

Αναζητούν τη χρυσή τομή για τις αντικειμενικές

Το οικονομικό επιτελείο επεξεργάζεται σχέδιο ώστε ενδεχόμενες αυξήσεις στις τιμές να μην ακυρώσουν τις εδαφρύνσεις που προκύπτουν από τη μείωση του ΕΝΦΙΑ

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

Φωτιά κινδυνεύουν να πάρουν οι νέες αντικειμενικές τιμές το 2020 από τη μεγάλη αύξηση που καταγράφεται στις τιμές των ακινήτων σε όλη τη χώρα. Η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών, με στόχο να εξισωθούν με τις εμπορικές τιμές, αποτελεί μνημονιακή υποχρέωση η οποία «πάγωσε» λόγω εκλογών και τώρα η νέα κυβέρνηση καλείται να διαχειριστεί άμεσα την «καυτή πατάτα», καθώς περιλαμβάνεται στα προαπαιτούμενα της τέταρτης μεταμνημονιακής αξιολόγησης.

Στο υπουργείο Οικονομικών έχουν στα χέρια τους παραδείγματα που βάσει των σημερινών δεδομένων προκύπτουν αυξήσεις, οι οποίες σε ορισμένες περιπτώσεις φτάνουν έως και το 25%, ενώ έχουν ξεκινήσει να αναζητούν τρόπους για να αλλάξει ο τρόπος υπολογισμού των αντικειμενικών τιμών.

Ταυτόχρονα, όπως προκύπτει από τα διαθέσιμα στοιχεία, σε αρκετές περιοχές της χώρας οι εμπορικές τιμές είναι χαμηλότερες κατά 50% συγκριτικά με τις τιμές ζώνης που ανακοινώθηκαν τον Ιούνιο του 2018.

Στόχος είναι να μην υπάρξουν αυξήσεις που θα ακυρώνουν τα οφέλη από τη μείωση του ΕΝΦΙΑ κυρίως στα νοικοκυριά με χαμηλά και μεσαία εισοδήματα.

Επιπλέον, ενδεχόμενες αυξήσεις θα προκαλέσουν ντόμινο επιβαρύνσεων σε περισσότερους από 20 φόρους και τέλη που βαρύνουν τα ακίνητα, ενώ ακόμα και οι μεταβιβάσεις ακινήτων θα γίνουν ακριβότερες. Για αυτόν τον λόγο, όπως επισημαίνουν κυβερνητικά στελέχη, σε μια περίοδο που το ζητούμενο είναι η ανάπτυξη και η αναθέρμανση της οικοδομικής δραστηριότητας, δεν πρέπει να γίνουν κινήσεις που θα πλήξουν αυτό τον στόχο.

Ο φετινός ΕΝΦΙΑ που έλαβαν στα χέρια τους πριν από λίγες ημέρες οι φορολογούμενοι υπολογίστηκε σύμφωνα με τις ισχύουσες αντικειμενικές αξίες και στο σύνολο του φόρου (κύριο και συμπληρωματικό ΕΝΦΙΑ) εφαρμόστηκε ο μειωτικός συντελεστής 10%-30%, ανάλογα με το ύψος της ακίνητης περιουσίας.

Ο μεγαλύτερος κίνδυνος για αύξηση των

αντικειμενικών αξιών, σύμφωνα με στελέχη του υπουργείου Οικονομικών, αφορά τις 4.132 περιοχές της χώρας, όπου με απόφαση της προηγούμενης κυβέρνησης διατηρήθηκαν οι τιμές στα ίδια επίπεδα με στόχο να μην πληγούν προεκλογικά οι ιδιοκτήτες. Σε αυτό το πλαίσιο, στο στόχαστρο μπαίνουν οι λεγόμενες «λαϊκές» περιοχές, όπου πρέπει να κλείσει η ψαλίδα ανάμεσα στις αντικειμενικές και στις εμπορικές τιμές, αλλά και περιοχές του ευρύτερου κέντρου της πρωτεύουσας, όπου τους τελευταίους μήνες καταγράφεται έκρηξη της ζήτησης και αύξηση των τιμών λόγω της Airbnb, αλλά και της Χρυσής Βίζας. Το νέο κύμα αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών αναμένεται να επηρεάσει περιοχές του κέντρου της Αθήνας όπως το Παγκράτι, τα Εξάρχεια, το Κολωνάκι, το Σύνταγμα, οι Αμπελόκηποι, λαϊκές γειτονιές της Νίκαιας, του Κερατσινίου και του Κορυδαλλού, το παραλιακό μέτωπο του Λεκανοπεδίου, αλλά και περιοχές της Θεσσαλονίκης, της Κρήτης και τα νησιά των Κυκλάδων. Αντίθετα, θα πρέπει να μειωθούν οι τιμές σε περιοχές όπως η Κηφισιά ή η Φιλοθέη, προκειμένου να εναρμονιστούν με τις πραγματικές τιμές.

Εξετάζονται αλλαγές

Επί τάπητος θα τεθούν από τα αρμόδια στελέχη του υπουργείου Οικονομικών αλλαγές στους συντελεστές εμπορικότητας, παλαιότητας αλλά και προσόψεως, ορόφου, ώστε να υπάρξει μια σαφής και ολοκληρωμένη εικόνα της αξίας ενός ακινήτου σε συνάρτηση με τη ζήτηση που καταγράφεται στην περιοχή που βρίσκεται. Για παράδειγμα, άλλοι συντελεστές παλαιότητας εφαρμόζονται στον ΕΝΦΙΑ σε σχέση με τους αντίστοιχους των αντικειμενικών αξιών. Πρόβλημα εντοπίζεται και με τον συντελεστή εμπορικότητας, σύμφωνα με τον οποίο όλα τα ακίνητα, ανεξάρτητα από το πού βρίσκονται, έχουν ουσιαστικά την ίδια εμπορικότητα. Σχετικά με τους συντελεστές ορόφου, όσο πιο ψηλά είναι ο όροφος τόσο πιο πολύ ανεβαίνει ο συντελεστής, όταν πρόκειται για τον καθορισμό της αντικειμενικής αξίας, γεγονός που προκαλεί υπέρμετρες επιβαρύνσεις για ιδιοκτήτες ακινήτων στο ίδιο κτίριο.

Το ζήτημα της προσαρμογής στην πραγματικότητα των επιμέρους συντελεστών εμπορικότητας και παλαιότητας έθεσαν στον υφυπουργό Οικονομικών **Απόστολο Βεσυρόπουλο** εκπρόσωποι της Πανελληνίας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων στη συνάντηση που είχαν κατά τη διάρκεια της εβδομάδας. Στελέχη της αγοράς ακινήτων υποστηρίζουν ότι η χάραξη ζωνών και η αναθεώρηση εμπορικότητας πρέπει να γίνει προσεκτικά με γνώμονα την προσέγγιση των εμπορικών αξιών με βάση τις ίδιες φορολογητέες αξίες για κάθε ακίνητο.

Τα στοιχεία της ΤτΕ

Σύμφωνα με εκτιμήσεις, τη φετινή χρονιά η αύξηση των τιμών των ακινήτων θα ξεπεράσει το 10% μεσοσταθμικά, κάτι που συμβαίνει ανά περιοχές, σε όλη την Ελλάδα, γεγονός



Οι επιτελείς του υπουργείου Οικονομικών έχουν στα χέρια τους παραδείγματα στα οποία προκύπτουν αυξήσεις έως και 25%

που θα δυσκολέψει την επίλυση του «γόρδιου δεσμού» των αντικειμενικών. Τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για το β' τρίμηνο του 2019 δείχνουν ότι οι τιμές κατοικιών στην Αττική εκτοξεύθηκαν κατά 11,1%, στη Θεσσαλονίκη αυξήθηκαν κατά 7%, σε άλλες μεγάλες πόλεις κατά 4,1%, ενώ στις υπόλοιπες περιοχές, με έμφαση στις τουριστικές, ενισχύθηκαν κατά σχεδόν 5%.

Όπως φαίνεται από τα διαθέσιμα στοιχεία, η Αθήνα συγκεντρώνει το ενδιαφέρον Ελλήνων, αλλά και αλλοδαπών αγοραστών και είναι ενδεικτικό ότι τα κεφάλαια στο πρώτο εξάμηνο είναι αυξημένα κατά 49% σε σχέση με πέρυσι.

Σε πανελλαδικό επίπεδο, η αύξηση άγγιξε το 7,7% έναντι ανόδου 4,9% κατά το α' τρίμηνο του 2019. Υπενθυμίζεται ότι συνολικά κατά τη διάρκεια του 2018 οι αξίες των κατοικιών είχαν αυξηθεί κατά 1,7%, ωστόσο κατά το β' εξάμηνο η επιτάχυνση της αγοράς ήταν εμφανής.