

## Ακίνητα

# Φωτιά στους φόρους άναψαν οι νέες αντικειμενικές τιμές

Μεγάλα θύματα των αυξημένων τιμών ζώνης είναι χιλιάδες φορολογούμενοι με μεσαία ακίνητη περιουσία, ενώ οι αγοραπωλησίες ακινήτων θα γίνουν ακριβότερες, με τον φόρο μεταβίβασης να εκτοξεύεται ακόμη και κατά 50%

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

**Τ**α Μνημόνια δεν τελειώνουν στις 20 Αυγούστου για τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Ο φορολογικός τους εφιάλτης τότε ξεκινά και αναμένεται μάλιστα να έχει μεγάλη διάρκεια. Σε πέντε μήνες, οι αγοραπωλησίες ακινήτων θα κοστίζουν έως 50% ακριβότερα με την ενεργοποίηση των νέων αντικειμενικών αξιών. Η αγορά ενός διαμερίσματος 100 τετραγωνικών στην Κερατέα επιβαρύνεται σήμερα με φόρο μεταβίβασης 1.701 ευρώ. Από την 1η Ιανουαρίου 2019 για το ίδιο ακίνητο ο φόρος εκτοξεύεται στα 2.551,50 ευρώ, με αύξηση 50%.

Τα φορολογικά χτυπήματα στην αγορά ακινήτων είναι αλληλέγγυα. Η πρώτη κεραμίδα θα χτυπήσει τους ιδιοκτήτες ακινήτων από τον ερχόμενο Σεπτέμβριο όταν σχεδόν 1.000.000 φορολογούμενοι θα δουν τον λογαριασμό του ΕΝΦΙΑ να έχει φουσκώσει ακόμη και πάνω από 200 ευρώ. Τα μεγάλα θύματα των νέων αντικειμενικών αξιών έχει δείξει ότι σε πολλά «μεσαία» προάστια του Λεκανοπεδίου, όπου οι τιμές ζώνης κινούνται μεταξύ 1.100 και 2.500 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, οι αντικειμενικές έκαναν άλμα κατά 200, 300, 550 και 600 ευρώ το τετραγωνικό. Αυξήσεις που θα ανεβάσουν τη λυπτερή του ΕΝΦΙΑ, εκτοξεύοντας στα ύψη τους φόρους μεταβίβασης.

Το δεύτερο σοκ για τους φορολογούμενους έρχεται την Πρωτοχρονιά του 2019 με την ενεργοποίηση των νέων αντικειμενικών αξιών για τον υπολογισμό όλων των υπόλοιπων φόρων που βαρύνουν την ακίνητη περιουσία. Στις περιοχές όπου οι νέες τιμές ζώνης τράβηξαν την ανηφόρα

θα προκληθεί ένα απίστευτο ντόμινο επιβαρύνσεων σε φόρους και τέλη. Οι αγοραπωλησίες ακινήτων θα γίνουν ακριβότερες, με τον φόρο μεταβίβασης να εκτοξεύεται ακόμη και κατά 50%, το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας που εισπράττουν οι δήμοι μέσω των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος θα είναι αυξημένο, ενώ ακόμη πιο τσουχτερό θα γίνει το τεκμήριο για τις κατοικίες.

Τη φωτιά που βάζουν στον φόρο μεταβίβασης οι νέες αντικειμενικές αξίες αποκαλύπτουν τα παραδείγματα που επεξεργάστηκαν «ΤΑ ΝΕΑ».

**ΠΟΥ ΕΚΤΙΝΑΣΣΟΝΤΑΙ.** Οι υποψήφιοι αγοραστές ακινήτων σε πολλές περιοχές του κέντρου της Αθήνας αλλά και σε «μεσαία» προάστια του Λεκανοπεδίου, όπως ο Αλιμος, η Καλλιθέα, τα Βριλήσσια, ακόμη και στην Κερατέα θα δουν τον φόρο μεταβίβασης να εκτινάσσεται στα ύψη. Για παράδειγμα, η αντικειμενική αξία ενός διαμερίσματος 100 τ.μ., 25ετίας, στην Καλλιθέα που ανέρχεται σήμερα στα 61.425 ευρώ, με την αύξηση της τιμής ζώνης αυξάνεται στα 90.675 ευρώ. Αν κάποιος προχωρήσει σήμερα στην αγορά του συγκεκριμένου διαμερίσματος θα πληρώσει φόρο μεταβίβασης 1.842,75 ευρώ. Εάν αναβάλει την αγορά για το 2019 τότε ο φόρος που θα κληθεί να πληρώσει εκτοξεύεται στα 2.720,25 ευρώ, αύξηση 47,63%.

Ακόμη μεγαλύτερη χασούρα θα έχει κάποιος που θα αγοράσει μετά την Πρωτοχρονιά ένα διαμέρισμα στην Κερατέα, στην περιοχή Χάρκα. Με την αύξηση της τιμής ζώνης από τα 900 ευρώ το τετραγωνικό στα 1.350 ευρώ το τετραγωνικό, ο φόρος μεταβίβασης χτυπάει κόκκινο και αυξάνεται κατά 50%.

Η αγορά ακινήτων στην καρδιά της Αθήνας, όπου κυριαρχεί η μόδα

του Airbnb, θα είναι ακριβότερη το 2019, με τον φόρο μεταβίβασης να αυξάνεται ακόμη και πάνω από 30%.

Στις περισσότερες μεσαίες αλλά και χαμηλότερης αξίας περιοχές είδαμε αυξήσεις στις τιμές ζώνης 100 έως 400 ευρώ ανά τ.μ., υπογραμμίζει στα «ΝΕΑ» ο Στράτος Παραδιάς, πρόεδρος της Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων, προσθέτοντας ότι φόροι όπως για τη μεταβίβαση, τη γονική παροχή, τη δωρεά, την κληρονομιά, τέλη όπως το ΤΑΠ των δήμων, αλλά και το τεκμήριο κατοικίας, που αφορά ακόμη και τους ενοικιαστές, θα αυξηθούν σημαντικά λόγω υπαγωγής τους σε υψηλότερες φορολογικές κλίμακες.

Πάντως, το υπουργείο Οικονομικών με χειρουργικές παρεμβάσεις στις τιμές ζώνης θα αποφύγει φέτος τις μεγάλες φωτιές στα εκκαθαριστικά του ΕΝΦΙΑ, ενώ για τους φόρους στις μεταβιβάσεις ακινήτων αποφάσισε να ενεργοποιήσει τις νέες αντικειμενικές αξίες από την 1η Ιανουαρίου 2019. Έτσι, οι φόροι για τις αγοραπωλησίες, γονικές παροχές, δωρεές που θα γίνουν μέχρι το τέλος του έτους θα υπολογιστούν με βάση τις παλαιές αντικειμενικές αξίες.

Με την κίνηση αυτή, το υπουργείο Οικονομικών στέλνει τους φορολογούμενους στα γραφεία των συμβολαιογράφων για να αγοράσουν ή να μεταβιβάσουν ακίνητα πληρώνοντας μικρότερο φόρο στις περιοχές όπου ανέβηκαν οι αντικειμενικές αξίες. Ταυτόχρονα, πετυχαίνει να ενισχύσει και τα κρατικά ταμεία με τις εισπράξεις από τους φόρους μεταβίβασης που ήδη εμφανίζουν αύξηση.

**ΟΙ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΕΣ.** «Υστερα από πολλά χρόνια καθίζησης βλέπουμε την αγορά των ακινήτων να κινείται και τις αγοραπωλησίες να είναι αυξημένες κατά 30% σε σχέση με

### ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΥΞΗΣΕΩΝ ΦΟΡΟΥ

**ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 1**

Διαμέρισμα 100 τ.μ., 2ου ορόφου, 30 ετών, στην οδό Χατζηχρήστου στο 1ο Διαμέρισμα Δ. Αθηναίων

Παλαιά Τιμή Ζώνης	Νέα Τιμή Ζώνης
1.650 ευρώ/τ.μ.	2.200 ευρώ/τ.μ.

**Αντικειμενική αξία ακινήτου**

Παλαιά Τιμή Ζώνης	Νέα Τιμή Ζώνης
89.110 ευρώ	118.800 ευρώ

**Φόρος μεταβίβασης**

Με παλαιά αξία	Με νέα αξία
2.673 ευρώ	3.564 ευρώ

**ΑΥΞΗΣΗ ΦΟΡΟΥ 33,3%**

**ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 4**

Διαμέρισμα 100 τ.μ., 2ου ορόφου, 18 ετών, στην οδό Ολύμπου στα Βριλήσσια

Παλαιά Τιμή Ζώνης	Νέα Τιμή Ζώνης
1.400 ευρώ/τ.μ.	1.600 ευρώ/τ.μ.

**Αντικειμενική αξία ακινήτου**

Παλαιά Τιμή Ζώνης	Νέα Τιμή Ζώνης
88.200 ευρώ	100.800 ευρώ

**Φόρος μεταβίβασης**

Με παλαιά αξία	Με νέα αξία
2.646 ευρώ	3.024 ευρώ

**ΑΥΞΗΣΗ ΦΟΡΟΥ 14,3%**

πέρυσι» δηλώνει στα «ΝΕΑ» ο Γιώργος Ρούσκας, πρόεδρος των συμβολαιογράφων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου. Όπως μας λέει, ακίνητα ακόμη και μεγάλης αξίας, της τάξης ακόμη και των 5 εκατομμυρίων ευρώ, αλλάζουν χέρια, με το 60% των αγοραστών να είναι ξένοι.

Το φαινόμενο Airbnb έχει κινητοποιήσει πολλούς υποψήφιους αγοραστές όχι μόνο στο κέντρο της Αθήνας, αλλά και σε περιοχές του Λεκανοπεδίου που βρίσκονται κοντά σε σταθμούς του μετρό. Τα πιο δημοφιλή και περιζήτητα ακίνητα είναι παλαιά διαμερίσματα επιφάνειας 50 έως 70 τ.μ., τα οποία ανακαινίζονται και στη συνέχεια εκμισθώνονται μέσω κάποιας από τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Το ενδιαφέρον των επενδυτών στην κτηματαγορά του Λεκανοπεδίου φθάνει μέχρι την Κηφισιά. Στα πιο βόρεια προάστια, Εκάλη, Πολιτεία, δεν κινείται τίποτα. Στα νότια προάστια κυριαρχεί η Golden Visa. Διβανέζοι, Κινέζοι, Ρώσοι αλλά και Κύπριοι, οι οποίοι δεν χρειάζονται τη Χρυσή Βίζα, έχουν κάνει απόβαση στο παραλιακό μέτωπο της Αττικής. Αγοράζουν ακίνητα από το Παλαιό Φάληρο μέχρι τη Βουλιαγμένη και τη Βάρκιζα.

Σύμφωνα με τον Γιώργο Ρούσκα, αυξημένες αγοραπωλησίες ακινήτων παρατηρούνται το τελευταίο διάστημα στην Κρήτη, στις Κυκλάδες, στα Δωδεκάνησα, στις παραλιακές περιοχές της Πελοποννήσου, στη Χαλκιδική και στην Καβάλα. Η εικόνα της

## ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ

### ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 2

Διαμέρισμα 100 τ.μ., 1ου ορόφου, 25 ετών, στην οδό Βύρωνος στο 1ο Διαμέρισμα Δ. Αθηναίων

Παλαιά Τιμή Ζώνης **2.550** ευρώ/τ.μ. ➤ **3.350** ευρώ/τ.μ. Νέα Τιμή Ζώνης

**Αντικειμενική αξία ακινήτου**  
Παλαιά Τιμή Ζώνης **149.175** ευρώ ➤ **195.975** ευρώ Νέα Τιμή Ζώνης

**Φόρος μεταβίβασης**  
Με παλαιά αξία **4.475,25** ευρώ ➤ **5.879,25** ευρώ Με νέα αξία

ΑΥΞΗΣΗ ΦΟΡΟΥ **31,4%**

### ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 5

Διαμέρισμα 100 τ.μ., 4ου ορόφου, 25 ετών, στην οδό Ευριπίδου στην Καλλιθέα

Παλαιά Τιμή Ζώνης **1.050** ευρώ/τ.μ. ➤ **1.550** ευρώ/τ.μ. Νέα Τιμή Ζώνης

**Αντικειμενική αξία ακινήτου**  
Παλαιά Τιμή Ζώνης **61.425** ευρώ ➤ **90.675** ευρώ Νέα Τιμή Ζώνης

**Φόρος μεταβίβασης**  
Με παλαιά αξία **1.842,75** ευρώ ➤ **2.720,25** ευρώ Με νέα αξία

ΑΥΞΗΣΗ ΦΟΡΟΥ **47,63%**

### ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 3

Διαμέρισμα 100 τ.μ., 2ου ορόφου, 16 ετών, στην οδό Θεσπρωτίας στον Αλιμο

Παλαιά Τιμή Ζώνης **1.450** ευρώ/τ.μ. ➤ **1.750** ευρώ/τ.μ. Νέα Τιμή Ζώνης

**Αντικειμενική αξία ακινήτου**  
Παλαιά Τιμή Ζώνης **91.350** ευρώ ➤ **110.250** ευρώ Νέα Τιμή Ζώνης

**Φόρος μεταβίβασης**  
Με παλαιά αξία **2.740** ευρώ ➤ **3.307,50** ευρώ Με νέα αξία

ΑΥΞΗΣΗ ΦΟΡΟΥ **20,7%**

### ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 6

Διαμέρισμα 100 τ.μ., 2ου ορόφου, 17 ετών, στην Κερατέα (περιοχή Χάρακας)

Παλαιά Τιμή Ζώνης **900** ευρώ/τ.μ. ➤ **1.350** ευρώ/τ.μ. Νέα Τιμή Ζώνης

**Αντικειμενική αξία ακινήτου**  
Παλαιά Τιμή Ζώνης **56.700** ευρώ ➤ **85.050** ευρώ Νέα Τιμή Ζώνης

**Φόρος μεταβίβασης**  
Με παλαιά αξία **1.701** ευρώ ➤ **2.551,50** ευρώ Με νέα αξία

ΑΥΞΗΣΗ ΦΟΡΟΥ **50%**

κτηματαγοράς στις συγκεκριμένες περιοχές έχει αρχίσει να αλλάζει και έχει βελτιωθεί σημαντικά μετά την κατάρρευση που βίωσε η αγορά την τελευταία δεκαετία. Όμως σε πολλές περιοχές της χώρας, όπως η Κεντρική Πελοπόννησος, η Στερεά και η Δυτική Ελλάδα, η ζήτηση για ακίνητα είναι σχεδόν ανύπαρκτη.

**ΤΙ ΛΕΝΕ ΟΙ ΕΙΔΙΚΟΙ.** Οι στρεβλώσεις στην αγορά των ακινήτων παραμένουν και, όπως αναφέρει ο Δημήτρης Μπιλιάρης, πρόεδρος της Ομοσπονδίας Μεσιτών Ελλάδας, έχει έρθει η ώρα το υπουργείο Οικονομικών να προχωρήσει σε αλλαγές στις τιμές ζώνης και στους συντελεστές εμπορικότητας, οι οποίοι παραμένουν σε υψηλά επίπεδα σε πολλές περιοχές

και δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα.

Σύμφωνα με τον Μπάμπη Χαλαμπόπουλο, επιστημονικό σύμβουλο της SOLUM Property Solutions και πρώην πρόεδρο του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής, το σύστημα των φορολογητέων αξιών πρέπει να αναθεωρηθεί πλήρως. Απαιτείται χάραξη νέων ζωνών, αναθεώρηση των συντελεστών εμπορικότητας, αλλαγή των συντελεστών παλαιότητας, εξίσωση συντελεστών ορόφου κ.λπ. Οι αντικειμενικές θα πρέπει να προσεγγίσουν τις εμπορικές αξίες και να εφαρμόζονται οι ίδιες φορολογητέες αξίες για κάθε ακίνητο, είτε πρόκειται για μεταβίβαση είτε για τον ΕΝΦΙΑ. Σε κάθε περίπτωση, τα στοιχεία θα πρέπει να ενημερώνονται ανά έτος

με βάση τα δεδομένα της αγοράς.

Ο επιτέλες των επιβαρύνσεων για τους ιδιοκτήτες ακινήτων δεν θα έχει τέλος. Μέχρι τα μέσα Ιουνίου του 2019 θα γίνει νέα αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, ενώ μία ακόμη αλλαγή στις αντικειμενικές αξίες, ώστε αυτές να ευθυγραμμιστούν με τις εμπορικές τιμές, θα γίνει το 2020. Άρα ο ΕΝΦΙΑ του 2019 θα είναι διαφορετικός από του 2018 και ο ΕΝΦΙΑ του 2020 διαφορετικός από του 2019. Ειδικά σε λαϊκές συνοικίες, όπου αναμένεται να υπάρξουν αυξήσεις στις τιμές ζώνης, είναι πιθανό να προκύψουν και νέες επιβαρύνσεις, οι οποίες δεν θα απορροφηθούν από τη μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά 200 εκατ. ευρώ που είναι προγραμματισμένη για το 2020.

**Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας που εισπράττουν οι δήμοι μέσω των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος θα είναι αυξημένο και ενώ πιο τσουχτερά θα γίνουν τα τεκμήρια**