

Χαριστική βοήθη στα ακίνητα

Η τρόικα απαιτεί αύξηση των αντικειμενικών αξιών κατά 20% στα εντός σχεδίου και κατά 30% στα εκτός

Του **ΓΙΩΡΓΟΥ ΚΟΥΡΟΥ**
g.kouros@realnews.gr

Στην κλίση του Προκρούστη έχουν μπει οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, ενώ το -υπόγειο- σκληρό παζάρι που διεξάγεται ήδη με τα τεχνικά κλιμάκια της τρόικας οδηγεί, προς το παρόν τουλάχιστον, σε νέα επιβάρυνση των ιδιοκτητών!

Αν και η αρμόδια επιτροπή πρέπει, με εντολή του οικονομικού επιτελείου, να παραδώσει το πόρισμά της στις αρχές Ιουλίου, οι «μυστικές» συζητήσεις έχουν ήδη αρχίσει, ώστε να αποφευχθεί η δημιουργία «χάσματος» όταν ξεκινήσουν οι επίσημες διαβουλεύσεις, που θα προκαλέσει εντάσεις και ενδεχομένως «καραμπόλες» με άγνωστες απαιτήσεις από τους δανειστές, αναστατώνοντας την κτηματαγορά - που πνέει τα λοίσθια!

Η απόσταση πάντως είναι μεγάλη, όπως αναφέρουν κορυφαίοι παράγοντες του υπουργείου Οικονομικών, καθώς η τρόικα απαιτεί μέση αύξηση των αντικειμενικών τιμών κατά περίπου 20% στα εντός σχεδίου ακίνητα, ενώ αυξήσεις κατά 30% αναμένει για τα εκτός σχεδίου ακίνητα και τα αγροτεμάχια. Αυξήσεις οι οποίες φυσικά θα επηρεάσουν το... πορτοφόλι των ιδιοκτητών, αν ληφθούν υπόψη οι επιπτώσεις στους φόρους που βαρύνουν τα ακίνητα και υπολογίζονται με βάση τις αντικειμενικές αξίες.

Η αύξηση των αντικειμενικών τιμών που ζητεί η τρόικα επηρεάζει περίπου 20 φόρους που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία

Το βασικό επιχείρημα των δανειστών για τις αυξήσεις των αντικειμενικών τιμών είναι ότι το σχέδιο νόμου με τις αλλαγές -ελαφρύνσεις στη φορολογία των ακινήτων θα προκαλέσει σημαντικές απώλειες στα κρατικά ταμεία, οι οποίες θα πρέπει να αντισταθμιστούν.

Προαπαιτούμενα

Όπως έχει ήδη αποκαλύψει η Real money, το σχέδιο νόμου, το οποίο θα περιλαμβάνει τον νέο ενιαίο φόρο που θα ισχύσει από τις αρχές του 2014, αλλά και τις μειώσεις συντελεστών σε αγοραπωλησίες, γονικές παροχές, κληρονομίες και δωρεές, είναι από τα βασικά προαπαιτούμενα του Ιουνίου, μαζί με το νομοσχέδιο με τα νέα μέτρα για την πάταξη της φοροδιαφυγής, το νέο ποινολόγιο, το περιουσιολόγιο, αλλά και την υιοθέτηση του πλαστικού χρήματος στις συναλλαγές.

Από την πλευρά τους, πάντως, τα στελέχη του υπουργείου υποστηρίζουν ότι μπορεί οι αντικειμενικές αξίες να μην έχουν αναπροσαρμοστεί από το 2007, όμως την τελευταία τριετία οι αγοραπωλησίες στα εντός σχεδίου πόλεως κινούνται αισθητά κάτω από τις αντικειμενικές και άρα στις περιοχές αυτές θα πρέπει να υπάρξουν μειώσεις των αντικειμενικών.

Επικαλούνται μάλιστα έρευνα της Τράπε-



ζας της Ελλάδος, σύμφωνα με την οποία οι τιμές των διαμερισμάτων το τέταρτο τρίμηνο του 2012 ήταν κατά μέσο όρο μειωμένες κατά 13,2% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2011, ενώ στην Αθήνα η πτώση των τιμών για τα «παλαιά» ακίνητα άνω της πενταετίας προσεγγίζει το 15%.

Όλοι άλλωστε παραδέχονται και την πραγματική σημερινή εικόνα της κτηματαγοράς: 160.000-180.000 διαμερίσματα παραμένουν απούλητα, οι οικοδομικές άδειες έχουν υποχωρήσει στις 24.000 ετησίως, ενώ ο ένας στους δύο εργαζομένους στον οικοδομικό κλάδο έχει μείνει άνεργος. Τα ίδια στελέχη ομολογούν ωστόσο ότι στα εκτός σχεδίου ακίνητα οι τιμές που είχαν διαμορφωθεί πριν από αρκετά χρόνια εξακολουθούν να βρίσκονται πάρα πολύ χαμηλά σε σύγκριση με τις πραγματικές τιμές, ειδικά στις παραθαλάσσιες και γενικότερα στις τουριστικές περιοχές της χώρας.

Για να αποφευχθούν παρόμοια φαινόμενα στο μέλλον, το νέο νομικό πλαίσιο υπολογισμού των αντικειμενικών τιμών θα βασίζεται στη δημιουργία «Τράπεζας Πληροφοριών Αξιών Ακινήτων», με τη συλλογή στοιχείων από τις μισθώσεις, τις μεταβιβάσεις και τις εκτιμήσεις σε όλη την επικράτεια. Η μνημονιακή δέσμευση, εξάλλου, είναι να δημιουργηθεί ένας μηχανισμός που θα επικαιροποιεί συνεχώς τις αντικειμενικές αξίες, ούτως ώστε να είναι πάντα ευθυγραμμισμένες με τις εμπορικές τιμές.

Κυβέρνηση και τρόικα συμφωνούν ότι πρέπει να προχωρήσει το ταχύτερο δυνατόν η εξίσωση των τιμών, αντικειμενικών και εμπορικών, για να υπάρξει ένα ενιαίο καθεστώς που θα διευκολύνει τις επενδυτικές πρωτοβουλίες και θα απλοποιήσει τις φορολογικές διαδικασίες, λόγος για τον οποίο υπάρχει και ταύτιση μεταξύ των δύο πλευρών για τη δημιουργία ενός νέου «δείκτη πληθωρισμού ακινήτων».

ΓΟΝΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ

ΟΙ ΡΙΖΙΚΕΣ ΑΜΑΓΕΣ που σχεδιάζει το οικονομικό επιτελείο στη φορολογία κεφαλαίου περιλαμβάνουν μειώσεις φόρων στις μεταβιβάσεις ακινήτων, αλλά και σε γονικές παροχές, κληρονομίες και δωρεές.

Ειδικότερα, με βάση το σχέδιο που επεξεργάζονται τα στελέχη του υπουργείου, εξετάζεται η θέσπιση φορολογικής κλίμακας για

όπως ο ισχύων συντελεστής 8% μειωθεί στο 4% ή και στο 3%, ενώ ο υψηλός 10% να πέσει στο 8% ή στο 6%, ανάλογα με τις δημοσιονομικές δυνατότητες.

Πάντως, το σχέδιο του υπουργείου περιλαμβάνει και άλλες σημαντικές αλλαγές, οι οποίες, μεταξύ των άλλων, προβλέπουν τα εξής:

➤ Τη μείωση του αφορολόγητου ορίου για την απόκτηση πρώτης κατοικίας ακόμη και κατά 50%. Υπενθυμίζεται ότι τα συγκεκριμένα όρια σήμερα είναι 200.000 ευρώ για τον άγαμο, 250.000 ευρώ για τον έγγαμο και αυξάνονται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα πρώτα δύο παιδιά και κατά 30.000 ευρώ για καθένα από τα επόμενα.

➤ Τη μείωση και του αφορολόγητου ορίου για γονικές παροχές και κληρονομίες, με αλλαγές στους συντελεστές και τα κλιμάκια. Σήμερα το αφορολόγητο όριο στις γονικές παροχές και τις κληρονομίες (σύζυγοι, τέκνα, εγγονοί) ανέρχεται στις 150.000 ευρώ. Το τμήμα της ακίνητης περιουσίας πάνω από το αφορολόγητο όριο των 150.000 ευρώ και μέχρι τις 300.000 ευρώ φορολογείται με συντελεστή 1%, από 300.000 μέχρι 600.000 ευρώ με 5% και πάνω από τις 600.000 ευρώ φορολογείται με 10%. Οι συγκεκριμένοι συντελεστές αναμένεται, πάντως, να μειωθούν.

Μειώνεται το αφορολόγητο όριο για την πρώτη κατοικία

τον υπολογισμό του φόρου στις μεταβιβάσεις.

Ο εν λόγω φόρος υπολογίζεται σήμερα με συντελεστή 8% μέχρι τις πρώτες 20.000 ευρώ της αξίας του ακινήτου που μεταβιβάζεται, ενώ άνω των 20.000 ευρώ ο συντελεστής είναι 10%.

Συντελεστές αρκετά υψηλοί, εάν ληφθεί υπόψη ότι στην Αυστρία ο φόρος μεταβίβασης είναι 3,5%, στην Πορτογαλία 1%-6%, στην Ιρλανδία 1%-2% και σε Νορβηγία και Βουλγαρία 2,5%.

Στο πλαίσιο αυτό, εξετάζεται

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑ

Τα στελέχη του υπουργείου υποστηρίζουν ότι μπορεί οι αντικειμενικές αξίες να μην έχουν αναπροσαρμοστεί από το 2007, όμως την τελευταία τριετία οι αγοραπωλησίες στα εντός σχεδίου πόλεως κινούνται αισθητά κάτω από τις αντικειμενικές και άρα στις περιοχές αυτές θα πρέπει να υπάρξουν μειώσεις των αντικειμενικών. Επικαλούνται μάλιστα έρευνα της Τράπεζας της Ελλάδος