

ΛΟΓΩ ΝΕΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ

Ποιοι θα πληρώσουν μεγαλύτερο ΕΝΦΙΑ

Στην αύξηση του συμπληρωματικού φόρου που καταβάλλουν όσοι έχουν ακίνητη περιουσία άνω των 200.000 ευρώ προσανατολίζεται το υπουργείο Οικονομικών, προκειμένου να μην επιβαρυνθούν με υψηλότερο ΕΝΦΙΑ τα ακίνητα των «λαϊκών» περιοχών, όπου θα αυξηθούν οι αντικειμενικές αξίες. **Σελ. 22**

Μεγαλύτερα βάρη για ακίνητη περιουσία άνω των €200.000

Αλλαγές στον ΕΝΦΙΑ λόγω νέων αντικειμενικών

Το υπουργείο Οικονομικών προσανατολίζεται να αυξήσει τον συμπληρωματικό φόρο που καταβάλλουν όσοι έχουν ακίνητη περιουσία άνω των 200.000 ευρώ, προκειμένου να μην επιβαρυνθούν με υψηλότερο ΕΝΦΙΑ τα ακίνητα των «λαϊκών» περιοχών, όπου θα αυξηθούν οι αντικειμενικές αξίες. Για τις αποκαλούμενες «λαϊκές» περιοχές ο στόχος του

υπουργείου Οικονομικών είναι οι όποιες αναπροσαρμογές των τιμών να μην αυξήσουν έστω και κατ' ελάχιστον τον ΕΝΦΙΑ, εκτιμώντας ότι, σε αντίθετη περίπτωση, το πολιτικό κόστος για την κυβέρνηση θα είναι μεγάλο.

Στο μεταξύ, υπό τον φόβο της ανόδου των αντικειμενικών αξιών έχουν αυξηθεί σημαντικά οι μεταβιβάσεις ακινήτων. **Σελ. 22**



Μεγαλύτερα βάρη για ακίνητη περιουσία άνω των 200.000 ευρώ

Ποιες αλλαγές στον ΕΝΦΙΑ εξετάζει το ΥΠΟΙΚ λόγω των νέων αντικειμενικών

Tου ΠΡΟΚΟΠΗ ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ

«Χειρουργικές» παρεμβάσεις στον κύριο ή στον συμπληρωματικό ΕΝΦΙΑ απαιτεί η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, έτσι ώστε να αποφευχθούν αυξήσεις στις λαϊκές περιοχές και κυρίως στην περιφέρεια της χώρας.

Η κυβέρνηση στην παρούσα χρονική στιγμή επιθυμεί η διαδικασία να πραγματοποιεί με πλήρη μυστικότητα, κάτια που σημαίνει ότι δεν θέλει να διαρρέουσαν οι εισηγήσεις των εκτιμών ακινήτων αλλά και οι τροποποιήσεις που θα γίνουν από τις υπηρεσίες του υπουργείου Οικονομικών. Σε κάθε περίπτωση οι νέες αντικειμενικές αξίες δεν θα είναι έτοιμες πριν από τα τέλη Απριλίου.

Στελέχη του υπουργείου αναφέρουν ότι εάν υιοθετηθούν οι τιμές των εισηγητών από την πολιτική πγεσία του υπουργείου και εφαρμοσθούν χωρίς καμία άλλη τροποποίηση, θα προκύψουν επιβαρύνσεις στον ΕΝΦΙΑ σε αρκετές περιοχές που η τιμή ζώντων στήμερα είναι στα όρια των 750 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο και μειώσεις σε άλλες περιοχές που η τιμή ζώντων κυμαίνεται μεταξύ 2.500 ευρώ και 4.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο.

Στο πλαίσιο αυτό και αφού διαπιστώθουν οι επιβαρύνσεις που προκύπτουν, θα επαναπροσδιορισθούν οι συντελεστές υπολογισμού του κύριου φόρου του ΕΝΦΙΑ και πολύ πιθανόν του συμπληρωματικού που επιβάλλεται στο σύνολο της ακίνητης περιουσίας εφόσον αυτή ξεπερνάει τις 200.000 ευρώ.

Συγκεκριμένα, ο πρώτος συντελεστής για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ ανέρχεται στα 2 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές με τιμή ζώντων έως και 500 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Με βάση τις εισηγήσεις, πολλές περιοχές που η τιμή ζώντων ήταν στα όρια των 500 ευρώ θα βρεθούν σε υψηλότερα επίπεδα. Αυτό σημαίνει ότι ο φόρος θα αυξηθεί καθώς το επόμενο κλί-



Ενδεικτικές εισηγήσεις εκτιμητών για τις νέες τιμές ζώνης

■ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ ■ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ



Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Η κυβέρνηση προσπαθεί να μην επιβαρύνει οι λαϊκές περιοχές και η περιφέρεια.

μάκιο προβλέπει συντελεστή 2,8 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Για παράδειγμα:

Διαμέρισμα πρώτου ορόφου 70 τετραγωνικών μέτρων, χωρίς πρόσωψη, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή όπου στήμερα η τιμή ζώντων ανέρχεται στα 500 ευρώ. Η έκδοση της οικοδομικής άδειας έγινε το 1990. Ο ΕΝΦΙΑ που αναλογεί στο ανωτέρω ακίνητο ανέρχεται στα 140 ευρώ. Στην περίπτωση που η τιμή ζώντων ανέλθει στα 700 ευρώ, ο ΕΦΝΙΑ θα διαμορφωθεί στα 196

ευρώ, ενώ εάν φθάσει τα 800 ευρώ η τιμή ζώντων ανά τ.μ., ο ΕΝΦΙΑ θα φθάσει τα 203 ευρώ. Αν και πρόκειται για μικρή αύξηση, ωστόσο θα προκαλέσει σε κάθε περιπτώση μεγάλα προβλήματα στο κυβερνών κόμμα καθώς ο ίδιος ο πρωθυπουργός πάντα αυτός που είχε δηλώσει ότι «ο ΕΝΦΙΑ είναι ένας φόρος παράλογος, δεν διορθώνεται, καταργείται».

Υπό αυτό το πρίσμα, οποιαδήποτε επιβάρυνση ακόμα και της τάξεως των 10 ευρώ θα δημιουργήσει κλιμακισμούς στο κυβερνών κόμμα. Στις σκέψεις λοιπόν του οικονομικού επιτελείο είναι να προχωρήσει σε μικρές αλλαγές στα κλιμάκια. Για παράδειγμα, το πρώτο κλιμάκιο που αφορά ακίνητα με τιμή ζώντων έως 500 ευρώ το τ.μ. να φθάσει ενδεχομένως τα 650 ή

700 ευρώ, με τον πρώτο συντελεστή που ανέρχεται όπως προαναφέρθηκε στα 2 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο να διατηρηθεί.

Το κενό

Μια τέτοια εξέλιξη όμως θα δημιουργούσε εισπρακτικό κενό. Στην περίπτωση αυτή το οικονομικό επιτελείο θα έπρεπε να βρει από πού θα αντλήσει το εισπρακτικό έλλειμμα που θα δημιουργηθεί. Μια λύση είναι να αυξηθούν οι συντελεστές στα υψηλότερα κλιμάκια επιβαρύνοντας κάποιες κατηγορίες με το ποσόν των 50-100 ευρώ συνολικά. Διαφορετικά, το κενό που θα δημιουργηθεί θα αντληθεί μέσω του συμπληρωματικού φόρου που επιβάλλεται στις περιουσίες άνω των 200.000 ευρώ.

Προχωρούν σε μεταβιβάσεις για να γλιτώσουν τις αυξήσεις

Υπό τον φόρο αυξήσεων στις αντικειμενικές αξίες πολλοί προχώρησαν στη μεταβίβαση των ακινήτων με στόχο να πληρώσουν λιγότερα στην εφορία ή να γλιτώσουν τον ΕΝΦΙΑ, τον κύριο φόρο ή τον συμπληρωματικό.

Μάλιστα, οι μαζικές μεταβιβάσεις ακινήτων ξεκίνησαν λίγο πριν από το τέλος του 2017 και συνεχίζονται με αρμείωτη ένταση.

Οπως προκύπτει από τα στοιχεία της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, τα έσοδα από φόρους και τέλη κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών προστίθιασαν το 2017 σημαντικά

αύξηση. Συγκεκριμένα, αυξηθήκαν κατά 31,89% και διαμορφώθηκαν σε 156,12 εκατ. ευρώ το 2017 έναντι 118,37 εκατ. ευρώ το 2016. Κύκλοι της αγοράς αναφέρουν ότι οι μεταβιβάσεις ακινήτων έγιναν με στόχο οι ιδιοκτήτες ακινήτων να πέσουν κάτω από το όριο των 200.000 ευρώ στο οποίο επιβάλλεται ο συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ, μοιράζοντας στα μέλη της οικογένειάς τους την ακίνητη περιουσία.

Το σπάσιμο της ιδιοκτησίας

κατά κύριο λόγο σε ψηλή κυριότητα και επικαρπία είναι μια μέθοδος που χρησιμοποιείται από τους υπόκειται σε καταβολή συμπληρωματικού φόρου ακινήτων υπερβαίνοντας το όριο των 200.000 ευρώ. Δεν είναι τυχαίο ότι τα έσοδα από τον συμπληρωματικό φόρο των φυσικών πρώτων ανθρώπων ανήλθαν το 2017 στα 382 εκατ. ευρώ από 387 εκατ. ευρώ το 2016 και τα αντίστοιχα των νομικών προσώπων σε 247 εκατ. ευρώ από 261 εκατ. ευρώ, με το συνολικό ποσό να περιορίζεται στα 629 εκατ. ευρώ από 649 εκατ. ευρώ το 2016.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρουσίασε η υφηγούργος Οικονομικών Κ. Παπανάτσιου, «σε ένα

60% (6.070 ζώνες) έχουμε αύξηση των αντικειμενικών αξιών που εναρμονίζονται με τις εμπορικές τιμές, σε ένα 23% (2.300) έχουμε μείωση, με το υπόλοιπο ποσοστό κληρίσεων μεταβολή».

Συγκεκριμένα παρατηρείται αύξηση στις αντικειμενικές αξίες στο Ιόνιο, στο Βόρειο Αιγαίο και γενικά στις τουριστικές περιοχές καταγράφονται οι περισσότερες αυξήσεις. Αντίθετα, μεγάλη μείωση παρατηρείται στη Δυτική Μακεδονία, στην Ανατολική Μακεδονία και τη Θράκη, ενώ στην περιοχή της Στερεάς Ελλάδας οι μειώσεις αφορούν το 34% των ζωνών.