



Το "ράβε ξήλωνε" με την φορολογία των ακινήτων συνεχίζεται καθώς έρχονται αλλαγές στους βασικούς συντελεστές υπολογισμού των φόρων.

Οι αλλαγές αυτές είναι οι εξής:

1. Τον Σεπτέμβριο του 2018, θα σταλούν τα ειδοποιητήρια του ΕΝΦΙΑ τα οποία θα υπολογιστούν με τις αντικειμενικές αξίες που δημοσιεύτηκαν στις αρχές Ιουνίου. Για όλες τους υπόλοιπους φόρους, θα ληφθούν υπόψη οι παλαιές αντικειμενικές αξίες δηλαδή αυτές που ισχύουν από τα μέσα του 2015. Αυτή η αλλαγή θα επιφέρει επιβαρύνσεις σε περίπου ένα εκατομμύριο ιδιοκτήτες ακινήτων με βάση τουλάχιστον τα στοιχεία που έδωσε το ίδιο το υπουργείο Οικονομικών.
2. Τον Ιανουάριο του 2019, οι αντικειμενικές αξίες που εγκρίθηκαν τον Ιούνιο, θα ενεργοποιηθούν και για τον υπολογισμό των φόρων μεταβίβασης (γονικές παροχές, δωρεές, κληρονομίες, τεκμήρια κλπ). Αυτή η πρωτοτυπία –δηλαδή να προαναγγέλλονται πριν από μήνες οι αντικειμενικές αξίες που θα ισχύσουν από την 1/1/2019- ούτως ή άλλως δημιουργεί

μια αναστάτωση στην αγορά καθώς οι ιδιοκτήτες που γνωρίζουν ότι θα υπάρξει αύξηση στην τιμή ζώνης της περιοχής τους, θα πρέπει να σπεύσουν για μεταβίβαση, σε αντίθεση με τους υπόλοιπους που περιμένουν μείωση και οι οποίοι θα πρέπει να περιμένουν.

3. Τόσο το κείμενο με τις υποχρεώσεις της μεταμνημονιακής περιόδου όσο και το κείμενο συμμόρφωσης, προβλέπουν ότι θα πρέπει να προχωρήσει η εξίσωση των αντικειμενικών αξιών με τις εμπορικές. Αυτό θα γίνει σε δύο φάσεις. Η πρώτη φάση θα πρέπει να γίνει μέχρι τα μέσα Ιουνίου του 2019 και η δεύτερη φάση μέχρι τα μέσα Ιουνίου του 2020. Μάλιστα ορίζεται ότι και σε αυτές τις δύο φάσεις –οι οποίες θα πρέπει να οδηγήσουν σε εξίσωση των αντικειμενικών αξιών με τις εμπορικές- οι νέες αξίες που θα προκύπτουν κάθε φορά, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται και για τον ΕΝΦΙΑ και για τους υπόλοιπους φόρους μεταβίβασης.

Άρα: ο ΕΝΦΙΑ του 2019 θα είναι διαφορετικός από του 2018 και ο ΕΝΦΙΑ του 2020 διαφορετικός από τον ΕΝΦΙΑ του 2019. Ειδικά σε λαϊκές συνοικίες όπου πρέπει να υπάρξουν αυξήσεις στις τιμές ζώνης, είναι πιθανό να υπάρξουν και νέες επιβαρύνσεις οι οποίες δεν θα απορροφηθούν από την επικείμενη μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά 200 εκατ. ευρώ που είναι προγραμματισμένη για την 1/1/2020.

Αυτή τη φορά, η κυβέρνηση που θα υποχρεωθεί να υλοποιήσει το «μεταμνημονιακό

προαπαιτούμενο» –δια του νεοσύστατου «αυτοτελούς τμήματος εκτιμήσεων και προσδιορισμού αξιών ακινήτων- να τροποποιήσει όλες τις μεταβλητές που καθορίζουν την αντικειμενική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου και όχι μόνο τις τιμές ζώνης. Αυτό σημαίνει ότι επίκεινται αλλαγές:

1. Στους χάρτες του αντικειμενικού συστήματος αξιών οι οποίοι έχουν παραμείνει αμετάβλητοι εδώ και περισσότερα από 10 χρόνια παρά το γεγονός ότι οι συνθήκες στην κτηματαγορά έχουν αλλάξει άρδην κυρίως λόγω του μετρό, της Αττικής Οδού αλλά και άλλων μεγάλων έργων υποδομής.
2. Στους συντελεστές εμπορικότητας τους οποίους επίσης δεν έχουν «αγγίξει» οι υπηρεσίες του υπουργείου Οικονομικών για περισσότερα από 10 χρόνια (πέραν της οριζόντιας αλλαγής που έγινε το 2016) με αποτέλεσμα να μην έχουν καμία σχέση με την πραγματικότητα δεδομένου ότι έχουν αλλάξει άρδην οι συνθήκες στις εμπορικές πιάτσες.
3. Στους συντελεστές παλαιότητας οι οποίοι επίσης αλλοιώνουν πλέον σε πολύ μεγάλο βαθμό την φορολογητέα αξία των ακινήτων. Είναι ενδεικτικό ότι εφαρμόζεται ο ίδιος συντελεστής παλαιότητας σε ένα ακίνητο 50 ετών με ένα ακίνητο 26 ετών. Το πρώτο, ακίνητο μπορεί να έχει υποστεί σημαντικές φθορές και να χρίζει εκτεταμένων επισκευών και το δεύτερο να βρίσκεται σε πολύ καλύτερη κατάσταση. Κι όμως, για την εφορία, η αντικειμενική αξία αυτών των δύο ακινήτων είναι ακριβώς η ίδια.

4. Σε αυτές καθ' αυτές τις τιμές ζώνης οι οποίες εξακολουθούν να απέχουν από τις εμπορικές αξίες σε χιλιάδες περιοχές. Εκτιμητές ακινήτων αναφέρουν ότι η πλήρης εξίσωση των αντικειμενικών αξιών με τις εμπορικές θα επέλθει μόνο αν υπάρξουν αυξήσεις ακόμη και άνω του 30% σε χιλιάδες περιοχές. Από την άλλη, σε πολλές «ακριβές» περιοχές, χρειάζονται μειώσεις οι οποίες δεν έγιναν κατά τη πρόσφατη αναθεώρηση των αντικειμενικών αξιών.