



12:24 Διακόπηκε για αύριο η δίκη του Α. Τσοχατζόπουλου

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Πέμπτη, 2 Μαΐου 2013 - 09:52

Της μόδας οι ανταλλαγές σπιτιών

 3

 3

Του Δημήτρη Δελεβέγκου

Ολοένα και μεγαλύτερο έδαφος κερδίζει η πρακτική της ανταλλαγής κατοικιών, σε μία στιγμή που οι πωλήσεις ακινήτων βρίσκονται στο ναδίρ. Ολοένα και περισσότεροι κτηματομεσίτες ασχολούνται με την ανταλλαγή ακινήτων, ενώ μεγάλης κυκλοφορίας ιστότοποι αγγελιών έχουν δημιουργήσει ειδική κατηγορία με ακίνητα προς ανταλλαγή. Ωστόσο, παρά την αυξανόμενη προσφορά, όπως αναφέρουν οι ειδικοί, λίγα είναι τα ακίνητα που αλλάζουν χέρια μέσω της συγκεκριμένης μεθόδου, που βασίζεται στην αντιπραγματική οικονομία.

«Ανταλλάσσω»

Ενδεικτικά, ιδιοκτήτης δύο ανακαινισμένων γκαρσονιερών στο Κολωνάκι, ύψους της τάξης των 30 χιλιάδων ευρώ η καθεμία, αναζητά κατοικία ίσης αξίας στα βόρεια προάστια ή στην Κόρινθο.

Στο Πήλιο παραθαλάσσιο διαμέρισμα πρώτου ορόφου, 50 τ.μ., που αποτιμάται από τον πωλητή του έναντι 100 χιλιάδων ευρώ, ανταλλάσσεται με κατοικία στην Βορειοανατολική Αττική, τον Άγιο Στέφανο, την Σταμάτα ή την Άνοιξη.

Στο Ναύπλιο, ιδιοκτήτης δύο ισόγειων παραθαλάσσιων νεόδμητων γκαρσονιερών, ανταλλάσσει την ενοικιάσιμή τους με την ενοικίαση νεόδμητου διαμερίσματος στο Κερατσίνι.

Βέβαια, στην πληθώρα των αγγελιών εντοπίζονται και ορισμένες με πιο «αξιοσημείωτα» χαρακτηριστικά.

Για παράδειγμα, ιδιοκτήτης διαμερισμάτων στη Δυτική Αττική ανταλλάσσει τον αέρα αυτών με ακίνητο ανάλογης αξίας. Και αυτό παρότι η κρίση έχει «καταργήσει» τον αέρα. Την ίδια στιγμή, ενδιαφερόμενος επιδιώκει να ανταλλάξει δύο αγροτεμάχια, που διαθέτουν περίπου 30 ρίζες ελιές με γκαρσονιέρα εντός ή εκτός Αττικής.

Δύσκολο εγχείρημα

Ωστόσο, πόσο πιθανό είναι να στεφθεί με επιτυχία μία αγοραπωλησία που στηρίζεται στην ανταλλαγή ακινήτων;

«Η τάση της ανταλλαγής ακινήτων είναι ανερχόμενη. Μεγάλο μέρος της προσφοράς προέρχεται από εργολάβους που ανταλλάζουν ακίνητα με οικόπεδα ή η οικοπεδούχους που ανταλλάζουν την έκτασή τους με κατοικίες.

Ωστόσο, επειδή πρόκειται για ταυτόχρονη πώληση και αγορά, απαιτείται δηλαδή ρευστότητα όχι μόνον από τον αγοραστή -όπως συμβαίνει στις «παραδοσιακές» πωλήσεις- αλλά και από τον πωλητή, αυτού του είδους οι αγοραπωλησίες παραμένουν, πολλές φορές, στον αέρα. Ένας ακόμη παράγοντας που εμποδίζει την επιτυχή ολοκλήρωση της μεταβίβασης ακινήτων μέσω ανταλλαγής είναι η απροθυμία των τραπεζών να δεχτούν μεταφορά των εγγυήσεων τους στις νέες ιδιοκτησίες που προκύπτουν από τις ανταλλαγές.

Όπως βέβαια και η δυσκολία της ταύτισης των εκτιμήσεων των συναλλασσόμενων για τις αξίες των ακινήτων που ανταλλάσσουν, δεδομένης της ανυπαρξίας συγκριτικών δεδομένων από την αγορά» αναφέρει

Αναζήτηση ειδήσεων στο 

στο Capital.gr ο επικεφαλής του μεσσιτικού γραφείου Immoconsult Αλέξανδρος Κουκάς,

«Το ενδιαφέρον για ανταλλαγή ακινήτου είναι υπαρκτό και αυξάνεται. Ωστόσο, σε πολύ λίγες περιπτώσεις μετουσιώνεται σε πράξη αγοραπωλησίας, καθώς οι ιδιοκτήτες θεωρούν ότι το προς απόκτηση ακίνητο έχει υποδεέστερη αξία, σε σχέση με το δικό τους» επισημαίνει η μεσίτρια Θεσσαλονίκης Σοφία Κυριακίδου.

Ποιος πληρώνει κατά την ανταλλαγή ενός ακινήτου;

Κι ενώ στις «συμβατικές» αγοραπωλησίες, τα περισσότερα έξοδα επιβαρύνουν τον αγοραστή, στην ανταλλαγή ακινήτου, πληρώνει τόσο ο αγοραστής όσο και ο πωλητής, μιας και οι δύο πλευρές ταυτόχρονα πωλούν και αγοράζουν.

«Κατά την ανταλλαγή ακινήτου απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στον υπολογισμό των φόρων και των λοιπών εξόδων που βαρύνουν την διαδικασία, προκειμένου οι ενδιαφερόμενοι να διαπιστώσουν, εάν η αγοραπωλησία είναι συμφέρουσα» εξηγεί ο δικηγόρος Νίκος Σιαμάκης.

Ουσιαστικά, ο φόρος μεταβίβασης της τάξης του 9% - 11% μειώνεται στο 4-5% στις αγοραπωλησίες, μέσω ανταλλαγής ακινήτου, και υπολογίζεται επί της αντικειμενικής αξίας των ανταλλασσόμενων ακινήτων. Τα δύο μέρη, δηλαδή, πληρώνουν φόρο ανταλλαγής επί της αντικειμενικής του ακινήτου που μεταβιβάζουν, έξοδα στα οποία προστίθενται η δικηγορική και συμβολαιογραφική αμοιβή.

dimitris.delevegos@capital.gr

Ακολουθήστε το Capital.gr στα Social Media

Follow @capitalgr

Μου αρέσει!

17 χιλ.

Αρκετά Αποστολή