

Ανατροπή στα ακίνητα: Οι παρεμβάσεις που αλλάζουν τον χάρτη – Πού θα πάνε οι τιμές

Το 2020 προβλέπεται να είναι έτος μεγάλων αλλαγών στη [φορολογία των ακινήτων](#).

Το σχέδιο του [υπουργείου Οικονομικών](#) με τις αλλαγές στο φορολογικό σκηνικό των ακινήτων προβλέπεται να υλοποιηθεί σε δύο φάσεις.

- [VIRAL ΕΙΔΗΣΗ:Καιρός ΤΩΡΑ: Σφοδρή καταιγίδα «χτυπά» την Αττική](#)

Πρώτα με την κατάθεση και ψήφιση στη Βουλή του νέου φορολογικού νομοσχεδίου που θα προβλέπει, μεταξύ άλλων, το πάγωμα για 3 χρόνια του ΦΠΑ στα νεόδμητα ακίνητα και την τριετή αναστολή του φόρου υπεραξίας στις αγοραπωλησίες ακινήτων, μέτρα που αναμένεται να δώσουν ώθηση στην αγορά και να τονώσουν την ανάπτυξη. Στο νομοσχέδιο θα περιλαμβάνονται επίσης τα κίνητρα για όσους προχωρούν σε ανακαίνιση και ενεργειακή αναβάθμιση των ακινήτων τους οι οποίοι θα κερδίζουν έκπτωση φόρου 40% για τις εργασίες που πραγματοποιούνται στα ακίνητα τους.

Η δεύτερη φάση των αλλαγών θα κλιμακωθεί τον Μάιο του 2020. Τότε, προβλέπεται ότι θα ολοκληρωθεί η «άσκηση» που έχει αρχίσει να τρέχει το υπουργείο Οικονομικών για την αναπροσαρμογή και επέκταση των [αντικειμενικών αξιών](#) σε όλη τη χώρα. Το αποτέλεσμα της άσκησης αυτής αποτελεί το κλειδί

που θα ξεκλειδώσει τη νέα μείωση του ΕΝΦΙΑ του 2020. Στο υπουργείο Οικονομικών εκτιμούν ότι στο βαθμό που διαπιστωθεί από την άσκηση αυτή νέος δημοσιονομικός χώρος για το 2020 θα υπάρξουν τα περιθώρια για τη νέα μείωση του ΕΝΦΙΑ μεσοσταθμικά 10%, η οποία θα είναι μεγαλύτερη στις περιοχές στις οποίες θα είναι υψηλότερη αύξηση των αντικειμενικών τιμών. Τα έσοδα που θα προκύψουν από την προσέγγιση των αντικειμενικών στις εμπορικές τιμές και την επέκταση του αντικειμενικού συστήματος σε 7.000 περιοχές που βρίσκονται σήμερα εκτός συστήματος εκτιμάται ότι μπορεί να ανέλθουν στο επίπεδο των 400-500 ευρώ.

Ειδικότερα οι παρεμβάσεις που δρομολογούνται στο μέτωπο των ακινήτων προβλέπουν:

– **Αναστολή του ΦΠΑ για τρία χρόνια:** Όλα τα νεόδμητα ακίνητα με άδεια οικοδομής μέχρι και τα τέλη του 2022 θα πωλούνται χωρίς ΦΠΑ 24%. Αυτό σημαίνει ότι θα επιβαρύνονται με φόρο μεταβίβασης 3% ο οποίος επιβάλλεται σήμερα στην αγορά πρώτης κατοικίας εφόσον η αξία της υπερβαίνει τα αφορολόγητα όρια και στις πωλήσεις «μεταχειρισμένων» ακινήτων. Η αναστολή της επιβολής του ΦΠΑ θα ισχύσει για όλα τα κτίσματα τα οποία έχουν οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2006 και μετά και είτε έχουν παραμείνει ημιτελή μέχρι σήμερα είτε έχουν αποπερατωθεί αλλά έχουν μείνει μέχρι σήμερα απούλητα. Το μέτρο αγγίζει άμεσα περίπου 100.000 ακίνητα που παρέμειναν στα αζήτητα λόγω της κρίσης και της υψηλής φορολογίας τους αλλά και την αντιπαροχή η οποία αρχίζει να επιστρέφει στον χάρτη της κτηματαγοράς. Από το ΦΠΑ θα γλιτώσουν και οι ιδιοκτήτες οικοπέδων οι οποίοι σήμερα πληρώνουν φόρο 24% για τα ακίνητα που παίρνουν ως αντιπαροχή από τους κατασκευαστές.

– **Πάγωμα φόρου υπεραξίας:** Αναστέλλεται για ακόμα τρία χρόνια και συγκεκριμένα μέχρι και τις 31 Δεκεμβρίου 2022 ο φόρος υπεραξίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων. Είναι ένας φόρος ο

οποίος επιβαρύνει τους πωλητές ακινήτων και επιβάλλεται στη διαφορά που προκύπτει μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου. Στην πράξη ο φόρος αυτός δεν εφαρμόστηκε ποτέ από το 2013 που θεσμοθετήθηκε.

– **Έκπτωση φόρου για εργασίες ανακαίνισης ακινήτων:** Από τον επόμενο χρόνο οι φορολογούμενοι που θα προχωρούν στην ανακαίνιση, επισκευή ή ενεργειακή αναβάθμιση των ακινήτων τους θα κερδίζουν έκπτωση φόρου περιορίζοντας ή ακόμα και μηδενίζοντας τη φορολογική τους επιβάρυνση. Το 40% της δαπάνης που αφορά στις εργασίες και όχι τα υλικά θα αφαιρείται από το φόρο εισοδήματος.

– **Νέες αντικειμενικές αξίες:** Στο υπουργείο Οικονομικών έχει ήδη πιάσει δουλειά η ειδική επιτροπή που έχει συσταθεί για τον εξορθολογισμό του συστήματος των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων. Σύμφωνα με το σχεδιασμό οι τιμές ζώνης θα ευθυγραμμιστούν με τις εμπορικές αξίες με τις υψηλότερες αυξήσεις να αναμένονται στις περιοχές όπου η ψαλίδα μεταξύ των εμπορικών και των αντικειμενικών τιμών παραμένει μεγάλη ακόμα και μετά την τελευταία αναπροσαρμογή τον Ιούνιο του 2018. Η εξίσωση αντικειμενικών και εμπορικών τιμών θα οδηγήσει και σε μειώσεις των τιμών ζώνης σε περιοχές όπου σήμερα οι τιμές που λαμβάνει υπόψη της η Εφορία κινούνται πάνω από τις εμπορικές αξίες.

– **Επέκταση αντικειμενικών αξιών σε 7.000 περιοχές:** Αυξήσεις στις φορολογητέες αξίες των ακινήτων αναμένεται να φέρει η επέκταση του αντικειμενικού συστήματος σε 7.000 περιοχές σε όλη τη χώρα όπου σήμερα δεν ισχύει το σύστημα των ζωνών των αντικειμενικών τιμών. Με την επέκταση του αντικειμενικού συστήματος οι τιμές των ακινήτων που βρίσκονται σήμερα σε παραθαλάσσιες περιοχές και νησιά εκτός αντικειμενικού συστήματος θα αυξηθούν

– **Νέα μείωση του ΕΝΦΙΑ:** Όπως έχει δηλώσει ο υπουργός Οικονομικών Χρήστος Σταϊκούρας τον ερχόμενο Μάιο όταν θα έχει ολοκληρωθεί η άσκηση της αναπροσαρμογής και επέκτασης των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων σε όλη τη χώρα «υπάρχει σοβαρό ενδεχόμενο, να προκύψει επιπλέον δημοσιονομικός χώρος που θα κατευθυνθεί στη μείωση του ΕΝΦΙΑ για τα νοικοκυριά που σταθερά πληρώνουν τα τελευταία χρόνια πολύ υψηλές υποχρεώσεις για την ακίνητη περιουσία τους». Με δεδομένο ότι ο ΕΝΦΙΑ του 2020 θα υπολογιστεί με βάση τις νέες αντικειμενικές αξίες που θα καθοριστούν τον ερχόμενο Μάιο στο υπουργείο Οικονομικών σχεδιάζουν να προχωρήσουν σε νέα μείωση του φόρου κατά μέσο όρο 10%.

Πηγή πληροφοριών: Αθηναϊκό/Μακεδονικό Πρακτορείο Ειδήσεων

ΠΗΓΗ: <https://www.newsbomb.gr/oikonomia/story/1026420/anatropi-sta-akinita-oi-paremvaseis-poy-allazoyn-ton-xarti-poy-tha-pane-oi-times>