

Περιεχόμενα

-
1. 29 ΜΕΡΕΣ ΓΙΑ ΦΘΗΝΕΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ 02/12/2021 σελ. 1,20,21
2. ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΣΤΟ... ΣΥΝΕΙΔΗΣΗ ΑΙΤΩΛΙΑΣ ΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ 01/12/2021 σελ. 3
-

1. 29 ΜΕΡΕΣ ΓΙΑ ΦΘΗΝΕΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μέσο: ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 02/12/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 02/12/2021

Σελίδα: 1

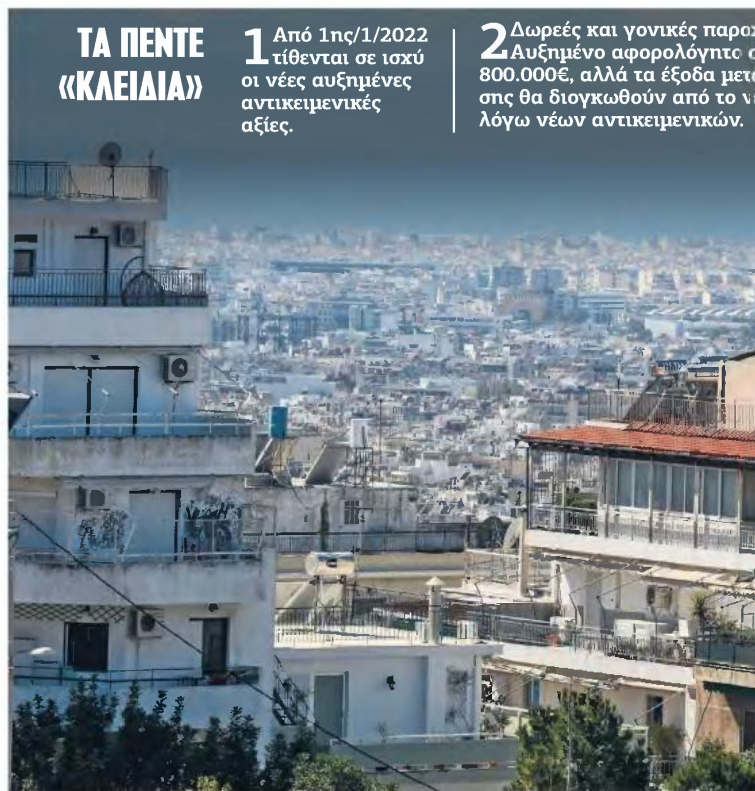


**ΠΟΣΟ ΑΥΞΑΝΕΤΑΙ ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΕ ΤΙΣ ΝΕΕΣ
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ**

29 μέρες
για φθηνές
μεταβιβάσεις
ακινήτων



● Στα 5.100€ από 3.750€ ο φόρος για σπίτι 100 τ.μ. με νέα αντικειμενική στα 1.700€ από 1.250€ ● Επιβάρυνση και σε γονικές παροχές από την αύξηση συμβολαιογραφικών εξόδων ● Εξτρα κόστος από την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ● ΣΕΛΙΔΕΣ 20-21



ΤΙ ΑΛΛΑΖΕΙ ΑΠΟ ΤΟ 2022

29 ημέρες για «φθηνές» μεταβιβάσεις ακινήτων

Αλλες 29 ημέρες για «φθηνές» μεταβιβάσεις ακινήτων θα έχουν οι ενδιαφερόμενοι καθώς από 1ης/1/2022 οι αυξήσεις που έρχονται σε πολλές περιοχές της χώρας θα αυξήσουν σημαντικά το κόστος μεταβίβασης ως και 250%.

Ενδεικτικά μπορούμε να αναφέρουμε ότι για τη μεταβίβαση ενός νεόδμητου ακινήτου 100 τετραγωνικών με σημερινή αντικειμενική τιμή 1.250 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, η οποία αυξάνεται σε 1.700 ευρώ από 1ης/1/2022, το κόστος μεταβίβασης (φόρος 3% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου) από τα 3.750 ευρώ που είναι αν γίνει μέχρι και το τέλος Δεκεμβρίου εκτινάσσεται στα 5.100 από 1ης/1/2022.

Γονικές παροχές

Ένας επιπλέον λόγος για την ανάγκη μεταβίβασης ακινήτου από γονείς σε παιδιά είναι η αύξηση του αφορολόγητου για δωρεές και γονικές παροχές στις 800.000 ευρώ που ισχύει από την 1η Οκτωβρίου. Σε μια γονική παροχή, εκτός από το φόρο επιβάλλονται και τα έξοδα μεταβίβασης. Τα συμβολαι-

ΤΑΣΟΣ ΔΑΣΟΠΟΥΛΟΣ
tdasopoulos@e-typos.com

ογραφικά, το κόστος του Υποθηκοφυλακείου ή του Κατατολογίου, μαζί με τα αντίγραφα συμβολαίων και τα λοιπά έξοδα, μπορεί να φτάσουν να αντιστοιχούν ακόμη και στο 2% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Αυτό το ποσοστό θα παραμείνει αμετάβλητο και μετά την 1η.1.2022. Έτσι σε περιοχές όπου η αντικειμενική αξία θα αυξηθεί κατά 20%-30% ή και ακόμη περισσότερο, μαζί με τις αντικειμενικές αξίες θα ακριβύνει και το κόστος της γονικής παροχής. Ειδικά για δωρεές ακινήτων μεγάλης αξίας, το πρόσθετο κόστος δεν είναι διόλου ευκαταφρόνητο. Ένα ακίνητο με σημερινή αντικειμενική αξία 250.000 ευρώ θα μεταβιβαστεί στο παιδί κατά το τελευταίο τρίμηνο του έτους με κόστος 4.880 ευρώ. Από την 1η.1.2022, αν η αντικειμενική αξία αυξηθεί στις 330.000 ευρώ, τότε και το κόστος μεταβίβασης θα εκταχθεί στις 6.450 ευρώ.

Αντίστοιχοι με τις γονικές παροχές είναι οι λόγοι «επίσημης» της από-

φρασης και όσον αφορά τις αγοραπωλησίες. Εκεί, εκτός από την αύξηση των εξόδων μεταβίβασης -που μπορεί να είναι και περισσότερα, καθώς αν και δεν είναι υποχρεωτική η παράσταση δικηγόρου, δεν είναι λίγοι αυτοί που εξακολουθούν να ζητούν νομική βοήθεια για τον έλεγχο των τίτλων-, η αύξηση των αντικειμενικών αξιών επιφέρει από τις αρχές του χρόνου και αύξηση του φόρου. Λόγω της αναστολής του ΦΠΑ, στις περισσότερες μεταβιβάσεις επιβάλλεται ο φόρος 3% επί της αντικειμενικής αξίας ακινήτου, ο οποίος είναι προφανές ότι θα είναι μεγαλύτερος από τις αρχές του χρόνου.

Κατάργηση

Υπάρχει και ένας ακόμη παράγοντας που «στρώνει το χαλί» στους υποψήφιους αγοραστής ακινήτων και αυτός είναι η εξαγγελία για την κατάργηση του συμπληρωματικού φόρου ακινήτων. Με δεδομένη την αύξηση των αντικειμενικών αξιών, ο υποψήφιος αγοραστής ακινήτων για επενδυτικούς λόγους θα λάμβανε σοβαρά υπόψη τον παράγοντα «φόρος περιουσίας», ο οποίος

1. 29 ΜΕΡΕΣ ΓΙΑ ΦΘΗΝΕΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μέσο: ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ

Ημ. Έκδοσης: . . .02/12/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .02/12/2021

Σελίδα: 21



ς:
ς
ίβα-
έτος

3 Αγοραπωλησίες: Αύξηση εξόδων μεταβίβασης και φόρου από τις αρχές του χρόνου.

4 ΕΝΦΙΑ: Δέλεαρ 4η εξαγγελία για την κατάργηση του συμπληρωματικού φόρου.

5 Απαλλαγή από την υποχρέωση για Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου μέχρι και το τέλος του χρόνου.

250%

θα αυξηθεί το κόστος μεταβίβασης σε πολλές περιοχές με την ενεργοποίηση των νέων αντικειμενικών

κλιμακώνεται ανάλογα με το ύψος της περιουσίας και μπορεί να φτάσει πολύ ψηλά. Από τη στιγμή όμως που έχει καταστεί σαφές ότι από την 1η.1.2022 φόρος περιουσίας δεν θα υπάρχει και ότι ο νέος ΕΝΦΙΑ θα επιβάλλεται ξεχωριστά σε κάθε ακίνητο, τότε ο φόβος για την επιβάρυνση από τη συσσώρευση ακινήτων δεν θα υπάρχει πλέον. Με τον νέο ΕΝΦΙΑ εκλείπει και ο παράγοντας «εισφορά αλληλεγγύης», ο οποίος μειώνει την καθαρή απόδοση για όσους αντιμετωπίζουν την αγορά ενός ακινήτου ως επένδυση και όχι ως κίνηση για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών.

Ηλεκτρονική Ταυτότητα

Ενα τρίτο κίνητρο για την ολοκλήρωση της μεταβίβασης ακινήτου μέχρι και το τέλος του χρόνου είναι η απαλλαγή από την υποχρέωση για Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου μέχρι και το τέλος του χρόνου, η οποία συνεπάγεται ένα επιπλέον κόστος στη μεταβίβαση των ακινήτων. Το επιπλέον κόστος μπορεί να φτάσει και τα 1,000 ευρώ, αν και η Ηλεκτρονική Ταυτότητα θα είναι

απαραίτητη από το 2022. Συνεπώς, κάποια στιγμή στο μέλλον ο ιδιοκτήτης θα χρειαστεί να προχωρήσει στην έκδοσή της για μελλοντική χρήση.

Ωστόσο, είναι διαφορετικό αυτό να γίνει «εδώ και τώρα» και διαφορετικό να γίνει κάποια στιγμή στο μέλλον, όταν θα κριθεί απαραίτητο για να προχωρήσει μια πράξη επί του ακινήτου.

Όλα αυτά εξηγούν γιατί υπολογίζεται σήμερα ότι τους τελευταίους μήνες γίνονται περίπου 1.000 μεταβιβάσεις, ενώ το σύνολο των μεταβιβάσεων αναμένεται να προσεγγίσει τις 100.000 μέχρι το τέλος του χρόνου, επίπεδα που δεν είχε δει η κτηματαγορά μετά το 2010.

Η ενεργοποίηση των νέων αντικειμενικών αξιών από τις αρχές του 2022 είναι πιθανό να προκαλέσει ένα «μούδιασμα» στην αγορά κατά τους πρώτους μήνες του επόμενου έτους. Εκτιμάται όμως ότι αυτό το μούδιασμα θα είναι συγκυριακό, καθώς υπάρχει και ο παράγοντας «ρευσιτότητα» στην αγορά που μπορεί να στηρίξει το ανοδικό κύμα στην κτηματαγορά και μέσα στο 2022. ■

100.000

μεταβιβάσεις εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθούν συνολικά μέσα στο 2021

2. ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΣΤΟ ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΟ ΓΙΑ ΜΙΑ ΜΙΚΡΗ...

Μέσο: ΣΥΝΕΙΔΗΣΗ ΑΙΤΩΛΙΑΣ ΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ

Ημ. Έκδοσης: . . .01/12/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .02/12/2021

Σελίδα: 3



Εισοδηματικά κριτήρια στο δημογραφικό για μια μικρή εξοικονόμηση;

Ο προβληματισμός που μήκισε από μερίδα της αντιπολίτευσης στην προχθεσινή συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αγρινίου είναι πράγματι ένας υπαρκτός προβληματισμός.

Το να υπάρξουν δηλαδή εισοδηματικά κριτήρια για τις φορομειώσεις των δημοτικών τελών σε τρίτεκνους και **πολύτεκνους**. Εξάλλου, γενικότερα η συζήτηση στην Ελλάδα για το ποιος είναι πλούσιος και ποιος όχι είναι μια πολύ ενδιαφέρουσα συζήτηση, η οποία βέβαια σπανίως μπαίνει σε βάθος, αλλά αυτό είναι άλλο θέμα. Όμως ακόμη κι αν συμφωνούσαμε στο εισοδηματικό κριτήριο που θα βάζαμε, η εξοικονόμηση που θα μπορούσε να γίνει είναι πολύ μικρή για να μπορέσει να χρηματοδοτήσει φορομειώσεις άλλων κοινωνικών ομάδων. Η συνολική επιβάρυνση του Δήμου Αγρινίου για τις μειώσεις αυτές σε τρίτεκνους και **πολύτεκνους** είναι 8.800 ευρώ περίπου. Και ξέρουμε πολύ καλά ότι ανέκαθεν ένα σημαντι-



κό ποσοστό των **πολύτέκνων** έκανε παιδιά μη υπολογίζοντας τόσο πολύ το αν είναι πάνω ή κάτω από τα εκατοστοτε εισοδηματικά κριτήρια. Εξάλλου δεν γνωρίζουμε κάποιον ολιγάριθμο πολύτεκνο στο Αγρίνιο. Αν λοιπόν έμπαιναν εισοδηματικά κριτήρια, πόσο «εξοικονόμηση» θα γίνονταν; Ένα; Δύο; Τρία χιλιάδικα;

Για ένα οργανισμό όπως ο Δήμος Αγρινίου, αλλά κυρίως για ένα τόσο σημαντικό θέμα για το μέλλον της χώρας όπως είναι το δημογραφικό –τις επιπτώσεις του στην οικονομία, στο ασφαλιστικό σύστημα, στο σύστημα υγείας κτλ- είναι μάλλον σαστέο και να το συζητάμε... Αν έχουμε αίσθηση του προβλήματος θα πρέπει να καταλάβουμε ότι ακόμη σε κάποιους που ενδεχομένως βρίσκονται λίγο πάνω από το εισοδηματικό κριτήριο θα πρέπει να γίνουν κάποιες συμβολικές κινήσεις για την αναγνώριση της προσφοράς τους. Γιατί στο κάτω – κάτω της γραφής ούτε ο πλούσιος είναι υποχρεωμένος να κάνει πολλά παιδιά.