

ΟΥΔΕΝ ΜΟΝΙΜΟΤΕΡΟΝ...

ΕΝΦΙΑ εφ' όρου ζωής

Θα πληρώνουμε 2,56 δισ. τον χρόνο

» Σελ. 12-13

ΕΝΦΙΑ

Θα τον πληρώνουμε
αυξημένο
εφ' όρου ζωής » Σελ. 13



ΑΚΙΝΗΤΑ

Εφιαλτική » Σελ. 12-13
τετραετία στην
κτηματαγορά



Στα... Τάρταρα οι τιμές των

Έρχεται εφιαλτική τετραετία στην κτηματαγορά – Ποιοι παράγοντες επιταχύνουν τις εξελίξεις

Οι μαζικοί πλειστηριασμοί, η αύξηση των αντικειμενικών αξιών τουλάχιστον στο 60% της επικράτειας, ο υψηλός ΕΝΦΙΑ, η υπερβολική φορολόγηση και εισφορολόγηση, η μείωση των συντάξεων για 1.500.000 δικαιούχους και η μείωση του αφορολόγητου ορίου για τουλάχιστον 3.000.000 φορολογουμένους συνθέτουν το «εκρηκτικό κοκτέιλ» που απειλεί την αγορά των ακινήτων με νέο κύκλο μεγάλης πτώσης έως το 2022!



του Λουκά Γεωργιάδη
loukas1972@gmail.com

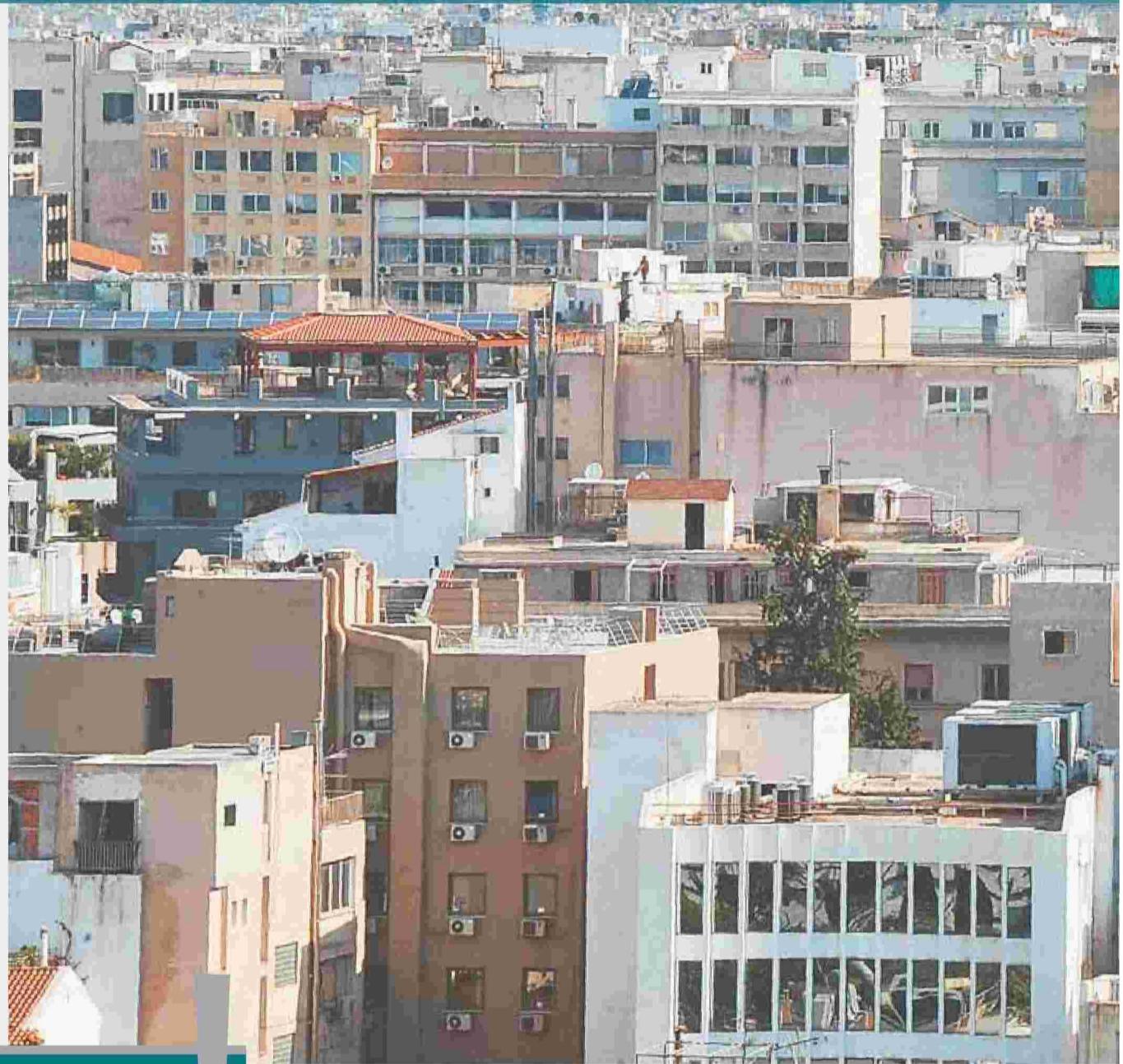
Σύμφωνα με εκτιμήσεις ειδικών και πάρα τις... χαρμόσυνες τοποθετήσεις διάφορων παραγόντων της αγοράς, ο συνδυασμός της μείωσης των εισοδημάτων και της αύξησης των φορολογικών επιβαρύνσεων θα φέρει σε ακόμη μεγαλύτερο αδιέξodo εκατοντάδες χιλιάδες φορολογουμένους και δανειολήπτες, τροφοδοτώντας τις πιέσεις στις τιμές των ακινήτων έως το 2022. Τα πρόσθετα δημοσιονομικά μέτρα που θα συνοδεύουν την αυστηρή εποπτεία από το 2019 θα πλήξουν το μεγαλύτερο τμήμα των πολιτών, αυξάνοντας κατακόρυφα την προσφορά ακινήτων παρά τους αναμενόμενους αναπτυξιακούς ρυθμούς στην οικονομία. Έτσι, μόνο τα πολύ ποιοτικά ακίνητα θα έχουν κάποια θετική προοπτική, ενώ κάθε μήνα θα αυξάνονται οι κάτοχοι ιδιοκτησιών που θα αναγκάζονται υπό το βάρος των φόρων να πουλάνε όσο-όσο περιουσιακά τους στοιχεία για να γλιτώσουν έστω την πρώτη κατοικία τους!

Σύμφωνα με όσα δηλώνει στο «Π» παράγοντας την κτηματαγοράς που θέλει να κρατήσει την ανωνυμία του, «ο μόνος τρόπος για να συγκρατηθεί η αναπόφευκτη πτώση των τιμών είναι μια γενναία αλλαγή πολιτικής που θα έχει ως κύριο χαρακτηριστικό τη μείωση της φορολογίας, ώστε να επιταχυνθούν οι αναπτυξιακοί ρυθμοί κατά την περίοδο 2019-2022». Όπως τονίζει, «με την υπάρχουσα κατάσταση δεν μπορούν να καθλειγούνθούν θετικές προσδοκίες από τη στιγμή που θα εφαρμόζονται μέτρα μείωσης των εισοδημάτων, αύξησης των φόρων και μαζικοί πλειστηριασμοί». Επισημαίνει δε ότι «μόνο μερικές περιοχές που έχουν μπροστά τους αναπτυξιακά "stories", όπως οι επεκτάσεις του μετρό, θα μπορέσουν να γλιτώσουν από την πίεση που έρχεται».

Πρέπει να σημειωθεί ότι στην πρόσφατη έκθεση της Τραπέζης της Ελλάδος ο υποδιοικητής Θεόδωρος Μητράκος είχε αναφέρει ότι «υπάρχουν πέντε λόγοι για τους οποίους, με βάση τα υφιστάμενα δεδομένα, η κτηματαγορά δεν απειλείται με κίνδυνο κατάρρευσης». Μάλιστα, η Τράπεζα της Ελλάδος αναφέρει ότι ο στόχος ρευστοποίησης εξασφαλίσεων και ανάκτησης απαιτήσεων που έχουν θέσει οι τράπεζες, ύψους περίπου 11 δισ. ευρώ έως το τέλος του 2019, δεν αναμένεται να επηρεάσει την κτηματαγορά. Αυτό φυσικά ισχύει σε σχέση με την τραπεζική οπτική, ενώ είναι γνωστό ότι από την 1η Μαΐου ο ρυθμιστής των εξελίξεων θα είναι το Δημόσιο, με τους μαζικούς πλειστηριασμούς που θα πρωθήσει ακόμη και για οφειλές των 500 ευρώ! Επιπλέον, η κεντρική τράπεζα αναφέρει ότι ο καθοδικός κύκλος της απομείωσης των τιμών στην ελληνική αγορά ακινήτων, που ξεκίνησε το 2009, έχει... πιθανότατα ολοκληρωθεί. Είναι προφανές ότι η Τράπεζα της Ελλάδος δεν θέλει να καθλειγήσει περαιτέρω υποτιμητικές προσδοκίες για προφανείς λόγους σε σχέση με την αποτίμηση των ακινήτων στα τραπεζικά χαρτοφυλάκια, και μάλιστα σε μια αγορά η οποία μέσα στην επόμενη τετραετία θα έρθει αντιμέτωπη με πλειστηριασμούς χωρίς προηγούμενο, αυξήσεις των φορολογικών επιβαρύνσεων και μειώσεις εισοδημάτων.

Πλειστηριασμοί -σοκ

Από την 1η Μαΐου στο... παιχνίδι των πλειστηριασμών μπαίνει το Δημόσιο και αναμένεται να υπάρξει τεράστια αύξηση της προσφοράς, λόγω των κατασχετήσιων που έχουν γίνει αλλά και αυτών που θα ακολουθήσουν. Είναι ενδεικτικό ότι όσοι δεν έχουν ρυθμισμένες οφειλές ανά πάσα στιγμή θα κάνουν τα ακίνητά τους έναντι ευτελούς αξίας. Σε εξαιρετικά δυσχερή θέση βρίσκονται κυρίως οι περίπου 460.000 οφειλέτες που έχουν ληξι-



Πάνω από 1.000.000 πλειστηριασμοί από το Δημόσιο και τις τράπεζες και απώλειες τουλάχιστον 14 δισ. από τις τσέπες των πολιτών

πρόθεσμα χρέος από 5.000-100.000 ευρώ ή, συνολικά, 8.234 δισ. ευρώ. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, το μεγάλο βάρος για την κατάσχεση χρημάτων αλλά και ακινήτων εστιάζεται σε αυτήν την κατηγορία. Σύμφωνα με εκτιμήσεις, μέσα στην επόμενη τετραετία, μόνο το Ελληνικό Δημόσιο αναμένεται να βγάλει «στο σφυρί» τουλάχιστον 500.000 ακίνητα. Πρέπει να σημειωθεί ότι, με βάση τα πιο πρόσφατα στοιχεία της ΑΑΔΕ, περίπου 1.100.000 φορολογούμενοι κινδυνεύουν ανά πάσα στιγμή με αναγκαστικά μέτρα είσπραξης, ενώ 4.100.000 ΑΦΜ είναι «κόκκινοι»! Με δεδομένο τον στόχο της υπηρεσίες για είσπραξη άνω των 5 δισ. ευρώ φέτος, αντίλαμβανόμαστε τι θα συμβεί και μάλιστα πλιγο πριν τεθούν σε εφαρμογή από το 2019 τα μέτρα που θα πλήξουν καίρια τα εισοδήματα εκατομμυρίων πολιτών.

Από την άλλη πλευρά, οι τράπεζες προγραμματίζουν έως το τέλος του 2021 περίπου 140.000 πλειστηριασμούς. Το γεγονός ότι η Τράπεζα της Ελλάδας καταγράφει σταθεροποίηση των τιμών των ακινήτων το 2017 οφείλεται στο γεγονός ότι δεν γίνονται πλειστηριασμοί λόγω της αποχής δικηγόρων και συμβολαιογράφων! Με την προοπτική των νέων δημοσιονομικών μέτρων από το 2019 είναι προφανές ότι τα περίπου 140.000 ακίνητα των τραπεζών θα προστεθούν σε αυτά του Δημοσίου, και έτσι η κτηματαγορά θα βιώσει έναν νέο κύκλο υπερ-προσφοράς. Μοιραία, αν σήμερα υπάρχουν περιπτώσεις όπου γίνονται μεταβιβάσεις στο 1/2 της αντικειμενικής αξίας, τότε όλοι αντιλαμβανόμαστε τι θα συμβεί μέσα στην επόμενη χρόνια λόγω της υπερφορολόγησης, της αδυναμίας πληρωμής των φόρων αλλά και των εισοδημάτων που θα αφαιρεθούν και θα αγγίξουν καίρια τουλάχιστον τα 3.000.000 από τα 4.100.000 νοικοκυριά που υπάρχουν σήμερα στην χώρα.

Αντικειμενικό... χτύπημα

Η αύξηση των αντικειμενικών αξιών στο 60% της ελληνικής επικράτειας αναμένεται να πλήξει περισσότερο τους έχοντες και κατέχοντες περιουσιακά στοιχεία στις πλαϊκές και φτινές περιοχές. Μέσα στις επόμενες εβδομάδες, το υπουργείο Οικονομικών αναμένεται να οριστικοποιήσει τους τελικούς πίνακες με τις τιμές ζώνων σε ολόκληρη τη χώρα, οι οποίες θα ισχύσουν αναδρομικά από την 1/1/2018. Πρέπει να σημειωθεί ότι, με βάση τις μέχρι στιγμής πληροφορίες, από τις 10.216 ζώνες (ισως αυξηθεί ο αριθμός τους) αναμένεται μείωση σε περίπου 2.300, σταθεροποίηση σε άλλες τόσες και σημαντικές αυξήσεις σε περίπου 6.000 όπου οι τιμές είναι καμπιλές (500-800 ευρώ/τ.μ.). Αυτό σημαίνει ότι το κόστος διατήρησης ενός ακινήτου θα ανέθει σημαντικά σε μια περίοδο μεγάλης οικονομικής πίεσης των νοικοκυριών, καθώς θα συμπαρασύρει ολόκληρη την πιλατφόρμα φόρων, εισφορών, τελών και επιβαρύνσεων (βλέπε σχετικό πίνακα).

Ακριβότερος ΕΝΦΙΑ

Το 2017 καταγράφηκε σημαντική μείωση της εισπραξιμότητας του ΕΝΦΙΑ, καθώς αυξήθηκαν οι φορολογούμενοι που αδυνατούν να τον πληρώσουν.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του υπουργείου Οικονομικών, πολλοί φορολογούμενοι επέλεξαν, είτε λόγω αδυναμίας είτε... συνειδητά, να εντάξουν την πληρωμή του στη ρύθμιση των 12 δόσεων, κάτι που σημαίνει ότι, λόγω και των επικείμενων πιέσεων στα εισοδήματα από το 2019, θα αυξηθεί ο αριθμός όσων θα αντιμετωπίσουν την... οδυνηρή διαδικασία της κατάσχεσης που ξεκινάει σε μεγάλη κλίμακα το Δημόσιο από την 1η Μαΐου. Σύμφωνα με την Εφορία, τα φυσικά πρόσωπα που είναι υπόχρεοι πληρωμής του φόρου ανέρχονται με βάση τα στοιχεία του 2017 σε 6.297.453 φορολογούμενους. Τα συνολικά δικαιωμάτα ανέρχονται σε 33.154.815, εκ των οποίων τα 17.828.955 αφορούν σε αστικά ακίνητα (σπίτια, επαγγελματικούς χώρους κ.λπ.) και τα υπόλοιπα 15.325.860 σε γήπεδα (οικόπεδα, αγροτεμάχια).



ακινήτων



Οι φόροι που προσδιορίζονται από τις αντικειμενικές αξίες

α) Τεκμαρτά εισοδήματα από ακίντων

1. Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης 3% επί αντικειμενικής αξίας
2. Αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη 1n και 2n κατοικία αναλόγως εμβαδού και τιμής ζώντων

β) Επίσιοι φόροι επί της κατοχής ακινήτων

3. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ανά περιουσιακό στοιχείο

Κτίσματα: 2,50-16,25 ευρώ/τ.μ.

Οικόπεδα: 0,0037-11,25 ευρώ/τ.μ.

4. Συμπληρωματικός φόρος επί συνόλου περιουσίας με αφορολόγητο ποσό 200.000 ευρώ

Φυσ. πρόσωπα: 0,1-1%

Νομ. πρόσωπα: 0,25%-5%

5. Τέλος Ακίντων Περιουσίας (ΤΑΠ) (κτίσματα + οικόπεδα)

0,025-0,035%

6. Φόρος Ακίντων Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιρειών 15%

γ) Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων από επαχθή αιτία

7. ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή (επί αξίας κτισμάτων) 24%

8. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων 3%

9. Φόρος Χρηστικής Ακινήτων 3%

10. Φόρος Ανταπλαγής (συνένωσης οικοπέδων) 1,5 %

11. Φόρος Διανομής Ακινήτων 0,75%

12. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων 3% επί ΦΜΑ

13. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαιών 0,45%-0,75%

Δ. Φόροι κατά τη μεταβίβαση από χαριστική αιτία (κληρονομιά - γονική παροχή - δωρεά)

14. Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων

Α' Κατηγορία: προς τέκνα (γον. παρ.), εγγονούς, συζύγους, γονείς: συντελεστές 1-10%

Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κ.π.: συντελεστές 5%-20%

Γ' Κατηγορία: προς άλιτους συγγενείς και ξένους: συντελεστές 20%-40%

15. Φόρος Δωρεάς ακινήτων

Α' Κατηγορία: προς εγγονούς, συζύγους, γονείς: 1%-10%

Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κ.π.: συντελεστές 5%-20%

Γ' Κατηγορία: προς άλιτους συγγενείς και ξένους: συντελεστές 20%-40%

- ε) Κτηματολόγιο-Πολιτοδομικά πρόστιμα & εισφορές

16. Τέλος Εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο

35 ευρώ/δικαιώματα + 1% επί αντ. αξίας άνω των 20.000 ευρώ με έριο τα 900 ευρώ

17. Πολιτοδομικά πρόστιμα κατασκευής ή διατήρησης αυθαιρέτων

(Ν. 4178/2013)

18. Εισφορές σε γη έως 50% και χρήμα έως 25% για ένταξη σε σχέδιο πόλεων (Ν.1337/83 - Ν.4315/14)



Υπερφορολόγηση και οφειλές που... σκοτώνουν

Τουλάχιστον 2.000.000 κάτοχοι ακινήτων εκτιμάται ότι κινδυνεύουν με πλειστηριασμό μέσα στην επόμενη τετραετία, ως αποτέλεσμα της υπερφορολόγησης και των δυσβάστακτων οφειλών προς το Δημόσιο και τις τράπεζες.

Μέχρι στιγμής, τα «κόκκινα» δάνεια στο τραπεζικό σύστημα ανέρχονται στα 95 δισ. ευρώ, οι οφειλές προς την Εφορία κινούνται στα 101 δισ., ενώ προς τα ασφαλιστικά ταμεία φτάνουν στα 31 δισ ευρώ. Σύμφωνα με εκτιμήσεις, κινδυνεύουν άμεσα περί τους 500.000 δανειολόγητες, σχεδόν 1.000.000 οφειλέτες της Εφορίας και 500.000 που έχουν... ανοικτούς λογαριασμούς με τα ασφαλιστικά ταμεία. Έτσι, πολλοί θεωρούν ότι οι πλειστηριασμοί με επισπεύδοντα το Δημόσιο θα ξεπεράσουν άνετα το 1 εκατ. μέσα στα επόμενα τέσσερα χρόνια! Από την άλλη, οι υψηλές εισφορές για εκανοντάδες κιλιάδες ελεύθερους επαγγελματίες και αγρότες εκτιμάται ότι από φέτος θα αυξήσουν ακόμη περισσότερο τη λίστα των οφειλέτων, κάτι που σημαίνει ότι τα κατασχέτρια θα έχουν τον χαρακτήρα «πολυυβόλου» τα επόμενα χρόνια και οι πλέον περιουσίες θα αλλάξουν χέρια μέσα από τη διαδικασία των πλειστηριασμών, συμβάλλοντας περαιτέρω σε μια γενικευμένη μείωση των τιμών στην αγορά.

Η μείωση των συντάξεων πλόγω κατάργησης της προσωπικής διαφοράς θα πλήρει περίπου 1.500.000 απόμαχους της ζώνης, ενώ πάνω από 2.000.000 φορολογούμενοι θα υποστούν νέα ετήσια μείωση περίπου 660 ευρώ πλόγω μείωσης του αφορολόγητου ορίου στα 5.600 ευρώ!

Ακόμη και αν η μείωση του αφορολόγητου ορίου μετατεθεί για το 2020, εντούτοις το 2019 θα... αφαιρεθούν από την οικονομία εισοδήματα περίπου 2 δισ., πλόγω των παρεμβάσεων στις συντάξεις. Έτσι, το 2020 με τη μείωση του αφορολόγητου ορίου θα υπάρξει και επιπλέον απώλεια σε διεύθυνση 2 δισ. ευρώ.

Δηλαδή το 2019, με βάση το... καλό σενάριο (μόνο μείωση συντάξεων), θα καθούν 2 δισ., ενώ το 2020 το ποσό που θα πλείψει από την οικονομία και τις... τσέπεις των πολιτών θα ανέλθει στα 4 δισ. ευρώ! Συνεπώς, κατά την τετραετία 2019-2022 θα έχουν «εξαύλιωθεί» από την οικονομία τουλάχιστον 14 δισ. ευρώ ή αν ισχύσει και το νέο χαμηλότερο αφορολόγητο από του χρόνου, τότε η απώλεια θα είναι 16 δισ!

Ουσιαστικά, μιλάμε για ποσά που αντιστοιχούν σε... πέντε ΕΝΦΙΑ! Από την άλλη πλευρά, μια τέτοια προσποτική θα αυξήσει εντυπωσιακά τον αριθμό των ιδιοκτών που θα αναγκαστούν να πουλήσουν σε ακόμη πιο εξευτελικές τιμές, προκειμένου να προστατεύουν έστω τη βασική κατοικία τους!

Όχι που θα τον καταργούσαν...

Θα πληρώνουμε ΕΝΦΙΑ εφ' όρου ζωής

Ιατί επιμένουν οι δανειούς στον ΕΝΦΙΑ και η κυβέρνηση συμφωνεί; Γιατί πρέπει να εισπράττονται εφ' όρου ζωής 2,56 δισ. βρέχει-κιονίσει; Απλό! Οι υπηρεσίες των δανειούς βρήκαν ότι η αντικειμενική αξία της ακίντωτης περιουσίας των Ελλήνων είναι έως και 3,5 φορές πάνω από το ΑΕΠ της χώρας!

Οι ειδικοί εκτιμούν ότι «οι νέες αυξήσεις των αντικειμενικών αξιών δημιουργούν αυτό το νέο σκνινό. Έτσι ποιόν πάμε σε ανατίμηση αξιών κατά 100 δισ.

της αξίας γνωστής στην πόλη. Στο ποσό αυτό συμπεριλαμβάνεται και η αξία των αγροτεμαχίων, που ουδέποτε μπήκαν στον λογαριασμό.

Αυτή την ώρα έχουμε τα εξής:

1. Περί τα 2,8 εκατομμύρια ιδιοκτήτες με ακίνητη περιουσία κάτω των 50.000 ευρώ.

2. Περί το 1,4 εκατομμύρια με αξία ακινήτων από 50 έως 100.000 ευρώ.

3. Περί τους 900.000 ιδιοκτήτες με περιουσία από 100 έως 200.000 ευρώ

4. Περί τους 500.000 ιδιοκτήτες με περιουσία άνω των 200.000 ευρώ.

Επίσης, κατά τους εκτιμητές, «οι αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών θα αυξήσει τον κύριο φόρο, την αύξηση του οποίου θα μάθουμε τον προσεχή Ιούνιο.

Τα δικαιώματα

Να δούμε όμως τα δικαιώματα των Ελλήνων. Μας τα εξηγεί η δικηγόρος Ολυμπία Νικολοπούλου, τα οποία φτάνουν τα 33 εκατομμύρια.

• Από αυτά, τα 17,7 εκατομμύρια είναι ακίνητα «εντός σχεδίου» μονοκατοικίες, διαμερίσματα, επαγγελματικές στέγες, οικόπεδα, αποθήκες, αξιές άνω των 500 δισ. ευρώ!

• Τα ποιότα 15,3 εκατομμύρια είναι αγροτεμαχία και ακίνητα «εκτός σχεδίου».

• Στις δημιώσεις των νομικών προσώπων έχουμε 616.000 δικαιώματα, εκ των οποίων τα 444.000 «εντός σχεδίου» και τα 172.000 εκτός. Τα «εντός σχεδίου» έχουν αξία 136 δισ. ευρώ.

• Περί τα 2,8 εκατομμύρια ιδιοκτήτες έχουν ατομική περι