

## 1. Ο ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΕΝΦΙΑ

Μέσο: . . . . . ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 08/02/2020 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 08/02/2020

Σελίδα: . . . . . 32



### Ο ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΕΝΦΙΑ

Τα παραδείγματα αφορούν διαμέρισμα 100 τ.μ., 1ου ορόφου, 15 ετών  
Ποσά σε ευρώ



ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		ΕΝΦΙΑ			ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		
ΣΗΜΕΡΑ	ΜΕ ΑΥΞΗΣΗ 20%	2019	2020 ΜΕΙΩΣΗ 8%	ΔΙΑΦΟΡΑ	ΣΗΜΕΡΑ	ΜΕ ΑΥΞΗΣΗ 20%	2019
600	720	218	200	-18	1.100	1.320	335
650	780	222	204	-18	1.150	1.380	338
700	840	222	213	-9	1.200	1.440	340
750	900	222	216	-6	1.250	1.500	343
800	960	230	219	-11	1.300	1.560	345
850	1.020	233	224	-9	1.500	1.800	356

Ο υπολογισμός έγινε με βάση την ισχύουσα κλίμακα του ΕΝΦΙΑ

## ΑΚΙΝΗΤΑ

# Ο λογαριασμός του

Ποιοι ιδιοκτήτες θα πληρώσουν λιγότερο φόρο ακόμη και στην περίπτωση που αυξηθεί η αντικειμενική αξία των ακινήτων τους

**Τ**ο κουβάρι των νέων αντικειμενικών αξιών που θα αποκτήσουν τα ακίνητα σε όλη τη χώρα τον Μάιο έχουν αρχίσει να ξετυλίγουν οι ιδιώτες εκτιμητές. Με αυτοψίες και συλλογή στοιχείων για τις περιοχές που έχει αναλάβει ο καθένας έχουν αρχίσει να διαμορφώνουν τις νέες τιμές ζώνης. Ο χρόνος τούς πιέζει καθώς μέχρι τις 21 Φεβρουαρίου θα πρέπει να έχουν έτοιμες τις νέες αντικειμενικές αξίες για το 50% των περιοχών, ενώ το υπόλοιπο 50% θα πρέπει να παραδοθεί στο υπουργείο Οικονομικών έως τις 17 Μαρτίου.

Η πρώτη εικόνα που έχουν διαμορφώσει μέχρι στιγμής δείχνει αυξήσεις στις αξίες των ακινήτων στις περισσότερες περιοχές. Σε μέσα επίπεδα οι αυξήσεις κινούνται στο 20%, καθώς από τον Ιούνιο του 2018, που έγινε η τελευταία αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, οι τιμές πώλησης των ακινήτων σε πολλές περιοχές έχουν κάνει άλμα ακό-



THEA ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΦΑΝΑ

μα και πάνω από 20% ή και 30%. Ειδικά στο κέντρο και στα νότια προάστια της Αθήνας αλλά και στη Θεσσαλονίκη και σε νησιά.

Οι εισηγήσεις που θα παραδώσουν οι εκτιμητές για τις νέες αντικειμενικές αξίες σε περισσότερες από 10.000 περιοχές σε όλη τη χώρα δεν είναι δεσμευτικές για το οικονομικό επιτελείο. Οι προτάσεις τους θα περάσουν από το φίλτρο της ειδικής ομάδας εργασίας που έχει συσταθεί στο υπουργείο Οικονομικών.

Όλα όμως συγκλίνουν στο ότι οι νέες τιμές που θα ισχύουν από φέτος για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ και από την 1η Ιανουαρίου 2021 για τις μεταβι-

βάσεις ακινήτων θα είναι αυξημένες στις περισσότερες περιοχές της χώρας. Οι άνθρωποι της αγοράς περιμένουν τις μεγαλύτερες αυξήσεις στις περιοχές που σήμερα είναι εντός σχεδίου αλλά εκτός αντικειμενικού συστήματος αξιών, ενώ ο νέος χάρτης θα δείξει και μειώσεις σε ορισμένες περιοχές, κυρίως στα βόρεια προάστια της Αττικής.

**Ο ΝΕΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ.** Σε κάθε περίπτωση, ο λογαριασμός του ΕΝΦΙΑ που θα κληθούν να πληρώσουν φέτος πάνω από 7 εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακινήτων θα υπολογιστεί με βάση τις νέες αντικειμενικές αξίες. Η άσκηση της ευθυγράμμισης των τιμών ζώνης με τις τιμές που επικρατούν στην αγορά καθώς και η επέκταση του αντικειμενικού συστήματος υπολογισμού των αξιών των ακινήτων σε 2.900 περιοχές αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί έως τον Μάιο. Τότε το οικονομικό επιτελείο θα έχει μια πιο καθαρή εικόνα για την εκτέλεση του φετινού προϋπολογισμού και τον δημοσιονομικό χώρο που θα έχει εξασφαλίσει και θα κλειδώσει τη μείωση, τη δεύτερη κατά σειρά, του ΕΝΦΙΑ. Ο πρωθυπουργός Κυριάκος Μητσοτάκης έχει υποσχεθεί μια νέα μείωση του ΕΝ-

## 1. Ο ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΕΝΦΙΑ

Μέσο: . . . . . ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 08/02/2020 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 08/02/2020

Σελίδα: . . . . . 33



ΕΝΦΙΑ		ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		ΕΝΦΙΑ		
2020 ΜΕΙΩΣΗ 8%	ΔΙΑΦΟΡΑ	ΣΗΜΕΡΑ	ΜΕ ΑΥΞΗΣΗ 20%	2019	2020 ΜΕΙΩΣΗ 8%	ΔΙΑΦΟΡΑ
317	-18	1.550	1.860	450	428	-22
320	-18	1.600	1.920	452	430	-22
325	-15	1.650	1.980	455	432	-23
328	-15	1.800	2.160	462	598	136
413	68	2.000	2.400	473	611	138
425	69	2.050	2.460	645	614	-31
		2.100	2.520	648	785	137

# νέου ΕΝΦΙΑ

ΦΙΑ κατά 8% μεσοσταθμικά σε συνδυασμό με τις αλλαγές στις αντικειμενικές αξίες. Αυτό σημαίνει ότι η μείωση του φόρου δεν θα είναι οριζόντια για όλους τους ιδιοκτήτες. Άλλοι θα δουν τον φετινό λογαριασμό του ΕΝΦΙΑ να ξεφουσκώνει κατά 10% ή 15% σε σχέση με το ραβασάκι που έλαβαν το 2019, ενώ για άλλους η μείωση θα είναι μικρότερη, της τάξης του 5%.

Οι φορολογούμενοι θα διαπιστώσουν μείωση του ΕΝΦΙΑ ακόμα και στην περίπτωση που αυξηθεί η αξία των ακινήτων τους, ενώ υπάρχουν και αυτοί που θα κληθούν να πληρώσουν περισσότερο φόρο για τα ακίνητά τους καθώς διαθέτουν ακριβά ακίνητα σε περιοχές όπου σήμερα δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα.

Ειδικότερα, με τις νέες αντικειμενικές αξίες:

■ Ο φετινός λογαριασμός του ΕΝΦΙΑ θα είναι μικρότερος για τους ιδιοκτήτες που διαθέτουν ακίνητα σε περιοχές όπου η τιμή ζώνης είτε θα παραμείνει αμετάβλητη, είτε θα μειωθεί, είτε θα αυξηθεί, αλλά το ποσοστό της αύξησης δεν θα προκαλέσει αλλαγή στον συντελεστή υπολογισμού του φόρου. Για όλες αυτές τις κατηγορίες, τα εκκαθαριστι-

κά του ΕΝΦΙΑ θα είναι μειωμένα κατά μέσο όρο 8%. Για παράδειγμα, φορολογούμενος που έχει στην κατοχή του ένα διαμέρισμα σε περιοχή με σημερινή τιμή ζώνης 1.100 ευρώ το τετραγωνικό, μπορεί να δει την αντικειμενική αξία του ακινήτου του να αυξάνεται κατά 30% και να ανεβαίνει στα 1.430 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, αλλά ο ΕΝΦΙΑ θα παραμείνει αμετάβλητος στα 3,7 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Στη συ-

**Τα οφέλη από τη νέα μείωση του ΕΝΦΙΑ θα δουν όσοι ιδιοκτήτες διαθέτουν ακίνητα σε περιοχές όπου η τιμή ζώνης θα παραμείνει αμετάβλητη**

νέχεια, με την έκπτωση η οποία θα φτάνει ακόμη και το 15%, ανάλογα με την αξία της περιουσίας, ο ιδιοκτήτης θα καταλήξει να πληρώνει φέτος λιγότερα σε σχέση με το 2019, παρά την αύξηση των αντικειμενικών αξιών.

■ Μεγαλύτερο φόρο θα πληρώσουν οι φορολογούμενοι που έχουν στην κατοχή τους ακίνητα σε περιοχές όπου οι αντικειμενικές αξίες θα κάνουν άλμα πάνω από 30%-40%. Η νέα μείωση του ΕΝΦΙΑ θα αντισταθμιστεί από τη μεταβολή που θα υπάρξει στον

συντελεστή υπολογισμού του φόρου. Για παράδειγμα, ιδιοκτήτης ακινήτου σε περιοχή με τιμή ζώνης 2.200 ευρώ, η οποία θα αυξηθεί στα 2.800 ευρώ το τετραγωνικό, θα βρεθεί να πληρώνει ΕΝΦΙΑ με συντελεστή 7,6 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο αντί για 6 ευρώ ανά τετραγωνικό που πληρώνει σήμερα. Μια τέτοια μεταβολή δεν μπορεί να καλυφθεί από την έκπτωση φόρου.

■ Ανατροπές στη φορολογική τους επιβάρυνση θα διαπιστώσουν οι φορολογούμενοι που έχουν στην κατοχή τους ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε 2.900 περιοχές, οι οποίες μπαίνουν για πρώτη φορά στο σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού. Στο ραντάρ της ειδικής ομάδας εργασίας του υπουργείου Οικονομικών βρίσκονται ήδη τα ακριβά ντισόγια των Κυκλάδων (Μύκονος, Σαντορίνη, Ανδρος, Πάρος) όπου βίλες πωλούνται σε τιμές που βγάζουν μάτι, αλλά ο ΕΝΦΙΑ είναι μερικές δεκάδες ευρώ. Είναι ενδεικτικό ότι βίλα 550 τ.μ. στη Μύκονο πωλείται 3,5 εκατομμύρια ευρώ, ενώ ο ΕΝΦΙΑ είναι μόλις 1.010 ευρώ ετησίως.