

Το σχέδιο για τη φορολόγηση ακινήτων: μείωση για ανέργους και μη ηλεκτροδοτούμενα κτίρια

Εκπτώσεις στον φόρο ακινήτων για συγκεκριμένες κατηγορίες φορολογουμένων και κτιρίων εξετάζει να περιλάβει η κυβέρνηση στο τελικό κείμενο του νομοσχεδίου, το οποίο αναμένεται να κατατεθεί εντός των προσεχών ημερών στη Βουλή.

Μεταξύ άλλων εξετάζεται να πληρώνουν μειωμένο φόρο οι άνεργοι και οι ανάπηροι εφόσον πληρούνται συγκεκριμένα εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια. Επίσης, εξετάζεται η δυνατότητα να δίνεται έκπτωση φόρου έως και 60% στις κατοικίες που δεν ηλεκτροδοτούνται, δηλαδή δεν κατοικούνται είτε γιατί είναι ημιτελείς είτε γιατί έχει διακοπεί η παροχή ρεύματος.

Στο μεταξύ, σε επιστροφή των φόρων σε όσους «τακτοποίησαν» αυθαίρετους χώρους σε πρώτη κατοικία προχωρεί το υπουργείο Οικονομικών, αλλά σε διάστημα τριετίας από την ημερομηνία καταβολής.

Συγκεκριμένα, οι «τακτοποιημένοι» χώροι θα έχουν απαλλαγή από τους φόρους μεταβίβασης ακινήτου, κληρονομιών και γονικών παροχών για την απόκτηση πρώτης κατοικίας.

Στην περίπτωση που έχουν καταβληθεί τέτοιου είδους φόροι, ύστερα από αίτηση του υπόχρεου, μπορούν να επιστραφούν ως «αχρεωστήτως καταβληθέντες» εντός τριετίας από την ημερομηνία καταβολής. Σε έξι μηνιαίες δόσεις από τον Ιούλιο του 2014 και με ελαφρύνσεις για μη ηλεκτροδοτούμενα σπίτια κατατίθεται τις επόμενες ημέρες στη Βουλή ο ενιαίος φόρος ακινήτων. Το σχέδιο νόμου θα περιλαμβάνει και διάταξη για τη μείωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτων στο 3% από 10% που είναι σήμερα. Σήμερα ο φόρος ανέρχεται στο 8% για το τμήμα της αξίας του ακινήτου έως 20.000 ευρώ και φθάνει στο 10% για το μεγαλύτερο τμήμα της αξίας του ακινήτου. Από το νέο έτος όλες οι μεταβιβάσεις ακινήτων θα φορολογούνται με 3% από το πρώτο ευρώ. Στο σχέδιο νόμου θα περιληφθεί και η διάταξη για την παράταση του μέτρου της απόσυρσης μέχρι το τέλος του 2014.

Για το νέο σύστημα φορολογίας των ακινήτων θα ορίζεται η επιβολή ενός φόρου ανά ακίνητο και ενός συμπληρωματικού φόρου, όπως είναι σήμερα ο ΦΑΠ, αλλά με αύξηση του ατομικού αφορολογήτου για φυσικά πρόσωπα στα 300.000 από 200.000 ευρώ. Ο κύριος φόρος θα επιβαρύνει όλες τις κατηγορίες ακινήτων, δηλαδή κτίσματα, οικόπεδα εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών και εκτάσεις γης εκτός σχεδίων πόλεων ή οικισμών (αγροτεμάχια, αγρούς, βοσκοτόπους κ.λπ.).

Πάντως με το νέο σχέδιο για τη φορολόγηση των ακινήτων τα φορολογικά βάρη μεταφέρονται από όσους διαθέτουν μικρής αξίας ακίνητα, εντός σχεδίου οικόπεδα και αγροτεμάχια στα «αστικά ακίνητα» και δη σε περίπου 290.000 φορολογούμενους που έχουν στην κατοχή τους ατομική ακίνητη περιουσία άνω των 300.000 ευρώ. Εξετάζονται, ωστόσο, εκπτώσεις για άτομα με αναπηρία άνω του 80%, για ανέργους και χαμηλό εισόδημα. Επίσης, εξετάζεται η δυνατότητα να δοθεί έκπτωση στα ημιτελή και στα κτίρια στα οποία έχει διακοπεί η ηλεκτροδότηση από τη ΔΕΗ.

Τι προβλέπει το σχέδιο για τη φορολόγηση των ακινήτων:

1. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων. Θα επιβαρύνει όλες τις κατηγορίες ακινήτων, δηλαδή κτίσματα, οικόπεδα εντός σχεδίου ή οικισμών και αγροτεμάχια. Θα επιβάλλεται αυτοτελώς σε κάθε ακίνητο και θα υπολογίζεται επί των επιφανειών ως εξής:

• Κτίρια: Ο συντελεστής του βασικού φόρου θα κυμαίνεται από 2 έως 13 ευρώ ανά τ.μ. ανάλογα με την τιμή ζώνης στην οποία βρίσκεται κάθε ακίνητο.

Συνολικά προβλέπονται 12 φορολογικά κλιμάκια (το νομοσχέδιο για τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων προέβλεπε για τα κτίρια συντελεστή βασικού φόρου κυμαινόμενο από 2,3 έως 17 ευρώ ανά τ.μ. σε 20 φορολογικά κλιμάκια). Για τα κτίρια ειδικών συνθηκών (διατηρητέα, υπό απαλλοτρίωση κ.λπ.)

προβλέπεται μειωτικός συντελεστής 0,5, ο οποίος θα περιορίζει τον τελικό φόρο κατά 50%. Οι βοηθητικοί χώροι για κάθε είδους κτίριο θα φορολογούνται με το 10% του κανονικού συντελεστή βασικού φόρου.

Απαλλάσσονται πλήρως από τον φόρο τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίσματα (μαντριά, στάνες, στάβλοι, κοτέτσια, θερμοκήπια, χώροι αποθήκευσης προϊόντων φυτικής παραγωγής κ.λπ.).

Ο νέος φόρος για τα αστικά ακίνητα (κατοικίες) θα είναι χαμηλότερος κατά 16% μεσοσταθμικά, σε σύγκριση με το ΕΕΤΑ.

• Οικόπεδα εντός σχεδίου ή οικισμών: Ο βασικός φόρος θα κυμαίνεται από 3 ευρώ το στρέμμα έως 9.000 ευρώ το στρέμμα σε 25 κλιμάκια. Υπολογίζεται ότι θα είναι χαμηλότερος από 70% έως 90% σε σχέση με το αρχικό σχέδιο που είχε δοθεί σε δημόσια διαβούλευση (μεσοσταθμική μείωση 83%).

• Αγροτεμάχια: Ο βασικός φόρος ορίζεται στο 1 ευρώ ανά στρέμμα από 1,5 ευρώ το στρέμμα που προβλέπει το προηγούμενο σχέδιο νόμου. Με το νέο σχέδιο το 90% των αγροτών θα πληρώσει φόρο έως 2,64 ευρώ το στρέμμα.

2. Συμπληρωματικός φόρος. Θα επιβάλλεται στο σύνολο της αξίας των κτισμάτων και των εντός σχεδίου ή οικισμών οικοπέδων με αφορολόγητο όριο και προοδευτική κλίμακα. Το αφορολόγητο όριο θα είναι αυξημένο στις 300.000 ευρώ από 200.000 ευρώ που ισχύει σήμερα στον ΦΑΠ. Οι συντελεστές θα ξεκινούν από 0,1% ή 0,2% για ακίνητα συνολικής αξίας πάνω από το αφορολόγητο όριο των 300.000 ευρώ και θα φθάνουν το 1% για περιουσίες αξίας άνω των 800.000 ευρώ.

Παραδείγματα

1. Διαμέρισμα 90 τ.μ στο Αιγάλεω (τιμή ζώνης 1.050 ευρώ/τ.μ), στο δεύτερο όροφο, καινούργιο, με δύο προσόψεις.

- Φόρος 2013: 478 ευρώ

- Φόρος 2014: 433 ευρώ.

2. Διαμέρισμα 120 τ.μ στο Μαρούσι (τιμή ζώνης 1.150 ευρώ ανά τ.μ), 20ετίας, στον τρίτο όροφο με δύο προσόψεις:

- Φόρος 2013: 535,50 ευρώ.

- Φόρος 2014: 485 ευρώ.

3. Διαμέρισμα 110 τ.μ στο Ψυχικό (τιμή ζώνης 10.000 ευρώ ανά τ.μ), στον δεύτερο όροφο, 25ετίας με τρεις προσόψεις:

- Φόρος 2013: 1.571 ευρώ και ΦΑΠ 2013: 5.400 ευρώ.
- Φόρος 2014: 1.562 ευρώ και συμπληρωματικός φόρος 5.100 ευρώ.