



Σε αγορά μικρών και φθηνών κατοικιών και σε χαρτοφυλάκια ακινήτων χαμηλής ή μεσαίας αξίας οδηγεί η πρόθεση της κυβέρνησης να προχωρήσει σε μείωση του αφορολόγητου από τις 400.000 ευρώ στις 200.000 ευρώ. Σε περίπτωση που ψηφιστεί η επιβολή του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας από το παραπάνω ποσό, είναι σίγουρο ότι θα υπάρξουν και σημαντικές αλλαγές στις επιλογές των Ελλήνων για την αγορά ακινήτων ή αντίστοιχα για την πώληση αυτών. Ακόμη πιο μεγάλες αναμένεται να είναι οι ανατροπές σε περίπτωση που επικρατήσει και το σενάριο της επιβάρυνσης της κατοχής ακίνητης περιουσίας μέσω της επιβολής νέου τέλους 0,1% ή 0,2% που θα πληρώνεται μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ. Παράγοντες της αγοράς επισημαίνουν ότι η δημιουργία ενός περιβάλλοντος υψηλής φορολογίας δρα σε βάρος των μεγάλων και ακριβών χαρτοφυλακίων. Εκτιμούν δηλαδή ότι τα επόμενα χρόνια θα προκύψουν οι εξής αλλαγές: Ποια ακίνητα θα πληρώσουν ΦΑΠ με το νέο αφορολόγητο

1 Όταν ανακάμψουν οι αγοραπωλησίες ακινήτων, οι υποψήφιοι αγοραστές θα επιλέγουν ακίνητα με χαμηλή αντικειμενική αξία και πάντως κάθε μέλος της οικογένειας να μην ξεφεύγει από τις 200.000 ευρώ. Το ποσό αυτό δεν είναι μεγάλο, ειδικά αν από το 2012 αυξηθούν οι αντικειμενικές αξίες. Έτσι, στην τσιμπίδα του ΦΑΠ θα πιαστούν χιλιάδες ιδιοκτήτες σε περιοχές όπου η αντικειμενική αξία είναι από 1.500 ευρώ το τετραγωνικό και πάνω, αν υπολογίσει κανείς ότι οι περισσότεροι Έλληνες αναζητούν σπίτια γύρω στα 100 τ.μ.

2 Θεωρείται δεδομένο ότι θα βγουν ευνοημένες οι φθηνές και μεσαίες περιοχές, δηλαδή όσες έχουν σπίτια με μικρές ή μεσαίες αντικειμενικές αξίες. Είναι δύσκολο να πάρει κάποιος σπίτι σε γειτονιά με 1.800 ευρώ/τ.μ. αντικειμενική αξία, καθώς θα ξεπεράσει το όριο και θα πληρώνει κάθε χρόνο ΦΑΠ. Περιοχές που θα αποτελέσουν πόλο έλξης είναι στα δυτικά προάστια, η Νίκαια, το Αιγάλεω, ο Κορυδαλλός, το Κερατσίνι. Στα ανατολικά προάστια είναι τα Σπάτα, το Μαρκόπουλο, η Λούτσα, η Κερατέα, τμήματα του Γέρακα και της Παιανίας. Στα βόρεια προάστια είναι γειτονιές που η αντικειμενική αξία δεν ξεπερνά τα 1.500 - 1.600 ευρώ/τ.μ., όπως ο Χολαργός, το Χαλάνδρι, το Μαρούσι. Στα νότια προάστια είναι ορισμένες περιοχές που δεν «βλέπουν» θάλασσα ώστε να έχουν αυξημένες αντικειμενικές.

3 Για τους περισσότερους Έλληνες ήταν και θα εξακολουθήσουν να είναι απαγορευτικές οι πολύ ακριβές περιοχές. Στο εξής, λόγω και του ΦΑΠ, πάνω από 200.000 ευρώ θα είναι ακόμη πιο δύσκολη η αγορά τέτοιων ακινήτων. Χαμένες, όμως, είναι και περιοχές της

Οι αλλαγές του ΦΑΠ

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Κυριακή, 19 Ιούνιος 2011 18:13 -

Αττικής μεσαίας δυναμικής, όπως π.χ. Χαλάνδρι, Βριλήσσια, Κηφισιά, Παλλήνη, Πετρούπολη, Χαϊδάρι, Ελληνικό, Ηλιούπολη, Φάληρο.

4 Θεωρείται σίγουρο ότι θα υπάρξει «μοιρασιά» της ακίνητης περιουσίας οικογενειών ώστε να μην πληρώνουν το ετήσιο φόρο. Δηλαδή, αν μια οικογένεια έχει δύο τρία ακίνητα αξίας 380.000 ευρώ θα «σπάσει» το χαρτοφυλάκιο σε δύο αξίας π.χ. 190.000 ευρώ ώστε να μην επιβάλλεται ο ΦΑΠ. Θα αυξηθούν έτσι οι μεταβιβάσεις μέσω γονικών παροχών, κληρονομιών.

5 Οι περιοχές που είναι «τυχερές» μετά την απόφαση να μην πέσει τον αφορολόγητο στις 100.000 ευρώ όπως αρχικά είχε διαρρεύσει είναι γειτονιές που έχουν αντικειμενική αξία λίγο κάτω ή λίγο πάνω από τα 1.000 ευρώ/τ.μ. Για παράδειγμα το Αιγάλεω (850 ευρώ/τ.μ.), η Νέα Φιλαδέλφεια (900 ευρώ/τ.μ.), το Περιστέρι (800 ευρώ/τ.μ.), η Καισαριανή (1.000 ευρώ/τ.μ.), το Γαλάτσι (1.100 ευρώ/τ.μ.). Αν και τίποτε δεν είναι σίγουρο ως προς τη νέα φορολογική μεταχείριση της ακίνητης περιουσίας, εντούτοις όλα δείχνουν ότι πάμε σε ένα καθεστώς φορολόγησης της κατοχής ακινήτων. Το γεγονός αυτό καθιστά δύσκολη τη διατήρηση πολλών ακινήτων από τα λεγόμενα μικρά και μεσαία «βαλάντια» που θα αδυνατούν να πληρώνουν κάθε χρόνο τους φόρους ακινήτων, αλλά και κάθε δίμηνο το νέο τέλος μέσω της ΔΕΗ.

Έτσι, τα επόμενα χρόνια αναμένεται να υπάρξει μαζική προσφορά ακινήτων, κυρίως εξοχικών, οικοπέδων και αγροτεμαχίων στην επαρχία. Οι ιδιοκτήτες σπιτιών σε πόλεις θα διατηρήσουν την κατοικία που μένουν αλλά θα επιχειρήσουν να «ξεφορτωθούν» όσα ακίνητα δεν είναι προς άμεση αξιοποίηση, δεν αποδίδουν κάποιο ικανοποιητικό εισόδημα και δεν θεωρούνται «φιλέτα» με μεγάλη μελλοντική αξία.