

[ακίνητα] Θα υπάρξουν μεταβολές έως και 40%

Ανατροπές από τις νέες αντικειμενικές αξίες

Τα πάνω κάτω θα έρθουν με τις αλλαγές των αντικειμενικών αξιών που δρομολογεί το υπουργείο Οικονομικών, καθώς από τα πρώτα στοιχεία που έχουν συλλέξει οι τοπικές επιτροπές προκύπτει ότι σε ορισμένες περιοχές οι αντικειμενικές τιμές είναι χαμηλότερες των εμπορικών τιμών και άρα θα αυξηθούν, ενώ σε άλλες περιοχές ισχύει το αντίστροφο και αναμένονται μειώσεις ακόμη και πάνω από το 40%. Οι νέες τιμές εφορίας των ακινήτων θα εφαρμοστούν από τη 1-1-2018 και θα επηρεάσουν περίπου 20 φόρους και τέλη, μεταξύ των οποίων είναι και ο ΕΝΦΙΑ. Οι συγκεκριμένοι θα αυξομειωθούν ανά-

λογα με τις μεταβολές των αξιών, αλλά και ανάλογα με τις αλλαγές που θα επέλθουν στις κλίμακες φόρων και τελών. Σημειώνεται πως η κυβέρνηση έχει εξαγγείλει αλλαγές στον ΕΝΦΙΑ, με στόχο να μετατοπίσει το βάρος στις «μεγάλες» περιουσίες και να ελαφρυνθούν αντίστοιχα οι μικρές περιουσίες, ωστόσο δεν έχουν αποσαφηνιστεί ακόμη τα όρια της μικρής και της μεγάλης περιουσίας. Επίσης, δεν αποκλείονται αλλαγές και σε άλλους φόρους και τέλη, ώστε να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα των αντικειμενικών αξιών, αλλά χωρίς να μειωθούν τα έσοδα που ήδη εισπράττει το Δημόσιο. >7



[2018] Τι δείχνουν τα πρώτα στοιχεία του υπουργείου Οικονομικών

Σε ποια ακίνητα φέρνουν νέα βάρη οι αντικειμενικές

Τα πάνω κάτω θα έρθουν με τις αλλαγές των αντικειμενικών αξιών που δρομολογεί το υπουργείο Οικονομικών, καθώς από τα πρώτα στοιχεία που έχουν συλλέξει οι τοπικές επιτροπές προκύπτει ότι σε ορισμένες περιοχές οι αντικειμενικές τιμές είναι χαμηλότερες των εμπορικών τιμών και άρα θα αυξηθούν, ενώ σε άλλες περιοχές ισχύει το αντίστροφο και αναμένονται μειώσεις ακόμη και πάνω από το 40%. Οι νέες τιμές εφορίας των ακινήτων θα εφαρμοστούν από τη 1-1-2018 και θα επηρεάσουν περίπου 20 φόρους και τέλη, μεταξύ των οποίων είναι και ο ΕΝΦΙΑ. Οι συγκεκριμένοι θα αυξηθούν ανάλογα με τις μεταβολές των αξιών, αλλά και ανάλογα με τις αλλαγές που θα επέλθουν στις κλίμακες φόρων και τελών. Σημειώνεται πως η κυβέρνηση έχει εξαγγείλει αλλαγές στον ΕΝΦΙΑ, με στόχο να μετατοπίσει το βάρος στις «μεγάλες» περιουσίες και να ελαφρυνθούν αντίστοιχα οι μικρές περιουσίες, ωστόσο δεν έχουν αποσαφηνιστεί ακόμη τα όρια της μικρής και της μεγάλης περιουσίας. Επίσης, δεν αποκλείονται αλλαγές και σε άλλους φόρους και τέλη, ώστε να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα των αντικειμενικών αξιών, αλλά χωρίς να μειωθούν τα έσοδα που ήδη εισπράττει το Δημόσιο.

Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τις πρώτες διαπιστώσεις των ερευνών που έχουν ήδη κάνει οι αρ-

μόδιες υπηρεσίες του υπουργείου Οικονομικών, σε πολλές περιοχές της χώρας οι αντικειμενικές τιμές των ακινήτων εξακολουθούν να υπολείπονται των πραγματικών τιμών τους, οπότε ο νέος τρόπος προσδιορισμού των φορολογητέων αξιών των ακινήτων με βάση τις εμπορικές τιμές τους, από τη στιγμή που θα εφαρμοστεί, θα οδηγήσει τελικά σε αύξηση. Μια τέτοια εξέλιξη, όπως γίνεται αντιληπτό, αναμένεται να έχει ως συνέπεια να αυξηθούν οι επιβαρύνσεις στην απόκτηση και κατοχή ακίνητης περιουσίας για τις συγκεκριμένες περιοχές, ενώ μέχρι τώρα ήταν ωφελιμενική, καθώς οι φόροι υπολογίζονταν σε μικρότερες αξίες από τις πραγματικές. Το ενδεχόμενο να σημειωθούν αυξήσεις φορολογητέων αξιών ακινήτων σε πολλές περιοχές της χώρας εξαιτίας της εξομοίωσης των αντικειμενικών με τις πραγματικές τιμές της κτηματογοράς είχε αφήσει ανοικτό η υφυπουργός Οικονομικών Αικ. Παπανάτσιου, μιλώντας πρόσφατα σε Συνέδριο για την Αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας Prodexpo. Πάντως, σύμφωνα με την υφυπουργό, σε πολλές άλλες περιοχές της χώρας, όπου οι πραγματικές τιμές των ακινήτων έχουν υποχωρήσει σε χαμηλότερα επίπεδα από τις αντικειμενικές, οι μειώσεις που αναμένεται να σημειωθούν στις φορολογητέες αξίες των ακινήτων εξαιτίας της εξομοίωσης των αντικειμενικών με τις εμπορικές τιμές

θα ξεπεράσουν και το 40% σε ορισμένες περιπτώσεις.

Επιπλέον, η ηγεσία του υπουργείου Οικονομικών έχει έλθει αντιμέτωπη με πολλά πρακτικά προβλήματα στην προσπάθειά της να θέσει σε λειτουργία το νέο σύστημα προσαρμογής των αντικειμενικών τιμών των ακινήτων στις πραγματικές τιμές της κτηματογοράς.

Η Ομάδα Εργασίας που έχει αναλάβει να φέρει σε πέρας τη δημιουργία και τη λειτουργία του νέου συστήματος υπολογισμού των φορολογητέων αξιών των ακινήτων διαπίστωσε ότι η κατάσταση στην αγορά ακινήτων είναι τέτοια που δεν επιτρέπει τον αυτόματο υπολογισμό τιμών ζώνης. Στη συντριπτική πλειονότητα των περιοχών στις οποίες ισχύουν αυτά τη στιγμή οι τιμές ζώνης δεν υπάρχουν καθόλου συναλλαγές, ενώ σε μεγάλο αριθμό των υπολοίπων οι συναλλαγές είναι πολύ λίγες.

Η εξέλιξη αυτή είχε ως συνέπεια η ηγεσία του υπουργείου Οικονομικών να αναγκαστεί να καταφύγει στη δημιουργία τοπικών επιτροπών που θα αναλάβουν το δύσκολο έργο της καταγραφής των πραγματικών τιμών σε όλες τις περιοχές της χώρας όπου ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων. Μάλιστα, μεταξύ των παραμέτρων για τον προσδιορισμό της νέας αντικειμενικής αξίας ίσως χρησιμοποιηθούν στοιχεία από το ύψος των ενοικίων στις συγ-

Οι 18 φόροι που προσδιορίζονται από τις αντικειμενικές αξίες

A. ΤΕΚΜΑΡΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

1. Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης 3% επί αντικ. αξίας
2. Αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α'+ β' κατοικία αναλόγως εμβ.& Τ.Ζ.

B. ΕΤΗΣΙΟΙ ΦΟΡΟΙ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ανά περιουσιακό στοιχείο
Κτίσματα: 2,50-16,25 ευρώ/τμ
Οικόπεδα: 0,0037-11,25 ευρώ/τμ
4. Συμπληρωματικός φόρος επί συνόλου περιουσίας με αφορολόγητο ποσό 200.000 ευρώ.
Φυσ. πρός.: 1%-1%
Νομ. πρός.: 2,5-5%
5. Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) (κτίσματα+οικόπεδα) 0,25-0,35%
6. Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιρειών 15%

Γ. ΦΟΡΟΙ - ΤΕΛΗ ΚΑΤΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΕΠΑΧΘΗ ΑΙΤΙΑ

7. Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην ανταποδοτική (επί αξίας κτισμάτων) 24%
8. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων 3%
9. Φόρος Χρηστικότητας Ακινήτων 3%
10. Φόρος Ανταλλαγής (- συνένωσης οικοπέδων) 1,5%
11. Φόρος Διανομής Ακινήτων 0,75%
12. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων 3% επί Φ.Μ.Α.
13. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων 4,5-7,5%

Δ. ΦΟΡΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΠΟ ΧΑΡΙΣΤΙΚΗ ΑΙΤΙΑ

14. Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων
Α' Κατηγορία: προς τέκνα (γον. παρ.), εγγονούς, συζύγους, γονείς 1-10%
Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ. 5-20%
Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους 20-40%
15. Φόρος Δωρεάς ακινήτων
Α' Κατηγορία: προς εγγονούς, συζύγους, γονείς 1-10%
Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ. 5-20%
Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους 20-40%

Ε. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΤΙΜΑ & ΕΙΣΦΟΡΕΣ

16. Τέλος Εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο 35 ευρώ/δικαίωμα + 1% επί αντ. αξίας άνω των 20.000 ευρώ (όριο ευρώ 900)
17. Πολεοδομικά πρόστιμα κατασκευής ή διατήρησης αυθαιρέτων Βλ. Ν. 4178/2013
18. Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχ. Πόλεων (Ν. 1337/83-4315/14) σε γη έως 50%, σε χρήμα έως 25%

Πηγή: «Παρατηρητήριο Φορολογίας Ακινήτων» της ΠΟΜΙΔΑ

κεκριμένες περιοχές ή ακόμα και οι εννοιακές μέσω του ΑιτΒΝΡ.

Στόχος του υπουργείου Οικονομικών είναι οι υφιστάμενες σήμερα τιμές ζώνης ανά τ.μ., οι οποίες χρησιμοποιούνται ως τιμές αφετηρίας για τον υπολογισμό των φορολογητέων αξιών των ακινήτων, να αντικατασταθούν από άλλες οι οποίες θα ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα των συνθηκών που επικρατούν σήμερα στην κτηματο-

γορά. Στο πλαίσιο αυτό, η μόνη αλλαγή που σχεδιάζεται να γίνει στην παρούσα φάση είναι η μεταβολή των τιμών ζώνης, ενώ οι συντελεστές που αυξομειώνουν τις τιμές αυτές για να οδηγήσουν στον τελικό προσδιορισμό των φορολογητέων αξιών (οι συντελεστές παλαιότητας, επιφανείας, ειδικών συνθηκών, ορόφου, εμπορικότητας κλπ.) δεν πρόκειται να αλλάξουν.

[SID:11427783]

