

Με νέες αντικειμενικές, αλλά με ίδια έσοδα ο ΕΝΦΙΑ από το 2018

Το 2018 θα αναπροσαρμοστούν τελικά οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων και κατ' επέκταση ο ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων.

Ο ΕΝΦΙΑ του 2018 θα υπολογιστεί με βάση τις νέες τιμές, ωστόσο το αποτέλεσμα για τα ταμεία του Δημοσίου θα είναι ακριβώς το ίδιο και συγκεκριμένα θα πρέπει να εισπραχθούν 2,65 δισ. ευρώ. Ωστόσο, οι αλλαγές των αντικειμενικών αξιών θα επιφέρουν αλλαγές στους συντελεστές που ισχύουν σήμερα για τον υπολογισμό του φόρου, ενώ πολύ πιθανό το 2018 να καταργηθούν αρκετές από τις απαλλαγές του ΕΝΦΙΑ.

Οι προσδοκίες των ιδιοκτητών για κατάργηση του ΕΝΦΙΑ, με βάση τουλάχιστον όσα αναφέρουν κάθε χρόνο στελέχη της κυβέρνησης, εξανεμίζονται και θα πρέπει να περιμένουν το 2020 και την ενεργοποίηση των αντίμετρων, εφόσον βέβαια επιτευχθεί ο στόχος για πλεονασμα άνω του 3,5% του ΑΕΠ.

Όπως προκύπτει από τα κείμενα του μνημονίου, οι τεχνικές δυσκολίες αναβάλλουν την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών με βάση τις τιμές που ισχύουν σήμερα στην αγορά για έξι μήνες. Αυτό σημαίνει ότι αντί του Ιουνίου 2017 που θα έπρεπε να είναι έτοιμο το νέο σύστημα προσδιορισμού των φορολογητέων αξιών, θα είναι έτοιμο στα τέλη του τρέχοντος έτους προκειμένου τα εκκαθα-

ριστικά του ΕΝΦΙΑ του έτους 2018 να υπολογιστούν με τις νέες τιμές. Με βάση τη συμφωνία, τον Μάρτιο του επόμενου έτους θα εκδοθούν, νωρίτερα από κάθε άλλη φορά και σχεδόν ταυτόχρονα με την υποβολή των φορολογικών δηλώσεων, τα εκκαθαριστικά του ΕΝΦΙΑ. Δηλαδή, οι φορολογούμενοι θα πληρώνουν ταυτόχρονα τον φόρο εισοδήματος και τον ΕΝΦΙΑ. Για την υλοποίηση του νέου συστήματος αναμένεται να συσταθεί νέα επιτροπή στην οποία θα μετέχουν η Στατιστική Αρχή και η Τράπεζα της Ελλάδας (η οποία ωστόσο δεν έχει στοιχεία, καθώς οι αγοραπωλησίες που γίνονται σήμερα είναι ελάχιστες), ενώ θα προστεθούν και ξένοι εμπειρογνώμονες έτσι ώστε να σχεδιαστεί και ολοκληρωθεί ταχύτερα το νέο αυτοματοποιημένο σύστημα με τις αξίες των ακινήτων.

Βέβαια, η κατάργηση των αντικειμενικών αξιών και η δημιουργία του νέου συστήματος με τις χαμηλότερες τιμές που θα ανταποκρίνονται ή τουλάχιστον θα είναι πιο κοντά στις τιμές που γίνονται σήμερα οι πράξεις δεν σημαίνει ότι θα μειωθεί και ο φόρος για τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Το ποσό των 2,65 δισ. ευρώ θα πρέπει να εισπραχθεί τόσο φέτος όσο και

το 2018. Προκειμένου λοιπόν να διατηρηθούν στα ίδια επίπεδα τα έσοδα από τον φόρο των ακινήτων, η κυβέρνηση και οι δανειστές συμφώνησαν εντός του 2018 να περιοριστούν οι υπάρχουσες απαλλαγές στον ΕΝΦΙΑ και να τροποποιηθούν οι συντελεστές υπολογισμού του φόρου έτσι ώστε να δώσει το ίδιο αποτέλεσμα. Σύμφωνα με το μνημόνιο:

- Μέχρι τα τέλη Μαΐου 2017 θα πρέπει να έχει συσταθεί ομάδα εργασίας για την αποτίμηση και την αναπροσαρμογή των φορολογητέων τιμών των ακινήτων, η οποία θα συνεργαστεί με μία ομάδα διευθυντικών στελεχών υψηλού επιπέδου, όπου θα συμμετέχουν η Τράπεζα της Ελλάδος και η Ελληνική Στατιστική Αρχή. Στόχος της θα είναι να βελτιώσει την ικανότητα της μονάδας αποτίμησης ακινήτων με την πρόσληψη έμπειρου εκπαιδευμένου προσωπικού και ομάδας και ζητώντας τεχνική βοήθεια μέχρι τα τέλη Ιουνίου του 2017. Εως το τέλος

Ιουλίου 2017 θα έχουν συγκεντρωθεί όλα τα απαιτούμενα δεδομένα, θα έχουν ταξινομηθεί πλήρως τα περιουσιακά στοιχεία και θα έχει προσδιοριστεί η μεθοδολογία για τον προσδιορισμό των αξιών και η μεθοδολογία αποτίμησης που σχετίζεται με τις διαφορετικές κατηγορίες των ακινήτων.

- Εως το τέλος Σεπτεμβρίου 2017 θα έχει αναπτυχθεί μια μόνιμη πλατφόρμα πληροφόρησης για την αναπροσαρμογή των φορολογητέων αξιών των ακινήτων.

- Στα τέλη Δεκεμβρίου θα έχει θεσπιστεί νομοθεσία για την ευθυγράμμιση των φορολογητέων αξιών των ακινήτων με τις τιμές αγοράς.

- Στα τέλη Μαρτίου θα πρέπει να έχουν εκδοθεί τα εκκαθαριστικά σημειώματα του ΕΝΦΙΑ του έτους 2018 με βάση τις νέες φορολογητέες τιμές. Σε περίπτωση που οι νέες τιμές ακινήτων οδηγήσουν σε μικρή πτώση των εσόδων του ΕΝΦΙΑ, θα διεγερθεί η φορολογητέα βάση του φόρου και οι συντελεστές υπολογισμού του θα προσαρμοστούν για να επιτευχθεί αυτός ο στόχος των εσόδων και να διατηρηθεί ο φορολογικά ουδέτερος χαρακτήρας της μεταρρύθμισης.

Στα 2,65 δισ. ευρώ παραμένει ο στόχος των εσόδων από τον ΕΝΦΙΑ, πιθανή η κατάργηση πολλών απαλλαγών.