



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
 ΔΗΜΟΣ ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗΣ  
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
 ΓΡΑΦΕΙΟ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ  
 Πληροφορίες: Σ. Φιλοπούλου  
 Ταχ. Δ/ση: Βρυούλων 125 & Φιλαδελφείας  
 Τ.Κ.16121 ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗ  
 Τηλ: 213 2010701  
 Fax: 2107295917

ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗ: 17/01/2023  
 ΑΡ. ΠΡΩΤ.: 866

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ**  
**1<sup>η</sup> Συνεδρίαση 17-01-2023**  
**ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ : 02/2023**

**ΘΕΜΑ:** Καθορισμός Συντελεστή Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) για το έτος 2023

Πρακτικό της με αριθμό **1ης/2023 τακτικής συνεδρίασης** της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Καισαριανής, η οποία διεξήχθη την **17<sup>η</sup>** του μηνός **ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ** έτους **2023** ημέρα **ΤΡΙΤΗ** και ώρα **08:00 π. μ.** μέσω τηλεδιάσκεψης, ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. **716 /13 -01-2023** έγγραφη πρόσκληση του Δημάρχου. Η πρόσκληση επιδόθηκε σε κάθε ένα μέλος της Οικονομικής Επιτροπής σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 67 παρ. 5 και 75 παρ. 6 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87), το άρθρο 10 της Πράξης Νομοθετικού περιεχομένου «Κατεπείγοντα μέτρα αντιμετώπισης των αρνητικών συνεπειών εμφάνισης Κορωνοϊού COVID-19 και της ανάγκης περιορισμού της διάδοσης του» (ΦΕΚ 55/11-03-2020), την αριθ. 40/31-3-2020 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών «*Ενημέρωση για την εφαρμογή του κανονιστικού πλαισίου αντιμετώπισης του κορωνοϊού COVID-19, αναφορικά με την οργάνωση και λειτουργία των δήμων*».

Διαπιστώθηκε ότι υπήρχε νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι παρουσία του Δημάρχου-Προέδρου παραβρέθηκαν στην συνεδρίαση τέσσερα (4) μέλη.

Ονομαστικά οι:

**ΠΑΡΟΝΤΑ**

**ΑΠΟΝΤΑ**

Βοσκόπουλος Χρήστος Δήμαρχος-Πρόεδρος	1. Πολυχρονάκης Συμεών
1. Τσιροζίδης Ιωάννης	2. Γραφίδου Γεσθημανή
2. Κιτσέλλης Εμμανουήλ	3. Παραγυιού Άννα
3. Αντωνόπουλος Δημήτριος	
4.	
5.	
6.	

Τα πρακτικά της συνεδρίασης τηρήθηκαν από την υπάλληλο ΔΕ Διοικητική Γραμματέα του Δήμου Φιλοπούλου Στυλιανή.

Ο Δήμαρχος-Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής κος Βοσκόπουλος Χρήστος εισηγούμενος το **δεύτερο θέμα της ημερησίας διάταξης** έθεσε υπόψη των μελών της Οικονομικής Επιτροπής την με αριθμ. Πρωτ.: 699/13-01-2023 εισήγηση της αναπληρώτριας προϊσταμένης Διεύθυνσης Οικονομικών κ. Τσικαλάκη Αθηνάς η οποία έχει ως εξής :

Παρακαλούμε όπως συζητήσετε, λάβετε απόφαση και εισηγηθείτε στο Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου μας, σύμφωνα με

α) το άρθρο 72 του Ν. 3852/2010, «1. Η Οικονομική Επιτροπή είναι όργανο παρακολούθησης και ελέγχου της οικονομικής λειτουργίας του δήμου. Ειδικότερα έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες .....εισηγείται προς το δημοτικό συμβούλιο την επιβολή τελών, δικαιωμάτων και εισφορών».

β) σύμφωνα με το άρθρο 40 του Ν.4735/20 (ΦΕΚ Α'197/12.10.2020) « ιγ) Εισηγείται στο δημοτικό συμβούλιο τα σχέδια κανονιστικών αποφάσεων του δήμου, με την επιφύλαξη της περ. ν' της παρ. 1β του άρθρου 73, αξιολογεί την υλοποίησή τους και εισηγείται τροποποιήσεις, όπου απαιτούνται. Οι κανονιστικές αποφάσεις αξιολογούνται υποχρεωτικά από την οικονομική επιτροπή κάθε δύο (2) χρόνια, από την έναρξη ισχύος τους»

γ) σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν.4623/19 (ΦΕΚ Α' /134/09.08.2019) Ορισμός φόρων, τελών, δικαιωμάτων και εισφορών «Ο κατά την παράγραφο 3 του άρθρου 65 του ν. 3852/2010 ορισμός φόρων, τελών, δικαιωμάτων και εισφορών πραγματοποιείται σύμφωνα με το σχέδιο της οικονομικής επιτροπής και τις τυχόν εναλλακτικές προτάσεις που συντάσσονται και κατατίθενται από τους επικεφαλής των παρατάξεων. Οι τυχόν εναλλακτικές προτάσεις συνοδεύονται από εισήγηση της οικονομικής υπηρεσίας. Κατά τη σύνταξη των προτάσεων από τις ενδιαφερόμενες παρατάξεις, οι αρμόδιες υπηρεσίες του δήμου παρέχουν κάθε σχετικό στοιχείο. Ως εγκεκριμένη θεωρείται η πρόταση που συγκεντρώνει την απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων μελών του δημοτικού συμβουλίου. Αν καμία πρόταση δεν συγκεντρώσει την απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων μελών του συμβουλίου, η ψηφοφορία επαναλαμβάνεται μεταξύ των δύο πρώτων σε ψήφους προτάσεων και θεωρείται εγκεκριμένη η πρόταση που λαμβάνει τις περισσότερες ψήφους επί των παρόντων....»

δ) σύμφωνα με τις του άρθρου 66 του β.δ. της 24.9/20.10.1958, «..για να αποκτήσουν νόμιμη υπόσταση οι κανονιστικές αποφάσεις των δημοτικών συμβουλίων απαιτείται, ως συστατικός τύπος, δημοσίευσή τους, η οποία συντελείται με την τοιχοκόλληση ολόκληρου του κειμένου τους στο δημοτικό κατάστημα, με την παρουσία δύο μαρτύρων, οι οποίοι συνυπογράφουν το αποδεικτικό δημοσίευσως ..»

Με το Ν. 2130/1993 (ΦΕΚ 62/Α) από 1ης Ιανουαρίου 1993 επιβάλλεται υπέρ των δήμων και κοινοτήτων τέλος, το οποίο υπολογίζεται επί της αξίας της ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται εντός της διοικητικής τους περιφέρειας κατά τις ακόλουθες διακρίσεις:

**α)** Στα πάσης φύσεως ακίνητα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εντός των ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εντός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, εφόσον τα τελευταία πληρούν τις, υπό των πολεοδομικών διατάξεων, προβλεπόμενες προϋποθέσεις. (Αποφ. ΥΠΕΣΔΔΑ 8752/94)

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.

**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.

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.

Ο οριζόμενος με την απόφαση συντελεστής ισχύει από την 1η Ιανουαρίου του επόμενου έτους και μέχρι να τροποποιηθεί ή καταργηθεί η απόφαση αυτή.

Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας επιβάλλεται υποχρεωτικά και δεν επαφίεται στη διακριτική ευχέρεια του Δημοτικού Συμβουλίου. 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 (Γνωμ. ΝΣΚ 561/2000, Εγκύκλιος Υπ. Εσωτερικών 22307/12-05-1993).

Τα έσοδα του τέλους αυτού περιλαμβάνονται στα τακτικά έσοδα των δήμων και διατίθενται υποχρεωτικά κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για την εκτέλεση έργων, καταβολή αποζημιώσεων ρυμοτομούμενων ή απαλλοτριωμένων ακινήτων και το υπόλοιπο για την κάλυψη άλλων αναγκών.

#### **Υπολογισμός του τέλους**

Το ποσό του τέλους προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της αξίας κάθε ακινήτου επί τον συντελεστή του τέλους.

#### **Υπολογισμός Αξίας Ακινήτων**

Το ποσό του τέλους, 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:

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.

Στην περίπτωση αυτή (για τα κτίσματα) το ετήσιο ποσό οφειλόμενου ΤΑΠ προσδιορίζεται από τον τύπο: ΤΑΠ κτίσματος = επιφάνεια X τιμή ζώνης X συντελεστή παλαιότητας X συντελεστή ΤΑΠ

**β)** για τα οικοπέδα, μόνο η τιμή ζώνης (αντικειμενική αξία οικοπέδου) και ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.).

Σύμφωνα με την απόφαση του Υπ. ΕΣΔΑ 14989/28-3-1996 (ΦΕΚ 256/Β), όπως ισχύει, το ετήσιο ποσό του οφειλόμενου ΤΑΠ για τα οικοπέδα προσδιορίζεται από 1/1/1996 με τον ακόλουθο τύπο: ΤΑΠ οικοπέδου = Επιφάνεια οικοπέδου X τιμή εκκίνησης X συντελεστή οικοπέδου (ΣΟ) X 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.

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.

γ) 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.

Οι συντελεστές παλαιότητας είναι αυτοί που καθορίζονται από το υπουργείο Οικονομικών ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας κάθε κτίσματος και ισχύουν για όλη την επικράτεια, (ΦΕΚ 549/Β/15-06-1994 για εντός σχεδίου) όπως τροποποιείται και ισχύει. 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. Οι τιμές ζώνης που ισχύουν σήμερα για τη Διοικητική Περιφέρεια της Καισαριανής αναφέρονται στην Υ.Α. 57732/18-5-2021 (ΦΕΚ: 2375Β/07-06-2021), όπως αυτή ισχύει.

Προτείνεται η επικαιροποίηση της 52/03 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Καισαριανής, με διατήρηση του συντελεστή Τ.Α.Π. σε ποσοστό 0,35%, για τα εντός και τα εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ακίνητα, για το έτος 2023, σύμφωνα με το σκεπτικό της παραπάνω εισήγησης.

Η απόφαση, ισχύει από την 01.01.2023 και μέχρι την κατάργηση ή την τροποποίησή της.

## Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Αφού έλαβε υπόψη :

- Την εισήγηση της διευθύντριας οικονομικών υπηρεσιών
- Την απόφαση 52/2003
- Την σχετική νομοθεσία

## ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Την επικαιροποίηση της 52/2003 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Καισαριανής, με διατήρηση του συντελεστή Τ.Α.Π. σε ποσοστό 0,35%, για τα εντός και τα εκτός

εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ακίνητα, για το έτος 2023, σύμφωνα με το σκεπτικό της παραπάνω εισήγησης.

**Η απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 02/2023**

Γι' αυτό έχει συνταχθεί το πρακτικό αυτό το οποίο αφού αναγνώσθηκε στα μέλη της Οικονομικής Επιτροπής και βεβαιώθηκε υπογράφεται ως ακολούθως:

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ-ΔΗΜΑΡΧΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

1. Τσιροζίδης Ιωάννης
2. Κιτσέλλης Εμμανουήλ
3. Αντωνόπουλος Δημήτριος

**ΒΟΣΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ**

Καισαριανή 17/01/2023  
Ακριβές απόσπασμα για χρήση  
της υπηρεσίας

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΔΗΜΑΡΧΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ**

**ΒΟΣΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ**