



Από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων (θα αντικαταστήσει το Εκτακτο Τέλος και τον ΦΑΠ) δεν θα εξαιρεθεί κανένα ακίνητο, ούτε τα αγροτεμάχια που ανήκουν στους κατ' επάγγελμα αγρότες, ενώ ο στόχος που απαιτεί η τρόικα είναι η είσπραξη εσόδων ύψους 3 - 3,2 δισ. ευρώ σε ετήσια βάση. Ωστόσο, η επιβολή του νέου φόρου εξελίσσεται σε μια ιδιαίτερα δύσκολη εξίσωση για το οικονομικό επιτελείο, αφού με βάση τα σενάρια που έχει εκπονήσει η διακομματική επιτροπή για τη φορολογία ακινήτων δεν επιτυγχάνεται ο στόχος των 3 δισ. ευρώ και προκύπτει ένα «κενό» περίπου 1 δισ. ευρώ. Ειδικότερα, τα σχέδια που έχει επεξεργαστεί η διακομματική επιτροπή για τον νέο φόρο καταλήγουν σε δημοσιονομικό αποτέλεσμα 2 με 2,3 δισ. ευρώ, εκ των οποίων περίπου 1 δισ. ευρώ προκύπτει από τη φορολόγηση των αστικών ακινήτων, 450- 500 εκατ. ευρώ από τα ακίνητα των επιχειρήσεων και της Εκκλησίας και 500 με 600 εκατ. ευρώ από τις εκτάσεις γης που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης. Ετσι, αναζητούνται έσοδα περίπου 1 δισ. ευρώ για να καλυφθεί το κενό. Το «παζλ» του νέου φόρου αναμένεται να συμπληρωθεί μόλις ολοκληρωθεί η διαδικασία καταγραφής όλων των εκτάσεων γης που βρίσκονται εκτός σχεδίου. Η διακομματική επιτροπή που συνεδρίασε τη Μ. Τρίτη διαπιστώνοντας ότι δεν υπάρχει επαρκής χρόνος προκειμένου να σχεδιαστεί ο νέος πίνακας για τις εκτός σχεδίου εκτάσεις στο Ε9 αποφάσισε να παρατείνει την προθεσμία υποβολής του μέχρι το τέλος Αυγούστου. Συγκεκριμένα η προθεσμία για την υποβολή των φετινών Ε9, όπου κάθε φορολογούμενος είναι υποχρεωμένος να επικαιροποιήσει την εικόνα της ακίνητης περιουσίας του, μετατίθεται από τις 30 Ιουνίου στις 31 Αυγούστου.

Τα φυσικά πρόσωπα που κατείχαν την 1η Ιανουαρίου 2013 εδαφικές εκτάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων, δηλαδή αγροτεμάχια, αγρούς, βοσκότοπους και λοιπές εκτάσεις γης, θα κληθούν να εισέλθουν σε ειδική εφαρμογή στην ιστοσελίδα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων να υποβάλουν ηλεκτρονικά νέου τύπου δηλώσεις Ε9, στις οποίες ο «πίνακας 2», όπου δηλώνονται οι εκτός σχεδίων πόλεων εκτάσεις, θα είναι πλήρως αναμορφωμένος με εντελώς διαφορετική γραμμογράφηση. Στον αναμορφωμένο αυτό πίνακα θα ζητείται από τους φορολογούμενους να δηλώσουν πολύ περισσότερα πληροφοριακά στοιχεία για τα αγροτεμάχια και τις λοιπές εκτάσεις γης που κατέχουν, προκειμένου η ΓΓΠΣ να καταφέρει να υπολογίσει με ακρίβεια τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων αυτών επί των οποίων θα επιβληθεί ο νέος «Ενιαίος Φόρος Ακινήτων».

Στις πρόσθετες πληροφορίες που θα κληθεί να δηλώσει κάθε φορολογούμενος περιλαμβάνεται και το εάν η εδαφική έκταση βρίσκεται σε «ορεινή», «ημιορεινή» ή «πεδινή περιοχή». Επίσης θα δηλώνεται η ακριβής απόσταση από τη θάλασσα, αν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κι αν έχει πρόσοψη σε δρόμο. Η αντικειμενική αξία της περιουσίας των φυσικών προσώπων ανέρχεται με βάση τις τιμές ζώνης της εφορίας του Μαρτίου του 2007 που ισχύουν ως σήμερα σε 520,5 δισ. ευρώ, ενώ η ακίνητη περιουσία των νομικών προσώπων εκτιμάται σε 250 δισ. ευρώ. Το εντυπωσιακό όμως είναι ότι το υπουργείο Οικονομικών υπολογίζει τη συνολική αντικειμενική αξία αγροτεμαχίων και εκτός σχεδίου ακινήτων που ως σήμερα παραμένουν αφορολόγητα να διαμορφώνεται σε περίπου 450 - 500 δισ. ευρώ. Ο συνολικός αριθμός των ιδιοκτητών εντός σχεδίου ακινήτων ανέρχεται σε 5.569.336.

Με τη φορολόγηση των αγροτεμαχίων των κατ' επάγγελμα αγροτών, με την επιβολή υψηλότερων φόρων στους φορολογούμενους που κατέχουν ακίνητα μεγάλης αξίας και στις επιχειρήσεις με ακριβά ακίνητα σχεδιάζεται να καλυφθεί η «τρύπα» του περίπου 1 δισ. ευρώ που έχει προκύψει στον νέο Ενιαίο Φόρο Ακινήτων. «Κλειδί» σε κάθε περίπτωση χαρακτηρίζονται τα αγροτεμάχια καθώς θα πρέπει να διαπιστωθεί εάν όντως μπορούν να εισπραχθούν τα 500 με 600 εκατ. ευρώ που είναι η αρχική εκτίμηση.

Ηδη, η διακομματική επιτροπή έχει ζητήσει από το υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και τον Οργανισμό Πληρωμών και Ελέγχου Κοινοτικών Ενισχύσεων Προσανατολισμού και Εγγυήσεων (ΟΠΕΚΕΠΕ) να παραδώσουν στοιχεία για τις καλλιεργήσιμες αγροτικές εκτάσεις γης. Η επιτροπή θα έχει τα στοιχεία στα χέρια της μετά το Πάσχα και αναμένεται να εξετασθούν σε νέα σύσκεψη που έχει προγραμματιστεί για τη Δευτέρα 13 Μαΐου. Σε πρώτη φάση, η επιτροπή θα διαμορφώσει μια εικόνα για τα αγροτικά ακίνητα και θα εξετάσει τα σενάρια για τη φορολογική μεταχείριση των κατ' επάγγελμα αγροτών. Σύμφωνα με πληροφορίες, από το αρχείο του ΟΠΕΚΕΠΕ προκύπτει ότι 750.000 αγρότες και κτηνοτρόφοι έχουν στην κατοχή τους 55 εκατ. στρέμματα. Αξίζει να σημειωθεί πως από τον Οργανισμό καταγράφονται ιδιοκτησίες άνω των 300 τ.μ. η κάθε μία.

Στο υπουργείο Οικονομικών σημειώνουν πως το κενό που έχει προκύψει θα καλυφθεί και από τις τρεις κατηγορίες ακινήτων, δηλαδή τα ακριβά αστικά ακίνητα (κατοικίες, καταστήματα, οικόπεδα εντός σχεδίου) που πιθανόν η φορολόγησή τους να είναι υψηλότερη, τα αγροτεμάχια και τα ακίνητα των επιχειρήσεων. Σύμφωνα με τα σενάρια που βρίσκονται στο τραπέζι των συζητήσεων: Οι περισσότεροι φόροι θα προκύψουν για τους φορολογούμενους που έχουν στην ιδιοκτησία τους ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας άνω των 300.000 ευρώ. Για τα ακίνητα των νομικών προσώπων, η αντικειμενική αξία των οποίων ανέρχεται σε 250 δισ. ευρώ, οι φορολογικοί συντελεστές θα διαφοροποιούνται ανάλογα με τη φύση των ακινήτων.

Για τα ακίνητα των νομικών προσώπων κερδοσκοπικού χαρακτήρα θα εφαρμοστεί ενιαία κλίμακα χωρίς αφορολόγητο όριο, που θα αποτελείται από τέσσερις συντελεστές 0,1%, 0,2%, 0,3% και 0,6%. Ειδική μέριμνα θα υπάρξει για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των επιχειρήσεων (κτίσματα ξενοδοχείων, γήπεδα κ.λπ.), καθώς και για τα ακίνητα που εκμεταλλεύεται η Εκκλησία. Για τα ακίνητα αυτά, η πρόταση που εξετάζει το υπουργείο Οικονομικών προβλέπει την εφαρμογή των χαμηλών συντελεστών 0,1%, 0,2% και 0,3%. Για τα εκτός σχεδίου ακίνητα προβλέπεται ο διαχωρισμός των αγροτεμαχίων σε αγροτικά και μη αγροτικά. Για τα αγροτικά εξετάζεται η εφαρμογή ενός μικρού αφορολόγητου της τάξης των 30.000 ευρώ και η φορολόγησή τους με ξεχωριστή κλίμακα. Τα μη αγροτικά ακίνητα θα προστίθενται στα υπόλοιπα ακίνητα που κατέχει ο φορολογούμενος και θα φορολογούνται με βάση την κλίμακα που θα εφαρμοστεί.