ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΔΠΜΣ «ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ»

Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΧΩΡΟ - ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΤΑΣΕΙΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΤΟΥ

ΓΚΟΤΣΗ ΓΕΩΡΓΙΟΥ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: ΧΡΥΣΗ ΠΟΤΣΙΟΥ

ΑΘΗΝΑ, ΜΑΡΤΙΟΣ 2014

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες προς την επιβλέπουσα αυτής της μεταπτυχιακής εργασίας, την Αναπληρώτρια Καθηγήτρια κυρία Χρυσή Πότσιου για την ανάθεση της εργασίας, καθώς και την πολύτιμη καθοδήγηση και επίβλεψη κατά την εκπόνησή της. Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον Ομότιμο Καθηγητή του ΕΜΠ κύριο Παναγιώτη Ζεντέλη για τις καθοριστικές υποδείξεις του, τον Δρ. Τοπογράφο Μηχανικό κύριο Αναστάσιο Λαμπρόπουλο για την πολύτιμη βοήθειά του, καθώς και τον κύριο Βάππα Αναστάσιο για την παροχή στοιχείων της U.I.P.I. όσον αφορά τον ευρωπαϊκό χώρο.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Συντομογραφίες V

Περίληψη VII

Abstract IX

Εισαγωγή X

Κεφάλαιο 1

Φορολογία Ακινήτων 1

1.1. Γενικά 1

1.2. Ιστορική Αναδρομή 2

1.3. Λόγοι Επιβολής Φορολογίας Ακινήτων 6

1.3.1. Κοινωνικοί Λόγοι 7

1.3.2. Δημοσιονομικοί Λόγοι 8

1.3.3. Διοικητικοί Λόγοι 9

1.4. Διάκριση Φορολογίας Ακινήτων 9

1.4.1. Φόρος Εισοδήματος επί των Ακινήτων 10

1.4.2. Φόροι Κεφαλαίου επί των Ακινήτων 12

1.4.3. Φόροι επί του Κόστους που Επιβάλλονται στα Ακίνητα 15

1.5. Το Κτηματολόγιο ως Σύγχρονο Εργαλείο Άσκησης Δημοσιονομικής Πολιτικής επί των Ακινήτων 16

1.6. Επίδραση της Φορολογίας Ακινήτων στην Αγορά Ακινήτων 17

1.7. Αειφορία και Φορολογία των Ακινήτων 19

1.7.1. Η Αειφορία των Αντικειμένων του Φόρου 20

1.7.1.1. Φορολόγηση της Αξίας της Γης κατά τη Βέλτιστη Επιτρεπόμενή της Χρήση 20

1.7.1.2. Αλλαγή Φορολογικής Βάσης 21

1.7.1.3. Φορολογικές Απαλλαγές και Ελαφρύνσεις 21

1.7.1.4. Λοιπές Πολιτικές 22

1.7.2. Η Αειφορία των Φόρων των Ακινήτων 22

1.7.3. Η Αειφορία των Χρήσεων που Βασίζονται στο Εισόδημα από τους Φόρους των Ακινήτων 23

Κεφάλαιο 2

Αξία Ακινήτων και Φορολογία Ακινήτων 25

2.1. Η Αξία των Ακινήτων 25

2.1.1. Παράγοντες Καθορισμού της Αξίας Ακινήτων 26

2.1.2. Έννοιες και Ορισμοί Αξιών Ακινήτων 27

2.1.3. Αναγκαιότητα Προσδιορισμού της Αξίας των Ακινήτων 28

2.1.3.1. Προβλέψεις της Ελληνικής Νομοθεσίας περί Αξίας Ακινήτων 31

2.1.4. Μέθοδοι Εκτίμησης της Αγοραίας Αξίας των Ακινήτων 33

2.2. Φορολογικές Βάσεις Ακινήτων 36

2.2.1. Διάκριση Φορολογικών Βάσεων Ακινήτων 36

2.2.2. Προϋποθέσεις Καθορισμού Φορολογικών Βάσεων Ακινήτων 38

2.2.3. Ανάπτυξη Γενικότερου Πλαισίου για τη Βελτιστοποίηση της Διοίκησης του Φορολογικού Συστήματος 40

2.2.4. Φορολογικές Βάσεις Ακινήτων στην Ευρώπη 43

2.2.5. Φορολογική Βάση Ακινήτων στην Ελλάδα 46

Κεφάλαιο 3

Η Φορολογία των Ακινήτων στην Ελλάδα 49

3.1. Κύριοι Φόροι επί των Ακινήτων 50

3.2. Φόροι επί των Αποθεμάτων (Φόροι Κεφαλαίου) επί των Ακινήτων 54

3.2.1. Φόρος Μεταβιβάσεων Ακινήτων (Φ.Μ.Α.) 54

3.2.2. Φόρος Υπεραξίας Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας 55

3.2.3. Τέλος Συναλλαγής (Τ.Σ.) Ακινήτων 59

3.2.4. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) στα Ακίνητα 59

3.2.4.1.Αντικοινοτική Εφαρμογή του ΦΠΑ στα Ακίνητα 62

3.2.4.1.1 ΦΠΑ σε Παραγόμενα προς Πώληση Ακίνητα 62

3.2.4.1.2 ΦΠΑ σε Ακίνητα Αντιπαροχής 64

3.2.4.1.3 ΦΠΑ σε Ακίνητα Απόδοσης 65

3.2.4.1.4 Συμπεράσματα από την Αντικοινοτική Εφαρμογή του Φ.Π.Α. στην Ελλάδα 65

3.2.5. Φόρος Ακίνητης Περιούσιας (Φ.Α.Π.) 66

3.2.6. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) 68

3.2.7. Τέλος Ακίνητης Περιούσιας (Τ.Α.Π.) 73
3.3. Λοιποί Φόροι και Τέλη επί των Ακινήτων 74
3.3.1. Συμπληρωματικός Φόρος Εισοδήματος Μισθωμάτων Ακινήτων 75
3.3.2. Τέλος Χαρτοσήμου 75
3.3.3. Ειδική Εισφορά Αλληλεγγύης 75
3.3.4. Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας και Φωτισμού 75
3.3.5. Δημοτικός Φόρος 76
3.3.6. Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.) και Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.) 77
3.4. Η Αυξημένη Φορολογική Επιβάρυνση των Ακινήτων στην Ελλάδα την Περίοδο της Οικονομικής Ύφεσης 79
3.4.1 1η Περίπτωση 80
3.4.2 2η Περίπτωση 83
3.4.3 Συμπεράσματα από τη Μελέτη Περιπτώσεων 87
3.5. Προβλήματα-Δυσχέρειες Σχετικά με τη Φορολογία Ακινήτων στην Ελλάδα 87

Κεφάλαιο 4
Η Φορολογία Ακινήτων στον Ευρωπαϊκό Χώρο 91
4.1. Φόρος Εισοδήματος επί των Ακινήτων 91
4.2. Φορολογία Κεφαλαίου επί των Ακινήτων 100
4.2.1. Φόρος Ακίνητης Περιουσίας 100
4.2.2. Φορολογία Κληρονομιών και Δωρεών 105
4.2.3. Φορολογία Υπεραξίας Ακινήτων 110
4.3. Φορολογία επί του Κόστους που Επιβάλλεται στα Ακίνητα 116
4.3.1. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων 116
4.3.2. ΦΠΑ 118
4.3.3. Συγκριτικά Διαγράμματα για το Φόρο Μεταβίβασης και το ΦΠΑ επί των Συναλλαγών Ακινήτων στην Ευρώπη 121

Κεφάλαιο 5
Συμπεράσματα – Προτάσεις 124
Βιβλιογραφία 132

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

1. **Α.Ε.:** Ανώνυμη Εταιρεία
2. **ΑΕΠ:** Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν
3. **Α.Π.Α.Α.:** Αντικειμενικός Προσδιορισμός Αξίας Ακινήτων
4. **Γ.Π.Σ.:** Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
5. **ΔΕΗ:** Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
6. **Δ.Ο.Υ.:** Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία
7. **Ε.Ε.Τ.Α.:** Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων
8. **Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.**: Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών
9. **ΕΝ.Φ.Ι.Α.**: Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων
10. **Ε.Π.Ε.:** Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης
11. **ΕΤΑ:** Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα
12. **ΕΤΑΔ Α.Ε.:** Εταιρεία των Ακινήτων του Δημοσίου **(**Α.Ε.)
13. **Ε.Τ.ΑΚ.**: Ενιαίο Τέλος Ακινήτων
14. **ΗΒ:** Ηνωμένο Βασίλειο
15. **Κ.Ε.Δ.:** Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου
16. **ΚΦΕ:** Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος
17. **Μ.Σ.Δ.:** Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης
18. **ν.π.δ.δ.:** νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου
19. **ν.π.ι.δ.:** νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου
20. **Ο.Ο.Σ.Α.(OECD):** Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (Organisation for Economic Co-operation and Development)
21. **ΟΣΕ:** Οργανισμός Σιδηροδρόμων Ελλάδος
22. **Ο.Τ.Α.:** Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
23. **ΟΤΕ:** Οργανισμός Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος
24. **Σ.Ο.Ε** : Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών
25. **Τ.Α.Π.**: Τέλος Ακίνητης Περιουσίας
26. **ΤΑΙΠΕΔ:** Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου
27. **Τ.Ε.Ε.:** Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος
28. **Φ.Α.Π.**: Φόρος Ακίνητης Περιουσίας
29. **Φ.Α.Υ.**: Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος
30. **Φ.Μ.Α.**: Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων
31. **Φ.Μ.Α.Π.**: Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας

32. **ΦΠΑ:** Φόρος Προστιθέμενης Αξίας
33. **C.A.M.A.:** Computer Assisted Mass Appraisal
34. **C.A.V.:** Computer Assisted Valuation
35. **Eurostat:** Statistical Office of the European Union (Στατιστική Υπηρεσία της ΕΕ)
36. **MV:** Market Value (Αγοραία Αξία)
37. **U.I.P.I .** (UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE): Διεθνής Ένωση Ιδιοκτητών Ακινήτων.
38. **Vφ:** Φορολογητέα Αξία (των Ακινήτων)

Περίληψη

Η παρούσα μεταπτυχιακή εργασία έχει ως αντικείμενο τη φορολογία επί των ακινήτων.

Σκοπός της ειδικότερα, είναι η εξέταση των θεμάτων σχετικά με τη φορολογία των ακινήτων στον ελληνικό χώρο, καθώς και η συνολική επισκόπηση της εφαρμοζόμενης φορολογίας στην Ευρώπη.

Αναλυτικότερα, η ανάπτυξη της εργασίας έχει ως ακολούθως:

- στο 1^{ο} κεφάλαιο παρέχεται μια γενική παρουσίαση θεμάτων σχετικών με τη φορολογία των ακινήτων. Αναλύονται οι λόγοι επιβολής, η γενική διάκριση των κυρίων φόρων, η επίδραση της φορολογίας στην αγορά ακινήτων, ο ρόλος του Κτηματολογίου ως σύγχρονου εργαλείου άσκησης δημοσιονομικής πολιτικής επί των ακινήτων και οι σύγχρονες τάσεις αναφορικά με την ενσωμάτωση της έννοιας της αειφορίας στην υπόψη φορολογία.
- στο 2^{ο} κεφάλαιο, δεδομένης της σχέσης της αξίας με τη φορολογία ακινήτων, παρουσιάζονται θέματα σχετικά με την αξία των ακινήτων (έννοιες, ορισμοί, τρόποι εκτίμησης, κ.α.), καθώς και με τις χρησιμοποιούμενες φορολογικές βάσεις στην Ελλάδα και τα ευρωπαϊκά κράτη.
- στο 3^{ο} κεφάλαιο εκτίθενται αναλυτικά οι διατάξεις φορολογίας ακινήτων (κύριοι και λοιποί φόροι και τέλη) στον ελληνικό χώρο, ενώ γίνεται ανάλυση των προβλημάτων και των δυσχερειών που υφίστανται στην εφαρμογή τους, με ιδιαίτερη έμφαση στις περιπτώσεις αντικοινοτικής εφαρμογής. Επιπλέον, με μελέτη περιπτώσεων (case study), παρουσιάζεται η υπέρμετρη φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων που συντελέσθηκε στην Ελλάδα κατά την παρούσα περίοδο της οικονομικής κρίσης (συγκεκριμένα από το 2010 και μετά).
- στο 4^{ο} κεφάλαιο παρουσιάζεται η συνολική εικόνα της φορολογίας επί των ακινήτων στον ευρωπαϊκό χώρο. Συγκεκριμένα, γίνεται η επισκόπηση της ισχύουσας φορολογίας επί των ακινήτων στα ευρωπαϊκά κράτη, βάσει στοιχείων από σχετική συγκριτική μελέτη της U.I.P.I για το έτος 2010.
- Τέλος, στο 5^{ο} κεφάλαιο, εξάγονται συμπεράσματα σχετικά με τη φορολογία ακινήτων στον ευρωπαϊκό χώρο συνολικά, τη φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα και τις

σύγχρονες τάσεις-απόψεις στον τομέα της φορολογίας ακινήτων, ενώ διατυπώνονται και σχετικές προτάσεις όσον αφορά την Ελλάδα.

Abstract

The subject of this diploma thesis is the real estate property taxation.

More specifically, the aim is to examine the issues concerning real estate property taxation in Greece and provide an overall review of the subject taxation in European countries.

The present diploma thesis comprises five chapters:

- Chapter 1 provides an overall presentation of issues about property taxation, such as the taxation imposing reasons, the taxation categorization, the impact of the taxation in the real estate market, the role of cadastre and the modern trends concerning the sustainability aspect of the property taxation.
- Chapter 2 refers to the relation between the taxation and the value of the real estate property. A reference to the tax bases used all over Europe is also provided.
- Chapter 3 describes the situation in Greece. There is a comprehensive presentation of the relative laws and the problems associated with their implementation. Analysis is conducted on cases where implementation contravenes EU directives. Furthermore, the exaggerated tax burden on real estate property during the period of financial crisis and especially after the year 2010 is demonstrated by using case studies.
- Chapter 4 includes a review of the real estate property taxation in Europe based on data acquired from a U.I.P.I. comparative study entitled ‘’Taxation in Europe 2010’’.
- Finally, in chapter 5, conclusions are drawn on the real estate property taxation status in Europe and in Greece and the modern trends as well. The chapter also comprises proposals for the improvement of the taxation system applied in Greece.

Εισαγωγή

Ανέκαθεν το θέμα της φορολογίας των ακινήτων ήταν ιδιαίτερου ενδιαφέροντος. Τα ακίνητα αποτελούσαν και εξακολουθούν να αποτελούν τη μορφή εκείνη του κεφαλαίου που είναι πιο δύσκολο να αποκρυφτεί, με αποτέλεσμα να αντιμετωπίζονται από τα κράτη ως η κύρια πηγή φορολογικών εσόδων τους.

Σήμερα, λόγω της οικονομικής κρίσης, η φορολογία των ακινήτων (της περισσότερο επιβαρυμένης μορφής κεφαλαίου) εντάθηκε. Για το λόγο αυτό, τα ζητήματα σχετικά με τη φορολογία των ακινήτων βρίσκονται στο επίκεντρο της επικαιρότητας, τόσο στον ελληνικό, όσο και στον ευρωπαϊκό χώρο. Τα εν λόγω ζητήματα εξετάζονται στην παρούσα μεταπτυχιακή εργασία, ως ακολούθως.

Στα επόμενα δύο κεφάλαια ($1^{ο}$ και $2^{ο}$) γίνεται μια θεωρητική προσέγγιση των θεμάτων της φορολογίας ακινήτων (λόγοι επιβολής, γενική διάκριση κυρίων φόρων, παρουσίαση του ρόλου του Κτηματολογίου ως σύγχρονου εργαλείου δημοσιονομικής πολιτικής επί των ακινήτων, σύγχρονες τάσεις - ενσωμάτωση της έννοιας της αειφορίας στην υπόψη φορολογία - και παρουσίαση της σχέσης της αξίας με τη φορολογία ακινήτων).

Στο $3^{ο}$ κεφάλαιο αναλύεται η σχετική ελληνική νομοθεσία, καθώς και οι δυσχέρειες και τα προβλήματα που παρατηρούνται στην Ελλάδα όσον αφορά τους ισχύοντες φόρους. Επίσης, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην παρουσίαση της αύξησης της φορολογικής επιβάρυνσης των ακινήτων στην Ελλάδα, κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης (από το 2010 και μετά).

Στο $4^{ο}$ κεφάλαιο γίνεται η επισκόπηση της φορολογίας ακινήτων στον ευρωπαϊκό χώρο, βάσει στοιχείων της U.I.P.I, του έτους 2010.

Τέλος, στο $5^{ο}$ κεφάλαιο, εξάγονται συμπεράσματα σχετικά με τη φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα και την Ευρώπη, καθώς και για τις σύγχρονες τάσεις - αντιλήψεις στον τομέα της φορολογίας ακινήτων. Επίσης, διατυπώνονται προτάσεις αναφορικά με την Ελλάδα.

Κεφάλαιο 1
Φορολογία Ακινήτων

1.1. Γενικά

Η ακίνητη περιουσία, η πιο συντηρητική μορφή κεφαλαίου, πάντοτε αφορούσε όλους, ανεξαρτήτως κοινωνικής θέσης, πολιτιστικού ή οικονομικού επιπέδου. Ανεξάρτητα από τις κοινωνικές διαρθρωτικές αλλαγές, η ακίνητη περιουσία τυγχάνει μεγάλου σεβασμού και μέχρι τώρα θεωρείται ως η ασφαλέστερη των επενδύσεων, καθώς και ως η πλέον αποδεκτή ένδειξη αξιοπιστίας.

Το γεγονός ότι, η ακίνητη περιουσία, σε όλες τις χώρες, είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις κοινωνικές και οικονομικές δομές, ωθεί τις κυβερνήσεις να τη θεωρούν ως το πιο πρόσφορο μέσο για την άσκηση οικονομικών και κοινωνικών πολιτικών εις βάρος των ιδιοκτητών της (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Η ίδια ακριβώς πρακτική ακολουθείται και από τους δήμους και την τοπική αυτοδιοίκηση. Η υιοθέτηση της συγκεκριμένης πρακτικής έχει ως αποτέλεσμα τα ακίνητα να αποτελούν την περισσότερο επιβαρυμένη μορφή κεφαλαίου σε διεθνές επίπεδο. Επιπλέον τα τελευταία έτη, στο πλαίσιο της γενικότερης εντατικοποίησης της φορολογικής νομοθεσίας λόγω της οικονομικής ύφεσης, η φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων αυξήθηκε περαιτέρω.

Σε γενικές γραμμές, η ακίνητη περιουσία είναι η μοναδική μορφή κεφαλαίου που μπορεί να επιβαρύνεται με πολλαπλή και επαχθή φορολόγηση, η οποία μάλιστα, πολλές φορές λαμβάνει διαστάσεις κατάσχεσης (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Ως παραδείγματα αναφέρονται:

- Κάθε είδος φόρου επί των αποθεμάτων (φόρος κεφαλαίου) που επιβάλλεται επί της κατοχής, της συναλλαγής ή της αύξησης της αξίας της.
- Ο φόρος εισοδήματος που συχνά επιβάλλεται με υψηλότερους συντελεστές στα εισοδήματα που προέρχονται από τα ακίνητα, σε σχέση με τα εισοδήματα από άλλες πηγές.
- Ο φόρος μεταβίβασης, ο οποίος επιβάλλεται στην ακίνητη περιουσία αποκλειστικά.
- Ο ΦΠΑ, ο οποίος μπορεί να επιβάλλεται στο κόστος της κατασκευής/ανακαίνισης κτιρίων, στις συναλλαγές ή στο εισόδημα που προκύπτει από την ενοικίασή τους.

- Τα περισσότερα από τα δημοτικά τέλη, τα οποία μπορεί να επιβάλλονται για οποιοδήποτε λόγο.
- Πολλές άλλες συνεισφορές και τέλη υπέρ οργανισμών κοινωνικής ασφάλισης, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, ακόμα και υπέρ διαφόρων εκκλησιών.
- Οι διάφορες χρεώσεις για την προβλεπόμενη πραγματοποίηση ελέγχων (ανελκυστήρες, κλπ) ή έκδοση πιστοποιητικών (ενεργειακών, κλπ), ο αριθμός των οποίων συνεχώς αυξάνεται.

1.2. Ιστορική Αναδρομή

Στην παρούσα ενότητα επιχειρείται μια σύντομη ιστορική αναδρομή του θέματος της φορολογίας ακινήτων. Συγκεκριμένα, παρουσιάζεται η διαχρονική εξέλιξη της βάσης επιβολής των περιοδικών φόρων επί της ακίνητης περιουσίας.

Η φορολόγηση της γης και της ιδιοκτησίας ως πηγή κρατικών εσόδων εφαρμόσθηκε στην αρχαία Αίγυπτο από το 3.500 π.Χ. (Mangioni, 2010 & Mangioni, 2012). Οι φόροι που επιβάλλονταν υπολογίζονταν με βάση την αξία των παραγόμενων από τη γη προϊόντων. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, τα βοοειδή, οι καλλιέργειες και προϊόντα καταγράφονταν από εκτιμητές φόρου και ο φόρος που επιβάλλονταν ανέρχονταν στο 10% της πραγματικής παραγωγής. Στην αρχαία Ελλάδα, η Αθήνα, στο διάστημα μεταξύ 530 - 468 π.Χ., πέτυχε να εδραιώσει την κυριαρχία της με συνετή εφαρμογή φορολογικής πολιτικής, η οποία περιελάμβανε ένα συνδυασμό προσωπικών φόρων και φόρων περιουσίας.

Ο Μέγας Αλέξανδρος (356-323 π.Χ) στις κατακτήσεις του στην Περσία, την Ινδία και την Αίγυπτο επέβαλε φόρους ακίνητης περιουσίας προκειμένου να προβεί σε ανοικοδόμηση των υποδομών και των υπηρεσιών, επιτυγχάνοντας έτσι την οικονομική ανάκαμψη και την προώθηση της εργασίας. Το ήμισυ των φόρων που συλλέγονταν διατίθενταν σε δαπάνες για δημόσια αγαθά και υποδομές. Η Ρωμαϊκή Αυτοκρατορία, κατά την περίοδο 200 π.Χ.-300 μ.Χ., ανέπτυξε και εισήγαγε το πρώτο σύστημα φορολόγησης γης με βάση την αξία της. Το κύριο χαρακτηριστικό αυτού του συστήματος ήταν η φορολόγηση της γης, όχι με βάση το τι παράγονταν, αλλά με βάση το τι θα μπορούσε να παραχθεί. Η προσέγγιση αυτή υιοθετήθηκε για την καταπολέμηση της εμφανισθείσας τότε έλλειψης τροφίμων, λόγω της μη εκμετάλλευσης της γης από τους αγρότες, στο μέγιστο των δυνατοτήτων της.

Η μεσαιωνική εποχή αποτέλεσε, ως γνωστό, μια ιδιαίτερα κακόφημη περίοδο. Όσον αφορά στη φορολογία, επιβάλλονταν φόροι επί της γης και επί των περιουσιακών στοιχείων. Το 1086 κατά τη διάρκεια της βασιλείας του Γουλιέλμου του Κατακτητή, πραγματοποιήθηκε στην Αγγλία η πρώτη τακτική απογραφή πλούτου και ατομικής ακίνητης περιουσίας. Το επονομαζόμενο "Doomsday Book" είναι το κατάστιχο καταγραφής των αποτελεσμάτων της μεγάλης αυτής απογραφής και περιλάμβανε, σύμφωνα με τον αντικειμενικό του σκοπό, όλα τα κατεχόμενα περιουσιακά στοιχεία στην Αγγλία εκείνη την εποχή. Το "Doomsday Book" αποτέλεσε τον πρώτο κατάλογο περιουσιακών στοιχείων και την πρώτη καταγραφή γης στην Αγγλία. Η καταγραφή της γης και η κτηματογράφηση, ήταν η πρώτη προσπάθεια διαμόρφωσης της αξίας της γης με βάση τα χαρακτηριστικά της.

Το 1290 επιβλήθηκε φόρος επί της προσωπικής περιουσίας. Ο εν λόγω φόρος τελικώς απέτυχε στην εφαρμογή καθώς οι φορολογούμενοι, στην προσπάθειά τους να αποφύγουν τη φορολογία, μετακινούσαν τα προσωπικά περιουσιακά τους στοιχεία από οικία σε οικία. Αποτέλεσμα αυτού ήταν η ακίνητη περιουσία να επανέλθει στο επίκεντρο. Στη συνέχεια και στην προσπάθεια αναζήτησης πιο αποτελεσματικών και αντικειμενικότερα μετρήσιμων τρόπων φορολογίας ακινήτων, έχουμε την επιβολή του "φόρου Εστίας" ("Hearth tax"), το 1662. Ο συγκεκριμένος φόρος, γνωστός επίσης και ως "φόρος καπνοδόχου" ("Chimney tax"), βασίζονταν στον αριθμό των εστιών (τζακιών) ή των καπνοδόχων μιας οικίας και ήταν εύκολο να υπολογιστεί εκτός των οικιών. Η θέσπιση του "φόρου Εστίας" σηματοδότησε, για πρώτη φορά, τη μετατόπιση της βάσης των φόρων της ακίνητης περιουσίας από την αξία της γης προς την αξία της γης μετά των βελτιώσεών της (κτισμάτων). Και αυτός ο φόρος είχε αρνητικό αντίκτυπο και κατέστη μη δημοφιλής. Καταργήθηκε από το Βασιλιά Γουλιέλμο τον 3^{ο}, το 1689 και αντικαταστάθηκε από το "φόρο παραθύρων" ("window tax"), έναν φόρο που προέκυπτε με βάση τον αριθμό των παραθύρων των οικιών.

Ο "φόρος παραθύρων" ίσχυσε για 200 περίπου έτη μέχρι την κατάργησή του το 1851, οπότε και αντικαταστάθηκε από έναν δασμό επί των οικιών ("house duty"). Ο "φόρος παραθύρων" θεωρούνταν εύκολα υπολογίσιμος και διαφανής φόρος και στην πραγματικότητα φορολογούσε υψηλότερα τις μεγαλύτερες ιδιοκτησίες λόγω του μεγαλύτερου αριθμού παραθύρων τους. Παρά την απλότητα του φόρου και την κωδικοποιημένη του βάση, η αντίθεση του κόσμου προς το φόρο ήταν έντονη καθώς θεωρήθηκε ως φόρος επί του φωτός και του αέρα. Παρόμοιος φόρος, γνωστός ως "φόρος θυρών και παραθύρων" ("doors and windows tax"), υπήρχε και στη Γαλλία από το 1798 έως το 1926.

Η περίοδος της αποικιοκρατίας στις ΗΠΑ (1600-1750) αποτέλεσε μία περίοδο εποίκισης και ανάπτυξης της γης. Από την αρχή της περιόδου επιβάλλονταν φόροι επί της γης, των κτισμάτων και της ατομικής ιδιοκτησίας. Οι φόροι αυτοί αποτελούσαν την κύρια πηγή εσόδων για τις υπό σύσταση τοπικές αυτοδιοικήσεις. Με την πάροδο του χρόνου καθώς η σημασία των φόρων αυξάνονταν και κατόπιν σχετικής απαίτησης των πολιτών, οι τοπικές αυτοδιοικήσεις αναγκάσθηκαν να δημοσιεύουν τους καταλόγους των περιουσιακών στοιχείων των φορολογουμένων μαζί με τους οφειλόμενους φόρους. Η πίεση αυτή μάλιστα αυξήθηκε, λόγω των υποψιών των πολιτών για περιστατικά διαφορετικής φορολογικής μεταχείρισης (άνισες εκτιμήσεις, εξαιρέσεις από φόρους, κλπ) και για απάτες που διαπράττονταν με μετακίνηση των περιουσιακών στοιχείων των φορολογουμένων σε διαφορετικές κατοικίες.

Η υποεκτίμηση της αξίας των ακινήτων αποτελούσε μία από τις αιτίες της άνισης φορολόγησης, δεδομένου ότι στις ΗΠΑ, κατά την περίοδο του 1800, η ακίνητη περιουσία αποτιμούνταν πολύ χαμηλότερα σε σχέση με την αγοραία αξία της (μέχρι και του 20% αυτής). Επίσης στο Νότο (λόγω του ιδεολογικού χάσματος μεταξύ Βορά και Νότου στις ΗΠΑ) οι φόροι ακίνητης περιουσίας, περιήλθαν σε δυσμένεια καθώς εκεί οι πλούσιοι κατείχαν μεγάλες εκτάσεις γης. Ως αποτέλεσμα παρατηρήθηκε μετάβαση από τους φόρους ιδιοκτησίας προς τους κεφαλικούς φόρους.

Στη συνέχεια, καθώς ανέκυψε εκ νέου η ανάγκη για φόρους επί της ακίνητης περιουσίας, έχουμε τη θέσπιση "φόρου πρόσοψης κατοικίας" ("residential frontage tax") στη Νέα Ορλεάνη. Οι προσπάθειες μετριασμού των επιπτώσεων του φόρου οδήγησαν στην ανοικοδόμηση μακρόστενων σπιτιών (τα επονομαζόμενα shotgun houses). Καθώς ο υπόψη φόρος μετεξελίχθηκε στο "φόρο 2^{ου} ορόφου" ("2nd storey tax"), η νέα αντίδραση για την αποφυγή του ήταν και πάλι η αλλαγή της μορφής των κατοικιών (εμφάνιση των camel back houses). Η τελευταία απόπειρα για την καθιέρωση μιας λογικής - αποδεκτής βάσης επιβολής φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας, ήταν η θέσπιση του "φόρου δωματίων" ("room tax"), αλλά και πάλι παρατηρήθηκε αντίδραση των φορολογουμένων με ανάλογη τροποποίηση του εσωτερικού των οικιών τους για τον περιορισμό του αριθμού των δωματίων. Αξιοσημείωτο είναι ότι, αν και οι τρεις προαναφερθέντες φόροι ήταν μη δημοφιλείς, η εφαρμογή τους σε μεγάλο βαθμό κατέστη ομοιόμορφη.

Ο 18^{ος} και ο 19^{ος} αιώνας ήταν μια περίοδος έντονης οικονομικής σκέψης, κατά την οποία

μεταξύ άλλων, εξελίχθηκε και η θεωρία για τη χρήση της αξίας της γης ως βάσης επιβολής περιοδικών φόρων επί της ακίνητης περιουσίας. Πολλές από τις θεωρίες αυτές που αναπτύχθηκαν κατά την περίοδο αυτή ήταν απότοκο των συνθηκών που επικρατούσαν κατά το χρόνο εμφάνισής τους. Ενδεικτικά, αναφέρονται οι απόψεις του Smith και του Henry George. Ο Smith, το 1776, προέβη στη διάκριση μεταξύ φορολογίας της αγροτικής γης και της γης με βελτιώσεις (οικοδομημένης γης) και υποστήριξε ότι η φορολόγηση της γης θα πρέπει να βαρύνει τα οικονομικά κέρδη που απορρέουν από αυτήν και όχι τους καταναλωτές μέσω της τιμής των αγαθών. Ο Henry George, το 1879, κατά τη διάρκεια μιας περιόδου οικονομικής δυσπραγίας και ελλείμματος γης (που μερικώς οφείλονταν στη κερδοσκοπία της γης) υπεραμύνθηκε της άποψης για αντικατάσταση όλων των φόρων με ένα απλό φόρο γης.

Σήμερα, η επιβαλλόμενη φορολογία ακινήτων είναι πολυεπίπεδη, καθώς, όπως αναλύεται σε επόμενη ενότητα, εμπίπτει στους τομείς της φορολογίας εισοδήματος, κεφαλαίου και κατανάλωσης. Οι εφαρμοζόμενες διεθνώς πολιτικές φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας στο πλαίσιο της φορολογίας κεφαλαίου, αφορούν γενικά στην επιβολή φόρων επί της (Plimmer & McCluskey, 2010):

- αξίας της γης μόνον (π.χ. στην Κένυα και την Τζαμάικα).
- αξίας των βελτιώσεων της γης (των κτισμάτων) μόνον (π.χ. στο Κόσσοβο και την Τανζανία).
- αξίας του ακινήτου αυτού καθεαυτού, δηλαδή τόσο της γης όσο και των βελτιώσεών της.

Η φορολόγηση της γης μόνο και μάλιστα για τη βέλτιστη προβλεπόμενη χρήση της, ενθαρρύνει τόσο τη βελτιστοποίηση της χρήσης της γης, όσο και την ανάπτυξη βελτιώσεων επ’ αυτής (επειδή οι βελτιώσεις δεν φορολογούνται). Από την άλλη πλευρά, η φορολογία μόνο επί των βελτιώσεων της γης (κτίσματα) παρακάμπτει την ανάγκη καθορισμού της αξίας για το συστατικό του ακινήτου που αφορά στη γη. Τέλος, η φορολόγηση από κοινού της γης και των βελτιώσεών της, αποτελεί την πρακτική που χρησιμοποιείται στις περισσότερες χώρες (Plimmer & McCluskey, 2010).

Από την παραπάνω αναδρομή προκύπτει ότι, διαχρονικά, από τη μεσαιωνική περίοδο μέχρι σήμερα, η φορολόγηση της κύριας κατοικίας παραμένει στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος τόσο των αρχών, όσο και των φορολογουμένων. Σημαντικό στοιχείο που πρέπει επίσης να

επισημανθεί, είναι ότι, οι εκάστοτε προσπάθειες των αρχών για βελτίωση των βάσεων επιβολής των φόρων ακίνητης περιουσίας επιφέρουν αντιδράσεις από την πλευρά των φορολογουμένων με σκοπό τη μείωση του οφειλόμενου φόρου (π.χ. αλλαγές της μορφής των κτισμάτων), οι οποίες με τη σειρά τους, μπορεί να έχουν επιπτώσεις επί της επιδιωκόμενης ουδετερότητας και ομοιομορφίας του επιβαλλόμενου φόρου. Τέλος, αξίζει να αναφερθεί επιπλέον, ότι με βάση τις ακολουθούμενες πολιτικές για την ανάπτυξη της οικονομικής δραστηριότητος σε περιόδους οικονομικής ύφεσης, η φορολογική επιβάρυνση της κατοικίας είναι μεγαλύτερη αυτής των ακινήτων επαγγελματικής χρήσης.

1.3. Λόγοι Επιβολής Φορολογίας Ακινήτων

Κατά το **νομικό ορισμό ως ακίνητο πράγμα ή απλώς ακίνητο ορίζεται το έδαφος ή η αυθύπαρκτη γη με τα συστατικά του πράγματος μέρη και τα παραρτήματά του** (Ζεντέλης, 2011). Αντί της θεώρησης του ακινήτου σύμφωνα με το νομικό ορισμό, το ακίνητο μπορεί να ορισθεί κατ' άλλον ισοδύναμο τρόπο, που εξυπηρετεί την καταγραφή πληροφοριών σχετικά με τη γη. Έτσι μπορεί να θεωρηθεί ότι το ακίνητο (α) συναποτελείται από ένα γεωτεμάχιο (γ) και τις επ' αυτού βελτιώσεις (β), οι οποίες εκφράζουν τα οικοδομήματα και τις επί του κενού γεωτεμαχίου κατασκευές. Εκ των παραπάνω προκύπτει ο **τεχνικός ορισμός του ακινήτου**, σύμφωνα με τον οποίο **το ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο, που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας, τεκμηριώνει αυτοτελές ιδιοκτησιακό δικαίωμα και περιλαμβάνει ένα πραγματικό ή ιδεατό τμήμα του χώρου, έτσι ώστε πάντα να ισχύει η κατωτέρω σχέση:**

ακίνητο = γη + βελτιώσεις ή α = β + γ

Επίσης, το ακίνητο είναι προϊόν, για την παραγωγή του οποίου απαιτείται έδαφος, εργασία, κεφαλαίο και πολλές φορές επιχειρηματικότητα, η οποία συχνά επιταχύνει τις διαδικασίες παραγωγής (Ζεντέλης, 2001). Κατ' αυτή τη θεώρηση, προκύπτει **ο οικονομικός ορισμός του ακινήτου, ως άθροισμα των επί μέρους παραγόντων-συντελεστών παραγωγής του, σύμφωνα με την ακόλουθη σχέση**:

ακίνητο = γη + εργασία + κεφάλαιο + επιχειρηματικότητα

Επισημαίνεται ότι και οι τρεις παραπάνω ορισμοί των ακινήτων (νομικός, τεχνικός και

οικονομικός) είναι ισοδύναμοι.
Τα ακίνητα ως πάγια κεφαλαιουχικά αγαθά υπόκεινται σε φόρους διαφορετικών μορφών (εισοδήματος, κεφαλαίου και κατανάλωσης), με επιπτώσεις στην επενδυτική συμπεριφορά, με στόχο ενίοτε την καταβολή αναπτυξιακής φορολογίας και την εξασφάλιση κοινωνικής δικαιοσύνης. Ακόμα η φορολογία των ακινήτων θεμελιώνεται ως προς τη σκοπιμότητά της και από τη θεωρία της οικονομικής προσόδου, που προκύπτει υπέρ του ιδιοκτήτη.

Ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα της πολιτικής φορολόγησης των ακινήτων είναι η ύπαρξη και η παράλληλη επιβολή διαφορετικών μορφών φορολογίας στο ίδιο αντικείμενο φόρου (το ακίνητο). Το καθεστώς αυτό, σύμφωνα με τις εθνικές φορολογικές αρχές των διαφόρων κρατών, καθώς και τη θεωρία φορολογικού δικαίου, δύναται να δικαιολογηθεί για τρεις βασικούς λόγους· κοινωνικούς, δημοσιονομικούς και διοικητικούς (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

1.3.1. Κοινωνικοί Λόγοι

Σε πολλές περιπτώσεις, αυτή είναι η μόνη ή η κύρια αιτία της φορολογίας επί των ακινήτων. Σύμφωνα με τις φορολογικές αρχές, οι ιδιοκτήτες ακινήτων, ασχέτως της κύριας δραστηριότητας τους, φαίνεται να έχουν τη μεγαλύτερη φοροδοτική ικανότητα εξαιτίας της περιουσίας (του κεφαλαίου) τους και σε ορισμένες περιπτώσεις, λόγω του εισοδήματος που προέρχεται από αυτήν. Ο Ο.Ο.Σ.Α. υποστηρίζει ότι η φορολόγηση από αυτή την οπτική γωνία, ικανοποιεί το αίτημα για "οριζόντια ισότητα" (ίση φορολογική μεταχείριση για τα άτομα με συγκρίσιμη φοροδοτική ικανότητα), καθώς και για "κάθετη ισότητα" (διαφορετική, αλλά κατάλληλη φορολογική μεταχείριση για τα άτομα με διαφορετικές φοροδοτικές ικανότητες).

Ως εκ τούτου, ο ετήσιος φόρος για την ακίνητη περιουσία, αποσκοπεί στη φορολόγηση του κεφαλαίου το οποίο διατηρείται χωρίς τον αντίστοιχο κίνδυνο, καθώς επίσης και στην αποτροπή της υπερβολικής συσσώρευσης κεφαλαίου. Η δυσμενής φορολόγηση του εισοδήματος από την ακίνητη περιουσία, είτε με εφαρμογή διαφορετικών συντελεστών φόρου, είτε με τη θέσπιση ενός πρόσθετου φόρου, στοχεύει στην επιβάρυνση του εισοδήματος που έχει αποκτηθεί φαινομενικά χωρίς θυσία του ελεύθερου χρόνου ή διακινδύνευση της υγείας. Η φορολογία των δωρεών και των κληρονομιών στοχεύει κυρίως στη διάχυση του κεφαλαίου, τουλάχιστον μία φορά ανά γενεά. Εκτός από τους παραπάνω

λόγους, το κράτος είναι πάντα σε θέση να προωθήσει τους κοινωνικούς του στόχους, με την καθιέρωση διαφόρων αφορολόγητων ορίων, μειώσεων ή απαλλαγών για ορισμένες κατηγορίες φορολογουμένων (πολύτεκνους, άτομα με ειδικές ανάγκες, κλπ) ή ακινήτων (αγροτεμάχια, δασικές εκτάσεις, κλπ).

1.3.2. Δημοσιονομικοί Λόγοι

Κατά το παρελθόν, η φορολογία ακινήτων αποτελούσε μεγάλη πηγή εσόδων για το κράτος, με παράλληλη σημαντική συνεισφορά και στο ακαθάριστο εγχώριο προϊόν. Σήμερα, η παραπάνω απόδοσή της φαίνεται περιορισμένη και ως εκ τούτου ένα από τα κύρια επιχειρήματα των φορολογικών αρχών στην προσπάθειά τους να δικαιολογήσουν την υπερφορολόγηση των ακινήτων, είναι ότι η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας εξασφαλίζει την αποτελεσματική κατανομή των πόρων, οδηγεί το συσσωρευμένο κεφάλαιο σε πιο παραγωγικές χρήσεις και υποχρεώνει τους ιδιοκτήτες ακινήτων να αναπτύξουν τις περιουσίες τους ή ακόμη και να τις μεταβιβάσουν σε κάποιον άλλον ικανό προς τούτο.

Η θέση αυτή, παραβλέπει το γεγονός ότι η υπερβολική φορολόγηση των ακινήτων αποθαρρύνει μεγάλο αριθμό επενδυτών να επενδύσουν τα κεφάλαιά τους σε ακίνητα (τα οποία είναι ίσως η πιο σταθερή και ελεγχόμενη μορφή ιδιοκτησίας), ωθώντας τους κατ' αυτόν τον τρόπο στην πραγματοποίηση άλλων λιγότερο φορολογούμενων επενδύσεων, οι οποίες στις περισσότερες περιπτώσεις, είναι εξαιρετικά επισφαλείς, απαιτούν ειδικές γνώσεις και έχουν μικρότερη συνεισφορά στο εθνικό εισόδημα. Επιπλέον, η υπερφορολόγηση των ακινήτων είναι δυνατόν να οδηγήσει τους κεφαλαιούχους στην υπερκατανάλωση αγαθών, με αποτέλεσμα τη μη παραγωγική χρήση των κεφαλαίων τους. Οι φόροι κληρονομιάς θα μπορούσαν επίσης να επιφέρουν παρόμοια αρνητικά αποτελέσματα, ενώ αναγκάζουν τον κληροδότη να προβαίνει και σε κατάτμηση της ακίνητης περιουσίας του, με αποτέλεσμα, τα τμήματα που προκύπτουν να στερούνται προοπτικής για παραγωγική και βιώσιμη ανάπτυξη. Τέλος, ο φόρος μεταβίβασης και ο ΦΠΑ στις συναλλαγές, από κοινού με το φόρο υπεραξίας, μπορεί να έχουν αρνητική επίπτωση στην εθνική οικονομία, επειδή οι συγκεκριμένοι φόροι επιβαρύνουν περαιτέρω την αγοραία αξία του ακινήτου, γεγονός που αποθαρρύνει τους εν δυνάμει επενδυτές.

1.3.3. Διοικητικοί Λόγοι

Αιώνες πριν, όταν οι φορολογικές αρχές δεν διέθεταν το σημερινό τεχνολογικό εξοπλισμό, είχαν συνειδητοποιήσει την απλότητα και την αποτελεσματικότητα της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας, επειδή τα ακίνητα αποτελούν την πιο εμφανή και την πιο δύσκολη ως προς την απόκρυψη μορφή κεφαλαίου. Για το λόγο αυτό, οι φορολογικές αρχές είναι πάντοτε σε θέση να διασταυρώνουν εύκολα την κατοχή ακίνητης περιουσίας με τη χρήση δεδομένων που σχετίζονται με τη φορολογία εισοδήματος ή κεφαλαίου, προκειμένου να αποτρέπουν τη φοροδιαφυγή.

Από την άλλη πλευρά, η φορολογία επί των ακινήτων έχει επίσης μερικά πολύ σοβαρά διοικητικά προβλήματα, τα οποία επηρεάζουν και το πολιτικό κόστος εφαρμογής της. Το πιο σημαντικό από αυτά, είναι το πρόβλημα της εκτίμησης της αξίας των ακινήτων. Όταν η τιμή του ακινήτου είναι δυνατόν να προσδιορισθεί, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση της πώλησης, οι δυσκολίες είναι περιορισμένες, αλλά στην περίπτωση του υπολογισμού του φόρου ακίνητης περιουσίας, καθώς και των φόρων δωρεάς και κληρονομίας θα πρέπει να γίνει εκτίμηση της αξίας τους. Για το λόγο αυτό, οι φορολογικές αρχές των διαφόρων κρατών εφαρμόζουν πολλά διαφορετικά συστήματα εκτίμησης της αξίας των ακινήτων, τα οποία εξακολουθούν να είναι υπερβολικά περίπλοκα και απαιτούν αξιοσημείωτο χρόνο και ανθρώπινο δυναμικό για την ορθή λειτουργία τους.

1.4. Διάκριση Φορολογίας Ακινήτων

Υφίστανται γενικά πολλές διακρίσεις της φορολογίας επί των ακινήτων, αναλόγως της εκάστοτε θεώρησης (Eurostat, 2012). Στην παρούσα μεταπτυχιακή εργασία και όσον αφορά τον ευρωπαϊκό χώρο ακολουθείται η διάκριση που υιοθετείται από την U.I.P.I. σε έρευνα που διεξήγαγε για τη φορολογία ακινήτων στην Ευρώπη κατά το έτος 2010 υπό τον τίτλο "Taxation in Europe 2010", σύμφωνα με την οποία, οι κύριοι φόροι διακρίνονται σε:

- **φόρους εισοδήματος (income taxes)** ή **φόρους επί των ροών**.
- **φόρους κεφαλαίου (capital taxes)** ή **φόρους επί των αποθεμάτων**.
- **φόρους επί του κόστους (taxation of cost)** ή **φόρους κατανάλωσης (consumption taxes)**.

Πέραν των κυρίων φόρων, στα διάφορα ευρωπαϊκά κράτη υφίστανται και λοιποί φόροι, τέλη (π.χ. τέλη χαρτοσήμου), καθώς και επιβαρύνσεις που επιβάλλονται από τις αρμόδιες αρχές

για την παροχή διαφόρων υπηρεσιών.

1.4.1. Φόρος Εισοδήματος επί των Ακινήτων

Φόρος εισοδήματος είναι ο δασμός, ο οποίος επιβάλλεται στο εισόδημα που λαμβάνει ένα φυσικό πρόσωπο ή μια εταιρεία κατά τη διάρκεια μιας συγκεκριμένης χρονικής περιόδου. Η πρώτη χώρα που επέβαλε φόρο εισοδήματος ήταν το ΗΒ, το 1779. Ο συγκεκριμένος φόρος αποσύρθηκε μερικά χρόνια αργότερα, αλλά επανήλθε το 1842. Σε όλες τις άλλες ευρωπαϊκές χώρες, ο φόρος εισοδήματος εισήχθη στα τέλη του 19ου αιώνα.

Σύμφωνα με το φορολογικό δίκαιο, η φορολογία εισοδήματος δικαιολογείται από το γεγονός ότι το εισόδημα αντιπροσωπεύει, με αρκετά μεγάλη ακρίβεια, την αγοραστική δύναμη των φορολογουμένων. Επιπλέον, ο φόρος εισοδήματος θεωρείται και ως ένα αποτελεσματικό εργαλείο για την επίτευξη των δημοσιονομικών και των κοινωνικών στόχων του κράτους, όπως η σταθεροποίηση - ανάπτυξη της οικονομίας και η αντιμετώπιση της ανισοκατανομής του πλούτου, αντίστοιχα. Ως εκ τούτου, όλες οι ευρωπαϊκές χώρες έχουν υιοθετήσει το φόρο εισοδήματος, ο οποίος φαίνεται να διατηρεί τη συμβολή του στο ΑΕΠ των υπόψη χωρών (Πίνακες 1.1. και 1.2.).

Στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες, το εισόδημα των φυσικών και νομικών προσώπων που προέρχεται από ακίνητα υπόκειται, όπως και τα εισοδήματα τους από λοιπές πηγές, σε φόρο εισοδήματος και φορολογείται κατά τον ίδιο τρόπο. Η επιβολή του φόρου εισοδήματος, τόσο για τα φυσικά, όσο και για τα νομικά πρόσωπα, γίνεται με κλιμακωτούς ή ενιαίους συντελεστές, με ή χωρίς αφορολόγητο όριο. Σε ορισμένες μάλιστα χώρες υφίστανται και πρόσθετοι φόροι, μόνον όσον αφορά το εισόδημα από τα ακίνητα.

Personal income tax as percentage of GDP								
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
AUSTRIA	10,0	10,0	9,8	9,3	9,3	9,4	9,9	9,5
BELGIUM	14,2	13,9	13,8	13,8	13,2	13,0	13,5	13,0
CZECH REPUBLIC	4,7	4,9	4,8	4,6	4,2	4,3	3,7	3,7
DENMARK	25,6	25,5	24,9	24,9	24,8	25,3	25,2	26,5
FRANCE	7,5	7,5	7,4	7,9	7,7	7,4	7,5	7,3
GERMANY	8,9	8,5	7,9	8,1	8,6	9,0	9,6	9,3
GREECE	4,6	4,4	4,4	4,7	4,7	4,8	4,8	...
IRELAND	7,4	7,6	8,3	8,3	8,8	8,8	8,0	7,6
ITALY	10,5	10,5	10,4	10,4	10,7	11,1	11,6	11,7
NORWAY	10,7	10,5	10,3	9,7	9,1	9,7	9,1	10,2
POLAND	4,3	4,2	3,7	3,9	4,6	5,2	5,4	...
PORTUGAL	5,3	5,3	5,2	5,2	5,3	5,6	5,6	...
SLOVENIA	5,7	5,7	5,8	5,5	5,7	5,6	5,9	6,0
SPAIN	6,5	6,4	6,1	6,4	6,8	7,4	7,1	6,7
SWEDEN	14,7	15,2	15,3	15,4	15,4	14,6	13,8	13,5
SWITZERLAND	10,3	10,0	10,0	10,4	10,4	9,1	9,1	9,8
UNITED KINGDOM	10,4	9,9	10,0	10,4	10,6	10,9	10,7	10,4
AVERAGE	9,1	9,4	9,3	9,3	9,4	9,5	9,4	9,7

Πίνακας 1.1. Συμβολή του φόρου εισοδήματος φυσικών προσώπων στο ΑΕΠ των ευρωπαϊκών χωρών (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

Corporate income tax as percentage of GDP								
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
AUSTRIA	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2	2,4	2,5	1,7
BELGIUM	3,0	2,9	3,1	3,3	3,5	3,5	3,3	2,
CZECH REPUBLIC	4,3	4,6	4,7	4,5	4,8	5,0	4,2	3,7
DENMARK	2,9	2,9	3,2	3,9	4,3	3,8	3,4	2,4
FRANCE	2,9	2,5	2,8	2,4	3,0	3,0	2,9	1,4
GERMANY	1,0	1,3	1,6	1,7	2,1	2,2	1,9	1,3
GREECE	3,4	2,9	3,0	3,3	2,7	2,5	2,5	...
IRELAND	3,7	3,7	3,6	3,4	3,8	3,4	2,8	2,4
ITALY	3,1	2,8	2,8	2,8	3,4	3,8	3,7	3,1
NORWAY	8,1	8,0	9,9	11,8	13,0	11,4	12,5	8,2
POLAND	2,0	1,8	2,2	2,5	2,4	2,8	2,7	...
PORTUGAL	3,3	2,8	2,9	2,7	2,9	3,6	3,6	...
SLOVENIA	1,6	1,7	1,9	2,8	3,0	3,2	2,5	1,9
SPAIN	3,2	3,1	3,4	3,9	4,1	4,7	2,8	2,2
SWEDEN	2,3	2,4	3,0	3,7	3,6	3,7	3,0	2,8
SWITZERLAND	2,6	2,5	2,5	2,6	3,0	3,1	3,3	3,4
UNITED KINGDOM	2,8	2,7	2,8	3,3	3,9	3,4	3,6	2,8
AVERAGE	2,5	2,4	3,0	3,7	3,6	3,7	3,0	2,8

*Source: OECD

Πίνακας 1.2. Συμβολή του φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων στο ΑΕΠ των ευρωπαϊκών χωρών (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

1.4.2. Φόροι Κεφαλαίου επί των Ακινήτων

Το κεφάλαιο γενικά υφίσταται σε διάφορες μορφές (μετρητά, κοσμήματα, έργα τέχνης, μετοχές και ακίνητα). Σε ευρωπαϊκό επίπεδο οι πιο διαδεδομένοι φόροι κεφαλαίου είναι αυτοί των ακινήτων. Οι εν λόγω φόροι διακρίνονται στο **φόρο ακίνητης περιουσίας**, το **φόρο δωρεάς και κληρονομιάς** και το **φόρο υπεραξίας**. Το πιο κρίσιμο ζήτημα σχετικά με τη φορολογία κεφαλαίου των ακινήτων είναι η αναγκαιότητα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων (φορολογητέα αξία - Vφ). Αυτό συμβαίνει διότι στην περίπτωση της φορολογίας κεφαλαίου δεν υπάρχει μια πραγματική συναλλαγή, στην τιμή της οποίας δύναται να βασιστεί ο φόρος και κατά συνέπεια, υπάρχει η αδήριτη ανάγκη εκτίμησης της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας, είτε από τις φορολογικές αρχές, είτε από τους ίδιους τους φορολογούμενους.

Όπως προκύπτει από τα κεφάλαια 2 και 4, οι ευρωπαϊκές χώρες χρησιμοποιούν διαφορετικές μεθόδους προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων για φορολογικούς σκοπούς. Επίσης, σε ορισμένες χώρες (π.χ. Γαλλία και Νορβηγία), υφίσταται διαφοροποίηση και σε εθνικό επίπεδο στις χρησιμοποιούμενες μεθόδους εκτίμησης της Vφ, αναλόγως του επιβαλλόμενου φόρου (κεφάλαιο 4, πίνακας 4.5.). Ωστόσο, οι δύο πιο συνήθεις πρακτικές που εφαρμόζονται (βλ. κεφάλαιο 2) είναι η Vφ να βασίζεται, είτε στην **αγοραία αξία MV (Market Value)**, είτε στις **αξίες κτηματολογίου (cadastral values)**.

Η κατανομή της φορολογίας των ακινήτων είναι δικαιότερη όσο η Vφ προσεγγίζει την αγοραία αξία. Παρόλα ταύτα, σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες, για λόγους έκδοσης ευνοϊκών δικαστικών αποφάσεων υπέρ των φορολογουμένων, η αξία των ακινήτων που προκύπτει από τα υφιστάμενα συστήματα εκτίμησης είναι μικρότερη της αγοραίας τους αξίας. Η εξίσωση των φορολογικών αξιών των ακινήτων με τις τιμές της αγοράς απαιτεί την υιοθέτηση πολιτικής για δραστική μείωση των φορολογικών συντελεστών, την οποία όμως οι φορολογικές αρχές είναι εντελώς απρόθυμες να δεχτούν (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

Ο **φόρος ακίνητης περιουσίας (ownership taxation)** είναι ο πιο χαρακτηριστικός τύπος της φορολογίας κεφαλαίου όσον αφορά την ακίνητη περιουσία, ανεξάρτητα από τις τυχόν διαφορές που παρατηρούνται μεταξύ των ευρωπαϊκών κρατών. Ο συγκεκριμένος φόρος επιβάλλεται από διαφορετικές αρχές (κεντρικές φορολογικές αρχές, τοπική αυτοδιοίκηση, κλπ) και με εφαρμογή πληθώρας συστημάτων. Συνίσταται πάντοτε σε έναν ετήσιο φόρο που

υπολογίζεται επί της αξίας του κατεχόμενου ακινήτου ή επί του εκτιμώμενου εισοδήματος (ακόμη και αν αυτό δεν αντιστοιχεί στο πραγματικό εισόδημα). Τα κατώτατα όρια και οι φορολογικοί συντελεστές δεν ακολουθούν ορισμένους γενικούς κανόνες. Ως εκ τούτου, υφίστανται προοδευτικές κλίμακες φορολογίας, ενιαίοι συντελεστές, ακόμη και ειδικές τιμές που επιβάλλονται ανά μονάδα επιφανείας.

Οι **φόροι δωρεάς και κληρονομιάς (donation and inheritance tax)** είναι ο δεύτερος τύπος της φορολογίας κεφαλαίου για τα ακίνητα. Αυτή η κατηγορία φόρων εφαρμόζεται σχεδόν παντού στην Ευρώπη και ακολουθεί, με λίγες εξαιρέσεις, ακριβώς τους ίδιους κανόνες. Σε αυτό το σημείο, θα πρέπει να αναφερθεί ότι οι φόροι δωρεάς και κληρονομιάς επιβάλλονται από τις κεντρικές φορολογικές αρχές με προοδευτικές κλίμακες και δύναται να διαφοροποιούνται ανάλογα με τους όρους που τίθενται μεταξύ του κληροδότη και του κληρονόμου ή του δωρητή και του αποδέκτη της δωρεάς. Οι συγκεκριμένοι φόροι επιβάλλονται στα ακίνητα με τις ίδιες κλίμακες και τους ίδιους συντελεστές που εφαρμόζονται και στην περίπτωση κληρονομιάς ή δωρεάς κάθε άλλης μορφής κεφαλαίου.

Ο τρίτος τύπος της φορολογίας κεφαλαίου σχετικά με την ακίνητη περιουσία είναι ο **φόρος υπεραξίας (capital gains tax)**. Ο αντικειμενικός σκοπός αυτού του φόρου είναι η αύξηση της αξίας του κεφαλαίου (ακινήτου), που έλαβε χώρα κατά την περίοδο που μεσολάβησε από τη στιγμή της αγοράς του μέχρι και τη στιγμή της πώλησής του. Ο εν λόγω φόρος επιβάλλεται είτε με ενιαίο συντελεστή, είτε με μια προοδευτική κλίμακα. Στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες, η υπεραξία φορολογείται με το ίδιο σύστημα (χρήση ίδιων συντελεστών) που εφαρμόζεται και για το φόρο εισοδήματος.

Ωστόσο, σύμφωνα με στοιχεία του Ο.Ο.Σ.Α., οι υπόψη φόροι φαίνεται να έχουν περιορισμένη σημασία για τα εθνικά φορολογικά συστήματα, μικρή συμβολή στο ΑΕΠ, όπως επίσης και στα συνολικά έσοδα από τη φορολογία. Το γεγονός αυτό αποδεικνύει ότι η επιβολή φορολογίας επί της ακίνητης περιουσίας εξυπηρετεί κοινωνικές ή πολιτικές σκοπιμότητες, υπό το πρόσχημα της "αναδιανομής του πλούτου" και όχι τη δημοσιονομική πολιτική αυτή καθεαυτή (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Η συμβολή των φόρων ακίνητης περιουσίας στο ΑΕΠ και στα συνολικά φορολογικά έσοδα των ευρωπαϊκών χωρών φαίνεται στους πίνακες 1.3. και 1.4.

Taxes on property as percentage of GDP

COUNTRY	1965	1975	1985	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008
AUSTRIA*	1,3	1,1	1,0	1,1	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5
BELGIUM	1,2	1,1	1,1	1,4	1,5	1,9	2,1	2,3	2,2	2,2
CZECH REPUBLIC					0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4
DENMARK*	2,4	2,3	2,0	1,9	1,7	1,6	1,9	1,9	1,9	2,0
FRANCE*	1,5	1,8	2,5	2,7	2,9	3,1	3,4	3,5	3,5	3,4
GERMANY	1,8	1,3	1,1	1,2	1,0	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9
GREECE*	1,7	1,9	0,7	1,2	1,2	2,1	1,3	1,4	1,4	1,5
IRELAND	3,8	2,8	1,4	1,5	1,5	1,7	2,4	2,9	2,5	1,8
ITALY	1,8	0,8	0,8	0,9	2,3	2,0	2,0	2,1	2,1	1,9
NORWAY	0,9	0,9	0,8	1,2	1,1	1,0	1,1	1,2	1,2	1,2
POLAND					1,0	1,2	1,3	1,3	1,2	1,2
PORTUGAL	0,8	0,5	0,5	0,7	0,9	1,2	1,2	1,2	1,4	1,3
SLOVENIA					0,6	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6
SPAIN*	0,9	1,2	1,6	1,8	1,8	2,2	3,1	3,2	3,0	2,3
SWEDEN	0,6	0,5	1,1	1,8	1,3	1,8	1,4	1,4	1,2	1,1
SWITZERLAND	1,7	1,9	2,4	2,3	2,3	2,8	2,3	2,4	2,3	2,2
UNITED KINGDOM	4,4	4,4	4,4	2,9	3,4	4,2	4,3	4,5	4,5	4,2
AVERAGE:	**1,8**	**1,6**	**1,5**	**1,6**	**1,5**	**1,7**	**1,8**	**1,9**	**1,8**	**1,7**

Πίνακας 1.3. Συμβολή των φόρων ακινήτων στο ΑΕΠ των ευρωπαϊκών χωρών (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

Taxes on property as percentage of total taxation

COUNTRY	1965	1975	1985	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008
AUSTRIA*	4,0	3,1	2,4	2,7	1,5	1,3	1,3	1,4	1,4	1,3
BELGIUM	3,7	2,9	2,5	3,4	3,4	4,2	4,8	5,1	5,1	5,0
CZECH REPUBLIC					1,4	1,4	1,2	1,2	1,2	1,1
DENMARK*	8,0	6,1	4,3	4,2	3,5	3,2	3,7	3,8	3,8	4,1
FRANCE*	4,3	5,1	5,8	6,3	6,7	7,0	7,8	7,9	8,0	7,8
GERMANY	5,8	3,9	3,0	3,4	2,8	2,3	2,5	2,5	2,5	2,3
GREECE*	9,7	9,7	2,7	4,6	4,1	6,2	4,2	4,3	4,4	4,6
IRELAND	15,1	9,7	4,0	4,7	4,5	5,5	7,9	9,0	8,2	6,4
ITALY	7,2	3,3	2,5	2,3	5,6	4,6	5,0	5,0	4,9	4,3
NORWAY	3,1	2,3	1,9	2,9	2,8	2,3	2,6	2,7	2,8	2,7
POLAND					2,8	3,5	4,0	3,7	3,4	3,6
PORTUGAL	5,0	2,5	1,9	2,7	3,0	3,5	3,5	3,6	3,8	3,6
SLOVENIA					1,4	1,7	1,5	1,6	1,6	1,6
SPAIN*	6,4	6,3	5,9	5,5	5,5	6,4	8,6	8,8	8,1	6,8
SWEDEN	1,8	1,1	2,3	3,5	2,7	3,4	3,0	3,0	2,4	2,3
SWITZERLAND	9,9	8,0	9,3	8,9	8,2	9,3	8,0	8,0	7,9	7,5
UNITED KINGDOM	14,5	12,7	12,0	8,2	10,0	11,6	12,0	12,3	12,6	11,6
AVERAGE:	**7,0**	**5,5**	**4,3**	**4,5**	**4,1**	**4,6**	**4,8**	**4,9**	**4,8**	**4,5**

*The total tax revenues have been reduced by the amount of any capital transfer that represents uncollected taxes. The capital transfer has been allocated between tax headings in proportion to the reported tax revenue.

**Source OECD

Πίνακας 1.4. Συμβολή των φόρων ακινήτων στα συνολικά φορολογικά έσοδα των ευρωπαϊκών χωρών (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

1.4.3. Φόροι επί του Κόστους που Επιβάλλονται στα Ακίνητα

Οι φόροι επί του κόστους που επιβάλλονται στα ακίνητα αφορούν στις συναλλαγές αυτών. Σε αυτούς, σύμφωνα με τη φορολογική θεωρία, συγκαταλέγεται, **ο ΦΠΑ (value added tax)**, και **ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων (transfer tax)** (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Η κύρια διαφορά μεταξύ των φόρων επί του κόστους και των φόρων κεφαλαίου, έγκειται στο ότι, στην περίπτωση των πρώτων, η βάση του φόρου είναι η τιμή της πραγματοποιηθείσας συναλλαγής, η οποία είναι συγκεκριμένη, ενώ στη δεύτερη περίπτωση δεν υφίσταται όπως προαναφέρθηκε μια συγκεκριμένη συναλλαγή και ο φόρος επιβάλλεται επί της εκτιμωμένης αξίας του ακινήτου.

Ο ΦΠΑ είναι ο μοναδικός φόρος που διέπεται ακριβώς από τους ίδιους κανόνες, σε οποιοδήποτε κράτος ισχύει (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Οι κανόνες αυτοί καθορίζονται σε διεθνές επίπεδο και οι χώρες που υιοθετούν το φόρο έχουν μόνο τη διακριτική ευχέρεια καθορισμού του συντελεστή του, καθώς και των αντικειμένων (προϊόντων και υπηρεσιών) που υπόκεινται σε αυτόν, σύμφωνα με το διεθνές φορολογικό δίκαιο. Η θεωρία του φορολογικού δικαίου περιγράφει το ΦΠΑ ως ένα γενικό φόρο κατανάλωσης που επιβάλλεται στις τιμές των αγαθών και των υπηρεσιών, σε κάθε στάδιο της συναλλαγής. Το κύριο χαρακτηριστικό αυτού του είδους του φόρου είναι η "οικονομική ουδετερότητά" του, που σημαίνει ότι εντός της επικράτειας, τα ομοειδή προϊόντα υπόκεινται ακριβώς στην ίδια φορολογική μεταχείριση αναφορικά με το ΦΠΑ. Όσον αφορά τα ακίνητα, ο ΦΠΑ μπορεί να επιβληθεί α) επί του κόστους των υλικών και των οικοδομικών εργασιών κατά την κατασκευή ενός κτιρίου, β) επί της τιμής πώλησης κτιρίων κατά τις συναλλαγές και μόνο εφόσον πρόκειται για κατασκευαστικές εταιρείες και γ) επί του εισοδήματος που προέρχεται από την ενοικίαση ακινήτων.

Ο φόρος μεταβίβασης, σε αντίθεση με όλους τους άλλους φόρους, εφαρμόζεται αποκλειστικά στα ακίνητα. Αν και φαινομενικά αποτελεί ένα άλλο είδος της φορολογίας κεφαλαίου, αυτό δεν ευσταθεί σύμφωνα με τα προαναφερθέντα. Βάση υπολογισμού του συγκεκριμένου φόρου αποτελεί η τιμή της πώλησης του ακινήτου (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Στην πλειονότητα των ευρωπαϊκών χωρών ο φόρος μεταβίβασης εφαρμόζεται με χρήση ενός αρκετά χαμηλού φορολογικού συντελεστή.

Σημειώνεται ότι στην Ελλάδα, ως βάση για τον υπολογισμό των δύο παραπάνω φόρων

χρησιμοποιείται η Vφ του ακινήτου και ως εκ τούτου, στην πράξη, οι υπόψη φόροι συνιστούν φόρους κεφαλαίου (κεφάλαιο 3).

1.5. Το Κτηματολόγιο ως Σύγχρονο Εργαλείο Άσκησης Δημοσιονομικής Πολιτικής επί των Ακινήτων

Συνοπτικά **το Κτηματολόγιο ορίζεται ως ένα γενικό, με αποδεικτική ισχύ, δημόσιο σύστημα χωρικών πληροφοριών, με γεωγραφική απεικόνιση και αναφορά των περιεχόμενων πληροφοριών, για την καταγραφή, την προστασία και τη διαχείριση των εμπράγματων δικαιωμάτων των εντός και εκτός συναλλαγής ακινήτων, των οποίων καταγράφει τις κτηματολογικές πληροφορίες**, (Ζεντέλης, 2011).

Οι περιεχόμενες σε ένα σύστημα Κτηματολογίου πληροφορίες (κτηματολογικές πληροφορίες) διακρίνονται σε α) γραφικές πληροφορίες και β) μη γραφικές ή περιγραφικές πληροφορίες. Το Κτηματολόγιο αποτελείται από δύο κύρια συστατικά μέρη που διέπονται από ειδικό θεσμικό πλαίσιο, ήτοι: α) τους κτηματολογικούς χάρτες και β) τα κτηματολογικά βιβλία. Τέλος, το γεωτεμάχιο αποτελεί το μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του Κτηματολογίου.

Σήμερα είναι πλέον διεθνώς παραδεκτό ότι τα συστήματα Κτηματολογίου πρέπει στις περιεχόμενες κτηματολογικές τους πληροφορίες να περιλαμβάνουν τα δικαιώματα (ιδιοκτησίας και επιτρεπομένων χρήσεων) επί των ακινήτων και την αξία αυτών, για λόγους διασφάλισης της ατομικής ιδιοκτησίας, υποστήριξης της φορολογίας, καθώς και της αγοράς ακινήτων, με απώτερο σκοπό την επίτευξη βιώσιμης ανάπτυξης (Πότσιου, 2008). Ως εκ τούτου, η αξία των ακινήτων αποτελεί πληροφορία περιεχόμενη στα σύγχρονα συστήματα Κτηματολογίου, με διαβαθμισμένη ακρίβεια. Σήμερα με τις δυνατότητες της τεχνολογίας η περιεχόμενη στα συστήματα Κτηματολογίου αξία των ακινήτων μπορεί να προσεγγίσει σε μεγάλο βαθμό τη MV και μάλιστα σε κάθε χρόνο, με αποτέλεσμα να παρέχεται στους παράγοντες της αγοράς αξιόπιστα η πληροφορία αυτή της MV. Η σύγχρονη αυτή δυνατότητα ενός συστήματος Κτηματολογίου, πέραν του ότι αλλάζει θεαματικά και εκσυγχρονίζει τις προοπτικές της αγοράς ακινήτων, καθιστά το Κτηματολόγιο ένα σύγχρονο εργαλείο στη διάθεση της πολιτείας τόσο για το σχεδιασμό-διαχείριση της οικονομικής ανάπτυξης του χώρου όσο και για την άσκηση δημοσιονομικής πολιτικής.

Είναι γεγονός ότι η έλλειψη αξιόπιστων κτηματολογικών δεδομένων σε συνδυασμό με την αδυναμία διενέργειας ορθών εκτιμήσεων της MV, συνιστούν αιτίες άσκησης αναποτελεσματικής και μη ολοκληρωμένης δημοσιονομικής πολιτικής επί των ακινήτων. Παράδειγμα αυτού αποτελεί η Ελλάδα, όπου δεν έχει ολοκληρωθεί το εθνικό Κτηματολόγιο, δεν υπάρχουν διαθέσιμα πραγματικά στοιχεία αξιών (δεδομένα αγοραπωλησιών ακινήτων) και οι Vφ προκύπτουν από το σύστημα Α.Π.Α.Α. (βλ. κεφάλαιο 2). Επιπλέον αναφέρεται συναφώς, ότι στην πεντηκονταετία 1960-2010 η αξία των ακινήτων στον ελληνικό χώρο, σε σταθερές τιμές, αυξάνονταν για κάθε κατηγορία ακινήτου και για κάθε γεωγραφικό διαμέρισμα της χώρας, με μικρές τοπικές διακυμάνσεις μικρού χρονικού διαστήματος. Η ύπαρξη ενός σύγχρονου συστήματος Κτηματολογίου θα παρείχε στο Κράτος τη δυνατότητα λήψης ορθών αποφάσεων σχετικά με τη φορολόγηση της δημιουργηθείσας με αυτόν τον τρόπο προστιθέμενης αξίας, με προφανή δημοσιονομικά οφέλη.

Αντιθέτως, ορθολογική και ολοκληρωμένη δημοσιονομική πολιτική επί των ακινήτων μπορεί να ασκηθεί μόνο από ένα σωστά σχεδιασμένο σύστημα Κτηματολογίου με παράλληλη δυνατότητα για ορθό υπολογισμό της MV των ακινήτων, γεγονός που επιφορτίζει το Κράτος με την ευθύνη υλοποίησης της σχετικής υποδομής. Δεν πρέπει εξάλλου να λησμονείται το γεγονός ότι η ανάπτυξη των πρώτων συστημάτων Κτηματολογίου έγινε για φορολογικούς σκοπούς (π.χ. το Κτηματολόγιο που συντάχθηκε στη Γαλλία επί Μεγάλου Ναπολέοντος).

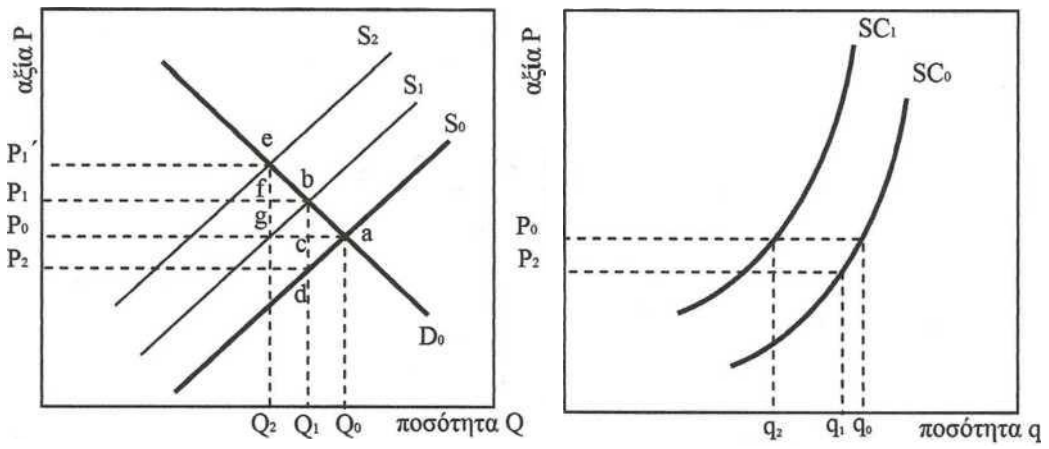
Από την παραπάνω ανάλυση, καθίσταται εμφανής η οικονομική φύση του Κτηματολογίου και μπορεί συμπερασματικά να υποστηριχθεί ότι πλέον η άσκηση ορθολογικής, πλήρους και άμεσης δημοσιονομικής πολιτικής επί των ακινήτων βασίζεται διεθνώς σε στοιχεία σωστά σχεδιασμένων συστημάτων Κτηματολογίου και σε σύγχρονους τρόπους εκτίμησης της MV. Επίσης, αντιστρόφως, δύναται να ειπωθεί ότι η πληρότητα και η αποτελεσματικότητα ενός Κτηματολογίου κρίνεται από τη δυνατότητα χρήσης αυτού για δημοσιονομικούς σκοπούς, (Ζεντέλης, 2011).

1.6. Επίδραση της Φορολογίας Ακινήτων στην Αγορά Ακινήτων

Στην ανάλυση που ακολουθεί εξετάζεται το ποιος επιβαρύνεται κατά την επιβολή φορολογίας στα ακίνητα και πως επηρεάζεται η αγορά, όταν οι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί (Ζεντέλης, 2011). Θεωρείται επίσης ότι η ζήτηση είναι σχετικά ελαστική και η προσφορά σχετικά ανελαστική. Στο σχήμα 1.1.α η αρχική, πριν από τη φορολογία, κατάσταση

ισορροπίας είναι (P_o, Q_o) και ο ρυθμός κατασκευής από μια εταιρεία q_o. Η φορολογία σημαίνει την πληρωμή ενός ποσοστού επί της τιμής V_o που επιβάλλεται στους ιδιοκτήτες και θεωρείται ένα πρόσθετο έξοδο γι' αυτούς.

Η καμπύλη προσφοράς μετακινείται κατά την κατακόρυφη απόσταση bd στη θέση S_1 χωρίς να επέλθει καμία μεταβολή στο κόστος κατασκευής κ.τ.λ. Έτσι δημιουργείται μια νέα αυξημένη αξία P_1, που ο αγοραστής πρέπει να πληρώσει και η οποία δημιουργείται από το νέο σημείο ισορροπίας (P_1, Q_1). Όμως η εταιρεία κατασκευής παίρνει μια αξία P_2 μικρότερη της P_o που έπαιρνε πριν. Η φορολογία εκφράζεται από το παραλληλόγραμμο P_1P_2db. Η υψηλότερη αξία P_1, που πρέπει να πληρώσει ο αγοραστής, μειώνει την ποσότητα της ζήτησης Q_1 και η αντιστοιχία του φόρου που αναλογεί στον αγοραστή είναι P_1P_ocb. Αντίστοιχα η επιβάρυνση της εταιρείας από τη φορολογία είναι $P_oP_2$dc, που είναι συνήθως μεγαλύτερη από την επιβάρυνση του αγοραστή. Όμως, με την πάροδο του χρόνου, η ελάττωση της αξίας, που αντιστοιχεί στην εταιρεία κατασκευής, επιδρά στο ρυθμό κατασκευής νέων π.χ. κατοικιών, ο οποίος από q_0 μειώνεται σε q_1 (σχήμα 1.1.β). Εκ του γεγονότος αυτού μερικές εταιρείες φεύγουν από την αγορά και η καμπύλη SC_o μετατοπίζεται στην SC_1. Ο ρυθμός κατασκευής μειώνεται ακόμα περισσότερο στο q_2 (σχήμα 1.1.β), με αποτέλεσμα η S_1 να μετακινηθεί στη θέση S_2 (σχήμα 1.1.α). Η αξία που παίρνει τώρα κάθε εταιρεία αυξάνεται στο αρχικό της επίπεδο P_o, ως αποτέλεσμα της πλεονάζουσας ζήτησης που δημιουργείται. Το σύστημα επανέρχεται σε κατάσταση ισορροπίας με τους καταναλωτές να πληρώνουν μεγαλύτερη αξία P_1' από την αρχική P_1, με λιγότερες εταιρείες να συμμετέχουν στην κατασκευή και με ρυθμό q_2, ο οποίος υποστηρίζει ένα επίπεδο Q_2. Η επιβάρυνση της αξίας λόγω του φόρου απεικονίζεται με το τμήμα P_1'$P_o$ge και είναι μικρότερη από ό,τι ήταν πριν (Ζεντέλης, 2011). Επίσης τώρα ένα μεγάλο μέρος έχει μετατοπιστεί στον αγοραστή. Η εταιρεία επιβαρύνεται τελικά με το τμήμα P_1P_ogf και ο αγοραστής πληρώνει το τμήμα P_1'P_1fe.



α **β**

Σχήμα 1.1. Επίδραση της φορολογίας στην αγορά ακινήτων (Ζεντέλης, 2011).

1.7. Αειφορία και Φορολογία των Ακινήτων

Σύμφωνα με τα Ηνωμένα Έθνη, *«αειφόρος κοινωνία (sustainable society) είναι η κοινωνία που καλύπτει τις παρούσες ανάγκες χωρίς να αποστερεί από τις μελλοντικές γενεές τη δυνατότητα κάλυψης των δικών τους αναγκών».* Η αειφορία έχει οικονομικές, περιβαλλοντικές και κοινωνικές διαστάσεις, τρέχουσες ή/και μελλοντικές. Οι φόροι των ακινήτων συνήθως χρηματοδοτούν υπηρεσίες που παρέχονται σε επίπεδο τοπικής αυτοδιοίκησης και οι οποίες επηρεάζουν άμεσα την ποιότητα του φυσικού και οικονομικού περιβάλλοντος και κατ' επέκταση την κοινωνική ζωή των τοπικών κοινωνιών. Συνεπώς, οι φόροι των ακινήτων, λόγω της πολιτικής τους διάστασης, άπτονται ζητημάτων αειφορίας. Η σύγχρονη αντίληψη θεωρεί δυνατή και επιβεβλημένη τη θέσπιση φόρων ακίνητης περιουσίας που συμβάλλον στην αειφορία των τοπικών κοινωνιών.

Η φορολογία των ακινήτων, όπως ακριβώς οι επενδύσεις και η ανάπτυξη των ακινήτων, σχετίζεται με την αειφορία κατά πολλούς τρόπους. Ο κυριότερος από αυτούς είναι η δυναμική της για την υποστήριξη μιας αειφόρου κοινωνίας (Plimmer & McCluskey, 2011). Ως εκ τούτου, η φορολογία ακινήτων έχει σαφή ρόλο να εξασφαλίσει ότι επιβάλλεται και λειτουργεί κατά τρόπο που διατηρεί, αν όχι ενισχύει, το φυσικό, το οικονομικό και το κοινωνικό περιβάλλον, προς όφελος των σημερινών και των μελλοντικών γενεών.

Πιο συγκεκριμένα, η αειφορία της φορολογίας των ακινήτων συνίσταται:

- Στην εξασφάλιση της αειφορίας των αντικειμένων της φορολογίας, δηλαδή στη διατήρηση και στην περαιτέρω ανάπτυξη των ιδίων των ακινήτων.

- Στην αειφόρο φύση του ιδίου του συστήματος φόρων, δηλαδή στο κατά πόσο το εν λόγω σύστημα διαθέτει τα απαιτούμενα αειφόρα χαρακτηριστικά που καθιστούν τους επιβαλλόμενους φόρους ως "σχεδόν τέλειους φόρους".
- Στη χρήση των φορολογικών εσόδων προς επίτευξη αειφόρων αποτελεσμάτων για την κοινωνία, η οποία θέτει τους φόρους.

1.7.1. Η Αειφορία των Αντικειμένων του Φόρου

Προκειμένου η φορολογία των ακινήτων να είναι αειφόρος θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να συντελεί στην αειφορία των ακινήτων, να συμβάλλει δηλαδή θετικά στη φορολογητέα αξία, στη διατήρηση, καθώς και στη βελτίωση αυτών (Plimmer & McCluskey, 2011). Η αειφορία των ακινήτων καθίσταται εφικτή όταν γίνεται χρήση κατάλληλων πολιτικών φορολόγησης. Τέτοιες πολιτικές είναι α) η φορολόγηση της αξίας της γης κατά τη βέλτιστη επιτρεπόμενή της χρήση, β) η αλλαγή της φορολογικής βάσης και γ) η εφαρμογή φορολογικών απαλλαγών και ελαφρύνσεων.

1.7.1.1. Φορολόγηση της Αξίας της Γης κατά τη Βέλτιστη Επιτρεπόμενή της Χρήση

Η φορολόγηση της αξίας της γης συμβάλλει στην αειφορία των ακινήτων στο βαθμό που ενθαρρύνει τη βέλτιστη χρήση της γης (βελτιωμένης ή μη), σύμφωνα πάντοτε με τα αναπτυξιακά σχέδια και τους κανονισμούς. Υπ’ αυτή την έννοια, η φορολόγηση της αξίας της γης μπορεί να θεωρηθεί ως "αειφόρο" χαρακτηριστικό της φορολογίας, όταν συμβάλλει στην αποδοτικότερη χρήση της γης (ή πιο σωστά εάν αποθαρρύνει τη μη βέλτιστη χρήση της γης). Ως εκ τούτου, ανεξαρτήτως της χρήσης της γης, η φορολόγησή της θα πρέπει να γίνεται σαν να χρησιμοποιείται αυτή στη βέλτιστη χρήση της σύμφωνα με τους κανονισμούς.

Από την άλλη πλευρά, η χρησιμοποίηση της φορολόγησης της αξίας της γης ως μέσο πίεσης στους ιδιοκτήτες ακινήτων για τη βελτιστοποίηση της χρήσης της γης, συνεπάγεται μεγάλο αριθμό εργασιών κατεδάφισης και ανοικοδόμησης. Οι εργασίες αυτές είναι υπαίτιες για την επιβάρυνση του φυσικού περιβάλλοντος με μεγάλες ποσότητες απορριμμάτων και με εκπομπές άνθρακα, καθώς επίσης και για την περαιτέρω απομείωση των φυσικών διαθεσίμων.

Συμπερασματικά, η υιοθέτηση φορολογικής πολιτικής βελτιστοποίησης της χρήσης της γης

πρέπει να γίνεται με μέτρο, καθόσον αφενός μεν, συμβάλλει στην αειφορία των ακινήτων, είναι χρήσιμη για τις κατασκευαστικές εταιρείες και την καταπολέμηση της ανεργίας, αφετέρου δε, η υπέρμετρη χρήση της καθίσταται μη αειφόρος από περιβαλλοντικής άποψης (Plimmer & McCluskey, 2011).

1.7.1.2. Αλλαγή Φορολογικής Βάσης

Η επιλογή της κατάλληλης βάσης φόρου είναι καθοριστικός παράγοντας για την αειφορία των ακινήτων. Σήμερα, οι ανάγκες της ανάπτυξης της αγοράς ακινήτων καθιστούν πολλές φορές απαραίτητη την αλλαγή των χρησιμοποιούμενων βάσεων φόρου. Για παράδειγμα (Gudat, 2011), στις πρώην σοσιαλιστικές χώρες της ανατολικής Ευρώπης το άνοιγμα της αγοράς ακινήτων θα έχει ως αποτέλεσμα στο άμεσο μέλλον, τη μετάβαση από βάσεις φόρου που έγκεινται στην έκταση των ακινήτων, σε βάσεις φόρου που στηρίζονται στην αγοραία αξία τους (οι οποίες χρησιμοποιούνται κυρίως στις χώρες της δυτικής Ευρώπης).

Αντιθέτως, η χρήση μη ενδεδειγμένων βάσεων φόρου μπορεί να επιφέρει στρεβλώσεις στην αγορά ακινήτων (Plimmer & McCluskey, 2011), όπως π.χ. στην περίπτωση της πολιτείας της Καλιφόρνια των ΗΠΑ, όπου το 1978, αντί της αγοραίας αξίας, ως βάση φόρου για τις κατοικίες υιοθετήθηκε η αξία τους κατά το έτος απόκτησής τους.

1.7.1.3. Φορολογικές Απαλλαγές και Ελαφρύνσεις

Οι απαλλαγές και ελαφρύνσεις, που επιτρέπονται από τη φορολογική νομοθεσία επηρεάζουν τον τρόπο χρήσης των ακινήτων και τυχόν τέτοιες ειδικές παραχωρήσεις θα πρέπει να σχεδιάζονται ώστε να επιφέρουν αειφόρα αποτελέσματα. Προκειμένου να επιτευχθεί μία επαρκής βάση εσόδων και η μεγίστη συμμετοχή των εν δυνάμει φορολογουμένων, οι απαλλαγές και οι ελαφρύνσεις θα πρέπει να περιορίζονται στο ελάχιστο δυνατό.

Επίσης υποστηρίζεται, ότι τέτοιες πολιτικές θα πρέπει να έχουν σύντομο χρονικό ορίζοντα (π.χ. πέντε ετών) και να επανεξετάζεται στη λήξη της περιόδου εφαρμογής τους το εάν οι συνθήκες εξακολουθούν να δικαιολογούν τη συνέχισή τους. Αυτό εξασφαλίζει το να μην εκλαμβάνονται ως "κεκτημένα δικαιώματα" αυτών που ωφελούνται και να μην είναι πολιτικά και κοινωνικά σκληρή η άρση τους, όταν πλέον δεν δικαιολογούνται.

1.7.1.4. Λοιπές Πολιτικές

Πέραν των παραπάνω, υπάρχουν και άλλες πολιτικές που μπορούν να επηρεάσουν την αγορά ακινήτων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η φορολόγηση, από το 2008, των ιδιοκτητών κενών ακινήτων μη οικιακής χρήσης, στην Αγγλία και την Ουαλία. Η απόφαση αυτή, σε περίοδο κρίσης της αγοράς ακινήτων λόγω της ευρύτερης οικονομικής ύφεσης, οδήγησε σε αντίθετα από τα επιδιωκόμενα αποτελέσματα (Plimmer & McCluskey, 2011). Συγκεκριμένα, αντί της επαναχρησιμοποίησης ή της οικοδομικής αναμόρφωσης των υπόψη ακινήτων, της πτώσης των ενοικίων και της τόνωσης γενικότερα της βρετανικής αγοράς ακινήτων, προκάλεσε την κατεδάφιση κτιρίων προκειμένου οι ιδιοκτήτες να αποφύγουν το φόρο, βραχυπρόθεσμες μισθώσεις έναντι ονομαστικών ενοικίων (που μειώνουν την αξία των επενδύσεων) και γενικότερα αποτέλεσε αιτία παρακώλυσης της ανάπτυξης και της αναμόρφωσης του συγκεκριμένου είδους ακινήτων.

1.7.2. Η Αειφορία των Φόρων των Ακινήτων

Γενικά, ένας φόρος ακινήτων είναι αποδεκτός όταν διαθέτει ένα σύνολο βασικών θετικών χαρακτηριστικών. Ο "καλός" φόρος ακινήτων πρέπει, μεταξύ άλλων, να ενσωματώνει και την προοπτική αειφορίας του. Η αειφόρος υπόσταση του ιδίου του συστήματος φόρων αποτελεί, όπως προαναφέρθηκε, μία εκ των συνιστωσών της αειφορίας της φορολογίας ακινήτων.

Η αειφορία ενός συστήματος φόρων ακινήτων έγκειται στη δυνατότητα παροχής των ακόλουθων θετικών χαρακτηριστικών (Plimmer & McCluskey, 2011):

- Οι εκτιμήσεις των φόρων να είναι κανονικά διαθέσιμες στο ευρύ κοινό για έρευνα, ώστε τα ποσά που καταβάλλονται να είναι διαφανή και προσβάσιμα δημοσίως, δημιουργώντας έτσι προϋποθέσεις συλλογής υψηλών εσόδων.
- Οι ενστάσεις κατά των εκτιμήσεων φόρου να είναι δυνατές, υπό κανονικές συνθήκες, με τρόπο φθηνό, γρήγορο και άτυπο, ώστε οι φορολογούμενοι να θεωρούν ότι έχουν ίση μεταχείριση έναντι του νόμου.
- Οι εκτιμήσεις φόρων να επηρεάζονται το ελάχιστο δυνατό από διακυμάνσεις λόγω βραχυπρόθεσμων οικονομικών τάσεων, παρέχοντας έτσι μια σταθερή, αξιόπιστη και προβλέψιμη πηγή εσόδων.
- Το σύστημα διοίκησης των φόρων σε επίπεδο τοπικής αυτοδιοίκησης να είναι αποτελεσματικό και αποδοτικό, όσον αφορά στα οικονομικά και ως προς τη χρήση του

ανθρωπίνου δυναμικού και των τεχνικών πόρων, ιδίως όταν υιοθετούνται νέες τεχνολογίες.

- Η αρμοδιότητα διοίκησης των φόρων των ακινήτων να ανήκει σχεδόν πάντοτε αποκλειστικά στην τοπική αυτοδιοίκηση, προκειμένου να υπάρχει ευελιξία για την ικανοποίηση των αναγκών των τοπικών κοινωνιών, με πραγματοποίηση των απαιτούμενων κάθε φορά αλλαγών, σε τοπικό επίπεδο.
- Προαγωγή της αυτονομίας και του αισθήματος ευθύνης της τοπικής αυτοδιοίκησης.
- Τα απαραίτητα δεδομένα για τη διοίκηση των φόρων (συμπεριλαμβανομένων και των στοιχείων για τις εκτιμήσεις) να είναι φθηνά και εύκολα στη συλλογή, αποθήκευση και συντήρησή τους, με παράλληλη εξασφάλιση του απορρήτου των στοιχείων των φορολογουμένων, στον απαιτούμενο βαθμό.
- Οι σχετικές νομικές διατάξεις να είναι κατανοητές, σαφείς και με ελάχιστες απαιτήσεις δικαστικών ερμηνειών για την αποσαφήνισή τους. Επίσης, θα πρέπει να είναι δυνατή η άμεση και αποτελεσματική εκτέλεση αλλαγών για την προσαρμογή τους στις νέες συνθήκες που παρουσιάζονται, συμβάλλοντας έτσι στη βελτίωση της αειφορίας του φόρου.
- Δίκαιος και ισομερής καταμερισμός του κόστους διαχείρισης του φόρου, σε όλες τις κοινωνικές ομάδες.
- Προστασία, στο μέγιστο δυνατό βαθμό, των προσωπικών δεδομένων και της ιδιωτικής ζωής των φορολογουμένων.
- Οι εκτιμήσεις φόρων να υπόκεινται σε συχνή και τακτική αναθεώρηση, προκειμένου να ανταποκρίνονται με αποτελεσματικότητα στα νέα δεδομένα (αυξήσεις σε εισοδήματα, κόστη, πληθωρισμό, κλπ).
- Η συλλογή των φόρων να είναι εύκολη και δυνατή με χρήση ποικίλων μεθόδων πληρωμής και, εφόσον απαιτηθεί, με μέτρα επιβολής.

1.7.3. Η Αειφορία των Χρήσεων που Βασίζονται στο Εισόδημα από τους Φόρους των Ακινήτων

Η αειφορία της φορολογίας των ακινήτων συνίσταται, μεταξύ άλλων, όπως προαναφέρθηκε και στη δυνατότητα παραγωγής αειφόρων αποτελεσμάτων από τις χρήσεις στις οποίες αποδίδεται το προϊόν της φορολογίας. Σε πολλές αναπτυγμένες ευρωπαϊκές χώρες, τα έσοδα από τους φόρους επί των ακινήτων χρησιμοποιούνται από τους δήμους για τη χρηματοδότηση υπηρεσιών, η επάρκεια των οποίων κρίνεται από τους πολίτες-φορολογουμένους. Η αειφορία

των φόρων ακίνητης περιουσίας συνδέεται άμεσα με το πλήθος, τη φύση και την ποιότητα των υπόψη υπηρεσιών, καθώς και τη δυνατότητα τους για κάλυψη των αναγκών των τοπικών κοινωνιών. Συνεπώς, από μία πλευρά, η αειφορία της φορολογίας ακινήτων εξαρτάται από το εάν οι υπηρεσίες που παρέχουν οι δήμοι βάσει αυτής αποφέρουν αειφόρα αποτελέσματα για την κοινωνία.

Εκτός των κοινωνικών αναγκών, στόχο των παρεχομένων υπηρεσιών θα πρέπει να αποτελεί και η συντήρηση και ενδεχομένως η αύξηση της αξίας των ακινήτων. Αυτό προκύπτει από το γεγονός ότι η αξία των ακινήτων, ως βάση του φόρου, αποτελεί την πηγή χρηματοδότησης των υπόψη υπηρεσιών και συνεπώς θα πρέπει να ανατροφοδοτείται και να ενισχύεται από αυτές. Στο πλαίσιο αυτό, υπηρεσίες που αυξάνουν την αξία της ατομικής ακίνητης περιουσίας, αλλά και του ευρύτερου αστικού χώρου θα πρέπει να αποτελούν προτεραιότητα. Τέτοιες υπηρεσίες, για παράδειγμα είναι, η ανακύκλωση απορριμμάτων, η ενεργειακή βελτίωση των κτιρίων, η παροχή εκπαίδευσης και συμβουλών στους κατοίκους προκειμένου να καταστούν πιο ενεργοί στα θέματα ποιότητας ζωής, η παροχή κοινωνικών υπηρεσιών σε ευάλωτες πληθυσμιακές ομάδες, κλπ. Κατ’ αυτόν τον τρόπο, με τους φόρους ακινήτων προκύπτουν οφέλη, τόσο για την ιδιωτική ακίνητη περιουσία, όσο και για τις υποδομές και την ποιότητα ζωής των κοινοτήτων.

Συμπερασματικά, η φορολογία των ακινήτων για να είναι αειφόρος θα πρέπει να χρηματοδοτεί υπηρεσίες, οι οποίες συντελούν αφενός στην αειφορία των ακινήτων (μέσω διατήρησης ή αύξησης της αξίας τους) και αφετέρου στην αειφορία των τοπικών κοινωνιών (Plimmer & McCluskey, 2011).

Κεφάλαιο 2
Αξία Ακινήτων και Φορολογία Ακινήτων

2.1. Η Αξία των Ακινήτων

Η αξία της γης, καθώς και οι τρόποι εκτίμησής της είναι θέμα που απασχόλησε διαχρονικά τον άνθρωπο. Από την αρχαιότητα μέχρι και σήμερα πολλοί ασχολήθηκαν με την έννοια της αξίας αυτής, ενώ διατυπώθηκαν πολλές θεωρίες σχετικά.

Το οικονομικό περιεχόμενο των ακινήτων προκύπτει από το δικαίωμα διάθεσης και επομένως αναγκαιοί ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου, που εκφράζει την ανταλλακτική ικανότητά του σε χρήμα. Η οικονομική αξία των ακινήτων ή απλώς η αξία των ακινήτων εξαρτάται από πολλούς παράγοντες και ο προσδιορισμός της τιμής της εξαρτάται από το περιεχόμενό της (σχετική ανάλυση γίνεται στις επόμενες δύο ενότητες).

Για τον ποσοτικό προσδιορισμό της αξίας είναι απαραίτητο να υπάρξει ένα γενικό αντικειμενικό κριτήριο, που θα αποτελέσει κοινό μέτρο μέτρησης των αξιών και αυτό είναι το χρήμα. Η οικονομική αξία είναι η έκφραση της αξίας σε χρήμα και συμπίπτει με την έννοια της τιμής, που καταβάλλεται "τοις μετρητοίς" (Ζεντέλης, 2011). Στον αστικό ή μη αστικό χώρο η οικονομική αξία αυξομειώνεται σε συνάρτηση με την αυξομείωση της αξίας χρήσης.

Ένα ακίνητο, ως κεφαλαιουχικό αγαθό, έχει αξία για τις υπηρεσίες που προσφέρει σήμερα, αλλά και για την προσδοκία μελλοντικών κερδών. Ο όρος αξία ακινήτου αναφέρεται στην αξία του ενιαίου ακινήτου, που αποτελείται από την αξία της γης, καθώς και την αξία των βελτιώσεων υπό μορφή ακινήτων κατασκευών. Οι κατασκευές αυτές βρίσκονται πάνω ή κάτω από το έδαφος, περιλαμβανόμενης ενίοτε και της αξίας του συνδεδεμένου με τη χρήση εξοπλισμού (βιομηχανία, ξενοδοχεία). Αναφέρθηκε ήδη στο κεφάλαιο 1, ότι ένα ακίνητο σε πλήρη μορφή δημιουργείται επί της υπάρχουσας γης με την απαραίτητη εργασία, τα αναγκαία κεφάλαια και ενίοτε τη διατιθέμενη επιχειρηματικότητα. Η αξία του ακινήτου προκύπτει αθροιστικά από τις υπηρεσίες των συντελεστών που τη δημιουργούν και επιστρέφει τμηματικά στον ιδιοκτήτη υπό τη μορφή της προσόδου του ακινήτου, η οποία επίσης προκύπτει αθροιστικά από τις επιστροφές των επί μέρους αξιών. Συνολικά ισχύουν οι κάτωθι σχέσεις:

ακίνητο = γη + βελτιώσεις

ακίνητο = γη + εργασία + κεφάλαιο + επιχ/κότητα

αξία ακινήτου = αξία γης + αμοιβή εργασίας + αξία κεφ. + αμοιβή επιχ/τία

πρόσοδος ακινήτου = εγγ. Πρόσοδος + αποσβ. εργασίας + τόκος κεφ. + αποδ. επιχ/σης

Η αξία ακινήτου και η πρόσοδός του είναι έννοιες συναρτησιακά εξαρτώμενες. Το κλασσικό μοντέλο θεωρεί ως αξία ακινήτου την αναμενόμενη συνολικά καθαρή πρόσοδο, η οποία εκφράζεται και σε ποσοστό του ετήσιου ρυθμού απόσβεσης της επένδυσης.

αξία ακινήτου = συνολικά καθαρά έσοδα / επιτόκιο κεφαλαιοποίησης

2.1.1. Παράγοντες Καθορισμού της Αξίας Ακινήτων

Η μοναδικότητα των ακινήτων συνεπάγεται την ύπαρξη θεωρητικά απείρων παραγόντων που επηρεάζουν και διαμορφώνουν την αξία τους. Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να ταξινομηθούν ως ακολούθως (Ζεντέλης, 2011):

- πολιτικοί, κοινωνικοί, οικονομικοί παράγοντες και λοιποί παράγοντες (π.χ. ο χωροταξικός σχεδιασμός, κ.α.).
- η ανάπτυξη πόλης, η πολεοδομική οργάνωση, οι χωρικές διαφοροποιήσεις, η ποιότητα ζωής, κλπ.
- η ροή ανάπτυξης, τα χαρακτηριστικά θέσης, τα επιθυμητά χαρακτηριστικά, κλπ.
- η θέση ακινήτου, ο περιβάλλων χώρος, τα χαρακτηριστικά ακινήτου, τα πολεοδομικά δεδομένα, το κόστος δόμησης, κλπ.

Από τους παραπάνω παράγοντες ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι οικονομικοί παράγοντες. Η αξία των ακινήτων εξαρτάται από τους ακόλουθους τέσσερις ανεξάρτητους οικονομικούς παράγοντες, οι οποίοι και πρέπει να ενυπάρχουν σε μια ιδιοκτησία, ώστε αυτή να έχει αξία και να δημιουργεί ικανότητα προσόδου:

- **Την** χρησιμότητα ή την ικανότητα του ακινήτου να ικανοποιεί στο παρόν (παρούσα αξία) ή στο μέλλον (μελλοντική αξία) τις διαμορφούμενες ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών, είτε υπό μορφή άμεσης εξυπηρέτησης, είτε υπό μορφή ροής ρευστού.
- **Τη** σπανιότητα, που καθορίζεται από τη σχέση ζήτησης-προσφοράς. Με σταθερή ζήτηση η σπανιότητα προσφοράς αυξάνει την αξία, της οποίας η τιμή καθορίζεται από

το συνδυασμό της σπανιότητας με τη χρησιμότητα.

- **Την επιθυμία για κάλυψη αναγκών** αντικειμενικών ή και υποκειμενικών.
- **Την αγοραστική δύναμη** (effective purchasing power), που ευνοεί την ανάπτυξη επιθυμιών και τη συμμετοχή στη διαμορφούμενη αγορά ακινήτων.

Στο σημείο αυτό σημειώνεται επίσης ότι βασικός παράγων καθορισμού της αξίας ακινήτου αποτελεί η συναρτώμενη και η υπάρχουσα χρήση αυτού.

2.1.2. Έννοιες και Ορισμοί Αξιών Ακινήτων

Η έννοια της αξίας των ακινήτων χρησιμοποιείται με διάφορα επίθετα ή ουσιαστικά, που της προσδίδουν διαφορετικό περιεχόμενο. Στη σχετική βιβλιογραφία αναφέρονται πάνω από 70 έννοιες αξιών (Ζεντέλης, 2011), που χρησιμοποιούνται από τους εκτιμητές για τον προσδιορισμό της αξίας. Οι πιο διαδεδομένες έννοιες αξιών φαίνονται στην εικόνα 2.1. Πολλές από αυτές είναι έντονα συσχετισμένες, ορισμένες εμπεριέχονται σε άλλες, από άποψη δε περιεχομένου άλλες είναι αυτονόητες ενώ άλλες πρέπει να ορισθούν για την καλύτερη κατανόηση του περιεχομένου τους. Από το σύνολο των εννοιών αξιών κρίνεται σκόπιμη η λεπτομερής αναφορά σε δύο εξ' αυτών, στην **αξία ανοικτής αγοράς** και στην **αγοραία αξία**, για την πληρέστερη κατανόηση των αναφερομένων στα επόμενα κεφάλαια της παρούσας μεταπτυχιακής εργασίας.

α. κοινωνική	α. παρούσα	α. ασφαλιστική
α. αληθής	α. υπάρχουσα	α. εξοφλητική
α. υποκειμενική	α. υπερβάλλουσα	α. ανάπτυξης
α. αντικειμενική	α. αρχική	α. ανταλλαγής
α. φυσική	α. μελλοντική	α. χρήσης
α. πραγματική	α. προστιθέμενη	α. παραγωγής
α. πλήρης	α. επενδυτική	α. συναλλαγής
α. αγοραία	α. μεταφερόμενη	α. προσόδου
α. τρέχουσα	α. λειτουργική	α. θέσης
α. βέλτιστη	α. φορολογητέα	.....

Εικόνα 2.1. Έννοιες Αξιών Αστικών Ακινήτων (Ζεντέλης, 2011).

Για την πιο απρόσωπη και αντικειμενική μέτρηση της αξίας χρησιμοποιείται η **αξία ανοικτής αγοράς (open market value)**. Η αξία αυτή εκφράζεται σε όρους κεφαλαιουχικής αξίας, με λειτουργία των μηχανισμών μιας τέλειας ανταγωνιστικής αγοράς και χωρίς να σχετίζεται με υποκειμενικές εκτιμήσεις. Εξ' ορισμού εξαιρούνται οι τιμές, όπου η πώληση έγινε βιαστικά ή αναγκαστικά ή περιορίσθηκε σε ορισμένο αριθμό υποψήφιων αγοραστών.

Στην πράξη όμως, σπάνια έχουμε τέλεια ανταγωνιστική αγορά, αλλά συνήθως μια ανταγωνιστική αγορά υπό περιορισμούς. Τότε η **αγοραία αξία MV (Market Value)** είναι η πιο αντιπροσωπευτική τιμή ενός ακινήτου, προϋποθέτει δε ηθελημένη συναλλαγή μεταξύ των ενδιαφερομένων (αγοραία συναλλαγή). Αποτελεί τον κύριο στόχο των εκτιμητών και μπορεί να ορισθεί και όταν δε μεσολαβεί πώληση. Η έννοια της, αρχικά, ορίσθηκε από τον Adam Smith. Σήμερα χρησιμοποιούνται ταυτόσημοι και έγκυροι ορισμοί. Με σύντομο τρόπο, η αγοραία αξία μπορεί να ορισθεί ως η τιμή που μπορεί να πωληθεί σύντομα ένα ακίνητο σε ενδιαφερόμενο και σωστά πληροφορημένο αγοραστή, αν διατεθεί προς πώληση από τον ιδιοκτήτη του με την προϋπόθεση λειτουργίας των συνθηκών της αγοράς. Με πιο πλήρη τρόπο μπορεί να ορισθεί ότι **η αγοραία αξία είναι η υψηλότερη πιθανή τιμή σε ρευστό ή ισοδύναμο ρευστού, που προσφέρεται σε ένα ακίνητο, με τις ισχύουσες συνθήκες μιας ανταγωνιστικής αγοράς, σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή, μέσα σε λογικό διάστημα, από το άτομο που επιθυμεί να αγοράσει και έχει τη δυνατότητα γι' αυτό, υπό την προϋπόθεση ότι οι συμβαλλόμενοι είναι καλά πληροφορημένοι, δρουν ορθολογικά, με σύνεση προς το συμφέρον τους, χωρίς περιορισμό και με γνώση των δυνατοτήτων χρήσης του ακινήτου καθώς και των συνθηκών λειτουργίας της αγοράς.** Ο ορισμός αυτός πλησιάζει περισσότερο στον ορισμό που δίνεται από το A.I.R.E.A. (American Institute of Real Estate Appraisers). Μερικές φορές χρησιμοποιείται ο ορισμός, που προτάθηκε από τον R. Ratclift, σύμφωνα με τον οποίο **η αγοραία αξία είναι η πλέον πιθανή τιμή πώλησης.**

2.1.3. Αναγκαιότητα Προσδιορισμού της Αξίας των Ακινήτων

Τα ακίνητα έχουν αξία επειδή είναι εκεί που είναι και ως είναι, σε συνδυασμό με τις δυνατότητες μετασχηματισμού τους. Η γνώση της συνταγματικά κατοχυρωμένης αυτής αξίας μπορεί αναλυτικά να προσδιορισθεί κατά τρόπο ακριβή μέσα από την επιστήμη και τη συστηματική σκέψη και όχι πρόχειρα ή εμπειρικά. Η γνώση της αληθούς τιμής ή της αληθούς εικόνας των τιμών εξυπηρετεί ένα πλήθος στόχων ή ακόμα ένα πλήθος σκοπών που προβλέπονται από τη νομοθεσία ή που διαμορφώνονται από τις ανάγκες της καθημερινής πρακτικής (Ζεντέλης, 2011).

Βάσει της νομοθεσίας προβλέπεται η γνώση της αξίας των ακινήτων σε πληθώρα περιπτώσεων (φορολογία ακινήτων, απαλλοτριώσεις, μεταφορά συντελεστού δόμησης, πολεοδομικές παρεμβάσεις, κλπ). Εκτενής ανάλυση για τις σχετικές προβλέψεις της

ελληνικής νομοθεσίας γίνεται στην ενότητα που ακολουθεί.

Πέραν από τις προαναφερθείσες προβλεπόμενες από την ισχύουσα νομοθεσία περιπτώσεις, δημόσιες ανάγκες ή ιδιωτικές συναλλαγές επιβάλλουν την εκ των προτέρων εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, από τον προσδιορισμό της οποίας εξαρτώνται ποικίλες αποφάσεις με σημαντικά και κοινωνικά επακόλουθα. Το δημόσιο τομέα ενδιαφέρει γενικά η αξιοποίηση των πόρων, η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης, η ορθή διαχείριση του εγγείου παράγοντα και η εξασφάλιση συνθηκών κοινωνικής δικαιοσύνης. Ο ιδιωτικός τομέας ενδιαφέρεται για την αποτελεσματικότητα των επενδύσεων, την ορθολογική χρησιμοποίηση της υποδομής και τη διευκόλυνση των συναλλαγών. Σημαντικό εργαλείο αποτελεί η ανάπτυξη συστηματικών μεθόδων και διαδικασιών για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων σε δεδομένη χρονική στιγμή, η οποία μπορεί να αναφέρεται στο παρελθόν, στο παρόν ή στο μέλλον. Περιπτώσεις λοιπών τρεχουσών αναγκών για την ικανοποίηση των οποίων απαιτείται η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων παρατίθενται ακολούθως (Ζεντέλης, 2011):

- **Δημόσιος Τομέας.** Η αξία των ακινήτων αποτελεί αναγκαίο στοιχείο υποδομής για τον καθορισμό μέτρων επέμβασης (εργασίες σχεδιασμού, προγραμματισμού κ.τ.λ.). Παράλληλα το δημόσιο είναι ιδιοκτήτης χώρου και η ακίνητη δημόσια περιουσία αποτελεί σημαντικό μέσο εκπλήρωσης των σκοπών του κράτους, ως συντεταγμένης και δημοκρατικής πολιτείας. Η αξιοποίηση των ακινήτων του δημοσίου, ο προσδιορισμός μισθωμάτων, η δίκαιη παραχώρηση και η εκποίηση απαιτούν τη γνώση της αξίας του χώρου. Επίσης σε ορισμένες περιπτώσεις υπάρχει ανάγκη προσδιορισμού της αξίας μεμονωμένων ακινήτων, που το δημόσιο επιθυμεί να αγοράσει για κάλυψη αναγκών. Μερικές φορές αυτό είναι, χρονικά, επιτακτικά αναγκαίο. Τότε προκύπτει το πρόβλημα προσδιορισμού της αγοραίας αξίας, του δημοσίου ευρισκομένου στον ιδιότυπο ρόλο του αγοραστή. Ακόμα το δημόσιο οφείλει να ενδιαφέρεται για την ελαχιστοποίηση της αρνητικής επίδρασης στις αξίες των ακινήτων από διάφορες εναλλακτικές λύσεις μεγάλων αναγκαίων έργων, που αλλοιώνουν σημαντικά την υπάρχουσα κατάσταση.
- Προστασία **Τραπεζικού Συστήματος.** Το τραπεζικό σύστημα, υπό δημόσια ή ιδιωτική μορφή, αποτελεί τον κύριο χρηματοδότη της ανάπτυξης του ιδιωτικού αλλά και του δημοσίου τομέα. Στις περισσότερες περιπτώσεις η διασφάλιση των χορηγούμενων οικονομικών πόρων για εμπορική, βιομηχανική ή στεγαστική χρήση πραγματοποιείται με δέσμευση των αντίστοιχων ακινήτων ή και άλλων ακινήτων ανάλογης αξίας. Η γρήγορη και ορθή γνώση των δεσμευόμενων αξιών είναι βασικό στοιχείο της λειτουργίας του τραπεζικού συστήματος, ως κυρίου μοχλού ανάπτυξης.

- **Ιδιωτικός** Τομέας**.** Ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων ενδιαφέρει άμεσα οιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον λόγω ιδιοκτησιακού δικαιώματος. Στον ιδιωτικό τομέα ένα πλήθος δραστηριοτήτων συνδέεται με την αξία χρήσης και την αξία συναλλαγής των ακινήτων. Η γνώση της θα διευκόλυνε τις συναλλαγές (βάρη υποθηκών ή προσημειώσεων), θα βοηθούσε αυτοτελείς κλάδους (ασφάλειες ακινήτων) και θα εξουδετέρωνε τις παρουσιαζόμενες τριβές. Κυρίως όμως θα βοηθούσε αποτελεσματικά την απόφαση επένδυσης. Μια σωστή απόφαση επένδυσης, που περιλαμβάνει και ακίνητα (επιχειρήσεις, βιομηχανίες, κλπ), θα είχε ως αποτέλεσμα την ορθολογικότερη αξιοποίηση ή παραγωγή με ανάλογη επίδραση και στο κοινωνικό σύνολο. Ειδικότερα η γνώση των τιμών θα βοηθήσει τον επενδυτή, που στοχεύει στην ιδανικότερη επένδυση (the ideal investment). Οι δυνατότητες για εκτιμήσεις στο παρόν και στο μέλλον και η ανάλυση των επιστροφών (return of investment analysis), είναι στοιχεία που βοηθούν αποτελεσματικά τον επενδυτή.

Στην Ελλάδα η αξία των ακινήτων δεν έχει αποτελέσει αντικείμενο συνολικής και ενιαίας νομοθετικής ρύθμισης. Για το λόγο αυτό η εξακρίβωση της αξίας γίνεται κατά διαφορετικό τρόπο, ανάλογα με την περίπτωση. Έτσι σήμερα η αξία για τη φορολογία ή την απαλλοτρίωση ή την εκποίηση του ίδιου ακινήτου έχει διαφορετικές τιμές και προκύπτει με διαφορετικό τρόπο, γεγονός που δημιουργεί συχνά αντιθέσεις. Η τιμή ενός ακινήτου μπορεί στον ελληνικό χώρο σήμερα να προκύψει από το "σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού" του Υπουργείου Οικονομικών ή να προσδιορισθεί από εκτιμήσεις της Εφορίας, του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε), της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.) σε ορισμένες περιπτώσεις ή του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.). Οι τιμές αυτές για το ίδιο ακίνητο είναι διαφορετικές και δεν δεσμεύουν τα Διοικητικά Δικαστήρια να ορίζουν διαφορετικές απ’ αυτές τιμές, που όμως μεταβάλλονται και σε κάθε στάδιο εκδίκασης των σχετικών υποθέσεων. Επίσης για το ίδιο ακίνητο, οι τιμές αγοράς, εφορίας, υποθήκης ή απαλλοτρίωσης είναι διαφορετικές από την τιμή πώλησης. Έτσι για το ίδιο ακίνητο μπορούμε να έχουμε ένα πλήθος υπερτιμημένων ή υποτιμημένων τιμών ενδεικτικών της αληθούς αξίας, με αποκλίσεις που διαφοροποιούνται κατά περιοχή και κατά το είδος του ακινήτου.

Το παραπάνω καθεστώς έχει σαν αποτέλεσμα να υπάρχει αδυναμία από την πλευρά του κράτους για: α) άσκηση ορθής - δίκαιης πολιτικής φορολόγησης ακινήτων, β) καθορισμό-υλοποίηση των απαραίτητων παρεμβάσεων ανάπτυξης του αστικού χώρου, γ) αξιοποίηση της

ακίνητης δημόσιας περιουσίας και δ) εξυπηρέτηση των δημοσίων αναγκών κατά τρόπο που συνάδει με το δημόσιο συμφέρον σε περίπτωση αγοράς ακινήτων. Επιπροσθέτως, ελλοχεύουν κίνδυνοι και για την ορθή λειτουργία του τραπεζικού συστήματος, αφού σήμερα, σε πολλές περιπτώσεις, η αξία των υποθηκευμένων ακινήτων αποκλίνει σημαντικά από την αξία δανεισμού. Επομένως, προκύπτει η αναγκαιότητα συστηματικού και σε διάφορα επίπεδα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, για κάλυψη των πολλαπλασιαζόμενων αναγκών, πράγμα που με τις σημερινές δυνατότητες είναι εφικτό.

2.1.3.1. Προβλέψεις της Ελληνικής Νομοθεσίας περί Αξίας Ακινήτων

Στην Ελλάδα, εκτός από τη συνταγματική αναφορά, υπάρχει σήμερα σε ισχύ ένα πλήθος νόμων, που σχετίζονται με την αξία των ακινήτων, οι οποίοι προϋποθέτουν τη γνώση της και από τον προσδιορισμό της εξαρτάται η εύρυθμη εφαρμογή τους. Συνοπτικά, οι κυριότερες περιπτώσεις αναφέρονται παρακάτω (Ζεντέλης, 2011):

- **Στη φορολογία ακινήτων** κάθε μορφής και κατηγορίας. Τα ακίνητα ως κεφαλαιουχικά αγαθά υπόκεινται σε φόρους, ο προσδιορισμός των οποίων συναρτάται από την αξία των ακινήτων. Άρα για μια ορθολογική και κοινωνικά δίκαιη δημοσιονομική πολιτική επί των ακινήτων πρέπει να γνωρίζουμε την αγοραία αξία κάθε ακινήτου και μάλιστα σε κάθε χρόνο. Οι κυριότεροι νόμοι, η εφαρμογή των οποίων απαιτεί τη γνώση της αξίας των ακινήτων αναφέρονται στο κεφάλαιο 3.
- **Στις απαλλοτριώσεις.** Η πολιτεία, στην προσπάθειά της για μετασχηματισμό της χρήσης του χώρου, έχει τη δυνατότητα σύμφωνα με τους συνταγματικούς περιορισμούς να προβαίνει σε αναγκαστικές ή μη απαλλοτριώσεις. Έτσι απαλλοτριώνει ιδιοκτησίες για την υλοποίηση των πολεοδομικών σχεδίων, τη διατήρηση παραδοσιακών κτηρίων ή αρχαιολογικών χώρων μεμονωμένης ή μη μορφής (απαλλοτρίωση Ερέτριας) και ακόμα για ένα πλήθος λόγων, που παρουσιάζονται στη διαδικασία ανάπτυξης και βελτίωσης των συνθηκών ζωής. Όμως το κράτος δεν πρέπει να αγοράζει σε τιμή χαμηλότερη από την αγοραία αξία (φθηνά) από μεμονωμένους ιδιοκτήτες, επειδή έτσι το κοινωνικό συμφέρον λειτουργεί σε βάρος του ατομικού, σε μεμονωμένη βάση. Αυτό δεν έχει καμία σκοπιμότητα, επειδή η ορθή αποζημίωση των λίγων αντιστοιχεί σε μικρή ή αμελητέα επιβάρυνση των πολλών. Για ακριβώς αντίθετο λόγο, οι αποζημιώσεις δεν μπορεί να είναι υπερτιμημένες, αλλά πρέπει να αναφέρονται στην πλήρη προ της απαλλοτρίωσης πραγματική αξία, ώστε το κράτος να μη δυσκολεύεται ακόμα περισσότερο και να μπορεί να εξασφαλίσει την αναγκαία και σε ορισμένες περιπτώσεις

ακριβή γη, γεγονός που δε συμβαίνει στην καθημερινή πρακτική. Σήμερα, με το ισχύον νομικό καθεστώς οι απαλλοτριώσεις (προσκυρώσεις, κλπ) πραγματοποιούνται με υποτιμημένο ή (όχι σπάνια) δικαστικά υπερτιμημένο προσδιορισμό, δημιουργώντας έτσι μια υποτιμολόγηση ή υπερτιμολόγηση της αξίας της γης. Επίσης στις απαλλοτριώσεις, κατά κανόνα, η υπεραξία των ιδιοκτησιών που ωφελούνται από την παρέμβαση, είναι σημαντικά μεγαλύτερη από τη συμμετοχή τους στην καταβολή της αποζημίωσης. Στις περιπτώσεις τέτοιων παρεμβάσεων, δημιουργούνται οι έννοιες της υπερβάλλουσας αξίας ή της μεταφερόμενης αξίας. Εκ του γεγονότος ότι δεν προσδιορίζονται με ακρίβεια εκ των προτέρων τα όρια διάχυσης της ωφέλειας, ωφελούνται και ορισμένοι, που δε συμμετέχουν στις αποζημιώσεις. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την υπάρχουσα πρακτική, επιβάλλει να αντιμετωπισθεί το θέμα σε νέα εντελώς βάση.

- **Στη μεταφορά συντελεστή δόμησης (Μ.Σ.Δ.).** Η πολιτεία για να αμβλύνει ή να περιορίσει τα προβλήματα, που δημιουργούνται στις απαλλοτριώσεις και προκειμένου να επιταχύνει τις διαδικασίες παρέμβασής της στον αστικό χώρο με ελαχιστοποίηση της εκροής κεφαλαίων από το δημόσιο ταμείο, δημιούργησε τη δυνατότητα μεταφοράς των δικαιωμάτων δόμησης, που χάνονται από την απαλλοτρίωση ή τη δέσμευση ακινήτων. Η Μ.Σ.Δ. είναι θεσμός, που παρουσιάζει πολλά πλεονεκτήματα, με επιτυχή εφαρμογή στο εξωτερικό και αποτελεί εναλλακτική λύση της αποζημίωσης. Τα κυριότερα χαρακτηριστικά στοιχεία, που προκύπτουν από το θεσμό της Μ.Σ.Δ., συνοπτικά είναι ότι:
    - οι ωφελούμενοι από την παρέμβαση παρόδιοι δεν επιβαρύνονται οικονομικά.
    - ο προσδιορισμός της αξίας απαιτείται σε δύο θέσεις, του "βαρυνόμενου" και "ωφελούμενου" ακινήτου.
    - η ιδιομορφία των εμπραγμάτων σχέσεων των ιδιοκτητών του "βαρυνόμενου" και "ωφελούμενου" ακινήτου έχει επιπτώσεις στη φορολογία ακινήτων.
    - υπάρχει αναγκαιότητα τήρησης χωριστών αρχείων των ακινήτων με τις αφαιρούμενες ή τις πρόσθετες δυνατότητες δόμησης.
    - δημιουργείται η έννοια μιας "ιδιότυπης ιδιοκτησίας" στην περίπτωση της μη εφαρμογής του τίτλου Μ.Σ.Δ. και μάλιστα με ορισμένο χρονικό περιορισμό. Έτσι υπάρχει η ιδιομορφία προσδιορισμού της αξίας του μεταφερόμενου στον ορισμένο χρόνο δικαιώματος δόμησης χωρίς την αξία του αναγκαίου

για την υλοποίηση οικοπέδου.

- **Στους πολεοδομικούς νόμους.** Το κράτος, προκειμένου να αποκτήσει ένα αποτελεσματικότερο εργαλείο για τις παρεμβάσεις του στη διαμόρφωση του αστικού χώρου, δημιούργησε πολεοδομικούς νόμους που του δίνουν τη δυνατότητα να παρεμβαίνει στην υπεραξία των ακινήτων. Η υπεραξία δημιουργείται από τις νέες εντάξεις στο σχέδιο πόλεως ή από την ανάπλαση υφιστάμενων πολεοδομημένων περιοχών και χωρίς να επηρεάζονται προς τα κάτω οι υφιστάμενες αξίες, αλλά βελτιώνοντας τη συνολική αξία με τη σχεδιαζόμενη ανάπτυξη. Η προβλεπόμενη εισφορά σε γη ή η εισφορά σε χρήμα και η νομοθετημένη δέσμευση (η προκύπτουσα αξία να μην είναι μικρότερη από την αρχικά υπάρχουσα) καθορίζουν ένα πλέγμα αξιών, ο καθορισμός των οποίων είναι σημαντικός και προσδιορίζει ένα "σύστημα αντιπαροχής" μεταξύ ιδιοκτητών και κράτους, που αναλαμβάνει τη "μεταποίηση" της γης σε αστική. Οι προβλεπόμενες διαδικασίες (εκτιμήσεις από επιτροπές, κλπ) δεν είναι αποτελεσματικές και δεν μπορούν να καλύψουν τις πραγματικές ανάγκες για προσδιορισμό αξιόπιστων τιμών σε όλες τις περιπτώσεις.
- **Σε άλλες περιπτώσεις.** Εκτός από τις συγκεκριμένες νομοθετημένες περιπτώσεις, που αναφέρθηκαν και που σχετίζονται με τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων, υπάρχουν και άλλες, που απαιτούν τη γνώση των τιμών και που διευρυνόμενες αποτελούν με την πάροδο του χρόνου αντικείμενο νομοθετικού περιεχομένου. Για παράδειγμα, μπορεί να αναφερθεί το καθεστώς των μισθώσεων και ιδιοκατοίκησης ή ακόμα η περίπτωση ενοικιάσεων κοινόχρηστων χώρων ή η περίπτωση προστασίας της δημόσιας περιουσίας κ.ά.

2.1.4. Μέθοδοι Εκτίμησης της Αγοραίας Αξίας των Ακινήτων

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας ή απλούστερα της αξίας των ακινήτων γίνεται κυρίως με τις γνωστές παραδοσιακές μεθόδους και με παραδοσιακούς ή σύγχρονους τρόπους. Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων ισχύουν συνοπτικά τα κάτωθι αναφερόμενα (Ζεντέλης, 2011).

Εκτίμηση με βάση την αγοραία αξία. Η θεωρία της μεθόδου αυτής, που αναφέρεται στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου, είναι πολύ απλή. Βασίζεται στο γεγονός ότι η αγοραία αξία μπορεί να προκύψει από τη γνώση αντίστοιχων αξιών άλλων ακινήτων παρεμφερών ή κατά το δυνατόν παρομοίων. Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή της

μεθόδου είναι η αγορά αναφοράς να είναι "δραστήρια" ή "δρώσα", ώστε οι τιμές να μπορούν να παρατηρηθούν. Στην περίπτωση αυτή η μέθοδος θεωρείται ως η πιο αξιόπιστη. Η προσέγγιση σύγκρισης της αξίας βασίζεται στην αρχή ότι οι καλά πληροφορημένοι αγοραστές δε θα πληρώσουν για ένα ακίνητο περισσότερο απ' ό,τι θα πλήρωναν για ένα παρεμφερές ακίνητο, που υπάρχει στην αγορά. Επειδή όμως δύο ακίνητα δεν είναι ακριβώς ίδια, πρέπει ή είναι απαραίτητο να προσαρμόσουμε τα δεδομένα στοιχεία στα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του ακινήτου της εκτίμησης. Έτσι μπορούμε συνολικά να θεωρήσουμε ότι:

Αξία Ακινήτου <=> προσαρμοσμένη αξία γνωστών, παρόμοιων ακινήτων

Εκτίμηση με βάση το τρέχον κόστος αντικατάστασης. Είναι μια άλλη μέθοδος με την οποία η ζητούμενη αξία ακινήτου προκύπτει από το τρέχον κατά το χρόνο της εκτίμησης υποθετικό κόστος ανακατασκευής του ακινήτου, του οποίου αναζητούμε την αξία, προσαυξημένου κατά την αξία της αντίστοιχης γης και με αντίστοιχη μείωση λόγω του χρόνου και της χρήσης του υπό κρίση ακινήτου. Έτσι έχουμε:

Αξία Ακινήτου = αξία γης + αξία κατασκευών - αξία υποτίμησης

Με τον τρόπο αυτόν επιτυγχάνεται η μεγαλύτερη αξία ακινήτου και τίθεται ένα άνω όριο, υπό την προϋπόθεση ότι οι βελτιώσεις αντιπροσωπεύουν τη βέλτιστη χρήση, επειδή θεωρείται παράλογο ένας αγοραστής να πληρώσει περισσότερα χρήματα από την αξία αυτή.

Εκτίμηση με βάση το εισόδημα. Όπως είναι αντιληπτό η σκέψη κάθε ιδιοκτήτη ή επενδυτή είναι να μεγιστοποιήσει τη χρησιμότητα του ακινήτου και τα αντίστοιχα οφέλη που προκύπτουν από τη χρήση του ακινήτου. Η αξία ακινήτων επηρεάζεται όχι μόνο από τη χρήση αλλά και από την ένταση της χρήσης και αντίστροφα. Όταν αυξάνεται η μια αυξάνεται και η άλλη. Η αξία ακινήτων με σημείο αναφοράς το χρόνο της εκτίμησης προκύπτει από το τι πρόκειται να συμβεί κατά τη διάρκεια της υπόλοιπης ζωής του ακινήτου, γεγονός που κάνει τη διαδικασία της εκτίμησης να χαρακτηρίζεται ως μια βάσιμη πρόβλεψη πιθανοτήτων.

Το εισόδημα, όπως και η αξία, περικλείει πληροφορία. Η γνώση της βοηθά τον αγοραστή ή τον πωλητή ή τον επενδυτή να προσδιορίσει το αναμενόμενο επιτόκιο επιστροφών. Εφόσον υπάρχει μια θετική σχέση ανάμεσα στην αξία ακινήτων και στο εισόδημα, οι αναμενόμενες επιστροφές μπορεί να θεωρηθούν ότι προκύπτουν από ένα ολικό ισοδύναμο επιτόκιο

κεφαλαιοποίησης (overall capitalization rate).

Το κλασσικό μοντέλο θεωρεί ότι η αναμενόμενη συνολική απόδοση του ακινήτου, που εκφράζεται ως ένα ποσοστό στον ετήσιο ρυθμό απόσβεσης της επένδυσης, τείνει να εξισωθεί με την αξία ακινήτου. Έτσι η αξία V ενός ακινήτου προσδιορίζεται ως το κεφάλαιο που δίνει ανάλογο επιτόκιο και προκύπτει από τη σχέση:

$$V= I/ R$$

όπου:
V: η αξία του ακινήτου.
I: το καθαρό εισόδημα.
R: το ισοδύναμο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης ή επιστροφών.

Μαζικές εκτιμήσεις με τη βοήθεια Η/Υ. Η αξιοπιστία οποιασδήποτε αυτόματης μεθοδολογίας εκτίμησης, που φιλοδοξεί να προβλέψει την πιθανή τιμή πώλησης ενός ακινήτου, εξαρτάται από το αν η μεθοδολογία εκπροσωπεί τη συμπεριφορά της λήψης απόφασης των αγοραστών και των πωλητών. Αυτός είναι ο τρόπος που η αγορά εγκαθιστά τις τιμές. Σήμερα με την εξέλιξη της τεχνολογίας είναι δυνατή η ανάπτυξη αξιόπιστων συστημάτων μαζικής εκτίμησης. Τα συστήματα αυτά, γνωστά με την ονομασία C.A.V. (Computer Assisted Valuation) και C.A.M.A. (Computer Assisted Mass Appraisal) χρησιμοποιούνται για να μειώσουν το χρόνο και το κόστος και να αυξήσουν την ακρίβεια της εκτίμησης.

Οι μαζικές εκτιμήσεις με τη βοήθεια Η/Υ αναφέρονται σε σύνολο από ακίνητα συγκεκριμένων και συνήθων χρήσεων (γη, κατοικία, κ.α.) χρησιμοποιώντας τυποποιημένες διαδικασίες και μεθόδους στατιστικής επεξεργασίας.

Εκτός των υπηρεσιών φορολογίας ακινήτων, που είναι συνήθως χρήστες ενός τέτοιου συστήματος, άλλοι οργανισμοί του δημοσίου ή ιδιωτικού τομέα με μεγάλα χαρτοφυλάκια ακινήτων μπορούν να ωφεληθούν από τέτοια συστήματα. Τέτοιοι οργανισμοί μπορεί να είναι ασφαλιστικές εταιρείες, τεχνικές υπηρεσίες τραπεζών, ν.π.δ.δ. που έχουν συστήσει θυγατρικές εταιρείες διαχείρισης των ακινήτων τους (ΟΣΕ, ΟΤΕ, ΕΤΑ, κλπ).

2.2. Φορολογικές Βάσεις Ακινήτων

Τα ακίνητα, όπως ήδη αναφέρθηκε, αποτελούν πάγια κεφαλαιουχικά αγαθά και ως εξ' αυτού υπόκεινται σε φορολόγηση. Σε ορισμένες χώρες, όπως π.χ. στη Δανία, η φορολογία ακινήτων αφορά στην απείρου χρόνου ζωής γη και όχι στα φθίνουσας αξίας κτίσματα, των οποίων το κόστος έχει ήδη φορολογηθεί κατά το στάδιο της κατασκευής (καταβολή Φ.Π.Α. υλικών κατασκευής). Στον ελληνικό χώρο η φορολογία των ακινήτων είναι συνολική, χωρίς αυτό το διαχωρισμό (Ζεντέλης, 2011). Στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας και με αυξητική μάλιστα τάση όπως φαίνεται στα επόμενα, η επί των ακινήτων φορολογία προκύπτει κυρίως με βάση τη Vφ αυτών και ως εκ τούτου, η κατανομή των βαρών είναι δικαιότερη όσο η Vφ προσεγγίζει την αγοραία αξία. Στις ακόλουθες ενότητες γίνεται αναφορά σε θέματα σχετικά με τις φορολογικές βάσεις (tax bases) των ακινήτων.

2.2.1. Διάκριση Φορολογικών Βάσεων Ακινήτων

Γενικά, για τον προσδιορισμό των φόρων επί της ακίνητης περιουσίας χρησιμοποιούνται (Gudat, 2011):

- **Τεχνικές που βασίζονται στην έκταση των ακινήτων (area-based approaches).**
- **Τεχνικές που βασίζονται στην αξία των ακινήτων (value-based approaches).**
- **Τεχνικές που βασίζονται στην εκτίμηση της αξίας των ακινήτων από τους ίδιους τους φορολογούμενους (self assessment-based approaches).**

Οι τεχνικές που βασίζονται στην αξία των ακινήτων διακρίνονται περαιτέρω σε **τεχνικές βασιζόμενες στην αγοραία αξία (Market Value - based approaches)** και σε **τεχνικές βασιζόμενες στις αξίες κτηματολογίου (cadastral value - based approaches)**.

Στην περίπτωση των τεχνικών που βασίζονται στην έκταση των ακινήτων, ο φόρος προκύπτει με πολλαπλασιασμό της έκτασης του ακινήτου επί το συντελεστή φόρου ανά μονάδα επιφανείας. Η έκταση του ακινήτου μπορεί να αφορά, είτε στην έκταση της γης, είτε στην ωφέλιμη επιφάνεια του κτηρίου ή του διαμερίσματος. Ο συντελεστής φόρου ανά μονάδα επιφανείας διαφοροποιείται αναλόγως της χρήσης των κτηρίων και του μεγέθους του δήμου και συχνά καθορίζεται βάσει συστήματος χωρικών ζωνών. Σε πολλές περιπτώσεις οι συντελεστές φόρου ανά μονάδα επιφανείας προσαρμόζονται στα δεδομένα της αγοράς. Τέλος, οι τεχνικές φορολόγησης ακινήτων βάσει της έκτασής τους χρησιμοποιούνται συχνά

για τα ακίνητα του αγροτικού και δασικού χώρου.
Οι τεχνικές που βασίζονται στην αξία των ακινήτων, χρησιμοποιούν ως βάση προσδιορισμού του φόρου την αξία των ακινήτων. Η αξία των ακινήτων, σύμφωνα με την παραπάνω διάκριση, αναφέρεται, είτε στην **αγοραία αξία** τους, είτε σε προσεγγίσεις της αγοραίας αξίας, τις επονομαζόμενες **αξίες κτηματολογίου** (**cadastral values**).

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας, όπως προαναφέρθηκε, είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν οι μέθοδοι **"εκτίμησης με βάση την αγοραία αξία"**, **"εκτίμησης με βάση το τρέχον κόστος αντικατάστασης"** και **"εκτίμησης με βάση το εισόδημα"**. Δεδομένου ότι η αγορά ακινήτων είναι ρευστή, τα αποτελέσματα των εκτιμήσεων αναφέρονται μόνο στο χρόνο διενέργειας της εκτίμησης. Οι αγοραίες αξίες είναι "δυναμικές" και ως εκ τούτου, η εκτίμησή τους απαιτεί τη χρήση σύγχρονων δεδομένων συναλλαγών. Επίσης και το κόστος αντικατάστασης θα πρέπει να είναι το τρέχον κόστος, ανταποκρινόμενο στα πραγματικά δεδομένα της αγοράς, ώστε να προκύπτει η αγοραία αξία. Οι αγοραίες αξίες προσεγγίζουν σε ικανοποιητικό βαθμό τα πραγματικά δεδομένα της αγοράς ακινήτων. Μπορούν να προκύψουν, είτε με μαζικές εκτιμήσεις (σύγχρονες τεχνικές), είτε με σύνταξη εκθέσεων εκτίμησης (individual valuation reports) οι οποίες θεωρούνται και ως περισσότερο ακριβείς (παραδοσιακές τεχνικές).

Οι αξίες κτηματολογίου είναι προσεγγίσεις των αγοραίων αξιών. Βασίζονται κυρίως στις τιμές μίσθωσης των ακινήτων. Οι αξίες κτηματολογίου, σε αντίθεση με τις αγοραίες αξίες, δεν μεταβάλλονται με τις τυχόν μεταβολές της αγοράς ακινήτων, γεγονός που τις καθιστά "στατικές" σε μια ρευστή αγορά. Για το λόγο αυτό αποφέρουν σταθερά έσοδα. Σε πολλές χώρες υφίστανται μεγάλες διαφορές μεταξύ αγοραίων αξιών και αξιών κτηματολογίου, που δυστυχώς οδηγούν σε μεγάλο αριθμό προσφυγών στη Δικαιοσύνη. Όσο μεγαλύτερη είναι μάλιστα η εν λόγω απόκλιση αξιών, τόσο αυξάνονται οι προσφυγές των φορολογουμένων. Συνεπώς, είναι απαραίτητη η ενημέρωση των αξιών κτηματολογίου σε τακτική βάση.

Επιπλέον, σε ορισμένες χώρες συναντάται ακόμη η χρήση τεχνικών εκτίμησης της αξίας των ακινήτων από τους ιδίους τους φορολογούμενους, προκειμένου να καθορισθούν οι φόροι των ακινήτων. Κατ' αυτόν τον τρόπο, ζητείται από τους φορολογούμενους να εκτιμήσουν την αξία της περιουσίας τους. Οι αρχές ή άλλοι ενδιαφερόμενοι νομιμοποιούνται να αγοράσουν την ακίνητη περιουσία στην τιμή αυτή που δηλώνει ο φορολογούμενος. Εν τούτοις, αφ' ενός, δεν είναι εύκολο για μη ειδικούς να προβούν σε εκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας

τους και αφ' ετέρου το κράτος δαπανά μεγάλα ποσά για την επιβολή του συγκεκριμένου νόμου, καθώς και για την αγορά ακίνητης περιουσίας ιδιωτών. Ο συγκεκριμένος τύπος εκτίμησης φόρου τείνει πλέον να εκλείψει.

Οι αγοραίες αξίες θεωρούνται διεθνώς ως οι πιο δίκαιες βάσεις για τον καθορισμό των φόρων των ακινήτων, δεδομένου ότι λαμβάνουν υπόψη όλους τους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός μεμονωμένου ακινήτου. Αλλά οι παραδοσιακές τεχνικές που τις χρησιμοποιούν είναι ακριβές, χρονοβόρες και απαιτούν τη διεξαγωγή τους από εμπειρογνώμονες. Σε πολλές χώρες οι αγοραίες αξίες προκύπτουν από μαζικές εκτιμήσεις (σύγχρονες τεχνικές). Μελέτες κατέδειξαν ότι η χρήση μαζικών εκτιμήσεων μπορεί να αποφέρει αρκετά ικανοποιητική ακρίβεια, με παράλληλη μείωση του χρόνου εκτίμησης. Οι μαζικές εκτιμήσεις δεν έχουν τη δυνατότητα να εκτιμήσουν τυχόν νομικά βάρη και έννομα δικαιώματα, αλλά αυτό δεν απαιτείται για φορολογικούς σκοπούς. Η εμπειρία από χώρες όπως η Ολλανδία, η Σουηδία και η Δανία έδειξε ότι είναι δυνατή η ελαχιστοποίηση του κόστους εφαρμογής τους, εάν προηγηθεί ο ορθός σχεδιασμός της διαδικασίας των τεχνικών μαζικών εκτιμήσεων και εάν τα αποτελέσματα των εκτιμήσεων χρησιμοποιούνται και για άλλους σκοπούς.

Οι αξίες κτηματολογίου (ειδικά αν βασίζονται σε ιστορικές αξίες) και οι τεχνικές που βασίζονται στην έκταση των ακινήτων είναι πιο εύκολες στη διεξαγωγή εκτιμήσεων, καθώς και πιο φθηνές. Επίσης, δεν απαιτούν έξοδα συντήρησής τους και, άπαξ προσδιορισθούν, αποφέρουν σταθερά φορολογικά έσοδα. Οι φόροι που προκύπτουν με βάση την έκταση των ακινήτων είναι πιο κατανοητοί για τους μη ειδικούς, σε σχέση με αυτούς που βασίζονται στις "δυναμικές" αγοραίες αξίες των ακινήτων. Παρόλα ταύτα, δημιουργούν άνιση μεταχείριση μεταξύ των φορολογουμένων (π.χ. ακίνητα ιδίων χαρακτηριστικών φορολογούνται το ίδιο, ασχέτως του ότι οι αγοραίες αξίες τους μπορεί να διαφέρουν σε μεγάλο βαθμό).

2.2.2. Προϋποθέσεις Καθορισμού Φορολογικών Βάσεων Ακινήτων

Από τις σημαντικότερες προϋποθέσεις για τη δημιουργία μιας ορθής φορολογικής βάσης είναι η ύπαρξη ενός σαφούς και ολοκληρωμένου νομικού πλαισίου, έτσι ώστε αφενός να καθορίζονται σαφώς όλοι οι παράμετροι που υπεισέρχονται στις εκτιμήσεις των φόρων και αφετέρου να ελαχιστοποιείται ο χρόνος και οι προσπάθειες που καταβάλλονται από τα δικαστήρια για την εξέταση και άρση των τυχόν ασαφειών (Plimmer & McCluskey, 2010).

Μια άλλη κρίσιμη προϋπόθεση είναι η ύπαρξη των απαραίτητων κτηματολογικών ή τοπογραφικών στοιχείων, τόσο για τον προσδιορισμό του φορολογήσιμου ακινήτου, όσο και για την παροχή των αναγκαίων στοιχείων επί των οποίων θα βασιστεί η εκτίμηση του φόρου του ακινήτου. Η ακρίβεια και η διαθεσιμότητα των δεδομένων αυτών για τους εκτιμητές είναι ζωτικής σημασίας, προκειμένου να πεισθούν οι φορολογούμενοι για την αμεροληψία των εκτιμήσεων βάσει των οποίων προκύπτουν οι φόροι που καταβάλλουν.

Αναγκαία για την παροχή εκτιμήσεων που αντιπροσωπεύουν τις σχετικές τιμές μεταξύ των διαφόρων ειδών ακινήτων είναι και η ύπαρξη μιας αγοράς ακινήτων στην οποία τα εμπράγματα δικαιώματα, όσον αφορά στη γη ή/και στα κτίρια, είναι σαφή και καταγεγραμμένα.

Στην ιδανική περίπτωση, η βάση υπολογισμού του φόρου πρέπει να αφορά στην κύρια χρήση του ακινήτου (Plimmer & McCluskey, 2010). Έτσι, για παράδειγμα, στη Βόρεια Ιρλανδία, για την εκτίμηση των κατοικιών χρησιμοποιείται η αξία του κεφαλαίου (capital value), ενώ για τις ιδιοκτησίες με μη οικιακή χρήση η εκτίμηση βασίζεται στις αξίες εκμίσθωσης (rental values). Κατ’ αυτόν τον τρόπο γίνεται περισσότερο κατανοητή η εκτίμηση από την πλευρά του φορολογούμενου και εξασφαλίζεται η ορθή χρησιμοποίηση των δεδομένων της αγοράς στις διενεργούμενες εκτιμήσεις. Σε χώρες όπου η αγορά ακινήτων είναι υπό ανάπτυξη ή όταν η εν λόγω αγορά περιορίζεται μόνο στις αστικές περιοχές, ενδεχομένως να είναι απαραίτητη η χρησιμοποίηση διαφορετικών βάσεων φόρου στις κύριες αστικές περιοχές, σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές της χώρας.

Επίσης, ευνόητο είναι ότι πρέπει να υπάρχουν κατάλληλοι και επαρκείς πόροι προκειμένου να είναι δυνατή η διαμόρφωση μιας κατάλληλης βάσης φόρου. Σε αυτούς συμπεριλαμβάνονται και οι εκτιμητές, οι οποίοι πρέπει να είναι δεόντως καταρτισμένοι και τεχνολογικά εξοπλισμένοι, ώστε να είναι σε θέση να παρουσιάζουν εκτιμήσεις αποδεκτού επιπέδου ακρίβειας, τόσο για τους φορολογούμενους, όσο και για τη Δικαιοσύνη. Οι εκτιμήσεις θα πρέπει να διεξάγονται από Υπηρεσίες ανεξάρτητες από τις φορολογικές αρχές και τις λοιπές Υπηρεσίες που αξιοποιούν τους φόρους, ώστε να επιτυγχάνεται η απαιτούμενη διαφάνεια.

Από την παραπάνω ανάλυση καθίσταται σαφές ότι μια φορολογική βάση για την ακίνητη

περιουσία θα πρέπει να πληροί έναν αριθμό θεμελιωδών κριτηρίων και προϋποθέσεων προκειμένου να είναι η ενδεδειγμένη.

2.2.3. Ανάπτυξη Γενικότερου Πλαισίου για τη Βελτιστοποίηση της Διοίκησης του Φορολογικού Συστήματος

Εξίσου σημαντική με την κατάλληλη φορολογική βάση, για έναν αποτελεσματικό και αποδοτικό φόρο είναι και η δομή και η ποιότητα της διοίκησης του φορολογικού συστήματος (Plimmer & McCluskey, 2010). Η διοίκηση μπορεί να περιλαμβάνει, τόσο τη διοίκηση της διαδικασίας εκτίμησης φόρου, όσο και τη διοίκηση των λειτουργιών έκδοσης λογαριασμών και συλλογής φόρων. Αμφότερες είναι σημαντικές για την αποτελεσματική λειτουργία του φορολογικού συστήματος και σε ορισμένο βαθμό, οι απαιτήσεις τους είναι παρόμοιες.

Η ίση μεταχείριση των φορολογουμένων αποτελεί σημαντικό κοινωνικό και πολιτικό στόχο, όπως επίσης και η απουσία πολιτικών παρεμβάσεων στο φορολογικό σύστημα, αφ' ότου ψηφισθεί και τεθεί σε εφαρμογή η σχετική νομοθεσία. Συνεπώς, τόσο στη διαδικασία εκτίμησης, όσο και στις αντίστοιχες της έκδοσης λογαριασμών και συλλογής φόρων η διαφάνεια και ο έλεγχος ποιότητας είναι σημαντικοί παράγοντες προκειμένου οι φορολογούμενοι να αποκτήσουν εμπιστοσύνη στο σύστημα φόρων. Προς την κατεύθυνση αυτή, θα μπορούσε να βοηθήσει σημαντικά και η θεώρηση των φορολογουμένων ως "πελατών".

Ζητήματα όπως, η παράκαμψη ή μείωση στο ελάχιστο δυνατό της ανάγκης για πρόσβαση του διοικητικού προσωπικού στα ευαίσθητα προσωπικά δεδομένα, η ταχεία και αποτελεσματική ανταπόκριση στα αιτήματα των φορολογούμενων, η παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας και αποτελεσματικότητας, η σαφής και διαφωτιστική ενημέρωση των φορολογούμενων και της ευρύτερης κοινότητας, αποτελούν διοικητικούς στόχους, η επίτευξη των οποίων βελτιώνει την άποψη του συνόλου των φορολογούμενων για το σύστημα φόρων των ακινήτων. Πρέπει να τονιστεί ότι η άποψη των φορολογουμένων για το σύστημα φόρων των ακινήτων είναι ιδιαίτερης σημασίας (Plimmer & McCluskey, 2010). Για παράδειγμα, είναι ευρέως αποδεκτό ότι κριτικές έναντι των λειτουργιών διοίκησης του φορολογικού συστήματος είναι σε θέση να αμαυρώσουν τη φήμη μιας "καλής" φορολογικής βάσης που εφαρμόζεται. Αντίθετα, η αποτελεσματική και αποδοτική διοίκηση του φορολογικού συστήματος μπορεί να καταστήσει αποδεκτή από τους φορολογούμενους

ακόμη και μία "κακή" φορολογική βάση.

Η διοίκηση του συστήματος της φορολογίας ακινήτων υλοποιείται κανονικά στα διάφορα επίπεδα διακυβέρνησης. Είναι γενικά αποδεκτό ότι η νομοθεσία βάσει της οποίας επιβάλλονται οι φόροι των ακινήτων, όπως επίσης και οι νόμοι σύστασης των αρμοδίων φορέων, αποτελούν αρμοδιότητα της κεντρικής Κυβέρνησης. Αν και δεν συνηθίζεται, σε ορισμένες χώρες (μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα, όσον αφορά τους περισσότερους εκ των κυρίων φόρων ακινήτων) η κεντρική Κυβέρνηση είναι αρμόδια και για πιο εξειδικευμένες λειτουργίες, στις οποίες περιλαμβάνονται οι διαδικασίες έκδοσης λογαριασμών και συλλογής φόρων. Γενικά πάντως αναγνωρίζεται ότι τέτοιες καθημερινές λειτουργίες, όπως και η παροχή υπηρεσιών, είναι καλύτερο να ανατίθενται στην τοπική αυτοδιοίκηση, προκειμένου να είναι ευχερέστερη η προσαρμογή τους στις ανάγκες των τοπικών κοινωνιών (Plimmer & McCluskey, 2010).

Η λειτουργία των εκτιμήσεων είναι δυνατό να συνδέεται και με άλλες δραστηριότητες της κεντρικής Κυβέρνησης, όπως το Κτηματολόγιο και τα Υποθηκοφυλακεία. Σε κάθε περίπτωση, είναι σαφώς πλεονεκτικότερο να έχει ένας μόνο Οργανισμός τη συνολική αρμοδιότητα για τη διαδικασία εκτιμήσεων (π.χ. για τη χρησιμοποίηση ομοίων μεθόδων εκτίμησης σε όμοιες ιδιοκτησίες). Επίσης, ο υπόψη Οργανισμός θα πρέπει να είναι, αλλά και να φαίνεται ότι είναι, ανεξάρτητος των φορέων που διαχειρίζονται τα φορολογικά έσοδα, για την αποφυγή υποψιών ταύτισης συμφερόντων. Η ποιότητα του ανθρωπίνου δυναμικού και των τεχνικών δυνατοτήτων του Οργανισμού που διενεργεί τις εκτιμήσεις θα πρέπει να αντανακλά τις ανάγκες του συστήματος φορολογίας, ενώ σημαντικοί στόχοι γι' αυτόν αποτελούν η συνεχής ενίσχυση των δυνατοτήτων του και η εκπαίδευση και ανάπτυξη του προσωπικού του.

Ζωτικής σημασίας για τις εκτιμήσεις φόρου είναι επίσης:

- Η ποιότητα των δεδομένων επί των οποίων βασίζονται οι εκτιμήσεις (τόσο δεδομένα ιδιοκτησιακά, όσον και στοιχεία πωλήσεων), ιδιαιτέρως όταν τέτοια δεδομένα συνδέονται με συστήματα χωρικών δεδομένων (π.χ. Κτηματολόγιο, χάρτες αξιών ακινήτων, κλπ).
- Ο τρόπος εξέτασης, προετοιμασίας και αποθήκευσης των υπόψη δεδομένων.
- Η τυχόν χρήση τεχνικών μαζικών εκτιμήσεων αξιών ακινήτων με τη βοήθεια Η/Υ (συστήματα C.A.M.A.) και

- Ο διαθέσιμος βαθμός διαφάνειας, προκειμένου να βοηθούνται οι φορολογούμενοι στην κατανόηση των εκτιμήσεων των φόρων.

Το δικαίωμα και η διαδικασία υποβολής ενστάσεων κατά των διενεργουμένων εκτιμήσεων φόρου είναι ένα σημαντικό τμήμα της διοίκησης, ιδιαίτερα όσον αφορά τους φορολογουμένους (Plimmer & McCluskey, 2010). Σε πολλές περιπτώσεις είναι δυνατός ο περιορισμός των δικαιωμάτων ένστασης, όσον αφορά στη συχνότητα, στο χρόνο και στο άτομο (π.χ. στην Αγγλία, μόνο οι ιδιοκτήτες, οι ένοικοι και σε κάποιες περιπτώσεις οι τοπικές αρχές έχουν δικαίωμα προσβολής των φορολογικών εκτιμήσεων). Τέτοιοι περιορισμοί θα πρέπει να εξετάζονται με προσοχή, προκειμένου να εξασφαλίζεται ότι επιτυγχάνεται μία λελογισμένη ισορροπία μεταξύ του δικαιώματος ένστασης των φορολογουμένων, του διοικητικού κόστους λόγω του χρόνου και των πόρων που αναλώνονται από τις αρχές για την υπεράσπιση των εκτιμήσεων και του χρόνου εκδίκασης των υπόψη υποθέσεων στα δικαστήρια. Σε κάθε περίπτωση, η ταχύτητα, το κόστος και η φιλικότητα προς τους χρήστες (φορολογουμένους) του συστήματος των ενστάσεων είναι άκρως σημαντικά στοιχεία για την αποδοχή του συστήματος διοίκησης των φόρων από τους φορολογουμένους.

Ασχέτως πάντως των λεπτομερειών της φορολογικής βάσης, πρέπει πάντοτε να μην λησμονείται ότι η φορολογία είναι το μέσο επίτευξης ενός στόχου και για τους φόρους ακινήτων, ο εν λόγω στόχος είναι η συλλογή επαρκών εσόδων κατά τον πιο αποτελεσματικό και αποδοτικό τρόπο, προκειμένου να χρηματοδοτηθούν οι υπηρεσίες κοινωφελούς χαρακτήρα που παρέχονται στις τοπικές κοινωνίες.

Η αποτελεσματική διοίκηση του συστήματος φορολογίας ακινήτων μπορεί να επιφέρει μείωση κόστους και να εξασφαλίσει τη χρησιμοποίηση ενός μεγαλύτερου ποσού από τα έσοδα των φόρων σε υπηρεσίες που παρέχονται στους πολίτες. Στην περίπτωση μάλιστα που οι τοπικές αυτοδιοικήσεις καλύπτουν σχετικά μικρές γεωγραφικές περιοχές, η αποτελεσματική χρήση των φορολογικών εσόδων για παροχή υπηρεσιών, μπορεί να συμβάλλει στην επίτευξη οικονομιών κλίμακας.

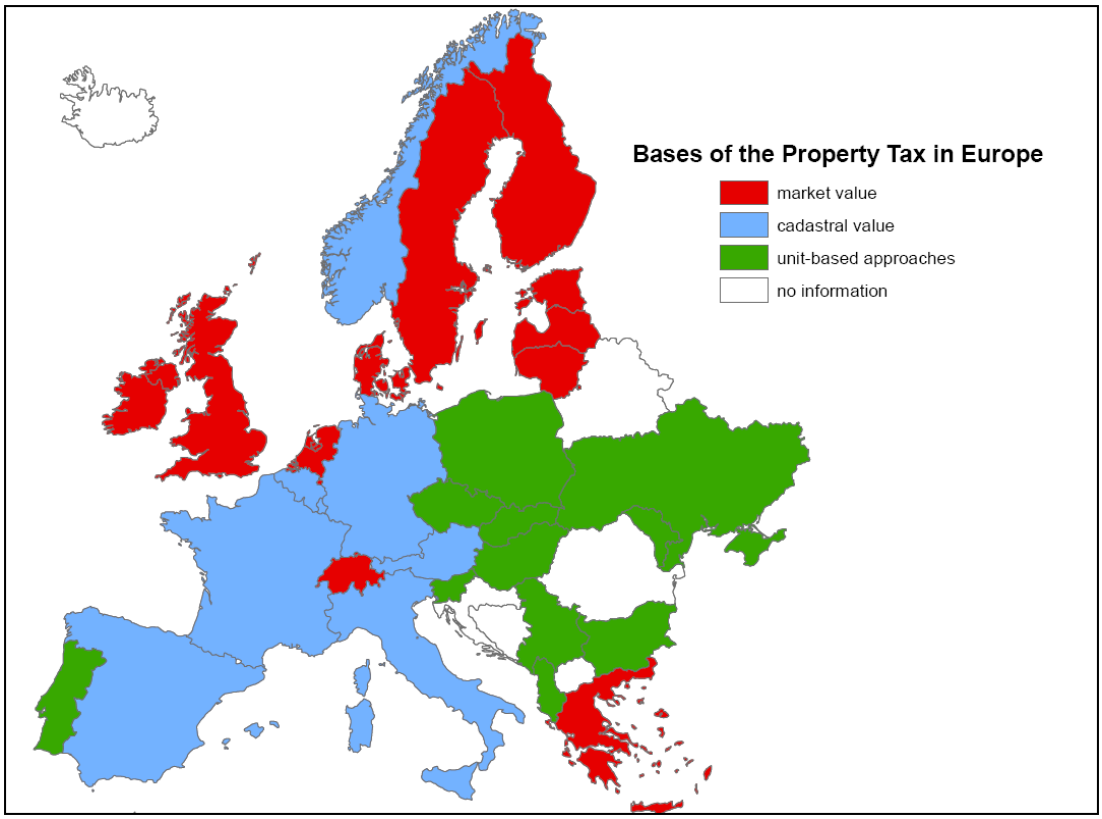
Πρέπει επιπλέον να τονισθεί ότι η δημιουργία του κατάλληλου πλαισίου για τη βέλτιστη λειτουργία και διοίκηση του φορολογικού συστήματος εξαρτάται από τις ιδιαιτερότητες της κάθε χώρας. Συνεπώς, η επιλογή του συστήματος διοίκησης φορολογίας που θα εφαρμοσθεί πρέπει να γίνεται αφού πρώτα ληφθούν υπόψη τα υφιστάμενα κοινωνικά και πολιτιστικά

δεδομένα.

Τέλος, δεδομένου ότι οι κοινωνικές αντιλήψεις μεταβάλλονται με την πάροδο του χρόνου και αναλόγως των συνθηκών, γίνεται κατανοητό ότι απαιτούνται αντίστοιχες αλλαγές και στα φορολογικά συστήματα (π.χ. στις χρησιμοποιούμενες φορολογικές βάσεις, κλπ). Σε αυτήν την περίπτωση, οι Κυβερνήσεις οφείλουν να εξετάζουν τα νέα δεδομένα και να προβαίνουν στις ενδεδειγμένες επιλογές για τους πολίτες τους.

2.2.4. Φορολογικές Βάσεις Ακινήτων στην Ευρώπη

Στις ευρωπαϊκές χώρες υφίστανται διαφορετικές βάσεις για την εκτίμηση των φόρων των ακινήτων. Οι φόροι ακινήτων προκύπτουν βάσει, είτε της έκτασης, είτε της αξίας των ακινήτων. Η χρήση τεχνικών εκτίμησης της αξίας των ακινήτων από τους ίδιους τους κατόχους τους (τους φορολογούμενους), για φορολογικούς σκοπούς, δεν συνηθίζεται (Gudat, 2011). Όπως προαναφέρθηκε, οι τεχνικές προσδιορισμού φόρων βάσει της αξίας των ακινήτων διακρίνονται σε αυτές που χρησιμοποιούν τις ΄΄στατικές΄΄ αξίες κτηματολογίου και σε αυτές των "δυναμικών" αγοραίων αξιών. Η χωρική κατανομή των χρησιμοποιούμενων βάσεων φόρων στον ευρωπαϊκό χώρο δίνεται στο χάρτη 2.1.



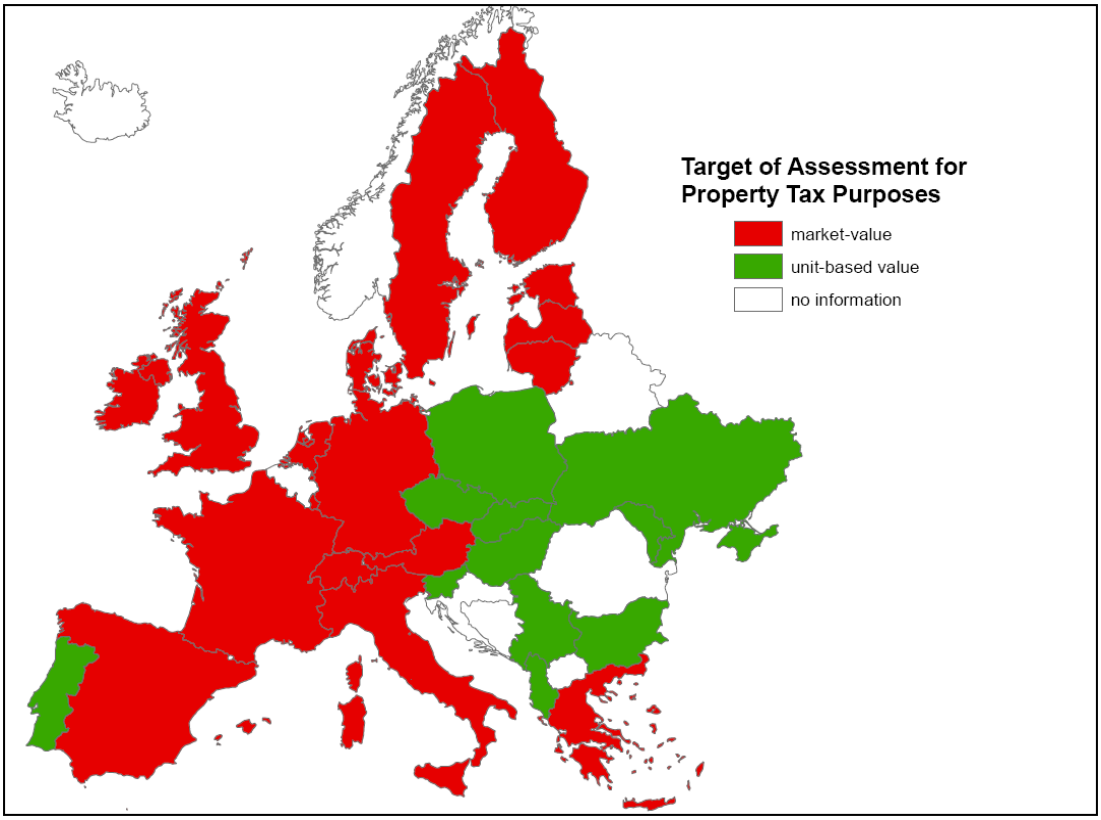
Χάρτης 2.1. Οι βάσεις εκτίμησης των φόρων ακινήτων στην Ευρώπη (Gudat, 2011).

Όπως προκύπτει από το χάρτη 2.1., κυρίως οι χώρες της ανατολικής Ευρώπης χρησιμοποιούν την έκταση των ακινήτων ως βάση για τους φόρους αυτών. Στις χώρες αυτές που αποτελούν πρώην σοσιαλιστικές χώρες δεν υφίστατο για δεκαετίες η ατομική ιδιοκτησία ακινήτων. Λόγω μάλιστα της κατάρρευσης των σοσιαλιστικών Κυβερνήσεών τους υφίσταται ακόμα έλλειψη πληροφοριών υψηλής ποιότητας για την ιδιοκτησία και για τα δεδομένα κτηματολογίου και αγοράς. Η εκ νέου εισαγωγή μιας ανοικτής αγοράς για τα ακίνητα έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστή ανάπτυξη των τιμών των ακινήτων στις εν λόγω χώρες. Στις αρχές της δεκαετίας του ’90, οι φόροι ακινήτων που βασίζονταν στην έκταση των ακινήτων ήταν πολύ διαδεδομένοι στις υπόψη χώρες. Ο Ο.Ο.Σ.Α. και οι εθνικές πολιτικές επιδιώκουν πλέον την αναθεώρηση αυτών των πρακτικών φορολόγησης, λόγω των αποκλίσεων που παρατηρούνται σε σχέση με τα δεδομένα της αγοράς και των ανισοτήτων που επιφέρουν στη φορολογία. Μέχρι σήμερα, σχεδόν όλες οι χώρες της ανατολικής Ευρώπης έχουν δοκιμάσει στην πράξη τεχνικές φόρων βασισμένες στην αγοραία αξία των ακινήτων. Προς το παρόν, η θέσπιση φόρων βάσει της αξίας των ακινήτων καθυστερεί, λόγω διοικητικών και τεχνικών προβλημάτων. Όμως, είναι προφανές ότι στο μέλλον, ο αριθμός των ευρωπαϊκών χωρών που επιβάλουν φόρους βάσει της έκτασης των ακινήτων, θα μειωθεί (Gudat, 2011).

Από το χάρτη 2.1 προκύπτει επίσης, ότι πολλές χώρες χρησιμοποιούν ως βάση φόρων ακίνητης περιουσίας τις αξίες κτηματολογίου. Αυτές οι χώρες εντοπίζονται στη κεντρική και νότια Ευρώπη. Όπως προαναφέρθηκε, οι αξίες κτηματολογίου βασίζονται κυρίως στις τιμές εκμίσθωσης ακινήτων. Σε μερικές χώρες χρησιμοποιείται μια παραλλαγή των αξιών κτηματολογίου, οι επονομαζόμενες **ιστορικές αξίες (historic values).** Οι ιστορικές αξίες προκύπτουν από τιμές της αγοράς ακινήτων σε συγκεκριμένο χρόνο στο παρελθόν. Χρησιμοποιούνται πχ στη Γερμανία, την Αυστρία και το Βέλγιο, αλλά η ορθότητα της χρήσης τους έχει συζητηθεί εκτενώς, λόγω πρόκλησης φορολογικών ανισοτήτων. Σε μερικές μάλιστα από τις υπόψη χώρες η Δικαιοσύνη έχει επιβάλει περιορισμούς στη χρήση τους για φορολογικούς σκοπούς. Για παράδειγμα, το Ομοσπονδιακό Συνταγματικό Δικαστήριο της Αυστρίας, όπως και το αντίστοιχο Δικαστήριο της Γερμανίας, απαγόρευσαν τις ιστορικές αξίες ως φορολογική βάση των φόρων κληρονομιάς και δωρεάς ακινήτων. Ο Ο.Ο.Σ.Α. επίσης έχει συστήσει για ορισμένες χώρες την προσαρμογή των αξιών κτηματολογίου στο επίπεδο της αγοράς. Συνεπώς, με βάση τα προεκτεθέντα, αναμένεται στο μέλλον μείωση και του αριθμού των χωρών που χρησιμοποιούν τις αξίες κτηματολογίου στη φορολογία ακινήτων (Gudat, 2011).

Η τρίτη βάση φόρων που χρησιμοποιείται πανευρωπαϊκά είναι οι αγοραίες αξίες. Όπως δείχνει ο χάρτης 2.1 οι χώρες που χρησιμοποιούν τις αγοραίες αξίες είναι αυτές της βορείου Ευρώπης και ορισμένες της κεντρικής Ευρώπης. Σε αυτές έχει συμπεριληφθεί και η Ελλάδα, θεωρώντας τις αξίες που προκύπτουν από το εφαρμοζόμενο σύστημα "αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων" (Α.Π.Α.Α.), το οποίο παρουσιάζεται στην επόμενη ενότητα, ως αγοραίες αξίες. Οι υπόψη χώρες είναι γνωστό ότι διαθέτουν αγορές γης και ακινήτων ανεπτυγμένες σε υψηλό βαθμό (Gudat, 2011). Ορισμένες εξ' αυτών επίσης διαθέτουν ένα πολύ ρευστό επίπεδο αγοράς. Για παράδειγμα, στη Φιλανδία, το ΗΒ και τη Σουηδία, σε ορισμένες περιοχές, υπήρξαν έτη που επιτεύχθηκε ανάπτυξη της τάξης του 20%, ενώ σε άλλες περιοχές, το ίδιο έτος, παρατηρήθηκε ύφεση ή στασιμότητα. Αντίθετα με τις αξίες κτηματολογίου, οι αγοραίες αξίες αντανακλούν την τρέχουσα κατάσταση της αγοράς ακινήτων. Σε πολλές χώρες που χρησιμοποιούν ως βάσεις φόρου τις αγοραίες αξίες υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα τιμών αγοραπωλησιών ακινήτων και στοιχεία συναλλαγών, που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των αγοραίων αξιών βάσει τεχνικών μαζικών εκτιμήσεων. Εκτιμήσεις για την ακρίβεια και την ποιότητα των αποτελεσμάτων των μαζικών εκτιμήσεων είναι σπάνιες και κάλλιστα θα μπορούσαν να αποτελέσουν αντικείμενο μελλοντικών μελετών. Κάποιες πρακτικές ενδείξεις καταδεικνύουν ότι υπάρχουν μικρές αποκλίσεις μεταξύ των αξιών που παράγονται από τις μαζικές εκτιμήσεις και των αγοραίων αξιών, στις ενεργές αγορές. Όπως προαναφέρθηκε, τόσο εξ' αιτίας των εξελίξεων στις αγορές των χωρών τις ανατολικής Ευρώπης, όσο και από την υφιστάμενη τάση περιορισμού της χρήσης των αξιών κτηματολογίου, αναμένεται μελλοντικά αύξηση των χώρων που θα χρησιμοποιούν ως βάσεις φόρων ακινήτων τις αγοραίες αξίες, σε πανευρωπαϊκό επίπεδο.

Σύμφωνα με τα ήδη αναφερθέντα, η χρησιμοποίηση των "στατικών" αξιών κτηματολογίου και των "δυναμικών" αγοραίων αξιών ως φορολογικών βάσεων, εμπίπτει στις τεχνικές που βασίζονται στην αξία (αγορά) των ακινήτων. Και οι δύο αυτές βάσεις φόρου έχουν ως στόχο την αγοραία αξία των ακινήτων, καθώς οι αξίες κτηματολογίου αποτελούν απλοποιήσεις – προσεγγίσεις της αγοραίας αξίας. Αντίθετα, κυρίως οι πρώην σοσιαλιστικές χώρες της ανατολικής Ευρώπης χρησιμοποιούν βάσεις φόρων που έγκεινται στην έκταση των ακινήτων, δηλαδή στην περίπτωση αυτή ο στόχος της βάσης φόρου είναι η αξία ανά μονάδα επιφάνειας του ακινήτου. Στο χάρτη 2.2. απεικονίζεται ο στόχος της εκτίμησης των φόρων ακινήτων για κάθε ευρωπαϊκή χώρα.



Χάρτης 2.2. Οι στόχοι της εκτίμησης των φόρων ακινήτων στις διάφορες ευρωπαϊκές χώρες (Gudat, 2011)

2.2.5. Φορολογική Βάση Ακινήτων στην Ελλάδα

Στην Ελλάδα η Vφ των ακινήτων αποτελεί την κύρια φορολογική βάση αυτών. Η Vφ υπολογίζεται με βάση το σύστημα Α.Π.Α.Α. του Υπουργείου Οικονομικών, το οποίο ισχύει για τις περισσότερες εντός και εκτός σχεδίου περιοχές της χώρας (Ζεντέλης, 2011). Σύμφωνα με το σύστημα αυτό, προκύπτει για κάθε ακίνητο σε συνάρτηση με τα χαρακτηριστικά του η Vφ. Τα χαρακτηριστικά αυτά και οι λοιπές απαραίτητες πληροφορίες για κάθε κατηγορία ακινήτου (οικόπεδο, διαμέρισμα, μονοκατοικίες, κλπ) βοηθούν στον προσδιορισμό της Vφ.

Ειδικότερα η Vφ στις εντός σχεδίου περιοχές για κάθε ακίνητο προκύπτει από ειδικά έντυπα πολλαπλασιαστικά:

- από την τιμή ζώνης V_{TZ}, που ισχύει για την περιοχή του ακινήτου, η οποία εκφράζεται με την τιμή ανά m^2 διαμερίσματος πρώτου ορόφου.
- από συντελεστές c_i που έχουν προδιαγραφεί για κάθε κατηγορία ακινήτων.
- από την επιφάνεια του ακινήτου (ε_α).

$$V\varphi = V_{TZ} \cdot c_1 \cdot c_2 \cdot \ldots \cdot c_v \cdot \varepsilon_\alpha \quad \text{και} \quad \Phi = q \cdot V\varphi$$

Στις εκτός σχεδίου περιοχές η Vφ για κάθε ακίνητο προκύπτει από ειδικά έντυπα ως άθροισμα της βασικής αξίας συναρτήσει της επιφάνειας της εδαφικής έκτασης, της οικοπεδικής αξίας συναρτήσει της επιφάνειας υπάρχοντος κτίσματος και της αξίας εκ της δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης του γεωτεμαχίου, όταν αυτό βρίσκεται σε καθοριζόμενες περιοχές (Γ.Π.Σ., παραθαλάσσιες περιοχές κ.ά.).

Οι V_{TZ} αναπροσαρμόζονται περιοδικά (συνήθως ανά 2-3 χρόνια) προκειμένου να πλησιάσουν τις αγοραίες αξίες (MV). Οι αναπροσαρμογές αυτές ποικίλουν σε ποσοστά αύξησης των προηγούμενων τιμών από περιοχή σε περιοχή. Από σχετικές μακροχρόνιες έρευνες σχετικά με τις διαφορικές ποσοστιαίες αυξήσεις του V_{TZ} και της μεταβολής του λόγου Vφ/MV προέκυψαν τα κάτωθι γενικά συμπεράσματα (Ζεντέλης, 2011):

- λαμβάνονται και πολιτικά κριτήρια για την αύξηση των τιμών V_{TZ}. Αποτέλεσμα αυτού είναι η επί των ακινήτων δημοσιονομική πολιτική να ασκείται δια της Vφ και όχι δια του αντίστοιχου συντελεστή φορολογίας q. Έτσι, αντί να έχουμε φόρο Φ = q·Vφ, με Vφ το αντικειμενικό δεδομένο και q το συντελεστή φορολογίας, που εκφράζει την ασκούμενη πολιτική, έχουμε διείσδυση πολιτικών κριτηρίων στη Vφ και σταθερούς συντελεστές φορολογίας q. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι οι περιπτώσεις, όπου οι V_{TZ} είναι μικρότερες από το ελάχιστο κόστος κατασκευής, μη υπολογιζόμενης και της αξίας της αντίστοιχης γης.
- ο λόγος Vφ/MV του ακινήτου είναι μεταβλητός. Η μεταβλητότητα του λόγου Vφ/MV ισοδυναμεί στην ουσία με εφαρμογή μεταβλητού συντελεστή φορολογίας q δημιουργώντας κοινωνική αδικία στην κατανομή των φορολογικών επί των ακινήτων βαρών. Πράγματι έχει παρατηρηθεί συστηματικά ότι:
    - ο λόγος Vφ/MV είναι διαφορετικός για τις διάφορες κατηγορίες ακινήτων στην ίδια περιοχή.
    - ο λόγος Vφ/MV είναι διαφορετικός για την ίδια κατηγορία ακινήτων από περιοχή σε περιοχή.

    Συνολικό συμπέρασμα είναι ότι οι τιμές Vφ αποκλίνουν με διαφορετικό ποσοστό απόκλισης από περιοχή σε περιοχή και από κατηγορία σε κατηγορία ακινήτων δημιουργώντας κοινωνική αδικία στην κατανομή των φορολογικών βαρών.
- η με άλματα περιοδική αναπροσαρμογή της V_{TZ}, μετά την καθιέρωση του Φόρου Αυτόματου Υπερτιμήματος και του Τέλους Συναλλαγής ακινήτων (που ήδη καταργήθηκαν), δημιουργεί χρονικές ευκαιρίες για τη μεταβίβαση των ακινήτων, επειδή λίγο πριν ή λίγο μετά την αύξηση μεταβάλλεται σημαντικά.

Πρέπει τέλος να τονιστεί, ότι στο πλαίσιο της εφαρμοζόμενης πολιτικής για την αντιμετώπιση της δημοσιονομικής κρίσης, δεν έχει γίνει, παρά τη συντελεσθείσα πτώση των τιμών των ακινήτων, αντίστοιχη προσαρμογή των $V_{TZ,}$ με αποτέλεσμα να επιβάλλεται φορολογία στα ακίνητα με βάση τα δεδομένα που ίσχυαν για την προ της οικονομικής ύφεσης εποχή. Το γεγονός αυτό αποτελεί, επί του παρόντος, μία επιπλέον αιτία φορολογικής αδικίας, καθώς και παράγοντα στρέβλωσης και παρακώλυσης της ορθής λειτουργίας της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα.

Κεφάλαιο 3
Η Φορολογία των Ακινήτων στην Ελλάδα

Στον ελληνικό χώρο η φορολογία των ακινήτων είναι συνολική, αφορά δηλαδή τόσο στη γη όσο και στα κτίσματα. Η φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα πραγματοποιείται σύμφωνα με την αρχή της φοροδοτικής ικανότητας και της απολαμβανόμενης ειδικής ωφελείας. Στην πράξη όμως χρησιμοποιείται μονοδιάστατα, με καθαρά ταμειακούς στόχους και σπάνια ως τρόπος άσκησης πολιτικής γης και επιπλέον είναι κοινωνικά άδικη στην κατανομή των φορολογικών βαρών (Ζεντέλης, 2011). Οι κύριοι φόροι επί των ακινήτων κατατάσσονται σε φόρους κεφαλαίου και σε φόρους εισοδήματος. Η φορολογία των ακινήτων αρχικά καθιερώθηκε στην Ελλάδα από το 1923, ως φορολογία κεφαλαίου. Έκτοτε έχει δημιουργηθεί ένα πλήθος νόμων, που βασίζονται κυρίως στην αξία των ακινήτων και επιβάλλουν φορολογία σε διάφορες κατηγορίες τους κατά ποικίλους τρόπους. Το 1960 θεσπίστηκε και η φορολόγηση του εισοδήματος από τα ακίνητα. Σε ορισμένες περιπτώσεις επιβάλλονται "έκτακτες εισφορές" επί της αξίας των ακινήτων ή επί της προσόδου τους, για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών. Ακολούθως αναφέρονται συνοπτικά στοιχεία του περιεχομένου των σημαντικότερων εκ των κυρίων φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα στον ελληνικό χώρο, καθώς και στοιχεία λοιπών ισχυόντων φόρων και τελών. Σημειώνεται ότι, λόγω έλλειψης στοιχείων αγοραπωλησιών ακινήτων και μη διεξαγωγής μαζικών εκτιμήσεων αξιών (χρήση συστημάτων C.A.M.A.), η φορολογία επί των ακινήτων γίνεται κυρίως με βάση τη Νφ αυτών, που υπολογίζεται σύμφωνα με το σύστημα Α.Π.Α.Α. (βλ. κεφάλαιο 2), το οποίο δεν παρέχει δυνατότητα ορθού προσδιορισμού της αξίας.

Επίσης, κρίνεται σκόπιμο να επισημανθεί ότι η επί των ακινήτων δημοσιονομική πολιτική στην Ελλάδα παρουσιάζει εγγενείς αδυναμίες και δομικές στρεβλώσεις και είναι αναποτελεσματική, δεδομένης της μη ολοκλήρωσης του εθνικού Κτηματολογίου και της αδυναμίας ορθής εκτίμησης της Νφ. Συγκεκριμένα:

- Νόμοι που ψηφίστηκαν κατά το πρόσφατο παρελθόν (π.χ. Φ.Μ.Α.Π. και Φ.Α.Υ.) καταργήθηκαν, στην ουσία, λόγω αδυναμίας εφαρμογής τους, εξαιτίας του προαναφερθέντος γεγονότος.
- Υφίσταται κοινωνική αδικία (ανισότητα) στην κατανομή των φορολογικών βαρών, παρά την περί του αντιθέτου υποχρέωση του κράτους, καθώς η προσδιοριζόμενη Νφ με

το σύστημα Α.Π.Α.Α. αποκλίνει από την MV κατά διαφορετικά ποσοστά από θέση σε θέση και από κατηγορία σε κατηγορία ακινήτου.

Με σκοπό τη διευκόλυνση και τον έλεγχο της φορολογίας και γενικότερα την άσκηση δημοσιονομικής πολιτικής επί της ακίνητης περιουσίας και λόγω της έλλειψης Εθνικού Κτηματολογίου, το ΥΠ.ΟΙΚ., το έτος 2010, νομοθέτησε τη δημιουργία του Περιουσιολογίου Ακινήτων από το έτος 2008. Το Περιουσιολόγιο Ακινήτων (ν.3842/10) ορίζεται ως το σύνολο της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους, προκύπτει από τη μηχανογραφική διαχείριση των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων των ετών 2005 έως 2008 και ενημερώνεται για τις μεταβολές με την υποβολή των προαναφερθεισών δηλώσεων, σύμφωνα με το ν. 3427/2005, όπως ισχύει. Επί του παρόντος, παράλληλα με Περιουσιολόγιο Ακινήτων συντάσσεται και το Εθνικό Κτηματολόγιο. Η παράλληλη κατάρτιση από διαφορετικά Υπουργεία των εν λόγω συστημάτων αποτελεί πρωτοτυπία, η οποία μάλιστα ενισχύεται και από το γεγονός ότι, ελλείψει συντονισμού, δεν έχει ληφθεί μέριμνα ώστε οι πληροφορίες του υπό σύνταξη Περιουσιολογίου να είναι συμβατές με τις μη γεωμετρικές πληροφορίες του Κτηματολογίου και συνεπώς αξιοποιήσιμες από το δεύτερο. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι στο Περιουσιολόγιο, λόγω της δομής των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων που χρησιμοποιούνται για την κατάρτισή του, ως εμβαδό ακινήτου αναγράφεται το άθροισμα του νομικά υφισταμένου εμβαδού του ακινήτου (εμβαδόν τίτλου) και του εμβαδού των τακτοποιημένων χώρων αυτού, αντί ξεχωριστής αναγραφής του εμβαδού του τίτλου, του εμβαδού του τακτοποιημένου χώρου και του συνολικού εμβαδού (αθροίσματος εμβαδών). Επιπλέον, στο Περιουσιολόγιο δεν περιλαμβάνονται όλα τα ακίνητα της επικράτειας, ενώ περιέχονται και μη εμπράγματα δικαιώματα.

3.1. Κύριοι Φόροι επί των Ακινήτων

Οι κύριοι φόροι επί των ακινήτων στον ελληνικό χώρο διακρίνονται (Ζεντέλης, 2011):

- **Σε φόρους επί των ροών.** Οι φόροι της κατηγορίας αυτής αφορούν στη φορολογία της προσόδου των ακινήτων (ν.4045/60). Για τη φορολόγηση των εισοδημάτων από μισθώσεις ακινήτων που αποκτήθηκαν κατά το έτος 2013 (οικονομικό έτος 2014) εφαρμόζεται η παρακάτω η κλίμακα (ν.4110/13):

Κλιμάκιο εισοδήματος (€)	**Φορολογικός συντελεστής %**
12.000	10%
Υπερβάλλον	33%

Πίνακας 3.1. Κλίμακα φορολογίας εισοδημάτων φυσικών προσώπων από μισθώσεις ακινήτων, έτους 2013 (ν.4110/13).

Βάσει του ν. 4172/13, από 1.1.2014 και μετά, το εισόδημα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας (χρήσης γης και ακινήτων) φορολογείται σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία (€)	**Συντελεστής%**
≤12.000	11%
>12.000	33%

Πίνακας 3.2. Κλίμακα φορολογίας εισοδήματος από ακίνητη περιουσία από το 2014 και μετά (ν. 4172/13).

Επίσης, με τον παραπάνω νόμο, το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση (ιδιοκατοίκηση κύριας κατοικίας) ή δωρεάν παραχώρηση τεκμαίρεται ότι συνίσταται στο 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Κατ' εξαίρεση το τεκμαρτό εισόδημα που αφορά τη δωρεάν παραχώρηση κατοικίας μέχρι 200 m^2 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία προς ανιόντες ή κατιόντες, απαλλάσσεται από το φόρο.

- **Σε φόρους επί των αποθεμάτων.** Οι φόροι της κατηγορίας αυτής περιλαμβάνουν τη φορολογία της αξίας των ακινήτων. Σε κάθε περίπτωση, ο φόρος του ακινήτου (Φ) προκύπτει από το γινόμενο της Vφ του ακινήτου επί το συντελεστή φορολογίας $q_φ$. Άρα ο φόρος επί των αποθεμάτων προκύπτει από το γινόμενο $q_φ \cdot Vφ$.

  Οι κυριότεροι φόροι της κατηγορίας αυτής είναι:

  - οι περιοδικοί φόροι ή διαφορετικά η ετήσια φορολογία των ακινήτων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα φόρων της κατηγορίας αυτής είναι ή ήταν:

- ✓ ο ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) που ισχύει από 1.1.2014, οπότε και καταργήθηκε ο Φ.Α.Π. (ν.4223/13). Ο φόρος αποτελεί το άθροισμα του κύριου φόρου επί των ακινήτων και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων των ακινήτων, ο οποίος για τα φυσικά πρόσωπα επιβαρύνει μόνο την ακίνητη περιουσία άνω των 300.000 €.
- ✓ ο φόρος ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.), ο οποίος είχε καταργηθεί, επανήλθε με το ν.3842/10 και ίσχυσε μέχρι και το έτος 2013, λόγω κατάργησής του, όπως προαναφέρθηκε, από 1.1.2014 με την ψήφιση του ν.4223/13.
- ✓ το τέλος ακίνητης περιουσίας (Τ.Α.Π.) (ν.2130/93). Ο νόμος καθιέρωσε ετήσιο ανταποδοτικό φόρο, με μέγιστο συντελεστή φορολογίας $q_{Τ.Α.Π.}$ = 0.35‰, ο οποίος εισπράττεται από τους Ο.Τ.Α.
- ✓ ο φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) (ν.2459/97). Ο νόμος καθιέρωσε ετήσιο φόρο επί της συνολικής φορολογητέας αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας φυσικού ή νομικού προσώπου, με αφορολόγητο όριο οριζόμενο κατά περίπτωση. Ο φόρος αυτός σήμερα έχει καταργηθεί. Βασική αιτία της αδυναμίας εφαρμογής του ήταν η έλλειψη αξιόπιστων κτηματολογικών δεδομένων, συνεπεία της μη ύπαρξης Κτηματολογίου στην Ελλάδα και η αδυναμία ορθών εκτιμήσεων των αξιών ακινήτων.
- ✓ το ενιαίο τέλος ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) (ν.3634/08), το οποίο καταργήθηκε. Ο φόρος επιβλήθηκε σε ακίνητα φυσικών ή νομικών προσώπων με συντελεστή φορολογίας 1‰ για φυσικά πρόσωπα και 6‰ για νομικά πρόσωπα. Οι βασικότερες εξαιρέσεις φορολόγησης του Ε.Τ.ΑΚ. αφορούσαν στην πρώτη κατοικία με εμβαδό $E \leq 200m^2$, ανεξαρτήτως Vφ και τα εκτός σχεδίου αδόμητα γεωτεμάχια.

- ➢ η ειδική φορολογία επί των ακινήτων εταιρειών (άρθ.15 του ν.3091/02), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθ.57 του ν.3842/10 και τροποποιήθηκε με το άρθ.24 του ν.3943/11. Πρόκειται για ετήσια φορολογία εταιρειών, νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων της παρ.3, άρθ.51Α.ΚΦΕ (offshore, κ.τ.λ.), που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίες σε ακίνητα, που βρίσκονται στην Ελλάδα, με συντελεστή φορολογίας 15% επί της αξίας αυτών.

- οι φόροι που επιβάλλονται σε κάθε μεταβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί των ακινήτων. Οι φόροι της κατηγορίας αυτής προκύπτουν από τους συντελεστές φορολογίας q_{φ}, όπως αυτοί ισχύουν για την κάθε συγκεκριμένη περίπτωση (κληρονομιές, δωρεές, γονικές παροχές, αγοραπωλησίες κ.ά.) και από τη φορολογούμενη αξία Vφ του εμπραγμάτου δικαιώματος. Η αξία Vφ μπορεί να αφορά σε όλο το ακίνητο ή μέρος αυτού. Οι κυριότερες περιπτώσεις αφορούν στη μεταβίβαση ακινήτου (ν.1587/50), στο ΦΠΑ (ν.2859/00), στις δουλείες, στην επικαρπία και στην ψιλή κυριότητα, στις κληρονομιές (ν.118/73), στις γονικές παροχές (ν.1329/83), στις συνενώσεις γεωτεμαχίων (ν.δ.987/71) κ.ά.

Από το έτος 2010, στο πλαίσιο της γενικότερης εφαρμογής από το Κράτος επειγόντων μέτρων για την αντιμετώπιση της δημοσιονομικής κρίσης, παρατηρείται και αυξημένη νομοθετική δραστηριότητα και συνεπακόλουθες αλλαγές σχετικά με τη φορολογία των ακινήτων. Συγκεκριμένα:

- Με βάση το ν.3842/10 επήλθαν αλλαγές στην απαλλαγή της α' κατοικίας, στο φόρο μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α.), στη φορολογία κληρονομιών. Επίσης, με τον υπόψη νόμο καταργήθηκε ο φόρος αυτόματου υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.) και το τέλος συναλλαγής (Τ.Σ.), επανακαθιερώθηκε ο φόρος ακίνητης περιούσιας (Φ.Α.Π.) και θεσπίστηκε η δημιουργία του Περιουσιολογίου Ακινήτων από το έτος 2008 με μέριμνα του ΥΠ.ΟΙΚ.
- Με το ν.3986/11 και το ν.4152/13 τροποποιήθηκαν οι διατάξεις του ν.3842/10, όσον αφορά το Φ.Α.Π.
- Με το ν.4021/11, όπως τροποποιήθηκε με το ν.4047/12, επιβλήθηκε το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.), τα έτη 2011 και 2012.
- Με το ν.4110/13 καθιερώθηκε εκ νέου η φορολογία της υπεραξίας των ακινήτων που αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2013 και μετά την κτήση τους μεταβιβάζονται περαιτέρω με επαχθή αιτία.
- Με το ν.4152/13 επιβλήθηκε έκτακτο ειδικό τέλος επί των ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.), για το έτος 2013, το οποίο και αντικατέστησε το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.
- Με το ν.4172/13 τροποποιήθηκαν οι διατάξεις σχετικά με τη φορολόγηση της υπεραξίας μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας με επαχθή αιτία.

- Τέλος, με το ν.4223/13 επιβλήθηκε ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ταυτόχρονα καταργήθηκε ο ΦΑΠ από 1.1.2014. Επίσης μειώθηκε σε 3% ο συντελεστής του φόρου μεταβίβασης, για μεταβιβάσεις εξ' επαχθούς αιτίας ακινήτων που διενεργούνται μετά την 1.1.2014 και τροποποιήθηκαν διατάξεις του ν.4172/13 που αφορούν στη φορολόγηση της υπεραξίας λόγω μεταβίβασης ακινήτων.

3.2. Φόροι επί των Αποθεμάτων (Φόροι Κεφαλαίου) επί των Ακινήτων

Ακολούθως γίνεται συνοπτική παρουσίαση της κατάστασης σχετικά με τη φορολογία κεφαλαίου επί των ακινήτων, στον ελληνικό χώρο.

3.2.1. Φόρος Μεταβιβάσεων Ακινήτων (Φ.Μ.Α.)

Ο Φ.Μ.Α. (ν.1587/50, ν.3842/10 και ν.4223/13) συνιστά το ισχύον πλαίσιο φορολογίας αναφορικά με τις μεταβιβάσεις ακινήτων εξ' επαχθούς αιτίας. Για το φόρο ισχύουν συνοπτικά τα εξής (Ζεντέλης, 2011):

- ο Φ.Μ.Α. βαραίνει τον αγοραστή και έχει αντικείμενο κάθε εξ' επαχθούς αιτίας μεταβίβαση ακινήτου.
- ως αξία υπολογισμού του Φ.Μ.Α. λογίζεται το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο τίμημα, που συνήθως συμπίπτει με τη Vφ. Σημειώνεται ότι σε περίπτωση που έχουμε δύο αγοραστές τότε η συναλλαγή γίνεται με αξία 0.90·Vφ, χωρίς αυτό να εξηγείται επιστημονικά. Επίσης σημειώνεται ότι δεν υπήρχε τεκμήριο για την αγορά α' κατοικίας.
- αν η επιφάνεια του μεταβιβαζόμενου γεωτεμαχίου είναι μεγαλύτερη από την αναγραφόμενη στον τίτλο κτήσης αυτού σε ποσοστό μεγαλύτερο του 2%, τότε εκτός του οικείου Φ.Μ.Α. καταβάλλεται επιπλέον φόρος μεταβίβασης (χρησικτησίας) για την αξία της επιπλέον έκτασης. Ο φόρος αυτός βαραίνει τον μεταβιβάζοντα το ακίνητο.
- σε περίπτωση υπογραφής συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου εντός διετίας από το χρόνο υπογραφής του προσυμφώνου, ο Φ.Μ.Α. υπολογίζεται με τους ισχύοντες συντελεστές φορολογίας και την αξία ακινήτου στο χρόνο υπογραφής του προσυμφώνου.
- ο φορολογικός συντελεστής είναι 3% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου, για μεταβιβάσεις εξ' επαχθούς αιτίας που διενεργούνται από την 1.1.2014 (ν.4223/13). Επισημαίνεται η μείωση του συντελεστή από το έτος 2014, καθόσον για μεταβιβάσεις

από τον Απρίλιο του 2010 έως και 31.12.2013, ο αντίστοιχος συντελεστής (ν.3842/10) ήταν 8% για αξίες έως 20.000€ και 10% για το υπερβάλλον ποσό, εκτός ειδικών περιπτώσεων (ανταλλαγή, συνένωση Α.Ε. κ.ά.).

- ο φόρος καταβάλλεται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. της περιοχής του ακινήτου προ της υπογραφής της δικαιοπραξίας. Ισχύει απαλλαγή από το Φ.Μ.Α. υπό προϋποθέσεις για αγορά α' κατοικίας μέχρι το όριο των 200.000€, το οποίο αυξάνεται σε συνάρτηση με την οικογενειακή κατάσταση του αγοραστή, με περιορισμό μη πώλησής της εντός της επόμενης πενταετίας. Το αντίστοιχο όριο για αγορά οικοπέδου είναι 50.000€.

3.2.2. Φόρος Υπεραξίας Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας

Ο φόρος υπεραξίας από μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας (ν.4172/13 όπως τροποποιήθηκε με το ν.4223/13 και ΠΟΛ 1014/2014 (ΦΕΚ Β' 48/15-01-2014)) βαραίνει τον πωλητή. Αντικείμενο του φόρου είναι κάθε ακίνητο ή ιδανικά μερίδια αυτού ή εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου ή ιδανικό μερίδιο αυτού ή συμμετοχές οι οποίες έλκουν άνω του 50% της αξίας τους άμεσα ή έμμεσα από ακίνητο, που μεταβιβάζεται (ή μεταβιβάζονται) με επαχθή αίτια από την 1.1.2014 και μετά. Στην περίπτωση αυτή το εισόδημα από υπεραξία που αποκτά το φυσικό πρόσωπο από τη μεταβίβαση υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων με συντελεστή 15%, με την προϋπόθεση ότι το υπόψη εισόδημα δεν συνιστά επιχειρηματική δραστηριότητα.

Η υπεραξία προκύπτει ως διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης που κατέβαλε ο φορολογούμενος και της τιμής πώλησης που καταβάλλεται σε αυτόν και λαμβάνεται αποπληθωρισμένη με την εφαρμογή των συντελεστών απομείωσης του πίνακα 3.3. Η τιμή κτήσης είναι το τίμημα που αναγράφεται στο συμβόλαιο ή το πραγματικό τίμημα που καταβλήθηκε, όπως προκύπτει από κατάλληλα δικαιολογητικά ή το πραγματικό κόστος σε περίπτωση ανέγερσης κτίσματος, και σε περίπτωση που δεν υπάρχει τίμημα, η αξία βάσει της οποίας προσδιορίστηκε ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου ή κατοχής κατά τον χρόνο κτήσης Σε περιπτώσεις κτήσης ακίνητης περιουσίας αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής, η τιμή κτήσης προσδιορίζεται κατά το χρόνο επαγωγής της κληρονομιάς ή κατά το χρόνο κατάρτισης του συμβολαίου δωρεάς ή γονικής παροχής. Αν η τιμή κτήσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί, θεωρείται ότι είναι μηδενική. Η τιμή πώλησης είναι το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο τίμημα κατά το χρόνο της μεταβίβασης.

Έτη διακράτησης	**Συντελεστής απομείωσης**
Από 1 έως 5	0,95
Πάνω από 5 έως 10	0,87
Πάνω από 10 έως 15	0,79
Πάνω από 15 έως 20	0,73
Πάνω από 20 έως 25	0,66
Πάνω από 25	0,61

Πίνακας 3.3. Φόρος Υπεραξίας Μεταβίβασης Ακινήτων (ν.4172/13).

Η υπεραξία, απομειωμένη, με τους παραπάνω συντελεστές, μέχρι του ποσού των 25.000 €, απαλλάσσεται από το φόρο, εφόσον ο φορολογούμενος διακράτησε το ακίνητο για πέντε τουλάχιστον έτη και δεν πραγματοποίησε άλλη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας εντός της περιόδου διακράτησης.

Ο φόρος που οφείλει το φυσικό πρόσωπο καταβάλλεται στο συμβολαιογράφο κατά την υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης, ο οποίος στη συνέχεια τον αποδίδει στην αρμόδια Δ.Ο.Υ εντός των προβλεπομένων προθεσμιών. Η σχετική δήλωση απόδοσης του παρακρατούμενου φόρου υποβάλλεται και όταν δεν προκύπτει υπεραξία (μηδενική) ή όταν ο προσδιορισμός της υπεραξίας καταλήγει σε αρνητικό ποσό.

Αξιοσημείωτο είναι ότι ο φόρος υπεραξίας από μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας δεν επιβάλλεται για πρώτη φορά στην Ελλάδα με το ν.4172/13, αλλά ίσχυσε και κατά το παρελθόν. Συγκεκριμένα, με το ν.3427/05, επιβλήθηκε ο Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.) που βάρυνε τον πωλητή και αφορούσε στα ακίνητα ή εμπράγματα επ' αυτών δικαιώματα, που αποκτήθηκαν με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2006 και μετά την κτήση τους αυτή μεταβιβάσθηκαν περαιτέρω με επαχθή αιτία. Στην περίπτωση αυτή ο Φ.Α.Υ. υπολογίζονταν στη διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης ($V_{ΚΤ}$) και της τιμής πώλησης ($V_{ΠΩΛ}$), όπως αυτές προέκυπταν από τον Α.Π.Α.Α. Οι συντελεστές φορολογίας ήταν 20%, 10%, 5%, 0%, αν η μεταβίβαση γινόταν εντός 5, 15, 25 ετών και πάνω των 25 ετών, αντίστοιχα. Ο Φ.Α.Υ. καταργήθηκε με το ν.3842/10. Ο φόρος υπεραξίας από μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας επανήλθε εκ νέου με το ν.4110/13, σύμφωνα με τον οποίο, ο φόρος επιβάλλονταν στο μεταβιβάζοντα για κάθε περαιτέρω μεταβίβαση με επαχθή αιτία ακίνητου ή ιδανικού

μεριδίου αυτού ή εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού που είχε αποκτηθεί με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2013. Ο φόρος με συντελεστή 20% επιβάλλονταν στη διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης του ακινήτου και της τιμής πώλησής του, όπως αυτές προέκυπταν από το σύστημα Α.Π.Α.Α. ή από το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο τίμημα, εφόσον αυτό ήταν μεγαλύτερο, κατόπιν αποπληθωρισμού της διαφοράς βάσει των ετών διακράτησης του ακινήτου με χρήση των συντελεστών του πίνακα 3.4.

Έτη διακράτησης	**Συντελεστής παλαιότητας**
Από 1 έως 5	0,90
Πάνω από 5 έως 10	0,80
Πάνω από 10 έως 15	0,75
Πάνω από 15 έως 20	0,70
Πάνω από 20 έως 25	0,65
Πάνω από 25	0,60

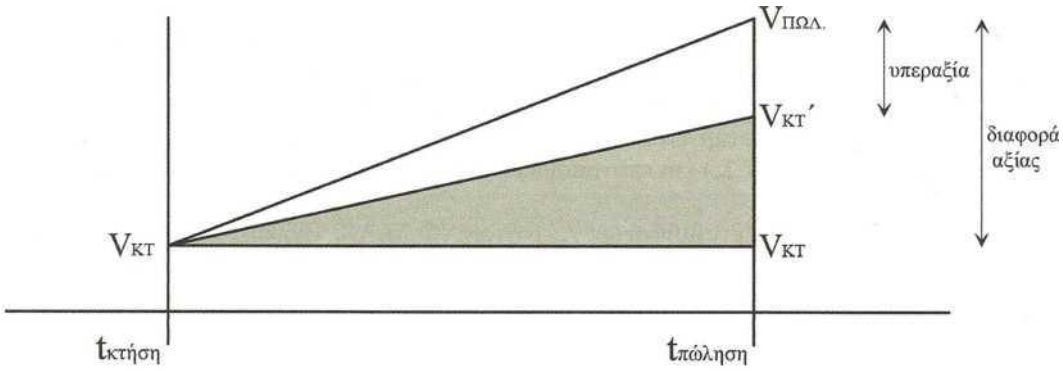
Πίνακας 3.4. Φόρος Κερδών Υπεραξίας Κεφαλαίου που Προκύπτουν από τη Μεταβίβαση Ακινήτων (ν.4110/13).

Επιπλέον, κρίνεται σκόπιμο να επισημανθούν τα παρακάτω σημεία σχετικά με την εφαρμογή του φόρου υπεραξίας από μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα:

- Η σωστή εξαγωγή του φόρου απαιτεί να εκλαμβάνεται ως υπεραξία από τη μεταβίβαση η διαφορά $V_{ΠΩΛ}$-$V_{ΚΤ}$' (όπου $V_{ΚΤ}$' η ανηγμένη στο χρόνο μεταβίβασης τιμή κτήσης) και όχι η ονομαστική διαφορά των αξιών πώλησης και κτήσης ($V_{ΠΩΛ}$–$V_{ΚΤ}$), γιατί στη δεύτερη περίπτωση έχουμε φορολόγηση και τμήματος της αξίας του ακινήτου (σχήμα 3.1). Συνεπώς, τόσο στο ΦΑΥ (ν.3427/05), όσο και στους φόρους υπεραξίας βάσει των ν.4110/13 και ν.4172/13, ο υπολογισμός του φόρου ήταν και είναι εσφαλμένος καθόσον δεν υφίστατο και εξακολουθεί να μην υφίσταται πρόβλεψη για αναγωγή της αξίας κτήσης $V_{ΚΤ}$ στο χρόνο πώλησης. Σημειωτέο δε ότι τέτοια αναπροσαρμογή της $V_{ΚΤ}$, έστω και στοιχειώδης, υπήρχε σε ακόμη παλαιότερο αλλά καταργηθέντα νόμο ΦΑΥ. Επιπροσθέτως αναφέρεται ότι η εξέλιξη των τιμών δεν είναι γραμμική αλλά γίνεται με άλματα τιμών σε κάθε αναπροσαρμογή του συστήματος Α.Π.Α.Α.

- Με το ν.4172/13 επήλθε εντατικοποίηση της φορολογίας υπεραξίας μεταβιβάσεων ακινήτων σε σχέση με τους προηγουμένους σχετικούς νόμους (ΦΑΥ και ν.4110/13), λόγω της κατάργησης των περιορισμών σχετικά με το χρόνο κτήσης των ακινήτων που μεταβιβάζονται (με βάση τους προηγούμενους νόμους υπόκεινταν στο φόρο μόνο τα ακίνητα των οποίων η κτήση συντελέσθηκε το έτος ψήφισης του νόμου ή κατά τα επόμενα έτη).
- Η συνήθης ευρωπαϊκή πρακτική (βλ. κεφάλαιο 4) είναι η διαφορετική φορολογική μεταχείριση των περιπτώσεων κερδοσκοπίας (στις περισσότερες χώρες επιβάλλεται φόρος υπεραξίας μόνο στα βραχυπρόθεσμα ή μεσοπρόθεσμα κέρδη, δηλαδή στις μεταβιβάσεις ακινήτων που γίνονται σε διάστημα από 1 έως 10 έτη από την αγορά του ακινήτου). Εντούτοις, και στους τρείς νόμους (Φ.Α.Υ, ν.4110/13 και ν.4172/13) δεν απαλλάσσονται από το φόρο υπεραξίας οι περιπτώσεις ακινήτων που μεταβιβάζονται μετά από μεγάλο χρονικό διάστημα από την απόκτησή τους.
- Η επιβολή φόρου υπεραξίας με το ν.4172/13, θα επιφέρει μετατόπιση στον αγοραστή μέρους της επιβάρυνσης της αξίας του ακινήτου λόγω του συγκεκριμένου φόρου (βλ σχήμα 1.1. στο κεφάλαιο1). Ως εκ τούτου, η αναφερθείσα στην προηγούμενη ενότητα μείωση στο 3% του φόρου μεταβίβασης ακινήτων από την 1.1.2014 (ν.4223/13) δεν θα έχει τα επιδιωκόμενα θετικά αποτελέσματα, όσον αφορά την τόνωση της αγοράς ακινήτων.
- Οι υφιστάμενες πρακτικές δυσκολίες στην εφαρμογή του ν.4172/13, που έχουν ως αποτέλεσμα την υπέρμετρη φορολόγηση της υπεραξίας, η οποία με τη σειρά της μπορεί να οδηγήσει σε ακύρωση των αγοραπωλησιών ακινήτων. Ως τέτοιες μπορεί να αναφερθούν:
    - Η αδυναμία υπολογισμού της αξίας κτήσης των παλαιών ακινήτων που έχουν διακρατηθεί για διάστημα μεγαλύτερο των 25 - 30 χρόνων, καθώς και όσων ακινήτων έχουν κατασκευαστεί με αυτεπιστασία.
    - Η τεράστια επιβάρυνση σε περιπτώσεις μεταβίβασης κληρονομιών.
    - Η χρήση αντικειμενικών αξιών, δεδομένου ότι στην προ της κρίσης εποχή οι αντικειμενικές τιμές ήταν γενικά πολύ χαμηλότερες των αγοραίων αξιών, ενώ την παρούσα περίοδο, σε πολλές περιπτώσεις, οι αγοραίες αξίες είναι μικρότερες των αντικειμενικών.

- Η αναγκαιότητα έκδοσης διευκρινιστικής εγκυκλίου για πολλά από τα παραπάνω ζητήματα, καθόσον επί του παρόντος υφίσταται αδυναμία ολοκλήρωσης των μεταβιβάσεων από τους συμβολαιογράφους.
- Τέλος, η αδυναμία εφαρμογής του κατά το πρόσφατο παρελθόν (θέσπισή του ως Φ.Α.Υ. και κατάργησή του) οφείλεται, εν πολλοίς, στην έλλειψη κτηματολογικών δεδομένων και στην αδυναμία διενέργειας ορθών εκτιμήσεων.



Σχήμα 3.1. Σχηματική Απεικόνιση Λειτουργίας του Φ.Α.Υ. (Ζεντέλης, 2011).

3.2.3. Τέλος Συναλλαγής (Τ.Σ.) Ακινήτων

Ο φόρος αυτός (ν.3427/05) επιβάρυνε τον αγοραστή. Αντικείμενο του φόρου ήταν κάθε ακίνητο ή εμπράγματο επ' αυτού δικαίωμα, που αποκτήθηκε με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2006 και μετά την κτήση αυτή μεταβιβάσθηκε περαιτέρω με επαχθή αιτία (Ζεντέλης, 2011). Στην περίπτωση αυτή αντί Φ.Μ.Α. επιβάλλονταν τέλος συναλλαγής (Τ.Σ.). Ο συντελεστής φορολογίας είχε ορισθεί σε 1% επί της αξίας του ακινήτου. Στο νόμο αναφέρονταν οι περιπτώσεις ανταλλαγής και ειδικότερα διαδικαστικά ζητήματα. Το Τ.Σ. καταργήθηκε με το ν.3842/10 και αντικαταστάθηκε με το Φ.Μ.Α.

3.2.4. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) στα Ακίνητα

Ο Φ.Π.Α. γενικά αφορά σε αγαθά ή σε παραγόμενα προϊόντα. Κάθε ακίνητο (α), επειδή α=β+γ με β≠0, εμπεριέχει δύο συστατικά. Το φυσικό διαθέσιμο γεωτεμάχιο (γ) και τις βελτιώσεις ή τα κτίσματα (β), τα οποία έχουν τα χαρακτηριστικά παραγόμενου αγαθού ή προϊόντος. Στο πρώτο συστατικό γ επιβάλλεται Φ.Μ.Α. (10% από το έτος 2010 έως και το

2013 και 3% από το 2014) και στο παραγόμενο α=β+γ επιβάλλεται συνολικά στην αξία του β+γ Φ.Π.Α. (23%). Σύμφωνα με το θεσμοθετημένο σχεδιασμό εφαρμογής του Φ.Π.Α. στα ακίνητα (ν.2859/00) και τις εγκυκλίους του ΥΠ.ΟΙ.Ο., σημειώνονται τα παρακάτω χαρακτηριστικά σημεία (Ζεντέλης, 2011):

- ο Φ.Π.Α. εφαρμόζεται, εκτός από τους επιτηδευματίες κατασκευαστές ακινήτων και από όσους ιδιώτες επιθυμούν να υπαχθούν στο καθεστώς αυτό.
- ο Φ.Π.Α. ανέρχεται σε ποσοστό 23% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου Vφ βάσει του συστήματος Α.Π.Α.Α. και καταβάλλεται προ της υπογραφής κάθε μεταβίβασης ακινήτου.
- ο Φ.Π.Α. βαραίνει τον αγοραστή και εφαρμόζεται σε α=β+γ με β≠0, τα οποία παράγονται από επιτηδευματίες κατασκευαστές ακινήτων. Χρονικά εφαρμόζεται σε ακίνητα η άδεια ανοικοδόμησης των οποίων έχει κατατεθεί προ τις 25.11.2005 ή έχει εκδοθεί μεταγενέστερα από την 1.1.2006. Ο Φ.Π.Α. δεν εφαρμόζεται σε γεωτεμάχια, για τα οποία ισχύουν τα προηγουμένως αναφερθέντα (Φ.Μ.Α.).
- ο Φ.Π.Α. εφαρμόζεται χωριστά για κάθε ένα από τα ακίνητα, που δημιουργούνται σε κάθε γεωτεμάχιο.
- ο Φ.Π.Α. εφαρμόζεται μια φορά, κατά την πρώτη παράδοση ακινήτου. Στις επόμενες μεταβιβάσεις οφειλόταν Φ.Α.Υ. και Τ.Σ. και με το ν.3842/10 οφείλεται Φ.Μ.Α.
- ο Φ.Π.Α. καταβάλλεται προ της μεταβίβασης αποπερατωμένων ή ημιτελών ακινήτων μετά των ποσοστών της αδιαίρετης συμμετοχής τους στο γεωτεμάχιο.
- ο Φ.Π.Α., σε περίπτωση που δε μεσολαβεί μεταβίβαση, καταβάλλεται:
  - κατά την παράδοση ακινήτου. Παράδοση δε ακινήτου θεωρείται η μεταβίβαση αποπερατωμένων ή ημιτελών κτηρίων ή τμημάτων τους μετά του ποσοστού της αδιαίρετης συμμετοχής τους στο γεωτεμάχιο, εφόσον η παράδοση αυτή πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση στο ακίνητο. Η παράδοση θεωρείται ότι έχει συντελεσθεί οπωσδήποτε μετά την παρέλευση πενταετίας και ήδη τριετίας (ν.3842/10) από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ανέγερσης του ακινήτου.
  - κατά την πρώτη εγκατάσταση ή την πρώτη χρησιμοποίηση του ακινήτου με οποιονδήποτε τρόπο (ιδιοκατοίκηση, ιδιόχρηση, μίσθωση).
- ο Φ.Π.Α. δεν εφαρμόζεται σε περιπτώσεις μεταβίβασης για απόκτηση α' κατοικίας, ισχυόντων των διατάξεων περί Φ.Μ.Α.

- κατά την έναρξη των εργασιών ανοικοδόμησης κτηρίου υποβάλλεται από τον κατασκευαστή στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. του έργου το προϋπολογιστέο κόστος $V_{ΠΚ}$ και κατά τη λήξη υποβάλλεται το απολογιστικό κόστος $V_{ΑΚ}$ αυτού. Τα κόστη αυτά επιμερίζονται στα δημιουργούμενα από τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας ακίνητα αναλογικά με τα ποσοστά συμμετοχής τους στο αδιαίρετο γεωτεμάχιο. Πρέπει τα επιμερισμένα αυτά κόστη κάθε ακινήτου να είναι μικρότερα από τις αντίστοιχες φορολογητέες αξίες Vφ ($V_{ΠΚ}$ < Vφ, $V_{ΑΚ}$ < Vφ) που ισχύουν κατά τους αντίστοιχους χρόνους.
- μετά την ολοκλήρωση του έργου και τις μεταβιβάσεις όλων των ακινήτων ή της καθ' οιονδήποτε τρόπο παράδοσης ή πρώτης εγκατάστασης στα ακίνητα του γεωτεμαχίου γίνεται εκκαθάριση του Φ.Π.Α. του έργου. Η εκκαθάριση αυτή συνίσταται:
  - στον προσδιορισμό του συνολικά καταβληθέντος (από τις μεταβιβάσεις) ή του συνολικά οφειλόμενου (από τις παραδόσεις των ακινήτων) Φ.Π.Α. Εξαιρούνται ακίνητα που μεταβιβάζονται για απόκτηση α' κατοικίας.
  - στον προσδιορισμό του συνολικού καταβληθέντος Φ.Π.Α., όπως προκύπτει από τα παραστατικά στοιχεία του κόστους κατασκευής. Η προκύπτουσα διαφορά μεταξύ του Φ.Π.Α. επί της αξίας των ακινήτων του γεωτεμαχίου (που καταβλήθηκε ή που οφείλεται από τους ιδιοκτήτες) και του Φ.Π.Α. που έχει καταβληθεί από τον κατασκευαστή μέσω της κατασκευής του έργου (παραστατικά στοιχεία) επιστρέφεται στον τελευταίο.
- ο Φ.Π.Α. σε περίπτωση γεωτεμαχίου με αντιπαροχή, υπολογίζεται και για τον κύριο του γεωτεμαχίου. Ειδικότερα, για τις παραδόσεις ακινήτων στον κύριο γεωτεμαχίου που αναθέτει σε επενδυτή την ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται η άξια των κτισμάτων που παραδίδονται σ' αυτόν. Η αξία αυτή προκύπτει από το απολογιστικό κόστος που αντιστοιχεί στο ποσοστό του οικοπέδου, που παρακρατεί ο οικοπεδούχος για τις περιερχόμενες σ' αυτόν ιδιοκτησίες.

Στο σημείο αυτό πρέπει να διατυπωθούν οι διαφορές του τρόπου εφαρμογής του Φ.Π.Α. στα ακίνητα σε σχέση με άλλα προϊόντα και επίσης οι επιπτώσεις από τη συμμετοχή στο ακίνητο του φυσικού διαθέσιμου γεωτεμαχίου που συνιστούν αντικοινοτικό τρόπο εφαρμογής του φόρου στην Ελλάδα.

3.2.4.1. Αντικοινοτική Εφαρμογή του ΦΠΑ στα Ακίνητα

Ο Φ.Π.Α. από πώληση ακινήτου υπολογίζεται με βάση την αξία του α=β+γ, στην οποία εμπεριέχεται η αξία του γ για το οποίο έχει ήδη πληρωθεί Φ.Μ.Α. για την απόκτησή του. Άρα για το γ του ακινήτου έχει πληρωθεί αθροιστικά Φ.Μ.Α. (10% από το έτος 2010 έως και το 2013 και 3% από το 2014) και Φ.Π.Α. (23%). Σε κάθε άλλο προϊόν αφαιρούνται οι φόροι (Φ.Π.Α.) των επί μέρους συστατικών του προϊόντος από το Φ.Π.Α. της πώλησης και αποδίδεται η διαφορά. Δηλαδή το γ υπόκειται κατά την αγορά σε Φ.Μ.Α. και κατά την πώλησή του (ως συστατικό του α=β+γ) υπόκειται σε Φ.Π.Α. (10 (ή 3) +23=33 (ή 26)%). Το φαινόμενο αυτό είναι ιδιαίτερα έντονο σε περιπτώσεις ακινήτων απόδοσης (εμπορικά κτήρια, γραφεία, κ.ά.), τα οποία αναπτύσσονται και παραδίνονται προς χρήση μετά την αποπεράτωσή τους. Περαιτέρω συνοπτική ανάλυση των προαναφερθεισών περιπτώσεων γίνεται στις αμέσως επόμενες ενότητες.

3.2.4.1.1 ΦΠΑ σε Παραγόμενα προς Πώληση Ακίνητα

Για το Φ.Π.Α. στα ακίνητα ισχύουν τα ακόλουθα:

- ο Φ.Π.Α. στα ακίνητα εφαρμόζεται σε κάθε έργο χωριστά, χωρίς συμψηφισμό Φ.Π.Α. από διάφορα έργα. Αυτό δεν συμβαίνει σε άλλα προϊόντα, όπου γίνεται συνολικός συμψηφισμός του Φ.Π.Α. από τις εισροές και τις εκροές μιας επιχείρησης ανά ορισμένο διάστημα (π.χ. απόδοση Φ.Π.Α. ανά δίμηνο). Ο Φ.Π.Α. εφαρμόζεται ανά ακίνητο και όχι ανά επιχείρηση.
- ο Φ.Π.Α. από πώληση ακινήτου εισπράττεται από το κράτος και η εκκαθάριση γίνεται μετά από μεγάλο χρονικό διάστημα, σε αντίθεση με όλα τα άλλα προϊόντα, όπου ο Φ.Π.Α. εισπράττεται από τον πωλητή και αποδίδεται περιοδικά στο κράτος μετά την αφαίρεση του Φ.Π.Α. εισροών.
- ο Φ.Π.Α. από πώληση ακινήτου δεν ισχύει σε περίπτωση α' κατοικίας με συνέπεια να μην συμψηφίζεται ο Φ.Π.Α. που αντιστοιχεί στο κόστος κατασκευής του ακινήτου αυτού. Αυτό σημαίνει ότι η κοινωνική πολιτική απαλλαγής της α' κατοικίας από το φόρο επιδοτείται από τις επιχειρήσεις κατασκευής των ακινήτων.
- ο Φ.Π.Α. σε περίπτωση παρέλευσης πενταετίας από την έκδοση της άδειας οικοδομής καταβάλλεται υποχρεωτικά, ανεξάρτητα αν δεν έχουν γίνει πωλήσεις. Άρα έχουμε

καταβολή του Φ.Π.Α. πριν από την πώληση του ακινήτου, γεγονός που δεν συμβαίνει με τα άλλα προϊόντα.

- ο Φ.Π.Α. στα ακίνητα εφαρμόζεται επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου Vφ, βάσει του συστήματος Α.Π.Α.Α.

Επιπλέον, από το συνδυασμό του τεχνικού και οικονομικού ορισμού του ακινήτου (κεφάλαιο 1, ενότητα 1.3), προκύπτει ότι:

$$\boldsymbol{\alpha = \gamma + \beta_1\,(\text{εργασία} + \text{κεφάλαιο}) + \beta_2\,(\text{επιχειρηματικότητα}) =}$$

$$\boldsymbol{\gamma + \beta,\ \text{όπου}\ \beta = \beta_1 + \beta_2}$$

Με βάση τα παραπάνω, κατά την επιβολή Φ.Π.Α. σε παραγόμενα προς πώληση ακίνητα:

- Ο επενδυτής επιβαρύνεται από μέτρα καθυστέρησης ή ελαχιστοποίησης επιστροφής του Φ.Π.Α.$_{\beta 1}$. Ειδικότερα επιβαρύνεται:
  - από το λογιστικό διαχωρισμό των έργων που δημιουργεί αδυναμία συμψηφισμού Φ.Π.Α.
  - από το μη αυτόματο συμψηφισμό του εισπραχθέντος Φ.Π.Α.α και του Φ.Π.Α.$_{\beta 1}$, και την απόδοση της διαφοράς. Η συνολική επιστροφή του Φ.Π.Α.$_{\beta 1}$, προβλέπεται μετά πάροδο μεγάλου χρονικού διαστήματος από την περάτωση των εργασιών.
  - από την προαναφερθείσα καταβολή του Φ.Π.Α.α από τον επενδυτή, αν τα ακίνητα δεν έχουν διατεθεί σε συγκεκριμένο χρόνο (5 χρόνια από την έκδοση της αδείας). Δηλαδή έχουμε καταβολή του Φ.Π.Α. από τον επενδυτή πριν από τη διάθεση του προϊόντος (π.χ. 10% ή 3% επί γ, 23% επί μη πωληθέντος ακινήτου, το οποίο πωλούμενο αμέσως μετά επιβαρύνεται με 10% ή 3%).
  - ενδεχομένως από την απαλλαγή εκ του Φ.Π.Α. της αγοράς α' κατοικίας.
- Ο αγοραστής επιβαρύνεται:
  - με τη διαφορά ΦΠΑα - (ΦΜΑγ+ΦΠΑ$_{\beta}$) = ΦΠΑγ-ΦΜΑγ.
  - με τη μετακύλιση των επιβαρύνσεων του επενδυτή προς αυτόν.

Αποτέλεσμα των ανωτέρω είναι να υπάρχει επί μέρους και αθροιστικά αντικοινοτική εφαρμογή του φόρου (Ζεντέλης, 2005).

3.2.4.1.2 ΦΠΑ σε Ακίνητα Αντιπαροχής

Η βασική αρχή της αντιπαροχής είναι η ισότητα των ανταλλασσόμενων αξιών. Προ της αντιπαροχής ο ιδιοκτήτης έχει το γ με αξία Vο,ιδ = $MV_{ΟΙΚ}$ · $Ε_{ΟΙΚ}$ (όπου $MV_{ΟΙΚ}$ και $Ε_{ΟΙΚ,}$ η αγοραία αξία και η επιφάνεια του οικοπέδου, αντίστοιχα) και ο επενδυτής επενδύει κάνοντας τις βελτιώσεις (β). Μετά την ολοκλήρωση, ο ιδιοκτήτης:

- λαμβάνει ποσοστό p% των ακινήτων, με ωφέλιμη επιφάνεια Εα,ιδ=p·$Ε_{ΟΙΚ}$ · λ και αξία V_1,ιδ= MVα · Εα,ιδ (όπου MVα και λ, η αγοραία αξία του ακινήτου που προκύπτει κατόπιν περάτωσης του έργου και ο μειωτικός συντελεστής μετασχηματισμού της συνολικής επιτρεπόμενης επιφάνειας σε ωφέλιμη, αντίστοιχα).
- έχει δώσει στον επενδυτή το (1-p)% του γ, αξίας V_1,επ= (1-p) · $MV_{ΟΙΚ}$ · $Ε_{ΟΙΚ}$.

Ο ορθός τρόπος εφαρμογής του Φ.Π.Α., εξ' ορισμού του, συνίσταται στην επιβολή του φόρου αυστηρά και μόνο στην υπεραξία (προστιθέμενη αξία) που αποκτά ο ιδιοκτήτης από τη σύμβαση, δηλαδή στη διαφορά dVιδ = V_1,ιδ- Vο,ιδ = MVα · Εα,ιδ - $MV_{ΟΙΚ}$ · $Ε_{ΟΙΚ}$ (Ζεντέλης, 2005). Εντούτοις, στην Ελλάδα ο Φ.Π.Α. επιβάλλεται επί της συνολικής αξίας που λαμβάνει ο ιδιοκτήτης V_1,ιδ= MVα · Εα,ιδ, πράγμα που:

- είναι εξ' ορισμού αντιφατικό.
- έχει ως συνέπεια ο ιδιοκτήτης να καταβάλλει εκ νέου Φ.Π.Α. για το p% του γ που είχε και εξακολουθεί να έχει ως συστατικό των ακινήτων που περιέρχονται σε αυτόν.

Ο Φ.Π.Α. λοιπόν σε περίπτωση αντιπαροχής που υπολογίζεται με τον προαναφερθέντα τρόπο, δεν εκφράζει το φόρο της προστιθέμενης αξίας για τον κύριο του ακινήτου. Το γεγονός αυτό συνιστά αντικοινοτική εφαρμογή του φόρου, με συνέπεια την κατάργηση της αντιπαροχής που αποτελεί μηχανισμό ενίσχυσης της λειτουργίας της οικονομίας. Επιπροσθέτως, υφίστανται προβλήματα αντικοινοτικής εφαρμογής στις ακόλουθες δύο περιπτώσεις:

- στην επιβολή Φ.Π.Α. στις πλασματικές μεταβιβάσεις ποσοστών γ (συνιστά πολλαπλή αντικοινοτική εφαρμογή του φόρου).
- στην καταβολή του ΦΠΑ πριν από την έκδοση της άδειας οικοδομής, αντί του «χρόνου παράδοσης ή του χρόνου είσπραξης της αντιπαροχής».

3.2.4.1.3 ΦΠΑ σε Ακίνητα Απόδοσης

Στην περίπτωση αυτή ο επενδυτής αγοράζει το γ και επενδύει β_1 (εργασία + κεφάλαιο), με αποτέλεσμα την παραγωγή ακινήτου απόδοσης, αξίας ΜΥα. Έχει επιβαρυνθεί με Φ.Μ.Α. (10% ή 3%) για την αγορά του γ και οφείλει το Φ.Π.Α. της προστιθέμενης αξίας λόγω της επένδυσης, ήτοι $Φ.Π.Α._{ΕΠ}$ = Φ.Π.Α.α- $Φ.Π.Α._{β1.}$ Επειδή όμως η αξία του ακινήτου (ΜΥα) εμπεριέχει την αξία του γ (ΜΥγ), για την οποία μάλιστα έχει καταβληθεί Φ.Π.Α. κατά την αγορά, ο Φ.Π.Α.α θα πρέπει να αντιστοιχεί σε αξία (ΜΥα-ΜΥγ) (Ζεντέλης, 2005).

Στην Ελλάδα όμως, στην προκειμένη περίπτωση, ο επενδυτής οφείλει Φ.Π.Α.α που αντιστοιχεί στην αξία ΜΥα και όχι στην αξία (ΜΥα-ΜΥγ). Δηλαδή για το γ καταβάλει συνολικά 10% (ή 3%)+23%, γεγονός που αποτελεί αντικοινοτική εφαρμογή και λειτουργεί ανασταλτικά ως προς την πραγματοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα απόδοσης.

3.2.4.1.4 Συμπεράσματα από την Αντικοινοτική Εφαρμογή του Φ.Π.Α. στην Ελλάδα

Από τα προαναφερθέντα σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής του Φ.Π.Α. στην Ελλάδα προκύπτουν ως συμπεράσματα τα εξής:

- τα προβλήματα στην Ελλάδα σχετικά με το Φ.Π.Α. στα ακίνητα προκύπτουν από τον ανεπιτυχή τρόπο εφαρμογής του φόρου και όχι από το φόρο αυτό καθ' εαυτό.
- συγκεκριμένα η αντικοινοτική εφαρμογή του Φ.Π.Α. επί των ακινήτων στην Ελλάδα συνίσταται βασικά στην:
  - υπαγωγή στο φόρο του φυσικού διαθεσίμου γ του ακινήτου.
  - εφαρμογή του φόρου ανά ακίνητο και όχι ανά επιχείρηση.
  - καθυστέρηση και πολλές φορές ελαχιστοποίηση επιστροφής του φόρου στον κατασκευαστή.
  - υλοποίηση της κοινωνικής πολιτικής της απαλλαγής από το φόρο της αγοράς α' κατοικίας, μέσω επιβάρυνσης των επιχειρήσεων κατασκευής ακινήτων.
  - εκτίμηση της Vφ του ακινήτου με τη ΜΥ που προκύπτει με βάση το σύστημα Α.Π.Α.Α και όχι με τη χρήση συστημάτων C.A.M.A, η οποία θα εξασφάλιζε κοινωνική δικαιοσύνη στην κατανομή των φορολογικών βαρών.

- η εφαρμογή του Φ.Π.Α. επί των ακινήτων στην Ελλάδα, συνολικά και κατά περίπτωση, δεν πρέπει να αντιτίθεται στις Κοινοτικές Οδηγίες και τη συνήθη ευρωπαϊκή πρακτική, προκειμένου να μην επέλθει σύγκρουση με την ΕΕ.
- ο λανθασμένος τρόπος εφαρμογής του Φ.Π.Α. ακινήτων στην Ελλάδα, σε συνδυασμό με την υφιστάμενη οικονομική κρίση, επιτείνει την παρατηρούμενη ύφεση στην αγορά των ακινήτων, καθώς και το πρόβλημα των ήδη μειωμένων επενδύσεων επί των ακινήτων (ακίνητα αντιπαροχής και ακίνητα επενδύσεων).
- το Κράτος πρέπει να αναπτύξει αξιόπιστους μηχανισμούς άσκησης δημοσιονομικής πολιτικής, μέσω της ανάπτυξης των απαραίτητων υποδομών.

3.2.5. Φόρος Ακίνητης Περιούσιας (Φ.Α.Π.)

Από το έτος 2010 μέχρι και το έτος 2013, επιβάλλονταν φόρος στην ακίνητη περιουσία (ν.3842/10, όπως τροποποιήθηκε με το ν.3986/11 και το ν.4152/13) εντός της Ελλάδας που άνηκε σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

Στην έννοια του όρου ακίνητη περιουσία, περιλαμβάνονταν το δικαίωμα της πλήρους και της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης επί ακινήτων, της αποκλειστικής χρήσης θέσεων στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακάλυπτου χώρου των κτηρίων κάθε μορφής και χρήσης.

Για το Φ.Α.Π. ίσχυαν συνοπτικά τα κάτωθι (Ζεντέλης, 2011):

- υποκείμενο του φόρου ήταν κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα του, το οποίο φορολογούνταν για την ακίνητη περιουσία του που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από τις μεταβολές που τυχόν επέρχονταν κατά τη διάρκεια του έτους αυτού.
- απαλλάσσονταν από το φόρο κυρίως τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού που άνηκαν σε φυσικά πρόσωπα, τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, τα ακίνητα ιδιοκτησίας ξένων κρατών, τα ακίνητα που είχαν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία, τα κτίσματα για τα οποία είχε εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης, τα ακίνητα του ελληνικού δημοσίου, τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των Ο.Τ.Α., των ν.π.δ.δ. και

των Μουσείων, τα ακίνητα που παραχωρούνταν κατά χρήση χωρίς αντάλλαγμα στο ελληνικό δημόσιο ή σε ν.π.δ.δ., οι λωρίδες γης στις οποίες βρίσκονταν σιδηροτροχιές, τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνταν από τα ν.π.δ.δ., τα ακίνητα που χρησιμοποιούνταν για να επιτελείται το λατρευτικό, εκπαιδευτικό, θρησκευτικό και κοινωφελές έργο, τα δικαιώματα μεταλλειοκτησίας και η εξόρυξη ορυκτών ή λίθων, τα κτίσματα που ανεγείρονταν για τρία έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας, τα διατηρητέα κτίσματα για όσο χρόνο διαρκούσε η ανακατασκευή τους ή η επισκευή τμημάτων τους ή η επισκευή καταστραφέντων αρχιτεκτονικών μελών τους, το δικαίωμα υψούν οικοπέδου επί του οποίου υπήρχαν κτίσματα κατοικιών ή επαγγελματικών στεγών, εφόσον βρίσκονταν σε πυκνοδομημένες περιοχές όπου ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου ήταν ανώτερος του 2.5.

- για τον υπολογισμό φόρου ακίνητης περιουσίας λαμβάνονταν υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.
- ο υπολογισμός του φόρου γίνονταν με διάφορους συντελεστές για διάφορες κατηγορίες ακινήτων. Οι κυριότερες κατηγορίες αναφέρονταν στην ακίνητη περιουσία κάθε φυσικού και νομικού προσώπου. Ειδικότερα:
  - Επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού προσώπου επιβάλλονταν φόρος κλιμακούμενος έως 2% (τα έτη 2011 και 2012) ή 1% (το έτος 2013) με αφορολόγητο ποσού 200.000€, σύμφωνα με την κλίμακα του πίνακα 3.5.
  - η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων φορολογούνταν με συντελεστή 6‰.

Ο Φ.Α.Π. καταργήθηκε από 1.1.2014 με το ν.4223/13, με τον οποίο επίσης θεσπίστηκε, από την προαναφερθείσα ημερομηνία, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. Επισημαίνεται όμως ότι οι διατάξεις του Φ.Α.Π. (άρθ. 27 έως και 50 του ν. 3842/10) συνεχίζουν να έχουν ισχύ και εφαρμόζονται στις υποθέσεις του υπόψη φόρου, για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι και την κατάργησή του.

Κλιμάκιο (€)	**Φορολογικός Συντελεστής κατά Κλιμάκιο %**	**Ποσό Φόρου κατά Κλιμάκιο (€)**	**Σύνολο Φορολογητέ-ας Αξίας (€)**	**Σύνολο Φόρου (€)**
200.000,00	0	0	200.000,00	0
300.000,00	0,2%	600,00	500.000,00	600,00
100.000,00	0,3%	300,00	600.000,00	900,00
100.000,00	0,6%	600,00	700.000,00	1.500,00
100.000,00	0,9%	900,00	800.000,00	2.400,00
4.200.000,00	1%	42.000,00	5.000.000,00	44.400,00
Υπερβάλλον (*)	2%			

* Ισχύς του τελευταίου φορολογικού κλιμακίου 2% μόνο για τα οικονομικά έτη 2011 και 2012 (ν.3842/10).

Πίνακας 3.5. Κλίμακα Φ.Α.Π. φυσικών προσώπων (ν.3986/11 και ν. 3842/10).

3.2.6. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

Βάσει του ν.4223/13, από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους, για τα κάτωθι δικαιώματα όπως αυτά ισχύουν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας ανεξάρτητα από τις μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού είτε στο ακίνητο είτε στο ιδιοκτησιακό καθεστώς:

- στα εμπράγματα δικαιώματα πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας, επικαρπίας, οίκησης, σύμφωνα με όσα ορίζει ο αστικός κώδικας αλλά και κάθε άλλη υφιστάμενη διάταξη (δικαιώματα μεταλλειοκτησίας κ.λπ.), και επιφανείας σύμφωνα με το ν. 3986/2011.
- στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα ακινήτου.

Σύμφωνα με τη σχετική αιτιολογική έκθεση, η επιβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και η ταυτόχρονη κατάργηση του Φ.Α.Π. έγινε για λόγους διατήρησης της δημοσιονομικής σταθερότητας της χώρας και εξασφάλισης των δημοσίων εσόδων, λαμβανομένης υπόψη και της παύσης ισχύος από το έτος 2014 του Ε.Ε.Τ.Α. που αντικατέστησε το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. Ο φόρος αφορά σε όλα τα ακίνητα της χώρας με κριτήρια την έκταση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου. Στοχεύει δε στην καθολική φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, δηλαδή στη φορολόγηση όλων των ακινήτων που βρίσκονται στην Ελληνική Επικράτεια, ανεξαρτήτως της ηλεκτροδότησης ή μη, διευρύνοντας καθοριστικά με τον τρόπο αυτόν τη φορολογητέα ύλη, με συνέπεια τη δίκαιη κατανομή των φορολογικών βαρών στα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες σε όλη τη χώρα.

Για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισχύουν συνοπτικά τα ακόλουθα:

- υποκείμενο του φόρου είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα ανεξάρτητα από ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα, ανάλογα με το εμπράγματο δικαίωμα και το ποσοστό του, ήτοι ο αποκτών εμπράγματα δικαιώματα από οποιαδήποτε αιτία, ο επιφανειούχος, ο υπερθεματιστής, ο κληρονόμος, ο εργολάβος για ακίνητο το οποίο συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί και δεν έχει μεταβιβασθεί από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τρία έτη από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των τριών αυτών ετών από τον εργολάβο, κ.α.
- για τον καθορισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Τα στοιχεία του ακινήτου προκύπτουν από την οριστική εγγραφή του στο κτηματολογικό γραφείο και σε περίπτωση μη οριστικής εγγραφής από τον τίτλο κτήσης του. Σε περίπτωση έλλειψης των παραπάνω, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Σε περίπτωση που η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην οικοδομική άδεια, ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια (πραγματικά τετραγωνικά μέτρα) και η πραγματική χρήση του ακινήτου π.χ. αποθήκη που έγινε κατοικία, ή κατοικίες ισογείου ή υπογείου που χρησιμοποιούνται ως επαγγελματικές στέγες. Δεν ενδιαφέρει δηλαδή για την επιβολή του φόρου και δεν υπάρχει διαφορετική φορολογική αντιμετώπιση των κτισμάτων, είτε αυτά είναι νόμιμα είτε αυθαίρετα είτε τα-

κτοποιημένα με βάση οποιονδήποτε νόμο, ώστε να μην τίθενται σε μειονεκτικότερη θέση οι κύριοι νόμιμων ακινήτων.

- οι περιπτώσεις απαλλαγής από το φόρο αφορούν σε δικαιώματα επί ακινήτων τα οποία ανήκουν: α) στο Δημόσιο, στο ΤΑΙΠΕΔ και στην ΕΤΑΔ Α.Ε., β) σε ν.π.δ.δ., ν.π.ι.δ., που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, καθώς και σε Ο.Τ.Α. και ιδιοχρησιμοποιούνται, γ) σε ξένα κράτη, εφόσον το ακίνητο χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση πρεσβείας ή προξενείου του ξένου κράτους, με τον όρο της αμοιβαιότητας, δ) σε ν.π.δ.δ. ή σε ν.π.ι.δ μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού, ε) σε νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες των γνωστών θρησκειών και δογμάτων και ιδιοχρησιμοποιούνται για την εκπλήρωση του λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου τους, κ.α.
- ο φόρος αποτελείται από τον κύριο και το συμπληρωματικό φόρο και προκύπτει ως το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων στα ακίνητα κάθε υποκειμένου στον υπόψη φόρο. Ο υπολογισμός του κύριου φόρου και του συμπληρωματικού φόρου γίνεται ως ακολούθως:
  - Για τον υπολογισμό του κύριου φόρου που είναι ο ίδιος, τόσο για τα φυσικά, όσο και για τα νομικά πρόσωπα ή τις νομικές οντότητες, τα ακίνητα κατατάσσονται σε 3 διαφορετικές κατηγορίες: α) τα κτίσματα, β) τα οικόπεδα (γήπεδα εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού) και γ) τα γήπεδα (γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού). Συγκεκριμένα:
    - ✓ για τα δικαιώματα επί των κτισμάτων (εκτός των ειδικών κτιρίων που ορίζονται στο νόμο), ο κύριος φόρος προκύπτει από την ακόλουθη σχέση, με χρήση πινάκων που παρέχουν τους αντίστοιχους όρους:

      Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (σε m^2) x ΒΦ x ΣΠΚ x ΣΟ (ή ΣΜ) x ΣΠ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

      Στον ανωτέρω τύπο ΒΦ είναι βασικός φόρος που προκύπτει από την κατάταξη του ακινήτου σε φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.) με βάση την τιμή ζώνης που έχει καθοριστεί για θέση του ακινήτου (χρήση του συστήματος Α.Π.Α.Α.), ΣΠΚ ο συντελεστής παλαιότητας κτίσματος, ΣΟ ο συντελεστής

ορόφου, ΣΜ ο συντελεστής μονοκατοικίας, ΣΠ ο συντελεστής πρόσοψης, ΣΒΧ ο συντελεστής βοηθητικών χώρων και ΣΗΚ ο συντελεστής ημιτελούς κτίσματος.

- ✓ για τα δικαιώματα επί των οικοπέδων, ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας και του συντελεστή φόρου (ΣΦ), ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια οικοπέδου (σε m^2)) x ΣΦ

Ο ΣΦ προσδιορίζεται από την κατάταξη του οικοπέδου, βάσει σχετικού πίνακα, σε φορολογική ζώνη (Φ.Ζ), κατόπιν υπολογισμού της μοναδιαίας του αξίας. Η μοναδιαία αξία προκύπτει ως λόγος της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου προς τη συνολική επιφάνειά του. Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου ισούται με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου επί τη συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, το συντελεστή πρόσοψης και την επιφάνεια του οικοπέδου (χρήση του συστήματος Α.Π.Α.Α.).

- ✓ για γήπεδα, ο κύριος φόρος προκύπτει από την ακόλουθη σχέση, με χρήση πινάκων που παρέχουν τους αντίστοιχους όρους:

Φόρος = Επιφάνεια γηπέδου (σε m^2) x ΒΣΦ x ΣΘ x ΣΧ x ΣΑρ x ΣΑπ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΚ (όπου εφαρμόζεται)

Στον παραπάνω τύπο ΒΣΦ είναι ο βασικός συντελεστής φορολογίας που καθορίζεται σε 0,001 €/m^2 (1€/στρέμμα), ΣΘ ο συντελεστής θέσης (υπολογίζεται με χρήση του συστήματος Α.Π.Α.Α.), ΣΧ ο συντελεστής χρήσης, ΣΑρ ο συντελεστής άρδευσης, ΣΑπ ο συντελεστής απαλλοτρίωσης και ΣΚ ο συντελεστής κατοικίας.

- ✓ Στην περίπτωση που στο οικόπεδο ή το γήπεδο υπάρχει κτίσμα, τότε φορολογούνται τόσο το οικόπεδο (γήπεδο), όσο και το κτίσμα.

➢ ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται και υπολογίζεται ως εξής:

- ✓ για τα φυσικά πρόσωπα, με συγκεκριμένα κλιμάκια και συντελεστές έως 1% στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων που υπόκεινται σε ΕΝ.Φ.Ι.Α. που υπερβαίνει τις 300.000 €, στην οποία δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων (πίνακας 3.6).
- ✓ για τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες, στη συνολική αξία των δικαιωμάτων και ισούται με το 5‰, χωρίς να συμπεριλαμβάνονται στη συνολική αυτή αξία συγκεκριμένα δικαιώματα τα οποία καθορίζονται στον εν λόγω νόμο.

ΚΛΙΜΑΚΙΟ (€)	Συντελεστής
0,01 - 300.000	0,0%
300.000,01 - 400.000	0,1%
400.000,01 - 500.000	0,2%
500.000,01 - 600.000	0,3%
600.000,01 - 700.000	0,6%
700.000,01 - 800.000	0,7%
800.000,01 - 900.000	0,8%
900.000,01 - 1.000.000	0,9%
Υπερβάλλον	1,0%

Πίνακας 3.6. Κλιμάκια και συντελεστές υπολογισμού του συμπληρωματικού φόρου του ΕΝ.Φ.Ι.Α. φυσικών προσώπων (ν.4223/13).

Όσον αφορά στον εν λόγω φόρο, επισημαίνονται τα εξής:

- Ο συμπληρωματικός φόρος στην ουσία συνιστά διατήρηση του Φ.Α.Π., αλλά με τροποποίηση των χρησιμοποιούμενων έως την 31.12.2013 κλιμακίων και αντιστοίχων συντελεστών, ώστε να επέρχεται αύξηση του ορίου αφορολόγητης αξίας και ομαλότερη κλιμάκωση των φορολογικών βαρών (πίνακας 3.7). Ομοίως, ο κύριος φόρος αποτελεί τη συνέχιση του Ε.Ε.Τ.Α. (που σημειωτέον αποτελούσε προσωρινό φόρο), με διεύρυνση της χρήσης του μάλιστα στα μη ηλεκτροδοτούμενα κτίρια, τα οικόπεδα και τα γήπεδα. Συνεπώς, η θέσπιση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. μπορεί σε ορισμένες περιπτώσεις ιδιοκτητών με μικρή ή μεσαία ακίνητη περιουσία να ελαφρύνει την επιβάρυνση, αυξάνει όμως τη συνολική φορολογητέα ύλη με στόχο την αύξηση των φορολογικών εσόδων του Κράτους.
- Παρά την επιδίωξη, σύμφωνα με την οικεία αιτιολογική έκθεση, δικαιότερης κατανομής των φορολογικών βαρών, δεν λείπουν οι περιπτώσεις φορολογικών αδικιών, όπως για παράδειγμα η μεγάλη επιβάρυνση που επέρχεται στην περίπτωση κτίσματος εντός οικοπέδου ή γηπέδου, λόγω του ότι, πέραν του φόρου στο κτίσμα φορολογείται και το οικόπεδο ή το γήπεδο (κύριος φόρος), περίπτωση που συναντάται πολύ συχνά στην επαρχία.
- Επιπλέον, δεν πρέπει να παραγνωρίζεται το γεγονός ότι στον υπολογισμό του φόρου (κύριος και συμπληρωματικός φόρος) υπεισέρχεται το σύστημα Α.Π.Α.Α, με τις ήδη αναφερθείσες εγγενείς αδυναμίες του και επιπλέον τη χρήση, στην παρούσα περίοδο,

των αντικειμενικών αξιών που ίσχυαν για την προ της οικονομικής κρίσης εποχή, χωρίς αναπροσαρμογή τους.

Σύνολο Φορολογητέας Αξίας (€)	**Σύνολο ΦΑΠ 2013 (€)**	**Σύνολο Συμπληρωματικού Φόρου Ε.Ν.Φ.Ι.Α 2014 (€)**
200.000,00	0	0
300.000,00	200,00	0
400.000,00	400,00	100,00
500.000,00	600,00	300,00
600.000,00	900,00	600,00
700.000,00	1.500,00	1.200,00
800.000,00	2.400,00	1.900,00
900.000,00	3.400,00	2.700,00
1.000.000,00	4.400,00	3.600,00
5.000.000,00	44.400,00	43.600,00
10.000.000,00	94.400,00	93.600,00

Πίνακας 3.7. Σύγκριση Φ.Α.Π. 2013 και Συμπληρωματικού Φόρου του ΕΝ.Φ.Ι.Α. 2014.

3.2.7. Τέλος Ακίνητης Περιούσιας (Τ.Α.Π.)

Από 1.1.1993 επιβάλλεται υπέρ των δήμων τέλος επί των ακινήτων (ν.2130/93). Αντικείμενο του τέλους είναι η ακίνητη περιουσία που βρίσκεται εντός της διοικητικής τους περιφέρειας.

Το τέλος βαρύνει τον κατά την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους κύριο του ακινήτου και σε περίπτωση επικαρπίας ή νομής τον επικαρπωτή ή νομέα. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας το ποσό του τέλους υπολογίζεται κατά το λόγο της μερίδας κάθε συνιδιοκτήτη.

Το ποσό του τέλους για κάθε ακίνητο προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της αξίας του επί το συντελεστή του τέλους. Στο νόμο καθορίζονται οι διάφορες περιπτώσεις υπολογισμού της αξίας των ακινήτων. Σχετικά αναφέρεται, ότι όσον αφορά τις περιοχές της χώρας όπου ισχύει το σύστημα Α.Π.Α.Α., για τον υπολογισμό της αξίας λαμβάνονται υπόψη μόνο το ύψος της

τιμής ζώνης και ο συντελεστής παλαιότητας, όπως εκάστοτε καθορίζονται και ισχύουν σύμφωνα με το εν λόγω σύστημα.

Ο συντελεστής του τέλους καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου και κυμαίνεται από 0,25‰ μέχρι 0,35‰. Επίσης είναι ενιαίος για όλη τη διοικητική περιφέρεια του δήμου. Ο χρησιμοποιούμενος τύπος είναι ο ακόλουθος:

Τ.Α.Π.= [Ε(σε m^2) Χ τιμή ζώνης Χ συντ. παλ/τας Χ συντ.$_{Τ.Α.Π.}$ Χ ημ. έκδ. λογ/σμού)]/365 ημ.

Για τον υπολογισμό του τέλους που βαρύνει τον κάθε υπόχρεο λαμβάνεται υπόψη το σύνολο των ακινήτων του που βρίσκονται εντός της διοικητικής περιφέρειας του δήμου.

Για τα ακίνητα, που έχουν μετρητή παροχής ηλεκτρικής ενέργειας της Δ.Ε.Η., το τέλος συνεισπράττεται από τη Δ.Ε.Η. με τους λογαριασμούς κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος, ενώ για τα ακίνητα που δεν έχουν μετρητή της Δ.Ε.Η. η είσπραξη του τέλους γίνεται από τους δήμους.

Αξίζει τέλος να επισημανθούν, όσον αφορά τον Τ.Α.Π., τα εξής:

- οι ανισότητες στη φορολογική μεταχείριση που προκύπτουν από το μη καθορισμό σταθερού συντελεστή τέλους για όλους τους δήμους.
- η εσφαλμένη λογική που διέπει τον τρόπο υπολογισμού του τέλους, επειδή στην πράξη για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου χρησιμοποιείται η ίδια αξία ανά μονάδα επιφάνειας για τη συνολική επιφάνεια του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένων και των βοηθητικών του χώρων.

3.3. Λοιποί Φόροι και Τέλη επί των Ακινήτων

Εκτός των κυρίων φόρων που ήδη αναφέρθηκαν, στην Ελλάδα, επιβάλλονται στα ακίνητα και άλλοι φόροι, τέλη, καθώς και λοιπές επιβαρύνσεις (έκδοση ενεργειακών πιστοποιητικών, πιστοποιητικών ασφάλειας ανελκυστήρων, κ.α.). Παρακάτω παρέχονται συνοπτικά στοιχεία για τις πιο σημαντικές περιπτώσεις λοιπών φόρων και τελών που ισχύουν ή ίσχυσαν κατά το παρελθόν.

3.3.1. Συμπληρωματικός Φόρος Εισοδήματος Μισθωμάτων Ακινήτων

Το ακαθάριστο ποσό από τα ακίνητα (εισόδημα μισθώσεων) που αποκτήθηκε κατά το έτος 2013 μόνο υποβάλλεται και σε συμπληρωματικό φόρο (ν.4110/13 και ν. 4172/13), ο οποίος υπολογίζεται με συντελεστή 1,5%. Στις περιπτώσεις κατοικίας με επιφάνεια άνω των 300 m^2 ή επαγγελματικής μίσθωσης, ο υπόψη συντελεστής είναι 3%.

3.3.2. Τέλος Χαρτοσήμου

Το εισόδημα από κάθε είδους μίσθωση ακινήτων, εκτός από μίσθωση κατοικίας, επιβαρύνεται επιπλέον με τέλος χαρτοσήμου 3,6%.

3.3.3. Ειδική Εισφορά Αλληλεγγύης

Τα ετήσια εισοδήματα των φυσικών προσώπων από ακίνητα, που προέκυψαν κατά τα έτη 2010 έως και 2014, αθροιζόμενα με τα ετήσια εισοδήματά τους από λοιπές πηγές, υπόκεινται σε ειδική εισφορά αλληλεγγύης (ν.3986/11), με την ακόλουθη κλίμακα:

Κλιμάκιο (€)	**Φορολογικός συντελεστής %**
Μέχρι 12.000	0%
12.001 - 20.000	1% επί του συνολικού εισοδήματος
20.001 - 50.000	2% επί του συνολικού εισοδήματος
50.001 - 100.000	3% επί του συνολικού εισοδήματος
Πάνω από 100.000	4% επί του συνολικού εισοδήματος

Πίνακας 3.8. Ειδική εισφορά αλληλεγγύης φυσικών προσώπων (ν.3986/11)

3.3.4. Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας και Φωτισμού

Τα τέλη καθαριότητας και τα τέλη φωτισμού προβλέπονται από την ελληνική νομοθεσία (Β.Δ. 19-12-1955, Ν.Δ. 3777/1957, Β.Δ. 24-9/20-10-1958), τα μεν πρώτα για τις παρεχόμενες υπηρεσίες καθαριότητας των οδών, των πλατειών, των κοινοχρήστων χώρων και της

περισυλλογής και αποκομιδής των απορριμμάτων των πόλεων, τα δε δεύτερα για τις δαπάνες φωτισμού των κοινόχρηστων χώρων.

Με το ν.25/1975 όπως τροποποιήθηκε με το ν.429/1976, ρυθμίζονται τα θέματα που αφορούν στον υπολογισμό και τον τρόπο εισπράξεώς τους. Συγκεκριμένα, τα δημοτικά τέλη καθαριότητας και φωτισμού καθορίζονται για κάθε στεγασμένο ή μη χώρο, ανά μετρητή της ΔΕΗ για παροχή ηλεκτρικού ρεύματος για φωτισμό και υπολογίζονται με πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων της επιφάνειας του χώρου επί συντελεστή που ορίζεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου και εγκρίνεται από το νομάρχη. Τα τέλη βαρύνουν τον υπόχρεο για την πληρωμή του λογαριασμού ηλεκτρικού ρεύματος της ΔΕΗ και συνεισπράττονται από τη ΔΕΗ με τον εν λόγω λογαριασμό. Ο χρησιμοποιούμενος τύπος είναι ο ακόλουθος:

Δημοτικά τέλη = [Ε(σε m^2) Χ συντελεστής Χ ημέρες έκδοσης λογ/σμού]/365 ημέρες

Επισημαίνεται τέλος, ότι δεν υφίσταται ενιαίος καθορισμός του χρησιμοποιούμενου εμβαδού ακινήτων στον υπολογισμό των τελών. Έτσι, σε ορισμένους δήμους τα τέλη υπολογίζονται με βάση το εμβαδόν που αναγράφεται στη σχετική δήλωση που προβλέπεται από το νόμο να υποβάλει ο υπόχρεος (ιδιοκτήτης) στη ΔΕΗ και το δήμο. Σε άλλες περιπτώσεις, οι δήμοι χρησιμοποιούν τα σχετικά δεδομένα του Περιουσιολογίου (δηλώσεις Ε9 των ιδιοκτητών). Και σ' αυτήν λοιπόν την περίπτωση φόρων υφίσταται προβληματική εφαρμογή, ενώ καθίσταται σαφές ότι η ύπαρξη ολοκληρωμένου εθνικού Κτηματολογίου θα συνέβαλε στην ορθή εκτίμηση των συγκεκριμένων φόρων (χρήση στοιχείων για το εμβαδόν ακινήτων της ίδιας αξιοπιστίας), άρα και στην κοινωνική δικαιοσύνη.

3.3.5. Δημοτικός Φόρος

Δημοτικός φόρος επί των ηλεκτροδοτούμενων χώρων που χρησιμοποιούνται ή προορίζονται για κατοικία ή για άσκηση επαγγέλματος. Σύμφωνα με το ν.1080/1980 (άρθ.10) όπως τροποποιήθηκε με το άρθ.27 του ν.2130/1993, επιτρέπεται οι δήμοι να επιβάλλουν υπέρ τους, κατόπιν απόφασης των συμβουλίων τους, φόρο, αντικείμενο του οποίου είναι κάθε στεγασμένος ή μη χώρος οικιακού καταναλωτή ή καταναλωτή εμπορικής ή βιομηχανικής

χρήσεως εντός της περιφέρειάς τους, ανά μετρητή παροχής ηλεκτρικού ρεύματος της ΔΕΗ. Στην ίδια απόφαση ορίζεται και ο συντελεστής του φόρου.

Ο φόρος προκύπτει με πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων της επιφάνειας του χώρου ανά μετρητή παροχής ηλεκτρικού ρεύματος της ΔΕΗ επί τον καθορισθέντα συντελεστή του φόρου. Ο χρησιμοποιούμενος τύπος είναι ο ακόλουθος:

Δημοτικός φόρος = [Ε(σε m^2) Χ συντελεστής Χ ημέρες έκδοσης λογ/σμού]/365 ημέρες

Ο φόρος βαρύνει τον υπόχρεο σε πληρωμή του επ' ονόματί του εκδιδόμενου λογαριασμού καταναλισκόμενου ηλεκτρικού ρεύματος και συνεισπράττεται από τη ΔΕΗ μαζί με τους εν λόγω λογαριασμούς.

Επισημαίνονται επίσης τα ίδια προβλήματα που υφίστανται και για το δημοτικό φόρο, όπως με τα τέλη καθαριότητας και φωτισμού των δήμων, όσον αφορά τη μη ύπαρξη ενιαίου καθορισμού του χρησιμοποιούμενου εμβαδού ακινήτων στον υπολογισμό του φόρου, συνεπεία της έλλειψης κτηματολογικών δεδομένων.

3.3.6. Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.) και Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.)

Με το ν.4152/13 (άρθρο 1, υποπαράγραφος Α.7.) επιβλήθηκε έκτακτο ειδικό τέλος υπέρ του Δημοσίου στις ηλεκτροδοτούμενες, οποτεδήποτε κατά το διάστημα από την 1η Μαΐου 2013 έως την 31η Δεκεμβρίου 2013, δομημένες επιφάνειες ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.). Το Ε.Ε.Τ.Α. αποτέλεσε τη συνέχεια του Εκτάκτου Ειδικού Τέλους Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.) που ίσχυσε κατά τα έτη 2011 και 2012 (άρθ.53 του ν.4021/11, όπως τροποποιήθηκε με τα άρθ.1 και 5 του ν.4047/12). Τα υπόψη τέλη στα ακίνητα επιβλήθηκαν για επιτακτικούς λόγους εθνικού συμφέροντος, προκειμένου να καταστεί δυνατή η άμεση μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος.

Αντικείμενο του Ε.Ε.Τ.Α. ήταν οι ηλεκτροδοτούμενες δομημένες επιφάνειες ακινήτων οποιασδήποτε μορφής, ανεξάρτητα αν αυτές ήταν αποπερατωμένες ή μη κατά την ως άνω ημερομηνία. Υποκείμενο του Ε.Ε.Τ.Α. ήταν ο κύριος ή επικαρπωτής του ακινήτου ή το

πρόσωπο στο οποίο έχει παραχωρηθεί το ακίνητο με προσωρινό παραχωρητήριο ή το δικαίωμα εκμετάλλευσης περιπτέρου, κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας, αυτού, την 1η Μαΐου 2013. Υπόχρεος για την καταβολή του Ε.Ε.Τ.Α. ήταν ο χρήστης του ακινήτου κατά την ημερομηνία έκδοσης κάθε λογαριασμού κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος, που περιλαμβάνει Ε.Ε.Τ.Α., και η καταβολή του γίνονταν μαζί με το λογαριασμό κατανάλωσης του ηλεκτρικού ρεύματος.

Για τον υπολογισμό του Ε.Ε.Τ.Α. λαμβάνονταν υπόψη το εμβαδό της δομημένης επιφάνειας, το ύψος της τιμής ζώνης και η παλαιότητα του ακινήτου, όπως αυτά αναγράφονταν στο λογαριασμό της Δ.Ε.Η. ή των εναλλακτικών προμηθευτών ηλεκτρικού ρεύματος και με βάση τα οποία υπολογίζονταν κατά την 1η Μαΐου 2013 το Τ.Α.Π. (ν.2130/93). Το οφειλόμενο ποσό του Ε.Ε.Τ.Α. υπολογίζονταν ως το γινόμενο του συντελεστή προσδιορισμού του Ε.Ε.Τ.Α. που ίσχυε για την τιμή ζώνης του ακινήτου επί το συντελεστή προσαύξησης λόγω παλαιότητας του ακινήτου επί τον αριθμό των τετραγωνικών μέτρων των ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών, μειούμενο κατά ποσοστό 15%. Οι συντελεστές προσδιορισμού του Ε.Ε.Τ.Α. ανά τιμή ζώνης ακινήτου, καθώς και οι συντελεστές προσαύξησης λόγω παλαιότητας του ακινήτου που καθορίστηκαν με το ν.4152/13 ήταν οι ακόλουθοι:

Συντελεστής προσδιορισμού Ε.Ε.Τ.Α. (€/m^2)	**Τιμή ζώνης**
3	μέχρι 500 €
4	501 -1.000 €
5	1.001 -1.500 €
6	1.501 - 2.000 €
8	2.001 - 2.500 €
10	2.501 - 3.000 €
12	3.001 - 4.000 €
14	4.001 - 5.000 €
16	άνω των 5.001 €

Πίνακας 3.9. Συντελεστές προσδιορισμού του Ε.Ε.Τ.Α.

Η βεβαίωση του Ε.Ε.Τ.Α. συντελούνταν με την εγγραφή τον Ιούνιο του 2013 του ηλεκτροδοτούμενου ακινήτου στις μηχανογραφικές καταστάσεις της Δ.Ε.Η και των

εναλλακτικών προμηθευτών ηλεκτρικού ρεύματος. Τα στοιχεία που περιλαμβάνονταν στις καταστάσεις αυτές αποτελούσαν τον τίτλο βεβαίωσης για το Ελληνικό Δημόσιο και τον αντίστοιχο χρηματικό κατάλογο των αρμόδιων Δ.Ο.Υ.

Παλαιότητα	**Συντελεστής προσαύξησης**
μέχρι και 26 έτη	1
25 μέχρι και 20 έτη	1,05
19 μέχρι και 15	1,10
14 μέχρι και 10	1,15
9 μέχρι και 5	1,20
4 έως 0	1,25

Πίνακας 3.10. Ε.Ε.Τ.Α.: Συντελεστές προσαύξησης λόγω παλαιότητας του ακινήτου.

Επιπλέον, στο νόμο καθορίζονταν ειδικές περιπτώσεις υπολογισμού του τέλους, οι περιπτώσεις εξαιρέσεων ακινήτων από την καταβολή του τέλους, καθώς και λεπτομέρειες για την είσπραξή του και την απόδοσή του στο Δημόσιο.

Ανάλογης φύσης τέλος υπήρξε, όπως προαναφέρθηκε, και το προισχύσαν του Ε.Ε.Τ.Α., κατά τα έτη 2011 και 2012, Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.). Το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. επιβλήθηκε στις ηλεκτροδοτούμενες για οικιστική ή εμπορική χρήση δομημένες επιφάνειες των ακινήτων που υπάγονταν κατά τη 17^{η} Σεπτεμβρίου κάθε έτους στο Τ.Α.Π. Ο υπολογισμός του τέλους γίνονταν όπως ακριβώς και με το Ε.Ε.Τ.Α., με χρήση των ίδιων συντελεστών προσδιορισμού ανά τιμή ζώνης και προσαύξησης λόγω παλαιότητας του ακινήτου, με τη μόνη διαφορά ότι δεν εφαρμόζονταν μείωση του προκύπτοντος ποσού κατά 15%.

3.4. Η Αυξημένη Φορολογική Επιβάρυνση των Ακινήτων στην Ελλάδα την Περίοδο της Οικονομικής Ύφεσης

Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμη η παράθεση των ακόλουθων δύο παραδειγμάτων προκειμένου να γίνουν κατ' ελάχιστο κατανοητές οι μεγάλες επιβαρύνσεις που επήλθαν στη

φορολογία ακίνητης περιουσίας, στο διάστημα από το 2011 και μετά, με την ψήφιση νέων φόρων, μόνιμων και έκτακτων.

3.4.1 1η Περίπτωση

Φυσικό πρόσωπο με συνολική ακίνητη περιουσία ένα διαμέρισμα 1ου ορόφου (ΣΟ = 1,00) στην περιοχή Ζωγράφου (τιμή ζώνης 1500€/m^2, ΒΦ =3,70€/m^2), με εμβαδόν 133 m^2, με μία πρόσοψη (ΣΠ=1,01), αποκτηθέν ως νεόδμητο την 1η Ιαν 2010 (ΣΠΚ=1,25).

Με βάση το σύστημα Α.Π.Α.Α. ο συντελεστής παλαιότητας είναι ΣΠ = 0,90 (υπεισέρχεται στον υπολογισμό του Τ.Α.Π. με συντελεστή 0,35‰) και η αντικειμενική αξία του ακινήτου είναι 200.000 €.

Από τα παραπάνω προκύπτει ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το 2014 (πίνακας 3.11):

Κύριος Φόρος (€)	**Συμπληρωματικός Φόρος(€)**	**ΕΝ.Φ.Ι.Α. (€)**
621,28	0	621,28

Πίνακας 3.11. Προσδιορισμός ΕΝ.Φ.Ι.Α. 1ης περίπτωσης ακινήτου.

Επίσης, ο ιδιοκτήτης για τα έτη 2010 έως και 2014 πλήρωσε ή θα πληρώσει τους εξής φόρους κεφαλαίου (πίνακας 3.12.):

Έτος	**ΕΝ.Φ.Ι.Α. (€)**	**Φ.Α.Π. (€)**	**Τ.Α.Π.(€)**	**Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε (Ε.Ε.Τ.Α. για το 2013) (€)**	**Σύνολο φόρων κεφαλαίου (€)**	**Ποσοστό επί της αξίας (%)**
2010	-	0	62,84	-	62,84	0,03
2011	-	0	62,84	831,25	894,09	0,45
2012	-	0	62,84	831,25	894,09	0,45
2013	-	0	62,84	706,56	769,40	0,38
2014	621,28	-	62,84	-	684,12	0,34

Πίνακας 3.12. Φορολογία κεφαλαίου 1ης περίπτωσης ακινήτου για τα έτη 2010 έως και 2014.

Με βάση τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει η ετήσια μεταβολή (%) του συνόλου των φόρων κεφαλαίου στο διάστημα 2011-2014 (πίνακας 3.13) και η μεταβολή (%) του συνόλου των φόρων κεφαλαίου σε σχέση με το έτος 2010, για τα έτη 2011 έως και 2014 (πίνακας 3.14). Από τον πίνακα 3.13 προκύπτει πολύ μεγάλη ετήσια αύξηση (1322,80%) για το έτος 2011 (λόγω επιβολής του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε) και ελαφρά ετήσια μείωση της τάξης του 10-15% για τα έτη 2013 και 2014 (όπου επιβάλλεται το Ε.Ε.Τ.Α. και ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. αντίστοιχα). Επίσης, από τον πίνακα 3.14 εξάγεται ότι η αύξηση της μόνιμης ετήσιας συνολικής φορολογίας κεφαλαίου το 2014 σε σχέση με το 2010, ανέρχεται σε 988,67%.

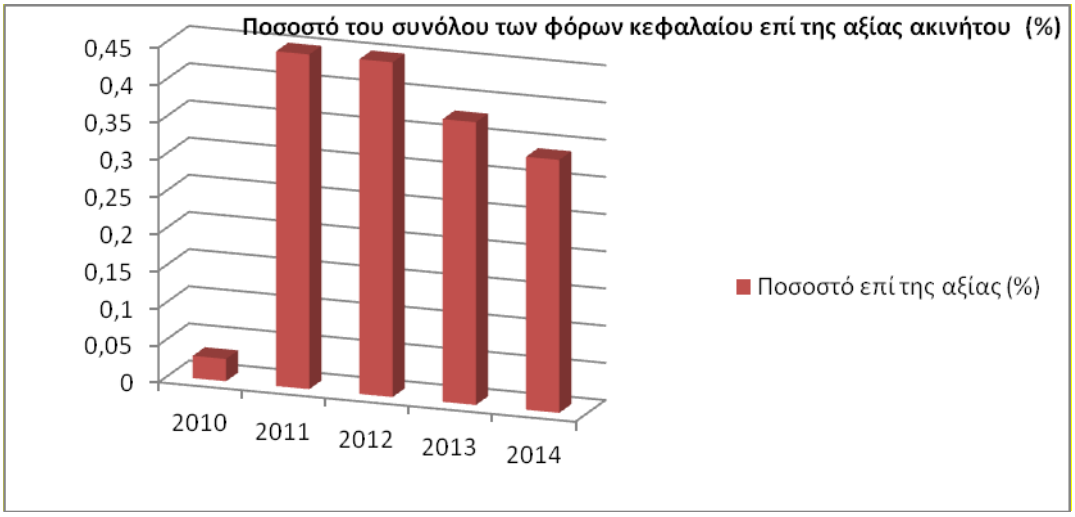
Έτος	**Μεταβολή (%)**
2011	1322,80
2012	0
2013	-13,95
2014	-11,08

Πίνακας 3.13. Ετήσια μεταβολή (%) του συνόλου των φόρων κεφαλαίου στο διάστημα 2011-2014 (1η περίπτωση).

Έτος	**Μεταβολή (%)**
2011	1322,80
2012	1322,80
2013	1124,38
2014	988,67

Πίνακας 3.14. Μεταβολή (%) του συνόλου των φόρων κεφαλαίου σε σχέση με το έτος 2010, για τα έτη 2011 έως και 2014 (1η περίπτωση).

Στο διάγραμμα 3.1. απεικονίζεται επιπλέον για το διάστημα 2010-2014 το ποσοστό (%) του συνόλου της φορολογίας κεφαλαίου (μόνιμης και έκτακτης) επί της αξίας του ακινήτου.

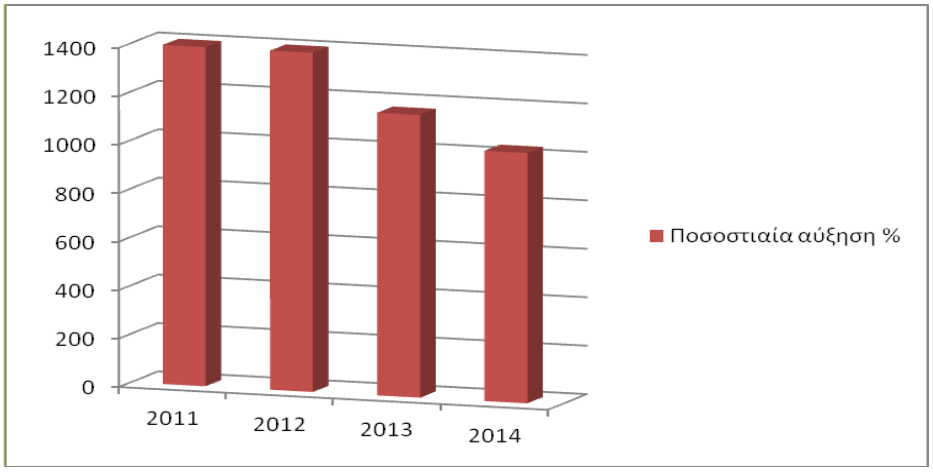


Διάγραμμα 3.1. Ποσοστό (%) του συνόλου της φορολογίας κεφαλαίου επί της αξίας του ακινήτου στο διάστημα 2010-2014 (1η περίπτωση ακινήτου).

Από τα στοιχεία του πίνακα 3.12. προκύπτει ότι, σε σχέση με το έτος 2010, η ποσοστιαία (%) αύξηση του ποσοστού του συνόλου της φορολογίας κεφαλαίου επί της αξίας, τα επόμενα έτη είναι πολύ μεγάλη και υπερβαίνει το 1000% (πίνακας 3.15 και διάγραμμα 3.2.)

Έτος	**Ποσοστιαία αύξηση %**
2011	1400
2012	1400
2013	1167
2014	1033

Πίνακας 3.15. Ποσοστιαία (%) αύξηση του ποσοστού του συνόλου της φορολογίας κεφαλαίου επί της αξίας, στο διάστημα 2011-2014, σε σχέση με το 2010 (1η περίπτωση ακινήτου).



Διάγραμμα 3.2. Ποσοστιαία (%) αύξηση του ποσοστού του συνόλου της φορολογίας κεφαλαίου επί της αξίας, στο διάστημα 2011-2014, σε σχέση με το 2010 (1η περίπτωση ακινήτου).

Τέλος, με την καθιέρωση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. από το 2014 και σε περίπτωση ιδιοκατοίκησης (ενότητα 3.1), για την οποία ο φόρος εισοδήματος ανέρχεται σε 660,00 €, η συνολική ετήσια επιβάρυνση του ακινήτου για το 2014 (ΕΝ.Φ.Ι.Α, Τ.Α.Π., φόρος εισοδήματος) είναι 1344,12 €, ήτοι το 0,67% της αξίας του. Το γεγονός αυτό σημαίνει ότι, με διατήρηση της ίδιας φορολογίας, σε 149 έτη θα καταβληθούν φόροι συνολικής αξίας ίσης με την παρούσα αξία του ακινήτου.

3.4.2 2η Περίπτωση

Φυσικό πρόσωπο με συνολική ακίνητη περιουσία ένα διαμέρισμα 5ου ορόφου (ΣΟ = 1,02) στην περιοχή Ζωγράφου (τιμή ζώνης 1500€/m^2, ΒΦ =3,70€/m^2), με εμβαδόν 203 m^2, με δύο προσόψεις (ΣΠ=1,02), αγορασθέν ως νεόδμητο την 1η Ιαν 2010 (ΣΠΚ=1,25).

Με βάση το σύστημα Α.Π.Α.Α. ο συντελεστής παλαιότητας είναι ΣΠ = 0,90 (υπεισέρχεται στον υπολογισμό του Τ.Α.Π. με συντελεστή 0,35‰) και η αντικειμενική αξία του ακινήτου είναι 400.000 €.

Από τα παραπάνω προκύπτει ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το 2014 (πίνακας 3.16):

Κύριος Φόρος (€)	Συμπληρωματικός Φόρος(€)	ΕΝ.Φ.Ι.Α. (€)
976,81	400	1376,81

Πίνακας 3.16. Προσδιορισμός ΕΝ.Φ.Ι.Α. 2ης περίπτωσης ακινήτου.

Επιπλέον, ο ιδιοκτήτης για τα έτη 2010 έως και 2014 πλήρωσε ή θα πληρώσει τους εξής φόρους κεφαλαίου (πίνακας 3.17):

Έτος	ΕΝ.Φ.Ι.Α. (€)	Φ.Α.Π. (€)	Τ.Α.Π.(€)	Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε (Ε.Ε.Τ.Α. για το 2013) (€)	Σύνολο φόρων κεφαλαίου (€)	Ποσοστό επί της αξίας (%)
2010	-	0	95,92	-	95,92	0,02
2011	-	400	95,92	1268,75	1764,67	0,44
2012	-	400	95,92	1268,75	1764,67	0,44
2013	-	400	95,92	1078,44	1574,36	0,39
2014	1376,81	-	95,92	-	1472,73	0,37

Πίνακας 3.17. Φορολογία κεφαλαίου 2ης περίπτωσης ακινήτου, για τα έτη 2010 έως και 2014.

Με βάση τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει η ετήσια μεταβολή (%) του συνόλου των φόρων κεφαλαίου στο διάστημα 2011-2014 (πίνακας 3.18) και η μεταβολή (%) του συνόλου των φόρων κεφαλαίου σε σχέση με το έτος 2010, για τα έτη 2011 έως και 2014 (πίνακας 3.19). Από τον πίνακα 3.18 προκύπτει πολύ μεγάλη ετήσια αύξηση (1739,73%) για το έτος 2011 (λόγω επιβολής του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε) και ελαφρά ετήσια μείωση της τάξης του 10% για τα έτη 2013 και 2014 (όπου επιβάλλεται το Ε.Ε.Τ.Α. και ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. αντίστοιχα). Επίσης, από τον πίνακα 3.19 εξάγεται ότι η αύξηση της μόνιμης ετήσιας συνολικής φορολογίας κεφαλαίου το 2014 σε σχέση με το 2010 ανέρχεται σε 1435,37%.

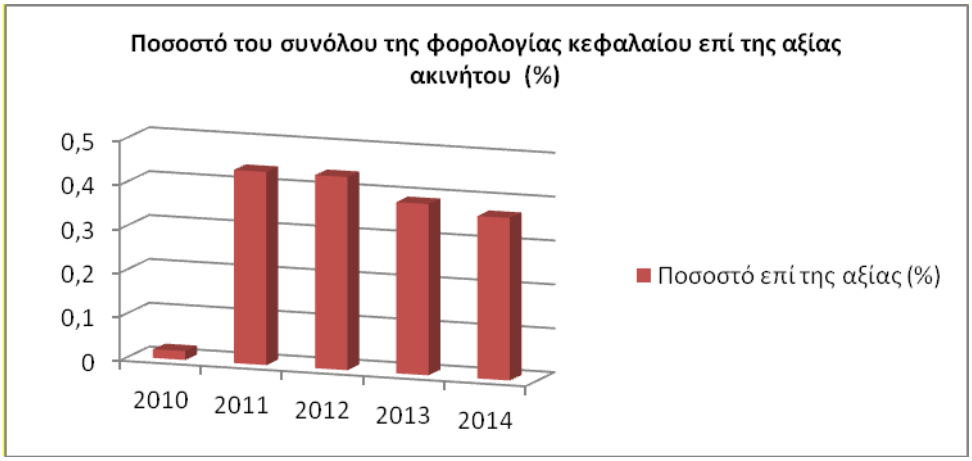
Έτος	Μεταβολή (%)
2011	1739,73
2012	0
2013	-10,78
2014	-6,46

Πίνακας 3.18. Ετήσια μεταβολή (%) του συνόλου των φόρων κεφαλαίου στο διάστημα 2011-2014 (2η περίπτωση).

Έτος	Μεταβολή (%)
2011	1739,73
2012	1739,73
2013	1541,33
2014	1435,37

Πίνακας 3.19. Μεταβολή (%) του συνόλου των φόρων κεφαλαίου σε σχέση με το έτος 2010, για τα έτη 2011 έως και 2014 (2η περίπτωση).

Στο διάγραμμα 3.3. απεικονίζεται επιπλέον για κάθε ένα από τα παραπάνω έτη, το ποσοστό (%) του συνόλου της φορολογίας κεφαλαίου επί της αξίας του ακινήτου.

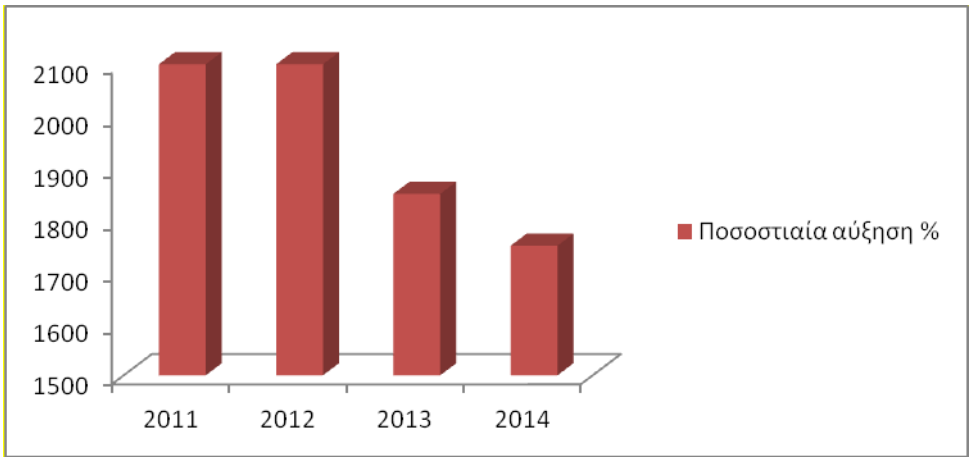


Διάγραμμα 3.3. Ποσοστό (%) του συνόλου της φορολογίας κεφαλαίου επί της αξίας του ακινήτου, στο διάστημα 2010-2014 (2η περίπτωση ακινήτου).

Από τα στοιχεία του πίνακα 3.17 προκύπτει, ότι σε σχέση με το έτος 2010, η ποσοστιαία (%) αύξηση του ποσοστού του συνόλου της φορολογίας κεφαλαίου επί της αξίας, είναι μεγαλύτερη από την αντίστοιχη για το ακίνητο αξίας 200.000€ (πίνακας 3.15), ενώ τα έτη 2011 και 2012 υπερβαίνει το 2000% (πίνακας 3.20. και διάγραμμα 3.4.):

Έτος	**Ποσοστιαία αύξηση %**
2011	2100
2012	2100
2013	1850
2014	1750

Πίνακας 3.20. Ποσοστιαία (%) αύξηση του ποσοστού του συνόλου της φορολογίας κεφαλαίου επί της αξίας, στο διάστημα 2011-2014, σε σχέση με το 2010 (2η περίπτωση ακινήτου).



Διάγραμμα 3.4. Ποσοστιαία (%) αύξηση του ποσοστού του συνόλου της φορολογίας κεφαλαίου επί της αξίας, στο διάστημα 2011-2014, σε σχέση με το 2010 (2η περίπτωση ακινήτου).

Τέλος, λόγω επιβολής του ΕΝ.Φ.Ι.Α από 1.1.2014 και εάν υποτεθεί ότι έχουμε ιδιοκατοίκηση για την οποία ο οφειλόμενος φόρος εισοδήματος ανέρχεται σε 1320,00 €, τότε η συνολική ετήσια επιβάρυνση του ακινήτου για το 2014 είναι 2792,73 € (ΕΝ.Φ.Ι.Α, Τ.Α.Π., φόρος εισοδήματος), ήτοι το 0,70% της αξίας του. Έτσι, με διατήρηση της παρούσας φορολογίας, θα καταβληθούν φόροι συνολικής αξίας ίσης με την τρέχουσα αξία του ακινήτου, σε 143 έτη.

3.4.3 Συμπεράσματα από τη Μελέτη Περιπτώσεων

Από την παραπάνω μελέτη περιπτώσεων, προκύπτει σαφώς, ότι από το έτος 2011 έως και το 2014 έχουμε μια μεγάλη αύξηση της συνολικής ετήσιας φορολογίας κεφαλαίου (μόνιμης και έκτακτης) επί των ακινήτων. Συγκεκριμένα, στο προαναφερθέν διάστημα, η συνολική ετήσια φορολογία κεφαλαίου αυξήθηκε κατά μέσο όρο σε σχέση με το έτος 2010 κατά 1189,66% για το ακίνητο αξίας 200.000€ (πίνακας 3.14) και κατά 1614,04% για το ακίνητο αξίας 400.000€ (Πίνακας 3.19). Επίσης, στο ίδιο διάστημα, το ποσοστό (%) της συνολικής ετήσιας φορολογίας κεφαλαίου επί της αξίας, αυξήθηκε κατά μέσο όρο 1250% (πίνακας 3.15), για αξία ακινήτου της τάξης των 200.000€, ενώ για τη διπλάσια αξία (400.000€) κατά 1950% (πίνακας 3.20).

Με την ψήφιση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. η συνολική φορολογία κεφαλαίου μειώνεται και στις δύο περιπτώσεις ακινήτων, σε σχέση με τα προηγούμενα έτη (2011, 2012 και 2013), αλλά εξακολουθεί να παραμένει πολύ υψηλή σε σχέση με αυτή του έτους 2010 (988,67% υψηλότερη στην 1^{η} περίπτωση και 1435,37% υψηλότερη στο 2^{ο} ακίνητο - πίνακες 3.14 και 3.19). Επιπλέον προκύπτει, ότι με τη θέσπιση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. το 2014, η αύξηση (%) του ποσοστού της συνολικής μόνιμης ετήσιας φορολογίας κεφαλαίου επί της αξίας, σε σχέση με το 2010, είναι 1033% για αξία της τάξης των 200.000€ (πίνακας 3.15) και 1750% για αξία της τάξης των 400.000€ (πίνακας 3.20.).

Συμπερασματικά, συνολικά εάν ληφθούν υπόψη και οι φόροι εισοδήματος καθώς και οι λοιποί φόροι και τέλη, προκύπτει μια υπερβολική αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης των ακινήτων στην Ελλάδα κατά το διάστημα 2011 - 2014.

3.5. Προβλήματα-Δυσχέρειες Σχετικά με τη Φορολογία Ακινήτων στην Ελλάδα

Με βάση τα ήδη αναφερθέντα, συνοψίζοντας για τη φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα, μπορούν να επισημανθούν τα ακόλουθα:

- Η ασκούμενη σήμερα δημοσιονομική πολιτική επί των ακινήτων είναι ανεπαρκής, αναποτελεσματική και μη ολοκληρωμένη, λόγω έλλειψης των κατάλληλων σχετικών εργαλείων, καθώς και αδυναμίας για εκτέλεση ορθών εκτιμήσεων των αξιών ακινήτων. Συγκεκριμένα οι κύριες ελλείψεις που παρατηρούνται είναι:

- Η μη ολοκλήρωση του εθνικού Κτηματολογίου και η λόγω αυτής παράλληλη ανάπτυξη Περιουσιολογίου, χωρίς όμως πρόνοια για συμβατότητα στις προδιαγραφές των δύο συστημάτων.
- Η μη διαθεσιμότητα πραγματικών στοιχείων για τις ΜΥ των ακινήτων (δεδομένων αγοραπωλησιών).
- Η αδυναμία διενέργειας αξιόπιστων εκτιμήσεων της Υφ των ακινήτων, λόγω χρήσης του συστήματος Α.Π.Α.Α. και όχι συστημάτων Σ.Α.Μ.Α.

Επ' αυτού τονίζεται, ότι η ύπαρξη σύγχρονου εθνικού Κτηματολογίου και οι εκτιμήσεις βάσει συστημάτων Σ.Α.Μ.Α. αποτελούν προϋποθέσεις, τόσο για τη δημιουργία ενός δίκαιου φορολογικού συστήματος για τα ακίνητα που θα επιφέρει κοινωνική δικαιοσύνη στην κατανομή των φορολογικών βαρών, όσο και για την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων.

- Το χρησιμοποιούμενο σύστημα Α.Π.Α.Α. για τον καθορισμό της Υφ παρουσιάζει εγγενείς δομικές αδυναμίες, ήτοι:
  - Πολιτικό κόστος και άσκηση πολιτικής μέσω των Υφ των ακινήτων.
  - Αδυναμία προσέγγισης της ΜΥ λόγω διαφορετικών αποκλίσεων της Υφ από την ΜΥ:
    - ✓ για όλες τις κατηγορίες ακινήτων στην ίδια περιοχή
    - ✓ για την ίδια κατηγορία ακινήτων σε όλες τις περιοχές
  - κοινωνική αδικία στην κατανομή φορολογικών βαρών.
- πέραν της εγγενούς αδυναμίας του συστήματος Α.Π.Α.Α. για ορθές εκτιμήσεις της Υφ, στην παρούσα περίοδο, για λόγους αύξησης των φορολογικών εσόδων, γίνεται χρήση του συστήματος χωρίς αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών στα σημερινά δεδομένα της αγοράς, με αποτέλεσμα επιβολή υπέρμετρων - άδικων - φόρων που βασίζονται στις παλαιότερες αντικειμενικές τιμές, οι οποίες γενικά είναι μεγαλύτερες των σημερινών ΜΥ (η τελευταία αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών έγινε το 2007). Αντίθετα, κατά το παρελθόν, οι αντικειμενικές αξίες ήταν κατά κανόνα χαμηλότερες των ΜΥ, γεγονός που αποστερούσε το Κράτος από σημαντικά φορολογικά έσοδα.
- η χρήση του συστήματος Α.Π.Α.Α. οδηγεί επίσης σε μη ορθή και αντικοινοτική εφαρμογή φόρων (π.χ. η χρήση του συστήματος για το Φ.Π.Α.).
- Συναντώνται σχεδόν όλοι οι τύποι κυρίων φόρων που υφίστανται και στις λοιπές ευρωπαϊκές χώρες, πλην όμως ο τρόπος εφαρμογής των φόρων διαφέρει σε σχέση με

τις άλλες χώρες και πολλές φορές αντίκειται στις συνήθεις ευρωπαϊκές πρακτικές και τις σχετικές οδηγίες της ΕΕ (π.χ. μη εξαίρεση του γ από το Φ.Π.Α., μη αναπροσαρμογή των τιμών κτήσης ακινήτων στο χρόνο πώλησης κατά τον υπολογισμό του φόρου υπεραξίας, μη εξαίρεση από το φόρο υπεραξίας των μεταβιβάσεων που πραγματοποιούνται μετά από μεγάλο χρονικό διάστημα από την απόκτηση του ακινήτου, κ.α.). Το πρόβλημα λοιπόν δεν είναι οι ισχύοντες φόροι, αλλά ο εσφαλμένος τρόπος εφαρμογής τους, όπου αυτός υφίσταται.

- Λόγω έλλειψης εργαλείων άσκησης δημοσιονομικής πολιτικής επί των ακινήτων (μη ολοκληρωθέν εθνικό Κτηματολόγιο), υποδομών και μηχανισμών, καθώς και μη χρήσης συστημάτων C.A.M.A. έχει παρατηρηθεί αδυναμία εφαρμογής ψηφισθέντων νόμων, οι οποίοι καταργήθηκαν και στη συνέχεια επαναφέρθηκαν (π.χ. Φ.Α.Υ., Φ.Μ.Α.Π.). Το γεγονός αυτό επηρεάζει αρνητικά την αγορά ακινήτων.
- Την παρούσα περίοδο της οικονομικής ύφεσης και ιδιαίτερα από το έτος 2011 και μετά, παρατηρείται υπέρμετρη αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης των ακινήτων, η οποία επιδεινώνει την κατάσταση της αγοράς ακινήτων. Συγκεκριμένα, η αύξηση της επιβάρυνσης των ακινήτων συντελέσθηκε με:
  - επιβολή νέων εκτάκτων φόρων (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε., Ε.Ε.Τ.Α., Ειδική Εισφορά Αλληλεγγύης, κ.α..), ορισμένοι εκ των οποίων μονιμοποιήθηκαν μάλιστα (π.χ. το Ε.Ε.Τ.Α μέσω ψήφισης του ΕΝ.Φ.Ι.Α.).
  - αύξηση των συντελεστών των ήδη υφισταμένων φόρων.
  - συσσώρευση, με ευθύνη του Κράτους, φορολογικών οφειλών, οι οποίες κανονικά θα έπρεπε να είχαν καταβληθεί κατά τα προηγούμενα έτη (π.χ. υποχρέωση καταβολής το έτος 2013, πέραν του Φ.Α.Π. για το συγκεκριμένο έτος, και του Φ.Α.Π. για τα έτη 2010, 2011 και 2012).
- Υφίστανται προβλήματα στην εφαρμογή των εξής φόρων:
  - στο Φ.Π.Α., λόγω αντικοινοτικού τρόπου εφαρμογής (μη εξαίρεση του φυσικού διαθεσίμου γ, χρήση του συστήματος Α.Π.Α.Α., απαλλαγή α΄ κατοικίας, κ.α.).
  - στο φόρο υπεραξίας (φορολόγηση τμήματος της ήδη φορολογηθείσας αξίας του ακινήτου, λόγω μη αναπροσαρμογής των τιμών κτήσης στο χρόνο μεταβίβασης).
  - στο Τ.Α.Π, λόγω εσφαλμένης λογικής υπολογισμού της Vφ (χρήση της ίδιας αξίας ανά μονάδα επιφάνειας, τόσο για το ακίνητο, όσο και για τους βοηθητικούς του χώρους).

- στους δημοτικούς φόρους και στα δημοτικά τέλη, για τον υπολογισμό των οποίων δεν χρησιμοποιούνται στοιχεία της ίδιας αξιοπιστίας από τις διάφορες υπηρεσίες (χρήση στον υπολογισμό από ορισμένους δήμους του εμβαδού ακινήτων κατά δήλωση των ιδιοκτητών και από άλλους δήμους του εμβαδού βάσει των δηλώσεων Ε9).

- Οι συχνές μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία (μεταβολές συντελεστών φορολογίας, θέσπιση φόρων και μη εφαρμογή τους, κατάργηση υφισταμένων φόρων ή επιβολή νέων επιπρόσθετων φόρων) δημιουργούν συνθήκες αστάθειας στην αγορά ακινήτων και επηρεάζουν αρνητικά τις επενδύσεις στα ακίνητα. Επιπλέον, τα εκάστοτε φορολογικά μέτρα που λαμβάνονται για την τόνωση της αγοράς ακινήτων είναι αναποτελεσματικά, επειδή δεν εντάσσονται στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης σχετικής πολιτικής και στην ουσία τα όποια θετικά τους αποτελέσματα «ακυρώνονται» από την επιβολή άλλων φόρων (π.χ. η από 1.1.2014 μείωση του Φ.Μ.Α. από 10% σε 3% δεν θα έχει τα αναμενόμενα αποτελέσματα, λόγω του παράλληλα επιβαλλόμενου φόρου υπεραξίας 15% που θα έχει ως αποτέλεσμα τη μετακύλιση του πρόσθετου φορολογικού βάρους του μεταβιβάζοντα στον αγοραστή).

Κεφάλαιο 4
Η Φορολογία Ακινήτων στον Ευρωπαϊκό Χώρο

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο υφίσταται πληθώρα διαφορετικών νομοθεσιών και πρακτικών όσον αφορά τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, οι οποίες εφαρμόζονται στις διάφορες χώρες. Στο παρόν κεφάλαιο επιχειρείται η παρουσίαση μιας συγκεντρωτικής εικόνας της φορολογίας των ακινήτων στον ευρωπαϊκό χώρο, με παράθεση συγκριτικών στοιχείων για βασικά θέματα της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας και ειδικότερα για εκείνα που έχουν θεμελιώδη θέση στο φορολογικό σύστημα των ευρωπαϊκών χωρών. Τα στοιχεία αντλήθηκαν από την πιο πρόσφατη σχετική συγκριτική μελέτη της U.I.P.I. που θεωρείται ότι αποτελεί αξιόπιστο φορέα παροχής συγκεντρωτικών και λεπτομερών δεδομένων. Η υπόψη μελέτη στην οποία συμμετείχαν οι δεκαεννέα ευρωπαϊκές χώρες-μέλη της U.I.P.I. αφορά στο έτος 2010. Οι τυχόν μεταβολές έκτοτε, εκτιμάται ότι δεν αλλοιώνουν σε σημαντικό βαθμό την προκύπτουσα συνολική εκτίμηση. Επισημαίνεται δε, ότι όσον αφορά την Ελλάδα τα ισχύοντα σήμερα στοιχεία φορολογίας ακινήτων έχουν όπως στο κεφάλαιο 3.

4.1. Φόρος Εισοδήματος επί των Ακινήτων

Στις περισσότερες περιπτώσεις, το εισόδημα που προέρχεται από τα ακίνητα αντιμετωπίζεται όπως και τα λοιπά εισοδήματα. Επιπλέον, σε ορισμένες χώρες (κυρίως στη Γαλλία και την Ελλάδα) υπάρχουν και επιπρόσθετοι φόροι που επιβάλλονται μόνο στο εισόδημα από τα ακίνητα (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

Οι πίνακες 4.1. και 4.2. δείχνουν τις κλίμακες φόρου εισοδήματος και τους αντίστοιχους συντελεστές για φυσικά πρόσωπα και εταιρείες αντίστοιχα, στις ευρωπαϊκές χώρες.

Από τον πίνακα 4.1. προκύπτει ότι στην πλειονότητα των ευρωπαϊκών χωρών, ο φόρος εισοδήματος φυσικών προσώπων είναι συνήθως κλιμακωτός και τα χαμηλότερα εισοδήματα πληρώνουν λιγότερο ή καθόλου φόρο, ενώ τα υψηλότερα εισοδήματα φορολογούνται με συντελεστές που μπορεί να φτάνουν το 50%. Αναλυτικότερα, η Βουλγαρία, η Τσεχία, η Δανία και η Νορβηγία είναι οι μόνες χώρες που έχουν υιοθετήσει ενιαίο συντελεστή φορολόγησης για τα φυσικά πρόσωπα. Αντίθετα, το πιο πολύπλοκο σύστημα φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων εφαρμόζεται στη Γερμανία. Η Αυστρία και το Βέλγιο έχουν

τον υψηλότερο συντελεστή φορολογίας εισοδήματος (50%), ενώ η Γερμανία και η Γαλλία έχουν την υψηλότερη τελική επιβάρυνση του εισοδήματος, εάν συμπεριληφθούν και οι πρόσθετοι φόροι (58,5-59,5%, 52,1%, αντίστοιχα). Το Βέλγιο, η Βουλγαρία, η Ιταλία, η Νορβηγία, η Ισπανία και το ΗΒ δεν έχουν αφορολόγητο όριο, ενώ σήμερα το ίδιο ισχύει και για την Ελλάδα (βλ. κεφάλαιο 3, πίνακας 3.2.). Η Γερμανία και η Ελβετία (αναφορικά με τον ομοσπονδιακό φόρο εισοδήματος), έχουν τις υψηλότερες βαθμίδες στη φορολογική κλίμακα (250.400€ και 511.719€ αντίστοιχα), στις οποίες όμως, λόγω του ύψους τους, δεν υπόκειται η πλειονότητα των φυσικών προσώπων. Από την άλλη πλευρά, η Βουλγαρία έχει μακράν τον χαμηλότερο συντελεστή φορολογίας εισοδήματος (μόνον 10%) που ισχύει για το σύνολο του ετήσιου εισοδήματος.

Στην Ελλάδα σήμερα η κλίμακα φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων από ακίνητα είναι διαφορετική σε σχέση με αυτή των εισοδημάτων από άλλες πηγές. Η εν λόγω φορολογία κλιμακώνεται (χωρίς αφορολόγητο όριο) με συντελεστή 11% για εισόδημα έως και 12.000 € και με συντελεστή 33% για το υπερβαίνον εισόδημα (κεφάλαιο 3, πίνακας 3.2.), ενώ με βάση τα στοιχεία του πίνακα 4.1., προκύπτει ότι είναι αρκετά υψηλή σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Επίσης, το εισόδημα φυσικών προσώπων από κάθε είδους μίσθωση ακινήτων (εκτός από μίσθωση κατοικίας) επιβαρύνεται και με τέλος χαρτοσήμου 3,6%.

Όσον αφορά το φόρο εισοδήματος εταιρειών (πίνακας 4.2), σε όλες σχεδόν τις ευρωπαϊκές χώρες (με εξαίρεση την Πορτογαλία, το ΗΒ και μια ειδική περίπτωση στο Βέλγιο όπου ισχύει μια προοδευτική κλίμακα) υπάρχει ενιαίος συντελεστής, ο οποίος μόνο στο Βέλγιο και τη Γαλλία υπερβαίνει το 30%. Οι υψηλότεροι συντελεστές εφαρμόζονται στο Βέλγιο (33,99% ή 35,54%), ενώ οι χαμηλότεροι στην Ελβετία (8,5%), τη Βουλγαρία (10%) και την Κύπρο (10%, για τις περιπτώσεις των προσωπικών εταιρειών και των Ε.Π.Ε.).

Σήμερα στην Ελλάδα το εισόδημα νομικών προσώπων φορολογείται με ενιαίο συντελεστή 20% (χωρίς αφορολόγητο όριο) για τις προσωπικές εταιρίες (Ομόρρυθμες, Ετερόρρυθμες, Αστικές, κλπ) και 25% για τις κεφαλαιουχικές εταιρίες (Ανώνυμες και Ε.Π.Ε.) (http://www.pomida.gr/foroi/klimakes.html). Επίσης, όπως και για τα φυσικά πρόσωπα, το εισόδημα νομικών προσώπων από κάθε είδους μίσθωση ακινήτων (πλην μίσθωσης κατοικίας) υπόκειται και σε τέλος χαρτοσήμου 3,6%.

COUNTRY	BRACKETS	RATES	ADD.
AUSTRIA	First 10.000€[5]	0%	
	10.000-25.000€	38.33%	
	25.000-51.000€	43.60%	
	Above 51.000€	50%	
BULGARIA	Whole income	10%[7]	
BELGIUM	First 7.900€[9]	25%	YES[10]
	7.900-11.240€	30%	
	11.240-18.730€	40%	
	18.730-34.330€	45%	
	Above 34.330€	50%	
GREECE	First 12.000€	0%	1,5-3%[12]
	12.000-16.000€	18%	3,6%[13]
	16.000-22.000€	24%	
	22.000-26.000€	26%	
	26.000-32.000€	32%	
	32.000-40.000€	36%	
	40.000-60.000€	38%	
	60.000-100.000€	40%	
	Above 100.000€	45%	
ITALY	First 15.000€	23%[15]	0,9-1,4%
	15.000-28.000€	27%	0,2-
	28.000-55.000€	38%	0,5%[16]
	55.000-75.000€	41%	
	Above 75.000€	43%	
CZECH REP.	Whole income	25%	
POLAND	No information		
CYPRUS	First 19.500	0%[20]	3%[21]
	€19.500 - €28.000	20%	
	€28.000 - €36.300	25%	
	Above €36.300	30%	
GERMANY	First 8.004€	0%	5,5%[25]
	8.004-13.469€	(912,17 · y+1.400) · y (y=1/10.000 of the income in excess to 8.004€)	8-9%[26]
	13.469-52.881	(228,74·z+2.397) ·z+1.038 (z=1/10.000 of the income in excess to 13.469€)	
	52.881-250.730€	42% less 8.172€	
	Above 250.730€	45% less 15.694	
SWITZERLAND	First 9.844€[27]	0€	
	9.844-21.406€	0,60€ tax / 78,13€ income	
	21.406-28.047€	0,69€ tax / 78,13€ income	
	28.047-37.422€	2,06€ tax /78,13€ income	
	37.422-49.140€	2,32€ tax /78,13€ income	
	49.140-52.890€	4,64€ tax /78,13€ income	
	52.890-70.156€	5,16€ tax /78,13€ income	
	70.156-91.250€	6,88€ tax /78,13€ income	
	91.250-119.297€	8,60€ tax /78,13€ income	
	119.297-511.719€	10,31€ tax /78,13€ income	

COUNTRY	BRACKETS	RATES	ADD.
SLOVENIA	First 2.800€[6]	0%	
	Above-7.188€	16%	
	7.188-14.375€	27%	
	Above 14.375€	41%	
NORWAY	Whole income	28%[8]	
FRANCE	First 5.875€	0%	12,1%[11]
	5.875-11.720€	5,5%	
	11.720-26.030€	14%	
	26.030-69.783€	30%	
	Above 69.783€	40%	
PORTUGAL	First 4.898€[14]	11,5%	
	4.898-7.410€	14%	
	7.410-18.375€	24,5%	
	18.375-42.259€	35,5%	
	42.259-61.244€	38%	
	61.244-66.045€	41,5%	
	66.045-153.300€	43,5%	
	Above 153.300€	46,5%	
SPAIN	First 17.700€	24%[17]	
	17.700-33.000€	28%	
	33.000-53.400€	37%	
	Above 53.400€	43%	
DENMARK	Whole Income	24,6%[18]	8%[19]
SWEDEN	No information		
UNITED KINGDOM	First 42.353€[22]	20%	
	Above 42.353€	40%	
IRELAND	First 32.800€	20%	2-7%[24]
	Above 32.800€[23]	41%	

5) There is a tax deduction for exclusive-educators, depending on the number of child which is 364€ for families without child, 494€ for one child, 669€ for two children and 220€ for each of the additional children.
6) This is the general deduction of the taxable income. There is also a deduction 2.066-8.246€ for dependent family members and 1.250€ for taxpayers over 65 years of age. Moreover 13,5% of pension is deducted from income tax.
7) There is a tax exempt for rental income from agricultural land. Moreover there is a rental income tax deduction up to 10% for eligible cost. Other deductions are also available for life insurance premiums, people with disabilities etc.
8) Income from letting of a part of a house where the owner lives in is tax-exempted if the letting area is less than 50% of the total area of the house.
9) Every person who has his official residence in Belgium benefits of an exemption of tax on a fixed amount of income. For the income-year 2009 the following amounts were fixed: For each spouse or single person: 6430€ (free of tax), for 1 protected child at charge: 1370€, for 2 children: 3.520€, for 3 children: 7.880€, for 4 children: 12.750€, for each other protected person: 1.310€, for each protected person older than 65 years: 2.730€
10) The personal income tax goes to the federal state. The community where the tax payer has his main residence levies an additional tax ("additionels communaux") which is a percentage of the federal tax.
11) There are five (5) additional taxes levied on income from real estate and income from privately let furnished accommodation: Social welfare levy (Prélèvement social)=2%, General social welfare contribution (Contribution sociale généralisée)=8,2%, Welfare debt repayment levy (Contribution pour le remboursement de la dette sociale)=0,5%, Contribution additionelle au prélèvement social=0,3%, Contribution additional pour le financement du RSA=1,1%
12) It can't exceed the main income tax. The increased rate is applicable on the rent income for houses over 300 m2. Until January 2000 tax-rates were 3% and 6% correspondingly.
13) Stamp duties, levied on the rental income from commercial rentals

Πίνακας 4.1. Φόρος εισοδήματος φυσικών προσώπων στην Ευρώπη (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Όσον αφορά την Ελλάδα η ισχύουσα κλίμακα έχει αλλάξει (κεφάλαιο 3, πίνακας 3.2.) και ο συμπληρωματικός φόρος (1,5-3%) καταργήθηκε για τα εισοδήματα του έτους 2014 (κεφάλαιο 3, ενότητα 3.3.1.).

14) Substantiated maintenance expenses and the municipal immovable property tax (IMI) may be deducted. Furthermore there is a tax credit of 30% of interest and principal repayments on loans contracted for the acquisition, construction or improvement of the taxpayer's permanent residence, or for renting out immovable property in rental contracts after 1990 which is the tenant's permanent residence, up to a limit of 591€.
15) There is a deduction of 30% for the lease contract with rent agreement
16) Regional surcharge tax and Local surcharge tax
17) A percentage of the ratable value of the property (with the exception of tax payer's main domicile), is considered as income and taxed under the personal income tax. There is a tax reduction (percentage) if taxpayer has bought property and his age is less than 32 years old. There is also a tax exemption for re-invested income.
18) The income tax in Denmark is municipal and municipal authorities fix the tax rate each year. The tax rate of 24,6% was the average rate for the year 2007.
19) Health tax
20) Some deductions are applicable for individuals: a. 20% of gross rental income, b. wear and tear allowances (depreciation), c. expenditure for the maintenance of buildings. under preservation order (subject to conditions)
21) Special contribution for defence on gross rental income after deduction of 25%.
22) 36.000£. Fixing €/£=0,85 (ECB 15-3-2011).
23) For married couples the bracket is 65.600€
24) Universal Social Charge (Progressive): The brackets and rates are: 0-10036: 2%, 10.036-16.016: 4% above 16.016: 7%
25) Solidarity Surcharge "Solidaritätszuschlag"
26) Church Tax for members of Christian churches
27) This tax scale concerns federal tax. Some deductions are applicable for interest-payments, maintenance costs, administration costs incurred by third person, payments for environmental or energy saving measures. Fixing €/CHF=1,28 (ECB 15-3-2011). There is also a tax levied on a cantonal/communal level. The cantonal tax is higher than the federal one. Federal and cantonal tax are paid cumulative.

Συνέχεια Πίνακα 4.1.

COUNTRY	BRACKETS	RATES	ADDITIONAL TAXES
AUSTRIA	Whole income	25%	
BELGIUM	Whole income[28]	33,99%	YES[29]
BULGARIA	Whole income	10%	
CYPRUS	Personal companies-LTDs Capital companies[30]	10% 25%	3%[31]
CZECH REP.	Whole income	20%	
DENMARK	No information		
FRANCE	Whole income	33,25%	12,1%[32]
GERMANY	Whole income	15%	5,5%[33] 3,5%[34]
GREECE	Personal companies Capital companies	20% 25%[35]	1,5-3%[36] 3,6%[37]
IRELAND	Whole Income	12,5%	2-7%[38]
ITALY	Whole income	27,5%	
NORWAY	Whole income	28%	
POLAND	No information		
PORTUGAL	First 12.500€ 12.500-2.000.000€ Above 2.000.000	12,5% 25% 27,5%	1,5%%[39]
SLOVENIA	Whole income	18%	
SPAIN	Whole income	30%	
SWEDEN	No information		
SWITZERLAND	Whole income	8,5%[40]	
UNITED KINGDOM	First 35.294€[41] 35.294-1.764.705€ Above 1.764.705€	21% No information 28%	

28) This rate is applicable if the total income is higher than 322.500€. If the total income is lower than 322.500€, the brackets and rates are: 0 – 25.000€:24,98%, 25.000 – 90.000€:31,93%, 90.000 – 322.500€:35,54%

29) The personal income tax goes to the federal state. The community where the tax payer has his main residence levies an additional tax ("additionels communaux") which is a percentage of de federal tax.
30) Some deductions are applicable for companies: a. running expenses, b. wear and tear allowances (depreciation), c. expenditure for the maintenance of buildings. under preservation order (subject to conditions)
31) Special contribution for defence on gross rental income after deduction of 25%.
32) There are five (5) additional taxes levied on income from real estate and income from privately let furnished accommodation: Social welfare levy (Prélèvement social)=2%, General social welfare contribution (Contribution sociale généralisée)=8,2%, Welfare debt repayment levy (Contribution pour le remboursement de la dette sociale)=0,5%, Contribution additionelle au prélèvement social=0,3%, Contribution additional pour le financement du RSA=1,1%
33) Solidarity Surcharge "Solidaritätszuschlag"
34) Local Profit Rate only for companies and partershps
35) According to the recent tax law, the income distributed to the partners of the company is taxed with the rate of 40%
36) It can't exceed the main income tax. The increased rate is applicable on the rent income for houses over 300 m2. Until January 2000 tax-rates were 3% and 6% correspondingly.
37) Stamp duties, levied on the rental income from commercial rentals
38) Universal Social Charge (Progressive): The brackets and rates are: 0-10036: 2%, 10.036-16.016: 4% above 16016: 7%
39) Municipal Surcharge Tax: It is a local tax that can be levied by municipalities on an annual basis, up to a maximum limit of 1,5% of a company's taxable profit subject to IRC on the proportion of the income generated in that municipality.
40) This is the federal rate. The cantonal figures differ considerably. Corporations with ideological or artistic goals as well as goals of public interest and funds holding real estate property indirectly are tax-exempted. There is also a tax levied on a cantonal/communal level. The cantonal tax is higher than the federal one. Federal and cantonal tax are paid cumulative.
41) The brackets are 30.000£ and 1.500.000£. Fixing €/£=0,85 (ECB 15-3-2011).

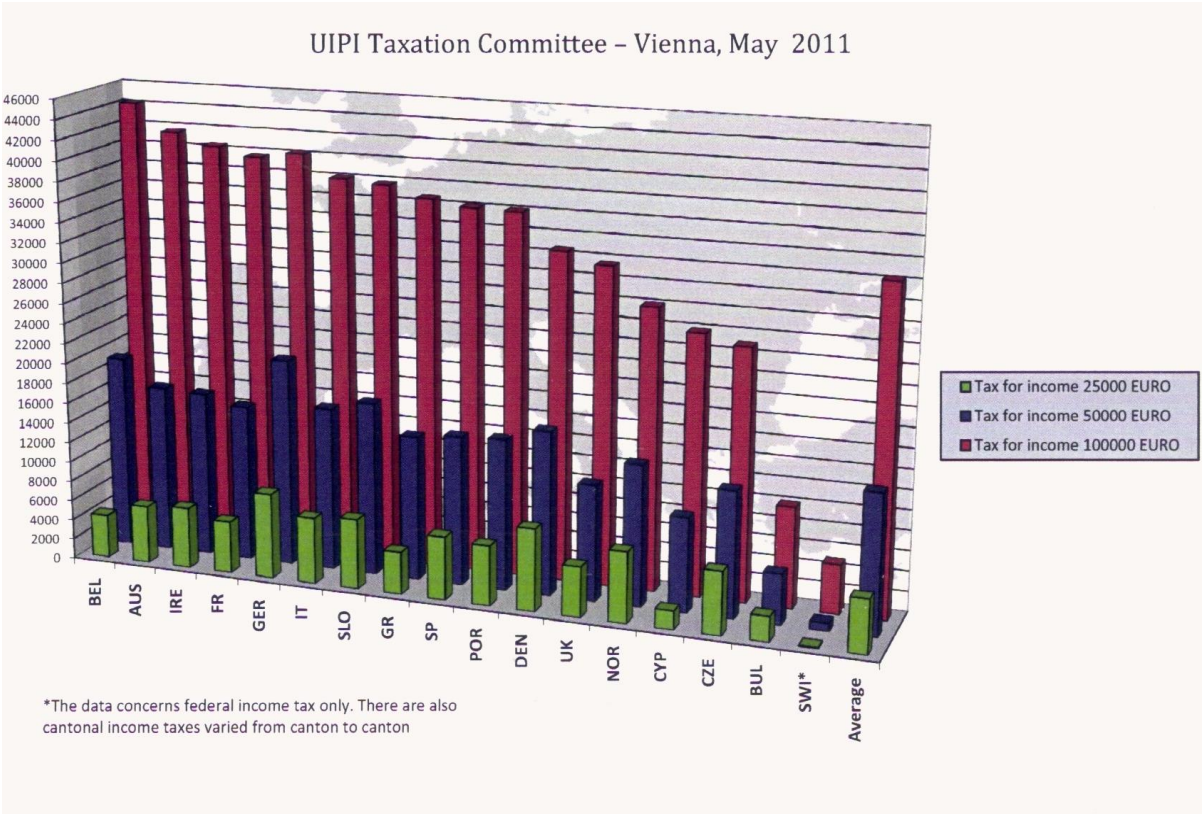
Πίνακας 4.2. Φόρος εισοδήματος εταιρειών στην Ευρώπη (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Όσον αφορά την Ελλάδα ο συμπληρωματικός φόρος (1,5-3%) καταργήθηκε για τα εισοδήματα του έτους 2014 (κεφάλαιο 3, ενότητα 3.3.1.).

Μετά την παρουσίαση των κλιμάκων φορολογίας εισοδήματος και των αντίστοιχων συντελεστών στους πίνακες 4.1. και 4.2. και προκειμένου να γίνουν κατανοητά τα διαφορετικά συστήματα φορολογίας εισοδήματος, κρίνεται σκόπιμη η παράθεση ορισμένων απλών παραδειγμάτων (διαγράμματα 4.1 και 4.2), τα οποία αφενός θα δείξουν τις ιδιαιτερότητες του συστήματος φόρου εισοδήματος σε κάθε χώρα και αφετέρου θα βοηθήσουν στη σύγκριση των συστημάτων μεταξύ τους. Όπως φαίνεται από τους δύο προαναφερθέντες πίνακες, ορισμένες φορολογικές αρχές επιβάλλουν πρόσθετους φόρους επί του εισοδήματος γενικά (Βέλγιο, Κύπρος, Δανία, Γαλλία, Γερμανία, Ιταλία και Ιρλανδία) ή ειδικά επί του εισοδήματος από τα ακίνητα (Ελλάδα και Γαλλία), οι οποίοι αλλάζουν ουσιαστικά την τελική φορολογία. Συνεπώς, οι φόροι αυτοί θα πρέπει να ληφθούν υπόψη στα παραδείγματα για το σχηματισμό ακριβούς εικόνας.

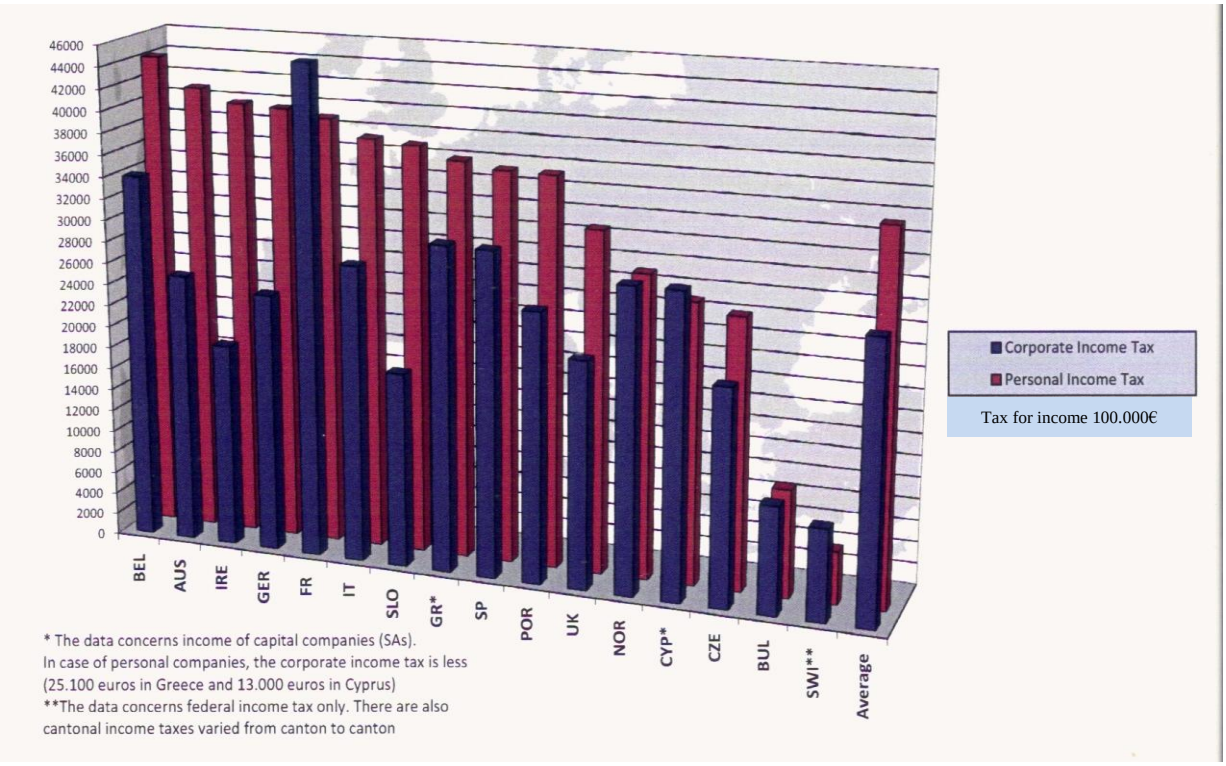
Το διάγραμμα 4.1., δείχνει τη φορολόγηση, το 2010, σε κάθε χώρα ενός φυσικού προσώπου με ετήσιο εισόδημα 25.000 €, 50.000 € και 100.000 €, αντίστοιχα. Θεωρήθηκε ότι όλο το εισόδημά του προέρχεται από την ακίνητη περιουσία του. Σε αυτό το διάγραμμα, ο φόρος εισοδήματος καθώς και το σύνολο των πρόσθετων φόρων έχουν συμπεριληφθεί. Τα στοιχεία δείχνουν ότι το Βέλγιο, η Αυστρία και η Ιρλανδία έχουν την υψηλότερη συνολική φορολογία εισοδήματος για τα υψηλότερα εισοδήματα, η Γερμανία, το Βέλγιο και η Σλοβενία έχουν την υψηλότερη συνολική φορολογία εισοδήματος για τα μεσαία εισοδήματα και η Γερμανία, η Δανία και η Σλοβενία, υψηλότερη συνολική φορολογία εισοδήματος, για τα χαμηλότερα εισοδήματα. Από την άλλη πλευρά, η Βουλγαρία, η Τσεχία και η Κύπρος, έχουν τη χαμηλότερη φορολογία εισοδήματος για τα υψηλότερα και τα μεσαία εισοδήματα και η Βουλγαρία, η Κύπρος, η Ελλάδα (για το έτος 2010) και το Βέλγιο, τη χαμηλότερη φορολογία εισοδήματος για τα χαμηλότερα εισοδήματα. Η Ελβετία φαίνεται να έχει τη χαμηλότερη φορολογία εισοδήματος για κάθε επίπεδο εισοδήματος, αλλά αυτό το συμπέρασμα είναι αρκετά παραπλανητικό, διότι υφίστανται επίσης και φόροι εισοδήματος σε επίπεδο καντονιών, οι οποίοι δεν περιλαμβάνονται στα διαγράμματα.

Επιπλέον, το διάγραμμα 4.2. δείχνει τη διαφορετική φορολογική μεταχείριση για το ίδιο εισόδημα (100.000 €) μεταξύ των φυσικών προσώπων και των εταιρειών, στις ευρωπαϊκές χώρες, το 2010. Ειδικά στις περιπτώσεις της Κύπρου και της Ελλάδας, το διάγραμμα δείχνει το φόρο εισοδήματος για τις Α.Ε., επειδή οι προσωπικές επιχειρήσεις έχουν διαφορετική και μάλιστα ευνοϊκότερη φορολογική μεταχείριση. Τα στοιχεία δείχνουν ότι η Γαλλία, το Βέλγιο,

η Ελλάδα (για το έτος 2010) και η Ισπανία έχουν την υψηλότερη συνολική φορολογία εισοδήματος όσον αφορά τις επιχειρήσεις. Αντίθετα, η Βουλγαρία, η Σλοβενία και η Ιρλανδία (όπως και η Κύπρος στην περίπτωση των προσωπικών εταιρειών και των Ε.Π.Ε.) έχουν τη χαμηλότερη φορολογία εισοδήματος για τις επιχειρήσεις. Επιπλέον, η Γαλλία και η Κύπρος (στην περίπτωση των Α.Ε.) είναι οι μόνες χώρες όπου η φορολογία των εταιρειών είναι υψηλότερη από την αντίστοιχη των φυσικών προσώπων, ενώ στη Βουλγαρία ισχύει ο ίδιος φόρος για τις εταιρείες και τα φυσικά πρόσωπα, ο οποίος μάλιστα είναι ο χαμηλότερος σε πανευρωπαϊκό επίπεδο και για τις δύο περιπτώσεις. Όσον αφορά στην Ελβετία, εξακολουθούν να ισχύουν τα αναφερόμενα στην προηγούμενη παράγραφο. Αξιοσημείωτο είναι επίσης, ότι στην Ιρλανδία, τη Σλοβενία και την Αυστρία υπάρχουν οι υψηλότερες αποκλίσεις μεταξύ της φορολογίας εισοδήματος των φυσικών προσώπων και αυτής των εταιρειών. Έτσι, για εισόδημα ύψους 100.000 €, στην Ιρλανδία, τη Σλοβενία και την Αυστρία, τα φυσικά πρόσωπα πληρώνουν περισσότερο από μία εταιρεία, 21.611€, 19.749 € και 16.585€, αντίστοιχα.



Διάγραμμα 4.1. Σύγκριση φορολογίας διαφορετικών επιπέδων ετησίων εισοδημάτων φυσικών προσώπων από ακίνητα, σε ευρωπαϊκές χώρες το έτος 2010 (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).



Διάγραμμα 4.2. Σύγκριση φορολογίας ετησίου εισοδήματος από ακίνητα, ύψους 100.000€, φυσικών προσώπων και εταιρειών, σε ευρωπαϊκές χώρες το έτος 2010 (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

Αναφορικά με τα δύο παραπάνω παραδείγματα και για την περίπτωση της Ελλάδας, λόγω των φορολογικών αλλαγών που μεσολάβησαν, υφίστανται μεταβολές των οφειλόμενων φόρων εισοδήματος για το έτος 2014 σε σχέση με το 2010. Συγκεκριμένα, με βάση τις φορολογικές αλλαγές που αναφέρθηκαν για το έτος 2014 και αν υποτεθούν επαγγελματικές μισθώσεις (που υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου 3,6%), ο φόρος εισοδήματος φυσικού προσώπου ανέρχεται στο ποσό των 6.510 €, 15.660 € και 33.960 € για ετήσιο εισόδημα 25.000 €, 50.000 € και 100.000 €, αντίστοιχα. Επίσης, για τις Α.Ε. ο φόρος εισοδήματος μειώνεται σε 28.600 € από τα 31.600 € που ήταν το έτος 2010. Προκύπτει λοιπόν ότι στις συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι φόροι εισοδήματος του έτους 2014 προσεγγίζουν περισσότερο τους αντίστοιχους ευρωπαϊκούς μέσους όρους του έτους 2010 (διαγράμματα 4.1 και 4.2).

Τέλος, στον πίνακα 4.3. παρουσιάζεται ο φόρος για το έμμεσο εισόδημα όσων κατοικούν στο ιδιόκτητό τους σπίτι και δεν πληρώνουν ενοίκιο. Όπως συνάγεται, η φορολόγηση της ιδιοκατοίκησης δεν είναι πολύ συνηθισμένη στις ευρωπαϊκές χώρες και ισχύει μόνο στο Βέλγιο, τη Γαλλία, την Ελλάδα, την Ισπανία και την Ελβετία. Στην Ελλάδα σήμερα ο φόρος

ιδιοκατοίκησης προκύπτει από τη φορολόγηση του τεκμαρτού εισοδήματος από το ακίνητο (το οποίο όπως αναφέρθηκε στο κεφάλαιο 3 υπολογίζεται στο 3% της αντικειμενικής του αξίας) με βάση την κλίμακα φορολογίας εισοδήματος ακινήτων του έτους 2014.

COUNTRY	RATE	CALCULATION BASE	TAX EXEMPT LIMIT
AUSTRIA		NO	
BELGIUM	40-50%	Cadastral revenue	YES[44]
BULGARIA		NO	
CYPRUS		NO	
CZECH REP.	No information	Area (per Square Metre)	
DENMARK		NO	
FRANCE[45]	1,02-5,29%	Estimated rental value[46]	3.985€ (annual income)
GERMANY		NO	
GREECE	Income Tax	Estimated income[47]	
IRELAND		NO	
ITALY		NO	
NORWAY		YES (No other information)	
POLAND		NO	
PORTUGAL		NO	
SLOVENIA		NO	
SPAIN	0,4-1,10%	Estimated value[48]	None
SWEDEN		NO	
SWITZERLAND	Cantonal	Estimated rental value	YES[49]
UNITED KINGDOM		NO	

44) Some tax deductions are applicable: Deduction of 10% per child if minimum 2 protected children, deduction of 10% for handicapped persons, deduction of 25% for small ("modest") properties.

45) In France, "taxe d' habitation" is applied to all occupiers, owners or not owners

46) Valeur locative

47) According to the recent tax law, every house has an "estimated annual maintenance cost" proportional to its area, which is, for houses up to 80m²=30€/m², for houses from 81-200 m²=80€/m², for houses from 200-300 m²=150€/m², for houses bigger than 300 m²=300€/m². This estimated cost is increased by 40% if the house is situated in a region with cadastral value over 2.800€/m², by 70% if the house is situated in a region with cadastral value over 5.000€/m², and by 20% if the house is detached. The annual income of each taxpayer must be higher than the above mentioned "estimated cost" , otherwise he is taxed upon this "estimated cost"

48) Valor catastral de la vivienda

49) Owner occupied housing is taxed on cantonal and federal level but tax rate varies from canton to canton.

Πίνακας 4.3. Ο φόρος ιδιοκατοίκησης σε ευρωπαϊκές χώρες (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Όσον αφορά την Ελλάδα, ισχύει από το 2014 η κλίμακα φόρου του πίνακα 3.2. του κεφαλαίου 3.

4.2. Φορολογία Κεφαλαίου επί των Ακινήτων

Στα επόμενα παρέχονται συγκριτικά στοιχεία των ευρωπαϊκών κρατών σχετικά με τις τρείς κατηγορίες της φορολογίας κεφαλαίου επί των ακινήτων (φόρος ακίνητης περιουσίας, φόρος δωρεών και κληρονομιών και φόρος υπεραξίας).

4.2.1. Φόρος Ακίνητης Περιουσίας

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες οι φόροι ακίνητης περιουσίας εφαρμόζονται επί της αξίας της. Η Αυστρία και το ΗΒ είναι οι μόνες χώρες, στις οποίες δεν ισχύει ο φόρος ακίνητης περιουσίας. Οι εθνικές φορολογικές αρχές υπολογίζουν τη Vφ των ακινήτων, για το σύνολο της χώρας, βάσει διαφορετικών συστημάτων (Πίνακας 4.4.). Αν υφίσταται και δημοτική φορολογία επί της ακίνητης περιουσίας, τότε η τοπική αυτοδιοίκηση υιοθετεί την αξία του ακινήτου όπως αυτή έχει υπολογιστεί από τις εθνικές φορολογικές αρχές (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

Όσον αφορά τη διαμόρφωση των κλιμάκων και των συντελεστών υφίστανται τρεις μέθοδοι (Πίνακας 4.5.):

- **Εφαρμογή προοδευτικής κλίμακας.** Σε γενικές γραμμές, όπως συμβαίνει και με τη φορολογία εισοδήματος, ο φόρος ακίνητης περιουσίας διαμορφώνεται με χρήση βαθμίδων για τις οποίες εφαρμόζεται διαφορετικός συντελεστής Οι κατώτατες βαθμίδες αντιστοιχούν σε μάλλον χαμηλούς συντελεστές που δεν ξεπερνούν συνήθως το 0,5%.
- **Φορολογία με ενιαίο συντελεστή.** Σύμφωνα με αυτό το σύστημα, το σύνολο της αξίας της κατεχόμενης ακίνητης περιουσίας πάνω από το αφορολόγητο όριο (εάν αυτό υπάρχει) φορολογείται με τον ίδιο φορολογικό συντελεστή που συνήθως αφορά τις μεγαλύτερες ιδιοκτησίες, με αποτέλεσμα την υπερφορολόγηση των μικρών ιδιοκτητών.
- **Υπολογισμός του φόρου ακίνητης περιουσίας με βάση ένα σταθερό χρηματικό ποσό ανά μονάδα επιφάνειας της φορολογητέας περιουσίας.** Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται στη Τσεχία και την Πολωνία.

COUNTRY	METHOD	DEFERENCE BETWEEN ESTIMATED AND MARKET VALUE
AUSTRIA	a. The real value method which considers the special structural incidents and valuation possibilities. b. The income approach to valuation considers the height of the rents.	No main difference
BELGIUM	Comparison is the main system used by the authorities in order to estimate the value of property	No main difference
BULGARIA	The market values provided by other appraisers different than the municipal authorities cannot be used for transfer of ownership of property	The estimated value is almost 50% of the market value
CYPRUS	a. The Land Registry has carried out valuations as at 1/1/1980 for the whole of Cyprus. Transfer fees are based on valuations (of open market value) by the Land Registry at the time of the transfer. b. For capital gains tax purposes there is a system of self-assessment.	The estimated value is far below the market value
CZECH REP.	For all the r.e.p. there is a system of calculation on the base of national law about prices of properties.	Usually the difference is not higher than 10-30%, but in special cases there are differences much higher, but in both directions.
DENMARK	For all the r.e.p. there is a system of calculation based on local realised prices.	The estimated value is almost 90-100% of the market value.
FRANCE	The tax base is the cadastral value at 1st January 1970, with an allowance of 20%. The cadastral value is assessed according to normal rent steps or otherwise assessed by comparison using valuation tariffs. It is increased each year by applying standard coefficients. Local authorities have the possibility to increase the tax base for certain potential building land. For the application of "tax of furnished accommodation", the tax-base is calculated on rentable cadastral value assessed at 1st January 1970, updated using a departmental rate and increased every year by application of a flat-rate factor. Cadastral Income is equal to half the rateable value assessed at 1st January 1970 by comparison with similar premises or by direct assessment	No information available
GERMANY	a. For the application of real property tax: Rateable value (different system in newly formed German states). b. For the application of Gifts & Inheritance tax: Market value oriented value	Usually high difference
GREECE	For all the r.e.p. in the urban areas and tourist resorts there is a system of calculation of its value called "objective system", frequently readjusted. In terms of the rural land, the tax authorities estimate freely its value.	In the expensive areas the estimation is 90-100% of the market value. The estimated is value is higher than market value in some cases of commercial property. In the inexpensive and popular areas the estimation is 50-60% of the market value
IRELAND	There is currently no mechanism for valuing property for R.E.P. residential tax purposes. Commercial is based on rateable value assessed by the Department of Finance Valuation Office and applied by Local Government.	No main difference
ITALY	Every real estate property, in the urban areas, has a class about the destination and the feature. Consequently the cadastral value, applaing a cadastral survey are fixed. The cadastral survies are promulgated on the official gazette	No main difference
NORWAY	a. As a base for state property tax, national authorities calculate property values annually based on market information. b. As a base for local property tax local authorities calculate property every 10 year. The nominal value is not adjusted in the years between.	
POLAND	The value of R.E.P is estimated by the taxpayer himself or by an expert.	The estimated value is almost the 10%-20% of the market value.
PORTUGAL	a. The value of rural property is 20 times its annual income. b. The urban property has a very complex system of evaluation, using the formula Vt = Vc x A x Ca x Cl x Cq x Cv. In consequence the patrimonial value (VT) results of a ponderation of a base value (Vc) which can be reduced or increased by the ponderation of the area (A) the use (Ca), the localization (Cl), the quality and comfort (Cq) and the age of the building (Cv).	Both systems come to closer results to the market value. The problem is that for urban property only a third of the buildings is already evaluated, so the rest has tax values far below the market value.
SLOVENIA	a. For the application of transfer tax - inheritance tax, the tax is levied based on taxpayers declaration. In above mentioned cases, if tax authority is in doubt, it may ask for an evaluation by an expert. b. For the application of Property tax, the estimated value calculated by local authorities	Transfer tax – Inheritance tax: Close to the market value Property tax: Much lower than the market value
SPAIN	Cadastral value of property will be objectively estimated in accordance with data deriving from the Cadastral Register.	The cadastral value is almost the 50% of the market value.
SWEDEN	Every three years, property owners have to declare their property. A form must be filled in where the standard of the house is described. Standard is one factor but more important is the price level of private homes in the area.	The estimated value is supposed to be 75% of the market value, but for individual houses, the deviation is greater.
SWITZERLAND	Different systems depended on Canton	No information available
UNITED KINGDOM	Above taxation is based on sale value as related to the Land Registry therefore valuation is implied by contract price. In relation to Council Tax banding (not related to property ownership) the Valuation Office Agency are responsible.	No information available

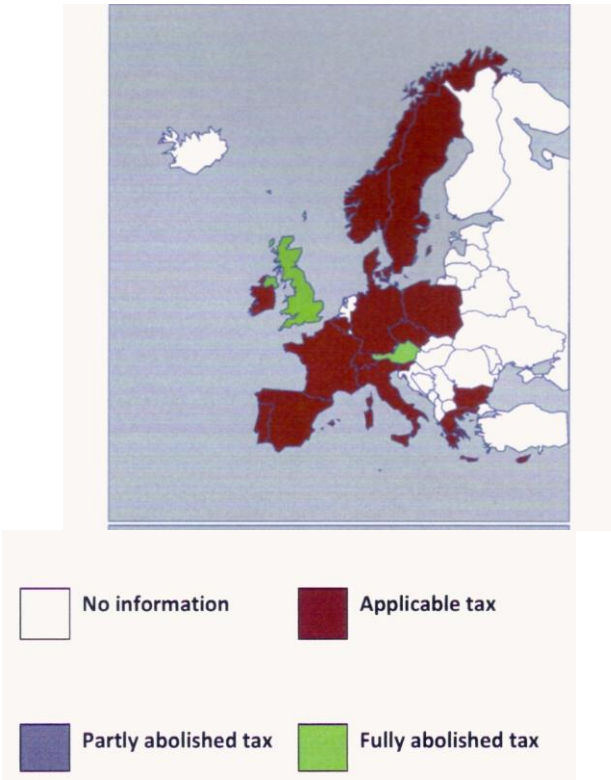
Πίνακας 4.4. Εκτίμηση αξίας ακίνητης περιουσίας για φορολογικούς σκοπούς στην Ευρώπη (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

Από τα στοιχεία του πίνακα 4.5. προκύπτει ότι η Γαλλία έχει τους περισσότερους διαφορετικούς φόρους ακίνητης περιουσίας και τους υψηλότερους συντελεστές φόρου (έως και 5,29%). Το γεγονός ότι οι συντελεστές αυτοί εφαρμόζονται στο 50% της "αξίας

κτηματολογίου" δεν μετριάζει το μέγεθος της επιβάρυνσης. Εκτός της Γαλλίας, μόνο σε τέσσερις άλλες χώρες (Ελλάδα (για το έτος 2010), Νορβηγία, Ισπανία και Γερμανία), οι φορολογικοί συντελεστές φθάνουν ή υπερβαίνουν το 1% (2%, 1,1%, 1,1% και 1% αντίστοιχα). Αντιθέτως, στην Αυστρία και το ΗΒ, όπως προαναφέρθηκε, δεν υφίσταται φορολογία επί της ακίνητης περιουσίας και στη Βουλγαρία ο υπόψη φόρος είναι πολύ χαμηλός (0,01% - 0,25%), γεγονός που ευνοεί τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Στην Ελλάδα, από 1.1.2014, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. αποτελεί τον επιβαλλόμενο από το Κράτος φόρο ακίνητης περιουσίας (κεφάλαιο 3, ενότητα 3.2.6.). Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι το άθροισμα δύο φόρων, του κύριου και του συμπληρωματικού, με το δεύτερο φόρο να αποτελεί στην ουσία τη συνέχιση του πρώην φόρου ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.). Ο συντελεστής για το υψηλότερο κλιμάκιο του συμπληρωματικού φόρου του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι 1%, γεγονός που τον καθιστά υψηλό συντελεστή σε πανευρωπαϊκό επίπεδο. Με τη θέσπιση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. αυξήθηκε κατά πολύ η ετήσια φορολογία ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα (κεφάλαιο 3, ενότητα 3.4.3).

Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθεί ότι, όπως φαίνεται από τον πίνακα 4.5, σε όλες τις χώρες ισχύουν εξαιρέσεις και απαλλαγές, στις περιπτώσεις των έγγαμων, των πολύτεκνων, καθώς και για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων (π.χ. τα ακίνητα του αγροτικού και του δασικού χώρου, τα κτήρια ιστορικής αξίας, κλπ). Η εφαρμογή του φόρου ακίνητης περιουσίας στις ευρωπαϊκές χώρες παρουσιάζεται στο χάρτη 4.1.



Χάρτης 4.1. Εφαρμογή του φόρου ακίνητης περιουσίας στην Ευρώπη (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Στην Ελλάδα, από 1.1.2014, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α αποτελεί τον ισχύοντα φόρο ακίνητης περιουσίας.

COUNTRY	TAX NAME	TYPE OF R.E.P.	TAX BASE	RATE	EXEMPTIONS	NAT.	REG.	MUN.
AUSTRIA	NO							
BELGIUM	Précompte immobilier	Any R.E.P.	Cadastral revenue	40-50%	YES[50]		X	
BULGARIA	Real Estate tax	Any R.E.P.		0,1-2,5‰	86€[51]			X
CYPRUS	State Property Tax	Any R.E.P.	Cadastral value	0,25-0,4%[52]	170.860€[53]	X		
	Local Property Tax	Any R.E.P.	Cadastral value	Up to 1%	NO			X
CZECH REP.	Real Property Tax	Dwelling houses, Developed land, Apartments	Square meter	0,08€-0,41€[54]	Depends on location and local authority			X
	Real Property Tax	Industrial –Businesses structures	Square meter	0,40€-2,05€	Depends on location and local authority			X
DENMARK	Property Tax	Any R.E.P.	Cadastral value	1-3%[55]	YES[56]	X		
	Municipal Land Tax	Land (without buildings)	Cadastral value	3,4%				X
FRANCE	Land tax	Land (without buildings)	20% of the cadastral value	0-10% (2,3% on average)		X		X
	Property tax	Buildings	50% of the cadastral value	1,02%-5,29%	YES[57]	X	X	X
	Property Tax	Furnished accommodation	50% of the cadastral value	1,02%-5,29%		X	X	X
	impôt sur la fortune	Any R.E.P.		0,55% -1,80%[58]		X		X
GERMANY	Property Tax	Any R.E.P.	Cadastral value	Former Federal Area: 2,6-3,5‰ New Laender: 5-10‰ Agricultural & Forestry undertakings: 6‰ multiplied by value and local rate of assessment	NO			X
GREECE	State Property Tax	Urban property	Cadastral value	0,1-2%[59]	400.000€	X		
	Local Property Tax	Urban property	Cadastral value	0,025-0,035‰	NO		X	
	Special Property Tax[60]	Urban property	Cadastral value	15%		X		
IRELAND	Rates	Commercial property	Cadastral value				X	
	Second Home Tax[61]	Residences		200€ per property				
ITALY	Communal Property Tax	Any building	Cadastral value	0,4-0,7%	First domicile		X	
NORWAY	State Property Tax	Any R.E.P.	25% of market value	1,1%	87.500€[62]	X		
	Local Property Tax	Any R.E.P.	10-100% of market value	0-0,7%	125.000€/ building[63]		X	
POLAND	Property tax	Residential property	Square meter	0,09€-0,16€[64]			X	
	Property tax	Commercial property	Square meter	0,19€-5,12€[65]			X	
PORTUGAL	Local Property Tax	Land	Cadastral value	0,8%	NO		X	
		Recently evaluated buildings	Cadastral value	0,2-0,4%	NO		X	
		No recently evaluated buildings	Cadastral value	0,4-0,7%[66]	NO		X	X
SLOVENIA	Charge for the use of building ground	Vacant and constructed building land	Cadastral value	No information available	YES[67]		X	X
SWEDEN	Property tax	Detached houses	Cadastral value	0,75%	Max. 722€/year[68]		X	
	Property Tax	Condominiums	Cadastral value	0,4%	Max. 144€/year[69]		X	
SPAIN	Property tax	Urban property	Cadastral value	0,4-1,1%			X	X
	Property Tax	Rural property	Cadastral value	0,3%		X		
SWITZERLAND	Wealth Tax	Any R.E.P.	Cadastral value	Cantonal			X	
	Real Estate Tax	Any R.E.P. in some Cantons	Cadastral value	Cantonal			X	
UN. KINGDOM	NO							

Πίνακας 4.5. Ο φόρος ακίνητης περιουσίας στην Ευρώπη (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Στην Ελλάδα, από 1.1.2014 με την ψήφιση του ΕΝ.Φ.Ι.Α., έχει αλλάξει η κλίμακα φορολογίας του φόρου ακίνητης περιουσίας που επιβάλλεται από το Κράτος (βλέπε κεφάλαιο 3, ενότητα 3.2.6.).

50) There is a deduction when the property is involuntarily unoccupied during at least 3 months. The owner must prove that he has been trying to rent or sell it (contract with an agency, publicity). The deduction depends on the number of months without occupation. For instance 6 months of inoccupation = deduction of 50 %. On the same time, there are extra taxes on unoccupied dwellings. These taxes apply when the inoccupation is not due to circumstances which could not be avoided.

51) 1680BGN. Fixing €/BGN=1,95 (ECB 15-3-2011). Moreover, there is a deduction of 50% on R.E.P tax for main residential property. If R.E.P. tax is paid in advance for the whole year there is a discount of 5%

52) There is a progressive scale. 170.861-427.150€=0,25%, 427.151-854.300€=0,35%, above 854.300€=0,40%

53) Some exemptions are also applicable for buildings under preservation order, agricultural land used for agriculture or animal husbandry by a farmer, property situated in inaccessible or depressed areas and property belonging to a missing person under administration.

54) 0,2-1CZK. Fixing €/CZK=24,35 (ECB 15-3-2011)

55) The higher tax-rate is levied on property of value above 405.330€ - 3040000DKK. Fixing €/DKK=7,50 (ECB 15-3-2011)

56) Persons over 65 years old receive a deduction in property value tax of 0,4% of the base rate, with a maximum of 800€ (6.000DKK) for homes and 266€ (2.000DKK) for summer homes. The reduction itself is however reduced according to income: 5% of that part of the owner's personal income with the addition of positive net capital income and positive dividend income which exceeds a base rate of 921.375€) (160.300DKK) for single persons and 32.880€ (246.600DKK) for married couples. There is also a deduction for owners who have bought the property before July 1, 1998. This deduction is 0,2% of the base rate. Furthermore there is a deduction of 0,4%, with a maximum of 161€ (1.200DKK) which applies for owner-occupied housing except flats.

57) There are a two-year exemption for new housing instructions, fifteen-year exemption for social-benefit buildings such as low-rent dwellings and a ten-year exemption for dwellings financed by loans principally supported by the state.

58) A progressive scale is applicable. 790000-1290000€=0,55%,-2530000€=0,75%, 3980000€=1%, -7600000€=1,3%, 16540000€=1,65%, above 16540000€=1.80%

59) There is a progressive scale. 400000-500000€=0,1%, 500000-600000€=0,3%, 600000-700000€=0,6%, 7000000-800000€=9%, 800000-5000000€=1%, above 5000000€=2%

60) Special property tax concerns only r.e.p. belonging to companies with unknown shareholders (e.g off-shores)

61) This tax is charged on all residences that are not a property owner's principal private residence. The tax is expected to be doubled shortly.

62) 700000NOK. Fixing €/NOK=8,00 (ECB 15-3-2011)

63) 1000000NOK. Fixing €/NOK=8,00 (ECB 15-3-2011)

64) 0,39-0,65PLN. Fixing €/PLN=4 (ECB 15-3-2011)

65) 0,77-20,51PLN. Fixing €/PLN=4 (ECB 15-3-2011)

66) The tax rate depends on municipality. For empty buildings the tax rate is double and for ruined buildings the tax rate is triple. For buildings belonging to residents in tax havens the tax-rate is 5%

67) There is an exemption for new buildings or apartments for five years. There is also a deduction for owner occupied appartments

68) 6387SEK. Fixing €/SEK=8,85 (ECB 15-3-2011). For pensioners the property tax cannot exceed 4% of their income.

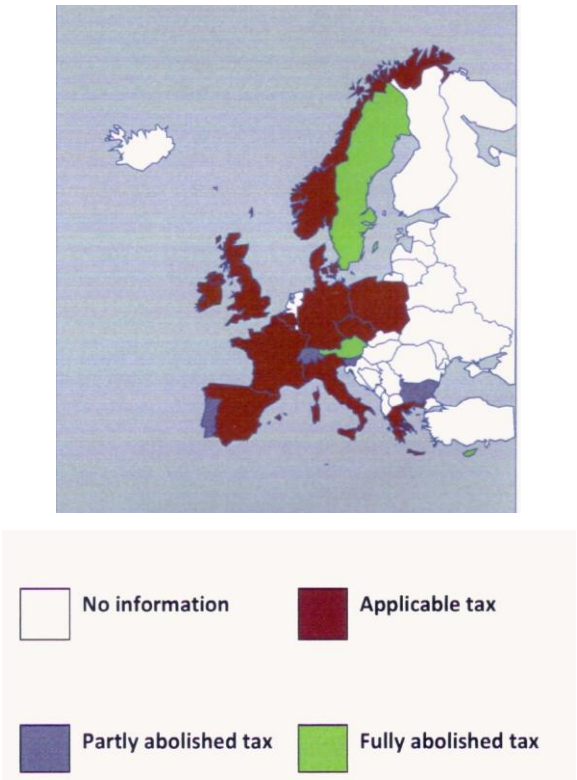
69) 1277SEK. Fixing €/SEK=8,85 (ECB 15-3-2011). For pensioners the property tax cannot exceed 4% of their income.

Συνέχεια Πίνακα 4.5.

4.2.2. Φορολογία Κληρονομιών και Δωρεών

Οι φόροι κληρονομιάς και δωρεάς υφίστανται στις περισσότερες από τις ευρωπαϊκές χώρες, όπου, γενικά επιβάλλονται με προοδευτικές κλίμακες. Σε όλες τις χώρες, πλην της Τσεχίας, Δανίας, Νορβηγίας και Ισπανίας, ισχύουν οι ίδιες κλίμακες και συντελεστές και για τους δύο

φόρους (πίνακες 4.6. και 4.7.). Αξιοσημείωτη είναι και η παρατηρούμενη τάση κατάργησης των υπόψη φόρων. Έτσι και οι δύο φόροι έχουν ήδη καταργηθεί στην Αυστρία, την Κύπρο και τη Σουηδία, ενώ στη Βουλγαρία, την Πορτογαλία, τη Σλοβενία και την Ελβετία, οι συγκεκριμένοι φόροι έχουν καταργηθεί τουλάχιστον για τους στενότερους συγγενείς (βλ. χάρτη 4.2). Επίσης στο ΗΒ ισχύει μόνο ο φόρος κληρονομιάς.



Χάρτης 4.2. Εφαρμογή των φόρων κληρονομιάς και δωρεάς στον ευρωπαϊκό χώρο (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

Όπως και οι λοιποί φόροι κεφαλαίου, έτσι και οι φόροι σε περιπτώσεις θανάτου και δωρεών υπολογίζονται με βάση την αξία της μεταβιβασθείσας ιδιοκτησίας. Εάν στο κράτος υφίσταται σύστημα εκτίμησης αξίας ακινήτων, τότε αυτό εφαρμόζεται και στις προαναφερθείσες περιπτώσεις. Εξαίρεση αποτελούν η Γερμανία και η Πορτογαλία που είναι οι μόνες χώρες που εφαρμόζουν διαφορετικές μεθόδους εκτίμησης της αξίας ακινήτων στον υπολογισμό των φόρων κληρονομιάς και δωρεάς και στον υπολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

Η ευνοϊκότερη φορολογική μεταχείριση του μεταβιβαζόμενου κεφαλαίου, ανάλογα με το συγγενικό δεσμό μεταξύ του κληροδότη/δωρητή και του κληρονόμου/αποδέκτη της δωρεάς,

συναντάται ευρέως στις εθνικές φορολογικές νομοθεσίες των ευρωπαϊκών κρατών. Οι λόγοι που επιβάλουν αυτή τη διάκριση είναι ότι (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010):

- Λαμβάνεται υπόψη από τις φορολογικές αρχές η επιθυμία του κληροδότη/δωρητή για τη συνέχιση της δραστηριότητάς του από τους απογόνους του.
- Όσο στενότερη συγγενική σχέση έχει ο κληρονόμος/αποδέκτης της δωρεάς με τον κληροδότη/δωρητή του, τόσο πιο πιθανό είναι αυτός να διατηρήσει και να αξιοποιήσει την ακίνητη περιουσία που του μεταβιβάσθηκε, υλοποιώντας κατ' αυτό τον τρόπο την σχετική επιθυμία του κληροδότη/δωρητή του.
- Σε περίπτωση μη διαφοροποίησης στη φορολογική μεταχείριση, οι στενοί συγγενείς, οι οποίοι μάλιστα είχαν και το βάρος της φροντίδας του κληροδότη τους κατά τα τελευταία χρόνια της ζωής του, θα επιβαρυνθούν ακόμη περισσότερο μετά το θάνατό του.

Η ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση του μεταβιβαζόμενου κεφαλαίου σε περιπτώσεις συγγενικών προσώπων μπορεί να υλοποιηθεί με τρεις διαφορετικούς τρόπους (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010):

- **Διεύρυνση του ορίου εφαρμογής του χαμηλότερου συντελεστή.** Το αποτέλεσμα αυτής της πρακτικής είναι ότι μεγαλύτερο μέρος του μεταβιβασθέντος κεφαλαίου υπόκειται σε χαμηλότερο φορολογικό συντελεστή, με αποτέλεσμα τη μείωση του προκύπτοντος φόρου.
- **Διαμόρφωση χαμηλότερων φορολογικών συντελεστών.** Αυτή είναι η πιο κοινή μέθοδος ευνοϊκής μεταχείρισης, σύμφωνα με την οποία προβλέπονται χαμηλότεροι συντελεστές φόρου για τους στενούς συγγενείς σε σχέση με τους ισχύοντες για τους λοιπούς συγγενείς ή για τρίτους.
- **Θέσπιση υψηλότερου αφορολόγητου ορίου.** Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, αυξάνεται το τμήμα της περιουσίας των κληροδοτών/δωρητών, το οποίο περιέρχεται στους στενούς τους συγγενείς χωρίς την υποχρέωση καταβολής φόρου.

Οι τρεις αυτές μέθοδοι ευνοϊκής μεταχείρισης είναι διαδεδομένες στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες. Στην πραγματικότητα μόνο οι στενότεροι συγγενείς μπορούν να επωφεληθούν από αυτές τις ρυθμίσεις, οι οποίοι στις περισσότερες περιπτώσεις, είναι τα παιδιά και οι σύζυγοι. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις διαφοροποιήσεις των φόρων κληρονομιάς και δωρεάς σε περιπτώσεις συγγενικών προσώπων παρέχονται στους πίνακες 4.6. και 4.7., αντίστοιχα.

COUNTRY	CHILDREN		SPOUSES		BROTHERS		STRANGERS	
	RATES	FIRST/LAST BRACKET	RATE	FIRST/LAST BRACKET	RATE	FIRST/LAST BRACKET	RATE	FIRST/LAST BRACKET
AUSTRIA	0%	Total	0%	Total	0%	Total	0%	Total
BELGIUM[70]	3-30%	50.000€ 500.000€	3-30%	50.000€ 500.000€	20-65%	12.500€ 250.000€	40-80%	50.000€ 175.000€
BULGARIA	0%	Total	0%	Total	0,4-0,8%	128.205€[71]	3,3-6,6%	128.205€
CYPRUS	0%	Total	0%	Total	0%	Total	0%	Total
CZECH REP.	0%	Total	0,5-0,81%	41.070€ 410.680€[72]	1,5-2,32%	41.070€ 410.680€	3,5-6,8%	41.070€ 410.680€
DENMARK[73]	0-15%	34.055€[74]	0%	Total	15%+25%	34.055€	15%+25%	34.055€
FRANCE	5-40%	7.953€ 1.779.029	0%	Total	35-45%	24.069€	60%	Total
GERMANY	7-30%[75]	75.000€ 26.000.000€	7-30%	75.000€ 26.000.000€	15-43%	75.000€ 26.000.000€	30-50%	6.000.000€
GREECE	0-10%[76]	150.000€ 600.000€	0-10%	150.000€ 600.000€	0-20%	30.000€ 300.000€	0-40%	6.000€ 267.000€
IRELAND[77]	0-25%	332.084€	0%	Total	0-25%	33.208€	0-25%	16.604€
ITALY	4%	1.000.000€	4%	1.000.000€	6%	100.000€	6-8%	Total
NORWAY	0-10%	58.750€[78]	0%	Total	0-15%	58.750€	0-15%	58.750€
POLAND	0-7%	2.409€[79] 5.139€	0-7%	2.409€ 5.139€	0-7%	2.409€ 5.139€	0-12%	1.225€ 5.139€
PORTUGAL[80]	0%	Total	0%	Total	10%	Total	10%	Total
SLOVENIA	0%	Total	0%	Total	5-14%	10.000€ 400.000€	12-39%	10.000€ 400.000€
SPAIN[81]	7-32%	50.000€ 800.000€	7-32%	50.000€ 800.000€	7-32%	50.000€ 800.000€	14-64%	50.000€ 800.000€
SWEDEN	0%	Total	0%	Total	0%	Total	0%	Total
SWITZERLAND	0%	Total	0%	Total	Cantonal	Cantonal	Cantonal	Cantonal
UN. KINGDOM[82]	0-40%	367.058€	0%	Total	0-40%	367.058€	0-40%	367.058€

70) This scale is applicable only in Brussels. There are different scale in Flanders and Wallonie
71) 250000BGN. Fixing €/BGN=1,95 (ECB 15-3-2011)
72) 1000000CZK. Fixing €/CZK=24,35 (ECB 15-3-2011)
73) Two different inheritance taxes are applicable in Denmark. Estate duty is levied at a flat rate of 15% on the net value of the estate. Inheritance tax is an additional tax on the inheritance of people other than certain close relatives of the deceased. It is levied at a flat rate of 25% on the computed taxable inheritance less the estate duty liability.
74) Fixing €/DKK=7,50 (ECB 15-3-2011)
75) There is a special tax exemption for main domicile if occupied by spouses or children. There is also a value reduction of 10% for rented flats, tax exempt amounts between 20.000 and 500.000€
76) There is a special tax exemption for property value up to 300000€ for under aged children and spouse after 5th year of marriage.
77) There is full exemption of heritage property as well as dwelling houses for any beneficiary.
78) Fixing €/NOK=8,00 (ECB 15-3-2011)
79) Fixing €/PLN=4 (ECB 15-3-2011). There is also an exemption from taxation (amongst parents, children and spouses), if taxpayers register inheritance at tax authority during 6 months.
80) Actually is not an inheritance tax, but stamp duties. There are also some special exemptions for public entities or charities.
81) There is a tax reduction 95% for main domicile.
82) 312.000£. Fixing €/£=0,85 (ECB 15-3-2011). The inheritance tax in UK (as well as the tax exempt threshold) is calculated on the whole of the inheritance.

Πίνακας 4.6. Ο φόρος κληρονομιάς στον ευρωπαϊκό χώρο (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

COUNTRY	CHILDREN-PARENTS		SPOUSES		BROTHERS		STRANGERS	
	RATE	FIRST/LAST BRACKET	RATE	FIRST/LAST BRACKET	RATE	FIRST/LAST BRACKET	RATE	FIRST/LAST BRACKET
AUSTRIA	0%	Total	0%	Total	0%	Total	0%	Total
BELGIUM[83]	3-30%	50.000€ 500.000€	3-30%	50.000€ 500.000€	20-65%	12.500€ 250.000€	40-80%	50.000€ 175.000€
BULGARIA	0%	Total	0%	Total	0,4-0,8%	128.205€[84]	3.3-6.6%	128.205€
CYPRUS	0%	Total	0%	Total	0%	Total	0%	Total
CZECH REP.	0%	Total	1-1,62%	41.070€ 410.680€[85]	3-4,65%	41.070€ 410.680€	7-13,6%	41.070€ 410.680€
DENMARK	15%		15%	7.575€[86]	15%			
FRANCE	5-40%	7.953€ 1.779.029	0%	Total	35-45%	24.069€	60%	Total
GERMANY	7-30%	75.000€ 26.000.000€	7-30%	75.000€ 26.000.000€	15-43%	75.000€ 26.000.000€	30-50%	6.000.000€
GREECE	0-10%	150.000€ 600.000€	0-10%	150.000€ 600.000€	0-20%	30.000€ 300.000€	0-40%	6.000€ 267.000€
IRELAND[87]	0-25%	332.084€	0%	Total	0-25%	33.208€	0-25%	16.604€
ITALY	4%	1.000.000€	4%	1.000.000€	6%	100.000€	6-8%	Total
NORWAY	0-10%	58.750€[88] 100.000€	0%	Total	0-15%	58.750€ 100.000€	0-15%	58.750€ 100.000€
POLAND	0-7%	2.409€[89] 5.139€	0-7%	2.409€ 5.139€	0-7%	2.409€ 5.139€	0-12%	1.225€ 5.139€
PORTUGAL[90]	0%	Total	0%	Total	10%	Total	10%	Total
SLOVENIA	0%	Total	0%	Total	5-14%	10.000€ 400.000€	12-39%	10.000€ 400.000€
SPAIN	5-9%	200.000€ 600.000€	5-9%	200.000€ 600.000€	5-9%	200.000€ 600.000€	10-18%	200.000€ 600.000€
SWEDEN	0%	Total	0%	Total	0%	Total	0%	Total
SWITZERLAND	0%	Total	0%	Total	Cantonal	Cantonal	Cantonal	Cantonal
UN. KINGDOM	0%	Total	0%	Total	0%	Total	0%	Total

83) This scale is applicable only in Brussels. There are different scale in Flanders and Wallonie
84) 250000BGN. Fixing €/BGN=1,95 (ECB 15-3-2011)
85) 1000000CZK. Fixing €/CZK=24,35 (ECB 15-3-2011)
86) Fixing €/DKK=7,50 (ECB 15-3-2011)
87) There is full exemption of heritage property as well as dwelling houses for any beneficiary.
88) Fixing €/NOK=8,00 (ECB 15-3-2011)
89) Fixing €/PLN=4 (ECB 15-3-2011). There is also an exemption from taxation (amongst parents, children and spouses), if taxpayers register donation at tax authority during 6 months
90) Actually is not a tax on donations, but stamp duties. There are also some special exemptions for public entities or charities.

Πίνακας 4.7. Ο φόρος δωρεάς στον ευρωπαϊκό χώρο (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

Από τους προαναφερθέντες πίνακες, όσον αφορά το φόρο κληρονομιάς, προκύπτει ότι:

- Η Δανία και το ΗΒ είναι οι μόνες χώρες στις οποίες ο φόρος κληρονομίας υπολογίζεται στο σύνολο της κληρονομιάς και όχι σε κάθε τμήμα αυτής (τύπος Estate).
- Σχετικά με τους στενότερους συγγενείς (παιδιά), ο υψηλότερος φορολογικός συντελεστής (40%) εφαρμόζεται στη Γαλλία και το ΗΒ, πλην όμως και οι δύο αυτές χώρες υιοθετούν κάποιους άλλους παράγοντες για τον περιορισμό της τελικής επιβάρυνσης. Στη Γαλλία ο συντελεστής φόρου 40% ισχύει για την ανώτατη βαθμίδα της φορολογικής κλίμακας (η οποία αφορά τα ακίνητα με αξία άνω των 1.779.029€), ενώ το ΗΒ έχει το υψηλότερο αφορολόγητο όριο για την ακίνητη περιουσία (για αξία έως 367.058€). Στην Ελλάδα, στην αντίστοιχη περίπτωση, ο συντελεστής φόρου για την ανώτατη βαθμίδα είναι 10%.

- Σε γενικές γραμμές, η υψηλότερη βαθμίδα φορολογίας υφίσταται στη Γερμανία (για ακίνητα με αξία άνω των 26.000.000€) και ο φορολογικός συντελεστής στην περίπτωση αυτή είναι 30%.
- Η Γαλλία, η Νορβηγία και το ΗΒ είναι οι μόνες χώρες όπου οι σύζυγοι έχουν ευνοϊκότερη φορολογική μεταχείριση από ότι τα παιδιά. Και στις τρεις αυτές χώρες, οι σύζυγοι απαλλάσσονται της φορολογίας, ενώ τα παιδιά πρέπει να καταβάλουν φόρο σε περίπτωση υπέρβασης του αφορολόγητου ορίου.
- Για τους λοιπούς συγγενείς και τους τρίτους, ο υψηλότερος συντελεστής φόρου (έως 80%) εφαρμόζεται στο Βέλγιο (Βρυξέλλες) και ο χαμηλότερος στη Βουλγαρία (έως 6,6%). Στην Ελλάδα, για τη συγκεκριμένη περίπτωση, ο συντελεστής φόρου του ανώτατου κλιμακίου ανέρχεται σε 40%.

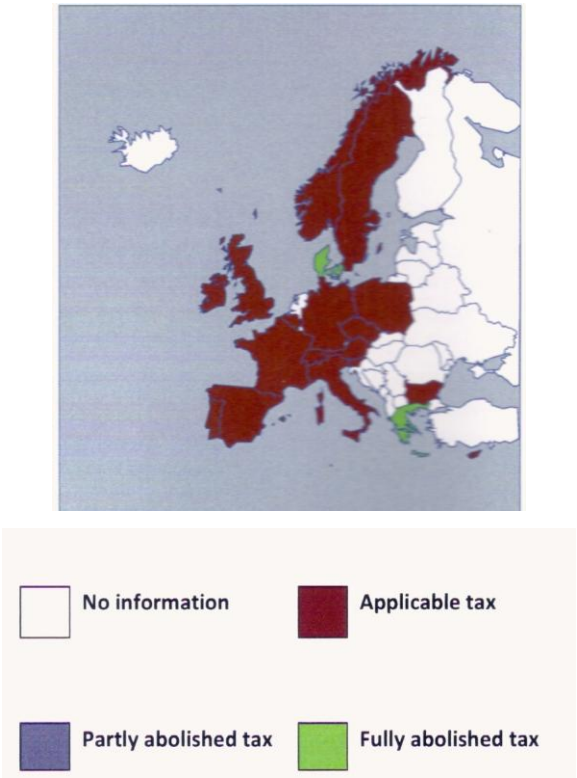
Τέλος, από τα παρεχόμενα στοιχεία, προκύπτει ότι από τις χώρες στις οποίες ισχύουν και οι δύο φόροι (όλες, πλην ΗΒ), μόνο στην Ισπανία, οι φορολογικοί συντελεστές στις περιπτώσεις δωρεών είναι χαμηλότεροι από ότι στις κληρονομιές.

4.2.3. Φορολογία Υπεραξίας Ακινήτων

Ο φόρος υπεραξίας είναι η πιο κοινή μορφή της φορολογίας κεφαλαίου όσον αφορά τα ακίνητα και ισχύει σε όλες τις ευρωπαϊκές χώρες, εκτός από τη Δανία, όπου καταργήθηκε το 2010 (βλ. χάρτη 4.3.). Ως βάση υπολογισμού του φόρου εκλαμβάνεται η διαφορά μεταξύ της τιμής αγοράς και της τιμής πώλησης του ακινήτου. Το φορολογητέο ποσό μειώνεται ανάλογα με ορισμένους παράγοντες που διαφέρουν από χώρα σε χώρα, όπως ο δείκτης κόστους ζωής, το κόστος της ανακαίνισης ή οποιασδήποτε άλλης βελτίωσης, κλπ (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

Στις περισσότερες χώρες υπάρχει διαφορετική φορολογική μεταχείριση των βραχυπρόθεσμων σε σχέση με τα μακροπρόθεσμα κέρδη. Για παράδειγμα, στη Γαλλία, την Ιταλία, τη Νορβηγία, την Πολωνία, την Αυστρία και τη Γερμανία μόνο τα βραχυπρόθεσμα/μεσοπρόθεσμα κέρδη φορολογούνται (1-10 έτη από την αγορά του ακινήτου). Σε περιπτώσεις κρατών όπου φορολογούνται και τα βραχυπρόθεσμα και τα μακροπρόθεσμα κέρδη, οι επιβαρύνσεις στα μακροπρόθεσμα κέρδη μπορεί να είναι

χαμηλότερες, είτε με επιβολή χαμηλότερου φορολογικού συντελεστή, είτε με την επιβολή φόρου επί αξίας μικρότερης της πραγματικής (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).



Χάρτης 4.3. Εφαρμογή του φόρου υπεραξίας στον ευρωπαϊκό χώρο (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Όσον αφορά την Ελλάδα, ο φόρος επανήλθε το 2013, ενώ από το 2014 ανέρχεται σε 15% (κεφάλαιο 3, ενότητα 3.2.2.).

Σχετικά με τη φορολόγηση της υπεραξίας υφίσταται διάσταση απόψεων για το εάν θα πρέπει να φορολογείται ως εισόδημα ή όχι. Και οι δύο αυτές προσεγγίσεις είναι γνωστές και εφαρμόζονται στις ευρωπαϊκές χώρες. Όταν η υπεραξία φορολογείται ως εισόδημα, ισχύει η ίδια κλίμακα με το φόρο εισοδήματος. Στην αντίθετη περίπτωση, υιοθετούνται υψηλοί και συνήθως ενιαίοι συντελεστές φόρου (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

Στην Ελλάδα σήμερα, όπως αναφέρθηκε στο κεφάλαιο 3, ισχύει η φορολόγηση της υπεραξίας από μεταβίβαση ακινήτου. Δεν εφαρμόζεται η ίδια κλίμακα με το φόρο εισοδήματος από τα ακίνητα, αλλά ο αντίστοιχος συντελεστής είναι ενιαίος και ανέρχεται σε 15%. Ο φόρος επιβάλλεται για μεταβιβάσεις που πραγματοποιούνται από την 1.1.2014 και μετά. Δεν υπάρχουν εξαιρέσεις βάσει της περιόδου που παρήλθε από την απόκτηση του ακινήτου, αλλά

εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής αναλόγως του χρόνου διακράτησης. Επισημαίνεται επίσης η μη σωστή εξαγωγή του φόρου, καθότι δεν προβλέπεται η αναγωγή της τιμής κτήσης του ακινήτου στο χρόνο πώλησης αυτού.

Αναλυτικότερες πληροφορίες σχετικά με την εφαρμογή του φόρου υπεραξίας ακινήτων στην Ευρώπη παρέχονται στον πίνακα 4.8.

COUNTRY	SYSTEM	RATE	DEDUCTIONS-EXCEPTIONS			
			Inflation	Maintenance	Renovation/ Investments	Period of ownership
AUSTRIA	Income	0-50%	☐	☐	☐	10 years
BELGIUM	Different	16,5-33%[91]	☐	☐	☒	5-8 years[92]
BULGARIA	Income	10%	☐	☐	☐	YES[93]
CYPRUS	Different	20%[94]	☒	☐	☒	
CZECH REP.	Income	25%	☐	☐	☒	2-5 years[95]
DENMARK	NO		☐	☐	☐	
FRANCE	Different	27,1%[96]	☒	☒	☒	15 years
GERMANY	Income[97]	0-45%	☐	☐	☐	10 years
GREECE	NO		☐	☐	☐	
IRELAND	Different	25%	☐	☒	☒	
ITALY	Income	23-43%	☐	☐	☐	5 years
NORWAY	Income	28%	☐	☐	☐	1 year[98]
POLAND	Different	19%	☐	☐	☐	5 years
PORTUGAL	Income	11,5-46,5%[99]	☒	☐	☒	
SLOVENIA	Different	20%	☐	☐	☒	10 years
SPAIN	Different	19-21[100]	☒	☒	☒	
SWEDEN	Different	30%[101]	☐	☐	☒	
SWITZERLAND	Different	Cantonal	☐	☐	☒	
UN. KINGDOM	Different	18%[102]	☐	☐	☐	

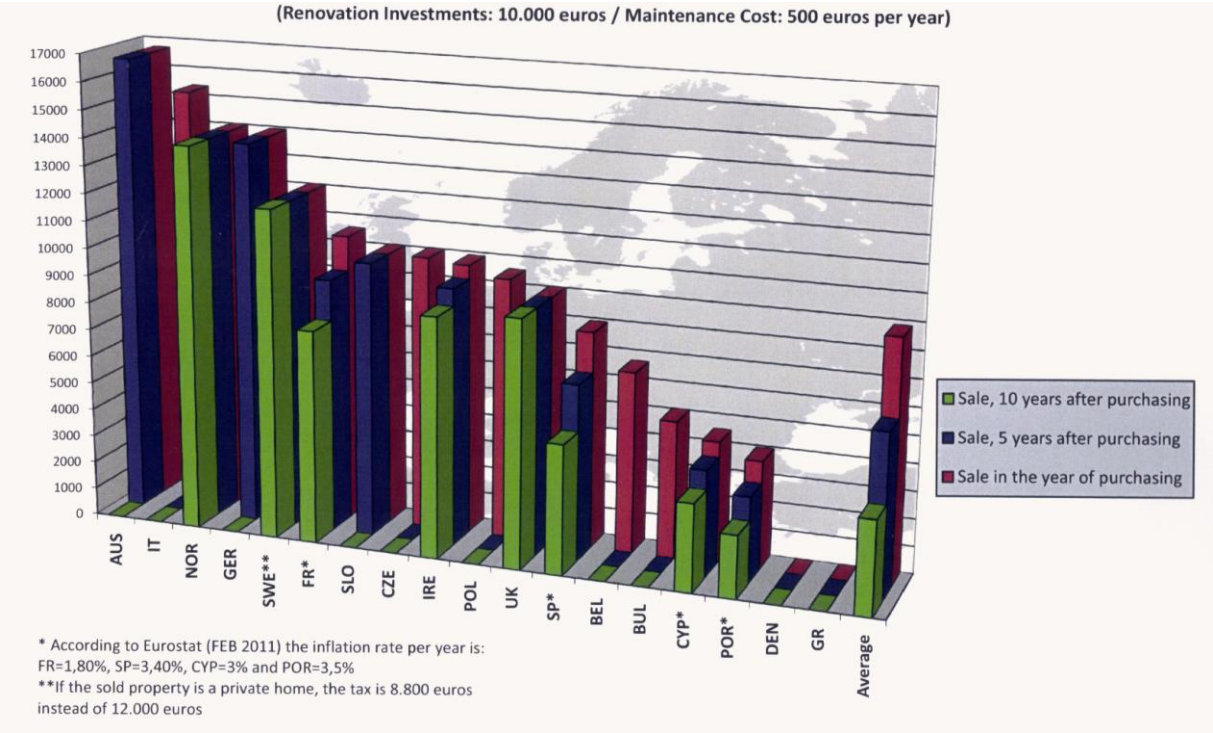
91) The rate 33% is applicable if the transaction is qualified as a speculation.
92) There is no capital gain tax on the selling of the main domicile. Taxation on the capital gain of other built property applies only during first five years of ownership and the base of taxation is reduced each year. If it goes over not built property the exemption is after 8 years of ownership.
93) For individuals only there is the following tax exemptions: sale of one R.E.P. per year (owned at least 3 years), two R.E.P. per year (owned at least 5 years), unlimited number of agricultural land or sale of R.E.P. inherited or received as a gift.
94) There is full exemption for inheritances and gifts. Moreover some deduction for individuals only are applicable: a. disposal of principal private residence (subject to conditions) up to €85.430, b. disposal of agricultural land by a farmer up to €25.629 and other disposals up to €17.086. These are all lifetime deductions.
95) Sale or r.e.p use as home after at least 2 years or any other kind of r.e.p. after at least 5 years
96) Imposition forfaitaire: 15%, Social welfare levy (Prélèvement social): 2%, General social welfare contribution (Contribution sociale généralisée): 8,2%, Welfare debt repayment levy (Contribution pour le remboursement de la dette sociale): 0,5%, Contribution additionnelle au prélèvement social: 0,3%, Contribution additionnelle pour le financement du RSA: 1,1%
97) Capital gains due to sale of r.e.p. are treated as income; no capital gain tax on the selling of owner used domicile; capital gains from sale of other assets are subject to a 25% flat tax.
98) There is a tax exempt for home owners who have owned their dwelling for at least the last year and lived there for at least one of the two last years.
99) The capital gains are taxed as income but in case of individuals the rate applies only to 50% of the gain. There is also a full tax-exemption in case of selling the main residence, if the price of the sale is reinvested in the acquisition of another main residence, in a term of three months.
100) The only bracket is 6000€. If the profit is reinvested, there is a full exemption of the invested value.
101) For private homes, the taxpayer pays 30% on 73% of the capital gain which is equivalent to 22% of the total capital gain. If taxpayer buys another domicile, he can request for a respite with paying the tax for capital gains up to 163840€ (1450000SEK). If taxpayer has a respite he has to pay a yearly interest f 0,5% of the capital gain.
102) Annual personal allowance of 11294€ (£9.600). In relation to the disposal of certain business assets Entrepreneur's relief provides for a 10% CGT band on the first 1176470€ (£1.000.000) gains (lifetime). Private Residence Relief – if a person has lived in their home and it has been their only home all the time that they owned it, they will not have to pay Capital Gains Tax

Πίνακας 4.8. Ο φόρος υπεραξίας στον ευρωπαϊκό χώρο (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Όσον αφορά την Ελλάδα, ο φόρος επανήλθε το 2013, ενώ από το 2014 ανέρχεται σε 15% (κεφάλαιο 3, ενότητα 3.2.2.).

Από τα προαναφερθέντα, καθώς και τη μελέτη του πίνακα 4.8., εξάγονται τα εξής συμπεράσματα:

- Στην πλειονότητα των χωρών ο φόρος υπεραξίας επιβάλλεται μόνο στην περίπτωση βραχυπρόθεσμων ή μεσοπρόθεσμων συναλλαγών. Ως εκ τούτου, στην Αυστρία, το Βέλγιο, τη Βουλγαρία, τη Τσεχία, τη Γερμανία, την Ιταλία, την Πολωνία και τη Σλοβενία, δεν επιβάλλεται φόρος σε περίπτωση πώλησης ακινήτου αρκετά χρόνια μετά την αγορά του. Στην Ισπανία, τη Σουηδία, την Ελβετία, την Πορτογαλία, την Ιρλανδία, την Κύπρο, το ΗΒ και την Ελλάδα, ο ιδιοκτήτης του ακινήτου φορολογείται οποτεδήποτε προβεί σε πώληση του ακινήτου του μετά την αγορά του.
- Στην Αυστρία, τη Βουλγαρία, τη Τσεχία, τη Γερμανία, την Ιταλία, τη Νορβηγία και τη Πορτογαλία η υπεραξία αντιμετωπίζεται ως εισόδημα, ενώ στις άλλες χώρες υφίσταται διαφορετική φορολογική μεταχείριση αυτής.
- Σε πολλές χώρες, ορισμένες δαπάνες εκπίπτουν του φόρου υπεραξίας. Οι πιο συνηθισμένες περιπτώσεις αυτών των δαπανών αφορούν στην ανακαίνιση κτιρίων. Επίσης, σε τέσσερις μόνο χώρες (Κύπρος, Γαλλία, Πορτογαλία και Ισπανία), ο ετήσιος πληθωρισμός εκπίπτει του συγκεκριμένου φόρου.
- Στο σύνολο των ευρωπαϊκών χωρών και ασχέτως της φορολογικής της αντιμετώπισης, η χαμηλότερη φορολόγηση της υπεραξίας (10%) υπάρχει στη Βουλγαρία (στη συγκεκριμένη χώρα η υπεραξία φορολογείται ως εισόδημα).

Για την καλύτερη κατανόηση της φορολογίας υπεραξίας, παρατίθεται στο διάγραμμα 4.3. η φορολόγηση ενός φυσικού προσώπου για υπεραξία ακινήτου ύψους 50.000 €, στις ευρωπαϊκές χώρες, το έτος 2010. Ο φόρος υπεραξίας υπολογίζεται για τις περιπτώσεις πώλησης του ακινήτου α) εντός του έτους αγοράς του, β) σε πέντε και γ) σε δέκα χρόνια μετά την αγορά του. Επιπλέον, προκειμένου να εκτιμηθεί η επίδραση των διαφόρων φορολογικών εκπτώσεων και απαλλαγών στην τελική φορολογική επιβάρυνση, έχει υποτεθεί ότι το πωληθέν ακίνητο είχε κόστος συντήρησης 500 € ανά έτος, καθώς και ότι ο ιδιοκτήτης του είχε πραγματοποιήσει μια ανακαίνιση ύψους 10.000 €. Τέλος, στην περίπτωση της Κύπρου, της Γαλλίας, της Ισπανίας και της Πορτογαλίας (όπου ο ετήσιος πληθωρισμός εκπίπτει), έχει θεωρηθεί ότι ο πληθωρισμός στις υπόψη χώρες είναι ίσος με τη μέση τιμή του πληθωρισμού του έτους 2011, όπως αυτή προκύπτει από τα στοιχεία της Eurostat (το Φεβρουάριο του 2011).



Διάγραμμα 4.3. Σύγκριση φορολογίας φυσικού προσώπου για υπεραξία ύψους 50.000 €, στις ευρωπαϊκές χώρες. (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Το 2010 δεν ίσχυε ο φόρος υπεραξίας στην Ελλάδα.

Όπως προκύπτει από το διάγραμμα 4.3., η υψηλότερη φορολόγηση της υπεραξίας υφίσταται:

- Στην Αυστρία, την Ιταλία και τη Νορβηγία, για τις πωλήσεις ακινήτων εντός του έτους αγοράς τους.
- Στην Αυστρία, τη Νορβηγία και τη Γερμανία, στις περιπτώσεις πώλησης ακινήτων 5 χρόνια μετά την αγορά τους.
- Στη Νορβηγία, τη Σουηδία και το ΗΒ, για τις μακροπρόθεσμες πωλήσεις, που έλαβαν χώρα 10 χρόνια μετά την αγορά του ακινήτου.

Τέλος, σχετικά με το παραπάνω παράδειγμα, επισημαίνεται ότι το 2010 ο φόρος υπεραξίας δεν ίσχυε στην Ελλάδα. Αν ληφθούν υπόψη τα σημερινά δεδομένα (βλ. κεφάλαιο 3) ο οφειλόμενος φόρος θα ήταν 3.375 € για την πρώτη και τη δεύτερη περίπτωση πώλησης ακινήτου (ένα έως και πέντε έτη μετά την αγορά του) και 2.775 € για την τρίτη περίπτωση (πώληση ακινήτου δέκα έτη μετά την αγορά του). Προκύπτει λοιπόν, ότι σήμερα στην Ελλάδα η φορολόγηση της υπεραξίας και στις τρεις περιπτώσεις είναι κάτω του αντίστοιχου ευρωπαϊκού μέσου όρου του 2010 (διάγραμμα 4.3.), πλην όμως δεν πρέπει να

παραγνωρίζεται το γεγονός της αυξημένης φορολογικής ύλης λόγω μη ύπαρξης απαλλαγών από το φόρο με βάση την περίοδο διακράτησης του ακινήτου.

4.3. Φορολογία επί του Κόστους που Επιβάλλεται στα Ακίνητα

Ακολούθως παρέχονται στοιχεία σύγκρισης των ευρωπαϊκών χωρών σχετικά με την επιβολή του ΦΠΑ και του φόρου μεταβίβασης, οι οποίοι όπως αναφέρθηκε στο κεφάλαιο 1, αποτελούν τα είδη των φόρων επί του κόστους που επιβάλλονται στα ακίνητα. Επισημαίνεται ότι στην Ελλάδα, ως βάση για τον υπολογισμό των δύο παραπάνω φόρων χρησιμοποιείται η Vφ του ακινήτου και ως εκ τούτου, στην πράξη, οι υπόψη φόροι συνιστούν φόρους κεφαλαίου (βλ. κεφάλαιο 3).

4.3.1. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων

Ο φόρος μεταβίβασης είναι το μόνο είδος φορολογίας ακινήτων που έχει υιοθετηθεί από το σύνολο των ευρωπαϊκών χωρών, με εξαίρεση μια χώρα (Δανία). Όπως αναφέρθηκε στο κεφάλαιο 1, ο φόρος εφαρμόζεται αποκλειστικά στα ακίνητα, βάση υπολογισμού του αποτελεί η τιμή της πώλησης του ακινήτου και η εφαρμογή του στην πλειονότητα των ευρωπαϊκών χωρών γίνεται με χρήση ενός αρκετά χαμηλού φορολογικού συντελεστή, προκειμένου να μην υφίσταται κίνδυνος οι επενδύσεις σε ακίνητα να καταστούν ασύμφορες.

Από τον πινάκα 4.9. (εξαιρουμένης της Ελλάδας όπου υπήρξε αλλαγή από 1.1.2014) φαίνεται ότι μόνο σε δύο χώρες (Βέλγιο και Ιταλία), ο συντελεστής του φόρου μεταβίβασης είναι ίσος ή μεγαλύτερος του 10% (12,5% και 10%, αντίστοιχα). Οι χαμηλότεροι φορολογικοί συντελεστές υφίστανται στην Ιρλανδία (1-2%), τη Σουηδία (1,5%), την Πολωνία (2%) και τη Σλοβενία (2%).

Όσον αφορά την Ελλάδα, ο φορολογικός συντελεστής μειώθηκε σε μεγάλο βαθμό την 1.1.2014, από 8 (ή 10)% σε 3%, αλλά όπως έχει ήδη αναφερθεί (κεφάλαιο 3), η εν λόγω μείωση δεν θα έχει τα επιδιωκόμενα θετικά αποτελέσματα όσον αφορά την τόνωση των αγοραπωλησιών ακινήτων, λόγω της επαναφοράς του φόρου υπεραξίας.

COUNTRY	RATE
AUSTRIA	3,5%-2% between relatives[103]
BELGIUM	5-12,5% (registration duties)[104]
BULGARIA	2,5%
CYPRUS	3-8%[105]
CZECH REP.	3%
DENMARK	-
FRANCE	7,5%[106]
GERMANY	3,5% (4% in Saarland, 4,5% in Berlin, Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt, 5% in Brandenburg)[107]
GREECE	8-10%[108] +3% on Transfer Tax (Municipal Transfer Tax)
IRELAND	1-2% (Stamp duties for residential properties)[109]
ITALY	10%[110]
NORWAY	2,5%
POLAND	2%
PORTUGAL	1-6% (Residences) 6,5% (Other buildings), 5% (Land) 8% (Acquisitions by residents in tax havens)[111] +0,8% (Stamp duties)
SLOVENIA	2%[112]
SPAIN	8%[113]
SWEDEN	1,5% (Stamp duties)
SWITZERLAND	Cantonal
UNITED KINGDOM	0-4%[114]

103) There is a full exemption if the transferred r.e.p. value is below 1100€
104) In Brussels the tax basis is reduced with 60000€ for the acquisition by a physical person who's going to use the property for his main residence. The reduction is 75000€ for properties situated in areas named "espace de développement renforcé du logement et de renovation".

Πίνακας 4.9. Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων στον ευρωπαϊκό χώρο (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Στην Ελλάδα, την 1.1.2014, ο συντελεστής μειώθηκε από 8 (ή 10)% σε 3%.

105) A progressive scale is applicable: for value 0-85.430€: 3%, 85.431-170.860€: 5% and above 170.860€: 8%. Transfer fees paid on the transfer of property to a family company are refunded after five years, provided the company still owns the property and there have not been any changes to its shareholders. Also, on the transfer of property from a family company to its shareholders, as well as on transfers between spouses, spouses and children or relatives up to third degree of kindred, transfer fees are only nominal. Transfers of immovable property by one company to another, for the purpose of re-organization, are exempt.
106) Departmental duty: 3,6%, Additional local tax: 1,2%, Levy for collection costs on the departmental duty: 2,5%, Additional state tax: 0,2%. The duty concerns buildings complete for more than five years, or which in the five years since completion have already been transferred to a person other than an estate agent.
107) There are some exemptions for: a. purchase of r.e.p. making up part of decedent's estate by joint heirs for the purpose of dividing the inheritance, b. purchase of r.e.p. by the vendor's spouse, c. purchase of r.e.p. by persons related in the direct line to the vendor and d. purchase of r.e.p. of low value not exceeding 2500€.
108) A progressive scale is applicable: 0-20.000€: 8% and above: 10%. There is a full exemption for the purchase of first domicile by single person up to the value of 200000€, by a married person up to the value of 250000 and by a married handicapped person up to the value of 275000€. Those values increased by 25000€ for each of the first two protected children and by 30000€ for each one of all the other children. The tax concerns land or buildings complete for more than five years, or which in the five years since completion have already been transferred for at least one time.
109) A progressive scale is applicable: 0-1.000.000€: 1% and above: 2%. The tax is effective for transfers of new and second hand property on or after 8 December 2010 with transitional relief for pre-existing binding contracts.
110) There is a deduction for the first domicile 3% + 168€ + 168€
111) The tax-rate for residences is progressive. There is also an exemption of value above 92.407€, for the acquisition of main domicile. There is also an exemption in the acquisitions of real estate to resale if that is the professional activity of the buyer and the resale occurs in a term of three years. Finally there is an exemption for the acquisition by credit institutions in case of default in payment of mortgages.
112) There are the same exemptions as Germany, for: a. purchase of r.e.p. making up part of decedent's estate by joint heirs for the purpose of dividing the inheritance, b. purchase of r.e.p. by the vendor's spouse, c. purchase of r.e.p. by persons related in the direct line to the vendor and d. purchase of r.e.p. of low value not exceeding 2500€.
113) There is a special deduction if the buyer purchases first domicile and his age is less than 32 years old.
114) A progressive scale is applicable: 0-147059€ (£125000): 0%, -294118€ (£250000): 1%, -588235€ (£500000): 3% and above 4%. There is a full exemption for zero carbon homes and some reductions for disadvantages areas.

Συνέχεια Πίνακα 4.9.

Επιπροσθέτως, από τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει ότι σε πολλές χώρες ισχύουν απαλλαγές για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων ή βάσει κάποιων άλλων κριτηρίων, αλλά μόνο στο ΗΒ υπάρχει μια γενική απαλλαγή για ακίνητα αξίας μέχρι 147.059 € (125.000 £).

4.3.2. ΦΠΑ

Όπως ήδη αναφέρθηκε στο κεφάλαιο 1, ο ΦΠΑ, όσον αφορά την ακίνητη περιουσία, μπορεί να επιβληθεί στους ακόλουθους τρεις τομείς:

- Επί του κόστους των υλικών και των οικοδομικών εργασιών, κατά την κατασκευή ή ανακαίνιση ενός κτιρίου. Ορισμένες χώρες (Βέλγιο, Γαλλία, Πολωνία, ΗΒ) έχουν υιοθετήσει άλλο συντελεστή ΦΠΑ για την κατασκευή ενός νέου κτιρίου και άλλο (πολύ χαμηλότερο) για την ανακαίνιση.
- Επί της τιμής πώλησης κτιρίων, κατά τις συναλλαγές, και μόνο εφόσον πρόκειται για επαγγελματίες (π.χ. κατασκευαστικές εταιρείες).
- Επί του εισοδήματος που προέρχεται από την ενοικίαση ακινήτων.

Στον πίνακα 4.10. παρέχονται στοιχεία σχετικά με την εφαρμογή του ΦΠΑ στα ακίνητα, στις ευρωπαϊκές χώρες.

COUNTRY	CONSTRUCTION	RENOVATION	TRANSACTIONS (from constructors)	RENTAL INCOME
AUSTRIA	20%	20%	-	10% (residential) 20% (commercial)
BELGIUM	21%	6%	21% (New buildings)	21%[115]
BULGARIA	20%	20%	20% (New buildings)	20%[116]
CYPRUS	15%	15%	15%	-
CZECH REP.	10-20%[117]	10%	10% (New buildings)	-
DENMARK	25%	25%	-	25% (optional for commercial property if tenants pay VAT)
FRANCE	19,6%	5,5[118]	19,6%	-
GERMANY	19%	19%	-	19% (commercial)
GREECE	23%	23%	23% (New buildings)[119]	-
IRELAND	13,5%	13,5%	13,5%	-
ITALY	10%	10%	10%	-
NORWAY	25%	25%	-	25% (optional for commercial property if tenants pay VAT)
POLAND	22%	7-22%	7% for residential property 22% for commercial property	22% (only for commercial property)
PORTUGAL	23%	23%	-	-
SLOVENIA	20%	No information	20%	20% (only for commercial property)
SPAIN	4-8-18%[120]	8-18%[121]	18%	18% (only for premises)
SWEDEN	25%	25%	-	-
SWITZERLAND	8%	8%	-	8% (optional)
UNIT. KINGDOM	17,5%	5%	-	-

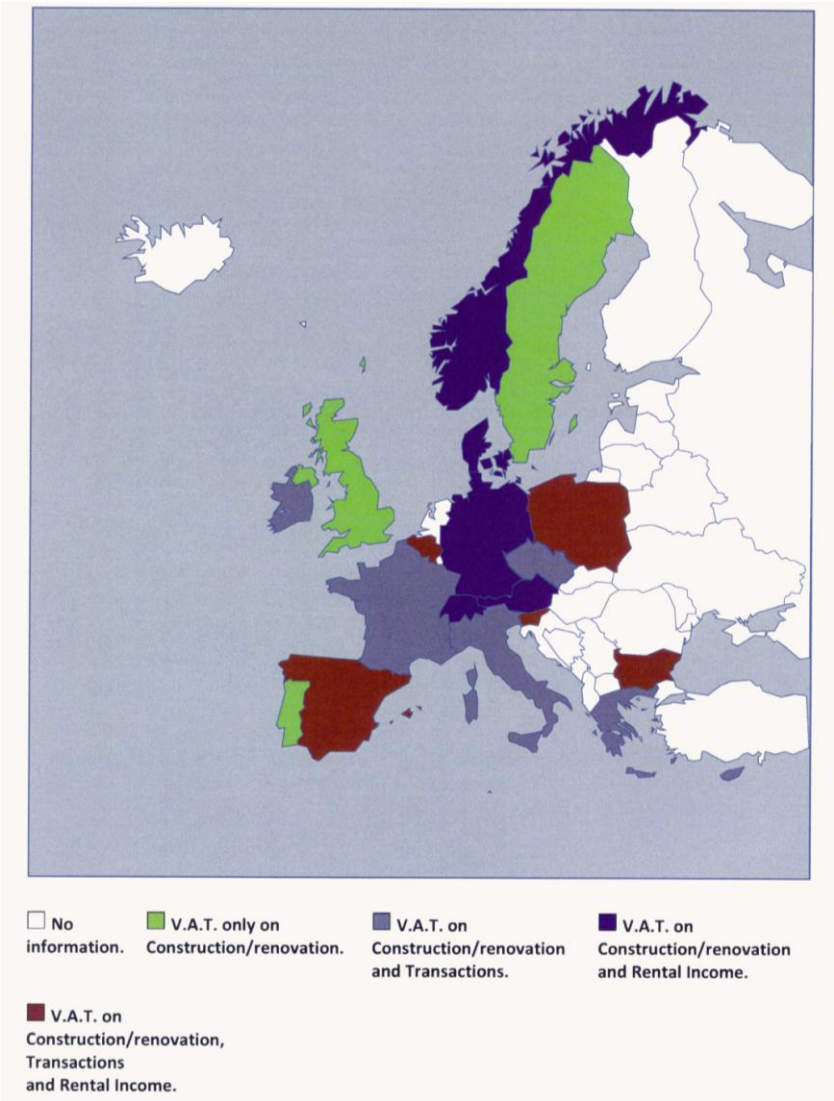
Πίνακας 4.10. Ο ΦΠΑ επί των ακινήτων στην Ευρώπη (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

Από τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι:

- Όλες οι ευρωπαϊκές χώρες έχουν υιοθετήσει τουλάχιστον μία από τις τρεις προαναφερθείσες μορφές ΦΠΑ, επί της ακίνητης περιουσίας.
- Το Βέλγιο, η Βουλγαρία, η Σλοβενία, η Ισπανία και η Πολωνία είναι οι μόνες χώρες, όπου ο ΦΠΑ εφαρμόζεται στην κατασκευή/ανακαίνιση κτιρίων, στις συναλλαγές (πωλήσεις ακινήτων από κατασκευαστές) και στο εισόδημα από την ενοικίαση ακινήτων, ενώ στη Σουηδία, την Πορτογαλία και το ΗΒ, ο ΦΠΑ εφαρμόζεται μόνο στην κατασκευή/ανακαίνιση κτιρίων. Επιπλέον, όσον αφορά την Ελλάδα, ο ΦΠΑ (23%) εφαρμόζεται στην κατασκευή/ανακαίνιση κτιρίων και στις συναλλαγές (πωλήσεις ακινήτων από κατασκευαστές), ενώ οι χρησιμοποιούμενες πρακτικές οδηγούν, σε πολλές περιπτώσεις, σε αντικοινοτική εφαρμογή του φόρου (βλ. κεφάλαιο 3).
- Σχετικά με την κατασκευή κτιρίων, ο υψηλότερος συντελεστής ΦΠΑ (25%) ισχύει στη Δανία, τη Νορβηγία και τη Σουηδία, ενώ στην Ελλάδα, την Πολωνία, την Πορτογαλία και το Βέλγιο, οι αντίστοιχοι συντελεστές είναι αρκετά υψηλοί (πάνω από 20%). Αντίθετα, οι χαμηλότεροι συντελεστές ΦΠΑ ισχύουν στην Ελβετία και την Ιταλία (8% και 10% αντίστοιχα).

- Τέσσερις χώρες (Βέλγιο, Γαλλία, Πολωνία, ΗΒ) έχουν υιοθετήσει χαμηλότερο συντελεστή ΦΠΑ στις περιπτώσεις ανακαίνισης κτιρίων σε σχέση με τις αντίστοιχες περιπτώσεις κατασκευής.
- Έντεκα χώρες εφαρμόζουν το ΦΠΑ στις συναλλαγές. Ο υψηλότερος φορολογικός συντελεστής σε αυτές τις περιπτώσεις ισχύει στην Ελλάδα (23%), ενώ ο χαμηλότερος στην Πολωνία για τις περιπτώσεις κατοικιών (7%).
- Όσον αφορά το εισόδημα από την ενοικίαση ακινήτων, μόνο επτά χώρες έχουν υιοθετήσει το ΦΠΑ ως υποχρεωτικό. Ο υψηλότερος συντελεστής (25%) εφαρμόζεται στη Δανία και τη Νορβηγία, αλλά η υπαγωγή στο φόρο είναι προαιρετική και μάλιστα μόνο στην περίπτωση ακινήτων με εμπορική χρήση για τα οποία οι ενοικιαστές καταβάλλουν ΦΠΑ. Αντίθετα, οι χαμηλότεροι συντελεστές ισχύουν στην Ελβετία (8% και προαιρετικά) και στην Αυστρία (10% για τις περιπτώσεις κατοικιών).

Οι λεπτομέρειες εφαρμογής του ΦΠΑ στα ακίνητα, στις ευρωπαϊκές χώρες, φαίνονται επίσης και στο χάρτη 4.4.

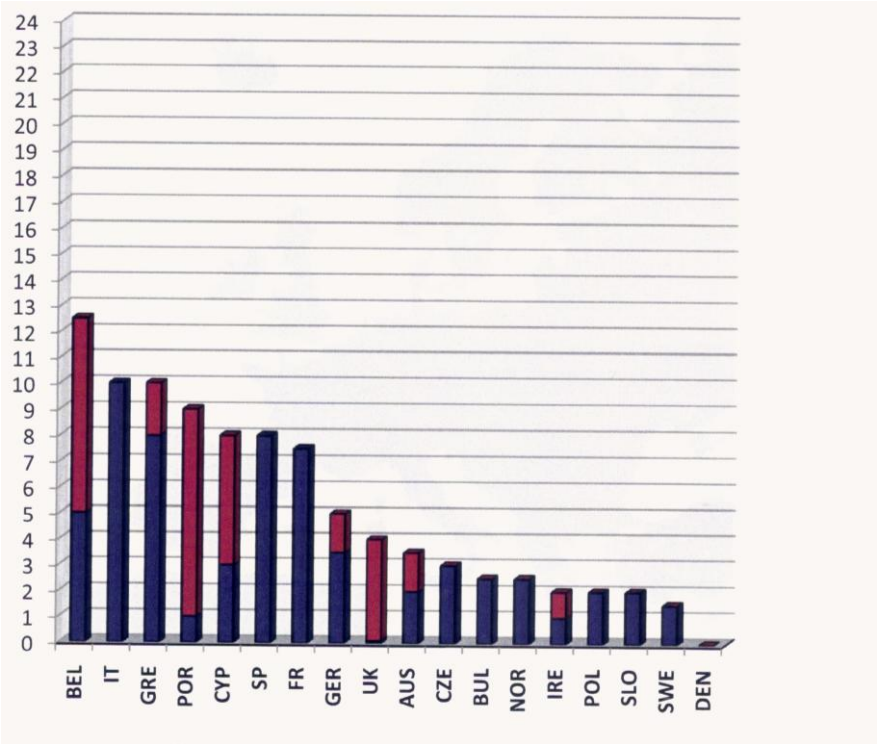


Χάρτης 4.4. Εφαρμογή του ΦΠΑ επί των ακινήτων στην Ευρώπη (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).

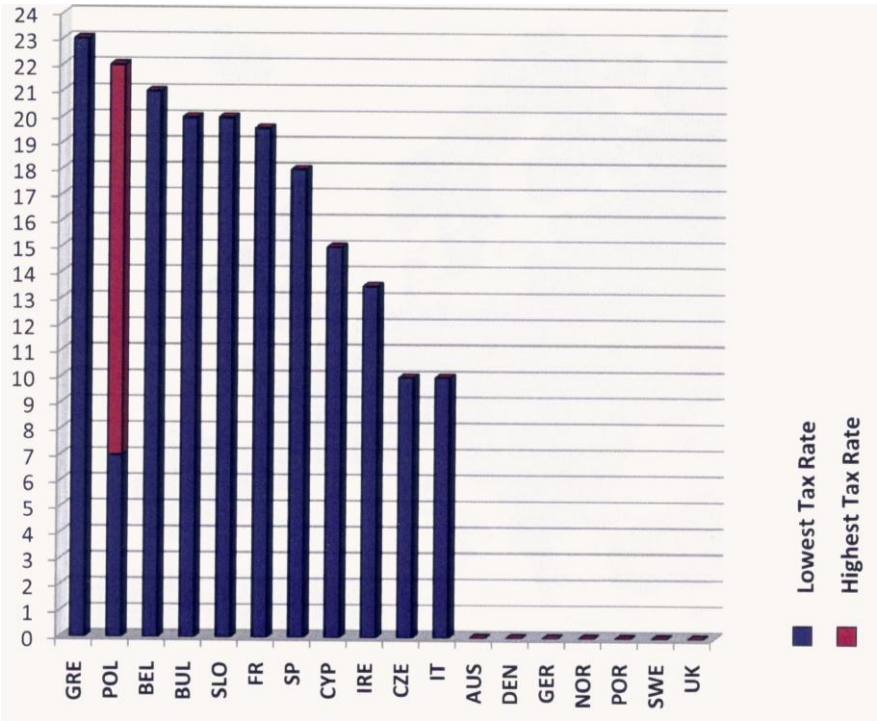
4.3.3. Συγκριτικά Διαγράμματα για το Φόρο Μεταβίβασης και το ΦΠΑ επί των Συναλλαγών Ακινήτων στην Ευρώπη

Τα διαγράμματα 4.4 και 4.5. δείχνουν τους χαμηλότερους και τους υψηλότερους συντελεστές για το φόρο μεταβίβασης (επισημαίνεται ότι όσον αφορά την Ελλάδα τα στοιχεία είναι διαφορετικά λόγω της μείωσής του σε 3% από το 2014) και το ΦΠΑ επί των συναλλαγών ακινήτων στην Ευρώπη, αντίστοιχα. Οι δύο αυτοί φόροι είναι αδύνατον να επιβληθούν για την ίδια συναλλαγή, λόγω του ότι ο ΦΠΑ αφορά μόνο τα νεόδμητα κτίρια, τα οποία πωλούνται από έναν επαγγελματία κατασκευαστή ή επενδυτή.

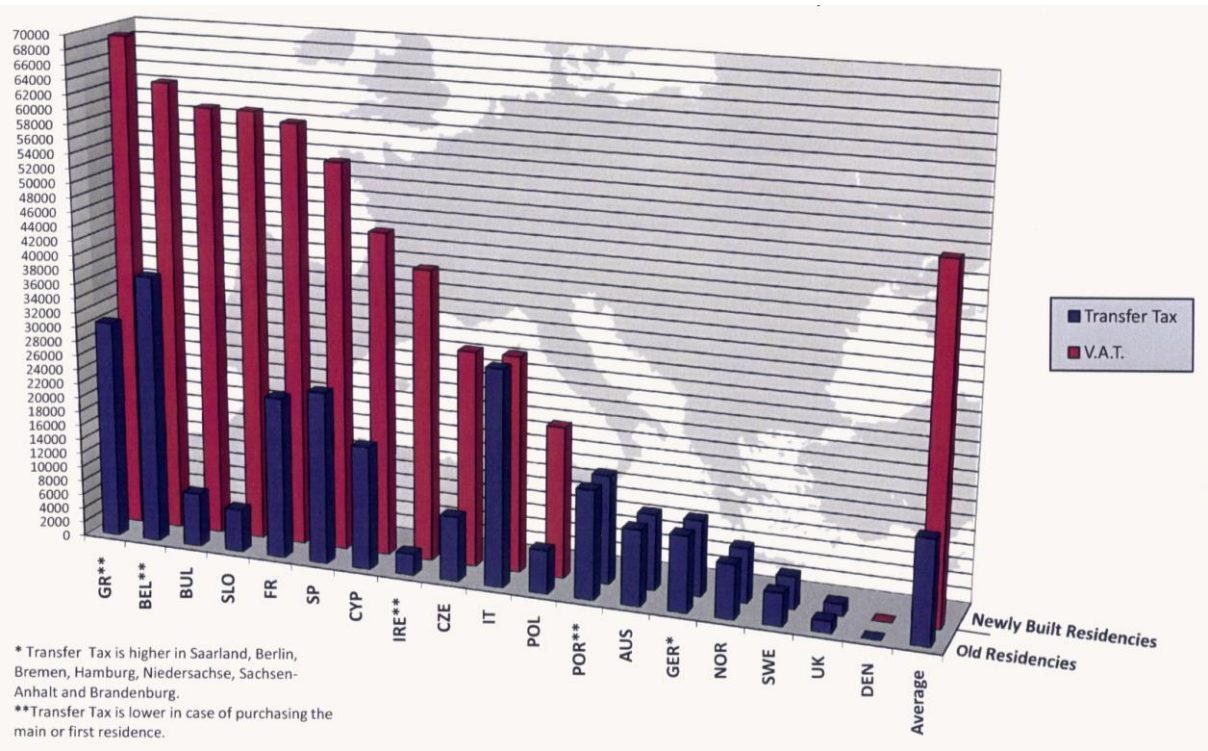
Στο διάγραμμα 4.6. παρέχεται η τελική φορολογική επιβάρυνση στην περίπτωση αγοράς μιας κατοικίας αξίας 300.000 €, η οποία δεν είναι η πρώτη ή η κύρια κατοικία του αγοραστή. Σε αυτό το παράδειγμα επίσης εξετάζονται χωριστά η νεόδμητη κατοικία (που υπόκειται σε ΦΠΑ) και η παλιά κατοικία (που υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης). Επισημαίνεται επίσης ότι από 1.1.2014 στην Ελλάδα ο οφειλόμενος φόρος μεταβίβασης είναι 9.000 €, αντί 30.000 € (διάγραμμα), λόγω της προαναφερθείσας μείωσής του.



Διάγραμμα 4.4. Σύγκριση υψηλότερων και χαμηλότερων συντελεστών φόρου μεταβίβασης στην Ευρώπη (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Όσον αφορά την Ελλάδα από 1.1.2014 ο φόρος μεταβίβασης μειώθηκε σε 3%.



Διάγραμμα 4.5. Σύγκριση υψηλότερων και χαμηλότερων συντελεστών ΦΠΑ, στις συναλλαγές ακινήτων, στην Ευρώπη (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010).



Διάγραμμα 4.6. Φορολογική επιβάρυνση της αγοράς νέας και παλαιάς κατοικίας αξίας 300.000 €, ανά την Ευρώπη (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Όσον αφορά την Ελλάδα, από το 2014, ο φόρος μεταβίβασης ανέρχεται σε 9000 €, λόγω μείωσης του αντίστοιχου συντελεστή στο 3%.

Κεφάλαιο 5

Συμπεράσματα - Προτάσεις

Σύμφωνα με ήδη αναφερθέντα, εξάγονται τα ακόλουθα συμπεράσματα:

- Όσον αφορά τη φορολογία των ακινήτων στον ευρωπαϊκό χώρο:
  - Στις περισσότερες χώρες οι επιβαλλόμενοι φόροι ακολουθούν τη γενική διάκριση των φόρων εισοδήματος, κεφαλαίου και κόστους.
  - Τα ακίνητα αποτελούν την περισσότερο επιβαρυμένη φορολογικά μορφή κεφαλαίου, δεδομένου ότι δεν υπάρχει δυνατότητα απόκρυψής τους. Η διαμορφωθείσα αυτή κατάσταση επιδεινώνεται περεταίρω λόγω της υφιστάμενης οικονομικής κρίσης.
  - Οι εφαρμοζόμενες φορολογικές βάσεις ακινήτων αναφέρονται κυρίως, είτε στην αξία (αγοραίες αξίες ή αξίες κτηματολογίου), είτε στην έκταση των ακινήτων. Οι βάσεις φόρου που αφορούν στην έκταση των ακινήτων χρησιμοποιούνται ακόμη στις χώρες τις ανατολικής Ευρώπης (πρώην σοσιαλιστικές χώρες), όπου το άνοιγμα της αγοράς ακινήτων έχει προσφάτως συντελεστεί. Ως οι περισσότερο δίκαιες φορολογικές βάσεις ακινήτων θεωρούνται σήμερα οι αγοραίες αξίες και στο μέλλον αναμένεται η ευρεία υιοθέτησή τους.
  - Σε ορισμένες χώρες όπου η φορολογία ακινήτων επιβάλλεται με βάση την αξία τους (π.χ. Γαλλία και Νορβηγία), υφίσταται διαφοροποίηση και σε εθνικό επίπεδο στις χρησιμοποιούμενες μεθόδους εκτίμησης της Vφ, αναλόγως του επιβαλλόμενου φόρου (κεφάλαιο 4, πίνακας 4.5.).
  - Συνοπτικά, αναφορικά με τους κύριους φόρους ισχύουν τα κάτωθι:
    - ✓ **Φόρος Εισοδήματος**: Στις περισσότερες χώρες, το εισόδημα που προέρχεται από τα ακίνητα αντιμετωπίζεται όπως και τα λοιπά εισοδήματα, αλλά σε ορισμένες χώρες (κυρίως στη Γαλλία και την Ελλάδα), υπάρχουν επίσης κάποιοι επιπλέον φόροι που επιβάλλονται μόνο στο εισόδημα από τα ακίνητα. Στην πλειονότητα των ευρωπαϊκών χωρών, ο φόρος εισοδήματος φυσικών προσώπων είναι συνήθως κλιμακωτός. Όσον αφορά το φόρο εισοδήματος εταιρειών, σε όλες σχεδόν τις χώρες εφαρμόζεται ενιαίος συντελεστής.
    - ✓ **Φ.Α.Π.:** Ο φόρος ακίνητης περιουσίας ισχύει σε όλες τις ευρωπαϊκές χώρες, πλην της Αυστρίας και του ΗΒ. Σε όλες τις χώρες ο φόρος υπολογίζεται επί της αξίας του ακινήτου, εκτός από τη Τσεχία και την

Πολωνία, όπου ο φόρος εξάγεται βάσει ενός σταθερού χρηματικού πόσου ανά μονάδα επιφανείας.

- ✓ **Φορολογία Δωρεών και Κληρονομιών:** Οι υπόψη φόροι υφίστανται στις περισσότερες από τις ευρωπαϊκές χώρες και γενικά επιβάλλονται με προοδευτικές κλίμακες. Εφαρμόζεται ευρέως στις εθνικές φορολογικές νομοθεσίες των ευρωπαϊκών κρατών η πρακτική της ευνοϊκότερης φορολογικής μεταχείρισης του μεταβιβαζόμενου κεφαλαίου, ανάλογα με το συγγενικό δεσμό μεταξύ του κληροδότη/δωρητή και του κληρονόμου/ αποδέκτη της δωρεάς. Παρατηρείται επίσης μία τάση κατάργησής τους και ήδη σε ορισμένες χώρες αυτό έχει συντελεσθεί.
- ✓ **Φορολογία Υπεραξίας:** Ο φόρος υπεραξίας είναι η πιο κοινή μορφή της φορολογίας κεφαλαίου όσον αφορά τα ακίνητα και ισχύει σε όλες τις ευρωπαϊκές χώρες, εκτός από τη Δανία, όπου καταργήθηκε το 2010. Σε μερικές ευρωπαϊκές χώρες η υπεραξία ακινήτων αντιμετωπίζεται ως εισόδημα, ενώ στις περισσότερες από αυτές υφίσταται διαφορετική φορολογική μεταχείριση αυτής με υιοθέτηση υψηλών και συνήθως ενιαίων συντελεστών φόρου. Επίσης, στην πλειονότητα των χωρών ο φόρος υπεραξίας επιβάλλεται μόνο στην περίπτωση βραχυπρόθεσμων ή μεσοπρόθεσμων συναλλαγών (1-10 έτη).
- ✓ **Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων:** Ο Φόρος μεταβίβασης είναι το μόνο είδος φορολογίας ακινήτων που έχει υιοθετηθεί από το σύνολο των ευρωπαϊκών χωρών, πλην της Δανίας. Στην πλειονότητα των ευρωπαϊκών χωρών ο φόρος μεταβίβασης εφαρμόζεται με χρήση ενός αρκετά χαμηλού φορολογικού συντελεστή.
- ✓ **ΦΠΑ:** Όσον αφορά την ακίνητη περιουσία, ο ΦΠΑ στις ευρωπαϊκές χώρες επιβάλλεται στους ακόλουθους τρεις τομείς:
  - Επί του κόστους των υλικών και των οικοδομικών εργασιών, κατά την κατασκευή ή ανακαίνιση ενός κτιρίου. Ορισμένες χώρες έχουν υιοθετήσει άλλο συντελεστή ΦΠΑ για την κατασκευή ενός νέου κτιρίου και άλλο (πολύ χαμηλότερο) για την ανακαίνιση υφισταμένων κτιρίων.
  - Επί της τιμής πώλησης κτιρίων, κατά τις συναλλαγές, και μόνο εφόσον πρόκειται για επαγγελματίες (π.χ. κατασκευαστικές εταιρείες).

- Επί του εισοδήματος που προέρχεται από την ενοικίαση ακινήτων.

Όλες οι ευρωπαϊκές χώρες έχουν υιοθετήσει τουλάχιστον μία από τις τρεις προαναφερθείσες μορφές ΦΠΑ, επί της ακίνητης περιουσίας.

- Η συνολική εικόνα της εφαρμοζόμενης φορολογίας ακινήτων στον ευρωπαϊκό χώρο παρέχεται στον πίνακα 5.1.

COUNTRY	INCOME TAX			CAPITAL TAXATION				TAXATION UPON COST			
	Personal / Corporate	Additional	Owner Occupied Housing Tax	National Property Tax	Municipal Property Tax	Inheritance / donations	Capital Gains	Transfer	V.A.T. on Construction	V.A.T. on Transactions	V.A.T. on Rental Income
AUSTRIA	✓	-	-	✓	-	-	✓	✓	✓	-	✓
BELGIUM	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
BULGARIA	✓	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓
CYPRUS	✓	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	-
CZECH REP.	✓	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
DENMARK	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	✓	-	✓
FRANCE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
GERMANY	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
GREECE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-
IRELAND	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
ITALY	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
NORWAY	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
POLAND	✓		-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
PORTUGAL	✓	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-
SLOVENIA	✓	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
SPAIN	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
SWEDEN	✓		-	-	✓	-	✓	✓	✓	-	-
SWITZERLAND	✓	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
UN. KINGDOM	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-

Πίνακας 5.1. Επισκόπηση του συνόλου των φόρων ακινήτων στην Ευρώπη (U.I.P.I., Taxation in Europe 2010). Όσον αφορά την Ελλάδα, ισχύει και ο φόρος υπεραξίας (capital gains) από το 2013.

- Αναφορικά με την επιβαλλόμενη φορολογία στα ακίνητα στην Ελλάδα:
  - Η ασκούμενη δημοσιονομική πολιτική επί των ακινήτων είναι ανεπαρκής, λόγω της έλλειψης των κατάλληλων σχετικών εργαλείων, καθώς και της αδυναμίας για εκτέλεση ορθών εκτιμήσεων των αξιών ακινήτων. Συγκεκριμένα, δεν έχει ολοκληρωθεί το εθνικό Κτηματολόγιο, ενώ παράλληλα αναπτύσσεται και το Περιουσιολόγιο, χωρίς συμβατότητα στις προδιαγραφές των δύο συστημάτων.

Επίσης, δεν υπάρχουν διαθέσιμα πραγματικά στοιχεία για τις ΜV των ακινήτων και δεν διενεργούνται μαζικές εκτιμήσεις των με χρήση συστημάτων C.A.M.A.

- Η χρησιμοποιούμενη βάση φόρων κεφαλαίου ακινήτων είναι η αξία των ακινήτων που εξάγεται με βάση το σύστημα Α.Π.Α.Α. (Vφ).
- Το σύστημα Α.Π.Α.Α. αποτέλεσε κατά το παρελθόν (δεκαετία του 1980) μια σημαντική προσπάθεια μεταρρύθμισης του φορολογικού συστήματος προς την κατεύθυνση της διενέργειας των εκτιμήσεων ακινήτων σε μια πιο αντικειμενική βάση, για εξάλειψη της φορολογικής αδικίας που επέφερε η υποκειμενικότητα των εκτιμήσεων των κατά τόπους εφοριών. Εντούτοις, παρουσιάζει εγγενείς δομικές αδυναμίες και μειονεκτήματα, ενώ πλέον δεν αποτελεί σύγχρονο σύστημα, λόγω:
  - ✓ Πολιτικού κόστους και άσκησης πολιτικής μέσω των Vφ των ακινήτων.
  - ✓ Αδυναμίας προσέγγισης της ΜV εξαιτίας διαφορετικών αποκλίσεων της Vφ από την ΜV α) για όλες τις κατηγορίες ακινήτων στην ίδια περιοχή και β) για την ίδια κατηγορία ακινήτων σε όλες τις περιοχές.
  - ✓ κοινωνικής αδικίας στην κατανομή φορολογικών βαρών.
  - ✓ πρόκλησης αντικοινοτικής -μη ορθής- εφαρμογής φόρων (π.χ. η χρήση του συστήματος για το Φ.Π.Α.).
- Επιπλέον, το σύστημα Α.Π.Α.Α. επιφέρει απώλεια φορολογικών εσόδων όταν οι αντικειμενικές αξίες είναι χαμηλότερες των ΜV (όπως κατά κανόνα συνέβαινε στο παρελθόν προ της οικονομικής κρίσης) ή επιπρόσθετη φορολογική επιβάρυνση όταν οι αντικειμενικές αξίες είναι υψηλότερες των ΜV (όπως συμβαίνει επί του παρόντος).
- Γενικά, υφίστανται οι ίδιες κατηγορίες κυρίων φόρων με τις λοιπές ευρωπαϊκές χώρες. Όμως, ο τρόπος εφαρμογής των φόρων διαφέρει σε σχέση με τις άλλες χώρες και πολλές φορές είναι προβληματικός επειδή αντίκειται στις σχετικές οδηγίες της ΕΕ και τις συνήθεις ευρωπαϊκές πρακτικές. Το πρόβλημα λοιπόν δεν είναι οι υπάρχοντες φόροι αυτοί καθ' εαυτοί, αλλά ο εσφαλμένος τρόπος εφαρμογής τους, όπου αυτός υφίσταται. Συγκεκριμένα, προβληματική είναι η εφαρμογή των εξής φόρων:
  - ✓ του Φ.Π.Α., λόγω αντικοινοτικού τρόπου εφαρμογής (μη εξαίρεση του φυσικού διαθεσίμου γ, χρήση του συστήματος Α.Π.Α.Α., απαλλαγή α΄ κατοικίας, κ.α.).

- ✓ του φόρου υπεραξίας, λόγω εσφαλμένου τρόπου υπολογισμού (φορολόγηση τμήματος της ήδη φορολογηθείσας αξίας του ακινήτου, λόγω μη αναπροσαρμογής των τιμών κτήσης στο χρόνο μεταβίβασης).
- ✓ του Τ.Α.Π, λόγω εσφαλμένης λογικής υπολογισμού της Vφ (χρήση της ίδιας αξίας ανά μονάδα επιφάνειας, τόσο για το ακίνητο, όσο και για τους βοηθητικούς του χώρους).
- ✓ των δημοτικών φόρων και των δημοτικών τελών, για τον υπολογισμό των οποίων δεν χρησιμοποιούνται στοιχεία της ίδιας αξιοπιστίας από τις διάφορες υπηρεσίες (χρήση στον υπολογισμό από ορισμένους δήμους του εμβαδού ακινήτων κατά δήλωση των ιδιοκτητών και από άλλους δήμους του εμβαδού βάσει των δηλώσεων Ε9).

- ➢ Σε αρκετούς φόρους (Φ.Π.Α. στις συναλλαγές ακινήτων, Φ.Α.Π. μέχρι το έτος 2013 που ίσχυε, συμπληρωματικός φόρος ΕΝ.Φ.Ι.Α, φόρος μεταβίβασης μέχρι και το 2013, κλπ) οι αντίστοιχοι συντελεστές είναι από τους υψηλότερους στην Ευρώπη.
- ➢ Λόγω έλλειψης εργαλείων άσκησης δημοσιονομικής πολιτικής επί των ακινήτων (μη ολοκληρωθέν εθνικό Κτηματολόγιο), υποδομών και μηχανισμών, καθώς και μη χρήσης συστημάτων C.A.M.A. υπήρξε, κατά το παρελθόν, αδυναμία εφαρμογής ψηφισθέντων νόμων (π.χ. Φ.Α.Υ., Φ.Μ.Α.Π.), που καταργήθηκαν και στη συνέχεια επαναφέρθηκαν, γεγονός που έχει αρνητικές συνέπειες στην αγορά ακινήτων.
- ➢ Την παρούσα περίοδο της οικονομικής ύφεσης και ιδιαίτερα από το έτος 2011 και μετά, για λόγους βελτίωσης της δημοσιονομικής κατάστασης, υφίσταται μια υπέρμετρη αύξηση της φορολογίας των ακινήτων. Συγκεκριμένα, η αύξηση της επιβάρυνσης των ακινήτων συντελέσθηκε με:
  - ✓ επιβολή νέων εκτάκτων φόρων (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε., Ε.Ε.Τ.Α., Ειδική Εισφορά Αλληλεγγύης, κ.α..), ορισμένοι εκ των οποίων μονιμοποιήθηκαν μάλιστα (π.χ. το Ε.Ε.Τ.Α μέσω ψήφισης του ΕΝ.Φ.Ι.Α.).
  - ✓ αύξηση των συντελεστών και μείωση του αφορολόγητου ορίου των ήδη υφισταμένων φόρων.
  - ✓ συσσώρευση, με ευθύνη του Κράτους, φορολογικών οφειλών προηγουμένων ετών (π.χ. υποχρέωση καταβολής το έτος 2013, πέραν του Φ.Α.Π. για το συγκεκριμένο έτος, και του Φ.Α.Π. για τα έτη 2010, 2011 και 2012).

- ✓ επαναφορά καταργηθέντων φόρων (π.χ. φόρος υπεραξίας από το έτος 2013).
- ✓ μη αναπροσαρμογή (μείωση), βάσει πολιτικής απόφασης, των αντικειμενικών αξιών στα σημερινά δεδομένα της αγοράς (MV), που επιφέρει φορολογική αδικία λόγω γενικότερης υπέρμετρης φορολόγησης (η τελευταία αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών έγινε το 2007).

Ταυτόχρονα, ορισμένες προσπάθειες που γίνονται για την τόνωση της αγοράς ακινήτων δεν εντάσσονται στο πλαίσιο μιας γενικότερης πολιτικής και στην ουσία «ακυρώνονται» από την ταυτόχρονη επιβολή άλλων φόρων (π.χ. η από 1.1.2014 μείωση του Φ.Μ.Α. από 10% σε 3% δεν θα έχει τα αναμενόμενα αποτελέσματα, λόγω του παράλληλα επιβαλλόμενου φόρου υπεραξίας 15% που θα έχει ως συνέπεια τη μετακύλιση του πρόσθετου φορολογικού βάρους του μεταβιβάζοντα στον αγοραστή).

- ➢ Οι συχνές μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία (μεταβολές συντελεστών φορολογίας, θέσπιση φόρων και μη εφαρμογή τους, κατάργηση υφισταμένων φόρων ή επιβολή νέων επιπρόσθετων φόρων) δημιουργούν ασταθές περιβάλλον αγοράς ακινήτων και επηρεάζουν αρνητικά τις επενδύσεις στα ακίνητα.
- ➢ Η προαναφερθείσα κατάσταση αυξημένης φορολογικής επιβάρυνσης των ακινήτων και συχνών αλλαγών της νομοθεσίας, σε συνδυασμό με την υφιστάμενη γενικότερη κατάσταση οικονομικής ύφεσης παρεμποδίζει την ορθή λειτουργία της αγοράς ακινήτων και την ανάπτυξη του κατασκευαστικού κλάδου.

- Όσον αφορά στο χώρο της φορολογίας ακινήτων γενικά:
  - ➢ Είναι διεθνώς παραδεκτό ότι η ύπαρξη σύγχρονου συστήματος Κτηματολογίου και η διενέργεια εκτιμήσεων βάσει συστημάτων C.A.M.A. αποτελούν προϋποθέσεις, τόσο για τη δημιουργία ενός δίκαιου φορολογικού συστήματος για τα ακίνητα που θα επιφέρει κοινωνική δικαιοσύνη στην κατανομή των φορολογικών βαρών, όσο και για την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων.
  - ➢ Οι σύγχρονες τάσεις αφορούν:
    - ✓ Τη σταδιακή εγκατάλειψη της χρήσης των αξίων κτηματολογίου και της έκτασης των ακινήτων ως βάσεων φόρου και την ευρεία υιοθέτηση της αγοραίας αξίας ως βάσης φορολογίας των ακινήτων.

- ✓ Τη χρήση τεχνικών μαζικών εκτιμήσεων για τον υπολογισμό των αγοραίων αξιών, που ήδη εφαρμόζεται σε χώρες με προηγμένο επίπεδο αγοράς ακινήτων.
- ✓ Την ενσωμάτωση της διάστασης της αειφορίας και στη φορολογία των ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, η αειφορία της φορολογίας ακινήτων συνίσταται στην καταλληλότητα των επιβαλλομένων φόρων για την ανάπτυξη του υφιστάμενου οικονομικού, πολιτικού και κοινωνικού περιβάλλοντος. Δηλαδή, ο αειφόρος φόρος ακινήτων είναι αυτός που θεσπίζεται και λειτουργεί κατά τρόπο ώστε να ενισχύει ή τουλάχιστον να διατηρεί το τοπικό φυσικό, κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον προς όφελος τόσο των τωρινών όσο και των μελλοντικών γενεών, συμβάλλοντας έτσι γενικότερα στη διαμόρφωση μιας αειφόρου κοινωνίας.
- ✓ Τις συνεχείς προσπάθειες για τη βελτιστοποίηση του γενικότερου πλαισίου διοίκησης του φορολογικού συστήματος. Η διοίκηση μπορεί να περιλαμβάνει, τόσο τη διοίκηση της διαδικασίας εκτίμησης φόρου, όσο και τη διοίκηση των λοιπών συναφών λειτουργιών (έκδοση λογαριασμών, συλλογή φόρων, διαφάνεια διαδικασίας εκτιμήσεων, σύστημα υποβολής - εκδίκασης ενστάσεων, κ.α.).
- ✓ Στην εμπέδωση από τις Αρχές της πεποίθησης ότι ασχέτως της καταλληλότητας της χρησιμοποιουμένης βάσης φόρου, θα πρέπει να υπάρχει κοινωνική αποδοχή σε μεγάλο βαθμό του συστήματος φόρου, η οποία εξαρτάται τόσο από το ίδιο το σύστημα, όσο και από τα αποτελέσματά του, δηλαδή α) από την πεποίθηση ότι επιφέρει οριζόντια και κάθετη ισότητα, β) από την αποδοχή της βάσης φόρου και γ) από την πεποίθηση των φορολογουμένων ότι οι καταβαλλόμενοι φόροι αξίζουν, λόγω της ποιότητας των υπηρεσιών που παρέχονται βάσει αυτών.

Τέλος, με βάση τα παραπάνω συμπεράσματα, η Ελλάδα θα πρέπει να προβεί:

- Στην εξασφάλιση των προϋποθέσεων για την άσκηση ολοκληρωμένης και αποτελεσματικής δημοσιονομικής πολιτικής επί των ακινήτων, δηλαδή στην ολοκλήρωση του εθνικού Κτηματολογίου, στην παράλληλη υλοποίηση υποδομών και μηχανισμών και στην απόκτηση δυνατότητας διενέργειας των εκτιμήσεων με χρήση συστημάτων C.A.M.A.

- Άμεσα στη λήψη μέτρων τόνωσης της αγοράς ακινήτων και του κατασκευαστικού κλάδου. Προς τούτο απαιτείται αναπροσαρμογή του συστήματος Α.Π.Α.Α. με βάση τα υφιστάμενα δεδομένα της αγοράς ακινήτων, καθώς και υιοθέτηση γενικότερης πολιτικής μείωσης της φορολογίας ακινήτων (μειώσεις συντελεστών, αυξήσεις αφορολογήτων ορίων, κλπ).
- Στην άμεση, κατά το δυνατόν, αποκατάσταση θεμάτων που αφορούν τον ορθό υπολογισμό των φόρων (φόρος υπεραξίας, Τ.Α.Π., δημοτικοί φόροι, δημοτικά τέλη, κ.α.).
- Στην εξασφάλιση διαλειτουργικότητας των υπό κατάρτιση συστημάτων Κτηματολογίου και Περιουσιολογίου.
- Στην αποκατάσταση της ορθής και κοινοτικά σύμφωνης εφαρμογής του Φ.Π.Α. στα ακίνητα.
- Στη συνεχή παρακολούθηση των προαναφερθεισών σύγχρονων διεθνών τάσεων και απόψεων επί του θέματος της φορολογίας ακινήτων, για την εξασφάλιση ενός σύγχρονου και αποδοτικού φορολογικού συστήματος, καθώς και αναπτυγμένης αγοράς ακινήτων.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Ζεντέλης Π., 2001. Real Estate - Αξία, Εκτιμήσεις, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση.
2. Ζεντέλης Π., 2005. PRODEXPO 2005 «Συνέδριο για την Οικονομική Ανάπτυξη & την Αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας στην Ελλάδα», 3 & 4 Οκτ 2005, Αθήνα.
3. Ζεντέλης Π., 2011. Περί κτημάτων λόγος και Κτηματολόγιο. Τόμοι Α' & Β'.
4. Καρανικόλας Ν., 2010. Η εκτίμηση των ακινήτων.
5. Πότσιου Χρ., 2008. Σημειώσεις από τις Παραδόσεις του Μαθήματος «Κτηματολόγιο και ΣΠΓ» της ΣΑΤΜ του ΕΜΠ, ''Κεφάλαιο: Ο Οικονομικός Χαρακτήρας του Κτηματολογίου: Εκτιμήσεις Αξιών Ακινήτων, Φορολογία και Αγορά Ακινήτων''.
6. Eurostat, 2012. Taxation trends in the European Union - Data for the EU Member States, Iceland and Norway.
7. Gudat R., 2011. Going West or going East – Fundamental Changes in the German Property Tax System. FIG Working Week 2011, Marrakech, 18-22 May 2011.
8. Mangioni V., 2010. The Evolution and Operation of Recurrent Property Taxation. FIG Congress 2010, Sydney, 11-16 April 2010.
9. Mangioni V., 2012. Land value taxation - Meeting the principles of transparency in 'Good Tax Design'. FIG Working Week 2012, Rome, 6-10 May 2012.
10. Plimmer F., McCluskey W.J., 2010. The Basis and the Administration of the Property Tax: What can be learned from international practice?. FIG Congress 2010, Sydney, 11-16 April 2010.
11. Plimmer F., McCluskey W.J., 2011. Sustainability and Property Taxation. FIG Working Week 2011, Marrakech, 18-22 May 2011.
12. U.I.P.I. Taxation in Europe 2010.
13. http://www.deloitte.com/view/en_GR/gr/index.htm
14. http://www.pomida.gr/foroi/klimakes.html