

**Χρ. Τριαντόπουλος**Γενικός γραμματέας
Οικονομικής Πολιτικής**Αντικειμενικές αξίες:
Αναπροσαρμογή,
αποκατάσταση αδικιών
και δημοσιονομική
ουδετερότητα** >4

4 Δευτέρα 14 Ιουνίου 2021

**ΑΡΘΡΟ**

Η ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ

Αντικειμενικές αξίες: Αποκατάσταση αδικιών με δημοσιονομική ουδετερότητα

Η μεταρρύθμιση του πλαισίου προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών της ακίνητης περιουσίας αποτελεί μία σημαντική μεταρρυθμιστική πρωτοβουλία που προωθούν η κυβέρνηση και το υπουργείο Οικονομικών ήδη από τον Οκτώβριο του 2019. Πρόκειται για ένα έργο σε δύο φάσεις, με την πρώτη φάση να ολοκληρώνεται ήδη. Είναι δε ιδιαίτερα σημαντικό και αποτελεί προτεραιότητα, διότι αντιμετωπίζει δομικές αδυναμίες και ελλείψεις του υφιστάμενου συστήματος, εκ-

με την ένταξη περιοχών στο σύστημα διευρύνεται η φορολογική βάση και η τιμή ζώνης καθορίζεται πλέον βάσει των χαρακτηριστικών της ζώνης.

Ο τρίτος άξονας αφορά τον τεχνολογικό εκσυγχρονισμό, τη διαμόρφωση ψηφιακής πλατφόρμας για την υλοποίηση της μεταρρύθμισης, καθώς και επικαιροποιημένου και εμπλουτισμένου ψηφιακού χάρτη του συστήματος απεικόνισης των ζωνών του αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών ακινήτων, ο οποίος σύντομα θα είναι διαθέσιμος στους πολίτες.

Τέλος, ο τέταρτος άξονας είναι η επικαιροποίηση των τιμών ζώνης από πιστοποιημένους εκτιμητές του μητρώου του υπουργείου Οικονομικών, η αναπροσαρμογή, δηλαδή, των αντικειμενικών αξιών.



Του Χρήστου Τριαντόπουλου*

Η μεταρρύθμιση αποτελεί υλοποίηση των δεσμεύσεων στο πλαίσιο του καθεστώτος ενισχυμένης εποπτείας, υλοποίηση η οποία είχε μείνει σε εκκρεμότητα από την προηγούμενη περίοδο διακυβέρνησης της χώρας.

4 μεταρρυθμιστικοί άξονες

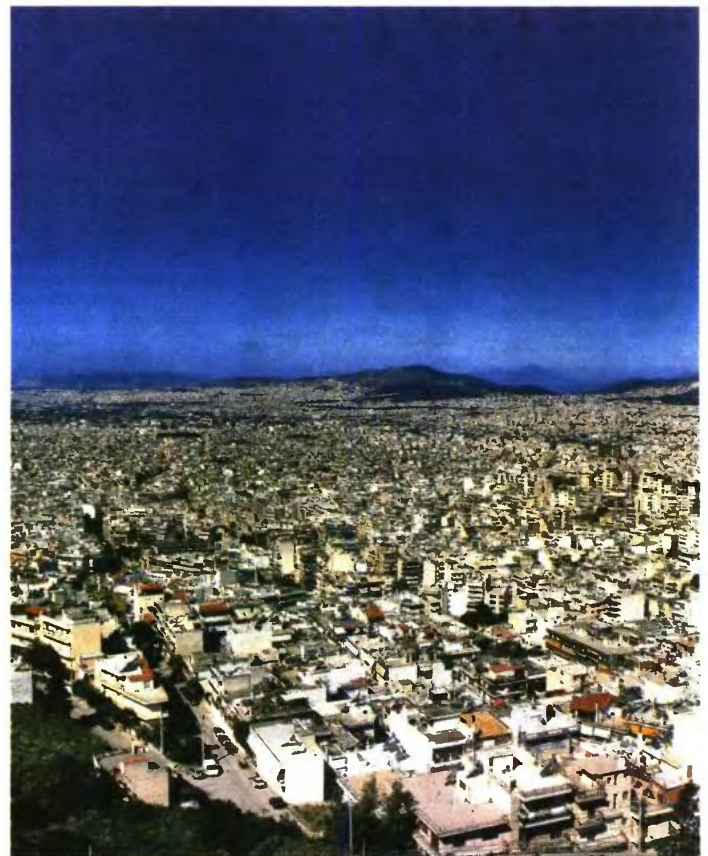
Η πρώτη φάση της μεταρρύθμισης του πλαισίου προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών βασίστηκε σε 4 μεταρρυθμιστικούς άξονες. Ο πρώτος άξονας είναι ο εκσυγχρονισμός και η βελτίωση του θεσμικού πλαισίου, με την πρόωξη νομοθετικών πρωτοβουλιών και κανονιστικών πράξεων, προκειμένου να ενσωματωθεί η λειτουργικότητα της διαδικασίας επικαιροποίησης και προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών και να ενταχιστεί με τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα. Ο δεύτερος άξονας είναι η χωρική επέκταση του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού των αξιών ακινήτων. Με την ολοκλήρωση της πρώτης φάσης, το ποσοστό της πληθυσμιακής κάλυψης του συστήματος αυξήθηκε από το 85% στο 98%, ενώ οι ζώνες του συστήματος στο σύνολο της επικράτειας αυξήθηκαν από 10.165 σε 13.808, σημειώνοντας αύξηση κατά 3.643 ζώνες, ή κατά 35,8%. Από αυτές, 3.478 ζώνες αποτελούν νέες εντάξεις περιοχών και 165 ζώνες είναι επεκτάσεις υφιστάμενων ζωνών. Έτσι, διορθώνονται στρεβλώσεις και αδικίες, καθώς

μέσο όρο 14,7%, ενώ το 24% του συνόλου παραμένει αμετάβλητο.

Αναφορικά με τις επεκτάσεις ζωνών, προκύπτει αυξητική εικόνα, διότι σε 133 από τις 165 ζώνες, η ένταξη τους στο σύστημα έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών ζώνης κατά 41%, κατά μέσο όρο, σε σχέση με τις υφιστάμενες. Όσον αφορά τις νέες εντάξεις στο σύστημα, δηλαδή 3.478 περιπτώσεις, εμφανίζεται μικτή εικόνα, καθώς το 40% των νέων εντάξεων εμφανίζει αύξηση κατά μέσο όρο 26%, το 44% των νέων εντάξεων παρουσιάζει μείωση κατά μέσο όρο

Βήμα προς τη σύγκλιση

Η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων ήταν απαραίτητη για τη σύγκλιση των αντικειμενικών αξιών με τις τρέχουσες συνθήκες στην αγορά ακινήτων. Ακόμη διευθετούνται εκκρεμότητες, καθώς οι τρέχουσες εκτιμήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών περιέχουν μεταβολές που έπρεπε σε πάρα πολλές περιπτώσεις να έχουν ήδη ενσωματωθεί στις αντικειμενικές αξίες από την προηγούμενη πανελλαδική επικαιροποίηση, το 2018. Με την ολοκλήρωση της πανελλαδικής εκτιμητικής άσκησης βάσει της προβλεπόμενης τεχνοκρατικής διαδικασίας διαμορφώθηκαν οι νέες αντικειμενικές αξίες για τις υφιστάμενες και νέες ζώνες του συστήματος. Ειδικότερα, όσον αφορά το σύνολο της επικράτειας, δηλαδή 13.808 ζώνες, η εικόνα για τις νέες τιμές ζώνης είναι ανοδική, με μέσο όρο μεταβολής στο +8%. Συγκεκριμένα, το 55% του συνόλου των ζωνών εμφανίζει αύξηση κατά μέσο όρο 19,5%, το 21% του συνόλου των ζωνών εμφανίζει μείωση κατά μέσο όρο 14,7%, ενώ το 24% του συνόλου παραμένει αμετάβλητο.



Οι μεταβολές στο πλαίσιο της μεταρρύθμισης των αντικειμενικών αξιών είναι δημοσιονομικά ουδέτερες ως προς τον συνολικό ΕΝΦΙΑ. Η μεταρρύθμιση αυτή, δηλαδή, ξεφεύγει από τα δεδομένα του παρελθόντος, καθώς η άνοδος της αντικειμενικής αξίας δεν σημαίνει αυτόματα αύξηση του ΕΝΦΙΑ, το οποίο αποτελεί το αντικείμενο ανησυχίας των περισσότερων ιδιοκτητών.

18% και το 16% των νέων εντάξεων δεν παρουσιάζει κάποια μεταβολή στην τιμή. Τέλος, όσον αφορά τις 10.165 υφιστάμενες ζώνες, η τάση που εμφανίζεται από τις εξηγήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών είναι σχετικά ανοδική, καθώς ο μέσος όρος μεταβολής των τιμών διαμορφώνεται στο +9%. Συγκεκριμένα, το 60% των υφιστάμενων ζωνών παρουσιάζει αύξηση κατά μέσο όρο 18%, το 13% αυτών παρουσιάζει μείωση κατά μέσο όρο 11% και το 27% παραμένει αμετάβλητο.

Ορθολογική φορολόγηση

Βέβαια, όπως έχει σημειωθεί από την πρώτη στιγμή, οι μεταβολές αυτές στο πλαίσιο της μεταρρύθμισης των αντικειμενικών αξιών είναι δημοσιονομικά ουδέτερες ως προς τον συνολικό ΕΝΦΙΑ. Η μεταρρύθμιση αυτή, δηλαδή, ξεφεύγει από τα δεδομένα του παρελθόντος, καθώς η άνοδος της αντικειμενικής αξίας δεν σημαίνει αυτόματα αύξηση του ΕΝΦΙΑ, το οποίο αποτελεί το αντικείμενο ανησυχίας των περισσότερων ιδιοκτητών. Είναι μία μεταρρύθμιση που θα έχει ως αποτέλεσμα τη διαμόρφωση του νέου ΕΝΦΙΑ μέσα στο 2021, αλλά με εφαρμογή από το 2022, με νέους συντελεστές, εναρμονισμένους με την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, με νέα δομή και διάρθρωση και με διατήρηση της συνολικής δημοσιονομικής ουδετερότητας του φόρου - δηλαδή, παρά τις μεταβολές στις αντικει-

μενικές αξίες τα δημόσια έσοδα που προβλέπονται από τον ΕΝΦΙΑ δεν θα αυξηθούν. Στόχος του νέου συστήματος είναι εν τέλει η ορθολογικότερη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, και όχι η αύξηση αυτής. Αντιθέτως, λαμβάνοντας υπόψη τον δημοσιονομικό χώρο, καθώς και τα δεδομένα της οικονομίας την επόμενη περίοδο, θα εξεταστεί το ενδεχόμενο περαιτέρω μείωσης του ΕΝΦΙΑ, σε συνέχεια της μείωσης κατά 22% που σημειώθηκε το 2019, υλοποιώντας τις δεσμεύσεις της κυβέρνησης.

Σε συνέχεια της πρώτης φάσης υλοποίησης της μεταρρύθμισης του πλαισίου προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών της ακίνητης περιουσίας, το υπουργείο Οικονομικών δρομολογεί τη δεύτερη φάση. Αυτή θα εστιάσει αφενός στην περαιτέρω προσαρμογή των δεδομένων του αντικειμενικού συστήματος στις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί στην αγορά ακινήτων και αφετέρου στην ψηφιακή αναδιάρθρωση και αναβάθμιση του συστήματος, με στόχο τη διαμόρφωση ενός σύγχρονου συστήματος εναρμονισμένου με τις εξελίξεις στην αγορά, που θα δημιουργεί τις συνθήκες για κοινωνικά πιο δίκαιη και οικονομικά πιο αποτελεσματική φορολογία ακινήτων. [SID:14410571]

* Ο κ. Χρήστος Τριαντόπουλος είναι γενικός γραμματέας Οικονομικής Πολιτικής