



ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



ΤΙ ΑΛΛΑΖΕΙ ΑΠΟ ΤΟ 2019 ΜΕ ΤΙΣ ΝΕΕΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ

Ανατροπές σε 17 φόρους ακινήτων

Δεκαπτά φόροι, τέλη και λοιπές επιβαρύνσεις που επιβάλλονται στην απόκτηση και την κατοχή ακίνητης περιουσίας αλλάζουν σε 46 μέρες από σήμερα, σε χιλιάδες περιοχές της χώρας. Ο λόγος είναι ότι από την 1η Ιανουαρίου 2019 θα τεθούν σε ισχύ οι νέες αντικειμενικές τιμές ακινήτων, οι οποίες προέκυψαν από την «αναπροσαρμογή» της 12ης Ιουνίου 2018.

Όσοι φορολογούμενοι επιθυμούν να αποκτήσουν ακίνητα σε περιοχές στις οποίες οι νέες τιμές θα είναι αυξημένες από την 1η-1-2019 έχουν, συνειπώς ένα χρονικό περιθώριο 46 ημερών να προχωρήσουν στη σύναψη των μεταβιβαστικών συμβολαίων ώστε να γλιτώσουν από την πληρωμή των πρόσθετων επιβαρύνσεων που θα προκαλέσει η εφαρμογή των νέων τιμών.

Από την 1η-1-2019 όλοι οι φόροι και οι λοιπές επιβαρύνσεις στα ακίνητα θα προσδιορίζονται με βάση τις νέες αναπροσαρμοσμένες τιμές.

ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ
gpalaitsakis@e-typos.com

Σύμφωνα με τα στοιχεία των αρμόδιων υπηρεσιών του υπουργείου Οικονομικών, οι αντικειμενικές τιμές καλύπτουν 10.216 «ζώνες» σε όλη την Ελλάδα. Από τις «ζώνες» αυτές:

▶ στο 37%, δηλαδή σε 3.792 ζώνες, οι νέες τιμές είναι αυξημένες σε σύγκριση με τις ισχύουσες

▶ στο 21%, δηλαδή σε 2.122 ζώνες, οι τιμές θα είναι μειωμένες σε σύγκριση με τις ισχύουσες

Πόσο θα κοστίζουν οι αγοροπωλησίες, οι δωρεές και οι γονικές παροχές σε 10.216 περιοχές της χώρας

▶ στο 42%, δηλαδή σε 4.302 ζώνες, οι τιμές έμειναν αμετάβλητες. Ουσιαστικά, οι αντικειμενικές τιμές θα αλλάξουν, από την 1η-1-2019, στο 58% των ζωνών της χώρας, δηλαδή στην πλειονότητα των περιοχών όπου εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού των φορολογητέων αξιών.

Δεδομένου ότι οι φόροι και οι λοιπές επιβαρύνσεις στις μεταβιβάσεις ακινήτων εξακολουθούν να υπολογίζονται με βάση τις αντικειμενικές τιμές:

▶ Σε όποιες περιοχές οι αντικειμενικές τιμές αναμένεται να αυξηθούν, οι φορολογούμενοι που ενδιαφέρονται να αγοράσουν ακίνητα θα πρέπει να ολοκληρώσουν πριν από τη λήξη του τρέχοντος έτους (εντός 46 ημερών) τη σύναψη των μεταβιβαστικών συμβολαίων.

▶ Αντιθέτως, σε όποιες περιοχές οι αντικειμενικές τιμές θα μειωθούν, οι υποψήφιοι αγοραστές θα είναι καλό να περιμένουν να έλθει το νέο έτος για να προχωρήσουν στη σύναψη των συμβολαίων. ■

ΣΥΜΠΑΡΑΣΥΡΟΝΤΑΙ...

ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ, ΑΠΟ τη μεταβολή των αντικειμενικών τιμών ζώνης θα επηρεαστούν από την 1η-1-2019 οι ακόλουθες κατηγορίες φόρων και λοιπών επιβαρύνσεων στην ακίνητη περιουσία:

1 Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ), ο οποίος υπολογίζεται με 3% επί της αντικειμενικής αξίας κάθε πωλούμενου ακινήτου και επιβαρύνει τον αγοραστή. Από το φόρο αυτό απαλλάσσεται η αγορά πρώτης κατοικίας αντικειμενικής αξίας:

▶ έως 200.000 ευρώ εφόσον πραγματοποιείται από άγαμο

▶ έως 250.000 ευρώ εφόσον πραγματοποιείται από έγγαμου που δεν βαρύνονται με τέκνα. Για κάθε εξαρτώμενο τέκνο μέχρι τα δύο τα παραπάνω όρια απαλλαγής προσαυξάνονται κατά 25.000 ευρώ. Για κάθε επιπλέον τέκνο πέραν του δεύτερου τα όρια προσαυξάνονται περαιτέρω κατά 30.000 ευρώ.

2 Ο ΦΠΑ 24% που επιβάλλεται στις πωλήσεις νεόδμητων κτισμάτων που δεν αποτελούν πρώτη κατοικία. Υπολογίζεται με βάση τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων.

3 Ο φόρος χρησιμότητας κτισμάτων, που υπολογίζεται με 3% επί των αντικειμενικών αξιών.

4 Ο φόρος ανταλλαγής - συνένωσης οικοπέδων.

5 Ο φόρος διανομής ακινήτων.

6 Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), που επιβάλλεται υπέρ των δήμων μέσω των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος και υπολογίζεται με συντελεστές από 0,25%-0,35% επί των αντικειμενικών τιμών ζώνης των ηλεκτροδοτούμενων κτισμάτων.

7 Ο δημοτικός φόρος που επιβαρύνει τις μεταβιβάσεις ακινήτων (υπολογίζεται με ποσοστό επί του φόρου μεταβίβασης).

8 Τα τέλη υπέρ Ταμείου Νομικών που επιβαρύνουν τα μεταβιβαστικά συμβόλαια.

9 Το πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων.

10 Ο φόρος δωρεάς ακινήτων, ο οποίος υπολογίζεται με αφορολόγητο όριο 150.000 ευρώ και συντελεστές 1%-10% για δωρεές προς συζύγους, τέκνα ή εγγόνια, με αφορολόγητο όριο 30.000 ευρώ και συντελεστές 5%-20% για δωρεές προς λοιπούς συγγενείς δεύτερου βαθμού και με αφορολόγητο όριο 6.000 ευρώ και συντελεστές 20% έως 40% για δωρεές προς λοιπούς συγγενείς και μη συγγενείς.

11 Ο φόρος γονικής παροχής ακινήτων, ο οποίος υπολογίζεται με αφορολόγητο όριο 150.000 ευρώ και συντελεστές 1%-10%. Σε περίπτωση γονικής παροχής πρώτης κατοικίας ισχύει επιπλέον αφορολόγητο όριο 200.000 ευρώ για άγαμο και 250.000 ευρώ για έγγαμο ή που δεν βαρύνονται με τέκνα. Για κάθε εξαρτώμενο τέκνο μέχρι τα δύο τα παραπάνω όρια απαλλαγής προσαυξάνονται κατά 25.000 ευρώ. Για κάθε επιπλέον τέκνο πέραν του δεύτερου τα όρια προσαυξάνονται περαιτέρω κατά 30.000 ευρώ.

12 Ο φόρος κληρονομιάς ακινήτων, ο οποίος υπολογίζεται με αφορολόγητα όρια και συντελεστές όμοιοι με του φόρου δωρεάς.

13 Το τέλος εγγραφής στο Κτηματολόγιο.

14 Τα πολεοδομικά πρόστιμα διατήρησης αυθαιρέτων κτισμάτων.

15 Τα πολεοδομικά πρόστιμα κατασκευής νέων αυθαιρέτων.

16 Οι εισφορές σε γη και χρήμα για την ένταξη ακινήτων στα σχέδια πόλεως.

17 Ο ειδικός φόρος ακινήτων 15% που επιβάλλεται στις υπερκτικές εταιρίες ακινήτων.

1. 45 ΗΜΕΡΕΣ ΓΙΑ ΦΘΗΝΕΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

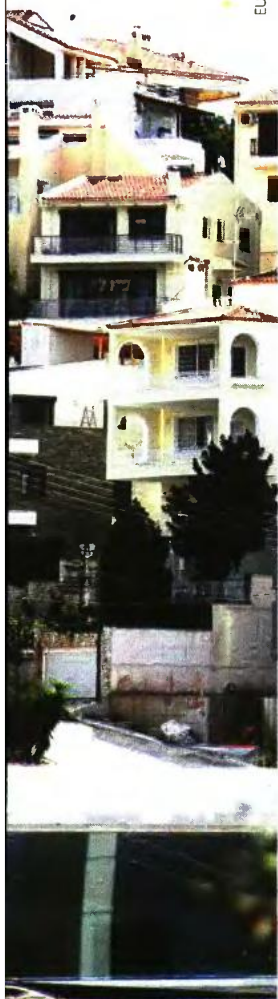
Μέσο: ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 15/11/2018 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 15/11/2018

Σελίδα: 21



ΕΥΡΟΚΙΝΗΣΗ



ΠΩΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΝΕΤΑΙ Ο ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ (Φ.Μ.Α.) ΣΕ ΜΕΓΑΛΕΣ ΠΟΛΕΙΣ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ (ΓΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 80 Τ.Μ. 1ου ΟΡΟΦΟΥ, ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ 16 ΕΤΩΝ ΤΟ 2018 ΚΑΙ 17 ΕΤΩΝ ΤΟ 2019)

ΠΡΩΗΝ ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΑΘΗΝΩΝ	ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΤΙΜΕΣ		Φ.Μ.Α. 2018		ΝΕΕΣ ΤΙΜΕΣ		Φ.Μ.Α. 2019		ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ Φ.Μ.Α.	
	ΚΑΤΩΤΕΡΗ	ΑΝΩΤΕΡΗ	ΚΑΤΩΤΕΡΟΣ	ΑΝΩΤΕΡΟΣ	ΚΑΤΩΤΕΡΗ	ΑΝΩΤΕΡΗ	ΚΑΤΩΤΕΡΟΣ	ΑΝΩΤΕΡΟΣ	ΚΑΤΩΤΕΡΟΣ	ΑΝΩΤΕΡΟΣ
ΠΟΛΕΙΣ-ΧΩΡΙΑ-ΟΙΚΙΣΜΟΙ										
ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ	1100	1600	1848	2688	1350	1600	2268	2688	22,73	0,00
ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ	1150	3300	1932	5544	1400	2950	2352	4956	21,74	-10,61
ΕΛΛΗΝΙΚΟ	1200	2800	2016	4704	1400	2800	2352	4704	16,67	0,00
ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑ	700	950	1176	1596	800	1000	1344	1680	14,29	5,26
ΙΛΙΟΝ	750	900	1260	1512	850	1000	1428	1680	13,33	11,11
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	750	1100	1260	1848	850	1150	1428	1932	13,33	4,55
ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΝ	1250	2100	2100	3528	1400	2050	2352	3444	12,00	-2,38
ΓΛΥΦΑΔΑ	1250	4600	2100	7728	1400	4450	2352	7476	12,00	-3,26
ΕΚΛΑΗ	1700	4550	2856	7644	1900	3850	3192	6468	11,76	-15,38
ΝΕΑ ΠΕΝΤΕΛΗ	1200	1850	2016	3108	1300	1900	2184	3192	8,33	2,70
ΚΑΜΑΤΕΡΟ	750	850	1260	1428	800	950	1344	1596	6,67	11,76
ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ	850	1200	1428	2016	900	1200	1512	2016	5,88	0,00
ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ	900	950	1512	1596	950	1000	1596	1680	5,56	5,26
ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ	900	1100	1512	1848	950	1150	1596	1932	5,56	4,55
ΓΑΛΑΤΣΙ	950	1250	1596	2100	1000	1300	1680	2184	5,26	4,00
ΔΑΦΝΗ	950	1100	1596	1848	1000	1150	1680	1932	5,26	4,55
ΚΗΦΙΣΙΑ	1050	3800	1764	6384	1100	3500	1848	5880	4,76	-7,89
ΛΥΚΟΒΡΥΣΗ	1100	1300	1848	2184	1150	1350	1932	2268	4,55	3,85
ΦΙΛΟΘΕΗ	2300	5250	3864	8820	2400	4150	4032	6972	4,35	-20,95
ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ	1200	1700	2016	2856	1250	1800	2100	3024	4,17	5,88
ΖΩΓΡΑΦΟΥ	1200	1400	2016	2352	1250	1450	2100	2436	4,17	3,57
ΧΑΛΑΝΔΡΙ	1200	2250	2016	3780	1250	2200	2100	3696	4,17	-2,22
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	1200	1800	2016	3024	1250	1800	2100	3024	4,17	0,00
ΑΛΙΜΟΣ	1250	2400	2100	4032	1300	2500	2184	4200	4,00	4,17
ΜΕΛΙΣΣΙΑ	1250	1650	2100	2772	1300	1700	2184	2856	4,00	3,03
ΠΑΛΑΙΟ ΦΑΛΗΡΟ	1250	2800	2100	4704	1300	2750	2184	4620	4,00	-1,79
ΠΕΥΚΗ	1250	1600	2100	2688	1300	1650	2184	2772	4,00	3,13
ΑΙΓΑΛΕΩ	800	1200	1344	2016	800	1250	1344	2100	0,00	4,17
ΠΡΩΗΝ ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΠΕΙΡΑΙΑ										
ΠΕΡΑΜΑ	600	750	1008	1260	750	900	1260	1512	25,00	20,00
ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑ	700	900	1176	1512	800	950	1344	1596	14,29	5,56
ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ	700	900	1176	1512	800	900	1344	1512	14,29	0,00
ΣΑΛΑΜΙΝΑ	650	1000	1092	1680	650	1050	1092	1764	0,00	5,00
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ										
ΜΑΛΑΚΑΣΑ	600	650	1008	1092	750	900	1260	1512	25,00	38,46
ΚΕΡΑΤΕΑ	750	900	1260	1512	900	1350	1512	2268	20,00	50,00
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ	2150	8800	3612	14784	2400	8900	4032	14952	11,63	1,14
ΒΑΡΗ	1100	4050	1848	6804	1150	3050	1932	5124	4,55	-24,69
ΒΟΥΛΑ	1550	3700	2604	6216	1550	3600	2604	6048	0,00	-2,70
ΔΙΟΝΥΣΟΣ	900	3100	1512	5208	900	2500	1512	4200	0,00	-19,35
ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ										
ΝΕΑ ΠΕΡΑΜΟΣ	650	850	1092	1428	800	950	1344	1596	23,08	11,76
ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	650	750	1092	1260	700	850	1176	1428	7,69	13,33
ΕΛΕΥΣΙΝΑ	650	900	1092	1512	700	950	1176	1596	7,69	5,56
ΑΝΘ. ΛΙΟΣΙΑ	600	650	1008	1092	600	700	1008	1176	0,00	7,69
ΜΑΝΔΡΑ	650	900	1092	1512	650	900	1092	1512	0,00	0,00
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ										
ΣΤΑΥΡΟΣ	600	950	1008	1596	800	950	1344	1596	33,33	0,00
ΣΥΚΕΕΣ	750	1200	1260	2016	850	1150	1428	1932	13,33	-4,17
ΠΥΛΑΙΑ	950	2350	1596	3948	1050	2100	1764	3528	10,53	-10,64
ΛΑΓΚΑΔΑΣ	600	900	1008	1512	650	950	1092	1596	8,33	5,56
ΕΥΟΣΜΟΣ	750	1150	1260	1932	750	950	1260	1596	0,00	-17,39
ΕΥΟΣΜΟΣ (ΕΠΕΚΤΑΣΗ)	650	900	1092	1512	650	750	1092	1260	0,00	-16,67
ΝΕΑ ΜΗΧΑΝΙΩΝΑ	750	900	1260	1512	750	900	1260	1512	0,00	0,00
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	1200	3500	2016	5880	750	2750	1260	4620	-37,50	-21,43
ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΕΛΛΑΔΑ										
ΤΗΝΟΣ	800	1750	1344	2940	1250	1950	2100	3276	56,25	11,43
ΜΥΚΟΝΟΣ	2350	5000	3948	8400	3200	4900	5376	8232	36,17	-2,00
ΠΑΡΟΣ-ΠΑΡΟΙΚΙΑ	1050	1900	1764	3192	1400	2100	2352	3528	33,33	10,53
ΖΑΚΥΝΘΟΣ	600	1450	1008	2436	800	1500	1344	2520	33,33	3,45
ΧΑΝΙΑ	850	1850	1428	3108	1000	1850	1680	3108	17,65	0,00
ΑΡΑΧΩΒΑ	850	1350	1428	2268	950	1350	1596	2268	11,76	0,00
ΑΡΓΟΣ	600	1100	1008	1848	650	1100	1092	1848	8,33	0,00
ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ	600	900	1008	1512	650	900	1092	1512	8,33	0,00
ΚΩΣ	600	1450	1008	2436	650	1450	1092	2436	8,33	0,00
ΠΑΤΡΑ	600	1700	1008	2856	650	1650	1092	2772	8,33	-2,94

κόν τιμών αναμένονται και στην περιοχή της Θεσσαλονίκης. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι:

- Στην Καλαμαριά, οι νέες τιμές της εφορίας θα είναι χαμηλότερες έως 37,50%, από τα 1.200-3.500 ευρώ ανά τ.μ., στα 750 - 2.750 ευρώ ανά τ.μ.
- Στο Πανόραμα, η ανώτατη τιμή θα μειωθεί κατά 1.250 ευρώ ανά τ.μ. ή κατά 35,71%, οπότε από τα 3.500 ευρώ ανά τ.μ. θα υποχωρήσει στα 2.250 ευρώ ανά τ.μ.
- Στη Μενεμένη, οι νέες τιμές θα είναι χαμηλότερες κατά 8,33% έως και 28% (υποχώρησαν από τα επίπεδα των 600 - 1.250 ευρώ ανά τ.μ. στα επίπεδα των 550 έως 900 ευρώ ανά τ.μ.).
- Στον Εύοσμο, στην πιο «ακριβή» περιοχή της πόλης, η νέα τιμή που εγκρίθηκε θα είναι μειωμένη κατά 17,39% (από 1.150 σε 950 ευρώ ανά τ.μ.).