



Πολλοί φορολογούμενοι σπεύδουν να συντάξουν συμβόλαια αγοράς ακινήτων ώστε να αποφύγουν πρόσθετες επιβαρύνσεις από τον φόρο 3% επί της αντικειμενικής αξίας. Αντίθετα, δεν έχουν κανένα λόγο να βιαστούν οι ιδιοκτήτες ακινήτων αλλά και οι υποψήφιοι αγοραστές σε όσες περιοχές μειώνονται από το νέο έτος οι τιμές ζώνης. Πάντως, είτε προβούν στην αγορά του ακινήτου σήμερα ή εντός του 2022 δεν σημαίνει ότι θα αγοράσουν φθηνότερα το ακίνητο που τους ενδιαφέρει. Η αγορά είχε ήδη προεξοφλήσει τις αυξήσεις στις τιμές ζώνης και η τιμή πώλησης είναι στα ίδια επίπεδα με τις αντικειμενικές αξίες. Αυτό που θα γλιτώσουν είναι οι πρόσθετοι φόροι που επιβάλλονται επί των αντικειμενικών αξιών.

Για παράδειγμα, η τιμή ενός ακινήτου ανέρχεται στο ποσό των 200.000 ευρώ και η αντικειμενική του αξία είναι στις 120.000 ευρώ. Στην ελληνική πραγματικότητα το συμβόλαιο συντάσσεται, παρατύπως, στην τιμή της αντικειμενικής αξίας, με αποτέλεσμα να καταβάλλεται φόρος επί των 120.000 και όχι επί του πραγματικού τιμήματος που ορίζει ο νόμος και το υπόλοιπο ποσό καταβάλλεται με μετρητά κάτω από το τραπέζι. Με την εξίσωση των τιμών το ανωτέρω ακίνητο από το 2022 θα έχει εμπορική τιμή 200.000 και αντικειμενική αξία περίπου 200.000 ευρώ. Δηλαδή ο φόρος θα καταβληθεί στο πραγματικό τίμημα, βάζοντας τέλος στις περιεργές συναλλαγές. Πάντως, μέχρι να φθάσει το 2022 πολλοί ιδιοκτήτες αναμένεται να επωφεληθούν και να προχωρήσουν σε αγοραπωλησίες ακινήτων κυρίως σε περιοχές όπου καταγράφηκαν αυξήσεις όπως: 95% στο κέντρο της Αθήνας, έως και 76% στο Χαλάνδρι, 75% στη Δάφνη, 62% στην Ανάβυσσο, 60% στον Αγιο Δημήτριο, 57% στο Ελληνικό, 53% στη Γλυφάδα και 41% στου Ζωγράφου.

Παραδείγματα

- Υποψήφιος αγοραστής αναζητεί διαμέρισμα στην περιοχή του Καματερού. Πρόκειται για δευτερεύουσα κατοικία – γραφείο, κάτι που σημαίνει ότι ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων θα καταβληθεί κανονικά. Το διαμέρισμα είναι 80 τ.μ. στη φθηνότερη γειτονιά της περιοχής. Η αντικειμενική αξία του ακινήτου ανέρχεται στις 64.000 ευρώ. Ο φόρος μεταβίβασης εφόσον το αγοράσει μέχρι 31/12/2021, διαμορφώνεται στα 1.920 ευρώ. Στην περίπτωση που αγοράσει το ακίνητο το 2022, μετά την εφαρμογή των νέων τιμών ζώνης η αντικειμενική αξία θα εκτιναχθεί στις 104.000 ευρώ και ο φόρος που θα πρέπει να καταβληθεί στις 3.120 ευρώ, αυξημένος κατά 62,5%.

- Διαμέρισμα 140 τ.μ. στην Κηφισιά σε περιοχή με χαμηλή τιμή ζώνης. Η αντικειμενική αξία του ακινήτου ανέρχεται σήμερα στις 161.000 ευρώ και ο φόρος μεταβίβασης που θα πρέπει να πληρωθεί φθάνει τις 4.830 ευρώ. Εφόσον πωληθεί το ακίνητο το νέο έτος, ο ΦΜΑ μειώνεται αισθητά καθώς έχει μειωθεί η τιμή ζώνης στην περιοχή. Συγκεκριμένα, η αντικειμενική αξία του ακινήτου περιορίζεται από τον Ιανουάριο του 2022 στις 105.000 ευρώ και ο ΦΜΑ μειώνεται στις 3.150 ευρώ ή 34,7%.

- Ακίνητο 160 τ.μ. στην περιοχή του Μοσχάτου έχει σήμερα αντικειμενική αξία 288.000 ευρώ. Ο φόρος μεταβίβασης που θα καταβληθεί στην περίπτωση της πρώτης κατοικίας ανέρχεται στο ποσό των 2.640 ευρώ. Το εν λόγω ακίνητο από τον Ιανουάριο του 2022 θα έχει αντικειμενική αξία 432.000 ευρώ. Ο φόρος που θα καταβληθεί ανέρχεται στις 6.960 ευρώ αυξημένος κατά 163%. Σε κάθε περίπτωση η αγορά πρέπει να γίνει πριν από το τέλος του έτους.

Μεταβιβάσεις στην ουρά

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τετάρτη, 16 Ιούνιος 2021 09:51 -

- Υποψήφιος αγοραστής αναζητεί διαμέρισμα στην περιοχή της Δάφνης. Πρόκειται για πρώτη κατοικία, κάτι που σημαίνει ότι ισχύει απαλλαγή από τον ΦΜΑ για ποσά έως 200.000 ευρώ. Το διαμέρισμα είναι 130 τ.μ. και η αντικειμενική αξία του ακινήτου ανέρχεται στις 130.000 ευρώ. Δεν προκύπτει φόρος μεταβίβασης για το διαμέρισμα με τις υπάρχουσες αξίες. Στην περίπτωση που αγοράσει το ακίνητο το 2022, μετά την εφαρμογή των νέων τιμών ζώνης η αντικειμενική αξία θα εκτιναχθεί στις 227.500 ευρώ και ο φόρος που θα πρέπει να καταβληθεί διαμορφώνεται στα 825 ευρώ. Αυτό σημαίνει η αγορά του είναι προτιμότερο να πραγματοποιηθεί εντός του 2021.

- Για την αγορά κατοικίας 100 τ.μ. στον οικισμό της Μυτιλήνης, όπου η τιμή ζώνης είναι σήμερα 750 ευρώ και η οποία μειώνεται από τον Ιανουάριο σε 450 ευρώ, ο φόρος μεταβίβασης από 2.250 ευρώ που είναι σήμερα, σε έξι μήνες θα «ξεφουσκώσει» στα 1.350 ευρώ.