



Απομακρύνονται μέρα με τη μέρα οι ελπίδες και οι προσδοκίες φορέων της αγοράς για σταθεροποίηση και σταδιακή ανάκαμψη του κλάδου της κατοικίας από το δεύτερο εξάμηνο του 2014, σε άμεση συνάρτηση με τη σταθεροποίηση της ελληνικής οικονομίας. Όπως όλα δείχνουν, το 2014 θα αποτελέσει ακόμα ένα «μαύρο» έτος για την κτηματαγορά, όχι μόνο λόγω της οικονομικής κρίσης και των συνεπειών που αυτή έχει επιφέρει στα εισοδήματα των νοικοκυριών, αλλά και λόγω των συνεχών παλινωδιών της κυβέρνησης αναφορικά με το φορολογικό καθεστώς των ακινήτων.

Όπως ανέφερε σε πρόσφατο δελτίο της η Alpha Bank, σήμερα η κτηματαγορά πλήττεται από δύο φορολογικές στρεβλώσεις οι οποίες συμβάλλουν στην ακόμα μεγαλύτερη κρίση στην αγορά ακινήτων και δρουν ως εμπόδια για τη μεγαλύτερη αύξηση της απασχόλησης και την ανάκαμψη της οικονομίας. Η πρώτη στρέβλωση αφορά την επιβολή συμπληρωματικού φόρου (ΦΑΠ) στα ακίνητα αξίας άνω των 300.000 ευρώ, ταυτόχρονα με τον ΕΝΦΙΑ, και η δεύτερη φορολογική στρέβλωση αφορά τον υπολογισμό των φόρων με βάση αντικειμενικές αξίες οι οποίες στην πλειονότητα των περιπτώσεων είναι πολύ υψηλότερες από τις πραγματικές αξίες των ακινήτων.

Όπως προκύπτει από την ανάλυση της Alpha Bank, οι εν λόγω στρεβλώσεις διατηρούν τις πτωτικές πιέσεις στην αγορά με αποτέλεσμα, εκτός από τη σημαντική πτώση των συναλλαγών σε ακίνητα κατά 43% κατά τη διάρκεια του δεύτερου τριμήνου του έτους (σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο), να καταγράφεται και ανάλογη πτώση των επενδύσεων σε ακίνητα. Η εξέλιξη αυτή είχε ως συνέπεια ο κλάδος της οικοδομής να λειτουργήσει αντίρροπα προς τη θετική μεταβολή του ΑΕΠ, αφαιρώντας ποσοστό άνω του 70% από τη θετική συνεισφορά που είχαν ο τουρισμός και η ναυτιλία.

Η Alpha Bank προσθέτει μάλιστα ότι η συνολική επιβάρυνση του φόρου ακινήτων το 2012 (μέσω των ΦΑΠ και του τότε «χαρατσιού») είχε ανέλθει σε 2,8 δισ. ευρώ ή 1,4% του ΑΕΠ, όσο δηλαδή αναμένεται να εισπραχθεί και το 2014. Η επιβάρυνση αυτή είναι η πέμπτη

υψηλότερη στην Ε.Ε., όπως προκύπτει από σχετική έρευνα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής τον φετινό Ιούνιο. Συμπληρώνεται μάλιστα ότι «η προτεινόμενη δήθεν ελάφρυνση του φορολογικού βάρους με την επιμήκυνση της περιόδου πληρωμής του φόρου αποφέρει αντίθετα αποτελέσματα, καθώς το μόνο που εξασφαλίζει είναι ότι η φορολογική υποχρέωση το 2015 θα είναι πολύ μεγαλύτερη».

Ταυτόχρονα, η επιβολή του ΦΑΠ ως συμπληρωματικού φόρου έχει κι άλλη μία αρνητική συνέπεια, καθώς αποτελεί σαφέστατο αντικίνητρο στην προσέλκυση επενδυτών στην αγορά κατοικίας από χώρες εκτός Ε.Ε. Εν ολίγοις, όπως σημειώνουν οι αναλυτές της Alpha Bank, από τη μια πλευρά η κυβέρνηση θεσπίζει ρύθμιση για την παροχή άδειας παραμονής σε όσους πολίτες εκτός Ε.Ε. αποκτήσουν ακίνητα αξίας τουλάχιστον 250.000 ευρώ και από την άλλη πλευρά σπεύδει να τους υπερφορολογήσει σε περίπτωση που το ακίνητο που θα αποκτήσουν είναι αντικειμενικής αξίας μεγαλύτερης των 300.000 ευρώ. Η επιβολή του εν λόγω φόρου είναι ένας από τους βασικούς «ενόχους» για τον καταποντισμό των αγοραπωλησιών ακινήτων φέτος. «Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου δεν πρόκειται να το πουλήσει κάτω από το ένα τέταρτο της πραγματικής του αξίας, ενώ ο ενδεχόμενος αγοραστής του ακινήτου δεν πρόκειται να δώσει περισσότερα για την αγορά του με την ταυτόχρονη ανάληψη μιας εξωπραγματικής φορολογικής υποχρέωσης».

Εγκλημα εκ προμελέτης

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 01 Σεπτέμβριος 2014 11:59 -
