Ποιοι είναι οι συντελεστές μείωσης που θα ισχύσουν από την 1η Ιανουαρίου 2019 και αφορούν ιδιοκτήτες με ακίνητη περιουσία συνολικής αντικειμενικής αξίας έως 150.000 ευρώ. Ποιοι ωφελούνται και ποιοι θα πληρώσουν τον λογαριασμό

# Οι δύο προτάσεις για τη μείωση του ΕΝΦΙΑ

Των **Μ. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ** & **Σ. ΣΤΑΥΡΟΠΙΕΡΡΑΚΟΥ**
oikonomia@realnews.gr

Σε δύο προτάσεις με κλιμακωτούς συντελεστές μείωσης του ΕΝΦΙΑ από 10% έως και 30% το 2019, που αφορούν ιδιοκτήτες με ακίνητη περιουσία συνολικής αντικειμενικής αξίας έως και 150.000 ευρώ, έχει καταλήξει το υπουργείο Οικονομικών. Η τελική απόφαση για την κλίμακα μείωσης θα «κλειδώσει» στις συναντήσεις με τους επικεφαλής των τεχνικών κλιμακίων της τρόικας εντός της εβδομάδας. Μετά τη συμφωνία, το σχέδιο μείωσης του ΕΝΦΙΑ θα έρθει στη Βουλή, στο πολυνομοσχέδιο με τις εξαγγελίες του πρωθυπουργού στη Διεθνή Εκθεση Θεσσαλονίκης. Με βάση το χρονοδιάγραμμα, η ψήφιση της μείωσης του ΕΝΦΙΑ θα γίνει πριν από την ψήφιση του Προϋπολογισμού, που θα κατατεθεί στη Βουλή στις 21 Νοεμβρίου. Η Βουλή, λοιπόν, θα θεσπίσει τη νέα κλίμακα υπολογισμού του φόρου για το 2019, ενώ οι πληροφορίες της **Realnews** αναφέρουν ότι δεν υπάρχει σε αυτό το στάδιο της νομοθέτησης σχετική πρόταση για περαιτέρω επέκταση του ποσοστού μείωσης και το 2020. Η μείωση αφορά ιδιοκτήτες ακινήτων σε περιοχές όπως το Κερατσίνι, το Περιστέρι, το Κορδελιό, η Κέρκυρα, ο νομός Ρεθύμνης κ.ά. Μέριμνα αναμένεται να υπάρξει και για τους αγρότες, καθώς, σύμφωνα με τις πληροφορίες, στο σχέδιο εξετάζεται η εξαίρεση πληρωμής του φόρου για τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως αγροτικοί αποθηκευτικοί χώροι (αποθήκες κ.ά.).

## Οι προτάσεις

Η πρώτη πρόταση προβλέπει ο νέος υπολογισμός του ΕΝΦΙΑ να έχει τρεις συντελεστές μείωσης, οι οποίοι θα κλιμακώνονται ως εξής: 10%, 20% και 30%, ανάλογα με την αξία της ακίνητης περιουσίας και τα τετραγωνικά. Αν η συνολική αντικειμενική αξία της ακίνητης περιουσίας του ιδιοκτήτη διαμορφώνεται έως 60.000 ευρώ, ο ΕΝΦΙΑ θα μειωθεί κατά 30%. Για αξία από 60.000 έως 100.000 ευρώ, με βάση τη συγκεκριμένη πρόταση, η μείωση του φόρου θα είναι μεσοσταθμικά 20%, καθώς στον τελικό συντελεστή μείωσης μετρούν η παλαιότητα του ακινήτου και η αντικειμενική τιμή ζώνης. Για αξία ακίνητης περιουσίας από 100.000 έως 150.000 ευρώ ο συντελεστής μείωσης είναι 10%.

Η δεύτερη πρόταση που έχει συντάξει το υπουργείο Οικονομικών προβλέπει, σύμφωνα με τις πληροφορίες της «R», πέντε συντελεστές μείωσης για τον υπολογισμό του νέου ΕΝΦΙΑ, οι οποίοι διαμορφώνονται ως εξής: 10%, 15%, 20%, 25% και 30%. Και στην περίπτωση αυτή οι μειώσεις θα αφορούν ιδιοκτήτες με περιουσία συνολικής αντικειμενικής αξίας έως 150.000 ευρώ. Ο στόχος είναι, μέσω των περισσότερων συντελεστών, να ωφεληθούν από την κλιμακωτή μείωση περισσότεροι ιδιοκτήτες, έτσι ώστε να υπάρξει ελάφρυνση σε μεγαλύτερο αριθμό νοικοκυριών.

## Το σκεπτικό

Ο βασικός στόχος βάσει του οποίου δομείται ο νέος τρόπος υπολογισμού είναι η μείωση του φόρου για τα λαϊκά νοικοκυριά, ώστε να υπάρξει αισθητή ελάφρυνση σε σχέση με τα ποσά που καταβάλλουν τη φετινή χρονιά. Αυτό σημαίνει ότι θα ωφεληθούν κυρίως τα νοικοκυριά που βρίσκονται σε λαϊκές περιοχές, με χαμηλότερης αξίας ακίνητα. Αντίθετα, το βάρος θα σηκώσουν για μία ακόμη φορά τα μεσαία και τα υψηλά εισοδήματα, δηλαδή οι κάτοχοι περιουσίας άνω των 150.000 ευρώ. Επιπλέον, το τελικό ύψος του ΕΝΦΙΑ θα καθοριστεί και από τις νέες παρεμβάσεις που ετοιμάζονται στις αντικειμενικές τιμές τόσο το 2019 όσο και το 2020, σύμφωνα με τις δεσμεύσεις που έχει αναλάβει η χώρα, οπότε μπορεί να επηρεαστούν και λαϊκές περιοχές που έμειναν ανεπηρέαστες από τις φετινές αλλαγές.

## Κρίσιμα τα τετραγωνικά

Οσο λιγότερα είναι τα τετραγωνικά του ακινήτου, τόσο μεγαλύτερη θα είναι η μείωση του ΕΝΦΙΑ που θα κληθεί να πληρώσει ο ιδιοκτήτης του το 2019, με βάση τη νομοθετική ρύθμιση που θα έρθει στη Βουλή. Στελέχη του οικονομικού επιτελείου υπογραμμί-

### ακίνητα

**Οσο λιγότερα είναι τα τετραγωνικά του ακινήτου, τόσο μεγαλύτερη θα είναι η μείωση του ΕΝΦΙΑ που θα κληθεί να πληρώσει ο ιδιοκτήτης του το 2019, με βάση τη νομοθετική ρύθμιση που θα έρθει στη Βουλή**

### Ιλιον

**Μειωμένο ΕΝΦΙΑ κατά 70 ευρώ θα πληρώσει ο ιδιοκτήτης ακινήτου 80 τ.μ. στο Ιλιον, καθώς σήμερα πληρώνει 232 ευρώ και το 2019, με τους νέους μειωμένους συντελεστές, θα πληρώσει 162 ευρώ**

ζουν ότι «πολλές λαϊκές περιοχές πληρώνουν σήμερα ιδιαίτερα υψηλό ΕΝΦΙΑ, σε σχέση με τα χαρακτηριστικά της περιοχής που διατηρούν το ακίνητο, και αυτό αποτελεί μια από τις αδικίες του χαρατσιού». Οι νέοι συντελεστές μείωσης έχουν στόχο, σύμφωνα με τις ίδιες πηγές, να λειάνουν τις αποκλίσεις μεταξύ της εμπορικής και της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων.

### Ποιοι ωφελούνται

**Κερατσίνι:** Με βάση τον νέο ΕΝΦΙΑ, ένας ιδιοκτήτης ακινήτου 80 τ.μ. στο Κερατσίνι θα πληρώσει το 2019 67 ευρώ λιγότερο φόρο, καθώς ο ΕΝΦΙΑ του 2018 είναι 224 ευρώ και ο φόρος που θα κληθεί να καταβάλει το 2019 αναμένεται -με βάση τους νέους συντελεστές- να είναι 157 ευρώ. Στην ίδια περιοχή ο ιδιοκτήτης ακινήτου 120 τ.μ. θα πληρώσει 71 ευρώ λιγότερο ΕΝΦΙΑ: από 348 ευρώ το 2018, 277 ευρώ το 2019.

**Περιστέρι:** Για ακίνητο 80 τ.μ. ο σημερινός φόρος είναι 232 ευρώ και το 2019 θα μειωθεί στα 162 ευρώ, άρα ο ιδιοκτήτης θα πληρώσει λιγότερο φόρο κατά 70 ευρώ. Στην ίδια περιοχή για ακίνητο 120 τ.μ. φέτος ο φόρος είναι 348 ευρώ και το 2019 θα μειωθεί στα 277 ευρώ.

**Ιλιον:** Μειωμένο ΕΝΦΙΑ κατά 70 ευρώ θα πληρώσει ο ιδιοκτήτης ακινήτου 80 τ.μ. στο Ιλιον, καθώς σήμερα πληρώνει 232 ευρώ και το 2019, με τους νέους μειωμένους συντελεστές, θα πληρώσει 162 ευρώ. Για ακίνητο 120 τ.μ στην ίδια περιοχή φέτος ο ΕΝΦΙΑ διαμορφώνεται στα 336 ευρώ και το 2019 αναμένεται να μειωθεί στα 253 ευρώ. Η μείωση φτάνει τα 83 ευρώ.

**Κέρκυρα:** Ενας ιδιοκτήτης ακινήτου 80 τ.μ. στο Νησί των Φαιάκων πληρώνει φέτος ΕΝΦΙΑ 360 ευρώ και του χρόνου αναμένεται να πληρώσει 313 ευρώ. Ο φόρος θα είναι μειωμένος κατά 47 ευρώ. Για ακίνητο 120 τ.μ. φέτος πληρώνει 348 ευρώ και το 2019 θα πληρώσει 294 ευρώ - μείωση κατά 54 ευρώ.

**Νομός Ρεθύμνης:** Ιδιοκτήτης ακινήτου 80 τ.μ. στον νομό της Κρήτης πληρώνει σήμερα ΕΝΦΙΑ 296 ευρώ και το 2019 -με βάση τους νέους συντελεστές- ο φόρος θα περιοριστεί στα 218 ευρώ, μειωμένος κατά 78 ευρώ. Αντίστοιχα, ιδιοκτήτης ακινήτου 100 τ.μ. σήμερα πληρώνει 290 ευρώ ΕΝΦΙΑ και το 2019 θα κληθεί να πληρώσει 204 ευρώ. Ο φόρος θα είναι μειωμένος κατά 86 ευρώ.

**ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

## Αυξήσεις σε Πάρο, Αντίπαρο και Αθήνα

**ΚΙ ΕΝΩ ΠΟΛΛΕΣ** περιοχές, όπως το Κερατσίνι, ο Κορυδαλλός, το Αιγάλεω, το Περιστέρι, το Ιλιον και στην επαρχία οι νομοί Κέρκυρας, Ρεθύμνου κ.ά., θα δουν μείωση στον ΕΝΦΙΑ, δεν ισχύει το ίδιο για τους ιδιοκτήτες η περιουσία των οποίων ξεπερνά σε αξία τα 150.000 ευρώ. Σύμφωνα με πληροφορίες, όσοι βρίσκονται πάνω από το όριο των 150.000 ευρώ θα δουν τον ΕΝΦΙΑ να αυξάνεται, προκειμένου να μην υπάρξει σημαντική απόκλιση του ετήσιου στόχου για έσοδα από τον φόρο ύψους 2,6 δισ. ευρώ. Ανάμεσα στις περιοχές που θα πληρώσουν το 2019 αυξημένο ΕΝΦΙΑ περιλαμβάνονται πολλές γειτονιές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αλλά και ορισμένα νησιά, όπως η Πάρος και η Αντίπαρος, όπου -σύμφωνα με πληροφορίες- η τιμή ζώνης θα αυξηθεί από τα 900 στα 1.700 ευρώ!

# Μακροπρόθεσμος στόχος η κατάργηση του ΕΝΦΙΑ

**Η ΜΕΙΩΣΗ** του ΕΝΦΙΑ έγινε αντικείμενο εξαγγελιών τόσο από την κυβέρνηση όσο και από την αξιωματική αντιπολίτευση κατά την πρόσφατη ΔΕΘ, και ορθά, μιας και από το 2011 -πρώτη χρονιά εφαρμογής του, ως «συνοδευτικού» των λογαριασμών της ΔΕΗ- μέχρι και την αυτονόμησή του, ο ΕΝΦΙΑ δημιούργησε ανυπέρβλητες οικονομικές δυσκολίες στα ελληνικά νοικοκυριά. Μετά από 7 χρόνια, λοιπόν, και έχοντας πλέον η χώρα περιέλθει σε μια... σχετική δημοσιονομική ισορροπία, δίδεται για πρώτη φορά η δυνατότητα μείωσής του κατά 30% την επόμενη διετία, ποσοστό στο οποίο συμφωνούν ΣΥΡΙΖΑ και Ν.Δ. Ωστόσο, με μια προσεκτική ματιά στα εξαγγελθέντα των δύο πλευρών, καταλαβαίνει κανείς ότι τα δύο κόμματα έχουν μια τελείως διαφορετική προσέγγιση και στόχευση.

Η σημερινή κυβέρνηση στοχεύει στην ελάφρυνση «των φτωχότερων» και του ευρέος κοινού της μικρής ιδιοκτησίας, όπου οι μειώσεις ενδέχεται να φτάσουν σε κάποιες περιπτώσεις και στο 50% σε ορίζοντα διετίας, ενώ η Ν.Δ. προσανατολίζεται σε ένα δίκαιο μοίρασμα της έκπτωσης προς όλους τους ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας.

### Τι υπόσχεται η κυβέρνηση για τον ΕΝΦΙΑ

Σύμφωνα με τα όσα δήλωσε ο πρωθυπουργός στη ΔΕΘ, μέχρι το τέλος του έτους θα νομοθετηθεί η σταδιακή μείωση του ΕΝΦΙΑ, που θα φτάνει έως και 50% για 1,2 εκατομμύρια χαμηλές περιουσίες και 30% μεσοσταθμικά. Η μείωση θα γίνει σε δύο φάσεις, με την πρώτη το 2019 και τη δεύτερη το 2020.

Αυτό σημαίνει ότι θα γίνει έκπτωση 30% για τους ιδιοκτήτες με ατομική περιουσία έως 60.000 ευρώ, ενώ ο συντελεστής θα μειώνεται όσο μεγαλώνει η αξία της ατομικής περιουσίας.

Ειδικότερα, για το 2019 θα δουν μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά:

- 30% πολίτες με μικρή περιουσία (από 0,01 έως 60.000 ευρώ).
- 21,08% πολίτες με περιουσία από 60.000,01 έως 100.000 ευρώ.
- 9,54% πολίτες με περιουσία από 100.000,01 έως 150.000 ευρώ.
- 2,72% πολίτες με περιουσία από 150.000,01 έως 200.000 ευρώ
- Για τις υπόλοιπες κατηγορίες με περιουσία από 200.000,01 ευρώ και άνω δεν θα υπάρξει καμία μείωση.

Μπορεί, λοιπόν, να φαίνεται ότι θα ωφεληθεί μια μεγάλη μερίδα πολιτών, ωστόσο το όφελος αυτό είναι πολύ μικρό, αφού είναι πολύ μεγάλος ο αριθμός των ιδιοκτητών με περιουσία έως 60.000 (3,488 εκατ. άτομα). Πρέπει επίσης να θυμίσουμε ότι σε αυτούς εντάσσονται και οι περίπου 1,35 εκατ. ιδιοκτήτες οι οποίοι, λόγω χαμηλού εισοδήματος, δικαιούνται ούτως ή άλλως έκπτωση 50%. Αρα, γι' αυτούς η έκπτωση του 30% θα γίνει μετά την αφαίρεση του 50%, με αποτέλεσμα το κέρδος σε πραγματικούς όρους να είναι μερικά ευρώ.

Επίσης, με την εξαγγελία του πρωθυπουργού η μεσαία και η μεγάλη ακίνητη περιουσία θα έχει παρά πολύ μικρό ή και μηδενικό όφελος.

### Η «εμπροσθοβαρής» πρόταση της Ν.Δ.

Η Ν.Δ., από την άλλη πλευρά, αναμένεται να προχωρήσει σε «οριζόντια» μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά 20% για το 2019 και σε αύξηση του συντελεστή της μέσης ελάφρυνσης από το 20% στο 30% το 2020.

Επίσης, η «έκπτωση» θα αφορά και τον κύριο και τον συμπληρωματικό φόρο, που σημαίνει ότι δεν θα υπάρχει κατηγορία χωρίς ελάφρυνση.

γράφει

**ο ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΜΩΡΑΪΤΑΚΗΣ***

***Τέως βουλευτής Α' Αθηνών της Ν.Δ., οικονομολόγος, τέως πρόεδρος ΣΜΕΧΑ**

Η δομική διαφορά, πάντως, των εξαγγελιών Μητσοτάκη είναι ότι τα έσοδα από τον ΕΝΦΙΑ θα τα εισπράττουν απευθείας οι δήμοι. Αυτό σημαίνει ότι το κράτος θα σταματήσει να χρηματοδοτεί την τοπική αυτοδιοίκηση και οι δήμοι πλέον θα είναι οι ίδιοι υπεύθυνοι για τη διαχείριση των χρημάτων τους.

Σε ό,τι αφορά το δημοσιονομικό κόστος της κάθε πρότασης, στην περίπτωση της Ν.Δ. προσεγγίζει τα 600 εκατ. ευρώ για τον πρώτο χρόνο, θα είναι δηλαδή διπλάσιο του κόστους της πρότασης του ΣΥΡΙΖΑ (320 εκατ. ευρώ), γεγονός το οποίο σημαίνει ότι ναι μεν το κράτος θα εισπράξει λιγότερα, αλλά θα αυξηθεί το διαθέσιμο εισόδημα, το οποίο θα αναζωογονήσει την κατανάλωση και τη ρευστότητα στην οικονομία ή τις καταθέσεις.

Μπορεί, λοιπόν, η σταδιακή βελτίωση των προοπτικών της οικονομίας να μας δίνει πλέον τη δυνατότητα εξορθολογισμού του ΕΝΦΙΑ, μέσω των επερχόμενων μειώσεων, ωστόσο ο φόρος αυτός δεν παύει να είναι ένας κοινωνικά άδικος φόρος και ενίοτε δημευτικός, καθώς υπολογίζεται με αξίες που δεν υπάρχουν σήμερα, σε ακίνητα που δεν ενοικιάζονται και δεν πωλούνται. Βασίζεται σε ανύπαρκτα εισοδήματα με βάση «αντικειμενικά» κριτήρια, ενώ, πέρα από την αντικειμενική αξία της ακίνητης περιουσίας, συνυπολογίζει στα συνολικά τετραγωνικά και χώρους μικρής εμπορικής αξίας.

Θυμίζουμε ότι, από τη στιγμή που μπήκε στη ζωή μας ως χαράτσι, δεν είχε αφορολόγητο, δεν προέβλεπε εκπτώσεις για τις αδύναμες κοινωνικές ομάδες, όπως είναι οι άνεργοι ή οι πολύτεκνοι, φορολογούσε κάθε είδους κτίσμα, όπως κενά ή ημιτελή κτίσματα, και -το πιο παράδοξο όλων- υπολογιζόταν με βάση τις αξίες του 2007, ενώ στην πραγματικότητα όλα αυτά τα χρόνια υπήρχε -και εξακολουθεί να υπάρχει- πλήρης απαξίωση του κλάδου των ακινήτων.

Ποιο είναι το συμπέρασμα; Καλοδεχούμενες οι μειώσεις που έρχονται, αλλά το θέμα της κατάργησης του ΕΝΦΙΑ δεν πρέπει να «φύγει από το τραπέζι». Η όποια κυβέρνηση θα πρέπει να έχει ως μακροπρόθεσμο στόχο την αντικατάστασή του από ένα σταθερό φορολογικό σύστημα, με κλίμακες και κοινωνικά δίκαιο.