



Η Κτηματαγορά σε αναβρασμό

Αναβρασμός, εδώ και μήνες, κυριαρχεί στην κτηματαγορά και μάλιστα εντεινόμενος καθώς οι Οικονομικοί υπουργοί δηλώνουν κατηγορηματικά ότι δε θα δοθούν παρατάσεις στην επιβολή Φ.Π.Α. 19% στις νεόδμητες κατοικίες -πλην των πρώτων κατοικιών- ενώ επίσης γνωστό είναι ότι θα υπάρξουν και άλλοι φόροι για τα ακίνητα, πού θα διογκώσουν τη συνολική τελική επιβάρυνση των συναλλασσομένων αφού επίσης βέβαιο είναι ότι πάμε σε «ήπια» και σταδιακή αύξηση των αντικειμενικών αξιών.

Το πόσο ήπια μπορεί να θεωρηθεί μία αύξηση σαν τη συζητούμενη, δηλαδή της τάξης του 30% για το 2006, είναι θέμα προς ανάλυση, ασχέτως του αν σε πολλές περιπτώσεις οι αποκλίσεις μεταξύ αγοραίων και αντικειμενικών τιμών ξεπερνούν το 90% και το 100%. Το ζήτημα είναι πάντοτε, το τι μπορεί να σηκώσει το μεγάλο τμήμα της αγοράς.

Κατασκευαστές, ενδιαφερόμενοι αγοραστές, οικοπεδούχοι, ζούνε τους τελευταίους μήνες μία απερίγραπτη κατάσταση που πλησιάζει στα όρια της νευρικής υπερδιέγερσης. Στις Πολεοδομίες, οι φάκελοι 'κτίζονται' ντάνες, ένα ασφυκτικό bottleneck έχει δημιουργηθεί και βεβαίως όλη αυτή η υπερδραστηριοποίηση, θα ακολουθηθεί από μία ακόμη σοβαρότερη αρρυθμία και κάμψη στην αγορά, κατάσταση η οποία θα επιταθεί από το γεγονός ότι πολλοί κατασκευαστές, λόγω του 'παγώματος' που ταλανίζει το χώρο των δημοσίων έργων, έχουν στραφεί στα ιδιωτικά.

Έτσι λοιπόν, άρχισε η αντίστροφη μέτρηση για την επιβολή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα, παρά το γεγονός ότι Φ.Π.Α. και επιβαλλόταν και αποδίδονταν τόσο στα προϊόντα, όσο και στις υπηρεσίες. Επιχείρημα για την επιβολή του, η διαφυγή φορολογητέας ύλης. Όμως οι ρυθμίσεις που έρχονται με τα νέα φορολογικά μέτρα, πέραν των μεγάλων επιβαρύνσεων – φόρος υπερτιμήματος και διατήρηση του φόρου μεταβίβασης, τέλος συναλλαγής ακινήτων – θα δώσουν και ένα γερό κτύπημα στην αντιπαροχή, αυτή στην οποία στηρίχθηκε μεταπολεμικά η ανοικοδόμηση στην Ελλάδα, έτσι που παρά τα γνωστά στραβά κι' ανάποδα αποτελέσματα, οι περισσότεροι Έλληνες έβαλαν το κεφάλι τους κάτω από ένα κεραμίδι. Αν δεν εξαιρεθεί η αντιπαροχή από το ΦΠΑ, θα φορολογούνται και τα ακίνητα που παραλαμβάνουν οι οικοπεδούχοι από αντιπαροχή, οι οποίοι μάλιστα σε αρκετές περιπτώσεις λειτουργούν κάτω από το ίδιο σχήμα με τους εργολάβους. Το τι θα προκύψει, τη στιγμή μάλιστα που μπαίνει, από το ΣτΕ, φρένο στις επεκτάσεις των Σχεδίων Πόλης, μπορεί κανείς να το φανταστεί πολύ εύκολα.

Όλοι οι φορείς που σχετίζονται με τη κτηματαγορά, ζήτησαν τουλάχιστον εξαίρεση της αντιπαροχής από το ΦΠΑ, σημαντική μείωση του φόρου μεταβίβασης, μείωση των συντελεστών εμπορικότητας και αύξηση των συντελεστών παλαιότητας. Βεβαίως μιλάνε για αύξηση των αντικειμενικών αξιών αλλά κατά 10%- 15% το έτος και, περιμένουν επιτέλους ως το τέλος του μήνα, να ανακοινωθούν οι τελικές αποφάσεις της κυβέρνησης. Τότε θα γνωρίζουμε καλύτερα τι τέξεται η επαύριον αν και από τώρα ξέρουμε μετά βεβαιότητας ότι οι τιμές στα ακίνητα θα ανεβούν όπως και οι φορολογικές επιβαρύνσεις όσων συμπράττουν σε αγορές και άλλες πράξεις επί των ακινήτων. ■