

ΑΤΕΙ ΚΡΗΤΗΣ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

***Επιρροή της φορολογίας στην επένδυση σε ακίνητη περιουσία
Taxation influence on real estate investments***



Σπουδαστής: Ρέππας Κωνσταντίνος, ΑΜ:5558

Επιβλέπων καθηγητής: Γωνιανάκης Εμμανουήλ

Ηράκλειο Κρήτης, 2014

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Σε οποιαδήποτε εποχή και χώρα και ιδιαίτερα σε περιόδους οικονομικής αστάθειας και αβεβαιότητας τα ακίνητα αποτελούσαν κι, εξακολουθούν ίσως να αποτελούν, μία ασφαλή και σταθερή μορφή επένδυσης. Η αγορά και εκμετάλλευση ενός ή περισσοτέρων ακινήτων έδιναν πάντα μία αίσθηση σωστής τοποθέτησης των χρημάτων, κυρίως σε ανθρώπους της μεσοαστικής τάξης.

Η οικονομική κρίση και η πρωτοφανής ύφεση που την ακολουθεί όμως οδήγησε ορισμένες κυβερνήσεις, μεταξύ των οποίων και την Ελληνική, στη θέσπιση αυστηρότερης φορολογίας επί της ιδιοκτησίας κι εκμετάλλευσης των ακινήτων. Ως αποτέλεσμα, οι κάτοχοι μεσαίας και μεγάλης ακίνητης περιουσίας βλέπουν πια τις επενδύσεις τους να μην αποδίδουν τα αναμενόμενα.

Η επιρροή της φορολογίας, με τη μορφή μόνιμων ή έκτακτων φόρων, έχει αρχίσει πλέον να γίνεται κάτι παραπάνω από ορατή και στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Οι επενδύσεις μειώνονται και οι αποδόσεις τους λιγοστεύουν συνεχώς. Ο επενδυτικός παράδεισος των ακινήτων τείνει να μετατραπεί σε εφιάλτη και τους λόγους για αυτό θα τους προσεγγίσουμε με την ακόλουθη εργασία.

Στην πρώτη ενότητα θα αναφέρουμε κάποια στοιχεία σχετικά με την απόκτηση ακινήτων στην ελληνική πραγματικότητα. Μετά από μία σύντομη αναδρομή στην αγορά ακινήτων –κεφάλαιο 1^ο- , προχωρούμε στα ακίνητα ως επένδυση και την κρίση που τα έπληξε –κεφάλαιο 2^ο-. Στο 3^ο επικεντρώνουμε την προσοχή μας στη φορολογική διάσταση γενικά και σε σχέση με τα ακίνητα ειδικότερα. Το 4^ο κεφάλαιο καλύπτει το θεσμό των αντικειμενικών αξιών.

Η δεύτερη ενότητα αναλύει κάποιους βασικούς φόρους κεφαλαίου και εισοδήματος που επηρεάζουν τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Ο φόρος προστιθέμενης αξίας αναφέρεται στο 5^ο κεφάλαιο, ενώ ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων αναλύεται στο 6^ο. Το κεφάλαιο επτά αναλώνεται στην έννοια του φόρου ακίνητης περιουσίας στην πάροδο των ετών. Στο 8^ο κεφάλαιο περιλαμβάνουμε τα έκτακτα ειδικά τέλη ακινήτων που εισπράττονται μέσω της Δ.Ε.Η. Το 9^ο κεφάλαιο αναπτύσσει τις μισθώσεις ακινήτων και την φορολογία επ' αυτών καθώς και κάποιες επιπλέον επιβαρύνσεις της ακίνητης περιουσίας. Ολοκληρώνοντας την ενότητα με το 10^ο κεφάλαιο, γίνεται μια αναφορά στα τεκμήρια και την επιβάρυνση των κατόχων ακινήτων από αυτά.

Η τρίτη ενότητα αφορά δύο πιθανές εναλλακτικές λύσεις στις επιβαρύνσεις από την κατοχή και τη φορολόγηση των ακινήτων, το leasing στο κεφάλαιο 11 και τις υπεράκτιες εταιρείες και τη χρησιμότητά τους στο κεφάλαιο 12. Η εργασία κλείνει με κάποια συμπεράσματα και ορισμένες προτάσεις σχετικές με τη μείωση της επιβάρυνσης των ακινήτων από τη φορολογία.

Τέλος με την ολοκλήρωση της παρούσας εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου κ. Γωνιανάκη Εμμανουήλ όχι μόνο για τη συνεισφορά του στο επιστημονικό κομμάτι , αλλά και για την ηθική του συμπαράσταση χωρίς την οποία δεν θα μπορούσε να είχε ολοκληρωθεί η συγκεκριμένη εργασία. Τέλος να ευχαριστήσω και να αφιερώσω την εργασία αυτή στην οικογένειά μου και στην Εύα που με έχουν στηρίξει όσο κανένας άλλος.

Taxation influence on real estate investments

Preface

Real estate has and always will be a safe and stable form of investment in any country and era, especially during times of financial instability and recession. The purchase and financial exploitation of one or more properties have given a sense of safe capital investment, mainly to middle class people.

The unprecedented recession and depression that followed has led many governments, including the Greek one, to the implementation of stricter tax legislation regarding the ownership and exploitation of real estate property. As a result, the owners of medium and large sized properties realize that their investments are not as profitable as they had been estimated to be.

The influence of taxation, through permanent or temporary taxes, has become more than obvious in the domestic real estate market. Both investments and profits are declining rapidly. Real estate paradise is turning into a nightmare and the reasons for this will be dealt with in the following thesis.

Part one is a reference to evidence regarding the purchase of real estate in the Greek market. After a short report on real estate – in chapter 1 – we proceed to the investment in property and the effect the recession had on it – chapter 2. The third chapter focuses on taxation generally and property taxation in particular. The fourth chapter covers the field of the objective value on property.

Part two analyses some main income and capital taxes which affect real estate owners. VAT is mentioned in chapter 5, while transfer tax is dealt with in chapter 6. Chapter 7 refers to property taxation through the past decades. In the 8th chapter we cover the temporary surcharges on property collected through the electricity bills. Chapter 9 includes property rental and its taxation as well as some additional toll on it. Concluding this chapter, we mention the objective token charges and their effect on owners.

Part three concentrates on two alternatives regarding real estate taxation charges, leasing of property in chapter 11 and off shore companies and their use in chapter 12.

This thesis is completed with some conclusions and a number of relevant suggestions regarding the deduction of taxation charges on property.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΝΟΤΗΤΑ 1

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

1. Ιστορική αναδρομή στον τομέα των ακινήτων.....	11
1.1. Η Ελλάδα από το 1949 ως το 1990.....	11
1.2. Εσωτερική μετανάστευση πληθυσμού.....	11
1.3. Μετανάστευση Ελλήνων στο εξωτερικό.....	12
1.4. Έλληνες απασχολούμενοι στη ναυτιλία.....	13
1.5. Η επταετία της δικτατορίας.....	13
1.6. Βασικές αιτίες για τη νέα στροφή των Ελλήνων προς τα ακίνητα.....	14
1.7. Προνομιούχες περιοχές για επενδύσεις σε ακίνητα.....	14
1.8. Ακίνητα και τουρισμός.....	15
1.9. Από το 1990 ως σήμερα.....	16

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

2.1. Ορισμός του ακινήτου σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα.....	18
2.1.1. Ακίνητο.....	18
2.1.2. Συστατικά μέρη ακινήτου.....	18
2.1.3. Κατηγορίες ακινήτων.....	19
2.2. Επενδύσεις.....	20
2.2.1. Ορισμός της επένδυσης.....	20
2.2.2. Άμεση επένδυση.....	20
2.2.3. Έμμεση επένδυση.....	20
2.2.4. Επιλογές απλών επενδύσεων στην Ελλάδα.....	20
2.2.5. Η κρίση στα ακίνητα.....	21
2.2.5.1. Η κρίση στις διεθνείς οικονομίες και οι επιπτώσεις στα ακίνητα.....	21
2.2.5.2. Κρίση ακινήτων στην ελληνική πραγματικότητα.....	22

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

3. Η φορολογία στην Ελλάδα.....	23
3.1. Η έννοια της φορολογίας.....	23
3.2. Η έννοια του φόρου.....	24
3.3. Άμεσοι και έμμεσοι φόροι.....	25
3.3.1. Άμεσοι φόροι.....	25
3.3.2. Έμμεσοι φόροι.....	25
3.4. Λειτουργίες των φόρων.....	25

3.4.1. Ταμειευτική λειτουργία.....	25
3.4.2. Οικονομική λειτουργία.....	25
3.4.3. Κοινωνική λειτουργία.....	25
3.5. Διάκριση των φόρων.....	26
3.6. Επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας.....	26

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ

4. Αντικειμενικές αξίες ακινήτων.....	30
4.1. Ορισμός της αντικειμενικής αξίας ενός ακινήτου.....	30
4.2. Σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.....	30
4.3 Οι συνήθειες πρακτικές προ κρίσης.....	32
4.4. Αντικειμενικές αξίες και κρίση στην αγορά ακινήτων.....	33

ΕΝΟΤΗΤΑ 2

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΦΟΡΟΙ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ Φ.Π.Α

5.1. Ιστορική αναδρομή του ΦΠΑ στην Ευρωπαϊκή Ένωση.....	39
5.2. Ο ΦΠΑ στην ελληνική πραγματικότητα.....	40
5.3. ΦΠΑ στα ακίνητα.....	41
5.4. Υπόχρεοι για την καταβολή ΦΠΑ σε ακίνητα.....	42

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΦΜΑ

6.1. Υπόχρεος για την καταβολή.....	46
6.2. Συντελεστές για τον υπολογισμό του ΦΜΑ.....	47
6.3. Αναπροσαρμογή συντελεστών.....	47
6.4. Επιβολή πρόσθετων φόρων.....	49
6.5. Περιπτώσεις μείωσης ΦΜΑ.....	50
6.6. ΦΜΑ στην Ελλάδα σε σχέση με την Ευρώπη.....	50
6.7. Ενέργειες για την αναπροσαρμογή του ΦΜΑ.....	51

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΦΑΠ

7.1.1. Η έλευση του ΦΑΠ.....	53
7.1.2. Η πρώτη κατάργηση του ΦΑΠ.....	53
7.1.3. Επιστροφή του ΦΑΠ.....	53
7.1.4. ΦΜΑΠ.....	54

7.1.5. Από το ΦΑΠ στο ΕΤΑΚ και πάλι ΦΑΠ.....	54
7.2. Υπολογισμός του φόρου Νομικών Προσώπων.....	58

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

ΕΚΤΑΚΤΑ ΕΙΔΙΚΑ ΤΕΛΗ ΜΕΣΩ Δ.Ε.Η

8.1. Λόγοι ύπαρξης του ΕΕΤΗΔΕ.....	60
8.2. Υπόχρεοι για την καταβολή των ειδικών τελών.....	60
8.3. Τρόπος υπολογισμού του ΕΕΤΗΔΕ.....	61
8.4. Τα ακίνητα που απαλλάσσονται από την καταβολή του ειδικού τέλους ακινήτων.....	64
8.5. Επιπτώσεις και κυρώσεις από τη μη καταβολή του τέλους ακινήτων.....	65
8.6. Διαφορές και λάθη στον υπολογισμό του ειδικού τέλους.....	66
8.7. Απαλλαγές από το ειδικό τέλος.....	67
8.8. Υποσχόμενες αλλαγές και κατάργηση του ΕΕΤΗΔΕ.....	69

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

9.1. Μίσθωση ακινήτου.....	71
9.2. Σύσταση μίσθωσης ακινήτου.....	71
9.3. Δικαιώματα και υποχρεώσεις εκμισθωτή και μισθωτή.....	72
9.4. Είδη μισθώσεων.....	73
9.5. Επαγγελματική μίσθωση.....	73
9.6. Διάρκεια μισθωτικής σχέσης.....	74
9.7. Επένδυση σε εμπορικά ακίνητα.....	74
9.8. Διακυμάνσεις στα μισθώματα των επαγγελματικών ακινήτων.....	75
9.9. Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων.....	77
9.10. Προκαταβολή φόρου στα έσοδα από ακίνητα.....	78
9.11. Αλλαγές στη φορολόγηση των ενοικίων.....	79
9.12. Φορολογικές κλίμακες και παραδείγματα.....	80
9.13. Επιπλέον επιβαρύνσεις στα ακίνητα.....	83
9.13.1. Τέλος χαρτοσήμου – ΟΓΑ.....	83
9.13.2. Συμπληρωματικός φόρος μισθωμάτων.....	83
9.13.3. Τέλος ακίνητης περιουσίας – ΤΑΠ.....	84
9.13.4. Δημοτικά τέλη και Δημοτικός φόρος.....	84

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

ΤΕΚΜΗΡΙΑ (ΕΤΗΣΙΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ

10.1. Σκοπός ύπαρξης τεκμηρίων.....	86
10.2. Μορφές τεκμηρίων.....	86
10.3. Επιβάρυνση ακινήτων από τεκμήρια.....	87

10.4. Τρόπος υπολογισμού τεκμηρίων.....	87
10.5. Παραδείγματα υπολογισμού τεκμηρίων ακινήτων.....	88

ΕΝΟΤΗΤΑ 3

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

11.1. Leasing.....	92
11.1.1. Leasing: εναλλακτική λύση στη φορολογία από την επένδυση ακινήτων.....	92
11.1.2. Πώληση κι επαναμίσθωση ακινήτου (sale and leaseback).....	93

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

ΥΠΕΡΑΚΤΙΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ –OFFSHORE- ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΑ

12.1. Ορισμός της offshore.....	97
12.2. Λύση οι υπεράκτιες εταιρείες για τα ακίνητα.....	98
12.3. Οικονομικά πλεονεκτήματα.....	98
12.4. Φορολογικά πλεονεκτήματα.....	99
12.5. Πώς φορολογούνται τα ακίνητα υπεράκτιων εταιρειών στην Ελλάδα.....	99
12.6. Έλληνες επιχειρηματίες και υπεράκτιες εταιρείες.....	100

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	102
-------------------	-----

Βιβλιογραφία.....	106
-------------------	-----

Ιστότοποι.....	107
----------------	-----

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

1. Ιστορική αναδρομή στον τομέα των ακινήτων.

1.1. Η Ελλάδα από το 1949 ως το 1990.

Το τέλος του Δευτέρου Παγκοσμίου Πολέμου και των πολεμικών συγκρούσεων του Εμφυλίου Πολέμου βρήκε την Ελλάδα εντελώς κατεστραμμένη από πλευράς υποδομών και κτηρίων. Όσοι από τους κατοίκους κατάφεραν να επιβιώσουν των βομβαρδισμών, των εχθροπραξιών, των εκτελέσεων, των ασθeneιών και της πείνας αναγκάστηκαν να εγκαταλείψουν τα χωριά και τους τόπους καταγωγής τους και να μεταναστεύσουν σε μεγάλα αστικά κέντρα της πατρίδας τους ή ακόμη και του Εξωτερικού. Ο 20^{ος} αιώνας έχει χαρακτηριστεί ως «ο αιώνας της μετανάστευσης» διότι σημειώθηκαν οι σημαντικότερες πληθυσμιακές μετακινήσεις και αλλαγές στη σύνθεση του πληθυσμού, βίαιες ή ειρηνικές.

1.2. Εσωτερική μετανάστευση πληθυσμού.

Το κύμα των εσωτερικών μεταναστών κατευθύνθηκε κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα με πρώτο προορισμό την Αθήνα, ακολουθούμενη από τη Θεσσαλονίκη, την Πάτρα, τα Ιωάννινα, το Βόλο και άλλες μεγαλύτερες και μικρότερες πόλεις. Η ιδέα της απόκτησης ή ενοικίασης ενός δεύτερου πλέον σπιτιού, αφού το ήδη υπάρχον στον τόπο καταγωγής ή είχε απλώς εγκαταλειφθεί ή είχε καταστραφεί, για να στεγαστεί άμεσα και με ασφάλεια η οικογένεια, αποτέλεσε βασικό μέλημα και κυρίαρχη προτεραιότητα του αρχηγού της κάθε οικογένειας. Αργότερα και σε δεύτερη φάση, παρατηρήθηκε επέκταση της αγοράς ακίνητης περιουσίας στα προάστια των πόλεων, με στόχο τη στέγαση και την οικονομική της αξιοποίηση, πολλά εκ των οποίων αποτέλεσαν τομέα ενδιαφέροντος ατόμων με υψηλότερα εισοδήματα που φυσικά προχώρησαν και στην κατασκευή πολυτελών ακινήτων. Επιπλέον, στα συγκεκριμένα προάστια συγκεντρώθηκε και αρκετή από την οικονομική κι εμπορική δραστηριότητα επηρεάζοντας ανάλογα και την αγορά της επαγγελματικής στέγης.

1.3. Μετανάστευση Ελλήνων στο εξωτερικό.

Ένα μεγάλο ποσοστό Ελλήνων μεταναστών κινήθηκε προς χώρες του Εξωτερικού, κυρίως της Δυτικής Ευρώπης, την Αμερική και την Αυστραλία. Σχεδόν μια δεκαετία αργότερα η ανασυγκροτημένη πλέον Γερμανία αποτέλεσε πόλο έλξης ή λύση απελπισίας πολλών εκ των συμπατριωτών μας, που μην έχοντας άλλη επιλογή εγκατέλειπαν κατά χιλιάδες τη γη των προγόνων τους. Το μεταναστευτικό συνάλλαγμα άρχισε να εισρέει στη χώρα. Κρυφό όνειρο όσων βρίσκονταν σε ξένες χώρες ήταν να αποκτήσουν ένα δικό τους ακίνητο στην πατρίδα, αφού πάντα εύχονταν και ήλπιζαν την επιστροφή στα πάτρια εδάφη.

Η εύρεση μιας καλής εργασίας που τους κάλυπτε τις βασικές τους ανάγκες και ίσως και η είσοδος στην αγορά εργασίας και των γυναικών της οικογένειας, που μέχρι τότε ασχολούνταν αποκλειστικά με το σπίτι και την ανατροφή των παιδιών, δημιούργησε με το πέρασμα του χρόνου ένα πλεόνασμα στον οικογενειακό προϋπολογισμό.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΜΒΑΣΜΑΤΩΝ ΜΕΤΑΝΑΣΤΩΝ

ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΜΕΣΑ ΕΤΗΣΙΑ ΕΜΒΑΣΜΑΤΑ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ
1956-1960	78,8	-
1961-1965	159,7	+ 102,6%
1966-1970	265,7	+ 66,4%
1971-1975	641,4	+ 141.4%
1976-1980	992,7	+ 54,8%
1981-1985	956,0	-3,7%
1986-1990	1462,2	+86.0%

*Σε εκατομμύρια USD.

**Πηγή: επεξεργασμένα στοιχεία Τραπέζης Ελλάδος.

1.4. Έλληνες απασχολούμενοι στη ναυτιλία.

Σημαντική πηγή εσόδων αποτέλεσαν επίσης τα χρήματα που έρχονταν από το εξωτερικό ως εμβάσματα πληρωμών των Ελλήνων ναυτικών που απασχολούνταν σε Ελληνικά και ξένα πλοία ανά την υφήλιο. Έχοντας υψηλούς συνήθως μισθούς και ελάχιστα προσωπικά έξοδα, έδιναν στις οικογένειές τους τη δυνατότητα να έχουν μια αξιοπρεπή διαβίωση ενώ παράλληλα γινόταν και η μηνιαία αποταμίευση, που ήταν διόλου ευκαταφρόνητη για τα δεδομένα της εποχής.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2. ΕΞΕΛΙΞΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΩΝ ΕΜΒΑΣΜΑΤΩΝ.

ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΜΕΣΑ ΕΤΗΣΙΑ ΕΜΒΑΣΜΑΤΑ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ
1956-1960	62,4	-
1961-1965	129,4	+ 107,4%
1966-1970	232,2	+ 79,4%
1971-1975	624,8	+ 169,1%
1976-1980	1310,5	+ 109,7%
1981-1995	1385,0	+ 5,7%
1986-1990	1342,1	-3.1%

*Σε εκατομμύρια USD.

**Πηγή : Επεξεργασμένα στοιχεία Τραπέζης Ελλάδος.

Τα χρήματα που περίσσευαν έμειναν αρχικά σε κάποια τράπεζα ως καταθέσεις για μια «ώρα ανάγκης», ενώ αργότερα και λόγω των διαφόρων αστάθμητων παραγόντων κινδύνου που εξακολουθούσαν πάντα να υπάρχουν στη χώρα μας, αλλά και του αυξανόμενου πληθωρισμού, προέκυψε η ανάγκη για μια πιο ασφαλή και αποδοτική τους επένδυση.

1.5. Η επταετία της δικτατορίας.

Από το 1955 μέχρι το 1963 η οικονομική ανάπτυξη της Ελλάδας ήταν ραγδαία και έγιναν πολλά έργα υποδομών, ενώ εμφανίστηκε και η ανεξέλεγκτη αντιπαροχή μικρών οικημάτων με σκοπό την κατασκευή πολυώροφων κτιρίων. Στη διάρκεια της δικτατορίας των συνταγματαρχών (1967 – 1974) και με σκοπό να αποκτήσει η κυβέρνηση τους λαϊκό έρεισμα, δόθηκαν πολλά δάνεια και σημειώθηκε έντονη

δραστηριότητα στον τομέα των κατασκευών. Η έννοια του ακινήτου ως μιας απολύτως ασφαλούς και προσοδοφόρας επένδυσης κέρδιζε όλο και περισσότερο έδαφος μεταξύ των ευκατάστατων αλλά και των λιγότερο οικονομικά δυνατών Ελλήνων. Παράλληλα ενισχύθηκε ακόμη περισσότερο η αστυφιλία αφού υπολογίζεται πως το 50% της εσωτερικής μετανάστευσης πραγματοποιήθηκε μεταξύ των ετών 1950-1967, ενώ το υπόλοιπο 50% κατά τη διάρκεια της επταετούς δικτατορίας.

1.6. Βασικές αιτίες για τη νέα στροφή των Ελλήνων προς τα ακίνητα.

Η αλματώδης αύξηση του πληθωρισμού, η αβέβαιη πορεία της δραχμής με τις συχνές υποτιμήσεις και ο κίνδυνος να χαθεί μεγάλο μέρος της αξίας των αποταμιεύσεων ήταν αρκετός λόγος για μια δεύτερη έκρηξη στην αγορά ακινήτων.

Επίσης παράγοντες που επηρέασαν τις τιμές των ακινήτων, και άρα τη στροφή των πολιτών προς αυτά, ήταν οι ακόλουθοι: τα πραγματικά επιτόκια, η διαθεσιμότητα των πιστώσεων από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, μεταβλητές που αφορούσαν την προσφορά, σχετικοί φόροι και επιδοτήσεις καθώς και οι δημόσιες πολιτικές που αφορούσαν την κατοικία.

Οι επενδυτές εξέταζαν σοβαρά τις αποδόσεις που θα αποκόμιζαν στη διάρκεια της παραγωγικής ζωής των ακινήτων τους. Οι κατασκευαστές και τα μεσιτικά γραφεία είδαν τον κύκλο εργασιών τους να εκτινάσσεται σε απίστευτα ύψη, ενώ οι υποψήφιοι αγοραστές έβλεπαν τις αποδόσεις των οικημάτων τους να αυξάνονται συνεχώς και την αξία τους να παραμένει σταθερή ή και να αυξάνεται επίσης.

1.7. Προνομιούχες περιοχές για επενδύσεις σε ακίνητα.

Όπως σε κάθε ευρωπαϊκή πόλη, έτσι και στις μεγαλουπόλεις της Ελλάδας, με προεξέχουσα πάντα την Αθήνα, δημιουργήθηκαν διάφορες κατηγορίες περιοχών με ακίνητα και αποδόσεις ανάλογης αξίας. Οι «καλές» και προτιμητέες περιοχές ήταν συνήθως εκείνες που απέδιδαν τα μέγιστα στους επενδυτές τους. Τέτοιες περιοχές θεωρούνταν συνήθως όσες είχαν καλή συγκοινωνιακή πρόσβαση, για την αγορά ακινήτων για εμπορική εκμετάλλευση (κτήρια γραφείων και καταστήματα). Για αγορές οικιών προτιμούνταν περιοχές πιο έξω από το κέντρο των πόλεων ή στα προάστια, όπου χτίζονταν και κατασκευές πιο μεγάλες σε όγκο, πιο πολυτελείς και με

καλύτερες προδιαγραφές, που απέφεραν φυσικά και το ανάλογο κέρδος σε κατασκευαστές και επενδυτές.

1.8. Ακίνητα και τουρισμός.

Μεγάλα οφέλη αποκόμισαν επίσης όσοι επένδυσαν τα χρήματά τους σε τουριστικά ανεπτυγμένες ή αναπτυσσόμενες περιοχές, αφού η άνθιση του τουρισμού υπήρξε βασικός μοχλός της οικονομίας της χώρας. Η Ελλάδα θα είναι πάντοτε ελκυστικός τουριστικός προορισμός και οι τουριστικές περιοχές της χώρας παρουσιάζουν ιδιαίτερες επενδυτικές ευκαιρίες όσον αφορά τόσο τα τουριστικά καταλύματα όσο και την αγορά δεύτερης –εξοχικής- κατοικίας. Η τουριστική βιομηχανία αποτέλεσε και εξακολουθεί να αποτελεί ένα από τα ισχυρότερα χαρτοφυλάκια ανάπτυξης της χώρας μας. Περιοχές που στο παρελθόν θεωρούνταν άγονες και εγκαταλείπονταν μαζικά από τους γηγενείς τους κατοίκους, κατάφεραν όχι μόνο να συντηρούν τους ντόπιους αλλά και να προσελκύσουν το παγκόσμιο ενδιαφέρον, με πολύ χαρακτηριστικό το παράδειγμα της μικρής και άγονης Μυκόνου που σε μερικές δεκαετίες κατάφερε να αναδειχθεί σε κύριο προορισμό τουριστών και παράδεισο των επενδυτών. Κι εδώ οι επιδοτήσεις και η χαμηλή σχετικά φορολογία των αποδόσεων οδήγησαν στην επιλογή των τουριστικών ακινήτων ως άριστη μορφή επένδυσης.

Οι αποδόσεις από την εκμετάλλευση των ακινήτων, που προέρχονταν από την είσπραξη του ενοικίου και από την αύξηση της τιμής του ακινήτου, σε συνδυασμό με τη σχετικά χαμηλή φορολογική επιβάρυνση της ιδιοκτησίας, έκαναν την Ελλάδα μια πολύ ελκυστική χώρα για επενδύσεις σε κάθε είδους ακίνητα, κτήρια και γη. Μαζί με τους Έλληνες μικροεπενδυτές του εσωτερικού, αρκετοί ιδιώτες και εταιρείες του εξωτερικού βρήκαν στη χώρα μας τον ιδανικό προορισμό για την τοποθέτηση των κεφαλαίων τους. Ακολουθώντας τη λαϊκή φράση «κάνεις δεν έχασε αγοράζοντας γη» όλοι στρέφονταν σε κάθε είδους ακίνητα.

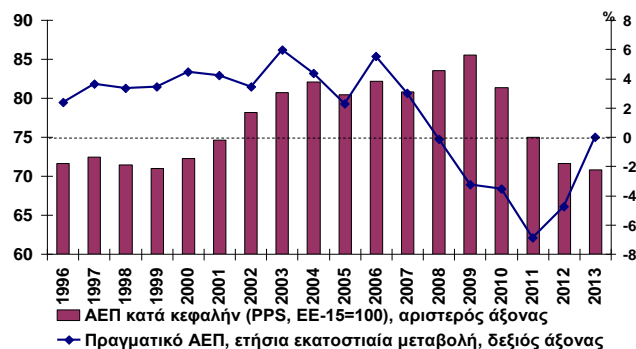
Κατά την περίοδο 1960-1990 μια σειρά παραγόντων, οικονομικών και κοινωνικών, οδήγησε σε συνεχείς αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων, φανερά μεγαλύτερες του πληθωρισμού, που ωστόσο σε ορισμένες περιπτώσεις υπήρξαν αδικαιολόγητα υψηλές. Επίσης στην αύξηση των αξιών συνέβαλαν και οι κρατικές παρεμβάσεις στην αγορά ακινήτων, μέσω της παροχής δωρεάν κατοικιών και μέσω του πλήθους των επιδοτούμενων στεγαστικών δανείων.

1.9. Από το 1990 ως σήμερα.

Από το 1990 ως το 1995 η συνεχής και αλματώδης αύξηση στις τιμές των ακινήτων περιορίστηκε αισθητά, σε επίπεδα κατά μέσο όρο χαμηλότερα του πληθωρισμού.

Όμως η ελληνική οικονομία παρουσίασε πολύ υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης από τα μέσα της δεκαετίας του '90 μέχρι και το 2007. Οι ρυθμοί αυτοί ήταν υψηλότεροι των αντίστοιχων Ευρωπαϊκών. Η ελληνική οικονομία αναπτυσσόταν με πραγματικούς ρυθμούς κατά μέσο όρο 3,8% την περίοδο 1996-2007, όταν ο μέσος όρος στην ευρωζώνη ήταν 2,3%. Άμεση συνέπεια αυτής της αλματώδους ανάπτυξης ήταν η σύγκλιση του βιοτικού επιπέδου της χώρας μας με το αντίστοιχο ευρωπαϊκό. Όταν αυξάνεται το ΑΕΠ, αυξάνεται και το διαθέσιμο εισόδημα, πράγμα που οδηγεί σε αύξηση της ζήτησης για τοποθέτηση χρημάτων σε ακίνητα ως επενδυτικό προϊόν και αύξηση της τιμής τους.

Ρυθμοί Ανάπτυξης & Σύγκλιση Βιοτικού Επιπέδου

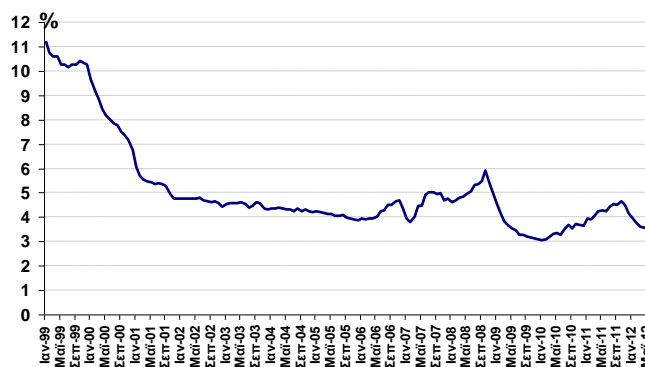


Σημείωση: Τα στοιχεία για το 2012 και το 2013 αποτελούν προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, Μάιος 2012 (European Economic Forecast – Spring 2012).

Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Τα χαμηλότερα επιτόκια, σε συνδυασμό με την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, δημιούργησαν παράλληλα και υψηλή ζήτηση για στεγαστικά δάνεια. Η αύξηση της ζήτησης ήταν και αποτέλεσμα της προτίμησης των νοικοκυριών να επενδύουν τις αποταμιεύσεις τους σε ακίνητα ως τη διαχρονικά πιο ασφαλή μορφή επένδυσης, αλλά και της προτίμησής τους για ιδιοκατοίκηση.

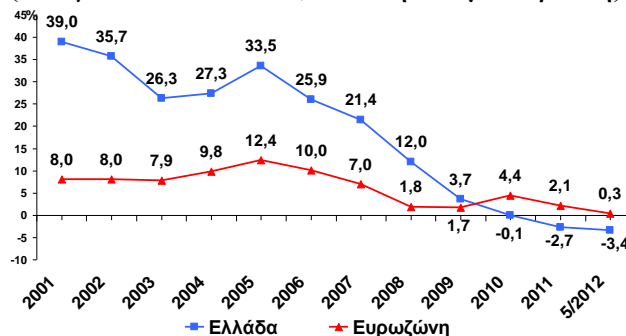
Επιτόκια για νέα στεγαστικά δάνεια στην Ελλάδα (εκατοστιαίες μονάδες)



Σημείωση: Επιτόκιο νέων στεγαστικών δανείων από τα εγχώρια πιστωτικά ιδρύματα προς ιδιώτες / νοικοκυριά-κατοίκους της Ευρωζώνης. Επιτόκιο κυμαινόμενο ή σταθερό ως ένα έτος.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Ρυθμοί πιστωτικής επέκτασης, Ελλάδα & Ευρωζώνη (Στεγαστικά δάνεια, % ετήσια μεταβολή)



Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος, ΕΚΤ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

2.1. Ορισμός του ακινήτου σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα.

Είναι σκόπιμο να αναφερθεί αρχικά η έννοια του ακινήτου με βάση τον Αστικό Κώδικα, καθώς επίσης και οι κατηγορίες τους, με το δεδομένο ότι και τα δύο εμπλέκονται άμεσα με το βασικό μας θέμα.

2.1.1. Ακίνητο.

Σύμφωνα με το άρθρο 948 Α.Κ. ακίνητο είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Έδαφος νοείται ορισμένο τμήμα της επιφάνειας της γης που πληροί τους όρους της έννοιας του πράγματος κυρίως του όρου του αυθύπαρκτου, δηλαδή του εξατομικευμένου. Η εξατομίκευση επέρχεται με την ακριβή οριοθέτηση του πράγματος κατά θέση, όρια, πλευρικές διαστάσεις και σχήμα που αποτυπώνονται σε τοπογραφικά διαγράμματα.

2.1.2. Συστατικά μέρη ακινήτου.

Ως συστατικά μέρη του ακινήτου νοούνται αφ' ενός εκείνα που προσδιορίζονται με βάση το γενικό κριτήριο του άρθρου 953 Α.Κ. (*σύμφωνα με το οποίο συστατικό είναι το μέρος σύνθετου πράγματος που δε μπορεί να αποχωρισθεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη δική του ή του κυρίου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους ή και των δύο*) και αφετέρου εκείνα που θεωρούνται συστατικά από το νόμο (954 Α.Κ.).

Αυτά είναι:

- α) Τα πράγματα που συνδέονται στερεά με το έδαφος και ιδιαίτερα τα οικοδομήματα, η απόσπαση των οποίων είναι εξαιρετικά δυσχερής.
- β) Τα προϊόντα του ακινήτου, εφόσον συνδέονται με το έδαφος (*π.χ. τα δένδρα, ορυκτά κ.λπ.*).
- γ) Το υπόγειο νερό και οι πηγές του.
- δ) Οι σπόροι μετά τη σπορά.
- ε) Τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερση ενός οικοδομήματος ή συναρμόσθηκαν σ' αυτό παράρτημα, σύμφωνα με τις διαλέξεις των άρθρων 956 και

957 Α.Κ., είναι το κινητό πράγμα το οποίο, χωρίς να είναι συστατικό του κυρίου πράγματος, προορίζεται για διαρκή εξυπηρέτηση του οικονομικού του σκοπού και τίθεται ήδη σε αντίστοιχη προς το σκοπό αυτό τοπική σχέση με το κύριο πράγμα.

2.1.3. Κατηγορίες ακινήτων.

Τα ακίνητα ανάλογα με την χρήση τους κατατάσσονται σε διάφορες κατηγορίες. Η κατάταξη αυτή εξαρτάται από τα στοιχεία που εμπεριέχονται στο συμβόλαιο αγοράς, στην οικοδομική άδεια ανέγερσής τους και στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Αν κάποια από αυτά τα αποδεικτικά στοιχεία δεν υπάρχουν, τότε η κατάταξη σε μια από τις κατηγορίες γίνεται από την δήλωση του φόρου εισοδήματος.

Ουσιαστικά υπάρχουν τρεις κατηγορίες και αναλύονται ως εξής:

Επαγγελματικά ακίνητα:

1. Επαγγελματική στέγη , όπως καταστήματα, γραφεία, βιοτεχνίες που στερούνται οικοδομικής άδειας.
2. Γεωργικά κτήρια , κτηνοτροφικά κτήρια και αποθήκες που είναι αυτοτελής και οριζόντιας ιδιοκτησίας.
3. Σταθμοί αυτοκινήτων, δημοσίας χρήσης, για τους οποίους υπάρχει άδεια λειτουργίας και οικοδομικής χρήσης κτηρίου.
4. Βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτήρια μετά των παραρτημάτων τους, με άδεια λειτουργίας και χρήσης του κτηρίου.
5. Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις: μοτέλ, ξενώνες, μπανγκαλόου, κάμπινγκ, κλπ.
6. Εκπαιδευτήρια με οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας.
7. Αθλητικές εγκαταστάσεις: γυμναστήρια, κέντρα άθλησης, κολυμβητήρια κλπ.
8. Μουσεία, θέατρα, κινηματογράφοι, εκθεσιακά συνεδριακά κέντρα κλπ.

Οικιστικά ακίνητα:

1. Κατοικίες –διαμερίσματα.
2. Ιδιωτικές θέσεις στάθμευσης.
3. Μονοκατοικία: κτίσμα που αποτελεί λειτουργικά μια κατοικία με έναν ή περισσότερους ορόφους

Εδαφικές εκτάσεις:

Οικόπεδα.

2.2. Επενδύσεις.

2.2.1. Ορισμός της επένδυσης.

Επένδυση θεωρείται κάθε υλικό, παραγωγικό αγαθό που όταν χρησιμοποιηθεί δεν γίνεται να καταναλωθεί και συμβάλλει γενικότερα στην αύξηση της παραγωγικής υποδομής ή αλλιώς η δαπάνη που γίνεται σε μια ορισμένη περίοδο για να παράγουμε κεφαλαιουχικά αγαθά δηλαδή μηχανές, οικοδομές, εργοστάσια, κλπ. ή για να αυξήσουμε τα αποθέματα από πρώτες ύλες, καταναλωτικά αγαθά, κλπ.

Εξ ορισμού η έννοια της επένδυσης είναι σαφής από μόνη της. Πρόκειται για την τοποθέτηση κεφαλαίων σε οποιονδήποτε φορέα με αντικειμενικό στόχο την προσδοκία απόδοσης θετικού εισοδήματος και τη διατήρηση ή αύξηση της αξίας τους. Οι επενδύσεις γίνονται τόσο από ιδιώτες όσο και από επιχειρήσεις και συμβάλλουν στην επέκταση και την ανάπτυξη της οικονομίας.

2.2.2. Άμεση επένδυση.

Άμεση είναι η επένδυση με την οποία ο επενδυτής αποκτά άμεσα δικαίωμα σε χρεόγραφα ή κυριότητα. Για παράδειγμα, αν κανείς αγοράσει μετοχές, ομολογίες ή τμήμα ακίνητης περιουσίας με σκοπό την απόκτηση εισοδήματος ή τη διατήρηση της αξίας ,τότε έχει κάνει άμεση επένδυση.

2.2.3. Έμμεση επένδυση.

Έμμεση είναι η επένδυση που γίνεται χαρτοφυλάκιο ή σύνολο χρεογράφων ή κυριοτήτων. Για παράδειγμα, μπορεί κάποιος να αγοράσει μετοχές αμοιβαίου κεφαλαίου, δηλαδή ενός χαρτοφυλακίου από πολλές εταιρείες. Έτσι έχει δικαίωμα σε τμήμα ολόκληρου χαρτοφυλακίου και όχι μόνο σε χρεόγραφα μιας μεμονωμένης εταιρείας.

2.2.4. Επιλογές απλών επενδύσεων στην Ελλάδα.

Υπάρχουν πολλά είδη επενδύσεων όπως για παράδειγμα η τοποθέτηση χρημάτων σε ομόλογα ή μετοχές, η αγορά χρυσού και πολύτιμων λίθων και φυσικά η αγορά κάποιων ακινήτων προς εκμετάλλευση. Για τους απλούς Έλληνες, κυρίως τις δεκαετίες μετά τον πόλεμο, πολλοί εκ των οποίων δε διέθεταν ούτε στοιχειώδεις γραμματικές γνώσεις τις περισσότερες φορές, πόσο μάλλον εξειδικευμένες

οικονομικές που απαιτούνταν για την είσοδο στο χώρο των μετοχών και του χρηματιστηρίου, η απόκτηση ακινήτων φάνταζε ως η ιδανική λύση. Ιστορικά, τα ακίνητα θεωρούνται στην Ελλάδα ως μια ασφαλής επένδυση, που παρέχει προστασία από τον πληθωρισμό και τις διάφορες πολιτικές και οικονομικές κρίσεις. Συγχρόνως, τουλάχιστον μέχρι τις αρχές του 1990, δεν υπήρχαν επαρκώς ανεπτυγμένες χρηματοοικονομικές αγορές ώστε να παρέχονται αξιόπιστες εναλλακτικές επενδυτικές επιλογές. Η μεγάλη προσδοκία όλων των απλών πολιτών ήταν η ενοικίαση του ακινήτου τους σε κάποια συνεπή επιχείρηση ή ιδιώτη με σκοπό τη μηνιαία είσπραξη του τιμήματος, ενώ παράλληλα η αξία του εν λόγω ακινήτου αυξανόταν κατά σημαντικό βαθμό με το πέρασμα του χρόνου.

2.2.5. Η κρίση στα ακίνητα.

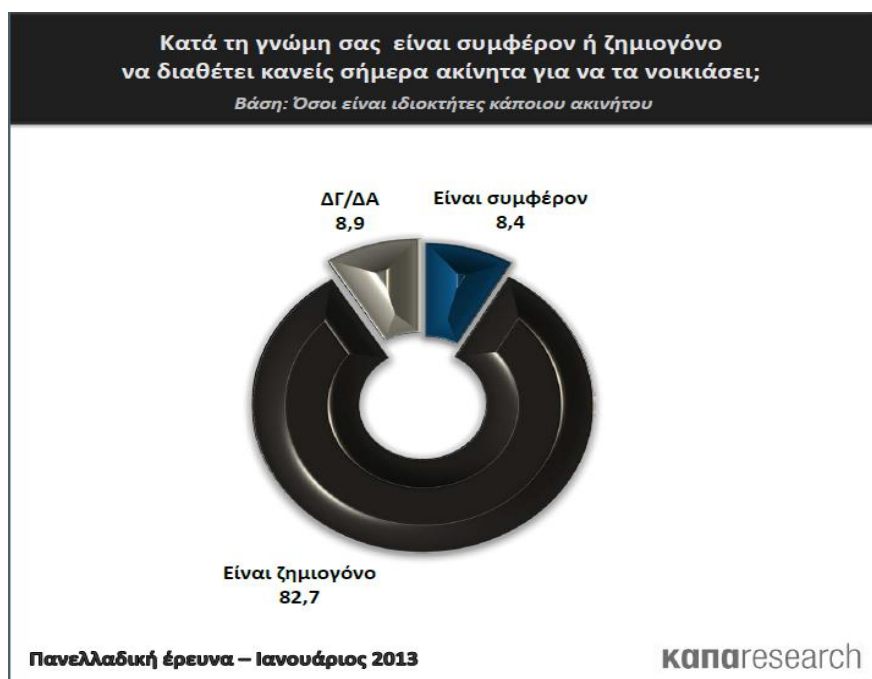
2.2.5.1. Η κρίση στις διεθνείς οικονομίες και οι επιπτώσεις στα ακίνητα.

Η χρηματοπιστωτική κρίση, που ξεκίνησε στις ΗΠΑ το 2007 με επίκεντρο την αγορά ακινήτων και τα στεγαστικά δάνεια χαμηλής εξασφάλισης (subprimemortgages), γρήγορα επεκτάθηκε και απέκτησε διεθνείς διαστάσεις. Η κρίση μεταφέρθηκε, μέσω του περιορισμού των πιστώσεων, στο διεθνές εμπόριο και την πραγματική οικονομία. Μετατράπηκε έτσι σε παγκόσμια ύφεση.

Αξίζει όμως να σημειωθεί πως στην Ελλάδα κατά την περίοδο της κρίσης του 1990-1996 απεφεύχθη η έντονη κρίση που χτύπησε τις αγορές του εξωτερικού, σε χώρες όπως οι ΗΠΑ, Καναδάς, Μεγάλη Βρετανία. Επίσης είναι αξιοσημείωτο πως πολλές υποκατηγορίες ακινήτων εμφάνισαν ικανοποιητικές αποδόσεις για τους επενδυτές τους. Αιτία αυτής της διαφοράς είναι πως η αγορά ακινήτων δεν είναι ίδια σε κάθε χώρα αφού η κάθε οικονομία αντιμετωπίζει διαφορετικές προκλήσεις και προβλήματα. Ωστόσο ήταν σχεδόν αναπόφευκτο η γενική οικονομική αστάθεια σε συνδυασμό με τα χρόνια οικονομικά προβλήματα και τα ελλείμματα της Ελλάδας να φανεί τελικά και στα ακίνητα.

2.2.5.2. Κρίση ακινήτων στην ελληνική πραγματικότητα.

Η κρίση που ξεκίνησε το 2008 στην Ελλάδα δημιούργησε έναν φαύλο κύκλο. Βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη και αφήνει τα σημάδια της στην αγορά ακινήτων και κατασκευών είτε αυτή αποτελούσε μέρος του προβλήματος είτε όχι. Η κάμψη στις αγοραπωλησίες και στις ενοικιάσεις ακινήτων είχε σαν αποτέλεσμα και τη μείωση της εμπορευσιμότητας της επένδυσης. Η έντονη ύφεση της ελληνικής οικονομίας, η διατήρηση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων σε υψηλά επίπεδα, η αύξηση του κόστους κατασκευής των οικοδομικών υλικών είναι μερικές από τις αιτίες αυτής της κατάστασης.



Σημαντικό ρόλο έπαιξαν ωστόσο και οι καίριες παρεμβάσεις του Υπουργείου Οικονομικών στην αγορά ακινήτων με την εισαγωγή και εφαρμογή νέων διατάξεων, όπως για παράδειγμα το πόθεν έσχες. Τα τελευταία τρία χρόνια η φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας παρουσίασε σημαντικότερη αύξηση. Μεγάλη είναι επίσης και η αβεβαιότητα σε σχέση με πιθανά μελλοντικά μέτρα που ενδεχομένως να επηρεάσουν αρνητικά την κατοχή ακίνητης περιουσίας με στόχο την επενδυτική απόδοση, όπως για παράδειγμα η αύξηση των αντικειμενικών αξιών οι οποίες συνδέονται άμεσα με τον υπολογισμό φόρων στα ακίνητα. Σημαντική υπήρξε παράλληλα και η επιβολή του ΦΠΑ στην οικοδομή καθώς και οι διάφοροι έκτακτοι φόροι και τέλη, που ωστόσο ελάχιστους πείθουν για τον προσωρινό χαρακτήρα της ισχύς τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

3. Η φορολογία στην Ελλάδα.

Ο γνωστός Αμερικανός πολιτικός, φυσικός, φιλόσοφος και στοχαστής Βενιαμίν Φραγκλίνος συνήθιζε να λέει : « σε αυτό τον κόσμο τίποτα δεν είναι τόσο βέβαιο όσο ο θάνατος κι ο φόρος...», εννοώντας φυσικά πως και τα δύο είναι τόσο αναπόφευκτα όσο και δυσάρεστα. Και δυστυχώς, ενώ για το θάνατο δύσκολα θα βρεθεί κάποιος να τον υπερασπιστεί, οι φόροι βρίσκουν πολύ τακτικά αρκετούς συνηγόρους υπεράσπισης!

Τα έσοδα του Κράτους και του Δημοσίου Τομέα προέρχονται από διαφορετικές πηγές. Αυτές είναι κυρίως οι φόροι, τα επιβαλλόμενα τέλη, ο δανεισμός, έσοδα από επιχειρηματική δραστηριότητα, εκμετάλλευση της δημόσιας περιουσίας και άλλες κατηγορίες.

3.1. Έννοια της φορολογίας.

Φορολογία λογίζεται η καταβολή χρηματικών ποσών που επιβάλλεται με νόμο στα φυσικά πρόσωπα (πολίτες) και στα νομικά πρόσωπα, για όφελος του κράτους και διαφόρων νομικών προσώπων και οργανισμών.

Η φορολογία θεωρείται η βάση επάνω στην οποία στηρίζεται ολόκληρο το οικοδόμημα των σύγχρονων κοινωνιών. Επομένως όσοι αρνούνται να πληρώσουν τους φόρους που τους αναλογούν βλάπτουν όχι μόνο το κράτος τους αλλά και ολόκληρο το κοινωνικό σύνολο.

Στις δημοκρατικές χώρες η φορολογία αποτελεί και έναν τρόπο ανακατανομής των εισοδημάτων για λόγους κοινωνικής δικαιοσύνης, με σκοπό την ενίσχυση των οικονομικά ασθενέστερων τάξεων. Καθώς λοιπόν τίποτα δεν παρέχεται δωρεάν και όλα έχουν κάποιο κόστος, αυτό το κόστος καλύπτεται από τη φορολογία. Το κόστος αυτό επιβαρύνει όλους ανεξαιρέτως τους πολίτες, ανάλογα φυσικά με τις οικονομικές τους δυνάμεις.

Σύμφωνα με το Ελληνικό Σύνταγμα, άρθρο 4 παράγραφος 5, πρέπει να υλοποιείται η βασική αρχή ότι : « οι Έλληνες συνεισφέρουν αδιακρίτως στα δημόσια βάρη ανάλογα με τις οικονομικές τους δυνάμεις».

Σε όλα τα ευνομούμενα κράτη οι φόροι δεν επιβάλλονται τυχαία κι ανάλογα με τη διάθεση των εκάστοτε κυβερνώντων, αλλά με κανόνες που αναγνωρίζονται διεθνώς και διέπουν τη φορολογική πολιτική κάθε πολιτισμένου κι ανεπτυγμένου κράτους. Αυτοί οι κανόνες είναι κανόνες δικαιοσύνης, ταμειευτικοί, διοικητικοί και οικονομικοί. Επομένως η φορολογία είναι μία σημαντική δραστηριότητα όλων των κρατών παγκοσμίως αφού τους εξασφαλίζει περισσότερο από το 90% των εσόδων τους.

3.2. Η έννοια του φόρου.

Φόρος είναι η αναγκαστική εισφορά που καταβάλλεται από τον πολίτη, χωρίς ειδική αντιπαροχή και την εισπράττει το Κράτος για να αντιμετωπίσει τις δημόσιες ανάγκες του.

Είναι σχεδόν αυτονόητο πως για να λειτουργήσει ένα κράτος που αποτελεί γρανάζι της παγκόσμιας οικονομίας απαιτούνται συγκεκριμένα χρηματικά ποσά. Αυτά τα ποσά καλύπτουν ανάγκες των πολιτών σχετικές με τη διαβίωση και το επαρκές βιοτικό τους επίπεδο, όπως για παράδειγμα ποσά δαπανώμενα για την εκπαίδευση, την ιατροφαρμακευτική και νοσοκομειακή περίθαλψη, την άμυνα μιας χώρας, τη συντήρηση των σωμάτων ασφαλείας πόλεων, τις κοινωνικές παροχές και τα επιδόματα, την καταβολή συντάξεων και όποιων υποχρεώσεων βαρύνουν ένα κράτος. Σε γενικές γραμμές μια χώρα είναι υποχρεωμένη να διασφαλίζει την προστασία της ζωής και της περιουσίας των πολιτών της μέσω των υποδομών και των παροχών της. Στην πορεία της ιστορίας η είσπραξη φόρων αποτέλεσε βασικό μέλημα κάθε κράτους ή αυτοκρατορίας. Στην αρχή η καταβολή γινόταν με παροχή προϊόντων στους άρχοντες, αλλά μετά την καθιέρωση των χρημάτων αυτό άλλαξε άμεσα. Πάντα φυσικά υπήρχαν εκείνοι που προσπαθούσαν με διάφορους τρόπους, νόμιμους και μη, να αποφύγουν αυτή την καταβολή, αλλά χρέος μιας καλά οργανωμένης πολιτείας είναι να διασφαλίζει πως η πληρωμή των φόρων θα γίνεται τακτικά κι από όλους τους υπόχρεους πολίτες της.

3.3. Άμεσοι και έμμεσοι φόροι.

3.3.1. Άμεσοι φόροι.

Ως άμεσοι φόροι θεωρούνται οι απευθείας εισφορές που καταβάλλουν τα φυσικά και νομικά πρόσωπα προς το κράτος. Είναι ο πιο διαδεδομένος και καθιερωμένος τρόπος φορολόγησης και λογίζεται ως αξιοκρατικός καθώς γίνεται διάκριση των προσώπων ανάλογα με τις εισοδηματικές κλίμακες.

3.3.2. Έμμεσοι φόροι.

Έμμεση φορολόγηση είναι η καταβολή εισφορών με μη άμεσο τρόπο. Στοχεύει στην άντληση εσόδων σε περιπτώσεις που αυτό δεν είναι εφικτό μέσω της άμεσης φορολόγησης. Παραδείγματα έμμεσης φορολόγησης είναι ο ΦΠΑ, τα τέλη χαρτοσήμου, ο φόρος κύκλου εργασιών και ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων.

3.4. Λειτουργίες των φόρων.

Οι βασικές λειτουργίες των φόρων είναι τρεις: *η ταμειυτική, η οικονομική και η κοινωνική.*

3.4.1. Ταμειυτική λειτουργία.

Είναι η κυριότερη από τις τρεις και ουσιαστικά πρόκειται για τη μεταφορά χρημάτων από τον ιδιωτικό στο δημόσιο φορέα έτσι ώστε να χρηματοδοτηθούν οι δαπάνες των υπηρεσιών που παρέχονται στους πολίτες.

3.4.2. Οικονομική λειτουργία.

Πρόκειται για τη χρησιμότητα της λειτουργίας στην άσκηση της οικονομικής πολιτικής, όπως για παράδειγμα η καταπολέμηση της ανεργίας, του πληθωρισμού και η οικονομική ανάπτυξη.

3.4.3. Κοινωνική λειτουργία.

Ως κοινωνική λειτουργία των φόρων εννοούμε τη χρησιμότητά τους ως μέσο άσκησης κοινωνικής πολιτικής. Γίνεται έτσι μια προσπάθεια για την αναδιανομή του πλούτου και των εισοδημάτων ώστε να υπάρξει μια πιο δίκαιη κοινωνία και να μεγιστοποιηθεί η ευημερία του κοινωνικού συνόλου. Η διανομή του πλούτου

απασχολεί έμμεσα ή άμεσα όλα τα κράτη του κόσμου και οι φόροι μπορούν να επιδράσουν άμεσα στον περιορισμό της εισοδηματικής ανισότητας.

3.5. Διάκριση των φόρων.

Για να είναι οι φόροι που επιβάλλονται δίκαιοι αλλά και αποδοτικοί, το φορολογικό σύστημα μιας χώρας περιλαμβάνει φόρους βασισμένους σε διαφορετική βάση και αντικείμενα. Θέτοντας λοιπόν σε εφαρμογή διάφορα κριτήρια, έχουμε τις εξής διακρίσεις φόρων στη χώρα μας :

1) Με βάση το κριτήριο της φορολογικής βάσης του φόρου υπάρχουν:

- i. Φόροι εισοδήματος.
- ii. Φόροι περιουσίας.
- iii. Φόροι δαπάνης.

Οι φόροι περιουσίας είναι εκείνοι που επηρεάζουν κατά κύριο λόγο τα ακίνητα και την αποδοτικότητά τους ως επενδυτικά προϊόντα. Όταν αναφερόμαστε σε φόρους περιουσίας εννοούμε αυτούς τους φόρους που επιβάλλονται επί των στοιχείων της περιουσίας ή του κεφαλαίου του φορολογουμένου είτε λόγω της κατοχής τους είτε λόγω της απόκτησής τους. Από τους πιο συνηθισμένους φόρους σε αυτόν τον τομέα είναι όσοι σχετίζονται με νομικές συναλλαγές για τη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας, όπως συμβαίνει για παράδειγμα στη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων με χαριστικό σκοπό, χωρίς δηλαδή αντιπαροχή (περιπτώσεις μεταβίβασης ακινήτου λόγω δωρεάς, κληρονομιάς, γονικής παροχής κ.λ.π).

2) Με βάση το κριτήριο του φορολογικού συντελεστή υπάρχουν:

- i. Φόροι αναλογικοί.
- ii. Φόροι προοδευτικοί.
- iii. Φόροι αντίστροφα προοδευτικοί.

3.6. Επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας.

Θα μπορούσαμε να αναφέρουμε πως κάνοντας μια γενική αποτίμηση της κατάστασης που επικρατεί αυτή τη στιγμή στην ελληνική πραγματικότητα, οι φόροι και τα τέλη που έχουν επιβληθεί και βαρύνουν άμεσα ή έμμεσα τους κατόχους ακίνητης περιουσίας είναι οι παρακάτω:

1.ΟΙ 40 ΦΟΡΟΙ-ΤΕΛΗ-ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	
Α. Φόροι - τέλη - κρατήσεις επί του εισοδήματος από ακίνητα	
1. Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων	10-33 %
2. Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών)	3,6 %
3. Συμπληρωματικός Φόρος Εισοδήματος Μισθωμάτων	3 %
4. Ειδική εισφορά αλληλεγγύης φυσικών προσώπων	1-4%
5. Τεκμαρτό εισόδημα διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α'+ β' κατοικία	αναλόγως εμβ.& Τ.Ζ.
6. Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης	18-45 %
7. Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΜΤΠΥ	3 %
8. Κράτηση στα μισθώματα από τους ΟΤΑ υπέρ ΤΑΔΚΥ	2 %
Β. Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων	
9. Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	23 %
10. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	8-10 %
11. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων	3 % επί ΦΜΑ
12. Φόρος Ανταλλαγής (- συνένωσης οικοπέδων)	4-5%
13. Φόρος Διανομής Ακινήτων	2-2,5%
14. Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων	8-10 %
15. Φόρος Υπεραξίας στις πωλήσεις ακινήτων που αποκτήθηκαν από 1.1.2013	20 %
16. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων και τη μεταγραφή	7,75%
17. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων	4,5-7,5%
Γ. Φόροι κληρονομιάς/γονικής παροχής & δωρεάς ακινήτων	
18. 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 %
19. Φόρος Δωρεάς ακινήτων	
Α' Κατηγορία: προς εγγονούς, συζύγους, γονείς	5-20 %
Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ.	10-30 %
Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40 %
Δ. Ετήσιοι - Περιοδικοί φόροι επί της κατοχής ακινήτων	
20. Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) από 1.1.2010	2%-2 % (Φ.πρόσ.) 6% (Νομ. πρόσωπα)
21. Ετήσιο Τέλος Ηλεκτρ. Δομημένων Επιφανειών (μέσω ΔΕΗ) για έτη 2011-2012	3-20 ευρώ/τμ

22. Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), (κτίσματα +οικόπεδα)	0,25-0,35% (έως 10πλάσιο στους υπερ χρεωμένους ΟΤΑ)
23. Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών	15 % (πλην απρόσ.)
24. Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων (περιοδ.)	γη 5 %, κτίρια 8 %
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. Ειδικό Τέλος Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας	Kwh x Μον.Χρ.€/Kwh
28. Δημοτικά Δυνητικά Τέλη (με διάφορες αιτιολογίες)	Ελεύθερα από ΟΤΑ
29. Τέλη Αποχέτευσης ακινήτων (σύνδεση - χρήση).	Από ΟΤΑ- ΔΕΚΟ
30. Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83)	σε γη έως 60 %, σε χρήμα έως 25 %
31. Τέλος Εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο	35 ευρώ/δικαίωμα +1% επί αντ.αξίας
32. Εισφορά Υπεραξίας -Τέλος Ανάπλασης υπέρ ΔΕΠΟΣ	με το Ν.2508/97
Ζ. 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 οικοδ. 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 διατήρησης αυθαιρέτων κλπ.	Ν. 4014/11
2.ΟΙ 20 ΑΥΞΑΝΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ	
Α. Τεκμαρτά εισοδήματα από ακίνητα	
1. Τεκμήριο διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α'+ β' κατοικία	αναλόγως εμβ.& Τ.Ζ.
2. Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης	18-45 %
Β. Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων από επαχθή αιτία	
3. Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	23 %
4. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	8-10 %
5. Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων	8-10 %
6. Φόρος Ανταλλαγής (- συνένωσης οικοπέδων)	4-5 %
7. Φόρος Διανομής Ακινήτων	2-2,5%
8. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων	3 % επί Φ.Μ.Α.
9. Τέλη υπέρ Ταμείου Νομικών (σύνταξη –μεταγρ. συμβολαίων)	6,50+1,25%
10. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων	4,5-7,5%

Γ. Φόροι κατά τη μεταβίβαση από χαριστική αιτία (κληρονομιά-γονική παροχή-δωρεά)	
11. Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων	
Α' Κατηγορία: προς τέκνα (γον. παρ.), εγγονούς, συζύγους, γονείς	5-10%
Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ.	5-20%
Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40%
12. Φόρος Δωρεάς ακινήτων	
Α' Κατηγορία: προς εγγονούς, συζύγους, γονείς	1-20%
Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κλπ.	10-30%
Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40%
Δ. Ετήσιοι φόροι επί της κατοχής ακινήτων	
13. Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) από 1.1.2010	2%- 2% (Φυσ.πρόσ.)6% (Νομικά πρόσωπα)
14. Ετήσιο Τέλος Ηλεκτρ. Δομημένων Επιφανειών (μέσω ΔΕΗ) 2011-2012	3-20 ευρώ/τμ
15. Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) (κτίσματα+ οικόπεδα)	0,25-0,35%
16. Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών	15%
Ε. Κτηματολόγιο-Πολεοδομικά πρόστιμα & εισφορές	
17. Τέλος Εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο	1% επί αντικ. αξίας
18. Πολεοδομικά πρόστιμα διατήρησης αυθαιρέτων	Βλ. Ν.4014/2011
19. Πολεοδομικά πρόστιμα κατασκευής νέων αυθαιρέτων κλπ.	Βλ. Ν.4014/2011
20. Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχ. Πόλεων (Ν.1337/83)	σε γη έως 60%, σε χρήμα έως 25%

Πηγή : Π.ΟΜ.ΙΔ.Α

Κάποιοι από αυτούς τους φόρους πρέπει σύμφωνα με το Σύνταγμα και τη νομοθεσία να έχουν καθαρά ανταποδοτικό χαρακτήρα, ωστόσο λόγω της ιδιαίτερα δυσχερούς δημοσιονομικής θέσης της χώρας μας έχουν καταλήξει σχεδόν όλοι να έχουν χαρακτήρα καθαρά εισπρακτικό και να λαμβάνονται από τους πολίτες ως δυσβάστακτα τέλη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ

4. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.

Το σύστημα των αντικειμενικών αξιών εφαρμόζεται στην Ελλάδα εδώ και τρεις περίπου δεκαετίες. Ως αρχικός σκοπός του νομοθέτη υπήρξε ο αντικειμενικός προσδιορισμός του φόρου που θα κατέβαλε ο κάθε πολίτης στην εφορία σε περιπτώσεις αγοραπωλησίας ή άλλης εμπορικής εκμετάλλευσης κάποιου ακινήτου. Ως εκείνη τη στιγμή το σύστημα φορολόγησης συναλλαγών λειτουργούσε με υποκειμενικά ή και μερικές φορές σκανδαλωδώς ύποπτα κριτήρια με αποτέλεσμα να μην αποδίδει σχεδόν ποτέ τα αναμενόμενα έσοδα στο κράτος.

4.1. Ορισμός της αντικειμενικής αξίας ενός ακινήτου.

Η Αντικειμενική αξία του ακινήτου είναι αυτή που προκύπτει βάσει του Αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού, που καθορίζεται από το υπουργείο Οικονομικών. Είναι ένα αμάχητο φορολογικό τεκμήριο της αξίας του ακινήτου και εκφράζεται σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο. Αφορά δε οποιαδήποτε πώληση ή δωρεά ακινήτου.

4.2. Σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.

Το Σύστημα Αντικειμενικού προσδιορισμού ορίζει τις ελάχιστες τιμές πώλησης των ακινήτων. Οι συντελεστές που καθορίζουν την αντικειμενική αξία είναι η τιμή ζώνης, ο όροφος της κατοικίας, το εμβαδόν, το έτος κατασκευής και συγκεκριμένα:

-**Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.)** είναι η ενιαία τιμή αφετηρίας, την οποία έχει κάθε ακίνητο, το οποίο βρίσκεται στη ζώνη αυτή και αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο (m²) επιφάνειας, καινούριας κατοικίας ή διαμερίσματος ή επαγγελματικής στέγης στον Α' όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο και με Συντελεστή Εμπορικότητας ίσο με τη μονάδα. Στη τιμή αυτή εμπεριέχεται η αξία των κτισμάτων και του αντίστοιχου οικοπέδου που τους αναλογεί.

-**Ζώνη**: καλείται κάθε τμήμα δήμου ή οικισμού που στους πίνακες της μεθόδου έχει ενιαία Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.). Οι ζώνες διακρίνονται σε:

-**Κυκλικές Ζώνες:** περιλαμβάνουν ένα ή περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα.

-**Γραμμικές Ζώνες:** αναπτύσσονται κατά μήκος της μίας ή και των δύο πλευρών ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου, παράλληλα προς τον άξονα αυτού.

• **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.):** είναι ο συντελεστής που εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και συνήθως συμπίπτει με το συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) αυτού.

• **Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.):** είναι ο συντελεστής (μεγαλύτερος ή ίσος με τη μονάδα) που εκφράζει την εμπορικότητα ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου μιας συγκεκριμένης ζώνης.

• **Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.):** είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει την αξία του οικοπέδου, και είναι μικρότερος ή ίσος ή μεγαλύτερος από τη μονάδα.

• **Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ):** είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει το μέγεθος εκμετάλλευσης του ισογείου ενός ακινήτου. Είναι συνάρτηση του συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) και του Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) του οικοπέδου.

• **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.):** είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο (m²) αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, με Σ.Ε.= 1,0. Είναι συνάρτηση της Τιμής Ζώνης (Τ.Ζ.) και του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.).

Οι ανωτέρω Τιμές και Συντελεστές καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργείου Οικονομικών χωρίς ο πολίτης να έχει δικαίωμα προσφυγής.

Σύμφωνα με το τίμημα που αναγράφεται επί των Συμβολαίων Αγοράς υπολογίζονται οι ανάλογοι φόροι, το τέλος του υποθηκοφυλακείου αλλά και οι αμοιβές του δικηγόρου και του συμβολαιογράφου.

Οι αντικειμενικές αξίες διαφοροποιούνται ανάλογα με την τοποθεσία του ακινήτου. Παραδοσιακά στο κέντρο κάθε δήμου είναι υψηλότερες και πέφτουν όσο απομακρυνόμαστε από αυτό. Υπάρχουν ωστόσο και πολλές περιπτώσεις όπου συγκεκριμένες περιοχές, αν και απομακρυσμένες, διαμορφώνουν ιδιαίτερες συνθήκες δόμησης και έχουν πιο αυξημένες αντικειμενικές αξίες.

Στις εντός σχεδίου πόλεως περιοχές χρησιμοποιούνται τιμές ζώνης (ανάλογα με τις ζώνες στις οποίες χωρίζεται ένας Δήμος) και στις εκτός σχεδίου τιμές εκκίνησης (που προσδιορίζονται από την εφορία). Σε περιοχές που είναι εκτός σχεδίου πόλεως οι αξίες εκτιμώνται συγκριτικά, από πώληση παρακείμενου οικοπέδου και σύγκριση των χαρακτηριστικών τους.

4.3. Οι συνήθειες πρακτικές προ κρίσης.

Στην περίοδο της μεγάλης ευημερίας στην αγορά ακινήτων και της τεράστιας προσφοράς και ζήτησης, οι εμπορικές αξίες εκτινάχθηκαν στα ύψη και όπως ήταν φυσικό υπερέβαιναν κατά πολύ τις θεσπισμένες αντικειμενικές. Αν λοιπόν αναγράφονταν στα συμβόλαια που γίνονταν οι εμπορικές αξίες των ακινήτων, οι αγοραστές τους θα ήταν αναγκασμένοι να καταβάλλουν πολλαπλάσιους φόρους στο Δημόσιο. Παρά το γεγονός ότι υπήρχαν οι αντικειμενικές αξίες για να μπορεί το κράτος να εισπράττει το φόρο που αναλογούσε σε κάθε αγοραπωλησία ακινήτου πολλοί, αν όχι όλοι, οι αγοραστές και οι πωλητές βρήκαν εύκολους τρόπους να εξακολουθούν να φοροδιαφεύγουν και να χρησιμοποιούν και πολύ «μαύρο χρήμα» στις εν λόγω συναλλαγές. Στο συμβόλαιο αγοράς αναγραφόταν απλά η αντικειμενική και όχι η πραγματική αξία απόκτησης του ακινήτου. Έτσι ο αγοραστής κατέβαλε αρκετά μικρότερο φόρο μεταβίβασης, ενώ για τον πωλητή ένα σημαντικό χρηματικό ποσό που εισέπραττε παρέμενε αδήλωτο και κατά συνέπεια αφορολόγητο.

Αν υπήρχε η ανάγκη να γίνει η αγορά με τη χρήση στεγαστικού δανείου, οι τράπεζες, που χορηγούσαν ως και το 100% της αξίας αγοράς κάποιες φορές, έδιναν με τη μορφή του στεγαστικού το ποσό της αντικειμενικής αξίας που φαινόταν στο συμβόλαιο και το υπόλοιπο υπό μορφή επισκευαστικού δανείου. Έτσι ο αγοραστής πλήρωνε ένα μικρότερο φόρο στο κράτος και αν υπαγόταν και στις διατάξεις για την πρώτη κατοικία, υπήρχε περίπτωση να τον γλίτωνε και εντελώς.

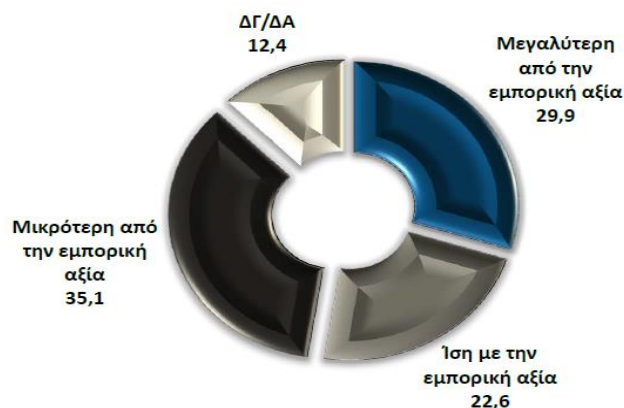
Κάποιοι μάλιστα προχώρησαν κι ένα βήμα παραπέρα προτείνοντας και λύσεις για το συγκεκριμένο θέμα. Ο πρώην υπουργός Εθνικής Οικονομίας και βουλευτής της Νέας Δημοκρατίας κύριος Γιάννης Παπαθανασίου εξέφρασε σε σχετικό άρθρο του την άποψη ότι : « Η λύση που εξασφαλίζει τα έσοδα του Δημοσίου χωρίς περαιτέρω φορολογική επιβάρυνση της αγοράς και ταυτόχρονα εξαλείφει το μαύρο χρήμα είναι η αύξηση των αντικειμενικών αξιών στο επίπεδο των πραγματικών, με ταυτόχρονη όμως μείωση των φορολογικών συντελεστών, κατά ποσοστό τέτοιο, που να διασφαλίζει ότι το τελικό αποτέλεσμα στα έσοδα του Δημοσίου θα είναι ουδέτερο.

Για παράδειγμα: αν η τιμή ζώνης σε μια περιοχή σήμερα είναι 1.000 ευρώ ανά τετραγωνικό, η τιμή της αγοράς 2.000 ευρώ και ο φορολογικός συντελεστής για τις μεταβιβάσεις 10%, το Δημόσιο μπορεί να εισπράξει τα ίδια έσοδα αν αυξήσει την τιμή ζώνης στα 2.000 ευρώ, δηλαδή στο επίπεδο της πραγματικής, και αν μειώσει ταυτόχρονα τον συντελεστή στο 5%

4.4. Αντικειμενικές αξίες και κρίση στην αγορά ακινήτων.

Τα τελευταία δύο χρόνια όμως τα πράγματα άλλαξαν άρδην. Η οικονομική κρίση ανάγκασε πολλούς να πουλήσουν κάποια ακίνητα είτε για να μπορέσουν να ανταπεξέλθουν στα αυξημένα τους έξοδα, ή απλώς για να επιβιώσουν. Οι αγοραστές όμως είναι ελάχιστοι με αποτέλεσμα να υπάρχει τεράστια προσφορά και σχεδόν μηδενική ζήτηση. Αυτό, σε συνδυασμό με την αδυναμία χορήγησης στεγαστικών δανείων από τις τράπεζες, οδήγησε την αγορά ακινήτων σε πρωτοφανή μαρασμό και τεράστια συρρίκνωση. Κανόνα και όχι εξαίρεση αποτελούν πλέον σε όλη την Ελλάδα τα ακίνητα που πωλούνται σε αντικειμενικές αξίες έως και 100% υψηλότερες από τις εμπορικές τους τιμές. Έτσι οι ιδιοκτήτες ακινήτων στις περιοχές αυτές πληρώνουν φόρους υψηλότερους από την πραγματική αξία της περιουσίας τους.

Θα λέγατε ότι η αντικειμενική αξία των ακινήτων σας είναι μεγαλύτερη ίση ή μικρότερη από την εμπορική τους αξία;
Βάση: Όσοι είναι ιδιοκτήτες κάποιου ακινήτου

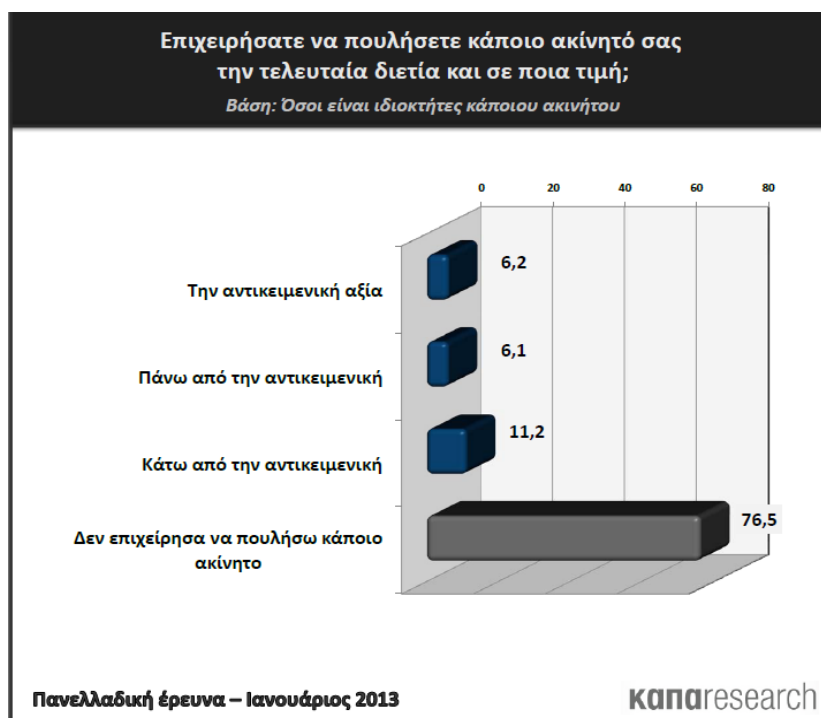


Πανελλαδική έρευνα – Ιανουάριος 2013

καπιαresearch

Κατά καιρούς έχουν υπάρξει διάφορες έρευνες και μελέτες που καταδεικνύουν το συγκεκριμένο πρόβλημα. Σύμφωνα με μια πρόσφατη έρευνα της εφημερίδας «ΤΑ ΝΕΑ», στον Πειραιά, διαμέρισμα 90 τ.μ. πωλείται προς 48.000 ευρώ όταν η αντικειμενική του αξία φθάνει τα 85.000 ευρώ, είναι δηλαδή υψηλότερη κατά 77%, και στο Παγκράτι κατάστημα 290 τ.μ. πωλείται προς 240.000 ευρώ όταν η αντικειμενική του αξία φθάνει τα 480.000 ευρώ, είναι δηλαδή ακριβώς διπλάσια.

Στο Πανόραμα Θεσσαλονίκης μεζονέτα 220 τ.μ. πωλείται προς 180.000 ευρώ όταν η αντικειμενική της αξία είναι 260.000 ευρώ, υψηλότερη δηλαδή κατά 44%, και στο κέντρο της Λάρισας οικόπεδο 155 τ.μ. διατίθεται προς 195.000 ευρώ όταν η αντικειμενική του αξία φτάνει τα 230.000 ευρώ (+18%), χωρίς φυσικά να βρίσκεται αγοραστής.



Αυτό έχει ως συνέπεια χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων να πληρώνουν φόρους πολλαπλάσιους από αυτούς που ανταποκρίνονται στην πραγματική αξία των ακινήτων τους. Από το 2007 που αναθεωρήθηκαν για τελευταία φορά οι αντικειμενικές αξίες μέχρι σήμερα, και εν μέσω ίσως μιας από τις χειρότερες οικονομικές κρίσεις παγκοσμίως, οι εμπορικές αξίες έχουν μειωθεί κατά μέσο όρο ως και 60%. Παρά όμως την ελεύθερη αυτή πτώση των εμπορικών αξιών των ακινήτων, οι αντικειμενικές αξίες, οι οποίες επηρεάζουν συνολικά 16 φόρους, παραμένουν στο ύψος τους! Μερικοί από τους φόρους αυτούς είναι το τέλος ακινήτων, τα τεκμήρια διαβίωσης, τα δημοτικά τέλη, οι φόροι μεταβίβασης, δωρεάς και κληρονομιάς και μια σειρά άλλοι που όλοι αισθανόμαστε στην καθημερινή μας ζωή!

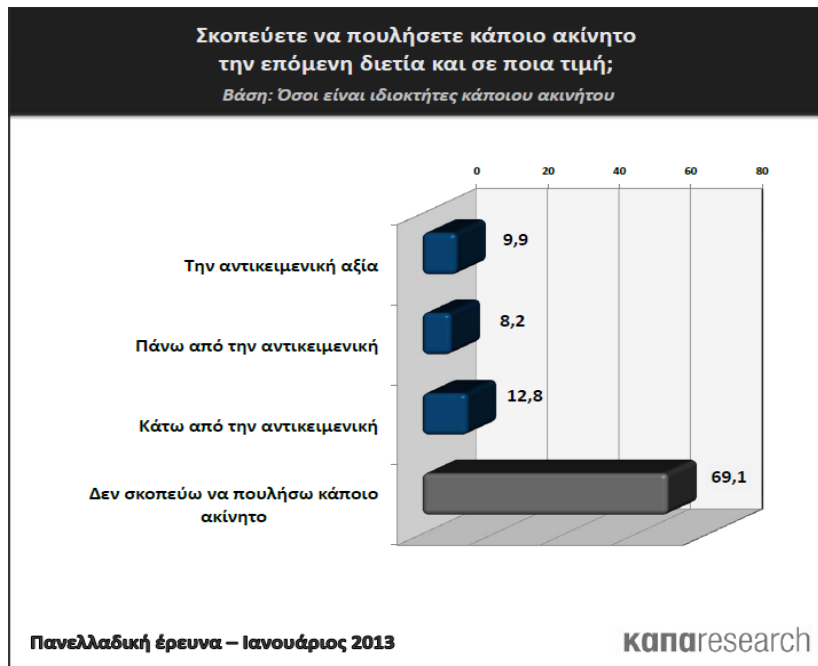
Χαρακτηριστικό είναι αυτό που συμβαίνει με το τέλος ακινήτων που καταβάλλεται μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ. Για ένα ακίνητο 87 τ.μ. στην Αγία Παρασκευή που

κατασκευάστηκε προς 15ετίας και έχει τιμή ζώνης 1.550 ευρώ το τ.μ., ο ιδιοκτήτης του πληρώνει σήμερα 600 ευρώ ως τέλος. Αν η τιμή ζώνης αντιστοιχούσε στην εμπορική τιμή της περιοχής που έχει πέσει στα 1.200 ευρώ/ τ.μ., ο ιδιοκτήτης θα πλήρωνε 500 ευρώ, δηλαδή 100 ευρώ λιγότερα.

Κάτι αντίστοιχο συμβαίνει και με το φόρο που προκύπτει από αγοραπωλησία, γονική παροχή ή δωρεά ακινήτου. Στην Καλαμαριά Θεσσαλονίκης η ανώτατη τιμή ζώνης είναι 3.650 ευρώ το τ.μ., όταν σήμερα οι εμπορικές τιμές στα ακριβά σπίτια έχουν κατακυλήσει στα 2.300 ευρώ. Αν επομένως κάποιος αγοράσει ένα διαμέρισμα 105 τ.μ., στον 1ο όροφο και ηλικίας 6 ετών, θα πληρώσει φόρο 35.115 ευρώ. Αν όμως η τιμή ζώνης βρισκόταν στα επίπεδα της εμπορικής, ο αγοραστής θα πλήρωνε 21.970 ευρώ. Θα γλίτωνε δηλαδή 13.410 ευρώ!

Και φυσικά αυτό συμβαίνει σε όλες τις περιοχές της χώρας που εφαρμόζεται το σύστημα των αντικειμενικών αξιών. Στα Ψηλά Αλώνια της Πάτρας, για παράδειγμα, η ανώτατη τιμή ζώνης είναι 2.050 ευρώ όταν η μέγιστη εμπορική τιμή δεν ξεπερνά τα 1.800 ευρώ, δηλαδή 12% χαμηλότερη, και στη συνοικία Σταθμός της Λάρισας η υψηλότερη τιμή ζώνης βρίσκεται στα 1.300 ευρώ όταν οι υψηλότερες εμπορικές τιμές αγγίζουν τα 1.100 ευρώ, 15% χαμηλότερα.

Κάτι ανάλογο ισχύει και για τα εμπορικά ακίνητα και μάλιστα ίσως και σε τραγικότερο βαθμό. Στην Αθήνα, κατάστημα 135 τ.μ. στους Αμπελοκήπους με αντικειμενική αξία 150.000 ευρώ πωλείται προς 75.000 ευρώ (-50%), και στο Κολωνάκι, περίξ της πλατείας, κατάστημα με αντικειμενική αξία 3 εκατ. ευρώ διατίθεται προς 2 εκατ. ευρώ (-33%), παραμένοντας επί μήνες απούλητο, αφού ουδείς ενδιαφέρεται πλέον για κάποια αντίστοιχη επένδυση. Οι ιδιοκτήτες που αναγκάζονται εκ των πραγμάτων να πουλήσουν τα ακίνητά τους είναι σε τρομερό δίλλημα : ή δε βρίσκουν αγοραστή σχεδόν ποτέ ή αναγκάζονται να πουλήσουν ακόμη και πολύ χαμηλότερα της αντικειμενικής τους αξίας.



Το υπουργείο Οικονομικών βλέποντας την κατάσταση που επικρατεί πια στην ελληνική αγορά και την κραυγή αγωνίας ενός κλάδου που ψυχорραγεί και που ελάχιστο διάστημα πριν αποτελούσε την ατμομηχανή της οικονομίας, αναγνωρίζει πως οι αντικειμενικές αξίες πρέπει να μειωθούν άμεσα. Προς το παρόν ωστόσο δεν έχει υπάρξει καμία δέσμευση προς αυτή την κατεύθυνση. Εδώ και μήνες το σύνολο των εκπροσώπων της αγοράς, ιδιοκτήτες, συμβολαιογράφοι, μεσίτες και κατασκευαστές, ζητούν από το υπουργείο Οικονομικών τη μείωση των τιμών ζώνης, ειδικά όσων βρίσκονται πάνω από 1.500 ευρώ και ιδιαίτερα στο Κέντρο της Αθήνας και στις υποβαθμισμένες περιοχές της χώρας.

Σε μια εποχή που οι αγοραπωλησίες είναι σχεδόν ανύπαρκτες, τα ενοίκια μειώνονται συνεχώς από τους ιδιοκτήτες ακινήτων προκειμένου να μη χάσουν έστω και τους λίγους ενοικιαστές τους, και οι ανεξόφλητοι λογαριασμοί στην αγορά εκτινάσσονται στα ύψη, κάτι πρέπει να γίνει άμεσα και δραστικά. Αν υπάρξει αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών και ταυτόχρονη μείωση των φορολογικών συντελεστών, τότε η αγορά ακινήτων ίσως να αποτελέσει και μια ελκυστική προοπτική για ξένες επενδύσεις στη χώρα μας.

Και σύμφωνα πάντα με τον κύριο Παπαθανασίου: « αν δε το κράτος δεσμευθεί (και βέβαια τηρήσει τη δέσμευσή του...) ότι δεν θα υπάρξουν άλλοι φορολογικοί αιφνιδιασμοί για τους επενδυτές και τους κατόχους ακίνητης περιουσίας, η ελληνική κτηματαγορά μπορεί να συμβάλει σημαντικά στην έξοδο από την κρίση».

Με το νέο φορολογικό νομοσχέδιο που ετοιμάζει το υπουργείο Οικονομικών όλα τα κακώς κείμενα επιδιώκεται να διορθωθούν. Ορίζεται να είναι πλέον υπόλογοι όλοι, πωλητές, αγοραστές, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, δικηγόροι και συμβολαιογράφοι σε περίπτωση που διαπιστωθούν παρατυπίες και φοροδιαφυγή κατά τους ελέγχους των αγοραπωλησιών. Θα προβλέπονται τσουχτερά πρόστιμα για όλους τους εμπλεκόμενους και θα προστεθούν επίσης νέα στοιχεία στα συμβόλαια, που θα υπογράφονται από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη και θα υποβάλλονται στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων, για να γίνονται ευκολότερα και γρηγορότερα οι ανάλογες διασταυρώσεις.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2

ΦΟΡΟΙ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Σε προγενέστερη ενότητα και συγκεκριμένα στο κεφάλαιο 3 έγινε αναφορά στους φόρους και τα τέλη που επιβαρύνουν τα ακίνητα. Σε αυτή την ενότητα και στα κεφάλαια που ακολουθούν θα αναφερθούμε εκτενώς στους φόρους και τα τέλη που επηρεάζουν σε μεγαλύτερο βαθμό και συνήθως σε ετήσια βάση τις επενδύσεις στα ακίνητα και είναι οι εξής :

- ❖ Ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ. Π. Α.) σε νέες οικοδομές.
- ❖ Ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ. Μ. Α.)
- ❖ Ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Φ. Α. Π.)
- ❖ Το Ενιαίο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Ε. Τ. ΑΚ)
- ❖ Τα Έκτακτα Ειδικά Τέλη, γνωστά και ως «χαράτσια» που εισπράττονται μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ.
- ❖ Ο Φόρος εισοδήματος από ακίνητα.
- ❖ Τα τεκμήρια διαβίωσης σε σχέση με τα ακίνητα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ (Φ.Π.Α)

Ο φόρος προστιθέμενης αξίας, ο γνωστός και ως ΦΠΑ, είναι ένας καθαρά έμμεσος φόρος που επιβλήθηκε στα κράτη – μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης από το «παράγωγο δίκαιο» του Κοινοτικού Δικαίου. Φόρος ίδιος ή παρόμοιος με αυτόν υπάρχει και σε άλλα κράτη που βρίσκονται εκτός Ένωσης, παγκοσμίως.

5.1. Ιστορική αναδρομή του Φ.Π.Α. στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Το 1957 η ΕΟΚ και η Κομμισιόν (Ευρωπαϊκή Επιτροπή), αναγνωρίζοντας την ανάγκη θέσπισης και ύπαρξης ενός ενιαίου φόρου για την έμμεση φορολογία στα κράτη – μέλη, αναθέτουν στον καθηγητή Neumark τη σύσταση επιτροπής με στόχο τη φορολογική εναρμόνιση των εφαρμοζόμενων εθνικών φόρων κύκλου εργασιών και την αντικατάστασή τους από ένα μόνο φόρο. Η επιτροπή Neumark, όπως έγινε ευρύτερα γνωστή, επικέντρωσε την προσοχή της στο σύστημα φόρου που εφαρμόζε με επιτυχία η Γαλλία και αφορούσε ένα φόρο σε κάθε στάδιο συναλλαγής επάνω στην προστιθέμενη αξία.

Τον Απρίλιο του 1967 οι προτάσεις αυτές έγιναν αποδεκτές και εκδόθηκαν οι δύο πρώτες σχετικές οδηγίες (62/227/ΕΟΚ και 62/228/ΕΟΚ). Με τις ντιρεκτίβες αυτές καθιερώθηκε ο ΦΠΑ ως ενιαίο σύστημα φόρου κύκλου εργασιών σε όλα τα κράτη – μέλη. Η τελική εισαγωγή του ΦΠΑ ολοκληρώθηκε το 1973 σταδιακά. Με την πάροδο του χρόνου και θέλοντας να αντιμετωπίσει διάφορα προβλήματα που προέκυπταν, η ΕΟΚ εξέδιδε διάφορες σχετικές οδηγίες. Φτάνοντας στο 1977 είχαμε την έκδοση της 6^{ης} σχετικής οδηγίας, η οποία συμπλήρωσε κενά των προηγούμενων και επέκτεινε το ΦΠΑ μέχρι και στο λιανικό εμπόριο. Τα κράτη – μέλη ήταν υποχρεωμένα να εφαρμόσουν τα πάντα μέχρι την 1^η Ιανουαρίου του 1978, ωστόσο μόνο η Αγγλία και το Βέλγιο συμμορφώθηκαν πλήρως. Τελικά η πλήρης εφαρμογή του φόρου, με τελευταίες χώρες τη Γερμανία και το Λουξεμβούργο, επιτεύχθηκε τον Ιανουάριο του 1980. Αξίζει να αναφέρουμε πως ο ομοιόμορφος υπολογισμός του φόρου σε όλα τα κράτη – μέλη και ο υπολογισμός ενός κοινού ποσοστού επ' αυτού είναι από τα πλέον κύρια στοιχεία στη χρηματοδότηση του κοινοτικού προϋπολογισμού. Γι' αυτόν ακριβώς το λόγο υπάρχει ιδιαίτερη παρακολούθηση της εφαρμογής του στα κράτη – μέλη.

5.2. Ο ΦΠΑ στην ελληνική πραγματικότητα.

Όπως όλα τα κράτη –μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης έτσι και η Ελλάδα κλήθηκε να εφαρμόσει υποχρεωτικά το ΦΠΑ στις συναλλαγές από την 1^η Ιανουαρίου του 1984. Ωστόσο λόγω κάποιων δυσκολιών τεχνικού χαρακτήρα, η έναρξη επιβολής του παρατάθηκε για άλλα τρία χρόνια. Τελικά καθιερώθηκε την 1^η Ιανουαρίου του 1987 με απόφαση του τότε υπουργού Οικονομικών Δημήτρη Τσοβόλα, ο οποίος και υπέγραψε τον αντίστοιχο νόμο – νόμος 1642 την 21^η/8/1986. Οι συντελεστές του ανέρχονταν στο 6% για είδη λαϊκής κατανάλωσης, 16% για υπηρεσίες και 36% για είδη πολυτελείας. Όπως ήταν ίσως αναμενόμενο προκάλεσε αρχικά αρρυθμίες και προβλήματα στην αγορά που σταδιακά ξεπεράστηκαν.

Σήμερα ο ΦΠΑ ορίζεται με το νόμο 2859/2000 ως είδος έμμεσου φόρου που επιβάλλεται σε συναλλαγές σε ολόκληρη την ελληνική επικράτεια εκτός από την περιοχή του Αγίου Όρους και των υπαγομένων σε αυτό. Είναι φόρος κύκλου εργασιών και επιρρίπτεται από τον κατά νόμο υπόχρεο σε βάρος του αντισυμβαλλόμενου. Καταβάλλεται τμηματικά σε κάθε στάδιο της συναλλαγής στην προστιθέμενη αξία και επιρρίπτεται ολόκληρος στην τελική κατανάλωση. Έτσι κάθε βαθμίδα παραγωγής και συναλλαγής φορολογείται ως προς το επιπλέον τίμημα που εισπράττει ο προμηθευτής, ως προς την αξία που προστίθεται στο αγαθό από την κάθε βαθμίδα επεξεργασίας του. Υπολογίζεται στη διαφορά της αξίας παράδοσης των αγαθών και της αξίας κτήσης τους και για το λόγο αυτό αποκαλείται και φόρος προστιθέμενης αξίας. Με τον τρόπο αυτό το κράτος – μέλος, και το ελληνικό, είναι σε θέση να εισπράττει φόρο από κάθε συναλλαγή.

Μεγάλα προβλήματα υπήρξαν κι εξακολουθούν να υπάρχουν κάθε φορά που το ελληνικό κράτος αποφασίζει να αυξήσει ή και να μειώσει, πράγμα σπανιότατο, τον ΦΠΑ σε συγκεκριμένες κατηγορίες υπηρεσιών και αγαθών. Οι επιχειρήσεις είναι υποχρεωμένες από το νόμο να έχουν ταμειακές μηχανές για την έκδοση των αποδείξεών τους, είτε αυτές αφορούν πώληση ειδών ή παροχή υπηρεσιών. Η κάθε μεταβολή των συντελεστών του ΦΠΑ σημαίνει επιπρόσθετα έξοδα για τους ήδη επιβαρυσμένους εμπόρους κι επιχειρηματίες, αφού είναι υποχρεωμένοι να αναθέσουν στην εταιρεία που διαχειρίζεται το λογισμικό της ταμειακής μηχανής τους να κάνει τις τροποποιήσεις. Αυτό φυσικά συνεπάγεται κάποια έξοδα αμοιβής του αντίστοιχου ειδικού που θα κληθεί να διεκπεραιώσει το ζήτημα και που δυστυχώς ουδείς φαίνεται να λαμβάνει υπ' όψιν του από τα αρμόδια υπουργεία και τις υπηρεσίες.

Και φυσικά ο άμεσα βαλλόμενος από τις αλληπάλληλες αυξήσεις του ΦΠΑ είναι ο άτυχος καταναλωτής, αφού καμία επιχείρηση δεν πρόκειται να επωμισθεί πραγματικά την αύξηση ενός προϊόντος η οποία από την μια μέρα στην άλλη περνάει άμεσα στον αγοραστή.

Πίναξ Μεταβολών Συντελεστών Φ.Π.Α. από θεσπίσεως του φόρου έως σήμερα

ΠΕΡΙΟΔΟΣ		ΛΟΙΠΗ ΕΛΛΑΣ				ΝΗΣΟΙ ΑΓΑΙΟΥ				ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΙΣ & ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
ΑΠΟ	ΕΩΣ	ΥΨΗΛΟΣ	ΚΑΝΟΝΙΚΟΣ	ΧΑΜΗΛΟΣ	ΜΕΙΩΜΕΝΟΣ	ΥΨΗΛΟΣ	ΚΑΝΟΝΙΚΟΣ	ΧΑΜΗΛΟΣ	ΜΕΙΩΜΕΝΟΣ	
01-01-1987	31-12-1987	36%	18%	6%	3%	31%	13%	4%	2%	άρθρον 1 και 2 Ν.167/1986 (ΦΕΚ Α'204/29-12-1986).
01-01-1988	27-04-1990	36%	16%	6%	3%	31%	11%	4%	2%	ΑΥΟ Π.8499/4941/πολ 369/28-12-1987 (ΦΕΚ Β'578/1988). Εκυρώθη με τον Ν.1839/89 (ΦΕΚ Α'907-4-1989).
28-04-1990	07-08-1992	36%	18%	8%	4%	25%	13%	6%	3%	άρθρον 10 παρ.1 Ν.1884/1990 (ΦΕΚ Α'81/16-6-1990).
08-08-1992	31-03-2005		18%	8%	4%		13%	6%	3%	άρθρον 1 παρ.50 και 51 Ν.2093/1992 (ΦΕΚ Α'181/25-11-1992).
01-04-2005	14-03-2010		19%	9%	4,5%		13%	6%	3%	άρθρον 12, Ν.3336/2005 (ΦΕΚ Α'96/20-4-2005). ΕΥΟ 1047218/1962/446/0014/πολ 1072/5-5-2005.
15-03-2010	30-06-2010		21%	10%	5%		15%	7%	4%	άρθρον 12, Ν.3833/2010 (ΦΕΚ Α'40/15-3-2010). ΕΥΟ πολ 1018/6-3-2010.
01-07-2010	31-12-2010		23%	11%	5,5%		16%	8%	4%	άρθρον 4, Ν.3845/2010 (ΦΕΚ Α'66/6-5-2010). ΕΥΟ πολ 1098/21-6-2010.
01-01-2011			23%	13%	6,5%		16%	9%	5%	άρθρον 4, Ν.3899/2010 (ΦΕΚ Α'212/17-12-2010). ΕΥΟ πολ 1003/3-1-2011.

ΠΗΓΕΣ:

1) ΕΤΗΣΙΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΟΔΗΓΟΣ 2000 (έκδοση περιόδου "ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΠΙΒΕΒΡΗΣΗ", Μάιος 2000, σελίς 358).
2) Σχετική Νομολογία.

Εν Κομνητή, Κυριακή 13 Φεβρουαρίου 2011

5.3. ΦΠΑ στα ακίνητα.

Αξίζει δε να σημειωθεί πως από το 2006 και μετά ο ΦΠΑ επιβαρύνει και όλες τις οικοδομικές εργασίες και τα υλικά, φέρνοντας έτσι ένα πρόσθετο κόστος στο ήδη αυξημένο κόστος της απόκτησης ενός ακινήτου.

Με τις διατάξεις του νόμου 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α') που τροποποίησε τις διατάξεις του Κώδικα ΦΠΑ (Ν. 2859/2000) επιβάλλεται ΦΠΑ στα νεόδμητα ακίνητα. Η εφαρμογή του προβλέπεται από το άρθρο 6 του Κώδικα ΦΠΑ αλλά η ισχύς του άρθρου είχε ανασταλεί με διάφορους νόμους, με την τελευταία αναστολή να προβλέπεται από τις διατάξεις του νόμου 3296/04 μέχρι 31/12/2005.

Ειδικότερα για τον ΦΠΑ στα νεόδμητα ο οδηγός αναφέρει ότι ο ΦΠΑ επιβάλλεται στην παράδοση αποπερατωμένων ή ημιτελών κτηρίων ή τμημάτων τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται με αυτά ως ενιαία ιδιοκτησία ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο του αποπερατωμένου, εφόσον πραγματοποιείται από επαχθή αιτία πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά. Αφορά ακίνητα με οικοδομική άδεια από 1.1.2006 και μετά.

Επίσης, ΦΠΑ επιβάλλεται στη μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας, στη σύσταση ή στην παραίτηση από το δικαίωμα προσωπικής ή πραγματικής δουλείας, στην παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου, καθώς και στη μεταβίβαση του δικαιώματος άσκησης της επικαρπίας των ακινήτων.

5.4. Υπόχρεοι για την καταβολή ΦΠΑ σε ακίνητα.

Υποχρέωση καταβολής του φόρου έχουν οι κατασκευαστές και οι κατασκευαστικές εταιρείες που φτιάχνουν και πωλούν οποιοδήποτε ακίνητο καθώς επίσης και κάθε πρόσωπο – ιδιώτης που πραγματοποιεί ευκαιριακά παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων. Το πρόσωπο αυτό πρέπει να δηλώσει την έναρξη των εργασιών του ή αν έχει ήδη κάποια δραστηριότητα και είναι ήδη υποκείμενο σε φόρο, την παράλληλη δραστηριότητα. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις, κάθε νέα οικοδομή θεωρείται για την κατασκευαστική επιχείρηση υποκατάστημα - πρόσκαιρη εγκατάσταση και πρέπει γι' αυτό μέσα στις νόμιμες προθεσμίες από την έναρξη των εργασιών κατασκευής να υποβάλλεται η αντίστοιχη δήλωση μεταβολών. Οι δηλώσεις μεταβολών (υπαγωγής σε καθεστώς ΦΠΑ, έναρξης υποκαταστήματος κ.λπ.) υποβάλλονται μέσα σε προθεσμία 30 ημερών όπως ορίζεται από το άρθρο 36 του Κώδικα ΦΠΑ. Αν για παράδειγμα κάποιος έμπορος ή ελεύθερος επαγγελματίας κατασκευάσει μια οικοδομή διαμερισμάτων για την οικογένειά του και παράλληλα πουλήσει και ένα από αυτά, θα υποβάλλει δήλωση μεταβολών για να δηλώσει την παράλληλη οικοδομική του δραστηριότητα ως κατασκευαστής υποκείμενος στο φόρο, για να έχει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των υποκείμενων για το ακίνητο που θα εμπορευθεί.

Το 2004 και το 2005 ολόκληρη η χώρα ζούσε μια φρενίτιδα προκειμένου να προλάβουν όσοι το σκόπευαν να αγοράσουν σπίτι χωρίς ΦΠΑ και να γλιτώσουν 8 % της αξίας του πληρώνοντας μόνο 11% φόρο μεταβίβασης και όχι 19% ΦΠΑ που ίσχυε τότε. Ζευγάρια παντρεύονταν εσπευσμένα με πολιτικούς γάμους και κατέφευγαν στις τράπεζες για στεγαστικά δάνεια. Οι τράπεζες γνωρίζοντας πως στα συμβόλαια δηλωνόταν η αντικειμενική κι όχι η εμπορική αξία του ακινήτου και προκειμένου ο πελάτης της να μπορέσει να πάρει μεγαλύτερο δάνειο, ενέκρινε την αντικειμενική ως αξία αγοράς και στη συνέχεια χορηγούσε κι ένα μεγάλο μέρος του ποσού ως επισκευαστικό δάνειο ή με άλλο τρόπο. Ως αποτέλεσμα η αξία των

ακινήτων ανέβηκε ως και 30% και δημιουργήθηκε μια τεράστια «φούσκα» στην αγορά που συνετέλεσε στη δημιουργία πολλών από τα σημερινά οικονομικά προβλήματα. Αργότερα όλος αυτός ο πανικός αποδείχτηκε μάταιος αφού τα νέα ζευγάρια απαλλάχθηκαν τελικά από το ΦΠΑ για αγορά πρώτης κατοικίας. Η κατάσταση είχε όμως ήδη ξεφύγει από κάθε έλεγχο. Πολλά νοικοκυριά αναγκάστηκαν να εγκλωβιστούν στα χαμηλότοκα τότε δάνεια των τραπεζών και οι τράπεζες έκαναν μεγάλο άνοιγμα σε επισφαλή δάνεια, όπως αποδείχτηκε αργότερα. Ο κλάδος των κατασκευών απέκτησε σε σύντομο διάστημα τεράστιο κύκλο εργασιών με αποτέλεσμα κάποιοι να κερδίσουν δυσανάλογα πολλά. Με την έναρξη της κρίσης στην οικονομία πολλά από τα ακίνητα έμειναν στα αζήτητα. Ήδη από το 2007 οι κατασκευαστές και έμποροι ακινήτων πιέζουν για διάφορες ρυθμίσεις σε σχέση με το ΦΠΑ των νεόδμητων ακινήτων τους που έχουν μείνει αδιάθετα και κατά συνέπεια είναι ακόμη στη δική τους ιδιοκτησία, για να μην αναγκαστούν ορισμένοι εξ αυτών να πουλήσουν ακόμη και σε τιμές κόστους προκειμένου να καταβάλλουν το φόρο που τους αναλογεί.

▶ Ο ΦΠΑ στα ακίνητα στην Ευρώπη

	Κατασκευή	Ανακαίνιση	Αγορά από κατασκευαστή
Αυστρία	20%	20%	-
Βέλγιο	21%	6%	21%
Βουλγαρία	20%	20%	20%
Κύπρος	15%	15%	15%
Τσεχία	10%-20%	10%	10%
Δανία	25%	25%	-
Γαλλία	19,60%	5,50%	19,60%
Γερμανία	19%	19%	-
Ελλάδα	23%	23%	23%
Ιρλανδία	13,50%	13,50%	13,50%
Ιταλία	10%	10%	10%
Νορβηγία	25%	25%	-
Πολωνία	22%	7%-22%	7%-22%
Πορτογαλία	23%	23%	-
Σλοβενία	20%	-	20%
Ισπανία	4%-18%	8%-18%	18%
Σουηδία	25%	25%	-
Ελβετία	8%	8%	-
Ην. Βασίλειο	17,50%	5%	-

Πηγή: Taxation in Europe 2010 (JFPA, Bärings)

Σύμφωνα λοιπόν με το Άρθρο 26 Τροποποίηση διατάξεων του Κώδικα ΦΠΑ (Ν. 2859/ 2000) ορίζεται ότι :

Χρόνος φορολογίας ΦΠΑ στις οικοδομές εάν δεν πωληθούν τα διαμερίσματα ή καταστήματα.

Με τις υφιστάμενες διατάξεις το ακίνητο παύει να θεωρείται νεόδμητο και άρα υπαγόμενου σε ΦΠΑ κατά την μεταβίβασή του, με την συμπλήρωση πέντε ετών από την έκδοση της οικοδομικής αδείας. Στο χρονικό αυτό σημείο ακίνητα τα οποία δεν έχουν μεταβιβασθεί ή χρησιμοποιηθεί και παραμένουν στην κατασκευαστική επιχείρηση προς πώληση θεωρούνται ότι χρησιμοποιήθηκαν με αποτέλεσμα να προκύπτει η υποχρέωση των κατασκευαστικών επιχειρήσεων να καταβάλουν αυτές τον ΦΠΑ που αντιστοιχεί στο μέχρι εκείνη τη στιγμή κόστος του ακινήτου (αυτοπαράδοση).

Συμβαίνει όμως πολλές φορές η ανέγερση της οικοδομής να μην μπορεί να ξεκινήσει παρά την έκδοση της άδειας ή να διακόπτεται, για λόγους που δεν εξαρτώνται από τον κατασκευαστή, αλλά από δημόσιες υπηρεσίες ή ΔΕΚΟ όπως π.χ. αρχαιολογική υπηρεσία, πολεοδομία, ΕΥΔΑΠ, ΔΕΗ, κ.λπ.. Επίσης συχνά συμβαίνει (και ιδιαίτερα στην παρούσα κατάσταση λόγω της οικονομικής κρίσης) η ανέγερση να μην έχει ολοκληρωθεί με την παρέλευση της πενταετίας αλλά να συνεχίζεται και πέραν αυτής, οπότε απαιτείται η καταβολή του ΦΠΑ λόγω αυτοπαράδοσης χωρίς ακόμη να έχει ολοκληρωθεί το κόστος της οικοδομής. Σε περίπτωση δε που σκοπίμως δεν αρχίσει η ανέγερση μέσα στην πενταετία ή αρχίσει μεν αλλά πραγματοποιηθούν ελάχιστες εργασίες και συνεχιστεί η ανέγερση μετά την παρέλευση της πενταετίας, ουσιαστικά διαφεύγει ο ΦΠΑ(23%) , καθόσον δεν υπάρχει κτήριο το οποίο θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι αυτοπαραδίδεται και να καταβληθεί ΦΠΑ, το ακίνητο δε κατασκευαζόμενο μετά την παρέλευση της πενταετίας από την έκδοση της αδείας θα μεταβιβασθεί με ΦΜΑ(10%).

Με την προτεινόμενη διάταξη εξακολουθεί να θεωρείται ως νεόδμητο το ακίνητο μέχρι την συμπλήρωση τριετίας από την αποπεράτωση της οικοδομής. Με τον τρόπο αυτό δίνεται η δυνατότητα αφ' ενός στις κατασκευαστικές επιχειρήσεις να αποπερατώνουν την οικοδομή χωρίς πρόσθετα βάρη τα οποία αυξάνουν το κόστος και τελικώς την τιμή διάθεσης του ακινήτου, και αφ' ετέρου το δημόσιο εισπράττει πλέον ΦΠΑ κατά την πώληση ή την αυτοπαράδοση του ακινήτου (μίσθωση, ιδιόχρηση, δωρεάν παραχώρηση κλπ), σε περίπτωση δε που αυτό δεν έχει μεταβιβασθεί ή χρησιμοποιηθεί μέσα σε μία τριετία από την αποπεράτωση της οικοδομής, τότε οι αδιάθετες ιδιοκτησίες θεωρείται ότι χρησιμοποιήθηκαν και

καταβάλλεται πλέον ΦΠΑ επί του συνολικού κόστους αυτών (αποπερατωμένων) και όχι πλέον και ημιτελών όπως συνέβαινε με τις προϊσχύουσες διατάξεις.

Ταυτόχρονα καθιερώνεται η υποχρέωση ενημέρωσης της ΓΓΠΣ από το ΙΚΑ, μέσα στο μήνα Ιανουάριο κάθε έτους, για τις οικοδομές που δηλώθηκαν ως αποπερατωθείσες κατά το προηγούμενο έτος έτσι ώστε να είναι εφικτός ο προσδιορισμός των κατασκευαστικών επιχειρήσεων για τις οποίες υπάρχει υποχρέωση αυτοπαράδοσης για αδιάθετες ιδιοκτησίες μετά την παρέλευση τριετίας από την αποπεράτωσή τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

6. ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Φ. Μ. Α.)

Σύμφωνα με τους νόμους και τις διατάξεις που ισχύουν στην Ελλάδα, αλλά και στις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες που ανήκουν στην Ευρωπαϊκή Ένωση, σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου με αντάλλαγμα και σύσταση εμπραγμάτου σε ακίνητο δικαίωματος επιβάλλεται φόρος στην αξία αυτών.

6.1. Υπόχρεος για την καταβολή.

Υπόχρεος για την καταβολή του εν λόγω φόρου, του Φ.Μ.Α., είναι ο αγοραστής του ακινήτου κι όχι ο πωλητής του. Πριν από οποιαδήποτε αγοραπωλησία ακινήτου και για κάθε μεταβίβαση, και πριν τη σύνταξη του συμβολαίου, ο αγοραστής και ο πωλητής, οι συμβαλλόμενοι, είναι υποχρεωμένοι να επιδώσουν κοινή δήλωση Φ.Μ.Α. προς τον αρμόδιο προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. στην οποία ανήκει το ακίνητο. Η δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίγραφα εκ των οποίων το ένα κρατείται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και το δεύτερο, αφού βεβαιωθεί από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για την ακρίβεια της αντιγραφής, παραδίδεται στον συμβαλλόμενο. Κατά τη σύνταξη του συμβολαίου είναι υποχρεωτική η προσκόμιση της εξόφλησης του Φ.Μ.Α. στην εφορία.

Αν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που υπάρχει σύστημα αντικειμενικών αξιών, όταν υποβάλλεται αυτή η δήλωση ο φορολογούμενος αναγραφεί υποχρεωτικά την αντικειμενική αξία του συγκεκριμένου μεταβιβαζόμενου ακινήτου και βάσει αυτής καταβάλει εφάπαξ τον ανάλογο φόρο. Αν όμως ο φορολογούμενος αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία του ακινήτου, έχει το δικαίωμα μέσα σε 60 ημέρες από τότε που υπέβαλε τη δήλωση να προσφύγει στα διοικητικά δικαστήρια, τα οποία θα αποφανθούν για τον προσδιορισμό της αξίας με βάση τα συγκριτικά στοιχεία. Αν το τίμημα αγοράς είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, ο φόρος είναι ανάλογος του τιμήματος.

Σε περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικών αξιών, ο φόρος υπολογίζεται ανάλογα με την αξία που δηλώνεται.

6.2. Συντελεστές για τον υπολογισμό του Φ.Μ.Α.

Με τη διάταξη του άρθρου 22 του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α'/23.4.2010) αναπροσαρμόστηκαν οι συντελεστές του Φ. Μ. Α. ως ακολούθως:

Για το μέχρι 20.000 ευρώ τμήμα της φορολογητέας αξίας ο συντελεστής είναι 8%. Για το άνω του ποσού αυτού τμήμα της ο συντελεστής ανέρχεται στο 10%, ανεξάρτητα από την ύπαρξη ή όχι πυροσβεστικής υπηρεσίας στην περιοχή. Επίσης στο ποσό του κύριου φόρου υπάρχει και μια επιβάρυνση 3% ως φόρος δήμων και κοινοτήτων. Οι συντελεστές αυτοί εφαρμόζονται σε μεταβιβάσεις ακινήτων η φορολογική υποχρέωση των οποίων αρχίζει από 23/4/2010 και μετά.

Μέχρι πρότινος ο ακέραιος συντελεστής ήταν στο 7% και υπολογιζόταν μέχρι το ποσό των 15.000 ευρώ της φορολογητέας αξίας και αυξανόταν σε 9% για το άνω του ποσού αυτού τμήμα της. Οι παραπάνω συντελεστές ΦΜΑ προσαυξανόνταν από 7% σε 9% και από 9% σε 11% αντίστοιχα, όταν το ακίνητο που μεταβιβαζόταν βρισκόταν σε εντός σχεδίου περιοχή που λειτουργούσε ή είχε συσταθεί Πυροσβεστική Υπηρεσία. Στο ποσό του κύριου φόρου επιβαλλόταν και φόρος υπέρ δήμων και κοινοτήτων 3%.

6.3. Αναπροσαρμογή συντελεστών.

Από 23.04.2010 οι συντελεστές του ΦΜΑ αναπροσαρμόστηκαν ως εξής:

Ο συντελεστής του 7% αυξήθηκε σε 8% με ταυτόχρονη αύξηση της φορολογητέας αξίας από 15.000 σε 20.000. Έτσι έχουμε 8% για το μέχρι είκοσι χιλιάδων (20.000) ευρώ τμήμα της φορολογητέας αξίας και 10% (από 9%) για το άνω του ποσού αυτού τμήμα της, ανεξάρτητα από την ύπαρξη ή μη πυροσβεστικής υπηρεσίας στην περιοχή. Στο ποσό του κύριου φόρου επιβάλλεται σταθερά ο φόρος υπέρ δήμων και κοινοτήτων 3%.

Για να γίνει κατανοητό αυτό παρατίθενται τα ακόλουθα παραδείγματα:

Α) Ο Α' αγοράζει οικόπεδο αξίας 8.800 ευρώ σε περιοχή που δεν υπάρχει Πυροσβεστική Υπηρεσία, με τα παλιά δεδομένα ο αναλογών φόρος μεταβίβασης θα υπολογιζόταν με συντελεστή 7% ,δηλαδή $8.800 \cdot 7\% = 616$ ευρώ φόρος. Τώρα με τα νέα δεδομένα (άσχετα με το αν υπάρχει Πυροσβεστική Υπηρεσία ή όχι), θα υπολογισθεί με 8%, δηλαδή $8.800 \cdot 8\% = 704$ ευρώ φόρος. Βλέπουμε μια αύξηση του Φ.Μ.Α. κατά 88 ευρώ δηλαδή κατά 14,29%.

B) Ο Β΄ αγοράζει οικόπεδο αξίας 26.000 ευρώ σε περιοχή που δεν υπάρχει Πυροσβεστική Υπηρεσία., με τα παλιά δεδομένα ο αναλογών φόρος θα υπολογιζόταν για το μέχρι των 15.000 ευρώ τμήμα της αγοραίας αξίας με συντελεστή 7% και για το άνω των 11.000 ευρώ τμήμα με συντελεστή 9%. Δηλαδή $15.000 \cdot 7\% = 1050$ ευρώ και $11.000 \cdot 9\% = 990$ ευρώ, έτσι έχουμε $1050 + 990 = 2040$ ευρώ φόρος.

Με τα νέα δεδομένα ο φόρος θα υπολογισθεί με συντελεστή για το μέχρι των 20.000 ευρώ τμήμα της αγοραίας αξίας με συντελεστή 8% και για το άνω των 11.000 ευρώ τμήμα, με συντελεστή 10%. Δηλαδή $15.000 \cdot 8\% = 1.200$ ευρώ και $11.000 \cdot 10\% = 1.100$ ευρώ, έτσι έχουμε $1.200 + 1.100 = 2300$ ευρώ φόρος. Βλέπουμε μια αύξηση του Φ.Μ.Α. κατά 260 ευρώ δηλαδή κατά 12,75%.

Κερδισμένοι με την αλλαγή των συντελεστών βγαίνουν όσοι αγοράζουν ακίνητο που βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή που λειτουργεί ή έχει συσταθεί Πυροσβεστική Υπηρεσία. Όπως αναφέρθηκε πιο πάνω, με τον παλιό σύστημα υπολογισμού όταν κάποιος ήθελε να μεταβιβάσει ένα ακίνητο που βρισκόταν σε μια τέτοια περιοχή οι παραπάνω συντελεστές Φ.Μ.Α. προσαυξάνονταν από 7% σε 9% για το μέχρι των 15.000 ευρώ τμήμα της αγοραίας αξίας και από 9% σε 11% για το άνω των 15.000 ευρώ τμήμα.

Έτσι για παράδειγμα:

Γ) Ο Γ΄ αγοράζει οικόπεδο αξίας 26.000 ευρώ σε περιοχή που υπάρχει Πυροσβεστική Υπηρεσία., με τα παλιά δεδομένα ο αναλογών φόρος θα υπολογιζόταν για το μέχρι των 15.000 ευρώ τμήμα της αγοραίας αξίας με συντελεστή 9% και για το άνω των 11.000 ευρώ τμήμα με συντελεστή 11%. Δηλαδή $15.000 \cdot 9\% = 1350$ ευρώ και $11.000 \cdot 11\% = 1210$ ευρώ, έτσι έχουμε $1350 + 1210 = 2560$ ευρώ φόρος.

Με τα νέα δεδομένα, ανεξάρτητα από την ύπαρξη ή όχι Πυροσβεστικής Υπηρεσίας, ο φόρος θα υπολογισθεί με συντελεστή για το μέχρι των 20.000 ευρώ τμήμα της αγοραίας αξίας με συντελεστή 8% και για το άνω των 11.000 ευρώ τμήμα, με συντελεστή 10%. Δηλαδή $15.000 \cdot 8\% = 1.200$ ευρώ και $11.000 \cdot 10\% = 1.100$ ευρώ, έτσι έχουμε $1.200 + 1.100 = 2300$ ευρώ φόρος. Βλέπουμε μια μείωση του Φ.Μ.Α. κατά 260 ευρώ δηλαδή -10,17%.

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΩΝ
Α-Β-Γ**

Αγοραστής	Πυροσβεστική Υπηρεσία (Π.Υ.)	Φορολογητέα αξία	Παλιοί συντελεστές		Νέοι συντελεστές		Φόρος	Διαφορά	
			7% μέχρι και 15.000 (9% με Π.Υ.)	9% άνω των 15.000 (11% με Π.Υ.)	8% μέχρι και 20.000	10% άνω των 20.000			
Α	πριν	OXI	8.800	616	-	-	-	616	+88 € ή +14,29%
	τώρα	Άνευ σημασίας	8.800	704	-	-	-	704	
Β	πριν	OXI	26.000	1.050	990	-	-	2.040	+260 € ή +12,75%
	τώρα	Άνευ σημασίας	26.000	-	-	1.200	1.100	2.300	
Γ	πριν	ΝΑΙ	26.000	1.350 (με 9%)	1.210 (με 11%)	-	-	2.560	-260€ ή -10,17%
	τώρα	Άνευ σημασίας	26.000	-	-	1.200	1.100	2.300	

6.4. Επιβολή πρόσθετων φόρων.

Συχνά στις μεταβιβάσεις ακινήτων επιβάλλονται κάποιοι πρόσθετοι φόροι που έχουν να κάνουν με τη μη υποβολή δήλωσης, υποβολή ανακριβούς δήλωσης και τέλος υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης.

ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ	Σύμφωνα με ν.2523/1997 και μέχρι πριν την δημοσίευση του ν.3296/04	Από τη δημοσίευση του ν.3296/04 & μετά την 14/12/04
Μη Υποβολή δήλωσης	Πρόσθετος φόρος 3,5% επί του φόρου ανά μήνα καθυστέρησης	Πρόσθετος φόρος 2,5% επί του φόρου ανά μήνα καθυστέρησης

Υποβολή ανακριβούς δήλωσης	Πρόσθετος φόρος 3% επί του φόρου ανά μήνα καθυστέρησης	Πρόσθετος φόρος 2% επί του φόρου ανά μήνα καθυστέρησης
Υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης	Πρόσθετος φόρος 1,5% επί του φόρου που οφείλεται με τη δήλωση ανά μήνα καθυστέρησης	Πρόσθετος φόρος 1% επί του φόρου που οφείλεται με τη δήλωση ανά μήνα καθυστέρησης
Ανώτατα όρια πρόσθετων φόρων	200% για υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης & 300% υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης	60% για υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης & 120% υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης

6.5. Περιπτώσεις μείωσης Φ.Μ.Α.

Ο Φ.Μ.Α. μειώνεται στο μισό ή στο ένα τέταρτο ανάλογα με τη νομική μορφή της πραγματοποιούμενης μεταβίβασης ή την ιδιότητα των συμβαλλόμενων προσώπων. Οι κυριότερες κατηγορίες είναι οι ακόλουθες:

α) Φ.Μ.Α. μειωμένος στο ένα τέταρτο.

Οι περιπτώσεις που ο Φ.Μ.Α. μειώνεται στο τέταρτο είναι η αυτούσια διανομή ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων, η διάλυση Ο.Ε., Ε.Ε. και Ε.Π.Ε. και η μεταβίβαση των ακινήτων της εταιρείας στους εταίρους της κατά το λόγο της εταιρικής τους μερίδας καθώς και η απόληψη ακινήτων της εταιρείας από εταίρους που αποχωρούν από αυτή.

β) Φ.Μ.Α. μειωμένος στο μισό.

Οι περιπτώσεις που ο Φ.Μ.Α. μειώνεται στο μισό είναι η ανταλλαγή ακινήτων ίσης αξίας, η υποχρεωτική ανταλλαγή οικοπέδων, συγχώνευση Α.Ε. και Συνεταιρισμών, η αναγκαστική απαλλοτρίωση για δημόσια ωφέλεια καθώς και η συνένωση οικοπέδων.

6.6. Φ.Μ.Α. στην Ελλάδα σε σχέση με την Ευρώπη.

Έχοντας όμως αυτούς τους συντελεστές καταλήγουμε να έχει η Ελλάδα τους υψηλότερους συντελεστές στην Ευρωπαϊκή Ένωση και πιο συγκεκριμένα : το Βέλγιο έχει 5% - 12,5%, η Αυστρία 3,5%, η Πορτογαλία 1% - 6%, η Ιρλανδία 1% - 2%, η Βουλγαρία και η Νορβηγία 2,5% και λοιπά. Στη Μεγάλη Βρετανία, που είναι η χώρα με το πιο ευνοϊκό καθεστώς στην Ευρώπη σε σχέση με τους φόρους ακινήτων, οι

αγορές ως 125.000 λίρες δε φορολογούνται καθόλου, ενώ για αγορά ακινήτου αξίας άνω των 588.000 λιρών ο συντελεστής φόρου είναι 4%. Αυτές οι διαφορές κάνουν εξορισμού απαγορευτική τη σκέψη και μόνο να προχωρήσει κάποιος, Έλληνας ή και ξένος, σε επένδυση σε ακίνητα στη χώρα μας αφού από την πρώτη στιγμή θα κληθεί να πληρώσει πολύ υψηλότερους φόρους για τη μεταβίβασή τους και μόνο. Και ίσως υπάρξει ο αντίλογος πως αυτή η δαπάνη είναι για μια μόνο φορά, κατά την αγορά του ακινήτου, όμως τι θα είναι αυτό που θα ωθήσει έναν επενδυτή να προτιμήσει μια αγορά ασταθή που επιπλέον είναι και πιο ασύμφορη από άλλες;



6.7. Ενέργειες για την αναπροσαρμογή του Φ.Μ.Α.

Η κυβέρνηση, βλέποντας πλέον την απελπιστική κατάσταση που επικρατεί στο χώρο των ακινήτων και της οικοδομής γενικότερα, προσανατολίζεται στη μείωση των συντελεστών του φόρου μεταβίβασης. Αυτό έχει δύο κύριους στόχους: πρώτον την τόνωση της αγοράς σε μια προσπάθεια να ξεπαγώσουν οι αγοραπωλησίες και δεύτερον, την εναρμόνιση των ελληνικών συντελεστών με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Ο υφυπουργός Οικονομικών Γ. Μαυραγάνης δήλωσε στην «Κ» ότι: «Η κυβέρνηση εξετάζει τη μείωση του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.) με στόχο να τονωθεί η αγορά ακινήτων. Οι συναλλαγές το τελευταίο διάστημα έχουν περιοριστεί και πάντα στο πλαίσιο των δημοσιονομικών δυνατοτήτων της χώρας, εξετάζουμε την

πιθανότητα μείωσης του Φ.Μ.Α., λαμβάνοντας υπόψη μας τα ισχύοντα σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες».

Συγκεκριμένα εξετάζονται δύο πιθανά σενάρια. Στο πρώτο μελετάται η μείωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτου στο 4% για την αξία του ακινήτου μέχρι 20.000 ευρώ και πάνω από αυτή με συντελεστή 8%. Το δεύτερο σενάριο προβλέπει συντελεστές 3% και 6% για τα αντίστοιχα ποσά.

Ενδεχομένως με έναν από τους δύο αυτούς τρόπους να διορθωθούν οι καταφανέστατες διαφορές που υπάρχουν μεταξύ των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και να μην είναι αναγκασμένος ο αγοραστής στη χώρα μας να σηκώνει στους ώμους του τέτοιους δυσβάστακτους φόρους, όπως φαίνεται κι από τον ακόλουθο πίνακα.

Κατηγορία ακινήτου	Α΄ μεταβίβασης		Επόμενες μεταβιβάσεις	
	Πωλητής	Αγοραστής	Πωλητής	Αγοραστής
Γη ή παλαιό κτίσμα οποιουδήποτε είδους	(ιδιώτης) -0-	Φ.Μ.Α. 8-10%	-0-	Φ.Μ.Α. 8-10%
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. 8-10%	-0-	Φ.Μ.Α. 8-10%
Νεόδμητο ακίνητο (β΄ κατοικία επαγγελματική στέγη) με άδεια ανοικοδόμησης από 1-1-2006	(εργολάβος) -0-	Φ.Π.Α. 23%	-0-	Φ.Μ.Α. 8-10%
Α΄ κατοικία νεόδμητη με άδεια ανοικοδόμησης έως 31.12.2005 (ή με πλήρη φάκελο έως 25.11.2005)	(εργολάβος) -0-	Απαλλαγή - Φ.Μ.Α. 8-10% στο υπερβάλλον	-0-	Φ.Μ.Α. 8-10%
Α΄ κατοικία νεόδμητη με άδεια ανοικοδόμησης από το 2006	(εργολάβος) -0-	Απαλλαγή - Φ.Μ.Α. 8-10% στο υπερβάλλον	-0-	Φ.Μ.Α. 8-10%
Διανομές ανταλλαγές και συνενώσεις ακινήτων	Ο αντίστοιχος Φ.Μ.Α.	Ο αντίστοιχος Φ.Μ.Α.	Ο αντίστοιχος Φ.Μ.Α.	Ο αντίστοιχος Φ.Μ.Α.
Οικόπεδο προς αντιπαροχή	(Οικοπεδούχος) Φ.Π.Α. 23% επί αξίας κτισμάτων	(εργολάβος) -0-	-0-	Φ.Μ.Α. 8-10%

Πηγή : ΠΟΜΙΔΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

(Φ.Α.Π.)

7.1.1. Η έλευση του Φ.Α.Π.

Το **1975** και λίγο μετά την αποκατάσταση της δημοκρατίας στη χώρα μας, ετέθη το ζήτημα επιβολής ενός φόρου που θα διευθετούσε, δίκαια υποτίθεται πάντα, τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας ατόμων και επιχειρήσεων. Ο εν λόγω φόρος θα είχε ετήσια καταβολή και θα κάλυπτε την ακίνητη ιδιοκτησία. Ο τότε υπουργός έφερε το νόμο 11/1975 και μπήκε στα πράγματα ο Φ.Α.Π. – Φόρος Ακίνητης Περιουσίας. Πολύ γρήγορα απέκτησε το «χαϊδευτικό» όνομα «φόρος των κοροίδων» και οι λόγοι για αυτό ήταν μάλλον προφανείς, αφού το μόνο που είχε καταφέρει να προκαλέσει, αντί για τα θεαματικά έσοδα στα ταμεία που προσδοκούσαν οι αρμόδιοι, ήταν τεράστια ταλαιπωρία με τη γραφειοκρατία, αναστάτωση στη φορολογική βάση και φυσικά ανασφάλεια και αβεβαιότητα στους επενδυτές ακινήτων, οι οποίοι έβλεπαν την περιουσία τους να φορολογείται συνεχώς. Το ποιος θα επέλεγε να τοποθετήσει τα χρήματά του σε ακίνητα ήταν κάτι που οι δημιουργοί του συγκεκριμένου μέτρου δεν έλαβαν υπ' όψιν τους .

7.1.2. Η πρώτη κατάργηση του ΦΑΠ.

Το **1980** οι διαμαρτυρίες των ιδιοκτητών για τον ΦΑΠ γίνονται εντονότερες, ενώ παράλληλα το ΣτΕ γνωμοδοτεί πως ο συγκεκριμένος φόρος είναι και αντισυνταγματικός. Η κυβέρνηση και ο υπουργός κύριος Έβερτ, μην έχοντας πλέον άλλη διέξοδο, τον καταργούν άμεσα με το νόμο 1078/1980. Και φυσικά επειδή κανένας φόρος δεν εξαφανίζεται χωρίς αντικατάσταση, επιβάλλει αύξηση 2% στο Φ.Μ.Α. και πρόσθετο φόρο 2-4% στα μισθώματα για τα ακίνητα. Με την κατάργηση του Φ.Α.Π. και την παράλληλη θέσπιση αφορολογήτου πρώτης κατοικίας απέβλεπαν στην τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας και της αγοράς των ακινήτων, καθώς και στη δημιουργία νέου κλίματος επένδυσης σε ακίνητα.

7.1.3. Επιστροφή του Φ.Α.Π.

Το **1982** ο Φ.Α.Π. επιστρέφει στο προσκήνιο, νόμος 1249/1982 –υπουργός Μ. Δρεττάκης, με συντελεστή έως και 2% ετησίως. Οι αντιδράσεις είναι για μια ακόμη φορά εντονότερες, μέχρι και συγκρούσεις με δυνάμεις καταστολής λαμβάνουν χώρα

στις πορείες διαμαρτυρίας, κι έτσι η κυβέρνηση τον αποσύρει εκ νέου, επιτρέποντας τις αφορολόγητες δηλώσεις.

Κι ερχόμαστε στο «σωτήριο έτος» **1993** όπου πλέον καταργήθηκε και τυπικά ο αντίστοιχος νόμος για τον Φ.Α.Π., πάλι κατόπιν αγανάκτησης και κινητοποιήσεων από την Π.ΟΜ.ΙΔ.Α. κυρίως. Στη θέση του εισάγουν το Τ.Α.Π. και συμπληρωματικό φόρο μισθωμάτων 3%.

7.1.4. Φ.Μ.Α.Π..

Το **1997** και σαν να μην υπάρχει καμία άλλη λύση και πρόταση όταν γίνονται σκέψεις για φορολόγηση ακίνητης περιουσίας, επιστρέφει! Τώρα ονομάζεται Φ.ΜΑ.Π. και αφορά τη *μεγάλη* ακίνητη περιουσία. Έχει δε συντελεστή 0,3 – 0,8%. Υπολογίζεται με βάση τα δηλωθέντα στο έντυπο Ε9 που κάνει για πρώτη φορά την εμφάνισή του στη φορολογική μας δήλωση (ν. 2459/1997).

7.1.5. Από το Φ.Α.Π. στο Ε.Τ.ΑΚ. και πάλι Φ.Α.Π.

Και φτάνουμε στο **2008** όπου, για μια ακόμη φορά -την τρίτη – καταργήθηκε με το νόμο 3634/2008. Στη θέση του επιβάλλεται το Ε.Τ.ΑΚ. από τον υπουργό Γ. Αλογοσκούφη. Αυτό έχει χαμηλό συντελεστή 1 ο/οο (ένα τοις χιλίοις), και με απαλλασσόμενη την αξία της κύριας κατοικίας έως 300.000 ευρώ. Δεν είναι απαραίτητη η υποβολή ετήσιων δηλώσεων φυσικών προσώπων, αλλά παράλληλα ισχύουν κι όλοι οι φόροι και τα τέλη που κατά καιρούς ίσχυσαν ως αντικατάσταση του Φ.Α.Π..

Το **2009** έχουμε και την επιβολή έκτακτης εισφοράς μαζί με το Ε.Τ.ΑΚ. Απαλλασσόμενο ποσό τα 100.000 ευρώ κατά άτομο και μετά αυτού του ποσού ίσχυσε εισφορά σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ: Φ.Α.Π. 2009

Αξία ακίνητης περιουσίας σε €	Φορολογικός συντελεστής
Ως 400.000 €	0%
400.0001-600.000	0,1%
600.001-800.000	0,2%
800.001-1.000.000	0,3%

1.000.001-1.300.000	0,4%
1.300.001-1.600.000	0,5%
1.600.001-2.000.000	0,6%
2.000.001-2.500.000	0,7%
2.500.001-3.000.000	0,8%
Άνω των 3.000.000	0,9%

Πηγή: Π.ΟΜ.ΙΔ.Α.

Με την έλευση του **2010** επιστρέφει στη ζωή μας και ο Φ.Α.Π.! Σύμφωνα με το νόμο 3482/2010, καταργείται το Ε.Τ.ΑΚ. και επανέρχεται ο Φ.Α.Π.! Η εκτίμησή του και η βεβαίωσή του είναι αυτόματη ανάλογα με τα δηλωθέντα στο έντυπο Ε9 στη φορολογική μας δήλωση και η κλίμακα των συντελεστών, εξοντωτική για πολλούς, είναι:

ΠΙΝΑΚΑΣ: Φ.Α.Π. 2010

Αξία ακίνητης περιουσίας	Φορολογικός συντελεστής
Ως 400.000 €	0%
400.001-500.000	0,1%
500.001-600.000	0,3%
600.001-700.000	0,6%
700.001-800.000	0,9%
800.001-5.000.000	1%
Άνω των 5.000.000	2% για 3 έτη

Πηγή: Π.ΟΜ.ΙΔ.Α.

Ο Φ.Α.Π. με βάση αυτή την κλίμακα δεν κατάφερε να εφαρμοστεί ποτέ! Οι λόγοι ήταν οι δυσκολίες στη μηχανογράφηση του υπουργείου. Τελικά το 2011 με τον "εφαρμοστικό νόμο" του "μεσοπρόθεσμου" ο Φ.Α.Π. αυξήθηκε για το έτος 2011 και μετά με μείωση του αφορολόγητου ορίου και διπλασιασμό του συντελεστή του πρώτου κλιμακίου, δηλαδή με προσαύξηση κατά 500 ευρώ στους περισσότερους υπόχρεους! Κατόπιν αυτών, η κλίμακα του Φ.Α.Π. για τα έτη 2011 και μετά διαμορφώνεται ήδη σε

ΠΙΝΑΚΑΣ: Φ.Α.Π. 2011 ΕΩΣ ΚΑΙ ΣΗΜΕΡΑ

Αξία ακίνητης περιουσίας σε €	Φορολογικός συντελεστής
Έως 200.000	0%
200.001-500.000	0,2%
500.001-600.000	0,3%
600.001-700.000	0,6%
700.001-800.000	0,9%
800.001-5.000.000	1%
Άνω των 5.000.000	2% για 3 έτη

Πηγή: Π.ΟΜ.ΙΔ.Α.

Στόχος των ιδιοκτητών ακινήτων, και πρόταση πολλών οικονομολόγων, είναι να καταφέρει επιτέλους κάποια κυβέρνηση να επιβάλλει ένα και μόνο φόρο ακινήτων που θα αντικαταστήσει το Φ.Α.Π. και το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε., το οποίο μόνο προσωρινό δε φαίνεται προς το παρόν! Αυτός ο φόρος θα πρέπει να είναι ετήσιος και με χαμηλό σχετικά συντελεστή υπολογισμού, ώστε να διευρυνθεί η φορολογική βάση και να μπορεί και ο κάθε ιδιοκτήτης να τον καταβάλλει. Είναι προφανώς καλύτερα να εισπράττονται λίγα από τους πολλούς, αλλά να είναι σίγουρη η καταβολή τους, παρά να στοχεύουμε στα πολλά χρήματα, που στην περίοδο της κρίσης που διανύουμε μάλλον δε θα δοθούν ποτέ!

Το πρόβλημα τώρα είναι ότι η κυβέρνηση έχει ήδη αποστείλει τα εκκαθαριστικά και εισπράττει τον φόρο από τον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) του 2010 και σχεδιάζει να εισπράξει επίσης εντός του 2013 και τον Φ.Α.Π. του 2011 και τον Φ.Α.Π. του 2012 και ακόμη και το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. του 2013. Από το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε., η κυβέρνηση έχει προγραμματίσει να εισπράξει έσοδα ύψους 3,18 δισ. ευρώ το 2013, ενώ τα έσοδα από τους Φ.Α.Π. των ετών 2010, 2011 και 2012 θα καταγραφούν στους άμεσους φόρους παρελθόντων ετών, απ' όπου προγραμματίζεται η είσπραξη επιπλέον ποσού 700 εκατ. ευρώ.

**ΟΙ ΤΡΕΙΣ ... ΦΑΠ ΠΟΥ ΘΑ ΠΛΗΡΩΣΟΥΝ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΧΡΙ ΤΟΝ ΙΟΥΝΙΟ ΤΟΥ 2013**

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΛΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ 2010	ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ 2011	ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ 2012
50.000	0	0	0
75.000	0	0	0
100.000	0	0	0
125.000	0	0	0
150.000	0	0	0
175.000	0	0	0
200.000	0	0	0
225.000	0	50	50
250.000	0	100	100
275.000	0	150	150
300.000	0	200	200
325.000	0	250	250
350.000	0	300	300
375.000	0	350	350
400.000	0	400	400
425.000	25	450	450
450.000	50	500	500
475.000	75	550	550
500.000	100	600	600
600.000	400	900	900
700.000	1.000	1.500	1.500
800.000	1.900	2.400	2.400
900.000	2.900	3.400	3.400
1.000.000	3.900	4.400	4.400
5.000.000	43.900	44.400	44.400

Πηγή: www.taxdevil.gr

Οι Φ.Α.Π. 2010, 2011 και 2012 επιβάλλονται το 2013, μολονότι ο Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. επιβλήθηκε το 2011 για να αντικαταστήσει τους ανωτέρω φόρους, όταν αυτοί ήταν ανενεργοί λόγω της αδυναμίας έγκαιρης κατάρτισης από την κυβέρνηση της φορολογητέας βάσης των ακινήτων για την επιβολή των φόρων αυτών. Αυτό αποτελεί πρωτοφανές σύστημα υπερ-φορολόγησης ακινήτων και έχει φέρει πολλούς ιδιοκτήτες κι επενδυτές στα όριά τους.

7.2. Υπολογισμός του φόρου Νομικών Προσώπων.

Η αξία των ακινήτων Ν.Π. φορολογείται με 6%. Η αξία των Ν.Π. Δημοσίου ή Ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα φορολογείται με συντελεστή 3%. Με συντελεστή 1% φορολογείται η αξία κτισμάτων ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου για την παραγωγή ή εμπορία των επιχειρήσεων, τα ιδιοχρησιμοποιούμενα από Ν.Π. μη κερδοσκοπικά κλπ.

Ο φόρος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων που υπόκεινται σε φορολογία δεν μπορεί να είναι μικρότερες από 1 ευρώ ανά μ². Για τα έτη 2010,2011 και 2012 η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων των ξενοδοχείων υπάγεται σε τέλος 0,33% και δεν ισχύει το ελάχιστο όριο του 1 ευρώ.

Παράδειγμα 1^ο:

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

- 1) Εργοστάσιο ,το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί, επιφάνειας 850 τ.μ. αξίας 220.000,00 €, επί οικοπέδου αξίας 290.000,00 €
- 2) Γεωργικά κτίσματα, επιφάνειας 350 τ.μ. αξίας 90.000,00 € επί αγροτεμαχίου αξίας 60.000,00 €.
- 3) Διαμέρισμα επιφανείας 190 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 310.000,00 € την οποία μισθώνει

Υπολογισμός φόρου:

$220.000,00 \times 0,1\% = 220,00$ € το εργοστάσιο ,επειδή το ιδιοχρησιμοποιεί.

$290.000,00 \times 0,6\% = 1.740,00$ € για το οικόπεδο.

$90.000,00 \times 0,6\% = 540,00$ € για τις γεωργικές αποθήκες.

$60.000,00 \times 0,6\% = 360,00$ € για το αγροτεμάχιο.

$310.000,00 \times 0,6\% = 1.860,00$ € για το διαμέρισμα

Τ.Μ. κτισμάτων 850 (το βιομηχανοστάσιο) +190 (το διαμέρισμα)=1.040

Φόρος κτισμάτων 220,00 € (το βιομηχανοστάσιο) +1.860,00 € (το διαμέρισμα)=2.080,00 €

Άρα για τον υπολογισμό των κτισμάτων δεν θα ληφθεί υπόψη ο κανόνας του 1€/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 : $220,00 + 1.740,00 + 540,00 + 360,00 + 1.860,00 = 4.720,00$ €

Παράδειγμα 2^ο:

Ομόρρυθμη εταιρεία έχει στην κυριότητά της τα εξής ακίνητα:

- 1) Εκθετήριο , το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί, επιφάνειας 1.600 τ.μ. αξίας 850.000,00 €, επί οικοπέδου αξίας 420.000, €,
- 2) Αγροτεμάχιο αξίας 60.000 €.

Υπολογισμός φόρου:

$850.000,00 \times 0,1\% = 850,00 \text{ €}$ για το εκθετήριο , επειδή το ιδιοχρησιμοποιεί.

$420.000,00 \times 0,6\% = 2.520,00 \text{ €}$ για το οικόπεδο.

$60.000,00 \times 0,6\% = 360,00 \text{ €}$ για το αγροτεμάχιο.

Γ.Μ. κτισμάτων 1.600 (εκθετήριο).

Φόρος κτισμάτων 850,00 €. Επομένως για τον υπολογισμό του φόρου θα ληφθεί υπόψη η αξία των κτισμάτων σύμφωνα με το 1 € ανά τ.μ. , δηλαδή 1.600,00 €.

Σύνολο φόρου : $1.600,00 + 2.520,00 + 360,00 = 4.480,00 \text{ €}$.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

ΕΚΤΑΚΤΑ ΕΙΔΙΚΑ ΤΕΛΗ ΜΕΣΩ Δ.Ε.Η.

ΕΚΤΑΚΤΟ ΕΙΔΙΚΟ ΤΕΛΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΩΝ ΔΟΜΗΜΕΝΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.).

8.1. Λόγοι ύπαρξης του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε..

Έχοντας μια σημαντική υστέρηση στα κρατικά έσοδα και την οικονομία της χώρας σε τραγικά επίπεδα, αποφασίστηκε η θέσπιση ενός προσωρινού, ειδικού τέλους για όλες τις ηλεκτροδοτούμενες δομημένες επιφάνειες, το οποίο θα καταβαλλόταν μαζί με τους λογαριασμούς του ηλεκτρικού ρεύματος προκειμένου να εξασφαλιστεί η σίγουρη είσπραξή του. Συγκεκριμένα από το οικονομικό έτος 2011 και μετά επιβλήθηκε ένα ειδικό τέλος σε κάθε δομημένη επιφάνεια που ηλεκτροδοτείται για οικιακή ή εμπορική χρήση και οι οποίες αποτελούν τη βάση και για το τέλος ακίνητης περιουσίας υπέρ των Ο.Τ.Α (αρ 24, ν. 2130/1993). Το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. περιλαμβάνει όλα τα ακίνητα που ηλεκτροδοτούνταν μέχρι 17/9/2011 καθώς μετά από αυτή την ημερομηνία δε λαμβάνεται υπ' όψιν η διακοπή της ηλεκτροδότησης, είτε αυτά ανήκουν σε ιδιώτες είτε σε επιχειρήσεις.

8.2. Υπόχρεοι για την καταβολή των ειδικών τελών.

Σύμφωνα με το νόμο, που καθιέρωσε το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε., το συγκεκριμένο τέλος βαρύνει τον κύριο ή τον επικαρπωτή ενός ακινήτου και όχι τον ενοικιαστή του, που είναι και ο καταναλωτής μέσα στο λογαριασμό του οποίου περιλαμβάνεται το τέλος. Αν δηλαδή υπάρχει ένας χρήστης/ενοικιαστής ενός οικιακού ή εμπορικού ακινήτου, το τέλος πρέπει να πληρωθεί εμπρόθεσμα από τον ενοικιαστή μαζί με το λογαριασμό του ρεύματος στη Δ.Ε.Η. ή σε κάποια άλλη εταιρεία παροχής ρεύματος και στη συνέχεια να συμψηφιστεί σε οφειλόμενα ή σε επόμενα ενοίκια. Ο κύριος του ακινήτου δε δίνει προκαταβολικά τα χρήματα για την εξόφληση στον ενοικιαστή του προκειμένου να προστατευθεί με αυτό τον τρόπο από τυχόν κακόβουλες ενέργειες του τελευταίου εις βάρος του και αυτή η ρύθμιση υπερισχύει κάθε άλλης συμφωνίας ανάμεσα στα συμβαλλόμενα μέρη. Οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικοί διότι ορισμένοι ενοικιαστές τους παρακρατούν τμήμα του ενοικίου τους που αντιστοιχεί στο ποσό του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. με την πρόφαση ότι ΘΑ το καταβάλουν οι ίδιοι στη Δ.Ε.Η., χωρίς πράγματι να το καταβάλουν. Οι εκμισθωτές θα το

πληροφορηθούν αυτό πολλούς μήνες μετά, όταν θα υποχρεωθούν να πληρώσουν για δεύτερη φορά το τέλος στη Δ.Ο.Υ. με βαρύτατο πρόστιμο καθυστέρησης. Για το λόγο αυτό επιβάλλεται ο κάθε εκμισθωτής να ελέγχει κάθε φορά την καταβολή του αντίστοιχου ποσού για το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε., ζητώντας πρώτα να του παραδίδεται φωτοτυπία του λογαριασμού της Δ.Ε.Η. με τη σήμανση εξόφλησής του, και μετά να γίνεται η παρακράτηση.

Αν ο λογαριασμός του ρεύματος εκδίδεται στο όνομα του ενοικιαστή κι αυτός δεν έχει εξοφλήσει το λογαριασμό με το τέλος, τότε ο κύριος του ακινήτου πρέπει να εξοφλήσει το τέλος στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. εισοδήματός του και να λάβει από εκεί την αντίστοιχη βεβαίωση καταβολής του. Για το 2011 το ειδικό τέλος βαρύνει τον κύριο ή επικαρπωτή του ακινήτου κατά την 17/9/11 και για το 2012 κατά την 28/4/12.

8.3. Τρόπος υπολογισμού του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε..

Αυτό προσδιορίζεται από την επιφάνεια των ηλεκτροδοτούμενων χώρων, την τιμή ζώνης, το συντελεστή παλαιότητας όπως αυτά αναφέρονται στον υπολογισμό του Τ.Α.Π. που υπάρχει στο φύλλο "Ανάλυσης λογαριασμών Δήμου-Ε.Ρ.Τ." κάθε διμηνιαίου λογαριασμού της Δ.Ε.Η., όπως αυτά είχαν την 17.9.2011. Τα παραπάνω στοιχεία πολλαπλασιάζονται επί τον συντελεστή του ειδικού "τέλους", η κλίμακα του οποίου, ανάλογα με την τιμή ζώνης της περιοχής όπου βρίσκεται το κάθε ακίνητο έχει ως εξής:

Τιμή Ζώνης Σε €	Συντελεστής (€ / τ.μ.)
Για ευπαθείς ομάδες	0,5
έως 500	3
501-1.000	4
1.001-1.500	5
1.501-2.000	6
2.001-2.500	8
2.501-3.000	10
3.001-4.000	12
4.001-5.000	14
5.001 και άνω	16

Επιπλέον στο ειδικό αυτό τέλος η ηλικία του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη αντίστροφα σε σχέση με όλους τους άλλους φόρους, ήτοι όχι ως "μειωτικός συντελεστής παλαιότητας", αλλά ως "αυξητικός συντελεστής νεότητας". Αυτό σημαίνει ότι τα νεότερα ακίνητα οφείλουν μεγαλύτερο τέλος από το παραπάνω σε σχέση με τα παλαιότερα, σύμφωνα με την παρακάτω κλίμακα. Πιο συγκεκριμένα οι συντελεστές παλαιότητας που λαμβάνονται υπ' όψιν για τον υπολογισμό είναι οι ακόλουθοι:

Παλαιότητα	Αυξητικός Συντελεστής
Άνω των 26 ετών	1
25-20 έτη	1,05
19-15 έτη	1,10
14-10 έτη	1,15
9-5 έτη	1,20
4-0 έτη	1,25

Πηγή πινάκων: Π.ΟΜ.ΙΔ.Α.

Επομένως ως προς τον υπολογισμό έχουμε : τετραγωνικά μέτρα αναγραφόμενα στο λογαριασμό X συντελεστή τιμής ζώνης X συντελεστή παλαιότητας ακινήτου. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας το τέλος καταβάλλεται ανάλογα με τα ποσοστά αυτής.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΩΝ ΔΗΜΟΥ - ΕΡΤ*											
ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΤΕΛΗ (ΔΤ) - ΔΗΜΟΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ (ΔΦ)		ΕΡΤ									
Τμ	€/Τμ	ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΕΟΣΗ	ΣΥΝΤΕΛ. ΗΜΕΡΩΝ								
ΔΤ :	209 x 1,72 x	58/365	=								
ΔΦ :	209 x 0,12 x	58/365	=								
		57,12	8,08								
ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΤΑΠ)		ΣΥΝΟΛΟ ΓΙΑ ΕΡΤ :									
Τμ	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΤ. ΤΑΠ	ΣΥΝΤ. ΗΜΕΡΩΝ								
209 x	440,00 x	0,65 x	0,00025 x								
		58/365	=								
		2,37	658,35								
ΣΥΝΟΛΟ ΓΙΑ ΔΗΜΟ		63,48	329,17								
ΓΙΑ ΔΗΜΟ - ΕΡΤ ΠΛΗΡΩΝΕΤΕ (€) - Σ.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.		B	400,73								
* Η ΔΕΗ βάσει των Νόμων 25/75, 429/76, 1089/80, 2130/93 και 2644/98 είναι υποχρεωμένη να συνεισπράττει με τους λογαριασμούς ρεύματος τα ποσά υπέρ ΔΗΜΩΝ - ΕΡΤ και να διακόπτει την παροχή εάν αυτά δεν καταβάλλονται από τον πελάτη, καθώς και για το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. (Ν.4021/11)											
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΦΠΑ (€)		A	69,27								
ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ ΠΟΣΟ (€) (ΛΙΓΝΟΝΤΕ ΤΟ ΕΑΝ ΕΧΕΙ ΠΛΗΡΩΘΕΙ)		Γ									
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΠΛΗΡΩΜΗΣ (€)		A + B + Γ	*470,00								
Σύμφωνα με το Ν.4021/11 η ΔΕΗ Α.Ε. είναι υποχρεωμένη να συνεισπράττει με τους λογαριασμούς ρεύματος το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.) και στην περίπτωση μη εξόφλησης μέχρι την ημερομηνία λήξης		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ & ΔΙΑΣΤΑΣΕΩΝ</th> <th>ΠΟΣΟΣΤΟ (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ΚΑΤΙΣΤΕΩΣ</td> <td>45,73%</td> </tr> <tr> <td>ΠΕΤΡΕΛΑΙΩΝ</td> <td>8,15%</td> </tr> <tr> <td>ΠΥΡΡΕΝΟΥ ΑΕΡΙΟΥ</td> <td>23,88%</td> </tr> </tbody> </table>		ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ & ΔΙΑΣΤΑΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)	ΚΑΤΙΣΤΕΩΣ	45,73%	ΠΕΤΡΕΛΑΙΩΝ	8,15%	ΠΥΡΡΕΝΟΥ ΑΕΡΙΟΥ	23,88%
ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ & ΔΙΑΣΤΑΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)										
ΚΑΤΙΣΤΕΩΣ	45,73%										
ΠΕΤΡΕΛΑΙΩΝ	8,15%										
ΠΥΡΡΕΝΟΥ ΑΕΡΙΟΥ	23,88%										

Στο νόμο προστέθηκε και ένα επιπλέον εδάφιο σύμφωνα με το οποίο για τα ακίνητα με μη οικιακή χρήση και με εμβαδόν ηλεκτροδοτούμενης επιφανείας μεγαλύτερο των 1000 τ.μ. , ο συντελεστής προσδιορισμού τέλους, με βάση την τιμή ζώνης, μειώνεται κατά 30% για τα άνω των 1000 και κατά 60% για το τμήμα άνω των 2000 τ.μ. τμήμα του ακινήτου.

Το ειδικό έκτακτο τέλος ορίστηκε να συμπεριληφθεί στους λογαριασμούς της ΔΕΗ και των εναλλακτικών προμηθευτών ηλεκτρικού ρεύματος ως εξής:

- για το 2011 σε δύο ισόποσες δόσεις από τον Οκτώβριο 2011 έως Ιανουάριο 2012,
- για το 2012 σε τέσσερις ισόποσες δόσεις από τον Μάιο μέχρι τον Δεκέμβριο 2012.

Ενδεικτικό ποσό σε ευρώ Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. σε 15 περιοχές της Αττικής για διαμέρισμα 100 τετραγωνικών μέτρων (κατώτερης και ανώτερης τιμής ζώνης).

Περιοχή	άνω των 25 ετών	έως 4 ετών
ΠΕΡΑΜΑ	400	500
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	400 - 500	500 - 625
ΤΑΥΡΟΣ	400 - 500	500 - 625
ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ	400 - 500	500 - 625
ΒΥΡΩΝΑΣ	400 - 600	500 - 750
1 ^ο ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΑΘΗΝΩΝ	500 - 1600	625 - 2000

2^Ο ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΑΘΗΝΩΝ	500 - 1600	625 - 2000
ΚΗΦΙΣΙΑ	500 - 1200	625 - 1500
ΕΛΛΗΝΙΚΟ	500 - 1200	625 - 1500
ΜΑΡΟΥΣΙ	500 - 1000	625 - 1250
ΓΛΥΦΑΔΑ	600 - 1400	750 - 1750
ΕΚΑΛΗ	800 - 1400	1000 - 1750
ΦΙΛΟΘΕΗ	1000 - 1600	1250 - 2000
ΠΕΥΚΗ	600	750
ΨΥΧΙΚΟ	1200 - 1600	1500 - 2000

8.4. Τα ακίνητα που απαλλάσσονται από την καταβολή του Ειδικού Τέλους Ακινήτων.

Σύμφωνα με το νόμο, δεν οφείλουν να καταβάλλουν τέλος ακινήτων τα ακίνητα που ανήκουν :

- α)** στο Ελληνικό Δημόσιο, στα Ν.Π.Δ.Δ., στους Ο.Τ.Α. και τις δημοτικές επιχειρήσεις,
- β)** στα θρησκευτικά νομικά πρόσωπα αποκλειστικά για τα ακίνητα που χρησιμοποιούν για να επιτελούν το λατρευτικό, εκπαιδευτικό, θρησκευτικό και κοινωφελές έργο τους,
- γ)** στα ημεδαπά νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα για τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση των θρησκευτικών, εκκλησιαστικών, φιλανθρωπικών, εκπαιδευτικών, καλλιτεχνικών ή κοινωφελών σκοπών τους,
- δ)** στα αθλητικά σωματεία, ενώσεις, ομοσπονδίες για τα ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται αποκλειστικά ως γήπεδα ή χώροι αθλητικών εγκαταστάσεων για την πραγματοποίηση των αθλητικών τους σκοπών και
- ε)** τα ακίνητα ξένων κρατών, όταν αυτά χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση πρεσβειών και προξενείων υπό τον όρο της αμοιβαιότητας.

Επίσης απαλλάσσονται από το έκτακτο ειδικό τέλος:

- α)** Τα κτίσματα τα οποία δεν ηλεκτροδοτούνταν κατά την 17.9.2011.

β) Οι κοινόχρηστοι χώροι πολυκατοικιών και ξενοδοχειακών καταλυμάτων.

γ) Τα ακίνητα που έχουν χαρακτηρισθεί:

- ως διατηρητέα, με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού, και δεν ιδιοχρησιμοποιούνται ή δεν αποφέρουν εισόδημα,

- ως χώροι ιστορικών ή αρχαιολογικών μνημείων.

δ) Τα ακίνητα που έχουν αποκλειστικά γεωργική ή κτηνοτροφική ή βιοτεχνική ή βιομηχανική χρήση. Σ' αυτά συμπεριλαμβάνονται και τα κτίσματα που βρίσκονται εκτός οικισμού ή σε αγροτικές περιοχές και χρησιμοποιούνται για το στάβλισμα ολιγάριθμων οικόσιτων ζώων για οικιακές ανάγκες του υπόχρεου.

8.5. Επιπτώσεις και κυρώσεις από τη μη καταβολή του τέλους ακινήτων.

Το Υπουργείο Οικονομικών έχει ανακοινώσει σε όλους τους τόνους και προς πάσα κατεύθυνση πως σε περιπτώσεις μη καταβολής του αντίστοιχου ποσού για το ειδικό τέλος ακινήτων, με τη μη εξόφληση του λογαριασμού της Δ.Ε.Η. και των άλλων εταιρειών παροχής ηλεκτρικής ενέργειας, θα γίνεται διακοπή της παροχής ηλεκτρικής ενέργειας στο συγκεκριμένο ακίνητο.

Δε θα γίνεται καμία επανασύνδεση αν δεν υπάρξει πρώτα η πλήρης εξόφληση των οφειλομένων ποσών. Αν ο υπόχρεος δε φροντίσει για την εξόφληση, τα χρέη γνωστοποιούνται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. και το ελληνικό Δημόσιο μεριμνά για την είσπραξή τους μέσω των αντίστοιχων μηχανισμών του. Αν υπάρξει αίτηση αλλαγής προμηθευτή ηλεκτρικού ρεύματος αυτή πραγματοποιείται μόνο εφ' όσων έχουν εξοφληθεί οι υποχρεώσεις στον υφιστάμενο προμηθευτή. Μερική καταβολή στο Ταμείο παρακαταθηκών και Δανείων δεν είναι δυνατή λόγω γνωμοδότησης του Ν.Σ.Κ..

Σύμφωνα με απόφαση της ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας ωστόσο κρίθηκε αντισυνταγματική η διακοπή της παροχής ηλεκτρικού ρεύματος σε ακίνητα εξ αιτίας της μη καταβολής του ειδικού τέλους. Έτσι οι εταιρείες δεν προχωρούν σε άμεση διακοπή, αλλά ακολουθούνται οι υπόλοιπες νόμιμες ενέργειες.

Σε περίπτωση μη καταβολής του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε., ο χρόνος έκδοσης της εντολής διακοπής του ρεύματος από τη Δ.Ε.Η. και τους εναλλακτικούς προμηθευτές ηλεκτρικού ρεύματος προς το Διαχειριστή Δικτύου αυξάνεται, από 40 ημέρες που ορίζεται στην Α.Υ.Ο. ΠΟΛ.1211/10.10.2011, σε 80 ημέρες από την έκδοση του λογαριασμού.

Επίσης, η παροχή ηλεκτρικού ρεύματος δε θα διακόπτεται από τη Δ.Ε.Η. ή τους εναλλακτικούς προμηθευτές ηλεκτρικού ρεύματος όταν υπάρχει αποδεδειγμένη αδυναμία καταβολής του τέλους αλλά θα διακόπτεται σε πρόσωπα, που παρά τη δυνατότητά τους να εκπληρώσουν τη φορολογική τους υποχρέωση, δεν το πράττουν καλυπτόμενοι πίσω από την ευαισθησία που δικαιολογημένα δημιουργείται στην κοινή γνώμη για ευπαθείς κοινωνικές ομάδες ή ατομικές περιπτώσεις.

8.6. Διαφορές και λάθη στον υπολογισμό του ειδικού τέλους ακινήτων.

Μεγάλα προβλήματα υπάρχουν επίσης και από λανθασμένο υπολογισμό του ειδικού τέλους εξ αιτίας διαφορών στα τετραγωνικά μέτρα ενός ακινήτου, στο συντελεστή τιμής ζώνης ή στο συντελεστή παλαιότητας. Ως αποτέλεσμα πολλοί ιδιοκτήτες κλήθηκαν να πληρώσουν πολύ αυξημένο τέλος και γίνονται ακόμη προσπάθειες να αποδειχτούν τα λάθη και να διορθωθούν με κάποιο νόμιμο και μόνιμο τρόπο. Στις περιπτώσεις αυτές, τα πολιτικά Δικαστήρια σε ολόκληρη τη χώρα έχουν τη δυνατότητα να δώσουν λύσεις, απαγορεύοντας με προσωρινές διαταγές στη Δ.Ε.Η. να διακόψει τη ρευματοδότηση ακινήτων, οι ιδιοκτήτες των οποίων έχουν κληθεί να καταβάλουν προφανώς υπέρογκες εσφαλμένες χρεώσεις. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η προσωρινή διαταγή μη διακοπής ρευματοδότησης που εξέδωσε η Πρόεδρος Υπηρεσίας του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών την Παρασκευή, 13.1.2012, επί αίτησης ασφαλιστικών μέτρων μέλους της Π.ΟΜ.ΙΔ.Α., το οποίο κλήθηκε να καταβάλει Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. ποσού 16.000€ αντί μόλις 768€, λόγω του γεγονότος ότι σε μία αποθήκη εμβαδού 192 τ.μ. είχε συνυπολογιστεί ολόκληρο το οικόπεδο στο οποίο αυτή ήταν χτισμένη, εμβαδού 4.000 τ.μ., ποσό που ήταν προφανώς αδύνατο για τον ιδιοκτήτη να το καταβάλει, και για το Δημόσιο να το επιστρέψει, έστω και συμψηφιστικά!

Κατόπιν αυτού και τη στιγμή που εκκρεμεί η συζήτηση εκατοντάδων αιτήσεων για λήψη ασφαλιστικών μέτρων και προσφυγών κατά της Δ.Ε.Η. και του Ελληνικού Δημοσίου σε όλη την Ελλάδα για περιπτώσεις λαθών. καταναλωτικές οργανώσεις και η Π.ΟΜ.ΙΔ.Α. ζητούν από το Υπουργείο Οικονομικών να επιτρέψει στους προϊσταμένους των Δ.Ο.Υ. με πράξη τους πάνω στο έντυπο του λογαριασμού της Δ.Ε.Η., να διορθώνουν προφανώς λανθασμένες χρεώσεις Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε., σε περιπτώσεις:

- i. λανθασμένου υπολογισμού της τιμής ζώνης του ακινήτου,

- ii. πρόδηλων σφαλμάτων υπολογισμού του εμβαδού του δομημένου χώρου όταν ο υπόχρεος προσκομίζει αντίγραφο διορθωτικής δήλωσης του οικείου Δήμου στο πραγματικό εμβαδόν,
- iii. πλασματικού εμβαδού μεγαλύτερου του πραγματικού στο πεδίο του εμβαδού χρέωσης του Τ.Α.Π.,
- iv. διπλασιασμού του εμβαδού στο πεδίο του Τ.Α.Π. σε περιπτώσεις εκτός σχεδίου κτισμάτων,
- v. λανθασμένου υπολογισμού του συντελεστή παλαιότητας, καθώς και
- vi. επιβολής Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. σε απαλλασσόμενο χώρο ήτοι σε παροχή κοινόχρηστου ρεύματος ή σε χώρο με γεωργική, κτηνοτροφική, βιοτεχνική ή βιομηχανική χρήση, σε μη χρησιμοποιούμενα διατηρητέα κτίρια και σε χώρους που δεν ρευματοδοτούνταν στις 17.9.2011 αλλά από σφάλμα της Δ.Ε.Η. έχουν συμπεριληφθεί στο μητρώο χρέωσης του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε..

8.7. Απαλλαγές από το ειδικό τέλος.

Πάντα σύμφωνα με το νόμο, πρώτα πρέπει να πληρωθεί το ειδικό τέλος στα ακίνητα και κατόπιν να ζητηθεί η εξαίρεσή τους από αυτό, με την προϋπόθεση φυσικά ότι το ακίνητο εμπίπτει στις περιπτώσεις που έχει θέσει το αρμόδιο υπουργείο. Τα άτομα τα ακίνητα των οποίων είτε απαλλάσσονται εντελώς από την καταβολή του ειδικού τέλους είτε δικαιούνται μειωμένο τέλος είναι τα εξής :

Στον μειωμένο συντελεστή υπάγονται πρόσωπα που έχουν:

- βαριές κινητικές αναπηρίες σε ποσοστό από 80% και πάνω
- τα πρόσωπα που ανεξαρτήτως του ποσοστού παρουσιάζουν νοητική αναπηρία, σύνδρομο Down, αυτισμό και εγκεφαλική παράλυση.
- πρόσωπα που χρήζουν μηχανικής υποστήριξης.

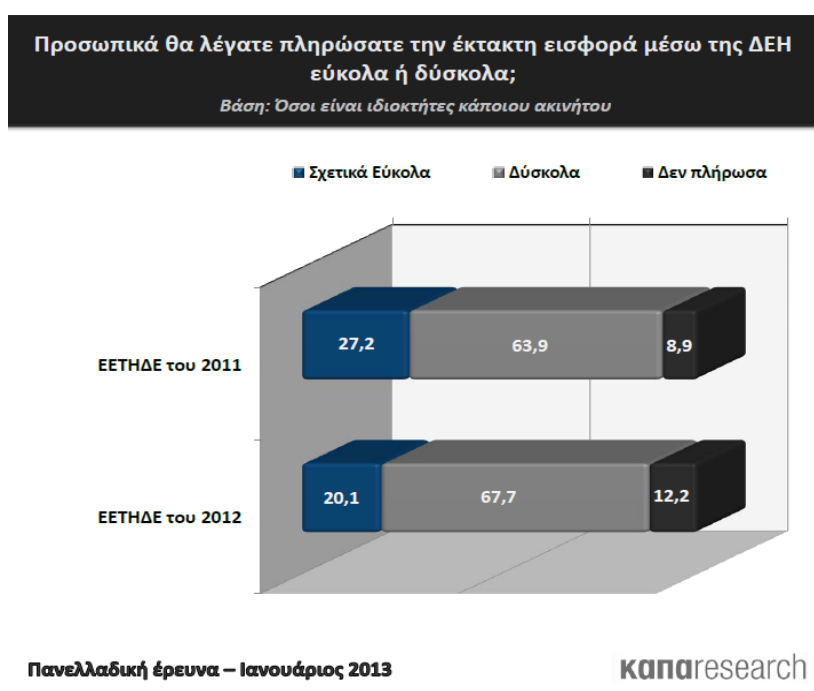
Για όσους δεν υπάγονται στις ρητά προβλεπόμενες από το νόμο εξαιρέσεις και ζητούν υπαγωγή στο μειωμένο τέλος θα συσταθεί επιτροπή σε κάθε Δ.Ο.Υ. για να κρίνει εάν πράγματι υπάρχει αδυναμία καταβολής του ειδικού τέλους.

Δυστυχώς και μέχρι στιγμής όσες προσπάθειες έχουν γίνει κι όσες εγκύκλιοι κι αν έχουν εκδοθεί το αλαλούμ με το «χαράτσι» όπως αποκαλεί πλέον όλος ο κόσμος το συγκεκριμένο φόρο παραμένει και διευρύνεται μέρα με την ημέρα. Σύμφωνα με ανακοινώσεις καταναλωτικών οργανώσεων αλλά και διαφόρων μελετών μέχρι το Μάρτιο του 2013 υπολογίζονταν σε μισό εκατομμύριο οι καταναλωτές που για

ευνόητους λόγους αδυνατούσαν να εξοφλήσουν το λογαριασμό με το δυσβάσταχτο τέλος και που αναγκάζονταν είτε να καταφύγουν σε ρυθμίσεις είτε ακόμη και να υποστούν την εξευτελιστική για τους ίδιους και τις οικογένειές τους διακοπή της ηλεκτροδότησης.

Στις περιπτώσεις που υπάρχει διακανονισμός μεταξύ της Δ.Ε.Η. ή του εναλλακτικού προμηθευτή ηλεκτρικού ρεύματος και του καταναλωτή, η ρύθμιση επεκτείνεται και στο ποσό Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. σύμφωνα με την διαδικασία που εφαρμόζεται για το διακανονισμό του ηλεκτρικού ρεύματος.

Άνεργοι και μακροχρόνια άνεργοι είναι τα πρώτα θύματα αυτής της πολιτικής και ακολουθούν φυσικά κι όλοι οι υπόλοιποι κλάδοι. Οι μικροί επιχειρηματίες, έμποροι και βιοτέχνες, που παραπαίουν ούτως ή άλλως μέσα στην κρίση, δηλώνουν ανήμποροι να είναι πλέον συνεπείς στην εξόφληση των λογαριασμών και μόλις προβούν σε μια ρύθμιση, ακολουθεί κάποιος επόμενος λογαριασμός που αδυνατούν να πληρώσουν.



Και φυσικά καίρια πλήττονται και όλοι όσοι είχαν επιλέξει να αποκτήσουν κάποια ακίνητη περιουσία για να τη χρησιμοποιήσουν ως μέσο εξασφάλισης για τα μελλοντικά τους χρόνια, εισπράττοντας ορισμένα ενοίκια από τα συγκεκριμένα ακίνητα. Το ύψος του ειδικού τέλους έχει πλέον καταστήσει απαγορευτική την ύπαρξη ιδιοκτησίας και η σκέψη κάποιας σχετικής αγοράς ακινήτου ως επένδυσης είναι η τελευταία στο μυαλό των περισσότερων.

8.8. Υποσχόμενες αλλαγές και κατάργηση του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε..

Όσο για τις υποσχέσεις των εκάστοτε κυβερνήσεων για πραγματική και ουσιαστική κατάργηση του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. με την ανάληψη της εξουσίας από τα κόμματά τους, παραμένουν ακριβώς αυτό, κούφια υποσχέσεις! Συγκεκριμένα η τρικομματική κυβέρνηση των κυρίων Σαμαρά, Βενιζέλου και Κουβέλη είχε διαβεβαιώσει το λαό πως το 2013 το «χαράτσι» δεν θα υπήρχε και θα το αντικαθιστούσε ένας δικαιότερος και σαφώς μικρότερος ενιαίος φόρος ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο μετά από επίσκεψη – έλεγχο της τρόικας το Μάρτιο του 2013 οι προσδοκίες διαψεύστηκαν για μια ακόμη φορά. Όλοι οι ιδιοκτήτες πλέον περιμένουν με τρόμο την παράταση στο «χαράτσι» για έναν ακόμη χρόνο, μη γνωρίζοντας πλέον αν θα είναι σε θέση να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους.

Περίπου 5,5 εκατομμύρια νοικοκυριά κι επιχειρήσεις πιθανότατα θα συνεχίσουν να πληρώνουν για μια ακόμη χρονιά, αφού η τρόικα δεν επιθυμεί να ρισκάρει την είσπραξη εσόδων ύψους 3,2 δισεκατομμυρίων ευρώ από το ειδικό τέλος. Υπό αυτό το πρίσμα η επιβολή του ενιαίου φόρου ακινήτων δεν αποκλείεται να μετατεθεί για το 2014 και αφού θα έχει «στηθεί» ο μηχανισμός είσπραξής του, θα έχει ολοκληρωθεί η καταγραφή των αγροτεμαχίων τα οποία θα υπαχθούν στο νέο φόρο, θα έχουν αναπροσαρμοστεί οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, και θα έχουν εισπραχθεί τα έσοδα από τον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας των ετών 2010 - 2012.

Αν όμως ίσχυε η υπόσχεση της κυβέρνησης για αντικατάσταση του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. από τον ενιαίο φόρο ακινήτων θα υπήρχαν σημαντικότερες ελαφρύνσεις στους καταναλωτές.

Για παράδειγμα ένα διαμέρισμα 80 τ.μ. πενταετίας αντικειμενικής αξίας 120.000 ευρώ.

- Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. 2012: 480 ευρώ.
- Ενιαίος Φόρος Ακινήτων: 90 ευρώ.
- Μείωση φορολογικής επιβάρυνσης: 81,25% ή 390 ευρώ.

Ή για διαμέρισμα 100 τ.μ. οκταετίας αντικειμενικής αξίας 140.000 ευρώ.

- Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. 2012: 720 ευρώ
- Ενιαίος Φόρος Ακινήτων: 130 ευρώ.
- Μείωση φορολογικής επιβάρυνσης: 81,9% ή 590 ευρώ.

Τα ειδικά τέλη μέσω Δ.Ε.Η. θεσπίστηκαν ως προσωρινά τέλη σε μια περίοδο έκτακτης οικονομικής ανάγκης όπως είχε ειπωθεί πολλάκις, αλλά δυστυχώς «ουδέν μονιμότερο του προσωρινού» σε αυτή τη χώρα!

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

9.1. Μίσθωση Ακινήτου.

Μίσθωση ακινήτου είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος (εκμισθωτής) αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει στον άλλο συμβαλλόμενο (μισθωτή) τη χρήση ενός ακινήτου (μίσθιο) για όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση και ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει το συμφωνημένο αντάλλαγμα (μίσθωμα) (άρθρο 574 Α.Κ.).

Η μίσθωση ακινήτου, είναι μια αμφοτεροβαρής σύμβαση, γιατί δημιουργεί δικαιώματα και υποχρεώσεις υπέρ και σε βάρος και των δύο συμβαλλόμενων.

9.2. Σύσταση Μίσθωσης Ακινήτου.

Πρόκειται για μια άτυπη σύμβαση, αφού για την έγκυρη κατάρτισή της δεν απαιτείται η τήρηση τύπου. Ειδικότερα, η μίσθωση συστήνεται ατύπως ρητώς (προφορικά) ή ατύπως σιωπηρώς (χωρίς προφορική συμφωνία άλλα κατά συμπέρασμα από τις πράξεις του μισθωτή και εκμισθωτή). Μάλιστα, αν συνταχθεί μισθωτήριο, αυτό δεν αποτελεί συστατικό της σύμβασης μισθώσεως, αλλά απλώς αποδεικτικό της σύμβασης αυτής. Τέτοια αποδεικτικά στοιχεία, πέραν του μισθωτηρίου, θα μπορούσαν να είναι οι μάρτυρες ή κάποιο άλλο έγγραφο.

Με άλλα λόγια η σύμβαση μίσθωσης συστήνεται από τη στιγμή που ο εκμισθωτής θα παραχωρήσει την χρήση του ακινήτου στον μισθωτή και θα εισπράξει από αυτόν το 1^ο μίσθωμα και αυτό μπορεί να αποδειχθεί με πολλούς τρόπους (π.χ. μισθωτήριο). Επομένως, οι βασικές διαφορές της σύμβασης μίσθωσης ακινήτου σε σχέση με τη σύμβαση πώλησης ακινήτου είναι οι εξής :

- i. Η σύμβαση πώλησης συστήνεται εγγράφως και ειδικότερα με συμβολαιογραφικό έγγραφο, ενώ η σύμβαση μίσθωσης συστήνεται ατύπως.
- ii. Η σύμβαση της πώλησης δεν παράγει έννομα αποτελέσματα αν δεν μεταγραφεί στο υποθηκοφυλακείο, κάτι το οποίο δεν ισχύει για την σύμβαση μίσθωσης

9.3. Δικαιώματα και Υποχρεώσεις Εκμισθωτή και Μισθωτή.

Οι δύο πόλοι της μίσθωσης, εκμισθωτής και μισθωτής, έχουν σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα, δικαιώματα και υποχρεώσεις.

Τα κυριότερα δικαιώματα και υποχρεώσεις του εκμισθωτή, είναι τα εξής :

- Έχει την υποχρέωση να παραδώσει στο μισθωτή το μίσθιο έγκαιρα, κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση και να το διατηρεί κατάλληλο καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης (άρθρο 575 Α.Κ.).
- Δεν ευθύνεται για πραγματικό ελάττωμα (ατέλεια του ακινήτου που μειώνουν την αξία ή χρησιμότητά του), αν ο μισθωτής γνώριζε αυτό κατά την σύναψη της μίσθωσης (άρθρο 579 Α.Κ.).
- Φέρει τα βάρη του μισθίου και τους φόρους που το βαρύνουν (άρθρο 590 Α.Κ.).
- Μπορεί να καταγγείλει την μίσθωση, αν ο μισθωτής καθυστερεί το μίσθωμα (άρθρο 597 Α.Κ.).

Ενώ, τα κυριότερα δικαιώματα και υποχρεώσεις του μισθωτή, είναι τα εξής :

- Υποχρεούται κατά την λήξη της μίσθωσης να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε (άρθρο 599 Α.Κ.).
- Όταν παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα και ο εκμισθωτής μπορεί να απαιτήσει κάθε περαιτέρω ζημία του (άρθρο 601 Α.Κ.).
- Αν εμφανιστεί στο μίσθιο ελάττωμα που εμποδίζει τη συμφωνηθείσα χρήση (πραγματικό ελάττωμα), ο μισθωτής έχει δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος (άρθρο 576 Α.Κ.).
- Δεν ευθύνεται για φθορές ή μεταβολές που οφείλονται στην συμφωνημένη χρήση (άρθρο 592 Α.Κ.).
- Δικαιούται να παραχωρήσει σε άλλον τη χρήση του μισθίου ή και να του εκμισθώσει ζητώντας και αυτός με τη σειρά του μίσθωμα, εφόσον δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά (άρθρο 593 Α.Κ.).

Αναφορικά με το τελευταίο δικαίωμα (δηλαδή άρθρο 593 Α.Κ.), η μορφή της μίσθωσης αυτής ονομάζεται υπομίσθωση. Ειδικότερα, ο εκμισθωτής μισθώνει το ακίνητο στον μισθωτή και εισπράττει μίσθωμα και ο μισθωτής, ενεργώντας ως νέος εκμισθωτής (υπεκμισθωτής), μισθώνει και αυτός σε νέο μισθωτή (υπομισθωτής) και εισπράττει μίσθωμα (υπομίσθωμα). Επομένως, υπάρχουν δύο έγκυρες συμβάσεις μισθώσεως για το ίδιο ακίνητο (εκμισθωτή με μισθωτή με αντάλλαγμα το μίσθωμα

και υπεκμισθωτή και υπομισθωτή με αντάλλαγμα το υπομίσθωμα). Γενικά, η υπομίσθωση είναι συνήθως τακτική στις εμπορικές μισθώσεις.

9.4. Είδη Μισθώσεων.

Συνολικά συναντώνται τέσσερα είδη μισθώσεων ακινήτων :

i. Αστική Μίσθωση: ισχύουν οι Γενικές Διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρο 573 έως 618 Α.Κ.). Αστική μίσθωση αποτελεί για παράδειγμα η μίσθωση Β΄ Κατοικίας, η μίσθωση αποθήκης και η μίσθωση χώρου στάθμευσης.

ii. Μίσθωση Κύριας Κατοικίας: ισχύουν οι Γενικές Διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρο 573 έως 618 Α.Κ.) και η διάταξη του άρθρου 1 παρ. 5 του Ν. 2235/1994, με την οποία η μίσθωση κύριας κατοικίας θεωρείται προστατευόμενη από τον Νόμο - υπέρ του μισθωτή - όσον αφορά την ελάχιστη διάρκειά της (νόμιμη λήξη) , που είναι τα τρία (3) έτη.

iii. Μίσθωση Επαγγελματικών Χώρων: ισχύουν οι Γενικές Διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρο 573 έως 618 Α.Κ.) καθώς και οι διατάξεις του Προεδρικού Διατάγματος Π.Δ. 34/1995. Η επαγγελματική μίσθωση προστατεύεται από τον νόμο - υπέρ του μισθωτή - πέρα από την ελάχιστη διάρκειά της (νόμιμη λήξη), που είναι τα δώδεκα (12) έτη και σε πολλά άλλα σημεία (π.χ. αποζημίωση άυλης εμπορικής αξίας).

iv. Μίσθωση με συμβαλλόμενο το Δημόσιο: ισχύουν οι Γενικές Διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρο 573 έως 618 Α.Κ.) καθώς και οι διατάξεις του Ν. 3130/2003.

9.5. Επαγγελματική Μίσθωση.

Στο RealEstate, αυτοί που ασχολούνται με επενδύσεις και εκμεταλλεύσεις ακινήτων (π.χ. “developers”, επενδυτές), οφείλουν να γνωρίζουν τις διατάξεις του Νόμου σχετικά με τις επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων. Δηλαδή των ειδικών εκείνων μισθώσεων που σύμφωνα με το άρθρο 1 και άρθρο 2 του Π.Δ. 34/1995 συνάπτονται για άσκηση σ’ αυτά τα ακίνητα εμπορικών πράξεων ή επαγγελματικής δραστηριότητας.

9.6. Διάρκεια Μισθωτικής Σχέσης.

Όπως έχει αναφερθεί, για τις επαγγελματικές μισθώσεις, η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12)έτη (νόμιμη λήξη), ακόμα και αν έχει συμφωνηθεί για μικρότερο (συμβατική λήξη) ή αόριστο χρόνο, αλλά μπορεί να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας (άρθρο 7 παρ. 6 Ν.2741/1999). Επομένως, η εμπορική μίσθωση μπορεί να λυθεί σε συντομότερο χρόνο από τη νόμιμη λήξη (12 έτη) εφόσον, μετά τη σύμβαση της εμπορικής μίσθωσης, συναφθεί μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή νεότερη συμφωνία ("αντισυμφωνία") με την οποία να συμφωνείται η λύση της σε καθορισμένο χρονικό σημείο συντομότερο από τα 12 έτη (δηλαδή, παραίτηση από το δικαίωμα της ελάχιστης διάρκειας των 12 ετών).

9.7. Επένδυση σε εμπορικά ακίνητα.

Σύμφωνα με την GLP Values, εταιρεία πιστοποιημένων εκτιμητών και συμβούλων ακινήτων, η κρίση έχει δύο όψεις σε ό,τι αφορά τα ενοικιαζόμενα γραφεία και καταστήματα. Από τη μία μεριά οι ιδιοκτήτες είδαν το εισόδημά τους από τα ενοίκια να μειώνεται κατά 50% μεσασταθμικά την τελευταία τετραετία, ενώ οι ενοικιαστές καταβάλλουν μισθώματα κατά 50% μειωμένα μεταξύ 2009 και 2013. Την ίδια ώρα όμως η συντριπτική πλειοψηφία των ελευθέρων επαγγελματιών είδε τον τζίρο τους να μειώνεται κατά 40%-60% και ως εκ τούτου η πίεση προς τους ιδιοκτήτες να μειώσουν τα ενοίκια ήταν κίνηση οικονομικής επιβίωσης. Σήμερα, πάντα σύμφωνα με την παραπάνω εταιρεία τα μισθώματα τείνουν να παρουσιάσουν μια τάση σταθεροποίησης. Τα πάντα βέβαια εξαρτώνται από το σταθερό και ξεκάθαρο φορολογικό πλαίσιο για τα ακίνητα από το 2014 με την θέσπιση του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων (Ε.Φ.Α.) και την κατάργηση όλων των υφιστάμενων φόρων.

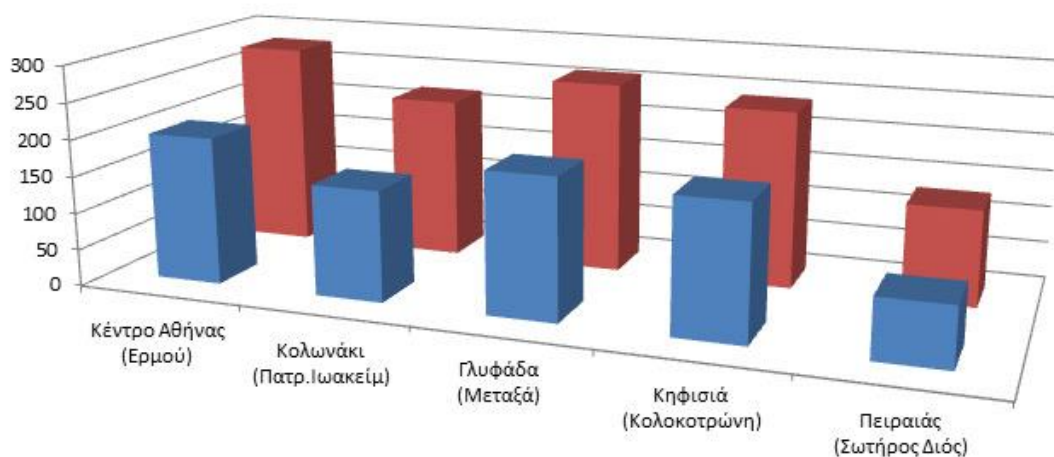
Εάν ο Ε.Φ.Α. είναι ίσος η μικρότερος του συνόλου των σημερινών φόρων, δηλαδή στο 1% περίπου της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, τότε ο κύκλος μείωσης των ενοικίων που διήρκεσε τέσσερα περίπου χρόνια, θα τείνει να ολοκληρωθεί.

Εάν αντίστοιχα ο Ενιαίος Φόρος Ακινήτων είναι μεγαλύτερος τότε η επαναδιαπραγμάτευση των μισθωμάτων θα συνεχισθεί έστω και με λιγότερο έντονους ρυθμούς σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια.

9.8. Διακυμάνσεις στα μισθώματα των επαγγελματικών ακινήτων.

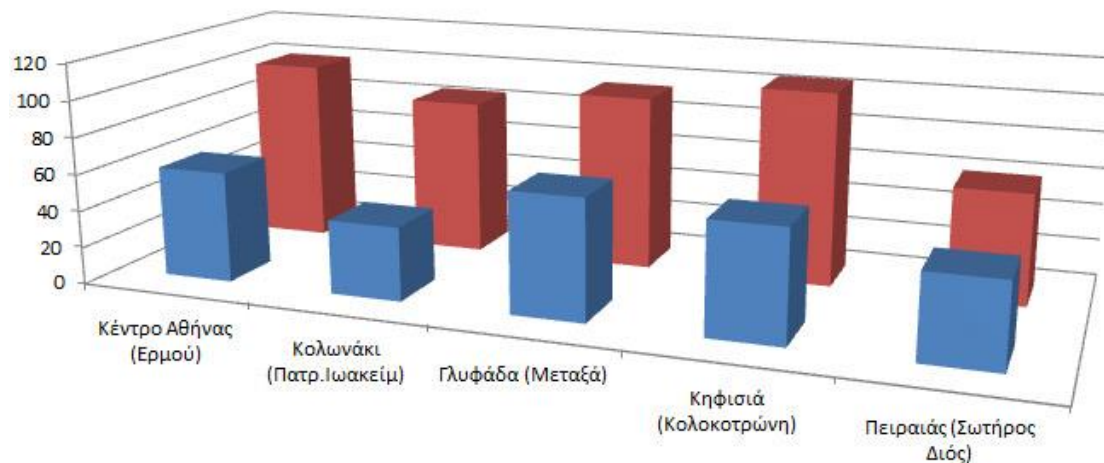
Ενοίκια καταστημάτων σε ευρώ ανά Τ.Μ.

	2009 (κατ. - ανωτ.)	
Κέντρο Αθήνας (Ερμού)	200	280
Κολωνάκι (Πατρ. Ιωακείμ)	150	220
Γλυφάδα (Μεταξά)	190	260
Κηφισιά (Κολοκοτρώνη)	180	240
Πειραιάς (Σωτήρος Διός)	80	130



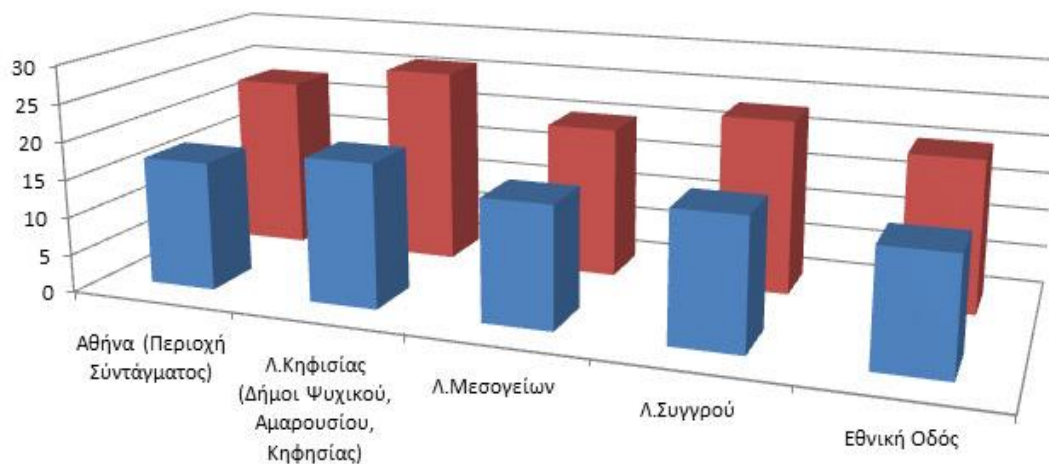
Ενοίκια καταστημάτων σε ευρώ ανά Τ.Μ.

	2013 (κατ. ανωτ.)	
Κέντρο Αθήνας (Ερμού)	60	100
Κολωνάκι (Πατρ. Ιωακείμ)	40	85
Γλυφάδα (Μεταξά)	65	95
Κηφισιά (Κολοκοτρώνη)	60	105
Πειραιάς (Σωτήρος Διός)	45	60



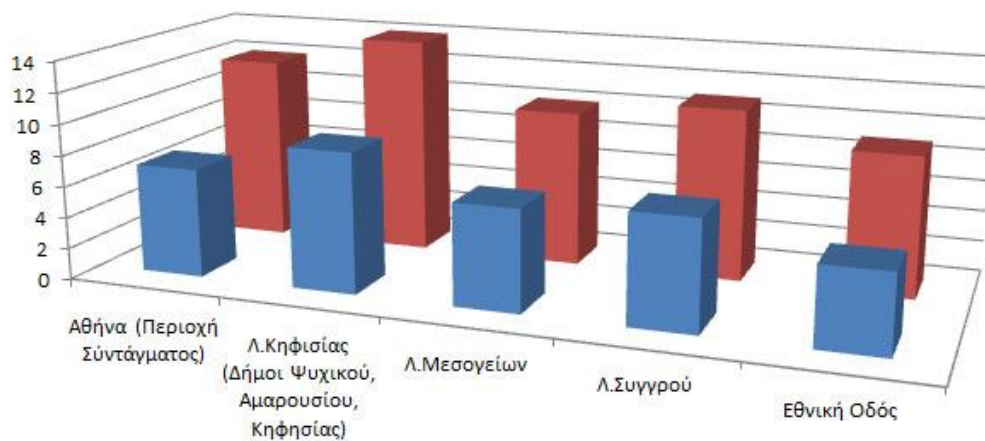
Ενοίκια γραφείων σε ευρώ ανά Τ.Μ.

	2009 (κατ. - ανωτ.)	
Αθήνα (Περιοχή Συντάγματος)	17	23
Λ. Κηφισίας (Δήμοι Ψυχικού, Αμαρουσίου, Κηφισίας)	19	26
Λ. Μεσογείων	16	20
Λ. Συγγρού	17	23
Εθνική Οδός	15	20



Ενοίκια γραφείων σε ευρώ ανά Τ.Μ.

	2013 (κατ. - ανωτ.)	
Αθήνα (Περιοχή Συντάγματος)	7	12
Λ. Κηφισίας (Δήμοι Ψυχικού, Αμαρουσίου, Κηφισίας)	9	14
Λ. Μεσογείων	6,5	10
Λ. Συγγρού	7	11
Εθνική Οδός	5	9



Πηγή: www.newsbeast.gr

Δυστυχώς δεν είναι λίγες πλέον οι περιπτώσεις ιδιοκτητών εμπορικών αλλά και οικιακών ακινήτων οι οποίοι, έχοντας φτάσει σε απελπιστική οικονομική κατάσταση λόγω των επιβληθέντων φόρων και των τελών επί των ακινήτων τους, και αδυνατώντας να τα πουλήσουν, καταφεύγουν σε ακραίες λύσεις. Η πιο συνηθισμένη είναι η ενοικίαση του ακινήτου σε κάποιο ιδιώτη ή εταιρεία έναντι ενός συμβολικού κι ευτελούς ποσού, με μοναδική του δέσμευση να καταβάλει στο κράτος τα ποσά που προβλέπονται για φόρους, έκτακτες εισφορές και ό,τι άλλο επινοηθεί από την πολιτεία προκειμένου να επιβαρυνθεί ακόμη περισσότερο η ακίνητη ιδιοκτησία. Και αν μεν ο εν λόγω ενοικιαστής είναι συνεπής, ο ιδιοκτήτης καταφέρνει να πάρει έστω και μια μικρή προσωρινή ανάσα. Αν ωστόσο προκύψει κάποιος ασυνεπής ενοικιαστής, πράγμα όχι σπάνιο πλέον, ο ιδιοκτήτης αναγκάζεται να καλύψει ο ίδιος τα υπέρογκα συχνά ποσά, έχοντας τελικά παράσχει και δωρεάν στέγη σε κάποιον!

9.9. Φόρος Εισοδήματος Μισθωμάτων.

Το εισόδημα, σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ. 1 του Ν.2238/1994 (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος), επί του οποίου επιβάλλεται ο φόρος είναι το εισόδημα που προκύπτει από κάθε πηγή ύστερα από την αφαίρεση των δαπανών για την απόκτησή του. Μάλιστα, το εισόδημα από ακίνητα, σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ. 2 του ίδιου Νόμου, αποτελεί την πηγή εισοδήματος Α-Β.

Στη περίπτωση που το ακίνητο εκμισθώνεται, τότε υφίσταται «πραγματικό» έσοδο, το οποίο και υπόκειται σε φόρο. Εδώ το ακαθάριστο εισόδημα, το οποίο είναι το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή, δεν υπόκειται όλο σε φόρο αλλά μόνο ποσοστού αυτού, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν.2238/1994 και το άρθρο 3 του Ν.3522/2006.

Ειδικότερα, στη περίπτωση που για παράδειγμα έχουμε επαγγελματικό χώρο, εκπίπτει αυτόματα ποσοστό 3% για αποσβέσεις χωρίς προσκόμιση αποδείξεων - τιμολογίων και περαιτέρω μπορεί να εκπέσει επιπλέον ποσοστό 40% για ασφάλιστρα, έξοδα επισκευής και συντήρησης, αμοιβές δικηγόρου και δαπάνες επισκευής κοινοχρήστων χώρων. Αυτή η έκπτωση μπορεί να συμβεί μόνο με την προσκόμιση αποδείξεων (όχι τιμολογίων) δαπάνης. Άρα, το προς φορολόγηση εισόδημα του ακινήτου κυμαίνεται από 97% έως 57% του ακαθάριστου μισθώματος.

Ενοίκια που δεν εισπράχθηκαν (και θα εισπραχθούν στο μέλλον) θα δηλωθούν ανεξάρτητα αν τα έχει ήδη εισπράξει ο ιδιοκτήτης ή θα τα εισπράξει αργότερα από τον ενοικιαστή. Μπορεί κάποιος να μη δηλώσει τα ενοίκια στη φορολογική του δήλωση αν δεν εισπραχθούν ποτέ αλλά με προϋποθέσεις. Αν τα εισοδήματα από

εκμίσθωση ακινήτων δεν έχουν εισπραχθεί, μπορεί να τα εκχωρήσει στο Δημόσιο, και μάλιστα χωρίς αντάλλαγμα. Με τον τρόπο αυτόν δεν θα φορολογηθεί για αυτά τα ενοίκια σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 Ν.2238/1994. Η εκχώρηση αυτή γίνεται με απλή δήλωση εκχώρησης στη Δ.Ο.Υ. με συνημμένα τα δικαιολογητικά και μέσα στο οικονομικό έτος που τα εισοδήματα αυτά υπόκεινται σε φόρο. Αυτή η δήλωση εκχώρησης καταχωρείται με πρωτόκολλο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ.(ΠΟΛ.1096/6.4.2001).

Η δήλωση εκχώρησης μισθωμάτων μπορεί να υποβληθεί προσωπικά ή από ειδικά εξουσιοδοτημένο πρόσωπο στη Δ.Ο.Υ..

Τα ενοίκια που προείσπραξε κάποιος για παράδειγμα μέσα στο 2012 για τα έτη που θα ακολουθήσουν (2013, 2014, 2015 κτλ.) δεν θα δηλωθούν στη δήλωση του 2012 αλλά στα έτη που ανήκουν, δηλαδή στη φορολογική δήλωση των ετών 2013, 2014, 2015 κ.λπ. Αν δηλωθούν μαζί με τα εισοδήματα του 2012, τότε θα συναθροιστούν με τα άλλα εισοδήματα του φορολογουμένου και θα πληρωθούν περισσότεροι φόροι.

9.10. Προκαταβολή φόρου στα έσοδα από ακίνητα.

Για τα ενοίκια από τα ακίνητα ο φορολογούμενος πληρώνει κάθε χρόνο φόρο εισοδήματος. Επί του προκύπτοντος φόρου υπολογίζεται και μια προκαταβολή φόρου για το επόμενο έτος. Η προκαταβολή αυτή υπολογίζεται επί του φόρου των εισπραττομένων ενοικίων με ποσοστό 55%.

Το παιδί επειδή χρησιμοποιεί δωρεάν το ακίνητο αυτό, θα έχει αντικειμενική δαπάνη (τεκμήριο) για αυτό. Η αντικειμενική δαπάνη υπολογίζεται με τρόπο που καθορίζει κάθε χρόνο το υπουργείο Οικονομικών.

Ενδεικτικά, και με τα σημερινά δεδομένα, μπορούμε να αναφέρουμε κάποιες περιοχές της Αττικής και σε τι ύψος μπορεί να ανέλθει το μηνιαίο εισόδημα από την ενοίκιαση ακινήτων μετά το φόρο, με την προϋπόθεση φυσικά ότι όλα βαίνουν ομαλά και η καταβολή του μισθώματος είναι τυπική.

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ	ΚΑΘΑΡΟ ΜΗΝΙΑΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ
Βουλιαγμένη	1300	3757	987
Χίλτον	1000	1888	843
Ελληνικό	800	1510	674
Χολαργός	700	1322	590

Χαϊδάρι	700	1322	590
Διόνυσος	680	1284	573
Ν. Κόσμος	650	1227	548
Θρακομακεδόνες	600	1133	506
Καλλιθέα	550	1038	463
Γαλάτσι	500	944	421
Ν. Χαλκηδόνα	400	755	337
Αχαρνές	350	661	295
Ζεφύρι	300	566	253

ΠΗΓΗ : financialpress.gr

9.11. Αλλαγές στη φορολόγηση των ενοικίων.

Μεγάλη αλλαγή επήλθε στον τρόπο φορολόγησης των ενοικίων που εισπράττουν από την 1^η Ιανουαρίου 2013 οι ιδιοκτήτες ακινήτων από τους ενοικιαστές τους. Μέχρι σήμερα και για τελευταία φορά με τη φετινή φορολογική δήλωση τα εισοδήματα από ενοίκια (που αποκτήθηκαν το 2012) θα προστεθούν στο συνολικό εισόδημα, ενώ το σύνολο θα φορολογηθεί με την ενιαία φορολογική κλίμακα.

Το σύστημα αλλάζει, όμως, για τα ενοίκια που εισπράττονται από την 1.1.2013 (και θα δηλωθούν του χρόνου). Στο εξής τα ενοίκια θα φορολογούνται αυτοτελώς, με ξεχωριστή κλίμακα. Τα ενοίκια που εισπράττονται εντός του 2013 θα φορολογηθούν το 2014 αυτοτελώς ως εξής:

-Τα πρώτα 12.000 ευρώ του ετησίου εισοδήματος από ενοίκια θα φορολογηθούν με συντελεστή 10%.

-Το τμήμα του ετησίου εισοδήματος από ενοίκια πάνω από τις 12.000 ευρώ θα φορολογηθεί με συντελεστή 33%. Η νέα κλίμακα αυτοτελούς φορολόγησης των ενοικίων θα ωφελήσει όσους εισπράττουν υψηλά ενοίκια και κυρίως εκείνους που έχουν υψηλά εισοδήματα από άλλη πηγή και συμπληρωματικά εισοδήματα από ενοίκια.

9.12. Φορολογικές κλίμακες και παραδείγματα.

Φορολογική κλίμακα για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1-1-2011 μέχρι 31-12-2012.

ΚΛΙΜΑΚΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ €	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ %	ΦΟΡΟΣ ΚΛΙΜΑΚΙΟΥ €	ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ €	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ €
5.000	0	0	5.000	0
7.000	10	700	12.000	700
4.000	18	720	16.000	1.420
10.000	25	2.500	26.000	3.920
14.000	35	4.900	40.000	8.820
20.000	38	7.600	60.000	16.420
40.000	40	16.000	100.000	32.420
ΑΝΩ ΤΩΝ 100.000	45			

Πηγή: www.forin.gr

Σημειώνεται ότι για τους νέους ηλικίας έως και τριάντα ετών, για τους συνταξιούχους άνω των εξήντα πέντε ετών και τα άτομα με ειδικές ανάγκες, όπως ορίζονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 9 του Κ.Φ.Ε., ή συνταξιούχους ανεξαρτήτως ηλικίας με παιδιά με ειδικές ανάγκες, το αφορολόγητο ποσό ορίζεται στις εννιά χιλιάδες (9.000) ευρώ, εφόσον το δηλωθέν εισόδημα, πραγματικό ή αυτό που προκύπτει με βάση τις αντικειμενικές δαπάνες και υπηρεσίες και δαπάνες απόκτησης περιουσιακών στοιχείων του φορολογουμένου, δεν υπερβαίνει τις εννιά χιλιάδες (9.000) ευρώ. Ειδικά για τα πρόσωπα του προηγούμενου εδαφίου, όταν το συνολικό τους εισόδημα είναι από εννιά χιλιάδες (9.000) ευρώ και άνω, το ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση την ανωτέρω κλίμακα περιορίζεται ώστε το συνολικό καθαρό εισόδημα που προκύπτει μετά την αφαίρεση του φόρου να μην υπολείπεται του ποσού των εννιά χιλιάδων (9.000) ευρώ.

Φορολογική κλίμακα για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1-1-2010 έως και 31-12-10.

Κλιμάκιο εισοδήματος (€)	Φορολογικός συντελεστής %	Φόρος κλιμακίου (€)	Σύνολο εισοδήματος (€)	Σύνολο φόρου (€)
12.000	0	0	12.000	0
4.000	18	720	16.000	720
6.000	24	1.440	22.000	2.160
4.000	26	1.040	26.000	3.200
6.000	32	1.920	32.000	5.120
8.000	36	2.880	40.000	8.000
20.000	38	7.600	60.000	15.600
40.000	40	16.000	100.000	31.600
Υπερβάλλον	45			

Πηγή: www.forin.gr

Στον πίνακα που ακολουθεί μπορούμε να δούμε την αύξηση του φόρου σε συγκεκριμένα εισοδήματα, μεταξύ των οικονομικών ετών 2011 και 2012-2013

**ΠΙΝΑΚΑΣ:
ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΦΟΡΟΥ ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΤΗ**

Οικ. έτος 2011		Οικ. έτος 2012-2013		Μεταβολή σε €
Σύνολο εισοδήματος (€)	Σύνολο φόρου (€)	Σύνολο Εισοδήματος (€)	Σύνολο Φόρου (€)	
12.000	0	12.000	700	+700
16.000	720	16.000	1.420	+700
26.000	3.200	26.000	3.920	+720
40.000	8.000	40.000	8.820	+820
60.000	15.600	60.000	16.420	+820
100.000	31.600	100.000	32.420	+820

Νομικά πρόσωπα

Το εισόδημα νομικών προσώπων φορολογείται με αναλογικό συντελεστή (χωρίς κλίμακα και αφορολόγητο όριο) **20%** για τις προσωπικές εταιρίες (Ομόρρυθμες, Ετερόρρυθμες, Αστικές κλπ.) και **25%** για τις κεφαλαιουχικές εταιρίες (Ανώνυμες και Ε.Π.Ε.).

Υπολογισμός φόρου Φ.Π. και Ν.Π.

Φόρος για φυσικά πρόσωπα 2013

Ας υποθέσουμε πως το φυσικό Πρόσωπο έχει εισόδημα μόνο από ακίνητα της τάξεως των 35.000 € και δεν πληρώνει χαρτόσημο 3,6% γιατί το νοικιάζει ως κατοικία.

Θα φορολογηθεί για 33.250 (έκπτωση 5%, δηλαδή 1.750€)

Κλίμακα σε €	Συντελεστής φόρου	Φόρος σε €
0-5.000	0	0
5.001-12.000	10%	700
12.001-16.000	18%	720
16.001-26.000	25%	2.500
26.001-33.250	35%	2.537,50
	Σύνολο	6.457,50

1. Συμπληρωματικός φόρος 1,5% για ακίνητα: $35.000 \text{ €} * 1,5\% = 525 \text{ €}$
2. Έτσι έχουμε σύνολο φόρου $6.457,50 + 525,00 = 6.982,50 \text{ €}$
3. Προκαταβολή φόρου επόμενης χρήσης 55%: $6.982,50 * 55\% = 3840,38 \text{ €}$
4. Γενικό σύνολο προς πληρωμή φυσικού προσώπου : $6.982,50 + 3840,38 = 10.822,88 \text{ €}$

Φόρος για εταιρία Ε.Π.Ε. 2013

Ας υποθέσουμε πως το Νομικό Πρόσωπο έχει εισόδημα μόνο από ακίνητα της τάξεως των 35.000 €

Θα φορολογηθεί για 34.475 € (1,5% έκπτωση ,δηλαδή 525€)

Έτσι έχουμε:

1. Φόρος $34475,00 \text{ €} * 25\% = 8.618,75 \text{ €}$
2. Συμπληρωματικός φόρος για ακίνητα 3%: $35.000 \text{ €} * 3\% = 1050 \text{ €}$
3. Άρα έχουμε σύνολο φόρου $8.618,75 \text{ €} + 1.050 = 9.668,75 \text{ €}$
4. Προκαταβολή 55% επόμενου έτους: $35.000 \text{ €} * 55\% = 5317,81 \text{ €}$
5. Τέλη χαρτοσήμου 3% : $35.000 \text{ €} * 3\% = 1050 \text{ €}$
6. ΟΓΑ χαρτοσήμου 0,6%: $35.000 * 0,6\% = 210 \text{ €}$
7. Γενικό σύνολο προς πληρωμή: $8.618,75 + 1050 + 5317,81 + 1050 + 210 = 16.246,56 \text{ €}$

9.13. Επιπλέον επιβαρύνσεις στα ακίνητα.

9.13.1. Τέλος Χαρτοσήμου – Ο.Γ.Α.

Επί των μισθωμάτων ακινήτων (πλην κατοικιών), επιβάλλεται τέλος χαρτοσήμου ύψους 3% καθώς και τέλος υπέρ Ο.Γ.Α. (Οργανισμός Γεωργικών Ασφαλίσεων) ύψους 20% του προηγούμενου 3%. Δηλαδή, συνολικά επιβάλλεται τέλος ύψους 3,6%.

Το χαρτόσημο μισθωμάτων έχει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά :

- i. Η επιβολή χαρτοσήμου γίνεται στη μίσθωση ακινήτου και όχι στο χρησιδάνειο ή στη δωρεάν παραχώρηση ακινήτου.
- ii. Επιβάλλεται επί του προσώπου που καρπούται το μίσθωμα με οποιαδήποτε νομική σχέση και εάν συνδέεται αυτός με το ακίνητο. Δηλαδή είναι ανεξάρτητο από το αν είναι επικαρπωτής, νομέας, υπεκμισθωτής, ή κύριος.
- iii. Υφίσταται υποχρέωση καταβολής χαρτοσήμου και στην περίπτωση που δεν εισπράχθηκε μίσθωμα, αρκεί το μίσθωμα να οφείλεται στον εκμισθωτή από τον μισθωτή. Άρα, η μη είσπραξη μισθώματος για οποιονδήποτε λόγο, δε νομιμοποιεί τον εκμισθωτή στη μη καταβολή φόρου χαρτοσήμου προς το κράτος.
- iv. Επιβάλλεται σε ποσοστό 3% επί του ακαθάριστου μισθώματος, που σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2238/1994 είναι το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί.
- v. Βαρύνει εξ' ημισείας το μισθωτή και τον εκμισθωτή. Η διάταξη αυτή είναι ενδοτικού δικαίου, που σημαίνει ότι ύστερα από συμφωνία των συμβαλλομένων μπορεί να συμφωνηθεί διαφορετικά.
- vi. Καταβάλλεται από το μισθωτή στον εκμισθωτή μαζί με το μίσθωμα και τελικά αποδίδεται στο κράτος από τον εκμισθωτή. Αυτό σημαίνει ότι βεβαιώνεται κατά του εκμισθωτή.

9.13.2. Συμπληρωματικός Φόρος Μισθωμάτων.

Σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 3 και το άρθρο 10, παρ. 2 του Ν. 2238/1994, αν στο συνολικό εισόδημα περιλαμβάνεται και εισόδημα από ακίνητα, το ακαθάριστο ποσό αυτού υποβάλλεται και σε συμπληρωματικό φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με συντελεστή 1,5% εκτός από κατοικίες επιφάνειας μεγαλύτερης των 300m² και νομικά πρόσωπα (εταιρείες) ο

οποίος υπολογίζεται με συντελεστή 3%. Μάλιστα, ο συμπληρωματικός φόρος μισθωμάτων δε μπορεί σε καμιά περίπτωση να είναι μεγαλύτερος του ποσού του φόρου που αναλογεί στο συνολικό καθαρό εισόδημα του υπόχρεου σε φόρο.

Ο συμπληρωματικός φόρος μισθωμάτων υπολογίζεται μόνο επί των πραγματικών εισοδημάτων από ακίνητα και όχι επί των τεκμαρτών εισοδημάτων από ακίνητα. Επίσης, επιβάλλεται επί του προσώπου που καρπούται το μίσθωμα με οποιαδήποτε νομική σχέση και εάν συνδέεται αυτός με το ακίνητο (π.χ. υπεκμισθωτής).

9.13.3. Τέλος Ακίνητης Περιουσίας - Τ.Α.Π..

Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (άρθρο 24 του Ν.2130/1993) είναι τέλος υπέρ του Δήμου (στην πραγματικότητα είναι φόρος), και εισπράττεται από τον Δήμο για τα όλα τα ακίνητα (δομημένα ή μη) εντός της διοικητικής του περιφέρειας. Τέλος Ακίνητης Περιουσίας οφείλουν όλα τα ακίνητα, ηλεκτροδοτούμενα και μη ηλεκτροδοτούμενα. Ειδικά για τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, το Τ.Α.Π. εισπράττεται με δόσεις διαμέσου του λογαριασμού της Δ.Ε.Η..

Το ύψος του Τ.Α.Π. προκύπτει ως εξής :

επιφάνεια ακινήτου (πλην κοινόχρηστων χώρων) x τιμή ζώνης (€/m²) x συντελεστή παλαιότητας x συντελεστή Τ.Α.Π. x ημέρες που αφορά ο εκδοθέν λογαριασμός της Δ.Ε.Η. / 365.

Ο συντελεστής Τ.Α.Π. καθορίζεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και μπορεί να πάρει τιμή από 0,25‰ έως 0,35‰.

Βαρυνόμενος με το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας είναι ο κατά την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους κύριος του ακινήτου και σε περίπτωση επικαρπίας ή νομής, ο επικαρπωτής ή νομέας. Το Τ.Α.Π. δηλαδή βεβαιώνεται από την ταμειακή υπηρεσία του Δήμου, μόνο μία συγκεκριμένη ημέρα του χρόνου, σε εκείνον που εκείνη την ημέρα (δηλαδή την 1η Ιανουαρίου), έχει την κυριότητα, επικαρπία ή νομή του ακινήτου και επί της αξίας του ακινήτου την ημέρα εκείνη. Τέλος, σε περίπτωση που ο λογαριασμός της Δ.Ε.Η. εκδίδεται στο όνομα του μισθωτή, το τέλος καταβάλλεται από αυτόν και αφαιρείται από το καταβαλλόμενο μίσθωμα

9.13.4. Δημοτικά Τέλη (καθαριότητας – φωτισμού) και Δημοτικός Φόρος.

Τα Δημοτικά Τέλη (καθαριότητας - φωτισμού) δεν είναι φόροι, αλλά ανταποδοτικά τέλη που εισπράττονται από το Δήμο, μέσω του λογαριασμού της Δ.Ε.Η., για όλα τα δομημένα ακίνητα της διοικητικής του περιφέρειας. Ενώ, ο Δημοτικός Φόρος

(ηλεκτροδοτούμενων χώρων) είναι φόρος υπέρ του Δήμου και εισπράττεται από τον Δήμο, μέσω του λογαριασμού της Δ.Ε.Η., για όλα τα ακίνητα της διοικητικής του περιφέρειας.

Το ύψος των δημοτικών τελών ή του δημοτικού φόρου προκύπτει ως εξής :
επιφάνεια ακινήτου (m²) x συντελεστή δημοτικού τέλους ή δημοτικού φόρου x
ημέρες που αφορά ο εν λόγω λογαριασμός της ΔΕΗ / 365.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

ΤΕΚΜΗΡΙΑ (ΕΤΗΣΙΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ)

10.1. Σκοπός ύπαρξης τεκμηρίων.

Σύμφωνα με το κράτος σκοπός θέσπισης των τεκμηρίων δεν είναι να γίνουν μια ακόμη φοροεισπρακτική μηχανή, αλλά να αποτελέσουν έναν τρόπο πάταξης της φοροδιαφυγής και εμφάνισης των πραγματικών εισοδημάτων κάθε πολίτη. Τα τεκμήρια στα ακίνητα εφαρμόζονται με τη λογική ότι ένα ακίνητο απαιτεί κάποια χρήματα τόσο για να αποκτηθεί όσο και για να συντηρηθεί σε ετήσια βάση.

Η θέσπιση αυτών των τεκμηρίων σε σχέση με τα ακίνητα δεν αποτελεί δυστυχώς τρόπο για την πιστοποίηση της πραγματικής εισοδηματικής κατάστασης του φορολογουμένου με αποτέλεσμα να υπάρχουν αδικίες, ενώ τα πραγματικά εισοδήματα να είναι κατά πολύ χαμηλότερα των τεκμηρίων. Παράλληλα με τα τεκμήρια εφαρμόζεται αυτοτελώς και το πόθεν έσχες, κάτι που σε άλλα κράτη γίνεται πιο ενδεδειγμένα.

10.2. Μορφές τεκμηρίων.

Το τεκμήριο έχει δύο μορφές :

- i. Μαχητό τεκμήριο: επιρρίπτει το βάρος της απόδειξης στο άλλο μέρος, δηλαδή στο φορολογούμενο.
- ii. Αμάχητο τεκμήριο: στερείται αποδείξεως. Επομένως, απαλλάσσει τη φορολογούσα αρχή από το βάρος της απόδειξης της ύπαρξης του εισοδήματος και στερεί από τον φορολογούμενο την δυνατότητα απόδειξης του αντιθέτου.

Για παράδειγμα, τόσο στην ιδιοκατοίκηση (κύριες κατοικίες άνω των 200m²) όσο και στην ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου (επαγγελματική στέγη και Β΄ Κατοικία), ο φορολογικός νόμος θεωρεί κατ' αμάχητο τεκμήριο, ότι αν και δεν εισπράχθηκε «πραγματικό» εισόδημα, υφίσταται εισόδημα συγκεκριμένου ακαθάριστου ύψους στο όνομα του φορολογούμενου (αμάχητο τεκμαρτό εισόδημα), το οποίο αν και είναι ανύπαρκτο και ανείσπρακτο από αυτόν, συναθροίζεται στα εισοδήματα από ακίνητα και φορολογείται κανονικά.

10.3. Επιβάρυνση ακινήτων από τεκμήρια.

Οι φορολογούμενοι επιβαρύνονται με ετήσια αντικειμενική δαπάνη (τεκμήριο) για:

- Κατοικίες τις οποίες ιδιοκατοικούν (κύριες και δευτερεύουσες ανεξαρτήτως αν είναι εξοχικές ή μη),
- Κατοικίες στις οποίες διαμένουν και είναι μισθωμένες (κύριες και δευτερεύουσες ανεξαρτήτως αν είναι εξοχικές ή μη),
- Κατοικίες στις οποίες διαμένουν και οι οποίες τους έχουν παραχωρηθεί δωρεάν από κάποιον τρίτο.

Η αντικειμενική δαπάνη κατοικίας δηλαδή βαρύνει αυτόν που την ιδιοκατοικεί, αυτόν που τη μισθώνει από κάποιον τρίτο και αυτόν που διαμένει σε κατοικία που του έχει παραχωρηθεί δωρεάν από κάποιον τρίτο.

10.4. Τρόπος υπολογισμού τεκμηρίων.

Η ετήσια αντικειμενική δαπάνη με βάση τα τετραγωνικά υπολογίζεται κλιμακωτά ως εξής:

- Μέχρι και 80 τμ κύριων χώρων αυτής, με 40 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο
- Από 81 μέχρι και 120 τμ κύριων χώρων αυτής, με 65 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο
- Από 121 μέχρι και 200 τμ κύριων χώρων αυτής, με 110 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο
- Από 201 έως 300 τμ κύριων χώρων αυτής, με 200 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο
- Από 301 τμ κύριων χώρων αυτής, με 400 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο

Τα ποσά προσαυξάνονται για κατοικίες σε περιοχές με αντικειμενική τιμή ζώνης από 2.800 ευρώ έως 4.999 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, κατά ποσοστό 40% και για περιοχές με τιμή ζώνης από 5.000 ευρώ και άνω το τετραγωνικό μέτρο, κατά ποσοστό 70% . Για μονοκατοικίες υπάρχει προσαύξηση κατά ποσοστό 20%. Για δευτερεύουσες κατοικίες τα ποσά μειώνονται κατά 50%. Για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων θα λαμβάνεται υπ όψη η τιμή εκκίνησης.

Για τον υπολογισμό της ετήσιας αντικειμενικής δαπάνης των βοηθητικών χώρων της κύριας κατοικίας ορίζεται ποσό 40 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, ανεξάρτητα από το μέγεθος της επιφάνειας. Ως βοηθητικοί χώροι σε περίπτωση πολυκατοικίας θεωρείται ο ανεξάρτητος χώρος της αποθήκης ή του γκαράζ μέσα στην ίδια οικοδομή ενώ στην περίπτωση μονοκατοικίας η αποθήκη, ο χώρος στάθμευσης, το λεβητοστάσιο, η

αποθήκη καυσίμων, το κλιμακοστάσιο εφόσον οι χώροι αυτοί βρίσκονται σε λειτουργική ενότητα με αυτή και δεν είναι κοινόχρηστοι. Όταν το ποσοστό της συνιδιοκτησίας ή το ποσοστό του ενοικίου σε περίπτωση μισθωμένης κατοικίας, δεν καταλήγει σε ακέραιο ποσοστό τότε θα γίνεται στρογγυλοποίηση προς την πλησιέστερη μονάδα, για παράδειγμα 39,5% σε 40% ή 35,2% σε 35%. Το ίδιο ισχύει και για τους βοηθητικούς χώρους. Αν η κατοικία μισθώνεται ορισμένους μήνες μέσα στο έτος, τα ετήσια ποσά της αντικειμενικής δαπάνης διαβίωσης θα επιμερίζονται με βάση τους μήνες που διαρκεί η μίσθωση.

Δεν υπολογίζεται ετήσια αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης στις περιπτώσεις των κενών κατοικιών. Για κατοικίες που παραμένουν κενές για διάστημα μεγαλύτερο των έξι μηνών, απαιτείται η προσκόμιση φωτοαντίγραφων λογαριασμών της ΔΕΗ ή οποιοδήποτε άλλο στοιχείο (π.χ. λογαριασμοί ύδρευσης, κοινοχρήστων) από το οποίο να αποδεικνύεται ότι το ακίνητο ήταν κενό για αυτό το διάστημα. Δεν υπολογίζεται αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης για δευτερεύουσες κατοικίες που μισθώνουν μόνιμοι κάτοικοι εξωτερικού για τουριστικούς λόγους. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας του ακινήτου, η ετήσια αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης θα υπολογίζεται με βάση τη συνολική επιφάνεια της κατοικίας και στη συνέχεια θα γίνεται ο επιμερισμός της, μεταξύ των συνιδιοκτητών, με βάση τα ποσοστά συνιδιοκτησίας τους.

10.5. Παραδείγματα υπολογισμού τεκμηρίων ακινήτων.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1:
ΤΕΚΜΗΡΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΤΩΝ**

Κύρια κατοικία		
Τετραγωνικά μέτρα α' κατοικίας	Ισχύουσα ετήσια αντικειμενική δαπάνη - Οικ. έτος 2012	Ετήσια αντικειμενική δαπάνη - Οικ. έτος 2011
Μέχρι 80 τ.μ.	40 € το τ.μ.	30 € το τ.μ.
81-120 τ.μ.	65 € το τ.μ.	50 € το τ.μ.
121-200 τ.μ.	110 € το τ.μ.	80 € το τ.μ.
201 - 300 τ.μ.	200 € το τ.μ.	150 € το τ.μ.
300 τ.μ. και άνω	400 € το τ.μ.	300 € το τ.μ.

Το τελικό ποσό της τεκμαρτής δαπάνης διαμορφώνεται αφού ληφθούν υπόψη τα εξής:

- Προσαυξάνεται κατά **40%** αν η τιμή ζώνης υπερβαίνει τα **2.800€/τ.μ.**

- Προσαυξάνεται κατά **70%** αν η τιμή ζώνης υπερβαίνει τα **5.000€/τ.μ.**
- Προσαυξάνεται κατά **20%** στις μονοκατοικίες
- Προσαυξάνεται με **40€/τ.μ.** για κάθε είδους βοηθητικούς χώρους & αυθαίρετα.
- Μειώνεται στο **50%** για κάθε δευτερεύουσα κατοικία.
- Μειώνεται κατά **30%** για συνταξιούχους άνω των 65 ετών.

1. Για κύρια κατοικία 70 τ.μ., η ετήσια αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης υπολογίζεται ως εξής: 70 τ.μ. X 40 €/τ.μ. = 2.800 €
2. Για κύρια κατοικία 90 τ.μ., η ετήσια αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης υπολογίζεται ως εξής: 80 τ.μ. X 40 €/τ.μ. + 10 τ.μ. x 65 €/τ.μ. = 3.200 + 650 = 3.850 €
3. Για κύρια κατοικία 135 τ.μ., η ετήσια αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης υπολογίζεται ως εξής: 80 τ.μ. X 40 €/τ.μ. + 40 τ.μ. x 65 €/τ.μ. + 15 τ.μ. X 110 €/τ.μ. = 3.200 + 2.600 + 1.650 = 7.450 €
4. Για κύρια κατοικία 250 τ.μ., η ετήσια αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης υπολογίζεται ως εξής: 80 τ.μ. X 40 €/τ.μ. + 40 τ.μ. x 65 €/τ.μ. + 80 τ.μ. X 110 €/τ.μ. + 50 τ.μ. X 200 €/τ.μ. = 3.200 + 2.600 + 8.800 + 10.000 = 24.600
5. Για κύρια κατοικία 330 τ.μ., η ετήσια αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης υπολογίζεται ως εξής: 80 τ.μ. X 40 €/τ.μ. + 40 τ.μ. x 65 €/τ.μ. + 80 τ.μ. X 110 €/τ.μ. + 100 τ.μ. X 200 €/τ.μ. + 30 τ.μ. X 400 €/τ.μ. = 3.200 + 2.600 + 8.800 + 20.000 + 12.000 = 46.600

Ομοίως για τα ίδια παραδείγματα μπορούμε να βρούμε τις ετήσιες αντικειμενικές δαπάνες διαβίωσης του οικονομικού έτους 2011 (χρήσης 2010).

Για να δούμε τις διαφορές και την επιβάρυνση από την αύξηση των τεκμηρίων παραθέτουμε τον παρακάτω πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2:
ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΝ ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΤΗ

Κύρια κατοικία	Αντικειμενική δαπάνη Οικ. έτους 2013 & 2012	Αντικειμενική δαπάνη Οικ. έτους 2011	Μεταβολή
70 τμ	2.800	2.100	+33,33%
90 τμ	3.850	2.900	+32,76%
135 τμ	7.450	5.600	+33,04%
250 τμ	24.600	18.300	+34,43%
330 τμ	46.600	34.800	+33,91%

Βοηθητικοί χώροι κύριας κατοικίας

Ας υποθέσουμε πως στην κύρια κατοικία του παραδείγματος 4 έχουμε βοηθητικούς χώρους 50 τμ.

Έτσι, η κατοικία των 250 τ.μ. με 50 τ.μ. βοηθητικούς χώρους θα έχει τεκμήριο:
24.600 ευρώ (η κύρια κατοικία) + [50 τ.μ. x 40 ευρώ/ τ.μ.] = 24.600+ 2000 =
26.600ευρώ.

Τιμές ζώνης

Πιο πάνω αναφέραμε πως ανάλογα με τη τιμή ζώνης στην οποία ανήκει ένα ακίνητο υπάρχει και η ανάλογη προσαύξηση για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της ετήσιας δαπάνης.

Έτσι, για παράδειγμα εάν το ακίνητο του παραδείγματος 1 , βρίσκεται σε περιοχή με τιμή ζώνης 2.800 ευρώ έως 4.999 ευρώ το τ.μ., τότε η αντικειμενική ετήσια δαπάνη προσαυξάνεται κατά 40% ως εξής:

$$7.450 \text{ €} + 7.450 \text{ €} \times 40\% = 7.450 + 2.980 = 10.430\text{€}$$

Αντίστοιχα, εάν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή με τιμή ζώνης από 5.000 € το τ.μ. και άνω, τότε η αντικειμενική ετήσια δαπάνη προσαυξάνεται κατά 70% ως εξής:

$$7.450 \text{ €} + 7.450 \text{ €} \times 70\% = 7.450 + 5.215 = 12.665 \text{ €}$$

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3:
ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΝ ΛΟΓΩ ΤΙΜΗΣ ΖΩΝΗΣ**

Κύρια κατοικία	Αντικειμενική δαπάνη Οικ. έτους 2013 & 2012	T.Z.>2.800€/τ μ προσαύξηση 40%	Νέο τεκμήριο	T.Z.>5.000€/τ μ προσαύξηση 70%	Νέο τεκμήριο
70 τμ	2.800	1.120	3.920	1.960	4.760
90 τμ	3.850	1.540	5.390	2.695	6.545
135 τμ	7.450	2.980	10.430	5.215	12.665
250 τμ	24.600	9.840	34.440	17.220	41.820
330 τμ	46.600	18.640	65.240	32.620	79.220

Μονοκατοικίες

Όταν πρόκειται για μονοκατοικίες τα ποσά των παραδειγμάτων προσαυξάνονται κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

Έτσι για το παράδειγμα 1, αν επρόκειτο για μονοκατοικία, τα 7.450 ευρώ προσαυξάνονται κατά 20% ως εξής: $7.450 \text{ ευρώ} + 7.450 \text{ ευρώ} \times 20\% = 7.450 + 1.490 = 8.940 \text{ ευρώ}$

ΠΙΝΑΚΑΣ 4 :
ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗ 20% ΛΟΓΩ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Κύρια κατοικία	Αντικειμενική δαπάνη Οικ. έτους 2013 & 2012	προσαύξηση 20%	Νέο τεκμήριο
70 τμ	2.800	560	3.360
90 τμ	3.850	770	4.620
135 τμ	7.450	1490	8.940
250 τμ	24.600	4.920	29.520
330 τμ	46.600	9.320	55.920

Δευτερεύουσα κατοικία

Η ετήσια αντικειμενική δαπάνη, που εκτιμάται με βάση τα τετραγωνικά μέτρα μιας ή περισσότερων ιδιοκατοικούμενων ή μισθωμένων δευτερευουσών κατοικιών, καθώς και των βοηθητικών χώρων αυτών, ορίζεται στο ένα δεύτερο (1/2) της ετήσιας αντικειμενικής δαπάνης όπως αυτή ορίζεται στην περίπτωση της κύριας κατοικίας.

Έτσι εάν στο παράδειγμα 1 της κύριας κατοικίας, μιλούσαμε για δευτερεύουσα κατοικία του φορολογούμενου, η ετήσια αντικειμενική δαπάνη θα μειωνόταν στο 50% ως εξής: $7.450 \text{ ευρώ} \times 50\% = 3.725 \text{ ευρώ}$

ΠΙΝΑΚΑΣ 5:
ΤΕΚΜΗΡΙΑ ΔΕΥΤΕΡΕΟΥΣΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕ ΜΕΙΩΣΗ 50%

Δευτερεύουσα κατοικία	Αντικειμενική δαπάνη Οικ. έτους 2013 & 2012	μείωση 50%	Νέο τεκμήριο
70 τμ	2.800	1.400	1.400
90 τμ	3.850	1.925	1.925
135 τμ	7.450	3.725	3.725
250 τμ	24.600	12.300	12.300
330 τμ	46.600	23.300	23.300

ΕΝΟΤΗΤΑ 3

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

ΑΚΙΝΗΤΩΝ

11.1. LEASING – ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.

11.1.1. Leasing: εναλλακτική λύση στη φορολογία από στην επένδυση ακινήτων;

Ο θεσμός του leasing ξεκίνησε στην Ελλάδα το 1986 για κινητό εξοπλισμό και το 1999 εφαρμόστηκε και στα ακίνητα, με το Ν. 2682/1999. Μέχρι τον πρόσφατο Ν. 3483/2006, συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης είχαν δικαίωμα να συνάπτουν μόνο ανώνυμες εταιρείες με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με τις διατάξεις των άρθρων 1-7 του Ν. 3483/2006, το δικαίωμα συνάψεως συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης επεκτάθηκε και στις τράπεζες.

Πρόκειται ουσιαστικά για μια χρηματοδοτική μορφή που σκοπός της είναι η απόκτηση της χρήσης, αρχικά, και της κτήσης σε μεταγενέστερο στάδιο κινητών αλλά και ακινήτων επενδυτικών αγαθών, όπως για παράδειγμα εξοπλισμού μονάδων, μηχανημάτων, οχημάτων και βέβαια κτηρίων εργοστασίων ή γραφείων, από φυσικά και νομικά πρόσωπα. Μιλάμε δηλαδή για μεσομακροπρόθεσμο δανεισμό που έχει συγκεκριμένη διάρκεια από τρία ως δεκαπέντε ή περισσότερα χρόνια, στο τέλος του οποίου ο δανειζόμενος μπορεί να αγοράσει το εν λόγω αγαθό έναντι κάποιου τιμήματος, συμβολικού συνήθως, για παράδειγμα 1 ευρώ, που έχει φυσικά συμφωνηθεί με το αρχικό συμβόλαιο.

Στην περίπτωση των ακινήτων, που μας ενδιαφέρει άμεσα στη συγκεκριμένη εργασία, ο μισθωτής επιλέγει ένα ακίνητο που ανταποκρίνεται στις ανάγκες και τις απαιτήσεις της επιχείρησής του και το υποδεικνύει στην εταιρεία leasing. Στη συνέχεια η εταιρεία leasing αποκτά την κυριότητα του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη του και κατόπιν το ενοικιάζει στον μισθωτή μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης για ορισμένο χρονικό διάστημα και έναντι προσυμφωνημένου μισθώματος. Μόλις ολοκληρωθεί το χρονικό διάστημα που έχει οριστεί, η εταιρεία leasing μεταβιβάζει το ακίνητο στο μισθωτή με συμβολικό, όπως προαναφέραμε τίμημα. Δίνεται επίσης και

η δυνατότητα στο μισθωτή, αν το επιθυμεί, να μην αγοράσει το ακίνητο αλλά να παρατείνει τη μίσθωση για συμφωνημένο χρόνο.

Τα ακίνητα που παραχωρούνται με αυτή τη μέθοδο είναι αποκλειστικά για επαγγελματική ή εμπορική χρήση του μισθωτή. Αρχικά οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ενδυναμώνουν την επαγγελματική αλλά και επιχειρηματική δραστηριότητα καθώς προσφέρουν απρόσκοπτη χρήση κεφαλαιουχικών αγαθών που είναι θεμελιώδη για την επιχειρηματική άσκηση. Ο μισθωτής είτε δεν έχει το απαραίτητο κεφάλαιο να διαθέσει εκείνη τη χρονική περίοδο, ή απλώς δε θέλει να το τοποθετήσει στην αγορά ενός ακινήτου. Είναι δε φανερό ότι υπάρχουν πολλά φορολογικά πλεονεκτήματα από την εφαρμογή τέτοιων συμβάσεων.

Ως προς το leasing ακινήτων, η σύμβαση των οποίων γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, η διάρκεια της μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 10 ετών. Ο μισθωτής απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης του ακινήτου με τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αν ο μισθωτής επιθυμεί να αγοράσει το ακίνητο πριν την παρέλευση 3 ετών, είναι υποχρεωμένος να καταβάλει στο ακέραιο το φόρο μεταβίβασης που θα έπρεπε να πληρώσει αν αγόραζε το ακίνητο το χρόνο σύναψης της σύμβασης.

Τα καταβαλλόμενα «μισθώματα» εκπίπτουν κατά 100% από την φορολογία εισοδήματος του λήπτη - οφειλέτη, ως λειτουργική δαπάνη.

Ως προς τον εκμισθωτή (εταιρεία leasing) είναι εξασφαλισμένος για το ακίνητο αφού έχει την πλήρη κυριότητα του ακινήτου και δε χρειάζεται να καταφύγει σε προσημειώσεις ή υποθήκες. Σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν είναι συνεπής στις υποχρεώσεις του δε χρειάζονται χρονοβόρες διαδικασίες κι απλά καταγγέλλεται η σύμβαση. Και τέλος, αν ο μισθωτής χρεοκοπήσει, το ακίνητο είναι στη διάθεση της εταιρείας προς εκμετάλλευση ξανά. Σε ορισμένες περιπτώσεις βέβαια είναι κάπως δύσκολη η χρήση του ακινήτου επειδή είναι προσαρμοσμένο στις προδιαγραφές του μισθωτή.

11.1.2. Πώληση και επαναμίσθωση ακινήτου (saleandleaseback).

Πρόκειται για μια μέθοδο leasing που αφορά στην πώληση ενός ακινήτου από τον ιδιοκτήτη του στην εταιρεία leasing και στη συνέχεια την ενοικίασή του από τον ίδιο τον ιδιοκτήτη και την επιχείρησή του. Δηλαδή αγοράζεται το πάγιο από τον πελάτη και εκμισθώνεται σε αυτόν σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες όρους που αφορούν τη χρονική διάρκεια της μίσθωσης, το τίμημα του μισθώματος, το πρόγραμμα

αποπληρωμής κλπ. Μετά τη λήξη της σύμβασης το ακίνητο επιστρέφει στην κυριότητα του ιδιοκτήτη που το πούλησε.

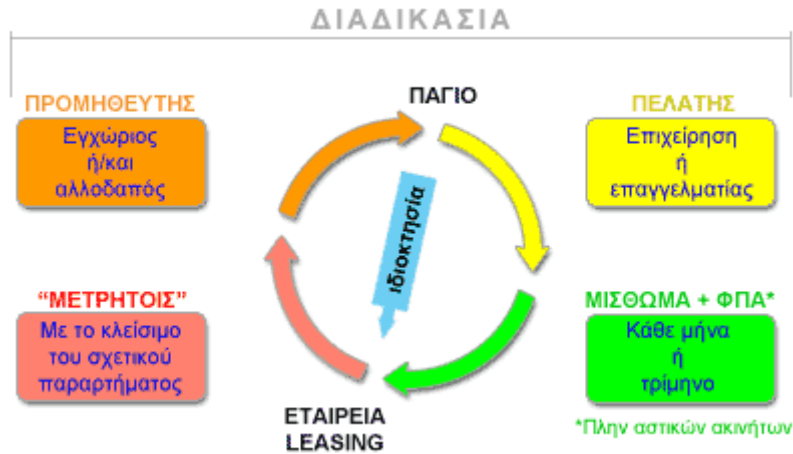
Το saleandleaseback απευθύνεται σε οποιοδήποτε νομικό πρόσωπο και μπορεί να εφαρμοστεί σε ακίνητα για όλες τις επιχειρήσεις εκτός από τους ελεύθερους επαγγελματίες (φυσικά πρόσωπα). Η σύμβαση saleandleaseback εξυπηρετεί καλύτερα εταιρίες με υψηλό δείκτη παγιοποίησης, υψηλά κέρδη και ανάγκη αναδιάρθρωσης του ισολογισμού τους.

Τα ακίνητα που μπορεί να χρησιμοποιηθούν είναι γραφεία, μεμονωμένα ή συγκροτήματα, καταστήματα και πολυκαταστήματα, σουπερμάρκετ, αποθήκες, ξενοδοχεία, βενζινάδικα, κέντρα διασκέδασης, σχολικά κτήρια και γενικά χώροι που εξυπηρετούν τις επαγγελματικές ανάγκες του μισθωτή. Δεν γίνονται συμβάσεις leasing σε μεμονωμένα οικοπέδα παρά μόνο στο μέρος του οικοπέδου που με βάση τον συντελεστή δόμησης αντιστοιχεί στο κτίριο έτσι, ώστε κτίριο και οικόπεδο να συναποτελούν το αντικείμενο του leasing.

Για το saleandleaseback ισχύουν οι ίδιες ρυθμίσεις και τα φορολογικά πλεονεκτήματα που αναφέραμε και για το απλό leasing. Και φυσικά είναι ένας πιο άμεσος και γρήγορος τρόπος εξασφάλισης ρευστού για μια επιχείρηση, με την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της, χωρίς να απαιτούνται οι ατελείωτες διαδικασίες για τη σύναψη τραπεζικού δανείου, το οποίο με την παρούσα οικονομική κατάσταση των επιχειρήσεων σπάνια εγκρίνεται πλέον.

Έτσι υπάρχει άμεση ρευστοποίηση των πάγιων στοιχείων της επιχείρησης, χωρίς ωστόσο να υπάρχει και ταυτόχρονη απώλεια χρήσης τους.

Υπάρχει μεγάλη συζήτηση για το κατά πόσο κάποιος πρέπει να καταφεύγει στη λύση του leasing ή στο δάνειο. Το leasing προσφέρει κάποια φορολογικά πλεονεκτήματα και δεν έχει επιπρόσθετα έξοδα, όπως τα έξοδα προσημείωσης για παράδειγμα. Σε κάθε περίπτωση η επιλογή της σωστής χρήσης των μεθόδων χρηματοδότησης εξαρτάται αποκλειστικά από τον άμεσα ενδιαφερόμενο.



ΠΗΓΗ: www.alphaleasing.gr

Χρήσιμο για την πλήρη κατανόηση όσων αναφέρθηκαν παραπάνω είναι το παράδειγμα του κυρίου Αγαπητού Κράτη.

Το 2000 εταιρία χρηματοδοτικών μισθώσεων σύναψε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν.1665/1986 με νομικό πρόσωπο (π.χ. Ο.Ε.), στο οποίο εκμίσθωσε ακίνητο (βιομηχανικό χώρο) που προοριζόταν για την επαγγελματική του δραστηριότητα και το οποίο είχε αγοράσει η εταιρία leasing καταβάλλοντας τον φόρο μεταβίβασης που αναλογούσε στην φορολογητέα αξία του ακινήτου.

Η μίσθωση συμφωνήθηκε δεκαετής, με (120) εκατόν είκοσι μηνιαία μισθώματα και το τίμημα εξαγοράς του ακινήτου κατά τη λήξη της σύμβασης, καθορίστηκε έστω σε πέντε ευρώ (5).

1.α) κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρία leasing οφείλεται φόρος μεταβίβασης, ο οποίος καταβάλλεται από αυτή.

β) Με βάση τη νέα διάταξη, αν στο πιο πάνω παράδειγμα κατά τα χρηματοδοτική μίσθωση ο πωλητής του ακινήτου προς την εταιρία Leasing είναι και μισθωτής του, (περίπτωση saleandleaseback) η εταιρία leasing απαλλάσσεται του φόρου μεταβίβασης κατά την αγορά του ακινήτου.

2. Αν στο παράδειγμα μεταβιβασθεί το ακίνητο προς το μισθωτή (εξαγορά του μισθίου) κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή και πριν από αυτή, δεν οφείλεται φόρος μεταβίβασης από τον μισθωτή.

Αν όμως η εξαγορά γίνει πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει την υποχρέωση να καταβάλει το φόρο που όφειλε να είχε καταβάλει, αν κατά το χρόνο σύναψης της μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο. Με βάση τη νέα διάταξη, αν τα πιο πάνω συμβούν στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης *saleandleaseback* υπάρχει όμοια αντιμετώπιση από το νόμο ως προς τον μισθωτή αίρεται όμως η χορηγηθείσα στην εταιρία *leasing* απαλλαγή.

3. Αν στο παράδειγμα μεταβιβασθούν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του μισθωτή που απορρέουν από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο πριν από τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης (νέο μισθωτή φυσικό ή νομικό πρόσωπο) με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρίας δεν οφείλεται Φ.Μ.Α. από το νέο μισθωτή.

Με βάση τη νέα διάταξη, σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης *saleandleaseback*, κατά τη μεταβίβαση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του μισθωτή σε τρίτο πρόσωπο, δεν οφείλεται ΦΜΑ από τον τρίτο, αίρεται όμως η εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος για οποιονδήποτε λόγο, αίρεται η χορηγηθείσα στην αγοράστρια εταιρία *leasing* απαλλαγή.

4. Αν στο παράδειγμα επέλθει λύση της αρχικής σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για οποιοδήποτε λόγο π.χ. λόγω διάλυσης ή πτώχευσης της μισθώτριας εταιρίας, το ακίνητο παραμένει στην κυριότητα της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος χωρίς να οφείλεται ΦΜΑ από αυτήν.

5. Αν στο παράδειγμα μεταβιβασθεί το μίσθιο σε τρίτο πρόσωπο, οφείλεται φόρος μεταβίβασης, δεδομένου ότι η απαλλαγή παρέχεται μόνο κατά την εξαγορά του μισθίου ακινήτου, από το μισθωτή, και σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Με βάση τη νέα διάταξη, σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης *saleandleaseback*, κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου σε τρίτο πρόσωπο, αίρεται η χορηγηθείσα στην εταιρία *leasing* απαλλαγή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

ΥΠΕΡΑΚΤΙΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ – OFFSHORE COMPANIES – ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΑ.

12.1. Ορισμός της offshore.

Υπεράκτια εταιρεία (*offshore company*) ονομάζεται η οικονομική οντότητα που θεωρείται πως δημιουργήθηκε για ένα συγκεκριμένο σκοπό, συνήθως βραχυπρόθεσμο και δε διαπνέεται από την γενικά παραδεκτή αρχή του συνεχούς της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Συνήθως ο όρος αναφέρεται με σκοπό να υποδειχθούν οι επιχειρήσεις που ιδρύονται σε οικονομικά κέντρα με ένα πολύ χαμηλό επίπεδο φόρων, που συνήθως βρίσκονται κυρίως σε νησιά και συχνά παρομοιάζονται ως «φορολογικοί παράδεισοι».

Κάποιες φορές οι εταιρείες αυτές μπορεί να χρησιμοποιηθούν και για την κάλυψη παρανομών δραστηριοτήτων ή ακόμα και «ξέπλυμα βρώμικου χρήματος» αλλά συνήθως δε γίνονται με αυτό το σκοπό. Επειδή δεν είναι παράνομες, όλες οι πολυεθνικές έχουν ιδρύσει offshore εταιρείες σε χώρες με ηπιότερο φορολογικό καθεστώς, για μια πιο αποδεκτή φορολόγηση των κερδών τους. Υπάρχουν χώρες "φορολογικοί παράδεισοι" που βρίσκονται σε «μαύρη λίστα» των ελληνικών αλλά και των ευρωπαϊκών φορολογικών υπηρεσιών, και η εγκατάσταση και δραστηριότητα γραφείων offshore εταιρείας από τις χώρες αυτές ελέγχεται αναλόγως.

Τα κράτη που έχουν χαρακτηριστεί ως φορολογικοί παράδεισοι από τον ΟΟΣΑ (σύμφωνα με το DAF/FE/CFA/FHP (2000)/REV1/CONF έγγραφο του ΟΟΣΑ) είναι τα παρακάτω:

Ανδόρα.

Αγκουίλα.

Αντίγκουα και Μπαρμπούντα.

Αρούμπα.

Μπαχάμες.

Μπελίζ.

Μπαχρέιν.

Βρετανικοί Παρθένοι Νήσοι.

Νήσοι Κουκ.

Δομινικανή κοινοπολιτεία.

Γιβραλτάρ.

Γρενάδα.

Γκέρνσει / Σαρκ / Αλδερνέι.

Νήσος Μαν.

Τσέρσεϊ.

Λιβερία.

Πριγκιπάτο του Λιχτενστάιν.
Δημοκρατία των Μαλδίβων.
Δημοκρατία των νησιών Μάρσαλ.
Πριγκιπάτο του Μονακό.
Μοντσεράτ.
Δημοκρατία του Ναούρου.
Ολλανδικές Αντίλλες.
Νίουι.
Παναμάς.
Σαμόα.

Σεϋχέλλες.
Αγ. Λουκία.
Ομοσπονδία του αγ. Χριστόφορου και Νέβις.
Αγ. Βικέντιος και Γκρεναντίνες.
Τόνγκα.
Τουρκς και Κάικος.
Παρθένα Νησιά των ΗΠΑ.
Δημοκρατία του Βανουάτου.

12.2. Λύση οι υπεράκτιες εταιρείες για τα ακίνητα;

Η χρησιμοποίηση μιας αλλοδαπής υπεράκτιας εταιρείας (offshore) ως ιδιοκτήτη και διαχειριστή ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα δεν αποτελεί καινούριο φαινόμενο. Είναι μια συνήθης πρακτική που εφαρμόζεται κυρίως από Έλληνες επιχειρηματίες και πολιτικούς εδώ και πολλά χρόνια.

Η είσοδος της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση δημιούργησε ένα πρόσφορο έδαφος για την διαχείριση ακίνητης περιουσίας, αφού οι εταιρίες είναι πλέον onshore, όπως κάθε άλλη εταιρία που βρίσκεται σε κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Επιπλέον η ύπαρξη Σύμβασης Αποφυγής Διπλής Φορολογίας με την Ελλάδα (Α.Ν. 573/1968) εγγυάται ότι ο επιτηδευματίας δεν θα φορολογηθεί δύο φορές για εισόδημα που απέκτησε στην Ελλάδα ή την Κύπρο. Έτσι αρκετοί ιδρύουν εταιρίες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο και αγοράζουν ή μεταβιβάζουν ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Τα πλεονεκτήματα αυτής της μεθόδου όσον αφορά τα ακίνητα είναι τόσο οικονομικά όσο και φορολογικά.

12.3. Οικονομικά πλεονεκτήματα.

- **Ανωνυμία.** Οι επιχειρηματίες που παίρνουν μεγάλα επενδυτικά ρίσκα και έχουν υψηλό δανεισμό, επιλέγουν να τοποθετούν τα ακίνητά τους σε εταιρίες του εξωτερικού στις οποίες η ανωνυμία τους προστατεύεται νομικά μέσα από το εμπίστευμα (trust), κατά τα πρότυπα του αγγλοσαξονικού δικαίου. Έτσι είναι εφικτή και η αποφυγή διεκδικήσεων συζύγων σε περίπτωση διαζυγίου.

- Η νέα εταιρεία, offshore, που ιδρύεται είναι πλήρως απαλλαγμένη από τα βάρη που τυχόν είχε ο παλιός ιδιοκτήτης, αφού δε συνδέονται με το εν λόγω ακίνητο. Η παράδοση στο νέο ιδιοκτήτη είναι απλή χωρίς πολλές διατυπώσεις οι οποίες γίνονται τηλεφωνικά ή μέσω διαδικτύου.
- Τα ακίνητα που ανήκουν σε offshore εταιρείες συνήθως γλυτώνουν τις κατασχέσεις γιατί δεν μπορούν να εντοπιστούν εύκολα οι ιδιοκτήτες τους. Αν λοιπόν κάποια στιγμή οι επιχειρηματίες δεν μπορέσουν να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους, ούτε οι τράπεζες ούτε οι προμηθευτές μπορούν να προβούν σε κατάσχεση του ακινήτου από τη στιγμή που αυτό ανήκει τυπικά σε μια εταιρεία ξένη στην οποία δε φαίνονται ως μέτοχοι.
- Μη τήρηση Βιβλίων και στοιχείων του Κ.Β.Σ. Οι offshore εταιρείες δεν έχουν υποχρέωση να τηρούν βιβλία και στοιχεία στην Ελλάδα (Ν. 3522/2006 αρ.27)

12.4. Φορολογικά πλεονεκτήματα.

- Αποφυγή πληρωμής φόρων κληρονομιάς και μεταβίβασης του ακινήτου. Για να μεταβιβασθεί ένα ακίνητο που ανήκει σε offshore εταιρεία αρκεί να αλλάξουν χέρια οι μετοχές της offshore εταιρείας, χωρίς φορολόγηση, στο εξωτερικό στην έδρα της. Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής, δωρεάς, γονικής παροχής ή μεταβίβασης του ακινήτου ο νέος ιδιοκτήτης του ακινήτου θα λάβει το σύνολο των μετοχών και θα καταβληθεί ουδέποτε φόρος μεταβίβασης, κληρονομιάς, γονικής παροχής ή δωρεάς.
- Σε περίπτωση μεταβίβασης του ακινήτου δεν θα καταβληθεί φόρος υπεραξίας.
- Αποφυγή του πόθεν έσχες για την αγορά κάποιου ακινήτου. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου δεν θέλει να κάνει δήλωση του πόθεν έσχες γιατί τότε η αξία του ακινήτου θα φορολογηθεί ως εισόδημα. Η αποφυγή του πόθεν έσχες διευκολύνει εκείνους που έχουν αποκτήσει εισοδήματα, που δεν έχουν φορολογηθεί ή προέρχονται από παράνομες δραστηριότητες.

12.5. Πώς φορολογούνται τα ακίνητα των υπεράκτιων εταιρειών στην Ελλάδα.

Οι υπεράκτιες εταιρείες έχουν πλέον συγκεκριμένες υποχρεώσεις για όποια ακίνητα κατέχουν στο ελληνικό έδαφος και είναι οι εξής:

- Καταβολή φόρου μεταβίβασης (Φ.Μ.Α.) όταν αγοράζουν το ακίνητο. Για τα παλιά ακίνητα ο φόρος (Φ.Μ.Α.) ανέρχεται σε 8-10%.
- Για τα νεόδμητα ακίνητα που έχουν ανεγερθεί με άδεια μετά την 1/1/2006 καταβάλλεται Φ.Π.Α. 23%. Από την 1η Ιανουαρίου 2013 η φορολόγηση επεκτάθηκε και στους πωλητές ακινήτων επί της υπεραξίας που προκύπτει κατά την πώληση (20%).
- Ετήσιος φόρος 15% επί της αξίας των ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα και που ανήκουν σε αλλοδαπές εταιρείες οι οποίες δεν έχουν καμία δραστηριότητα στην χώρα της έδρας τους. Επίσης οι εταιρείες αυτές δεν έχουν καμία δραστηριότητα ούτε και στην χώρα στην οποία βρίσκονται τα ακίνητα τα οποία κατέχουν. Καταβάλλεται 1 φορά το έτος (εντός του μηνός Μάιου). (άρθρο 16 Ν. 3091/2002 και ΠΟΛ.1041/5.3.2003.
- Με την υπ' αριθμόν ΠΟΛ.1028/24.2.2009 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών νομοθετήθηκε ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης του ειδικού φόρου επί των ακινήτων 3% για το έτος 2009. Ο φόρος 3% έγινε 15% με το άρθρο 57 του Ν.3842/2010. Το 2012 υποβλήθηκαν από νομικά πρόσωπα 3.391 δηλώσεις ειδικού φόρου επί ακινήτων (Ε.Φ.Α.), εκ των οποίων όμως φορολογητέες ήταν οι 30 με συνολικό φόρο 8.490.077 ευρώ.

12.6. Έλληνες επιχειρηματίες και υπεράκτιες εταιρείες.

Ελληνικό ρεκόρ στον τομέα της υπεράκτιας οικονομίας καταγράφει το Παγκόσμιο Δίκτυο Φορολογικής Δικαιοσύνης, αφού οι εταιρείες offshore ελληνικών συμφερόντων ξεπερνούν κατά πολύ τις 10.000. Οι συγκεκριμένες εταιρείες είτε φοροδιαφεύγουν, είτε αποφεύγουν να πληρώσουν στο ακέραιο όσα τους αναλογούν, σύμφωνα με τον επικεφαλής του διεθνούς τμήματος της οργάνωσης κύριο Τζον Κρίστενσεν. «Οι υπεράκτιες εταιρείες που έχουν στα περιουσιακά τους στοιχεία μόνο ένα ακίνητο μεγάλης αξίας και τίποτα άλλο υπολογίζονται σήμερα στις 1.500. Κατά την εκτίμησή μου αυτές που δραστηριοποιούνται στα χρηματιστηριακά και στις επενδύσεις υπερβαίνουν τις 10.000» προσθέτει ο πρώην διευθυντής Οικονομικών Ερευνών του ΣΔΟΕ Παναγιώτης Δουβής.

«Οι εκτιμήσεις για το σύνολο των ευρωπαϊκών χωρών όσον αφορά τη φοροαποφυγή και τη φοροδιαφυγή μέσω οφ σορ ανέρχονται στο 2,25% του ΑΕΠ της ΕΕ» υποστηρίζει ο κ. Κρίστένσεν.

Εκτός των επιχειρηματιών τα τελευταία χρόνια δεν είναι λίγοι τόσο οι βουλευτές όσο και οι δημόσιοι λειτουργοί που έχοντας αποκτήσει πολλά ακίνητα τα δηλώνουν πλέον ως ιδιοκτησία υπεράκτιων εταιρειών. Φυσικά επωφελούνται κι αυτοί από τα οικονομικά και φορολογικά πλεονεκτήματα που τους εξασφαλίζει αυτή τους η ενέργεια. Χαρακτηριστική υπήρξε μάλιστα και η δήλωση του τότε εν ενεργεία υπουργού κ. Γεωργίου Βουλγαράκη από το βήμα της Βουλής όταν κατηγορήθηκε πως είχε ακίνητα σε υπεράκτιες εταιρείες : « ό,τι είναι νόμιμο είναι και ηθικό » !

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Μόλις μερικά χρόνια πριν, οι Έλληνες πίστευαν ότι οι πιο ασφαλείς επενδύσεις διαχρονικά και κυρίως σε περιόδους οικονομικής κρίσης ήταν δύο, ο χρυσός και τα ακίνητα. Η οικονομική ύφεση όμως απέδειξε ότι τα ακίνητα ίσως να μην αποτελούν τελικά την ιδανική μορφή επένδυσης.

Η αγορά ακινήτων σε παγκόσμιο, ευρωπαϊκό και ελληνικό επίπεδο δε φαίνεται ικανή να αποτελέσει διέξοδο στην οικονομική κρίση. Για την Ελλάδα ειδικότερα, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα σημερινά δεδομένα, η ανάκαμψη στα επενδυτικά ακίνητα φαίνεται μία πολύ μακρινή υπόθεση. Οι τιμές στην αγορά ακινήτων ενδέχεται να εμφανίσουν σημάδια σταθεροποίησης μετά από αρκετά χρόνια. Η τελευταία έρευνα του IOBE έδειξε ότι οι κατασκευαστές βρίσκονται στα πιο αρνητικά επίπεδα των τελευταίων ετών, σε μία αγορά η οποία πλήττεται από την κάμψη της ζήτησης και την υπερφορολόγηση. Κάποιοι επενδυτές υποστηρίζουν ότι παρά την περίοδο της οικονομικής κρίσης και ανασφάλειας που διέρχεται η χώρα μας τα ακίνητα εξακολουθούν να αποτελούν μία συμφέρουσα μορφή επένδυσης σε σχέση με τις αποδόσεις που θα απέφεραν τα αντίστοιχα κεφάλαια στο ταμειυτήριο. Αυτό είναι θεμιτό για όσους δεν έχουν στόχο το άμεσο κέρδος, οπότε η απόκτηση ενός ακινήτου με χαμηλότερο κόστος μπορεί να είναι μία αποτελεσματική επένδυση μακροπρόθεσμα.

Ωστόσο για όσους στόχευαν σε μεγάλες αποδόσεις από την επένδυση σε ακίνητα, το ιδιοκτησιακό-φορολογικό καθεστώς που επικρατεί στην Ελλάδα, αποτελεί μέγιστο αντικίνητρο. Η αξιολόγηση της επένδυσης σε ακίνητη περιουσία δεν είναι τόσο απλή όσο στο παρελθόν. Σήμερα, για να είναι συμφέρουσα η τοποθέτηση κεφαλαίων σε ακίνητη περιουσία θα πρέπει να συνυπολογιστούν τρεις παράγοντες: ο χρόνος, η ρευστότητα και η ασφάλεια.

- **Χρόνος:** οι εποχές που το ακίνητο ήταν συνώνυμο του κέρδους έχουν παρέλθει προ πολλού. Η αγορά ακινήτου συμφέρει μόνο όσους έχουν χρονικό ορίζοντα τουλάχιστον επταετίας. Πρόκειται για μία ακριβή επένδυση η απόσβεση της οποίας δεν είναι εφικτό να γίνει συντομότερα. Ο επενδυτής είναι υποχρεωμένος να κατέχει το ακίνητο για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα ώστε να έχει πιθανότητες για μια ανταγωνιστική απόδοση.

- **Ρευστότητα:** Στο παρελθόν η επένδυση σε ακίνητη περιουσία απασχολούσε τους επενδυτές μόνο σε σχέση με το κόστος απόκτησης. Δυστυχώς σήμερα η διακράτηση ενός ακίνητου περιουσιακού στοιχείου συνεπάγεται και ιδιαίτερα αυξημένο φορολογικό κόστος. Οι φόροι, τα τέλη, τα τεκμήρια και οι δεκάδες μικρότερες και μεγαλύτερες επιβαρύνσεις που θεσπίζουν και εφαρμόζουν οι εκάστοτε κυβερνήσεις στερούν το "οξυγόνο" από τους καταθέτες της αστικής τάξης, μετατρέποντάς τους σε απελπισμένους πωλητές που αδυνατούν πλέον να διατηρήσουν έστω και ένα μικρό τμήμα της ακίνητης περιουσίας τους. Η ρευστότητα που απαιτείται προκειμένου να καλύπτονται οι υποχρεώσεις προς το κράτος έχει φτάσει τους μικρομεσαίους Έλληνες στο σημείο να θεωρούν την ακίνητη ιδιοκτησία ως ένα μεγάλο βραχνά. Επομένως το ζητούμενο δεν είναι πλέον μόνο το κόστος απόκτησης του ακινήτου αλλά και οι μελλοντικές ανάγκες σε ρευστότητα για τη "φορολογική συντήρησή του".
- **Ασφάλεια:** Οι επενδύσεις σε ακίνητα και κυρίως σε γη, θα έπρεπε να αποτελούν μια ασφαλή και σίγουρη επιλογή. Αντίθετα με τις συνεχείς αλλαγές σε χωροταξικούς και πολεοδομικούς νόμους, οι επενδυτές είναι υποχρεωμένοι να περιορίζονται μόνο σε ακίνητα στα οποία δεν προβλέπονται τέτοιες αλλαγές. Τέλος, η αβεβαιότητα στην επένδυση ακινήτων δεν προκύπτει μόνο από την ασταθή πολεοδομική νομοθεσία, καθώς στην τελευταία έρχεται να προστεθεί η ανορθολογική φορολογία με πολυποικίλτες επιδράσεις στον κοινωνικοοικονομικό ιστό.

Η Ελλάδα βρίσκεται μεταξύ των χωρών με τα υψηλότερα ποσοστά φορολογίας, πράγμα που δικαιολογεί σε μεγάλο βαθμό για ποιο λόγο η χώρα μας δεν προτιμάται για επενδύσεις. Οι πολύ υψηλοί φορολογικοί συντελεστές, οι πολύπλοκοι νόμοι, η γραφειοκρατία και η έλλειψη σχεδιασμού αποτελούν ανταγωνιστικό μειονέκτημα για την ελληνική οικονομία, στερώντας της τα επενδυτικά κεφάλαια σε ακίνητα.

Η υπερφορολόγηση, με οποιαδήποτε μορφή, έχει τις εξής επιπτώσεις:

- Μειώνει την απόδοση των ακινήτων, άρα και την αξία τους.
- Οι Έλληνες που επένδυσαν το μεγαλύτερο μέρος της περιουσίας τους σε ακίνητα βρίσκονται στο χείλος της καταστροφής, με ό,τι συνέπειες μπορεί να έχει αυτό στη κατανάλωση και στις μελλοντικές επενδύσεις.
- Έχει σχεδόν εκμηδενιστεί η οικοδομική δραστηριότητα και πολλοί κλάδοι που εξαρτώνται από αυτή.

- Οι δανειζόμενοι που αναγκάζονται να υποθηκεύσουν τα ακίνητά τους βλέπουν την αξία τους να πέφτει με αποτέλεσμα οι τράπεζες να απαιτούν περισσότερα ακίνητα για τον ίδιο δανεισμό.
- Η υπερφορολόγηση των ακινήτων σε συνδυασμό με την ύφεση αναγκάζει κάποιους ιδιοκτήτες να πουλήσουν τα ακίνητά τους σε πολύ χαμηλές τιμές. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη ραγδαία εξαφάνιση της μεσοαστικής τάξης.

Κάποιες πιθανές λύσεις που βρίσκονται στο τραπέζι των διαπραγματεύσεων μεταξύ Κυβερνήσεων και εκπροσώπων της κοινωνίας είναι οι ακόλουθες:

- Μείωση του φόρου μεταβίβασης καθώς οι εισπράξεις του κράτους είναι ισχνές επειδή δεν υπάρχουν συναλλαγές.
- Μείωση του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας εφόσον οι περισσότεροι ιδιοκτήτες ακινήτων έχουν ήδη πληρώσει φόρους εισοδήματος και κληρονομιάς για να αποκτήσουν τα σημερινά τους ακίνητα.
- Μείωση του φόρου κληρονομιάς για να μην παρατηρείται το φαινόμενο να πωλούνται ακίνητα μισοτιμής προκειμένου να καλυφτούν τα εν λόγω έξοδα.
- Ελεύθερο επαναπατρισμό κεφαλαίων από το εξωτερικό, με εξαίρεση φυσικά όσων εξ αυτών έχουν αποδεδειγμένα αποκτηθεί από παράνομη δραστηριότητα.
- Κατάργηση των διατάξεων που απαγορεύουν τις επενδύσεις από offshore εταιρίες. Όσες εταιρίες διαχειρίζονται κεφάλαια νόμιμης προέλευσης θα πρέπει να μπορούν να επενδύουν με το ίδιο φορολογικό καθεστώς που επενδύουν οι εγχώριες.
- Μείωση ακόμα και κατάργηση των τεκμηρίων διαβίωσης που συνδέονται άμεσα με τα ακίνητα. Σκοπός τους είναι μεν η πάταξη της φοροδιαφυγής αλλά αποτελούν στην πραγματικότητα ένα από τα πιο άδικοι και άνιστοι μέτρα φορολόγησης. Στον καιρό της οικονομικής κρίσης που διανύουμε δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις ανέργων πλέον που λόγω των τεκμηρίων καλούνται να καταβάλουν δυσβάστακτους φόρους.
- Μείωση του ΦΠΑ στην οικοδομή και προσαρμογή του στα επίπεδα των αντίστοιχων ευρωπαϊκών ανταγωνιστικών χωρών.
- Μείωση του φόρου εισοδήματος από ενοίκια.

- Κατάργηση των διαφόρων εκτάκτων εισφορών (πχ Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. πλέον Ε.Ε.Τ.Α.) που οι κυβερνήσεις βρίσκουν ως εύκολη λύση για την είσπραξη χρημάτων.

Περαίνοντας, η μελέτη αυτή πόρρω απέχει από μια μηχανιστική ανάγνωση του φορολογικού και νομοθετικού χάρτη γύρω από την ακίνητη ιδιοκτησία και τις αντίστοιχες επενδύσεις. Βασικός σκοπός της ήταν η εντελέστερη κατανόηση της οικονομίας των ακινήτων καθώς και των ευρύτερων νομοθετικών και φορολογικών μηχανισμών που την πλαισιώνουν. Στην περίπτωση της Ελλάδας, όσο η ελεύθερη οικονομία απομακρύνεται από τους παραδοσιακούς κανόνες της, η επένδυση στη γη και στα ακίνητα αποτελεί μια δαιδαλώδη και επώδυνη για τον ιδιώτη και το κεφάλαιο διαδικασία με ευρύτερες δραματικές επιπτώσεις στην εθνική οικονομία αλλά και την κοινωνία. Αντίθετα, ο εξορθολογισμός από πλευράς κράτους και δημόσιων φορέων στην φορολογική και νομοθετική αντιμετώπιση της αγοράς ακινήτων όχι μόνο θα ανακουφίσει τον τόσο επιβαρυσμένο τομέα της οικονομίας αλλά παράλληλα θα αλληλεπιδράσει θετικά με τους υπόλοιπους παραγωγικούς και αναπτυξιακούς μηχανισμούς οδηγώντας στην ταχύτερη εξομάλυνση της οικονομίας και την επιτάχυνση της εξόδου της από την στενωπό της κρίσης και της αναπτυξιακής στασιμότητας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Ανδρέας Γ. Κοψιαύτης Γεν. Δ/ντης Υπ. Οικονομικών (2000), *Φορολογία Εισοδήματος-Ερμηνεία διατάξεων φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων*, τόμος Α, Αθήνα: Εκδόσεις Αντ.Ν. Σάκκουλα.
2. Παναγιώτης Κ. Γιαννακούρης (επίτιμος Δ/ντης Υπ. Οικονομικών) & Βασίλης Σπ. Κουκοβίνης (τ.τμηματάρχης υπ. Οικονομικών φορολογικού συμβούλου) (Φεβρουάριος 2007), *Ο φόρος προστιθέμενης αξίας στα ακίνητα*, έκδοση ΙΒ΄, Αθήνα: Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης.
3. Αγαπητός Σ. Κράτσης (2011), *Φορολογία Κεφαλαίου*, Αθήνα: Εκδόσεις Κράτση.
4. Στέφανος Ν. Κοτζαμάνης, ο κόσμος των επενδύσεων, Αθήνα: Εκδόσεις FinanceInvest.
5. Στέφανος Ν Κοτζαμάνης (1998), Ο κόσμος των επενδύσεων, τόμος Β΄, Αθήνα: Εκδόσεις FinanceInvest.
6. Ορέστης Εμμ. Σεϊμένης& ΣάντραΒασ. Γεράγγελου (2010), *Όλα για τα ακίνητα-Γίνε κι εσύ ειδικός*, Αθήνα: Έκδοση ιδίου. (Ορέστης Ορέστης Εμμ. Σεϊμένης και Σια ΕΕ).
7. Αγαπητός Σ. Κράτσης (2003),Φορολογία Κεφαλαίου, Αθήνα: Εκδόσεις Κράτση.
8. Δημήτρης Σταματόπουλος (τμημ ΦΠΑ Υπ. Οικονομικών) & Αντώνης Καραβοκύρης (τμημ ΣΔΟΕ Υπ. Οικονομικών) (2001),*Φορολογία εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων*, τόμος Α΄, Αθήνα: Εκδόσεις Αντ.Ν.Σάκκουλα.
9. Δημήτρης Σταματόπουλος (Δ/ντης Υπ. Οικονομικών, Διδάκτωρ Παντείου Πανεπιστημίου) & Αντώνης Καραβοκύρης (Υπαλ Υπ. Οικονομικών) (2005),*Φορολογία εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων*, τόμος Γ΄, Αθήνα: Εκδόσεις ELFORIN Φορολογικό Ινστιτούτο.

10. Αγαπητός Κράτσης (2007), *Φορολογία Εισοδήματος*, Αθήνα: Εκδόσεις Κράτση.
11. Ορέστης Εμμ. Σεϊμένης (2011), *Ο μεγάλος φορολογικός οδηγός 2011 ,μέρος Γ*, Αθήνα: Έκδοση ιδίου.
12. Γκίνογλου, Δημήτρης (2003) *Λογιστική εταιριών : φορολογία εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων*, Αθήνα: Rosili.
13. Βασιλική Π. Μαλινδρέτου (1998), *Επενδύσεις Χρηματοοικονομική ανάλυση*, Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
14. Υπουργείο οικονομίας & οικονομικών (2006). *Συνοπτικός οδηγός σχετικά με το Φπα στα ακίνητα*. Αθήνα: Υπηρεσία εκτύπωσης εντύπων και αξιών του Δημοσίου.

ΙΣΤΟΤΟΠΟΙ – SITES.

www.moneymoney.gr

www.bankofgreece.gr

www.kaparesearch.com

www.pomida.gr

www.taxdevil.gr

www.newsbeast.gr

www.financialpress.gr

www.forin.gr

www.alphaleasing.gr

www.eurobankpropertyservices.gr

www.news247.gr

www.finance.in.gr

www.tanea.gr

www.tovima.gr

www.imerisia.gr

www.wikipedia.com

www.taxheaven.gr

www.logistis.gr