



ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΗ
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ

Διπλωματική Εργασία

“ Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ.”

του

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του Μεταπτυχιακού Διπλώματος στην
Εφαρμοσμένη Λογιστική και Ελεγκτική

Θεσσαλονίκη 2019

*Αφιερώνεται στην
οικογένεια μου.*

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα καθηγήτρια μου κυρία Σαμαρά Αγγελική για την υποστήριξη και καθοδήγηση της, τον καθηγητή μου κύριο Νεγκάκη Χρήστο, τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κύριο Πάτση Παναγιώτη καθώς τους συμφοιτητές μου για την συνεργασία μας.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα εργασία, έχει ως σκοπό να παρουσιάσει το φορολογικό σύστημα ακινήτων της Ελλάδος όπως ισχύει σήμερα. Εστιάζει στις επιπτώσεις που προκύπτουν από το εν λόγω σύστημα, στο σύνολο της Ελληνικής οικονομίας, προτάσσει, την πορεία που ακολούθησε, εν μέσω της οικονομικής ύφεσης που διανύει η χώρα, τα τελευταία δέκα χρόνια, αναλύει την κατάσταση της αγοράς ακινήτων. Επιδιώκει να προσδιορίσει την αντίδραση του φορολογικού συστήματος ακινήτων απέναντι στις νέες τάσεις, όπως είναι η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων - Airbnb ή την Golden Visa. Συγκρίνει την απόδοση του ελληνικού φορολογικού συστήματος με τα υπόλοιπα Ευρωπαϊκά - Παγκόσμια συστήματα ακινήτων. Η εργασία ολοκληρώνεται με την παράθεση της αναφοράς απόδοσης του, με προτάσεις βελτίωσης καθώς με νέα ερευνητικά ερωτήματα που προκύπτουν. Η εργασία παρουσιάζει την εξής δομή: Τις εισαγωγικές παρατηρήσεις και τον σκοπό. Στο κυρίως θέμα, όπου περιλαμβάνεται η επισκόπηση βιβλιογραφίας, η ιστορική αναδρομή της φορολογίας ακινήτων στην Ελλάδα. Οι λόγοι που επιβάλουν την φορολογία ακινήτων, την διάκριση της φορολογίας με βάση το αντικείμενο επιβάρυνσης και την δικαιολογητική βάση. Η ανάλυση της φορολογίας ακινήτων με τις τελευταίες επικαιροποιήσεις του Ιουλίου 2019. Η παρουσίαση των βραχυχρόνιων μισθώσεων Airbnb και πως αντιμετωπίζονται φορολογικά. Οι επιπτώσεις της φορολογίας ακινήτων στην Ελληνική οικονομία κατ' επέκταση στην κοινωνία. Οι προτάσεις βελτίωσης του φορολογικού συστήματος καθώς και οι προβληματισμοί που απορρέουν. Τέλος, παρουσιάζονται τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την υπερφορολόγηση ακινήτων, με νέα ερωτήματα προς έρευνα.

Λέξεις κλειδιά: Φορολογικό σύστημα, βραχυχρόνια μίσθωση, Airbnb.

ABSTRACT

The purpose of the present endeavour is to present the tax system of real estate in Greece as it stands today. Focusing on the impact of this system on the Greek economy proposes the course followed, amid the economic recession that the country has been undergoing over the last ten years, analysing the real estate market. It seeks to determine how the real estate tax system responds to new trends, such as short-term real estate leasing - Airbnb or the Golden Visa. It compares the performance of the Greek tax system with the rest of European - World real estate systems. The work is completed by quoting its performance report, with suggestions for improvement as well as emerging research questions. The paper is structured as follows: Introduction and the purpose. The main topic, including the bibliography review, is the historical overview of real estate taxation in Greece. The reasons for imposing property taxation, the taxation of taxation based on the tax burden and the justification. The analysis of real estate taxation with the latest updates of July 2019. The presentation of short-term Airbnb leases and how they are taxed. The impact of real estate taxation on the Greek economy and therefore on society. Suggestions for improving the tax system as well as the resulting concerns. Finally, the conclusions of over-taxation of real estate are presented, with new questions to be investigated and the key concepts - definitions of property taxation.

Keywords: Tax System, Short Term Lease, Airbnb.

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

Α.Α.Δ.Ε: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων

Α.Β.Α: Αρχική Βασική Αξία

ΑΕ : Ανώνυμη Εταιρία

ΑΕΕΑΠ: Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

ΑΕΠ: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν

ΑΚ : Αστικός Κώδικας

Α.Π.Α.Α: Αντικειμενικό Προσδιορισμό Αξίας Ακινήτων

Άρθρ. : Άρθρο

Α.Υ.Ο : Απόφαση Υπουργού Οικονομικών

Βλ. : Βλέπετε

Γ.Γ.Δ.Ε : Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων

Δισεκ.: Δισεκατομμύρια

Δ.Ε.Η.: Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού

Δ.Λ.Π: Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα

Δ.Ο.Υ.: Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία

ΕΕ: Ετερόρρυθμη Εταιρία

Ε.Ε.: Ευρωπαϊκή Ένωση – (EU: European Union)

ΕΕΤΑ : Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων

Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε : Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών

Εκατ.: Εκατομμύρια

ΕΛΣ: Ελληνικό Λογιστικό Σχέδιο

Ε.Ο.Κ.: Ευρωπαϊκή Οικονομική Κοινότητα

ΕΟΤ: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού

Ε.Π.Ε.: Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης

ΕΝ.Φ.Ι.Α : Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων

ΕΤ.Α.Δ: Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου

Ε.Τ.ΑΚ : Ενιαίο Τέλος Ακινήτων

Η.Π.Α.: Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής

ΙΟΒΕ: Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών

Ι.Κ.Ε: Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρία

Κ.Α.Π.Η: Κέντρα Ανοιχτής Προστασίας Ηλικιωμένων

Κ.Β.Σ: Κώδικας Βιβλίων και Στοιχείων

ΚΕΦίΜ: Κέντρο Φιλελεύθερων Μελετών
Κ.Φ.Ε: Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος
Ξ.Ε.Ε: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος
ν. : νόμος
Ν : Νόμος
ΝΔ : Νομοθετικό Διάταγμα
Ν.Π.Δ.Δ. : Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου
Ν.Π.Ι.Δ. : Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου
Ο.Γ.Α.: Οργανισμός Γεωργικών Ασφαλίσεων
ΟΕ: Ομόρρυθμη Εταιρία
Ο.Ο.Σ.Α.: Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης -
(OCED: Organization for Economic Co-operation and Development)
ΟΤΑ: Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΠΟΜΙΔΑ: Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων
ΠΟΛ : Πολυγραφημένη Απόφαση ή Εγκύκλιος
ΣΔ: Συντελεστής Δόμησης
Σ.Ε.Β.: Σύνδεσμος Επιχειρήσεων Βιομηχανιών
ΣΕΠΑΚ: Σύνδεσμος Επιχειρήσεων Για Ποιότητα και Ανάπτυξη των Κατασκευών
Σ.Ε.Τ.Ε: Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
σ. : Σελίδα
Σ.Ο.Ε.Λ: Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών
ΣτΕ : Συμβούλιο της Επικρατείας
ΣΦ: Συντελεστής Φόρου
Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ: Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου
Τ.Α.Π : Τέλος Ακίνητης Περιουσίας
ΤΣΜΕΔΕ: Ταμείο Μηχανικών Και Εργοληπτών Δημοσίων Έργων
ΥΠ.ΟΙΚ.: Υπουργείο Οικονομικών
ΦΑΠ : Φόρος Ακίνητης Περιουσίας
ΦΕ : Φόρος Εισοδήματος
ΦΕΚ : Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης
Φ.Μ.Α : Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων
ΦΜΑΠ : Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας
ΦΠΑ :Φόρος Προστιθέμενης Αξίας
NPL's: Non-Performing Loans, VRM: Vacation Rental Management.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	iii
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	iv
ABSTRACT	v
ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ.....	vi
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	viii
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ:.....	xi
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ:.....	xii
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ^ο	1
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ.....	1
1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	1
1.3 ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	2
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ^ο	3
ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ^ο	10
3 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	10
3.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ.....	10
3.2 ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1975-2019.....	12
3.3 ΟΙ ΛΟΓΟΙ ΠΟΥ ΕΠΙΒΑΛΟΥΝ ΤΗΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	16

3.4	Η ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ Η ΤΗΝ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΗ ΒΑΣΗ.....	17
3.5	Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΑΠΟ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	18
3.6	ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	18
3.7	Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	24
3.8	ΟΙ ΕΤΗΣΙΟΙ ΦΟΡΟΙ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:	25
3.8.1	Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ανά περιουσιακό στοιχείο φυσικών ή νομικών προσώπων. (Ν. 4223/2013 ΦΕΚ – 287 Α/31-12-2013)	25
3.8.2	Μείωση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. - Ιούλιος 2019	32
3.8.3	Ο Συμπληρωματικός Φόρος (πρώην ΦΑΠ) επί του συνόλου αστικής περιουσίας με αφορολόγητο ποσό 250.000 ευρώ για τα φυσικά πρόσωπα.....	33
3.8.4	Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) – Κτίσματα και Οικόπεδα.....	35
3.8.5	Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών 15% (πλην απόσοδων).....	36
3.8.6	Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων	36
	(περιοδικός) : Γη 5% , Κτίρια 8%.	36
3.8.7	Φορολογία -Τέλη κατά την μεταβίβαση ακινήτων	37
3.8.8	Φόροι Κληρονομιάς – Γονικής Παροχής και Δωρεές Ακινήτων.....	41
3.8.9	Τέλη , Φόροι, και Εισφορές υπέρ ΟΤΑ και 3 ^{ov}	45
3.8.10	Τέλη Κτηματογράφησης, Αντιγράφων κλπ. προς το Ελληνικό Κτηματολόγιο. 45	
3.8.11	Φόροι, Τέλη και Εισφορές Οικοδ. Αδείας - Ανέγερσης Κτιρίων - Αυθαιρέτων. 46	
4	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ^ο	47
4.1	ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ «AIRBNB»: Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ	47
4.2	Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ – Η ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	47
4.3	ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΙΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ....	48
4.4	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	49

4.5	ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	50
4.5.1	Η Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων – Airbnb, ενισχύει την Ελληνική Οικονομία.....	51
4.5.2	Η Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων - Airbnb δημιουργεί σοβαρά προβλήματα στην Ελληνική Οικονομία.....	54
4.6	ΝΕΟ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ	55
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ^ο	56
5	ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΤΟΥ ΣΗΜΕΡΑ, ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΟΙ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΑΥΡΙΟ	56
5.1	ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΥΨΗΛΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	56
5.2	ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ ΤΗΣ ΥΠΕΡΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	65
5.3	ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	69
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 ^ο	76
6	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ – ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ	76
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	79
	ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΗΓΕΣ.....	81
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1.....	85
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2.....	88

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ:

Πίνακας 3.1 : Φορολογική Κλίμακα Ε.Τ.ΑΚ 2009. ΠΟΜΙΔΑ	13
Πίνακας 3.2: Κλίμακα ‘Φόρου Ακίνητης Περιουσίας’ (Φ.Α.Π.) 2010 ΠΟΜΙΔΑ	13
Πίνακας 3.3: Κλίμακα Φ.Α.Π. 2013-2014. ΠΟΜΙΔΑ.....	15
Πίνακας 3.4: Κλίμακα φορολογίας εισοδήματος. ΠΟΜΙΔΑ.....	19
Πίνακας 3.5: Κλίμακα ειδικής εισφοράς αλληλεγγύης. ΠΟΜΙΔΑ.....	22
Πίνακας 3.6: Κλίμακα τεκμηρίου δαπάνης κατοικίας €/m ² . ΠΟΜΙΔΑ.....	23
Πίνακας 3.7: Κλίμακα βασικού φόρου ανά περιουσιακό στοιχείο.....	26
Πίνακας 3.8: Βασικός φόρος ΕΝΦΙΑ για κτίσμα	27
Πίνακας 3.9: Συντελεστές Ορόφων	28
Πίνακας 3.10: Συντελεστές Παλαιότητας Κτίσματος.....	28
Πίνακας 3.11: Συντελεστές Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.)	29
Πίνακας 3.12 : Συντελεστές Φόρου με βάση την Μοναδιαία Αξία του οικοπέδου.....	30
Πίνακας 3.13 : Συντελεστές Θέσης Γηπέδων.	31
Πίνακας 3.14 : Συντελεστές χρήσης Γηπέδων.	31
Πίνακας 3.15: Κλίμακες Συμπληρωματικού Φόρου φυσικών προσώπων 1/1/2019.	34
Πίνακας 3.16: Φόροι – Τέλη μεταβίβασης ακινήτων	37
Πίνακας 3.17: Κλίμακες Φόρου Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων Α’	42
Πίνακας 3.18: Κλίμακες Φόρου Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων Β’	43
Πίνακας 3.19: Κλίμακες Φόρου Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων Γ’	43
Πίνακας 3.20: Αφορολόγητα ποσά για την απόκτηση 1 ^{ης} κατοικίας με αγορά - κληρονομιά – δωρεά.....	44
Πίνακας 3.21: Τέλη ,Φόροι και Εισφορές υπέρ ΟΤΑ και 3 ^{ων}	45
Πίνακας 3.22: Φόροι, Τέλη & Εισφορές οικοδ. αδείας - ανέγερσης κτιρίων - αυθαιρέτων....	46
Πίνακας 4.1: Στοιχεία – Αποδόσεις /m ² . Με την βραχυχρόνια Μίσθωση.....	53
Πίνακας 5.1: Φορολογική δομή εσόδων στην Ελλάδα, έκθεση ΟΟΣΑ 2018.....	57
Πίνακας 5.2: Έσοδα από την φορολογία ακίνητης περιουσίας σε ποσοστό του ΑΕΠ. (EU, DG Taxation and Customs Union , 5/2019)	59
Πίνακας 5.3 :Επιπτώσεις κατάργησης συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ – Υπόθεση ΙΟΒΕ	71
Πίνακας 5.4:Μείωση συντελεστών ΦΠΑ νέων ακινήτων από 24% σε 13%. ΙΟΒΕ.	72

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ:

Διάγραμμα 4.1: Βραχυχρόνιες μισθώσεις Airbnb 2018 – ‘Η Καθημερινή’	51
Διάγραμμα 4.2 : ICAP-Δείκτης εξέλιξης εσόδων από βραχυχρόνια μίσθωση 2015-2021.....	52
Διάγραμμα 5.1: Κατάταξη Ελλάδας στην Κλίμακα Φορολογικών Εσόδων ΑΕΠ από ακίνητα. Έκθεση του ΟΟΣΑ 2014 - 2017.	56
Διάγραμμα 5.2:Ποσοστό Φορολογικών εσόδων από ακίνητα 8%, έκθεση ΟΟΣΑ 2018.....	58
Διάγραμμα 5.3:Ποσοστό Φορολογικών εσόδων από ακίνητα 2.7% του ΑΕΠ – Μείωση εσόδων από φόρους συναλλαγών ακινήτων 0.5% του ΑΕΠ. (ΣΕΒ Επιτροπή Φορολογικών από τον Τομέα Μακροοικονομικής Ανάλυσης και Ευρωπαϊκών Υποθέσεων, 2019).....	58
Διάγραμμα 5.4: Τομείς που επιδρά η φορολογία ακινήτων. (IOBE - ΣΕΠΑΚ, 2018).....	60
Διάγραμμα 5.4: Η πτώση τιμών ακινήτων από πρόσθετη την φορολογία, 2007-2017. (IOBE Νίκος Βέττας, 2018).....	61
Διάγραμμα 5.5: Η επίδραση των τιμών ακινήτων στην οικονομία. (IOBE - ΣΕΠΑΚ, 2018).	61
Διάγραμμα 5.6 : Ποσοστά κατανάλωσης – Κατά κεφαλήν Εισόδημα Νοικοκυριών 2008-2018.	62
Διάγραμμα 5.7 : Στεγαστικά δάνεια και επιτόκια 2003-2018.....	63
Διάγραμμα 5.8 : Μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια.	64
Διάγραμμα 5.9 : Επιβάρυνση εισοδήματος από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. (IOBE - ΣΕΠΑΚ, 2018).....	65
Διάγραμμα 5.10: ΦΠΑ στην κατασκευή νέων ακινήτων στην Ελλάδα. (IOBE - ΣΕΠΑΚ, 2018).....	66
Διάγραμμα 5.11: Η μείωση επενδύσεων σε νέα ακίνητα – πτώση του ΑΕΠ. (IOBE Νίκος Βέττας, 2018)	67
Διάγραμμα 5.12: Μείωση συναλλαγών ακινήτων. (IOBE Νίκος Βέττας, 2018)	67
Διάγραμμα 5.13: Ποσά εσόδων ανά κατηγορία φόρου ακινήτων. 2007-2017.	68

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Η φορολογία ακινήτων, απασχόλησε ιδιαίτερα τα τελευταία δέκα χρόνια, και συνεχίζει να απασχολεί μέχρι σήμερα, την Ελληνική κοινωνία. Η φορολογία ακινήτων, κυρίως μετά την Εμφάνιση του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε, έπειτα του ΕΝ.Φ.Ι.Α., άλλαξε δραματικά το κλίμα στην αγορά ακινήτων, η οποία επηρεάζει το σύνολο της χρηματοοικονομικής σταθερότητας της κοινωνίας. Η υπερφορολόγηση των ακινήτων έχει σημαντικές επιπτώσεις στην ανάπτυξη, αλλά και στην οικονομική σταθερότητα της Ελληνικής οικονομίας.

Οι σημαντικές μεταβολές στις τιμές των ακινήτων και των ενοικίων, λειτούργησαν ως εφελτήριο εξελίξεων για την Ελληνική οικονομία καθώς η μείωση των τιμών ακινήτων επηρεάζει το τραπεζικό σύστημα. Γίνονται άμεσα αντιληπτά:

- i. Η δυσκολία δανειοδότησης, η αύξηση των επιτοκίων, η εμφάνιση των μη εξυπηρετούμενων δανείων.
- ii. Η μείωση της κατανάλωσης, με την ταυτόχρονη μείωση των εισοδημάτων – πλούτου των νοικοκυριών.
- iii. Η αύξηση της ανεργίας.
- iv. Η ανεξέλεγκτη φοροαποφυγή - φοροδιαφυγή και το ανύπαρκτο φορολογικό πλαίσιο στην βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων.

Όλα μαζί συνθέτουν μια φορολογική – οικονομική – κοινωνική πραγματικότητα που αντιμετωπίζει η Ελλάδα.

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Σκοπός της εργασίας είναι να παρουσιάσει το φορολογικό σύστημα ακινήτων και να εντοπίσει τις στρεβλώσεις που δημιουργεί στην αγορά ακινήτων, στην οικονομία, την κοινωνία. Να αναλύσει μελέτες – έρευνες, να αναδείξει λύσεις, να προβάλει νέα ερευνητικά ερωτήματα που προκύπτουν.

Τα ερευνητικά ερωτήματα που προκύπτουν απ' τον σκοπό της εργασίας είναι:

1. Ποιες είναι οι επιπτώσεις που δημιουργεί το ισχύον φορολογικό σύστημα στην αγορά ακινήτων;
2. Ποιες στρεβλώσεις απορρέουν για την οικονομία;
3. Ποιες οι γενικότερες συνέπειες για το κοινωνικό σύνολο;

1.3 ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η εργασία εκτείνεται σε 6 κεφάλαια.

- i. Το 1^ο κεφάλαιο περιέχει την εισαγωγή, την γενική περιγραφή των επιπτώσεων της φορολογίας ακινήτων καθώς και τον σκοπό της εργασίας με την δομή της.
- ii. Το 2^ο κεφάλαιο περιλαμβάνει μια, όσο το δυνατόν, αναλυτικότερη και περιεκτικότερη επισκόπηση της διαθέσιμης βιβλιογραφίας.
- iii. Στο 3^ο κεφάλαιο πραγματοποιείται μια ιστορική αναδρομή του Ελληνικού φορολογικού καθεστώτος καθώς και η ανάλυση του θεσμικού πλαισίου, με την αναλυτική παρουσίαση του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α), οι λόγοι που επιβάλλουν την φορολογία στα ακίνητα και την διάκριση της φορολογίας.
- iv. Στο 4^ο κεφάλαιο παρουσιάζεται το πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην Ελλάδα, σε νομοθετικό και φορολογικό επίπεδο, οι επιπτώσεις της (θετικές – αρνητικές) στην Ελληνική οικονομία, καθώς και η φορολογική αντιμετώπιση του φαινομένου «Airbnb», το οποίο απασχολεί έντονα όχι μόνο τους ιδιοκτήτες ακινήτων αλλά, κατά κύριο λόγο, την φορολογική διοίκηση.
- v. Στο 5^ο κεφάλαιο αναλύονται οι επιπτώσεις της υψηλής φορολογίας ακινήτων στην ελληνική οικονομία. Αναφέρονται οι αποδόσεις του φορολογικού συστήματος ακινήτων και οι σχετικοί προβληματισμοί με προτεινόμενες διορθωτικές ενέργειες.
- vi. Στο 6^ο κεφάλαιο διατυπώνονται τα συμπεράσματα της εργασίας και τα ερευνητικά ερωτήματα για περαιτέρω έρευνα.
- vii. Στο παράρτημα 1 αναφέρονται οι βασικές έννοιες και ορισμοί της φορολογίας ακινήτων.
- viii. Στο παράρτημα 2 παρουσιάζεται ο φόρος αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων επιχειρήσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^Ο

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ

Η φορολογία ακινήτων θα μπορούσε να χαρακτηριστεί, ως το «βασικό εργαλείο» της εκάστοτε κυβέρνησης για την άντληση εσόδων, τόσο κατά την περίοδο της οικονομικής ύφεσης όσο και κατά την μεταμνημονιακή περίοδο, στην οποία εισέρχεται η ελληνική οικονομία. Το φορολογικό σύστημα έχει έναν ακόμη βασικό ρόλο, αυτόν που αφορά στην οικονομική δικαιοσύνη και ισότητα των φορολογουμένων.

Οι Grover et al. (2017) αναφέρονται στον ρόλο των επαναλαμβανόμενων φόρων ακινήτων με βάση την «πραγματική αξία» των ακινήτων. Υποστηρίζουν ότι, οι περισσότερες χώρες έχουν επαναλαμβανόμενους φόρους ακίνητης περιουσίας, οι οποίοι όμως δεν βασίζονται στις πραγματικές αξίες, με αποτέλεσμα να αντλούν χαμηλά επίπεδα εσόδων. Επίσης προκαλούν τις έντονες αρνητικές αντιδράσεις των φορολογουμένων. Βασίζονται σε ένα σύστημα υπολογισμού συντελεστών με βάση την περιοχή του ακινήτου και όχι την αγοραία αξία του ακινήτου. Τονίζουν την ανάγκη δημιουργίας ενός συστήματος εκτίμησης αξίας των ακινήτων, το οποίο θα χρησιμοποιείται από τους ΟΤΑ και όχι από την κεντρική κυβέρνηση. Έτσι διασφαλίζεται ότι, η φορολογική επιβάρυνση θα κατανέμεται με δίκαιο τρόπο ανάμεσα στους φορολογουμένους. Η εκάστοτε Φορολογική Διοίκηση θα έχει την επίγνωση του «πραγματικού φορολογικού συντελεστή». Οι ΟΤΑ θα αντλούν μια σταθερή πηγή εσόδων. Επίσης σημαντική είναι η παρατήρηση τους για την καταπολέμηση των στρεβλώσεων των ταυτόχρονων φόρων εισοδήματος (Φυσικών και Νομικών προσώπων), λόγω της παγκοσμιοποίησης καθώς ότι εξασφαλίζεται και η φορολογική ισότητα. Οι βασικές προϋποθέσεις για να πετύχει ένα φορολογικό σύστημα επαναλαμβανόμενων φόρων ακινήτων με βάση την «πραγματική αξία» είναι η ύπαρξη:

- α) ενός συστήματος καταχώρησης δικαιωμάτων ιδιοκτησίας από το οποίο μπορούν να προκύψουν έσοδα
- β) ενός συστήματος βάσης δεδομένων με τις τιμές των συναλλαγών που θα επιτρέπουν την εκτίμηση της αξίας των συγκρίσιμων ακινήτων,
- γ) ενός διεθνούς συστήματος αποτίμησης προτύπων και προσόντων για τους εκτιμητές αξιών ακινήτων,
- δ) ενός αποτελεσματικού συστήματος είσπραξης των φόρων.

Οι Slack και Bird (2015) θεωρούν απαραίτητο ένα σύστημα αξιολόγησης που θα λαμβάνει υπόψιν τις μεταβολές των πραγματικών αξιών ακινήτων μέσα στην πάροδο του χρόνου. Αν δεν υπάρχει ένα τέτοιο σύστημα αξιολόγησης αξιών ακινήτων θα δημιουργηθούν ανισότητες. Υπάρχουν χώρες, μια από αυτές και η Ελλάδα, οι οποίες δεν διαθέτουν τις απαραίτητες πληροφορίες, για να προσδιορίσουν τις αγοραίες αξίες των ακινήτων. Η έλλειψη πόρων καθώς και η έλλειψη εμπειρογνομόνων καθιστούν την προσέγγιση της αγοραίας αξίας δύσκολη υπόθεση. Σε περιπτώσεις αδυναμίας προσέγγισης των αξιών ακινήτων, οι ερευνητές θεωρούν αποδοτικότερο ένα σύστημα «αυτοαξιολόγησης καθορισμού αξίας ακινήτου» (Ιρλανδικό μοντέλο). Δεν υπάρχει μεταρρύθμιση που να μπορεί να διορθώσει ένα φορολογικό σύστημα ακίνητης περιουσίας, βασισμένο σε έναν ενιαίο συντελεστή αξιολόγησης της τρέχουσας αξίας ακινήτων. Αναρωτιούνται το ποιος θα καθορίζει τους φορολογικούς συντελεστές, αν αυτοί θα διαφοροποιούνται; και εάν ναι, πως θα διαφοροποιούνται; οι ιδιοκτήτες κατανοούν πως εφαρμόζονται; Η αναποτελεσματικότητα του συστήματος επηρεάζει την ισότητα μεταξύ των φορολογουμένων, την άντληση εσόδων. Η κακή διοίκηση των ΟΤΑ, Κυβερνήσεων, μπορεί να αποτελέσει εμπόδιο για μια μεταρρύθμιση της φορολογίας ακινήτων. Θεωρούν βασική προϋπόθεση τρία βήματα για την φορολόγηση ακινήτων:

- α) Τον προσδιορισμό των περιουσιακών στοιχείων που φορολογούνται,
- β) Την κατάρτιση φορολογικού χαρτοφυλακίου το οποίο θα περιγράφει την περιουσία και το ποσό εκτίμησης,
- γ) Την έκδοση των φορολογικών λογαριασμών, για την είσπραξη των φόρων και την διαχείριση καθυστερούμενων οφειλών.

Βασική μέριμνα για την θεωρία τους είναι η σωστή διαχείριση από πλευράς δημόσιου τομέα, διακυβέρνησης, με στόχο την βελτίωση των δημόσιων υπηρεσιών.

Οι ίδιοι μελετητές Slack και Bird (2002), σε παλαιότερη έρευνα τους για την φορολογία ακινήτων, αναφέρουν τους λόγους που επιβάλουν τις μεταρρυθμίσεις στο φορολογικό σύστημα. Υποστηρίζουν ότι το φορολογικό σύστημα χρήζει:

- α) αντικατάστασης με ένα απλοποιημένο φορολογικό σύστημα,
- β) τη μεγιστοποίηση των εσόδων που αντλούνται από το φορολογικό σύστημα,
- γ) την άρση των ανισοτήτων εξ' αιτίας προγενέστερων συστημάτων,
- δ) την δημιουργία συστήματος αξιολόγησης αξιών ακινήτων ώστε να συρρικνωθούν οι αποκλίσεις εμπορικών – αντικειμενικών αξιών ακινήτων.

Ισχυρίζονται ότι η μεταρρύθμιση του φορολογικού συστήματος ακινήτων θα πρέπει να πραγματοποιηθεί στο πλαίσιο της αποκέντρωσης. Πιο συγκεκριμένα, απλοποιώντας το

φορολογικό σύστημα με ένα σύστημα το οποίο θα συνδυάζει όλους τους φόρους καθώς, ταυτόχρονα, θα βελτιώσει τις ενέργειες - αποφάσεις της φορολογικής διοίκησης. Θα αντλεί περισσότερα έσοδα και, ταυτόχρονα, θα ενισχύει το αίσθημα των φορολογουμένων για δικαιοσύνη και ισότητα. Η φορολογική αρχή θα πρέπει να υιοθετήσει ένα σύστημα αξιολόγησης αξιών ακινήτων, το οποίο θα είναι ικανό να συλλέγει σωστά τα δεδομένα, να τακτοποιεί, να κάνει σωστές εκτιμήσεις, να εφαρμόζεται ορθά από τους υπευθύνους της φορολογικής αρχής. Ο προσδιορισμός αξιών ακινήτων να γίνεται με γνώμονα τις κατηγορίες ακινήτων: οικιστικών, αγροτικών, εμπορικών, βιομηχανικών. Θα ήταν παράλειψη να μην υιοθετήσει την αξιολόγηση του ποσοστού της φορολογητέας αξίας και του αποτελέσματος των εσόδων. Ο φόρος ακίνητης περιουσίας θα πρέπει να στηρίζεται από τους φορολογουμένους, διότι έτσι θεωρούν ότι λαμβάνουν επαρκείς υπηρεσίες από το κράτος. Ο φόρος ακινήτων, δεν θα πρέπει να λαμβάνει υπόψιν μόνο την ανάγκη να γίνει πολιτικά και διοικητικά αποδεκτός, αλλά και την ανάγκη σχεδίασης της ρεαλιστικής απόδοσης εσόδων.

Οι Bahl και Martinez-Vazquez (2006) παρουσιάζουν τα οφέλη της αποκεντρωμένης διακυβέρνησης στο φορολογικό σύστημα ακινήτων. Θεωρούν ότι τα συγκεντρωτικά συστήματα απέτυχαν να βελτιώσουν την γενική ευημερία σε αναπτυσσόμενες και μεταβατικές οικονομίες χωρών. Στηρίζουν την άποψη τους σε τέσσερις παράγοντες που μπορούν να διαμορφώσουν ένα αποδοτικό και δίκαιο φορολογικό σύστημα: α) *Το Διοικητικό κόστος*. Αποτελεί τον μεγαλύτερο περιορισμό της αύξησης απόδοσης του φόρου ακίνητης περιουσίας. Είναι ακριβό καθώς και πολύ δύσκολο να επιβληθεί σωστά. Έτσι οι χώρες θα στραφούν σε σύντομες και πρόχειρες λύσεις όπως την «πλασματική αποτίμηση αξίας με βάση την τοποθεσία και την περιοχή», την «αυτοαξιολόγηση», την «αναπροσαρμογή τιμών σε περιόδους αποτίμησης».

β) *Η τεχνολογία Η/Υ*. Η πληροφορική μπορεί να συμβάλει στην ταχύτερη και αποδοτικότερη χρήση ενός φορολογικού συστήματος με ακρίβεια και δίκαιη φορολογική αντιμετώπιση.

γ) *Πηγές εσόδων και από άλλους φόρους*. Όπως είναι η φορολόγηση των ασφαλιστικών εισφορών, η φορολογία εισοδήματος, οι ειδικοί φόροι κατανάλωσης, η φορολογία χρήσης και ιδιοκτησίας οχημάτων κ.λπ.

δ) *Οι δαπάνες των αποκεντρωμένων Κυβερνήσεων*. Οι αποκεντρωμένες Κυβερνήσεις έχουν χαμηλότερο ποσοστό δαπανών συγκριτικά με τις κεντρικές Κυβερνήσεις. Οι αποκεντρωμένες κυβερνήσεις στρέφονται στην άντληση εσόδων για τις τοπικές κυβερνήσεις με την επιλογή της εκτεταμένης φορολογίας ακινήτων.

Οι Μανιάτης και Παύλου (2018) διαπίστωσαν ότι η φορολογία ακίνητης περιουσίας, σε διεθνές επίπεδο, συμβάλει με μικρό ποσοστό στα συνολικά φορολογικά έσοδα. Τα

φορολογικά έσοδα προέρχονται κυρίως από φόρους εισοδήματος, της κατανάλωσης, των ασφαλιστικών εισφορών. Στην Ελλάδα υπάρχει μεγάλος αριθμός φόρων και τελών που στηρίζεται στην φορολογική βάση της ακίνητης περιουσίας. Παρατήρησαν ότι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α είναι ένας αναλογικός φόρος καθώς και το συμπληρωματικό τμήμα του εισάγει έναν φόρο ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας, με «έντονη προοδευτικότητα». Η επιβολή του συγκεκριμένου φόρου, την δεδομένη χρονική συγκυρία επιβάρυνε την ελληνική οικονομία. Αμφιβάλουν για το καθαρό δημοσιονομικό αποτέλεσμα του φόρου, όπως ότι προκάλεσε ασυμμετρία στις αποδόσεις επενδύσεων ακινήτων αναλογικά με το ύψος ακίνητης περιουσίας κάθε φορολογούμενου. Επίσης προκάλεσε το λεγόμενο «πάγωμα» της Ελληνικής αγοράς των ακινήτων και την πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας. Η ταυτόχρονη επιβολή υψηλού συντελεστή ΦΠΑ στα νέα ακίνητα με τον φόρο ιδιοκτησίας είχε ως αποτέλεσμα τις πρόσθετες στρεβλώσεις στην αγορά ακινήτων. Ισχυρίζονται ότι το φορολογικό σύστημα ακινήτων της Ελλάδας δεν είναι αποδοτικό και αυτό συμβαίνει εξαιτίας της ταυτόχρονης φορολογίας ιδιοκτησίας ακινήτων με την επιβολή ΦΠΑ, των φόρων συναλλαγών, τον φόρο εισοδήματος από τα ενοίκια, διότι όλοι οι φόροι έχουν την ίδια δικαιολογητική βάση ενώ η τοπική αυτοδιοίκηση είναι απύσχα από την εφαρμογή και την είσπραξη του φόρου ακινήτων.

Εντοπίζουν ένα αναποτελεσματικό σύστημα αποτίμησης αξίας των ακινήτων, οι αντικειμενικές αξίες δεν ακολουθούν τις εμπορικές αξίες. Η ύπαρξη της καθολικής πληρωμής του φόρου για ακίνητα τα οποία δεν δημιουργούν εισόδημα ή είναι δεσμευμένα από το δημόσιο και τις τράπεζες, δημιουργούν ζήτημα «φοροδοτικής δικαιοσύνης και ισότητας» καθώς την αδυναμία εκτίμησης φοροδοτικής ικανότητας των πολιτών. Το φορολογικό σύστημα ακινήτων στην Ελλάδα δεν είναι σταθερό, με αποτέλεσμα να δημιουργεί ένα κλίμα ανασφάλειας στην αγορά ακινήτων. Σύμφωνα με την έρευνα, οι επιπτώσεις εντοπίζονται στο εισόδημα των πολιτών, την μείωση της κατανάλωσης, την αύξηση της ανεργίας, στην αδυναμία δανεισμού από τα τραπεζικά ιδρύματα. Προτείνουν την άμεση κατάργηση του συμπληρωματικού φόρου του ΕΝ.Φ.Ι.Α., τη μείωση του συντελεστή ΦΠΑ στις νέες οικοδομές από 24% σε 13%, την ανάπτυξη ενός συστήματος αποτίμησης ακινήτων, την μείωση του κύριου φόρου ιδιοκτησίας, μέριμνα για την αντιμετώπιση του φορολογικού βάρους όταν δεν υπάρχει φοροδοτική ικανότητα (όπ.π.).

Ο Βέττας (2018) εστιάζει στην κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. λόγω της υψηλής φορολόγησης και των στρεβλώσεων που προκαλεί σε επενδύσεις νέων ακινήτων συγκριτικά με εναλλακτικές επενδύσεις. Θεωρεί απαραίτητη την μείωση ΦΠΑ στις νεόδμητες κατοικίες, η οποία θα αυξήσει τις επενδύσεις σε νέα ακίνητα. Η φορολογία ακινήτων αποτελεί σημαντικό πρόβλημα της Ελληνικής οικονομίας και για αυτό προτείνει,

την μείωση του ύψους του κύριου φόρου ιδιοκτησίας και την ταυτόχρονη ανάπτυξη συστήματος αποτίμησης αξίας ακινήτων. Εκτιμά ότι ως αποτέλεσμα των παραπάνω μέτρων θα είναι η σταδιακή οικονομική ανάπτυξη και η αύξηση της απασχόλησης.

Ο διοικητής της Τράπεζας της Ελλάδος Γιάννης Στουρνάρας στις οικείες εκθέσεις των ετών 2016 και 2017, αναφέρει την ανάγκη αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών ώστε να προσεγγίσουν τις εμπορικές αξίες. Το ουδέτερο δημοσιονομικό αποτέλεσμα, σε περίπτωση αποκλίσεων που θα προέρχεται από τον αναπροσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών, θα προκαλέσει την αναπροσαρμογή των συντελεστών φορολόγησης ή την διερεύνηση της φορολογικής βάσης. Τονίζει την ανάγκη αναστολής της εφαρμογής του φόρου υπεραξίας ακινήτων ώστε να αποφευχθεί μια επιπλέον επιβάρυνση στην ακίνητη περιουσία. Οι οικονομικές εξελίξεις είναι υπεύθυνες για την σταθερότητα των τιμών ακινήτων. Οι επενδύσεις κεφαλαίων στην αγορά ακινήτων παίζουν σημαντικό ρόλο στην σταθεροποίηση των τιμών ακινήτων καθώς η αύξηση ζήτησης για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών. Η αποκατάσταση των χρηματοδοτικών ροών από τα τραπεζικά ιδρύματα με τον ταυτόχρονο εξορθολογισμό του φορολογικού συστήματος, θα έχουν θετικά αποτελέσματα για την Εθνική Οικονομία εφόσον σήμερα η φορολογία ακινήτων παραμένει αρκετά υψηλή.

Η Ξαφά (2019) παραθέτει τα επιχειρήματα της για την βελτίωση της φορολογικής πολιτικής, ώστε αυτή να συμβάλει στην κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών του δημόσιου τομέα. Οι αλλαγές που προτείνει, εστιάζουν σε ένα δίκαιο, απλοποιημένο, αποτελεσματικό φορολογικό σύστημα με χαμηλό διοικητικό κόστος. Πιο συγκεκριμένα, κάνει λόγο για κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. όλων των φόρων που επιβαρύνουν την ακίνητη περιουσία, την μεταβίβαση των ακινήτων. Προτείνει την αντικατάστασή τους με φορολογία της Υπεραξίας στη μεταβίβαση ως εισόδημα με συντελεστή 20%. Την μεσοπρόθεσμη είσπραξη των φόρων ακινήτων από τους Δήμους με ταυτόχρονη κατάργηση των επιχορηγήσεων τους από την κεντρική διοίκηση.

Ο υποδιοικητής της Τράπεζας της Ελλάδος, Μητράκος (2017) κάνει αναφορά στις επενδύσεις ακινήτων και τον ρόλο των ΑΕΕΑΠ, ως πρωταθλητές, επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα. Αναφέρεται στην δυναμική επενδύσεων του τουρισμού, στον χώρο της αγοράς ακινήτων, με την ανάπτυξη βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων. Θεωρεί βιώσιμη την ανάπτυξη στην αγορά ακινήτων από την διασπορά των επενδύσεων και λόγω της ζήτησης ακινήτων μέσω της ενίσχυσης του διαθέσιμου εισοδήματος, την μείωση της ανεργίας, με έμφαση στην δευτερεύουσα αγορά ακινήτων, στο χαμηλότερο απόθεμα αδιάθετων ακινήτων. Αναφέρεται στην βελτίωση της κατάστασης που επικρατεί με τα κόκκινα δάνεια και την ταυτόχρονη επαναλειτουργία του τραπεζικού δανεισμού, την ανάγκη εξορθολογισμού του

φορολογικού συστήματος τα οποία θα μετατρέψουν την Ελληνική αγορά ακινήτων σε μια ανταγωνιστική αγορά καθώς θα επιταχύνουν την ανάπτυξη της Ελληνικής οικονομίας.

Ο Παραδιάς (2019) κάνει λόγο για την «δήθεν συνταγματικότητα» του ΕΝ.Φ.Ι.Α. Δεν θεωρεί δίκαιο τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. καθότι επιβάλλεται με βάση τις αντικειμενικές αξίες της εποχής του 2004. Ο συγκεκριμένος φόρος «πάγωσε» τις συναλλαγές στην αγορά ακινήτων. Ισχυρίζεται ότι αποτελεί κίνδυνο για κατασχέσεις των ακινήτων, για πλειστηριασμούς των ακινήτων. Προτείνει, την κατάργηση του ΕΝ.Φ.Ι.Α με ταυτόχρονη μείωση 50% του φόρου για τα κενά και μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, την αποποινικοποίηση της αντικειμενικής αδυναμίας της καταβολής του φόρου από εκείνους που στερούνται εισοδήματος και την δυνατότητα εξόφλησης των οφειλών από τον φόρο ποσού άνω των 50.000 ευρώ.

Ο Σφακάκης (2019) αναφέρεται στο φορολογικό περιβάλλον της Ελλάδος. Κάνει λόγο για μείωση των εσόδων του κράτους από τον συνδυασμό της υπερφορολόγησης και της φοροδιαφυγής. Θεωρεί ότι η υπερφορολόγηση με σκοπό τον δημοσιονομικό στόχο των πλεονασμάτων, επιβαρύνει αδικώς και δυσανάλογα τους φορολογούμενους. Το εν λόγω σύστημα υπονομεύει την ανάπτυξη της οικονομίας καθώς οδηγεί σε μειωμένα έσοδα. Ο φόρος ακινήτων παραμένει από τους υψηλότερους της Ευρώπης, όπως και οι φόροι της κατανάλωσης, της παραγωγής. Υποστηρίζει ότι η υπερφορολόγηση ευθύνεται σε σημαντικό βαθμό για την αύξηση της φοροδιαφυγής, της αύξησης της παραοικονομίας η οποία ξεπερνά το 20% του ΑΕΠ. Η λύση εντοπίζεται σύμφωνα με τον Σφακάκη στην σταδιακή δημιουργία δημοσιονομικού χώρου, ο οποίος θα λειτουργεί για την μείωση των φορολογικών υπερβολών που ευθύνονται για την συρρίκνωση της οικονομίας και της απασχόλησης της χώρας. Θεωρεί αναγκαία την ηλεκτρονικοποίηση των συναλλαγών για την αποφυγή της φοροδιαφυγής σε συνδυασμό με την μείωση των φόρων. Τα αποτελέσματα της παραπάνω θεώρησης αναμένεται ότι θα είναι η αύξηση της μισθολογικής ανταγωνιστικότητας καθώς η μείωση των λειτουργικών δαπανών του κράτους αλλά και των επιχειρήσεων.

Οι έρευνες του ΟΟΣΑ (2017 & 2018) και της Eurostat (2019) τα τελευταία χρόνια εντάσσουν τους Έλληνες ανάμεσα στους «πρωταθλητές» των φορολογικών βαρών. Γίνεται, συνεχώς, αναφορά στην υπερφορολόγηση και στις παρενέργειες που αυτή προκαλεί. Η φορολογία ακινήτων είναι υψηλότερη του μέσου όρου των χωρών ΟΟΣΑ και των 28 της Ε.Ε. Αξίζει να αναφερθεί ότι η υψηλή φορολογία άλλων χωρών (πχ. Γερμανία, Γαλλία.) οφείλεται στο γεγονός των υπηρεσιών υψηλής ποιότητας που παρέχουν στους πολίτες τους. Οι πολίτες αισθάνονται ικανοποιημένοι για το πως αξιοποιούνται οι φόροι που καταβάλουν στο κράτος. Οι παραπάνω εκθέσεις παρουσιάζουν στατιστικά στοιχεία όπου καταλήγουν στο συμπέρασμα, ότι οι φόροι που αποδίδουν τα μέγιστα έσοδα προέρχονται, κυρίως, από την

φορολογία επι της παραγωγής και των εισαγωγών 13.6% του ΑΕΠ, την φορολογία ασφαλιστικών εισφορών 13.3%, των εισοδημάτων και του πλούτου 13.2%. Οι επιδόσεις του Ελληνικού φορολογικού συστήματος παραμένουν χαμηλές. Το σύστημα αυτό δεν προσελκύει επενδύσεις, δεν τονώνει την κατανάλωση, ούτε την ανάπτυξη. Ο φορολογικός συντελεστής των επιχειρήσεων 28% σε συνδυασμό με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α και τον ΦΠΑ 24%, δημιουργούν ασφυξία στην Ελληνική οικονομία.

Ο Πρόζας (2019), παραθέτει τα αποτελέσματα της έρευνας σχετικά με το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων Airbnb, την φορολογική αντιμετώπιση του και πως αυτό επηρεάζει την ελληνική οικονομία. Την προηγούμενη δεκαετία δεν υπήρχε κάποιο φορολογικό – νομικό πλαίσιο, με αποτέλεσμα την αύξηση της προσφοράς καταλυμάτων με μεγάλα περιθώρια κέρδους για τους ιδιοκτήτες. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να δημιουργηθεί μια φορολογική ανισότητα επιβάρυνσης μεταξύ των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης και των ξενοδοχείων. Υπήρξαν μεγάλες απώλειες, σε επίπεδο δημοσίων εσόδων, λόγω του υποκατάστατου προϊόντος που προκαλεί η βραχυχρόνια μίσθωση. Τα δημόσια έσοδα που δεν αντλήθηκαν την τριετία 2016 – 2018, λόγω της βραχυχρόνιας μίσθωσης, άγγιξαν τα 300 εκατ. ευρώ. Το κράτος δεν αντλεί έσοδα εκείνων της τάξης των ξενοδοχείων, διότι η φορολογία της βραχυχρόνιας μίσθωσης αποδίδει μικρότερα μεγέθη εσόδων. Επίσης, καταγράφηκαν αρνητικές επιπτώσεις στις θέσεις εργασίας καθώς το φαινόμενο προκάλεσε απώλειες για 36.560 άτομα ενώ παρουσιάζεται και η περίπτωση της αθέατης εργασίας λόγω της οικονομίας διαμοιρασμού. Από την άλλη, η βραχυχρόνια μίσθωση έχει δημιουργήσει ένα θετικό κλίμα επενδύσεων σε ακίνητα. Ο συνδυασμός της βραχυχρόνιας μίσθωσης με το κυβερνητικό πρόγραμμα «Χρυσής Βίζας» σε μη ευρωπαϊούς πολίτες απέφερε επενδύσεις αξίας 250.000 ευρώ σε ακίνητα. Το «real estate» αναζωογονήθηκε σημαντικά την τελευταία 5ετία. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων μπροστά στην φοροεπιδρομή ακινήτων, αγκιστρώθηκαν από την βραχυχρόνια μίσθωση ώστε να καλύψουν τα φορολογικά βάρη του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

3 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

3.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Ανέκαθεν, ο κρατικός μηχανισμός για να λειτουργήσει αποδοτικά, χρηματοδοτούσε τις κρατικές δαπάνες μέσω της επιβολής των φόρων. Κατά την αρχαιότητα, η φορολογία υφίσταντο ως υποχρέωση των ανθρώπων, ώστε αυτοί να καταβάλλουν αντικείμενα ή διάφορα προϊόντα υψηλής αξίας στο Κράτος. Υπήρχαν οι πολιτικοί της εποχής, οι γαιοκτήμονες, οι στρατηγοί, γενικότερα οι άρχοντες, οι οποίοι εκτελούσαν και χρέη φοροεισπράκτορα για λογαριασμό του Κράτους. Αξίζει να σημειωθεί ότι δεν ήταν μόνο οι φόροι που χρηματοδοτούσαν τις κρατικές δαπάνες, υπήρχαν συμπληρωματικά έσοδα όπως ο έλεγχος των ορυχείων (Χαλκιδική, Λαύριο κλπ.), από τις εμπορικές συναλλαγές των αλλοδαπών εντός του κράτους.¹

Στην αρχαία Ελλάδα και συγκεκριμένα στην Αρχαία Αθήνα του δεύτερου μισού του 4^{ου} αιώνα π.Χ. υπήρχαν φόροι αλλά όχι για τους Αθηναίους πολίτες. Στην αρχαία Αθήνα ο άμεσος φόρος θεωρούνταν ως κάτι το ανελεύθερο καθώς δεν συμβιβάζονταν με την ιδιότητα του ελεύθερου πολίτη. Ανέπτυξαν τους φόρους «Μετοίκιον και Ξενικόν». Οι φόροι αυτοί αφορούσαν στους ξένους που έμεναν μόνιμα στην Αθήνα ή παρεπιδημούσαν στην Αθηναϊκή Πολιτεία. Υπήρχαν οι έμμεσοι φόροι οι λεγόμενες «Λειτουργίες». Ένας έμμεσος φόρος που απευθυνόταν περιοδικά και μετά από διακοπή ετών, σε ευκατάστατους πολίτες του Κράτους.

Στην Αρχαία Αίγυπτο η επιβολή φόρου συνδεόταν με ένα μέρος της αγροτικής παραγωγής των πολιτών. Οι Ρωμαίοι πολίτες κατέβαλαν τους φόρους στην Ρωμαϊκή Αυτοκρατορία με βάση τις κτηματικές τους εκτάσεις.

Την περίοδο του Μεσαίωνα, ο φορολογούμενος δεν ήταν πάντα ένας πολίτης ή περίοικος αλλά ένα ολόκληρο Κράτος. Μετά από μια στρατιωτική κατάκτηση υπογράφονταν συνθήκες μεταξύ κατακτητή και κατακτημένου, όπου όριζαν τον τρόπο φορολόγησης. Κλασικό παράδειγμα αποτελεί η κατάκτηση της Βυζαντινής Αυτοκρατορίας από την Οθωμανική. Το Βυζαντινό Κράτος πλήρωνε φόρο υποτέλειας στην Οθωμανική Αυτοκρατορία.

¹ Αναστασίου. (2017)

Την περίοδο της επανάστασης 1821-1828, το φορολογικό σύστημα της Ελλάδας συνέχιζε να είναι εκείνο της Τουρκοκρατίας, δηλαδή ο βασικός φόρος της «Δεκάτης» πλην του «κεφαλικού φόρου». Ο οποίος ήταν ο φόρος πάνω στην σοδειά του παραγωγού, σε κάθε δέκα ίσα μέρη αγροτικής παραγωγής το ένα μέρος το έπαιρνε ο φοροεισπράκτορας². Την περίοδο 1828- 1831 τροποποιείται ο φόρος της «Δεκάτης» με δύο τρόπους: α) μεταβάλλεται το σύστημα δημοπρασίας των φόρων κατα Δήμους και Κοινότητες β) αναθεωρείται η είσπραξη των εγγείων φόρων με την καταβολή χρηματικού ποσού και την κατάργηση καταβολής σε είδος. Επιπλέον, μειώθηκαν οι δασμοί εισαγωγής σε 10% και εξαγωγής σε 6%, τέλη ειδών πολυτελείας 10% (άρθρ. 3, 4, έτος 1830).

Το 1832 – 1862, διατηρείται ο φόρος της «Δεκάτης» αλλά ταυτόχρονα εισάγεται η στρεμματική φορολογία, καταργούνται οι δασμοί εξαγωγών σταφίδας, λεμονιών, σύκων. Εμφανίζεται ο φόρος επιτηδευμάτων ή χειροτεχνιών (άρθρ. 34 15/7/1836), ο φόρος χαρτόσημου, ο φόρος οικοδόμων , τα πρώτα διόδια στην οδό Πειραιώς (άρθρ. 15 6/7/1842). Το 1854, ιδρύονται 43 οικονομικές εφορίες σε όλη την επικράτεια.

Το 1871 εμφανίζονται τα «Εθνικά κτήματα» ή «Εθνικές γαίες». Πρόκειται για τις κτηματικές περιουσίες των Οθωμανών που πέρασαν στον έλεγχο του νεοσύστατου Ελληνικού Κράτους. Με ψήφιση νόμου, μοιράστηκαν 2.650.000 στρέμματα γης σε 357.217 κλήρους (μικρούς καλλιεργητές). Η ενέργεια αυτή συνετέλεσε στην αύξηση των εξαγωγών, την εισροή ξένου συναλλάγματος και τα έσοδα από δασμούς εξαγωγών. Το 1877 εισέρχεται ο φόρος των ανωνύμων εταιριών (άρθρ. 42 23/6/1877)

Το 1875, καταργήθηκε ο φόρος της «Δεκάτης». Αναπτύχθηκε η στρεμματική φορολογία.

Το 1909, προχώρησαν αρκετές φορολογικές μεταρρυθμίσεις. Με τον ν.3393 (άρθρ. 4 9/1/1919) επιβλήθηκε ο «Γενικός Φόρος Εισοδήματος» 3% - 7% σε καθαρό πρόσοδο, ο φόρος «Κληρονομιών, Δωρεών, Προικών, Λαχείων» ν. 1641 (άρθρ.4 9/1/1919), ο φόρος «Υπερτιμήσεως Ακίνητης Ιδιοκτησίας» ν.1642 (άρθρ. 12 19/1919).

Την περίοδο του μεσοπολέμου 1919- 1939, η οικονομία της Ελλάδας έμπαινε σε ταχύτερους ρυθμούς ανάπτυξης, πλην του διαστήματος 1929- 1932. Η εκβιομηχάνιση, η αναδιάταξη των μεσαίων κοινωνικών στρωμάτων, η αύξηση του εργατικού προσωπικού. Η οικονομία επηρεάστηκε σημαντικά από τα γεγονότα της μικρασιατικής καταστροφής με το προσφυγικό, την διεθνή οικονομική κρίση του 1929, αλλά έπειτα σημείωνε ανοδικές τάσεις ως τον πόλεμο του 1939.

² Νιφορόπουλος, (2017)

Το διάστημα του πολέμου 1940 - 1945, το φορολογικό σύστημα αντανakλούσε τις ανάγκες εκείνης της περιόδου. Το «Πολεμόσημο» ν.2778 (ΦΕΚ 23 25/1/1941) ένας προαιρετικός φόρος που αφορούσε όλες τις συναλλαγές πλην των τροφίμων. Ο φόρος «Πλουτησάντων επί Κατοχής» ν.182 (ΦΕΚ 12/3/1945). Μετά την λήξη του Β' παγκοσμίου πολέμου, το 1948 εφαρμόζεται στην Ελλάδα για πρώτη φορά το σύστημα τήρησης λογιστικών και φορολογικών βιβλίων, η έκδοση φορολογικών στοιχείων των επιτηδευματιών.

3.2 ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1975-2019

Το 1975 θεσπίστηκε ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.), ως ετήσιος φόρος επί της αστικής ιδιοκτησίας. Εν συνεχεία, το 1980 καταργήθηκε ως αντισυνταγματικός από το ΣτΕ. Αντικαταστάθηκε από τον πρόσθετο φόρο 2% - 4% στα μισθώματα καθώς με μια αύξηση του Φ.Μ.Α κατά 2%.³

Το 1982, ο Φ.Α.Π. επιβάλλεται για δεύτερη φορά με συντελεστή ως και 2% ετησίως.

Το 1993, καταργήθηκε και τυπικά ο νόμος, όπου την θέση του επιβάλλεται ο Τ.Α.Π. καθώς ο συμπληρωματικός φόρος μισθωμάτων με 3% .

Το 1997, επανέρχεται ως «Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας» (Φ.Μ.Α.Π.) με συντελεστή 0,3% – 0,8%.

Το 2007, καταργείται με τον ν.3634/2008 καθώς αντικαταστάθηκε από το Ε.Τ.ΑΚ. με έναν χαμηλό συντελεστή 1‰ (ένα τοις χιλίοις), χωρίς την υποβολή ετησίων δηλώσεων φυσικών προσώπων.

Το 2008 εμφανίζεται το Ε.Τ.ΑΚ.

Το Ε.Τ.ΑΚ ίσχυε με συντελεστή 1 ο/οο (ένα τοις χιλίοις), καθώς με απαλλασσόμενη την αξία της κύριας κατοικίας έως 300.000 ευρώ.

Το 2009 εφαρμόζεται το Ε.Τ.ΑΚ με την Έκτακτη Εισφορά. Με απαλλασσόμενο το ποσό των 100.000 ευρώ/ανά άτομο, επιβλήθηκε έκτακτη εισφορά επί της ακίνητης περιουσίας.

³ Γεράγγελου και Σεϊμένης (2019)

Η φορολογική κλίμακα:

Πίνακας 3.1 : Φορολογική Κλίμακα Ε.Τ.ΑΚ 2009. ΠΟΜΙΔΑ

Αξία ακίνητης περιουσίας	Φορολογικός συντελεστής
Ως 400.000€	0%
400.001-600.000	0,1%
600.001-800.000	0,2%
800.001-1.000.000	0,3%
1.000.001-1.300.000	0,4%
1.300.001-1.600.000	0,5%
1.600.001-2.000.000	0,6%
2.000.001-2.500.000	0,7%
2.500.001-3.000.000	0,8%
Άνω των 3.000.000	0,9%

Το 2010, καταργείται το Ε.Τ.ΑΚ και επιστρέφει ο ετήσιος «Φόρος Ακίνητης Περιουσίας» (Φ.Α.Π.), ν.3482/2010, με αυτόματη εκτίμηση και βεβαίωση σύμφωνα με την παρακάτω φορολογική κλίμακα:

Πίνακας 3.2: Κλίμακα 'Φόρου Ακίνητης Περιουσίας' (Φ.Α.Π.) 2010 ΠΟΜΙΔΑ

Αξία ακίνητης περιουσίας	Φορολογικός συντελεστής
Ως 400.000 ευρώ	0%
400.001-500.000	0,1%

500.001-600.000	0,3%
600.001-700.000	0,6%
700.001-800.000	0,9%
800.001-5.000.000	1%
Άνω των 5.000.000	2% για 3 έτη

Το 2011, το υπουργείο προχωρά σε μείωση του αφορολόγητου σε 200.000 ευρώ και διπλασιάζει τον συντελεστή 1^{ου} κλιμακίου.

Στο τέλος του 2011 επιβάλλεται ο νόμος 4021/2011 Άρθρ.53, «Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών» (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε) υπέρ του Δημοσίου το οποίο καταβάλλεται από το έτος 2011 και συνεχίζεται και μέσα στο 2012, για ακίνητα οικιακής ή εμπορικής χρήσης. Το Τέλος αυτό εισπράττεται μέσω των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος, που εκδίδονται από τους προμηθευτές ηλεκτρικής ενέργειας. Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1211/10.10.2011, για τον υπολογισμό του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε., τα στοιχεία που αφορούν στην ηλεκτροδοτούμενη δομημένη επιφάνεια, δηλαδή το εμβαδόν της δομημένης επιφάνειας, το ύψος της τιμής ζώνης και η παλαιότητα του ακινήτου, λαμβάνονται υπόψη όπως αυτά έχουν αποτυπωθεί, σύμφωνα με τα στοιχεία των δήμων, και καταχωρηθεί στη βάση πληροφοριών του Διαχειριστή Δικτύου της Δ.Ε.Η. μέχρι και την 17η Σεπτεμβρίου 2011. Σε περίπτωση που στη βάση πληροφοριών της Δ.Ε.Η. δεν αναγράφεται ημερομηνία κατασκευής, τότε ο συντελεστής παλαιότητας θα είναι 1. Το 2012-13, θεσπίζεται η Μεσοπρόθεσμη αύξηση του Φ.Α.Π.

Ο Φ.Α.Π., πρακτικά δεν μπόρεσε να εφαρμοστεί ποτέ, λόγω των δυσκολιών της μηχανογράφησης του Υπουργείου. Το 2012, με τον Εφαρμοστικό Νόμο του Μεσοπρόθεσμου ο Φ.Α.Π. αυξήθηκε για τα έτη 2012 -2013, αλλά με μείωση του αφορολόγητου ορίου καθώς τον διπλασιασμό του συντελεστή του πρώτου κλιμακίου, δηλαδή με προσαύξηση κατά 500 ευρώ στους περισσότερους υπόχρεους.⁴

⁴ Γεράγγελου και Σεϊμένης, (2019)

Η κλίμακα του Φ.Α.Π. για τα έτη 2012 και 2013:

Πίνακας 3.3: Κλίμακα Φ.Α.Π. 2013-2014. ΠΟΜΙΔΑ

Αξία ακίνητης περιουσίας	Φορολογικός συντελεστής
Έως 200.000 ευρώ	0%
200.001-500.000	0,2%
500.001-600.000	0,3%
600.001-700.000	0,6%
700.001-800.000	0,9%
800.001-5.000.000	1%
Άνω των 5.000.000	2% για 3 έτη

Το 2014, επιβλήθηκε ο ΕΝ.Φ.Ι.Α, για τον οποίο γίνεται ανάλυση σε επόμενο κεφάλαιο.

Η ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΗΜΕΡΑ.

- Η φορολογία εισοδήματος που προκύπτει από τα ακίνητα.
- Η φορολογία επί της κατοχής ακινήτων.
- Η φορολογία κατά την μεταβίβαση ακινήτων.
- Η φορολογία κληρονομιάς / γονικής παροχής και δωρεάς ακινήτων.
- Η φορολογία υπέρ Ο.Τ.Α. και 3^{ov}.
- Τέλη κτηματογράφησης, αντιγράφων κλπ. προς το Ελληνικό Κτηματολόγιο.
- Φόροι, Τέλη και Εισφορές οικοδ. Αδείας, αυθαιρέτων κλπ.

3.3 ΟΙ ΛΟΓΟΙ ΠΟΥ ΕΠΙΒΑΛΟΥΝ ΤΗΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Σύμφωνα με το Σύνταγμα, (άρθρ. 4 § 5 1975) η κατανομή της φορολογικής επιβάρυνσης διέπεται από τις Αρχές: Αρχή Χρηστής Διοίκησης, Αρχή Φορολογικής Δικαιοσύνης, Αρχή Νομιμότητας του φόρου, Αρχή Μη Αναδρομικής Ισχύος των Φορολογικών Νόμων. Η φορολογία μπορεί να χαρακτηριστεί ως «η κύρια πηγή εσόδων» για τις δημόσιες δαπάνες ενός Κράτους. Σύμφωνα με την Αρχή της Δικαιοσύνης του φόρου, θα πρέπει να επιβαρυνθούν με φόρο όλοι οι δείκτες φοροδοτικής ικανότητας: το εισόδημα, το κεφάλαιο, η κατανάλωση⁵.

Σε ένα σύγχρονο κράτος, η επιβολή φόρων, ως η μόνη κύρια πηγή για την εξυπηρέτηση δαπανών, δεν θα μπορούσε να ανταποκριθεί στην πραγματικότητα. Ένα Κράτος θα μπορούσε να αντλήσει έσοδα και από άλλες πηγές, όπως είναι οι ασφαλιστικές εισφορές, η αξιοποίηση της ίδιας της κρατικής περιουσίας. Ένα σύγχρονο παρεμβατικό Κράτος, χρησιμοποιεί την φορολογία ως εργαλείο ρύθμισης της παραγωγής, της κατανάλωσης αγαθών, αλλά κυρίως ως βασικό εργαλείο οικονομικής πολιτικής. Η κρατική εξουσία εκδηλώνεται μέσω της φορολογικής κυριαρχίας.⁶ Οι λόγοι που επιβάλουν την φορολογία ακινήτων είναι: «*Κοινωνικοί*» και «*Δημοσιοοικονομικοί*»:

Οι *Κοινωνικοί λόγοι*, σύμφωνα με τις διατάξεις του Συντάγματος (άρθρ.4 § 5 2001), αποτελούν παρέμβαση του Κράτους σε πιθανές ακραίες οικονομικές ανισότητες μεταξύ των πολιτών. Οι ανισότητες αυτές απειλούν την κοινωνική ειρήνη, την συνολική οικονομική και ορθολογική ανάπτυξη. Δηλαδή, λειτουργούν ως φορολογική δικαιοσύνη (Αρχή της Φορολογικής Ισότητας) κυρίως σε φόρους εισοδήματος και περιουσίας. Ο κάθε πολίτης θα πρέπει να καταβάλει το ανάλογο μερίδιο φόρου, αναλόγως της φοροδοτικής του ικανότητας, για παράδειγμα, η ανάπτυξη του αφορολόγητου, οι σχετικές μειώσεις και οι απαλλαγές διάφορων κοινωνικών ομάδων όπως είναι οι πολύτεκνοι, τα Α.Μ.Ε.Α. κ.λπ.

Οι *Δημοσιονομικοί - Οικονομικοί λόγοι*, έγκεινται στην επίδραση που ασκεί το κράτος σε οικονομικές διαρθρώσεις κατά τις εμφανιζόμενες οικονομικές συγκυρίες (άνιση κατανομή του πλούτου, προστασία του ανταγωνισμού από ιδιωτικές δραστηριότητες, έλεγχος επιπέδων ανάπτυξης της αγοράς και οικονομικών κρίσεων). Αποβλέπουν στην οργάνωση των δημοσίων υπηρεσιών, στην ποιοτική παροχή υπηρεσιών προς τους πολίτες και αναφέρονται

⁵ Φινοκαλιώτης, (2014)

⁶ Βελέντζας, (2004)

σε περιπτώσεις όπως: η επίτευξη βιώσιμων πρωτογενών πλεονασμάτων, η μείωση της ανεργίας, η αντιμετώπιση κινδύνων που αφορούν στην χρηματοοικονομική σταθερότητα, την διαμόρφωση μιας σύγχρονης δημόσιας διοίκησης κ.λπ. Αυτά πραγματοποιούνται με τη λήψη μέτρων καθώς και των μεταρρυθμίσεων που απαιτούνται σε θέματα αύξησης εσόδων, συνταξιοδοτικών συστημάτων, φόρων εισοδήματος, ακίνητης περιουσίας, καταπολέμησης φοροδιαφυγής, εξασφάλισης στελέχωσης προσωπικού των διοικητικών υπηρεσιών και εκσυγχρονισμού του δικαστικού συστήματος. Έτσι, και η φορολογία ακινήτων, εφαρμόζεται στο πλαίσιο της φοροδοτικής ικανότητας και της απολαμβανόμενης ειδικής ωφέλειας και στοχεύει στην αναπτυξιακή φορολόγηση καθώς και στην κοινωνική δικαιοσύνη.

Υπάρχει, όμως, και η άποψη ότι αν ήδη εφαρμόζεται ο φόρος εισοδήματος επί του συνολικού καθαρού εισοδήματος από όλες τις πηγές (και του τεκμαρτού), τότε η φορολόγηση ακίνητης περιουσίας είναι περιττή, καθότι αποτελεί «ισοδύναμο φόρο»⁷. Η φορολογία ακίνητης περιουσίας προέρχεται από εισόδημα που έχει φορολογηθεί στο παρελθόν, άρα δεν είναι δίκαιη η φορολόγηση της, παρά μόνο σε τεκμαρτό εισόδημα μέσω της κατανάλωσης υπηρεσιών στέγασης⁸.

3.4 Η ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ Η ΤΗΝ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΗ ΒΑΣΗ

- i. Ο Φόρος εισοδήματος.* Ο φόρος που επιβάλλεται πάνω στο εισόδημα των φορολογουμένων.
- ii. Ο Φόρος Ιδιοκτησίας.* Ο φόρος που επιβάλλεται πάνω στα πράγματα των φορολογουμένων των οποίων κατέχουν δικαίωμα ιδιοκτησίας (Έμπρακτο δικαίωμα).
- iii. Ο Φόρος Κατανάλωσης.* Ο φόρος που επιβάλλεται σε αγαθά πριν την πώληση, κατά την συναλλαγή μεταξύ πολιτών. Ο φόρος που πλήττει την αξία των αγαθών, τα οποία είναι αντικείμενο συναλλαγής.⁹

⁷ Μανιάτης, και Παύλου, (2018)

⁸ Δράκος, (1996)

⁹ Βελέντζας, (2004)

3.5 Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΑΠΟ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι κάτοχοι των ακινήτων φορολογούνται για το εισόδημα που προέρχεται από τα ακίνητα. Το εισόδημα ακινήτων αφορά τα κτίρια, τον εξοπλισμό τους, τις κατασκευές, τις εγκαταστάσεις τους. Ως εισόδημα αναφέρεται η ιδιοχρησιμοποίηση, η εκμίσθωση, η υπεκμίσθωση, η δωρεάν παραχώρηση χρήσης των ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, εισόδημα από την εκμίσθωση ή την υπεκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση γης – ακινήτου:

- i. Που χρησιμοποιείται μαζί με τα έπιπλα και τον εξοπλισμό του (μηχανήματα).
- ii. Από την χρήση του χώρου λόγω τοποθέτησης κεραίας, ανεμογεννήτριας, διαφημιστικών επιγραφών (σε ιδιόκτητους χώρους).
- iii. Από την χρήση κοινόχρηστων χώρων.
- iv. Λόγω αποζημίωση για επίταξη καθώς για εξωσυμβατική χρήση γης και ακινήτου.
- v. Λόγω ανταλλάγματος κατά την μεταβίβαση της ενάσκησης επικαρπίας.
- vi. Λόγω αποζημίωσης από τον μισθωτή στον εκμισθωτή.
- vii. Από την ιδιοχρησιμοποίηση βιομηχανοστασίου (κτίσμα βιοτεχνίας, βιομηχανίας στο οποίο λειτουργούν μηχανήματα, αποθήκες συντήρησης κλπ.)

Για την ιδιοκατοίκηση ακινήτου δεν προκύπτει εισόδημα από ακίνητη περιουσία αλλά ετήσια αντικειμενική δαπάνη.

3.6 ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1. Εισόδημα από την εκμίσθωση: Αφορά το ενοίκιο που εισπράττει ο ιδιοκτήτης από τον ενοικιαστή. Στην περίπτωση, που δεν προκύπτει το ετήσιο εισόδημα σε χρήμα από την εκμίσθωση του ακινήτου τότε θα τεκμαίρεται εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση της περιουσίας αυτής.
2. Εισόδημα σε είδος: Αποτιμάται στην τρέχουσα αξία του είδους. Στην περίπτωση, που δεν προκύπτει το ετήσιο εισόδημα σε χρήμα από την εκμίσθωση του ακινήτου τότε θα τεκμαίρεται εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση της περιουσίας αυτής.
3. Εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση: Αποτιμάται στο 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

4. Εισόδημα απο δωρεάν παραχώρηση: Αποτιμάται στο 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.¹⁰

Το εισόδημα απο ακίνητη περιουσία φορολογείται αυτοτελώς, σύμφωνα με την παρακάτω κλίμακα:

Πίνακας 3.4: Κλίμακα φορολογίας εισοδήματος. ΠΟΜΙΔΑ

Εισόδημα ακινήτων (ετήσιο)	0 - 12.000€	φόρος κλιμακίου	15%
Εισόδημα ακινήτων (ετήσιο)	12.001- 35.000€	φόρος κλιμακίου	35%
Εισόδημα ακινήτων (ετήσιο)	35.001- +	φόρος κλιμακίου	45%

Οι περιπτώσεις απαλλαγής απο τον φόρο εισοδήματος των ακινήτων:

- i. Το τεκμαρτό εισόδημα από την δωρεάν παραχώρηση κατοικίας μέχρι 200m² προς ανιόντες ή κατιόντες, για να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία.
- ii. Το τεκμαρτό εισόδημα από τη δωρεάν παραχώρηση της χρήσης ακινήτων στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου.
- iii. Ειδικά για τους ασκούντες ατομική αγροτική επιχειρηματική δραστηριότητα δεν υπολογίζεται τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση προς ανιόντες, κατιόντες και συζύγους, αγροτικών εκτάσεων στις οποίες περιλαμβάνονται λιβάδια, καλλιεργήσιμες γαίες, βοσκήσιμες γαίες, και κάθε είδους κατασκευές ή εγκαταστάσεις που χρησιμοποιούνται για την άσκηση της δραστηριότητας αυτής.
- iv. Τα ακίνητα των ΟΤΑ: Το εισόδημα από ακίνητη περιουσία που αποκτούν οι Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού απαλλάσσεται του φόρου, εφόσον πρόκειται για: α) ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των Ο.Τ.Α., καθώς και κοινής χρήσεως πράγματα που ανήκουν σε δήμο ή β) ακίνητα που παραχωρούνται κατά χρήση, χωρίς αντάλλαγμα, στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, εφόσον προορίζονται για την εξυπηρέτηση αναγκών κάθε αναγνωρισμένης βαθμίδας δημόσιας εκπαίδευσης, δημόσιων ή δημοτικών νοσοκομειακών συγκροτημάτων προς όφελος της δημόσιας υγείας, δημόσιων ή δημοτικών μονάδων κοινωνικής φροντίδας, δημόσιων ή δημοτικών παιδικών σταθμών ή βρεφοκομείων ή ορφανοτροφείων, δημόσιων ή δημοτικών γηροκομείων, Κ.Α.Π.Η., κέντρων και δομών προσωρινής υποδοχής - φιλοξενίας και εν γένει χώρων που καλύπτουν έκτακτες ανάγκες στέγασης και προσωρινής φιλοξενίας προσφύγων και

¹⁰ Γεράγγελου και Σεϊμένης, (2019)

μεταναστών. Ισχύς από 31/7/2018 και εφεξής (§7 άρθρ. 47 ν. 4172/2013) (ΠΟΛ. 1157/2017)¹¹

Εισόδημα απο επιχειρηματική δραστηριότητα.

Στην περίπτωση που ο εκμισθωτής κατοικίας βραχυχρόνιας μίσθωσης, παρέχει ταυτόχρονα άλλου είδους υπηρεσίες στον μισθωτή π.χ. ασφάλεια, καθαριότητα κ.λπ., τότε το εισόδημα των ενοικίων παρεχόμενων υπηρεσιών, χαρακτηρίζεται στο σύνολο του ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα (Άρθρ. 39Α Ν. 4172/2013). Η φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού είναι η εξής:

Το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρ.39 § 4 του άρθρ. 40 του ν. 4172/2013, όπως ισχύουν, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Συνεπώς, σύμφωνα με το άρθρ. 40 του Κ.Φ.Ε., το ετήσιο εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται με την ακόλουθη κλίμακα:

- i. 0 – 12.000 ευρώ: 15%
- ii. 12.0001 – 35.000 ευρώ: 35%
- iii. 35.001 ευρώ και άνω: 45%

Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό φορολογείται ως προερχόμενο από επιχειρηματική δραστηριότητα :

(άρθρ.21 του ν. 4172/2013)

1. Το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού, όπως ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο, θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία.
2. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων ισχύουν για τα εισοδήματα που αποκτώνται από το φορολογικό έτος που αρχίζει από 1.1.2017 και έπειτα.
3. Το εισόδημα που αποκτάται στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρ. 39Α του ν. 4172/2013 (Α'167) απαλλάσσεται του ΦΠΑ.
4. Οι μισθωτές κατοικιών με βραχυχρόνια μίσθωση απαλλάσσονται του τέλους διαμονής.

¹¹ Γεράγγελου και Σεϊμένης, (2019)

Όταν τα ενοίκια εισπράττονται αναδρομικά:

Το εισόδημα από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας που καταβάλλεται αναδρομικά, ως χρόνος απόκτησης αυτού θεωρείται το φορολογικό έτος στο οποίο ανάγονται τα μισθώματα.¹²

Τα ανείσπρακτα ενοίκια δεν φορολογούνται:

Στην περίπτωση που το εισόδημα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας, δεν έχει εισπραχθεί, δεν συνυπολογίζεται στο συνολικό εισόδημά. (Εφόσον έως την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης χρήσης μίσθιου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων). Το συγκεκριμένο εισόδημα φορολογείται στο έτος και με το ποσό που εισπράχθηκε. Το μη εισπραχθέν εισόδημα δηλώνεται σε ειδικό κωδικό ανείσπρακτων εισοδημάτων από εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος.¹³

Δαπάνες ακινήτων που εκπίπτουν – φόροι , Τέλη, κρατήσεις επι του εισοδήματος που εκπίπτουν με τις αναφερόμενες προϋποθέσεις:

α) Ιδιοκτήτης φυσικό πρόσωπο: Ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών εκπίπτει ποσοστό 5%, χωρίς δικαιολογητικά, για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης ή άλλες πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου (όχι όμως δαπάνες για προσθήκες ή βελτιώσεις στο κτίριο).

β) Ιδιοκτήτης Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου: Ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών και τα κάθε είδους ιδρύματα εκπίπτει τις κάθε είδους δαπάνες του ακινήτου σε ποσοστό 75%. Ειδικά για το Άγιο Όρος το ποσοστό της έκπτωσης για τις δαπάνες αυτές ανέρχεται σε ποσοστό 100%.

γ) Ιδιοκτήτης Νομικό Πρόσωπο ή Νομικού Προσώπου Δημοσίου Και Ιδιωτικού Δίκαιου Μη Κερδοσκοπικού Χαρακτήρα :Τα έσοδα από ακίνητα θεωρούνται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και φορολογούνται σήμερα με 29%. Ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα εκπίπτει τις δαπάνες του ακινήτου σε ποσοστό 75%,(δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης, καθώς και οι πάγιες και λειτουργικές δαπάνες).

¹² Γεράγγελου και Σεϊμένης, (2019)

¹³ Γεράγγελου και Σεϊμένης, (2019)

δ) Στην Περίπτωση Της Υπεκμίσθωσης: Το μίσθωμα που καταβάλλει ο υπεκμισθωτής στον εκμισθωτή, στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης, εκπίπτει ολόκληρο στα βιβλία του υπεκμισθωτή.

ε) Αντιπλημμυρικά Έργα: Οι δαπάνες αντιπλημμυρικών έργων και έργων αποξήρανσης ελών (Ιδιοκτήτης Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου) εκπίπτουν σε ποσοστό 10%.

στ') Αποζημίωση Για Τη Λύση Της Μισθωτικής Σχέσης : Το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλει, βάσει νόμου, ο εκμισθωτής στο μισθωτή για τη λύση της μισθωτικής σχέσης του ακινήτου εκπίπτει στα βιβλία του εκμισθωτή.

Φόροι – Τέλη – Κρατήσεις επι του εισοδήματος απο ακίνητα:

1. Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων 15% , 35%, 45%.
2. Τέλος χαρτόσημου και Ο.Γ.Α (πλην μισθωμάτων κατοικιών) 3,6%.
3. Ειδική εισφορά αλληλεγγύης φυσικών προσώπων 2,2% - 10%.

Πίνακας 3.5: Κλίμακα ειδικής εισφοράς αλληλεγγύης. ΠΟΜΙΔΑ

Κλίμακα ειδικής εισφοράς αλληλεγγύης φυσικών προσώπων	
Υψος Εισοδήματος	Φορολογικός συντελεστής
0 – 12.000 €	0,0%
12.001 – 20.000 €	2,2%
20.001 – 30.000 €	5%
30.001 – 40.000 €	6,5%
40.001 – 65.000 €	7,5%
65.001 – 220.000 €	9%
220.001 € και άνω	10%

4. Τεκμαρτό εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση κατοικίας προς τέκνα ή γονείς για ανω 200m² ή προς τρίτο για όλο το εμβαδόν 3% επί της αντικ. αξίας.

Πίνακας 3.6: Κλίμακα τεκμηρίου δαπάνης κατοικίας €/m². ΠΟΜΙΔΑ

Κλίμακα τεκμηρίου δαπάνης κατοικίας (ιδιόκτητης, μισθωμένης κλπ.)	
Εμβαδόν Κατοικίας	Ετήσια Τεκμαρτή Δαπάνη
Μέχρι 80 τ.μ.	40 ευρώ/ τ.μ.
Για τα 81-120 τ.μ.	65 ευρώ/ τ.μ.
Για τα 121-200 τ.μ.	110 ευρώ/ τ.μ.
Για τα 201-300 τ.μ.	200 ευρώ/ τ.μ.
Για τα άνω από 300 τ.μ.	400 ευρώ/ τ.μ.

Το τελικό ποσό της τεκμαρτής δαπάνης διαμορφώνεται αφού ληφθούν υπόψη τα εξής:

Προσαυξάνεται κατά 40% αν η τιμή ζώνης υπερβαίνει τα 2.800€/τ.μ.

Προσαυξάνεται κατά 70% αν η τιμή ζώνης υπερβαίνει τα 5.000€/τ.μ.

Προσαυξάνεται κατά 20% στις μονοκατοικίες

Προσαυξάνεται με 40€/τ.μ. για κάθε είδους βοηθητικούς χώρους & αυθαίρετα.

Μειώνεται στο 50% για κάθε δευτερεύουσα κατοικία.

Μειώνεται κατά 30% για συνταξιούχους άνω των 65 ετών.

5. Τεκμαρτό εισόδημα απο ιδιοχρησιμοποίηση επαγγελματικής στέγης 3%.
6. Αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης σε ιδιοκτήτη ή μισθωμένη α + β κατοικία.
Αναλόγως εμβαδό και τιμή ζώνης.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ :

- Το ακαθάριστο εισόδημα από εκμίσθωση κατοικίας είναι 15.000 €.

Το φορολογητέο εισόδημα είναι: $15.000 \text{ €} * 5\% = 750 \text{ €}$ άρα $15.000 \text{ €} - 750 \text{ €} = 14.250 \text{ €}$

Ο φόρος είναι: $(12.000 \text{ €} * 15\%) + (2.250 \text{ €} * 35\%) = 1.800 \text{ €} + 787,5 \text{ €} = 2.587,5 \text{ €}$.

Η εισφορά αλληλεγγύης : $15.000 * 2,2\% = 330 \text{ €}$.

- Το ακαθάριστο εισόδημα από ιδιόχρηση επαγγελματικού χώρου είναι 9.000 €.

Το φορολογητέο εισόδημα είναι : $9.000 \text{ €} * 5\% = 450 \text{ €}$ άρα $9.000 \text{ €} - 450 \text{ €} = 8.550 \text{ €}$.

Ο φόρος είναι : $8.550 \text{ €} * 15\% = 1.282 \text{ €}$. Πρόκειται για ιδιόχρηση οπότε επιπλέον 3% επί αντικ. αξίας.

- Το ακαθάριστο εισόδημα από εκμίσθωση καταστήματος είναι 14.000 €.

Το φορολογητέο εισόδημα είναι: $14.000 \text{ €} * 5\% = 700 \text{ €}$. Άρα $14.000 \text{ €} - 700 \text{ €} = 13.300 \text{ €}$.

Ο φόρος είναι : $(12.000 * 15\%) + (1.300 * 35\%) = 1.800 \text{ €} + 455 \text{ €} = 2.255 \text{ €}$.

Τα τέλη χαρτοσήμου + ΟΓΑ είναι : $14.000 \text{ €} * 3,6\% = 504 \text{ €}$

Η εισφορά αλληλεγγύης : $14.000 * 2,2\% = 308 \text{ €}$.

- Το ακαθάριστο εισόδημα από εκμίσθωση γαιών 6.500 €.

Το φορολογητέο εισόδημα είναι : 6.500 €.

Ο φόρος είναι: $6.500 \text{ €} * 15\% = 975 \text{ €}$.

Τα τέλη χαρτοσήμου + ΟΓΑ είναι : $6.500 * 3,6\% = 234 \text{ €}$.

3.7 Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η Ελλάδα, θεωρείται πρωταθλήτρια χώρα στη φορολογία ακινήτων. Σύμφωνα με στοιχεία του ΣΕΒ - ΟΟΣΑ, οι φόροι κατοχής ακινήτων αγγίζουν το 2,7% του ΑΕΠ, ενώ στην ζώνη του ευρώ το ποσοστό αγγίζει το 1,6% του ΑΕΠ. Το πρώτο πεντάμηνο του 2019 οι τακτικοί φόροι ακίνητης περιουσίας που μπήκαν στα ταμεία του κράτους ήταν 39 εκατ. ευρώ. Το ποσό αυτό αποτελεί 7,5% περισσότερα από τον στόχο της κυβέρνησης. Από τα 39 εκατ. ευρώ τα 29 εκατ. ευρώ προέρχονται από την καταβολή του ΕΝΦΙΑ. Τον Μάιο του 2019 οι τακτικοί φόροι ακινήτων ξεπέρασαν τα 10 εκατ. ευρώ κατά 2 εκατ. ευρώ, δηλαδή συνολικά 12 εκατ. ευρώ. Λόγω της υπερφορολόγησης της ακίνητης περιουσίας μειώθηκαν οι επενδύσεις για αγοραπωλησίες. Αυτό συνεπάγεται την μείωση εσόδων από φόρους των συναλλαγών ακινήτων. Τα έσοδα το έτος 2019 μειώθηκαν σε ποσοστό του ΑΕΠ κατά 0,5%. Η φορολογία κατοχής ακινήτων αύξησε τα έσοδα σε ποσοστό του ΑΕΠ 1,5% .

3.8 ΟΙ ΕΤΗΣΙΟΙ ΦΟΡΟΙ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

3.8.1 Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ανά περιουσιακό στοιχείο φυσικών ή νομικών προσώπων. (Ν. 4223/2013 ΦΕΚ – 287 Α/31-12-2013)

Αντικείμενο Φόρου: Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες. Επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης, της επιφάνειας επί του ακινήτου. Επιβάλλεται στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου, κολυμβητικής δεξαμενής, τα οποία βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου. Επιβάλλεται στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής της κατοχής, καθώς στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από Ο.Τ.Α. (άρθρ. 1 Ν. 4223/2013 ΦΕΚ – 287 Α/31-12-2013)¹⁴

Υποκείμενο Φόρου: Είναι κάθε πρόσωπο ή οντότητα αναλόγως του ποσοστού του και του δικαιώματος. Αυτός που αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία από την ημέρα σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσεως ή από την ημέρα δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται το δικαίωμα. Ο υπερθεματιστής από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης, εφόσον συντρέχει δημοσίευση 31/12 του του προηγούμενου φορολογικού έτους. Ο κληρονόμος εκ διαθήκης, ο εξ' αδιαθέτου κληρονόμος εφόσον συντρέχει δημοσίευση 31/12 του του προηγούμενου φορολογικού έτους. Όποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο δωρεάς θανάτου από αιτία θανάτου μέχρι και 31/12 του προηγούμενου έτους. Αυτός που αποκτά δικαίωμα με προσύμφωνο αγοράς, εφόσον σε αυτό προβλέπεται η κατάρτιση της εμπράγματης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση. Ο δικαιούχος ακινήτου από το Δημόσιο ή Ο.Τ.Α. ή Ν.Π.Δ.Δ. Ο εκτελεστής διαθήκης ή εκκαθαριστής κληρονομιάς, ο κάτοχος που ανήκει σε φορέα Γενικής Κυβέρνησης χωρίς την συναίνεση του φορέα. (287Α, 2019) Ο επικαρπωτής – φυσικό πρόσωπο με ποσοστό φόρου ανάλογα την ηλικία του. (άρθρ. 2 Ν. 4223/2013 ΦΕΚ – 287 Α/31-12-2013)

¹⁴ Υπ. Οικ. (2013)

Απαλλαγές απο τον ΕΝ.Φ.Ι.Α: Απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα ακίνητα τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο, στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. ,στον Ε.Ο.Τ. , στην ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε., στην Επιτροπή Ολυμπίων και κληροδοτημάτων. Τα ακίνητα που ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. καθώς σε Ν.Π.Ι.Δ. στους Ο.Τ.Α. και ιδιοχρησιμοποιούνται ή παρέχονται δωρεάν στο δημόσιο. Τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για την εγκατάσταση πρεσβείας ή προξενείου ξένου Κράτους. Τα ακίνητα Ν.Π.Δ.Δ. που ιδιοχρησιμοποιούνται για μορφωτικό, εκπαιδευτικό, πολιτιστικό, αθλητικό, θρησκευτικό, φιλανθρωπικό σκοπό. Τα ακίνητα που ανήκουν σε Ν.Π.Ι.Δ. που ιδιοχρησιμοποιούνται για μορφωτικό, εκπαιδευτικό, πολιτιστικό, αθλητικό, θρησκευτικό, φιλανθρωπικό σκοπό. Τα ακίνητα νομικών προσώπων και οντοτήτων γνωστών θρησκειών και δογμάτων, των Ιερών Μονών του Αγίου Όρους. Τα ακίνητα για τα οποία υφίσταται απαγόρευση χρήσης σύμφωνα με τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό, ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, μνημείων , αρχαιοτήτων. Τα ακίνητα τα οποία έχουν υποστεί ζημιές από τους σεισμούς ,ή έχουν καταστραφεί ολοσχερώς από πλημμύρες, πυρκαγιές.

Υπολογισμός Κύριου Φόρου : Ο Κύριος Φόρος για τα κτίσματα υπολογίζεται με βάση την γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, την χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο, τον αριθμό προσώπων των κτισμάτων. Ο Κύριος Φόρος για τα δικαιώματα επί των κτισμάτων (εκτός των ειδικών κτιρίων) ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας , του Βασικού Φόρου, του Συντελεστή Παλαιότητας Κτίσματος, του Συντελεστή Ορόφου ή Μονοκατοικίας, του Συντελεστή Πρόσοψης, του Συντελεστή Βοηθητικών Χώρων καθώς του του Συντελεστή Ημιτελούς Κτίσματος :

Κύριος φόρος = Επιφάνεια κτίσματος m^2 * ΒΦ * ΣΠΚ * ΣΟ ή ΣΜ * ΣΠ * ΣΒΧ * ΣΗΚ.

Πίνακας 3.7: Κλίμακα βασικού φόρου ανά περιουσιακό στοιχείο.

Νέα κτίσματα:	2,50 - 16,25 €/ανά τ.μ.
Οικόπεδα:	0,0037 - 11,25 €/ανά τ.μ.

Πίνακας 3.8: Βασικός φόρος ΕΝΦΙΑ για κτίσμα

Βασικός φόρος ΕΝΦΙΑ για κτίσμα .	
Τιμή ζώνης	Φόρος ανά τ.μ. – Φορολογική Ζώνη
0 - 550 €	2,00€ - 1 Φ. Ζ.
551 -750 €	2,80 € - 2 Φ. Ζ.
751 - 1.050 €	2,90 € - 3 Φ. Ζ.
1.051 – 1.500 €	3,70 € - 4 Φ. Ζ.
1.501 - 2.000 €	4,50 € - 5 Φ. Ζ.
2.001 – 2.500 €	6,00 € - 6 Φ. Ζ.
2.501 - 3.000 €	7,60 € - 7 Φ. Ζ.
3.001 - 3.500 €	9,20 € - 8 Φ. Ζ.
3.501 - 4.000 €	09,50 € - 9 Φ. Ζ.
4.001 - 4.500 €	11,10 € - 10 Φ. Ζ.
4.501 – 5.000 €	11,30 € - 11 Φ. Ζ.
5.001 + άνω	13,00 € -12 Φ. Ζ.

Πίνακας 3.9: Συντελεστές Ορόφων

Όροφος	Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.)
Υπόγειο	0,98
Ισόγειο και 1ος	1,00
2ος και 3ος	1,01
4ος και 5ος	1,02
6ος και άνω	1,03

Στην περίπτωση που το κτίσμα ξεπερνά τον ένα όροφο, ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται υπόψη εκείνος του υψηλότερου ορόφου. Για ειδικά κτίρια καθώς μονοκατοικίες δεν εφαρμόζεται. Για την μονοκατοικία εφαρμόζεται ο Συντελεστής Μονοκατοικίας είναι 1,02. Ο Συντελεστής Πρόσοψης κυμαίνεται από 1 ως 1,02 για μηδενικό αριθμό προσόψεων ως δύο ή περισσότερες. Ο Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων είναι 0,1. Ο Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων είναι 0,4 ανεξαρτήτου σταδίου κατασκευής. Ο συντελεστής Ειδικών Κτιρίων είναι 0,5.

Πίνακας 3.10: Συντελεστές Παλαιότητας Κτίσματος

Παλαιότητα	Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος
26 έτη + άνω	1,00
20 έως 25 έτη	1,05
15 έως 19 έτη	1,10
10 έως 14 έτη	1,15
5 έως 9 έτη	1,20
Μέχρι και 4 έτη	1,25

Για κτίρια που ανεγέρθηκαν πριν το 1930, ο συντελεστής παλαιότητας είναι 0,8. Για κτίρια άνω των 100 ετών ο συντελεστής παλαιότητας είναι 0,6.¹⁵

¹⁵ Υπ. Οικ., (2013)

Πίνακας 3.11: Συντελεστές Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.)

Κλιμάκιο Επιφάνειας m ² .	Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας
0 - 500	1,00
500,01 – 1.500	0,80
1.500,01 – 3.000	0,75
3.000,01 – 5.000	0,65
5.000,01 – 10.000	0,55
10.000,01 – 25.000	0,45
25.000,01 – 50.000	0,35
50.000,01 + άνω	0,25

Οικόπεδα και Γήπεδα: Ο υπολογισμός του Κύριου φόρου, για τα οικόπεδα και γήπεδα αναλογεί στα δικαιώματα επί των γηπέδων εντός σχεδίου ή οικισμού (οικόπεδα) ή των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικόπεδα).

(Άρθρ. 4 Ν. 4223/2013 ΦΕΚ – 287 Α/31-12-2013).

Οικόπεδα: Κύριος Φόρος = Επιφάνεια οικοπέδου m² * ΣΦ.

Γήπεδα: Κύριος Φόρος = Επιφάνεια γηπέδου m² * ΒΣΦ * ΣΘ * ΣΧ * ΣΑρ * ΣΑπ * ΣΚ.

Τα οικόπεδα, εντάσσονται σε φορολογικές ζώνες και προσδιορίζεται ο Συντελεστής Φόρου με βάση την Μοναδιαία Αξία του οικοπέδου. Η Μοναδιαία Αξία /ανά m², είναι ο λόγος της Φορολογητέας Αξίας του οικοπέδου προς την συνολική επιφάνεια του.

Η Φορολογητέα Αξία = Συντελεστή Οικοπέδου * Συνολική Τιμή Εκκίνησης Οικοπ. * Συντελεστής Πρόσοψης * Επιφάνεια Οικοπ.

Πίνακας 3.12 : Συντελεστές Φόρου με βάση την Μοναδιαία Αξία του οικοπέδου.

Μοναδιαία Αξία €/m ²	Φ. Ζ.	Συντελεστής Φόρου €/m ²
0,01 – 2,00	01	0,0037
2,01 – 4,00	02	0,0075
4,01 – 6,00	03	0,0125
6,01 – 10,00	04	0,0185
10,01 – 14,00	05	0,0285
14,01 - 20,00	06	0,0375
20,01 - 50,00	07	0,0750
50,01 - 75,00	08	0,1490
75,01 - 100,00	09	0,1850
100,01 - 150,00	10	0,2470
150,01 - 200,00	11	0,3700
200,01- 300,00	12	0,5550
300,01 - 400,00	13	0,7400
400,01- 500,00	14	0,9900
500,01- 600,00	15	1,2500
600,01- 700,00	16	1,6000
700,01- 800,00	17	1,8500
800,01- 900,00	18	2,0950
900,01-1.000,00	19	2,3500
1.000,01- 1.500,00	20	3,1000
1.500,01- 2.000,00	21	3,7000
2.000,01- 3.000,00	22	4,9500
3.000,01-4.000,00	23	7,4000
4.000,01- 5.000,00	24	9,2500
5.000,01- +	25	11,2500

Στα γήπεδα, ο Κύριος Φόρος προκύπτει από τον Συντελεστή Φορολογίας που καθορίζεται σε 0,001 του ευρώ ανά m² (1 ευρώ το στρέμμα) με την εφαρμογή των Συντελεστών Θέσης , Χρήσης, Άρδευσης (1,1), Απαλλοτρίωσης (0,75) καθώς του Συντελεστή Ύπαρξης Κατοικίας

κατά την περίπτωση (5). Ο Συντελεστής Θέσης ορίζεται με την θέση που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α. – η οποία ορίζεται από το Υπ. Οικ. Άρθρ. 41^Α του ν.2149/1982) της Δημοτικής Ενότητας που ανήκει το γήπεδο.¹⁶

Πίνακας 3.13 : Συντελεστές Θέσης Γηπέδων.

Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) (€/μ ²)	Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.)
0,1 - 0,49	1,0
0,5 - 0,99	1,1
1 - 1,99	1,2
2 - 2,99	1,3
3 - 4,99	1,5
5 - 6,99	1,7
7 - 9,99	2,0
10 - 14,99	2,3
15 - 19,99	2,5
20 +	3,0

Πίνακας 3.14 : Συντελεστές χρήσης Γηπέδων.

Χρήση γηπέδου	Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.)
Δάσος ή δασική έκταση	0,1
Βοσκότοπος/Χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις	0,5
Καλλιέργειες (μονοετείς ή δενδροκαλλιέργειες/Αγροανάπαυση καλλιεργησίμων εκτάσεων	2,0
Μεταλλείο - Λατομείο	5,0
Υπαίθρια Έκθεση/Χώροι στάθμευσης αυτοκίνητων και αναψυχής	8,0

¹⁶ Υπ. Οικ., (2013)

3.8.2 Μείωση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. - Ιούλιος 2019

ΦΕΚ Τεύχος Α' 128/31.07.2019 Νόμος 4621/2019

Μείωση ΕΝΦΙΑ και βελτιώσεις στη ρύθμιση οφειλών προς τη Φορολογική Διοίκηση του ν. 4611/2019 (Α 73) και άλλες διατάξεις

Άρθρο 1

Μείωση ΕΝΦΙΑ

1. Η παράγραφος 2Α του άρθρου 7 του ν. 4223/2013 (Α'287), όπως ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής:

Ειδικά για το έτος 2019, χορηγείται μείωση στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. φυσικών προσώπων, που προκύπτει από την εφαρμογή των άρθρων 4 και 5 και της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, ανάλογα με τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, η οποία υπόκειται σε φόρο κατά το άρθρο 4, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 5, ως εξής:

α) για αξία ακίνητης περιουσίας μέχρι εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, κατά ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%),

β) για αξία ακίνητης περιουσίας μέχρι εβδομήντα χιλιάδες (70.000) ευρώ, κατά ποσοστό είκοσι επτά τοις εκατό (27%),

γ) για αξία ακίνητης περιουσίας μέχρι ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, κατά ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%),

δ) για αξία ακίνητης περιουσίας μέχρι ένα εκατομμύριο (1.000.000) ευρώ, κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) και

ε) για αξία ακίνητης περιουσίας άνω του ενός εκατομμυρίου (1.000.000) ευρώ, κατά ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%).

Στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας της παρούσας παραγράφου δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.»

2. Στο τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 8 του ν. 4223/2013, όπως ισχύει, προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Ειδικά για το έτος 2019, εφόσον η πράξη προσδιορισμού του φόρου εκδοθεί μέχρι τη 16η Σεπτεμβρίου 2019, η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι και την 30ή Σεπτεμβρίου 2019.»

3. Η ισχύς του παρόντος άρθρου αρχίζει από την 1η Ιανουαρίου 2019.¹⁷

¹⁷ Υπ. Οικ., (2013)

3.8.3 Ο Συμπληρωματικός Φόρος (πρώην ΦΑΠ) επί του συνόλου αστικής περιουσίας με αφορολόγητο ποσό 250.000 ευρώ για τα φυσικά πρόσωπα

Για κάθε φυσικό πρόσωπο επιβάλλεται ο Συμπληρωματικός Φόρος καθώς υπολογίζεται στην συνολική αξία των δικαιωμάτων του άρθρ. 1 § 2, του ίδιου νόμου, σύμφωνα με τα κλιμάκια και τους συντελεστές του παρακάτω πίνακα 12.

Δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των κτιρίων που είναι άνω των 100 ετών καθότι είναι χαρακτηρισμένα ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή ως έργα τέχνης (επίσης αφορά των αναλογούντων σε αυτά ποσοστά επί γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται). Επίσης δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί γηπέδων εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού (για τα έτη 2016-17-18-19).

Για κάθε νομικό πρόσωπο, ή νομική οντότητα ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στην αξία των δικαιωμάτων καθώς υπολογίζεται με συντελεστή 5,5 %ο. για τα ακίνητα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών, υπολογίζεται με συντελεστή (1 %ο).

Για τα Ν.Π.Δ.Δ. και τα Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με (3,5%) επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρ.1 για τα ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούν.

Για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρ. 32 του ν. 3842/2010,.

Για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. δεν συμπεριλαμβάνεται:

- Η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων που απαλλάσσονται και κατά το μέρος της οριζόμενης απαλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ.3 του παρόντος.
- Η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των περιπτώσεων δ΄ της παραγράφου Β.1 και η΄ της παραγράφου Β.2 του άρθρ.4 του παρόντος.

Πίνακας 3.15: Κλίμακες Συμπληρωματικού Φόρου φυσικών προσώπων 1/1/2019.

Κλίμακια	Φορολογικός Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Σύνολο	
			Ακίνητης Περιουσίας	Φόρου
250.000	0%	0	250.000	0
50.000	0,15%	75	300.000	75
100.000	0,3%	300	400.000	375
100.000	0,5%	500	500.000	875
100.000	0,6%	600	600.000	1.475
100.000	0,8%	800	700.000	2.275
100.000	0,9%	900	800.000	3.175
100.000	1%	1.000	900.000	4.175
100.000	1,05%	1.050	1.000.000	5.225
1.000.000	1,10%	11.000	2.000.000	16.225
Υπερβάλλον	1,15%	-	-	-

Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας των Νομικών Προσώπων γίνεται σύμφωνα με τον γενικό αναλογικό συντελεστή 0,55% καθώς με μειωμένο συντελεστή για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων ή μη κερδοσκοπικών νομικών προσώπων.¹⁸

¹⁸ Υπ. Οικ., (2013)

3.8.4 Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) – Κτίσματα και Οικόπεδα

Το Τ.Α.Π. επιβάλλεται σε ακίνητα τα οποία ρευματοδοτούνται. Το Τέλος εισπράττει ο αρμόδιος Ο.Τ.Α. μέσω του λογαριασμού της ΔΕΗ . Σε περίπτωση που το ακίνητο δεν είναι ρευματοδοτούμενο ή είναι οικόπεδο το Τ.Α.Π. επιβάλλεται κανονικά (χωρίς ειδοποίηση), με την υποχρέωση του ιδιοκτήτη να καταβάλλει κάθε χρόνο στην οικονομική υπηρεσία του αρμόδιου Ο.Τ.Α.¹⁹

- 0,25-0,35‰ (έως 10πλάσιο στους υπερ χρεωμένους ΟΤΑ).

Ο καθορισμός του Τ.Α.Π. προκύπτει : Ετήσιο Ποσό Τέλους = Εμβαδόν Ακινήτου x Τιμή Ζώνης x Συντελ. Παλαιότητας x Συντελ. Τ.Α.Π. 0,35 ο/οο.

Για τα αδήλωτα ακίνητα. Όσον αφορά την ύπαρξη αδήλωτων μη ρευματοδοτούμενων ακινήτων τακτοποιούνται με δήλωση τους στην οικονομική υπηρεσία του οικείου δήμου, η οποία δήλωση συνοδεύεται από τον τίτλο ιδιοκτησίας καθώς από σχετικό σχεδιάγραμμα. Αν η δήλωση γίνει μέχρι την 31η Ιανουαρίου κάθε έτους, ο οικείος Ο.Τ.Α. θα επιβάλλει το τρέχον τέλος (Τ.Α.Π) χωρίς προσαύξηση, αλλά θα χρεώσει τον ιδιοκτήτη αναδρομικά με το τέλος της προηγούμενης πενταετίας και τη νόμιμη προσαύξηση για αδήλωτα ακίνητα, η οποία ανέρχεται σε 200%. Ορισμένοι Δήμοι δέχονται μείωση του ποσοστού αυτού με απόφαση της αρμόδιας επιτροπής τους, αν ο ιδιοκτήτης εξηγήσει επαρκώς γιατί το ακίνητό του ήταν αδήλωτο.

Ακίνητα εντός σχεδίου με μη εξαντλημένοι συντελεστή δόμησης: Στην περίπτωση που υπάρχει κτίσμα σε οικόπεδο εντός σχεδίου (που όμως δεν εξαντλεί τον συντελεστή δόμησης) τότε ο Τ.Α.Π υπολογίζεται ξεχωριστά για το κτίσμα (σύμφωνα με τον παραπάνω τύπο) και ξεχωριστά για το οικόπεδο από το εμβαδόν του οποίου όμως αφαιρείται το διπλάσιο του εμβαδού του κτίσματος.

Ακίνητα εκτός σχεδίου: Σε εκτός σχεδίου αγροτεμάχιο υπάρχει κτίσμα τότε ο Τ.Α.Π υπολογίζεται στο διπλάσιο του εμβαδού του κτίσματος ανεξάρτητα από το εμβαδόν του αγροτεμαχίου.

¹⁹ Γεράγγελου και Σεϊμένης, (2019)

3.8.5 Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών 15% (πλην απρόσοδων)

Ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων (Εξωχώριων) Εταιριών, θεσπίστηκε για πρώτη φορά με τις διατάξεις των άρθρων 15 έως και 18 του ν. 3091/2002. Συγκεκριμένα άρχισε να ισχύει ο ν. 3091/2002 (ΦΕΚ Α330/24-12-2002) και η § 1 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, βάσει του οποίου από το 2003 και κάθε επόμενο έτος, οι εταιρείες οι οποίες έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα, καταβάλλουν ειδικό ετήσιο φόρο 3% επί της αξίας αυτών, όπως προσδιορίζεται με το άρθρ. 17 του ίδιου νόμου. Κατόπιν, με τις διατάξεις του άρθρου 57 του ν. 3842/2010, τροποποιήθηκε το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων (άρθρα 15 έως 17 του ν. 3091/2002). Ειδικότερα, με τις ισχύουσες διατάξεις από το έτος 2010 αναπροσαρμόστηκε ο φορολογικός συντελεστής της § 1 του άρθρ. 15 του ν. 3091/2002 από 3% σε 15% και διευρύνθηκαν οι κατηγορίες των προσώπων-οντοτήτων που είναι υπόχρεοι σε υποβολή δήλωσης και καταβολής του φόρου.

Ετήσια καταβολή φόρου 15% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου (δηλαδή ουσιαστικά σε 6-7 έτη ο ιδιοκτήτης θα χάσει με τη μορφή φόρου την αξία του ακινήτου).

Η υπεράκτια εταιρεία πληρώνει φόρο κατοχής (ακίνητης περιουσίας) του ακινήτου. Συνήθως η υπεράκτια εταιρεία πληρώνει φόρο για εικονικά ενοίκια που εισπράττει από αυτόν που κατοικεί στο ακίνητο (συνήθως τον πραγματικό ιδιοκτήτη).²⁰

3.8.6 Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων

(περιοδικός) : Γη 5% , Κτίρια 8%.

Το υπόλοιπο ποσό της υπεραξίας φορολογείται με συντελεστή (5%) για τα γήπεδα και (8%) για τα κτίρια.

²⁰ Δημητρίου, (2015)

3.8.7 Φορολογία - Τέλη κατά την μεταβίβαση ακινήτων

Πίνακας 3.16: Φόροι – Τέλη μεταβίβασης ακινήτων

Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και την αντιπαροχή	24,00%
Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	3,00%
Φόρος Ανταλλαγής (- συνένωσης οικοπέδων)	1,50%
Φόρος Διανομής Ακινήτων	0,75%
Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων	3,00%
Φόρος Υπεραξίας στις πωλήσεις ακινήτων: (υπό αναστολή)	15,00%

Επί του φόρου μεταβίβασης ακινήτων: α) Δημοτικός φόρος και	3 % επί του Φ.Μ.Α
β) Νέος φόρος υπέρ Νομαρχιακών Ταμείων Οδοποιίας: (Ν.4110/13)	7% επί του Φ.Μ.Α

Για κάθε μεταβίβαση ακινήτου με αντάλλαγμα, απαιτείται φόρος στην αξία τους. Ο αγοραστής είναι υπόχρεος της καταβολής Φ.Μ.Α. Για την καταβολή του Φ.Μ.Α. εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. ο φορολογούμενος αναγράφει υποχρεωτικά σε αυτήν την αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, με την οποία καταβάλει εφάπαξ τον φόρο που του αναλογεί. Στην περίπτωση που το τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, ο φόρος θα υπολογίζεται επί του τιμήματος.²¹

Οι συντελεστές για τον υπολογισμό του Φ.Μ.Α:

- α) Ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται σε 3% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου.
- β) Ο Φ.Μ.Α. μειώνεται στο τέταρτο (1/4) στις περιπτώσεις διανομής ακινήτων μεταξύ των συγκυριών ή διάλυσης Ο.Ε., Ε.Ε., Ε.Π.Ε. και Ι.Κ.Ε. και μεταβίβασης των ακινήτων της εταιρείας στα μέλη της, κατά την εταιρική τους μερίδα.

²¹ Δημητρέλης, (2018)

γ) Ο Φ.Μ.Α. μειώνεται στο μισό (1/2) στις περιπτώσεις ανταλλαγής ακινήτων ίσης αξίας, συγχώνευσης Α.Ε. και Συνεταιρισμών, αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για δημόσια ωφέλεια, καθώς και συνένωσης οικοπέδων.

Απαλλαγή από τον Φ.Μ.Α για αγορά πρώτης κατοικίας:

Η απαλλαγή παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα (έγγαμο ή άγαμο ή τα πρόσωπα που έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης τόσο με τις διατάξεις του ν. 3719/2008, μετά τη συμπλήρωση διετίας, όσο και του ν. 4356/2015), εφόσον κατοικούν μόνιμα στην Ελλάδα ή προτίθενται να εγκατασταθούν σε αυτή το αργότερο εντός δύο ετών από την αγορά. Η απαλλαγή του άγαμου παρέχεται και στον σύζυγο που βρίσκεται σε διάσταση, υπό τον όρο ότι έχει κατατεθεί αίτηση ή αγωγή διαζυγίου, τουλάχιστον, έξι μήνες πριν την αγορά του ακινήτου με την προϋπόθεση ότι ο γάμος θα λυθεί μέσα σε πέντε (5) έτη από την αγορά.

Απαλλαγή από το Φ.Μ.Α. για αγορά πρώτης κατοικίας δικαιούνται:

α) Έλληνες.

β) Ομογενείς από Αλβανία, Τουρκία και χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης. Οι καταγόμενοι από τη Βόρεια Ήπειρο και την Τουρκία, εφόσον απέκτησαν ιθαγένεια τρίτου κράτους πλην της Αλβανικής και Τουρκικής, δεν μπορούν να τύχουν απαλλαγής από το φόρο.

γ) Οι πολίτες των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου.

δ) Αναγνωρισμένοι πρόσφυγες, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 96/2008 (Α' 152).

ε) Πολίτες τρίτων χωρών που απολαύουν του καθεστώτος του επί μακρόν διαμένοντος στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4251/2014 (Α' 80).

στ') Πολίτες τρίτων χωρών που κατέχουν άδεια διαμονής στην Ελλάδα δεύτερης γενιάς.

Ειδικά για τους αλλοδαπούς, η πρόθεσή τους για μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα δεν αναιρείται από το γεγονός ότι, για ειδικούς λόγους, οι αρμόδιες υπηρεσίες τους χορηγούν προσωρινές άδειες παραμονής που ανανεώνονται.

Για αγορά κατοικίας: από άγαμο μέχρι του ποσού των 200.000 ευρώ, από άγαμο που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι ποσού αξίας 250.000 ευρώ, από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας 250.000 ευρώ, ενώ από έγγαμο που παρουσιάζει αναπηρία, τουλάχιστον, 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι ποσού αξίας 275.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

Για αγορά οικοπέδου: από άγαμο μέχρι ποσού αξίας 50.000 ευρώ, από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας 100.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 10.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 15.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του. Σε περίπτωση αγοράς κατοικίας, στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μιας θέσης στάθμευσης και ενός αποθηκευτικού χώρου (είτε είναι ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες είτε παρακολουθήματα της μεταβιβαζόμενης ιδιοκτησίας), για επιφάνεια εκάστου έως είκοσι (20) τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.

Αν η αξία του ακινήτου υπερβαίνει τα παραπάνω αφορολόγητα όρια, η απαλλαγή χορηγείται μέχρι του αντίστοιχου αφορολόγητου ποσού και για την επιπλέον αξία οφείλεται Φ.Μ.Α.²²

Οι προϋποθέσεις για την απαλλαγή πρώτης κατοικίας:

α) Ο αγοραστής ή η σύζυγός του ή τα ανήλικα παιδιά του δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Θεωρείται ότι καλύπτονται οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή και της οικογένειάς του, αν το συνολικό εμβαδόν της καθαρής επιφάνειας (της επιφάνειας χωρίς τους κοινόχρηστους χώρους, όταν υφίσταται σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών) κατοικιών που υφίστανται ή υπάρχει η δυνατότητα βάσει των πολεοδομικών διατάξεων να αναγερθούν είναι: 70 τ.μ., προσαυξανόμενα κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του και 25 τ.μ. για το τρίτο και τα επόμενα τέκνα. Κατ' εξαίρεση, οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67% αυξάνονται από 70 τ.μ. σε 90 τ.μ.

β) Το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το γήπεδο στο οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη οικία ή το διαμέρισμα να είναι οικοδομήσιμο κατά τον χρόνο της αγοράς και εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δήμου ή κοινότητας ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο και μεταξύ αγοραστή και πωλητή να μην υπάρχει συγγένεια εξ αίματος ή εξ αγχιστείας πρώτου βαθμού.

²² Δημητρέλης, (2018)

γ) Η απαλλαγή παρέχεται με τον όρο ότι το ακίνητο θα παραμείνει στην κυριότητα του αγοραστή για τουλάχιστον μία πενταετία.²³

Ο Φόρος Διανομής Ακινήτων 0,75%.:

Επί διανομής ακινήτων, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με τον μειωμένο συντελεστή (τέταρτο του κανονικού), χωρίς να εξετάζεται καταρχήν αν οι μερίδες τις οποίες λαμβάνουν με τη διανομή οι συγκύριοι είναι ίσες με τις ιδανικές. Μόνο στην περίπτωση κατά την οποία συμφωνείται καταβολή τιμήματος από έναν συνιδιοκτήτη, επειδή η αποκτώμενη μερίδα είναι μεγαλύτερης αξίας από την ιδανική, τότε επί του τιμήματος αυτού υπολογίζεται φόρος με ακέραιο συντελεστή. ΣτΕ 2090/2000.

Ο Φόρος Ανταλλαγής Συνένωσης Οικοπέδων υπολογίζεται με συντελεστή 1,5% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

Ο ΦΠΑ 24% που επιβάλλεται σε αγοραπωλησίες ακινήτων και στην αντιπαροχή πάνω στην αντικειμενική αξία των ακινήτων.

Ο Φόρος Υπεραξίας Πωλήσεων Ακινήτων – Υπό αναστολή. Αναστέλλεται και για το 2019 (μετά από τρεις παρατάσεις) η εφαρμογή του φόρου υπεραξίας κατά τις μεταβιβάσεις ακινήτων με τροπολογία η οποία κατατέθηκε στην Βουλή. Ο συγκεκριμένος φόρος παγώνει για άλλον έναν χρόνο, καθώς η εφαρμογή του θα προκαλούσε πολύ περισσότερα προβλήματα στην αγορά ακινήτων και στους ιδιοκτήτες ακινήτων σε σχέση με τα έσοδα που θα έφερνε στα κρατικά ταμεία.

Ο φόρος υπεραξίας, υπολογίζεται με συντελεστή 15% στη θετική διαφορά που προκύπτει μεταξύ της τιμής στην οποία αποκτήθηκε ένα ακίνητο (αυτή που αναγράφεται στον σχετικό τίτλο κτήσης) και της τιμής στην οποία πουλήθηκε. Τον φόρο υπεραξίας επιβαρύνεται, σύμφωνα με τον σχετικό νόμο, ο πωλητής του ακινήτου ενώ ο αγοραστής επιβαρύνεται με τον φόρο μεταβίβασης ο οποίος υπολογίζεται με συντελεστή 3% επί της αναγραφόμενης αξίας στο συμβόλαιο, με ελάχιστη όμως βάση υπολογισμού την αντικειμενική.

- Αν ο πωλητής έχει διακρατήσει το ακίνητο που πουλάει για πέντε τουλάχιστον έτη από τη στιγμή της απόκτησής του, η υπεραξία θα είναι αφορολόγητη μέχρι το ποσό των 25.000 ευρώ.

Στις περιπτώσεις ακινήτων τα οποία αποκτήθηκαν από τον πωλητή πριν από το 1995, προβλέπεται απαλλαγή από τον φόρο υπεραξίας.

²³ Δημητρέλης, (2018)

- Η υπεραξία που θα προκύπτει από τους παραπάνω υπολογισμούς, θα απομειώνεται ανάλογα με τα έτη που το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται στην κατοχή του. Για παράδειγμα, για διακράτηση πάνω από ένα έτος προκύπτει απομείωση της υπεραξίας κατά 2% η οποία ανέρχεται σε έως και 60% για τα ακίνητα που έχουν διακρατηθεί για περισσότερα από 26 έτη.

3.8.8 Φόροι Κληρονομιάς – Γονικής Παροχής και Δωρεές Ακινήτων

Σύμφωνα με την νομοθεσία, υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης φόρου κληρονομιάς είναι ο κληρονόμος ή ο νόμιμος αντιπρόσωπός του. Η δήλωση φόρου κληρονομιάς υποβάλλεται σε έξι μήνες (Αν ο κληρονομούμενος πέθανε στην Ελλάδα, ή μέσα σε ένα χρόνο αν ο κληρονομούμενος απεβίωσε στην αλλοδαπή ή οι κληρονόμοι ή οι κληροδόχοι διέμεναν κατά το χρόνο θανάτου στην αλλοδαπή). Η προθεσμία αρχίζει από το θάνατο του κληρονομούμενου ή τη δημοσίευση της διαθήκης ή τη δημοσίευση της τελεσίδικης απόφασης που κηρύσσει την αφάνεια ή το θάνατο του υπόχρεου σε δήλωση, αν αυτός δεν υπέβαλε δήλωση, ή το διορισμό των κηδεμόνων σχολαζουσών κληρονομιών, των εκτελεστών διαθήκης, των συνδίκων πτώχευσης ή την αναγνώρισή τους σε περίπτωση κληρονόμων σχολαζουσών κληρονομιών. Η εξάμηνη ή ετήσια προθεσμία μπορεί να παραταθεί για τρεις κατ' ανώτατο όριο μήνες, με απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας ΔΟΥ, αν συντρέχουν αποχρώντες λόγοι.²⁴

Δωρεά ή γονική παροχή. Σύμφωνα με την νομοθεσία υπόχρεοι υποβολής δήλωσης είναι και οι δύο συμβαλλόμενοι (δωρητής – δωρεοδόχος, γονέας – τέκνο).

Αρμόδια ΔΟΥ για την παραλαβή δήλωσης φόρου δωρεάς – γονικής παροχής είναι η ΔΟΥ της κατοικίας του δωρητή.

Η δήλωση υποβάλλεται πριν από την κατάρτιση του συμβολαίου, (το οποίο συντάσσεται με βάση θεωρημένο αντίγραφο της δήλωσης και, προκειμένου για άτυπες δωρεές), μέσα σε έξι μήνες από την παράδοση του αντικειμένου της δωρεάς στο δωρεοδόχο.

Απαλλαγή πρώτης κατοικίας. Ο κληρονόμος (σύζυγος ή τέκνο του κληρονομούμενου) ή το πρόσωπο που αποκτά την κατοικία με δωρεά ή γονική παροχή ή ο σύζυγος αυτού ή τα ανήλικα τέκνα τους να μην έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού

²⁴ Παλαιτσάκης, (2019)

μεριδίου οικοπέδου, στα οποία αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες και βρίσκονται σε δήμο ή κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Οι στεγαστικές ανάγκες θεωρείται ότι καλύπτονται αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων (και των λοιπών αντίστοιχων κληρονομιαίων ακινήτων) είναι 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του δικαιούχου.²⁵

**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α΄ (σύζυγος-τέκνα-εγγονοί-γονείς)
ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ-ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ-ΔΩΡΕΑ.**

Πίνακας 3.17: Κλίμακες Φόρου Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων Α΄.

Κλίμακια	Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Συν. Αξία Περιουσίας	Αναλογών Φόρος
150.000	0%	0	150.000	1
150.000	1%	1.500	300.000	1.500
300.000	5%	15.000	600.000	16.500
Υπερβάλλον	10%			

Ισχύει ειδικό αφορολόγητο φόρου κληρονομιάς 400.000 ευρώ για τον επιζώντα σύζυγο (μετά από 5 έτη γάμου) και τα ανήλικα τέκνα του. Οι άτυπες δωρεές χρημάτων φορολογούνται εκτός κλίμακας με μοναδικό συντελεστή 10% και χωρίς αφορολόγητο όριο.

²⁵ Παλαιτσάκης, (2019)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β' (λοιποί κατιόντες και ανιόντες-αδέλφια-θείοι-ανεψιοί)

ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ-ΔΩΡΕΑ.

Πίνακας 3.18: Κλίμακες Φόρου Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων Β'

Κλίμακια	Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Συν. Αξία Περιουσίας	Αναλογών Φόρος
30.000	0%	0	30.000	0
70.000	5%	3.500	100.000	3.500
200.000	10%	20.000	300.00	23.500
Υπερβάλλον	20%			

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ' (λοιποί συγγενείς-ξένοι)

ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ-ΔΩΡΕΑ.

Πίνακας 3.19: Κλίμακες Φόρου Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων Γ'.

Κλίμακια	Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Συν. Αξία Περιουσίας	Αναλογών Φόρος
6.000	0%	0	6.000	0
66.000	20%	13.200	72.000	13.200
195.000	30%	58.500	267.000	71.700
Υπερβάλλον	40%			

Πίνακας 3.20: Αφορολόγητα ποσά για την απόκτηση 1^{ης} κατοικίας με αγορά - κληρονομιά – δωρεά.

Είδος Ακινήτου	Κατηγορία Δικαιούχου	Αφορολόγητο Ποσό
Κατοικία	Άγαμος	200.000
Κατοικία	Έγγαμος	250.000
Κατοικία	Έγγαμος Α.Μ.Ε.Α	275.000
Οικόπεδο	Άγαμος	50.000
Οικόπεδο	Έγγαμος	100.000

Για την αγορά κατοικίας τα παραπάνω ποσά προσαυξάνονται κατά 25.000 ευρώ(για κάθε ένα από τα δύο πρώτα παιδιά και κατά 30.000 ευρώ για καθένα από τα επόμενα παιδιά). Για την αγορά οικοπέδου τα παραπάνω ποσά προσαυξάνονται κατά 10.000 ευρώ(για κάθε ένα από τα δύο πρώτα παιδιά και κατά 15.000 ευρώ για καθένα από τα επόμενα παιδιά). (ΠΟΜΙΔΑ, 2/1/2019).

Αναλογικό τέλος μεταγραφής δωρεών και γονικών παροχών: 7,75% στα υποθηκοφυλακεία 8% + 1% στα νέα κτηματολ. Γραφεία. ²⁶

²⁶ Γεράγγελου και Σεϊμένης, (2019)

3.8.9 Τέλη , Φόροι, και Εισφορές υπέρ ΟΤΑ και 3^{ov}

Πίνακας 3.21: Τέλη ,Φόροι και Εισφορές υπέρ ΟΤΑ και 3^{ov}.

Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας - Φωτισμού	Καθορίζονται από ΟΤΑ
Δημοτικός Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων	Καθορίζονται από ΟΤΑ
Δυνητικά Δημοτικά Τέλη (με διάφορες αιτιολογίες)	Καθορίζονται από ΟΤΑ
Ειδικό Τέλος Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας	Kwh x Μον.Χρ.€/Kwh
Τέλος υπέρ της ΕΡΤ	3 ευρώ/μήνα
Τέλη Αποχέτευσης ακινήτων (σύνδεση-χρήση).	Από ΔΕΚΟ - ΟΤΑ
Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83, Ν.2508/97, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 παρ.7 Ν.4315/2014,ΦΕΚ Α 269/24.12.2014 κλπ.)	σε γη 10 έως 50%, σε χρήμα έως 25%

3.8.10 Τέλη Κτηματογράφησης, Αντιγράφων κλπ. προς το Ελληνικό Κτηματολόγιο.

Εφάπαξ τέλος κτηματογράφησης: 35€/δικαίωμα + 1% επί αντικ. αξίας άνω των 20.000€ με όριο τα 900 ευρώ, η είσπραξη του οποίου εκκρεμεί.

Αναλογικά τέλη εγγραφής προσημειώσεων: 8%.

Πάγιο τέλος για την καταχώρηση κάθε δικαιοπραξίας: 20€.

Τέλος έκδοσης αντιγράφου από το αρχείο του Κτημ. Γραφείου: 9,5€.

Τέλος έκδοσης πιστοποιητικού από τα βιβλία του Κτημ. Γραφείου: 9,5€.

Τέλος έκδοσης αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος: 15€.

Τέλος έκδοσης κτηματογραφικού διαγράμματος: 33€.

Πρόσθετο τέλος μεταγραφής επί της αξίας κάθε ακινήτου:1%.²⁷

3.8.11 Φόροι, Τέλη και Εισφορές Οικοδ. Αδείας - Ανέγερσης Κτιρίων - Αυθαιρέτων.

Πίνακας 3.22: Φόροι, Τέλη & Εισφορές οικοδ. αδείας - ανέγερσης κτιρίων - αυθαιρέτων

1. Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδείας	1 % επί προϋπολ.
2. Τέλος οικοδομικών εργασιών	Ψήφισμα ΚΗ'/1947
3. Κράτηση υπέρ Δήμου, ΤΕΕ και ΤΣΜΕΔΕ	Επί προϋπολογισμού
4. Εργοδοτικές εισφορές προς ΕΦΚΑ	90 % επί τεκμαρτού ημερομισθίου
5. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας επί οικοδομικών υλικών και εργασιών	24 %
6. Δημοτικά Τέλη Κατάληψης Πεζοδρομίου	Καθορίζονται από κάθε ΟΤΑ
7. Τέλος ρευματοδότησης ακινήτου (υπέρ ΔΕΗ και Δημοσίου)	Ν.4483/65 (άρθρο 8)
8. Πολεοδομικά πρόστιμα αυθαιρέτων κλπ.	Καθορίζονται από το Ν.4495/17

²⁷ Γεράγγελου και Σεϊμένης, (2019)

4 ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4⁰

4.1 ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ «AIRBNB»: Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ

Η Airbnb, από τα αρχικά του ονόματος 'Airbedandbreakfast', ιδρύθηκε τον Αύγουστο του 2008 στο Σαν Φρανσίσκο της Καλιφόρνια των ΗΠΑ. Οι ιδρυτές της είναι οι Joe Gebbia, Brian Chesky, Nathan Blecharczyk. Η Airbnb, είναι μια ηλεκτρονική πλατφόρμα, η οποία λειτουργεί ως κανάλι επικοινωνίας μεταξύ του οικοδεσπότη του ακινήτου και του πελάτη. Ταυτόχρονα, είναι υπεύθυνη για την διαδικασία της κράτησης. Η πλατφόρμα της περιλαμβάνει μια μεγάλη ποικιλία καταλυμάτων (άνω των 6 εκ.) σε περισσότερες από 100.000 πόλεις και 191 χώρες. Απασχολεί 3.100 εργαζόμενους καθώς τα έσοδα της αγγίζουν τα 3,5 δισεκατομμύρια δολάρια, σε μετρητά, στον ισολογισμό της 31/3/2019. Αύξησε τα έσοδα της κατά 40% το 2018 σε σύγκριση με το 2017. Η συνολική αξία συναλλαγών της Airbnb Inc το α' τρίμηνο του 2019 άγγιξε τα 9.4 δισεκατομμύρια \$. Πρόκειται για αύξηση 31% σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Αυτό μεταφράζεται σε 91 εκατ. διανυκτερεύσεις μέσα στο τρίμηνο. Σύμφωνα με άρθρο της Wall street journal, η Airbnb είναι έτοιμη για την εισαγωγή της στο χρηματιστήριο κατά το α' εξάμηνο του 2020.²⁸

4.2 Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ – Η ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ

Τα τελευταία χρόνια, έχει εξαπλωθεί ραγδαία μια νέα μορφή οικονομικής δραστηριότητας. Η «Οικονομία του Διαμοιρασμού» (Sharing Economy). Πρόκειται για ένα σύγχρονο οικονομικό σύστημα, όπου σε συνδυασμό με την ανάπτυξη του διαδικτύου (Facebook, twitter, Instagram κτλ.) δημιουργεί μια νέα ανοιχτή αγορά προσωρινής χρήσης αγαθών, ιδεών, υπηρεσιών μεταξύ των ιδιωτών. Χρησιμοποιείται από ιδιώτες, με αμοιβή ή χωρίς, καθώς βασίζεται στην κοινή χρήση αγαθών που χρησιμοποιούνται μερικώς. Σκοπός του μοντέλου είναι η παραγωγή αξίας χρήσης, γνώσης και όχι η καθαυτού απόκτηση του αγαθού. Οι online πλατφόρμες, όπως η Airbnb, η Rentalia, Expedia, Booking.com, στον τομέα των καταλυμάτων, οι Uber, Lyft, Blablacar, στον κλάδο των μεταφορών επιτελούν αυτόν τον σκοπό. Με τον ρόλο του διαχειριστή -μεσολαβητή, οι πλατφόρμες αυτές μπορούν να διευκολύνουν την επικοινωνία των χρηστών για τις μεταξύ τους συναλλαγές, όπως η εκμίσθωση ακινήτων, μεταφορικών

²⁸ Airbnb, (2019)

μέσων, κτλ. με πιο γνωστή την βραχυχρόνια μίσθωση κατοικίας. Με τον τρόπο αυτό αξιοποιούνται τα περιουσιακά στοιχεία με στόχο την απόκτηση εισοδήματος.²⁹

Στην Ελλάδα, θεσπίστηκε ο Ν. 4446/2016 άρθρ. 111, που αφορά στην συγκεκριμένη αγορά προσωρινής χρήσης. Το 2017, τροποποιήθηκε από το άρθρ.36 του Ν.4472/2017, ΦΕΚ Α47/4.4.2017 και αντικαταστάθηκε με το άρθρ.83 - 84 του Ν.4472/2017, ΦΕΚ Α 74/19.5.2017. Σύμφωνα με την παραπάνω ρύθμιση ο κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου (για το οποίο ισχύουν όλες οι προϋποθέσεις) αφού καταχωρήσει το ακίνητο του σε μια σχετική πλατφόρμα, μπορεί να το μισθώσει για ένα χρονικό διάστημα μικρότερο των 12 μηνών. Ο διαχειριστής του ακινήτου θα πρέπει να προβεί σε εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής της ΑΑΔΕ, ο αριθμός εγγραφής του ακινήτου εμφανίζεται στην σχετική πλατφόρμα. Σε περίπτωση που δεν διαθέτει το σχετικό ειδικό σήμα λειτουργίας ΕΣΛ, υποβάλει στην ΑΑΔΕ μια δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής σε ηλεκτρονική εφαρμογή της ΑΑΔΕ καθώς δεν υποβάλλει δήλωση περιουσιακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.³⁰

4.3 ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΙΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Ως βραχυχρόνια μίσθωση, ορίζεται η μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους. Το άρθρο 111 του Ν.4446/2016 το οποίο τροποποιήθηκε με το άρθρ. 36 Ν.4465/2017, ΦΕΚ Α 47/4.4.2017 καθώς αντικαταστάθηκε με τα άρθρα 83 - 84 Ν.4472/2017 ΦΕΚ Α 74/19.5.2017 είναι αυτό που καθορίζει το νομικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις κατοικιών στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού.

Οι μισθώσεις αυτές, νομικά αποτελούν «ειδική κατηγορία αστικών μισθώσεων» για χρήσεις κατοικιών με την μορφή της προσωρινής διαμονής, εφόσον δεν παρέχονται πρόσθετες υπηρεσίες. Ο εκμισθωτής μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο, χωρίς περιορισμό από ασυμβίβαστα κ.λπ. καθώς και χωρίς φορολογικά ή νομικά κωλύματα, να αποκτά εμπορική ή επαγγελματική ιδιότητα ή να λάβει ξεχωριστό κωδικό αριθμό δραστηριότητας.

Οι συγκεκριμένες μισθώσεις είναι διαφορετικές από τις μισθώσεις των τουριστικών καταλυμάτων του Ν.4276/2014 και των αδειοδοτούμενων ενοικιαζόμενων επιπλωμένων

²⁹ Παπαδημητράκης, (2019)

³⁰ ΠΟΜΙΔΑ, (2019)

δωματίων – διαμερισμάτων της περ.γγ του άρθρ. 1 του ανωτέρου νόμου, των οποίων η εκμίσθωση γίνεται ως επιχειρηματική δραστηριότητα με συνοδεία παροχών υπηρεσιών. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δεν επιβαρύνονται με ΦΠΑ, ούτε τέλος διαμονής, όπως συμβαίνει αντίθετα με τους μισθωτές των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων – διαμερισμάτων³¹.

4.4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Η φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μετά από την πρόσθεση του άρθρ. 39 Α στον Ν.4172/2013:

Το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού είναι εισόδημα «από ακίνητη περιουσία» και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρ. 39 § 4 του άρθρ. 40 του ν. 4172/2013, όπως ισχύουν, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Συνεπώς, σύμφωνα με το άρθρ. 40 του ΚΦΕ, το ετήσιο εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται με την ακόλουθη κλίμακα:

- i. 0 – 12.000 ευρώ: 15%
- ii. 12.0001 – 35.000 ευρώ: 35%
- iii. 35.001 ευρώ και άνω: 45%

Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό φορολογείται ως προερχόμενο από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρ. 21 του ν. 4172/2013, όπως ισχύει. Το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού, όπως ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο, θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία.

Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων ισχύουν για τα εισοδήματα που αποκτώνται από το φορολογικό έτος που αρχίζει από 1.1.2017 και εφεξής."

Το εισόδημα που αποκτάται στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρ. 39Α του ν. 4172/2013 Α'167 απαλλάσσεται του ΦΠΑ.

Οι μισθωτές κατοικιών με βραχυχρόνια μίσθωση απαλλάσσονται του τέλους διαμονής.

Οι συντελεστές αυτοί θα ισχύουν εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

³¹ ΠΟΜΙΔΑ, (2019)

Στην περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, τότε το εισόδημα αυτό θα λογίζεται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και θα φορολογείται με:

- i. 22% μέχρι τις πρώτες 20.000 ευρώ,
- ii. 29% στο τμήμα από τις 20.001 έως τις 30.000 ευρώ,
- iii. 37% στο τμήμα από τις 30.001 έως τις 40.000 ευρώ και
- iv. 45% στο τμήμα πάνω από τις 40.000 ευρώ.

Εάν το συνολικό εισόδημα υπερβαίνει τις 12.000 ευρώ, τότε επιβάλλεται ειδική εισφορά αλληλεγγύης με κλιμακούμενους συντελεστές από 2,2% έως 10%.

4.5 ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

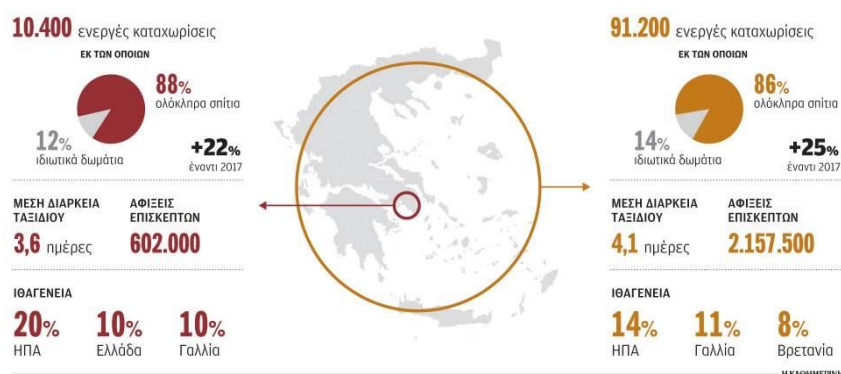
Η βραχυχρόνια μίσθωση βρίσκεται στο προσκήνιο της καθημερινότητας των πολιτών της Ελληνικής κοινωνίας και όχι μόνο. Το φαινόμενο Airbnb έχει αλλάξει τα δεδομένα στον κλάδο του real estate, του τουρισμού καθώς της εθνικής οικονομίας. Η πρώτη εντύπωση ενός αναγνώστη σχετικά με τα άρθρα που πραγματεύονται για την βραχυχρόνια μίσθωση κατοικιών είναι ο διαχωρισμός της κοινωνίας σε δυο διαφορετικά στρατόπεδα. Από την μία πλευρά οι υποστηρικτές της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων και από την άλλη οι διαφωνούντες του συστήματος οικονομικού διαμοιρασμού.

Τα οικονομικά μεγέθη σε αριθμούς, αναφορικά με τις επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά το προηγούμενο έτος 2018 έχουν ως εξής: σύμφωνα με πρόσφατο δημοσίευμα της εφημερίδας «Η Καθημερινή» καθώς με τα στοιχεία της τράπεζας της Ελλάδος, των μεγάλων tour operators (TUI, Thomas Cook), της Airbnb, μόνο για το έτος 2018, το φαινόμενο έφερε στην Ελλάδα 1,8 εκατ. ξένους τουρίστες. Από τους συνολικά 33,072 εκατ. τουρίστες το 5,5% προήλθε από την Airbnb. Η αύξηση των επισκεπτών άγγιξε το 20% σε σύγκριση με το 2017.

Το 2018 μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης, φιλοξενήθηκαν συνολικά 2,157 εκατ. άτομα. Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, το 1,8 εκατ. αφορά σε ξένους επισκέπτες και το υπόλοιπο 357 χιλ. αφορά σε Έλληνες επισκέπτες, η μέση διάρκεια του ταξιδιού ήταν 4,1 ημέρες ενώ αναφορικά με την ιθαγένεια των επισκεπτών: 14% ΗΠΑ, 11% Γαλλία, 8% Βρετανία. Οι ενεργές καταχωρήσεις των ακινήτων στην συγκεκριμένη πλατφόρμα αγγίζουν τις 91.200. Το 86% των ακινήτων αφορά σε ολόκληρα διαμερίσματα ενώ το 14% σε ιδιωτικά δωμάτια. Η μέση ηλικία των Ελλήνων εκμισθωτών είναι 46 έτη.³² (Βλ. Διάγραμμα 4.1)

³² Μπέλλος, (2019)

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις της Airbnb στην Αθήνα και σε όλη τη χώρα το 2018



Διάγραμμα 4.1: Βραχυχρόνιες μισθώσεις Airbnb 2018 – ‘Η Καθημερινή’.

4.5.1 Η Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων – Airbnb, ενισχύει την Ελληνική Οικονομία

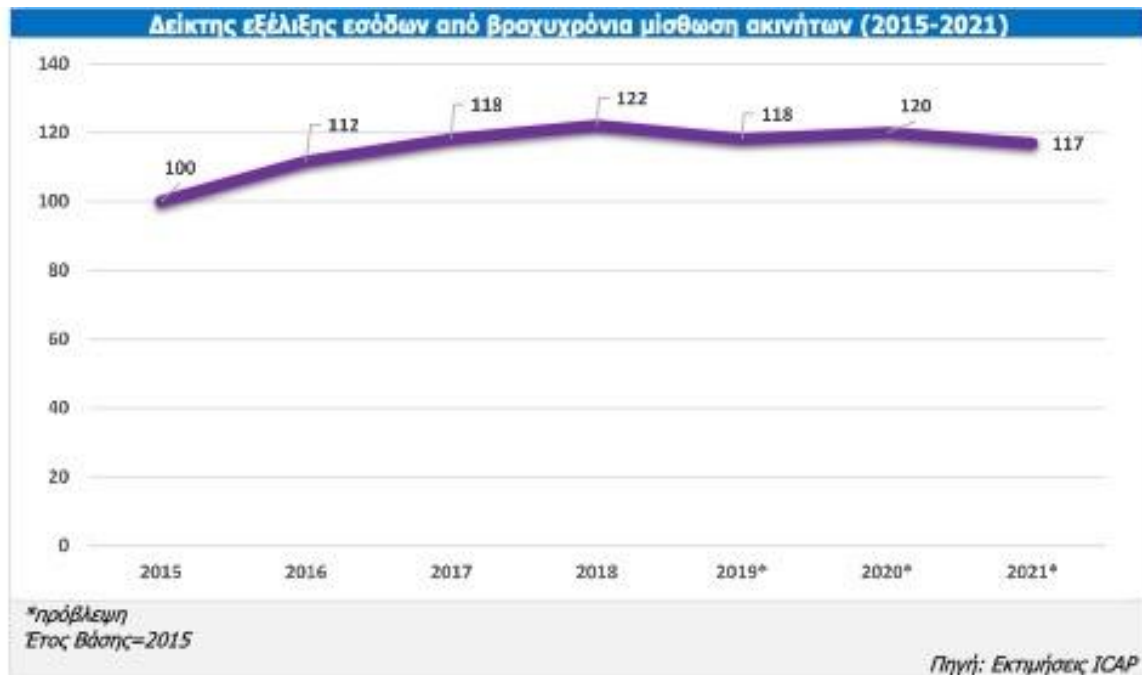
Αρκετοί αναλυτές υποστηρίζουν την άποψη, ότι η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί μοχλό ανάπτυξης του τουρισμού και της οικονομίας. Μετά από έρευνα της εταιρίας Grant Thornton για λογαριασμό του «Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος» διαπιστώθηκε πως η Οικονομία Διαμοιρασμού – Βραχυχρόνια Μίσθωση (Airbnb) προσφέρει στον ελληνικό τουρισμό κοντά στα 2 δισ. Ευρώ, ετησίως. Αυτό μεταφράζεται στο 10% της συνολικής τουριστικής δαπάνης. Υπάρχουν περιοχές στην Ελλάδα που το φαινόμενο Airbnb αγγίζει το 80% - (Κουκάκι, Αττική) και το 90% - (Ρόδος, Χανιά, Κέρκυρα).

Σύμφωνα με παρουσίαση της Airbnb το 2018, η Ελλάδα ενίσχυσε την οικονομία της κατά 1.4 δισ. \$. Αυτές που ωφελούνται από την πλατφόρμα είναι οι τοπικές κοινωνίες των ιδιοκτητών ακινήτων, των επιχειρηματιών. Το 51% των ιδιοκτητών δηλώνει ικανοποιημένο από την πλατφόρμα διότι μπορεί να ανταπεξέλθει στα έξοδα των ακινήτων. Οι ιδιοκτήτες πραγματοποιούν μεγαλύτερα έσοδα, 3 ως 5 φορές υψηλότερα από τα συμβατικά ενοίκια. Προσφέρουν οικονομικά δωμάτια – διαμερίσματα που δεν προσφέρουν τα ξενοδοχεία³³.

Η ICAP παρουσίασε την έρευνα της για την βραχυχρόνια μίσθωση, σύμφωνα με την οποία υπήρξε ετήσιος ρυθμός αύξησης εσόδων 9% από μισθώσεις που πραγματοποιήθηκαν την περίοδο 2015-2018, οι οποίες δεν ξεπερνούσαν τις 92 ημέρες. Το γεγονός ότι την προηγούμενη δεκαετία δεν υπήρχε κάποιο φορολογικό – νομικό πλαίσιο, αύξησε σημαντικά

³³ Καραγεώργου, (2019)

την προσφορά καταλυμάτων με μεγάλα περιθώρια κέρδους για τους ιδιοκτήτες³⁴. (Βλ. Διάγραμμα 4.2)



Διάγραμμα 4.2 : ICAP-Δείκτης εξέλιξης εσόδων από βραχυχρόνια μίσθωση 2015-2021

Υπάρχουν περιοχές, όπως η Κέρκυρα, όπου το 6% των ακινήτων απευθύνεται στην μακροχρόνια μίσθωση, ενώ το 94% στην βραχυχρόνια. Σε αριθμούς αυτό σημαίνει ότι 2.346 ακίνητα ακολουθούν την βραχυχρόνια μίσθωση, καθώς μόλις 146 την μακροχρόνια μίσθωση. Στην Κέρκυρα η βραχυχρόνια μίσθωση αποδίδει 21,37 ευρώ/ m², ενώ η μακροχρόνια μίσθωση 5,88 ευρώ/ m². (Βλ. πίνακα 4.1) Ο παρακάτω πίνακας δείχνει αναλυτικά τα στοιχεία καθώς τις αποδόσεις ανά τετραγωνικό .

³⁴ CNN, (2019)

Πίνακας 4.1: Στοιχεία – Αποδόσεις /m². Με την βραχυχρόνια Μίσθωση.

Περιοχή	Πλήθος ακινήτων		Τιμές (€/ τ.μ. / μήνα)		% βραχυχρόνιων προς σύνολο ακινήτων	Αναλογία τιμής βραχυχρόνιας προς μακροχρόνιας
	Βραχυχρόνια	Μακροχρόνια	Βραχυχρόνια	Μακροχρόνια		
Δήμος Αθηναίων (ενδεικτικές περιοχές)						
Ζάππειο	105	9	38,19	12,53	92%	3:1
Άγιος Κωνσταντίνος - πλατεία Βάθης	550	52	22,79	4,54	91%	5:1
Κεραμεικός	255	40	41,75	8,57	86%	5:1
Σταθμός Λαρίσης	58	11	24,57	7,02	84%	4:1
Κουκάκι – Μακρυγιάννη	732	147	37,78	7,95	83%	5:1
Άγιος Νικόλαος	54	12	15,95	5,81	82%	3:1
Πετράλωνα	270	62	21,18	6,47	81%	3:1
Υπόλοιπο χώρας (ενδεικτικές περιοχές)						
Χανιά	4.337	212	20,05	5,04	95%	4:1
Ρόδος	1.502	92	19,25	6,34	94%	3:1
Κέρκυρα	2.346	146	21,37	5,88	94%	4:1

Πηγή: Επιχείρηση σταθίστων από Inside Airbnb, Αιράδνα, ιστοσελίδες εταιρειών με στοιχεία για μακροχρόνιες μισθώσεις (Remax, ΧΕ, Spirogatos, κλπ)

13 © 2019 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

 Grant Thornton | An instinct for growth[®]

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν τονώσει την οικονομία και την αγορά των ακινήτων. Οι αγοραπωλησίες κατοικιών έχουν αυξηθεί όπως και οι δαπάνες ανακατασκευής των κατοικιών. Οι επιχειρήσεις καθώς τα επαγγέλματα που δραστηριοποιούνται στον κλάδο της κατοικίας παρουσιάζουν άνοδο, συμπαρασύροντας και έτερες επαγγελματικές ομάδες - βιοτεχνίες επίπλων, καταστήματα οικιακού εξοπλισμού, ελαιοχρωματιστές, υδραυλικούς, ηλεκτρολόγους, τοπικά café, mini markets, ταβέρνες κλπ.- στο να επιτύχουν την αύξηση της αξίας των συναλλαγών τους. Επίσης, αξίζει να σημειωθεί ότι αρκετές κατοικίες παρέμεναν για μεγάλο χρονικό διάστημα κενές ενώ με την βραχυχρόνια μίσθωση οι κατοικίες αυτές μπορούν να αξιοποιηθούν, εκτός των περιπτώσεων περιοχών υψηλής ζήτησης που αφορούν στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Σύμφωνα με την Ομοσπονδία Μεσιτών Ελλάδος, αγοραστές από Ρωσία, Κίνα, Ισραήλ, αγοράζουν ολόκληρες πολυκατοικίες 30-40 ετών με σκοπό την διαμόρφωση των διαμερισμάτων σε μπουτίκ και την προώθηση των στην βραχυχρόνια μίσθωση μέσω Airbnb. Οι τιμές πώλησης σήμερα: 800-1.000 ευρώ/ m² ενώ μόλις πριν 3 χρόνια 400 ευρώ.

Το πρόγραμμα Golden Visa (250.000 ευρώ > η επένδυση) αποτελεί βασικό πυλώνα της κτηματαγοράς καθώς επιφέρει στην εθνική μας οικονομία 1 δις ευρώ. Πρώτοι οι Κινέζοι με 2.416 ακίνητα, οι Ρώσοι με 428, οι τούρκοι με 402, οι Αιγύπτιοι με 129. Μόνο το 2019, 4.154 επενδυτές ακολούθησαν το εν λόγω πρόγραμμα - 46% αύξηση.

4.5.2 Η Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων - Airbnb δημιουργεί σοβαρά προβλήματα στην Ελληνική Οικονομία

Οι επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην αγορά των ακινήτων, εντοπίζονται εύκολα στην καθημερινότητα των πολιτών. Δυο χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι η χαμηλή διαθεσιμότητα ακινήτων προς ενοικίαση, που αφορά κυρίως στους μόνιμους κατοίκους περιοχών καθώς και την αύξηση των τιμών ενοικίασης διαμερισμάτων. Συγκεκριμένα, το 2018 οι τιμές ενοικίασης διαμερίσματος αυξήθηκαν κατά μέσο όρο 17% στην Αθήνα, 14% στην Θεσσαλονίκη, 5% στην υπόλοιπη Ελλάδα.

Η μεγαλύτερη αντίδραση που σημειώθηκε ενάντια στην βραχυχρόνια μίσθωση των κατοικιών προήλθε από τον Σύνδεσμο Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ), από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ). Η πρόσφατη έρευνα της Grant Thornton για λογαριασμό του ΞΕΕ αποτυπώνει την αρνητική άποψη σε κοινωνικό, οικονομικό περιβαλλοντικό επίπεδο.

Τα δημόσια έσοδα που αφορούν την τριετία 2016-2018 είχαν μειωθεί σημαντικά. Η έρευνα κάνει λόγο για 300 εκατ. Ευρώ, το κράτος δεν μπορεί να εισπράξει έσοδα της τάξης των ξενοδοχείων, εφόσον η φορολογία της βραχυχρόνιας μίσθωσης αποδίδει μικρότερα μεγέθη εσόδων. Ταυτόχρονα, προκάλεσε απώλειες θέσεων εργασίας σε 36.560 άτομα. Αυτό οφείλεται στο φαινόμενο της αθέατης εργασίας λόγω της οικονομίας διαμοιρασμού. Πέρα από το οικονομικό επίπεδο, αρνητικές επιδράσεις εντοπίζονται στο κοινωνικό επίπεδο καθώς στο αστικό περιβάλλον. Οι μόνιμοι κάτοικοι έρχονται αντιμέτωποι με προβλήματα όπως είναι η έντονη παρουσία εναλλασσόμενης ενοικίασης, η διατάραξη της κοινωνικής συμβίωσης καθώς η διατάραξη της τοπικής φυσιογνωμίας. Αυτό προκύπτει από τη εξάντληση των κοινωνικών δυνατοτήτων που αντέχει η κάθε περιοχή.

Το ΞΕΕ τονίζει την ανάγκη δημιουργίας ενός ρυθμιστικού πλαισίου. Η απαξίωση των μακροχρόνιων μισθώσεων ακινήτων προκαλεί ανισορροπία στο τουριστικό – οικιστικό περιβάλλον, με μια ταυτόχρονη υπερ-αύξηση των τιμών των ενοικίων. Η αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων για το 2018 ανήλθε στο 25% καθώς, ταυτόχρονα, προκάλεσε την αύξηση των τιμών των ενοικίων, όπως παράδειγμα στην Αθήνα, στο 9,3%. Σε πανελλήνιο επίπεδο η αύξηση των τιμών άγγιξε το 8,7%. Για κάθε ένα ακίνητο της οικονομίας διαμοιρασμού εκτοπίζονται δυο ακίνητα της μακροχρόνιας μίσθωσης.³⁵

³⁵ Grant Thornton, (2019)

4.6 ΝΕΟ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Σύμφωνα με την Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ,) το φθινόπωρο του 2019, η νέα κυβέρνηση ετοιμάζει ένα νέο ρυθμιστικό πλαίσιο για την βραχυχρόνια μίσθωση. Η εκτίμηση της ΠΟΜΙΔΑ είναι ότι θα επιστρέψουν στην μακροχρόνια μίσθωση περίπου 30.000 ακίνητα. Αυτό οφείλεται στα νέα μέτρα που ετοιμάζει η νέα κυβέρνηση. Η αυστηρή φορολογική συμμόρφωση, η θέσπιση για νέες αυστηρές προδιαγραφές ασφαλείας ακινήτων, νέο πλαίσιο ασφάλισης των ακινήτων και ιδιοκτητών. Υπάρχουν 30.000 αδήλωτα ακίνητα μόνο στην Airbnb, και Booking, τα οποία δεν έχουν αριθμό μητρώου ακινήτου. Αυτά τα ακίνητα μπαίνουν στο στόχαστρο της ΑΑΔΕ. Οι καταχωρήσεις που αφορούν π.χ. αντίσκηνα δεν θα επιτρέπονται. Οι ζημίες στο ακίνητο, οι τραυματισμοί των ενοικιαστών που προκαλούνται εντός του ακινήτου, ζημίες σε διπλανά ακίνητα, θα περνάνε σε ασφαλιστικές εταιρίες και όχι στην Airbnb που λειτουργούσε ως ασφαλιστική. (ΠΟΜΙΔΑ, 2019).

Η ανενεργή –προς το παρόν- διάταξη του νόμου προβλέπει ότι:

1. Δεν θα επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο ακινήτων ανά αριθμό φορολογικού μητρώου δικαιούχου εισοδήματος.
2. Η μίσθωση κάθε ακινήτου δεν θα επιτρέπεται να υπερβαίνει τις 90 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος, ενώ για νησιά με πληθυσμό κάτω των 10.000 κατοίκων, το αντίστοιχο όριο έχει οριστεί στις 60 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος.
3. Για να μπορεί να υπάρχει υπέρβαση του ορίου ενοικίασης των 90 ή των 60 ημερών αντιστοίχως, θα πρέπει να αποδεικνύεται ότι το σύνολο του εισοδήματος από την ενοικίαση ακινήτων δεν θα υπερβαίνει τις 12.000 ευρώ ανά έτος.³⁶

Οι παράγοντες ‘ΣΕΤΕ, ΞΕΕ’, προτείνουν ένα πλαίσιο μέσω της έρευνας της Grant Thornton:

- Όροι πρόσβασης και προδιαγραφές λειτουργίας: Εγγραφή του ακινήτου σε σχετικό μητρώο και τήρηση τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών.
- Μίσθωση κύριας κατοικίας και καθορισμός χρονικού ορίου μισθώσεων: Δυνατότητα μίσθωσης μόνο της κύριας κατοικίας, όριο στις ημέρες μίσθωσης.
- Προστασία κατοίκων: Πρόβλεψη κανόνων / οδηγιών κοινωνικής συμπεριφοράς.
- Φορολόγηση: Πρόβλεψη ισοδύναμης φορολογικής επιβάρυνσης.³⁷

³⁶ Τσίπρος, (2019)

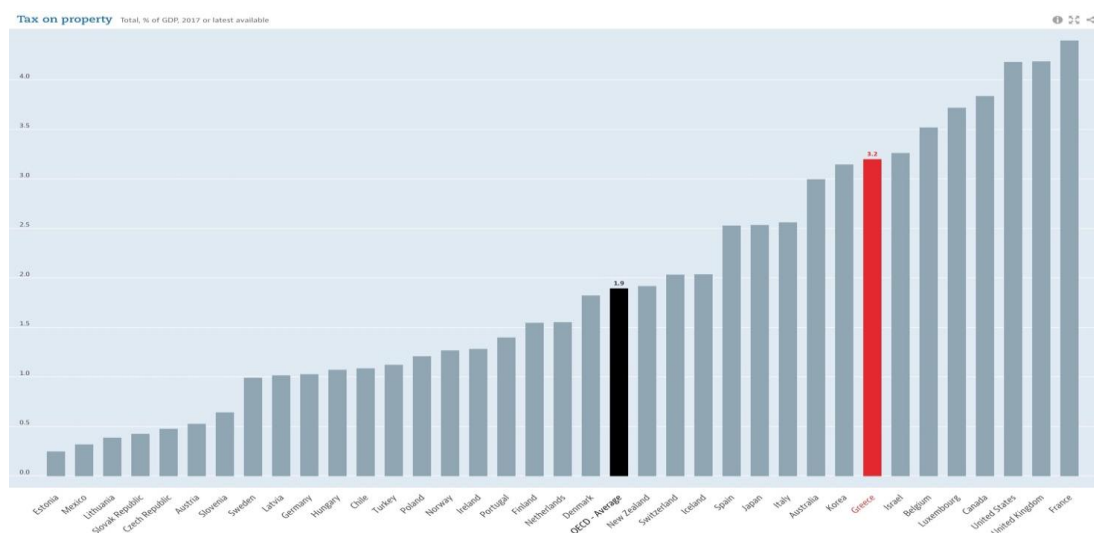
³⁷ Grant Thornton, (2019)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο

5 ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΤΟΥ ΣΗΜΕΡΑ, ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΟΙ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΑΥΡΙΟ

5.1 ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΥΨΗΛΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Η Ελλάδα καταλαμβάνει μια από τις υψηλές θέσεις κατάταξης υπερφορολόγησης των ακινήτων. Στην ζώνη του ευρώ- Ε.Ε. το έτος 2017 , ο μέσος όρος εσόδων από φόρους κατοχής ακινήτων ως ποσοστό % του ΑΕΠ άγγιξε το 1,6%, ενώ στην Ελλάδα το 2,7% του ΑΕΠ.³⁸ Ταυτόχρονα βρίσκεται στην 30^η θέση της κατάταξης του ΟΟΣΑ (2014-2017), με 3,2 % φορολογικά έσοδα από την ακίνητη περιουσία ως ποσοστό του ΑΕΠ. Βρίσκεται μετά απο χώρες όπως το Ισραήλ με 3,3%, το Βέλγιο με 3,5%, τον Καναδά με 3,8%, τις ΗΠΑ με 4,2% και πρώτη την Γαλλία με 4,4%. Ενώ η μέση τιμή του ΟΟΣΑ είναι 1,9%. (Βλ. Διαγράμματα 5.1, 5.2 , 5.3. και Πίνακα 5.1, 5.2.)³⁹



Διάγραμμα 5.1: Κατάταξη Ελλάδας στην Κλίμακα Φορολογικών Εσόδων ΑΕΠ από ακίνητα. Έκθεση του ΟΟΣΑ 2014 - 2017.

³⁸ Taxation and Customs Union. Eu.Dg., (2019)

³⁹ OECD, (2017)

Σύμφωνα με τα στοιχεία της έκθεσης εσόδων του ΟΟΣΑ-2018 για τα έτη 2015, 2016 , παρουσιάζεται αναλυτικά η φορολογική δομή εσόδων της Ελλάδος. Από το 100% της φορολογικής δομής, το 8% προέρχεται από την ακίνητη περιουσία ενώ ο μέσος όρος του ΟΟΣΑ βρίσκεται στο 6%. Όπως φαίνεται στον πίνακα 5.1 η θέση της Ελλάδας στην παγκόσμια κατάταξη για τα έτη 2015-2016 είναι η 11^η.⁴⁰

Η υπερφορολόγηση ακινήτων, επηρέασε τις επενδύσεις αγοραπωλησιών ακινήτων. Αυτό συνεπάγεται την μείωση των φόρων συναλλαγών – έσοδα, με αποτέλεσμα να χαθεί το 0,5% του ΑΕΠ. (Βλ. Διάγραμμα 5.3).⁴¹

Πίνακας 5.1: Φορολογική δομή εσόδων στην Ελλάδα, έκθεση ΟΟΣΑ 2018.

Tax structure	Tax Revenues in national currency			Tax structure in Greece			Position in OECD ²		
	Euro, millions			%					
	2016	2015	Δ	2016	2015	Δ	2016	2015	Δ
Taxes on income, profits and capital gains ¹	15 877	14 904	+ 973	23	23	-	27th	29th	+ 2
<i>of which</i>									
<i>Personal income, profits and gains</i>	10 310	10 155	+ 155	15	16	- 1	28th	28th	-
<i>Corporate income and gains</i>	4 371	3 800	+ 571	6	6	-	22nd	24th	+ 2
Social security contributions	19 313	18 807	+ 506	29	29	-	18th	16th	- 2
Payroll taxes	-	-	-	-	-	-	27th	27th	-
Taxes on property	5 489	5 418	+ 71	8	8	-	11th	9th	- 2
Taxes on goods and services	26 787	25 192	+ 1 595	40	39	+ 1	6th	8th	+ 2
<i>of which VAT</i>	14 333	12 885	+ 1 448	21	20	+ 1	13th	20th	+ 7
Other	197	181	+ 16	-	-	-	26th	26th	-
TOTAL	67 663	64 502	+ 3 161	100	100	-	-	-	-

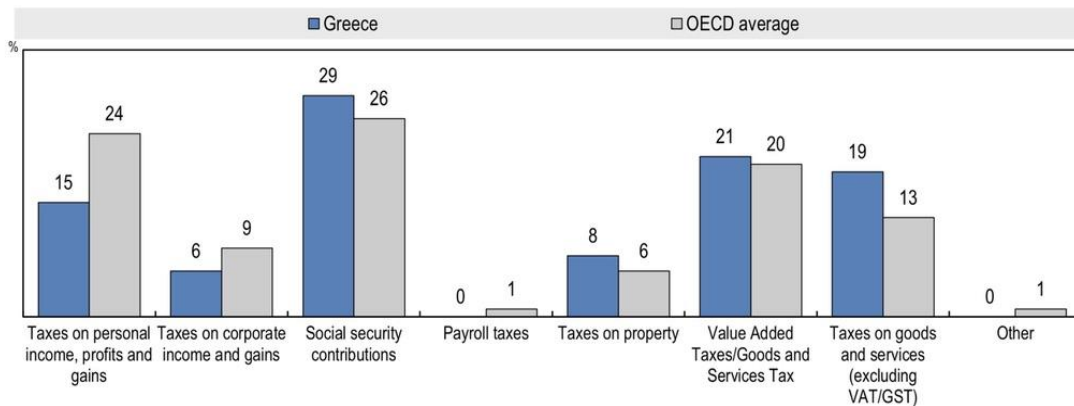
⁴⁰ OCED, (2018)

⁴¹ ΣΕΒ, (2019)

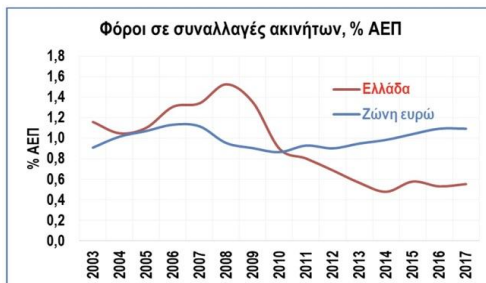
Tax structures

Tax structure compared to the OECD average

The structure of tax receipts in Greece compared with the OECD average is shown in the figure below.



Διάγραμμα 5.2: Ποσοστό Φορολογικών εσόδων από ακίνητα 8%, έκθεση ΟΟΣΑ 2018.



Δ23. Φόροι σε συναλλαγές επί ακινήτων, έσοδα κράτους ως % ΑΕΠ. (Taxation trends in the EU)



Δ24. Φόροι κατοχής ακινήτων, έσοδα κράτους ως % ΑΕΠ. (Taxation trends in the EU)

Διάγραμμα 5.3: Ποσοστό Φορολογικών εσόδων από ακίνητα 2.7% του ΑΕΠ – Μείωση εσόδων από φόρους συναλλαγών ακινήτων 0.5% του ΑΕΠ. (ΣΕΒ Επιτροπή Φορολογικών από τον Τομέα Μακροοικονομικής Ανάλυσης και Ευρωπαϊκών Υποθέσεων, 2019)

Πίνακας 5.2: Έσοδα από την φορολογία ακίνητης περιουσίας σε ποσοστό του ΑΕΠ. (EU, DG Taxation and Customs Union, 5/2019)

Table EL.1: Tax Revenue (continued)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Ranking 2017	Revenue 2017 (billion euros)
D. Environmental taxes															
as % of GDP															
Environmental taxes	2.1	2.0	2.1	2.1	2.1	2.6	2.9	3.3	3.6	3.7	3.8	3.8	4.0	1	7.2
Energy	1.3	1.2	1.2	1.3	1.3	2.0	2.2	2.6	2.9	3.0	3.0	3.0	3.2	1	5.7
of which transport fuel taxes	0.9	0.8	0.8	0.8	0.8	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.8	0.8	0.8	7	1.4
Transport	0.9	0.8	0.8	0.8	0.8	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.8	0.8	0.8	7	1.4
Pollution and resources	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28	0.0
E. Property taxes															
as % of GDP															
Taxes on property	2.0	2.2	2.2	2.3	2.3	1.9	2.7	2.9	3.3	3.0	3.2	3.3	3.2	4	5.8
Recurrent taxes on immovable property	0.8	0.9	0.9	0.8	1.0	1.0	1.9	2.2	2.7	2.5	2.7	2.7	2.7	3	4.8
Other taxes on property	1.1	1.3	1.3	1.5	1.4	0.9	0.8	0.7	0.6	0.5	0.6	0.5	0.6	15	1.0
F. Implicit tax rates															
%															
Consumption	16.0	16.6	16.9	16.0	15.0	16.9	17.6	17.7	17.9	18.1	18.3	20.0	20.0	19	
Labour	37.5	36.9	38.2	37.5	34.4	35.2	35.8	40.8	40.3	39.1	39.8	41.1	43.3	1	
G. Payable tax credits															
as % of GDP															
Total payable tax credits	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Tax expenditure component	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Transfer component	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total tax revenue adjusted for payable tax credits	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

(1) This level refers to the Länder in Austria and Germany, the gewesten and gemeenschappen / régions et communautés in Belgium, and the comunidades autónomas in Spain.
 (2) Representing taxes assessed but unlikely to be collected.
 Source: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data.

Figure EL.1: Tax revenues by main taxes, compared to EU-28, 2017 (in % of total taxation (left graph) and in % of GDP (right graph))

Source: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data.

DG Taxation and Customs Union | Taxation Trends in Europe 2019 79

Η φορολογία ακινήτων αποτελεί μια σταθερή μορφή εσόδων, ένα ισχυρό εργαλείο εσόδων για κάθε κυβέρνηση. Η αδυναμία της φοροαποφυγής ή φοροδιαφυγής από τα ακίνητα, προσφέρει εγγυημένες αποδόσεις εσόδων καθώς συνεισφέρει αποτελεσματικά στον κρατικό προϋπολογισμό. Όμως η υπερφορολόγηση, δεδομένου του εν λόγω συστήματος, έχει επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων, που δεν γίνονται άμεσα αντιληπτές. Η αγορά ακινήτων αποτελεί μια εκ των σημαντικότερων αγορών της Ελληνικής οικονομίας. Οι επιδράσεις της υπερφορολόγησης ακινήτων επηρεάζουν διάφορους τομείς της Ελληνικής οικονομίας: Την κατανάλωση, τις επενδύσεις, τα φορολογικά έσοδα, το τραπεζικό σύστημα, την αγορά ακινήτων. (Βλ. Διάγραμμα 5.4).⁴²

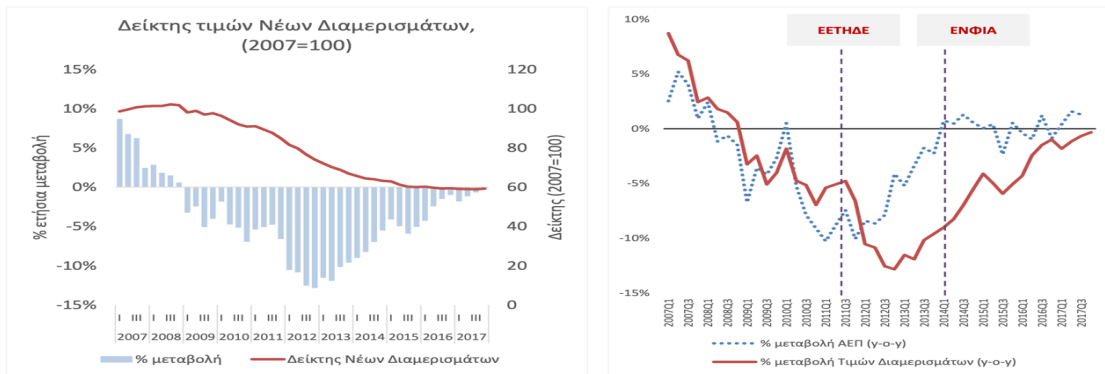
⁴² Μανιάτης και Παύλου, (2018)



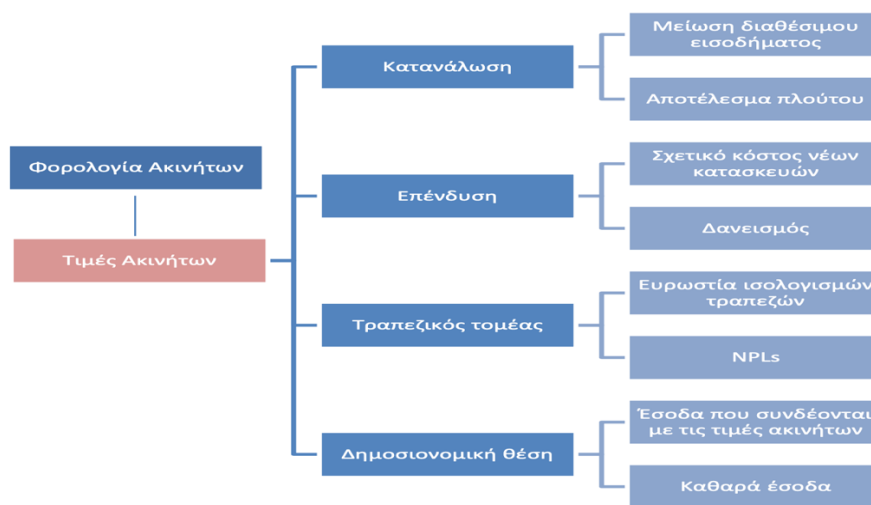
Διάγραμμα 5.4: Τομείς που επιδρά η φορολογία ακινήτων. (IOBE - ΣΕΠΙΑΚ, 2018)

Η υπερφορολόγηση ακινήτων μειώνει το διαθέσιμο εισόδημα των πολιτών, καθώς και την συνολική κατανάλωση. Αυξάνεται το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων λόγω της υπερφορολόγησης της ακίνητης περιουσίας, μειώνεται η κερδοφορία τους, περιορίζονται οι επενδύσεις σε νέα ακίνητα, μειώνεται η ζήτηση των προϊόντων καθώς η φορολογική επιβάρυνση θα ενσωματωθεί στις τιμές των προϊόντων. Η μείωση των εισοδημάτων θα περιορίσει την ζήτηση ακινήτων, ωστόσο θα μειωθούν οι τιμές των ακινήτων λόγω της κεφαλαιοποίησης του φόρου. Η μείωση των τιμών των ακινήτων, σε συνδυασμό με το υψηλό κόστος κατασκευής νέων ακινήτων, μειώνει τις επενδύσεις σε νέα ακίνητα, με τη σειρά τους οι μειωμένες τιμές ακινήτων, συνεπάγονται την ανεπάρκεια κεφαλαίων από τα τραπεζικά ιδρύματα, διότι τα ακίνητα κατέχουν και ρόλο εγγύησης για την άντληση δανείων. Τα νοικοκυριά και οι επιχειρήσεις δεν μπορούν να δανειστούν κεφάλαια. Η μικροοικονομία επηρεάζεται, το ΑΕΠ μεταβάλλεται αρνητικά. (Βλ. Διαγράμματα 5.4 - 5.5).⁴³

⁴³ Μανιάτης και Παύλου, (2018)



Διάγραμμα 5.4: Η πτώση τιμών ακινήτων από πρόσθετη την φορολογία, 2007-2017. (IOBE Νίκος Βέττας, 2018)



Διάγραμμα 5.5: Η επίδραση των τιμών ακινήτων στην οικονομία. (IOBE - ΣΕΠΙΑΚ, 2018)

Η τιμή των ακινήτων, ως η «παρούσα αξία ετήσιας απόδοσης» (πραγματικά ή τεκμαρτά μισθώματα), κατά την πάροδο του χρόνου της ζωής του ακινήτου και με παράγοντες όπως το σταθερό προεξοφλητικό επιτόκιο, μειώνεται από την επιβολή φόρου. Η μείωση των τιμών ακινήτων εντάθηκε μετά το 3^ο τρίμηνο του 2011 με αποκορύφωμα το 2012 - 2013 φθάνοντας το 41% (περίοδο 2007- 2017)⁴⁴. Στην Αθήνα - 43.7% στην Θεσσαλονίκη - 45.5%. Ο «ετήσιος» ρυθμός μείωσης των τιμών έφθασε το - 4.7%, ενώ το κόστος κατασκευής μόλις 0,4% σε βάθος «δεκαετίας».⁴⁵

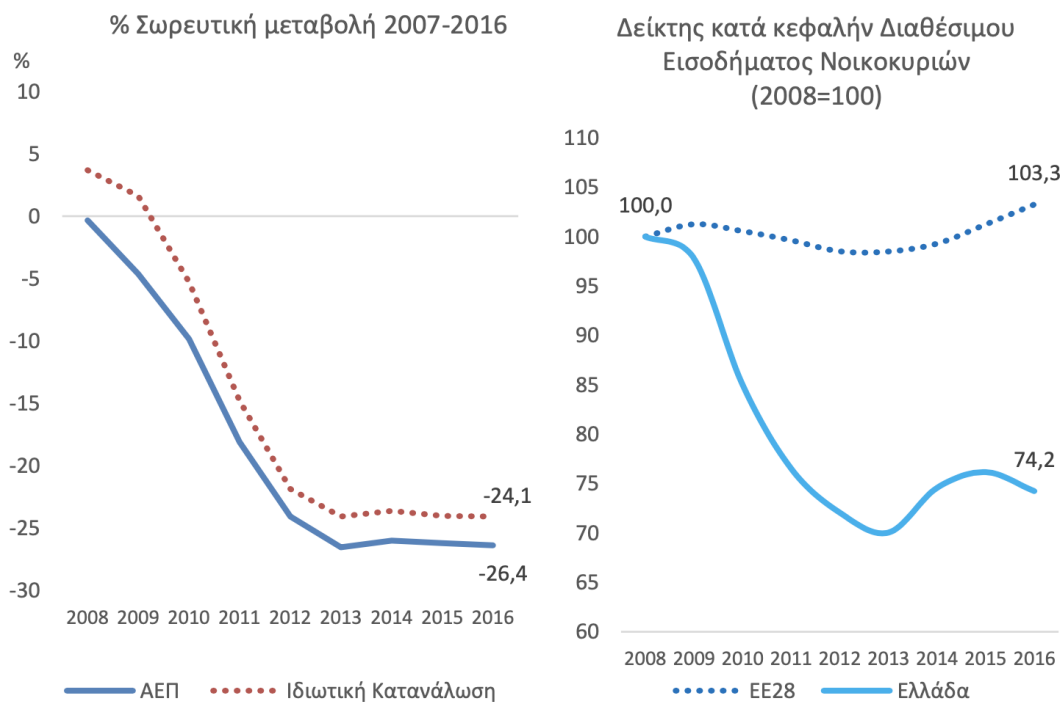
Η μείωση τιμών ακινήτων με την σειρά της θα επιφέρει :

Περιορισμό της συνολικής κατανάλωσης. Μειώνεται η αξία ακίνητης περιουσίας των πολιτών άρα και η κατανάλωση ως «wealth effect – αποτέλεσμα πλούτου». Οι πολίτες προσπαθούν να αποταμιεύσουν κεφάλαιο οπότε περιορίζουν την κατανάλωση. Αυτό

⁴⁴ Μανιάτης και Παύλου, (2018)

⁴⁵ Μητράκος, (2017)

χαρακτηρίζεται ως «οριακή ροπή κατανάλωσης» / ανά ευρώ αύξησης της αξίας κατοικιών. Στην Ε.Ε. κυμαίνεται από 0,7 - 0,9 λεπτά του ευρώ/ ανά ευρώ αύξησης της αξίας κατοικίας. Στην Ελλάδα, από 1 λεπτό του ευρώ/ ανά ευρώ αύξησης της αξίας κατοικίας. Το ΑΕΠ κατά την περίοδο 2016 - 2018 μειώθηκε κατά 26,4%, ταυτόχρονα μειώθηκε η ιδιωτική κατανάλωση - 24,1%. Αυτό επέφερε μείωση της αγοραστικής δύναμης δηλαδή το κατά κεφαλή εισόδημα περιορίστηκε στο 74,2% του επιπέδου 2008. Η αποταμίευση των νοικοκυριών ειδικά μετά το 2012 είναι οριακή ή αρνητική σε ορισμένες περιπτώσεις. Το 2016 η αποταμίευση ήταν αρνητική -2,7%. (Βλ. Διάγραμμα 5.6).⁴⁶



Διάγραμμα 5.6 : Ποσοστά κατανάλωσης – Κατά κεφαλήν Εισόδημα Νοικοκυριών 2008-2018.

Περιορισμό στις επενδύσεις νέων ακινήτων. Μειώνονται οι τιμές των ακινήτων, ενώ το κόστος κατασκευής νέων ακινήτων παραμένει υψηλό ή μειώνεται με αργούς ρυθμούς καθώς η αξία των ακινήτων είναι χαμηλή. Η κατασκευή ακινήτων γίνεται ασύμφορη, δεν κατασκευάζονται νέα ακίνητα με αποτέλεσμα να μην πραγματοποιούνται επενδύσεις σε νέα ακίνητα, αλλά να αγοράζονται παλαιότερης κατασκευής ακίνητα. Η χαμηλές τιμές των ακινήτων δυσκολεύουν τον τραπεζικό δανεισμό, εφόσον μειώνεται και η «αξία εγγύησης δανεισμού», με αποτέλεσμα την αναβολή επενδύσεων σε νέα ακίνητα.

Δυσλειτουργίες στο Τραπεζικό Σύστημα. Η πτώση των τιμών ακινήτων, η μείωση εισοδημάτων, αυξάνουν τον πιστωτικό κίνδυνο. Τα ακίνητα δεν αποδίδουν κέρδη. Όσα ακίνητα βρίσκονται ήδη στα χαρτοφυλάκια με νέα μειωμένη τιμή αποτελούν ζημία. Οι

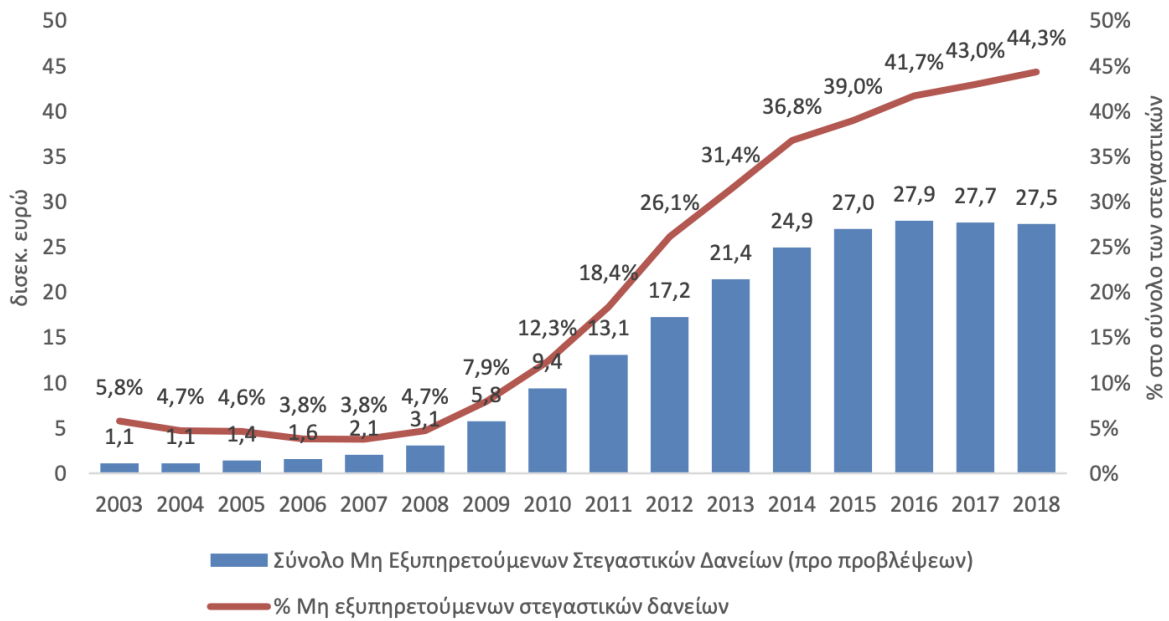
⁴⁶ Μανιάτης και Παύλου, (2018)

δυσκολίες αποπληρωμής στεγαστικών δανείων ή κατασκευαστικών δανείων, αυξάνει τις επισφάλειες, επίσης, εμφανίζονται τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια NPL's. Λαμβάνονται αυστηρά μέτρα προβλέψεων για νέα δάνεια ώστε να εξυπηρετούνται οι δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας των τραπεζών. Ο τραπεζικός δανεισμός περιορίζεται, το κόστος δανεισμού (2017 - 3,4% υψηλότερο του μέσου στην Ευρωζώνη 1.8%) αυξάνεται καθώς και οι τραπεζικοί πιστωτικοί περιορισμοί με την έλλειψη κεφαλαίων. Αξίζει να αναφερθεί ότι τα μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια για το έτος 2017 αποτελούσαν το 43.3% των στεγαστικών δανείων καθώς ξεπέρασαν το ποσό των 27.5 δισεκ. ευρώ. Τα στεγαστικά δάνεια την περίοδο 2010 - 2018 σημείωσαν πτώση με την διαφορά υπολοίπου, να αγγίζει τα 24.7 δισ. ευρώ. Η δανειοδότηση δεν μπορεί να καλύψει την πτώση διαφοράς υπολοίπου στεγαστικών δανείων από τα δάνεια που αποπληρώνονται σήμερα. Το έτος 2002 η συνολική χρηματοδότηση των στεγαστικών δανείων ανήλθε στο 15%, ενώ το 2018 ανήλθε στα 33%. (Βλ. Διαγράμματα 5.7, 5.8)⁴⁷



Διάγραμμα 5.7 : Στεγαστικά δάνεια και επιτόκια 2003-2018

⁴⁷ Μανιάτης και Παύλου, (2018)



Διάγραμμα 5.8 : Μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια.

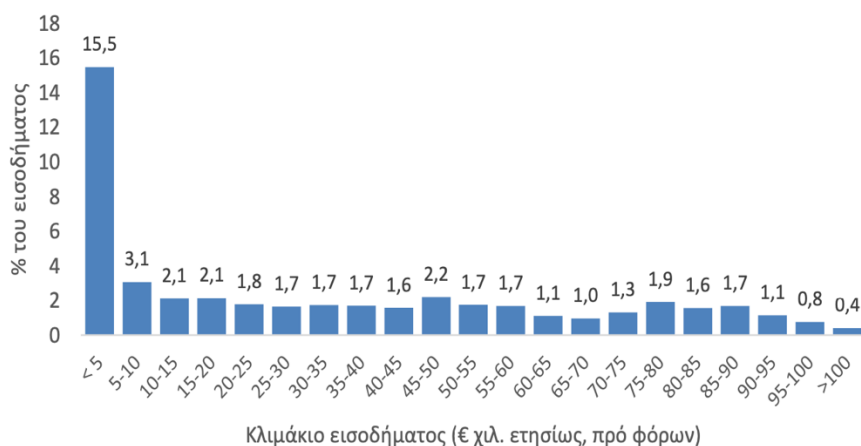
Δημοσιονομικά Προβλήματα. Η μείωση των τιμών ακινήτων, θα επιφέρει την μείωση φορολογικών εσόδων λόγω της φορολογικής επιβάρυνσης. Στην Ελλάδα οι φορολογικοί συντελεστές δεν ακολουθούν τις «εμπορικές αξίες» αλλά τις «αντικειμενικές» των οποίων οι τιμές δεν αναπροσαρμόζονται. Αυτό παραβιάζει την αρχή της οικονομικής δικαιοσύνης – ισότητας. Επίσης, τα έσοδα που προέρχονται από τις συναλλαγές αγοράς ακινήτων μειώνονται αισθητά. Αιτία είναι ο υψηλός φόρος συναλλαγών των ακινήτων. Ως επακόλουθο των παραπάνω, είναι η μείωση άντλησης των εσόδων του κράτους.⁴⁸

⁴⁸ Μανιάτης και Παύλου, (2018)

5.2 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ ΤΗΣ ΥΠΕΡΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Στις 28 Αυγούστου 2018, η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων δημοσίευσε τα στοιχεία εκκαθάρισης του ΕΝΦΙΑ, 3.093 δισ. ευρώ. Ο κύριος φόρος ανήλθε στα 2.568 δισ. ευρώ, ο συμπληρωματικός φόρος στα 620 εκατ. ευρώ, οι απαλλαγές στα 95 εκατ. Ευρώ. (ΑΑΔΕ, 2018). Για το 2017 το τελικό ποσό που εισέπραξε το κράτος ήταν 3.153 δισεκ. Ευρώ. Από αυτό το ποσό τα 2.612 δισεκ. Ευρώ, δηλαδή το 81%, αφορά τον κύριο φόρο. Τα 629.8 εκατ. ευρώ προέρχονται από τον συμπληρωματικό φόρο, δηλαδή το 19%. Τα υπόλοιπα 89 εκατ. ευρώ προέρχονται από τις απαλλαγές - εκπτώσεις φόρου.

Ο φόρος ακινήτων επηρέασε περισσότερο το κλιμάκιο των χαμηλών εισοδημάτων ως 5.000 ευρώ. Συγκεκριμένα μειώνει το εισόδημα τους κατά 15.5%. Στο επόμενο κλιμάκιο εισοδήματος 5.000-10.000 ευρώ η μείωση αγγίζει το 3,1% και στο κλιμάκιο 10.000-60.000 ευρώ η επιβάρυνση εισοδήματος αγγίζει το 2%. (Βλ. Διάγραμμα 5.9.)⁴⁹

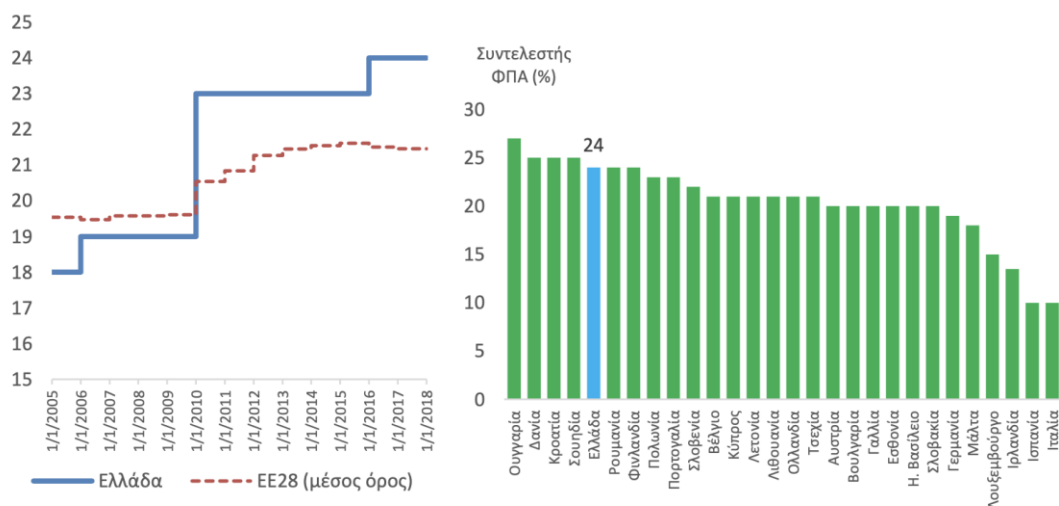


Διάγραμμα 5.9 : Επιβάρυνση εισοδήματος από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. (ΙΟΒΕ - ΣΕΠΙΑΚ, 2018)

Ο φόρος προστιθέμενης αξίας ΦΠΑ, για τις άδειες κατασκευών νέων ακινήτων 24% είναι από τους υψηλότερους της Ε.Ε. μέσος όρος 21,5%. Ο συγκεκριμένος φόρος αποτελεί εμπόδιο στην επένδυση νέων ακινήτων. (Βλ. Διάγραμμα 5.10).⁵⁰

⁴⁹ Μανιάτης και Παύλου, (2018)

⁵⁰ Μανιάτης και Παύλου, (2018)



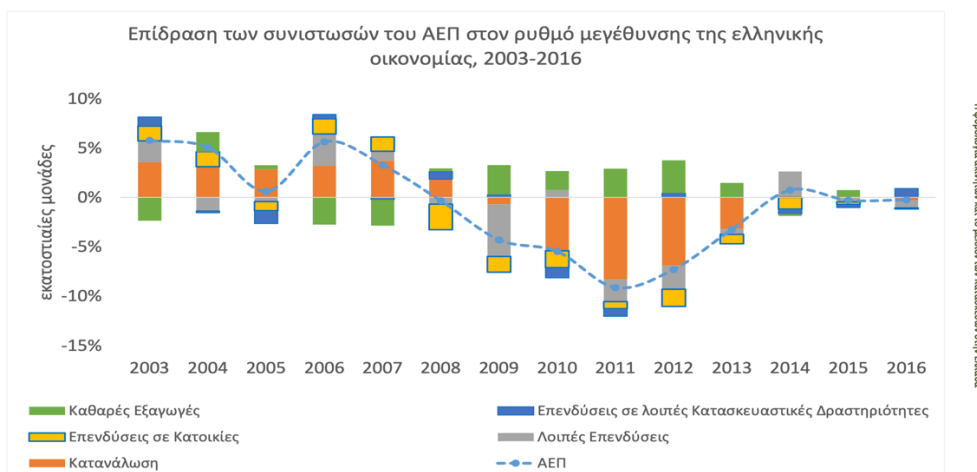
Πηγή: European Commission, 2017, VAT Rates Applied in the Member States of the European Union.

Διάγραμμα 5.10: ΦΠΑ στην κατασκευή νέων ακινήτων στην Ελλάδα. (IOBE - ΣΕΠΑΚ, 2018)

Συγκεκριμένα, οι επενδύσεις των δαπανών για την κατασκευή ακινήτων, το 2017 άγγιξε τα 9 δισ. ευρώ, καθώς στο 0,6% του ΑΕΠ, όταν το 2007 οι δαπάνες άγγιζαν τα 33,6 δισ. και στο 10,8% του ΑΕΠ. Οι ετήσιες επενδύσεις το 2017 που αφορούσαν κατοικίες μειώθηκαν κατά 95,4% δηλαδή 1.1 δισ. ευρώ ενώ το 2007 24,8 δισ. Η μείωση των επενδύσεων σε νέα ακίνητα είχε ως αποτέλεσμα την πτώση του ΑΕΠ. (Βλ. Διάγραμμα 5.11).⁵¹ Η φορολογική επιβάρυνση, επηρέασε και τις έμμεσες επενδύεις στην ακίνητη περιουσία, οι οποίες είχαν ένα ευνοϊκό φορολογικό πλαίσιο για τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας - ΑΕΕΑΠ. γεγονός που αποθάρρυνε τις ξένες και εγχώριες νέες επενδύσεις ακινήτων.⁵²

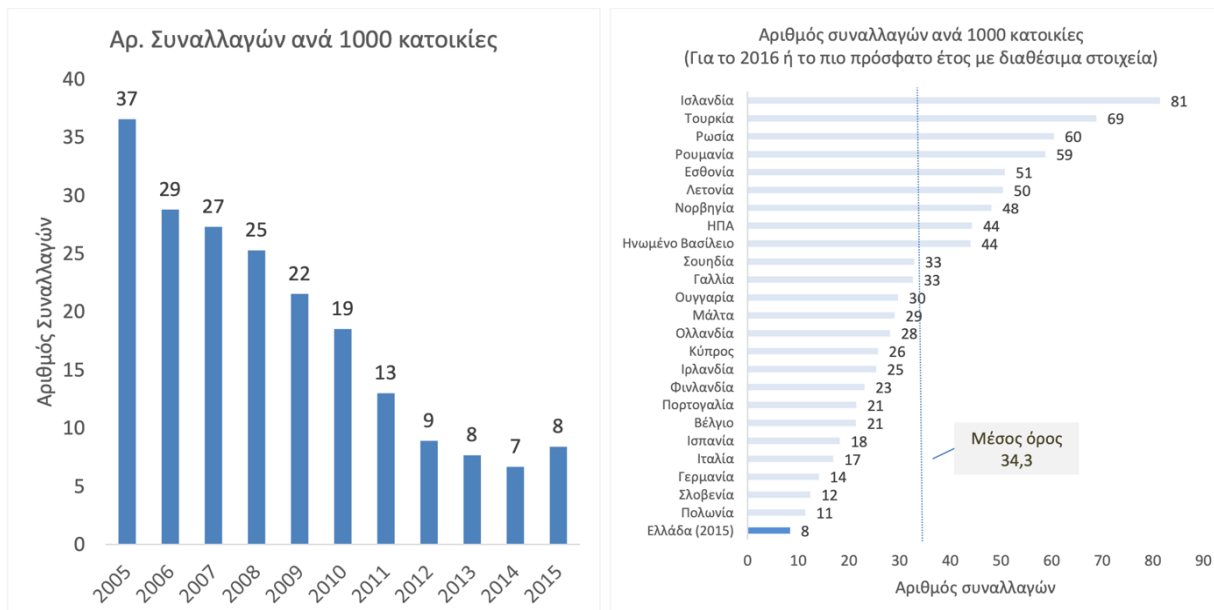
⁵¹ Βέττας, (2018)

⁵² Μητράκος, (2017)



Διάγραμμα 5.11: Η μείωση επενδύσεων σε νέα ακίνητα – πτώση του ΑΕΠ. (IOBE Νίκος Βέττας, 2018)

Οι άδειες νέων οικοδομών το έτος 2007, έφθασαν τις 79.000 ενώ το 2017 ήταν μόλις 14.000. Οι συναλλαγές των ακινήτων συγκριτικά με το 2005 βρίσκονται 4,5 φορές προς τα κάτω, υποχωρώντας στο 8%. (Βλ. Διάγραμμα 5.12).⁵³

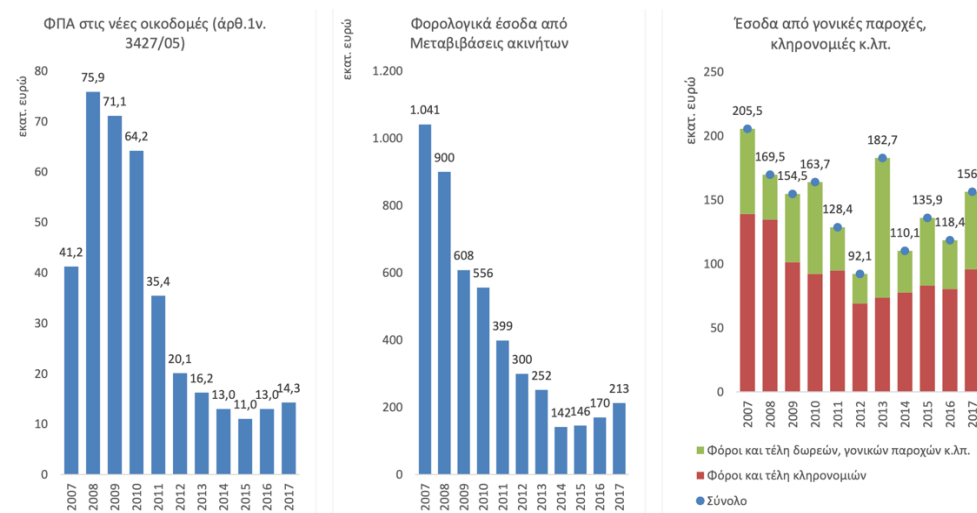


Διάγραμμα 5.12: Μείωση συναλλαγών ακινήτων. (IOBE Νίκος Βέττας, 2018)

Τα έσοδα από ΦΠΑ νέων οικοδομών, για το έτος 2017 ανήλθαν σε 14.3 εκατ. ευρώ ενώ το 2007 41.2 εκατ., τα Τέλη χαρτόσημου από μίσθωμα ακινήτων για το 2017 ανήλθαν στα 110 εκατ. ενώ το 2007 στα 249 εκατ.

⁵³ Βέττας, (2018)

Τα έσοδα από τις μεταβιβάσεις ακινήτων για το 2017, ανήλθαν σε 212 εκατ. ευρώ, ενώ το 2007 ανήλθαν σε 1.04 δισ. Βασικός παράγοντας η εφαρμογή του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε και του ΕΝΦΙΑ καθώς η εφαρμογή του νόμου υπεραξίας.⁵⁴ Τα έσοδα από φόρους κληρονομιάς ανήλθαν για το 2017 σε 156.1 εκατ. ευρώ. ενώ το 2007 σε 205.5 εκατ. ενώ οι αποποιήσεις κληρονομιάς ακινήτων αυξήθηκαν. (Βλ. Διάγραμμα 5.13).⁵⁵



Διάγραμμα 5.13: Ποσά εσόδων ανά κατηγορία φόρου ακινήτων. 2007-2017.

Σύμφωνα με πρόσφατη ανάλυση του IOBE 2018, η επιβολή του φόρου Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε μετέπειτα ΕΝ.Φ.Ι.Α, προκάλεσε μια πτώση τιμών στα ακίνητα της τάξης του 19%, αναφορικά με τα ακίνητα με αντικειμενική τιμή ως 200.000 Ευρώ. Αυτό το ποσοστό πτώσης τιμών, αυξάνεται ανάλογα με την αξία του εκάστοτε ακινήτου ως και 74% σε ακίνητα με αξία άνω του 1 εκατ. ευρώ.

Οι αποδόσεις των επενδύσεων σε ακίνητα, λόγω του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α, καθώς της προοδευτικής φορολογικής κλίμακας εισοδήματος από την ενοικίαση, είναι εξαρτώμενες του ύψους της περιουσιακής κατάστασης ακινήτων. Όσο πιο πολύ αυξάνεται η συνολική αξία της περιουσίας ακινήτων τόσο λιγότερο ελκυστική γίνεται η επένδυση ή ακόμα και αρνητική σε αξίες άνω των 870 χιλ. ευρώ. Ως επακόλουθο της υψηλής φορολόγησης είναι η μείωση των συναλλαγών ακινήτων.⁵⁶

Τα έσοδα που προέρχονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α, ουσιαστικά δεν προσεγγίζουν τον δημοσιονομικό στόχο. Αν συνυπολογιστούν οι φορολογικές απώλειες των εσόδων από την

⁵⁴ Μανιάτης και Παύλου, (2018)

⁵⁵ Βέττας, (2018)

⁵⁶ Christelis, (2015)

μείωση των διαθέσιμων εισοδημάτων, την μείωση της αξίας της ακίνητης περιουσίας καθώς και της σχετιζόμενης με αυτή κατανάλωση, την μείωση των επενδύσεων σε νέα ακίνητα λόγω οικονομικής αβεβαιότητας – κινδύνου, του αυξημένου κόστους κατασκευών νέων ακινήτων.

Μετά απο έρευνα του καθηγητή Χριστέλη Δημητρίου, οι επιπτώσεις του ΕΝ.Φ.Ι.Α στο ΑΕΠ οδηγούν ετησίως σε πτώση της τάξης των 6-9 δισ. ευρώ. Αυτή η πτώση του ΑΕΠ, συνεπάγεται την απώλεια θέσεων εργασίας περίπου των 70.000 – 100.000 εργαζομένων, την απώλεια φορολογικών εσόδων 2.2-3.3 δισ. ευρώ. Επίσης, πρέπει να αναφερθούν οι απώλειες των εσόδων από τις ελάχιστες συναλλαγές ακινήτων λόγω του «παγώματος» της αγοράς ακινήτων όπου συνδυαστικά με την πτώση των τιμών ακινήτων, προκαλούν την αδυναμία αποταμίευσης για αποπληρωμές δανειακών υποχρεώσεων, την αποπληρωμή των φόρων καθώς την αδυναμία δανειοδότησης των ιδιωτών από τις τράπεζες.⁵⁷

5.3 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η φορολογία ακινήτων, πριν την οικονομική κρίση, είχε μικρές αρνητικές επιπτώσεις στην Ελληνική οικονομία και την αγορά ακινήτων. Ο συνδυασμός της επιβολής υψηλής φορολογίας ακινήτων, αρχικά με τον Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε και στην πορεία με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α, με τις αντίξοες οικονομικές συγκυρίες που εισήλθε η χώρα, προκάλεσε σοβαρές αναταραχές στην οικονομία. Η φοροεπιδρομή ακινήτων, που έγινε από το 2011 και έπειτα, προκάλεσε επιπλέον οικονομική ύφεση στο μέσο νοικοκυριό, του οποίου, η συνολική περιουσία αποτελείται κατά 82% από ακίνητα. Τα ελληνικά νοικοκυριά τοποθετούν παραδοσιακά το σημαντικότερο μέρος των αποταμιεύσεων τους σε ακίνητα, ως μια ασφαλέστερη μορφή επένδυσης.

Η αδυναμία του συγκεκριμένου φορολογικού συστήματος ακινήτων γίνεται αντιληπτή, όταν ταυτόχρονα άλλα φορολογικά συστήματα κρατών, τα οποία πέρασαν απο οικονομική ύφεση δείχνουν θετικά αποτελέσματα. Παράδειγμα, η Κυπριακή οικονομία, από τον Μάρτιο του 2016, με την ταυτόχρονη έξοδο από το Πρόγραμμα Οικονομικής Προσαρμογής και των υπερβολικών ελλειμμάτων μείωσε τον φόρο ακινήτων ως και 75%, κατήργησε το δημοτικό και κοινοτικό Τέλος επί της ακίνητης περιουσίας, μείωσε τον φόρο μεταβίβασης κατά 50%. Το 2017 κατήργησε πλήρως τον φόρο ακίνητης περιουσίας.⁵⁸

Η πρόταση κατάργησης του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α, η μείωση του συντελεστή ΦΠΑ στα νέα ακίνητα από 24% σε 13%, η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών με

⁵⁷ Christelis, (2015)

⁵⁸ Μανιάτης και Παύλου, (2018)

βάση τις πραγματικές αξίες, η απόδοση της συλλογής Τελών της ακίνητης περιουσίας από τους Δήμους, θα μπορούσαν να βελτιώσουν τις αποδόσεις των επενδύσεων σε ακίνητα, την ρευστότητα στην αγορά ακινήτων, θα προκαλούσαν αύξηση των τιμών ακινήτων, θα μειωνόταν σημαντικά τα βάρη λόγω της δυσαναλογίας υψηλής φορολογίας αξιών ακινήτων, καθώς θα αυξανόταν ο ρυθμός μεγέθυνσης της οικονομίας.

Η ανάλυση του IOBE,⁵⁹ (Βλ. Πίνακα 5.3) όπου υποθέτει την κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. υπολογίζει ότι :

- i. Θα αυξηθεί το διαθέσιμο εισόδημα κατά 382 εκατ. ευρώ. (σύμφωνα με την εκκαθάριση φόρου φυσικών προσώπων του 2017). Με την υπόθεση ότι η μέση ροπή για κατανάλωση είναι 0,8/ανά ευρώ, άρα η πρόσθετη καταναλωτική δαπάνη των ιδιοκτητών θα ανέλθει στο 80% του ποσού αύξησης διαθέσιμου εισοδήματος – 306 εκατ. ευρώ.
- ii. Θα αυξηθεί η αξία της περιουσίας ακινήτων σε 650 δισ. ευρώ, και 471 δισεκ. ευρώ σε αντικειμενικές τιμές ακινήτων που επιβάλλεται ο συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ.
- iii. Θα ενισχυθούν οι επενδύσεις κατοικιών κατά 5.1% ή 57.1 εκατ. ευρώ.
- iv. Θα αυξηθούν οι συνολικές επενδύσεις μεταξύ 1.24% και 3.39%, με μια αύξηση του ΑΕΠ κατά 1%.
- v. Θα αυξηθεί ο ρυθμός μεγέθυνσης της οικονομίας κατά 0.60-0.67 ποσοστιαίες μονάδες.
- vi. Θα αυξηθούν οι θέσεις εργασίας εντός 5ετίας σε 33.000 θέσεις.
- vii. Θα υπάρξει επίπτωση, με «σχετικό περιορισμό», στα δημοσιονομικά, φτάνοντας τα 29 εκατ. ευρώ το 2022 αντί 382 εκατ. ευρώ από τον συμπληρωματικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. Αλλά αν υπολογίσουμε τις επιπτώσεις από τα έσοδα της αύξησης συναλλαγών, την δυνατότητα χρηματοδότησης από τις τράπεζες και την τόνωση της οικονομίας, αυτό το κενό μπορεί καλυφθεί.⁶⁰

⁵⁹ Μανιάτης και Παύλου, (2018)

⁶⁰ Μανιάτης και Παύλου, (2018)

Πίνακας 5.3 :Επιπτώσεις κατάργησης συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ – Υπόθεση ΙΟΒΕ

Υποθέσεις	Τα ποσά είναι σε εκατ. ευρώ
Διαθέσιμο εισόδημα	
Συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ	382
Μέση ροπή προς κατανάλωση	80,0%
Αποτέλεσμα πλούτου	
Συνολική αξία ακίνητης περιουσίας νοικοκυριών	650.000
Βασικός ΕΝΦΙΑ (ΦΠ) (2017)	2.414
Μέσος συντελεστής βασικού ΕΝΦΙΑ (% αξίας ακίνητης περιουσίας)	0,37%
Συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ (2017)	382
Μέσος συντελεστής συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ (% αξίας ακίνητης περιουσίας)	0,06%
Αξία ακινήτων για την επιβολή συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ (2016)	471.055
Συντελεστής διόρθωσης αντικειμενικών σε εμπορικές αξίες	80,0%
Μέσος συντελεστής συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ (% αξίας ακίνητης περιουσίας)	0,10%
Οριακή ροπή κατανάλωσης λόγω μεταβολών στον πλούτο	1,0%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate)	2,0%
Μεταβολή πλούτου λόγω κατάργησης συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ	19.105
Μεταβολή δαπάνης νοικοκυριών λόγω μεταβολής πλούτου	191
% Μεταβολή αξίας ακινήτων λόγω κατάργησης συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ	5,1%
Επενδύσεις σε κατοικίες	
Μεταβολή τιμών κατοικιών	5,1%
Ελαστικότητα επενδύσεων σε κατοικίες ως προς τιμή κατοικιών	1,00
Μεταβολή επένδυσης λόγω κατάργησης συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ	5,1%
Επενδύσεις σε κατοικίες (2016)	1.127,1
Μεταβολή επενδύσεων	57,1
Συνολικές επενδύσεις	
Ελαστικότητα επενδύσεων προς το ΑΕΠ της προηγούμενης περιόδου	1,24

Πηγή: Ανάλυση ΙΟΒΕ.

Η πρόταση αλλαγής του συντελεστή ΦΠΑ νέων ακινήτων από 24% σε 13% έχει θετικές επιπτώσεις στο δημοσιονομικό αποτέλεσμα (Βλ. πίνακα 5.4) :

- i. Μείωση της τιμής πώλησης νέου ακινήτου περίπου 9%.
- ii. Βελτίωση τιμής νέων ακινήτων έναντι παλαιών.
- iii. Αύξηση περιθωρίου κέρδους για τον κατασκευαστή.
- iv. Αύξηση προσφοράς 3.1% αλλά και της ζήτησης 12.4% νέων κατοικιών.
- v. Αύξηση επενδύσεων σε νέα ακίνητα (και από το εξωτερικό).
- vi. Αύξηση του ΑΕΠ μεταξύ 66 – 265 εκατ. ευρώ.
- vii. Αύξηση θέσεων εργασίας από 912 ως 3.650 θέσεις.⁶¹

⁶¹ ΙΟΒΕ, (2019)

Πίνακας 5.4: Μείωση συντελεστών ΦΠΑ νέων ακινήτων από 24% σε 13%. ΙΟΒΕ.

Παράμετρος	Υφιστάμενη κατάσταση (ΦΠΑ 24%)	Μείωση συντελεστή ΦΠΑ σε 13%	Μεταβολή
Συντελεστής ΦΠΑ	24%	13%	-11,0%
Υπονοούμενος ΦΠΑ (% τελικής τιμής)	19,35%	11,50%	-7,9%
Καθαρό κόστος Κατασκευής (ΚΚΚ) (χωρίς ΦΠΑ)	100	100	0,0%
Εργασία και ασφαλιστικές εισφορές (% Καθαρού Κόστους Κατασκευής)	48%	48%	0,0%
Υλικά και υπηρεσίες που υπόκεινται σε ΦΠΑ (% Καθαρού Κόστους Κατασκευής)	52%	52%	0,0%
ΦΠΑ υλικών και υπηρεσιών (% Καθαρού Κόστους Κατασκευής)	12,48%	12,48%	0,0%
Τελική τιμή (2 * ΚΚΚ+ΦΠΑ)	248	226	-8,9%
ΦΠΑ υλικών και υπηρεσιών (% Τελικής τιμής)	5,03%	5,52%	0,49%
Μη συμψηφισμένος ΦΠΑ (% Τελικής τιμής)	14,3%	6,0%	-8,3%
Καθαρή τιμή κατασκευαστή	212,5	212,5	0,00%
Επενδύσεις σε κατοικίες 2016 (εκατ. ευρώ)		1.127,1	
Ποσοστό κατοικιών εκτός ιδιοκατοίκησης (πρώτης κατοικίας)		35%	

Το πρόβλημα της φορολογίας ακινήτων εντοπίζεται σε πέντε βασικά σημεία που αφορούν⁶²:

- i. Την φορολογία συνόλου ακίνητης περιουσίας καθώς την προοδευτικότητα του φόρου.
- ii. Την ταυτόχρονη επιβολή αρκετών φόρων στα ακίνητα.
- iii. Την αδυναμία ευθυγράμμισης των αντικειμενικών αξιών με τις εμπορικές αξίες.
- iv. Την επιβολή της από την Κεντρική Κυβέρνηση και όχι από την Τοπική Αυτοδιοίκηση.
- v. Την οικονομική συγκυρία.

Τα κριτήρια φορολογικής αξιολόγησης, που καθιστούν το Ελληνικό φορολογικό σύστημα ακινήτων αναποτελεσματικό είναι:

- Η οικονομική αποτελεσματικότητα:

Η επιβολή πρόσθετων φόρων: Φόρος εισοδήματος από ενοίκια, ΦΠΑ, φόροι συναλλαγών. Το μεγάλο ύψος φορολογίας ακινήτων. Οι στρεβλώσεις των αποδόσεων έναντι εναλλακτικών επενδύσεων.

- Η οικονομική δικαιοσύνη:

Το αναποτελεσματικό σύστημα αποτίμησης αξίας ακινήτων το οποίο δεν ανταποκρίνεται στις εξελίξεις των αγορών ακινήτων, η απουσία της Τοπικής Αυτοδιοίκησης αφήνει περιθώρια μη ανταποδοτικότητας, η αδυναμία συνεκτίμησης της φοροδοτικής ικανότητας

⁶² Βέττας, (2018)

των ιδιοκτητών όταν ταυτόχρονα πληρώνουν φόρους και για ακίνητα που δεν δημιουργούν εισόδημα ή είναι δεσμευμένα από το κράτος ή τις τράπεζες. (IOBE Νίκος Βέττας, 2018)

- Η σταθερότητα του:

Η συχνότητα αλλαγών του συστήματος φορολόγησης, με την ταυτόχρονη αδυναμία αντίληψης του ρόλου της αγοράς ακινήτων στην εθνική οικονομία. Αξίζει να αναφερθεί, στο πλαίσιο των σημερινών εξελίξεων της αγοράς (Airbnb, Golden Visa) και του αισιόδοξου οικονομικού κλίματος του 2020 (Τράπεζες, Τουρισμός, Χρηματιστήριο) ορισμένα στατιστικά στοιχεία που επιβάλλεται να εστιάσει ένα σύγχρονο Ελληνικό φορολογικό σύστημα.

Για το έτος 2018 η αγορά ακινήτων αναπτύσσεται σταδιακά, ξεκινώντας με την αύξηση των αξιών ακινήτων, οικιστικών και επαγγελματικών. Ο ρυθμός μεταβολής των τιμών διαμερισμάτων ανήλθε στο 1.5% . Των γραφείων 7.8% και των καταστημάτων 3.1%. Επίσης αυξήθηκε ο ρυθμός μισθώσεων ακινήτων όπως παρατηρείται στα γραφεία με ποσοστό 2.4%.

Αύξηση επενδύσεων σε ακίνητα, με πρωταγωνιστή τον τουρισμό, μέσω των tour operators, τις πολυεθνικές αλυσίδες ξενοδοχείων. Η αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας ανήλθε σε 21.3% με ταυτόχρονη προσέλκυση επενδύσεων ξένων κεφαλαίων 1.1 δισεκ ευρώ. Οι ΑΕΕΑΠ επένδυσαν σε επαγγελματικά ακίνητα 200 εκατ. ευρώ. Οι τράπεζες φαίνεται να διαχειρίζονται αποτελεσματικά τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, με μείωση κατά 7 δισ. ευρώ και μέχρι το 2021 θα διαμορφωθούν κάτω από 30 δισ. ευρώ. Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου επιταχύνεται , αυξάνοντας τις επενδύσεις και τις συναλλαγές (Επένδυση στο Ελληνικό). Το χρηματιστήριο αξιών Αθηνών από το τέλος του 2018 μέχρι και τις αρχές 2019 εμφάνισε άνοδο 17%, το δεκαετές ομόλογο πλησιάζει αποδόσεις προ κρίσεως δηλαδή κάτω 4%.⁶³

Ενδιαφέρουσα υπήρξε η αναφορά του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος μέσα από την έκθεση του 2018-2017, όπου τοποθετείται πάνω στην ανάγκη επαναπροσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών με τις εμπορικές αξίες, της αναστολής του φόρου υπεραξίας ακινήτων μέσω ενός εξ ορθολογικού φορολογικού συστήματος. Χαρακτηριστικό παράδειγμα, αποτελεί η σύγκριση ενός ακινήτου 40- 50 ετών στην Αθήνα, όπως στους Αμπελόκηπους - Παγκράτι με ένα ακίνητο 20 ετών στην Μύκονο. Τα ακίνητα στην Αθήνα επιβαρύνονται με υπερ διπλάσιο ΕΝ.Φ.Ι.Α. 3,8 – 4.7 ευρώ/ τ.μ., ενώ στην Μύκονο μια βίλα 550 τ.μ. π.χ. στην περιοχή «Καλό Λιβάδι» έχει επιβάρυνση ΕΝ.Φ.Ι.Α. 1,83 ευρώ/τ.μ. δηλαδή 1.010 Ευρώ. Η

⁶³ Μητράκος, (2019)

τιμή πώλησης της βίλας φθάνει τα 3.5 εκατ., ευρώ με αντικειμενική αξία 150.500 ευρώ. Το ακίνητο στο Παγκράτι έχει εμπορική αξία 8 φορές χαμηλότερη από την βίλα στην Μύκονο, καθώς καταβάλει υπερδιπλάσιο ΕΝ.Φ.Ι.Α. Το σφάλμα του ΕΝ.Φ.Ι.Α. στην εν λόγω περίπτωση εντοπίζεται στον τρόπο υπολογισμού εξ 'αιτίας της ένταξης του ακινήτου στο σχέδιου πόλης ή στην μη ένταξη του, όπως στην περίπτωση της βίλας στην Μύκονο η οποία αντιμετωπίζεται από την εφορία ως αγροτεμάχιο.⁶⁴ Ο φόρος εξοχικών κατοικιών στα νησιά είναι χαμηλός διότι το 90% βρίσκεται εκτός σχεδίου με χαμηλή τιμή ζώνης.⁶⁵

Ο τέως Πρόεδρος και Ορκωτός Εκτιμητής της Ελληνικής Ινστιτούτου Εκτιμητικής, Μπάμπης Χαραλαμπίδης⁶⁶ υποστηρίζει την άμεση και πλήρη αναθεώρηση των συντελεστών εμπορικότητας. Σε αρκετές περιοχές έκλεισαν καταστήματα, ενώ σε άλλες αναπτύχθηκε η εμπορικότητα. Οι συντελεστές παλαιότητας χρειάζονται επέκταση, για ηλικίες ακινήτων άνω των 26 ετών. Η λήψη πρόνοιας ώστε να είναι μικρότεροι για οικοπέδα που είναι ακριβά όπως το κολωνάκι, και μεγαλύτεροι σε περιοχές με φθηνά οικοπέδα. Το κάθε ακίνητο να έχει μια αντικειμενική αξία είτε πρόκειται για φορολογία μεταβίβασης είτε για ΕΝΦΙΑ, και όχι όπως σήμερα με διαφορετική αξία για ΕΝ.Φ.Ι.Α. και φόρο μεταβίβασης.

Η ερευνήτρια Μιράντα Ξαφά, (ΚΕΦίΜ), υποστηρίζει την κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ, την απόδοση εισπραξης ανταποδοτικών τελών επι της ακίνητης περιουσίας στους δήμους, την κατάργηση των φόρων κατοχής και μεταβίβασης ακινήτων, φορολόγηση της υπεραξίας στη μεταβίβαση σαν εισόδημα με συντελεστή 20%. Προτείνει την απόδοση της συλλογής Τελών της ακίνητης περιουσίας στους Δήμους με παράλληλη κατάργηση όλων των κρατικών επιχορηγήσεων προς αυτούς που ανέρχονται σε περίπου €3 δισ. ευρώ το έτος, δηλαδή ποσό περίπου ίσο με τα έσοδα από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Ο φόρος ανά ιδιοκτησία σε κάθε δημοτική ενότητα προσδιορίζεται από το γινόμενο του Συντελεστή Φόρου (ΣΦ) που ορίζεται με ετησία απόφαση της δημοτικής αρχής και του αθροίσματος σε m^2 της επιφάνειας του οικοπέδου και της επιφάνειας που προκύπτει από την εφαρμογή του Συντελεστή Δόμησης (ΣΔ). Έτσι δεν υπεισέρχεται στον υπολογισμό η αντικειμενική αξία καθώς θα αποφεύγεται η αυθαιρεσία του Υπουργείου Οικονομικών.⁶⁷ Θεωρεί το υπάρχων σύστημα περίπλοκο, με πολλούς συντελεστές, πολλές εξαιρέσεις, συχνές μεταβολές στην πολιτική με στόχο την κάλυψη ελλειμμάτων του προϋπολογισμού αντιπερισπασμών δαπανών.

⁶⁴ Bank Of Greece, (2018)

⁶⁵ Ρουσάνογλου, (2019)

⁶⁶ Χαραλαμπίδης, (2018)

⁶⁷ Ξαφά, (2019)

Η φορολογία ακινήτων, στις ανεπτυγμένες χώρες, χρησιμοποιείται ως κύρια πηγή εσόδων για την τοπική αυτοδιοίκηση. Ουσιαστικά αποτελεί εργαλείο υποστήριξης των αποκεντρωτικών δημοσιονομικών στοιχείων της τοπικής αυτοδιοίκησης καθώς καλύπτει συμπληρωματικά τους μεταβατικούς πόρους της κεντρικής Κυβέρνησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο

6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ – ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ

Με την παρούσα ερευνητική προσπάθεια, επιδιώχθηκε η κατάδειξη των παραμέτρων που συγκροτούν την φορολογία ακινήτων στην ελληνική οικονομική πραγματικότητα. Μέσα από την βιβλιογραφική ανασκόπηση, σε βάθος χρόνου των βιβλιογραφικών πηγών και της σχετικής νομοθεσίας, στην εξελικτική της πορεία καταδείχθηκαν κάποιες σημαντικές επισημάνσεις τόσο για τις φορολογικές πρακτικές όσο και για τις νομοθετικές πρακτικές που ακολουθούνται για τα ακίνητα. Ιδιαίτερη μέριμνα δόθηκε στο συνεχώς αναπτυσσόμενο φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης (γνωστό ως *Airbnb*) ώστε να διαφανούν οι προοπτικές του σε σχέση με την ελληνική οικονομία και το μέλλον της. Μελετώντας το γενικότερο φορολογικό σύστημα διαπιστώνεται ότι χρήζει άμεσου εξορθολογισμού του και προσαρμογής του στα καινοφανή στοιχεία της νέας οικονομικής συγκυρίας. Συγκεκριμένα, προκειμένου να γίνει πιο ανταγωνιστικό το φορολογικό σύστημα ακινήτων θα μπορούσαν οι κατέχοντες την αρμοδιότητα να προβούν σε:

- i. Κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., ώστε να επέλθει τόνωση της αγοράς των ακινήτων, η οποία συμπαρασύρει, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, και πλήθος συναφών άλλων επαγγελματικών ομάδων. Το κόστος από τη μείωση των εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού δύναται να καλυφθεί από την αύξηση της κατανάλωσης και των αγοραπωλησιών.
- ii. Μείωση των φορολογικών συντελεστών ΦΠΑ από το 24% νέων ακινήτων σε χαμηλότερο συντελεστή, γεγονός που θα είχε άμεσα οφέλη για το χώρο των νεόδμητων οικοδομών, δίνοντας, παράλληλα, εργασία σε πλήθος συναφών επαγγελματιών και εργατικού δυναμικού. Κατά τον ίδιο τρόπο οι μειώσεις των εσόδων του κράτους θα αντισταθμιστούν από τις εργοδοτικές και ασφαλιστικές εισφορών.
- iii. Ρυθμίσεις για την ορθολογικότερη και δικαιότερη κατανομή μίας σειράς άλλων φόρων όπως: φόρων κατοχής και μεταβίβασης ακινήτων, την αναστολή φόρου υπεραξίας, την απόδοση εισπραξής ανταποδοτικών τελών επι της ακίνητης περιουσίας στους δήμους.
- iv. Την ευθυγράμμιση των αντικειμενικών αξιών με τις εμπορικές αξίες, ώστε να παύσει η ανελαστικότητα των αντικειμενικών αξιών και να αντιμετωπιστούν φαινόμενα κατάφωρα

άδικης φορολόγησης (όπως το παράδειγμα που αναφέρθηκε παραπάνω για την φορολόγηση κατοικίας στη Μύκονο και στο Παγκράτι).

- v. Την αξιοποίηση των δυνατοτήτων που προσφέρουν οι Νέες Τεχνολογίες στην ενεργοποίηση, καθολικά ενός συστήματος αποτίμησης της αξίας των ακινήτων συνδυαστικά με το Εθνικό Κτηματολόγιο. Συναφές με αυτό είναι και η δημιουργία Ηλεκτρονικού Περιουσιολογίου, το οποίο θα αποτελεί και την φορολογική βάση των ακινήτων.
- vi. Την διαμόρφωση και εφαρμογή ενός συνεκτικού και δίκαιου φορολογικού πλαισίου αναφορικά με τη βραχυχρόνια μίσθωση, υπό το πρίσμα της δυναμικής που αυτή δίνει στην εκμετάλλευση των ακινήτων.

Τα οφέλη που αναμένονται από την εφαρμογή των ανωτέρω είναι:

- i. Η κάλυψη των ανισοτήτων, σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο. Οι ανισότητες είναι ορατές στην ελληνική κοινωνία αναφορικά με την φορολόγηση των ακινήτων, γεγονός που επιτείνει τη γενικότερη δυσφορία και τη διεύρυνση της οικονομικής ψαλίδας.
- ii. Η δικαιότερη κατανομή των φορολογικών υποχρεώσεων ενισχύει το αίσθημα εμπιστοσύνης μεταξύ κράτους και φορολογουμένων, καθιστώντας λιγότερο πιθανή την φοροδιαφυγή. Η δίκαιη σχέση μεταξύ φορολογικής υποχρέωσης-φοροδοτικής ικανότητας αποτρέπει την βεβιασμένη (και εξ ορισμού άδικη) λήψη αντισταθμιστικών πληρωμών από την κεντρική Κυβέρνηση.
- iii. Επιπλέον, η οικονομική ισότητα μπορεί να αποτελέσει τη βάση για την ανάπτυξη πιο υγιούς πολιτικότητας και συναισθημάτων ευθύνης εκ μέρους των πολιτών απέναντι σε ένα κράτος που ανταποδίδει τα φορολογικά έσοδα με κοινωνικές παροχές.
- iv. Η τοπική αυτοδιοίκηση θα αναλάβει πιο ουσιαστικό ρόλο στην θετική μεταβολή της εθνικής οικονομίας με την ενίσχυση του βαθμού εμπιστοσύνης των ιδιοκτητών και επενδυτών.

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι οι οποίες μεταβολές συμβούν στο φορολογικό σύστημα ακίνητης περιουσίας, για να έχουν θετικά αποτελέσματα, απαιτείται και η ταυτόχρονη αναμόρφωση του γενικότερου φορολογικού συστήματος. Σημαντικό ρόλο κατέχουν και οι λοιπές παράμετροι όπως είναι η φορολογία εισοδήματος, η έμμεση φορολογία κλπ., οι Δημόσιες Δαπάνες κ.λπ..

Ερωτήματα για μελλοντική έρευνα.

Είναι βέβαιο ότι στο πλαίσιο μίας μεταπτυχιακής εργασίας δεν είναι δυνατό να απαντηθεί το σύνολο των ερωτημάτων που αφορούν στο σύνολο της φορολογίας ακινήτων,

ωστόσο, κατά τη διάρκεια της εκπόνησης προέκυψαν μερικά πολύ ενδιαφέροντα ερωτήματα τα οποία θα μπορούσαν να γίνουν αντικείμενα μελλοντικών ερευνών:

- i. Το εν λόγω φορολογικό σύστημα ακινήτων είναι ικανό να μετριάσει το φορολογικό βάρος των ιδιοκτητών;
- ii. Υπολογίζει την φοροδοτική ικανότητα τους;
- iii. Εμπνέει οικονομική δικαιοσύνη και εμπιστοσύνη;
- iv. Ανταποκρίνεται σε προκλήσεις όπως το δημογραφικό, μεταναστευτικό πρόβλημα που ολοένα μεγαθύνεται;

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- ΑΑΔΕ, (2018). *"Εκθεση για την εξέλιξη και τη διακύμανση των φορολογικών εσόδων"*, s.l.: Τμήμα Οικονομικών Μελετών και Ανάλυσης Εσόδων.
- ΑΑΔΕ, (2018). *"Εκκαθάριση Δηλώσεων Εν.φ.ι.α. Αποτελέσματα 2018"*, s.l.: s.n.
- Βελέντζας, Γ. Ε., 2004. *"Οικονομικό Φορολογικό Δίκαιο"*. Α' επιμ. Θεσσαλονίκη: ΙuS.
- Βέττας, Ν., 2018. *"Η φορολογία ακινήτων, η ανάπτυξη και το μέλλον των Κατασκευών"*, Αθήνα: Ιοβε.
- Δράκος, Γ.Ε., (1996). *"Εισαγωγή στη Δημόσια Οικονομική"*. Αθήνα - Πειραιάς: Α. Σταμούλης.
- Ζεντέλης, Π., 2011. *"Περί Κτημάτων Λόγος και Κτηματολόγιο"*. Αθήνα: Παπασωτηρίου.
- Λιαργκόβας, Π., (2019). *"Να καταργηθεί ο αντισυνταγματικός συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ"* [Συνέντευξη] (2019).
- Μανιάτης, Γ. , Παύλου, Γ., 2018. *"Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον του κλάδου των Κατασκευών στην Ελλάδα"*, s.l.: Ιοβε. , Σεπακ..
- Μητράκος, Θ., 2017. *"Επανεκκίνηση της οικονομίας και αγορά ακινήτων"*. Θεσσαλονίκη, ΤτΕ.
- Μητράκος, Θ., 2019. *"Outlook for 2019 in terms of real estate and real estate financing"*. s.l., 14th Red Business Forum Making Real Estate Great Again.
- Νιφορόπουλος, Κ., (2017). *"Η Ιστορία της Φορολογίας στην Ελλάδα"*. *Accountancy Greece (Ag)*, Issue 28 - 29, pp. 90-100, 78-86.
- Ξαφά, Μ., 2019. *"Φορολογική πολιτική μικρότερο κράτος λιγότεροι φόροι, Ελλάδα 2012"*, s.l.: Κεφίμ.
- ΣΕΒ, 2019. *"Επιτροπή Φορολογικών από τον Τομέα Μακροοικονομικής Ανάλυσης και Ευρωπαϊκών Υποθέσεων"*. 27 ΙΟΥΝΙΟΥ, Issue 45, pp. 21-26.

Σφακάκης, Κ., (2019). "Εκλογίκευση φόρων και ηλεκτρονικές συναλλαγές: Ο μόνος τρόπος επίλυσης του δημοσιονομικού αδιεξόδου της χώρας". *Σεβ , Βιβλιοθήκη & Τεκμηρίωση*, p. 21/6/2019.

Υπ. Οικ., 2013. "Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις.". ΦΕΚ 287Α επιμ. Αθήνα: s.n.

Φινοκαλιώτης, Κ. Δ., 2014. "Φορολογικό Δίκαιο". Αθήνα - Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.

Bahl, R., and Martinez - Vazquez, J., (2006). "Toward a 2015 Vision of Land – A Celebration of ICLPST's 100 Regular Sessions", Taiwan: Lincoln Institute of Land Policy.

Bank Of Greece,, 2018. "Εκθεση του Διοικητή για το έτος 2017", s.l.: Τράπεζα της Ελλάδος.

Bankingnews,, (2019). "Grant Thornton: Μοχλός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας η Airbnb", s.l.: s.n.

Enid, S. and Richard, M. B., (2015). "How to Reform the Property Tax : Lessons from around the World", Toronto: Institute on Municipal Finance and Governance (IMFG) University of Toronto..

Grant Thornton, 2019. "Οικονομία διαμοιρασμού: Κοινωνικές επιπτώσεις και ρυθμιστικές παρεμβάσεις", s.l.: s.n.

Imf , (2018). "Greece : 2018, Imf Staff Country Reports", s.l.: s.n.

OCED, 2017. "Tax on propertyTotal, % of GDP, 2017 or latest available", s.l.: s.n.

OCED, 2018. "Revenue Statistics 2018 - Greece", s.l.: s.n.

Richard M. Bird and Enid Slack, March 2002. *Land and Property Taxation: A Review*, s.l.: s.n.

Richard, G., Mika, P.T., Munro,P., and Anand,F.A., (2017). "Achieving successful implementation of value-based property tax reforms in emerging European economies", s.l.: Journal Of European Real Estate Research ,2017.

Taxation and Customs Union. Eu.Dg., 2019. *"Taxation Trends in the European Union"*, Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2019.

Taxheaven, (2000). "Επι Διανομής Ακινήτων". 1 1.

Taxheaven, (2019). "Φορολογία Αναπροσαρμογής Ακινήτων". pp. 12-15.

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

Αναστασίου, Δ., 2017. *"Το Φορολογικό σύστημα στην Αρχαία Ελλάδα"*. [Ηλεκτρονικό]
Available at: https://www.huffingtonpost.gr/dimitris-anastasiou/to-forologiko-systima-stin-arxaia-ellada_b_18003388.html

[Πρόσβαση 23 7 2019].

Airbnb, (2019). [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://press.airbnb.com/about-us/>

[Πρόσβαση 6 8 2019].

Γεράγγελου, Α. Σεϊμένης, Ο., 2019. *"Παρατηρητήριο Φορολογίας Ακινήτων της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων"*. [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.pomida.gr/index.php?cid=86>

[Πρόσβαση 24 7 2019].

Δημητρέλης, Σ., 2018. *"Όλα για τον φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων"*. [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.capital.gr/tax/3317453/ola-gia-ton-foro-metabibasis-akiniton>

[Πρόσβαση 29 7 2019].

Δημητρίου, Δ., 2015. *"Υπεράκτιες (Offshore) Εταιρίες και φορολογία"*. [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.accountancygreece.gr/υπερακτιες-offshore-εταιρειες-και-φορολογια/>

[Πρόσβαση 29 7 2019].

IOBE,, 2019. *"Οι αναπτυξιακές προοπτικές των κατασκευών στην Ελλάδα"*. [Ηλεκτρονικό]

Available at: http://iobe.gr/docs/research/RES_05_F_13062019_REP.pdf

[Πρόσβαση 9 2019].

Καραγεώργου, Λ., 2019. *"Airbnb: Προσφέρουμε 1,4 δισ. δολ. στην ελληνική οικονομία"*. [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.naftemporiki.gr/finance/story/1493227/airbnb-prosferoume-14-dis-dol-stin-elliniki-oikonomia>

[Πρόσβαση 12 8 2019].

Κράλογλου, Στ., (2018). *"Παγώνει για το 2019 ο φόρος υπεραξίας στα ακίνητα"*. [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.capital.gr/tax/3332731/-pagonei-gia-to-2019-o-foros-uperaxias-sta-akinita>

[Πρόσβαση 27 7 2019].

Μπέλλος, Η., 2019. *"Η Airbnb «έφερε» το 2018 1,8 εκατ. ξένους τουρίστες"*. [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.kathimerini.gr/1028805/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/h-airbnb-efere-to-2018-18-ekata-3enoys-toyristes>

[Πρόσβαση 12 8 2019].

Παλαιτσάκης, Γ., 2019. *"Τα χαράτσια για κληρονομίες, δωρεές και γονικές παροχές"*. [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.eleftherostypos.gr/oikonomia/366473-ta-xaratsia-gia-klironomies-dorees-kai-gonikes-paroxes/>

[Πρόσβαση 2 8 2019].

Παπαδημητράκης, Γ., 2019. *"Βραχυχρόνια τουριστική μίσθωση στην Οικονομία του διαμοιρασμού"*. [Ηλεκτρονικό]

Available at: <http://www.taxhorizon.club/el/αρθρογραφία-7/αρθρογραφία-69/βραχυχρόνια-τουριστική-μίσθωση-στην-οικονομία-του-διαμοιρασμού-23096>

[Πρόσβαση 6 8 2019].

ΠΟΜΙΔΑ., 2019. *'Βραχυχρόνιες Μισθώσεις'*. [Ηλεκτρονικό]

Available at: http://www.pomida.gr/touristikis_misthoseis.php

[Πρόσβαση 6 8 20]

Ρουσάνογλου, Ν., 2019. *"Παραθαλάσσιες επαύλεις με ΕΝΦΙΑ 21 ευρώ"*. [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.kathimerini.gr/1047938/article/oikonomia/ellhnikh->

[oikonomia/para8alassies-epayleis-me-enfia-21-eyrw](https://www.kathimerini.gr/1011636/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/para8alassies-epayleis-me-enfia-21-eyrw)

[Πρόσβαση 20 10 2019].

Τσίρος, Θ., 2019. "Ερχονται κόφτες στις μισθώσεις τύπου Airbnb". [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.kathimerini.gr/1011636/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/erxontai-koftes-stis-mis8wseis-typoy-airbnb>

[Πρόσβαση 20 8 2019].

Taxheaven,, (2011). *Ε.ε.τ.η.δ.ε. 4021/2011 Άρθρ.53* -. [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/12696>

[Πρόσβαση 1 7 2019].

Χαραλαμπόπουλος, Μπ., 2018. "Η μεγάλη απάτη με τις αντικειμενικές αξίες – Υπέρογκοι φόροι περιμένουν τους ιδιοκτήτες.". [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.in.gr/2018/06/25/economy/oikonomikes-eidiseis/megali-apatis-antikeimenikes-aksies-yperogkoi-foroi-perimenoun-tous-idioktites/>

[Πρόσβαση 20 9 2019].

Businessnews, 2019. "Χρυσή Βίζα: Αύξηση κατά 46% στο πρόγραμμα-Στις 4154 οι άδειες διαμονής το πρώτο τρίμηνο του 2019". [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.businessnews.gr/el/politiki-oikonomia/politiki-kai-oikonomia/hrysi-viza-ayxisi-kata-46-sto-programma-stis-4154-oi-adeies-diamonis-proto-trimino?format=html>

[Πρόσβαση 20 8 2019].

CNN, 2019. "Airbnb: Τι αλλάζει στη βραχυχρόνια μίσθωση". [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.cnn.gr/oikonomia/story/175565/airbnb-ti-allazei-sti-vraxyxronia-misthosi>

[Πρόσβαση 12 8 2019].

Christelis D., 2015. "Wealth Taxation of Real Estate During the Greek Crisis".

[Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/150060/1/vjh.84.3.061.pdf>

[Πρόσβαση 28 9 2019].

Economistas.gr, (2019). "Το AirBnB... βλέπει σοβαρά την οικονομία". [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.economistas.gr/oikonomia/7299-airbnb-blaptei-sobara-tin->

oikonomia

[Πρόσβαση 20 8 2019].

Economistas.gr, (2019). "*AirBnB: «Πόλεμος» μεταξύ ιδιοκτητών και ξενοδόχων*".

[Ηλεκτρονικό]

Available at: https://www.economistas.gr/oikonomia/11159_airbnb-polemos-metaxy-idioktiton-kai-xenodohon

[Πρόσβαση 20 8 2019].

FortuneGreece, (2019). "*Πρωταθλήτρια Ευρώπης και στη φορολογία ακινήτων η Ελλάδα*".

[Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.fortunegreece.com/article/protathlitria-ke-sti-forologia-akiniton-i-ellada-stin-ee/>

[Πρόσβαση 25 07 2019].

iefimerida, (2019). "*Ποιοι διαχειρίζονται τα Airbnb στην Ελλάδα: «Χρυσές» δουλειές -Σε εταιρείες το 50% των ακινήτων*". [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.iefimerida.gr/ellada/etaireies-diaheirizontai-50-ton-ellinikon-airbnb>

[Πρόσβαση 20 8 2019].

money - money, (2019). "*Ξένοι αγοράζουν πολυκατοικίες και ολόκληρες γειτονιές για AirBNB*". [Ηλεκτρονικό]

Available at: https://www.money-money.gr/news/xenoi_agorazoy_n_oloklhres_geitonies_gia_airbnb

[Πρόσβαση 20 8 2019].

Voria, (2019). "*Οικονομία Airbnb*". [Ηλεκτρονικό]

Available at: <https://www.voria.gr/article/airbnb-tziros-94-dis-sto-prototrimino-tou-2019>

[Πρόσβαση 20 8 2019].

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1.

Βασικές έννοιες - Ορισμοί της Φορολογίας Ακινήτων.

Φόρος: Ο φόρος συνιστά άμεση και οριστική παροχή (χωρίς ειδικό αντάλλαγμα) των ιδιωτών προς τη δημόσια εξουσία, ώστε να καλυφθούν τα δημόσια βάρη.⁶⁸

Άμεση φορολόγηση: Η άμεση καταβολή των εισφορών από τους πολίτες προς το κράτος. Απευθύνεται σε φυσικά και νομικά πρόσωπα. Θεωρείται αξιοκρατική, διότι διακρίνει τα πρόσωπα σε εισοδηματικές τάξεις με σκοπό να καθορίσει το ύψος του φορολογικού βάρους. Το ποσοστό της φορολόγησης αυξάνεται στα μεγαλύτερα εισοδήματα.⁶⁹

Έμμεση φορολόγηση: Οι έμμεσοι φόροι αποτελούν τα έσοδα τα οποία λαμβάνονται από όλες τις κοινωνικές ομάδες, ανεξάρτητα από το εισόδημα τους. Παραδείγματα έμμεσων φόρων είναι: ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας – Φ.Π.Α., ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων - Φ.Μ.Α. , τα Τέλη Χαρτοσήμου.

Φορολογικό σύστημα: Αποτελεί ένα σύνολο φόρων που ισχύουν σε μια δεδομένη στιγμή. Το φορολογικό σύστημα διαφοροποιείται με κριτήριο τα επίπεδα καθώς και το είδος της ανάπτυξης των οικονομικών δραστηριοτήτων, των σκοπών εκείνων που επιδιώκει το κράτος κατά την οικονομική και κοινωνική παρεμβατική πολιτική του.

Υποκείμενα του φόρου: Υποκείμενα φόρου είναι οι δικαιούχοι, φυσικά ή νομικά πρόσωπα της απόκτησης περιουσιακών στοιχείων, ανεξαρτήτως ιθαγένειας, κατοικίας ή διαμονής. Απόκτησης λόγω κληρονομιάς, κληροδοσίας, νέμησης, κλπ. Σε περίπτωση, ο αιτία θανάτου δωρεοδόχος θεωρείται ως κληρονόμος του αιτία θανάτου δωρητή, όταν τα δωρηθέντα αποτελούν σύνολο της περιουσίας του δωρητή κατά το χρόνο θανάτου του, διαφορετικά η μεταβίβαση φορολογείται ως δωρεά.

Αντικείμενα φόρου: Αντικείμενα φόρου, α) είναι η κείμενη στην Ελλάδα κάθε φύσης περιουσία που ανήκει σε ημεδαπούς, σε αλλοδαπούς β) η κινητή περιουσία των Ελλήνων υπηκόων που βρίσκεται στην αλλοδαπή, οπουδήποτε και αν έχουν αυτοί την κατοικία τους, καθώς των αλλοδαπών που έχουν την κατοικία τους εντός της χώρας. Ουσιαστικά πρόκειται για την φορολογητέα ύλη που συνδέεται με το φυσικό ή νομικό πρόσωπο, η οποία λαμβάνεται υπόψη για τον προσδιορισμό της «φορολογικής βάσης».

Φορολογητέα αξία ακινήτων *Vφ*: Για τον προσδιορισμό επιβολής του φόρου, λαμβάνεται υπόψιν η φορολογητέα αξία. Πρόκειται για έναν «Αντικειμενικό Προσδιορισμό Αξίας Ακινήτων» (Α.Π.Α.Α.) του Υπουργείου Οικονομικών. Η τιμή ζώνης που ισχύει για την

⁶⁸ (Φινοκαλιώτης, Κ. Δ., 2014)

⁶⁹ (Βελέντζας, Γ. Ε., 2004)

περιοχή του ακινήτου, η επιφάνεια του καθώς και οι συντελεστές κατηγορίας ακινήτων διαμορφώνουν την φορολογητέα αξία. Οι τιμές ζώνης αναπροσαρμόζονται κάθε 2-3 χρόνια ώστε να πλησιάσουν τις αγοραίες αξίες – Market Values MV.

Συντελεστές φόρου: Οι κλίμακες σε ποσοστά (% το δεκαδικό δηλαδή ποσοστό ανά μονάδα μέτρησης) βάση των οποίων θα γίνει ο υπολογισμός του οφειλόμενου φόρου. Παράδειγμα συντελεστή φόρου είναι οι κλίμακες φορολογίας αναλόγως της συγγενικής σχέσης των κληρονόμων ή κληροδόχων (σύζυγοι, αδέρφια, πατριοί, μητρίες, Α' Β' Γ' βαθμού συγγένεια) σε σχέση με τον κληρονομούμενο και το ύψος της φορολογητέας ύλης.

Ακίνητο: Τεχνικός όρος. Ακίνητο πράγμα είναι το έδαφος καθώς και τα συστατικά του μέρη (Α.Κ. άρθρ. 948). Το συστατικό μέρος πράγματος (το οικοδόμημα, τα προϊόντα του ακινήτου, το νερό κάτω από το έδαφος, οι σπόροι, τα φυτά) δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα δίχως βλάβη αυτού του ίδιου ή του κύριου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού του, όπως επίσης δεν μπορεί να είναι ιδιαίτερος αντικείμενο κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος (Α.Κ. άρθρ. 953). Πρόκειται για ένα περιουσιακό στοιχείο, το οποίο απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας, τεκμηριώνει αυτοτελές ιδιοκτησιακό δικαίωμα, εμπεριέχει ένα ιδεατό τμήμα του χώρου. Με την μορφή σχέσης: Ακίνητο= Γη + Βελτιώσεις.⁷⁰

Νομικός όρος. Ως ακίνητο πράγμα ορίζεται το έδαφος ή η αυθύπαρκτη γη με τα συστατικά μέρη του πράγματος και τα παραρτήματα του, τα οποία αποτελούν τμήματα καθώς εξυπηρετούν συνεχώς τον οικονομικό σκοπό του κυρίως πράγματος. Με την μορφή σχέσης: Ακίνητο = Διαμέρισμα 3^{ου} ορόφου + Πυλωτή.

Έμπρακτο δικαίωμα: Το έμπρακτο δικαίωμα ισχύει έναντι όλων. Πρόκειται για την σχέση του προσώπου προς το πράγμα. Η άμεση εξουσία του πράγματος από το πρόσωπο καθώς και η αποκόμιση των ωφελειών που απορρέουν από αυτό. Επίσης, το δικαίωμα αποκλεισμού κάθε ενέργειας τρίτου επάνω στο πράγμα, η επιβολή του σεβασμού της εξουσίας του προσώπου πάνω στο πράγμα. Εμπράγματα δικαιώματα είναι η Κυριότητα, η Επικαρπία, η Ψιλή Κυριότητα, το Ενέχυρο, η Υποθήκη, κλπ.

Επικαρπία: Το έμπρακτο δικαίωμα του προσώπου σε ξένο πράγμα να το χρησιμοποιεί πλήρως καθώς και να το καρπώνεται διατηρώντας την ουσία του (Α.Κ. άρθρ. 1142).

Πλήρης Κυριότητα: Η απόλυτη, η άμεση εξουσία του προσώπου (αποκλειστικός κύριος του ακινήτου) στο πράγμα, για το οποίο δεν υπάρχει δικαίωμα επικαρπίας από άλλο δικαιούχο.

⁷⁰ (Ζεντέλης, Π., 2011)

Εκφράζεται σε ποσοστό (π.χ. 100%), στην περίπτωση μικρού ποσοστού % πλήρους κυριότητας, τότε υπάρχει «Συγκυριότητα».

Ψιλή Κυριότητα: Το έμπρακτο δικαίωμα που απομένει εφόσον η πλήρης κυριότητα έχει στερηθεί (την χρήση, την κάρπωση του πράγματος) του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας και περιορίζεται στην εξουσία διάθεσης του πράγματος.

Ακίνητη Περιουσία: Είναι η οικονομική ενότητα, στην οποία ενσωματώνονται όλα τα ακίνητα του προσώπου. Αποτελεί, ένα σύνολο των δεκτικών χρηματικής αποτίμησης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων.

Μισθωτής: Αυτός που παίρνει ένα αγαθό με μίσθωση (ενοικιαστής ακινήτου)

Εκμισθωτής: Αυτός που μισθώνει κάποιο αγαθό, παραχωρεί το δικαίωμα χρήσης ενός πράγματος αντί συμφωνημένου τιμήματος και για ορισμένο χρόνο.

Ιδιόχρηση: Το δικαίωμα χρήσης ακινήτου από τον ίδιο τον ιδιοκτήτη.

Υπεκμίσθωση: Το δικαίωμα του μισθωτή, κατόπιν συμφωνίας με τον εκμισθωτή στο συμβόλαιο, να παραχωρήσει σε άλλον την χρήση του μισθίου, να το υπεκμισθώσει. Ο μισθωτής ευθύνεται απέναντι στον εκμισθωτή για πταίσμα του τρίτου (Άρθρ. 593 Α.Κ.).

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2.

Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων (περιοδικός) : Γη 5% , Κτίρια 8%.

Άρθρο 24 ν.2065/1992 - Φορολογία υπεραξίας

1. Από την υπεραξία που προκύπτει με βάση τις διατάξεις του άρθρ. 22 του νόμου αυτού, παρέχεται η δυνατότητα στις επιχειρήσεις, κατά το χρόνο της εμπρόθεσμης υποβολής της δήλωσης υπεραξίας, να αφαιρεθεί αναλογικά η ζημία που επιτρέπεται κατά το χρόνο της αναπροσαρμογής να συμψηφισθεί με άλλα εισοδήματα ή να μεταφερθεί για συμψηφισμό με βάση τις διατάξεις που ισχύουν στη φορολογία εισοδήματος.

Η ζημία που αφαιρείται από την προκύψασα υπεραξία δεν συμψηφίζεται με άλλα εισοδήματα, ούτε και μεταφέρεται για συμψηφισμό στο επόμενο χρόνια.

Για τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και τις επιχειρήσεις κάμπινγκ δεν υπόκειται σε φορολογία το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπεραξίας που προκύπτει από την αναπροσαρμογή της αξίας ολοκλήρου του γηπέδου επί του οποίου υφίσταται κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τις ανάγκες του ξενοδοχείου ή του κάμπινγκ.

2. Το υπόλοιπο ποσό της υπεραξίας φορολογείται με συντελεστή (5%) για τα γήπεδα και (8%) για τα κτίρια.

3. Ο φόρος αυτός βαρύνει την επιχείρηση και δεν εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδά της κατά τον υπολογισμό των φορολογητέων κερδών, ούτε συμψηφίζεται με το φόρο εισοδήματος που οφείλεται από την επιχείρηση για τα λοιπά εισοδήματα της.⁷¹

Άρθρο 26 ν.2065/1992

Καταβολή φόρου - Εξάντληση φορολογικής υποχρέωσης

1. Ο φόρος που οφείλεται με βάση τις διατάξεις του άρθρ. 24 του παρόντος καταβάλλεται από τις επιχειρήσεις σε τέσσερις (4) εξαμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη με την υποβολή της εμπρόθεσμης δήλωσης και οι υπόλοιπες τρεις (3) μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του αντιστοίχου εξαμήνου.

2. Με την καταβολή του φόρου στο ποσό της προκύπτουσας υπεραξίας γηπέδων και κτιρίων, εξαντλείται κάθε φορολογική υποχρέωση από το φόρο εισοδήματος της επιχείρησης, των εταίρων, των μετόχων και των μελών του συνεταιρισμού.

⁷¹ Γεράγγελου και Σεϊμένης, (2019)

Ειδικά, για την ανώνυμη εταιρία και εταιρία περιορισμένης ευθύνης η εξάντληση της φορολογικής υποχρέωσης παρέχεται με την προϋπόθεση ότι, η εταιρία δεν θα διαλυθεί ή το κεφάλαιό τους δεν θα μειωθεί με σκοπό διανομής στους μετόχους ή εταίρους του ποσού της προκύψασας υπεραξίας των ακινήτων, πριν από την πάροδο πέντε (5) ετών από το χρόνο της αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων.

3. Σε περίπτωση διάλυσης των πιο πάνω εταιριών ή μείωσης του κεφαλαίου τους πριν από την πάροδο 5 (πέντε) ετών η υπεραξία δεν θεωρείται φορολογικά ως κεφάλαιο που έχει καταβληθεί και φορολογείται με τις διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά στη φορολογία εισοδήματος, προστιθέμενη στα κέρδη της επιχείρησης του χρόνου διάλυσης ή μείωσης του κεφαλαίου τους μετά την αφαίρεση του φόρου που καταβλήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου Η διάταξη της παραγράφου αυτής δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση διάλυσης της εταιρίας με σκοπό συγχώνευσης αυτής με άλλη επιχείρηση και ίδρυσης νέας ανώνυμης εταιρίας ή σε περίπτωση εξαγοράς ή απορρόφησης από άλλη ανώνυμη εταιρία.

4. Οι επιχειρήσεις που έχουν στο χαρτοφυλάκιο τους μετοχές άλλων ανώνυμων εταιριών και οι οποίες θα λάβουν δωρεάν μετοχές με βάση τις διατάξεις του παρόντος, υποχρεώνονται να εμφανίσουν στα βιβλία τους τις νέες μετοχές. Το ποσό της υπεραξίας που τυχόν θα προκύψει εμφανίζεται σε λογαριασμό αποθεματικού και για το ποσό αυτό δεν υφίσταται φορολογική υποχρέωση της επιχείρησης.

5. Οι διατάξεις των άρθρων 66 μέχρι και 71, 74, 75, 84, 86, 87 και 113 του ν. 2238/1994, καθώς και του ν.4125/1960 εφαρμόζονται ανάλογα και στο φόρο που επιβάλλεται με το νόμο αυτόν.