

Της **ΣΙΣΣΥΣ ΣΤΑΥΡΟΠΙΕΡΡΑΚΟΥ**
s.stavropierrakou@realnews.gr

Τη σταδιακή μείωση ή ακόμα και την κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ, όταν το επιτρέψουν οι υγειονομικές συνθήκες, εξετάζει η κυβέρνηση. Στόχος είναι να καταστεί η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας πιο δίκαιη και να στηριχθεί η μεσαία τάξη, αφού τον φόρο πληρώνουν περίπου 450.000 ιδιοκτήτες που έχουν κτίσματα εντός σχεδίου και οικοπέδα αντικειμενικής αξίας άνω των 250.000 ευρώ.

Η σταδιακή μείωση ή ακόμα και η κατάργηση του φόρου θα εξαρτηθεί από τα δημοσιονομικά περιθώρια που θα προκύψουν από την επέκταση του συστήματος αντικειμενικών αξιών των ακινήτων. Οι νέες αντικειμενικές τιμές, μετά και το «ξεπάγωμα» της σχετικής διαδικασίας, αναμένεται να τεθούν σε εφαρμογή το επόμενο έτος, αν δεν υπάρξουν δραματικές εξελίξεις στο δημοσιονομικό μέτωπο που θα έχουν ευρύτερες επιπτώσεις στην εθνική οικονομία.

Σύμφωνα με κορυφαία στελέχη του οικονομικού επιτελείου, η μαζική ένταξη περιοχών, που μέχρι τώρα παραμένουν στο απρόβλητο της εφορίας, στο σύστημα αντικειμενικών αξιών των ακινήτων, μπορεί να δημιουργήσει τον δημοσιονομικό χώρο και να ανοίξει τον δρόμο για μόνιμη μείωση ή και κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ για τα νοικοκυριά που επιβαρύνονται υπέρμετρα για την ακίνητη περιουσία τους.

Το δημοσιονομικό κόστος ανέρχεται περίπου στα 625 εκατ. ευρώ για φυσικά και νομικά πρόσωπα, ενώ, ειδικά για τα φυσικά πρόσωπα, η επιβάρυνση αγγίζει τα 358 εκατ. ευρώ. Αυτός είναι και ο βασικός λόγος που θα μπορούσε αρχικά να μειωθεί ο φόρος για τα φυσικά πρόσωπα και σε δεύτερο χρόνο να μειωθεί για τα νομικά πρόσωπα. Ωστόσο, ειδικοί της αγοράς επισημαίνουν ότι η διατήρησή του στα νομικά πρόσωπα θα συνεχίσει να δίδει επενδυτές που θέλουν να επενδύσουν στο real estate.

Σημειώνεται ότι και η επιτροπή Πισσαρίδη, στην έκθεσή της για το σχέδιο ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας, τονίζει ότι η κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ θα έδινε ισχυρή ώθηση στην οικονομική ανάπτυξη. Στο γενικό πλαίσιο των αλλαγών που προτείνονται στη δομή της φορολογίας, η επιτροπή Πισσαρίδη υπογραμμίζει ότι «οι φόροι στην ακίνητη περιουσία πρέπει να εξορθολογιστούν, να ενοποιηθούν και να περάσουν σε τοπικό επίπεδο. Η κατάργηση του συμπληρωματικού φόρου για τους ιδιώτες θα μειώσει τις στρεβλώσεις και θα ενισχύσει την αγορά ακινήτων».

Αντίστοιχη πρόταση είχε διατυπώσει και το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ), τονίζοντας την αναγκαιότητα ελάφρυνσης των βαρών στη μεγάλη περιουσία για να τονωθεί η οικοδομή. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του ΙΟΒΕ, με την κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ, το ΑΕΠ θα ενισχυόταν κατά 1,1 έως 1,4 δισ. ευρώ τον χρόνο, ενώ σε μια πενταετία θα μπορούσαν να δημιουργηθούν περισσότερες από 33.000 θέσεις εργασίας.

Τα οφέλη

Ο συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ υπολογίζεται με αφορολόγητο 250.000 ευρώ και με κλιμακωτούς συντελεστές από 0,15% για ακίνητα μέχρι 300.000 ευρώ, έως 1,10% για όσους έχουν ακίνητη περιουσία από 1 έως 2 εκατ. ευρώ, ενώ με 1,15% υπολογίζεται το ποσό πάνω από αυτό το όριο. Για κάθε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, ο συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ επιβάλλεται με συντελεστή πέντε και μισό τοις χιλίοις (5,5%), ενώ για τα ακίνητα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση

Ελάφρυνση του ΕΝΦΙΑ για 450.000 ιδιοκτήτες

Τη σταδιακή μείωση ή ακόμα και την κατάργηση του συμπληρωματικού φόρου που επιβάλλεται σε ακίνητα αξίας 250.000 ευρώ και άνω εξετάζει η κυβέρνηση. Τα εμπόδια από την πανδημία



ση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών, υπολογίζεται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1%). Για παράδειγμα:

- ▶ Για συνολική περιουσία 300.000 ευρώ, ο συμπληρωματικός φόρος ανέρχεται στα 75 ευρώ.
- ▶ Για συνολική περιουσία 400.000 ευρώ, ο συμπληρωματικός φόρος ανέρχεται στα 375 ευρώ.
- ▶ Για συνολική περιουσία 500.000 ευρώ, ο συμπληρωματικός φόρος ανέρχεται στα 875 ευρώ.
- ▶ Για συνολική περιουσία 600.000 ευρώ, ο συμπληρωματικός φόρος ανέρχεται στα 1.475 ευρώ.

Όπως προκύπτει, η ανάσα για τους ιδιοκτήτες ακινήτων που η αξία τους κυμαίνεται από

Το μέτρο συνδέεται με την αναθέρμανση της αγοράς ακινήτων, όπως περιγράφει η έκθεση Πισσαρίδη για την ανάπτυξη της οικονομίας

270.000 έως 400.000 ευρώ είναι αισθητή. Περισσότερο ωφελημένοι θα είναι οι φορολογούμενοι με ακίνητη περιουσία άνω του 1 εκατ. ευρώ, τους οποίους ο συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ επιβαρύνει με συντελεστές άνω του 1%. Αν, λοιπόν, καταργηθεί ο συμπληρωματικός φό-

ρος, τότε οι ιδιοκτήτες ακινήτων που καλούνται να πληρώσουν διπλό φόρο, αφού επιβαρύνονται κανονικά τον ΕΝΦΙΑ με τους συντελεστές που ισχύουν για όλους τους φορολογούμενους και επιπρόσθετα καλούνται να πληρώσουν «καπέλο» με κλιμακωτούς συντελεστές, θα καταβάλλουν μόνο τον κύριο φόρο. Η ιδέα της κατάργησης του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ έχει συζητηθεί κατ'επανάληψη στο παρελθόν, καθώς αποτελεί ένα φόρο που επιβαρύνει δυσανάλογα όσους έχουν ή θέλουν να αποκτήσουν, προχωρώντας σε επενδύσεις, ακίνητα σημαντικής αξίας, με αποτέλεσμα να αποτελεί τροχοπέδη στην επιτάχυνση της οικοδομικής δραστηριότητας.

Οι πρώτες εισηγήσεις

Οι ιδιώτες εκτιμητές παρέδωσαν τις πρώτες εισηγήσεις τους για το 50% των ζωνών όλης της χώρας στις 21 Φεβρουαρίου 2020. Για το υπόλοιπο 50% επρόκειτο να υποβάλουν τις εισηγήσεις τους έως και τις 17 Μαρτίου 2020, αλλά η πανδημία «πάγωσε» κάθε διαδικασία. Με πρόσφατη απόφαση του υπουργού Οικο-

νομικών **Χρήστου Σταϊκούρα**, ορίζεται, πλέον, ότι οι εισηγήσεις που εκκρεμούν για το υπόλοιπο 50% των ζωνών των ακινήτων θα πρέπει να υποβληθούν μέχρι τις 5 Οκτωβρίου 2020.

Σημειώνεται πως οι εισηγήσεις για το πρώτο 50% των ζωνών της χώρας προβλέπουν αυξήσεις μέχρι και 20% για ορισμένες περιοχές, με βάση τα δεδομένα του περασμένου Φεβρουαρίου.

Όπως αναφέρεται χαρακτηριστικά στην απόφαση, οι ήδη υποβληθείσες, ως οριστικές, εισηγήσεις για την τιμή ζώνης και την αξία οικοπέδου δεν δύνανται να τροποποιηθούν. Αυτό σημαίνει ότι οι προτάσεις των εκτιμητών του περασμένου Φεβρουαρίου δεν θα αλλάξουν παρά τις δύσκολες συνθήκες που έχουν δημιουργηθεί στην αγορά λόγω της πανδημίας.