

# Πλειστηριασμοί ακινήτων με βάση την εμπορική αξία

*Για οφειλές προς το Δημόσιο – Πρεμιέρα με όσους χρωστούν πάνω από 50.000 ευρώ*

**Εντός** των επομένων ημερών θα εκδοθεί η υπουργική απόφαση για τον εκπλειστηριασμό ακινήτων οφειλετών του Δημοσίου, σε εμπορικές και όχι αντικειμενικές τιμές. Υπό την πίεση των πιστωτών, τόσο το Δημόσιο όσο και οι τράπεζες βρίσκονται στο τελικό στάδιο της προετοιμασίας για τους πλεκτρονικούς πλειστηριασμούς, οι οποίοι θα ξεκι-

νήσουν από τον Δεκέμβριο. Σύμφωνα με πηγές του υπουργείου Οικονομικών, οι πρώτοι πλειστηριασμοί θα αφορούν ακίνητα 2.000 οφειλετών με χρέον προς το Δημόσιο άνω των 50.000 ευρώ.

Οι θεσμοί ασκούν ισχυρές πιέσεις προς όλους τους εμπλεκομένους, ώστε να ξεκινήσουν οι πλειστηριασμοί. Είναι ενδεικτικό

ότι καθώς αρκετοί σύλλογοι συμβολαιογράφων συνεχίζουν να απέχουν από τους πλειστηριασμούς, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο ζήτησε να αλλάξει το θεσμικό πλαίσιο ώστε να επιτρέπεται σε συμβολαιογράφους απ' οποιονδήποτε σύλλογο να διενεργούν πλειστηριασμούς, οπουδήποτε στην Ελλάδα. **Οικονομική K, σελ. 7**



## Πλειστηριασμοί των Δεκέμβριο από το Δημόσιο

*Στο σφυρί 2.000 ακίνητα  
για χρέον άνω των 50.000*

**Αντίστροφα** μετράει πλέον ο χρόνος για την έκδοσην της υπουργικής απόφασης που αφορά τους πλειστηριασμούς ακινήτων 2.000 οφειλετών του Δημοσίου με χρέον άνω των 50.000 ευρώ σε εμπορικές και όχι σε αντικειμενικές τιμές. Το Δημόσιο και οι τράπεζες βρίσκονται στην τελική ευθεία για την έναρξη των πλεκτρονικών πλειστηριασμών τον Δεκέμβριο. Ενδεικτικό των πιέσεων των θεσμών είναι ότι το ΔΝΤ, καθώς αρκετοί σύλλογοι συμβολαιογράφων συνεχίζουν να απέχουν από τους πλειστηριασμούς, ζητούσε αλλαγή του θεσμικού πλαισίου ώστε να επιτρέπεται σε συμβολαιογράφους απ' οποιονδήποτε σύλλογο να διενεργούν πλειστηριασμούς, οπουδήποτε. **Σελ. 7**



# Στην εμπορική αξία οι πλειστηριασμοί ακινήτων

Στο σφυρί από το Δημόσιο ιδιοκτησίες 2.000 οφειλετών με χρέον άνω των 50.000 ευρώ προς την εφορία – Ξεκινούν την Δεκέμβριο

Του ΠΡΟΚΟΠΗ ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ

**Διαιρείσματα,** οικόπεδα, αγροτεμάχια, καταστήματα και κτίρια επιχειρήσεων με χρέον στην εφορία βγαίνουν στο σφυρί σε τιμές χαμηλότερες από τις αντικειμενικές, καθώς ο νόμος προβλέπει πλειστηριασμούς στην εμπορική αξία και όχι στην αντικειμενική.

Μέχρι τα τέλη Νοεμβρίου όλα θα είναι έτοιμα, αναφέρουν πηγές του υπουργείου Οικονομικών, προκειμένου να ξεκινήσουν οι πλειστηριασμοί στην εμπορική τιμή. Μάλιστα σημειώνουν ότι είναι θέμα πημέρων π έκδοσης της κοινής υπουργικής απόφασης του υπουργείου Οικονομικών Ευκ. Το ακαλάτων και του διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων καθορίζεται ο τρόπος προσδιορισμού της εμπορικής αξίας του ακινήτου που κατάσχεται, το αρμόδιο δργανο προδιορισμού της αξίας αυτής, ο τρόπος καθορισμού της αμοιβής του, καθώς και κάθε προς τις τράπεζες.

Συγκεκριμένα, η διάταξη ορίζει ότι «με κοινή απόφαση του υπουργού Οικονομικών και του διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων καθορίζεται ο τρόπος προσδιορισμού της εμπορικής αξίας του ακινήτου που κατάσχεται, το αρμόδιο δργανο προδιορισμού της αξίας αυτής, ο τρόπος καθορισμού της αμοιβής του, καθώς και κάθε

άλλο ειδικότερο θέμα». Οπως αναφέρουν στελέχη της φορολογικής διοίκησης, οι πλειστηριασμοί θα ξεκινήσουν για 2.000 οφειλετές που έχουν και ακίνητων περιουσία και οι οποίοι χρωστούν στην εφορία ποσά άνω των 50.000 ευρώ. Παράλληλα, στις προθέσεις της φορολογικής διοίκησης είναι να ξεμπερδέψει από το στοκ των κατα-

σχεμένων ακινήτων, τα οποία όπως προαναφέρθηκε θα ξεκινήσουν να βγαίνουν στο σφυρί με τη διαδικασία μάλιστα των πλεκτρονικών πλειστηριασμών, από τον προσεκάλεσμα της Ελλάδος όπαν πρόκειται για τη δημιουργία του αυτοματοποιημένου συστήματος εξομοίωσης των τιμών, αλλά είναι σε θέση να διενεργεί πλειστηριασμούς με βάση την εμπορική αξία. Η υφισταμένη Οικονομικών Κ. Παπανάτσιου πριν από περίπου 10 ημέρες ανέφερε ότι υπάρχει αδυνατία υπολογισμού των πραγματικών εμπορικών τιμών καθότι δεν γίνονται συναλλαγές.

Τη στιγμή δηλαδή που το υπουργείο Οικονομικών έχει μεταθέσει για το μέλλον τη δημιουργία ενός αυτοματοποιημένου συστήματος εξομοίωσης των ακινήτων που θα βγαίνουν στον πλειστηριασμό. Δηλαδή,

υπηρεσίες του δεν έχουν καταφέρει σε αυτές τις δύσκολες συνθήκες να διαπιστώσουν την πραγματική αξία των ακινήτων δεδομένου ότι γίνονται ελάχιστες πράξεις αλλά και αυτές οι λιγοστές που πραγματοποιούνται γίνονται σε συνθήκες ιδιαίτερης πίεσης για του πωλητές, βρίσκεται τρόπο να εφαρμόσει τις εμπορικές τιμές στους πλειστηριασμούς! Σημειώνεται ότι σήμερα οι περισσότεροι φόροι υπολογίζονται στην αντικειμενική αξία των ακινήτων, η οποία είναι κατά 40% υψηλότερη από τις πραγματικές τιμές πώλησης. Συγκεκριμένα ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται στην αντικειμενική αξία του ακινήτου, όπως επίσης οι φόροι κληρονομιάς, γονικής παροχής, καθώς και ο συμπληρωματικός φόρος ακινήτων.

## Οι θεσμοί ζητούν την άρση γεωγραφικών περιορισμών για τους συμβολαιογράφους

Της ΕΥΓΕΝΙΑΣ ΤΖΩΡΤΖΗ

Με απελευθέρωση της τοπικής αρμοδιότητας των συμβολαιογράφων που συμμετέχουν στην πλειστηριασμούς ή ακόμη και ανάθεση της αρμοδιότητας σε άλλον φορέα, προσδοποίουν οι θεσμοί του υπουργείο Δικαιοσύνης, εάν δεν λειτουργούνται άμεσα τα εργαλεία των πλεκτρονικών πλειστηριασμών.

Η απελευθέρωση της τοπικής αρμοδιότητας σημαίνει ότι ένας συμβολαιογράφος π.χ. της Αθήνας θα μπορεί να συμμετάσχει σε πλειστηριασμό που πραγματοποιείται σε άλλον νομό, ενώ η ανάθεση της αρμοδιότητας σε άλλον φορέα οδηγεί σε

Η προειδοποίηση  
έρχεται ως συνέχεια  
της αποχής που έχουν  
κηρύξει οι 8 από τους 9  
συμβολαιογραφικούς  
συνδέσμους.

κατάργηση της υποχρεωτικής διενέργειας του πλειστηριασμού από συμβολαιογράφο και ανάθεση της ευθύνης σε δημόσιους υπαλλήλους πλ. του υπουργείου Δικαιοσύνης.

Η προειδοποίηση έρχεται συστατικά ως συνέχεια της αποχής που έχουν κηρύξει οι οκτώ από τους εννέα συμβολαιογραφικούς συνδέσμους σε όλη την χώρα, με συνέπεια να απελεύτεται να τιναχθεί στον αέρα η όλη διαδικασία των πλεκτρονικών πλειστηριασμών. Να σημειωθεί ότι οι πρώτοι πλεκτρονικοί πλειστηριασμοί έχουν προσδιοριστεί για τις 29 Νοεμβρίου, αλλά το κλίμα στους κόλπους των συμβολαιογράφων είναι βαρύ, καθώς τη πλειονότητα των συλλόγων επικαλούμενην λόγους ασφαλειας, έχει δηλώσει ότι θα απέχει από τις διαδικασίες. Είναι χαρακτ-

ησ πλήρη απόκλιτο, σε σχέση με τον προγραμματισμένο στόχο που έχουν θέσει οι τράπεζες για τη μείωση των κόκκινων δανείων μέσω ρευστοποίησης, είναι μέχρι στιγμής τα αποτελέσματα από τους πλειστηριασμούς. Οι τράπεζες υποχρεούνται να μειώσουν τα κόκκινα ανοιγμάτα κατά 11,5 δισ. ευρώ μέσα από πλειστηριασμούς ακινήτων έως το 2019 και μέχρι στιγμάτα αποτελέσματα είναι πεντερά. Με δεδομένες τις καθυστέρησης και το «πάγωμα» των πλειστηριασμών μέχρι στιγμέρα, ο στόχος είναι ανέφικτος, οδηγώντας σε αναθεώρηση του σχεδιασμού που έχουν κάνει οι τράπεζες, προκρίνοντας περισσότερες πωλήσεις δανείων. Το μοντέλο έχει δοκιμαστεί στην Ιταλία, η οποία οδηγήθηκε σε μαζικές πωλήσεις χαρτοφυλακίων

η καθυστέρηση στους πλειστηριασμούς οδηγεί σε αυξημένες πωλήσεις δανείων, όπως επιτυχώς έκαναν οι Ιταλοί. και σύμφωνα με πληροφορίες αναμένεται να εφαρμοστεί και στη χώρα μας, προκειμένου να μειωθούν τα ενδιπτρεύοντα δανεία κατά 40% έως το 2019. Σύμφωνα με πληροφορίες στο πλεκτρονικό σύστημα έχουν εγγραφεί 20.000 πλειστηριασμοί, οι οποίοι θα ξεκινήσουν από την τέλη Νοεμβρίου και το στοκ των ακινήτων που έκρεμει για πλειστηριασμό ανέρχεται σε 15.000, τη στιγμή που

για όλο το 2017 το πρόγραμμα των πλειστηριασμών στα Ειρηνοδικεία αφορούσε 5.600 ακίντια συνολικά αξίας 1 δισ. ευρώ. Πρόκειται για τον μικρότερο αριθμό πλειστηριασμών τα τελευταία χρόνια, με δεδομένο ότι το 2016 ήταν ουσιαστικά μια καμένη χρονιά, λόγω της απεργίας των δικηγόρων και μετέπειτα των συμβολαιογράφων και ο αριθμός των πλειστηριασμών πειριόδησης μόλις στις 4.800. Πρέπει μάλιστα να πεισθείται ότι στη νομέα αυτά περιλαμβάνονται και οι πλειστηριασμοί, στους οποίους επιπεδύονται είναι οι ίδιες ή το Δημόσιο, αλλά και αυτοί που πραγματιστούνται και δεν πραγματοποιούνται περιοριστικά ακόμη περισσότερο τον αριθμό αυτών που τελικώς εκτελούνται. Στους λιγοστούς πλειστηριασμούς

στους οποίους επιπεδύονται είναι οι τράπεζες, αυτοί αφορούν σε εμπορικά ή βιομηχανικά ακίντια. Την ουσιαστική ακύρωση του μπανάριου των πλειστηριασμών επιβεβιώνει ο σύγκριση με το 2009, όταν δηλαδή εκδηλώθηκε η κρίση, αλλά δεν είχε προλάβει να ξεκινήσει ακόμη το πρόβλημα με τα κόκκινα δανεία. Το 2009, που ήταν ουσιαστικά μια χρονιά που οι πλειστηριασμοί ακινήτων είχαν μια κανονικότητα, ο αριθμός των πλειστηριασμών είχε διαμορφωθεί στις 52.000 και ο αξια των ακινήτων που είχε πευπούλησε ήταν 4,2 δισ. ευρώ. Η σύγκριση της περιόδου 2009 - 2017 δείχνει μείωση του αριθμού των πλειστηριασμών κατά 89%. etzortzi@kathimerini.gr

## Κάλυψη χαμένου εδάφους με το ιταλικό μοντέλο

Σε πλήρη απόκλιτο, σε σχέση με τον προγραμματισμένο στόχο που έχουν θέσει οι τράπεζες για τη μείωση των κόκκινων δανείων μέσω ρευστοποίησης, είναι μέχρι στιγμής τα αποτελέσματα από τους πλειστηριασμούς. Οι τράπεζες υποχρεούνται να μειώσουν τα κόκκινα ανοιγμάτα κατά 11,5 δισ. ευρώ μέσα από πλειστηριασμούς ακινήτων έως το 2019 και μέχρι στιγμάτα αποτελέσματα είναι πεντερά. Με δεδομένες τις καθυστέρησης και το «πάγωμα» των πλειστηριασμών μέχρι στιγμέρα, ο στόχος είναι ανέφικτος, οδηγώντας σε αναθεώρηση του σχεδιασμού που έχουν κάνει οι τράπεζες, προκρίνοντας περισσότερες πωλήσεις δανείων. Το μοντέλο έχει δοκιμαστεί στην Ιταλία, η οποία οδηγήθηκε σε μαζικές πωλήσεις χαρτοφυλακίων

Πάνω από το 50% είναι οι «νοικοκύρδες», οι οποίοι θέλουν να πληρώσουν, αλλά αντικειμενικά δεν μπορούνται να επιτελέσουν την επιστροφή των δανείων των συντερίστηκαν πλατφόρμας, λέγεται ο Μητρόπουλος. Σε όπι θα απορέτη το 50% των δανείων των κόκκινων δανείων που έχουν κάνει οι τράπεζες, προκρίνονται, θα εντοπιστούν πιο πολύ στην πλα