

Μέτρα σοκ στην αγορά ακινήτων

Μέτρα που θα «φέρουν τα πάνω κάτω» στην αγορά ακινήτων προωθεί το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης. Το βασικό σχέδιο **προβλέπει εφάπαξ εξίσωση των αντικειμενικών τιμών με τις αγοραίες, θέσπιση αφορολόγητου ορίου για τη πρώτη κατοικία με βάση την αξία, μείωση του φόρου μεταβίβασης και συνολική έκπτωση από το εισόδημα των τόκων στεγαστικών δανείων για αγορά πρώτης κατοικίας.**

Σύμφωνα με έγκυρες πληροφορίες τα στελέχη του υπουργείου Οικονομικών εισηγούνται την εξομοίωση των αντικειμενικών με τις εμπορικές τιμές των ακινήτων, πράγμα που θα επιφέρει αυτόματη αύξηση μέχρι και 200% στις τιμές της εφορίας καθώς και αναπροσαρμογές σε δεκάδες φόρους και τέλη που καθορίζονται ως ποσοστό επί της αντικειμενικής αξίας.

Από τα στοιχεία που έχουν επεξεργασθεί οι υπηρεσίες του υπουργείου για να «προσαρμοσθούν» οι αντικειμενικές αξίες στις αγοραίες τιμές θα πρέπει να αυξηθούν κατά μέσον όρο κατά 50%. Σε ορισμένες περιοχές όπου καταγράφεται τεράστια απόκλιση η αύξηση θα φθάσει το 200%, ενώ περιορισμένες θα είναι οι αναπροσαρμογές στις γειτονιές που δεν υπάρχουν μεγάλες διαφορές μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών τιμών. Για να περιοριστεί η φορολογική επιβάρυνση από τις μεγάλες αυξήσεις στις αντικειμενικές αξίες για όσους αγοράζουν πρώτη κατοικία οι αρμόδιοι παράγοντες προτείνουν:

- Κατάργηση του αφορολόγητου ορίου των 200 τ.μ. που ισχύει σήμερα για αγορά πρώτης κατοικίας και αντικατάσταση του με νέο αφορολόγητο με βάση την αξία του ακινήτου. Προτείνεται η αφορολόγητη αξία για πρώτη κατοικία να κυμαίνεται μεταξύ 400.000 και 500.000 ευρώ.
- Τη σταδιακή μείωση του φόρου υψηλού συντελεστή του φόρου μεταβίβασης ακινήτων στο 5% από 11% που είναι σήμερα.
- Την έκπτωση από το εισόδημα του συνόλου των δαπανών που πραγματοποιεί ο φορολογούμενος για την αποπληρωμή των τόκων στεγαστικού δανείου για απόκτηση πρώτης κατοικίας. Το σενάριο προβλέπει η φοροαπαλλαγή να ισχύσει αναδρομικά και να καλύπτει όλους όσοι έλαβαν ή θα λάβουν δάνεια.

Επίσης τα στελέχη του υπουργείου Οικονομικών εισηγούνται:

- ✓ Την καθιέρωση ηλεκτρονικού συστήματος αυτόματης προσαρμογής των αντικειμενικών τιμών στις αγοραίες ανά τακτά χρονικά διαστήματα και ανάλογα με τις εξελίξεις στην κτηματαγορά
- ✓ εφάπαξ εξίσωση των αντικειμενικών τιμών με τις εμπορικές έτσι ώστε να κλείσει η ψαλίδα τους που θεωρείται ως μια από τις βασικές εστίες φοροδιαφυγής και πακτωλού μαύρου χρήματος στο κύκλωμα της οικοδομής,
- ✓ κατάργηση της ρύθμισης της προηγούμενης κυβέρνησης, η οποία προέβλεπε έκπτωση από τον φόρο ποσοστού 40% των τόκων στεγαστικών δανείων που θα συναφθούν τη διετία 2009- 2010 και θα αφορούν απόκτηση οποιασδήποτε

κατοικίας (πρώτης, δευτερεύουσας, εξοχικής). Στο υπουργείο επισημαίνουν ότι το μέτρο είναι σκανδαλώδες αφού χρηματοδοτείται από τα δημόσια ταμεία η απόκτηση εξοχικών κατοικιών αλλά διευκρίνιζαν ότι για να αποφευχθεί αιφνιδιασμός και ανατροπή της συνέχειας του κράτους η ρύθμιση θα ισχύει για όσους έχουν ήδη λάβει δάνειο.

ΟΙ ΠΑΡΕΝΕΡΓΕΙΕΣ

Καραμπόλα επιβαρύνσεων σε φόρους και κόστος οικοδομής

Η σχεδιαζόμενη εξίσωση των αντικειμενικών με τις εμπορικές τιμές θα επιφέρει αναπροσαρμογές σε μια σειρά από φόρους και τέλη που υπολογίζονται επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων. Πρόκειται για:

- τον φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας που θα αντικαταστήσει το ΕΤΑΚ και θα καταβάλλεται κάθε χρόνο απ' όσους έχουν στην κατοχή τους ακίνητη περιουσία πάνω από ένα ορισμένο όριο. Το βασικό σενάριο προβλέπει ότι το αφορολόγητο για την επιβολή του φόρου θα είναι γύρω στις 400.000 με 500.000 ευρώ και οι συντελεστές θα κλιμακώνεται από 0,1% μέχρι 0,9% ανάλογα με την αξία της περιουσίας. Δεν έχει ξεκαθαρισθεί αν στο αφορολόγητο θα υπολογίζεται η συνολική αξία των ακινήτων ή αν θα αφορά μόνο την πρώτη κατοικία
- τους φόρους μεταβίβασης κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών. Μια αύξηση των αντικειμενικών αξιών θα κάνει ακριβότερα τα ακίνητα, τουλάχιστον για φορολογικούς λόγους. Επομένως, όλοι οι φόροι και οι αμοιβές θα «απογειωθούν», κυρίως για συναλλαγές στα πολύ ακριβά ακίνητα. Για παράδειγμα αν ένα ακίνητο 100 τ.μ. στη Φιλοθέη έχει αντικειμενική αξία 500.000 ευρώ, μια αύξηση 20% θα εκτόξευε την τιμή στα 600.000 ευρώ με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τη φορολογική αντιμετώπισή του.
- Το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση πρώτης, δευτερεύουσας και εξοχικής κατοικίας που σε συνδυασμό με τις άλλες δαπάνες διαβίωσης θα αποτελεί για την εφορία βάση για τον προσδιορισμό του φορολογητέου εισοδήματος
- Τον φόρο εισοδήματος επί των ενοικίων που δεν μπορεί να είναι χαμηλότερα από το 3,5% της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων καθώς και τον συμπληρωματικό φόρος 1,5%-3% επί των μισθωμάτων
- Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) που υπολογίζεται με συντελεστές 0,025%-0,035% επί του γινομένου που προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της αντικειμενικής αξίας ανά τετραγωνικό μέτρο, επί τα τ.μ. και επί τον συντελεστή παλαιότητας και πληρώνεται μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ
- Το τέλος υπέρ του ταμείου νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων, το τέλος υπέρ των συμβολαιογράφων και τα πρόσθετα τέλη μεταγραφής του ακινήτου τα έξοδα για την κατάρτιση των συμβολαίων μεταβίβασης. Πρόκειται για τις αμοιβές δικηγόρων και συμβολαιογράφων οι οποίες υπολογίζονται ως ποσοστό επί των αντικειμενικών αξιών
- Τα τέλη και τις εισφορές για την έκδοση οικοδομικών αδειών
- Το ελάχιστο κόστος οικοδομής που λαμβάνεται υπόψη για τον προσδιορισμό των αμοιβών των επαγγελματιών που εμπλέκονται στην κατασκευή καθώς και του ΦΠΑ.

ΤΑ ΤΡΙΑ ΑΝΤΙΒΑΡΑ

Για να «εξουδετερωθεί» η επιβάρυνση από τις αυξήσεις στις αντικειμενικές σχεδιάζεται:

- ❖ η καθιέρωση αφορολόγητου ορίου 400.000- 500.000 ευρώ στην πρώτη κατοικία
- ❖ Θα μειωθεί δραστικά στο 5% από 11% ο φόρος μεταβίβασης.
- ❖ Θα εκπίπτει από την εφορία το σύνολο και όχι ποσοστό της δαπάνης για την αποπληρωμή των τόκων από στεγαστικά δάνεια πρώτης κατοικίας.

Στόχος το «μαύρο» χρήμα και οι... διαρροές ΦΠΑ

Βασικός στόχος της εξίσωσης των αντικειμενικών με τις αγοραίες τιμές είναι να έρθουν στο φως «μαύρα εισοδήματα» που αποκτούν οι κατασκευαστές και οι οποίοι, όπως λένε παράγοντες του υπουργείου Οικονομικών, εκμεταλλευόμενοι το γεγονός ότι στα συμβόλαια μεταβίβασης αναγράφεται η αντικειμενική και όχι η πραγματική τιμή αγοράς «εισπράττουν» κάτω από το τραπέζι τεράστια ποσά τα οποία δεν δηλώνουν στην εφορία.

Είναι χαρακτηριστικό ότι ανάμεσα στις αντικειμενικές και τις εμπορικές τιμές που φθάνει μέχρι και 200% καταγράφεται σε ορισμένες περιοχές της χώρας, ενώ σε γειτονίες και προάστια της Αθήνας η απόκλιση αγγίζει το 100% παρά το γεγονός ότι οι τιμές έχουν «παγώσει» ή και μειωθεί ελαφρά σε σύγκριση με πέρυσι.

Για παράδειγμα, στο Πέραμα οι αντικειμενικές αξίες κυμαίνονται από 650 έως 800 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Ωστόσο, οι τιμές πώλησης ενός νεόδμητου διαμερίσματος κυμαίνεται από 1.800 έως 2.100 ευρώ/τ.μ., δηλαδή μια διαφορά 162%-177%. Επίσης, στο Ζεφύρι οι αντικειμενικές αξίες είναι 650-800 ευρώ/τ.μ., αλλά οι τιμές αγοράς κυμαίνονται από 1.700 έως 2.000 ευρώ/τ.μ., διαφορές έως 186%.

«Διόρθωση»

Στις περιπτώσεις αυτές θα υπάρξει και η μεγαλύτερη «διόρθωση» αφού η φοροδιαφυγή είναι μεγάλη. Στην αντίθετη πλευρά, υπάρχουν περιοχές όπου η «ψαλίδα» είναι πολύ μικρή ή έχει μηδενιστεί έπειτα κι από τη σταθεροποίηση των τελευταίων δύο ετών. Σ' αυτές τις περιοχές η αναπροσαρμογή θα είναι μικρή ή μηδενική.

Σύμφωνα με τους ίδιους παράγοντες του υπουργείου Οικονομικών **το μέτρο αυτόματα θα οδηγήσει σε αύξηση του δηλωθέντων εισοδημάτων από τους εργαζόμενους στο κύκλωμα της οικοδομής (οικοδόμους, ελαιοχρωματιστές, ηλεκτρολόγους, ξυλουργούς κ.ά.), καθώς και από τους συμβολαιογράφους και δικηγόρους που οι αμοιβές τους υπολογίζονται επί της αξίας του ακινήτου, ενώ θα περιορίσει και τις τεράστιες διαρροές από το ΦΠΑ.**

Το σενάριο της αύξησης των αντικειμενικών αξιών χαρακτηρίζεται καταστροφικό από παράγοντες της αγοράς, οι οποίοι πιστεύουν ότι θα αποτελέσει το τελειωτικό χτύπημα σε μια κτηματαγορά ήδη προβληματική. Οι προβλέψεις για το 2009 κάνουν λόγο για αγοραπωλησίες που θα κινηθούν στα επίπεδα των 80-100 χιλιάδων ακινήτων όταν πριν μερικά χρόνια είχαν φτάσει τις 220.000 συμφωνίες. Όσο για το 2010 προβλέπεται ότι θα κλείσει με περίπου 50.000 συμφωνίες, εκτός και αν η αύξηση των αντικειμενικών αξιών προκαλέσει απανωτές σεισμικές δονήσεις.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η τελευταία φορά που αναπροσαρμόστηκαν οι αντικειμενικές αξίες ήταν τον Μάρτιο του 2007. Ήταν τότε η δεύτερη δόση, από τις τρεις που είχε σχεδιάσει ο τότε υπουργός Γ. Αλογοσκούφης. Η τρίτη αύξηση που θα γινόταν το 2008 τελικά αναβλήθηκε επ' αόριστον εξαιτίας της βαθιάς ύφεσης στην οποία εισήλθε η ελληνική κτηματαγορά. Κάτω από τις πιέσεις των παραγόντων της αγοράς ακινήτων, η τότε ηγεσία του υπουργείου Οικονομίας δεν προχώρησε σε νέα αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, φοβούμενη προφανώς μεγάλη πτώση των αγοραπωλησιών ακινήτων εξαιτίας της αύξησης της φορολογίας.

Οι επερχόμενες αλλαγές στη φορολογία κληρονομιών έχουν προκαλέσει από τον Οκτώβριο και μετά ραγδαία αύξηση των μεταβιβάσεων και ουρές στις εφορίες και τα συμβολαιογραφεία, καθώς πολλοί ιδιοκτήτες έσπευσαν να μεταβιβάσουν ακίνητα στα παιδιά τους για να προλάβουν τυχόν επιβαρύνσεις από την αύξηση της φορολογίας.

Πηγή: «Το Έθνος της Κυριακής», 3/1/2010