



Τα πάνω - κάτω έρχονται το 2017 στη φορολογία των ακινήτων. Το νέο τοπίο αναμένεται να διαμορφώσουν η εξίσωση των αντικειμενικών αξιών με τις εμπορικές, οι αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ κατά το 2017, η επανεξέταση των συντελεστών φορολόγησης των μεταβιβάσεων (γονικών παροχών, αγοραπωλησιών κ.λπ.), το ηλεκτρονικό περιουσιολόγιο, η επιβολή συμπληρωματικού φόρου στα αγροτεμάχια, η επανεξέταση των απαλλαγών και εκπτώσεων στον ΕΝΦΙΑ, αλλά και η δυνατότητα εκχώρησης ακινήτων στο Δημόσιο για την πληρωμή φόρου κληρονομιάς. Η πρώτη απόφαση που θα κληθεί να πάρει η νέα υφυπουργός Οικονομικών αφορά στον φόρο υπεραξίας στις αγοραπωλησίες ακινήτων. Με νέα ρύθμιση που προωθείται στη Βουλή ο φόρος υπεραξίας αναμένεται να «παγώσει» τουλάχιστον για ένα ακόμη έτος, μέχρι το τέλος του 2017, απαλλάσσοντας τους φορολογούμενους που σχεδιάζουν να προχωρήσουν στην πώληση ακινήτων από ένα φορολογικό βάρος. Η επόμενη απόφαση είναι λίγο πιο δύσκολη για την υφυπουργό, καθώς μετά τις πρόσφατες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, θα πρέπει οι υπηρεσίες του υπουργείου Οικονομικών να τρέξουν έναν αγώνα ταχύτητας για να προλάβουν μέχρι το τέλος του έτους να αναπροσαρμόσουν - μειώσουν τις αντικειμενικές αξίες για τους τέσσερις δήμους της χώρας όπου είχαν γίνει οι προσφυγές (Φιλοθέη, Ψυχικό, Νέος Βουτζάς και Δελφούς). Οι νέες τιμές ζώνης που θα καθοριστούν στις συγκεκριμένες περιοχές θα τεθούν σε εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2017 και με βάση αυτές θα υπολογιστεί ο ΕΝΦΙΑ του επόμενου έτους αλλά και όλοι οι φόροι που επιβαρύνουν τα ακίνητα (φόρος μεταβίβασης, γονικές παροχές, δωρεές). Ακόμη και αν το χρονοδιάγραμμα βγει, ο ΕΝΦΙΑ του επομένου έτους, δεν είναι ξεκάθαρο εάν θα υπολογιστεί με βάση τις νέες τιμές των ακινήτων ή αυτές που ισχύουν σήμερα καθώς για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνονται υπόψη οι τιμές που ισχύουν την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Το μόνο σίγουρο είναι ότι και το επόμενο έτος θα πρέπει να βεβαιωθούν περίπου 3,2 δισ. ευρώ για να εισπραχθούν τουλάχιστον 2,65 δισ. ευρώ. Η κυβέρνηση θα ήθελε να προχωρήσει στην αντικατάσταση του ΕΝΦΙΑ από φόρο ακινήτων κατά τα πρότυπα του ΦΑΠ. Το σχέδιο όμως κολλάει στην αδυναμία παροχής αφορολόγητου ορίου έστω και μικρού της τάξης των 20.000 - 30.000 ευρώ, καθώς αυτό το ενδεχόμενο λόγω της δομής της ακίνητης περιουσίας των Ελλήνων (η συντριπτική πλειονότητα έχει ακίνητη περιουσία σχετικά μικρής αξίας) θα ανέβαζε κατακόρυφα τη φορολογική επιβάρυνση ακόμα και για όσους έχουν ακίνητη περιουσία μεσαίας αξίας. Ο ΦΑΠ απέδιδε 500 εκατ. ευρώ τον χρόνο, ενώ ΕΝΦΙΑ και συμπληρωματικός φόρος βεβαιώνουν έσοδα της τάξης των 3,2 δις ευρώ. Αν δεν προχωρήσει το 2017 το σενάριο του ΦΑΠ, η εναλλακτική για το υπουργείο Οικονομικών, με βάση τα σημερινά δεδομένα, είναι η επιχείρηση ενός νέου λίφτινγκ στον φόρο, με στόχο μικρές ελαφρύνσεις

στα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα, τις οποίες ενδεχομένως να χρηματοδοτήσει η ένταξη των αγροτεμαχίων στον συμπληρωματικό φόρο. Οι σχετικές με τα αγροτεμάχια διατάξεις απλώς μπήκαν στον πάγο για το 2016 και με βάση τον νόμο, το επόμενο έτος έρχεται συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ και για τα χωράφια. Για να επιβληθεί ο συμπληρωματικός φόρος στα ακίνητα θα πρέπει να γίνουν διορθώσεις ειδικά στον πίνακα 2 του εντύπου Ε9 καθώς εντοπίζονται πολλά λάθη. Η μείωση των αντικειμενικών αξιών είναι σχεδόν βέβαιο ότι θα οδηγήσει σε αναπροσαρμογή προς τα κάτω των υφιστάμενων φοροαπαλλαγών για απόκτηση πρώτης κατοικίας, ενώ θα επηρεάσει και τις κλίμακες γονικών παροχών, κληρονομιών και δωρεών. Για παράδειγμα, σήμερα ισχύει φοροαπαλλαγή για απόκτηση πρώτης κατοικίας αντικειμενικής αξίας 200.000 έως 250.000 ευρώ. Μια μείωση των αντικειμενικών αξιών κατά 20% αναμένεται να επιφέρει αντίστοιχη μείωση στο παραπάνω αφορολόγητο. Μια από τις εκκρεμότητες που αναμένεται να τρέξει το επόμενο διάστημα είναι η έκδοση απόφασης που θα δίνει τη δυνατότητα εκχώρησης ακινήτων στο Δημόσιο για οφειλές που αφορούν μόνο φόρο κληρονομιάς, ενώ τυχόν διαφορά θα παραμένει ως πιστωτικό υπόλοιπο στην εφορία για μελλοντικές οφειλές πάντα από φόρο κληρονομιάς. Σε περίπτωση που η κυβέρνηση αποφασίσει να εφαρμόσει τις νέες μειωμένες «αντικειμενικές» αξίες τότε θα χρειαστούν πολλές παρεμβάσεις στον ΕΝΦΙΑ για να επιτευχθεί ο εισπρακτικός στόχος των 2,65 δισ. ευρώ. Οι παρεμβάσεις θα αφορούν τους συντελεστές που εφαρμόζονται σήμερα για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ, οι οποίοι θα πρέπει να αυξηθούν προκειμένου να προκύπτει το ίδιο εισπρακτικό αποτέλεσμα, ενώ δεν αποκλείεται να μειωθεί εκ νέου το αφορολόγητο όριο των 200.000 ευρώ για την επιβολή του συμπληρωματικού φόρου.