



Ανοιχτό το ενδεχόμενο και επιστροφής χρημάτων από το δημόσιο λόγω αλλαγών στον συμπληρωματικό Φόρο Ακινήτων - Κίνδυνος αυξήσεων για λαϊκές περιοχές με ήδη χαμηλές αντικειμενικές - Ζημιά δεκάδων εκατομμυρίων για δήμους από αναπροσαρμογές στα δημοτικά Τέλη Ακίνητης Περιουσίας....

«Γραμμή άμυνας» για να αποφύγουν να επιστρέψουν φόρους ή να μην χάσει το δημόσιο τα 2,65 δισ. ευρώ που υπολογίζει να εισπράξει το υπουργείο Οικονομικών από ΕΝΦΙΑ και το 2016, χαράζουν στην κυβέρνηση, μετά την απόφαση που εξέδωσε η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας και διατάζει να αλλάξουν άμεσα οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, για να προσαρμοστούν στα πραγματικά δεδομένα και τις εμπορικές αξίες του 2015.

Το πρόβλημα για την κυβέρνηση είναι πολλαπλό:

- Η απόφαση έχει αναδρομική ισχύ από τον Μάιο του 2015

- Επηρεάζονται ο ΕΝΦΙΑ και δεκάδες άλλοι φόροι και αμοιβές που εξαρτώνται από τις αντικειμενικές αξίες

- Μπλοκάρονται οι πλειστηριασμοί, καθώς θα πρέπει να υπολογιστεί νέα τιμή εκκίνησης

- Επηρεάζονται οι αγοραπωλησίες στις περιπτώσεις που τιμές και αμοιβές θα πρέπει να υπολογιστούν με τα νέα δεδομένα.

Εκτός από οικονομικό, το πρόβλημα είναι για την κυβέρνηση και πολιτικό. Όπως φαίνεται από τις πρώτες συνεδριάσεις Επιτροπών αλλαγής των αντικειμενικών αξιών, που ήδη συγκροτήθηκαν σε όλη τη χώρα, αν οι αντικειμενικές αξίες πλησιάσουν τις εμπορικές, τότε ελαφρύνονται οι κάτοικοι των προνομιούχων περιοχών και επιβαρύνονται ή δεν έχουν όφελος οι κάτοικοι στις υποβαθμισμένες περιοχές. Την διαπίστωση αυτή έκανε την περίοδο των εκλογών και η πρώτη αναπληρωτής υπουργός Οικονομικών Νάντια Βαλαβάνη, που προειδοποίησε για το ενδεχόμενο να μεταφερθούν βάρη στους φτωχότερους.

Επί της ουσίας, στο υπουργείο Οικονομικών ετοιμάζονται για τις αλλαγές αυτές και κάνουν ήδη τους λογαριασμούς τους, για το πώς επηρεάζει τα κρατικά ταμεία η απόφαση του ΣτΕ:

- Στα έσοδα του 2015, πιστεύουν πως η «ζημιά» θα περιοριστεί σε κάποια λίγα εκατομμύρια ευρώ που θα χρειαστεί να τα επιστρέψουν το δημόσιο και οι ΟΤΑ.

- Για το 2016, σχεδιάζουν έναν νέο φόρο ακίνητης περιουσίας που θα ξεπερνά τον σκόπελο για να μην χάσει το κράτος τα τουλάχιστον 2,65 δισ. ευρώ που εισπράττει ετησίως από την πηγή αυτή.

Τι θα περιμένουν πολίτες και επιχειρήσεις για φέτος;

1. Η κυβέρνηση θα ζητήσει την εισήγηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους για να διαπιστωθεί αν θα πρέπει ή όχι να επιστρέψει ΕΝΦΙΑ που πλήρωσαν φέτος οι φορολογούμενοι. Η απόφαση ισχύει μεν αναδρομικά από τις 21 Μαΐου 2015 (δηλαδή πολύ πριν εκδοθούν τα εκκαθαριστικά) αλλά ο ΕΝΦΙΑ επιβάλλεται με βάση τις αντικειμενικές τιμές που ίσχυαν κάθε 1η Ιανουαρίου.

Ωστόσο οι ιδιοκτήτες που είχαν προσφύγει από το 2013, είχαν πετύχει αρχική απόφαση το 2014. Ενδεχομένως οι προσφεύγοντες να βρουν νομικό πάτημα σε αυτό για να στραφούν κατά του δημοσίου που καθυστέρησε να διορθώσει τις αντικειμενικές τιμές της εφορίας, πριν την 1η Ιανουαρίου 2015.

Σε κάθε περίπτωση, η αυξομείωση των αντικειμενικών αξιών επηρεάζει κατά κύριο λόγο τον συμπληρωματικό Φόρο Ακινήτων που πληρώνουν όσοι έχουν μεγάλες περιουσίες, από 300.000 ευρώ και άνω. Εφόσον οι αντικειμενικές μειωθούν στις ακριβές περιοχές, το δημόσιο ενδεχομένως να αναγκαστεί να επιστρέψει και χρήματα.

Για τους μικροϊδιοκτήτες, δεν προκύπτουν οφέλη. Ο βασικός φόρος ΕΝΦΙΑ δεν υπολογίζεται απευθείας στην αντικειμενική τιμή, αλλά καθορίζει μόνον το κλιμάκιο και τον συντελεστή φορολόγησης.

Για παράδειγμα, σε μια μεσαία περιοχή (πχ το Παλαιό Φάληρο) με αντικειμενική τιμή ζώνης 1750 ευρώ, μείωση θα προέκυπτε μόνον αν οι αντικειμενική έπεφτε κατά 20% και άνω. Με μείωση 10%, η αντικειμενική τιμή δεν πέφτει κάτω από τα 1.500 ευρώ, για να αλλάξει και ο συντελεστής φορολόγησης.

Όφελος θα έβλεπαν μόνον όσοι, μετά από τη μείωση η αντικειμενική τιμή έπεφτε κάτω από τα 1.000 ή τα 1.500 ευρώ.

Αντιθέτως σε αρκετές λαϊκές περιοχές και συνοικίες όπου οι αντικειμενικές τιμές ήταν ήδη χαμηλές, ενδεχομένως να διαπιστωθεί και υπέρβαση του ορίου των 1.000 ή 1.500 ευρώ, δηλαδή αυξήσεις!

2. Μειώσεις και αναδρομικά θα πρέπει να ισχύσουν για τα δημοτικά Τέλη Ακίνητης Περιουσίας που εισπράττουν οι δήμοι, είτε μέσω λογαριασμών ΔΕΗ, είτε από τα καταστήματα. Ειδικά για τα νοικοκυριά, οι διαφορές μπορεί να μην ξεπερνάνε τα 50 ή 100 ευρώ. Η «ζημιά» για τους δήμους όμως μπορεί να ανέλθει έτσι σε κάποιες δεκάδες εκατομμύρια, που θα τα αναζητήσουν με άλλους τρόπους, είτε από τον κρατικό προϋπολογισμό, είτε από αύξηση της φορολογίας σε τοπικό επίπεδο (με μεγαλύτερους συντελεστές κλπ).

3. Επιστροφή φόρου αναμένεται να μπορούν να διεκδικήσουν όσοι έκαναν μεταβιβάσεις και γονικές παροχές ακινήτων, από το καλοκαίρι και μετά. Εφόσον πλήρωσαν με αυξημένες τιμές της εφορίας, τα χρήματα αυτά θεωρούνται ως αχρεωστήτως καταβληθέντα και θα πρέπει να τους επιστραφούν.

Άγνωστο παραμένει όμως αν και το δημόσιο θα αναζητήσει επιπλέον φόρους, για μεταβιβάσεις ακινήτων που μετά τις αλλαγές διαπιστωθεί πως ήταν... χαμηλότερες από τις "κανονικές".

Ζήτημα γεννάται σε τέτοιες περιπτώσεις όμως και για τις αμοιβές συμβολαιογράφων κλπ, εφόσον υπολογίστηκαν με βάση την αντικειμενική.

Για το 2016, ο ΕΝΦΙΑ επανασχεδιάζεται εκ βάθρων, οπότε και δεν θα υπάρξει περίπτωση να μην εισπραχθούν τα 2,65 δισ. ευρώ. Το ζήτημα είναι «ποιος θα πληρώσει το μάρμαρο» εφόσον οι φτωχικές συνοικίες, αλλά και οι πιο ακριβές, θα πλησιάσουν σε αξία τις μεσαίες.

Ωστόσο θα υπάρξουν ανατροπές σε άλλους φόρους που βαρύνουν τα ακίνητα και επηρεάζονται άμεσα από τις αλλαγές στις αντικειμενικές τιμές των ακινήτων. Πρόκειται για τον φόρο μεταβίβασης, τον φόρο κληρονομιών, γονικών παροχών και δωρεών, τα τεκμήρια διαβίωσης, τον ΦΠΑ και το ΤΑΠ.

Σε κάθε περίπτωση, σε όποιες περιπτώσεις οι αγοραπωλησίες και οι φόροι ακινήτων υπολογίζονται με βάση την πραγματική αξία και όχι στην αντικειμενική (πχ φόρος υπεραξίας στις πωλήσεις) δεν φαίνεται να επηρεάζονται δραστικά από την δικαστική εμπλοκή.