

# 4 αλλαγές στον ΕΝΦΙΑ από το 2022

## ΟΥΔΕΤΕΡΟΣ

Ο νέος ΕΝΦΙΑ σχεδιάζεται χωρίς να αλλάζει η συνολική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας, καθώς η κυβέρνηση έχει δεσμευθεί για δημοσιονομικά ουδέτερες ρυθμίσεις

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

**Τ**έσσερις μεγάλες αλλαγές, που θα οδηγήσουν σε ολικό «λίφτινγκ» του ΕΝΦΙΑ, φαίνεται να «κλειδώνουν» στο υπουργείο Οικονομικών, με στόχο στα τέλη Οκτωβρίου να είναι έτοιμες όλες οι παρεμβάσεις που αφορούν τον φόρο. Στο τραπέζι βρίσκονται η νέα κλίμακα υπολογισμού του βασικού φόρου, οι εκπτώτικοί συντελεστές, οι συντελεστές παλαιότητας ακινήτων και οι παρεμβάσεις στον συμπληρωματικό φόρο.

Παράλληλα, τις πρώτες ημέρες του Σεπτεμβρίου, θα γίνει γνωστός ο ακριβής δημοσιονομικός χώρος που θα προκύψει από τις περιοχές που μέχρι τώρα υποφορολογούνταν και πλέον θα ενταχθούν στο νέο σύστημα αντικειμενικών αξιών, ώστε η κυβέρνηση να προχωρήσει στην ανακοίνωση της νέας μεσοσταθμικής μείωσης του φόρου κατά 8%.

Ο νέος ΕΝΦΙΑ θα ισχύει από το 2022 με νέα κλίμακα, νέους συντελεστές υπολογισμού του βασικού φόρου, αλλά και αναπροσαρμοσμένους συντελεστές παλαιότητας, οι οποίοι θα επηρεάσουν το τελικό ύψος του. Όσον αφορά τον συμπληρωματικό φόρο, εξετάζονται διάφορα σενάρια και θα επιλεγεί εκείνο που θα είναι πιο συμβατό στον δημοσιονομικό χώρο που θα εξευρεθεί.

Ο νέος ΕΝΦΙΑ σχεδιάζεται χωρίς να επέρχονται αλλαγές στη συνολική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας, καθώς το οικονομικό επιτελείο έχει δεσμευθεί για δημοσιονομικά ουδέτερες αλλαγές. Στο υπουργείο Οικονομικών δεσμεύονται ότι οι νέες ρυθμίσεις θα απορροφήσουν τις μεγάλες αυξήσεις που προκύπτουν μετά το άλμα των αντικειμενικών αξιών στις μισές περιοχές της χώρας.

## Οι προβλέψεις

Το σχέδιο για τον νέο ΕΝΦΙΑ προβλέπει τα εξής:

**1 Νέα κλίμακα υπολογισμού του βασικού φόρου.** Ο ΕΝΦΙΑ συνδέεται με την τιμή ζώνης, καθώς ο φόρος ανά τετραγωνικό μέτρο προκύπτει από μια κλίμακα που θα αναπροσαρμοστεί. Η σημερινή κλίμακα είναι η ακόλουθη:

▶ Για περιοχές με τιμή ζώνης έως 550 ευρώ, ο φόρος είναι 2 ευρώ ανά μέτρο.

Οι παρεμβάσεις που επεξεργάζεται το οικονομικό επιτελείο θα αφορούν τη νέα κλίμακα υπολογισμού του βασικού φόρου, τους εκπτώτικούς συντελεστές, την παλαιότητα των ακινήτων και τον συμπληρωματικό φόρο

- ▶ Για τιμή ζώνης από 551 έως 750 ευρώ, ο φόρος είναι 2,8 ευρώ ανά μέτρο.
- ▶ Για τιμή ζώνης από 751 έως 1.050 ευρώ, ο φόρος υπολογίζεται σε 2,9 ευρώ ανά μέτρο.
- ▶ Για 1.051 έως 1.500 ευρώ, ανέρχεται σε 3,7 ευρώ ανά μέτρο.
- ▶ Για 1.501 έως 2.000 ευρώ, ανέρχεται σε 4,5 ευρώ το μέτρο.
- ▶ Για 2.001 έως 2.500 ευρώ, ο φόρος υπολογίζεται σε 6 ευρώ ανά μέτρο.
- ▶ Για 2.501 έως 3.000 ευρώ, είναι 7,6 ευρώ ανά μέτρο.
- ▶ Για 3.001 έως 3.500 ευρώ, είναι 9,20 ευρώ ανά μέτρο.
- ▶ Για 3.501 έως 4.000 ευρώ, ανέρχεται σε 9,6 ευρώ ανά μέτρο.
- ▶ Για 4.001 έως 4.500 ευρώ, φτάνει τα 11,10 ευρώ ανά μέτρο.
- ▶ Για 4.501 έως 5.000 ευρώ, υπολογίζεται σε 11,30 ευρώ ανά μέτρο.
- ▶ Για 5.001 ευρώ και άνω, είναι 13 ευρώ ανά μέτρο.

Θα υπάρξουν περισσότερα κλίμακα και συντελεστές, ώστε να αποτραπούν οι επιβαρύνσεις που προκύπτουν μετά την αύξηση των αντικειμενικών αξιών για τους έχοντες μικρή και μεσαία περιουσία.

**2 Εκπτώσεις ΕΝΦΙΑ.** Οι εκπτώτικοί συντελεστές θα αυξηθούν από το 2022 για να μη δενίσουν τις επιβαρύνσεις που φέρνει η άνοδος των αντικειμενικών αξιών στους ιδιοκτήτες με μη-

κρή και μεσαία ακίνητη περιουσία. Οι εκπτώτικοί συντελεστές ξεκινούν από το 30% για τους έχοντες περιουσία έως 60.000 ευρώ, περιορίζονται στο 27% για τους έχοντες περιουσία από 60.000 έως 80.000 ευρώ και στο 25% για τους έχοντες περιουσία από 80.000 έως 100.000 ευρώ. Από 100.000 ευρώ έως και 1 εκατ. ευρώ ισχύει έκπτωση 20%, ενώ από το 1 εκατ. ευρώ και άνω η έκπτωση περιορίζεται στο 10%.

**3 Συντελεστές παλαιότητας ακινήτων.** Οι σμερινοί συντελεστές θεωρούνται ξεπερασμένοι. Για παράδειγμα, μπορεί η εμπορική αξία ενός ανακαινισμένου ακινήτου 25ετίας να είναι πολλαπλάσια έναντι ενός νεότερου ακινήτου ίδιας επιφάνειας στην ίδια περιοχή. Στο πλαίσιο αυτό, πρόκειται να καθιερωθούν σύνθετοι και πολλών ταχυτήτων συντελεστές παλαιότητας που θα λαμβάνουν υπόψη και άλλα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως η ανακαίνιση, οι επισκευές και η ενεργειακή και αισθητική αναβάθμιση, στοιχεία που διαφοροποιούν την αξία σε ακίνητα ίδιας παλαιότητας. Παράλληλα, αρμόδιοι παράγοντες έχουν ζητήσει να αυξηθούν τα κλίμακα, ώστε να ενισχυθεί η αναλογικότητα και η προοδευτικότητα τους. Με βάση το ισχύον καθεστώς κατά τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ, η παλαιότητα ενός ακινήτου επηρεάζει με έξι διαφορετικούς συντελεστές το ύψος του φόρου. Για τα παλαιά ακίνητα, ηλικίας άνω των 26 ετών, ο συντελεστής είναι 1 και όσο μικρότερη είναι η ηλικία του ακινήτου, τόσο αυξάνεται ο φόρος.

- ▶ Για ακίνητα 26 ετών και άνω ο συντελεστής παλαιότητας είναι 1.
- ▶ Για ακίνητα 20 έως 25 ετών εφαρμόζεται συντελεστής 1,05.
- ▶ Για ακίνητα 15 έως 19 ετών εφαρμόζεται συντελεστής 1,10.
- ▶ Για ακίνητα 10 έως 14 ετών ισχύει συντελεστής 1,15.
- ▶ Για ακίνητα 5 έως 9 ετών εφαρμόζεται συντελεστής 1,20.
- ▶ Για ακίνητα έως 4 ετών ισχύει συντελεστής 1,25.

## ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ

**Η ΤΕΤΑΡΤΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ** αφορά τον συμπληρωματικό φόρο, με την κυβέρνηση να εξετάζει τρία σενάρια. Το πρώτο προβλέπει την πλήρη κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ μόνο για τα φυσικά πρόσωπα, με το κόστος να προσεγγίζει τα 400 εκατ. ευρώ. Στο τραπέζι βρίσκονται άλλες δύο προτάσεις: η μείωση κατά 50% του συμπληρωματικού φόρου και η αύξηση του αφορολόγητου ορίου, που ανέρχεται σήμερα στα 250.000 ευρώ, ακόμα και στα 400.000 ευρώ.