

# ΔΑΝΕΙΑ

**ΑΠΟΚΑΛΥΨΗ**

## πρώτης κατοικίας

# σε funds



**Από την 1η Ιανουαρίου του 2018 ανοίγουν οι πύλες της κολάσεως**

Σπίτια μη προνομιούχων με αντικειμενική αξία έως 140.000 ευρώ προς πλειστηριασμό

## Στους «γύπες» και τα δάνεια για πρώτη κατοικία από το 2018

Από τον ερχόμενο Ιανουάριο οι τράπεζες θα μπορούν να πωλούν σε funds πακέτα «κόκκινων» στεγαστικών, στα οποία θα συμπεριλαμβάνονται και όσα έχουν υποθήκη ακίνητα κύριας κατοικίας με αξία έως 140.000 ευρώ

ΣΕΛΙΔΑ 5





## Ρεπορτάζ



Από τον  
**ΧΡΗΣΤΟ ΚΟΛΛΙΑ**

**ΠΡΩΤΟΧΡΟΝΙΑ** θα κάνουν τα funds στην Αθήνα αγοράζοντας και πακέτα «κόκκινων» στεγαστικών δανείων, συμπεριλαμβανομένων όσων αφορούν πρώτη κατοικία αντικειμενικής αξίας έως 140.000 ευρώ.

Στις 31 Δεκεμβρίου λήγει η περίοδος προστασίας των δανειακών συμβάσεων και πιστώσεων με υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης πρώτης κατοικίας σε ακίνητα αντικειμενικής αξίας έως 140.000 ευρώ και είναι σχεδόν βέβαιο ότι θα απελευθερωθεί η μεταβίβασή τους από τις τράπεζες στις ειδικές εταιρείες που προβλέπονται από νομοθεσία του 2016. Μέχρι σήμερα τα πακέτα που πωλούν οι τράπεζες στα funds αφορούν καταναλωτικά δάνεια χωρίς εξασφαλίσεις.

Ειδικότερα, και σύμφωνα με πληροφορίες της «Επένδυσης», οι «θεσμοί» ανοίγουν τη συζήτηση με το σχετικό πλαίσιο. Πηγές αναφέρουν ότι η ελληνική πλευρά έχει λάβει ειδοποίηση από τους δανειστές πως ένα από τα θέματα της ατζέντας της διαπραγματεύσεως στο λεγόμενο «πακέτο των κόκκινων δανείων» που βάζουν αυτή την εβδομάδα, με την άφιξή τους στην Αθήνα, θα είναι ο νόμος 4389/2016.

Συγκεκριμένα, οι διατάξεις που ορίζουν το καθεστώς λειτουργίας των Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (ΕΔΑΔΠ) και των Εταιρειών Απόκτησης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (ΕΑΑΔΠ). Δηλαδή των funds που θα έχουν το δικαίωμα να διαχειρίζονται έναντι των τραπεζών ή να αγοράζουν από εκείνες χαρτοφυλάκια δανείων («κόκκινων» αλλά κατά περίπτωση και ενήμερων).

Πηγές της «Επένδυσης» αναφέρουν πως «η ελληνική πλευρά προετοιμάζεται εν όψει των διαπραγματεύσεων για κάθε ενδεχόμενο». Δεν είναι γνωστές τι ακριβώς θα απαιτήσουν οι «θεσμοί», ωστόσο στις ασκήσεις που έχουν κάνει για την αντικρούση επιχειρημάτων περιλαμβάνονται και τα σενάρια περί πλήρους απελευθέρωσης της αγοράς της διαχείρισης ή της απόκτησης δανείων από τα funds. Για την ακρίβεια, η διαπραγματευτική ομάδα του οικονομικού επιτελείου δεν αποκλείει το ενδεχόμενο



Ακίνητα στο κέντρο της Αθήνας

# Στα funds και η πρώτη κατοικία (!!!) από το 2018

Οι μεταβιβάσεις «κόκκινων» στεγαστικών δανείων θα αφορούν πλέον και όσα έχουν υποθήκη ακίνητα με αντικειμενική αξία έως 140.000 €

«θεσμοί» να ζητήσουν ακόμη και την κατάργηση των δικλίδων ασφαλείας που προβλέπει ο νόμος για τον τρόπο λειτουργίας και τη δράση των ΕΔΑΔΠ και ΕΑΑΔΠ. Σε ένα τέτοιο σενάριο η κυβέρνηση θα αντιτείνει την παράταση της εξαίρεσης από τη μεταβίβαση σε funds των δανείων με υποθήκη την πρώτη κατοικία αντικειμενικής αξίας έως 140.000 ευρώ.

Διαφορετικά, αν οι διαπραγματεύσεις δεν κρύβουν δυσάρεστες εκπλήξεις, τότε κανονικά από 1ης Ιανουαρίου

του 2018 θα αρθεί η προστασία για την πρώτη κατοικία των δανειοληπτών με χαμηλά εισοδήματα.

### «Ξεχάστε το»

Επίσης, για την ελληνική πλευρά δεν υφίσταται και το θέμα της θέσπισης της δυνατότητας των οφειλετών να αντιπροτείνουν στον εκπρόσωπο του fund που θα αποκτήσει τα δάνειά τους την εξαγορά τους έναντι χαμηλού τιμήματος. Πηγές σημειώνουν στην «Επένδυση» πως κάτι τέτοιο θα εθεωρείτο

μονομερής ενέργεια και αντικείται και σε διατάξεις της ευρωπαϊκής νομοθεσίας... Μάλιστα, τα ίδια πρόσωπα υποστηρίζουν πως και η Κύπρος, που ψήφισε τέτοια διάταξη, προχώρησε ουσιαστικά σε μονομερή ενέργεια.

Το ισχύον πλαίσιο που αφορά τα funds περιλαμβάνει αυστηρές διατάξεις ως προς την αδειοδότηση των εταιρειών. Κατ' αρχάς, οι Εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις θα πρέπει είτε να έχουν έδρα στην Ελλάδα ή,

εφόσον αυτή είναι σε χώρα του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου, τότε θα πρέπει να έχουν υποκατάστημα στη χώρα μας.

Οι Εταιρείες Απόκτησης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις θα πρέπει να έχουν έδρα στην Ελλάδα και να είναι καταχωρισμένες στο ΓΕΜΗ. Επίσης, μπορούν να αγοράζουν δάνεια εταιρείες που εδρεύουν στον ΕΟΧ, αλλά και εκείνες από τρίτες χώρες με υποκατάστημα στην Ελλάδα και εφόσον οι έδρες τους δεν βρίσκονται

σε κράτος με προνομιακό φορολογικό καθεστώς και σε μη συνεργάσιμες χώρες. Η μεταβίβαση των δανείων από τράπεζες στις προαναφερμένες εταιρείες γίνεται μόνο κατόπιν γραπτών συμφωνιών.

Επιπλέον, τα funds θα πρέπει να υποβάλλουν στην Τράπεζα της Ελλάδος, που τα αδειοδοτεί, το καταστατικό και το επιχειρηματικό πλάνο της εταιρείας, την ταυτότητα των φυσικών και νομικών προσώπων που ασκούν άμεσο ή έμμεσο έλεγχο, αλλά και να διατηρεί ανά πάσα στιγμή στο μετοχικό κεφάλαιο καταβληθέν ποσό 100.000 ευρώ.

Μέχρι τώρα οκτώ Εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις έχουν λάβει άδεια από την Τράπεζα της Ελλάδος: **1.** Ceral Hellas Χρηματοοικονομικές Υπηρεσίες Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις **2.** Eurobank FPS Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις **3.** Θεά Αρτεμης Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις **4.** Pillarstone Ελλάς Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις **5.** Resolute Asset Management Ανώνυμος Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις **6.** Independent Portfolio Management Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (ΕΔΑΔΠ) **7.** UCI Ελλάς Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις **8.** B2Kapital Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις.

### ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΥΠ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

## Νέα βάρη για μικροϊδιοκτήτες φέρνει ο ΦΜΑΠ

Σενάρια περί αντικατάστασης του ΕΝΦΙΑ με τον Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας διακινεί το οικονομικό επιτελείο, παρότι οι «θεσμοί» έχουν απορρίψει παρόμοια σχέδια κατ' επανάληψη τα τελευταία τρία χρόνια. Σύμφωνα με πληροφορίες, στο νέο σχέδιο του υπουργείου Οικονομικών υπολογίζεται το σύνολο της αξίας των ακινήτων με βάση κλίμακα και ο φόρος αφορά την οικογενειακή και όχι την ατομική περιουσία.

Ετσι, ενώ ο ΕΝΦΙΑ υπολογίζεται σε κάθε ακίνητο ξεχωριστά, με βάση συντελεστές που είναι σε συνάρτηση με

την περιοχή του ακινήτου και την τιμή ζώνης, ο ΦΜΑΠ θα υπολογίζεται στη συνολική αξία των ακινήτων, με κλίμακα. Κατ' αρχήν υπάρχει ζήτημα με τον υπολογισμό αυτής της αξίας, καθώς το νέο σύστημα αντικειμενικών αξιών είναι «στον αέρα».

Επίσης το υπουργείο θέλει να θεσμοθετήσει και ένα μικρό φορολόγητο, το οποίο θα αυξάνεται ανάλογα με τον αριθμό των μελών της οικογένειας, όπως δηλαδή ισχύει με τον ΦΜΑΠ.

Με δεδομένο ότι περίπου 2.800.000 ιδιοκτήτες έχουν ακίνητα αξίας που δεν

ξεπερνά τις 50.000 ευρώ, περίπου το 50% των υπόχρεων θα απαλλαγεί από τον φόρο κι έτσι θα πρέπει να καλύψουν τη διαφορά οι υπόλοιποι, δηλαδή ακόμα και μικρομεσαίες ιδιοκτησίες που σήμερα επιβαρύνονται με χαμηλό ΕΝΦΙΑ, αφού ο εισπρακτικός στόχος των 2,65 δισ. ευρώ δεν πρόκειται να αλλάξει.

Επίσης το υπουργείο εξετάζει τη δυνατότητα επιβολής του νέου φόρου με βάση την αξία της οικογενειακής ακίνητης περιουσίας, δηλαδή της αξίας όλων των ακινήτων μαζί που μπορεί να έχουν ο σύζυγος, η σύζυγος και τα παιδιά.

