

Οικονομία

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ

ΤΟΥ ΘΑΝΑΣΗ ΠΑΠΑΔΗ

Bαρύς θα είναι ο λογαριασμός του ΕΝΦΙΑ για χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων, ειδικά λαϊκών και μεσαίων περιοχών, στην περίπτωση που υιοθετηθούν οι προτάσεις των εκτιμπών. Στην περίπτωση αυτή η αύξηση του ΕΝΦΙΑ θα φθάσει ακόμη και το 40%.

Στο μεταξύ στα κέρια της κυβέρνησης περνάει μέσα στις επόμενες ημέρες η «καυτή πατάτα» των αντικειμενικών αξιών, καθώς θα πρέπει να βρει τρόπο να εφαρμόσει και στα ακίνητα την ταξική πολιτική προστασίας των «πολλών» (ψηφιοφόρων) κόντρα σε αυτό που επιβάλλει η πραγματικότητα της κτηματαγοράς. Δεδομένου ότι οι εκτιμπές ζητούν ανατιμήσεις στο 60% των τιμών ζώνης -κατά κύριο λόγο στις «φθηνότερες» ανά την χώρα- το οικονομικό επιπτελείο έχει δύο επιλογές για να αποφύγει

κημένους «λαϊκούς» δήμους όπως είναι το Ιλιον (σ.σ. σήμερα έχει τιμή ζώνης 750 ευρώ), το Καματερό (επίσης 750 ευρώ), το Αιγάλεω (σήμερα στα 800 ευρώ), τη Αγία Βαρβάρα (700 ευρώ), τη Περιστέρι (συγκεκριμένες περιοχές του δήμου είναι στα 750 ευρώ), το Ταύρος (σήμερα στα 850 ευρώ) κ.λπ. Στην επαρχία, οι υποψήφιες περιοχές για ανατιμήσεις στις τιμές ζώνης είναι σαφώς περισσότερες. Σχεδόν σε όλους τους νομούς της χώρας υπάρχουν περιοχές με τιμή ζώνης της τάξεως των 650-800 ευρώ. Μεταξύ αυτών, οι νομοί Λασιθίου, Αρτας, Ηλείας, Χίου, Λέσβου, Πρέβεζας (τόπος

καταγωγής του υπουργού Οικονομικών, όπου υπάρχουν τιμές ζώνης της τάξεως των 550 ευρώ), Αργολίδας, Αρκαδίας, Σάμου, Φλώρινας, Λακωνίας, Δράμας, Ορεστιάδας, Γρεβενών, Ζακύνθου, Χαλκιδικής, Τρικάλων και άλλοι.

Με τα οποιερινά δεδομένα, σε μια περιοχή με οποιερινή τιμή ζώνης της τάξεως των 650-700 ευρώ, η ανατίμηση στα επίπεδα των 800-900 ευρώ θα φέρει αύξηση του ΕΝΦΙΑ κατά 10 λεπτά του ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Δηλαδή, για ένα διαμέρισμα 100 τετραγωνικών που σήμερα επιβαρύνεται με 280 ευρώ για ΕΝΦΙΑ η αύξηση θα είναι της τάξεως των 10

ευρώ. Μεγαλύτερη θα είναι η επιβάρυνση για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές με οπιμηρινή τιμή ζώνης της τάξεως των 900 ευρώ. Αν με τη νέα τιμή «σπάσει» το φράγμα των 1.000 ευρώ, το διαμέρισμα των 100 τετραγωνικών που σήμερα πληρώνει ΕΝΦΙΑ 290 ευρώ θα φτάσει στα 370 ευρώ.

Το αντίθετο θα συμβεί στις ακριβές περιοχές του λεκανοπεδίου, όπως είναι η Κηφισιά, το Ψυχικό, τη Εκάλη και τη Φιλοθέη. Ο τελευταίος δήμος είναι χαρακτηριστικό παράδειγμα για το αλαδούμ που έχει δημιουργηθεί: το 2016 που έγιναν οι προηγούμενες διορθώσεις στις

Αυξήσεις έως και 40% στον ΕΝΦΙΑ

το πολιτικό κόστος: ή να αγνοήσει τις εισηγήσεις των εκτιμπών (κάτι που θα μετατρέψει σε παρωδία την όλη διαδικασία αναθέωρησης, τη στηγμή μάλιστα που η υπόθεση παρακολουθείται από τους δανειστές) ή να «παίξει» με τους συντελεστές υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ και του συμπληρωματικού φόρου. Όλα συγκλίνουν στο ότι η κυβέρνηση θα επιδιώξει το δεύτερο φορτώνοντας τα όποια πρόσθετα βάρη προκύψουν στους έχοντες τη μεγαλύτερη ακίνητη περιουσία.

Οι εκτιμπές έχουν στηριχθεί σε δύο βασικές «αρχές», όπως προκύπτει και από τα σάσα δήλωσης δημόσιας η αρμόδια υφυπουργός Οικονομικών, Κατερίνα Παπανάτου:

Πρώτον, ότι σε πολλές περιοχές της χώρας -κυρίως στην επαρχία αλλά και στις «λαϊκές συνοικίες» του λεκανοπεδίου- οι αντικειμενικές αξίες υπολείπονται των πραγματικών, παρά την οικονομική κρίση.

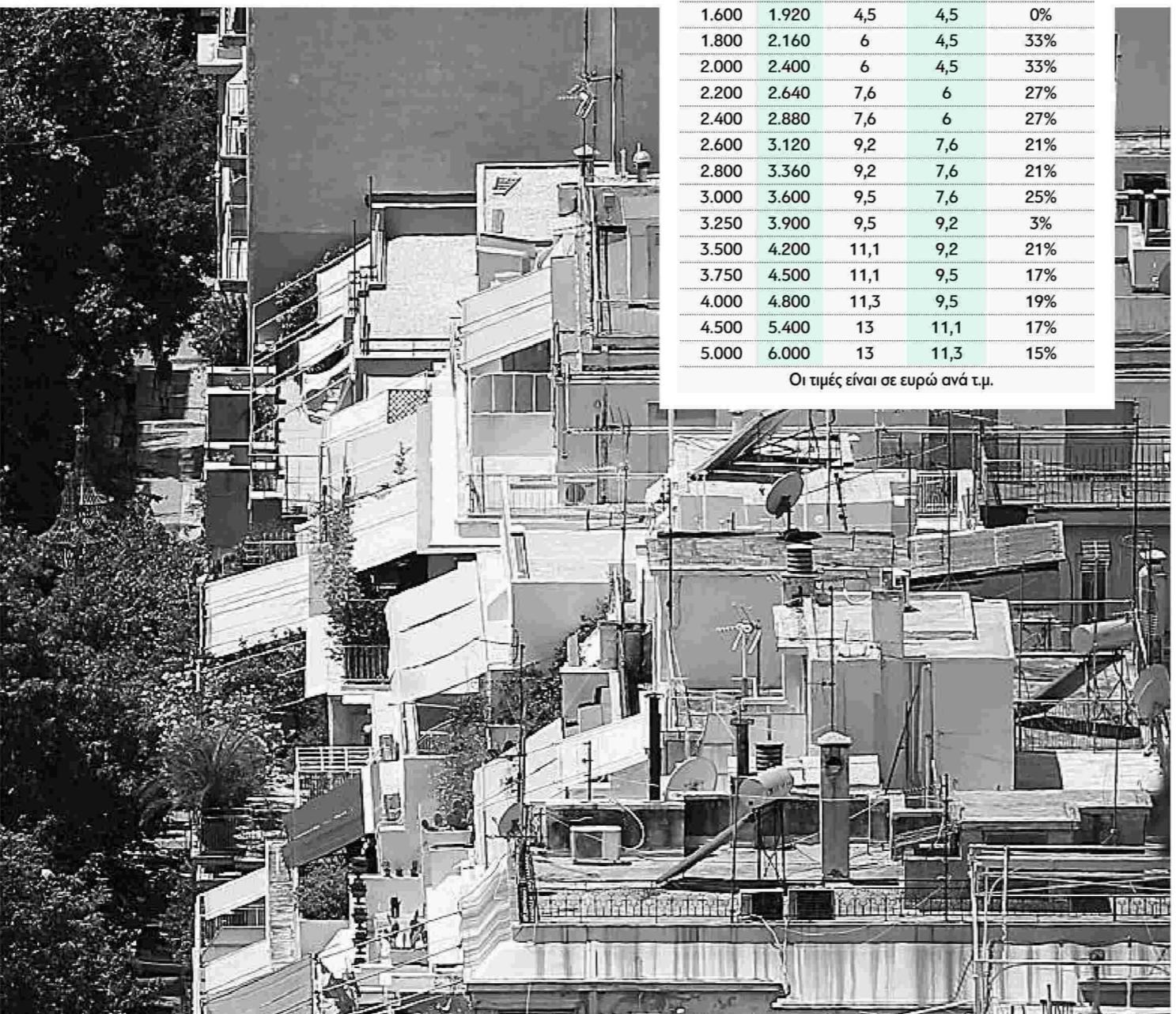
Δεύτερον, ότι δεν νοείται να υπάρχουν τιμές ζώνης κάτω των 800 ευρώ, καθώς αυτό το ποσό καλύπτει οριακά το κατασκευαστικό κόστος. Δεδομένου ότι η τιμή ζώνης αποτελεί την ενδεικτική τιμή νεόδμητης κατοικίας στον πρώτο όροφο πολυκατοικίας, δεν είναι δυνατόν να ορίζονται φορολογικές αξίες χαμηλότερες του κατασκευαστικού κόστους.

Η τεχνοκρατική αντίληψη σημαίνει ότι θα αυξηθούν οι τιμές ζώνης σε πυκνοκατο-



αντικειμενικές αξίες, η Φιλοθέη παρέμενε στα ίδια επίπεδα λόγω υψηλής τιμής ζώνης. Κάτιοι προσέφυγαν στο ΣτΕ και δικαιώθηκαν, αλλά το υπουργείο Οικονομικών διόρθωσε μόνο τις τιμές στην 1η και στην 3η ζώνη. Ετοι, σύμερα, η 3η ζώνη (που περιέχει ακίνητα στην καρδιά της Φιλοθέης) φτάνει να έχει την ίδια τιμή με την 5η ζώνη που καλύπτει τα ακίνητα επί της Κηφισιάς και επί της Καποδιστρίου. Σε αυτές τις περιοχές, η μείωση της τιμής ζώνης σημαίνει και μεγάλη μείωση στον ΕΝΦΙΑ. Μια περιοχή με σημερινή τιμή ζώνης 4.100 ευρώ πληρώνει 11,1 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο

Οι αποφάσεις για τους νέους συντελεστές θα ληφθούν τον Μάιο, καθώς θα πρέπει πρώτα να οριστικοποιηθεί ο κατάλογος με τις νέες αντικειμενικές αξίες



Η ΕΠΙΠΤΩΣΗ ΣΤΟΝ ΕΝΦΙΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΚΑΤΑ 20%

Τώρα	Μετά	Νέος φόρος	Παλαιός φόρος	Μεταβολή %
500	600	2,8	2	40%
600	720	2,8	2,8	0%
700	840	2,9	2,8	4%
800	960	2,9	2,9	0%
900	1.080	3,7	2,9	28%
1.000	1.200	3,7	2,9	28%
1.200	1.440	3,7	3,7	0%
1.400	1.680	4,5	3,7	22%
1.600	1.920	4,5	4,5	0%
1.800	2.160	6	4,5	33%
2.000	2.400	6	4,5	33%
2.200	2.640	7,6	6	27%
2.400	2.880	7,6	6	27%
2.600	3.120	9,2	7,6	21%
2.800	3.360	9,2	7,6	21%
3.000	3.600	9,5	7,6	25%
3.250	3.900	9,5	9,2	3%
3.500	4.200	11,1	9,2	21%
3.750	4.500	11,1	9,5	17%
4.000	4.800	11,3	9,5	19%
4.500	5.400	13	11,1	17%
5.000	6.000	13	11,3	15%

Οι τιμές είναι σε ευρώ ανά τ.μ.

μόνο για τον ΕΝΦΙΑ ή 1.110 ευρώ για 100 τ.μ. Μείωση στα 3.700 ευρώ σημαίνει και μείωση του ΕΝΦΙΑ στα 950 ευρώ.

Η πολιτική απόφασης είναι δεδομένη: να μην υπάρχουν επιβαρύνσεις στους πολλούς που έχουν μικρής αξίας ακίνητα και ελαφρύνσεις στους λίγους που κατοικούν στις ακριβότερες περιοχές. Για να γίνει αυτό, το υπουργείο Οικονομικών έχει δύο «οπλα»:

Πρώτον, να «πάιξε» με την κλίμακα υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία έχει παραμείνει αμετάβλητη από την αρχική επιβολή του νόμου.

Δεύτερον, να αλλάξει για ακόμη μία φορά την κλίμακα υπολογισμού του συμπληρωματικού φόρου που βαράίνει αυτή τη στιγμή περίπου 500.000 ιδιοκτήτες με ακίνητα.

Οι αποφάσεις για τους νέους συντελεστές θα ληφθούν τον Μάιο, καθώς θα πρέπει πρώτα να οριστικοποιηθεί ο κατάλογος με τις νέες αντικειμενικές αξίες (αυτό δεν πρόκειται να συμβεί πριν από το Πάσχα, καθώς η Δευτεροβάθμια Επιφορά που έχει αναλάβει τώρα δράση πολύ δύσκολα θα παραδώσει το πόρισμά της μέχρι το τέλος του μήνα). Το επόμενο βήμα θα είναι να κάνει η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων τους απαραίτητους υπολογισμούς ώστε να προκύψει η δημοσιονομική επίπτωση από την εφαρμογή των νέων αξιών. Αν η κυβέρνηση αποδεχθεί τις αυξήσεις στο 60% των περιοχών της χώρας, μπορεί να προκύψει και αδέσποτης απόδοσης του ΕΝΦΙΑ κατά μερικές εκαποντάδες εκαποντώμερα ευρώ. Αυτός θα είναι ένας «δημοσιονομικός χώρος» τον οποίο η κυβέρνηση θα θελόται να αξιοποιήσει για πολιτικούς λόγους, μειώνοντας ή μπονεύζοντας την επιβάρυνση για τους έχοντες μικρές ιδιοκτησίες.

Οι επιπτώσεις στους φόρους μεταβίβασης

Προς το παρόν, η κυβέρνηση προσανατολίζεται στον να μην αλλάξει τους συντελεστές υπολογισμού των φόρων μεταβίβασης (αγοραπωλησίες, γονικές παροχές, δωρεές, κληρονομιές). Αυτό σημαίνει ότι στις περιοχές όπου θα υπάρξει αύξηση των τιμών ζώνης θα αυξηθεί αντίστοιχα και το κόστος μεταβίβασης - και το αντίθετο. Για τις αναπημόσιες των αντικειμενικών αξιών, κυρίως στις φθινές περιοχές της χώρας, στο οικονομικό επιπέλειο δεν ανησυχούν ιδιαίτερα για πιθανό πολιτικό κόστος. Πρώτον, διότι οι αγοραπωλησίες είναι λίγες και γίνονται από συγκεκριμένους ανθρώπους. Δεύτερον, διότι με τον συντελεστή υπολογισμού του φόρου μεταβίβασης στο 3%, οι επιβαρύνσεις δεν είναι μεγάλες (ο.σ. σε μεταβίβαση 60.000 ευρώ ο φόρος είναι 1.800 ευρώ και θα γίνει 2.150 ευρώ αν η νέα αντικειμενική αξία φτάσει στα 75.000 ευρώ). Και, τρίτον, διότι στις γονικές παροχές και στις δωρεές, το αφορολόγητο των 150.000 ευρώ που ισχύει σήμερα (ή και παραπάνω, αν πρόκειται για μεταβίβαση πρώτης κατοικίας από γονιό στο παιδί) καλύπτει τη συντριπτική πλειονότητα των μεταβιβάσεων.

