

Δεκαεπτά φόροι, τέλη και λοιπές επιβαρύνσεις που επιβάλλονται στην απόκτηση και την κατοχή ακίνητης περιουσίας αλλάζουν σε 46 μέρες από σήμερα, σε χιλιάδες περιοχές της χώρας. Ο λόγος είναι ότι από την 1η Ιανουαρίου 2019 θα τεθούν σε ισχύ οι νέες αντικειμενικές τιμές ακινήτων, οι οποίες προέκυψαν από την «αναπροσαρμογή» της 12ης Ιουνίου 2018.

Οσοι φορολογούμενοι επιθυμούν να αποκτήσουν ακίνητα σε περιοχές στις οποίες οι νέες τιμές θα είναι αυξημένες από την 1η-1-2019 έχουν, συνεπώς ένα χρονικό περιθώριο 46 ημερών να προχωρήσουν στη σύναψη των μεταβιβαστικών συμβολαίων ώστε να γλιτώσουν από την πληρωμή των πρόσθετων επιβαρύνσεων που θα προκαλέσει η εφαρμογή των νέων τιμών.

Από την 1η-1-2019 όλοι οι φόροι και οι λοιπές επιβαρύνσεις στα ακίνητα θα προσδιορίζονται με βάση τις νέες αναπροσαρμοσμένες τιμές.

«Ακτινογραφία»

Σύμφωνα με τα στοιχεία των αρμόδιων υπηρεσιών του υπουργείου Οικονομικών, οι

αντικειμενικές τιμές καλύπτουν 10.216 «ζώνες» σε όλη την Ελλάδα. Από τις «ζώνες» αυτές:

* στο 37%, δηλαδή σε 3.792 ζώνες, οι νέες τιμές είναι αυξημένες σε σύγκριση με τις ισχύουσες

* στο 21%, δηλαδή σε 2.122 ζώνες, οι τιμές θα είναι μειωμένες σε σύγκριση με τις ισχύουσες

* στο 42%, δηλαδή σε 4.302 ζώνες, οι τιμές έμειναν αμετάβλητες.

Πότε συμφέρει…

Ουσιαστικά, οι αντικειμενικές τιμές θα αλλάξουν, από την 1η-1-2019, στο 58% των ζωνών όλης της χώρας, δηλαδή στην πλειονότητα των περιοχών όπου εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού των φορολογητέων αξιών των ακινήτων.

Δεδομένου ότι οι φόροι και οι λοιπές επιβαρύνσεις στις μεταβιβάσεις ακινήτων εξακολουθούν να υπολογίζονται με βάση τις αντικειμενικές τιμές:

– Σε όποιες περιοχές οι αντικειμενικές τιμές αναμένεται να αυξηθούν, οι φορολογούμενοι που ενδιαφέρονται να αγοράσουν ακίνητα θα πρέπει να ολοκληρώσουν πριν από τη λήξη του τρέχοντος έτους (εντός 46 ημερών) τη σύναψη των μεταβιβαστικών συμβολαίων.

– Αντιθέτως, σε όποιες περιοχές οι αντικειμενικές τιμές θα μειωθούν, οι υποψήφιοι αγοραστές θα είναι καλό να περιμένουν να έλθει το νέο έτος για να προχωρήσουν στη σύναψη των συμβολαίων.

Συμπαρασύρονται…

Αναλυτικά, από τη μεταβολή των αντικειμενικών τιμών ζώνης θα επηρεαστούν από την 1η-1-2019 οι ακόλουθες κατηγορίες φόρων και λοιπών επιβαρύνσεων στην ακίνητη περιουσία:

1 Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ), ο οποίος υπολογίζεται με 3% επί της αντικειμενικής αξίας κάθε πωλούμενου ακινήτου και επιβαρύνει τον αγοραστή. Από το φόρο αυτό απαλλάσσεται η αγορά πρώτης κατοικίας αντικειμενικής αξίας:

– έως 200.000 ευρώ εφόσον πραγματοποιείται από άγαμο

– έως 250.000 ευρώ εφόσον πραγματοποιείται από έγγαμους που δεν βαρύνονται με τέκνα. Για κάθε εξαρτώμενο τέκνο μέχρι τα δύο τα παραπάνω όρια απαλλαγής προσαυξάνονται κατά 25.000 ευρώ. Για κάθε επιπλέον τέκνο πέραν του δευτέρου τα όρια προσαυξάνονται περαιτέρω κατά 30.000 ευρώ.

2 Ο ΦΠΑ 24% που επιβάλλεται στις πωλήσεις νεόδμητων κτισμάτων που δεν αποτελούν πρώτη κατοικία. Υπολογίζεται με βάση τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων.

3 Ο φόρος χρησικτησίας κτισμάτων, που υπολογίζεται με 3% επί των αντικειμενικών αξιών.

4 Ο φόρος ανταλλαγής – συνένωσης οικοπέδων.

5 Ο φόρος διανομής ακινήτων.

6 Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), που επιβάλλεται υπέρ των δήμων μέσω των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος και υπολογίζεται με συντελεστές από 0,25‰ -0,35‰ επί των αντικειμενικών τιμών ζώνης των ηλεκτροδοτούμενων κτισμάτων.