

## Οι κερδισμένοι και οι χαμένοι από τις νέες αντικειμενικές

Έπειτα από 8 χρόνια αμετάβλητων αντικειμενικών αξιών και ενώ στην αγορά ακινήτων οι εμπορικές αξίες έχουν κατεδαφιστεί, το υπουργείο Οικονομικών προχώρησε σε αναδρομική μείωση των τιμών ζώνης από 5% έως και 20,59%. Οι μειώσεις εφαρμόζονται αναδρομικά από τις 21 Μαΐου 2015 και είναι οριζόντιες. Δεν προλάβαν στο υπουργείο Οικονομικών να επεξεργαστούν τιμές ζώνη-ζώνη και περιοχή-περιοχή και έτσι επελέγη η οδός των «ενδιάμεσων» αντικειμενικών αξιών, με ισχύ έως το τέλος του έτους (ουδέν μονιμότερο του προσωρινού, μέχρι να υπάρξουν νέες αποφάσεις).

Από την 1η Ιανουαρίου 2017 θα υπάρξει μετάβαση στο νέο σύστημα των εμπορικών αξιών, οι οποίες σήμερα συνεχίζουν να απέχουν παρασάγγας από τις αντικειμενικές, ακόμα και μετά τις μειώσεις. Στη Γλυφάδα για παράδειγμα, οι αντικειμενικές κυμαίνονταν από 1.550 έως και 4.600 ευρώ. Μετά τις αλλαγές κυμαίνονται από 1.250 έως 4.600 ευρώ. Στο άνω άκρο καμία προσαρμογή. Στο κάτω, μείον 300 ευρώ.

Οι εμπορικές τιμές όμως, σύμφωνα με εκτιμήσεις μεσιτών, διαμορφώνονται από 1.350 έως και 2.800 ευρώ. Η μείωση είναι προφανώς καλοδεχούμενη. Το βή-

μα όμως είναι κουτσό, αφού δεν λειαίνει αισθητά τις στρεβλώσεις των τιμών, οι οποίες παραμένουν επηρεάζοντας μια σειρά από φόρους που συνδέονται με τα ακίνητα.

Το δεύτερο σημείο στο οποίο αξίζει να σταθεί κανείς είναι οι οριζόντιες προσαρμογές. Όλες οι τιμές ζώνης, άσχετα αν αφορούν σε περιοχές της Γλυφάδας, της Καλλιθέας ή της Κορίνθου, εφόσον ήταν για παράδειγμα 1.500 ευρώ, μειώνονται στα 1.250 ευρώ.

Το ίδιο ισχύει και στο «χιλιάρικο». Στην πρώτη ζώνη της Ανθούσας, η τιμή ήταν 1.000 ευρώ και μειώνεται στα 900 ευρώ. Η ίδια μείωση προβλέπεται σε συγκεκριμένες ζώνες στην Καισαριανή (Ζ ζώνη), στη Νέα Φιλαδέλφεια (Ι ζώνη) και στο Περιστέρι (ΙΑ ζώνη), οι οποίες είχαν τιμή ζώνης 1.000 ευρώ. Το ίδιο σε όλες τις ζώνες. Δεν μπορούσε να γίνει διαφορετικά λόγω πίεσης χρόνου, σημειώνουν στο υπουργείο Οικονομικών.

Σε μια παρέμβαση όπου υπάρχουν μόνο μειώσεις τιμών, το αναμενόμενο θα ήταν όλοι οι φορολογούμενοι να είναι κερδισμένοι. Κι όμως, η μάλλον με ιδεολογικά κριτήρια απόφαση να μην υπάρξουν μειώσεις για τιμές ζώνης πάνω από 4.050 ευρώ διαχωρίζει τους φορολογούμενους, βάζοντας τους «έχοντες»

να συνεχίζουν να επιβαρύνονται με βάση αντικειμενικές αξίες του 2007, οι οποίες ουδεμία σχέση με την πραγματικότητα έχουν σε πολλές περιπτώσεις. Θα σκεφτεί κανείς ότι όποιος έχει σπίτι στην Ηρώδου Αττικού, όπου η αντικειμενική παραμένει στα ύψη, προφανώς έχει τη δυνατότητα να πληρώνει φόρους με το τσουβάλι.

Πιθανότατα. Αυτό όμως δεν αναιρεί το στοιχείο της αδικίας. Κερδισμένοι μπορεί να θεωρηθούν, από την άλλη, ακόμα και όσοι έχουν ακίνητα σε περιοχές με τιμή ζώνης έως 600 ευρώ. Σε πολλές από αυτές οι εμπορικές αξίες είναι πλέον μεγαλύτερες των αντικειμενικών. Παρά τις εισηγήσεις, όμως, η πολιτική ηγεσία του υπουργείου επέλεξε να μην κάνει πουθενά και για κανέναν αυξήσεις τιμών ζώνης. Θετικό για τους φορολογούμενους, καλό νέο σε ένα περιβάλλον όπου έχουμε συνηθίσει οι φόροι μόνο να αυξάνονται και να μη μειώνονται ποτέ. Αυτό, όμως, δεν αναιρεί το στοιχείο της αδικίας.

Περισσότερο κερδισμένοι ανάμεσα στους... κερδισμένους είναι όσοι έχουν ακίνητα σε περιοχές με τιμή ζώνης 1.700 ευρώ. Ζωγράφου, Νέα Ιωνία και Παλλήνη είναι μεταξύ αυτών που κερδίζουν τις μεγαλύτερες μειώσεις 20,59%.

Η μικρότερη μείωση, 5%, σημειώνεται σε περιοχές με τιμή ζώνης 4.000 ευρώ (τώρα 3.800 ευρώ).

Από τις αλλαγές στις τιμές ζώνης δεν επηρεάζεται στο ελάχιστο ο ΕΝΦΙΑ για το 2015. Επηρεάζονται όμως άμεσα οι φόροι μεταβίβασης, δωρεάς, γονικής παροχής ή κληρονομιάς, οι οποίοι συνδέονται ευθέως με τις αντικειμενικές αξίες. Από την απόφαση του αναπληρωτή υπουργού Οικονομικών, Τρύφωνα Αλεξιάδη, δεν είναι ξεκάθαρο τι θα συμβεί με όλους αυτούς οι οποίοι έχουν προχωρήσει σε μεταβιβάσεις ακινήτων από τις 21 Μαΐου 2015 και μετά.

Πηγές του υπουργείου Οικονομικών αναφέρουν πως το πιθανότερο είναι, κατόπιν αίτησης των φορολογουμένων στη ΔΟΥ τους, οι φόροι που τους καταλογίστηκαν να επανυπολογιστούν. Οι μειώσεις στην περίπτωση αυτή αναμένεται να συμψηφιστούν με άλλες φορολογικές οφειλές τους. Τίποτα όμως δεν είναι ακόμα δεδομένο, καθώς αναμένονται σχετικές εισηγήσεις των αρμόδιων υπηρεσιών του υπουργείου Οικονομικών. Για τα νέα συμβόλαια μεταβίβασης το τοπίο είναι ξεκάθαρο. Αρμόδιοι παράγοντες όμως θεωρούν πως οι μειώσεις αυτές δεν συνιστούν ουσιαστικό κίνητρο για να δοθεί ώθηση στην αγορά ακινήτων.

Ας πάρουμε για παράδειγμα ένα σπίτι 100 τ.μ. στο Πέραμα, όπου η τιμή ζώνης μειώνεται από τα 800 στα 750 ευρώ. Εφόσον δεν πρόκειται για πρώτη κατοικία, ο φόρος μεταβίβασης ήταν 2.400 ευρώ και μειώνεται σε 2.100 ευρώ. Το ίδιο σπίτι στον Άλιμο, με παλαιά αντικειμενική αξία 150.000 ευρώ και νέα 125.000 ευρώ, ο φόρος μεταβίβασης υποχωρεί από τα 4.500 ευρώ στα 3.750 ευρώ.

Το μεγάλο ερωτηματικό πλέον είναι τι θα γίνει με τον ΕΝΦΙΑ του 2016, ή όπως αλλιώς ονομαστεί ο νέος φόρος ακινήτων, ο οποίος θα πρέπει να φέρει στα ταμεία 2,650 δισ. ευρώ. Με τις αντικειμενικές αξίες μειωμένες από 5% έως και 20,59%, κάποιοι φορολογούμενοι θα πρέπει να πληρώσουν πολύ πιο ακριβά σε σχέση με φέτος για τα ακίνητα που κατέχουν.

### ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ

21/1/2016

«Ανάσα» τόσο από τις δηλώσεις του Μάριο Ντράγκι όσο και από τις ευρωπαϊκές αγορές και για το Χρηματιστήριο της Αθήνας. Η ελληνική αγορά, πάντως, είχε στραμμένη την προσοχή της (και) στη συνάντηση Λαγκάρντ - Τσίπρα (όπου και αναμενόταν να διαφανούν οι προθέσεις του ΔΝΤ για τον νέο ρόλο του στο τρίτο πρόγραμμα), ενώ η τοποθέτηση του επικεφαλής της ΕΚΤ φαίνεται να έρχεται την κατάλληλη στιγμή, επενεργώντας θετικά από τη Φραγκφούρτη μέχρι και την Αθήνα.

Είναι χαρακτηριστικό ότι με το που έγιναν γνωστές οι αναφορές της ΕΚΤ, ενεργοποιήθηκαν αγορές κυρίως στον τραπεζικό κλάδο, με αποτέλε-

Δείκτης	Τιμή	Μεταβολή
Γενικός Δείκτης	523,01	-0,65%
FTSE	142,91	-0,76%
FTSEM	657,39	0,97%
Δείκτης Τραπεζών	38,06	-1,91%

Αξία συναλλαγών (σε ευρώ)
69.986.551
Όγκος συναλλαγών (μετοχές)
151.443.878

Μετοχές με άνοδο	51
Μετοχές με πτώση	41
Μετοχές αμετάβλητες	21
* Από τις μετοχές που έκαναν πράξεις	

σμα το ανοδικό γύρισμα του κλαδικού δείκτη. Ωστόσο στη συνέχεια πήραν και πάλι το πάνω χέρι οι πωλητές και στο κλείσιμο το Χρηματιστήριο αναζητούσε πρόσημο.

Παράλληλα, κινήσεις από την πλευρά των αγοραστών έγιναν σε μετοχές των ΟΠΑΠ και ΔΕΗ, αλλά και σε Multiplenaio, Ελληνικά Πετρέλαια, Lamda Development, ΜΕΤΚΑ.



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