

Μέτρα για την τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας και της αγοράς γενικότερα, τα οποία προβλέπουν επέκταση της απαλλαγής του ΦΠΑ στα ακίνητα έως το 2024 και δεκαπενθήμερη παράταση του χρόνου ισχύος των νέων αυξημένων αντικειμενικών τιμών για συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων που δεν θα προλάβουν να περατωθούν έως το τέλος του έτους, βρίσκονται στο τραπέζι του οικονομικού επιτελείου. Ειδικά για την αναστολή του ΦΠΑ 24% στα ακίνητα που λήγει το 2022 σχεδιάζεται παράταση του μέτρου για ακόμη δύο χρόνια και με προοπτική κατάργησης από το 2025 με όχημα τη συμφωνία που επετεύχθη χθες στο Ecofin αναφορικά με την υπό έκδοση οδηγία για ΦΠΑ.

Η ενσωμάτωσή της στην εθνική νομοθεσία από τον επόμενο χρόνο ξεκλειδώνει νέα μπόνους για τους κατασκευαστές, οι οποίοι ακόμη και στην περίπτωση της αντιπαροχής θα μπορούν να σηκώνουν νέες οικοδομές πλήρως απαλλαγμένοι από τη συγκεκριμένη επιβάρυνση. Χωρίς φόρο θα μπορούν να αγοράζουν ακίνητα οι πολίτες που δεν έχουν απαλλαγή πρώτης κατοικίας για την οποία δεν υφίσταται ΦΠΑ.

Οι μεταβιβάσεις με τις παλιές αντικειμενικές

Ιδιοκτήτες, συμβολαιογράφοι, δικηγόροι, κατασκευαστές και μεσίτες με κοινή ανακοίνωση ζητούν να δοθεί άμεσα ΕΞΑΜΗΝΗ ΠΑΡΑΤΑΣΗ του ισχύοντος πλαισίου αντικειμενικών αξιών, αλλά και βεβαίωσης μηχανικού αντί της υποχρεωτικής εφαρμογής της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου / αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας, προκειμένου να μπορέσουμε να ολοκληρώσουμε τις εμπράγματες συναλλαγές.

Τονίζουν η παράταση έως τις 15 Ιανουαρίου 2022 για μεταβιβάσεις με τις παλαιές αντικειμενικές αξίες, -υπό την προϋπόθεση ότι η σχετική αίτηση μεταβίβασης έχει υποβληθεί στην Εφορία έως το τέλος Δεκεμβρίου-είναι άνευ αντικρίσματος αφού στις

31.12.2021 λήγουν τα περισσότερα πιστοποιητικά και από την 1.1.2022 θα χρειάζεται και ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου.

Σήμερα στα συμβολαιογραφικά γραφεία έχουν σχηματιστεί ουρές από φορολογούμενους που έχουν σπεύσει να αγοράσουν ακίνητα για να προλάβουν τις πρόσθετες επιβαρύνσεις στους φόρους και στα τέλη που ξεπερνούν ακόμα και το 100% σε περίπου 7.000 περιοχές της χώρας όπου οι αντικειμενικές τιμές αυξάνονται έως 250% από την 1η Ιανουαρίου του 2022.

Το πρόβλημα είναι μεγάλο, αφού οι ενδιαφερόμενοι για να ολοκληρώσουν τη σύνταξη των συμβολαίων μεταβίβασης θα πρέπει να συγκεντρώσουν τα απαραίτητα δικαιολογητικά τα οποία μπλοκάρονται και παρά τα ψηφιακά μέσα είναι αδύνατο να εκδοθούν μέσα σε μία ημέρα. Οσοι δεν προλάβουν να κλείσουν τις υποθέσεις τους έως το τέλος Δεκεμβρίου θα έχουν περιθώριο έως τις 15 Ιανουαρίου του 2022 για να μην τους πιάσουν οι νέες αντικειμενικές με τις τσουχτερές αυξήσεις στη φορολογία ακόμα και για αγορά πρώτης κατοικίας.

Οι μεγαλύτερες όμως επιβαρύνσεις έρχονται για τις περιοχές στις οποίες επεκτάθηκε το αντικειμενικό σύστημα με αποτέλεσμα οι αντικειμενικές τιμές να εκτιναχθούν στα ύψη. Για παράδειγμα, στο Μαρούσι η αύξηση της αντικειμενικής αξία από 1.300 σε 2.000 ευρώ το τετραγωνικό ανεβάζει τον φόρο μεταβίβασης για την αγορά μιας κατοικίας 100 τ.μ. από 3.900 ευρώ που είναι σήμερα σε 6.000 ευρώ (αύξηση 2.100 ευρώ ή 54%).

Πέραν της φορολογίας όσοι μεταβιβάζουν ακίνητα θα πρέπει ακόμα να λάβουν υπόψη τους τα έξοδα που συνοδεύουν τις μεταβιβάσεις ακινήτων, να φροντίσουν να καλύψουν το «πόθεν έσχες» και να γνωρίζουν τις προϋποθέσεις για τα αφορολόγητα όρια στην απόκτηση πρώτης κατοικίας.