

**ΤΕΙ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**" Ο ΦΠΑ ΚΑΙ ΟΙ ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΟΥ
ΕΠΙΒΑΡΥΝΟΥΝ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ "**

**ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ: ΚΟΛΟΚΑ ΑΜΑΛΙΑ ΑΜ: 10328
ΛΙΒΑΝΙΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΑΜ: 10306**

ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΒΑΡΔΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

ΠΑΤΡΑ 2015

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Οι φόροι αποτελούν ένα αναγκαστικό μέσο μετάθεσης πόρων από τον ιδιωτικό στο δημόσιο τομέα, έτσι ώστε να μπορούν οι δημόσιοι φορείς να χρηματοδοτούν τις δαπάνες τους και να παρέχουν τις υπηρεσίες τους δωρεάν στο κοινωνικό σύνολο.

Η φορολογία κατοχής της ακίνητης περιουσίας εισάγεται για πρώτη φορά στην Ελλάδα το 1975 με τον Ν. 11/1975. Μετά από πέντε χρόνια η φορολογία αυτή καταργείται με το άρθρο 9 του Ν. 1078/1980. Επανέρχεται σε ισχύ με το Ν. 1249/1982, αλλά και αυτή η φορολογία καταργείται με το άρθρο 37 Ν. 2065/1992. Η φορολογία της μεγάλης ακίνητης περιουσίας εισήχθη από το οικονομικό έτος 1997 με τον Ν. 2459/1997 (άρθρα 21—35), αφού προηγήθηκε απογραφή όλων των ακινήτων με το έντυπο Ε9. Ο Ν. 2459/1997 συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε πολλές φορές μεταγενέστερα από τους Ν. 2515/1997, 2579/ 1998, 2648/1998, κ.α. και ισχύει με ελάχιστες αλλαγές μέχρι σήμερα με τον Ν. 3842/2010.

Στην εργασία μας , θα εξετάσουμε την επίδραση των φόρων επί των ακινήτων. Αρχικά θα αναλύσουμε τις χρήσεις και τις εκμεταλλεύσεις των ακινήτων καθώς και τα είδη των ακινήτων από φορολογικής και δημοσιονομικής πλευράς, καθώς και το ποιοι μπορεί να είναι οι κάτοχοι των ακινήτων.

Στη συνέχεια , θα παρουσιάσουμε την φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα. Η ανάλυσή μας θα ξεκινήσει για την φορολογία Ακινήτων στην Ελλάδα, για τα Εισοδήματα που αυτά αποφέρουν και για τα Έσοδα από τη φορολόγηση των ακινήτων και θα επικεντρωθεί στις μεταβολές που αυτά έχουν πραγματοποιήσει για τα Τελευταία οικονομικά έτη .

Κατόπιν ,θα αναφερθούμε στους Νόμους 3634/2008 και 3842/2010 που αφορούν στην ακίνητη περιουσία.

Στο τέλος θα παραθέσουμε τα συμπεράσματά μας για την φορολογία των ακινήτων.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Οι δημόσιοι φορείς, για να πετυχαίνουν καλύτερα τις πολλαπλές επιδιώξεις τους, επιβάλλουν συνήθως, περισσότερους από ένα φόρους. Αυτό, είναι απαραίτητο γιατί ορισμένοι φόροι είναι περισσότερο αποτελεσματικοί στην πραγματοποίηση ορισμένων στόχων των δημόσιων φορέων, ενώ άλλοι φόροι είναι πιο αποτελεσματικοί στην πραγματοποίηση άλλων στόχων. Με άλλα λόγια, οι διάφορες κατηγορίες φόρων εμφανίζουν πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα, γι αυτό πρέπει να συνδυάζονται κατάλληλα ώστε να ελαχιστοποιούνται τα μειονεκτήματα της φορολογίας και να μεγιστοποιούνται τα πλεονεκτήματά της.

Στην εργασία αυτή εξετάζονται οι φόροι που επιβάλλονται στα ακίνητα στην Ελλάδα, στα δέκα τελευταία οικονομικά έτη. Αναλύονται οι φόροι επί των ακινήτων και παρουσιάζονται όλες οι μεταβολές που έχουν συντελεστεί, στην φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα τα τελευταία έτη εξετάζοντας ταυτόχρονα και την διαμόρφωση της συνολικής επιβάρυνσης από τους φόρους, στην διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων στην Ελλάδα.

Η φορολογία των ακινήτων, αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα, που επιδρά στο κόστος για τη κτήση και τη κατοχή, στα έσοδα από τη χρήση και στα κέρδη από τη πώληση ενός ακινήτου. Η θεωρία της φοροδοτικής ικανότητας, αλλά και η θεωρία του ανταλλάγματος συνηγορούν υπέρ της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας.

ABSTRACT

The public institutions, in order to achieve better their multiple objectives, impose usually more than a single tax. This is essential because certain taxes are more effective in the realisation of certain objectives of public institutions, while other taxes are more effective in the realisation of different objectives. In other words, the various categories of taxes present both advantages and disadvantages. This is the reason why they should be suitably combined in order to be minimized the disadvantages of taxation and be maximized its advantages.

In this essay, are examined the taxes that have been imposed in the real estates in Greece, during the past ten (10) financial years. What is more, are analyzed the taxes on the real estates and are presented all the changes that have been taken place in the taxation of real estates in Greece during the past years. Simultaneously is also being examined the configuration of total tax from the taxes, in the configuration of value of real estates in Greece.

The taxation of real estates constitutes an important factor that affects in the cost of the acquisition and the possession, in the income from the usage and in the profits from the sale of real estate. The theory of taxable capacity, but also the theory of exchange speaks in favour of the taxation of the landed property.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	σελ
1. ΠΡΟΛΟΓΟΣ	2
2. ΠΕΡΙΛΗΨΗ	3
3. ABSTRACT	4
4. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	5
5. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	7
6. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^{ον}	
Θεωρία των φόρων	8
1.1 Έννοια του φόρου	9
1.2 Θεωρία των φόρων	9
1.3 Φορολογική βάση	10
1.4 Διακρίσεις των φόρων	12
1.4.1 Με κριτήριο τη φορολογική βάση	12
1.4.2 Με κριτήριο τον φορολογικό συντελεστή	12
1.4.3 Με κριτήριο τον φορέα που τον επιβάλλει	13
1.5 Η λειτουργία των φόρων	13
7. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^{ον}	
Ακίνητα	15
2.1 Γενικά περί ακινήτων	16
2.2 Τα είδη ακινήτων από δημοσιονομική και φορολογική άποψη.	17
2.2.1 Οικιστικά ακίνητα	17
2.2.2 Επαγγελματικά ακίνητα	18
2.2.3 Εδαφικές εκτάσεις	18
2.3 Η αγορά των ακινήτων στην Ελλάδα	18
2.4 Οικονομική κρίση – ακίνητα	23
2.5 Πρωτοφανής συρρίκνωση	24
2.6 Πτώση τιμών	25
2.7 Φταίει μόνο η οικονομική κρίση?	26
2.8 Η ανάκαμψη των επενδύσεων σε ακίνητα	27
8. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^{ον}	
Η φορολόγηση των ακινήτων	29
3.1 Η φορολογία των ακινήτων	30
3.2 Η φορολογία ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα	31
3.3 Δίκαια η φορολογία των ακινήτων	33
3.4 Τρόποι φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας	35
3.4.1 Οι τρόποι φορολόγησης των ακινήτων για την αξία χρήσεως	36
3.5 Φόροι επί της αξίας χρήσεως του ακινήτου	37
3.6 Φόροι – τέλη – κρατήσεις επί του εισοδήματος από ακίνητα	43
3.7 Φόροι - τέλη κατά την μεταβίβαση ακινήτων	44
3.8 Φόροι κληρονομιάς /γονικής παροχής και δωρεάς ακινήτων	45
3.9 Ετήσιοι – περιοδικοί φόροι επί της κατοχής των ακινήτων	45
3.10 Άλλοι φόροι τέλη και εισφορές υπέρ Ο.Σ.Α και τρίτων	45

3.11 Φόροι – τέλη και εισφορές οικοδομικής άδειας – ανέγερσης κτηρίων- αυθαιρέτων κ.λπ.	46
9. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο	
Διαχρονική αναφορά των νόμων επί της φορολογίας ακινήτων	56
4.1 Βασικές αλλαγές που έφεραν οι νόμοι στη φορολογία ακινήτων από το 1990 έως το 2011.	57
10. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^{ον}	61
Φορολογία ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το Νόμο 3634/2008	
11.ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^{ον}	82
Φορολογία ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το Νόμο 3842/2010	
6.1 Εισαγωγή	83
6.2 φορολογία ακίνητης περιουσίας	83
12.ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^{ον}	90
Λογιστική αντιμετώπιση του ΕΕΤΗΔΕ	
7.1 Επιβολή νέου τέλους επί των ακινήτων	91
7.2 φόροι και τέλη	91
7.3 έκπτωση από το εισόδημα	92
7.4 μισθωμένο ακίνητο	93
7.5 τέλος μη ενσωματωμένο στο λειτουργικό κόστος	97
13. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8^{ον}	99
Ο ΦΠΑ στα ακίνητα	
8.1 Υποκείμενοι στο φόρο	100
8.2 Αντικείμενο του φόρου	100
8.3 προϋποθέσεις υπαγωγής της παράδοσης ακινήτου στο ΦΠΑ	101
8.4 Ενδεικτικές μεταβιβάσεις που είναι αντικείμενο του φόρου	101
8.5 Εξαιρέσεις – Απαλλαγές	102
8.6 Χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης	103
8.7 Φορολογητέα αξία	104
8.8 Έντυπα	104
8.8.1 Ειδικό έντυπο απεικόνισης προϋπολογιστικού κόστους	104
8.8.2 Βιβλίο κοστολογίου οικοδομών	104
8.8.3 Ειδικό έντυπο απεικόνισης απολογιστικού κόστους	105
8.9 Δήλωση Μεταβίβασης Ακινήτου	105
8.9.1 Η ειδική δήλωση ΦΠΑ	105
14.ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	107
15. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	109

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Είναι γεγονός αδιαμφισβήτητο, ότι αυτό που χαρακτηρίζει το φορολογικό μας σύστημα έως σήμερα είναι η πολυπλοκότητα των επιμέρους διατάξεών του που οφείλεται στην αδάμαστη πολυνομία του Ελληνικού Κράτους. Η συνεχής ψήφιση νέων νόμων, η έκδοση αποφάσεων, εγκυκλίων, ερμηνευτικών εγκυκλίων κ.λπ., καθιστούν ιδιαίτερα δύσκολο το έργο των αρμοδίων.

Πολλές φορές έχει συμβεί έως σήμερα, πριν καν στεγνώσει το μελάνι από τη θέσπιση κάποιας διάταξης νόμου, αυτή να καταργείται ή να τροποποιείται με αποτέλεσμα να δημιουργείται τεράστια σύγχυση.

Ένα φορολογικό σύστημα όμως, θα πρέπει να εξασφαλίζει τα έσοδα που απαιτούνται για την ομαλή λειτουργία του κράτους με κοινωνική δικαιοσύνη, λαμβάνοντας υπόψη τη φοροδοτική ικανότητα του ατόμου, την καθολικότητα των φόρων, την αποφυγή διπλής φορολογίας, την ανάπτυξη της οικονομίας, την ανακατανομή των οικονομικών πόρων, την προώθηση υψηλότερου επιπέδου οικονομικών δραστηριοτήτων, με την υπενθύμιση ότι ο φόρος είναι θυσία προς όφελος του κοινωνικού συνόλου.

Ο φόρος εκτός των άλλων, είναι και η συμμετοχή των πολιτών για τη χρήση ή εκμετάλλευση των κοινών αγαθών, υλικών ή άυλων, τα οποία το οργανωμένο κράτος δημιουργεί και θέτει στη διάθεση των πολιτών του. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα για μια κοινωνία που η εκπαίδευση παρέχεται δωρεάν αποτελεί η περίπτωση της επιχείρησης που προσλαμβάνει υπαλλήλους οι οποίοι έχουν π.χ. μια 16ετή εκπαίδευση. Σίγουρα δέχεται εκείνη τη στιγμή χωρίς κόστος ένα έτοιμο επενδεδυμένο κεφάλαιο το οποίο «συνεκμεταλλεύεται» μετά του υπαλλήλου, επωφελούμενοι επιχείρηση και υπάλληλος, οφείλοντας προς το Δημόσιο την επιστροφή αυτού του κεφαλαίου με τη μορφή του φόρου προς όφελος, λειτουργία και συνέχεια της ίδιας της κοινωνίας.

Η φορολογία των ακινήτων αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα που επιδρά στο κόστος για την κτήση και την κατοχή, στα έσοδα από την χρήση και στα κέρδη από την πώληση ενός ακινήτου.

Βασική επιδίωξη των φορολογικών αλλαγών, ήταν και είναι η θέσπιση ενός δίκαιου φορολογικού πλαισίου με ενιαίους κανόνες και χωρίς αδικαιολόγητες εξαιρέσεις, μέσα από το οποίο κάθε πολίτης θα συνεισφέρει ανάλογα με την πραγματική φοροδοτική του ικανότητα.

Λαμβάνοντας υπόψη την δημοσιονομικά κρίσιμη θέση που βρίσκεται στη παρούσα φάση η χώρα μας, το πλαίσιο αυτό αποτελεί ένα πολυεργαλείο για να αντιμετωπιστεί η φοροδιαφυγή, η οποία είναι αρκετά μεγάλη στη χώρα μας.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΘΕΩΡΙΑ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

1.1 Έννοια του φόρου

Σύμφωνα με τον κλασικό ορισμό του Γάλλου οικονομολόγου G. Jeze, ο φόρος αποτελεί αναγκαστική εισφορά, που καταβάλλεται από τον πολίτη και την επιχείρηση χωρίς ειδική αντιπαροχή και την εισπράττει το κράτος για να αντιμετωπίσει τις δημόσιες δαπάνες.

Κατά μια άλλη διατύπωση, ο φόρος αποτελεί αναγκαστικό μέσο μετάθεσης πόρων από τον ιδιωτικό στον δημόσιο τομέα, μέσω το οποίο θεωρείται μονομερές, δηλαδή μέσο που συνεπάγεται μόνο παροχή από τους ιδιωτικούς προς τους δημόσιους φορείς χωρίς αντίστοιχη ειδική αντιπαροχή των τελευταίων στους πρώτους.¹

Ακόμα, σύμφωνα με τον ορισμό που δίνει η νομική επιστήμη: «φόρος είναι ή υπό του κράτους ή των κατ' εξουσιοδότηση τούτου νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, επιβαλλομένη χρηματική παροχή, εφ' άπαξ ή περιοδικώς άνευ ειδικής αντιπαροχής, εις τα εντός της περιοχής της κρατικής εξουσίας ευρισκόμενα πρόσωπα». Από τον ορισμό αυτό, καθώς και από τους παραπάνω, προκύπτει ότι ο φόρος πρέπει: Πρώτο, να καταβάλλεται σε χρήματα. Δεύτερο, ότι η καταβολή του επιβάλλεται από το κράτος, δηλαδή δεν είναι προαιρετική αλλά αναγκαστική. Τρίτο, ότι η αναγκαστική χρηματική παροχή, δεν αντικρίζεται από ειδική αντιπαροχή του κράτους προς τους πολίτες. Στην πραγματικότητα βέβαια, υπάρχει αντιπαροχή του κράτους προς τους φορολογούμενους αλλά η αντιπαροχή αυτή είναι γενική προς το κοινωνικό σύνολο και όχι προς τους μεμονωμένους φορολογούμενους.

Τέλος, αξίζει να αναφέρουμε ότι σε αντίθεση με τους φόρους, οι «ειδικές εισφορές ή τα τέλη, που έχουν σκοπό ειδική κρατική αντιπαροχή δεν είναι φόροι, γιατί έχουν σκοπό να καλύψουν το κόστος της ειδικής κρατικής αντιπαροχής». Βασική, λοιπόν εννοιολογική διαφορά μεταξύ φόρων και τελών αποτελεί το στοιχείο της ανταποδοτικότητας².

1.2 Θεωρία των φόρων

Σε μια πλήρως ανταγωνιστική οικονομία η αγορά από μόνη της με την εφαρμογή της θεωρίας προσφοράς και ζήτησης, εξασφαλίζει την συνεχή λειτουργία της, χωρίς να υπάρχει ανάγκη παρέμβασης του κράτους. Η εφαρμογή όμως έχει δείξει ότι δεν επαληθεύεται η άριστη κατανομή των μέσων παραγωγής μόνο με τις δυνάμεις της αγοράς, αλλά απαιτείται κρατική παρέμβαση προκειμένου να αποφευχθούν η ανισοκατανομή του εισοδήματος, και η μη άριστη κατανομή των μέσων παραγωγής.

Επίσης οι επιχειρήσεις εμφανίζονται απρόθυμες για την ανάληψη ορισμένων υπηρεσιών (π.χ. εθνική άμυνα), λόγω του ότι δεν είναι δυνατή η διαίρεση των υπηρεσιών αυτών, και ο υπολογισμός της χρησιμότητας που ο κάθε πολίτης απολαμβάνει από την κατανάλωσή τους, ώστε να υποχρεωθεί στην καταβολή του αντίστοιχου τιμήματος. Ακόμα και στις περιπτώσεις που είναι εφικτή η επιβολή τιμής για τη χρήση των αγαθών αυτών (δημόσιοι δρόμοι, γέφυρες κλπ), λόγω αδυναμίας της ελεύθερης αγοράς για μεγιστοποίηση της κοινωνικής ευημερίας, τα αγαθά αυτά

¹ Γεωργακόπουλος, Πατσουράτης, 1994: 173

² Τάτσος, 1987: 37-41

είναι σκόπιμο να παρέχονται από το κράτος. Έτσι λοιπόν για να μπορέσει να λειτουργήσει ο δημόσιος τομέας, είναι απαραίτητη η μετάθεση παραγωγικών μέσων από την ιδιωτική στη δημόσια χρήση.

Το κράτος θα μπορούσε να επιτύχει τη μετάθεση αυτή, επιτάσσοντας τους αναγκαίους συντελεστές παραγωγής. Κάτι τέτοιο, εκτός του ότι θα ήταν άδικο, θα προκαλούσε και τις βίαιες αντιδράσεις των κατόχων των μέσων παραγωγής των επιτασσόμενων υπηρεσιών. Συνέπεια αυτού, προκύπτει η ανάγκη εξασφάλισης χρηματοδότησής τους από πλευράς κράτους, με αποτέλεσμα την επιβολή φορολογίας, ενώ ταυτόχρονα, οι φόροι αποτελούν σημαντικά μέσα σταθεροποιητικής και διανεμητικής δημοσιονομικής πολιτικής.

Το σύνολο των φορολογικών εσόδων υπολογίζεται με βάση κάποιο συγκεκριμένο οικονομικό μέγεθος (π.χ. εισόδημα, περιουσία και δαπάνη). Το μέγεθος αυτό αποτελεί τη φορολογική βάση, η οποία πολλαπλασιάζεται με το φορολογικό συντελεστή (t). Στα σημερινά συστήματα φορολόγησης, κύρια βάση για την επιβολή των φόρων αποτελεί το εισόδημα, η δαπάνη, και η περιουσία.

Το πρόσωπο που είναι υποχρεωμένο να καταβάλλει στο δημόσιο το φόρο αποτελεί τη φορολογούμενη μονάδα. Αν το ποσό του φόρου διαιρεθεί με τη φορολογική βάση προκύπτει ο μέσος ή πραγματικός φορολογικός συντελεστής. Μπορεί να είναι συντελεστής κατά μονάδα φορολόγησης (unit tax rate), ή συντελεστής επί της αξίας (ad valorem tax rate). Οι φόροι που η επιβολή τους έχει βάση την αξία του προϊόντος, είναι συνήθως δικαιότεροι από κοινωνικής πλευράς, από ότι οι φόροι που επιβάλλονται κατά μονάδα προϊόντος, γιατί στους φόρους αυτούς το μέγεθος της φορολογικής επιβάρυνσης διαφοροποιείται ανάλογα με την αξία του φορολογούμενου αγαθού ή υπηρεσίας. Έτσι για αυτόν που καταναλώνει αγαθά μεγάλης αξίας, το οποίο είναι χαρακτηριστικό των ατόμων που ανήκουν σε υψηλές εισοδηματικές τάξεις, η φορολογική του επιβάρυνση είναι μεγαλύτερη.

Ο φορολογικός συντελεστής διακρίνεται στον μέσο και στον οριακό φορολογικό συντελεστή. Ο μέσος φορολογικός συντελεστής (average tax rate), δείχνει το σχετικό μέγεθος της φορολογικής επιβάρυνσης, και εκτιμάται ως ο λόγος του ποσού που καταβάλλει ο φορολογούμενος για ένα φόρο προς την αξία της φορολογικής βάσης.

Ο οριακός φορολογικός συντελεστής (marginal tax rate), είναι ο συντελεστής με τον οποίο επιβαρύνεται η τελευταία μονάδα της φορολογικής βάσης.

Αποτελεσματικός φορολογικός συντελεστής (effective tax rate), νοείται ο φορολογικός συντελεστής που προκύπτει στην πράξη, λαμβανομένων υπόψη όλων των παραγόντων που μπορεί να επενεργούν θετικά ή αρνητικά στη διαμόρφωση του ύψους της πραγματικής φορολογικής επιβάρυνσης. Στα σύγχρονα φορολογικά συστήματα, συνήθως για κοινωνικούς λόγους, συναντάμε την ύπαρξη αφορολόγητου, όπως και την ύπαρξη κοινωνικών παροχών. Επίσης πρέπει να ληφθούν υπόψη στη διαμόρφωση της πραγματικής φορολογικής επιβάρυνσης τα φαινόμενα της φοροδιαφυγής και της φοροαποφυγής.

1.3 Φορολογική βάση

Φορολογική βάση *(όπως αναφέραμε και προτίστως)* είναι το μέγεθος με βάση το οποίο υπολογίζεται η φορολογική υποχρέωση, δηλαδή το ποσό φόρου που πρέπει να καταβάλει ο φορολογούμενος. Ως φορολογική βάση μπορεί να χρησιμοποιηθεί οποιοδήποτε χαρακτηριστικό γνώρισμα των φορολογουμένων, οικονομικό ή και μη οικονομικό.

Στην αρχαιότητα για παράδειγμα χρησιμοποιούνταν διάφορα χαρακτηριστικά των φορολογουμένων ως βάση για τον υπολογισμό της φορολογικής τους υποχρέωσης. Ορισμένα από αυτά ήταν οικονομικά στοιχεία, όπως π.χ. το μέγεθος της περιουσίας τους, ενώ άλλα δεν είχαν απόλυτα οικονομικό χαρακτήρα, όπως π.χ. ο αριθμός των παραθυριών του σπιτιού ενός φορολογουμένου ή ακόμη και η ίδια η ύπαρξή του στη ζωή. Σήμερα όμως ως φορολογική βάση χρησιμοποιούνται συνήθως διάφορα οικονομικά χαρακτηριστικά του φορολογούμενου και ιδιαίτερα το εισόδημα, η περιουσία και η δαπάνη, ειδικότερα μάλιστα η καταναλωτική δαπάνη.

Στη θεωρία, υπάρχει σημαντική διαμάχη σχετικά με το ποιο από τα τρία αυτά στοιχεία αποτελεί την καλύτερη βάση για τον υπολογισμό των φόρων και οδηγεί σε δικαιότερη κατανομή της επιβάρυνσης, που προκαλούν οι φόροι. Η περιουσία χρησιμοποιούταν ως κύρια βάση της φορολογίας κατά την περίοδο πριν από τη βιομηχανική επανάσταση. Κατά την περίοδο αυτή, η περιουσία αποτελούσε την κύρια πηγή εισοδήματος και έδειχνε επομένως το μέγεθος της οικονομικής ευημερίας των πολιτών. Γι αυτό τη θεωρούσαν ως το ικανοποιητικότερο οικονομικό μέγεθος για τον υπολογισμό της φορολογικής υποχρέωσης των πολιτών. Μετά από την περίοδο αυτή όμως και, καθώς αναπτύχθηκαν ο δευτερογενής και ο τριτογενής τομέας της οικονομίας και το εισόδημα από εργασία πήρε την κύρια θέση στο συνολικό εισόδημα, η περιουσία έπαυσε να αποτελεί το πλέον πρόσφορο μέγεθος για τον υπολογισμό των φόρων και τη θέση της πήρε το εισόδημα.

Σήμερα πλέον γίνεται δεκτό από την πλειοψηφία των θεωρητικών της Δημόσιας Οικονομικής ότι το εισόδημα πρέπει να χρησιμοποιείται πρωταρχικά ως βάση για τον υπολογισμό της φορολογικής υποχρέωσης, γιατί αποτελεί τον κύριο δείκτη της οικονομικής ευμάρειας και επομένως της δυνατότητας των φορολογουμένων να συμβάλλουν στη χρηματοδότηση των δημόσιων δαπανών.

Συμπληρωματικά όμως, θα πρέπει να χρησιμοποιείται και η περιουσία. Αυτό είναι ορθό, γιατί αν έχουμε δύο φορολογουμένους με το ίδιο εισόδημα, αλλά ο ένας έχει περιουσία και ο άλλος δεν έχει, ο πρώτος μπορεί να συμβάλλει περισσότερο στη χρηματοδότηση των δημόσιων δαπανών.

Εξάλλου, πολλοί θεωρητικοί υποστηρίζουν ότι η δαπάνη και μάλιστα η καταναλωτική δαπάνη πρέπει να χρησιμοποιείται πρωταρχικά ως βάση για τον υπολογισμό της φορολογικής υποχρέωσης. Τα επιχειρήματα που προβάλλονται είναι βασικά δύο:

- i) Η κατανομή της φορολογικής επιβάρυνσης με βάση τη δαπάνη των καταναλωτών είναι δικαιότερη, γιατί η καταναλωτική δαπάνη δείχνει τι αποκομίζει κάθε πολίτης από την κοινωνία, ενώ το εισόδημα δείχνει τι συνεισφέρει κάθε πολίτης στο κοινωνικό σύνολο. Θα ήταν επομένως δικαιότερο, οι πολίτες να επιβαρύνονται με το κόστος των δημόσιων δαπανών, ανάλογα με το τι αποκομίζει ο καθένας και όχι ανάλογα με εκείνο που συνεισφέρει στην ολότητα,
- ii) Η δαπάνη των φορολογουμένων μπορεί να υπολογιστεί με μεγαλύτερη ακρίβεια, γιατί ορισμένες κατηγορίες εισοδήματος, εξαιτίας τεχνικών προβλημάτων, δεν μπορούν να υποβληθούν σε φορολογία.

Όταν όμως ως βάση για τον υπολογισμό των φόρων χρησιμοποιείται η δαπάνη, οι κατηγορίες αυτές εισοδήματος μπορεί να φορολογηθούν, γιατί η φορολογική

υποχρέωση θα υπολογίζεται με βάση τη συνολική δαπάνη, ανεξάρτητα από την κατηγορία εισοδήματος από την οποία καλύπτεται.

Εν κατακλείδι, στην πράξη χρησιμοποιούνται σήμερα και τα τρία αυτά οικονομικά χαρακτηριστικά των φορολογουμένων, δηλαδή η περιουσία, το εισόδημα και η δαπάνη³.

1.4 Διακρίσεις των φόρων

1.4.1 Με κριτήριο τη φορολογική βάση

α. Φόρος εισοδήματος

- Φόρος εισοδήματος φυσικών προσώπων
- Φόρος εισοδήματος νομικών προσώπων
- Φόρος υπεραξίας.

β. Φόροι μεταβίβασης

- Κληρονομιών
- Δωρεών
- Γονικών παροχών.

γ. Φόροι κατοχής

- Φόρος καθαρού πλούτου
- Γενικός φόρος περιουσίας
- Φόρος ακίνητης περιουσίας.

δ. Φόροι δαπάνης (Φόροι κατανάλωσης)

- Κατά μονάδα
- Κατά αξία

1.4.2 Με κριτήριο τον φορολογικό συντελεστή

α. Αναλογικοί φόροι

β. Προοδευτικοί φόροι

- Αύξουσα προοδευτικότητα
- Φθίνουσα προοδευτικότητα
- Σταθερή προοδευτικότητα,

γ. Αντίστροφα Προοδευτικοί φόροι .

³ Γεωργακόπουλος, Πατσουράτης, 1994: 174-176

1.4.3 Με κριτήριο το φορέα που τον επιβάλλει

- α. Φόροι της Κεντρικής Διοίκησης
- β. Φόροι της Τοπικής Αυτοδιοίκησης
- γ. Φόροι(εισφορές) της Κοινωνικής Ασφάλισης.

1.5 Η λειτουργία των φόρων

Η βασικότερη λειτουργία των φόρων είναι η μετάθεση οικονομικών πόρων από την αγορά στο κράτος. Πρωταρχικός λόγος επιβολής των φόρων είναι η χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων του κράτους, δηλαδή η εξασφάλιση των μέσων παραγωγής που απαιτούνται για την παραγωγή των δημοσίων αγαθών. Οι φόροι που θα επιβληθούν, και ο τρόπος με τον οποίο θα επιβληθούν, αποφασίζονται από την πολιτική εξουσία, με τρόπο που ο επιμερισμός του βάρους τους στους πολίτες να γίνεται σύμφωνα με τις αρχές της κοινωνικής δικαιοσύνης.

Εκτός από τη μετάθεση αγοραστικής δύναμης προς το κράτος, οι φόροι μπορούν να χρησιμοποιηθούν και ως μέσα άσκησης σταθεροποιητικής οικονομικής πολιτικής. Ειδικότερα, οι φόροι μπορούν να χρησιμοποιηθούν από το κράτος για την αντιμετώπιση της ύφεσης και του πληθωρισμού. Σε περιόδους οικονομικής ύφεσης το κράτος ταυτόχρονα με την αύξηση δημοσίων δαπανών, μειώνει τους συντελεστές φορολόγησης, ώστε να προκαλέσει αύξηση της συνολικής ζήτησης, γεγονός που θα οδηγήσει σε ανάκαμψη. Αντίθετα από την οικονομική ύφεση, για την αντιμετώπιση της οποίας απαιτείται αύξηση των δημοσίων δαπανών και μείωση των φόρων, στην περίπτωση που επικρατούν στην οικονομία συνθήκες πληθωρισμού ζήτησης, η ενδεδειγμένη πολιτική είναι, εκτός της μείωσης δημοσίων δαπανών, και η αύξηση των φόρων.

Οι φόροι μπορούν να αποτελέσουν **μέσο επιτάχυνσης της οικονομικής ανάπτυξης**. Ένα σημαντικό μέρος των φορολογικών εσόδων αξιοποιείται για την κατασκευή έργων υποδομής (κατασκευή δρόμων, λιμανιών κ.λπ.), χωρίς τα οποία δεν μπορεί να λειτουργήσει αποτελεσματικά ο ιδιωτικός τομέας. Η πραγματοποίηση δημοσίων επενδύσεων, σε έργα υποδομής, είναι φανερό ότι θα προσελκύσουν ιδιωτικές επενδύσεις. Έτσι ο σωστός σχεδιασμός της φορολογικής πολιτικής από την πλευρά του δημοσίου, και η ορθή διαχείριση των φορολογικών εσόδων, μπορεί να αποτελέσουν μοχλό οικονομικής ανάπτυξης, και οι επιδράσεις των φόρων να γίνουν πιο ευνοϊκές. Οι πολιτικές που επιταχύνουν τους στόχους της οικονομικής ανάπτυξης είναι η μεγαλύτερη φορολόγηση των μη παραγωγικών χρήσεων του εισοδήματος (πολυτελής κατανάλωση, καπνοβιομηχανικά προϊόντα, ποτά κτλ), με ταυτόχρονη εφαρμογή φορολογικών κινήτρων, όπως η μη φορολόγηση κερδών που επανεπενδύονται, η επιχορήγηση επενδύσεων, και η παροχή φορολογικών κινήτρων για προσέλκυση επενδύσεων.

Οι φόροι μπορούν να **χρησιμοποιηθούν ως μέσο περιορισμού των οικονομικών ανισοτήτων**. Η φορολογική πολιτική για να μπορέσει να επιτύχει περιορισμό των οικονομικών ανισοτήτων, θα πρέπει μεταξύ των πολιτικών που εφαρμόζει να επιβάλλει στο φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων τη φορολόγηση με την προοδευτική κλίμακα. Ταυτόχρονα επιβάλλεται να χορηγεί εκτός του αφορολογήτου, απαλλαγές και εκπτώσεις ανάλογα με τις προσωπικές συνθήκες των φορολογουμένων, οι οποίες επηρεάζουν την προοδευτικότητα του φόρου και τον

τρόπο κατανομής των φορολογικών βαρών. Έτσι όταν υπάρξει χαμηλή φορολόγηση των χαμηλών εισοδημάτων, και υψηλή, λόγω της προοδευτικής φορολόγησης, των υψηλών εισοδημάτων, η προοδευτική κλίμακα φορολόγησης αποτελεί το μέσο περιορισμού των οικονομικών ανισοτήτων, αφού επιβάλλει χαμηλή φορολόγηση στα χαμηλά εισοδήματα, ενώ ταυτόχρονα, λόγω της προοδευτικής κλίμακας, φορολογεί με υψηλούς φορολογικούς συντελεστές τα υψηλά εισοδήματα. Όμως εξίσου σημαντική για τον περιορισμό των οικονομικών ανισοτήτων, είναι οι φόροι περιουσίας. Έχει αποδειχθεί στην πράξη ότι η περιουσία κατανέμεται πολύ πιο άνισα από το εισόδημα, και ότι η κατάλληλη φορολόγησή της μπορεί να περιορίσει σημαντικά τις ανισότητες αυτές.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΑΚΙΝΗΤΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

2.1 Γενικά περί ακινήτων

Τα ακίνητα, είναι διαρκή καταναλωτικά και επενδυτικά αγαθά, των οποίων η αξία και το έσοδο από τη χρήση τους επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες. Τα ακίνητα από την πλευρά της κατανάλωσης καλύπτουν ανάγκες στέγασης για τα νοικοκυριά, και δράσης οικονομικών δραστηριοτήτων για τις επιχειρήσεις .

Τα ακίνητα, από την πλευρά της επένδυσης, αποτελούν διαρκή επενδυτικά αγαθά, η απόδοση των οποίων εξαρτάται τόσο από τη μεταβολή της αξίας τους, όσο και από τη μεταβολή του εσόδου-ενοικίου που αυτά αποφέρουν.

Οι φόροι από την άλλη πλευρά ως κύριο μέσο άσκησης δημοσιονομικής πολιτικής, (fiscal instrument) επιδρούν άμεσα και έμμεσα επί της αξίας - τιμής, και του εσόδου – ενοικίου όταν επιβάλλονται επί των ακινήτων.

Η διαχείριση των ακινήτων, από επενδυτικής σκοπιάς, εμπλέκει διάφορες μορφές εταιρικής δράσης .

Όλα τα παραπάνω, αποτελούν ,ένα επιστημονικό κλάδο της διαχείρισης ακινήτων, υπό την ευρύτερη έννοια του Real Estate.

Άρα, έχουμε ακίνητα τα οποία καταναλωτικά, καλύπτουν την ανάγκη στέγασης και είναι φυσικά αγαθά (goods), και την ανάγκη επένδυσης, και είναι επενδυτικά αγαθά ή εργαλεία (financial tools, or, financial instruments).

Η φορολογία επί των ακινήτων , αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα, που επιδρά στο κόστος για τη κτήση και τη κατοχή, στα έσοδα από τη χρήση και στα κέρδη από τη πώληση ενός ακινήτου και είναι μια πολύπλοκη διαδικασία , τόσο από την πλευρά :

- Του καταναλωτή, ή ενοικιαστή, ή χρήστη του ακινήτου.
- Του παραγωγού, ή κατασκευαστή, ή πωλητή του ακινήτου.
- Του επενδυτή, ή κατόχου, ή ιδιοκτήτη του ακινήτου.
- Του Δημοσίου.

Τα ακίνητα ανήκουν στα διαρκή αγαθά και χρησιμοποιούνται για να καλύψουν μια σειρά από ανάγκες. Οι ανάγκες αυτές μπορούν να ταξινομηθούν στις εξής κατηγορίες:

- **Ιδιόρησης**, κάλυψη της ανάγκης στέγασης νοικοκυριών ή της επιχειρηματικής δράσης των επιχειρήσεων στις λειτουργίες της παραγωγής, αποθήκευσης, διάθεσης, διοίκησης.
- **Επένδυσης**, κάλυψη της ανάγκης εκμετάλλευσης των ακινήτων από νοικοκυριά και επιχειρήσεις, με σκοπό την απόκτηση εισοδήματος, μέσω της ενοικίασης σε τρίτους ή κέρδους από την μεταπώλησή των.

- **Παραγωγής ή κατασκευής** ακινήτων, κάλυψη της ανάγκης παραγωγής ακινήτων με σκοπό την απόκτηση κέρδους από την πώλησή τους από νοικοκυριά ή επιχειρήσεις

Οι κάτοχοι ή οι ιδιοκτήτες των ακινήτων συνήθως αναλύονται σε δύο βασικές κατηγορίες:

- **Φυσικά πρόσωπα**, όπου το ακίνητο ανήκει ιδιοκτησιακά απευθείας στα νοικοκυριά για ιδιόχρηση, εκμετάλλευση ή επένδυση.
- **Νομικά πρόσωπα**, όπου το ακίνητο ανήκει ιδιοκτησιακά σε εταιρείες για ιδιόχρηση, εκμετάλλευση, επένδυση ή κατασκευή ή ανοικοδόμηση.

Οι εταιρείες αυτές μπορεί να είναι :

- Επενδυτικές,
- ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας) .
- Εταιρείες διαχείρισης ακινήτων όπως διαχείρισης εμπορικών κέντρων, αποθηκών Εταιρείες εκμετάλλευσης ακινήτων γραφείων, καταστημάτων, βιομηχανοστασίων, αποθηκών.
- Εταιρείες κατασκευής ακινήτων τεχνικές - κατασκευαστικές
- Οποιαδήποτε εταιρεία στην περίπτωση της ιδιόχρησης των ακινήτων πχ. Γραφεία επιχειρήσεων, καταστήματα, υποκαταστήματα, βιομηχανοστάσια, αποθήκες.

2.2 Τα Είδη Ακινήτων, από Δημοσιονομικής και Φορολογικής άποψης.

Τα ακίνητα ανάλογα με τη χρήση και την εκμετάλλευσή τους κατατάσσονται σε κατηγορίες. Η κατάταξη ενός ακινήτου σε ορισμένη κατηγορία αποδεικνύεται από:

- Τα στοιχεία που εμπεριέχονται στην οικοδομική άδεια ανέγερσης ακινήτου, τεχνικά και επιτρεπομένων χρήσεων.
- Την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και
- Τα στοιχεία από τον τίτλο κτήσης του, δηλαδή το συμβόλαιο αγοράς του ακινήτου.

Όπου δεν υπάρχει κανένα από τα παραπάνω αποδεικτικά στοιχεία τότε η κατηγορία αποδεικνύεται από την δήλωση φόρου εισοδήματος.

Οι διάφορες κατηγορίες ακινήτων αναλύονται αμέσως παρακάτω:

2.2.1 Οικιστικά ακίνητα.

- Κατοικίες ή διαμερίσματα καθώς και επαγγελματικές στέγες σε όροφο κτιρίου μη προοριζομένου, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, για κτίριο γραφείων ή γραφείων-καταστημάτων.

- Μονοκατοικίες.
- Ιδιωτικές θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων.

2.2.2 Επαγγελματικά ακίνητα.

- Επαγγελματική στέγη στο ισόγειο ή υπόγειο καθώς και σε όροφο κτιρίου που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια είναι κτίριο γραφείου ή γραφείων-καταστημάτων.
- Αποθηκευτικοί χώροι.
- Σταθμοί αυτοκινήτων.
- Βιομηχανικά κτίρια.
- Γεωργικά κτίρια και αποθήκες.
- Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις (*ξενοδοχεία, μοτέλ, Μπανγκαλόους, Ξενώνες, κάμπινγκ*).
- Νοσηλευτήρια και ευαγή ιδρύματα που φιλοξενούν δραστηριότητες, ή και άτομα που έχουν ειδικές ανάγκες κοινωνικής προστασίας.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις γυμναστήρια, κολυμβητήρια και γενικά κέντρα άθλησης .
- Μουσεία, θέατρα, κινηματογράφοι, συνεδριακά κέντρα, αίθουσες συνδιαλέξεων, συναυλιών, εκθεσιακών κέντρων.
- Εκπαιδευτήρια.

2.2.3 Εδαφικές εκτάσεις.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν:

- i. Τα οικόπεδα.
- ii. Τα ποσοστά οικοπέδων που αντιστοιχούν σε υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος (αέρας).
- iii. Τα ποσοστά οικοπέδου που δεν μπορούν να οικοδομηθούν λόγω εξάντλησης του συντελεστή δόμησης.
- iv. Η δουλεία χρήσης ορισμένης επιφάνειας (*σε δώμα, όροφο, πυλωτή ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου*).
- v. Αγροτεμάχια και γενικότερα εδαφικές εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμών και για τις οποίες δεν έχουν ορισθεί ειδικοί όροι δόμησης.

2.3 Η αγορά των ακινήτων στην Ελλάδα

Κατά τα έτη 2010-2013, η Ελλάδα πραγματοποίησε μία πρωτοφανή, παγκοσμίως, δημοσιονομική προσαρμογή, με εξάλειψη των μεγάλων ελλειμμάτων στο πρωτογενές ισοζύγιο της Γενικής Κυβερνήσεως και ταυτόχρονα έθεσε σε εφαρμογή δραστικές ανταγωνιστικότητας κόστους της ελληνικής οικονομίας στα ικανοποιητικά επίπεδα του 2000.

Ωστόσο, οι δραστικές αυτές προσαρμογές επιτεύχθηκαν με υπέρμετρα μεγάλο κόστος για την ελληνική οικονομία και κοινωνία, όπως αυτό αντικατοπτρίζεται στην πτώση του ΑΕΠ της χώρας το 2012 κατά -20,1% σε σταθερές τιμές του 2005 (ή κατά -16,9% σε τρέχουσες τιμές) έναντι του 2007 και στην αύξηση της ανεργίας στο 24,1% του εργατικού δυναμικού της χώρας το 2012.

Η έγκαιρη ανάκαμψη της οικονομίας αποτελεί την αναγκαία συνθήκη για την σταδιακή έξοδο της Ελλάδος από τη μεγαλύτερη κρίση της ιστορίας της και για την

έναρξη μίας αξιόπιστης και αποτελεσματικής διαδικασίας αντιμετώπισης των πολύ μεγάλων οικονομικών και κοινωνικών προβλημάτων που δημιούργησε η κρίση.

Ένα από τα πιο σημαντικά εμπόδια στην ανάκαμψη της οικονομίας την τρέχουσα περίοδο είναι αναμφισβήτητα οι συνθήκες και οι πολιτικές που έχουν καθλώσει σε υπέρμετρα χαμηλά επίπεδα και **σε επιταχυνόμενη πτώση, αντί για ανάκαμψη, τη δραστηριότητα στην πολύ σημαντική αγορά ακινήτων της χώρας**. Η συνεχιζόμενη, για μία πενταετία, ταχεία πτώση της δραστηριότητας σε αυτή την αγορά έχει συμπαρασύρει σε κατακόρυφη πτώση και άλλους σημαντικούς κλάδους της οικονομίας (όπως τον κλάδο των μη μεταλλικών ορυκτών, της μεταλλουργίας, των επίπλων, των ηλεκτρικών ειδών, κ.ά.), ενώ σε μεγάλη πτώση δραστηριότητας ευρίσκονται και τα επαγγέλματα των αρχιτεκτόνων-μηχανικών και άλλων συναφών δραστηριοτήτων), συμβάλλοντας πολλαπλασιαστικά στην πτώση του ΑΕΠ και της απασχολήσεως τα τελευταία πέντε έτη. Σημειώνεται ότι, η πτώση της δραστηριότητας στους ανωτέρω κλάδους κατά την περίοδο της κρίσεως ήταν κατακόρυφη και συνέβαλε τα μέγιστα στη μεγάλη πτώση του ΑΕΠ και στην αύξηση της ανεργίας, ιδιαίτερα στην τριετία 2010-2012.

Σημειώθηκε έτσι μία μεγάλη υπέρ-αντίδραση στην αναμενόμενη αντιστροφή των θετικών επιπτώσεων την ταχεία αύξηση της δραστηριότητας του κλάδου των ακινήτων στο ΑΕΠ και στην αύξηση της απασχολήσεως την περίοδο 2000-2007. Ειδικότερα, η υπέρμετρη πτώση της δραστηριότητας στην αγορά ακινήτων την περίοδο 2008-2013, μετά την δυναμική άνοδό της την περίοδο 2000-2007, αντικατοπτρίζεται στις ακόλουθες εξελίξεις:

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

Επίσης, οι επενδύσεις σε κατοικίες οι οποίες είχαν σημαντική θετική επίπτωση στην αύξηση του ΑΕΠ την περίοδο 2000-2007, συνέβαλαν σημαντικά στην πτώση του ΑΕΠ την περίοδο 2008-2013.

Πίνακας 1. Ελλάδα: Επενδύσεις σε κατοικίες

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

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

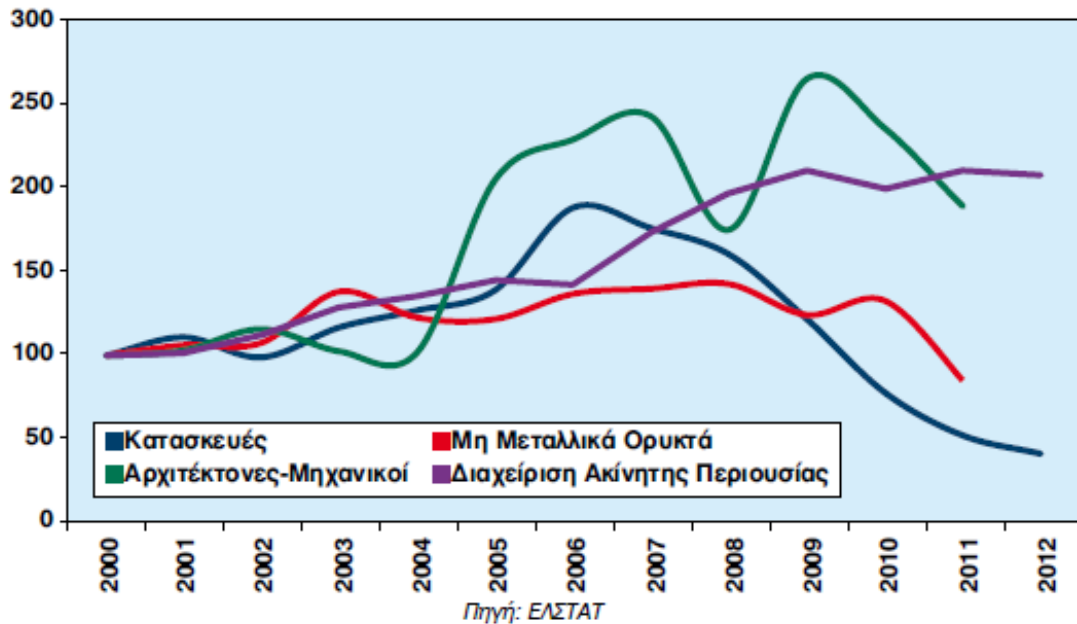
β) Στην κατακόρυφη πτώση της Ακαθάριστης Προστιθέμενης Αξίας στον κλάδο των κατασκευών κατά -74,2% το 2012 έναντι του 2006 και ακόμη και κατά -60,5% έναντι του 2000.

Είναι χαρακτηριστικό ότι η Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) στον κλάδο των κατασκευών διαμορφώθηκε στα €3,62 δισ. (1,9% του ΑΕΠ) το 2012, από €16,3 δισ. (7,8% του ΑΕΠ) το 2006. Επίσης, κατακόρυφη πτώση σημειώνεται στην ΑΠΑ των βασικών κλάδων της βιομηχανίας, όπως τα μη μεταλλικά ορυκτά (από το 2011), τα έπιπλα και ο κλάδος κατασκευής μεταλλικών προϊόντων, παρά τη σημαντική αύξηση των εξαγωγών αυτών των κλάδων. Από την άλλη πλευρά, η προσφορά των οικιστικών ακινήτων στο ΑΕΠ και στη συγκράτηση ενός υποφερτού επιπέδου ευημερίας στα νοικοκυριά της χώρας, ακόμη και την περίοδο της μεγάλης πτώσεως των εισοδημάτων και της δραματικής αυξήσεως της ανεργίας, λόγω του υψηλού ποσοστού ιδιοκατοικήσεως που υπερβαίνει το 82%.

Ειδικότερα, η ΑΠΑ που προκύπτει από τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα (όταν ο αριθμός των οικιστικών ακινήτων ανερχόταν στα 6,45 εκατ. το 2012, από 6,57 εκατ. το 2011) ανερχόταν στα €28,5 δισ. (14,7% του ΑΕΠ) το 2012, από €19,5 δισ. (9,3% του ΑΕΠ) το 2006. Επίσης, η πρωτοφανής πτώση της ΑΠΑ στον κλάδο των κατασκευών συνέβαλε στη σημαντική πτώση της ΑΠΑ στον κλάδο των αρχιτεκτόνων-μηχανικών και των συναφών δραστηριοτήτων στα €1,4 δισ. το 2011, από €1,95 δισ. το 2009.

Ωστόσο, η ΑΠΑ για το επάγγελμα των αρχιτεκτόνων-μηχανικών είχε αυξηθεί κατά 165,8% το 2009 έναντι του 2000, για να μειωθεί τα επόμενα δύο έτη κατά -28,7%. Έτσι, το 2011 η ΑΠΑ στον κλάδο των αρχιτεκτόνων – μηχανικών σε τρέχουσες τιμές ήταν αυξημένη κατά 89,6% έναντι του 2000.

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



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

Πίνακας 2. Αριθμός νέων κατοικιών

	2007	2010	2011	2012	% Δ 2010	% Δ 2010	% Δ 2010
Ιανουάριος	7.938	7.022	1.374	1.807	-11,5%	-80,4%	31,5%
Φεβρουάριος	7.988	3.104	1.840	1.822	-61,1%	-40,7%	-1,0%
Μάρτιος	10.054	4.452	2.402	2.041	-55,7%	-46,0%	-15,0%
Απρίλιος	8.987	4.327	2.229	1.856	-51,9%	-48,5%	-16,7%
Μάιος	10.096	3.950	2.822	2.197	-60,9%	-28,6%	-22,1%
Ιούνιος	9.931	4.331	2.782	1.529	-56,4%	-35,8%	-45,0%
Ιούλιος	11.168	4.930	3.624	1.717	-55,9%	-26,5%	-52,6%
Αύγουστος	5.774	2.837	2.003	974	-50,9%	-29,4%	-51,4%
Σεπτέμβριος	7.085	4.702	3.353	1.118	-33,6%	-28,7%	-66,7%
Οκτώβριος	9.054	4.144	2.071	1.117	-54,2%	-50,0%	-46,1%
Νοέμβριος	8.656	3.425	2.871	893	-60,4%	-16,2%	-68,9%
Δεκέμβριος	7.134	5.101	2.593	1.500	-28,5%	-49,2%	-42,2%
ΣΥΝΟΛΟ	103.866	62.325	29.964	18.671	-49,6%	-42,7%	-38,0%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

δ) Στην ελαχιστοποίηση ακόμη και των συναλλαγών στην αγορά ακινήτων. Οι συναλλαγές στο σύνολο της αγοράς ακινήτων (δηλαδή των κατοικιών, των καταστημάτων, των γραφείων, των οικοπέδων και των

αγροτεμαχίων) καταποντίστηκαν κατά -48% σε αριθμό και κατά -45,5% σε αξία το 2012, έναντι της μεγάλης πτώσεώς τους κατά -34,1% και κατά -43,0%, αντίστοιχα, το 2011. Συνολικά, οι συναλλαγές αυτές διαμορφώθηκαν το 2012 στο 16,7% του αριθμού τους και στο 18,8% της αξίας τους το 2005.

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

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

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

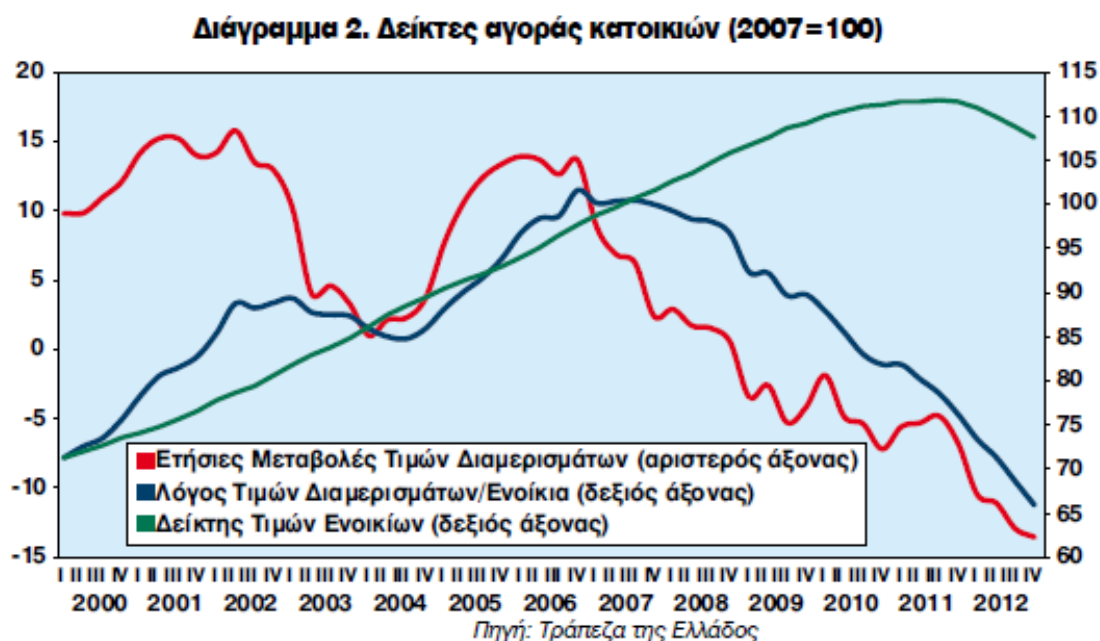
ε) Η ανωτέρω κατακόρυφη πτώση των συναλλαγών σε ακίνητα στην περίοδο 2008-2012 συνέβη παρά τη σημαντική πτώση των τιμών των ακινήτων, η οποία στο σύνολο της Επικράτειας εκτιμάται ότι ανήλθε κατά μέσο όρο στο -27,9% το 4ο 3μηνο του 2012, έναντι του 3ου 3μήνου του 2008, ή το 23,4% το 2012 έναντι του 2008.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

Παρά τη σημαντική πτώση των τιμών των ακινήτων, και ιδιαιτέρως των παλαιών ακινήτων, οι συναλλαγές σε ακίνητα παραμένουν σε υπέρμετρα χαμηλά επίπεδα έως και το 4ο 3μηνο του 2012.

Η αύξηση της προσφοράς ακινήτων για πώληση και η συνεπαγόμενη πτώση των τιμών τους δεν έχει ακόμη προσελκύσει αγοραστές (εγχώριους ή ξένους), πράγμα που δεν μπορεί να εξηγηθεί επαρκώς μόνο με την επίκληση της κρίσεως της ελληνικής οικονομίας και τη μείωση των εγχώριων εισοδημάτων. Παρά την πτώση των εισοδημάτων την τρέχουσα περίοδο, πολλά εγχώρια νοικοκυριά διαθέτουν σημαντικές αποταμιεύσεις, αφού μόνο οι τραπεζικές καταθέσεις στις ελληνικές και ξένες τράπεζες υπερβαίνουν το 100% του ΑΕΠ.

Επιπλέον, η Ελλάδα είναι χώρα που θα μπορούσε να προσελκύσει σημαντικά κεφάλαια από το εξωτερικό για επενδύσεις σε ακίνητα παντός είδους, ενισχύοντας σταδιακά τη ζήτηση για ακίνητα και από τις εγχώριες οικονομικές μονάδες. Ειδικότερα, η εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων (κυρίως εξοχικών κατοικιών, αλλά και οικοδομικών συγκροτημάτων) στην Ελλάδα σημείωσε μικρή ανάκαμψη στα €113,4 εκατ. το 2012, από €96,4 εκατ. το 2011 και

από €218,7 εκατ. το 2008 (όταν οι τιμές των κατοικιών διαμορφώνονταν ακόμη σε σχετικά υψηλά επίπεδα).



Ωστόσο, η ετήσια εισροή κεφαλαίων για αγορά ακινήτων (κάθε κατηγορίας) στην Ελλάδα μπορεί να υπερβεί τα €1,5 δισ. ετησίως την περίοδο 2014-2020.

2.4 Οικονομική κρίση - ακίνητα

Την αρνητική πρωτιά του κλάδου που δέχθηκε το μεγαλύτερο πλήγμα από την οικονομική κρίση των τελευταίων ετών φαίνεται πως κατακτά η κτηματαγορά, καθώς η συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας στον κλάδο των οικοδομών και των κατασκευών ευθύνεται σε μεγάλο βαθμό για τη συνολική κάμψη των πραγματικών επενδύσεων στην οικονομία της χώρας.

Η συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας, όπως προείπαμε, στον κλάδο των κατασκευών αποτυπώνεται στην πτώση του αριθμού των οικοδομικών αδειών, στη συρρίκνωση του μεριδίου των κατασκευών επί του συνόλου των επενδύσεων, στη μείωση της απασχόλησης και στην πτώση των τιμών των διαμερισμάτων.

Ειδικότερα, σύμφωνα με σχετική ανάλυση της Eurobank, σε ετησιοποιημένη βάση από το πρώτο τρίμηνο του 2008 έως το τρίτο τρίμηνο του 2014, η μείωση των πραγματικών επενδύσεων στην οικονομία άγγιξε τα 42,55 δισ. ευρώ. Εξ αυτών, ποσοστό 61% ή 26 δισ. ευρώ «χάθηκαν» από την πτώση της οικοδομής. Τα μεγέθη

αυτά μεταφράζονται σε απώλειες 250.000 θέσεων εργασίας και πτώση των τιμών των κατοικιών 36% κατά μέσο όρο.

2.5 Πρωτοφανής συρρίκνωση

Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ που επικαλείται η Eurobank, η συνολική πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας (*αριθμός αδειών*) στο σύνολο της χώρας, **υποχώρησε κατά 63,47% από το 2011 έως το 2014**. Ειδικότερα, κατά το 12μηνο από τον Νοέμβριο του 2010 έως το Οκτώβριο του 2011 εκδόθηκαν 38.192 άδειες. Το ίδιο μέγεθος για την περίοδο Νοεμβρίου 2013 - Οκτωβρίου 2014 ήταν της τάξης των 13.951 οικοδομικών αδειών. Σε επίπεδο περιφερειών, η μεγαλύτερη ποσοστιαία πτώση σημειώθηκε στην Αττική, από 10.375 οικοδομικές άδειες στις 2.791 (-73,10%), στα Ιόνια Νησιά (-69,08%) και στη Θεσσαλία (-66,37%). Η περιφέρεια με τη μικρότερη πτώση οικοδομικών αδειών ήταν αυτή του Νοτίου Αιγαίου. Εκεί σημειώθηκε μείωση των οικοδομικών αδειών από τις 2.163 στις 1.163, δηλαδή πτώση ισοδύναμη με -46,23%.

Τις μεγαλύτερες απώλειες σημειώνει η αγορά κατοικίας. Μέχρι και την αρχή της κρίσης, οι επενδύσεις σε κατοικίες αποτελούσαν το 75% των συνολικών επενδύσεων σε κατασκευές. Το αντίστοιχο μέγεθος κατά το τρίτο τρίμηνο του 2014 είχε περιοριστεί σε μόλις 31%, καθώς μειώθηκε κατά 23,29 δισ. ευρώ.

Όπως τονίζεται σε ανάλυση της Eurobank, «είναι φανερό ότι από το 2002 και έπειτα ο ποσοστιαίος ρυθμός μεταβολής των επενδύσεων σε κατοικίες και σε άλλες κατασκευές δεν ήταν παρόμοιος. Μέχρι και το τέλος του 2007, **η δαπάνη** για κατοικίες **αυξανόταν** με υψηλότερους ρυθμούς σε σχέση με τη δαπάνη για άλλες κατασκευές. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του μεριδίου των κατοικιών επί του συνόλου των επενδύσεων στις κατασκευές (από 58% στο 75%)». Η συγκεκριμένη πορεία αντιστράφηκε στις αρχές του 2008 και στο 3ο τρίμηνο του 2014 για κάθε ευρώ δαπάνης επενδύσεων για κατασκευές το 31% προοριζόταν για κατοικίες και το υπόλοιπο 69% για άλλες κατασκευές (π.χ. κτίρια επιχειρήσεων).

Πάντως, κατά το 2014 η αγορά ακινήτων συνέχισε την πορεία υποχώρησής της, όπως αυτή αποτυπώνεται στα στοιχεία 10μήνου για την πορεία του όγκου των νέων οικοδομών, των επενδύσεων σε κατοικίες και των τιμών των κατοικιών.

Σύμφωνα με την Alpha Bank, η δυσμενής εικόνα σχετίζεται, **με παράγοντες που επηρέασαν αρνητικά τόσο τη ζήτηση**, όπως η σημαντική μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος, η υψηλή ανεργία **και η βαριά φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας**, όσο και την προσφορά, όπως η μείωση των επενδύσεων για την κατασκευή κατοικιών.

Πλέον, το αγοραστικό ενδιαφέρον περιορίζεται σχεδόν αποκλειστικά στις μεταχειρισμένες κατοικίες μικρότερης επιφάνειας, τάση η οποία αναμένεται να συνεχιστεί.

Όπως αναφέρεται σε αναλύσεις, τον Οκτώβριο του 2014, η πτώση του όγκου των νέων οικοδομών διαμορφώθηκε σε 2,8% σε ετήσια βάση. Επιπλέον, κατά το 10μηνο (Ιανουάριος - Οκτώβριος 2014), ο όγκος υποχώρησε κατά 3,3%, έναντι πτώσης 29,4% κατά το αντίστοιχο διάστημα του 2013.

Η επιβράδυνση του ρυθμού μείωσης ,αντανακλά μια τάση σταθεροποίησης, που ενδεχομένως, να σηματοδοτήσει ήπια αύξηση του όγκου οικοδομών από το δεύτερο μισό του 2015. Οι άδειες ιδιωτικών οικοδομών αποτελούν πρόδρομο δείκτη για τις εξελίξεις στην αγορά κατοικίας και ειδικότερα στις επενδύσεις σε ιδιωτικά ακίνητα μερικούς μήνες αργότερα.

2.6 Πτώση τιμών

Σε κάθε περίπτωση, οι τιμές των κατοικιών αναμένεται να συνεχίσουν να υποχωρούν και τα επόμενα τρίμηνα, παρότι ο ρυθμός της υποχώρησης επιβραδύνεται συνεχώς από το τρίτο τρίμηνο του 2013, για να φτάσει στο 7% κατά τη διάρκεια του τρίτου τριμήνου του 2014. Η αργή ανάκαμψη της αγοράς κατοικίας οφείλεται στο γεγονός ότι εξαρτάται άμεσα από την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος, την αύξηση απασχόλησης και τη διαμόρφωση της φορολογικής επιβάρυνσης.

Αναφορικά με τις προσδοκίες που διαμορφώνονται, (σύμφωνα με έρευνα της Τράπεζας της Ελλάδος,) παρατηρείται ενίσχυση της άποψης, ότι η αγορά κατοικίας σταθεροποιείται σε χαμηλό επίπεδο και η αποκλιμάκωση των αρνητικών προσδοκιών, που ξεκίνησε από το πρώτο τρίμηνο του 2012 και επιταχύνθηκε στη διάρκεια του 2013 και στο πρώτο μισό του 2014, φαίνεται να ανακόπτεται κατά το 2014. Ωστόσο το τρίτο τρίμηνο 2014 οι προσδοκίες επιδεινώθηκαν ελαφρά σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, γεγονός που σχετίζεται με την αύξηση της αβεβαιότητας λόγω των πολιτικών εξελίξεων.

Παράλληλα, οι κατοικίες στην Ελλάδα τα τελευταία πέντε χρόνια , έχουν χάσει κατά μέσο όρο, το 50% της αξίας τους .

Σύμφωνα με τελευταία ετήσια έρευνα του δικτύου μεσιτικών γραφείων RE/MAX, κατά τον προηγούμενο χρόνο, τη μεγαλύτερη πτώση σημείωσαν οι τιμές των μεταχειρισμένων κατοικιών με 9,5%, ενώ η αντίστοιχη πτώση των αξιών των νεόδμητων κατασκευών διαμορφώθηκε σε 7%. Εν ολίγοις, η συνολική κάμψη των τιμών σε πανελλαδικό επίπεδο ήταν της τάξεως του 8,25%. Στην Αττική, τα μεταχειρισμένα υποχώρησαν σε αξία κατά 11%, ενώ τα νεόδομητα κατά 7,5%. Αντίστοιχα, στη Θεσσαλονίκη, η πτώση διαμορφώθηκε σε 10% για τα μεταχειρισμένα και σε 12,5% για τα νεόδομητα, ενώ στην υπόλοιπη χώρα, η πτωτική πορεία των τιμών ήταν σαφώς μικρότερη, δεδομένου ότι τα ακίνητα παλιότερης κατασκευής υποχώρησαν κατά 4% και τα νεόδομητα κατά 1,5%.

Κατά το 2014 η ζήτηση των αγοραστών επικεντρώθηκε στις μεταχειρισμένες κατοικίες σχετικά μικρού εμβαδού, όπως άλλωστε και κατά τα προηγούμενα χρόνια, ως αποτέλεσμα των προσιτών τιμών τους και των χαμηλών εξόδων θέρμανσης και φορολογικής επιβάρυνσης. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 89% των κατοικιών που

πωλήθηκε ήταν μεταχειρισμένες (άνω των πέντε ετών). Μεταξύ αυτών, η δημοφιλέστερη κατηγορία με μερίδιο 39% του συνόλου των συναλλαγών ήταν τα ακίνητα ηλικίας άνω των 25 ετών, ενώ σημαντική ζήτηση κατέγραψε και η κατηγορία 6-15 ετών, συγκεντρώνοντας το 36% των αγοραπωλησιών. Στην Αττική, το 47% των κατοικιών που πωλήθηκε ήταν ηλικίας μεγαλύτερης των 25 ετών, ενώ ακόμα μεγαλύτερο είναι το σχετικό ποσοστό στη Θεσσαλονίκη, όπου έξι στις 10 κατοικίες που πωλήθηκαν ήταν ηλικίας άνω των 25 ετών. Στον αντίποδα, στις υπόλοιπες περιοχές της Ελλάδας, το 57% των αγοραστών προτίμησε κατοικίες ηλικίας έως 15 ετών (με την κατηγορία 6-10 ετών να καταγράφει και τη μεγαλύτερη ζήτηση), ενώ κατοικίες ηλικίας άνω των 25 ετών επέλεξε το 36% των αγοραστών. Όσον αφορά την επιφάνεια, οι μεσαίες κατοικίες (επιφάνειας 71-110 τ.μ.) προτιμήθηκαν από το 43% των αγοραστών, ενώ στις υπόλοιπες κατηγορίες, η ζήτηση κατανεμήθηκε ισόποσα (16% για τα ακίνητα 1-50 τ.μ. και 15% για τα ακίνητα 51-70 τ.μ. και άνω των 130 τ.μ.).

2.7 Φταίει μόνο η οικονομική κρίση που έχει φέρει την πτώση των τιμών και των συναλλαγών στα ακίνητα?

Ο λόγος που δεν σημειώνονται συναλλαγές είναι προφανώς το γεγονός ότι, ακόμη και στις σημαντικά μειωμένες τιμές των ακινήτων που διαμορφώνονται σήμερα δεν φαίνεται να δημιουργούνται συνθήκες έγκαιρης αυξήσεως της ζήτησεως ακινήτων. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι μειωμένες τιμές των ακινήτων υπέρ-αντισταθμίζονται την τρέχουσα περίοδο από τις επικείμενες πολλαπλές φορολογικές επιβαρύνσεις των ακινήτων το 2013 και, ενδεχομένως, και το 2014, και από την μεγάλη αβεβαιότητα για το τι θα συμβεί στη φορολογία των ακινήτων και μετά το 2014. Έτσι, η παρατηρούμενη ταχεία αύξηση της προσφοράς ακινήτων προς πώληση αντικατοπτρίζεται με ακόμη μεγαλύτερη μείωση (αντί της αναμενόμενης αυξήσεως) της ζήτησεως ακινήτων και οδηγεί στην πτώση των συναλλαγών, όπως προαναφέρθηκε.

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

Οι εξελίξεις στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα τα τελευταία δύο έτη θυμίζουν έντονα το ελληνικό Χρηματιστήριο την περίοδο 2000-2001 όταν οι χρηματιστηριακοί δείκτες κυμαίνονταν στην περιοχή της «παράλογης υπέρ-υπέρ-υπερβολής» των 6.000 μονάδων, στο 3ο 3μηνο του 1999 οι συναλλαγές στο Χρηματιστήριο Αθηνών υπερέβαιναν σε πολλές συνεδριάσεις το €1 δισ. ημερησίως, ενώ το 2012, όταν ο δείκτης κυμαινόταν στις 500 μονάδες, οι ημερήσιες συναλλαγές δεν ξεπερνούσαν σε πολλές συνεδριάσεις τα €20 εκατ.

Το ίδιο συμβαίνει σε σημαντικό βαθμό και με τα ακίνητα στην Ελλάδα (αλλά και σε άλλες χώρες). Το 2007, όταν οι τιμές των ακινήτων ευρίσκονταν στο 100, η αξία των συναλλαγών σε ακίνητα υπερέβαινε τα €110 δισ. ετησίως. Το 2012 που οι τιμές πολλών αξιόλογων ακινήτων - σε περιοχές που κατατάσσονται μεταξύ των ωραιότερων και πιο προνομιακών στον Κόσμο - κυμαίνονταν έως και 40% χαμηλότερα από τις τιμές του 2007, οι συναλλαγές σε ακίνητα περιορίστηκαν σε 1.

Σε μία έρευνα «Οι Εγκλωβισμένοι των Ακινήτων»⁴, αναφέρονται σε επίπεδο χαμηλότερο των €10 δισ., πολλές μάλιστα από τις οποίες, ήταν συναλλαγές υπό πίεση. Την εποχή, δηλαδή, κατά την οποία ένα διαμέρισμα στη Γλυφάδα προσφερόταν στα €4.500 ανά τετραγωνικό, υπήρχαν πολλοί αγοραστές που προσφέρονταν για να το αγοράσουν. Σήμερα που το ίδιο διαμέρισμα πωλείται στην τιμή των €3.000 ανά τετραγωνικό δεν υπάρχουν αγοραστές για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα. Ωστόσο, η Γλυφάδα εξακολουθεί να είναι η Γλυφάδα και η Μύκονος εξακολουθεί να είναι η Μύκονος, ανεξαρτήτως της οικονομικής κρίσεως που ταλαιπωρεί την Ελλάδα.

2.8 Η ανάκαμψη των επενδύσεων σε ακίνητα

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

Αυτό είναι αναγκαίο διότι, **χωρίς τη στοιχειώδη ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων η ανάκαμψη της οικονομίας ως σύνολο, και η ουσιαστική μείωση της ανεργίας, θα είναι πολύ δύσκολη ή αδύνατη.** Αυτό συμβαίνει διότι η επανεκκίνηση της ελληνικής οικονομίας, απαιτεί κατά τα επόμενα δύο ή τρία έτη την προσέλκυση σημαντικών επενδυτικών κεφαλαίων από το εξωτερικό και ο τομέας των ακινήτων μπορεί, και πρέπει, να αποτελέσει έναν από τους πιο σημαντικούς τομείς προσέλκυσεως ξένων κεφαλαίων, ταυτόχρονα με την προσέλκυση κεφαλαίων στους τομείς της ενέργειας, του τουρισμού, της υγείας, της βιομηχανίας, της γεωργίας και ιδιαίτερα με την προσέλκυση ξένων άμεσων επενδύσεων μέσω της αποτελεσματικής υλοποιήσεως του προγράμματος ιδιωτικοποιήσεων.

Οι πρώτες κινήσεις προς την κατεύθυνση της προσέλκυσεως εγχώριων και ξένων κεφαλαίων στην ελληνική αγορά ακινήτων έχουν ήδη γίνει, με την προσφορά προς ιδιωτικοποίηση ή μακροπρόθεσμη μίσθωση σημαντικών προνομιακών ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου. Τριάντα πέντε ομάδες ακινήτων και μεμονωμένα ακίνητα, στα οποία περιλαμβάνονται έξι ξενοδοχεία (Ξενία), 4-5 ιαματικές πηγές, τα 80.000 στρέμματα της παραλιακής εκτάσεως στο Πρασονήσι Ρόδου και εκτάσεις στη Χαλκιδική συγκαταλέγονται στη λίστα ακινήτων με τα πιο ώριμα προς αξιοποίηση

⁴ ειδικό ένθετο της «Καθημερινής» την 17.2.2013.

από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ). Η ολοκλήρωση των διαγωνισμών για την πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση των ακινήτων αυτών μπορεί να πραγματοποιηθεί εντός του 2013. Έχουν ήδη παραχωρηθεί (πωληθεί) σε εγχώριους και ξένους επενδυτές το IBC (Golden Hall) έναντι €91 εκατ. και η έκταση 490 χιλ. τ.μ στην Κασσιόπη Κέρκυρας (έναντι €23 εκατ. με πιθανή επιπλέον υπεραξία υπέρ του ΤΑΙΠΕΔ ύψους €2,3 εκατ. και με προοπτική πραγματοποίησης επενδύσεων από τον επενδυτή ύψους €100 εκατ. τα επόμενα έτη). Επίσης, ευρίσκονται σε εξέλιξη οι διαγωνισμοί για το σημαντικό ακίνητο της Αφάντου Ρόδου αλλά και για το Ελληνικό. Στόχος του κράτους, είναι να παρουσιάσει άμεσα ένα συγκεκριμένο πρόγραμμα ιδιωτικοποιήσεων – αξιοποιήσεων ,με καθορισμένο χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και ο τομέας των ακινήτων ,προσφέρεται για τον σκοπό αυτόν.

Από τα 80.714 ακίνητα του Δημοσίου, τα οποία έχουν περιέλθει στο Ταμείο Ιδιωτικοποιήσεων, προέλεγχοι έχουν γίνει σε 3.152 από τα πιο εμπορικά ακίνητα (συνολικής αξίας €10,3 δισ.), εκ των οποίων τα πιο ώριμα, από νομική και εμπορική άποψη, είναι 625 και σε 100 από αυτά έχουν ολοκληρωθεί οι νομικοί και τεχνικοί έλεγχοι. Βάσει των πορισμάτων από τους ελέγχους επελέγησαν 30-35 μεμονωμένα ακίνητα ή ομάδες ακινήτων, όπως προαναφέρθηκε, με κριτήριο το πόσο γρήγορα μπορούν να αξιοποιηθούν, καθώς και το πόσα έσοδα μπορεί να φέρει η παραχώρησή τους.

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



ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

Η ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

3.1 Η φορολογία των ακινήτων

Η φορολογία των ακινήτων, αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα, που **επιδρά στο κόστος για την κτήση και την κατοχή, στα έσοδα από τη χρήση, και στα κέρδη από την πώληση ενός ακινήτου**. Η θεωρία της φοροδοτικής ικανότητας, αλλά και η θεωρία του ανταλλάγματος συνηγορούν υπέρ της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας. Ο βασικός λόγος για τον οποίο η θεωρία της φοροδοτικής ικανότητας επιβάλλει τη φορολογία της περιουσίας είναι ότι το εισόδημα δεν αποτελεί το μοναδικό δείκτη φοροδοτικής ικανότητας. Η φοροδοτική ικανότητα αυξάνεται από την ύπαρξη περιουσίας γιατί εξασφαλίζει ασφάλεια έναντι μελλοντικών κινδύνων στον κάτοχό της και παρέχει μη φορολογητέο εισόδημα με τη μορφή της αυτόματης υπερτίμησης κεφαλαίου.

Σημαντικό επιχείρημα υπέρ της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας είναι και η ανταποδοτική φύση των φόρων περιουσίας. Υπέρ της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας επιχειρηματολογεί και η έκθεση της ομάδας εργασίας για τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών (Μάρτιος 2002), για λόγους κοινωνικής δικαιοσύνης, δημοσιονομικούς λόγους, και λόγους επηρεασμού του προτύπου αστικής ανάπτυξης, καθώς και του τρόπου και του βαθμού αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας. Επίσης αποτελεί, σύμφωνα με την επιτροπή, ασφαλές πεδίο άσκησης φορολογικής πολιτικής από τους ΟΤΑ, επειδή η ακίνητη περιουσία δεν μπορεί να βρεθεί εκτός της διοικητικής αρμοδιότητάς τους, και συνεπώς οι φόροι περιουσίας πλεονεκτούν γιατί είναι απολύτως προβλέψιμοι, και χρεώνουν στους δημότες τις υπηρεσίες που τους παρέχονται, καθώς επίσης και τμήμα της αύξησης των ακινήτων που προκαλείται από τα έργα υποδομής της τοπικής αυτοδιοίκησης (δρόμους, πάρκα, πεζοδρόμια κτλ).

Βασικό επιχείρημα κατά της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας, είναι το ότι η επιβολή φόρου εισοδήματος με βάση προοδευτική κλίμακα, καθιστά περιττή τη φορολόγηση ακίνητης περιουσίας. Επίσης, η επιβολή των φόρων περιουσίας αντιμετωπίζει σημαντικές δυσχέρειες φοροτεχνικής φύσης, με σημαντικότερο, την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων, ειδικότερα όταν οι οικονομικές συνθήκες μεταβάλλονται, αλλά και της εξακρίβωσης ύπαρξης ορισμένων από αυτών, με συνέπεια την ύπαρξη ευρείας έκτασης φοροδιαφυγής από τους φόρους αυτούς. Τα προβλήματα συνήθως εστιάζονται στην αποτίμηση της αξίας των ακινήτων.

Από την άποψη των οικονομικών στόχων του κράτους, η φορολογία ακίνητης περιουσίας βοηθάει στη μείωση της ανισοκατανομής του πλούτου, καθώς και στην αποδοτική χρησιμοποίηση του κεφαλαίου, αφού στον κάτοχό του η φορολογία του επιβάλλει την αποδοτική χρησιμοποίηση του κεφαλαίου. Η σύγχρονη επιθυμία των κρατών να φορολογούν την ακίνητη περιουσία έχει τις ρίζες της στις αντιλήψεις των φυσιοκρατών. Ο Francois Quesnay π.χ. θεωρούσε ότι μόνο η γη, και μάλιστα η αγροτική, αποτελούσε την πηγή πραγματικού εισοδήματος, και αυτή θα έπρεπε μόνο να φορολογηθεί με ένα μοναδικό φόρο. Ο Adam Smith, ο David Ricardo, και ο Henry George θεωρούσαν τη γη ως ένα ιδιαίτερο συντελεστή παραγωγής, και, αν και διέφεραν ριζικά από τους φυσιοκράτες, συνιστούσαν τη φορολογία μόνο της γης.

Σημαντικό θέμα που έχει απασχολήσει τη βιβλιογραφία της δημόσιας οικονομικής προκειμένου περί φόρων περιουσίας είναι η επίπτωσή τους, δηλαδή το ποιος τελικά φέρει το βάρος του φόρου αυτού. Αν η αγορά κεφαλαίων είναι τέλεια, η αξία της περιουσίας ισούται με την κεφαλαιοποιημένη αξία των αναμενόμενων εισοδημάτων από την περιουσία. Ένας **ad valorem**, αναλογικός φόρος επί της αξίας της περιουσίας, με συντελεστή t ισοδυναμεί με έναν αναλογικό φόρο εισοδήματος με συντελεστή $t1$ ο οποίος είναι το γινόμενο του αναλογικού φόρου περιουσίας επί του ισχύοντος επιτοκίου. Επειδή δεν είναι δυνατή η μετακύληση του φόρου περιουσίας, βραχυπρόθεσμα το φορολογικό βάρος καταλογίζεται μόνο στον ιδιοκτήτη των ακινήτων. Μακροπρόθεσμα, λόγω σχετικής ανελαστικότητας της αγοράς, το μεγαλύτερο ποσοστό της φορολογικής επιβάρυνσης βαρύνει τον ιδιοκτήτη, ενώ ένα μικρότερο ποσοστό βαρύνει τον ενοικιαστή του ακινήτου με τη μορφή αύξησης του ενοικίου.

Η φορολογία κατοχής της ακίνητης περιουσίας, εισάγεται για πρώτη φορά στην Ελλάδα το 1975 με τον Ν. 11/1975. Μετά πέντε χρόνια, η φορολογία αυτή καταργείται με το άρθρο 9 του Ν. 1078/1980. Επανέρχεται σε ισχύ με το Ν. 1249/1982, αλλά και αυτή η φορολογία καταργείται με το άρθρο 37 Ν. 2065/1992. Η φορολογία της μεγάλης ακίνητης περιουσίας εισήχθη από το οικονομικό έτος 1997 με τον Ν. 2459/1997 (άρθρα 21—35), αφού προηγήθηκε απογραφή όλων των ακινήτων με το έντυπο Ε9. Ο Ν. 2459/1997 συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε πολλές φορές μεταγενέστερα (Ν. 2515/1997, Ν. 2579/1998, Ν. 2648/1998, Ν. 3842/2010), και ισχύει με ελάχιστες αλλαγές από το αρχικό κείμενο μέχρι σήμερα με τον Ν. 4110/2013.

3.2 Η φορολογία της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα

Η αναγκαιότητα επιβολής φόρων υπεραξίας, στην ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, προκύπτει από τις εντυπωσιακές εξελίξεις στον κλάδο των ακινήτων και των σημαντικών έργων υποδομής που πραγματοποιήθηκαν τα τελευταία 20 έτη στη χώρα. Όταν, για παράδειγμα, έχεις ένα αγρόκτημα στρεμμάτων στην επαρχία το οποίο απέχει δύο χιλιόμετρα από τον κεντρικό δρόμο, η αξία του μπορεί να μην υπερβαίνει τα €30.000. Εάν όμως, το αγρόκτημα αυτό αποκτήσει πρόσβαση στον κεντρικό δρόμο, π.χ. με έναν επαρχιακό δρόμο που θα κατασκευάσει ο δήμος της περιοχής και, ενδεχομένως, και στο δίκτυο ηλεκτροδοτήσεως, τότε η αξία του αγροκτήματος ανέρχεται ξαφνικά στα €100.000 ή και περισσότερο. Μόνο με τις επενδύσεις που πραγματοποίησε ο Δήμος. Επίσης, η αξία ενός οικοπέδου στην Αττική πολλαπλασιάζεται με την ένταξή του στο σχέδιο πόλεως και με την χάραξη και ανάπτυξη των δικτύων υποδομής, χωρίς συμβολή του οικοπεδούχου. Έχει, για παράδειγμα, παρατηρηθεί ότι οι ιδιοκτήτες των αγροκτημάτων της ευρύτερης περιοχής γύρω από το αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος» και εκείνοι που συνορεύουν με την Αττική Οδό είδαν ξαφνικά την αξία των περιουσιών τους να πολλαπλασιάζεται χωρίς οι ίδιοι να επενδύσουν ή να διακινδυνεύσουν επιχειρηματικά ούτε ένα Ευρώ. Επίσης, είναι χαρακτηριστικό να παρατηρήσει κανείς την διαμάχη που υπάρχει σήμερα για την αξιοποίηση του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού.

Οι όμοροι Δήμοι, μέσω της Τοπικής Αυτοδιοικήσεως, έχουν επιδοθεί σε «ανένδοτους» αγώνες για να επιβάλλουν στο κράτος να αναλάβει αποκλειστικά (με χρήματα των φορολογουμένων όλης της χώρας) το κόστος της δημιουργίας και της

λειτουργίας δημοσίου πάρκου σε ένα από τα μεγαλύτερης αξίας κρατικά ακίνητα στον Κόσμο που θα συνεπάγεται αναπόφευκτα μεγάλη αύξηση της αξίας των ακινήτων της γύρω περιοχής χωρίς καμία επιβάρυνση αυτών που θα επωφεληθούν πρωτίστως από την κρατική επένδυση. Από την άλλη πλευρά, πολλές περιοχές της Αθήνας στις οποίες ένα διαμέρισμα ήταν απολύτως προνομιακό το 1995 σήμερα το ίδιο διαμέρισμα είναι στα αζήτητα, λόγω κυρίως της (αντικειμενικής πολλές φορές) αδυναμίας που έχει δείξει το κράτος να προσφέρει σε αυτές τις περιοχές την βασική υπηρεσία της ασφαλούς διαμονής.

Γενικά, στην Ελλάδα έχει σημειωθεί στις τελευταίες δεκαετίες, μεγάλη αύξηση της αξίας των ακινήτων, σχεδόν στο σύνολο της χώρας, από την οποία οι ιδιοκτήτες τους μπορεί να επωφεληθούν με πώληση ενός μέρους της στην αγορά, εάν βέβαια η αγορά υπάρχει και λειτουργεί αποτελεσματικά.

Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει ο Στ. Μάνος⁵ «πριν από 40 χρόνια (από επίσημα στοιχεία) η αξία της γης στην Εκάλη, ήταν το 0,91% της σημερινής της αξίας. Σε 40 χρόνια η αξία της γης αυξήθηκε 110 φορές». Και συνεχίζει ο Στ. Μάνος: «Εστω λοιπόν ότι αγόρασε κάποιος το 1969 ένα οικόπεδο 2 στρεμμάτων στην Εκάλη και έκτισε ένα σπίτι όπου έκτοτε ζει. Για το οικόπεδο πλήρωσε 1.000.000 δραχμές ή 33.300 δολάρια. Η αντικειμενική αξία του οικοπέδου σήμερα είναι €2.500.000». Η υπεραξία αυτή δημιουργήθηκε, προφανώς, σε πολύ μεγάλο βαθμό λόγω της εντάξεως περιοχών στο σχέδιο πόλεως και λόγω των υποδομών που κατασκεύασε το κράτος, χωρίς να επιβληθούν οι αναλογούντες φόροι στους ευνοούμενους από αυτές τις εξελίξεις.

Επιπλέον, η ανωτέρω αξία, έχει δημιουργηθεί χωρίς να έχει φορολογηθεί μέσω του φόρου εισοδήματος, ούτε μέσω των φόρων περιουσίας. Σε σχέση με τα παραπάνω, στην Ελλάδα, υπάρχουν:

- οι φόροι επί των συναλλαγών και κληρονομιών και
- οι φόροι υπεραξίας στα ακίνητα,

που θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι **συνιστούν την φορολόγηση (αν και όχι με τον πιο κατάλληλο και αποδοτικό τρόπο) της αξίας επενδύσεως (δηλαδή της υπεραξίας που επιτυγχάνεται από την πολύ υψηλότερη τιμή πωλήσεως σε σχέση με την τιμή κτήσεως του ακινήτου) και της αξίας του οικοπέδου.**

Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 22 του ν. 3842/2010 συντελεστές του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων ορίστηκαν σε 8% για το μέχρι €20.000 τμήμα της αξίας του ακινήτου και σε 10% για το τμήμα της αξίας πέραν του ποσού αυτού. Επίσης, με το άρθρο 5 του ν. 4110/23.1.2013 θεσπίζεται ο φόρος 20% στα κέρδη υπεραξίας κεφαλαίου, αλλά μόνο για τα ακίνητα που θα αποκτηθούν μετά την 1.1.2013. Περιέργως, ο φόρος αυτός φαίνεται να επιβαρύνει εκείνους που τολμούν να πραγματοποιήσουν επενδύσεις σε ακίνητα στην Ελλάδα την τρέχουσα κρίσιμη περίοδο, ενώ δεν φαίνεται να επηρεάζει εκείνους που απέκτησαν χωρίς ουσιαστικό κόστος μεγάλες υπεραξίες από ακίνητα στην προηγούμενη 50κονταετία, όπως προκύπτει από το παράδειγμα της Εκάλης που αναφέρει ο Στ. Μάνος. Επίσης, ο φόρος μεταβιβάσεως 8%-10% είναι πολύ υψηλός και σε πολλές περιπτώσεις άδικος και απαγορευτικός για τις συναλλαγές επί ακινήτων που αποκτήθηκαν σε σχετικά υψηλές τιμές στη δεκαετία του 2000, αφού οι τιμές αυτών των ακινήτων μπορεί να είναι σήμερα πολύ χαμηλότερες από την τιμή κτήσεώς τους. Αντιθέτως, ο ίδιος φόρος

⁵ Εστία, 11.1.2010

μεταβιβάσεως είναι πολύ χαμηλός σε περίπτωση μεταβιβάσεως ιδιοκτησιών που αποκτήθηκαν τις δεκαετίες του 1960-1980, οι οποίες περικλείουν ακόμη σημαντικές υπεραξίες που αποκτήθηκαν σε μεγάλο βαθμό με τη συμβολή του κράτους.

3.3 Δίκαια η Φορολόγηση των ακινήτων ?

Αυτό που απαιτείται, για την ανάκαμψη της δραστηριότητας στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα την τρέχουσα περίοδο ,είναι η ορθολογικοποίηση της φορολογίας των ακινήτων . Το ερώτημα είναι, με ποιό τρόπο θα πρέπει να επιβληθεί αυτή η *(αναγκαία και επιβεβλημένη)* φορολογική επιβάρυνση στα ακίνητα, έτσι ώστε να έχει την μικρότερη δυνατή αρνητική επίπτωση στη δραστηριότητα ,στην αγορά ακινήτων και στην οικονομία γενικότερα. Η απάντηση στο ερώτημα αυτό γίνεται εμφανής εάν προσδιορισθεί με σαφήνεια η δικαιολογητική βάση πάνω στην οποία στηρίζεται η φορολόγηση των ακινήτων και, στη συνέχεια, η διάρθρωση της φορολόγησεως των ακινήτων προσδιορισθεί με βάση αυτή την συγκεκριμένη δικαιολογητική βάση και όχι με βάση αλλότριες επιδιώξεις.

Δικαιολογητική βάση της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας, από τη διεθνή βιβλιογραφία και την φορολογική πρακτική στις αναπτυγμένες χώρες, προκύπτει το συμπέρασμα, ότι η φορολογία της ακίνητης περιουσίας, είναι αναγκαία και δικαιολογημένη για τους ακόλουθους λόγους:

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

Επιπλέον, το κράτος, ή/και η Τοπική Αυτοδιοίκηση θα πρέπει να καλύψουν μέρος του κόστους σημαντικών υπηρεσιών που προσφέρονται, κυρίως σε τοπικό επίπεδο, όπως, για παράδειγμα, για την ασφάλεια της περιοχής ή της χώρας στην οποία είναι εγκατεστημένο το ακίνητο, για διατήρηση σε καλή κατάσταση (καθαριότητα και φωτισμός) του τοπικού-περιφερειακού και εθνικού οδικού δικτύου, για την επιχορήγηση των δημοσίων (αλλά και των ιδιωτικών) μέσων συγκοινωνίας που εξυπηρετούν την περιοχή, για συλλογή και διαχείριση σκουπιδιών, για δίκτυα υδρεύσεως και αποχετεύσεως, για λειτουργία πάρκων αναψυχής και ακόμη και για επιχορήγηση δημοτικών παραλιών και νηπιαγωγείων, κ.ά.

Σχετικά με αυτό το θέμα είναι χαρακτηριστική η ομιλία του Winston Churchill στο Κοινοβούλιο του Ηνωμένου Βασιλείου ήδη από το 1909, στην οποία οι φόροι στα ακίνητα δικαιολογούνται με τον ακόλουθο τρόπο:

«Δρόμοι και οδικές αρτηρίες κατασκευάζονται και ο ηλεκτροφωτισμός τους μετατρέπει τη νύχτα σε ημέρα, τρεχούμενο νερό προσφέρεται με μεταφορά του από πηγές που ευρίσκονται εκατοντάδες μίλια μακριά πάνω σε απρόσιτα βουνά, υπηρεσίες προσφέρονται που κάνουν τη διαβίωση σε κάθε περιοχή δυνατή και

ευχάριστη – και στο μεταξύ οι ιδιοκτήτες των ακινήτων και των οικοπέδων απολαμβάνουν την ηρεμία τους. Κάθε μία από τις ανωτέρω επενδύσεις ή υπηρεσίες πραγματοποιούνται και προσφέρονται από το κράτος με κόστος των φορολογουμένων και την εργασία άλλων. Ο ιδιοκτήτης δεν προσφέρει τίποτα στη διαδικασία από την οποία προκύπτει η αύξηση της αξίας της περιουσίας του»⁶

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

Βέβαια, στην περίπτωση φορολόγησεως των ακινήτων για την αξία χρήσεώς τους αυτά φορολογούνται αυτόνομα ως ξεχωριστές φορολογικές βάσεις το καθένα και όχι ως μέρος μίας μεγάλης ή μικρής περιουσίας πολλών ακινήτων. Συνήθως δε τα ακίνητα φορολογούνται για την αξία χρήσεώς τους από τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοικήσεως (ΟΤΑ), δηλαδή σε κάθε πολιτεία (στις ΗΠΑ) ή σε κάθε διοικητική περιφέρεια στο Ηνωμένο Βασίλειο. Ειδικότερα, στο Ηνωμένο Βασίλειο ο βασικός φόρος στα ακίνητα εισπράττεται από τους ΟΤΑ (Councils) των προσδιορισμένων διοικητικών περιφερειών και ονομάζεται “Council tax”.

Η φορολογική βάση, δηλαδή η αξία των ακινήτων πάνω στην οποία επιβάλλεται ο φόρος, στηρίζεται στην εκτίμηση της αξίας των ακινήτων κατά την 1.4.1991. ,εν γένει ,έχουν γίνει αναπροσαρμογές της αξίας αυτής από το 1991 έως σήμερα. Για τα νέα ακίνητα γίνεται αναπροσαρμογή της αξίας τους όπως αυτή θα διαμορφωνόταν την 1.4.1991.

Με δεδομένη αυτή την πρακτική, κάθε ακίνητο στο Ην. Βασίλειο εντάσσεται σύμφωνα με την εκτιμώμενη αξία του την 1.4.1991 σε οκτώ κλιμάκια ως ακολούθως: Ένα ακίνητο εντάσσεται στο κλιμάκιο D (το κλιμάκιο αναφοράς), εάν την 1.4.1991 είχε αξία από £68.000 έως £88.000. Κάθε ακίνητο που εντάσσεται στο κλιμάκιο D έχει ορισθεί να επιβαρύνεται με φόρο ΟΤΑ ύψους £1.439. Με βάση αυτό ορίζεται στη συνέχεια ο φόρος που επιβάλλεται στα ακίνητα που εντάσσονται στα υπόλοιπα κλιμάκια. Έτσι, ένα ακίνητο εντάσσεται στο κλιμάκιο A εάν η αξία του σε τιμές 1.4.1991 ήταν έως £40.000. Αυτά τα ακίνητα επιβαρύνονται με φόρο ακινήτων ύψους £959 (1.439 X 0,667). Τα ακίνητα που εντάσσονται στο κλιμάκιο B (εάν δηλαδή την

⁶ Paul Johnson, “Tax by Design: The Mirrlees Review”, 2011, Chapter 16.

1.4.1991 είχαν αξία από £40.000-52.000), επιβαρύνονται με φόρο ύψους £1.119 (1.439 X 0,778), κ.ο.κ. Ο ανώτατος φόρος που επιβάλλεται σε ακίνητα αξίας άνω των £320.000 είναι £2.878. ,δηλαδή, ακόμη και ένα ακίνητο αξίας £2 εκατ. επιβαρύνεται με φόρο ύψους £2.878.

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

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

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

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

3.4 Τρόποι φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας

Από τα παραπάνω, προκύπτουν ήδη, διάφοροι τρόποι φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας:

Πρώτον, υπάρχουν οι φόροι υπεραξίας, οι οποίοι επιβάλλονται με διάφορους τρόπους σε κάθε χώρα, ενώ τελευταία θεσπίστηκε ανάλογος φόρος και στην Ελλάδα, όπως θα αναλυθεί στη συνέχεια.

Δεύτερον, υπάρχουν φόροι επί της αξίας των οικοπέδων (κτισμένων ή μη) και γενικά επί της αξίας της κατοχής γης.

Τρίτον, υπάρχουν οι φόροι ακινήτων που επιβάλλονται στην αξία χρήσεώς τους, ως διαρκή καταναλωτικά αγαθά.

Όσον αφορά τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως κεφαλαιουχικά αγαθά στην παραγωγική διαδικασία, δεν θα πρέπει να φορολογούνται για την αξία χρήσεώς τους (όπως όλα τα άλλα κεφαλαιουχικά αγαθά) αλλά εξακολουθούν να φορολογούνται ως οικοπέδα και για την υπεραξία που αποκτούν μεταξύ της τιμής κτήσεώς τους και της τιμής πωλήσεώς τους.

3.4.1 Οι τρόποι φορολόγησεως των ακινήτων για την αξία χρήσεως

Όσον αφορά τα διαρκή καταναλωτικά αγαθά κάθε οικονομίας, η αξία χρήσεώς τους, φορολογείται με τον καταλληλότερο τρόπο που στις περισσότερες χώρες είναι η επιβολή του ΦΠΑ κατά την αγορά του αγαθού. Η αξία ενός ψυγείου σήμερα αντιστοιχεί στο σύνολο των προεξοφλημένων ετήσιων αξιών για τα έτη που το ψυγείο θα ευρίσκεται σε λειτουργία. Ο ΦΠΑ ,επιβάλλεται στην τιμή κτήσεως του ψυγείου σήμερα διότι δεν μπορεί να επιβληθεί αποτελεσματικά στην αξία των υπηρεσιών που προσφέρει το ψυγείο ετησίως.

Στην περίπτωση των ακινήτων, ωστόσο, τα πράγματα είναι διαφορετικά. Ο φόρος καταναλώσεώς τους μπορεί να επιβληθεί είτε :

- με την επιβολή ΦΠΑ στην αξία κτήσεώς τους ή μεταβιβάσεώς τους,
- ή διαζευκτικά, με την επιβολή φόρου στην αξία της ετήσιας χρήσεώς τους, η οποία είναι διακριτή και μπορεί να εκτιμηθεί.

Ειδικότερα, ο φόρος καταναλώσεως των ακινήτων μπορεί να επιβληθεί με έναν από τους ακόλουθους τρόπους:

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

Δεύτερον, με την φορολόγηση του ενοικίου, συμπεριλαμβανομένου και του τεκμαρτού ενοικίου σε περίπτωση ιδιοκατοικήσεως. Εάν, όταν ενοικιάζεται το ακίνητο οι εισπράξεις από ενοίκια φορολογούνται, τότε για λόγους απλής φορολογικής δικαιοσύνης και διατηρήσεως της ουδετερότητας όσον αφορά τα οικονομικά αντικίνητρα που συνεπάγεται η φορολογία, είναι απολύτως αναγκαίο να φορολογούνται και τα τεκμαρτά ενοίκια στις περιπτώσεις ιδιοκατοικήσεως. Με αυτή την ενιαία φορολογία των εμφανών και των τεκμαρτών ενοικίων, η φορολογική

επιβάρυνση των ακινήτων ως καταναλωτικών αγαθών (για την αξία χρήσεώς τους) θα πρέπει να εξαντλείται πλήρως.

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

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

3.5 Φόροι επί της αξίας χρήσεως του ακινήτου

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

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

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

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

δ) Επιπλέον των ανωτέρω, από το 2010 εισήχθησαν οι **φόροι μεγάλης ακίνητης περιουσίας (ΦΜΑΠ)** ως ακολούθως:

- Στον ν. 3832/23.4.2010 συμπεριελήφθησαν, εκτός των άλλων, και οι διατάξεις για τον ΦΜΑΠ με αφορολόγητο ποσό αντικειμενικής αξίας ακινήτων €400 χιλ. (ή €800 χιλ. για τον σύζυγο και τη σύζυγο) και με συντελεστές 0,1% έως και 1,0% επί της αντικειμενικής αξίας για ακίνητα αντικειμενικής αξίας έως €5 εκατ., και με συντελεστή 2,0% για την αντικειμενική αξία ακινήτων που υπερέβαινε τα €5 εκατ. Από τον φόρο αυτό η Κυβέρνηση είχε προγραμματίσει να εισπράξει το 2010 έσοδα άνω των €850 εκατ., τα οποία, ωστόσο, δεν εισέπραξε διότι ο φόρος δεν έγινε δυνατό να εφαρμοσθεί, λόγω αδυναμίας κατάλληλης προσαρμογής του περιουσιολόγιου επί του οποίου θα επιβαλλόταν ο ΦΜΑΠ.

- Στη συνέχεια, στην προσπάθεια για ακόμη πιο αυξημένα έσοδα από τον ΦΜΑΠ το 2011, η Κυβέρνηση μείωσε σημαντικά το αφορολόγητο όριο αντικειμενικής αξίας των ακινήτων στα €200 χιλ. και αύξησε κάποιους συντελεστές στα ακίνητα έως €1 εκατ., ενώ άφησε αμετάβλητο το όριο αντικειμενικής αξίας πάνω από το οποίο εφαρμόζεται ο συντελεστής ΦΜΑΠ 2,0% στα €5 εκατ. Ο ΦΜΑΠ του 2011 και του 2012 είχε τα ίδια προβλήματα που προαναφέρθηκαν για τον ΦΜΑΠ του 2010 αλλά σε μεγαλύτερο βαθμό. Σε κάθε περίπτωση, ο ΦΜΑΠ δεν εισπράχθηκε από την Κυβέρνηση ούτε το 2011 ούτε και το 2012 για τους ίδιους τεχνικούς λόγους που προαναφέρθηκαν.

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

Το ΕΕΤΗΔΕ ήταν ουσιαστικά ο πρώτος φόρος περιουσίας που επιβλήθηκε στην Ελλάδα με αξιοσημείωτη επιτυχία καθώς εισπράχθηκαν από αυτόν €740 εκατ. τον Δεκέμβριο του 2011 και €2,86 δισ. το 2012 και αναμένεται να εισπραχθούν επιπλέον €3,18 δισ. το 2013, έναντι εισπράξεων κατώτερων των €500 εκατ. τα προηγούμενα έτη. Υπήρξαν φόροι που ήταν εξαιρετικά φιλικοί για την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων όπως το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ) που επιβλήθηκε με τον νόμο 3634/29.1.1998, αλλά η επιβολή του με πολύ χαμηλούς συντελεστές (0,1% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων για τα φυσικά πρόσωπα) άφηναν στην ουσία τα ακίνητα αφορολόγητα και η απόδοσή του σε έσοδα για το Δημόσιο ήταν ελάχιστη.

Ο ΕΕΤΗΔΕ είναι ένας φόρος παρόμοιος με το ΕΤΑΚ αλλά επιβάλλεται με συντελεστές που κυμαίνονται από 0,3% έως και 0,4% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων και αποδίδει τα αναμενόμενα έσοδα στο κράτος χωρίς να επιβαρύνει δυσανάλογα τους φορολογούμενους και τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων. Η φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων από τον ΕΕΤΗΔΕ είναι αυτή που δικαίως θα πρέπει να επιβάλλεται σε κάθε ακίνητο για τις υπηρεσίες που παρέχονται σε αυτό από το κράτος και για τις υπηρεσίες του ως καταναλωτικό αγαθό. Στα ακίνητα δεν υπάρχει αφορολόγητο όριο όταν φορολογούνται ως καταναλωτικά αγαθά, όπως δεν υπάρχει αφορολόγητο όριο σε κανέναν φόρο καταναλώσεως. Από την άλλη πλευρά, κανένα ακίνητο δεν θα είχε ουσιαστικά αξία, ούτε θα ήταν καν κατοικήσιμο, εάν δεν υπήρχαν οι κρατικές υποδομές και οι βασικές υπηρεσίες (π.χ., ασφάλεια, αστικές συγκοινωνίες, αποχέτευση, ύδρευση, ηλεκτρική ενέργεια, πάρκα αναψυχής, ακόμη και η ασφάλιση έναντι φυσικών καταστροφών, κ.ά.) που προσφέρονται ή επιχορηγούνται από το κράτος και οι οποίες κοστίζουν τόσο για να κατασκευασθούν όσο και για να συντηρηθούν.

Επιπλέον, ο φόρος δεν επιβάλλεται ουσιαστικά στην αντικειμενική αξία του ακινήτου, παρότι η τελευταία χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του. Ο ΕΕΤΗΔΕ επιβάλλεται (ή θα πρέπει να επιβάλλεται) στην αξία χρήσεως του ακινήτου και ως ανταπόδοση για υπηρεσίες που παρέχονται από το κράτος. Η αξία χρήσεως του ακινήτου (δηλαδή το εμφανές ή το τεκμαρτό ενοίκιο) εκτιμάται γύρω στο 4,0% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου ετησίως. Εάν από αυτήν αφαιρεθεί το κόστος διαχείρισεως και αποσβέσεως του ακινήτου (περίπου 1,2% ετησίως εάν το ακίνητο έχει ζωή 100 ετών) καθώς και η επιβάρυνσή του από το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας

(0,025%-0,035%) που επιβάλλεται από τους ΟΤΑ, τότε η καθαρή απόδοση του ακινήτου περιορίζεται στο 2,5%. Ένας φόρος 15%-20% σε αυτή την ετήσια απόδοση του ακινήτου αντιστοιχεί με έναν φόρο επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου της τάξεως του 0,38%-0,5%. Βέβαια, στη σημερινή περίοδο της κρίσεως στην ελληνική οικονομία, πολλά ακίνητα δεν έχουν ενοικιαστή και, επομένως, η μέση απόδοση ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων αντικειμενικής αξίας άνω του €1 εκατ. μπορεί να μην υπερβαίνει το 3%.

Σημειώνεται ότι η αποδοτικότητα σε πραγματικές εισπράξεις του ΕΕΤΗΔΕ ήταν σχετικά υψηλή παρότι άνω των 500 χιλ. φορολογουμένων δήλωσαν ότι αδυνατούν να πληρώσουν ή «ότι δεν πληρώνουν» και τελικά δεν πλήρωσαν τον φόρο. Η αντικειμενική αδυναμία πληρωμής του φόρου ήταν σε πολλές περιπτώσεις και σε μεγάλο βαθμό δικαιολογημένη λόγω της σημαντικής μειώσεως των εισοδημάτων πολλών φορολογουμένων στη σημερινή περίοδο της μεγάλης υφέσεως της ελληνικής οικονομίας. Ωστόσο, εξαιρετικά αρνητική επίπτωση είχε και η έξαρση του κινήματος «δεν πληρώνω» που ευδοκίμησε και στην περίπτωση του ΕΕΤΗΔΕ. Σε αυτή την περίπτωση, όμως, όσο εύκολο ήταν σε έναν φορολογούμενο με σημαντικά μειωμένο μισθό ή σύνταξη και με ένα διαμέρισμα 70 τ.μ. να μην πληρώσει τον ΕΕΤΗΔΕ, άλλο τόσο δύσκολο ήταν να κάνει το ίδιο ένας φορολογούμενος με ιδιόκτητη ανεξάρτητη κατοικία 200 τ.μ.

Παραδείγματα υπολογισμού Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε:

- **Έστω διαμέρισμα 90 τμ** με παλαιότητα 16 ετών σε περιοχή με τιμή ζώνης 1.080 ευρώ. Η έκτακτη εισφορά υπολογίζεται ως εξής:
Ειδικό τέλος ακινήτου: 90τμ X 1,1(συντελεστής παλαιότητας) X 6 ευρώ (ειδικό τέλος)=495 ευρώ
- **Έστω μεζονέτα 150 τμ** με παλαιότητα 8 ετών σε περιοχή με τιμή ζώνης 2.100 ευρώ. Η έκτακτη εισφορά υπολογίζεται ως εξής:
Ειδικό τέλος ακινήτου: 150τμ X 1.20(συντελεστής παλαιότητας) X 6 ευρώ (ειδικό τέλος)= 1.080 ευρώ.
- **Έστω πολύτεκνος με μονοκατοικία 240 τμ** και παλαιότητα 20 ετών σε περιοχή με τιμή ζώνης 2.200 ευρώ. Η έκτακτη εισφορά υπολογίζεται ως εξής:
Ειδικό τέλος ακινήτου: 200 τμ X 1(συντελεστής παλαιότητας) X 0,5 ευρώ (ειδικό τέλος)= 100 ευρώ
Ειδικό τέλος ακινήτου για πάνω από 200τμ: 40τμ X 1,05(συντελεστής παλαιότητας) X 8 ευρώ (ειδικό τέλος)= 336 ευρώ.

Άρα το σύνολο της έκτακτης εισφοράς είναι: 100+336=436

- **Μακροχρόνια άνεργος** εγγεγραμμένος στον Ο.Α.Ε.Δ, που το οικογενειακό του εισόδημα κατά το προηγούμενο έτος του έτους επιβολής του τέλους υπερβαίνει το ποσό των 12000 ευρώ έχει διαμέρισμα 90τμ και παλαιότητα 15 χρονών σε περιοχή με τιμή ζώνης 1020 ευρώ. Συνεπώς, η έκτακτη εισφορά που θα πληρώσει υπολογίζεται ως εξής:
Ειδικό τέλος ακινήτου: 90τμ X 1.10(συντελεστής παλαιότητας) X 5 ευρώ (ειδικό τέλος)=495 ευρώ.

- **Πρόσωπο που βαρύνεται με αναπηρία σε ποσοστό 80%** και άνω, έχει διαμέρισμα 120τμ με παλαιότητα 5 ετών και τιμή ζώνης 1800 ευρώ. Η έκτακτη εισφορά υπολογίζεται ως ακολούθως:

Ειδικό τέλος ακινήτου: $120\tau\mu \times 1 (\text{συντελεστής παλαιότητας}) \times 3,5 \text{ ευρώ (ειδικό τέλος)} = 60 \text{ ευρώ}$

Επιπλέον, είναι αξιοσημείωτο ότι άλλοι 700 χιλ. φορολογούμενοι ζήτησαν να μειώσουν την φορολογική τους επιβάρυνση από τον φόρο ή και να τον πληρώσουν με πολλές δόσεις, όπως πράγματι έγινε. Σε κάθε περίπτωση, στην επιβολή του φόρου μπορεί να υπάρξουν σημαντικές ελαφρύνσεις με εισοδηματικά ή κοινωνικά κριτήρια χωρίς, ωστόσο, αυτά να οδηγούν σε ανεξέλεγκτες φοροαπαλλαγές και σε μεροληπτική διαστρέβλωση της φυσιολογικής λειτουργίας του φόρου.

Ωστόσο, η επιτυχημένη εισαγωγή του ΕΕΤΗΔΕ, δεν συνοδεύθηκε με κατάργηση των μη λειτουργικών ΦΜΑΠ του 2010, του 2011 και του 2012. Μάλιστα, τα προβλήματα επιβολής αυτών των φόρων φαίνεται ότι επιλύθηκαν στις αρχές του 2013 και τότε η Κυβέρνηση ανακοίνωσε ότι κατά το τρέχον έτος (κρίσιμο για την ανάκαμψη της οικονομίας) οι ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα θα έπρεπε να πληρώσουν:

- α) το κύριο μέρος του ΕΕΤΗΔΕ του 2012,
- β) τον ΦΜΑΠ του 2010, του 2011 και του 2012 και
- γ) τον ΕΕΤΗΔΕ του 2013 ή τον νέο Ενιαίο Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (ΕΦΑΠ) που προορίζεται να αντικαταστήσει τον ΕΕΤΗΔΕ και τον ΦΜΑΠ από το 2014 και μετά.

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

Εάν στον ΕΕΤΗΔΕ τεθεί αφορολόγητο όριο για τα ακίνητα αντικειμενικής αξίας έως €100.000, τότε οι 4,16 εκατ. φορολογούμενοι δεν θα πληρώσουν φόρο στην ακίνητη περιουσία και θα απολαμβάνουν τις κρατικές υπηρεσίες που προσδιορίζουν σε μεγάλο βαθμό τη χρησιμότητα των ακινήτων δωρεάν. Αυτό σημαίνει ότι οι υπόλοιποι 1 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων, αλλά σε κάποιο βαθμό και εκείνοι που δεν έχουν «δικό τους σπίτι», θα αναλάβουν να πληρώσουν το σύνολο του κόστους των υποδομών και των κρατικών υπηρεσιών που δίδουν αξία χρήσεως στα ακίνητα. Έτσι, για να εισπραχθούν τα ίδια χρήματα οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες θα επιβαρυνθούν με συντελεστές 0,57%, ισοδύναμο με άνω των €1.100, ανά ακίνητο. Όσον δε αφορά τον ΦΑΠ του 2011 με αφορολόγητο όριο την ακίνητη περιουσία με αντικειμενική αξία €200.000, αυτός θα είχε ως συνέπεια να απαλλάσσονταν άνω των 5,05 εκατ. φορολογουμένων από τον φόρο ακίνητης περιουσίας και τα αναγκαία έσοδα από την πηγή αυτή θα έπρεπε να τα καλύψουν μόνο οι 550.000 φορολογούμενοι που είχαν ακίνητη περιουσία με αντικειμενική αξία άνω των €200.000. Σε αυτή την περίπτωση για την εισπραξη των ίδιων εσόδων, όπως με τον ΕΕΤΗΔΕ, οι μέσοι συντελεστές φορολογήσεως θα πρέπει να υπερβαίνουν το 1,0% και η μέση φορολογική επιβάρυνση ανά ακίνητο των €300.000 θα πρέπει να υπερβαίνει τα €3.000. Γενικά, η

επιβολή της φορολογίας ακινήτων με σχετικά μεγάλα αφορολόγητα όρια σε συνδυασμό με την εξαιρετικά διογκωμένη φοροδιαφυγή και φοροαποφυγή των φορολογουμένων με ακίνητη περιουσία μεγάλης αξίας, συνεπάγεται στην πράξη υπερ-φορολόγηση των συνεπών φορολογουμένων, με ταυτόχρονη πλήρη αποτυχία των φορολογικών Αρχών να εισπράξουν τα αναγκαία έσοδα από την ακίνητη περιουσία.

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

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

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

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

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

Στον **Πίνακα 6**, εκτιμάται η φορολογική επιβάρυνση από την φορολόγηση των ενοικίων και από το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) από τους Δήμους και από τον ΕΦΑΠ. Σημειώνεται ότι, οι εκτιμήσεις στον **Πίνακα 6** αφορούν μέσες αποδόσεις ανεξαρτήτως του είδους ή της θέσεως του ακινήτου, είναι ενδεικτικές και παρατίθενται για καθαρά αναλυτικούς σκοπούς.

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

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

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

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

Πηγή: Εκτιμήσεις Alpha Bank.

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

ακινήτων, ταυτόχρονα με την εξασφάλιση για το κράτος φορολογικών εσόδων άνω των €2,5 δισ. μόνο από τον ΕΦΑΠ στα φυσικά πρόσωπα.

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

3.6 Φόροι - τέλη - κρατήσεις επί του εισοδήματος από ακίνητα.

Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων. Επιβάλλεται στο εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από ακίνητα σύμφωνα με την κλίμακα της παραγράφου 1, άρθρου 9, Ν. 3842/2010, με προβλεπόμενους συντελεστές επιβάρυνσης από 0% - 45%.

Συμπληρωματικός Φόρος Εισοδήματος Μισθωμάτων. Επιβάλλεται στο εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από ακίνητα με συντελεστές επιβάρυνσης από 1,5%, σύμφωνα με την παράγραφο 5, άρθρου 9, Ν. 3842/2010. Ο συντελεστής του συμπληρωματικού φόρου γίνεται 3% εάν το εισόδημα από εκμίσθωση αφορά μισθώσεις κατοικιών μεγαλύτερες από 300 τ.μ. Στο ποσό επιβάρυνσης του πρόσθετου φόρου δεν μπορεί να υπερβεί την επιβάρυνση που προκύπτει από τον κύριο φόρο.

Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών). Επιβάλλεται στο ακαθάριστο έσοδο από ακίνητα . Ο συντελεστής χαρτοσήμου είναι 3% πλέον ΟΓΑ χαρτοσήμου 20% επί του χαρτοσήμου. Εξαιρείται από την καταβολή χαρτοσήμου το μίσθωμα από κατοικίες.

Τεκμήριο διαβίωσης σε ιδιότητα ή μισθωμένη α' και β' κατοικία. Επιβάλλεται φόρος στο εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από την τεκμαρτή δαπάνη διαβίωσης από την ιδιοκατοίκηση ιδιότητας ή μισθωμένης πρωτεύουσας ή δευτερεύουσας κατοικίας επιφάνειας μεγαλύτερης των 150 τ.μ. προσαυξημένο κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο τέκνα, και 30 τ.μ. για καθένα από τα επόμενα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 2 του Ν. 3091/2002, σε συνδυασμό με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 5 του Ν. 3522/2006. Ο φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με την κλίμακα της παραγράφου 1, άρθρου 9, Ν.3842/2010, με προβλεπόμενους συντελεστές επιβάρυνσης από 0%--45%.

Τεκμαρτό εισόδημα λόγω αγοράς πρώτης κατοικίας. Επιβάλλεται στο τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από την αγορά πρώτης κατοικίας μεγαλύτερης των 120 τ.μ. ή των 200.000 ευρώ σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 , και της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 3899/2010 (ΥΕΚ 212 Α' / 17-12-2010). Το υπερβάλλον των 200.000 ευρώ φορολογείται ως εισόδημα προερχόμενο από ελευθέρια επαγγέλματα, όταν δεν δικαιολογείται το καταβληθέν ποσό από εισοδήματα που φορολογήθηκαν ή απαλλάχθηκαν νόμιμα στο οικονομικό έτος που πραγματοποιήθηκε η αγορά , ή σε

προηγούμενα οικονομικά έτη. Ο φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με την κλίμακα της παραγράφου 1, άρθρου 9, Ν. 3842/2010, με προβλεπόμενους συντελεστές επιβάρυνσης από 0%--45%.

Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης. Αποτελεί φορολογητέο εισόδημα το τεκμαρτό μίσθωμα που η επιχείρηση θα κατέβαλε αν δεν είχε στην κατοχή της το ακίνητο. Ο προσδιορισμός της αξίας του τεκμαρτού μισθώματος είναι ανάλογος της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και το ετήσιο τεκμαρτό μίσθωμα δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το 3,5% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου (άρθρο 41 του Ν. 1249/1982). Οι συντελεστές φορολόγησης του εισοδήματος που προκύπτει με τον παραπάνω υπολογισμό προβλέπονται στην παράγραφο 1, του άρθρου 9, Ν. 3842/2010, και ανέρχονται από 0%--45%.

Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΜΣΠΤ. Επιβάλλεται φόρος υπέρ 3% στα μισθώματα των εκμισθωμένων από το ελληνικό δημόσιο ακινήτων.

Κράτηση στα μισθώματα από τους ΟΣΑ υπέρ ΣΑΔΚΤ ποσοστό 2% , για ακίνητα που έχουν εκμισθωθεί από το δημόσιο.

3.7 Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων

- **Φ.Π.Α.** στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή. Στα ακίνητα που η οικοδομική τους άδεια εκδόθηκε μετά την 1/1/2006 επιβάλλεται ΥΠΑ κανονικού συντελεστή (ποσοστό 23%) σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 3427/27-12-2005. Ίδιος συντελεστής ΥΠΑ επιβάλλεται και στην αντιπαροχή ακινήτων.
- **Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων.** Επιβάλλεται φόρος 8%-10% στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο (παρ. 1 άρθρου 22 Ν. 3842/2010). Βάση υπολογισμού του φόρου είναι η αξία κτήσης του ακινήτου , η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από την αντικειμενική αξία , ή τις συγκριτικές τιμές αν δεν ισχύουν στην περιοχή που ανήκει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο οι αντικειμενικές αξίες.
- **Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων.** Επιβάρυνση δημοτικού φόρου 3% επί του φόρου μεταβίβασης που υπολογίστηκε στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 1587/1950.
- **Φόρος Ανταλλαγής (συνένωσης οικοπέδων).** Επί ανταλλαγής-συνένωσης οικοπέδων προβλέπεται φόρος ίσος με το ½ του φόρου μεταβίβασης ακινήτων (4%-5%) σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 1521/1950.
- **Φόρος Διανομής Ακινήτων.** Αποτελεί το ½ του φόρου ανταλλαγής ακινήτων (ποσοστό 2%-2,5%). Επιβάλλεται όταν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο αποτελεί προϊόν διανομής εταιρείας που βρίσκεται σε εκκαθάριση σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 1521/1950.
- **Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων.** Επιβάλλεται στην χρησικτησία ακινήτων με συντελεστές επιβάρυνσης ίδιους με τους συντελεστές μεταβίβασης ακινήτων σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 1521/1950.
- **Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων.** Ποσοστό 6,50%.²⁷
- **Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή.** 1,25%.
- **Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων.** 4,5-7,5%.

3.8 Φόροι κληρονομιάς/γονικής παροχής και δωρεάς ακινήτων

I. Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων

Α' Κατηγορία: προς τέκνα (γονική παροχή), εγγονούς, συζύγους, γονείς 5%-10% , Ν. 3815/10 άρθρο 1 παρ. 2.

Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ. 5%-20% Ν. 3815/10 άρθρο 1 παρ. 2.

ii. Φόρος Δωρεάς ακινήτων

Α' Κατηγορία: προς εγγονούς, συζύγους, γονείς 5%-20% Ν. 3815/10 άρθρο 1 παρ.2.

Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ. 10%-30% Ν. 3815/10 άρθρο 1 παρ. 2.

Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους 20-40% Ν. 3815/10 άρθρο 1 παρ.2.

3.9 Ετήσιοι - Περιοδικοί φόροι επί της κατοχής ακινήτων.

Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΥΑΠ) από 1.1.201030. Επιβάλλεται στην αντικειμενική αξία της ακίνητης περιουσίας φυσικών και νομικών προσώπων. Για τα φυσικά πρόσωπα προβλέπεται κλίμακα φορολογίας εισοδήματος με αφορολόγητο ποσό 400.000,00 ευρώ, και συντελεστές επιβάρυνσης από 0,1% έως 1% . Εξαιρετικά για τα έτη 2011, και 2012 προβλέπεται συντελεστής επιβάρυνσης 2% για ακίνητη περιουσία μεγαλύτερη από 5.000.000,00 ευρώ. Για τα νομικά πρόσωπα προβλέπεται επιβάρυνση 0,6%, και για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα προβλέπεται συντελεστής φορολόγησης 0,1%.

Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΣΑΠ), επί κτισμάτων και οικοπέδων, επιβάρυνση με συντελεστή 0,25% -0,35%.

Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών. Συντελεστής επιβάρυνσης 3%.

Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων (περιοδική εφαρμογή). Συντελεστής φορολόγησης της αξίας αναπροσαρμογής 2%. Ν. 2065/1992, άρθρο 24 παρ. 2

3.10 Άλλοι φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ Ο.Σ.Α. και τρίτων

Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας – Φωτισμού. Καθορισμός με απόφαση δημοτικού συμβουλίου.

Δημοτικός Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων. Καθορισμός με απόφαση δημοτικού συμβουλίου.

Ειδικό Τέλος Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας. 5,57 ευρώ ανά 1.000 ΚWH.

Δημοτικά Δυνητικά Τέλη (με διάφορες αιτιολογίες). Καθορισμός με απόφαση δημοτικού συμβουλίου.

Τέλη Αποχέτευσης ακινήτων (σύνδεση- χρήση). Συντελεστής επιβάρυνσης 10% επί της αξίας του καταναλισκόμενου νερού.

Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83).

Εισφορά γης στα ακίνητα που εντάσσονται στο σχέδιο πόλεως από 10%-60% της υπό ένταξης έκτασης.

Τέλος Εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Ποσό 20 ευρώ ανά δικαίωμα εγγραφής.

Εισφορά υπεραξίας λόγω νέων έργων, Ν. 2508/97. σε συνδυασμό με το άρθρο 24 του Ν. 2130/1993.

Τέλος Ανάπλασης Υποβαθμισμένων Περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ Ν. 2508/97 σε συνδυασμό με το άρθρο 24 του Ν. 2130/1993.

3.11 Φόροι, Τέλη και Εισφορές οικοδομικής αδείας -ανέγερσης κτιρίων - αυθαιρέτων κλπ.

Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδείας. Ποσοστό 1% επί του προϋπολογισμού έργων.

Τέλος οικοδομικών εργασιών.

Κράτηση υπέρ Δήμου, ΣΕΕ και ΤΣΜΕΔΕ.

Εργοδοτικές εισφορές προς ΙΚΑ & ΤΕΑΕΔΞΕ.

Φόρος Προστιθέμενης Αξίας επί οικοδ. υλικών και εργασιών. Ποσοστό 23% επί της αξίας υλικών και εργασιών σύμφωνα με τον Ν. 2859/2000.

Δημοτικά Τέλη Κατάληψης Πεζοδρομίου. Σύμφωνα με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου.

Τέλος σύνδεσης ακινήτου με Ηλεκτρική Ενέργεια (υπέρ ΔΕΗ και Δημοσίου).

Πολεοδομικά πρόστιμα ανέγερσης αυθαιρέτων-αλλαγής χρήσης

ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΝΟΝΤΑΣ

Τα Είδη φορολόγησης ακινήτων στην Ελλάδα είναι:

❖ Φόροι, Τέλη και Εισφορές οικοδομικής αδείας - ανέγερσης κτιρίων – αυθαιρέτων κλπ.

- i. Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδείας,
- ii. Τέλος οικοδομικών εργασιών,
- iii. Κράτηση υπέρ Δήμου, ΤΕΕ και ΤΣΜΕΔΕ,
- iv. Εργοδοτικές εισφορές προς ΙΚΑ & ΤΕΑΕΔΞΕ,
- v. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας επί οικοδομικών υλικών και εργασιών,
- vi. Δημοτικά Τέλη Κατάληψης Πεζοδρομίου,
- vii. Τέλος σύνδεσης ακινήτου με Ηλεκτρική Ενέργεια (υπέρ ΔΕΗ και Δημοσίου),
- viii. Πολεοδομικά πρόστιμα ανέγερσης αυθαιρέτων-αλλαγής χρήσης.

❖ Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων

- i. Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή,
- ii. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων,
- iii. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων,
- iv. Φόρος Ανταλλαγής (συνένωσης οικοπέδων),
- v. Φόρος Διανομής Ακινήτων,
- vi. Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων,

- vii. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων. Ποσοστό 6,50%,
- viii. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή. 1,25%,
- ix. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων. 4,5-7,5%.

❖ Φόροι κληρονομιάς , γονικής παροχής & δωρεάς ακινήτων

- i. Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων,
- ii. Φόρος Δωρεάς ακινήτων

❖ Φόροι - τέλη - κρατήσεις επί του εισοδήματος από ακίνητα

- i. Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων σε εισόδημα που αποκτούν φυσικά πρόσωπα,
- ii. Συμπληρωματικός Φόρος Εισοδήματος Μισθωμάτων,
- iii. Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών),
- iv. Φόρος επί τεκμαρτού εισοδήματος διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α' και β' κατοικία,
- v. Τεκμαρτό εισόδημα λόγω αγοράς πρώτης κατοικίας,
- vi. Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης,
- vii. Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΜΤΠΥ. Επιβάλλεται φόρος υπέρ ΜΤΠΥ 3% στα μισθώματα των εκμισθωμένων από το ελληνικό δημόσιο ακινήτων,
- viii. Κράτηση στα μισθώματα από τους ΟΤΑ υπέρ ΤΑΔΚΥ ποσοστό 2%, για ακίνητα που έχουν εκμισθωθεί από το δημόσιο.

❖ Άλλοι φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ Ο.Τ.Α. και τρίτων

- i. Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας – Φωτισμού,
- ii. Δημοτικός Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων,
- iii. Ειδικό Τέλος Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας,
- iv. Δημοτικά Δυνητικά Τέλη (με διάφορες αιτιολογίες),
- v. Τέλη Αποχέτευσης ακινήτων (σύνδεση- χρήση),
- vi. Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83),
- vii. Τέλος Εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο,
- viii. Εισφορά υπεραξίας λόγω νέων έργων, Ν. 2508/97. σε συνδυασμό με το άρθρο 24 του Ν. 2130/1993,
- ix. Τέλος Ανάπλασης Υποβαθμισμένων Περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ Ν. 2508/97 σε συνδυασμό με το άρθρο 24 του Ν. 2130/1993.

❖ Ετήσιοι - Περιοδικοί φόροι επί της κατοχής ακινήτων.

- i. Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) από 1.1.2010,
- ii. Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), επί κτισμάτων και οικοπέδων,
- iii. Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών.

❖ **Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων (περιοδική εφαρμογή).**

Παρακάτω , παραθέτουμε αναλυτικό πίνακα με τους φόρους , τα τέλη και τις επιβαρύνσεις στην ακίνητη περιουσία, τους φόρους που προσδιορίζονται από την αντικειμενική αξία ,τις υποχρεωτικές επιθεωρήσεις , βεβαιώσεις και πιστοποιητικά για τα κτήρια, όπως ισχύουν μέχρι σήμερα και εμφανίζονται στη **Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α**⁷

**1.ΟΙ 40 ΦΟΡΟΙ-ΤΕΛΗ-ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ
ΣΤΗΝ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**

A. Φόροι - τέλη - κρατήσεις επί του εισοδήματος από ακίνητα

1. Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων	11-33 %
2. Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών)	3,6 %
3. Ειδική εισφορά αλληλεγγύης φυσικών προσώπων (υπό μείωση)	1-4%
4. Τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση κύριας κατοικίας (μη απαλλασσόμενο κατά το νέο ΚΦΕ), δωρεάν παραχώρηση κατοικίας προς τρίτο και προς τέκνα ή γονείς για το άνω των 200 τ.μ. τμήμα της	3% επί αντικ. αξίας
5. Αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α'+ β' κατοικία	αναλόγως εμβ.& Τ.Ζ.
6. Τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση επαγγελματικής στέγης	11-33 %
7. Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΜΤΠΥ (υπό κατάργηση)	3 %
8. Κράτηση στα μισθώματα από τους ΟΤΑ υπέρ ΤΑΔΚΥ (υπό κατάργηση)	2 %
B. Ετήσιοι φόροι επί της κατοχής ακινήτων	
9. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ανά περιουσιακό στοιχείο φυσ. & νομ. προσώπων	Κτίσματα: 2,50-16,25 €/τμ Οικόπεδα:0,003-9,00 €/τμ
10. Συμπληρωματικός φόρος επί συνόλου περιουσίας με αφορολόγητο ποσό 300.000 ευρώ για τα φυσ. Πρόσωπα	Φυσ.πρόσ.:1%-1% Νομ.πρόσ.:2,5-5%

⁷ Ενημερωτικό Δελτίο Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων

11. Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ),(κτίσματα+οικόπεδα)	0,25-0,35% (έως 10πλάσιο στους υπερ χρεωμένους ΟΤΑ)
12. Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών	15 % (πλην απρόσοδων)
13. Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων (περιοδικός)	γη 5 %, κτίρια 8 %
Γ. Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων	
14. Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	23 %
15. Φόρος Υπεραξίας στις πωλήσεις ακινήτων (ανεστάλη για έτη 2015-16)	15 %
16 Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	3 %
17. Φόρος Ανταλλαγής (- συνένωσης οικοπέδων)	1,5%
18. Φόρος Διανομής Ακινήτων	0,75%
19. Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων	3 %
20. Επί του φόρου μεταβίβασης ακινήτων: Δημοτικός φόρος και νέος φόρος υπέρ Νομαρχιακών Ταμείων Οδοποιίας (Ν.4110/13)	3 % επί του ΦΜΑ 7% επί του ΦΜΑ
21. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη/μεταγραφή συμβολαίων (υπό κατάργηση)	7,75%
22. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων	4,5-7,5%
Δ. Φόροι κληρονομιάς/γονικής παροχής & δωρεάς ακινήτων	
23. Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων	
Α' Κατηγορία: προς τέκνα (γον. παροχή), εγγονούς, συζύγους, γονείς	1-10 %
Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ.	5-20 %
Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40 %
24. Φόρος Δωρεάς ακινήτων	
Α' Κατηγορία: προς εγγονούς, συζύγους, γονείς	1-10 %
Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ.	5-20 %
Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40 %
Ε. Άλλοι φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ Ο.Τ.Α. και τρίτων	
25. Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας - Φωτισμού	Ελεύθερα από ΟΤΑ

26. Δημοτικός Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων	Ελεύθερα από ΟΤΑ
27. Δημοτικά Δυνητικά Τέλη (με διάφορες αιτιολογίες)	Ελεύθερα από ΟΤΑ
28. Ειδικό Τέλος Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας	Kwh x Μον.Χρ.€/Kwh
29. Τέλος υπέρ της ΝΕΡΙΤ	3 ευρώ/μήνα
30. Τέλη Αποχέτευσης ακινήτων (σύνδεση-χρήση).	Από ΔΕΚΟ - ΟΤΑ
31. Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83 - 4315/14)	σε γη 10-50 % , σε χρήμα έως 25 %
32. Τέλος Εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο	35 ευρώ/δικαίωμα + 1% επί αντ. αξίας άνω των 20.000€ και max. 900 ευρώ
Εισφορά Υπεραξίας -Τέλος Ανάπλασης υπέρ ΔΕΠΟΣ	με το Ν.2508/97
Z. Φόροι, Τέλη & Εισφορές οικοδ. αδειας - ανέγερσης κτιρίων - αυθαιρέτων κλπ.	
33. Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδειας	1 % επί προυπολ.
34. Τέλος οικοδομικών εργασιών	Ψήφισμα ΚΗ'/1947
35. Κράτηση υπέρ Δήμου, ΤΕΕ και ΤΣΜΕΔΕ	Επί προϋπολογισμού
36. Εργοδοτικές εισφορές προς ΙΚΑ & ΤΕΑΕΔΞΕ	90 % επί τεκμ.ημερομ.
37. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας επί οικοδομικών υλικών και εργασιών	23 %
38. Δημοτικά Τέλη Κατάληψης Πεζοδρομίου	Ελεύθερα από ΟΤΑ
39. Τέλος ρευματοδότησης ακινήτου (υπέρ ΔΕΗ και Δημοσίου)	Ν.4483/65 (άρθρο 8)
40. Πολεοδομικά πρόστιμα αυθαιρέτων κλπ.	Ν. 4178/13

2. ΟΙ 20 ΦΟΡΟΙ ΠΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΙΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ

A. Τεκμαρτά εισοδήματα από ακίνητα

1. Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης κατοικίας - επαγγελματικής στέγης	11-33 %
2. Αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α'+ β' κατοικία	αναλόγως εμβ.& Τ.Ζ.

B. Ετήσιοι φόροι επί της κατοχής ακινήτων

3. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ανά περιουσιακό στοιχείο	Κτίσματα:2,50-16,25€/τμ Οικόπεδα:0,003-9€/τμ
4. Συμπληρωματικός φόρος επί συνόλου περιουσίας με αφορολόγητο ποσό 300.000 ευρώ.	Φυσ.πρόσ.:1%-1% Νομ.πρόσ.:2,5-5%
5. Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) (κτίσματα+οικόπεδα)	0,25-0,35%
6. Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών	15%
Γ. Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων από επαχθή αιτία	
7. Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	23 %
8. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	3 %
9. Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων	3 %
10. Φόρος Ανταλλαγής (- συνένωσης οικοπέδων)	1,5 %
11. Φόρος Διανομής Ακινήτων	0,75%
12. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων	3 % επί Φ.Μ.Α.
13. Τέλη υπέρ Ταμείου Νομικών (σύνταξη – μεταγρ. συμβολαίων)	6,50+1,25%
14. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων	4,5-7,5%
Δ. Φόροι κατά τη μεταβίβαση από χαριστική αιτία (κληρονομιά-γονική παροχή-δωρεά)	
15. Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων	
Α' Κατηγορία: προς τέκνα (γον. παρ.), εγγονούς, συζύγους, γονείς	1-10%
Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ.	5-20%
Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40%
16. Φόρος Δωρεάς ακινήτων	
Α' Κατηγορία: προς εγγονούς, συζύγους, γονείς	1-10%
Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ.	5-20%
Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40%

E. Κτηματολόγιο-Πολοδομικά πρόστιμα & εισφορές

17. Τέλος Εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο	1% επί αντικ. αξίας
18. Πολοδομικά πρόστιμα διατήρησης αυθαιρέτων	Βλ. Ν.4178/2013
19. Πολοδομικά πρόστιμα κατασκευής νέων αυθαιρέτων κλπ.	Βλ. Ν.4178/2013
20. Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχ. Πόλεων (Ν.1337/83)	σε γη έως 60%, σε χρήμα έως 25%

3.ΟΙ 8 ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΕΣ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΕΙΣ, ΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ & ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ

Με το νόμο 3843/2010 («Ταυτότητα Κτιρίων κλπ.»), το Π.Δ. 100/2010 για τους ενεργειακούς επιθεωρητές, μεταγενέστερους νόμους του 2011 και διάφορες ΚΥΑ, έχουν θεσμοθετηθεί τελευταία στη χώρα μας οι εξής επιθεωρήσεις και πιστοποιήσεις κτιρίων, με δαπάνη των ιδιοκτητών τους:

- 1. Υποχρεωτική έκδοση και επισύναψη ενεργειακών πιστοποιητικών** ανά 10ετία σε κάθε πώληση ή μίσθωση κτιρίου, με αμοιβή ενεργ. επιθεωρητών ελεύθερα διαπραγματεύσιμη.
- 2. Υποχρεωτικές επιθεωρήσεις** λεβήτων, καυστήρων, κλιματιστικών ανά 2-4 έτη, με αμοιβή ενεργ. επιθεωρητή ελεύθερα διαπραγματεύσιμη.
- 3. Βεβαιώσεις μηχανικών για πολεοδομική νομιμότητα** σε όλα τα μεταβιβαστικά συμβόλαια ακινήτων, ακόμη και τα αδόμητα, (Ν.4014/2011 για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων), ανεξαρτήτως ύπαρξης αυθαιρεσίας, με απροσδιόριστο ύψος αμοιβής μηχανικού.
- 4. Εξαρτημένα τοπογραφικά** για τις μεταβιβάσεις και γονικές παροχές των εκτός σχεδίου ακινήτων (ν. 4030/2011 για τις άδειες οικοδομής).
- 5. Έλεγχοι νέων οικοδομών και προσθηκών** (άρθρο 7 ν. 4030/2011, Α' 249) από τους "ελεγκτές δόμησης" με ελάχιστο ύψος αμοιβής 450€ και μέγιστο 3.550€.
- 6. Πολλαπλοί εσαεί περιοδικοί τεχνικοί έλεγχοι σε όλα τα υφιστάμενα κτίρια** για την έκδοση του "πιστοποιητικού πληρότητας" της «ταυτότητας κτιρίων», με επαναλαμβανόμενες αμοιβές επιθεωρητών (μηχανικών, μηχανολόγων κλπ.) απροσδιόριστου ύψους (ν. 3843/2010, άρθρο 4 παρ. 5 που προβλέπει έκδοση σχετικού Π.Δ.).
- 7. Περιοδικές επιθεωρήσεις ασφαλείας παλαιών ανελκυστήρων** (σύσταση 95/216 ΕΕ) και **επιθεωρήσεις ασφαλείας νέων ανελκυστήρων** (Οδηγία 95/16 ΕΕ, με απροσδιόριστο ύψος αμοιβής ηλεκτρολόγου μηχανολόγου.
- 8. Πιστοποιητικά ηλεκτρολόγου νέου τύπου** για περιοδικές επιθεωρήσεις ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων, υποχρεωτικά σε κάθε νέα ρευματοδότηση ακινήτου, με ύψος αμοιβής ηλεκτρολόγου πολλαπλάσιο του παλαιού (Ν. 4483/1965 αρ. 2, Υ.Α. Φ.7.5/1816/88/ 27.2.2004, ΚΥΑ Φ Α'50/12081/642/26.7.2006, Υ.Α. Φ.50/503/168/19.4.2011, όπως ισχύουν.

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μετά το νόμο 4223/2013 οι αγοραπωλησίες επί ακινήτων φορολογούνται με

1. Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ) ή
2. Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) και
3. Φόρο Υπεραξίας Ακινήτων (ΦΥΑ), ως εξής:

Κατηγορία ακινήτου	Α΄ μεταβίβαση		Επόμενες μεταβιβάσεις	
	Πωλητής	Αγοραστής	Πωλητής	Αγοραστής
Γη ή παλαιό κτίσμα οποιουδήποτε είδους	(ιδιώτης) Φ.Υ.Α.15%	Φ.Μ.Α. 3%	(ιδιώτης) Φ.Υ.Α.15%	Φ.Μ.Α. 3%
Νεόδμητο ακίνητο (β' κατοικία επαγγελματική στέγη) με άδεια ανοικοδόμησης έως 31-12-2005 (ή με πλήρη φάκελο έως 25.11.2005)	(εργολάβος) -0-	Φ.Μ.Α. 3%	(ιδιώτης) Φ.Υ.Α.15%	Φ.Μ.Α. 3%
Νεόδμητο ακίνητο (β' κατοικία επαγγελματική στέγη) με άδεια ανοικοδόμησης από 1-1-2006	(εργολάβος) -0-	Φ.Π.Α. 23%	(ιδιώτης) Φ.Υ.Α.15%	Φ.Μ.Α. 3%
Α' κατοικία νεόδμητη με άδεια ανοικοδόμησης έως 31.12.2005 (ή με πλήρη φάκελο έως 25.11.2005)	(εργολάβος) -0-	Απαλλαγή - Φ.Μ.Α. 3% στο υπερβάλλον	(ιδιώτης) Φ.Υ.Α.15%	Φ.Μ.Α. 3%
Α' κατοικία νεόδμητη με άδεια ανοικοδόμησης από το 2006	(εργολάβος) -0-	Απαλλαγή - Φ.Μ.Α. 3% στο υπερβάλλον	(ιδιώτης) Φ.Υ.Α.15%	Φ.Μ.Α. 3%
Διανομές	Ο αντίστοιχος	Ο	Ο	Ο αντίστοιχος Φ.Μ.Α.

ανταλλαγές και συνενώσεις ακινήτων	Φ.Μ.Α.	αντίστοιχος Φ.Μ.Α.	αντίστοιχος Φ.Μ.Α.	
Οικόπεδο προς αντιπαροχή	(Οικόπεδούχος) Φ.Π.Α. 23% επί αξίας κτισμάτων	(εργολάβος) -0-	(ιδιώτης) Φ.Υ.Α.15%	Φ.Μ.Α. 3%

ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

Με το άρθρο 1 της Κοινής απόφασης (ΚΥΑ) 111376 των Υπουργών Οικονομικών και Δικαιοσύνης περί «Καθορισμού Δικαιωμάτων των Συμβολαιογράφων», μειώνεται το ποσοστό της αναλογικής αμοιβής τους, ανάλογα με το ύψος της αντικειμενικής αξίας του αντικειμένου της συναλλαγής, ως εξής:

Για ποσό έως 120.000 ευρώ **παραμένει σε ποσοστό 1%.**

Για ποσό από 120.000 έως 380.000 **μειώνεται σε ποσοστό 0,70%,**

Για ποσό από 380.001 έως 2.000.000 ευρώ μειώνεται σε ποσοστό 0,65% κ.ο.κ. το οποίο ποσοστό μειώνεται σταδιακά στα ανώτερα κλιμάκια ποσών, καθώς και σε 4-5 πέντε ευρώ ανά πρόσθετο φύλλο συμβολαιογραφικών πράξεων.

ΠΑΡΑΣΤΑΣΗ ΔΙΚΗΓΟΡΩΝ

Από 1-1-2014 η παράσταση δικηγόρου κατά τη σύνταξη και υπογραφή μεταβιβαστικού συμβολαίου ακινήτου είναι προαιρετική για όλα τα συμβαλλόμενα μέρη.

Η άποψή μας είναι ότι η παρουσία και ουσιαστική συμμετοχή δικηγόρου στις συμβάσεις εμπράγματος δικαίου είναι πάντοτε χρήσιμη και μπορεί να αποτρέψει μεγάλες περιουσιακές ζημιές, ενώ η διεξαγωγή των συναλλαγών αυτών από μόνους συμβαλλόμενους χωρίς νομική κατάρτιση μπορεί να αποβεί καταστρεπτική.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

**ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ ΤΩΝ ΝΟΜΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

4.1 Βασικές αλλαγές που επέφεραν οι νόμοι στη φορολογία ακινήτων από 1990 έως 2011.

Από το έτος 1990 έως το 1991, η φορολόγηση εισοδήματος από ακίνητα διέπεται από τις διατάξεις του Νόμου 3323/1955. Βασικό χαρακτηριστικό είναι η φορολόγηση του εισοδήματος ανάλογα με την φορολογική κλίμακα. Τα φυσικά πρόσωπα που συμμετέχουν σε νομικά πρόσωπα φορολογούνται για το εισόδημα που προκύπτει ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής τους στο νομικό πρόσωπο, και σύμφωνα με την κλίμακα φορολογίας εισοδήματος.

Από το 1992 έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του Ν. 2065/92, όπου σαφώς υπάρχει διαφορετικός τρόπος φορολόγησης του εισοδήματος από ακίνητα φυσικών προσώπων από τη φορολόγηση εισοδημάτων από ακίνητα. Για τα εισοδήματα από ακίνητα φυσικών προσώπων υπάρχει η προοδευτική κλίμακα φορολόγησης του άρθρου 9 Ν. 2065/92. Στις εταιρείες η φορολόγηση γίνεται ως εξής: στις ομόρρυθμες και ετερόρρυθμες εταιρείες από το φορολογητέο εισόδημα αφαιρείται επιχειρηματική αμοιβή σε τρεις εταίρους και ως το $\frac{1}{2}$ των φορολογητέων κερδών το οποίο φορολογείται για τους εταίρους σύμφωνα με την κλίμακα φορολόγησης του ατομικού εισοδήματος τους. Μετά την αφαίρεση της επιχειρηματικής αμοιβής το υπόλοιπο κερδών φορολογείται με συντελεστή 35% και με την αφαίρεση του φόρου εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση. Για τα νομικά πρόσωπα (ΕΠΕ και ΑΕ) η φορολόγηση του καθαρού εισοδήματος γίνεται με συντελεστή 40%, στο σύνολο του εισοδήματος με εξάντληση της φορολογικής υποχρέωσης. Στην ΕΠΕ αφαιρείται για εταίρους —διαχειριστές επιχειρηματική αμοιβή μέχρι του $\frac{1}{2}$ των καθαρών κερδών η οποία φορολογείται για τους δικαιούχους εταίρους σύμφωνα με την κλίμακα φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων.

Ο Ν. 2238/1994 που αποτελεί την κωδικοποίηση της φορολογίας εισοδήματος καθώς και οι τροποποιήσεις που έγιναν μέχρι το 1998 (Ν. 2759/97, Ν. 2579/98), ουσιαστικά συνεχίζει στον ίδιο διαχωρισμό του τρόπου φορολόγησης μεταξύ των εταιρειών, καθώς και στην εφαρμογή των ίδιων συντελεστών για τη φορολόγηση των εταιρειών. Επιφέρει μόνο αλλαγές στην κλίμακα φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων (αύξηση του αφορολόγητου, αλλαγή συντελεστών στα κλιμάκια φορολόγησης εισοδήματος).

Το έτος 1999 με τον Νόμο 2753/99, τροποποιήθηκαν οι συντελεστές φορολόγησης των εταιρειών, ενώ ο τρόπος υπολογισμού επιχειρηματικής αμοιβής και φορολογητέων κερδών έμεινε ίδιος. Συγκεκριμένα ο συντελεστής φορολογητέων κερδών των Ο.Ε. και Ε.Ε. έγινε 25%, ενώ των ΑΕ και ΕΠΕ έγινε 35%.

Τα παραπάνω ποσοστά παρέμειναν αμετάβλητα μέχρι και το έτος 2003.

Οι νόμοι που τροποποίησαν τον αρχικό Νόμο 2238/1994, (Ν. 2873/2000, Ν. 2892/2001, Ν. 2948/2001, Ν. 2992/2002, Ν. 3091/2002), επέφεραν αλλαγές στο αφορολόγητο της κλίμακας φορολόγησης ατομικού εισοδήματος, καθώς και στους συντελεστές των κλιμακίων φορολόγησης. Αλλαγές στους συντελεστές φορολόγησης επήλθαν το έτος 2004 με τον Νόμο 3296/2004. Οι συντελεστές φορολόγησης του εισοδήματος μετά την αφαίρεση της επιχειρηματικής αμοιβής στις Ο.Ε. και Ε.Ε. έγιναν 20% και παρέμειναν σταθεροί στις επόμενες τροποποιήσεις του αρχικού νόμου 2238/94 (Ν. 3843/2006, Ν. 3522/2006, Ν. 3697/2008, Ν. 3763/2009).

Για τα νομικά πρόσωπα ΑΕ και ΕΠΕ ο συντελεστής ορίστηκε με το Νόμο 3296/2004 σε 32% για τη χρήση 2005 , και 29% για τη χρήση 2006. Με τον Νόμο 3483/2006 οι συντελεστές φορολόγησης ΑΕ και ΕΠΕ ορίστηκαν σε 25% για τη χρήση 2007, και για καθεμία από τις επόμενες. Κατά τα υπόλοιπα δεν επήλθε καμία μεταβολή στον τρόπο υπολογισμού, και στους συντελεστές που ο Ν. 3843/2006 καθιέρωσε, οι οποίοι εφαρμόστηκαν μέχρι το 2009.

Σημαντικές αλλαγές επήλθαν με την ψήφιση του νέου φορολογικού νόμου Ν. 3842/2010.

Άρα από το έτος 2002 η φορολόγηση εισοδημάτων στην Ελλάδα διέπεται από τις διατάξεις του νόμου 2238/1994, που αποτελεί την κωδικοποίηση της φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων, όπως αυτός συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε μεταγενέστερα (Ν. 2759/97, Ν. 2579/98, Ν. 2753/99, Ν. 2873/2000, Ν. 2892/2001, Ν.2948/2001, Ν. 2992/2002, Ν. 3091/2002, 3296/2004, και τις αλλαγές συντελεστών φορολόγησης που προκλήθηκαν στα νομικά πρόσωπα με τους νόμους 3843/2006, 3522/2006, 3697/2008, 3763/2009). Το έτος 2010 ψηφίστηκε ο νόμος 3842/2010, ο οποίος αποτελεί και τη νέα κωδικοποίηση της φορολογίας εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων , και οι διατάξεις του εφαρμόστηκαν με μικρές αλλαγές μέχρι το 2011 .

Βασικό χαρακτηριστικό, είναι η φορολόγηση του εισοδήματος φυσικών προσώπων με προοδευτική κλίμακα, και των νομικών προσώπων με σταθερό συντελεστή, και εξάντληση της φορολογικής υποχρέωσης κατά τη διανομή του προϊόντος στα φυσικά πρόσωπα με τη μορφή μερίσματος.

4.2 Φορολογική αποτίμηση ακινήτων — υποχρεωτική αναπροσαρμογή αξίας σύμφωνα με το Ν. 2065/1992.

Με τις διατάξεις του Ν.2065/1992 προβλέπεται υποχρεωτική αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων. Συγκεκριμένα :

Σύμφωνα με τα άρθρα 20-27 του Ν. 2065/1992 και την ΠΟΛ.1152/14.11.2008, σε αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων υποχρεώνονται όλες οι επιχειρήσεις, οι οποίες κατά το χρόνο της αναπροσαρμογής, τηρούν υποχρεωτικά από το νόμο , βιβλία τρίτης κατηγορίας του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων, ανεξάρτητα από τη νομική μορφή που λειτουργούν, ή αν είναι ημεδαπές ή αλλοδαπές ή αν υπάγονται στις διατάξεις οποιουδήποτε νόμου ή σε οποιοδήποτε φορολογικό καθεστώς.

Ειδικά ,οι τεχνικές επιχειρήσεις που ασχολούνται με την ανέγερση και πώληση οικοδομών, υποχρεούνται να αναπροσαρμόσουν μόνο την αξία των ακινήτων, που ιδιοχρησιμοποιούν ή που έχουν εκμισθωμένα πάνω από δύο (2) χρόνια κατά το χρόνο της αναπροσαρμογής. Ακίνητα που αποτελούν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης εξαιρούνται της αναπροσαρμογής της αξίας τους, για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η σύμβαση. Σε αναπροσαρμογή υπόκειται μόνο η αξία των γηπέδων και κτιρίων και όχι η αξία όλων των παγίων στοιχείων που συγκεντρώνουν τα εννοιολογικά χαρακτηριστικά του ακινήτου (περιφράξεις, ασφαλοστρώσεις , αποχετεύσεις, μαντρότοιχοι κλπ.), καθόσον αυτά αποτελούν λοιπές πάγιες εγκαταστάσεις, κατά την έννοια των άρθρων 948 και επόμενα του Α.Κ. Με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 21 του ν. 2065/92, ως χρόνος αναπροσαρμογής ορίζεται ο χρόνος καταχώρησης των σχετικών λογιστικών εγγραφών στα βιβλία της επιχείρησης και περαιτέρω, ότι η αναπροσαρμογή πραγματοποιείται με πολλαπλασιασμό της αξίας κτήσης, συμπλήρωσης και

βελτίωσης των γηπέδων και κτιρίων με συντελεστές αναπροσαρμογής, για τον καθορισμό των οποίων λαμβάνεται υπόψη ο χρόνος κτήσης του ακινήτου και το ύψος του πληθωρισμού.

Η αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων ενεργείται με πολλαπλασιασμό της πιο πάνω αξίας κτήσης με τους πιο κάτω συντελεστές:

- i. Η αξία των ακινήτων που αποκτήθηκαν μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2003, με συντελεστή 1,40 προκειμένου για γήπεδα και 1,35 προκειμένου για κτίρια.
- ii. Η αξία των ακινήτων που αποκτήθηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2004 μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2004, με συντελεστή 1,35 προκειμένου για γήπεδα και 1,30 προκειμένου για κτίρια.
- iii. Η αξία των ακινήτων που αποκτήθηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2005 μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2005, με συντελεστή 1,30 προκειμένου για γήπεδα και 1,25 προκειμένου για κτίρια.
- iv. Η αξία των γηπέδων που αποκτήθηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2006 μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2006, με συντελεστή 1,25. Η αξία των κτιρίων που αποκτήθηκαν στο ίδιο χρονικό διάστημα αναπροσαρμόζεται με συντελεστή 1,20.
- v. Η αξία των γηπέδων που αποκτήθηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2007 μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2007, με συντελεστή 1,20. Η αξία των κτιρίων που αποκτήθηκαν στο ίδιο χρονικό διάστημα αναπροσαρμόζεται με συντελεστή 1,15.

Η αξία των ακινήτων που αποκτήθηκαν, από την 1η Ιανουαρίου 2008 και μετά δεν υπόκειται σε αναπροσαρμογή.

Οι αποσβέσεις επί της αξίας κάθε κτιρίου που έχουν γίνει μέχρι και την προηγούμενη από το χρόνο της αναπροσαρμογής διαχειριστική περίοδο αναπροσαρμόζονται στο σύνολό τους, ανάλογα με το χρόνο κτήσης τους.

Με την αναπροσαρμογή των αποσβέσεων, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην προηγούμενη παράγραφο, δεν τροποποιούνται τα οικονομικά αποτελέσματα των επιχειρήσεων, που προέκυψαν κατά την προηγούμενη της αναπροσαρμογής διαχειριστική περίοδο.

Οι διατάξεις του άρθρου 23 του ν.2065/1992 περί κεφαλαιοποίησης της προκύπτουσας υπεραξίας δεν έχουν εφαρμογή για τις επιχειρήσεις που δημοσιεύουν τις οικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Από την υπεραξία που προκύπτει με βάση τις διατάξεις του άρθρου 22 του νόμου αυτού, παρέχεται η δυνατότητα στις επιχειρήσεις, κατά το χρόνο της εμπρόθεσμης υποβολής της δήλωσης υπεραξίας, να αφαιρεθεί αναλογικά η ζημία που επιτρέπεται κατά το χρόνο της αναπροσαρμογής να συμψηφισθεί με άλλα εισοδήματα ή να μεταφερθεί για συμψηφισμό με βάση τις διατάξεις που ισχύουν στη φορολογία εισοδήματος. Το υπόλοιπο ποσό της υπεραξίας φορολογείται με συντελεστή δύο τοις εκατό (2%) για τα γήπεδα και οκτώ τοις εκατό (8%) για τα κτίρια. Ο φόρος αυτός βαρύνει την επιχείρηση και δεν εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα της κατά τον υπολογισμό των φορολογητέων κερδών, ούτε συμψηφίζεται με το φόρο εισοδήματος που οφείλεται από την επιχείρηση για τα λοιπά εισοδήματα της. Σύμφωνα με το Ν.2065/1992, στο ποσό της υπεραξίας που προκύπτει από την αναπροσαρμογή της αξίας των κτιρίων, ενεργούνται τακτικές και πρόσθετες αποσβέσεις, οι οποίες και

αφαιρούνται από τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων με βάση τις διατάξεις του άρθρου 35 του ν.δ. 3323/1955 και του άρθρου 8 του ν.δ. 3843/1958 . Η έκπτωση των αποσβέσεων στο ποσό της υπεραξίας αρχίζει να γίνεται από τα ακαθάριστα έσοδα της διαχειριστικής χρήσης μέσα στην οποία πραγματοποιείται η αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

**ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ
3634/2008**

Εισαγωγή

Σύμφωνα με το Νόμο υπ' αριθ. 3634/2008: Κατάργηση φόρου κληρονομιών και γονικών παροχών – Απαλλαγή πρώτης κατοικίας – Ενιαίο τέλος ακινήτων – Αντιμετώπιση λαθρεμπορίου καυσίμων και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ Α' 9/29-01-2008), από την 1η Ιανουαρίου 2008 καταργήθηκε ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Ν. 2459/1997 Φ.Ε.Κ. 17Α/18.2.1997) και επιβλήθηκε ενιαίο τέλος στην ακίνητη περιουσία (Ε.Τ.ΑΚ.) των φυσικών και νομικών προσώπων που βρίσκονται στην Ελλάδα. Πιο συγκεκριμένα το Κεφάλαιο Β του παραπάνω Νόμου αναφέρει αναλυτικά στα άρθρα 5 έως 21 ότι αφορά στη φορολογία ακίνητης περιουσίας. Παρακάτω θα γίνει μνεία σε συγκεκριμένα άρθρα της φορολογίας για την ακίνητη περιουσία.

Άρθρο 5 Αντικείμενο του ενιαίου τέλους ακινήτων

Από το έτος 2008 και για κάθε επόμενο έτος, επιβάλλεται ενιαίο τέλος στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

Στην έννοια του όρου ακίνητη περιουσία για την εφαρμογή του νόμου αυτού περιλαμβάνονται:

- α) το δικαίωμα της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας επί ακινήτων. Ακίνητα θεωρούνται αυτά που χαρακτηρίζονται έτσι σύμφωνα με τα άρθρα 948 και 953 του Αστικού Κώδικα.
- β) η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακάλυπτου χώρου οικοδομής, που χρησιμοποιείται ως θέση στάθμευσης, βοηθητικός χώρος και κολυμβητική δεξαμενή.

Άρθρο 6 Υποκείμενο του ενιαίου τέλους ακινήτων

Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή την έδρα του, φορολογείται για την ακίνητη περιουσία του, που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξαρτήτως των μεταβολών που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού. Υπόχρεοι σε τέλος είναι:

1. Όσοι έχουν αποκτήσει ακίνητο με αγορά ή με οποιαδήποτε άλλη αιτία, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης τους, ήτοι:

- α) Ο αποκτών το ακίνητο από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης.
- β) Ο κύριος του ακινήτου, από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως ή δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα κυριότητας ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία.
- γ) Ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης, σε περιπτώσεις πλειστηριασμού.
- δ) Οι κληρονόμοι ακίνητης περιουσίας.
- ε) Όσοι έχουν αποκτήσει ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

2. Επίσης, υπόχρεοι σε τέλος είναι:

- α) Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής ακινήτου, στις περιπτώσεις σύνταξης προσυμφώνου με αυτοσύμβαση.
- β) Οι δικαιούχοι διαμερισμάτων – κατοικιών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, οι οποίοι έχουν παραλάβει αυτά χωρίς οριστικά παραχωρητήρια.
- γ) Ο υπόχρεος γονέας, για την ακίνητη περιουσία των προστατευόμενων τέκνων του, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 2238/1994, ΦΕΚ 151 Α΄, όπως ισχύει).
- δ) Ο κηδεμόνας, για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομιάς.
- ε) Ο εκτελεστής διαθήκης, για την κληρονομαία ακίνητη περιουσία για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται και τη διοικεί.
- στ) Ο σύνδικος της πτώχευσης, για την πτωχευτική ακίνητη περιουσία.
- ζ) Ο μεσεγγυούχος ακίνητης περιουσίας.
- η) Ο μισθωτής ακινήτων, για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση.
- θ) Ο νομέας των επίδικων ακινήτων.

Παράδειγμα 1: Ανώνυμη Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου του 2008, έχει στην κυριότητά της μία επαγγελματική στέγη. Στις 7 Ιανουαρίου την μεταβιβάζει σε φυσικό πρόσωπο. Υπόχρεη σε Ε.Τ.ΑΚ. για το οικ. έτος 2008 είναι η εταιρεία. Το φυσικό πρόσωπο θα καταβάλει Ε.Τ.ΑΚ. για το ακίνητο αυτό το οικ. έτος 2009, εφόσον το έχει στην κατοχή του την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας⁸

Παράδειγμα 2: Κατασκευαστική εταιρεία την 1η Ιανουαρίου του 2008, έχει στην κυριότητα της μία κατοικία. Στις 20 Φεβρουαρίου την μεταβιβάζει στον κύριο Α. Ο κύριος Α. το δίδει με γονική παροχή στην θυγατέρα του Β. στις 29 Δεκεμβρίου 2008. Υπόχρεη σε Ε.Τ.ΑΚ. για το οικ. έτος 2008 είναι η εταιρεία. Το Ε.Τ.ΑΚ. του οικ. έτους 2009 θα καταβληθεί από την θυγατέρα Β⁹.

Άρθρο 7: Προσδιορισμός αξίας ακινήτων

Α. ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Για τον υπολογισμό του ενιαίου τέλους ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα, κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

Ως φορολογητέα αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σε αυτό δικαιώματος για τα νομικά πρόσωπα, λαμβάνεται η αξία που προσδιορίζεται με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41α του Ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 43 Α΄), όπου εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, και με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του Α.Ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α΄), στις λοιπές περιπτώσεις¹⁰

Συνεπώς για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία τους υπολογίζεται με βάση το σύστημα αυτό.

Για τα ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίσματα και βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία των κτισμάτων υπολογίζεται με

⁸ http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/9#load_article_358.

⁹ ΠΟΛ: 1094, ΘΕΜΑ: «Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας, σελ. 148

¹⁰ http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/9#load_article_358

αντικειμενικά κριτήρια, ενώ η αξία του οικοπέδου με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που υπάρχουν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Στα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού εφαρμόζεται η Αντικειμενική Αξία της.

Για τον υπολογισμό τέλους σε περιοχές που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, λαμβάνεται υπόψη η αξία όπως προσδιορίζεται από το αντικειμενικό σύστημα και όχι το τίμημα που αναγράφεται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο ή η λογιστική αξία αν πρόκειται για επιχείρηση, ανεξάρτητα αν αυτό είναι μικρότερο ή μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας¹¹

Β. ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος σε αυτό δικαίωματος για τα φυσικά πρόσωπα, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, που έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41α του Ν. 1249/1982 για τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα που βρίσκονται σε περιοχές όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται οι συντελεστές αυξομείωσης ανά είδος ακινήτου ή κτιρίου στις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, βάσει των άρθρων 41 και 41α του ίδιου νόμου, οι οποίοι προκύπτουν από τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων του υπόχρεου, καθώς και οι τεχνικές λεπτομέρειες σχετικά με τη διαδικασία που απαιτείται για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου¹²

Με την 1085787/888/0013/ΠΟΛ. 1118/13-8-2008 Α.Υ.Ο.Ο. καθορίστηκαν οι συντελεστές προσδιορισμού αξίας ανά είδος ακινήτου ή κτιρίου για τον υπολογισμό του Ενιαίου Τέλους Ακινήτων φυσικών προσώπων.

Στις περιοχές όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία των οικοπέδων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, με βάση την κατώτερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο οικοπέδου του δήμου ή της κοινότητας, όπως προκύπτει σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του Α.Ν. 1521/1950.

Με την 1085779/886/0013/ΠΟΛ. 1117/13-8-2008 Α.Υ.Ο.Ο. καθορίστηκε η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο οικοπέδου δήμου ή κοινότητας, για το έτος 2008, στις περιοχές όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού της αξίας.

Γ. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ

Για τον καθορισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας και της επικαρπίας εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 15 και του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 5 του άρθρου 16 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών (Ν.2961/2001, ΦΕΚ 266 Α')¹³

Εφόσον ο επικαρπωτής είναι φυσικό πρόσωπο η αξία της επικαρπίας είναι ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας ανάλογα με την ηλικία αυτού και ορίζεται:

Στα 8/10, αν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το 20ο έτος της ηλικίας του,

Στα 7/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 20ο έτος της ηλικίας του,

Στα 6/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 30ο έτος της ηλικίας του,

Στα 5/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 40ο έτος της ηλικίας του,

Στα 4/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 50ο έτος της ηλικίας του,

¹¹ ΠΟΛ: 1094, ΘΕΜΑ: «Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας, σελ. 149

¹² http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/9#load_article_358

¹³ ΠΟΛ: 1094, ΘΕΜΑ: «Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας, σελ. 150

Στα 3/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 60ο έτος της ηλικίας του,
Στα 2/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 70ο έτος της ηλικίας του,
Στα 1/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80ο έτος της ηλικίας του.

Εφόσον ο επικαρπωτής είναι νομικό πρόσωπο, εξομοιώνεται με πρόσωπο που δεν έχει υπερβεί το 20ο έτος της ηλικίας του και συνεπώς η αξία της επικαρπίας ισούται με τα 8/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας.

Η αξία της ψιλής κυριότητας βρίσκεται αν από την αξία της πλήρους κυριότητας αφαιρέσουμε την αξία της επικαρπίας, όπως προσδιορίζεται πιο πάνω.

Τέλος, διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό του τέλους σε περιοχές που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, λαμβάνεται υπόψη η αξία όπως προσδιορίζεται από το αντικειμενικό σύστημα και όχι το τίμημα που αναγράφεται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο ή η λογιστική αξία αν πρόκειται για επιχείρηση¹⁴

Άρθρο 8: Απαλλαγές από το ενιαίο τέλος

α) Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις.

Ως δάσος ή δασικό οικοσύστημα νοείται το οργανικό σύνολο άγριων φυτών με ξυλώδη κορμό πάνω στην αναγκαία επιφάνεια του εδάφους, τα οποία, μαζί με την εκεί συνυπάρχουσα χλωρίδα και πανίδα, αποτελούν μέσω της αμοιβαίας αλληλεξάρτησης και αλληλεπίδρασης τους, ιδιαίτερη βιοκοινότητα (δασοβιοκοινότητα) και ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον (δασογενές). Δασική έκταση υπάρχει όταν στο παραπάνω σύνολο η άγρια ξυλώδης βλάστηση, υψηλή ή θαμνώδης, είναι αραιά (παράγραφοι 1 και 2, άρθρου 3, ν. 998/1979 ΦΕΚ 289 Α'). Περαιτέρω ως δασικές εκτάσεις νοούνται και οι οποιασδήποτε φύσεως ασκεπείς εκτάσεις, (φρυγανώδεις ή χορτολιβαδικές εκτάσεις, βραχώδεις εξάρσεις και γενικά ακάλυπτοι χώροι) που περικλείονται από δάση ή δασικές εκτάσεις, καθώς και οι υπεράνω των δασών ή δασικών εκτάσεων ασκεπείς κορυφές ή αλπικές ζώνες των ορέων¹⁵

Γενικά, ο χαρακτηρισμός μιας έκτασης ως δάσους ή δασικής ή μη ανάγεται στη Διοίκηση και, σε περίπτωση αμφισβήτησης, στο ΣτΕ. Έτσι όταν συντρέχει περίπτωση απαλλαγής δάσους ή δασικής έκτασης απαιτείται: Στις περιπτώσεις που έχει καταρτιστεί το δασολόγιο ενός νομού, με την κύρωση του δασικού χάρτη της περιοχής από τον Υπουργό Γεωργίας, απαιτείται βεβαίωση από τη σχετική Διεύθυνση Δασών νομαρχιακού επιπέδου.

Στις περιπτώσεις που δεν έχει ακόμη καταρτιστεί δασολόγιο, ως προς το χαρακτηρισμό της έκτασης, απαιτείται η σχετική βεβαίωση των αρμόδιων επιτροπών της παρ. 3 του άρθρου 10 του Ν. 998/1979.

Στις περιπτώσεις αναδασωτέων εκτάσεων, απαιτείται η απόφαση του οικείου Νομάρχη.

Στις περιπτώσεις δασών που ασκούν ιδιαίτερη προστατευτική επίδραση επί των εδαφών και των υπόγειων υδάτων, απαιτείται απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας. Ειδικά για τα δάση που εμπίπτουν στην Περιφέρεια ευθύνης της Περιφέρειας Αττικής και του νομού Θεσσαλονίκης, η κατάταξη αυτή γίνεται με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας.

¹⁴ http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/9#load_article_358

¹⁵ παράγραφος 4, άρθρο 3, ν. 998/1979 ΦΕΚ 289 Α'

Έτσι, σε περίπτωση επίκλησης της σχετικής απαλλαγής οφείλεται είτε η προσκόμιση του οικείου Φ.Ε.Κ. είτε απαιτείται η σχετική βεβαίωση από την αρμόδια διοικητική αρχή.

Σε περίπτωση τελεσίδικης δικαστικής απόφασης αναγνώρισης κυριότητας σε αντιδικία μεταξύ ιδιωτών και δημοσίου, αρκεί η προσκόμιση της τελεσίδικης δικαστικής απόφασης, μόνο ως προς το ζήτημα του ιδιοκτησιακού χαρακτήρα της έκτασης (δημόσιο ή μη) όχι όμως και ως προς το θέμα του χαρακτηρισμού της ως δασικής ή μη, ζήτημα για το οποίο αρμόδια είναι είτε η Διοίκηση είτε το ΣτΕ.

β) Τα ξένα κράτη για τα ακίνητα που ανήκουν σε αυτά και τα οποία χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων αυτών, με τον όρο της αμοιβαιότητας. Αυτό σημαίνει ότι η απαλλαγή θα ισχύσει μόνο αν, με βάση τη νομοθεσία του αλλοδαπού κράτους, τα ακίνητα που βρίσκονται στο κράτος αυτό και ανήκουν στην Ελλάδα και χρησιμοποιούνται ως εγκατάσταση εκεί της Ελληνικής Πρεσβείας ή Προξενείου, απαλλάσσονται του αντίστοιχου φόρου.

Όταν συντρέχει περίπτωση απαλλαγής, με τον όρο της αμοιβαιότητας, ακινήτων ιδιοκτησίας ξένων κρατών που χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων, απαιτείται βεβαίωση του Υπουργείου Εξωτερικών.

γ) Τα ακίνητα που έχουν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού, λόγω αρχαιολογικής έρευνας. Η δέσμευση αυτή πρέπει να υπάρχει κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας και αποδεικνύεται με σχετική βεβαίωση της αρμόδιας Εφορίας Αρχαιοτήτων.

δ) Κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.

Απαραίτητη προϋπόθεση για να εξαιρεθούν του τέλους τα κτίσματα αυτά είναι η προσκόμιση της άδειας ή του πρωτοκόλλου κατεδάφισης, τα οποία να είναι σε ισχύ κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

ε) Τα επιταγμένα από το στρατό ακίνητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 442/1929 (ΦΕΚ 339 Α'). Όταν συντρέχει περίπτωση απαλλαγής ακινήτων τα οποία είναι επιταγμένα από το Στρατό, απαιτείται η προσκόμιση της Διυπουργικής Απόφασης Επίταξης, Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Εθνικής Αμύνης.

ζ) Το Ελληνικό Δημόσιο, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες, που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, απαλλάσσονται για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους.

Η περιουσία του Δημοσίου διακρίνεται σε δύο κατηγορίες, τη δημόσια (δημόσια κτήση) και την ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου. Όσον αφορά την πρώτη κατηγορία, δηλαδή τη δημόσια περιουσία του Δημοσίου, η οποία είναι αφιερωμένη στην εκπλήρωση αποκλειστικά δημόσιων σκοπών (ιδιόχρηστα), **απαλλάσσεται του Ε.Τ.ΑΚ.**

Συγκεκριμένα, η δημόσια κτήση περιλαμβάνει τα εκτός συναλλαγής - άρθρο 966 Α.Κ.-, τα κοινής χρήσεως πράγματα που ανήκουν στο Δημόσιο, εφόσον δεν ανήκουν σε Δήμο ή Κοινότητα ή νόμος δεν έχει ορίσει άλλως - άρθρο 968 Α.Κ.- (π.χ. οδοί, πλατείες, πεζοδρόμια, εξωτερικές στοές, υπόγειες διαβάσεις, γέφυρες, δημόσια άλση, δημόσιοι κήποι, λιμάνια, όρμοι, αιγιαλός, όχθες πλεύσιμων ποταμών και μεγάλων λιμνών, η κοίτη ποταμού, τα ελευθέρως και αενάως ρέοντα ύδατα, βραχονησίδες, κ.λπ., άρθρο 967 Α.Κ.) και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοσίων σκοπών (ιδιόχρηστα). Τα ιδιόχρηστα διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες και συγκεκριμένα σε

μέσα παροχικής διοίκησης (π.χ. δημόσια μουσεία, περιοχές αρχαιολογικών τόπων και καλλιτεχνικά μνημεία, δημόσιες βιβλιοθήκες και πινακοθήκες, δημόσια στάδια κολυμβητήρια και γυμναστήρια, δημόσιες αγορές, δημόσια σφαγεία, δημόσια λουτρά, τάφοι κ.λπ.), σε μέσα εξωτερικής ή εσωτερικής ασφάλειας (π.χ. φρούρια, οχυρά, τα πεδία στρατιωτικών ασκήσεων, οι ναύσταθμοι, τα αεροδρόμια, τα κτήρια των στρατώνων και των στρατιωτικών νοσοκομείων, των οπλοστασίων κ.λπ.) και σε μέσα στέγασης και λειτουργίας δημοσίων υπηρεσιών (π.χ. κτήρια, γήπεδα).

Εκτός των εκτός συναλλαγής στα οποία το Κράτος δεν διαθέτει κυριότητα αλλά Εθνική Κυριαρχία (συνεπώς εξ ορισμού απαλλάσσονται του Ε.Τ.ΑΚ.), τα κοινής χρήσεως και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοσίων σκοπών απαλλάσσονται από το Ε.Τ.ΑΚ., δεδομένου ότι η Δημόσια Κτήση είναι ανεπίδεκτη εκμετάλλευσης. Αντιθέτως τα ακίνητα τα οποία περιέχονται στην ιδιωτική περιουσία δεν απαλλάσσονται του Ε.Τ.ΑΚ., αλλά υπόκεινται σε τέλος με συντελεστή 1%.

Ειδικά από τα αγροτεμάχια και τις εκτάσεις που με οποιοδήποτε τρόπο έχει παύσει η ιδιότητά τους ως κοινοχρήστων υπόκεινται στο Ε.Τ.ΑΚ. (με συντελεστή 1%) μόνο εκείνα τα οποία το Κράτος εκμισθώνει, δεδομένου ότι τα υπόλοιπα αγροτεμάχια και εκτάσεις θεωρείται ότι διατηρούνται ανεκμετάλλευτα προκειμένου το Κράτος να έχει μεγαλύτερη μελλοντική ευχέρεια προγραμματισμού και συντονισμού της οικονομικής δραστηριότητας της Χώρας, κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 106 του Συντάγματος. Στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου περιλαμβάνονται ενδεικτικά τα μεταλλεία, λατομεία, αλυκές, ιαματικές πηγές και λοιπά εκμισθούμενα ακίνητα.

η) Οι Δήμοι, οι Κοινότητες, οι Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις, απαλλάσσονται για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους. Ειδικότερα απαλλάσσονται του Ε.Τ.ΑΚ. τα κοινής χρήσεως πράγματα (όπως αυτά του Ελληνικού Δημοσίου περίπτωση β) που ανήκουν σε Δήμο ή Κοινότητα (π.χ. οι πηγές τα υδραγωγεία, οι αγωγοί ύδρευσης και αποχέτευσης, οι δημοτικοί ή κοινοτικοί οδοί, οι ιδιωτικές οδοί που προϋπάρχουν του 1923 και οι αγροτικοί δρόμοι που έχουν δοθεί σε δημόσια χρήση, οι πλατείες, οι αιγιαλοί εφόσον δεν ανήκουν στο Δημόσιο κ.λπ.).

Περαιτέρω απαλλάσσονται του Ε.Τ.ΑΚ. και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοτικών και κοινοτικών σκοπών (ιδιόχρηστα) ακίνητα (π.χ. δημοτικά στάδια, δημοτικά θέατρα, δημοτικά νεκροταφεία, τα κτήρια που στεγάζουν δημοτικά και κοινοτικές υπηρεσίες κ.λπ.).

Η ιδιωτική περιουσία (π.χ. εκμισθούμενα ακίνητα) των πιο πάνω νομικών προσώπων έχει την ίδια φορολογική αντιμετώπιση με το Ελληνικό Δημόσιο.

θ) Οι κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος γνωστές θρησκείες και δόγματα, το Ιερό Κοινό του Παναγίου Τάφου, η Ιερά Μονή του Όρους Σινά, το Άγιο Όρος, το Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας, απαλλάσσονται για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους, καθώς και για αυτά που χρησιμοποιούν για να επιτελούν το λατρευτικό τους έργο.

Τα ακίνητα της χερσονήσου του Άθω, από τη Μεγάλη Βίγλα και πέρα, η οποία αποτελεί την περιοχή του Αγίου Όρους, απαλλάσσονται λόγω και της συνταγματικής κατοχύρωσης του ειδικού καθεστώτος του¹⁶

¹⁶ άρθρο 105 Συντάγματος της Ελλάδος

Στην έννοια των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, συμπεριλαμβάνονται:

- α) οι κάθε είδους ναοί (ενοριακοί, ιδρυμάτων, νεκροταφείων, παρεκκλήσια, εξωκλήσια) ακόμη και οι ιδιόκτητοι ναοί (με εξαίρεση τους ιδιωτικούς κτητορικούς ναούς που δεν έχουν τεθεί σε κοινή λατρεία)
- β) Οι ιερές μονές,
- γ) Οι τόποι γενικά κοινής λατρείας. Επισημαίνεται ότι τα ακίνητα που προορίζονται για την εξυπηρέτηση θρησκευτικών σκοπών, προσλαμβάνουν την ιδιότητα αυτή είτε αμέσως εκ του νόμου, είτε με τη βούληση του ιδιοκτήτη, τηρουμένων των νομίμων διατυπώσεων.

Έτσι, αναφορικά με τους χώρους, όπου ασκείται δημόσια λατρεία, προκειμένου να χορηγηθεί η εν λόγω απαλλαγή, απαιτείται:

- α) για τους ναούς και ευκτήριους οίκους, άδεια λειτουργίας από τον υπουργό Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων,
- β) για τις μονές, το προεδρικό διάταγμα της ίδρυσής τους.

Σωματεία μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που επιδιώκουν μόνο θρησκευτικούς σκοπούς και δικαιολογούνται για λογαριασμό των αντίστοιχων εκκλησιών - ευκτήριων οίκων γνωστής θρησκείας ή δόγματος με τους οποίους συνδέονται άμεσα, επειδή αυτοί στερούνται νομικής προσωπικότητας, δικαιούνται αυτά την ανωτέρω απαλλαγή από το φόρο. Δεν τάσσεται ουδεμία προϋπόθεση στην οργανωτική μορφή της θρησκευτικής κοινότητας, που αποτελεί το ναό - ευκτήριο οίκο ή μονή, πλην του ότι πρέπει να πρεσβεύει γνωστή θρησκεία ή δόγμα. Τα σωματεία αυτά εμπίπτουν στην απαλλαγή εφόσον συνυποβάλλουν με την οικεία δήλωση και τα εξής:

- α) Άδεια ίδρυσης και λειτουργίας ευκτήριου οίκου - ναού - μονής από το Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων.
- β) Βεβαίωση από το Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων ότι ο ευκτήριος οίκος εκφράζει γνωστή θρησκεία ή δόγμα.
- γ) Καταστατικό του συναφούς σωματείου ή ιδρύματος, από το οποίο να προκύπτει η σύνδεση αυτού με το γνωστό δόγμα ή θρησκεία και τον ευκτήριο οίκο. (ανάλογη εφαρμογή της 337/2002 Γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ) υπόλοιπη ακίνητη περιουσία των ανωτέρω νομικών προσώπων έχει την ίδια φορολογική αντιμετώπιση με το Ελληνικό Δημόσιο.¹⁷

Παράδειγμα 1 (υπολογισμός Ε.Τ.ΑΚ. νομικού προσώπου):

Α.Ε. κατασκευής κεραμικών ειδών έχει στην κυριότητά της τα εξής ακίνητα:

1. Εργοστάσιο, το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί, επιφανείας 1.500 τ.μ. αξίας 800.000 ΕΥΡΩ, επί οικοπέδου αξίας 280.000 ΕΥΡΩ.
2. Γεωργικά κτίσματα, επιφανείας 300 τ.μ. αξίας 64.000 ΕΥΡΩ, επί αγροτεμαχίου αξίας 50.000 ΕΥΡΩ
3. Διαμέρισμα επιφανείας 180 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 200.000 ΕΥΡΩ την οποία μισθώνει.

¹⁷ <http://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/6889>

Υπολογισμός τέλους:

1. $800.000,00 \times 0,1\% = 800,00$ ΕΥΡΩ το εργοστάσιο, επειδή το ιδιοχρησιμοποιεί.
 2. $280.000,00 \times 0,6\% = 1.680,00$ ΕΥΡΩ για το οικόπεδο.
 3. $64.000,00 \times 0,6\% = 384,00$ ΕΥΡΩ για τις γεωργικές αποθήκες
 4. $50.000,00 \times 0,6\% = 300,00$ ΕΥΡΩ για το αγροτεμάχιο
 5. $200.000 \times 0,6\% = 1.200,00$ ΕΥΡΩ για το διαμέρισμα
- Τ.Μ. κτισμάτων** $1500+300+180=1980$
Τέλος κτισμάτων $800,00+384,00+1200,00=2384,00$ ΕΥΡΩ

Άρα για τον υπολογισμό των κτισμάτων δεν θα ληφθεί υπόψη το 1 ΕΥΡΩ.
Σύνολο τέλους: $800,00+1680,00+384,00+300,00+1200,00=4364,00$ ΕΥΡΩ.

Παράδειγμα 2:

ΕΠΕ εμπορίας επίπλων έχει στην κυριότητά της τα εξής ακίνητα:

1. Εκθετήριο, το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί, επιφανείας 1.000 τ.μ. αξίας 700.000,00 ΕΥΡΩ, επί οικοπέδου αξίας 300.000 ΕΥΡΩ.
2. Αγροτεμάχιο αξίας 200.000,00 ΕΥΡΩ

Υπολογισμός τέλους:

1. $700.000,00 \times 0,1\% = 700,00$ ΕΥΡΩ για το εκθετήριο, επειδή το ιδιοχρησιμοποιεί.
 2. $300.000,00 \times 0,6\% = 1.800,00$ ΕΥΡΩ για το οικόπεδο
 3. $200.000 \times 0,6\% = 1.200,00$ ΕΥΡΩ για το αγροτεμάχιο
- Τ.Μ. κτισμάτων** 1.000
Τέλος κτισμάτων 700,00 ΕΥΡΩ
- Επομένως για τον υπολογισμό του τέλους θα ληφθεί υπόψη η αξία των κτισμάτων σύμφωνα με το 1 ΕΥΡΩ ανά τ.μ., δηλαδή 1.000,00 ΕΥΡΩ

Σύνολο τέλους: $1.000,00+1.800,00+1.200,00=4.000,00$ ΕΥΡΩ.

Άρθρο 9: Απαλλαγή κύριας κατοικίας

Για το έτος 2008, για τους αγάμους από τη μεγαλύτερης αξίας κατοικία αφαιρείται ποσό μέχρι τριακόσιες (300.000) ευρώ.

Στους εγγάμους αφαιρείται ποσό μέχρι 300.000 €, το οποίο επιμερίζεται στους ιδιοκτήτες που έχουν αναγραφεί στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ανάλογα με τη μεγαλύτερης αξίας κατοικίας τους.

Απαλλάσσεται, δηλαδή, η μεγαλύτερης αξίας κατοικία κάθε ιδιοκτήτη στην ίδια δήλωση, εφόσον η συνολική αξία των μεγαλύτερης αξίας κατοικιών των ιδιοκτητών κάθε δήλωσης δεν υπερβαίνει τις 300.000 ευρώ. Στην περίπτωση που η συνολική αξία των παραπάνω ακινήτων ξεπερνάει τις 300.000 ευρώ, τότε το ποσό αυτό κατανέμεται στους ιδιοκτήτες αναλογικά με την αξία της μεγαλύτερης σε αξία κατοικίας τους και αφαιρείται από αυτήν.

Η απαλλαγή αυτή χορηγείται ανεξάρτητα από:

- Το είδος του εμπράγματος δικαιώματος (πλήρης ή ψιλή κυριότητα ή επικαρπία)
- το αν το ακίνητο είναι ημιτελές.

Ο νόμος ρητά ορίζει ότι η απαλλαγή αυτή δεν χορηγείται για το έτος 2008 σε φυσικά πρόσωπα που κατοικούν στην αλλοδαπή. Για τα επόμενα έτη προβλέπεται απαλλαγής από κατοικίες ανάλογα με την οικογενειακή κατάσταση του υπόχρεου. Συγκεκριμένα από τον άγαμο απαλλάσσεται ποσό 100.000 ευρώ από την αξία των κατοικιών του, ενώ για τους εγγάμους απαλλάσσεται ποσό 200.000 ευρώ, το οποίο προσαυξάνει με 30.000 ευρώ εφόσον ο υπόχρεος έχει τρία τέκνα και άνω, προστατευόμενα σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος¹⁸

Άρθρο 11: Υπολογισμός του τέλους

A. ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων φορολογείται με συντελεστή έξι τοις χιλίοις (6%).

Η αξία των ακινήτων των ημεδαπών και των αλλοδαπών, με τον όρο της αμοιβαιότητας, νομικών προσώπων ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, καθώς και τα υποκείμενα σε τέλος ακίνητα των νομικών προσώπων των περιπτώσεων ι', ια' και ιβ' του άρθρου 8, φορολογείται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3%).

Με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1%) φορολογούνται:

- α) Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών.
- β) Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.
- γ) Τα υποκείμενα σε τέλος ακίνητα των περιπτώσεων ζ', η', με εξαίρεση τα ακίνητα των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου που φορολογούνται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3%), και θ' του άρθρου 8 του παρόντος.
- δ) Τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στο ενεργητικό των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και των Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας.

Το τέλος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων που υπόκεινται σε φορολογία δεν μπορεί να είναι μικρότερο από ένα (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο με εξαίρεση τα ημιτελή κτίσματα και τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτήρια.

Για τα έτη 2009 και 2010 η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής υπάγεται σε τέλος με συντελεστή

¹⁸ ΠΟΛ: 1094, ΘΕΜΑ: «Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας», σελ. 156

0,33%. Για την περίπτωση αυτή δεν έχει εφαρμογή το ελάχιστο όριο του ενός (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο των κτισμάτων.¹⁹

Παράδειγμα :

Α.Ε. κατασκευής και εμπορίας επίπλων έχει στην κυριότητά της τα εξής ακίνητα:

Εργοστάσιο 1.800 τ.μ. αξίας κτίσματος 500.000 € επί **αγροτεμαχίου** αξίας 200.000 €, το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί.

Κτίριο εκθετηρίου και πώληση 500 τ.μ., το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί αξίας 600.000 €, επί **οικοπέδου** αξίας 400.000 €.

Αγροτεμάχιο αξίας 50.000 €, επί του οποίου βρίσκεται **αποθήκη** 100 τ.μ., κενή, αξίας 10.000 €

Επαγγελματική στέγη 100 τ.μ., αντικειμενικής αξίας 200.000 €, την οποία μισθώνει.

Υπολογισμός τέλους

$500.000,00 \times 0,1\% = 500$ € το εργοστάσιο (ιδιοχρησιμοποιούμενο)

$200.000,00 \times 0,6\% = 1.200$ € το αγροτεμάχιο

$600.000,00 \times 0,1\% = 600$ € το εκθετήριο (ιδιοχρησιμοποιούμενο)

$400.000,00 \times 0,6\% = 2.400$ € το οικόπεδο

$50.000,00 \times 0,6\% = 300$ € το αγροτεμάχιο

$10.000,00 \times 0,6\% = 60$ € η αποθήκη

$200.000 \times 0,6\% = 1.200$ € η επαγγελματική στέγη

Τ. Μ. κτισμάτων 2.500

Τέλος κτισμάτων 2.360

Άρα τα κτίσματα θα πάνε με 1 € ήτοι 2.500

Σύνολο τέλους: 2.500 (τα κτίσματα) + 1.200 (το αγροτεμάχιο) + 2.400 (το οικόπεδο) + 300 (το αγροτεμάχιο) = 6.400 €

Β. ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας μετά την αφαίρεση των ποσών που προβλέπονται στο άρθρο 9 του Ν. 3634/2008, επιβάλλεται τέλος με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (0, 1‰).

Το τέλος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων που υπόκεινται σε φορολογία, δεν μπορεί να είναι μικρότερο από ένα (1) Ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, με εξαίρεση τα ημιτελή κτίσματα, τους βοηθητικούς χώρους, τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτήρια και τα κτίσματα που βρίσκονται σε δημοτικά ή κοινοτικά διαμερίσματα, με πληθυσμό, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή κάτω των χιλίων (1.000) κατοίκων²⁰

Παράδειγμα :

Ο Η. έχει στην κυριότητά του τα εξής ακίνητα:

¹⁹ <http://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/6889>

²⁰ ΠΟΛ: 1094,ΘΕΜΑ: «Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας, σελ. 158

Διαμέρισμα 220 τ.μ. στην Αθήνα αντικειμενικής αξίας 300.000 €, το οποίο μισθώνει.
Διαμέρισμα στη Θεσσαλονίκη 87 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 120.000 €, στο οποίο ιδιοκατοικεί.

Θέση στάθμευσης 20 τ.μ. αξίας 3.000 €

Κατάστημα στη Θεσσαλονίκη 30 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 40.000 €

Αγροτεμάχιο στην Χαλκιδική αντικειμενικής αξίας 250.000 €

Μονοκατοικία 90 τ.μ. Σε δημοτικό διαμέρισμα 2.000 κατοίκων αξίας κτίσματος 30.000 € και οικοπέδου 40.000 €.

Υπολογισμός τέλους για το έτος 2008

Απαλλάσσεται ως η μεγαλύτερα αξία κατοικία

$120.000,00 \times 0,1\% = 120\text{€}$ το διαμέρισμα

$3.000,00 \times 0,1\% = 3\text{ €}$ η θέση στάθμευσης

$4.40.000,00 \times 0,1\% = 40\text{ €}$ το κατάστημα

Απαλλάσσεται (αγροτεμάχιο)

$30.000,00 \times 0,1\% = 30\text{ €}$ η μονοκατοικία

$40.000,00 \times 0,1\% = 40\text{ €}$ το οικόπεδο

Γ. Μ. κτισμάτων 207 (εκτός θέσης στάθμευσης⁵)

Τέλος κτισμάτων 190 €. Προκύπτει διαφορά, άρα για τα κτίσματα θα καταβληθούν 207 €.

Σύνολο Ε.Τ.ΑΚ. = 207 (τα κτίσματα) + 3 (η θέση στάθμευσης) + 40 (το οικόπεδο) = 250 €²¹

Άρθρο 12: Υπόχρεοι σε δήλωση – Προθεσμία υποβολής

A. ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Κάθε νομικό πρόσωπο που έχει ακίνητο την πρώτη Ιανουαρίου κάθε έτους, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση ενιαίου τέλους ακίνητης περιουσίας μέχρι και τη 15η Μαΐου του οικείου έτους. Η υποβολή της δήλωσης πραγματοποιείται ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ. του φορολογουμένου, με αρχή το ψηφίο 1 και ολοκληρώνεται μέσα σε δέκα (10) εργάσιμες ημέρες. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών μπορεί να παρατείνεται η προθεσμία που ορίζεται στο προηγούμενο εδάφιο.

Η δήλωση υποβάλλεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου ή από πρόσωπο που έχει ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτόν. Η δήλωση συντάσσεται σε έντυπο που χορηγείται δωρεάν από το Δημόσιο. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης, καθώς και τα δικαιολογητικά ή άλλα στοιχεία που υποβάλλονται μαζί με αυτή.

B. ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Για την επιβολή του ενιαίου τέλους ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων, για το πρώτο έτος εφαρμογής, ως δήλωση φυσικού προσώπου ορίζονται οι δηλώσεις

²¹ ΠΟΛ: 1094, ΘΕΜΑ: «Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας, σελ. 157

στοιχείων ακινήτων (Ε9) ετών 2005 έως 2008, οι οποίες περιλαμβάνουν το σύνολο της ακίνητης περιουσίας του την πρώτη Ιανουαρίου 2008.

Για κάθε επόμενο έτος ως δήλωση φυσικού προσώπου ορίζονται οι αυτές δηλώσεις στοιχείων ακινήτων των ετών 2005 έως και 2008, με τις μεταβολές της περιουσιακής ή οικογενειακής κατάστασης που επήλθαν κάθε επόμενο έτος, για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση στοιχείων ακινήτων το αντίστοιχο έτος.

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και ο τρόπος, οι προθεσμίες υποβολής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια που είναι αναγκαία για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 15: Καταβολή του τέλους

A. ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Για τα νομικά πρόσωπα το τέλος που αναλογεί καταβάλλεται σε τρεις (3) ίσες διμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη με την υποβολή της εμπρόθεσμης δήλωσης, οι δε υπόλοιπες την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα των διμήνων που ακολουθούν. Δήλωση που υποβάλλεται χωρίς την ταυτόχρονη καταβολή της πρώτης δόσης, θεωρείται απαράδεκτη και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα.

B. ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Για τα φυσικά πρόσωπα το τέλος που αναλογεί, καταβάλλεται σε τρεις (3) ίσες δόσεις από τις οποίες η πρώτη καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του επόμενου μήνα από τη βεβαίωση του τέλους και η καθεμία από τις επόμενες την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του τρίτου και πέμπτου μήνα, αντιστοίχως, από τη βεβαίωση του τέλους. Αν το τέλος βεβαιώνεται τους μήνες Αύγουστο και Σεπτέμβριο του οικείου έτους, καταβάλλεται σε δύο (2) ίσες δόσεις από τις οποίες η πρώτη καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του επόμενου μήνα από τη βεβαίωση του τέλους και η δεύτερη την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του τρίτου μήνα από τη βεβαίωση του τέλους.

Αν το τέλος βεβαιώνεται το μήνα Οκτώβριο του οικείου οικονομικού έτους και μετά, καταβάλλεται εφάπαξ μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του μεθεπόμενου μήνα από τη βεβαίωση του τέλους. Αν το συνολικό ποσό της οφειλής είναι μέχρι διακόσια πενήντα (250) Ευρώ αθροιστικά λαμβανόμενο, τούτο θα καταβληθεί μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του μεθεπόμενου μήνα από τη βεβαίωση του τέλους.

Άρθρο 16: Πρόσθετοι φόροι

A. ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Για την επιβολή των πρόσθετων φόρων και προστίμων των νομικών προσώπων εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των παραγράφων 1, 4, 5, 6, 7 και 8 του άρθρου 1, καθώς και των άρθρων 2, 4, 9, 15, 22, 23 και 24 του Ν. 2523/1997 (ΦΕΚ 179 Α'), όπως ισχύουν.²²

Συγκεκριμένα με την παράγραφο 1 του άρθρου 1 του ανωτέρω νόμου ορίζεται:

²² http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/9#load_article_358

Όταν δεν υποβληθεί καθόλου δήλωση, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος, που ορίζεται σε ποσό 2,5% επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος λόγω μη υποβολής της δήλωσης για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Όταν υποβληθεί ανακριβής δήλωση, επιβάλλεται στον υπόχρεο πρόσθετος φόρος, που ορίζεται σε ποσοστό 2% επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Όταν η δήλωση υποβληθεί εκπρόθεσμα, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσό 1% επί του φόρου που οφείλεται με τη δήλωση, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 2 του ίδιου νόμου ορίζονται ως ανώτατα όρια για την επιβολή πρόσθετων φόρων, το ποσοστό 100% για υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης και 200% για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολή δήλωσης.

Επίσης, τα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από την κείμενη φορολογική νομοθεσία υπόκεινται για κάθε παράβαση σε πρόστιμο που ορίζεται από 117 €, μέχρι 1.1 €. Το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται στις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται η επιβολή πρόσθετου φόρου ή δεν προκύπτει ποσό φόρου για καταβολή.

B. ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

α) Στις περιπτώσεις που προκύπτει ποσό τέλους για καταβολή επιβάλλεται προσαύξηση ως εξής:

- Για διαφορά τέλους μέχρι και 500 ευρώ, ποσοστό 50%.
- Για διαφορά τέλους άνω των 500 ευρώ, ποσοστό 100%.

Σε διοικητική επίλυση της διαφοράς ή δικαστικό συμβιβασμό το ανωτέρω πρόστιμο περιορίζεται στα 3/5.

β) Σε περίπτωση ανακρίβειας όσον δηλώθηκαν, παράλειψης ή εκπρόθεσμης δήλωσης άλλων, επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο εφόσον δεν προκύπτει ποσό τέλους για καταβολή, που ορίζεται σε 300 ευρώ. Σε διοικητική επίλυση της διαφοράς ή δικαστικό συμβιβασμό το πρόστιμο περιορίζεται στο 1/3. Με νομοσχέδιο που κατατέθηκε στη Βουλή των Ελλήνων, προβλέπεται διαφοροποίηση των προστίμων των φυσικών προσώπων.

Άρθρο 19: Κυρώσεις

Οι συμβολαιογράφοι και οι φύλακες μεταγραφών που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 18, υπόκεινται σε πρόστιμο που ορίζεται σε δύο χιλιάδες (2.000) Ευρώ, για κάθε παράβαση. Τα πρόστιμα αυτά επιβάλλονται με ιδιαίτερη πράξη του αρμόδιου προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. φορολογίας μεταβίβασης ακινήτου.

Κατά τη διοικητική επίλυση της διαφοράς το πρόστιμο που επιβλήθηκε μειώνεται στο ένα τρίτο (1/3) αυτού.

Στις περιπτώσεις εκπρόθεσμης δήλωσης ακινήτου και εφόσον ζητηθεί το πιστοποιητικό του άρθρου 18 εντός εξαμήνου από την υποβολή της εκπρόθεσμης δήλωσης, επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο ισόποσο του αναλογούντος βάσει της υποβληθείσας δήλωσης τέλους για το ακίνητο.

Άρθρο 21: Λοιπές διατάξεις

α) Από 1ης Ιανουαρίου του έτους 2008 καταργούνται οι διατάξεις των άρθρων 21 έως 35 του Ν. 2459/1997 (ΦΕΚ 17 Α΄) που αφορούν το φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας

β) Οι διατάξεις των άρθρων 15 έως 17 του Ν. 3091/ 2002 (ΦΕΚ 330 Α΄), όπως αυτές έχουν τροποποιηθεί, διατηρούνται σε ισχύ.²³

ΕΙΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

Με τις διατάξεις των άρθρων 15 έως και 18 (*ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ: ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ*) του Ν. 3091/2002 (ΦΕΚ 330 Α΄) επιβάλλεται για πρώτη φορά ειδικός φόρος επί των ακινήτων, που αποσκοπεί στη δημιουργία αντικινήτρων και στην αντιμετώπιση της φοροαποφυγής, η οποία παρατηρείται συνήθως σε ακίνητα που ανήκουν σε εξωχώριες εταιρείες, δηλαδή εταιρείες που δεν έχουν καμία δραστηριότητα στη χώρα της έδρας τους αλλά ούτε - κατά κανόνα - και στη χώρα όπου βρίσκονται τα ακίνητα τα οποία κατέχουν.

Οι διατάξεις των άρθρων αυτών ισχύουν από 1ης Ιανουαρίου 2003.

Άρθρο 15

Με το άρθρο 15 του νόμου αυτού επιβάλλεται ειδικός ετήσιος φόρος 3% επί της αξίας των ακινήτων που ανήκουν σε εταιρείες και βρίσκονται στην Ελλάδα.

Υποκείμενο του φόρου είναι όσες εταιρείες, ανεξάρτητα από την έδρα τους, κατέχουν ακίνητα στην Ελλάδα κατά πλήρη κυριότητα ή έχουν εμπράγματα δικαιώματα ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε αυτά και δεν εμπίπτουν σε καμία από τις προβλεπόμενες εξαιρέσεις.

Εξαιρούνται από την καταβολή του φόρου:

α) Ανεξάρτητα από τη χώρα στην οποία έχουν την έδρα τους σύμφωνα με τα καταστατικά τους έγγραφα.

- Εταιρείες, των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.
- Εταιρείες, που ασκούν στην Ελλάδα και άλλη επιχειρηματική δραστηριότητα (εμπορική, μεταποιητική, παροχής υπηρεσιών), εφόσον τα ακαθάριστα έσοδά τους από τη δραστηριότητα αυτή είναι μεγαλύτερα των ακαθάριστων εσόδων από ακίνητα κατά το οικείο οικονομικό έτος. Στην περίπτωση αυτή και για το οικονομικό έτος αυτό, δεν θα υπολογίζονται τα έσοδα από ακίνητα, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούν οι εταιρείες αυτές αποκλειστικά για την άσκηση της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας.

Στην εξαίρεση αυτή υπάγονται ανεξάρτητα από το ύψος των ακαθάριστων εσόδων τους στην Ελλάδα και για διάστημα επτά (7) ετών από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας και εταιρείες οι οποίες ανεγείρουν κτίρια ή άλλες εγκαταστάσεις που πρόκειται να ιδιοχρησιμοποιήσουν για την άσκηση βιομηχανικής, τουριστικής ή εμπορικής γενικά επιχείρησής. Η εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου αφορά τα ακίνητα στα οποία πρόκειται να λειτουργήσει η βιομηχανική, τουριστική ή εμπορική επιχείρηση και αίρεται αναδρομικά, αν η εταιρεία δεν προβεί στην έναρξη λειτουργίας της επιχείρησής στα ακίνητα αυτά, μέσα σε επτά (7) έτη από την έκδοση

²³ ΠΟΛ: 1094, ΘΕΜΑ:«Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας, σελ. 162

της αρχικής οικοδομικής άδειας ή αν τα ακίνητα μεταβιβασθούν, εκμισθωθούν, εισφερθούν κατά χρήση, παραχωρηθούν δωρεάν, χρησιμοποιηθούν προς εκμετάλλευση από την εταιρεία ή τρίτο κατά οποιονδήποτε άλλο τρόπο, πριν την συμπλήρωση δεκαετίας από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.

- **Ναυτιλιακές** επιχειρήσεις, που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Α.Ν. 89/1967, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και πλοιοκτήτριες εταιρείες εμπορικών πλοίων, μόνο για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικά ως γραφεία ή αποθήκες, για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών.
- **Εταιρείες**, οι οποίες εκμισθώνουν ακίνητα σε ναυτιλιακές εταιρείες που έχουν εγκατασταθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Α.Ν. 89/1967, αποκλειστικά και μόνο για την εγκατάσταση των γραφείων ή των αποθηκών τους (και μόνο για τα ακίνητα αυτά).
- **Εταιρείες**, που ανήκουν σε ναυτιλιακά συμφέροντα για τα ακίνητα που αποκτήθηκαν μέχρι την 1η Ιανουαρίου 2003, εφόσον τα χρήματα που έχουν εισαχθεί στην Ελλάδα για την απόκτηση των ακινήτων αυτών προέρχονται από ναυτιλιακή δραστηριότητα.
- **Εταιρείες**, οι οποίες ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε οργανισμούς δημοσίου δικαίου, όπως αυτοί νοούνται σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 2 του π.δ. 346/1998.

Με την παράγραφο 4 του άρθρου 25 του Ν. 3160/2007 (ΦΕΚ 258 Α'), θεσπίζεται απαλλαγή από τον Ειδικό Φόρο επί των Ακινήτων για τις εταιρείες, των οποίων το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκουν σε ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό, εφόσον αποδεδειγμένα επιδιώκει στην Ελλάδα κοινωφελείς σκοπούς.

β) Αν έχουν την έδρα τους στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

- **Ανώνυμες εταιρείες** με ονομαστικές μετοχές, μέχρι φυσικού προσώπου ή εφόσον συμμετέχουν νομικά πρόσωπα να δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές, τα μερίδια ή τις μερίδες τους.
- **Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης**, εφόσον τα εταιρικά μερίδια ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον συμμετέχουν νομικά πρόσωπα να δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές, τα μερίδια ή τις μερίδες τους.
- **Προσωπικές εταιρείες**, εφόσον οι εταιρικές μερίδες ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον συμμετέχουν νομικά πρόσωπα να δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα, που κατέχουν τις μετοχές, τα μερίδια ή τις μερίδες τους.

Δηλαδή αν το σύνολο των μετοχών, μεριδίων ή μερίδων δεν το κατέχουν φυσικά πρόσωπα, τότε τα νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν πρέπει και αυτά να δηλώσουν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν το σύνολο των δικών τους μετοχών, μεριδίων ή μερίδων.

Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των ανωτέρω εταιρειών ανήκει σε εταιρεία, οι μετοχές της οποίας βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση φυσικών προσώπων για την εταιρεία αυτή κατά το ποσοστό συμμετοχής της. Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των ανωτέρω εταιρειών κατέχουν πιστωτικά ιδρύματα, περιλαμβανομένων και των ταμειυτηρίων ή ταμείων παρακαταθηκών και δανείων, ασφαλιστικά ταμεία, ασφαλιστικές εταιρείες, αμοιβαία κεφάλαια, περιλαμβανομένων και των αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού τύπου, εταιρείες διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων, εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού τύπου, εφόσον όλα τα

ανωτέρω λειτουργούν σε χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και εποπτεύονται από αρχή κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπως αυτή νοείται σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 23 του Ν. 2778/1999, δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση των φυσικών προσώπων κατά το ποσοστό συμμετοχή τους.

Ως θεσμικοί επενδυτές στην Ελλάδα, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 4 της 9/201/ 10.10.2001 Απόφασης Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εκτός από τα αμοιβαία κεφάλαια, τα πιστωτικά ιδρύματα, τις ασφαλιστικές εταιρείες με σύνολο ενεργητικού άνω των έξι δισεκατομμυρίων δραχμών ή του ισόποσου σε ξένο νόμισμα με βάση τον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό, τα ασφαλιστικά ταμεία- είναι και οι εταιρείες επενδύσεων χαρτοφυλακίου (Ε.Ε.Χ.), καθώς και οι εταιρείες παροχής επενδυτικών υπηρεσιών (Ε.Π.Ε.Υ.) με μετοχικό κεφάλαιο άνω του ενός δισεκατομμυρίου δραχμών ή του ισόποσου σε ξένο νόμισμα. Σε κάθε περίπτωση δεν θεωρούνται θεσμικοί επενδυτές οι υπεράκτιες εταιρείες.

γ) Αν έχουν την έδρα τους κατά τα καταστατικά τους έγγραφα σε τρίτη χώρα εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Προβλέπεται όχι, για να τύχουν της απαλλαγής από το φόρο οι εταιρείες που έχουν την έδρα τους σε χώρα εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης, πρέπει, οι μετοχές, μερίδια ή μερίδες τους να ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή να δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές, μερίδια ή μερίδες εταιρειών που συμμετέχουν σε αυτές, εφόσον όμως υπάρχει σύμβαση διοικητικά συνδρομής για την καταπολέμηση της απάτης και της φοροδιαφυγής, με τη χώρα όπου βρίσκεται η έδρα των εταιρειών αυτών, σύμφωνα με τα καταστατικά τους έγγραφα. Το βάρος της απόδειξης, για την ύπαρξη των νομίμων προϋποθέσεων, που ορίζονται για την υπαγωγή σε συγκεκριμένη κατηγορία εξαίρεσή από το φόρο, το έχει το νομικό πρόσωπο που την επικαλείται.

Για την εφαρμογή των διατάξεων της φορολογίας αυτής ορίζεται ότι, οι εταιρείες της παραγράφου 1 του άρθρου 15 του νόμου αυτού, οι οποίες υπόκεινται στον ειδικό φόρο, θεωρούνται κύριοι ή επικαρπωτές από το χρόνο σύνταξης των οριστικών συμβολαίων, ανεξάρτητα από το χρόνο της μεταγραφής στο οικείο υποθηκοφυλακείο.

Για καλύτερη κατανόηση των πιο παραπάνω παραθέτουμε κάποια παραδείγματα:

Παράδειγμα 1:

Η εταιρεία AQUARIUS L.T.D. με έδρα τον Παναμά, που δεν είναι εισηγμένη σε χρηματιστήριο, έχει στην κατοχή της ακίνητο στην Ελλάδα, από το οποίο εισέπραξε ενοίκια 3.800,00 ευρώ για το οικονομικό έτος 2006 (χρήση 2005). Στην Ελλάδα εμπορεύεται κατεψυγμένα ψάρια. Την εμπορία της ασκεί σε άλλο ιδιόκτητο κτήριο και το τεκμαρτό μίσθωμα της ιδιοχρησιμοποίησης ήταν 8.000,00 ευρώ για τη χρήση 2005.

Τα ακαθάριστα έσοδα από την εμπορική δραστηριότητα ήταν για τη χρήση 2005, 28.000,00 ευρώ.

Η εταιρεία δεν υπόκειται στον ειδικό φόρο, γιατί κατά το οικονομικό έτος 2006 (χρήση 2005) τα έσοδά της από ακίνητα (3.800,00 ευρώ, στα οποία δεν προστίθεται το ποσό των 8.000,00 ευρώ από ιδιοχρησιμοποίηση του ακινήτου της για την άσκηση της εμπορικής της δραστηριότητας είναι μικρότερα από τα λοιπά ακαθάριστα έσοδά της (28.000,00 ευρώ).

Αν όμως τα ακαθάριστα έσοδα της εταιρείας, από την εμπορική της δραστηριότητα για το οικονομικό έτος 2009 (χρήση 2008) ανέλθουν στο ποσό των 3.000,00 ευρώ η

εταιρεία θα υπόκειται στον ειδικό φόρο ακινήτων για το έτος 2009, αφού τα έσοδα από εμπορική δραστηριότητα είναι μικρότερα των εσόδων από μισθώματα, καθόσον δεν εμπίπτει σε καμία άλλη κατηγορία εξαιρέσης (π.χ. παρ. 4 άρθρου 15, εφόσον δεν υπάρχει σύμβαση διοικητικής συνδρομής για την καταπολέμηση της απάτης και της φοροδιαφυγής με τη χώρα της έδρας της - Παναμά).

Παράδειγμα 2:

Η εταιρεία ROMA S.A., με έδρα την Ιταλία οι μετοχές της οποίας είναι ονομαστικές, έχει στην κατοχή της αγροτεμάχιο στη Σαντορίνη και δεν ασκεί άλλη δραστηριότητα στην Ελλάδα.

Το 50% ανήκει σε δύο φυσικά πρόσωπα. Το υπόλοιπο 50% του συνόλου των μετοχών της, ανήκει στην εταιρεία ΘΑΛΑΣΣΑ Α.Ε., με έδρα την Ελλάδα και η οποία δηλώνει τα πέντε φυσικά πρόσωπα που κατέχουν το σύνολο των μετοχών της.

Η εταιρεία απαλλάσσεται του ειδικού φόρου δεδομένου ότι δηλώνει τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν το σύνολο των μετοχών της (αλλά και επειδή για την Ιταλία ως χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης δεν απαιτείται σύμβαση διοικητικής συνδρομής για την καταπολέμηση της απάτης και της φοροδιαφυγής).

Παράδειγμα 3:

Η εταιρεία DIAZ L.T.D., με έδρα τη Βραζιλία έχει στην κατοχή της δύο ακίνητα. Το ένα το εκμισθώνει σε ναυτιλιακή εταιρεία του Α.Ν. 89/1967, η οποία το χρησιμοποιεί για εγκατάσταση των γραφείων της και το άλλο για παντοπωλείο. Δεν έχει άλλη δραστηριότητα στη χώρα μας. Η εταιρεία υπόκειται σε φόρο 3% μόνο όμως για το ακίνητο που εκμισθώνει στο παντοπωλείο.

Παράδειγμα 4 :

Η εταιρεία Ντόμους Α.Ε., με έδρα στην Ελλάδα έχει στην κατοχή της 2 αγροτεμάχια και δεν ασκεί άλλη δραστηριότητα. Η εταιρεία δεν έχει ονομαστικές μετοχές. Η εταιρεία υπόκειται σε φόρο 3%.

Άρθρο 16

Με τις διατάξεις της παραγράφου 1 ορίζεται σε ολόκληρο και η ευθύνη των παρένθετων προσώπων (φυσικών ή νομικών) για την καταβολή του ειδικού φόρου, εφ' όσον συμμετέχουν με οποιαδήποτε μορφή ή παρεμβάλλονται καθ' οιονδήποτε τρόπο στη σειρά συμμετοχών, στο κεφάλαιο του υπόχρεου νομικού προσώπου.

Περαιτέρω με τις διατάξεις της παραγράφου 2 προβλέπεται ευθύνη σε ολόκληρο για την καταβολή του φόρου, εκτός του υπόχρεου, και του νέου κυρίου ή επικαρπωτή, αν η κυριότητα ή επικαρπία μεταβιβασθεί.

Τονίζεται ότι ο τελευταίος κάτοχος δεν ευθύνεται για ολόκληρο το φόρο που οφείλεται από τον υπόχρεο, αλλά μόνο για το φόρο που επιμεριστικά αναλογεί στο ακίνητο που κατέχει.

Διευκρινίζεται ότι η ευθύνη σε ολόκληρο μαζί με τους υπόχρεους έχουν και οι τελευταίοι κάτοχοι ακινήτων από σύμβαση.

Για να θεμελιώνεται η ευθύνη απαιτείται:

- Να υπάρχει τίτλος με βάση τον οποίο βεβαιώθηκε σε βάρος του υπόχρεου ο φόρος και ο οποίος θα αποτελέσει και τον τίτλο για την είσπραξη του φόρου από τον τρίτο διακάτοχο και
- Το ακίνητο να μεταβιβάστηκε από τον κυρίως υπόχρεο σε φόρο με σύμβαση, η οποία καταρτίστηκε μεταξύ αυτού και του τρίτου διακατόχου.

Ως εκ τούτου, ο κάτοχος ακινήτου που το απέκτησε με αναγκαστικό πλειστηριασμό και οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοί του, δεν ευθύνονται για το φόρο που βεβαιώθηκε σε βάρος του υπόχρεου, γιατί, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 54 του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων, όπως ισχύει, αυτός που επισπεύδει τον πλειστηριασμό είναι υποχρεωμένος, με ποινή να ακυρωθεί ο πλειστηριασμός, να κοινοποιήσει με δικαστικό επιμελητή, στους προϊσταμένους των Δ.Ο.Υ. της περιφέρειας της κατοικίας και της άσκησης του επαγγέλματος του υπόχρεου σε φόρο, αντίγραφο του προγράμματος πλειστηριασμού, ώστε να μπορεί το Δημόσιο να αναγγελλθεί, για την κατάταξή του στο εκπλειστηρίασμα.

Για καλύτερη κατανόηση των παραπάνω, παραθέτουμε το ακόλουθο παράδειγμα:

παράδειγμα:

Έστω ότι η εταιρεία THALASSA L.T.D., η οποία είναι υπόχρεη σε καταβολή του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, είναι κυρία την 1η Ιανουαρίου ενός αγροτεμαχίου αξίας, κατά δήλωση, 300.000,00 ευρώ και ενός διαμερίσματος αξίας, κατά δήλωση, 150.000,00 ευρώ, το οποίο ακολούθως μεταβίβασε λόγω πώλησης. Υπέβαλλε εμπρόθεσμη δήλωση για το σύνολο της αξίας των ακινήτων της (450.000,00 ευρώ) και κατέβαλε φόρο βάσει δήλωσης 13.500,00 ευρώ.

Κατά τον έλεγχο που γίνεται μετά από 24 μήνες από την υποβολή της δήλωσης η συνολική αξία της περιουσίας προσδιορίστηκε οριστικά στο ποσό των 900.000,00 ευρώ και η αξία του διαμερίσματος που μεταβιβάστηκε σε 250.000,00 ευρώ.

Με βάση τα παραπάνω έχουμε:

Αξία 900.000,00 ευρώ	
φόρος που αναλογεί :	27.000,00 ευρώ
Μείον: ο φόρος της δήλωσης:	<u>13.500,00 ευρώ</u>
Υπόλοιπο φόρου :	13.500,00 ευρώ
Πρόσθετος φόρος ανακρίβειας (3X24=72%)	9.720,00 ευρώ
Σύνολο φόρου	<u>23.220,00 ευρώ</u>

Το ποσό του φόρου, που αναλογεί επιμεριστικά στην αξία του ακινήτου που μεταβιβάστηκε, είναι:

$$\frac{23.220,00 * 250.000,00}{900.000,00} = 6.450,00$$

Γι αυτό το πόσο του φόρου ευθύνεται και ο τελευταίος κάτοχος του ακινήτου (αγοραστής).

Άρθρο 17

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού ορίζεται η διαδικασία επιβολής του ειδικού φόρου.

Υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχουν όσες εταιρείες, έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, εφόσον δεν υπάγονται σε καμία από τις εξαιρέσεις των παραγράφων 2, 3 και 4 του άρθρου 15 του Ν. 3091/2002.

Χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης ορίζεται η 1 η Ιανουαρίου κάθε έτους . Κατά συνέπεια κάθε εταιρεία που εμπίπτει στο φόρο αυτό οφείλει στην ετήσια δήλωσή της να αναγράφει τα ακίνητα που έχει στην κατοχή της την 1^η Ιανουαρίου του έτους, ανεξάρτητα αν στη συνέχεια και μέχρι την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης έχει μεταβιβάσει το σύνολο ή μέρος των ακινήτων της.

Ο υπολογισμός του φόρου θα γίνεται με την αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

Ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 2961/2001 «Κύρωση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών Προϊκών και Κερδών από Λαχεία» και συγκεκριμένα:

- Για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχή που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία τους προσδιορίζεται με βάση το σύστημα αυτό.
- Για τα ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίσματα και βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία των κτισμάτων υπολογίζεται με αντικειμενικά κριτήρια, ενώ η αξία του οικοπέδου με βάση τα συγκριτικά στοιχεία.
- Για γήπεδα (αγροτεμάχια - οικόπεδα), χωρίς κτίσματα, ο προσδιορισμός της αξίας τους γίνεται με βάση την αγοραία αξία τους, όπως αυτή διαμορφώνεται με τα συγκριτικά στοιχεία, εφόσον δεν υπάγονται στο αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού της αξίας.

Το υπόλοιπο μέρος του άρθρου αναλύει τον τρόπο υποβολής των δηλώσεων και για το λόγο αυτό παραλείπεται.

Άρθρο 18

Την πρώτη φορά που επιβλήθηκε ο ειδικός φόρος, θεωρήθηκε αναγκαίο να θεσπισθεί μεταβατική διάταξη με κίνητρα κατά τον πρώτο χρόνο επιβολής, ώστε η μεταβίβαση των ακινήτων, για τα οποία υπάρχει υποχρέωση καταβολής φόρου, να γίνει με μειωμένους τους αναλογούντες φόρους.

Με την παράγραφο 1 του άρθρου 18 ορίζεται ότι, ειδικά για την πρώτη εφαρμογή του νόμου, η δήλωση που ορίζεται στο άρθρο 17 θα υποβαλλόταν μέχρι την 20η Ιουλίου 2003, έτσι ώστε εντός 6μήνου να γίνονταν μεταβιβάσεις των ακινήτων με ευνοϊκούς όρους. Με την 1103609/507/0013/19.11.2003 Α.Υ.Ο. παρατάθηκε η προθεσμία υποβολής δηλώσεων ειδικού φόρου επί των ακινήτων εταιρειών μέχρι της 23.12.2003.

Ακολούθως, με τις διατάξεις του εδαφίου α' της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού προβλέφθηκε ότι, μεταβιβάσεις ακινήτων (από επαχθή ή χαριστική αιτία) των

εταιρειών που υπόκεινται στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων του άρθρου 15 (όχι όμως και των εξαιρούμενων, σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου αυτού), εφόσον πραγματοποιήθηκαν εντός εξαμήνου από την έναρξη ισχύος του Νόμου (με την 1103609/507/0013/19.11.2003 Α.Υ.Ο. είχε παραταθεί η σύνταξη των μεταβιβαστικών συμβολαίων μέχρι 16.12.2003) σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα που εξαιρούνται από την υποχρέωση καταβολής του φόρου αυτού, απαλλάσσονται:

α) από τον ειδικό φόρο (για το έτος 2003)

β) από τον οφειλόμενο, με τις γενικές διατάξεις της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 2238/1994 όπως ισχύει), φόρο επί της προκύπτουσας υπεραξίας.

γ) από το 50% του φόρου μεταβίβασή ή δωρεάς που αναλογεί κατά περίπτωση.

Στη συνέχεια, με το εδάφιο β' της δεύτερης παραγράφου, προβλέφθηκε ακόμη ότι, σε περίπτωση που μεταβιβαζόταν ακίνητο των εταιρειών που υπόκεινται στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων μέσα σε έξι (6) μήνες (με την 1103609/507/0013/19.11.2003 Α.Υ.Ο. παρατάθηκε η σύνταξη των μεταβιβαστικών συμβολαίων μέχρι 16.12.2003) από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, σε φυσικό πρόσωπο που αποδεικνύει ότι είναι ο πραγματικός κύριος ή σύζυγος αυτού ή έχει σχέση συγγένειας κατ' ευθεία γραμμή μέχρι δεύτερου βαθμού (παππούς - γονέας /παιδί - εγγονός) με αυτόν, δεν θα ισχύει το τεκμήριο αγοράς του ακινήτου, με την προϋπόθεση ότι, κατά το χρόνο κτήσης του ακινήτου από την εταιρεία, η δαπάνη αγοράς αυτού καλυπτόταν με τα δηλούμενα εισοδήματα (κεφάλαιο προηγούμενων ετών κ.λπ.), σύμφωνα με το άρθρο 19 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.

Με την 1021579/167/Α0013/Γ10Λ. 1040/5.3.2003 Απόφαση Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, καθορίστηκαν τα δικαιολογητικά και ο τρόπος εφαρμογής της παραγράφου 2 του άρθρου 18 του Ν. 3091/2002²⁴.

²⁴ http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/9#load_article_358



ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

**ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ Ν.
3842/2010**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο

6.1 Εισαγωγή

Σύμφωνα με το νέο Νόμο 3842/2010 καταργείται το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) και από το έτος 2010 και για κάθε επόμενο, επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Πιο συγκεκριμένα βάσει του άρθρου 56 του Ν. 3842/2010 «Από το έτος 2010 καταργούνται οι διατάξεις των άρθρων 5 έως και 19 του Ν. 3634/2008, όπως αυτές έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν».

Επίσης, βάσει της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου οι καταργούμενες διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται και μετά την 1^η Ιανουαρίου 2010 σε υποθέσεις Ενιαίου Τέλους Ακινήτων, για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι την κατάργησή τους. Για τις υποθέσεις αυτές διατηρούνται σε ισχύ οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 7, του δεύτερου εδαφίου του άρθρου 10 και των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 12 του Ν. 3634/2008, όπως ισχύει.

Στο πλαίσιο της αναμόρφωσης της φορολογικής νομοθεσίας και ειδικότερα αυτής που διέπει την φορολογία της ακίνητης περιουσίας υλοποιήθηκε η εξαγγελθείσα κατάργηση του Ενιαίου Τέλους Ακινήτων και θεσπίστηκε ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας. Η επιβολή του φόρου αυτού και σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση που συνοδεύει τον άνω Νόμο, αιτιολογείται από το γεγονός ότι η κατοχή ακίνητου πλούτου αποφέρει οφέλη, όπως ανεξαρτησία, ασφάλεια, επιρροή.

6.2 Φορολογία ακίνητης περιουσίας

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 27 έως και 50 του Ν. 3842 (Φ.Ε.Κ. 58 Α' 23-4-2010) επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα, από το έτος 2010 και κάθε επόμενο.

Πιο συγκεκριμένα με το άρθρο 56 του Ν. 3842/2010 από το έτος 2010 καταργήθηκε το Ε.Τ.ΑΚ. και αντικαταστάθηκε από το φόρο ακίνητης περιουσίας στον οποίο όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή την έδρα τους που έχουν την 1η Ιανουαρίου το δικαίωμα της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας επί ακινήτων καθώς και το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης θέσεων στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακάλυπτου χώρου οικοδομής είναι υποκείμενα στο Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.).

Το πρόστιμο των 5.000 ευρώ που επιβάλλεται στα νομικά πρόσωπα που δεν υπέβαλαν αρχικές δηλώσεις ενιαίου τέλους έτους 2009 μετά την παρέλευση τριμήνου από την καταληκτική ημερομηνία υποβολής της δήλωσης με το άρθρο 54 του Ν. 3842/2010 περιορίστηκε στα 1.500 ευρώ²⁵

Ο υπολογισμός του Φ.Α.Π. καθορίζεται από τα άρθρα 35 και 36, του Ν. 3842/2010, για τα νομικά και τα φυσικά πρόσωπα αντίστοιχα.

A. ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

²⁵ <https://sites.google.com/site/forotexnis/olesoi>

Σύμφωνα με το άρθρο 35:

α) Η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων φορολογείται με συντελεστή έξι τοις χιλίοις (6%).

β) Η αξία των ακινήτων των ημεδαπών και των αλλοδαπών, με τον όρο της αμοιβαιότητας, νομικών προσώπων ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, καθώς και τα υποκείμενα σε φόρο ακίνητα των νομικών προσώπων των περιπτώσεων ιβ', ιγ' και ιδ' του άρθρου 29, φορολογούνται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3%).

γ) Με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1%) φορολογούνται:

- Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών.
- Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.
- Η αξία των υποκείμενων σε φόρο ακινήτων των περιπτώσεων η' και ια' του άρθρου 29 του παρόντος νόμου, με εξαίρεση τα ακίνητα των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου που φορολογούνται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3%).
- Η αξία των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο ενεργητικό των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και των Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας, όπως ορίζονται στο Ν. 2778/1999 (ΦΕΚ 295 Α'), όπως ισχύει.

δ) Ο φόρος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων που υπόκεινται σε φορολογία δεν μπορεί να είναι μικρότερος από ένα (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, με εξαίρεση τα ημιτελή κτίσματα και τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτήρια.

ε) Για τα έτη 2010, 2011 και 2012 η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής υπάγεται σε φόρο με συντελεστή 0,33%. Για την περίπτωση αυτή δεν έχει εφαρμογή το ελάχιστο όριο του ενός (1) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο των κτισμάτων²⁶

Παράδειγμα 1:

Βιομηχανική Α.Ε. έχει στην κυριότητά της τα εξής ακίνητα:

1. Εργοστάσιο, το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί, επιφανείας 800 τ.μ. αξίας 200.000,00€, επί οικοπέδου αξίας 280.000€.
2. Γεωργικά κτίσματα, επιφανείας 300 τ.μ. αξίας 80.000,00€, επί αγροτεμαχίου αξίας 50.000,00€
3. Διαμέρισμα επιφανείας 180 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 300.000,00€ την οποία μισθώνει.

Υπολογισμός φόρου

1. $200.000,00 \times 0,1\% = 200,00\text{€}$ το εργοστάσιο, επειδή το ιδιοχρησιμοποιεί.
2. $280.000,00 \times 0,6\% = 1.680,00\text{€}$ για το οικόπεδο.
3. $80.000,00 \times 0,6\% = 480,00\text{€}$ για τις γεωργικές αποθήκες
4. $50.000,00 \times 0,6\% = 300,00\text{€}$ για το αγροτεμάχιο
5. $300.000 \times 0,6\% = 1.800,00\text{€}$ για το διαμέρισμα

Τ.Μ. κτισμάτων 800 (το βιομηχανοστάσιο)+180 (το διαμέρισμα)=980

²⁶ <http://reviews.in.gr/finance/forologia>

Φόρος κτισμάτων 200,00 (το βιομηχανοστάσιο) +1800,00 (το διαμέρισμα)=2.000,00€

Άρα για τον υπολογισμό των κτισμάτων δεν θα ληφθεί υπόψη ο κανόνας του 16/τ.μ., επειδή ο φόρος που αντιστοιχεί στα ακίνητα που υπόκεινται σε αυτόν τον κανόνα, είναι μεγαλύτερο από το άθροισμα των τετραγωνικών τους μέτρων.

Σύνολο φόρου: 200,00+1680,00+480,00+300,00+1800,00=4460.00€

Παράδειγμα 2:

Ομόρρυθμη Εταιρεία έχει στην κυριότητά της τα εξής ακίνητα:

1. Εκθετήριο, το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί, επιφανείας 1.500 τ.μ. αξίας 800.000,00€, επί οικοπέδου αξίας 400.000,00€.
2. Αγροτεμάχιο αξίας 50.000,00€

Υπολογισμός φόρου

1. $800.000,00 \times 0,1\% = 800,00€$ για το εκθετήριο, επειδή το ιδιοχρησιμοποιεί.
2. $400.000,00 \times 0,6\% = 2.400,00€$ για το οικόπεδο
3. $50.000 \times 0,6\% = 300,00€$ για το αγροτεμάχιο

T.M. κτισμάτων 1.500

Φόρος κτισμάτων 800,00€

Επομένως, για τον υπολογισμό του φόρου θα ληφθεί υπόψη η αξία των κτισμάτων σύμφωνα με το 16 ανά τ.μ., δηλαδή 1.500,00€

Σύνολο φόρου: 1.500,00+2.400,00+300,00=4.200,00€.²⁷

B. ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Σύμφωνα με το άρθρο 35 η ακίνητη περιουσία κάθε φυσικού προσώπου φορολογείται χωριστά. Επίσης, προβλέπεται ότι μέχρι του πόσου των 400.000,00€ κάθε φυσικό πρόσωπο δεν καταβάλλει Φόρο Ακίνητης Περιουσίας.

Από το ποσό αυτό και άνω η αξία ακίνητης περιουσίας των φυσικών προσώπων φορολογείται με προοδευτική κλίμακα ως εξής:

²⁷ ΠΟΛ: 1094, ΘΕΜΑ: «Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας, σελ.20

Κλιμάκιο	Φορολογικός Συντελεστής Κατά κλιμάκιο	Ποσό κατά Κλιμάκιο	Σύνολο Φορολογητέας Αξίας	Σύνολο Φόρου
400.000,00	0,0%	0,00	400.000,00	0,00
100.000,00	0,1%	100,00	500.000,00	100,00
100.000,00	0,3%	300,00	600.000,00	400,00
100.000,00	0,6%	600,00	700.000,00	1.000,00
100.000,00	0,9%	900,00	800.000,00	1.900,00
Υπερβάλλον	1,0%			

Τέλος για τα έτη 2010, 2011 και 2012 σε φορολογητέα αξία περιουσίας μεγαλύτερη των πέντε εκατομμυρίων (5.000.000,00) ευρώ, ο συντελεστής φορολογίας ορίζεται σε ποσοστό 2%²⁸.

Ειδικός φόρος επί των ακινήτων

Σύμφωνα με το άρθρο 57 του Νόμου 3842/2010, το άρθρο 15 του Ν.3091/2002 (ΦΕΚ 330 Α'), όπως ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής:

Άρθρο 15: Ειδικός φόρος επί των ακινήτων

1. Νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες της παρ. 3 του άρθρου 51Α του Κ.Φ.Ε., που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή φιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, καταβάλλουν ειδικό ετήσιο φόρο δεκαπέντε τοις εκατό (15%) επί της αξίας αυτών, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 17 του νόμου αυτού.

2. Από την υποχρέωση της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται, ανεξάρτητα από τη χώρα στην οποία έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους:

α) Εταιρείες των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.

β) Εταιρείες οι οποίες ασκούν εμπορική, μεταποιητική, βιομηχανική, βιοτεχνική ή παροχής υπηρεσιών δραστηριότητα στην Ελλάδα, εφόσον κατά το οικείο οικονομικό έτος τα ακαθάριστα έσοδα από τη δραστηριότητά αυτή είναι μεγαλύτερα των ακαθάριστων εσόδων από ακίνητα. Στα ακαθάριστα έσοδα από ακίνητα δεν υπολογίζονται τα έσοδα από ακίνητα, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούν οι εταιρείες αποκλειστικά για την άσκηση της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας.

Στην εξαίρεση αυτή υπάγονται, ανεξάρτητα από το ύψος των ακαθάριστων εσόδων τους στην Ελλάδα και για διάστημα επτά (7) ετών από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας, και εταιρείες οι οποίες ανεγείρουν κτήρια ή άλλες εγκαταστάσεις που πρόκειται να ιδιοχρησιμοποιήσουν για την άσκηση βιομηχανικής, τουριστικής ή εμπορικής γενικώς επιχείρησης. Η εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου αφορά τα ακίνητα στα οποία πρόκειται να λειτουργήσει η βιομηχανική, τουριστική ή εμπορική επιχείρηση και αίρεται αναδρομικά, αν η εταιρεία δεν προβεί στην έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης στα ακίνητα αυτά, μέσα σε επτά (7) έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή αν τα ακίνητα μεταβιβασθούν, εκμισθωθούν, εισφερθούν κατά χρήση, παραχωρηθούν

²⁸ ΠΟΛ: 1094, ΘΕΜΑ: «Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας, σελ.22

δωρεάν, χρησιμοποιηθούν προς εκμετάλλευση από την εταιρεία ή τρίτο κατά οποιονδήποτε άλλον τρόπο, πριν τη συμπλήρωση δεκαετίας από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.

γ) Ναυτιλιακές επιχειρήσεις που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967 (ΦΕΚ 132 Α'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 378/1968 (ΦΕΚ 82 Α'), το ν. 27/1975 (ΦΕΚ 77 Α'), το ν. 814/1978 (ΦΕΚ 144 Α') και το ν. 2234/1994 (ΦΕΚ 142 Α') και πλοιοκτήτριες εταιρείες εμπορικών πλοίων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικός ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών.

δ) Εταιρείες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει κατά πλειοψηφία στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή εταιρείες των οποίων η πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διορίζεται από το Ελληνικό Δημόσιο ή από νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου.

ε) Το Ελληνικό Δημόσιο στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, αλλοδαπά κράτη με τον όρο της αμοιβαιότητας, οι γνωστές θρησκείες και δόγματα κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος, το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερά Μονή του Όρους Σινά, το Άγιο Όρος, το Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας.

στ) Νομικά πρόσωπα τα οποία αποδεδειγμένα επιδιώκουν στην Ελλάδα σκοπούς κοινωφελείς, πολιτιστικούς, θρησκευτικούς, εκπαιδευτικούς για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν για τον κοινωφελή, πολιτιστικό, θρησκευτικό, εκπαιδευτικό σκοπό, για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση αυτών των σκοπών, καθώς και για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα.»

3. Εξαιρούνται από τις διατάξεις της παραγράφου 1, εφόσον έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης:

α) Ανώνυμες εταιρείες που έχουν ονομαστικές μετοχές μέχρι φυσικού προσώπου ή που δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα που τις κατέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα.

β) Εταιρείες περιορισμένης ευθύνης, εφόσον τα εταιρικά μερίδια ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα.

γ) Προσωπικές εταιρείες, εφόσον οι εταιρικές μερίδες ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα.

δ) Εταιρείες, των οποίων το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκουν σε ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό, εφόσον αποδεδειγμένα επιδιώκει στην Ελλάδα κοινωφελείς σκοπούς, για τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για το σκοπό αυτόν.

ε) Τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα κάθε είδους ημεδαπά ταμεία ή ημεδαποί οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, οι ημεδαπές συνδικαλιστικές οργανώσεις, η Αρχαιολογική Εταιρεία, τα ημεδαπά μουσεία, το Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο Δελφών, οι Ξένες Αρχαιολογικές Σχολές, οι ημεδαποί συνεταιρισμοί που έχουν

συσταθεί νόμιμα και οι ενώσεις τους, οι ημεδαπές δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις, τα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στις διατάξεις του ν. 3647/2008 (ΦΕΚ 37 Α'), καθώς και τα ημεδαπά κληροδοτήματα με κοινωφελή σκοπό, τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα που εποπτεύονται από δημόσια αρχή και τα ημεδαπά σωματεία.

Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω περιπτώσεων α', β', γ' ανήκει σε εταιρεία, οι μετοχές της οποίας βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά, δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση φυσικών προσώπων για την εταιρεία αυτή, κατά το ποσοστό συμμετοχής της.

Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω περιπτώσεων α', β', γ' κατέχουν πιστωτικά ιδρύματα, περιλαμβανομένων και των ταμειυτηρίων ή ταμείων παρακαταθηκών και δανείων, ασφαλιστικά ταμεία, ασφαλιστικές εταιρείες, αμοιβαία κεφάλαια, περιλαμβανομένων και των αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού τύπου, εταιρείες διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων, εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού τύπου, εφόσον όλα τα ανωτέρω λειτουργούν σε χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και εποπτεύονται από αρχή κράτους - μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς και «θεσμικοί επενδυτές» που λειτουργούν σε οργανωμένη αγορά χώρας της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπως αυτή νοείται σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 23 του Ν. 2778/1999 (ΦΕΚ 295 Α'), δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση των φυσικών προσώπων κατά το ποσοστό συμμετοχής τους.

Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω περιπτώσεων α', β', γ' ανήκει σε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα που έχει την έδρα του σύμφωνα με το καταστατικό του σε άλλη εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης χώρα, απαιτείται, για να χορηγηθεί απαλλαγή, να συντρέχουν για το νομικό πρόσωπο ή τη νομική οντότητα οι προϋποθέσεις της παραγράφου 4 του ίδιου άρθρου. Σε περίπτωση που κατά τον έλεγχο, ο οποίος πραγματοποιείται σε εταιρεία, διαπιστωθεί ότι τα δηλωθέντα φυσικά πρόσωπα δεν είναι οι πραγματικοί φορείς της επιχείρησης των ανωτέρω περιπτώσεων υπό στοιχεία α', β', γ', τότε, από την ημερομηνία διαπίστωσης της παράβασης μέχρι και την ολοκλήρωση των διαδικασιών του ελέγχου, δεν παρέχονται από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ., για το συγκεκριμένο ακίνητο, τα προβλεπόμενα φορολογικά πιστοποιητικά τα οποία απαιτούνται κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων που αφορούν το ακίνητο αυτό.

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται η διαδικασία και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων του προηγούμενου εδαφίου.

4. Εξαιρούνται από την υποχρέωση της παραγράφου 1 εταιρείες που έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους σε τρίτη χώρα εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης και συντρέχουν οι αναφερόμενες στην παράγραφο 3 υπό στοιχεία α', β' και γ' περιπτώσεις, εφόσον υπάρχει σύμβαση διοικητικής συνδρομής για την καταπολέμηση της απάτης και της φοροδιαφυγής με τη χώρα της έδρας τους.

5. Η απόδειξη των νόμιμων προϋποθέσεων για την υπαγωγή του στις εξαιρέσεις των παραγράφων 2, 3 και 4 βαρύνει το πρόσωπο που τις επικαλείται.

6. Στις περιπτώσεις γ' και στ' της παραγράφου 2, καθώς και στην περίπτωση δ' της παραγράφου 3, η απαλλαγή χορηγείται κατόπιν αίτησης των νομικών προσώπων προς το Υπουργείο Οικονομικών. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται

τα δικαιολογητικά που απαιτούνται, ο χρόνος, η διαδικασία και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για τη χορήγηση των απαλλαγών αυτών.

7. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος τα νομικά πρόσωπα που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου θεωρούνται κύριοι ή επικαρπωτές από το χρόνο σύνταξης των οριστικών συμβολαίων ανεξάρτητα από τη μεταγραφή τους.

8. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται τα απαιτούμενα κατά περίπτωση δικαιολογητικά για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου αυτού και κάθε άλλο σχετικό θέμα²⁹.

²⁹ <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/189>



ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ ΕΕΤΗΔΕ

Παρακάτω παραθέτουμε χρήσιμες πληροφορίες σχετικά με την λογιστική απεικόνιση του ποσού που θα καταβάλουν οι επιχειρήσεις, σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν 4021/2011 για την επιβολή του έκτακτου ειδικού τέλους επί των ακινήτων. Η περίπτωση του οργανικού εξόδου, για την επιχείρηση ή τον ελεύθερο επαγγελματία που είναι χρήστες και ιδιοκτήτες του επιβαρυνόμενου ακινήτου, αλλά και η λογιστική αντιμετώπιση, όταν ο χρήστης του ακινήτου είναι μισθωτής.

7.1 Επιβολή νέου τέλους επί ακινήτων

Σύμφωνα με το άρθρο 53 του Ν 4021/2011 , για επιτακτικούς λόγους εθνικού συμφέροντος, τους οποίους ο νομοθέτης συνδέει με την ανάγκη άμεσης μείωσης των δημοσιονομικών ελλειμμάτων, επιβάλλεται έκτακτο ειδικό τέλος υπέρ του Δημοσίου, το οποίο θα έχει ως βάση υπολογισμού τις ηλεκτροδοτούμενες δομημένες επιφάνειες των ακινήτων που χρησιμοποιούνται για οικιστική ή εμπορική χρήση.

Επειδή ακριβώς, το ειδικό αυτό τέλος θα επιβαρύνει και επιχειρήσεις, θα παρουσιάσουμε στην εφαρμογή αυτή την προτεινόμενη λογιστική και φορολογική του αντιμετώπιση, από τα λογιστήρια των επιχειρήσεων, τόσο για τους ιδιοκτήτες χρήστες, όσο και για τους μισθωτές χρήστες.

7.2 Φόροι και τέλη

Αυτό που παρατηρεί κάποιος αναγνώστης, των σχετικών διατάξεων του ως άνω νόμου, είναι η σύνδεση της επιβολής του νέου αυτού τέλους, με τις αντίστοιχες διατάξεις του άρθρου 24 του Ν 2130/1993, περί του τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ). Σημειώνουμε, ότι το ΤΑΠ υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του ακινήτου (τμ), η οποία πολλαπλασιάζεται επί την τιμή ζώνης (αντικειμενικές τιμές, Ν 1249/1982), επί τον συντελεστή παλαιότητας του ακινήτου και επί συγκεκριμένου επίσης συντελεστή ΤΑΠ, όπως αυτός ορίζεται από τον Δήμο (από 0,025% μέχρι 0,035%). Ο υπολογισμός γίνεται σε ετήσια βάση και επιμερίζεται ανά λογαριασμό της ΔΕΗ, σύμφωνα με το χρονικό διάστημα (ημέρες) που αυτός αφορά. Σκόπιμο είναι να διευκρινίσουμε, ότι κατά ρητή διατύπωση του νόμου (παρ. 20 Ν 2130/1993), το ΤΑΠ είναι ανταποδοτικό τέλος και συνεπώς τα έσοδά του διατίθενται σε εκτέλεση έργων κ.λπ., από τον Δήμο, στην αρμοδιότητα του οποίου ανήκει το ακίνητο.

Περαιτέρω, πρέπει να επισημάνουμε ότι ο νομοθέτης σε κανένα σημείο των διατάξεων (άρθρο 53 Ν 4021/2011), που επιβάλλουν το έκτακτο ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ), δεν αναφέρει την λέξη «φόρος». Αυτό άλλωστε δεν θα μπορούσε να συμβεί, από την άποψη ότι ήδη υφίσταται τέτοιος φόρος επί της ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ, Ν 3842/2010). Αξίζει δε να υπογραμμίσουμε ότι, μετά τις σχετικές αντιδράσεις που καταγράφηκαν στις κοινωνικές ομάδες, από την νέα αυτή «φοροεπιδρομή», εκφράσθηκε από αρμόδια πηγή η σκέψη να καταργηθεί ο ΦΑΠ και στη θέση του να καθιερωθεί το νέο αυτό τέλος.

Σε κάθε περίπτωση, ανεξαρτήτως αν το τελικό συμπέρασμα, από την επιβολή φόρου ή τέλους, για τον φορολογούμενο ιδιοκτήτη του ηλεκτροδοτούμενου ακινήτου, (ιδιώτη ή επιχείρηση) είναι το ίδιο, (δηλαδή μείωση διαθέσιμου εισοδήματος), εμείς πρέπει να γνωρίζουμε την εννοιολογική διαφορά των δύο αυτών επιβαρύνσεων. Όπως αναφέρουμε παραπάνω, φόρος είναι μία υποχρεωτική εισφορά των πολιτών □ επιχειρήσεων προς το κράτος, χωρίς συγκεκριμένη ανταπόδοση, ενώ τέλος είναι χρηματικό ποσό που καταβάλλεται επίσης από πολίτες - επιχειρήσεις προς το κράτος, έχοντας όμως μονοσήμαντο προορισμό. Πρέπει δηλαδή το τέλος, να κατευθύνεται σε

συγκεκριμένη αντιπαροχή υπηρεσίας από τον Φορέα που το εισπράττει, προς τον καταβάλλοντα. Παράδειγμα, η κατοχή επιβατικού αυτοκινήτου συνεπάγεται για τον ιδιοκτήτη του την καταβολή τελών κυκλοφορίας, δηλαδή χρηματικού ποσού που έχει ως σκοπό να εξυπηρετήσει τις ανάγκες κυκλοφορίας του αυτοκινήτου (οδικό δίκτυο, σημάνσεις, υπηρεσία τροχαίας κ.λπ.). Η λέξη «τέλος» συνοδεύεται πάντα από το ουσιαστικό που προσδιορίζει τον σκοπό της επιβολής του.

7.3 Έκπτωση από το εισόδημα

Ας θεωρήσουμε ότι το συγκεκριμένο τέλος (ΕΕΤΗΔΕ) έχει, ευρύ μεν, αλλά δεδομένο στόχο, την άμεση μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος. Ωστόσο, για την επιχείρηση και τον ελεύθερο επαγγελματία, που χρησιμοποιούν το ακίνητό τους, το οποίο θα επιβαρυνθεί με το ειδικό αυτό τέλος, η καταβολή αυτή συνιστά οργανικό έξοδο. Η σχετική διάταξη της περίπτωσης ε, της παρ. 1 του άρθρου 31 του ΚΦΕ, είναι σαφής. Μάλιστα δε, χρόνος έκπτωσης είναι ο χρόνος της καταβολής του. Αν ο νομοθέτης επιθυμούσε την εξαίρεση της έκπτωσης του ειδικού τέλους από το εισόδημα, θα το διατύπωνε ρητά, όπως έχει κάνει με τον ΦΑΠ (και προηγουμένως με το καταργηθέν ΕΤΑΚ), τον οποίο θεωρεί φόρο κεφαλαίου. Το ίδιο ισχύει και για το ΤΑΠ, το ποσό του οποίου εκπίπτει ως έξοδο, ταυτόχρονα με την λογιστικοποίηση του λογαριασμού της ΔΕΗ. Συνεπώς, κατά την γνώμη μας, για τις επιχειρήσεις που είναι ιδιοκτήτες και χρήστες των ακινήτων, δεν πρέπει να λογιστικοποιηθεί το συνολικό ποσό του ειδικού τέλους σε λογαριασμό υποχρέωσης (επειδή θα υπολογισθεί σε δύο δόσεις), αλλά να χρεωθεί κανονικά σε λογαριασμό εξόδου, κατά την πληρωμή του λογαριασμού της ΔΕΗ, στον οποίο περιέχεται κάθε δόση του.

Παράδειγμα

Έστω, εκκαθαριστικός λογαριασμός της ΔΕΗ, περιόδου 20/9-19/10/2011, για ιδιόκτητο ακίνητο ανώνυμης εταιρείας, με τις εξής χρεώσεις:

1. Δημοτικά τέλη	750,00 €
2. Δημοτικοί φόροι	50,00 €
3. Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ)	80,00 €
4. Χρέωση για ΕΡΤ	5,00 €
5. ΕΕΤΗΔΕ (1η δόση)	6.500,00 €
6. Αξία Ηλεκτρικού Ρεύματος	250,00 €
7. ΦΠΑ Ηλεκτρικού Ρεύματος	32,50 €
8. Σύνολο	7.667,50 €

Η λογιστική εγγραφή είναι η εξής (σημείωση: στην πράξη το ποσό που καταβάλλεται ως εισφορά για την ΕΡΤ, δεν εμφανίζεται σε ιδιαίτερο τριτοβάθμιο, αλλά συμπεριλαμβάνεται στα ποσά των δημοτικών τελών. Το ίδιο ενδέχεται να συμβεί και με το ΤΑΠ, για το οποίο ωστόσο, υπάρχει προτεινόμενος τριτοβάθμιος λογαριασμός εξόδου στο ΓΛΣ. Στο παράδειγμα ορίζεται ότι το ακίνητο είναι ιδιόκτητο. Συνεπώς, το σχετικό ποσό του τέλους αυτού, θα χρεωθεί στον ως άνω τριτοβάθμιο). Έστω ότι ο λογαριασμός εξοφλείται τον μήνα Νοέμβριο 2011:

1. ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2011

62.	ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ	
62.98	Λοιπές παροχές τρίτων	
62.98.00	Φωτισμός	250,00
54.	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ □ ΤΕΛΗ	
54.00	ΦΠΑ	
54.00.29	ΦΠΑ εισροών εξόδων, δαπανών	
54.00.29.03	ΦΠΑ, συντελεστής 13% (κλ.3)	32,50
63.	ΦΟΡΟΙ □ ΤΕΛΗ	
63.04	Δημοτικοί φόροι □ τέλη	
63.04.00	Τέλη καθαριότητας και φωτισμού	805,00
63.04.03	Τέλη Ακίνητης Περιουσίας	80,00
63.98	Διάφοροι φόροι □ τέλη	
63.98.90	ΕΕΤΗΔΕ (N 4021/2011)	6.500,00
	38. ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	
	38.00 Ταμείο	7.667,50

Εξόφληση λογαριασμού ΔΕΗ, περιόδου 20/9-19/10/2011, στον οποίο ενσωματώνεται η 1η δόση του ΕΕΤΗΔΕ 2011.

//

Θα ακολουθήσει η πληρωμή του επόμενου λογαριασμού, στον οποίο θα ενσωματώνεται και η δεύτερη δόση του ΕΕΤΗΔΕ.

7.4 Μισθωμένο ακίνητο

Ας υποθέσουμε ότι ο παραπάνω λογαριασμός, αφορά μισθωμένο ακίνητο. Σύμφωνα με ρητή διατύπωση στον νόμο (παρ.12, άρθρο 53, Ν.4021/2011), υπόχρεος για την καταβολή του τέλους είναι ο χρήστης του ακινήτου. Συνεπώς, ο χρήστης (*ιδιοκτήτης ή ενοικιαστής*) καταβάλλει το ειδικό τέλος, μαζί με τα υπόλοιπα ποσά που περιέχονται στον λογαριασμό της ΔΕΗ. Ωστόσο, αν ο χρήστης είναι ενοικιαστής (*μισθωτής*), όπως στο δεύτερο αυτό παράδειγμα η ανώνυμη εταιρεία, αυτόματα με την καταβολή του τέλους, επέρχεται αυτοδικαίως και ο συμψηφισμός με τυχόν οφειλόμενα ή μελλοντικά μισθώματα. Επί πλέον, ρητά σημειώνεται στην σχετική διάταξη, ότι οποιαδήποτε άλλη συμφωνία έχουν κάνει μισθωτής - εκμισθωτής, είναι ανίσχυρη, σε σχέση με αυτό που ορίζεται στον νόμο. Συνεπώς, ο νομοθέτης επιβαρύνει με το ειδικό τέλος τον ιδιοκτήτη (κύριο ή επικαρπωτή), καθιστώντας όμως υπεύθυνο για την καταβολή του τον χρήστη (μισθωτή) του ακινήτου. Το ίδιο, πρέπει να επισημάνουμε, ότι ισχύει και για το ΤΑΠ (παρ. 3, άρθρου 24, Ν. 2130/1993). Στην πράξη βέβαια πολλοί μισθωτές δεν προχωρούν στον συμψηφισμό των σχετικά μικρών ποσών του ΤΑΠ, με τα μισθώματα, αλλά τα καταχωρίζουν μαζί με τις υπόλοιπες δημοτικές επιβαρύνσεις στον 63. ΦΟΡΟΙ □ ΤΕΛΗ. Σε κάθε περίπτωση,

υπενθυμίζεται ότι στο ΕΓΛΣ (Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο) ,προβλέπεται ο λογαριασμός 54.09.15 «Τέλη ακίνητης περιουσίας», ο οποίος μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τον μισθωτή, για να απεικονίσει την σχετική υποχρέωση για το ΤΑΠ, αν συμψηφίζει το ποσό του τέλους αυτού με τα καταβαλλόμενα ενοίκια προς τον εκμισθωτή του ακινήτου (οπότε, ταυτόχρονα, θα χρεώνει σχετικό λογαριασμό απαίτησης, κατά του ιδιοκτήτη).

Αντίθετα, επειδή τα ποσά του ΕΕΤΗΔΕ είναι σημαντικά και δεδομένου ότι προβλέπεται ρητά στον νόμο η τελική επιβάρυνση, η επιχείρηση □ μισθωτής θα καταβάλει μεν το τέλος, θα το απαιτήσει όμως στην συνέχεια από τον ιδιοκτήτη.

Έτσι, θα δημιουργηθεί αναλυτικός λογαριασμός απαίτησης, κάτω από τον **33.ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ**, ο οποίος θα χρεωθεί με το συνολικό ποσό, με το οποίο επιβαρύνεται ο ιδιοκτήτης, ώστε να συμψηφισθεί αργότερα με οφειλόμενα ή τρέχοντα μισθώματα, ενώ ταυτόχρονα θα σχηματισθεί λογαριασμός υποχρέωσης προς το δημόσιο, κάτω από τον 54.09 «Λοιποί φόροι - τέλη».

Παράδειγμα

Έστω ότι το συνολικό ποσό του ΕΕΤΗΔΕ είναι 13.000€, καταβλητέο σε δύο δόσεις. Για την λογιστικοποίηση του ποσού αυτού, θα χρησιμοποιηθεί σχετικός λογαριασμός απαίτησης, κατά του ιδιοκτήτη, ενώ ταυτόχρονα, αφού ο χρήστης □ μισθωτής είναι και υπόχρεος στην καταβολή, θα δημιουργηθεί και λογαριασμός υποχρέωσης. Θα υποθέσουμε επίσης ότι το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των 8.000 €:

2. Νοέμβριος 2011

33.	ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ		
33.95	Λοιποί χρεώστες διάφοροι σε €		
33.95.90	Λογ/σμός ιδιοκτήτη ή επικαρπωτή Μισθωμένου ακινήτου		13.000,00
54.	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ □ ΤΕΛΗ		
54.09	Λοιποί φόροι □ τέλη		
54.09.16	Οφειλόμενο ΕΕΤΗΔΕ		13.000,00

Λογιστικοποίηση οφειλόμενου ΕΕΤΗΔΕ 2011

//

Εξόφληση του λογαριασμού της ΔΕΗ:

3. Νοέμβριος 2011

62.	ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ		
62.98	Λοιπές παροχές τρίτων		
62.98.00	Φωτισμός	250,00	
54.	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ □ ΤΕΛΗ		
54.00	ΦΠΑ		
54.00.29	ΦΠΑ εισροών εξόδων, δαπανών		
54.00.29.03	ΦΠΑ, συντελεστής 13% (κλ.3)	32,50	
54.09	Λοιποί φόροι □ τέλη		
54.09.16	Οφειλόμενο ΕΕΤΗΔΕ	6.500,00	
63.	ΦΟΡΟΙ □ ΤΕΛΗ		
63.04	Δημοτικοί φόροι □ τέλη		
63.04.00	Τέλη καθαριότητας και φωτισμού	805,00	
63.04.03	Τέλη Ακίνητης Περιουσίας	80,00	
	38. ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ		
	38.00 Ταμείο		7.667,50

Εξόφληση λογαριασμού ΔΕΗ, περιόδου 20/9-19/10/2011, στον οποίο ενσωματώνεται η 1η δόση του ΕΕΤΗΔΕ 2011.

//

Στη συνέχεια, έχουμε την εξόφληση ενοικίου μηνός Νοεμβρίου 2011, με την υπόθεση ότι το χαρτόσημο μισθωμάτων, κατόπιν συμφωνίας των δύο μερών, βαρύνει τον μισθωτή, ενώ δεν έχει γίνει ιδιαίτερη διευθέτηση του θέματος του ΤΑΠ:

4. Νοέμβριος 2011

62.	ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ		
62.04	Ενοίκια		
62.04.01	Ενοίκια κτιρίων □ τεχνικών έργων		
62.04.01.00	Ενοίκιο κτιρίου επί της οδού	8.000,00	
63.	ΦΟΡΟΙ □ ΤΕΛΗ		
63.98	Διάφοροι φόροι □ τέλη		
63.98.00	Χαρτόσημο μισθωμάτων	288,00	
	33.ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ		
	33.95 Λοιποί χρεώστες διάφοροι σε €		
	33.95.90		8.000,00
	Λογαριασμός ιδιοκτήτη ή επικαρπωτή μισθωμένου ακινήτου		
	38. ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ		
	38.00 Ταμείο		288,00

Απόδειξη ενοικίου μηνός Νοεμβρίου 2011

//

Μετά από αυτή την εγγραφή, το υπόλοιπο του λογαριασμού 33.95.90, είναι χρεωστικό κατά 5.000€, ενώ η επιχείρηση οφείλει ακόμη την δεύτερη δόση του ΕΕΤΗΔΕ. Ο επόμενος λογαριασμός της ΔΕΗ που θα περιέχει την δεύτερη αυτή δόση, θα εξοφληθεί κατά τα γνωστά (βλέπε ανωτέρω την εγγραφή 3) και επομένως μετά από αυτή την κίνηση, ο λογαριασμός 54.09.16 «Οφειλόμενο ΕΕΤΗΔΕ», θα είναι εξισωμένος. Η εγγραφή της καταβολής του ενοικίου μηνός Δεκεμβρίου 2011, θα «κλείσει» και τον λογαριασμό της απαίτησης κατά του ιδιοκτήτη του ακινήτου:

5. Νοέμβριος 2011

62.	ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ		
62.04	Ενοίκια		
62.04.01	Ενοίκια κτιρίων □ τεχνικών έργων		
62.04.01.00	Ενοίκιο κτιρίου επί της οδού	8.000,00	
63.	ΦΟΡΟΙ □ ΤΕΛΗ		
63.98	Διάφοροι φόροι □ τέλη		
63.98.00	Χαρτόσημο μισθωμάτων	288,00	
	33.ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ		
	33.95 Λοιποί χρεώστες διάφοροι σε €		
	33.95.90		5.000,00
	Λογαριασμός ιδιοκτήτη ή επικαρπωτή μισθωμένου ακινήτου		
	38. ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ		
	38.03 Καταθέσεις όψης σε €		3.288,00

Απόδειξη ενοικίου μηνός Δεκεμβρίου 2011

//

7.5 Τέλος μη ενσωματωμένο στο λειτουργικό κόστος

Ολοκληρώνοντας, πρέπει να σημειώσουμε ότι αν νομοθετηθεί η μη έκπτωση του ΕΕΤΗΔΕ, ως λειτουργικού εξόδου από τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων □ ιδιοκτητών των ακινήτων, (όπως έγινε, εκ των υστέρων με το τέλος επιτηδεύματος), θα χαρακτηριστεί τέλος μη ενσωματωμένο στο λειτουργικό κόστος και θα μεταφερθεί στην διάθεση (λογ. 88). Δηλαδή, θα χρεωθεί κανονικά, κατά την καταβολή του, στον λογαριασμό 63.98.90 ΕΕΤΗΔΕ (Ν. 4021/2011), ο οποίος όμως δεν θα μεταφερθεί στην Γενική Εκμετάλλευση (λογ. 80), στο τέλος της χρήσης, αλλά θα «κλείσει» πιστούμενος, με χρέωση του 88.09 «Λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι». Κατ αυτή την έννοια, θα επιβαρύνει τους φορείς της οικονομικής μονάδας και όχι το λογιστικό αποτέλεσμα αυτής.

Σε αυτήν την περίπτωση θα διενεργηθεί η παρακάτω λογιστική εγγραφή για την μεταφορά του ποσού στην διάθεση:

	//	
88.	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	
88.88.09	Λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι	X
	63.ΦΟΡΟΙ - ΤΕΛΗ	
	63.98 Διάφοροι φόροι - τέλη	
	63.98.90 ΕΕΤΗΔΕ (N. 4021/2011)	Π

Μεταφορά του ΕΕΤΗΔΕ στη διάθεση



ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΓΔΟΟ

ΦΠΑ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ - Ν.3427/2005

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8^ο

Σε αυτή την ενότητα θα παρουσιάσουμε συνοπτικά όλα όσα πρέπει να γνωρίζουν οι εμπλεκόμενοι στην εφαρμογή του νόμου (*τεχνικές-οικοδομικές επιχειρήσεις, επαγγελματίες κατασκευαστές, εργολάβοι κλπ.*), για την επιβολή ΦΠΑ στα νεόδμητα ακίνητα από 01.01.2006.

8.1 Υποκείμενοι στο φόρο

- Οι επαγγελματίες κατασκευαστές (εργολάβοι, φυσικά ή νομικά πρόσωπα)
- Οι τεχνικές – οικοδομικές επιχειρήσεις οποιασδήποτε νομικής μορφής
- Οι κοινότητες κλπ.

Εφόσον διενεργούν φορολογητέες πράξεις είναι υποκείμενοι στο ΦΠΑ για αυτή τη δραστηριότητα, ανεξάρτητα αν η ανέγερση της οικοδομής γίνεται άμεσα από τις ίδιες ή ανατίθεται εργολαβικά ή υπεργολαβικά σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή με το σύστημα αντιπαροχής.

Φυσικό ή νομικό πρόσωπο υποκείμενο ή απαλλασσόμενο ή εξαιρούμενο του ΦΠΑ που κατασκευάζει περιστασιακά και όχι κατά σύστημα ακίνητο για πώληση, εξαιρείται του ΦΠΑ, δύναται όμως να καταστεί υποκείμενος στο φόρο εφόσον το επιθυμεί.

Σε περίπτωση όμως που ο περιστασιακός κατασκευαστής επαναλάβει τη δραστηριότητα αυτή, τότε δεν έχει την επιλογή της υπαγωγής ή όχι στο ΦΠΑ αλλά θεωρείται υποχρεωτικά υποκείμενος.

Οι επιχειρήσεις αγοραπωλησίας και εκμετάλλευσης ακινήτων εξακολουθούν να λειτουργούν εκτός πεδίου ΦΠΑ, δεδομένου ότι η περαιτέρω πώληση των νεόδμητων οικοδομών δεν επιβαρύνεται με ΦΠΑ αλλά με φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.).

8.2 Αντικείμενο του φόρου

Αντικείμενο του ΦΠΑ είναι τα κτίρια, είτε είναι αποπερατωμένα είτε είναι ημιτελή, τα τμήματά τους καθώς και το οικόπεδο που μεταβιβάζεται με αυτό.

Δεν αποτελούν αντικείμενο του ΦΠΑ τα οικόπεδα, τα γήπεδα, τα αγροτεμάχια κλπ, επί των οποίων δεν υφίστανται κτίσματα.

Αντικείμενο του ΦΠΑ αποτελεί επίσης:

- Η παράδοση ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παραγρ. 1 του Άρθρου 2 του Α.Ν. 1521/1950 που κυρώθηκε με το Ν. 1587/1950 περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων. Αφορά δηλαδή την περίπτωση που τα ακίνητα παραδίδονται (πωλούνται) στα σχέδια.
- Η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κτιρίων ή ειδικών χώρων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου. Πρόκειται δηλαδή για κοινόκτητους χώρους στους οποίους δεν αντιστοιχούν χλιοστά επί του οικοπέδου και δεν αποτελούν χωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες π.χ. αποκλειστική χρήση ανοικτής θέσης στάθμευσης στην πυλωτή χωρίς χλιοστά επί του οικοπέδου, η αποκλειστική χρήση ταράτσας, πισίνας κλπ.

Για να υπαχθεί ένας κοινόκτητος χώρος σε ΦΠΑ θα πρέπει και η κύρια σύμβαση π.χ., μεταβίβαση διαμερίσματος να είναι αντικείμενο του ΦΠΑ.

8.3 Προϋποθέσεις υπαγωγής της παράδοσης ακινήτου στο ΦΠΑ

Για να υπαχθεί μία παράδοση ακινήτου στις διατάξεις περί ΦΠΑ θα πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις:

- A) Η μεταβίβαση να διενεργείται από πρόσωπο υποκείμενο στο ΦΠΑ
- B) Η μεταβίβαση να γίνεται με αντάλλαγμα (εξ επαχθούς αιτίας)
- Γ) Το μεταβιβαζόμενο ακίνητο να αποτελεί κτίριο
- Δ) Η οικοδομική άδεια να έχει εκδοθεί από 01.01.2006 και μετά.
- E) Στο ΦΠΑ να υπάγονται και τα ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής εκδόθηκε μεν μέχρι 31.12.2005 δηλαδή πριν την 01.01.2006, αλλά αναθεωρείται από την 01.01.2006 εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής. Με νεώτερη απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών, η υπαγωγή του υποκειμένου στο ΦΠΑ της περίπτωσης αυτής είναι δυνητική. Ο υποκείμενος μπορεί να επιλέξει είτε την εξαίρεση από το ΦΠΑ με αίτησή του, προσκομίζοντας τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, είτε τη μη χρήση της δυνατότητας εξαίρεσης, δηλαδή την υπαγωγή στο ΦΠΑ.
- ΣΤ) Η μεταβίβαση να γίνεται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτό, δηλαδή να είναι καινούργιο. Ως πρώτη εγκατάσταση θεωρείται η με οποιοδήποτε τρόπο πρώτη χρησιμοποίηση των κτιρίων ύστερα από την ανέγερσή τους όπως είναι η ιδιοκατοίκηση, η ιδιόχρηση, η μίσθωση κλπ.

Ένα ακίνητο παύει να θεωρείται καινούργιο όταν συμπληρωθεί πενταετία από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Παραδείγματα:

- Κατασκευαστική εταιρία πωλεί νέο ακίνητο (πχ, αποθήκη): η παράδοση αυτή θα υπαχθεί στο ΦΠΑ
- Εργολάβος κατασκευαστής πωλεί νέο ακίνητο (πχ, διαμέρισμα): η παράδοση αυτή θα υπαχθεί στο ΦΠΑ
- Εργολάβος κατασκευαστής πωλεί νέο ακίνητο (πχ, γραφείο) από τα σχέδια: η πλασματική αυτή παράδοση θα υπαχθεί στο ΦΠΑ
- Εργολάβος κατασκευαστής αγοράζει οικόπεδο προκειμένου να αναγείρει οικοδομή: η πράξη αυτή δε θα υπαχθεί σε ΦΠΑ δεδομένου ότι η μεταβίβαση οικοπέδου δεν υπάγεται στο ΦΠΑ αλλά σε Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.)
- Ιδιωτικός υπάλληλος κτίζει σε ιδιόκτητο οικόπεδο νέο ακίνητο και στη συνέχεια πωλεί το ένα διαμέρισμα: η παράδοση αυτή δε θα υπαχθεί σε ΦΠΑ διότι γίνεται από ιδιώτη και όχι από επιτηδευματία υποκείμενο στο ΦΠΑ.

8.4 Ενδεικτικές μεταβιβάσεις που είναι αντικείμενο του Φόρου

- A) Η μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας, η μεταβίβαση του δικαιώματος άσκησης της επικαρπίας, η ιδιόχρηση, η μίσθωση, η διάθεση του ακινήτου από υποκείμενο στο φόρο σε μη φορολογητέα δραστηριότητα αυτού.
- B) Η σύσταση ή η παραίτηση από το δικαίωμα προσωπικής ή πραγματικής δουλείας

Γ) Η εκτέλεση εργασιών σε ακίνητα με μίσθωση έργου (π.χ. κατασκευή αρδευτικού φράγματος)

Δ) Η παράδοση ακινήτου με πλειστηριασμό ή με δικαστική απόφαση

Ε) Η παρέλευση πενταετίας από την έκδοση της οικοδομικής αδειάς θεωρείται ως διάθεση ακινήτου σε μη φορολογητέα δραστηριότητα και οφείλεται ΦΠΑ αυτοπαράδοσης.

Σε περίπτωση διάθεσης του ακινήτου ως πάγιο από υποκείμενο στο φόρο, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 33 του κωδικού ΦΠΑ περί διακανονισμού και παρακολούθησης του παγίου για πέντε χρόνια. Δεν υπάρχει δηλαδή αυτοπαράδοση και ακολούθως δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις περί ΦΠΑ.

ΣΤ) Κατασκευή ακινήτου με αντιπαροχή: Στην περίπτωση αυτή διενεργούνται δύο πράξεις:

- Η πρώτη αφορά στη μεταβίβαση μεριδίων οικοπέδου από τον οικοπεδούχο στον κατασκευαστή, δραστηριότητα που δεν υπάγεται στο ΦΠΑ.
- Η δεύτερη πράξη αφορά παράδοση κτισμάτων από τον κατασκευαστή στον οικοπεδούχο και υπάγεται στις διατάξεις περί επιβολής ΦΠΑ (ο κατασκευαστής εκδίδει στοιχείο «παράδοσης κτισμάτων» και χρεώνει το στοιχείο με ΦΠΑ 19%).

8.5 Εξαιρέσεις – Απαλλαγές

Α) Η παράδοση ακινήτου, που υπάγεται σε ΦΠΑ, σε δικαιούχο απαλλαγής Α' κατοικίας, απαλλάσσεται από το ΦΠΑ. Εξακολουθεί δηλαδή η παράδοση ακινήτου σαν Α' κατοικία να διέπεται από τους κανόνες του φόρου μεταβίβασης ακινήτων.

Η απαλλαγή αυτή ισχύει για όλη την αξία της παράδοσης, του ως Α' κατοικία μεταβιβαζόμενου ακινήτου, δηλαδή και επί του τυχόν μεγαλύτερου του απαλλασσόμενου κατά περίπτωση ορίου ποσό, επιβάλλεται ομοίως Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτου.

Εδώ πρέπει να σημειώσουμε ότι η απαλλαγή από το ΦΠΑ περιλαμβάνει και την παραχώρηση αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κτιρίων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων, στους οποίους δεν αντιστοιχούν χιλιοστά επί του οικοπέδου.

Παράδειγμα:

Εργολάβος (υποκείμενος) πωλεί διαμέρισμα από αυτά που έχει στην κυριότητά του από αντιπαροχή σε δικαιούχο απαλλαγών Α' κατοικίας. Η μεταβίβαση αυτή θα υπαχθεί σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων και όχι σε ΦΠΑ. Ο ΦΠΑ εισφορών κατασκευής του συγκεκριμένου διαμερίσματος αποτελεί κόστος για τον εργολάβο.

Β) Απαλλαγή από το ΦΠΑ ακινήτων με άδεια οικοδομής μέχρι 31.12.2005

Γ) Η αντιπαροχή με άδεια μετά την 01.01.2006 αλλά με φάκελο (αριθμός κατάθεσης στην πολεοδομία) και εργολαβική σύμβαση πριν την 25.11.2006 δεν υπάγεται στο ΦΠΑ

Δ) Η παράδοση ακινήτου από ιδιώτη με άδεια οικοδομής μετά την 01.01.2006 δεν υπάγεται στο ΦΠΑ καθώς είναι εκτός πεδίου ΦΠΑ (μη υποκείμενος)

Ε) Η πώληση συντελεστού δόμησης δεν υπάγεται σε ΦΠΑ καθ' όσον αυτή εξομοιώνεται με μεταβίβαση οικοπέδου

ΣΤ) Τα εργολαβικά προσύμφωνα δεν αποτελούν πράξεις παράδοσης ώστε να υπαχθούν σε ΦΠΑ καθ' ότι αποτελούν απλώς συμβάσεις

Επειδή η πράξη της αντιπαροχής υπόκειται σε ΦΠΑ, τα εργολαβικά προσύμφωνα αντιπαροχής δε θα πρέπει να υπάγονται σε χαρτόσημο, εφ' όσον αφορούν ακίνητα που θα υπαχθούν σε ΦΠΑ.

Ζ) Σε δωρεές, κληρονομικές, γονικές παροχές επιβάλλεται ο οικείος φόρος μεταβίβασης ακινήτων, καθότι ελλείπει το στοιχείο της επαχθούς αιτίας. Στις περιπτώσεις αυτές όμως θα πρέπει να γίνεται διακανονισμός του ΦΠΑ εισφορών σύμφωνα με τις διατάξεις του κώδικα ΦΠΑ (μέσω της περιοδικής δήλωσης-αφαιρούμενα ποσά)

8.6 Χρόνος Γένεσης της Φορολογικής υποχρέωσης

Όταν πωλείται νέο ακίνητο, η φορολογική υποχρέωση γεννάται κατά την ημέρα υπογραφής του οριστικού συμβολαίου.

Παράδειγμα:

Α) κατασκευαστική επιχείρηση πωλεί διαμέρισμα την 20.09.2006. Η φορολογική υποχρέωση γεννάται την 20.09.2006 και ο ΦΠΑ καταβάλλεται με την «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» πριν την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου.

Β) Κατά την παράδοση κτισμάτων στον οικοπεδούχο (αντιπαροχή), η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος γίνεται απαιτητός κατά το χρόνο που ολοκληρώνεται η παρεχόμενη εργολαβία και παραδίδονται τα κτίσματα στον οικοπεδούχο.

Γ) Ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης κατά την ιδιοκατοίκηση, δωρεάν παραχώρηση της χρήσης, μίσθωσης κλπ, οι οποίες εξομοιώνονται με παράδοση (αυτοπαράδοση) είναι η ημέρα πραγματοποίησης των πράξεων αυτών.

Παράδειγμα: εταιρία που κατασκεύασε ένα ακίνητο αποφασίζει να μισθώσει ένα κατάστημα. Η μίσθωση λαμβάνει χώρα την 17.08.2006. Ο ΦΠΑ που αναλογεί στη μίσθωση (αυτοπαράδοση) θα καταβληθεί με την περιοδική δήλωση μηνός ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ ή του τριμήνου ΙΟΥΛΙΟΥ-ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ ανάλογα με τα τηρούμενα βιβλία ΚΒΣ.

Δ) Όταν επέρχεται συμπλήρωση της πενταετίας από την έκδοση της οικοδομικής αδείας, η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος γίνεται απαιτητός κατά την ημέρα παρέλευσης της πενταετίας.

Παράδειγμα:

Η πενταετία λήγει την 31.08.2012 ο οφειλόμενος ΦΠΑ θα απεικονισθεί στην περιοδική δήλωση ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ.

Ε) Στην περίπτωση πλειστηριασμού ακινήτου υπαγομένου στο ΦΠΑ, ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης και το απαιτητό του φόρου είναι αυτός, πριν τη σύνταξη της περιληπτικής έκθεσης της κατακύρωσης του πλειστηριασμού. Σε περίπτωση μεταγραφής λόγω δικαστικής απόφασης, ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης και το απαιτητό του φόρου είναι ο χρόνος της μεταγραφής.

ΣΤ) Κατά την υπογραφή προσυμφώνου με τον όρο της αυτοσύμβασης με ταυτόχρονη καταβολή του τιμήματος και ταυτόχρονη παράδοση της νομής του ακινήτου, ο φόρος γεννάται και γίνεται απαιτητός κατά την υπογραφή του προσυμφώνου. Σε περίπτωση δηλαδή που το τίμημα θα καταβληθεί τμηματικά δε γεννάται φορολογική υποχρέωση.

8.7 Φορολογητέα Αξία

Ως φορολογητέα αξία επί της οποίας επιβάλλεται ΦΠΑ λαμβάνεται η μεγαλύτερη αξία μεταξύ:

- Του δηλούμενου τιμήματος μεταβίβασης
- Της αξίας του ακινήτου όπως αυτή λαμβάνεται υπόψη στο φόρο μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ)
- Της αξίας του δηλούμενου απολογιστικού κόστους (εάν το κτίσμα έχει αποπερατωθεί) ή της αξίας του δηλούμενου προϋπολογιστικού κόστους εάν το κτίσμα δεν έχει ακόμα αποπερατωθεί. Επί παραδόσεων με αντιπαροχή, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται αυτή της παρεχόμενης εργολαβίας για την ανέγερση, χωρίς βέβαια να λαμβάνεται υπόψη η αξία του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου που αντιστοιχεί στα παραδιδόμενα κτίσματα.

Επί αυτοπαράδοσης ή ιδιόχρησης ή μίσθωσης ακινήτου, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται το κόστος κατασκευής.

Σε παράδοση ακινήτου με πλειστηριασμό ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται το εκπλειστηρίασμα.

Σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την κυριότητα, η αξία της επικαρπίας προσδιορίζεται στο ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας.

Όταν παραδίδεται ακίνητο ημιτελές δεν ισχύει το τεκμήριο του αποπερατωμένου ακινήτου και η αξία για τον υπολογισμό του ΦΠΑ κατά την παράδοση υπολογίζεται ανάλογα με το στάδιο κατασκευής.

8.8 Έντυπα

8.8.1 Ειδικό έντυπο Απεικόνισης Προϋπολογιστικού Κόστους

Το παραπάνω έντυπο δεν έχει συγκεκριμένο χρόνο υποβολής, υποχρεωτικά όμως θα πρέπει να υποβληθεί πριν από την πρώτη παράδοση, καθώς είναι προαπαιτούμενο για την υποβολή της «Δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου». Το έντυπο αυτό υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα στη ΔΟΥ, στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο.

Το έντυπο αυτό καταγράφει το κόστος της οικοδομής, όπως αυτό προϋπολογίζεται με βάση τα ποσοτικά και οικονομικά δεδομένα που αφορούν την άδεια ανέγερσης και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να συνδέεται με το «ελάχιστο κόστος κατασκευής οικοδομής» που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία εισοδήματος.

8.8.2 Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών

Στο βιβλίο κοστολογίου οικοδομών παρακολουθείται αναλυτικά το κόστος κάθε οικοδομής όπως κάθε δαπάνη αγοράς αγαθών, λήψης υπηρεσιών και γενικά κάθε άλλη επιβάρυνση (πχ. μισθοδοσία εργατών, εισφορές ΙΚΑ, δημοτικά τέλη κλπ.) που πραγματοποιείται για την ανέγερση και αποπεράτωση αυτής.

Το εν λόγω βιβλίο **τηρείται θεωρημένο και ενημερώνεται μέχρι την 15η ημέρα του επόμενου μήνα από την ημερομηνία έκδοσης ή λήψης του δικαιολογητικού εγγραφής της δαπάνης**. Σημειώνεται, ότι εάν με διαφορετική άδεια ανεγείρονται συγχρόνως κτίσματα στο ίδιο οικόπεδο, τότε τηρείται για όλες τις οικοδομές ένα βιβλίο σε ιδιαίτερες μερίδες του οποίου παρακολουθείται διακεκριμένα το κόστος κάθε οικοδομής.

Όταν αναγείρεται οικοδομή με αντιπαροχή οικοπέδου, η αξία του οικοπέδου καταχωρείται μέχρι την 15^η ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση του στοιχείου «παράδοση κτισμάτων».

8.8.3 Ειδικό Έντυπο Απεικόνισης Απολογιστικού Κόστους

Το παραπάνω έντυπο υποβάλλεται από τον υποκείμενο στο φόρο μετά την αποπεράτωση της οικοδομής και εντός 30 ημερών από την ημερομηνία καταχώρησης της τελευταίας εγγραφής στο βιβλίο κοστολογίου οικοδομής και όχι πέραν της πενταετίας από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής αδείας.

Υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα στη ΔΟΥ, στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο. Το ειδικό έντυπο απεικόνισης του Απολογιστικού Κόστους, συμπληρώνεται με βάση τα δεδομένα που έχουν καταχωρηθεί στο βιβλίο κοστολογίου οικοδομών. Το συνολικό κόστος της οικοδομής στο έντυπο αυτό, θα πρέπει να είναι ίσο με το συνολικό κόστος στο βιβλίο κοστολογίου. Για κάθε οικοδομή υποβάλλεται ξεχωριστό ειδικό έντυπο απολογιστικού κόστους.

8.9 Δήλωση Μεταβίβασης Ακινήτου

Κατά την παράδοση ακινήτου θεσπίστηκε η υποχρέωση υποβολής από τον υποκείμενο στο φόρο της «Δήλωσης Μεταβίβασης Ακινήτου». Η δήλωση αυτή υποβάλλεται είτε ως «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» είτε ως «Δήλωση ΦΜΑ» ανάλογα με τη φορολογία στην οποία υπάγεται η πράξη. Ο έλεγχος της ΔΟΥ στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ανεγειρόμενο ακίνητο, αφορά τις δηλωτικές υποχρεώσεις του υποκειμένου απολογιστικού κόστους και της Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ.

Ο έλεγχος του πραγματικού κόστους του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, του δηλωθέντος φόρου εισφορών στην «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» και των λοιπών θεμάτων που άπτονται του κώδικα ΦΠΑ διενεργείται από την ελεγκτική υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα ελέγχου του υποκειμένου στο φόρο.

Παράδειγμα:

Οικοδομική εταιρία, με έδρα την Νέα Φιλαδέλφεια αναγείρει νέα οικοδομή στην Κηφισιά. Αρμόδια ΔΟΥ για τον έλεγχο, την παρακολούθηση των εργασιών και τη μεταβίβαση των ιδιοκτησιών της οικοδομής είναι η ΔΟΥ Κηφισιάς. Ο έλεγχος όμως του πραγματικού κόστους του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, του δηλωθέντος φόρου εισφορών στην Ειδική Δήλωση ΦΠΑ και των λοιπών θεμάτων του κώδικα ΦΠΑ θα γίνει από τη ΔΟΥ Νέας Φιλαδέλφειας.

8.9.1 Η Ειδική Δήλωση ΦΠΑ υποβάλλεται:

- Στη μεταβίβαση αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται με αυτά ως ενιαία ιδιοκτησία
- Επί ιδανικών μεριδίων οικοπέδου, επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παρ.1 του Άρθρου 2 του Α.Ν.1521/1950 που κυρώθηκε με το Νόμο 1587/1950 (πώληση από τα σχέδια) εφ' όσον η οικοδομική άδεια εκδόθηκε μετά την 01.01.2006.
- Όταν διενεργεί πράξεις της περίπτωσης γ' της παρ.2 του Άρθρου 7 του κώδικα ΦΠΑ δηλαδή ιδιοκατοίκηση, ιδιόχρηση, μίσθωση κλπ.

Για τη συμπλήρωση της Δήλωσης Μεταβίβασης Ακινήτου, είτε αυτή υποβάλλεται ως «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» είτε ως «Ειδική Δήλωση ΦΜΑ» παρασχέθηκαν οδηγίες με την εγκύκλιο ΠΟΛ 1070/2006.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

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

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

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

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

Εκείνο που δεν θα πρέπει να γίνει (διότι θα είχε ολέθριες επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων και στην οικονομία) είναι να επιβληθεί ο συζητούμενος νέος ΕΦΑΠ ταυτόχρονα με τη διατήρηση του σημερινού καθεστώτος φορολογίας των ενοικίων και του ΦΠΑ στα νεόδμητα και των φόρων μεταβιβάσεως. Αυτό θα συνεπαγόταν την φορολόγηση των ακινήτων δύο ή τρεις φορές για τον ίδιο σκοπό: Για την κατανάλωση των υπηρεσιών στεγάσεως που παρέχουν. Στην περίπτωση αυτή, ακόμη και εάν υποθέσουμε «λογικούς» συντελεστές φορολογίας στον ΕΦΑΠ (περίπου 0,5%), όπως φαίνεται στον Πίνακα 6, η συνολική επιβάρυνση των περιουσιών ακινήτων μεγάλης αξίας (άνω του €1 εκατ.) θα ήταν υπερβολική και η απόδοση από την κατοχή και την εκμετάλλευσή τους θα ήταν σημαντικά αρνητική (τελευταία στήλη του Πίνακα 6), αποτρέποντας την ανάκαμψη της αγοράς.

Περιττό δε να λεχθεί για το τι θα συμβεί εάν οι συντελεστές του ΕΦΑΠ προσδιορισθούν τελικά σε σημαντικά υψηλότερα επίπεδα από αυτά που αναφέρονται στον Πίνακα 6. Για παράδειγμα, ένας συντελεστής 1,5% στον ΕΦΑΠ

για αντικειμενική αξία άνω των €5 εκατ., διαμορφώνει τον συνολικό συντελεστή φορολογίας των ακινήτων σε επίπεδα άνω του 2,5% που θα πρέπει να θεωρούνται καταστροφικά για τους κατόχους ακινήτων, αλλά πολύ περισσότερο για την αγορά ακινήτων και την οικονομία γενικότερα. Στην περίπτωση αυτή, η ζήτηση ακινήτων θα συνεχίσει να διαμορφώνεται κοντά στο μηδέν και οι υπέρογκοι φόροι που θα επιβληθούν δεν θα είναι δυνατό να εισπραχθούν διότι δεν θα υπάρχει αγορά ακινήτων στην οποία θα μπορούσε να πωληθεί ένα ακίνητο για να πληρωθούν οι φόροι στα υπόλοιπα.

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

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

Όμως συμπερασματικά μπορούμε να πούμε, ότι ή φορολογία των ακινήτων είναι αυτή που έχει πλήξει τους Έλληνες πολίτες περισσότερο από άλλη μορφή φορολόγησης. Θεωρείται η «ναυαρχίδα» στο τομέα της φορολογίας, ίσως επειδήόλοι....., θέλαμε...

«ένα κεραμίδι πάνω από το κεφάλι μας».

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- ✚ Γεωργακόπουλος Α. Θεόδωρος, Πατσουράτης Α. Βασίλειος, 1994, Δημόσια Οικονομική, Εκδόσεις ΤΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ, Αθήνα
- ✚ Κρόκου Ν. Σωτηρίου, 1996, Στοιχεία Δημόσιας Οικονομίας, Υπουργείο Δημόσιας Τάξης, Αθήνα
- ✚ Ρεκλείτης Παναγιώτης, Φίλης Αθανάσιος, 1999, Φορολογική Λογιστική, Οργανισμός Εκδόσεων Διδακτικών Βιβλίων, Αθήνα
- ✚ Stiglitz E. Joseph (Μετάφραση: 2η Αμερικανική Έκδοση), 1992, Οικονομική του Δημόσιου Τομέα, Κριτική Επιστημονική Βιβλιοθήκη, Αθήνα
- ✚ ΠΟΛ: 1094, ΘΕΜΑ: «Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας»
- ✚ Άρθρο : Ν. Σγουρινάκης, «Λογιστική και φορολογική αντιμετώπιση του ΕΕΤΗΔΕ»
- ✚ Άρθρο : Αύγουστος Μυλωνάς, « Ο Φ.Π.Α. στα ακίνητα» .
- ✚ Τάτσος Νίκος, 1987, «Φορολογική Αποκέντρωση».
- ✚ Λιάπης Κωνσταντίνος, Ροβόλης Αντώνιος, Γαλάνος Χρήστος, « Ανάλυση των Φόρων που Επιβάλλονται στα Ακίνητα στην Ελλάδα: Διαχρονική και Περιφερειακή προσέγγιση».
- ✚ Ενημερωτικό Δελτίο :Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων
- ✚ Άρθρο 105 : Συντάγματος της Ελλάδος.

ΠΗΓΕΣ ΑΠΟ INTERNET

- ✚ <https://sites.google.com/site/forotexnis>
- ✚ <http://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/6889>
- ✚ <http://www.forin.gr/articles/article/5859/nomos-36342008>
- ✚ <http://nomologio.wordpress>.

