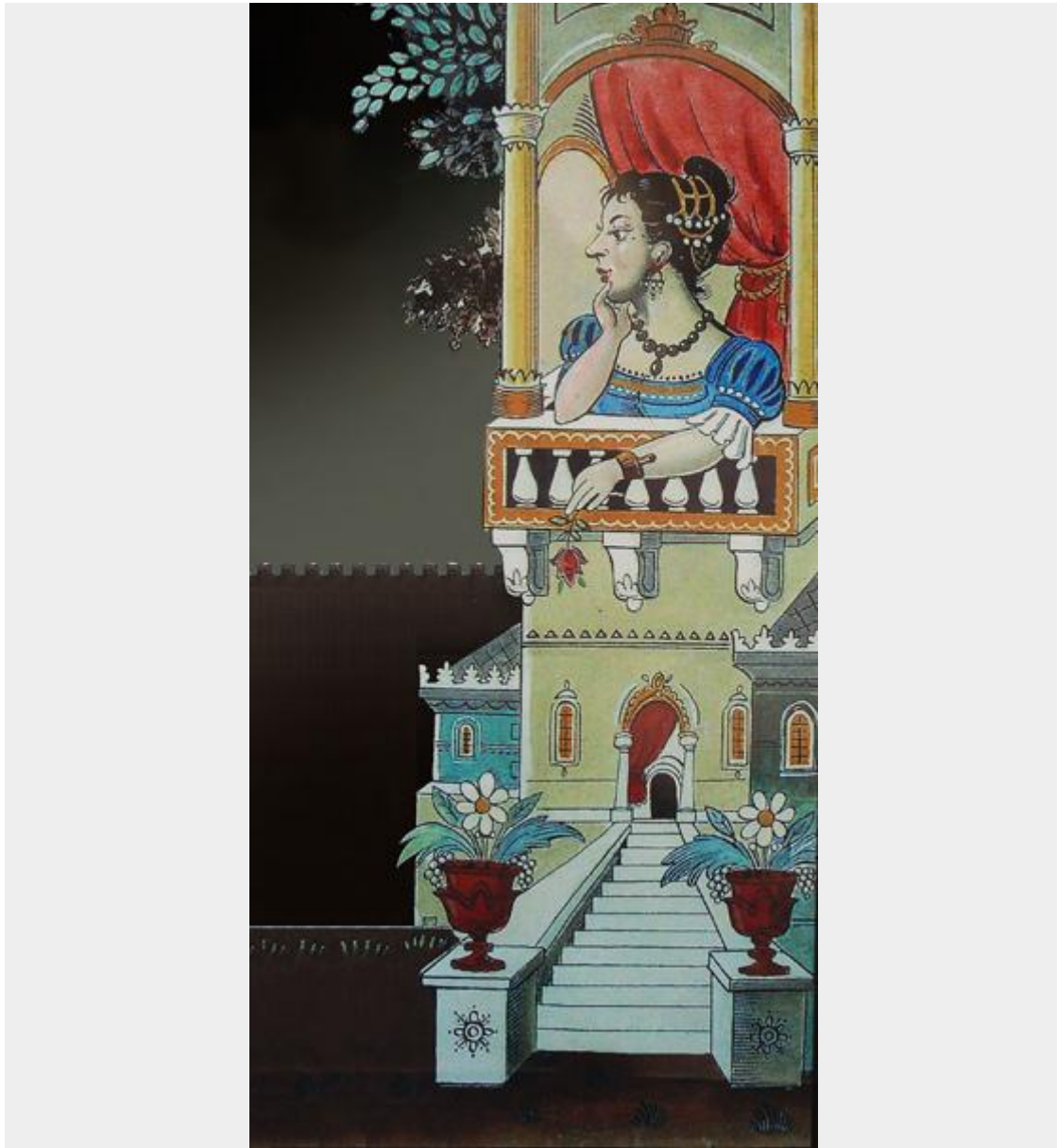


Ενιαίος φόρος ακινήτων: Αντιαναπτυξιακός, αδιαφανής, άδικος

04/11/2013



Μποστ, Ρωμαίος και Ιουλιέτα. Δεκατρία (13) εξωτερικά σκαλάκια, 8 μπαλκόνια, θολωτή είσοδος με κολόνες, 24 παράθυρα, εσωτερικός κήπος, 48 ακροκέραμα, 30 γλάστρες φυτευμένες,... Ύστερα από πολύπλοκους υπολογισμούς με βάση τις σαδιστικές επινοήσεις των φθονερών μπολσεβίκων του Υπουργείου Δημεύσεων Ακινήτων, ο Ρωμαίος την κοπάνησε κρίνοντας ασύμφορο το προικώο της Ιουλιέτας.

Ο Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΑ), στην προτεινόμενη μορφή του, αποτελεί παγκόσμια πρωτοτυπία που υπονομεύει την αναπτυξιακή προσπάθεια της Ελλάδας. Καμία χώρα του κόσμου, αναπτυγμένη ή μη, δεν έχει τόσο προοδευτική κλίμακα φορολογίας των ακινήτων, με 20 κλίμακες φορολογίας για τα ακίνητα και 25 κλίμακες για τα οικοπέδα. Το τελικό νομοσχέδιο που δόθηκε για διαβούλευση καθιστά τις κλίμακες πολύ πιο προοδευτικές από το προσχέδιο που είχε κυκλοφορήσει ωρρίτερα, αυξάνοντας τον μέγιστο συντελεστή για τα ακίνητα στα 17 ευρώ ανά τετραγωνικό από 14 ευρώ στο προσχέδιο, και... οκταπλασιάζοντας τον μέγιστο συντελεστή στα οικοπέδα, στα 30 ευρώ το τετραγωνικό από 4 ευρώ στο προσχέδιο. Ιδιαίτερα στα οικοπέδα, η προοδευτικότητα της κλίμακας είναι παράλογα υψηλή: Τα ακριβότερα οικοπέδα φορολογούνται 1.500 φορές (!) περισσότερο από τα φθηνότερα ανά τετραγωνικό ($30:0,02 = 1.500$). Στην προσπάθειά της να εισπράξει 2,9 δισ. ευρώ που απαιτούνται για να «κλείσει» ο προϋπολογισμός του 2014, η κυβέρνηση επιδιώκει να βεβαιώσει φόρους ύψους 3,6 δισ. ευρώ (2% του ΑΕΠ), αναγνωρίζοντας ότι τουλάχιστον το ένα πέμπτο των πολιτών αδυνατεί να πληρώσει τον φόρο. Ούτε η σοσιαλιστική Γαλλία δεν έχει τόσο βαριά φορολογία ακινήτων!

Πέρα από την υπερπροοδευτικότητα, εκ πρώτης όψεως το νομοσχέδιο μοιάζει παράλογο: Δύο ιδιοκτήτες οικοπέδων 1.000 τ.μ. έκαστος στην ακριβότερη περιοχή, με συντελεστή δόμησης 0,4 (όπως ισχύει π.χ. στην Εκάλη), ο ένας εκ των οποίων έχει κτίσει σπίτι στο οικοπέδό του ενώ ο άλλος όχι, θα πληρώσουν αντίστοιχα ο μεν πρώτος $0,4 \times 1.000 \text{ τ.μ.} \times 17 \text{ ευρώ} = 6.800 \text{ ευρώ}$, ενώ ο δεύτερος $1.000 \text{ τ.μ.} \times 30 \text{ ευρώ} = 30.000 \text{ ευρώ}$ τον χρόνο, με βάση τις διαφορετικές κλίμακες φορολογίας ακινήτων και οικοπέδων που προβλέπει ο προτεινόμενος νόμος. Δηλαδή ο φόρος επί του οικοπέδου μοιάζει να είναι πολλαπλάσιος του φόρου επί του ακινήτου της ίδιας ζώνης! Είναι έτσι όμως; Οι υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών με διαβεβαιώνουν πως το οικοπέδο 1.000 τ.μ. στην Εκάλη θα πληρώσει «μόνο» 10.000 ευρώ φόρο ετησίως, ενώ το αντίστοιχο ακίνητο 12.000 ευρώ. Από πού προκύπτουν αυτά τα νούμερα; Από πουθενά απ' ό,τι εγώ μπορώ να διακρίνω.

Οι υπηρεσίες του Υπουργείου με παραπέμπουν στην παράγραφο 4(β) του νομοσχεδίου, που προβλέπει ότι ο συντελεστής φόρου εφαρμόζεται πάνω στην «μοναδιαία αξία του οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο», 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 την συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, τον 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 τον συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου (ΣΑΟ)». Καταλάβετε τώρα; Ούτε εγώ! Το μόνο που κατάλαβα είναι το σύστημα είναι σκοπίμως ακατανόητο και αδιαφανές, εφόσον καθορίζεται με Υπουργικές Αποφάσεις που έχουν σαν στόχο την εξασφάλιση φορολογικών εσόδων ώστε το κράτος να συνεχίσει την σπάταλη διαχείρισή τους. Αντιλαμβάνεται η κυβέρνηση πόσο ακόμη θα μειωθούν οι τιμές των οικοπέδων όταν θα γίνει αντιληπτό το μέγεθος της επιβάρυνσης; Και αν στις μεσαίες γειτονιές ο φόρος είναι σχετικά λογικός, στις ακριβές περιοχές είναι τιμωρητικός: 10.000 ευρώ για ένα στρέμμα στην Εκάλη που δεν αποφέρει εισόδημα, δεν έχει καμία προοπτική υπεραξίας με τα σημερινά δεδομένα, και δεν επιβαρύνει τον Δήμο με την υποχρέωση συλλογής σκουπιδιών και άλλα έξοδα.

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 δραστικά για να είναι βιώσιμο. Πέρσι τον Οκτώβριο, όταν το πρόγραμμα βγήκε εκτός τροχιάς ύστερα από δύο εκλογικές αναμετρήσεις και ατέρμονες διαπραγματεύσεις μεταξύ των κυβερνητικών εταίρων, η κυβέρνηση ζήτησε παράταση του προγράμματος σταθεροποίησης κατά δύο χρόνια για να της δοθεί περισσότερος χρόνος να πετύχει τους δημοσιονομικούς στόχους. Το αίτημα αυτό έγινε δεκτό από την τριάντα των πιστωτών, με αποτέλεσμα να μετατεθεί ο στόχος πρωτογενούς πλεονάσματος 4,5% του ΑΕΠ –που απαιτείται για να σταθεροποιηθεί ο λόγος χρέους προς ΑΕΠ– από το 2014 στο 2016. Επομένως δεν πρέπει να μιλάμε για νέο Μνημόνιο, αλλά για συνέχιση του υπάρχοντος με πρωτοβουλία της κυβέρνησης. Προφανώς κάθε νέα χρηματοδότηση θα συνοδεύεται από μέτρα για την επίτευξη των νέων στόχων που συμφωνήθηκαν.

Η κυβέρνηση χάνει την αξιοπιστία της όταν αρνείται να πάρει «νέα μέτρα» (ακόμη και αυτά που έχουν ήδη ψηφιστεί!) για να πετύχει τους νέους, πιο χαλαρούς, στόχους στους οποίους συμφώνησε μόλις πριν ένα χρόνο. Αντί να περιορίσει δραστικά τις κρατικές σπατάλες, επιβάλλει δυσβάστακτη και άδικη φορολογία στα ακίνητα για να καλύψει τις τρύπες του προϋπολογισμού. Υπάρχουν ακόμα τεράστια περιθώρια εξορθολογισμού στις αμυντικές δαπάνες (άχρηστες αμυντικές βιομηχανίες, άχρηστα στρατόπεδα), στις κοινωνικές δαπάνες (οικογενειακά επιδόματα για ανύπαρκτα παιδιά, συντάξεις σε ανύπαντρες θυγατέρες, επιδόματα τυφλότητας σε ταξιτζήδες κ.λπ.), στον τομέα της υγείας (γενόσημα φάρμακα κάτω από τον μέσο όρο στην ΕΕ, σπατάλες στα νοσοκομεία), και στις συντάξεις, όπου οι παροχές πρέπει να είναι ανάλογες των εισφορών. Είναι λογικό οι ιδιοκτήτες ακινήτων να πληρώνουν τα εφάπαξ και τις πρώιμες συντάξεις των δημοσίων

υπαλλήλων που συνταξιοδοτούνται στα 50 και 55 τους χρόνια με πλήρη σύνταξη; Μπορεί αυτό να βολεύει πολιτικά την κυβέρνηση, διότι συμβάλλει στη μείωση του κομματικού στρατού στο Δημόσιο χωρίς τις αναγκαίες απολύσεις, αλλά είναι άδικο για τους φορολογούμενους που πληρώνουν το κόστος αυτών των παράλογων στρεβλώσεων.

Ένα φορολογικό σύστημα πρέπει να είναι σταθερό. Πρέπει να επιτρέπει στον φορολογούμενο επενδυτή να προβλέπει τις μελλοντικές φορολογικές του υποχρεώσεις. Ο νέος φόρος ακινήτων (ΕΝΦΑ) στηρίζεται σε αντικειμενικές αξίες που ορίζονται εντελώς αυθαίρετα από τον Υπουργό Οικονομικών όποτε αυτός επίσης αυθαίρετα αποφασίσει. Την εποχή που είχαμε διψήφιο πληθωρισμό, η κυβέρνηση πέρασε με νόμο την υποχρέωση να αναθεωρούνται οι αντικειμενικές αξίες ανά διετία για να εξασφαλίσει την αγοραστική αξία των αντίστοιχων εσόδων (Ν. 1882/1990). Τώρα που οι αξίες των ακινήτων μειώνονται, η κυβέρνηση, κατά παρέκκλιση του νόμου, δεν έχει αναθεωρήσει τις αντικειμενικές αξίες από την προ κρίσης εποχή του 2007! Ο λόγος που αποφεύγει να το πράξει είναι διπλός: Πρώτον, θα εισπράξει λιγότερα έσοδα από τον προτεινόμενο φόρο ακίνητης περιουσίας διότι οι αγοραίες αξίες είναι μεσοσταθμικά πολύ κατώτερες των αντικειμενικών. Δεύτερον –και σημαντικότερο– 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 προοδευτική απ' ό,τι δείχνουν οι πολυάριθμοι συντελεστές.

Η κατοχή ακινήτου σε περιοχή υψηλής αντικειμενικής αξίας δεν αντανακλά τη φοροδοτική ικανότητα του ιδιοκτήτη. Αν η αγορά είναι πρόσφατη, τότε ο ιδιοκτήτης μάλλον μπορεί να πληρώσει. Αν όμως είναι παλιά, τότε η φοροδοτική ικανότητα του ιδιοκτήτη μπορεί να βρίσκεται σε πλήρη αναντιστοιχία με τον προτεινόμενο ΕΝΦΑ. Συνταξιούχοι με κουρεμένες συντάξεις, εργαζόμενοι με κουρεμένους μισθούς, άνεργοι και κληρονόμοι ακινήτων με χαμηλά εισοδήματα εμπίπτουν σ' αυτή την κατηγορία. Αυτοί οι πολίτες θα εξαναγκαστούν να πουλήσουν τα ακίνητά τους όσο-όσο σε μία πτωτική αγορά, αν φυσικά καταφέρουν να βρουν αγοραστή. Ήδη εκατοντάδες χιλιάδες πολίτες με ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο και τα ασφαλιστικά ταμεία αντιμετωπίζουν το φάσμα των ποινικών διώξεων και των κατασχέσεων των περιουσιακών τους στοιχείων. Η επιβολή ενός φόρου που είναι βέβαιο ότι μεγάλη μερίδα των φορολογουμένων αδυνατεί να πληρώσει είναι ανήθικη και αντιπαραγωγική. Οι τραπεζικές καταθέσεις μειώνονται τους τελευταίους μήνες καθώς οι φορολογούμενοι πληρώνουν τον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) τριών ετών, συν το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) του 2013, από το υστέρημά τους. Πώς θα πληρώσουν μελλοντικά το έκτακτο χαράτσι που επέβαλε ο Ενάγγελος Βενιζέλος στα ακίνητα το 2011, για να καλύψει τις τρύπες του προϋπολογισμού, που τώρα μονιμοποιείται; Αν το κράτος πιστεύει ότι οι αντικειμενικές αξίες είναι αντίστοιχες των πραγματικών, ας αγοράσει τα ακίνητα των ιδιοκτητών που αδυνατούν να πληρώσουν στην αντικειμενική τους αξία (“Venizelos put”)!

Tίποτε από όλα αυτά δεν θα συνέβαινε αν η κυβέρνηση είχε υιοθετήσει την πρόταση του Στέφανου Μάνου και της Δράσης για την φορολογία των ακινήτων. Η πρόταση συνίσταται σε ένα ενιαίο τέλος για όλες τις ιδιοκτησίες κάθε δήμου, όπως αυτοί διαμορφώθηκαν από το Πρόγραμμα Καλλικράτης. Στόχος της φορολογίας είναι να καλυφθούν όλα τα έξοδα του Δήμου, και παράλληλα να καταργηθούν όλες οι κρατικές επιχορηγήσεις προς τους Δήμους που ανήλθαν σε περίπου 3 δις. ευρώ το 2012, δηλαδή όσο προσβλέπει να εισπράξει η κυβέρνηση από τον ΕΝΦΑ. Η φορολογία αφορά ιδιοκτησίες εντός σχεδίου πόλης (ή εντός οικισμού προ του 1923), με τον φόρο να περιέρχεται εξ ολοκλήρου στον Δήμο.

Ο φόρος ανά ιδιοκτησία σε κάθε δημοτική ενότητα προσδιορίζεται από το γινόμενο ενός Συντελεστή Φόρου ΣΦ (που ορίζεται με ετήσια απόφαση της δημοτικής ενότητας) και του αθροίσματος σε τετραγωνικά μέτρα της επιφάνειας του οικοπέδου και της επιφάνειας που προκύπτει από την εφαρμογή του ισχύοντος Συντελεστή Δόμησης ΣΔ. Με τον τρόπο αυτό δεν υπεισέρχεται στον υπολογισμό η αντικειμενική αξία και έτσι αποφεύγεται η αυθαιρεσία του Υπουργείου Οικονομικών. Δυο παραδείγματα:

— Μονοκατοικία στον Άγιο Στέφανο (οικισμός προ του 1923). Οικόπεδο 180 τ.μ. με ισχύοντα ΣΔ 0,80, άρα άθροισμα $180 + 180 \times 0,80 = 324$ τ.μ. Η βάση για τη φορολογία (δηλαδή το άθροισμα) ρυθμίζεται με τους υπάρχοντες νόμους που καθορίζουν τον συντελεστή δόμησης κάθε περιοχής. Η δημοτική κοινότητα ορίζει το ΣΦ ανά τ.μ. ενιαίο για όλες τις ιδιοκτησίες. Αν, για παράδειγμα, ο ΣΦ ήταν 2 ευρώ ανά τ.μ. η μονοκατοικία θα πλήρωνε φόρο 648 ευρώ.

— Πολυκατοικία στην Αθήνα. Οικόπεδο 240 τ.μ. με ΣΔ 5,60. Η φορολογική βάση είναι $240 + 240 \times 5,60 = 1.584$ τ.μ. Αν ο ΣΦ είναι 2 ευρώ ο φόρος ισούται με 3.168 ευρώ, που θα κατανεμηθεί στις ιδιοκτησίες της πολυκατοικίας ανάλογα με τα ποσοστά συνιδιοκτησίας τους.

Ταυτόχρονα η Δράση προτείνει την πλήρη κατάργηση του φόρου μεταβίβασης, που σήμερα ανέρχεται στο ληστρικό 10% της αντικειμενικής αξίας, και την επιβολή φόρου υπεραξίας κατά την πώληση του ακινήτου, οπότε ο υπόχρεος έχει αυταπόδεικτα το ρευστό για να πληρώσει τον φόρο.

Οι απαιτούμενες προεργασίες για την καταγραφή του τέλους ακινήτων είναι η ακριβής καταγραφή των επιφανειών εντός σχεδίου, με τη συνδρομή του κτηματολογίου και/ή μιας εταιρείας γεωγραφικών εφαρμογών GIS. Πρέπει επίσης να καταγραφούν οι συντελεστές δόμησης σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο. Αν ξεκινήσει αμέσως, η δουλειά αυτή μπορεί να έχει ολοκληρωθεί σε 3-4 μήνες. Δυστυχώς όμως οι υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών προφανώς έπεισαν τον Υπουργό ότι πρέπει να διατηρήσουν την εξουσία να καταδυναστεύουν

τους πολίτες. Για να συγκαλυφθεί δηλαδή η ανικανότητα των φορολογικών υπηρεσιών να κάνουν στοιχειωδώς καλά τη δουλειά τους, η κυβέρνηση δεν διστάζει να επιβάλει ένα νόμο που διώχνει τις ξένες επενδύσεις και αδικεί πάρα πολλούς φορολογούμενους. Αν ο στόχος είναι η πάταξη της φοροδιαφυγής, θα ήταν πολύ πιο πρακτικό αλλά και δίκαιο να αναζητηθούν οι πρόσφατες αγορές ακινήτων υψηλής αξίας και να ζητηθεί από τους αγοραστές να δικαιολογήσουν την πηγή των χρημάτων. Αλλά σε μια επίδειξη φαυλότητας αποφάσισαν ότι δεν απαιτείται «πόθεν έσχες» για την αγορά πρώτης κατοικίας. Δεν μπορεί να αποκλείσει κανείς ότι αφού ισχύσουν οι παραλογισμοί του προτεινόμενου ΕΝΦΑ και πολλοί ιδιοκτήτες αναγκαστούν να ξεπουλήσουν σε εξευτελιστικές τιμές τα ακίνητά τους για να πληρώσουν τους φόρους, η κυβέρνηση θα αποφασίσει να επαναφέρει τη λογική. Τότε όμως θα θησαυρίσουν οι νέοι ιδιοκτήτες που αγόρασαν σε εξευτελιστικές τιμές. Το Υπουργείο Οικονομικών θα έχει δημιουργήσει μια νέα τάξη νέοπλουτων.

Τέλος, επειδή η κυβέρνηση κατά πάσα πιθανότητα θα επιμείνει στον προτεινόμενο φόρο, που αποτελεί παράδειγμα αδιαφάνειας και ασυδοσίας, το λιγότερο που μπορεί να κάνει είναι να υιοθετήσει «πλαφόν» στους φόρους, όπως πιστεύω ότι ισχύει στη Γαλλία: το άθροισμα φόρου εισοδήματος και φόρου ακίνητης περιουσίας να μην υπερβαίνει το 50% του εισοδήματος. Με την πρόταση εκλογικεύεται κάπως η κατάσταση και αποτρέπεται η δήμευση περιουσίας που θα έχει ο προτεινόμενος φόρος για μεγάλες κατηγορίες φορολογουμένων. Η φοροδιαφυγή να συλληφθεί με τις διασταυρώσεις στοιχείων και το άνοιγμα τραπεζικών λογαριασμών, όχι με την δυσβάστακτη, παράλογη και άδικη φορολογία στα ακίνητα. Η μείωση των συντελεστών φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας σε σχέση με τα προτεινόμενα θα ενισχύσει την οικοδομική δραστηριότητα και θα εκτινάξει τις αξίες ακινήτων, από τις οποίες θα ωφεληθεί κυρίως το ίδιο το Δημόσιο που είναι ο μεγαλύτερος ιδιοκτήτης ακινήτων στην Ελλάδα.