

## **Τα παράλογα και οι αδικίες του νέου φόρου στα ακίνητα**

Μπορεί η φιλοσοφία του νέου ενιαίου φόρου να είναι σύμφωνα με το υπουργείο «μικρότεροι φόροι για περισσότερους» αλλά εκατοντάδες χιλιάδες φορολογούμενοι θα εγκλωβιστούν στην πληρωμή φόρων για ένα περιουσιακό στοιχείο που δεν τους δίνει καθόλου εισόδημα και παράλληλα δεν μπορούν να το πωλήσουν.

Οι αδικίες αλλά και τα παράλογα του νέου φόρου που προκαλούν σοβαρές ανισότητες ως προς τη φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων αποκαλύφθηκαν μέσα από τη διαδικασία της δημόσιας διαβούλευσης. Αποθήκες σε πολυκατοικίες που φορολογούνται όπως και τα διαμερίσματα, «αγροτεμάχια» που φορολογούνται ως οικόπεδα, οικόπεδα με κατοικία που φορολογούνται λιγότερο από οικόπεδα στα οποία δεν υπάρχει κτίσμα είναι ορισμένα από τα «παράλογα» του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων που αποκαλύφθηκαν μέσα από τη διαδικασία της δημόσιας διαβούλευσης. Όπως προκύπτει από τις περιπτώσεις που ανέφεραν οι ιδιοκτήτες ακινήτων, το νέο φορολογικό πλαίσιο για τα ακίνητα προκαλεί σοβαρές ανισότητες ως προς τη φορολογική επιβάρυνση. Μπορεί η φιλοσοφία του νέου ενιαίου φόρου να είναι σύμφωνα με το υπουργείο Οικονομικών «μικρότεροι φόροι για περισσότερους» αλλά εκατοντάδες χιλιάδες φορολογούμενοι θα εγκλωβιστούν στην πληρωμή φόρων για ένα περιουσιακό στοιχείο που δεν τους δίνει καθόλου εισόδημα και παράλληλα δεν μπορούν να το πωλήσουν.

### **«Αχρηστες» δασικές εκτάσεις**

Μια από τις αδικίες του νομοσχεδίου είναι η φορολόγηση των δασικών εκτάσεων, νομέας των οποίων θεωρείται το Δημόσιο και οι εκτάσεις αυτές δεν μπορούν να αξιοποιηθούν ούτε να πωληθούν από τους υποτιθέμενους ιδιοκτήτες τους.

Ας πάρουμε για παράδειγμα έναν φορολογούμενο ο οποίος έχει στην κατοχή του ένα αγροτεμάχιο 50 στρέμματα από τα οποία τα 20 στρέμματα έχουν χαρακτηριστεί «δασικά». Την έκταση αυτή δεν μπορεί να την πουλήσει, δεν μπορεί να την καλλιεργήσει, πρακτικά δεν μπορεί να την κάνει τίποτα και θα πρέπει κάθε χρόνο να πληρώνει φόρο.

Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση μιας φορολογούμενης η οποία στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης ανέφερε τα εξής: «Έχω στη Κρήτη παραλιακή έκταση με θάμνους επικλινή, η οποία έχει χαρακτηριστεί κατά ένα τμήμα ως χορτολιβαδική και ένα τμήμα ως δασική. Επί του τμήματος αυτού καμία πράξη νομής δεν έχει γίνει μέχρι σήμερα λόγω κλίσεων του εδάφους είναι απρόσοδη, ενώ για ένα μικρό τμήμα ομαλό που χαρακτηρίστηκε χορτολιβαδικό προβάλλει αξιώσεις το δασαρχείο. Ερωτώ τους κυρίους του υπουργείου θα κληθώ να καταβάλω υπέρογκους φόρους για ακίνητο που αμφισβητείται η νομή μου, δεν μου αποφέρει τίποτα και πρέπει να περιμένω δεκαετία τουλάχιστον να κριθεί η αντιδικία μου με το Δημόσιο;».

Μεγάλες φορολογικές επιβαρύνσεις προκύπτουν για τους ιδιοκτήτες οικοπέδων που βρίσκονται εντός σχεδίου ή οικισμού με το μεγαλύτερο φορολογικό βάρος να πέφτει στους φορολογούμενους που κατέχουν οικόπεδα σε ακριβές περιοχές της χώρας.

Στα περίεργα του νέου φόρου είναι ότι αυτός είναι μικρότερος εάν εντός του οικοπέδου υπάρχει κατοικία και μεγαλύτερος αν στο οικόπεδο δεν υπάρχει κτίσμα. Για παράδειγμα:

Στη Βουλιαγμένη σε οικόπεδο ενός στρέμματος αντιστοιχεί ενιαίος φόρος ακινήτων ύψους 15.000 ευρώ. Αν στο ίδιο οικόπεδο έχει ανεγερθεί μια έπαυλη 600 τετραγωνικών μέτρων και έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης τότε επιβάλλεται στο κτίσμα φόρος 10.404 ευρώ.

Στη Βούλα σε οικόπεδο ενός στρέμματος αναλογεί ενιαίος φόρος ακινήτων 10.000 ευρώ. Αν στο ίδιο οικόπεδο έχει χτιστεί μια βίλα επιφάνειας 500 τετραγωνικών τότε στο κτίσμα αναλογεί φόρος 6.120 ευρώ.

Επίσης όπως προέκυψε από τη δημόσια διαβούλευση οι Συντελεστές Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ) που χρησιμοποιεί το υπουργείο Οικονομικών δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα, με αποτέλεσμα να προκύπτει μεγάλη φορολογητέα αξία και κατά συνέπεια μεγαλύτερος φόρος.

Πιο συγκεκριμένα οι Συντελεστές Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ) οι οποίες υπάρχουν στη βάση δεδομένων του υπουργείου Οικονομικών και χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας των οικοπέδων δεν αντιστοιχούν στους ισχύοντες συντελεστές δόμησης που λαμβάνουν υπόψη τους οι πολεοδομίες.

### **Εξωπραγματικές αξίες**

Στις περισσότερες περιπτώσεις οι ΣΑΟ βγάζουν εξωπραγματικές αξίες, με συνέπεια οι φόροι που θα προκύπτουν να είναι υπέρογκοι.

Επιπλέον, το εάν έχει εξαντληθεί η δομήσιμη επιφάνεια των εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών οικοπέδων θα προσδιορίζεται με βάση τους ΣΑΟ κι όχι με βάση τους πραγματικούς συντελεστές δόμησης. Συνεπώς, είναι πολύ πιθανό ακόμη και φορολογούμενοι που έχουν εξαντλήσει τους συντελεστές δόμησης των οικοπέδων τους να κληθούν να πληρώσουν τον νέο φόρο όχι μόνο για τις μονοκατοικίες ή τα άλλα κτίσματα που έχουν κατασκευάσει στα οικόπεδά τους αλλά και για σημαντικά ακάλυπτα τμήματα των οικοπέδων τους τα οποία θα θεωρηθούν από το υπουργείο Οικονομικών ως δομήσιμα.

### **«ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ»**

### **ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΝΤΑΙ ΟΠΩΣ ΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ**

Μέσω της διαδικασίας της δημόσιας διαβούλευσης αποκαλύφθηκε εξάλλου ότι όσοι φορολογούμενοι κατέχουν αγροτεμάχια σε περιοχές εντός ορίων οικισμού κυρίως σε νησιωτικές περιοχές της χώρας θα φορολογηθούν ως οικοπεδούχοι, με το τετραγωνικό μέτρο κι όχι με το στρέμμα. Αυτό θα έχει ως συνέπεια να κληθούν να πληρώσουν μεγάλα ποσά φόρου για ακαλλιέργητες εκτάσεις που είναι αναξιοποίητες και δεν αποφέρουν εισοδήματα.

Τα αγροτεμάχια που βρίσκονται σε περιοχές εντός ορίων οικισμών θα φορολογούνται ως οικόπεδα με πολύ υψηλούς συντελεστές φόρου. Πρόκειται ουσιαστικά για εκτάσεις γης άνω των 500 τετραγωνικών μέτρων ή άνω του ενός στρέμματος, στις οποίες είναι κτισμένα τα σπίτια στα περισσότερα χωριά της ηπειρωτικής και της νησιωτικής Ελλάδος. Πρόκειται επίσης για χωράφια με επιφάνειες 3- 4 στρεμμάτων που βρίσκονται σε πολλούς οικισμούς, κυρίως σε νησιωτικές περιοχές της χώρας.

## ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

### **Αποθήκες φορολογούνται ως κατοικίες!**

Ο νέος φόρος θα επιβάλλεται χωρίς αφορολόγητο όριο σε όλα ανεξαιρέτως τα κτίσματα, στα εντός σχεδίου οικοπέδα και στις εκτός σχεδίου εκτάσεις γης (αγρούς, αγροτεμάχια, βοσκότοπους κ.λπ.). Συνεπώς, στον νέο φόρο ακινήτων θα υπαχθούν: Διαμερίσματα, μονοκατοικίες, εξοχικές κατοικίες, οικοπέδα, κτίρια βιοτεχνιών, κτίσματα επαγγελματικής στέγης, παντός είδους αποπερατωμένα κτίσματα που δεν ηλεκτροδοτούνται, ημιτελείς οικοδομές με ή χωρίς εργοταξιακό ρεύμα (γιαπιά).

Θέσεις στάθμευσης, πιλοτές, αποθήκες και λοιποί βοηθητικοί χώροι, πισίνες σε κοινόχρηστους χώρους ακινήτων.

Ειδικά για τις αποθήκες σε πολυκατοικίες με ποσοστό επί του οικοπέδου που αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες φορολογούνται ακριβώς με τον ίδιο τρόπο όπως και οι κατοικίες. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα που ανέφερε στη δημόσια διαβούλευση ένας φορολογούμενος «Σε μία πολυκατοικία του 1985 (ΣΠΚ = 1.00), με τιμή ζώνης 1.100 ευρώ/τμ. (ΒΦ = 3,2) και με μία πρόσοψη (ΣΠ = 1,01) υπάρχει μία αποθήκη υπόγεια (ΣΟ = 0,98) 150 τ.μ. και μεταξύ άλλων ένα διαμέρισμα 150 τ.μ. στον πρώτο όροφο (ΣΟ = 1.00)

Ο φόρος που προκύπτει για την αποθήκη είναι  $150 \times 3,2 \times 1,00 \times 1,01 \times 0,98 = 475,10$  ευρώ και για την οικία  $150 \times 3,2 \times 1,00 \times 1,01 \times 1,00 = 484,80$  ευρώ. Βέβαια, το σχέδιο νόμου προβλέπει για αποθήκες που είναι παρακολουθήματα οικίας Συντελεστή Βοηθητικών Χώρων (ΣΒΧ) 0,1, κάτι που δεν ισχύει για τις αποθήκες που είναι ανεξάρτητες ιδιοκτησίες όπως ανέφερα παραπάνω. Υπάρχει και ο Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (ΣΑΕ), που αφορά κύριους χώρους ειδικών κτιρίων (μεταξύ των οποίων και αποθήκες), που εφαρμόζεται όμως σε κτίρια άνω των 500 τ.μ. Με δεδομένο το ότι η εμπορική και η αντικειμενική αξία της αποθήκης είναι κατά πολύ μικρότερη από αυτές της οικίας και το ότι το προσδοκώμενο εισόδημα από την αποθήκη είναι κατά πολύ μικρότερο από το αντίστοιχο της οικίας, θα έπρεπε να υπολογιστεί και αντίστοιχα πολύ μικρότερος φόρος».

## ΤΕΛΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΩΣ ΤΗΝ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ

### **Εξετάζονται 5 αλλαγές για κτίσματα-αγροτεμάχια**

Με μικρές παρεμβάσεις στο νομοσχέδιο για τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων και ειδικά στο σκέλος των αγροτεμαχίων και των κατοικιών που βρίσκονται στα χωριά (εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού) θα επιχειρήσει το υπουργείο Οικονομικών να κατευνάσει τις αντιδράσεις των βουλευτών της συμπολίτευσης.

Την ερχόμενη εβδομάδα το υπουργείο αναμένεται να προχωρήσει σε νέες αλλαγές περιορισμένου εύρους σε διατάξεις του νομοσχεδίου με στόχο να κατατεθεί στη Βουλή την επόμενη Παρασκευή. Οι αλλαγές θα γίνουν χωρίς να επηρεάζεται ο εισπρακτικός στόχος του φόρου για το 2014 αλλά και χωρίς να προκαλούνται πρόσθετες επιβαρύνσεις για τα αστικά ακίνητα, οι ιδιοκτήτες των οποίων θα κληθούν να πληρώσουν φόρους ύψους 2,2 δισ. ευρώ.

Υπενθυμίζεται ότι το επόμενο έτος θα πρέπει να βεβαιωθούν φόροι ύψους 3,5 δισ. ευρώ και να εισπραχθούν 2,9 δισ. ευρώ.

### **Προτάσεις**

Σύμφωνα με πληροφορίες, στο τραπέζι των διορθώσεων βρίσκονται όλες οι

προτάσεις που έχουν κατατεθεί. Ωστόσο προτάσεις όπως απαλλαγή από τον φόρο για τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακινήτων, υψηλότερες επιβαρύνσεις στους ιδιοκτήτες αγροτεμαχίων που εισπράττουν επιδοτήσεις μέσω του ΟΠΕΚΕΠΕ φαίνεται πως έχουν απορριφθεί.

Οι εντολές που δόθηκαν από τον υπουργό Οικονομικών Γ. Στουρνάρα για αλλαγές στον ενιαίο φόρο ακινήτων και συγκεκριμένα στα αγροτεμάχια αφορούν ουσιαστικά σε μία εσωτερική ανακατανομή συντελεστών, ενώ σε κάθε περίπτωση όπως ξεκαθαρίζουν τα στελέχη του υπουργείου Οικονομικών το ποσό που πρέπει να εισπραχθεί από τα αγροτεμάχια θα παραμείνει το ίδιο. Μεταξύ των αλλαγών που εξετάζονται είναι:

- Μείωση των επιβαρύνσεων για τα εντός σχεδίου οικισμού οικόπεδα στα οποία υπάρχουν κατοικίες. Οι παρεμβάσεις αυτές αφορούν κυρίως στις κατοικίες που βρίσκονται εντός οικοπέδων στα χωριά για τις οποίες προκύπτουν μεγάλες επιβαρύνσεις.
- Μετά την απαλλαγή από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων των αποθηκευτικών χώρων που βρίσκονται σε αγροτική γη (γεωργικών μηχανημάτων, θερμοκήπια, στάνες κ.λπ.) εξετάζονται μειώσεις των επιβαρύνσεων στα αγροτικά κτίσματα που βρίσκονται εντός των αγροτεμαχίων.
- Αυξομειώσεις της κλίμακας φορολόγησης των αγροτεμαχίων. Στόχος είναι όσο αυξάνεται η επιφάνεια ενός αγροκτήματος να ανεβαίνει και ο συντελεστής φόρου, προκειμένου να αυξηθεί η επιβάρυνση του μεγάλου αγροτικού κλήρου για να ελαφρυνθεί ο μικρός.
- Αλλαγή της κλίμακας των συντελεστών χρήσης για τα αγροτεμάχια, όπου ο φόρος διαμορφώνεται ανάλογα με την καλλιέργεια.
- Επανεξέταση των συντελεστών απόστασης από τη θάλασσα.
- 

Επίσης τόσο βουλευτές της Νέας Δημοκρατίας όσο και ΠΑΣΟΚ έχουν ζητήσει να αυξηθεί το όριο του ετησίου εισοδήματος κάτω του οποίου προβλέπεται έκπτωση 50% επί του οφειλόμενου ΕΝ.Φ.Α. ή πλήρης απαλλαγή. Το όριο σύμφωνα με το σχέδιο νόμου που έχει τεθεί προς διαβούλευση είναι 7.000 ευρώ ατομικό εισόδημα που προσαυξάνεται κατά 1.000 ευρώ για κάθε προστατευόμενο μέλος.

Στο πλαίσιο των αλλαγών έχουν προταθεί η απαλλαγή ή ελάφρυνση των ακινήτων τα οποία δεσμεύει το κράτος, η ελάφρυνση των μη ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων των διατηρητέων και των παραδοσιακών κτισμάτων καθώς και η ορθολογικότερη φορολογική αντιμετώπιση των οικοπέδων.

### **Πώς διαμορφώνεται ο φόρος για το ίδιο ακίνητο σε αστικές περιοχές και σε περιοχές της επαρχίας**

Διαμέρισμα 100 τ.μ. 1ου ορόφου, 15ετίας με μια πρόσοψη (ο υπολογισμός έχει γίνει με βάση τις ανώτατες τιμές ζώνης)

- Μαρούσι: 777,70 ευρώ.
- Γλυφάδα: 1.666,50 ευρώ
- Κηφισιά: 1.333,20 ευρώ
- Καλλιθέα: 555,50 ευρώ

- Περιστέρι: 399,96 ευρώ.
- Ν. Σμύρνη: 666,60 ευρώ
- Θήβα: 355,52 ευρώ
- Γρεβενά: 299,97 ευρώ
- Γιάννενα: 444,40 ευρώ
- Κατερίνη: 399,96 ευρώ
- Καρδίτσα: 355,52 ευρώ
- Λάρισα: 499,50 ευρώ
- 

Στράτος Παραδιάς, πρόεδρος Ιδιοκτητών

### **Άλλο φόρος, άλλο δήμευση περιουσίας**

Είμαι υπέρ της θέσπισης ενός ενιαίου φόρου που θα επιβαρύνει αυτοτελώς τα ακίνητα. Σε καμιά περίπτωση δεν πρέπει να διατηρηθεί το χαράτσι μέσω της ΔΕΗ και ο ΦΑΠ, ωστόσο, πρέπει να γίνουν σημαντικές βελτιώσεις στον υπό σχεδιασμό φόρο. Πιστεύω ότι πρέπει να υπάρχει φορολογία ακινήτων ώστε να έχει έσοδα το κράτος στη δύσκολη οικονομική συγκυρία. Ωστόσο, άλλο φόρος κι άλλο δήμευση της περιουσίας των Ελλήνων. Το μεγαλύτερο πρόβλημα υπάρχει στα χιλιάδες ξενοίκιαστα κτίρια, στα ιστορικά και διατηρητέα κτίρια καθώς και στα εντός σχεδίου οικόπεδα όπου οι στρεβλώσεις είναι απίστευτες. Ζητούμε επίσης η έκπτωση για εφάπαξ καταβολή του φόρου να είναι 10% (όπως για τα αυθαίρετα) κι όχι μόλις 1,5%. Να σταματήσει η ποινικοποίηση της μη καταβολής φόρου για τα ακίνητα και της δυνατότητας να μπορεί ο ιδιοκτήτης να επιλέγει το ακίνητο που θα εκχωρεί ώστε να καλύψει τους φόρους που του ζητούνται. Τέλος, είναι αδιανόητο και καταργείται το Πτωχευτικό Δίκαιο η διάταξη που λέει ότι σε περίπτωση πτώχευσης, τα χρέη αναλαμβάνει ο σύνδικος που ορίζει το δικαστήριο.

Δημήτρης Καψιμάλης, πρόεδρος Κατασκευαστών

### **Ωφελούνται όσοι έχουν ρευστό και αγοράζουν**

Εχουμε να κάνουμε με έναν πρωτοφανή φορολογικό διωγμό του ελληνικού ακινήτου προς όφελος όσων έχουν ρευστότητα και αγοράζουν επιλεκτικά όποιο ακίνητο τους ενδιαφέρει σε τιμές κάτω του κόστους κατασκευής. Η οικοδομική δραστηριότητα στην Ελλάδα έχει καταρρεύσει ολοκληρωτικά και 1 εκατ. εργάτες, τεχνίτες κι επιστήμονες βρίσκονται σε πλήρη ανεργία. Από το 2014, ωστόσο, η κατάσταση θα γίνει ακόμη χειρότερη, όχι μόνο λόγω του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων. Η επιβολή πόθεν έσχες θα οδηγήσει σε «φυγάδευση» ελληνικών αποταμιεύσεων σε άλλες χώρες ή επένδυση των χρημάτων αυτών σε κτηματαγορές γειτονικών χωρών. Επίσης, σοκ για τους Έλληνες αποτελεί ο φόρος υπεραξίας 15%. Πού θα βρει ο πωλητής χρήματα για να προκαταβληθούν στις ΔΟΥ ώστε να γίνει η πώληση; Ακόμη και τα ενοικιαζόμενα ακίνητα των κατασκευαστών θα εμπίπτουν στον ίδιο φόρο υπεραξίας. Τέλος, οι εργολάβοι οικοδομών είναι υποχρεωμένοι να πληρώσουν φόρο αυτοπαράδοσης 23% για τα ακίνητα που λόγω της κτίσης είναι αδιάθετα. Πρέπει να υπάρξει παράταση για τουλάχιστον ένα χρόνο αυτής της ημερομηνίας.