

Νέες αντικειμενικές από 1ης Ιανουαρίου 2017

Αναμένεται να διαμορφωθούν στα μέσα του επόμενου έτους, αλλά θα έχουν αναδρομική ισχύ

Του ΠΡΟΚΟΠΗ ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ

Ανατροπές στον ΕΝΦΙΑ του 2017 φέρνει η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, σύμφωνα με την οποία κρίνεται παράνομος ο υπολογισμός του φόρου σε τέσσερις περιοχές της χώρας καθώς δεν προμετρήθηκαν ειδικά στοιχεία για τον προσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών. Με βάση την απόφαση αυτή, το υπουργείο Οικονομικών, σύμφωνα με στελέχη του οικονομικού επιτελείου θα προχωρήσει μέχρι το τέλος του έτους στην εκ νέου αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών σε Φιλοθέη, Ψυχικό, Βουτζά και Δελφούς και ενδεχομένως και σε άλλες αν προκύψουν νέες αποφάσεις του ΣτΕ. Σημειώνεται ότι έχουν κατατεθεί στο ανάτατο δικαστήριο εκατοντάδες προσφυγές κατοίκων από διάφορες περιοχές της χώρας.

Όπως αναφέρουν παράγοντες του υπουργείου Οικονομικών, με την κοινοποίηση της απόφασης από το ΣτΕ θα προχωρήσουν στην αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών για τις παραπάνω περιοχές και μόνο. Οι νέες τιμές που θα αποφασισθούν θα αφορούν σε πράξεις που θα γίνουν το 2017, οπότε και ο ΕΝΦΙΑ του 2017 θα υπολογιστεί με τις νεότερες τιμές. Το ίδιο στέλεχος αναφέρει ότι στον προγραμματισμό του υπουργείου είναι η δημιουργία ενός αυτοματοποιημένου συστήματος αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών το οποίο θα πρέπει να τεθεί σε εφαρμογή το β' εξάμηνο του 2017. Ωστόσο, προκειμένου να αντιμετωπιστούν τυχόν νέες προσφυγές, οι νέες αντικειμενικές αξίες που θα θεσμοθετηθούν και οι οποίες θα βασίζονται στην πραγματική αξία των ακινήτων θα έχουν αναδρο-

Διαφορά αντικειμενικών και εμπορικών τιμών

Οι υπολογισμοί έχουν γίνει για διαμέρισμα 100 τ.μ., 3ου ορόφου, παλαιότητας 26 ετών, με πρόσοψη σε ένα δρόμο:
 Τιμές σε ευρώ

	Τιμή ζώνης	Αντικειμενική αξία διαμερίσματος	Εμπορική τιμή	Διαφορά εμπορικής - αντικειμενικής
Κολωνάκι	3.000	198.000	150.000	-24,0%
Αμπελόκηποι	1.250	82.500	50.000	-40,0%
Ζωγράφου	1.250	82.500	60.000	-27,0%
Κυψέλη	1.500	102.300	35.000	-65,7%
Περιστερί	1.100	72.600	50.000	-31,0%
Χαϊδάρη	1.100	72.600	65.000	-10,5%
Γλυφάδα	1.900	125.400	150.000	19,5%
Μαρούσι	1.500	148.500	110.000	-26,0%
Χαλάνδρι	1.650	108.900	110.000	1,0%
Εκάλη	4.450	293.700	190.000	-35,0%
Παλαιό Ψυχικό	5.150	339.900	250.000	-26,5%
Κάτω Πατήσια	1.100	72.600	50.000	-31,0%
Πλατεία Βθήης	1.150	75.900	30.000	-60,0%
Φιλοθέη	4.350	287.100	220.000	-23,0%
Σεπόλια	950	62.700	50.000	-20,0%

Πηγή: Συμβολαιογραφικό Γραφείο Δημήτρου Π. Κοντοπούλου και Biswanger Partners

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Το νέο σύστημα προσδιορισμού της αξίας ακινήτων θα βασίζεται στις εμπορικές τιμές.

μική ισχύ από την 1-1-2017. Και αυτό καθώς η επιβολή των φόρων στα ακίνητα γίνεται με βάση τις αξίες που ισχύουν την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Έτσι, λοιπόν, το νέο σύστημα αντικειμενικών αξιών θα έχει αναδρομική ισχύ. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, οι

αντικειμενικές αξίες θα αντικατασταθούν από ένα νέο σύστημα που θα βασίζεται στις εμπορικές τιμές των ακινήτων. Δηλαδή, το νέο σύστημα θα ακολουθεί την πορεία των εμπορικών τιμών και θα επιτρέπει την αυτόματη αναπροσαρμογή των τιμών με βάση τις οποίες θα φορολογούνται τα ακίνητα. Κάθε φορά που θα αλλάζουν οι εμπορικές τιμές των ακινήτων, θα αναπροσαρμόζονται αυτόματα και οι τιμές που θα χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό του φόρου στα ακίνητα. Αν και ο σχεδιασμός κινείται σε σωστή βάση όπως σημειώνουν οι εμπλεκόμενοι με την αγορά

ακινήτων, ωστόσο, καταγράφεται αδυναμία προσδιορισμού των πραγματικών τιμών που ισχύουν σήμερα στα ακίνητα όλης της επικράτειας. Αυτό συμβαίνει διότι η κρίση έχει εκμηδενίσει τις αγοραπωλησίες ακινήτων και οι λιγοστές που γίνονται δεν είναι ενδεικτικές για να βγουν ασφαλή συμπεράσματα. Όπως σημειώνουν συμβολαιογραφικά γραφεία, οι όποιες πράξεις πραγματοποιούνται σήμερα, γίνονται από ανάγκη για χρήματα, με αποτέλεσμα να πωλούνται ακίνητα σε εξευτελιστικές τιμές.

Με βάση τα ανωτέρω, η επιτροπή που έχει συσταθεί στο υπουργείο

Οικονομικών όχι μόνο δεν μπορεί να προχωρήσει στη θέσπιση νέων τιμών για τη φορολόγηση των ακινήτων, αλλά δεν υπάρχει και συμφωνία μεταξύ των μελών για τον τρόπο προσδιορισμού. Σε αυτό που φαίνεται να καταλήγουν (χωρίς ακόμα να υπάρχει σχετική συμφωνία) είναι οι αντικειμενικές αξίες να αναπροσαρμόζονται ανά τρίμηνο ή εξάμηνο μέχρι να σταθεροποιηθούν οι τιμές ή να υπάρξει μια καλύτερη εικόνα για τις τιμές των ακινήτων. Όπως σημειώνουν στελέχη της επιτροπής, είναι άγνωστο εάν μέχρι τα μέσα του 2017 θα έχει καταφέρει η επιτροπή να προτείνει νέες τιμές προκειμένου να τεθεί σε ισχύ το σύστημα. Σε αυτή την περίπτωση, το οικονομικό επιτελείο θα αντιμετωπίσει περισσότερα προβλήματα από ό,τι σήμερα με την απόφαση του ΣτΕ για τις 4 περιοχές της χώρας. Εκτιμούν ότι οι προσφυγές θα είναι μαζικές και ουδείς μπορεί να γνωρίζει από σήμερα εάν θα κληθεί η κυβέρνηση να επιστρέψει χρήματα στους ιδιοκτήτες ακινήτων.

Ενδεικτικό της κατάστασης στην αγορά ακινήτων είναι τα στοιχεία που έδωσε στην «Κ» συμβολαιογραφικό γραφείο και αφορά πωλήσεις ακινήτων και αρχική τιμή. Ειδικότερα:

- Παγκράτι, διαμέρισμα 80 τ.μ., 4ου, με αντικειμενική 105.000 ευρώ, πλήρως ανακαινισμένο, αρχική τιμή 100.000. Τιμή πώλησης 50.000 ευρώ.
- Αμπελόκηποι, γραφεία 200 τ.μ., 3ου, μέτρια κατάσταση, με αντικειμενική αξία 380.000 ευρώ. Αρχική τιμή 350.000. Πωλήθηκε 230.000 ευρώ.
- Παλαιό Ψυχικό, οικόπεδο 340 τ.μ., με αντικειμενική 700.000 ευρώ και αρχική τιμή πώλησης 400.000 ευρώ, πωλήθηκε 250.000 ευρώ.