

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΦΟΡΟΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥΣ ΣΤΗΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Παπασταματίου Αικατερίνη
Σμπώκου Αριστέα
Μελάς Μιχαήλ

Επιβλέπων Καθηγητής:
Αναστασάκης Ανδρέας

Ηράκλειο, Ιανουάριος 2020

Περίληψη

Η φορολογία αποτελεί την υποχρέωση των πολιτών να καταβάλλουν φόρους στο κράτος. Η σημαντικότερη πηγή δημοσίων εσόδων αποτελείται από τους υποχρεωτικούς φόρους φυσικών και νομικών προσώπων. Σκοπός της επιβολής της είναι η χρηματοδότηση των κρατικών δαπανών, η ενίσχυση της οικονομικής ανάπτυξης και η ανακατανομή του πλούτου για την μείωση των ανισοτήτων.

Το φορολογικό σύστημα στην Ελλάδα, λόγω των συνεχών μεταβολών που έχουν επιφέρει στις κυβερνητικές πολιτικές και στη λειτουργία του κράτους οι θεσμοί και οι κανόνες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, μπορεί να χαρακτηριστεί προβληματικό, άδικο και αναποτελεσματικό. Αποτελεί σημαντικό εμπόδιο για την επιχειρηματικότητα, αποτυγχάνει να αντιμετωπίσει τις οικονομικές ανισότητες, είναι υπερβολικά περίπλοκο, αλλάζει υπερβολικά συχνά και είναι φτιαγμένο με τρόπο που διευκολύνει τη φοροδιαφυγή.

Ένα από τα κυριότερα χαρακτηριστικά του είναι η πλειονότητα και η πολυπλοκότητα των φόρων με τους οποίους επιβαρύνονται σήμερα τα ακίνητα. Ανέκαθεν το θέμα της φορολογίας των ακινήτων ήταν ιδιαίτερου ενδιαφέροντος καθώς τα ακίνητα αποτελούσαν και εξακολουθούν να αποτελούν τη μορφή εκείνη του κεφαλαίου που είναι πιο δύσκολο να αποκρυφτεί. Αποτέλεσμα αυτού είναι η αντιμετώπιση τους από τα κράτη ως η κύρια πηγή φορολογικών εσόδων τους. Σήμερα, λόγω της οικονομικής κρίσης, η φορολογία των ακινήτων εντάθηκε. Έτσι, τόσο στον ελληνικό όσο και στον ευρωπαϊκό χώρο, τα ζητήματα σχετικά με τη φορολογία των ακινήτων βρίσκονται στο επίκεντρο της επικαιρότητας,.

Η μελέτη, παρουσιάζει με κριτική προσέγγιση τις ρυθμίσεις των φόρων που επιβάλλονται στην κατοχή της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, δηλαδή των φόρων που επιβάλλονται λόγω της κυριότητας επί ακινήτου ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος πάνω σε αυτό, ανεξαρτήτως αν είναι προσοδοφόρο ή κενό, μισθωμένο ή όχι, ιδιοχρησιμοποιούμενο ή ιδιοκατοικούμενο κλπ. Ειδικότερα, παρουσιάζεται μέσω της ιστορικής εξέλιξης, οι βασικές ρυθμίσεις και κρίσιμα ζητήματα που σχετίζονται με τους φόρους στην κατοχή ακίνητης περιουσίας.

Ο σκοπός της παρούσας μελέτης είναι να παρουσιαστεί και να διερευνηθεί η πολύπλοκη σχέση μεταξύ φορολογίας και οικονομικής ανάπτυξης, καθώς σύμφωνα

με την οικονομική θεωρία η οικονομία μιας χώρας επηρεάζεται από την φορολογική της πολιτική. Συγκεκριμένα, πραγματοποιείται εκτενή παρουσίαση των δύο εννοιών και μελετάται η μεταξύ τους σχέση.

Επιπλέον, γίνεται προσπάθεια διερεύνησης των επιπτώσεων της φορολογίας στις υπόλοιπες πολιτικές και στον τελικό αντίκτυπο την οικονομική μεγέθυνση. Τούτο επιτυγχάνετε, με τη χρήση στοιχείων τόσο από την Ελληνική όσο και από την Ευρωπαϊκή πραγματικότητα.

Εν κατακλείδι, τα ευρήματα της μελέτης παρουσιάζουν σημαντικό ενδιαφέρον εξαιτίας καθώς το Ελληνικό φορολογικό σύστημα συμβάλει θετικά στην ανάπτυξη, όμως θεωρείται αντιαναπτυξιακό λόγω του ότι το εξαρτάται και από άλλους παράγοντες όπως η φορολογική διαδικασία και η φορολογική διοίκηση.

Λέξεις κλειδιά: Φόροι Ακίνητης Περιουσίας, Οικονομική Μεγέθυνση.

Abstract

Taxation is the obligation of citizens to pay taxes to the state. The most important source of government revenue consists of mandatory taxes on natural and legal persons. The purpose of its enforcement is to finance government spending, boost economic growth and redistribute wealth to reduce inequalities.

The tax system in Greece, due to the constant changes in governmental policies and the state's functioning of the institutions and rules of the European Union, can be described as problematic, unfair and ineffective. It is a major barrier to entrepreneurship, fails to tackle economic inequalities, is too complicated, changes over and over and is made in a way that facilitates tax evasion.

One of its main features is the majority and the complexity of the taxes that are being charged today. The issue of property taxation has always been of particular interest since real estate has been and still is the form of capital that is more difficult to conceal. As a result, they are treated by states as their main source of tax revenue. Today, due to the financial crisis, real estate taxation has intensified. Thus, both in the Greek and European spheres, issues related to property taxation are at the heart of the news.

The study presents with a critical approach the arrangements for taxes imposed on the possession of immovable property in Greece, that is to say taxes levied on the ownership of immovable property or any other right in rem, regardless of whether it is lucrative or empty, leased or not, owner-occupied or owner-occupied property, etc. In particular, through historical development, basic adjustments and critical issues related to taxes on the ownership of real estate are presented.

The purpose of this study is to present and investigate the complex relationship between taxation and economic development, as according to economic theory the economy of a country is influenced by its tax policy. In particular, the two concepts are extensively presented and the relation between them is studied.

In addition, an effort is being made to investigate the impact of taxation on other policies and the ultimate impact on economic growth. This is achieved by using elements from both Greek and European reality.

In conclusion, the findings of the study are of considerable interest because the Greek tax system contributes positively to growth, but is considered counter-productive because it depends on other factors such as tax and tax administration.

Keywords: Real Estate Taxes, Economic Growth.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περίληψη	2
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	6
Εισαγωγή.....	8
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1:ΕΙΣΑΓΩΓΗ	11
Εισαγωγικά.....	11
1.1.Η έννοια του φόρου.....	11
1.2.Διάκριση των Φόρων	12
1.3.Φόροι περιουσίας.....	15
1.4.Η Έννοια του Ακινήτου.....	16
1.5.Κάτοχοι Ακινήτων	17
1.6.Φορολογία Ακινήτων	17
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ	20
Εισαγωγικά.....	20
2.1. Φορολογία των παροχών.....	20
2.2. Οι επιπτώσεις της επιβολής φόρων στην ακίνητη περιουσία	23
2.3. Φόροι Ακίνητης Περιουσίας και οικονομική αποτελεσματικότητα.....	24
2.4. Φόροι Ακίνητης Περιουσίας και Οικονομική Δικαιοσύνη.....	27
2.5.Ο ανταποδοτικός χαρακτήρας των φόρων - Επιχειρήματα και Αντεπιχειρήματα.....	30
2.5. Οι φόροι ως κριτήρια αξιολόγησης του φορολογικού συστήματος	32
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	35
Εισαγωγικά.....	35
3.1. Ιστορική Αναδρομή των Φόρων κατοχής Περιουσίας.....	35
3.2. Φόροι Ακινήτων εν ισχύ στην Ελλάδα.....	37
3.3. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ).....	38
3.4. Φόρος Προστιθεμένης Αξίας (ΦΠΑ)	44

3.5. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	48
3.6. Φόρος Κληρονομιάς.....	48
3.7. Φορολογία Εισοδήματος από Ακίνητη Περιουσία	50
3.8. Εισόδημα από Υπεραξία Μεταβίβασης Κεφαλαίου	51
3.9. Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.)	52
3.10. Φόρος αυτόματου υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ)	53
3.11. Τέλος συναλλαγής ακινήτων (Τ.Σ.Α)	54
3.12. Τέλος Χαρτοσήμου.....	54
3.13. Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας και Φωτισμού.....	54
3.14. Δημοτικός Φόρος.....	55
3.15. Παραδείγματα εφαρμογής Φορολογίας Ακινήτων	56
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΜΕΓΕΝΘΥΣΗ	61
Εισαγωγικά.....	61
4.1. Οικονομική Μεγέθυνση.....	61
4.2. Φορολογία και οικονομική ανάπτυξη	62
4.3. Επιπτώσεις στην οικονομία από τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας	64
4.4. Η επίδραση των Φόρων Ακινήτων σε Μακροοικονομικά Μεγέθη	66
4.5. Φορολογική Πολιτική και καμπύλη Laffer.....	69
4.6. Φόροι Ακινήτων (Taxes on property) στις χώρες του ΟΟΣΑ	70
4.7. Η Ελληνική πραγματικότητα και οι επιπτώσεις στην οικονομική δραστηριότητα	75
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	79
Βιβλιογραφία	81

Πινάκες

Πίνακας 1 Κατηγορίες φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα στην Ελλάδα, 2018.....	38
Πίνακας 2 Τιμές ζώνης και βασικός φόρος για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ.....	39
Πίνακας 3: Κριτήρια υπολογισμού κύριου ΕΝΦΙΑ.....	41

Πίνακας 4 Κλίμακες Υπολογισμού ΕΝΦΙΑ για οικόπεδα και γήπεδα	43
Πίνακας 5 Τρόπος Υπολογισμού Συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ	44
Πίνακας 6 : Συντελεστές φόρου κληρονομίας ανά κατηγορία	50
Πίνακας 7: Συντελεστές φορολόγησης εισοδήματος από ακίνητη περιουσία 2018	51

Διαγράμματα

Διάγραμμα 1 : Φόροι Ακινήτων ως % του ΑΕΠ	71
Διάγραμμα 2: Φόροι Περιουσίας 2001-2014.....	73
Διάγραμμα 3: Κεφαλήν Εισόδημα προς Φόρους.....	73
Διάγραμμα 4: Κεφαλήν Εισόδημα προς Φόρους Περιουσίας	74
Διάγραμμα 5: Φόροι Περιουσίας/κεφαλήν	74

Εικόνες

Εικόνα 1 Καμπύλη Laffer	70
-------------------------------	----

Εισαγωγή

Η χρηματοοικονομική κρίση που ξέσπασε το 2008 είχε ως αποτέλεσμα την επιδείνωση των δημόσιων οικονομικών και τη σημαντική αύξηση του δημόσιου χρέους στις περισσότερες ανεπτυγμένες χώρες. Ύστερα από τη σημαντική χαλάρωση της δημοσιονομικής πολιτικής στα πρώτα χρόνια της κρίσης, οι οικονομίες αυτές έχουν εισαγάγει προγράμματα δημοσιονομικής εξυγίανσης, τα οποία στηρίζονται όχι μόνο στην περικοπή δαπανών αλλά και σε σημαντική αύξηση των δημοσίων εσόδων.

Για την Ελλάδα, το πρόβλημα της μείωσης του τεράστιου δημοσιονομικού ελλείμματος είναι ο ακρογωνιαίος λίθος του προγράμματος διάσωσης της οικονομίας όπως συμφωνήθηκε με τους Ευρωπαίους εταίρους και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο. Το πρόγραμμα στηρίζεται τόσο σε μείωση των δαπανών όσο και σε 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 είναι εκείνοι που υποστηρίζουν ότι χωρίς μείωση του φορολογικού βάρους είναι αδύνατο να έχουμε ανάκαμψη.

Είναι αναμφίβολο λοιπόν, ότι τα ακίνητα αποτέλεσαν ανέκαθεν την πιο εύκολη και προσοδοφόρα για το δημόσιο φορολογική λεία, εντούτοις βαρύνονται με πλήθος φόρων και τελών. Σε συνδυασμό με τους φόρους κατανάλωσης η φορολογία των ακινήτων αποτελεί το βασικό τροφοδότη των φορολογικών εσόδων. Επιπλέον βαρύνονται για την κατοχή τους, την εκμετάλλευσή τους και την απόκτησή τους με αντάλλαγμα, κληρονομιά ή δωρεά. Έτσι, φορολογείται το εισόδημα που αποκτάται από την εκμίσθωση τους, το ιδεατοτεκμαρτό εισόδημα από την ιδιοκατοίκηση, την ιδιόχρηση και τη δωρεάν παραχώρηση σε τρίτον του δικαιώματος χρήσης ή οίκησης, το τίμημα που προκύπτει από τη μεταβίβαση με αντάλλαγμα, καθώς και το αποτιμώμενο ιδεατό έσοδο που προκύπτει από την προσαύξηση της περιουσίας όταν αποκτάται ακίνητο από κληρονομιά ή δωρεά.

Ωστόσο, η ανάπτυξη των οικονομικών σχέσεων της χώρας μας με τα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής ένωσης επέβαλε την ανάγκη εκσυγχρονισμού και προσαρμογής του όλου φορολογικού μας συστήματος, με εκείνα τα συστήματα φορολογίας που ισχύουν στα λοιπά κράτη-μέλη της ένωσης.

Η παρούσα μελέτη έχει ως σκοπό να διερευνήσει την φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα και αποδεικνύει την υψηλή φορολογία που έχει επιβληθεί στα ακίνητα τα τελευταία χρόνια.

Η μελέτη αποτελείται συνολικά από πέντε κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο, επιχειρείται η εισαγωγική προσέγγιση και οριοθέτηση εννοιών ώστε να μπορέσει ο αναγνώστης να κατανοήσει τις μετέπειτα αναλύσεις. Ορίζονται οι έννοιες του φόρου, του ακινήτου και γίνεται μια γενική διάκριση των κυρίων φόρων καθώς και των φόρων και τελών που βαρύνουν την ακίνητη περιουσία.

Στο δεύτερο Κεφάλαιο παρατίθενται άρθρα και μελέτες γύρω από έρευνες που έχουν διεξαχθεί σχετικά με την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας. Ειδικότερα, παρουσιάζονται έρευνες και μελέτες σχετικά με την φορολογία ακινήτων και περιουσίας ως μέτρα άσκησης δημοσιονομικής πολιτικής αλλά και ως μέσα φορολογίας παροχών.

Στο τρίτο κεφάλαιο ακολουθεί μια σύντομη ιστορική αναδρομή της φορολογίας ακινήτων και πως αυτή επιβάλλονταν στο παρελθόν μέχρι και σήμερα. Ειδικότερα, γίνεται ανάλυση των βασικών νομοθετήματων, διαταγών και εγκυκλίου που έχουν εκδοθεί από το Υπουργείο Οικονομικών σχετικά με την φορολογία ακίνητης περιουσίας και παρατίθεται παραδείγματα εφαρμογής τους.

Το τέταρτο κεφάλαιο πραγματεύεται τις επιπτώσεις που έχει η υψηλή φορολογία στην ακίνητη περιουσία και πως αυτή επηρεάζει την οικονομική κατάσταση της χώρας μακροοικονομικά. Ειδικότερα, αναλύεται η δυνατότητα του φορολογικού συστήματος να συμβάλει θετικά στην οικονομική ανάπτυξη, στηριζόμενο στην διεθνής οικονομική εμπειρία.

Τέλος στο πέμπτο κεφάλαιο, η μελέτη ολοκληρώνεται με την παράθεση των συμπερασμάτων, των περιορισμών και των προτάσεων για περαιτέρω μελέτη του ζητήματος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Εισαγωγικά

Γενικά, ισχύει πως κύριο χαρακτηριστικό του ελληνικού φορολογικού συστήματος είναι η πολυπλοκότητα και η πολυνομία του θεσμικού πλαισίου σχετικά με τον τρόπο επιβολής των φόρων σε συνδυασμό με τις οργανωτικές και διοικητικές αδυναμίες του μηχανισμού βεβαίωσης και είσπραξης τους. Η κατάσταση αυτή έχει οδηγήσει αφενός σε υψηλό διαχειριστικό και δημοσιονομικό κόστος και αφετέρου σε διακριτική, ίσως, μεταχείριση των φορολογουμένων (Βελέντζας Γ., 2004)¹

Εξίσου σημαντικό όμως εμφανίζεται να είναι και το πρόβλημα στις υφιστάμενες διαδικασίες της φορολογίας οι οποίες αποτελούν ένα πραγματικό νομοθετικό μωσαϊκό. Οι διατάξεις βρίσκονται διάσπαρτες σε νομοθετήματα ή εγκυκλίους ή υπουργικές αποφάσεις με αποτέλεσμα να μην υπάρχει ενιαίος κώδικας και να καθίσταται δυσχερής η παρακολούθηση ακόμη και από ειδικούς.

Στην παρούσα, λοιπόν, ενότητα επιχειρείται η αποσαφήνιση ορισμένων εννοιών προκειμένου να κατανοήσει βαθύτερα ο αναγνώστης τόσο την αιτία όσο και τα αιτιατά.

1.1. Η έννοια του φόρου

Είναι γεγονός ότι το κράτος στην προσπάθειά του να καλύψει τις ανάγκες του και να μπορέσει να ανταπεξέλθει παράλληλα στις υποχρεώσεις του έχει στην πραγματικότητα ανάγκη από οικονομικούς πόρους.

Με τη σειρά τους οι οικονομικοί αυτοί πόροι αποτελούν τα έσοδα του κράτους. Μάλιστα, το Σύνταγμα της Ελλάδος άρθρο 4 παρ.5 ορίζει ρητά ότι «οι Έλληνες πολίτες συνεισφέρουν αδιακρίτως εις τα δημόσια βάρη αναλόγως των δυνάμεων τους.»

Σύμφωνα τώρα με τον Gaston Zeze, ως φόρος ορίζεται εκείνη η εισφορά η οποία καταβάλλεται με τρόπο αναγκαστικό από τον πολίτη, χωρίς ειδική αντιπαροχή ενώ την εισπράττει στη συνέχεια το κράτος έτσι ώστε να αντιμετωπίσει τις δημόσιες δαπάνες (Γκίνογλου, 2004)².

¹ Βελέντζας Γ. (2004), Οικονομικό Φορολογικό Δίκαιο, Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Ius.

² Γκίνογλου Ε. Δημήτριος, «Φορολογική Λογιστική», 2004, Εκδόσεις Ανίκουλα, Θεσσαλονίκη.

Παρόλα αυτά, ο εν λόγω ορισμός δεν μπορούμε να πούμε πως ανταποκρίνεται στην σύγχρονη πραγματικότητα καθώς ο φόρος υπηρετεί και άλλους σκοπούς πέρα από τους καθαρά ταμειευτικούς. Ενδεικτικά, αναφέρουμε ότι επικουρικοί σκοποί της φορολογίας είναι: α) οι πλουτολογικοί β) οι ηθικοποιητικοί καθώς και γ) οι κοινωνικοπολιτικοί.

Συγκεκριμένα, είναι κοινά αποδεκτό πως η Ελλάδα τα τελευταία χρόνια βρίσκεται σε διαρκή αναζήτηση μέσω των οποίων θα δώσουν τη δυνατότητα να ισορροπήσουν ορισμένα βασικά οικονομικά μεγέθη τα οποία όμως έχουν εκτροχιαστεί λόγω της διαρκούς κρίσης την οποία βιώνουμε.

Έτσι, ένα βασικό οικονομικό μέγεθος το οποίο ανήκει σε αυτήν την περίπτωση είναι τα δημοσιονομικά ελλείμματα τα οποία δημιουργούνται από την μη επάρκεια πόρων έτσι ώστε να καλυφθούν δημόσιες δαπάνες. Προκειμένου, λοιπόν, να μειωθούν τα ελλείμματα σύμφωνα πάντα με τους στόχους οι οποίοι τίθενται κάθε φορά θα πρέπει να μειωθούν οι δαπάνες ή να αυξηθούν τα έσοδα ή και συνδυασμός αυτών των δύο (Σταματίου, 2015)³.

1.2. Διάκριση των Φόρων

Υπάρχουν διάφοροι τρόποι όπου θα μπορούσαν να διακριθούν οι φόροι ανάλογα με τα κριτήρια που τίθενται. Προκειμένου να πραγματοποιηθεί αυτή η διάκριση εξετάζεται: α) η φορολογική βάση, β) η αναλογικότητα ή μη του φόρου γ) ο αρμόδιος φορέας που τον επιβάλλει και δ) ο παραδοσιακός διαχωρισμός άμεσων και έμμεσων φόρων (Θεοχαρόπουλος κα, 2002⁴, Τάτσος, 2012⁵, Γκίνογλου, 2004⁶).

Στα ουσιώδη στοιχεία του φόρου συγκαταλέγονται το αντικείμενο της φορολογίας, το υποκείμενο της φορολογίας και ο φορολογικός συντελεστής. Ως αντικείμενο του φόρου ή φορολογική βάση είναι το μέγεθος με βάση το οποίο υπολογίζεται το ποσό του φόρου που υποχρεούται να καταβάλλει ο φορολογούμενος.

³ Σταματίου Γεώργιος, ΣΟΛ,2015, Η πάταξη φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής μέσω της επέκτασης της χρήσης ηλεκτρονικών συναλλαγών. Διαθέσιμο:

www.amcham.gr/wp-content/uploads/2015/speeches/stamatiou1.pdf

⁴Θεοχαρόπουλου Λ. Γ., Κ. Φινοκαλιώτη, Ν. Μπάρμπα. (2002), Συλλογή νομοθεσίας φορολογικού δικαίου, Εκδόσεις Σάκκουλα Α.Ε., 2002.Θεοχαρόπουλος, Φορολογικό Δίκαιο, Β' έκδ., Θεσ/νίκη 1994

⁵ Τάτσος, Ν. (2012) Θεωρία των Φόρων και Φορολογική Πολιτική, Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα.

⁶ Γκίνογλου Ε. Δημήτριος, «Φορολογική Λογιστική», 2004, Εκδόσεις Ανίκουλα, Θεσσαλονίκη

Φορολογική βάση σήμερα αποτελούν κυρίως το εισόδημα, η περιουσία και η δαπάνη των φορολογούμενων, ενώ το πρόσωπο και τα οικονομικά στοιχεία του οποίου χρησιμοποιούνται ως βάση υπολογισμού των φόρων, ονομάζεται υποκείμενο στο φόρο ή φορολογική μονάδα. Το υποκείμενο του φόρου είναι συνήθως υποχρεωμένο να καταβάλλει και το φόρο και αποτελείτε τόσο τα φυσικά όσο και τα νομικά πρόσωπα. Το ποσό φόρου, που αντιστοιχεί σε καθεμιά μονάδα φορολογικής βάσης και εκφράζεται ως ποσοστό, λέγεται φορολογικός συντελεστής.

Ειδικότερα οι φόροι που καθορίζονται από τη φορολογική βάση και διακρίνονται ως εξής: α) φόρους εισοδήματος β) φόρους περιουσίας και γ) φόρους δαπάνης . (Θεοχαρόπουλου, 1975⁷, Αναστόπουλος και Φορτσάκης, 2003)⁸.

Οι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τη φορολογική βάση που ορίζεται για τα εισοδήματα που αποκτούν είτε τα φυσικά πρόσωπα είτε τα νομικά πρόσωπα σε μια συγκεκριμένη περίοδο (Θεοχαρόπουλος κ.α., 2002, Τάτσος, 2012, Γκίνογλου, 2004). Η χρονική περίοδο συμπίπτει με το έτος και για το λόγο αυτό το έτος ορίζεται και ως έτος χρήσης και με την εισαγωγή του νόμου 4172/2013⁹, η χρονική περίοδος ορίζεται ως φορολογικό έτος. Σημειώνεται, ότι υπάρχει διάκριση του φόρου εισοδήματος των φυσικών προσώπων με το φόρο εισοδήματος των νομικών προσώπων και συνήθως είναι διαφορετικός ο συντελεστής. Οι φόροι περιουσίας καταβάλλονται επί της καθαρής αξίας της περιουσίας που κατέχουν τόσο τα φυσικά είτε και τα νομικά πρόσωπα καθώς και η μεταβίβαση της περιουσίας (Θεοχαρόπουλος, 2002, Τάτσος, 2012, Γκίνογλου, 2004).

Επίσης, στην κατηγορία καθορισμού των φόρο με κριτήριο τη φορολογική βάση είναι οι φόροι δαπάνης όπου επιβάλλονται στον φορολογούμενο κατά τη δαπάνη του εισοδήματός του για την αγορά αγαθών και υπηρεσιών. Συνήθως τέτοιου είδους φόροι είναι έμμεσοι και επιβάλλονται κατά την αξία των προϊόντων ή των υπηρεσιών. Οι πιο γνωστοί φόροι δαπάνης είναι οι δασμοί, τα τέλη χαρτοσήμου καθώς και οι φόροι κατανάλωσης (Θεοχαρόπουλος κ.α., 2002¹⁰, Τάτσος, 2012, Γκίνογλου, 2004).

⁷Θεοχαρόπουλου Λ., Δημόσια Οικονομική, Τόμος Πρώτος, Τεύχος Α', (αυτοέκδοση), Θεσσαλονίκη 1975
⁸ (Αναστόπουλος Ι.Δ. - Φορτσάκης Θ.Π., Φορολογικό Δίκαιο, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα 2003, σελ. 504)

⁹ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4172, Φορολογία εισοδήματος, επείγοντα μέτρα εφαρμογής του ν. 4046/2012, του ν. 4093/2012 και του ν. 4127/2013 και άλλες διατάξεις.

¹⁰Θεοχαρόπουλου Λ. Γ., Κ. Φινοκαλιώτη, Ν. Μπάρμπα. (2002), Συλλογή νομοθεσίας φορολογικού δικαίου, Εκδόσεις Σάκκουλα Α.Ε., 2002.

Επιπρόσθετα, οι φόροι μπορούν να διακριθούν με διάφορα ακόμη κριτήρια. Η κυριότερη και πιο παραδοσιακή διάκριση τους είναι σε Άμεσους και Έμμεσους φόρους (Καραγιώργος και Γεώργιος, 2003)¹¹. Η διάκριση αυτή βασίζεται είτε στον τρόπο που εισπράττονται (διοικητική άποψη) είτε στη φύση του φορολογικού αντικειμένου (δημοσιονομική άποψη).

Σύμφωνα με την πρώτη άποψη, στο Ελληνικό φορολογικό σύστημα οι άμεσοι φόροι είναι ονομαστικοί, δηλαδή αναφέρονται σε ορισμένα πρόσωπα και επιβάλλονται στο παραγόμενο εισόδημα ή τη περιουσία του φορολογούμενου. Τέτοιοι φόροι είναι ο φόρος εισοδήματος ο φόρος κληρονομιών, ο φόρος δωρεών και γονικών παροχών, ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων, ο φόρος ακίνητης περιουσίας και ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.). Αντίθετα, Έμμεσοι φόροι είναι όσοι επιβάλλονται στο δαπανώμενο εισόδημα και εισπράττονται όχι ονομαστικά, αλλά με την ευκαιρία πραγματοποίησης ορισμένων γεγονότων ή συναλλαγών. Τέτοιοι φόροι είναι οι δασμοί τα τέλη χαρτοσήμου οι φόροι κατανάλωσης και γενικά όσοι άλλοι εισπράττονται όχι με καταλόγους αλλά με βάση τιμολόγια.

Με τη δημοσιονομική άποψη βασικό στοιχείο για τη διάκριση είναι η δυνατότητα του φορολογούμενου να μετακυλήσει το φόρο τον οποίο σύμφωνα με το νόμο οφείλει να πληρώσει ή η φύση του φορολογικού αντικειμένου. Με την άποψη αυτή άμεσος είναι ο φόρος που επιβάλλεται σε πρόσωπο που οφείλει να τον καταβάλλει στο δημόσιο και έμμεσος είναι ο φόρος που επιβάλλεται πάλι σε πρόσωπο, το οποίο όμως τελικά θα μετακυλήσει το φόρο σε τρίτο πρόσωπο. Με την άποψη αυτή άμεσοι φόροι στο σύστημά μας είναι ο φόρος εισοδήματος, ο φόρος κληρονομιών, ο φόρος δωρεών και ο φόρος γονικών παροχών, ενώ έμμεσοι φόροι είναι οι δασμοί, οι φόροι κατανάλωσης, ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.), καθώς και όσοι άλλοι φόροι μπορούν να επιρριφθούν από τους κατά νόμο υπόχρεους σε τρίτους.

Στις μέρες μας, η διάκριση των φόρων βασίζεται στη φύση του φορολογικού αντικειμένου, αφού ληφθεί υπόψη και η φοροδοτική ικανότητα του φορολογούμενου. Έτσι, συνεπάγεται ότι άμεσος φόρος είναι αυτός που επιβάλλεται στο εισόδημα του φορολογούμενου ή στην περιουσία του, ενώ έμμεσος φόρος είναι

¹¹Καραγιώργος Θ. και Γεωργίου Γ., Λογιστική Εταιριών και Φορολογία Εισοδήματος, Εκδόσεις Γερμανός, Θεσσαλονίκη 2003.

αυτός που επιβάλλεται στο εισόδημα που δαπάνησε ο φορολογούμενος, δηλαδή στην κατανάλωση, καθώς ο φόρος αυτός μόνο μέσω του ύψους της φορολογητέας ύλης αναδεικνύει, όχι κατά τρόπο άμεσο και απόλυτο, την οικονομική δύναμη του φορολογούμενου.

1.3. Φόροι περιουσίας

Όπως προαναφέρθηκε οι φόροι περιουσίας διακρίνονται περαιτέρω ανάλογα με τη φύση και την έκταση της περιουσίας που καλύπτουν σε δύο κατηγορίες:

- α) στους φόρους κατοχής περιουσίας και
- β) στους φόρους μεταβίβασης περιουσίας

Οι πρώτοι έχουν σαν βάση την αξία των ακινήτων που έχει στην κατοχή του ο φορολογούμενος, ενώ οι δεύτεροι μόνο το τμήμα της περιουσίας που μεταβιβάζεται. Στους φόρους μεταβίβασης ακινήτων περιλαμβάνονται οι φόροι δωρεάς, κληρονομιάς και πώλησης ακινήτου (ΦΜΑ).

Στους φόρους κατοχής περιλαμβάνονται: α) οι φόροι καθαρού πλούτου, που έχουν σαν βάση τη συνολική περιουσιακή θέση των φορολογούμενων η οποία προκύπτει αν από την αξία των ενεργητικών περιουσιακών στοιχείων αφαιρέσουμε τις υποχρεώσεις τους και β) τους ονομαστικούς φόρους περιουσίας οι οποίοι επιβάλλονται με βάση την αξία, τον όγκο ή άλλο χαρακτηριστικό τους χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι υποχρεώσεις των υπόχρεων (ονομαστικοί φόροι είναι οι επιβαλλόμενοι φόροι κατοχής ακινήτων που ίσχυσαν στην Ελλάδα από τότε που επιβάλλονται συστηματικά) (Γεωργακόπουλος και Πατσουράτης,1993)¹².

Οι φόροι κατοχής αποτελούνται κυρίως από άμεσους φόρους με βάση το κριτήριο ότι επιβαρύνουν το άτομο πάνω στο οποίο επιβάλλονται και δεν μεταβιβάζεται η πληρωμή τους σε άλλα άτομα (όπως ο ΦΠΑ). Χαρακτηρίζονται από χαμηλούς συντελεστές, έτσι ώστε η πληρωμή τους να καλύπτεται από το εισόδημα της περιουσίας και να αποφεύγεται η μείωσή της. Πάντως για το χαρακτηρισμό ενός φόρου ως φόρου περιουσίας δεν ενδιαφέρει αν ο φόρος αυτός πληρώνεται από το εισόδημα του υπόχρεου ή αν απαιτείται μερική ρευστοποίηση της περιουσίας του, ούτε απασχολεί το γεγονός αν αποφέρει εισόδημα ή όχι διότι σε μία τέτοια

¹² Γεωργακόπουλος-Β. Πατσουράτης, Δημόσια Οικονομική, εκδόσεις Σμπίλιας, Αθήνα 1993.

περίπτωση το αποκτών εισόδημα φορολογείται ξέχωρα και αποτελεί αντικείμενο της φορολογίας εισοδήματος έτσι όπως ισχύει κάθε φορά.

Επιπρόσθετα, μια άλλη διάκριση των φόρων κατοχής περιουσίας που συναντάμε στη βιβλιογραφία είναι σε γενικούς και ειδικούς, με τους μεν να επιβάλλονται στο σύνολο των περιουσιακών στοιχείων του φορολογούμενου και τους δε να επιβάλλονται σε ορισμένα από τα περιουσιακά του στοιχεία. Επίσης οι φόροι κατοχής περιουσίας μπορεί να είναι περιστασιακοί ή συστηματικοί ή κατά άλλους στην βιβλιογραφία έκτακτοι ή τακτικοί ανάλογα με το αν η επιβολή τους είναι έκτακτη (επιβάλλονται για την αντιμετώπιση έκτακτης ανάγκης και δεν είναι επαναλαμβανόμενοι) ή αν είναι περιοδική (Φορτσάκη και Σαββαΐδου, 2013)¹³.

Τέλος σημειώνεται ότι οι φόροι κατοχής περιουσίας και ακινήτων είτε είναι πραγματικοί, είτε προσωπικοί ανάλογα με το αν για την επιβολή τους υπολογίζονται προσωπικά στοιχεία του φορολογούμενου όπως το ύψος φορολογητέου εισοδήματος, οικογενειακή κατάσταση κα. (Ρέππα, 2011)¹⁴.

1.4. Η Έννοια του Ακινήτου

Σύμφωνα με το άρθρο 948 του Α.Κ.¹⁵, ακίνητα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Ως έδαφος νοείται τμήμα της επιφάνειας της γης που πληρεί τους όρους της έννοιας του πράγματος και κυρίως του όρου του αυθύπαρκτου, δηλαδή του εξατομικευμένου.

Η εξατομίκευση επέρχεται με την ακριβή οριοθέτηση του πράγματος κατά θέση, όρια, πλευρικές διαστάσεις και σχήμα που αποτυπώνονται σε τοπογραφικά διαγράμματα. Ως συστατικά μέρη του ακινήτου νοούνται αφενός εκείνα που προσδιορίζονται με βάση το γενικό κριτήριο του άρθρου 953 του Α.Κ., σύμφωνα με το οποίο συστατικό είναι το μέρος σύνθετου πράγματος που δε μπορεί να αποχωρισθεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη δική του ή του κυρίου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους ή και των δύο και αφετέρου εκείνα που θεωρούνται συστατικά από το άρθρο 954 του Α.Κ. Αυτά είναι: i. Τα πράγματα που συνδέονται στερεά με το έδαφος και ιδιαίτερα τα οικοδομήματα, η απόσπαση των οποίων είναι εξαιρετικά δυσχερής. ii. Τα προϊόντα του ακινήτου, εφόσον συνδέονται

¹³ Φορτσάκη Θ. -Κ. Σαββαΐδου, Φορολογικό Δίκαιο, Δ' έκδοση 2013

¹⁴ Ρέππας Π., Ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ), Εκδόσεις. Πάμισος, 2011

¹⁵ Άρθρα 948, 953 και 954 του Αστικού Κώδικα.

με το έδαφος. iii. Το υπόγειο νερό και οι πηγές του. iv. Οι σπόροι με τη σπορά και τα φυτά με τη φύτευση.

Τα ακίνητα ανάλογα με την χρήση τους κατατάσσονται σε διάφορες κατηγορίες, όπως επαγγελματικά ακίνητα, οικιστικά ακίνητα και εδαφικές εκτάσεις.

1.5. Κάτοχοι Ακινήτων

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

- Φυσικά πρόσωπα, όπου το ακίνητο ανήκει ιδιοκτησιακά απευθείας στα νοικοκυριά για ιδιόχρηση, εκμετάλλευση ή επένδυση.
- Νομικά πρόσωπα, όπου το ακίνητο ανήκει ιδιοκτησιακά σε εταιρείες για ιδιόχρηση, εκμετάλλευση, επένδυση ή κατασκευή ή ανοικοδόμηση. Οι εταιρείες αυτές μπορεί να είναι :

1. Επενδυτικές.
2. ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας)
3. Εταιρείες διαχείρισης ακινήτων όπως διαχείρισης εμπορικών κέντρων, αποθηκών. 4. Εταιρείες εκμετάλλευσης ακινήτων γραφείων, καταστημάτων, βιομηχανοστασίων, αποθηκών.
4. Εταιρείες κατασκευής ακινήτων τεχνικές – κατασκευαστικές.
5. Οποιαδήποτε εταιρεία στην περίπτωση της ιδιόχρησης των ακινήτων πχ. Γραφεία επιχειρήσεων, καταστήματα, υποκαταστήματα, βιομηχανοστάσια, αποθήκες (Ζεντέλης , 2001)¹⁶.

1.6. Φορολογία Ακινήτων

Η πολλαπλότητα και συνθετότητα των φόρων που δομούν το φορολογικό σύστημα μιας χώρας καθιστούν αναγκαία την ταξινόμησή τους με διάφορα κριτήρια μεταξύ των οποίων και αυτό της φορολογικής βάσης.

Αν και οι περισσότεροι φόροι επιβάλλονται στην κατανάλωση και στο εισόδημα, η ακίνητη περιουσία αποτελεί παραδοσιακά την πιο σημαντική φορολογική βάση για τις περισσότερες χώρες. Οι λόγοι είναι κατά αρχάς ιστορικοί, καθώς από την

¹⁶Ζεντέλης, Παναγιώτης, Αξία, εκτιμήσεις, ανάπτυξη, επενδύσεις, διαχείριση. Εκδόσεις: Παπασωτηρίου, 2001.

αρχαιότητα η ακίνητη περιουσία αποτελούσε την πιο εύκολα οριζόμενη φορολογική βάση για τα δεδομένα της εποχής. Ταυτόχρονα, η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας αποτελεί την πιο διαδεδομένη μορφή φορολόγησης της περιουσίας, επειδή ο προσδιορισμός της συνολικής περιουσίας είναι εν γένει πιο δύσκολος.

Η φορολογία των ακινήτων αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα που επιδρά στο κόστος για την κτήση και την κατοχή, στα έσοδα από την χρήση και στα κέρδη από την πώληση ενός ακινήτου. Στην Ελλάδα εφαρμόζεται εδώ και τρεις περίπου δεκαετίες το σύστημα των αντικειμενικών αξιών. Αρχικός σκοπός του νομοθέτη υπήρξε ο αντικειμενικός προσδιορισμός του φόρου που α κατέβαλε ο κάθε πολίτης σε περιπτώσεις αγοραπωλησίας ή άλλης εμπορικής εκμετάλλευσης κάποιου ακινήτου.

Η αντικειμενική αξία ενός ακινήτου είναι ένα φορολογικό τεκμήριο που εκφράζεται σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο και προκύπτει βάση του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού (ορίζοντας ελάχιστες τιμές πώλησης των ακινήτων) που καθορίζεται από το υπουργείο Οικονομικών. Οι αντικειμενικές αξίες διαφοροποιούνται ανάλογα με την τοποθεσία που βρίσκεται το ακίνητο (όροφος της κατοικίας, εμβαδόν και έτος κατασκευής) και αφορά οποιαδήποτε πώληση ή δωρεά ακινήτου.

Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων φορολογούνται, μεταξύ άλλων και για το εισόδημα που προκύπτει από τα ακίνητά τους. Το εισόδημα αυτό μπορεί να καταβάλλεται σε χρήμα ή σε είδος. Το εισόδημα των ακινήτων αφορά τα κτίρια, τις κατασκευές, τις κάθε είδους εγκαταστάσεις και τον εξοπλισμό τους. Το εισόδημα αυτό μπορεί να προκύπτει από την ιδιοχρησιμοποίηση, την εκμίσθωση, την υπεκμίσθωση ή την δωρεάν παραχώρηση χρήσης των ακινήτων (Σειμένης και Γεράγγελου, 2010)¹⁷

Συνοψίζοντας, η φορολογία ακίνητης περιουσίας αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του συνολικού συστήματος της φορολογίας. Η ύπαρξη της προβλημάτιζε και θα συνεχίζει να προβλημάτιζει τους κρατικούς και εισπρακτικούς μηχανισμούς για πολλές δεκαετίες ακόμα.

Τα τελευταία έτη, οι πολιτικές αποφάσεις έχουν μετατοπίσει το κέντρο βάρους στην αύξηση των δημοσίων εσόδων και κυρίως στην επιβολή νέων φόρων καθώς και στην αύξηση υφιστάμενων φόρων. Απόρροια αυτού είναι να επιβαρύνονται συνεχώς

¹⁷Γεράγγελου, Σάντρα Β., Σειμένης, Ορέστης Ε, Όλα για τα ακίνητα, Εκδόσεις: Σειμένης Ορέστης Ε. & Σια Ε.Ε, Οκτώβριος 2010.

οι συνεπείς φορολογούμενοι με μεγαλύτερους φόρους. Εφόσον προκρίνεται αυτή η πολιτική της αύξησης των φόρων για την αντιμετώπιση του προβλήματος θα πρέπει από την πλευρά του το κράτος να ακολουθήσει τέτοιες μεθόδους έτσι ώστε να διευρύνει την φορολογική βάση με τον εντοπισμό φορολογητέας ύλης η οποία όμως δεν συλλαμβάνεται

Στο κεφάλαιο που ακολουθεί, περιλαμβάνονται απόψεις από διάφορους επιστημονικούς συγγραφείς σχετικά με την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας και των επιπτώσεων της. Επιπλέον αναλύονται, τα οφέλη που προκύπτουν λόγω του ανταποδοτικού χαρακτήρα των φόρων αλλά και οι επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

Εισαγωγικά

Το ζήτημα της φορολογίας απασχολεί την ηγεσία κάθε σύγχρονου κράτους. Το φορολογικό σύστημα που ακολουθείται είναι πολλαπλό, δηλαδή επιβάλλονται φόροι σε περισσότερα του ενός μεγέθη ή χαρακτηριστικά των πολιτών.

Το στοίχημα που καλούνται να αντιμετωπίσουν οι κυβερνώντες ιδίως όταν πρόκειται να προβούν σε εξαγγελίες εν όψη μίας προεκλογικής περιόδου, είναι να μπορέσουν να επιλέξουν και να εφαρμόσουν το κατάλληλο πλέγμα φορολογικών επιβαρύνσεων με το οποίο αφ' ενός μεν να μεγιστοποιούν την απόδοσή τους (μεταβίβαση των ιδιωτικών πόρων στο Δημόσιο) και αφ' εταίρου δε να συντάσσονται με τις βασικές αρχές που διέπουν τους φόρους με κυριότερη αυτή της φορολογικής ισότητας.

Στο παρόν κεφάλαιο, παρουσιάζεται η βιβλιογραφική ανασκόπηση σχετικά με την φορολογία ακινήτων όπως προκύπτει από την διεθνή βιβλιογραφία. Ειδικότερα, παρουσιάζονται έρευνες και μελέτες σχετικά με την φορολογία ακινήτων και περιουσίας ως μέτρα άσκησης δημοσιονομικής πολιτικής αλλά και ως μέσα φορολογίας παροχών.

Εν συνέχεια, παρουσιάζεται η διαχρονική εξέλιξη των φόρων ακίνητης περιουσίας στον Ελληνικό χώρο καθώς και τα επιχειρήματα υπέρ και κατά της ύπαρξης φόρων ακινήτων. Το κεφάλαιο ολοκληρώνεται με την αξιολόγηση του φορολογικού συστήματος στην ακίνητη περιουσία.

2.1. Φορολογία των παροχών

Οι φόροι επί της γης και της περιουσίας έχουν τόσο φορολογικές όσο και μη φορολογικές επιπτώσεις. Τα έσοδα αυτά, οι φόροι είναι συχνά μια σημαντική πηγή χρηματοδότησης για τις τοπικές κυβερνήσεις. Η έκταση στην οποία οι κυβερνήσεις ελέγχουν τους φόρους ακίνητης περιουσίας είναι καθοριστικής σημασίας και συχνά είναι σε θέση να λάβουν αυτόνομες αποφάσεις δαπανών. Συνεπώς, το επίπεδο, ο σχεδιασμός και ο έλεγχος της φορολογίας των ακινήτων είναι για πολλές χώρες, κρίσιμα στοιχεία μιας αποτελεσματικής πολιτικής αποκέντρωσης. Εντούτοις, οι φόροι ιδιοκτησίας δεν είναι πάντα τοπικοί φόροι, και αν είναι ή δεν είναι τοπικοί, όπως όλοι οι φόροι θα πρέπει να εξετάζονται από μια γενικότερη πολιτική.

Υπό το πρίσμα αυτό, οι φόροι περιουσίας μπορεί να θεωρηθούν, ανάλογα το περιβάλλον στο οποίο εφαρμόζονται, το σχεδιασμό και την αποτελεσματικότητά τους, ως ένας δίκαιος και αποτελεσματικός τρόπος αύξησης των εσόδων ή ως ένας ρυθμός ανεπιθύμητη μορφή δημοσιονομικής πολιτικής.

Σύμφωνα με τους Brennan και Buchanan (1978, 1980)¹⁸, ο σχεδιασμός των φορολογικών συστημάτων μπορεί να επηρεάσει τις κυβερνητικές συμπεριφορές. Οι συγγραφείς στήριξαν το ευρύ αυτό επιχειρήμα στην άποψη ότι οι φόροι ιδιοκτησίας αυξάνουν το επίπεδο λογοδοσίας και συνεπώς και τη φορολογική ευθύνη των τοπικών κυβερνήσεων. Τούτο, με τη σειρά του ενθαρρύνει την αυστηρότερη δημοσιονομική πολιτική με αποτέλεσμα να δουλεύουν ως όργανο που καθορίζετε από τις τοπικές αυτοδιοικήσεις.

Οι Wallis et al (1994)¹⁹, ανέπτυξαν περαιτέρω το επιχειρήμα αυτό συνδυάζοντας τη φορολογική πολιτική και τη νομοθεσία,. Χαρακτήρισαν την ιδέα αυτή, ως προσέγγιση δημοσιονομικού ενδιαφέροντος, υποστηρίζοντας ότι οι κρατικοί μηχανισμοί προτιμούν πολιτικές που χαλαρώνουν τους περιορισμούς των προϋπολογισμών τους.

Σύμφωνα με τον Wallis (2000)²⁰, το 1902 στις ΗΠΑ, οι φόροι περιουσίας αποτελούσαν το 73% του συνόλου των εσόδων που συλλέγονται από τις τοπικές κυβερνήσεις, το 45% των εσόδων της κρατικής κυβέρνησης, το 68% των συνδυασμένων κρατικών και τοπικών εσόδων και το 42% του συνόλου των συνδυασμένων ομοσπονδιακών κρατικών και τοπικών δημόσιων εσόδων. Ωστόσο το 1913, με το την εισαγωγή του αμερικανικού ομοσπονδιακού φόρου εισοδήματος, ο φόρος περιουσίας αποσύρθηκε. Μέχρι το 1992, οι φόροι περιουσίας αποτελούσαν μόνο το 1,2% των κρατικών εσόδων, το 18% των συνδυασμένων κρατικών και τοπικών εσόδων και 8% του συνόλου όλων των δημόσιων εσόδων. Στις μέρες μας, ο φόρος ιδιοκτησίας παραμένει σε μεγάλο βαθμό ανεκμετάλλευτος. Στις περισσότερες

¹⁸Brennan, G. and JM Buchanan: 1978, 'Tax instruments as constraints on the disposition of public revenues'. *Journal of Public Economics* 9(3), 301–318.

Brennan, G., Buchanan, J., 1980. *The Power to Tax*. Cambridge University Press, Cambridge.

¹⁹Wallis, J.J., Sylla, R.E., Legler, J.B., 1994. The interaction of taxation and regulation in nineteenth century US banking. In: Goldin, G., Libecap, G.D. (Eds.), *The Regulated Economy: A Historical Approach to Political Economy*. University of Chicago Press, Chicago, pp. 121–144.

²⁰Wallis, John, Joseph. 2000. "American Government Finance in the Long Run: 1790 to 1990." *Journal of Economic Perspectives*, 14 (1): 61-82.

αναπτυσσόμενες χώρες αντιπροσωπεύει το 0,6% του ΑΕΠ κατά μέσο όρο, ενώ στις βιομηχανικές χώρες το 2% (Bahl και Martinez-Vazquez 2008²¹, Bahl, et al. 2008²²).

Άλλες έρευνες όπως του Oates (2001)²³, ασχολήθηκαν με τα κίνητρα του φόρου ακίνητης περιουσίας, υποστηρίζοντας ότι ο φόρος ακίνητης περιουσίας είναι ορατός και διαφανής και συνεπώς συμβάλλει στην συνειδητοποίηση του κόστους των τοπικών δημόσιων προγραμμάτων.

Ο Glaeser (1996)²⁴ παρέχει μια σύγκριση της φορολογίας των ακινήτων και της φορολογίας εισοδήματος για τις τοπικές κυβερνήσεις. Τα ευρήματα της μελέτης του αποδεικνύουν ότι τόσο η φορολογία ακινήτων όσο και η φορολογία εισοδήματος είναι ένα είδος συμμόρφωσης, λόγω των αποτελεσμάτων ανατροφοδότησης μέσω των τοπικών φορολογικών βάσεων. Στο μοντέλο του Glaeser, τα αποτελέσματα αποδεικνύουν ότι ο φόρος περιουσίας παρέχει το ισχυρότερο κίνητρο εάν η ζήτηση κατοικίας είναι ανελαστική (μικρή αύξηση του πληθυσμού, αξίες ακινήτων κλπ).

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας αν και είναι μια από τις πρώτες μορφές φορολογίας που αναλύονται στην οικονομική επιστήμη, δεν έχει υπάρξει έως σήμερα μια αποδεκτή θεωρία σε βασικά θέματα φορολογίας. Συνήθως, στην βιβλιογραφία συναντάμε δύο διαφορετικές θεωρίες για τους φόρους περιουσίας. Η πρώτη θεωρία στηρίζεται φορολογία των παροχών, στο πλαίσιο της οποίας γίνεται ανάλυση των ωφελειών που αποκομίζουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων μέσω ενός συστήματος φόρων περιουσίας. Η θεωρία αυτή συνίσταται στην προσέγγιση του τοπικού φόρου ακίνητης περιουσίας ως φόρου επί των παροχών και αναπτύχθηκε από την Hamilton (1975). Η άλλη θεωρία η οποία αναπτύχθηκε από τους Mieszkowski (1972)²⁵ και Aaron (1975)²⁶,

²¹Bahl, Roy, Jorge Martinez-Vazquez, (2008), "The Property Tax in Practice: New Perspectives on a Fiscal Mainstay" in Bahl, et al. (eds) Challenging the conventional wisdom on the property tax. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2010, p. 2-14.

²²Bahl, Roy and Jorge. Martinez-Vazquez, (2008), "The Determinants of Revenue Performance." in. Roy Bahl, Jorge Martinez-Vazquez and Joan Youngman (eds.), Making the Property Tax Work 35-57. Cambridge MA: Lincoln Institute of Land Policy.

²³Oates, Wallace E. (2001), Fiscal Competition or Harmonization? Some Reflections, National Tax Journal, 54:3, pp. 507-12

²⁴Glaeser, EL: 1996, 'The incentive effects of property taxes on local governments'. Public Choice 89(1), 93-111.

²⁵Mieszkowski, P. (1972). The Property Tax: An excise tax or a profits tax? // Journal of Public Economics. Vol. 1. No. 1: 73-95.

²⁶Aaron, H. J. (1975). Who Pays the Property Tax? A New View. – Washington: The Brookings Institution. 110 p

και στη συνέχεια επεξεργάστηκε από τους Zodrow και Mieszkowski (1986)²⁷, στηρίζεται σε μια νεότερη προσέγγιση κατά την οποία ο φόρος ακίνητης περιουσίας είναι ένας διαφοροποιημένος φόρος κεφαλαίου, ο οποίος στρεβλώνει την κατανομή του κεφαλαίου στις τοπικές δικαιοδοσίες.

Η Hamilton (1975)²⁸, τόνισε ότι την ισχύ του φόρου ακίνητης περιουσίας ως φόρου παροχών σε συνδυασμό με τη φορολογική ζώνη. Δεκαετίες αργότερα, στο έργο της σχετικά με την ιστορία του φόρου ακίνητης περιουσίας στις ΗΠΑ, ο Wallis (2010) εξηγεί την σχεδόν αποκλειστική τοπική εφαρμογή του φόρου ακίνητης περιουσίας με βάση την αρχή των παροχών. Με λίγα λόγια, υποστήριξε ότι ο φόρος ιδιοκτησίας χρησιμοποιείται από τις τοπικές κυβερνήσεις, και δεν χρησιμοποιείται από τις κρατικές και εθνικές κυβερνήσεις, επειδή τοπικές κυβερνήσεις είναι σε καλύτερη θέση ώστε να συντονίζουν τους φορολογούμενους με τα οφέλη των δημόσιων υπηρεσιών που χρηματοδοτούνται από τους εν λόγω φόρους. Τονίζει δε, ότι όλες οι κυβερνήσεις θα ήθελαν επιβολή του φόρων "παροχών", καθώς είναι φόροι που καταβάλλονται από τους ανθρώπους αλλά οι οποίοι επωφελούνται άμεσα από οι κυβερνητικές υπηρεσίες οι οποίες χρηματοδοτούν τους εν λόγω φόρους. Έτσι, οι τοπικές κυβερνήσεις είναι σε θέση να επιβάλλουν φόρους ακίνητης περιουσίας που φορολογούν τα οφέλη που παρέχουν στους πολίτες τους. Ο Wallis απορρίπτει το επιχειρήμα της δημοτικότητας του φόρου ακίνητης περιουσίας με τις τοπικές κυβερνήσεις, επειδή η περιουσία είναι ακίνητο, και φορολογώντας το επιτρέπει στις τοπικές κυβερνήσεις να αποφύγουν τα νεκρά σημεία.

2.2. Οι επιπτώσεις της επιβολής φόρων στην ακίνητη περιουσία

Στο σημερινό περιβάλλον του έντονου διεθνούς φορολογικού ανταγωνισμού, η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας περιορίζει ενδεχομένως τα προβλήματα που συνδέονται με την επιβολή φόρων επί φορολογικών βάσεων που είναι πιο εύκολο να μετακινηθούν (π.χ. εισόδημα, κέρδη). Οι πρακτικές που συνήθως υιοθετούνται είναι η φοροαποφυγή και η φοροδιαφυγή, οι οποίες με την σειρά τους οδηγούν σε περιορισμό των φορολογικών εσόδων. Έτσι, ενώ η έμφαση των φορολογικών αρχών

²⁷Zodrow, G. R., Mieszkowski, P. (1986). The New View of the Property Tax: A Reformulation Regional Science and Urban Economics. Vol. 16. No. 3: 309–327.

²⁸Hamilton, B.W., 1975. Zoning and property taxation in a system of local governments. Urban Studies 12, 205–211

δίνεται στη διασφάλιση της φορολογικής βάσης σε εθνικό επίπεδο μέσω της λήψης διοικητικών μέτρων, ένας πιο προσεκτικός σχεδιασμός της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας θα μπορούσε να μετριάσει τα προβλήματα αυτά.

Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας δεν αφορά αποκλειστικά τους (ετησίως) επαναλαμβανόμενους φόρους ιδιοκτησίας ακινήτων (recurrent taxes on immovable property), αλλά περιλαμβάνει πλήθος άλλων φόρων και τελών για τη χρήση, την ιδιοκτησία και τις συναλλαγές ή μεταβιβάσεις ακινήτων, οι οποίοι έχουν διαφορετική στόχευση και απόδοση.

Σύμφωνα με την στατιστική ταξινόμηση του ΟΟΣΑ (OECD Revenue Statistic)²⁹, στους φόρους περιουσίας εντάσσονται: α) οι επαναλαμβανόμενοι φόροι στα ακίνητα, μετρούμενοι επί της ακαθάριστης αξίας των ακινήτων (περιλαμβανομένου τυχόν χρέους) και επιβαλλόμενοι στους ιδιοκτήτες ή τους ενοικιαστές, β) οι επαναλαμβανόμενοι φόροι στην καθαρή περιουσία (μη περιλαμβανομένου του χρέους), γ) οι φόροι κληρονομιών και δωρεών, δ) οι φόροι σε συναλλαγές μεταβίβασης χρεογράφων ή πώλησης ακινήτων, ε) οι λοιποί επαναλαμβανόμενοι ή μη φόροι περιουσίας (IOBE, 2018)³⁰.

Η φορολογική βάση των φόρων στα ακίνητα είναι συνήθως η αξία αγοράς (θεωρητική ή πραγματική) του εδάφους και των κτισμάτων ή άλλων βελτιώσεων, αφαιρουμένου ή μη του ανεξόφλητου υπολοίπου των ενυπόθηκων δανείων, ενώ συχνά προβλέπονται απαλλαγές και εξαιρέσεις για ορισμένες κατηγορίες φορολογουμένων (π.χ. ευάλωτα νοικοκυριά και αγροτική γη). Οι φορολογικοί συντελεστές των φόρων ακινήτων είναι συνήθως αναλογικοί, αλλά μπορεί να διαφοροποιούνται με βάση διάφορα χαρακτηριστικά του ακινήτου (IOBE, 2018).

Αναφορικά με τη σκοπιμότητα επιβολής φόρων στην ακίνητη περιουσία, έχουν αναπτυχθεί διάφορες απόψεις, οι οποίες εδράζονται κυρίως στις επιπτώσεις του φόρου στην οικονομική αποτελεσματικότητα και στην εξασφάλιση οικονομικής δικαιοσύνης και ισότητας.

2.3. Φόροι Ακίνητης Περιουσίας και οικονομική αποτελεσματικότητα

²⁹OECD, “Tax and Economic Growth”, Economic Department Working Paper NO. 620, Paris 2008

³⁰IOBE 2018, Μελέτη: Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον του κλάδου των τασκευών στην Ελλάδα, Διαθέσιμο : http://iobe.gr/docs/research/RES_04_12112018_REP_GR.pdf

Σύμφωνα με τον Norregaard (2013)³¹, η επίπτωση των φόρων ακίνητης περιουσίας στην οικονομική αποτελεσματικότητα είναι μικρότερη σε σύγκριση με άλλους φόρους, λόγω ακριβώς της φύσης των ακινήτων, τα οποία, ως φορολογική βάση, είναι δύσκολο να μετακινηθούν και η προσφορά τους ως προς τις τιμές είναι ανελαστική³². Η δυσκολία μετακίνησης της γης και των κτηρίων και η ανελαστική προσφορά συνεπάγονται μικρότερη επιβάρυνση (*excess burden*) στην κατανομή των πόρων στην οικονομία, καθώς με την επιβολή φόρου δεν επηρεάζονται ιδιαίτερα τα κίνητρα και οι αποφάσεις σχετικά με την προσφορά εργασίας, τις επενδύσεις και την καινοτομία, όπως συμβαίνει για παράδειγμα με τον φόρο εισοδήματος.

Στην πραγματικότητα όμως, όπως ισχυρίζονται οι Mirrlees et al, (2011)³³ μόνο η προσφορά γης μπορεί να θεωρηθεί σχετικά σταθερή, ενώ το κεφάλαιο που επενδύεται σε κτήρια ή σε βελτιώσεις, μπορεί ευκολότερα να μετακινηθεί εξαιτίας μιας υψηλής φορολογικής επιβάρυνσης, προς περιοχές με χαμηλότερη φορολογία. Συνεπώς, η φορολογία της ακίνητης περιουσίας ουσιαστικά ενσωματώνει δύο φόρους: τον φόρο στη γη, ο οποίος με βάση την επίπτωσή του στην οικονομική αποτελεσματικότητα θεωρείται από τους λιγότερο στρεβλωτικούς φόρους και τον φόρο στις βελτιώσεις στη γη (κτήρια), ο οποίος συγκαταλέγεται στους περισσότερο επιβλαβείς φόρους καθώς αποθαρρύνει τις επενδύσεις. Αυτή η ιδιαιτερότητα θα μπορούσε να αντιμετωπιστεί με τη χρήση δύο συντελεστών, ενός υψηλότερου για τη γη και ενός χαμηλότερου για το κτήριο, ώστε η συνολική φορολογική επιβάρυνση να μειώνεται με την αξιοποίηση της γης και την αύξηση της συνολικής αξίας του ακινήτου (Μανεσιώτης, 2015)³⁴.

³¹Norregaard John (2013). Taxing Immovable Property. Revenue Potential and Implementation Challenges. IMF Working Paper (WP/13/129)

³²Αυτό σημαίνει ότι η ποσοστιαία μείωση της προσφερόμενης ποσότητας ακινήτων λόγω της μείωσης των τιμών των ακινήτων που επιφέρει η επιβολή φόρου στα ακίνητα είναι μικρή ή μηδενική σε περίπτωση πλήρους ανελαστικής προσφοράς ακινήτων. Σε όρους αποτελεσματικότητας αυτό συνεπάγεται ότι δεν υπάρχει υπερβολικό βάρος (*excess burden*) από τον φόρο ή διαφορετικά ότι τα φορολογικά έσοδα ισούνται με το βάρος του φόρου (δεν είναι λιγότερα), γεγονός που περιορίζει στο ελάχιστο δυνατό την επίπτωση του φόρου στην οικονομική αποτελεσματικότητα

³³Mirrlees J, Adam S, Besley T, Blundell R, Bond S, Chote R, Gammie M, Johnson P, Myles G and Poterba J (2011) Tax by Design: The Mirrlees Review, Oxford: Oxford University Press.

³⁴Μανεσιώτης Βασίλης (2015). Διεθνής εμπειρία στη φορολογία ακινήτων και προβλήματα εφαρμογής στην Ελλάδα. Η Ναυτεμπορική, 22 Μαΐου 2015.

Οι Arrazola et al., (2015)³⁵, υποστηρίζουν ότι η επιβολή ενός νέου φόρου στα ακίνητα κεφαλαιοποιείται στις τιμές των ακινήτων (τις μειώνει) γεγονός που επιφέρει μια άμεση ζημία στους υφιστάμενους ιδιοκτήτες, αλλά δεν επηρεάζει τους νέους ιδιοκτήτες, οι οποίοι θα αγοράσουν τα ακίνητα σε (χαμηλότερες) τιμές που ενσωματώνουν ήδη τη φορολογική επιβάρυνση, ώστε η απόδοση των ακινήτων να βρίσκεται στο επίπεδο που είχε πριν την επιβολή του φόρου. Σύμφωνα με αυτή την άποψη, δεν επηρεάζονται σημαντικά τα επενδυτικά κίνητρα και οι επιπτώσεις στη μελλοντική συμπεριφορά των ατόμων είναι ουδέτερες.

Αυτό το επιχειρήμα μπορεί, υπό προϋποθέσεις, να ισχύει για την περίπτωση αγοράς υφιστάμενου ακινήτου, δεν είναι σωστό όμως στην περίπτωση επένδυσης σε νέα ακίνητα. Έχει εκτιμηθεί ότι μακροχρονίως η προσφερόμενη ποσότητα νέων ακινήτων είναι σχετικά ελαστική ως προς τις μεταβολές των τιμών, γεγονός που καταρχήν δεν καθιστά ουδέτερη την επίπτωση του φόρου ακινήτων (Arrazola et al., 2015). Ουσιαστικά, δηλαδή, το επιχειρήμα περί μη επηρεασμού των επενδυτικών κινήτρων αγνοεί τη σχέση μεταξύ των τιμών ακινήτων και του κόστους κατασκευής, η οποία διαταράσσεται μετά από την επιβολή του φόρου ακινήτων, περιορίζοντας τις νέες κατασκευές. Επιπλέον, η αύξηση της φορολογίας ακινήτων, επηρεάζοντας αρνητικά την προσφερόμενη ποσότητα κτηρίων, θα οδηγήσει μακροχρονίως σε αύξηση των τιμών του αποθέματος κτηρίων, οι οποίες ενδεχομένως λόγω προοδευτικών συντελεστών θα εμπεριέχουν υψηλότερο φόρο, μειώνοντας την προσδοκώμενη απόδοση των νέων ιδιοκτητών. Αυτό τελικά θα επηρεάσει στο μέλλον τις επενδυτικές αποφάσεις των δυνητικών αγοραστών των παλαιών ακινήτων.

Τέλος, έχει υποστηριχτεί από τον OECD (2008)³⁶ και την European Commission (2012)³⁷, ότι η επαναλαμβανόμενη φορολογία ακινήτων είναι ίσως η λιγότερο επιβαρυντική για τη μακροχρόνια οικονομική μεγέθυνση, ακολουθούμενη από τους φόρους κατανάλωσης, τους φόρους εισοδήματος φυσικών προσώπων και τους φόρους εισοδήματος νομικών προσώπων, οι οποίοι είναι πλέον επιβαρυντικοί. Υπό το πρίσμα αυτό, μια δημοσιονομικά ουδέτερη μεταρρύθμιση του φορολογικού

³⁵Arrazola María, José de Hevia, Desiderio Romero-Jordán, and José Félix Sanz-Sanz (2015). Long-run Supply and Demand Elasticities in the Spanish Housing Market. *Journal of Real Estate Research*, Vol. 37, No. 3, pp. 371-404

³⁶OECD, "Tax and Economic Growth", Economic Department Working Paper NO. 620, Paris 2008

³⁷European Commission (2012). Possible Reforms of Real Estate Taxation: Criteria for Successful

συστήματος θα είχε αναπτυξιακά οφέλη αν μετατόπιζε τη φορολογική βάση από τους φόρους εισοδήματος και κατανάλωσης, στους φόρους ακίνητης περιουσίας.

Όμως, σύμφωνα με τον Christelis (2015)³⁸, πρόκειται για εμπειρικό αποτέλεσμα που δεν έχει θεωρητική βάση καθώς δεν λαμβάνονται υπόψη οι σημαντικές συνέπειες που μπορεί να έχουν τυχόν περιορισμοί στη ρευστότητα, η ακαμψία και μη αντιστρεψιμότητα της ακίνητης περιουσίας, καθώς και η πιθανότητα παγώματος της αγοράς ακινήτων λόγω της υψηλής φορολογίας. Μάλιστα, τα αποτελέσματα των σχετικών εμπειρικών αναλύσεων που υποστηρίζουν τη μεγαλύτερη στήριξη στους επαναλαμβανόμενους φόρους στην ακίνητη περιουσία είναι εξαιρετικά ευαίσθητα στις υποθέσεις που χρησιμοποιούνται ή σε εναλλακτικές εξειδικεύσεις των οικονομετρικών υποδειγμάτων. Τα αποτελέσματα παύουν να ισχύουν μετά από χαλάρωση των υποθέσεων ή τη χρήση άλλων εξειδικεύσεων (Xing, 2012)³⁹.

2.4. Φόροι Ακίνητης Περιουσίας και Οικονομική Δικαιοσύνη

Εκτός από την επίκληση της οικονομικής αποτελεσματικότητας, η δικαιολογητική βάση της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνει την εξασφάλιση οικονομικής δικαιοσύνης και ισότητας. Σε αυτό το πλαίσιο, για την υποστήριξη της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας έχουν χρησιμοποιηθεί τόσο η αρχή της φοροδοτικής ικανότητας, όσο και η αρχή του ανταλλάγματος.

Σύμφωνα με την πρώτη, η περιουσία αποτελεί δείκτη της φοροδοτικής ικανότητας ακόμα κι αν δεν αποφέρει εισόδημα και για τον λόγο αυτό πρέπει να φορολογείται (με αναλογικό συντελεστή) ώστε να ικανοποιούνται οι αρχές της οριζόντιας και κάθετης ισότητας.

Αρκετές φορές, ως δικαιολογητική βάση για την επιβολή ενός φόρου στην ακίνητη περιουσία έχει χρησιμοποιηθεί άλλοτε η αρχή της φοροδοτικής ικανότητας (ability to pay principle) και άλλοτε η αρχή του ανταλλάγματος (benefit principle) Stotsky και Yucelik (1995)⁴⁰. Σύμφωνα με την αρχή της φοροδοτικής ικανότητας, η κατοχή ακίνητης περιουσίας αποφέρει στον κάτοχό της ασφάλεια, ανεξαρτησία,

³⁸Christelis, Dimitris (2015). Wealth Taxation of Real Estate During the Greek Crisis: The Perils of Ignoring Market Signals, Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung, ISSN 1861-1559, Vol. 84, Iss. 3, pp. 61-83

³⁹Xing, Jing, (2012), Tax structure and growth: How robust is the empirical evidence?, Economics Letters, 117, issue 1, p. 379-382.

⁴⁰Stotsky, J. και Yucelik, Zuhtu (1995), Taxation of Land and Property, στο Shone, Parthasarathi, ed., Tax Policy Handbook, IMF, Washington D.C., σελ. 185-195.

δυνατότητα επικερδών αγορών κ.ά (Γεωργακόπουλος και Λοϊζίδης, 1985)⁴¹, ακόμη και στην περίπτωση που δεν αποδίδει καθόλου ετήσιο εισόδημα. Επομένως, για την επίτευξη τόσο της οριζόντιας όσο και της κάθετης ισότητας ενδείκνυται η επιβολή ενός φόρου στην ακίνητη περιουσία (Γεωργακόπουλος και Λοϊζίδης, 1985), ανεξάρτητα από το εάν η περιουσία αυτή αποφέρει τρέχον εισόδημα ή όχι. Εάν γίνει δεκτή η αρχή της φοροδοτικής ικανότητας, τότε ο φόρος θα πρέπει να επιβάλλεται στο σύνολο της καθαρής περιουσίας του φορολογούμενου, δηλαδή ως «προσωπικός φόρος» (Musgrave και Musgrave 1980)⁴².

Σύμφωνα με τον Δράκο (1996)⁴³, οι λόγοι για τους οποίους η περιουσία αυξάνει τη φοροδοτική ικανότητα, με βάση τη σχετική βιβλιογραφία, είναι οι εξής : α) παρέχει τη δυνατότητα στον κάτοχό της να αυξάνει την κατανάλωσή του με απομείωση των περιουσιακών του στοιχείων, γεγονός που του προσφέρει μεγαλύτερη ασφάλεια συγκριτικά με κάποιον που δεν έχει αντίστοιχη περιουσία β) επιτρέπει την αξιοποίηση παρουσιαζόμενων ευκαιριών αύξησης της περιουσίας – δυνατότητα που δεν έχει κάποιος που δεν έχει περιουσία, λόγω ατελειών στις αγορές κεφαλαίου, γ) δίνει τη δυνατότητα πραγματοποίησης εισοδήματος με τη μορφή αυτόματης υπερτιμήσεως κεφαλαίου (στην περίπτωση όμως που δεν επιβάλλεται στην περιουσία φόρος υπεραξίας, δ) παρέχει τεκμαρτά εισοδήματα στον κάτοχό της.

Οι Musgrave, και Musgrave, (1989)⁴⁴, διαπιστώνουν, ότι υπάρχουν αρκετά επιχειρήματα για τη φορολόγηση της περιουσίας, τα οποία βασίζονται στις αρχές της φοροδοτικής ικανότητας και του ανταλλάγματος. Η επιχειρηματολογία που στηρίζεται στα οφέλη (ανταλλάγματα) που αποκομίζει κάποιος από την ακίνητη περιουσία συντείνει στην επιβολή φόρου ανά ακίνητο ή εμπράγματο δικαίωμα (in rem), ενώ, αντίθετα, τα επιχειρήματα που βασίζονται στη φοροδοτική ικανότητα υποδεικνύουν την επιβολή προσωπικού φόρου στην καθαρή συνολική περιουσία και όχι αποκλειστικά στην ακίνητη περιουσία (Musgrave, R. and Musgrave, 1989).

Σύμφωνα με την αρχή του ανταλλάγματος, η προστασία που παρέχεται από την πολιτεία στην ακίνητη περιουσία, μέσω της διατήρησης της δημόσιας τάξης και της

⁴¹Γεωργακόπουλος Θ. και Λοϊζίδης Ι. (1985) Η φορολογία περιουσίας στην Ελλάδα, ΚΕΠΕ, Αθήνα

⁴²Musgrave, R. και Musgrave, P. (1989), Public Finance in Theory and Practice, 5th edition, McGrawHill International Editions

⁴³Δράκος Γ.Ε. (1996), Εισαγωγή στη Δημόσια Οικονομική, Α. Σταμούλης, Αθήνα – Πειραιάς

⁴⁴Musgrave, R. και Musgrave, P. (1989), Public Finance in Theory and Practice, 5th edition, McGrawHill International Editions.

διασφάλισης των ατομικών περιουσιακών δικαιωμάτων, αποτελεί ικανό λόγο για την επιβολή του φόρου. Επιπλέον, σε καθαρά τοπικό επίπεδο, η παροχή τοπικών δημόσιων αγαθών, καθώς και άλλες ενέργειες της Τοπικής Αυτοδιοίκησης έχουν ως αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων των φορολογουμένων. Το όφελος αυτό είναι πρωτίστως συνάρτηση του μεγέθους της ακίνητης περιουσίας του φορολογούμενου, γι' αυτό και θα πρέπει να φορολογείται (Γεωργακόπουλος και Λοϊζίδης 1985). Τονίζεται ότι στην περίπτωση αυτή δεν είναι σκόπιμο να αθροίζεται η συνολική ακίνητη περιουσία του φορολογούμενου, διότι κάθε δήμος παρέχει διαφορετική ποσότητα και ποιότητα τοπικών δημόσιων αγαθών και έτσι το «όφελος» στο κάθε ακίνητο είναι διαφορετικό.

Εάν υιοθετηθεί η αρχή του ανταλλάγματος, που είναι η επικρατέστερη, τότε ο φόρος είναι «in rem» και η ακίνητη περιουσία του φορολογούμενου δεν αθροίζεται ούτε χρησιμοποιείται προοδευτική φορολογική κλίμακα (Musgrave and Musgrave, 1980). Λόγω της ανταποδοτικής του φύσης, ο φόρος στην ακίνητη περιουσία στις περισσότερες χώρες του κόσμου επιβάλλεται και εισπράττεται από την Τοπική Αυτοδιοίκηση.

Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, από τα μέσα της δεκαετίας του 1990, όλες οι χώρες μέλη του ΟΟΣΑ (34 χώρες) επιβάλλουν φόρο στην ακίνητη περιουσία (OECD, 2013)⁴⁵. Αντίστοιχα, από τα στοιχεία του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF, 2005)⁴⁶, προκύπτει ότι οι περισσότερες χώρες του κόσμου επιβάλλουν φόρο στην ακίνητη περιουσία, πρωτίστως σε επίπεδο Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Επιπλέον, με βάση την μελέτη του Rosengard (2012)⁴⁷, η ιδιοκτησία ενός ακινήτου είναι ορατή και μπορεί να προσδιοριστεί εύκολα. Το γεγονός ότι η ακίνητη περιουσία έχει συγκεκριμένη γεωγραφική θέση την καθιστά μια φυσική φορολογική βάση για τη χρηματοδότηση των τοπικών αυτοδιοικήσεων. Στις περισσότερες αναπτυγμένες χώρες μάλιστα οι φόροι στην ακίνητη περιουσία αποτελούν την κύρια πηγή εσόδων της τοπικής αυτοδιοίκησης και συνιστούν απαραίτητο συστατικό της δημοσιονομικής αποκέντρωσης που υποστηρίζει την τοπική αυτονομία και

⁴⁵OECD, (2013), Revenue Statistics 1965-2012, Paris, Πίνακας με κωδικό εσόδων 4100.

⁴⁶IMF Annual Report 2005: Appendixes I-VI, Διαθέσιμο: <file:///C:/Users/athin/Downloads/file7pdf.pdf>

⁴⁷Rosengard Jay K. (2012) The Tax Everyone Loves to Hate: Principles of Property Tax Reform. MRCBG Faculty Working Paper Series | 2012-10. Harvard Kennedy School.

συμπληρώνει τους μεταβιβαστικούς πόρους από την κεντρική κυβέρνηση. Ταυτόχρονα, οι φόροι στην ακίνητη περιουσία είναι δύσκολο να αποφευχθούν, ενώ είναι εύκολο να εντοπιστούν περιπτώσεις φοροαποφυγής. Τέλος, θεωρούνται κοινωνικά δίκαιοι επειδή είναι σχετικά προοδευτικοί, συσχετίζονται με τα οφέλη που προσφέρει η τοπική αυτοδιοίκηση, αποτελούν μια σχετικά καλή προσέγγιση του εισοδήματος στη διάρκεια πολλών ετών, επιτρέπουν στον δημόσιο τομέα να αποσπάσει ένα μέρος των απρόσμενων κερδών του ιδιωτικού τομέα από την ανατίμηση των αξιών ακινήτων που οφείλονται σε δημόσιες επενδύσεις υποδομών σε γη που προηγουμένως ήταν ανεκμετάλλευτη (Rosengard, 2012).

Παράλληλα, οι Bird και Slack, (2002)⁴⁸, τονίζουν ότι η τελική επίπτωση του φόρου σε σχέση με το κριτήριο της οικονομικής δικαιοσύνης συναρτάται με τη θεώρηση που υιοθετείται. Αν ο φόρος στην ακίνητη περιουσία επιβάλλεται ως φόρος στο κεφάλαιο, τότε θεωρείται ότι είναι προοδευτικός και οδηγεί σε μείωση των ανισοτήτων στον πλούτο, καθώς το εισόδημα από κεφάλαιο συνιστά στις περισσότερες περιπτώσεις υψηλότερο ποσοστό του εισοδήματος των πλουσιότερων ατόμων. Αντίθετα, αν επιβάλλεται ως φόρος στην κατανάλωση, θεωρείται αντιστρόφως προοδευτικός, καθώς η στέγαση αποτελεί σχετικά μεγαλύτερο τμήμα της κατανάλωσης των φτωχότερων ατόμων. Τέλος, η θεώρηση του φόρου ως αντάλλαγμα για τις τοπικές δημόσιες υπηρεσίες συνεπάγεται ότι δεν έχει νόημα η εξέταση της επίπτωσής του, καθώς ο φόρος θεωρείται ότι είναι η τιμή των παρεχόμενων υπηρεσιών του δημοσίου (Bird and Slack, 2002)⁴⁹.

2.5.Ο ανταποδοτικός χαρακτήρας των φόρων - Επιχειρήματα και Αντεπιχειρήματα

Η κατοχή ακινήτων πολύ πριν την βιομηχανική επανάσταση αποτελούσε βασική πηγή εισοδημάτων και επομένως φορολόγησης. Έκτοτε, βέβαια με την ανάπτυξη του βιομηχανικού τομέα και του τομέα υπηρεσιών τα δεδομένα αλλάζουν και το εισόδημα από τους τομείς αυτούς έρχεται σε πρωταρχική θέση ως δείκτης οικονομικής ευημερίας των ιδιωτών.

Ωστόσο, δεν έπαψε να θεωρείται η περιουσία και συγκεκριμένα η κατοχή ακινήτων ως βασικός συμπληρωματικός δείκτης της ικανότητας των πολιτών να

⁴⁸Bird, Richard and Slack Enid (2002). Land and Property Taxation: A Review.

⁴⁹Bird, Richard and Slack Enid (2002). Land and Property Taxation: A Review.

αποδίδουν φόρους στο κράτος. Και αυτό είναι εύλογο καθώς αν σκεφτεί κανείς ότι η κατοχή ακινήτων προσδίδει στον ιδιοκτήτη ασφάλεια, ανεξαρτησία, δυνατότητα επικερδών αγορών κ.ά. (Γεωργακόπουλου και Πατσουράτη, 1993)⁵⁰.

Ένα διαφορετικό έρεισμα των φόρων κατοχής ακινήτων προσφέρει η θεωρία της αρχής του ανταλλάγματος σύμφωνα με την οποία η θεσμοθέτηση φόρων στην ιδιοκτησία ακίνητης περιουσίας δικαιολογείται από την προστασία που παρέχεται στην τελευταία από το κράτος μέσω της διατήρησης της δημόσιας τάξης και διασφάλισης του δικαιώματος της περιουσίας ή ακόμη η παροχή σε επίπεδο Τοπικής Αυτοδιοίκησης υπηρεσιών που προσδίδουν αξία στα περιουσιακά στοιχεία των πολιτών. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος θα πρέπει να υπολογίζεται διαφορετικά ανάλογα με τις υπηρεσίες που παρέχει η κάθε Δημοτική Αρχή στην οποία ανήκει το ακίνητο.

Επίσης, οι φόροι ιδιοκτησίας ακινήτων έχουν τους υπέρμαχους και τους πολέμιους τους. Με βάση την Έρευνα της GLP VALUES 2014⁵¹, οποία χρησιμοποιεί στοιχεία του 2011, διατυπωθήκαν επιχειρήματα τόσο υπέρ όσο και κατά των φόρων επί των ακινήτων. Στα επιχειρήματα υπέρ της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας συγκαταλέγονται τα εξής:

- είναι εύκολο να προσδιοριστεί το αντικείμενο του φόρου, συγκεκριμένα τα ακίνητα διότι είναι δύσκολο και να αποκρυφτούν (όπως για παράδειγμα έχουμε απόκρυψη φορολογητέας ύλης στο εισόδημα) και επομένως έχουν μεγαλύτερη δυνατότητα βεβαίωσης και εισπραξιμότητας.
- η επιβάρυνση στην απόκτηση ή στην κατοχή ακινήτων μπορεί να οδηγήσει σε στροφή σε άλλες μορφές παραγωγικών επενδύσεων (επιχείρημα το οποίο είναι μαχητό γιατί οι επενδύσεις σε ακίνητα μπορούν να κινητοποιήσουν πολλαπλασιαστικά την οικονομία).
- η συλλογή στοιχείων από τη φορολόγηση των ακινήτων παρέχει δεδομένα προς επεξεργασία σε δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς (Habitat, 2013)⁵².

⁵⁰Γεωργακόπουλος Θ -Β.Πατσουράτης, Δημόσια Οικονομική, Εκδοσεις, Σμπίλιας, 1993

⁵¹GLP VALUES, Έρευνα: Property taxation in selected countries, 2014, Διαθέσιμο: https://www.lsr.gr/html/wp-content/uploads/2014/09/GLP_VALUES_-_Property_taxation_in_selected_countries_id3360752.pdf

⁵²Habitat UNO (2013): Property tax regimes in Europe, p. 2

- έχουν μικρότερη επίπτωση στην οικονομική ανάπτυξη από ότι οι άλλες φορολογίες όπως για παράδειγμα ο Φόρος Εισοδήματος ειδικά των νομικών προσώπων (Arnold, 2008)⁵³.

Από την άλλη σκοπιά τα αντεπιχειρήματα που έχουν παρατηρηθεί είναι:

- οι φόροι επί των ακινήτων παρουσιάζουν μειονεκτήματα φοροτεχνικής άποψης. Παρόλο που έγιναν πολλές προσπάθειες να δημιουργηθεί ένα αξιόλογο και αξιόπιστο περιουσιολόγιο από το Υπουργείο Οικονομικών και μάλιστα με τη θεσμοθέτηση της υποχρέωσης να ενημερώνεται άμεσα λόγω οποιασδήποτε μεταβολής στην κατοχή ακινήτων, εντούτοις υπάρχουν πολλές δυσκολίες ακόμη στην πραγματική αποτύπωση αυτών.
- στο επιχείρημα της συνδρομής των φόρων ακινήτων στην κοινωνική δικαιοσύνη υπάρχει και ο αντίποδας, ότι δεν αποτελούν ικανοποιητικό δείκτη φοροδοτικής ικανότητας. Αυτό οφείλετε στο ότι είναι δύσκολος ο υπολογισμός των οφελών κυρίως των μη χρηματικών για τον κάτοχο της περιουσίας. Σε πολλές περιπτώσεις τα ακίνητα έχουν αποκτηθεί από κληρονομική διαδοχή, μπορεί να μην αποφέρουν κάποιο όφελος, κάποιο εισόδημα (το οποίο φορολογείται όμως ως εισόδημα) και μπορεί απεναντίας να δημιουργούν οικονομικό βάρος στο φορολογούμενο. Επίσης το σύστημα υπολογισμού της αξίας των ακινήτων παρουσιάζει ατέλειες και δεν επιτρέπει τον καθορισμό της ακριβούς αξίας των ακινήτων όπως συμβαίνει στις μέρες μας όπου οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων δεν ανταποκρίνονται στις πραγματικές έτσι όπως έχουν διαμορφωθεί τα τελευταία χρόνια λόγω οικονομικής κρίσης.

2.5. Οι φόροι ως κριτήρια αξιολόγησης του φορολογικού συστήματος

Οι φόροι αποτελούν την κυριότερη πηγή εσόδων του κράτους και καθιστούν εφικτή την παροχή δημόσιων αγαθών και τη λειτουργία της δημόσιας διοίκησης. Επιπλέον, σε αρκετές περιπτώσεις συμβάλουν στη «διόρθωση» αρνητικών εξωτερικοτήτων (π.χ. ρύπανση) που πηγάζουν από την παραγωγή ή την κατανάλωση ορισμένων αγαθών και υπηρεσιών.

⁵³Arnold, J. (2008), "Do Tax Structures Affect Aggregate Economic Growth? Empirical Evidence from a Panel of OECD Countries", OECD Economics Department Working Papers, forthcoming.

Στην πραγματικότητα, η φορολογία της γης και των λοιπών ακινήτων είναι μία από τις παλαιότερες και πλέον διαδεδομένες μορφές φορολογίας (Stotsky και Yucelik, 1995)⁵⁴. Σήμερα, οι περισσότερες χώρες του κόσμου, ανεπτυγμένες και αναπτυσσόμενες, φορολογούν την ακίνητη περιουσία, αν και υπάρχουν σημαντικές διαφορές από χώρα σε χώρα. Γενικά, όσο ισχυρότερη είναι η θέση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης σε μία χώρα, τόσο πιο σημαντική είναι και η φορολογία της ακίνητης περιουσίας.

Από την άλλη πλευρά σύμφωνα με τους Musgrave, R. and Musgrave, (1989), οι φόροι μεταβάλλουν την κατανομή των πόρων μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών αγαθών, όπως επίσης και τη διανομή του εισοδήματος και του πλούτου μεταξύ των νοικοκυριών. Το φορολογικό σύστημα επηρεάζει επομένως σημαντικά τις επιδόσεις της οικονομίας, ενώ η αποτελεσματικότητά του κρίνεται κυρίως από την ικανότητά του να συγκεντρώνει επαρκή έσοδα με τις μικρότερες δυνατές στρεβλώσεις στην κατανομή των πόρων και με επίτευξη διανομής του εισοδήματος που θεωρείται εν γένει δίκαιη (Musgrave, R. and Musgrave, 1989).

Η επιτυχής επιβολή ενός φόρου στην ακίνητη περιουσία εξαρτάται από την καλή διοίκηση του φόρου, σε απείρως μεγαλύτερο βαθμό από ότι αυτό ισχύει για οποιονδήποτε άλλο φόρο (Aaron, 1975)⁵⁵. Διαχρονικά, το μεγαλύτερο πρόβλημα στην επιβολή ενός φόρου στην ακίνητη περιουσία είναι η αποτίμηση της αξίας του ακινήτου. Η ορθή και δίκαιη εκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας αποτελεί την πεμπτούσια της καλής διοίκησης του φόρου.

Εντούτοις, η ακίνητη περιουσία δεν είναι ομοιογενής. Υπάρχουν τεράστιες διαφορές τόσο στην αξία του κτίσματος όσο και του οικοπέδου, ακόμα και σε ακίνητα που βρίσκονται πολύ κοντά. Η ποιότητα κατασκευής, η ηλικία του κτίσματος, οι τυχόν ανακαινίσεις και βελτιώσεις, ο προσανατολισμός κ.λπ., καθώς και πολλοί άλλοι παράγοντες όπως π.χ. νομικά θέματα, καθιστούν το κάθε ακίνητο μοναδικό. Αλλά και στην αγροτική γη υπάρχουν μεγάλες διαφορές στην ποιότητα του εδάφους, στην ύπαρξη άρδευσης, στο υψόμετρο, τις κλιματικές συνθήκες κ.λπ. (Stotsky and Yucelik, 1995).

⁵⁴Stotsky, J. και Yucelik, Zuhtu (1995), Taxation of Land and Property, στο Shone, Parthasarathi, ed., Tax Policy Handbook, IMF, Washington D.C., σελ. 185-195.

⁵⁵Aaron, Henry (1975), Who pays the property tax, the Brookings Institution, Washington, D.C.

Εν κατακλείδι, όπως παρατηρείτε τα τελευταία τρία έτη η φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας αυξήθηκε σημαντικά, ενώ μεγάλη είναι η αβεβαιότητα για τυχόν μελλοντικά μέτρα που θα αφορούν την αγορά ακινήτων, όπως η αύξηση των αντικειμενικών αξιών, οι οποίες συνδέονται άμεσα με το κόστος μεταβίβασης (συμβολαιογραφικά έξοδα, έξοδα δικηγόρου κ.τ.λ.). Η μείωση του κόστους των συναλλαγών θα βοηθούσε στην αύξηση του όγκου τους. Ο εξορθολογισμός και η απλοποίηση του φορολογικού πλαισίου που αφορά την αγορά ακινήτων αποτελούν κρίσιμα ζητήματα για το μέλλον της.

Συνοψίζοντας, σε διεθνές επίπεδο η φορολογία στην ακίνητη περιουσία συμβάλει με μικρό ποσοστό στα συνολικά φορολογικά έσοδα. Η σκοπιμότητα επιβολής φόρου στην ακίνητη περιουσία μπορεί να εξεταστεί από διάφορες πλευρές. Τα ακίνητα προσφέρουν μια σχετικά καλή προσέγγιση της συνολικής περιουσίας, η οποία αποτελεί σημαντικό δείκτη φοροδοτικής ικανότητας στις περιπτώσεις που το καθαρό εισόδημα δεν φορολογείται πλήρως ή η κατοχή της δημιουργεί πρόσθετα πλεονεκτήματα, όπως η ικανότητα δανεισμού με καλύτερους όρους λόγω ατελειών στις αγορές κεφαλαίου. Αν ο φόρος ακινήτων επιβάλλεται σε τοπικό επίπεδο, μπορεί να θεωρηθεί ως αντάλλαγμα για τις παρεχόμενες τοπικές δημόσιες υπηρεσίες, ικανοποιώντας τη φορολογική αρχή της ανταποδοτικότητας.

Στο κεφάλαιο που ακολουθεί, περιγράφετε αναλυτικά το ισχύον φορολογικό πλαίσιο που εφαρμόζεται στην ακίνητη περιουσία και παρατίθενται και παραδείγματα εφαρμογής των κυριότερων φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα για την πληρέστερη κατανόηση τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Εισαγωγικά

Στο παρόν κεφάλαιο αναπτύσσετε το ιδιαίτερο τμήμα της φορολογίας που αφορά την ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Τούτο επιτυγχάνεται μέσω της μελέτης των βασικών νομοθετημάτων, διαταγών και εγκυκλίου που έχουν εκδοθεί από το Υπουργείο Οικονομικών. Ειδικότερα, παρουσιάζεται μέσω της ιστορικής εξέλιξης, οι βασικές ρυθμίσεις και κρίσιμα ζητήματα που σχετίζονται με τους φόρους στην κατοχή ακίνητης περιουσίας και αναλύονται οι κυριότεροι, λοιποί φόροι και τέλη σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία

Επιπλέον, γίνεται ανάλυση των προβλημάτων και των δυσχερειών που υφίστανται από την εφαρμογή τους και το κεφάλαιο ολοκληρώνεται με την μελέτη περιπτώσεων (case study), στοχεύοντας στην πληρέστερη κατανόηση της υπέρμετρης φορολογικής επιβάρυνσης τους.

3.1. Ιστορική Αναδρομή των Φόρων κατοχής Περιουσίας

Στην Ελλάδα, η ακίνητη περιουσία αποτελούσε πάντα βασική πηγή φορολογίας. Εντούτοις, η τάση αυτή έχει αυξηθεί τα τελευταία χρόνια υπό την πίεση του δημοσιονομικού προγράμματος λιτότητας και την επείγουσα ανάγκη να ενισχυθεί η χώρα από φορολογικά έσοδα.

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας, καθιερώθηκε για πρώτη φορά με το Νομοθετικό Διάταγμα της 3ης Μαρτίου 1923 ως φορολογία κεφαλαίου. Ο φόρος αυτός, δεν ήταν ένας περιοδικός και διαρκής φόρος, αλλά μια εφάπαξ έκτακτη φορολογία. Είχε προοδευτικό φορολογικό συντελεστή και έπρεπε να καταβληθεί μέσα σε μια πενταετία.

Στην συνέχεια, η κατοχή της ακίνητης περιουσίας παρέμεινε αφορολόγητη μέχρι το έτος 1975, όπου ψηφίσθηκε για πρώτη φορά τακτικός φόρος κατοχής ακινήτου περιουσίας με το νόμο 11/1975. Ο φόρος αυτός όμως δεν λειτούργησε ικανοποιητικά στη πράξη, κυρίως λόγω της ανεπιτυχούς αντιμετώπισης του προβλήματος αποτίμησης των ακινήτων και καταργήθηκε από το νόμο 1078/1980 (Γεωργακόπουλος και Λοϊζίδης, 1985)⁵⁶.

⁵⁶Γεωργακόπουλος Θ. και Λοϊζίδης Ι. (1985) Η φορολογία περιουσίας στην Ελλάδα, ΚΕΠΕ, Αθήνα

Ο φόρος κατοχής ακινήτων επανήλθε (Φόρος Ακίνητης Περιουσίας-ΦΑΠ) με τα άρθρα 19-36 του ν 1249/1982 έως την κατάργησή του από 1/1/1993. Αντ' αυτού θεσπίστηκε το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) με το νόμο 2130/1993, ο οποίος ήταν δημοτικός φόρος και επρόκειτο στην ουσία για εκχώρηση του ΦΑΠ στην Τοπική Αυτοδιοίκηση. Ωστόσο με το νόμο 2459/1997, επιβλήθηκε εκ νέου φόρος κατοχής με τη μορφή του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας και μάλιστα παράλληλα με το ΤΑΠ. Παρόλο τον δικαιολογημένο προβληματισμό που δημιουργεί η διπλή φορολόγηση για την ίδια αιτία δεν τίθεται ζήτημα διπλής φορολόγησης της κατοχής περιουσίας καθώς οι αποδέκτες είναι διαφορετικοί (ΟΤΑ για το ΤΑΠ, Δημόσιο για το ΦΑΠ) (Φινοκαλιώτης, 2005)⁵⁷.

Έκτοτε, νόμος 3634/2008 εισήγαγε το ΕΤΑΚ, κατήργησε το Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας και ίσχυσε για δύο χρόνια όπου καταργήθηκε με την ισχύ του νόμου 3842/2010 ο οποίος επέβαλε το Φόρο Ακίνητης Περιουσίας. Ακολούθησε το ΕΕΤΑ (θεσπίστηκε αρχικά ως ΕΕΤΗΔΕ- Ενιαίο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών) το οποίο ίσχυσε παράλληλα με το ΦΑΠ και τέλος η πιο συστηματική προσπάθεια φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας έγινε με την επιβολή του ΕΝΦΙΑ (Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων) με το νόμο 4223/2013 άρθρα 1-13 ο οποίος ισχύει μέχρι και σήμερα. Ουσιαστικά, το ΕΕΤΗΔΕ αντικαταστάθηκε το 2014 από τον ΕΝΦΙΑ, ο οποίος τυπικά αντικατέστησε τον ΦΑΠ με τον Ν.4223/2013.

Εντούτοις, υπάρχουν και άλλες φορολογικές επιβαρύνσεις στην κατοχή ακινήτων που εξακολουθούν να ισχύουν, όπως ο ΤΑΠ (Τέλος Ακίνητης Περιουσίας) ο οποίος είναι φόρος που εισπράττεται υπέρ Ο.Τ.Α (Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης) και θεσμοθετήθηκε με τις διατάξεις του άρθρ. 24 του ν 3130/1993 και ο Ειδικός Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Εταιρειών ο οποίος θεσμοθετήθηκε με τις διατάξεις του ν 3091/2002 και τροποποιήθηκε με τους ν 3842/2010 και 3943/2011 (Φορτσάκη και Σαββαΐδου, 2014)⁵⁸.

Σύμφωνα με τον Μανεσιώτη (2015)⁵⁹, τα προβλήματα εφαρμογής του φόρου στην ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα ήταν διαχρονικά τα εξής: α) Έλλειψη προετοιμασίας (π.χ. σύνταξη χαρτών, σύνταξη φορολογικού κτηματολογίου,

⁵⁷ Φινοκαλιώτης Κ., Φορολογικό Δίκαιο, Εκδόσεις. Σάκκουλα Θεσ/νίκη 2005.

⁵⁸ Φορτσάκης Θ., Κ.Σαββαΐδου, Φορολογικό Δίκαιο, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 5η έκδοση 2014

⁵⁹Μανεσιώτης Βασίλης (2015). Διεθνής εμπειρία στη φορολογία ακινήτων και προβλήματα εφαρμογής στην Ελλάδα. Η Ναυτεμπορική, 22 Μαΐου 2015.

εκπαίδευση εκτιμητών, κατάρτιση οδηγού για ορθή εκτίμηση περιουσίας), β) Έλλειψη φορολογικού περιουσιολογίου και κτηματολογίου, γ) Υψηλά αφορολόγητα ποσά, δ) Επιβολή του φόρου από την κεντρική κυβέρνηση, ε) φορολόγηση του συνόλου της ακίνητης περιουσίας με κλιμακωτά αυξανόμενους συντελεστές (προοδευτικότητα), στ) Ταυτόχρονη επιβολή και άλλων φόρων στα ακίνητα, ζ) Εφαρμογή αντικειμενικών τιμών που δεν παρακολουθούν την εξέλιξη της αγοράς ακινήτων, η) Δυσμενής οικονομική συγκυρία (την περίοδο εισαγωγής του ΕΝΦΙΑ).

3.2. Φόροι Ακινήτων εν ισχύ στην Ελλάδα

Η ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα αποτελεί τη φορολογική βάση ενός μεγάλου αριθμού φόρων και τελών, που μπορεί να διακριθούν σε τρεις κατηγορίες (βλ. Πίνακα 1) :

- Πρώτον, στους φόρους συναλλαγών ακινήτων, οι οποίοι επιβάλλονται με την απόκτηση ή μεταβίβαση ενός ακινήτου. Σε αυτή την κατηγορία εντάσσεται ο ΦΠΑ στις οικοδομές, ο φόρος μεταβίβασης, ο φόρος κληρονομιάς, φόρος υπεραξίας κ.ά..
- Δεύτερον, στους φόρους ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας, οι οποίοι επιβάλλονται στους ιδιοκτήτες ακινήτων ανεξάρτητα αν έχουν εισόδημα από το ακίνητο (φόρος κατοχής ακινήτου). Στους φόρους αυτούς περιλαμβάνονται οι ετησίως επαναλαμβανόμενοι φόροι που επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία, όπως ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) και το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ).
- Τρίτον, στους φόρους διάθεσης και εκμετάλλευσης ακινήτων, οι οποίοι επιβάλλονται στο εισόδημα (μισθώματα ή τεκμαρτό εισόδημα) που αποκομίζουν οι ιδιοκτήτες από τα ακίνητα που έχουν στην κατοχή τους, όπως ο φόρος εισοδήματος μισθωμάτων, η ειδική εισφορά αλληλεγγύης και το τέλος χαρτοσήμου. Οι συγκεκριμένες κατηγορίες φόρων έχουν ιδιαίτερη σημασία τόσο για τα φορολογικά έσοδα όσο για τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων.

Πίνακας 1 Κατηγορίες φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα στην Ελλάδα, 2018

Κατηγορία	Φόρος	Συντελεστής
Συναλλαγές Ακινήτων (Απόκτηση – Μεταβίβαση)	Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή (εκτός πρώτης κατοικίας)	24%
	Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	3%
	Φόρος Ανταλλαγής	1,5%
	Φόρος Διανομής Ακινήτων	0,75%
	Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων	3%
	Φόρος Υπεραξίας στις πωλήσεις ακινήτων Φόρος Κληρονομιάς	15% Κλίμακες και συντελεστές ανάλογα με το ύψος της περιουσίας και τον βαθμό συγγένειας
Ακίνητη Περιουσία (Ιδιοκτησία ακινήτου)	Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ): <u>Κύριος φόρος</u> ανά εμπράγματο δικαίωμα φυσικών & νομικών προσώπων	Κτίσματα: 2,50-16,25 €/τ.μ. Οικόπεδα: 0,0037-11,25 €/τ.μ.
	<u>Συμπληρωματικός φόρος</u> επί συνόλου ακίνητης περιουσίας με αφορολόγητο ποσό 200.000 ευρώ για τα φυσικά πρόσωπα	Φυσικών προσώπων: 1%-1% Νομικών προσώπων: 2,5-5%
	Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) (κτίσματα οικόπεδα)	0,25% - 0,35%
	Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων	15%, 35%, 45%
Διάθεση και Εκμετάλλευση	Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών)	3,6%
	Ειδική εισφορά αλληλεγγύης φυσικών προσώπων	2,2% - 10,0%

Πηγή : ΠΟΜΟΙΔΑ

3.3. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) τέθηκε σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου 2014, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4223/2013⁶⁰. Αφορά στη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού και νομικού προσώπου που έχει εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα.

Ο ΕΝΦΙΑ διακρίνεται σε δύο μέρη: στον κύριο και στον συμπληρωματικό φόρο. Ο κύριος φόρος υπολογίζεται για κάθε ακίνητο (εμπράγματο δικαίωμα) χωριστά. Ο

⁶⁰ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4223, Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α' 287/31-12-2013)

συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας (εμπράγματος δικαιωμάτων) κάθε ιδιοκτήτη, όταν αυτή υπερβαίνει τις €200.000.

Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των κτισμάτων υπολογίζεται με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσόψεων του κτίσματος.

Η γεωγραφική θέση του κτίσματος προσδιορίζει την τιμή ζώνης (αντικειμενική τιμή ακινήτου) σύμφωνα με την οποία κάθε κτίσμα κατατάσσεται σε μία από τις 12 φορολογικές ζώνες που προβλέπει η νομοθεσία (βλ. Πίνακα 2). Σε κάθε φορολογική ζώνη προβλέπεται διαφορετική τιμή του βασικού φόρου (σε € ανά τετραγωνικό μέτρο, τ.μ.), δηλαδή του φόρου που αντιστοιχεί σε ένα κτίσμα πριν ληφθούν υπόψη οι υπόλοιπες παράμετροι υπολογισμού του κύριου φόρου. Η τιμή του βασικού φόρου αυξάνεται με το ύψος της τιμής ζώνης, έτσι ώστε η ακίνητη περιουσία μεγαλύτερης αξίας να επιβαρύνεται με μεγαλύτερο φόρο (τήρηση της φορολογικής αρχής της κάθετης ισότητας).

Πίνακας 2 Τιμές ζώνης και βασικός φόρος για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ

Τιμή Ζώνης (€/τ.μ.)	Φορολογική ζώνη	Βασικός Φόρος (Β.Φ.) (€/τ.μ.)	Υπονούμενος συντελεστής (%)
0 - 500	1	2,00	0,40%
501 - 750	2	2,80	0,37%
751 - 1.000	3	2,90	0,29%
1.001 - 1.500	4	3,70	0,25%
1.501 - 2.000	5	4,50	0,23%
2.001 - 2.500	6	6,00	0,24%
2.501 - 3.000	7	7,60	0,25%
3.001 - 3.500	8	9,20	0,26%
3.501 - 4.000	9	9,50	0,24%
4.001 - 4.500	10	11,10	0,25%
4.501 - 5.000	11	11,30	0,23%
5.001 +	12	13,00	

Πηγή: Ν.4223/2013.

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι (αντικειμενικές) τιμές ζώνης στηρίζονται σε εκτιμήσεις που έγιναν το 2007 και αναπροσαρμόστηκαν το 2016 σε ποσοστά από 0% έως -19,44%. Ωστόσο, οι μέσες εμπορικές τιμές στην Ελλάδα υποχώρησαν κατά 41% την περίοδο 2007-2017. Αν και η πτώση τους ακολούθησε ομοιόμορφα τα ποσοστά αναπροσαρμογής των αντικειμενικών τιμών, η σειρά κατάταξης κάθε κτίσματος στις φορολογικές ζώνες που προβλέπει η νομοθεσία δεν αλλάζει. Έτσι με αυτή την

μέθοδο, δημιουργείται, το πρόβλημα του λανθασμένου προσδιορισμού του βασικού φόρου σε επίπεδο που είναι υψηλότερο σε σχέση με την περίπτωση που οι τιμές ζώνης αντανakλούσαν με σχετική ακρίβεια τις εμπορικές τιμές το 2007. Αυτό έχει βέβαια επιπτώσεις στο ύψος του φόρου που πληρώνουν οι ιδιοκτήτες, αλλά στην ουσία αποτελεί «τεχνικό» πρόβλημα με την έννοια ότι ο βασικός φόρος ανά φορολογική ζώνη είναι μια παράμετρος που χρησιμοποιήθηκε για να εισπραχθεί ένα συγκεκριμένο ύψος φορολογικών εσόδων και θα μπορούσε εύκολα να αναπροσαρμοστεί. Στην πραγματικότητα, όμως, οι εξελίξεις στην αγορά ακινήτων διαφοροποιούνται και οι τιμές των ακινήτων δεν μεταβλήθηκαν ομοιόμορφα σε κάθε περιοχή. Προκύπτει έτσι το σοβαρό πρόβλημα της έλλειψης ενός αξιόπιστου συστήματος αποτίμησης της αξίας των ακινήτων, το οποίο δημιουργεί στρεβλώσεις στην αγορά ακινήτων και αδικίες στη φορολογία ακινήτων, ιδίως όταν οι αποκλίσεις μεταξύ εμπορικών και αντικειμενικών τιμών είναι μεγάλες.

Ο προσδιορισμός της φορολογικής ζώνης και του βασικού φόρου αποτελεί το πρώτο βήμα στη διαδικασία υπολογισμού του κύριου φόρου. Το τελικό ύψος του κύριου φόρου προκύπτει με τον συνυπολογισμό των χαρακτηριστικών του κτίσματος (επιφάνεια, παλαιότητα, όροφος, αριθμός προσόψεων, χρήση) σύμφωνα με τον παρακάτω τύπο:

Κύριος Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (m²) x Βασικός φόρος x Συντελεστής Παλαιότητας x (Συντελεστής Ορόφου ή Συντελεστή Μονοκατοικίας) x Συντελεστής Πρόσοψης x Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων (όπου εφαρμόζεται) x Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων (όπου εφαρμόζεται)

Ο συντελεστής παλαιότητας επηρεάζει το ύψος του κύριου φόρου, καθώς τα νέα ακίνητα (έως 4 ετών) επιβαρύνονται περισσότερο, με συντελεστή 1,25, ενώ τα παλαιότερα κτίσματα έχουν συντελεστή 1 (βλ. Πίνακα 3). Επιπλέον, στη νομοθεσία υπάρχει ειδική πρόβλεψη για κτήρια που ανεγέρθηκαν προ του 1930 και για κτήρια με παλαιότητα άνω των εκατό (100) ετών, στα οποία εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,8 και 0,6, αντιστοίχως.

Ωστόσο, προκειμένου να περιοριστεί η φορολογική επιβάρυνση στα κτήρια μεγάλης επιφάνειας, τα οποία έχουν κυρίως επαγγελματική χρήση, εφαρμόζεται ένας συντελεστής απομείωσης επιφάνειας. Συνεπώς, στα κτίσματα με επιφάνεια έως 500 τ.μ. ο συντελεστής είναι 1, ενώ ο βασικός φόρος μειώνεται για κτίσματα μεγαλύτερων

επιφανειών, με τον κατώτερο συντελεστή να φτάνει το 0,25 για κτίσματα από 50.000 τ.μ. και άνω.

Τα κτίσματα που βρίσκονται σε υψηλότερους ορόφους επιβαρύνονται περισσότερο. Ο συντελεστής ορόφου κυμαίνεται από 0,98 για τα υπόγεια έως 1,03 για κτίσματα στον 6ο ή σε υψηλότερο όροφο. Παρόλα αυτά ο συντελεστής ορόφου δεν εφαρμόζεται στα ειδικά κτήρια, ενώ στις μονοκατοικίες ορίζεται σε 1,02. Ακόμη, οι προσόψεις του κτίσματος επηρεάζουν τον κύριο φόρο, με συντελεστή 1 για μηδενικό αριθμό προσόψεων, έως 1,02 για κτήρια με δύο ή περισσότερες προσόψεις. Στα ημιτελή κτίσματα, δηλαδή στα κτίσματα που δεν είχαν ποτέ ηλεκτροδοτηθεί και είναι κενά ή ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ηλεκτρικό ρεύμα, ανεξαρτήτως σταδίου κατασκευής, εφαρμόζεται συντελεστής 0,4.

Πίνακας 3: Κριτήρια υπολογισμού κύριου ΕΝΦΙΑ

Κριτήριο	Τιμές συντελεστών
Παλαιότητα	Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.)
26 έτη και άνω	1
20 έως και 25 έτη	1,05
15 έως και 19 έτη	1,1
10 έως και 14 έτη	1,15
5 έως και 9 έτη	1,2
Μέχρι και 4 έτη	1,25
Επιφάνεια (μ2)	Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.)
0-500	1
500,01-1.500	0,8
1.500,01-3.000	0,75
3.000,01-5.000	0,65
5.000,0-10.000	0,55
10.000,01-25.000	0,45
25.000,01-50.000	0,35
50.000,01 και άνω	0,25
Όροφος	Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.)
Υπόγειο	0,98
Ισόγειο και 1 ^{ος}	1
2 ^{ος} και 3 ^{ος}	1,01
4 ^{ος} και 5 ^{ος}	1,02
6 ^{ος} και άνω	1,03

Πηγή: Ν.4223/2013.

Επιπρόσθετα, στον Ν.4223/2013 υπήρχαν απαλλαγές ή εκπτώσεις από την καταβολή του ΕΝΦΙΑ. Το κριτήριο μείωσης ή πλήρους απαλλαγής ήταν το ύψος του εισοδήματος, σε συνδυασμό με το μέγεθος της περιουσίας αλλά και την ασφαλιστική και φορολογική ενημερότητα των δικαιούχων.

Απαλλαγές – Εκπτώσεις ΕΝΦΙΑ φυσικών προσώπων

➤ Μείωση κατά 50% του φόρου

Η μείωση επέρχεται εάν : α) το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του προηγούμενου φορολογικού έτους δεν υπερβαίνει τις εννέα χιλιάδες (9.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000) ευρώ για κάθε εξαρτώμενο μέλος, β) το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων δεν υπερβαίνει τα εκατό πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ²) και γ) οι δικαιούχοι δεν έχουν ή δεν ευθύνονται με ληξιπρόθεσμες οφειλές που δεν έχουν ρυθμιστεί προς το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία.

➤ Έκπτωση 100% του φόρου

Πλήρη απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ έχουν όλα τα άτομα, όταν ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων ισούται ή υπερβαίνει τα τρία, ή ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του έχει αναπηρία σε ποσοστό ογδόντα τοις εκατό (80%) και άνω, ενώ συντρέχουν οι παρακάτω προϋποθέσεις: α) το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του προηγούμενου φορολογικού έτους δεν υπερβαίνει τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000) ευρώ για κάθε εξαρτώμενο μέλος, β) το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων δεν υπερβαίνει τα εκατό πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ²) και γ) οι δικαιούχοι δεν έχουν ή δεν ευθύνονται με ληξιπρόθεσμες οφειλές που δεν έχουν ρυθμιστεί προς το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία.

➤ Αναστολή πληρωμής για Νομικά πρόσωπα

Η αναστολή πληρωμής χορηγείται για τον οφειλόμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ενός έτους και μπορεί να επαναχορηγηθεί μέχρι τρεις φορές εντός διαστήματος δέκα (10) ετών από τη χορήγηση της πρώτης αναστολής. Για τη χορήγησή της πρέπει να πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις: α) ο συνολικός κύκλος εργασιών του νομικού προσώπου, κατά το προηγούμενο φορολογικό έτος δεν υπερβαίνει το δεκαπλάσιο του συνολικού φόρου, β) ο συνολικός κύκλος εργασιών έχει παρουσιάσει μείωση άνω του τριάντα τοις εκατό (30%) σε σχέση με το προηγούμενο προς αυτό φορολογικό έτος, και γ) το νομικό πρόσωπο δεν έχει ή δεν ευθύνεται για ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία.

Σημειώνεται ότι με τον Ν.4389/2016⁶¹ καταργήθηκε η μείωση του κύριου φόρου κατά 20% των κενών μη ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων που προβλεπόταν στον

⁶¹Νόμος 4389/2016, 94 Α' 2016, Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις.

N.4223/2013, καθώς και η απαλλαγή του συμπληρωματικού φόρου για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, τα οποία πλέον φορολογούνται με συντελεστή 1% (ένα τοις χιλίοις).

Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των γηπέδων εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικόπεδα) ή των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (γήπεδα) υπολογίζεται με βάση 25 ζώνες, οι οποίες με τον Ν.4389/2016 τροποποιήθηκαν σε σχέση με τις αρχικές (βλ. Πίνακα 4).

Φόρος επιβάλλεται και στα αγροτεμάχια εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Ο φόρος υπολογίζεται με τον Βασικό Συντελεστή Φορολογίας (1 ευρώ ανά στρέμμα), ενώ αυξάνεται ανάλογα με τη θέση του αγροτεμαχίου, τη χρήση, την απόσταση από τη θάλασσα, την επιφάνεια, την πρόσβαση σε εθνική, επαρχιακή ή αγροτική οδό ή/και την ύπαρξη κατοικίας.

Πίνακας 4 Κλίμακες Υπολογισμού ΕΝΦΙΑ για οικόπεδα και γήπεδα

Μοναδιαία αξία (€/μ2)	Ζώνη	Συντελεστής φόρου (€/μ2)	Μοναδιαία αξία (€/μ2)	Ζώνη	Συντελεστής φόρου (€/μ2)
0,01 – 2,00	1	0,0037	400,01 – 500,00	14	0,9900
2,01 – 4,00	2	0,0075	500,01 – 600,00	15	1,2500
4,01 – 6,00	3	0,0125	600,01 – 700,00	16	1,6000
6,01 – 10,00	4	0,0185	700,01 – 800,00	17	1,8500
10,01 – 14,00	5	0,0285	800,01 – 900,00	18	2,0950
14,01 – 20,00	6	0,0375	900,01 – 1.000,00	19	2,3500
20,01 – 50,00	7	0,0750	1.000,01 – 1.500,00	20	3,1000
50,01 – 75,00	8	0,1490	1.500,01 – 2.000,00	21	3,7000
75,01 – 100,00	9	0,1850	2.000,01 – 3.000,00	22	4,9500
100,01 – 150,00	10	0,2470	3.000,01 – 4.000,00	23	7,4000
150,01 – 200,00	11	0,3700	4.000,01 – 5.000,00	24	9,2500
200,01 – 300,00	12	0,5550	5.000,01+	25	11,2500
300,01 – 400,00	13	0,7400			

Πηγή: Ν.4389/2016.

Ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται με βάση την αξία ολόκληρης της ακίνητης περιουσίας των φυσικών προσώπων και έχει θετικό συντελεστή όταν αυτή υπερβαίνει τα €200.000 (βλ. Πίνακα 5). Για τα φυσικά πρόσωπα, ο συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ έχει πλήθος οριακών συντελεστών και απότομη προοδευτικότητα μετά τα €300.000, η οποία συντελεί στην αύξηση του φορολογικού βάρους και στη μείωση της απόδοσης των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τα νομικά πρόσωπα, ο συμπληρωματικός φόρος είναι 5,5% επί της αξίας της ακίνητης περιουσίας, ποσοστό που μειώνεται στο 1,1% στην περίπτωση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων.

Πίνακας 5 Τρόπος Υπολογισμού Συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ

Φυσικά Πρόσωπα		Νομικά Πρόσωπα
Αξία περιουσίας (€)	Συντελεστής	
0,01 – 200.000	0,00%	Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα: 1% ^ο
200.001 – 250.000	0,10%	Λοιπά ακίνητα: 5,5% ^ο
250.001 – 300.000	0,15%	ΝΠΔΔ και με κερδοσκοπικά ΝΠΙΔ: 5,5% ^ο
300.001 – 400.000	0,30%	
400.001 – 500.000	0,50%	
500.001 – 600.000	0,60%	
600.001 – 700.000	0,80%	
700.001 – 800.000	0,90%	
800.001 – 900.000	1,00%	
900.001 – 1.000.000	1,05%	
1.000.001 – 2.000.000	1,10%	
Υπερβάλλον	1,15%	

Πηγή: Ν.4389/2016

Εν κατακλείδι, για το 2019 το υπουργείο Οικονομικών προχωράει στην δεύτερη αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών των ακινήτων, οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ του 2019. Ομοίως, για τον υπολογισμό όλων των υπολοίπων φόρων και τελών που επιβαρύνουν την ακίνητη περιουσία από την 1η-1-2019 θα προσδιορίζονται με βάση τις νέες τιμές.

3.4. Φόρος Προστιθεμένης Αξίας (ΦΠΑ)

Με τον Ν.3427/2005⁶² επιβλήθηκε ΦΠΑ στις νέες οικοδομές, η άδεια κατασκευής των οποίων εκδόθηκε ή αναθεωρήθηκε μετά την 1η Ιανουαρίου 2006. Με βάση τον νόμο θεωρούνται ως κτήρια, τα κτίσματα γενικά και οι κάθε είδους κατασκευές που συνδέονται με τα κτίσματα ή με το έδαφος κατά τρόπο σταθερό και μόνιμο, και ως πρώτη εγκατάσταση, η πρώτη χρησιμοποίηση με οποιονδήποτε τρόπο των κτηρίων ύστερα από την ανέγερσή τους, όπως είναι η ιδιοκατοίκηση, η ιδιοχρήση, η μίσθωση ή άλλη χρήση. Η επικείμενη εισαγωγή του ΦΠΑ το 2006, οδήγησε σε εσπευσμένη έκδοση μεγάλου αριθμού νέων αδειών το 2005, ώστε να αποφευχθεί η πληρωμή του ΦΠΑ. Τονίζεται, ότι ο συγκεκριμένος φόρος έχει σημαντική επίπτωση στις επενδύσεις σε κατοικίες.

Ο υφιστάμενος συντελεστής ΦΠΑ στην Ελλάδα (24%) βρίσκεται στις υψηλότερες θέσεις μεταξύ των χωρών μελών της ΕΕ και πάνω από τον σταθμισμένο μέσο ΦΠΑ της

⁶²ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3427, Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α' 312/27-12-2005)

ΕΕ (21,5%). Επιπλέον, στα κράτη μέλη της ΕΕ ο κανόνας είναι η εφαρμογή ενιαίου συντελεστή ΦΠΑ στις νέες κατασκευές, στα υλικά και στις επισκευές και ανακαινίσεις, αν και σε ορισμένες περιπτώσεις υπάρχουν διαφοροποιήσεις, με συνηθέστερη την εφαρμογή χαμηλότερου συντελεστή για τις ανακαινίσεις και επισκευές .

Αντικείμενο του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας αποτελεί πλέον από 1/1/2006 και η παράδοση ακινήτων σύμφωνα με το άρθρο 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. Όχι όμως όλων των ακινήτων αλλά των νεόδμητων, δηλαδή αυτών που κατασκευάζονται με άδεια ανέγερσης οικοδομής που εκδίδεται από την 1η Ιανουαρίου 2006 και μετά, καθώς και των ακινήτων των οποίων η άδεια ανέγερσης έχει εκδοθεί πριν την ανωτέρω ημερομηνία αλλά αναθεωρείται από την 1 η Ιανουαρίου 2006 και μετά εφ' όσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, από 1/1/2006 υποκείμενοι στο φόρο είναι και:

α. Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ημεδαπό ή αλλοδαπό ή ένωση προσώπων, εφόσον ασκεί κατά τρόπο ανεξάρτητο οικονομική δραστηριότητα παράδοσης ακινήτων και

β. Κάθε πρόσωπο, το οποίο πραγματοποιεί ευκαιριακά πράξεις παράδοσης ακινήτων, εφόσον με δήλωσή του ενταχθεί στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α. Επομένως από την ημερομηνία αυτή υποκείμενος στο φόρο είναι, εκτός του επαγγελματία κατασκευαστή ακινήτων και κάθε πρόσωπο, που πραγματοποιεί ευκαιριακά παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων, εφόσον το επιθυμεί.

γ. Η κοινοπραξία που κατασκευάζει ακίνητο με το σύστημα της αντιπαροχής, καθώς και η κοινωνία που κατασκευάζει ακίνητο σε οικόπεδο ή αγροτεμάχιο που ανήκει στα μέλη της, για τις παραδόσεις και αυτοπαραδόσεις που διενεργούνται από τα μέλη τους, σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 του Κώδικα ΦΠΑ (Άρθρο 21 παρ1 του ν.3610/07 και ΕΔΥΟΟ 1023510/889/227/ΠΟΛ/1043 22.2. 2008.).

Τονίζεται, ότι δεν επιβάλλεται Φ.Π.Α. στα ακίνητα, των οποίων η άδεια οικοδομής έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι της 31/12/2005 ανεξαρτήτως χρόνου έναρξης των εργασιών κατασκευής ή υπογραφής εργολαβικού προσυμφώνου. Επίσης δεν επιβάλλεται στα ακίνητα των οποίων η άδεια αναθεωρείται από 1/1/2006 και μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της αναθεωρημένης άδειας έχουν ξεκινήσει εργασίες κατασκευής με βάση την εκδοθείσα άδεια μέχρι της 31/12/2005. Εάν η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται μετά την 1/1/2006 και μέχρι την ημερομηνία

αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει εργασίες κατασκευής μπορεί με αίτηση του ενδιαφερομένου να χορηγηθεί εξαίρεση από την υπαγωγή στο Φ.Π.Α. εφόσον όμως έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στη πολεοδομία και έχει υπογραφεί προσύμφωνο και εργολαβικό (επί αντιπαροχής) μέχρι την 25/11/2005. Εξαίρεση από την επιβολή του Φ.Π.Α. εξακολουθεί να παρέχεται και στη πρώτη κατοικία σύμφωνα με το Ν. 3522/2006⁶³, ο οποίος τροποποίησε τις διατάξεις του Κώδικα Φ.Π.Α. Ν. 2859/2000.

Ως παράδοση ακινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 6, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 3, 4 και 5 του Κώδικα ΦΠΑ, συνιστά παράδοση και επομένως φορολογητέα πράξη :

Η μεταβίβαση από υποκείμενο στο φόρο έναντι ανταλλάγματος (εξ επαχθούς αιτίας) της κυριότητας αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων αυτών, καθώς και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παρ.1 του άρθρου 2 του αναγκαστικού νόμου 1521/1950 περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, εφόσον η μεταβίβαση ενεργείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά. Το αμάχητο τεκμήριο αποπερατωμένου διαμερίσματος εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου στο οποίο ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθεί πολυκατοικία, από εργολάβο με σχέδιο εγκεκριμένο από την πολεοδομική υπηρεσία πριν από τη μεταβίβαση. Στην περίπτωση αυτή θεωρείται κατά αμάχητο τεκμήριο ότι μαζί με το ιδανικό μερίδιο του οικοπέδου μεταβιβάζεται αποπερατωμένο διαμέρισμα της πολυκατοικίας που αντιστοιχεί σε αυτό. Η μεταβίβαση ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του α.ν. 1521/1950, αποτελεί την περίπτωση που είναι γνωστή ως πώληση διαμερίσματος, καταστήματος κ.λ.π. από τα σχέδια ή σε ημιτελή κατάσταση αλλά πρόκειται να παραδοθεί περατωμένο.

Αναλύοντας τα πιο πάνω, διαπιστώνουμε ότι για να υπάρξει υπαγόμενη σε ΦΠΑ παράδοση ακινήτων θα πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις: α) Η μεταβίβαση να ενεργείται από πρόσωπο του οποίου η οικονομική δραστηριότητα προσδίδει σε αυτόν την ιδιότητα του υποκειμένου στο φόρο, δηλαδή του εργολάβου ο οποίος κατασκευάζει οικοδομές προς πώληση.

⁶³ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3522, ΦΕΚ Α 276/22-12-2006, Μεταβολές στη φορολογία εισοδήματος, απλουστεύσεις στον Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων και άλλες διατάξεις

β) Η μεταβίβαση να γίνεται με αντάλλαγμα. Σε περιπτώσεις κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, εξακολουθεί να επιβάλλεται ο οικείος φόρος και συνεπώς δεν θεωρείται ότι συντελείται παράδοση υπαγόμενη σε ΦΠΑ, γιατί αφ ενός δεν μπορεί η ίδια πράξη να υπόκειται σε δύο φορολογίες και αφετέρου ελλείπει το στοιχείο της επαχθούς αιτίας. Θα πρέπει όμως να γίνεται στις περιπτώσεις αυτές διακανονισμός του ΦΠΑ των εισροών σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα ΦΠΑ (μέσω της περιοδικής δήλωσης – αφαιρούμενα ποσά).

γ) Το μεταβιβαζόμενο ακίνητο να αποτελεί κτίριο. Ως κτίρια νοούνται τα κτίσματα γενικά και όλες οι κατασκευές που συνδέονται με τα κτίσματα ή με το έδαφος κατά τρόπο σταθερό και μόνιμο, ανεξάρτητα αν είναι αποπερατωμένα ή ημιτελή. Επομένως δε συνιστά φορολογητέα παράδοση η ξεχωριστή μεταβίβαση γηπέδων (δηλαδή οικοπέδων και αγροτεμαχίων) ή ιδανικών μεριδίων αυτών.

δ) Να πρόκειται για κτίριο του οποίου η οικοδομική άδεια εκδίδεται ή αναθεωρείται από 1/1/2006 και μετά, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής και εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εξαίρεσης της ΑΥΟ. ΠΟΛ. 1038/2006 .

ε) Η μεταβίβαση να γίνει πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτό. Αυτό σημαίνει ότι το ακίνητο πρέπει να είναι «καινούργιο». Δε θεωρείται ως καινούργιο αυτό που έχει με οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθεί από τον υποκείμενο στο φόρο, όπως για ιδιοκατοίκηση, ιδιόχρηση, μίσθωση ή άλλη χρήση. Επίσης, μέχρι στις 24/12/2014 εθεωρείτο επίσης, ότι έχει πραγματοποιηθεί η πρώτη εγκατάσταση και συνεπώς το ακίνητο έπαυε να θεωρείται καινούργιο, κατά το χρόνο που είχε συμπληρωθεί τετραετία από την αποπεράτωση της οικοδομής. Η διάταξη αυτή καταργήθηκε από τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 92 του ν. 4316/14 (ΦΕΚ 270/24.12.14) με ισχύ από 24.12.14, σύμφωνα με το άρθρο 128 του ίδιου νόμου. Ουσιαστικά, η πώληση ενός καινούριου ακινήτου από επιτηδευματία υπόκειται σε ΦΠΑ 24% επί του τιμήματος της πώλησης. Έτσι, καινούριο χαρακτηρίζεται κάθε ακίνητο το οποίο μεταβιβάζεται πριν την πρώτη χρήση του. Σε περίπτωση κατά την οποία το ακίνητο δεν είναι καινούριο ή σε κάθε περίπτωση που ο πωλητής δεν ασκεί οικονομική δραστηριότητα, ο αγοραστής επιβαρύνεται με Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων 3,09% επί του μεγαλύτερου ποσού μεταξύ της αντικειμενικής αξίας και της αξίας του συμβολαίου αγοράς.

3.5. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων

Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων είναι ένας από τους βασικούς φόρους που βαρύνουν τις μεταβιβάσεις. Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων επιβαρύνει τον αγοραστή του ακινήτου. Αρχικά επιβλήθηκε με τον Ν.1587/1950, με συντελεστή 2% επί της αξίας συναλλαγής επιβάρυνση που, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, κλιμακωνόταν σε 4% ή 9%. Με τον Ν.3842/2010 ο συντελεστής αυξήθηκε σε 8% για συναλλαγή ακινήτου αξίας έως €20.000 και 10% για το υπερβάλλον ποσό.

Ο συντελεστής του φόρου μεταβίβασης άλλαξε εκ νέου το 2013, καθώς με τον Ν.4223/2013, ταυτόχρονα με την επιβολή του ΕΝ.ΦΙ.Α., και μειώθηκε σε 3% για όλες τις συναλλαγές, με ισχύ από 1/1/2014, σε μια προσπάθεια τόνωσης της αγοράς κατοικίας.

Επιπρόσθετα, ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου μειώνεται στο τέταρτο (1/4) στις περιπτώσεις διανομής ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων ή διάλυσης Ο.Ε., Ε.Ε., Ε.Π.Ε. και Ι.Κ.Ε. και μεταβίβασης των ακινήτων της εταιρείας στα μέλη της, κατά την εταιρική τους μερίδα. Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου μειώνεται στο μισό (1/2) στις περιπτώσεις ανταλλαγής ακινήτων ίσης αξίας, συγχώνευσης Α.Ε. και Συνεταιρισμών, αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για δημόσια ωφέλεια, καθώς και συνένωσης οικοπέδων.

Ακόμη, υπάρχει δυνατότητα απαλλαγής η οποία παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα (έγγαμα ή άγαμα ή τα πρόσωπα που έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης τόσο με τις διατάξεις του ν. 3719/2008, μετά τη συμπλήρωση διετίας, όσο και του ν. 4356/2015), εφόσον κατοικούν μόνιμα στην Ελλάδα ή προτίθενται να εγκατασταθούν σε αυτή το αργότερο εντός δύο ετών από την αγορά. Η απαλλαγή του άγαμου παρέχεται και στον σύζυγο που βρίσκεται σε διάσταση, υπό τον όρο ότι έχει κατατεθεί αίτηση ή αγωγή διαζυγίου, τουλάχιστον, έξι μήνες πριν την αγορά του ακινήτου με την προϋπόθεση ότι ο γάμος θα λυθεί μέσα σε πέντε (5) έτη από την αγορά.

3.6. Φόρος Κληρονομιάς

Στην Ελλάδα οι φόροι κληρονομιάς ρυθμίζονται με τον Ν.2961/2001⁶⁴. Ο φόρος επιβάλλεται στις περιουσίες (ακίνητα, πλοία, κινητές αξίες, διπλώματα ευρεσιτεχνίας κ.ά.) που αποκτήθηκαν λόγω θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής ή προίκας και στα κέρδη από λαχεία. Συγκεκριμένα, ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων γίνεται λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία εκτίμησης των ίδιων ακινήτων ή άλλων πλησιόχρων ομοειδών ακινήτων, που προκύπτουν από μεταβιβάσεις με αντάλλαγμα ή κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής ή προίκας ή από απαλλοτριώσεις ή δικαστικές διανομές, η καθαρή πρόσοδος αυτών.

Για την αντικειμενική αξία του ακινήτου λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως για παράδειγμα αν πρόκειται για αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα, αγρόκτημα και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως για τα διαμερίσματα η παλαιότητα, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο της πολυκατοικίας, για τα καταστήματα η εμπορικότητα δρόμου, το πατάρι, το υπόγειο, για τα αγροκτήματα η καλλιεργητική αξία, η τουριστική ή παραθεριστική σημασία και άλλα.

Στον προσδιορισμό του φόρου κληρονομιάς, ή γονικής παροχής ή δωρεάς υπάρχει επίσης απαλλαγή για την πρώτη κατοικία, εφόσον ο κληρονόμος δεν έχει δικαιώματα σε άλλη ιδιοκτησία που πληροί ορισμένα κριτήρια, όπως το μέγεθος της ιδιοκτησίας, δηλαδή να μην υπερβαίνει τα 70 τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.) με αύξηση κατά 20 τ.μ. για κάθε ανήλικο τέκνο.

Η φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών διακρίνεται σε κατηγορίες, η κάθε μία από τις οποίες προβλέπει διαφορετικό φόρο, ανάλογα με τον βαθμό συγγένειας μεταξύ του κληρονομούμενου και του κληρονόμου (Πίνακας 7). Οι δικαιούχοι της κτήσης, ανάλογα με τη συγγενική τους σχέση προς τον κληρονομούμενο, κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες Α', Β' και Γ'.

⁶⁴ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2961, Κύρωση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών Προϊκών και Κερδών από Τυχερά Παίγνια, (ΦΕΚ Α' 266/22-11-2001)

Πίνακας 6 : Συντελεστές φόρου κληρονομίας ανά κατηγορία

	Κλιμάκια (σε ευρώ)	Αξία	Συντελεστής κλιμακίου (%)	Φόρος κλιμακίου (σε ευρώ)	Φορολογητέα περιουσία (σε ευρώ)	Φόρος που αναλογεί (σε ευρώ)
A κατηγορία	0-150.000	150.000	—	—	150.000	—
	150.001-300.000	150.000	1	1.500	300.000	1.500
	300.001-600.000	300.000	5	15.000	600.000	16.500
	Υπερβάλλον		10			
B Κατηγορία	0-30.000	30.000	—	—	30.000	—
	30.001-100.000	70.000	5	3.500	100.000	3.500
	100.001-300.000	200.000	10	20.000	300.000	23.500
	Υπερβάλλον		20			
Γ κατηγορία	0-6.000	6.000	—	—	6.000	—
	6.001-72.000	66.000	20	13.200	72.000	13.200
	72.001-267.000	195.000	30	58.500	267.000	71.700
	Υπερβάλλον		40			

Πηγή: Ν.2961/2001

Στην Α' κατηγορία ανήκουν οι σύζυγοι, τα άτομα που έχουν υπογράψει σύμφωνα συμβίωσης, τα παιδιά, τα εγγόνια και οι γονείς. Στη Β' κατηγορία ανήκουν τα αδέρφια, τα ανίψια, η γιαγιά, ο παππούς, οι γαμπροί, οι νύφες, οι πεθεροί, οι πεθερές, οι θείοι, ο προπάππος, η προγιαγιά και τα δισέγγονα. Στη Γ' κατηγορία ανήκουν φορολογούμενοι εξ αίματος ή εξ αγχιστείας συγγενείς του δωρητή (πλην των ανωτέρω) ή εξωτικοί (εκτός οικογενείας).

Όπως προκύπτει από τους φορολογικούς συντελεστές και τις κλίμακες φορολογίας κληρονομίας, υπάρχει σαφώς υψηλότερη επιβάρυνση για τα άτομα που κληρονομούν και είναι εκτός στενού συγγενικού περιβάλλοντος. Για παράδειγμα, σε περιουσία που κληρονομείται αξίας €200.000, οι φορολογούμενοι που ανήκουν στην Α' κατηγορία (σύζυγοι, παιδιά, εγγόνια, κ.ά.) θα καταβάλλουν €500 φόρο κληρονομίας, της Β' κατηγορίας (αδέρφια, ανίψια, γιαγιά, παππούς, κ.ά.) €13.500, ενώ της Γ' κατηγορίας (άλλοι συγγενείς, εξ αγχιστείας και εξωτικοί) €51.600. Έτσι, στην Ελλάδα ικανοποιείται η συνθήκη ότι τα άτομα του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος φορολογούνται λιγότερο.

3.7. Φορολογία Εισοδήματος από Ακίνητη Περιουσία

Το εισόδημα που αποκτά ένα φυσικό πρόσωπο από την ακίνητη περιουσία του αποτελεί σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ΚΦΕ Ν.4172/2013,

Ν.4387/2016⁶⁵) αντικείμενο της φορολόγησης εισοδήματος από κεφάλαιο και φορολογείται αυτοτελώς, σύμφωνα με συγκεκριμένη κλίμακα που διαφοροποιείται από την κλίμακα φορολογίας εισοδήματος από την εργασία ή τις συντάξεις.

Στο εισόδημα από ακίνητα, αν ο εκμισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο, εκπίπτει το 5% για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης ή άλλες λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου. Εκπίπτουν, επίσης, το 10% των δαπανών αντιπλημμυρικών έργων και αποξήρανσης ελών, καθώς και το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλει βάσει νόμου ο εκμισθωτής στο μισθωτή για τη λύση της μισθωτικής σχέσης του ακινήτου.

Πίνακας 7: Συντελεστές φορολόγησης εισοδήματος από ακίνητη περιουσία 2018

Κλίμακιο εισοδήματος (€)	Φορολογικός συντελεστής (%)	Φόρος κλίμακας	Σύνολο φορολογητέου εισοδήματος (€)	Σύνολο φόρου* (€)
≤12.000	15	1.800	12.000	1.800
12.001-35.000	35	8.050	35.000	9.850
>35.000	45			

Πηγή: Ν. 4387/2016

Από το 2016 η φορολογία εισοδήματος από ακίνητη περιουσία για τα φυσικά πρόσωπα περιλαμβάνει τρεις (οριακούς) συντελεστές (βλ. Πίνακα 8). Ειδικότερα, εισοδήματα από μισθώματα έως €12.000 φορολογούνται με συντελεστή 15%, εισοδήματα €12.000 έως €35.000 με 35% και το υπερβάλλον εισόδημα, δηλ. το τμήμα του εισοδήματος άνω των €35.000, με 45%.

3.8. Εισόδημα από Υπεραξία Μεταβίβασης Κεφαλαίου

Σύμφωνα με τον ΚΦΕ (άρθρο 41, 4172/2013), εισόδημα για τα φυσικά πρόσωπα δημιουργείται και από την υπεραξία που προκύπτει από πράξεις μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας, εφόσον οι συναλλαγές αυτές δεν συνιστούν επιχειρηματική δραστηριότητα. Ως υπεραξία νοείται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης. Η υπεραξία των ακινήτων υπολογίζεται μετά από αποπληθωρισμό της τιμής πώλησης και απομείωσής της με βάση συντελεστή που αποτελεί φθίνουσα συνάρτηση των ετών διακράτησης του ακινήτου. Υπεραξία μέχρι του ποσού των €25.000 απαλλάσσεται από τον φόρο, εφόσον ο φορολογούμενος έχει διακρατήσει το

⁶⁵ΝΟΜΟΣ 4387/2016 Ενιαίο Σύστημα Κοινωνικής Ασφάλειας - Μεταρρύθμιση ασφαλιστικού-συνταξιοδοτικού συστήματος - Ρυθμίσεις φορολογίας εισοδήματος και τυχερών παιχνιδιών και άλλες διατάξεις.

ακίνητο για 5 χρόνια και δεν έχει πραγματοποιήσει το συγκεκριμένο διάστημα άλλη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας. Σε περίπτωση που προκύπτει ζημιά, από τη μεταβίβαση ακινήτων ή τίτλων, αυτή μεταφέρεται επ' αόριστο για συμψηφισμό με τυχόν μελλοντικά κέρδη υπεραξίας. Το εισόδημα που δημιουργείται από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου φορολογείται με συντελεστή 15%.

3.9. Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.)

Από 1.1.1993, επιβάλλεται υπέρ των δήμων τέλος επί των ακινήτων ("Άρθρον 24 ν.2130/93)⁶⁶. Αντικείμενο του τέλους είναι η ακίνητη περιουσία που βρίσκεται εντός της διοικητικής τους περιφέρειας.

Το τέλος βαρύνει τον κατά την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους κύριο του ακινήτου και σε περίπτωση επικαρπίας ή νομής τον επικαρπωτή ή νομέα. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας το ποσό του τέλους υπολογίζεται κατά το λόγο της μερίδας κάθε συνιδιοκτήτη.

Το ποσό του τέλους για κάθε ακίνητο προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της αξίας του επί το συντελεστή του τέλους. Στο νόμο καθορίζονται οι διάφορες περιπτώσεις υπολογισμού της αξίας των ακινήτων. Σχετικά αναφέρεται, ότι όσον αφορά τις περιοχές της χώρας όπου ισχύει το σύστημα Α.Π.Α.Α., για τον υπολογισμό της αξίας λαμβάνονται υπόψη μόνο το ύψος της τιμής ζώνης και ο συντελεστής παλαιότητας, όπως εκάστοτε καθορίζονται και ισχύουν σύμφωνα με το εν λόγω σύστημα.

Ο συντελεστής του τέλους καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου και κυμαίνεται από 0,25‰ μέχρι 0,35‰. Επίσης είναι ενιαίος για όλη τη διοικητική περιφέρεια του δήμου. Ο χρησιμοποιούμενος τύπος είναι ο ακόλουθος:

Τ.Α.Π.= [Ε(σε m²) Χ τιμή ζώνης Χ συντ. παλ/τας Χ συντ.Τ.Α.Π. Χ ημ. έκδ. λογ/σμού)]/365 ημ.

Για τον υπολογισμό του τέλους που βαρύνει τον κάθε υπόχρεο λαμβάνεται υπόψη το σύνολο των ακινήτων του που βρίσκονται εντός της διοικητικής περιφέρειας του δήμου.

⁶⁶Ν2130/1993: Τροποποίηση και συμπλήρωση διατάξεων της περιφερειακής διοίκησης, του κώδικα της Ελληνικής ιθαγένειας, του δημοτικού και κοινοτικού κώδικα, των διατάξεων για τις προσόδους των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και άλλες διατάξεις.

Για τα ακίνητα, που έχουν μετρητή παροχής ηλεκτρικής ενέργειας της Δ.Ε.Η., το τέλος συνεισπράττεται από τη Δ.Ε.Η. με τους λογαριασμούς κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος, ενώ για τα ακίνητα που δεν έχουν μετρητή της Δ.Ε.Η. η είσπραξη του τέλους γίνεται από τους δήμους.

Αξίζει τέλος να επισημανθούν, όσον αφορά τον Τ.Α.Π., τα εξής:

- οι ανισότητες στη φορολογική μεταχείριση που προκύπτουν από το μη καθορισμό σταθερού συντελεστή τέλους για όλους τους δήμους.
- η εσφαλμένη λογική που διέπει τον τρόπο υπολογισμού του τέλους, επειδή στην πράξη για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου χρησιμοποιείται η ίδια αξία ανά μονάδα επιφάνειας για τη συνολική επιφάνεια του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένων και των βοηθητικών του χώρων.

3.10. Φόρος αυτόματου υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ)

Ο φόρος αυτόματου υπερτιμήματος επιβάλλεται σε ακίνητα που έχουν αποκτηθεί από οποιοδήποτε αιτία μετά την 1/1/2006 (Ν. 3427/2005)⁶⁷ και μεταβιβάζονται σε άλλο πρόσωπο. Στις μεταβιβάσεις που επιβάλλεται ΦΑΥ δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ).

Έτσι, τα ακίνητα που έχουν αποκτήθηκαν πριν την 1/1/2006 και πωλούνται μετά την 1/1/2006 επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτου (ΦΜΑ). Σε κάθε επόμενη μεταβίβαση μετά τη πρώτη επιβάλλεται φόρος αυτόματου υπερτιμήματος (ΦΑΥ).

Ο ΦΑΥ επιβάλλεται στη διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης. Ο συντελεστής εξαρτάται από το χρονικό διάστημα που πέρασε από την απόκτηση του ακινήτου που μεταβιβάζεται και είναι:

- 20% αν η μεταβίβαση γίνει μέσα σε πέντε χρόνια από την κτήση του ακινήτου .
- 10% αν η μεταβίβαση γίνει μετά από τα πέντε χρόνια και πριν από τα δεκαπέντε χρόνια.
- ❖ 5% αν η μεταβίβαση γίνει μετά τα δεκαπέντε χρόνια και πριν τα εικοσιπέντε χρόνια.

Ο φόρος αυτόματου υπερτιμήματος πληρώνεται εξολοκλήρου από τον πωλητή.

⁶⁷Ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α΄) ΦΟΡΟΣ ΑΥΤΟΜΑΤΟΥ ΥΠΕΡΤΙΜΗΜΑΤΟΣ

3.11. Τέλος συναλλαγής ακινήτων (Τ.Σ.Α)

Το τέλος συναλλαγής επιβάλλεται σε ακίνητα που έχουν αποκτηθεί από οποιαδήποτε αιτία μετά τη 1/1/2006 και μεταβιβάζονται σε άλλο πρόσωπο και επιβάλλεται μαζί με το φόρο αυτόματου υπερτιμήματος.

Φορολογητέα αξία για τον υπολογισμό του τέλους συναλλαγής είναι η αντικειμενική αξία εκτός αν η δηλούμενη αξία κατά τη μεταβίβαση είναι μεγαλύτερη. Το ΤΣΑ πληρώνεται ολόκληρο από τον αγοραστή και υπολογίζεται με συντελεστή 1%.

3.12. Τέλος Χαρτοσήμου

Το εισόδημα από κάθε είδους μίσθωση ακινήτων, εκτός από μίσθωση κατοικίας, επιβαρύνεται επιπλέον με τέλος χαρτοσήμου 3,6%.

3.13. Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας και Φωτισμού

Τα τέλη καθαριότητας και τα τέλη φωτισμού προβλέπονται από την ελληνική νομοθεσία (Β.Δ. 19-12-1955, Ν.Δ. 3777/1957, Β.Δ. 24-9/20-10-1958), τα μεν πρώτα για τις παρεχόμενες υπηρεσίες καθαριότητας των οδών, των πλατειών, των κοινοχρήστων χώρων και της περισυλλογής και αποκομιδής των απορριμμάτων των πόλεων, τα δε δεύτερα για τις δαπάνες φωτισμού των κοινόχρηστων χώρων.

Με το ν.25/1975 όπως τροποποιήθηκε με το ν.429/1976, ρυθμίζονται τα θέματα που αφορούν στον υπολογισμό και τον τρόπο εισπράξεώς τους. Συγκεκριμένα, τα δημοτικά τέλη καθαριότητας και φωτισμού καθορίζονται για κάθε στεγασμένο ή μη χώρο, ανά μετρητή της ΔΕΗ για παροχή ηλεκτρικού ρεύματος για φωτισμό και υπολογίζονται με πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων της επιφάνειας του χώρου επί συντελεστή που ορίζεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου και εγκρίνεται από το νομάρχη. Τα τέλη βαρύνουν τον υπόχρεο για την πληρωμή του λογαριασμού ηλεκτρικού ρεύματος της ΔΕΗ και συνεισπράττονται από τη ΔΕΗ με τον εν λόγω λογαριασμό. Ο χρησιμοποιούμενος τύπος είναι ο ακόλουθος:

**Δημοτικά τέλη = [Ε(σε m²) Χ συντελεστής Χ ημέρες έκδοσης λογ/σμού]/365
ημέρες**

Επισημαίνεται τέλος, ότι δεν υφίσταται ενιαίος καθορισμός του χρησιμοποιούμενου εμβαδού ακινήτων στον υπολογισμό των τελών. Έτσι, σε ορισμένους δήμους τα τέλη υπολογίζονται με βάση το εμβαδόν που αναγράφεται στη σχετική δήλωση που προβλέπεται από το νόμο να υποβάλει ο υπόχρεος (ιδιοκτήτης) στη ΔΕΗ και το δήμο. Σε άλλες περιπτώσεις, οι δήμοι χρησιμοποιούν τα σχετικά δεδομένα του Περιουσιολογίου (δηλώσεις Ε9 των ιδιοκτητών). Και σ' αυτήν λοιπόν την περίπτωση φόρων υφίσταται προβληματική εφαρμογή, ενώ καθίσταται σαφές ότι η ύπαρξη ολοκληρωμένου εθνικού Κτηματολογίου θα συνέβαλε στην ορθή εκτίμηση των συγκεκριμένων φόρων (χρήση στοιχείων για το εμβαδόν ακινήτων της ίδιας αξιολογίας), άρα και στην κοινωνική δικαιοσύνη.

3.14. Δημοτικός Φόρος

Δημοτικός φόρος επί των ηλεκτροδοτούμενων χώρων που χρησιμοποιούνται ή προορίζονται για κατοικία ή για άσκηση επαγγέλματος. Σύμφωνα με το ν.1080/1980 (άρθ.10) όπως τροποποιήθηκε με το άρθ.27 του ν.2130/1993, επιτρέπεται οι δήμοι να επιβάλλουν υπέρ τους, κατόπιν απόφασης των συμβουλίων τους, φόρο, αντικείμενο του οποίου είναι κάθε στεγασμένος ή μη χώρος οικιακού καταναλωτή ή καταναλωτή εμπορικής ή βιομηχανικής χρήσεως εντός της περιφέρειάς τους, ανά μετρητή παροχής ηλεκτρικού ρεύματος της ΔΕΗ. Στην ίδια απόφαση ορίζεται και ο συντελεστής του φόρου.

Ο φόρος προκύπτει με πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων της επιφάνειας του χώρου ανά μετρητή παροχής ηλεκτρικού ρεύματος της ΔΕΗ επί τον καθορισθέντα συντελεστή του φόρου. Ο χρησιμοποιούμενος τύπος είναι ο ακόλουθος:

Δημοτικός φόρος = [Ε(σε m²) Χ συντελεστής Χ ημέρες έκδοσης λογ/σμού]/365 ημέρες

Ο φόρος βαρύνει τον υπόχρεο σε πληρωμή του επ' ονόματι του εκδιδόμενου λογαριασμού καταναλισκόμενου ηλεκτρικού ρεύματος και συνεισπράττεται από τη ΔΕΗ μαζί με τους εν λόγω λογαριασμούς.

Επισημαίνονται επίσης τα ίδια προβλήματα που υφίστανται και για το δημοτικό φόρο, όπως με τα τέλη καθαριότητας και φωτισμού των δήμων, όσον αφορά τη μη

ύπαρξη ενιαίου καθορισμού του χρησιμοποιούμενου εμβαδού ακινήτων στον υπολογισμό του φόρου, συνεπεία της έλλειψης κτηματολογικών δεδομένων.

3.15. Παραδείγματα εφαρμογής Φορολογίας Ακινήτων

❖ ΕΝΦΙΑ

1^η Περίπτωση :

Το Ακίνητο Α είναι ένα αστικό ακίνητο διαμέρισμα, με χρήση Α' κατοικίας, στην περιοχή της Βούλας Αττικής. Η τιμή ζώνης στην περιοχή που βρίσκεται το διαμέρισμα αυτό είναι 1900 ευρώ/τ.μ. (Τ.Ζ.). Η κατοικία αυτή έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, βρίσκεται στον δεύτερο όροφο, το εμβαδόν του είναι 150 τ.μ., η άδεια οικοδομής είναι του 1987 (δηλαδή εικοσιπενταετίας), διαθέτει κεντρική θέρμανση και ανελκυστήρα.

Υπολογισμός ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Ο υπολογισμός του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το ακίνητο Α προκύπτει από την εφαρμογή του τύπου :

Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ²) x ΒΦ x ΣΠΚ x ΣΟ ή ΣΜ x ΣΠ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

Για το ακίνητο Α το εμβαδόν του κτίσματος είναι 150 τ.μ., ο συντελεστής βασικού φόρου (ΒΦ) προκύπτει ανάλογα την τιμή ζώνης που έχει το ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή η τιμή ζώνης είναι 1900 ευρώ/τ.μ., άρα ανήκει στην φορολογική ζώνη 5 και ο βασικός φόρος είναι 4,50 ευρώ/τ.μ. κτίσματος.

Ο συντελεστής παλαιότητας (ΣΠΚ) με άδεια οικοδομής το 1987 είναι 1,00, με συντελεστή ορόφου (Σ.Ο.) 1,01 για τον δεύτερο όροφο. Ο συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.) με πρόσοψη σε ένα δρόμο είναι 1,01.

Ο Συντελεστής βοηθητικών χώρων (Σ.Β.Χ.) και ο συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (Σ.Η.Κ.) στο ακίνητο Α δεν εφαρμόζονται και παίρνουν την τιμή 1.

Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

Φόρος = 150 * 4,5 x 1 x 1,01 x 1,01 = 688,57 ευρώ

Επειδή η αξία του ακινήτου Α δεν ξεπερνά τις 300.000 ευρώ, δεν προκύπτει συμπληρωματικός φόρος.

2^η Περίπτωση :

Το Ακίνητο Γ είναι ένα αστικό επαγγελματικό ακίνητο, με χρήση γραφείου, στην περιοχή της Αγίας Σοφίας Πειραιά. Η τιμή ζώνης στην περιοχή που βρίσκεται το γραφείο αυτό είναι 1050 ευρώ/τ.μ. (Τ.Ζ.). Ο επαγγελματικός χώρος αυτός έχει πρόσοψη σε δυο δρόμους, βρίσκεται στον τρίτο όροφο, είναι 338 τ.μ., η άδεια οικοδομής είναι του 2007, διαθέτει κεντρική θέρμανση και ανελκυστήρα καθώς και τρεις κλειστούς χώρους στάθμευσης (οι οποίοι αν και διαθέτουν χιλιοστά επί του οικοπέδου θα συνυπολογιστούν στην αξία του ως άνω προαναφερθέντος επαγγελματικού χώρου - γραφείου).

Ο υπολογισμός του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το ακίνητο Γ προκύπτει από την εφαρμογή του τύπου ξεχωριστά για το χώρο του γραφείου και ξεχωριστά για τις θέσεις στάθμευσης :

Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ²) x ΒΦ x ΣΠΚ x ΣΟ ή ΣΜ x ΣΠ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

Για το ακίνητο Γ (γραφείο) το εμβαδόν του κτίσματος είναι 338 τ.μ. , ο συντελεστής βασικού φόρου (ΒΦ) προκύπτει ανάλογα την τιμή ζώνης που έχει το ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή η τιμή ζώνης είναι 1050 ευρώ/τ.μ. , άρα βρίσκεται στην φορολογική ζώνη 4 και ο βασικός φόρος είναι 3,70 ευρώ/τ.μ. κτίσματος. Ο συντελεστής παλαιότητας (ΣΠΚ) με άδεια οικοδομής το 2007 είναι 1,20 , με συντελεστή ορόφου (Σ.Ο.) 1,01 για τον τρίτο όροφο.

Ο συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.) με πρόσοψη σε δυο δρόμους είναι 1,02 . Συντελεστής βοηθητικών χώρων (Σ.Β.Χ.) και συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (Σ.Η.Κ.) στο ακίνητο Γ δεν εφαρμόζονται και παίρνουν την τιμή 1.

Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

Φόρος = 338 * 3,70 x 1,20 x 1,01 x 1,02= 1546,04 ευρώ

Για τις θέσεις στάθμευσης το εμβαδόν είναι 30,39 τ.μ. = 3 * 10,13 τ.μ./θέση , ο συντελεστής βασικού φόρου (ΒΦ) προκύπτει ανάλογα την τιμή ζώνης που έχει το ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή η τιμή ζώνης είναι 1050 ευρώ/τ.μ., άρα υπάγεται στην φορολογική ζώνη 4 και ο βασικός φόρος είναι 3,70 ευρώ/τ.μ. κτίσματος.

Ο συντελεστής παλαιότητας (ΣΠΚ) με άδεια οικοδομής το 2007 είναι 1,20, με συντελεστή ορόφου (Σ.Ο.) 0,98 για το υπόγειο.

Ο συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.) με πρόσοψη σε δυο δρόμους είναι 1,02.

Ο Συντελεστής βοηθητικών χώρων (Σ.Β.Χ.) είναι 0,10 και ο συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (Σ.Η.Κ.) στο ακίνητο Γ δεν εφαρμόζεται και παίρνει την τιμή 1.

Άρα ο φόρος που προκύπτει είναι :

$$\text{Φόρος} = 30,39 * 3,70 * 1,20 * 0,98 * 1,02 * 0,10 = 13,49 \text{ ευρώ}$$

Ο συνολικός φόρος ΕΝ.Φ.Ι.Α. που προκύπτει για το ακίνητο Γ είναι 1559,53 ευρώ. Επειδή η αξία του ακινήτου Γ δεν ξεπερνά τις 300.000 ευρώ, δεν προκύπτει συμπληρωματικός φόρος.

❖ Φόρος Μεταβίβασης

1η Περίπτωση :

Το 2005 έγινε αγορά ενός διαμερίσματος έναντι δηλωθέντος τιμήματος 100.000 ευρώ και πωλείται το 2014 αντί δηλωθέντος τιμήματος 200.000 ευρώ.

Τα έτη διακράτησης είναι 9, επομένως συντελεστής απομείωσης 86,1%

$$\text{Υπολογισμός : } 200.000 - 100.000 = 100.000 \text{ ευρώ} * 86,1\% = 86.100$$

Από το ποσό αυτό αφαιρείται το ποσό των 25.000 ευρώ γιατί ο πωλητής διακράτησε το διαμέρισμα για τουλάχιστον 5 έτη, οπότε η προκύπτουσα υπεραξία είναι $86.100 - 25.000 = 61.000$ ευρώ.

$$\text{Φόρος: } 61.000 * 15\% = 9.150 \text{ ευρώ.}$$

2η Περίπτωση :

Διαμέρισμα που αγοράστηκε το 1999 έναντι δηλωθέντος τιμήματος σε ευρώ 70.000. 2014 το πωλείται με δηλωθέν τίμημα 170.000 ευρώ. Τα έτη διακράτησης είναι 15, ο αρχικός συντελεστής απομείωσης 76,4% πολλαπλασιάζεται με 0,8 (παρ.27 άρθρο 72 ν. 4172/2013), οπότε ο τελικός συντελεστής απομείωσης είναι 61,12%.

$$\text{Υπολογισμός: } 170.000 - 70.000 = 100.000 * 61,12\% = 61.120 - 25.000 = 36.120 \text{ ευρώ}$$

$$\text{Φόρος: } 36.120 * 15\% = 5.418 \text{ ευρώ.}$$

3η Περίπτωση :

Αγορά ακινήτου το 1994 έναντι δηλωθέντος τιμήματος 30.000 ευρώ πωλείται το 2014 έναντι δηλωθέντος τιμήματος 80.000 ευρώ. Η τυχόν προκύπτουσα υπεραξία θεωρείται μηδενική επειδή το ακίνητο αποκτήθηκε πριν την 1.1.1995. Συνεπώς υποβάλλεται μηδενική δήλωση φόρου υπεραξίας.

❖ Φόρος Κληρονομιάς

1η Περίπτωση :

Έγγαμος πατέρας δύο τέκνων, ανάπηρος με ποσοστό 69%. κληρονόμησε (πρώτη γι' αυτόν) κατοικία αξίας 400.000€. Ο φόρος από την κληρονομιά θα υπολογισθεί ως εξής:

1. Υπολογισμός με τις διατάξεις του Άρθρο 26 ενότητα Α (Α κατοικία):

Απαλλαγή για ποσό	250.000€
Απαλλαγή για ποσού για τα τέκνα	50.000€
Συνολικό ποσό απαλλαγής	300.000€
Ποσό που θα φορολογηθεί με τον πίνακα Α΄	100.000€

Φόρος Κλίμακος 5.000€ (δηλαδή 100.000 χ 5%)

2. Υπολογισμός με τις διατάξεις του Άρθρο 29 παρ.3 για αναπήρους

Φόρος Κλίμακος	
150.000€ φόρος	0€
150.000€ φόρος	1.500€
100.000€ φόρος	5.000€
Φόρος	6.500€

Μείον: έκπτωση λόγω αναπηρίας -650€ = 5.850€ φόρος

Ο κληρονόμος θα επιλέξει να πληρώσει φόρο κληρονομιάς το μικρότερο ποσό των 5.000€.

Συνοψίζοντας, έχει παρατηρηθεί ότι ο μεγάλος αριθμός φόρων και τελών στην Ελλάδα έχει ως φορολογική βάση την ακίνητη περιουσία. Πριν την έναρξη της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα, οι φόροι ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας είχαν μικρή επίπτωση στην αγορά ακινήτων. Το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων από τη φορολογία ακινήτων προερχόταν από τους φόρους στις συναλλαγές ακινήτων και στο εισόδημα από ενοίκια. Με την εισαγωγή του ΕΕΤΗΔΕ και μετέπειτα του ΕΝΦΙΑ, η

κατάσταση αυτή ανατράπηκε. Το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων από τη φορολογία ακινήτων συγκεντρώνεται πλέον από τους φόρους στην ιδιοκτησία ακινήτων.

Ο κύριος ΕΝΦΙΑ, ο οποίος επιβάλλεται ανά ακίνητο, είναι στην ουσία ένας αναλογικός φόρος, ενώ το συμπληρωματικό τμήμα του ΕΝΦΙΑ εισάγει στον φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων το στοιχείο της απότομης προοδευτικότητας.

Στην ενότητα που ακολουθεί αναπτύσσονται οι επιπτώσεις στην ελληνική οικονομία και στην περιουσία των νοικοκυριών από την επιβολή των φόρων ιδιοκτησίας. Ειδικότερα, η ασυμμετρία που προκαλεί ο ΕΝΦΙΑ στις αποδόσεις της επένδυσης σε ακίνητα αποτελεί και οποία αποτελεί σημαντικό λόγο για το πάγωμα της εγχώριας αγοράς ακινήτων και την κατακόρυφη πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας. Επιπλέον, αναλύεται η σχέση και οι επιπτώσεις της φορολογίας στην οικονομική ανάπτυξη και μεγέθυνση. Το κεφάλαιο ολοκληρώνεται με την εκτίμηση των οικονομικών και δημοσιονομικών επιδράσεων από το πλαίσιο φορολογίας της ακίνητης περιουσίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΜΕΓΕΘΥΣΗ

Εισαγωγικά

Η οικονομική ανάπτυξη παραμένει η βασική προϋπόθεση για την βελτίωση του βιοτικού επιπέδου μιας κοινωνίας, ωστόσο η φορολογία δεν είναι ο μοναδικός μοχλός άσκησης οικονομικής πολιτικής. Το φορολογικό σύστημα μιας χώρας στοχεύει στο να διαχειρίζεται τις δημόσιες δαπάνες ενός κράτους, να είναι δίκαιο και ισοβαρές με σκοπό να αντιμετωπίζει τα διάφορα κοινωνικό-οικονομικά προβλήματα μιας χώρας.

Αρκετές έρευνες παρέχουν βάσιμες ενδείξεις ότι, μια μετατόπιση από τη φορολογία εισοδήματος σε φόρους περιουσίας και έμμεσους φόρους βοηθά στη διαδικασία της οικονομικής μεγέθυνσης όταν αυτό γίνεται σε ουδέτερη βάση από άποψη εσόδων.

Στο παρόν κεφάλαιο, εξετάζετε η δυνατότητα του φορολογικού συστήματος να συμβάλει θετικά στην οικονομική ανάπτυξη, στηριζόμενο στην διεθνή οικονομική εμπειρία. Εκτιμώνται, επίσης, οι οικονομικές και δημοσιονομικές επιδράσεις από την εφαρμογή συγκεκριμένων παρεμβάσεων στη φορολογία ακινήτων και προϋποθέσεις για την έγκαιρη ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας.

4.1. Οικονομική Μεγέθυνση

Με τον όρο της οικονομικής μεγέθυνσης ορίζεται ως η ποσοστιαία ετήσια μεταβολή του παραγόμενου προϊόντος μιας οικονομίας. Ο όρος της οικονομικής ανάπτυξης συναντάται συχνά αντί του όρου οικονομικής μεγέθυνσης, οι δύο αυτοί όροι χρησιμοποιούνται συχνά ως συμπληρωματικοί ορισμοί για να δηλώσουν την οικονομική κατάσταση μιας χώρας. Για να διαχωριστεί πότε χρησιμοποιείται ο ένας ορισμός και πότε ο άλλος θα μπορούσε να ειπωθεί ότι η οικονομική μεγέθυνση, είναι η ποσοστιαία μεταβολή του ΑΕΠ, ενώ η οικονομική ανάπτυξη υπολογίζει ένα μείγμα οικονομικών δεικτών ώστε να παράγει το αποτέλεσμα.

Σύμφωνα με τον ΟΟΣΑ, για τις χώρες που πρόσκεινται σε αυτόν τον οργανισμό, ορίζετε ως οικονομική ανάπτυξη το παραγόμενο προϊόν του ΑΕΠ αλλά και την γενικότερη ευημερία μιας χώρας, γεγονός που καταδεικνύει ότι για τον ΟΟΣΑ η οικονομική ανάπτυξη είναι μιας διευρυμένη έννοια της οικονομικής μεγέθυνσης, όπου συνεκτιμώνται και άλλοι παράγοντες.

Επισημαίνεται, ότι οι σημαντικότερες θεωρίες οικονομικής μεγέθυνσης έχουν διατυπωθεί από τους, Thomas Robert Malthus, W. W. Rostow, Harrod - Domar και Robert M. Solow. Η θεώρηση του Thomas Robert Malthus σχετικά με την οικονομική μεγέθυνση στηρίζεται σε μια φυσική διαδικασία που προκύπτει από τους νόμους της οικονομικής θεωρίας. Ο W. W. Rostow ανέπτυξε την εξελικτική θεώρηση της μεγέθυνσης, σύμφωνα με την οποία κάθε κοινωνία μπορεί να ενταχθεί (αλλά και πέραν από) σε πέντε στάδια οικονομικής μεγέθυνσης. Οι Harrod και Domar διατύπωσαν το πρώτο ολοκληρωμένο υπόδειγμα οικονομικής μεγέθυνσης της μεταπολεμικής περιόδου, σύμφωνα με το οποίο ο ρυθμός οικονομικής μεγέθυνσης ($\Delta Q/q$) εξαρτάται από τη ροπή προς αποταμίευση (S/Y) και την παραγωγικότητα του κεφαλαίου (R) (Τριαντόπουλος και Φιλίνης, 2007)⁶⁸.

4.2. Φορολογία και οικονομική ανάπτυξη

Εδώ και αρκετές δεκαετίες το θέμα της φορολογικής πολιτικής και της ανάπτυξης έχει απασχολήσει οικονομολόγους, επιχειρήσεις, εργαζομένους και πολιτικούς. Παρόλα αυτά, παρατηρείτε ότι οι απόψεις έχουν αλλάξει σημαντικά τα τελευταία πενήντα χρόνια και τα πιο πρόσφατα ευρήματα των εμπειρικών ερευνών, προέρχονται κυρίως από τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Τα ευρήματα των ερευνών αποκαλύπτουν την αντίστροφη σχέση μεταξύ ισότητας και αποτελεσματικότητας. Με απλά λόγια, ένα φορολογικό σύστημα που προωθεί την οικονομική μεγέθυνση μπορεί να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στη διανομή του εισοδήματος και την κοινωνική δικαιοσύνη.

Όσο αφορά τα βασικά ευρήματα σχετικά με την επίδραση των φόρων στην αναπτυξιακή διαδικασία, όπως προκύπτει την διεθνή βιβλιογραφία μπορούν να συνοψιστούν σύμφωνα με τους Arnold, et al. 2011⁶⁹, Johansson, et al., 2008⁷⁰, και Myles, 2009⁷¹ ως εξής:

⁶⁸Φιλίνης Κ., Τριαντόπουλος Χ. (2006-2007), «οικονομική θεωρία», Εθνικό Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών

⁶⁹Arnold, J. M., Brys, B., Heady, C., Johansson, A., Schweltnus, C. and Vartia, L., (2011), "Tax policy for economic recovery and growth", *Economic Journal*, vol. 121, pp. F59-F80.

⁷⁰Johansson, Å., Heady, C., Arnold, J., Brys, B. and Vartia, L., (2008). "Tax and economic growth." OECD Economics Department Working Papers, No. 620

⁷¹Myles, G., (2009), "Economic growth and the role of taxation", OECD Economics Department Working Papers, No 713, No 714, No 715

- δεν υπάρχουν ενδείξεις ότι, σε συνολικό επίπεδο, ο ρυθμός οικονομικής μεγέθυνσης επηρεάζεται από το επίπεδο της φορολογίας.

- Οι ετήσιοι φόροι στην ακίνητη περιουσία και ιδιαίτερα στις κατοικίες θεωρούνται ότι ευνοούν την ανάπτυξη στις περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Γεγονός που οφείλετε στις ρυθμίσεις που ευνοούν την ιδιοκατοίκηση δημιουργώντας αναποτελεσματικότητα, καθώς προκαλούν προσέλκυση κεφαλαίων στην κατοικία, τα οποία θα μπορούσαν να κατευθυνθούν σε πιο παραγωγικές επενδύσεις.

- Οι φόροι στις συναλλαγές περιουσιακών στοιχείων, που αποτελούν σημαντικό έσοδο από φόρους περιουσίας στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, βοηθούν επίσης στη μετάθεση πόρων από τις οικοδομές σε πιο παραγωγικές επενδύσεις, αλλά ταυτόχρονα θεωρούνται ότι αποθαρρύνουν την ανακατανομή των κατοικιών και την κινητικότητα των εργαζομένων. Για τον λόγο αυτό θεωρούνται ότι εμποδίζουν την οικονομική μεγέθυνση. Ενώ, οι λοιποί φόροι επί της περιουσίας, όπως φόροι κληρονομιάς και καθαρού πλούτου, θεωρούνται ότι στρεβλώνουν την κατανομή του κεφαλαίου και τα κίνητρα για αποταμίευση και για το λόγο αυτό δεν ευνοούν την ανάπτυξη.

- Οι φόροι στην κατανάλωση ευνοούν τη μεγέθυνση, καθώς δεν επηρεάζουν αρνητικά την αποταμίευση και τις επενδύσεις. Επιπλέον φόροι όπως ο Φόρος Προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ), δεν επιβαρύνουν τις εξαγωγές και επομένως δεν επηρεάζουν αρνητικά την ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων. Οι άλλοι έμμεσοι φόροι όμως, όπως οι ειδικοί φόροι κατανάλωσης σε καύσιμα, κ.ά., προκαλούν προβλήματα στην ανταγωνιστικότητα αφού δεν εκπίπτουν, όπως ο ΦΠΑ.

- Οι φόροι εισοδήματος φυσικών προσώπων θεωρούνται περισσότερο επιβλαβείς στην οικονομική μεγέθυνση, από ότι οι φόροι στην κατανάλωση. Ο κυριότερος λόγος είναι ότι αποθαρρύνουν την επιχειρηματικότητα, λόγω της προοδευτικότητάς τους. Ακόμη, με τη φορολογία εισοδήματος φορολογούνται και οι αποδόσεις των αποταμιεύσεων, όπως γίνεται σε πολλές χώρες, και με αυτόν το τρόπο ο φόρος αυτός αποθαρρύνει τις αποταμιεύσεις και τις επενδύσεις.

- Η φορολογία εταιρικών κερδών κρίνεται ως η πλέον επιβλαβής στην οικονομική μεγέθυνση, καθώς αποθαρρύνει τις επιχειρήσεις να προχωρήσουν σε επενδύσεις και βελτίωση της παραγωγικότητάς τους. Ο φόρος αυτός μπορεί να

επηρεάσει και την προσέλκυση ξένων επενδύσεων (*ceteris paribus*), στον βαθμό φυσικά που και άλλες χώρες δεν προχωρήσουν σε ανταγωνιστικές μειώσεις φορολογικών συντελεστών.

Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί, ότι τα προαναφερόμενα συμπεράσματα, αν και στηρίζονται σε εμπειρικές μελέτες, δεν είναι ομόφωνα αποδεκτά καθώς υπάρχουν ερευνητές που θεωρούν ότι πέρα από αμφισβητήσεις σε θεωρητικό επίπεδο και σε εμπειρικό επίπεδο καθώς είναι ευαίσθητα στον τρόπο που διεξάγεται η οικονομετρική εκτίμηση τους (Slemrod, 2003⁷², Xing, 2012⁷³).

Βέβαια, το θέμα της επίδρασης του ύψους των φορολογικών εσόδων, αλλά και των δημόσιων δαπανών εντάσσεται στο γενικότερο πλαίσιο του πιθανού ρόλου του μεγέθους του κράτους στις οικονομικές επιδόσεις μιας χώρας.

Αναμφίβολα λοιπόν, σε χώρες στις οποίες τα επίπεδα κοινωνικής εμπιστοσύνης είναι υψηλά, μπορούν και αυξηθούν οι φόροι χωρίς να βλάπτουν την οικονομική δραστηριότητα. Επιπλέον, στις χώρες αυτές οι πολίτες (και οι επιχειρήσεις) θα αποζημιωθούν για τους μεγάλους φόρους που θα καταβάλλουν μέσω των παροχών σε υποδομές, εκπαίδευση, κοινωνικές υπηρεσίες και την εφαρμογή πολιτικών που είναι φιλικές στις αγορές και τις επιχειρήσεις (Bergh and Henrekson, 2011⁷⁴, Lindert, 2004⁷⁵, Madrick, 2009⁷⁶).

4.3. Επιπτώσεις στην οικονομία από τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας

Η εισαγωγή από την κεντρική κυβέρνηση ενός ετήσιου φόρου ακινήτων ή η αύξηση ενός υφιστάμενου φόρου ακινήτων έχουν μια σειρά από ευρύτερες επιπτώσεις στην οικονομία, οι οποίες πρέπει να αναγνωρίζονται και να συνεκτιμώνται όταν επιχειρείται μια συνολική εκτίμηση της τελικής επίπτωσης του φόρου.

Συνεπώς, η αύξηση των φορολογικών εσόδων από τον συγκεκριμένο φόρο συνδέεται άμεσα και με τις περιορισμένες δυνατότητες φοροαποφυγής ή φοροδιαφυγής που έχουν οι φόροι στα ακίνητα. Με αυτόν τον τρόπο δημιουργείτε η

⁷²Slemrod, J., (2003), "The Truth About Taxes and Economic Growth: An Interview with James Slemrod", *Challenge*, vol. 46, No. 1, pp. 5-14.

⁷³Xing, J., (2012), "Tax structure and growth: How robust is the empirical evidence?", *Economics Letters*, vol. 117, 1, pp. 379-382.

⁷⁴Bergh, A. and M. Henrekson, (2012), "Government size and growth: A survey and interpretation of the evidence", *Journal of Economic Surveys*, vol. 25, No. 5, pp. 872-897.

⁷⁵Lindert, P. H., (2004), *Growing Public*. Cambridge: Cambridge University Press

⁷⁶ Madrick, J., (2009), *The Case for Big Government*. Princeton, NJ: Princeton University Press.

εντύπωση της υψηλής απόδοσης του φόρου και ενδεχομένως της σημαντικής του συνεισφοράς στον κρατικό προϋπολογισμό. Ωστόσο, στην πραγματικότητα, καθώς η αγορά ακινήτων είναι μία από τις πιο σημαντικές αγορές στην οικονομία, η επιβολή του φόρου μπορεί να έχει επιπτώσεις που δεν γίνονται αντιληπτές, επηρεάζοντας ακόμα και τις μακροοικονομικές επιδόσεις της οικονομίας και, τελικά, τα πραγματοποιούμενα φορολογικά έσοδα από άλλες πηγές.

Ειδικότερα, ο φόρος ακινήτων, μειώνοντας το διαθέσιμο εισόδημα των ιδιοκτητών ακινήτων, επηρεάζει τη συνολική κατανάλωση και, μέσω του πολλαπλασιαστικού αποτελέσματος, το ΑΕΠ. Όταν πρόκειται για εμπορικά ακίνητα, που χρησιμοποιούνται ως εισροές στην παραγωγική διαδικασία, το αντίστοιχο αποτέλεσμα από την επιβολή ενός φόρου ακινήτων είναι η αύξηση του κόστους παραγωγής, κάτι που περιορίζει την κερδοφορία και τις επενδύσεις ή επηρεάζει τη ζήτηση καθώς ο φόρος θα μετακυληθεί στις τιμές των προϊόντων (IOBE, 2018)⁷⁷.

Η αγορά ακινήτων επηρεάζεται τόσο από τη μείωση των εισοδημάτων που περιορίζουν τη ζήτηση ακινήτων, όσο και από την πτώση των τιμών των ακινήτων που οφείλεται στην επιβολή του φόρου. Η μείωση των τιμών των ακινήτων που προκαλείται από την κεφαλαιοποίηση του φόρου, έχει αρνητικές συνέπειες στις επενδύσεις σε νέες κατοικίες, εφόσον δεν αντισταθμίζεται από ανάλογη μείωση του κόστους κατασκευής. Ταυτόχρονα, η μείωση των αξιών των ακινήτων μπορεί να επηρεάσει την επάρκεια κεφαλαίων στο τραπεζικό σύστημα και την πιστωτική επέκταση, με δεδομένο ότι τα ακίνητα αποτελούν βασική εγγύηση για την παροχή δανειακών κεφαλαίων σε νοικοκυριά και επιχειρήσεις.

Οι αρνητικές μεταβολές στο ΑΕΠ έχουν επιπτώσεις που μπορεί να επεκτείνονται και στα έτη που έπονται της επιβολής του φόρου, καθώς η μείωση της συναθροιστικής ζήτησης περιορίζει, για παράδειγμα, τη διάθεση για μελλοντικές επενδύσεις διαμέσου της αναθεώρησης των προσδοκιών των επενδυτών αναφορικά με το γενικό επίπεδο κερδοφορίας στην οικονομία και της επιδείνωσης του οικονομικού κλίματος.

⁷⁷IOBE 2018, Μελέτη: Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον του κλάδου των τασκευών στην Ελλάδα, Διαθέσιμο : http://iobe.gr/docs/research/RES_04_12112018_REP_GR.pdf

Εν τέλει, τα συνολικά φορολογικά έσοδα δεν αυξάνονται κατά το ποσό των εσόδων από τον φόρο ακινήτων, καθώς οι ανωτέρω οικονομικές επιπτώσεις προκαλούν μείωση των φορολογικών εσόδων από άλλες πηγές (IOBE, 2018).

Επισημαίνεται, ότι σε αυτή τη διαδικασία, τόσο η φάση του οικονομικού κύκλου στην οποία επιχειρείται η εισαγωγή ή η αύξηση του φόρου ακινήτων, όσο και το ύψος του φόρου παίζουν κρίσιμο ρόλο αναφορικά με την έκταση των οικονομικών συνεπειών.

Επιπλέον, με δεδομένο τον ιδιαίτερο ρόλο των ακινήτων στην οικονομία, ο διάυλος μέσω του οποίου η αύξηση της φορολογίας ακινήτων διαχέεται στην οικονομική δραστηριότητα και προκαλεί τις προαναφερόμενες επιπτώσεις είναι οι τιμές των ακινήτων. Θεωρώντας λοιπόν, τις τιμές των ακινήτων ως την παρούσα αξία των ετήσιων αποδόσεων (μισθώματα, πραγματικά ή τεκμαρτά) κατά τη διάρκεια ζωής του ακινήτου⁷⁸, η επιβολή φόρου στα ακίνητα μειώνει τις ετήσιες αποδόσεις επί της τρέχουσας τιμής. Αυτό με την σειρά του θέτει σε λειτουργία τις δυνάμεις μείωσης των τιμών των ακινήτων σε επίπεδο που, τελικά, αποκαθιστά την ισορροπία των αποδόσεων στις αγορές εναλλακτικών περιουσιακών στοιχείων, σε αντιστοιχία με το επίπεδο του αντιλαμβανόμενου επενδυτικού κινδύνου (IOBE, 2018).

4.4. Η επίδραση των Φόρων Ακινήτων σε Μακροοικονομικά Μεγέθη

Η μεταβολή των τιμών των ακινήτων λόγω της επιβολής ενός φόρου στα ακίνητα επηρεάζει μακροοικονομικά μεγέθη όπως η κατανάλωση, η επένδυση και τα φορολογικά έσοδα, καθώς και τη ροή χρηματοδότησης της οικονομίας διαμέσου του τραπεζικού τομέα. Στις επόμενες ενότητες ακολουθεί εκτενώς η ανάλυση τους (Murray,2009)⁷⁹.

❖ Κατανάλωση.

Μια μείωση των τιμών των κατοικιών περιορίζει τη συνολική κατανάλωση μέσω του «αποτελέσματος πλούτου» (wealth effect). Καθώς οι κατοικίες αποτελούν στις περισσότερες χώρες το μεγαλύτερο τμήμα της περιουσίας των νοικοκυριών, η πτώση των τιμών των κατοικιών μειώνει τη συνολική αξία της περιουσίας τους. Όταν τα

⁷⁸Με την υπόθεση σταθερότητας του προεξοφλητικού επιτοκίου και των υπόλοιπων παραγόντων που επηρεάζουν τις αποδόσεις των ακινήτων

⁷⁹Murray N Rothbard: Power and Market – Binary Intervention: Taxation 4. The Incidence and Effects of Taxation Part II: Taxes on Accumulated Capital – Property Taxation, 2009 by Ludwig von Mises Institute, Scholar's Edition, second edition.

άτομα, αντιλαμβανόμενα τη μείωση της αξίας της περιουσίας τους, συγκρατούν την τελική τους κατανάλωση (π.χ. για να διατηρήσουν ένα αποδεκτό επίπεδο αποταμιεύσεων). Περαιτέρω, η αξία της εγγύησης που παρέχουν οι κατοικίες σε περίπτωση δανεισμού περιορίζεται, δημιουργώντας πιστωτικούς περιορισμούς στους ιδιοκτήτες κατοικιών, γεγονός που ενισχύει τις επιπτώσεις του αποτελέσματος πλούτου. Αυτή η σχέση μεταξύ των τιμών των κατοικιών και της δαπάνης κατανάλωσης, εφόσον είναι ισχυρή, έχει μια σειρά από σημαντικές μακροοικονομικές επιπτώσεις, όπως για παράδειγμα την επιδείνωση μιας ύφεσης της οικονομίας εάν οι τιμές των κατοικιών υποχωρήσουν σημαντικά.

Αρκετές, εμπειρικές μελέτες παρέχουν ενδείξεις υπέρ της ισχύος της συγκεκριμένης υπόθεσης. Ειδικότερα, για την ευρωζώνη έχει εκτιμηθεί ότι η οριακή ροπή προς κατανάλωση κυμαίνεται από 0,7 έως 0,9 λεπτά του ευρώ ανά ευρώ αύξησης της αξίας των κατοικιών (Skudelny, 2009)⁸⁰. Σε παρόμοιο επίπεδο (1 λεπτό του ευρώ ανά ευρώ αύξησης της αξίας των κατοικιών) έχει εκτιμηθεί το αποτέλεσμα πλούτου από τις κατοικίες και για την Ελλάδα (Athanassiou και Tsouma, 2017)⁸¹. Καθώς τα αποτελέσματα αυτά αφορούν κατά μέσο όρο τη συνολική αντίδραση της κατανάλωσης των νοικοκυριών στην οικονομία, είναι ευνόητο ότι υπάρχουν διαφοροποιήσεις ως προς το μεμονωμένο αποτέλεσμα πλούτου σε επίπεδο νοικοκυριού, ανάλογα με το επίπεδο του πλούτου, το εισόδημα, τη δανειακή επιβάρυνση, την ηλικία των μελών του και άλλους παράγοντες.

Επιπλέον, είναι ενδεχόμενο να υπάρχει ασυμμετρία ως προς το μέγεθος του αποτελέσματος πλούτου, ανάλογα με το αν πρόκειται για ανοδική ή καθοδική κίνηση των τιμών των ακινήτων. Έτσι για παράδειγμα, στην περίπτωση πτώσης των τιμών η επίδραση μπορεί να είναι ισχυρότερη, εφόσον η υποχώρηση αυτή οφείλεται σε γενικότερη ύφεση της οικονομίας, η οποία επηρεάζει ταυτόχρονα το διαθέσιμο εισόδημα και τις πιστώσεις.

❖ **Επενδύσεις.**

Η μείωση των τιμών των ακινήτων οδηγεί σε αύξηση του κόστους κατασκευής νέων κτηρίων συγκριτικά με την αξία των κτηρίων, εφόσον το κόστος κατασκευής

⁸⁰Skudelny, Frauke, (2009). "Euro area private consumption: Is there a role for housing wealth effects," Working Paper Series 1057, European Central Bank.

⁸¹Athanassiou, E. and Tsouma E., (2017). Financial and housing wealth effects on private consumption: the case of Greece, South-Eastern Europe Journal of Economics 1 (2017) 63-86.

παραμένει σταθερό ή μειώνεται με βραδύτερο ρυθμό. Τούτο συνεπάγεται με χαμηλότερες αποδόσεις για τους κατασκευαστές, καθιστώντας λιγότερο ελκυστικές τις επενδύσεις σε νέα κτήρια, έναντι της αγοράς ενός υφιστάμενου κτηρίου ή εναλλακτικών τοποθετήσεων σε αξίες με παρόμοιο αντιλαμβανόμενο κίνδυνο. Ως αποτέλεσμα, με την επιβολή φόρου στα ακίνητα, οι επενδύσεις σε νέα κτήρια αναμένεται να περιοριστούν. Οι συνολικές πάγιες επενδύσεις στην οικονομία μπορεί να περιοριστούν περαιτέρω, καθώς η υποχώρηση των τιμών των ακινήτων οδηγεί σε μείωση της αξίας των εγγυήσεων δανεισμού, περιορίζοντας τις δυνατότητες δανεισμού των επιχειρήσεων και τελικά την υλοποίηση επιχειρηματικών επενδύσεων (IOBE, 2018).

❖ Πιστωτικά Ιδρύματα -Τράπεζες

Η κερδοφορία και γενικότερα η ευρωστία των ισολογισμών των πιστωτικών ιδρυμάτων επηρεάζεται από τη μείωση των τιμών των ακινήτων. Αυτό μπορεί να συμβεί είτε άμεσα, λόγω της μείωσης της αξίας των ακινήτων που βρίσκονται στο χαρτοφυλάκιο των τραπεζών, είτε έμμεσα λόγω της ανάγκης λήψης υψηλότερων προβλέψεων για δάνεια που δεν μπορούν να αποπληρωθούν, ώστε να ικανοποιούνται οι απαιτούμενοι δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας.

Αναλυτικότερα, με δεδομένη την έκθεση των τραπεζών σε δάνεια στην αγορά κατοικιών και εμπορικών ακινήτων, η μείωση των τιμών των ακινήτων αυξάνει τον πιστωτικό τους κίνδυνο. Συνεπώς, μια πτώση των τιμών μειώνει τις αποδόσεις των ακινήτων, δημιουργεί δυσκολίες στην αποπληρωμή δανείων, στην ολοκλήρωση κατασκευαστικών έργων και τελικά αυξάνει τις επισφάλειες και τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPL's). Τέλος, η χρήση των ακινήτων ως εγγυήσεων από επιχειρήσεις και νοικοκυριά μπορεί να οδηγήσει σε περιορισμό του συνολικού δανεισμού στην οικονομία, μέσω της αύξησης των πιστωτικών περιορισμών λόγω της χαμηλότερης αξίας των εγγυήσεων, της έλλειψης τραπεζικών κεφαλαίων και της αύξησης των επιτοκίων δανεισμού (IOBE, 2018).

❖ Δημοσιονομικά

Τα φορολογικά έσοδα από τους φόρους ακινήτων επηρεάζονται από τις τιμές των ακινήτων όταν οι φορολογικοί συντελεστές συνδέονται με τις εμπορικές αξίες των ακινήτων και όχι με τιμές που δεν αναπροσαρμόζονται τακτικά (πχ οι «αντικειμενικές» τιμές στην Ελλάδα). Όταν ισχύει αυτό, μια μείωση των τιμών των

ακινήτων, λόγω αύξησης της φορολογικής επιβάρυνσης, οδηγεί σε μείωση των φορολογικών εσόδων. Αν, όμως, οι τιμές στις οποίες στηρίζεται η φορολογία ακινήτων δεν παρακολουθούν τις εμπορικές τιμές, τότε δεν υπάρχει επίπτωση στα ακαθάριστα φορολογικά έσοδα, αλλά ενδεχομένως, παραβιάζεται η φορολογική αρχή της οικονομικής δικαιοσύνης και ισότητας. Επιπλέον, οι αρνητικές συνέπειες της φορολογίας ακινήτων στην οικονομία, όπως έχει αναφερθεί, συνεπάγονται μείωση των φορολογικών εσόδων από άλλες πηγές. Εν κατακλείδι, η δημοσιονομική θέση επηρεάζεται, από τη μείωση του όγκου και της αξίας των συναλλαγών στην αγορά ακινήτων, καθώς οι παράμετροι αυτοί επηρεάζουν τα έσοδα από τους φόρους συναλλαγών ακινήτων (IOBE, 2018).

Όπως έγινε αντιληπτό, οι φόροι στην ακίνητη περιουσία είναι λιγότερο επιβαρυντικοί για την οικονομική ανάπτυξη σε σχέση με άλλους φόρους. Εντούτοις, υπάρχουν σημαντικές παράμετροι που όταν ληφθούν υπόψη δημιουργούν αμφιβολίες σχετικά με την καθολική ισχύ αυτής της άποψης. Η επιβολή ενός νέου φόρου στα ακίνητα έχει συχνά επιπτώσεις που δεν είναι άμεσα αντιληπτές, καθώς ανάλογα με το ύψος και τη δομή του φόρου επηρεάζονται το τραπεζικό σύστημα, οι μακροοικονομικές επιδόσεις της οικονομίας και, τελικά, τα πραγματοποιούμενα φορολογικά έσοδα από άλλες πηγές. Συνεπώς, ο σχεδιασμός των φόρων στην ακίνητη περιουσία οφείλει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικός προκειμένου να αποφεύγονται οι ακούσιες συνέπειες που προκαλούνται από αυτούς.

4.5. Φορολογική Πολιτική και καμπύλη Laffer

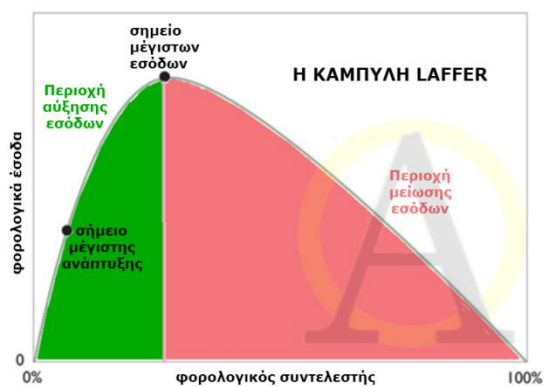
Τα έσοδα από την φορολογία για κάθε χώρα και πολύ περισσότερο για τα μέλη της ευρωζώνης που έχουν σημαντικές δημοσιονομικές υποχρεώσεις, είναι μία από τις σημαντικότερες πηγές εσόδων που στηρίζουν τον προϋπολογισμό.

Ένα σημαντικό μεθοδολογικό εργαλείο με βάση την οικονομική θεωρία που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί για την διερεύνηση της πορείας των φορολογικών εσόδων είναι η περίφημη καμπύλη Laffer.

Η καμπύλη Laffer είναι μια θεωρία που αναπτύχθηκε από τον οικονομολόγο και καθηγητή του πανεπιστημίου του Σικάγο, Arthur Laffer το 1973. Η εν λόγω θεωρία δείχνει τη σχέση μεταξύ των φορολογικών εσόδων που συγκεντρώνονται από ένα κράτος και τους φορολογικούς συντελεστές που θεσπίζονται από αυτές τις χώρες. Η

καμπύλη Laffer είναι ένα σημαντικό εργαλείο με βάση την οικονομική θεωρία της προσφοράς και χρησιμοποιείται για την διερεύνηση των φορολογικών εσόδων. Σύμφωνα με την θεωρία του Laffer, κάθε φόρος είτε για νοικοκυριά είτε για επιχειρήσεις, αντιστοιχεί σ' έναν άριστο φορολογικό συντελεστή, ο οποίος αν αυξηθεί περαιτέρω οδηγεί σε μείωση των φορολογικών εσόδων. Σύμφωνα με την «καμπύλη» σε περιβάλλον μηδενικού φορολογικού συντελεστή, τα φορολογικά έσοδα είναι μηδενικά. Αλλά και σε περιβάλλον συντελεστή 100%, τα έσοδα είναι επίσης μηδενικά.

Εικόνα 1 Καμπύλη Laffer



Πράγματι, ενώ υπάρχουν διαφορετικές οικονομικές σχολές σκέψης σχετικά με το πού πρέπει να τεθεί ο φορολογικός συντελεστής, οι οικονομικές αρχές δείχνουν ότι η μείωση του φορολογικού συντελεστή δίνει περισσότερο κίνητρο για παραγωγικότητα,

Τέλος, αν και η θεωρία του Laffer επικρίθηκε από πολλούς οικονομολόγους που εκτίμησαν ότι δεν μπορεί να γίνει εξ ορισμού αποδεκτή, χρησιμοποιείται ώστε να κατανοηθεί ότι υπάρχει, για κάθε οικονομία, ο ιδανικός φορολογικός συντελεστής σε δεδομένη χρονική στιγμή και δεν μπορούν οι κυβερνήσεις να επιρρίπτουν το κόστος της δημοσιονομικής προσαρμογής στην φορολογία και στην αύξηση των φορολογικών συντελεστών επάνω από κάποιο επίπεδο.

4.6. Φόροι Ακινήτων (Taxes on property) στις χώρες του ΟΟΣΑ

Το φορολογικό σύστημα μιας χώρας εξαρτάται από τους εθνικούς κοινωνικούς και οικονομικούς στόχους. Οι λεπτομερείς εκτιμήσεις που απαιτούνται για τον σχεδιασμό ή τη διαχείριση οποιουδήποτε ατομικού φόρου δεν θα πρέπει να

αποκρύπτουν μια ευρύτερη άποψη, που να πληροί τις γνώσεις της ιστορίας και της διεθνούς εμπειρίας.

Συνήθως, η εκτίμηση της επίδρασης των φόρων προσμετράτε από την διαφορά στα φορολογικά έσοδα ως ποσοστό του ΑΕΠ για διάφορες ομάδες χωρών.

Όπως προκύπτει, από τα δημοσιευμένα στοιχεία του ΟΟΣΑ (2016), κατά την περίοδο της κρίσης (2010-2014) οι χώρες του ΟΟΣΑ στην πλειονότητά τους αύξησαν τη φορολογία και συγκεκριμένα τα φορολογικά τους έσοδα ως προς το ΑΕΠ τους (ΟΟΣΑ - Tax Policy Reforms in the OECD 2016)⁸². Όμως, από το 2015, ότι οι περισσότερες χώρες άλλαξαν πολιτική και έστρεψαν τα φορολογικά τους μέτρα προς την κατεύθυνση της ενίσχυσης των αναπτυξιακών τους προοπτικών.

Παράλληλα, τα φορολογικά έσοδα στην ελληνική οικονομία μειώθηκαν κατά 10,7% από το 2010 έως το 2014, ενώ το πραγματικό ΑΕΠ για την ίδια περίοδο μειώθηκε κατά 17,9% και το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα κατά 24,4%. Άρα, το ΑΕΠ και το διαθέσιμο εισόδημα μειώθηκαν πολύ περισσότερο από τα φορολογικά έσοδα.

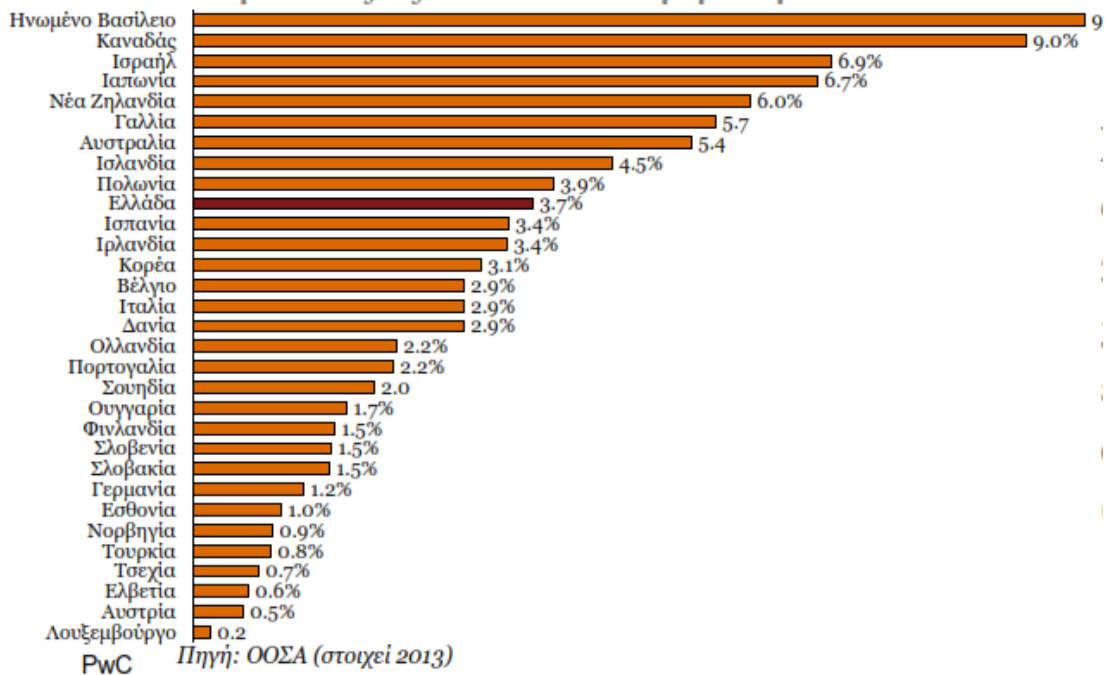
Μεταξύ της χρονικής περιόδου 1965-2014 το ποσοστό στους φόρους της περιουσίας έπεσε από το 8% στο 6% επι των συνολικών φορολογικών εσόδων. Σε πέντε χώρες-μέλη Αυστραλία, Καναδάς, Κορέα, Ηνωμένο Βασίλειο και ΗΠΑ, οι φόροι στην περιουσία ξεπερνούν το 10% των συνολικών φορολογικών εσόδων.

Σύμφωνα με το Διάγραμμα 1 το Ηνωμένο Βασίλειο έχει το μεγαλύτερο ποσοστό (9,75%) από φόρους στην περιουσία ως ποσοστό στα συνολικά φορολογικά έσοδα, ακολουθούν με ποσοστό 9% ο Καναδάς και με 6,9% το Ισραήλ, Ελλάδα (3,7%), Πολωνία (3,9%) και Ισλανδία (4,5%) είναι πάνω από το μέσο όρο των χωρών του ΟΟΣΑ (3,2%).

Διάγραμμα 1 : Φόροι Ακινήτων ως % του ΑΕΠ

⁸²Tax Policy Reforms in the OECD 2016, Διαθέσιμο: https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/tax-policy-reform-in-the-oecd-2016_9789264260399-en#page1

Συγκριτική επισκόπηση εσόδων από φόρους ακίνητης περιουσίας ως ποσοστού των φορολογικών εσόδων



Πηγή: PwC, 2016⁸³

Τα στοιχεία του ΟΟΣΑ αποκαλύπτουν ακόμη ότι οι φόροι στην περιουσία εξαπλασιάστηκαν. Το 2010, αντιστοιχούσαν σε μόλις 0,2% του ΑΕΠ ή περίπου 600 εκατ. ευρώ. Το 2017 οι φόροι στην ακίνητη περιουσία είναι δέκα φορές πάνω ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,1%) ή έξι φορές πάνω σε απόλυτα μεγέθη στα 3,7 δις ευρώ. Στην ίδια θέση ως ποσοστό του ΑΕΠ συναντάμε το Βέλγιο, τη Γαλλία και το Λουξεμβούργο. Τα κατά κεφαλή φορολογικά έσοδα από περιουσία στην Ελλάδα είναι σημαντικά υψηλότερα από τον μέσο όρο των χωρών του ΟΟΣΑ.

Η εξέλιξη των φορολογικών επιβαρύνσεων από το 1965 και μετά δείχνει πως η Ελλάδα που ήταν μία από τις 3 χώρες με την μικρότερη φορολογική επιβάρυνση βρέθηκε στην κορυφή. Το 1965, η Ελλάδα με φορολογικά έσοδα 17,1% του ΑΕΠ, όταν ο μέσος όρος στον ΟΟΣΑ ήταν 24,9%, ήταν μία από τις τρεις χώρες με τη μικρότερη φορολογική επιβάρυνση. Είκοσι χρόνια αργότερα, το 1995 ήταν και πάλι κάτω από τον μέσο όρο των 34 χωρών του ΟΟΣΑ (25,2% έναντι 31,9%). Το 2010, με το ξέσπασμα της κρίσης και την έλευση των Μνημονίων, η Ελλάδα βρισκόταν στο μέσο όρο του ΟΟΣΑ με τα φορολογικά έσοδα να ανέρχονται στο 32% του ΑΕΠ. Δύο χρόνια

⁸³ PwC, 2016, World Tax Summaries, Διαθέσιμο: www.pwc.gr.

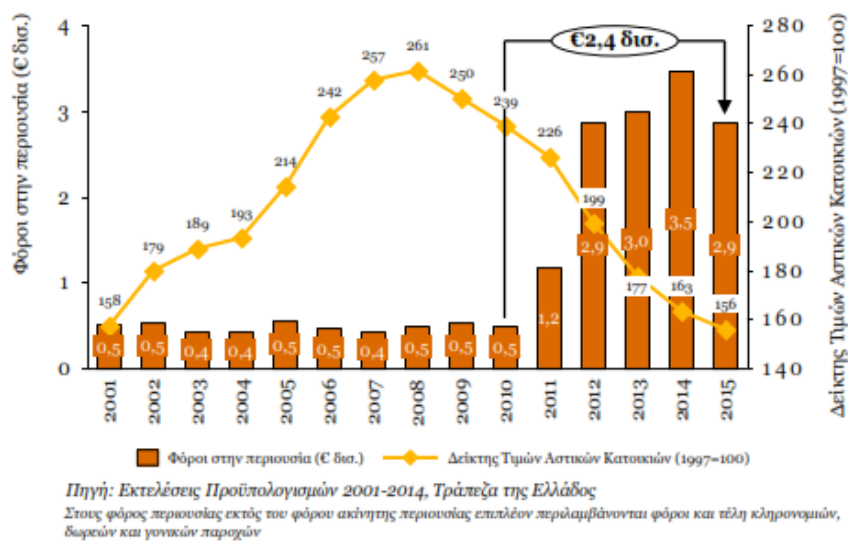
μετά, το 2012 η φορολογική επιβάρυνση έφθασε 35,5%, το 2014 με μικρή αύξηση φτάσαμε το 35,7% του ΑΕΠ για να εκτοξευτεί το 2017 στο 39,4% του ΑΕΠ.

Αν παρατηρήσουμε την κατανομή της φορολογίας, είναι εμφανές ότι το μεγαλύτερο μέρος των φορολογικών εσόδων της ελληνικής οικονομίας προέρχεται από το Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) και από τους λοιπούς έμμεσους φόρους, σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό σε σχέση με άλλες χώρες.

Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα ήταν έντονη την τελευταία πενταετία και τα έσοδα εκτοξεύθηκαν κατά € 2,5 με 3δισ.€, συμβάλλοντας στην πτώση των τιμών κατοικιών και την αποεπένδυση της αγοράς. Στην Ελλάδα τα έσοδα από φόρους ακίνητης περιουσίας ανέρχονται στο 3,7% των φορολογικών εσόδων, πάνω από το μέσο όρο των χωρών του ΟΟΣΑ (3,2%).

Οι φόροι ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα αυξήθηκαν κατά 5-6 φορές σε €2,5 με €3δισ. από το 2010 ως το 2015, ενισχύοντας την αποεπένδυση σε κατοικίες και συμβάλλοντας στην πτώση των τιμών τους €2,4 δις (Διάγραμμα 2).

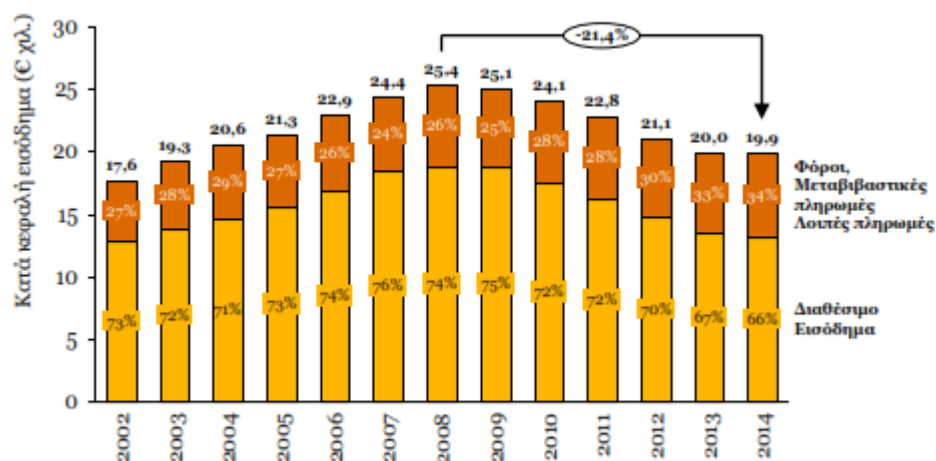
Διάγραμμα 2: Φόροι Περιουσίας 2001-2014



Πηγή: PWC, 2016

Το κατά κεφαλή εισόδημα μειώθηκε κατά 21% μεταξύ 2008 και 2014, αλλά το αντίστοιχο ποσοστό φόρου αυξήθηκε από 26% σε 34% (Διάγραμμα 3).

Διάγραμμα 3: Κεφαλήν Εισόδημα προς Φόρους

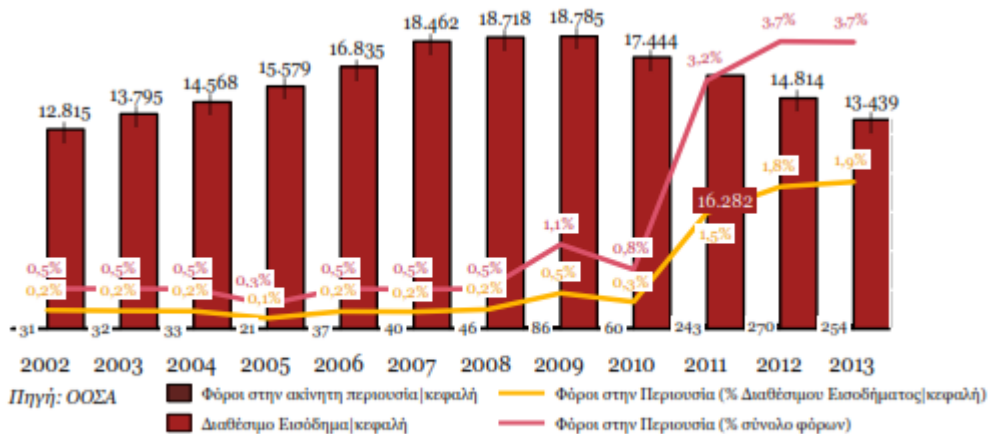


Πηγή: European Mortgage Federation

Πηγή: PWC, 2016

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας αντιπροσωπεύει πλέον το 4% περίπου του συνόλου των φόρων και σχεδόν το 2% του διαθέσιμου εισοδήματος κατά κεφαλή (Διάγραμμα 4).

Διάγραμμα 4: Κεφαλήν Εισόδημα προς Φόρους Περιουσίας

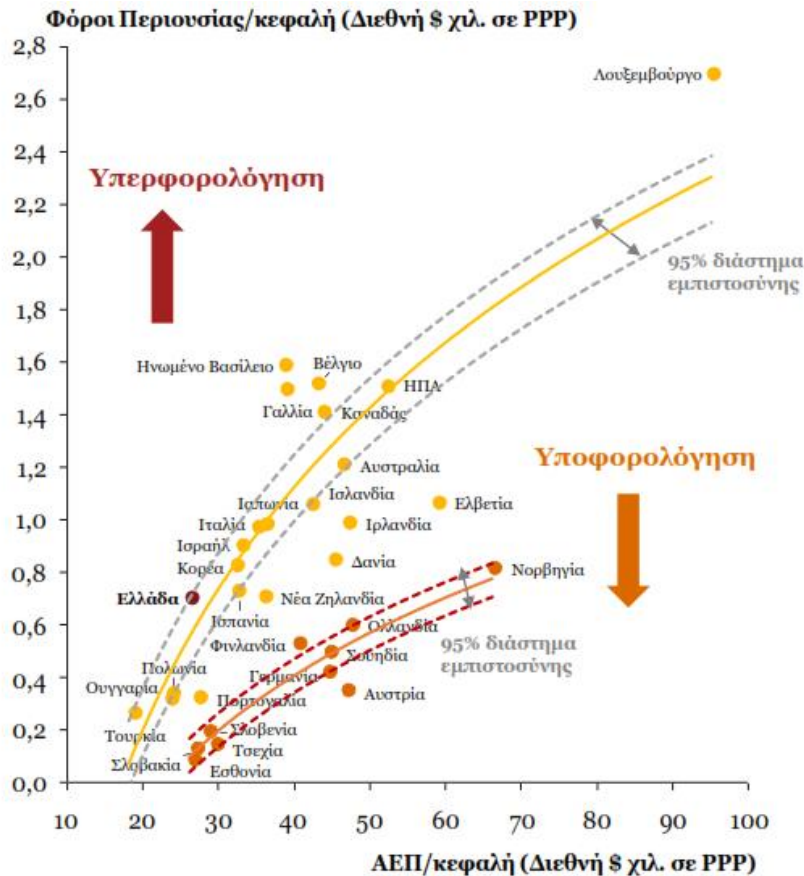


PwC

Πηγή: PWC, 2016

Η αύξηση του κατά κεφαλή ΑΕΠ κατά 10% οδηγεί στην αύξηση 16,4% κατά μέσο όρο της είσπραξης φόρων από ακίνητη περιουσία (Διαγραμμα 5).

Διάγραμμα 5: Φόροι Περιουσίας/κεφαλήν



Πηγή: ΟΟΣΑ (στοιχεία 2013), Ανάλυση PwC

PwC

$\ln(\text{Φόρος Περιουσίας/κεφαλή}) = \alpha + \beta \ln(\text{ΑΕΠ/κεφαλή})$			
	Συντελεστές	t Stat	Adj. R ²
Σταθερά	-10,92	-2,98	0,41
ΑΕΠ / κεφαλή	1,64	4,74	

Πηγή: PwC, 2016

Από την παραπάνω ανάλυση προκύπτει ότι το ΑΕΠ και το διαθέσιμο εισόδημα μειώθηκαν πολύ περισσότερο από τα φορολογικά έσοδα, κάτι που οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η φορολογική επιβάρυνση αυξήθηκε σημαντικά. Φαίνεται, λοιπόν, ότι αντί οι αυτόματοι δημοσιονομικοί σταθεροποιητές να λειτουργούν αντί-κυκλικά, λειτουργούν ομο-κυκλικά και παρατείνουν την ύφεση στην ελληνική οικονομία.

4.7. Η Ελληνική πραγματικότητα και οι επιπτώσεις στην οικονομική δραστηριότητα

Από άποψη σύνθεσης φορολογικών εσόδων, το Ελληνικό φορολογικό σύστημα στηρίζεται κυρίως στην έμμεση φορολογία για την άντληση των πόρων που χρειάζεται

για να χρηματοδοτήσει τις δραστηριότητές του και όχι στην άμεση φορολογία που θεωρείτε φιλικό στην ανάπτυξη.

Είναι γεγονός, ότι η επίδραση του φορολογικού συστήματος στην οικονομία δεν εξαρτάται μόνο από τους φορολογικούς συντελεστές, αλλά και από το όλο πλέγμα διατάξεων και διαδικασιών που συνεπάγεται η φορολογική νομοθεσία, από τη λειτουργία της φορολογικής διοίκησης, το σύστημα επίλυσης διαφορών και πολλά άλλα (Kaplanoglou και Rapanos, 2013)⁸⁴.

Μια πρώτη εικόνα για τα θέματα που επηρεάζουν αρνητικά την οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα δίνουν τα ευρήματα των εκθέσεων για την ανταγωνιστικότητα του World Economic Forum, (2013)⁸⁵. Είναι φανερό ότι, ενώ πριν την οικονομική κρίση το κυριότερο πρόβλημα ήταν η γραφειοκρατία, το 2013 το κυριότερο εμπόδιο είναι η δυσκολία χρηματοδότησης και το φορολογικό πλαίσιο το οποίο αυξήθηκε κατά την διάρκεια της κρίσης.

Το πρόβλημα της πολυπλοκότητας της φορολογικής νομοθεσίας είναι γνωστό και η ανάγκη για απλοποίησή του έχει τονιστεί από διεθνείς οργανισμούς και επενδυτές. Το κυριότερο αποτέλεσμα της πολύπλοκης νομοθεσίας, είναι το κόστος συμμόρφωσης των πολιτών και επιχειρήσεων, αλλά και το διοικητικό κόστος της φορολογίας να είναι ιδιαίτερα υψηλά. Στην Ελλάδα, η πολυπλοκότητα φαίνεται να έχει αυξηθεί τα τελευταία χρόνια, και με βάση τα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, καθώς από τις αρχές του 2010 μέχρι τα μέσα του 2013 ψηφίστηκαν 20 νόμοι για αλλαγές στη φορολογία. Ενδιαφέρον επίσης παρουσιάζει και ο αριθμός των εγκυκλίων που εξέδωσε το υπουργείο Οικονομικών την ίδια περίοδο.

Ακόμα, εκτός από τους συντελεστές, τα κυριότερα προβλήματα του φορολογικού 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. Πέρα όμως από την έλλειψη μηχανισμών επίλυσης διαφορών, το γενικότερο νομικό και δικαστικό πλαίσιο είναι τέτοιο που δεν βοηθά στην επίλυσή τους. Με βάση στοιχεία του World Economic Forum, η Ελλάδα είναι από τις

⁸⁴Kaplanoglou, G. and V. T. Rapanos, (2013), "Tax and Trust: The Fiscal Crisis in Greece", South European Society and Politics, Volume 18, Issue 3, pp. 1-22.

⁸⁵World Economic Forum, (2013), The Global Competitiveness Report 2013-2014

τελευταίες χώρες στην Ευρωπαϊκή Ένωση σε ότι αφορά την αποτελεσματικότητα του νομικού και δικαστικού της πλαισίου στην επίλυση διαφορών (World Economic Forum, 2013).

Βέβαια, το θέμα της φορολογικής διοίκησης απασχολεί όλο και πιο έντονα το ενδιαφέρον κυβερνήσεων και διεθνών οργανισμών, όπως ο ΟΟΣΑ, ο οποίος έχει κάνει σημαντική πρόοδο τα τελευταία δέκα χρόνια στο να καταρτίσει δείκτες που μετρούν την απόδοσή της. Στο σημείο αυτό πρέπει να τονίσουμε ότι η βασική προτεραιότητα των «μνημονίων» που υπέγραψε η χώρα μας με την τρόικα είναι η αναμόρφωση της φορολογικής διοίκησης, αποβλέποντας στον εξορθολογισμό της λειτουργίας και την αύξηση της απόδοσης της φορολογικής διοίκησης.

Εντούτοις, το μέγεθος της παραοικονομίας στην Ελλάδα είναι από τα υψηλότερα στην Ευρωπαϊκή Ένωση όπως και η φοροδιαφυγή (Karlanoglou και Rapanos, 2013). Η φοροδιαφυγή πέρα από την απώλεια εσόδων που συνεπάγεται για το Δημόσιο, προκαλεί και σοβαρές στρεβλώσεις στην κατανομή των πόρων και την οικονομική δραστηριότητα, αφού ευνοεί τους φοροφυγάδες σε σχέση με τους συνεπείς φορολογούμενους, δημιουργώντας συγκριτικά μειονεκτήματα στους τελευταίους.

Το θέμα αποκτά ιδιαίτερη σημασία στην αναπτυξιακή πορεία μιας χώρας, όταν οι επιχειρήσεις που συνήθως κάνουν φοροδιαφυγή είναι μικρές και ελάχιστα ανταγωνιστικές και επιβιώνουν μέσα από τη φοροδιαφυγή και εισφοροδιαφυγή, ενώ οι πιο μεγάλες και εξωστρεφείς επιχειρήσεις, που είναι και καλύτερα οργανωμένες, δεν έχουν τις ίδιες δυνατότητες φοροδιαφυγής. Το φαινόμενο αυτό 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.

Είναι εμφανές, ότι οι 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. Οι χώρες του ανεπτυγμένου κόσμου που συνδυάζουν υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης, επαρκή φορολογικά έσοδα και χαμηλή φοροδιαφυγή είναι συνήθως χώρες με υψηλά επίπεδα εμπιστοσύνης μεταξύ κράτους και πολίτη.

Συνοψίζοντας, είναι εμφανές ότι η Ελλάδα έχει ανάγκη από ένα νέο φορολογικό σύστημα, που θα αντιμετωπίζει συνολικά τις σημερινές αδυναμίες και θα

διαμορφώνει ένα νέο πλαίσιο λειτουργίας των φορολογικών υπηρεσιών και θα θέτει σαφείς και απλούς κανόνες για τους φορολογουμένους. Οι μέχρι τώρα αλλαγές έγιναν υπό την πίεση των αναγκών για αύξηση των εσόδων και παρά τις αξιόλογες προσπάθειες για εξορθολογισμό της λειτουργίας των φορολογικών υπηρεσιών, δεν έχει διαμορφωθεί ένα συνεκτικό, διαφανές και φιλικό στην ανάπτυξη πλαίσιο. Επιπλέον, για να κτιστεί η εμπιστοσύνη των πολιτών στο κράτος, θα πρέπει το νέο πλαίσιο να διασφαλίζει ότι τα βάρη της φορολογίας, αλλά και τα οφέλη από τις κρατικές δαπάνες, θα κατανέμονται δίκαια. Τούτο δεν μπορεί να γίνει χωρίς ένα πρόγραμμα συνολικής φορολογικής μεταρρύθμισης, κατά το πρότυπο άλλων χωρών. αυτό όμως δεν φαίνεται να απασχολεί προς το παρόν τις αρχές της χώρας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η φορολογία της γης και των λοιπών ακινήτων είναι μία από τις παλαιότερες και πλέον διαδεδομένες μορφές φορολογίας. Σήμερα οι περισσότερες χώρες του κόσμου, ανεπτυγμένες και αναπτυσσόμενες, φορολογείτε η ακίνητη περιουσία, αν και υπάρχουν σημαντικές διαφορές από χώρα σε χώρα.

Όπως προκύπτει από την παρούσα μελέτη, σε διεθνές επίπεδο η φορολογία στην ακίνητη περιουσία συμβάλει με μικρό ποσοστό στα συνολικά φορολογικά έσοδα. Τα φορολογικά έσοδα προέρχονται κυρίως από φόρους στο εισόδημα, την κατανάλωση και από τις ασφαλιστικές εισφορές.

Η σκοπιμότητα επιβολής φόρου στην ακίνητη περιουσία μπορεί να εξεταστεί από διάφορες πλευρές. Τα ακίνητα προσφέρουν μια σχετικά καλή προσέγγιση της συνολικής περιουσίας, η οποία αποτελεί δείκτη φοροδοτικής ικανότητας στις περιπτώσεις που το καθαρό εισόδημα δεν φορολογείται πλήρως ή η κατοχή της δημιουργεί πρόσθετα πλεονεκτήματα, όπως η ικανότητα δανεισμού με καλύτερους όρους λόγω ατελειών στις αγορές κεφαλαίου. Στην περίπτωση που ο φόρος ακινήτων επιβάλλεται σε τοπικό επίπεδο, μπορεί να θεωρηθεί ως αντάλλαγμα για τις παρεχόμενες τοπικές δημόσιες υπηρεσίες, ικανοποιώντας τη φορολογική αρχή της ανταποδοτικότητας.

Σύμφωνα με την επικρατούσα θεώρηση, οι φόροι στην ακίνητη περιουσία είναι λιγότερο επιβαρυντικοί για την οικονομική ανάπτυξη σε σχέση με άλλους φόρους. Εντούτοις, υπάρχουν σημαντικές παράμετροι που όταν ληφθούν υπόψη δημιουργούν αμφιβολίες σχετικά με την καθολική ισχύ αυτής της άποψης. Η επιβολή ενός νέου φόρου στα ακίνητα έχει συχνά επιπτώσεις που δεν είναι άμεσα αντιληπτές, καθώς ανάλογα με το ύψος και τη δομή του φόρου επηρεάζονται το τραπεζικό σύστημα, οι μακροοικονομικές επιδόσεις της οικονομίας και, τελικά, τα πραγματοποιούμενα φορολογικά έσοδα από άλλες πηγές. Συνεπώς, ο σχεδιασμός των φόρων στην ακίνητη περιουσία οφείλει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικός προκειμένου να αποφεύγονται οι ακούσιες συνέπειες που προκαλούνται από αυτούς.

Στην Ελλάδα, μεγάλος αριθμός φόρων και τελών έχει ως φορολογική βάση την ακίνητη περιουσία. Πριν την έναρξη της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα, οι φόροι ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας είχαν μικρή επίπτωση στην αγορά ακινήτων. Το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων από τη φορολογία ακινήτων προερχόταν από τους

φόρους στις συναλλαγές ακινήτων και στο εισόδημα από ενοίκια. Με την εισαγωγή του ΕΝΦΙΑ, η κατάσταση αυτή ανατράπηκε. Πλέον, τα περισσότερα έσοδα από τη φορολογία ακινήτων συγκεντρώνονται από τους φόρους στην ιδιοκτησία ακινήτων, σε ποσοστό μάλιστα που είναι από τα υψηλότερα στην ΕΕ και σημαντικά υψηλότερο από τον μέσο όρο των χωρών του ΟΟΣΑ.

Εν κατακλείδι, η φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα δεν μπορεί να χαρακτηριστεί αποδοτική με βάση τα κριτήρια αξιολόγησης των φορολογικών συστημάτων. Η οικονομική αποτελεσματικότητα υποσκάπτεται από το ύψος του φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων σε συνδυασμό με την επιβολή πρόσθετων φόρων στα ακίνητα, όπως ο φόρος εισοδήματος από ενοίκια, ο ΦΠΑ και οι υπόλοιποι φόροι συναλλαγών, οι οποίοι εν πολλοίς έχουν την ίδια ή παρόμοια δικαιολογητική βάση.

Τέλος, η έλλειψη σταθερότητας και οι συχνές αλλαγές στη φορολογία ακινήτων επηρεάζουν δραστικά την αγορά ακινήτων και υποδηλώνουν ένα έλλειμμα αντίληψης σχετικά με τη λειτουργία και τον ρόλο της αγοράς ακινήτων στην οικονομία, καθώς και το γεγονός ότι η λήψη αποφάσεων από τους αρμόδιους γίνεται συχνά υπό πίεση και χωρίς επαρκή σχεδιασμό.

Ως επιστέγασμα λοιπόν, η αναμόρφωση της φορολογίας ακινήτων απαιτείται να πραγματοποιηθεί σε ένα ευρύτερο πλαίσιο, στο οποίο θα λαμβάνονται υπόψη όλες οι πτυχές του φορολογικού συστήματος και των δημοσίων δαπανών. Από τα ανωτέρω είναι προφανές ότι η εκ νέου επιβολή ενός φόρου στην ακίνητη περιουσία απαιτεί πολύ μεγάλη προσοχή και άψογη προετοιμασία. Στη σημερινή συγκυρία δεν υπάρχουν περιθώρια για μία νέα αποτυχία.

Βιβλιογραφία

Ελληνική

- Αναστόπουλος Ι.Δ. - Φορτσάκης Θ.Π., Φορολογικό Δίκαιο, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα 2003, σελ. 504)
- Βελέντζας Γ. (2004), Οικονομικό Φορολογικό Δίκαιο, Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Ius.
- Γεράγγελου, Σάντρα Β., Σεϊμένης, Ορέστης Ε, Όλα για τα ακίνητα, Εκδόσεις: Σεϊμένης Ορέστης Ε. & Σια Ε.Ε, Οκτώβριος 2010.
- Γεωργακόπουλος Θ -Β.Πατσουράτης, Δημόσια Οικονομική, Εκδοσεις. Σμπίλιας, 1993
- Γεωργακόπουλος Θ. και Λοϊζίδης Ι. (1985) Η φορολογία περιουσίας στην Ελλάδα, ΚΕΠΕ, Αθήνα
- Γεωργακόπουλος Θ. και Λοϊζίδης Ι. (1985) Η φορολογία περιουσίας στην Ελλάδα, ΚΕΠΕ, Αθήνα
- Γεωργακόπουλος-Β. Πατσουράτης, Δημόσια Οικονομική, εκδόσεις Σμπίλιας, Αθήνα 1993.
- Γεώργιος Σταματίου, ΣΟΛ, 2015, Η πάταξη φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής μέσω της επέκτασης της χρήσης ηλεκτρονικών συναλλαγών. Διαθέσιμο: www.amcham.gr/wp-content/uploads/2015/speeches/stamatiou1.pdf
- Γκίνογλου Ε. Δημήτριος, «Φορολογική Λογιστική», 2004, Εκδόσεις Ανίκουλα, Θεσσαλονίκη
- Γκίνογλου Ε. Δημήτριος, «Φορολογική Λογιστική», 2004, Εκδόσεις Ανίκουλα, Θεσσαλονίκη.
- Δράκος Γ.Ε. (1996), Εισαγωγή στη Δημόσια Οικονομική, Α. Σταμούλης, Αθήνα – Πειραιάς
- Ζεντέλης, Παναγιώτης, Αξία, εκτιμήσεις, ανάπτυξη, επενδύσεις, διαχείριση. Εκδόσεις: Παπασωτηρίου, 2001.
- Θεοχαρόπουλου Λ. Γ., Κ. Φινοκαλιώτη, Ν. Μπάρμπα. (2002), Συλλογή νομοθεσίας φορολογικού δικαίου, Εκδόσεις Σάκκουλα Α.Ε., 2002.
- Θεοχαρόπουλου Λ. Γ., Κ. Φινοκαλιώτη, Ν. Μπάρμπα. (2002), Συλλογή νομοθεσίας φορολογικού δικαίου, Εκδόσεις Σάκκουλα Α.Ε., 2002. Θεοχαρόπουλος, Φορολογικό Δίκαιο, Β' έκδ., Θεσ/νίκη 1994

- Θεοχαρόπουλου Λ., Δημόσια Οικονομική, Τόμος Πρώτος, Τεύχος Α', (αυτοέκδοση), Θεσσαλονίκη 1975
- IOBE 2018, Μελέτη: Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον του κλάδου των κατασκευών στην Ελλάδα, Διαθέσιμο :
http://iobe.gr/docs/research/RES_04_12112018_REP_GR.pdf
- Καραγιώργος Θ. και Γεωργίου Γ., Λογιστική Εταιριών και Φορολογία Εισοδήματος, Εκδόσεις Γερμανός, Θεσσαλονίκη 2003.
- Μανεσιώτης Βασίλης (2015). Διεθνής εμπειρία στη φορολογία ακινήτων και προβλήματα εφαρμογής στην Ελλάδα. Η Ναυτεμπορική, 22 Μαΐου 2015.
- Μανεσιώτης Βασίλης (2015). Διεθνής εμπειρία στη φορολογία ακινήτων και προβλήματα εφαρμογής στην Ελλάδα. Η Ναυτεμπορική, 22 Μαΐου 2015.
- Ρέππας Π., Ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ), Εκδόσεις. Πάμισος, 2011
- Τάτσος, Ν. (2012) Θεωρία των Φόρων και Φορολογική Πολιτική, Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα.
- Φιλίνης Κ., Τριαντόπουλος Χ. (2006-2007), «οικονομική θεωρία», Εθνικό Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών
- Φινοκαλιώτης Κ., Φορολογικό Δίκαιο, Εκδόσεις. Σάκκουλα Θεσ/νίκη 2005.
- Φορτσάκη Θ. -Κ. Σαββαΐδου, Φορολογικό Δίκαιο, Δ' έκδοση 2013
- Φορτσάκης Θ., Κ.Σαββαΐδου, Φορολογικό Δίκαιο, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 5η έκδοση 2014

Ξενόγλωσση

- Aaron, Henry (1975), Who pays the property tax, the Brookings Institution, Washington, D.C.
- Arnold, J. (2008), "Do Tax Structures Affect Aggregate Economic Growth? Empirical Evidence from a Panel of OECD Countries", OECD Economics Department Working Papers, forthcoming.
- Arnold, J. M., Brys, B., Heady, C., Johansson, A., Schwellnus, C. and Vartia, L., (2011), "Tax policy for economic recovery and growth", Economic Journal, vol. 121, pp. F59-F80.

- Arrazola María, José de Hevia, Desiderio Romero-Jordán, and José Félix Sanz-Sanz (2015). Long-run Supply and Demand Elasticities in the Spanish Housing Market. *Journal of Real Estate Research*, Vol. 37, No. 3, pp. 371-404
- Athanassiou, E. and Tsouma E., (2017). Financial and housing wealth effects on private consumption: the case of Greece, *South-Eastern Europe Journal of Economics* 1 (2017) 63-86.
- Bahl, Roy and Jorge. Martinez-Vazquez, (2008), “The Determinants of Revenue Performance.” in. Roy Bahl, Jorge Martinez-Vazquez and Joan Youngman (eds.), *Making the Property Tax Work* 35-57. Cambridge MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Bergh, A. and M. Henrekson, (2012), “Government size and growth: A survey and interpretation of the evidence”, *Journal of Economic Surveys*, vol. 25, No. 5, pp. 872-897.
- Bird, Richard and Slack Enid (2002). *Land and Property Taxation: A Review*.
- Brennan, G. and JM Buchanan: 1978, 'Tax instruments as constraints on the disposition of public revenues'. *Journal of Public Economics* 9(3), 301–318.
- Brennan, G., Buchanan, J., 1980. *The Power to Tax*. Cambridge University Press, Cambridge.
- Christelis, Dimitris (2015). Wealth Taxation of Real Estate During the Greek Crisis: The Perils of Ignoring Market Signals, *Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung*, ISSN 1861-1559, Vol. 84, Iss. 3, pp. 61-83
- European Commission (2012). *Possible Reforms of Real Estate Taxation: Criteria for Successful*
- Glaeser, EL: 1996, 'The incentive effects of property taxes on local governments'. *Public Choice* 89(1), 93–111.
- GLP VALUES, Ερευνα: Property taxation in selected countries, 2014, Διαθέσιμο: [https://www.lsr.gr/html/wp-content/uploads/2014/09/GLP_VALUES -
_Property taxation in selected countries id3360752.pdf](https://www.lsr.gr/html/wp-content/uploads/2014/09/GLP_VALUES_-_Property_taxation_in_selected_countries_id3360752.pdf)
- Habitat UNO (2013): *Property tax regimes in Europe*, p. 2
- Hamilton, B.W., 1975. Zoning and property taxation in a system of local governments. *Urban Studies* 12, 205–211
- IMF Annual Report 2005: Appendixes I-VI, Διαθέσιμο: file:///C:/Users/athin/Downloads/_file7pdf.pdf

- Johansson, Å., Heady, C., Arnold, J., Brys, B. and Vartia, L., (2008). 'Tax and economic growth.' OECD Economics Department Working Papers, No. 620
- Kaplanoglou, G. and V. T. Rapanos, (2013), "Tax and Trust: The Fiscal Crisis in Greece", South European Society and Politics, Volume 18, Issue 3, pp. 1-22.
- Lindert, P. H., (2004), Growing Public. Cambridge: Cambridge University Press
- Madrick, J., (2009), The Case for Big Government. Princeton, NJ: Princeton University Press.
- Mieszkowski, P. (1972). The Property Tax: An excise tax or a profits tax? // Journal of Public Economics. Vol. 1. No. 1: 73–95.
- Mirrlees J, Adam S, Besley T, Blundell R, Bond S, Chote R, Gammie M, Johnson P, Myles G and Poterba J (2011) Tax by Design: The Mirrlees Review, Oxford: Oxford University Press.
- Murray N Rothbard: Power and Market – Binary Intervention: Taxation 4. The Incidence and Effects of Taxation Part II: Taxes on Accumulated Capital – Property Taxation, 2009 by Ludwig von Mises Institute, Scholar's Edition, second edition.
- Musgrave, R. και Musgrave, P. (1989), Public Finance in Theory and Practice, 5th edition, McGrawHill International Editions
- Myles, G., (2009), "Economic growth and the role of taxation", OECD Economics Department Working Papers, No 713, No 714, No 715
- Norregaard John (2013). Taxing Immovable Property. Revenue Potential and Implementation Challenges. IMF Working Paper (WP/13/129)
- Oates, Wallace E. (2001), Fiscal Competition or Harmonization? Some Reflections, National Tax Journal, 54:3, pp. 507-12
- OECD, (2013), Revenue Statistics 1965-2012, Paris, Πίνακας με κωδικό εσόδων 4100.
- OECD, "Tax and Economic Growth", Economic Department Working Paper NO. 620, Paris 2008
- OECD, "Tax and Economic Growth", Economic Department Working Paper NO. 620, Paris 2008
- PWC, 2016, World Tax Summaries, Διαθέσιμο: www.pwc.gr.
- Rosengard Jay K. (2012) The Tax Everyone Loves to Hate: Principles of Property Tax Reform. MRCBG Faculty Working Paper Series | 2012-10. Harvard Kennedy School.

- Skudelny, Frauke, (2009). "Euro area private consumption: Is there a role for housing wealth effects," Working Paper Series 1057, European Central Bank.
- Slemrod, J., (2003), "The Truth About Taxes and Economic Growth: An Interview with James Slemrod", Challenge, vol. 46, No. 1, pp. 5-14.
- Stotsky, J. και Yucelik, Zuhtu (1995), Taxation of Land and Property, στο Shone, Parthasarathi, ed., Tax Policy Handbook, IMF, Washington D.C., σελ. 185-195.
- Tax Policy Reforms in the OECD 2016, Διαθέσιμο: https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/tax-policy-reform-in-the-oecd-2016_9789264260399-en#page1
- Wallis, J.J., Sylla, R.E., Legler, J.B., 1994. The interaction of taxation and regulation in nineteenth century US banking. In: Goldin, G., Libecap, G.D. (Eds.), The Regulated Economy: A Historical Approach to Political Economy. University of Chicago Press, Chicago, pp. 121–144.
- Wallis, John, Joseph. 2000. "American Government Finance in the Long Run: 1790 to 1990." Journal of Economic Perspectives, 14 (1): 61-82.
- World Economic Forum, (2013), The Global Competitiveness Report 2013-2014
- Xing, J., (2012), "Tax structure and growth: How robust is the empirical evidence?", Economics Letters, vol. 117, 1, pp. 379-382.
- Xing, Jing, (2012), Tax structure and growth: How robust is the empirical evidence?, Economics Letters, 117, issue 1, p. 379-382.
- Zodrow, G. R., Mieszkowski, P. (1986). The New View of the Property Tax: A Reformulation Regional Science and Urban Economics. Vol. 16. No. 3: 309–327.

Άρθρα - Νόμοι

- Άρθρα 948, 953 και 954 του Αστικού Κώδικα.
- Ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α΄) ΦΟΡΟΣ ΑΥΤΟΜΑΤΟΥ ΥΠΕΡΤΙΜΗΜΑΤΟΣ
- Ν2130/1993: Τροποποίηση και συμπλήρωση διατάξεων της περιφερειακής διοίκησης, του κώδικα της Ελληνικής Ιθαγένειας, του δημοτικού και κοινοτικού κώδικα, των διατάξεων για τις προσόδους των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και άλλες διατάξεις.
- ΝΟΜΟΣ 4387/2016 Ενιαίο Σύστημα Κοινωνικής Ασφάλειας - Μεταρρύθμιση ασφαλιστικού-συνταξιοδοτικού συστήματος - Ρυθμίσεις φορολογίας εισοδήματος και τυχερών παιχνίλων και άλλες διατάξεις.

- Νόμος 4389/2016, 94 Α' 2016, Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις.
- ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2961, Κύρωση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών Προικών και Κερδών από Τυχικά Παιγνία, (ΦΕΚ Α' 266/22-11-2001)
- ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4172, Φορολογία εισοδήματος, επείγοντα μέτρα εφαρμογής του ν. 4046/2012, του ν. 4093/2012 και του ν. 4127/2013 και άλλες διατάξεις.
- ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4223, Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α' 287/31-12-2013)
- ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3427, Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α' 312/27-12-2005)
- ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3522, ΦΕΚ Α 276/22-12-2006, Μεταβολές στη φορολογία εισοδήματος, απλουστεύσεις στον Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων και άλλες διατάξεις

Διαδίκτυο

<https://www.taxheaven.gr/>

<https://www.pwc.com/gr/>

<http://www.oecd.org/>

<https://ec.europa.eu/>

<https://www.bankofgreece.gr/>

<https://www.pomida.gr/>

<http://iobe.gr/>