



Αλλάζουν όλα στον χάρτη της κτηματαγοράς με τις νέες αντικειμενικές αξίες που ανακοίνωσε το υπουργείο Οικονομικών και θα τεθούν σε ισχύ από το νέο έτος. Ο υπουργός Οικονομικών, Χρήστος Σταϊκούρας, παρουσιάζοντας τις νέες αντικειμενικές αξίες, «έντυσε» το κυβερνητικό σχέδιο με τον «μανδύα» της «διόρθωσης αδικιών του παρελθόντος» και της «διεύρυνσης της φορολογικής βάσης». Αναφερόμενος στον ΕΝΦΙΑ είπε πως αναδιαμορφώνεται χωρίς να αυξάνεται το συνολικό ποσό και «οι όποιες αυξήσεις στις αντικειμενικές αξίες δεν θα μεταφραστούν αυτομάτως σε αύξηση του ΕΝΦΙΑ». Ανέφερε ότι θα επιβαρυνθούν περιοχές που υποφορολογούνταν τα προηγούμενα χρόνια, δίνοντας ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα ζώνης στη Μύκονο, όπου η τιμή ήταν 1.200 ευρώ και αυξάνεται τώρα κατά 200%.

Το νέο σύστημα αντικειμενικών τιμών

Με το νέο σύστημα αντικειμενικών τιμών, από τις 13.808 τιμές ζώνης που αλλάζουν τιμή, σχεδόν στις μισές έρχονται αυξήσεις δηλαδή για 6.000-7000 περιοχές, σε περίπου 3.000-3.800 έρχονται μειώσεις, ενώ εντάσσονται στο σύστημα και 3.500 νέες περιοχές. Μετά τις αλλαγές, η φορολογική βάση επιβολής του ΕΝΦΙΑ διευρύνεται στο 98% των ακινήτων από 85% σήμερα, ενώ δημιουργείται ένα ισχυρό ντόμινο επιβαρύνσεων που ξεκινά από τους φόρους στις μεταβιβάσεις (αγοραπωλησίες, γονικές παροχές, δωρεές και κληρονομίες) και φθάνει στα τέλη που συνδέονται με τις φορολογητέες αξίες των ακινήτων.

Χαρακτηριστικές περιπτώσεις φόρων που επηρεάζονται είναι ο ΦΠΑ 24% ο οποίος επιβάλλεται στις πωλήσεις νεόδμητων κτισμάτων που δεν αποτελούν πρώτη κατοικία, τα δημοτικά τέλη φόρους όπως ο ΤΑΠ, οι φόροι χρησικτησίας κτισμάτων, ανταλλαγής - συνένωσης οικοπέδων, τα πρόσθετα τέλη μεταγραφής συμβολαίων, εγγραφής ακινήτων στο Κτηματολόγιο, τα πολεοδομικά πρόστιμα διατήρησης αυθαιρέτων κτισμάτων και πολλοί άλλοι ακόμα. Αυτό σημαίνει ότι οι φορολογούμενοι έχουν όλο χρόνο στη διάθεσή τους για να αποφασίσουν εάν τους συμφέρει να προχωρήσουν μέχρι το τέλος του έτους στην απόκτηση ή μεταβίβαση κάποιου ακινήτου.

Η κεραμίδα θα είναι μεγαλύτερη στους ιδιοκτήτες με ακίνητα που μπαίνουν πρώτη φορά στο αντικειμενικό σύστημα αφού μέχρι τώρα ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας τους γινόταν με συγκριτικά στοιχεία οπότε για πολλά οικόπεδα-φιλέτα οι φόροι δεν ήταν αντιπροσωπευτικοί.

□ Ο Γενικός Γραμματέας του υπουργείου Οικονομικών, Χρ. Τριαντόπουλος, ανέφερε ότι στο 55% των ζωνών έρχονται μέσες αυξήσεις 19,5%, στο 21% η μέση μείωση φτάνει το 14,7%, ενώ για το 24% των ζωνών οι τιμές παραμένουν αμετάβλητες.

Μεγάλη αύξηση, κατά 229%, εντοπίζεται σε τρεις ζώνες της Μυκόνου, καθώς υπολογίζονταν μέχρι σήμερα με τιμή 1.200 ευρώ και η τελική τιμή τους διαμορφώνεται πλέον σε 3.800 και 3.950 ευρώ, ενώ σημαντικές αυξήσεις εντοπίζονται σε ζώνες περιοχών, μεταξύ άλλων, όπως το Λαγονήσι, από 750 σε 1.450 ευρώ (αύξηση 93%), το Μαρούσι, από 1.300 σε 2.000 ευρώ (αύξηση 54%), το Χαλάνδρι, από 1.250 σε 1.900 ευρώ (αύξηση 52%), η Κέρκυρα, από 1.050 σε 1.600 ευρώ (αύξηση 52%), και η Νέα Αλικαρνασσός, από 650 σε 900 ευρώ (αύξηση 38%).

Παράλληλα, από τις νέες ζώνες, στις νέες εντάξεις εντοπίζεται αύξηση στο 40% των 3.478 ζωνών, η οποία διαμορφώνεται κατά μέσο όρο σε 26%. Αυξήσεις, μέσα από τη διαδικασία των πιστοποιημένων εκτιμητών, που εντοπίζονται σε περιοχές των οποίων η τιμή ζώνης ήταν εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού, όπως η Ιθάκη, από 600 σε 2.100 ευρώ (αύξηση 250%), η Ρόδος, από 700 σε 2.100 ευρώ (αύξηση 200%), η Κως, από 650 σε 1.350 ευρώ (αύξηση 108%), η Κασσάνδρα Χαλκιδικής, από 800 σε 1.550 ευρώ (αύξηση 94%), η Κεφαλλονιά, από 700 σε 1.250 ευρώ (αύξηση 79%), η Χερσόνησος Ηρακλείου, από 600 σε 1.050 ευρώ (αύξηση 75%), η Ανάβυσσος, από 1.050 σε 1.700 (αύξηση 62%), η Σκαφιδιά Ηλείας, από 650 σε 950 ευρώ (αύξηση 46%), και η Πάτμος, από 650 σε 900 ευρώ (αύξηση 38%). Παράλληλα, υπάρχουν και πολλές περιοχές, όπου μειώθηκαν οι τιμές ζώνης σε σχέση με την τιμή που οριζόταν εκτός του συστήματος των αντικειμενικών αξιών, καθώς με τις εισηγήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών προσεγγίστηκαν με μεγαλύτερη ακρίβεια τα χαρακτηριστικά της περιοχής. Ειδικότερα, από τις ζώνες των νέων εντάξεων, μείωση της τιμής εμφανίζουν 1.509 ζώνες, δηλαδή το 43% των νέων εντάξεων, η οποία διαμορφώνεται κατά μέσο όρο σε 18%. Μειώσεις εντοπίζονται σε ζώνες περιοχών, όπως η Φλώρινα, από 600 σε 300 ευρώ (μείωση 50%), η Χίος, από 800 σε 450 ευρώ (μείωση 44%), οι Πρέσπες, από 600 σε 400 ευρώ (μείωση 33%), το Αμύνταιο, από 600 σε 450 ευρώ (μείωση 25%), και η Ορεστιάδα, από 500 σε 400 ευρώ (μείωση 20%).

Όσον αφορά τις παλαιές, τις υφιστάμενες, 10.165 ζώνες του αντικειμενικού συστήματος η τάση που εμφανίζεται από τις εισηγήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών είναι ανοδική, καθώς οι 6.105 ζώνες σημειώνουν αύξηση κατά μέσο όρο 18%. Αυξήσεις, μέσα από τη διαδικασία υποβολής εισηγήσεων από τους πιστοποιημένους εκτιμητές, εντοπίζονται σε ζώνες περιοχών, όπως η Σαντορίνη, από 1.100 σε 2.250 ευρώ (αύξηση 105%), το κέντρο Αθήνας, από 1.850 σε 3.600 ευρώ (αύξηση 95%), το Ναύπλιο, από 1.300 σε 2.200 ευρώ (αύξηση 69%), το Παλαιό Φάληρο, από 1.650 σε 2.750 ευρώ (αύξηση 67%), η Βουλιαγμένη, από 2.400 σε 3.850 ευρώ (αύξηση 60%), η Γλυφάδα, από 1.650 σε 2.550 ευρώ (αύξηση 55%), και το Ελληνικό, από 1.700 σε 2.200 ευρώ (αύξηση 29%). Αμετάβλητες παραμένουν 2.729 ζώνες, συνιστώντας το 27% των υφιστάμενων ζωνών, ενώ μείωση παρουσιάζουν 1.331 ζώνες (το 13% των υφιστάμενων), η οποία ανέρχεται κατά μέσο όρο σε 11%. Μειώσεις εντοπίζονται σε ζώνες περιοχών, όπως τα Φάρσαλα, από 500 σε 250 ευρώ (μείωση 50%), η Νάξος, από 800 σε 500 ευρώ (μείωση 38%), τα Άνω Λιόσια, από 650 σε 450 ευρώ (μείωση 31%), η Δωδώνη Ιωαννίνων, από 550 σε 400 ευρώ (μείωση 27%), η Κόνιτσα, από 600 σε 450 ευρώ (μείωση 25%), και τα Δερβενοχώρια Βοιωτίας, από 500 σε 400 ευρώ (μείωση 20%).

Νέες αντικειμενικές και κατακλυσμιαίες αλλαγές

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 07 Ιούνιος 2021 09:31 -
