

# Δήμευση περιουσίας μέσω φορολογίας



**MIRENTZA XAFΑ**

**Ο**νιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΑ) στην προτεινόμενη μορφή του είναι ένας απαράδεκτα άδικος φόρος που υπονομεύει την αναπτυξιακή προσπάθεια της Ελλάδας. Δεν υπάρχει χώρα στον κόσμο με τόσο προοδευτική κλίμακα φορολογίας ακινήτων, με 20 κλίμακες για τα ακίνητα και 25 για τα οικόπεδα. Το νομοσχέδιο που δόθηκε για διαβούλευση καθιστά τις κλίμακες πολύ πιο προοδευτικές από το προσχέδιο που είχε κυκλοφορήσει νωρίτερα, αυξάνοντας το μέγιστο συντελεστή για τα ακίνητα στα €17 ανά τ.μ. από €14 στο προσχέδιο, και... 8πλασιάζοντας το μέγιστο συντελεστή στα οικόπεδα στα €30 το τ.μ. από €4 στο προσχέδιο. Ιδιαίτερα στα οικόπεδα, η προοδευτικότητά της κλίμακας είναι παράλογα υψηλή: τα ακριβότερα οικόπεδα φορολογούνται 1.500 φορές (!) περισσότερο από τα φθηνότερα ανά τ.μ. ( $30/0.02=1.500$ ).

**Εκ πρώτης όψεως, το σύστημα μοιάζει παράλογο, ιδιαίτερα αν ο συντελεστής δόμησης είναι κάτω της μονάδας:** Τα οικόπεδα μοιάζουν να φορολογούνται περισσότερο από τα ακίνητα της ίδιας ζώνης, δεδομένου ότι ο ανώτατος συντελεστής για τα οικόπεδα είναι υψηλότερος (€30 έναντι €17). Είναι έτσι όμως; Το ΥΠΟΙΚ παραπέμπει στην παράγραφο 4(β) του νομοσχεδίου, που προβλέπει ότι ο συντελεστής φόρου εφαρμόζεται πάνω στην «μοναδιαία αξία του οικοπέδου ανά τετραγωνικό», που με τη σειρά του ορίζεται ως «ο λόγος της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου προς τη συνολική επιφάνειά του». Η δε φορολογητέα αξία του οικοπέδου «ισούται με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου (ΣΟΙΚ) επί τη συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, το συντελεστή πρόσοψης του οικοπέδου και την επιφάνειά του», παράγραφος 4(γ). Ποιος είναι όμως ο συντελεστής οικοπέδου (ΣΟΙΚ); Η επόμενη παράγραφος 4(αα) το «ξεκαθαρίζει»: «Ο συντελεστής οικοπέδου (ΣΟΙΚ) και η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, καθώς και ο συντελεστής αξιοποίησης του οικοπέδου (ΣΑΟ) για τον υπολογισμό της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, λαμβάνονται όπως ορίζονται κάθε φορά από τις αποφάσεις του υπουργού Οικονομικών [...] ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει για τα ακίνητα είναι

διαφορετικός από το συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου (ΣΑΟ)».

Καταλάβατε; Ούτε εγώ! Το μόνο που κατάλαβα είναι πως είναι σκοπίμως ακατανόητο, εφόσον καθορίζεται με υπουργικές αποφάσεις που έχουν στόχο την εξασφάλιση εσόδων ώστε το κράτος να συνεχίσει τη σπάταλη διαχείρισή τους.

**Η φορολογική πολιτική δεν πρέπει να προσβλέπει στην ικανοποίηση ιδεολογικών προκαταλήψεων («να πληρώσουν οι έχοντες και κατέχοντες»), αλλά να συμβάλλει στην κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών ενός Δημοσίου που πρέπει να συρρικνωθεί για να είναι βιώσιμο. Υπάρχουν τεράστια περιθώρια εξορθολογισμού σε αμυντικές και κοινωνικές δαπάνες, στην υγεία και στις συντάξεις, όπου οι παροχές πρέπει να είναι ανάλογες των εισφορών. Είναι λογικό οι ιδιοκτήτες ακινήτων να πληρώνουν τις πρώιμες συντάξεις των δημοσίων υπαλλήλων που συνταξιοδοτούνται στα 50 και 55 χρόνια; Μπορεί να βολεύει πολιτικά την κυβέρνηση, διότι συμβάλλει στη μείωση του κομματικού στρατού στο Δημόσιο χωρίς τις αναγκαίες απολύσεις, αλλά είναι άδικο.**

Ένα φορολογικό σύστημα πρέπει να επιτρέπει στον επενδυτή να προβλέπει τις μελλοντικές του υποχρεώσεις. Ο ΕΝΦΑ στηρίζεται σε αντικειμενικές αξίες που ορίζονται αυθαίρετα από τον υπουργό Οικονομικών όποτε αυτός αυθαίρετα αποφασίσει. Όταν είχαμε διψήφιο πληθωρισμό, η κυβέρνηση θεσμοθέτησε την υποχρέωση να αναθεωρούνται οι αντικειμενικές αξίες ανά διετία (Ν. 1882/1990). Τώρα που οι αξίες των ακινήτων μειώνονται, η κυβέρνηση δεν έχει αναθεωρήσει τις αντικειμενικές αξίες από την προ-κρίσης εποχή του 2007! Το αποφεύγει διότι η αναθεώρηση θα αναδείκνυε τις τεράστιες διαφορές μεταξύ αντικειμενικών και πραγματικών τιμών για τα ακριβά ακίνητα για τα οποία η αγοραία αξία είναι έως 70% κάτω από την αντικειμενική. Αυτή η στρέβλωση καθιστά την κλίμακα πολύ πιο προδευτική απ' ό,τι φαίνεται.

**Τίποτε από αυτά δεν θα συνέβαινε αν η κυβέρνηση είχε υιοθετήσει την πρόταση του Στέφανου Μάνου και της Δράσης για τη φορολογία των ακινήτων, που συνίσταται σε ένα ενιαίο τέλος για όλες τις ιδιοκτησίες κάθε δήμου. Το τέλος καθορίζεται με ετήσια απόφαση του δήμου και εφαρμόζεται πάνω στο άθροισμα της επιφάνειας του οικοπέδου και του συντελεστή δόμησης ΣΔ που ισχύει. Δεν υπεισέρχεται δηλ. στον υπολογισμό η αντικειμενική αξία, και έτσι αποφεύγεται η αυθαιρεσία του υπουργείου. Π.χ., πολυκατοικία στην Αθήνα, χτισμένη σε οικόπεδο 240 τ.μ. με ΣΔ 5,60, θα πληρώσει φόρο πάνω σε  $240 + (240 \times 5,60) = 1.584$  τ.μ. Αν ο συντελεστής φορολογίας είναι €2, ο φόρος ισούται με €3.168 που θα κατανεμηθεί στις ιδιοκτησίες της πολυκατοικίας ανάλογα με τα ποσοστά συνιδιοκτησίας τους.**

**Στόχος του ενιαίου τέλους είναι να καλυφθούν όλα τα έξοδα του δήμου με παράλληλη κατάργηση όλων των κρατικών επιχορηγήσεων προς τους δήμους, που ανήλθαν σε περίπου €3δις το 2012, δηλ. όσο προσβλέπει η κυβέρνηση να εισπράξει από τον ΕΝΦΑ. Η πρόταση της Δράσης αφορά αποκλειστικά ιδιοκτησίες εντός σχεδίου πόλης, με το φόρο να περιέρχεται στο δήμο. Η πρόταση αυτή θα καθιστούσε τους δήμους υπόλογους απέναντι στους φορολογούμενους και θα συνέβαλε στη μείωση των δαπανών τους. Η μείωση των συντελεστών φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας σε σχέση με τα προτεινόμενα θα ενισχύσει την οικοδομική δραστηριότητα, θα εκτινάξει τις αξίες ακινήτων και θα συμβάλει στο στόχο της προγραμματικής συμφωνίας ΝΔ-ΠΑΣΟΚ να επιτευχθεί «όσο γίνεται ταχύτερη επάνοδος των επενδύσεων». Κανείς δεν θέλει να επενδύσει σε μια οικονομία που φορολογεί υπέρμετρα το κεφάλαιο.**

**Τέλος, επειδή είναι πολύ αμφίβολο ότι η κυβέρνηση θα υιοθετήσει τις απόψεις της Δράσης, το λιγότερο που μπορεί να κάνει είναι να υιοθετήσει «πλαφόν» στους φόρους, όπως ισχύει στη Γαλλία: Το άθροισμα φόρου εισοδήματος και φόρου ακίνητης περιουσίας να μην υπερβαίνει το 50% του εισοδήματος. Έτσι αποτρέπεται η δήμευση περιουσίας που θα έχει ο ΕΝΦΑ για μεγάλες κατηγορίες φορολογουμένων.**