

Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΩΣ ΜΕΣΟΝ ΑΝΑΔΙΑΝΟΜΗΣ ΤΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ:

ΑΝΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΗ, ΑΝΕΠΙΘΥΜΗΤΗ, ΑΝΕΦΙΚΤΗ

Εισαγωγή

Στην τριετία 2010-2013, η Ελλάδα πραγματοποίησε μία πρωτοφανή, παγκοσμίως, δημοσιονομική προσαρμογή, με εξάλειψη των μεγάλων ελλειμμάτων στο πρωτογενές ισοζύγιο της Γενικής Κυβερνήσεως και ταυτόχρονα έθεσε σε εφαρμογή δραστικές διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις που συνέβαλαν στην αποκατάσταση της διεθνούς ανταγωνιστικότητας κόστους της ελληνικής οικονομίας στα ικανοποιητικά επίπεδα του 2000. Ωστόσο, οι δραστικές αυτές προσαρμογές επιτεύχθηκαν με υπέρμετρα μεγάλο κόστος για την ελληνική οικονομία και κοινωνία, όπως αυτό αντικατοπτρίζεται στην πτώση του ΑΕΠ της χώρας το 2012 κατά -20,1% σε σταθερές τιμές του 2005 (ή κατά -16,9% σε τρέχουσες τιμές) έναντι του 2007 και στην αύξηση της ανεργίας στο 24,1% του εργατικού δυναμικού της χώρας το 2012. Έτσι, στη συγκυρία που διαμορφώθηκε στις αρχές του 2013, όλοι συμφωνούν ότι η ανάκαμψη της οικονομίας και η εξασφάλιση των συνθηκών για υγιή ανάπτυξή της μετά το 2014 αποτελούν, ή πρέπει να αποτελούν, την απόλυτη προτεραιότητα της οικονομικής πολιτικής. Η έγκαιρη ανάκαμψη της οικονομίας αποτελεί την αναγκαία συνθήκη για την σταδιακή έξοδο της Ελλάδος από τη μεγαλύτερη κρίση της ιστορίας της και για την έναρξη μίας αξιόπιστης και αποτελεσματικής διαδικασίας αντιμετώπισης των πολύ μεγάλων οικονομικών και κοινωνικών προβλημάτων που δημιούργησε η κρίση.

Οι δυνατότητες-που είναι σαφώς υπαρκτές-και οι προϋποθέσεις για την εξασφάλιση της έγκαιρης ανακάμψεως έχουν αναλυθεί εκτενώς από πολλούς αναλυτές, αλλά και από το Εβδομαδιαίο Δελτίο και τις άλλες δημοσιεύσεις της Alpha Bank τους τελευταίους μήνες. Ωστόσο, ορισμένα από τα πιο σοβαρά εμπόδια στην ανάκαμψη φαίνεται να έχουν αποκτήσει βαθιές ρίζες στο θεσμικό πλαίσιο και στο πολιτικό σύστημα της χώρας, ώστε να παρουσιάζονται ως αδύνατο να αντιμετωπισθούν ορθολογικά και αποτελεσματικά έτσι ώστε να ανοίξουν τον δρόμο για αυτό που έχει απόλυτη ανάγκη ο τόπος: Την αναζωπύρωση της οικονομικής δραστηριότητας στο σύνολο της χώρας, αλλά ιδιαίτερα σε κλάδους στους οποίους αυτή η δραστηριότητα έχει καταποντισθεί σε εξαιρετικά επώδυνα για την οικονομία και την κοινωνία επίπεδα, και μάλιστα σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα από ό,τι μπορεί να δικαιολογηθεί από το μεγάλο πράγματι μέγεθος της συντελεσθείσας προσαρμογής.

Ένα από τα πιο σημαντικά εμπόδια στην ανάκαμψη της οικονομίας την τρέχουσα περίοδο είναι αναμφισβήτητα οι συνθήκες και οι πολιτικές που έχουν καθηλώσει σε υπέρμετρα χαμηλά επίπεδα και σε επιταχυνόμενη πτώση, αντί για ανάκαμψη, τη δραστηριότητα στην πολύ σημαντική αγορά ακινήτων της χώρας. Η συνεχιζόμενη, για μία πενταετία, ταχεία πτώση της δραστηριότητας σε αυτή την αγορά έχει συμπαρασύρει σε κατακόρυφη πτώση και άλλους σημαντικούς κλάδους της οικονομίας (όπως τον κλάδο των μη μεταλλικών ορυκτών, της μεταλλουργίας, των επίπλων, των ηλεκτρικών ειδών, κ.ά.), ενώ σε μεγάλη πτώση δραστηριότητας ευρίσκονται και τα επαγγέλματα των αρχιτεκτόνων-μηχανικών και άλλων συναφών δραστηριοτήτων), συμβάλλοντας πολλαπλασιαστικά στην πτώση του ΑΕΠ και της απασχολήσεως τα τελευταία πέντε έτη. Σημειώνεται ότι, η πτώση της δραστηριότητας στους ανωτέρω κλάδους κατά την περίοδο της κρίσεως ήταν κατακόρυφη και συνέβαλε τα μέγιστα στη μεγάλη πτώση του ΑΕΠ και

στην αύξηση της ανεργίας, ιδιαίτερα στην τριετία 2010-2012. Σημειώθηκε έτσι μία μεγάλη υπέρ-αντίδραση στην αναμενόμενη αντιστροφή των θετικών επιπτώσεων την ταχεία αύξηση της δραστηριότητας του κλάδου των ακινήτων στο ΑΕΠ και στην αύξηση της απασχολήσεως την περίοδο 2000-2007.

Ειδικότερα, η υπέρμετρη πτώση της δραστηριότητας στην αγορά ακινήτων την περίοδο 2008-2013, μετά την δυναμική άνοδό της την περίοδο 2000-2007, αντικατοπτρίζεται στις ακόλουθες εξελίξεις:

α) Στη μεγάλη πτώση των επενδύσεων σε κατοικίες (σε σταθερές τιμές του 2005) που παρουσιάζεται στον Πίνακα 1, οι οποίες έχουν μειωθεί στα €6,14 δισ. το 2012 και αναμένεται (με βάση τα στοιχεία, νέα πτώση κατά -30,6%, του όγκου των αδειών οικοδομών που εκδόθηκαν το 2012) να μειωθούν περαιτέρω στα €5,0 δισ. το 2013. Αυτό συνεπάγεται μείωση των επενδύσεων σε κατοικίες, στο 22,8%, των σημαντικά μειωμένων συνολικών επενδύσεων παγίου κεφαλαίου το 2013, από άνω του 40% την περίοδο 2000-2007 και στο 3,1% του επίσης σημαντικά μειωμένου ΑΕΠ, από 12,4% το 2007 και από άνω του 8% κατά μέσο όρο στην περίοδο 1960-2007. Επίσης, οι επενδύσεις σε κατοικίες οι οποίες είχαν σημαντική θετική επίπτωση στην αύξηση του ΑΕΠ την περίοδο 2000-2007, συνέβαλαν σημαντικά στην πτώση του ΑΕΠ την περίοδο 2008-2013 (τελευταία στήλη του Πίνακα 1).

Πίνακας 1. Ελλάδα: Επενδύσεις σε κατοικίες

	ΑΕΠ σε σταθερές τιμές 2005		Ακαθάριστος Σχηματισμός Παγίου Κεφαλαίου (ΑΣΠΚ)		Επενδύσεις σε κατοικίες				
	εκστ. €	% Δ	εκστ. €	% Δ	εκστ. €	% Δ	% ΑΣΠΚ	% ΑΕΠ	Επίπτωση στην αύξηση ΑΕΠ (π.μ.)
2000	158.377		33.170		13.662		41,2%	8,6%	
2001	165.023	4,2%	34.774	4,8%	14.244	4,3%	41,0%	8,6%	0,37
2002	170.700	3,4%	38.069	9,5%	16.404	15,2%	43,1%	9,6%	1,31
2003	180.847	5,9%	42.575	11,8%	18.384	12,1%	43,2%	10,2%	1,16
2004	188.746	4,4%	42.726	0,4%	18.205	-1,0%	42,6%	9,6%	-0,10
2005	193.049	2,3%	40.020	-6,3%	18.120	-0,5%	45,3%	9,4%	-0,05
2006	203.688	5,5%	45.990	14,9%	20.801	14,8%	45,2%	10,2%	1,39
2007	210.895	3,5%	56.468	22,8%	26.122	25,6%	46,3%	12,4%	2,61
2008	210.443	-0,2%	48.383	-14,3%	17.349	-33,6%	35,9%	8,2%	-4,16
2009	203.843	-3,1%	41.749	-13,7%	13.764	-20,7%	33,0%	6,8%	-1,70
2010	193.768	-4,9%	35.473	-15,0%	10.785	-21,6%	30,4%	5,6%	-1,46
2011	180.001	-7,1%	28.519	-19,6%	8.847	-18,0%	31,0%	4,9%	-1,00
2012	168.481	-6,4%	23.030	-19,2%	6.141	-30,6%	26,7%	3,6%	-1,50
2013	163.764	-2,8%	21.924	-4,8%	5.005	-18,5%	22,8%	3,1%	-0,67

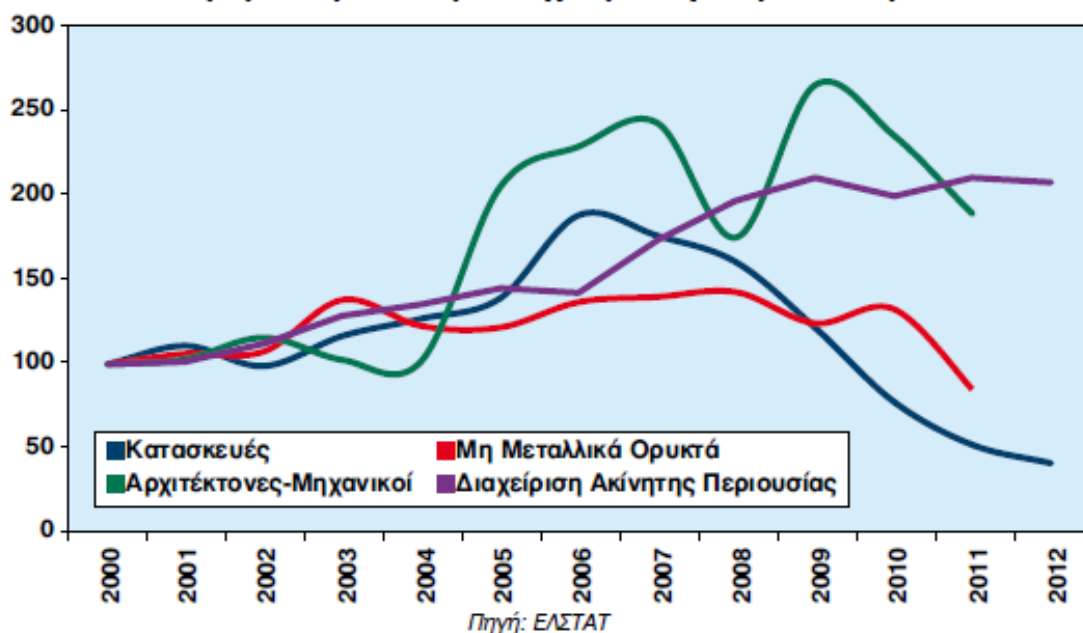
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

β) Στην κατακόρυφη πτώση της Ακαθάριστης Προστιθέμενης Αξίας στον κλάδο των κατασκευών κατά -74,2% το 2012 έναντι του 2006 και ακόμη και κατά -60,5% έναντι του 2000.

Είναι χαρακτηριστικό ότι η Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) στον κλάδο των κατασκευών διαμορφώθηκε στα €3,62 δισ. (1,9% του ΑΕΠ) το 2012, από €16,3 δισ. (7,8% του ΑΕΠ) το 2006. Επίσης, κατακόρυφη πτώση σημειώνεται στην ΑΠΑ των βασικών κλάδων της βιομηχανίας, όπως τα μη μεταλλικά ορυκτά (από το 2011), τα

έπιπλα και ο κλάδος κατασκευής μεταλλικών προϊόντων, παρά τη σημαντική αύξηση των εξαγωγών αυτών των κλάδων. Από την άλλη πλευρά, στο Διάγραμμα 1 φαίνεται και η προσφορά των οικιστικών ακινήτων στο ΑΕΠ και στη συγκράτηση ενός υποφερτού επιπέδου ευημερίας στα νοικοκυριά της χώρας, ακόμη και την περίοδο της μεγάλης πτώσεως των εισοδημάτων και της δραματικής αυξήσεως της ανεργίας, λόγω του υψηλού ποσοστού ιδιοκατοικήσεως που υπερβαίνει το 82%. Ειδικότερα, η ΑΠΑ που προκύπτει από τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα (όταν ο αριθμός των οικιστικών ακινήτων ανερχόταν στα 6,45 εκατ. το 2012, από 6,57 εκατ. το 2011) ανερχόταν στα €28,5 δισ. (14,7% του ΑΕΠ) το 2012, από €19,5 δισ. (9,3% του ΑΕΠ) το 2006. Επίσης, η πρωτοφανής πτώση της ΑΠΑ στον κλάδο των κατασκευών συνέβαλε στη σημαντική πτώση της ΑΠΑ στον κλάδο των αρχιτεκτόνων-μηχανικών και των συναφών δραστηριοτήτων στα €1,4 δισ. το 2011, από €1,95 δισ. το 2009. Ωστόσο, όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 1, η ΑΠΑ για το επάγγελμα των αρχιτεκτόνων-μηχανικών είχε αυξηθεί κατά 165,8% το 2009 έναντι του 2000, για να μειωθεί τα επόμενα δύο έτη κατά -28,7%. Έτσι, το 2011 η ΑΠΑ στον κλάδο των αρχιτεκτόνων-μηχανικών σε τρέχουσες τιμές ήταν αυξημένη κατά 89,6% έναντι του 2000.

Διάγραμμα 1. Εξέλιξη της Ακαθάριστης Προσπθέμενης Αξίας στους κλάδους που σχετίζονται με τις κατοικίες



γ) Στη μεγάλη πτώση του αριθμού των νέων κατοικιών (διαμερισμάτων) που προσφέρονται στην αγορά από τις κατασκευαστικές εταιρίες (Πίνακας 2). Εκτιμάται ότι οι νέες κατοικίες που ολοκληρώθηκαν το 2012 δεν υπερβαίνουν τις 18,5 χιλ., έναντι 30 χιλ. το 2011, 52,3 χιλ. το 2010 και 104 χιλ. το 2007. Επομένως, η προσφορά νεόδμητων κατοικιών στην αγορά έχει μειωθεί δραστικά τα τελευταία έτη, ενδεχομένως ακόμη και στα επίπεδα της επίσης κατακόρυφα μειωμένης ζήτησης.

δ) Στην ελαχιστοποίηση ακόμη και των συναλλαγών στην αγορά ακινήτων, όπως φαίνεται στον Πίνακα 3. Οι συναλλαγές στο σύνολο της αγοράς ακινήτων (δηλαδή των κατοικιών, των καταστημάτων, των γραφείων, των οικοπέδων και των αγροτεμαχίων) καταποντίστηκαν κατά -48% σε αριθμό και κατά -45,5% σε αξία το 2012, έναντι της μεγάλης πτώσεώς τους κατά -34,1% και κατά -43,0%, αντίστοιχα, το 2011. Συνολικά, οι συναλλαγές αυτές διαμορφώθηκαν το 2012 στο 16,7% του αριθμού τους και στο 18,8% της αξίας τους το 2005 (Πίνακας 3).

Πίνακας 2. Αριθμός νέων κατοικιών

	2007	2010	2011	2012	% Δ 2010	% Δ 2010	% Δ 2010
Ιανουάριος	7.938	7.022	1.374	1.807	-11,5%	-80,4%	31,5%
Φεβρουάριος	7.988	3.104	1.840	1.822	-61,1%	-40,7%	-1,0%
Μάρτιος	10.054	4.452	2.402	2.041	-55,7%	-46,0%	-15,0%
Απρίλιος	8.987	4.327	2.229	1.856	-51,9%	-48,5%	-16,7%
Μάιος	10.096	3.950	2.822	2.197	-60,9%	-28,6%	-22,1%
Ιούνιος	9.931	4.331	2.782	1.529	-56,4%	-35,8%	-45,0%
Ιούλιος	11.168	4.930	3.624	1.717	-55,9%	-26,5%	-52,6%
Αύγουστος	5.774	2.837	2.003	974	-50,9%	-29,4%	-51,4%
Σεπτέμβριος	7.085	4.702	3.353	1.118	-33,6%	-28,7%	-66,7%
Οκτώβριος	9.054	4.144	2.071	1.117	-54,2%	-50,0%	-46,1%
Νοέμβριος	8.656	3.425	2.871	893	-60,4%	-16,2%	-68,9%
Δεκέμβριος	7.134	5.101	2.593	1.500	-28,5%	-49,2%	-42,2%
ΣΥΝΟΛΟ	103.866	62.326	29.964	18.671	-49,6%	-42,7%	-38,0%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

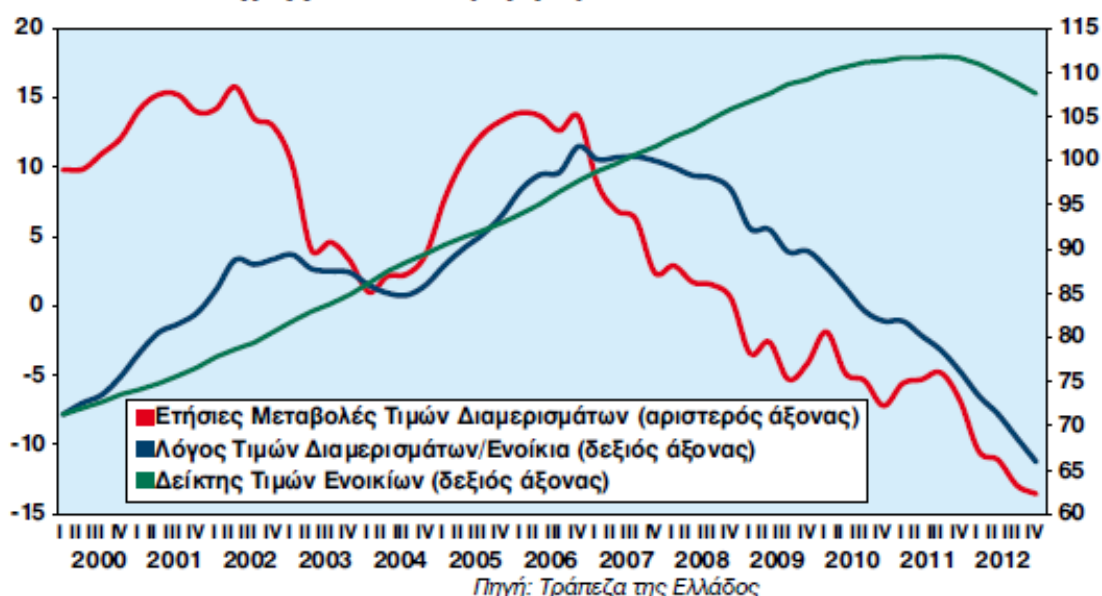
Πίνακας 3. Δείκτης συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων (κατοικίες, καταστήματα, γραφεία, οικόπεδα, αγροτεμάχια) με παράσταση Δικηγόρου (Αθήνα, ΔΣΑ) και τιμές ακινήτων

	Συμβόλαια αγοραπωλησίας ακινήτων				Τιμές Ακινήτων	
	Αριθμός Συμβολαίων	Αξία Συμβολαίων	Δείκτης Αριθμού Συμβολαίων	Δείκτης Αξίας Συμβολαίων	% Δ	Δείκτης
2005			100,0	100,0		
2006	-22,3%	-2,9%	77,7	97,1		
2007	1,4%	12,5%	78,8	109,2	5,9%	
2008	-10,0%	-2,3%	70,9	106,7	1,7%	100,0
2009	-18,0%	-28,3%	58,1	76,5	-3,7%	96,3
2010	-16,3%	-20,8%	48,7	60,6	-4,7%	91,8
2011	-34,1%	-43,0%	32,1	34,5	-5,5%	86,7
2012	-48,0%	-45,5%	16,7	18,8	-11,7%	76,6

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

ε) Η ανωτέρω κατακόρυφη πτώση των συναλλαγών σε ακίνητα στην περίοδο 2008-2012 συνέβη παρά τη σημαντική πτώση των τιμών των ακινήτων, η οποία στο σύνολο της Επικράτειας εκτιμάται ότι ανήλθε κατά μέσο όρο στο -27,9% το 4^ο 3μηνο του 2012, έναντι του 3^{ου} 3μήνου του 2008, ή το 23,4% το 2012 έναντι του 2008. Επιπλέον, η πτώση των τιμών των ακινήτων ήταν πολύ μεγαλύτερη από την πτώση των τιμών των ενοικίων, όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 2.

Διάγραμμα 2. Δείκτες αγοράς κατοικιών (2007=100)



Παρά τη σημαντική πτώση των τιμών των ακινήτων, και ιδιαίτερως των παλαιών ακινήτων, οι συναλλαγές σε ακίνητα παραμένουν σε υπέρμετρα χαμηλά επίπεδα έως και το 4^ο 3μηνο του 2012. Η αύξηση της προσφοράς ακινήτων για πώληση και η συνεπαγόμενη πτώση των τιμών τους δεν έχει ακόμη προσελκύσει αγοραστές (εγχώριους ή ξένους), πράγμα που δεν μπορεί να εξηγηθεί επαρκώς μόνο με την επίκληση της κρίσεως της ελληνικής οικονομίας και τη μείωση των εγχώριων εισοδημάτων. Παρά την πτώση των εισοδημάτων την τρέχουσα περίοδο, πολλά εγχώρια νοικοκυριά διαθέτουν σημαντικές αποταμιεύσεις, αφού μόνο οι τραπεζικές καταθέσεις στις ελληνικές και ξένες τράπεζες υπερβαίνουν το 100% του ΑΕΠ. Επιπλέον, **η Ελλάδα είναι χώρα που θα μπορούσε να προσελκύσει σημαντικά κεφάλαια από το εξωτερικό για επενδύσεις σε ακίνητα παντός είδους, ενισχύοντας σταδιακά τη ζήτηση για ακίνητα και από τις εγχώριες οικονομικές μονάδες.** Ειδικότερα, η εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων (κυρίως εξοχικών κατοικιών, αλλά και οικοδομικών συγκροτημάτων) στην Ελλάδα σημείωσε μικρή ανάκαμψη στα €113,4 εκατ. το 2012, από €96,4 εκατ. το 2011 και από €218,7 εκατ. το 2008 (όταν οι τιμές των κατοικιών διαμορφώνονταν ακόμη σε σχετικά υψηλά επίπεδα). Ωστόσο, **η ετήσια εισροή κεφαλαίων για αγορά ακινήτων (κάθε κατηγορίας) στην Ελλάδα μπορεί να υπερβεί τα €1,5 δισ. ετησίως την περίοδο 2014-2020.**

Από τα ανωτέρω, **δύο σημαντικές εξελίξεις θα πρέπει να διακριθούν** ως οι πιο αντιπροσωπευτικές της κρίσεως που διανύει σήμερα η ελληνική οικονομία:

Πρώτον, η δραματική πτώση των επενδύσεων σε κατοικίες (Πίνακας 1) και σε άλλες κατασκευές, που οδήγησαν στην απίστευτη πτώση της Ακαθάριστη Προστιθέμενης Αξίας στον τομέα των κατασκευών (Διάγραμμα 2). Πρόκειται για μία πρωτοφανή στα παγκόσμια χρονικά διαδικασία που οδήγησε, χωρίς καμμία απολύτως αντίδραση πολιτικής, στην ουσιαστική εξόντωση ενός σημαντικού κλάδου της οικονομίας με πολύ σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στα εγχώρια εισοδήματα και την απασχόληση, καθώς και στην ίδια τη δημοσιονομική προσαρμογή. Οδηγεί, επίσης, σε προϊούσα υποβάθμιση της ποιότητας του οικιστικού κεφαλαίου της χώρας, αφού η διαχείριση και η διαδικασία ανανέωσης αυτού του κεφαλαίου ουσιαστικά έχει διακοπεί πλήρως τα τελευταία τρία έως τέσσερα έτη. Δεν είναι τυχαίο το γεγονός ότι (σύμφωνα με εκτιμήσεις της Τραπέζης της Ελλάδος) το εκτιμώμενο

απόθεμα των οικιστικών ακινήτων στη χώρα μειώθηκε για πρώτη φορά το 2012 στα 6,45 εκατ. από 6,57 εκατ. το 2011.

Δεύτερον, η εξίσου πρωτοφανής, σχεδόν πλήρης, διακοπή των συναλλαγών σε ακίνητα κάθε κατηγορίας, αφού ο αριθμός των συμβολαίων συναλλαγών επί ακινήτων διαμορφώθηκε το 2012 στο 16,7% του αριθμού αυτών των συμβολαίων το 2005. Υπήρξε δηλαδή μία πτώση της τάξεως του 83,3%.

Η τεράστια αυτή πτώση των συναλλαγών επί ακινήτων στην Ελλάδα σημειώθηκε παρότι η προσφορά ακινήτων προς πώληση έχει αυξηθεί σημαντικά έναντι της περιόδου πριν από την κρίση και συνεχίζει να αυξάνεται με υψηλούς ρυθμούς, παρότι έχει επίσης σημειωθεί πτώση των τιμών των ακινήτων κατά -23,7% έναντι του 2007, όπως προαναφέρθηκε. Οι λόγοι που δεν σημειώνονται συναλλαγές είναι προφανώς το γεγονός ότι, ακόμη και στις σημαντικά μειωμένες τιμές των ακινήτων που διαμορφώνονται σήμερα δεν φαίνεται να δημιουργούνται συνθήκες έγκαιρης αυξήσεως της ζήτησεως ακινήτων. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι μειωμένες τιμές των ακινήτων υπέρ-αντισταθμίζονται την τρέχουσα περίοδο από τις επικείμενες πολλαπλές φορολογικές επιβαρύνσεις των ακινήτων το 2013 και, ενδεχομένως, και το 2014, και από την μεγάλη αβεβαιότητα για το τι θα συμβεί στη φορολογία των ακινήτων και μετά το 2014. Έτσι, η παρατηρούμενη ταχεία αύξηση της προσφοράς ακινήτων προς πώληση αντικατοπτρίζεται με ακόμη μεγαλύτερη μείωση (αντί της αναμενόμενης αυξήσεως) της ζήτησεως ακινήτων και οδηγεί στην πτώση των συναλλαγών, όπως προαναφέρθηκε.

Ειδικότερα, η προσφορά ακινήτων προς πώληση έχει αυξηθεί τα τελευταία έτη, κυρίως στην κατηγορία των παλαιών ακινήτων, αφού η προσφορά νεόδμητων κατοικιών έχει μειωθεί δραστικά λόγω της μεγάλης πτώσεως των επενδύσεων σε οικοδομές. Η προσφορά παλαιών ακινήτων έχει αυξηθεί σημαντικά και αυξάνεται συνεχώς περισσότερο με την εμβάθυνση της κρίσεως στην οικονομία, καθώς οι ιδιοκτήτες πολλών ακινήτων επιδιώκουν να διαχειρισθούν ορθολογικότερα την ακίνητη περιουσία τους, προσπαθώντας να ρευστοποιήσουν κάποια από τα ακίνητα που διαθέτουν για να καλύψουν τρέχουσες οικονομικές ανάγκες, ή ακόμη και για να αντιμετωπίσουν (να πληρώσουν) ή να αποφύγουν, σημαντικές φορολογικές επιβαρύνσεις.

Ωστόσο, όπως θα αναλυθεί στη συνέχεια, οι συγκεκριμένοι παράγοντες που στην τρέχουσα συγκυρία αυξάνουν την προσφορά ακινήτων, συμβάλλουν, ταυτόχρονα, στη δραστική μείωση της ζήτησεως ακινήτων (από εγχώριους και ξένους επενδυτές), οδηγώντας αναπόφευκτα στο σημερινό αδιέξοδο, το οποίο πολλοί υποστηρίζουν ότι κυριαρχείται από την ύπαρξη ενός μεγάλου αριθμού «εγκλωβισμένων στην αγορά ακινήτων», κατά τον ίδιο τρόπο που η περίοδος μετά τον Σεπτέμβριο του 1999 και έως το 2002 θεωρήθηκε ότι ήταν η περίοδος των «εγκλωβισμένων στο Χρηματιστήριο»¹. Μάλιστα, οι εξελίξεις στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα τα τελευταία δύο έτη θυμίζουν έντονα το ελληνικό Χρηματιστήριο την περίοδο 2000-2001 όταν οι χρηματιστηριακοί δείκτες κυμαίνονταν στην περιοχή της «παράλογης υπερ-υπερ-υπερβολής» των 6.000 μονάδων, στο 3^ο 3μηνο του 1999 οι συναλλαγές στο Χρηματιστήριο Αθηνών υπερέβαιναν σε πολλές συνεδριάσεις το €1 δισ. ημερησίως, ενώ το 2012, όταν ο δείκτης κυμαινόταν στις 500 μονάδες, οι ημερήσιες συναλλαγές δεν ξεπερνούσαν σε πολλές συνεδριάσεις τα €20 εκατ. Το ίδιο συμβαίνει σε σημαντικό βαθμό και με τα ακίνητα στην Ελλάδα (αλλά και σε άλλες χώρες). Το 2007, όταν οι τιμές των ακινήτων ευρίσκονταν στο 100, η αξία των συναλλαγών σε ακίνητα υπερέβαινε τα €110 δισ. ετησίως. Το 2012 που οι τιμές πολλών αξιόλογων ακινήτων-σε περιοχές που κατατάσσονται μεταξύ των

¹. Βλέπε για παράδειγμα την έρευνα «Οι Εγκλωβισμένοι των Ακινήτων» που περιλαμβάνεται στο ειδικό ένθετο της «Καθημερινής» την 17.2.2013.

ωραιότερων και πιο προνομιακών στον Κόσμο-κυμαίνονταν έως και 40% χαμηλότερα από τις τιμές του 2007, οι συναλλαγές σε ακίνητα περιορίστηκαν σε επίπεδο χαμηλότερο των €10 δις., πολλές μάλιστα από τις οποίες ήταν συναλλαγές υπό πίεση. Την εποχή, δηλαδή, κατά την οποία ένα διαμέρισμα στη Γλυφάδα προσφερόταν στα €4.500 ανά τετραγωνικό, υπήρχαν πολλοί αγοραστές που προσφέρονταν για να το αγοράσουν. Σήμερα που το ίδιο διαμέρισμα πωλείται στην τιμή των €3.000 ανά τετραγωνικό δεν υπάρχουν αγοραστές για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα. Ωστόσο, η Γλυφάδα εξακολουθεί να είναι η Γλυφάδα και η Μύκονος εξακολουθεί να είναι η Μύκονος, ανεξαρτήτως της οικονομικής κρίσεως που ταλαιπωρεί την Ελλάδα.

Μάλιστα, τα πράγματα είναι ακόμη χειρότερα διότι οι παράγοντες που εμποδίζουν την επανεκκίνηση των συναλλαγών στη δευτερογενή αγορά ακινήτων στη σημερινή συγκυρία, συμβάλλουν επίσης στην αποτροπή κάθε θετικής εξελίξεως στη ανάκαμψη των επενδύσεων σε ακίνητα και επομένως εμποδίζουν την ανάκαμψη του κλάδου των κατασκευών και πολλών άλλων κλάδων στην οικονομία. Διότι η ανάκαμψη των επενδύσεων σε ακίνητα προϋποθέτει την ανάκαμψη των συναλλαγών σε ακίνητα.

Θα πρέπει, επομένως, να εξηγηθεί με σαφήνεια γιατί η ζήτηση στην αγορά ακινήτων διαμορφώνεται έως τις αρχές του 2013 σε πρωτοφανή χαμηλά επίπεδα και να ληφθούν μέτρα για την άρση των εμποδίων στην ανάκαμψη αυτής της ζητήσεως και ακόμη να θεσπιστούν και κίνητρα για την αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας της αγοράς.

Αυτό είναι αναγκαίο διότι, χωρίς τη στοιχειώδη ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων η ανάκαμψη της οικονομίας ως σύνολο, και η ουσιαστική μείωση της ανεργίας, θα είναι πολύ δύσκολη ή αδύνατη. Αυτό συμβαίνει διότι η επανεκκίνηση της ελληνικής οικονομίας απαιτεί κατά τα επόμενα δύο ή τρία έτη την προσέλκυση σημαντικών επενδυτικών κεφαλαίων από το εξωτερικό και ο τομέας των ακινήτων μπορεί, και πρέπει, να αποτελέσει έναν από τους πιο σημαντικούς τομείς προσελκύσεως ξένων κεφαλαίων, ταυτόχρονα με την προσέλκυση κεφαλαίων στους τομείς της ενέργειας, του τουρισμού, της υγείας, της βιομηχανίας, της γεωργίας και ιδιαίτερα με την προσέλκυση ξένων άμεσων επενδύσεων μέσω της αποτελεσματικής υλοποίησεως του προγράμματος ιδιωτικοποιήσεων. Οι πρώτες κινήσεις προς την κατεύθυνση της προσελκύσεως εγχώριων και ξένων κεφαλαίων στην ελληνική αγορά ακινήτων έχουν ήδη γίνει με την προσφορά προς ιδιωτικοποίηση ή μακροπρόθεσμη μίσθωση σημαντικών προνομιακών ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου. Τριάντα πέντε ομάδες ακινήτων και μεμονωμένα ακίνητα, στα οποία περιλαμβάνονται έξι ξενοδοχεία (Ξενία), 4–5 ιαματικές πηγές, τα 80.000 στρέμματα της παραλιακής εκτάσεως στο Πρασονήσι Ρόδου και εκτάσεις στη Χαλκιδική συγκαταλέγονται στη λίστα ακινήτων με τα πιο ώριμα προς αξιοποίηση από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ). Η ολοκλήρωση των διαγωνισμών για την πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση των ακινήτων αυτών μπορεί να πραγματοποιηθεί εντός του 2013. Έχουν ήδη παραχωρηθεί (πωληθεί) σε εγχώριους και ξένους επενδυτές το IBC (Golden Hall) έναντι €91 εκατ. και η έκταση 490 χιλ. τ.μ στην Κασσιόπη Κέρκυρας (έναντι €23 εκατ. με πιθανή επιπλέον υπεραξία υπέρ του ΤΑΙΠΕΔ ύψος €2,3 εκατ. και με προοπτική πραγματοποίησεως επενδύσεων από τον επενδυτή ύψους €100 εκατ. τα επόμενα έτη). Επίσης, ευρίσκονται σε εξέλιξη οι διαγωνισμοί για το σημαντικό ακίνητο της Αφάντου Ρόδου αλλά και για το Ελληνικό. Στόχος της κυβερνήσεως είναι να παρουσιάσει άμεσα ένα συγκεκριμένο πρόγραμμα ιδιωτικοποιήσεων–αξιοποιήσεων με καθορισμένο χρονοδιάγραμμα υλοποίησεως και ο τομέας των ακινήτων προσφέρεται για τον σκοπό αυτόν. Από τα 80.714 ακίνητα του Δημοσίου, τα οποία έχουν περιέλθει στο Ταμείο Ιδιωτικοποιήσεων, προέλεγοι έχουν γίνει σε 3.152 από τα πιο εμπορικά ακίνητα (συνολικής αξίας €10,3 δις.), εκ

των οποίων τα πιο ώριμα, από νομική και εμπορική άποψη, είναι 625 και σε 100 από αυτά έχουν ολοκληρωθεί οι νομικοί και τεχνικοί έλεγχοι. Βάσει των πορισμάτων από τους ελέγχους επελέγησαν 30-35 μεμονωμένα ακίνητα ή ομάδες ακινήτων, όπως προαναφέρθηκε, με κριτήριο το πόσο γρήγορα μπορούν να αξιοποιηθούν, καθώς και το πόσα έσοδα μπορεί να φέρει η παραχώρησή τους.

Ωστόσο, προς πώληση ευρίσκονται ή θα βρεθούν την επόμενη περίοδο και πολυάριθμα ακίνητα του ιδιωτικού τομέα, πολλά από τα οποία θα είναι προνομιακά ακίνητα μεγάλης αξίας. Εάν η ζήτηση για ακίνητα στην Ελλάδα δεν αναζωπυρωθεί (π.χ., λόγω της διαφαινόμενης υπερ-φορολογησεως τους την τρέχουσα περίοδο), τότε οι προσπάθειες αναδιαρθρώσεως της ιδιοκτησίας σε ακίνητα τόσο του Δημοσίου όσο και του ιδιωτικού τομέα θα αποτύχουν. Έτσι, υπάρχει ο κίνδυνος το Δημόσιο και οι μικροί και μεγάλοι ιδιοκτήτες ακινήτων του ιδιωτικού τομέα να υποχρεωθούν να ρευστοποιήσουν υπό κρατική πίεση τα ακίνητά τους σε τιμές δραματικά χαμηλότερες από την πραγματική τους αξία. Επίσης, η δυνατότητα που υπάρχει σήμερα για επίσπευση της ανακάμψεως της οικονομίας μέσω της αναζωπυρώσεως των συναλλαγών στην αγορά ακινήτων θα αποτύχει.

Αυτό που απαιτείται, βέβαια, για την ανάκαμψη της δραστηριότητας στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα την τρέχουσα περίοδο είναι η ορθολογικοποίηση της φορολογίας των ακινήτων και όχι η κατάργησή της, όπως φαίνεται να υποστηρίζεται από πολλές πλευρές. Είναι πολύ σωστή η επιδίωξη της κυβερνήσεως για είσπραξη περίπου €3,2 δισ. ετησίως (1,6% του ΑΕΠ περίπου) από την φορολογία της ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ). Όπως θα αναλυθεί στη συνέχεια, αυτό δικαιολογείται διότι το ακίνητο δεν θα έχει καμμία αξία χωρίς τις υποδομές και τις υπηρεσίες που προσφέρει το κράτος και διότι το ακίνητο, όπως όλα τα άλλα προϊόντα (αγαθά και υπηρεσίες) στην οικονομία θα πρέπει να φορολογηθούν αφενός για την αξία χρήσεώς τους και αφετέρου ως επενδυτικά προϊόντα. Το ερώτημα είναι με ποιό τρόπο θα πρέπει να επιβληθεί αυτή η (αναγκαία και επιβεβλημένη) φορολογική επιβάρυνση στα ακίνητα, έτσι ώστε να έχει την μικρότερη δυνατή αρνητική επίπτωση στη δραστηριότητα στην αγορά ακινήτων και στην οικονομία γενικότερα. Η απάντηση στο ερώτημα αυτό γίνεται εμφανής εάν προσδιορισθεί με σαφήνεια η δικαιολογητική βάση πάνω στην οποία στηρίζεται η φορολόγηση των ακινήτων και, στη συνέχεια, η διάρθρωση της φορολογησεως των ακινήτων προσδιορισθεί με βάση αυτή την συγκεκριμένη δικαιολογητική βάση και όχι με βάση αλλότριες επιδιώξεις.

Δικαιολογητική βάση της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας

Από τη διεθνή βιβλιογραφία και την φορολογική πρακτική στις αναπτυσσόμενες χώρες προκύπτει το συμπέρασμα ότι **η φορολογία της ακίνητης περιουσίας** είναι αναγκαία και δικαιολογημένη για τους ακόλουθους λόγους:

Πρώτον, κανείς δεν αμφισβητεί τη λογική και την αναγκαιότητα ενός κατάλληλου φόρου στην αντικειμενική αξία της ιδιοκτησίας οικοπέδων και αγροκτημάτων, διότι ο φόρος αυτός **καλύπτει μέρος του κόστους της οικονομικής και κοινωνικής υποδομής του κράτους, η οποία συμβάλλει ουσιαστικά στην αύξηση της αξίας του οικοπέδου (και του ακινήτου που θα κτισθεί ή είναι κτισμένο σε αυτό).** Το κράτος δαπανά για το κτίσιμο αυτής της υποδομής και ο καλύτερος τρόπος για την κάλυψη αυτού του κόστους είναι ένας κατάλληλα προσδιορισμένος φόρος στη γη. Επιπλέον, το κράτος, ή/και η Τοπική Αυτοδιοίκηση θα πρέπει να καλύψουν μέρος του κόστους σημαντικών υπηρεσιών που προσφέρονται, κυρίως σε τοπικό επίπεδο,

όπως, για παράδειγμα, για την ασφάλεια της περιοχής ή της χώρας στην οποία είναι εγκατεστημένο το ακίνητο, για διατήρηση σε καλή κατάσταση (καθαριότητα και φωτισμός) του τοπικού-περιφερειακού και εθνικού οδικού δικτύου, για την επιχορήγηση των δημοσίων (αλλά και των ιδιωτικών) μέσων συγκοινωνίας που εξυπηρετούν την περιοχή, για συλλογή και διαχείριση σκουπιδιών, για δίκτυα υδρεύσεως και αποχετεύσεως, για λειτουργία πάρκων αναψυχής και ακόμη και για επιχορήγηση δημοτικών παραλιών και νηπιαγωγείων, κ.ά. Σχετικά με αυτό το θέμα είναι χαρακτηριστική η ομιλία του Winston Churchill στο Κοινοβούλιο του Ηνωμένου Βασιλείου ήδη από το 1909, στην οποία οι φόροι στα ακίνητα δικαιολογούνται με τον ακόλουθο τρόπο: «Δρόμοι και οδικές αρτηρίες κατασκευάζονται και ο ηλεκτροφωτισμός τους μετατρέπει τη νύχτα σε ημέρα, τρεχούμενο νερό προσφέρεται με μεταφορά του από πηγές που ευρίσκονται εκατοντάδες μίλια μακριά πάνω σε απρόσιτα βουνά, υπηρεσίες προσφέρονται που κάνουν τη διαβίωση σε κάθε περιοχή δυνατή και ευχάριστη—και στο μεταξύ οι ιδιοκτήτες των ακινήτων και των οικοπέδων απολαμβάνουν την ηρεμία τους. Κάθε μία από τις ανωτέρω επενδύσεις ή υπηρεσίες πραγματοποιούνται και προσφέρονται από το κράτος με κόστος των φορολογουμένων και την εργασία άλλων. Ο ιδιοκτήτης δεν προσφέρει τίποτα στη διαδικασία από την οποία προκύπτει η αύξηση της αξίας της περιουσίας του» (Paul Johnson, “Tax by Design: The Mirrlees Review”, 2011, Chapter 16).

Δεύτερον, όταν πρόκειται για κατοικία (π.χ. αστικά ακίνητα), κάθε διαμέρισμα ή ανεξάρτητη κατοικία αποτελεί για τον ιδιοκτήτη ένα αγαθό-περιουσιακό στοιχείο που του παρέχει αφενός αξία χρήσεως (καταναλώσεως) και αφετέρου αξία επενδύσεως. Η αξία χρήσεως-ενοικιάσεως σε τρίτους ή ιδιοκατοικήσεως-μπορεί να απεικονισθεί από το εμφανές ή τεκμαρτό ενοίκιο που αποδίδει το ακίνητο. Αξία επενδύσεως ή τοποθετήσεως αποταμιεύσεων είναι η αξία που έχει το ακίνητο ως ασφαλές αποταμιευτικό μέσο και επίσης η αξία που επιτυγχάνεται κυρίως όταν η τιμή πώλησεως του ακινήτου είναι μεγαλύτερη από την τιμή κτήσεώς του. Τόσο η αξία χρήσεως των αγαθών και υπηρεσιών, όσο και η υπεραξία που προκύπτει από τις διάφορες μορφές τοποθετήσεως-επενδύσεως αποταμιεύσεων, φορολογούνται. Για παράδειγμα, στην περίπτωση των καταθέσεων φορολογούνται μόνο οι τόκοι, διότι συνήθως δεν υπάρχει υπεραξία. Στην περίπτωση των επενδύσεων σε μετοχές και ομόλογα φορολογούνται τόσο οι αποδόσεις (τα μερίσματα και τα κουπόνια), όσο και η υπεραξία. Κατά τον ίδιο τρόπο θα πρέπει να φορολογούνται και τα ακίνητα. Πολύ περισσότερο διότι ένας από τους βασικούς λόγους επιτεύξεως αυτής της υπεραξίας είναι συνήθως η πραγματοποίηση κρατικών επενδύσεων υποδομής μετά την κτήση του ακινήτου που αυξάνουν την αξία του (π.χ., επέκταση του metro ή άλλων μέσων συγκοινωνίας στην περιοχή που είναι εγκατεστημένο το ακίνητο, ένταξη στο σχέδιο πόλεως, κατασκευή περιφερειακών οδών, εγκατάσταση αποχετευτικών και δικτύων και δικτύων υδρεύσεως, ηλεκτροδότηση, κ.ά.).

Βέβαια, στην περίπτωση φορολόγησεως των ακινήτων για την αξία χρήσεώς τους αυτά φορολογούνται αυτόνομα ως ξεχωριστές φορολογικές βάσεις το καθένα και όχι ως μέρος μίας μεγάλης ή μικρής περιουσίας πολλών ακινήτων. Συνήθως δε τα ακίνητα φορολογούνται για την αξία χρήσεώς τους από τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοικήσεως (ΟΤΑ), δηλαδή σε κάθε πολιτεία (στις ΗΠΑ) ή σε κάθε διοικητική περιφέρεια στο Ηνωμένο Βασίλειο. Ειδικότερα, στο Ηνωμένο Βασίλειο ο βασικός φόρος στα ακίνητα εισπράττεται από τους ΟΤΑ (Councils) των προσδιορισμένων διοικητικών περιφερειών και ονομάζεται “Council tax”. Ο φόρος αυτός παρουσιάζεται στον Πίνακα 4. Όπως φαίνεται στον Πίνακα, η φορολογική βάση, δηλαδή η αξία των ακινήτων πάνω στην οποία επιβάλλεται ο φόρος, στηρίζεται στην εκτίμηση της αξίας των ακινήτων κατά την 1.4.1991. Δεν έχουν γίνει αναπροσαρμογές της αξίας αυτής από το 1991 έως σήμερα. Για τα νέα ακίνητα γίνεται αναπροσαρμογή της αξίας τους όπως αυτή θα διαμορφωνόταν την 1.4.1991.

Με δεδομένη αυτή την πρακτική, κάθε ακίνητο στο Ην. Βασίλειο εντάσσεται σύμφωνα με την εκτιμώμενη αξία του την 1.4.1991 σε οκτώ κλιμάκια ως ακολούθως: Ένα ακίνητο εντάσσεται στο κλιμάκιο D (το κλιμάκιο αναφοράς), εάν την 1.4.1991 είχε αξία από £68.000 έως £88.000. Κάθε ακίνητο που εντάσσεται στο κλιμάκιο D έχει οριστεί να επιβαρύνεται με φόρο ΟΤΑ ύψους £1.439. Με βάση αυτό ορίζεται στη συνέχεια ο φόρος που επιβάλλεται στα ακίνητα που εντάσσονται στα υπόλοιπα κλιμάκια. Έτσι, ένα ακίνητο εντάσσεται στο κλιμάκιο A εάν η αξία του σε τιμές 1.4.1991 ήταν έως £40.000. Αυτά τα ακίνητα επιβαρύνονται με φόρο ακινήτων ύψους £959 ($1.439 \times 0,667$). Τα ακίνητα που εντάσσονται στο κλιμάκιο B (εάν δηλαδή την 1.4.1991 είχαν αξία από £40.000-52.000), επιβαρύνονται με φόρο ύψους £1.119 ($1.439 \times 0,778$), κ.ο.κ. Ο ανώτατος φόρος που επιβάλλεται σε ακίνητα αξίας άνω των £320.000 είναι £2.878. Δηλαδή, ακόμη και ένα ακίνητο αξίας £2 εκατ. επιβαρύνεται με φόρο ύψους £2.878.

Τρίτον, όπως έχει αποδειχθεί από σημαντικές μελέτες διεθνώς, η **επιβολή κατάλληλων και καλά σχεδιασμένων φόρων στην ακίνητη περιουσία συνεπάγεται την χαμηλότερη αρνητική επίπτωση στην ανάπτυξη των οικονομιών και στην απασχόληση, σε σχέση με κάθε άλλο φόρο και έχουν πολύ μικρότερη αρνητική επίπτωση από τους φόρους στο εισόδημα και στην επιχειρηματική δραστηριότητα**. Εκτιμάται δηλαδή ότι ο φόρος ακίνητης περιουσίας δεν συνεπάγεται αντικίνητρα στην επιχειρηματικότητα (όπως, για παράδειγμα η φορολογία των κερδών των επιχειρήσεων και των εισοδημάτων από εργασία) και ότι ο φόρος αυτός είναι ο μόνος τρόπος με τον οποίο μπορεί να φορολογηθεί η αύξηση της αξίας του ακινήτου που οφείλεται στις κρατικές επενδύσεις και στην προσφορά υπηρεσιών από το κράτος.

Πίνακας 4. Ο βασικός φόρος οικιστικών ακινήτων (Council tax) στο Ηνωμένο Βασίλειο

Κλιμάκιο	Αξία ακινήτων την 1.4.1991 (σε χιλ. £)	Αριθμός κατοικιών (σε εκατ.)	Συντελεστής Επιβαρύνσεως (ΣΕ)	£1.439*ΣΕ	% επιβαρύνσεως επί της ανώτατης αξίας κάθε κλιμακίου
A	< 40	5,7	0,667	959	2,40%
B	40 - 52	4,5	0,778	1.119	2,15%
C	52-68	5,0	0,889	1.279	1,88%
D	68-88	3,5	1,000	1.439	1,64%
E	88-120	2,2	1,222	1.759	1,47%
F	120-160	1,1	1,444	2.079	1,30%
G	160-320	0,8	1,667	2.398	0,75%
H	320 και άνω	0,1	2,000	2.878	0,58%

Πηγή: Paul Johnson, "Tax by Design: The Mirrlees Review", 2011, Chapter 16.

Από τα ανωτέρω προκύπτουν ήδη διάφοροι τρόποι φορολογήσεως της ακίνητης περιουσίας: Πρώτον, υπάρχουν οι φόροι υπεραξίας, οι οποίοι επιβάλλονται με διάφορους τρόπους σε κάθε χώρα, ενώ τελευταία θεσπίσθηκε ανάλογος φόρος και στην Ελλάδα, όπως θα αναλυθεί στη συνέχεια. Δεύτερον, υπάρχουν φόροι επί της αξίας των οικοπέδων (κτισμένων ή μη) και γενικά επί της αξίας της κατοχής γης. Τρίτον, υπάρχουν οι φόροι ακινήτων που επιβάλλονται στην αξία χρήσεώς τους, ως διαρκή καταναλωτικά αγαθά. Όσον αφορά τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως κεφαλαιουχικά αγαθά στην παραγωγική διαδικασία, δεν θα πρέπει να φορολογούνται για την αξία χρήσεώς τους (όπως όλα τα άλλα κεφαλαιουχικά αγαθά) αλλά

εξακολουθούν να φορολογούνται ως οικόπεδα και για την υπεραξία που αποκτούν μεταξύ της τιμής κτήσεώς τους και της τιμής πωλήσεώς τους. Στο επόμενο κεφάλαιο αναλύονται οι τρόποι φορολογήσεως των ακινήτων για την αξία χρήσεώς τους, ενώ η φορολογία της γης και η φόροι υπεραξίας θα αναλυθούν στο κεφάλαιο για την φορολογία της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα.

Φορολογία των ακινήτων για την αξία χρήσεώς τους

Όσον αφορά τα διαρκή καταναλωτικά αγαθά κάθε οικονομίας, η αξία χρήσεώς τους φορολογείται με τον καταλληλότερο τρόπο που στις περισσότερες χώρες είναι η επιβολή του ΦΠΑ κατά την αγορά του αγαθού. Η αξία ενός ψυγείου σήμερα αντιστοιχεί στο σύνολο των προεξοφλημένων ετήσιων αξιών για τα έτη που το ψυγείο θα ευρίσκεται σε λειτουργία. Ο ΦΠΑ επιβάλλεται στην τιμή κτήσεως του ψυγείου σήμερα διότι δεν μπορεί να επιβληθεί αποτελεσματικά στην αξία των υπηρεσιών που προσφέρει το ψυγείο ετησίως. **Στην περίπτωση των ακινήτων**, ωστόσο, τα πράγματα είναι διαφορετικά. **Ο φόρος καταναλώσεώς τους** μπορεί να επιβληθεί είτε με την επιβολή ΦΠΑ στην αξία κτήσεώς τους ή μεταβιβάσεώς τους, ή διαζευκτικά, με την επιβολή φόρου στην αξία της ετήσιας χρήσεώς τους, η οποία είναι διακριτή και μπορεί να εκτιμηθεί. Ειδικότερα, ο φόρος καταναλώσεως των ακινήτων μπορεί να επιβληθεί με έναν από τους ακόλουθους τρόπους:

Πρώτον, με την επιβολή ΦΠΑ επί της αξίας κτήσεως ή μεταβιβάσεως του ακινήτου. Ωστόσο, η μεγάλη διάρκεια ζωής του ακινήτου (ακόμη και πέραν των 100 ετών) δεν δικαιολογεί (τουλάχιστον με οικονομικά επιχειρήματα) την εφάπαξ φορολογική επιβάρυνση του ακινήτου κατά την μεταβίβασή του, για υπηρεσίες που θα προσφέρει σε μία τόσο μακροχρόνια περίοδο. Επίσης, δύσκολα μπορεί να εφαρμοσθεί ο ΦΠΑ στις μεταβιβάσεις παλαιών ακινήτων, διότι αυτό λειτουργεί ως καταλυτικό αντικίνητρο στις συναλλαγές επί ακινήτων. Σε κάθε περίπτωση, όταν επιβάλλεται ΦΠΑ στην αξία κτήσεως του ακινήτου, αυτό θα πρέπει να εξαντλεί την φορολογική υποχρέωση του ιδιοκτήτη όσο αφορά την φορολόγηση της αξίας χρήσεως του ακινήτου. Δεν θα πρέπει στη συνέχεια να επιβάλλεται φόρος στα ενοίκια ή φόρος κατοχής του ακινήτου εκτός, βέβαια, από τον φόρο κατοχής του οικοπέδου πάνω στο οποίο είναι κτισμένο το ακίνητο. Κάθε οικόπεδο φορολογείται πάντοτε για την αύξηση της αξίας του από τις υπηρεσίες που προσφέρει το κράτος ή οι ΟΤΑ σε κάθε περιοχή.

Δεύτερον, με την φορολόγηση του ενοικίου, συμπεριλαμβανομένου και του τεκμαρτού ενοικίου σε περίπτωση ιδιοκατοικήσεως. Εάν, όταν ενοικιάζεται το ακίνητο οι εισπράξεις από ενοίκια φορολογούνται, τότε για λόγους απλής φορολογικής δικαιοσύνης και διατηρήσεως της ουδετερότητας όσον αφορά τα οικονομικά αντικείμενα που συνεπάγεται η φορολογία, είναι απολύτως αναγκαίο να φορολογούνται και τα τεκμαρτά ενοίκια στις περιπτώσεις ιδιοκατοικήσεως. Με αυτή την ενιαία φορολογία των εμφανών και των τεκμαρτών ενοικίων, η φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων ως καταναλωτικών αγαθών (για την αξία χρήσεώς τους) θα πρέπει να εξαντλείται πλήρως.

Τρίτον, με την επιβολή ενός ισοδύναμου (με την φορολογία των ενοικίων) ετήσιου φόρου κατοχής του ακινήτου, με τον οποίο θα πρέπει επίσης να εξαντλείται η φορολογική επιβάρυνση του ακινήτου. **Η πρακτική του να επιβάλλεται στα ακίνητα και ΦΠΑ (όπως συμβαίνει στην Ελλάδα από 1.1.2006 για τις μεταβιβάσεις νεόδμητων ακινήτων) και φόρος στα ενοίκια και**

φόρος κατοχής για την αξία χρήσεως του ακινήτου δεν δικαιολογείται με οικονομικά (ορθολογικά) κριτήρια.

Σημειώνεται, επίσης, ότι οι ανωτέρω φόροι επιβάλλονται (ή πρέπει να επιβάλλονται) σε κάθε ακίνητο χωριστά, ανεξαρτήτως της συνολικής ακίνητης περιουσίας του κάθε φορολογουμένου. Διότι κάθε ακίνητο φορολογείται για την αξία χρήσεώς του ως αυτόνομο διαρκές καταναλωτικό αγαθό και η φορολόγησή του θα πρέπει να είναι ίδια με την φορολόγηση οποιουδήποτε άλλου διαρκούς καταναλωτικού αγαθού.

Η φορολογία της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα

Όσον αφορά την αναγκαιότητα επιβολής φόρων υπεραξίας στην ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, αυτή προκύπτει από τις εντυπωσιακές εξελίξεις στον κλάδο των ακινήτων και των σημαντικών έργων υποδομής που πραγματοποιήθηκαν τα τελευταία 20 έτη στη χώρα. Όταν, για παράδειγμα, έχεις ένα αγρόκτημα 4 στρεμμάτων στην επαρχία το οποίο απέχει δύο χιλιόμετρα από τον κεντρικό δρόμο, η αξία του μπορεί να μην υπερβαίνει τα €30.000. Εάν όμως, το αγρόκτημα αυτό αποκτήσει πρόσβαση στον κεντρικό δρόμο, π.χ. με έναν επαρχιακό δρόμο που θα κατασκευάσει ο Δήμος της περιοχής και, ενδεχομένως, και στο δίκτυο ηλεκτροδοτήσεως, τότε η αξία του αγροκτήματος ανέρχεται ξαφνικά στα €100.000 ή και περισσότερο. Μόνο με τις επενδύσεις που πραγματοποίησε ο Δήμος. Επίσης, η αξία ενός οικοπέδου στην Αττική πολλαπλασιάζεται με την ένταξή του στο σχέδιο πόλεως και με την χάραξη και ανάπτυξη των δικτύων υποδομής, χωρίς συμβολή του οικοπεδούχου. Έχει, για παράδειγμα, παρατηρηθεί ότι οι ιδιοκτήτες των αγροκτημάτων της ευρύτερης περιοχής γύρω από το αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος» και εκείνοι που συνορεύουν με την Αττική Οδό είδαν ξαφνικά την αξία των περιουσιών τους να πολλαπλασιάζεται χωρίς οι ίδιοι να επενδύσουν ή να διακινδυνεύσουν επιχειρηματικά ούτε ένα Ευρώ. Επίσης, είναι χαρακτηριστικό να παρατηρήσει κανείς την διαμάχη που υπάρχει σήμερα για την αξιοποίηση του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού. Οι όμοροι Δήμοι, μέσω της Τοπικής Αυτοδιοικήσεως, έχουν επιδοθεί σε «ανένδοτους» αγώνες για να επιβάλλουν στο κράτος να αναλάβει αποκλειστικά (με χρήματα των φορολογουμένων όλης της χώρας) το κόστος της δημιουργίας και της λειτουργίας δημοσίου πάρκου σε ένα από τα μεγαλύτερης αξίας κρατικά ακίνητα στον Κόσμο που θα συνεπάγεται αναπόφευκτα μεγάλη αύξηση της αξίας των ακινήτων της γύρω περιοχής χωρίς καμμία επιβάρυνση αυτών που θα επωφεληθούν πρωτίστως από την κρατική επένδυση. Από την άλλη πλευρά, πολλές περιοχές της Αθήνας στις οποίες ένα διαμέρισμα ήταν απολύτως προνομιακό το 1995 σήμερα το ίδιο διαμέρισμα είναι στα αζήτητα, λόγω κυρίως της (αντικειμενικής πολλές φορές) αδυναμίας που έχει δείξει το κράτος να προσφέρει σε αυτές τις περιοχές την βασική υπηρεσία της ασφαλούς διαμονής.

Γενικά, στην Ελλάδα έχει σημειωθεί στις τελευταίες δεκαετίες μεγάλη αύξηση της αξίας των ακινήτων σχεδόν στο σύνολο της χώρας, από την οποία οι ιδιοκτήτες τους μπορεί να επωφεληθούν με πώληση ενός μέρους της στην αγορά, εάν βέβαια η αγορά υπάρχει και λειτουργεί αποτελεσματικά. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει ο Στ. Μάνος (Εστία, 11.1.2010), «πριν από 40 χρόνια (από επίσημα στοιχεία) η αξία της γης στην Εκάλη ήταν το 0,91% της σημερινής της αξίας. Σε 40 χρόνια η αξία της γης αυξήθηκε 110 φορές». Και συνεχίζει ο Στ. Μάνος: «Έστω λοιπόν ότι αγόρασε κάποιος το 1969 ένα οικόπεδο 2 στρεμμάτων στην Εκάλη και έκτισε ένα σπίτι όπου έκτοτε ζει. Για το οικόπεδο πλήρωσε 1.000.000 δραχμές ή 33.300 δολάρια. Η αντικειμενική αξία του οικοπέδου σήμερα είναι €2.500.000». Η υπεραξία αυτή δημιουργήθηκε, προφανώς, σε πολύ μεγάλο βαθμό λόγω της εντάξεως περιοχών

στο σχέδιο πόλεως και λόγω των υποδομών που κατασκεύασε το κράτος, χωρίς να επιβληθούν οι αναλογούντες φόροι στους ευνοούμενους από αυτές τις εξελίξεις. Επιπλέον, η ανωτέρω αξία έχει δημιουργηθεί χωρίς να έχει φορολογηθεί μέσω του φόρου εισοδήματος, ούτε μέσω των φόρων περιουσίας.

Σε σχέση με τα ανωτέρω, στην Ελλάδα υπάρχουν οι φόροι επί των συναλλαγών και κληρονομιών και φόροι υπεραξίας στα ακίνητα που θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι συνιστούν την φορολόγηση (αν και όχι με τον πιο κατάλληλο και αποδοτικό τρόπο) της αξίας επενδύσεως (δηλαδή της υπεραξίας που επιτυγχάνεται από την πολύ υψηλότερη τιμή πωλήσεως σε σχέση με την τιμή κτήσεως του ακινήτου) και της αξίας του οικοπέδου. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 22 του ν. 3842/2010, οι συντελεστές του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων ορίστηκαν σε 8% για το μέχρι €20.000 τμήμα της αξίας του ακινήτου και σε 10% για το τμήμα της αξίας πέραν του ποσού αυτού. Επίσης, με το άρθρο 5 του ν. 4110/23.1.2013 **θεσπίζεται ο φόρος 20% στα κέρδη υπεραξίας κεφαλαίου, αλλά μόνο για τα ακίνητα που θα αποκτηθούν μετά την 1.1.2013. Περιέργως, ο φόρος αυτός φαίνεται να επιβαρύνει εκείνους που τολμούν να πραγματοποιήσουν επενδύσεις σε ακίνητα στην Ελλάδα την τρέχουσα κρίσιμη περίοδο, ενώ δεν φαίνεται να επηρεάζει εκείνους που απέκτησαν χωρίς ουσιαστικό κόστος μεγάλες υπεραξίες από ακίνητα στην προηγούμενη 50κονταετία, όπως προκύπτει από το παράδειγμα της Εκάλης που αναφέρει ο Στ. Μάνος. Επίσης, ο φόρος μεταβιβάσεως 8%-10% είναι πολύ υψηλός και σε πολλές περιπτώσεις άδικος και απαγορευτικός για τις συναλλαγές επί ακινήτων που αποκτήθηκαν σε σχετικά υψηλές τιμές στη δεκαετία του 2000, αφού οι τιμές αυτών των ακινήτων μπορεί να είναι σήμερα πολύ χαμηλότερες από την τιμή κτήσεώς τους. Αντιθέτως, ο ίδιος φόρος μεταβιβάσεως είναι πολύ χαμηλός σε περίπτωση μεταβιβάσεως ιδιοκτησιών που αποκτήθηκαν τις δεκαετίες του 1960-1980, οι οποίες περικλείουν ακόμη σημαντικές υπεραξίες που αποκτήθηκαν σε μεγάλο βαθμό με τη συμβολή του κράτους.**

Όσον αφορά τους φόρους επί της αξίας χρήσεως του ακινήτου, στην Ελλάδα πολλές φορές επιβάλλονται πολλαπλοί φόροι, χωρίς συντονισμό ή αναγκαίο συμφωνισμό. Ειδικότερα, οι ακόλουθοι φόροι μπορεί να αναφερθούν συνοπτικά:

α) ΦΠΑ 23% (ν. 3427/27.12.2005) που επιβάλλεται κατά τη μεταβίβαση των νεόδμητων ακινήτων, όπως τροποποιήθηκε το 2010.

β) Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) που επιβάλλεται από τους Δήμους με συντελεστή 0,025%-0,035% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ.

γ) Φόρος επί των ενοικίων που επιβάλλεται στα ακίνητα που ενοικιάζονται και σύμφωνα με τον πρόσφατο φορολογικό νόμο (ν. 4110/23.1.2013) επιβάλλεται με συντελεστή 10% εάν το ποσό των εισοδημάτων από ενοίκια δεν υπερβαίνει τα €12.000 και με συντελεστή 33% για το ποσό των εισοδημάτων από ενοίκια που υπερβαίνει τα €12.000. Επιπλέον αυτού, σύμφωνα με το άρθρο 9 του ίδιου νόμου, στο ακαθάριστο ποσό εισοδήματος από ακίνητα επιβάλλεται συμπληρωματικός φόρος 1,5%, ο οποίος γίνεται 3,0% για ακίνητα άνω των 300 τ.μ. ή για ακίνητα που χρησιμοποιούνται για επαγγελματική στέγη.

δ) Επιπλέον των ανωτέρω, από το 2010 εισήχθησαν οι φόροι μεγάλης ακίνητης περιουσίας (ΦΜΑΠ) ως ακολούθως: (1) Στον ν. 3832/23.4.2010 συμπεριελήφθησαν, εκτός των άλλων, και οι διατάξεις για τον ΦΜΑΠ με αφορολόγητο ποσό αντικειμενικής αξίας ακινήτων €400 χιλ. (ή €800 χιλ. για τον σύζυγο και τη σύζυγο)

και με συντελεστές 0,1% έως και 1,0% επί της αντικειμενικής αξίας για ακίνητα αντικειμενικής αξίας έως €5 εκατ., και με συντελεστή 2,0% για την αντικειμενική αξία ακινήτων που υπερβαίνει τα €5 εκατ. Από τον φόρο αυτό η Κυβέρνηση είχε προγραμματίσει να εισπράξει το 2010 έσοδα άνω των €850 εκατ., τα οποία, ωστόσο, δεν εισέπραξε διότι ο φόρος δεν έγινε δυνατό να εφαρμοσθεί, λόγω αδυναμίας κατάλληλης προσαρμογής του περιουσιολογίου επί του οποίου θα επιβαλλόταν ο ΦΜΑΠ. (2) Στη συνέχεια, στην προσπάθεια για ακόμη πιο αυξημένα έσοδα από τον ΦΜΑΠ το 2011, η Κυβέρνηση μείωσε σημαντικά το αφορολόγητο όριο αντικειμενικής αξίας των ακινήτων στα €200 χιλ. και αύξησε κάποιους συντελεστές στα ακίνητα έως €1 εκατ., ενώ άφησε αμετάβλητο το όριο αντικειμενικής αξίας πάνω από το οποίο εφαρμόζεται ο συντελεστής ΦΜΑΠ 2,0% στα €5 εκατ. Ο ΦΜΑΠ του 2011 και του 2012 είχε τα ίδια προβλήματα που προαναφέρθηκαν για τον ΦΜΑΠ του 2010 αλλά σε μεγαλύτερο βαθμό. Σε κάθε περίπτωση, ο ΦΜΑΠ δεν εισπράχθηκε από την Κυβέρνηση ούτε το 2011 ούτε και το 2012 για τους ίδιους τεχνικούς λόγους που προαναφέρθηκαν.

ε) Δεδομένου ότι τα έσοδα από τους φόρους περιουσίας ήταν μειωμένα στα €429 εκατ. στο 11μηνο. του 2011, η τότε Κυβέρνηση αποφάσισε την επιβολή ενός έκτακτου ειδικού τέλους (φόρου) σε μία πολύ ευρύτερη φορολογική βάση, στο σύνολο των ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών-ακινήτων, μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ (Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτημένων Δομημένων Επιφανειών, ΕΕΤΗΔΕ), στη βάση ακινήτων στην οποία επιβάλλεται και το ΤΑΠ που εισπράττεται από την ΔΕΗ υπέρ των ΟΤΑ.

Το ΕΕΤΗΔΕ ήταν ουσιαστικά ο πρώτος φόρος περιουσίας που επιβλήθηκε στην Ελλάδα με αξιοσημείωτη επιτυχία καθώς εισπράχθηκαν από αυτόν €740 εκατ. τον Δεκέμβριο του 2011 και €2,86 δισ. το 2012 και αναμένεται να εισπραχθούν επιπλέον €3,18 δισ. το 2013, έναντι εισπράξεων κατώτερων των €500 εκατ. τα προηγούμενα έτη. Υπήρξαν φόροι που ήταν εξαιρετικά φιλικό για την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων όπως το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ) που επιβλήθηκε με τον νόμο 3634/29.1.1998, αλλά η επιβολή του με πολύ χαμηλούς συντελεστές (0,1% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων για τα φυσικά πρόσωπα) άφηναν στην ουσία τα ακίνητα αφορολόγητα και η απόδοσή του σε έσοδα για το Δημόσιο ήταν ελάχιστη. Ο ΕΕΤΗΔΕ είναι ένας φόρος παρόμοιος με το ΕΤΑΚ αλλά επιβάλλεται με συντελεστές που κυμαίνονται από 0,3% έως και 0,4% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων και αποδίδει τα αναμενόμενα έσοδα στο κράτος χωρίς να επιβαρύνει δυσανάλογα τους φορολογούμενους και τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων. Η φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων από τον ΕΕΤΗΔΕ είναι αυτή που δικαίως θα πρέπει να επιβάλλεται σε κάθε ακίνητο για τις υπηρεσίες που παρέχονται σε αυτό από το κράτος και για τις υπηρεσίες του ως καταναλωτικό αγαθό. Στα ακίνητα δεν υπάρχει αφορολόγητο όριο όταν φορολογούνται ως καταναλωτικά αγαθά, όπως δεν υπάρχει αφορολόγητο όριο σε κανέναν φόρο καταναλώσεως. Από την άλλη πλευρά, κανένα ακίνητο δεν θα είχε ουσιαστικά αξία, ούτε θα ήταν καν κατοικήσιμο, εάν δεν υπήρχαν οι κρατικές υποδομές και οι βασικές υπηρεσίες (π.χ., ασφάλεια, αστικές συγκοινωνίες, αποχέτευση, ύδρευση, ηλεκτρική ενέργεια, πάρκα αναψυχής, ακόμη και η ασφάλιση έναντι φυσικών καταστροφών, κ.ά.) που προσφέρονται ή επιχορηγούνται από το κράτος και οι οποίες κοστίζουν τόσο για να κατασκευασθούν όσο και για να συντηρηθούν.

Επιπλέον, ο φόρος δεν επιβάλλεται ουσιαστικά στην αντικειμενική αξία του ακινήτου, παρότι η τελευταία χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του. Ο ΕΕΤΗΔΕ επιβάλλεται (ή θα πρέπει να επιβάλλεται) στην αξία χρήσεως του ακινήτου και ως ανταπόδοση για υπηρεσίες που παρέχονται από το κράτος. Η αξία χρήσεως του ακινήτου (δηλαδή το εμφανές ή το τεκμαρτό ενοίκιο) εκτιμάται γύρω στο 4,0% της αντικειμενικής αξίας

του ακινήτου ετησίως. Εάν από αυτήν αφαιρεθεί το κόστος διαχείρισεως και αποσβέσεως του ακινήτου (περίπου 1,2% ετησίως εάν το ακίνητο έχει ζωή 100 ετών) καθώς και η επιβάρυνσή του από το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (0,025%-0,035%) που επιβάλλεται από τους ΟΤΑ, τότε η καθαρή απόδοση του ακινήτου περιορίζεται στο 2,5%. Ένας φόρος 15%-20% σε αυτή την ετήσια απόδοση του ακινήτου αντιστοιχεί με έναν φόρο επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου της τάξεως του 0,38%-0,5%. Βέβαια, στη σημερινή περίοδο της κρίσεως στην ελληνική οικονομία, πολλά ακίνητα δεν έχουν ενοικιαστή και, επομένως, η μέση απόδοση ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων αντικειμενικής αξίας άνω του €1 εκατ. μπορεί να μην υπερβαίνει το 3%.

Σημειώνεται ότι η αποδοτικότητα σε πραγματικές εισπράξεις του ΕΕΤΗΔΕ ήταν σχετικά υψηλή παρότι άνω των 500 χιλ. φορολογουμένων δήλωσαν ότι αδυνατούν να πληρώσουν ή «ότι δεν πληρώνουν» και τελικά δεν πλήρωσαν τον φόρο. Η αντικειμενική αδυναμία πληρωμής του φόρου ήταν σε πολλές περιπτώσεις και σε μεγάλο βαθμό δικαιολογημένη λόγω της σημαντικής μείωσης των εισοδημάτων πολλών φορολογουμένων στη σημερινή περίοδο της μεγάλης υφέσεως της ελληνικής οικονομίας. Ωστόσο, εξαιρετικά αρνητική επίπτωση είχε και η έξαρση του κινήματος «δεν πληρώνω» που ευδοκίμησε και στην περίπτωση του ΕΕΤΗΔΕ. Σε αυτή την περίπτωση, όμως, όσο εύκολο ήταν σε έναν φορολογούμενο με σημαντικά μειωμένο μισθό ή σύνταξη και με ένα διαμέρισμα 70 τ.μ. να μην πληρώσει τον ΕΕΤΗΔΕ, άλλο τόσο δύσκολο ήταν να κάνει το ίδιο ένας φορολογούμενος με ιδιόκτητη ανεξάρτητη κατοικία 200 τ.μ. Επιπλέον, είναι αξιοσημείωτο ότι άλλοι 700 χιλ. φορολογούμενοι ζήτησαν να μειώσουν την φορολογική τους επιβάρυνση από τον φόρο ή/και να τον πληρώσουν με πολλές δόσεις, όπως πράγματι έγινε. Σε κάθε περίπτωση, στην επιβολή του φόρου μπορεί να υπάρξουν σημαντικές ελαφρύνσεις με εισοδηματικά ή κοινωνικά κριτήρια χωρίς, ωστόσο, αυτά να οδηγούν σε ανεξέλεγκτες φοροαπαλλαγές και σε μεροληπτική διαστρέβλωση της φυσιολογικής λειτουργίας του φόρου.

Ωστόσο, η επιτυχημένη εισαγωγή του ΕΕΤΗΔΕ, δεν συνοδεύθηκε με κατάργηση των μη λειτουργικών ΦΜΑΠ του 2010, του 2011 και του 2012. Μάλιστα, τα προβλήματα επιβολής αυτών των φόρων φαίνεται ότι επιλύθηκαν στις αρχές του 2013 και τότε η Κυβέρνηση ανακοίνωσε ότι κατά το τρέχον έτος (κρίσιμο για την ανάκαμψη της οικονομίας) οι ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα θα έπρεπε να πληρώσουν: α) το κύριο μέρος του ΕΕΤΗΔΕ του 2012, β) τον ΦΜΑΠ του 2010 (η πληρωμή του οποίου έχει ήδη αρχίσει), του 2011 και του 2012 και γ) τον ΕΕΤΗΔΕ του 2013 ή τον νέο Ενιαίο Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (ΕΦΑΠ) που προορίζεται να αντικαταστήσει τον ΕΕΤΗΔΕ και τον ΦΜΑΠ από το 2014 και μετά.

Γίνεται, επομένως, εμφανές ότι **στην περίπτωση της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα επικρατεί ένα πραγματικό κομφούζιο με τα διάφορα νέα φορολογικά μέτρα να αποφασίζονται χωρίς εξασφάλιση της δυνατότητας επιβολής τους και χωρίς να εξετάζεται η σχέση τους με προϋπάρχοντα μέτρα που ήδη επιβαρύνουν τα ακίνητα για τον ίδιο σκοπό.** Σημειώνεται δε ότι, οι πολύ χαμηλές εισπράξεις του κράτους από τους φόρους περιουσίας πριν από τον ΕΕΤΗΔΕ δεν συνιστούσαν φυσιολογική φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα αλλά πλήρη και ανεδαφική φορολογική απαλλαγή της συντριπτικής πλειοψηφίας των κατόχων ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, όπως αυτό φαίνεται ευκρινώς από τον Πίνακα 5.

Εάν στον ΕΕΤΗΔΕ τεθεί αφορολόγητο όριο για τα ακίνητα αντικειμενικής αξίας έως €100.000, τότε οι 4,16 εκατ. φορολογούμενοι δεν θα πληρώσουν φόρο στην ακίνητη περιουσία και θα απολαμβάνουν τις κρατικές υπηρεσίες που προσδιορίζουν σε μεγάλο βαθμό τη χρησιμότητα των ακινήτων δωρεάν. Αυτό σημαίνει ότι οι υπόλοιποι

1 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων, αλλά σε κάποιο βαθμό και εκείνοι που δεν έχουν «δικό τους σπίτι», θα αναλάβουν να πληρώσουν το σύνολο του κόστους των υποδομών και των κρατικών υπηρεσιών που δίδουν αξία χρήσεως στα ακίνητα. Έτσι, για να εισπραχθούν τα ίδια χρήματα οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες θα επιβαρυνθούν με συντελεστές 0,57%, ισοδύναμο με άνω των €1.100, ανά ακίνητο. Όσον δε αφορά τον ΦΑΠ του 2011 με αφορολόγητο όριο την ακίνητη περιουσία με αντικειμενική αξία €200.000, αυτός θα είχε ως συνέπεια να απαλλάσσονταν άνω των 5,05 εκατ. φορολογουμένων από τον φόρο ακίνητης περιουσίας και τα αναγκαία έσοδα από την πηγή αυτή θα έπρεπε να τα καλύψουν μόνο οι 550.000 φορολογούμενοι που είχαν ακίνητη περιουσία με αντικειμενική αξία άνω των €200.000. Σε αυτή την περίπτωση για την είσπραξη των ίδιων εσόδων, όπως με τον ΕΕΤΗΔΕ, οι μέσοι συντελεστές φορολόγησης θα πρέπει να υπερβαίνουν το 1,0% και η μέση φορολογική επιβάρυνση ανά ακίνητο των €300.000 θα πρέπει να υπερβαίνει τα €3.000. Γενικά, η επιβολή της φορολογίας ακινήτων με σχετικά μεγάλα αφορολόγητα όρια σε συνδυασμό με την εξαιρετικά διογκωμένη φοροδιαφυγή και φοροαποφυγή των φορολογουμένων με ακίνητη περιουσία μεγάλης αξίας, συνεπάγεται στην πράξη υπερ-φορολόγηση των συνεπών φορολογουμένων, με ταυτόχρονη πλήρη αποτυχία των φορολογικών Αρχών να εισπράξουν τα αναγκαία έσοδα από την ακίνητη περιουσία.

Πίνακας 5. Κατανομή της εντός σχεδίου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων στην Ελλάδα: Φορολογική επιβάρυνση

Κλίμακα περιουσίας (σε Ευρώ)	Φορολογούμενοι		Συνολική Φορολογητέα Αξία			ΕΕΤΗΔΕ			ΕΦΑΠ με αφορολόγητο 100.000		
	Αριθμός	%	Ευρώ (δισ.)	%	Ανά Φορολο- γούμενο	Συντε- λεστής	Ευρώ (εκατ.)	Επιβά- ρυνση ανά Φορολο- γούμενο	Συντε- λεστής	Ευρώ (εκατ.)	Επιβά- ρυνση ανά Ακίνητο
0,1-100.000	4.155.846	74	161,7	31	38.898	0,49%	792,1	190,6	0%	0,0	0,0
100.000,1-200.000	885.932	16	122,9	24	138.685	0,39%	479,2	540,9	0,57%	700,3	790,5
200.000,1-500.000,0	447.427	8	132,4	26	295.828	0,35%	463,3	1.035,4	0,57%	754,5	1.686,2
500.000,1<	113.065	2	102,5	20	906.362	0,30%	307,4	2.719,1	0,57%	584,1	5.166,3
Σύνολο	6.602.270	100	519,4	101			2.042			2.039	

Πηγή: Γιώργος Ιωαννίδης (www.capital.gr, 3.4.2013), από Υπουργείο Οικονομικών.

Για να ξεκαθαρισθεί το ανωτέρω κομφούζιο και για να γίνει εμφανές το μέγεθος της ζημίας που προκαλείται στην αγορά ακινήτων από την μη αποτελεσματική και μη εποικοδομητική φορολογική τους επιβάρυνση, στο επόμενο κεφάλαιο αναλύονται με αριθμητικά παραδείγματα το ύψος της επιβαρύνσεως για κάθε φόρο χωριστά, αλλά και για το σύνολο των φόρων, που επιβαρύνουν κάθε ακίνητο.

Κατ' αρχήν, η φορολογική επιβάρυνση του ακινήτου για την αξία χρήσεώς του θα έπρεπε να εξαντλείται με την επιβολή του ΦΠΑ κατά την αγορά του. Από την άλλη πλευρά, η φορολογική επιβάρυνση των ενοικίων κατά τη διάρκεια της χρήσιμης ζωής του ακινήτου θα πρέπει να επιβάλλεται μόνο εάν δεν έχει επιβληθεί ΦΠΑ κατά την αγορά του ακινήτου και σε κάθε περίπτωση πρέπει να είναι ισοδύναμη με την φορολογική επιβάρυνση του ακινήτου από τον ΦΠΑ. Επίσης, ο φόρος κατοχής στα ακίνητα που επιβάλλεται επιπλέον του φόρου κατοχής του οικοπέδου θα πρέπει να επιβάλλεται όταν δεν υπάρχουν φόροι στα ενοίκια και να είναι ισοδύναμος με τον φόρο επί των ενοικίων. Αντί των ανωτέρω, σε πολλές περιπτώσεις στην Ελλάδα επιβάλλονται όλοι οι ανωτέρω φόροι μαζί.

Στον Πίνακα 6 εκτιμάται η φορολογική επιβάρυνση από την φορολόγηση των ενοικίων και από το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) από τους Δήμους και από τον ΕΦΑΠ.

Σημειώνεται ότι, οι εκτιμήσεις στον Πίνακα 6 αφορούν μέσες αποδόσεις ανεξαρτήτως του είδους ή της θέσεως του ακινήτου, είναι ενδεικτικές και παρατίθενται για καθαρά αναλυτικούς σκοπούς.

Ειδικότερα, οι φόροι στα ενοίκια σε συνδυασμό με τον ΤΑΠ, συνεπάγονται φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων που κυμαίνεται από 0,5% επί της αντικειμενικής αξίας για τα ακίνητα με αντικειμενική αξία έως €400 χιλ. και ανέρχεται στο 0,75% της αντικειμενικής αξίας για ακίνητα με αντικειμενική αξία από €400 χιλ. έως €1 εκατ. και άνω του 1,0% της αντικειμενικής αξίας για ακίνητα άνω των €2 εκατ. Όπως προαναφέρθηκε, κανονικά ο φόρος στα ενοίκια θα μπορούσε να επεκταθεί και στα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για ιδιοκατοίκηση με επιβολή των ανωτέρω συντελεστών στο τεκμαρτό ενοίκιο των ιδιοκατοικημένων ακινήτων και με αυτό τον φόρο επί των ενοικίων συν τον ΤΑΠ (υπέρ των ΟΤΑ) θα έπρεπε να εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση των ιδιοκτητών ακινήτων.

Με την φορολόγηση των εμφανών και των τεκμαρτών ενοικίων συν τον ΤΑΠ, η φορολογική επιβάρυνση, ιδιαίτερα στους φορολογούμενους με ακίνητα μεγάλης αντικειμενικής αξίας θα ήταν πολύ σημαντική, αλλά όχι απαγορευτική. Όπως φαίνεται από τον Πίνακα 6, η τελική απόδοση από την κατοχή και εμπορική εκμετάλλευση των ακινήτων θα ήταν σχετικά χαμηλή, αλλά ακόμη θετική.

Πίνακας 6. Φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα: Φόρος στα ενοίκια και Ενιαίος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας

Φορολογία ενοικίων (έως €12.000: 11,6%, €12.000 - €22.000: 33%, Υπερβάλλον: 36%), ΤΑΠ: 0,025%-0,035%										
Αντικ. Αξία Ακινήτου (σε €)	% Απόδοση	Μηνιαίο Ενοίκιο (σε €)	Ετήσιος Φόρος Ενοικίου (σε €)	% Φόρος Ενοικίου	% Κόστος Επισκ.- Αποσβ.- ΤΑΠ	% Καθαρή απόδοση	ΕΦΑΠ (σε €)	Συντελεστής ΕΦΑΠ	% Συνολική Φορο-Επιβάρυνση	% Συνολική Καθαρή Απόδοση
	1			2	3	4 = 1 - 2 - 3		5	6 = 2 + 5	
100.000	4,8%	400	552	0,55%	1,7%	2,55%	500	0,50%	1,05%	2,05%
200.000	4,4%	733	1.012	0,51%	1,7%	2,19%	1000	0,50%	1,01%	1,69%
300.000	4,2%	1.050	1.578	0,53%	1,7%	1,97%	1.400	0,50%	1,03%	1,47%
400.000	3,5%	1.167	2.040	0,51%	1,7%	1,29%	1.700	0,50%	1,01%	0,79%
500.000	3,4%	1.417	3.030	0,61%	1,7%	1,09%	2.200	0,50%	1,11%	0,59%
700.000	3,1%	1.808	4.872	0,70%	1,7%	0,70%	3.200	0,50%	1,20%	0,20%
1.000.000	3,0%	2.500	7.860	0,79%	1,7%	0,51%	3.700	0,50%	1,29%	0,01%
2.000.000	2,8%	4.667	17.220	0,86%	1,7%	0,24%	10.450	0,50%	1,36%	-0,26%
4.000.000	2,8%	9.333	37.380	0,93%	1,7%	0,17%	21.450	0,50%	1,43%	-0,33%
5.000.000	2,8%	11.667	47.460	0,95%	1,7%	0,15%	26.950	0,50%	1,45%	-0,35%
7.000.000	2,8%	16.333	67.620	0,97%	1,7%	0,13%	40.200	0,50%	1,47%	-0,37%
8.000.000	2,8%	18.667	77.700	0,97%	1,7%	0,13%	45.700	0,50%	1,47%	-0,37%
10.000.000	2,8%	23.333	97.860	0,98%	1,7%	0,12%	56.700	0,50%	1,48%	-0,38%

Πηγή: Εκτιμήσεις Alpha Bank.

Διαζευκτικά, θα μπορούσε να καταργηθεί ο φόρος στα ενοίκια (η εφαρμογή του οποίου είναι έτσι κι αλλιώς προβληματική) και να επιβληθεί αντί αυτού ένας ενιαίος φόρος κατοχής ακινήτων (ΕΦΑΠ) δίκην ΕΕΤΗΔΕ, με συντελεστές κατά μέσο όρο 0,5%. Και στην περίπτωση αυτή, κατά την οποία ο ΕΦΑΠ θα εφαρμοζόταν χωρίς άλλη επιβάρυνση των ακινήτων από τον φόρο στα ενοίκια, η φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων θα ήταν και πάλι σχετικά υψηλή αλλά όχι απαγορευτική. Με αποδοτική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας, αυτή η επιβάρυνση θα μπορούσε να έχει ικανοποιητική θετική απόδοση της επενδύσεως σε ακίνητα για τους ιδιοκτήτες ακινήτων, ταυτόχρονα με την εξασφάλιση για το κράτος φορολογικών εσόδων άνω των €2,5 δισ. μόνο από τον ΕΦΑΠ στα φυσικά πρόσωπα.

Ωστόσο, στην Ελλάδα ο ΕΦΑΠ επιδιώκεται να εφαρμοσθεί ταυτόχρονα με τον φόρο στα ενοίκια, χωρίς ωστόσο φορολογία των τεκμαρτών ενοικίων από ιδιοκατοίκηση. Στην περίπτωση αυτή η φορολογική επιβάρυνση των ενοικιαζόμενων ακινήτων διογκώνεται σε μη βιώσιμα επίπεδα. Η κατοχή μη ιδιοκατοικούμενων ακινήτων γίνεται σαφώς ζημιογόνα για τους ιδιοκτήτες τους (Πίνακας 6), ακόμη και στην περίπτωση που οι συντελεστές του ΕΦΑΠ θα είναι σχετικά λογικοί (0,5% περίπου επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων). Η αρνητική απόδοση θα διογκωνόταν έτι περαιτέρω εάν επρόκειτο να βαίνει αυξανόμενος ο συντελεστής του ΕΦΑΠ. Για παράδειγμα, εάν ο συντελεστής του ΕΦΑΠ για ακίνητη περιουσία με αντικειμενική αξία €2 εκατ. γίνει 1,0% τότε η ετήσια αρνητική απόδοση αυτής της περιουσίας υπερβαίνει το -0,76%. Από την άλλη πλευρά, για τα ακίνητα που ιδιοκατοικούνται, η επιβάρυνση από τον ΕΦΑΠ (με συντελεστή περίπου 0,5%) θα είναι θετική και εύλογη, αλλά μόνο εάν δεν έχουν ήδη επιβαρυνθεί με ΦΠΑ (Πίνακας 6).

Επίλογος

Η άμεση εκλογίκευση της φορολογίας των ακινήτων στην Ελλάδα από το 2013 είναι απολύτως αναγκαία για την ανάκαμψη των συναλλαγών και στη συνέχεια των επενδύσεων στην αγορά ακινήτων, η οποία με τη σειρά της αποτελεί βασική προϋπόθεση για την έγκαιρη ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας.

Η εκλογίκευση αυτή μπορεί να γίνει με έναν από τους ακόλουθους δύο τρόπους:

Πρώτον, με την επέκταση της φορολογήσεως των ενοικίων και στα τεκμαρτά ενοίκια από την ιδιοκατοίκηση και με την εφαρμογή του φόρου υπεραξίας ακινήτων για όλα τα ακίνητα στα οποία διαπιστώνεται ουσιαστική υπεραξία χωρίς χρονικό περιορισμό για τον χρόνο που αποκτήθηκαν. Φορολογία για την αξία χρήσεώς τους δεν θα πρέπει να επιβάλλεται στα ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως κεφαλαιουχικά αγαθά από τις επιχειρήσεις. Ο φόρος υπεραξίας μπορεί να επιβάλλεται κατά τη μεταβίβαση των ακινήτων λόγω πωλήσεώς τους ή κληρονομιάς, με την εφαρμογή σχετικά χαμηλών συντελεστών (π.χ. 5%-10%) την περίοδο 2013-2017 και με προσδιορισμένους από τώρα υψηλότερους συντελεστές (π.χ. 20%-25%) μετά το 2017. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να καταργηθεί οποιοσδήποτε άλλος φόρος για την κατοχή ακινήτων, καθώς και ο ΦΠΑ στα νεόδμητα ακίνητα και οι σημερινοί φόροι μεταβιβάσεως ακινήτων. Η κατάργηση του ΦΠΑ στα νεόδμητα ακίνητα και των φόρων μεταβιβάσεως (εκτός του φόρου υπεραξίας) είναι ούτως ή άλλως αναγκαία την τρέχουσα περίοδο για να επιτευχθεί η αναγκαία ανάκαμψη των συναλλαγών στην αγορά ακινήτων.

Δεύτερον (διαζευκτικά), η εκλογίκευση θα μπορούσε να συμπεριλαμβάνει την κατάργηση της φορολογίας των ενοικίων και, ασφαλώς, του ΦΠΑ στα νεόδμητα ακίνητα, και την αντικατάστασή τους με τον ΕΦΑΠ με τους συντελεστές που προαναφέρθηκαν (Πίνακας 6) και τον φόρο υπεραξίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων όπως προσδιορίστηκε προηγουμένως.

Εκείνο που δεν θα πρέπει να γίνει (διότι θα είχε ολέθριες επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων και στην οικονομία) **είναι να επιβληθεί ο συζητούμενος νέος ΕΦΑΠ ταυτόχρονα με τη διατήρηση του σημερινού καθεστώτος φορολογίας των ενοικίων και του ΦΠΑ στα νεόδμητα και των φόρων μεταβιβάσεως**. Αυτό θα συνεπαγόταν την φορολόγηση των ακινήτων δύο ή τρεις φορές για τον ίδιο σκοπό: Για την κατανάλωση των υπηρεσιών στεγάσεως που παρέχουν. Στην περίπτωση αυτή, ακόμη και εάν υποθέσουμε «λογικούς» συντελεστές φορολογίας στον ΕΦΑΠ (περίπου 0,5%), όπως φαίνεται στον Πίνακα 6, η συνολική επιβάρυνση των περιουσιών

ακινήτων μεγάλης αξίας (άνω του €1 εκατ.) θα ήταν υπερβολική και η απόδοση από την κατοχή και την εκμετάλλευσή τους θα ήταν σημαντικά αρνητική (τελευταία στήλη του Πίνακα 6), αποτρέποντας την ανάκαμψη της αγοράς.

Περιττό δε να λεχθεί για το τι θα συμβεί εάν οι συντελεστές του ΕΦΑΠ προσδιορισθούν τελικά σε σημαντικά υψηλότερα επίπεδα από αυτά που αναφέρονται στον Πίνακα 6. Για παράδειγμα, ένας συντελεστής 1,5% στον ΕΦΑΠ για αντικειμενική αξία άνω των €5 εκατ., διαμορφώνει τον συνολικό συντελεστή φορολογίας των ακινήτων σε επίπεδα άνω του 2,5% που θα πρέπει να θεωρούνται καταστροφικά για τους κατόχους ακινήτων, αλλά πολύ περισσότερο για την αγορά ακινήτων και την οικονομία γενικότερα. Στην περίπτωση αυτή, η ζήτηση ακινήτων θα συνεχίσει να διαμορφώνεται κοντά στο μηδέν και οι υπέρογκοι φόροι που θα επιβληθούν δεν θα είναι δυνατό να εισπραχθούν διότι δεν θα υπάρχει αγορά ακινήτων στην οποία θα μπορούσε να πωληθεί ένα ακίνητο για να πληρωθούν οι φόροι στα υπόλοιπα.

Είναι, επομένως, εμφανές ότι, ενώ η φορολόγηση των ακινήτων είναι απολύτως δικαιολογημένη για τους λόγους που προαναφέρθηκαν, η επιβολή υπέρμετρα υψηλής φορολογικής επιβαρύνσεως στα ακίνητα θα έχει το αντίθετο από το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα όσον αφορά την είσπραξη εσόδων από τον φόρο ακίνητης περιουσίας, επηρεάζοντας επίσης αρνητικά τις φορολογικές εισπράξεις και από άλλους φόρους. Το πιο οδυνηρό, ωστόσο, θα είναι το γεγονός ότι η ανωτέρω φορολογική πολιτική στον κλάδο των ακινήτων θα έχει και απαγορευτικό αποτέλεσμα όσον αφορά τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων και θα αποτελεί αξεπέραστο εμπόδιο για την ανάκαμψη της οικονομίας γενικότερα.

Οι φόροι που επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία πρέπει να αποτελούν πράγματι λογική επιβάρυνση αυτής της περιουσίας για τις υπηρεσίες και για την άνοδο της αξίας της που προκύπτει από την προσφορά των υπηρεσιών και υποδομών από το κράτος και όχι να χρησιμοποιούνται για άλλους λόγους, όπως, π.χ. για επίτευξη στόχων αναδιανομής του πλούτου ή για τη βίαιη, σταδιακή απαλλοτρίωση μέρους ή του συνόλου αυτής της περιουσίας των ιδιωτών από το κράτος.