

ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



ΟΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΟ NEGATIVE GEARING

Ο όρος «Negative Gearing», αφορά ένα σημαντικό κεφάλαιο του φορολογικού κώδικα της Αυστραλίας. Επιτρέπει σε επενδυτές, να αφαιρούν από το υπόλοιπο εισόδημά τους, οποιοσδήποτε ζημίες έχουν υποστεί από κάποια επένδυση. Στις επενδύσεις, συμπεριλαμβάνονται σπίτια και διαμερίσματα, τα οποία είναι διαθέσιμα προς ενοικίαση. Εξαιρούνται εκείνα που χρησιμοποιούνται για ιδιοκατοίκηση, διότι δεν προσφέρουν εισόδημα. Για παράδειγμα, σύμφωνα με τους κανονισμούς, εάν ένα ακίνητο εισπράτει ενοίκια \$30,000 και τα έξοδά του μαζί με τους τόκους δανείου, ανέρχονται σε \$40,000, υπάρχει ζημία \$10,000. Αυτό το ποσό, με τους ισχύοντες κανονισμούς, αφαιρείται από το υπόλοιπο φορολογητέο εισόδημα του ιδιοκτήτη και παίρνει φορολογική απαλλαγή. Το πόσα χρήματα θα γλυτώσει ο ιδιοκτήτης, εξαρτάται από το πόσο υψηλό είναι το υπόλοιπο εισόδημά του. Κάποιος που έχει εισόδημα \$18,000, δεν θα γλυτώσει τίποτα. Κάποιος άλλος με εισόδημα \$80,000, θα γλυτώσει \$3,450 και κάποιος άλλος με εισόδημα \$250,000, θα γλυτώσει \$4,700. Δηλαδή όσο πιο υψηλό είναι το εισόδημα, τόσο περισσότερα γλυτώνει κανείς. Όμως από τις \$190,000 και πάνω με \$10,000 ζημία, το ανώτερο ποσό που μπορεί να γλυτώσει κανείς, είναι \$4,700. Στην πραγματικότητα, οι μεγαλοεισοδηματίες, αγοράζουν περισσότερα από ένα ακριβά ακίνητα, και δηλώνουν στην εφορία μεγάλες ζημίες, γλυτώνοντας δεκάδες ή και εκατοντάδες χιλιάδες δολάρια από την εφορία. Κάποιος που θα δηλώσει ζημίες \$500,000, θα γλυτώσει \$235,000 από την εφορία. Το ερώτημα είναι, για ποιό λόγο να επενδύει κάποιος σε ένα ακίνητο που είναι ζημιόγνο. Όσα και αν γλυτώνει από την εφορία, το υπόλοιπο ποσό βγαίνει από την τσέπη του. Η απάντηση είναι απλή. Η μέθοδος αυτή, προσφέρει πλεονεκτήματα, σε περιόδους που οι τιμές στην αγορά ακινήτων, αυξάνονται με γρήγορο ρυθμό. Έτσι ο επενδυτής, κερδίζει πολύ περισσότερα από την άνοδο στην τιμή του ακινήτου, από όσα χάνει από την αρνητική απόδοσή του από τα ενοίκια. Αν πάρουμε σαν παράδειγμα κάποιον που αγόρασε ένα ακίνητο το 2012 για \$1,000,000 και το πούλησε το 2017 για \$2,000,000, πραγματοποίησε κέρδος ύψους \$1,000,000. Αν στο διάστημα αυτό, έχανε \$15,000 το χρόνο, θα έχει χάσει \$75,000. Είναι φανερό, πως τον συνέφερε να πάρει μεγάλο δά-

ναιο για να αγοράσει το ακίνητο και ας έχανε κάθε χρόνο. Το σπουδαιότερο είναι, πως από το \$1,000,000 κέρδος, θα φορολογηθεί μόνο στα μισά, δηλαδή στις \$500,000 και τα υπόλοιπα είναι αφορολόγητα. Σε συνθήκες όμως που οι τιμές στην αγορά ακινήτων πέφτουν, όπως γίνεται τους τελευταίους 15 μήνες, η μέθοδος του negative gearing, κοστίζει κάθε χρόνο χρήματα που θα πρέπει να βρεθούν από άλλα εισοδήματα για να πληρωθούν τα έξοδα. Αν οι τιμές δεν αυξηθούν σημαντικά για πολλά χρόνια, τότε η ζημία του επενδυτή θα είναι μεγάλη αν δεν αυξηθούν τα ενοίκια. Όμως σε συνθήκες σταθερών τιμών, ούτε τα ενοίκια ανεβαίνουν σημαντικά. Κάτω από αυτές τις συνθήκες, το Εργατικό κόμμα, εξήγγειλε στο προεκλογικό του πρόγραμμα, πως θα καταργήσει το negative gearing για τα χρησιμοποιημένα σπίτια και διαμερίσματα από την 1η Ιανουαρίου 2020, αν φυσικά κερδίσει τις εκλογές. Όμως, όσοι επενδυτές έχουν τώρα ακίνητα που έχουν ζημίες ή θα αγοράσουν κάποιο παλιό ακίνητο μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2019, θα μπορούν να συνεχίσουν να δηλώνουν τις ζημίες τους στην εφορία και να παίρνουν φορολογική απαλλαγή. Το ίδιο όμως θα μπορούν να κάνουν και όσοι θα επενδύσουν σε ένα καινούριο σπίτι ή διαμέρισμα το οποίο δεν έχει κατοικηθεί. Έτσι η αλλαγή που προτείνει το Εργατικό κόμμα, δεν επηρεάζει κανέναν από όσους έχουν ακίνητα σήμερα, ούτε αυτούς που θα αγοράσουν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2019, ούτε αυτούς που θα αγοράσουν καινούριο σπίτι ή διαμέρισμα μετά την 1η Ιανουαρίου 2020. Οι πιθανές επιπτώσεις που θα υπάρξουν στην αγορά αν εκλεγεί το Εργατικό κόμμα ποικίλουν. Κατ' αρχήν, θα υπάρξει μία κινητικότητα στην αγορά, από αυτούς που διαθέτουν τα χρήματα και μπορούν να δανειστούν για να αγοράσουν κάποιο παλιό ακίνητο πριν την 1η Ιανουαρίου 2020, ώστε να μπορούν να αφαιρούν τις ζημίες από το υπόλοιπο φορολογητέο εισόδημά τους. Αυτό θα τονώσει λίγο την αγορά μέχρι τον Δεκέμβριο και θα φρενάρει κατά κάποιο ποσοστό την πώση στις τιμές των σπιτιών και διαμερισμάτων. Σε ορισμένες περιοχές, ενδέχεται ακόμη και να ανακάμψουν λίγο. Μετά την 1η Ιανουαρίου, οι επενδυτές, θα αποφεύγουν να αγοράσουν παλαιά ακίνητα και αυτό θα δώσει την ευκαιρία στους αγοραστές πρώτης κατοικίας, να βγουν στην αγορά, χωρίς να έχουν να ανταγωνιστούν τους επενδυτές που παίρ-

νουν φορολογική απαλλαγή. Για παράδειγμα, αν δύο άτομα με το ίδιο ακριβώς εισόδημα από την εργασία τους \$150,000 το χρόνο, ήθελαν να αγοράσουν το ίδιο σπίτι και ο ένας το ήθελε για ιδιοκατοίκηση και ο άλλος για επένδυση, το επίσημο κόστος για τον καθένα θα ήταν διαφορετικό. Αν υποθέσουμε πως τα έξοδα μαζί με τους τόκους θα ήταν \$40,000 και τα ενοίκια \$25,000, η ζημία θα ήταν \$15,000 και ο επενδυτής θα πλήρωνε από την τσέπη του \$9,150 μετά τη φορολογία. Ο άλλος που θέλει να ιδιοκατοικήσει θα είχε κόστος \$65,574 μικτά και \$40,000 μετά τη φορολογία. Είναι φανερό, πως το negative gearing, δίνει ένα τεράστιο πλεονέκτημα στους επενδυτές, έναντι των νέων παιδιών που προσπαθούν να αγοράσουν το πρώτο τους σπίτι. Αυτός είναι και ο λόγος που για πολλά χρόνια, μειώνεται ο αριθμός των αγοραστών πρώτης κατοικίας. Με τις προτεινόμενες αλλαγές από το Εργατικό κόμμα, οι νέοι θα βρίσκονται σε λίγο καλύτερη θέση αλλά δεν θα έχουν την ίδια οικονομική δύναμη με τους επενδυτές, οι

οποίοι θα εισπράτουν ενοίκια. Το Εργατικό κόμμα, ελπίζει πως θα κερδίσει τις ψήφους των νέων αφού θα τους προσφέρει καλύτερη πρόσβαση στην αγορά κατοικίας. Εκείνοι όμως που θα επωφεληθούν περισσότερο, θα είναι οι κατασκευαστές και οι εργαζόμενοι στις οικοδομές, οι οποίοι με την ολοκλήρωση της ανέγερσης των μεγάλων συγκροτημάτων διαμερισμάτων, αντιμετωπίζουν το φάσμα της ανεργίας. Στρέφοντας τους επενδυτές στην αγορά καινούριων σπιτιών και διαμερισμάτων, θα δημιουργηθεί νέα ζήτηση και θα απασχοληθούν χιλιάδες τεχνίτες, οι οποίοι σε διαφορετική περίπτωση θα έμεναν άνεργοι. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει πως δεν θα υπάρξουν άνεργοι τεχνίτες αφού ούτε το Φιλελεύθερο κόμμα ούτε το Εργατικό, θα μπορέσουν να αποτρέψουν την επερχόμενη βαθειά οικονομική κρίση. Έτσι ακόμη και αν επανεκλεγεί το Φιλελεύθερο κόμμα, οι επενδυτές θα αποφύγουν την αγορά ακινήτων με ζημία, αν δεν προβλέπεται άνοδος στις τιμές των σπιτιών και διαμερισμάτων.



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 ήσυχoi.

Κλείστε το ραντεβού σας σήμερα.

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