

ΗΜΕΡΙΔΑ ΤΕΕ

Η ΚΡΙΣΗ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Αθήνα, 16.04.2010

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

ΘΕΜΑ: Νομοθεσία φορολόγησης ακίνητων

Η εισήγηση θα επιχειρήσει να παρουσιάσει σε συντομία το ισχύον πλαίσιο φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας. Ενόψει της συζήτησης στην Ολομέλεια της Βουλής του φορολογικού νομοσχεδίου, η εισήγηση θα αναφερθεί σε προτεινόμενες σε αυτό διατάξεις, σχετικές με την ακίνητη περιουσία.

Στο άρθρο 78 παρ. 1 Συντ., στο πλαίσιο της κατοχύρωσης της αρχής της νομιμότητας του φόρου, ορίζεται ότι «κανένας φόρος δεν επιβάλλεται ούτε εισπράττεται χωρίς τυπικό νόμο που ορίζει το υποκείμενο της φορολογίας και το εισόδημα, το είδος της περιουσίας, τις δαπάνες και τις συναλλαγές ή τις κατηγορίες τους, στις οποίες αναφέρεται ο φόρος». Ως περιουσία νοείται τόσο η ακίνητη, όσο και η κινητή (χρηματικές καταθέσεις, άυλοι τίτλοι κλπ), η δε φορολόγηση πραγματοποιείται είτε από μεταβίβαση της από επαχθή ή χαριστική αιτία είτε και από αυτή την ίδια την κατοχή της. Οι περιορισμοί στην άσκηση από το κράτος της φορολογικής εξουσίας απορρέουν από την συνταγματική διάταξη του άρθρου 78, αλλά και αυτές όπου κατοχυρώνουν την προστασία των ατομικών δικαιωμάτων (17,18 Συντ.).

Το φορολογικό πλαίσιο που διέπει την ακίνητη περιουσία (για την κινητή ελάχιστος λόγος γίνεται) απαρτίζεται από πληθώρα φόρων και τελών, που καταδεικνύουν, αφενός έλλειψη συστηματικής αντιμετώπισης, αφετέρου επιλογές ταμειευτικού χαρακτήρα, οι οποίες υπαγορεύονται κύρια ή αποκλειστικά από όρους αποδοτικότητας, με συνέπεια να δημιουργείται ένα συνολικό δυσβάστακτο φορολογικό βάρος, το οποίο, κατά την άποψη μου, ενισχύει την κρίση στον τομέα της οικοδομής. Το φορολογικό αυτό πλαίσιο δεν περιορίζεται μόνον στο πεδίο της κατοχής ή της μεταβίβασης της περιουσίας, αλλά συνδέεται και με τη φορολογία του εισοδήματος που προέρχεται από τα ακίνητα και αποτελεί, σύμφωνα με τον Κ.Φ.Ε. (Ν. 2238/1994), εισόδημα Α'-Β' πηγής.

- Ενδεικτική αναφορά σε βασικούς φόρους –τέλη

- Στο πεδίο της φορολογίας της μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας από επαχθή αιτία ισχύει ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α. Ν.1587/1950), ο Φόρος Αυτομάτου Υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ. άρθρα 11-19 Ν. 3427/05) και ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας στις νεόδμητες οικοδομές (Φ.Π.Α. άρθρο Ν.3427/05, άρθρο 6 Κ.Φ.Π.Α.).

- Στο πλαίσιο της φορολογίας της μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας από χαριστική αιτία ισχύει ο φόρος κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών (Ν.2961/2001 όπως τροποποιήθηκε πρόσφατα από το Ν.3815/2010, ΦΕΚ 5/Α/26.1.2010 και ισχύει).

- Στο πεδίο της κατοχής της ακίνητης περιουσίας ισχύει το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.ΤΑ.Κ., άρθρα 5-21 Ν.3634/08), το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π. άρθρο 24 ν. 2130/93), ο Ειδικός Φόρος επί των Ακινήτων (άρθρα 15-18 Ν.3091/02).

Στο σημείο αυτό, θέλω να επισημάνω ότι στο συζητούμενο στη Βουλή φορολογικό νομοσχέδιο, προβλέπονται διατάξεις με τις οποίες

καταργείται το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) και επανέρχεται ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας. Για τον υπολογισμό του φόρου ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά τη 1^η Ιανουαρίου έτους φορολογίας. Ομοίως προτείνεται η κατάργηση του Φόρου Αυτόματου Υπερτιμήματος και Τέλους Συναλλαγής Ακινήτων (άρθρα 2-19 Ν 3427/05).

- Στο πεδίο της φορολογίας του εισοδήματος, το εισόδημα από ακίνητα αποτελεί εισόδημα Α΄-Β΄ πηγής (άρθρα 20-23 Κ.Φ.Ε.), συναθροίζεται με τα υπόλοιπα εισοδήματα του φορολογούμενου και επιπλέον επιβάλλεται συμπληρωματικός φόρος στο ακαθάριστο εισόδημα από ακίνητα (άρθρα 9 παρ. 5, 10 παρ. 2 και 109 παρ. 3 Κ.Φ.Ε.). Τα μισθώματα, πλην μισθώσεων κατοικιών, επιβαρύνονται με Τέλος Χαρτοσήμου πλέον εισφοράς υπέρ ΟΤΑ (άρθρο 13 παρ. 2 εδ. α Κ.Ν. Τ.Χ.).

Περαιτέρω υπολογίζεται τεκμαρτό εισόδημα για ιδιοχρησιμοποιούμενες ή δωρεάν παραχωρούμενες οικοδομές (άρθρο 22 Κ.Φ.Ε.) και προβλέπεται τεκμήριο δαπανών διαβίωσης για ιδιοκατοικούμενη ή μισθωμένη κύρια κατοικία (άρθρο 16 παρ. 1 Κ.Φ.Ε.) και τεκμήριο απόκτησης περιουσιακών στοιχείων για αγορά ή χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων ή ανέγερση οικοδομών (άρθρο 17 Κ.Φ.Ε.).

- Στο συζητούμενο στη Βουλή νομοσχέδιο προβλέπονται αλλαγές, οι οποίες αφορούν το αφορολόγητο όριο για την απαλλαγή λόγω αγοράς α΄ κατοικίας (200.000 ευρώ άγαμος, 250.000 ευρώ έγγαμος, 25.000 ευρώ για κάθε και μέχρι 2 τέκνα, 30.000 ευρώ για το τρίτο τέκνο). Στη περίπτωση αγοράς κατοικίας στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μιας θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου και ενός αποθηκευτικού χώρου έως 20 τ.μ. Ο Φ.Μ.Α. προσδιορίζεται σε 8% για το μέχρι 20.000 ευρώ τμήμα της αξίας και σε 10% για το πέραν του ποσού αυτού τμήμα της.

Κατά τη δημόσια διαβούλευση προτείναμε προκειμένου να τονωθεί η αγορά των ακινήτων την παροχή φορολογικών κινήτρων για την απόκτηση πρώτης επαγγελματικής στέγης με τη πρόβλεψη αφορολόγητου ποσού αξίας 100.000 ευρώ. Ομοίως προτείναμε τη διεύρυνση των δικαιουμένων πολιτών απαλλαγής για αγορά α' κατοικίας σύμφωνα και με τη νομολογία των διοικητικών δικαστηρίων.

- Στη διάρκεια της δημόσιας διαβούλευσης προβάλλαμε αναφορικά με το φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας ότι η τάση, η οποία επικρατεί σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, συνίσταται στη κατάργηση της φορολόγησης της κατοχής της περιουσίας. Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας με αφορμή τη μεταβίβασή της από επαχθή αιτία σε συνδυασμό με τη φορολόγηση των εισοδημάτων που πηγάζουν από αυτή, αποτελούν επαρκή στοιχεία εντοπισμού της σχετικής φοροδοτικής ικανότητας και επιβολής των προσηκόντων προς αυτή φορολογικών βαρών.

Στο φορολογικό νομοσχέδιο, προτείνεται η επαναφορά του Φ.Μ.Α.Π. Στις σχετικές διατάξεις δεν προβλέπεται διάκριση μεταξύ προσοδοφόρου και απροσόδου ακίνητης περιουσίας. Αυτό σε συνδυασμό με το όριο φορολόγησης, κατά τη γνώμη μου, θα επιβαρύνει ακόμη περισσότερο τη μικρή και μεσαία ιδιωτική περιουσία και θα επιτείνει τη κρίση στην οικοδομή.

Θα κλείσω με μερικές παρατηρήσεις οι οποίες αφορούν τις αντικειμενικές αξίες ακινήτων. Κατά την άποψή μας δεν πρέπει να μιλάμε για αύξηση των αντικειμενικών αξιών, όπως μέχρι πρόσφατα γινόταν συζήτηση. Απεναντίας υπάρχει ανάγκη προσαρμογής. Υπάρχουν περιοχές, οι οποίες λόγω της ύφεσης έχουν περιορισμένη εμπορικότητα με μείωση των αξιών.

Τέλος, μετά τη ψήφιση του φορολογικού νομοσχεδίου και τη διαμόρφωση του νέου φορολογικού τοπίου είναι ανάγκη να δούμε τις διατάξεις του, να τις κωδικοποιήσουμε, να αναδείξουμε την περαιτέρω

επιβάρυνση από αυτή της ακίνητης περιουσίας και κατ' επέκταση της οικοδομικής δραστηριότητας και να απαιτήσουμε τις αναγκαίες αλλαγές, οι οποίες θα συμβάλλουν στην αναγκαία ανάκαμψη.

Θεόδωρος Σχινάς

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.Α.