

απόψεις

Η καθυστερημένη και απόλυτα αναγκαία αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών ακινήτων

Από 1.1.2019, η αλλαγή των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων θα επηρεάσει σημαντικά πολλές και διαφορετικές φορολογικές και γενικότερες οικονομικές επιβαρύνσεις. Ειδικότερα, τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων, τον ΦΠΑ νεόδμητων κτισμάτων, τον φόρο χρυσαικτοσίας, τον φόρο ανταλλαγών και συνένωσης, τον φόρο διανομής ακινήτων, το ΤΑΠ, τον δημοτικό φόρο, τα τέλη υπέρ Ταμείου Νομικών που επιβαρύνουν τη μεταβίβαση, το πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων, τον φόρο δωρεών, κληρονομιών και γονικών παροχών, το τέλος εγγραφής ακινήτων στο Κτηματολόγιο, τα πολεοδομικά πρόστιμα διατήρησης αυθαιρέτων κτισμάτων, τις εισφορές σε γη και χρήμα για την ένταξη ακινήτων στο σχέδιο πόλης και τον ειδικό φόρο ακινήτων (15%).

Από την εξέταση των νέων αντικειμενικών τιμών προκύπτει ότι αυτές αλλάζουν περίπου στο 60% των ζωνών της χώρας. Αναλυτικότερα, οι νέες αντικειμενικές τιμές, όπως καθορίστηκαν την 12.6.2018 και θα ισχύουν για τις ανωτέρω επιβαρύνσεις από 1.1.2019 (ενώ για τον ΕΝΦΙΑ ισχύουν και για το έτος 2018), κατά ποσοστό 21% (2.122 ζώνες) είναι μειωμένες σε σύγκριση με τις προϊσχύσασες, κατά ποσοστό 37% (3.792 ζώνες) είναι αυξημένες σε σύγκριση με τις προϊσχύσασες και κατά ποσοστό 42% (4.302 ζώνες) οι τιμές παραμένουν αμετάβλητες.

Οι νέες τιμές εκκίνησης προσδιορίστηκαν από τον υπουργό Οικονομικών, μετά από εισήγηση πιστοποιημένων εκτιμητών, εγγραμμένων στο Μητρώον Πιστοποιημένων Εκτιμητών, σύμφωνα και με τη γνώμη του αρμόδιου Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία καταχωρείται σε βάση δεδομένων που τηρείται στο υπουργείο Οικονομικών (ΓΓΠΣ) και στην οποία κατατίθενται ηλεκτρονικά οι εισηγήσεις των εκτιμητών. Σε περίπτωση μάλιστα, που διαπιστώνεται αδυναμία ασφαλούς προσδιορισμού των τιμών από τις εισηγήσεις των εκτιμητών, προβλέπεται η σύσταση τριμελούς Επιτροπής, αποτελούμενης από Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και τους επικεφαλείς της αρμόδιας Υπηρεσίας της Γ.Γ. της Οικονομικής Πολιτικής του υπουργείου Οικονομικών και της ΑΑΔΕ.

Στο πλαίσιο της από 1.1.2019 αναδιάρθρωσης των αντικειμενικών αξιών των ακινή-

των, χαρακτηριστικές είναι οι μεγάλες μειώσεις αυτών σε περιοχές της Αττικής όπως η Βάρη, το Πόρτο Ράφτη, η Εκάλη, ο Διόνυσος καθώς και σε περιοχές της Θεσσαλονίκης, όπως η Καλαμαριά, το Πανόραμα και η Μενεμένη. Αντίθετα, μεγάλες αυξήσεις σημειώνονται στο 1ο Δημοτικό Διαμέρισμα της Αθήνας, στην πλατεία Συντάγματος, στην Ηρώδου Αττικού, στον Άγιο Νικόλαο Κρήτης, στην Κερατέα, στη Μαλακάσα, στο Πέραμα, στη Δραπετσώνα, στη Μύρινα Λήμνου, στη χώρα Μυκόνου, στη χώρα της Τήνου και στην Παροικιά της Πάρου.

Η σημαντική καθυστέρηση στην αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών, παρά τη σχεδόν κατάρρευση της Αγοράς των ακινήτων κατά τα τελευταία χρόνια της οικονομικής κρίσης, δημιούργησε πρωτίστως συνθήκες επιβολής φορολογικών βαρών πέρα από τη φοροδοτική ικανότητα των φορολογικών υποκειμένων. Η καθυστέρηση αυτή δημιούργησε συνθήκες μάλλον μη συνταγματικά ανεκτές, καθώς το ύψος της φορολογικής υποχρέωσης ορίζεται στον Νόμο (κανόνας τυπικότητας της φορολογίας άρθρο 78Σ.) και πρέπει να ανταποκρίνεται στην αρχή της φορολογικής ισότητας (άρθρο 4 παρ. 5Σ.). Πέραν, όμως, των συνταγματικών προβληματισμών που γεννήθηκαν καθόλη τη διάρκεια των ετών της κρίσης, όταν οι τιμές των ακινήτων που λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του ύψους των φορολογικών βαρών δεν ανταποκρίνονταν στις αληθείς και αγοραίες συνθήκες, η προσήλωση στις τιμές αυτές δημιούργησε και σοβαρά ζητήματα απαλλοτρίωσης περιουσίας, τα οποία σε αρκετές περιπτώσεις δημιούργησαν ακόμη και συνθήκες κατ' ουσία δήμευσης της ακίνητης περιουσίας. Το τελευταίο λάμβανε χώρα ιδίως σε βάρος φορολογούμενων, οι οποίοι είχαν κατά τα χρόνια της κρίσης υποστεί βαριά εισοδηματική απώλεια, έως και είχαν οδηγηθεί στην ανεργία.

Οι συμπολίτες μας αυτοί καλούνταν όλα αυτά τα χρόνια της κρίσης να καταβάλουν φόρους, υπολογιζόμενους σε υπεραξίες που δεν ανταποκρίνονται στις αγοραίες συνθήκες, χωρίς ουσιαστική δυνατότητα εκποίησης της ακίνητης αυτής περιουσίας, αφού οι αγοραπωλησίες είχαν στην κυριολεξία παγώσει και οι αγοραίες τιμές των ακινήτων κατέρρευσαν. Επιπλέον, οι συμπολίτες μας αυτοί δεν είχαν τα αναγκαία εισοδήματα (καρπούς), ώστε να μπορούν καθόλα τα δύσκολα χρόνια της οικονομικής κρίσης να καταβάλουν μέρος των καρπών τους για την κάλυψη των φορολογικών τους βαρών. Περαιτέρω συνέπεια των συνθηκών της κρίσης, σε συνδυασμό με τη καθυστερημένη αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών της ακίνητης περιουσίας, ήταν να οδηγηθούν αρκετοί από τους συμπολίτες μας σε οικονομική ασφυξία.

Αναμένουμε, λοιπόν, από 1.1.2019 και εφεξής, να διαπιστώσουμε αν οι νέες –αναπροσαρμοσμένες– αντικειμενικές αξίες των ακινήτων ανταποκρίνονται στις αγοραίες συνθήκες. Κυρίως, όμως, αναμένουμε να δούμε αν η παρατηρηθείσα κατά τους τελευταίους μήνες του 2018, μερική έστω αναθέρμανση της Αγοράς ακινήτων θα αποκτήσει σταθερή ανοδική τάση, με περαιτέρω συνέπεια τη με μόχλευση γενικότερη αναθέρμανση της ελληνικής οικονομίας.

Ασπασία Μάλλιου