

"Ναρκοπέδιο" η εξίσωση αντικειμενικών - εμπορικών αξιών

12/Οκτ/2019 16:00

Του **Σπύρου Δημητρέλη**

"Καλούμαστε να λύσουμε έναν πολύ δύσκολο γρίφο με τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων", λέει στο "Κεφάλαιο" στέλεχος του υπουργείου Οικονομικών. "Από τη μια πρέπει, **βάσει μνημονιακής δέσμευσης, να γίνει η πλήρης ευθυγράμμιση των αντικειμενικών με τις εμπορικές αξίες** στα ακίνητα και να επεκταθεί το σύστημα των αντικειμενικών σε όλη την επικράτεια, αλλά από την άλλη δεν πρέπει να προκύψουν ακυρώσεις της πρόσφατης μείωσης του ΕΝΦΙΑ για τους ιδιοκτήτες, και κυρίως της μεσαίας τάξης".

Με αυτά τα λόγια το στέλεχος του υπουργείου Οικονομικών περιγράφει τον προβληματισμό που υπάρχει στην ηγεσία του υπουργείου και στις αρμόδιες υπηρεσίες, που καλούνται να λύσουν μια δύσκολη εξίσωση.

Το καλοκαίρι του 2020

Θα πρέπει, λόγω μεταμνημονιακής δέσμευσης, να γίνει εντός του 2020 η δεύτερη δόση παρεμβάσεων στις τιμές ζώνης προκειμένου οι αντικειμενικές αξίες να ευθυγραμμιστούν με τις εμπορικές. Η πρώτη έγινε το καλοκαίρι του 2018 και ο περυσινός και φετινός ΕΝΦΙΑ υπολογίστηκε με τις νέες αντικειμενικές. Για την ευθυγράμμιση εμπορικών και αντικειμενικών αξιών εκκρεμεί η δεύτερη δόση αύξησης των τιμών ζώνης σε περίπου 4.000 περιοχές, στις οποίες περιλαμβάνονται κατά κύριο λόγο οι λεγόμενες περιοχές λαϊκής κατοικίας (π.χ. Δυτική Αθήνα, Δυτική Θεσσαλονίκη), μεσαίες περιοχές της Αττικής (π.χ. Χολαργός, Χαλάνδρι, Αγία Παρασκευή), καθώς και παραθαλάσσιες περιοχές της νησιωτικής και ηπειρωτικής Ελλάδας οι οποίες έχουν γνωρίσει σημαντική τουριστική ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια. Τυχόν αναπροσαρμογές προς τα πάνω των τιμών ζώνης θα οδηγήσουν σε αύξηση του οφειλόμενου ΕΝΦΙΑ, ροκανίζοντας τη μείωση μεσοσταθμικά 22% του ΕΝΦΙΑ που προσέφερε πρόσφατα στους φορολογούμενους η κυβέρνηση. Για τον λόγο αυτό, **εξετάζεται η αναπροσαρμογή εντός του 2020 των τιμών ζώνης να συνοδευτεί και από παρεμβάσεις στις κλίμακες και στους συντελεστές του ΕΝΦΙΑ** που θα ακυρώσουν τις αυξήσεις στις τιμές ζώνης.

Ένταξη νέων περιοχών

Θα πρέπει, επίσης, να επεκταθεί το σύστημα των αντικειμενικών αξιών σε περίπου 7.500 περιοχές οι οποίες σήμερα βρίσκονται εκτός αντικειμενικού συστήματος. Σημειώνεται ότι πρόκειται για περιοχές που σήμερα φορολογούνται με βάση ιδιαίτερα χαμηλές αξίες και στις οποίες κρύβεται για το υπουργείο Οικονομικών μια σημαντική πηγή πρόσθετων φορολογικών εσόδων. Στις περιοχές αυτές περιλαμβάνονται και ιδιαίτερα ανεπτυγμένες οικονομικά περιοχές, όπως είναι κοσμοπολίτικα νησιά του Αιγαίου, καθώς και παραθαλάσσιες περιοχές της ηπειρωτικής Ελλάδας οι οποίες έχουν γνωρίσει σημαντική τουριστική και οικονομική ανάπτυξη τις τελευταίες δεκαετίες. Σε κάθε περίπτωση, με την επέκταση του αντικειμενικού συστήματος στις περιοχές αυτές, **οι φορολογικές επιβαρύνσεις των οικοπέδων και των ακινήτων πρόκειται να εκτοξευθούν**, επιβαρύνοντας σημαντικά τους ιδιοκτήτες τους. Η επέκταση, όμως, του αντικειμενικού συστήματος υπολογισμού των αξιών των ακινήτων δημιουργεί, σύμφωνα με αρμόδια στελέχη του υπουργείου Οικονομικών, και κίνδυνο να υπάρξει υπερφορολόγηση ακινήτων τα οποία δεν έχουν σημαντική εμπορική αξία (π.χ. χωριά στην περιφέρεια).

Παρενέργειες στον ΕΝΦΙΑ

Το συγκεκριμένο ζήτημα δεν είναι καινούργιο. Η τελευταία φορά που επεκτάθηκε το σύστημα των αντικειμενικών αξιών με την ένταξη σε αυτό νέων περιοχών ήταν στα τέλη της προηγούμενης δεκαετίας. Το πρόβλημα είχε έρθει στην επιφάνεια και την πρώτη φορά που εφαρμόστηκε ο ΕΝΦΙΑ, καθώς για τα εκτός αντικειμενικού συστήματος κτίσματα και οικοπέδα είχε εφαρμοστεί ο κανόνας να φορολογούνται με βάση την υψηλότερη τιμή ζώνης της περιφέρειας ή του δήμου στον οποίο βρίσκονται. Τότε **είχαν προκύψει τερατώδεις υπολογισμοί του ΕΝΦΙΑ**, καθώς για παράγκες, αγροτικές αποθήκες και χωράφια οι ιδιοκτήτες καλούνταν να πληρώσουν ΕΝΦΙΑ που αναλογούσε σε πολυτελείς κατοικίες.

Η σχετική διάταξη τότε άλλαξε προκειμένου να διορθωθούν οι στρεβλώσεις, αλλά, όπως υποστηρίζουν στο υπουργείο Οικονομικών, σε ορισμένες περιπτώσεις οδηγηθήκαμε στο άλλο άκρο. Δηλαδή βίλες να φορολογούνται ως αγροτικές αποθήκες. Για παράδειγμα, μια πολυτελής κατοικία σε ένα μαγευτικό κυκλαδονήσι, με θέα το απέραντο γαλάζιο, που "τυγχάνει" εκτός αντικειμενικού συστήματος, δεν φορολογείται καν με την υψηλή τιμή ζώνης της Χώρας του νησιού, η οποία μπορεί να φτάνει στα 5.000 ευρώ, αλλά **ο φόρος υπολογίζεται με την κατώτερη τιμή του δήμου**, η οποία ταιριάζει περισσότερο με τις τιμές που συναντά κανείς, π.χ., στα Δυτικά Προάστια της Αθήνας. Αυτό σημαίνει ότι σε κάποιες περιπτώσεις ένα διαμέρισμα "συναγωνίζεται" παραθαλάσσιο ακίνητο το οποίο... απλώς βρίσκεται εκτός αντικειμενικού συστήματος.

Μεγάλες επιβαρύνσεις

Δεδομένο, ωστόσο, είναι ότι με τις αλλαγές που θα γίνουν θα προκύψουν και σημαντικές επιβαρύνσεις για εκατοντάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων, κυρίως στην περιφέρεια, αλλά και σε υπαίθριες περιοχές της Αττικής και της Θεσσαλονίκης. Με πρόχειρους υπολογισμούς, εκτιμάται ότι είναι περίπου 7.500 οι περιοχές που βρίσκονται εκτός αντικειμενικού συστήματος και δεν είναι καθόλου τυχαίο ότι η τελευταία "χειρουργική" αναπροσαρμογή των τιμών ζώνης **το 2018 ούτε καν ακούμπησε το θέμα**. Ο στόχος του υπουργείου Οικονομικών είναι να προκύψουν πρόσθετα έσοδα της τάξης των περίπου 500 εκατ. ευρώ από την επέκταση των αντικειμενικών αξιών. Ωστόσο, αν εξαιρέσει κανείς τις περιοχές-"φιλέτα", οι υπόλοιπες περιοχές είναι απομακρυσμένες και χαμηλής εμπορικής αξίας, καθιστώντας, έτσι, εκ των πραγμάτων αισιόδοξο τον παραπάνω δημοσιονομικό στόχο. **Εξετάζονται διορθωτικές παρεμβάσεις και σε αυτό το πεδίο.**

Παραδείγματα

- Εξοχική κατοικία επιφάνειας 90 τετραγωνικών μέτρων σε αγροτεμάχιο 4 στρεμμάτων σε παραλιακή περιοχή της Αργολίδας επιβαρύνεται με ετήσιο ΕΝΦΙΑ ύψους 204 ευρώ. Με την ένταξη της περιοχής στο αντικειμενικό σύστημα ο φόρος εκτιμάται ότι θα διπλασιαστεί και θα ανέλθει στα 410 ευρώ.

- Εξοχική κατοικία επιφάνειας 110 τετραγωνικών μέτρων σε αγροτεμάχιο 5 στρεμμάτων σε παραλιακή περιοχή της Πιερίας βαρύνεται με ετήσιο ΕΝΦΙΑ 240 ευρώ. Με την ένταξη στο αντικειμενικό σύστημα ο ιδιοκτήτης της θα κληθεί να πληρώσει συνολικό ΕΝΦΙΑ ύψους 450 ευρώ.

- Πολυτελής εξοχική κατοικία στην Κινέτα, επιφάνειας 517 τ.μ., σε έκταση σχεδόν 7,5 στρεμμάτων, βαρύνεται με ετήσιο ΕΝΦΙΑ 374 ευρώ. Με την ένταξη στο αντικειμενικό σύστημα ο ιδιοκτήτης της θα κληθεί να πληρώσει ετήσιο ΕΝΦΙΑ άνω των 3.000 ευρώ, δηλαδή ο φόρος θα δεκαπλασιαστεί.

[Διαβάστε το άρθρο στο Capital.gr](#)