



Με διαφορετικές αξίες εξακολουθεί το κράτος να φορολογεί την ακίνητη περιουσία των νοικοκυριών, καθώς άλλη τιμή εφαρμόζεται για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ και άλλη για τον υπολογισμό του φόρου μεταβίβασης, δηλαδή το ίδιο ακίνητο φορολογείται διαφορετικά αν πρόκειται να πουληθεί και διαφορετικά αν παραμένει στην κατοχή του ιδιοκτήτη του.

Πρόκειται για άλλη μία παγκόσμια πρωτοτυπία της Ελλάδας και ένα από τα πλέον σαφή δείγματα παραλογισμού του φορολογικού συστήματος, απόρροια της προσέγγισης της Πολιτείας απέναντι στο «αγαθό» της ακίνητης περιουσίας, το οποίο έχει εξελιχθεί σε μέσο κάλυψης δημοσιονομικών αναγκών μέσω της υπερφορολόγησής του και όχι σε αναπτυξιακό εργαλείο. Το αποτέλεσμα είναι, πλέον, ο κλάδος της οικοδομής να συνεισφέρει στο ΑΕΠ λιγότερο από 1% (οι επενδύσεις σε κατοικίες έχουν υποχωρήσει σε 0,6% από 11% που ήταν το 2007).

- Συντελεστές παλαιότητας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι συντελεστές παλαιότητας, οι οποίοι είναι εκ διαμέτρου αντίθετοι εκείνοι που εφαρμόζονται στον ΕΝΦΙΑ σε σχέση με τους αντίστοιχους των αντικειμενικών αξιών.

Στον ΕΝΦΙΑ εφαρμόζεται ουσιαστικά συντελεστής «νεότητας», καθώς στα νεόδομητα ακίνητα υπάρχει προσαύξηση του φόρου μέχρι και 25%. Και αυτό παρά το γεγονός ότι η τιμή ζώνης που λαμβάνεται υπόψη, αφορά ήδη νεόδομητο κτίσμα. Ετσι, π.χ., ένα νεόδομητο διαμέρισμα ηλικίας τριών ετών και τιμής ζώνης 250.000 ευρώ θα φορολογηθεί με ΕΝΦΙΑ υπολογισμένο για 312.500 ευρώ, με λόγο συντελεστή «νεότητας» 1,25 που επιβάλλεται σε ακίνητα ηλικίας από 0-4 έτη.

Στον αντίποδα, αν πρόκειται να μεταβιβαστεί ακριβώς το ίδιο σπίτι, η αντικειμενική του αξία, επί της οποίας θα υπολογιστεί ο φόρος μεταβίβασης, θα είναι 225.000 ευρώ, καθώς εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,90!

Είναι προφανές ότι εδώ έχουμε υπερφορολόγηση των ακινήτων όλης της χώρας μέσω ενός «αντεστραμμένου» συντελεστή παλαιότητας, βάσει του οποίου τα παλιά ακίνητα φορολογούνται σαν καινούργια, ενώ στα ήδη νεόδομητα επαυξάνεται ακόμα περισσότερο ο φόρος. Όπως αναφέρει ο κ. Μπάμπης Χαραλαμπόπουλος, επί χρόνια πρόεδρος του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών και τέως πρόεδρος του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής, «ενώ θα έπρεπε η φορολογία ακινήτων, είτε πρόκειται για μεταβίβαση είτε για τον ΕΝΦΙΑ, να επιβάλλεται στην ίδια φορολογητέα αξία (ώστε να υπάρχει φορολογική δικαιοσύνη) έχουμε στρέβλωση και επιβολή φόρων σε πλασματικές αξίες».

Σύμφωνα με τον ίδιο, οι περισσότερες χώρες καταρτίζουν συστήματα φορολογητέων αξιών για τα ακίνητα, αλλά οι τιμές τους επιδιώκεται να είναι όσο πιο κοντά γίνεται στις εμπορικές (αγοραίες) αξίες και ασφαλώς να είναι ίδιες, είτε πρόκειται για μεταβιβάσεις είτε για φόρους κατοχής, όπως ο ΕΝΦΙΑ. «Εφόσον η πολιτεία θέλει να επιβάλει υψηλό ΕΝΦΙΑ (λόγω υποχρεώσεων της χώρας προς τους δανειστές), θα πρέπει να τοποθετήσει τους συντελεστές παλαιότητας που ισχύουν για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας», σημειώνει. Με τον τρόπο αυτό, θα προέκυπτε μείωση της αξίας (και επομένως και του φόρου) των παλαιότερων ακινήτων. Προβληματική κρίνεται και η εξάντληση του

συντελεστή παλαιότητας των αντικειμενικών αξιών στα 26 έτη, πέραν των οποίων δεν απομειώνεται άλλο η αξία των ακινήτων. Είτε δηλαδή το ακίνητο είναι ηλικίας 60 ετών είτε 25, η φορολογητέα αξία είναι η ίδια.

- Συντελεστές εμπορικότητας. Το ίδιο πρόβλημα εντοπίζεται και με την απουσία συντελεστή εμπορικότητας από τον ΕΝΦΙΑ (σε σχέση με τις αντικειμενικές αξίες όπου υπάρχει τέτοιος συντελεστής), για τον οποίο όλα τα ακίνητα, ανεξάρτητα από το πού βρίσκονται, έχουν ουσιαστικά την ίδια εμπορικότητα. Το αποτέλεσμα είναι και πάλι σημαντικές αδικίες, καθώς ένα εμπορικό ακίνητο θα πληρώσει τον ίδιο φόρο κατοχής με ένα γραφείο σε όροφο στο ίδιο κτίριο. Για παράδειγμα, ένα κατάστημα 100 τ.μ. κατασκευής 1990 στην οδό Ερμού στην Αθήνα (όπου η εμπορικότητα είναι πολύ μεγάλη, δηλαδή 4,6) στην περίπτωση του ΕΝΦΙΑ φορολογείται περίπου 930 ευρώ, δηλαδή κατά 1% λιγότερο σε σύγκριση με ένα γραφείο 100 τ.μ. στον τρίτο όροφο του ίδιου κτιρίου (939 ευρώ). Όταν όμως πρόκειται για μεταβίβαση, η φορολογητέα αξία του καταστήματος είναι πολλαπλάσια εκείνης του γραφείου στον τρίτο όροφο. Αν είχε εφαρμοστεί ο συντελεστής εμπορικότητας, τότε ο ΕΝΦΙΑ του καταστήματος θα ήταν περίπου 4.250 ευρώ, σαφώς δικαιότερος απ' ό,τι σήμερα.

- Συντελεστές ορόφου. Διαφορετικοί είναι ακόμα και οι συντελεστές ορόφου, καθώς όσο υψηλότερος είναι ο όροφος τόσο πιο πολύ ανεβαίνει ο συντελεστής, όταν πρόκειται για τον καθορισμό της αντικειμενικής αξίας, συγκριτικά με τον ΕΝΦΙΑ. Δηλαδή, ενώ τα διαμερίσματα πρώτου ορόφου έχουν τον ίδιο συντελεστή ορόφου (1,00), στα υπόλοιπα ακίνητα υπάρχει διαφορά. Ενα διαμέρισμα τρίτου ορόφου έχει συντελεστή 1,01 για τον ΕΝΦΙΑ, αλλά 1,1 για τον φόρο μεταβίβασης. Είναι λοιπόν ξεκάθαρο ότι χωρίς μια ριζική αναθεώρηση του τρόπου υπολογισμού των αξιών των ακινήτων της χώρας για φορολογικούς σκοπούς, το σύστημα θα παραμένει άδικο, στρεβλό και, εν πολλοίς, πέραν κάθε λογικής. Όπως σημειώνουν στελέχη της αγοράς ακινήτων, το όλο πρόβλημα των φορολογητέων αξιών πρέπει να αναθεωρηθεί πλήρως (χάραξη ζωνών, αναθεώρηση εμπορικότητας, αλλαγή συντελεστών παλαιότητας, εξίσωση συντελεστών ορόφου κ.λπ.) με γνώμονα την προσέγγιση των εμπορικών αξιών και φορολόγηση είτε για μεταβίβαση είτε για ΕΝΦΙΑ με βάση τις ίδιες φορολογητέες αξίες για κάθε ακίνητο. Τα δε στοιχεία θα πρέπει να ενημερώνονται σε ετήσια βάση, ώστε να αντανakλούν την πραγματική κατάσταση στην αγορά.

Νέος ΕΝΦΙΑ με παλιά συνταγή

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 03 Ιούλιος 2018 12:12 -
