



Με μια κίνηση της τελευταίας στιγμής η κυβέρνηση απο-φάσισε μείωση του ΕΝΦΙΑ το 2022 σε σύγκριση με πέρυ-σι κατά περίπου 350 εκατ. ευρώ , όταν στον...

προϋπολογισμό του κράτους που ψηφίστηκε στα τέλη του περασμένου έτους καταγράφεται ελάφρυνση ΕΝΦΙΑ μόλις κατά 70 εκατ. ευρώ .

Μερικές ημέρες πριν ανακοινώ σει ο ίδιος ο πρωθυπουργός Κυριάκος Μητσοτάκης τη νέα μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά 13%, υπουργοί του οικονομικού επιτελείου δήλωναν δημοσίως αυτό που προέβλεπε ο προϋπολογισμός, δηλαδή μείωση της τάξης του 2%-3%. Είναι προφανές ότι η απόφαση μεγαλύτερης μείωσης του φόρου επί των ακινήτων εντάχθηκε στην προσπάθεια αντιστάθμισης των επιπτώσεων της «καταιγίδας» των αυξήσεων που επικρατεί τους τελευταίους μήνες σε ηλεκτρικό, φυσικό αέριο, βενζίνη, πετρέλαιο θέρμανσης και κίνησης, υγραέριο και σε μια σειρά ειδών πρώτης ανάγκης.

Άμεση παρέμβαση

Η αύξηση των αντικειμενικών αξιών από 1η Ιανουαρίου του τρέχοντος έτους στο 55% των περιοχών της επικράτειας θα έφερνε τσουνάμι πρόσθετων επιβαρύνσεων στον ΕΝΦΙΑ, αν δεν υπήρχε άμεση παρέμβαση.

Τα αρχικά αποτελέσματα των ασκήσεων προσομοίωσης που πραγματοποίησαν έμπειρα στελέχη του υπουργείου Οικονομικών και της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων τρόμαξαν τους υπουργούς όσον αφορά το ύψος του λογαριασμού ΕΝΦΙΑ που θα προέκυπτε για εκατομμύρια ιδιοκτήτες,

αν δεν γίνονταν οι παρεμβάσεις που ανακοινώθηκαν την περασμένη Τετάρτη.

Το πολιτικό κόστος

Μάλιστα, όπως αναφέρει στο «Βήμα της Κυριακής» αρμόδιο κυβερνητικό στέλεχος, «αν αποφασίσει ο Πρωθυπουργός να πάει τη χώρα σε εκλογές το πρώτο εξάμηνο

του 2022 ή έστω έως το τέλος του έτους, το πολιτικό κόστος θα ήταν μεγάλο αν έστελνε το υπουργείο Οικονομικών «εκκαθαριστικά-«φωτιά» στους ιδιοκτήτες». Προφανώς όλα τα παραπάνω σταθμίστηκαν και τελικά ελήφθη η απόφαση για να υπάρξει σημαντική μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά 13%.

Σε σύνολο 6.200.000 ιδιοκτητών που πληρώνουν ΕΝΦΙΑ, 80% αυτών, δηλαδή περίπου 5.000.000 ιδιοκτήτες, θα δουν μείωση σε σύγκριση με πέρυσι.

Αμετάβλητος θα είναι ο ΕΝΦΙΑ σε περίπου 900.000 ιδιοκτήτες (14% συνόλου), ενώ 320.000 ιδιοκτήτες ή 6% του συνόλου θα πληρώσουν παραπάνω.

Οι μισοί από αυτούς που θα πληρώσουν παραπάνω θα επιβαρυνθούν με επιπλέον φόρο περίπου 50 ευρώ .

Τα νέα εκκαθαριστικά αναμένεται να εκδοθούν έως τα τέλη Απριλίου και ο φόρος θα πληρωθεί σε 10 μηνιαίες δόσεις, με την πρώτη να πρέπει να καταβληθεί τέλη Μαΐου και την τελευταία (10η) τέλη Φεβρουαρίου του 2023.

Η μεγάλη αλλαγή

Βασικότερη από τις αλλαγές που θα έρθουν στη Βουλή είναι η κατάργηση του συμπληρωματικού φόρου για τα φυσικά πρόσωπα, ενώ διατηρείται ως έχει για τα νομικά πρόσωπα, όπως αποκάλυψε πρώτο το «Το Βήμα».

Πλέον, μόνο σε μεμονωμένα ακίνητα αντικειμενικής αξίας άνω των 400.000 ευρώ θα επιβάλλεται φόρος που θα προκύπτει με βάση την κλίμακα του κύριου φόρου συν μία προσαύξηση με συγκεκριμένους συντελεστές. Όσο πιο μεγάλη είναι η αξία του ακινήτου τόσο πιο υψηλός θα είναι ο φόρος. Αυτό σημαίνει ότι αν κάποιος έχει δύο ακίνητα αξίας το καθένα 250.000 ευρώ , δεν θα επιβαρυνθεί με τον νέο αυτόν φόρο ακόμη και αν το άθροισμα της αντικειμενικής αξίας της ατομικής περιουσίας του ανέρχεται σε 500.000 ευρώ , δηλαδή πάνω από 400.000 ευρώ .

Ελαφρύτερος ο νέος ΕΜΦΟΑ για 8 στους 10 ιδιοκτήτες – Πληρωμή σε 10 δόσεις από τον Μάιο

Οι μεγαλοϊδιοκτήτες

Αμέσως μετά τις εξαγγελίες του Πρωθυπουργού ο πρόεδρος του ΣΥΡΙΖΑ Αλέξης Τσίπρας δήλωσε ότι «η ανακοίνωση για μειώσεις στον ΕΝΦΙΑ έχει για άλλη μια φορά λίγους αποδέκτες και κυρίως τις μεγάλες ιδιοκτησίες, αφού ουσιαστικά απαλλάσσει τους μεγαλοϊδιοκτήτες από τον συμπληρωματικό φόρο. Για τις μικρές και μεσαίες ιδιοκτησίες, δηλαδή τη συντριπτική πλειοψηφία, απλά προσπαθεί να μετριάσει τις υπέρογκες επιβαρύνσεις που έρχονται με τις νέες αντικειμενικές αξίες που τίθενται σε ισχύ».

Οι έκπτω σεις

Απαντώντας ο υπουργός Οικονομικών Χρήστος Σταϊκούρας έκανε εκτενείς ανακοινώσεις για τις αλλαγές και έδωσε παραδείγματα που αφορούν τη μεγάλη πλειοψηφία των ιδιοκτητών. Συγκεκριμένα επεκτείνεται η έκπτωση φόρου 30%, που ισχύει σήμερα για ακίνητη περιουσία έως 60.000 ευρώ , στα 100.000 ευρώ , καλύπτοντας πλέον το 65% των φορολογουμένων, έναντι 54% μέχρι πρότινος. Δηλαδή, για 733.000 φυσικά πρόσωπα – κυρίως τα χαμηλότερα και μεσαία εισοδήματα – αυξάνεται το ποσοστό της έκπτωσης. Επίσης, αυξάνεται από το 20% στο 25% η έκπτωση φόρου για φορολογουμένους με αξία ακίνητης περιουσίας από 100.001 έως 150.000 ευρώ . Στην κατηγορία αυτή ανήκουν περίπου 400.000 ιδιοκτήτες.

Κλίμακες

Παράλληλα, μειώνονται σημαντικά οι συντελεστές βασικού φόρου κτισμάτων, με έμφαση στις ζώνες χαμηλότερης και μεσαίας αξίας, έτσι ώστε το 65% των παλαιών ζωνών να έχει μείωση, το 34% να μείνει σταθερό και μόλις το 1% να δει αύξηση. Παράλληλα, αρκετές κλίμακες χαμηλών και μεσαίων ζωνών ενοποιούνται στα επίπεδα της χαμηλότερης κλίμακας.

Σύμφωνα με την κλίμακα ΕΝΦΙΑ που παρουσιάζει σήμερα «Το Βήμα της Κυριακής», όσοι έχουν ακίνητα σε περιοχή με τιμή ζώνης έως 1.050 ευρώ θα επιβαρυνθούν με ΕΝΦΙΑ 2 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο από 2,9 ευρώ πέρυσι.

Ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές με τιμή ζώνης από 1.051 έως 1.500 ευρώ θα επιβαρυνθούν με ΕΝΦΙΑ 2,8 ευρώ ανά τ.μ. από 3,7 ευρώ ανά τ.μ. πέρυσι, ενώ όσοι βρίσκονται σε τιμές ζώνης από 1.501 έως 2.000 ευρώ ανά τ.μ. και από 2.001 έως 2.500 ευρώ ανά τ.μ. θα επιβαρυνθούν με ΕΝΦΙΑ 3,7 ευρώ ανά τ.μ. αντί για 4,5 και 6 ευρώ ανά τ.μ. αντίστοιχα πέρυσι.

Ποιοι απαλλάσσονται

Τα όρια των φοροαπαλλαγών που ισχύουν τόσο για την πλήρη απαλλαγή όσο και για έκπτωση 50% θα ισχύσουν και για το 2022, αλλά θα ληφθούν υπ' όψιν τα εισοδήματα του 2020, δηλαδή αυτά που έχουν προκύψει κατά την υποβολή των περυσινών φορολογικών δηλώσεων.

Σύμφωνα με το αρχικό σχέδιο της κυβέρνησης, εξεταζόταν η αύξηση τόσο των εισοδηματικών όσο και των περιουσιακών κριτηρίων προκειμένου να καλυφθεί η μεγάλη αύξηση των αντικειμενικών αξιών. Τελικά αυτό πάγωσε και θα ισχύσουν τα όρια που εφαρμόζονται τα τελευταία χρόνια, δηλαδή εισόδημα έως 12.000 ευρώ τον χρόνο για τετραμελή οικογένεια και αντικειμενική αξία ακινήτων έως 200.000 ευρώ. Πλήρη απαλλαγή ΕΝΦΙΑ έχουν οι τρίτεκνοι, οι πολύτεκνοι και άτομα με αναπηρία άνω του 80%.

Ωστόσο ερωτηματικό παραμένει πόσοι κινδυνεύουν να βρεθούν εκτός της φοροαπαλλαγής του 50% λόγω αύξησης των αντικειμενικών αξιών.

Κατά την περυσινή εκκαθάριση, 1.272.745 νοικοκυριά είχαν μειωμένο φόρο κατά 50% και πλήρωσαν συνολικά 80 εκατ. ευρώ, ενώ για 62.326 ιδιοκτήτες προέκυψε μηδενικός ΕΝΦΙΑ.

Μειώνεται ο φόρος των οικοπέδων

Μειώνονται σημαντικά οι συντελεστές του βασικού φόρου οικοπέδων, έτσι ώστε το 91% των παλαιών ζωνών να έχει μείωση, το 7% να μείνει σταθερό και μόλις το 2% να δει αύξηση. Η βεβαίωση επί του βασικού φόρου οικοπέδων μειώνεται, πλέον, μεσοσταθμικά περίπου κατά 50%.

9 παραδείγματα υπολογισμού του νέου φόρου

1. Διαμέρισμα 3ου ορόφου, 90 τ.μ., στο Περιστέρι, 15ετίας, με τιμή ζώνης 1.110 ευρώ ανά τ.μ. το 2021, επιβαρύνθηκε πέρυσι με ΕΝΦΙΑ 296 ευρώ. Το 2022 η τιμή ζώνης αυξήθηκε κατά 31,8% και διαμορφώθηκε σε 1.450 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Ο φόρος που αναλογεί εφέτος είναι 210 ευρώ, μειωμένος κατά 29% σε σύγκριση με το 2021.

2. Διαμέρισμα 3ου ορόφου, 110 τ.μ., στη Νέα Σμύρνη, 15ετίας, με τιμή ζώνης 1.200 ευρώ ανά τ.μ. το 2021, επιβαρύνθηκε πέρυσι με ΕΝΦΙΑ 362 ευρώ. Το 2022 η τιμή ζώνης αυξήθηκε κατά 25% και διαμορφώθηκε σε 1.500 ευρώ. Ο φόρος που αναλογεί εφέτος είναι 257 ευρώ, μειωμένος κατά 29,05% σε σύγκριση με πέρυσι.

3. Διαμέρισμα 1ου ορόφου, 150 τ.μ., στη Σητεία Κρήτης, 15ετίας, με τιμή ζώνης 850

ευρώ ανά τ.μ. το 2021, επιβαρύνθηκε πέρυσι με ΕΝΦΙΑ 383 ευρώ . Το 2022 η τιμή ζώ νης αυξήθηκε κατά 23,5% και διαμορφώθηκε σε 1.200 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Ο φόρος που αναλογεί εφέτος είναι 231 ευρώ , μειωμένος κατά 39,7% σε σύγκριση με το 2021.

4. Διαμέρισμα 3ου ορόφου, 100 τ.μ., στο Ελληνικό, 15ετίας, με τιμή ζώ νης 1.400 ευρώ ανά τ.μ. το 2021, επιβαρύνθηκε πέρυσι με ΕΝΦΙΑ 329 ευρώ . Το 2022 η τιμή ζώ νης εκτινάχθηκε στα 2.600 ευρώ ανά τ.μ. (αύξηση 85,8%). Ο φόρος που αναλογεί εφέτος είναι 400 ευρώ , αυξημένος κατά 21,6% σε σύγκριση με πέρυσι.

5. Διαμέρισμα 1ου ορόφου, 120 τ.μ., στη Νέα Φιλαδέλφεια, 20ετίας, με τιμή ζώ νης 1.200 ευρώ ανά τ.μ. το 2021, επιβαρύνθηκε πέρυσι με ΕΝΦΙΑ 373 ευρώ . Το 2022 η τιμή ζώ νης αυξήθηκε κατά 25%, για να διαμορφωθεί σε 1.500 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Ο φόρος που αναλογεί εφέτος είναι 282,2 ευρώ , μειωμένος κατά 24,3% σε σύγκριση με το 2021.

6. Διαμέρισμα 1ου ορόφου, 100 τ.μ., στη Νέα Σμύρνη, 20ετίας, με τιμή ζώ νης 1.200 ευρώ ανά τ.μ. το 2021, επιβαρύνθηκε πέρυσι με ΕΝΦΙΑ 311 ευρώ . Το 2022 η τιμή ζώ νης αυξήθηκε κατά 25%, για να διαμορφωθεί σε 1.500 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Ο φόρος που αναλογεί εφέτος είναι 235 ευρώ , μειωμένος κατά 24,3% σε σύγκριση με πέρυσι.

7. Διαμέρισμα 1ου ορόφου, 110 τ.μ., στο Λαύριο, 20ετίας, με τιμή ζώ νης 1.100 ευρώ ανά τ.μ. το 2021, επιβαρύνθηκε πέρυσι με ΕΝΦΙΑ 342 ευρώ . Το 2022 η τιμή ζώ νης αυξήθηκε κατά 18,2%, για να διαμορφωθεί σε 1.300 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Ο φόρος που αναλογεί εφέτος είναι 259 ευρώ , μειωμένος κατά 24,3% σε σύγκριση με το 2021.

8. Διαμέρισμα 1ου ορόφου, 200 τ.μ., στον Πλατύ Γιαλό της Μυκόνου, 20ετίας, με τιμή ζώ νης 2.500 ευρώ ανά τ.μ. το 2021, επιβαρύνθηκε πέρυσι με ΕΝΦΙΑ 1.828 ευρώ . Το 2022, με την τιμή ζώ νης να αυξάνεται κατά 30% και να διαμορφώνεται στα 3.250 ευρώ ανά τ.μ., ο φόρος που αναλογεί είναι 2.424 ευρώ , αυξημένος κατά 32,60% σε σύγκριση με πέρυσι.

9. Διαμέρισμα 1ου ορόφου, 100 τ.μ., στη Σαντορίνη, 20ετίας, με τιμή ζώ νης 4.950 ευρώ ανά τ.μ. το 2021, επιβαρύνθηκε πέρυσι με ΕΝΦΙΑ και συμπληρωματικό φόρο 1.744 ευρώ . Το 2022, με την τιμή ζώ νης να αυξάνεται κατά 100 ευρώ στα 5.050 ευρώ (+2%), ο φόρος που θα προκύψει, μετά και την επιβολή του νέου φόρου επί αξίας ακινήτου λόγω του ότι η αντικειμενική αξία ξεπερνά το όριο των 400.000 ευρώ , ανέρχεται σε 1.992 ευρώ , αυξημένος κατά 14,21% σε σύγκριση με πέρυσι.

(in.gr)