ΦΟΡΟΕΛΑΦΡΥΝΣΕΙΣ ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ

Οφελος για λίγους ιδιοκτήτες, απόγνωση στους ενοικιαστές

ΤΟΥΣ ΕΙΝΑΙ ΑΔΙΑΦΟΡΟ ΟΤΙ Η ΣΥΝΤΡΙΠΤΙΚΗ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ ΤΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΠΛΕΟΝ ΣΕ ΑΠΟΓΝΩΣΗ, ΚΑΛΟΥΜΕΝΟΙ ΝΑ ΠΛΗΡΩΣΟΥΝ ΕΞΩΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΔΕΝ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΑΝΤΑΠΕΞΕΛΘΟΥΝ

Οι ανακοινώσεις του πρωθυπουργού στη ΔΕΘ για φορολαφρύνσεις στα εισοδήματα από ενοίκια έγιναν δεκτές με ικανοποίηση από τους εκπροσώπους των ιδιοκτητών – εκμισθωτών ακινήτων. Εκείνοι όμως που έμειναν «απ' έξω», για πολλοστή φορά, είναι οι ενοικιαστές, που δεν άκουσαν κανένα μέτρο που να τους περιλαμβάνει στο ομολογουμένως αδύναμο πακέτο για το στεγαστικό.

Προφανώς ο πρωθυπουργός θεωρεί ότι οι ενοικιαστές έχουν ήδη ενισχυθεί, με το μέτρο της επιστροφής ενός ενοικίου το χρόνο – με εισοδηματικά κριτήρια - το οποίο θα καταβληθεί τον Νοέμβριο. Ωστόσο, όπως έχουν επισημάνει επανειλημμένα οι εκπρόσωποι των ενοικιαστών αλλά και των μεσιτών, το συγκεκριμένο μέτρο δεν πρόκειται να συγκρατήσει τις τιμές των ενοικίων. Αντιθέτως μπορεί να προδοτήσει νέες πληθωριστικές πιέσεις.

Ο βασικός του στόχος είναι να αυξήσει τα φορολογικά έσοδα του κράτους, σε μια προσπάθεια να φανερωθούν τα αδήλωτα-μαύρα ενοίκια. Όπως έχει πει ο ίδιος ο υπουργός Οικονομίας και Οικονομικών Κυριάκος Πιερρακάκης, ο μέσος όρος των ενοικίων που δηλώνονται στην ΑΑΔΕ είναι μόλις 255 ευρώ το μήνα. Άρα αυτό θα είναι μεσοσταθμικά και το επίδομα που θα εισπράξουν οι ενοικιαστές.

Εννοείται ότι αυτό το ύψος ενοικίου είναι ανέκδοτο, ιδίως στα αστικά κέντρα, αποδείξη ότι υπάρχει τεράστια φορο-αποφυγή.

Εμμέσως το κράτος πετάει το μπαλάκι του ελεγκτή – φοροεισπράκτορα στους ενοικιαστές. Αν θέλουν να εισπράξουν το υπόλοιπο ποσό της επιστροφής ενοικίου, θα πρέπει να πιέσουν τους ιδιοκτήτες να δηλώσουν τα αδήλωτα εισοδήματα.

Εκείνοι με τη σειρά τους, έχουν κάθε λόγο να αυξήσουν το ενοίκιο για να αποζημιωθούν για την απώλεια των «μαύρων». Άρα, το άποιο όφελος για τον ενοικιαστή έχει ήδη εξανεμιστεί.

Ικανοποιημένη η ΠΟΜΙΔΑ

Ανταποκρινόμενη στο αίτημα των ιδιοκτητών – εκμισθωτών ακινήτων για αποκλιμάκωση της φορολόγησης στα εισοδήματα από δηλωθέντα ενοίκια, η κυβέρνηση ανακοίνωσε μείωση του φορολογικού συντελεστή στο 25% (από 35%) για ετήσια έσοδα από 12.000 ως 24.000 ευρώ.

Πρόκειται για ένα μέτρο που αφορά (προς το παρόν) ένα πολύ μικρό κομμάτι εκμισθωτών αφού η συντριπτική πλειονότητα (87%) δηλώνει έσοδα από ενοίκια κάτω από 10.000 ευρώ το χρόνο.

Το μέτρο αυτό επίσης στοχεύει στο να φανερωθούν τα αδήλωτα ενοίκια άνω των 12.000 ευρώ, είναι όμως αμφίβολο αν θα το κάνουν όλοι όσοι δήλωναν πολύ μικρότερα ποσά και φορολογούνταν με 15%. «Το κομμάτι που αφορά η μείωση (σ.σ. του φορολογικού συντελεστή) είναι η καρδιά της μεσαίας τάξης.

Εκείνη που υπέφερε επί δέκα χρόνια, από έναν πάρα πολύ υψηλό συντελεστή 35%. Ήταν παράλογο και έπρεπε να εκλογικευθεί», δηλώνει στο in ο πρόεδρος της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) Στράτος Παραδιάς.

Εκμισθωτές ακινήτων

«Το ανώτατο όφελος που μπορεί να έχει ένας φορολογούμενος εκμισθωτής είναι 1.200 ευρώ το χρόνο, για κάποιον που δηλώνει εισόδημα 2.000 ευρώ το μήνα από ενοίκια. Έχει πολύ μεγάλη σημασία, καθώς επανορθώνεται μια τεράστια αδικία που κράτησε πολλά χρόνια.

Όμως από μόνο του δεν φτάνει για να λύσει το πρόβλημα της αύξησης της προσφοράς σπιτιών προς ενοίκιαση», συνεχίζει ο εκπρόσωπος των ιδιοκτητών ακινήτων.

Η ΠΟΜΙΔΑ ζητάει περεταίρω παρεμβάσεις, με μείωση του φορολογικού συντελεστή και για όσους δηλώνουν χαμηλότερα ενοίκια (στο 10% από 15%). Η κυβέρνηση έχει αφήσει ανοιχτό το ενδεχόμενο νέων μειώσεων στους συντελεστές, αν αυξηθούν τα δηλωθέντα εισοδήματα από ενοίκια.

Τα κλειστά σπίτια

Επιπλέον η ΠΟΜΙΔΑ ζητάει παρεμβάσεις στα φοροαπαλλαγή των κλειστών διαμερισμάτων όταν βγαίνουν σε νέα μακροχρόνια μίσθωση. Υποστηρίζει ότι το μέτρο όπως ισχύει ως τώρα είναι δώρο άδωρο, καθώς θέτει πολύ αυστηρές προϋποθέσεις. Μεταξύ άλλων απαιτεί το σπίτι να έχει παραμείνει κλειστό τουλάχιστον τρία χρόνια και να ενοικιάζεται με τριετές μισθωτήριο συμβόλαιο.

«Η ρύθμιση αυτή αφήνει εκτός της φοραπαλλαγής όλες τις μισθώσεις προς μεγάλες κατηγορίες ευάλωτων ενοικιαστών: Τα παιδιά που δουλεύουν σεζόν, τους αναπληρωτές εκπαιδευτικούς και κυρίως τους αγροτικούς γιατρούς.

Ένας βασικός λόγος που δεν έχει δουλέψει το μέτρο της φοροαπαλλαγής για τα κλειστά σπίτια, είναι ότι έχει έναν απαράδεκτο όρο: Αν ο ενοικιαστής αποχωρήσει πριν την τριετία, ο ιδιοκτήτης χάνει όλη τη φοροαπαλλαγή. Άρα είναι όμηρος στις διαθέσεις και τις επιλογές της ζωής του ενοικιαστή», τονίζει ο κ. Παραδιάς.

Δεν θα πέσουν τα ενοίκια

Όσο για τις διαμαρτυρίες του Συλλόγου Προστασίας Ενοικιαστών, ότι σε αντίθεση με τους ιδιοκτήτες, έφυγαν με άδεια καλύθι από τη ΔΕΘ, ο πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ είναι αποστομωτικός: «Τι είναι αυτό που λένε; Σε μας δίνουν μισό ενοίκιο το χρόνο και μόνο σε όσους είναι στο συγκεκριμένο κλιμάκιο.

Στους ενοικιαστές δίνουν ένα ολόκληρο ενοίκιο, σε όλους. Και βγαίνουν και παραπονούμενοι; Να υπάρχει και λίγη λογική». Πάντως ο κ. Παραδιάς δεν πιστεύει ότι θα υπάρξει συγκράτηση των ενοικίων με την ελάφρυνση της φορολογίας, αλλά αύξηση των δηλουμένων μισθωμάτων. Ο ίδιος επιμένει ότι για να μειωθούν τα ενοίκια πρέπει να αντιμετωπιστεί αποτελεσματικά το πρόβλημα των κλειστών διαμερισμάτων, τα οποία υπολογίζει ότι φτάνουν ως και τις 200.000

Ωφελος του ιδιοκτήτη

Στον αντίποδα των θετικών αντιδράσεων των ιδιοκτητών ακινήτων, οι ενοικιαστές δηλώνουν αγανάκτηση και απόγνωση. Ο Πανελλήνιος Σύλλογος Προστασίας Ενοικιαστών, κατηγορεί την κυβέρνηση ότι «καθ' όλη την διάρκεια της στεγαστικής κρίσης δεν έχει λάβει ούτε ένα σοβαρό και άμεσο μέτρο υπέρ των ενοικιαστών, ενώ συνεχώς ανακοινώνει μέτρα υπέρ των ιδιοκτητών».

Για πολλοστή φορά, είναι οι ενοικιαστές, που δεν άκουσαν κανένα μέτρο που να τους περιλαμβάνει στο ομολογουμένως αδύναμο πακέτο για το στεγαστικό

Ο ΠΑΣΥΠΕ παραπέμπει στην εξής χαρακτηριστική δήλωση του πρωθυπουργού, κατά τη διάρκεια της συνέντευξης Τύπου στη ΔΕΘ: «Αυτό, το οποίο είναι πρόβλημα για τον ενοικιαστή, είναι όφελος για τον ιδιοκτήτη, αφού μπορεί να βλέπει την περιουσία του να αυξάνεται, την φορολογία του να μειώνεται και του επιτρέπει να εισπράττει μεγαλύτερο ενοίκιο σε σχέση με αυτό που εισέπραττε στο παρελθόν.

Πρέπει να βλέπουμε και τις δύο πλευρές», απάντησε ο Κυριάκος Μητσοτάκης σε ερώτηση δημοσιογράφου της ΕΡΤ για το πρόβλημα των ενοικίων.

Ενοικιαστές σε απόγνωση

Όπως δήλωσε ο Άγγελος Σκιαδάς, πρόεδρος του ΠΑΣΥΠΕ, η παραπάνω φράση του πρωθυπουργού αποτελεί ωμή παραδοχή της αδιαφορίας της κυβέρνησης για τα πραγματικά προβλήματα των ενοικιαστών. «Φαίνεται ότι για την κυβέρνηση είναι αδιάφορο, αν η χώρα μας είναι πρώτη στην Ευρώπη σε αναλογία εισοδήματος προς μίσθωμα (..)

Τους είναι αδιάφορο ότι η συντριπτική πλειοψηφία των ενοικιαστών βρίσκεται πλέον σε απόγνωση, καλούμενοι να πληρώσουν εξωπραγματικά ενοίκια στα οποία δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν.

Το ζητούμενο για την κυβέρνηση είναι ο ιδιοκτήτης να αυξάνει την περιουσία του, να πληρώνει λιγότερο φόρο και να μπορεί να εισπράττει μεγαλύτερο ενοίκιο σε σχέση με αυτό που εισέπραττε στο παρελθόν. Οι ενοικιαστές θα εξακολουθήσουν να είναι τα θύματα!

Η κυβέρνηση χάραξε την πολιτικά της για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης και την ανακοίνωσε ο Πρωθυπουργός με την πιο πάνω φράση στην ΔΕΘ.

Μάταια περιμέναμε την ανακοίνωση έστω και ενός μέτρου, το οποίο θα ανακούφιζε άμεσα τους ενοικιαστές και θα τους έδινε κάποια ελπίδα», σημειώνει ο ΠΑΣΥΠΕ.

Πολεμικό κλίμα

Κρίνοντας από τα λεγόμενα των εκπροσώπων της ΠΟΜΙΔΑ και της ΠΑΣΥΠΕ φαίνεται να επικρατεί ένα πολεμικό κλίμα μεταξύ ενοικιαστών και ιδιοκτητών, το οποίο όχι μόνο δεν εκτονώνεται αλλά δυναμιτίζεται από τις πρωθυπουργικές δηλώσεις. Είναι πράγματι πολεμικό το κλίμα.

Μας βάζει απέναντι η ίδια η κυβέρνηση που δεν κάνει τίποτα για τον έλεγχο των ενοικίων», μας λέει ο κ. Σκιαδάς. «Αντιθέτως νομοθετεί μέτρα που θα επιδεινώσουν τα προβλήματα των ενοικιαστών όπως η διαταγή αυτόδοτης χρήσης μισθίου, που θα οδηγήσει σε fast track εξώσεις. Εμείς βλέπουμε στο σύλλογό μας, ότι οι ενοικιαστές οδηγούνται στα άκρα. Βλέπουμε οικογενειάρχες, με μισθό 1100 ευρώ το μήνα, με παιδιά στο σχολείο και στο φροντιστήριο της γειτονιάς, που από τη μια μέρα στην άλλη ο ιδιοκτήτης τους εύξησε το ενοίκιο από τα 500 στα 1000 ευρώ το μήνα.

Ανεξέλεγκτα. Και τους λέει ότι αν δε μου τα δώσεις, σε πετάω έξω. Αυτό η κυβέρνηση κάνει ότι δεν το αντιλαμβάνεται», καταλήγει ο πρόεδρος της ΠΑΣΥΠΕ.

Πιστοποιητικό

Από το 2026 αναμένεται το πιστοποιητικό καλοπληρωτά που θα βάλει τέλος στον φόβο των ιδιοκτητών για απλήρωτα ενοίκια και λογαριασμούς από τους ενοικιαστές τους. Συγκεκριμένα, από την επόμενη χρονιά, οι υποψήφιοι ενοικιαστές θα μπορούν να αποδεικνύουν με ένα απλό πιστοποιητικό ότι είναι καλοπληρωτές, ότι δηλαδή δεν έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο ή προς τον ιδιωτικό τομέα.

Ο πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ Στράτος Παραδιάς τόνισε ότι «επιτέλους θα δοθεί η δυνατότητα σε κάθε καλοπροαίρετο και σε κάθε ενοικιαστή που σέβεται τις υποχρεώσεις του και σέβεται την περιουσία που θα του εμπιστευτεί ένας ιδιοκτήτης, να του το αποδείξει άμεσα και αδιάψευστα και να πάρει αμέσως το σπίτι και σε πολύ καλή τιμή.

Ραντεβού στα... τυφλά

Το μεγάλο πρόβλημα των ιδιοκτητών που έχουν ξενοίκιαστα σπίτια είναι ότι καλούνται να κάνουν ραντεβού κυριολεκτικά στα τυφλά με ανθρώπους άγνωστους, ανάμεσα στους οποίους είναι πολύ πιθανόν να κρύβονται και εκείνοι οι οποίοι δεν είναι πραγματικοί ενοικιαστές, αλλά είναι παραβατικά άτομα, τα οποία έρχονται να εγκατασταθούν στα σπίτια του κόσμου με το εξαρκής σχέδιο να μην πληρώσουν απολύτως τίποτα.

Αυτά λοιπόν τα παραβατικά άτομα θα πρέπει εν πάσει περιπτώσει κατά κάποιο τρόπο να τεθούν στο περιθώριο, γιατί μέχρι τώρα δεν υπάρχει κάποια δικλίδα ασφαλείας».

Παράλληλα, η φοροτεχνικός Μάρα Μεθενίτη έδωσε συγκεκριμένες πληροφορίες για τη διαδικασία αυτή. «Θα είναι πλατφόρμα πιστολητικής αξιολόγησης, η οποία θα αντλεί δεδομένα από ό, τι υπάρχει διαθέσιμο αυτή τη στιγμή σαν πληροφορία και πιο ειδικά από τα Γενική Γραμματεία Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους.

Αυτή θα είναι η κύρια βάση δεδομένων από την οποία θα αντληθούν όλα τα στοιχεία προκειμένου να ενημερωθεί αυτή η πλατφόρμα. Πιλοτικά θα ξεκινήσει το 2026, συγκεκριμένα από τον Μάιο. Δεν θα αφορά μόνο τη μίσθωση που μπορεί να υπάρχει για ακίνητα όσον αφορά φυσικά πρόσωπα, αλλά και εταιρείες οι οποίες μπορεί να έχουν μία καλή φερεγγυότητα και οι οποίες έχουν σκοπό να δείξουν στους ιδιοκτήτες ότι έχουν καλό πρόσωπο μροκειμένου να νοικιάσουν ακίνητα.

Η πλατφόρμα θα ελέγχει πληροφορίες για οφειλές στην ΑΑΔΕ για τους φορείς της κοινωνικής Ασφάλισης για ΟΤΑ, Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, αλλά και όλες τις επιχειρήσεις οι οποίες μπορεί να συμμετέχουν ΟΤΑ αλλά και γενικά σε επιχειρήσεις».