

## Πώς θα υπολογίζεται ο ΕΝΦΙΑ από το 2019

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator  
Πέμπτη, 20 Σεπτέμβριος 2018 12:00

---



«Κλείδωσε» ο νέος τρόπος υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ για το 2019 μετά και τις επαφές που έγιναν την προηγούμενη εβδομάδα με τα κλιμάκια των θεσμών.

Οι δύο πλευρές έχουν συμφωνήσει ότι ο απαιτούμενος δημοσιονομικός χώρος για να προχωρήσουν οι μειώσεις που εξήγγειλε ο πρωθυπουργός από το βήμα της ΔΕΘ ανέρχεται περίπου στα 320 εκατ. ευρώ σε όρους βεβαίωσης ή κοντά στα 270 εκατ. ευρώ σε όρους εισπραξής.

Έτσι, μόλις ολοκληρωθούν οι διαπραγματεύσεις με τους θεσμούς για το αν υπάρχει ή όχι ο απαιτούμενος δημοσιονομικός χώρος κατά το επόμενο έτος -ούτως ή άλλως η μείωση του ΕΝΦΙΑ είναι πολύ μπροστά στη λίστα με τις προτεραιότητες της ελληνικής κυβέρνησης- θα κατατεθεί νομοθετική ρύθμιση στη Βουλή, η οποία θα προβλέπει τα εξής:

1. Θεσπίζεται νέα κλίμακα υπολογισμού του τελικού ΕΝΦΙΑ. Η κλίμακα αυτή θα έχει μειωτικούς συντελεστές, οι οποίοι θα εφαρμόζονται επί του τελικού ποσού της βεβαίωσης από τον κύριο φόρο.

2. Η κλίμακα θα προβλέπει τρεις μειωτικούς συντελεστές. Με ανοικτό το ενδεχόμενο να υπάρξουν αλλαγές μέχρι το τέλος του χρόνου οπότε και θα κατατεθεί η διάταξη στη Βουλή, οι συντελεστές αυτοί θα είναι 30%, 20% και 10%. Μέσα στις επόμενες ημέρες -και μέχρι να έρθει η διάταξη στη Βουλή- το υπουργείο Οικονομικών θα «τρέξει» και άλλα σενάρια συντελεστών, ώστε να διευρύνει τον κατάλογο των ωφελούμενων, πάντοτε βέβαια στο πλαίσιο που ορίζει ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος.

3. Βάση εφαρμογής αυτών των συντελεστών θα είναι η αξία της ατομικής περιουσίας του κάθε ιδιοκτήτη. Έτσι, ιδιοκτήτης με ατομική περιουσία έως 60.000 ευρώ θα έχει έκπτωση στο τελικό ποσό της βεβαίωσης 30%. Ιδιοκτήτης με περιουσία από 60.000 έως 100.000 ευρώ θα δικαιούται έκπτωση 20%, ενώ για τις περιουσίες από τις 100.000 έως τις 150.000 ευρώ το ποσοστό της έκπτωσης θα περιορίζεται στο 10%. Για περιουσίες άνω των 150.000 ευρώ δεν θα προβλέπεται κανένα ποσοστό έκπτωσης.

Τόσο ο ΕΝΦΙΑ όσο και ο συμπληρωματικός φόρος των ακινήτων θα εξακολουθήσουν να υπολογίζονται με τον ίδιο ακριβώς τρόπο που υπολογίζονται και σήμερα. Δηλαδή, η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων θα υπολογίζει τον φόρο που αναλογεί με βάση τα τετραγωνικά του ακινήτου, το ποσοστό ιδιοκτησίας, την παλαιότητα, και φυσικά τον φόρο ανά τετραγωνικό μέτρο, ο οποίος εξαρτάται από την αντικειμενική αξία του ακινήτου. Έτσι, θα προκύπτει και ο φόρος που αναλογεί στον ιδιοκτήτη αλλά και το τελικό ποσό του ΕΝΦΙΑ. Αν προκύπτει ότι η ατομική περιουσία είναι χαμηλότερη των 60.000 ευρώ, αυτομάτως θα γίνεται έκπτωση 30% επί του τελικού ποσού της βεβαίωσης. Αν η αξία φτάνει στα 80.000 ευρώ, το ποσοστό της έκπτωσης θα πέφτει στο 20% κ.ο.κ.

Δεν θα έχει σημασία αν ο κάθε ιδιοκτήτης θα έχει ένα ή περισσότερα περιουσιακά στοιχεία στο όνομά του ή αν θα είναι δικαιούχος μόνο ενός μικρού ποσοστού επί ενός ακριβού ακινήτου. Δηλαδή, ο ιδιοκτήτης τριών διαμερισμάτων η αθροιστική αξία των οποίων δεν ξεπερνά τα 60.000 ευρώ, θα κερδίζει την έκπτωση του 30%, ενώ το ίδιο ποσοστό έκπτωσης θα έχει και ο κάτοχος του 10% μιας μονοκατοικίας στην Εκάλη, η οποία έχει αντικειμενική αξία 600.000 ευρώ.

Αυτή η «λογική» εξηγεί και το πώς προκύπτουν τα παραδείγματα που διέρρευσαν την προηγούμενη εβδομάδα από την κυβέρνηση. Ο ιδιοκτήτης διαμερίσματος 80 τετραγωνικών μέτρων στο Κερατσίνι πληρώνει 224 ευρώ για το 2018, ενώ το 2019 θα πληρώσει 157 ευρώ, επειδή η αξία του ακινήτου του είναι στα όρια των 60.000 ευρώ. Αντίστοιχα, ιδιοκτήτης ακινήτου 100 τετραγωνικών στην Κέρκυρα με αξία 150.000 ευρώ, αντί για 370 ευρώ που πληρώνει για το 2018, θα καταβάλει 333 ευρώ, δηλαδή 10% λιγότερα.

Εκτός από τη νέα κλίμακα του ΕΝΦΙΑ, η κυβέρνηση προγραμματίζει δύο ακόμη αλλαγές, οι οποίες σχετίζονται με τη φορολόγηση των ακινήτων κατά το επόμενο έτος:

## Πώς θα υπολογίζεται ο ΕΝΦΙΑ από το 2019

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator  
Πέμπτη, 20 Σεπτέμβριος 2018 12:00

---

1. Την εκ νέου αλλαγή των αντικειμενικών αξιών ώστε να «πλησιάσουν» με τις εμπορικές αξίες των ακινήτων. Αυτή η αλλαγή θα αφορά συγκεκριμένες περιοχές στις οποίες καταγράφονται οι μεγαλύτερες αποκλίσεις και φυσικά θα επηρεάσει και το τελικό ποσό βεβαίωσης του ΕΝΦΙΑ του 2019, αλλά και το ύψος του συμπληρωματικού φόρου, όπως επίσης και το σύνολο των φόρων μεταβίβασης ακινήτων.
  
2. Το «πάγωμα» του φόρου υπεραξίας στα ακίνητα για ακόμη ένα έτος. Το θέμα θα συζητηθεί με τους εκπροσώπους των θεσμών, αλλά το επιχείρημα της ελληνικής πλευράς είναι ότι αφενός ο μηχανισμός είναι ανέτοιμος, αφετέρου η δημοσιονομική απόδοση του μέτρου θα είναι ελάχιστη, τη στιγμή μάλιστα που επιχειρείται η τόνωση της κτηματαγοράς.

Θάνος Τσίρος (Η ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ)