



Εκρηξη αντικειμενικών τιμών για τις λαϊκές συνοικίες, που ανεβάζουν στο κόκκινο τον λογαριασμό με τα φορολογικά βάρη του ΕΝΦΙΑ στη χαμηλή και μεσαία ιδιοκτησία, προκύπτει από τα στοιχεία με τις νέες τιμές ζώνης σε 10.808 περιοχές που ανακοίνωσε χθες το υπουργείο Οικονομικών.

Αρμόδιες πηγές κάνουν λόγο για γενικευμένη επίθεση στα πλέον ευάλωτα νοικοκυριά, τη στιγμή που μένουν στο απυρόβλητο οι βαρόνοι της μεγάλης ιδιοκτησίας και των υψηλών εισοδημάτων. Είναι χαρακτηριστικό ότι σε Κηφισιά, Φιλοθέη, Εκάλη, Ανοιξη, Βούλα, Νέο Ψυχικό και Πεντέλη καταγράφονται μειώσεις τιμών έως και 35%, ενώ σε Καματερό, Αγία Βαρβάρα, Αγιο Δημήτριο, Ιλיוν, Αγίους Αναργύρους, Περιστέρι και Δάφνη οι αντικειμενικές αξίες αυξάνονται έως και 75%.

Χρυσώνοντας το χάπι των αυξήσεων η κυβέρνηση άφησε ανοιχτό το ενδεχόμενο περαιτέρω μείωσης του ΕΝΦΙΑ για το 2022 κατά 8%, ενώ ο υπουργός Οικονομικών Χρήστος Σταϊκούρας διαβεβαίωσε ότι οι όποιες μεταβολές δεν θα φέρουν αύξηση του φόρου, καθώς σχεδιάζονται αλλαγές συντελεστών. Πάνω στο τραπέζι βρίσκεται σχέδιο αλλαγών στα κλιμάκια του ΕΝΦΙΑ, στους συντελεστές παλαιότητας και το συμπληρωματικό φόρο το 2022, αλλά το κλειδί για τον χρόνο και το εύρος των παρεμβάσεων είναι το ύψος των πρόσθετων εσόδων που θα προκύψουν κυρίως από την ένταξη 3.478 περιοχών στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.

Πρόκειται για οικόπεδα και ακίνητα σε τουριστικές και παραλιακές ζώνες της περιφέρειας που υποφορολογούνταν μέχρι σήμερα και από την αύξηση της φορολογίας θα έρθουν επιπλέον έσοδα ύψους 400 εκατ. ευρώ, με τα οποία θα χρηματοδοτηθούν στοχευμένες μειώσεις στους συντελεστές του κύριου φόρου για αντιστάθμιση των επιβαρύνσεων από τις αυξήσεις στις αντικειμενικές τιμές και σταδιακή κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ. Ωστόσο το ακριβές όφελος για τα κρατικά ταμεία θα προσδιοριστεί από την άσκηση που θα τρέξει η ΑΑΔΕ για τη φορολογητέα ύλη των ακινήτων με βάση τις νέες τιμές και η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί τον προσεχή Νοέμβριο.

Η κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ θα είναι ακόμη ένα δώρο για τις μεγάλες περιουσίες, καθώς επιβάλλεται σε ακίνητα αντικειμενικής αξίας άνω των 250.000 ευρώ και με κλιμακωτούς συντελεστές οι οποίοι ξεκινούν από 0,15% για ακίνητα μέχρι 300.000 ευρώ, φτάνουν το 1,10% για όσους έχουν ακίνητη περιουσία από 1 έως 2 εκατομμύρια ευρώ και αυξάνονται σε 1,15% για το υπερβάλλον ποσό.

Οι νέες τιμές θα τεθούν σε εφαρμογή από τις αρχές του 2022, ενώ η εκτίναξή τους αναμένεται να οδηγήσει σε έκρηξη των μεταβιβάσεων (αγοραπωλησίες, γονικές παροχές, δωρεές, κληρονομίες) το επόμενο διάστημα, καθώς εκτιμάται ότι χιλιάδες θα είναι οι φορολογούμενοι που θα σπεύσουν να προλάβουν την άνοδο στις τιμές ζώνης. Τουλάχιστον 20 κατηγορίες φόρων και τελών που βαρύνουν την απόκτηση και τη χρήση των ακινήτων επηρεάζονται δυσμενώς από την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών προκαλώντας ένα ισχυρό ντόμινο επιβαρύνσεων που θα ξεκινήσει από τον ΕΝΦΙΑ και τις μεταβιβάσεις και θα φτάνει ως τα τέλη που συνδέονται με τις φορολογητέες αξίες των ακινήτων.

Χαρακτηριστικές περιπτώσεις φόρων που επηρεάζονται είναι ο ΦΠΑ 24% που επιβάλλεται στις πωλήσεις νεόδμητων κτισμάτων που δεν αποτελούν πρώτη κατοικία, τα δημοτικά τέλη και οι φόροι όπως ο ΤΑΠ, οι φόροι χρησικτησίας κτισμάτων, ανταλλαγής-συνένωσης οικοπέδων, τα πρόσθετα τέλη μεταγραφής συμβολαίων, εγγραφής ακινήτων στο

Αντικειμενικές : Γονατίζουν τους πολλούς

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 08 Ιούνιος 2021 11:46 -

Κτηματολόγιο, τα πολεοδομικά πρόστιμα διατήρησης αυθαίρετων κτισμάτων και πολλοί άλλοι ακόμα. Ειδικότερα, όμως, ο χάρτης της κτηματαγοράς με βάση τη νέα ευθυγράμμιση των αντικειμενικών με τις εμπορικές τιμές διαμορφώνεται ως εξής:

□ Για 7.634 περιοχές που αποτελούν το 55% του συνόλου προκύπτουν αυξήσεις που κατά μέσο όρο φτάνουν το 19,5%.

□ Για 2.860 περιοχές ή το 21% του συνόλου επέρχονται μειώσεις κατά 14,7% σε μέσα επίπεδα.

□ Σε 3.314 περιοχές ή το 24% του συνόλου οι αξίες παρέμειναν αμετάβλητες.

□ Η μεγαλύτερη αύξηση παρατηρείται στην περιοχή της Ιθάκης που φτάνει το 250% με 2.100 ευρώ/τ.μ. και ακολουθούν η Μύκονος με 225% και τιμή ζώνης 3.900 ευρώ και η Ρόδος με 200% και τιμή ζώνης 2.100 ευρώ/τ.μ.

□ Η μεγαλύτερη μείωση εντοπίζεται στα Φάρσαλα με 250 ευρώ ανά τ.μ. τιμή ζώνης και ακολουθεί η Νάξος με 37,5% και 500 ευρώ ανά τ.μ. τιμή ζώνης

□ Από τις νέες εντάξεις εντοπίζεται αύξηση στο 40% των 3.478 ζωνών, η οποία διαμορφώνεται κατά μέσο όρο σε 26%.

Οι ιδιοκτήτες

Έκρηξη φορολογικών επιβαρύνσεων σε όλο το φάσμα των φόρων, τελών και τεκμηρίων επί της ακίνητης περιουσίας θα σημάνει η εφαρμογή υπέρμετρα αυξημένων τιμών ζώνης του συστήματος αντικειμενικών αξιών ακινήτων σε διάφορες περιοχές της χώρας, αν δεν ληφθούν ουσιαστικά μέτρα εξομάλυνσης των φορολογικών βαρών που θα προκύψουν σε ολόκληρο το φάσμα της φορολογίας ακινήτων, και ιδιαίτερα στον ΕΝΦΙΑ.

Οι τιμές ζώνης ήταν πάντοτε «πολιτικό» μέγεθος, γιατί στόχος τους ήταν να είναι τόσο χαμηλές, ώστε να μην αδικείται κανείς πολίτης, όσο μειονεκτικό και αν είναι το ακίνητό του, γι' αυτό και στην πράξη δεν αμφισβητήθηκαν, επικράτησαν και προσέφεραν τεράστια υπηρεσία στους πολίτες και στο Κράτος. Σήμερα διακηρυγμένη φιλοδοξία είναι να αποτελούν πλέον «οικονομικό» μέγεθος. Αυτό όμως εγκυμονεί τεράστιους κινδύνους υπερφορολόγησης για μεγάλες ομάδες πολιτών, μεταξύ άλλων και λόγω δύο σημαντικών στρεβλώσεων του συστήματος εκτίμησης, και του συστήματος φορολόγησης στον ΕΝΦΙΑ, οι οποίες πρέπει άμεσα να αντιμετωπιστούν:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ: Οι σημαντικές αυξήσεις τιμών ζώνης που ανακοινώθηκαν

σε διάφορες περιοχές της χώρας βασίστηκαν προφανώς σε εκτιμήσεις που έγιναν στην αμέσως προ κορωνοϊού εποχή (2019 – αρχές 2020) αλλά κυρίως σε σημερινά συγκριτικά στοιχεία από συμβόλαια αγοραπωλησίας νέων ή υπό κατασκευή διαμερισμάτων νέων οικοδομών, που πρέπει να είναι υποχρεωτικά ενεργειακής κλάσης τουλάχιστον Α+, χωρίς την οποία θεωρούνται αυθαίρετες. Η επίτευξη της κλάσης αυτής απαιτεί να διαθέτουν ατομικές αντλίες θερμότητας, ενδοδαπέδια θέρμανση, εξωτερική μόνωση με θερμοπρόσοψη, παραγωγή του 65% ζεστού νερού από ανανεώσιμες πηγές και φωτοβολταϊκά συστήματα, με τεράστιο κατασκευαστικό κόστος που δικαιολογεί μεν τις παραπάνω τιμές ζώνης σε νεόδμητες κατοικίες, πλην όμως επιβάλλεται άμεση παρέμβαση στο Συντελεστή Παλαιότητας, ο οποίος απομειώνει σήμερα τις αξίες όλων των υπολοίπων οικοδομών ως εξής:

- Των κατοικιών: -5% ανά πενταετία και μόνον έως -40% (δηλαδή οι πρώτες πολυκατοικίες του 50 και του 60 εξομοιώνονται με τις κατοικίες του 80!)
- Των επαγγελματικών ακινήτων: -5% ανά πενταετία και μόνον έως -20% (δηλαδή όλα τα γραφεία και καταστήματα του προηγούμενου αιώνα εξομοιώνονται με τα σχετικά νεόδμητα του 2000!)
- Των κτισμάτων γενικά στον ΕΝΦΙΑ: +/- 5% ανά πενταετία και μόνον έως -20%, (με την εφαρμογή του πραγματικά ασύλληπτου «συντελεστή νεότητας» που αντί να μειώνει την αξία των παλαιών, αυξάνει κατά 25% την αξία των νέων!).

Αντίθετα, με διοικητική διάταξη – «παγίδα» που πρέπει να καταργηθεί άμεσα, η πολεοδομική τακτοποίηση έστω και ενός τ.μ., μηδενίζει την παλαιότητα και επαυξάνει την αξία ολοκλήρου του ακινήτου, φορολογώντας το ως νεόδμητο!!!

Συνεπώς ο μειωτικός Συντελεστής Παλαιότητας πρέπει να διπλασιαστεί τόσο ως προς τα ποσοστά, όσο και ως προς το χρόνο απομείωσης αξίας, διότι οι πραγματικές αξίες των παλαιότερων κτισμάτων, ήδη απαξιώνονται συνεχώς και προγραμματισμένα μέσω του πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης και των νέων κάθε είδους αναγκαστικών προδιαγραφών, οδηγώντας τα παλαιότερα κτίρια στην απαξίωση και τελικά στην κατεδάφισή τους.

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΕΝΦΙΑ: Η αύξηση των τιμών ζώνης χιλιάδων αστικών περιοχών της χώρας, χωρίς δραστική μείωση και του Συντελεστή Εμπορικότητας, που θα πυροδοτήσει εκθετικά πολλαπλάσιες αυξήσεις στον ΕΝΦΙΑ, θέτει επιτακτικά το ζήτημα της άμεσης κατάργησης του λεγόμενου «Συμπληρωματικού Φόρου» (συχνά πολλαπλάσιο από τον κύριο φόρο) που έχει υποχρεωθεί να καταβάλει η μεσαία τάξη ως ένα είδος ετήσιων «λύτρων» για να παραμένει ο κάθε ιδιοκτήτης εκτός κατάσχεσης των λογαριασμών και περιουσιακών στοιχείων του και δυνητικά και εκτός φυλακής. Ο δημοσιονομικός χώρος που θα προκύψει από την επέκταση της εφαρμογής τους σε περιοχές μεγάλης αξίας που ως τώρα ήταν στο απυρόβλητο, για χάρη των οποίων και επιβλήθηκε, θα πρέπει να αξιοποιηθεί για την κατά απόλυτη προτεραιότητα αποκατάσταση της αδικίας αυτής. Όλοι όσοι κόπτονται υπέρ της μεσαίας τάξης, οφείλουν να τερματίσουν άμεσα και χωρίς περιστροφές την ιδιότυπη αυτή «ομηρεία» των ιδιοκτητών εκείνων που μάτωσαν κυριολεκτικά τα τελευταία χρόνια να πληρώνουν τον Συμπληρωματικό Φόρο του ΕΝΦΙΑ...