



Στην Ευρωπαϊκή Ένωση, οι εθνικές κυβερνήσεις, όπως άλλωστε και η ελληνική, «ποντάρουν» πολλά στην εισπραξη των φόρων από τα ακίνητα, καθώς αντιστοιχούν κατά μέσο όρο στο 2,6% του συνολικού ΑΕΠ των 28 χωρών της Ε.Ε. Ωστόσο, όπως είναι φυσικό, σ' άλλες χώρες είναι υψηλότερος, σ' άλλες χαμηλότερος και σ' άλλες σχεδόν... ανύπαρκτος.

«Πρωταθλήτρια» χώρα αναδεικνύεται η Γαλλία, όπου οι συνολικοί φόροι που σχετίζονται με τα ακίνητα, ανέρχονται στο 4,6% του ΑΕΠ, με τα συνολικά έσοδα να υπερβαίνουν τα 100 δισ. ευρώ ετησίως.

Στη δεύτερη θέση έπεται το Ηνωμένο Βασίλειο, με φόρους ίσους με το 4,2% του ΑΕΠ και έσοδα κοντά στα 110 δισ. ευρώ κάθε χρόνο. Το Βέλγιο ακολουθεί στην 3η θέση, με συνολικούς φόρους, ύψους 3,6% του ΑΕΠ, ενώ στην 4η θέση βρίσκεται η Ελλάδα, με φόρους επί της ακίνητης περιουσίας, ίσους με το 3,3% του ετήσιου ΑΕΠ.

Την πρώτη 10άδα των πιο «ακριβών» χωρών για έναν ιδιοκτήτη ακινήτου, συμπληρώνουν οι εξής:

— Ισπανία

Το ευρωπαϊκό πανόραμα των φόρων στα ακίνητα

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τετάρτη, 30 Ιανουάριος 2019 10:35 -

— Ιταλία

— Δανία

— Πορτογαλία

— Πολωνία

— Λουξεμβούργο

Τα ευρωπαϊκά ακίνητα, στην πλειονότητα των περιπτώσεων, υπόκεινται σε δύο διαφορετικά είδη φόρων: α) τους τακτικούς ή περιοδικούς φόρους και β) τους συμπληρωματικούς.

— Στην πρώτη κατηγορία συμπεριλαμβάνονται οι φόροι, τύπου... ΕΝΦΙΑ, οι οποίοι αφορούν όλους τους ιδιοκτήτες και καταβάλλονται σε ετήσια βάση.

— Στη δεύτερη κατηγορία συνοψίζονται οι συμπληρωματικοί φόροι, όπως το ελληνικό... Τέλος Ακίνητης Περιουσίας, το οποίο δεν αφορά όλους τους ιδιοκτήτες, αλλά και οι φόροι μεταβίβασης και κληρονομιάς περιουσίας, οι οποίοι καταβάλλονται εφάπαξ.

Όσον αφορά την ΕΝΦΙΑ και τους υπόλοιπους περιοδικούς φόρους ακινήτων στις χώρες της

Το ευρωπαϊκό πανόραμα των φόρων στα ακίνητα

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τετάρτη, 30 Ιανουάριος 2019 10:35 -

Ε.Ε., το ύψος τους αντιστοιχεί περίπου στο 60% επί των συνολικών φόρων ακινήτων. Δηλαδή, απαρτίζουν το μεγαλύτερο τμήμα των φόρων που βαραίνουν τους ιδιοκτήτες. Πρόκειται για ένα ποσό, το οποίο συνολικά στην Ευρωπαϊκή Ένωση, ισούται με το 1,6% του ετήσιου ΑΕΠ.

Και πάλι, πρωταθλήτρια χώρα αναδεικνύεται η Γαλλία, με «ΕΝΦΙΑ» ύψους 3,2% του ΑΕΠ, ενώ ακολουθεί το Ηνωμένο Βασίλειο με 3% του ΑΕΠ και η... Ελλάδα με 2,7% του ΑΕΠ. Την πρώτη πεντάδα συμπληρώνουν η Δανία και η Ιταλία.

Αντίθετα, οι χώρες με τον χαμηλότερο «ΕΝΦΙΑ», ως ποσοστό επί του ΑΕΠ, είναι η Κροατία, με ετήσια έσοδα 15 εκατ. ευρώ, το Λουξεμβούργο με 36 εκατ. ευρώ, η Αυστρία με 680 εκατ. ευρώ, η Τσεχία με 379 εκατ. ευρώ και η Εσθονία με 58 εκατ. ευρώ.

Η περίπτωση της Μάλτας

Αξίζει να σημειωθεί ότι η Μάλτα είναι η μοναδική χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η οποία δεν διαθέτει περιοδικό φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων. Τα έσοδα του κράτους, ως εκ τούτου, από την αγορά ακινήτων, προέρχονται εξ ολοκλήρου από έκτακτους ή συμπληρωματικούς φόρους, οι οποίοι βέβαια ανέρχονται μόλις στο 1,2% του ΑΕΠ ή αλλιώς, στα 100 εκατ. ευρώ ετησίως.

Τι συμβαίνει με τη Γαλλία

Στην πρωταθλήτρια Γαλλία, οι κύριοι φόροι ιδιοκτησίας είναι δύο: α) ο φόρος κατοικίας και β) ο φόρος ιδιοκτησίας.

— Όσον αφορά τον πρώτο, επιβάλλεται στον ένοικο του ακινήτου κάθε 1η Ιανουαρίου του έτους, είτε αποτελεί α' κατοικία είτε αποτελεί εξοχική κατοικία. Διευκρινίζεται ότι ο συγκεκριμένος φόρος, εφόσον πρόκειται για ενοικιαζόμενο ακίνητο, επιβαρύνει τον ενοικιαστή και όχι τον ιδιοκτήτη.

— Όσον αφορά τον δεύτερο, επιβάλλεται αποκλειστικά στον ιδιοκτήτη του ακινήτου, σε ετήσια βάση, είτε υπάρχει ιδιοκατοίκηση είτε υπάρχει ενοικίαση. Ο συγκεκριμένος φόρος αποτελεί αρμοδιότητα των τοπικών αρχών και επομένως, ανάλογα με το εκάστοτε φορολογικό καθεστώς, παρέχονται —περιορισμένης κλίμακας- εκπτώσεις.

Ένας κύριος φόρος στη Γερμανία

Στη Γερμανία, αντίθετα, ο κύριος φόρος ιδιοκτησίας είναι ένας και διαρθρώνεται στη βάση πολλαπλών κριτηρίων, όπως οι «αντικειμενικές αξίες», το είδος χρήσης του ακινήτου και το έτος κατασκευής.

Ο συγκεκριμένος φόρος απαρτίζεται από δύο συντελεστές: α) τον βασικό συντελεστή, ο οποίος καθορίζεται από την ομοσπονδιακή κυβέρνηση και β) τον πρόσθετο φόρο, ο οποίος διαμορφώνεται σε επίπεδο κρατιδίου.

Αξίζει να σημειωθεί ότι και στις δύο περιπτώσεις, ο συντελεστής κυμαίνεται από 0,0026% έως 0,01% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Βέβαια, η Γερμανία μέχρι πρότινος, αντιμετώπιζε το εξής παράδοξο: Σε ορισμένα κρατίδια, οι αντικειμενικές αξίες χρονολογούνταν από τη δεκαετία του '60 και '70.

Η κατάσταση στο Ηνωμένο Βασίλειο

Στο Ηνωμένο Βασίλειο, το οποίο κατέχει ένα από τα δυσμενέστερα φορολογικά καθεστώτα ως προς τα ακίνητα, επιβάλλεται ένας κύριος φόρος, ο οποίος καθορίζεται ανάλογα την περιοχή και το ατομικό εισόδημα.

Ο φόρος ωστόσο, δεν επιβάλλεται στον ιδιοκτήτη, αλλά στον ένοικο ή τους ενοίκους του ακινήτου. Εφόσον το ακίνητο είναι ελεύθερο, τότε ο φόρος «επιστρέφει» στον ιδιοκτήτη, ο οποίος ωστόσο τυγχάνει σειρά εκπτώσεων.

Η φορο-αποφυγή στην Ισπανία

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ισπανία καλούνται κάθε χρόνο να πληρώνουν φόρο ακινήτων, ο οποίος επιβάλλεται σε τοπικό επίπεδο και διαρθρώνεται στη βάση αντικειμενικών αξιών. Ωστόσο, οι τελευταίες είναι καθαρά εξατομικευμένες και αφορούν κάθε ακίνητο ξεχωριστά.

Οι συντελεστές που επιβάλλονται, κυμαίνονται από 0,3% έως 1,1% ανάλογα τόσο με τη χρήση, όσο και με την τοπική κυβέρνηση.

Όπως είναι εύλογο, αν ένας ιδιοκτήτης αποκρύψει την ανακαίνιση του σπιτιού του, τότε θα πληρώσει μικρότερο φόρο καθώς θα υπαχθεί σε χαμηλότερο συντελεστή. Έτσι, η φορο-αποφυγή στον κλάδο των ακινήτων αποτελεί ένα πολύ συχνό φαινόμενο στη χώρα της Ιβηρικής χερσονήσου.

Τριπλός φόρος στην Ιταλία

Στην Ιταλία, το καθεστώς φορολογίας είναι αρκετά περίπλοκο και σε αρκετές περιπτώσεις εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τον δήμο, στον οποίο βρίσκεται το ακίνητο.

Σε κάθε περίπτωση, ο κύριος φόρος ονομάζεται «IMU» και επιβάλλεται στους ιδιοκτήτες αποκλειστικά. Από την καταβολή του, εξαιρούνται οι ιδιοκτήτες πρώτης κατοικίας, εκτός αν πρόκειται για πολυτελές οίκημα. Ο συντελεστής κυμαίνεται από 0,4% έως 0,76% και καταβάλλεται σε δύο δόσεις, μία τον Ιούνιο και μία τον Δεκέμβριο.

Ο δεύτερος κύριος φόρος φέρει την ονομασία «TASI» και καταβάλλεται ανά δεύτερο έτος για τις υπηρεσίες των δήμων, όπως ο φωτισμός, η συντήρηση των δρόμων, τα πάρκα κ.α. Εφόσον πρόκειται για ακίνητο, το οποίο ενοικιάζεται, ο φόρος επιμερίζεται μεταξύ του ιδιοκτήτη και του ενοικιαστή σε ποσοστό 70% έως 90% και 10% έως 30%, αντίστοιχα.

Ο τρίτος κύριος φόρος, γνωστός ως «TARI», είναι και αυτός ανταποδοτικός, αλλά αυτή τη φορά επιβαρύνει κυρίως τον ένοικο και όχι τον ιδιοκτήτη, εκτός αν ο πρώτος διαμένει στο διαμέρισμα για λιγότερους από έξι μήνες. Το ύψος του καθορίζεται εξ ολοκλήρου από τις τοπικές αρχές.

Το ευρωπαϊκό πανόραμα των φόρων στα ακίνητα

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τετάρτη, 30 Ιανουάριος 2019 10:35 -
