

Οι παγίδες της εκχώρησης ακινήτων για φορολογικά χρέη



Παγίδες και αδικίες κρύβει η πρόθεση του υπουργείου Οικονομικών να επιτρέψει στους φορολογούμενους να εξοφλούν τα χρέη τους προς την εφορία εκχωρώντας ακίνητα. Αν και σε πρώτη ανάγνωση το μέτρο είναι υπέρ των φορολογούμενων που έχουν βρεθεί σε οικονομικό αδιέξοδο, η πραγματικότητα είναι λίγο διαφορετική.

Ας δούμε τις **γκρίζες ζώνες** που μέτρου το οποίο σχεδιάζει το υπουργείο Οικονομικών:

- οι φορολογούμενοι θα μπορούν να κάνουν χρήση της δυνατότητας εκχώρησης ακινήτων στο δημόσιο μόνο στην περίπτωση που δεν έχουν μετρητά ή εισόδημα που να καλύπτει τις φορολογικές τους υποχρεώσεις. Για παράδειγμα, ένας φορολογούμενος ο οποίος χρωστά μεγάλα ποσά από φόρους ακινήτων θα πρέπει να πληρώσει τους φόρους εφόσον έχει μετρητά. Αυτό ισχύει ακόμη και στην περίπτωση που τα ακίνητα για τα οποία του βεβαιώθηκαν οι φόροι είναι πολύ χαμηλότερης αξίας σε σχέση με αυτήν που υπολόγισε η εφορία για να του επιβάλλει τους φόρους. Έτσι ο φορολογούμενος δεν θα έχει επί της ουσίας τη δυνατότητα να εκχωρήσει τα ακίνητά του που έχουν απαξιωθεί. Θα πρέπει να δώσει στην εφορία τα μετρητά του.

- η αξία που θα υπολογίζει η εφορία δεν θα είναι η αντικειμενική. Θα είναι κάποια άλλη αξία χωρίς όμως να

προσδιορίζεται ποια. ; Έτσι είναι ανοικτό το ενδεχόμενο η εφορία να δέχεται τα ακίνητα των υπερχρεωμένων φορολογούμενων όχι στην αντικειμενική τιμή τους (βάσει την οποίας αυτή υπολογίζει τους φόρους που επιβάλλει) αλλά σε χαμηλότερη τιμή, πιο κοντά στην πραγματική. Έτσι, μονά - ζυγά η εφορία κερδίζει.

- στις περιπτώσεις που η αξία του ακινήτων είναι μεγαλύτερη από το χρέος του φορολογούμενου τότε δεν θα επιστρέφεται η διαφορά στον φορολογούμενο. Πρόκειται για μια πολύ άδικη πρόβλεψη καθώς χάνεται το κίνητρο για εκχώρηση ακινήτων από όσους έχουν σημαντικής αξίας ακίνητα, ενώ και αυτοί που τελικά θα τα εκχωρούν ουσιαστικά θα τα χαρίζουν στο δημόσιο. Θα μπορούσε, ωστόσο, η υπερβάλλουσα αξία να χρησιμοποιείται στο μέλλον σε συμψηφισμούς άλλων φορολογικών υποχρεώσεων.

- δεν διευκρινίζεται τι θα συμβαίνει με όσους έχουν υποθηκευμένα ακίνητα και χρωστούν στην εφορία. Το χρέος προς την εφορία θα μεταφέρεται σε αυτόν που έχει υποθηκεύσει το ακίνητο (π.χ. στην τράπεζα); Προκύπτει ότι ως πρόθεση η δυνατότητα εκχώρησης ακινήτων των φορολογούμενων στο δημόσιο είναι ορθή, αλλά υπό προϋποθέσεις. Αυτές είναι να δέχεται η εφορία τα ακίνητα στην αντικειμενική τους τιμή, να μην εξετάζει αν ο φορολογούμενος έχει άλλα εισοδήματα και τέλος να επιστρέφεται η διαφορά στο φορολογούμενο στις περιπτώσεις που εκχωρεί ακίνητο μεγαλύτερης αξίας από το χρέος του.

3/10/2013 Πηγή: www.capital.gr