

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ & ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ

«ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ»

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΗΝΑ-ΣΟΦΙΑ

ΣΑΡΟΥΚΙΑΔΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ

ΦΙΛΟΠΟΥΛΟΥ ΣΟΦΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΚΩΣΤΑΚΗΣ ΚΩΣΤΑΣ

ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ, ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2019

Περιεχόμενα

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	4
ABSTRACT.....	5
Εισαγωγή	6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.....	7
ΑΚΙΝΗΤΑ.....	7
1.1.Η έννοια των ακινήτων	7
1.2.Τα είδη των ακινήτων	8
1.3. Εισόδημα από ακίνητα	9
1.4. Ποια εισοδήματα δε φορολογούνται.....	11
1.5. Κυρώσεις για όσους δε δηλώνουν εισόδημα από ακίνητα	11
1.6.Κάτοικοι ακινήτων	12
1.7.Φορολογία ακινήτων	12
1.8. Επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας.....	14
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	17
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΑ	17
2.1.Ιστορική αναδρομή.....	17
2.2. Η έννοια των φόρων	18
2.3. Έμμεσοι φόροι	20
2.4. Άμεσοι φόροι	21
2.5. Αναλογικοί και προοδευτικοί φόροι	24
2.6.ΦΠΑ στα ακίνητα	27
2.7.Φόροι επί των ακινήτων διαχρονικά.....	28
2.8.Οι επιπτώσεις της φορολογίας ακινήτων.....	29
2.9.Υπολογισμός ΕΤΑΚ	33
Κεφάλαιο 3	35
Οικονομικά έτη και Φόρος Ακίνητης περιουσίας	35
3.1.Οικονομικά έτη 2008-2009	35
3.1.1.Προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων.....	35
3.1.2. Απαλλαγή κύριας κατοικίας.....	36

3.1.3. Υπολογισμός τέλους.....	37
3.2.Οικονομικά έτη 2010 έως 2013 (Φ.Α.Π.).....	37
3.2.1. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων.....	38
3.2.2. Απαλλαγές από το φόρο ακίνητης περιουσίας.....	39
3.2.3. Υπολογισμός του τέλους.....	41
3.3. Οικονομικό έτος 2011 και 2012 (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.).....	43
3.3.1. Υπολογισμός του έκτακτου ειδικού τέλους.....	44
3.3.2. Απαλλαγές από το έκτακτο ειδικό τέλος.....	45
3.3.3. Εκπτώσεις από το έκτακτο ειδικό τέλος.....	46
3.4. Οικονομικό έτος 2013 (Ε.Ε.Τ.Α.).....	47
3.4.1. Υπολογισμός ειδικού τέλους.....	47
3.4.2. Απαλλαγές από το έκτακτο ειδικό τέλος.....	50
3.4.3. Εκπτώσεις στο έκτακτο ειδικό τέλος.....	50
3.5. Οικονομικό έτος 2014 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).....	51
3.5.1. Αντικείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α.....	51
3.5.2. Υποκείμενο του ΕΝΦΙΑ.....	52
3.5.3. Ποιοι υποχρεούνται της καταβολής του φόρου.....	52
3.5.4.Υπολογισμός του φόρου επικαρπίας.....	53
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....	60
ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	60
4.1.Αγορά ακίνητης περιουσίας και μακροοικονομία.....	60
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.....	64
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	64
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	66

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Ο φόρος αποτελεί την κύρια πηγή εισοδήματος για ένα κράτος και οι πολίτες είναι υποχρεωμένοι να τον καταβάλουν. Ο τρόπος με τον οποίο λειτουργεί ο φόρος διαχρονικά είναι ίδιος αλλά παρουσιάζονται μεταβολές λόγω διαφόρων παραγόντων. Λόγω της οικονομικής ύφεσης των τελευταίων ετών, ένας τρόπος συγκέντρωσης περισσότερων εσόδων από το κράτος είναι η αύξηση της φορολογίας και η επιβολή νέων φόρων, όπως έγινε στην Ελλάδα με τον ΕΝΦΙΑ.

Η παρούσα μελέτη έχει ως σκοπό να διερευνήσει τη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα και ιδίως την υψηλή φορολογία των τελευταίων ετών. Παρουσιάζεται η έννοια των ακινήτων, των φόρων και των εισοδημάτων από ακίνητα και η φορολογία των ακινήτων.

Ακολουθεί μια σύντομη αναδρομή της φορολογίας ακινήτων στην Ελλάδα και παρουσιάζονται ταξινομημένοι και σε πίνακες οι φόροι εισοδήματος, κατοχής και διατήρησης των ακινήτων. Ορίζονται οι έννοιες του ακινήτου, αν εμπίπτει ο φόρος τους στην άμεση ή έμμεση φορολογία και παρουσιάζονται κάποια στοιχεία για τους φόρους-τέλη που βαρύνουν την ακίνητη περιουσία. Κατόπιν, παρουσιάζονται οι φόροι που επιβλήθηκαν στην ακίνητη περιουσία, κυρίως για τα έτη από το 2008 έως το 2014, από τότε που ξέσπασε η οικονομική κρίση. Μεγάλη έμφαση δίνεται στον ΕΝΦΙΑ, ο οποίος είναι ο πιο πρόσφατος φόρος που επιβλήθηκε στην ακίνητη περιουσία και υφίσταται έως σήμερα. Παρουσιάζονται οι επιπτώσεις που έχει η υψηλή φορολογία στην ακίνητη περιουσία και πώς επηρεάζει την οικονομική κατάσταση της χώρας. Τέλος, αναφέρονται οι επιπτώσεις της υψηλής φορολογίας στην ακίνητη περιουσία και πώς επηρεάζει την οικονομική κατάσταση της Ελλάδας μακροοικονομικά.

ABSTRACT

Tax is the main source of income for a state and citizens are obliged to pay it. The way the tax works over time is the same, but there are changes due to different factors. Due to the economic downturn of recent years, one way to raise more revenue from the state is to increase taxation and impose new taxes, as in Greece with ENFIA.

The purpose of this study is to investigate the tax burden of real estate in Greece and in particular the high taxation of recent years. The concept of real estate, taxes and real estate income and property taxation is introduced.

This is followed by a brief overview of property tax in Greece and the taxes on income, possession and maintenance of real estate. The concepts of property are defined, if their tax falls into direct or indirect taxation, and some tax-burden data on real estate is presented. Then there are the taxes levied on real estate, mainly for the years from 2008 to 2014, since the financial crisis erupted. Great emphasis is given to ENFIA, which is the most recent tax imposed on real estate and still exists. The effects of high taxation on real estate and how it affects the country's financial situation are presented. Finally, the impact of high taxation on real estate and how it affects Greece's macroeconomic situation is mentioned.

Εισαγωγή

Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα έχει δείξει σαφή σημάδια ανάκαμψης και η Αθήνα, μεταξύ άλλων, βρίσκεται στο επίκεντρο των επενδύσεων σε ακίνητα από επενδυτές από όλο τον κόσμο. Οι τοπικές τιμές εξακολουθούν να είναι αρκετά κάτω από τα επίπεδα πριν από την κρίση, καθιστώντας την Ελλάδα αδιαμφισβήτητη αγορά. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, το 1ο τρίμηνο του 2017, η ιδιοκτησία στην Αθήνα ήταν 44% φθηνότερη από το ανώτατο σημείο της το 2008.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να διερευνήσει ποια είναι η φορολογία της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα.

Στο πρώτο κεφάλαιο αναλύονται οι έννοιες των ακινήτων, αν εμπίπτει ο φόρος στην άμεση ή την έμμεση φορολογία και ποιοι είναι οι φόροι- τέλη που βαρύνουν την ακίνητη περιουσία. Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται μια σύντομη ιστορική αναδρομή της φορολογίας των ακινήτων και πώς επιβαλλόνταν παλαιότερα έως σήμερα και παρουσιάζονται οι φόροι της κατοχής και της διατήρησης των ακινήτων.

Στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι φόροι που επιβλήθηκαν στην ακίνητη περιουσία, από το 2008 έως το 2018 κυρίως, δηλαδή την περίοδο της οικονομικής κρίσης με κύρια έμφαση στον ΕΝΦΙΑ, ο οποίος είναι ο φόρος που είναι πιο πρόσφατος για τα ακίνητα και ο οποίος ισχύει έως σήμερα.

Στο τέταρτο κεφάλαιο περιγράφεται η αγορά της ακίνητης περιουσίας καθώς και οι επιπτώσεις της φορολογίας ακινήτων. Στο πέμπτο και τελευταίο κεφάλαιο αναφέρονται τα συμπεράσματα τα οποία πάρθηκαν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΑΚΙΝΗΤΑ

1.1.Η έννοια των ακινήτων

Η ιδιοκτησία έχει πολύ ευρύτερη έννοια και δεν περιλαμβάνει μόνο χρήματα και άλλα υλικά αξίας, αλλά περιλαμβάνει επίσης οποιοδήποτε άυλο δικαίωμα που θεωρείται πηγή ή στοιχείο εισοδήματος ή ακόμη και πλούτου. Το δικαίωμα και το ενδιαφέρον που έχει ένας άνθρωπος σε εδάφη και ακίνητα, εξαιρουμένων των άλλων είναι η ιδιοκτησία, που θεωρείται ως αποκλειστικό δικαίωμα στα πράγματα και περιλαμβάνει όχι μόνο το δικαίωμα χρήσης αυτών, αλλά και το δικαίωμα να τα διαθέσει κανείς είτε με την ανταλλαγή τους με άλλα πράγματα (Ζεντέλης, 2001).

Το ακίνητο διαχωρίζεται σε απόλυτο και ειδικευμένο, όταν αποτελείται από αγαθά και κινητά. Η απόλυτη ιδιοκτησία είναι αυτή που είναι δική μας, χωρίς οποιαδήποτε εξειδίκευση (Ζεντέλης, 2001).

Βάσει του άρθρου 984 ΑΚ ακίνητο είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Το έδαφος αποτελείται από κάποιο τμήμα της επιφάνειας της γης, το οποίο πληροί τους όρους της έννοιας του εξατομικευμένου πράγματος. Αυτή η εξατομικευση υπάρχει με την ακριβή οριοθέτηση του πράγματος σχετικά με τη θέση του, τα όρια, τις πλευρικές διαστάσεις και το σχήμα του και αποτυπώνεται σε κάποιο τοπογραφικό.

Τα συστατικά μέρη ενός ακινήτου αναφέρονται στο γενικό κριτήριο που ορίζει το άρθρο 953ΑΚ σύμφωνα με το οποίο «συστατικό είναι το μέρος σύνθετου πράγματος που δεν μπορεί να αποχωρισθεί από το κύριο πράγμα ως βλάβη δική του ή του κύριου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους ή και των δύο) και όσα προσδιορίζονται με το άρθρο 954 Α.Κ., όπως τα οικοδομήματα, τα δέντρα, το υπόγειο νερό, τα ορυκτά κλπ (Ζεντέλης, 2001).

Αναλόγως της χρήσης τους, τα ακίνητα κατατάσσονται σε διάφορες κατηγορίες, όπως είναι τα επαγγελματικά, τα οικιστικά και οι εδαφικές εκτάσεις (Ζεντέλης, 2001).

Υπάρχουν ορισμένες παραδοσιακές αρχές που σχετίζονται με τα δικαιώματα ιδιοκτησίας και περιλαμβάνουν (Λιάπης και συν. 2011):

1. Έλεγχο της χρήσης του ακινήτου.
2. Δικαίωμα να επωφεληθεί κανείς από την ιδιοκτησία.
3. Δικαίωμα μεταφοράς ή πώλησης του ακινήτου.
4. Δικαίωμα αποκλεισμού άλλων από το ακίνητο.

1.2. Τα είδη των ακινήτων

Τα είδη των ακινήτων είναι τα ακόλουθα (Ζεντέλης, 2001):

- Κατοικία-διαμέρισμα (πλην μονοκατοικίας)
- Μονοκατοικία: κτίσμα που αποτελεί λειτουργικά μια κατοικία με έναν ή περισσότερους ορόφους.
- Επαγγελματική στέγη: καταστήματα, γραφεία, βιοτεχνίες που στερούνται οικοδομικής άδειας
- Οικόπεδο ακάλυπτο: είτε ολόκληρο, είτε ποσοστό (αέρας, δικαίωμα υψούν)
- Γεωργικά κτίρια, κτηνοτροφικά κτίρια και αποθήκες που είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες
- Θέσεις στάθμευσης, με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου
- Σταθμοί αυτοκινήτων, δημόσιας χρήσης, για τους οποίους υπάρχει άδειες λειτουργίας και οικοδομικής χρήσης κτιρίου.
- Βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια μετά των παραρτημάτων τους, με άδεια λειτουργίας και χρήσης κτιρίου.

- Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις: μοτέλ, ξενώνες, μπανγκαλόους, κάμπινγκ κλπ. Επίσης, νοσηλευτήρια και ευαγή ιδρύματα.
- Εκπαιδευτήρια με οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις: γυμναστήρια, κέντρα άθλησης, κολυμβητήρια κλπ
- Κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις πιο πάνω κατηγορίες: μουσεία, θέατρα, κινηματογράφοι εκθεσιακά-συνεδριακά κέντρα κλπ.

1.3. Εισόδημα από ακίνητα

Ένα εισόδημα από ακίνητο προέρχεται από ένα ακίνητο που αγοράζεται ή κτίζεται για να κερδίζει εισόδημα μέσω μίσθωσης ή αύξησης των τιμών. Ένα εισόδημα ιδιοκτησίας μπορεί να είναι οικιστικό ή εμπορικό. Μια υποθήκη για ένα ακίνητο μπορεί να φέρει υψηλότερο επιτόκιο σε σχέση με μια υποθήκη «ιδιοκατοίκησης», καθώς συχνά θεωρείται από τους δανειστές ως υψηλότερος κίνδυνος (Λιάπης και συν. 2011).

Μια εισοδηματική ιδιοκτησία μπορεί να είναι μια καλή επένδυση για διάφορους λόγους. Προσφέρει σε έναν επενδυτή την ασφάλεια των ακινήτων με πολλά οφέλη διαφοροποίησης των επενδύσεων. Η επένδυση σε ακίνητα για εισόδημα απαιτεί ευρύ φάσμα εκτιμήσεων. Τα επιτόκια και το περιβάλλον της αγοράς στέγης αποτελούν βασικούς παράγοντες για τους επενδυτές σε ακίνητα. Η τοποθεσία, τα επίπεδα ενοικίου και οι δυνατότητες επιστροφής συνήθως αποτελούν επίσης βασικές ανησυχίες για έναν επενδυτή που επιδιώκει να αγοράσει και να νοικιάσει ένα ακίνητο για εισόδημα (Λιάπης και συν. 2011).

Τα εισοδήματα από ακίνητα θεωρείται πως έχουν πραγματοποιηθεί από τη στιγμή που δικαιούται ο κάτοχος του ακινήτου να τα εισπράξει, ανεξαρτήτως αν εισπράχθηκαν ή όχι. Ακόμη, εισοδήματα όμοια με τα παραπάνω είναι όποια ενοίκια έχει πληρώσει ο

εκμισθωτής, στην περίπτωση που νοικιάζει κάποιο ίδιο χρησιμοποιημένο ακίνητο σε κάποιον άλλο ή από την παραχώρηση της χρήσης σε κάποιον τρίτο ως αντάλλαγμα.

Προσδιορισμός του εισοδήματος από οικοδομές

Για να υπολογιστεί το καθαρό φορολογητέο εισόδημα από οικοδομές, προσδιορίζεται το ακαθάριστο, μικτό εισόδημα από το οποίο αργότερα εκπίπτει ένα ποσοστό που αντιπροσωπεύει τις παραγωγικές δαπάνες αυτού του εισοδήματος. Για την εκμίσθωση των οικοδομών, το ακαθάριστο εισόδημα είναι το μίσθωμα που συμφωνήθηκε. Σε μια περιοχή που έχει αντικειμενικό σύστημα για να προσδιοριστεί η αξία, τότε ο τεκμαρτός προσδιορισμός του ελάχιστου εισοδήματος, με ποσοστό 3,5% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου που εκμισθώνεται. Για το καθαρό εισόδημα από οικοδομές, αφαιρείται από το ακαθάριστο εισόδημα ένα ποσοστό τεκμαρτών δαπανών και ένα ποσοστό πραγματικών δαπανών (Λιάπης και συν. 2011).

Προσδιορισμός του εισοδήματος από εκμίσθωση γαιών

Το ακαθάριστο εισόδημα από γαίες είναι το συμφωνηθέν μίσθωμα και την περίπτωση που στο συμφωνητικό δεν ταιριάζει το μίσθωμα με την αξία, τότε προσδιορίζεται σε σύγκριση με άλλες εκμισθώσεις που είναι παρόμοιες. Όταν η μισθωτική αξία είναι υψηλότερη από το συμφωνηθέν μίσθωμα κατά 25% του μισθώματος, τότε δεν ταιριάζει με τη μισθωτική αξία. Προκειμένου να προσδιοριστεί το καθαρό φορολογητέο εισόδημα, αφαιρείται από το ακαθάριστο εισόδημα ορισμένα ποσοστά εκπτώσεων, όπως είναι οι φόροι, τα τέλη, τα δικαιώματα που βαρύνουν τις γαίες, και ένα ποσοστό 5% για αποσβέσεις και έξοδα συντήρησης. (Εφημερίδα ΤΟ ΒΗΜΑ, 24 Νοεμβρίου 2008)

Αυτοτελής φορολόγηση

Με συντελεστή 15% έως 45% επιβάλλεται φορολογία αυτοτελώς στα εισοδήματα από ενοίκια από ακίνητα (Τυρής, 2008) και σε αυτή περιλαμβάνονται τα τέλη χαρτοσήμου, ο

φόρος εισοδήματος και η εισφορά ΟΓΑ στο χαρτόσημο, στο ακαθάριστο εισόδημα από την εκμίσθωση κοινόχρηστων χώρων σε οικοδομές που στον κανονισμό της οροφокτησίας ανήκουν στους ιδιοκτήτες των ιδιοκτησιών που έχουν διαιρεθεί. Ο διαχειριστής της πολυκατοικίας αποδίδει το φόρο με δήλωση που υποβάλλεται στην αρμόδια ΔΟΥ την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Δεκεμβρίου του ίδιου έτους (Γεωργακόπουλος, 2008).

1.4. Ποια εισοδήματα δε φορολογούνται

Τα εισοδήματα που δε φορολογούνται είναι:

1. Το τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από την παραχώρηση της χρήσης των ακινήτων από τον κύριο ή τον επικαρπωτή τους στο Ελληνικό Δημόσιο ή τα Ν.Π.Δ.Δ. χωρίς κάποιο αντάλλαγμα.
2. Το ακαθάριστο τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει αν ο ιδιοκτήτης ιδιοκατοικήσει οποιαδήποτε κατοικία (είτε είναι η κύρια είτε κάποια δευτερεύουσα), ανεξαρτήτως της επιφάνειας που έχουν και απαλλάσσεται από το φόρο (άρθρο 6 παρ.2 Ν. 2238/94).
3. Το τεκμαρτό εισόδημα προκύπτει αν παραχωρηθεί δωρεάν μια κατοικία έως 200 τ.μ. από το γονέα που έχει την επικαρπία ή την κυριότητά της σε κάποιο από τα παιδιά ή από τα παιδιά προς το γονέα, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία και απαλλάσσεται από το φόρο (Γεωργακόπουλος, 2003).

1.5. Κυρώσεις για όσους δε δηλώνουν εισόδημα από ακίνητα

Όσοι δε δηλώνουν εισοδήματα από ακίνητα (Ζεντέλης, 2001):

- Δεν μπορούν να παραχωρήσουν υποθήκη για μια δεκαετία από τότε που θα λήξει η προθεσμία για να υποβληθεί η δήλωση της φορολογίας εισοδήματος από ακίνητα, για τα οποία δε δηλώθηκαν ακίνητα ακόμη.
- Δεν μπορούν να πάρουν κάποιο στεγαστικό δάνειο από την τράπεζα, το ταχυδρομικό ταμιευτήριο και άλλους οργανισμούς, οι οποίοι χορηγούν στεγαστικά δάνεια.
- Δεν έχουν δικαίωμα να κάνουν αγωγή για έξωση ή να μεταβιβάσουν την κυριότητα με κάποιον άλλο τρόπο για πέντε έτη από τότε που θα λήξει η προθεσμία υποβολής της δήλωσης, στα ακίνητα στα οποία δε δηλώθηκαν ενοίκια.

1.6.Κάτοικοι ακινήτων

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων χωρίζονται σε δύο κατηγορίες:

A) φυσικά πρόσωπα που έχουν την ιδιοκτησία του ακινήτου και πρόκειται για νοικοκυριά για ιδιόχρηση, επένδυση ή εκμετάλλευση.

B) νομικά πρόσωπα, στα οποία ανήκει η ιδιοκτησία του ακινήτου σε επιχειρήσεις για εκμετάλλευση, ιδιόχρηση, επένδυση ή κατασκευή και μπορεί να είναι κάποια κατασκευαστική εταιρία, μια επενδυτική εταιρία, εταιρίες διαχείρισης ή εκμετάλλευσης ακινήτων, εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κ.ά. (Φωτιάδης, 2010).

1.7.Φορολογία ακινήτων

Ο φόρος επί της ιδιοκτησίας ορίζεται ως επαναλαμβανόμενος και μη επαναλαμβανόμενος φόρος για τη χρήση, την ιδιοκτησία ή τη μεταβίβαση περιουσίας. Αυτά περιλαμβάνουν φόρους επί ακινήτων ή καθαρού πλούτου, φόρους επί της αλλαγής κυριότητας ακινήτων μέσω κληρονομίας ή δωρεάς και φόρων επί χρηματοοικονομικών και κεφαλαιακών συναλλαγών. Ο δείκτης αυτός αφορά την κυβέρνηση στο σύνολό της

(όλα τα επίπεδα της κυβέρνησης) και μετράται σε ποσοστό τόσο του Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) όσο και της συνολικής φορολογίας (Φωτιάδης, 2010).

Οι φόροι επί της γης και της περιουσίας έχουν τόσο φορολογικές όσο και μη φορολογικές επιπτώσεις. Τα έσοδα των φόρων είναι συχνά μια σημαντική πηγή χρηματοδότησης για τις τοπικές κυβερνήσεις. Η έκταση στις οποίες οι εν λόγω κυβερνήσεις ελέγχουν τους φόρους ακίνητης περιουσίας είναι συχνά σημαντικό καθοριστικό του βαθμού στον οποίο είναι σε θέση να καταβάλουν αυτόνομες δαπάνες αποφάσεων. Το επίπεδο, ο σχεδιασμός και ο έλεγχος της φορολογίας των ακινήτων είναι συνεπώς, σε πολλές χώρες, κρίσιμα στοιχεία μιας αποτελεσματικής πολιτικής αποκέντρωσης (Φωτιάδης, 2010).

Οι φόροι περιουσίας μπορεί να θεωρηθούν, ανάλογα με τις υποθέσεις τους, το περιβάλλον στο οποίο εφαρμόζονται, καθώς και το σχεδιασμό και την αποτελεσματικότητά τους, ως δίκαιος και αποτελεσματικός τρόπος αύξησης των εσόδων (Φωτιάδης, 2010).

Στις περισσότερες χώρες, οι φόροι επί της γης και της περιουσίας είναι μεταξύ των παλαιότερων μορφών όλων των φόρων. Οι παλαιοί φόροι δεν χρειάζεται απαραίτητα να είναι «καλοί φόροι», αλλά αυτοί σχεδόν πάντοτε έχουν, με τα χρόνια, εμπλουτιστεί με διάφορα ιδιόμορφα χαρακτηριστικά που είναι πολύ δύσκολο να αλλάξουν (Τυρής, 2008).

Στην Ελλάδα η φορολογία των ακινήτων εφαρμόζεται εδώ και τρεις δεκαετίες με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών. Η αντικειμενική αξία ενός ακινήτου αποτελεί ένα φορολογικό τεκμήριο που εκφράζεται σε αξία ανά τ.μ. και προσδιορίζεται με το αντικειμενικό σύστημα του προσδιορισμού, το οποίο καθορίζεται από το υπουργείο Οικονομικών. Αναλόγως της τοποθεσίας που βρίσκεται κάθε ακίνητο διαφοροποιείται η αντικειμενική του αξία και αφορά οποιαδήποτε πώληση ή δωρεά ακινήτου (Τυρής, 2008).

1.8. Επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας

Οι φόροι και τα τέλη που επιβαρύνουν άμεσα ή έμμεσα τους κατόχους της ακίνητης περιουσίας παρουσιάζονται στον πίνακα 1.

Πίνακας 1- Φόροι- τέλη- επιβαρύνσεις στα ακίνητα

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)	3,60%
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 χρησιμευσιότητας ακινήτων	8-10%
15. Φόρος υπεραξίας στις πωλήσεις ακινήτων που αποκτήθηκαν από 1.1.13	20%
16. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων και τη μεταγραφή	2,70%
17. Πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων	4,5-7,5%
Γ. Φόροι κληρονομιάς/γονικής παροχής & δωρεάς ακινήτων	
18. Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής	
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 1.1.10	2%→2% Φ/Π, 6%→4/Π
21. Ετήσιο τέλος ηλεκτρ. δομημένων επιφανειών (μέσω ΔΕΗ) 2011-2012	3-20 €/τ.μ.

22. Ετήσιο τέλος ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ), (κτίσματα+οικόπεδα)	0,25-0,35% (έως 10πλάσιο στους υπέρ χρεωμένους ΟΤΑ)
23. Ετήσιος φόρος ακίνητης περιουσίας υπεράκτιων εταιριών	15% (πλην απροσ.)
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 €/δικαίωμα + 1% επί αντ. Αξίας
32. Εισφορά υπεραξίας - τέλος ανάπλασης υπέρ ΔΕΠΟΣ	με το Ν.2508/97
Ζ. Φόροι, τέλη & εισφορές οικοδ.αδείας - ανέγερσης κτιρίων - αυθαιρέτων κλπ	
33. Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδείας	1% επί προϋπολ.
34. Τέλος οικοδομικών εργασιών	ψήφισμα ΚΗ' /1947
35. Κράτηση υπέρ Δήμου, ΤΕΕ & ΤΣΜΕΔΕ	επί προϋπολογισμού
36. Εργοδοτικές εισφορές προς ΙΚΑ & ΤΕΑΕΔΞΕ	90% επί τεκμ.ημερομ.
37. Φόρος προστιθέμενης αξίας επί οικοδ. Υλικών & εργασιών	23%
38. Δημοτικά τέλη κατάληψης πεζοδρομίου	ελεύθερα από ΟΤΑ
39. Τέλος ρευματοδότησης ακινήτου (υπέρ ΔΕΗ & 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. Τεκμῆριο διαβίωσης σε ιδιοκτήτη ή μισθωμένη α' + β' κατοικία	αναλόγως ε.μβ. & 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 ανταποδοχή	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 ΦΜΑ
9. Τέλη υπέρ Ταμείου Νομικών (σύνταξη-μεταγραφή συμβολαίων)	6,50+1,25%
10. Πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων	4,5-7,5%
Γ. Φόροι κατά τη μεταβίβαση από χαριστική αιτία (κληρονομιά-γον.παροχή-δωρεά)	
11. Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής	
Α. Κατηγορία: προς τέκνα (γον.παροχή), 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	10-20%

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 1.1.10	2%-2% Φ/Π, 6% N/Π
14. Ετήσιο τέλος ηλεκτρ. δομημένων επιφανειών (μέσω ΔΕΗ) 2011-2012	3-20 €/τ.μ.
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 αντ. Αξίας
18. Πολεοδομικά πρόστιμα διατήρησης αυθαιρέτων	N.4014/11
19. Πολεοδομικά πρόστιμα κατασκευής νέων αυθαιρέτων κλπ	N.4014/11
20. Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (N.1337/83)	σε γη έως 60%, σε χρήμα έως 25%

Πηγή: Π.ΟΜ.ΙΔ.Α.

Ορισμένοι από αυτούς τους φόρους θα πρέπει, βάσει του Συντάγματος, να έχουν ανταποδοτικό χαρακτήρα αλλά λόγω της οικονομικής κρίσης στην οποία βρίσκεται η χώρα, σχεδόν όλοι έχουν καταλήξει να έχουν εισπρακτικό χαρακτήρα και τους πολίτες να έχουν πολύ υψηλά τέλη (Γεωργακόπουλος, 2008).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΑ

2.1. Ιστορική αναδρομή

Στην Ελλάδα η ακίνητη περιουσία πάντοτε υπήρχε υπό την προστασία του κράτους, όπως φαίνεται από τις ειδικές συνταγματικές διατάξεις που έχουν γίνει με βάση τους καταστατικούς χάρτες της. Με το Σύνταγμα του 1822, η ιδιοκτησία άρχισε να προστατεύεται από τους νόμους και το 1844 και 1864 άρχισαν να αναγνωρίζονται κάποιοι κοινωνικοί περιορισμοί βάσει της τεκμηριωμένης δημόσιας ανάγκης και αποζημιώνοντας τον ιδιοκτήτη. Βάσει του Συντάγματος του 1907, αν κάποιος ιδιοκτήτης δε συμφωνούσε με την κρατική αποζημίωση, τότε μπορούσε να προσφύγει στο δικαστήριο. Το 1911 κατοχυρώθηκε η ιδιοκτησία, αλλά και το δικαίωμα της πολιτείας να μπορεί να απαλλοτριώνει μια περιοχή, αν έχει αποζημιώσει τον κάτοχό της πριν, ενώ προβλέπονταν να θεσπιστούν νόμοι για θέματα ιδιοκτησίας, διάθεσης ορυχείων κ.ά. (Ζεντελής, 2001).

Σύμφωνα με το Σύνταγμα του 1975, η ιδιοκτησία προστατεύεται από το κράτος με την προϋπόθεση πως όσα δικαιώματα απορρέουν από εκείνη δε θα απέβαιναν εις βάρος του γενικού συμφέροντος και η απαλλοτρίωση θα γίνεται μόνο όταν πρόκειται για δημόσιο συμφέρον. Ακόμη, διασφαλίστηκε πως τα ακίνητα μπορούν να χρησιμοποιούνται ελεύθερα και υπήρχε πρόβλεψη για να προστατεύεται το περιβάλλον, οι ιδιοκτήτες να συμμετέχουν στην ανάπτυξη των οικιστικών περιοχών και στην αναδιάρθρωση χωροταξικά της χώρας (Ζεντελής, 2001).

Με το Ν. 11/1975 εισήχθη για πρώτη φορά στην Ελλάδα η φορολογία για την κατοχή ακίνητης περιουσίας. Η φορολογία αυτή καταργήθηκε με το άρθρο 9 του Ν. 1078/1980 και εισήχθη πάλι με το Ν. 1249/1982 και επανακαταργήθηκε με το Ν. 2065/ 1992. Με το

Ν. 2459/2007 (άρθρα 21-32) εισήχθη η φορολογία της μεγάλης ακίνητης περιουσίας και η απογραφή των ακινήτων με το έντυπο Ε9 και υπολογίστηκε σύμφωνα με όσα δηλώνονται στο Ε9 και το οποίο υποβάλλεται στη φορολογική δήλωση των φορολογουμένων. Στα άρθρα 27-50, 92 του Ν. 3842/2010 περιλαμβάνονται οι νέες διατάξεις για το φόρο ακίνητης περιουσίας (Λιάπης και συν. , 2011).

2.2. Η έννοια των φόρων

Ένας φόρος μπορεί να οριστεί ως «χρηματική επιβάρυνση των ιδιωτών ή των ιδιοκτητών ακινήτων για την υποστήριξη της πληρωμής που επιβάλλεται από τη νομοθετική αρχή. Ένας φόρος δεν είναι εθελοντική πληρωμή ή δωρεά, αλλά η επιβολή εισφοράς, η οποία επιβάλλεται με νομοθετική αρχή. Οι φόροι αποτελούνται από τους άμεσους φόρους ή τους έμμεσους φόρους και μπορεί να καταβληθούν σε χρήμα ή ως ισοδύναμο εργασίας (συχνά αλλά όχι πάντα απλήρωτη εργασία)» (Ζεντέλης, 2001).

Υποθέτοντας ένα ορισμένο επίπεδο εσόδων που εξαρτάται από την ευρύτερη οικονομική και δημοσιονομική πολιτική των χωρών, υπάρχουν ορισμένες γενικές εκτιμήσεις της φορολογικής πολιτικής που παραδοσιακά καθοδηγούσαν την ανάπτυξη των φορολογικών συστημάτων. Αυτές περιλαμβάνουν την ουδετερότητα, την αποτελεσματικότητα, τη βεβαιότητα και την απλότητα και τη δικαιοσύνη, καθώς και την ευελιξία (Τυρής, 2008).

Ουδετερότητα: Η φορολογία πρέπει να επιδιώκει να είναι ουδέτερη και δίκαιη μεταξύ των μορφών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Ένας ουδέτερος φόρος θα συμβάλει στην αποτελεσματικότητα, εξασφαλίζοντας τη βέλτιστη κατανομή των μέσων της παραγωγής. Υπό την έννοια αυτή, η ουδετερότητα συνεπάγεται επίσης η αύξηση του φορολογικού συστήματος των εσόδων, μειώνοντας ταυτόχρονα τις διακρίσεις υπέρ ή κατά οποιασδήποτε οικονομικής επιλογής. Αυτό σημαίνει ότι οι ίδιες αρχές της φορολογίας θα πρέπει να εφαρμόζονται σε όλες τις μορφές επιχειρηματικών

δραστηριοτήτων, ενώ παράλληλα θα αντιμετωπίζονται συγκεκριμένα χαρακτηριστικά που ενδέχεται να υπονομεύσουν μια ισότιμη και ουδέτερη εφαρμογή αυτών των αρχών.

Αποδοτικότητα: Το κόστος συμμόρφωσης με τα έξοδα των επιχειρήσεων και της διοίκησης για τις κυβερνήσεις θα πρέπει να ελαχιστοποιηθεί όσο το δυνατόν περισσότερο (Γεωργακόπουλος, 2008).

Ασφάλεια και απλότητα: Οι φορολογικοί κανόνες πρέπει να είναι σαφείς και απλοί για να γίνουν κατανοητοί, έτσι ώστε οι φορολογούμενοι να γνωρίζουν πού βρίσκονται. Ένα απλό φορολογικό σύστημα διευκολύνει την κατανόηση των υποχρεώσεων και των δικαιωμάτων των επιχειρήσεων. Η πολυπλοκότητα ευνοεί επίσης τον επιθετικό φορολογικό σχεδιασμό, ο οποίος μπορεί να προκαλέσει απώλειες για την οικονομία (Λιάπης και συν. 2011).

Αποτελεσματικότητα και δικαιοσύνη: Η φορολογία πρέπει να παράγει το δικαίωμα του φόρου στο σωστό χρόνο, αποφεύγοντας ταυτόχρονα τη διπλή φορολογία και την ακούσια μη φορολόγηση. Επιπλέον, η δυναμική για φοροδιαφυγή και αποφυγή πρέπει να ελαχιστοποιηθούν. Η πρακτική εκτέλεση των φορολογικών κανόνων είναι σημαντική για τους υπεύθυνους χάραξης πολιτικής. Επιπλέον, επειδή επηρεάζει τη συλλογή και τη διαχειρισσιμότητα των φόρων, η εκτέλεση είναι για την εξασφάλιση της αποτελεσματικότητας του φορολογικού συστήματος (Τυρής, 2008).

Ευελιξία: Τα συστήματα φορολόγησης πρέπει να είναι ευέλικτα και δυναμικά αρκετά για να εξασφαλίσουν ότι θα συμβαδίζουν με τις τεχνολογικές και εμπορικές εξελίξεις. Είναι σημαντικό το φορολογικό σύστημα να είναι δυναμικό και είναι αρκετά ευέλικτο ώστε να ανταποκρίνεται στις τρέχουσες ανάγκες των κυβερνήσεων για έσοδα προσαρμόζοντας συνεχώς τις μεταβαλλόμενες ανάγκες. Αυτό σημαίνει ότι τα δομικά χαρακτηριστικά του συστήματος θα πρέπει να είναι ανθεκτικά σε ένα μεταβαλλόμενο πολιτικό πλαίσιο (Γεωργακόπουλος, 2008).

Η ισότητα είναι επίσης ένα σημαντικό στοιχείο στο πλαίσιο της φορολογικής πολιτικής την οποία την χαρακτηρίζουν έχει δύο κύρια στοιχεία: η οριζόντια ισότητα και

η κάθετη ισότητα (Φωτιάδης, 2010). Η οριζόντια ισότητα δείχνει ότι οι φορολογούμενοι σε παρόμοιες συνθήκες πρέπει να φέρουν παρόμοια φορολογική επιβάρυνση. Η κάθετη ισορροπία είναι μια κανονιστική έννοια, της οποίας ο ορισμός μπορεί να διαφέρει από τον ένα χρήστη στον άλλο.

2.3. Έμμεσοι φόροι

Ένας έμμεσος φόρος εισπράττεται από μια οντότητα και καταβάλλεται στην κυβέρνηση, αλλά μετακυλιέται στον καταναλωτή ως μέρος της τιμής αγοράς ενός αγαθού ή μιας υπηρεσίας. Οι έμμεσοι φόροι μπορούν να οριστούν ως φορολογία ενός ατόμου ή μιας επιχείρησης και οι φόροι πληρώνονται από τον καταναλωτή. Η επιχείρηση που εισπράττει το φόρο θα το μεταβιβάσει στην κυβέρνηση. Αλλά στην περίπτωση των άμεσων φόρων, πληρώνονται από τα πρόσωπα που φορολογούνται άμεσα (Ζεντέλης, 2001).

Οι εισαγωγικοί δασμοί, τα καύσιμα, τα αλκοολούχα ποτά και οι φόροι τσιγάρων θεωρούνται όλα τα παραδείγματα έμμεσων φόρων. Αντιθέτως, ο φόρος εισοδήματος είναι το σαφέστερο παράδειγμα άμεσου φόρου, δεδομένου ότι ο δικαιούχος του εισοδήματος είναι αυτός που καταβάλλει αμέσως το φόρο. Ορισμένοι έμμεσοι φόροι αναφέρονται επίσης ως φόροι κατανάλωσης, όπως φόρος προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ).

Το πιο συνηθισμένο παράδειγμα έμμεσου φόρου είναι οι εισαγωγικοί δασμοί. Ο δασμός καταβάλλεται από τον εισαγωγέα ενός αγαθού τη στιγμή που εισέρχεται στη χώρα. Εάν ο εισαγωγέας συνεχίσει να μεταπωλεί το προϊόν σε έναν καταναλωτή, το κόστος του δασμού, στην πραγματικότητα, κρύβεται στην τιμή που πληρώνει ο καταναλωτής. Ο καταναλωτής είναι πιθανόν να αγνοεί αυτό, αλλά θα πληρώνει έμμεσα τον εισαγωγικό δασμό (Ζεντέλης, 2001).

Ουσιαστικά, οι φόροι ή τα τέλη που επιβάλλονται από την κυβέρνηση σε επίπεδο παραγωγής είναι έμμεσος φόρος. Τα τελευταία χρόνια, πολλές χώρες έχουν επιβάλει

φόρους στις εκπομπές άνθρακα στους κατασκευαστές. Πρόκειται για έμμεσους φόρους, δεδομένου ότι το κόστος τους μεταφέρεται στους καταναλωτές. Οι φόροι επί των πωλήσεων είναι άμεσοι ή έμμεσοι. Εάν επιβάλλονται μόνο στην τελική προμήθεια ενός καταναλωτή, είναι άμεσοι. Εάν επιβάλλονται ως φόροι προστιθέμενης αξίας κατά τη διάρκεια της παραγωγικής διαδικασίας, τότε είναι ανεξάρτητοι.

Οι κυβερνήσεις συχνά ενθαρρύνονται να βασίζονται λιγότερο στους άμεσους φόρους και περισσότερους έμμεσους φόρους, ένα ζήτημα που έχει πρόσφατα λάβει ιδιαίτερη προσοχή στην πολιτική και τον ακαδημαϊκό κόσμο. Υποστηρίζεται ότι η μεγαλύτερη εξάρτηση από τους έμμεσους φόρους είναι πιο αποτελεσματική και ότι οι άμεσοι φόροι έχουν ανεπιθύμητη αναδιανομή. Το κόστος αποτελεσματικότητας της φορολογίας είναι χαμηλότερο με την έμμεση φορολογία λόγω της φορολογικής βάσης που ορίζεται ευρύτερα από ό, τι με τους φόρους εισοδήματος. Οι έμμεσοι φορολογικοί συντελεστές μπορεί να είναι χαμηλότεροι και μειώνουν την απώλεια φορολογίας. Επίσης, οι προσπάθειες των φορολογουμένων για φοροδιαφυγή ή ακόμη και η φοροαποφυγή είναι λιγότερο πιθανές με έμμεσους φόρους. Έτσι, το συμπέρασμα είναι ότι οι έμμεσοι φόροι πρέπει να χρηματοδοτήσουν μεγαλύτερο μερίδιο των κρατικών δαπανών. Ωστόσο, η αναδιανεμητική πολιτική είναι λιγότερο αποτελεσματική με τους έμμεσους φόρους από την στιγμή που οι έμμεσοι φόροι επιβάλλονται ανώνυμα και μπορούν να προσαρμοστούν μόνο έμμεσα στο εισόδημα των νοικοκυριών (Γεωργακόπουλος, 2008).

2.4. Άμεσοι φόροι

Ένας άμεσος φόρος καταβάλλεται απευθείας από άτομο ή οργανισμό στην επιβληθείσα οντότητα. Ο φορολογούμενος, για παράδειγμα, πληρώνει άμεσους φόρους στην κυβέρνηση για διάφορους σκοπούς, συμπεριλαμβανομένου του φόρου ακίνητης περιουσίας, του φόρου προσωπικών περιουσιακών στοιχείων, του φόρου εισοδήματος ή των φόρων επί των περιουσιακών στοιχείων.

Οι άμεσοι φόροι βασίζονται στην αρχή ότι τα άτομα που έχουν υψηλότερο εισόδημα ή περισσότερους πόρους πληρώνουν και υψηλότερους φόρους. Η δυνατότητα πληρωμής φόρων είναι ένας τρόπος για την αναδιανομή του πλούτου ενός έθνους. Οι άμεσοι φόροι δεν μπορούν να μεταβιβαστούν σε διαφορετικό άτομο ή οντότητα. Το άτομο ή ο οργανισμός επί του οποίου εισπράττεται ο φόρος είναι υπεύθυνος για την εκπλήρωση της πλήρους καταβολής φόρου (Γεωργακόπουλος, 2008).

Ο άμεσος φόρος είναι το αντίθετο από έναν έμμεσο φόρο, όπου ο φόρος εισπράττεται από μια οντότητα, όπως ένας πωλητής, και καταβάλλεται από άλλον, όπως φόρος επί των πωλήσεων που καταβάλλεται από τον αγοραστή στο λιανικό εμπόριο. Και οι δύο φόροι είναι εξίσου σημαντικοί για τα έσοδα που παράγει μια κυβέρνηση και, κατά συνέπεια, για την οικονομία (Γεωργακόπουλος, 2008).

Οι τύποι των άμεσων φόρων είναι:

1. Φόρος εισοδήματος

Βασίζεται στο εισόδημα. Ένα ορισμένο ποσοστό λαμβάνεται από το μισθό ενός εργαζομένου, ανάλογα με το πόσο κερδίζει. Το καλό είναι ότι η κυβέρνηση ενδιαφέρεται επίσης για την εγγραφή πιστώσεων και εκπτώσεων που συμβάλλουν στη μείωση των φορολογικών υποχρεώσεων κάποιου.

2. Φόροι μεταβίβασης

Η πιο κοινή μορφή φόρων μεταβίβασης είναι ο φόρος ακίνητης περιουσίας. Ένας φόρος δωρεάς είναι επίσης μια άλλη μορφή.

3. Φόρος δικαιωμάτων

Αυτός ο τύπος άμεσου φόρου είναι ο λόγος για τον οποίο οι άνθρωποι απολαμβάνουν κοινωνικά προγράμματα, όπως η ασφάλεια υγείας, η κοινωνική Ασφάλιση. Ο φόρος εισπράττεται μέσω κρατήσεων μισθοδοσίας και ομαδοποιείται συλλογικά ως νόμος για τις εισφορές των κρατικών ασφαλίσεων (Φωτιάδης, 2010).

4. Φόρος ιδιοκτησίας

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας χρεώνεται σε ακίνητα, όπως γη, κτίρια κλπ.

5. Φόρος κεφαλαιουχικών κερδών

Αυτός ο τύπος φόρου χρεώνεται όταν ένα άτομο πωλεί περιουσιακά στοιχεία, όπως μετοχές, ακίνητα ή επιχειρήσεις. Ο φόρος υπολογίζεται με τον προσδιορισμό της διαφοράς μεταξύ του ποσού της εξαγοράς και του ποσού πώλησης (Γεωργακόπουλος, 2003).

Παρόλο που εφαρμόζεται αυστηρά σε κάθε άτομο που δεν πληροί τις προϋποθέσεις για εξαίρεση, υπάρχουν πραγματικά πολλά πλεονεκτήματα από την άμεση καταβολή φόρων (Γεωργακόπουλος, 2003):

1. Προώθηση ισότητας

Δεδομένου ότι οι άμεσοι φόροι βασίζονται στην ικανότητα ενός ατόμου να πληρώσει, προωθούν την ισότητα μεταξύ των πληρωτών και των πολιτών. Κάθε άτομο χρεώνεται με διαφορετικό ποσό, ανάλογα με το πόσο είναι οι φόροι.

2. Προώθηση βεβαιότητας

Το καλό για τους άμεσους φόρους είναι ότι καθορίζονται και γίνονται τελικοί πριν καταβληθούν. Στην περίπτωση του φόρου εισοδήματος, ο ετήσιος φόρος είναι ο ίδιος για κάθε έτος, όσο ο μισθός δεν αλλάζει.

3. Προώθηση ελαστικότητας

Οι φόροι είναι τα κέρδη της κυβέρνησης, και όταν μεταβάλλονται, τα κέρδη αλλάζουν επίσης. Μπορεί να είναι υψηλότερα ή χαμηλότερα.

4. Εξοικονόμηση χρόνου και χρημάτων

Η κυβέρνηση δε χρειάζεται να δαπανήσει για τη συλλογή των φόρων, επειδή έχουν ήδη ληφθεί ακριβώς στην πηγή του εισοδήματος. Ορισμένες εταιρείες χρησιμοποιούν αυτόματα συστήματα αφαίρεσης μισθοδοσίας, τα οποία βοηθούν στην εξοικονόμηση χρόνου και χρημάτων (Φωτιάδης, 2010).

Σχετικά με τις διαφορές των άμεσων και έμμεσων φόρων (Γεωργακόπουλος, 2003):

Οι άμεσοι φόροι αναφέρονται σε φόρους που καταβάλλονται από ένα άτομο απευθείας στην κυβέρνηση. Οι έμμεσοι φόροι, από την άλλη πλευρά, είναι φόροι που μπορούν να μεταφερθούν σε μια άλλη οντότητα. Επομένως, το βάρος της πληρωμής μπορεί να επιβαρύνει ένα άλλο άτομο.

Οι άμεσοι φόροι μπορούν να αποφευχθούν ελλείψει κατάλληλης διαχείρισης συλλογής. Οι έμμεσοι φόροι δεν μπορούν να αποφευχθούν, επειδή αυτοί χρεώνονται αυτόματα σε αγαθά και υπηρεσίες.

Οι άμεσοι φόροι μπορούν να συμβάλουν στον πληθωρισμό, ενώ οι έμμεσοι φόροι μπορούν να οδηγήσουν σε πληθωρισμό (Γεωργακόπουλος, 2003).

Οι άμεσοι φόροι μειώνουν την εξοικονόμηση εισοδημάτων, αλλά οι έμμεσοι φόροι ενθαρρύνουν το αντίθετο, επειδή καθιστούν τα προϊόντα και τις υπηρεσίες πιο ακριβά και απρόσιτα (Γεωργακόπουλος, 2003).

Οι άμεσοι φόροι επιβάλλονται μόνο σε άτομα που ανήκουν σε διάφορα εισοδήματα. Οι έμμεσοι φόροι, από την άλλη, μπορούν να γίνουν αισθητοί από όλους όσοι αγοράζουν αγαθά και προσφέρουν υπηρεσίες.

2.5. Αναλογικοί και προοδευτικοί φόροι

Οι φόροι διακρίνονται από την επίδραση που έχουν στην κατανομή του εισοδήματος και του πλούτου. Ο αναλογικός φόρος είναι αυτός που επιβάλλει την ίδια επιβάρυνση σε όλους τους φορολογούμενους - δηλαδή, όπου η φορολογική υποχρέωση και το εισόδημα

αυξάνονται ισόποσα. Οι αναλογικοί φορολογικοί συντελεστές που εφαρμόζονται σε κατηγορίες χαμηλότερων εισοδημάτων θα είναι επίσης πιο προοδευτικοί εάν δηλωθούν προσωπικές εξαιρέσεις (Γεωργακόπουλος, 2003).

Η φορολογία λέγεται ότι είναι προοδευτική όταν αυξάνεται ο συντελεστής του φόρου καθώς αυξάνεται η φορολογική βάση. Ένας προοδευτικός φόρος χαρακτηρίζεται από μια υπερβολική αναλογική αύξηση της φορολογικής υποχρέωσης σε σχέση με την αύξηση του εισοδήματος και ένας μεταβαλλόμενος φόρος χαρακτηρίζεται από μια μη αναλογική αύξηση του σχετικού φόρτου. Έτσι, οι προοδευτικοί φόροι θεωρούνται ως μειωμένες ανισότητες στην κατανομή του εισοδήματος, ενώ οι μεταβαλλόμενοι φόροι μπορούν να έχουν ως αποτέλεσμα την αύξηση αυτών των ανισοτήτων. Οι φόροι που θεωρούνται γενικά προοδευτικοί περιλαμβάνουν τους ατομικούς φόρους εισοδήματος και τους φόρους ακίνητης περιουσίας. Εντούτοις, οι φόροι εισοδήματος που είναι προοδευτικά προοδευτικοί μπορούν να γίνουν λιγότερο στις κατηγορίες υψηλότερων εισοδημάτων - ιδίως αν επιτρέπεται σε έναν φορολογούμενο να μειώσει τη φορολογική του βάση δηλώνοντας παρακρατήσεις ή αποκλείοντας ορισμένα συστατικά του εισοδήματος από το φορολογητέο εισόδημά του (Γεωργακόπουλος, 2003).

Επιχειρήματα υπέρ της προοδευτικής φορολογίας:

(i) Το ισχυρότερο επιχειρήμα που προβάλλεται για τη σταδιακή φορολογία είναι ότι οδηγεί σε ίση θυσία, ενώ η αναλογική φορολογία δεν είναι. Καθώς αυξάνεται το εισόδημα ενός ατόμου, μειώνεται σταδιακά η οριακή χρησιμότητα των εισοδημάτων. Έτσι, εάν ένα άτομο με υψηλότερο εισόδημα φορολογείται με υψηλότερο ποσοστό, δε θα ήταν άδικο, αλλά θα είναι αρκετά σύμφωνο με την αρχή της δικαιοσύνης (Γεωργακόπουλος, 2003).

(ii) Η προοδευτική φορολογία δικαιολογείται επίσης από το γεγονός ότι αποφέρει περισσότερα έσοδα στο κράτος από την αναλογική φορολογία.

(iii) Το πλεονέκτημα της προοδευτικής φορολογίας έγκειται στο γεγονός ότι συμβάλλει σημαντικά στη μείωση της ανισότητας στο εισόδημα με την αύξηση της φορολογίας των πλουσίων τάξεων.

(iv) Η προοδευτική φορολογία υποστηρίζεται με το αιτιολογικό ότι: - συνεπάγεται λιγότερα έξοδα είσπραξης. Ο φόρος είναι οικονομικός επειδή όταν ο συντελεστής αυξάνεται με την αύξηση του εισοδήματος, τα χρήματα που δαπανώνται για τη διοίκηση και τη συλλογή δεν αυξάνονται ή αν αυξηθούν καθόλου, δεν αυξάνεται με τον ίδιο λόγο.

(v) Μια άλλη αξίωση που αξιώνεται για το σύστημα σταδιακής φορολόγησης είναι ότι συμμορφώνεται με τον κανόνα της ελαστικότητας. Το κράτος μπορεί εύκολα να αυξήσει τα έσοδά του αυξάνοντας το φορολογικό συντελεστή.

(vi) Ο J.M. Keynes πιστεύει ότι, αν θέλουμε να επιτύχουμε πλήρη απασχόληση στη χώρα, τότε η προοδευτική φορολογία είναι επιτακτική ανάγκη. Η προοδευτική φορολογία βοηθά το κράτος στη μείωση των ανισοτήτων του εισοδήματος με τη μεταφορά πλούτου από τους πλούσιους σε φτωχούς. Όταν μειώνεται η ανισότητα στην κατανομή του πλούτου, η τάση του έθνους να καταναλώνει αυξήσεις. Η αύξηση της συνολικής ζήτησης αγαθών και υπηρεσιών ενθαρρύνει τις επενδύσεις και παρέχει μεγαλύτερες ευκαιρίες απασχόλησης (Γεωργακόπουλος, 2003).

Επιχειρήματα κατά της προοδευτικής φορολογίας:

Η αρχή της προοδευτικής φορολογίας, η οποία είναι η πιο δημοφιλής και εύλογη θεωρία της δικαιοσύνης στη φορολογία, δεν έχει ξεφύγει από την κριτική. Οι κύριες αντιρρήσεις που διατυπώνονται κατά της αρχής αυτής είναι οι εξής (Γεωργακόπουλος, 2003):

(i) Προκειμένου να επιτευχθεί δικαιοσύνη στη φορολογία, είναι πολύ δύσκολο να διατυπωθεί ένα λογικό σχέδιο προόδου. Ο υπουργός οικονομικών ρυθμίζει αυθαίρετα τον βαθμό της εξέλιξης. Δεδομένου ότι οι συντελεστές των φόρων καθορίζονται σε καθαρά προσωπική εκτίμηση, επομένως, δεν μπορούν να οδηγήσουν σε ίση θυσία.

(ii) Μια άλλη αντίρρηση που αντιτάσσεται σε αυτή τη θεωρία είναι ότι αν ο ρυθμός προόδου είναι πολύ υψηλός, θα αποθαρρύνει την εξοικονόμηση, θα παρεμποδίσει τη συσσώρευση κεφαλαίων και συνεπώς θα εμποδίσει την οικονομική ανάπτυξη της χώρας.

(iii) Επισημαίνεται επίσης ότι μια πολύ απότομη εξέλιξη ενθαρρύνει τη φοροδιαφυγή των φόρων. Όταν οι άνθρωποι έρχονται να μάθουν ότι με την άνοδο των εισοδημάτων τους, θα φορολογούνται με απότομα ποσοστά, μπορεί να προσπαθούν να κρύψουν τα εισοδήματά τους παρουσιάζοντας ψευδείς δηλώσεις. Κατά συνέπεια, το κράτος στερείται μεγάλου μέρους των εσόδων του.

(iv) Αν μελετήσουμε προσεκτικά τις αντιρρήσεις που διατυπώνονται κατά της αρχής της προοδευτικής φορολογίας, σύντομα θα καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι δεν είναι πολύ πειστικές (Φωτιάδης, 2010).

2.6.ΦΠΑ στα ακίνητα

Ο Φόρος προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) είναι ένας έμμεσος φόρος που επιβλήθηκε σε άλλα κράτη εκτός της Ε.Ε. και η Ελλάδα τον υιοθέτησε την 1/1/1984 αλλά τελικά καθιερώθηκε από 1/1/1987. Βάσει του Ν. 2859/2000 ο ΦΠΑ αποτελεί ένα είδος έμμεσου φόρου επί των συναλλαγών στην ελληνική επικράτεια εκτός του Αγίου Όρους. Από το 2006 ο ΦΠΑ επιβάλλεται και στις οικοδομικές εργασίες και τα υλικά, με αποτέλεσμα την αύξηση του κόστους απόκτησης ενός ακινήτου. ΦΠΑ επιβάλλεται και στα νεόδμητα ακίνητα και η εφαρμογή του ανεστάλη με διάφορους νόμους (Ν. 3294/2004 έως 31/12/2005).

Επιβολή του ΦΠΑ υφίσταται και κατά τη μεταβίβαση της υψηλής κυριότητας, τη σύσταση ή την παραίτηση από το δικαίωμα της προσωπικής ή πραγματικής δουλείας, όταν παραχωρείται το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης επί των κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών και ειδικών χώρων των κτισμάτων ή στο κοινόκτητο τμήμα του οικοπέδου

και όταν μεταβιβάζεται το δικαίωμα για επικαρπία των ακινήτων (Λιάπης και συν. , 2011).

Ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) εισήχθη με το Ν. 11/1975 αλλά καταργήθηκε, έπειτα από διαμαρτυρίες, με το Ν. 1078/1980 και επέστρεψε το 1982 με το Ν. 1249/ 1982 και συντελεστή μέχρι 2% ετησίως αλλά και πάλι αποσύρθηκε. Από το 1993 εισήχθη το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) με συμπληρωματικό φόρο μισθωμάτων 3%. Το 2008 για 3^η φορά καταργήθηκε ο φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας με το Ν. 3643/ 2008. Έκτοτε και έως σήμερα, έχουν επιβληθεί για επιτακτικούς λόγους και εξαιτίας του εθνικού συμφέροντος φόροι που είχαν να κάνουν με την άμεση μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος, όπως το Ε.Τ.Α.Κ., ο Φ.Α.Π. (που επέστρεψε με το Ν. 3482/ 2010), ο Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε., ο Ε.Ε.Τ.Α. και ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. (Φωτιάδης, 2010).

Με τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας μειώνεται η ανισοκατανομή του πλούτου και χρησιμοποιείται πιο αποδοτικά το κεφάλαιο, αφού η φορολογία επιβάλλει την πιο αποδοτική χρησιμοποίηση του κεφαλαίου (Λιάπης και συν. , 2011).

2.7.Φόροι επί των ακινήτων διαχρονικά

Αναφορικά με τους φόρους επί των ακινήτων διαχρονικά από το 1990 έως το 2010, στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι φόροι επί των ακινήτων όπως ταξινομούνται σε φόρους εισοδήματος, κατοχής ή διατήρησης των συναλλαγών. Ακόμη, φαίνεται πόσο συχνά υπολογίζεται η φορολογική επιβάρυνση, η φορολογική βάση επί της οποίας επιβάλλονται οι φόροι, το είδος του φορολογικού συντελεστή και το ύψος του για κάθε πέντε χρόνια (Alpha Bank 2013).

Πίνακας 2- Φόροι ακινήτων διαχρονικά

Τέλος ανάπλασης υποβαθμισμένων περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ	Κατοχής	Ετήσιος	Μισθώματα	Βάση κλίμακας	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Πολυδομικά πρόστιμα ανέγερσης αυθαιρέτων-αλλαγής χρήσης	Κατοχής	Ετήσιος	Μισθώματα	Βάση κλίμακας					
Δημοτικά τέλη καθαριότητας - φωτισμού	Κατοχής	Λογ/σμος ΔΕΗ	τι κτιρίου	Αποφ. ΟΤΑ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ
Δημοτικός φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων	Κατοχής	Λογ/σμος ΔΕΗ	τι κτιρίου	Αποφ. ΟΤΑ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ
Δημοτικά δυνητικά τέλη (με διάφορες αιτιολογίες)	Κατοχής	Λογ/σμος ΔΕΗ	τι κτιρίου	Αποφ. ΟΤΑ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ
Εισφορές σε γρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83)	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	5%-25%	35%	35%	35%	35%	35%
Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής ακινήτων Α κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	19,82%	19,82%	22,50%	22,50%	5,65%
Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής ακινήτων Β κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	27,72%	27,725	31,14%	31,14%	8,07%
Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής ακινήτων Γ κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	42,27%	42,27%	45,90%	45,90%	36,49%
Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής ακινήτων Δ κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	54,27%	54,27%	56,96%	56,96%	36,49%
Φόρος δωρεάς ακινήτων Α κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	19,82%	19,82%	22,50%	22,50%	5,65%
Φόρος δωρεάς ακινήτων Β κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	27,72%	27,725	31,14%	31,14%	8,07%
Φόρος δωρεάς ακινήτων Γ κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	42,27%	42,27%	45,90%	45,90%	36,49%
Φόρος δωρεάς ακινήτων Δ κατηγορίας	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αντικειμενική Αξία	Βάση κλίμακας	54,27%	54,27%	56,96%	56,96%	36,49%
Φόρος προστιθέμενης αξίας επί οικοδομικών υλικών & εργασιών	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία υλικών	Σταθερό ποσοστό	16%	18%	18%	19%	23%
Φόρος μεταβίβασης ακινήτων (κτιρίων)	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Βάση κλίμακας	12%	12%	12%	12%	11%
Φόρος μεταβίβασης ακινήτων (γαιών)	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Βάση κλίμακας	10%	10%	10%	10%	9%
Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Βάση κλίμακας	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%
Πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Βάση κλίμακας	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων & στην αντιπαροχή	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Σταθερό ποσοστό	0	0	0	19%	23%
Φόρος ανταλλαγής (συνένωσης οικοπέδων)	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Σταθερό ποσοστό	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Φόρος διανομής ακινήτων	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Σταθερό ποσοστό	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Φόρος χρησικτησίας ακινήτων (γαιών)	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Σταθερό ποσοστό	10%	10%	10%	10%	9%
Φόρος χρησικτησίας ακινήτων (κτιρίων)	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Σταθερό ποσοστό	12%	12%	12%	12%	11%
Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Σταθερό ποσοστό	0,125%	0,125%	0,125%	0,125%	0,125%
ΦΠΑ επί αξίας ακινήτων με ημερομηνία αδείας μετά την 1/1/05	Συναλλαγής	Εφάπαξ	Αξία ακινήτου	Σταθερό ποσοστό	0	0	0	19%	23%

Πηγή: Φορολογική νομοθεσία

2.8.Οι επιπτώσεις της φορολογίας ακινήτων

Εάν σχεδιαστεί καλά, η φορολογία ακινήτων θα μπορούσε πράγματι να ενθαρρύνει την παραγωγική συμπεριφορά, προωθώντας τους ιδιοκτήτες της γης να αξιοποιήσουν στο έπακρο την ιδιοκτησία τους. Οι φόροι περιουσίας που συλλέγονται χρησιμοποιούνται από το διοικητικό όργανο της δικαιοδοσίας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο. Η εκπαίδευση των χρηματικών ταμείων, η κατασκευή δρόμων και

αυτοκινητοδρόμων, οι δημόσιοι υπάλληλοι και άλλες υπηρεσίες που ωφελούν την κοινότητα γενικότερα. Οι φορολογικοί συντελεστές ιδιοκτησίας και οι τύποι των φορολογηθέντων περιουσιών ποικίλλουν ανάλογα με τη δικαιοδοσία. Οι φόροι ιδιοκτησίας χρεώνονται στους ιδιοκτήτες γης από τις τοπικές κυβερνήσεις, απαιτώντας ουσιαστικά ότι οι ιδιοκτήτες σπιτιού πληρώνουν για το προνόμιο της κατοχής γης σε μια δεδομένη περιοχή. Αν και οι νόμοι περί φόρου περιουσίας διαφέρουν ελαφρώς από κράτος σε κράτος, οι φόροι περιουσίας εξυπηρετούν έναν κοινό σκοπό (Φωτιάδης, 2010).

Μία από τις σημαντικότερες αιτίες αύξησης του φόρου ακίνητης περιουσίας, η οποία είναι επίσης μεταξύ των πιο ελεγχόμενων, είναι η αύξηση της αξίας ενός ακινήτου λόγω των βελτιώσεων στο σπίτι. Δεδομένου ότι οι εκτιμήσεις καθορίζουν την αξία του σπιτιού και οι φόροι ιδιοκτησίας βασίζονται σε αυτή την αξία, μια υψηλότερη εκτίμηση σημαίνει υψηλότερο φόρο (Τυρής, 2008).

Σε μια ανταγωνιστική κατάσταση προσφοράς, μπορεί να είναι εύκολο να αγνοηθεί ο οικονομικός αντίκτυπος που μπορεί να έχουν αυτά τα έξοδα για τους ιδιοκτήτες σπιτιού και το γεγονός ότι στις πιο θερμές αγορές, οι φόροι ακίνητης περιουσίας είναι έτοιμοι να αυξηθούν με την πάροδο του χρόνου παράλληλα με τις οικιακές αξίες (Φωτιάδης, 2010).

Η υπερβολική εξάρτηση από τους φόρους ιδιοκτησίας συμβάλλει επίσης στην έλλειψη στέγης της περιοχής.

Τα πλεονεκτήματα του φόρου είναι σαφή και περιλαμβάνουν (Ζεντέλης, 2001):

- Είναι τεχνικά και διοικητικά εφικτή η εισαγωγή και / ή η συντήρηση σε όλες σχεδόν τις περιπτώσεις.
- Είναι εύκολο να διαχειριστεί και είναι δυνατόν να επιδιωχθεί ένας δείκτης απόδοσης κόστους 2% ή λιγότερο.
- Είναι πολύ δύσκολο να αποφευχθεί, ενώ τα ποσοστά επιτυχίας συλλογής του 95% είναι εύκολα επιτεύξιμα.
- Είναι διαφανής.

- Το κοινό κατανοεί την έννοια της αγοραίας αξίας (είτε πρόκειται για κεφαλαιουχική αξία είτε για αξία μίσθωσης) και συνεπώς εκτιμά τη βάση υπολογισμού.
- Γενικά, υπάρχει καλή συσχέτιση μεταξύ της εκτιμώμενης αξίας και της ικανότητας πληρωμής.
- Αν σχεδιαστεί σωστά ο φόρος μπορεί να είναι οριακά προοδευτικός.
- Τα έσοδα είναι προβλέψιμα και δυνατά.
- Είναι πολύ κατάλληλο ως πηγή τοπικών εσόδων για τις τοπικές κυβερνήσεις.

Σε ολόκληρο τον κόσμο οι φόροι περιουσίας χρησιμοποιούνται συνήθως ως κύρια πηγή τοπικών εσόδων για τον καλό λόγο ότι δεν υπάρχει άλλη σημαντική πηγή φορολογικών εσόδων που να είναι ακριβώς γεωγραφικά καθορισμένη. Είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν τοπικοί φόροι εισοδήματος ή / και τοπικοί φόροι επί των πωλήσεων για τη δημιουργία εσόδων από την τοπική αυτοδιοίκηση, αλλά και τα δύο έχουν δυσκολία διοικητικών προβλημάτων. Τα τοπικά έσοδα ενδέχεται να προέρχονται από άλλες πηγές, ιδίως τα ενοίκια από ιδιοκτησίες που ανήκουν στην τοπική αυτοδιοίκηση. Σε ορισμένες περιπτώσεις, οι τοπικοί φόροι εισοδήματος αποτελούν σημαντική πηγή εσόδων. Σε πολλές περιπτώσεις, ωστόσο, ο φόρος ακίνητης περιουσίας είναι η κύρια πηγή εσόδων (και ακόμη και όταν υπάρχουν τοπικοί φόροι εισοδήματος, μπορεί να είναι ευκολότερο για μια τοπική κυβέρνηση να τροποποιήσει τον συντελεστή φόρου ακίνητης περιουσίας από το να προσαρμόσει το συντελεστή φόρου εισοδήματος) (Ζεντέλης, 2001).

Ως κύρια πηγή εσόδων, ο φόρος περιουσίας διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην αποκέντρωση και την αυτονομία της τοπικής αυτοδιοίκησης. Η πλήρης αποκέντρωση της κυβέρνησης ενσωματώνει την εξουσία να αυξήσει ανεξάρτητα τα έσοδα, επιπλέον των αρμοδιοτήτων που επιτρέπουν στις τοπικές κυβερνήσεις να χρησιμοποιούν τα κεφάλαια όπως κρίνουν κατάλληλο (σύμφωνα με τα όρια των νομικών τους εξουσιών). Στην πράξη, η αυτονομία της τοπικής αυτοδιοίκησης είναι πάντα περιορισμένη. Τα καθήκοντα των τοπικών κυβερνήσεων είναι σχεδόν πάντοτε τέτοια ώστε είναι αδύνατο να απαλλαγούν

από αυτές χωρίς επιχορηγήσεις της κεντρικής κυβέρνησης που μειώνουν σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό την ανεξαρτησία τους. Η αύξηση των ανεξάρτητων εξουσιών αύξησης των εσόδων μέσω φόρων ιδιοκτησίας καθίσταται έτσι σημαντική (Λιάπης και συν., 2011).

Οι διάφορες επιπτώσεις στην ένταση κεφαλαίου (δείκτες κεφαλαίου - γης) που συνεπάγεται ο φόρος κεφαλαίου και οφέλη του φόρου ακίνητης περιουσίας παρέχουν ένα δυνητικά αποτελεσματικό μέσο διάκρισης μεταξύ τους. Η φορολογική άποψη κεφαλαίου συνεπάγεται ότι πρέπει να υπάρχουν σχετικά υψηλά επίπεδα φορολογίας των ακινήτων να οδηγήσει κινητό κεφάλαιο εκτός δικαιοδοσίας, με αποτέλεσμα τη μείωση της έντασης κεφαλαίου. Συγκριτικά, σύμφωνα με την άποψη των παροχών, ο φόρος ακίνητης περιουσίας λειτουργεί ως χρέωση του χρήστη για τις παρεχόμενες υπηρεσίες έτσι ώστε η ένταση κεφαλαίου πρέπει να είναι ανεξάρτητη από το επίπεδο φορολόγησης των ακινήτων. Επιπλέον, στο πλαίσιο της φορολογικής άποψης κεφαλαίου, η εκροή κεφαλαίου από σχετικά υψηλή φορολογική δικαιοδοσία οδηγεί σε χαμηλότερες τιμές της γης και της ιδιοκτησίας. Αντίθετα, σύμφωνα με την άποψη των παροχών, ένας σχετικά υψηλός συντελεστής φορολογίας ακινήτων σε μια κοινότητα δεν θα πρέπει να επηρεάζει τις συνολικές αξίες της γης και της περιουσίας, καθώς αντικατοπτρίζει απλώς ένα σχετικό υψηλό επίπεδο τοπικών δημόσιων υπηρεσιών (Λιάπης και συν., 2011).

Το υφιστάμενο πλαίσιο φορολογίας ακινήτων στην Ελλάδα εμποδίζει την επέκταση του τομέα των ακινήτων, σύμφωνα με έκθεση που δημοσιεύθηκε αυτή την εβδομάδα στην Αθήνα.

Η μελέτη του Ιδρύματος Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE) σημείωσε ότι η εισαγωγή του φόρου ενιαίας περιουσίας, συμπεριλαμβανομένου του συμπληρωματικού φόρου για ιδιοκτήτες ακινήτων αξίας άνω των 200.000 ευρώ, στο ύψος της οικονομικής κρίσης της χώρας μείωσε τις αποδόσεις στις επενδύσεις στον τομέα των ακινήτων, μείωσε τις συναλλαγές και αποθάρρυνε τους επενδυτές να αποκτήσουν περισσότερα ακίνητα στην Ελλάδα. Η κατάργηση ενός από τους φόρους θα ενισχύσει την παραγωγή και την απασχόληση της χώρας (Λιάπης και συν., 2011).

Ο οικονομικός αντίκτυπος της φορολογίας ακινήτων υπολογίζεται σε ετήσιο 6 με 9 τοις εκατό του ΑΕγχΠ της χώρας και συνολικά 70.000 έως 100.000 θέσεις εργασίας, ανέφερε η έκθεση. Επίσης, συνεπάγεται απώλεια φορολογικών εσόδων μεταξύ 2,3 και 3,3 δισ. Ευρώ ετησίως λόγω της μείωσης της οικονομικής δραστηριότητας.

Η έκθεση εκτιμά ότι εάν η κυβέρνηση θα καταργήσει τον συμπληρωματικό φόρο ακίνητης περιουσίας, θα ενισχύσει τις τιμές των ακινήτων κατά 5,1% και θα αυξήσει το ΑΕγχΠ της χώρας κατά 1,1 έως 1,4 δισ. Ευρώ ή κατά 0,6 έως 0,7% κάθε χρόνο μέχρι το 2022. Θα προσθέσει επίσης περίπου 33.000 θέσεις εργασίας κατά τη διάρκεια των πέντε ετών μετά την κατάργηση.

Η έκθεση υπογράμμισε ότι με τον ΕΝΦΙΑ, η επένδυση σε ακίνητα γίνεται λιγότερο ελκυστική όσον αφορά τις αποδόσεις, τόσο μεγαλύτερη είναι η συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων ενός φορολογούμενου. Οι αποδόσεις καθίστανται ακόμη και αρνητικές όταν η συνολική ιδιοκτησία ενός ιδιοκτήτη υπερβαίνει τα 870.000 ευρώ. Εξέφρασε την ανησυχία ότι αυτό θα αποθάρρυνε την απόκτηση πρόσθετων περιουσιακών στοιχείων. Τα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής έδειξαν ότι το 2016 η Ελλάδα είχε τον τέταρτο υψηλότερο δείκτη φορολογίας ακινήτων στην Ευρωπαϊκή Ένωση, στο 3,2% του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος της (Λιάπης και συν., 2011).

2.9.Υπολογισμός ΕΤΑΚ

Η φορολογητέα αξία των ακινήτων καθορίζεται ως το γινόμενο της τιμής της ζώνης όπου βρίσκεται το ακίνητο επί την επιφάνεια της κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος, τον συντελεστή πρόσοψης, τον συντελεστή ορόφου, τον συντελεστή επιφανείας, τον συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών (διατηρητέου, απαλλοτριωτέου, αποπεράτωσης), τον συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας, αναλόγως εάν υπάρχει πλήρης κυριότητα, ψιλή κυριότητα ή επικαρπία (Φωτιάδης, 2010).

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

1. Εργοστάσιο, το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί, επιφανείας 1.500 τ.μ. αξίας 800.000 ΕΥΡΩ, επί οικοπέδου αξίας 280.000 ΕΥΡΩ.

2. Γεωργικά κτίσματα, επιφανείας 300 τ.μ. αξίας 64.000 ΕΥΡΩ, επί αγροτεμαχίου αξίας 50.000 ΕΥΡΩ

3. Διαμέρισμα επιφανείας 180 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 200.000 ΕΥΡΩ την οποία μισθώνει.

Υπολογισμός τέλους

1. $800.000,00 \times 0,1\% = 800,00$ ΕΥΡΩ το εργοστάσιο, επειδή το ιδιοχρησιμοποιεί.

2. $280.000,00 \times 0,6\% = 1.680,00$ ΕΥΡΩ για το οικόπεδο.

3. $64.000,00 \times 0,6\% = 384,00$ ΕΥΡΩ για τις γεωργικές αποθήκες

4. $50.000,00 \times 0,6\% = 300,00$ ΕΥΡΩ για το αγροτεμάχιο

5. $200.000 \times 0,6\% = 1.200,00$ ΕΥΡΩ για το διαμέρισμα

Τ.Μ. κτισμάτων $1500+300+180=1980$. Τέλος κτισμάτων
 $800,00+384,00+1200,00=2384,00$ ΕΥΡΩ Άρα για τον υπολογισμό των κτισμάτων δεν θα ληφθεί υπόψη το 1 ΕΥΡΩ.

Σύνολο τέλους: $800,00+1680,00+384,00+300,00+1200,00=4364,00$ ΕΥΡΩ

Κεφάλαιο 3

Οικονομικά έτη και Φόρος Ακίνητης περιουσίας

3.1.Οικονομικά έτη 2008-2009

Βάσει του Ν. 3634 ΦΕΚ 9^Α 29/1/2008 επιβάλλεται ενιαίο τέλος στην ακίνητη περιουσία (Ε.Τ.Α.Κ.) και στην έννοια της ακίνητης περιουσίας εμπεριέχεται το δικαίωμα της υψηλής κυριότητας ή της επικαρπίας των ακινήτων και το δικαίωμα για την αποκλειστική χρήση των χώρων, οι οποίοι χρησιμοποιούνται σαν βοηθητικοί χώροι ή ως χώροι για στάθμευση (Λιάπης και συν. , 2011).

3.1.1.Προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων

Η φορολογητέα αξία του ακινήτου είναι εκείνη που προσδιορίζεται βάσει των διατάξεων του άρθρου 41 και 41^α του Ν. 1249/1982, στην οποία υπάρχει αντικειμενικός προσδιορισμός. Για να υπολογιστεί λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης αλλά υπάρχει διαφορετικός καθορισμός της αξίας της επικαρπίας, όταν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο και η αξία της ορίζεται ως ποσοστό επί της αξίας της πλήρους κυριότητας και εξαρτάται από την ηλικία του ως ακολούθως (Λιάπης και συν. , 2011):

- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 80 ετών, το 1/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 70 ετών, τα 2/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 60 ετών, τα 3/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 50 ετών, τα 4/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 40 ετών, τα 5/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 30 ετών, τα 6/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 20 ετών, τα 7/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής δεν είναι άνω των 20 ετών, τα 8/10 της αξίας.

Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη η τιμή ζώνης της κάθε περιοχής του κάθε ακινήτου και η οποία έχει προσδιοριστεί βάσει του Ν. 1249/ 1982 (άρθρα 41 και 41^α). Απαλλαγή του ενιαίου τέλους είναι (Υπουργείο Οικονομικών, 2008):

- 1) Οι εδαφικές εκτάσεις και τα δάση
- 2) Τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης
- 3) Ακίνητα που δεσμεύτηκαν από την αρχαιολογική υπηρεσία
- 4) Κτίσματα που είναι προς κατεδάφιση
- 5) Ακίνητα που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο ή δεσμεύτηκαν από το Υπουργείο Πολιτισμού, λόγω αρχαιολογικής έρευνας.
- 6) Ακίνητα των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης που χρησιμοποιούνται για ίδια χρήση, που σύμφωνα με το άρθρο 967 Α.Κ. ανήκουν στο δήμο ή την κοινότητα.
- 7) Ακίνητα που θα εξυπηρετήσουν τη δημόσια εκπαίδευση ή τα δημόσια νοσοκομεία κ.ά. που παρέχουν δωρεάν υπηρεσίες.

3.1.2. Απαλλαγή κύριας κατοικίας

Για τις κύριες κατοικίες έως 200 τετραγωνικά τα φυσικά πρόσωπα απαλλάσσονται από το τέλος. Η αξία της κατοικίας δεν πρέπει να είναι άνω των 300.000 ευρώ. Η κύρια κατοικία για τον άγαμο είναι η κατοικία στην οποία έχει την πλήρη κυριότητα ή την επικαρπία και ιδιοκατοικεί, ενώ για τους έγγαμους είναι η κατοικία της οποίας έχουν την πλήρη κυριότητα ή την επικαρπία οι ίδιοι ή οι συζυγοί τους ή τα ανήλικα τέκνα τους που ιδιοκατοικούν σε αυτή. Αυτή η απαλλαγή δε χορηγείται στα φυσικά πρόσωπα που κατοικούν στη αλλοδαπή (Λιάπης και συν. , 2011).

3.1.3. Υπολογισμός τέλους

Το τέλος της συνολικής αξίας των ακινήτων δεν είναι μικρότερο του ενός τ.μ. με εξαίρεση των ακινήτων που είναι ημιτελή (Λιάπης και συν. , 2011).

Για τα νομικά πρόσωπα που κατέχουν ακίνητα η φορολόγηση γίνεται με συντελεστή έξι τοις χιλίοις (6%). Με συντελεστή ένα τοις χιλίοις φορολογούνται:

- Η αξία των ακινήτων που χρησιμοποιούνται για ίδια χρήση για να παραχθεί και να ασκηθεί εμπορική δραστηριότητα από τις επιχειρήσεις.
- Η αξία των ακινήτων που χρησιμοποιούνται για ίδια χρήση από νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.
- Τα ακίνητα που ανήκουν σε εταιρίες επενδύσεων και των Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας.

Με συντελεστή τρία τοις χιλίοις φορολογείται η αξία των ακινήτων αλλοδαπών και ημεδαπών, υπό τον όρο της αμοιβαιότητας, νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα (Φωτιάδης, 2010).

Όσον αφορά τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν ακίνητα φορολογούνται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις από την αφαίρεση της αξίας της κύριας κατοικίας. Εξαιρούνται οι βοηθητικοί χώροι, τα ημιτελή τμήματα και τα γεωργικά κτίρια για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές με πληθυσμό κάτω από 1000 κατοίκους και το τέλος πρέπει να είναι μικρότερο από ένα ευρώ για κάθε τ.μ. (Τυρής, 2008).

3.2.Οικονομικά έτη 2010 έως 2013 (Φ.Α.Π.)

Όπως προαναφέρθηκε, από το 2010 επιβλήθηκε ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) βάσει του Ν. 3842/2010. Για την εφαρμογή αυτού του νόμου ως ακίνητη περιουσία εννοείται:

α) Το δικαίωμα της πλήρους και της υψηλής κυριότητας, της επικαρπίας και της οίκησης επί ακινήτων.

β) Το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης θέσεων στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακάλυπτου χώρου οικοδομής, των πιο πάνω ακινήτων.

Για να υπολογιστεί ο Φ.Α.Π. λαμβάνεται υπόψη η αξία των ακινήτων ή των εμπράγματων δικαιωμάτων, την 1^η Ιανουαρίου του έτους της φορολογίας. Η αξία της επικαρπίας και για φυσικό πρόσωπο αν είναι ο επικαρπωτής, το ποσοστό της πλήρους κυριότητας ορίζεται ανάλογα με την ηλικία που έχει ως ακολούθως :

- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 80 ετών, το 1/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 70 ετών, τα 2/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 60 ετών, τα 3/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 50 ετών, τα 4/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 40 ετών, τα 5/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 30 ετών, τα 6/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 20 ετών, τα 7/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής δεν είναι άνω των 20 ετών, τα 8/10 της αξίας.

(Λιάπης και συν. , 2011)

3.2.1. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων

Η φορολογητέα αξία των φυσικών προσώπων ενός ακινήτου ισούται με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί την επιφάνεια της κατοικίας, της μονοκατοικίας ή του διαμερίσματος, το συντελεστή της πρόσοψης, το συντελεστή του ορόφου, το συντελεστή της επιφάνειας, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές των ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό της συνιδιοκτησίας, ανάλογα με το είδος του εμπράγματος δικαιώματος. Αν κάποιο από τα ανωτέρω ακίνητα δηλώνεται πως βρίσκεται

σε οικοπέδο, η αξία του ακινήτου προσαυξάνεται και με τη αξία του υπολοίπου οικοπέδου.

Για τα νομικά πρόσωπα, ως φορολογητέα αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σε αυτού δικαιώματος είναι η αξία που προσδιορίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41^A του Ν. 1249/ 1982.

Η φορολογητέα αξία επί της επαγγελματικής στέγης ισούται με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της επαγγελματικής στέγης, το συντελεστή του ορόφου, το συντελεστή της επιφάνειας, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές των ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό της συνιδιοκτησίας, ανάλογα με το είδος του εμπράγματος δικαιώματος. Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε οικοπέδο, η αξία του ακινήτου προσαυξάνεται και με τη αξία του υπολοίπου οικοπέδου (Λιάπης και συν. , 2011).

Για τα οικοπέδα, η φορολογητέα αξία τους ισούται με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου επί τη συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, το συντελεστή της πρόσοψης, την επιφάνεια του οικοπέδου, τους συντελεστές των ειδικών συνθηκών, το συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος (Γεωργακόπουλος, 2008).

Για να υπολογιστεί η φορολογητέα αξία σε ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, στις οποίες δεν εφαρμόζεται το σύστημα ΑΠΑΑ ως τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο αλλά λαμβάνεται υπόψη η τιμή του οικοπέδου που προκύπτει από την πιο χαμηλή τιμή της ζώνης και το μικρότερο Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου και συντελεστή οικοπέδου και ζώνης του οικείου δήμου ή κοινότητας (Γεωργακόπουλος, 2008).

3.2.2. Απαλλαγές από το φόρο ακίνητης περιουσίας

Απαλλάσσονται από τον φόρο τα ακίνητα (Λιάπης και συν. , 2011):

α) Τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, επί των οποίων έχουν δικαίωμα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας φυσικά πρόσωπα.

β) Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις.

γ) Τα ακίνητα που ανήκουν σε ξένα κράτη και τα οποία χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση των πρεσβειών και προξενείων αυτών.

δ) Τα ακίνητα που ανήκουν σε ξένους πρεσβευτές και λοιπούς διπλωματικούς αντιπροσώπους και πράκτορες, με τον όρο της αμοιβαιότητας, καθώς και τα ακίνητα που ανήκουν σε προξένους και προξενικούς πράκτορες (διαπιστευμένους στην Ελλάδα το έτος φορολογίας), καθώς και στο κατώτερο προσωπικό των ξένων πρεσβειών και προξενείων με προϋποθέσεις.

ε) Ακίνητα που έχουν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού, λόγω αρχαιολογικής έρευνας.

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

η) Τα επιταγμένα από το στρατό ακίνητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4442/1929 (Α' 339).

θ) Τα ακίνητα του Ελληνικού Δημόσιου, των αποκεντρωμένων δημόσιων υπηρεσιών και του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού.

ι) Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και τα κοινής χρήσεως πράγματα που ανήκουν σε Δήμο ή Κοινότητα σύμφωνα με το άρθρο 967 του Αστικού Κώδικα.

ια) Τα ακίνητα που παραχωρούνται κατά χρήση χωρίς αντάλλαγμα στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, εφόσον προορίζονται για την εξυπηρέτηση αναγκών κάθε αναγνωρισμένης βαθμίδας δημόσιας εκπαίδευσης, δημόσιων ή δημοτικών νοσοκομειακών συγκροτημάτων προς όφελος της δημόσιας υγείας, δημόσιων ή δημοτικών μονάδων κοινωνικής φροντίδας, δημόσιων ή δημοτικών

παιδικών σταθμών ή βρεφοκομείων ή ορφανοτροφείων, δημόσιων ή δημοτικών γηροκομείων, Κ.Α.Π.Η., καθώς και αθλητικών εγκαταστάσεων, οι υπηρεσίες των οποίων διατίθενται δωρεάν.

ιβ) Τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα κάθε είδους ταμεία ή οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης, τις συνδικαλιστικές οργανώσεις, την Αρχαιολογική Εταιρεία, την Τράπεζα της Ελλάδος, τα Μουσεία, όπως ορίζονται με τις διατάξεις του ν. 3028/2002, το 26 Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο Δελφών, τις Ξένες Αρχαιολογικές Σχολές και τα νομικά πρόσωπα που υπάγονται της διατάξεις του ν. 3647/2008.

ιγ) Τα ακίνητα που χρησιμοποιούν για να επιτελούν το λατρευτικό, εκπαιδευτικό, θρησκευτικό και κοινωφελές έργο οι κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος γνωστές θρησκείες και δόγματα, το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερά Μονή του όρους Σινά, το Άγιο Όρος, το Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας.

ιδ) Τα ημιτελή κτίσματα που προορίζονται αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση των λατρευτικών σκοπών κάθε γνωστής θρησκείας ή δόγματος.

ιε) Οι ιδιωτικοί ναοί γνωστών θρησκειών και δογμάτων που έχουν τεθεί σε κοινή λατρεία.

ιζ) Τα δικαιώματα μεταλλειοκτησίας και η εξόρυξη ορυκτών ή λίθων (Γεωργακόπουλος, 2008).

3.2.3. Υπολογισμός του τέλους

Για τα φυσικά πρόσωπα, υπάρχει χωριστή φορολόγηση για κάθε πρόσωπο. Για τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας σε κάθε φυσικό πρόσωπο επιβάλλεται ένας φόρος, βάσει της ακόλουθης κλίμακας του παρακάτω πίνακα (Λιάπης και συν. , 2011).

Πίνακας 3- Υπολογισμός τέλους για το έτος 2010

Κλιμάκιο (€)	Φορολογικός συντελεστής κατά κλιμάκιο %	Ποσό φόρου κατά κλιμάκιο (€)	Σύνολο Φορολογητέας Αξίας (€)	Σύνολο Φόρου (€)
400.000,00	0	0,00	400.000,00	0,00
100.000,00	0,1 %	100,0	500.000,00	100,00
100.000,00	0,3 %	300,0	600.000,00	400,00
100.000,00	0,6 %	600,0	700.000,00	1.000,00
100.000,00	0,9 %	900,0	800.000,00	1.900,00
υπερβάλλον	1,0 %			

Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών

Πίνακας 4- Υπολογισμός τέλους για το έτος 2011

Κλιμάκιο (€)	Φορολογικός συντελεστής κατά κλιμάκιο %	Ποσό φόρου κατά κλιμάκιο (€)	Σύνολο Φορολογητέας Αξίας (€)	Σύνολο Φόρου (€)
200.000,00	0	0,00	200.000,00	0,00
300.000,00	0,2 %	600,0	500.000,00	600,00
100.000,00	0,3 %	300,0	600.000,00	900,00
100.000,00	0,6 %	600,0	700.000,00	1.500,00
100.000,00	0,9 %	900,0	800.000,00	2.400,00
υπερβάλλον	1,0 %			

Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών

Για τα έτη 2010, 2011 και 2012 ο φορολογικός συντελεστής είναι 2% για τη φορολογητέα αξία της περιουσίας υψηλότερης των 5 εκ. ευρώ.

Όσον αφορά τα νομικά πρόσωπα, η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων φορολογείται με συντελεστή έξι τοις χιλίσις.

Η αξία των ακινήτων των ημεδαπών και των αλλοδαπών, με τον όρο της αμοιβαιότητας, νομικών προσώπων ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου μη κερδοσκοπικού

χαρακτήρα, που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, καθώς και τα υποκείμενα σε φόρο ακίνητα των νομικών προσώπων των περιπτώσεων ιβ', ιγ' και ιδ' του άρθρου 29, φορολογούνται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3%). Με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1%) φορολογούνται (Λιάπης και συν. , 2011):

α) Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών.

β) Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

γ) Η αξία των υποκείμενων σε φόρο ακινήτων των περιπτώσεων η' και ια' του άρθρου 29 του παρόντος νόμου, με εξαίρεση τα ακίνητα των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου που φορολογούνται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3%).

δ) Η αξία των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο ενεργητικό των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και των Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας, όπως ορίζονται στο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Ο φόρος στη συνολική αξία των κτισμάτων δεν είναι χαμηλότερος ενός ευρώ ανά τ.μ. με εξαίρεση εκείνων που είναι ημιτελή και των γεωργικών και κτηνοτροφικών κτιρίων. Για τα έτη 2010, 2011 και 2012, τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων υπάγονται σε φόρο με συντελεστή 0,33% και σε αυτή την περίπτωση δεν ισχύει το ελάχιστο όριο του ενός ευρώ ανά τ.μ. των κτισμάτων.

3.3. Οικονομικό έτος 2011 και 2012 (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.)

Για τα έτη 2011 και 2012 επιπλέον από το Φ.Α.Π., επιβάλλεται και έκτακτο ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.) βάσει του Ν. 4021/2011.

Πιο συγκεκριμένα για λόγους εθνικού συμφέροντος συνίστανται στην άμεση μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος, επιβάλλεται ειδικό τέλος υπέρ του δημοσίου στις ηλεκτροδοτούμενες για οικιστική ή εμπορική χρήση δομημένες επιφάνειες των ακινήτων που υπάγονται κατά τη 17η Σεπτεμβρίου κάθε έτους στο τέλος ακίνητης περιουσίας που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 (Α' 62) σύμφωνα με τις επόμενες διατάξεις του παρόντος άρθρου. (taxheaven)

3.3.1. Υπολογισμός του έκτακτου ειδικού τέλους

Για να υπολογιστεί το τέλος της παραγράφου 1 λαμβάνεται υπόψη το εμβαδό της επιφάνειας που έχει δομηθεί, το ύψος της τιμής ζώνης και η παλαιότητα του ακινήτου, που αναφέρονται στο λογαριασμό της ΔΕΗ ή άλλες παροχές ρεύματος βάσει των όσων έχουν λογιστεί στις 17.9.2011 το τέλος ακίνητης περιουσίας της παρ.1 του άρθρου 24 του Ν. 2130/ 1993 και ο συντελεστής προσαύξησης αντιστρόφως ανάλογα προς την παλαιότητα του ακινήτου και συντελεστής προσδιορισμού του τέλους σε ευρώ ανά τ.μ. βάσει των ακόλουθων πινάκων (Τράπεζα της Ελλάδος, 2011).

Πίνακας 5- Συντελεστές ειδικού τέλους ως προς την τιμή ζώνης για το Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.

Συντελεστής ειδικού τέλους (ευρώ/τ.μ.)	Τιμή ζώνης
Πολύτεκνοι και ανάπηροι της παρ. 6, με ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν σε περιοχές με τιμή ζώνης από	
0,5	0 – 3.000 ευρώ
3	μέχρι 500 ευρώ
4	501 – 1.000 ευρώ
5	1.001 – 1.500 ευρώ
6	1.501 – 2.000 ευρώ
8	2.001 – 2.500 ευρώ
10	2.501 – 3.000 ευρώ
12	3.001 – 4.000 ευρώ
14	4.001 – 5.000 ευρώ
16	άνω των 5.001 ευρώ

Πηγή: Φορολογική νομοθεσία

Πίνακας 6- Συντελεστές ειδικού τέλους ως προς την παλαιότητα για το Ε.Ε.Τ.ΗΔ.Ε.

Παλαιότητα	Συντελεστής
μέχρι και 26 έτη	1
25 μέχρι και 20 έτη	1,05
19 μέχρι και 15	1,10
14 μέχρι και 10	1,15
9 μέχρι και 5	1,20
4 έως 0	1,25
Ανεξαρτήτως παλαιότητας προκειμένου για ακίνητα ιδιοκτησίας πολύτεκνων και αναπήρων της παρ. 6, που ιδιοχρησιμοποιούν σε περιοχές με τιμή ζώνης από 0 – 3.000 ευρώ	1

Πηγή: Φορολογική νομοθεσία

Το τέλος βαρύνει για το μεν έτος 2011 τον κατά την 17/9/2011 κύριο του ακινήτου της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου και σε περίπτωση επικαρπίας τον επικαρπωτή, για το δε έτος 2012 τον κατά την 31/3/2012 κύριο ή επικαρπωτή αντίστοιχα. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας το ποσό του τέλους υπολογίζεται κατά το λόγο της μερίδας κάθε συνιδιοκτήτη (Τράπεζα της Ελλάδος, 2011).

3.3.2. Απαλλαγές από το έκτακτο ειδικό τέλος

Απαλλάσσονται από το ειδικό τέλος τα ακίνητα που ανήκουν: (taxheaven)

α) στο Ελληνικό Δημόσιο, στα Ν.Π.Δ.Δ., στους Ο.Τ.Α. και τις δημοτικές επιχειρήσεις,

β) στα θρησκευτικά νομικά πρόσωπα της περίπτωσης ιγ' της παρ. 1 του άρθρου 29 του Ν. 3842/2010 (Α' 58) αποκλειστικά για τα ακίνητα που χρησιμοποιούν για να επιτελούν το λατρευτικό, εκπαιδευτικό, θρησκευτικό και κοινωφελές έργο τους,

γ)στα νομικά πρόσωπα της περίπτωσης ε' της παρ. 7 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 για τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση των θρησκευτικών, εκκλησιαστικών, φιλανθρωπικών, εκπαιδευτικών, καλλιτεχνικών ή κοινωφελών σκοπών τους, δ) στα νομικά πρόσωπα της περίπτωσης στ' της παρ. 7 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 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.

3.3.3. Εκπτώσεις από το έκτακτο ειδικό τέλος

Κατ' εξαίρεση από τις παραγράφους 2 και 3, το ειδικό τέλος ισούται με 0,5 ευρώ ανά τ.μ. ανεξαρτήτως της τιμής και της παλαιότητας του ακινήτου, για το ακίνητο που ιδιοκατοικείται και ανήκει κατά κυριότητα ή επικαρπία σε (Τράπεζα της Ελλάδος, 2011):

α) πολύτεκνο, εφόσον τα παιδιά τον επιβαρύνουν φορολογικά και β) σε πρόσωπο που είναι το ίδιο ή πρόσωπο που το βαρύνει φορολογικά, βάσει του άρθρου 7 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ΚΦΕ), ανάπηρο, βάσει της παρ.5 του άρθρου 6 του ΚΦΕ και γ) όταν το ακίνητο ανήκει σε κατά κυριότητα ή επικαρπία σε μακροχρόνια άνεργο που είναι εγγεγραμμένος στον ΟΑΕΔ.

Η παραπάνω έκπτωση δεν ισχύει στις κάτωθι περιπτώσεις:

- Όταν η αξία της ακίνητης περιουσίας του δικαιούχου είναι άνω των 150.000 ευρώ, η οποία αυξάνεται κατά 10.000 ευρώ για κάθε προστατευόμενο μέλος.
- Για ακίνητο που ιδιοκατοικείται και είναι άνω των 120 τ.μ., το οποίο προσαυξάνεται κατά 20 τ.μ. για κάθε προστατευόμενο τέκνο.
- Για ακίνητο που βρίσκεται εντός της περιοχής με τιμή ζώνης άνω των 3.000 ευρώ.

3.4. Οικονομικό έτος 2013 (Ε.Ε.Τ.Α.)

Επιπρόσθετα με το Φ.Α.Π. επιβλήθηκε το έκτακτο τέλος ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.), το οποίο είναι ένα ειδικό τέλος υπέρ του Δημοσίου στις ηλεκτροδοτούμενες από την 1^η Μαΐου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2013 δομημένες επιφάνειες ακινήτων. Υποκείμενο του Ε.Ε.Τ.Α. είναι ο κύριος ή ο επικαρπωτής του ακινήτου ή του πρόσωπο που παραχωρήθηκε το ακίνητο με προσωρινό παραχωρητήριο ή το δικαίωμα εκμετάλλευσης περιπτέρου, με ποσοστό συνιδιοκτησίας αυτού, την 1^η Μαΐου 2013. Ο χρήστης του ακινήτου πρέπει να καταβάλλει την ημερομηνία της έκδοσης κάθε λογαριασμού ηλεκτρικού ρεύματος τον Ε.Ε.Τ.Α., ο οποίος πρέπει να συμψηφίζεται με μελλοντικά ή οφειλόμενα μισθώματα (Alpha Bank, 2013).

3.4.1. Υπολογισμός ειδικού τέλους

Για να υπολογιστεί το τέλος λαμβάνεται υπόψη ποιο είναι το εμβαδό του ακινήτου, τη τιμή της ζώνης που βρίσκεται και η παλαιότητά του, βάσει των λογαριασμών της ΔΕΗ ή των εναλλακτικών παροχών ρεύματος και ο συντελεστής προσαύξησης είναι αντιστρόφως ανάλογος της παλαιότητας του ακινήτου και συντελεστής προσδιορισμού του τέλους σε ευρώ ανά τ.μ. βάσει του πίνακα 7 (Alpha Bank, 2013).

Πίνακας 7- Συντελεστής προσδιορισμού Ε.Ε.Τ.Α.

Συντελεστής προσδιορισμού Ε.Ε.Τ.Α.	
Συντελεστής προσδιορισμού ΕΕΤΑ (ευρώ/τ.μ.)	Τιμή ζώνης
0,5	Πολύτεκνοι και ανάπηροι των περιπτώσεων 10 και 11 για ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν σε περιοχές με τιμή ζώνης από 0 – 3.000 ευρώ
3	μέχρι 500 ευρώ
4	501 – 1.000 ευρώ
5	1.001 – 1.500 ευρώ
6	1.501 – 2.000 ευρώ
8	2.001 – 2.500 ευρώ
10	2.501 – 3.000 ευρώ
12	3.001 – 4.000 ευρώ
14	4.001 – 5.000 ευρώ
16	άνω των 5.001 ευρώ

Πηγή: Φορολογική νομοθεσία

Για τον υπολογισμό του Ε.Ε.Τ.Α. λαμβάνεται υπόψη το εμβαδό της δομημένης επιφάνειας, το ύψος της τιμής ζώνης και η παλαιότητα του ακινήτου, όπως αυτά αναγράφονται στο λογαριασμό της Δ.Ε.Η. ή των εναλλακτικών προμηθευτών ηλεκτρικού ρεύματος και με βάση τα οποία υπολογίζεται κατά την 1η Μαΐου 2013 το τέλος ακίνητης περιουσίας (Τ.Α.Π.) της παρ.1 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62). Το Ε.Ε.Τ.Α. υπολογίζεται ως το γινόμενο του συντελεστή προσδιορισμού του πίνακα 1.5 επί τον συντελεστή προσαύξησης του πίνακα 1.6 επί τον αριθμό των τετραγωνικών μέτρων των ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο. Στην περίπτωση που η τιμή των τετραγωνικών μέτρων του Τ.Α.Π. είναι ίση με μηδέν (0), το Ε.Ε.Τ.Α. υπολογίζεται με βάση τα τετραγωνικά μέτρα που ελήφθησαν υπόψη για τον υπολογισμό των δημοτικών τελών ή, αν δεν υπολογίστηκαν δημοτικά τέλη, με βάση τα τετραγωνικά μέτρα που ελήφθησαν υπόψη για τον υπολογισμό του δημοτικού φόρου λόγω του συνυπολογισμού σε αυτά αδόμητης επιφάνειας. Το ποσό που προκύπτει

σύμφωνα με τα οριζόμενα μειώνεται κατά ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) και ορίζεται ως το οφειλόμενο ποσό του Ε.Ε.Τ.Α. (Alpha Bank, 2013).

Στην περίπτωση που στη Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. δεν αναγράφεται η τιμή ζώνης, τότε λαμβάνεται ως τιμή ζώνης ο μέσος όρος των τιμών της δημοτικής ενότητας, βάσει του υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων, αν δεν υπάρχουν τιμές στη δημοτική ενότητα, λαμβάνεται υπόψη ο μέσος όρος των τιμών του δήμου και αν δεν υπάρχουν τιμές στο δήμο, οι τιμές που υπάρχουν στο νομό.

Πίνακας 8- Συντελεστής προσαύξησης Ε.Ε.Τ.Α.

Συντελεστής προσαύξησης Ε.Ε.Τ.Α.	
Συντελεστής προσαύξησης	Παλαιότητα (έτη)
1	περισσότερα από 26 έτη
1,05	από 20 μέχρι και 25
1,10	από 15 μέχρι και 19
1,15	από 10 μέχρι και 14
1,20	από 5 μέχρι και 9
1,25	από 0 έως και 4
1	Ανεξάρτητα από την παλαιότητα, προκειμένου για ακίνητα ιδιοκτησίας πολυτέκνων και αναπήρων των περιπτώσεων 10 και 11, που τα ιδιοχρησιμοποιούν και βρίσκονται σε περιοχές με τιμή ζώνης από 0 – 3.000 ευρώ
1	Αν στη βάση πληροφοριών του ΔΕΔΔΗΕ δεν αναγράφεται ημερομηνία κατασκευής ή παλαιότητα

Πηγή: Φορολογική νομοθεσία

Για όσα ακίνητα δεν έχουν οικιακή χρήση και η επιφάνεια που ηλεκτροδοτείται είναι πάνω από 1.000τ.μ., τότε ο συντελεστής προσδιορισμού Ε.Ε.Τ.Α. υπολογίζεται με μείωση κατά 30% για πάνω από 1.000 τ.μ. και με 60% για πάνω από 2.000 τ.μ. τμήμα της επιφάνειας του ακινήτου (Alpha Bank, 2013).

3.4.2. Απαλλαγές από το έκτακτο ειδικό τέλος

Στο Ε.Ε.Τ.Α. δεν υπόκεινται τα ακίνητα που ανήκουν: (taxheaven)

α) στο Ελληνικό Δημόσιο, στα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, πλην των οριζόμενων στην επόμενη περίπτωση, στους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και στις δημοτικές επιχειρήσεις,

β) στα θρησκευτικά νομικά πρόσωπα της περίπτωσης ιγ' της παρ. 1 του άρθρου 29 του ν. 3842/2010 (Α' 58), εφόσον ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για να επιτελούν το λατρευτικό, εκπαιδευτικό, θρησκευτικό και κοινωφελές έργο τους,

γ) στα νομικά πρόσωπα της περίπτωσης ε' της παρ. 7 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, εφόσον ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση των θρησκευτικών, εκκλησιαστικών, φιλανθρωπικών, εκπαιδευτικών, καλλιτεχνικών ή κοινωφελών σκοπών τους,

δ) στα νομικά πρόσωπα της περίπτωσης στ' της παρ. 7 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, εφόσον ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά ως γήπεδα ή χώροι αθλητικών εγκαταστάσεων για την πραγματοποίηση των αθλητικών τους σκοπών και

ε) σε ξένα κράτη, εφόσον αυτά χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση πρεσβειών και προξενείων, υπό τον όρο της αμοιβαιότητας.

3.4.3. Εκπτώσεις στο έκτακτο ειδικό τέλος

Για να υπάρχει μείωση του συντελεστή προσδιορισμού του Ε.Ε.Τ.Α. πρέπει να πληρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις: (taxheaven)

α) η τιμή ζώνης του ακινήτου να μην υπερβαίνει τις τρεις χιλιάδες (3.000) ευρώ,

β) το οικογενειακό εισόδημα κατά το οικονομικό έτος 2013, να μην υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ,

γ) το εμβαδόν του ακινήτου να μην υπερβαίνει τα εκατόν είκοσι (120) τ.μ., τα οποία προσαυξάνονται κατά 20 τ.μ. για κάθε προστατευόμενο τέκνο και μέχρι τα 200 τ.μ.

δ) η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας έτους 2010 του πολύτεκνου να μην υπερβαίνει τις εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ, οι οποίες προσαυξάνονται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για κάθε προστατευόμενο τέκνο, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Κ.Φ.Ε..

3.5. Οικονομικό έτος 2014 (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

3.5.1. Αντικείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Βάσει του Ν. 4223/2013 (άρθρα 1 έως 9) από το 2014 και για κάθε έτος επιβάλλεται φόρος στα ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, είναι ετήσιος και χωρίζεται σε ισόποσες δόσεις, ενώ η επιβολή του είναι ξεχωριστή για κάθε ακίνητο. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται (Alpha Bank, 2013):

- Στο δικαίωμα της επιφάνειας σε ακίνητο.
- Σε ακίνητα που δεσμεύτηκαν από τους Ο.Τ.Α.
- Στο δικαίωμα της νομής και της κατοχής.
- Στο δικαίωμα της πλήρους κυριότητας, της υψηλής κυριότητας και της επικαρπίας.
- Στα δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης των βοηθητικών χώρων, των θέσεων στάθμευσης και κολυμβητικής δεξαμενής που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου.

Για κάθε έτος η επιβολή του φόρου γίνεται από την 1^η Ιανουαρίου και έτσι συμπεριλαμβάνεται οποιαδήποτε μεταβολή στην ακίνητη περιουσία των φυσικών ή των νομικών προσώπων που είχαν κατά το προηγούμενο έτος. Οι μεταβολές αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν:

- Τη μεταβίβαση κάποιου ακινήτου με οποιονδήποτε τρόπο (πώληση, γονική παροχή κλπ.)
- Την απόκτηση του ακινήτου με αγορά ή κληρονομιά κ.ά.
- Τη διόρθωση των στοιχείων σε κάποιο ακίνητο (π.χ. αλλαγή στα τ.μ. κ.ά.).

3.5.2. Υποκείμενο του ΕΝΦΙΑ

Το υποκείμενο του ΕΝΦΙΑ είναι το πρόσωπο που καταβάλλει το φόρο που θα προκύψει και ο οποίος καταβάλλεται για κάθε ακίνητο και είναι το εμπράγματο δικαίωμά του σε αυτό κατά το ποσοστό που συμμετέχει. (taxheaven)

3.5.3. Ποιοι υποχρεούνται της καταβολής του φόρου

Οι υπόχρεοι της καταβολής του ΕΝΦΙΑ είναι οι παρακάτω:

1. Όποιος έχει αποκτήσει κυριότητα ενός ακινήτου ή κάποιου άλλου εμπράγματος δικαιώματος σε αυτό.
2. Όποιος έχει αποκτήσει κάποιο δικαίωμα από αγορά ή δωρεά.

Πιο συγκεκριμένα, η αίρεση είναι ένα συμβόλαιο βάσει του οποίου η μεταβίβαση του ακινήτου εξαρτάται από την επέλευση ενός μελλοντικού γεγονότος. Στην περίπτωση που γίνεται μια άμεση μεταβίβαση αλλά αναιρείται μόλις γίνει αυτό το γεγονός μελλοντικά, τότε η αναίρεση αυτή είναι διαλυτική, δεν ισχύει η μεταβίβαση του ακινήτου και υπάρχει η προηγούμενη κατάσταση. Αναβλητική είναι η αίρεση στην περίπτωση που η

μεταβίβαση του ακινήτου αναβληθεί έως την πραγματοποίηση του γεγονότος. Η υποχρέωση στο φόρο και στην υποβολή του Ε9 είναι ο πωλητής στην περίπτωση της αναβλητικής αίρεσης και ο αγοραστής στην περίπτωση της διαλυτικής αίρεσης (Λιάπης και συν. , 2011).

1. Ο κληρονόμος στην περίπτωση που έχει κληρονομήσει ακίνητα.
2. Ο δικαιούχος του ακινήτου από το Δημόσιο, τον ΟΤΑ ή τον Οργανισμό εργατικής κατοικίας, από την ημερομηνία της παραλαβής του και αν έχει συνταχθεί το οριστικό παραχωρητήριο έως αυτή την ημερομηνία.
3. Στην περίπτωση που υπάρχει σχολάζουσα κληρονομιά, ο κηδεμόνας για την ακίνητη περιουσία.
4. Ο εκτελεστής της διαθήκης για την περιουσία που κληρονομείται, όταν αυτός έχει ορίσει και για όσο θα τη διαχειρίζεται.

3.5.4.Υπολογισμός του φόρου επικαρπίας

Στην περίπτωση που ένα άτομο δεν έχει την υψηλή κυριότητα για κάποιο ακίνητο αλλά συστάθηκε επικαρπία, τότε ο φόρος του ακινήτου συνολικά επιμερίζεται στο φόρο που αναλογεί στην επικαρπία και στο φόρο στην υψηλή κυριότητα. Όταν ο επικαρπωτής είναι φυσικό πρόσωπο τότε ο φόρος που αναλογεί γι' αυτό το δικαίωμα είναι:

- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 80 ετών, το 1/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 70 ετών, τα 2/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 60 ετών, τα 3/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 50 ετών, τα 4/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 40 ετών, τα 5/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 30 ετών, τα 6/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής είναι άνω των 20 ετών, τα 7/10 της αξίας
- Αν ο επικαρπωτής δεν είναι άνω των 20 ετών, τα 8/10 της αξίας.

Στην περίπτωση που δεν είναι φυσικό πρόσωπο, το δικαίωμα της επικαρπίας ορίζεται στα 8/10 του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα για τα φυσικά πρόσωπα και για τα νομικά στο 1/20 για κάθε έτος που διαρκεί η επικαρπία, αν είναι ορισμένου χρόνου έως τα 8/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας.

Ο φόρος που απομένει από την αφαίρεση του φόρου επικαρπίας από το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα του ακινήτου είναι ο φόρος της υψηλής κυριότητας που αναλογεί.

Ο φόρος του δικαιώματος της αποκλειστικής χρήσης του ακινήτου προκύπτει με το εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου. (taxheaven)

Για να υπολογιστεί ο κύριος φόρος, καθορίζονται οι κάτωθι συντελεστές:

Πίνακας 9- Βασικός Φόρος ανά φορολογική ζώνη

Τιμή Ζώνης (€/μ2)	Φορολογική Ζώνη	Βασικός Φόρος (Β.Φ.) (€/μ2)
0 - 500	1	2,00
501 - 750	2	2,80
751 - 1.000	3	2,90
1.001 - 1.500	4	3,70
1.501 - 2.000	5	4,50
2.001 - 2.500	6	6,00
2.501 - 3.000	7	7,60
3.001 - 3.500	8	9,20
3.501 - 4.000	9	9,50
4.001 - 4.500	10	11,10
4.501 - 5.000	11	11,30
5.001+	12	13,00

Πηγή: Φορολογική νομοθεσία

Αναφορικά με το Συντελεστή Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.) υπάρχει ο ακόλουθος πίνακας:

Πίνακας 10- Συντελεστές παλαιότητας του ΕΝΦΙΑ

Παλαιότητα	Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.)
26 έτη και άνω	1,00
20 έως και 25 έτη	1,05
15 έως και 19 έτη	1,10
10 έως και 14 έτη	1,15
5 έως και 9 έτη	1,20
Μέχρι και 4 έτη	1,25

Πηγή: Φορολογική νομοθεσία

Σχετικά με το Συντελεστή Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.) κτίσματος, για τους κύριους χώρους των ειδικών κτιρίων, που εφαρμόζεται ανά κλιμάκιο επιφάνειας στο οποίο αντιστοιχεί, υπάρχει ο παρακάτω πίνακας.

Πίνακας 11- Συντελεστές απομείωσης της επιφάνειας του ΕΝΦΙΑ

Κλιμάκιο Επιφάνειας (μ2)	Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.)
0 – 500	1,00
500,01 – 1.500	0,80
1.500,01 – 3.000	0,75
3.000,01 – 5.000	0,65
5.000,01–10.000	0,55
10.000,01 – 25.000	0,45
25.000,01– 50.000	0,35
50.000,01 και άνω	0,25

Πηγή: Φορολογική νομοθεσία

Ο Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.) εφαρμόζεται για τον όροφο στο οποίο βρίσκεται το κτίσμα βάσει του ακόλουθου πίνακα:

Πίνακας 12- Συντελεστές φόρου του ΕΝΦΙΑ

Όροφος	Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.)
Υπόγειο	0,98
Ισόγειο και 1ος	1,00
2ος και 3ος	1,01
4ος και 5ος	1,02
6ος και άνω	1,03

Πηγή: Φορολογική νομοθεσία

Αν ένα κτίσμα έχει πάνω από έναν ορόφους, τότε ως Σ.Ο. λαμβάνεται αυτός με τον υψηλότερο όροφο.

Όσον αφορά τον κύριο φόρο για τα δικαιώματα επί των κτισμάτων, εκτός από τα ειδικά κτίρια, ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του βασικού φόρου, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή ορόφου ή μονοκατοικίας, του συντελεστή

πρόσοψης, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ^2) x ΒΦ x ΣΠΚ x ΣΟ ή ΣΜ x ΣΠ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

Όπου

μ^2 = επιφάνεια

ΒΦ= Βασικός φόρος

ΣΠΚ = Συντελεστής παλαιότητας κτίσματος

ΣΟ= Συντελεστής ορόφου

ΣΠ = Συντελεστής πρόσοψης

ΣΗΚ = Συντελεστής ημιτελούς κτίσματος

- Ο υπολογισμός του ΒΦ υπολογίζεται βάσει της τιμής ζώνης της κάθε περιοχής.
- Η παλαιότητα που έχει το κτίσμα υπολογίζεται βάσει του πότε εκδόθηκε η οικοδομική του άδεια έως το χρόνο φορολογίας του ακινήτου.
- Αναλόγως του ορόφου του κτίσματος εφαρμόζεται ο αντίστοιχος φορολογικός συντελεστής.
- Οι προσόψεις είναι οι πλευρές το κτίσματος που βλέπουν προς το δρόμο ή σε κάποιο ακάλυπτο χώρο.
- Ο συντελεστής των ημιτελών κτισμάτων ανέρχεται σε 0,4 και εφαρμόζεται στα ακίνητα που ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ρεύμα και είναι κενά ή δεν ηλεκτροδοτούνται και είναι κενά.

Όσον αφορά τις περιοχές στις οποίες ισχύει το αντικειμενικό σύστημα, ο φορολογικός τύπος για τους βοηθητικούς χώρους είναι:

Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ2) x ΒΦ x ΣΕΚ x ΣΠΚ x ΣΑΕ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

Για τα γήπεδα και τα οικόπεδα, ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των γηπέδων φαίνεται στον ακόλουθο πίνακα:

Πίνακας 13- Συντελεστές φόρου ανά φορολογική ζώνη οικοπέδου του ΕΝΦΙΑ

Μοναδιαία αξία (€/μ2)	Φορολογική Ζώνη	Συντελεστής φόρου (€/μ2)
0,01 – 2,00	01	0,003
2,01 – 4,00	02	0,006
4,01 – 6,00	03	0,010
6,01 – 10,00	04	0,015
10,01 – 14,00	05	0,023
14,01 – 20,00	06	0,030
20,01 – 50,00	07	0,060
50,01 – 75,00	08	0,120
75,01 – 100,00	09	0,150
100,01 – 150,00	10	0,200

150,01 – 200,00	11	0,300
200,01 – 300,00	12	0,450
300,01 – 400,00	13	0,600
400,01 – 500,00	14	0,800
500,01 – 600,00	15	1,000
600,01 – 700,00	16	1,300
700,01 – 800,00	17	1,500
800,01 – 900,00	18	1,700
900,01 – 1.000,00	19	1,900
1.000,01 – 1.500,00	20	2,500
1.500,01 – 2.000,00	21	3,000
2.000,01 – 3.000,00	22	4,000
3.000,01 – 4.000,00	23	6,000
4.000,01 – 5.000,00	24	7,500
5.000,01+	25	9,000

Πηγή: Φορολογική νομοθεσία

Όσον αφορά το Συντελεστή Θέσης, που ορίζεται ανάλογα με τη θέση που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία της δημοτικής ενότητας στην οποία ανήκει το γήπεδο, ορίζεται με βάση τον ακόλουθο πίνακα.

Πίνακας 14- Συντελεστές θέσης ως προς την αρχική βασική αξία του οικοπέδου του ΕΝΦΙΑ

Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) (€/μ2)	Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.)
0,1 – 0,49	1,0
0,5 – 0,99	1,1
1 – 1,99	1,2
2 – 2,99	1,3
3 – 4,99	1,5
5 – 6,99	1,7
7 – 9,99	2,0
10 – 14,99	2,3
15 – 19,99	2,5
20 +	3,0

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

4.1.Αγορά ακίνητης περιουσίας και μακροοικονομία

Η στεγαστική αγορά συνδέεται στενά με τις καταναλωτικές δαπάνες. Όταν οι τιμές των κατοικιών ανεβαίνουν, οι ιδιοκτήτες σπιτιού γίνονται καλύτεροι και αισθάνονται πιο σίγουροι. Μερικοί άνθρωποι δανείζονται περισσότερο έναντι της αξίας του σπιτιού τους, είτε για να ξοδέψουν αγαθά και υπηρεσίες, να ανακαινίσουν το σπίτι τους, να συμπληρώσουν τη σύνταξή τους ή να πληρώσουν άλλα χρέη. Όταν οι τιμές των κατοικιών μειώνονται, οι ιδιοκτήτες σπιτιών κινδυνεύουν ότι το σπίτι τους θα αξίζει λιγότερο από την εκκρεμή υποθήκη τους. Επομένως, τα άτομα είναι πιο πιθανό να μειώσουν τις δαπάνες και να αποτρέψουν την πραγματοποίηση προσωπικών επενδύσεων (Λιάπης και συν, 2011).

Οι υποθήκες είναι η μεγαλύτερη πηγή χρέους για τα νοικοκυριά. Εάν πολλοί άνθρωποι παίρνουν μεγάλα δάνεια σε σύγκριση με το εισόδημά τους ή την αξία του σπιτιού τους, αυτό μπορεί να θέσει το τραπεζικό σύστημα σε κίνδυνο σε μια οικονομική ύφεση (Λιάπης και συν, 2011).

Οι επενδύσεις σε κατοικίες είναι ένα μικρό αλλά απρόβλεπτο μέρος του τρόπου με τον οποίο μετράται η συνολική παραγωγή της οικονομίας. Αν αγοράσει κανείς ένα νεόκτιστο σπίτι, συνεισφέρει άμεσα στη συνολική παραγωγή (ΑΕΠ), για παράδειγμα μέσω επενδύσεων σε γήπεδα και οικοδομικά υλικά, καθώς και στη δημιουργία θέσεων εργασίας. Η τοπική περιοχή κερδίζει επίσης όταν χτίζονται νέα σπίτια καθώς οι νεοφερμένοι θα αρχίσουν να χρησιμοποιούν τοπικά καταστήματα και υπηρεσίες.

Η αγορά και πώληση υφιστάμενων κατοικιών δεν επηρεάζει το ΑΕΠ με τον ίδιο τρόπο. Ωστόσο, τα συνοδευτικά έξοδα μιας οικιακής συναλλαγής ωφελούν την οικονομία. Για ένα πράγμα, οι τιμές των κατοικιών τείνουν να αυξάνονται αν οι άνθρωποι αναμένουν να είναι πλουσιότεροι στο μέλλον. Κανονικά αυτό συμβαίνει όταν η οικονομία λειτουργεί καλά, καθώς περισσότεροι άνθρωποι εργάζονται και οι μισθοί είναι υψηλότεροι (Λιάπης και συν. , 2011).

Οι τιμές των κατοικιών τείνουν επίσης να αυξάνονται εάν περισσότεροι άνθρωποι είναι σε θέση να δανειστούν χρήματα για να αγοράσουν σπίτια. Όσο περισσότερες τράπεζες δανεισμού και οικοδομικές εταιρείες είναι πρόθυμες να παράσχουν, τόσο περισσότεροι άνθρωποι μπορούν να αγοράσουν ένα σπίτι και οι τιμές θα αυξηθούν. Υπάρχουν επίσης πιο θεμελιώδεις λόγοι για τους οποίους οι τιμές των κατοικιών μπορεί να αλλάξουν. Για παράδειγμα, η ζήτηση για στέγαση μπορεί να αυξηθεί εάν ο πληθυσμός αυξάνεται ή υπάρχουν περισσότερα μονοπρόσωπα νοικοκυριά. Η αυξανόμενη ζήτηση συνήθως σημαίνει υψηλότερες τιμές κατοικιών (Λιάπης και συν. , 2011).

Οι τιμές θα τείνουν επίσης να είναι υψηλότερες εάν κατασκευάζονται λιγότερα σπίτια, μειώνοντας την προσφορά κατοικιών. Όσο λιγότερες κατοικίες είναι χτισμένες, τόσο περισσότεροι άνθρωποι θα πρέπει να ανταγωνιστούν αυξάνοντας το ποσό των χρημάτων που είναι διατεθειμένοι να δαπανήσουν για να αγοράσουν ένα σπίτι.

Υπήρξαν επίσης στιγμές που οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν πολύ μόνο επειδή οι άνθρωποι πιστεύουν ότι οι τιμές θα συνεχίσουν να αυξάνονται. Αυτό ονομάζεται φούσκα αγοράς ακινήτων. Οι φούσκες ακολουθούνται πάντοτε από τη συντριβή της αγοράς κατοικιών όταν οι τιμές των κατοικιών πέφτουν απότομα.

Μια ματιά στο πώς η αγορά κατοικίας και οι μεταβολές στις τιμές των κατοικιών επηρεάζουν την υπόλοιπη οικονομία. Συνοψίζοντας (Λιάπης και συν. , 2011):

- Οι αυξανόμενες τιμές των κατοικιών εν γένει ενθαρρύνουν τις καταναλωτικές δαπάνες και οδηγούν σε υψηλότερη οικονομική ανάπτυξη.
- Η απότομη πτώση των τιμών των κατοικιών επηρεάζει δυσμενώς την εμπιστοσύνη των καταναλωτών, την κατασκευή και οδηγεί σε χαμηλότερη οικονομική

ανάπτυξη. (η πτώση των τιμών των κατοικιών μπορεί να συμβάλει στην οικονομική ύφεση)

- Οι αυξανόμενες τιμές των κατοικιών μπορούν επίσης να αναδιανείμουν τον πλούτο σε μια οικονομία - αυξάνοντας τον πλούτο των ιδιοκτητών σπιτιού (κυρίως ηλικιωμένων), αλλά μειώνοντας το αποτελεσματικό βιοτικό επίπεδο για όσους δεν έχουν σπίτι (συχνά τους νέους).

Το φαινόμενο του πλούτου εξετάζει τον αντίκτυπο της αύξησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων στις καταναλωτικές δαπάνες.

Η άνοδος των τιμών των κατοικιών δημιουργεί αύξηση του πλούτου για τους ιδιοκτήτες κατοικιών. Ως συνέπεια αυτής της αύξησης των τιμών των κατοικιών, οι ιδιοκτήτες θα (Λιάπης και συν. , 2011):

- Είναι πιο σίγουροι για τις δαπάνες και το δανεισμό σε πιστωτικές κάρτες. Μπορούν πάντα να πουλήσουν το σπίτι τους σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης.

- Αύξηση της απόσυρσης ιδίων κεφαλαίων. Μια αύξηση των τιμών των κατοικιών επιτρέπει στους ιδιοκτήτες ακινήτων να πάρουν μια μεγαλύτερη υποθήκη. Οι τράπεζες μπορούν να δανείσουν περισσότερα με βάση την αυξημένη τιμή του σπιτιού. Τα νοικοκυριά θα μπορούσαν να χρησιμοποιήσουν αυτό το μεγαλύτερο δάνειο για να δαπανήσουν για άλλα αντικείμενα. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε σημαντική αύξηση των καταναλωτικών δαπανών.

Τιμές Στέγασης και Τραπεζικός Τομέας

Οι τιμές των κατοικιών μπορούν να επηρεάσουν τις πρακτικές δανεισμού των τραπεζών. Όταν οι τιμές των κατοικιών αυξάνονται ραγδαία, οι τράπεζες βλέπουν μια βελτίωση στην αξία των περιουσιακών τους στοιχείων. Αισθάνονται πιο σίγουροι για την αύξηση του δανεισμού των τραπεζών και τη μείωση του συντελεστή των αποθεματικών τους. Δανείζονται χρήματα από τις χρηματαγορές για να χορηγήσουν περισσότερα

ενυπόθηκα δάνεια. Αυτός ο τραπεζικός δανεισμός αποδείχθηκε μη βιώσιμος όταν εκδηλώθηκε η πιστωτική κρίση (Λιάπης και συν. , 2011).

Η πτώση των τιμών των κατοικιών τείνουν να προκαλέσουν πτώση του τραπεζικού δανεισμού. Οι τράπεζες θα παρατηρήσουν μείωση της αξίας των περιουσιακών τους στοιχείων και ενδέχεται να χάσουν χρήματα, εάν τα σπίτια γίνουν αντικείμενο ανάκτησης (Alpha Bank, 2013).

Όταν σημειώνεται πτώση των τιμών των κατοικιών, υπάρχει αρνητική επίδραση στον πλούτο και αρνητική επίπτωση στην οικονομική ανάπτυξη. Επειδή τα νοικοκυριά βλέπουν μια πτώση των τιμών των κατοικιών, η κύρια μορφή πλούτου τους μειώνεται, αυτό μειώνει την εμπιστοσύνη τους να δαπανήσουν. Είναι πιο πιθανό να αφιερώσουν μεγαλύτερο ποσοστό του εισοδήματός τους για να προσπαθήσουν να αποπληρώσουν την υποθήκη τους νωρίς. Η πτώση των τιμών των κατοικιών προκαλούν περισσότερους ανθρώπους να παγιδεύονται σε αρνητικές μετοχές. Αυτό προκαλεί πτώση των δαπανών και αποκλείει κάθε ευκαιρία για απόσυρση κεφαλαίων (Τράπεζα της Ελλάδος, 2011).

Η πτώση των τιμών των κατοικιών έχει αρνητικό αντίκτυπο στην κατασκευή νέων κατοικιών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας είναι φόρος που υπολογίζεται από τοπική κυβέρνηση, ο οποίος καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Ο φόρος βασίζεται συνήθως στην αξία της ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένης της γης. Οι φόροι περιουσίας που συλλέγονται χρησιμοποιούνται από το διοικητικό όργανο της δικαιοδοσίας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο. Οι φορολογικοί συντελεστές ιδιοκτησίας και οι τύποι των φορολογηθέντων περιουσιών ποικίλλουν ανάλογα με τη δικαιοδοσία. Ως εκ τούτου, κατά την αγορά ενός ακινήτου, είναι απαραίτητο να εξεταστεί προσεκτικά ο εφαρμοστέος φορολογικός νόμος.

Ο προσδιορισμός των φόρων ιδιοκτησίας επιτυγχάνεται με τον πολλαπλασιασμό του συντελεστή φορολογίας ακινήτων με την τρέχουσα αγοραία αξία των εν λόγω εδαφών. Οι περισσότερες φορολογικές αρχές θα υπολογίσουν εκ νέου το φορολογικό συντελεστή ετησίως. Σχεδόν όλοι οι φόροι περιουσίας επιβαρύνουν την ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία ορίζεται νόμιμα και ταξινομείται από τον κρατικό μηχανισμό. Τα ακίνητα περιλαμβάνουν τη γη, τις κατασκευές ή άλλα σταθερά κτίρια.

Τα ακίνητα αναμφισβήτητα έχουν αποτελέσει στόχο για την εξασφάλιση δημοσίων εσόδων κατά τη διάρκεια της κρίσης. Ενδεικτικά υπενθυμίζουμε το ΕΕΤΗΔΕ το οποίο επιβλήθηκε μέσω των τιμολογίων της ΔΕΗ ,γνωστό και ως «χαράτσι», το ΕΤΑΚ και το ΦΑΠ. Οι συγκεκριμένοι φόροι επιβάλλονται στους κατόχους ακινήτων, ανεξάρτητα αν τα χρησιμοποιούν για ιδιοκατοίκηση, τα διατηρούν κλειστά ή τα μισθώνουν σε κάποιο τρίτο, γεγονός που έχει εγείρει σημαντικές αντιδράσεις από τη στιγμή που δε φορολογείται κάποιο παραγόμενο εισόδημα, όπως θα προσδιόριζε μια εύλογη πρακτική.

Στην παρούσα μελέτη εξετάστηκαν οι φόροι που υπήρχαν παλαιότερα στην ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα και πώς έχουν εξελιχθεί σήμερα, μετά το 2010 ιδίως και την υπερφορολόγηση των ακινήτων που οδήγησε τους αγοραστές να μην ενδιαφέρονται τόσο για την απόκτησή τους. Με τον ΕΝΦΙΑ το 2014, πολλοί είναι οι ιδιοκτήτες ακινήτων που δεν μπορούν να πληρώσουν την εφορία για τα ακίνητα που έχουν και καταφεύγουν στην πώλησή τους. Το χειρότερο είναι, πως η αύξηση της φορολογίας των ακινήτων επιβλήθηκε, όχι μόνο κατά τη διάρκεια που η οικονομία βρισκόταν σε ύφεση, αλλά και με αντικειμενικές αξίες, οι οποίες καθορίστηκαν το 2007, όταν η αγορά ήταν στο απόγειο της και δεν έχουν ακολουθήσει την πορεία της αγοράς. Όπως είναι αντιληπτό, οι παραπάνω λόγοι αλλά και άλλοι, όπως η εκκαθάριση και πληρωμή των ετήσιων φόρων για τα ακίνητα δύο και τριών ετών σε μια χρονιά, όξυνε σε υπέρτατο βαθμό το πρόβλημα.

Βασική διαπίστωση είναι ότι ο ΕΝΦΙΑ και ο ΕΕΤΗΔΕ επιτάχυναν την ύφεση της ελληνικής οικονομίας, μειώνοντας την καταναλωτική δαπάνη και τις επενδύσεις σε κατοικίες, ενώ συντέλεσαν στο πάγωμα της αγοράς ακινήτων, λόγω της απότομης προοδευτικότητας, αποτρέποντας την εξομάλυνση της κατανάλωσης.

Οι πολιτικές της επιβολής επιπρόσθετης φορολογίας στα ακίνητα επηρεάζει και την ελληνική οικονομία. Η Ελλάδα βρίσκεται στην υψηλότερη θέση στην Ευρώπη στον τομέα της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας. Η κυβέρνηση θα πρέπει να βρει νέους τρόπους για την τόνωση της οικονομίας και όχι να υπερφορολογεί άλλο τα ακίνητα.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ

1. Alpha Bank, (2013), *Μελέτη του τμήματος Οικονομικών Αναλύσεων, “Σχέδιο νόμου του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α)”*, Αθήνα.
2. Γεωργακόπουλος, Θ. (2003), *Εισαγωγή στη φορολογία*, Εκδόσεις Μπένου, Αθήνα.
3. Ζεντέλης Π., (2001), *Real Estate, Αξία, Εκτιμήσεις, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα.
4. Λιάπης Κ., Ροβόλης Α. και Γαλανός Χ., (2011), *Ανάλυση των φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα στην Ελλάδα: Διαχρονική και Περιφερειακή προσέγγιση*, Αθήνα.
5. Τράπεζα της Ελλάδος, (2011), 2ο Συνέδριο του Τμήματος Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της, “Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση”, Αθήνα.
6. Τυρής Ι., (2008), Ημερίδα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας Τμ. Κεντρικής Μακεδονίας, “Φορολογία Ακινήτων”, Θεσσαλονίκη.
7. Φωτιάδης Κ., (2010), “Το σύστημα εκτίμησης της φορολογητέας αξίας ακινήτων σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης”, Αθήνα.
8. Υπουργείο Οικονομικών, (2008), Γενική Διεύθυνση Φορολογίας – Γενική Διεύθυνση Τελωνείων και Ε.Φ.Κ., *Φορολογικός Οδηγός Κατοίκων Εξωτερικού*, Αθήνα.
9. Taxheaven.
10. Εφημερίδα, ΤΟ ΒΗΜΑ, 24 Νοεμβρίου 2008.

ΞΕΝΗ

European Commission, (2014), “Annual Taxation trends report”, June. Filippakopoulou M. – Potsiou C., (2013), Paper: A Research on Residential Property Taxation and its Impact on Real Estate Market in Greece, Athens.

Filippakopoulou M. and Potsiou C., (2013), A Research on Residential Property Taxation and its Impact on Real Estate Market in Greece, Athens.