



Οικονομία
ΑΚΙΝΗΤΑ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ

**Βλέπουν ΕΝΦΙΑ(λτη)
και μαγειρεύουν
πάλι τις τιμές**

Η κυβέρνηση, θέλοντας να εμφανιστεί ότι απέκρουσε τα χειρότερα, σχεδιάζει να βάλει κόφτη σε υψηλές αναπροσαρμογές κυρίως στις λεγόμενες φθηνές περιοχές



ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ
ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Πάγο στα σχέδια της κυβέρνησης για αλλαγές στον συμπληρωματικό ΕΝΦΙΑ μετά την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών βάζουν, σύμφωνα με πληροφορίες, οι δανειστές στέλλοντας το μήνυμα να μην πειραχθεί ούτε το αφορολόγητο αλλά ούτε και οι συντελεστές του συμπληρωματικού φόρου τον οποίο πληρώνουν σήμερα πάνω από 500.000 ιδιοκτήτες ακινήτων.

«Με τον ΕΝΦΙΑ δεν μπορείς να κάνεις κοινωνική πολιτική» σημείωνε προ ημερών ευρωπαίος αξιωματούχος, κόβοντας κυριολεκτικά την όρεξη της κυβέρνησης η οποία σκεφτόταν να κάνει παιχνίδι με τον συμπληρωματικό φόρο των ακινήτων για να γλιτώσουν από τα φουσκωμένα εκκαθαριστικά του ΕΝΦΙΑ οι μικροϊδιοκτήτες.

Ετσι, τώρα όλα τα σενάρια είναι ανοιχτά. Από να μην υπάρξει καμία αλλαγή στον φετινό ΕΝΦΙΑ και να υπολογιστεί με βάση τις ισχύουσες αντικειμενικές αξίες έως να γίνουν «χειρουργικές» αυξομειώσεις στις αντικειμενικές αξίες οι οποίες δεν θα φέρνουν μεγάλες επιβαρύνσεις αλλά ούτε και ελαφρύνσεις στο φόρο.

Η ηγεσία του υπουργείου Οικονομικών, θέλοντας να αποφύγει τις κοινωνικές αντιδράσεις και το πολιτικό κόστος από την αύξηση των αντικειμενικών αξιών, σχεδιάζει να μαγειρέψει τους συντελεστές της κλίμακας του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ, να ψαλιδίζει αν χρειαζόταν και το αφορολόγητο όριο και παράλληλα να μειώσει τους συντελεστές

των πρώτων φορολογικών κλιμακίων του κύριου φόρου που αφορούν τις χαμηλές τιμές ζώνης των 500 έως 1.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Με τον τρόπο αυτό, δεν θα απειλούνταν ο εισπρακτικός στόχος των 2,65 δισ. ευρώ αφού οι έχοντες μεσαία και μεγάλη ακίνητη περιουσία θα πλήρωναν μεγαλύτερα ποσά φόρου και οι μικροϊδιοκτήτες θα συνέχιζαν να πληρώνουν πάνω κάτω τον ίδιο ΕΝΦΙΑ, παρά την αύξηση των αντικειμενικών αξιών.

ΙΟΥΝΙΟ ΟΙ ΝΕΕΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ. Όμως τα όμορφα σχέδια όμορφα καίγονται... Το σενάριο που ήθελε τους φορολογούμενους με ακίνητη περιουσία άνω των 200.000 ευρώ να πληρώνουν το μάρμαρο των αλλαγών στις αντικειμενικές αξίες φαίνεται να οδηγείται στον

Οι νέες τιμές ζώνης αναμένεται να δοθούν στη δημοσιότητα εντός του Μαΐου και να τεθούν σε εφαρμογή από 1ης Ιουνίου

κάλαθο των ακρήστων, αφού προσκρούει στις αντιδράσεις των δανειστών.

Το θρίλερ με τους φόρους ακινήτων συνεχίζεται και όπως όλα δείχνουν δεν θα τελειώσει σύντομα. Οι νέες τιμές ζώνης των ακινήτων δεν πρόκειται να δοθούν στη δημοσιότητα πριν από το τέλος Απριλίου. Το πιθανότερο είναι να ανακοινωθούν εντός του Μαΐου και να τεθούν σε εφαρμογή από 1ης Ιουνίου.

Το μαγείρεμα των αντικειμενικών αξιών ξεκίνησε. Το πρώτο φιλτράρισμα έγινε από ειδική ομάδα υπαλλήλων του υπουργείου Οικονομικών οι οποίοι συγκέντρωσαν τις περίπου 30.000 τιμές που έδωσαν οι εκτιμητές ακινήτων για όλη τη χώρα. Για τις περισσότερες περιοχές κατατέθηκαν τρεις εκτιμήσεις για

τις νέες τιμές που θα αποκτήσουν τα ακίνητα.

Τώρα πάνει δουλειά η Δευτεροβάθμια Επιτροπή του υπουργείου Οικονομικών η οποία επιμελείται τις προτάσεις των εκτιμητών ακινήτων. Τα μέλη της έχουν αναλάβει να μπλοκάρουν ακραίες προτάσεις ή να εξομαλύνουν τις διαφορές ανάμεσα στις δύο ή περισσότερες διαφορετικές εισηγήσεις που έχουν γίνει για μια συγκεκριμένη περιοχή. Η Επιτροπή θα συγκρίνει τις προτάσεις των εκτιμητών με τα στοιχεία που διαθέτει το υπουργείο Οικονομικών από την Τράπεζα της Ελλάδας και από το Μητρώο Μεταβιβάσεων Ακινήτων. Οπου διαπιστώνει μεγάλες αποκλίσεις στις τιμές θα παρεμβαίνει και θα δίνει νέες.

Το σχέδιο αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών έχει στηθεί στη λογική ότι οι προτάσεις τόσο των εισηγητών όσο και της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής δεν είναι δεσμευτικές για την πολιτική ηγεσία του υπουργείου Οικονομικών. Αυτό σημαίνει στην πράξη ότι η κυβέρνηση μπορεί να αποφασίσει ό,τι θέλει σεβόμενη ουσιαστικά μόνο το γεγονός ότι παρακολουθούν οι δανειστές. Όταν μάλιστα η υφυπουργός Οικονομικών Κατερίνα Παπανάτσιου αποκαλύπτει ότι οι εισηγήσεις των εκτιμητών δείχνουν αυξήσεις στο 60% των τιμών ζώνης, είναι προφανές ότι δημιουργείται κλίμα αυξήσεων. Το πιθανότερο όμως είναι οι τελικοί πίνακες με τις νέες αντικειμενικές αξίες να μην περιλαμβάνουν αυξήσεις στο 60% των τιμών καθώς η κυβέρνηση θέλοντας να εμφανιστεί ότι απέκρουσε τα χειρότερα σχεδιάζει να βάλει κόφτη στις αυξήσεις κυρίως στις λεγόμενες φθηνές περιοχές όπου κατοικούν φορολογούμενοι με χαμηλά εισοδήματα.

ΤΙΜΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ Ιανουάριος 2018

(σε ευρώ ανά τ.μ.)

Περιοχή	ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΑ ΣΕΤΙΑΣ		ΝΕΟΤΕΡΑ ΣΕΤΙΑΣ	
	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη
ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ	850	1.300	2.200	2.700
ΑΙΓΑΛΕΩ	600	950	1.050	1.600
ΑΛΙΜΟΣ	800	1.450	1.750	2.400
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	450	1.000	1.300	2.100
ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ			1.600	2.000
ΒΟΥΛΑ	2.000	3.000	4.000	4.700
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ	2.300	3.500	4.900	6.000
ΒΡΙΑΗΣΣΙΑ	1.150	1.500	2.350	2.700
ΓΑΛΑΤΣΙ	450	1.450	1.600	1.950
ΓΕΡΑΚΑΣ	800	1.050	1.200	1.700
ΓΛΥΦΑΔΑ	1.800	2.500	3.400	4.400
ΓΟΥΔΙ	800	1.000		
ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑ	600	850	1.000	1.400
ΕΞΑΡΧΕΙΑ	450	900		
ΙΛΙΟΝ	300	1.100	1.300	1.650
ΙΛΙΣΙΑ	800	1.200	1.500	2.000
ΚΑΛΛΙΘΕΑ	400	600	1.100	1.200
ΚΑΛΛΙΠΟΛΗ	700	1.050	1.250	1.650
ΚΑΜΙΝΙΑ	450	700	850	1.200
ΚΑΣΤΕΛΛΑ	1.300	2.000	2.100	2.900
ΚΑΤΩ ΕΛΛΗΝΙΚΟ	1.900	2.600	4.400	5.200
ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ	600	850	1.050	1.450
ΚΗΦΙΣΙΑ	1.150	1.950	2.200	3.300
ΚΟΛΩΝΑΚΙ	2.000	3.500		
ΚΟΥΡΥΔΑΛΛΟΣ	550	800	1.100	1.600
ΚΟΥΚΑΚΙ	900	1.650		
ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΣ	1.300	2.000	1.600	2.500
ΜΑΡΟΥΣΙ	850	1.000	1.800	2.200
ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ	1.250	1.800	2.100	2.800
ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ	650	900	1.200	1.650
ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ	500	800	1.200	1.500
ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ	400	1.400	1.550	2.000
ΝΕΑΠΟΛΗ	650	1.000		
ΝΕΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ	600	1.100	1.750	2.100
ΝΕΟ ΦΑΛΗΡΟ	650	950	1.100	1.600
ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	450	850	1.150	1.500
ΝΙΚΑΙΑ	500	750	1.050	1.400
ΠΑΓΚΡΑΤΙ	650	900		
ΠΑΛΑΙΟ ΦΑΛΗΡΟ	850	1.450	2.400	2.850
ΠΑΣΑΛΙΜΑΝΙ	600	1.100	1.250	1.700
ΠΕΙΡΑΙΑΣ	750	1.800	1.300	1.650
ΠΕΙΡΑΪΚΗ	800	1.250	1.400	1.650
ΠΕΝΤΕΛΗ	1.350	1.550	1.900	2.350
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	400	1.200	1.350	1.800
ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ	700	1.000	1.400	2.100
ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗ	400	1.200	1.600	1.900
ΦΡΕΑΤΤΥΔΑ	600	1.000	1.300	1.650
ΧΑΪΔΑΡΙ	750	1.150	1.200	1.800
ΧΑΛΑΝΔΡΙ	900	1.300	2.200	2.600
ΧΑΤΖΗΚΥΡΙΑΚΕΙΟ	500	900	1.350	1.550
ΧΙΛΤΟΝ	850	1.400		
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	900	1.250	2.250	2.700





ΤΑ ΔΥΟ ΣΕΝΑΡΙΑ

ΧΕΙΡΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΥΞΟΜΕΙΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΚΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΝΑ ΜΗΝ ΑΛΛΑΞΕΙ ΤΙΠΟΤΑ

Η ΤΥΧΗ ΤΟΥ ΕΝΦΙΑ θα κριθεί τον Μάιο με όλα τα σενάρια να είναι ανοικτά. Όλα παίζονται στις τιμές ζώνης. Οι εκτιμητές ακινήτων στους οποίους ανέθεσε το υπουργείο Οικονομικών να εισηγηθούν τις νέες τιμές ζώνης σε όλη τη χώρα έδειξαν αυξήσεις για το 60% των περιοχών, μειώσεις στο 23% ενώ για το 17% των περιοχών προτείνουν να μην γίνει καμία μεταβολή.

Με τον χρόνο των εκλογών να είναι ανοικτός, η κυβέρνηση σε καμία περίπτωση δεν θέλει να φουσκώσει το λογαριασμό του ΕΝΦΙΑ που θα λάβουν τον Αύγουστο και θα κληθούν να πληρώσουν φέτος τα νοικοκυριά. Δεδομένου ότι ο φόρος στα ακίνητα θα πρέπει να φέρνει στα κρατικά ταμεία έσοδα τουλάχιστον 2,65 δισ. ευρώ τον χρόνο, το οικονομικό επιτελείο έχει αρχίσει, σύμφωνα με πληροφορίες, να εξετάζει δύο ενδεχόμενα:

■ Να προχωρήσει σε χειρουργικές αυξομειώσεις στις αντικειμενικές τιμές ώστε να μην αλλάζουν τα κλιμάκια υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ. Για παράδειγμα σε περιοχές με σημερινή τιμή ζώνης 550 - 600 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο οι νέες αξίες θα αυξηθούν αλλά στόχος θα είναι να μην ξεπεράσουν τα 750 ευρώ (αύξηση 20% - 30%) για να παραμείνει ο ΕΝΦΙΑ στα 2,8 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Σε περιοχές με σημερινή τιμή ζώνης 750 - 850 ευρώ, οι αξίες μπορούν να αυξηθούν στα επίπεδα των 1.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο (αύξηση της τάξης του 20%). Και στην περίπτωση αυτή ο ΕΝΦΙΑ θα παραμείνει στα 2,9 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Δηλαδή, η τιμή ζώνης του ακινήτου μπορεί να αυξάνεται αλλά δεν αλλάζει ο φόρος που θα κληθεί να πληρώσει ο ιδιοκτήτης ακινήτου. Το ίδιο μπορεί να συμβεί και στις λεγόμενες ακριβές περιοχές. Για παράδειγμα αν αυξηθεί η τιμή ζώνης σε ένα πολύ ακριβό προάστιο που η σημερινή τιμή ζώνης υπερβαίνει τις 5.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο π.χ. στο Λαιμό της Βουλιαγμένης ή την Ηρώδου Αττικής, οι φορολογούμενοι που κατέχουν ακίνητα στη συγκεκριμένη περιοχή θα πληρώσουν ακριβώς το ίδιο ποσό φόρου αφού για τιμή ζώνης άνω των 5.000 ευρώ επιβάλλεται φόρος 13 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Επίσης στις περιοχές που θα υπάρξει μείωση των αντικειμενικών είναι πολύ πιθανόν να μη μειωθεί καθόλου ο ΕΝΦΙΑ.

■ Και ο φετινός ΕΝΦΙΑ να υπολογιστεί με βάση τις ισχύουσες αντικειμενικές αξίες και όχι τις νέες τιμές. Αλλωστε όπως λένε στην Καραγιώργη Σερβία αυτό που ενδιαφέρει τους δανειστές και πιέζουν προς αυτή την κατεύθυνση είναι: η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών και να μην διαταραχθεί ο εισπρακτικός στόχος των 2,65 δισ. ευρώ του ΕΝΦΙΑ.

ΝΤΟΜΙΝΟ ΑΛΛΑΓΩΝ. Σε κάθε περίπτωση οι νέες αντικειμενικές αξίες αναμένεται να αλλάξουν τον χάρτη της κτηματαγοράς και το φορολογικό τοπίο. Θα φέρουν να πάνω κάτω στις μεταβιβάσεις και θα προκαλέσουν ντόμινο αλλαγών σε 20 φόρους και τέλη που επιβαρύνουν τα ακίνητα. Στις περιοχές οι οποίες θα δουν αύξηση των αντικειμενικών αξιών, οι φορολογούμενοι θα πληρώνουν παραπάνω Τέλος Ακίνητης Περιουσίας το οποίο εισπράττουν οι δήμοι μέσω των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος, οι φόροι στις μεταβιβάσεις ακινήτων (αγοραπωλησίες, γονικές παροχές, δωρεές και κληρονομίες) θα πάρουν την ανηφόρα, το τεκμήριο της κατοικίας θα φουσκώσει.

