



Η επικείμενη καθιέρωση από 1.1.2010, βαρύτατης ετήσιας φορολόγησης της ακίνητης ιδιοκτησίας με «Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας» (ΦΜΑΠ) που θα βεβαιώνεται αυτόματα χωρίς δήλωση, με ασήμαντο αφορολόγητο όριο, υψηλούς προοδευτικούς φορολογικούς συντελεστές και συνεχώς αυξανόμενες αντικειμενικές αξίες, που δεν λαμβάνουν υπόψη τη δραματική πτώση της εμπορικότητας σε όλη τη χώρα, σε σχέση και με την επικείμενη νέα αύξηση των «αντικειμενικών» αξιών των ακινήτων, θέτει επιτακτικά την ανάγκη άμεσης αναθεώρησης του όλου συστήματος προσδιορισμού της «αντικειμενικής αξίας» επαγγελματικών ακινήτων (καταστημάτων, αποθηκών, γραφείων, γηπέδων, κλπ.), με στόχο τη δραστική μείωση των «αντικειμενικών αξιών» των ακινήτων εμπορικής – επαγγελματικής χρήσης, μέσω της άμεσης επίλυσης των εξής οξυμένων προβλημάτων:

1. Μείωση συντελεστή εμπορικότητας καταστημάτων κλπ. Πολλά από τα εμπορικά ακίνητα, που μεσοσταθμικά υπολογίζεται ότι ανήκουν κατά ποσοστό 50% περίπου στους ίδιους τους επιχειρηματίες, εμπόρους, επαγγελματίες κλπ. απαξιώνονται συνεχώς, γιατί εγκαταλείπονται από τις επιχειρήσεις που στεγάζονται σ' αυτά και μένουν ξενοίκιαστα για απροσδιόριστα χρονικά διαστήματα. Παρότι οι έρευνες του «ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟΥ ΑΓΟΡΑΣ» για την Αθήνα έχουν δείξει ανησυχητική αύξηση του αριθμού κενών εμπορικών καταστημάτων, που σημαίνει τρομακτική πτώση της εμπορικότητας, εν τούτοις οι συντελεστές εμπορικότητας παραμένουν οι ίδιοι, ενώ καθορίστηκαν προ δεκαετίας περίπου, δηλαδή κυριολεκτικά από άλλες εποχές, όταν ίσχυαν σημαντικά χαμηλότερες τιμές ζώνης, οι οποίες σήμερα έχουν πολλαπλασιαστεί. Ετσι κοινή διαπίστωση είναι ότι σήμερα οι «αντικειμενικές αξίες» των καταστημάτων είναι εξωπραγματικές, αφού είναι ουσιαστικά διπλάσιες και άνω από τις εμπορικές τους! Αυτό θα έχει εξοντωτικές επιπτώσεις σε βάρος των ιδιοκτητών τους, σε όλες τις παλαιές και νέες φορολογίες που προσδιορίζονται με βάση τις «αντικειμενικές αξίες» των ακινήτων.

Γι' αυτό πρέπει το πέραν της μονάδας ύψος του συντ. εμπορικότητας να μειωθεί κατά 50%, δηλαδή πρακτικά να μειωθούν κατά 50% οι συντελεστές εμπορικότητας, ώστε να ανταποκρίνονται στις σημερινές συνθήκες αξιολόγησης και φορολόγησης των ακινήτων.

2. Χρονική και ποσοστιαία επέκταση του μειωτικού συντελεστή παλαιότητας κτισμάτων. Οι συντελεστές μείωσης της αξίας των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων λόγω παλαιότητας έχουν καθοριστεί από το έτος 1984. Από τότε το μεγαλύτερο μέρος του κτιριακού δυναμικού της χώρας μας έχει παλαιωθεί κατά 25 έτη, και το μεγάλο πρόβλημά του είναι όχι μόνον το τεράστιο κόστος της συντήρησής του, αλλά και το κόστος της ενεργειακής του αναβάθμισης (κουφώματα, θερμομόνωση τοιχοποιίας, καυστήρες κλπ.) και άλλων δαπανηρών ανακαινίσεων (ανελκυστήρες, υδραυλικές και αποχετευτικές εγκαταστάσεις κλπ.). Ως εκ τούτου επιβάλλεται να προσαυξηθούν χρονικά και ποσοστιαία οι συντελεστές μείωσης της αξίας των ακινήτων λόγω παλαιότητας.

3. Κτίρια γραφείων: Α. Αποσύνδεση της αντικειμενικής αξίας τους από το συντελεστή εμπορικότητας του ισογείου και Β. Προσθήκη μειωτικού συντελεστή αν στερείται χώρου υγιεινής αποκλειστικής χρήσης.

Α. Οι αξίες όλων των κτιρίων γραφείων προσαυξάνονται μέχρι και 45%, ανάλογα με τον

όροφο, αν στο ισόγειο ισχύει συντελεστής εμπορικότητας ανώτερος της μονάδας, ανάλογα με το συντελεστή αυτό. Στη σημερινή εποχή όπου το ενδιαφέρον για εκμίσθωση γραφείων έχει μειωθεί στο ελάχιστο, η προσαύξηση αυτή είναι εντελώς παράλογη και πρέπει να καταργηθεί.

Β. Οι αξίες των κτιρίων γραφείων μειώνονται λόγω έλλειψης κεντρικής θέρμανσης ή ανελκυστήρα. Στην πραγματικότητα όμως το σύστημα υπολογισμού αγνοεί και δεν λαμβάνει υπόψη τη σημαντικότερη έλλειψη η οποία σήμερα καθορίζει κυριαρχικά την αξία ενός γραφείου: Το αν το γραφείο στερείται δικού του χώρου υγιεινής! Αν οι χρήστες του είναι σήμερα υποχρεωμένοι να χρησιμοποιούν κοινόχρηστες τουαλέτες, τότε η αγοραστική και μισθωτική του αξία υποβιβάζεται τόσο, που το καθιστά άνευ αξίας !

Γι' αυτό ζητούμε τη θέσπιση μειωτικού συντελεστή 0,50 στα γραφεία εκείνα που στερούνται ιδιωτικού χώρου υγιεινής αποκλειστικής χρήσης που να βρίσκεται μέσα στο ίδιο το γραφείο.

* * * * *

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΓΟΡΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ – ΠΟΜΙΔΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ 2007-2009

ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΕΝΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΣΥΝΟΙΚΙΕΣ

Θέση καταστημάτων Α' Εξάμηνο 2007 Β' Εξάμηνο 2007 Α' Εξάμηνο 2008 Β' Εξάμηνο 2008 Α' Εξάμηνο 2009 Β' Εξάμηνο 2009

Εμπορικό τρίγωνο 14,90% 15,00% 14,70% 16,10% 17,00% 17,20%

Κεντρικοί δρόμοι 11,30% 12,00% 15,49% 16,30% 16,40% 16,30%