



Η επιβολή δυσβάστακτων φόρων και οι κυβερνητικές παλινωδίες έχουν εγκλωβίσει τους ιδιοκτήτες, οι οποίοι καλούνται να πληρώσουν δυσβάστακτα χαράτσια για κατοικίες που παραμένουν απρόσοδες. Μία από τις πλέον «κλασικές» περιπτώσεις είναι τα χιλιάδες ακίνητα, ανά την Ελλάδα, τα οποία τελούν προς απαλλοτρίωση... δεκαετίες ολόκληρες, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες τους να μην μπορούν να τα πωλήσουν και να τα μεταβιβάσουν. Πληρώνουν όμως, το ειδικό τέλος μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ... Μάλιστα, σύμφωνα με το νομοσχέδιο που προωθεί το υπουργείο Περιβάλλοντος, το μέγιστο ύψος της αποζημίωσης δεν θα μπορεί να ξεπερνάει το 80% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

Από την έναρξη ισχύος του νομοσχεδίου του ΥΠΕΚΑ για τα αυθαίρετα, οι ιδιοκτήτες που επιθυμούν να μεταβιβάσουν το ακίνητό τους πληρώνουν ακριβότερα, καθώς απαιτείται βεβαίωση μηχανικού ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια. Το γεγονός αυτό έχει καταστήσει υψηλότερο το κόστος των μεταβιβάσεων και έχει «παγώσει» τον, έστω περιορισμένο, αριθμό αγοραπωλησιών που ενδεχομένως θα πραγματοποιούνταν. Και αυτό διότι στο συνολικό κόστος μεταβίβασης προστίθεται η αμοιβή του μηχανικού που ανέρχεται στα 200-300 ευρώ, εάν δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες, σύμφωνα με τις σημερινές τιμές αγοράς.

Άλλο ένα πιστοποιητικό που θα απαιτείται από 9/1/2012 για την εκμίσθωση κατοικιών άνω των 50 τ.μ. είναι αυτό που αφορά την ενεργειακή επάρκεια του κτίσματος. Με τη σειρά του, το «χαρτί» αυτό υπολογίζεται ότι θα αυξήσει το κόστος των μεταβιβάσεων έως και 500 ευρώ, όση δηλαδή είναι κατά μέσο όρο η αμοιβή του μηχανικού.

Η τεράστια καθυστέρηση, έως και 20 χρόνια, της ένταξης στο σχέδιο πόλης νέων περιοχών, θέτει σε ομηρία πολυάριθμους οικοπεδούχους, οι οποίοι σε περίπτωση ανέγερσης κατοικίας, θα πρέπει να περιοριστούν στους στενούς περιορισμούς που προβλέπει ο νόμος για την εκτός σχεδίου δόμηση. Όπως σημειώνουν παράγοντες του real estate, οι κατά τόπους δημοτικές αρχές κωλυσιεργούν να κυρώσουν τις πράξεις εφαρμογής -το τελευταίο στάδιο πριν από την ένταξη στο σχέδιο- και ως αποτέλεσμα οι ιδιοκτησίες παραμένουν μη οικοδομήσιμες. Ενδεικτική των παραπάνω είναι η περίπτωση της Αρτέμιδας, όπου οι ιδιοκτήτες περίμεναν 23 χρόνια για να χτίσουν νόμιμα, γεγονός που οδήγησε σε έκρηξη το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης στην περιοχή, όπως αναφέρει ο τοπικός σύλλογος διπλωματούχων και πτυχιούχων μηχανικών. Είναι αξιοσημείωτο ότι η αξία εντός σχεδίου ιδιοκτησίας είναι διπλάσια, σε σχέση με αυτήν ακινήτου εκτός σχεδίου, ενώ όταν υλοποιηθούν τα απαιτούμενα έργα υποδομής η αγοραία τιμή μίας κατοικίας αυξάνεται

Ακίνητα: Εκατομμύρια οι εγκλωβισμένοι

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 01 Νοέμβριος 2011 16:54 -

περαιτέρω. Και μπορεί οι πράξεις εφαρμογής να βρίσκονται σε πολλές περιοχές στον «αέρα», ωστόσο οι ιδιοκτήτες υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης, ΕΤΑΚ και εσχάτως ειδικό τέλος. Εάν στο προς μεταβίβαση ακίνητο εντοπιστούν αυθαιρεσίες, η μεταβίβαση αναστέλλεται εωσότου ολοκληρωθεί η ένταξη του κτίσματος στη ρύθμιση του υπουργείου Περιβάλλοντος. Δεν είναι τυχαίο που οι μεταβιβάσεις αναμένεται να παραμείνουν «παγωμένες» εωσότου ολοκληρωθεί η ρύθμιση του ΥΠΕΚΑ, όπως αναφέρουν παράγοντες της αγοράς. Ταυτόχρονα, τα τετραγωνικά μέτρα του νομιμοποιημένου αυθαιρέτου προσμετρώνται σε όλες τις φορολογικές κλίμακες, αυξάνοντας την οικονομική επιβάρυνση για τους ιδιοκτήτες