



Τα πάνω κάτω στη φορολογία ακινήτων αναμένεται να φέρουν οι νέες αντικειμενικές... αξίες που ετοιμάζει η αρμόδια επιτροπή του υπουργείου Οικονομικών.

Όπως αναφέρει η «Ημερησία», οι νέες τιμές της εφορίας για τα ακίνητα υπολογίζεται να είναι έτοιμες μέχρι το τέλος Ιουνίου και να τεθούν σε ισχύ από την 1η Ιουλίου. Πάνω στις νέες αναπροσαρμοσμένες τιμές θα υπολογιστεί και ο φόρος ακινήτων που θα κληθούν να πληρώσουν από το φθινόπωρο περίπου 6 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων.

Μένει ο ΕΝΦΙΑ φέτος λόγω εσόδων

Το επικρατέστερο σενάριο θέλει να διατηρείται ο ΕΝΦΙΑ φέτος, καθώς εξασφαλίζει έσοδα ύψους 2,6 δισ. ευρώ και να αναβάλλεται για το 2016 η εφαρμογή του νέου Φόρου Ακίνητης Περιουσίας που θα προβλέπει με βάση τα σενάρια που επεξεργάζονται στην Καραγιώργη Σερβίας ένα ατομικό αφορολόγητο όριο περιουσίας στα επίπεδα των 50.000 ευρώ.

Σύμφωνα με πληροφορίες, το σχέδιο για την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών προβλέπει:

1. Μείωση 20% κατά μέσο όρο των αντικειμενικών αξιών στις περιοχές που οι τιμές ζώνης που εφαρμόζει η εφορία είναι υψηλότερες από τις εμπορικές αξίες. Αυτό σημαίνει ότι στις περιοχές που οι αντικειμενικές αξίες υπερβαίνουν κατά πολύ τις τιμές που επικρατούν στην αγορά, το ποσοστό της μείωσης των τιμών θα είναι μεγαλύτερο, ενώ αντίθετα σε περιοχές που η διαφορά είναι μικρή η μείωση των τιμών ζώνης θα είναι κάτω από 20%. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας, οι αντικειμενικές αξίες είναι σήμερα περίπου 15%-20% υψηλότερες κατά μέσο όρο σε σχέση με τις πραγματικές. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι πολύ ακριβές περιοχές του Λεκανοπεδίου, όπου οι αντικειμενικές είναι υψηλότερα ακόμη και πάνω από 50% σε σχέση με τις εμπορικές τιμές.

2. «Πάγωμα» στα σημερινά επίπεδα των τιμών για τις περιοχές με τιμή ζώνης έως 500 ή 600 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Σε πολλές περιοχές της χώρας κυρίως της επαρχίας αλλά και του Λεκανοπεδίου (Ιλίου, Κερατσίνι, Νίκαια) οι αντικειμενικές αξίες είναι ιδιαίτερα χαμηλές και υπολείπονται σημαντικά των εμπορικών τιμών. Στις περιοχές αυτές, οι τιμές θα έπρεπε να αυξηθούν ακόμη και πάνω από 50% για να προσεγγίσουν τις τιμές της αγοράς. Ωστόσο για να μην επιβαρυνθούν οι ιδιοκτήτες ακινήτων από την αύξηση των τιμών, που θα ανέβαζαν τους φόρους ακινήτων στο υπουργείο Οικονομικών, προανατολίζονται να παραμείνουν αμετάβλητες.

3. Αύξηση των τιμών σε πολλές περιοχές της χώρας που οι τιμές πώλησης των ακινήτων (νεόδμητων) παραμένουν σε υψηλά επίπεδα. Πρόκειται κυρίως για περιοχές που γνώρισαν ταχύτατη ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια χωρίς αυτή να αποτυπώνεται και στις αντικειμενικές αξίες.

Επεξεργασία στοιχείων

Η αρμόδια επιτροπή που ετοιμάζει τις νέες αξίες επεξεργάζεται τα στοιχεία που διαθέτει η Τράπεζα της Ελλάδας για τις εμπορικές τιμές των ακινήτων καθώς και τα στοιχεία που έχουν στη διάθεσή τους οι εφορίες, τα επιμελητήρια και οι δήμοι σε ολόκληρη τη χώρα. Οι σκληρές ταμειακές και δημοσιονομικές συνθήκες δεν αφήνουν περιθώρια στην κυβέρνηση για μεγάλο «κούρεμα» των αντικειμενικών αξιών στα επίπεδα των εμπορικών τιμών, καθώς κάτι τέτοιο θα οδηγήσει σε σημαντική απώλεια εσόδων. Μάλιστα, πληροφορίες αναφέρουν ότι το σχέδιο που επεξεργάζεται η κυβέρνηση σε συνδυασμό με τη μείωση των

αντικειμενικών αξιών στηρίζεται στην εισπραξη εσόδων ελαφρώς χαμηλότερα από τα 2,65 δισ. ευρώ που απέφερε στα ταμεία του Δημοσίου ο ΕΝΦΙΑ του 2014.

Η άνοδος και η πτώση της κτηματαγοράς

Σήμερα οι αντικειμενικές αξίες παραμένουν στα παράλογα ύψη του 2007, όταν η αγορά των ακινήτων γνώριζε «ημέρες δόξας». Την περίοδο 1993 - 2007 υπήρξε μία περίοδος έντονης αύξησης των τιμών των ακινήτων.

Σύμφωνα με τον δείκτη τιμών της Τράπεζας της Ελλάδας, οι τιμές των ακινήτων στην περιοχή της Αθήνας αυξήθηκαν κατά 308%, στην περιοχή της Θεσσαλονίκης κατά 300% και στις άλλες αστικές περιοχές κατά 210,5%. Βασικός παράγοντας που συνέβαλε στην αύξηση των τιμών των ακινήτων ήταν η πτώση των επιτοκίων και η εύκολη πρόσβαση των ιδιωτών σε τραπεζικό δανεισμό.

Οι τιμές των ακινήτων κορυφώθηκαν κατά τη διάρκεια της διετίας 2007 - 2008, με τη μεγαλύτερη αύξηση να καταγράφεται στο πρώτο εξάμηνο του 2008. Μετά ξεκίνησε η κατακόρυφη πτώση. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, το 2009 οι τιμές των ακινήτων υποχώρησαν κατά 4,3%, το 2010 κατά 4,4%, το 2011 κατά 5,5%, το 2012 κατά 11,8%, το 2013 μειώθηκαν κατά 10,9%, ενώ το 2014 η πτώση έφθασε στο 7,5%.

Σε λιγότερες δόσεις η πληρωμή του φόρου ακινήτων

Οι νέες αντικειμενικές αξίες αναμένεται να καθυστερήσουν φέτος τη διαδικασία εισπραξης των εσόδων από τη φορολόγηση των ακινήτων. Όπως όλα δείχνουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων θα κληθούν στην καλύτερη περίπτωση να αρχίσουν να πληρώνουν τον φόρο για την ακίνητη περιουσία τους τον Σεπτέμβριο.

Η οριστική απόφαση της κυβέρνησης για το εάν θα διατηρηθεί και φέτος ο ΕΝΦΙΑ παραπέμπεται για το δεύτερο εξάμηνο του τρέχοντος έτους και θα εξαρτηθεί από την πορεία εκτέλεσης του φετινού προϋπολογισμού.

Σε περίπτωση, λοιπόν, που διαπιστωθεί ότι είναι αναγκαίο να εισπραχθεί και φέτος ο ΕΝΦΙΑ, η διαδικασία βεβαίωσης του φόρου θα ξεκινήσει τον Αύγουστο, οπότε τα χρονικά περιθώρια εισπραξης του θα είναι πολύ στενά. Ενώ ο αρχικός σχεδιασμός προέβλεπε την εισπραξη του ΕΝΦΙΑ σε οκτώ ίσες μηνιαίες δόσεις από τον Μάιο μέχρι τον Δεκέμβριο του 2015, τώρα λόγω της καθυστέρησης οι δόσεις θα περιοριστούν στην καλύτερη περίπτωση σε έξι από τον Σεπτέμβριο μέχρι και τον Φεβρουάριο του 2016.

Σημειώνεται ότι ο ΕΝΦΙΑ επιβαρύνει όλα τα ακίνητα (κατοικίες, οικόπεδα, αγροτεμάχια, γραφεία, καταστήματα), ενώ ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται επί της συνολικής ακίνητης περιουσίας εφόσον η αντικειμενική τους αξία ξεπερνά τα 300.000 ευρώ.

Οι φόροι που βαρύνουν τις αγοραπωλησίες ακινήτων

Στις αγοραπωλησίες ακινήτων εφαρμόζονται σήμερα δύο φόροι ανάλογα με τον αν η κατοικία που αγοράζεται είναι νεόδμητη ή μεταχειρισμένη, πρώτη ή δευτερεύουσα. Συγκεκριμένα:

1. Φόρος μεταβίβασης ακινήτων. Ο φόρος επιβάλλεται με συντελεστή 3% στις μεταβιβάσεις:

- Πρώτης κατοικίας. Ο φόρος εφαρμόζεται στο ποσό της αξίας που υπερβαίνει τα αφορολόγητα όρια τα οποία ανέρχονται σε 200.000 ευρώ για τον άγαμο και σε 250.000 ευρώ για τον έγγαμο. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του. Σε περίπτωση αγοράς κατοικίας, στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μιας θέσης στάθμευσης και ενός αποθηκευτικού χώρου, για επιφάνεια εκάστου έως 20 τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.

- Οικοπέδων, αγροτεμαχίων. Για αγορά οικοπέδου το αφορολόγητο όριο ανέρχεται σε 50.000 ευρώ για τον άγαμο και σε 100.000 ευρώ για τον έγγαμο. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 10.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά αυτού και κατά

15.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

- Δευτερεύουσας κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης με άδεια κατασκευής έως 31 Δεκεμβρίου 2005.

- Παλαιών κτισμάτων με άδεια κατασκευής έως 31 Δεκεμβρίου 2005.

2. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας: Με ΦΠΑ 23% επιβαρύνεται σήμερα η αγορά νεόδμητων ακινήτων (πλην της πρώτης κατοικίας) με άδεια κατασκευής από την 1η Ιανουαρίου 2006 και μετά. Επίσης με ΦΠΑ 23% επιβαρύνεται ο οικοπεδούχος στην περίπτωση της αντιπαροχής. Με την υιοθέτηση ενός ενιαίου συντελεστή ΦΠΑ στα επίπεδα του 18% τότε αυτόματα θα μειωθούν και οι τιμές πώλησης των νεόδμητων ακινήτων.

Στα 50.000 ευρώ το ατομικό αφορολόγητο όριο

Μπορεί ακόμη να μην υπάρχει οριστική απόφαση για το εάν θα διατηρηθεί φέτος ο ΕΝΦΙΑ ή αν θα επιβληθεί ο νέος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας, αλλά στο υπουργείο Οικονομικών έχουν ξεκινήσει να καταστρώνουν σενάρια για τον νέο φόρο ακίνητης περιουσίας που θα αντικαταστήσει τον ΕΝΦΙΑ.

Σε κάθε περίπτωση «κλειδί» για τη διαμόρφωση των βασικών χαρακτηριστικών του νέου φόρου ακινήτων, όπως το ύψος του αφορολόγητου ορίου και οι νέοι συντελεστές της κλίμακας, θα αποτελέσουν οι νέες αντικειμενικές αξίες των ακινήτων. Με βάση ένα από τα σχέδια που βρίσκεται στο τραπέζι των συζητήσεων προβλέπει την καθιέρωση ατομικού αφορολόγητου ορίου στα επίπεδα των 50.000 ευρώ. Αυτό σημαίνει ότι για ένα ζευγάρι το οικογενειακό αφορολόγητο όριο περιουσίας θα διαμορφωθεί στις 100.000 ευρώ.

Τέσσερις στους δέκα δεν πληρώ νουν

Σε περίπτωση που το αφορολόγητο όριο διαμορφωθεί στις 50.000 ευρώ, τότε το 41,7% των

ιδιοκτητών ακινήτων δεν θα πληρώσει φόρο. Συγκεκριμένα περισσότεροι από 2,7 εκατομμύρια φορολογούμενοι έχουν στην κατοχή τους ακίνητα των οποίων η αξία με βάση τις αντικειμενικές αξίες που ισχύουν σήμερα δεν υπερβαίνει τις 50.000 ευρώ. Με τη μείωση των αντικειμενικών αξιών θα αυξηθεί ο αριθμός των φορολογούμενων που διαθέτουν μικρής αξίας περιουσία.

Βέβαια μια τέτοια εξέλιξη, στον βαθμό που παραμένει αναλλοίωτος ο εισπρακτικός στόχος του νέου φόρο ακινήτων (στα 2,650 δισ. ευρώ όπως ο ΕΝΦΙΑ), θα σήμαινε μεγάλες επιβαρύνσεις για τους ιδιοκτήτες μεσαίας και μεγάλης ακίνητης περιουσίας. Ο νέος φόρος θα υπολογίζεται με προοδευτική κλίμακα, με πολλούς συντελεστές και ο ανώτερος συντελεστής ενδεχομένως θα φθάνει στο 2%. Επίσης αναμένεται να επανεξεταστούν οι απαλλαγές και οι εκπτώσεις που ισχύουν σήμερα για τον ΕΝΦΙΑ και μελετάται η απαλλαγή των αγροτεμαχίων που καλλιεργούνται.

Πάντως, με βάση το ατομικό αφορολόγητο θα μπορεί ένας φορολογούμενος να μην πληρώσει φόρο για την πρώτη του κατοικία ή ακόμη και για το σύνολο της περιουσίας του. Για παράδειγμα έστω ότι κάποιος διαθέτει μια πρώτη κατοικία μικρής αντικειμενικής αξίας και ένα αγροτεμάχιο. Αν το άθροισμα της αντικειμενικής αξίας αυτών των δύο είναι κάτω από το αφορολόγητο που θα θεσπιστεί, τότε ο φορολογούμενος δεν θα πληρώσει φόρο ούτε για το ένα ούτε για το άλλο. Αν όμως διαθέτει μία μόνο πρώτη κατοικία η οποία θα ξεπερνά το αφορολόγητο που θα καθοριστεί, τότε θα επιβάλλεται φόρος στο ύψος της αξίας που υπερβαίνει το αφορολόγητο όριο.

Ποιοι φόροι μειώνονται

Η μείωση των αντικειμενικών τιμών αναμένεται να οδηγήσει σε:

- Μείωση των εσόδων από τον φόρο ακινήτων καθώς βάση για τον υπολογισμό του φόρου θα αποτελέσουν οι χαμηλότερες αντικειμενικές αξίες.
- Μείωση των εσόδων από όλους τους φόρους μεταβίβασης (αγοραπωλησίες, γονικές παροχές, δωρεές, κληρονομίες).

- Μείωση των τεκμηρίων διαβίωσης για τις κατοικίες και μείωση των τεκμαρτών εισοδημάτων που προκύπτουν από τη δωρεάν παραχώρηση και την ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτων, τα οποία υπολογίζονται στο 3% των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων.