

Παγίδα αποτελεί η πρόβλεψη ειδικού συντελεστή...

Αγροτεμάχια: Φόρος από 1,5 έως 236€

ΤΟΥ ΜΑΝΟΥ ΧΑΤΖΗΔΑΜΗ

Χαράτσι-φωτιά που θα φτάνει έως και τα 236 ευρώ το στρέμμα θα καταβάλουν οι ιδιοκτήτες αγροτεμαχίων και εκτός σχεδίου ακινήτων, όπως προκύπτει από το προσχέδιο του νέου ενιαίου φόρου ακινήτων, που θα επιβληθεί το 2014. Το μεγαλύτερο βάρος θα πέσει σε δενδροκαλλιέργειες και ελαιοκαλλιέργειες σε παραθαλάσσιες περιοχές της χώρας.

Συγκεκριμένα, ο ενιαίος φόρος ακινήτων θα ξεκινάει από 1,5 ευρώ το στρέμμα και θα φτάνει έως τα 236 ευρώ για οικοπεδα-φιλέτα, που έχουν κτίσματα ή καλλιέργειες και βρίσκονται σε παραθαλάσσιες περιοχές.

Το σύστημα υπολογισμού του φόρου στα αγροτεμάχια χαρακτηρίζεται πολύπλοκο, καθώς πέρα από τους βασικούς συντελεστές - που κλιμακώνονται ανάλογα με την Αρχική Βασική Αξία γης-υπάρχουν και άλλοι ειδικοί συντελεστές, οι οποίοι σχετίζονται με την επιφάνεια, τη χρήση γης και, βέβαια, την απόσταση από τη θάλασσα. Παγίδα αποτελεί η πρόβλεψη ειδικού συντελεστή 5 για τα αγροτεμάχια που έχουν κτίσμα. Με δεδομένο ότι πολλοί Έλληνες, πέρα από την ιδιόκτητη κατοικία, έχουν και κάποιο αγροτεμάχιο στην επαρχία, αυτό ακριβώς μπορεί να απορροφήσει πλήρως τις όποιες ελαφρύνσεις του Ενιαίου Φόρου ή ακόμη και να φέρει επιβαρύνσεις.

Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα ενός ιδιόκτητη κατοικίας 100τ.μ., δεκαετίας, δεύτερου ορόφου, με Τιμή Ζώνης 2.000 ευρώ/τ.μ., ο οποίος σήμερα επιβαρύνεται λόγω ΕΕΤΑ με 586,50 ευρώ, ενώ με τον νέο φόρο θα δει την επιβάρυνση να περιορίζεται στα 527,85 ευρώ. Εάν όμως ο ίδιος άνθρωπος έχει και αγροτεμάχιο 2 στρεμμάτων, παραθαλάσσιο με ελαιόδεντρα και κτίσμα, τότε προκύπτει επιπλέον φόρος 270 ευρώ, με τη συνολική επιβάρυνση να φτάνει στα 797,85 ευρώ!

Ένα μέτρο γης στις περιοχές εκτός σχεδίου φορολογείται με 0,15 λεπτά του ευρώ. Όμως δεν αρκεί ένας απλός πολλαπλασιασμός της επιφάνειας με την τιμή ανά μέτρο για να προκύψει η τελική επιβάρυνση. Ρόλο παίζουν:

1 Η γεωγραφική θέση. Βασικός συντελεστής για τα εκτός σχεδίου ακίνητα είναι η Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) γης. Πρόκειται για έναν συντελεστή, ο οποίος καθορίστηκε από το υπουργείο Οικονομικών το 1997 και ανανεώθηκε το 2008. Για τα εκτός σχεδίου ακίνητα σε κάθε περιοχή υπάρχει και μια ΑΒΑ. Ειδικότερα:

Αν η ΑΒΑ κυμαίνεται από 0,1 ευρώ έως 0,49 ευρώ, τότε εφαρμόζεται συντελεστής 1 (που σημαίνει ότι δεν υπάρχει επιβάρυνση και ο φόρος ανά τετραγωνικό παραμένει στα 0,0015 ευρώ).

Αν η ΑΒΑ κυμαίνεται από 0,5 έως 0,99, τότε ο συντελεστής ανεβαίνει στο 1,2, που σημαίνει ότι η αρχική επιβάρυνση αυξάνεται κατά 20%. Για τις ακριβότερες περιοχές, όπου η ΑΒΑ ξεπερνάει τα 10, 15 ή και 20 ευρώ, ο αρχικός φόρος μπορεί ακόμη και να τετραπλασιαστεί ή να πενταπλασιαστεί.

2 Το είδος της έκτασης. Για δασικές εκτάσεις και βοσκοτόπια προβλέπονται μειώσεις της τάξεως του 20%-30% αντίστοιχα επί του αρχικού φόρου. Για τα αγροτεμάχια μονοετούς καλλιέργειας δεν υπάρχουν διαφοροποιήσεις, ενώ για ελαιοκαλλιέργειες το αρχικό ποσό φόρου διπλασιάζεται και για τις δενδροκαλλιέργειες ο αρχικός φόρος πολλαπλασιάζεται επί 2,5.

3 Εξαιρετικά σημαντικός είναι ο συντελεστής απόστασης από τη θάλασσα. Σε αγροτεμάχια που απέχουν λιγότερα από 100 μέτρα, ο αρχικός φόρος τριπλασιάζεται. Για αποστάσεις από 100 έως 200 μέτρα διπλασιάζεται, για αγροτεμάχια από 200 έως 500 μέτρα η προσαύξηση φτάνει στα 1,5, πέφτει στο 1,2 για αγροτεμάχια που απέχουν από 500 έως 800 μέτρα από τη θάλασσα, ενώ για αγροτεμάχια σε απόσταση άνω των 800 μέτρων δεν υπάρχει προσαύξηση.

4 Αν το αγροτεμάχιο έχει και πρόσοψη σε αγροτικό ή επαρχιακό δρόμο, υπάρχει προσαύξηση 20%. Πολύ μεγάλη προσαύξηση της τάξεως του... 500% υπάρχει αν μέσα στο εκτός σχεδίου αγροτεμάχιο υπάρχει και κτίσμα. Αν το κτίσμα είναι το μοναδικό της οικογένειας και η επιφάνειά του δεν υπερβαίνει τα 150 τετραγωνικά, τότε ο συντελεστής δεν εφαρμόζεται.



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ CYPRUS CLUB

58-76 STANMORE RD, STANMORE TEL: 9557 1256

ΜΕΓΑΛΗ ΠΡΕΜΙΕΡΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 20 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ



Νίκος Γιαννέλης



Μιχάλης Ναξάκης

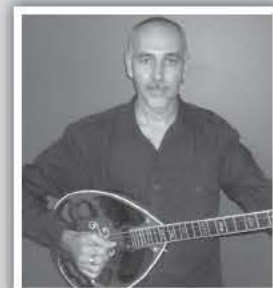
Λευτέρης & Γεωργία

Μαζί τους η καταπληκτική ορχήστρα του κλαμπ



Νίκος Γιαννέλης

Τρίτη Μεσημεριανό
μόνο \$10
Κυριακή βράδυ Ταβέρνα
μόνο \$25.
ΩΝΤΑΝΗ ΜΟΥΣΙΚΗ



Μιχάλης Ναξάκης

Πέμπτη 6.00μμ - RAFFLE και βραδινό φαγητό, μόνο \$10 το άτομο
Κυριακή μεσημέρι - Seafood Lunch, μόνο \$25 το άτομο

Η ΓΥΝΑΙΚΕΙΑ ΕΠΙΤΡΟΠΗ διοργανώνει

ο Κυριακή 29 Σεπτεμβρίου 2013

Μονοήμερη εκδρομή στην Canberra για το Φεστιβάλ της Τουλίπας. Τιμή \$40 και συμπεριλαμβάνει πρόγευμα, απογευματινό καφέ και γλυκό.

Αναχώρηση 7.00 πμ από την Κυπριακή Κοινότητα.

ο Σάββατο 19 & Κυριακή 20 Οκτωβρίου 2013

Δήμερο ταξίδι στο πανέμορφο Mudgee.

Τιμή \$220 και συμπεριλαμβάνει λεωφορείο, ξενοδοχείο και πρωινό.

Αναχώρηση 6.30 πμ από την Κυπριακή Κοινότητα.

Για περισσότερες πληροφορίες και κρατήσεις θέσεων επικοινωνήστε με την Στέλλα Πιτσιατάρη 9674 1157 & 0425 236 012, την Αντρούλα Δήμου 9743 3418 ή με τα γραφεία της Κυπριακής Κοινότητας στο 9557 1256