



Σε... διασπορά της περιουσίας τους επιδόθηκαν χιλιάδες «εύποροι» ιδιοκτήτες ακινήτων κατά τις τελευταίες ημέρες του χρόνου, φοβούμενοι –και όχι άδικα– ότι το 2017 θα φέρει νέα «φοροεπιδρομή» στη μεσαία και στη μεγάλη ακίνητη περιουσία. Στα συμβολαιογραφικά γραφεία αλλά και στα τμήματα κεφαλαίου των ΔΟΥ η κίνηση αυξήθηκε κατακόρυφα τις τελευταίες εβδομάδες από ιδιοκτήτες που έσπευσαν να κάνουν μεταβιβάσεις, προκειμένου να προλάβουν τις επιβαρύνσεις από την επικείμενη επιβολή του συμπληρωματικού φόρου στα αγροτεμάχια ή ακόμη και από τη σχεδιαζόμενη αντικατάσταση του ΕΝΦΙΑ από έναν νέο φόρο κατοχής ακινήτων, ο οποίος μοιραία θα επιβαρύνει τις μεσαίες και μεγάλες ιδιοκτησίες προκειμένου να αποφέρει έσοδα άνω των 3,2 δισ. ευρώ. Ετσι, στα στατιστικά στοιχεία του φόρου κατοχής ακινήτων της επόμενης χρονιάς, θα φανεί ακόμη μεγαλύτερος κατακερματισμός της ακίνητης περιουσίας των Ελλήνων. Μετά και τη μείωση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων, (η οποία ίσχυσε αναδρομικά από τον Μάιο του 2015) μόλις οι 7 στους 100 ιδιοκτήτες εμφανίζονται με περιουσίες άνω των 200.000 ευρώ έκαστος.

Οι δωρεές και οι γονικές παροχές της πλήρους ή της ψιλής κυριότητας σε συγγενείς πρώτου βαθμού ήταν οι δημοφιλέστερες μεταβιβάσεις των τελευταίων ημερών του χρόνου. Γονείς σπεύδουν να μεταβιβάσουν ακίνητα στα παιδιά τους προκειμένου να περιορίσουν την επιβάρυνση. Το αφορολόγητο του συμπληρωματικού φόρου (200.000 ευρώ) είναι ατομικό. Ετσι, ένας γονιός με ακίνητη περιουσία 400.000 ευρώ, μεταβιβάζοντας ακίνητα 200.000 ευρώ στο παιδί του, καταφέρνει να μηδενίσει την επιβάρυνση από τον συμπληρωματικό φόρο, τόσο για τον ίδιο όσο και για το παιδί του.

Στις πολύ μεγάλες περιουσίες, οι ιδιοκτήτες επιλέγουν και τη λύση της μεταβίβασης των ακινήτων σε εταιρεία η οποία δημιουργείται αποκλειστικά για την καλύτερη φορολογική διαχείριση των ακινήτων. Όταν τα ακίνητα φορολογούνται στο όνομα του φυσικού προσώπου, οι συντελεστές υπολογισμού του συμπληρωματικού φόρου φτάνουν ακόμη και στο 1,15%. Αντίθετα, ο συμπληρωματικός φόρος των εταιρειών υπολογίζεται με συντελεστή 0,55% για τα ακίνητα που αξιοποιούνται και με 0,1% για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται.

Το «σπάσιμο» της αξίας των ακινήτων είναι εξαιρετικά διαδεδομένη διαδικασία στις τάξεις των Ελλήνων ιδιοκτητών, οι οποίοι από την προηγούμενη 10ετία έσπευδαν να τη μοιράσουν προκειμένου να αποφύγουν τις επιβαρύνσεις του ΦΜΑΠ. Είναι ενδεικτικό ότι το 2016 ο συμπληρωματικός φόρος ακινήτων στα φυσικά πρόσωπα απέφερε μόλις 387 εκατ. ευρώ (έναντι 362 εκατ. ευρώ το 2015), παρά το γεγονός ότι η αξία των ακινήτων που υπήχθη σε συμπληρωματικό φόρο έφτασε στα 471 δισ. ευρώ (έναντι 546 δισ. ευρώ το 2015). Ο κατακερματισμός της ακίνητης περιουσίας, που θα δυσκολέψει την κυβέρνηση να εφαρμόσει το σχέδιο μετατόπισης των φορολογικών βαρών στη «μεγάλη» ακίνητη περιουσία, γίνεται εμφανής από τα ακόλουθα στατιστικά στοιχεία:

1. Σε σύνολο 6,05 εκατ. δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του 2016 (όπου αποτυπώθηκαν τα εισοδήματα και η περιουσιακή κατάσταση του 2015), τα περιουσιακά κριτήρια χορήγησης της έκπτωσης του ΕΝΦΙΑ πληρούσε το 84% του συνόλου, ήτοι 5.104.340 εργένηδες και οικογένειες. Στην πράξη, αυτό σημαίνει ότι για 5,1 εκατ. πολίτες, η αξία της ακίνητης περιουσίας τους είναι μικρότερη από: 85.000 ευρώ σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης είναι εργένης. 150.000 ευρώ σε περίπτωση παντρεμένου. 200.000 ευρώ για έγγαμο με ένα ή δύο παιδιά.

2. Σε σύνολο 5,895 εκατ. φυσικών προσώπων που έχουν ακίνητα εντός σχεδίου, τα 4,294 εκατ. (δηλαδή ποσοστό άνω του 70%) έχουν στο όνομά τους το πολύ μέχρι τρία

δικαιώματα. Αξίζει να σημειωθεί ότι η έννοια του δικαιώματος δεν ταυτίζεται με την έννοια του ακινήτου. «Δικαίωμα» μπορεί να είναι η ψιλή κυριότητα σε ένα διαμέρισμα, ή μια αποθήκη με χιλιοστά στην πολυκατοικία η οποία γράφεται σε ξεχωριστή γραμμή στο έντυπο Ε9.

3. Συμπληρωματικό φόρο πλήρωσαν το 2016 μόλις 452.989 φορολογούμενοι, δηλαδή περίπου το 7,5% του συνόλου των ιδιοκτητών ακινήτων. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι μόνο 452.989 ιδιοκτήτες είχαν απομείνει την 1/1/2016 με αξία ακίνητης περιουσίας μεγαλύτερη των 200.000 ευρώ ανά ιδιοκτήτη. Το 2015, το όριο επιβολής του συμπληρωματικού φόρου ακινήτων, είχε οριστεί στις 300.000 ευρώ. Τότε είχαν κληθεί να πληρώσουν περισσότερο φόρο μόλις 298.967 άτομα.