

Αλλάζει το τοπίο στα ακίνητα

■ Έρχονται νέες ρυθμίσεις για φόρους κληρονομιάς, χρέη, μεταγραφές στα Κτηματολογικά Γραφεία

lazaros@nec.gr

Ρεπορτάζ
Σταύρος Καπνός



Αλλαγές στη φορολογία ακινήτων φέρνει νέο νομοσχέδιο του υπουργείου Οικονομικών με τίτλο "Διασφάλιση της δημοσιονομικής ισορροπίας: Μεταρρύθμιση πλαισίου δημοσιονομικής διαχείρισης". Σύμφωνα με τις διατάξεις του νομοσχεδίου, προωθούνται μία σειρά ευνοϊκών ρυθμίσεων που αφορούν τους ιδιοκτήτες ακινήτων, όπως ευκολίες στις μεταγραφές που γίνονται στα Κτηματολογικά Γραφεία, άνοιγμα της "βεντάλιας" των φορολογούμενων που δικαιούνται απαλλαγής από τον φόρο κληρονομιάς για τα ακίνητα που κληρονομούν, νέους κανόνες για την έκπτωση των χρεών των κληρονομούμενων από την αξία της κληρονομιάς, αλλά και "φρένο" σε μεταβιβάσεις αγροτικών εκτάσεων, οι οποίες είχαν απαλλαχθεί από φόρο μεταβίβασης.

Ωστόσο, οι αλλαγές αυτές δύσκολα θα μεταβάλλουν τις τιμές των ακινήτων και το ύψος των ενοικίων, καθώς η αγορά επηρεάζεται από ποικίλους παράγοντες, οι οποίοι καθορίζουν τη διαμορφωθείσα κατάσταση κάθε φορά.

Επί πορείαι όμως, ο περιορισμένος αριθμός των διαθέσιμων ακινήτων, τα χαμηλά ποσοστά δημιουργίας νέων κατοικιών, τα υψηλά ποσοστά στη βραχυχρόνια μίσθωση και το μεγάλο ξένο επενδυτικό ενδιαφέρον είναι κρίσιμα δεδομένα που καθορίζουν το ύψος των τιμών.

Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο νομοσχέδιο και αφορούν τους ιδιοκτήτες ακινήτων, προκύπτουν τα εξής:

Μεταγραφή ακινήτων

Σε περίπτωση μεταγραφής σύμβασης ή δικαστικής απόφασης ή οποιασδήποτε άλλης πράξης που αφορά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, πλην της σύστασης υποθήκης, η οποία γίνεται είτε λόγω ενέργειας του υπόχρεου σε δήλωση, είτε λόγω ενέργειας τρίτου που έχει έννομο συμφέρον, και δεν έχει υποβληθεί σχετική φορολογική δήλωση, ο προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ενημερώνει εντός του επόμενου από τη μεταγραφή μήνα τη Φορολογική Διοίκηση, για τη μη υποβολή δήλωσης, ενώ με απόφαση του διευκρινιστή της ΑΑΔΕ ορίζεται ο τρόπος ενημέρωσης της Φορολογικής Διοίκησης.

Με τη διάταξη αυτή εκτός από το ότι θα εντοπίζεται η σχετική αδήλωτη φορολογική όλη, χωρίς ταυτόχρονα να εμποδίζεται η μεταγραφή στο Κτηματολογικό Γραφείο.

Με την ισχύουσα (και καταργούμενη) διάταξη, ο μεταγενοφύλακας αρνείται τη μεταγραφή σύμβασης ή δικαστικής απόφασης ή οποιασδήποτε άλλης πράξης που αφορά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, πλην της σύστασης υποθήκης, αν δεν προσκομίζεται σε αυτόν αντίγραφο της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, θεωρημένο από τον προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας.

Κληρονομιά ακινήτου

Για λόγους ίσης φορολογικής μεταχείρισης εννομιούνται οι όροι απαλλαγής από τον φόρο κληρονομιάς, για ακίνητο που αποκτάται αιτία θανάτου από σύζυγο ή τέκνο του κληρονομούμενου κατά πλήρη κυριότητα, με τους όρους που ισχύουν για την απαλλαγή από τον φόρο μεταβί-



Σημαντική εξέλιξη θεωρείται το γεγονός ότι ανοίγει η "βεντάλια" των δικαιούχων απαλλαγής από τον φόρο κληρονομιάς πρώτης κατοικίας.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ

"Παγώνουν" έως το 2027

Ο υπουργός Οικονομικών Γιώργος Κώτσος διαβεβαίωσε σε συνέντευξή του ότι οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων θα παραμείνουν σταθερές τουλάχιστον μέχρι το 2027, επικαλούμενος να αποτρέψει ένα νέο κύμα φορολογικών επιβαρύνσεων για τους ιδιοκτήτες.

Η απόφαση για "πάγωμα" των αντικειμενικών αξιών αποκτά επίσημο χαρακτήρα και σηματοδοτεί μια νέα εποχή στη φορολογική πολιτική σχετικά με τα ακίνητα, δημοσιεύοντας το πλαίσιο για τα επόμενα χρόνια.

Όπως δήλωσε ο κ. Κώτσος, ενδεχόμενη αύξηση των αντικειμενικών αξιών θα πυροδοτούσε νέο κύκλο ανέδου στις τιμές πώλησης των ακινήτων και θα μετέφερε επιπλέον φορολογικό βάρος στους πελάτες. Στην πράξη, το "πάγωμα" των τιμών ζώνης σημαίνει ότι για τα επόμενα τουλάχιστον δύο χρόνια το Δημόσιο δε θα προχωρήσει σε νέα αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, διατηρώντας τη φορολογική βάση στα επίπεδα της τελευταίας αναθεώρησης του 2022. Η επιλογή της σταθερότητας λειτουργεί ανακουφιστικά κυρίως για τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Με τη διατήρηση των αντικειμενικών αξιών στο ίδιο επίπεδο εξαφανίζονται σταθεροί και οι φόροι που υπολογίζονται με βάση αυτές, οι ΕΝΦΙΑ, οι φόροι μεταβίβασης, οι γονικές παροχές και οι δωρεές.

Βάσης πρώτης κατοικίας κατά την αγορά ακινήτου.

Έτσι, για ακίνητο που αγοράζεται αιτία θανάτου από σύζυγο ή τέκνο του κληρονομούμενου κατά πλήρη κυριότητα, εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό εξ αδιαίρετου, η απαλλαγή από τον φόρο κληρονομιάς ενεργοποιείται εφόσον ο κληρονόμος ή κληροδόχος ή ο σύζυγος αυτού ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχουν δικαιώματα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή ρίκησης σε κατοικία ή ιδιανικό μερίδιο κατοικίας που θεωρείται ότι καλύπτονται οι στεγαστικές ανάγκες.

Οι στεγαστικές ανάγκες των δικαιούχων θεωρείται ότι καλύπτονται αν το συνολικό εμβαδόν των σχετικών ακινήτων και των λοιγών αντίστοιχων κληρονομιών ακινήτων είναι: 70 τ.μ. ή 90 τ.μ. για δικαιούχο με ποσοστό αναίρεσης τουλάχιστον 67% προσηκυνθένει κατά 25 τ.μ. για

καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα, κατά 30 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος και κατά 45 τ.μ. για κάθε προστατευόμενο τέκνο του δικαιούχου της απαλλαγής με ποσοστό αναίρεσης τουλάχιστον 67%, ανεξάρτητα από την ηλικία του.

Για τα χρέη κληρονομούμενου

Για χρέη του κληρονομούμενου προς το Δημόσιο εκπέμπουν από την αξία της κληρονομιάς, μετά από αίτηση που μπορεί να υποβληθεί από τους κληρονόμους μέχρι την οριστική περαίωση της υπόθεσης.

Αν το χρέος έγινε βέβαιο και εκκαθαρισμένο μετά την οριστική περαίωση, η αίτηση μπορεί να υποβληθεί μέσα σε ένα έτος αφού του χρέος έγινε βέβαιο και εκκαθαρισμένο.

Σε κάθε δε περίπτωση, η αίτηση δεν μπορεί να υ-

Το χρέος του κληρονομούμενου προς το Δημόσιο εκπέμπουν από την αξία της κληρονομιάς, μετά από αίτηση που μπορεί να υποβληθεί από τους κληρονόμους μέχρι την οριστική περαίωση της υπόθεσης. Αν το χρέος έγινε βέβαιο και εκκαθαρισμένο μετά την οριστική περαίωση, η αίτηση μπορεί να υποβληθεί μέσα σε ένα έτος αφού του χρέος έγινε βέβαιο και εκκαθαρισμένο.

ποβληθεί πέραν της δεκαετίας από την υποβολή της δήλωσης και, εφόσον δεν έχει υποβληθεί δήλωση, από τη λήξη της προθεσμίας για την υποβολή της.

Αγρότες που απέκτησαν εκτάσεις προς εκμετάλλευση και απαλλάχθηκαν από τον φόρο μεταβίβασης απαγορεύεται να μεταβιβάσουν τις συγκεκριμένες εκτάσεις πριν την πάροδο 15 ετών χωρίς την υποβολή δήλωσης και την εφάπαξ καταβολή ολόκληρου του φόρου που αναλογεί στην κατά τον χρόνο αυτό αξία της έκτασης ή στο δηλωθέν τμήμα, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο, με βάση τους συντελεστές που ισχύουν κατά τον χρόνο της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογούσε στην αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο της απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.