





**Οι οριστικές αποφάσεις για τους νέους συντελεστές υπολογισμού τόσο του ΕΝΦΙΑ όσο και του συμπληρωματικού φόρου θα ληφθούν τον Ιούνιο, ύστερα και από διαπραγμάτευση με τους εκπροσώπους των θεσμών, οι οποίοι ζητούν διαβεβαιώσεις από την κυβέρνηση ότι οι αλλαγές στους συντελεστές δεν θα επηρεάσουν την εισπραξιμότητα του φόρου και κατά συνέπεια το ύψος των φορολογικών εσόδων, το οποίο θα πρέπει να κινηθεί σε επίπεδα ίσα ή μεγαλύτερα των 2,65 δισ. ευρώ.**

**[ανατίμηση]** Στα 650-700 δισ. ευρώ μετά την επικείμενη αναθεώρηση των τιμών ζώνης - «Σταυρόλεξο» με τους νέους συντελεστές ΕΝΦΙΑ

## 3,8 φορές το ΑΕΠ η αντικειμενική αξία της ακίνητης περιουσίας των Ελλήνων

Του Θάνου Τσίρου  
tsiros@naftemporiki.gr

Στα επίπεδα των 650-700 δισ. ευρώ -ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 3,8 φορές το ΑΕΠ της χώρας- αναμένεται να διαμορφωθεί η «αντικειμενική αξία» της ακίνητης περιουσίας των Ελλήνων φορολογουμένων μετά την επικείμενη αναθεώρηση των τιμών ζώνης. Με δεδομένες τις εισηγήσεις για αυξήσεις στις τιμές τουλάχιστον στο 60% των περιοχών της χώρας, αλλά και το γεγονός ότι στις περιοχές αυτές συγκεντρώνεται και η πλειονότητα των δικαιωμάτων επί των ακινήτων της χώρας, η ακίνητη περιουσία των Ελλήνων θα εμφανιστεί να ανατιμιάται «στα χαρτιά» κατά περίπου 50-100 δισ. ευρώ συγκριτικά με τη σημερινή «αποτίμηση». Χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η αξία των αγροτεμαχίων -τα οποία ουδέποτε αποτιμήθηκαν, δεδομένου ότι εξαιρούνται από τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου- η ακίνητη περιουσία των Ελλήνων αξίζει με βάση τις σημερινές αντικειμενικές αξίες περί τα 600 δισ. ευρώ μετά και τη μείωση που έγινε το 2016 με την «οριζόντια» περικοπή του 20%.

Το πρόβλημα για το οικονομικό επιτελείο είναι ότι δεν μπορεί να εκτιμηθεί από τώρα ποια θα είναι η επίπτωση αυτής της αύξησης της αξίας της περιουσίας στο ποσό της βεβαίωσης του ΕΝΦΙΑ. Με βάση τις πρώτες εκτιμήσεις, η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών θα φέρει σημαντική αύξηση στη βεβαίωση του κύριου φόρου, ο οποίος υπολογίζεται ανά τετραγωνικό μέτρο, αλλά και μείωση στη βεβαίωση από τον συμπληρωματικό φόρο. Αυτή η κατάσταση θα ευνοήσει περίπου 500.000 ιδιοκτήτες με ατομική περιουσία άνω των 200.000 ευρώ. Δεδομένης της πρόθεσης της κυβέρνησης τα φορολογικά βάρη να μην κατανεμηθούν στους ιδιοκτήτες της λεγόμενης «λαϊκής κατοικίας», αλλά στους έχοντες μεγάλη ακίνητη περιουσία, το βάρος θα πέσει στις αλλαγές των συντελεστών υπολογισμού τόσο του ΕΝΦΙΑ όσο και του συμπληρωματικού φόρου. Οι οριστικές αποφάσεις για τους νέ-



**Δικαιώματα επί των ακινήτων**

Σύνολο	33 εκατ. δικαιώματα
Εντός σχεδίου	17,7 εκατ. δικαιώματα
Αγροτεμάχια και ακίνητα εκτός σχεδίου	15,3 εκατ. δικαιώματα
Αποτίμηση	470 δισ. ευρώ
Μέση αξία ανά δικαίωμα	26 χιλ. ευρώ

**Νομικά πρόσωπα**

Σύνολο	616 χιλιάδες δικαιώματα
Εντός σχεδίου	444 χιλιάδες δικαιώματα
Αγροτεμάχια και ακίνητα εκτός σχεδίου	172 χιλιάδες δικαιώματα
Αποτίμηση	136 δισ. ευρώ
Μέση αξία ανά δικαίωμα	26 χιλ. ευρώ



ους συντελεστές θα ληφθούν τον Ιούνιο, ύστερα και από διαπραγμάτευση με τους εκπροσώπους των θεσμών, οι οποίοι ζητούν διαβεβαιώσεις από την κυβέρνηση ότι οι αλλαγές στους συντελεστές δεν θα επηρεάσουν την εισπραξιμότητα του φόρου και κατά συνέπεια το ύψος των φορολογικών εσόδων, το οποίο θα πρέπει να κινηθεί σε επίπεδα ίσα ή μεγαλύτερα των 2,65 δισ. ευρώ.

Η κατανομή της ακίνητης περιουσίας των Ελλήνων δεν ευνοεί την πρόθεση της κυβέρνησης να αποτρέψει τις επιβαρύνσεις των μικροϊδιοκτητών. Τα στοιχεία από την εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ δείχνουν κατακερματισμό της ιδιοκτησίας και πολύ μεγάλο αριθμό δικαιωμάτων επί των ακινήτων σε περιοχές με χαμηλή τιμή ζώνης (και κυρίως στην επαρχία), εκεί δηλαδή που υπάρχουν και οι περισσότερες πιθανότητες ανατιμήσεων. Έτσι: Τα δικαιώματα επί των ακινήτων στην Ελλάδα ανέρχονται συνολικά στα 33 εκατομμύρια. Εξ αυτών, τα 17,7 εκατομμύρια είναι ακίνητα «εντός σχεδίου» (μονοκατοικίες, διαμερίσματα, επαγγελματικές στέγες, οικόπεδα, αποθήκες κ.λπ.) και τα υπόλοιπα 15,3 εκατομμύρια αγροτεμάχια και ακίνητα εκτός σχεδίου (σ.σ. τα λεγόμενα ακίνητα του πίνακα 2 του εντύπου Ε9 τα οποία δεν έχουν αποτιμηθεί με βάση το αντικειμενικό σύστημα). Η αξία των 17,7 εκατομμυρίων δικαιωμάτων που βρίσκονται εντός αν-

τικειμενικού συστήματος, αθροισμένη, φτάνει στα 470 δισ. ευρώ, κάτι που σημαίνει ότι η μέση αξία ανά δικαίωμα περιορίζεται περίπου στα 26 χιλιάδες ευρώ.

Πολύ μικρό αριθμό δικαιωμάτων επί ακινήτων έχουν τα νομικά πρόσωπα. Στις δηλώσεις των νομικών προσώπων εμφανίζονται περίπου 616 χιλιάδες δικαιώματα, εκ των οποίων τα 444 χιλιάδες εντός σχεδίου και τα 172 χιλιάδες εκτός. Τα εντός σχεδίου αποτιμώνται βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών στα 136 δισ. ευρώ, κάτι που σημαίνει ότι η μέση αξία ανά ακίνητο στις επιχειρήσεις φτάνει στα 307 χιλιάδες ευρώ. Δηλαδή, η μέση αξία ανά δικαίωμα των νομικών προσώπων είναι 10 φορές μεγαλύτερη από τη μέση αξία ανά δικαίωμα των φυσικών προσώπων.

Ο κατακερματισμός της ακίνητης περιουσίας των φυσικών προσώπων αποτυπώνεται έντονα στα στοιχεία της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Περίπου 2,8 εκατομμύρια ιδιοκτήτες έχουν ατομική περιουσία με αντικειμενική αξία χαμηλότερη των 50.000 ευρώ, ενώ για επιπλέον 1,4 εκατομμύρια ιδιοκτήτες η αντικειμενική αξία κυμαίνεται από 50.000 έως 100.000 ευρώ. Περίπου 900.000 βρίσκονται στην περιοχή των 100-200.000 ευρώ έκαστος, ενώ οι ιδιοκτήτες με ατομική περιουσία άνω των 200.000 ευρώ είναι περίπου 500 χιλιάδες.

Ειδικά την τελευταία τριετία έχει παρατηρηθεί η τάση «διάσπασης» των ατομικών περιουσιών, καθώς ειδικά οι ιδιοκτήτες ενός ή περισσότερων ακινήτων η αξία των οποίων ξεπερνά τα 200.000 ευρώ προκειμένου να πέσουν κάτω από το όριο των 200.000 ευρώ προσπαθούν να μεταβιβάσουν είτε ολόκληρα ακίνητα είτε δικαιώματα επί των ακινήτων (π.χ. ψιλή κυριότητα, επικαρπία κ.λπ.) προκειμένου να πέσουν κάτω από το όριο των 200.000 ευρώ και να περιορίσουν τον φόρο. Δεν είναι τυχαίο ότι οι υποχρεοί σε συμπληρωματικό φόρο ήταν 502.894 το 2016 (452.989 φυσικά πρόσωπα και 49.905 νομικά πρόσωπα) και το 2017 μειώθηκαν σε λιγότερα από 500.000, με τα έσοδα από τον συμπληρωματικό φόρο να περιορίζονται τόσο σε επίπεδο φυσικών προσώπων (από τα 387 εκατ. ευρώ που ήταν η βεβαίωση του συμπληρωματικού φόρου για το 2016 έπεσε στα 382 εκατ. ευρώ το 2017) όσο και σε επίπεδο νομικών προσώπων (η βεβαίωση περιορίστηκε από τα 261 εκατ. ευρώ στα 247 εκατ. ευρώ). Το κίνητρο της διάσπασης είναι το αφορολόγητο, το οποίο είναι ατομικό. Δηλαδή το όριο των 200.000 ευρώ υπολογίζεται ξεχωριστά για τον σύζυγο και τη σύζυγο και ξεχωριστά για το κάθε παιδί. Αυτό σε επίπεδο φυσικών προσώπων, διότι στις επιχειρήσεις δεν υπάρχει αφορολόγητο και ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται από το πρώτο ευρώ.

### Οι πλέον προσοδοφόροι ΔΟΥ

Ο προβληματισμός της κυβέρνησης όσον αφορά το περιεχόμενο των εκκαθαριστικών του ΕΝΦΙΑ για τη φετινή χρονιά εντείνεται και λόγω της γεωγραφικής κατανομής της ακίνητης περιουσίας. Οι ΔΟΥ που καταλογίζουν και τα μεγαλύτερα ποσά ΕΝΦΙΑ είναι αυτές των ακριβότερων προαστίων της χώρας. Ξεχωρίζουν: 1. Η ΔΟΥ της Κηφισιάς, που βεβαιώνει περισσότερα από 106 εκατ. ευρώ σε περίπου 85 χιλιάδες ιδιοκτήτες. 2. Η ΔΟΥ της Γλυφάδας, η οποία βεβαιώνει περίπου 83 εκατ. ευρώ σε 81 χιλιάδες ιδιοκτήτες. 3. Η ΔΟΥ Ψυχικού, η οποία βεβαιώνει 86 εκατ. ευρώ σε 54 χιλιάδες ιδιοκτήτες. 4. Η ΔΟΥ Θήρας, η οποία βεβαιώνει 12 εκατ. ευρώ σε 11.600 ιδιοκτήτες. 5. Η ΔΟΥ Μυκόνου, η οποία βεβαιώνει 6,5 εκατ. ευρώ σε μόλις 5.600 ιδιοκτήτες. 6. Η Δ' ΔΟΥ Αθηνών, η οποία βεβαιώνει 68 εκατ. ευρώ σε 37 χιλιάδες ιδιοκτήτες (σ.σ.: κυρίως λόγω Ηρώδου Αττικού). Στα ακίνητα που παράγονται στη χωρική αρμοδιότητα αυτών των ΔΟΥ οι εισηγήσεις των εκτιμητών κάνουν λόγο για μειώσεις στις τιμές ζώνης (σ.σ.: πέραν ίσως της Μυκόνου και της Σαντορίνης, όπου οι αντικειμενικές αξίες αναμένεται να παραμείνουν στο ύψος τους λόγω τουρισμού), κάτι που σημαίνει ότι θα υπάρξουν και επιπτώσεις στα έσοδα. Αυτή η απόλεια εσόδων θα πρέπει να καλυφθεί από τις ανατιμήσεις που θα γίνουν στις τιμές ζώνης της επαρχίας αλλά και των φθινοτέρων περιοχών στο λεκανοπέδιο. Από τα περίπου 3,2 δισ. ευρώ που βεβαιώνονται κάθε χρόνο στους ιδιοκτήτες τα μισά αφορούν την Αττική (περίπου 1,55 δισ. ευρώ), τα 450 εκατ. ευρώ τη Μακεδονία, ενώ τα υπόλοιπα 1,2 δισ. ευρώ μοιράζονται στις υπόλοιπες Περιφέρειες.

[SID:11816712]

