



Κρυφή περιουσία εκτιμώμενης αξίας περίπου 80 έως 100 δισ. ευρώ θέλει να φέρει στην επιφάνεια το υπουργείο Οικονομικών μέσα από τη διαδικασία αναθεώρησης των αντικειμενικών αξιών, τη βελτίωση του συστήματος υπολογισμού της αξίας των αγροτεμαχίων, αλλά και την ένταξη τουλάχιστον 7.000 νέων περιοχών στο σύστημα της εφορίας. Στην κυβέρνηση εκτιμούν ότι από τις κινήσεις που θα γίνουν μέχρι τον Μάιο θα προκύψει μέση αύξηση της τάξεως του 15% στη φορολογητέα αξία των ακινήτων, η οποία σήμερα εκτιμάται περίπου στα 478 δισ. ευρώ για τα φυσικά πρόσωπα και τουλάχιστον 120-130 δισ. ευρώ για τα νομικά πρόσωπα: συνολικά περίπου 600 δισ. ευρώ. Αν αυτή η εκτίμηση επαληθευθεί, τότε θα προκύψει δημοσιονομικός χώρος τουλάχιστον 400 εκατ. ευρώ. Δεδομένου ότι η κυβέρνηση έχει εγγράψει πρόβλεψη αύξησης φορολογικών εσόδων της τάξεως των 140 εκατ. ευρώ στον προϋπολογισμό της επόμενης χρονιάς από το σύνολο των φόρων ακινήτων (ΕΝΦΙΑ, φόρους γονικών παροχών, κληρονομιών κ.λπ.), «περισσεύει» ένα σημαντικό ποσό της τάξεως των 200-300 εκατ. ευρώ, το οποίο μπορεί να χρηματοδοτήσει την περαιτέρω μεσοσταθμική μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά 10% (προκειμένου με αυτόν τον τρόπο να υλοποιηθεί και η κεντρική προεκλογική δέσμευση για μειώσεις 30%) αλλά και τη σταδιακή ελάφρυνση από τον συμπληρωματικό φόρο ακινήτων, ο οποίος βαρύνει σήμερα περίπου 473.000 φυσικά πρόσωπα με ατομική περιουσία άνω των 250.000 ευρώ. Η σταδιακή κατάργηση του συμπληρωματικού φόρου –αποδίδει περίπου 626 εκατ. ευρώ ή το 24,6% του συνολικού βεβαιωθέντος ΕΝΦΙΑ– αποτελεί προϋπόθεση για να υλοποιηθεί η προεκλογική δέσμευση της Νέας Δημοκρατίας για απόδοση των εσόδων από τον φόρο κατοχής ακίνητης περιουσίας στους δήμους.

Το να φτάσει η φορολογητέα αξία των ακινήτων κοντά στα 700 δισ. ευρώ από περίπου 600 δισ. ευρώ που είναι σήμερα δεν θα είναι κάτι πρωτόγνωρο για τα ελληνικά δεδομένα. Αυτή ήταν η αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας των Ελλήνων εν μέσω οικονομικής κρίσης κατά τη θέσπιση του ΕΝΦΙΑ: στα περίπου 547 δισ. ευρώ είχε κοστολογηθεί η περιουσία των φυσικών προσώπων και 151 δισ. ευρώ ήταν τα ακίνητα των επιχειρήσεων. Ακολούθησε μια «οριζόντια» μείωση των αντικειμενικών αξιών το 2016 (με εξαίρεση τις ακριβές περιοχές

της χώρας, κάτι που προκάλεσε και την έκδοση των καταδικαστικών αποφάσεων του ΣτΕ για την κυβέρνηση) και η αλλαγή του 2018, η οποία όμως έμεινε στη μέση. Από τις ποσοστιαίες αυξομειώσεις που εισηγήθηκαν πέρυσι οι τεχνοκράτες προκειμένου να υπάρξει εξίσωση των αντικειμενικών αξιών με τις πραγματικές, πέρασαν μόνο οι μισές, ενώ η δεύτερη δόση αφέθηκε να γίνει μετά τις βουλευτικές εκλογές. Επίσης, δεν υπήρξε ένταξη νέων περιοχών στο σύστημα αντικειμενικών αξιών –προϋποθέτει λεπτομερή εργασία, έκδοση χαρτών κ.λπ.– ούτε επικαιροποίηση του λεγόμενου συστήματος ΑΑ-ΓΗΣ, το οποίο χρησιμοποιείται για να αποτιμηθούν τα αγροτεμάχια αλλά εξακολουθεί να στηρίζεται σε τιμές του 1997.

Στο υπουργείο Οικονομικών εκτιμούν ότι το να αυξηθεί η φορολογητέα αξία των ακινήτων είναι κάτι εφικτό. Από τα 100 δισ. ευρώ που είναι η... προσδοκώμενη αύξηση, μεγάλο μέρος εκτιμάται ότι θα προέλθει από την ένταξη των 7.000 νέων περιοχών στο σύστημα αντικειμενικών αξιών. Στις περιοχές αυτές εκτιμάται ότι κρύβονται χιλιάδες ακίνητα μεγάλης εμπορικής αξίας, τα οποία όμως αποτιμώνται ως «αγροτόσπιτα» στα βιβλία της εφορίας. Επίσης, μεγάλες αυξομειώσεις αναμένεται να προκαλέσει τόσο η επικαιροποίηση του ΑΑ-ΓΗΣ όσο και η επανεξέταση των συντελεστών εμπορικότητας, που είναι ένας πολύ κρίσιμος δείκτης για την αποτίμηση των καταστημάτων και των γραφείων.