

Περισσότερα από 500.000 ακίνητα κυρίως στην περιφέρεια υποφορολογούνται, καθώς το Δημόσιο χρησιμοποιεί παρωχημένους χάρτες, με αποτέλεσμα να μην προσδιορίζεται η θέση τους, ενώ χιλιάδες είναι και τα λάθη στο έντυπο Ε9 (δήλωση στοιχείων ακινήτων) που συμπληρώνουν οι ιδιοκτήτες, χωρίς μάλιστα να ελέγχονται από τις Αρχές. Οι απώλειες εσόδων για το ελληνικό Δημόσιο υπολογίζονται σε 140 έως 200 εκατ. ευρώ. Η κατάσταση είναι τραγική, καθώς για τα ακίνητα αυτά δεν υπάρχουν στοιχεία επειδή βρίσκονται σε ανώνυμους δρόμους και δεν μπορεί να προσδιορισθεί η ακριβής θέση τους, με αποτέλεσμα να είναι αδύνατος ο προσδιορισμός τους. Στην εποχή των google και apple maps οι χάρτες του υπουργείου Οικονομικών παραμένουν ακόμα σε μορφή σχεδίου με το χέρι. Το εντυπωσιακότερο όμως είναι το πώς φορολογούνται τα ανωτέρω ακίνητα τα τελευταία χρόνια. Προκειμένου ένας πολίτης να μην πληρώσει μεγαλύτερο φόρο από τον αναλογούντα, με βάση την υπουργική απόφαση που εκδόθηκε και έκτοτε δεν άλλαξε, προβλέπεται ότι εφόσον ένα ακίνητο δεν μπορεί να εντοπιστεί σε ποιο οικοδομικό τετράγωνο ανήκει, εξαιτίας των ελλιπών στοιχείων του υπουργείου Οικονομικών, η φορολογική μεταχείριση θα είναι ιδιαίτερα ευνοϊκή και ο φόρος θα είναι τουλάχιστον ο μισός από αυτόν που θα έπρεπε να καταβληθεί. Συγκεκριμένα, για τον προσδιορισμό της αξίας γίνεται συνδυασμός συντελεστών που προσδιορίζει την ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο αξία ακινήτου. Δηλαδή λαμβάνεται υπόψη η χαμηλότερη τιμή ζώνης, που ισχύει στην περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο και με βάση τον αλγόριθμο του υπουργείου Οικονομικών επιβάλλεται ο χαμηλότερος φόρος. Και αντιλαμβάνεται κανείς ότι η απώλεια εσόδων είναι πολλαπλάσια, καθώς ο φόρος είναι κλιμακωτά υψηλότερος για μεγαλύτερη ακίνητη περιουσία. ακόμα και μετά τον προσδιορισμό της θέσης του ακινήτου εντός ακόμα και ενός οικοδομικού τετραγώνου όπου ισχύουν πολλαπλά στοιχεία υπολογισμού αξίας (όπως τιμή ζώνης, Σ.Ε., ΣΑΟ), για τον προσδιορισμό της αξίας λαμβάνεται και πάλι υπόψη το σύνολο συντελεστών που προσδιορίζει την ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο αξία ακινήτου. Επειδή ίσως δεν είναι προφανές τι σημαίνει αυτό, ας φανταστούμε ένα ακίνητο με πρόσοψη στη θάλασσα σε ένα ευρύτερο οικοδομικό τετράγωνο, ας πούμε στη Μύκονο. Εφόσον δεν είναι εφικτό να γνωρίζουμε ποιο είναι αυτό με την πρόσοψη, όλα τα ακίνητα, ακόμα και αυτά με την πανάκριβη αξία, θα φορολογηθούν με τη χαμηλότερη τιμή! Και αυτό ισχύει για εκατοντάδες χιλιάδες ακίνητα και πολυτελή εξοχικά, συνιστώντας εξαιρετικά μεγάλη αδικία και απώλεια εσόδων, με ταυτόχρονη αφαίμαξη όσων έχουν ένα μεσαίο διαμέρισμα σε μια περιοχή, όπως το Χαλάνδρι. Θεωρώντας ότι το πρόβλημα εντοπίζεται τουλάχιστον σε ένα στα είκοσι ακίνητα, η αναλογική απώλεια εσόδων εκτιμάται πρόχειρα

τουλάχιστον σε 140 εκατ. ευρώ και τούτο, πέρα από άλλες περιπτώσεις ελλιπούς προσδιορισμού της θέσης και αξίας ακινήτου. Για παράδειγμα, μια πωλούμενη βίλα αξίας 4 εκατ. ευρώ στη νότια πλευρά της Μυκόνου, επιφάνειας περίπου 500 τ.μ., πληρώνει ετήσιο ΕΝΦΙΑ μόλις 1.350 ευρώ, δηλαδή 2,7 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο όταν σε περιοχές του κέντρου, όπως τα Πατήσια ή η Κυψέλη, με τιμές πώλησης διαμερισμάτων 40.000-70.000 ευρώ, το αντίστοιχο ποσό κυμαίνεται μεταξύ 3,5-3,7 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Αντίστοιχα, στις Σπέτσες για εξοχική κατοικία 190 τ.μ. καταβάλλεται φόρος 1,24 ευρώ ανά τ.μ., όταν ένα διαμέρισμα 100 τ.μ. στα Πατήσια επιβαρύνεται με τριπλάσιο φόρο, της τάξεως των 3,6 ευρώ ανά τ.μ. Και η κατάσταση αυτή αναμένεται να διατηρηθεί για αρκετά χρόνια τουλάχιστον μέχρι το 2022, οπότε εκτιμάται ότι θα έχει ολοκληρωθεί το κτηματολόγιο. Βέβαια, απαραίτητη προϋπόθεση είναι και η διασύνδεση του ηλεκτρονικού συστήματος taxis με το κτηματολόγιο, προκειμένου να διορθωθούν αφενός όλοι οι χάρτες του υπουργείου Οικονομικών, αφετέρου και τα στοιχεία των ακινήτων που έχουν δηλωθεί στο έντυπο δήλωσης ακινήτων (Ε9). Σύμφωνα με πληροφορίες, η ηγεσία του υπουργείου Οικονομικών δεν προτίθεται τουλάχιστον για το 2019 να τροποποιήσει τη νομοθεσία, ενώ είναι εξαιρετικά δύσκολη η αλλαγή ακόμα και των συντελεστών εμπορικότητας, καθώς δεν υπάρχει η τεχνογνωσία!

Πηγη:Καθημερινή