το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο αφενός η τιμή ζώνης των κτισμάτων και αφετέρου η τιμή ζώνης των οικοπέδων κατά ορθή κρίση.

Επιπλέον για τις περιοχές όπου ισχύει σήμερα το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη:

α) για τα κτίσματα, μόνο η τιμή ζώνης (αντικειμενική αξία κτίσματος) και ο συντελεστής παλαιότητας, β) για τα οικοπέδα, μόνο η τιμή ζώνης (αντικειμενική αξία οικοπέδου) και ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.), όπως καθορίζονται και ισχύουν κάθε φορά με αποφάσεις του υπουργού Οικονομικών κατά τη διαδικασία του άρθρου 41 Ν. 1249/82 και του άρθρου 14 Ν. 1473/84.

Για τα οικοπέδα εντός των οποίων υπάρχει μικρό κτίσμα (μερικώς κτισμένο οικόπεδο) που δεν εξαντλεί το τμήμα που του αναλογεί, ο υπολογισμός γίνεται ξεχωριστά, για μεν το κτίσμα με το αναλογούν σε αυτό οικόπεδο (η αξία του οποίου εμπεριέχεται στο κτίσμα), για δε το υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου όπως η ανωτέρω περίπτωση.

Για την έκδοση των αποφάσεων του τρίτου εδαφίου, της παραγράφου 1 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 του Υπουργού Οικονομικών για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης και των συντελεστών αυξομειώσής τους για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων, λαμβάνονται υπόψη, εκτός των εισηγήσεων των Επιτροπών του συγκεκριμένου άρθρου και γνώμη του δημοτικού συμβουλίου του δήμου, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκονται τα ακίνητα. (παρ 4 άρθρο 261 ν. 3852/10).

Ειδικότερα για τον υπολογισμό Αξίας Ακινήτων

α) Σε περιοχές όπου ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη, το ύψος της τιμής ζώνης και ο συντελεστής παλαιότητας, όπως καθορίζονται και ισχύουν κάθε φορά με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, (άρθρο 41 του Ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 43 Α'), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

α.1) Στην περίπτωση αυτή (για τα κτίσματα) το ετήσιο ποσό οφειλόμενου ΤΑΠ προσδιορίζεται από τον τύπο: ΤΑΠ κτίσματος = επιφάνεια Χ τιμή ζώνης Χ συντελεστή παλαιότητας Χ συντελεστή ΤΑΠ. Με Απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών καθορίστηκαν οι συντελεστές παλαιότητας που λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό του ΤΑΠ.

α.2.) Σύμφωνα με την απόφαση του Υπ. ΕΣΔΑ 14989/28-3-1996 (ΦΕΚ 256/Β), στις περιοχές όπου ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, το ετήσιο ποσό του οφειλόμενου ΤΑΠ για τα οικοπέδα προσδιορίζεται από 1/1/1996 με τον ακόλουθο τύπο:

ΤΑΠ οικοπέδου = Επιφάνεια οικοπέδου Χ τιμή εκκίνησης Χ συντελεστή οικοπέδου (ΣΟ) Χ συντελεστή ΤΑΠ.

Η τιμή εκκίνησης με τη σειρά της ορίζεται από τον τύπο: τιμή εκκίνησης (ΤΕ) = συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) χ τιμή οικοπέδου (ΤΟ) Στα εντός σχεδίου οικόπεδα, ως ΤΑΠ χρέωσης οικοπέδου λογίζεται το υπόλοιπο δικαίωμα δόμησης του ιδιοκτήτη.

α.3) Για τα οικόπεδα εκτός σχεδίου, ως επιφάνεια χρέωσης οικοπέδου, λογίζεται το διπλάσιο της έκτασης της κάλυψης (δηλαδή του ισογείου του κτιρίου) αν το διπλάσιο αυτό είναι μικρότερο της έκτασης του οικοπέδου. Αν η έκταση του οικοπέδου είναι μικρότερη από το διπλάσιο της ισογείου κάλυψης, τότε επιφάνεια χρέωσης θεωρείται εκείνη του οικοπέδου.

Ποια ακίνητα δεν υπόκεινται στο Τ.Α.Π (άρθρο 24 παρ.7 Ν.2130/93)

Στο δημοτικό ή κοινοτικό τέλος ακίνητης περιουσίας δεν υπόκεινται τα πάσης φύσεως ακίνητα που ανήκουν

α) Στο Ελληνικό Δημόσιο, στα Ν.Π.Δ.Δ., στους Ο.Τ.Α. και στις δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις ή εκμεταλλεύσεις (άρθρο 24 παρ. 7 περίπτ. α' Ν 2130/93) καθώς και στην Τράπεζα της Ελλάδας (Γνωμ. ΝΣΚ 445/94).

β) Στους Ναούς, στις Ιερές Μονές, στο Ιερό Κοινό του Παναγίου Τάφου, στην Ιερά Μονή του Όρους Σινά, στο Άγιον Όρος, στην Αποστολική Διακονία της Εκκλησίας της Ελλάδος και στα θρησκευτικά γενικά ιδρύματα. (άρθρο 24 παρ. 7 περίπτ. β' Ν 2130/93). Η απαλλαγή ισχύει όχι μόνο για τους ιερούς ναούς της επικρατούσας Ανατολικής Ορθοδόξου Χριστιανικής Εκκλησίας, αλλά και για τους ναούς οποιασδήποτε άλλης γνωστής θρησκείας ή δόγματος. Στην έννοια δε του ναού εμπίπτει οποιοσδήποτε χώρος χρησιμοποιείται για την τέλεση λατρευτικών πράξεων ή την εκπλήρωση

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

θρησκευτικών καθηκόντων, όπως είναι οι ευκτήριοι οίκοι ή τα θρησκευτικά εντευκτήρια (ΣτΕ 549/1991 ΔιΔικ 1992 σελ. 747).

γ) Στα αναγνωρισμένα ξένα θρησκευόμενα και δόγματα, που τα χρησιμοποιούν αποκλειστικά για την άσκηση δημόσιας λατρείας και τη διεξαγωγή υπηρεσιών θρησκευτικής φύσεως. (άρθρο 24 παρ. 7 περίπτ. γ' Ν 2130/93).

δ) Στα φιλανθρωπικά ιδρύματα δημόσιου χαρακτήρα.

ε) Στα ημεδαπά νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και στις περιουσίες του άρθρου 96 του ΑΝ 2039/39, εφόσον αποδεδειγμένα επιδιώκουν σκοπούς εθνοφελείς ή θρησκευτικούς ή φιλανθρωπικούς ή εκπαιδευτικούς ή καλλιτεχνικούς ή κοινωφελείς ή εκκλησιαστικούς. Με τον όρο της αμοιβαιότητας, το ίδιο ισχύει και για τα αλλοδαπά νομικά πρόσωπα που επιδιώκουν τους ίδιους σκοπούς (άρθρο 24 παρ. 7 περίπτ. ε' Ν 2130/93).

στ) Στα αθλητικά σωματεία, ενώσεις, ομοσπονδίες που έχουν νόμιμα αναγνωρισθεί από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού και τα οποία χρησιμοποιούνται αποκλειστικά ως γήπεδα ή χώροι αθλητικών τους σκοπών.

ζ) Στα ξένα κράτη όταν αυτά χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση πρεσβειών και προξενείων αυτών με τον όρο της αμοιβαιότητας.

Δεν απαλλάσσονται του τέλους νομικά πρόσωπα κερδοσκοπικού χαρακτήρα, έστω και αν ελέγχονται ολικά ή μερικά από άλλα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα ή από πρόσωπα στα οποία έχει καταλειφθεί περιουσία προς εκπλήρωση κοινωφελούς σκοπού (ΣτΕ 327/1994 ΔιΔικ 1994 σελ. 1397).

Για να απαλλαγεί εξάλλου ένα νομικό πρόσωπο μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα από το ΤΑΠ, πρέπει αφ' ενός μεν να προκύπτει από το καταστατικό ή την ιδρυτική του πράξη ότι επιδιώκει έναν από τους σκοπούς που προβλέπει ο νόμος, αφ' ετέρου δε να αποδεικνύεται ότι πράγματι επιδιώκει το σκοπό αυτό αναπτύσσοντας σχετική δραστηριότητα (ΣτΕ 3073/90 ΔιΔικ 1991 σελ. 931, ΣτΕ 2116/89 ΔιΔικ 1990 σελ. 1439, ΣτΕ 3242/88 ΝοΒ 1989 σελ. 821).

Πάντως το νομικό πρόσωπο διατηρεί το μη κερδοσκοπικό χαρακτήρα του και όταν από τη δραστηριότητά του αποκομίζει έσοδα ή έχει ενδεχομένως περίσσειμα, το οποίο διαθέτει για την προώθηση των σκοπών του (ΣτΕ 3242/88). Στην κατηγορία των νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα περιλαμβάνονται και οι αστικές εταιρείες των άρθρων 741-784 του Αστικού Κώδικα που έχουν αποκτήσει νομική προσωπικότητα (Γνωμ. ΝΣΚ ΟΛ 77/1994), όχι όμως και οι κρατικές ανώνυμες εταιρείες, όπως είναι η ΔΕΗ, ο ΟΤΕ, τα ΕΛΤΑ κ.λπ., οι οποίες είναι εξ ορισμού εμπορικές εταιρείες κερδοσκοπικού χαρακτήρα, άσχετα από τους γενικότερους σκοπούς δημόσιας ωφέλειας που εξυπηρετεί η λειτουργία τους (ΣτΕ 2881/92 ΔιΔικ 1994 σελ. 231).

Στα τέλη, ειδικούς φόρους, δικαιώματα τρίτων που προβλέπονται στις διατάξεις των άρθρων 1, 2, 3, 7 και 10 του ν. 25/1975 (Α' 74), των άρθρων 1, 2 και 3 του ν. 429/1976 (Α' 235), της παρ. 1 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 3345/2005 (Α' 138) δεν υπόκεινται δημόσιες επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας (Δ.Ε.Κ.Ο.), που εκτελούν συγκοινωνιακό έργο, για την ακίνητη περιουσία τους, δομημένη ή μη, που χρησιμοποιείται για τη δραστηριότητά τους και την ομαλή εκπλήρωση του έργου τους. (παρ.2 άρθρο 99 Ν. 4199/13 (ΦΕΚ 216/11.10.2013 τεύχος Α').

Σχετικά με ειδικές κατηγορίες

το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους γνωμοδότησε τα εξής:

Οι επιχειρήσεις ζωικής παραγωγής, συμπεριλαμβανομένων και των πτηνοτροφικών μονάδων, οι οποίες βρίσκονται εκτός οικισμών ή σε αγροτικές περιοχές, δεν απαλλάσσονται της καταβολής του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας, κατά την παράγραφο 7 εδάφιο δεύτερο περίπτωση δ του άρθρου 24 του Ν 2190/1993, εφόσον δεν emπίπτουν στην έννοια των κτισμάτων, που χρησιμοποιούνται για τον σταυλισμό ζώων. (πλειοψ.). (ΓνΝΣΚ (Τμ.Γ) 418 / 1995).

Επίσης απαλλάσσονται του ανωτέρω τέλους:

α) Τα κτίσματα οικοδομής που ανεγείρεται, για μια επταετία από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας. Αν τα κτίσματα εκμισθωθούν ή χρησιμοποιηθούν κατά οποιοδήποτε τρόπο πριν από την παρέλευση της επταετίας, η απαλλαγή παύει να ισχύει (άρθρο 24 παρ. 7 Ν 2130/93).

Ο χρόνος της επταετίας δεν υπολογίζεται εκ νέου (από την αρχή) σε περίπτωση αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας, δηλαδή χρονικό σημείο έναρξης της επταετίας παραμένει και στην περίπτωση αυτή η ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Εάν μετά την παρέλευση της επταετίας η οικοδομή δεν έχει αποπερατωθεί και τα κτίσματα παραμένουν ημιτελή, στο ΤΑΠ εξακολουθεί να υπόκειται μόνο το οικόπεδο. Το ίδιο ισχύει κατά τη διάρκεια της επταετίας, μέχρι να αποπερατωθεί η οικοδομή. Δηλαδή, στη δεύτερη περίπτωση, απαλλάσσεται μεν το κτίσμα όχι όμως και το οικόπεδο, το οποίο εξακολουθεί να φορολογείται.

Μετά την παρέλευση της επταετίας από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, τα διαμερίσματα ανεγειρόμενης πολυκατοικίας τα οποία δεν έχουν πωληθεί και τα οποία συμφωνήθηκε να μεταβιβασθούν στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, για την επιβολή του ΤΑΠ θεωρούνται κατ' αμάχητο τεκμήριο ότι έχουν μεταβιβασθεί στον εργολάβο μαζί με το ποσοστό οικοπέδου που τους αναλογεί. Σε περίπτωση που ο εργολάβος υποσχέθηκε με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο τη μεταβίβαση διαμερίσματος σε τρίτο πρόσωπο, το διαμέρισμα αυτό μαζί με το ανάλογο ποσοστό οικοπέδου θεωρείται κατ' αμάχητο τεκμήριο ότι μεταβιβάσθηκε στον αγοραστή

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

από την παράδοσή του, η οποία αποδεικνύεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο που καταρτίζεται μέσα σε ένα δίμηνο από την παράδοση.

β) Οι κοινόχρηστοι χώροι πολυκατοικιών και

γ) Τα ακίνητα που έχουν χαρακτηρισθεί:

-Ως δημόσιοι χώροι ταφής (νεκροταφεία).

-Ως διατηρητέα, με απόφαση του αρμόδιου υπουργού, και δεν ιδιοχρησιμοποιούνται ή δεν αποφέρουν εισόδημα (άρθρο 24 παρ. 7 Ν 2130/93). Διατηρητέα χαρακτηρίζονται τα κτίρια με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (άρθρο 4 παρ. 2 Ν 1577/85).

- Ως χώροι ιστορικών ή αρχαιολογικών μνημείων (άρθρο 24 παρ. 7 Ν 2130/93)

δ) Τα κτίσματα που βρίσκονται εκτός οικισμού ή σε αγροτικές περιοχές και χρησιμοποιούνται **για το σταυλισμό ολιγάριθμων οικόσιτων ζώων για οικιακές ανάγκες του υπόχρεου.** (παρ. 7 άρθρου 11 Ν. 2503/1997, ΦΕΚ 107 Α'). Οι επιχειρήσεις ζωικής παραγωγής, συμπεριλαμβανομένων των πτηνοτροφικών μονάδων, οι οποίες βρίσκονται εκτός οικισμών ή σε αγροτικές περιοχές, δεν απαλλάσσονται του ΤΑΠ (Γνωμ. ΝΣΚ 418/95).

Για τη χρήση κατοικίας κατά τον υπολογισμό της αξίας για την επιβολή οποιουδήποτε φόρου (φόρος μεταβίβασης, κληρονομιών, ακίνητης περιουσίας, ΤΑΠ, προσδιορισμός τεκμηρίου διαβίωσης) για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες, τα πατάκια που πολεοδομικά δεν αποτελούν όροφο και τις σοφίτες, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%. (παρ.22 άρθρο 24 Ν.4014/11)

Από τη γραμματική διατύπωση της ανωτέρω διάταξης προβλέπεται ρητά ότι, εξαιρούνται της επιβολής εισφορών και λοιπών κυρώσεων μόνο οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων οι οποίες έχουν υπαχθεί, κατόπιν αιτήσεως των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών (κύριων των έργων οι οποίοι είναι και οι υπόχρεοι έναντι του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ), στη ρύθμιση της ανωτέρω διάταξης, η οποία ισχύει από 21.9.2011 και εφεξής. Όσον αφορά όμως στις περιπτώσεις των κτισμάτων, για τα οποία έχουν ήδη διαπιστωθεί μέχρι και 21.9.2011 από τις Υπηρεσίες του Ιδρύματος παραβάσεις και έχουν καταλογισθεί ασφαλιστικές εισφορές στους υπόχρεους με την έκδοση των σχετικών Πράξεων Επιβολής Εισφορών, κ.λ.π. δεν είναι δυνατή η εξαίρεση τους από την καταβολή και εξόφληση αυτών, καθώς πρόκειται για περιπτώσεις, στις οποίες οι ασφαλιστικές εισφορές έχουν βεβαιωθεί και καταλογισθεί πριν τη θέση σε ισχύ του ν.4014/2011. Αναφορικά με τα επιβαλλόμενα πρόσθετα τέλη, δεδομένου ότι τα πρόσθετα τέλη επιβάλλονται ως προσαύξηση επί του ποσού της οφειλής των κύριων εισφορών λόγω της εκπρόθεσμης καταβολής των εισφορών αυτών και υπολογίζονται κατά την ημερομηνία που ο υπόχρεος εξοφλεί το ποσό της κύριας οφειλής (μέρος ή το σύνολο), δεν είναι δυνατή η απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής και αυτών στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων για τις οποίες έχουν καταλογισθεί οι ασφαλιστικές εισφορές μέχρι την έναρξη ισχύος του ν.4014/2011, δηλαδή μέχρι 21.9.2011. (Υπ. Εργ. & Κοιν. Ασφ. Φ.80000/11220/758/10.09.2012).

Για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης προ τις 28.7.2011, που εξαιρούνται της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του παρόντος νόμου ή εξαίρεθηκαν της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του ν. 4014/2011 (Α' 209), δεν οφείλονται αναδρομικά βεβαιωμένες ασφαλιστικές εισφορές (ΙΚΑ κ.λπ.) και οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και δυνητικά ανταποδοτικά τέλη. Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και πρόστιμα δεν αναζητούνται. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α' 2), όπως ισχύουν και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών, οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης. (παρ. 8 άρθρο 24 Ν.4178/13, όπως τροποποιήθηκε από την παρ. 14 του άρθρου 22 του Ν. 4258/14). Ως χρόνος λήξης της αναδρομικής απαλλαγής των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης του ν. 4178/13, είναι η ημερομηνία ισχύος του, δηλ. η 8.8.2013, ενώ για τις ολοκληρωμένες υπαγωγές αυθαίρετων στο ν. 4014/11, δηλαδή που έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου, των σχεδίων και των δικαιολογητικών, ως χρόνος λήξης της αναδρομικής απαλλαγής είναι η ισχύς του ν. 4014/11, δηλ. η 21.9.2011. Οι ως άνω αναφερόμενες καταληκτικές ημερομηνίες ισχύουν και για τις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών για τις οποίες εκδίδεται οικοδομική άδεια νομιμοποίησης, σύμφωνα με τα άρθρα 26 και 23 των ν.4014/2011 και ν.4178/2013 αντίστοιχα. Μετά τις προαναφερόμενες καταληκτικές ημερομηνίες, τα δηλωμένα αυθαίρετα συνυπολογίζονται στην επιβολή των δημοτικών τελών και φόρων. Κατ' εξαίρεση, δεν επιβάλλονται για το χρονικό διάστημα που επιτρέπεται η διατήρησή τους, τα τέλη του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, του ν. 25/1975 και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989, όπως εκάστοτε ισχύουν, που αναλογούν σε αυθαίρετες αλλαγές χρήσης και μόνον, καθώς και τυχόν διαφορές που προκύπτουν στο ύψος των τελών αυτών από την αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.5 του άρθρου 22 του ν. 3897/2010 (ΦΕΚ 208/Α/10-12-2010) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 33 παρ. 2 του ν. 3937/2011 (ΦΕΚ 60/Α/31-3-2011), στην παρ.22 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 και στην παρ. 8 του άρθρου 24 του ν. 4178/2013. (Υπ. Περιβ. Ενεργ. & Κλιμ.Αλ. 21868/27.05.2014).

Διευκρινίσεις σχετικά με την αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης ασφαλιστικών εισφορών δίνονται με την εγκύκλιο ΙΚΑ Ε41/82/25.04.2014. Για τη χρήση κατοικίας κατά τον υπολογισμό της αξίας για την επιβολή

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

οποιοδήποτε φόρου (φόρος μεταβίβασης, κληρονομιών, ακίνητης περιουσίας, ΤΑΠ, προσδιορισμός τεκμηρίου διαβίωσης) για όλους τους χώρους τόσο σε υπόγειες στάθμες όσο και στους εσωτερικούς εξώστες, και τις σοφίτες, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%. (παρ. 9 άρθρο 24 Ν.4178/13).

Κατόπιν εγγράφων της Δ/σης Φορολογίας Κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομικών προς πολλούς δήμους της Χώρας, με αντικείμενο τη διερεύνηση της αιτίας μηδενισμού της επιφάνειας ακινήτων, ενόψει των διατάξεων περί επιβολής του Έκτακτου Ειδικού Τέλους Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.), το ΥΠ.ΕΣ με το υπ' αριθ. 17983/13.05.2013 έγγραφο του γνωστοποιεί εξής: "Δεδομένου ότι το συγκεκριμένο ζήτημα άπτεται των διατάξεων περί επιβολής και είσπραξης του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (ν. 2130/1993, άρθρο 24), παρακαλούμε για τις ακόλουθες ενέργειές σας:

1. Οι Δήμοι που λαμβάνουν τα σχετικά έγγραφα του Υπουργείου Οικονομικών, παρακαλούνται να κοινοποιούν αυτά με την απάντησή τους πέραν της Διεύθυνσής μας και στις οικείες Αποκεντρωμένες Διοικήσεις.
2. Οι Αποκεντρωμένες Διοικήσεις παρακαλούνται να προβαίνουν σε έλεγχο των αιτιάσεων που αναφέρονται στις σχετικές απαντήσεις των δήμων, στο πλαίσιο της νομοθεσίας περί επιβολής του Τ.Α.Π. και των προβλεπόμενων περιπτώσεων απαλλαγής από το εν λόγω τέλος.

Στην περίπτωση που εντοπιστούν περιπτώσεις μηδενισμού της επιφάνειας ακινήτων, για τα οποία δεν ορίζεται απαλλαγή εκ της ανωτέρω νομοθεσίας, θα πρέπει, πέραν των ενεργειών που προβλέπονται στο πλαίσιο της αρμοδιότητάς τους αναφορικά με την εποπτεία των πράξεων των οικείων δήμων, να μεριμνούν και για τη σχετική ενημέρωση του Επιτρόπου του Ελεγκτικού Συνεδρίου του αντίστοιχου δήμου, για τις δικές του τυχόν ενέργειες στο πλαίσιο του άρθρου 277 του ν. 3852/2010 (σχετική πληροφόρηση αναφέρεται στο διαδικτυακό τόπο του Ελεγκτικού Συνεδρίου -<http://www.elsyn.gr/elsyn/root.jsp> - στη διαδρομή: Οργανωτική Δομή, Χάρτης - Οργανωτική Δομή)"

Υπόχρεοι του τέλους

Το τέλος βαρύνει τον κάθε έτους κύριο του ακινήτου και σε περίπτωση επικαρπίας ή νομής τον επικαρπωτή ή νομέα. (άρθρο 24 παρ.3 Ν.2130/93).

Κατάσταση υπόχρεων

Η βεβαίωση και είσπραξη του τέλους για τα ακίνητα:

Α) που έχουν μετρητή παροχής ηλεκτρικής ενέργειας της Δ.Ε.Η, γίνεται ως εξής:

1) Οι δήμοι και οι κοινότητες μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των δηλώσεων και ύστερα από έλεγχο αυτών καταρτίζουν κατάσταση στην οποία για κάθε υπόχρεο αναγράφονται:

α) τα πλήρη στοιχεία του

β) ο αριθμός του μετρητή που αντιστοιχεί σε κάθε ακίνητο και

γ) η αξία κάθε ακινήτου ανά μετρητή της Δ.Ε.Η.

Στην κατάσταση αυτήν περιλαμβάνονται και τα ακίνητα για τα οποία δεν υποβλήθηκε δήλωση από τους υπόχρεους, με βάση τα στοιχεία που τηρούνται σε κάθε δήμο ή κοινότητα, ή με αυτά που προκύπτουν ύστερα από έλεγχο για τον προσδιορισμό των ακινήτων που δεν δηλώθηκαν. Τα ανωτέρω στοιχεία δύναται να μεταβάλλονται για την προσαρμογή τους προς τα μηχανογραφικά δεδομένα της Δ.Ε.Η. με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών.

2) Η κατάσταση αυτή μαζί με την απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, περί καθορισμού του συντελεστή του τέλους, αποστέλλονται εφάπαξ στη Δ.Ε.Η. μέχρι 30 Νοεμβρίου και ισχύουν μέχρι να τροποποιηθούν ή καταργηθούν. (άρθρο 24 παρ.8 Ν.2130/93)

Β) που δεν έχουν μετρητή παροχής ηλεκτρικής ενέργειας της Δ.Ε.Η, η βεβαίωση και είσπραξη του τέλους γίνεται με βεβαιωτικούς καταλόγους σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη βεβαίωση και είσπραξη των εσόδων των δήμων και κοινοτήτων.

Οι ανωτέρω κατάλογοι συντάσσονται με βάση τα στοιχεία των δηλώσεων και περιλαμβάνουν και τα ακίνητα για τα οποία δεν υποβλήθηκε δήλωση από τους υπόχρεους, με βάση τα στοιχεία που έχουν στη διάθεσή τους οι δήμοι και οι κοινότητες ή με αυτά που προκύπτουν ύστερα από έλεγχο για τον προσδιορισμό των ακινήτων που δεν δηλώθηκαν. (άρθρο 24 παρ.15 Ν.2130/93)

Σε αυτήν την περίπτωση (της παρ. 15) το τέλος καταβάλλεται από τον υπόχρεο σε τρεις τετραμηνιαίες δόσεις μέχρι τη λήξη του αντίστοιχου οικονομικού έτους, εκτός αν ο υπόχρεος επιθυμεί την εφάπαξ καταβολή του. Αν το τέλος δεν καταβληθεί μέσα στις ανωτέρω προθεσμίες εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις εκπρόθεσμης καταβολής χρεών προς τους δήμους και τις κοινότητες με τις επιφυλάξεις του άρθρου 28 παρ.4 του Ν.3202/03. (άρθρο 24 παρ.17 Ν.2130/93)

Για οφειλές του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) που προέρχονται από μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα ποσού κάτω των τριακοσίων (300) δρχ. δεν συντάσσονται φορολογικοί κατάλογοι. Σε αυτήν την περίπτωση δεν ισχύουν οι διαδικασίες και προθεσμίες βεβαίωσης. Ακολουθείται η διαδικασία της οίκοθεν είσπραξης.(άρθρο 7 παρ.23 Ν.2307/95)

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:**Βεβαίωση τέλους**

Η βεβαίωση του τέλους συντελείται με την εγγραφή του υπόχρεου στις ανωτέρω καταστάσεις, χωρίς να απαιτείται η σύνταξη χρηματικού καταλόγου από το δήμο ή την κοινότητα. (άρθρο 24 παρ.8 Ν.2130/93)

Η βεβαίωση των φόρων, τελών, δικαιωμάτων, εισφορών και αντιτίμου προσωπικής εργασίας ενεργείται υπό των δήμων και κοινοτήτων εντός αποσβεστικής προθεσμίας πέντε ετών από της λήξεως του οικονομικού έτους, στο οποίο ανάγονται. (άρθρο 2 παρ.1 του ΑΝ 344/68).

Όπως γίνεται δεκτό και από την νομολογία (βλ. αποφάσεις ΣΤΕ 1990/1999 και 3286/1995) «οικονομικό έτος εις το οποίο ανάγεται» το τέλος είναι το οικονομικό έτος κατά το οποίο γεννήθηκε η οφειλή. (Ειδική Έκθεση Συνηγόρου του Πολίτη, Ιούλιος 2014).

Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η βεβαίωση μετά την πάροδο της παραπάνω προθεσμίας αν:

α)είναι άγνωστος ο υπόχρεος,

β)έχει ακυρωθεί μετά την πάροδο της πενταετίας η φορολογική εγγραφή για το λόγο ότι ο υπόχρεος δεν έλαβε γνώση της εγγραφής,

γ)η βεβαίωση έγινε σε πρόσωπο που δεν είχε μερική ή ολική φορολογική υποχρέωση και

δ)η βεβαίωση έγινε για οικονομικό έτος διάφορο από αυτό που αφορά η φορολογική υποχρέωση.(άρθρο 2 παρ.1 του ΑΝ 344/68)

Όπως έχει διαπιστώσει ο Συνηγός του Πολίτη κατά τη διερεύνηση αναφορών, στις περιπτώσεις τελών που εισπράττονται μέσω λογαριασμών κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος (τέλη καθαριότητας και φωτισμού, ΤΑΠ), πολλοί δήμοι θεωρούν ως σημείο εκκίνησης της αποσβεστικής προθεσμίας βεβαίωσής τους, το οικονομικό έτος εντός του οποίου λαμβάνουν από τη ΔΕΗ την αναλυτική κατάσταση των τελών που ο πολίτης οφείλει προς τον δήμο. Ωστόσο, αυτή η προσέγγιση ακυρώνει κατ' ουσίαν την πρόβλεψη της παρ. 1 του άρθρου 2 του ΑΝ 344/1968, μεταθέτοντας επ' αόριστον την αποσβεστική προθεσμία βεβαίωσης από τους δήμους φόρων, τελών κλπ, καθώς την εξαρτά από το χρόνο κατά τον οποίο λαμβάνει ο δήμος τη σχετική γνωστοποίηση από την ΔΕΗ, ενώ σκοπός του νομοθέτη ήταν η χρονική οριοθέτηση του δικαιώματος των δήμων να βεβαιώνουν φόρους, τέλη κ.α..

Παράλληλα διαπιστώνεται και μία δυστοκία της ΔΕΗ να συνεργαστεί με τους δήμους στο πεδίο είσπραξης των δημοτικών τελών παρά το γεγονός ότι υπάρχει νόμιμη υποχρέωσή τους για άμεση, και πάντως όχι πέραν της πενταετίας, αποστολής προς αυτούς των ανεξόφλητων οφειλών από τέλη καθαριότητας, φωτισμού και ΤΑΠ. (Ειδική Έκθεση Συνηγόρου του Πολίτη, Ιούλιος 2014).

Χρηματικές αξιώσεις των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης που αφορούν σε απόδοση φόρων, τελών, δικαιωμάτων και εισφορών και προκύπτουν εξαιτίας μη υποβολής από τους υπόχρεους των αναγκαίων στοιχείων για τη βεβαίωσή τους ή υποβολής ανακριβών ή ελλιπών στοιχείων ή λανθασμένα βεβαιωμένων οφειλών, βεβαιώνονται σε βάρος των υπόχρεων εντός εικοσαετίας από τη λήξη του οικονομικού έτους που δημιουργήθηκε η σχετική υποχρέωση προς καταβολή τους, χωρίς την επιβολή προσαυξήσεων. (άρθρο 32 Ν.4304/14).

Η διάταξη αυτή ισχύει από 23.10.2014. (άρθρο 89 Ν.4307/14)

Είσπραξη τέλους

Από την προεκτεθείσα νομοθετική επισκόπηση προκύπτει ότι το ΤΑΠ, η είσπραξη του **οποίου αποτελεί υποχρέωση των Δήμων**, εξευρίσκεται πάντα σε συνάρτηση με την τιμή ζώνης ακινήτου κτίσματος ή οικοπέδου, είτε ισχύει στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων είτε όχι οπότε η αξία καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου του οικείου Δήμου.

Για τα μεν ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα (κτίσματα ή οικοπέδα) το ΤΑΠ δηλώνεται και εισπράττεται μέσω του λογαριασμού της ΔΕΗ ενώ για τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα το ΤΑΠ πρέπει να εισπράττεται μέσω βεβαιωτικών καταλόγων απ' ευθείας από το δήμο.

Το τέλος συνεισπράττεται από τη Δ.Ε.Η. (ή τον εκάστοτε εναλλακτικό προμηθευτή ηλεκτρικής ενέργειας, άρθρο 43 Ν.3979/2011,ΦΕΚ Α 138/16.6.2011) με δόσεις ίσες προς τον αριθμό των λογαριασμών κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος, που εκδίδονται από αυτήν κατά τη διάρκεια τη χρονικής περιόδου στην οποία εκτείνεται ο κύκλος καταμέτρησης που εφαρμόζεται από αυτήν, ανεξάρτητα αν ο κύκλος αυτός συμπίπτει προς το ημερολογιακό έτος και ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολή των συντελεστών. (άρθρο 24 παρ.10 Ν.2130/93).

Για λογαριασμούς που εκδίδονται για χρονικό διάστημα μικρότερο ή μεγαλύτερο της εκάστοτε ορισμένης χρονικής περιόδου, που προσδιορίζεται από τους νομίμως υπόχρεους, ενεργείται από τη ΔΕΗ ή από τον εκάστοτε εναλλακτικό προμηθευτή ανάλογη χρέωση των εν λόγω ποσών. Οι πραγματοποιούμενες από τη ΔΕΗ ή τον εκάστοτε εναλλακτικό προμηθευτή εισπράξεις αποδίδονται στο δικαιούχο δήμο, βάσει σχετικής εκκαθαριστικής κατάστασης εντός του δεύτερου μήνα από τη λήξη του μήνα στον οποίο λογιστικώς ανήκουν οι λογαριασμοί. Οι προμηθευτές ηλεκτρικής ενέργειας μπορούν να παρέχουν στο δικαιούχο δήμο χρηματικές προκαταβολές έναντι των προς απόδοση εισπραττόμενων τελών. (άρθρο 43 παρ.1β του Ν.3979/2011).

Για την αντιμετώπιση των δαπανών είσπραξης του ανωτέρω τέλους η Δ.Ε.Η. παρακρατεί από τις εισπράξεις ποσοστό 2%. (άρθρο 24 παρ.11 Ν.2130/93)

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

Με το από 28.05.2015 δελτίο τύπου της ΚΕΔΕ ανακοινώνεται ότι κατά τη συνεδρίαση του ΔΣ της ΚΕΔΕ, συζητήθηκε ότι το ανωτέρω ποσοστό προμήθειας παραμένει σταθερό παρότι έχουν αλλάξει οι περίοδοι μέτρησης και χρέωσης της κατανάλωσης ρεύματος από διμηνία σε τετραμηνία. Δηλαδή ενώ το λειτουργικό κόστος της ΔΕΗ έχει μειωθεί στο μισό η προμήθεια παραμένει αμετάβλητη ως ποσοστό και προτείνεται να μειωθεί το ποσοστό της προμήθειας αυτής από το 2% στο 0,5%.

Έπειτα από συμφωνία της ΔΕΗ με την Κ.Ε.Δ.Κ.Ε. οι Δήμοι και κοινότητες μπορούν να παραλαμβάνουν δωρεάν ηλεκτρονικό αρχείο παροχών κάθε Σεπτέμβριο. [Βλ. έγγραφο (ΔΕΗ Αρ./Ημ/Γ.ΔΝΣ/2150/15.04.2008)].

Δήμοι που έχουν τη δική τους ταμειακή υπηρεσία μπορούν να εξαιρεθούν από την υποχρεωτική συνείσπραξη του τέλους ακίνητης περιουσίας (Τ.Α.Π.) από τη ΔΕΗ με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου ειδικώς αιτιολογημένη και να το συνεισπράττουν με τους λογαριασμούς ύδρευσης, με σχετική ειδική μνεία. (δεν απαιτείται έγκριση του νομάρχη άρθρο μόνο Π.Δ. 22/82). (άρθρο 24 παρ.11 Ν.2130/93, προστέθηκε από την παρ. 30 του άρθρου 11 του Ν. 2503/1997, ΦΕΚ 107/1997 τεύχος Α', άρθρο 167 παρ.2 Ν.3463/06)

Απόδοση Εισπράξεων

Τα ποσά του τέλους που εισπράττει η Δ.Ε.Η. αποδίδονται στους δήμους και τις κοινότητες μέσα στον τρίτο μήνα από τη λήξη του μήνα στον οποίο αφορούν λογιστικά οι σχετικοί λογαριασμοί. Η Δ.Ε.Η. μπορεί να δίνει στους δικαιούχους δήμους και κοινότητες χρηματικές προκαταβολές έναντι των ποσών που πρέπει να αποδώσει από τις εισπράξεις του τέλους και μέχρι 50% του προς είσπραξη ποσού. (άρθρο 24 παρ.11 Ν.2130/93).

Με το από 28.05.2015 δελτίο τύπου της ΚΕΔΕ ανακοινώνεται ότι κατά τη συνεδρίαση του ΔΣ της ΚΕΔΕ, συζητήθηκε το θέμα σε ότι αφορά την απόδοση των ανταποδοτικών τελών και την καθυστέρηση απόδοσης των εισπραχθέντων τελών στη μεγάλη πλειοψηφία των δήμων, πέραν των προθεσμιών που προβλέπονται από τον νόμο, και προτείνεται αυτά να αποδίδονται από τη ΔΕΗ και τους εναλλακτικούς παρόχους στους οικείους δήμους στο σύνολό τους, εντός του δεύτερου μήνα.

Εάν δεν καταβληθεί το τέλος

Σε περίπτωση που δεν καταβληθεί το τέλος, η Δ.Ε.Η. προβαίνει στη διακοπή του ρεύματος και δεν το επαναχορηγεί μέχρι να εξοφληθεί το τέλος που οφείλεται. Αν δεν ζητηθεί η επαναχορήγηση του ηλεκτρικού ρεύματος η Δ.Ε.Η. αφού διαγράψει τον υπόχρεο συνδρομητή γνωστοποιεί τη διαγραφή στο δικαιούχο δήμο ή κοινότητα ώστε να μεριμνήσει για την είσπραξη του οφειλόμενου τέλους, σύμφωνα με τις διατάξεις που αφορούν την είσπραξη των εσόδων των δήμων και κοινοτήτων. (άρθρο 24 παρ.13 Ν.2130/93)

Αν ο υπόχρεος δεν καταβάλει τα ανωτέρω συνεισπραττόμενα ποσά, ο προμηθευτής ηλεκτρικής ενέργειας προβαίνει σε διακοπή της παροχής του ηλεκτρικού ρεύματος και δεν το επανασυνδέει μέχρι να εξοφληθεί το οφειλόμενο ποσό. Αν δεν ζητηθεί από τον υπόχρεο η επανασύνδεση του ρεύματος μέσα σε τρεις μήνες από τη διακοπή του, ο προμηθευτής ηλεκτρικής ενέργειας γνωστοποιεί στον οικείο δήμο τα στοιχεία των οφειλών του, προκειμένου αυτός να προβεί στην είσπραξή τους. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι ρυθμίσεις των νόμων 25/1975, 429/1976, 1080/1980 και 2130/1993. (άρθρο 43 παρ.1β του Ν.3979/2011).

Σύμφωνα με την υπ' αριθ. 1972/2012 απόφαση του ΣτΕ (Ολομ.) η διακοπή του ρεύματος από τη ΔΕΗ και τους εναλλακτικούς προμηθευτές σε περίπτωση μη καταβολής του ΕΕΤΗΔΕ αντίκειται στο Σύνταγμα. Όμοια, οι διατάξεις των άρθ. 6 ν. 25/1975, 10 παρ. 2 ν. 1080/1980, 24 ν. 2130/1993 καθώς και του προσφάτως ψηφισθέντος άρθ. 43 ν. 3979/2011, που δίνουν τη δυνατότητα διακοπής του ρεύματος για μη καταβολή των τελών καθαριότητας και φωτισμού, του ΦΗΧ και του ΤΑΠ αντίστοιχα, είναι αντισυνταγματικές. (Ειδική Έκθεση Συνηγόρου του Πολίτη, Ιούλιος 2014)

Μισθωμένο ακίνητο -Μεταβίβαση Κυριότητας- βεβαίωση μη οφειλής ΤΑΠ

Σε περίπτωση που ο λογαριασμός της Δ.Ε.Η. εκδίδεται στο όνομα του μισθωτή του ακινήτου, το τέλος καταβάλλεται απ' αυτόν μαζί με το λογαριασμό κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος και αφαιρείται από το καταβαλλόμενο μίσθωμα. (άρθρο 24 παρ.14 Ν.2130/93)

Για να διασφαλίζεται η καταβολή του ΤΑΠ από τους υπόχρεους με την παρ. 18 του άρθρου 24 του ν2130/1993 (Α' 62) προβλεπόταν ότι "σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας των πάσης φύσεως ακινήτων για οποιαδήποτε αιτία και προ της υπογραφής του συμβολαίου οι πωλητές υποχρεούνται να προσκομίζουν στο συμβολαιογράφο βεβαίωση του οποίου κείται το ακίνητο, από την οποία να προκύπτει ότι δεν οφείλεται τέλος ακίνητης περιουσίας, άλλως το συμβόλαιο μεταβίβασης είναι άκυρο, ελέγχεται δε ο συμβολαιογράφος που το συνέταξε". Πρόσφατα όμως με το νόμο 4262/14 ΦΕΚ 114Α άρθρο 44 παρ.3 η υποχρέωση προσκόμισης βεβαίωσης μη οφειλής ΤΑΠ καταργήθηκε.

Κρατήσεις

Από τα έσοδα που εισπράττουν, κατά την ανωτέρω διαδικασία οι δήμοι και οι κοινότητες από το τέλος αυτό, ποσοστό 15% παρακρατείτε υποχρεωτικά από το φορέα είσπραξης και κατατίθεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

Δανείων σε ειδικό λογαριασμό με τίτλο "Έσοδα υπέρ δήμων και κοινοτήτων από το τέλος ακίνητης περιουσίας (Τ.Α.Π)".

Τα έσοδα του λογαριασμού αυτού κατανέμονται στους Ο.Τ.Α. κατά τη διαδικασία κατανομής των Κεντρικών Αυτοτελών Πόρων, με κριτήρια τα οποία καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, ύστερα από πρόταση της Κ.Ε.Δ.Κ.Ε. (άρθρο 24 παρ.19 Ν.2130/93)

Διάθεση Εσόδων Τ.Α.Π

Τα έσοδα του τέλους αυτού διατίθενται υποχρεωτικά κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για την εκτέλεση έργων, καταβολή αποζημιώσεων ρυμοτομούμενων ή απαλλοτριωμένων ακινήτων και το υπόλοιπο για την κάλυψη άλλων αναγκών.(άρθρο 24 παρ.20 Ν.2130/93)

Στοιχεία Τιμολόγησης

Ο διαχειριστής του δικτύου διανομής ηλεκτρικής ενέργειας και η ΔΕΗ υποχρεούνται να παρέχουν στους εναλλακτικούς προμηθευτές τα στοιχεία τιμολόγησης και εν γένει τα δεδομένα που αφορούν στους αντισυμβαλλομένους των ανωτέρω προμηθευτών και τα οποία τηρούνται για τη συνείσπραξη των ποσών της παραγράφου β'. Οι ανωτέρω υποχρεούνται να ενημερώνουν τα στοιχεία που τηρούνται για τη συνείσπραξη των ποσών της περίπτωσης β', σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας, κατόπιν σχετικής γνωστοποίησης από τους δήμους.

Ο διαχειριστής του δικτύου διανομής ηλεκτρικής ενέργειας και οι προμηθευτές ηλεκτρικής ενέργειας υποχρεούνται να διαβιβάζουν αμελλητί τα ανωτέρω στοιχεία τιμολόγησης και εν γένει τα δεδομένα των υποχρέων που τηρούνται για τη συνείσπραξη των ποσών της παραγράφου β', προς τους οικείους δήμους, κατόπιν αιτήματος των τελευταίων. (άρθρο 43 παρ.1γ του Ν.3979/2011).

Με το από 28.05.2015 δελτίο τύπου της ΚΕΔΕ ανακοινώνεται ότι κατά τη συνεδρίαση του ΔΣ της ΚΕΔΕ, συζητήθηκε το θέμα σε ότι αφορά τις περιπτώσεις όπου ζητείται η καταβολή χρημάτων για την χορήγηση των στοιχείων τιμολόγησης, και προτείνεται να παρέχονται αδαπάνως τα στοιχεία που ζητούν οι δήμοι, όταν αυτά σχετίζονται με τα τέλη και τους φόρους που εισπράττονται μέσω της ΔΕΗ και των εναλλακτικών πάροχων για λογαριασμό τους.

Νομοθετικό πλαίσιο

Με την εγκύκλιο **ΠΟΛ1251/20-12-2011**, το Υπουργείο Οικονομικών προκειμένου να εισπράξει σωστά μέσω του λογαριασμού της ΔΕΗ το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. (Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών) **κάλεσε τους Δήμους να διορθώσουν τις τιμές ζώνης, όπως αυτές έχουν καθορισθεί σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών.**

Οι Δήμοι όλης της χώρας, είναι αρμόδιοι μόνο για την διόρθωση των λαθών στην επιφάνεια, την παλαιότητα ή την τιμή ζώνης του ηλεκτροδοτούμενου ακινήτου, στους οποίους προσέρχονται οι δημότες που έχουν εντοπίσει λάθη στα στοιχεία υπολογισμού του τέλους, προκειμένου να τα διορθώσουν.

Επιπλέον, οι δήμοι ελέγχουν αν στις σχετικές καταστάσεις αποτυπώνονται οι ορθές τιμές ζώνης, όπως προβλέπονται στο άρθρο 24 του Ν.2130/1993, όπως ισχύει, και σε περίπτωση λάθους προβαίνουν σε διόρθωσή τους.

Μετά την ολοκλήρωση αυτής της διαδικασίας, οι δήμοι αποστέλλουν τις ενημερωμένες καταστάσεις στο Διαχειριστή Δικτύου της ΔΕΗ ο οποίος στη συνέχεια τις αποστέλλει στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων, που τις ελέγχει ενδεικτικά ως προς την τιμή ζώνης. Σε περίπτωση που εντοπιστεί λάθος σε τιμή ζώνης, η ΓΓΠΣ διορθώνει την κατάσταση ενημερώνοντας για την διόρθωση τον αρμόδιο Δήμο και διαβιβάζει τις καταστάσεις στον Διαχειριστή δικτύου.

Στις περιοχές του Δήμου μας που ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού των ακινήτων οι τιμές έχουν καθορισθεί από το Υπουργείο από αναλύονται ως εξής:

| Περιοχή | Τ.Ο. | ΖΩΝΗ | Σ.Ο. | Σ.Α.Ο. | Τ.Ζ | Σ.Ε. | | |
|----------|------|------|------|--------|--------|------|---|-----|
| ΦΙΛΙΑΤΕΣ | * | A | 0,65 | 1,96 | A ΖΩΝΗ | 550 | 1 | 1,3 |
| ΦΙΛΙΑΤΕΣ | * | A | 0,60 | 1,20 | A ΖΩΝΗ | 550 | 1 | 1,3 |
| ΦΙΛΙΑΤΕΣ | * | B | 0,65 | 1,96 | B ΖΩΝΗ | 450 | 1 | 1,3 |
| ΦΙΛΙΑΤΕΣ | * | Γ | 0,60 | 1,96 | Γ ΖΩΝΗ | 450 | 1 | 1,3 |

*** Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.):**

Ανάλογα με την τιμή ζώνης (Τ.Ζ.) και τον Σ.Α.Ο. (πίνακας 1 σελίδες 6-7 και 8-9 στα συνημμένα.

D2: Ορισμός στη σελίδα 13

**** Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ) :**

Ανάλογα με τον Σ.Ε. και τον Σ.Α.Ο. πίνακας 2 σελ. 10-11

***** Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.)**

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

Περιγραφή : όλοι οι δρόμοι – λεωφόροι ή πλατείες έχουν : **Σ.Ε. = 1,3**

ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ -ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ–ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 37- ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΗΣ (ΑΠΟ 44 ΕΩΣ 39 ΑΝΩΝΥΜΟ) ΔΕΞΙΑ-ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΗΣ (ΑΠΟ 39 ΕΩΣ ΠΛΑΤΕΙΑ ΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΠΑΡΘΕΝΙΟΥ) ΔΕΞΙΑ-ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΗΣ (ΑΠΟ ΠΛΑΤΕΙΑ ΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΠΑΡΘΕΝΙΟΥ ΜΕΧΡΙ ΚΥΡΑ ΒΑΣΙΛΙΚΗΣ) ΔΕΞΙΑ - ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΗΣ (ΑΠΟ ΚΥΡΑ ΒΑΣΙΛΙΚΗΣ ΜΕΧΡΙ ΕΛ.ΤΣΩΝΗ) **Σ.Ε.= 1,0**

A ΖΩΝΗ:

ΑΓ.ΣΟΦΙΑΣ-ΑΡΓΥΡΟΚΑΣΤΡΟΥ-ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ-ΕΛ.ΤΣΩΝΗ-Ε.ΖΑΠΠΑ-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 10-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 11- ΠΑΤΡ.ΤΣΑΤΣΟΥ-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 13- 28^{ης} ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ-ΠΑΝ. ΚΥΡΚΟΥ-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 22- ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 28-ΟΣΙΟΥ ΝΕΙΛΟΥ- ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 38-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 41-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 43 –ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 44- ΠΕΤΡΟΥ ΜΠΕΠΜΗ- ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΗΣ- ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 47-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 50-ΗΠΕΙΡΟΥ-ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΗΣ-ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΓ.ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ-ΑΓ.ΤΡΙΑΔΑΣ- ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ ΠΑΠΑΓΟΥ-ΔΟΜΗΝ. ΘΕΟΤΟΚΟΠΟΥΛΟΥ-ΜΠΙΖΑΝΟΜΑΧΩΝ-ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ-Β.ΠΥΡΡΟΥ-ΠΛΑΤΩΝΟΣ- ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 78-ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 83-ΑΓ.ΣΟΦΙΑΣ

B ΖΩΝΗ:

ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 9-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 10-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 11-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 12-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 13-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 14-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 15-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 16-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 17-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 18-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 19-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 20-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 21- ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 22-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 23-ΟΡΙΟ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 24-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 25 - ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 9

Γ ΖΩΝΗ:

Β.ΠΥΡΡΟΥ-ΕΛ.ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ-ΜΠΙΖΑΝΟΜΑΧΩΝ-ΔΟΜΗΝ.ΘΕΟΤΟΚΟΠΟΥΛΟΥ-ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ –ΠΑΠΑΓΟΥ-ΑΓ.ΤΡΙΑΔΑΣ- ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ-ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΗΣ-ΗΠΕΙΡΟΥ-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 50-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 47- ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΗΣ- ΠΕΤΡΟΥ ΜΠΕΠΜΗ-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 58-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 94-ΑΓ.ΤΡΙΑΔΟΣ-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 60-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 61-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 86- ΜΠΙΖΑΝΟΜΑΧΩΝ-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 87-ΜΠΙΖΑΝΟΜΑΧΩΝ-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 88-ΕΛΕΥΘΕΡ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ-ΑΝΩΝΥΜΟΥΣ 78- ΠΛΑΤΩΝΟΣ-Β.ΠΥΡΡΟΥ

Στις περιοχές του Δήμου μας που ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού των ακινήτων οι τιμές εκκίνησης που έχουν καθορισθεί από το Υπουργείο το έτος 2021 αναλύονται ως εξής:

ΦΕΚ: 2375B/07-06-2021 ΑΔΑ: 57732 ΕΞ 2021

| Περιοχή | ΖΩΝΗ | Τ.Ζ | Τ.Ο. | Σ.Ο. | Σ.Α.Ο. | Σ.Ε.Ι. | Σ.Ε. |
|------------------------|------|-----|------|------|---|--------|------|
| ΑΣΠΡΟΚΚΛΗΣΙ | A | 450 | * | 0,26 | **D2 | *** | 1 |
| ΚΕΣΤΡΙΝΗ | A | 600 | * | 0,15 | **D2 | *** | 1 |
| ΣΑΓΙΑΔΑ (ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΣ) | A | 600 | * | 0,27 | **XXXII:0,80 XXXIV: 0,60 ΦΕΚ:377/Δ/5-5-2006 | *** | 1 |
| ΣΜΕΡΤΟΣ | A | 550 | * | 0,23 | **D2 | *** | 1 |
| ΑΕΤΟΣ | A | 500 | * | 0,19 | **D2 | *** | 1 |
| ΑΜΠΕΛΩΝΟΣ | A | 500 | * | 0,21 | **L | *** | 1 |
| ΑΧΛΑΔΕΑ | A | 500 | * | 0,14 | **D2 | *** | 1 |
| ΒΡΥΣΕΛΛΑ | A | 550 | * | 0,24 | **D2 | *** | 1 |
| ΓΙΡΟΜΕΡΙ | A | 450 | * | 0,23 | **L | *** | 1 |
| ΓΟΛΑ | A | 450 | * | 0,18 | **L | *** | 1 |
| ΚΕΡΑΜΙΤΣΑ | A | 400 | * | 0,37 | **L | *** | 1 |
| ΚΕΡΑΣΟΧΩΡΙ | A | 450 | * | 0,10 | **D2 | *** | 1 |
| ΜΑΥΡΟΝΕΡΙ | A | 450 | * | 0,10 | **D2 | *** | 1 |
| ΛΙΣΤΑ | A | 450 | * | 0,16 | **L | *** | 1 |
| ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΙ | A | 500 | * | 0,21 | **D2 | *** | 1 |
| ΔΟΝΑΤΟΣ | A | 450 | * | 0,23 | **D2 | *** | 1 |
| ΠΛΑΙΣΙΟ | A | 550 | * | 0,24 | **L | *** | 1 |
| ΡΑΒΕΝΗ | A | 500 | * | 0,19 | **L | *** | 1 |
| ΣΙΔΕΡΗ | A | 450 | * | 0,23 | **D2 | *** | 1 |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | | | | | | |
|------------|---|-----|---|------|------|-----|---|--|
| ΤΡΙΚΟΥΦΟΝ | A | 500 | * | 0,21 | **D2 | *** | 1 | |
| ΦΑΝΕΡΩΜΕΝΗ | A | 650 | * | 0,09 | **L | *** | 1 | |
| ΕΛΑΙΑ | A | 500 | * | 0,19 | **D2 | *** | 1 | |

* Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.):

Ανάλογα με την τιμή ζώνης (Τ.Ζ.) και τον Σ.Α.Ο. (πίνακας 1 σελίδες 6-7 και 8-9 στα συνημμένα.

Και

* *Συντελεστής Αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.):

L: απαιτείται βεβαίωση από την αρμόδια υπηρεσία Πολεοδομική Υπηρεσία στην οποία αναφέρεται:

A) ότι το ακίνητο βρίσκεται εντός σχεδίου / ορίων οικισμού και

B) ο Σ.Α.Ο. (Συντελεστής Δόμησης) που εφαρμόζεται

D2: Ορισμός στη σελίδα 13

*** Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Σ.Ε.Ι) (Κ) :

Ανάλογα με τον Σ.Ε. και τον Σ.Α.Ο. πίνακας 2 σελ. 10-11

**** Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) – Περιγραφή :

όλοι οι δρόμοι – λεωφόροι ή πλατείες έχουν : Σ.Ε. = 1,0

Στη δεύτερη απόφαση περιλαμβάνονται οι λεγόμενες τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου και αφορούν τα δημοτικά διαμερίσματα ως εξής:

Οι τιμές κόστους χωρίζονται σε κατηγορίες ανάλογα με την χρήση του κτιρίου, σύμφωνα με την προαναφερθείσα με αρ. 1129485/479/Γ0013 ΠΟΛ 1310 (ΦΕΚ Β 1152/1996).

Με την αριθ. 1020562/486/00ΤΥ/27-02-2007 (ΦΕΚ 268/Β/2007) απόφαση των οποίων η αξία υπολογίζεται με τα έντυπα Κ1, Κ2, Κ3, Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8, Κ9 καθορίζονται και αναπροσαρμόζεται η τιμή εκκίνησης ελάχιστου κόστους οικοδομής για τα δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου Φιλιατών όπως περιγράφονται στον κατώτερο πίνακα:

| ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ | | | ΤΙΜΗ ΕΚΙΝΗΣΗΣ, ΣΕ ΕΥΡΩ €/τ.μ. | | |
|------------------|------|----------------|-------------------------------|--------------|---------------------|
| ΔΗΜΟΣ ΦΙΛΙΑΤΩΝ | | | ΚΑΤΟΙΚΙΑ | ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ | ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ |
| | | | Κ1 | Κ2 | Κ3 |
| 1 | Δ.Κ. | Ασπροκκλησίου | 270 | 380 | 230 |
| 2 | Δ.Κ. | Κεστρίνης | 290 | 410 | 250 |
| 3 | Δ.Κ. | Ραγίου | 290 | 410 | 250 |
| 4 | Δ.Κ. | Σαγιάδας | 290 | 410 | 250 |
| 5 | Δ.Κ. | Σμέρτου | 270 | 380 | 230 |
| 6 | Δ.Κ. | Αετός | 270 | 380 | 230 |
| 7 | Δ.Κ. | Αγίου Νικολάου | 270 | 380 | 230 |
| 8 | Δ.Κ. | Αγίων Πάντων | 270 | 380 | 230 |
| 9 | Δ.Κ. | Αμπελώνας | 270 | 380 | 230 |
| 10 | Δ.Κ. | Αναβρυτού | 270 | 380 | 230 |
| 11 | Δ.Κ. | Αχλαδέας | 270 | 380 | 230 |
| 12 | Δ.Κ. | Βαβουρίου | 270 | 380 | 230 |
| 13 | Δ.Κ. | Βρυσέλλα | 270 | 380 | 230 |
| 14 | Δ.Κ. | Γαρδικίου | 270 | 380 | 230 |
| 15 | Δ.Κ. | Γρομερίου | 270 | 380 | 230 |
| 16 | Δ.Κ. | Γολάς | 270 | 380 | 230 |
| 17 | Δ.Κ. | Ελαία | 270 | 380 | 230 |
| 18 | Δ.Κ. | Καλλιθέας | 270 | 380 | 230 |
| 19 | Δ.Κ. | Κάτω Ξεχώρου | 270 | 380 | 230 |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | | | |
|----|------|-----------------|-----|-----|-----|
| 20 | Δ.Κ. | Κερασοχώρι | 270 | 380 | 230 |
| 21 | Δ.Κ. | Κεραμίτσης | 270 | 380 | 230 |
| 22 | Δ.Κ. | Κοκκινιάς | 270 | 380 | 230 |
| 23 | Δ.Κ. | Κοκκινολιθαρίου | 270 | 380 | 230 |
| 24 | Δ.Κ. | Κουρεμαδίου | 270 | 380 | 230 |
| 25 | Δ.Κ. | Κυπαρίσσου | 270 | 380 | 230 |
| 26 | Δ.Κ. | Λεπτοκαρυάς | 270 | 380 | 230 |
| 27 | Δ.Κ. | Λιάς | 270 | 380 | 230 |
| 28 | Δ.Κ. | Λίστας | 270 | 380 | 230 |
| 29 | Δ.Κ. | Μαυρονέρι | 270 | 380 | 230 |
| 30 | Δ.Κ. | Μαλουνίου | 270 | 380 | 230 |
| 31 | Δ.Κ. | Μηλέας | 270 | 380 | 230 |
| 32 | Δ.Κ. | Ξεχώρου | 270 | 380 | 230 |
| 33 | Δ.Κ. | Παλαιοκκλησίου | 270 | 380 | 230 |
| 34 | Δ.Κ. | Παλαιοχωρίου | 270 | 380 | 230 |
| 35 | Δ.Κ. | Παλαμπά | 270 | 380 | 230 |
| 36 | Δ.Κ. | Πηγαδούλια | 270 | 380 | 230 |
| 37 | Δ.Κ. | Πλαισίου | 270 | 380 | 230 |
| 38 | Δ.Κ. | Πλατάνου | 270 | 380 | 230 |
| 39 | Δ.Κ. | Ραβενής | 270 | 380 | 230 |
| 40 | Δ.Κ. | Ριζού | 270 | 380 | 230 |
| 41 | Δ.Κ. | Σίδερης | 270 | 380 | 230 |
| 42 | Δ.Κ. | Τρικορύφου | 270 | 380 | 230 |
| 43 | Δ.Κ. | Τσαμαντά | 270 | 380 | 230 |
| 44 | Δ.Κ. | Φανερωμένης | 270 | 380 | 230 |
| 45 | Δ.Κ. | Φοινικίου | 270 | 380 | 230 |
| 46 | Δ.Κ. | Φιλιατών | 270 | 380 | 230 |
| 47 | Δ.Κ. | Χαραυγής | 270 | 380 | 230 |

Επιπλέον για τις υπόλοιπες κατηγορίες κτισμάτων η αξία υπολογίζεται με τα έντυπα Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8, Κ9 είτε αυτές βρίσκονται εντός είτε εκτός αντικειμενικού συστήματος, ανάλογα με το είδος κτιρίου, εφαρμόζονται οι κάτωθι ενιαίες **τιμές εκκίνησης ελάχιστου κόστους**, οι οποίες ισχύουν για όλες τις περιοχές της χώρας:

- α) Σταθμοί αυτοκινήτων, βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια **360 €/μ2 (Κ4)**
- β) Γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια – αποθήκες **200 €/μ2 (Κ5)**
- γ) Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις, Νοσηλευτήρια και ευαγή ιδρύματα **850 €/μ2 (Κ6)**
- δ) Εκπαιδευτήρια **570 €/μ2 (Κ6)**
- ε) Αθλητικές εγκαταστάσεις **570 €/μ2 (Κ8)**
- ζ) Κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις ανωτέρω κατηγορίες **720 €/μ2 (Κ9)**

Άρα για όλα τα διαμερίσματα πλην της Κεστρίνης, Ραγίου, Σαγιάδας η τιμή Στην Κεστρίνη, την Σαγιάδα και το Ράγιο του Δήμου Φιλιατών η τιμή εκκίνησης ελάχιστου κόστους ανά τ.μ είναι : 290 για κατοικία, 410 για μονοκατοικία και 250 για επαγγελματική στέγη.

Για όλες τις κοινότητες των δημοτικών διαμερισμάτων του Δήμου Φιλιατών η τιμή εκκίνησης ελάχιστου κόστους ανά τ.μ είναι :

270 για κατοικία, 380 για μονοκατοικία και 230 για επαγγελματική στέγη (αναλόγως της χρήσης του ακινήτου).

Σημειωτέων ότι οι παραπάνω τιμές εφαρμόζονται στην αρμόδια ΔΟΥ Ηγουμενίτσας για την εξεύρεση της αξίας του ακινήτου στην περίπτωση μεταβίβασης αυτού.

Για τον υπολογισμό της αξίας κάθε κτίσματος θα εφαρμοστεί επί πλέον και ο συντελεστής παλαιότητας, όπως έχει καθοριστεί από τον Υπ. Οικονομικών, ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας κάθε κτίσματος και ισχύουν για όλη την επικράτεια.

Οι συντελεστές αυτοί για τους ΟΤΑ κατά περίπτωση

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:**(ΦΕΚ 549/Β/15-06-1994 για εντός σχεδίου) είναι:****Για κατοικίες πλην μονοκατοικίες**

1-5 χρόνια 0,90
 6-10 χρόνια 0,80
 11-15 χρόνια 0,75
 16-20 χρόνια 0,70
 21-25 χρόνια 0,65
 26 και άνω 0,60

Για επαγγελματική στέγη σε ισογείο (κατ/τα)

1-5 χρόνια 0,95
 6-10 χρόνια 0,90
 11-15 χρόνια 0,85
 16 και άνω 0,80

(ΦΕΚ 1152/Β/27-12-1996 για περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού) είναι:**Για κατοικίες πλην μονοκατοικίες**

1-5 χρόνια 0,90
 6-10 χρόνια 0,80
 11-20 χρόνια 0,70
 21-30 χρόνια 0,60
 31-40 χρόνια 0,50
 41-50 χρόνια 0,40
 51 χρόνια και άνω 0,30

Για επαγγελματική στέγη σε ισογείο (κατ/τα)

1-5 χρόνια 0,90
 6-10 χρόνια 0,80
 11-20 χρόνια 0,70
 21-30 χρόνια 0,60
 31 χρόνια και άνω 0,50

Επιπλέον με την αριθ. **ΠΟΛ 1068 03.04.2008 (ΦΕΚ Β 587/04-04-2008)** απόφαση του Υπουργού Οικονομικών Αριθμ. 1039741/1161/00ΤΥ/Δ' καθορίστηκε η τιμή μεταβιβαζόμενης γης (οικόπεδα), σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας, αποκλειστικά και μόνο για τις ανάγκες επιβολής του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας στα φυσικά πρόσωπα. Αναλυτικότερα για την περιοχή του Δήμου μας:

| ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ | ΤΙΜΗ €/τ.μ. |
|---|-------------|
| ΣΑΓΙΑΔΑ, ΑΣΠΡΟΚΚΛΗΣΙ, ΣΜΕΡΤΟΣ, | 10 |
| ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ, ΑΓ.ΠΑΝΤΕΣ, ΑΕΤΟΣ, ΑΜΠΕΛΩΝΑΣ, ΒΡΥΣΕΛΛΑ, ΤΡΙΚΟΡΥΦΟ | 10 |
| ΦΙΛΙΑΤΩΝ | 10 |
| ΚΕΣΤΡΙΝΗ, ΡΑΓΙΟ | 5 |
| ΟΙ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ | 5 |

Επίσης με την αριθ. **ΠΟΛ 1131 20.06.2013 (ΦΕΚ Β 1499/20-06-2013)** απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίστηκε η κατώτερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο οικοπέδου του δήμου ή κοινότητας όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα για τα έτη 2011, 2012, 2013 είναι:

Κωδικός 201-Σαγιάδα- 14,00 €/τ.μ. και

Κωδικός 203 Φιλιατών- 2,20€/τ.μ. .

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η έκδοση απόφασης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της χώρας είναι επιβαλλόμενη, από το άρθρο 41 του νόμου 1249/1982, από την παρέλευση διετίας.

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:**Υφιστάμενη κατάσταση**

Στο Δήμο μας σε ότι αφορά στο τέλος ακίνητης περιουσίας η είσπραξη διενεργείται μέσω της ΔΕΗ, βαρύνει δε τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα και αποδίδεται στο Δήμο μας, μέσω της εκκαθάρισης των τελών καθαριότητας, φωτισμού και ΤΑΠ.

Τα στοιχεία μέσα από τα οποία υπολογίζεται το ΤΑΠ και διατίθενται στη ΔΕΗ είναι τα τετραγωνικά που έχει δηλώσει ο κάθε δημότης στο ηλεκτροδοτούμενο ακίνητο, η τιμή ζώνης που έχει καθορισθεί από το υπουργείο οικονομικών για τα ακίνητα που υπάγονται στο σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, ο συντελεστής του ΤΑΠ που έχει καθορισθεί με την αριθμ. 242/2015 απόφαση του Δημοτικού μας Συμβουλίου και η παλαιότητα του κτιρίου για την οποία η τιμή είναι καθορισμένη από υπουργείο Οικονομικών ανάλογα βέβαια με τα χρόνια παλαιότητας κάθε κτίσματος που ισχύουν για όλη την επικράτεια.

Ο συντελεστής του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) που ισχύει στη διοικητική περιφέρεια του Δήμου Φιλιατών, όπως προαναφέρθηκε, καθορίσθηκε με την 242/2015 απόφαση Δ.Σ στο μηδέν κόμμα τριάντα **πέντε τοις χιλίοις (0,35%)** επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

Τα έσοδα από το ΤΑΠ στην περιοχή του Δήμου μας προέρχονται από τις καθορισμένες, από το υπουργείο, τιμές του αντικειμενικού προσδιορισμού και από εκείνες που έχουν καθορίσει, στην έναρξη ισχύος του ΤΑΠ, τα δημοτικά ή κοινοτικά συμβούλια, όσα βεβαίως έχουν καθορίσει.

Στις ανωτέρω περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού, για τον υπολογισμό του ΤΑΠ, η ΔΕΗ λαμβάνει υπόψη τις τιμές της αγοραίας αξίας ακινήτων, βάση των αποφάσεων που έχουν λάβει τα εκάστοτε Δημοτικά ή Κοινοτικά Συμβούλια από την έναρξη εφαρμογής του ΤΑΠ.

Κατόπιν ελέγχου των στοιχείων που τηρούνται στο αρχείο μας διαπιστώσαμε ότι:

| ΚΩΔΙΚΟΙ ΔΕΗ | 01 | 02 | 03 | 101 | 911 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Τ.Ζ. | €/τ.μ. | €/τ.μ. | €/τ.μ. | €/τ.μ. | €/τ.μ. |
| ΦΙΛΙΑΤΕΣ | 293 | 450 | 450 | 550 | - |
| ΣΑΓΙΑΔΑ | 293 | 352 | 234 | - | - |
| ΓΑΡΔΙΚΙ | 117 | - | - | - | - |
| ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ | - | - | - | - | - |
| ΑΓ. ΠΑΝΤΕΣ | 234 | - | - | - | - |
| ΑΕΤΟΣ | 293 | 299 | - | - | - |
| ΑΜΠΕΛΩΝΑΣ | - | - | - | - | - |
| ΑΝΑΒΡΥΤΟΣ | - | - | - | - | - |
| ΑΣΠΡΟΚΚΛΗΣΙ | 146 | 146 | - | - | - |
| ΑΧΛΑΔΙΑ | 58 | - | - | - | - |
| ΒΑΒΟΥΡΙ | - | - | - | - | - |
| ΒΡΥΣΕΛΛΑ | 117 | - | - | - | - |
| ΠΙΡΟΜΕΡΙ | - | - | - | - | - |
| ΓΟΛΑ | - | - | - | - | - |
| ΚΑΛΛΙΘΕΑ | 146 | - | - | - | - |
| ΚΑΤΩ ΞΕΧΩΡΟ | - | - | - | - | - |
| ΚΕΡΑΜΙΤΣΑ | 264 | 205 | - | - | - |
| ΚΕΡΑΣΟΧΩΡΙ | - | - | - | - | - |
| ΚΕΣΤΡΙΝΗ | - | - | - | - | - |
| ΚΕΦΑΛΟΧΩΡΙ | - | - | - | - | - |
| ΚΟΚΚΙΝΙΑ | - | - | - | - | - |
| ΚΟΚΚΙΝΟΛΙΘΑΡΙ | - | - | - | - | - |
| ΚΟΥΡΕΜΑΔΙ | - | - | - | - | - |
| ΚΡΥΟΝΕΡΙ | - | - | - | - | - |
| ΚΥΠΑΡΙΣΣΟΣ | - | - | - | - | - |
| ΛΕΠΤΟΚΑΡΥΑ | 176 | 176 | - | - | - |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | | | |
|--------------|-----|-----|-----|---|---|
| ΛΙΑΣ | 29 | - | - | - | - |
| ΛΙΣΤΑ | - | - | - | - | - |
| ΜΑΛΟΥΝΙ | - | - | - | - | - |
| ΜΗΛΕΑ | - | - | - | - | - |
| ΞΕΧΩΡΟ | 293 | 293 | - | - | - |
| ΠΑΛΑΙΟΚΛΗΣΣΙ | - | - | - | - | - |
| ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΙ | 73 | 73 | - | - | - |
| ΠΑΛΑΜΠΑΣ | - | - | - | - | - |
| ΠΗΓΑΔΟΥΛΙΑ | 293 | - | - | - | - |
| ΠΛΑΙΣΙΟ | - | - | - | - | - |
| ΠΛΑΤΑΝΟΣ | - | - | - | - | - |
| ΡΑΒΕΝΗ | 234 | - | - | - | - |
| ΡΑΓΙΟ | 44 | 35 | - | - | - |
| ΡΙΖΟ | 264 | 264 | 293 | - | - |
| ΣΙΔΕΡΗ | 146 | - | - | - | - |
| ΣΜΕΡΤΟ | - | - | - | - | - |
| ΤΡΙΚΟΡΥΦΟ | - | - | - | - | - |
| ΤΣΑΜΑΝΤΑΣ | - | - | - | - | - |
| ΦΑΝΕΡΩΜΕΝΗ | 234 | 234 | - | - | - |
| ΦΟΙΝΙΚΙ | - | - | - | - | - |

Τα στοιχεία που δόθηκαν στο παρελθόν από το Δημοτικό Συμβούλιο την αγοραία αξία των ακινήτων **στα εντός σχεδίου πόλεως ή εντός ορίων οικισμών**, υφισταμένων προ του έτους 1923 ή εντός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων στα

α) κτίσματα από 29 €/τ.μ ως 550€/τ.μ.

β) Οικόπεδα 0 €/τ.μ.

και στα **εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών** υφισταμένων προ του έτους 1923 ή εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων στα

α) κτίσματα από 35 €/τ.μ. ως 550€/τ.μ.

β) Οικόπεδα 0 €/τ.μ..

Οι ανωτέρω τιμές είχαν καθορισθεί από τα πρώην Κοινοτικά Συμβούλια για τα εντός οικισμού κτίσματα και αυτές ισχύουν ακόμη και σήμερα για τον υπολογισμό του ΤΑΠ και καθίσταται απαραίτητη και επιβάλλεται η αναπροσαρμογή τους.

Για την αναπροσαρμογή τους απαιτείται απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου καθότι δεν ισχύει σε αυτές τις περιοχές το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού.

Στα υπόλοιπα δημοτικά διαμερίσματα τα τότε Κοινοτικά Συμβούλια δεν είχαν καθορίσει τις τιμές της αγοραίας αξίας των ακινήτων.

Επιπλέον, σχετικά με τον έλεγχο των δηλώσεων θα πρέπει να επισημάνουμε τα εξής:

Η επιφάνεια (εμβαδόν) των ακινήτων (στεγασμένων ή όχι – ηλεκτροδοτούμενων ή όχι χώρων) είναι καθοριστικό στοιχείο για την επιβολή των τελών καθαριότητας και φωτισμού (εμβαδόν τ.μ. χ συντελεστή), του τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) (εμβαδόν τ.μ. χ τιμή ζώνης χ συντελεστή παλαιότητας =αντικειμενική αξία χ συντελεστή ΤΑΠ 0,25-0,35 %) και του φόρου ηλεκτροδοτούμενων χώρων (εμβαδόν τ.μ. χ συντελεστή 0,02-0,07), με τις ιδιαιτερότητες που το καθένα παρουσιάζει ανάλογα με το είδος και τη χρήση του ακινήτου.

Το παραπάνω εμβαδόν προκύπτει από τις υπεύθυνες δηλώσεις των υπόχρεων στις οποίες βεβαιώνεται από το Δήμο η επιφάνεια των ακινήτων και αναγράφεται η χρήση του ακινήτου (οικία, κατάστημα, γραφείο κλπ.) και η διεύθυνσή του, οι οποίες, προκειμένου για ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, κατατίθενται στη Δ.Ε.Η. για την ηλεκτροδότηση των ακινήτων, προκειμένου η Δ.Ε.Η. να εισπράξει τα αναλογούντα τέλη καθαριότητας και φωτισμού, το Τ.Α.Π. και τον φόρο ηλεκτροδοτούμενων χώρων και οι οποίες από το Νοέμβριο του 1994 συντάσσονται σε ενιαίο έντυπο για τα ακίνητα που ηλεκτροδοτήθηκαν από την ημερομηνία αυτή και μετά.

Παρόμοια δήλωση υποβάλλεται σε περίπτωση μεταβολής των στοιχείων του ακινήτου (προσθήκη, αλλαγή χρήσης κ.λ.π.).

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

Προηγούμενα υποβάλλονταν σχετική υπεύθυνη δήλωση χωριστά για τα τέλη φωτισμού και καθαριότητας από το έτος 1975 και με την εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 25/75, για το Τ.Α.Π. από το έτος 1993 με την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 24 του Ν. 2139/93 και για το φόρο ηλεκτροδοτούμενων χώρων από 1-1-1981 με την εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 1080/80.

Ο Δήμος σήμερα δεν έχει σαφή εικόνα για το πώς υποβλήθηκαν (αν έγινε έλεγχος της επιφάνειας, αν έχει καταγραφεί σωστά η χρήση των ακινήτων για την ανάλογη επιβολή ή όχι του τέλους, του Τ.Α.Π. ή του Φόρου) ή αν υποβλήθηκαν και οι παραπάνω υπεύθυνες δηλώσεις ούτε έχουν ξεκαθαριστεί τα απαραίτητα στοιχεία που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη για την σωστή συμπλήρωσή τους. Υπάρχουν οι παραπάνω αναφερόμενοι Νόμοι, οι οποίοι ισχύουν, όπως τροποποιήθηκαν καθώς και πλειάδα Νόμων που επιλύουν επί μέρους θέματά τους, υπουργικές αποφάσεις για την εφαρμογή τους καθώς και αποφάσεις του Συμβουλίου Επικρατείας που επιλύουν επί μέρους θέματα (οι διατάξεις των οποίων έχουν καταγραφεί σε ειδικό έντυπο το οποίο επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας) και ή δεν έχουν ληφθεί καθόλου υπόψη κυρίως από τις πρώην κοινότητες, με αποτέλεσμα ίδια θέματα να αντιμετωπίζονται με διαφορετικά κριτήρια, κατά Δημοτική Ενότητα ή για μερικά θέματα υπάρχει αδυναμία να δοθεί σωστή λύση από τους εμπλεκόμενους και καταφεύγουμε στην προχειρότητα.

Πρόταση

Πρωτίστως ο Δήμος μας θα πρέπει να εκδώσει άμεσα ανακοίνωση στην οποία θα πρέπει να επισημαίνεται η υποχρεωτικότητα της καταβολής του τέλους όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν.2130/1993, για όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων.

Στην ανακοίνωση αυτή θα πρέπει να ταχθεί για τους ιδιοκτήτες προθεσμία για υποβολή δήλωσης της ακίνητης περιουσίας 2-3 μηνών και σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση ή υποβληθεί ανακριβής δήλωση μετά τη λήξη της προθεσμίας, επιβάλλεται χρηματικό πρόστιμο, διπλάσιο του οφειλομένου ποσού του τέλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν.2130/1993, παρ.12. Επομένως, ενώ το τέλος είναι μικρό, της τάξης των 15-20€, ετησίως, για ένα κτίσμα 120τ.μ, (επειδή ο συντελεστής είναι 0,35 τοις χιλίοις), το πρόστιμο είναι υψηλό, (επειδή είναι 200%).

Είναι επίσης πολύ σημαντικό, να δηλωθεί η σωστή ζώνη στην οποία βρίσκεται το κάθε ακίνητο. Σε περίπτωση μη υποβολής δήλωσης, ο Δήμος υποχρεούται να αναζητήσει τη ζώνη, με όποια αρχεία δεδομένων-πληροφορίας διαθέτει.

Όταν για ένα ακίνητο υπάρχουν συνιδιοκτήτες, υπόχρεοι για την πληρωμή του τέλους είναι όλοι οι συνιδιοκτήτες, ανάλογα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας.

Για κάθε ακίνητο που έχει ένα μετρητή της ΔΕΗ θα υποβάλλεται μια δήλωση, αν το ακίνητο έχει πάνω από ένα μετρητή θα υποβάλλεται χωριστή δήλωση για το τμήμα που αντιστοιχεί ο κάθε μετρητής (π.χ. σε διώροφο κτίσμα όπου ισόγειο και πρώτος όροφος έχουν χωριστό μετρητή, θα υποβληθούν δύο δηλώσεις).

Με την παράγραφο 18 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, η έκδοση βεβαίωσης μη οφειλής ΤΑΠ είναι υποχρεωτική, προκειμένου να συνταχθεί συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου.

Με το άρθρο 44 παρ. 3 του ν. 4262/2014, αυτή η υποχρέωση καταργήθηκε. Σύμφωνα με το κατατεθέν νομοσχέδιο του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης "Αυτοτελής υπηρεσία ελέγχου νομιμότητας Ο.Τ.Α. - Οικονομική βιωσιμότητα και αυτοτέλεια Ο.Τ.Α. - Κανόνες Δημοσιονομικής Διαχείρισης και άλλες διατάξεις θεμάτων Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης" και συγκεκριμένα με την παράγραφο 3 του άρθρου 31, επανέρχεται σε ισχύ η παράγραφος 18 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, σύμφωνα με την οποία προκειμένου να συνταχτεί συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου απαιτείται βεβαίωση του Ο.Τ.Α., στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο από την οποία να προκύπτει ότι δεν οφείλεται τέλος ακίνητης περιουσίας. Η διάταξη, η οποία αναβιώνει κρίνεται απαραίτητη καθώς παρέχει στους Ο.Τ.Α. δικλείδα ασφαλείας για την είσπραξη θεσμοθετημένου υπέρ αυτών εσόδου, όταν αυτή δεν διασφαλίζεται μέσω της συνεισπραξης από τους παρόχους ηλεκτρικής ενέργειας, ενώ εκτιμάται ότι δεν θα επιδράσει αρνητικά στην αγορά του ακινήτου.

Ο Δήμος δικαιούται να διενεργεί έλεγχο των δηλώσεων που υποβάλλουν οι υπόχρεοι με αυτοψία και καταμέτρηση του χώρου από εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους του.

Αναλυτικότερα, προτείνεται η εξής διαδικασία συλλογής των δηλώσεων ΤΑΠ:

Ο Δήμος, θα πρέπει να καλέσει όλους τους ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται στα όρια της περιοχής του, να προσέλθουν στην υπηρεσία του Δήμου ώστε να συμπληρώσουν σωστά και έγκαιρα τις δηλώσεις του ΤΑΠ με τη βοήθεια εξουσιοδοτημένων υπαλλήλων του.

Για την υποβολή ορθής δήλωσης, είναι απαραίτητα τα εξής:

1. Πρόσφατος λογαριασμός ΔΕΗ για το συγκεκριμένο ακίνητο.

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

Για πολυκατοικίες απαιτείται η προσκόμιση πρόσφατου λογαριασμού της ΔΕΗ που να αφορά στους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας, αν υπάρχει.

2. Τίτλοι ιδιοκτησίας του ακινήτου ή αντίγραφο του εντύπου Ε9 της εφορίας.
3. Την ταυτότητα του κατόχου του ακινήτου και το ΑΦΜ.
4. Άδεια οικοδομής και την τελευταία αναθεώρηση της εάν υπάρχουν.
5. Τοπογραφικό διάγραμμα ή διάγραμμα κάλυψης εάν υπάρχει.
6. Τα στοιχεία των συνιδιοκτητών αν υπάρχουν.
7. Εξουσιοδότηση (είτε με συμβολαιογραφικό έγγραφο αν υπάρχει, είτε με Υπεύθυνη Δήλωση του Ν.105 συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από τον ιδιοκτήτη) σε περίπτωση αδυναμίας ιδιοκτήτη να προσέλθει.

Η διαδικασία της δημιουργίας αντιγράφων (φωτοτυπίες ή scanning)θα γίνεται στο δημαρχείο, από υπαλλήλους του Δήμου.

Στην ανακοίνωση επίσης θα πρέπει να διευκρινίζεται ότι:

Απαλλάσσονται του ΤΑΠ(πρέπει όμως να γίνει δήλωση σε κάθε περίπτωση) :

1. Τα νόμιμα κτίσματα οικοδομής που αναγείρονται για μια επταετία από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας, με ή χωρίς εργοταξιακό ρεύμα. Δεν απαλλάσσεται το οικόπεδο, κατά την περίοδο αυτή.
2. Οι κοινόχρηστοι χώροι πολυκατοικιών.
3. Τα κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δεν χρησιμοποιούνται και δεν αποφέρουν εισόδημα.
4. Οι χώροι ιστορικών ή αρχαιολογικών μνημείων.
5. Τα κτίσματα που βρίσκονται εκτός οικισμού ή σε αγροτικές περιοχές και χρησιμοποιούνται για το σταβλισμό ολιγάριθμων οικόσιτων ζώων για τις οικιακές ανάγκες του υπόχρεου
6. Οι ιεροί ναοί.

Η είσπραξη των οφειλών για τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα θα γίνεται από τη ΔΕΗ.

Η είσπραξη για τα υπόλοιπα ακίνητα θα γίνεται από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου.

Για τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) θα πρέπει να εξεταστεί το ενδεχόμενο αποσύνδεσης της διαδικασίας ηλεκτροδότησης των ακινήτων από τη διαδικασία επιβολής δημοτικών τελών και να αναζητηθούν στοιχεία (εμβαδά, χρήσεις, αντικειμενικές αξίες, κ.ο.κ.), σχετικά με τα ακίνητα της διοικητικής τους περιφέρειας, από αξιόπιστες και επίκαιρες βάσεις δεδομένων, όπως, της ΓΓΠΣ του Υπουργείου Οικονομικών, οι οποίες ενημερώνονται έγκυρα και έγκαιρα, με τη συνδρομή των φορολογουμένων.

Για τον καθορισμό των τιμών των συντελεστών προσδιορισμού αξίας ακινήτου προτείνεται να ακολουθηθεί ο αντικειμενικός προσδιορισμός, όπως κάθε φορά ορίζεται από το Υπουργείο Οικονομικών.

Το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων σε όσες περιοχές ισχύει αφορά τα εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ακίνητα (πλην ελαχίστων ειδικών και εξαιρετικών ρυθμίσεων) και όχι τα εκτός σχεδίου.

Για τα εκτός σχεδίου ακίνητα η αξία καθορίζεται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο. Πρέπει συνεπώς να ακολουθηθεί η διαδικασία της περ. ζ της παρ. 1 του άρθρου 72 του ν. 3852/10 όπου ορίζεται ότι η οικονομική επιτροπή εισηγείται προς το δημοτικό συμβούλιο την επιβολή τελών, δικαιωμάτων και εισφορών.

Συνεπώς για τη λήψη απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου περί επιβολής τελών, δικαιωμάτων και εισφορών απαιτείται προηγούμενη εισήγηση της οικονομικής επιτροπής.

Στη συνέχεια να ληφθούν υπόψη τα στοιχεία της ελάχιστης τιμής κόστους για τα ακίνητα στους παραπάνω οικισμούς και εφόσον κατά την κρίση της οικονομικής επιτροπής, και στη συνέχεια του δημοτικού συμβουλίου που θα επιληφθεί του θέματος δεν θεωρηθεί απαραίτητη η αύξηση αυτών των τιμών να υπολογισθεί το ΤΑΠ επί αυτών.

Στο Δήμο μας όπως προαναφέραμε σε πολλές δημοτικές κοινότητες δεν εφαρμόζεται το τέλος ακίνητης περιουσίας, αλλά και σε όσες εφαρμόζεται,

οι τιμές ισχύουν από την έναρξη εφαρμογής του χωρίς καμία αναπροσαρμογή.

Προτείνεται λοιπόν η διόρθωση των αξιών των ακινήτων σε όλες τις κοινότητες που βρίσκονται εντός και εκτός αντικειμενικού προσδιορισμού συστήματος, στις ορθές τιμές εκκίνησης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, ώστε να επέλθει ισότητα στην καταβολή των φορολογικών βαρών των δημοτών μας, διότι είναι πράγματι άδικο να επιβαρύνονται μερικοί και άλλοι να επωφελούνται από την επί σειρά ετών παράλειψη.

Από τα προηγούμενα συνάγεται το συμπέρασμα ότι είναι κάτι παραπάνω από αναγκαίο να αναθεωρηθεί όχι μόνο η αριθμ. 220/2011 και 242/2015 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αλλά και όλων των άλλων πρώην Κοινοτικών Συμβουλίων, συμπεριλαμβανομένου των περιπτώσεων εκείνων που δεν είχαν λάβει όμοια απόφαση και να αναπροσαρμοστούν οι τιμές που ορίζονται σ' αυτήν, ώστε να συμφωνούν πλέον με τις νεότερες υπουργικές αποφάσεις καλύπτοντας και το περί δικαίου αίσθημα.

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

Στα πλαίσια λοιπόν της ίσης μεταχείρισης, αλλά και για λόγους ισονομίας καθίσταται επιτακτική ανάγκη να καθορισθεί από το Δημοτικό μας Συμβούλιο η τιμή της αξίας των ακινήτων σε όλες τις Δημοτικές Ενότητες, λαμβάνοντας υπόψη όσα ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία.

Συγκεκριμένα θα πρέπει να καθορισθεί αφενός η τιμή ζώνης των κτισμάτων και αφετέρου η τιμή ζώνης των οικοπέδων.

Συγκεκριμένα για την παραπάνω διόρθωση απαιτείται απόφαση του δημοτικού συμβουλίου η οποία αφενός θα τροποποιείται και θα επικαιροποιείται, αλλά και όλων των άλλων πρώην Κοινοτικών Συμβουλίων συμπεριλαμβανομένου των περιπτώσεων εκείνων που δεν είχαν λάβει όμοια απόφαση και αφετέρου θα ζητείται και η αναδρομική είσπραξη του τέλους καθώς σύμφωνα με το αρ. 2 παρ. 1 ΑΝ 344/1968 σε συνδυασμό με την υποχρεωτικότητα είσπραξης του ΤΑΠ και σε συνδυασμό με την μη ορθή είσπραξη του επί σειρά ετών, δεν υπάρχει περιθώριο να μην επιτευχθεί η είσπραξη του τέλους αναδρομικά για μία πενταετία.

Λαμβάνοντας υπόψη τις ελάχιστες τιμές εκκίνησης του κόστους οικοδομής για την φορολογητέα αξία των κτισμάτων με αντικειμενικά κριτήρια και τις τιμές των ζωνών στις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού των ακινήτων (στην πόλη των Φιλιατών και τις κοινότητες) αλλά και με γνώμονα τις αρχές του δικαίου, προτείνουμε για τα κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός αντικειμενικού προσδιορισμού, αλλά που γειτνιάζουν με την περιοχή που ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, η τιμή ζώνης για τις κοινότητες **να είναι ίση με την μικρότερη τιμή ζώνης της κοινότητας Φιλιατών , δηλαδή ίση με 450/€ και να ισχύει στις περιοχές που δεν εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.**

Αναλυτικότερα προτείνουμε την διαμόρφωση της τιμής ζώνης ως εξής:

Πίνακας τιμών ζωνών κτισμάτων έτους 2022

| Τοποθεσία/Οικισμός | Ζώνες | Τιμή Ζώνης κτισμάτων /€ | Παρατηρήσεις |
|--------------------|-------|-------------------------|--------------------------------|
| Φιλιάτες | A | 550 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | B | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | Γ | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Ασπροκλήσι | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κεστρίνη | A | 600 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 290 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 410 | Μονοκατοικία (Κ2) |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|-----------|----|-----|--------------------------------|
| | 03 | 250 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Σαγιάδα | A | 600 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 290 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 410 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 250 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Σμέρτος | A | 550 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Αετός | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Αμπελώνας | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Αχλαδέα | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Βρυσέλλα | A | 550 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|-----------------------|----|-----|--------------------------------|
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Γιρομέρι | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Γολά | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κεραμίτσα | A | 400 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κερασσώρι & Μαυρονέρι | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Λίστα | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|-------------------|-----------|------------|--------------------------------|
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Παλιοχώρι | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Πλαίσιο | A | 550 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Ραβενή | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Σίδερη | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Τρικόρυφο | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Φανερωμένη | A | 650 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|------------------------------------|-----------|------------|--------------------------------|
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Ελαία | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Ράγιο | 01 | 290 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 410 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 250 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Αγ. Νικόλαος/ Αγ.Πάντες | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Αναβρυτός | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Βαβούρι | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Γαρδίκι | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Καλλιθέα | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|--|----|-----|--------------------------------|
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κάτω Ξέχωρο, Ξέχωρο | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κοκκινιά | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κοκκινολιθάρι | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κουρεμάδι, Κυπάρισσος | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Λεπτοκαρυά, Λίας | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Μαλούνι, Μηλέα | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Παλαιοκκλήσι, Παλαμπάς, Πηγαδούλια, Πλάτανος | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|-------------------------|-----------|------------|--------------------------------|
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Ριζό | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Τσαμαντάς | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Φοινίκι, Χαραυγή | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |

Επιπλέον για τις υπόλοιπες κατηγορίες κτισμάτων η αξία υπολογίζεται με τα έντυπα Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8, Κ9 είτε αυτές βρίσκονται εντός είτε εκτός αντικειμενικού συστήματος, ανάλογα με το είδος κτιρίου, εφαρμόζονται οι κάτωθι ενιαίες **τιμές εκκίνησης ελάχιστου κόστους**, οι οποίες ισχύουν για όλες τις περιοχές της χώρας:

- α)Σταθμοί αυτοκινήτων, βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια **360 €/μ2 (Κ4)**
- β)Γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια – αποθήκες **200 €/μ2 (Κ5)**
- γ)Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις, Νοσηλευτήρια και ευαγή ιδρύματα **850 €/μ2 (Κ6)**
- δ)Εκπαιδευτήρια **570 €/μ2 (Κ6)**
- ε)Αθλητικές εγκαταστάσεις **570 €/μ2(Κ8)**
- ζ)Κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις ανωτέρω κατηγορίες **720 €/μ2 (Κ9)**

Στην Κεστρίνη, την Σαγιάδα και το Ράγιο του Δήμου Φιλιατών η τιμή εκκίνησης ελάχιστου κόστους ανά τ.μ είναι : 290 για κατοικία, 410 για μονοκατοικία και 250 για επαγγελματική στέγη.
Για όλες τις κοινότητες των δημοτικών διαμερισμάτων του Δήμου Φιλιατών η τιμή εκκίνησης ελάχιστου κόστους ανά τ.μ είναι :
270 για κατοικία, 380 για μονοκατοικία και 230 για επαγγελματική στέγη (αναλόγως της χρήσης του ακινήτου) και Τ.Ζ. την κατώτερη τιμή της κοινότητας Φιλιατών δηλαδή 450 €/Τ.Μ. .

Από την άλλη μεριά, σχετικά με τα οικοπέδα, όπως αναφέρθηκε όλοι οι δείκτες για την αγορά **ακινήτων έχουν επιδεινωθεί δραματικά. Αυτό ισχύει και σε τοπικό επίπεδο, όπου η δυσμενέστατη οικονομική συγκυρία έχει μειώσει κατακόρυφα τον αριθμό αγοραπωλησιών ακινήτων ως επίσης και τις τιμές τους.**
Για τους ανωτέρω λόγους προτείνουμε οι τιμές ζώνης των οικοπέδων να καθοριστούν σε πολύ χαμηλότερο επίπεδο από τις τιμές των συγκριτικών στοιχείων της Δ.Ο.Υ.

Για τον υπολογισμό της αξίας των οικοπέδων το δημοτικό συμβούλιο πρέπει να καθορίσει όλους τους συντελεστές βάσει των οποίων προσδιορίζεται η αξία τους δηλαδή την τιμή ζώνης, τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ: εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου) και τον συντελεστή οικοπέδου

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

(ΣΟ: είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει την αξία του οικοπέδου, μικρότερος ή ίσος ή μεγαλύτερος από τη μονάδα) με βάση τα στοιχεία και τα κριτήρια για κάθε περιοχή που θα ληφθούν από την αρμόδια ΔΟΥ Ηγουμενίτσας.

Να ληφθεί επίσης απόφαση και για τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα ότι το ΤΑΠ πρέπει να εισπράττεται μέσω βεβαιωτικών καταλόγων απ' ευθείας από το δήμο, αφού δεν υπάρχει δυνατότητα είσπραξης μέσω της ΔΕΗ.

Μετά από συζητήσεις με στελέχη του Δήμου, διαπιστώθηκε ότι η διαδικασία διόρθωσης και καθορισμού δεν είναι απλή υπόθεση διότι ελλοχεύουν κίνδυνοι σφαλμάτων που θα περιπλέξουν τα πράγματα σε βάρος των δημοτών μας, καθώς και δεν είναι δυνατή η ταυτοποίηση του αρχείου του Δήμου με αυτό της ΔΕΗ, καθόσον ο τελικός αποδέκτης με τις διορθώσεις θα είναι η ΔΕΗ, η οποία παραλαμβάνοντας το αρχείο, εκτυπώνει τους λογαριασμούς διορθωμένους με τις σωστές τιμές ζώνης, επί των οποίων υπολογίζεται το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας

Παρίσταται λοιπόν αναγκαία η συντονισμένη προσπάθεια από τα γραφεία που είναι αρμόδια προς τούτο ώστε να γίνει η καταγραφή και διόρθωση του αρχείου, αφενός με τη σύσταση συνεργείων όπου χρειάζεται για την άμεση αυτοψία της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο και της ένταξής του στην ορθή τιμή ζώνης και αφετέρου με δημόσιο κάλεσμα ιδίως προς του δημότες των παραπάνω οικισμών, να προσέλθουν με τα απαραίτητα δικαιολογητικά που θα προκαθορισθούν για την διόρθωση των τιμών των ακινήτων τους, προς εφαρμογή των παραπάνω υπουργικών αποφάσεων.

Οι παραπάνω ενέργειες πρέπει να λάβουν χώρα ανεξαρτήτως της επικείμενης αλλαγής των αντικειμενικών αξιών. Στις περιοχές όπου ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, το ετήσιο ποσό του οφειλόμενου ΤΑΠ για τα οικοπέδα προσδιορίζεται:

ΤΑΠ οικοπέδου = Επιφάνεια οικοπέδου Χ τιμή εκκίνησης Χ συντελεστή οικοπέδου (ΣΟ) Χ συντελεστή ΤΑΠ.

Η τιμή εκκίνησης με τη σειρά της ορίζεται από τον τύπο: τιμή εκκίνησης (ΤΕ) = συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) χ τιμή οικοπέδου (ΤΟ).

Στα εντός σχεδίου οικοπέδα, ως ΤΑΠ χρέωσης οικοπέδου λογίζεται το υπόλοιπο δικαίωμα δόμησης του ιδιοκτήτη. Για τα οικοπέδα εκτός, ως επιφάνεια χρέωσης οικοπέδου, λογίζεται το διπλάσιο της έκτασης της κάλυψης (δηλαδή του ισογείου του κτιρίου) αν το διπλάσιο αυτό είναι μικρότερο της έκτασης του οικοπέδου. Αν η έκταση του οικοπέδου είναι μικρότερη από το διπλάσιο της ισογείου κάλυψης τότε επιφάνεια χρέωσης θεωρείται εκείνη του οικοπέδου.

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν.2130/93, στις περιοχές όπου δεν έχει επεκταθεί ή δεν ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, η αξία των ακινήτων προσδιορίζεται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο σύμφωνα με τα στοιχεία και τα κριτήρια, για κάθε περιοχή, της αρμόδιας ΔΟΥ.

Για τον υπολογισμό της αξίας των οικοπέδων πέραν της τιμής ζώνης το δημοτικό συμβούλιο πρέπει να καθορίσει εκτός από τον συντελεστή οικοπέδου (ΣΟ) και τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ).

Σε ότι αφορά την τιμή ζώνης οικοπέδου, για περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, για τον υπολογισμό του ΤΑΠ θα πρέπει να λάβουμε υπόψη την «τιμή οικοπέδου αρχική», όπως αυτή προκύπτει από τους πίνακες προσδιορισμού της Αξίας Γης 2008 (εκτός σχεδίου Πόλεως και Οικισμών), όπως φαίνονται στους συνημμένους πίνακες αλλά και την τιμή οικοπέδου, όπως αυτή προκύπτει από την ΠΟΛ 1131 (ΦΕΚ Β' 1499/20-6-2013) η οποία εκδόθηκε από τον Υφυπουργό Οικονομικών για τις περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας και αποκλειστικά και μόνο για τις ανάγκες επιβολής του φόρου ακίνητης περιουσίας στα φυσικά πρόσωπα, για τα έτη 2021,2022 και 2023 :

| ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ | ΤΙΜΗ€/τ.μ. |
|--|------------|
| ΣΑΓΙΑΔΑ, ΣΜΕΡΤΟΣ, ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ, ΑΓ.ΠΑΝΤΕΣ, ΑΕΤΟΣ, ΑΜΠΕΛΩΝΑΣ, ΒΡΥΣΕΛΛΑ | 10 |
| ΦΙΛΙΑΤΩΝ | 10 |
| ΑΣΠΡΟΚΚΛΗΣΙ | 10 |
| ΡΑΓΙΟ, ΚΕΣΤΡΙΝΗ | 5 |
| ΟΙ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ | 5 |

Πίνακας τιμών εκκίνησης αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας γης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμού που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης (ΦΕΚ 587/Β/04 Απριλίου 2008)

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| Α.Β.Α. | | Ε.Β.Α. για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν πρόσωπο σε οδό | | Ε.Β.Α. για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν πρόσωπο σε οδό | | | | | |
|-----------|-------|---|-------|--|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------|
| ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | Α.Β.Α | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | Ε.Β.Α | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | Ε.Β.Α . μέχρι και 100μ | Ε.Β.Α . από 100μ μέχρι και 200μ | Ε.Β.Α . από 200μ μέχρι και 500μ | Ε.Β.Α . από 500μ μέχρι και 800μ | Τ.Ο. ΑΡΧ. |
| 1 | | Δ.Δ. Ασπροκκλησίου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | |
| | | α.Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,75 | Εθνική Ηγουμενίτσα ς-Σαγιάδας | 1,3 | | | | 10,00 |
| | | β.Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,9 | | | | | | |
| 2 | | Δ.Δ. Κεστρίνης | 0,9 | Εθνική Ηγουμενίτσα ς-Σαγιάδας | 1,1 | | | | 5,00 |
| | | | | Εθνική Ηγουμενίτσα ς-Κεστρίνης | 1,1 | | | | |
| 3 | | Δ.Δ. Ραγίου | 0,9 | Εθνική Ηγουμενίτσα ς-Σαγιάδας | 1,5 | | | | 5,00 |
| | | | | Επαρχιακή | 1,1 | | | | |
| 4 | | Δ.Δ. Σαγιάδας Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | |
| | | α.Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,7 | Εθνική Ηγουμενίτσα ς-Σαγιάδας | 1,3 | 2,2 | 2 | 1,8 | 10,00 |
| | | β.Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,9 | | | | | | |
| 5 | | Δ.Δ. Σμέρτου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | |
| | | α.Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,70 | Εθνική Ηγουμενίτσα ς-Σαγιάδας | 1,3 | | | | 10,00 |
| | | β.Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,90 | | | | | | |
| 6 | | Δ.Δ. Αγίου Νικολάου | 0,45 | | | | | | 10,00 |
| 7 | | Δ.Δ. Αγίων Πάντων | 0,45 | | | | | | 10,00 |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | | | | | | | | |
|--------|---|------|-------------------------------------|-----|--|--|--|--|--|-----------|
| | | | | | | | | | | 0 |
| 8 | Δ.Δ. Αετού | 0,70 | Εθνική Νεράιδας- Σαγιάδας | 1,2 | | | | | | 10,0 0 |
| 9 | Δ.Δ. Αμπελώνα | 0,35 | | | | | | | | 10,0 0 |
| 1 0 | Δ.Δ. Αναβρυτού | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 1 1 | Δ.Δ. Αχλαδέας | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 1 2 | Δ.Δ. Βαβουρίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 1 3 | Δ.Δ. Βρυσέλλας | 0,70 | Εθνική Ηγουμενίτσα ς-Φιλιατών | 1,3 | | | | | | 10,0 0 |
| 1 4 | Δ.Δ. Γαρδικίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 1 5 | Δ.Δ. Γιρομερίου | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| 1 6 | Δ.Δ. Γολάς Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην κτηματική περιφέρεια Σολοπιάς | 0,55 | | | | | | | | 5,00 |
| | β. Στο υπόλοιπο του Δ.Δ. | 0,50 | | | | | | | | |
| 1 7 | Δ.Δ. Καλλιθέας | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 1 8 | Δ.Δ. Κάτω Ξέχωρο | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| 1 9 | Δ.Δ. Κεραμίτσης | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| 2 0 | Δ.Δ. Κερασοχωρίου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | 5,00 |
| | α. Στην κτηματική Συν/σμου Μαυρονερίου | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| | β. Στο υπόλοιπο του Δ.Δ. | 0,35 | | | | | | | | |
| 2 1 | Δ.Δ. Κεφαλοχωρίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 2 2 | Δ.Δ. Κοκκινιάς | 0,45 | | | | | | | | 5,00 |
| 2 3 | Δ.Δ. Κοκκινολιθαρίου | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| 2 4 | Δ.Δ. Κουρεμαδίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 2 5 | Δ.Δ. Κρουονερίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 2 6 | Δ.Δ. Κυπάρισσου | 0,70 | Εθνική Νεράιδας- Σαγιάδας | 1,2 | | | | | | 5,00 |
| 2 7 | Δ.Δ. Λεπτοκαρυάς | 0,45 | | | | | | | | 5,00 |
| 2 8 | Δ.Δ. Λιάς | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 2 9 | Δ.Δ. Λίστας | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | | | | | | | | |
|----|--|------|------------------------------|------|--|--|--|--|--|------|
| 30 | Δ.Δ. Μαλουνίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 31 | Δ.Δ. Μηλέας | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 32 | Δ.Δ. Ξεχώρου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην κτηματική περιφέρεια του Συν/σμου Δάφνης | 0,45 | | | | | | | | 5,00 |
| | β. Στο υπόλοιπο του Δ.Δ. | 0,35 | | | | | | | | |
| 33 | Δ.Δ. Παλαιοκκλησίου | 0,55 | | | | | | | | 5,00 |
| 34 | Δ.Δ. Παλιοχωρίου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην κτηματική περιφέρεια Μουζιάκας | 0,55 | Εθνική Νεράιδας-Σαγιάδας | 1,2 | | | | | | 5,00 |
| | β. Στο υπόλοιπο του Δ.Δ. | 0,20 | | | | | | | | |
| 35 | Δ.Δ. Παλαμπά | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 36 | Δ.Δ. Πηγαδουλίων Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Νεράιδας-Φιλιατών και των ορίων του Δ.Δ. | 0,45 | Εθνική Νεράιδας-Σαγιάδας | 1,2 | | | | | | 5,00 |
| | β. Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Νεράιδας-Φιλιατών και των ορίων του Δ.Δ. | 0,70 | | | | | | | | |
| 37 | Δ.Δ. Πλαισίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 38 | Δ.Δ. Πλατάνου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 39 | Δ.Δ. Ραβενής | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| 40 | Δ.Δ. Ριζού | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 41 | Δ.Δ. Σίδερης | 0,45 | Εθνική Νεράιδας-Σαγιάδας | 0,75 | | | | | | 5,00 |
| 42 | Δ.Δ.Τρικορύφου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων του Δ.Δ. | 0,55 | Εθνική Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας | 1,5 | | | | | | 5,00 |
| | β. Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων του Δ.Δ. | 0,90 | | | | | | | | |
| 43 | Δ.Δ. Τσαμαντά | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | | | | | | | | |
|--------|---|------|------------------------------|-----|--|--|--|--|--|-------|
| 4 4 | Δ.Δ.Φανερωμένης Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Φιλιατών-Λία και των ορίων του Δ.Δ. | 0,55 | | | | | | | | 5,00 |
| | β. Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Φιλιατών-Λία και των ορίων του Δ.Δ. | 0,45 | | | | | | | | |
| 4 5 | Δ.Δ. Φοινικίου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Φιλιατές-Δάφνη και των ορίων του Δ.Δ. | 0,55 | | | | | | | | 5,00 |
| | β. Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Φιλιατές-Δάφνη και των ορίων του Δ.Δ. | 0,45 | | | | | | | | |
| 4 6 | Δ.Δ. Φιλιατών Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην κτηματική περιφέρεια Ελαίας | 0,70 | Εθνική Ηγουμενίτσας-Φιλιατών | 1,3 | | | | | | 10,00 |
| | β. Στην κτηματική περιφέρεια Βάνερης | 0,50 | Εθνική Νεράιδας-Σαγιάδας | 1,3 | | | | | | |
| | γ. Στην κτηματική περιφέρεια Τάκα | 0,80 | | | | | | | | |
| | δ. Στην κτηματική περιφέρεια Κάμπος | 0,70 | | | | | | | | |
| 4 7 | Δ.Δ. Χαραυγής | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |

Επιπλέον θα πρέπει να λάβουμε υπόψη το συντελεστή οικοπέδου (Σ.Ο.) που έχει καθορισθεί κατά περιοχή (όπου ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων) από το υπουργείο Οικονομικών για τον υπολογισμό της αξίας των οικοπέδων.

Στις περιοχές του Δήμου, όπου δεν έχει εφαρμοστεί ΤΑΠ, αφού παραληφθούν οι προβλεπόμενες από το άρθρο 24 του Ν. 2130/93 δηλώσεις ιδιοκτητών, θα επιβληθεί.

Ο συντελεστής του ΤΑΠ, ο οποίος ανέρχεται σε ποσοστό μηδέν τριανταπέντε τοις χιλίοις (0,35%), έχει καθορισθεί με την - απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, δύναται να εξακολουθήσει να ισχύει ενιαίος για όλη τη διοικητική περιφέρεια του Δήμου.

Η τελική απόφαση θα γνωστοποιηθεί άμεσα στην ΔΕΗ (άρθρο 1 Ν.429/1976).

Καλείται η Οικονομική Επιτροπή σύμφωνα με την παρ.4, άρθρο 72 του Ν.3852/2010 όπως αποφασίσει σχετικά.

Παρακαλούμε λοιπόν για την λήψη της σχετικής απόφασης.

Ο αρμόδιος υπάλληλος

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

Λώλη Άννα- Μαρία

Θεοδώρου Ευάγγελος

Στη συνέχεια ο κ. Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη της Οικονομικής Επιτροπής να αποφασίσουν σχετικά.

Η Οικονομική Επιτροπή μετά την εισήγηση της Αντιδημάρχου κας Παππά – Μάλλιου Ουρανίας , τη διαλογική συζήτηση που ακολούθησε και αφού έλαβε υπόψη τις ανωτέρω σχετικές διατάξεις : και την εισήγηση της Οικονομικής Υπηρεσίας σε ορθή επανάληψη ,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο τον Καθορισμό τιμών ζώνης (Τ.Ζ.) για τον υπολογισμό του τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) για περιοχές στα διοικητικά όρια του δήμου Φιλιατών, με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού και όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού (που δεν έχει γίνει καθορισμός με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών ως ακολούθως:

Πρωτίστως ο Δήμος μας θα πρέπει να εκδώσει άμεσα ανακοίνωση στην οποία θα πρέπει να επισημαίνεται η υποχρεωτικότητα της καταβολής του τέλους όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν.2130/1993, για όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων.

Στην ανακοίνωση αυτή θα πρέπει να ταχθεί για τους ιδιοκτήτες προθεσμία για υποβολή δήλωσης της ακίνητης περιουσίας 2-3 μηνών και σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση ή υποβληθεί ανακριβής δήλωση μετά τη λήξη της προθεσμίας, επιβάλλεται χρηματικό πρόστιμο, διπλάσιο του οφειλομένου ποσού του τέλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν.2130/1993, παρ.12. Επομένως, ενώ το τέλος είναι μικρό, της τάξης των 15-20€, ετησίως, για ένα κτίσμα 120τ.μ. (επειδή ο συντελεστής είναι 0,35 τοις χιλίοις), το πρόστιμο είναι υψηλό, (επειδή είναι 200%).

Είναι επίσης πολύ σημαντικό, να δηλωθεί η σωστή ζώνη στην οποία βρίσκεται το κάθε ακίνητο. Σε περίπτωση μη υποβολής δήλωσης, ο Δήμος υποχρεούται να αναζητήσει τη ζώνη, με όποια αρχεία δεδομένων-πληροφορίας διαθέτει.

Όταν για ένα ακίνητο υπάρχουν συνιδιοκτήτες, υπόχρεοι για την πληρωμή του τέλους είναι όλοι οι συνιδιοκτήτες, ανάλογα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας.

Για κάθε ακίνητο που έχει ένα μετρητή της ΔΕΗ θα υποβάλλεται μια δήλωση, αν το ακίνητο έχει πάνω από ένα μετρητή θα υποβάλλεται χωριστή δήλωση για το τμήμα που αντιστοιχεί ο κάθε μετρητής (π.χ. σε διώροφο κτίσμα όπου ισόγειο και πρώτος όροφος έχουν χωριστό μετρητή, θα υποβληθούν δύο δηλώσεις).

Με την παράγραφο 18 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, η έκδοση βεβαίωσης μη οφειλής ΤΑΠ είναι υποχρεωτική, προκειμένου να συνταχθεί συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου.

Με το άρθρο 44 παρ. 3 του ν. 4262/2014, αυτή η υποχρέωση καταργήθηκε. Σύμφωνα με το κατατεθέν νομοσχέδιο του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης "Αυτοτελής υπηρεσία ελέγχου νομιμότητας Ο.Τ.Α. - Οικονομική βιωσιμότητα και αυτοτέλεια Ο.Τ.Α. - Κανόνες Δημοσιονομικής Διαχείρισης και άλλες διατάξεις θεμάτων Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης" και συγκεκριμένα με την παράγραφο 3 του άρθρου 31, επανέρχεται σε ισχύ η παράγραφος 18 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, σύμφωνα με την οποία προκειμένου να συνταχτεί συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου απαιτείται βεβαίωση του Ο.Τ.Α., στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο από την οποία να προκύπτει ότι δεν οφείλεται τέλος ακίνητης περιουσίας. Η διάταξη, η οποία αναβιώνει κρίνεται απαραίτητη καθώς παρέχει στους Ο.Τ.Α. δικλείδα ασφαλείας για την είσπραξη θεσμοθετημένου υπέρ αυτών εσόδου, όταν αυτή δεν διασφαλίζεται μέσω της συνεισπραξης από τους παρόχους ηλεκτρικής ενέργειας, ενώ εκτιμάται ότι δεν θα επιδράσει αρνητικά στην αγορά του ακινήτου.

Ο Δήμος δικαιούται να διενεργεί έλεγχο των δηλώσεων που υποβάλλουν οι υπόχρεοι με αυτοψία και καταμέτρηση του χώρου από εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους του.

Αναλυτικότερα, προτείνεται η εξής διαδικασία συλλογής των δηλώσεων ΤΑΠ:

Ο Δήμος, θα πρέπει να καλέσει όλους τους ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται στα όρια της περιοχής του, να προσέλθουν στην υπηρεσία του Δήμου ώστε να συμπληρώσουν σωστά και έγκαιρα τις δηλώσεις του ΤΑΠ με τη βοήθεια εξουσιοδοτημένων υπαλλήλων του.

Για την υποβολή ορθής δήλωσης, είναι απαραίτητα τα εξής:

1. Πρόσφατος λογαριασμός ΔΕΗ για το συγκεκριμένο ακίνητο.

Για πολυκατοικίες απαιτείται η προσκόμιση πρόσφατου λογαριασμού της ΔΕΗ που να αφορά στους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας, αν υπάρχει.

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

2. Τίτλοι ιδιοκτησίας του ακινήτου ή αντίγραφο του εντύπου Ε9 της εφορίας.
3. Την ταυτότητα του κατόχου του ακινήτου και το ΑΦΜ.
4. Άδεια οικοδομής και την τελευταία αναθεώρηση της εάν υπάρχουν.
5. Τοπογραφικό διάγραμμα ή διάγραμμα κάλυψης εάν υπάρχει.
6. Τα στοιχεία των συνιδιοκτητών αν υπάρχουν.
7. Εξουσιοδότηση (είτε με συμβολαιογραφικό έγγραφο αν υπάρχει, είτε με Υπεύθυνη Δήλωση του Ν.105 συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από τον ιδιοκτήτη) σε περίπτωση αδυναμίας ιδιοκτήτη να προσέλθει.

Η διαδικασία της δημιουργίας αντιγράφων (φωτοτυπίες ή scanning)θα γίνεται στο δημαρχείο, από υπαλλήλους του Δήμου.

Στην ανακοίνωση επίσης θα πρέπει να διευκρινίζεται ότι:

Απαλλάσσονται του ΤΑΠ(πρέπει όμως να γίνει δήλωση σε κάθε περίπτωση) :

1. Τα νόμιμα κτίσματα οικοδομής που αναγείρονται για μια επταετία από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας, με ή χωρίς εργοταξιακό ρεύμα. Δεν απαλλάσσεται το οικόπεδο, κατά την περίοδο αυτή.
2. Οι κοινόχρηστοι χώροι πολυκατοικιών.
3. Τα κτίρια που έχουν χαρακτηρισθεί διατηρητέα με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δεν χρησιμοποιούνται και δεν αποφέρουν εισόδημα.
4. Οι χώροι ιστορικών ή αρχαιολογικών μνημείων.
5. Τα κτίσματα που βρίσκονται εκτός οικισμού ή σε αγροτικές περιοχές και χρησιμοποιούνται για το σταβλισμό ολιγάριθμων οικόσιτων ζώων για τις οικιακές ανάγκες του υπόχρεου
6. Οι ιεροί ναοί.

Η είσπραξη των οφειλών για τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα θα γίνεται από τη ΔΕΗ.

Η είσπραξη για τα υπόλοιπα ακίνητα θα γίνεται από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου.

Για τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) θα πρέπει να εξεταστεί το ενδεχόμενο αποσύνδεσης της διαδικασίας ηλεκτροδότησης των ακινήτων από τη διαδικασία επιβολής δημοτικών τελών και να αναζητηθούν στοιχεία (εμβαδά, χρήσεις, αντικειμενικές αξίες, κ.ο.κ.), σχετικά με τα ακίνητα της διοικητικής τους περιφέρειας, από αξιόπιστες και επίκαιρες βάσεις δεδομένων, όπως, της ΓΓΠΣ του Υπουργείου Οικονομικών, οι οποίες ενημερώνονται έγκυρα και έγκαιρα, με τη συνδρομή των φορολογουμένων.

Για τον καθορισμό των τιμών των συντελεστών προσδιορισμού αξίας ακινήτου προτείνεται να ακολουθηθεί ο αντικειμενικός προσδιορισμός, όπως κάθε φορά ορίζεται από το Υπουργείο Οικονομικών.

Το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων σε όσες περιοχές ισχύει αφορά τα εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ακίνητα (πλην ελαχίστων ειδικών και εξαιρετικών ρυθμίσεων) και όχι τα εκτός σχεδίου.

Για τα εκτός σχεδίου ακίνητα η αξία καθορίζεται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο. Πρέπει συνεπώς να ακολουθηθεί η διαδικασία της περ. ζ της παρ. 1 του άρθρου 72 του ν. 3852/10 όπου ορίζεται ότι η οικονομική επιτροπή εισηγείται προς το δημοτικό συμβούλιο την επιβολή τελών, δικαιωμάτων και εισφορών.

Συνεπώς για τη λήψη απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου περί επιβολής τελών, δικαιωμάτων και εισφορών απαιτείται προηγούμενη εισήγηση της οικονομικής επιτροπής.

Στη συνέχεια να ληφθούν υπόψη τα στοιχεία της ελάχιστης τιμής κόστους για τα ακίνητα στους παραπάνω οικισμούς και εφόσον κατά την κρίση της οικονομικής επιτροπής, και στη συνέχεια του δημοτικού συμβουλίου που θα επιληφθεί του θέματος δεν θεωρηθεί απαραίτητη η αύξηση αυτών των τιμών να υπολογισθεί το ΤΑΠ επί αυτών.

Στο Δήμο μας όπως προαναφέραμε σε πολλές δημοτικές κοινότητες δεν εφαρμόζεται το τέλος ακίνητης περιουσίας, αλλά και σε όσες εφαρμόζεται,

οι τιμές ισχύουν από την έναρξη εφαρμογής του χωρίς καμία αναπροσαρμογή.

Προτείνεται λοιπόν η διόρθωση των αξιών των ακινήτων σε όλες τις κοινότητες που βρίσκονται εντός και εκτός αντικειμενικού προσδιορισμού συστήματος, στις ορθές τιμές εκκίνησης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, ώστε να επέλθει ισότητα στην καταβολή των φορολογικών βαρών των δημοτών μας, διότι είναι πράγματι άδικο να επιβαρύνονται μερικοί και άλλοι να επωφελούνται από την επί σειρά ετών παράλειψη.

Από τα προηγούμενα συνάγεται το συμπέρασμα ότι είναι κάτι παραπάνω από αναγκαίο να αναθεωρηθεί όχι μόνο η αριθμ. 220/2011 και 242/2015 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αλλά και όλων των άλλων πρώην Κοινοτικών Συμβουλίων, συμπεριλαμβανομένων των περιπτώσεων εκείνων που δεν είχαν λάβει όμοια απόφαση και να αναπροσαρμοστούν οι τιμές που ορίζονται σ' αυτήν, ώστε να συμφωνούν πλέον με τις νεότερες υπουργικές αποφάσεις καλύπτοντας και το περί δικαίου αίσθημα.

Στα πλαίσια λοιπόν της ίσης μεταχείρισης, αλλά και για λόγους ισονομίας καθίσταται επιτακτική ανάγκη να καθορισθεί από το Δημοτικό μας Συμβούλιο η τιμή της αξίας των ακινήτων σε όλες τις Δημοτικές Ενότητες, λαμβάνοντας υπόψη όσα ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία.

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

Συγκεκριμένα θα πρέπει να καθορισθεί αφενός η τιμή ζώνης των κτισμάτων και αφετέρου η τιμή ζώνης των οικοπέδων.

Συγκεκριμένα για την παραπάνω διόρθωση απαιτείται απόφαση του δημοτικού συμβουλίου η οποία αφενός θα τροποποιείται και θα επικαιροποιείται, αλλά και όλων των άλλων πρώην Κοινοτικών Συμβουλίων συμπεριλαμβανομένου των περιπτώσεων εκείνων που δεν είχαν λάβει όμοια απόφαση και αφετέρου θα ζητείται και η αναδρομική είσπραξη του τέλους καθώς σύμφωνα με το αρ. 2 παρ. 1 ΑΝ 344/1968 σε συνδυασμό με την υποχρεωτικότητα είσπραξης του ΤΑΠ και σε συνδυασμό με την μη ορθή είσπραξη του επί σειρά ετών, δεν υπάρχει περιθώριο να μην επιτευχθεί η είσπραξη του τέλους αναδρομικά για μία πενταετία.

Λαμβάνοντας υπόψη τις ελάχιστες τιμές εκκίνησης του κόστους οικοδομής για την φορολογητέα αξία των κτισμάτων με αντικειμενικά κριτήρια και τις τιμές των ζωνών στις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού των ακινήτων (στην πόλη των Φιλιατών και τις κοινότητες) αλλά και με γνώμονα τις αρχές του δικαίου, προτείνουμε για τα κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός αντικειμενικού προσδιορισμού, αλλά που γειτνιάζουν με την περιοχή που ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, η τιμή ζώνης για τις κοινότητες **να είναι ίση με την μικρότερη τιμή ζώνης της κοινότητας Φιλιατών , δηλαδή ίση με 450/€ και να ισχύει στις περιοχές που δεν εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.**

Αναλυτικότερα προτείνουμε την διαμόρφωση της τιμής ζώνης ως εξής:

Πίνακας τιμών ζωνών κτισμάτων έτους 2022

| Τοποθεσία/Οικισμός | Ζώνες | Τιμή Ζώνης κτισμάτων /€ | Παρατηρήσεις |
|--------------------|-------|-------------------------|--------------------------------|
| Φιλιάτες | A | 550 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | B | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | Γ | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Ασπροκλήσι | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κεστρίνη | A | 600 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 290 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 410 | Μονοκατοικία (Κ2) |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|-----------|----|-----|--------------------------------|
| | 03 | 250 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Σαγιάδα | A | 600 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 290 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 410 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 250 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Σμέρτος | A | 550 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Αετός | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Αμπελώνας | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Αχλαδέα | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Βρυσέλλα | A | 550 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|----------------------------------|-----------|------------|--------------------------------|
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Γιρομέρι | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Γολά | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κεραμίτσα | A | 400 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κερασχώρι & Μαυρονέρι | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Λίστα | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|------------|----|-----|--------------------------------|
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Παλιοχώρι | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Πλαίσιο | A | 550 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Ραβενή | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Σίδερη | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Τρικόρυφο | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Φανερωμένη | A | 650 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|----------------------------|----|-----|--------------------------------|
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Ελαία | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Ράγιο | 01 | 290 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 410 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 250 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Αγ. Νικόλαος/ Αγ.Πάντες | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Αναβρυτός | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Βαβούρι | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Γαρδίκι | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Καλλιθέα | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|--|----|-----|--------------------------------|
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κάτω Ξέχωρο, Ξέχωρο | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κοκκινιά | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κοκκινολιθάρι | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κουρεμάδι, Κυπάρισσος | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Λεπτοκαρυά, Λίας | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Μαλούνι, Μηλέα | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Παλαιοκκλήσι, Παλαμπάς, Πηγαδούλια, Πλάτανος | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|-------------------------|-----------|------------|--------------------------------|
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Ριζό | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Τσαμαντάς | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Φοινίκι, Χαραυγή | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |

Επιπλέον για τις υπόλοιπες κατηγορίες κτισμάτων η αξία υπολογίζεται με τα έντυπα Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8, Κ9 είτε αυτές βρίσκονται εντός είτε εκτός αντικειμενικού συστήματος, ανάλογα με το είδος κτιρίου, εφαρμόζονται οι κάτωθι ενιαίες **τιμές εκκίνησης ελάχιστου κόστους**, οι οποίες ισχύουν για όλες τις περιοχές της χώρας:

- α)Σταθμοί αυτοκινήτων, βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια **360 €/μ2 (Κ4)**
- β)Γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια – αποθήκες **200 €/μ2 (Κ5)**
- γ)Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις, Νοσηλευτήρια και ευαγή ιδρύματα **850 €/μ2 (Κ6)**
- δ)Εκπαιδευτήρια **570 €/μ2 (Κ6)**
- ε)Αθλητικές εγκαταστάσεις **570 €/μ2(Κ8)**
- ζ)Κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις ανωτέρω κατηγορίες **720 €/μ2 (Κ9)**

Στην Κεστρίνη, την Σαγιάδα και το Ράγιο του Δήμου Φιλιατών η τιμή εκκίνησης ελάχιστου κόστους ανά τ.μ είναι : 290 για κατοικία, 410 για μονοκατοικία και 250 για επαγγελματική στέγη.
Για όλες τις κοινότητες των δημοτικών διαμερισμάτων του Δήμου Φιλιατών η τιμή εκκίνησης ελάχιστου κόστους ανά τ.μ είναι :
270 για κατοικία, 380 για μονοκατοικία και 230 για επαγγελματική στέγη (αναλόγως της χρήσης του ακινήτου) και Τ.Ζ. την κατώτερη τιμή της κοινότητας Φιλιατών δηλαδή 450 €/Τ.Μ. .

Από την άλλη μεριά, σχετικά με τα οικοπέδα, όπως αναφέρθηκε όλοι οι δείκτες για την αγορά **ακινήτων έχουν επιδεινωθεί δραματικά. Αυτό ισχύει και σε τοπικό επίπεδο, όπου η δυσμενέστατη οικονομική συγκυρία έχει μειώσει κατακόρυφα τον αριθμό αγοραπωλησιών ακινήτων ως επίσης και τις τιμές τους.**
Για τους ανωτέρω λόγους προτείνουμε οι τιμές ζώνης των οικοπέδων να καθοριστούν σε πολύ χαμηλότερο επίπεδο από τις τιμές των συγκριτικών στοιχείων της Δ.Ο.Υ.

Για τον υπολογισμό της αξίας των οικοπέδων το δημοτικό συμβούλιο πρέπει να καθορίσει όλους τους συντελεστές βάσει των οποίων προσδιορίζεται η αξία τους δηλαδή την τιμή ζώνης, τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ: εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου) και τον συντελεστή οικοπέδου

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

(ΣΟ: είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει την αξία του οικοπέδου, μικρότερος ή ίσος ή μεγαλύτερος από τη μονάδα) με βάση τα στοιχεία και τα κριτήρια για κάθε περιοχή που θα ληφθούν από την αρμόδια ΔΟΥ Ηγουμενίτσας.

Να ληφθεί επίσης απόφαση και για τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα ότι το ΤΑΠ πρέπει να εισπράττεται μέσω βεβαιωτικών καταλόγων απ' ευθείας από το δήμο, αφού δεν υπάρχει δυνατότητα είσπραξης μέσω της ΔΕΗ.

Μετά από συζητήσεις με στελέχη του Δήμου, διαπιστώθηκε ότι η διαδικασία διόρθωσης και καθορισμού δεν είναι απλή υπόθεση διότι ελλοχεύουν κίνδυνοι σφαλμάτων που θα περιπλέξουν τα πράγματα σε βάρος των δημοτών μας, καθώς και δεν είναι δυνατή η ταυτοποίηση του αρχείου του Δήμου με αυτό της ΔΕΗ, καθόσον ο τελικός αποδέκτης με τις διορθώσεις θα είναι η ΔΕΗ, η οποία παραλαμβάνοντας το αρχείο, εκτυπώνει τους λογαριασμούς διορθωμένους με τις σωστές τιμές ζώνης, επί των οποίων υπολογίζεται το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας

Παρίσταται λοιπόν αναγκαία η συντονισμένη προσπάθεια από τα γραφεία που είναι αρμόδια προς τούτο ώστε να γίνει η καταγραφή και διόρθωση του αρχείου, αφενός με τη σύσταση συνεργείων όπου χρειάζεται για την άμεση αυτοψία της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο και της ένταξής του στην ορθή τιμή ζώνης και αφετέρου με δημόσιο κάλεσμα ιδίως προς του δημότες των παραπάνω οικισμών, να προσέλθουν με τα απαραίτητα δικαιολογητικά που θα προκαθορισθούν για την διόρθωση των τιμών των ακινήτων τους, προς εφαρμογή των παραπάνω υπουργικών αποφάσεων.

Οι παραπάνω ενέργειες πρέπει να λάβουν χώρα ανεξαρτήτως της επικείμενης αλλαγής των αντικειμενικών αξιών. Στις περιοχές όπου ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, το ετήσιο ποσό του οφειλόμενου ΤΑΠ για τα οικόπεδα προσδιορίζεται:

ΤΑΠ οικόπεδου = Επιφάνεια οικόπεδου Χ τιμή εκκίνησης Χ συντελεστή οικόπεδου (ΣΟ) Χ συντελεστή ΤΑΠ.

Η τιμή εκκίνησης με τη σειρά της ορίζεται από τον τύπο: τιμή εκκίνησης (ΤΕ) = συντελεστή οικόπεδου (ΣΟ) χ τιμή οικόπεδου (ΤΟ).

Στα εντός σχεδίου οικόπεδα, ως ΤΑΠ χρέωσης οικόπεδου λογίζεται το υπόλοιπο δικαίωμα δόμησης του ιδιοκτήτη. Για τα οικόπεδα εκτός, ως επιφάνεια χρέωσης οικόπεδου, λογίζεται το διπλάσιο της έκτασης της κάλυψης (δηλαδή του ισογείου του κτιρίου) αν το διπλάσιο αυτό είναι μικρότερο της έκτασης του οικόπεδου. Αν η έκταση του οικόπεδου είναι μικρότερη από το διπλάσιο της ισογείου κάλυψης τότε επιφάνεια χρέωσης θεωρείται εκείνη του οικόπεδου.

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν.2130/93, στις περιοχές όπου δεν έχει επεκταθεί ή δεν ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, η αξία των ακινήτων προσδιορίζεται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο σύμφωνα με τα στοιχεία και τα κριτήρια, για κάθε περιοχή, της αρμόδιας ΔΟΥ.

Για τον υπολογισμό της αξίας των οικόπεδων πέραν της τιμής ζώνης το δημοτικό συμβούλιο πρέπει να καθορίσει εκτός από τον συντελεστή οικόπεδου (ΣΟ) και τον συντελεστή αξιοποίησης οικόπεδου (ΣΑΟ).

Σε ότι αφορά την τιμή ζώνης οικόπεδου, για περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, για τον υπολογισμό του ΤΑΠ θα πρέπει να λάβουμε υπόψη την «τιμή οικόπεδου αρχική», όπως αυτή προκύπτει από τους πίνακες προσδιορισμού της Αξίας Γης 2008 (εκτός σχεδίου Πόλεως και Οικισμών), όπως φαίνονται στους συνημμένους πίνακες αλλά και την τιμή οικόπεδου, όπως αυτή προκύπτει από την ΠΟΛ 1131 (ΦΕΚ Β' 1499/20-6-2013) η οποία εκδόθηκε από τον Υφυπουργό Οικονομικών για τις περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας και αποκλειστικά και μόνο για τις ανάγκες επιβολής του φόρου ακίνητης περιουσίας στα φυσικά πρόσωπα, για τα έτη 2021,2022 και 2023 :

| ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ | ΤΙΜΗ€/τ.μ. |
|--|------------|
| ΣΑΓΙΑΔΑ, ΣΜΕΡΤΟΣ, ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ, ΑΓ.ΠΑΝΤΕΣ, ΑΕΤΟΣ, ΑΜΠΕΛΩΝΑΣ, ΒΡΥΣΕΛΛΑ | 10 |
| ΦΙΛΙΑΤΩΝ | 10 |
| ΑΣΠΡΟΚΚΛΗΣΙ | 10 |
| ΡΑΓΙΟ, ΚΕΣΤΡΙΝΗ | 5 |
| ΟΙ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ | 5 |

Πίνακας τιμών εκκίνησης αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας γης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμού που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης (ΦΕΚ 587/Β/04 Απριλίου 2008)

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| Α.Β.Α. | | Ε.Β.Α. για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν πρόσωπο σε οδό | | Ε.Β.Α. για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν πρόσωπο σε οδό | | | | | | |
|-----------|-------|---|--------|--|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------|-------|
| ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | Α.Β.Α | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | Ε.Β.Α. | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | Ε.Β.Α. μέχρι και 100μ | Ε.Β.Α. από 100μ μέχρι και 200μ | Ε.Β.Α. από 200μ μέχρι και 500μ | Ε.Β.Α. από 500μ μέχρι και 800μ | Τ.Ο. ΑΡΧ. | |
| 1 | | | | | | | | | | |
| | | Δ.Δ. Ασπροκκλησίου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | |
| | | α.Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,75 | Εθνική Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας | 1,3 | | | | 10,00 | |
| | | β.Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,9 | | | | | | | |
| 2 | | Δ.Δ. Κεστρίνης | 0,9 | Εθνική Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας | 1,1 | | | | 5,00 | |
| | | | | Εθνική Ηγουμενίτσας-Κεστρίνης | 1,1 | | | | | |
| 3 | | Δ.Δ. Ραγίου | 0,9 | Εθνική Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας | 1,5 | | | | 5,00 | |
| | | | | Επαρχιακή | 1,1 | | | | | |
| 4 | | Δ.Δ. Σαγιάδας Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | |
| | | α.Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,7 | Εθνική Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας | 1,3 | 2,2 | 2 | 1,8 | 1,5 | 10,00 |
| | | β.Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,9 | | | | | | | |
| 5 | | Δ.Δ. Σμέρτου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | |
| | | α.Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,70 | Εθνική Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας | 1,3 | | | | | 10,00 |
| | | β.Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,90 | | | | | | | |
| 6 | | Δ.Δ. Αγίου Νικολάου | 0,45 | | | | | | | 10,00 |
| 7 | | Δ.Δ. Αγίων Πάντων | 0,45 | | | | | | | 10,00 |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | | | | | | | | |
|----|---|------|-------------------------------------|-----|--|--|--|--|--|-------|
| 8 | Δ.Δ. Αετού | 0,70 | Εθνική Νεράιδας- Σαγιάδας | 1,2 | | | | | | 10,00 |
| 9 | Δ.Δ. Αμπελώνα | 0,35 | | | | | | | | 10,00 |
| 10 | Δ.Δ. Αναβρυτού | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 11 | Δ.Δ. Αχλαδέας | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 12 | Δ.Δ. Βαβουρίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 13 | Δ.Δ. Βρυσέλλας | 0,70 | Εθνική Ηγουμενίτσας -Φιλιατών | 1,3 | | | | | | 10,00 |
| 14 | Δ.Δ. Γαρδικίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 15 | Δ.Δ. Γιρομερίου | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| 16 | Δ.Δ. Γολάς Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην κτηματική περιφέρεια Σολοπιάς | 0,55 | | | | | | | | 5,00 |
| | β. Στο υπόλοιπο του Δ.Δ. | 0,50 | | | | | | | | |
| 17 | Δ.Δ.Καλλιθέας | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 18 | Δ.Δ.Κάτω Ξέχωρο | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| 19 | Δ.Δ.Κεραμίτσης | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| 20 | Δ.Δ. Κερασοχωρίου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | 5,00 |
| | α. Στην κτηματική Συν/σμουΜαυρονερίου | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| | β. Στο υπόλοιπο του Δ.Δ. | 0,35 | | | | | | | | |
| 21 | Δ.Δ. Κεφαλοχωρίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 22 | Δ.Δ. Κοκκινιάς | 0,45 | | | | | | | | 5,00 |
| 23 | Δ.Δ. Κοκκινολιθαρίου | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| 24 | Δ.Δ. Κουρεμαδίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 25 | Δ.Δ. Κρυονερίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 26 | Δ.Δ. Κυπάρισσου | 0,70 | Εθνική Νεράιδας- Σαγιάδας | 1,2 | | | | | | 5,00 |
| 27 | Δ.Δ. Λεπτοκαρυάς | 0,45 | | | | | | | | 5,00 |
| 28 | Δ.Δ. Λιάς | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 29 | Δ.Δ. Λίστας | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 30 | Δ.Δ. Μαλουνίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 31 | Δ.Δ. Μηλέας | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 32 | Δ.Δ. Ξεχώρου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην κτηματική περιφέρεια του Συν/σμου Δάφνης | 0,45 | | | | | | | | 5,00 |
| | β. Στο υπόλοιπο του Δ.Δ. | 0,35 | | | | | | | | |
| 33 | Δ.Δ. Παλαιοκκλησίου | 0,55 | | | | | | | | 5,00 |
| 34 | Δ.Δ. Παλιοχωρίου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην κτηματική περιφέρεια Μουζιάκας | 0,55 | Εθνική Νεράιδας- | 1,2 | | | | | | 5,00 |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | | | | | | | | |
|----|--|------|------------------------------|------|--|--|--|--|--|------|
| | | | Σαγιάδας | | | | | | | |
| | β. Στο υπόλοιπο του Δ.Δ. | 0,20 | | | | | | | | |
| 35 | Δ.Δ. Παλαμπά | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 36 | Δ.Δ. Πηγαδουλίων Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Νεράιδας-Φιλιατών και των ορίων του Δ.Δ. | 0,45 | Εθνική Νεράιδας-Σαγιάδας | 1,2 | | | | | | 5,00 |
| | β. Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Νεράιδας-Φιλιατών και των ορίων του Δ.Δ. | 0,70 | | | | | | | | |
| 37 | Δ.Δ. Πλαισίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 38 | Δ.Δ. Πλατάνου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 39 | Δ.Δ. Ραβενής | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| 40 | Δ.Δ. Ριζού | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 41 | Δ.Δ. Σίδερης | 0,45 | Εθνική Νεράιδας-Σαγιάδας | 0,75 | | | | | | 5,00 |
| 42 | Δ.Δ.Τρικορύφου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων του Δ.Δ. | 0,55 | Εθνική Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας | 1,5 | | | | | | 5,00 |
| | β. Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων του Δ.Δ. | 0,90 | | | | | | | | |
| 43 | Δ.Δ. Τσαμαντά | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 44 | Δ.Δ.Φανερωμένης Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Φιλιατών-Λία και των ορίων του Δ.Δ. | 0,55 | | | | | | | | 5,00 |
| | β. Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Φιλιατών-Λία και των ορίων του Δ.Δ. | 0,45 | | | | | | | | |
| 45 | Δ.Δ. Φοινικίου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Φιλιατές-Δάφνη και των ορίων του Δ.Δ. | 0,55 | | | | | | | | 5,00 |
| | β. Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Φιλιατές-Δάφνη και των ορίων του Δ.Δ. | 0,45 | | | | | | | | |
| 46 | Δ.Δ. Φιλιατών Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | | | | | | | | |
|----|--------------------------------------|------|------------------------------|-----|--|--|--|--|--|-------|
| | α. Στην κτηματική περιφέρεια Ελαίας | 0,70 | Εθνική Ηγουμενίτσας-Φιλιατών | 1,3 | | | | | | |
| | β. Στην κτηματική περιφέρεια Βάνερης | 0,50 | Εθνική Νεράιδας-Σαγιάδας | 1,3 | | | | | | 10,00 |
| | γ. Στην κτηματική περιφέρεια Τάκα | 0,80 | | | | | | | | |
| | δ. Στην κτηματική περιφέρεια Κάμπος | 0,70 | | | | | | | | |
| 47 | Δ.Δ. Χαραυγής | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |

Επιπλέον θα πρέπει να λάβουμε υπόψη το συντελεστή οικοπέδου (Σ.Ο.) που έχει καθορισθεί κατά περιοχή (όπου ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων) από το υπουργείο Οικονομικών για τον υπολογισμό της αξίας των οικοπέδων.

Στις περιοχές του Δήμου, όπου δεν έχει εφαρμοστεί ΤΑΠ, αφού παραληφθούν οι προβλεπόμενες από το άρθρο 24 του Ν. 2130/93 δηλώσεις ιδιοκτητών, θα επιβληθεί.

Ο συντελεστής του ΤΑΠ, ο οποίος ανέρχεται σε ποσοστό μηδέν τριανταπέντε τοις χιλίοις (0,35%), έχει καθορισθεί με την - απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, δύναται να εξακολουθήσει να ισχύει ενιαίος για όλη τη διοικητική περιφέρεια του Δήμου.

Η τελική απόφαση θα γνωστοποιηθεί άμεσα στην ΔΕΗ (άρθρο 1 Ν.429/1976).

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό **303/2021**.

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

**Ο Πρόεδρος
Τ.Σ.Υ.**

**Τα Μέλη
Τ.Υ.**

**Ακριβές αντίγραφο
Ο Πρόεδρος**

Παππάς Σπυρίδων

Παρακαλώ, να ληφθεί απόφαση.

Στην συνέχεια ο κ. Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου να αποφασίσουν σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο μετά την εισήγηση του Προέδρου κ. Μποροδήμου Ιωάννη την διαλογική συζήτηση που ακολούθησε και αφού είδε και τις ανωτέρω σχετικές διατάξεις:

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Τον καθορισμό τιμών ζώνης (Τ.Ζ.) για τον υπολογισμό του τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) για περιοχές στα διοικητικά όρια του δήμου Φιλιατών, με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού και όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού (που δεν έχει γίνει καθορισμός με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών **ως ακολούθως:**

Πρωτίστως, ο Δήμος μας θα πρέπει να εκδώσει άμεσα ανακοίνωση στην οποία θα πρέπει να επισημαίνεται η υποχρεωτικότητα της καταβολής του τέλους όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν.2130/1993, για όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων.

Στην ανακοίνωση αυτή θα πρέπει να ταχθεί για τους ιδιοκτήτες προθεσμία για υποβολή δήλωσης της ακίνητης περιουσίας 2-3 μηνών και σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση ή υποβληθεί ανακριβής δήλωση μετά τη λήξη της προθεσμίας, επιβάλλεται χρηματικό πρόστιμο, διπλάσιο του οφειλομένου ποσού του τέλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν.2130/1993, παρ.12. Επομένως, ενώ το τέλος είναι μικρό, της τάξης των 15-20€, ετησίως, για ένα κτίσμα 120τ.μ, (επειδή ο συντελεστής είναι 0,35 τοις χιλίοις), το πρόστιμο είναι υψηλό, (επειδή είναι 200%).

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

Είναι επίσης πολύ σημαντικό, να δηλωθεί η σωστή ζώνη στην οποία βρίσκεται το κάθε ακίνητο. Σε περίπτωση μη υποβολής δήλωσης, ο Δήμος υποχρεούται να αναζητήσει τη ζώνη, με όποια αρχεία δεδομένων-πληροφορίας διαθέτει.

Όταν για ένα ακίνητο υπάρχουν συνιδιοκτήτες, υπόχρεοι για την πληρωμή του τέλους είναι όλοι οι συνιδιοκτήτες, ανάλογα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας.

Για κάθε ακίνητο που έχει ένα μετρητή της ΔΕΗ θα υποβάλλεται μια δήλωση, αν το ακίνητο έχει πάνω από ένα μετρητή θα υποβάλλεται χωριστή δήλωση για το τμήμα που αντιστοιχεί ο κάθε μετρητής (π.χ. σε διώροφο κτίσμα όπου ισόγειο και πρώτος όροφος έχουν χωριστό μετρητή, θα υποβληθούν δύο δηλώσεις).

Με την παράγραφο 18 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, η έκδοση βεβαίωσης μη οφειλής ΤΑΠ είναι υποχρεωτική, προκειμένου να συνταχθεί συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου.

Με το άρθρο 44 παρ. 3 του ν. 4262/2014, αυτή η υποχρέωση καταργήθηκε. Σύμφωνα με το κατατεθέν νομοσχέδιο του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης "Αυτοτελής υπηρεσία ελέγχου νομιμότητας Ο.Τ.Α. - Οικονομική βιωσιμότητα και αυτοτέλεια Ο.Τ.Α. - Κανόνες Δημοσιονομικής Διαχείρισης και άλλες διατάξεις θεμάτων Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης" και συγκεκριμένα με την παράγραφο 3 του άρθρου 31, επανέρχεται σε ισχύ η παράγραφος 18 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, σύμφωνα με την οποία προκειμένου να συνταχθεί συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου απαιτείται βεβαίωση του Ο.Τ.Α., στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο από την οποία να προκύπτει ότι δεν οφείλεται τέλος ακίνητης περιουσίας. Η διάταξη, η οποία αναβιώνει κρίνεται απαραίτητη καθώς παρέχει στους Ο.Τ.Α. δικλείδα ασφαλείας για την είσπραξη θεσμοθετημένου υπέρ αυτών εσόδου, όταν αυτή δεν διασφαλίζεται μέσω της συνεισπραξης από τους παρόχους ηλεκτρικής ενέργειας, ενώ εκτιμάται ότι δεν θα επιδράσει αρνητικά στην αγορά του ακινήτου.

Ο Δήμος δικαιούται να διενεργεί έλεγχο των δηλώσεων που υποβάλλουν οι υπόχρεοι με αυτοψία και καταμέτρηση του χώρου από εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους του.

Αναλυτικότερα, προτείνεται η εξής διαδικασία συλλογής των δηλώσεων ΤΑΠ:

Ο Δήμος, θα πρέπει να καλέσει όλους τους ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται στα όρια της περιοχής του, να προσέλθουν στην υπηρεσία του Δήμου ώστε να συμπληρώσουν σωστά και έγκαιρα τις δηλώσεις του ΤΑΠ με τη βοήθεια εξουσιοδοτημένων υπαλλήλων του.

Για την υποβολή ορθής δήλωσης, είναι απαραίτητα τα εξής:

1. Πρόσφατος λογαριασμός ΔΕΗ για το συγκεκριμένο ακίνητο.

Για πολυκατοικίες απαιτείται η προσκόμιση πρόσφατου λογαριασμού της ΔΕΗ που να αφορά στους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας, αν υπάρχει.

2. Τίτλοι ιδιοκτησίας του ακινήτου ή αντίγραφο του εντύπου Ε9 της εφορίας.

3. Την ταυτότητα του κατόχου του ακινήτου και το ΑΦΜ.

4. Άδεια οικοδομής και την τελευταία αναθεώρηση της εάν υπάρχουν.

5. Τοπογραφικό διάγραμμα ή διάγραμμα κάλυψης εάν υπάρχει.

6. Τα στοιχεία των συνιδιοκτητών αν υπάρχουν.

7. Εξουσιοδότηση (είτε με συμβολαιογραφικό έγγραφο αν υπάρχει, είτε με Υπεύθυνη Δήλωση του Ν.105 συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από τον ιδιοκτήτη) σε περίπτωση αδυναμίας ιδιοκτήτη να προσέλθει.

Η διαδικασία της δημιουργίας αντιγράφων (φωτοτυπίες ή scanning) θα γίνεται στο δημαρχείο, από υπαλλήλους του Δήμου.

Στην ανακοίνωση επίσης θα πρέπει να διευκρινίζεται ότι:

Απαλλάσσονται του ΤΑΠ(πρέπει όμως να γίνει δήλωση σε κάθε περίπτωση) :

1. Τα νόμιμα κτίσματα οικοδομής που αναγείρονται για μια επταετία από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας, με ή χωρίς εργοταξιακό ρεύμα. Δεν απαλλάσσεται το οικόπεδο, κατά την περίοδο αυτή.

2. Οι κοινόχρηστοι χώροι πολυκατοικιών.

3. Τα κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δεν χρησιμοποιούνται και δεν αποφέρουν εισόδημα.

4. Οι χώροι ιστορικών ή αρχαιολογικών μνημείων.

5. Τα κτίσματα που βρίσκονται εκτός οικισμού ή σε αγροτικές περιοχές και χρησιμοποιούνται για το σταβλισμό ολιγάριθμων οικόσιτων ζώων για τις οικιακές ανάγκες του υπόχρεου

6. Οι ιεροί ναοί.

Η είσπραξη των οφειλών για τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα θα γίνεται από τη ΔΕΗ.

Η είσπραξη για τα υπόλοιπα ακίνητα θα γίνεται από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου.

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

Για τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) θα πρέπει να εξεταστεί το ενδεχόμενο αποσύνδεσης της διαδικασίας ηλεκτροδότησης των ακινήτων από τη διαδικασία επιβολής δημοτικών τελών και να αναζητηθούν στοιχεία (εμβαδά, χρήσεις, αντικειμενικές αξίες, κ.ο.κ.), σχετικά με τα ακίνητα της διοικητικής τους περιφέρειας, από αξιόπιστες και επίκαιρες βάσεις δεδομένων, όπως, της ΓΓΠΣ του Υπουργείου Οικονομικών, οι οποίες ενημερώνονται έγκυρα και έγκαιρα, με τη συνδρομή των φορολογουμένων.

Για τον καθορισμό των τιμών των συντελεστών προσδιορισμού αξίας ακινήτου προτείνεται να ακολουθηθεί ο αντικειμενικός προσδιορισμός, όπως κάθε φορά ορίζεται από το Υπουργείο Οικονομικών.

Το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων σε όσες περιοχές ισχύει αφορά τα εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ακίνητα (πλην ελαχίστων ειδικών και εξαιρετικών ρυθμίσεων) και όχι τα εκτός σχεδίου.

Για τα εκτός σχεδίου ακίνητα η αξία καθορίζεται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο. Πρέπει συνεπώς να ακολουθηθεί η διαδικασία της περ. ζ της παρ. 1 του άρθρου 72 του ν. 3852/10 όπου ορίζεται ότι η οικονομική επιτροπή εισηγείται προς το δημοτικό συμβούλιο την επιβολή τελών, δικαιωμάτων και εισφορών.

Συνεπώς για τη λήψη απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου περί επιβολής τελών, δικαιωμάτων και εισφορών απαιτείται προηγούμενη εισήγηση της οικονομικής επιτροπής.

Στη συνέχεια να ληφθούν υπόψη τα στοιχεία της ελάχιστης τιμής κόστους για τα ακίνητα στους παραπάνω οικισμούς και εφόσον κατά την κρίση της οικονομικής επιτροπής, και στη συνέχεια του δημοτικού συμβουλίου που θα επιληφθεί του θέματος δεν θεωρηθεί απαραίτητη η αύξηση αυτών των τιμών να υπολογισθεί το ΤΑΠ επί αυτών.

Στο Δήμο μας όπως προαναφέραμε σε πολλές δημοτικές κοινότητες δεν εφαρμόζεται το τέλος ακίνητης περιουσίας, αλλά και σε όσες εφαρμόζεται,

οι τιμές ισχύουν από την έναρξη εφαρμογής του χωρίς καμία αναπροσαρμογή.

Προτείνεται λοιπόν η διόρθωση των αξιών των ακινήτων σε όλες τις κοινότητες που βρίσκονται εντός και εκτός αντικειμενικού προσδιορισμού συστήματος, στις ορθές τιμές εκκίνησης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, ώστε να επέλθει ισότητα στην καταβολή των φορολογικών βαρών των δημοτών μας, διότι είναι πράγματι άδικο να επιβαρύνονται μερικοί και άλλοι να επωφελούνται από την επί σειρά ετών παράλειψη.

Από τα προηγούμενα συνάγεται το συμπέρασμα ότι είναι κάτι παραπάνω από αναγκαίο να αναθεωρηθεί όχι μόνο η αριθμ. 220/2011 και 242/2015 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αλλά και όλων των άλλων πρώην Κοινοτικών Συμβουλίων, συμπεριλαμβανομένου των περιπτώσεων εκείνων που δεν είχαν λάβει όμοια απόφαση και να αναπροσαρμωστούν οι τιμές που ορίζονται σ' αυτήν, ώστε να συμφωνούν πλέον με τις νεότερες υπουργικές αποφάσεις καλύπτοντας και το περί δικαίου αίσθημα.

Στα πλαίσια λοιπόν της ίσης μεταχείρισης, αλλά και για λόγους ισονομίας καθίσταται επιτακτική ανάγκη να καθορισθεί από το Δημοτικό μας Συμβούλιο η τιμή της αξίας των ακινήτων σε όλες τις Δημοτικές Ενότητες, λαμβάνοντας υπόψη όσα ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία.

Συγκεκριμένα θα πρέπει να καθορισθεί αφενός η τιμή ζώνης των κτισμάτων και αφετέρου η τιμή ζώνης των οικοπέδων.

Συγκεκριμένα για την παραπάνω διόρθωση απαιτείται απόφαση του δημοτικού συμβουλίου η οποία αφενός θα τροποποιείται και θα επικαιροποιείται, αλλά και όλων των άλλων πρώην Κοινοτικών Συμβουλίων συμπεριλαμβανομένου των περιπτώσεων εκείνων που δεν είχαν λάβει όμοια απόφαση και αφετέρου θα ζητείται και η αναδρομική είσπραξη του τέλους καθώς σύμφωνα με το αρ. 2 παρ. 1 ΑΝ 344/1968 σε συνδυασμό με την υποχρεωτικότητα είσπραξης του ΤΑΠ και σε συνδυασμό με την μη ορθή είσπραξή του επί σειρά ετών, δεν υπάρχει περιθώριο να μην επιτευχθεί η είσπραξη του τέλους αναδρομικά για μία πενταετία.

Λαμβάνοντας υπόψη τις ελάχιστες τιμές εκκίνησης του κόστους οικοδομής για την φορολογητέα αξία των κτισμάτων με αντικειμενικά κριτήρια και τις τιμές των ζωνών στις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού των ακινήτων (στην πόλη των Φιλιατών και τις κοινότητες) αλλά και με γνώμονα τις αρχές του δικαίου, προτείνουμε για τα κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός αντικειμενικού προσδιορισμού, αλλά που γειτνιάζουν με την περιοχή που ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, η τιμή ζώνης για τις κοινότητες **να είναι ίση με την μικρότερη τιμή ζώνης της κοινότητας Φιλιατών, δηλαδή ίση με 450/€ και να ισχύει στις περιοχές που δεν εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.**

Αναλυτικότερα προτείνουμε την διαμόρφωση της τιμής ζώνης ως εξής:

Πίνακας τιμών ζωνών κτισμάτων έτους 2022

| Τοποθεσία/Οικισμός | Ζώνες | Τιμή Ζώνης κτισμάτων /€ | Παρατηρήσεις |
|--------------------|-------|-------------------------|--------------|
|--------------------|-------|-------------------------|--------------|

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|-------------------|-----------|------------|--------------------------------|
| Φιλιάτες | A | 550 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | B | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | Γ | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Ασπροκλήσι | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κεστρίνη | A | 600 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 290 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 410 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 250 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Σαγιάδα | A | 600 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 290 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 410 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 250 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Σμέρτος | A | 550 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Αετός | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|-----------|----|-----|--------------------------------|
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Αμπελώνας | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Αχλαδέα | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Βρυσέλλα | A | 550 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Γιρομέρι | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Γολά | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|-----------------------|----|-----|--------------------------------|
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κεραμίτσα | A | 400 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κερασχώρι & Μαυρονέρι | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Λίστα | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Παλαιοχώρι | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Πλαίσιο | A | 550 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Ραβενή | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|------------|----|-----|--------------------------------|
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Σίδηρη | A | 450 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Τρικόρυφο | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Φανερωμένη | A | 650 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Ελαία | A | 500 | Καθορισμένη από το Υπουργείο |
| | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Ράγιο | 01 | 290 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 410 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 250 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|-----------------------------|----|-----|-----------------------------------|
| Αγ. Νικόλαος/ Αγ. Πάντες | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Αναβρυτός | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Βαβούρι | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Γαρδίκι | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Καλλιθέα | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κάτω Ξέχωρο, Ξέχωρο | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κοκκινιά | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κοκκινολιθάρι | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | |
|---|----|-----|--------------------------------|
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Κουρεμάδι, Κυπάρισσος | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Λεπτοκαρυά, Λίας | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Μαλούνι, Μηλέα | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Παλαιοκκλησί, Παλαμπάς, Πηγαδούλια, Πλάτανος | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Ριζό | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Τσαμαντάς | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |
| Φοινίκι, Χαραυγή | 01 | 270 | Κατοικία πλην μονοκατοικία(Κ1) |
| | 02 | 380 | Μονοκατοικία (Κ2) |
| | 03 | 230 | Επαγγελματική στέγη(Κ3) |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

Επιπλέον για τις υπόλοιπες κατηγορίες κτισμάτων η αξία υπολογίζεται με τα έντυπα Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8, Κ9 είτε αυτές βρίσκονται εντός είτε εκτός αντικειμενικού συστήματος, ανάλογα με το είδος κτιρίου, εφαρμόζονται οι κάτωθι ενιαίες τιμές εκκίνησης ελάχιστου κόστους, οι οποίες ισχύουν για όλες τις περιοχές της χώρας:

- α) Σταθμοί αυτοκινήτων, βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια **360 €/μ2 (Κ4)**
- β) Γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια – αποθήκες **200 €/μ2 (Κ5)**
- γ) Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις, Νοσηλευτήρια και ευαγή ιδρύματα **850 €/μ2 (Κ6)**
- δ) Εκπαιδευτήρια **570 €/μ2 (Κ6)**
- ε) Αθλητικές εγκαταστάσεις **570 €/μ2 (Κ8)**
- ζ) Κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις ανωτέρω κατηγορίες **720 €/μ2 (Κ9)**

Στην Κεστρίνη, την Σαγιάδα και το Ράγιο του Δήμου Φιλιατών η τιμή εκκίνησης ελάχιστου κόστους ανά τ.μ είναι : 290 για κατοικία, 410 για μονοκατοικία και 250 για επαγγελματική στέγη.

Για όλες τις κοινότητες των δημοτικών διαμερισμάτων του Δήμου Φιλιατών η τιμή εκκίνησης ελάχιστου κόστους ανά τ.μ είναι :

270 για κατοικία, 380 για μονοκατοικία και 230 για επαγγελματική στέγη (αναλόγως της χρήσης του ακινήτου) και Τ.Ζ. την κατώτερη τιμή της κοινότητας Φιλιατών δηλαδή 450 €/Τ.Μ. .

Από την άλλη μεριά, σχετικά με τα οικοπέδα, όπως αναφέρθηκε όλοι οι δείκτες για την αγορά ακινήτων έχουν επιδεινωθεί δραματικά. Αυτό ισχύει και σε τοπικό επίπεδο, όπου η δυσμενέστατη οικονομική συγκυρία έχει μειώσει κατακόρυφα τον αριθμό αγοραπωλησιών ακινήτων ως επίσης και τις τιμές τους.

Για τους ανωτέρω λόγους προτείνουμε οι τιμές ζώνης των οικοπέδων να καθοριστούν σε πολύ χαμηλότερο επίπεδο από τις τιμές των συγκριτικών στοιχείων της Δ.Ο.Υ.

Για τον υπολογισμό της αξίας των οικοπέδων το δημοτικό συμβούλιο πρέπει να καθορίσει όλους τους συντελεστές βάσει των οποίων προσδιορίζεται η αξία τους δηλαδή την τιμή ζώνης, τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ: εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου) και τον συντελεστή οικοπέδου (ΣΟ: είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει την αξία του οικοπέδου, μικρότερος ή ίσος ή μεγαλύτερος από τη μονάδα) με βάση τα στοιχεία και τα κριτήρια για κάθε περιοχή που θα ληφθούν από την αρμόδια ΔΟΥ Ηγουμενίτσας.

Να ληφθεί επίσης απόφαση και για τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα ότι το ΤΑΠ πρέπει να εισπράττεται μέσω βεβαιωτικών καταλόγων απ' ευθείας από το δήμο, αφού δεν υπάρχει δυνατότητα είσπραξης μέσω της ΔΕΗ.

Μετά από συζητήσεις με στελέχη του Δήμου, διαπιστώθηκε ότι η διαδικασία διόρθωσης και καθορισμού δεν είναι απλή υπόθεση διότι ελλοχεύουν κίνδυνοι σφαλμάτων που θα περιπλέξουν τα πράγματα σε βάρος των δημοτών μας, καθώς και δεν είναι δυνατή η ταυτοποίηση του αρχείου του Δήμου με αυτό της ΔΕΗ, καθόσον ο τελικός αποδέκτης με τις διορθώσεις θα είναι η ΔΕΗ, η οποία παραλαμβάνοντας το αρχείο, εκτυπώνει τους λογαριασμούς διορθωμένους με τις σωστές τιμές ζώνης, επί των οποίων υπολογίζεται το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας

Παρίσταται λοιπόν αναγκαία η συντονισμένη προσπάθεια από τα γραφεία που είναι αρμόδια προς τούτο ώστε να γίνει η καταγραφή και διόρθωση του αρχείου, αφενός με τη σύσταση συνεργείων όπου χρειάζεται για την άμεση αυτοψία της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο και της ένταξής του στην ορθή τιμή ζώνης και αφετέρου με δημόσιο κάλεσμα ιδίως προς του δημότες των παραπάνω οικισμών, να προσέλθουν με τα απαραίτητα δικαιολογητικά που θα προκαθορισθούν για την διόρθωση των τιμών των ακινήτων τους, προς εφαρμογή των παραπάνω υπουργικών αποφάσεων.

Οι παραπάνω ενέργειες πρέπει να λάβουν χώρα ανεξαρτήτως της επικείμενης αλλαγής των αντικειμενικών αξιών. Στις περιοχές όπου ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, το ετήσιο ποσό του οφειλόμενου ΤΑΠ για τα οικοπέδα προσδιορίζεται:

ΤΑΠ οικοπέδου = Επιφάνεια οικοπέδου Χ τιμή εκκίνησης Χ συντελεστή οικοπέδου (ΣΟ) Χ συντελεστή ΤΑΠ.

Η τιμή εκκίνησης με τη σειρά της ορίζεται από τον τύπο: τιμή εκκίνησης (ΤΕ) = συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) χ τιμή οικοπέδου (ΤΟ).

Στα εντός σχεδίου οικοπέδα, ως ΤΑΠ χρέωσης οικοπέδου λογίζεται το υπόλοιπο δικαίωμα δόμησης του ιδιοκτήτη. Για τα οικοπέδα εκτός, ως επιφάνεια χρέωσης οικοπέδου, λογίζεται το διπλάσιο της έκτασης της κάλυψης (δηλαδή του ισογείου του κτιρίου) αν το διπλάσιο αυτό είναι μικρότερο της έκτασης του οικοπέδου. Αν η έκταση του οικοπέδου είναι μικρότερη από το διπλάσιο της ισογείου κάλυψης τότε επιφάνεια χρέωσης θεωρείται εκείνη του οικοπέδου.

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν.2130/93, στις περιοχές όπου δεν έχει επεκταθεί ή δεν ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, η αξία των ακινήτων προσδιορίζεται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο σύμφωνα με τα στοιχεία και τα κριτήρια, για κάθε περιοχή, της αρμόδιας ΔΟΥ.

Για τον υπολογισμό της αξίας των οικοπέδων πέραν της τιμής ζώνης το δημοτικό συμβούλιο πρέπει να καθορίσει εκτός από τον συντελεστή οικοπέδου (ΣΟ) και τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ).

Σε ότι αφορά την τιμή ζώνης οικοπέδου, για περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, για τον υπολογισμό του ΤΑΠ θα πρέπει να λάβουμε υπόψη την «τιμή οικοπέδου αρχική», όπως αυτή προκύπτει από τους πίνακες προσδιορισμού της Αξίας Γης 2008 (εκτός σχεδίου Πόλεως και Οικισμών), όπως φαίνονται στους συνημμένους πίνακες αλλά και την τιμή οικοπέδου, όπως αυτή προκύπτει από την ΠΟΛ 1131 (ΦΕΚ Β' 1499/20-6-2013) η οποία εκδόθηκε από τον Υφυπουργό Οικονομικών για τις περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας και αποκλειστικά και μόνο για τις ανάγκες επιβολής του φόρου ακίνητης περιουσίας στα φυσικά πρόσωπα, για τα έτη 2021,2022 και 2023 :

| ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ | ΤΙΜΗ€/τ.μ. |
|--|------------|
| ΣΑΓΙΑΔΑ, ΣΜΕΡΤΟΣ, ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ, ΑΓ.ΠΑΝΤΕΣ, ΑΕΤΟΣ, ΑΜΠΕΛΩΝΑΣ, ΒΡΥΣΕΛΛΑ | 10 |
| ΦΙΛΙΑΤΩΝ | 10 |
| ΑΣΠΡΟΚΚΛΗΣΙ | 10 |
| ΡΑΓΙΟ, ΚΕΣΤΡΙΝΗ | 5 |
| ΟΙ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ | 5 |

Πίνακας τιμών εκκίνησης αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας γης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμού που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης (ΦΕΚ 587/Β/04 Απριλίου 2008)

| Α.Β.Α. | | Ε.Β.Α. για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν πρόσωπο σε οδό | | Ε.Β.Α. για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν πρόσωπο σε οδό | | | | | |
|---|-------|--|--------|--|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------|
| ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | Α.Β.Α | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | Ε.Β.Α. | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | Ε.Β.Α. μέχρι και 100μ | Ε.Β.Α. από 100μ μέχρι και 200μ | Ε.Β.Α. από 200μ μέχρι και 500μ | Ε.Β.Α. από 500μ μέχρι και 800μ | Τ.Ο. ΑΡΧ. |
| 1 | | | | | | | | | |
| Δ.Δ. Ασπροκκλησίου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| α.Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,75 | Εθνική Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας | 1,3 | | | | | | 10,00 |
| β.Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,9 | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | |
| Δ.Δ. Κεστρίνης | 0,9 | Εθνική Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας | 1,1 | | | | | | 5,00 |
| | | Εθνική Ηγουμενίτσας-Κεστρίνης | 1,1 | | | | | | |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | | | | | | | | |
|----|---|------|-------------------------------------|-----|--|-----|---|-----|-----|-------|
| 3 | Δ.Δ. Ραγίου | 0,9 | Εθνική Ηγουμενίτσας- Σαγιάδας | 1,5 | | | | | | 5,00 |
| | | | Επαρχιακή | 1,1 | | | | | | |
| 4 | Δ.Δ. Σαγιάδας Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α.Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Ηγουμενίτσας- Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,7 | Εθνική Ηγουμενίτσας- Σαγιάδας | 1,3 | | 2,2 | 2 | 1,8 | 1,5 | 10,00 |
| | β.Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Ηγουμενίτσας- Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,9 | | | | | | | | |
| 5 | Δ.Δ. Σμέρτου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α.Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Ηγουμενίτσας- Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,70 | Εθνική Ηγουμενίτσας- Σαγιάδας | 1,3 | | | | | | 10,00 |
| | β.Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Ηγουμενίτσας- Σαγιάδας και των ορίων Δ.Δ. | 0,90 | | | | | | | | |
| 6 | Δ.Δ. Αγίου Νικολάου | 0,45 | | | | | | | | 10,00 |
| 7 | Δ.Δ. Αγίων Πάντων | 0,45 | | | | | | | | 10,00 |
| 8 | Δ.Δ. Αετού | 0,70 | Εθνική Νεραΐδας- Σαγιάδας | 1,2 | | | | | | 10,00 |
| 9 | Δ.Δ. Αμπελώνα | 0,35 | | | | | | | | 10,00 |
| 10 | Δ.Δ. Αναβρυτού | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 11 | Δ.Δ. Αχλαδέας | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 12 | Δ.Δ. Βαβουρίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 13 | Δ.Δ. Βρυσέλλας | 0,70 | Εθνική Ηγουμενίτσας -Φιλιατών | 1,3 | | | | | | 10,00 |
| 14 | Δ.Δ. Γαρδικίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 15 | Δ.Δ. Γερομερίου | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| 16 | Δ.Δ. Γολάς Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην κτηματική περιφέρεια Σολοπιάς | 0,55 | | | | | | | | 5,00 |
| | β. Στο υπόλοιπο του Δ.Δ. | 0,50 | | | | | | | | |
| 17 | Δ.Δ.Καλλιθέας | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 18 | Δ.Δ.Κάτω Ξέχωρο | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| 19 | Δ.Δ.Κεραμίτσης | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| 20 | Δ.Δ. Κερασοχωρίου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | 5,00 |
| | α. Στην κτηματική Συν/σμουΜαυρονερίου | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | | | | | | | | |
|----|--|------|-------------------------------------|------|--|--|--|--|--|------|
| | β. Στο υπόλοιπο του Δ.Δ. | 0,35 | | | | | | | | |
| 21 | Δ.Δ. Κεφαλοχωρίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 22 | Δ.Δ. Κοκκινιάς | 0,45 | | | | | | | | 5,00 |
| 23 | Δ.Δ. Κοκκινολιθαρίου | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| 24 | Δ.Δ. Κουρεμαδίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 25 | Δ.Δ. Κρουονερίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 26 | Δ.Δ. Κυπάρισσου | 0,70 | Εθνική Νεράιδας- Σαγιάδας | 1,2 | | | | | | 5,00 |
| 27 | Δ.Δ. Λεπτοκαρυάς | 0,45 | | | | | | | | 5,00 |
| 28 | Δ.Δ. Λιάς | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 29 | Δ.Δ. Λίστας | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 30 | Δ.Δ. Μαλουνίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 31 | Δ.Δ. Μηλέας | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 32 | Δ.Δ. Ξεχώρου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην κτηματική περιφέρεια του Συν/σμου Δάφνης | 0,45 | | | | | | | | 5,00 |
| | β. Στο υπόλοιπο του Δ.Δ. | 0,35 | | | | | | | | |
| 33 | Δ.Δ. Παλαιοκκλησίου | 0,55 | | | | | | | | 5,00 |
| 34 | Δ.Δ. Παλιοχωρίου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην κτηματική περιφέρεια Μουζιάκας | 0,55 | Εθνική Νεράιδας- Σαγιάδας | 1,2 | | | | | | 5,00 |
| | β. Στο υπόλοιπο του Δ.Δ. | 0,20 | | | | | | | | |
| 35 | Δ.Δ. Παλαμπά | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 36 | Δ.Δ. Πηγαδουλίων Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Νεράιδας- Φιλιατών και των ορίων του Δ.Δ. | 0,45 | Εθνική Νεράιδας- Σαγιάδας | 1,2 | | | | | | 5,00 |
| | β. Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Νεράιδας- Φιλιατών και των ορίων του Δ.Δ. | 0,70 | | | | | | | | |
| 37 | Δ.Δ. Πλαισίου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 38 | Δ.Δ. Πλατάνου | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 39 | Δ.Δ. Ραβενής | 0,40 | | | | | | | | 5,00 |
| 40 | Δ.Δ. Ριζού | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 41 | Δ.Δ. Σίδηρης | 0,45 | Εθνική Νεράιδας- Σαγιάδας | 0,75 | | | | | | 5,00 |
| 42 | Δ.Δ.Τρικορύφου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Ηγουμενίσσας- Σαγιάδας και των ορίων | 0,55 | Εθνική Ηγουμενίσσας- Σαγιάδας | 1,5 | | | | | | 5,00 |

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

| | | | | | | | | | | |
|----|--|------|------------------------------|-----|--|--|--|--|--|-------|
| | του Δ.Δ. | | | | | | | | | |
| | β. Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Ηγουμενίτσας-Σαγιάδας και των ορίων του Δ.Δ. | 0,90 | | | | | | | | |
| 43 | Δ.Δ. Τσαμαντά | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |
| 44 | Δ.Δ.Φανερωμένης Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Φιλιατών-Λία και των ορίων του Δ.Δ. | 0,55 | | | | | | | | 5,00 |
| | β. Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Φιλιατών-Λία και των ορίων του Δ.Δ. | 0,45 | | | | | | | | |
| 45 | Δ.Δ. Φοινικίου Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην περιοχή δεξιά του δρόμου Φιλιατές-Δάφνη και των ορίων του Δ.Δ. | 0,55 | | | | | | | | 5,00 |
| | β. Στην περιοχή αριστερά του δρόμου Φιλιατές-Δάφνη και των ορίων του Δ.Δ. | 0,45 | | | | | | | | |
| 46 | Δ.Δ. Φιλιατών Για όσες εδαφικές εκτάσεις βρίσκονται | | | | | | | | | |
| | α. Στην κτηματική περιφέρεια Ελαίας | 0,70 | Εθνική Ηγουμενίτσας-Φιλιατών | 1,3 | | | | | | 10,00 |
| | β. Στην κτηματική περιφέρεια Βάνερης | 0,50 | Εθνική Νεράιδας-Σαγιάδας | 1,3 | | | | | | |
| | γ. Στην κτηματική περιφέρεια Τάκα | 0,80 | | | | | | | | |
| | δ. Στην κτηματική περιφέρεια Κάμπος | 0,70 | | | | | | | | |
| 47 | Δ.Δ. Χαραυγής | 0,35 | | | | | | | | 5,00 |

Επιπλέον θα πρέπει να λάβουμε υπόψη το συντελεστή οικοπέδου (Σ.Ο.) που έχει καθορισθεί κατά περιοχή (όπου ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων) από το υπουργείο Οικονομικών για τον υπολογισμό της αξίας των οικοπέδων.

Στις περιοχές του Δήμου, όπου δεν έχει εφαρμοστεί ΤΑΠ, αφού παραληφθούν οι προβλεπόμενες από το άρθρο 24 του Ν. 2130/93 δηλώσεις ιδιοκτητών, θα επιβληθεί.

Ο συντελεστής του ΤΑΠ, ο οποίος ανέρχεται σε ποσοστό μηδέν τριανταπέντε τοις χιλίοις (0,35%), έχει καθορισθεί με την - απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, δύναται να εξακολουθήσει να ισχύει ενιαίος για όλη τη διοικητική περιφέρεια του Δήμου.

Η τελική απόφαση θα γνωστοποιηθεί άμεσα στην ΔΕΗ (άρθρο 1 Ν.429/1976).

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:

Β. Η παρούσα απόφαση θα δημοσιευτεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 79 και 284 του Ν. 3463/2006.

Επίσης το Δημοτικό Συμβούλιο εξουσιοδοτεί τον κ. Δήμαρχο για κάθε παραπέρα ενέργεια.
Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και υπογράφεται καθώς ακολουθεί από εκείνους που έλαβαν μέρος στη συνεδρίαση αυτή.
Η παρούσα να κοινοποιηθεί στους ενδιαφερόμενους.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό **125/2021**.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ
(Υπογραφές)**

Ιωάννης Τ. Μποροδήμος
Ακριβές αντίγραφο
Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου

Ιωάννης Τ. Μποροδήμος