



Ανατροπές στον ΕΝΦΙΑ φέρνουν οι εισηγήσεις των εκτιμητών ακινήτων για τις νέες αντικειμενικές αξίες που θα παραδοθούν στο... υπουργείο Οικονομικών έως τις 22 Μαρτίου .

Μέσα σε λίγες ημέρες, οι ειδικοί ερευνήσαν συμβόλαια αγοραπωλησιών, είδαν αγγελίες, συνέλεξαν στοιχεία από το Διαδίκτυο και από μεσιτικά γραφεία. Σύμφωνα με τις εισηγήσεις τους, οι αντικειμενικές κινούνται με πολλές διαφορετικές ταχύτητες καταγράφοντας μεγάλες αποκλίσεις ακόμη και στον ίδιο δήμο. Στο τέλος της εβδομάδας θα πιάσουν δουλειά τα μέλη της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής που έχει συσταθεί στο υπουργείο Οικονομικών. Με τον χρόνο να πιέζει ασφυκτικά, η Επιτροπή αναμένεται να παρέμβει και να κάνει διορθώσεις κυρίως στις περιπτώσεις μεγάλων αποκλίσεων. Σε κάθε περίπτωση η καυτή πατάτα των νέων αντικειμενικών θα καταλήξει στα χέρια της ηγεσίας του υπουργού Οικονομικών που θα έχει τον τελικό λόγο, ενώ τον Μάιο θα κληθεί να αποφασίσει τις παρεμβάσεις στον ΕΝΦΙΑ εάν διαπιστωθεί ότι με τις αλλαγές στις αντικειμενικές αξίες δεν επιτυγχάνεται ο εισπρακτικός στόχος των 2,65 δισ. ευρώ ετησίως.

Η εικόνα που διαμορφώνεται μέχρι στιγμής δείχνει, σύμφωνα με πληροφορίες, τα εξής. Στις λεγόμενες φθηνές ή λαϊκές περιοχές με τιμές ζώνης της τάξης των 600 και 700 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο οι εκτιμητές εισηγούνται αυξήσεις ακόμη και πάνω από 20% - 30%. Η ελάχιστη τιμή ζώνης εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί στα επίπεδα των 800 ευρώ. Αυτό σημαίνει ότι θα υπάρξουν ανατροπές προς τα πάνω σε περισσότερους από 70 δήμους και οικισμούς στην Αττική. Η αύξηση των τιμών θα ανεβάσει και τους φόρους μεταβίβασης (αγοραπωλησίες, γονικές παροχές, δωρεές) και κυρίως τον ΕΝΦΙΑ. Μεγάλες αυξήσεις ακόμη και πάνω από 40% προτείνουν οι εκτιμητές για τιμές ζώνης σε νησιά των Κυκλάδων με έντονη τουριστική δραστηριότητα όπως η Μύκονος και η Σαντορίνη, στην Κρήτη αλλά και σε περιοχές-φιλέτα της Αττικής που προσελκύουν επενδύσεις στο χώρο του real estate όπως ο Λαιμός της Βουλιαγμένης και η Γλυφάδα. Εικόνα με δυο εντελώς διαφορετικές όψεις εμφανίζει η κτηματαγορά στην καρδιά του Λεκανοπεδίου. Συνοικίες όπως το Κουκάκι, τα Πετράλωνα, το Μετς που έχουν πάρει τα πάνω τους την τελευταία διετία λόγω του φαινομένου Airbnb αναμένεται να δουν αυξήσεις στις αντικειμενικές αξίες. Αντίθετα στις υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου, Πατησίων, Κυψέλη, Αχαρνών όπου οι κάτοικοι βίωσαν σκληρότερα την κρίση και την έντονη παρουσία των μεταναστών, το αγοραστικό ενδιαφέρον είναι σχεδόν ανύπαρκτο, με τις τιμές της αγοράς να κινούνται ακόμα και κάτω από τα 750 ευρώ/τ.μ. Στις περιοχές αυτές οι εκτιμητές εισηγούνται τιμές ζώνης κάτω των 1.000 ευρώ/τ.μ.. Μικρές αυξομειώσεις στους περισσότερους δήμους της Αττικής. Στις περισσότερες περιοχές οι εκτιμητές εισηγούνται μικρές αυξομειώσεις 10% - 15%. Σε αυτές ανήκουν κυρίως τα μεσαία προάστια όπως το Μαρούσι, τα Μελίσσια, τα Βριλήσσια, το

Χαλάνδρι, η Ηλιούπολη. Παρά το γεγονός ότι στα χρόνια της κρίσης οι τιμές της αγοράς έχουν βυθιστεί σε περιοχές όπως η Εκάλη, το Ψυχικό, η Φιλοθέη, ωστόσο, όπως σημειώνουν οι ειδικοί, οι τιμές δεν βρίσκονται πολύ κάτω από τις αντικειμενικές αξίες του 2007. Έτσι οι φορολογούμενοι με ακίνητα στις περιοχές αυτές, οι οποίοι περιμένουν ότι θα υπάρξει μεγάλη μείωση στις αντικειμενικές αξίες για να περιοριστεί η φορολογική τους επιβάρυνση, μάλλον θα απογοητευτούν. Οι μειώσεις δεν θα υπερβαίνουν το 25% και ενδεχομένως πολλοί φορολογούμενοι δεν θα δουν μεγάλες διαφορές στα ποσά του ΕΝΦΙΑ που θα κληθούν να πληρώσουν. Για παράδειγμα, οι εκτιμητές προτείνουν σε μια από τιμές ζώνης της Φιλοθέης να μειωθεί στα 3.700 ευρώ από 4.700 ευρώ/τ.μ. σήμερα. Στις περισσότερες περιοχές της περιφέρειας, σύμφωνα με τα Νέα, οι εκτιμητές τα βρήκαν σκούρα αφού δεν υπάρχουν στοιχεία για να υπολογίσουν τις νέες τιμές των ακινήτων. Οι αγοραπωλησίες που έχουν γίνει τα τελευταία χρόνια είναι ελάχιστες και οι περισσότερες έγιναν σε σκοτωμένες τιμές.