

Τι αλλάζει στα εκτός σχεδίου

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 31 Δεκέμβριος 2012 09:59 -



Ανατροπές στη φορολογία των ακινήτων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού περιλαμβάνει το σχέδιο του υπουργείου Οικονομικών για επιβολή του νέου ενιαίου φόρου στη συνολική ακίνητη περιουσία, συμπεριλαμβανομένων οικοπέδων, αγροτεμαχίων και γηπέδων εκτός σχεδίου σε όλες τις περιοχές της χώρας. Το σχέδιο θα εφαρμοστεί σταδιακά αρχής γενομένης από την άνοιξη του 2013, οπότε και αναμένεται να έχουν ολοκληρωθεί οι τροποποιητικές και διορθωτικές δηλώσεις περιουσιακής κατάστασης των φορολογουμένων (έντυπο Ε9). Αμέσως μετά θα δρομολογηθούν μεγάλες αυξήσεις στις τιμές αφετηρίας για τα εκτός σχεδίου, τις λεγόμενες αρχικές τιμές βάσης ή ειδικές τιμές βάσης (ΑΒΑ και ΕΒΑ) που σε ορισμένες περιοχές-φιλέτα, όπως στην Αττική, τουριστικές παραλιακές ζώνες, νησιά κ.ά., θα ξεπερνούν και το 100%. Στην τελική φάση οι νέες αντικειμενικές τιμές στα εντός σχεδίου ακίνητα που θα είναι πλήρως ευθυγραμμισμένες με τις εμπορικές και θα αναπροσαρμόζονται αυτόματα κατά τακτικά χρονικά διαστήματα θα εφαρμοστούν και στα εκτός σχεδίου με κατάργηση των τιμών εκκίνησης. Οι λεπτομέρειες για τη φορολόγηση και την αξιοποίηση των εκτός σχεδίου ακινήτων ακόμα και των αγροτικών καλλιεργούμενων εκτάσεων από τις ελεγκτικές αρχές θα αποφασιστούν εντός του 2013 με δημοσιονομική πυξίδα την αύξηση των εσόδων του Δημοσίου.

Στο τραπέζι έχουν πέσει διάφορα σενάρια, όπως η επιβολή σε πρώτη φάση στρεμματικού κατ' αποκοπήν φόρου με βασικό κριτήριο την τοποθεσία και το είδος του ακινήτου (αν βρίσκεται σε ορεινή, πεδινή, τουριστική περιοχή, απόσταση από αστικά κέντρα, από θάλασσα, αγροτεμάχιο, βοσκότοπος, αγροτική καλλιέργεια). Στελέχη του υπουργείου υπογραμμίζουν ότι «μια κατά προσέγγιση» κατηγοριοποίηση των ακινήτων αναφορικά με το είδος, την πρόσοψη και την απόσταση από τη θάλασσα μπορεί να γίνει με βάση τους σχετικούς κωδικούς που υπάρχουν στο Ε9. Θα προστίθενται ένα άλλο σενάριο που εξετάζεται προβλέπει την εξαίρεση των αγροτικών εκτάσεων που ανήκουν σε κατά κύριο επάγγελμα αγρότες ή την απαλλαγή μέχρι ενός ορισμένου ορίου έκτασης και η φορολόγηση των υπολοίπων με κλιμακωτούς συντελεστές ανάλογα με την αξία του ακινήτου. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, τα ακίνητα εκτός σχεδίου θα προστίθενται στα υπόλοιπα και ο νέος ενιαίος φόρος θα επιβάλλεται στο σύνολο της ακίνητης περιουσίας. Οι τιμές στα εκτός σχεδίου, όπως και στα εντός σχεδίου ακίνητα θα προσαρμοστούν με τις αγοραίες το αργότερο μέσα στο πρώτο εξάμηνο του 2013, καθώς αποτελεί μνημονιακή υποχρέωση.

Τι αλλάζει στα εκτός σχεδίου

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 31 Δεκέμβριος 2012 09:59 -

Επισημαίνεται ότι στη νέα σύμβαση με την τρόικα αναφέρεται ότι μέχρι τον Μάρτιο του 2013 θα πρέπει να έχει δημιουργηθεί ένας νέος πάγιος μηχανισμός αναθεώρησης και συνεχούς επικαιροποίησης των αντικειμενικών τιμών στα ακίνητα προκειμένου να ευθυγραμμίζονται με τις εμπορικές τιμές. Την ευθύνη γι' αυτόν το μηχανισμό θα έχει η υπηρεσιακή ηγεσία του υπουργείου Οικονομικών και συγκεκριμένα η Διεύθυνση φορολογίας κεφαλαίου, με στόχο οι αναπροσαρμογές στις τιμές των ακινήτων να αποσυνδεθούν από πολιτικές παρεμβάσεις και αποφάσεις.

Η αναπροσαρμογή σε πρώτη φάση των αρχικών τιμών βάσης στα ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού και στη συνέχεια η ένταξή τους στο σύστημα αντικειμενικών τιμών που ισχύουν για τα εντός σχεδίου θα επιφέρει αυτόματα αύξηση της αξίας τους και συνεπώς του φόρου κατοχής που θα κληθούν να πληρώσουν οι ιδιοκτήτες τους ή του φόρου μεταβίβασης, κληρονομιών και γονικών παροχών σε περίπτωση που το ακίνητο αλλάξει χέρια. Επιπρόσθετα θα ενεργοποιηθεί και σε αυτές τις περιπτώσεις το «πόθεν έσχες» και τα τεκμήρια διαβίωσης και με βάση το νέο φορολογικό νομοσχέδιο θα επιβληθεί φόρος υπεραξίας 20% στη διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης. Με το υφιστάμενο καθεστώς η αντικειμενική αξία των ακινήτων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης, είναι χαμηλή και σε πολλές περιοχές της χώρας απέχει παρασάγγας από την πραγματική.