



## Ποιο είναι το νέο «μοντέλο» ΕΝΦΙΑ

### Λιγότερα τετραγώνικά, μεγαλύτερη έκπτωση φόρου, με «ταβάνι» τα 70 ευρώ

Του Γιώργου Κούρου  
gkourou@naftemporiki.gr

Τις τελευταίες πνευλιές στο νέο μοντέλο ΕΝΦΙΑ, οι διατάξεις του οποίου θα περιληφθούν στο νομοσχέδιο με τις θετικές παρεμβάσεις της κυβέρνησης για το 2019 που αναμένεται να κατατεθεί στη Βουλή εντός του τρέχοντος μηνός, βρίσκονται στα χέρια του υπουργείου Οικονομικών.

Ο κεντρικός άξονας του κυβερνητικού σχεδίου, που αφορά κυρίως περίπου 6,5 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων, είναι ότι όσο λιγότερα είναι τα τετραγώνικά μέτρα του ακινήτου, τόσο μεγα-

λύτερη θα είναι και η έκπτωση του φόρου για τους δικαιούχους.

Στο πλαίσιο αυτό, με βάση τα στοιχεία της ΑΛΔΕ, περισσότεροι από τους μισούς ιδιοκτήτες ακινήτων αναμένεται να επηρεαστούν να δουν μειωμένο τον λογισμισμό του ΕΝΦΙΑ.

Οι μειώσεις θα ξεκινούν από 10% και θα φτάνουν στο 30%, όμως τα κορυφαία στελέχη του υπουργείου δεν έχουν ακόμη καταλήξει ποια θα είναι η κλιμάκωση των συντελεστών.

Συγκεκριμένα, ανοικτό παραμένει ακόμη εάν:

1. οι συντελεστές θα κλιμακωνονται σε 10%, 20% ή 30% στην περίπτωση αυτή μείωση

2. οι συντελεστές θα διαμορφωθούν σε 10%, 15%, 20%, 25% και 30%. Θα πρέπει να αναφερθεί ότι και στην περίπτωση αυτή η μεγαλύτερη έκπτωση θα έχουν τα ακίνητα των οποίων η αξία είναι έως 60.000 ευρώ, ενώ υποχρεωτικά όσον αφορά είναι μέχρι 150.000 ευρώ.

Στο σχέδιο του υπουργείου

Οικονομικών θα προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ότι το ανώτατο όριο έκπτωσης θα είναι μέχρι 70 ευρώ.

Η μισοσταθμική μείωση του ΕΝΦΙΑ θα πραγματοποιηθεί εντός της επόμενης διετίας, ούτως ή άλλως και θα γίνουν ταυτόχρονα δύο ακόμη αναπροσαρμογές - αυξήσεις των αντικειμενικών αξιών κατά 50%, όπως έχει δεσμευτεί ήδη το οικονομικό επιτελείο προς τους θεσμούς.

Υπενθυμίζεται ότι φέτος παραβλήθηκαν εκκαθαριστικά ΕΝΦΙΑ 7.310.185 φυσικά πρόσωπα. Εξ αυτών, χρωστικό ήταν το εκκαθαριστικό για 6.279.207 άτομα, στα οποία και βεβαιώθηκε

το ποσό των 2,612 δισ. ευρώ. Επισημαίνεται ότι αυτό αφορά τον κύριο φόρο (2,37 δισ. ευρώ) και τον συμπληρωματικό (367 εκατ. ευρώ). Για τα φυσικά πρόσωπα ενεργοποιήθηκαν και φορολογικές μειώσεις ονομαστικού ύψους 95 εκατ. ευρώ.

Εξομοιωτήρια έλαβαν και 58.287 νομικά πρόσωπα, εκ των οποίων πλάρωσαν τα 51.948 (για τα υπόλοιπα το εκκαθαριστικό είναι μηδενικό), με το συνολικό ποσό να διαμορφώνεται στα 450.799 εκατ. ευρώ, εκ των οποίων 197.715 εκατ. ευρώ για τον κύριο φόρο και 253.084 εκατ. ευρώ για τον συμπληρωματικό φόρο.

Με βάση τα στοιχεία της ΑΛΔΕ, φέτος μόνο μία δόση πλήρωσαν 570.205 ιδιοκτήτες που επιβαρύνονται με ένα έως 20 ευρώ, δύο δόσεις πλήρωσαν 182.164 ιδιοκτήτες (από 20 έως 30 ευρώ συνολικά), τρεις δόσεις κατέβαλαν 159.282 ιδιοκτήτες (από 30 έως 40 ευρώ), τέσσερις δόσεις πληρώνουν 146.424 ιδιοκτήτες (40 έως 50 ευρώ), ενώ 5.273.080 άτομα πληρώνουν από 50 ευρώ και πάνω.

Επισημαίνεται ότι τον τρέχοντα μήνα πρέπει να καταβληθεί η τρίτη δόση του ΕΝΦΙΑ, ο οποίος Δεκεμβρίου η ύψιστη και στις 31 Ιανουαρίου 2019 η πέμπτη δόση. (SID:12219881)

## Οι υψηλοί φόροι φρενάρουν τις επενδύσεις στα ακίνητα

### Τα συμπεράσματα μελέτης του IOBE για το μέλλον των καινοσκευών

Της Τέρας Ηγουμενίδη  
thegoumenidi@naftemporiki.gr

Σε αξιολόγηση του ΑΗΓ έως και σε 33 χιλ. πρόσθετες θέσεις εργασίας μπορεί να οδηγήσει η κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ, καθώς θα αυξηθεί το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και θα ενισχυθεί η καινοτομία. Η δημοσιονομική επιπτώση στην περίπτωση αυτή θα περιοριστεί, φτάνοντας τα 29 εκατ. ευρώ το 2022, έναντι των 382 εκατ. ευρώ που είναι τα έσοδα από τον συμπληρωματικό ΕΝΦΙΑ.

Στα παραπάνω καταλήγει μεταξύ άλλων μελέτη του IOBE (και ειδικότερα από τον γενικό διευθυντή του Νίκο Βέττα, καθηγητή στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών) υπό τον τίτλο «Η φορολογία των ακινήτων, η ανάπτυξη και το μέλλον των καινοσκευών», η οποία χρηματοδο-

τήθηκε από τον **Σύνδεσμο Επιχειρήσεων για Ποιότητα και Ανάπτυξη των Κατασκευών** (ΣΕΠΙΑΚ) και παρουσιάστηκε χθες σε εκδήλωση που διοργάνωσαν οι ΣΕΠΙΑΚ, **ΣΑΤΕ** (Πανελλήνιος Σύνδεσμος Τεχνικών Επαγγελματιών), ΣΕΠΜ (Σύνδεσμος Ελληνικών Εταιρειών Γραφείων Μελετών), ΕΙΑ (Ελληνικό Ινστιτούτο Αρχιτεκτονικής), ΓΕΑ (Ελληνική Ένωση Αλουμινίου) και ΣΙΓΜΕ (Σύλλογος Ηellenικών Μηχανικών Ελλάδας).

Όπως επισημάνθηκε, η φορολογία των ακινήτων (φόρος ιδιοκτησίας) στην Ελλάδα δημιουργεί σημαντικά προβλήματα στην οικονομία και στον κλάδο των καινοσκευών. Η κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ δικαιολογείται από την υπερβολική φορολόγηση και τις στρεβλώσεις που προκαλεί στις επενδυτικές αποφάσεις σε σύγκριση με εναλλακτικές επενδύσεις.

Η μείωση του ΦΠΑ στις νέες κατοικίες θα άρει μια σημαντική στρεβλωση και θα αυξήσει τις επενδύσεις σε κατοικίες σύμφωνα με τη μελέτη του IOBE, η μείωση του ΦΠΑ στις νέες κατασκευές από 24% σε 13% θα έχει μικρό δημοσιονομικό κόστος, της τάξεως των 14 εκατ. ευρώ, ωστόσο θα ωφελήσει άμεσα στις επενδύσεις σε νέες κατοικίες και στην εργασία.

Ακόμη, βάσει της εν λόγω μελέτης:

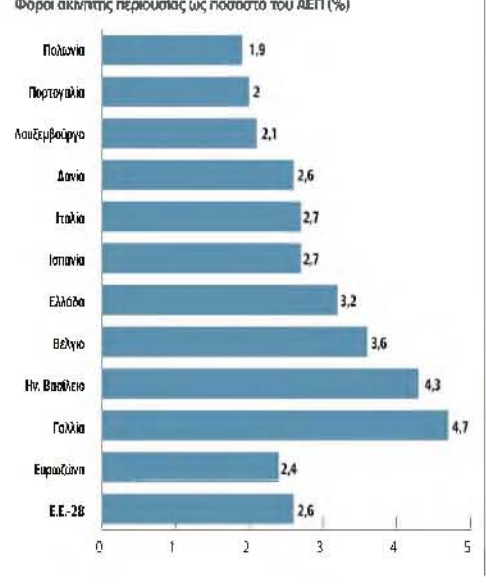
Η αξία των ακινήτων αποτελεί το 82% της αξίας του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων του διάμεσου νοικοκυριού στην Ελλάδα.

Πριν από την έναρξη της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα, οι φόροι ιδιοκτησίας ακινήτων περιουσίας είχαν μικρή επίπτωση στην αγορά ακινήτων. Με την εισαγωγή του ΗΕΠΔΑ και μέτρα του ΕΝΦΙΑ, η κατάπτωση αυτή ανατράπη-

κε. Η πτώση στις επενδύσεις σε κατοικίες **περιορίσει** το μερίδιό τους στις συνολικές επενδύσεις από 41,6% το 2007 σε μόλις 4,6% το 2017. Οι επενδύσεις σε κατοικίες αντιστοιχούσαν το 2017 στο 0,6% του ΑΠΠ, έναντι 10,8% το 2007, ενώ οι επενδύσεις σε λοιπές κατοικίες διαμορφώθηκαν κοντά στο 2% το 2017, όπως και το ΠΔΣ.

Οι εύλογες επενδύσεις σε κατοικίες υποχώρησαν κατά 95,4% και διαμορφώθηκαν το 2017 σε 1,1 δισ. ευρώ, έναντι 24,8 δισ. ευρώ το 2007. Η συνολική επενδυτική δαπάνη για κατασκευαστικά έργα μειώθηκε από 33,6 δισ. ευρώ το 2007 σε 9 δισ. ευρώ το 2017, βρίσκεται δηλαδή στο 1/4 της επιπέδου του 2007. Επομένως, σχεδόν το σύνολο της πτώσης των συνολικών επενδύσεων για κατασκευαστικά έργα οφείλεται στη συρρίκνωση των επενδύσεων σε κατοικίες. (SID:12219883)

### Οι πρωταθλητές... Ευρώπης





ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥ ΙΟΒΕ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΤΗΚΕ ΣΕ ΗΜΕΡΙΔΑ ΓΙΑ ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

## Μείωση φόρων ζητούν οι εργολάβοι

**Στην υπερφορολόγηση της περιουσίας κατά την περίοδο 2007-2017 αποδίδει το ΙΟΒΕ τη μείωση των επενδύσεων στην οικοδομή**

τα 40 λεπτά καταλήγουν στα δημόσια ταμεία, ενώ για κάθε θέση εργασίας στον πυρήνα του οικοδομικού τομέα δημιουργούνται άλλες δύο στο σύνολο της οικονομίας.

Η επιβάρυνση της περιουσίας στην Ελλάδα αντιπροσωπεύει το 8,5% των φορολογικών εσόδων, όταν ο μέσος όρος είναι 8% με βάση στοιχεία του ΟΟΣΑ. Οι μεγάλοι φόροι οδήγησαν σε καθίζηση τις αγοραπωλησίες ακινήτων, οι οποίες την τελευταία δεκαετία μειώθηκαν κατά 90%, παρά τη συμπίεση των τιμών που έφτασε το 41% - η δεύτερη μεγαλύτερη βουτιά στην Ευρώπη. Η ίδια εικόνα καταγράφεται και στην κατασκευή νέων κτιρίων. Είναι

ενδεικτικό ότι το 2017 στο σύνολο της χώρας εκδόθηκαν μόνον 14 χιλιάδες οικοδομικές άδειες, έναντι 79 χιλιάδων το 2007. Η οικοδομή έπαψε να αποτελεί αποδοτική επένδυση, καθώς οι τιμές των βασικών οικοδομικών υλικών έμειναν σχεδόν αμετάβλητες, ενώ τα ενοίκια στις κατοικίες μειώθηκαν κατά 20% και στους επαγγελματικούς χώρους κατά 31%.

Τα αποκαλυπτικά στοιχεία περιλαμβάνονται στην μελέτη του ΙΟΒΕ για την οικοδομή, που παρουσίασε ο γενικός διευθυντής του, Νίκος Βέττας,

στην ημερίδα με θέμα τη φορολογία των ακινήτων και το μέλλον των κατασκευών στην Ελλάδα, με συνδιοργανωτές έξι φορείς που δραστηριοποιούνται στον συγκεκριμένο τομέα (ΣΕΠΑΚ, ΣΑΤΕ, ΣΕΓΜ, ΕΙΑ, ΕΕΑ και ΣΠΜΕ). Οι συνολικές επενδύσεις στην κατασκευή το 2007 ήταν 33,6 δισ. ευρώ και την περασμένη χρονιά μειώθηκαν στα 9 δισ., παρουσιάζοντας πτώση που φτάνει στο 25%! Πριν από μια δεκαετία συμμετείχαν στο 10,8% του ΑΕΠ, αλλά την περασμένη χρονιά **περιορίστηκαν** στο 0,6%, επαχύνοντας την πτώση του.

Η βασική αιτία, σύμφωνα με το ΙΟΒΕ, είναι ο μεγάλος αριθμός φόρων και τελών που ισχύουν στην Ελλάδα για την ακίνητη περιουσία. Για την απόκτηση ή μεταβίβαση ακινήτου επιβάλλονται έξι φόροι, για την κατοχή τρεις και για την εκμετάλλευσή άλλοι τρεις! Ο ΕΝΦΙΑ, που θεσμοθετήθηκε



**Μιλώντας χθες στην ημερίδα ο αρμόδιος υπουργός Γιώργος Σταθάκης αναφέρθηκε στις παρεμβάσεις της κυβέρνησης για την απλοποίηση των διαδικασιών έκδοσης οικοδομικών αδειών, την ποσοδότηση περιόχων και τη θεσμοθέτηση των χωροταξικών σχεδίων που θα επισπεύσουν τις επενδύσεις σε όλους τους τομείς**

το 2011, έδωσε τη χαριστική βολή στην ιδιοκτησία, καθώς τα έσοδα από αυτήν την πηγή το 2016 έφτασαν τα 5,7 δισ. ευρώ και αντιπροσωπεύουν το 3,2% του ΑΕΠ, έναντι 1,9% το 2004. Η Ελλάδα κατατάσσεται στην τέταρτη θέση στην Ευρώπη με βάση τη φορολόγηση της περιουσίας, μετά τη Γαλλία, τη Βρετανία και το Βέλγιο, ενώ ανεβαίνει στην τρίτη με βάση τους επαναλαμβανόμενους φόρους.

Η αντίστροφη πορεία καταγράφεται στα... έσοδα, καθώς το 2007 τα δημόσια ταμεία είχαν εισπράξει 75,9 εκατ. ευρώ από τον ΦΠΑ στις νέες οικοδομές και το 2017 μόλις έφτασαν τα 14,3 εκατ. ευρώ. Τα φορολογικά έσοδα από μεταβιβάσεις από 1,041 δισ. μειώθηκαν στα 213 εκατ. ευρώ το 2017, ενώ ήταν ακόμη χειρότερα τη διετία 2014-2015 που ήταν γύρω στα 140 εκατ. ευρώ!

**Τ** **► Της ΧΑΡΑΣ ΤΖΑΝΑΒΑΡΑ**

ονωτική ένεση στο ΑΕΠ με 1,35 δισ. ευρώ τον χρόνο για την περίοδο 2018-2022 θα αποτελέσουν η κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ και η μείωση του ΦΠΑ στις νέες οικοδομές από το 24% στο 13%. Είναι η κοινή πρόταση των φορέων των κατασκευών στην Ελλάδα, καθώς ήδη υπάρχουν τα πρώτα δειλά σημάδια ανάκαμψης στην οικοδομική δραστηριότητα και στις πωλήσεις ακινήτων.

Η υπερφορολόγηση της περιουσίας κατά την περίοδο 2007-2017 έφερε μείωση κατά 25 δισ. ευρώ των επενδύσεων στην οικοδομή και απώλεια 250 χιλιάδων θέσεων εργασίας. Υπολογίζεται ότι από κάθε ευρώ που επενδύεται στις κατασκευές



**Το 2017 στο σύνολο της χώρας εκδόθηκαν μόνον 14 χιλιάδες οικοδομικές άδειες έναντι 79 χιλιάδων το 2007**

ΕΥΡΩΚΟΜΙΣΣΙΕΣ/ΓΡΑΦΟΣ ΚΟΝΤΑΡΙΝΗΣ