

Ακίνητα:Πώς διώχνουν την μεσαία τάξη

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 05 Μάρτιος 2012 10:57 -



Η «παγίδα» που έχει στήσει η εφορία χρησιμοποιώντας ως δόλωμα τη ακίνητη περιουσία θα πιάσει εκατομμύρια φορολογούμενων και θα περιορίσει ακόμα περισσότερο την δραστηριότητα της αγοράς. Στην πραγματικότητα , στοχεύει στα μεσαία εισοδήματα στα οποία βασίστηκε η άνθιση της αγοράς στην διάρκεια της δεκαετίας του '00 . Ο συνδυασμός:

- της μείωσης των εισοδημάτων ,

- της περικοπής του αφορολόγητου στα 5.000 ευρώ,

- της αύξησης των τεκμηρίων που αγγίζει το 70% για ακίνητα

- της κατάργησης των φοροαπαλλαγών στους τόκους των στεγαστικών δανείων, εκτιμάται ότι θα έχει καταλυτικές επιπτώσεις στην μετέπειτα πορεία της αγοράς ακινήτων καθώς:

- 1.θα τροφοδοτήσει ένα κύμα αύξησης της προσφοράς ακινήτων

- 2.θα καταστήσει επιφυλακτικούς τους μελλοντικούς υποψήφιους αγοραστές

- 3.θα επιφέρει μία πρωτοφανή , για τα ελληνικά δεδομένα αναδιανομή της ακίνητης περιουσίας καθώς , οι φορολογικές επιβαρύνσεις αφορούν κυρίως φυσικά πρόσωπα και όχι εταιρίες μέσω των οποίων επενδύουν τα μεγάλα εισοδήματα .

Προκειμένου να κατανοηθεί η επίπτωση που θα έχει η φορολογική πολιτική που ακολουθείται , αρκεί το παράδειγμα που ακολουθεί : **Φορολογούμενος που δηλώνει εισόδημα 12.000 ευρώ , αλλά έχει στην κατοχή του ένα ακίνητο 120 τ.μ. σε περιοχή**

με τιμή ζώ νης 3.000 ευρώ (τεκμήριο 8.120 ευρώ), μία μονοκατοικία σε χωριό 100 τετραγωνικών μέτρων με τιμή ζώ νης έως 2.799 ευρώ (τεκμήριο 2.250 ευρώ) και και ένα αυτοκίνητο 2.000 κυβικών (τεκμήριο 8.800) θα φορολογηθεί τελικά για το τεκμαρτό εισόδημα των 19.170 ευρώ το οποίο προσαυξάνεται κατά επιπλέον 3.000 ευρώ που αποτελεί το τεκμήριο ελάχιστων δαπανών διαβίωσης. Ο φόρος φτάνει τα 2.962 ευρώ έναντι 700 ευρώ που θα προέκυπταν από τη φορολόγηση του δηλωθέντος εισοδήματος των 12.000 ευρώ .

Ανάλογες είναι και οι επιπτώσεις από τα στεγαστικά δάνεια .Μέχρι πέρυσι δάνεια που είχαν συναφθεί προ του 1999 οδηγούσαν σε έκπτωση 100% από το εισόδημα, ενώ για μεταγενέστερα η έκπτωση, στη χειρότερη περίπτωση, έφτανε το 20% των τόκων από το φόρο. Φέτος, μόλις 10% των τόκων αφαιρείται από το φόρο και αυτό υπό περιορισμούς. Η έκπτωση αφορά δάνεια έως 200.000 ευρώ για κατοικίες έως 120 τ.μ.

Για παράδειγμα, μισθωτός χωρίς παιδιά με εισόδημα 25.000 ευρώ και τόκους στεγαστικού δανείου 2.000 ευρώ , το οποίο έχει συναφθεί το 1998,με το περυσινό καθεστώς έκπτωσης τόκων στεγαστικού δανείου, το 100% των τόκων μείωνε το εισόδημα, άρα ο φόρος προέκυπτε επί εισοδήματος ύψους 23.000 ευρώ και έφτανε τα 3.170 ευρώ . Φέτος ο ίδιος μισθωτός θα έχει επιβάρυνση φόρου μόνο εξαιτίας των αλλαγών στους τόκους, ύψους 300 ευρώ , καθώς θα φορολογηθεί για εισόδημα 25.000 ευρώ , στο οποίο αναλογεί φόρος 3.670 ευρώ . Ο φόρος θα μειωθεί κατά το 10% των τόκων ή κατά 200 ευρώ και επομένως ο συγκεκριμένος φορολογούμενος θα πρέπει να πληρώσει συνολικό φόρο 3.470 ευρώ .