

Το όνειρο και ο εφιάλτης

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Πέμπτη, 05 Ιανουάριος 2012 13:58 -



Ποιο ήταν το όνειρο του μέσου έλληνα ; Ενά ή περισσότερα ακίνητα για να εισπράττει ενοίκια που θα εξασφαλίζουν για αυτόν και την οικογένεια του μία καλύτερη ζωή. Στο όνειρο αυτό, που για εκατοντάδες χιλιάδες μετατράπηκε σε στόχο ζωής, στηρίχθηκε η αλματώδης αύξηση των τελευταίων 30 χρόνων. Σήμερα, το όνειρο αυτό για όσους το πραγματοποίησαν κινδυνεύει να μετατραπεί σε εφιάλτη ,καθώς τα μέτρα που εφαρμόστηκαν από τον Οκτώβριο 2009 ουσιαστικά στόχευαν στο να θεωρηθεί η ιδιοκτησία έγκλημα!

Μέχρι το 2009, η φορολογική πολιτική των Κυβερνήσεων εστιάστηκε στην μεταβίβαση. Η μεγαλύτερη φορολογική επιβάρυνση αφορούσε στην διαδικασία της μεταβίβασης (αγορά, δωρεά , κληρονομιά και γονική παροχή) ενώ η φορολογική επιβάρυνση κατά την περίοδο της κατοχής ήταν αναλογικά περιορισμένη. Αυτή η πολιτική επιλογή ουσιαστικά αποτέλεσε το κίνητρο για την προέλευση επενδύσεων σε κατοικίες. Σε ένα περιβάλλον νομισματικής αστάθειας , και υψηλού πληθωρισμού μία επένδυση σε κατοικία προστάτευε τον ιδιοκτήτη από τον πληθωρισμό προσφέροντας για μεγάλα διαστήματα σημαντικές υπεραξίες και μία σημαντική πρόσοδο . Έτσι η απόσβεση της επένδυσης, γίνονταν σχετικά γρήγορα και οι κίνδυνοι ήταν περιορισμένοι. Η στροφή της φορολογικής πολιτικής με την αύξηση της φορολογίας της ιδιοκτησίας , που εφαρμόστηκε από το 2010 ουσιαστικά κατέστησε την επένδυση σε κατοικία ασύμφορη καθώς οι ιδιοκτήτες είχαν να αντιμετωπίσουν :

-Τα τεκμήρια

-Τις έκτακτες εισφορές (με τις διάφορες μορφές της)

-Τους υψηλούς φορολογικούς συντελεστές στην φορολογία εισοδήματος και την μείωση –προσφάτως-και του αφορολογήτου.

-Τις διάφορες πρόσθετες δαπάνες με την πρόφαση των ρυθμίσεων (ημιυπαίθριοι, αυθαίρετα) αλλά και των επιπλέον υποχρεώσεων πχ ενεργειακά πιστοποιητικά.

Μάλιστα , με το σύστημα των αντικειμενικών τιμών , οι ιδιοκτήτες έγιναν όμηροι του εκάστοτε υπουργού Οικονομικών , ο οποίος είχε την εξουσία να τις διαμορφώνει ανάλογα με τις ορέξεις και την διάθεση του χωρίς κανένα έλεγχο! Για να ολοκληρωθεί το σχέδιο απομάκρυνσης των ελλήνων από την ιδιοκτησία , κατέστησαν και τους ενοικιαστές συμμέτοχους αφού η χρήση των τεκμηρίων σήμανε για κάποιους από αυτούς αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης. Επομένως , προσανατόλισαν την ζήτηση σε ακίνητα προσαρμοσμένα όχι στις ανάγκες αλλά στην ...εφορία . Τι σημαίνει αυτό; Συρρίκνωση της ζήτησης για ορισμένες τουλάχιστον κατηγορίες κατοικιών και κυρίως για αυτές που κτίστηκαν στην διάρκεια της πρώτης δεκαετίας του 2000. Η επένδυση σε κατοικία είχε πλέον απαξιωθεί καθώς η ζήτηση περιορίστηκε , οι αποδόσεις και οι υπεραξίες έγιναν αρνητικές και ο χρόνος απόσβεσης επιμηκύνθηκε. Που οδηγεί αυτή η πολιτική; Κάποιοι ισχυρίζονται ότι πρόκειται για φόρους με ημερομηνία λήξης αφού επιβλήθηκαν προκειμένου να αντιμετωπιστεί η κρίση χρέους. Αυτή είναι η εύκολη απάντηση . Αν κάποιος σκεφτεί τις εναλλακτικές επενδυτικές προτάσεις που απομένουν , θα διαπιστώσει ότι από την απαξίωση της επένδυσης σε ακίνητα οι μοναδικοί κερδισμένοι είναι οι τράπεζες . Το φορολογικό πλεονέκτημα των καταθέσεων , των σύνθετων επενδυτικών προϊόντων ακόμα και η αγορά μετοχών εταιριών επενδύσεων ακινήτων η πλειοψηφία των οποίων είναι θυγατρικές τραπεζών σύντομα θα είναι η μοναδική ρεαλιστική επενδυτική πρόταση για τους περισσότερους έλληνες . Ακόμα και αυτοί που είναι ιδιοκτήτες και συμπληρώνουν το εισόδημα τους με κάποιο νοίκι αργά η γρήγορα θα διαπιστώσουν ότι το όφελος που έχουν από την επένδυση τους , δεν δικαιολογεί την κατοχή του ακινήτου και έτσι θα αναγκαστούν να το πουλήσουν. Ήδη το πάθημα , χιλιάδων ιδιοκτητών μικρών καταστημάτων που παραμένουν ξενοικιαστα 2 χρόνια έχει γίνει μάθημα όχι μόνο για τους ίδιους αλλά και για το περιβάλλον τους.