

Σενάρια για νέα αναβολή του καθορισμού των νέων αντικειμενικών αξιών που θα είναι ίσες με τις εμπορικές αξίες πυροδότησαν οι πληροφορίες από το μέτωπο της διαπραγμάτευσης για την τέταρτη αξιολόγηση.

Σύμφωνα με κορυφαίο στέλεχος του υπουργείου Οικονομικών το ζήτημα των αντικειμενικών εξελίσσεται σε πολύ σημαντική παράμετρο για την τέταρτη και τελευταία αξιολόγηση του τρίτου ελληνικού μνημονίου. Και αυτό διότι η εκπλήρωση της μνημονιακής υποχρέωσης για ευθυγράμμιση των αντικειμενικών με τις εμπορικές αξίες έως το τέλος του τρέχοντος μήνα μοιάζει, με τα έως τώρα δεδομένα, με θαύμα πρώτου μεγέθους.

Το στέλεχος του ΥΠΟΙΚ που παίρνει μέρος στη διαπραγμάτευση είπε χθες με νόημα ότι η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων χρειάζεται περισσότερο χρόνο προκειμένου να καθορίσει τις αντικειμενικές αξίες που θα είναι ίσες με τις εμπορικές. Τι σημαίνει αυτό; Ότι πλέον το χρονοδιάγραμμα για το όλο εγχείρημα βρίσκεται στον αέρα και είναι πολύ πιθανό να ολοκληρωθεί τελικά αργότερα με ότι αυτό συνεπάγεται για τον φετινό ΕΝΦΙΑ που είναι πολύ πιθανό να παραμείνει ίδιος με αυτόν του 2017.

Η διαδικασία για τον καθορισμό των νέων τιμών ζώνης βρίσκεται σε εξέλιξη αλλά με σημαντική καθυστέρηση σε σχέση με τα αρχικά χρονοδιαγράμματα που προέβλεπαν τον ορισμό των νέων τιμών έως το τέλος του 2017.

Σύμφωνα με όσα έχουν δρομολογηθεί έως τώρα, το υπουργείο Οικονομικών έχει προσλάβει περίπου 200 πιστοποιημένους εκτιμητές -η σχετική απόφαση δημοσιεύτηκε μόλις πριν από μια εβδομάδα- οι οποίοι θα πρέπει μέχρι περίπου τις 15 Μαρτίου θα πρέπει να προτείνουν στο ΥΠΟΙΚ τις νέες τιμές ζώνης για τις περίπου 10.000 ζώνες στις οποίες είναι χωρισμένη για τη "λειτουργία" των αντικειμενικών η χώρα.

Στη συνέχεια, το ΥΠΟΙΚ θα πρέπει να προχωρήσει σε όλους τους αναγκαίους υπολογισμούς (μέση προτεινόμενη τιμή ζώνης, διαφορά μεταξύ της υφιστάμενης από την προτεινόμενη τιμή, διαφορά μεταξύ των προτεινόμενων τιμών από διαφορετικούς εκτιμητές κλπ)

Αν και για αυτούς τους τυπικούς υπολογισμούς ο χρόνος φαίνεται να είναι επαρκής έως το τέλος του μήνα, η ουσία είναι ότι υπάρχει έντονος προβληματισμός στο ΥΠΟΙΚ πως οι τιμές που θα προκύψουν δεν θα είναι αντιπροσωπευτικές των εμπορικών τιμών. Και αυτό διότι:

-σε πολλές περιοχές δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία που επιτρέπουν τον υπολογισμό των εμπορικών αξιών, όπως είναι μεταβιβάσεις και εκτιμήσεις λόγω δανειοδοτήσεων

-σε πολλές περιοχές εμφανίζονται τιμήματα σε εξευτελιστικές αξίες για αγοραπωλησίες ακινήτων που δεν μπορούν να θεωρηθούν ως αξιόπιστα δεδομένα για τις νέες αντικειμενικές

-σε πολλές, κυρίως της περιφέρειας, λόγω χαμηλής εμπορικότητας δεν υπάρχουν εκτιμητές που να είναι σε θέση να προτείνουν αξιόπιστες αντικειμενικές αξίες που να συμβαδίζουν με τις εμπορικές.

Για όλα τα παραπάνω είναι πολύ πιθανό τελικά το όλο εγχείρημα να καθυστερήσει και ο φετινός ΕΝΦΙΑ, όπως αναφέρθηκε, να υπολογιστεί με τις υφιστάμενες αντικειμενικές αξίες.