



Πέντε ανατροπές στη φορολογία ακινήτων με βασική αρχή «μεταφορά του βάρους στη κατοχή και ελάφρυνση στην αγορά» προωθεί το υπουργείο Οικονομικών με νέο φορολογικό νομοσχέδιο που αναμένεται να κατατεθεί στη Βουλή μέχρι το τέλος Νοεμβρίου.

Σύμφωνα με το σχέδιο ο νέος ενιαίος φόρος θα επιβάλλεται στο σύνολο της ακίνητης περιουσίας ανεξάρτητα αν ιδιοχρησιμοποιείται η αποφέρει εισόδημα και θα αφορά και στα αγροτεμάχια τα κτήματα εκτός σχεδίου πόλης η οικισμού ακόμα και οι εκτάσεις στις οποίες έχουν εγκατασταθεί φωτοβολταϊκά συστήματα. Από το φόρο θα εξαιρεθούν μόνο η αγροτική γη που ανήκει σε κατά κύριο επάγγελμα αγρότες.

Ο συντελεστής φορολογίας θα είναι κλιμακωτός (0,1%- 2%) ανάλογα με την αντικειμενική αξία των ακινήτων ενώ θα υπάρχει **χαμηλό αφορολόγητο όριο (100.000 ευρώ) για την πρώ τη κατοικία.**

Στην αντίπερα όχθη σχεδιάζεται δραστική μείωση του φόρου μεταβίβασης στο 3%-4% από 8%-10% που είναι σήμερα καθώς και μείωση του ΦΠΑ 23% που επιβαρύνει την οικοδομή. Επίσης στο πλαίσιο της κατάρτισης του περιουσιολογίου και της αλλαγής στο καθεστώς φορολογίας εισοδήματος θα καταργηθούν τα τεκμήρια διαβίωσης για τις κατοικίες και θα αντικατασταθούν από την γενικευμένη εφαρμογή του πόθεν έσχες και του κόστους συντήρησης.

Αναλυτικότερα το νέο φορολογικό καθεστώς για τα ακίνητα που θα τεθεί σε εφαρμογή από το 2013 περιλαμβάνει:

1. Κατάργηση του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας και του ειδικού τέλους στα ακίνητα

(ΕΕΤΗΔΕ) και συγχώ νευσή τους σε έναν ενιαίο φόρο ακινήτων. Ο φόρος θα έχει ένα χαμηλό αφορολόγητο όριο μόνο για τη πρώτη κατοικία (100.000 ευρώ αντικειμενική αξία) και θα κλιμακώνεται ανάλογα με το συνολικό ύψος της περιουσίας. Η κλιμάκωση και οι συντελεστές θα είναι τέτοιοι ώστε να έχουν τουλάχιστον ισοδύναμο εισπρακτικό αποτέλεσμα με αυτούς που καταργούνται πράγμα που σημαίνει ότι κάθε χρόνο θα πρέπει να φέρνει στο δημόσιο ταμείο το λιγότερο 3 δις. ευρώ. Για παράδειγμα φορολογούμενος που πλήρωσε φέτος για το τέλος ακινήτων και τον ΦΑΠ 3.000 ευρώ θα πληρώσει τουλάχιστον τα ίδια και το 2013. Ελάφρυνση θα έχουν μόνο οι ιδιοκτήτες με κύρια κατοικία μικρής επιφάνειας και σε περιοχή με χαμηλή αντικειμενική αξία καθώς θα εμπίπτουν στο αφορολόγητο όριο

2.Ο νέος φόρος θα επιβάλλεται και σε ακίνητα τα οποία σήμερα απαλλάσσονται όπως τα αγροτεμάχια και εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού εκτάσεις. Το σενάριο προβλέπει ότι θα υπαχθούν ακόμη και τα αγροτεμάχια και οι εκτάσεις με φωτοβολταϊκά συστήματα. Απαλλαγή θα έχουν μόνο οι εκτάσεις που ανήκουν σε κατά κύριο επάγγελμα αγρότες. Παράγοντες του υπουργείου Οικονομικών επισημαίνουν ότι το μέτρο της επιβολής φόρου και στα εκτός σχεδίου συμβάλλει στην διεύρυνση της φορολογικής βάσης και στη δικαιότερη κατανομή των φορολογικών βαρών. Σύμφωνα με τους ίδιους δεν μπορεί να φορολογείται η κύρια κατοικία και να απαλλάσσονται οικοπέδα αξίας εκατοντάδων χιλιάδων ευρώ ή ακόμα και εκατομμυρίων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου. «Είναι άδικο να πληρώνει φόρο κάποιος που έχει εξοχική κατοικία σε νησί και να απαλλάσσεται κάποιος άλλος που έχει οικόπεδο εκτός σχεδίου υψηλής εμπορικής αξίας. Δεν είναι ιδιοκτήτης μεγάλης ακίνητης περιουσίας και δεν πρέπει να συμβάλλουν στα φορολογικά βάρη;» έλεγε χαρακτηριστικά παράγοντας του υπουργείου

Ο φόρος θα επιβάλλεται στο σύνολο των ακινήτων χωρίς να εξετάζεται αν ιδιοχρησιμοποιούνται, είναι ηλεκτροδοτούμενα ή αποφέρουν εισόδημα στο κάτοχο τους. Αυτό σημαίνει ότι αν κάποιος κατέχει οικόπεδο εκτός σχεδίου και άλλα ακίνητα η αξία τους θα προστίθεται και το άθροισμα θα αποτελεί τη βάση για τον υπολογισμό του φόρου. Για παράδειγμα για φορολογούμενο που έχει στη κατοχή του σπίτι αξίας 300.000 ευρώ και οικόπεδο εκτός σχεδίου 100.000 ευρώ η εφορία θα προσθέτει την αξία των δύο ακινήτων και θα υπολογίζει την περιουσία του στις 300.000 ευρώ, ποσό που θα αποτελεί τη φορολογητέα βάση

3.Για την τόνωση της οικοδομής θα μειωθούν δραστικά οι συντελεστές του φόρου μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α) με το βασικό σενάριο να προβλέπει τους συντελεστές να διαμορφώνονται στο 3%-4% από 8%-10% που είναι σήμερα ανάλογα με την αξία του ακινήτου ενώ υπάρχουν και προτάσεις για μεγαλύτερη μείωση του φόρου στο **1%-2%.** Στο αφορολόγητο όριο για την αγορά πρώτης κατοικίας δεν εξετάζονται αναπροσαρμογές ενώ

στο τραπέζι των συζητήσεων βρίσκεται το ενδεχόμενο να υπάρξει αύξηση της φορολογίας για κληρονομίες, δωρεές και γονικές παροχές ακινήτων υψηλής αξίας.

4.Με στόχο την μείωση του φορολογικού βάρους στις μεταβιβάσεις ακινήτων προωθείται και μείωση του συντελεστή ΦΠΑ σε κάτω από 20% από 23% που είναι σήμερα αλλά για την υλοποίηση του μέτρου απαιτείται η έγκριση της Ε.Ε

5.Θα καταργηθούν τα ισχύοντα τεκμήρια διαβίωσης για τις κατοικίες καθώς με την κατάρτιση του νέου περιουσιολογίου και το νέο καθεστώς φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων η εφορία θα έχει πλήρη εικόνα για την εισοδηματική και περιουσιακή κατάσταση του φορολογούμενου και θα υπολογίζει με απλές και συνοπτικές διαδικασίες τη φοροδοτική ικανότητα του.

Πάντως κλειδί στη φορολογία της ακίνητης περιουσίας είναι οι αντικειμενικές αξίες που σύμφωνα με το κυβερνητικό σχέδιασμό θα εξομοιωθούν με τις αγοραίες τιμές και θα αναπροσαρμόζονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα για να ακολουθούν τις εξελίξεις στην κτηματαγορά. Στελέχη του υπουργείου Οικονομικών επισημαίνουν ότι με τον τρόπο αυτό θα χτυπηθεί μία από τις βασικές εστίες μαύρου χρήματος καθώς οι κατασκευαστές εκμεταλλεύονται σήμερα το γεγονός ότι στα συμβόλαια πώλησης αναγράφεται η αντικειμενική τιμή του ακινήτου που είναι αισθητά χαμηλότερη από την αγοραία και κρύβουν από την εφορία τεράστια έσοδα.

πηγή:imerisia.gr