



Νέες αντικειμενικές αξίες από το 2028

Το οξύ στεγαστικό πρόβλημα δεν αφήνει περιθώρια παρεμβάσεων, τονίζουν στελέχη του οικονομικού επιτελείου

28η ΠΡΟΚΟΠΗ ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ

Το 2028 τοποθετείται η επόμενη αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, ειδικά χρόνια μετά την τελευταία επικαιροποίηση των τιμών που χρησιμοποίησε η εφορία για τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας. Το στεγαστικό πρόβλημα δεν επιτρέπει σε καμία περίπτωση νέα αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, αναφέρουν πηγές από το οικονομικό επιτελείο. Σημειώνουν δε ότι μια αύξηση των αντικειμενικών αξιών θα οδηγούσε σίγουρα σε αύξηση των τιμών πώλησης των κατοικιών αλλά και των ενοικίων, ενώ ταυτόχρονα οι ιδιοκτήτες θα επιβαρύνονταν ακόμα περισσότερο.

Συγκεκριμένα, οι επιβαρύνσεις για τους φορολογουμένους θα ήταν σημαντικές ακόμα και στις περιπτώσεις που καλύπτονται από τα αφορολόγητα όρια, καθώς οι νέες τιμές θα διογκώναν τα έσοδα (συμβολαιογραφικά έξοδα, τέλη μεταγραφής στο κτηματολόγιο, αμοιβή μεσίτη) για όσους αγοράζουν ένα ακίνητο ή μεταβιβάζουν ένα σπίτι στα παιδιά τους ή στα εγγόνια τους.

Επιπλέον, η αύξηση των αντικειμενικών αξιών θα είχε αντίκτυπο στην ΠΝΦΑ και θα προκαλούσε ντόμινο αυξήσεων και σε άλλους φόρους και τέλη που επιβαρύνουν τα ακίνητα.

Προκειμένου να αποφευχθεί ένα τέτοιο ενδεχόμενο, η κυβέρνηση θα διατηρήσει στα ίδια επίπεδα τις τιμές ζώνης των ακινήτων, παρά το γεγονός ότι καταγράφονται μεγάλες αποτιμήσεις μεταξύ αντικειμενικών αξιών και τιμών πώλησης. Στόχος είναι οι τιμές να αποκλιμακωθούν και να αυξηθεί η προσφορά κατοικιών μέσω των κινήτρων για να ανοίξουν κλειστά διαμερίσματα. Σημειώνεται ότι τα τελευταία χρόνια έχουν γίνει 40 διυπουργικές δράσεις συνολικού ύψους 6,5 δισ. ευρώ,



Τιμές πώλησης κατοικιών και τιμές ζώνης

ΠΟΣΕΣ ΕΥΡΩ	Νέα έως 5 ετών	Ανω των 5 ετών	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	
			Κατώτερη	Ανώτερη
Βίτρες	2.900	2.000	1.050	1.850
Δωμάτια	3.650	2.200	1.700	2.050
Καθισμα	3.100	2.220	1.200	1.750
Αγία Παρασκευή	4.250	2.400	1.500	2.050
Παλατιού	6.900	4.600	2.950	4.250
Πλάτεια	6.500	5.000	2.750	4.000
Αλυσ	4.850	2.670	1.500	2.850
Αργυρούπολη	3.680	2.520	1.600	2.350
Βύρνη - Βύρνη	4.600	3.250	1.350	3.200
Βούλα	6.000	4.060	2.150	3.150
Γλυφάδα	6.975	4.590	2.150	4.600
Ελλινικό	5.200	3.480	2.200	2.850
Καλλιθέα	3.100	1.700	1.150	1.950
Νέα Σμύρνη	3.670	2.470	1.400	2.350
Παλατιού	4.150	2.810	1.850	3.150
Χαλκίδα	—	1.900	1.500	2.100
Πειραιάς	3.900	2.250	1.200	3.200

ΗΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Αλλαγές στην κλίμακα φορολόγησης των ενοικίων εξετάζει το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

χωρίς ωστόσο να έχουν περιορισθεί οι τιμές των κατοικιών. Βεβαίως, στην περίπτωση που δεν είχαν θεσμοθετηθεί τα μέτρα, ενδεχομένως οι τιμές των

κατοικιών και τα ενοίκια να είχαν αυξηθεί περαιτέρω.

Όπως προαναφέρθηκε, οι αντικειμενικές αξίες που θεσμοθετήθηκαν το 2021 έχουν ήδη ξεπεραστεί. Στα στοιχεία του Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων καταγράφονται αυξήσεις άνω του 30%-40% μεταξύ ενοικίων και τιμών ζώνης. Μεγάλες διαφορές εντοπίζονται στο κέντρο της Αθήνας, στα νότια και στα βόρεια προάστια του λεκανοπεδίου, καθώς και στις νησιωτικές περιοχές. Παράλληλα, στα στοιχεία του μητρώου έχουν

καταγραφεί μεταβιβάσεις που έχουν κινήσει και το ενδιαφέρον των ελεγκτών της ορολογικής διοίκησης.

Είναι ενδεικτικό ότι στις περισσότερες περιοχές της χώρας οι αγοραπωλησίες ακινήτων γίνονται σε τιμές πολύ υψηλότερες από τις αντικειμενικές αξίες. Βέβαια, το ύψος της αναγράφεται στο συμβόλαιο είναι στα επίπεδα των αντικειμενικών αξιών με στόχο να περιορισθούν οι φόροι που καβαλλούνται. Σύμφωνα με στοιχεία της αγοράς, στον Βύρνη, νέα διαμε-

ρίσματα έως 5 ετών πωλούνται έναντι 2.900 ευρώ το τ.μ., όταν η ανώτερη τιμή ζώνης στην περιοχή ανέρχεται στα 1.850 ευρώ. Στην Αγία Παρασκευή, νέο διαμέρισμα έως 5 ετών πωλείται 4.250 ευρώ το τ.μ., με την ανώτερη τιμή ζώνης να διαμορφώνεται στα 2.050 ευρώ, δηλαδή 107% υψηλότερα.

Παραδείγματα:

— Διαμέρισμα 246,1 τ.μ. του 4ου ορόφου στη Γλυφάδα αγοράστηκε στην τιμή του 1,6 εκατ. (6.550 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο), όταν η αντικειμενική

αξία στη συγκεκριμένη περιοχή ανέρχεται σε 4.250 ευρώ το τ.μ. Δηλαδή, το συγκεκριμένο ακίνητο πωλήθηκε σε τιμή κατά 50% αυξημένη έναντι της αντικειμενικής αξίας.

— Διαμέρισμα 180,66 τ.μ. 5ου ορόφου στο Κολωνάκι, το οποίο κατασκευάστηκε το 1950, αγοράστηκε στην τιμή του 1,2 εκατ. ευρώ ή 6.642 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, όταν η αντικειμενική αξία στη συγκεκριμένη περιοχή ανέρχεται σε 4.150 ευρώ/τ.μ.

Πέραν των αντικειμενικών αξιών, το οικονομικό επιτελείο εξετάζει μέτρα αντιμετώπισης του στεγαστικού προβλήματος. Στο τραπέζι των παροχών που θα ανακοινωθούν τον προσεχή Σεπτέμβριο από τον πρωθυπουργό Κυρ. Μητσοτάκη είναι και η αλλαγή της κλίμακας φορολόγησης των ενοικίων. Οι παρεμβάσεις στα κλιμάκια δεν έχουν «κλειδώσει» ακόμα, καθώς οι τελικές αποφάσεις θα ληφθούν αμέσως μετά το καλοκαίρι, ωστόσο στις προθέσεις της κυβέρνησης είναι η μείωση των συντελεστών κατά 10%-15%. Ένα δεύτερο σενάριο προβλέπει τη διατήρηση των υφιστάμενων συντελεστών και την προσθήκη δύο ακόμα κλιμακίων. Ειδικότερα:

— Το πρώτο κλίμακιο να πορταμένει στο 15% για εισοδήματα έως 12.000 ευρώ.

— Από 12.001 έως 25.000 ευρώ, συντελεστές 25%.

— Από 25.001 έως 35.000 ευρώ, συντελεστές 35%.

— Από 35.001 και πάνω, 45%.

Αυτό που είναι προς εξέταση είναι εάν η εν λόγω κλίμακα και γενικότερα όλες οι μειώσεις που σχεδιάζονται θα ισχύουν μόνο για τις μακροχρόνιες μισθώσεις. Δηλαδή, η νέα κλίμακα ή η ποσοστιαία μείωση των συντελεστών κατά 10%-15% να εφαρμοσθεί μόνο σε όσους μισθώνουν μακροχρόνια και να διατηρηθεί η σημερινή κλίμακα για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.