



**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ  
ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ  
ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ**

**Τ.Ε.Ι ΚΡΗΤΗΣ  
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ**

Καλυκάκης Εμμανουήλ 6548

Πηδηκτάκη Ιωάννα 6869

## **ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ:  
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΕΤΑ ΤΟ 2010**

Επιβλέπων Καθηγητής: Σταματόπουλος Θεόδωρος

**ΗΡΑΚΛΕΙΟ  
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2014**

## Περιεχόμενα

Περίληψη.....	σελ.4
Πρόλογος.....	σελ.5
Εισαγωγή.....	σελ. 7

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup>

#### ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

1.1 Γενικά περί της Φορολογίας.....	σελ.8
1.2 Η Ιστορική Αναδρομή της Έννοιας της Φορολογίας.....	σελ.9
1.2.1 Τα Χαρακτηριστικά των Φόρων.....	σελ.10
1.2.2 Φορολογική Βάση και τα Είδη της Φορολόγησης.....	σελ.10
1.2.3 Οι Αρχές που Διέπουν την Άσκηση της Φορολογικής Εξουσίας του Κράτους.....	σελ.12
1.3 Τα Αντικείμενα και τα Υποκείμενα του Φόρου.....	σελ.13
1.4 Η Αρχή της Νομιμότητας του Φόρου και η Περιοδική Συγκατάθεση του Κοινοβουλίου για την Είσπραξη του Φόρου.....	σελ.15

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup>

#### Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΣΤΗΝ ΔΗΜΟΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

2.1 Γενικά για το Φορολογικό Σύστημα μιας Χώρας.....	σελ.16
2.2 Το Ελληνικό Φορολογικό Σύστημα.....	σελ.17
2.3 Τα Πέντε Επιθυμητά Χαρακτηριστικά κάθε Φορολογικού Συστήματος.....	σελ.17
2.4 Γενικά οι επιδράσεις των φόρων που επιβάλλονται επί των ακινήτων επί της αξίας και των εισοδημάτων που αυτά αποφέρουν.....	σελ.20
2.5 Τα Στοιχεία που Συνθέτουν την Έννοια του Φόρου.....	σελ.22
2.6 Ο Ορισμός G. Jeze.....	σελ.23

## ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΕΤΑ ΤΟ 2010

2.7 Φορείς και Αποδέκτες της Φορολογικής Εξουσίας.....σελ.23
2.8 Η Αρχή της Νομιμότητας του φόρου και η περιοδική συγκατάθεση του Κοινοβουλίου για την είσπραξη του φόρου.....σελ.25
2.9 Η Αρχή της Φορολογικής Δικαιοσύνης και η Αρχή της Καθολικότητας του Φόρου.....σελ.26
2.10 Η Αρχή της Φορολογικής Ισότητας.....σελ.28
2.11 Οι Οικονομικές και οι Κοινωνικές Λειτουργίες του Φόρου.....σελ.29
2.12 Η Διάκριση Φόρου και Ανταποδοτικού Τέλους.....σελ.34

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup>

#### Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ

3.1 Έννοια και Μορφές των Φόρων Περιουσίας.....σελ.36
3.2 Τα Επιχειρήματα που Προβάλλονται Υπέρ των Φόρων Περιουσίας.....σελ.36
3.3 Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας.....σελ.38

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>

#### Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΕΤΑ ΤΟ 2010

4.1 Η Εκμετάλλευση ενός Ακινήτου καθώς και η Χρήση του.....σελ.44
4.2 Τα Είδη Ακινήτων, από Δημοσιονομικής και Φορολογικής Άποψης.....σελ.45
4.3 Η Φορολογία Ακινήτων στην Ελλάδα – Εισοδήματα Ακινήτων και Έσοδα από τη Φορολόγηση των Ακινήτων για τα Οικονομικά Έτη 2010 –2014.....σελ.47
4.3.1 Το Αντικείμενο του Φόρου.....σελ.47
4.3.2 Το Υποκείμενο του Φόρου.....σελ.49
4.3.3 Ο Προσδιορισμός της αξίας των Ακινήτων.....σελ.52
4.3.4 Υπολογισμός του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας νομικών προσώπων.....σελ.53
4.3.5 Υπολογισμός του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας φυσικών προσώπων.....σελ.57
4.4 Έξι φόροι ακινήτων μέσα στο 2012.....σελ.58
4.5 Συναλλαγές – Αγορές Ακινήτων.....σελ.60
4.6 Πτώση στις Τιμές και στις Συναλλαγές των Ακινήτων.....σελ.63
4.7 Το real estate.....σελ.64

4.8 Τι πρέπει να Γνωρίζουμε για τον Ε.Ν.Φ.Ι.Α.....σελ.65

4.9 ΕΝΦΙΑ – Νέος Φόρος στην ζωή των Πολιτών .....σελ.69

Συμπεράσματα.....σελ.75

Βιβλιογραφία.....σελ.77

## Περίληψη

Η παρούσα εργασία εκπονήθηκε στα πλαίσια των προπτυχιακών σπουδών του τμήματος Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής για την αποπεράτωση της Πτυχιακής Εργασίας. Σκοπό έχει να μελετήσει τη φορολογία ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα μετά το 2010. Η μεθοδολογία στηρίχθηκε στη συλλογή δεδομένων βάσει θεωρητικής προσέγγισης και δευτερευόντως μέσω περιγραφικής στατιστικής. Τα στοιχεία συλλέχθηκαν από βιβλία, επίσημους διαδικτυακούς ιστότοπους καθώς και από τη σχετική νομοθεσία του ελληνικού κράτους. Το περιεχόμενο της εργασίας περιορίστηκε στο ελληνικό φορολογικό σύστημα.

Συμπερασματικά από την εργασία παρατηρούμε πως με τους νέους φόρους που επιβλήθηκαν, παγιώνεται η υπεροφορολόγηση της μικρής και μεσαίας ιδιοκτησίας. Ειδικότερα η φορολογία ακίνητης περιουσίας είναι 6,5 φορές μεγαλύτερη από τα προ κρίσης επίπεδα, και μάλιστα με εξωπραγματικές αντικειμενικές αξίες που υπήρχαν τότε.

## Summary

This very assignment was written in context of the undergraduate studies for the Department of Accounting and Finance in order to present the Graduation Thesis. The main goal is to examine the taxation of real estate in Greece after 2010. The methodology was focused on collecting data based on the theoretical approach and secondly through Descriptive Statistics. The data was collected by books, official websites and also by the authorized laws of the Greek state. The content of the assignment was limited to the Greek taxation system.

In conclusion we observe that through the new taxes that were established, the over taxation of the small and medium property is consolidated. Particularly the taxation of real estate is 6,5 times larger now in comparison with the pre existing objective values.

## Πρόλογος

Στην εργασία δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στην έννοια του φόρου και ιδιαίτερα στην φορολογία της ακίνητης περιουσίας και μάλιστα από το 2010 και μετά.

Πιο πολύ από κάθε άλλη φορά η χρηματοοικονομική, αλλά και η παγκόσμια κρίση που ξέσπασε το 2008 είχε ως κύριο αποτέλεσμα την επιδείνωση των δημόσιων οικονομικών και τη σημαντικότερη αύξηση του δημόσιου χρέους στις περισσότερες ανεπτυγμένες χώρες. μετά από την τεράστια χαλάρωση της δημοσιονομικής πολιτικής στα πρώτα χρόνια της κρίσης, τώρα οι χώρες αυτές έχουν εισαγάγει διάφορα προγράμματα δημοσιονομικής εξυγίανσης, τα οποία στηρίζονται όχι μόνο στην περικοπή δαπανών, αλλά και στην ολοένα και μεγαλύτερη αύξηση των εσόδων.

Για την χώρα μας, το κύριο πρόβλημα της μείωσης του τεράστιου δημοσιονομικού ελλείμματος είναι ο ακρογωνιαίος λίθος του προγράμματος διάσωσης της οικονομίας που συμφωνήθηκε με τους Ευρωπαίους εταίρους μας και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο ήδη από το 2010.

Αυτό το πρόγραμμα στηρίζεται στην μείωση των δαπανών αλλά και στην σημαντική αύξηση των εσόδων. Πέρα όμως από τη δημοσιονομική εξυγίανση, το ερώτημα που τίθεται είναι κατά πόσο θα μπορούσε η φορολογική πολιτική να συμβάλει και στην ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας. Πολλοί οικονομολόγοι υποστηρίζουν ότι χωρίς μείωση του φορολογικού βάρους είναι αδύνατο να έχουμε ανάκαμψη.

Μέσα σε αυτά τα πλαίσια έγινε και η μείωση του συντελεστή του Φόρου Προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ) στην εστίαση. Η μεγάλη ανάγκη μεταρρύθμισης του φορολογικού μας συστήματος είναι ένα θέμα που υποστηρίζουν όλα τα πολιτικά κόμματα εδώ και δεκαετίες, χωρίς να έχουν όμως και τις ιδιαίτερες συγκεκριμένες προτάσεις, πέρα από τη όλη γενική διατύπωση ότι η χώρα έχει ανάγκη από ένα σπουδαίο φορολογικό σύστημα που θα είναι όμως απλό, δίκαιο και αναπτυξιακό.

Όμως ένα τέτοιο σύστημα δεν υπάρχει ούτε στη θεωρία ούτε και στην πράξη. Γι' αυτό και έχει σημασία να εξετάσουμε τι είδους αλλαγές στο φορολογικό μας

σύστημα θα μπορούσαν να συμβάλουν στην οικονομία, με την προϋπόθεση ότι οι όλες αλλαγές αυτές δεν θα υποσκάψουν την πορεία δημοσιονομικής εξυγίανσης.

Εκείνο που πρέπει να επισημανθεί είναι ότι, η σκοπιά από την οποία κρίνουμε και συγκρίνουμε τα διάφορα είδη φόρων, δηλαδή σχετικά με το κατά πόσο λειτουργούν υποβοηθητικά ή περιοριστικά στην οικονομική ανάπτυξη, είναι αρκετά περιοριστική.

Τώρα στην πράξη, τα φορολογικά εργαλεία αξιολογούνται στη βάση πολλών κριτηρίων, όπως η μη πρόκληση στρεβλώσεων στις αποφάσεις των καταναλωτών και επενδυτών, η οριζόντια και κάθετη ισότητα (κατά πόσο δηλαδή άτομα στην ίδια οικονομική θέση φορολογούνται το ίδιο και άτομα σε διαφορετική οικονομική θέση φορολογούνται με προοδευτικό τρόπο), η προώθηση της απασχόλησης, η ελαχιστοποίηση του διοικητικού κόστους και του κόστους συμμόρφωσης με τον φόρο, κ.λπ. Για παράδειγμα οι φορολογικές μεταβολές που βοηθούν στην αναπτυξιακή διαδικασία μπορεί να επιδεινώνουν τη διανομή του εισοδήματος, πράγμα που μπορεί να δημιουργεί προβλήματα κοινωνικής συνοχής και με τη σειρά του προβλήματα στην ίδια την αναπτυξιακή διαδικασία με μια γενικότερη αξιολόγηση που εμπίπτει στο πεδίο της «θεωρίας άριστης φορολόγησης»

Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας είναι πλέον ένα σημαντικό εργαλείο είσπραξης φόρων για τον κρατικό μηχανισμό.

## Εισαγωγή

Στο 1<sup>ο</sup> Κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην έννοια της φορολογίας, στη συνέχεια γίνεται μια ιστορική αναδρομή, αναφέρονται τα χαρακτηριστικά των φόρων όπως είναι η άμεση φορολόγηση, η έμμεση φορολόγηση και η διπλή φορολόγηση. Γίνεται ιδιαίτερη επεξήγηση όσον αφορά τις αρχές που διέπουν την άσκηση φορολογικής εξουσίας του κράτους και ολοκληρώνεται με την αρχή της νομιμότητας του φόρου.

Στο 2<sup>ο</sup> Κεφάλαιο γίνεται αναφορά γενικά για το φορολογικό σύστημα μιας χώρας στα πέντε επιθυμητά χαρακτηριστικά κάθε φορολογικού συστήματος, στις επιδράσεις των φόρων που επιβάλλονται επί των ακινήτων επί της αξίας και των εισοδημάτων που αυτά αποφέρουν, στα στοιχεία που συνθέτουν την έννοια του φόρου, στον G. Jeze, για τους φορείς και αποδέκτες της φορολογικής εξουσίας και για την αρχή της φορολογικής ισότητας. Στην συνέχεια αναλύονται οι φορείς και οι αποδέκτες της φορολογικής εξουσίας, η διαφορά φόρου και ανταποδοτικού τέλους, η αρχή της νομιμότητας του φόρου και η περιοδική συγκατάθεση του κοινοβουλίου για την είσπραξη του φόρου, η αρχή της φορολογικής δικαιοσύνης και η αρχή της καθολικότητας του φόρου, η αρχή της φορολογικής ισότητας, οι οικονομικές και κοινωνικές λειτουργίες του φόρου και τελειώνει με την διάκριση φόρου και ανταποδοτικού τέλους.

Στο 3<sup>ο</sup> Κεφάλαιο γίνεται αναφορά για την φορολογία της ακίνητης περιουσίας στην δημόσια οικονομική ανάλυση – έννοια και μορφές των φόρων περιουσίας – τα επιχειρήματα που προβάλλονται υπέρ των φόρων περιουσίας – τέλος ακίνητης περιουσίας.

Στο 4<sup>ο</sup> Κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην φορολογία της ακίνητης περιουσίας μετά το 2010 – η εκμετάλλευση ενός ακινήτου καθώς και η χρήση του - τα είδη ακινήτων, από δημοσιονομικής και φορολογικής άποψης – τα εισοδήματα ακινήτων και έσοδα από τη φορολόγηση των ακινήτων για τα οικονομικά έτη 2010 – 2014 – οι έξι φόροι ακινήτων μέσα στο 2012 – οι επιπτώσεις στις πωλήσεις ακινήτων.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup>

### ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

#### 1.1 Γενικά περί της Φορολογίας

Η φορολογία είναι η επιβολή υποχρεωτικών φόρων υπέρ του κράτους. Τα κρατικά έσοδα μέσω των υποχρεωτικών φόρων των φυσικών προσώπων (πολιτών) και νομικών προσώπων αποτελούν στη σύγχρονη οικονομία την σημαντικότερη πηγή των δημοσίων εσόδων. Ο αντικειμενικός σκοπός της φορολογίας είναι τριπλός: αφενός μεν η χρηματοδότηση των κρατικών δαπανών, κατά την δημοσιονομική πολιτική, αφετέρου η ενίσχυση ή σταθεροποίηση της οικονομικής ανάπτυξης, που αφορά την οικονομία γενικότερα, και τέλος η ανακατανομή του πλούτου που αφορά την κοινωνική οικονομία για άμβλυνση των ανισοτήτων. Η εισοδηματική πολιτική (το κόστος εκτέλεσης του κυβερνητικού έργου) στηρίζεται ακριβώς στους πόρους που αποκομίζει το κράτος με τη φορολογική πολιτική που αποφασίζει να εφαρμόσει. Οι υποχρεωτικές εισφορές ονομάζονται συνήθως φόροι.

Η φορολογία αποτελεί μια σημαντική δραστηριότητα των δημόσιων φορέων σε όλες τις χώρες του κόσμου, και ιδιαίτερα στις περισσότερο ανεπτυγμένες, αφού εξασφαλίζει συνήθως περισσότερο από το 90% των εσόδων τους. Για το λόγο αυτό αποτελεί ένα ιδιαίτερα σημαντικό αντικείμενο μελέτης, με το οποίο ασχολούνται τόσο η οικονομική, όσο και άλλες επιστήμες, όπως π.χ. η νομική επιστήμη, η πολιτική επιστήμη, η διοικητική επιστήμη κ.ά..

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι το 1998 ο μέσος όρος των κρατικών δαπανών στη ΕΕ των 15 ήταν 48% του ΑΕγχΠ, ενώ τα συνολικά φορολογικά έσοδα περίπου 41,5%. Από τις συνολικές κρατικές δαπάνες στις χώρες της Ευρώπης πάνω από τις μισές (περίπου 28% του ΑΕγχΠ κατά μέσο όρο) είναι κοινωνικές δαπάνες (παιδεία, υγεία, μεταφορές, συντάξεις, επιδόματα ανεργίας κ.ο.κ.). Αντίθετα, σε χώρες όπου δεν έχουν τα χαρακτηριστικά του μικτού οικονομικού συστήματος της Ευρώπης, αλλά το λεγόμενο "ανελέητο" οικονομικό σύστημα, όπως στις ΗΠΑ και Ιαπωνία, τα

ποσοστά της συνολικής φορολογίας (VAT, άμεση κλπ) είναι σχετικά μειωμένα, και τα επίπεδα των κοινωνικών δαπανών περίπου 15% του ΑΕγχΠ..<sup>1</sup>

## 1.2 Η Ιστορική Αναδρομή της Έννοιας της Φορολογίας

Η φορολογία φαίνεται να ξεκίνησε από την αρχαιότητα ως υποχρέωση ανθρώπων να καταβάλλουν αντικείμενα ή προϊόντα αξίας σε άρχοντες ή κράτη. Συνήθως σε κάθε περιοχή υπήρχε ένας άρχοντας με στρατιωτική, πολιτική εξουσία ή ήταν απλά ένας γαιοκτήμονας στον οποίο αποδίδονταν οι εισφορές, και αυτός με τη σειρά του τις έστελνε στην ανώτατη κρατική αρχή. Άλλο αξιοσημείωτο φαινόμενο της αρχαιότητας και του Μεσαίωνα είναι η παροχή υπηρεσιών από τους άρχοντες με αντάλλαγμα το δικαίωμα της είσπραξης των φόρων μιας επαρχίας για δικό τους όφελος. Στον ελλαδικό χώρο επί Βυζαντίου παρατηρήθηκε το φαινόμενο οι εισφορές να καταβάλλονται στην κοινότητα αντί για κάποιο άρχοντα και αυτή με τη σειρά της να αποδίδεται στο κράτος.

Ιστορικά υπάρχουν περιπτώσεις όπου ο φορολογούμενος δεν είναι ένας πολίτης ή περίοικος (κάτοικος χωρίς πολιτικά δικαιώματα) μιας περιοχής, αλλά ένα ολόκληρο κράτος. Σε αυτές τις περιπτώσεις ένα αναγνωρισμένο κράτος καταβάλλει υποχρεωτική εισφορά σε ένα άλλο μετά από σχετική συνθήκη που έχει υπογραφεί. Αυτό συνέβη στο Μεσαίωνα, όπου σλαβικά κράτη πλήρωναν στο Βυζάντιο φόρο, ενώ το ίδιο σε άλλες ιστορικές περιόδους πλήρωνε φόρο στην Περσία και την Οθωμανική Αυτοκρατορία.

Η φορολογία στην αρχαιότητα και το Μεσαίωνα ίσως συνδέθηκε με τη στρατιωτική κατάκτηση ή πολιτική κτήση όπως υποδηλώνει η χαρακτηριστική φράση φόρος υποτέλειας.

Σχεδόν ταυτόχρονα με τη φορολογία αναπτύχθηκε και το φαινόμενο της φοροδιαφυγής, ώστε να δημιουργηθούν ειδικές οργανώσεις συλλογής φόρων για την εξασφάλιση της είσπραξης των φόρων και τον ακριβή υπολογισμό του κάθε φόρου. Αυτές οι οργανώσεις ταυτόχρονα μπορούσαν να επιδικάσουν ποινές σε φοροφυγάδες. Η φοροδιαφυγή ανέρχεται στην Ελλάδα σε 30 δις ευρώ ετησίως,

---

<sup>1</sup> [www.el.wikipedia.org](http://www.el.wikipedia.org)

κάνοντας την πρωταθλήτρια στην παραοικονομία, και η μείωση της κατά 20 δις ευρώ θα μπορούσε να μειώσει τους φόρους που καταβάλλουν οι φορολογούμενοι κατά ποσοστό 30%.

Οι υποχρεωτικές εισφορές αρχικά ήταν ένα μέρος της σοδειάς, όπως συνέβαινε στην αρχαία Αίγυπτο και αργότερα αντικαταστάθηκαν με χρήματα μετά την εφεύρεσή του. Ωστόσο, ο υπολογισμός της υποχρεωτικής καταβολής εξακολουθούσε να γίνεται με βάση την έκταση των κτημάτων του φορολογούμενου μέχρι και μετά τη Ρωμαϊκή Αυτοκρατορία σε πολλά κράτη.

Η φορολογία δεν είναι πάντα η μοναδική πηγή εσόδων ενός κράτους, υπάρχουν και περιπτώσεις όπου το κράτος ελέγχει μερικά μονοπώλια ως κύρια ή συμπληρωματική πηγή εσόδων, όπως συνέβη επί Όθωνα στην Ελλάδα όπου το κράτος είχε τον έλεγχο ορυχείων της Χαλκιδικής. Εκτός από τους φόρους, ένα κράτος μπορεί να επιβάλλει εισφορές και σε εμπορικές συναλλαγές που γίνονται μέσα σε αυτό, ακόμα και όταν οι συναλλασσόμενοι δεν είναι πολίτες του κράτους.<sup>2</sup>

### 1.2.1 Τα Χαρακτηριστικά των Φόρων

Οι φόροι έχουν δύο βασικά γνωρίσματα:

1. Αποτελούν αναγκαστικό μέσο μετάθεσης πόρων από τον ιδιωτικό στο δημόσιο τομέα.
2. Αποτελούν μονομερές μέσο, δηλαδή συνεπάγονται μόνο παροχή από τους ιδιωτικούς φορείς προς τους δημόσιους φορείς χωρίς αντίστοιχα ειδική αντιπαροχή των τελευταίων προς τους πρώτους.

### 1.2.2 Φορολογική Βάση και τα Είδη της Φορολόγησης

Φορολογική βάση καλείται το μέγεθος με βάση το οποίο υπολογίζεται η φορολογική υποχρέωση, δηλαδή το ποσό φόρου που πρέπει να καταβάλλει ο φορολογούμενος.

---

<sup>2</sup> [www.el.wikipedia.org](http://www.el.wikipedia.org)

Σήμερα ως φορολογική βάση χρησιμοποιούνται συνήθως διάφορα οικονομικά χαρακτηριστικά του φορολογούμενου και ιδιαίτερα το εισόδημα, η περιουσία και η δαπάνη, ειδικότερα μάλιστα η καταναλωτική δαπάνη.

### 1) Άμεση Φορολόγηση

Η άμεση φορολόγηση είναι η καταβολή των εισφορών άμεσα από τους πολίτες προς το κράτος. Είναι ο πιο καθιερωμένος τρόπος φορολόγησης των φυσικών και νομικών προσώπων. Η άμεση φορολόγηση θεωρείται αξιοκρατική, γιατί μπορεί να γίνει διάκριση των προσώπων σε εισοδηματικές τάξεις και να καθοριστεί ανάλογα το ύψος του φορολογικού βάρους. Συνήθως στην άμεση φορολόγηση αυξάνεται το ποσοστό φορολόγησης στα μεγαλύτερα εισοδήματα.<sup>3</sup>

### 2) Έμμεση Φορολόγηση

Έμμεση φορολόγηση έχουμε όταν η καταβολή των εισφορών γίνεται με μη άμεσο τρόπο. Αναφερόμαστε σε έμμεση φορολόγηση-έμμεσους φόρους, όταν τα έσοδα λαμβάνονται από όλες τις κοινωνικές ομάδες ανεξαρτήτως εισοδήματος. Στηρίζεται στο σκεπτικό άντλησης εσόδων σε περιπτώσεις που δεν είναι αυτό εφικτό ή εύκολο μέσω των κλιμάκων της άμεσης. Παραδείγματα έμμεσης φορολόγησης αποτελούν ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), ο φόρος κύκλου εργασιών (πλην ΦΠΑ), τέλη χαρτοσήμου, φόρος μεταβίβασης ακινήτων.

### 3) Διπλή Φορολόγηση

Διπλή φορολόγηση είναι η αποτίμηση φόρων σε μια περίπτωση δύο ανεξάρτητες φορές συνήθως με δύο διαφορετικές φορολογικές μεθόδους και ο υπολογισμός της τελικής εισφοράς ως το άθροισμα αυτών των δύο. Περιπτώσεις διπλής φορολόγησης προκύπτουν συνήθως όταν ένα πρόσωπο διενεργεί συναλλακτικές δραστηριότητες και στη χώρα μόνιμης κατοικίας του και σε άλλη χώρα. Η διπλή φορολόγηση για την ίδια συναλλακτική δραστηριότητα θεωρείται άδικη. Για την αποφυγή του φαινομένου αυτού το κράτος έχει προβλέψει ασφαλιστικές δικλείδες.

---

<sup>3</sup> [www.el.wikipedia.org](http://www.el.wikipedia.org)

Εάν για κάποιο λόγο αυτό συμβεί, δικαιούται ο φορολογούμενος να το γνωστοποιήσει και να ζητήσει συμψηφισμό του καταβληθέντος φόρου.<sup>4</sup>

### 1.2.3 Οι Αρχές που Διέπουν την Άσκηση της Φορολογικής Εξουσίας του Κράτους

#### Γενικές Αρχές

Η επιβολή του φόρου συνιστά ειδικότερη εκδήλωση της εν γένει κρατικής εξουσίας.

Σήμερα γίνεται γενικά αποδεκτό ότι η επιβολή φορολογικών βαρών υπόκειται σε συγκεκριμένους κανόνες που επιβάλλονται τόσο από την οικονομία όσο και την εκάστοτε ισχύουσα έννομη τάξη.

Το φορολογικό σύστημα οφείλει να διαμορφωθεί κατά τρόπο που να καθίσταται δυνατή η σύλληψη του συνόλου της φοροδοτικής ικανότητας των φυσικών και νομικών προσώπων που συνδέονται προς το κράτος με νομικούς, πολιτικούς ή και οικονομικούς δεσμούς έτσι ώστε να επιτυγχάνεται κατά το δυνατό η μεγιστοποίηση των φορολογικών εσόδων χωρίς όμως να προκαλείται οποιαδήποτε ζημιογόνος επίδραση στην εθνική οικονομία και χωρίς να παραβλάπτεται η κοινωνική λειτουργία της φορολογίας.

Το Σύνταγμα περιέχει σειρά αρχών που θέτουν περιορισμούς στην άσκηση της φορολογικής εξουσίας. Οι περιορισμοί αυτοί συνιστούν ένα πλέγμα εγγυήσεων του φορολογουμένου έτσι ώστε να καθίσταται εφικτή η αντιμετώπιση οποιασδήποτε μορφής αυθαιρεσίας από την κρατική εξουσία σε σχέση με την επιβολή και είσπραξη του φόρου.

#### Κύριες Αρχές

- 1) Η αρχή της νομιμότητας του φόρου ή αλλιώς η αρχή του νομοθετικού ορισμού του φόρου προς την οποία είναι άρρηκτα συνδεδεμένη η αρχή της βεβαιότητας του φόρου. Άρθρο 78παρ.1 Συντ.

---

<sup>4</sup> [www.el.wikipedia.org](http://www.el.wikipedia.org)

- 2) Η αρχή της μη αναδρομικής ισχύος των φορολογικών νόμων.
- 3) Η αρχή της φορολογικής δικαιοσύνης που αναλύεται στην αρχή της καθολικότητας του φόρου και στην αρχή της φορολογικής ισότητας (της κατανομής δηλαδή των φορολογικών βαρών ανάλογα με την φοροδοτική ικανότητα εκάστου).
- 4) Η αρχή της χρηστής διοίκησης που έχει διαμορφωθεί νομολογιακά.

Πέρα από τις αρχές αυτές που ρυθμίζουν την επιβολή και είσπραξη του φόρου περιορισμοί της φορολογικής εξουσίας του κράτους συνάγονται και από άλλες διατάξεις του Συντάγματος και κυρίως από τις περί ανθρωπίνων δικαιωμάτων διατάξεις ή και αρχές που αν και δεν κατοχυρώνονται ρητά στο Σύνταγμα συνάγονται από σειρά συνταγματικών ρυθμίσεων, όπως η αρχή του Κοινωνικού Κράτους.<sup>5</sup>

### 1.3 Τα Αντικείμενα και τα Υποκείμενα του Φόρου

Όπως αποδεικνύει και η κοινοβουλευτική πρακτική οι αποφάσεις (και στα θέματα φορολογίας) λαμβάνονται και από την Κυβέρνηση, η δε Βουλή περιορίζεται στην παροχή Συνταγματικής κάλυψης των κυβερνητικών αποφάσεων.

Σπανίως δε επιφέρει ορισμένες τροποποιήσεις σε ουσιώδεις ρυθμίσεις των φορολογικών νομοσχεδίων.

#### Το Περιεχόμενο Της Αρχής

Από τα άρθρα 1, 4 και 78 του Συντάγματος προκύπτει ότι για την επιβολή και είσπραξη του φόρου απαιτείται τυπικός νόμος ο οποίος θα ρυθμίζει και τα ουσιώδη στοιχεία του φόρου, δηλαδή το υποκείμενο, το αντικείμενο του φόρου, τον φορολογικό συντελεστή καθώς και τις φορολογικές απαλλαγές ή εξαιρέσεις.

---

<sup>5</sup> <http://publicadministrationpanteion.blogspot.gr>

Συνεπώς, στον τυπικό νόμο θα πρέπει να καθορίζονται:

i. Το υποκείμενο του φόρου που μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο

Προσοχή ο κατά νόμο υπόχρεος δεν καταβάλλει τον φόρο. Έτσι, στους φόρους καταναλώσης άλλος είναι ο υπόχρεος κατά νόμο και άλλος ο πραγματικά βαρυνόμενος. Ειδικότερα στο ΦΠΑ παραγωγοί, έμποροι το μετακυλύουν στους καταναλωτές.

ii. Το αντικείμενο του φόρου

Σύμφωνα με το Σύνταγμα μπορεί να είναι το εισόδημα, η περιουσία, η δαπάνη ή οι συναλλαγές.

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι σύμφωνα με τη νομολογία του ΣτΕ είναι συνταγματικά επιτρεπτή η θέσπιση κατά νομοθετική εξουσιοδότηση της μεθόδου προσδιορισμού της φορολογητέας ύλης όπως είναι ο τρόπος εξεύρεσης του εισοδήματος των ελευθέρων επαγγελματιών με αντικειμενικά κριτήρια (συντελεστές καθαρού κέρδους).

iii. Ο φορολογικός συντελεστής

Το δεκαδικό δηλαδή ποσοστό ή το δραχμικό ποσό (ανά μονάδα μέτρησης) με βάση το οποίο θα γίνει ο υπολογισμός του οφειλόμενου φόρου π.χ. ο φόρος εισοδήματος φυσικών προσώπων προβλέπει κλιμάκωση των φορολογικών συντελεστών ανάλογα με το ύψος του φορολογητέου ποσού.

iv. Απαλλαγές και εξαιρέσεις από τον φόρο

Συνεπώς, ούτε απαλλαγές ή εξαιρέσεις από νομίμως επιβληθέντα φόρο είναι δυνατόν να προβλεφθούν ούτε να καταργηθούν με κανονιστική πράξη της διοίκησης κατ' εξουσιοδότηση νόμου.

1.4 Η Αρχή της Νομιμότητας του Φόρου και η Περιοδική Συγκατάθεση του Κοινοβουλίου για την Είσπραξη του Φόρου

Η ύπαρξη του τυπικού νόμου που επιβάλλει ορισμένο φόρο καθορίζοντας συγχρόνως τα ουσιώδη στοιχεία του, δεν αρκεί για τη νόμιμη βεβαίωση και είσπραξη του φόρου. Απαιτείται και η συγκατάθεση της Βουλής ή, ορθότερα, η παροχή εξουσιοδότησης στην εκτελεστική εξουσία για την βεβαίωση και είσπραξη του φόρου.

Η εξουσιοδότηση αυτή παρέχεται κατ' έτος με την ψήφιση του κρατικού προϋπολογισμού στον οποίο αναγράφονται τα ποσά και κατά τους υπολογισμούς της εκτελεστικής εξουσίας θα εισπραχθούν από τα διάφορα είδη φορολογίας.

Συνεπώς για τη νόμιμη βεβαίωση και είσπραξη ορισμένου φόρου απαιτούνται:

- i. Ο τυπικός νόμος που επιβάλλει το φόρο καθορίζοντας συγχρόνως τα ουσιώδη στοιχεία του.
- ii. Η αναγραφή των σχετικών φορολογικών εσόδων στον κρατικό προϋπολογισμό. Συνεπώς, εάν ελλείπει μια από τις προϋποθέσεις αυτές η βεβαίωση και είσπραξη του φόρου είναι παράνομη.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> <http://publicadministrationpanteion.blogspot.gr>



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup>

### Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΣΤΗΝ ΔΗΜΟΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

#### 2.1 Γενικά για το Φορολογικό Σύστημα μιας Χώρας

Οι δημόσιοι φορείς, για να πετυχαίνουν καλύτερα τις πολλαπλές επιδιώξεις τους επιβάλλουν συνήθως περισσότερους από έναν φόρους. Αυτό είναι απαραίτητο γιατί ορισμένοι φόροι είναι περισσότερο αποτελεσματικοί στην πραγματοποίηση ορισμένων στόχων των δημόσιων φορέων, ενώ άλλοι φόροι είναι πιο αποτελεσματικοί στην πραγματοποίηση άλλων στόχων.

Οι διάφορες κατηγορίες φόρων εμφανίζουν πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα, για αυτό πρέπει να συνδυάζονται κατάλληλα ώστε να ελαχιστοποιούνται τα μειονεκτήματα της φορολογίας και να μεγιστοποιούνται τα πλεονεκτήματα της. Οι άμεσοι φόροι όπως είναι οι φόροι περιουσίας πλεονεκτούν των έμμεσων φόρων από άποψη κοινωνικής δικαιοσύνης, γιατί οι πρώτοι είναι συνήθως προοδευτικοί και κατανέμουν δικαιότερα το φορολογικό βάρος από τους δεύτερους, οι οποίοι είναι αναλογικοί, δηλαδή επιβάλλονται με ένα συντελεστή και δημιουργούν αντίστροφη προοδευτικότητα ως προς το εισόδημα.

Οι διάφοροι φόροι που επιβάλει μια χώρα λέμε ότι αποτελούν το φορολογικό της σύστημα. Παρόλο που οι περισσότερες χώρες επιβάλουν ανάλογους φόρους, τα φορολογικά συστήματα των διαφόρων χωρών διαφέρουν μεταξύ τους, γιατί το φορολογικό σύστημα κάθε χώρας εξαρτάται από διάφορους οικονομικούς, κοινωνικούς, και πολιτικούς παράγοντες. Σημαντική όμως διαφορά στη διάρθρωση των φορολογικών συστημάτων παρατηρείται μεταξύ αναπτυγμένων και αναπτυσσομένων χωρών.

Στις αναπτυγμένες οικονομίες επικρατούν συνήθως οι άμεσοι φόροι και ιδιαίτερα οι φόροι εισοδήματος, ενώ στις αναπτυσσόμενες οικονομίες επικρατούν κυρίως οι έμμεσοι φόροι δαπάνης. Στις αναπτυσσόμενες οικονομίες το κατά κεφαλή εισόδημα είναι μικρό και η διανομή του εισοδήματος περισσότερο άνιση, με συνέπεια ένα μικρό μέρος του πληθυσμού να συμφέρει να υπαχθεί στη φορολογία εισοδήματος.

Επιπλέον στις χώρες αυτές οι φοροτεχνικές υπηρεσίες είναι λιγότερο οργανωμένες, η λογιστική οργάνωση των οικονομικών μονάδων πενιχρή και η τάση για

φοροδιαφυγή σχετικά μεγάλη. Κατά συνέπεια, η απόδοση της φορολογίας εισοδήματος και γενικότερα των άμεσων φόρων είναι μικρή, με αποτέλεσμα οι χώρες αυτές να στηρίζονται κυρίως στους έμμεσους φόρους.<sup>7</sup>

## 2.2 Το Ελληνικό Φορολογικό Σύστημα

Το ελληνικό φορολογικό σύστημα περιλαμβάνει μια ευρεία κατηγορία φόρων. Ορισμένοι από τους φόρους αυτούς έχουν ως βάση το εισόδημα, άλλοι έχουν ως βάση την περιουσία, ενώ άλλοι έχουν ως βάση την δαπάνη και κυρίως την καταναλωτική δαπάνη. Οι περισσότεροι φόροι επιβάλλονται υπέρ του κράτους, ορισμένοι όμως επιβάλλονται υπέρ των Οργανισμών Κοινωνικής ασφάλισης, ενώ άλλοι επιβάλλονται υπέρ των Οργανισμών Τοπικής αυτοδιοίκησης.<sup>8</sup>

## 2.3 Τα Πέντε Επιθυμητά Χαρακτηριστικά κάθε Φορολογικού Συστήματος

Πιστεύεται ευρύτατα ότι ένα καλό φορολογικό σύστημα έχει πέντε ιδιότητες:

- Οικονομική αποτελεσματικότητα: Το φορολογικό σύστημα δεν πρέπει να παρεμβαίνει στην αποτελεσματική κατανομή των πόρων.
- Διαχειριστική απλότητα: Το φορολογικό σύστημα πρέπει να είναι εύκολο και σχετικά μη δαπανηρό στη διοικητική του διαχείριση
- Ευκαμψία: Το φορολογικό σύστημα οφείλει να είναι σε θέση να προσαρμόζεται με ευκολία στις μεταβολές των οικονομικών περιστάσεων.
- Πολιτική Υπευθυνότητα: Το φορολογικό σύστημα οφείλει να είναι σχεδιασμένο κατά τέτοιο τρόπο που τα άτομα να μπορούν εξακριβώνουν τι πληρώνουν, έτσι ώστε το πολιτικό σύστημα να μπορεί να αντανακλά ακριβέστερα τις προτιμήσεις των ατόμων.
- Δικαιοσύνη: Το φορολογικό σύστημα πρέπει να είναι δίκαιο στη συγκριτική αντιμετώπιση των διάφορων ατόμων.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Εισαγωγή στη Δημόσια Οικονομική, Γεωργακόπουλου Α. Θεόδωρου, Αθήνα 2005

<sup>8</sup> Εισαγωγή στη Δημόσια Οικονομική, Γεωργακόπουλου Α. Θεόδωρου, Αθήνα 2005

<sup>9</sup> Joseph Stiglitz, Οικονομική του Δημοσίου Τομέα, Εκδόσεις Κρητική 1992

### Οικονομική Αποτελεσματικότητα

Υπάρχει πάντα η ανησυχία για το αν το οποιοδήποτε φορολογικό σύστημα αποθαρρύνει την αποταμίευση και την εργασία, και για το κατά πόσο στρεβλώνει την οικονομική συμπεριφορά με άλλο τρόπο. Για παράδειγμα, η μεγάλη αύξηση του αριθμού αραβικών αλόγων στις Ηνωμένες Πολιτείες πριν κάποιες δεκαετίες αποδόθηκε σε ένα παράξενο νομικό παράθυρο της φορολογικής δομής. Η ειδική μεταχείριση του φυσικού αερίου και του πετρελαίου ενδέχεται να οδήγησε σε υπερβολική εξόρυξη αυτών των φυσικών πόρων.

Η ιστορία της φορολογίας διανθίζεται και με άλλα παραδείγματα στρεβλωτικών αποτελεσμάτων. Το αποτέλεσμα του φόρου των παραθύρων στην Βρετανία ήταν ότι κατασκευάστηκαν σπίτια χωρίς παράθυρα. Η σύγχρονη Αγγλία δίνει και άλλα παραδείγματα με τέτοιο στρεβλωτικό χαρακτήρα.

### Αποτελέσματα της Φορολογίας επί της Συμπεριφοράς

Τα περισσότερα από τα αποτελέσματα της φορολογίας επί της αποτελεσματικότητας είναι πολύ δύσκολο και εξαιρετικά λεπτό να αξιολογηθούν. Η φορολογία εισοδήματος ενδέχεται να επιδρά στην διάρκεια σπουδών ενός ατόμου, επηρεάζοντας τη μετά τους φόρους απόδοση της εκπαίδευσης, την επιλογή εργασίας, δηλαδή το αν ένα άτομο θα συμμετάσχει στο εργατικό δυναμικό ή θα μείνει στο σπίτι για να φροντίσει τα παιδιά, τον αριθμό των ωρών εργασίας ενός φορολογουμένου, δηλαδή το αν θα έχει δεύτερη εργασία και πόση προσπάθεια θα καταβάλει.

### Στρεβλωτική και μη Στρεβλωτική Συμπεριφορά

Κάθε φορολογικό σύστημα επηρεάζει τη συμπεριφορά. Σε τελική ανάλυση το κράτος αποσπά χρήματα από ένα άτομο, άρα περιμένουμε ότι αυτό θα αντιδράσει με κάποιο τρόπο σε αυτό το χαμηλότερο εισόδημα. Όταν λέμε ότι θέλουμε να μην

είναι στρεβλωτικό το φορολογικό σύστημα, σαφέστατα δεν εννοούμε ότι επιθυμούμε μια μην αντιδράσει καθόλου το άτομο.

Ένας φόρος είναι μη στρεβλωτικός αν και μόνο αν το άτομο δεν μπορεί να κάνει τίποτα για να αλλάξει τη φορολογική υποχρέωση του. Οι οικονομολόγοι ονομάζουν τους μη στρεβλωτικούς φόρους, εφάπαξ φόρους.

Κάθε φόρος επί ενός εμπορεύματος είναι στρεβλωτικός όταν κάθε άτομο μπορεί να μεταβάλει τις φορολογικές υποχρεώσεις του μειώνοντας απλά τις ποσότητες που αγοράζει από ένα εμπόρευμα. Κάθε φόρος εισοδήματος είναι επίσης στρεβλωτικός όταν ένα άτομο μπορεί να μειώσει την φορολογική υποχρέωση του εργαζομένου ή να αποταμιεύει λιγότερο.<sup>10</sup>

#### Επιδράσεις Εξαγγελίας

Η οικονομία δεν προσαρμόζεται ακαριαία σε ένα φόρο. Οι μακροπρόθεσμες στρεβλώσεις είναι συχνά πολύ μεγαλύτερες από τις βραχυπρόθεσμες, επειδή τότε η οικονομία θα είναι σε θέση να έχει ολοκληρώσει την αντίδραση της στην νέα κατάσταση.

Μερικά από τα αποτελέσματα του φόρου μπορεί να γίνουν αισθητά ακόμη και πριν την επιβολή του, απλά με την εξαγγελία του φόρου. Όταν εξαγγέλλεται η μελλοντική φορολογική μεταχείριση ενός περιουσιακού στοιχείου, η επίπτωση επί της αξίας αυτού του στοιχείου είναι άμεση. Αν πιστεύεται, λόγου χάριν ότι μια ιδιαίτερη κατηγορία περιουσιακών στοιχείων (π.χ. κατοικία) πρόκειται να υποβληθεί σε υψηλότερη φορολογία, τότε μπορεί να έχουμε σημαντική πτώση της τιμής αυτής της κατηγορίας περιουσιακών στοιχείων.

#### Ευκαμψία

Οι αλλαγές των οικονομικών συνθηκών απαιτούν να μεταβληθούν οι φορολογικοί συντελεστές. Οι προσαρμογές αυτές είναι εύκολες για μερικές φορολογικές δομές ενώ άλλες απαιτούν ευρεία πολιτική επεξεργασία, ενώ για άλλες αυτό γίνεται αυτόματα.

---

<sup>10</sup> Joseph Stiglitz Οικονομική του Δημοσίου Τομέα

### Πολιτική Υπευθυνότητα

Η κυβερνήσεις ψηφίζουν γενικά πολλούς νόμους που στόχο έχουν να κάνουν τις επιχειρήσεις περισσότερο υπεύθυνες έναντι των πελατών τους, περιορίζοντας την δυνατότητα που έχουν να επωφελούνται από την άγνοια του καταναλωτή.

Πολιτικά υπεύθυνη φορολογική δομή είναι εκείνη στην οποία οι φορολογικές αλλαγές προκύπτουν από τις νομοθετημένες μεταβολές και όπου το κράτος οφείλει να καταφεύγει επανειλημμένως στους πολίτες για μια εκτίμηση του κατά πόσο δαπανά υπερβολικά πολλά ή λίγα.

### Δικαιοσύνη

Οι περισσότερες επικρίσεις φορολογικών συστημάτων αρχίζουν από την αδικία τους. Υπάρχουν δυο διακριτές έννοιες δικαιοσύνης:

- 1) Η Οριζόντια δικαιοσύνη
- 2) Η Κάθετη δικαιοσύνη<sup>11</sup>

2.4 Γενικά οι επιδράσεις των φόρων που επιβάλλονται επί των ακινήτων επί της αξίας και των εισοδημάτων που αυτά αποφέρουν

Γενικά, αλλά και ειδικά η φορολογία των ακινήτων αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα που επιδρά στο κόστος για τη κτήση και τη κατοχή, στα έσοδα από τη χρήση και στα κέρδη από τη πώληση ενός ακινήτου.<sup>12</sup>

Η όλη θεωρία της φοροδοτικής ικανότητας, αλλά και η θεωρία του ανταλλάγματος συνηγορούν υπέρ της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας. Ο πιο βασικός λόγος για τον οποίο η θεωρία της φοροδοτικής ικανότητας, επιβάλλει τη φορολογία της περιουσίας είναι ότι το εισόδημα δεν αποτελεί μονάχα το μοναδικό δείκτη φοροδοτικής ικανότητας. Η φοροδοτική ικανότητα αυξάνεται από την

<sup>11</sup> Joseph Stiglitz Οικονομική του Δημοσίου Τομέα, Εκδόσεις Κρητική 1992

<sup>12</sup> Εισαγωγή στη δημόσια διοίκηση Γ.Ε. Δράκου Εκδόσεις Σταμούλη 1998

ύπαρξη περιουσίας γιατί εξασφαλίζει ασφάλεια έναντι μελλοντικών κινδύνων στον κάτοχό της, και παρέχει μη φορολογητέο εισόδημα με τη μορφή της αυτόματης υπερτίμησης κεφαλαίου.<sup>13</sup>

Το πιο σημαντικό επιχείρημα υπέρ της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας είναι και η ανταποδοτική φύση των φόρων περιουσίας. Τα υπέρ της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας επιχειρηματολογεί και η έκθεση της ομάδας εργασίας για τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας του υπουργείου Οικονομικών (Μάρτιος 2002), για λόγους κοινωνικής δικαιοσύνης, δημοσιονομικούς λόγους, και λόγους επηρεασμού του προτύπου αστικής ανάπτυξης, καθώς και του τρόπου και του βαθμού αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας.

Εκείνο επίσης που αποτελεί σύμφωνα με την επιτροπή ασφαλές πεδίο άσκησης φορολογικής πολιτικής από τους ΟΣΑ, επειδή η ακίνητη περιουσία δεν μπορεί να βρεθεί εκτός της διοικητικής αρμοδιότητάς τους, πλεονεκτούν γιατί είναι απολύτως προβλέψιμοι, και χρεώνουν στους δημότες τις υπηρεσίες που τους παρέχονται, και τμήμα της αύξησης των ακινήτων που προκαλείται από τα έργα υποδομής της τοπικής αυτοδιοίκησης(δρόμους πάρκα, πεζοδρόμια κτλ)..

Το πιο βασικό επιχείρημα κατά της φορολογίας είναι το ότι η επιβολή φόρου εισοδήματος με βάση προοδευτική κλίμακα καθιστά περιττή τη φορολόγηση ακίνητης περιουσίας. Επίσης η επιβολή των φόρων περιουσίας αντιμετωπίζει σημαντικές δυσχέρειες φοροτεχνικής φύσης με σημαντικότερο την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων, αλλά και της εξακρίβωσης ύπαρξης ορισμένων από αυτών με συνέπεια την ύπαρξη ευρείας έκτασης φοροδιαφυγής από τους φόρους αυτούς.<sup>14</sup>

Τα πιο κύρια προβλήματα συνήθως εστιάζονται στην αποτίμηση της αξίας των ακινήτων. Από την άποψη των οικονομικών στόχων του κράτους η φορολογία ακίνητης περιουσίας βοηθάει στη μεγάλη μείωση της ανισοκατανομής του πλούτου, καθώς και στην αποδοτική χρησιμοποίηση του κεφαλαίου αφού στον κάτοχό του η φορολογία του επιβάλλει την αποδοτική χρησιμοποίηση του κεφαλαίου. Η σύγχρονη επιθυμία των κρατών να φορολογούν την ακίνητη περιουσία έχει τις ρίζες της στις αντιλήψεις των φυσιοκρατών.

<sup>13</sup> Εισαγωγή στη δημόσια Οικονομική, Γ' Έκδοση, Θεοδώρου Α. Γεωργακόπουλου,

<sup>14</sup> Εισαγωγή στη δημόσια διοίκηση Γ.Ε. Δράκου Εκδόσεις Σταμούλη 1998

Ο Francois Quesnay π.χ. θεωρούσε ότι μόνο η γη , και μάλιστα η αγροτική , αποτελούσε την κύρια πηγή πραγματικού εισοδήματος , και ότι αυτή θα έπρεπε μόνο να φορολογηθεί με ένα κύριο και μοναδικό φόρο. Ο Adam Smith , ο David Ricardo, και ο Henry George θεωρούσαν τη γη ως ένα ιδιαίτερο συντελεστή παραγωγής, και αν και διέφεραν ριζικά από τους φυσιοκράτες , συνιστούσαν τη φορολογία μόνο της γης.

Ένα από τα σημαντικά θέματα που έχει απασχολήσει τη βιβλιογραφία της δημόσιας οικονομικής προκειμένου περί φόρων περιουσίας είναι η επίπτωσή του, δηλαδή το ποιος τελικά φέρει το βάρος του φόρου αυτού. Αν η αγορά κεφαλαίων είναι τέλεια, η αξία της περιουσίας ισούται με την κεφαλαιοποιημένη αξία των αναμενόμενων εισοδημάτων από την περιουσία.<sup>15</sup>

Ένας ad valorem αναλογικός φόρος επί της αξίας της περιουσίας με συντελεστή  $t$  ισοδυναμεί με έναν αναλογικό φόρο εισοδήματος με συντελεστή  $t_1$  ο οποίος είναι το γινόμενο του αναλογικού φόρου περιουσίας επί του ισχύοντος επιτοκίου.<sup>16</sup>

Όμως επειδή δεν είναι δυνατή η μετακύληση του φόρου περιουσίας βραχυπρόθεσμα το φορολογικό βάρος καταλογίζεται μόνο στον ιδιοκτήτη των ακινήτων.

Έτσι μακροπρόθεσμα λόγω σχετικής ανελαστικότητας της αγοράς, το μεγαλύτερο ποσοστό της φορολογικής επιβάρυνσης βαρύνει τον ιδιοκτήτη, ενώ ένα μικρότερο ποσοστό βαρύνει τον ενοικιαστή του ακινήτου με τη μορφή αύξησης του ενοικίου.<sup>17</sup>

## 2.5 Τα Στοιχεία που Συνθέτουν την Έννοια του Φόρου

Φόρος είναι η άμεση και οριστική παροχή των ιδιωτών προς τη δημόσια εξουσία που είναι αναγκαία για την κάλυψη των δημοσίων βαρών.

Τα στοιχεία που συνθέτουν την έννοια του φόρου είναι:

---

<sup>15</sup> Richard A. Musgrave and Peggy B. Musgrave, Public Finance in Theory and Practice (New York :McGrwHill, 1973

<sup>16</sup> Εισαγωγή στη δημόσια διοίκηση Γ.Ε. Δράκου Εκδόσεις Σταμούλη 1998

<sup>17</sup> DAVID RICARDO Αρχαί πολιτικής οικονομίας και φορολογίας , μετάφραση Νικ. Π. Κωνσταντινίδη, εκδόσεις Γκοβοστή 1930

- Η άμεση χρηματική παροχή του ιδιώτη προς το κράτος
- Το υποχρεωτικό της παροχής
- Ο οριστικός χαρακτήρας της παροχής
- Η «μονομέρεια» της παροχής
- Οι λειτουργίες του: η κάλυψη δαπανών αλλά και η επιδίωξη επίτευξης άλλων οικονομικών και κοινωνικών στόχων

## 2.6 Ο Ορισμός G. Jeze

### i. Ο φόρος ως άμεση χρηματική παροχή

Παροχή ιδιωτών προς το Κράτος απαραίτητη για τη χρηματοδότηση των δαπανών του.

### ii. Υποχρεωτική παροχή

Η μετάθεση μέσω της φορολογίας, οικονομικής δύναμης από τον ιδιώτη στο Κράτος ή τους Ο.Τ.Α. έχει αναγκαστικό χαρακτήρα.

Η εξουσία της πολιτείας να επιβάλλει φόρο συνιστά εκδήλωση άσκησης της κρατικής εξουσίας. Η κρατική δηλαδή εξουσία επιβάλλει και καθορίζει τα ουσιώδη στοιχεία του φόρου μονομερώς με νόμο, ενώ συγχρόνως θεσπίζει σειρά μέτρων με τα οποία ο φορολογούμενος εξαναγκάζεται στην εκπλήρωση της υποχρέωσής του αυτής.

## 2.7 Φορείς και Αποδέκτες της Φορολογικής Εξουσίας

Κράτος → φορέας φορολογικής εξουσίας «εξ ιδίου δικαίου» πρωτογενής εξουσία  
Φορέας και οι φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης παράγωγος «κατ' εξουσιοδότηση του κράτους».

Φορέας φορολογικής εξουσίας είναι και οι Ευρωπαϊκές Κοινότητες. Τα κράτη-μέλη μεταβίβασαν με αντίστοιχο περιορισμό της φορολογικής τους εξουσίας την



αρμοδιότητα δημιουργίας ιδίων εσόδων φορολογικού χαρακτήρα στις Ευρωπαϊκές Κοινοότητες.

Ο φόρος ως υποχρεωτική συνεισφορά των πολιτών έχει αποδέκτες το Δημόσιο και τα Ν.Π.Δ.Δ.

Υποκείμενο του φόρου οι ιδιώτες (άρθρο 4 παρ.5 Συντάγματος). Έλληνες, αλλά και αλλοδαποί που διαμένουν στην Ελλάδα ή έχουν οικονομική απασχόληση.

- iii. Ο ειδικός του προορισμός κάλυψη εν όλο ή εν μέρει της σχετικής δαπάνης
- iv. Η μονομέρεια της παροχής και η διάκριση του φόρου από το ανταποδοτικό τέλος

Ο φόρος συνιστά παροχή του ιδιώτη στο Δημόσιο που δεν συνδέεται με αντίστοιχη ειδική αντιπαροχή από πλευράς του τελευταίου. Η φορολογία δηλαδή αποσκοπεί στην κάλυψη των δημοσίων δαπανών στο σύνολό τους.

Σήμερα γίνεται αποδεκτή η θεωρία του καθήκοντος ή της θυσίας. Σύμφωνα με τη θεωρία αυτή ο φόρος αποτελεί ουσιώδες κοινωνικό καθήκον, «θυσία» των πολιτών για την κάλυψη των αναγκών του Κράτους. Με τη μεταβίβαση τμήματος του εισοδήματος του πολίτη στο Κράτος καθίσταται δυνατή η κάλυψη των αναγκών του κράτους.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> [http://greek\\_greek.enacademic.com](http://greek_greek.enacademic.com)

**2.8 Η Αρχή της Νομιμότητας του Φόρου και η Περιοδική Συγκατάθεση του Κοινοβουλίου για την Είσπραξη του Φόρου**

Η ύπαρξη του τυπικού νόμου που επιβάλλει ορισμένο φόρο καθορίζοντας συγχρόνως τα ουσιώδη στοιχεία του, δεν αρκεί για τη νόμιμη βεβαίωση και είσπραξη του φόρου. Απαιτείται και η συγκατάθεση της Βουλής ή, ορθότερα, η παροχή εξουσιοδότησης στην εκτελεστική εξουσία για την βεβαίωση και είσπραξη του φόρου.

Η εξουσιοδότηση αυτή παρέχεται κατ' έτος με την ψήφιση του κρατικού προϋπολογισμού στον οποίο αναγράφονται τα ποσά και κατά τους υπολογισμούς της εκτελεστικής εξουσίας θα εισπραχθούν από τα διάφορα είδη φορολογίας.

Περιορισμοί της αρχής της νομιμότητας του φόρου από το κοινοτικό και διεθνές δίκαιο

Ένα σοβαρό περιορισμό της αρχής της νομιμότητας του φόρου συνιστά και η ρύθμιση φορολογικών θεμάτων με πράξεις οργάνων της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις οποίες προσχώρησε και η χώρα μας με διεθνή σύμβαση που κυρώθηκε με το Ν.945/1979. Συνέπεια της προσχώρησης στην Ευρωπαϊκή Ένωση είναι η αναγνώριση αρμοδιότητας σε κοινοτικά όργανα να θεσπίζουν κανόνες δικαίου (πρωτογενείς ή δευτερογενείς).

Από το δευτερογενές κοινοτικό δίκαιο μεγαλύτερης σημασίας για το φορολογικό έργο είναι οι οδηγίες. Οι οδηγίες αποτελούν το βασικό μέσο για την εναρμόνιση των νομοθεσιών. Οι ιδρυτικές Συνθήκες της Ευρωπαϊκής Ένωσης (πρωτογενές κοινοτικό δίκαιο) περιέχουν ρυθμίσεις με τις οποίες επιβάλλονται φορολογικά βάρη.

Από τα παραπάνω γίνεται φανερό ότι η ένταξη της χώρας μας στην Ευρωπαϊκή Ένωση είχε ως συνέπεια τον σημαντικό περιορισμό της «εθνικής φορολογικής κυριαρχίας» με την αναγνώριση των αντίστοιχων αρμοδιοτήτων στα όργανα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, για την εναρμόνιση της οικονομικής πολιτικής των κρατών-μελών. Φορολογικές υποχρεώσεις ή απαλλαγές είναι δυνατόν να προβλέπονται και σε διεθνή σύμβαση. Εφαρμοστέα 36 παρ.2 Συντ.

Φόρος μόνο με τυπικό νόμο

Δεν είναι επιτρεπτό να επιβληθεί ο φόρος με Π.Δ., πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου ή Υπουργική Απόφαση.<sup>19</sup>

## 2.9 Η Αρχή της Φορολογικής Δικαιοσύνης και η Αρχή της Καθολικότητας του Φόρου

Η αρχή της φορολογικής δικαιοσύνης

Το άρθρο 4 παρ.5 του Συντάγματος του 2001/1975 ορίζει ότι «οι Έλληνες πολίτες συνεισφέρουν αδιακρίτως στα δημόσια βάρη αναλόγως των δυνάμεών τους». Συνεπώς το ισχύον Σύνταγμα κατοχυρώνει ρητά τις δυο αρχές της φορολογικής δικαιοσύνης:

- 1) την αρχή της καθολικότητας του φόρου
- 2) την αρχή της φορολογικής ισότητας (άρθρο 4 παρ.1,5)

Οι αρχές αυτές που κατοχυρώθηκαν για πρώτη φορά στην γαλλική Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και του Πολίτη του 1789 (άρθρο 13) υιοθετήθηκαν στη συνέχεια και από τα άλλα ευρωπαϊκά Συντάγματα.

---

<sup>19</sup> [http://greek\\_greek.enacademic.com](http://greek_greek.enacademic.com)

Η αρχή της καθολικότητας του φόρου

Όπως προαναφέρθηκε, το άρθρο 4 παρ.5 του Συντάγματος κατοχυρώνει την αρχή της καθολικότητας του φόρου, την οποία διατύπωσε για πρώτη φορά ο Adam Smith.

Η αρχή αυτή, όπως διατυπώνεται στο άρθρο 4 παρ.5, επιβάλλει τη συμμετοχή όλων των Ελλήνων στα οικονομικά βάρη του κράτους, απαγορεύοντας κατ' αρχήν τουλάχιστον τις απαλλαγές από το φόρο.

Η αρχή της καθολικότητας του φόρου δεν αποκλείει την ύπαρξη φορολογικών απαλλαγών. Αντίθετα είναι δυνατή η πρόβλεψη φορολογικών απαλλαγών.

Το Σύνταγμα θέτει 2 περιορισμούς για τις απαλλαγές:

- i. Ένα τυπικό-τυπικός νόμος
- ii. Ένα ουσιαστικό-η φορολογική απαλλαγή δεν πρέπει να αντίκειται στις συνταγματικά κατοχυρωμένες αρχές της καθολικότητας του φόρου και της φορολογικής ισότητας

Οι φορολογικές απαλλαγές δεν θα πρέπει να είναι αυθαίρετες.

Δεν πρέπει να φορολογούνται όσοι δεν έχουν φοροδοτική ικανότητα.

Απαλλαγές θεσπίζονται και για άλλους λόγους όπως πολιτικούς (απαλλαγές των Πρεσβευτών, Προξένων), οικονομικούς, κοινωνικούς (απαλλαγή από το Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας).

Το ισχύον φορολογικό δίκαιο προβλέπει όμως πληθώρα απαλλαγών, πολλές από τις οποίες δεν βρίσκουν σοβαρό δικαιολογητικό έρισμα.

Θα πρέπει οι διατάξεις που θεσπίζουν απαλλαγές και εξαιρέσεις να ερμηνεύονται στενά και ενόψει της αρχής της καθολικότητας του φόρου που επιβάλλει κατ' αρχήν την συνεισφορά όλων των πολιτών αλλά και της αρχής της φορολογικής ισότητας που αποκλείει τις αυθαίρετες διαφοροποιήσεις στη φορολογική μεταχείριση.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Εισαγωγή στη δημόσια διοίκηση, Γ.Ε. Δράκου, Εκδόσεις Σταμούλη 1998

## 2.10 Η Αρχή της Φορολογικής Ισότητας

Στο άρθρο 4 παρ.1,5 του Συντάγματος κατοχυρώνεται αφενός μεν η αρχή της ισότητας ενώπιον του νόμου που αποτελεί αυτονόητο αίτημα της φιλελεύθερης δημοκρατίας αφετέρου δε η αρχή κατά την οποία η κατανομή των φορολογικών βαρών μεταξύ των πολιτών πρέπει να γίνεται με βάση τη φοροδοτική τους ικανότητα. Η κατανομή των φορολογικών βαρών με βάση την φοροδοτική ικανότητα του καθενός έρχεται αφενός μεν να εξειδικεύσει την γενική αρχή της ισότητας στο φορολογικό δίκαιο και αφετέρου να υλοποιήσει την αρχή του Κοινωνικού Κράτους.

Πραγματικά, με τη φορολογία το κράτος αφαιρεί από τους πολίτες οικονομική δύναμη-αφαίρεση που αυξάνει με την προοδευτική φορολογία όσο αυξάνει η φορολογητέα ύλη με συνέπεια τον μετριασμό των οικονομικών ανισοτήτων. Στη συνέχεια δε το Κοινωνικό Κράτος επιστρέφει μέρος των εσόδων του αυτών με τη μορφή μεταβατικών πληρωμών στους οικονομικά ασθενέστερους στοχεύοντας στην αύξηση του βιοτικού τους επιπέδου.

Όπως δε ορθά έχει επισημανθεί, η αρχή του κοινωνικού κράτους υλοποιείται μόνο με το «κοινωνικό φορολογικό κράτος». Η έννοια της φορολογικής ισότητας, όπως και η γενικότερη αρχή της ισότητας, επιβάλλει στο φορολογικό νομοθέτη την «ίση μεταχείριση» και ειδικότερα τη «δίκαιη» κατανομή των φορολογικών βαρών, απαγορεύοντας κάθε αυθαίρετη διάκριση ευνοϊκή ή δυσμενή για ορισμένα άτομα ή κατηγορίες ατόμων.

Έτσι η αρχή αυτή επιβάλλει την όμοια φορολογική μεταχείριση ατόμων που βρίσκονται κάτω από τις ίδιες (οικονομικές) συνθήκες (ορίζονται φορολογική ισότητα) και την ανόμοια μεταχείριση εκείνων που βρίσκονται κάτω από διαφορετικές συνθήκες (κάθετη φορολογική ισότητα) έτσι ώστε να μην είναι συνταγματικά επιτρεπτή ούτε η άνιση μεταχείριση όμοιων περιπτώσεων, ούτε η ίση μεταχείριση ανόμοιων.

Αυτονόητη συνέπεια εξάλλου της αρχής αυτής είναι η αρχή της καθολικότητας του φόρου, με την έννοια ότι αυθαίρετες απαλλαγές παραβιάζουν την αρχή της φορολογικής ισότητας.

Η ένταξή μας στην Ευρωπαϊκή Ένωση έχει επιφέρει μία ουσιαστική αλλαγή. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 12 της Συνθήκης όπως ισχύει σήμερα, απαγορεύεται η διαφορετική μεταχείριση των υπηκόων των κρατών-μελών με βάση την ιθαγένεια, τη γλώσσα, τη θρησκεία κ.λπ.

Έτσι άτομα με το αυτό εισόδημα δεν έχουν την ίδια φοροδοτική ικανότητα όσων έχουν διαφορετικό αριθμό μελών οικογένειας, ενόψει των διαφορετικών οικονομικών υποχρεώσεών τους.

Συνεπώς, κατά τον προσδιορισμό της φορολογικής υποχρέωσης ορισμένου ατόμου, πρέπει να ληφθεί υπόψη και ο αριθμός των μελών της οικογένειας που το βαρύνουν οικονομικά.

Εξάλλου το εισόδημα ως δείκτης της φοροδοτικής ικανότητας δεν είναι το ακαθάριστο αλλά το καθαρό. Θα πρέπει συνεπώς να αφαιρεθούν από το ακαθάριστο εισόδημα οι δαπάνες απόκτησής του.

Για την προσαρμογή δε του φορολογικού βάρους στην πραγματική δύναμη του φορολογουμένου, είναι επιβεβλημένη η αφαίρεση δαπανών, τις οποίες δεν μπορεί να αποφύγει ο φορολογούμενος. Έτσι ο Έλληνας νομοθέτης προβλέπει την έκπτωση από το φορολογητέο εισόδημα όπως π.χ.

- i. ποσοστού της δαπάνης για δίδακτρα
- ii. των εξόδων ιατρικής και νοσοκομειακής περίθαλψης
- iii. τμήματος του ενοικίου που καταβάλλει ο φορολογούμενος

Οι δαπάνες αυτές θα πρέπει να εκπίπτουν από το ακαθάριστο εισόδημα του φορολογουμένου, έτσι ώστε ο φόρος να ανταποκρίνεται στην πραγματική φοροδοτική ικανότητα.

Επίσης ο φορολογικός νομοθέτης διαφοροποιεί τη φορολογική μεταχείριση ατόμων που αποκτούν εισόδημα από διαφορετικές πηγές.<sup>21</sup>

## 2.11 Οι Οικονομικές και οι Κοινωνικές Λειτουργίες του Φόρου

Μετά τον Ά Παγκόσμιο Πόλεμο και τη μεγάλη οικονομική κρίση του 1929 έγινε φανερό ότι η φιλελεύθερη οικονομία με την απόλυτη μορφή της, που γινόταν δεκτή

---

<sup>21</sup> Εισαγωγή στη δημόσια διοίκηση, Γ.Ε. Δράκου, Εκδόσεις Σταμούλη 1998

τον προηγούμενο αιώνα, αδυνατούσε να δώσει λύσεις στα μεγάλα οικονομικά και κοινωνικά προβλήματα. Η ανάγκη «παρέμβασης» του κράτους έγινε έτσι γενικά αποδεκτή με διαφοροποιήσεις βέβαια σε σχέση με το βαθμό της «επέμβασης» αυτής. Ειδικότερα, σε σχέση με τη φορολογία, ήδη από τον Μεσοπόλεμο και υπό την επίδραση της κεϋνσιανής θεωρίας, άρχισε να γίνεται αποδεκτή η χρήση του φόρου ως μέσο άσκησης οικονομικής πολιτικής.

Οι οικονομικές λειτουργίες του φόρου

Όπως ορθά επισημαίνει ο Σ. Καράγιωργας, «οι φόροι αποτελούν ισχυρό μέσο για την αντιμετώπιση των διαταραχών του οικονομικού συστήματος».

- 1) Στην επίλυση του σοβαρού προβλήματος της οικονομικής ύφεσης είναι δυνατόν να έχει κάποια – όχι ασήμαντη – συμβολή και η φορολογία.  
Ειδικότερα, η μείωση της φορολογίας (άμεσης και έμμεσης) οδηγεί στην αύξηση της αγοραστικής δύναμης των ιδιωτών, που με τη σειρά της θα οδηγήσει στην αύξηση της ζήτησης αγαθών και μέσω αυτής στην αύξηση της παραγωγής. Με τον τρόπο αυτό και με τη λήψη και άλλων πρόσφορων οικονομικών μέτρων θα μπορέσει η οικονομία να ξεπεράσει την ύφεση στην οποία βρίσκεται.
- 2) Η φορολογία εξάλλου μπορεί να αποτελέσει ένα αποτελεσματικό μέσο για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας. Ειδικότερα, η φορολογική πολιτική θα πρέπει να τείνει αφενός μεν στην ενθάρρυνση του ιδιωτικού τομέα για τη δημιουργία νέων ή την επέκταση ήδη υπαρχόντων επενδύσεων (φορολογικά κίνητρα) και αφετέρου στην αποθάρρυνση κάθε μορφής μη παραγωγικής δαπάνης (φορολογικά αντικίνητρα).<sup>22</sup>
- 3) Ειδικότερα για την ενθάρρυνση της αποταμιευτικής κίνησης (που θα αποτελέσει στη συνέχεια μέσο χρηματοδότησης των επενδύσεων), ο νομοθέτης μπορεί να

---

<sup>22</sup> Εισαγωγή στη δημόσια διοίκηση, Γ.Ε. Δράκου, Εκδόσεις Σταμούλη 1998

θεσπίζει φορολογικές απαλλαγές για τα εισοδήματα από τόκους καταθέσεων σε Τράπεζες, από τόκους ομολογιακών δανείων κ.λπ. ή τη μεγάλη φορολογική επιβάρυνση των μη παραγωγικών δαπανών.

- 4) Η τόνωση εξάλλου της επενδυτικής δραστηριότητας είναι δυνατό να επιδιωχθεί με την προνομιακή φορολογική μεταχείριση επιχειρήσεων που πραγματοποιούν παραγωγικές επενδύσεις.
- 5) Με την παροχή των φορολογικών κινήτρων επιδιώχθηκε επίσης η δημιουργία μεγάλων οικονομικών μονάδων, η τουριστική ανάπτυξη της χώρας, η ανάπτυξη της ναυτιλίας κ.λπ. Θα πρέπει όμως να παρατηρηθεί ότι η παροχή φορολογικών κινήτρων δεν είχε τα επιθυμητά αποτελέσματα, όπως έδειξε τουλάχιστον η εμπειρία από την εφαρμογή τους.
- 6) Η φορολογία εξάλλου μπορεί να συμβάλλει σημαντικά και στην καταπολέμηση του πληθωρισμού. Με την αύξηση άμεσων και έμμεσων φόρων μπορεί να παίξει σημαντικό ρόλο η φορολογική πολιτική. Βέβαια πρέπει να ληφθούν όλα τα μέτρα ώστε η αύξηση της φορολογίας να μην έχει επίπτωση δυσμενή στην οικονομία και να μην τροφοδοτεί κοινωνικές αναταράξεις π.χ. θα πρέπει οι έμμεσοι φόροι να πλήττουν τις πολυτελείς δαπάνες και όχι είδη πρώτης ανάγκης.
- 7) Τέλος, μέσω της φορολογίας είναι δυνατό να επιδιωχθεί η «διόρθωση» του ισοζυγίου πληρωμών με την αποθάρρυνση, μέσω της αύξησης των επιβαλλόμενων φόρων, των εισαγωγών. Βέβαια, η ένταξή μας στις Ευρωπαϊκές Κοινότητες αποκλείει τη λήψη μέτρων αντίθετων προς τις σχετικές ρυθμίσεις του κοινοτικού δικαίου.

Οι κοινωνικές λειτουργίες του φόρου

Η φορολογία αποτελεί ένα σημαντικό μέσο που διαθέτει το Κράτος για την αντιμετώπιση του σοβαρού κοινωνικού και οικονομικού προβλήματος της ανισοκατανομής του πλούτου.



Η «διόρθωση» αυτή στην κατανομή του πλούτου είναι δυνατό να επιδιωχθεί τόσο μέσω της άμεσης όσο και της έμμεσης φορολογίας.

- 1) Ειδικότερα, η θέσπιση προοδευτικών συντελεστών στη φορολογία εισοδήματος οδηγεί στην αφαίρεση μεγαλύτερου ποσού από τους οικονομικά εύρωστους σε σχέση με τους οικονομικά ασθενέστερους πολίτες με αποτέλεσμα την μείωση των οικονομικών ανισοτήτων. Φυσικά, ο βαθμός, «διόρθωσης» των οικονομικών ανισοτήτων εξαρτάται από τη διαμόρφωση της κλίμακας των φορολογικών συντελεστών και κυρίως στα υψηλά εισοδήματα.
- 2) Στην επίτευξη του στόχου αυτού σοβαρή είναι και η συμβολή των φόρων περιουσίας (και κυρίως των φόρων κληρονομιών και δωρεών). Και στην περίπτωση αυτή η πρόβλεψη προοδευτικών συντελεστών και μάλιστα αρκετά υψηλών στα ανώτερα κλιμάκια οδηγεί στον περιορισμό των οικονομικών ανισοτήτων και στην αποφυγή συσσώρευσης οικονομικής δύναμης.
- 3) Στην επιδίωξή του μετριασμού των οικονομικών ανισοτήτων είναι δυνατό να συμβάλλουν και οι φόροι κατανάλωσης, με τη θέσπιση της απαλλαγής των βασικών αγαθών και την επιβολή υψηλών συντελεστών στα είδη πολυτελείας, χωρίς όμως να παραβιάζονται οι ρυθμίσεις του κοινοτικού δικαίου.
- 4) Εκτός από τη «διόρθωση» των οικονομικών ανισοτήτων, η φορολογία είναι δυνατό να συμβάλλει έστω και σε μικρό βαθμό στην επίλυση άλλων κοινωνικών προβλημάτων.<sup>23</sup>

Για παράδειγμα:

- ☒ Για την καταπολέμηση του τεράστιου κοινωνικού προβλήματος της ανεργίας θεσπίστηκε η απαλλαγή από τη φορολογία των κρατικών επιδοτήσεων που χορηγούνται σε επιχειρήσεις για την πρόσληψη ανέργων. Επίσης, είναι δυνατό να

---

<sup>23</sup> <http://publicadministrationpanteion.blogspot.gr>

συνδυαστεί η παροχή φορολογικών προνομίων σε επιχειρήσεις με την πρόσληψη ανέργων.

- ☒ Η απαλλαγή της αγοράς πρώτης κατοικίας (μέχρις ορισμένου ποσού) από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων διευκολύνει αναμφίβολα την επίλυση του στεγαστικού προβλήματος.
- ☒ Στη μείωση της κατανάλωσης οινοπνευματωδών ποτών και καπνού είναι δυνατό να έχει κάποια συμβολή η φορολογία με τη θέσπιση υψηλών φορολογικών συντελεστών στα αγαθά αυτά, αν και ο σκοπός είναι ταμιευτικός.
- ☒ Η παροχή εξάλλου φορολογικών «προνομίων» σε επιχειρήσεις που αγοράζουν εξοπλισμό που μειώνει τη ρύπανση συντελεί αποτελεσματικά στην προστασία του περιβάλλοντος. Η Ε.Ε. έχει αναλάβει πρωτοβουλία για την επιβολή φόρου στην ενέργεια και το περιβάλλον, με στόχο την ορθολογιστική χρήση των πηγών ενέργειας και τη μείωση της μόλυνσης του περιβάλλοντος.

Πέρα όμως από τις κοινωνικές και οικονομικές αυτές λειτουργίες της, η φορολογία είναι δυνατό να συμβάλλει στην επίτευξη και άλλων στόχων της πολιτείας. Έτσι, η προνομιακή φορολογική μεταχείριση ατόμων που διαμένουν σε παραμεθόριες περιοχές αλλά και των επιχειρήσεων που πραγματοποιούν επενδύσεις σε παραμεθόριες ή άλλες λιγότερο αναπτυγμένες περιοχές της χώρας στοχεύει στην αντιμετώπιση του σοβαρού προβλήματος της ερήμωσης των περιοχών αυτών της χώρας, υλοποιώντας έτσι και την επιταγή του άρθρου 106 παρ.1 του Συντάγματος που επιβάλλει τη λήψη μέτρων για την ανάπτυξη των παραμεθόριων ορεινών και νησιωτικών περιοχών.<sup>24</sup>

Κλείνοντας τη σύντομη αναφορά στους οικονομικούς και κοινωνικούς σκοπούς της φορολογίας θα θελα να σημειώσω ότι βασικός σκοπός της παραμένει η μεταβίβαση στο κράτος της αγοραστικής δύναμης που είναι αναγκαία για την κάλυψη (μέρους τουλάχιστον) των δαπανών του (ταμιευτικός σκοπός) εν όψει του

---

<sup>24</sup> <http://publicadministrationpanteion.blogspot.gr>

ότι οι άλλοι σκοποί είναι δυνατό να επιτευχθούν και με άλλα μέσα (δάνεια, επιχορηγήσεις κ.λπ.).

Θα πρέπει να επισημάνω ότι η επιδίωξη της σταθεροποίησης αλλά και της ανάπτυξης της οικονομίας αποτελούν βασικούς στόχους του σύγχρονου παρεμβατικού κράτους. Το Σύνταγμα μάλιστα του 1975 προβλέπει (άρθρο 106 παρ.1) ότι προς εδραίωση της κοινωνικής ειρήνης και προστασίας του γενικού συμφέροντος, το Κράτος προγραμματίζει και συντονίζει την οικονομική δραστηριότητα στη χώρα, επιδιώκει δε την εξασφάλιση της οικονομικής ανάπτυξης όλων των τομέων της εθνικής οικονομίας. Λαμβάνει δε τα επιβαλλόμενα μέτρα προς προώθηση της περιφερειακής ανάπτυξης. Εν όψει των δυνατοτήτων άσκησης οικονομικής πολιτικής μέσω του φόρου είναι – κατά την άποψή μας – επιτρεπτή η επιδίωξη υλοποίησης των επιταγών της παραπάνω συνταγματικής διάταξης και μέσω της φορολογίας. Συνεπώς η επιδίωξη οικονομικών και κοινωνικών σκοπών από το Κράτος μέσω της φορολογίας δεν αντιστρατεύεται καθεαυτή σε διατάξεις του Συντάγματος.

## 2.12 Η Διάκριση Φόρου και Ανταποδοτικού Τέλους

Ο φόρος συνιστά παροχή του ιδιώτη στο Δημόσιο που δεν συνδέεται με αντίστοιχη ειδική αντιπαροχή από πλευράς του τελευταίου. Η φορολογία δηλαδή αποσκοπεί στην κάλυψη των δημοσίων δαπανών στο σύνολό της.

- 1) Την ειδοποιό διαφορά μεταξύ του φόρου και του ανταποδοτικού τέλους συνιστά η ύπαρξη ειδικής αντιπαροχής. Το τέλος καταβάλλεται δηλαδή από τον πολίτη σε αντάλλαγμα της ιδιαίτερης χρησιμοποίησης δημοσίου ορισμένου έργου ή υπηρεσίας.
- 2) Σύμφωνα με αποφάσεις του ΣτΕ το ανταποδοτικό τέλος είναι οικονομικό βάρος που καταβάλλεται από τον πολίτη που επιδιώκει να απολαύσει συγκεκριμένη και ειδική αντιπαροχή εκ μέρους του Κράτους. Το ανταποδοτικό τέλος διέπεται κατά βάση από τους κανόνες της αντιστοιχίας μεταξύ παροχής και αντιπαροχής και της ελεύθερης αποδοχής ή χρησιμοποίησης της παροχής από το χρήστη.

Με βάση αποφάσεις του ΣΤΕ, ο προσδιορισμός των στοιχείων που χαρακτηρίζουν τα ανταποδοτικά τέλη ιδίως ενόψει και της νεότερης νομολογίας.

- 3) Και στις αποφάσεις αυτές επαναλαμβάνεται το στοιχείο της ειδικής αντιπαροχής. Το ανταποδοτικό τέλος καταβάλλεται από τον πολίτη που επιδιώκει την απόλαυση συγκεκριμένης ειδικής αντιπαροχής.  
Λόγω του δημόσιου χαρακτήρα της ειδικής αντιπαροχής (π.χ. δημόσια υγεία, περίπτωση δημοσίου τέλους απορριμμάτων θέλουμε δεν θέλουμε) η υποχρέωση καταβολής του ανταποδοτικού τέλους δεν προϋποθέτει κατ' ανάγκη την πραγματική χρησιμοποίηση της δημόσιας υπηρεσίας στη συγκεκριμένη περίπτωση, αλλά αρκεί απλώς η δυνατότητα (ετοιμότητα) παροχής της υπηρεσίας.
- 4) Ένα δεύτερο στοιχείο που, κατά βάση, εμφανίζεται στα ανταποδοτικά τέλη είναι το στοιχείο της «ελεύθερης χρήσης της υπηρεσίας». Χαρακτηριστικό παράδειγμα τα «διόδια» που καταβάλλονται για τη χρήση των εθνικών οδών κ.λπ.
- 5) Τέλος, ουσιώδες στοιχείο ανταποδοτικού τέλους είναι η ύπαρξη αναλογίας μεταξύ της παροχής του πολίτη και της ειδικής αντιπαροχής.  
Το ύψος δηλαδή του τέλους είναι ανάλογο της προσφερόμενης υπηρεσίας ενώ το ύψος του φόρου, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.5 του Συντάγματος είναι ανάλογο της φοροδοτικής του ικανότητας. Η διαφοροποίηση αυτή είναι εύλογη καθόσον σε αντίθεση προς το φόρο που συνιστά «βάρος γενικού οφέλους», το ανταποδοτικό τέλος συνιστά «βάρος ειδικού οφέλους» στο οποίο είναι εφαρμοστέα η θεωρία του ανταλλάγματος.
- 6) Ένα άλλο στοιχείο που χαρακτηρίζει το ανταποδοτικό τέλος και το αντιδιαστέλλει από το φόρο είναι ο ειδικός του προορισμός. Σε αντίθεση δηλαδή προς τους φόρους, όπου ισχύει η αρχή του μη ειδικού προορισμού των εσόδων με συνέπεια να μην προβλέπεται εκ των προτέρων η κάλυψη συγκεκριμένης δαπάνης, στα τέλη ισχύει η αρχή του ειδικού προορισμού, που είναι η κάλυψη εν όλω ή εν μέρει της σχετικής δαπάνης.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> <http://publicadministrationpanteion.blogspot.gr>

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup>

### Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΔΗΜΟΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

#### 3.1 Έννοια και Μορφές των Φόρων Περιουσίας

Φόροι περιουσίας είναι οι φόροι που έχουν ως βάση την αξία, τον όγκο ή άλλο χαρακτηριστικό της περιουσίας των φορολογουμένων. Το βασικό χαρακτηριστικό γνώρισμα των φόρων αυτών είναι η βάση υπολογισμού τους και όχι η πηγή από την οποία προέρχονται τα χρήματα για την κάλυψη τους.

Ανάλογα με τη φύση και την έκταση της περιουσίας που καλύπτουν, οι φόροι περιουσίας διακρίνονται σε διάφορες κατηγορίες.

Διακρίνουμε δυο κατηγορίες:

- A) Τους φόρους κατοχής περιουσίας
- B) Τους φόρους μεταβίβασης περιουσίας

#### 3.2. Τα Επιχειρήματα που Προβάλλονται Υπέρ των Φόρων Περιουσίας

Τα επιχειρήματα που προβάλλονται συνήθως υπέρ της χωριστής φορολόγησης της περιουσίας μπορούν να ταξινομηθούν σε πέντε βασικές κατηγορίες:

- ✓ Λόγοι κοινωνικής δικαιοσύνης
- ✓ Ευνοϊκές οικονομικές επιδράσεις
- ✓ Αύξηση των εσόδων της φορολογίας
- ✓ Πλεονεκτήματα φοροτεχνικής φύσης
- ✓ Η ανταποδοτική φύση των φόρων περιουσίας

**A) Λόγοι της κοινωνικής δικαιοσύνης.**

Η χωριστή φορολόγηση της περιουσίας επιβάλλεται για λόγους κοινωνικής δικαιοσύνης γιατί με αυτήν προάγεται τόσο η αρχή της οριζόντιας όσο και η αρχή της κάθετης φορολογικής ισότητας.

**B) Ευνοϊκές Οικονομικές Επιδράσεις**

Η χρησιμοποίηση της περιουσίας αντί του εισοδήματος ως βάση για τον υπολογισμό ενός μέρους της φορολογικής υποχρέωσης των φορολογουμένων μπορεί να έχει επιδράσεις ευνοϊκές τόσο στην κατανομή των πόρων, και ειδικότερα των επενδύσεων, όσο και στα κίνητρα οικονομικής δραστηριότητας.

**Γ) Αύξηση των Εσόδων Φορολογίας**

Η φορολόγηση της περιουσίας, παράλληλα με την φορολόγηση του εισοδήματος, προσθέτει άλλη μια ανεξάρτητη πηγή φόρων και επιτρέπει στους δημόσιους φορείς να αυξήσουν τα έσοδα τους.

**Δ) Πλεονεκτήματα Φοροτεχνικής Φύσης**

Οι φόροι περιουσίας παρουσιάζουν επίσης ορισμένα πλεονεκτήματα φοροτεχνικής φύσης. Το κύριο επιχείρημα από την άποψη αυτή είναι ότι οι φόροι περιουσίας αποτελούν ελεγκτικό φόρο για την φορολογία εισοδήματος, γιατί τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τις φοροτεχνικές υπηρεσίες με την ευκαιρία της επιβολής τους μπορεί να χρησιμοποιηθούν για τον έλεγχο της φορολογίας εισοδήματος με συνέπεια τον περιορισμό της φοροδιαφυγής στη φορολογία αυτή.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Γεωργακόπουλου Α. Θεόδωρου Αθήνα 2005

**Ε) Η Ανταποδοτική Φύση των Φόρων Περιουσίας**

Οι φόροι κατοχής ακινήτων δικαιολογούνται πολλές φορές ως ανταποδοτικοί φόροι, Υποστηρίζεται δηλαδή ότι ορισμένες δραστηριότητες των δημοσίων φορέων και ιδιαίτερα των φορέων τοπικής αυτοδιοίκησης, έχουν ως αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων των φορολογουμένων και ιδιαίτερα ορισμένων από αυτά, όπως είναι τα ακίνητα.

**3.3 Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας**

Επεβλήθη από 1.1.1993 με το άρθρο 24 του Ν. 2130/93 με σκοπό να αντικαταστήσει τον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας, ο οποίος καταργήθηκε από το ίδιο οικονομικό έτος. Ωστόσο ο φόρος ακίνητης περιουσίας επανήλθε ύστερα από τέσσερα χρόνια ως ΦΜΑΠ και το ΤΑΠ παρέμεινε. Το ΤΑΠ υπολογίζεται επί της αξίας της ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται εντός της διοικητικής περιφέρειας των δήμων και κοινοτήτων στα:

\* Πάσης φύσεως ακίνητα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εντός των ορίων οικισμών που υφίστανται προ του 1923 ή εντός ορίων πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων.

\* Κάθε είδους κτίσματα που βρίσκονται εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εκτός των ορίων οικισμών υφισταμένων προ του 1923 ή εκτός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων.

Ο συντελεστής του τέλους καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου από 0,25 τοις χιλίοις ως 0,35 τοις χιλίοις και είναι ενιαίος για όλη τη διοικητική τους περιφέρεια. Η απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου λαμβάνεται ως τις 31 Οκτωβρίου του προηγούμενου έτους και ισχύει και για τα επόμενα έτη ώσπου να τροποποιηθεί. Το τέλος βαρύνει τον κατά την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους κύριο του ακινήτου και σε περίπτωση επικαρπίας ή νομής τον επικαρπωτή ή νομέα.

Για τον υπολογισμό του τέλους λαμβάνεται υπόψη το σύνολο των ακινήτων που ανήκουν στον αυτόν υπόχρεο και βρίσκονται μέσα στη διοικητική περιφέρεια του δήμου ή της κοινότητας. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας το ποσόν του τέλους υπολογίζεται κατά τον λόγο της μερίδας κάθε συνιδιοκτήτη.<sup>27</sup>

Για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη μόνο το ύψος της τιμής ζώνης και ο συντελεστής παλαιότητας, όπως καθορίζονται και ισχύουν κάθε φορά με αποφάσεις του υπουργού Οικονομικών κατά τη διαδικασία του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982. Στις περιοχές που δεν έχει γίνει καθορισμός της τιμής των ακινήτων με αποφάσεις του υπουργού Οικονομικών, κατά την ανωτέρω διαδικασία, ο υπολογισμός της αξίας τους γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή του κοινοτικού συμβουλίου, το οποίο λαμβάνει υπόψη και τα τηρούμενα στην αρμόδια ΔΟΥ στοιχεία.

Συγκεκριμένα, για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων ακολουθείται η εξής διαδικασία:

Αντικειμενικός προσδιορισμός

\* Για τις περιοχές όπου ισχύει σήμερα το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη: α) για τα κτίσματα, μόνο η τιμή ζώνης (αντικειμενική αξία κτίσματος) και ο συντελεστής παλαιότητας, β) για τα οικόπεδα, μόνο η τιμή ζώνης (αντικειμενική αξία οικοπέδου) και ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.), όπως καθορίζονται και ισχύουν κάθε φορά με αποφάσεις του υπουργού Οικονομικών κατά τη διαδικασία του άρθρου 41 Ν. 1249/82 και του άρθρου 14 Ν. 1473/84.

\* Για τα οικόπεδα εντός των οποίων υπάρχει μικρό κτίσμα (μερικώς κτισμένο οικόπεδο) που δεν εξαντλεί το τμήμα που του αναλογεί, ο υπολογισμός γίνεται ξεχωριστά, για μεν το κτίσμα με το αναλογούν σε αυτό οικόπεδο (η αξία του οποίου εμπεριέχεται στο κτίσμα), για δε το υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου όπως η ανωτέρω περίπτωση.

---

<sup>27</sup> Γεωργακόπουλου Α. Θεόδωρου Αθήνα 2005



Προσδιορισμός με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου

Στις περιοχές όπου δεν ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων, ο υπολογισμός της γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, το οποίο λαμβάνει υπόψη και τα τηρούμενα στην αρμόδια ΔΟΥ στοιχεία καθώς και κάθε άλλο συναφές και χρήσιμο στοιχείο (από συμβολαιογραφικές πράξεις και δικαστικές αποφάσεις, τοπικές συνθήκες κ.ά.). Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο αφενός η τιμή ζώνης των κτισμάτων και αφετέρου η τιμή ζώνης των οικοπέδων. Οι συντελεστές παλαιότητας είναι αυτοί που έχουν καθορισθεί από το υπουργείο Οικονομικών ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας κάθε κτίσματος και ισχύουν για όλη την επικράτεια.<sup>28</sup>

Οι συντελεστές αυτοί για τους ΟΤΑ κατά περίπτωση είναι:

Για κατοικίες

1-5 χρόνια 0,90

6-10 χρόνια 0,80

11-15 χρόνια 0,75

16-20 χρόνια 0,70

21-25 χρόνια 0,65

26 και άνω 0,60

Για επαγγελματική στέγη (κατ/τα)

1-5 χρόνια 0,95

6-10 χρόνια 0,90

11-15 χρόνια 0,85

16 και άνω 0,80

---

<sup>28</sup> Γεωργακόπουλου Α. Θεόδωρου Αθήνα 2005

Ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) είναι αυτός που επίσης έχει καθορισθεί κατά περιοχή (όπου ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων) από το υπουργείο Οικονομικών για τον υπολογισμό της αξίας των οικοπέδων. Στις περιοχές όπου δεν ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός, ο συντελεστής οικοπέδου προσδιορίζεται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο σύμφωνα με τα στοιχεία και τα κριτήρια, για κάθε περιοχή, της αρμόδιας ΔΟΥ.

Το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων σε όσες περιοχές ισχύει αφορά τα εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ακίνητα (πλην ελαχίστων ειδικών και εξαιρετικών ρυθμίσεων) και όχι τα εκτός σχεδίου. Για τα εκτός σχεδίου ακίνητα η αξία καθορίζεται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

Ο υπολογισμός του ΤΑΠ γίνεται με τον εξής τρόπο:

- \* (Τιμή Ζώνης ανά τ.μ.) Χ Σ.Α.Ο. = Τιμή Οικοπέδου
- \* (Τιμή Οικοπέδου) Χ Σ.Ο. = Τιμή Εκκίνησης
- \* (Τετραγωνικά) Χ Τιμή Εκκίνησης Χ Σ.Ο. = Τελική Αντικειμενική Αξία για το ΤΑΠ
- \* (Τελική Αντικειμενική Αξία για το ΤΑΠ) Χ συντελεστή ΤΑΠ = ΤΑΠ.

Απαλλαγές από το ΤΑΠ

Στο δημοτικό ή κοινοτικό τέλος ακίνητης περιουσίας δεν υπόκεινται τα πάσης φύσεως ακίνητα που ανήκουν:

- \* Στο ελληνικό Δημόσιο, στα ΝΠΔΔ, στους ΟΤΑ και στις δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις ή εκμεταλλεύσεις.
- \* Στους ναούς, στις ιερές μονές, στο Ιερό Κοινό του Παναγίου Τάφου, στην Ιερά Μονή του Όρους Σινά, στο Άγιον Όρος, στην Αποστολική Διακονία της Εκκλησίας της Ελλάδος και στα θρησκευτικά γενικώς ιδρύματα.
- \* Στα αναγνωρισμένα ξένα θρησκευόμενα και δόγματα, που τα χρησιμοποιούν αποκλειστικά για την άσκηση δημόσιας λατρείας και διεξαγωγής υπηρεσιών θρησκευτικής φύσεως.
- \* Στα φιλανθρωπικά ιδρύματα δημόσιου χαρακτήρα.

\* Στα ημεδαπά νομικά πρόσωπα που υπάρχουν ή θα συσταθούν και δεν έχουν κερδοσκοπικό χαρακτήρα, καθώς και στις περιουσίες του άρθρου 96 του ΑΝ 2039/1939 (ΦΕΚ 455 Α') «Περί τροποποιήσεως, συμπληρώσεως και κωδικοποιήσεως των εις το Κράτος και υπέρ κοινωφελών σκοπών καταλειπομένων κληρονομιών, κληροδοσιών και δωρεών», εφόσον επιδιώκονται από αυτά αποδεδειγμένα σκοποί εθνωφελείς ή θρησκευτικοί ή φιλανθρωπικοί ή εκπαιδευτικοί ή καλλιτεχνικοί ή κοινωφελείς ή εκκλησιαστικοί, καθώς και στα ξένα που επιδιώκουν τους ίδιους σκοπούς, με τον όρο της αμοιβαιότητας.

\* Στα αθλητικά σωματεία, ενώσεις, ομοσπονδίες που έχουν νόμιμα αναγνωρισθεί από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού και τα οποία τα χρησιμοποιούν αποκλειστικά ως γήπεδα ή χώρους αθλητικών εγκαταστάσεων για την πραγματοποίηση των αθλητικών σκοπών τους.

\* Στα ξένα κράτη όταν τα χρησιμοποιούν για την εγκατάσταση πρεσβειών και προξενείων αυτών με τον όρο της αμοιβαιότητας.<sup>29</sup>

Επίσης απαλλάσσονται του ανωτέρω τέλους:

\* Τα κτίσματα οικοδομής που ανεγείρεται, για μία επταετία από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας ή ώσπου να εκμισθωθούν ή κατά οιονδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθούν αυτά πριν από την πάροδο της επταετίας.

Μετά την πάροδο της επταετίας από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας ή από την εκμίσθωση ή τη χρησιμοποίησή τους με οιονδήποτε τρόπο πριν από την πάροδο της επταετίας τα διαμερίσματα πολυκατοικίας που ανεγείρεται και δεν έχουν πωληθεί τα οποία συμφωνήθηκε να μεταβιβασθούν στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, θεωρούνται κατ' αμάχητο τεκμήριο ότι έχουν μεταβιβασθεί στον εργολάβο μαζί με το ποσοστό του οικοπέδου που τους αναλογεί.

Σε περίπτωση που ο εργολάβος υποσχέθηκε με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο τη μεταβίβαση διαμερίσματος σε τρίτο πρόσωπο, το διαμέρισμα αυτό θεωρείται κατ' αμάχητο τεκμήριο ότι μεταβιβάστηκε στον αγοραστή μαζί με το ποσοστό του οικοπέδου που αναλογεί από την παράδοσή του σε αυτόν/ην, η οποία

---

<sup>29</sup> [www.taxheaven.gr](http://www.taxheaven.gr)

αποδεικνύεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο που καταρτίζεται μέσα σε ένα δίμηνο από την παράδοση.

\* Οι κοινόχρηστοι χώροι πολυκατοικιών, και

\* Τα ακίνητα που έχουν χαρακτηρισθεί:

δημόσιοι χώροι ταφής (νεκροταφεία).

διατηρητέα, με απόφαση του αρμόδιου υπουργού, και δεν ιδιοχρησιμοποιούνται ή δεν αποφέρουν εισόδημα.

χώροι ιστορικών ή αρχαιολογικών μνημείων.

\* Τα κτίσματα που βρίσκονται εκτός οικισμού ή σε αγροτικές περιοχές και χρησιμοποιούνται για τον σταβλισμό των ζώων.<sup>30</sup>

Ποιος πληρώνει το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας

Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας βαρύνει τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και καταβάλλεται με τους λογαριασμούς της ΔΕΗ.

Σε περίπτωση που δεν καταβληθεί το τέλος, η ΔΕΗ προβαίνει στη διακοπή του ρεύματος και δεν το επαναχορηγεί ώσπου να εξοφληθεί το τέλος που οφείλεται. Αν δεν ζητηθεί η επαναχορήγηση του ηλεκτρικού ρεύματος, η ΔΕΗ, αφού διαγράψει τον υπόχρεο συνδρομητή, γνωστοποιεί τη διαγραφή στον δικαιούχο δήμο ή κοινότητα ώστε να μεριμνήσει για την είσπραξη του οφειλόμενου τέλους, σύμφωνα με τις διατάξεις που αφορούν την είσπραξη των εσόδων των δήμων και κοινοτήτων.

Σε περίπτωση που ο λογαριασμός της ΔΕΗ εκδίδεται στο όνομα του μισθωτή του ακινήτου, το τέλος καταβάλλεται από αυτόν μαζί με τον λογαριασμό κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος και αφαιρείται από το καταβαλλόμενο μίσθωμα.

Για τα ακίνητα που δεν έχουν μετρητή της ΔΕΗ η βεβαίωση και είσπραξη του τέλους γίνεται με βεβαιωτικούς καταλόγους, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη βεβαίωση και είσπραξη των εσόδων των δήμων και κοινοτήτων.

Οι ανωτέρω κατάλογοι συντάσσονται με βάση τα στοιχεία των δηλώσεων και περιλαμβάνουν και τα ακίνητα για τα οποία δεν υποβλήθηκε δήλωση από τους υποχρέους, με βάση τα στοιχεία που έχουν στη διάθεσή τους οι δήμοι και οι κοινότητες ή με αυτά που προκύπτουν ύστερα από έλεγχο για τον προσδιορισμό των ακινήτων που δεν δηλώθηκαν.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> [www.taxheaven.gr](http://www.taxheaven.gr)

<sup>31</sup> [www.taxheaven.gr](http://www.taxheaven.gr)

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>

### Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΕΤΑ ΤΟ 2010

#### 4.1 Η Εκμετάλλευση ενός Ακινήτου καθώς και η Χρήση του

Η όλη έννοια της ακίνητης περιουσίας καθορίζεται συνήθως από τους νόμους. Στην Ελλάδα το άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα ορίζει ότι ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά μέρη αυτού. Στα ακίνητα περιλαμβάνονται επίσης και η επικαρπία του ακινήτου, καθώς και οι πραγματικές δουλείες που γίνονται πάνω στα ακίνητα.

Τα ακίνητα ανήκουν στα διαρκή αγαθά και χρησιμοποιούνται για να καλύψουν μια σειρά από ανάγκες.

Οι ανάγκες αυτές μπορούν να ταξινομηθούν στις εξής κατηγορίες:

- Ανάγκη ιδιόχρησης, κάλυψη της ανάγκης στέγασης νοικοκυριών ή της επιχειρηματικής δράσης των επιχειρήσεων στις λειτουργίες της παραγωγής, αποθήκευσης, διάθεσης και διοίκησης.
- Ανάγκη επένδυσης, δηλ. κάλυψη της ανάγκης εκμετάλλευση των ακινήτων από νοικοκυριά και επιχειρήσεις με σκοπό την απόκτηση εισοδήματος μέσω της ενοικίασης σε τρίτους ή κέρδους από την μεταπώληση των.
- Ανάγκη παραγωγής ή κατασκευής ακινήτων καθώς και κάλυψη της ανάγκης παραγωγής ακινήτων με σκοπό την απόκτηση κέρδους από την πώλησή των από νοικοκυριά ή επιχειρήσεις.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Προσδιορισμός φορολογητέου εισοδήματος ιδιόχρησης ή ελάχιστου εισοδήματος από εκμίσθωση ακινήτων σύμφωνα με τον κώδικα φορολογίας εισοδήματος (άρθρο 22 του νόμου 2238/1994, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 2759/1998, Ν. 2753/1999, 2948/2001).

#### 4.2 Τα Είδη Ακινήτων, από Δημοσιονομικής και Φορολογικής Άποψης

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

- Τα στοιχεία που εμπεριέχονται στην οικοδομική άδεια ανέγερσης ακινήτου, τεχνικά και επιτρεπόμενων χρήσεων.
- Στην πράξη σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.
- Στα στοιχεία από τον τίτλο κτήσης του δηλαδή το συμβόλαιο αγοράς του ακινήτου. Όπου δεν υπάρχει κανένα από τα παραπάνω αποδεικτικά στοιχεία τότε η κατηγορία αποδεικνύεται από την δήλωση φόρου εισοδήματος.

Οι διάφορες κατηγορίες ακινήτων αναλύονται αμέσως παρακάτω

##### A) Οικιστικά Ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν:

- Κατοικίες ή διαμερίσματα καθώς και επαγγελματικές στέγες σε όροφο κτιρίου μη προοριζομένου, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, για κτίριο γραφείων ή γραφείων -καταστημάτων.
- Μονοκατοικίες.
- Ιδιωτικές θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Εισαγωγή στη δημόσια Οικονομική, Γ' Έκδοση, Θεοδώρου Α. Γεωργακόπουλου, Εκδόσεις Ευγ. Μπένου, Αθήνα 2005,

Β) Επαγγελματικά Ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν:

- ✓ Επαγγελματική στέγη στο ισόγειο ή υπόγειο καθώς και σε όροφο κτιρίου όπου σύμφωνα με την οικοδομική άδεια είναι κτίριο γραφείων ή γραφείων - καταστημάτων.
- ✓ Αποθηκευτικοί χώροι
- ✓ Σταθμοί αυτοκινήτων
- ✓ Βιομηχανικά κτίρια
- ✓ Γεωργικά κτίρια και οι αποθήκες
- ✓ Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις(ξενοδοχεία, μοτέλ, Μπανγκαλόου, Ξενώνες, κάμπινγκ).
- ✓ Νοσηλευτήρια και ευαγή ιδρύματα που φιλοξενούν δραστηριότητες, ή και άτομα που έχουν ειδικές ανάγκες κοινωνικής προστασίας.
- ✓ Αθλητικές εγκαταστάσεις γυμναστήρια, κολυμβητήρια και γενικά κέντρα άθλησης .
- ✓ Μουσεία, θέατρα, κινηματογράφοι, συνεδριακά κέντρα, αίθουσες συνδιαλέξεων, συναυλιών, εκθεσιακών κέντρων.
- ✓ Εκπαιδευτήρια.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Εισαγωγή στη δημόσια διοίκηση Γ.Ε. Δράκου Εκδόσεις Σταμούλη 1998

Γ) Εδαφικές Εκτάσεις

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν:

Τα οικόπεδα

Τα ποσοστά οικοπέδων που αντιστοιχούν σε υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος (αέρας).

Τα ποσοστά οικοπέδου που δεν μπορούν να οικοδομηθούν λόγω εξάντλησης του συντελεστή δόμησης.

Η δουλεία χρήσης ορισμένης επιφάνειας (σε δώμα, όροφο, πυλωτή ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου).

Αγροτεμάχια και γενικότερα εδαφικές εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμών και για τις οποίες δεν έχουν ορισθεί ειδικοί όροι δόμησης.<sup>35</sup>

#### 4.3 Η Φορολογία Ακινήτων στην Ελλάδα – Εισοδήματα Ακινήτων και Έσοδα από τη Φορολόγηση των Ακινήτων για τα Οικονομικά Έτη 2010 – 2014

##### 4.3.1 Το Αντικείμενο του Φόρου

Σύμφωνα με το Άρθρο 27 Ν.3842/2010 προβλέπεται η επιβολή φόρου στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα.<sup>36</sup>

Για την εφαρμογή του νόμου στην έννοια της ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνονται:

- Το δικαίωμα της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης επί ακινήτων.

<sup>35</sup> Εισαγωγή στη δημόσια διοίκηση Γ.Ε. Δράκου Εκδόσεις Σταμούλη 1998

<sup>36</sup> <http://www.taxheaven.gr>



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

Ο φόρος επιβάλλεται στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου, είναι ετήσιος και η επιβολή του αρχίζει από το έτος 2010. Στο νόμο προβλέπεται ότι η έννοια των ακινήτων και των εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων λαμβάνεται όπως αυτή ορίζεται στον Αστικό Κώδικα (Α.Κ.). Σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Α.Κ. (άρθρο 948), ακίνητα είναι μόνο το έδαφος και τα συστατικά μέρη αυτού. Γενικά, κατά το αστικό δίκαιο, συστατικά είναι τα πράγματα που δεν μπορούν να αποχωρισθούν από το κύριο πράγμα, χωρίς να υποστούν βλάβη τα ίδια ή το κύριο πράγμα ή να αλλοιωθεί η ουσία ή ο προορισμός τους (άρθρο 953 Α.Κ.).

Επίσης σύμφωνα με το άρθρο 954 του Α.Κ. συστατικά είναι τα πράγματα εκείνα που είναι συνδεδεμένα με το έδαφος στερεά, ιδιαίτερα τα οικοδομήματα, καθώς και όλα τα υλικά που χρησιμοποιήθηκαν για να ανεγερθεί μια οικοδομή (π.χ. πέτρες, τσιμέντο, σίδερα, τούβλα κ.λπ.) ή που συναρμόσθηκαν με την οικοδομή (π.χ. πόρτες, παράθυρα κ.λπ.). Στο άρθρο 1001 του Α. Κ. ορίζεται ότι η κυριότητα πάνω σε ακίνητο εκτείνεται, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, στο χώρο πάνω και κάτω από το έδαφος.<sup>37</sup>

Σε περίπτωση που η επικαρπία έχει αποχωριστεί από την κυριότητα, φορολογούνται τόσο ο επικαρπωτής όσο και ο ψιλός κύριος, αλλά καθένας χωριστά για το εμπράγματο δικαίωμά του. Αν σε κατοικία ή τμήμα αυτής έχει συσταθεί η προσωπική δουλεία της οίκησης, ο δικαιούχος αυτής θα φορολογηθεί ως επικαρπωτής, ενώ ο κύριος του ακινήτου, για όλο το κτίσμα ή μέρος αυτού, θα φορολογηθεί ως ψιλός κύριος.

---

<sup>37</sup> <http://www.taxheaven.gr>

#### 4.3.2 Το Υποκείμενο του Φόρου

Με το άρθρο επίσης 28 του Ν.3842/2010 αυτό ορίζεται ότι υπόχρεος σε φόρο είναι κάθε πρόσωπο που κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας έχει ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 27 του ν. 3842/2010.

Το πρόσωπο αυτό μπορεί να είναι:

- φυσικό, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια ή την κατοικία του,
- νομικό, ανεξάρτητα από το αν η έδρα του είναι στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή.

Επιπλέον, στο νόμο ορίζεται ότι φορολογείται η ακίνητη περιουσία της 1ης Ιανουαρίου κάθε έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από τις μεταβολές. Επομένως, αν μετά την 1η Ιανουαρίου μετεβιβασθεί το ακίνητο σε άλλο πρόσωπο η υποχρέωση για φόρο βαρύνει εκείνον, που ήταν κύριος ή είχε το εμπράγματο δικαίωμα στο ακίνητο την 1η Ιανουαρίου του οικείου έτους φορολογίας.<sup>38</sup>

Παράδειγμα:

Ανώνυμη Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου του 2010 έχει στην κυριότητά της μία επαγγελματική στέγη. Στις 3 Ιανουαρίου την μεταβιβάζει σε μία Ε.Π.Ε.. Υπόχρεη σε φόρο ακίνητης περιουσίας για το έτος 2010 είναι η Ανώνυμη Εταιρεία. Η Ε.Π.Ε. θα καταβάλει το φόρο ακίνητης περιουσίας για το ακίνητο αυτό από το έτος 2011 και κάθε επόμενο, εφόσον συνεχίζει να έχει το εμπράγματο δικαίωμα σε αυτό την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους φορολογίας.

---

<sup>38</sup> <http://www.taxheaven.gr>

Ειδικότερα, υπόχρεοι σε φόρο είναι όσοι έχουν αποκτήσει ακίνητο με αγορά ή με οποιαδήποτε άλλη αιτία, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης τους και συγκεκριμένα:

- Όποιος αποκτά ακίνητο, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης.
- Ο κύριος του ακινήτου, από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως ή της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα κυριότητας ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία.
- Ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης, σε περιπτώσεις πλειστηριασμού.
- Οι κληρονόμοι ακίνητης περιουσίας και συγκεκριμένα:

Οι εκ διαθήκης κληρονόμοι κατά το ποσοστό τους, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

Οι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι κατά το ποσοστό τους, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

- Όσοι έχουν αποκτήσει ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου (πρόταση και αποδοχή) εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.<sup>39</sup>

Επίσης, για τη φορολογία αυτή υπόχρεοι σε φόρο είναι και:

α) Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής ακινήτου, στις περιπτώσεις σύνταξης προσυμφώνου στο οποίο υπάρχει ο όρος της αυτοσύμβαση. Αυτό δεν ισχύει για τις περιπτώσεις εργολαβικών προσυμφώνων, που περιέχουν τον όρο της

---

<sup>39</sup> <http://www.taxheaven.gr>

αυτοσύμβασης.

β) Οι δικαιούχοι διαμερισμάτων – κατοικιών του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, οι οποίοι έχουν παραλάβει αυτά χωρίς οριστικά παραχωρητήρια.

γ) Ο υπόχρεος γονέας για την ακίνητη περιουσία των προστατευμένων τέκνων του, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.

δ) Ο κηδεμόνας για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομιάς.

ε) Ο εκτελεστής διαθήκης για την κληρονομιαία ακίνητη περιουσία για το χρονικό διάστημα που τη διαχειρίζεται και τη διοικεί.

στ) Ο μεσεγγυούχος ακίνητης περιουσίας.

η) Ο νομέας των επίδικων ακινήτων. Αν ακίνητο εκκινήθει με τελεσίδικη απόφαση, ο νομέας του δεν έχει δικαίωμα επιστροφής του φόρου που κατέβαλε.

θ) Από το έτος 2011 και για κάθε επόμενο, υπόχρεος σε φόρο είναι ο εργολάβος, για την αξία των ακινήτων που δεν πουλήθηκαν, τα οποία συμφωνήθηκε να μετεβιβασθούν από τον οικοπεδούχο σε αυτόν ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει (εργολαβικό αντάλλαγμα), μετά την πάροδο τριών ετών από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας. Επίσης, από το έτος 2011 και για κάθε επόμενο, υπόχρεος σε φόρο για τα ακίνητα του εργολαβικού ανταλλάγματος και πριν την πάροδο της τριετίας από το έτος έκδοσης της αρχικής οικοδομικής άδειας είναι ο εργολάβος, εφόσον αυτά έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιοδήποτε τρόπο.<sup>40</sup>

Παράδειγμα:

Κατασκευαστική Α.Ε. θα πάρει ως εργολαβικό αντάλλαγμα από ανέγερση μίας πολυκατοικίας, πέντε διαμερίσματα και δύο καταστήματα. Η αρχική άδεια οικοδομής έχει εκδοθεί στις 15 Ιανουαρίου του 2008. Τον Αύγουστο του 2010, η οικοδομή αποπερατώνεται και ο ίδιος χρησιμοποιεί το ένα κατάστημα του εργολαβικού ανταλλάγματος ως έδρα της εταιρείας.

---

<sup>40</sup> <http://www.taxheaven.gr>

Για το έτος 2011 η εταιρεία οφείλει να αναγράψει στην δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας που θα υποβάλει το κατάστημα και να καταβάλει το φόρο που του αναλογεί. Ο φόρος θα καταβληθεί από την κατασκευάστρια Α.Ε. διότι το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί από αυτήν πριν την παρέλευση της τριετίας από την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Την 1η Ιανουαρίου του 2012 (δηλαδή μετά την παρέλευση της τριετίας) έχει μείνει απούλητο ένα διαμέρισμα από το εργολαβικό αντάλλαγμα. Στη δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας έτους 2012 η εργολήπτρια εταιρεία θα δηλώσει – εκτός από το κατάστημα– και το διαμέρισμα που δεν έχει πωληθεί, γιατί έχει παρέλθει η τριετία από την αρχική οικοδομική άδεια. Η τριετία παρέρχεται μόλις περάσει η αντίστοιχη ημερομηνία του τελευταίου χρόνου έκδοσης της οικοδομικής άδειας.<sup>41</sup>

#### 4.3.3 Ο Προσδιορισμός της αξίας των Ακινήτων

Με το άρθρο 30 του Ν.3842/2010 ορίζονται γενικά θέματα τα οποία άπτονται του τρόπου υπολογισμού της αξίας των ακινήτων. Συγκεκριμένα, ορίζεται ότι για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η συνολική αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα, κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Η αξία της επικαρπίας προσδιορίζεται από την ηλικία του επικαρπωτή και δεν διαφοροποιείται από το αν αυτή είναι ορισμένου ή αορίστου χρόνου ή ισόβια, ως εξής:

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

- Στα 8/10, αν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το 20ο έτος της ηλικίας του.
- Στα 7/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 20ο έτος της ηλικίας του.
- Στα 6/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 30ο έτος της ηλικίας του.
- Στα 5/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 40ο έτος της ηλικίας του.

---

<sup>41</sup> <http://www.taxheaven.gr>

- Στα 4/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 50ο έτος της ηλικίας του.
- Στα 3/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 60ο έτος της ηλικίας του.
- Στα 2/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 70ο έτος της ηλικίας του.
- Στα 1/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80ο έτος της ηλικίας του.<sup>42</sup>

Αν ο επικαρπωτής είναι νομικό πρόσωπο, εξομοιώνεται με πρόσωπο που δεν έχει υπερβεί το 20ο έτος της ηλικίας του και συνεπώς η αξία της επικαρπίας ισούται με τα 8/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας. Η αξία της ψιλής κυριότητας βρίσκεται αν από την αξία της πλήρους κυριότητας αφαιρέσουμε την αξία της επικαρπίας, όπως προσδιορίζεται πιο πάνω. Τέλος, ορίζεται ότι για την επιβολή του φόρου η οίκηση εξομοιώνεται με την επικαρπία. Σε αυτήν την περίπτωση ο πλήρης κύριος του ακινήτου φορολογείται ως ψιλός κύριος.

#### 4.3.4 Υπολογισμός του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας νομικών προσώπων

Σύμφωνα με το άρθρο 35 του Ν.3842/2010 με συντελεστή 6% φορολογείται η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων.

Με συντελεστή 3% φορολογείται η αξία των ακινήτων των ημεδαπών και αλλοδαπών, με τον όρο της αμοιβαιότητας, νομικών προσώπων ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, εφόσον επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς, καθώς και τα υποκείμενα σε φόρο ακίνητα των μουσείων, του Ευρωπαϊκού Πολιτιστικού Κέντρου Δελφών, των ξένων αρχαιολογικών σχολών, των κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος γνωστών θρησκειών και δογμάτων, του Ιερού Κοινού του Πανάγιου Τάφου, της Ιεράς Μονής του όρους Σινά, του Άγιου Όρους, του Πατριαρχείου Κωνσταντινουπόλεως, του Πατριαρχείου Αλεξανδρείας, του Πατριαρχείου Ιεροσολύμων, της Ορθόδοξης Εκκλησίας της Αλβανίας και των νομικών προσώπων που υπάγονται στις διατάξεις του ν. 3647/2008.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> <http://www.taxheaven.gr>

<sup>43</sup> <http://www.taxheaven.gr>

Με συντελεστή 1% φορολογούνται:

- Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών.
- Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.
- Τα υποκείμενα σε φόρο ακίνητα των Ο.Τ.Α, των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, των κάθε είδους ταμείων ή οργανισμών κοινωνικής ασφάλισης, των συνδικαλιστικών οργανώσεων, της Αρχαιολογικής Εταιρείας και της Τράπεζας της Ελλάδος, με εξαίρεση τα ακίνητα των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου που φορολογούνται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3%) (δηλαδή τα ημεδαπά και αλλοδαπά με τον όρο της αμοιβαιότητας, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, που επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς καθώς και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου των περιπτώσεων ιγ' και ιδ' του άρθρου 29 του ν. 3842/2010).
- Η αξία των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο ενεργητικό των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και των Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας.

Η έννοια του Κοινωφελούς σκοπού λαμβάνεται σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 2039/1939 όπως ισχύει. Οι ορισμοί και το νομικό πλαίσιο που διέπει τα αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας και τις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία δίνονται στο ν. 2778/1999 (ΦΕΚ 295Α'/30-12-1999), όπως ισχύει, και συγκεκριμένα στα άρθρα 1-20 και 21-31 αντίστοιχα.<sup>44</sup>

Συνεπώς, οι εταιρείες εκμετάλλευσης ακινήτων δεν μπορούν να υπαχθούν στην κατηγορία αυτή. Ο φόρος που αναλογεί στη συνολική αξία των κτισμάτων που υπόκεινται σε φορολογία δεν μπορεί να είναι μικρότερος από ένα (1) ευρώ ανά

---

<sup>44</sup> <http://www.taxheaven.gr>

τετραγωνικό μέτρο, με εξαίρεση τα ημιτελή κτίσματα και τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτήρια. Σε περιπτώσεις που ακίνητο βρίσκεται εντός συστήματος Α.Π.Α.Α.(αντικειμενική αξία) και απαιτείται διαχωρισμός της αξίας του κτίσματος από την ενσωματωμένη αξία του οικοπέδου λόγω ιδιοχρησιμοποίησης, χρησιμοποιούνται αντίστοιχα τα έντυπα προσδιορισμού αξίας των ακινήτων 1, 2, 4 και 5 καθώς και το έντυπο 3 αξία οικοπέδου. Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου στο έντυπο 3 συμπληρώνεται η περίπτωση 1 του συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου.

Η αξία του κτίσματος είναι η διαφορά της συνολικής αξίας του ακινήτου μείον την αξία του οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίστηκε σύμφωνα με τα προηγούμενα.

- Εάν προκύπτει αρνητική αξία για το ιδιοχρησιμοποιούμενο κτίσμα, μετά την αφαίρεση της αξίας του αναλογούντος οικοπέδου, το εν λόγω κτίσμα θα αναγραφεί ενδεικτικά με αξία 1€ και το οικόπεδο θα φορολογηθεί στην αξία που υπολογίζεται με βάση τον πίνακα Η1 του εντύπου του οικοπέδου με συντελεστή 6%.
- Ειδικά για τα έτη 2010 έως και 2012 η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής φορολογείται με συντελεστή 0,33% και για τα κτίσματα αυτά δεν έχει εφαρμογή το ελάχιστο όριο του ενός ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Προκειμένου να έχει εφαρμογή η εν λόγω διάταξη θα πρέπει να υπάρχει άδεια λειτουργίας ξενοδοχειακής επιχείρησης, τα ακίνητα να ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα ή επικαρπία στην επιχείρηση και να χρησιμοποιούνται για τις λειτουργικές ανάγκες της ως ξενοδοχειακής.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> <http://www.taxheaven.gr>



Παραδείγματα υπολογισμού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας νομικού προσώπου

1ο παράδειγμα

- Βιομηχανική Α.Ε. έχει στην κυριότητά της τα εξής ακίνητα:
  - 1.Εργοστάσιο, το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί, επιφανείας 800 τ.μ. αξίας 200.000,00€, επί οικοπέδου αξίας 280.000€.
  - 2.Γεωργικά κτίσματα, επιφανείας 300 τ.μ. αξίας 80.000,00€, επί αγροτεμαχίου αξίας 50.000,00€
  - 3.Διαμέρισμα επιφανείας 180 τ.μ. αντικειμενικής αξίας 300.000,00€ την οποία μισθώνει.

Υπολογισμός φόρου

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

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

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

Άρα για τον υπολογισμό των κτισμάτων δεν θα ληφθεί υπόψη ο κανόνας του 1€/τ.μ., επειδή ο φόρος που αντιστοιχεί στα ακίνητα που υπόκεινται σε αυτόν τον κανόνα, είναι μεγαλύτερο από το άθροισμα των τετραγωνικών τους μέτρων.

Σύνολο φόρου:  $200,00 + 1680,00 + 480,00 + 300,00 + 1800,00 = 4460,00\text{ €}$ <sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> <http://www.taxheaven.gr>

2ο παράδειγμα:

- Ομόρρυθμη Εταιρεία έχει στην κυριότητά της τα εξής ακίνητα:
  1. Εκθετήριο, το οποίο ιδιοχρησιμοποιεί, επιφανείας 1.500 τ.μ. αξίας 800.000,00€, επί οικοπέδου αξίας 400.000€.
  2. Αγροτεμάχιο αξίας 50.000,00€

Υπολογισμός φόρου

- $1.800.000,00 \times 0,1\% = 800,00\text{€}$  για το εκθετήριο, επειδή το ιδιοχρησιμοποιεί.  
 $2.400.000,00 \times 0,6\% = 2.400,00\text{ €}$  για το οικόπεδο  
 $3.50.000 \times 0,6\% = 300,00\text{ €}$  για το αγροτεμάχιο

T.M. κτισμάτων 1.500

- Φόρος κτισμάτων 800,00€ Επομένως για τον υπολογισμό του φόρου θα ληφθεί υπόψη η αξία των κτισμάτων σύμφωνα με το 1 € ανά τ.μ., δηλαδή 1.500,00€

Σύνολο φόρου:  $1.500,00 + 2.400,00 + 300,00 = 4.200,00\text{€}$ .

#### 4.3.5 Υπολογισμός του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας φυσικών προσώπων

Σύμφωνα με το άρθρο 36 του ν. 3842/2010 αυτό ορίζονται η κλίμακα και οι συντελεστές του φόρου ακίνητης περιουσίας για τα φυσικά πρόσωπα.

Ειδικότερα, ορίζεται ότι η ακίνητη περιουσία κάθε φυσικού προσώπου φορολογείται χωριστά. Επίσης, προβλέπεται ότι μέχρι του ποσού των 400.000,00€ κάθε φυσικό πρόσωπο δεν καταβάλλει Φόρο Ακίνητης Περιουσίας. Από το ποσό

## ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΕΤΑ ΤΟ 2010

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

Πίνακας 4.1

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%	100,00	500.000,00	100,00
100.000,00	0,3%	300,00	600.000,00	400,00
100.000,00	0,6%	600,00	700.000,00	1.000,00
100.000,00	0,9%	900,00	800.000,00	1.900,00
υπερβάλλον	1,0%			

Πηγή :[www.taxheaven.gr](http://www.taxheaven.gr)

Τέλος για τα έτη 2010, 2011 και 2012 σε φορολογητέα αξία περιουσίας μεγαλύτερη των πέντε εκατομμυρίων (5.000.000,00) ευρώ, ο συντελεστής φορολόγησης ορίζεται σε ποσοστό δύο (2) τοις εκατό.<sup>47</sup>

### 4.4 Έξι φόροι ακινήτων μέσα στο 2012

Έξι νέους φόρους θα κληθούν να πληρώσουν εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακινήτων μέσα στο 2012 στη χώρα μας. Συνολικά, οι έχοντες ακίνητη περιουσία θα πρέπει να καταβάλουν πάνω από 3,5 δισ. ευρώ για να εξοφλήσουν το ειδικό τέλος ακινήτων των ετών 2011 και 2012, που επιβάλλεται μέσω των λογαριασμών του ηλεκτρικού ρεύματος, το ΕΤΑΚ του 2009, την έκτακτη εισφορά στη μεγάλη ακίνητη περιουσία του 2009, τον ΦΑΠ για το 2010 και για το 2011.

Το υπ. Οικονομικών, το οποίο έχει αποφασίσει να "παγώσει" για τουλάχιστον 6 μήνες το σχέδιο αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων για να μην επιφέρει ένα ακόμη πλήγμα στην κτηματαγορά, επιδιώκει να εισπράξει καθυστερούμενα έσοδα περίπου 1 δισ. ευρώ από το ΕΤΑΚ και τον ΦΑΠ.

<sup>47</sup> <http://www.taxheaven.gr>

## ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΕΤΑ ΤΟ 2010

Για τον λόγο αυτό καλεί τώρα τους φορολογούμενους να ελέγξουν και να διορθώσουν μέσω διαδικτύου τα στοιχεία της ακίνητης περιουσία τους για τα έτη 2009, 2010 και 2011.

Με βάση τις διορθώσεις που θα γίνουν από σήμερα μέχρι και τις 22 Δεκεμβρίου, η Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων θα αρχίσει να ταχυδρομεί μέσα στις γιορτές τα εκκαθαριστικά σημειώματα για την πληρωμή του ΕΤΑΚ του 2009 και της έκτακτης εισφοράς στη μεγάλη ακίνητη περιουσία.

Μόλις ολοκληρωθεί η αποστολή των σημειωμάτων του ΕΤΑΚ θα ακολουθήσει ο "λογαριασμός" για την καταβολή του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας του 2010 και του 2011.

Σύμφωνα με τον σχεδιασμό του υπουργείου Οικονομικών, το επόμενο έτος οι ιδιοκτήτες ακινήτων θα κληθούν να πληρώσουν:

1. Το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων του έτους 2009. Περίπου 1,28 εκατομμύρια φορολογούμενοι θα παραλάβουν τα "ξεχασμένα" εκκαθαριστικά σημειώματα για την καταβολή του ΕΤΑΚ 2009.
2. Την έκτακτη εισφορά στη μεγάλη ακίνητη περιουσία του έτους 2009. Αφορά όσους έχουν ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας άνω των 400.000 ευρώ.
3. Τον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας του 2010 που θα πληρώσουν περισσότεροι από 200.000 φορολογούμενοι με ακίνητα συνολικής αντικειμενικής αξίας άνω των 400.000 ευρώ.
4. Τον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας του 2011 που θα πληρώσουν πάνω από 2.000.000 φορολογούμενοι με ακίνητα αξίας άνω των 200.000 ευρώ.
5. Το Ειδικό Τέλος Ακινήτων για το 2011. Σε εξέλιξη βρίσκεται η αποστολή των λογαριασμών του ηλεκτρικού ρεύματος μέσω των οποίων εξοφλείται και το ΕΤΑΚ.
6. Το Ειδικό Τέλος Ακινήτων για το 2012. Σχεδιάζεται να καταβληθεί σε περισσότερες από 4 δόσεις.

#### 4.5 Συναλλαγές – Αγορές Ακινήτων

Απόλυτη κατάρρευση των ακινήτων καταγράφεται στα τελευταία χρόνια, καθώς η δαπάνη επενδύσεων στην κατασκευή ακινήτων στο β' τρίμηνο του 2013 έπεσε κάτω από τα επίπεδα του έτους 2000. Οι αιτίες αναζητούνται στην ύφεση, στην αβεβαιότητα, αλλά και στη δραματική αύξηση της φορολογίας, ενώ οι μειώσεις στη φορολογία των μεταβιβάσεων, που σχεδιάζει το υπουργείο Οικονομικών, δύσκολα θα φρενάρουν την πτωτική πορεία. Παράλληλα, στην ίδια περίοδο έχουν καταρρεύσει οι τιμές και οι μεταβιβάσεις των ακινήτων, ενώ στον κλάδο των κατασκευών, κατά την τελευταία πενταετία, χάθηκαν περισσότερες από 200.000 θέσεις απασχόλησης.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, η επενδυτική δαπάνη στην κατασκευή ακινήτων στο β' τρίμηνο του 2013 υποχώρησε στο ποσό των 969 εκατ. ευρώ, ποσό που είναι χαμηλότερο μεταξύ όλων των τριμήνων από το έτος 2000! Μάλιστα το έτος 2000 η μέση δαπάνη στα τέσσερα τρίμηνα του έτους ήταν 3,4 δισ. ευρώ και δεκατρία χρόνια αργότερα υποχώρησε κάτω από το 1/3. Επίσης, οι επενδύσεις στα ακίνητα του β' τριμήνου του 2013, αποτελούν μόλις το 14% της αντίστοιχης δαπάνης του μέσου όρου του έτους 2007, όταν και καταγράφηκαν οι υψηλότερες τιμές.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> <http://www.naftemporiki.gr>

Πίνακας 4.2

**Δείκτες εκτιμήσεων - συναλλαγών επί οικιστικών ακινήτων**  
 με τη διαμεσολάβηση των νομισματικών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων

	2011	2012	2012				2013	
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
<b>1. Εκτιμήσεις-συναλλαγές</b>								
Αριθμός	42.814	30.352	6.594	6.928	5.691	11.139	5.563	4.484
(%) μεταβολή έναντι προηγούμ. έτους	-42,50%	-29,10%	-48,50%	-42,50%	-41,40%	35,00%	-15,60%	-35,30%
<b>2. Όγκος εκτιμήσεων-συναλλαγών (τετραγωνικά μέτρα)</b>								
Δείκτης όγκου (2007=100)	28,1	20,2	17,7	18,5	15,2	29,5	14,8	11,8
(%) μεταβολή έναντι προηγούμ. έτους	-39,80%	-28,10%	-46,90%	-41,30%	-40,50%	33,60%	-16,40%	-36,30%
<b>3. Αξία εκτιμήσεων-συναλλαγών</b>								
Δείκτης αξίας (2007=100)	27	17	16,1	15,8	12,7	23,2	11,5	9
(%) μεταβολή έναντι προηγούμ. έτους	-40,10%	-37,10%	-51,00%	-48,40%	-47,10%	13,70%	-28,60%	-42,70%

ΠΗΓΗ: Τράπεζα της Ελλάδος

Η επενδυτική δαπάνη στα ακίνητα παρουσίασε σταδιακή αύξηση από το 2000 μέχρι και το 2007, όπου καταγράφηκε η υψηλότερη τιμή της (7 δισ. ευρώ), λόγω της αναπτυξιακής τροχιάς της οικονομίας, των μειωμένων επιτοκίων δανεισμού και των υψηλών και αυξανόμενων εισοδημάτων. Καμπή αποτέλεσε η επιβολή του ΦΠΑ στα νεόδμητα από το 2006, που οδήγησε στη μαζική έκδοση αδειών το συγκεκριμένο έτος και αφορούσαν σε κατασκευές που υλοποιήθηκαν και στα επόμενα χρόνια.

Πίνακας 4.3



ΠΗΓΗ: Τράπεζα της Ελλάδος

Έκτοτε καταγράφεται πτωτική πορεία των επενδύσεων στα ακίνητα, λόγω της κρίσης που ενέσκηψε το 2008, αλλά και κυρίως με το μνημόνιο από το 2010 και μετά. Καταλυτική επίπτωση στα ακίνητα είχε η τεράστια αύξηση της φορολογίας τους, με αύξηση υφισταμένων φόρων (ΦΑΠ) και την επιβολή νέων όπως το ΕΕΤΗΔΕ που μετονομάστηκε σε ΕΕΤΑ, ενώ με νέα ονομασία θα επιβληθεί το 2014. Στις επόμενες ημέρες το υπουργείο Οικονομικών θα παρουσιάσει επισήμως το σχέδιο για το νέο φόρο ακινήτων, που αποτελεί μνημονιακή υποχρέωση, θα περιλαμβάνει και τα αγροτεμάχια και, σύμφωνα με τα ελάχιστα όρια που θέτει το μνημόνιο, θα αποδίδει ετησίως έσοδα 2,7 δισ. ευρώ ή 2,9 δισ. ευρώ, εάν το υπουργείο Οικονομικών προχωρήσει στη μείωση της φορολογίας των μεταβιβάσεων ακινήτων.<sup>49</sup>

Δηλαδή η φορολογία των ακινήτων και μάλιστα της κατοχής (αδιακρίτως εάν παράγουν ή όχι εισόδημα) θα παραμείνει όχι μόνο για το 2014 αλλά και στα

<sup>49</sup> <http://www.naftemporiki.gr>

επόμενα χρόνια, αφού το ειδικό τέλος δεν έχει ημερομηνία λήξης, αποτρέποντας επενδύσεις σε ακίνητα, που αποτελούν τον εύκολο φορολογικό στόχο.

#### 4.6 Πτώση στις Τιμές και στις Συναλλαγές των Ακινήτων

Πτωτική πορεία ανάλογη με εκείνη που ακολούθησε η κατασκευαστική δραστηριότητα ακολούθησαν οι τιμές των ακινήτων. Τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος δείχνουν ότι στο β' τρίμηνο του 2013 οι μέσες τιμές των διαμερισμάτων στο σύνολο της χώρας μειώθηκαν κατά 29,5% σε σύγκριση με το επίπεδο τιμών του έτους 2007. Ταχύτερη ήταν η μείωση των τιμών των παλαιών διαμερισμάτων σε σύγκριση με τα νεόδμητα, ενώ μεγαλύτερη ήταν η πτώση στις τιμές των διαμερισμάτων στη Θεσσαλονίκη, όπου οι τιμές μειώθηκαν κατά 34,3%, και στην Αττική, όπου η μείωση έφτασε στο 31,7%, σε σύγκριση με το 2007.

Σημαντική μείωση παρουσίασαν και οι συναλλαγές επί οικιστικών ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν με τη διαμεσολάβηση των τραπεζών, ο αριθμός των οποίων υποχώρησε στο β' τρίμηνο του 2013 σε 4.484, έναντι 5.563 το αμέσως προηγούμενο τρίμηνο. Σε σύγκριση με το β' τρίμηνο του 2012, οι εκτιμήσεις το β' τρίμηνο του 2013 ήταν σημαντικά μειωμένες κατά 35,3%. Ο όγκος των οικιστικών ακινήτων που αφορούσαν οι εκτιμήσεις - συναλλαγές (με βάση το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων) ήταν το β' τρίμηνο του 2013 μειωμένος κατά 36,3% σε σύγκριση με το β' τρίμηνο του 2012, ενώ ολόκληρο το 2012 ο όγκος που αφορούσαν οι εκτιμήσεις - συναλλαγές με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία μειώθηκε με μέσο ετήσιο ρυθμό 28,1%. Η αξία των οικιστικών ακινήτων, τα οποία αφορούσαν οι εκτιμήσεις - συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν με τη διαμεσολάβηση των πιστωτικών ιδρυμάτων, ήταν το β' τρίμηνο του 2013 μειωμένη κατά 42,7% έναντι του αντίστοιχου τριμήνου του 2012. Η μέση ετήσια μείωση το 2012 ήταν 37,1%.

Υπενθυμίζεται πως η Τράπεζα της Ελλάδος ΕΛΛ+0,31% έχει επισημάνει πως η σημαντική αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας τα τελευταία τρία έτη (στο πλαίσιο της προσπάθειας ενίσχυσης των δημόσιων εσόδων) εκτιμάται ότι έχει επιτείνει την ύφεση στην αγορά ακινήτων, σημειώνοντας ότι μεταξύ των σημαντικότερων πρόσφατων φορολογικών επιβαρύνσεων είναι η



επιβολή του έκτακτου ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών που επιβάλλεται επί των ακινήτων μέσω της ΔΕΗ, ΔΕΗ-0,89% η σημαντική μείωση του αφορολογήτου για την επιβολή του φόρου ακίνητης περιουσίας, καθώς και η αύξηση του ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή.

#### 4.7 To real estate

Μεγάλες δυσκολίες στην ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων διαπιστώνουν και οι κτηματομεσίτες, οι οποίοι εκτιμούν ότι υπάρχει απόθεμα ακινήτων άνω των 100.000, που δύσκολα μπορεί να απορροφηθεί άμεσα, λόγω της ύφεσης και της συνεχιζόμενης μείωσης των εισοδημάτων.

Σύμφωνα με πληροφορίες, καθιερώνεται νέα φορολογική κλίμακα για τον υπολογισμό του φόρου στις μεταβιβάσεις ακινήτων, με μειώσεις των συντελεστών στα πρότυπα που ισχύουν σε άλλες χώρες. Σήμερα ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με συντελεστή 8% - 10%. Ειδικότερα για τα πρώτα 20.000 ευρώ της αξίας του ακινήτου επιβάλλεται φορολογικός συντελεστής 8% και για την υπερβάλλουσα αξία συντελεστής 10%. Το σχέδιο του ΥΠΟΙΚ προβλέπει χαμηλότερους φορολογικούς συντελεστές, με στόχο να διευκολύνονται οι μεταβιβάσεις ακινήτων, υποστηρίζουν πηγές του ΥΠΟΙΚ.

Στόχος είναι να διαμορφωθούν οι συντελεστές κοντά στους αντίστοιχους συντελεστές που ισχύουν σε άλλες χώρες όπως στην Αυστρία που ο φόρος μεταβίβασης είναι 3,5%, στην Πορτογαλία κυμαίνονται από 1% - 6%, στην Ιρλανδία από 1% έως 2% και στη Νορβηγία και Βουλγαρία είναι στο 2,5%.

Παράλληλα, όμως, σε αναθεώρηση τελούν τα αφορολόγητα όρια για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, καθώς και για γονικές παροχές και κληρονομίες. Υπενθυμίζεται ότι τα συγκεκριμένα όρια σήμερα είναι 200.000 για τον άγαμο, 250.000 ευρώ για τον έγγαμο και αυξάνονται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά και 30.000 ευρώ για καθένα από τα επόμενα. Για γονικές παροχές και κληρονομίες το αφορολόγητο όριο για συζύγους τέκνα, εγγονούς ανέρχεται στις 150.000 ευρώ. Το τμήμα της ακίνητης περιουσίας πάνω από το αφορολόγητο όριο των 150.000 ευρώ και μέχρι τις 300.000 ευρώ φορολογείται με

συντελεστή 1%, από 300.000 μέχρι 600.000 ευρώ με 5% και πάνω από τις 600.000 ευρώ φορολογείται με 10%.<sup>50</sup>

#### 4.8 Τι Πρέπει να Γνωρίζουμε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων

Πότε επιβάλλεται ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων;

Επιβάλλεται στα ακίνητα που κατέχουν οι φορολογούμενοι την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους με πρώτη εφαρμογή την 1η Ιανουαρίου 2014.

Ο φόρος επιβαρύνει όλα τα ακίνητα;

Ο φόρος επιβάλλεται σε όλα τα ακίνητα ανεξάρτητα αν πρόκειται για κτίσματα (σπίτια, καταστήματα κ.λπ.) ή για εδαφικές επιφάνειες (οικόπεδα, χωράφια, βοσκοτόπια κ.λπ.) εντός ή εκτός σχεδίου. Όσοι έχουν ακίνητα στο εξωτερικό δεν θα επιβαρυνθούν με τον νέο φόρο στην Ελλάδα.

Ποιοι πληρώνουν τον νέο φόρο;

Ο νέος φόρος επιβάλλεται στους ιδιοκτήτες που έχουν δικαιώματα επί των ακινήτων είτε είναι φυσικά είτε είναι νομικά πρόσωπα (εταιρείες κ.λπ.). Φορολογούνται όλα τα δικαιώματα επί των ακινήτων, όπως είναι η πλήρης κυριότητα, η επικαρπία, η ψιλή κυριότητα, το δικαίωμα οίκησης κ.λπ.

Το πάρκινγκ στην πιλοτή φορολογείται;

Όταν κάποιος έχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης υποχρεώνεται να πληρώσει φόρο και για αυτό το δικαίωμα. Έτσι θα πληρώσει φόρο για το παρκινγκ στην πιλοτή αλλά και για το στεγασμένο παρκινγκ (συνήθως είναι παρκινγκ στο υπόγειο), είτε έχει χιλιοστά στο οικόπεδο είτε όχι.

---

<sup>50</sup> <http://www.naftemporiki.gr>

Οι βοηθητικοί χώροι φορολογούνται;

Φορολογούνται κανονικά οι βοηθητικοί χώροι, όπως είναι οι αποθήκες, τα υπόγεια παρκινγκ κ.λπ. Το ίδιο ισχύει και για τις πισίνες, είτε βρίσκονται σε μονοκατοικία και ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη είτε βρίσκονται σε πολυκατοικία και είναι κοινόκτητες, φορολογούνται κανονικά.

Πώς υπολογίζεται ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων;

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων διακρίνεται σε «κύριο» και «συμπληρωματικό». Κύριος φόρος θα υπολογίζεται για όλα τα δικαιώματα σε ακίνητα (κατοικίες και λοιπά κτίσματα, οικοπέδα, εκτός σχεδίου εκτάσεις γης). Ο «συμπληρωματικός» Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων υπολογίζεται στην αξία των δικαιωμάτων της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας και της επικαρπίας επί κτισμάτων και εντός σχεδίων πόλεων οικοπέδων επιβάλλεται συμπληρωματικός Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων. Επιβάλλεται και υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων το οποίο υπερβαίνει τις 300.000 ευρώ, με συντελεστές που κλιμακώνονται από 0,1% έως 1%.

Πώς φορολογούνται οι κατοικίες;

Για τον υπολογισμό του φόρου στις περιπτώσεις των κατοικιών και των λοιπών κτισμάτων λαμβάνονται υπόψη οι εξής συντελεστές:

- Βασικός Φόρος: Κυμαίνεται από 2 έως 13 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο ανάλογα με την τιμή ζώνης ανά τ.μ. που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου.
- Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος: Κυμαίνεται από 0,6 για κτίσματα παλαιότητας άνω των 100 ετών έως 1,25 για κτίσματα παλαιότητας μερικών μηνών έως και 4 ετών
- Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας: Εφαρμόζεται στις περιπτώσεις ειδικών κτιρίων και κλιμακώνεται αντιστρόφως ανάλογα του αριθμού των τετραγωνικών μέτρων της συνολικής επιφάνειας των κύριων χώρων.

## ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΕΤΑ ΤΟ 2010

- Συντελεστής Ορόφου: Προκύπτει με βάση τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το κτίσμα. Δεν εφαρμόζεται στα ειδικά κτίρια και τις μονοκατοικίες.
- Συντελεστής Μονοκατοικίας: Εφαρμόζεται συντελεστής 1,02.
- Συντελεστής πρόσοψης: Κυμαίνεται από 1 έως 1,02, ανάλογα με τον αριθμό των προσόψεων του κτίσματος σε δρόμους. Ο συντελεστής αυτός εφαρμόζεται μόνο στους κύριους χώρους. Δεν εφαρμόζεται στα κτίρια ειδικών χρήσεων.
- Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων ο οποίος ορίζεται σε 0,1.
- Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων ο οποίος είναι ίσος με 0,4. Ο συντελεστής εφαρμόζεται για κάθε ημιτελές κτίσμα, το οποίο δεν ηλεκτροδοτείται και είναι κενό ή ηλεκτροδοτείται με «εργοταξιακό» ηλεκτρικό ρεύμα, δεν είχε ποτέ άλλη παροχή ρεύματος και παραμένει κενό.
- Συντελεστής Ειδικών Κτιρίων (Σ.Ε.Κ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,5. Δεν εφαρμόζεται όταν χρησιμοποιείται ο συντελεστής βοηθητικών χώρων. Για τα ειδικά κτίρια αγροτικής χρήσης, ο συντελεστής ειδικών κτιρίων και ο συντελεστής βοηθητικών χώρων ορίζεται σε μηδέν.

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας στο ακίνητο πώς υπολογίζεται ο φόρος;

Η πληρωμή γίνεται ανάλογα με το ποσοστό που κατέχει ο καθένας και το εμπράγματο δικαίωμα (πλήρη κυριότητα, ψιλή κυριότητα, επικαρπία).

Αν το ακίνητο είναι επίδικο, ποιος πληρώνει τον φόρο;

Αν είναι επίδικο το ακίνητο, υποχρεωμένος να πληρώσει τον φόρο είναι αυτός που νέμεται το ακίνητο.

Ποια κτίσματα απαλλάσσονται από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων;

Τα κτίσματα που προορίζονται για αγροτική χρήση (μαντριά, σάνες, στάβλοι, κοτέτσια, θερμοκήπια, χώροι αποθήκευσης προϊόντων φυτικής παραγωγής κ.λπ.)

Ο υπολογισμός του ποσού

Ο κύριος Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων για τους κύριους χώρους κάθε κτίσματος ισούται με το γινόμενο που προκύπτει κατόπιν πολλαπλασιασμού του αριθμού των τετραγωνικών μέτρων της συνολικής επιφάνειας των κύριων χώρων του κτίσματος επί τον Βασικό Φόρο, επί τον Συντελεστή Παλαιότητας, επί τον Συντελεστή Ορόφου ή τον Συντελεστή Μονοκατοικίας και επί τον Συντελεστή Πρόσοψης.

Τι προβλέπεται για τα αγροτεμάχια που θα φορολογηθούν για πρώτη φορά

Για πρώτη φορά οι φορολογούμενοι θα κληθούν να πληρώσουν φόρο για τα αγροτεμάχια που έχουν στην κατοχή τους, ενώ περισσότερους φόρους φέρνει ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων για όσους κατέχουν οικόπεδα εντός σχεδίου ή οικισμού.

Πώς υπολογίζεται ο φόρος στα οικόπεδα;

Ανάλογα με την επιφάνειά του και τον συντελεστή φόρου, ο οποίος εξαρτάται από τη θέση που βρίσκεται το οικόπεδο.

Όταν στο οικόπεδο υπάρχει κατοικία, πώς υπολογίζεται ο φόρος;

Τότε επιβάλλεται φόρος για την κατοικία και επιπλέον φόρος για το αδόμητο τμήμα του οικοπέδου. Ειδικότερα, αν στο οικόπεδο υπάρχει κτίσμα, η επιφάνεια του οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων ισούται με το υπόλοιπο της συνολικής επιφάνειας, αφού αφαιρεθεί η επιφάνεια του οικοπέδου, η οποία αναλογεί στον συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου, με βάση τη δόμηση η οποία έχει πραγματοποιηθεί στο οικόπεδο. Στην περίπτωση που το κτίσμα έχει ηλικία 100 ετών ή μεγαλύτερη, θεωρείται ότι ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου έχει εξαντληθεί.

Φορολογούνται όλα τα αγροτεμάχια;

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων επιβάλλεται σε όλες τις εκτός σχεδίου εκτάσεις γης ανεξάρτητα αν καλλιεργούνται ή όχι. Ο βασικός φόρος ανέρχεται σε 1 ευρώ ανά στρέμμα. Από κει και πέρα, για τον υπολογισμό του τελικού φόρου λαμβάνονται υπόψη και διάφοροι άλλοι συντελεστές που αποτυπώνουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε έκτασης, όπως ο Συντελεστής Θέσης, ο Συντελεστής Χρήσης, ο Συντελεστής Άρδευσης, ο Συντελεστής Απαλλοτρίωσης και ο Συντελεστής Κατοικίας. Σε περίπτωση ύπαρξης κατοικίας εντός της εδαφικής έκτασης, εφαρμόζεται Συντελεστής Κατοικίας (ΣΚ) ίσος με 5. Αν η κατοικία είναι η μοναδική για την οικογένεια του ιδιοκτήτη κι έχει επιφάνεια κύριων χώρων μικρότερη των 150 τετραγωνικών μέτρων, ο Συντελεστής Κατοικίας δεν εφαρμόζεται. Αν η εδαφική έκταση έχει επιφάνεια άνω των 10.000 τετραγωνικών μέτρων, ο Συντελεστής Κατοικίας εφαρμόζεται μέχρι και τα 10.000 τ.μ.

#### 4.9 Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – Νέος Φόρος στην ζωή των Πολιτών

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων παγιώνει την υπερφορολόγηση της μικρής και μεσαίας ιδιοκτησίας, αφού οι φόροι που θα εισπράττονται εφεξής από τα ακίνητα θα είναι 6,5 φορές μεγαλύτεροι από τα προ κρίσης επίπεδα, και μάλιστα με εξωπραγματικές αντικειμενικές αξίες του 2007.

Δεν προβλέπεται αφορολόγητο και δεν προστατεύεται η πρώτη κατοικία και η μικρή ιδιοκτησία. Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (δηλαδή ο 1ος φόρος που θα προσομοιάζει με το χαράτσι) θα επιβάλλεται από το πρώτο τ.μ. ανά ακίνητο, σε όλα τα ηλεκτροδοτούμενα και μη ακίνητα, σε οικόπεδα και αγροτεμάχια. Η κλίμακα του κύριου φόρου για τα κτίρια και τα αγροτεμάχια έχει αρνητική προοδευτικότητα, επιβαρύνοντας αναλογικά περισσότερο τα ακίνητα σε περιοχές με μικρότερη τιμή ζώνης.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> <http://www.taxheaven.gr/>

Δεν προστατεύονται αυτοί που αντικειμενικά δεν μπορούν να πληρώσουν. Οι εξαιρέσεις θα αφορούν ελάχιστους, αφού τα εισοδηματικά κριτήρια που θεσπίζει ως προϋπόθεση είναι απαγορευτικά (9.000 Ευρώ συνολικό οικογενειακό εισόδημα, πραγματικό ή τεκμαρτό για άγαμο & 1.000 για κάθε προστατευόμενο τέκνο). Επίσης στο τελικό σχέδιο νόμου, συνεχίζει να υπάρχει η εντελώς σουρεαλιστική και απαράδεκτη προϋπόθεση να μην έχει κάνει ληξιπρόθεσμα χρέη προς το δημόσιο και τα ασφαλιστικά ταμεία, ώστε να δικαιούται την εξαίρεση ή την έκπτωση ως φτωχός ή ανήμπορος.

Πίνακας 4.4

ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΝΕΡΓΟΥ ΒΑΣΕΙ ΤΕΚΜΗΡΙΩΝ 2013	
1ο ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ	
ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟ ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΔΙΑΒΙΩΣΗΣ	5000€
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 50 ΤΜ	2000€
ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟ 1000cc 7ετίας	2800€
ΣΥΝΟΛΟ	9800€
2ο ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ	
ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟ ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΔΙΑΒΙΩΣΗΣ	5000€
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 80 ΤΜ	3200€
ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟ 1000cc 12ετίας	2000€
ΣΥΝΟΛΟ	10200€
3ο ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ	
ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟ ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΔΙΑΒΙΩΣΗΣ	5000€
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 95 ΤΜ	4175€
ΧΩΡΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟ	
ΣΥΝΟΛΟ	9175€
4ο ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ	
ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟ ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΔΙΑΒΙΩΣΗΣ	5000€
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 70 ΤΜ	3200€
ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟ 1400cc 6ετίας	3640€
ΣΥΝΟΛΟ	11840€

Πηγή : [www.taxheaven.gr](http://www.taxheaven.gr)



Φοροελαφρύνεται σκανδαλωδώς η πολύ μεγάλη ακίνητη περιουσία, αφού στην κλίμακα του συμπληρωματικού φόρου, δεν περιλαμβάνεται η ανώτερη κλίμακα 2% του ΦΑΠ για περιουσίες άνω των 5.000.000 Ευρώ, που ίσχυε μέχρι σήμερα.

Πίνακας 4.5

<b>ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b>				
<b>2014</b>				
Κλιμάκια €	Φορολογικός Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Σύνολο	
			Ακίνητης Περιουσίας	Φόρου
0,01-300.000	0%	0	300.000	0
300.000,01-400.000	0,10%	100	400.000	100
400.000,01-500.000	0,20%	200	500.000	300
500.000,01-600.000	0,30%	300	600.000	600
600.000,01-700.000	0,60%	600	700.000	1.200
700.000,01-800.000	0,70%	700	800.000	1.900
800.000,01-900.000	0,80%	800	900.000	2.700
900.000,01-1.000.000	0,90%	900	1.000.000	3.600
Υπερβάλλον	1%			
<b>ΦΑΠ 2013</b>				
Κλιμάκια €	Φορολογικός Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Σύνολο	
			Ακίνητης Περιουσίας	Φόρου
200.000	0%	0	200.000	0
300.000	0,20%	600	500.000	600
100.000	0,30%	300	600.000	900
100.000	0,60%	600	700.000	1.500
100.000	0,90%	900	800.000	2.400
4.200.000	1%	42.000	5.000.000	44.400
Υπερβάλλον	2%			

Πηγή : [www.taxheaven.gr](http://www.taxheaven.gr)

## ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΕΤΑ ΤΟ 2010

Έτσι κάτοχος ακίνητης περιουσίας 10.000.000 € θα πληρώσει συμπληρωματικό φόρο 93.600 € ενώ το 2013 πλήρωνε ΦΑΠ 144.400 €. Δηλαδή με τον νέο φόρο θα πληρώσει 50.800 € (ή 35%) λιγότερα. Επιβαρύνονται σημαντικά οι μονοκατοικίες, αφού πέρα από το κτίριο, θα επιβάλλεται επιπλέον φόρος και στο οικόπεδο ή στο αγροτεμάχιο που βρίσκεται το ακίνητο. Οι επιβαρύνσεις, ιδιαίτερα στην επαρχία θα είναι υπέρογκες, αφού οι μονοκατοικίες είναι ο κανόνας, ιδιαίτερα στα χωριά.

### ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΚΟΝΙΤΣΑ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 25ΕΤΙΑΣ 80 τμ ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 500 τμ

ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ 600

ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΙΑΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΕΕΤΑ ΧΑΡΑΤΣΙ 2013	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ	ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΠΕΡΣΙ
230€	200€	430€	285€	145€	50,88%

ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ ΕΞΟΧΙΚΟ 25ΕΤΙΑΣ 120 τμ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1 στρ. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ 4150

ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΦΙΑ	ΕΕΤΑ ΧΑΡΑΤΣΙ 2013	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ	ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΠΕΡΣΙ
1385€	2280€	3665€	1500€	2165€	144,33%

ΝΕΑ ΜΑΚΡΗ ΕΞΟΧΙΚΟ 25ΕΤΙΑΣ 100 τμ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 400 τμ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ 1400

ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΙΑΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΕΕΤΑ ΧΑΡΑΤΣΙ 2013	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ	ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΠΕΡΣΙ
385€	256€	641€	446€	195€	43,72%

ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΤΗΝ ΚΑΛΑΜΠΑΚΑ ΤΡΙΚΑΛΩΝ 50 στρ.

ΝΕΟΣ ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΑΡΧΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΕΝΙΑΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ)	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ
121€	90€	31€

Πηγή : [www.taxheaven.gr](http://www.taxheaven.gr)

Ο νέος φόρος ακινήτων θα συσσωρεύσει νέα ληξιπρόθεσμα χρέη στα ήδη υπερχρεωμένα νοικοκυριά, αφού σύμφωνα με τα στοιχεία που παραθέτει το ίδιο το Υπουργείο Οικονομικών, θα βεβαιωθούν 3,24 δις € για να εισπραχτούν 2,65 δις € περίπου. Συνεπώς θα δημιουργηθούν 600 εκατ. € νέα ληξιπρόθεσμα χρέη, με 2 στους 10 φορολογούμενους να μην μπορούν να πληρώσουν. Τα χρέη αυτά σε συνδυασμό, με τη έλλειψη ρευστότητας των νοικοκυριών και την πλήρη καταβράθρωση της αγοράς ακινήτων με τις αγοραπωλησίες να έχουν ουσιαστικά παγώσει, οδηγούν με μαθηματική ακρίβεια σε πολλές περιπτώσεις στη δήμευση ακινήτων.

Τέλος, ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων είναι ένας φόρος χωρίς καμία ανταποδοτικότητα, σε αντίθεση με ότι συμβαίνει στις περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες όπου, ο φόρος ακίνητης περιουσίας ή περιουσίας εν γένει, κατευθύνεται σε συγκεκριμένες ανταποδοτικές δαπάνες, και κυρίως αποτελεί πόρο της τοπικής αυτοδιοίκησης.

## Συμπεράσματα

Μέσα από αυτή την εργασία εκείνο το οποίο μπορεί να ειπωθεί συμπερασματικά είναι ότι προσπαθήσαμε να εξετάσουμε αν το ελληνικό φορολογικό σύστημα ικανοποιεί τις βασικές αρχές για να είναι φιλικό στην ανάπτυξη μιας οικονομίας. Από τους φόρους περιουσίας στη χώρα μας, ο ετήσιος φόρος περιουσίας απέδιδε λίγα έσοδα επειδή επιβαλλόταν σε περιορισμένη βάση και με μικρούς συντελεστές ενώ ταυτόχρονα, ο φόρος στις συναλλαγές ακινήτων ήταν υψηλός.

Όμως ο ετήσιος φόρος αυξήθηκε σημαντικά και επιβλήθηκε όχι μόνο στα κτίρια αλλά και στα οικόπεδα και τα αγροτεμάχια. Με τον νέο φόρο που επιβλήθηκε (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) πλήττονται κυρίως οι ιδιοκτήτες μικρής και μεσαίας ακίνητης περιουσίας. Η υπερφορολόγηση αυξήθηκε και σήμερα είναι 6,5 φορές μεγαλύτερη από τα προ παγκόσμιας χρηματοοικονομικής κρίσης επίπεδα. Οι συναλλαγές στην αγορά ακινήτων υποτριπλασιάστηκαν και οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 24,9 εκ €. Τα περιθώρια, επομένως για περαιτέρω άντληση εσόδων από αυτή την πηγή δεν υπάρχουν. Εκείνο όμως που θα πρέπει να σημειωθεί, είναι ότι ο πολίτης μέσα από την όλη οικονομική κρίση που τον ταλαιπωρεί, δεν έχει την οικονομική δυνατότητα να πληρώνει, όλο και περισσότερους φόρους και ειδικά φόρους που προέρχονται μέσα από την ίδια την περιουσία του που αν και την απέκτησε μετά κόπων και βασάνων, τώρα δεν μπορεί ούτε καν να την συντηρήσει και φυσικά η αναφορά γίνεται για τους μικρομεσαίους που είτε είναι άνεργοι είτε εργάζονται, αλλά με τον υπάρχον μισθό δεν υπάρχουν περιθώρια για την πληρωμή και αυτών των φόρων.

Τα κυριότερα προβλήματα του φορολογικού μας συστήματος φαίνεται να είναι δομικά και συνδέονται με τις συχνές αλλαγές στους φόρους, την πολυπλοκότητα της νομοθεσίας, την αναποτελεσματικότητα των μηχανισμών επίλυσης φορολογικών διαφορών και τις αδυναμίες της φορολογικής διοίκησης. Ένα άλλο μεγάλο πρόβλημα συνδέεται με την εκτεταμένη φοροδιαφυγή σε όλες σχεδόν τις μορφές φορολογίας, φαινόμενο το οποίο όχι μόνο στερεί έσοδα από το Δημόσιο,

αλλά και προκαλεί αναποτελεσματικότητες στην κατανομή των πόρων και δημιουργεί μεγάλα αντικίνητρα για μεγέθυνση και εκσυγχρονισμό των επιχειρήσεων.

Σε κάθε περίπτωση, οι όποιες συστάσεις για μεταβολές του φορολογικού συστήματος με στόχο την ενίσχυση της αναπτυξιακής του διάστασης δεν έχουν νόημα, αν το σύστημα αυτό δεν επιβάλλεται αποτελεσματικά και δεν ισχύει για όλους. Αυτό μάλλον που πρέπει να γίνει περισσότερο κατανοητό είναι ότι η αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής δεν μπορεί να γίνεται μόνο με κατασταλτικά μέτρα, αλλά και με το να πειστούν οι πολίτες ότι πρέπει εθελοντικά να συμμορφώνονται στις υποχρεώσεις τους. Χώρες του ανεπτυγμένου κόσμου που συνδυάζουν υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης, επαρκή φορολογικά έσοδα και χαμηλή φοροδιαφυγή έχουν μια αποτελεσματική οικονομία.

Η χώρα μας λοιπόν κάτω από την πίεση των πιστωτών της αλλά και των ίδιων των προσδοκιών της για την διάσωση ενός κράτους πρόνοιας που θα είναι επαρκές, που όμως δεν μπορεί να χρηματοδοτηθεί από άνευ όρων μεταβιβάσεις από το εξωτερικό, είτε από την Ευρωπαϊκή Ένωση είτε από τις αγορές χρήματος και κεφαλαίου, τότε με αυτό τον τρόπο είναι καταδικασμένη να πετύχει στην αποστολή της διεύρυνσης της φορολογικής της βάσης. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να δημιουργεί όλες εκείνες τις προϋποθέσεις οι οποίες δεν φέρνουν το καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα στο ευρύτερο κοινωνικό σύνολο..

Ας ελπίσουμε ότι το κράτος δεν θα συνεχίσει την όλη αυτή πολιτική της συνεχής φορολόγησης χωρίς όρια και ότι στα επόμενα χρόνια θα έχουμε μια κρατική πολιτική που θα οδηγήσει σε πιο ήπια κοινωνικά αποτελέσματα που αυτό σημαίνει το να υπάρχουν μεν φόροι, αλλά να μπορούν όμως και από τα οικονομικά δεδομένα του κάθε υπόχρεου να πληρωθούν χωρίς να υπάρχει πρόβλημα βιωσιμότητας.

## Βιβλιογραφία

- Γεωργακόπουλος Θ. , 2005 , Εισαγωγή στη Δημόσια Οικονομική, Αθήνα
- Δράκος Γ.Ε. , 1998 , Εισαγωγή στη Δημόσια Διοίκηση, Σταμούλης, Αθήνα
- Musgrave R.A and Musgrave P.B., 1973 *Public Finance in Theory and Practice*, McGrawHill , New York
- Stiglitz J., 1992, Οικονομική του Δημοσίου Τομέα, Κριτική
- Wallis J.J., 2001 *A History of Property Tax in America*, *National Bureau of Economic Research*
- Ricardo D., 1930, Αρχαί πολιτικής οικονομίας και φορολογίας , Γκοβοστή

### Σχετική Νομολογία:

Προσδιορισμός φορολογητέου εισοδήματος ιδιόχρησης ή ελάχιστου εισοδήματος από εκμίσθωση ακινήτων σύμφωνα με τον κώδικα φορολογίας εισοδήματος (άρθρο 22 του νόμου 2238/1994 (Φ.Ε.Κ. 151/Α'/16.9.1994), όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 2759/1998 (ΦΕΚ Α' 31/17-2-1998), Ν. 2753/1999 (ΦΕΚ Α 249/17.11.1999), Ν.2948/2001 (ΦΕΚ Α 242/19-10-2001).

### ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

[www.el.wikipedia.org](http://www.el.wikipedia.org)  
<http://publicadministrationpanteion.blogspot.gr>  
[http://greek\\_greek.enacademic.com](http://greek_greek.enacademic.com)  
<http://www.taxheaven.gr>  
<http://www.naftemporiki.gr>

### ΠΗΓΕΣ

ΕΛΣΤΑΤ

EUROSTAT

