

Αντικειμενικές αξίες: «ψήνεται» νέος τρόπος υπολογισμού

Η αντικειμενική αξία ενός ακινήτου θα είναι ίση με τον μέσο όρο της αγοραίας αξίας τα τρία τελευταία χρόνια των ακινήτων της περιοχής όπου βρίσκεται, όπως προβλέπεται στο σχέδιο νόμου του υπουργείου Οικονομίας για τις αλλαγές στα δημόσια έργα. Στο ίδιο σχέδιο νόμου περιλαμβάνονται οι αλλαγές που θα γίνουν με την εφαρμογή συστήματος σύνδεσης των αντικειμενικών με τις αγοραίες τιμές, μηχανισμού υποστήριξης προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών και τη δημιουργία εθνικών προτύπων εκτιμήσεων αξίας ακινήτων.

Με βάση το νέο σύστημα, οι αντικειμενικές αξίες θα αλλάζουν σε πραγματικό χρόνο, χωρίς να είναι απαραίτητη η έκδοση διοικητικών αποφάσεων όπως σήμερα. Με τον τρόπο αυτό θα επηρεάζεται μια σειρά από φόρους που καλείται να πληρώσει ο φορολογούμενος, όπως ο ΕΝΦΙΑ, αλλά και οι μεταβιβάσεις ακινήτων. Οι αλλαγές, που συνδέονται με τη συμφωνία με τους δανειστής, έρχονται να καλύψουν χρόνια αιτήματα ιδιοκτητών και στελεχών της αγοράς ακινήτων που επισήμαναν πως οι αντικειμενικές αξίες σε πολλές περιοχές της χώρας δεν έχουν πλέον καμία σχέση με τις αγοραίες αξίες.

Σύμφωνα με το σχέδιο νόμου, που τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση, αλλά η τύχη του θα κριθεί από τη στάση που θα τηρήσει η επόμενη κυβέρνηση, «ο μέσος όρος των αγοραίων τιμών, όπως προκύπτει από το σύστημα υποστήριξης προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτου, για συγκεκριμένο τύπο ακινήτου της ίδιας περιοχής προσδιορίζει την αγοραία αξία των ακινήτων της περιοχής σε πραγματικό χρόνο». Για τον προσδιορισμό των αγοραίων τιμών δημιουργείται στο υπουργείο Οικονομίας ηλεκτρονικό σύστημα υποστήριξης προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτου, στο οποίο εισάγονται τα δεδομένα όλων των εκτιμήσεων των πιστοποιημένων εκτιμητών που αφορούν σε συμβολαιογραφικές πράξεις και μεταβιβάσεις ή χρηματοπιστωτικές πράξεις και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Εθνικά Πρότυπα Εκτιμήσεων Αξίας Ακινήτων και τον Εθνικό Κανονισμό Εκτιμήσεων Ακινήτων. Τα Εθνικά Πρότυπα Εκτιμήσεων Αξίας Ακινήτων ορίζουν τον τρόπο υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου, τις βάσεις εκτίμησης που διαφοροποιούνται από την αγοραία αξία, τη διαδικασία εκτίμησης και τον τρόπο σύνταξης των εκτιμητικών εκθέσεων.

Ο Εθνικός Κανονισμός Εκτιμήσεων Αξίας Ακινήτων ορίζει αναλυτικά τις μεθόδους εκτιμήσεων ακινήτων ανάλογα με τη χρήση τους. Προβλέπεται πως τα Εθνικά Πρότυπα Εκτιμήσεων Αξίας Ακινήτων και ο Εθνικός Κανονισμός Εκτιμήσεων Ακινήτων εφαρμόζονται σε όλες τις εκτιμήσεις που αφορούν σε μεταβιβάσεις και συμβολαιογραφικές πράξεις ή χρηματοπιστωτικές πράξεις όλων των δημοσίων και ιδιωτικών ακινήτων και σε όλες τις εκτιμήσεις που αφορούν σε ακίνητα του δημοσίου.

Για να υπολογιστεί το κόστος κατασκευής εισάγονται στο ηλεκτρονικό σύστημα δεδομένα που «αφορούν μόνο στον προσδιορισμό της θέσης και της χρήσης του ακινήτου, των τετραγωνικών που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης ή και των βοηθητικών χώρων και κτισμάτων, ή και τυχόν τακτοποιημένων χώρων, την έκταση του οικοπέδου, τα ποσοστά συνιδιοκτησίας και την τελική αγοραία τιμή του παγίου. Η ακρίβεια των στοιχείων της κατασκευής που δεν αφορούν στην αυτοψία, όπως τυχόν αυθαίρετες κατασκευές, γίνεται κατά δήλωση του ιδιοκτήτη».

Με βάση τα συγκεκριμένα στοιχεία, στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου θα προστεθεί πλέον και πεδίο στο οποίο θα υπολογίζεται το κόστος κατασκευής για κάθε ιδιοκτησία στην Ελλάδα. Επισημαίνεται πως η αντικειμενική αξία κτισμάτων δεν μπορεί να προσδιορίζεται χαμηλότερα του κόστους κατασκευής, όπως υπολογίζεται από τα δεδομένα που προαναφέρθηκαν, σε συνάρτηση με το συντελεστή παλαιότητας της κατασκευής και της αξίας γης.

Το ρόλο της εισαγωγής των στοιχείων θα αναλάβουν πιστοποιημένοι εκτιμητές που περιλαμβάνονται στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του υπουργείου Οικονομικών.

ΦΠΑ: Ο κωδικός 404 ο οποίος προστέθηκε -μεταξύ άλλων- στο νέο έντυπο δήλωσης ΦΠΑ αποτελεί τον προάγγελο της εφαρμογής του μέτρου της απευθείας παρακράτησης του ΦΠΑ από τις τράπεζες σε κάθε συναλλαγή που διενεργείται με τραπεζική διαμεσολάβηση, με πλαστικό χρήμα ή επιταγές. Παρότι τα κίνητρα για τη χρήση πλαστικού χρήματος θα αποτελέσουν αντικείμενο που θα απασχολήσει τη νέα κυβέρνηση, οι διατάξεις νόμου οι οποίες έχουν ήδη ψηφιστεί δίνουν τη δυνατότητα στη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων (ΓΓΔΕ) να αρχίσει να προετοιμάζει το έδαφος. Έτσι, σε εγκύκλιο της ΓΓΔΕ, αναφέρεται ότι στη δήλωση «προστέθηκε ο κωδικός «404» «Φόρος που έχει δεσμευθεί μέσω τραπεζών», στον οποίο θα καταχωρούνται τα ποσά που παρακρατούνται από τις τράπεζες κατά το χρόνο εξόφλησης των συναλλαγών, προκειμένου να αποδοθούν στη φορολογική διοίκηση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 του ν.4334/2015». Ο συγκεκριμένος νόμος δεν είναι άλλος από την πρώτη δέσμη προαπαιτούμενων που ψήφισε η Βουλή στις 16 Ιουλίου. Στη συγκεκριμένη διάταξη αναφέρεται ότι «το ποσό ΦΠΑ που αναλογεί στο σύνολο των συναλλαγών, οι οποίες εμπίπτουν στις ρυθμίσεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 20 του νόμου 3842/2010, και διενεργούνται με οποιονδήποτε τρόπο και ιδίως μέσω χρήσης πιστωτικής ή χρεωστικής κάρτας, ηλεκτρονικής τραπεζικής, τραπεζικής κατάθεσης σε εξόφληση τιμολογίου ή τραπεζικής επιταγής, δεσμεύεται από την τράπεζα και αποδίδεται κατευθείαν στο Δημόσιο, εντός πέντε ημερών από τη διενέργεια της πληρωμής». Ανατρέχοντας στο άρθρο 20 του νόμου 3842/2010, διαπιστώνει κανείς ότι σε αρχική φάση τουλάχιστον σχεδιάζεται η απευθείας παρακράτηση του ΦΠΑ από τις τράπεζες για τις συναλλαγές στις οποίες υπάρχει και σήμερα η υποχρέωση να γίνονται με άλλα μέσα πλην χρήματος σε φυσική μορφή. Από το 2010, ισχύει ο περιορισμός πληρωμών μέσω τραπεζικών επιταγών, με χρέωση λογαριασμού καταθέσεων, με χρήση πιστωτικών ή χρεωστικών καρτών για κάθε συναλλαγή χονδρικής άνω των 3.000 ευρώ και κάθε συναλλαγή λιανικής άνω των 1.500 ευρώ (άσχετα αν στην πράξη τα όρια δεν τηρούνται). Στις προθέσεις της ΓΓΔΕ, είναι πλέον να θέσει άμεσα σε εφαρμογή το σχέδιο παρακράτησης του ΦΠΑ στην πηγή, για συναλλαγές οι οποίες περνούν από το δίκτυο των τραπεζών.

ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ

28/8/2015

Πλήρης η άπνοια στο ελληνικό χρηματιστήριο, όπως έδειξε -για ακόμη μία φορά- ο ισχνός όγκος συναλλαγών. Ελάχιστες οι κινήσεις όσων παραμένουν ενεργοί στην αγορά και αυτές κυρίως στον τραπεζικό κλάδο, με αφορμή την αναδιάρθρωση στη σύνθεση μετοχών του MSCI. Ουσιαστικές μεταβολές δεν αναμένονται, ωστόσο παρατηρούνται εκροές-εισορές από την πλευρά ορισμένων ξένων, με την Εθνική να ευνοείται σε αυτήν τη συγκυρία. Επιλεκτικές κινήσεις και σε ΟΤΕ, ΟΠΑΠ, ΔΕΗ, αλλά και σε F.F. Group, Grivalia, Motor Oil, Jumbo, EXAE, Τιτάν, Τράπεζα Κύπρου,

Δείκτης	Τιμή	Μεταβολή
Γενικός Δείκτης	633,81	1,08%
FTSE	186,67	1,17%
FTSEM	760,35	2,44%
Δείκτης Τραπεζών	220,07	8,06%

Αξία συναλλαγών (σε ευρώ)	Μετοχές με άνοδο	62
26.116.018	Μετοχές με πτώση	21
Όγκος συναλλαγών (μετοχές)	Μετοχές αμετάβλητες	19
60.541.322	*Απο τις μετοχές που έκαναν πράξεις	

Μιτιλναιός, ΕΛΜΑΚΤΩΡ, Ελλ. Πετρέλαια,

Σαράντης, Fourlis, ΤΕΡΝΑ Ενεργειακή.



w w w . e u r o 2 d a y . g r

Οικονομική ενημέρωση
με υψηλό δείκτη νοημοσύνης

Γιατί σήμερα η ενημέρωση είναι πιο σημαντική από ποτέ.

EURO2day
Νωρίτερα - Έγκυρα