



Οι υπηρεσίες του υπουργείου Οικονομικών «ξέχασαν» να αλλάξουν και τους συντελεστές εμπορικότητας. Η απόφαση αυτή του υπουργείου Οικονομικών προκαλεί αρρυθμίες και στρεβλώσεις στην αγορά, καθώς ακόμη και για τις περιοχές που θα μειωθεί η τιμή ζώνης, η φορολογητέα αξία των καταστημάτων θα παραμείνει υψηλή λόγω εφαρμογής των συντελεστών εμπορικότητας. Το πρόβλημα θα είναι μεγαλύτερο για τις περιοχές όπου οι τιμές ζώνης θα αυξηθούν. Εκεί, οι ιδιοκτήτες καταστημάτων θα δουν τον ΕΝΦΙΑ που θα κληθούν να πληρώσουν φέτος να εκτοξεύεται στα ύψη.

Η απόφαση αυτή του οικονομικού επιτελείου, αναμένεται να εκτοξεύσει τις αξίες των εμπορικών ακινήτων αλλά και διαμερισμάτων κυρίως στο κέντρο της Αθήνας. Συγκεκριμένα, ειδικοί της κτηματαγοράς υποστηρίζουν ότι στους εμπορικούς δρόμους των Αθηνών θα αυξηθούν σημαντικά οι τιμές ζώνης και κατ' επέκταση οι φορολογικές επιβαρύνσεις. Και αυτό, καθώς δεν απομειώνονται καθόλου οι συντελεστές εμπορικότητας και παλαιότητας που διατηρούνται αμετάβλητοι από το 1985.

Για παράδειγμα, σε περιοχές όπως τα Πατήσια, οι νέες αντικειμενικές αξίες που θα προκύψουν από τις τιμές ζώνης θα προσεγγίζουν τα 800-900 ευρώ/ανά τετραγωνικό μέτρο και μάλιστα για ακίνητα ηλικίας 30 ετών και άνω, τη στιγμή που η τιμή πώλησης δεν ξεπερνά σήμερα τα 500-600 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Είναι χαρακτηριστικό ότι οι συντελεστές παλαιότητας δεν προβλέπουν ελάφρυνση για ακίνητα πέραν της 25ετίας, όταν το μεγαλύτερο μέρος του οικοδομικού ιστού της Αθήνας έχει κατασκευαστεί τις δεκαετίες του 1960 και του 1970.

Εν ολίγοις, είτε ένα ακίνητο είναι 24 ετών είτε 54 ετών η ελάφρυνση που έχει σε ό,τι αφορά την αντικειμενική του αξία είναι η ίδια. Σημειώνεται ότι ο συντελεστής εμπορικότητας εκφράζει την εμπορικότητα ενός δρόμου ή τμήματος δρόμου μιας συγκεκριμένης ζώνης και καθορίζει την τελική φορολογητέα αξία του καταστήματος.

Με πλασματικές τιμές, όμως, θα συνεχίσει να υπολογίζει η εφορία και τις τιμές των οικοπέδων που λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ. Ενώ λοιπόν οι τιμές ζώνης θα αναπροσαρμοστούν, τρεις συντελεστές που καθορίζουν την τελική φορολογητέα αξία των οικοπέδων θα παραμείνουν αμετάβλητοι. Μάλιστα, οι συντελεστές τροποποιήθηκαν τελευταία φορά το 2007 και είναι οι:

- Συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.). Ο συντελεστής αυτός χρησιμεύει για τον προσδιορισμό της τιμής εκκίνησης οικοπέδου ορισμένης περιοχής, με βάση την τιμή ζώνης (Τ.Ζ.).
- Συντελεστής συμμετοχής οικοπέδου (ΣΣΟ). Είναι ο συντελεστής που εκφράζει το ποσοστό συμμετοχής της αξίας του οικοπέδου επί της συνολικής αξίας κτισμάτων και οικοπέδου.

Οι "ξεχασιάρηδες" του υπουργείου Οικονομικών

Συντάχθηκε από τον/την Administrator
Τετάρτη, 20 Ιούνιος 2018 11:05 -

- Συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ). Θεωρείται ο συντελεστής που εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και –συνήθως– συμπίπτει με τον συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) κάθε περιοχής.