



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ &
ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΗΜ. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ &
ΕΘΝΙΚΩΝ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝ. ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΣΤΕΓΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Δ΄ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ**

Αθήνα 15.09.2008

Αρ.πρωτ.: 1092408/2666/ΟΟΤΥ/Δ

ΠΟΛ 1127

Ταχ. Δ/ση: Κολωνού 2 & Πειραιώς
Πληροφορίες: Β. ΚΟΤΤΑ
Ταχ. Κώδικας: 104 37 Αθήνα
Τηλέφωνο: 210 5233829
FAX: 210 5234003

ΘΕΜΑ: Προσδιορισμός Αντικειμενικής Αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού σε περιοχές εντός Γ.Π.Σ.

Με αφορμή ερωτήματα σχετικά με τον προσδιορισμό Αντικειμενικής Αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, σε περιοχές όπου εγκρίθηκαν πρόσφατα τα Γ.Π.Σ. με βάση τις διατάξεις του ν.2508/97 και για να μην υπάρχουν στο μέλλον αμφισβητήσεις και παρερμηνείες, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Ο προσδιορισμός της Αντικειμενικής Αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της αριθμ. 1144814/26361/30-12-98ΠΟΛ.1310 (ΦΕΚ. 1328/Β/98) απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

Ειδικότερα, πέραν των άλλων και στην περίπτωση που η εδαφική έκταση βρίσκεται μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια προστίθεται στη Βασική Αξία (ΒΑ) και Οικοπεδική Αξία (ΑΟικ) εφόσον έχει κτίσμα επιφανείας μεγαλύτερης των 15τ.μ., καθώς και Αξία Δυνατότητας περαιτέρω Αξιοποίησης (ΑΔ), με την προϋπόθεση ότι μπορεί να πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη από τις πολεοδομικές διατάξεις δόμηση, εν όλω ή εν μέρει, οπότε η Αξία Δυνατότητας περαιτέρω Αξιοποίησης (Α Δ) υπολογίζεται για επιφάνεια εδαφικής έκτασης ανάλογα με το ποσοστό δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί.

Σύμφωνα με τα παραπάνω ως **Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.)** νοούνται σχέδια δημοσιευμένα σε Φ.Ε.Κ. για περιοχές επεκτάσεως των σχεδίων πόλης. Συνήθως εκτείνονται σε επαφή με τα υφιστάμενα σχέδια πόλης και τους οικισμούς που καθορίζουν τις χρήσεις γης και γενικές ρυθμίσεις των προς πολεοδόμηση περιοχών. Μέχρι να ενταχθούν στο σχέδιο πόλης, στις περιοχές των Γ.Π.Σ. ισχύουν οι όροι για την εκτός σχεδίου δόμηση, αλλά για τις προβλεπόμενες σ' αυτά χρήσεις γης.

Η θέση της εδαφικής έκτασης σε σχέση με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της περιοχής δηλώνεται από τον φορολογούμενο αποκλειστικά με δική του ευθύνη, χωρίς προσκόμιση βεβαίωσης από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Τη σχετική πληροφόρηση μπορεί να αντλήσει ο φορολογούμενος από τυχόν υφιστάμενο τοπογραφικό διάγραμμα, όπου απεικονίζεται η περιοχή στην οποία βρίσκεται η εδαφική έκταση ή από την Κοινοτική ή Δημοτική Αρχή ή από το αρμόδιο Πολεοδομικό γραφείο ή από ιδιώτη μηχανικό.

Επομένως, τα αναφερόμενα κατά την παραπάνω απόφαση Γ.Π.Σ. περιλαμβάνουν μόνο περιοχές που προορίζονται για πολεοδόμηση, σύμφωνα και με τον ν.1337/83 (ΦΕΚ. 33/Α') που όριζε ότι το Γ.Π.Σ. καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές, ενός Δήμου ή Κοινότητας.

Όμως με τον ν.2508/97 θεσμοθετήθηκαν Γ.Π.Σ. που καλύπτουν όλη την περιοχή του ΟΤΑ, δηλαδή δεν περιλαμβάνουν αποκλειστικά και μόνο τις προς πολεοδόμηση περιοχές, αλλά και περιοχές που παραμένουν εκτός σχεδίου.

Αναλυτικότερα με τα Γ.Π.Σ. σύμφωνα με τον ν.2058/97 καθορίζονται: α) οι περιοχές ειδικής προστασίας που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, β) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών που καθορίστηκαν ως ζώνες οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν.1337/1983, γ) τα ήδη εγκεκριμένα Πολεοδομικά σχέδια κατά τη δημοσίευση του ν.2508/97 Γ.Π.Σ. και δ) όλες οι πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές. Ειδικότερα, περιλαμβάνει όλες τις πολεοδομημένες περιοχές του οργανισμού ή των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και τους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς, τις προς πολεοδόμηση περιοχές συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία, εν' όψει ιδίως της δημογραφικής εξέλιξης, της ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, των οικιστικών και γενικότερα των πολεοδομικών συνθηκών και στο μέτρο που απαιτείται για κάλυψη των σχετικών αναγκών.

Επειδή όπως φαίνεται από τα παραπάνω τα νέα Γ.Π.Σ. που θεσμοθετήθηκαν με το ν.2508/97 καλύπτουν ευρύτερες περιοχές των ΟΤΑ και όχι μόνο τις προς πολεοδόμηση, όπως τα Γ.Π.Σ. του ν. 1337/83 που κατά την έννοιά τους εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις προσδιορισμού της Αντικειμενικής Αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού και

προκειμένου να εξασφαλιστεί η ενιαία και ομοιόμορφη αντιμετώπιση αντιστοίχων περιπτώσεων, διευκρινίζεται ότι μόνο για τις προς πολεοδόμηση περιοχές των Γ.Π.Σ. θα εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις προσδιορισμού της Αντικειμενικής Αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

Επισημαίνεται επίσης ότι, (όπως ορίζεται στο ν.2508/97) οι προς πολεοδόμηση περιοχές μπορούν να αφορούν κύρια ή δεύτερη κατοικία ή εγκατάσταση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, όπως τη δημιουργία παραγωγικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών.

Μπορεί επίσης να προσδιορίζονται περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), τμήματα του οικισμού που έχουν ανάγκη ανάπλασης ή αναμόρφωσης καθώς και ζώνες ειδικής ενίσχυσης (ΖΕΕ).

Επομένως, προκειμένου να υπολογισθεί η αξία γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού με το Αντικειμενικό σύστημα σε ΟΤΑ με εγκεκριμένα Γ.Π.Σ., θα πρέπει να προσδιορίζεται και να δηλώνεται η θέση της εδαφικής έκτασης σε σχέση με τις προς πολεοδόμηση περιοχές των Γ.Π.Σ. και όχι γενικά σε σχέση με τα συνολικά όρια των Γ.Π.Σ., τα οποία μπορεί να περιλαμβάνουν και άλλες χρήσεις πέραν των προς πολεοδόμηση περιοχών.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΕΛΕΝΗ ΣΤΕΡΓΙΟΥ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ – ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ