

ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

Χρήστος Μπελέρχας → Διευθύνων Σύμβουλος Rothsay Accounting Services Miranda P/L



ΔΩΡΟ ΣΤΟΥΣ ΜΕΓΑΛΟΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΕΣ

Οσο πλησιάζει ο καιρός για την κατάθεση του προϋπολογισμού της κυβέρνησης για το 2016, τόσο εντείνεται η συζήτηση για τις φορολογικές αλλαγές που πρέπει να γίνουν. Πρώτα η κυβέρνηση έριξε την ιδέα να ανεβάσει το φόρο καταπόνησης στο 15% και μετά το απέρριψε, όταν είδε πως θα ήταν πολιτική αυτοκτονία. Τώρα έρχεται το Εργατικό κόμμα, σε μία ασυνήθιστη πρωτοβουλία, να ανακοινώσει πως προτίθεται να κάνει φορολογικές αλλαγές και δίνει λεπτομέρειες πολύ νωρίτερα από τις επερχόμενες εκλογές. Μία από τις αλλαγές που προτίθεται να κάνει, είναι απλά δώρο στους μεγαλοκατασκευαστές, οι οποίοι αθόρυβα καταφέρνουν να στρέφουν τα κόμματα σε Ομοσπονδιακό και Πολιτειακό επίπεδο, ώστε να υιοθετούν πολιτικές που εξυπηρετούν τα συμφέροντά τους.

Το Εργατικό κόμμα, ανακοίνωσε ανάμεσα σε άλλα, πως προτίθεται να αλλάξει το νόμο για το negative gearing (αρνητική απόδοση σε ελεύθερη μετάφραση). Με την υπάρχουσα νομοθεσία, επιχειρήσεις και φυσικά πρόσωπα, μπορούν να αφαιρούν από άλλα εισοδήματα που μπορεί να έχουν, τις ζημίες από κάποια επένδυση που το εισόδημα δεν είναι αρκετό για να καλύψει τα έξοδα. Τέτοιες επενδύσεις είναι και αυτές που έχουν κάνει περίπου 1,600,000 Αυστραλοί φορολογούμενοι σε ακίνητα. Με αυτό τον τρόπο, ο επενδυτής μοιράζεται τη ζημία με την εφορία (δηλαδή με τους υπόλοιπους φορολογούμενους και προσβλέπει στην άνοδο της τιμής του ακινήτου όπου μόνο το 50% του κέρδους φορολογείται. Έτσι αδιαφορεί για τη ζημία αφού στο τέλος κερδίζει περισσότερα από την άνοδο στην τιμή του ακινήτου. Αυτό έχει οδηγήσει στον εξοστρακισμό από την αγορά κατοικίας των υποψηφίων αγοραστών πρώτης κατοικίας αφού οι επενδυτές έχουν και μεγαλύτερη δυνατότητα αλλά και μεγαλύτερο κίνητρο για να πληρώσουν παραπάνω ώστε να αποκτήσουν ένα ακίνητο. Ο σκιώδης θησαυροφύλακας κ. Chris Bowen, έδινε συνεντεύξεις όλη την εβδομάδα και έδειχνε ένα γράφημα όπου φαινόταν καθαρά, πως ένας χειρουργός, έπαιρνε 100 φορές μεγαλύτερη φορολογική απαλλαγή από μία καθαρίστρια. Τόνιζε ο κ. Bowen, πως το Εργατικό κόμμα θα κάνει το φορολογικό σύστημα πιο δίκαιο, καταργώντας τη φορολογι-

κή απαλλαγή από ζημίες σε ακίνητα, αλλά θα συνεχίσει να την επιτρέπει σε νεοανεγερθέντα ακίνητα, ώστε να δώσει κίνητρο στους κατασκευαστές να κατασκευάσουν καινούρια ακίνητα. Με αυτό τον τρόπο είπε ο κ. Bowen, θα υπάρχουν περισσότερα ακίνητα στην αγορά και θα πέσουν και οι τιμές και τα ενοίκια. Για να προφυλαχτούν όμως όσοι ήδη έχουν κάνει κάποια αγορά βασισμένοι στις ισχύουσες διατάξεις του νόμου, αυτοί θα συνεχίσουν να αφαιρούν τη ζημία από το ακίνητο από άλλα εισοδήματα, μειώνοντας έτσι το φόρο που θα πρέπει να πληρώσουν. Ο νέος νόμος θα ισχύσει από το 2017, είπε ο κ. Bowen του οποίου το κόμμα του βρίσκεται ακόμα στην αντιπολίτευση έτσι κι αλλιώς. Στην ουσία δηλαδή, ο κ. Bowen, θα επιτρέψει στον χειρουργό να αφαιρεί από άλλα εισοδήματα, τις ζημίες που θα έχει από ακίνητα που αγόρασε πριν από το 2017 και θα του επιτρέψει να κάνει το ίδιο αν αγοράσει καινούρια ακίνητα μετά το 2017. Δηλαδή η φορολογική απαλλαγή που θα είναι 100 φορές μεγαλύτερη από αυτή της καθαρίστριας, παίρνει άφεση αμαρτιών επειδή το ακίνητο θα είναι καινούριο. Άρα, εξανεμίζεται το ηθικό στήριγμα που επιζητεί το Εργατικό κόμμα για να εμφανιστεί ως υποστηρικτής των αδυνάτων που επιζητεί μία δικαιότερη αναμόρφωση της φορολογίας. Αυτό που μένει, είναι πως οι μεγαλοεπενδυτές, θα συνωστίζονται πλέον στις δημοπρασίες, πληρώνοντας τεράστια ποσά για να αγοράσουν τα νεοανεγερθέντα διαμερίσματα που θα έχουν κατασκευάσει οι ταλαντούχοι στην τέχνη της πολιτικής πίεσης, μεγαλοκατασκευαστές.

Πέρα όμως από το οφθαλμοφανές αποτέλεσμα, θα υπάρχουν και άλλες επιπτώσεις από την αλλαγή στη συμπεριφορά των ιδιοκτητών ακινήτων που έχουν κατοικήσει. Μέχρι τώρα, μπορεί κάποιος να αγοράσει ένα ακίνητο που δεν είναι καινούριο και να κατοικήσει ο ίδιος ή να το ενοικιάσει σε κάποιον άλλο. Επομένως, όταν ένα παλιό ακίνητο βγαίνει στην αγορά προς πώληση, οι υποψήφιοι αγοραστές μπορεί να το θέλουν για ιδιοκατοίκηση ή μπορεί να είναι επενδυτές. Με την αλλαγή που προτείνει το Εργατικό κόμμα, οι επενδυτές θα προτιμήσουν κάποιο νεοανεγερθέν ακίνητο, από το οποιο θα έχουν το πλεονέκτημα της αφαίρεσης των ζημιών από άλλα εισοδήματα

παίρνοντας φορολογική απαλλαγή μέχρι 47%. Μειώνοντας τον αριθμό των υποψηφίων αγοραστών, μειώνονται και οι πιθανότητες για καλύτερη τιμή από την πώληση του ακινήτου. Επειδή όμως θα διατηρούν το δικαίωμα να αφαιρούν από το φορολογητέο τους εισόδημα τις ζημίες από το ακίνητο, δεν θα βιάζονται ούτε να το πουλήσουν, ούτε να εξοφλήσουν το δάνειο που μπορεί να έχουν. Θα κανονίσουν με την τράπεζα να πληρώνουν μόνο τον τόκο και να διαιωνίζουν τις ζημίες. Έτσι ο αριθμός των σπιτιών που θα βγαίνει στην αγορά προς πώληση, θα είναι σαφώς μειωμένος και οι τιμές τους θα παραμένουν σχετικά σταθερές ή θα υπόκεινται σε ελαφρές μειώσεις. Αντίθετα, σπρώχνοντας τους επενδυτές στην αγορά νεόκτιστων διαμερισμάτων, θα ανεβαίνουν οι τιμές εκεί ακριβώς που βρίσκεται η παραδοσιακή αγορά για τους αγοραστές πρώτης κατοικίας. Διότι ένα νέο ζευγάρι δεν μπορεί να επωφεληθεί από την πώληση στην τιμή ενός σπιτιού από το \$1,500,000 στο \$1,300,000. Μία αύξηση όμως από \$500,000

στις \$550,000 θα το αναγκάσει να περιμένει ένα χρόνο ακόμα ώστε να αποταμιεύσει τα επιπλέον χρήματα και έτσι μένει έξω από την αγορά ακινήτων και ενοικιάζει για ένα ακόμη χρόνο το διαμέρισμα που αγοράζει ο επενδυτής. Επομένως οι μεγαλοκατασκευαστές θα καρπώνονται αυξημένα κέρδη από τη μεγαλύτερη ζήτηση που θα υπάρχει για νεόκτιστα διαμερίσματα.

Αυτό όμως δεν συνεπάγεται αυτόματα πως θα υπάρχουν περισσότερα ακίνητα προς ενοικίαση όπως υποθέτει το Εργατικό κόμμα. Πολλοί επενδυτές μπορεί να επιλέξουν να μην ενοικιάσουν τα διαμερίσματα, ώστε να μπορούν να τα μεταπωλήσουν με κέρδος σε άλλους επενδυτές μετά από ένα χρόνο και να πληρώσουν φόρο μόνο στο 50% της υπεραξίας. Αν γίνει αυτό, η αγορά ενοικίων θα έχει έλλειψη και τα ενοίκια θα ανεβούν. Έτσι το Εργατικό κόμμα θα έχει καταφέρει να δημιουργήσει ένα τεράστιο αριθμό δυσσχετισμένων από τις αλλαγές στο negative gearing, αν φυσικά επιμείνει σε αυτές μέχρι τις εκλογές και αν κερδίσει τις εκλογές.



ROTHSAY ACCOUNTING SERVICES MIRANDA P/L
Suite 4, 1st Floor, 167 Port Hacking Rd, Miranda NSW 2228

Μην αγχώνεστε με τα λογιστικά και τα φορολογικά. Ελάτε στους ειδικούς. Ο Χρήστος και ο Αλέξ Μπελέρχας και το ειδικευμένο προσωπικό τους, φροντίζουν και την παραμικρή λεπτομέρεια.

- ❖ Επενδυτές ακινήτων
- ❖ Τεχνίτες
- ❖ Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις
- ❖ Βιομηχανίες
- ❖ Καταστήματα
- ❖ Χρηματιστές και επενδυτές μετοχών
- ❖ Προσωπικές δηλώσεις
- ❖ Συνεταιρισμοί
- ❖ Εταιρείες
- ❖ Family Trusts
- ❖ Unit Trusts
- ❖ Superannuation Funds

Επωφεληθείτε από την πείρα μας και τη μεγάλη ποικιλία υπηρεσιών που προσφέρουμε.

Για να κοιμάστε ήσυχοι.

Κλείστε το ραντεβού σας σήμερα.

Email: chris@rothsaymiranda.com
Ph: (02) 9544 6108 Fax: (02) 9522 2981