

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
(Σ.Δ.Ο.)
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ
Τ.Ε.Ι. ΜΕΣΣΟΛΟΓΓΙΟΥ

ΘΕΜΑ ΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ
"ΑΞΙΑ ΚΑΙ ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"



...1997...

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ :
ΚΟΥΝΕΛΛΗΣ ΠΕΡΙΚΛΗΣ
ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ :
ΓΡΙΒΑ ΜΑΡΙΑ

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

-2-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1ο

Η ΑΞΙΑ ΚΑΙ Η ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

-3-

1.1. Η αξία των ακινήτων

-4-

1.1.1. Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων

-5-

1.2. Η υπεραξία των ακινήτων

-8-

1.2.1. Λόγοι που επιδρούν στη δημιουργία υπεραξίας

-9-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2ο

Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

-10-

2.1. Λόγοι που επιβάλλουν την υπαρξη φορολογικής νομοθεσίας στα ακίνητα

-20-

2.2. Ο ρόλος του ακινήτου στην Ελλάδα

-22-

2.3. Η φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα

-24-

2.3.1. Φορολογίες επί του εισοδηματος

-25-

2.3.2. Φορολογίες επί του κεφαλαίου

-25-

2.3.3. Απαλλαγές και ελαφρυνσεις από τη φορολογία ακινήτων

-43-

2.4. Το "συστημα αντικειμενικου προσδιορισμού της αξίας" του Υπουργείου Οικονομικών

-44-

2.4.1. Αιτια της αδυναμίας του συστηματος

-50-

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΠΕΡΙΚΛΗΣ Α. ΚΟΥΝΕΛΗΣ
Α.Φ.Μ. 26624994
Π. ΤΡΙΚΥΠΡΗ 39 ΜΕΣΟΛΟΓΓΙ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3ο

ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

-53-

3.1. Λόγοι που επιβάλλουν τη φορολόγηση της υπεραξίας ακινήτων

-53-

3.2. Εξέλιξη της φορολογικής νομοθεσίας που αφορά την υπεραξίας των ακινήτων στην Ελλάδα

-53-

3.3. Φορολογία υπεραξίας ακινήτων των επιχειρήσεων

-53-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4ο

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΕ ΔΙΕΘΝΕΣ ΕΠΙΠΕΔΟ

-77-

4.1. Φορολογία υπεραξίας ακινήτων σε διαφορετικές χώρες

-78-

ΕΛΒΕΤΙΑ

-78-

ΙΡΛΑΝΔΙΑ

-80-

ΙΤΑΛΙΑ

-80-

ΚΑΤΩ ΧΩΡΕΣ

-81-

ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ

-81-

ΝΕΑ ΖΗΛΑΝΔΙΑ

-82-

ΝΟΡΒΗΓΙΑ

-82-

ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ

-82-

ΤΟΥΡΚΙΑ

-83-

ΦΙΛΑΝΔΙΑ

-83-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5ο

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ

-84-

5.1. Εφαρμογή της υπεραξίας ακινήτου

-85-

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

-34-

-128-

= 1

Π Ρ Ο Λ Ο Γ Ο Σ

Το θέμα της διπλωματικής μου εργασίας αναφέρεται στην 'υπεραξία των ακινήτων'. Η αφορμή για την ενασχόληση με το θέμα αυτό δόθηκε με τη ψήφιση του Νόμου 1882/1990 που εισάγει τη φορολόγηση της υπεραξίας των ακινήτων.

Η φορολογία της υπεραξίας δεν είναι εντελώς άγνωστη στη χώρα μας, αφού και στο παρελθόν είχε εφαρμοστεί η φορολογία αυτή με διάφορους νόμους οι οποίοι όμως καταργήθηκαν (η πρώτη φορά που φορολογήθηκε η υπεραξία ήταν το 1919). Εντούτοις η φορολογία αυτή συμβάλλει στην επιβάρυνση των ακινήτων με έναν ακόμη φόρο.

Με την εργασία αυτή επιχειρείται να δοθούν απαντήσεις σε διάφορα όπως:

Τι είναι η υπεραξία των ακινήτων.

Ποιοί είναι οι λόγοι που επιδρούν στη δημιουργία της υπεραξίας.

Για ποιους λόγους πρέπει να φορολογείται η υπεραξία δηλαδή κατά πόσο είναι αναγκαία η φορολόγησή της, και κατά πόσο θα εκπληρωθούν αυτοί οι λόγοι.

Πριν όμως αναφερθώ στη φορολόγηση της υπεραξίας, θεώρησα σωστό να συμπεριλάβω στην εργασία μου τη φορολόγηση των

ακινήτων στην Ελλάδα για να υπάρχει μία γενική εικόνα της όλης φορολογικής νομοθεσίας των ακινήτων.

Αναφέρθηκα επίσης στη φορολογία της υπεραξίας στις χώρες του Ο.Ο.Σ.Α. και μάλιστα σε ορισμένες χώρες περιληπτικά, στην όλη φορολογία κεφαλαίου στην οποία υπάγονται τα ακίνητα, ώστε να διαφανούς οι ομοιότητες και οι διαφορές της φορολογικής νομοθεσίας μεταξύ των διαφόρων χωρών, αλλά και σε σχέση με την Ελλάδα.

Με τη συγγραφή αυτής της διπλωματικής εργασίας, πιστεύω ότι συμβάλλω στη καλύτερη κατατόπιση του αναγνώστη για τη γνώση του φορολογικού μας συστήματος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ - 1

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο 1ο

Η Α Ε Ι Α Κ Α Ι Η Υ Π Ε Ρ Α Ε Ι Α Τ Ω Ν

Α Κ Ι Ν Η Τ Ω Ν

1.1. Η ΑΕΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Πριν γίνει αναφορά στην έννοια της υπεραξίας ενός ακινήτου, θεωρήθηκε σκόπιμο να δοθούν οι έννοιες του ακινήτου καθώς και της αξίας αυτού.

Σύμφωνα με το άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα (Α.Κ.), ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά αυτού μέρη. Ως συστατικά μέρη του ακινήτου (σύμφωνα με το άρθρο 954 Α.Κ.) είναι:

α) τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα.

β) τα προϊόντα του ακινήτου εφ' όσον συνέχονται με το έδαφος

γ) το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή

δ) οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν.

Τέλος, στο άρθρο 949 του Α.Κ. αναφέρεται ότι στα ακίνητα περιλαμβάνονται επίσης η επικαρπία ακινήτου και οι πραγματικές δουλείες πάνω στα ακίνητα.

Όσον αφορά την έννοια της αξίας ενός ακινήτου, αυτή δεν είναι μονοδιάστατη. Έχουν χρησιμοποιηθεί πάνω από 70 έννοιες αξιών, μερικές από τις οποίες δίνονται στον ακόλουθο πίνακα.

Π Ι Ν Α Κ Α Σ

ΕΝΝΟΙΕΣ ΑΞΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

τρέχουσα αξία	φορολογητέα αξία	αξία χρήσης
αγοραία αξία	εξοφλητική αξία	αξία παραγωγής
βέλτιστη αξία	μελλοντική αξία	αξία συναλλαγής
αληθής αξία	υπαρχουσα αξία	αξία προσόδου
πλήρης αξία	παρούσα αξία	αξία θέσης

Στην πράξη χρησιμοποιούμε την αγοραία αξία που είναι η πιο αντιπροσωπευτική τιμή ενός ακινήτου.

Σε σύντομο ορισμό η αγοραία αξία μπορεί να ορισθεί σαν η τιμή που μπορεί να πουληθεί ένα ακίνητο, αν διατεθεί προς πώληση. Με πλήρη τρόπο μπορεί να ορισθεί ότι η αγοραία αξία είναι η υψηλότερη πιθανή τιμή σε ρεστό ή ισοδύναμο ρεστού που προσφέρεται σε ένα ακίνητο με τις ισχύουσες συνθήκες μιας ανταγωνιστικής αγοράς, σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή μέσα σε λογικό χρονικό διάστημα, από το άτομο που επιθυμεί να αγοράσει και έχει τη δυνατότητα γι' αυτό, με τη προϋπόθεση ότι οι συμβαλλόμενοι είναι καλά πληροφορημένοι, δρουν ορθολογικά, με σύνεση προς το συμφέρον τους, χωρίς περιορισμό και με γνώση των δυνατοτήτων χρήσης του ακινήτου καθώς και των συνθηκών λειτουργίας της αγοράς.

1.1.1. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Λέγοντας αξία, θα εννοούμε την αγοραία αξία των ακινήτων. Η αγοραία αξία επηρεάζεται από πάρα πολλούς παράγοντες προκειμένου να διαμορφωθεί η τιμή της, λόγω του ότι το κάθε ακίνητο είναι μοναδικό και επιδρούν διαφορετικοί παράγοντες στη διαμόρφωση της αξίας του. Στη συνέχεια, αναφέρουμε τους κυριότερους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων, ξεκινώντας από τους α) γενικούς (που αναφέρονται σε επίπεδο χώρας) για να καταλήξουμε στους β) ειδικούς (που αναφέρονται σε επίπεδο πόλης ή ακόμη και σε τμήμα πόλης) ή ακόμη σε γ) ειδικότερους (που αναφέρονται στο ακίνητο).

1) Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων σε
επίπεδο χώρας (Γενικοί)

Η γενική οικονομική κατάσταση της χώρας, η οικονομική πολιτική που ακολουθείται, η πολιτική ανάπτυξης, η πολιτική γης, οι προτιμήσεις των αγοραστών, τα πρότυπα αναγκών, η κατανομή και κινητικότητα του πληθυσμού, η κοινωνική σκέψη, η κοινωνική δυναμική, ο χωροταξικός σχεδιασμός, πολιτιστικοί παράγοντες, η επιθυμία για κάλυψη αναγκών, η αγοραστική δύναμη κ.α.

2) Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων σε
επίπεδο πόλης (Ειδικοί)

Η ύπαρξη δικτύου υποδομής, η ύπαρξη υπηρεσιών, οι μηχανικοί βελτίωσης, πολεοδομίας σχεδιασμός καθώς και δυνατότητες που αναπτύσσονται, η ισχύουσα τεχνική νομοθεσία, η ποιότητα ζωής κ.α.

3) Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων σε
επίπεδο τμήματος - πόλης (Ειδικοί)

Χαρακτηριστικά θέσης (μορφολογία, υψόμετρο, κλίση, θέση ως προς τη πόλη, ευπροσιτότητα, ιστορικός παράγοντας), πολεοδομικά στοιχεία, βαθμός επενδύσεων, δίκτυα υποδομής και υπηρεσίες, ροή μετακίνησης κ.α.

4) Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων σε επίπεδο ακινήτου (Ειδικότεροι)

- -

Ευπροσιτότητα του ακινήτου, θέση του οικοπέδου στο Ο.Τ., η θέση του κτιρίου στο οικόπεδο, η θέση του ακινήτου στο κτίριο, ο προσανατολισμός του ακινήτου, η κατάσταση του περιβάλλοντος, η θέα, ο θόρυβος, η μορφολογία του εδάφους, η κλίση, η επιφάνεια του ακινήτου, το σχήμα του ακινήτου, ο λόγος πρόσωπο / βάθος, η εμπορικότητα του δρόμου, ειδικά προσόντα ακινήτου, μορφή δόμησης, κόστος κατασκευής, δεσμεύσεις του ακινήτου, η επίδραση του χρόνου στο ακίνητο, ύπαρξη ζημιών από πυρκαγιές ή σεισμούς, η νομική κατάσταση του ακινήτου ο βαθμός οικοδομικής πληρότητας του ακινήτου, η ενοικιοστασιακή δέσμευση του ακινήτου, η χρησιμότητα του ακινήτου (δηλαδή η ικανότητα του να ικανοποιεί στο παρόν και στο μέλλον τις ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών), η σπανιότητα που καθορίζεται από τη σχέση ζήτησης, προσφοράς κ.α.

1.2. Η ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με την έννοια της υπεραξίας εννοούμε τη διαχρονική αύξηση της αξίας σε σταθερές τιμές. Κατά συνέπεια, η υπεραξία λειτουργεί σα μοχλός επιτάχυνσης των επενδύσεων

αφού υπάρχει το κίνητρο για μελλοντικά κέρδη. Είναι λοιπόν η αιτία που δημιουργεί κέρδος, του οποίου η νόμιμη πραγματοποίηση είναι θεμιτή και επιθυμητή. Η δημιουργούμενη κάθε φορά υπεραξία αποτελεί προωθητική δύναμη και η προσπάθεια δημιουργίας της αποτελεί βασικό κίνητρο στη διαδικασία ανάπτυξης.

Σε μια συγκεκριμένη οικονομία με ορισμένο πληθυσμό, με δεδομένες προτιμήσεις, πόρους, επιχειρηματική στάθμη και τεχνολογία η γη πρέπει να οφείλει να μεγιστοποιήσει τη χρησιμότητα της στο παρόν και στο μέλλον και μέσα στις δοσμένες συνθήκες. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί από τα οικονομικά δρώντα άτομα, που προσδοκούν μερίδιο από τη κατανομή της υπεραξίας και γι' αυτό επιδιώκουν τη πραγματοποίηση της.

1.2.1. ΛΟΓΟΙ ΠΟΥ ΕΠΙΔΡΟΥΝ ΣΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ

Οι λόγοι που επιδρούν στη δημιουργία υπεραξίας, εξαρτώνται από τη γενική οικονομική, πολιτική και οικονομική κατάσταση μιας χώρας και συντελούν στη διαμόρφωση αυξημένων τιμών των ακινήτων που είναι οι παρακάτω:

1) Η αυξανόμενη διαχρονικά στενότητα γης δημιουργεί την υπεραξία της.

Η γη είναι πεδίο άσκησης ανθρωπίνων δραστηριοτήτων και λόγω του πεπερασμένου χαρακτήρα της και της εντατικής της χρήσης δημιουργεί ανελαστικότητα στη διάθεσή της. Η γη είναι άφθαρτη και άρα διαρκές αγαθό με άπειρο χρόνο ζωής. Δεν καταστρέφεται αλλά ούτε και αναπαράγεται και η συνολική της προσφορά είναι του αυτού μεγέθους. Η γη μπορεί να είναι πεπερασμένη, αλλά δεν είναι πεπερασμένης συνολικής αξίας, κυρίως λόγω των βελτιώσεων που μπορούν να πραγματοποιηθούν με ανθρώπινες παρεμβάσεις και φυσικά λόγω της στενότητάς της.

Συνεπώς, το βασικό κοινωνικό αγαθό γη, παρουσιάζει οικονομική οντότητα που επηρεάζει την όλη οικονομική δομή μιας χώρας.

Η στενότητα της γης σε συνδυασμό με τις διαρκώς αυξανόμενες στεγαστικές ανάγκες (οίκηση ή επαγγελματική χρήση) οδηγούν στην αύξηση των τιμών των ακινήτων η οποία είναι **μεγαλύτερη** από την αύξηση του τιμαρίθμου. Πράγματι έχουμε μια αύξηση των στεγαστικών αναγκών όσον αφορά:

α) τη κατοικία, δεδομένου ότι επιδιώκεται να αποκτηθεί και εξοχική κατοικία.

β) την επαγγελματική στέγη, δεδομένου ότι ο κάθε επαγγελματίας χρησιμοποιεί κάποιο ακίνητο.

γ) την αυξανόμενη ανάγκη του Δημόσιου Τομέα όσον αφορά τη χρήση γης (υπηρεσίες Δημοσίου, νοσοκομεία, σχολεία,

πολιτιστικά κέντρα, αθλητικές εγκαταστάσεις, ανάγκες του Δήμου ή της Κοινότητας κ.λ.π.), η ανάγκη για κοινόχρηστους χώρους (δρόμοι, πλατείες) και επομένως η χρησιμοποίηση της γης.

Η ανθρώπινη ύπαρξη είναι στενά συνδεδεμένη με τη γη και αγωνίζεται για την εξασφάλισή της. Ετσι η γη αποτελεί τη κυριότερη 'οικονομική σταθερά' γιατί παρέχει στον άνθρωπο τη δυνατότητα εγκατάστασης, πρώτες ύλες και παραγωγή, με αποτέλεσμα η αξία της διαρκώς να αυξάνεται.

2) Η αστικοποίηση ενός μεγάλου τμήματος του πληθυσμού που σημειώθηκε μεταπολεμικά στον ελληνικό χώρο, συνέβαλλε στη ραγδαία άνοδο της αξίας των ακινήτων στα αστικά κέντρα. Ετσι η αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος που υπήρχε στην αρχή, κατέληξε στο κυνήγι της ωφέλειας που αποκομίζεται από την ενσωμάτωση της υπεραξίας της αστικοποιούμενης γης.

Η αστικοποίηση συντέλεσε στη δημιουργία πρόσθετης στενότητας γης και κατά συνέπεια στη δημιουργία υπεραξίας. Εξάλλου, η αγορά του αστικού χώρου ισοδυναμεί και με αγορά χρόνου, πληροφόρησης, αμεσότητας υπηρεσιών που σε συνδιασμό με την υψηλή ζήτηση οδηγεί στη δημιουργεί υπεραξίας.

Σήμερα, λόγω των προβλημάτων που υπάρχουν στα αστικά κέντρα, παρατηρείται το φαινόμενο της 'προαστικοποίησης'

δηλ. της αλλαγής της κύριας κατοικίας από τα αστικά κέντρα στα προάστια, το οποίο σε συνδυασμό με τη διαρκώς αυξανόμενη ζήτηση οδηγεί στη συνεχή αύξηση της αξίας των ακινήτων στα προάστια.

3) Τα διάφορα προγράμματα ανάπτυξης που έχουν σα φορέα τους το Κράτος (εργα υποδομής, νέες εντάξεις περιοχών στα σχέδια πόλεων) οδηγούν στην αύξηση της αξίας των ακινήτων, δηλαδή στη δημιουργία υπεραξίας. Η υπεραξία που δημιουργείται κατ' αυτό το τρόπο από τη δραστηριότητα του Κράτους, έχει σα στόχο της τη συμβολή της στη διαδικασία της ανάπτυξης.

Συνήθως, επιδιώκεται να δημιουργείται υπεραξία υπέρ των ασθενέστερων μερίδων του κοινωνικού συνόλου, έτσι ώστε, να αμβύλονται οι κοινωνικές διαφορές.

4) Οι ειδικές εξυπηρετήσεις που μπορεί να παρέχει ένα ακίνητο για ορισμένους αγοραστές, με αποτέλεσμα να δύναται να πληρώσουν αξία πολύ μεγαλύτερη από ότι αποδίδει η αγορά (π.χ. προσφορά υπερβολικής τιμής για αγορά ομόρου οικοπέδου, προσφορά υπερβολικής τιμής για αγορά γραφείου από χρηματιστή που να βρίσκεται σε κτίριο πλησίον του χρηματιστηρίου κ.λ.π.).

5) Η άνοδος του κατά κεφαλήν εισοδήματος που προκαλεί ανατίμηση των ακινήτων με ρυθμό γρηγορότερο του πληθωρι-

σμού. Το εισόδημα είναι η κύρια έκφραση του βιοτικού επιπέδου. Η αύξηση του δημιουργεί τη δυνατότητα για κάλυψη αυξημένων αναγκών και επιτρέπει τη διοχέτευση των αποταμιεύσεων σε διάφορα περιουσιακά στοιχεία με πρωτοκατα προτίμηση το ακίνητο και κυρίως τη γη (όσο είναι αυτό δυνατό) εφ' όσον είναι γνωστό ότι η γη δεν δύναται να συγκριθεί οικονομικά και κοινωνικά με άλλα αγαθά. Επομένως έρχουμε αυξημένη ζήτηση όσον αφορά την ακίνητη περιουσία και άρα ανατίμηση των ακινήτων.

6) Πολιτικοί παράγοντες είναι δυνατόν να δημιουργήσουν υπερτίμηση στα ακίνητα, ανάλογα με την εισαγωγή διαφόρων μέτρων που αφορούν τη πολιτική γης και τη πολιτική ανάπτυξης.

Η μεταβλητότητα των μέτρων που αφορούν τη πολιτική γης δημιουργεί κάθε φορά μεταβολές στις αξίες των ακινήτων. Είναι λοιπόν πιθανόν, τα μέτρα να οδηγήσουν σε αύξηση των αξιών. Επίσης, η πολιτική ανάπτυξης και κυρίως η περιφερειακή πολιτική προκαλεί αύξηση ή ελάττωση των τιμών. Είναι λοιπόν πιθανόν η μορφή της πολιτικής ανάπτυξης να δώσει μεγαλύτερες τιμές. Έτσι λοιπόν, η άσκηση πολιτικής της εκάστοτε κυβέρνησης είναι δυνατόν να δημιουργήσει υπερτίμηση στα ακίνητα.

7) Το επενδυτικό αδιέξοδο των μικροαποταμιευτών οδηγεί συχνά στην αγορά κάποιου ακινήτου, μια που η κατοχή ακίνητης περιουσίας αποφέρει στο κάτοχό της ασφάλεια, ανε-

ξαρτησία, ευμάρεια, χρηματικό εισόδημα (εαν μισθωθεί) ή γενικότερα εισόδημα που εξαρτάται από τη παραγωγικότητά του, μαζί με τη βεβαιότητα για μακροπρόθεσμη αύξηση της αξίας του. Η έλλειψη, επομένως εναλλακτικών δυνατοτήτων επένδυσης, η οποία φυσικά είναι συνάρτηση της γενικής οικονομικής και πολιτικής κατάστασης μιας χώρας, σε συνδυασμό με την αυξημένη ζήτηση για ακίνητα, προκαλεί την υπεραξία τους. Βέβαια υπάρχουν και άλλοι τρόποι επένδυσης, όπως επένδυση σε χρυσό, σε μετοχές, σε ρευστά διαθέσιμα. Ομως, η επένδυση σε ακίνητα θεωρείται ασφαλέστερη από όλες τις προηγούμενες.

Σε περίπτωση οικονομικής αστάθειας, ύφεσης, νομισματικών κρίσεων ή πληθωρισμού και λόγω της αβεβαιότητας που αναπτύσσεται, θεωρείται γενικά προτιμότερη η κατοχή ακινήτων αντί ρευστού διαθεσίμου και η εξήγηση είναι ότι η γη και τα ακίνητα γενικά θεωρούνται κατά κανόνα αγαθά "σταθερής αξίας" μη επηρεαζόμενα από τις μεταβολές των άλλων οικονομικών μεγεθών, λόγω ακριβώς της στενότητάς τους, που προκαλείται από τις αυξανόμενες ανάγκες και την αυξανόμενη ζήτηση ενός αυξανόμενου πληθυσμού.

Όταν υπάρχει οικονομική ανισορροπία τότε η ιδιοκτησία προσφέρεται σαν ο καλύτερος τρόπος άμυνας έναντι της απώλειας του χρήματος που δημιουργούν οι υπάρχουσες οικονομικές συνθήκες, γιατί η ανατίμηση της γης βαίνει με ταχύ ρυθμό, ώστε η απόδοσή της να είναι υψηλότερη από πολλές

εναλλακτικές δυνατότητες επενδύσεως κεφαλαίου. Έτσι σε περίπτωση ανόδου του τιμαρίθμου ωθούνται οι αποταμιευτές προς τις εμπράγματες αξίες, με πρώτη προτίμηση τὴν ἔγγειο ιδιοκτησία, με αποτέλεσμα τη δημιουργία του εξῆς φαινομένου: **ΑΥΞΗΣΗ ΤΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ** (σε σχέση με τη στενότητα γης και το επενδυτικό αδιέξοδο) οδηγεί σε:

- α) ανοδο τιμών οικοπέδων - εμπορίας γης, κερδοκοπία
- β) ανοδο τιμών οικοδομημάτων - ανοδο των ενοικίων

Τα παραπάνω, σε σχέση με τη σπανιότητα προσφοράς οικοπέδων, είναι δυνατόν να οδηγήσουν σε παράλογη οικοπεδοποίηση δασικών ή αγροτικών εκτάσεων και επομένως στην εμπορία της γης.

Συνεπώς, η ἔγγειος ιδιοκτησία εδραιώθηκε στην αντίληψη του κόσμου σαν το ασφαλέστερο περιουσιακό στοιχείο σε περίοδο πολέμου και σε εποχή ειρήνης λόγω του συνεχούς κινδύνου του υποβόσκοντος πληθωρισμού που υπάρχει σε κάθε οικονομία για την αντιμετώπιση σχετικών θεμάτων καθιερώθηκε από το 1974 'ο εθνικός φορέας χρήσεως γης'.

8) Η μεταβολή της χρήσης ενός ακινήτου ή η μεταβολή της χρήσης των ακινήτων μιας περιοχής είναι δυνατόν να οδηγήσει σε υπεραξία. Π.χ. η μεταβολή της χρήσης ενός ακινήτου ως διαμερίσματος σε γραφείο ή κατάστημα ή η μεταβολή μιας περιοχής χωρίς μεγάλη αξία σε τουριστική περιοχή (αύξηση

της ζήτησης για αγορά οικοπέδων με πρόβλεψη εξοχικής κατοικίας, για δημιουργία ξενοδοχείων κ.λ.π.) ή η μεταβολή σε βιομηχανική ζώνη (αύξηση της ζήτησης για αγορά εκτάσεων από βιομηχάνους για την ίδρυση εργοστασίων) ή η μεταβολή σε εμπορική περιοχή (αύξηση της ζήτησης καταστημάτων, δημιουργία εμπορικού κέντρου κ.λ.π.). Επίσης, η μεταβολή της γης σε αστικοποιούμενη γη έχει σαν αποτέλεσμα τη δημιουργία υπεραξίας. Η αξία επομένως, εξαρτάται και επηρεάζεται από τους χρήσεις και από τις κοινωνικές ανάγκες για συγκεκριμένες χρήσεις.

9) Η μεταβλητότητα των υπαρχόντων νόμων για τη φορολογία των ακινήτων (η κατάργησή τους ή η τροποποίησή τους ή η ψήφιση νέων) μπορεί να οδηγήσει σε αύξηση της ζήτησης των ακινήτων τη δοσμένη χρονική περίοδο, με αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών δηλαδή τη δημιουργία υπεραξίας και κατ'επέκταση ανάπτυξη φαινομένων κερδοσκοπίας.

10) Τέλο, η σχέση ζήτησης - προσφοράς η οποία εμπεριέχεται αλλά και επηρεάζεται από όλους τους παραπάνω λόγους και αυτοί με τη σειρά τους λειτουργούν με βάση αυτή τη σχέση.

Με σταθερή ζήτηση, η σπανιότητα προσφοράς αυξάνει την αξία του ακινήτου, άρα έχουμε τη δημιουργία υπεραξίας. Επίσης η αύξηση της ζήτησης ακινήτων σε σχέση με τη στενότητα γης, οδηγεί σε αύξηση των τιμών τους που παρουσιάζε-

ται πιο εντονη:

α) Στα αστικά κέντρα για επαγγελματική χρήση (το πρόβλημα είναι μεγαλύτερο όταν μια ορισμένη χρήση πρέπει να γίνει σε κάποιο συγκεκριμένο Ο.Τ. ή ακόμη σε κάποιο συγκεκριμένο κτίριο).

β) Στα προάστια για κατοικία

γ) Στις παραθαλάσσιες περιοχές μεγάλων πόλεων για εξοχική κατοικία.

Η οικονομική σταθερότητα ή αστάθεια μιας χώρας, επίσης επηρεάζει τη ζήτηση των ακινήτων. Είναι γνωστό ότι ο πληθωρισμός διαμορφώνει την αγοραστική δύναμη του χρήματος (που είναι αντίστροφη των τιμών των αγαθών) η οποία δημιουργεί πληθωρισμό στις αξίες των ακινήτων. Η αξία, επίσης επηρεάζεται από τις προβλέψεις της εξέλιξης της οικονομικής κατάστασης είτε αυτές είναι βάσιμες είτε είναι αβάσιμες. Η πτώση της αξίας του χρήματος (πληθωρισμός) ή η πτώση του επιπέδου των τιμών (αντιπληθωρισμός), η υποτίμηση του εθνικού νομίσματος κ.λ.π. δημιουργούν καταστάσεις ανισορροπίας που ωθούν την αξία στο χρηματιστήριο αξιών ακινήτων στα ύψη και για πραγματικούς λόγους αλλά και από αίσθημα ανασφάλειας για το ρευστό διαθέσιμο. Οι προτιμήσεις των αγοραστών καθορίζουν, επίσης το είδος και το μέγεθος της ζήτησης και της προσφοράς που συντελούν

τελικά στη διαμόρφωση της αγοραίας τιμής των ακινήτων.

Παράλληλα, η δημιουργία συνεχώς αυξανόμενων αναγκών οδηγεί σε αύξηση της ζήτησης. Έτσι αυξάνεται η ποιότητα και η επιφάνεια της μέσης ζητούμενης επιφάνειας. Π.χ. για κατοικία προκειμένου να καλυφθούν οι σύγχρονες ανάγκες. Επομένως οι υπάρχουσες κατοικίες μικρότερης επιφάνειας έχουν πρόσθετη απώλεια της αξίας (πέρα της φυσικής φθοράς, του τρόπου κατασκευής κ.λ.π.) λόγω περιορισμού της ζήτησης, σε αντίθεση με τις κατοικίες μεγαλύτερης επιφάνειας που έχουν πρόσθετη αύξηση της αξίας λόγω της αύξησης της ζήτησης.

Κατα συνέπεια η ζήτηση και κατ' επέκταση η αξία των ακινήτων επηρεάζεται από τα υπάρχοντα ή διαμορφούμενα πρότυπα καθώς και τις καθοριζόμενες προτεραιότητες.

Η ζήτηση μπορεί να προσδιορίζει διαφορετική τιμή κατά είδος ακινήτου και κατα περιοχή, αφού οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση μπορεί να προκαλέσουν έξαρση της προτίμησης για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων με διαφοροποίηση κατα περιοχές. Η ζήτηση και η προσφορά για την ακίνητη περιουσία μεταβάλλεται τοπικά χρονικά και κατά τομέα χρήσης ακινήτων και επιδρούν στη διαμόρφωση της αξίας τους στο χρηματιστήριο αξιών ακινήτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ - 2

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο 2ο

Η Φ Ο Ρ Ο Λ Ο Γ Ι Α Τ Ω Ν Α Κ Ι Ν Η Τ Ω Ν

2.1. ΛΟΓΟΙ ΠΟΥ ΕΠΙΒΑΛΛΟΥΝ ΤΗΝ ΥΠΑΡΞΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ
ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η φορολογία επί των ακινήτων έχει θερμοστεί να συμπεριλαμβάνεται στο φορολογικό σύστημα μιας χώρας διότι αποτελεί μέσο άσκησης κοινωνικής πολιτικής αφού συντελεί στη δικαιότερη κατανομή των φορολογικών βαρών γιατί λαμβάνει υπ' όψην της τη πρόσθετη φοροδοτική ικανότητα που δημιουργεί η κατοχή ακινήτων.

Είναι γνωστό πως η ακίνητη περιουσία αποτελεί μία από τις κύριες μορφές συρώρευσης και διατήρησης πλούτου, αποτελεί μία μορφή επένδυσης κεφαλαίου και μάλιστα θεωρείται ασφαλέστερη από τη κατοχή ρευστών διαθεσίμων. Επομένως, με την επιβολή της φορολογίας επιτυγχάνεται η εξασφάλιση 'κοινωνικής δικαιοσύνης'.

Η φορολόγηση, όμως, των ακινήτων συντελεί και στην εξασφάλιση μέρους των εσόδων που είναι απαραίτητα για την εφαρμογή της αναπτυξιακής πολιτικής του Κράτους (πρόγραμμα έργων υποδομής). Η χρηματοδότηση, επομένως, για την άσκηση πολεοδομικής πολιτικής και γενικότερα πολιτικής γης γίνεται κατά ένα μεγάλο μέρος από τα έσοδα που λαμβάνονται από τη φορολόγηση των ακινήτων.

Τέλος, η φορολογία των ακινήτων θεμελιώνεται ως προς τη σκοπιμότητά της και από τη θεωρία της οικονομικής προσόδου που προκύπτει υπέρ του ιδιοκτήτη. Συγκεκριμένα, οι κλασικοί οικονομολόγοι δικαιολογούν την επιβολή φορολογίας στα ακίνητα με βάση τη θεωρία περί προσόδου από τα ακίνητα, σύμφωνα με την οποία η πρόσοδος προέρχεται από την ιδιοκτησία της γης (εγγειος πρόσοδος) και των οικοδομημάτων και γι' αυτό προσφέρεται ως αντικείμενο για φορολόγηση.

Τα ακίνητα λοιπόν, εντάσσονται στο φορολογικό σύστημα και για την εξυπηρέτηση την οποία προσφέρουν στους ιδιοκτήτες τους. Η εξυπηρέτηση αυτή αναφέρεται στο ότι τα ακίνητα:

- α) Καλύπτουν στεγαστικές ανάγκες
- β) Αποφέρουν εισόδημα όταν μισθώνονται

Η φορολογία επομένως που επιβάλλεται είναι στην ουσία 'φόρος εξυπηρέτησης' από το ακίνητο.

Συνοπτικά, οι λόγοι που επιβάλλουν τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας είναι:

- α) Η εξασφάλιση 'κοινωνικής δικαιοσύνης'
- β) Η εξασφάλιση εσόδων για την εφαρμογή της αναπτυξιακής πολιτικής του Κράτους
- γ) Η οικονομική πρόσδοδος που προκύπτει από τα ακίνητα είναι υπέρ του ιδιοκτήτη και επειδή αποτελεί εισόδημα προσφέρεται για φορολόγηση όπως συμβαίνει και με όλα τα εισοδήματα που προέρχονται από οποιαδήποτε πηγή.

Η φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα πραγματοποιείται σύμφωνα με την αρχή της φοροδοτικής ικανότητας και της απολαμβανόμενης ωφέλειας. Στη πράξη όμως, χρησιμοποιείται μονοδιάστατα με καθαρά ταμειακούς στόχους και σπάνια σαν τρόπος άσκησης πολιτικής γης.

2.2. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Σύμφωνα με το άρθρο 17 του Συντάγματος, η ιδιοκτησία τελεί υπό τη προστασία του Κράτους, υπό την προϋπόθεση ότι η 'άσκηση των εξ'αυτής δικαιωμάτων' δεν θα αποβεί σε βάρος του γενικότερου συμφέροντος. Αξίζει να σημειωθεί ότι η Ελλάδα είναι μία χώρα ιδιοκτητών. Η ακίνητη περιουσία είναι μοιρασμένη σε εκατομμύρια δικαιούχους,

μικροιδιοκτήτες στη συντριπτική πλειοψηφία τους. Σχεδόν το 85) των νοικοκυριών έχουν κάποια ιδιοκτησία. Ιδιοκτήτες είναι οι φτωχοί και πλούσιοι, μορφωμένοι και αμόρφωτοι, κάτοικοι των πολεων και αγρότες, εργοδότες και εργάτες, ναυτικοί και απόδημοι και επομένως δεν αποτελούν "τάξη" όπως συχνά πιστεύεται ή γράφεται, γιατί ιδιοκτήτες είναι ο ίδιος ο Ελληνικός λαός.

Όσον αφορά το ρόλο του ακινήτου στην Ελλάδα μπορούμε να αναφέρουμε τα εξής:

1) Το ακίνητο για τον Έλληνα ιδιοκτήτη δεν είναι επένδυση, με τη στενή έννοια της λέξης, αλλά αποταμίευση αφού ο κλασσικός τρόπος τοποθέτησης των οικονομικών του Έλληνα μικροαποταμιευτή είναι παραδοσιακά το ακίνητο.

2) Καθοριστικός είναι ο ρόλος του ακινήτου και της ανοικοδόμησης γενικότερα στη πορεία της εθνικής μας οικονομίας. Η ανοικοδόμηση της χώρας από τους ιδιοκτήτες ακινήτων συντέλεσε στη επίλυση του στεγαστικού προβλήματος (κατοικία ή επαγγελματική στέγη), έδωσε δουλειά σε γενιές ολόκληρες εργαζομένων, αλλά και σε κλάδους ολόκληρους της οικοδομική βιομηχανίας και του εμπορίου.

3) Η επένδυση σε ακίνητα υπήρξε πάντα ο μοναδικός ουσιαστικά, πόλος έλξης του συναλλάγματος του απόδημου ελληνισμού. Το 50% περίπου του ξένου συναλλάγματος που επενδύεται στην Ελλάδα μακροπρόθεσμα, σύμφωνα με τα

επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας είναι για αγορά ακινήτων από απόδημους, ναυτικούς κ.α.

2.3. Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Σήμερα, η ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα βαρύνεται συνολικά με 21 φόρους και τέλη τόσο στο εισόδημα όσο και στο κεφάλαιό της και είναι οι παρακάτω:

A. ΦΟΡΟΛΟΓΙΕΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

- 1) Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων
- 2) Πρόσθετος φόρος εισοδήματος (πλήν κατοικιών)
- 3) Χαρτόσημο - Ο.Γ.Α. κ.λ.π.
- 4) Τέλος υδρεύσεως (ή αποχετεύσεως)
- 5) Φόρος ιδιοκατοικίσεως.
- 6) Φόρος ιδιοχρησιμοποίησεως επαγγελματικής στέγης

B. ΦΟΡΟΛΟΓΙΕΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

- 1) Φόρος μεταβιβάσεως ακινήτου με επαχθή αιτία (αγορά)
- 2) Δημοτικός φόρος κατά τη μεταβίβαση με επαχθή αιτία
- 3) Φόρος διανομής
- 4) Φόρος ανταλλαγής
- 5) Φόρος κληρονομιάς και δωρεάς
- 6) Φόρος γονικής παροχής
- 7) Δημοτικός φόρος επί κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών.

- 8) Ταμείο οδοποιίας
- 9) Εισφορά σε γη και σε χρήμα κατα την ένταξη σε πολεοδομικά σχέδια :
- 10) Φορολογία αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων νομικών προσώπων.
- 11) Φόρος ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π)
- 12) Φόρος αυτόματου υπερτιμήματος (υπεραξίας) ακινήτων.

Γ. ΤΕΛΗ ΚΑΙ ΕΙΣΦΟΡΕΣ

- 1) Τέλη και αποχετεύσεις (σύνδεση - χρήση)
- 2) Διάφορα δημοτικά τέλη (Ν. 1828/1989 κ.λ.π.)

Δ. ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΑΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Ενοικιοστάσιο επαγγελματικών μισθώσεων (Ν. 813/1978 - Ν. 1861/1989).

Ενοικιοστάσιο μισθώσεων κατοικιών (Ν. 1703/1987 - Ν. 1875/1990).

Η φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα αρχικά καθιερώθηκε με το Ν.Δ. 3/3/1923 ως φορολογία κεφαλαίου. Σήμερα τα ακίνητα υπόκεινται σε φόρους επί του εισοδήματός τους και σε φόρους επί του κεφαλαίου τους. Αναλυτικότερα αυτοί οι φόροι αναφέρονται κατωτέρω.

2.3.1. ΦΟΡΟΛΟΓΙΕΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

1. Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων

Η φορολογία του εισοδήματος που προέρχεται από τα μισθωμένα ακίνητα είναι ετήσια και διέπεται από τις διατάξεις του Ν.Δ. 3323/1955 όπως αυτές επανειλημμένως συμπληρώθηκαν και τροποποιήθηκαν (π.χ. με τον Ν. 4045/1960).

Η τελευταία τροποποίηση έγινε με τον Ν. 1828/1989 όπως κωδικοποιήθηκε με το Π.Δ. 129/1960. Οι παραπάνω νόμοι και νομικά διατάγματα δεν εξετάζουν αποκλειστικά το εισόδημα από τα μισθωμένα ακίνητα, αλλά το εισόδημα από οποιαδήποτε πηγή.

Σύμφωνα με τη τελευταία τροποποίηση με τον Ν. 1828/1989, οι φορολογικοί συντελεστές με τα αντίστοιχα κλιμάκια που ισχύουν μέχρι σήμερα είναι:

ΚΛΙΜΑΚΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΦΟΡΟΣ ΚΛΙΜΑΚΙΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ
342.000	18%	61.560	342.000	61.560
456.000	21%	95.760	798.000	157.320
456.000	24%	109.440	1.254.000	266.760
456.000	28%	127.680	1.710.000	394.440
571.000	33%	188.430	2.281.000	582.870
571.000	38%	216.980	2.852.000	799.850
1.027.000	43%	441.610	3.879.000	1.241.460
1.483.000	49%	726.670	5.362.000	1.968.130
Υπερβάλον	50%			

<u>ΚΛΙΜΑΚΙΟ</u> <u>ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ</u>	<u>ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ</u> <u>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ</u>	<u>ΦΟΡΟΣ</u> <u>ΚΛΙΜΑΚΙΟΥ</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΟΥ</u> <u>ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ</u> <u>ΦΟΡΟΥ</u>
100.000	0%	-	100.000	-
100.000	2%	2.000	200.000	2.000
200.000	3%	6.000	400.000	8.000
ΥΠΕΡΒΑΛΛΟΝ	4%			

3. Χαρτίοσημο - Ο.Γ.Α. κ.λ.π.

Διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4169/1961. Το τέλος χαρτοσήμου είναι ετήσιο και επιβάλλεται πάνω στο ετήσιο εισόδημα που προκύπτει από την εκμίσθωση ακινήτων, σε ποσοστό 3,6% αυτού του εισοδήματος. Επιβαρύνεται μ'αυτό το τέλος ο ιδιοκτήτης (εκτός και αν έχει γίνει συμφωνία με τον μισθωτή για την από κοινού επιβάρυνση).

4. Τέλος υδρεύσεως (ή αποχετεύσεως)

Το τέλος είναι ετήσιο και επιβάλλεται πάνω στο ετήσιο εισόδημα που προκύπτει από την εκμίσθωση ακινήτων, σε ποσοστό 3% αυτού του εισοδήματος. Στη περίπτωση ιδιοκατοίκησης επιβάλλεται πάνω στο ετήσιο τεκμαρτό εισόδημα. Αυτό το τέλος επιβαρύνει τον ιδιοκτήτη.

5. Φόρος ιδιοκατοικίσεως

Για την ιδιοκατοίκηση έχει θεσπιστεί **αφορολογητο όριο** τα 200 τ.μ. κατοικίας που προκύπτουν από το άθροισμα κύριας και δευτερεύουσας κατοικίας. Για τα άνω των 200 τ.μ. κατοικίας **επιβάλλεται** φόρος πάνω στο ετήσιο τεκμαρτό εισόδημα το οποίο προκύπτει από τα επιπλέον τ.μ. κατοικίας (αυτό το ετήσιο τεκμαρτό εισόδημα προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της αξίας που έχουν τα επιπλέον τ.μ. κατοικίας με 3,5%). Αυτό το τεκμαρτό εισόδημα προστίθεται στα άλλα εισοδήματα του φορολογουμένου και υπόκειται σε φόρο με βάση τις διατάξεις του Ν.Δ. 3323/1955 όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκαν με τον Ν. 1828/1989.

6. Φόρος ιδιοχρησιμοποίησεως επαγγελματικής στέγης

Για την ιδιοχρησιμοποίηση επαγγελματικής στέγης **δεν** έχει θεσπιστεί **αφορολόγητο όριο** όπως έχει γίνει με την ιδιοκατοίκηση. Το ετήσιο τεκμαρτό εισόδημα προστίθεται στα άλλα εισοδήματα του φορολογούμενου και υπόκειται σε φόρο με βάση τις διατάξεις του Ν.Δ. 3323/1955 όπως συμπληρώθηκαν και τροποποιήθηκαν με τον Ν. 1828/1989.

2.3.2. ΦΟΡΟΛΟΓΙΕΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

1. Φόρος μεταβιβάσεως ακινήτου

Μεταβίβαση ακινήτου έχουμε στις εξής περιπτώσεις:

A) Μεταβίβαση με επαχθή αιτία, δηλ. με αγορά, με αντάλλαγμα

B) Μεταβίβαση με χαριστική πράξη, δηλ. χωρίς αντάλλαγμα και έχουμε δύο περιπτώσεις:

(B1) Μεταβίβαση με κληρονομιά, δωρεά.

(B2) Μεταβίβαση με γονική παροχή.

A) Μεταβίβαση με επαχθή αιτία

α) Νομολογία της μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία. Η μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία διέπεται από τις διατάξεις του Α.Ν. 1521/1950. Οι διατάξεις του Ν. 1587/1990 συμπληρώθηκαν και τροποποιήθηκαν με τον Ν. 1078/1980, τον Ν. 1249/1982 και τον Ν. 1882/1990.

β) Λαμβανόμενη φορολογητέα αξία

Σύμφωνα με το άρθρο 1, παραγ. 4 του Ν. 1587/1950 ως φορολογητέα αξία των μεταβιβαζομένων ακινήτων λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητο ή το πραγματικό επί ακινήτου δικαίωμα κατα την ημέρα της μεταβιβάσεώς του.

γ) Προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας

Σύμφωνα με το άρθρο 3, παρ. 2 του Ν. 1587/1950 για το προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος, λαμβάνονται υπ' όψιν και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων τα οποία προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή από την εκτίμηση που έγινε για την επιβολή του φόρου κληρονομιών, δωρεών ή από άλλες εκτιμήσεις. Δηλαδή με βάση τον Ν. 1587/1950 ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας γίνεται με τη **'μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων'**.

Η παραπάνω διαταξη έχει **αντικατασταθεί** από το άρθρο 41 του Ν. 1249/1982 σύμφωνα με το οποίο ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας για την επιβολή του φόρου μεταβίβασης γίνεται με βάση το **'αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού'** για τις περιοχές που έχει εφαρμοστεί το σύστημα, το οποίο εκτενέστερα αναλύεται παρακάτω. Ενώ για τις περιοχές που δεν έχει εφαρμοστεί, ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας γίνεται με βάση τον Ν. 1587/1950. Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι το **'αντικειμενικό σύστημα'** εφαρμόζεται για τα ακίνητα που βρίσκονται μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλης ή μέσα σε οικισμό που προπήρχε του 1923. Ενώ για τα ακίνητα που βρίσκονται εκτός σχεδίου εφαρμόζεται ο Ν. 1587/1950.

Η τελευταία αυτή διάταξη **αντικαθίσταται** από το άρθρο

14, παρ. 11 του Ν. 1882/1990 σύμφωνα με το οποίο θα εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού και για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζομένων εκτός σχεδίου ακινήτων. Επίσης, με τον Ν. 1882/1990 έχουμε ακόμη μια τροποποίηση όσον αφορά τη φορολογητέα αξία των ακινήτων.

Ενώ πρώτα, ο φόρος μεταβίβασης υπολογιζόταν στην αντικειμενική αξία ανεξάρτητα με το τίμημα που αναγραφόταν στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, τώρα σύμφωνα με τον Ν. 1882/1990 άρθρο 14, παραγ. 10, στη περίπτωση που στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο αναγράφεται τίμημα μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, τότε ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με βάση το τίμημα αυτό.

δ) Υπολογισμός του φόρου

Σύμφωνα με τον Ν. 1587/1950 ο υπολογισμός του φόρου μεταβίβασης ακινήτων γίνεται με τους παρακάτω συντελεστές:

ι) Για το τμήμα της αγοραίας αξίας του χρόνου πώλησης μέχρι 4.000.000 επιβάλλεται φόρος 9%.

ιι) Για το τμήμα της αγοραίας αξίας του χρόνου πώλησης πέρα του ποσού των 4.000.000 επιβάλλεται φόρος 11%.

Σύμφωνα όμως, με τις διατάξεις του άρθρου 4 παραγρ. 6,

N. 1078/1980, προκειμένου για ακίνητα που βρίσκονται στη περιφέρεια της τέως Διοίκησης Πρωτεύουσας και σε πόλεις όπου έχει συσταθεί πυροσβεστική υπηρεσία, οι παραπάνω συντελεστές του φόρου μεταβίβασης προσαυξάνονται από 9% σε 11% αντίστοιχα.

B) Μεταβίβαση με χαριστική πράξη (χωρίς αντάλλαγμα)

Μεταβίβαση χωρίς αντάλλαγμα έχουμε στις εξής περιπτώσεις:

B1) Μεταβίβαση με κληρονομιά, δωρεά.

B2) Μεταβίβαση με γονική παροχή.

B1) Μεταβίβαση με κληρονομιά, δωρεά

α) Προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας

Σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν.Δ. 118/1973 (για τη φορολογία κτώμενων περιουσιών αιτίας θανάτου) και το άρθρο 41 του Ν.Δ. 118/1973 (για τη φορολογία κτώμενων περιουσιών αιτίας δωρεάς) για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου λαμβάνονται υπ' όψην και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων τα οποία προκύπτουν από μεταβιβάσεις με αντάλλαγμα ή με κτήση αιτίας θανάτου, δωρεάς ή προίκας ή από απαλλοτριώσεις ή

από διανομές ή από τη πρόσοδο του ακινήτου, καθώς και από κάθε στοιχείο που ασκεί επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Δηλαδή με βάση τον Ν.Δ. 118/1973 ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας γίνεται με βάση τη "μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων".

Η παραπάνω διάταξη έχει αντικατασταθεί από το άρθρο 41 του Ν. 1249/1982, σύμφωνα με το οποίο ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας γίνεται με βάση το "αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού" όπως ανέφερα παραπάνω, για τα εντός σχεδίου ακίνητα. Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση γίνεται με βάση το Ν.Δ. 118/1973.

β) Υπολογισμός του φόρου

Οι δικαιούχοι της κτήσης ανάλογα με τη συγγενική τους σχέση προς το κληρονομούμενο κατατάσσονται στις επόμενες πέντε κατηγορίες, σύμφωνα με τον Ν. 1882/1990 άρθρο 13 παράγραφος 1, όπως ισχύει σήμερα.

Στην 1η κατηγορία περιλαμβάνονται μεταβιβάσεις προς συζύγους και παιδιά με φορολογικούς συντελεστές που κυμαίνονται από 10% - 25% και αφορολόγητο όριο 1.500.000 δρχ.

Στην 2η κατηγορία περιλαμβάνονται μεταβιβάσεις προς εγγόνια, γονείς κ.α., με φορολογικούς συντελεστές που κυμαίνονται από 12% - 27% και αφορολόγητο όριο 1.100.000 δρχ.

Στην 3η κατηγορία περιλαμβάνονται μεταβιβάσεις προς τα αδέρφια με φορολογικούς συντελεστές που κυμαίνονται από 12% - 50% και αφορολόγητο όριο 500.000 δρχ.

Στην 4η κατηγορία περιλαμβάνονται μεταβιβάσεις προς ανήψια, πατριούς, μητριές, γαμπρούς, νύφες κ.α., με φορολογικού συντελεστές που κυμαίνονται από 20% - 56% και αφορολόγητο όριο 300.000 δρχ.

Στην 5η κατηγορία περιλαμβάνονται μεταβιβάσεις προς ξένους, με φορολογικούς συντελεστές που κυμαίνονται από 23% - 66% και αφορολόγητο όριο 200.000 δρχ.

B2) Μεταβίβαση με γονική παροχή

α) Λαμβανόμενη φορολογητέα αξία.

Ως φορολογητέα αξία των μεταβιβαζομένων ακινήτων με γονική παροχή, σύμφωνα με τον Ν. 1329/1983, λογίζεται η αγοραία αξία που έχει το ακίνητο κατά την ημέρα της μεταβιβάσεώς του. Τροποποιήθηκε με το Ν. 1832/1990.

β) Προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας

Ισχύουν τα ίδια που αναφέρθηκαν παραπάνω για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας με μεταβίβαση με κληρονομιά, δωρεά.

γ) Υπολογισμός του φόρου

Σύμφωνα με τον Ν. 1329/1983, μέχρι τα 5.000.000 φορολο-

γητά αξία, ο φόρος γονικής παροχής ισούται με το μισό του φόρου κληρονομιών, δωρεών. Για φορολογητέα αξία άνω των 5.000.000, ο φόρος γονικής παροχής είναι ο ίδιος με τον φόρο των κληρονομιών, δωρεών (φυσικά ισχύουν τα αφορολόγητα όρια που ισχύουν για τις κληρονομιές, δωρεές). Τα 5.000.000 του Ν. 1329/1983 αντικαταστάθηκαν αργότερα με τον Ν. 1828/1989 και τον Ν. 1882/1990. Συνοπτικά έχουμε τα εξής:

Ν. 1329/1983 αρθ. 2 παραγ. 1: ως 5.000.000 το 1/2 του φόρου κληρονομιών και δωρεών.

Ν. 1828/1989 αρθ. 23 παραγ. 4: ως 8.000.000 το 1/2 του φόρου κληρονομιών και δωρεών.

Ν. 1882/1990 αρθ. 13 παραγ. 2 : ως 12.000.000 το 1/2 του φόρου κληρονομιών και δωρεών.

Τέλος πρέπει να σημειωθεί ότι η γονική παροχή κατήργησε την προίκα, η οποία φορολογείτο σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν για τη μεταβίβαση με κληρονομιά και δωρεά.

2. Δημοτικός φόρος κατα τη μεταβίβαση με επαχθή αιτία

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ.. 3033/1954 επιβάλλεται υπερ των δήμων και κοινοτήτων πρόσθετος φόρος 3% πάνω στο φόρο μεταβίβασης.

3. Φόρος διανομής

Διέπεται από τις διατάξεις του Α.Ν. 1521/1950 όπως κυρώθηκε, συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με τον Ν. 1587/1950, ο οποίος με τη σειρά του τροποποιήθηκε με τον Ν. 1078/1980.

Σύμφωνα με τον Ν. 1078/1980 άρθρο 4 παρ. 1, ο φόρος διανομής ισούται με το 1/4 του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων με αντάλλαγμα.

4. Φόρος ανταλλαγής

Διέπεται από τις διατάξεις του Α.Ν. 1521/1950 όπως κυρώθηκε, συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με τον Ν. 1587/1950, ο οποίος τροποποιήθηκε με τον Ν. 1078/1980.

Σύμφωνα με τον Ν. 1078/1980 άρθρο 4 παρ. 2, ο φόρος ανταλλαγής ισούται με το 1/2 του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων με αντάλλαγμα.

5) Δημοτικός φόρος επί κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών

Επιβάλλεται δημοτικός φόρος σε ποσοστό 3% πάνω στον φόρο που προκύπτει από μεταβίβαση με κληρονομιά, δωρεά, γονική παροχή σύμφωνα με τις διατάξεις του Β.Δ. 24/9 - 20/10/1958. Αυτό τροποποιήθηκε σύμφωνα με τον Ν. 1882/1990

άρθρο 13 παραγ. 1 και αυτός ο φόρος περιλαμβάνεται στο ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση τις κλίμακες κληρονομιών, δωρεών αυτού του άρθρου.

6. Ταμείο Οδοποιίας

Επιβάλλεται φόρος υπέρ των ταμείων οδοποιίας σε ποσοστό 7% πάνω στο φόρο που προκύπτει από οποιαδήποτε μεταβίβαση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Ν. 3155/1955.

Σύμφωνα όμως, με το άρθρο 13 παράγραφος του Ν. 1882/1990, για τις περιπτώσεις που έχουμε μεταβίβαση με κληρονομιά, δωρεά αυτός ο φόρος περιλαμβάνεται στο φόρο που προκύπτει με βάση τις κλίμακες κληρονομιών, δωρεών αυτού του άρθρου.

7. Εισφορά σε γη και σε χρήμα κατά την ένταξη σε πολεοδομικά σχέδια

Διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 1337/1983. Η εισφορά σε γη είναι από 10% - 60% ανάλογα με την επιφάνεια της ιδιοκτησίας και η εισφορά σε χρήμα από 1% - 25% πάνω στην αξία της επιφάνειας που απομένει μετά την οφειλόμενη εισφορά σε γη. Είναι φόρος υπεραξίας (λόγω της ενταξης

περιοχών στο σχέδιο) και εξετάζεται στο επόμενο κεφάλαιο.

8. Φορολογία αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων νομικών προσώπων

Διέπεται από τις διατάξεις των Ν. 542/1977 και Ν. 1249/1982 και με βάση την απόφαση 2655/1989 όπως κυρώθηκε με τον Ν. 1839/1989. Είναι φόρος υπεραξίας.

9. Φόρος υπεραξίας (αυτόματου υπερτιμήματος)

Διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 16 του Ν. 1882/1990. Ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται στη διαφορά μεταξύ της πληθωρισμένης τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης σε ποσοστό:

- α) 25% αν η μεταβίβαση γίνει μέσα σε 5 χρόνια από την αγορά
- β) 20% αν η μεταβίβαση γίνει από 6 - 10 χρόνια από την αγορά
- γ) 15% αν η μεταβίβαση γίνει από 11 - 20 χρόνια από την αγορά
- δ) 10% αν η μεταβίβαση γίνει μετά από 20 χρόνια από την αγορά.

Η ισχύς των διατάξεων του αρχίζει από 1-1-1991. Ο φόρος αυτός εξετάζεται στο επόμενο κεφάλαιο.

10. Φόρος ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.)

α) Υποκείμενο του φόρου

Σύμφωνα με τον Ν. 11/1975 αλλά και με τον Ν. 1249/1982, υπόχρεος σε φόρο είναι κάθε πρόσωπο που την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας έχει κυριότητα ή εμπράγματα δικαιώματα (εκτός υποθήκης) σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και μπορεί να είναι:

(ι) Φυσικό πρόσωπο χωρίς να ενδιαφέρει η ιθαγένεια ή η κατοικία του

(ιι) Νομικό πρόσωπο χωρίς να ενδιαφέρει αν η έδρα του είναι η Ελλάδα ή στην αλλοδαπή.

β) Προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας

Προκειμένου να υπολογιστεί ο φόρος λαμβάνεται υπ' όψη η συνολική αξία που έχουν τα ακίνητα καθώς και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα.

Ο προσδιορισμός της αξίας, σύμφωνα με τον Ν. 11/1975 γινόταν με δύο τρόπους:

(ι) Όταν το ακίνητο επέφερε κάποια πρόσοδο, η αξία καθοριζόταν σαν πολλαπλάσιο της προσόδου αυτής.

(ιι) Όταν το ακίνητο δεν επέφερε πρόσοδο, η αξία καθοριζόταν με βάση το τίμημα που θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί

σε περίπτωση πώλησής του.

Ο πρώτος τρόπος αργότερα καταργήθηκε με τον Ν. 543/1977. Σήμερα, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τον Ν. 1249/1982 άρθρο 22, σύμφωνα με τον οποίο ο προσδιορισμός της αξίας θα γίνεται σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Α.Ν. 1521/1950 άρθρο 3 παρ. 2, όπως κάθε φορά ισχύουν. Επομένως ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων. Αυτή η διάταξη θα ισχύει όμως, μέχρι την 31-12-1990 διότι τροποποιείται και από 1-1-1991 θα ισχύει η διάταξη του Ν. 1882/1990 άρθρο 15 παραγ. 6, σύμφωνα με την οποία ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας των ακινήτων για την επιβολή του Φ.Α.Π. θα γίνεται με βάση τις διατάξεις του Ν. 1249/1982 άρθρο 41, δηλαδή με βάση το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας.

γ) Υπόχρεα σε δήλωση

Σύμφωνα με το άρθρο 24 παραγ. 5, του Ν. 1249/1982 τα πρόσωπα εκείνα (φυσικά ή νομικά) που ήταν υποχρεωμένα να υποβάλλουν οποιαδήποτε δήλωση, ανεξάρτητα αν έχουν ή όχι υποχρέωση για καταβολή φόρους είναι:

- (ι) οσα υποβάλλουν δήλωση φόρου εισοδήματος
- (ιι) οσα έχουν ακίνητη περιουσία που η αξία της είναι μεγαλύτερη από το μισό του φορολόγητου ορίου.

(ιιι) οσα κληρωθούν με έγγραφο του Οικονομικού Εφόρου να υποβάλλουν δήλωση.

Τα παραπάνω τροποποιήθηκαν με το άρθρο 2 παραγράφου 1 του Ν. 1281/1982 ως εξής:

Υποχρέωση για την υποβολή δήλωσης έχουν:

(ι) Τα φυσικά πρόσωπα που η αξία της ακίνητης περιουσίας τους υπερβαίνει τα 20.000.000 δρχ. Σε περίπτωση που η σύζυγος έχει εξώπρεια ακίνητη περιουσία θα πρέπει το άθροισμα της αξία της περιουσία της και του συζύγου της να υπερβαίνει τα 20.000.000 δρχ.

(ιι) Τα νομικά πρόσωπα που υποβάλλουν δήλωση φόρου εισοδήματος ή που έχουν ακίνητη περιουσία μεγαλύτερη από το μισό του αφορολόγητου ποσού.

(ιιι) Οσοι κληθούν με έγγραφο του Οικονομικού Εφόρου. Σύμφωνα όμως με το άρθρο 21 του Ν. 1731/1987 τροποποιήθηκαν τα 20.000.000 των φυσικών προσώπων σε 30.000.000, το οποίο ισχύει μέχρι σήμερα.

δ) Αφορολόγητο όριο - υπολογισμός φόρου

Σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 2 του Ν. 1249/1982, το αφορολόγητο ποσό των φυσικών προσώπων ήταν 25.000.000 (στη περίπτωση συζύγων που και οι δύο έχουν ακίνητη περιουσία,

δεν φορολογείται μέχρι 25.000.000 ο σύζυγος με την μεγαλύτερη σε αξία περιουσία και μέχρι 10.000.000 ο άλλο σύζυγος). Το αφορολόγητο ποσό των νομικών προσώπων ήταν 30.000.000. Συγκριτικά με τον νέο Ν. 1731/1987 άρθρο 21 παράγραφο 2 τροποποιήθηκαν όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	<u>φυσικά</u>	<u>νομικά</u>
N. 1249/1982 αρθ. 23	2: 25.000.000 + 10.000.000	& 30.000.000
	<u>φυσικά</u>	<u>νομικά</u>
N. 1731/1987 αρθ. 21	2: 35.000.000 + 125.000.000	& 40.000.000

Αυτά τα αφορολόγητα όρια θα ισχύουν όμως μέχρι 31-12-1990, διότι τροποποιήθηκαν και από 1-1-1991 σύμφωνα με τον Ν. 1882/1990, άρθρο 15 παρ. 5 θα ισχύουν τα εξής:

	<u>φυσικά</u>	<u>νομικά</u>
N, 1882/1990 αρθ. 15	5: 55.000.000 + 55.000.000	& 50.000.000

Ο υπολογισμός του φόρου γίνεται σε εκείνη την αξία της ακίνητης περιουσίας που προκύπτει από την αφαίρεση του αφορολόγητου ορίου ως εξής:

Για τα νομικά πρόσωπα επιβάλλεται φορολογικός συντελεστής 1,5% ενώ για τα φυσικά πρόσωπα επιβάλλονται φορολογικοί συντελεστές με βάση την ακόλουθη κλίμακα:

ΚΛΙΜΑΚΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΚΑΤΑ ΚΛΙΜΑΚΙΟ

10.000.000	0,5%
10.000.000	1%
10.000.000	1,5%
Υπερβάλλον	2%

Τέλοςμ πρέπει να προστεθεί ότι για τον υπολογισμό του φόρου εκτός από το αφορολόγητο όριο, αφαιρούνται τα τυχόν χρέη που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

(Αξία ακιν. περ. - αφορολογ. όριο - χρεη)

2.3.3. ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΚΑΙ ΕΛΑΦΡΥΝΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι κυριότερες απαλλαγές και ελαφρύνσεις, κατα τη μεταβίβαση ακινήτου, που επέρχονται από το φόρο μεταβίβασης είναι οι παρακάτω:

- 1) Στην αγορά πρώτης κατοικίας
- 2) Στην αγορά ακινήτων από ορισμένες επιχειρήσεις σε παραμεθόρια περιοχή.
- 3) Στην μεταβίβαση ακινήτων με τις διατάξεις του Ν.Δ. 2906/1954 ' 'περί ιδρύσεως Αυτόνομου Οικοδομικού Οργανισμού Αξιωματικών (Α.Ο.Ο.Α.) του Στρατού Ξηράς, Θαλάσσης και Αέρος.

- 4) Στην αγορά ακινήτων με εισαγωγή συναλλάγματος.
- 5) Στην υποχρεωτική ανταλλαγή γειτνιαζόντων τμημάτων ακινήτων.
- 6) Στην μεταβίβαση ακινήτου όπου ο αγοραστής έχει δανειοδοτηθεί από τον Αυτόνομο Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Α.Ο.Ε.Κ.).
- 7) Στην μεταβίβαση με επαχθή αιτία γεωργικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων.
- 8) Στην μεταβίβαση ακινήτου από γεωργικούς συνεταιρισμούς.
- 9) Στην μεταβίβαση ακινήτου που βρίσκεται σε ζώνη ενεργού πολεοδομίας.
- 10) Στην συγχώνευση ή μετατροπή επιχειρήσεων σε ανώνυμη εταιρεία ή εταιρεία περιορισμένης ευθύνης.
- 11) Στην συνένωση οικοπέδων με σκοπό την ανέγερση οικοδομής.

2.4. ΤΟ "ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ" ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Το "σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας" άρχισε να ισχύει από το 1985 στην Αττική, από τότε έχει επεκταθεί και στα διάφορα αστικά κέντρα της χώρας. Οι βάσεις του αντικειμενικού συστήματος τέθηκαν με τον Ν. 1249/1982 άρθρο 41. Από το σύστημα προκύπτει η αντικειμε-

νική αξία των ακινήτων. Μέχρι τη ψήφιση του Ν. 1882/1990, η αντικειμενική αξία ήταν και η φορολογητέα. Σύμφωνα όμως με τον Ν. 1882/1990, άρθρο 14 παρ. 10 στη περίπτωση που στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο αναγράφεται τίμημα μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, τότε δε φορολογείται η αντικειμενική αξία αλλά το τίμημα αυτό.

Το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού εφαρμόζεται σήμερα μόνο στις περιπτώσεις που ανακύπτει θέμα υπολογισμού των φόρων κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και μεταβίβασης με επαχθή αιτία ακινήτων. Σύμφωνα όμως με τον Ν. 1882/1990, άρθρο 15 παρ. 6, το σύστημα θα ισχύει από 1-1-1991 και για το προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων για την επιβολή του φόρου ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.).

Σήμερα, το σύστημα εφαρμόζεται μόνο για ακίνητα που βρίσκονται μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλης ή μέσα σε οικισμό που προϋπήρχε του 1923, τα όρια του οποίου έχουν προσδιοριστεί με σχετική απόφαση. Το παραπάνω συμπληρώθηκε με τον Ν. 1882/1990, άρθρο 14 παρ. 11, σύμφωνα με τον οποίο το σύστημα θα εφαρμόζεται και για το προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζομένων εκτός σχεδίου ακινήτων.

Επεκτείνεται λοιπόν η εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος:

- α) για την επιβολή του Φ.Α.Π.
- β) στα εκτός σχεδίου ακίνητα

Το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού προσπάθησε να δώσει λύση στα σωρευμένα προβλήματα στη φορολογία των αστικών ακινήτων. Παρ' όλα αυτά όμως, έχει αρκετές αδυναμίες. Η κυριότερη αδυναμία του είναι ότι το σύστημα εξαρτάται χαλαρά από την ουσία της αξίας, η οποία χρησιμοποιείται απλώς ως συντελεστής στάθμισης του φορολογικού βάρους.

Εφ' όσον η φορολογία των ακινήτων είναι μέρος της δημοσιονομικής πολιτικής, η κατανομή της είναι τόσο δικαιότερη όσο η φορολογική αξί είναι κοντά στην αγοραία αξία. Για το λόγο αυτό, οι αξίες που διαμορφώνονται στην αγορά πρέπει να αποτελούν τη βάση του φορολογικού συστήματος.

Αντίθετα με τα παραπάνω, η αγοραία αξία δεν αποτελεί τη βάση του αντικειμενικού συστήματος, αλλά η έννοια της αξίας υπεισέρχεται στο σύστημα απλά ως συντελεστής χρηματικής αναγωγής. Ανεξάρτητα όμως με τις αδυναμίες του συστήματος εκφράστηκε μια πολιτική καθώς και μια προσαρμογή σε μια νέα πρακτική επιβολής της φορολογίας μεταβιβάσεων.

Η λειτουργία του όλου συστήματος στηρίζεται σε κατάλ-

ληλη χαρτογραφική υποδομή. Βιβλία με έγχρωμους χάρτες κάθε περιοχής περιλαμβάνουν όλα τα απαραίτητα εμπορικά και πολεοδομικά στοιχεία εντύπων που υπεισέρχονται στο σύστημα. Με νοήθεια ειδικών εντύπων είναι δυνατός ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας για κάθε κατηγορία ακινήτων που έχει προβλεφθεί.

Ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας έχει αφετηρία τη "τιμή εκκίνησης" ή τη "τιμή ζώνης" (T.Z.) η οποία είναι το πρωτογενές στοιχείο και αφορά τη τιμή διαμερίσματος α! ορόφου, οποία αναθεωρείται περιοδικά από τη T.Z. η αντικειμενική αξία ενός ακινήτου υπολογίζεται με το πολλαπλασιασμό της με συντελεστές αύξησης ή μείωσης που συναρτώνται με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου.

Στην περίπτωση εξάντλησης του σΔ οικοπέδου, ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας γίνεται άμεσα από την T.Z. για διαμερίσματα ή για καταστήματα με τη παρεμβολή του συντελεστή εμπορικότητας (Σ.Ε.). Επίσης για ορισμένα είδη ακινήτων (αποθήκες, χώροι, στάθμευσης) σε οικόπεδο με εξαντλημένο σΔ, η αντικειμενική αξία προσδιορίζεται όπως στα καταστήματα (δηλ. με βάση την T.Z. και το Σ.Ε.). Ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας αμέλειου οικοπέδου γίνεται άμεσα από την T.Z. και το συντελεστή οικοπέδου (Σ.Ο.) σε σχέση με τον Σ.Ε., το συντελεστή συμμετοχής οικοπέδου (Σ.Σ.Ο.) καθώς και το συντελεστή

αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.). Για ειδικά κτίρια σε οικόπεδο που δεν έχει εξαντληθεί ο σΔ, η αντικειμενική αξία προσδιορίζεται σαν άθροισμα της αξίας του οικοπέδου και της αξίας των κτισμάτων.

Το σύστημα προβλέπει το διαχωρισμό των αστικών ακινήτων στις εξής κατηγορίες:

- διαμερίσματα πολυκατοικίας και γενικά κατοικίες σε οικόπεδο με εξαντλημένο σΔ.
- καταστήματα πολυκατοικίας και γενικά καταστήματα σε οικόπεδο με εξαντλημένο σΔ.
- υπόγειοι χώροι, αποθήκες και βοηθητικά κτίσματα.
- θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων
- οικόπεδα ακάλυπτα, ποσοστά οικοπέδου που δε μπορούν να οικοδομηθούν λόγω εξάντλησης του σΔ.
- ειδικά κτίρια και χώροι ειδικής χρήσης σε κτίρια μικτής χρήσης.
- κατοικίες, καταστήματα σε οικόπεδο με μη εξαντλημένο σΔ.
- ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί σε επιτρεπόμενη μελλοντική επέκταση του κτιρίου.

Τα απαραίτητα στοιχεία για τον "αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων" είναι εμπορικά και πολεοδομικά, συνδεδεμένα με τη θέση του αστικού ακινήτου και το

ειδος του.

Τα εμπορικά στοιχεία αφορούν:

- τη τιμή ζώνης (Τ.Ζ.)
- το συντελεστή εμπορικότητας (Σ.Ε.)
- το συντελεστή συμμετοχής οικοπέδου (Σ.Σ.Ο.) που εκφράζει το ποσοστό συμμετοχής της αξίας του οικοπέδου επί της συνολικής αξίας κτισμάτων και οικοπέδου.

Τα πολεοδομικά στοιχεία αφορούν:

- το συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), που εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και συνήθως συμπίπτει με τον ΣΔ.
- το συντελεστή εκμετάλλευσης ισογείου (Κ), που εκφράζει τη δυνατότητα αλλά και τη τάση για εκμετάλλευση του ισογείου σε ένα οικόπεδο και προσδιορίζεται με βάση το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου.

Οι συντελεστές αυξομείωσης της Τ.Ζ. από τους οποίους προκύπτει πολλαπλασιαστικά η αντικειμενική αξία είναι:

1. Οι συντελεστές γενικής εφαρμογής: συνιδιοκτησίας, πλάτους δρόμου, ειδικών συνθηκών (λόγοι ζημιών από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα), καθώς και συντελεστές για ρυμοτομούμενο και διατηρητέο ακίνητο.

2. Για αστικά ακίνητα με κτίσματα, οι συντελεστές παλαιότητας καθ' αποπεράτωσης.

3. Για τις επί μέρους κατηγορίες αστικών ακινήτων:

- οι συντελεστές ορόφου, πρόσοψης, γωνιακού και επιφάνειας για τα διαμερίσματα.

- οι συντελεστές πρόσοψης, γωνιακού, κριτηρίου βάθους, παταριού, υπογείου για τα καταστήματα

- ο συντελεστής κριτηρίου εισόδου για τις υπόγειες αποθήκες

- ο συντελεστής κλειστού χώρου για θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων.

- οι συντελεστές αρτιότητας, γωνιακού και κριτηρίου βάθους για τα οικόπεδα

- ο συντελεστής δικαιώματος δόμησης για τη περίπτωση μεταβίβασης ποσοστών οικοπέδου.

2.4.1. ΑΙΤΙΑ ΤΗΣ ΑΔΥΝΑΜΙΑΣ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ

Η αδυναμία του συστήματος οφείλεται στα εξής:

1. Ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας βασίζεται σε μια κατ' εκτίμηση "τιμή ζώνης" που είναι εννοιαία για μεγάλα τμήματα τα οποία σε μερικές περιπτώσεις αναφέρονται σε επίπεδο Δήμου.

2. Ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας βασίζεται σε

αυθαίρετο ορισμό της μεταβολής της αξίας για τις ορισθεί-
σες κατηγορίες αστικών ακινήτων.

Με τους διάφορους συνδυασμούς προκύπτει τελικά για κάθε αστικό ακίνητο μία αντικειμενική αξία η οποία αποκλίνει θετικά ή αρνητικά από την αγοραία αξία και όχι κατα ομοιόμορφο τρόπο στις διάφορες περιοχές ή στις διάφορες κατηγορίες των αστικών ακινήτων δεδομένου ότι οι συντελεστές ορίζονται αυθαίρετα χωρίς "παρατηρήσεις" της αγοραίας ή στατιστική επεξεργασία και χωρίς επαλήθευση τουλάχιστον σε ορισμένα σημεία από στοιχεία της αγοράς.

3. Ανεπιτυχή εκκίνηση με τις τιμές των "διαμερισμάτων Α! ορόφου" για όλες τις κατηγορίες αστικών ακινήτων και τον έμμεσο προσδιορισμό της αξίας γης.

4. Ο συντελεστής "συνιδιοκτησίας" που επεισέρχεται είναι στοιχείο που δεν "αντικειμενικοποιεί" τις αξίες επειδή είναι μειωτικός και έτσι έχουμε αρνητική απόκλιση από την αγοραία αξία.

5. Το κόστος κατασκευής επιδρά μόνο στη περίπτωση ύπαρξης κλιματισμού στη περίπτωση ειδικών κτιρίων.

-52-

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ 'ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ'

Απο 1-1-85 ως 14-3-86	Από 15-1-87 ως 4-1-87	Απο 5-1-87 ως 15-8-88	Απο 16-8-88 ως σήμερα
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

ΤΟΜΕΑΣ Α

ΜΕΓΙΣΤΗ ΤΙΜΗ	110.000	110.000	140.000	210.000
ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΤΙΜΗ	22.000	22.000	32.000	60.000

ΤΟΜΕΑΣ Β

ΜΕΓΙΣΤΗ ΤΙΜΗ	110.000	130.000	190.000	230.000
ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΤΙΜΗ	20.000	20.000	30.000	55.000

ΤΟΜΕΑΣ Γ

ΜΕΓΙΣΤΗ ΤΙΜΗ	74.000	80.000	130.000	180.000
ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΤΙΜΗ	24.000	24.000	35.000	60.000

-53-

ΤΟΜΕΑΣ Δ

ΜΕΓΙΣΤΗ ΤΙΜΗ	31.000	31.000	50.000	95.000
ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΤΙΜΗ	21.000	21.000	30.000	50.000

Οι μονοζωνικοί δήμοι που υπάρχουν σε κάθε τομέα στο σύνολο των περιοχών είναι:

ΜΟΝΟΖΩΝΙΚΟΙ ΔΗΜΟΙ	ΤΟΜΕΑΣ Α	ΤΟΜΕΑΣ Β	ΤΟΜΕΑΣ Γ	ΤΟΜΕΑΣ Δ
	4/17	6/19	6/21	5/11
ΠΕΡΙΟΧΕΣ				

Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι:

Στον τομέα Α ανήκουν οι περιοχές: Αθήνα, Βύρωνα, Γαλάτσι, Δάφνη, Ζωγράφου, Ηλιούπολη, Καισαριανή, Ν. Φιλαδέλφεια, Ν. Χαλκηδόνα, Ταύρος, Υμηττός.

Στον τομέα Β ανήκουν οι περιοχές: Αγ. Δημήτριος, Αγ. Ιωάννης Ρέντης, Αλιμος, Αργυρούπολη, Βάρη, Βάρκιζα, Βούλα, Βουλιαγμένη, Γληφάδα, Δραπετσώνα, Ελληνικό, Καλλιθέα, Κερατσίνι, Μοσχάτο, Ν. Σμύρνη, Νίκαια, Π. Φάληρο, Πειραιας, Πέραμα.

Στον τομέα Γ ανήκουν οι περιοχές: ΑΥ. Παρασκευή, Βριλήσσια, Δροσιά, Εκάλη, Ηράκλειο, Κηφισσιά, Λυκόβρυση, Μαρούσι, Μελίτσια, Μεταμόρφωση, Ν. Ερυθραία, Ν. Ιωνία, Ν. Πεντέλη, Ν. Ψυχικό, Παπάγου, Πεντέλη, Πεύκη, Φιλοθέη, Χαλάνδρι, Χολαργός, Ψυχικό.

Στον τομέα Δ ανήκουν οι περιοχές: ΑΥ. Βαρβάρα, ΑΥ. Ανάργυροι, Αιγάλεω, Ανω Λιόσια, Ζεφύρι, Καμαρέτο, Κορυδαλλός, Ν. Λιόσια, Περιστερί, Πετρούπολη, Χαϊδάρι.

Από τα παραπάνω στοιχεία των πινάκων, φαίνεται η μεγάλη διαφοροποίηση που παρουσιάζουν οι ακραίες τιμές μεταξύ τους, αλλά και από τομέα σε τομέα. Επίσης υπάρχουν μονοζωνικοί δήμοι, δηλ. μεγάλες περιοχές με ενιαία 'τιμή εκκίνησης', Η ποσοστιαία αναπροσαρμογή των τιμών, όπως φαίνεται από τα παραπάνω στοιχεία, είναι διαφορετική τόσο στις ελάχιστες και μέγιστες τιμές, όσο και από τομέα σε τομέα.

Επίσης η σύγκριση των ελάχιστων τιμών που ισχύουν μέχρι σήμερα για ένα σημαντικό σύνολο αστικών ακινήτων (50.000 - 60.000 δρχ./τ.μ.), με το αντίστοιχο μέσο κόστος συνήθων κατασκευών που σήμερα είναι 80.000 - 120.000 δρχ./τ.μ. αποτελεί ένα ακόμη στοιχείο της αδυναμίας του συστήματος, η οποία αυξάνεται όσο τα ακίνητα αναφέρονται σε ακριβότερες κατασκευές (π.χ. βίλλες).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ - 3

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο 3ο

Υ Π Ε Ρ Α Ξ Ι Α Τ Ω Ν Α Κ Ι Ν Η Τ Ω Ν

3.1. ΛΟΓΟΙ ΠΟΥ ΕΠΙΒΑΛΛΟΥΝ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ενα ακίνητο ως κεφαλαιουχικό αγαθό έχει αξία για τις υπηρεσίες που προσφέρει σήμερα αλλά και για τη προσδοκία μελλοντικών κερδών. Αυτά τα μελλοντικά κέρδη είναι η υπεραξία και αποτελούν κεφάλαιο. Επειδή λοιπόν η υπεραξία αποτελεί αύξηση του κεφαλαίου και κατα συνέπεια κέρδος πρέπει να φορολογηθεί. Έχει ήδη αναφερθεί, βάσει της κείμενης νομοθεσίας, ότι η φορολογία που επιβάλλεται στα ακίνητα είναι φορολογία επί του κεφαλαίου και φορολογία επί του εισοδήματος, έτσι το ακίνητο αντιμετωπίζεται ως 'κεφάλαιο' και φορολογείται τόσο η κατοχή του όσο και η μεταβίβασή του. Εάν λοιπόν η υπεραξία δηλαδή το

κέρδος δεν θα φορολογείτο, θα αποτελούσε ένα ακίνητο κίνητρο για επένδυση στα ακίνητα. Σε αντίθετη περίπτωση που φορολογείται αποτελεί κίνητρο για επενδύσεις σε άλλους τομείς, περισσότερο παραγωγικούς με ευνοϊκά αποτελέσματα στην αναπτυξιακή διαδικασία. Σημειώνεται ότι η δημιουργία κινήτρων γι' αυτές τις επενδύσεις δεν εξαρτάται μόνο από τη φορολόγηση της υπεραξίας, αλλά και από τη γενική πολιτική ανάπτυξης, που ακολουθεί το Κράτος καθώς και από τις κοινωνικο - οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στη χώρα. Επομένως η επιβολή του φόρου υπεραξίας σε συνδυασμό και με άλλους παράγοντες, είναι δυνατόν να περιορίσει την επένδυση σε ακίνητα, τα οποία αν και μέσω της υπεραξίας βελτιώνουν την οικονομική κατάσταση των φορολογουμένων, εν τούτοις δεν συντελούν στην αναμενόμενη αύξηση του εισοδήματός τους από τη δημιουργία υπεραξίας, αφού φορολογούνται.

Επίσης η επιβολή του φόρου θα περιορίσει τη κερδοσκοπία στα ακίνητα, όπως αναφέρεται στην εισηγητική έκθεση του Ν. 1882/1990 άρθρο 16, αφού δε θα ωθεί ορισμένους σε κερδοσκοπικές δραστηριότητες (π.χ. Επιχειρηματίες που εμπορεύονται διαμερίσματα ή με αγορές μεγάλων εκτάσεων σε ευτελή τιμή και κατακερματισμό αυτών σε οικοπέδα και στη συνέχεια να τα πωλεί με τιμή πώλησης ανα τ.μ. πολλαπλάσια της αγοράς).

Η κεδροσκοπία συντελεί στη κοινωνική αδικία και γι αυτό πρέπει να αντιμετωπιστεί με κατάλληλους τρόπους, ένας απ' αυτούς είναι και η φορολόγηση της υπεραξίας.

Εντός των παραπάνω λόγων η φορολόγηση της υπεραξίας θα συντελέσει στην επίτευξη φορολογικής δικαιοσύνης και κατ' επέκταση κοινωνικής. Είναι αναμφισβήτητο η αύξηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων βελτιώνει την οικονομική κατάσταση των ιδιοκτητών τους, δηλ. αποτελεί αύξηση του κεφαλίου τους. Αυξάνεται κατά συνέπεια η φοροδοτική τους ικανότητα, κάτι που δεν είναι δυνατόν να αγνοηθεί, αν επιδιώκεται δίκαιη κατανομή των φορολογικών βαρών. Έτσι λοιπόν η απαλλαγή από τη φορολόγηση της υπεραξίας θα αποτελούσε σημαντική εύνοια υπέρ ορισμένων φορολογουμένων.

Συγκεκριμένα στην εισηγητική έκθεση του Ν. 1882/1990 στο άρθρο 16 που αφορά την επιβολή του φόρου υπεραξίας αναφέρεται ότι: 'Η επιβολή ενός φόρου υπεραξίας θα συμβάλλει στη δικαιότερη κατανομή των φορολογικών βαρών, με την επιβάρυνση του πωλητή, με το τίμημα εκείνου του εισοδήματος που προέρχεται από την υπερτίμηση των πωλούμενων ακινήτων'.

Τέλος, ο φόρος υπεραξίας συμβάλλει στον περιορισμό της φορο - αποφυγής αφού πλέον φορολογείται και εκείνο το κεφάλαιο που αποτελεί την υπεραξία το οποίο πρώτα φοροδιέφευγε.

Επιγραμματικά, λοιπόν, οι λόγοι που επιβάλλουν τη φορο-

- α) Φόρος επί του υπερείσοδῆματος και
- β) Φόρος επί του υπερτιμήματος

Όσον αφορά το φόρο επί του υπερτιμήματος επιβάλλονται επί της αυτόματης αύξησης της αξίας παντός ακινήτου που βρισκόταν στην Ελλάδα που πραγματοποιείται από απολλοτρίωση με αντάλλαγμα για κάθε ιδιοκτήτη αδιάφορα αν είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο και αν μένει στην Ελλάδα ή το εξωτερικό.

Επομένως για να προκύψει αυτόματη υπερτίμηση της αξίας ακινήτου, πρέπει να γίνει απολλοτρίωση με αντάλλαγμα, οπότε η αυτόματη υπερτίμηση που μπορεί να προκύψει σε κάποια άλλη μεταβίβαση (π.χ. δωρεά, κληρονομιά, προϊόντα κ.λ.π.) δεν φορολογείται σύμφωνα με αυτό το νόμο.

Τελικά ο νόμος αυτός καταργήθηκε με τον Ν.Δ. 8-9-1923 (για το υπερείσοδημα) και με το Ν.Δ. 19-3-1929 καθώς και με τον Ν. 4225/1929 (για το υπερτίμημα) διότι λόγω της νομισματικής υποτίμησης του 1920 η φορολογία του υπερτιμήματος έγινε άδικη και παράλογη. Επίσης η σύντομη εφαρμογή του φορολογικού αυτού μέτρου συνέπεσε σε μία από τις δυσκολότερες περιόδους της νεώτερης Ελληνικής ιστορίας δηλ. σε περίοδο πολέμου, επαναστάσεων, εισροής και αποκατάστασης προσφύγων από την Ν. Ασία, κατοχής, δικτατορίας,, πληθωρισμού, σοβαρής δημοσιονομικής αστάθειας κ.λ.π.

Εν των μεταξύ εκδόθηκε και ο Ν. 5269/1931 που αναφέρεται σε παρόμοιες περιπτώσεις **''περί αδειών οικοδομής των ρυμοτομουμένων ακινήτων''** ο οποίος επιτρέπει την επιβολή ειδικής εισφοράς στους δήμους και στις κοινότητες από τους ωφελούμενους ιδιοκτήτες.

Στην ουσία λοιπόν, μιλάμε για φορολόγηση της υπεραξίας εφόσον η αύξηση της αξίας των ακινήτων από την εκτέλεση διαφόρων έργων υπόκειται στην επιβολή ειδικής εισφοράς.

Εκτός όμως απ'αυτούς τους νόμους υπάρχουν και άλλοι που ασχολούνται με την επιβολή εισφορών δηλ. όπως ανέφερα και παραπάνω έχουμε φορολόγηση της υπεραξίας (βέβαια αυτοί οι νόμοι αφορούν μια κατηγορία ακινήτων, τα ακίνητα εκείνα που αποκτούν αύξηση της αξίας τους λόγω εκτελέσεως έργων, δηλαδή οι εισφορές επιβάλλονται λόγω πολεοδομικών σκοπών. Έτσι δεν εξετάζεται η υπεραξία που αποκτούν κάποια άλλα ακίνητα λόγω π.χ. των ειδικών εξυπηρετήσεων που μπορεί να προσφέρουν ή λόγω της ζήτησης που μπορεί να έχουν σε συνδυασμό με τη σπανιότητα προσφοράς τους ή λόγω του ότι η γη είναι περιορισμένη ποσοτικά, απεριόριστη όμως σε διάρκεια με αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας της σε βαθμό μεγαλύτερο από την αύξηση του τιμαρίθμου κ.λ.π.). Έτσι λοιπόν αυτοί οι νόμοι φορολογούσαν μόνο την υπεραξία που προερχόταν από την εκτέλεση έργων.

Επίσης το Ν.Δ. 16-8-1923 **''περί σχεδίων πόλεων κ.λ.''**

προέβλεπε επιβάρυνση των ιδιοκτητών ακινήτων για κάποιο μέρος των δαπανών των έργων γενικής φύσεως των πόλεων. Ακόμη και το Ν.Δ. 690/1948 "περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων" καθώς και Β.Δ. 15-7-1951 "περί καθορισμένου τρόπου εκτιμήσεως αξίας ακινήτου σε περιπτώσεις επιβολής εισφορών για πολεοδομικούς σκοπούς".

Το κυριότερο νομοθέτημα για το θέμα της υπεραξίας μετά τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο ήταν το Ν.Δ. 2709/1953 "περί επιβολής εισφοράς υπέρ του Δημοσίου επί των περιπτώσεων αυξήσεων της αξίας ακινήτων συνεπεία της εκτελέσεως έργων δημοσίων επενδύσεων" το οποίο έτυχε κάποιας εφαρμογής.

Προέβλεπε την επιβολή επί της πρόσθετης αυτής αξίας εισφοράς ίσης με το ένα τρίτο του ποσού της πρόσθετης αυτής αξίας. Η παράγραφος 3 του άρθρου 5 του παραπάνω Ν.Δ. προέβλεπε την υποθήκευση των ακινήτων υπέρ του Δημοσίου προς ασφάλεια αυτής της απαιτήσεως της εισφοράς.

Το 1965 έχουμε τη σημαντικότερη προσπάθεια επιβολής του φόρου υπεραξίας στην Ελλάδα. Συγκεκριμένα, με τον Ν. 4459/1965 "περί τροποποιήσεως των διατάξεων φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων και επιβολής φόρου επί του αυτόματου υπερτιμήματος οικοπέδων και άλλων τινών διατάξεων" ο οποίος αντικατέστησε το προηγούμενο Ν.Δ. 2709/1953. Στην περίοδο του 1965, η εμπορία γης αποτελούσε τον κύριο παράγοντα της οικονομικής δραστηριότητας και η κερδοσκοπία στην κατάτμηση της γης, φαινόμενο ανησυχητικό.

Σύμφωνα με τον Ν. 4459/1965, έχουμε την επιβολή φόρου αυτόματου υπερτιμήματος μόνο στα οικόπεδα, στη προσπάθεια να καθιερωθεί και στη χώρα μας φόρος υπεραξίας. Συγκεκριμένα, με τον νόμο αυτό, επιβλήθηκε φόρος υπεραξίας 25% στη διαφορά μεταξύ τιμής κτήσης και τιμής πώλησης, δηλαδή, ο φόρος επιβλήθηκε πάνω στο υπερτίμημα, κατά την μεταβίβαση αστικών οικοπέδων, παραλιακών εκτάσεων και εκτάσεων κοντά τις εθνικές οδούς. (Αστικά είναι τα οικόπεδα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή ζώνης πόλεως, παραλιακά είναι τα οικόπεδα που βρίσκονται σε απόσταση 0 - 500 μ. από το χειμέριο κύμα και όσον αφορά τις εκτάσεις κοντά στις εθνικές οδούς και αυτές που βρίσκονται σε απόσταση 0 - 500 μ. από τον άξονα διανοίγεισης ή ανακατασκευασθείσης ή διαπλατυνθείσης εθνικής οδού).

Σήμερα με το Ν. 1882/1990 θεσπίστηκε η φορολόγηση της Υπεραξίας και διατάξεις που τον διέπουν φαίνονται κατωτέρω: Αυτός ο νόμος ψηφίστηκε την 23η Μαρτίου 1990. Οι διατάξεις του φαίνονται στο άρθρο 16 και είναι:

1) Αντικείμενο του φόρου

Σε κάθε μεταβίβαση με επαχθή αιτία ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, επιβάλλεται φόρος αυτόματου υπερτιμήματος ή αλλιώς φόρος υπεραξίας, στη διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης πληθωρισμένης με το μέσο ετήσιο δείκτη καταναλωτή της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδος, και της τιμής πώλησής του, ανεξαρτήτως του τρόπου κτήσεως

της κυριότητας αυτού.

2) Υπόχρεος στην καταβολή φόρου

Ο κατα τον παρόντα νόμο - φόρος υπεραξίας - βαρύνει τον πωλητή. Ο φόρος υπεραξίας μειώνεται κατά το ποσό του φόρου ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.) που καταβλήθηκε και αναλογεί στο πωληθέν ακίνητο το κατά τα 5 τελευταία έτη.

3) Τρόπος και χρόνος καταβολής του φόρου

Ο φόρος καταβάλλεται εξ' ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης υπεραξίας και πριν τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου.

4) Φορολογικός συντελεστής

Ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται στη διαφορά μεταξύ της πληθωριακής τιμής κτήσης και της πώλησης σε ποσοστό:

- 25% αν η μεταβίβαση γίνει μέσα σε 5 χρόνια από την αγορά
- 20% αν η μεταβίβαση γίνει μέσα σε 6 - 10 χρόνια από την αγορά.
- 15% αν η μεταβίβαση γίνει από 11- 20 χρόνια από την αγορά
- 10% αν η μεταβίβαση γίνει μέσα από 20 χρόνια από την αγορά.

5) Υπολογισμός του φόρου αυτόματου υπερτιμήματος (υπεραξίας)

Προκειμένου να υπολογίσουμε το φόρο Υπεραξίας διακρίνουμε 3 κατηγορίες Ακινήτων:

(I) Αγορά και πώληση ακινήτου σε χρόνο που ισχύει το <<σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού>>.

(II) Πώληση ακινήτου σε χρόνο που ισχύει το <<Σύστημα αντικειμ. προσδιορισμού>>, ενώ η αγορά έγινε πριν την 31-12-1984 (δηλ. τότε, δεν ίσχυε το σύστημα), κι εφόσον στην περιοχή που ανήκει το ακίνητο άρχισε να εφαρμόζεται το <<σύστημα αντικειμ. προσδιορισμού>> από την 1-1-1985.

(III) Πώληση ακινήτου σε χρόνο που ισχύει το <<Σύστημα αντικειμ. προσδιορισμού>>, ενώ η αγορά έγινε όταν δεν ίσχυε κι εφόσον στην περιοχή που ανήκει το ακίνητο δεν εφαρμοζόταν το <<Σύστημα>> το 1985, αλλά εφαρμόστηκε μεταγενέστερα.

Για κάθε μία απ'αυτές τις κατηγορίες ο φόρος υπολογίζεται ως εξής:

Περίπτωση I

Ο φόρος υπεραξίας επιβάλλεται στη διαφορά της αντικειμενικής αξίας του χρόνου πώλησης και της αντικειμενικής αξίας του χρόνου αγοράς προσαυξημένης με το φόρο μεταβίβασης την οποία πληθωρίζουμε. Στη διαφορά επιβάλλεται ο ανάλογος συντελεστής.

ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΙΙ

Ως αξία κτήσης των ακινήτων που αποκτήθηκαν με οποιοδήποτε τρόπο μέχρι την 31-12-84 λαμβάνεται η καθορισμένη την 1-1-1985 με το <<Σύστημα αντικειμ. προσδιορισμού>>. Ο φόρος υπεραξίας επιβάλλεται πάλι στη διαφορά της αντικειμενικής αξίας του χρόνου πώλησης και της αντικειμενικής αξίας που ισχυε την 1-1-1985 προσαυξημένης με τον αντίστοιχο φόρο μεταβίβασης η οποία πληθωρίζεται και εφαρμόζεται ο αντίστοιχος συντελεστής.

ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΙΙΙ

Ο φόρος αυτόματου υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.) υπολογίζεται σε ποσοστό του αναλογούντος φόρου μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α.) του χρόνου πώλησης, όπου:

α) Φ.Α.Υ. = 5% του Φ.Μ.Α. για αγροτικά ακίνητα, εφ' όσον αυτά δεν βρίσκονται μερικώς ή ολικώς μέσα σε ζώνη ακτίνας 500 μέτρων απ' το χειμέριο κύμα.

β) Φ.Α.Υ. = 10% του Φ.Μ.Α. για αστικά ακίνητα και για τα εξαιρούντα δηλ. τα παραλιακά ακίνητα (τα προηγούμενα).

Ο υπολογισμός του Φ.Μ.Α. του χρόνου πώλησης γίνεται με βάση τους παρακάτω συντελεστές:

α) Για το τμήμα της αγοραίας αξίας του χρόνου πώλησης μέχρι 4.000.000 -> φόρος 9% (11% όπου υπάρχει πυροσβεστι-

κή Υπηρεσία).

β) Για το τμήμα της αγοραίας αξίας του χρόνου πώλησης άνω των 4.000.000 -> φόρος 11% (13% όπου υπάρχει πυροσβεστική Υπηρεσία).

6) Απαλλαγές από το φόρο Υπεραξίας

Δεν υπόκεινται σε φόρο αυτόματου υπερτιμήματος του παρόντος νόμου η υπεραξία που προκύπτει:

α) Από την πώληση διαμερίσματος, γραφείου, γενικότερα οικοδομής που ανεγέρθηκε από φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο ασκεί επιχείρηση ανεγέρσεως και πώλησεως οικοδομών και του οποίου τα καθαρά κέρδη από αυτές τις εργασίες υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος.

β) Από την πώληση βιομηχανοστασίου ή άλλης επαγγελματικής στέγης, καθώς και από τη μεταβίβαση ακινήτων από επιχείρηση οποιασδήποτε μορφής, για την οποία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος.

γ) Από την πώληση οικοπέδου, οικίας ή διαμερίσματος που χρησιμοποιείται από τον πωλητή ως πρώτη κατοικία, με την προϋπόθεση ότι το τίμημα της μεταβίβασης θα διατεθεί ολόκληρο, μέσα σε 3 χρόνια για την αγορά οικοπέδου, οικίας, ή διαμερίσματος, που θα χρησιμοποιηθεί ως πρώτη κατοικία. Αν διατεθεί μέρος μόνο τούτου, δεν θα υπαχθεί σε φόρο το μέρος αυτό.

δ) Από εκποίηση ακινήτου, συνέπεια αναγκαστικού πλειστηριασμού.

ε) Τέλος απαλλάσσονται από το φόρο του παρόντος νόμου το Δημόσιο, οι Δήμοι, οι Κοινότητες, οι ιεροί ναοί, οι ιερές μονές και τα Ν.Π.Δ.Δ.

7) Διαδικασία βεβαίωσης και εισπράξεως του φόρου

Για την υποχρέωση υποβολής της δήλωσης, την καταβολή του φόρου τις συνέπειες της μη δηλώσεως και της ανακριβούς δηλώσεως, τον έλεγχο της δηλώσεως από τη φορολογούσα αρχή, και γενικά για κάθε θέμα που αφορά τη διαδικασία βεβαίωσης και εισπράξεως του φόρου υπεραξίας, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 1521/1950.

Επίσης με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη βεβαίωση και είσπραξη του φόρου.

8) Αρχή ισχύος των διατάξεων που αφορούν την φορολόγηση της Υπεραξίας

Η ισχύς των διατάξεων του άρθρου 16 του Ν. 1882/1990 με τις οποίες επιβάλλεται φόρος υπεραξίας κατα την πώληση, στη διαφορά μεταξύ της πληθωρισμένης τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης των ακινήτων, αρχίζει από την 1 Ιανουαρίου 1991.

3.3. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Η φορολογία της υπεραξίας ακινήτων των επιχειρήσεων διέπεται από τις διατάξεις των Ν. 542/1977, Ν. 1249/1982 και της απόφασης 2665/1989 όπως κυρώθηκε με τον Ν. 1839/1989.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραπάνω νόμων προβλέπεται η υποχρεωτική αναπροσαρμογή της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων ορισμένων επιχειρήσεων, δηλαδή η αναπροσαρμογή της αξίας των γηπέδων και των κτιρίων τους.

(1) Επιχειρήσεις που υποχρεώνονται σε αναπροσαρμογή

Σύμφωνα με τον Ν. 542/1977, η αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων είναι υποχρεωτική για όλες τις επιχειρήσεις που τηρούν υποχρεωτικά από το νόμο κατά το χρόνο της αναπροσαρμογής βιβλία δευτέρας κατηγορίας του Κ.Φ.Σ. (Κώδικα Φορολογικών Στοιχείων) κατά το διπλογραφικό σύστημα.

Σύμφωνα με τον Ν. 1249/1982, η αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων είναι υποχρεωτική για όλες τις επιχειρήσεις που τηρούν υποχρεωτικά από το νόμο κατά το χρόνο της αναπροσαρμογής βιβλία τετάρτης κατηγορίας του Κ.Φ.Σ.

Σύμφωνα με τον Ν. 1839/1989, η αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων είναι υποχρεωτική για όλες τις επιχειρήσεις που τηρούν υποχρεωτικά από το νόμο κατά το χρόνο της

αναπροσαρμογής βιβλία τρίτης κατηγορίας του Κ.Φ.Σ.

(2) Ακίνητα που υπόκειται στην αναπροσαρμογή της αξίας τους

Στην αναπροσαρμογή υπόκειται :

(ι) Τα ακίνητα (γήπεδα και κτίρια) που ανήκουν στην κυριότητα της επιχείρησης κατά το χρόνο αυτό.

(ιι) Τα ακίνητα που αποτελούν πάγια περιουσιακά στοιχεία για την επιχείρηση. Στη περίπτωση που αποτελούν εμπορεύσιμα περιουσιακά στοιχεία για την επιχείρηση, δεν υπόκειται σε αναπροσαρμογή.

Στην αναπροσαρμογή δεν υπόκειται :

(ι) Τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται από την επιχείρηση αλλά ανήκουν στη κυριότητα των εταίρων ή τρίτων.

(ιι) Τα κτίρια που αναγέρθηκαν σε ξένο έδαφος και με τη προϋπόθεση ότι τελικά περιέχονται στον κύριο του εδάφους.

(ιιι) Τα ακίνητα που δεν υπάρχουν στην επιχείρηση στο χρόνο έναρξης ισχύος των διατάξεων των παραπάνω νόμων (είτε πουλήθηκαν, είτε καταστράφηκαν κ.λ.π.).

(3) Αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων

Η αναπροσαρμογή της αξίας τους γίνεται με πολλαπλασια-

(ιι) Σύμφωνα με τον Ν. 1249/1982:

- Ακίνητα που αποκτήθηκαν μέχρι 31-12-1974:
συντελεστής 4
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1975 μέχρι 31-12-1976:
συντελεστής 3
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1977 μέχρι 31-12-1978:
συντελεστής 2
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1979 μέχρι 31-12-1979:
συντελεστής 1,6
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1980 μέχρι 31-12-1980:
συντελεστής 1,3

(ιιι) Σύμφωνα με τον Ν. 1839/1989:

- Ακίνητα που αποκτήθηκαν μέχρι 31-12-1980:
συντελεστής 3
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1981 μέχρι 31-12-1982:
συντελεστής 2,3
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1983 μέχρι 31-12-1984:
συντελεστής 1,9
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1985 μέχρι 31-12-1985:
συντελεστής 1,6
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1986 μέχρι 31-12-1987:
συντελεστής 1,15

Σύμφωνα με τον Ν. 1839/1989 προκειμένου για γήπεδα που

βρίσκονται σε περιοχή που ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αν η αναπροσαρμοσμένη αξία του γηπέδου με βάση τους συντελεστές προκύψει μεγαλύτερη από την αξία που προσδιορίζεται με βάση το αντικειμενικό σύστημα, τότε σαν αναπροσαρμοσμένη αξία του γηπέδου λαμβάνουμε την αξία που προέκυψε με το αντικειμενικό σύστημα.

Β. Συντελεστές αναπροσαρμογής κτιρίων:

(ι) Σύμφωνα με τον Ν. 542/1977 οι συντελεστές κτιρίων είναι:

- Ακίνητα που αποκτήθηκαν μέχρι 31-12-1961: συντελεστής 3
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1962 μέχρι 31-12-1965: συντελεστής 2,75
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1966 μέχρι 31-12-1969: συντελεστής 2,25
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1970 μέχρι 31-12-1972: συντελεστής 1,9
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1973 μέχρι 31-12-1973: συντελεστής 1,45
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1974 μέχρι 31-12-1974: συντελεστής 1,12

(ιι) Σύμφωνα με τον Ν. 1249/1982:

- Ακίνητα που αποκτήθηκαν μέχρι 31-12-1974: συντελεστής 3
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1975 μέχρι 31-12-1976: συντελεστής 2,2

- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1977 μέχρι 31-12-1978:
συντελεστής 1,6
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1979 μέχρι 31-12-1979:
συντελεστής 1,4
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1980 μέχρι 31-12-1980:
συντελεστής 1,2

(ιιι) Συμφωνα με τον Ν. 1839/1989:

- Ακίνητα που αποκτήθηκαν μέχρι 31-12-1980:
συντελεστής 2,5
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1981 μέχρι 31-12-1982:
συντελεστής 2
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1983 μέχρι 31-12-1984:
συντελεστής 1,6
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1985 μέχρι 31-12-1985:
συντελεστής 1,4
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1986 μέχρι 31-12-1986:
συντελεστής 1,2
- Ακίνητα που αποκτήθηκαν από 1-1-1987 μέχρι 31-12-1987:
συντελεστής 1,1

(5) Επιβολή εφάπαξ φόρου υπεραξίας

Σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν. 542, το άρθρο 8 του Ν. 1249/1982 και το άρθρο 1 του Ν. 1839/1989, προβλέπεται η επιβολή εφάπαξ φόρου στο ποσό της υπεραξίας που θα προκύ-

φει από την αναπροσαρμογή της αξίας των γηπέδων και των κτιρίων.

(6) Τρόπος προσδιορισμού του ποσού της υπεραξίας που υπόκειται σε φόρο

θα προσδιορίσουμε ξεχωριστά την υπεραξία των γηπέδων από την υπεραξία των κτιρίων.

α) Προσδιορισμός της υπεραξίας των γηπέδων:

Υπολογίζουμε την αναπροσαρμοσμένη αξία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές. Απ' αυτή αφαιρούμε την αξία που είχε το γήπεδο πριν από την αναπροσαρμογή και έτσι προσδιορίζουμε την υπεραξία που υπόκειται σε φόρο.

β) Προσδιορισμός της υπεραξίας των κτιρίων:

Υπολογίζουμε την αναπροσαρμοσμένη αξία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές. Απ' αυτή αφαιρούμε την αξία κτήσης που αναγράφεται στα βιβλία της επιχείρησης πριν από την αναπροσαρμογή του. Στην περίπτωση όμως που η αξία του κτιρίου πριν από την αναπροσαρμογή είναι μικρότερη από το ποσό των αναπροσαρμοσμένων αποσβέσεων, θα αφαιρεθεί αντί της αξίας κτήσης του κτιρίου, το ποσό των αναπροσαρμοσμένων αποσβέσεων.

Επίσης από το ποσό της υπεραξίας που υπόκειται στο φόρο, μπορεί η επιχείρηση να αφαιρέσει τη ζημιά που

- 74 -

δικαιούνται. Αυτό ισχύει για τις ανώνυμες εταιρείες όπου το δικαίωμα μεταφοράς της ζημιάς το έχει το νομικό πρόσωπο της εταιρείας, ενώ δεν ισχύει για τις προσωπικές εταιρείες (Ομόρρυθμες, ετερόρρυθμες) και εταιρείες περιορισμένης ευθύνης, επειδή το δικαίωμα μεταφοράς της ζημιάς το έχουν τα μέλη των εταιρειών. Τη ζημία που θα αφαιρέσει το νομικό πρόσωπο από την υπεραξία, δεν έχει δικαίωμα να τη συμψηφίσει με άλλα εισοδήματα, ούτε και να τη μεταφέρει για συμψηφισμό στα κέρδη που θα πραγματοποιήσει τα επόμενα τρία ή πέντε χρόνια, ανάλογα με το είδος της επιχείρησης. Το ποσό της ζημιάς που αφαιρείται από την υπεραξία, τα νομικά πρόσωπα δεν θα το αφαιρέσουν ολόκληρο από την υπεραξία των γηπέδων ή των κτιρίων, αλλά αναλογικά σε σχέση με την συνολική υπεραξία.

7) Συντελεστές φορολογίας της υπεραξίας

Το ποσό της υπεραξίας, έτσι όπως προσδιορίζεται από τα παραπάνω, φορολογείται με διαφορετικό συντελεστή για τα γήπεδα και διαφορετικό για τα κτίρια.

Σύμφωνα με τον Ν. 542/1977, ο συντελεστής υπεραξίας, η οποία προέρχεται από αναπροσαρμογή γηπέδων, είναι 10%. Ο συντελεστής υπεραξίας, η οποία προέρχεται από αναπροσαρμογή κτιρίων, είναι 20%.

Σύμφωνα με τον Ν. 1249/1982, ο συντελεστής υπεραξίας για τα γήπεδα είναι 8%, ενώ για τα κτήρια είναι 20%.

Σύμφωνα με τον Ν. 1839/1989, ο συντελεστής υπεραξίας

για τα γήπεδα είναι 0%, ενώ για τα κτίρια είναι 5%.

8) Φορολόγηση της υπεραξίας ως φορολογία κεφαλαίου

Η υπεραξία των γηπέδων και κτιρίων, έτσι όπως προσδιορίζεται με βάση τα παραπάνω θεωρείται κεφάλαιο και συγκεκριμένα αύξηση κεφαλαίου και γι' αυτό φορολογείται.

Σύμφωνα με τους παραπάνω νόμους, το ποσό της υπεραξίας θα κεφαλαιοποιηθεί υποχρεωτικά από τις επιχειρήσεις ως εξής:

ι) Στις ατομικές επιχειρήσεις, με αύξηση του κεφαλαίου τους κατά τον χρόνο της αναπροσαρμογής.

ιι) Στις προσωπικές εταιρείες (ομόρρυθμες, ετερόρρυθμες) και τους συνεταιρισμούς με αύξηση του εταιρικού τους κεφαλαίου.

ιιι) Στις εταιρείες περιορισμένης ευθύνης με αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου τους, που θα γίνει με έκδοση νέων εταιρικών μεριδίων που θα διανεμηθούν δωρεάν στους παλιούς εταίρους κατά την αναλογία των μεριδίων τους.

ιν) Στις ανώνυμες εταιρείες, ανεξάρτητα αν οι μετοχές τους είναι εισαγμένες ή όχι στο Χρηματιστήριο, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου τους.

Η αύξηση αυτή θα γίνει, είτε με ανάλογη αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών που υπάρχουν, είτε με έκδο-

ση νέων μετοχών, είτε και με τους δύο αυτούς τρόπους. Οι νέες αυτές μετοχές που θα εκδοθούν θα διανεμηθούν δωρεάν στους παλιούς μετόχους, κατα αναλογία των μετοχών που κατέχουν.

9) Δήλωση φόρου υπεραξίας

Κάθε επιχείρηση έχει υποχρέωση να υποβάλλει δήλωση όταν έχει φορολογητέα υπεραξία ως εξής σύμφωνα με την νομολογία που έχει εκδοθεί μέχρι σήμερα.

- 1) Ν. 542/1977 άνω των 10.000 δρχ. εκτός των επιχειρήσεων που είναι εγκαταστημένες σε παραμεθόριες περιοχές όπου το ποσό αυξάνεται σε 25.000 δρχ. σύμφωνα με τον Ν. 289/1976 'περί παροχής κινήτρων για την ανάπτυξη παραμεθώριων περιοχών'.
- 2) Ν. 1249/1982 άνω των 30.000 δρχ. για κάθε επιχείρηση.
- 3) Ν. 1839/1989 άνω των 100.000 δρχ. για κάθε επιχείρηση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ - 4

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο 4ο

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΕ ΔΙΕΘΝΕΣ ΕΠΙΠΕΔΟ

4.1. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΩ ΧΩΡΕΣ

Στις προηγούμενες χώρες αναλύθηκε η φορολογία κεφαλαίου στην οποία περιλαμβάνονταν και η φορολογία της υπεραξίας. Παρακάτω αναφέρεται σε διάφορες άλλες χώρες εκτός τις προαναφερθείσες, μόνο η φορολογία της υπεραξίας των ακινήτων.

ΕΛΒΕΤΙΑ

Η Ελβετία είναι χωρισμένη σε 26 καντόνια (επαρχίες) στα οποία υπάρχει φορολογία της υπεραξίας κατά τη πώληση ακινήτων. Στα τέσσερα καντόνια οι φορολογικοί συντελεστές του φόρου υπεραξίας είναι ίδιοι με τους συντελεστές του φόρου εισοδήματος, αλλά το κέρδος κεφαλαίου, δηλ. η υπεραξία δεν συμπεριλαμβάνεται στο εισόδημα αλλά

φορολογείται ξεχωριστά.

Στα άλλα 22 καντόνια υπάρχει ξεχωριστή φορολογική κλίμακα της υπεραξίας. Ενδεικτικά για ένα καντόνιο, την Ζυρίχη, οι φορολογικοί συντελεστές είναι οι ακόλουθοι:

<u>Φορολογητέα αξία</u>	<u>Συντελεστής φόρου</u>
Τα πρώτα 2.000 SF	10%
Επόμενα 3.000 SF	15%
Επόμενα 4.000 SF	20%
Επόμενα 6.000 SF	25%
Επόμενα 10.000 SF	30%
Επόμενα 25.000 SF	35%
Πάνω απο 50.000 SF	40%

Στα περισσότερα καντόνια τα βραχυπρόθεσμα κέρδη φορολογούνται περισσότερο από τα μακροπρόθεσμα. Ενδεικτικά για τη Ζυρίχη οι φορολογικοί συντελεστές αυξάνονται κατα 50% αν η πώληση των ακινήτων γίνει σε ένα χρόνο από την κτήση και κατα 25% αν γίνει από 1 - 2 χρόνια από τη κτήση.

Ο φόρος μειώνεται κατα 5% αν η πώληση των ακινήτων γίνει μέσα σε 5 χρόνια από τη κτήση, και κατα 3% για κάθε επιπλέον χρόνο μέχρι τα 20 χρόνια. Μετα τα 20 χρόνια η

μείωση του φόρου είναι 50%. Ως αφορολόγητο όριο λαμβάνονται κέρδη 2.000 SF. Τέλος, στη φορολογία αυτή υπόκεινται μόνο τα φυσικά πρόσωπα.

ΙΡΛΑΝΔΙΑ

Στην Ιρλανδία ο φόρος υπεραξίας, εισήχθη το 1975 με κύριες αναθεωρήσεις το 1978 και το 1982. Γίνεται διάκριση ανάμεσα στα βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα κέρδη από τα ακίνητα και φορολογείται διαφορετικά η υπερ αξία που προέρχεται από την πώληση γης από την υπεραξία που προέρχεται από την πώληση κτισμάτων.

Οι φορολογικοί συντελεστές της υπεραξίας που προέρχεται από τα κτίσματα είναι:

ΔΙΑΣΤΗΜΑ ΚΑΤΟΧΗΣ	ΦΟΡΟΛ. ΣΥΝΤ.
Πώληση μέσα σε ένα χρόνο από τη κτήση	60%
Πώληση από 1 - 3 χρόνια από τη κτήση	50%
Πώληση από 3 - 6 χρόνια από τη κτήση	35%
Πώληση πάνω από 6 χρόνια από τη κτήση	30%

ΙΤΑΛΙΑ

Δεν υπάρχει φορολόγηση της υπεραξίας των ακινήτων στην Ιταλία.

ΚΑΤΩ ΧΩΡΕΣ

Δεν υπάρχει φορολόγηση της υπεραξίας των ακινήτων τις Κάτω Χώρες.

ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ

Ο φόρος υπεραξίας εισήχθη το 1979. Γίνεται διάκριση ανάμεσα σε βραχυπρόθεσμα, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα κέρδη.

α) Βραχυπρόθεσμα κέρδη: Θεωρούνται κερδοσκοπικά και προκύπτουν από τη πώληση ακινήτων μέσα σε δύο χρόνια από τη κτήση. Φορολογούνται όπως το εισόδημα δηλ. με τους ίδιους φορολογικούς συντελεστές 12 - 57%.

β) Μεσοπρόθεσμα κέρδη: Θεωρούνται τα κέρδη τα οποία προκύπτουν από τη πώληση ακινήτων σε διάστημα 2 - 10 χρόνια από τη κτήση.

Οι φορολογικοί συντελεστές που επινάλλονται είναι οι μισοί των φορολογικών συντελεστών του εισοδήματος.

γ) Μακροπρόθεσμα κέρδη: Θεωρούνται τα κέρδη τα οποία προκύπτουν μόνο από τη πώληση μη δομημένης γης πάνω από 10 χρόνια από τη κτήση. Φορολογούνται όπως τα μεσοπρόθεσμα κέρδη.

ΝΕΑ ΖΗΛΑΝΔΙΑ

Δεν υπάρχει ένας γενικός φόρος υπεραξίας, αλλά ορισμένα κέρδη από τη πώληση γης φορολογούνται, όπως το εισόδημα (συντελεστές εισοδήματος 17,5 - 57%).

ΝΟΡΒΗΓΙΑ

Ο φόρος υπεραξίας εισήχθη το 1911. Δεν γίνεται ανάμεσα σε βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα κέρδη. Τα κέρδη ακινήτων φορολογούνται όπως το εισόδημα, εκτός από τα κέρδη που προέρχονται από την πώληση γης, όπου ο φορολογούμενος μπορεί να επιλέξει εάν θέλει να φορολογηθεί με τους συντελεστές εισοδήματος ή με την σταθερή τιμή των 30%. Οι συντελεστές του φόρου εισοδήματος είναι 25 - 62%.

ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ

Ο φόρος υπεραξίας εισήχθη το 1965 με κύριες αναθεωρήσεις το 1971 και το 1976. Στο φόρο αυτό υπόκειται μόνο η πώληση δομημένης γης και τα κέρδη από τη πώληση αυτή φορολογούνται με σταθερό συντελεστή 24%. Στο φόρο αυτό υπόκειται επίσης, και η πώληση δομημένης γης από επιχειρήσεις μέσα σε 2 χρόνια από τη κτήση, και τα κέρδη από την πώληση αυτή, θεωρούνται κέρδη επιχειρήσεων και φορολογούνται σύμφωνα με τους συντελεστές του φόρου βιομηχανιών.

ΤΟΥΡΚΙΑ

Δεν υπάρχει ξεχωριστός φόρος στα κέρδη κεφαλαίου στη Τουρκία. Υπήρχε ένας φόρος στα κέρδη από τη πώληση ακίνητης περιουσίας αλλά καταργήθηκε το 1982. Έτσι τα κέρδη από τη πώληση ακίνητης περιουσίας φορολογούνται όπως το εισόδημα (οι συντελεστές εισοδήματος είναι 25 - 65%).

ΦΙΛΑΝΔΙΑ

Ο φόρος υπεραξίας εισήχθη το 1920 με κύρια αναθεώρηση το 1986. Γίνεται διάκριση ανάμεσα σε βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα κέρδη. Ως βραχυπρόθεσμα κέρδη θεωρούνται τα κέρδη που προέρχονται από τη πώληση ακινήτων μέσα σε 10 χρόνια από τη κτήση, και φορολογούνται όπως το εισόδημα (μετά το πέμπτο χρόνο κυριότητας δε φορολογείται όλο το κέρδος αλλά μειώνεται κατά 20% για τον κάθε χρόνο).

Στα μακροπρόθεσμα κέρδη φορολογείται το 20% του ποσού του κέρδους που υπερβαίνει το 1.000.000 MK, και φορολογείται όπως το εισόδημα. Οι συντελεστές εισοδήματος είναι 19,5 - 69,5%.

-84-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ - 5

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο 5ο

Ε Φ Α Ρ Μ Ο Γ Η Υ Π Ο Λ Ο Γ Ι Σ Μ Ο Υ

Τ Η Σ Υ Π Ε Ρ Α Ξ Ι Α Σ

5.1. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σε προηγούμενο κεφάλαια αναλύθηκε ο τρόπος υπολογισμού και φορολόγησης της υπεραξίας σε θεωρητικό επίπεδο. Τώρα επιχειρείται ο υπολογισμός της και σε πρακτικό. Για το λόγο αυτό επιλέχθηκαν διαμερίσματα, καταστήματα και οικόπεδα του Δήμου Αθηναίων καθώς και περιφερειακών Δήμων, και με βάση τον Ν. 1882/1990 έγινε ο υπολογισμός της υπεραξίας στα ακίνητα αυτά.

Σύμφωνα με τον Ν. 1882/1990, η υπεραξία προκύπτει ως διαφορά της τιμής μεταβίβασης και της πληθωρισμένης τιμής κτήσης.

Ως τιμή μεταβίβασης θεωρείται η αξία του ακινήτου όπως προσδιορίζεται με την εφαρμογή των διατάξεων για την επιβολή του Φ.Μ.Α. Οι διατάξεις αναφέρουν ότι ο Φ.Μ.Α.

Οι διατάξεις αναφέρουν ότι ο Φ.Μ.Α. επιβάλλεται στην αντικειμενική αξία εκτός εάν στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο αναγραφεί τίμημα μεγαλύτερο της αντικειμενικής, οπότε ο Φ.Μ.Α. επιβάλλεται στο τίμημα αυτό. Επειδή στην ουσία σχεδόν ποτέ δεν αναγράφεται τίμημα μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας εκτός από ελάχιστες περιπτώσεις, ο Φ.Μ.Α. επιβάλλεται σχεδόν πάντα στην αντικειμενική. Επομένως, ως τιμή μεταβίβασης θα θεωρώ την αντικειμενική αξία.

Ως τιμή κτήσης θεωρείται η αξία κτήσης συν το Φ.Μ.Α. Επειδή όλα τα ακίνητα της εφαρμογής, εκτός από δύο, αποκτήθηκαν πριν το 1985, ως αξία κτήσης λαμβάνεται η αντικειμενική αξία τους το 1985, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1882/1990.

Επομένως, η υπεραξία στα ακίνητα της εφαρμογής προκύπτει ως διαφορά της αντικειμενικής αξίας του 1990 (Α.Α.1990) και του πληθωρισμένου αθροίσματος της αντικειμενικής αξίας του 1985 συν το Φ.Μ.Α. (Π.Α.Α. 1985).

Στα περισσότερα όμως ακίνητα, η διαφορά Α.Α. 1990 - Π.Α.Α. 1985 βρέθηκε αρνητική. Αυτό συμβαίνει διότι η Α.Α. 1990 είναι στην ουσία η Α.Α. 1988, εφ' όσον οι "τιμές εκκίνησης" δεν έχουν αλλάξει από το 1988 μέχρι σήμερα, και επομένως γίνεται σύγκριση μεταξύ τιμών του 1988 και του 1990, και άρα μπορεί να προκύψει υπεραξία. Για να μπορεί να προκύψει πρέπει η τιμή της Α.Α. 1990 να

αντιστοιχεί στο 1990 και όχι στο 1988. Επομένως ο Ν. 1882/1990 δε μπορεί να 'λειτουργήσει' προκειμένου να υπολογιστεί η υπεραξία σύμφωνα με τις διατάξεις του, εκτός και αν αναθεωρούνται οι 'τιμές εκκίνησης' συχνότερα.

Όπως φαίνεται στα ιστογράμματα που απεικονίζουν τις σταθερές τιμές, μπορεί να μην προκύπτει υπεραξία από τις αντικειμενικές αξίες, προκύπτει όμως από τις πραγματικές, ως διαφορά της πραγματικής αξίας του 1990 (Π.Α. 1990) και του πληθωρισμένου αθροίσματος της πραγματικής αξίας του 1985 συν το Φ.Μ.Α. (Π.Π.Α. 1985).

Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι η πληθωρισμένη τιμή προκύπτει από τη μεταβολή του μέσου ετήσιου δείκτη τιμών καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της Ε.Σ.Υ.Ε. από το 1985 μέχρι το 1990 ως εξής:

Το 1985 -> ο Δ.Τ.Κ. = 169,9

Το 1990 -> ο Δ.Τ.Κ. = 364,2

$$\text{Η μεταβολή είναι } \frac{364,2 - 169,9}{169,9} \times 100 = 114,36\%$$

Για τα ακίνητα που έχουν ημερομηνία κτήσης το 1986, η μεταβολή του Δ.Τ.Κ. είναι $\frac{364,2 - 209,0}{209,0} \times 100 =$
 $= 74,26\%$.

Ο Δ.Τ.Κ. του 1990 που ισούται με 364,2 δεν είναι ο μέσος ετήσιος, αλλά είναι η μέση τιμή των 8 πρώτων μηνών του 1990.

Τέλος, τα στοιχεία για τον υπολογισμό των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων συγκεντρώθηκαν από τη Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.), ενώ τα στοιχεία για τις πραγματικές τιμές από διάφορα μεσιτικά γραφεία.

Παρατηρούμε λοιπόν ότι η υπεραξία ποικίλλει ανάλογα με το είδος του ακινήτου και ανάλογα με τη περιοχή.

Ειδικότερα

1) Για τα διαμερίσματα

- Τα νεότερα διαμερίσματα έχουν μεγαλύτερη υπεραξία από τα παλαιότερα στην ίδια περιοχή.
- Τα διαμερίσματα μικρότερης επιφανείας έχουν μεγαλύτερη υπεραξία από τα αντίστοιχα μεγαλύτερης επιφανείας στην ίδια περιοχή.
- Η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι ο κυριότερος παράγοντας που συντελεί στη διαμόρφωση της υπεραξίας.

2) Για τα καταστήματα

- Το κατάστημα που βρίσκεται σε περιοχή μεγαλύτερης εμπορικότητας έχει μεγαλύτερη υπεραξία από το κατάστημα που βρίσκεται σε περιοχή μικρότερης εμπορικότητας.
- Τα ιδιαίτερα προνόμια που μπορεί να έχει το κατάστημα

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η περιοχή των Κάτω Πατησίων και των Αμπελοκήπων όπου η αντικειμενική αξία (Α.Α.) τριπλασιάστηκε από το 1985 μέχρι το 1990. Η περιοχή του Γαλασίου όπου η Α.Α. σχεδόν τετραπλασιάστηκε από το 1986 μέχρι το 1990 καθώς και η περιοχή των Πατησίων όπου η Α.Α. σχεδόν τριπλασιάστηκε από το 1985 μέχρι το 1990.

3) Για τα οικόπεδα

- Όλα τα οικόπεδα δεν παρουσιάζουν υπεραξία από τις αντικειμενικές αξίες και επομένως ο Ν. 1882/1990 δε "λειτουργεί" για τον υπολογισμό της υπεραξίας στα οικόπεδα. Επίσης η τιμή της υπεραξίας που προκύπτει από τις πραγματικές αξίες είναι πολύ μικρή, ενώ στις περιοχές Κυψέλη και Μεταξουργείο δε παρουσιάζεται υπεραξία.

Τα παραπάνω συμβαίνουν διότι ενώ η τιμή ζώνης αυξάνει από το 1985 μέχρι το 1990, ο συντελεστής οικοπέδου μειώνεται από 0,80 που ήταν το 1985 σε 0,50 - 0,55 που είναι το 1990, σε συνδιασμό με τη μείωση που συμβαίνει στον συντελεστή εμπορικότητας σε όλες τις περιπτώσεις, εκτός από μία, των οικοπέδων της εφαρμογής του. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να μην υπάρχει μεγάλη αύξηση της αντικειμενικής αξίας του 1990 σε σχέση με το 1985 και έτσι η Π.Α.Α. 1985 να προκύπτει κατα πολύ μεγαλύτερη από τη Α.Α. 1990, οπότε η διαφορά Α.Α. 1990 - Π.Α.Α. 1985 να είναι πάντα αρνητική.

όπως η πρόσοψή του σε πλατεία ή αν είναι γωνιακό ή η μικρή απόστασή του από εμπορικό κέντρο συντελούν στην αύξηση της υπεραξίας σε σχέση με ένα άλλο κατάστημα που δεν έχει αυτά τα χαρακτηριστικά.

- Η περιοχή που βρίσκεται το κατάστημα είναι ένας ακόμη παράγοντας που συντελεί στη διαμόρφωση της υπεραξίας του.

- Όλα τα καταστήματα, εκτός από τα καταστήματα που βρίσκονται στις περιοχές Φιλοθέη και Παγκράτι παρουσιάζουν υπεραξία από τις αντικειμενικές αξίες, δηλ. η διαφορά Α.Α. 1990 - Π.Α.Α. 1985 είναι θετική και επομένως ο Ν. 1882/1990 'λειτουργεί' για τον υπολογισμό της υπεραξίας στα καταστήματα. Σε αντίθεση στα περισσότερα διαμερίσματα η παραπάνω διαφορά προκύπτει αρνητική, ενώ όπου προκύπτει θετική η τιμή της είναι μικρή και τέλος στα οικόπεδα η παραπάνω διαφορά προκύπτει πάντα αρνητική, όπως θα ειπωθεί παρακάτω.

Από εδώ συμπεραίνουμε ότι η χρήση του ακινήτου είναι σημαντικός παράγοντας στη δημιουργία μεγαλύτερης ή μικρότερης υπεραξίας. Επίσης η τιμή της υπεραξίας που προκύπτει από τις πραγματικές τιμές ως διαφορά Π.Α. 1990 - Π.Π.Α. 1985 είναι πολύ μεγαλύτερη στα καταστήματα από την τιμή της υπεραξίας που προκύπτει από τις πραγματικές τιμές στα διαμερίσματα, ενώ στα οικόπεδα η τιμή της υπεραξίας από τις παραπάνω τιμές είναι πολύ μικρή όπως θα ειπωθεί παρακάτω.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ν. 1828/1989

Σύμφωνα με αυτό το νόμο οι φορολογικοί συντελεστές με τα αντίστοιχα κλιμάκια είναι:

ΚΛΙΜΑΚΙΟ ΕΙΣ/ΤΟΣ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤ/ΣΤΗΣ	ΦΟΡΟΣ ΚΛΙΜΑΚΙΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣ/ΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ
300.000	18%	54.000	300.000	54.000
400.000	21%	84.000	700.000	138.000
400.000	24%	96.000	1.100.000	234.000
400.000	28%	112.000	1.500.000	346.000
500.000	33%	165.000	2.000.000	511.000
500.000	38%	190.000	2.500.000	701.000
900.000	43%	387.000	3.400.000	1.080.000
1.300.000	49%	637.000	4.700.000	1.725.000
Υπερβάλλον	50%			

Τα κλιμάκια εισοδήματος της παραπάνω τιμαριθμοποιούνται κάθε έτος, σύμφωνα με το δείκτη τιμών καταναλωτή με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Κατά την τιμαριθμοποίηση τα ποσά των κλιμακίων στρογγυλοποιούνται στη πλησιέστερη χιλιάδα. Έτσι τα κλιμάκια εισοδήματος που αναφέρθηκαν στο Κεφ. 2 ισχύουν μόνο για το 1990.

1) Αγορά πρώτης κατοικίας

Απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων η αγορά πρώτης κατοικίας σύμφωνα με τον Ν. 1078/1980, έτσι όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 1249/1982, την απόφαση Κ. 3611/42/30-5-1983, τον Ν. 1731/1987 και τον Ν. 1882/1990. Οι διατάξεις που ισχύουν σήμερα για την απαλλαγή από Φ.Μ.Α. φαίνονται στο άρθρο 14, παράγραφος 1 του Ν. 1882/1990 σύμφωνα με τις οποίες η απαλλαγή παρέχεται:

α) Για αγορά οικίας ή διαμερίσματος από άγαμο μέχρι 35 τ.μ. ή για την μέχρι 4.200.000 δρχ. αξία τους.

β) Για αγορά οικίας ή διαμερίσματος από έγγαμο μέχρι 70 τ.μ., ή για την μέχρι 8.400.000 δρχ. αξία τους. Η απαλλαγή που δικαιούται ο έγγαμος προσαυξάνεται κατά 15 τ.μ. ή κατά 2.000.000 δρχ. για καθένα από τα παιδιά του.

γ) Για αγορά οικοπέδου από έγγαμο ή άγαμο για ποσό της αξίας αυτού μέχρι 1.500.000 δρχ. εφ' όσον το οικόπεδο βρίσκεται στη διοικητική περιφέρεια των νομών Αττικής και Θεσσαλονίκης, και για ποσό μέχρι 1.800.000 δρχ. εφ' όσον το οικόπεδο βρίσκεται στη διοικητική περιφέρεια οποιουδήποτε άλλου νομού της Χώρας.

2) Αγορά ακινήτων από ορισμένες επιχειρήσεις σε παραμεθόρια περιοχή

Η μεταβίβαση αυτή διέπεται από τις διατάξεις του Ν.

-55-

289/1976 ' 'περί παροχής κινήτρων για την ανάπτυξη παραμεθόριων περιοχών' '. Σύμφωνα με αυτό το νόμο οι επιχειρήσεις που υπάγονται στις διατάξεις του, εάν προβούν στην αγορά ακινήτων που να βρίσκονται στη περιοχή Ε, καταβάλλουν το μισό φόρο μεταβίβασης, έτσι όπως αυτός προκύπτει από τις διατάξεις του Ν. 1587/1950. Η μείωση αυτή του φόρου γίνεται υπό την προϋπόθεση ότι το ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για τις ανάγκες της επιχείρησης για 5 χρόνια. Οι διατάξεις του νόμου αυτού δεν εφαρμόζονται για αγορά ακινήτων που να βρίσκονται στη Ρόδο εφ' όσον αυτά θα χρησιμοποιηθούν για τουριστική εκμετάλλευση.

3) Μεταβίβαση ακινήτων με τις διατάξεις του Ν.Δ. 2906/1954 περί Α.Ο.Ο.Α.

Η μεταβίβαση αυτή διέπεται από τις διατάξεις του Ν.Δ. 2906/1954 ' 'περί ιδρύσεως Αυτόνομου Οικοδομικού Οργανισμού Αξιωματικών (Α.Ο.Ο.Α.) του Στρατού, Ξηράς, Θαλάσσης και Αέρος' '. Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου, η μεταβίβαση που γίνεται από τον Α.Ο.Ο.Α. προς τα μέλη του, οικοπέδων ή άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων στα ακίνητα, απαλλάσσεται από την καταβολή Φ.Μ.Α. και τελών χαρτοσήμου. Το Ν.Δ. 2906/1954 συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με Ν.Δ. 89/1973.

4) Αγορά ακινήτων με εισαγωγή συναλλάγματος

Η μεταβίβαση αυτή διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.Δ. 1084/1971 κατά τις οποίες απαλλάσσονται από το Φ.Μ.Α. κατά την αγορά ακινήτου πάνω στο ποσό εκείνο της αξίας του ακινήτου που καλύπτεται με κεφάλαια που έχουν εισαχθεί αποδεδειγμένα από το εξωτερικό, οι παρακάτω:

α) Ομογενείς εγκατεστημένοι για 5 χρόνια τουλάχιστον στο εξωτερικό και η αγορά του ακινήτου πρέπει να πραγματοποιηθεί το αργότερο μέσα σε 5 χρόνια από την εγκατάστασή τους στην Ελλάδα.

β) Έλληνες ναυτικοί εργαζόμενοι σε πλοία με ελληνική ή ξένη σημαία που εκτελούν δρομολόγια εξωτερικό και ο βασικός μισθός τους προβλέπεται από το ισχύον κάθε φορά μισθολόγιο και καταβάλλεται σε ξένο νόμισμα, με τον όρο ότι πραγματοποίησαν συνολικά τριετή υπηρεσία στα πλοία που αναφέρθηκαν.

γ) Έλληνες εργάτες που εργάζονται στο εξωτερικό, με τον όρο ότι πραγματοποίησαν συνολικά τριετή εργασία στο εξωτερικό. Πριν τη θέσπιση του Ν.Δ. 1084/1971, η αγορά ακινήτων με εισαγωγή συναλλάγματος διέπονταν από τις διατάξεις του άρθρου 4, παράγραφος 1, περίπτωση Βδ του Ν. 1587/1950 έτσι όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 παράγραφος 6 του Ν. 3104/1954 και το άρθρο 9, παράγραφος 1 του Ν.Δ. 4486/1965 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν.Δ. 310/1969.

Σύμφωνα με αυτές τις διατάξεις δεν υπήρχε εξ' ολοκλήρου απαλλαγή από το Φ.Μ.Α., αλλά απαλλαγή κατα το ήμισυ του Φ.Μ.Α.

5) Ανταλλαγή τμημάτων ακινήτων

Κατα την υποχρεωτική, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις ανταλλαγή τμημάτων γειτνιαζόντων οικοπέδων για να καταστούν οικοδομήσιμα, ο φόρος μεταβιβάσεως μειώνεται στο μισό, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 4, παράγραφος 1, περίπτωση Βα του Ν. 1587/1950 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4, παράγραφος 2 του Ν.1078/1950.

6) Μεταβίβαση ακινήτου όπου ο αγοραστής έχει δανειοδοτηθεί από τον Α.Ο.Ε.Κ.

Η μεταβίβαση αυτή διέπεται από τις διατάξεις του Ν.Δ. 2963/1954, έτσι όπως συμπληρώθηκαν με το Ν.Δ. 1138/1972, τον Ν. 149/1975 και τον ν. 542/1977. Σύμφωνα με αυτές εάν ο αγοραστής ακινήτου είναι πρόσωπο που έχει δανειοδοτηθεί από τον Α.Ο.Ε.Κ. (Αυτόνομο Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας), τότε απαλλάσσεται από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων.

7) Μεταβίβαση με επαχθή αιτία γεωργικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων

Σύμφωνα με τον Ν. 634/1977, κατα τη μεταβίβαση με

επαχθή αιτία της κυριότητας γεωργικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων καθώς και των εγκαταστάσεων τους που εξυπηρετούν αποκλειστικά την εκμετάλλευσή τους απαλλάσσονται από το Φ.Μ.Α. κατά ένα τμήμα της ανά στρέμμα αξίας τους και εφ' όσον η ανά στρέμμα αξία δεν υπερβαίνει κάποιο ποσό. Η απαλλαγή από το Φ.Μ.Α. ισχύει για αγορά μέχρι 40 στρεμμάτων. Ο αγοραστής έχει την υποχρέωση να χρησιμοποιεί αυτές τις εκτάσεις για γεωργική ή κτηνοτροφική εκμετάλλευση μέχρι συμπλήρωσης 15 χρόνια από την αγορά.

8) Μεταβίβαση ακινήτου από γεωργικούς συνεταιρισμούς

Σύμφωνα με τον Ν. 921/1979, απαλλάσσεται από το Φ.Μ.Α. η μεταβίβαση ακινήτου από ενώσεις γεωργικών συνεταιρισμών σε μέλη τους και αντίστροφα. Επίσης απαλλάσσεται από το Φ.Μ.Α. η αξία του ακινήτου.

9) Μεταβίβαση ακινήτου που βρίσκεται σε ζώνη ενεργού πολεοδομίας

Σύμφωνα με τον Ν. 1003/1971, οι μεταβιβάσεις ακινήτων που βρίσκονται σε ζώνη ενεργούς πολεοδομίας προς το Δημόσιο ή τον αναδοχο καθώς και η εισφορά ακινήτων που βρίσκονται σε ζώνη ενεργού πολεοδομίας από ιδιοκτήτες σε ανώνυμη εταιρεία ενεργού πολεοδομίας απαλλάσσονται από το Φ.Μ.Α. Επίσης η μεταβίβαση ακινήτου που βρίσκεται σε ζώνη

ενεργού πολεοδομίας από φορέα κατασκευής και εκμεταλλεύσεως ζώνης ενεργού πολεοδομίας προς φυσικό ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου απαλλάσσεται από Φ.Μ.Α. Κατα τη πώληση διαμερισμάτων, κατοικιών ή επαγγελματικής στέγης σε ζώνη ενεργού πολεοδομίας από τον αναδοχο, ο φόρος μεταβιβάσεως μειώνεται στο μισό.

10) Συγχώνευση ή μετατροπή επιχειρήσεων σε ανώνυμη εταιρία ή εταιρία περιορισμένης ευθύνης

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972 "περί παροχή φορολογικών κινήτρων για τη συγχώνευση ή μετατροπή επιχειρήσεων για δημιουργία μεγάλων Οικονομικών Μονάδων", απαλλάσσεται από το Φ.Μ.Α. η εισφορά των ακινήτων που ανήκαν και χρησιμοποιούνταν από τη συγχωνευόμενη ή μετατρεπόμενη επιχείρηση στη συγχωνεύουσα ή στην συνιστώμενη εταιρεία, εφ' όσον τα εισφερόμενα ακίνητα θα χρησιμοποιηθούν για τις ανάγκες της συγχωνεύουσας ή της συνιστώμενης εταιρείας για μια πενταετία από τη συγχώνευση ή τη μετατροπή.

Οι διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972 εφαρμόζονται κατα τη συγχώνευση ή μετατροπή επιχειρήσεων, οποιαδήποτε μορφής, σε ανώνυμη εταιρεία ή για σκοπό ιδρύσεως ανώνυμης εταιρείας, όπως επίσης κατα τη συγχώνευση ή μετατροπή επιχειρήσεων, οποιασδήποτε μορφής, εφ' όσον σ' αυτές δε

περιλαμβάνεται ανώνυμη εταιρεία σε εταιρεία περιορισμένης ευθύνης ή για σκοπό ιδρύσεως εταιρεία περιορισμένης ευθύνης.

Οι διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972 έχουν συμπληρωθεί με τον Ν. 849/1978, τον Ν. 542/1977 και τον Ν. 1326/1983.

11) Συνένωση οικοπέδων με σκοπό την ανέγερση οικοδομής

Σύμφωνα με το Ν.Δ. 987/1971, η σύμβαση για τη συνένωση οικοπέδων με σκοπό την ανέγερση οικοδομής στο εννιαίο οικόπεδο που προκύπτει, απαλλάσσεται από το Φ.Μ.Α. Εάν όμως η αξία του αποκτώμενου από τη συνένωση ποσοστού συνιδιοκτησίας στο εννιαίο οικόπεδο είναι μεγαλύτερη από την αξία του προσφερόμενου για τη συνένωση οικοπέδου ή ποσοστού του, τότε για την επιπλέον αυτή διαφορά της αξίας οφείλεται Φ.Μ.Α. Εάν μέσα σε 3 χρόνια από την κατάρτιση του συμβολαίου συνενώσεως δεν έχει ανεγερθεί και αποπερατωθεί οικοδομή που να εξαντλεί τουλάχιστον το 70% του συντελεστή δόμησης που ισχύει για τη περιοχή, οι συγκύριοι από τη συνένωση του οικοπέδου υποχρεούνται να υποβάλλουν δήλωση μέσα σε ένα μήνα από τη πάροδο της τριετίας και να καταβάλουν τον αναλογούντα Φ.Μ.Α. Στη περίπτωση αυτή υπολογίζεται επί του προκύπτοντος Φ.Μ.Α. και πρόσθετος φόρος 20%.

Κατά την ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της ελεύθερης

δόμησης ο χρόνος από τη κατάρτιση του συμβολαίου συνενώσεως μέχρι τη αποπεράτωση της οικοδομής ορίζεται σε 5 χρόνια.

Οι παραπάνω διατάξεις εφαρμόζονται και κατά την υποχρεωτική ανταλλαγή τμημάτων τμημάτων γειτνιαζόντων οικοπέδων σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, όπως επίσης και κατά τη ανεγερθεί οικοδομή επί του προκείμενου νέου οικοπέδου.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Β Ι Β Λ Ι Ο Γ Ρ Α Φ Ι Α

1. Γεωργακόπουλος Θεόδωρος (1985)
Η φορολογία περιουσίας στην Ελλάδα
2. Ζεντέλης Παναγιώτης (1988)
Προσδιορισμός της αξίας των αστικών ακινήτων
3. Κράτσης Αγαπητός (1985)
Πρακτικά φορολογικά μαθήματα
4. Μιχαήλ Ιωάννης (1973)
Η διαχείριση του εγγείου παραγόντος εντός του ρυθμιστικού σχεδίου Αθηνών
5. Υπουργείου Οικονομικών (1984)
Νομος 1249/1982
6. Υπουργείο Οικονομικών (1984)
Φορολογία μεταβίβασης ακινήτων
7. Υπουργείο Οικονομικών (1980)
Φορολογία κληρονομιών, δωρεών, προικίων και κερδών εκλαχείων
8. Υπουργείου Οικονομικών (1987)
Φ.Π.Α. Εγκύκλιος (Ν. 1642/1986)
9. Υπουργείο Οικονομικών (1988)
Οδηγίες για την εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων

10. Χομομίδης Κων/νος (1978)

Ο νόμος 11/1975 "περί φορολογίας ακίνητης περιουσίας"
και η απονομή δικαιοσύνης.

11. Οικονομικός Ταχυδρόμος

Παραδιάς Στράτος (21-4-1988)

Εθνικό θέμα η τύχη της ιδιοκτησίας

12. Οικονομικός Ταχυδρόμος

Γουλιάμος Δημήτρης (23-11-1989)

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας και οι πλάνες γύρω απ' αυτήν

13. Οικονομικός Ταχυδρόμος

Τάτσος Νίκος (15-2-1990)

Προχειρότητες και λάθη αυτοϋπονομεύουν την πρόταση για το
φόρο υπερξαίας ακινήτων.

14. Οικονομικός Ταχυδρόμος

Γουλιάμος Δημήτρης - Δρυλλεράκης Ιωάννης (8-3-1990)

Οι σημαντικότεροι σταθμοί στη φορολογική νομοθεσία

15. Συνέντευξη με Πολ. Μηχανικό ΙΩΑΝΝΑ ΛΑΪΝΗ

16. Συνέντευξη με λογιστή ΠΑΠΑΜΑΝΩΛΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

17. Συνέντευξη με εφοριακό ΣΑΚΕΛΛΑΡΙΟΥ ΑΝΤΩΝΙΟΣ

18. Συνέντευξη με λογιστή ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΟ

19. Συνέντευξη με φοροτεχνικό κύριο ΠΑΠΠΑΛΕΞΗ