

ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



ΚΑΘΡΕΦΤΑΚΙΑ ΚΑΙ ΧΑΝΤΡΟΥΛΕΣ

Μετά την Ομοσπονδιακή κυβέρνηση που κατέθεσε έναν προϋπολογισμό με τεράστιο έλλειμμα, ακολούθησε την περασμένη Τρίτη και η Πολιτειακή κυβέρνηση της Νέας Νότιας Ουαλίας (N.N.O.). Ο θησαυροφύλακας κ. Dominic Perrottet, κατέθεσε τον προϋπολογισμό για το 2020-2021, με πρόβλεψη ελλείμματος \$16.90 δισεκατομμυρίων. Χαρακτηριστικό στοιχείο είναι πως τόσο η Ομοσπονδία της Αυστραλίας, όσο και η Πολιτεία της N.N.O. κυβερνώνται από τον Συνασπισμό Φιλελευθέρων και Εθνικών. Η ιδιαιτερότητα σε αυτό, βρίσκεται στο ότι ο Συνασπισμός, απεχθάνεται μετά βδελυγμίας τα ελλείμματα στον προϋπολογισμό και προτιμά να αφήνει την οικονομία στη διαχείριση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας. Επειδή για να χρηματοδοτηθούν τα ελλείμματα απαιτείται να δανεισθεί η κυβέρνηση, ο Συνασπισμός απεχθάνεται επίσης τα χρέη. Έτσι, όποτε έχει βρεθεί στην κυβέρνηση δεν έχει διστάσει να πουλήσει Δημόσιες επιχειρήσεις και περιουσιακά στοιχεία, με το πρόσχημα της χρηματοδότησης νοσοκομείων, σχολείων, δρόμων, αλλά και την αποπληρωμή του Δημόσιου χρέους. Ξαφνικά, με τη δικαιολογία του κορονοϊού και την ανάγκη «προστασίας» της οικονομίας, ο Συνασπισμός σε Ομοσπονδιακό και Πολιτειακό επίπεδο, δεν διστάζει να κατεβάσει προϋπολογισμούς, με πρωτοφανή υψηλά ελλείμματα και να σπρώξει το Δημόσιο χρέος σε τόσο υψηλά επίπεδα που προκαλούν ίλλιγγο. Πέρα από τις επί μέρους λεπτομέρειες για δευτερεύοντα θέματα, ο προϋπολογισμός του κ. Perrottet επί της ουσίας επενδύει ένα ποσό ύψους \$107.1 δισεκατομμυρίων μέσα στην επόμενη τετραετία για Δημόσια έργα. Επίσης, εισαγάγει μία αλλαγή στο φόρο των ακινήτων, που είναι πρωτοφανής και ανατρέπει τα μέχρι στιγμής δεδομένα. Ο κ. Perrottet, αναγνωρίζει πως το μεγαλύτερο πρόβλημα που αντιμετωπίζει σήμερα η οικονομία της Πολιτείας, είναι η ανεργία. Για το λόγο αυτό, δεν διστάζει να εξαγγείλλει ένα πρόγραμμα Δημοσίων έργων, τολμηρότερο και από αυτό της Ομοσπονδιακής κυβέρνησης, με στόχο τη μείωση της ανεργίας. Σύμφωνα με τις προβλέψεις του, του προγράμματός του, θα δημιουργήσει περίπου 270,000 θέσεις εργασίας μέσα στα επόμενα 4 χρόνια. Από αυτές, οι 9,000 θα εδμηουργηθούν στο χώρο των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Φυσικά, η Πολιτεία της N.N.O. χρειάζεται τα έργα που έχει εξαγγείλλει η κυβέρνηση, έστω και αν απαιτείται να δανεισθεί. Όμως η κυβέρνηση αναγνωρίζει και το γεγονός πως τα εισοδήματά της μειώνονται από τον χαμηλότερο αριθμό ακινήτων που πωλούνται και εισπράττει λιγότερο χαρτόσημο, όπως επίσης και από τις χαμηλότερες τιμές που επίσης επηρεάζουν το χαρτόσημο αλλά και τον φόρο επί της γης. Εκμεταλλευόμενη τον κορονοϊό, εισαγάγει ένα νέο

τρόπο φορολογίας των ακινήτων, που ήταν πάντοτε ο διακαής πόθος της κάθε κυβέρνησης, αλλά καμία δεν τολμούσε να προτείνει έναν τέτοιο νόμο, φοβούμενη τις αντιδράσεις. Επί της ουσίας, η κυβέρνηση της N.N.O. θέλει να εισπράττει φόρο ακινήτου κάθε χρόνο, από όλα τα ακίνητα που βρίσκονται εντός της Πολιτείας. Ακόμη και από το οικογενειακό σπίτι. Σε κάθε άλλη περίπτωση, αυτό θα ξεσέκωνε κύμα διαμαρτυριών από τους πολίτες. Όμως, απ' ενός λόγω του κορονοϊού φαίνεται πως όλα συγχωρούνται, απ' ετέρου, το μέτρο θα ισχύει προαιρετικά με την αγορά ενός ακινήτου, χωρίς να θίγονται οι κάτοχοι ακινήτων που έχουν αγοράσει πριν την εφαρμογή του νέου μέτρου. Η κυβέρνηση προτίθεται να καταργήσει το φόρο χαρτοσήμου (stamp duty) που χρεώνεται μέχρι τώρα με βάση την τιμή αγοράς και να το αντικαταστήσει με ένα νέο φόρο επί του ακινήτου, που θα είναι χαμηλός, αλλά θα πληρώνεται κάθε χρόνο. Ο αγοραστής θα μπορεί να διαλέξει αν θέλει να πληρώσει το χαρτόσημο μία φορά ή αν θέλει να πληρώνει κάθε χρόνο από λίγα. Μέχρι τώρα, για σπίτια ή διαμερίσματα αξίας μέχρι \$600,000, αν ο αγοραστής αγοράζει την πρώτη του κατοικία, δεν πληρώνει χαρτόσημο. Με την αλλαγή που προτείνει η κυβέρνηση, θα του δίνει δώρο \$25,000. Για ένα ακίνητο που κοστίζει \$1,000,000, μέχρι τώρα, ο αγοραστής πληρώνει χαρτόσημο \$40,335. Με το νέο νόμο, αν επιλέξει να πληρώνει κάθε χρόνο από λίγα, δεν θα χρειάζεται να αποταμιεύσει τα επιπλέον χρήματα για το χαρτόσημο. Έτσι οι πιθανότητες να επιλέξει να πληρώνει κάθε χρόνο, είναι αυξημένες. Όταν ένα ακίνητο μπει κάτω από το πρόγραμμα επίσης πληρωμής φόρου ακινήτου, εάν πουληθεί στο μέλλον, ο επόμενος αγοραστής δεν θα έχει το δικαίωμα να επιλέξει αν θέλει να πληρώσει χαρτόσημο μία φορά ή αν θέλει να πληρώνει κάθε χρόνο. Με αυτόν τον τρόπο, σε βάθος χρόνου, όλα τα ακίνητα στη N.N.O. θα πληρώνουν φόρο ακινήτου κάθε χρόνο. Αυτό θα δίνει τη διακριτική ευχέρεια στην εκάστοτε κυβέρνηση, να ανεβάσει αυτόν τον φόρο όταν χρειάζεται περισσότερα χρήματα, είτε λόγω πραγματικών αναγκών της Πολιτείας, είτε λόγω κακοδιαχείρισης. Θεωρείται σίγουρο, πως αρχικά ο επίσημος φόρος θα είναι χαμηλός για να γίνει αποδεκτός από τους πολίτες και μετά θα αρχίσει να ανεβαίνει για να καλύψει η εκάστοτε κυβέρνηση τις πληρωμές τόσο για τις υπηρεσίες που παρέχει και τα Δημόσια έργα, όσο και για την αποπληρωμή των τεράστιων δανείων που θα συνάψει μέσα στο 2020-202, η σημερινή κυβέρνηση. Άλλωστε ο προϋπολογισμός της δείχνει πως η εισπράξη από φόρους θα είναι για το 2020 \$28.34 δισεκατομμύρια, για το 2021 \$31.90 δις, για το 2022 \$33.83 δις, για το 2023 \$35.45 δις και για το 2024 \$37.10 δις. Δηλαδή,

αθροιστικά μέσα στα επόμενα 4 χρόνια, η κυβέρνηση θα εισπράξει \$24.46 δισεκατομμύρια παραπάνω από όσα θα εισπράξει το 2020. Στις λεπτομέρειες δείχνει πως το 2021, ο φόρος ακινήτων θα αποφέρει \$162 εκατομμύρια παραπάνω, αφού προβλέπεται πως ο νέος νόμος θα ισχύσει στο δεύτερο εξάμηνο του 2021 και βέβαια προβλέπεται να είναι χαμηλός στην αρχή. Οι πολίτες της N.N.O. έχουν ανάλογες εμπειρίες από νέα μέτρα που τους «σερβιρίστηκαν» σαν πιά αποτελεσματικά και για το καλό τους και τελικά κατέληξαν να τους κοστίζουν πολύ περισσότερο ή να έχουν γίνει βαρίδια στο λαιμό τους που τους οδηγούν στον πυθμένα. Ένα τέτοιο βαρίδι, είναι ο φόρος επί της γης (land tax), που ξεκίνησε με σκοπό να φορολογήσει τάχα τους πλούσιους και έχει καταλήξει να φορολογεί και ένα δεύτερο σπίτι που μπορεί να αγοράσει κάποιος με σκληρή εργασία, αιματηρές οικονομίες και υπέρογκο δάνειο. Άλλο παράδειγμα παραπλάνησης του πολίτη από την κυβέρνηση της N.N.O. είναι η υποχρεωτική ασφάλιση έναντι τρίτου του αυτοκινήτου με την ανανέωση των τελών κυκλοφορίας, η οποία κατέληξε να πληρώνει πολύ λιγότερα από πριν για αποζημιώσεις, αλλά κοστίζει τριπλάσια από την πρώτη χρονιά που εφαρμόστηκε. Όσοι

χρησιμοποιούν τις Δημόσιες συγκοινωνίες, θυμούνται την πλυδιαφημισμένη κάρτα Oral, που θα μείωνε το κόστος της διαδρομής και κατέληξε σε κανονική αφαίμαξη της τσέπης των επιβατών. Το μέτρο της φορολογίας ακινήτων που προτείνει η κυβέρνηση, θα εφαρμοσθεί χωρίς μεγάλες αλλαγές, αφού η αρχηγός του Εργατικού κόμματος κα. Jodi McKay θα το υποστηρίξει στα περισσότερα σημεία του, ίσως τρίβοντας τα χέρια της από χαρά που δεν είναι το Εργατικό κόμμα που θα εισαγάγει ένα νέο φόρο για τον οποίο θα μετανοιώσουν πικρά οι πολίτες της N.N.O. Κατά τα άλλα, ο προϋπολογισμός έχει και «καθρεφτάκια και χαντρούλες για τους ιθαγενείς» (δεν εννοώ τους γηγενείς της Αυστραλίας αλλά εμάς τους φορολογούμενους πολίτες). Τέτοι είναι τα 4 ηλεκτρονικά κουπόνια των \$25 για κάθε ενήλικο, που όμως για να τα πάρει κάποιος, θα πρέπει να γνωρίζει πως να κάνει αίτηση μέσω του διαδικτύου. Άλλο είναι το κουπόνι των \$1,500 για μικρές επιχειρήσεις που δεν πληρώνουν φόρο μισθοδοσίας, για να τις βοηθήσει να πληρώσουν κυβερνητικές χρεώσεις και υπηρεσίες. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων, δεν έχουν καμία ελάφρυνση η επιδότηση, όπως ακριβώς έγινε και με την Ομοσπονδιακή κυβέρνηση.



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 Αλεξ 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**