

Με τρία «κόλπα» που εφαρμόζονται κατά τον υπολογισμό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), το υπουργείο Οικονομικών εισπράττει κάθε χρόνο από εκατομμύρια φορολογούμενους επιπλέον ποσά φόρου από αυτά που θα έπρεπε να χρεώσει στην πραγματικότητα.

Συγκεκριμένα:

α) Ο υπολογισμός του κύριου ΕΝΦΙΑ για όλες τις κατοικίες παλαιότητας άνω του ενός έτους γίνεται με βάση τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων οι οποίες -παρά το γεγονός ότι στις αρχές του 2016 μειώθηκαν κατά 4%-38% σε πολλές περιοχές της χώρας- εξακολουθούν να βρίσκονται σε επίπεδα σημαντικά υψηλότερα των πραγματικών αξιών των παλαιών κτισμάτων.

β) Από κει και πέρα, η παλαιότητα των κατοικιών που κατέχουν οι φορολογούμενοι δεν λαμβάνεται υπ' όψιν και η τελική επιβάρυνση των φορολογουμένων όχι μόνο δεν μειώνεται, αλλά σε πολλές περιπτώσεις αυξάνεται κιόλας!

Αυτό συμβαίνει επειδή το σύστημα υπολογισμού του κύριου ΕΝΦΙΑ συμπεριλαμβάνει «συντελεστές παλαιότητας» οι οποίοι δεν μειώνουν τον φόρο ανάλογα με τα έτη που έχουν παρέλθει από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας αλλά τον αυξάνουν όσο λιγότερα είναι τα έτη αυτά, δηλαδή όσο νεότερο είναι το κάθε κτίσμα! Είναι δηλαδή συντελεστές οι οποίοι τον φόρο που προκύπτει για τα νεόδμητα κτίσματα δεν τον μειώνουν για τα παλαιά κτίσματα ηλικίας άνω των 25 ετών, ενώ για όσα ακίνητα έχουν παλαιότητα από 25 έτη έως και 1 έτος τον αυξάνουν περαιτέρω!

Ένα ακόμη τρικ εφαρμόζεται από το υπουργείο Οικονομικών στον υπολογισμό του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ.

Ο φόρος αυτός επιβάρυνε το 2014 και το 2015 όσους φορολογούμενους κατείχαν την 1η-1-2014 και την 1η-1-2015, αντίστοιχα, κτίσματα και εντός σχεδίων πόλεων οικόπεδα συνολικής αντικειμενικής αξίας άνω των 300.000 ευρώ. Από το 2016, το αφορολόγητο όριο των 300.000 ευρώ έχει μειωθεί στις 200.000 ευρώ. Το παράνομο «τέχνασμα» που εφαρμόζεται στην περίπτωση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ είναι ο μη συνυπολογισμός των οφειλών που βαρύνουν τα ακίνητα.

Θα έπρεπε δηλαδή κανονικά να προβλέπεται ότι από τη συνολική αντικειμενική αξία της ακίνητης περιουσίας η οποία απομένει προς φορολόγηση με την κλίμακα του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ, μετά την αφαίρεση του αφορολογήτου ορίου των 300.000 ευρώ για την περίοδο 2014-2015 και των 200.000 ευρώ για το 2016 και για φέτος, εκπίπτει το ανεξόφλητο υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων που έχουν ληφθεί από τον φορολογούμενο και βαρύνουν την ακίνητη περιουσία του. Το εκπεστέο ανεξόφλητο υπόλοιπο στεγαστικών δανείων θα έπρεπε να είναι αυτό το οποίο είχε διαμορφωθεί την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους φορολόγησης.

Η έκπτωση του ανεξόφλητου υπολοίπου των στεγαστικών δανείων είχε ισχύσει στον Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας που θεσπίστηκε το 1997 (με το νόμο 2459/1997) και ίσχυσε μέχρι και το 2007. Είναι δηλαδή μια νομοθετική ρύθμιση που καθιστά δικαιότερο τον τρόπο υπολογισμού κάθε φόρου που υπολογίζεται επί της αξίας της κατεχόμενης ακίνητης περιουσίας.