

ΥΜΕ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

την του φόρου μεταβίβασης - «Μετακόμισαν» τα φορολογικά βάρη από τα χωριά στις αστικές περιοχές

Μάλιστα, με το νέο φορολογικό καθεστώς, εάν έχει ανεγερθεί μονοκατοικία μέσα σε αγροτεμάχιο, προβλέπεται πενταπλασιασμός του φόρου επί του αγροτεμαχίου. Ακόμη χειρότερα γίνονται τα πράγματα στις περιπτώσεις όπου τα αγροτεμάχια είναι εκτάσεις αρδευόμενες με μονοετείς καλλιέργειες (βαμβάκι, σπινάκι κ.λπ.). Στις περιπτώσεις αυτές ο φόρος θα υπερδιπλασιάζεται καθώς θα προσαυξάνεται με την εφαρμογή συντελεστή 2 για τη μονοετή καλλιέργεια και συντελεστή άρδευσης 1,1.

Οι έχοντες ακίνητη περιουσία μεσαίας αξίας, λίγο μεγαλύτερης των 300.000 ευρώ, αποτελούμενη από μονοκατοικίες, οικόπεδα και καλλιεργούμενα αγροτεμάχια, θα πληρύνουν επίσης σημαντικά αυξημένους φόρους.

Πώς θα υπολογίζεται ο ΕΝΦΙΑ

Αν γίνουν δεκτές οι αλλαγές στις οποίες συμφώνησαν το Μαξίμου και τα κόμματα που στηρίζουν την κυβέρνηση, θα επιβάλλεται «διπλός» φόρος:

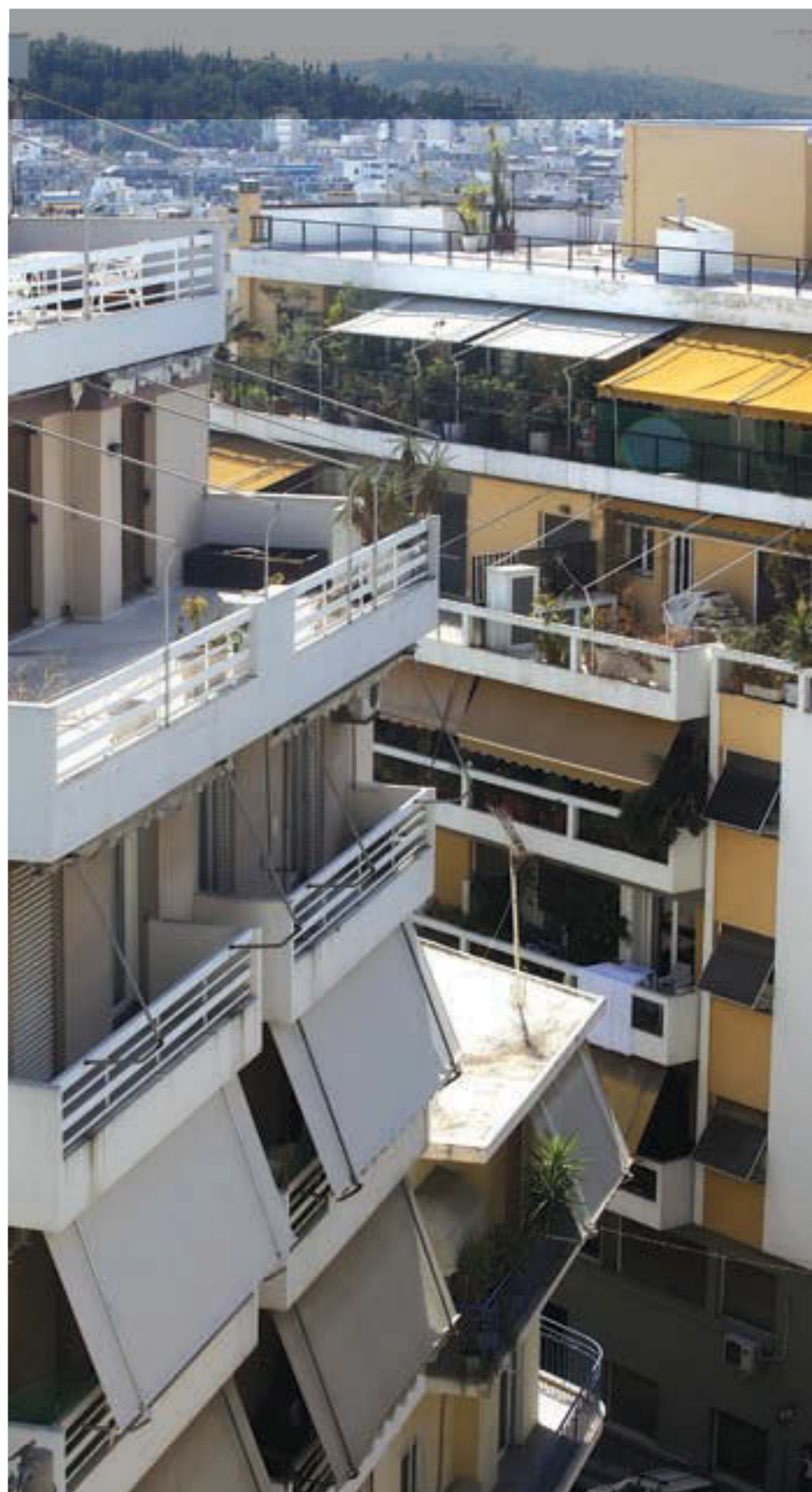
■ Ο κύριος φόρος θα επιβαρύνει όλες τις κατηγορίες ακινήτων, δηλαδή κτίσματα, οικόπεδα εντός σχεδίου πόλεων ή οικισμών και εκτάσεις γης εκτός σχεδίου, πλην ίσως αγροτεμαχίων, αγρών κ.λπ. Θα επιβάλλεται αυτοτελώς σε κάθε ακίνητο και θα υπολογίζεται επί των επιφανειών.

■ Ο συμπληρωματικός φόρος θα επιβάλλεται σε όσους το σύνολο της ακίνητης περιουσίας τους ξεπερνά τα 300.000 ευρώ. Θα έχει τη λογική του ΦΑΠ που ισχύει και σήμερα, ο οποίος όμως επιβάλλεται από 200.000 ευρώ και άνω.

Αν οι συντελεστές του συμπληρωματικού φόρου ξεκινούν όχι από 0,2%, όπως ισχύει για τον ΦΑΠ, αλλά από 0,1% (για ακίνητες περιουσίες συνολικής αξίας λίγο πάνω από το αφορολόγητο όριο των 300.000 ευρώ), θα υπάρξει έκπτωση 50%-70% σε σχέση με τον ΦΑΠ.

Για παράδειγμα, σε ακίνητα αντικειμενικής αξίας 350.000 ευρώ, ο ιδιοκτήτης θα πληρώνει συμπληρωματικό φόρο 50 ευρώ αντί για ΦΑΠ 300 ευρώ. Αν ο χαμηλός συντελεστής παραμείνει 0,2%, θα πληρώνει συμπληρωματικό φόρο 100 ευρώ αντί 300 που πλήρωνε για ΦΑΠ.

Η κλίμακα για τα μεγαλύτερης αξίας ακίνητα δεν έχει παρουσιαστεί, αλλά θα φτάνει και στο 1% για περιουσίες αξίας άνω των 5 εκατ. ευρώ.



ΚΤΙΡΙΑ

Προβλέπεται μείωση 4,4%-21,6% σε σχέση με το ΕΕΤΑ (-16% μεσοσταθμικά για όλους). Ο συντελεστής του βασικού φόρου θα κυμαίνεται από 2 έως 13 ευρώ ανά τ.μ. ανάλογα με την περιοχή (Τιμή Ζώνης) στην οποία βρίσκεται κάθε ακίνητο και συνολικά προβλέπονται 12 φορολογικά κλιμάκια.

Το νομοσχέδιο για τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων προέβλεπε για τα κτίρια συντελεστή βασικού φόρου κυμαινόμενο από 2,3 έως 17 ευρώ ανά τ.μ. σε 20 φορολογικά κλιμάκια.

Για κάθε κτίσμα όμως, ο κύριος φόρος θα προκύπτει με πολλαπλασιασμό του συντελεστή βασικού φόρου (που αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης του ακινήτου) επί τον αριθμό των τετραγωνικών μέτρων της επιφάνειας των κύριων χώρων του. Αρα, για σπίτι 100 τ.μ. ο βασικός φόρος θα ξεκινά από 200 ευρώ και θα φτάνει τα 1.300. Στη συνέχεια όμως ο βασικός φόρος θα μεταβάλλεται ανάλογα με ορισμένα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κτίσματος. Συγκεκριμένα, θα πολλαπλασιάζεται διαδοχικά με

συντελεστές που αυξομειώνουν το ύψος του φόρου ανάλογα με: την παλαιότητα του κτιρίου, τον όροφο και τον αριθμό των προσόψεων που έχει το ακίνητο σε δρόμο. Σε περίπτωση που το κτίσμα είναι μονοκατοικία, προβλέπεται πρόσθετος συντελεστής μονοκατοικίας που θα αυξάνει τον φόρο περίπου 10%-20%. Οι βοηθητικοί χώροι για κάθε είδους κτίριο θα φορολογούνται με το 10% του κανονικού συντελεστή βασικού φόρου (έκπτωση 90%).

Για τα κτίσματα ειδικών συνθηκών (αστικά διατηρητέα κτίρια, υπό απαλλοτρίωση κ.λπ.) ο τελικός φόρος θα μειώνεται κατά 50%, με μειωτικό συντελεστή 0,5. Για τα κτίσματα όμως που προορίζονται για αγροτική χρήση (μαντριά, στάβλοι, κοτέτσια, θερμοκήπια, χώροι αποθήκευσης προϊόντων φυτικής παραγωγής κ.λπ.) θα προβλέπεται πλήρης απαλλαγή, έστω και αν γι' αυτά οι ιδιοκτήτες τους πλήρωναν ήδη ΕΕΤΑ ή ΦΑΠ για άθροισμα περιουσίας πάνω από 200.000 ευρώ.

ΦΟΡΟΣ

2 έως 13 ευρώ ανά τ.μ. ανάλογα με την περιοχή. Ο βασικός φόρος θα πολλαπλασιάζεται με συντελεστές ανάλογα με την παλαιότητα, τον όροφο και τις προσόψεις

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 1

Διαμέρισμα 140 τ.μ. έκτου ορόφου, δεκαετίας, στη Βάρη, με μία πρόσοψη και τιμή ζώνης 4.400 ευρώ

- Φόρος με αρχικό σχέδιο ΕΝΦΑ: **2.345 €**
 - Κύριος φόρος με νέο Φόρο Ιδιοκτησίας: **1.951 €**
 - Συμπληρωματικός φόρος («νέος ΦΑΠ»): **650 €**
- Συνολικός φόρος με νέο σχέδιο: **2.651 €**
Επιβάρυνση με το νέο σχέδιο: **306 €**

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 2

Διαμέρισμα 80 τ.μ στον πρώτο όροφο, στο Ψυχικό, 10 ετών, με τρεις προσόψεις και τιμή ζώνης 10.000 ευρώ

- Φόρος με αρχικό σχέδιο ΕΝΦΑ: **1.627 €**
 - Κύριος φόρος με νέο σχέδιο ΕΝΦΑ: **1.219 €**
 - Συμπληρωματικός φόρος («νέος ΦΑΠ»): **4.500 €**
- Συνολική επιβάρυνση με τον Φόρο Ιδιοκτησίας: **5.719 €**
Επιβάρυνση με το νέο σχέδιο: **4.092 €**