

Η αλλαγή υπολογισμού των συντελεστών του νέου ΕΝΦΙΑ, η ενεργοποίηση των νέων αντικειμενικών αξιών, η εφαρμογή της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου αλλά και ο μηχανισμός αυτόματης αναπροσαρμογής των τιμών φέρνουν τα πάνω κάτω στην κτηματαγορά από το νέο έτος.

Σημειώνεται ότι επιπλέον έναν μήνα χρονικό περιθώριο, μέχρι τις 31 Ιανουαρίου, έχουν οι φορολογούμενοι για να ολοκληρώσουν τις μεταβιβάσεις, γονικές παροχές και δωρεές ακινήτων με τις παλαιές αντικειμενικές αξίες για όσους προλάβουν να υποβάλουν μέχρι και τις 31 Δεκεμβρίου 2021 τις σχετικές δηλώσεις στην εφορία.

Εως και τις 31 Δεκεμβρίου 2022 έχει ανασταλεί η επιβολή ΦΠΑ τόσο σε περιπτώσεις νέων αδειών όσο και παλιές άδειες που εκδόθηκαν από 1η Ιανουαρίου 2006, με ανοιχτό το ενδεχόμενο να παραταθεί η σχετική ρύθμιση έως και τα τέλη του 2024.

Οι κύριες αλλαγές

Τέσσερις είναι οι βασικότερες αλλαγές:

1. Νέος ΕΝΦΙΑ: Η άσκηση υπολογισμού του νέου ΕΝΦΙΑ βρίσκεται στην τελική φάση, καθώς το διάστημα αυτό οι αρμόδιες υπηρεσίες του υπουργείου Οικονομικών ενσωματώνουν τις νέες αντικειμενικές αξίες των ακινήτων στην ακίνητη περιουσία των φορολογούμενων. Μόλις ολοκληρωθεί η άσκηση αυτή θα ξεκινήσει ο υπολογισμός της νέας κλίμακας υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ, στην οποία θα έχει ενσωματωθεί και ο συμπληρωματικός φόρος. Το νομοσχέδιο για τον νέο ΕΝΦΙΑ αναμένεται να κατατεθεί στη Βουλή τον Ιανουάριο.

Ο νέος ΕΝΦΙΑ θα περιλαμβάνει νέα κλιμάκια, συντελεστές υπολογισμού του βασικού φόρου, ενσωμάτωση του συμπληρωματικού φόρου στον κύριο (χωρίς αυτό να σημαίνει κατάργηση για όλους), αλλά και φορολόγηση κάθε ακινήτου ξεχωριστά. Πιο συγκεκριμένα:

Νέα κλίμακα: Βασικός στόχος είναι να αποτραπεί η όποια επιπλέον επιβάρυνση για όσους κατέχουν μικρή και μεσαία περιουσία μετά και την εφαρμογή των νέων αντικειμενικών αξιών από το 2022. Η νέα κλίμακα θα περιλαμβάνει περισσότερους συντελεστές σε σχέση με το σημερινό καθεστώς, οι οποίοι θα αυξάνονται ανάλογα με την τιμή ζώνης της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο και την αξία του.

Συμπληρωματικός φόρος: Η ενσωμάτωσή του στον κύριο φόρο αναμένεται να συμβάλει στη

μείωση του ΕΝΦΙΑ που θα κληθούν να πληρώσουν αρκετοί ιδιοκτήτες οι οποίοι έως τώρα είχαν στην κατοχή τους πολλά ακίνητα αξίας περίπου 50.000-100.000 ευρώ. Υπενθυμίζεται ότι ο φόρος επιβαρύνει με συντελεστές κλιμακούμενους από 0,15% έως 1,15% τα φυσικά πρόσωπα με αστική ακίνητη περιουσία (κτίσματα και εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών εκτάσεις γης) συνολικής αντικειμενικής αξίας μεγαλύτερης των 250.000 ευρώ. Στόχος είναι η επιβολή φόρου για κάθε ακίνητο χωριστά με βάση μια νέα ενιαία κλίμακα με περισσότερους συντελεστές σε σχέση με το σημερινό καθεστώς, οι οποίοι θα αυξάνονται ανάλογα με την τιμή ζώνης της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο και την αξία του.

Συμπληρωματικός φόρος επιχειρήσεων: Σύμφωνα με πληροφορίες, ο νέος σχεδιασμός περιλαμβάνει την ενσωμάτωση του συμπληρωματικού φόρου στον κύριο για τα φυσικά πρόσωπα, όχι όμως για τις επιχειρήσεις. Δηλαδή 68.652 επιχειρήσεις θα συνεχίσουν να πληρώνουν τον συμπληρωματικό φόρο και το 2022.

Σύμφωνα με το πλάνο του υπουργείου Οικονομικών, ο λογαριασμός του νέου ΕΝΦΙΑ θα φθάσει σε πάνω από 6,3 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων εντός του Μαρτίου. Ο νέος φόρος ακινήτων θα εξοφληθεί σε 10 ίσες μηνιαίες δόσεις, με την πρώτη δόση να καταβάλλεται στο τέλος Μαρτίου.

2. Ενεργοποιούνται οι νέες αντικειμενικές αξίες: Ντόμινο ανατροπών στον φορολογικό χάρτη των ακινήτων προκαλούν οι νέες αντικειμενικές αξίες που θα ενεργοποιηθούν από τις αρχές του 2022 για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ, των φόρων μεταβίβασης, των τελών και των προστίμων που επιβαρύνουν σήμερα τους έχοντες ακίνητη περιουσία.

Η εφαρμογή 13.808 τιμών ζώνης οι οποίες καλύπτουν πλέον το 98% της επικράτειας φέρνει αυξήσεις για μία στις δύο τιμές ζώνης ανά την Ελλάδα και συγκεκριμένα για 7.634 περιοχές-ζώνες, εκ των οποίων οι 6.105 είναι ήδη ενταγμένες στο σύστημα των αντικειμενικών αξιών και οι υπόλοιπες 1.529 εντάσσονται για πρώτη φορά στο σύστημα αυτό.

Η μεγαλύτερη αύξηση 250% εντοπίζεται στην Ιθάκη, η οποία αποκτά για πρώτη φορά τιμές ζώνης, και ακολουθούν περιοχές της Μυκόνου που οι τιμές έκαναν άλμα 229% αλλά και της Σαντορίνης, του κέντρου της Αθήνας και της Αθηναϊκής Ριβιέρας. Η Ηρώδου Αττικού είναι ο ακριβότερος δρόμος της χώρας. Μάλιστα η τιμή ζώνης ανέβηκε από τα 9.000 ευρώ στα 10.200 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Ο Λαιμός Βουλιαγμένης έγινε ακριβότερος, καθώς η αντικειμενική αξία εκτοξεύτηκε από τα 8.900 ευρώ στα 10.800 ευρώ.

Σε ανοδική τροχιά βρίσκονται οι τιμές της εφορίας στις λεγόμενες «λαϊκές» συνοικίες του Λεκανοπεδίου. Οι αντικειμενικές αξίες αυξάνονται ακόμη και πάνω από 60%. Μεγαλύτερες τιμές ζώνης έρχονται το επόμενο έτος για τη Δάφνη, το Καματερό, την Αγία Βαρβάρα, το Μοσχάτο, του Ζωγράφου, τον Άγιο Δημήτριο, τους Αγίους Αναργύρους.

3. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου: Αλλάζει ο τρόπος συναλλαγών από την 1η Φεβρουαρίου 2022 με την αποκλειστική εφαρμογή της Ταυτότητας Κτιρίου για την απόδειξη της πολεοδομικής νομιμότητας όλων των μεταβιβαζόμενων ακινήτων. Τυπικά η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου τέθηκε σε ισχύ από την 1η Φεβρουαρίου 2021, ενώ με απλή βεβαίωση μηχανικού και όχι υποχρεωτικά με ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου θα γίνονται οι μεταβιβάσεις ακινήτων μέχρι την 31η Ιανουαρίου 2022, μετά από σχετική παράταση που δόθηκε.

Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου είναι στην πράξη μια ενιαία βάση δεδομένων όπου ενσωματώνονται όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά, στοιχεία και σχέδια για κάθε ακίνητο

στην πραγματική του κατάσταση, όπως είναι σήμερα -και όχι στη θεωρητική με βάση την οικοδομική άδεια που κάποτε κατασκευάστηκε. Υποχρέωση για Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου έχουν: όλα τα νέα κτίρια και οι διηρημένες ιδιοκτησίες για τα οποία εκδίδονται νέες οικοδομικές άδειες. Τα παλαιότερα κτίρια. Τα αυθαίρετα κατά την περαίωση των δηλώσεων. Οι ιδιοκτήτες πλέον θα συναντούν μπροστά τους δύο νέα έγγραφα: το Απόσπασμα Ταυτότητα Κτηρίου/ Διηρημένης Ιδιοκτησίας και το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτηρίου /Διηρημένης Ιδιοκτησίας. Σημειώνεται πως σε αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία εννοούνται τα διαμερίσματα, καταστήματα, γραφεία, αποθήκες κ.λπ. σε πολυκατοικίες, μικρά κτίρια κ.ά.

4. Νέο σύστημα υπολογισμού των αντικειμενικών αξιών στα ακίνητα, το οποίο θα βασίζεται στην αυτόματη αναπροσαρμογή των τιμών με βάση τα πραγματικά δεδομένα της αγοράς, δρομολογεί το υπουργείο Οικονομικών για το 2022.

Το νέο πληροφοριακό σύστημα θα παρακολουθεί τις τάσεις της αγοράς των ακινήτων και όπου εντοπίζει μεταβολές στις εμπορικές τιμές θα παρεμβαίνει αυτόματα και θα αυξομειώνει τις τιμές ζώνης.

Ουσιαστικά οι αντικειμενικές αξίες καταργούνται και τα ακίνητα θα φορολογούνται με βάση την πραγματική εμπορική τους αξία.

Ποιους φόρους αυξομειώνουν οι αντικειμενικές αξίες το 2022

Αναλυτικότερα, οι φόροι που επιβαρύνονται είναι οι ακόλουθοι:

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), ο οποίος επιβάλλεται με βάση κλίμακες βασικού ποσού φόρου ανά τ.μ. ακινήτου ανάλογα με το ύψος της τιμής ζώνης ανά τ.μ. που ισχύει στην περιοχή κάθε ακινήτου. Για το 2022 θα εφαρμοστεί με νέα κλίμακα που θα ανακοινώσει αργότερα το υπουργείο Οικονομικών.

Ο συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ φυσικών προσώπων, ο οποίος επιβάλλεται επί του αθροίσματος των φορολογητέων αξιών των κτισμάτων και των εντός σχεδίων πόλεων εδαφικών εκτάσεων που κατέχει κάθε φυσικό πρόσωπο, εφόσον το άθροισμα αυτό υπερβαίνει τα 250.000 ευρώ.

Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων, ο οποίος υπολογίζεται με 3% επί της αντικειμενικής αξίας κάθε πωλούμενου ακινήτου και επιβαρύνει τον αγοραστή.

Ο ΦΠΑ 24% που επιβάλλεται στις πωλήσεις νεόδμητων κτισμάτων που δεν αποτελούν πρώτη κατοικία.

Ο φόρος χρησικτησίας κτισμάτων.

Ο φόρος ανταλλαγής - συνενώσεως οικοπέδων.

Ο φόρος διανομής ακινήτων.

Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), που επιβάλλεται υπέρ των δήμων μέσω των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος και υπολογίζεται με συντελεστές κλιμακούμενους από 0,25‰-0,35‰ επί των αντικειμενικών τιμών ζώνης των ηλεκτροδοτούμενων κτισμάτων.

Ο δημοτικός φόρος που επιβαρύνει τις μεταβιβάσεις ακινήτων (υπολογίζεται με ποσοστό επί του φόρου μεταβίβασης).

Το πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων.

Ο φόρος κληρονομιάς ακινήτων, ο οποίος υπολογίζεται με αφορολόγητα όρια και συντελεστές όμοια με του φόρου δωρεάς.

Το τέλος εγγραφής ακινήτων στο Κτηματολόγιο.

Τα πολεοδομικά πρόστιμα διατήρησης αυθαιρέτων κτισμάτων.

Τα πολεοδομικά πρόστιμα κατασκευής νέων αυθαιρέτων.

Οι εισφορές σε γη και χρήμα για την ένταξη ακινήτων στα σχέδια πόλεων.

Ο ειδικός φόρος ακινήτων 15% που επιβάλλεται στις υπεράκτιες εταιρείες ακινήτων.

Ο φόρος επί των τεκμαρτών εισοδημάτων τα οποία προσδιορίζονται βάσει των τεκμηρίων διαβιώσεως των κατοικιών των φυσικών προσώπων.

Ο φόρος επί του τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοχρησιμοποίηση επαγγελματικής στέγης

και από δωρεάν παραχώρηση κατοικίας.