

Με εικονικές αξίες ακινήτων ο υπολογισμός του ΕΝΦΙΑ

Αποκλίσεις αντικειμενικών - εμπορικών τιμών έως 70% καταγράφονται στην αγορά

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

«**Στο ίδιο έργο θεατές**» για ακόμα μια χρονιά αναμένεται να βρεθούν εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακινήτων, οι οποίοι καλούνται να πληρώσουν ΕΝΦΙΑ συνολικού ύψους 3,15 δισ. ευρώ, τη στιγμή που η αξία της ακίνητης περιουσίας τους υπολογίζεται με βάση ανύπαρκτες αντικειμενικές τιμές, ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αδυναμίας της πολιτείας να καθορίσει ένα νέο και δίκαιο σύστημα υπολογισμού των πραγματικών τιμών. Εν μέσω αυτής της κατάστασης, το «χάσμα» μεταξύ των αντικειμενικών και των εμπορικών τιμών όχι μόνο διατηρείται, αλλά σύντομα αναμένεται να προσλάβει και κωμικοτραγικές διαστάσεις, ενόψει της έναρξης πλειστηριασμών ακινήτων στις πραγματικές/εμπορικές τους τιμές και όχι στις αντικειμενικές, ακριβώς λόγω της μεγάλης αναντιστοιχίας τους. Είναι χαρακτηριστικό ότι ακόμα και μετά την προσαρμογή των τιμών ζώνης το 2016 κυρίως προς τα κάτω, οι αποκλίσεις παραμένουν στην ημερήσια διάταξη. Υπάρχουν περιπτώσεις πραγματικών συναλλαγών σε τιμές που είναι ακόμα και 70% χαμηλότερες της αντικειμενικής αξίας. Οπως προκύπτει όμως από τις σχετικές πράξεις, οι εμπορικές αξίες παραμένουν σε αισθητά χαμηλότερο επίπεδο, είτε αφορούν κατοικίες είτε γραφεία, ή ακόμη και εξοχικές κατοικίες. Η απόκλιση γίνεται εμφανέστερη σε περιοχές όπου οι αντικειμενικές είναι πολύ υψηλές, τη στιγμή που η πραγματικότητα είναι πλέον διαφορετική. Χαρακτηριστικό το παράδειγμα του Παλαιού Ψυχικού, όπου πρόσφατα πωλήθηκε μονοκατοικία των 350 τ.μ. αντί ποσού 1 εκατ. ευρώ, τη στιγμή που η αντικειμενική της αξία (και συνεπώς και ο ΕΝΦΙΑ) είναι υπερτριπλάσια, καθώς αγγίζει τα 3,2 εκατ. ευρώ!

Ανάλογα υψηλές αποκλίσεις καταγράφονται και σε ακίνητα μεγάλης ηλικίας στο κέντρο της Αθήνας, τα οποία πωλούνται έναντι

Παπάγου Διαμέρισμα 4ου ορόφου του 1975 130 τ.μ.	Π. Ψυχικό Μονοκατοικία 350 τ.μ.	Ανω Γλυφάδα Οικόπεδο 300 τ.μ.	Εξάρχεια Διαμέρισμα 1ου ορόφου 50 τ.μ.	Ζωγράφου Διαμέρισμα 70 τ.μ.	Ζωγράφου Διαμέρισμα 85 τ.μ.	Σύνταγμα Γραφείο 17 τ.μ.	Κεφαλονιά (Αργοστόλι) Μονοκατοικία 150 τ.μ.
--	--	--	---	--	--	---------------------------------------	--

Υπέρμετρα και φέτος η επιβάρυνση των ιδιοκτητών, κυρίως όσων διαθέτουν αστικά ακίνητα που επωμίζονται και το μεγαλύτερο μέρος του φόρου.

ιδιαίτερα χαμηλών τιμών της τάξεως των 10.000-15.000 ευρώ, που συνεπάγεται τιμή ανά/τ.μ. της τάξεως των 300-400 ευρώ, όταν ακόμα και στις φθηνότερες περιοχές, όπως η Κυψέλη, η τιμή ζώνης ξεκινάει από τα 1.000 ευρώ/τ.μ. Σε μία πρόσφατη συναλλαγή στα Εξάρχεια, διαμέρισμα 50 τ.μ. με αντικειμενική αξία 40.000 ευρώ πωλήθηκε έναντι 25.000 ευρώ, δηλαδή 37,5% χαμηλότερα.



Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Το χειρότερο είναι ότι ακόμη και αν κάποια στιγμή διαφοροποιηθεί το σύστημα καθορισμού των αντικειμενικών αξιών, ώστε αυτές να είναι δικαιότερες και να αντανακλούν πιο πιστά την πραγματική αξία των ακινήτων, η φορολογική επιβάρυνση των ιδιοκτητών δεν προβλέπεται να αλλάξει. Αυτό, γιατί πολύ απλά το δημοσιονομικό αποτέλεσμα του **ΕΝΦΙΑ** πρέπει να είναι το ίδιο, δηλαδή διασφάλιση επίστων εσόδων τουλάχιστον 2,65 δισ. ευρώ. Ετσι, αυτό που αναμένεται είναι να αυξηθούν οι συντελεστές επί των οποίων υπολογίζεται ο φόρος για κάθε ακίνητο.

Σημειωτέον ότι μπορεί ο εισπρακτικός στόχος να είναι 2,65 δισ. ευρώ, ωστόσο το ποσό που καλούνται να πληρώσουν οι φορολογούμενοι είναι σαφώς μεγαλύτερο και για το 2017 ανέρχεται σε 3,15 δισ. ευρώ κύριου και συμ-

πληρωματικού φόρου. Οσοι από τους 7,4 εκατ. φορολογούμενους ιδιοκτήτες δεν μπορούν να ανταποκριθούν, θα βρεθούν αντιμέτωποι με κατασχέσεις. Στην πιο δυσχερή θέση βρίσκονται οι περίπου 500.000 ιδιοκτήτες που καλούνται να πληρώσουν και συμπληρωματικό φόρο, ο οποίος για φέτος αναμένεται να ανέλθει σε 630 εκατ. ευρώ. Για φέτος, 1 εκατ. ιδιοκτήτες αγροτεμαχίων θα... φορολογηθούν με ΕΝΦΙΑ έως ένα ευρώ, ενώ 1,032 εκατ. ιδιοκτήτες δεν πληρώνουν ΕΝΦΙΑ μεγαλύτερο των 50 ευρώ. Διαγραφή του φόρου εξασφαλίζουν 66.236 φορολογούμενοι χωρίς κανένα εισόδημα, ενώ 50% έκπτωση φόρου θα έχουν 1,24 εκατ. ιδιοκτήτες. Η εξόφληση του φόρου θα γίνει σε πέντε μηνιαίες δόσεις, που υπολογίζονται σε 630 εκατ. ευρώ εκάστη, αρχής γενομένης από το τέλος Σεπτεμβρίου.