



ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΣΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Διπλωματική Εργασία

Η ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

της

ΑΡΑΜΠΟΛΙΔΟΥ ΔΗΜΗΤΡΟΥΛΑΣ ΤΟΥ ΙΟΡΔΑΝΗ

ΑΜ 19008

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του
διπλώματος μεταπτυχιακών σπουδών στη Δημόσια Διοίκηση

Σεπτέμβριος 2022

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου κ. Καραγιώργο Θεοφάνη για την πολύτιμη βοήθειά του για την ολοκλήρωση της διπλωματικής εργασίας, τις γνώσεις που μου μετέδωσε και την καθοδήγησή του σε όλη την διάρκεια του μεταπτυχιακού προγράμματος στη Δημόσια Διοίκηση. Επίσης θέλω να ευχαριστήσω τον σύζυγο και τα παιδιά μου για την υπομονή τους, την παρότρυνσή και την στήριξή τους σε όλο το διάστημα της ολοκλήρωσης του μεταπτυχιακού προγράμματος.

Περίληψη

Οι φόροι αποτελούν αναμφίβολα σημαντική πηγή χρηματοδότησης των συνολικών εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού. Ιδιαίτερα οι φόροι επί της ακίνητης περιουσίας κατέχουν υψηλό ποσοστό επί των συνολικών εσόδων γεγονός που τους τοποθετεί σε ξεχωριστό πεδίο παρακολούθησής τους. Στην παρούσα διπλωματική εργασία θα αναλυθεί η φορολογία της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, το νομοθετικό πλαίσιο που την διέπει, καθώς επίσης και οι επιπτώσεις που επιφέρει η φορολογία σε διάφορους τομείς της οικονομίας. Στο πρώτο μέρος ορίζεται η έννοια του φόρου και των ακινήτων, τα είδη φορολογίας ακινήτων, ο τρόπος υπολογισμού των φόρων της ακίνητης περιουσίας καθώς επίσης και μια ιστορική ανασκόπηση της ποικιλότητας των φόρων σε βάθος δεκαετίας. Στην συνέχεια γίνεται αναφορά στην φορολογία ακινήτων ως κτήση περιουσιακού στοιχείου. Παρουσιάζονται τα είδη κτήσης ακινήτων καθώς και η φορολογία αυτών και παρατίθεται η φορολογία ακινήτων ως κατοχή περιουσιακού στοιχείου. Παρακάτω εξετάζεται η φορολογία των ακινήτων ως εισόδημα και γίνεται αναφορά στον τρόπο απόκτησης εισοδήματος από ακίνητα, τον ορισμό των αντίστοιχων φόρων και την ανάλυση των φορολογικών συντελεστών. Στο δεύτερο μέρος αναλύεται το συνολικό ποσό που αποφέρει η φορολογία από τα ακίνητα και το ποσοστό που συμβάλλει ανά είδος φόρου στα συνολικά έσοδα της ελληνικής οικονομίας. Γίνεται μια συγκριτική μελέτη της φορολογίας των ακινήτων μεταξύ της Ελλάδας και άλλων κρατών και αποτυπώνονται τα συμπεράσματα από αυτή. Στον επίλογο ο αναγνώστης θα κατανοήσει την θέση της Ελλάδας ως προς το ύψος της φορολογίας επί των ακινήτων καθώς παρατίθενται συμπεράσματα και κρίσεις αναφορικά με το ύψος της φορολογίας και τις συνέπειες αυτής καθώς επίσης και προτάσεις για μελλοντική έρευνα.

Λέξεις- κλειδιά: φορολογία ακινήτων, ακίνητα, φόροι περιουσίας, φόροι κτήσης ακινήτων, φόροι κατοχής, επενδύσεις.

Abstract

Taxes are undoubtedly an important source of financing the total revenue of the state budget. In particular, property taxes account for a high percentage of total revenues, which places them in a separate field of monitoring. This thesis will analyze the taxation of real estate in Greece, the legislative framework that governs it as well as the effects of taxation in various sectors of economy. The first part defines the concept of tax and real estate, the types of real estate taxation, the way of calculating real estate taxes as well as a historical review of the variety of taxes over a decade. Property taxation is then referred to as the acquisition of an asset. The types of real estate acquisition are presented as well as their taxation of real estate as an asset is listed. Below, the taxation of real estate as income is examined and reference is made to the method of obtaining income from real estate, the definition of the corresponding taxes and the analysis of the tax rates.

In the second part, the total amount generated by real estate taxation and the percentage contributed by type of tax to the total revenue in the Greek economy are analyzed. A comparative study of real estate taxation between Greece and other states is made and the conclusions drawn from it are recorded. In the epilogue the reader will understand the position of Greece regarding the amount of taxation on real estate as conclusions and judgments regarding the amount of taxation and its consequences are listed as well as suggestions for future research.

Keywords: real estate taxation, real estate, wealth taxes, real estate acquisition taxes, occupancy taxes, investments.

Συντομογραφίες

Α.Ε.Π.	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν
Α.Ν.	Αναγκαστικός Νόμος
Α.Α.Δ.Ε.	Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων
ΑΑ-ΓΗΣ.	Αντικειμενική Αξία – Γης
Α.Π.Α.Α.	Αντικειμενικός Προσδιορισμός Αξίας Ακινήτων
ΑΚ	Αστικός Κώδικας
Α.Υ.Ο.	Απόφαση Υπουργού Οικονομικών
Αρθ.	Άρθρο
Β.Σ.Φ.	Βασικός Συντελεστής Φορολογίας
ΒΦ	Βασικός Φόρος
Βλ.	Βλέπετε
Δ.Ε.Η.	Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
Δ.Ο.Υ.	Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία
ΕΛ.ΣΤΑΤ.	Ελληνική Στατιστική Αρχή
Ε.Ε.	Ευρωπαϊκή Ένωση
Ε.Ε.Τ.Α.	Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων
Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.	Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών
ΕΝ.Φ.Ι.Α.	Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων
Επομ.	Επόμενα
Ε.Τ.ΑΚ.	Ενιαίο Τέλος Ακινήτων
Ε.Φ.Α.	Ειδικός Φόρος Ακινήτων
Ι.Ο.Β.Ε.	Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών
Κ.Α.Π.Η.	Κέντρο Ανοιχτής Προστασίας Ηλικιωμένων
Κ.Φ.Ε.	Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος

Ν.	Νόμος
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
Ν.Π.Δ.Δ.	Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου
Ο.Γ.Α.	Οργανισμός Ασφάλισης Αγροτών
ΟΟΣΑ	Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης
Ο.Τ.Α.	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Παρ.	Παράγραφος
Περ.	Περίπτωση
ΠΟΛ	Πολυγραφημένη Υπουργική Εγκύκλιος
ΠΟΜΙΔΑ	Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων
ΣΕΠΑΚ.	Σύνδεσμος Επιχειρήσεων για την Ποιότητα και Ανάπτυξη των Κατασκευών
Σ.	Σύνταγμα της Ελλάδας
Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.	Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου
Τ.Α.Π.	Τέλος Ακίνητης Περιουσίας
Σελ.	Σελίδα
Σ.Α.Θ.	Συντελεστής Απόστασης από Θάλασσα
Σ.Α.Ε.	Συντελεστής Απομείωσης Επιφανειών
Σ.Η.Κ.	Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων
Σ.Θ.	Συντελεστής Θέσης
Σ.Κ.	Συντελεστής Κατοικίας
Σ.Π.	Συντελεστής Πρόσοψης
Σ.Χ.	Συντελεστής Χρήσης
Τ.Π.Δ.	Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων
Τ.μ.	Τετραγωνικά Μέτρα
ΦΖ	Φορολογική Ζώνη
Φ.Α.Π.	Φόρος Ακίνητης Περιουσίας

Φ.Μ.Α.	Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων
Φ.Μ.Α.Π.	Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας
Φ.Π.Α.	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

Πίνακας Περιεχομένων

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ.....	1
Φορολογία ακινήτων.....	1
I. Εισαγωγή.....	1
II. Ιστορική αναδρομή - Φορολογική Βάση	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Φορολογία ακινήτων ως κτήση	6
1. Εισαγωγή.....	6
1.1 Προσδιορισμός φορολογητέας αξίας ακινήτων	6
1.2 Φορολογία μεταβίβασης ακινήτων	7
1.2 Φορολογία χρησικτησίας ακινήτων	10
1.3 Φόρος διανομής και ανταλλαγής ακινήτων	11
1.4 Φόρος κληρονομιών, γονικών παροχών και δωρεών.....	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Φορολογία ακινήτων ως κατοχή περιουσιακού στοιχείου	16
2. Εισαγωγή.....	16
2.1 Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) και (Φ.Α.Π.).....	17
2.2 Ενιαίο Τέλος Ακινήτων-Ε.Τ.ΑΚ.	18
2.3 Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών.....	19
2.4 ΕΝιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Φορολογία ακινήτων ως εισόδημα.....	28
3.1 Φορολογία ακινήτων από ιδιοχρησιμοποίηση (τεκμήριο)	28
3.2 Εισόδημα από εκμίσθωση ακινήτων	29
3.3 Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων «αριθμ»	30
3.4 Λοιπές κατηγορίες φορολογίας ακινήτων.....	37
ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ	41
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Επιπτώσεις από την φορολογία ακινήτων στην Ελληνική Οικονομία.....	41
4.1 Εισαγωγή.....	41
4.2 Υπερφορολόγηση των ακινήτων.....	41
4.3 Οι στρεβλώσεις της φορολογίας ακινήτων	45
4.4 Συμπεράσματα από την φορολόγηση των ακινήτων	52
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Συμπεράσματα και προτάσεις βελτίωσης της φορολόγησης ακινήτων	59
5.1 Συμπεράσματα από την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας	59
5.2 Προτάσεις βελτίωσης του φορολογικού πλαισίου της ακίνητης περιουσίας.	61
Βιβλιογραφία-Αρθρογραφία.....	65

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1: Συντελεστές Φ.Μ.Α.	10
Πίνακας 2: Κλίμακα υπολογισμού Κληρονομιών-Γον. Παροχών-Δωρεών.....	13
Πίνακας 3: Κλίμακα αφορολόγητου ορίου για απόκτηση α΄ κατοικίας	15
Πίνακας 4: Υπολογισμός Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.	19
Πίνακας 5: Υπολογισμός ΕΝ.Φ.Ι.Α.....	23
Πίνακας 6: Συντελεστής παλαιότητας ΕΝ.Φ.Ι.Α.	24
Πίνακας 7: Συντελεστής ορόφων ΕΝ.Φ.Ι.Α.....	24
Πίνακας 8: Κλιμάκια φόρου εισοδήματος από μίσθωση ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ)	29
Πίνακας 9: Φορολογία εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση (ΠΟΜΙΔΑ).....	33
Πίνακας 10: Φορολογία εισοδήματος από ακίνητα ως επιχειρηματική δραστηριότητα	34
Πίνακας 11: Βραχυχρόνιες μισθώσεις στο κέντρο της Αθήνας.....	37
Πίνακας 12: Τέλη, φόροι και εισφορές υπέρ Ο.Τ.Α. και Τρίτων.....	37
Πίνακας 13: Τέλη κτηματογράφησης, αντιγράφων κ.λ.π. προς το «Ελληνικό κτηματολόγιο».....	38
Πίνακας 14: Φόροι, Τέλη και Εισφορές οικοδ. Άδειας – ανέγερσης κτιρίων - αυθαιρέτων	39
Πίνακας 15: Κατάταξη των χωρών στον International Tax Competitive Index με βάση τους φόρους ακίνητης περιουσίας	44
Πίνακας 16: Έσοδα από φόρους ως ποσοστό του Α.Ε.Π.	46
Πίνακας 17: Έσοδα από ακίνητη περιουσία ως ποσοστό του Α.Ε.Π.	47
Πίνακας 18: Φόρος ακινήτων ως ποσοστό του εισοδήματος του φορολογούμενου (μέσοι όροι ανά κλιμάκιο εισοδήματος).....	53
Πίνακας 19: Έσοδα από ακίνητη περιουσία ανά κατηγορία φόρου.....	57

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1: Φόροι ακίνητης περιουσίας ως ποσοστό του Α.Ε.Π.	42
Διάγραμμα 2: Οι φόροι ακίνητης περιουσίας στην Ευρώπη.....	43
Διάγραμμα 3: Έσοδα από φόρους στην ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα (δισ. Ευρώ). 49	
Διάγραμμα 4: Ακαθάριστο εισόδημα νοικοκυριών στην Ελλάδα (2000-2016)	50
Διάγραμμα 5: Ποσοστό αποταμίευσης ελληνικών νοικοκυριών 2000-2016	51
Διάγραμμα 6: Έσοδα από ΦΠΑ στα ακίνητα	54
Διάγραμμα 7: Έσοδα από τέλη χαρτοσήμου από μισθώματα σε ακίνητα	54
Διάγραμμα 8: Έσοδα από φόρου μεταβιβάσεων ακινήτων.....	55
Διάγραμμα 9: Έσοδα από φόρους κληρονομιών, γονικών παροχών, δωρεών.....	56

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

Φορολογία ακινήτων

I. Εισαγωγή

Η επιβολή των φόρων από την από την αρχαιότητα αποτελούσε την πιο σημαντική πηγή δημοσίων εσόδων στην κρατική οικονομία. Φόρος είναι η εισφορά χρηματικού ποσού προς το κράτος για την εκπλήρωση των δημοσίων σκοπών του. Αντικειμενικός σκοπός των φόρων είναι η χρηματοδότηση των κρατικών δαπανών κατά την δημοσιονομική πολιτική, η σταθεροποίηση της οικονομικής ανάπτυξης και τέλος η ανακατανομή του πλούτου που αφορά την κοινωνική οικονομία για την άμβλυνση των ανισοτήτων. Οι φόροι έχουν αναγκαστικό χαρακτήρα και επιβάλλονται με νόμο του κράτους (Σύνταγμα της Ελλάδος, 1975, άρθ. 78&1), ενώ η μη συμμόρφωση προς αυτούς επιφέρει κυρώσεις.

Διαχρονικά, η φορολογία επί των ακινήτων αποτελεί αναπόσπαστο μέρος κάθε φορολογικού συστήματος, καθόσον συμβάλλει σημαντικά στα έσοδα του κρατικού προϋπολογισμού. Οι φόροι επί των ακινήτων αναφέρονται ως φόροι κεφαλαίου ή περιουσίας και ανάλογα με την φορολογική τους βάση, διακρίνονται σε φόρους εισοδήματος, περιουσίας ή κατοχής και δαπάνης ή κατανάλωσης. Επιβάλλονται στους φορολογούμενους και έχουν ως βάση την αξία, τον όγκο ή άλλο χαρακτηριστικό.

Από το σύνολο των φόρων του φορολογικού συστήματος ενός κράτους, ιδιαίτερη θέση κατέχει η φορολογία της ακίνητης περιουσίας. Ακίνητα όπως ορίζονται στα άρθρα 948 και 949 του ΑΚ είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη, ενώ στο σύνολο της ακίνητης περιουσίας συμπεριλαμβάνεται και το δικαίωμα της επικαρπίας καθώς και οι πραγματικές δουλείες επί ακινήτων.

Τα ακίνητα διακρίνονται σε αστικά και αγροτικά. Αστικά είναι τα ακίνητα που μπορούν να οικοδομηθούν ενώ αγροτικά είναι τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για καλλιέργειες.

Τα είδη των αστικών ακινήτων είναι τα παρακάτω:

- Κατοικία-διαμέρισμα (πλην μονοκατοικίας)

- Μονοκατοικία που αποτελεί μία κατοικία ανεξάρτητα αν έχει περισσότερους ορόφους
- Επαγγελματική στέγη: καταστήματα, γραφεία, βιοτεχνίες
- .Οικόπεδο ακάλυπτο: είτε ολόκληρο ή ποσοστό (αέρας, δικαίωμα υψούν)
- Γεωργικά κτίρια, κτηνοτροφικά κτίρια και αποθήκες που είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες
- Θέσεις στάθμευσης με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου
- Σταθμοί αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης
- Βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια μετά των παραρτημάτων τους με άδεια λειτουργίας και χρήσης κτιρίου
- Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις: μοτέλ, ξενώνες, μπανκαλόουζ κάμπινγκ κλπ. Επίσης νοσηλευτήρια και ευαγή ιδρύματα.
- Εκπαιδευτήρια με οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις: γυμναστήρια, κέντρα άθλησης, κολυμβητήρια κλπ.
- Κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις πιο πάνω κατηγορίες: μουσεία, θέατρα κλπ.

Τα αγροτικά ακίνητα αντίστοιχα διακρίνονται σε:

- Αγροτεμάχια ή κληροτεμάχια
- Δασικές εκτάσεις, κ.λ.π.

Αντικείμενο της φορολογίας των ακινήτων είναι κατά κύριο λόγο τα εμπράγματα δικαιώματα επί των ακινήτων γι' αυτό και κρίνεται απαραίτητο η ανάλυση της έννοιας των εμπράγματων δικαιωμάτων κατά το αστικό δίκαιο.

Εμπράγματα δικαιώματα όπως ορίζονται στο άρθρο 973 του ΑΚ είναι : *«τα δικαιώματα που παρέχουν εξουσία άμεση και εναντίον όλων πάνω στο πράγμα»*. Η εξουσία είναι έννομη διότι παρέχεται από τον νόμο στον δικαιούχο, άμεση διότι απορρέει άμεσα από την σχέση του δικαιούχου με το πράγμα και απόλυτη γιατί δίνει το δικαίωμα στον δικαιούχο να αποκλείσει την εξουσία οποιουδήποτε τρίτου πάνω στο πράγμα.

Πράγμα κατά την έννοια του νόμου λογίζεται κάθε πρόσωπο αντικείμενο που μπορεί ένας άνθρωπος να εξουσιάσει. Αυτό μπορεί να είναι είτε ενσώματο (κινητό ή

ακίνητο) είτε φυσικές δυνάμεις και ενέργειες (π.χ. ηλεκτρικό ρεύμα, θερμότητα) αρκεί αυτό να περιορίζεται από την εξουσίαση του ανθρώπου.

Εμπράγματα δικαιώματα με βάση τον νόμο νοούνται η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη (ΑΚ, άρθ. 973), ενώ αποκλείεται η δημιουργία νέων εμπράγματων δικαιωμάτων με ιδιωτική βούληση.

Η κυριότητα επί ακινήτου διακρίνεται σε :

- Πλήρης, που νοείται η άμεση καθολική και απόλυτη εξουσία πάνω στο πράγμα και καταλαμβάνει όλες τις χρησιμότητες του πλην αυτές που αποκλείονται από τον νόμο
- Ψιλή κυριότητα, που βαρύνεται από την επικαρπία, είναι δηλαδή το εμπράγματο δικαίωμα που απομένει όταν η κυριότητα αποψιλωθεί από το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας και συνεπώς περιορίζεται μόνο στην εξουσία της διάθεσης του πράγματος
- Δουλεία, είναι περιορισμένο δικαίωμα και παρέχει στον δικαιούχο-δουλειούχο εξουσία πορισμού ωφελειών από την ουσία του πράγματος.

Οι δουλείες χωρίζονται σε πραγματικές και προσωπικές (ΑΚ, άρθ.1118 & 1142). Ως πραγματική δουλεία ορίζεται το εμπράγματο δικαίωμα που αποκτάται πάνω σε εμπράγματο δικαίωμα άλλου ακινήτου.

- Υποθήκη είναι το εμπράγματο δικαίωμα που συστήνεται σε ξένο ακίνητο για την εξασφάλιση απαίτησης του δικαιούχου δανειστή με την προνομιακή του ικανοποίηση από το πράγμα (ΑΚ, άρθ. 1257 & επομ.)
- Το ενέχυρο συνιστά εμπράγματο δικαίωμα επί κινητών πραγμάτων (ΑΚ, άρθ. 1209)
- Οριζόντια ιδιοκτησία ή οροφοκτησία είναι η χωριστή αποκλειστική και αυθύπαρκτη κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου οικοδομής, με ορισμένο ποσοστό αναγκαστικής συνιδιοκτησίας στο έδαφος και τα κοινά και αδιαίρετα μέρη της οικοδομής.
- Κάθετη ιδιοκτησία ή συνιδιοκτησία είναι η χωριστή (διηρημένη, αποκλειστική) κυριότητα επί οικοδομής, που είναι κτισμένη μαζί με άλλη ή άλλες στο ίδιο οικόπεδο, συνδυασμένη με συγκυριότητα στο οικόπεδο αυτό καθώς και στα κοινά μέρη των οικοδομών και με κοινωνία των δικαιούχων των επιμέρους κάθετων ιδιοκτησιών.

Σ' αυτό το σημείο θα ήταν σκόπιμο να αναφερθούν οι έννοιες των όρων της νομής και κατοχής, διότι παρόλο που δεν συνιστούν εμπράγματο δικαίωμα παρέχουν

φυσική εξουσία των προσώπων επί του πράγματος. Ειδικότερα η νομή ορίζεται ως ή φυσική εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα με θέληση να είναι σαν δικό του, ασκείται δηλαδή με διάνοια κυρίου (ΑΚ, άρθ. 974 & επομ.). Κατοχή είναι η φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα που ασκείται με θέληση εξουσίας, δηλαδή για λογαριασμό δικό του αλλά στο όνομα κάποιου άλλου.

II. Ιστορική αναδρομή - Φορολογική Βάση

Τα τελευταία χρόνια το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης και της κατοχής ακινήτων στην Ελλάδα έχει αυξηθεί σημαντικά. Αυτό οφείλεται στην χαμηλή φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας για πολλές δεκαετίες πριν το 2010 καθώς επίσης και στο αβέβαιο περιβάλλον του υψηλού πληθωρισμού και των συνεχών υποτιμήσεων του εθνικού νομίσματος, με αποτέλεσμα να χρησιμοποιηθεί το ακίνητο ως μέσο αποθεματοποίησης του πλούτου (Οικονομίδης Β., 2018).

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ (Οικονομίδης, Β., 2018) και παλαιότερων ερευνών δημοσκόπησης το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα το 2005 βρισκόταν περίπου στο 85%, κατά πολύ υψηλότερο του ευρωπαϊκού μέσου όρου που ήταν στο 70%. Βέβαια τα τελευταία χρόνια το ποσοστό αυτό ολοένα και μειώνεται και περίπου στο τέλος του 2016 ήταν στο 74%. Αυτό οφείλεται στην υψηλή φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, κυρίως μετά το 2010 που υπήρξε μια στροφή της εκτελεστικής εξουσίας σε ένα σύστημα φορολόγησης της κατοχής ακινήτων, ενώ παλαιότερα ο κύριος όγκος των εσόδων από ακίνητα προερχόταν από τις αγοραπωλησίες ακινήτων. Επισημαίνεται ότι οι φόροι κατοχής ακινήτων αυξήθηκαν έξι φορές στο διάστημα μεταξύ 2010 και 2015, και το 2016 αυξήθηκαν εκ νέου τα έσοδα του κράτους με την επιβολή του ΕΝιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (Οικονομίδης Β., 2018). Έτσι το 2017, η Ελλάδα βρέθηκε στην 4^η θέση φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, μετά την Γαλλία, το Ηνωμένο Βασίλειο και το Βέλγιο.

Φορολογική βάση πάνω στην οποία υπολογίζεται ο φόρος ακίνητης περιουσίας είναι η αξία των ακινήτων και όχι η φοροδοτική ικανότητα του φορολογούμενου. Υπό το πρίσμα της έλλειψης περιουσιολογίου ο υπολογισμός του φόρου κεφαλαίου βασίζεται αποκλειστικά στο εισπρακτικό αποτέλεσμα. Έτσι σε πολλές περιπτώσεις δεν καθορίζεται βάσει πραγματικών οικονομικών δεδομένων και εμπορικών αξιών,

·
άλλα υπάρχει στρέβλωση με αποτέλεσμα να προκαλείται «τεχνητή υπερφορολόγηση» (Οικονομίδης, Β., 2018).

Η αξία των ακινήτων στην Ελλάδα υπολογίζεται με το αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού, όπου αυτό είναι εφικτό, και όχι βάσει της εμπορικής τους αξίας. Έτσι υπάρχουν περιπτώσεις που ο φόρος είναι είτε πολύ χαμηλός σε σχέση με την πραγματική αξία του ακινήτου, είτε δυσανάλογα υψηλός. Η αντικειμενική αξία του ακινήτου προσδιορίζεται βάση των αξιών που καθορίζονται από το Υπουργείο Οικονομικών οι οποίες διαφοροποιούνται ανάλογα με την περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο, το είδος του, την παλαιότητά του, την χρήση του κλπ. (Vickrey, W., 2001).

Οι συντελεστές υπολογισμού του φόρου επί των ακινήτων διαφέρουν ανάλογα με τον λόγο επιβολής τους, αν δηλαδή αναφέρονται στα ακίνητα ως κτήση, κατοχή, περιουσία ή εισόδημα. Έτσι διακρίνουμε την φορολογία ακινήτων ως κτήση και επιβάλλεται ο αντίστοιχος φόρος αν πρόκειται για μεταβίβαση, γονική παροχή ή δωρεά και κληρονομιά. Οι φόροι που διαχρονικά αναφέρονται στην κατοχή των ακινήτων είναι ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ), ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ), το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), το Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ), το Ενιαίο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Ακινήτων (ΕΕΤΗΔΕ), το Ενιαίο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) και τέλος ο ΕΝιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ο οποίος ισχύει μέχρι και σήμερα. Επίσης η ακίνητη περιουσία φορολογείται ως κεφάλαιο ή περιουσιακό στοιχείο των φορολογούμενων ως στοιχείο πλούτου καθώς επίσης και ως εισόδημα με την μορφή του τεκμηρίου ή του εισοδήματος που απορρέει από τα ακίνητα είτε από ενοίκια, είτε από την βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων (Airbnb).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Φορολογία ακινήτων ως κτήση

1. Εισαγωγή

Με τον όρο «κτήση ακινήτου» νοείται η μεταβίβαση της κυριότητας επί του ακινήτου και ανάλογα με το είδος της υπόκειται σε αντίστοιχο φόρο.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθ.1 του Ν.1587/1950, κάθε μεταβίβαση πλήρους ή ψιλής κυριότητας ακινήτου στην Ελλάδα, για οποιονδήποτε λόγο, με επαχθή αιτία (με αντάλλαγμα), ή αιτία θανάτου (κληρονομιά), ή λόγω δωρεάς ή γονικής παροχής, υπόκειται σε φόρο. Επίσης σε φόρο υπόκειται και η ανταλλαγή ή η διανομή ακινήτων καθώς και η χρησικτησία αυτών καθώς επίσης και οι νεοαναγειρόμενες οικοδομές με την επιβολή του Φ.Π.Α. βάσει του Ν.2859/2000.

1.1 Προσδιορισμός φορολογητέας αξίας ακινήτων

Η φορολογητέα αξία ακινήτων στην Ελλάδα υπολογίζεται βάσει του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων σύμφωνα με το άρθρο 41 του Ν.1249/1982 όπου αυτό υποστηρίζεται. Στις υπόλοιπες περιοχές υπολογίζεται βάσει της αγοραίας αξίας ακινήτων με συγκριτικά στοιχεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 3 & 2 του Α.Ν.1521/1950, όπως κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του Ν.1587/1950.

Βάσει του συστήματος του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων η αξία διαμορφώνεται ανάλογα με το είδος του ακινήτου (κατοικία, διαμέρισμα, επαγγελματική στέγη κ.λ.π.) και όπως προσδιορίζεται από τα έντυπα Ε1 έως και Ε5 για ακίνητα εντός σχεδίου πόλεως, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/09-06-1994 και 1079551/105/Γ0013/ΠΟΛ.1173/11-07-1994 αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν. Για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων ή εκτός σχεδίου πόλεως, επί αγροτεμαχίων η αξία προσδιορίζεται από τα έντυπα Κ1 έως Κ9 βάσει του συστήματος προσδιορισμού αξίας κτισμάτων με αντικειμενικά κριτήρια σύμφωνα με τα οριζόμενα στις υπ' αριθμ. 1129485/479/Γ0013/ΠΟΛ.1310/03-12-1996 και 1129487/480/Γ0013/ΠΟΛ.1311/13-12-1996 αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.

Η αξία των κτισμάτων υπολογίζεται ανάλογα με το είδος του κτίσματος (κατοικία, μονοκατοικία, κατάστημα, γραφεία, βιομηχανικός χώρος κ.λ.π.) και βάσει του ελάχιστου κόστους οικοδομής. Επίσης για την αξία των αγροτεμαχίων χρησιμοποιείται το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης (αγροτεμάχια), σύμφωνα με όσα ορίζονται στις υπ'αρίθμ. 1144814/26361/ΠΟΛ.1310/30-12-1998 και 1144815/26360/ΠΟΛ.1312/30-12-1998 αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

Επιπροσθέτως υπάρχουν περιοχές στις οποίες ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης, που έχουν συντελεστές διαφορετικούς από αυτούς των γενικών διατάξεων, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που ορίζονται στα εκάστοτε προεδρικά διατάγματα.

1.2 Φορολογία μεταβίβασης ακινήτων

1.2.1 Ιστορική αναδρομή

Η επιβολή φόρου κατά την μεταβίβαση ακινήτων εξ επαχθούς αιτίας εμφανίστηκε στην Ελλάδα πρώτη φορά το 1929 (Ν.4225/1929). Αρχικά βάρυνε αγοραστή και πωλητή μέχρι την 01-01-1951, βάση του άρθρου 18, Α.Ν.1521/1950, που κυρώθηκε με το άρθρο 1 του 1587/1950 “περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων – πλοίων”. Ο τελευταίος όπως τροποποιήθηκε, ισχύει έως και σήμερα για μεταβιβάσεις από επαχθή αιτία.

1.2.2 Αντικείμενο του Φ.Μ.Α. και προϋποθέσεις επιβολής του

Όπως ρητά αναφέρεται στο άρθρο 1 του Ν.1587/1950, ο οποίος κυρώνει, τροποποιεί και συμπληρώνει τις διατάξεις του Ν.1521/1950, “εφ’ εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικήν σημαίαν επιβάλλεται φόρος στην αξία αυτών”. Οι προϋποθέσεις επιβολής Φ.Μ.Α. βάσει της συγκεκριμένης διάταξης είναι οι παρακάτω :

- Μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου (εκτός του δικαιώματος εγγραφής υποθήκης) σύμφωνα με τους νόμιμους τύπους, όπως αυτοί ορίζονται στο Ιδιωτικό Δίκαιο (π.χ. συμβολαιογραφικό έγγραφο)

- Το ακίνητο να βρίσκεται εντός των ορίων του Ελληνικού κράτους (αρχή της χωρικότητας) ανεξάρτητα με τον τόπο κατάρτισης της συμβολαιογραφικής πράξης (Ελλάδα ή εξωτερικό)

- Να υπάρχει αντάλλαγμα για την μεταβίβαση (επαχθή αιτία)

Η αξία πάνω στην οποία υπολογίζεται ο φόρος είναι η αντικειμενική αξία του ακινήτου, στις περιοχές όπου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, εκτός αν το τίμημα της μεταβίβασης είναι μεγαλύτερο οπότε λαμβάνεται υπόψη αυτή η αξία (Δημητρέλης, Σ., 2018).

Στις περιπτώσεις όπου δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας αυτών, είτε αυτά βρίσκονται εντός είτε εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμών, υπολογίζεται βάσει του άρθρου 41α του Ν.1249/1982 χωριστά για τα οικοπέδα ή τα γήπεδα και χωριστά για τα κτίσματα. Με τις ΠΟΛ. 1310/1998 και 1311/1998 καθορίστηκε ο προσδιορισμός της αξίας γης στις εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών περιοχές που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης με το αντικειμενικό σύστημα που άρχισε να ισχύει από 04/01/1999 σταδιακά και πιλοτικά μόνο για τις περιοχές που έχουν ειδικούς όρους δόμησης και έχουν συντελεστή δόμησης στους Νομούς Γρεβενών, Καστοριάς, Λάρισας και Αργολίδας υπολογίζοντας την Τιμή Οικοπέδου. Με νεότερες ΠΟΛ εκτός των παραπάνω νομών σε όλη την υπόλοιπη Ελλάδα ισχύει ο υπολογισμός της φορολογητέας αξίας ακινήτων που βρίσκονται εκτός αντικειμενικού συστήματος, αλλά εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού καλύπτεται από τα συγκριτικά στοιχεία που δίνουν οι αρμόδιες Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες (Δ.Ο.Υ.) της κάθε περιοχής. Εξετάζεται όμως προκειμένου ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας να είναι αποτελεσματικότερος και κοινωνικά δικαιότερος, η επέκταση και η αναμόρφωση του αντικειμενικού συστήματος για την πλήρη κάλυψη όλης της Επικράτειας (139903, 2019, www.taxheaven.gr).

Από την 01/06/2021 και μετά υποχρεωτικά όλες οι μεταβιβάσεις ακινήτων διενεργούνται ηλεκτρονικά. Αυτό είναι μια εντελώς νέα διαδικασία που απλουστεύει πλήρως την όλη διαδικασία της μεταβίβασης ακινήτων. Έτσι οι αρχικές εμπρόθεσμες δηλώσεις μεταβίβασης ακινήτων (δηλώσεις ΦΜΑ) για την σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου πώλησης, που αφορούν ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, υποβάλλονται ηλεκτρονικά. Στην περίπτωση βέβαια που δεν υπάρχει η δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής της δήλωσης Φ.Μ.Α. λόγω αποδεδειγμένης

τεχνικής αδυναμίας, η δήλωση υποβάλλεται σε έντυπη μορφή στη Δ.Ο.Υ. μετά από αίτηση των υπόχρεων και απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου της Α.Α.Δ.Ε.

Με την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. εκδίδονται αμέσως η πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, η οποία κοινοποιείται στον υπόχρεο σε φόρο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4174/2013, και η ταυτότητα οφειλής για την καταβολή του φόρου. Μετά την σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να καταχωρήσει τα στοιχεία αυτού και να το επισυνάψει στην ως άνω ηλεκτρονική εφαρμογή. Τέλος όλες οι δηλώσεις Φ.Μ.Α. (είτε υποβάλλονται ηλεκτρονικά είτε σε έντυπη μορφή) καταχωρούνται στο ηλεκτρονικό βιβλίο μεταγραφής δηλώσεων Φ.Μ.Α. (Α.1031/2021, ΑΑΔΕ).

1.2.3 Υπολογισμός φόρου

Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων σήμερα υπολογίζεται σε 3% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος. Βασικός νόμος των μεταβιβάσεων ακινήτων είναι ο Ν.1587/1950, ο οποίος μετά από διάφορες τροποποιήσεις ισχύει έως και σήμερα. Επίσης με τον Ν.3427/2005 σε συνδυασμό με τον Ν.2859/2000, σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου ή δικαιωμάτων επί ακινήτων για την οποία υπάρχει τίμημα ή αντάλλαγμα, εφόσον αυτή επιχειρείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση επιβάλλεται Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) από 01-01-2006 (Τυρής, Ι., 2008), με τον νόμο όμως Ν.4646/2019 χορηγείται αναστολή επιβολής ΦΠΑ στα νεόδμητα ακίνητα έως και την 31-12-2022.

Από την έναρξη της ισχύος του φόρου μεταβίβασης οι συντελεστές υπολογισμού του φόρου έχουν μεταβληθεί αρκετές φορές όπως φαίνεται στον πίνακα 1.

Πίνακας 1: Συντελεστές Φ.Μ.Α.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ Φ.Μ.Α.	
N.1587/1950 (άρθρο 4) κυρωθέντος A.N. 1521/1950	<ul style="list-style-type: none">• 9% επί της αξίας
N. 1078 / 1980	<ul style="list-style-type: none">• 9% για το τμήμα έως 4.000.000δρχ. της αγοραίας αξίας• 11% για το υπερβάλλον
N.2892 / 2001	<ul style="list-style-type: none">• 7% για το τμήμα έως 5.000.000δρχ της αξίας• 9% για το υπερβάλλον
N.2948 / 2001	<ul style="list-style-type: none">• 7% για το τμήμα έως 15.000 € της αξίας• 9% για το υπερβάλλον
N.3842 / 2010	<ul style="list-style-type: none">• 8% για το τμήμα έως 20.000€ της αξίας• 10% για το υπερβάλλον
N.4223/2013(έως σήμερα)	<ul style="list-style-type: none">• 3% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου

Πηγή: <https://Lawdb.intrasoftnet.com> (ιδία επεξεργασία)

1.2 Φορολογία χρησικτησίας ακινήτων

Η χρησικτησία είναι ένας πρωτότυπος τρόπος κτήσης κυριότητας ακινήτου από αυτόν που νέμεται το ακίνητο για μεγάλο χρονικό διάστημα (Ζεντέλης, Π., 2015). Απαραίτητη προϋπόθεση για την χρησικτησία είναι η συνεχής και αδιάκοπη νομή του ακινήτου από τον χρησιδεσπόζοντα και αφορά κυρίως ακίνητα χωρίς νόμιμο τίτλο.

Διακρίνεται σε τακτική και έκτακτη (www.capital.gr, 2008) ανάλογα με τον χρόνο κτήσης ή την ύπαρξη νόμιμου ή νομιζόμενου τίτλου. Η τακτική χρησικτησία προϋποθέτει καταρχήν το ακίνητο να είναι δεκτικό χρησικτησίας και επιπλέον ο αποκτών την κυριότητα να το νέμεται καλόπιστα για διάστημα τουλάχιστον δέκα ετών με βάση κάποιον νόμιμο ή νομιζόμενο τίτλο. Δεκτικά χρησικτησίας είναι όλα τα ακίνητα εκτός αν κριθούν ως πράγματα εκτός συναλλαγής (ΑΚ άρθ. 1045 και

επομ.). Ως ανεπίδεκτα χρησικτησίας θεωρούνται τα ακίνητα η κυριότητα των οποίων ανήκει σε άτομα που τελούν υπό γονική μέριμνα, επιτροπεία ή δικαστική συμπαράσταση (ΑΚ, άρθ. 1055 και επομ.) καθώς και όλα όσα ανήκουν στο Δημόσιο ή την Εκκλησία. Βασική προϋπόθεση της χρησικτησίας νοείται η πραγματική νομή του πράγματος η οποία στοιχειοθετείται με διαρκείς εμφανείς υλικές πράξεις επί του ακινήτου όπως η επίβλεψη, η μίσθωση, η φύλαξη και η φορολόγηση για το συγκεκριμένο ακίνητο. Η ύπαρξη νόμιμου ή νομιζόμενου τίτλου ως απαραίτητη προϋπόθεση για την κτήση με τακτική χρησικτησία δεν νοείται υπό την στενή έννοια, διότι αυτός από μόνος του θα αρκούσε για την θεμελίωση δικαιώματος κυριότητας. Παρόλα αυτά θεωρείται ότι υπάρχει σαν νομικό γεγονός άλλα λόγω νομικού ελαττώματος δεν μπορεί να επέλθει η κυριότητα.

Η έκτακτη χρησικτησία δεν απαιτεί την ύπαρξη νόμιμου ή νομιζόμενου τίτλου άλλα για την θεμελίωσή της αρκεί μόνο η νομή και χρήση του πράγματος. Ως αντιστάθμισμα επέρχεται ο διπλάσιος χρόνος για την επίκληση του σχετικού δικαιώματος, δηλαδή με την έκτακτη χρησικτησία η θεμελίωση του δικαιώματος επέρχεται μετά την έλευση εικοσαετίας νομής και χρήσης του πράγματος.

Η χρησικτησία, τακτική και έκτακτη, από φορολογικής πλευράς εξομοιώνεται με την μεταβίβαση ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ). Το άρθρο 1 του Α.Ν. 1521/1950 όπως κυρώθηκε με τον Ν.1587/1950 αναφέρει ότι ο φόρος χρησικτησίας υπολογίζεται σε 3% επί της αξίας των ακινήτων.

1.3 Φόρος διανομής και ανταλλαγής ακινήτων

Στην περίπτωση διανομής ακινήτων μεταξύ συγκυρίων σύμφωνα με τον Ν.1587/1950, άρθ. 4, ο φορολογικός συντελεστής που εφαρμόζεται είναι ο συντελεστής μεταβίβασης Φ.Μ.Α. 3% μειωμένος στο ένα τέταρτο ($\frac{1}{4}$), ήτοι 0,75% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου. Στην ανταλλαγή ακινήτων εφαρμόζεται ο συντελεστής μεταβίβασης Φ.Μ.Α. μειωμένος στο μισό, δηλαδή 1,5% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου.

1.4 Φόρος κληρονομιών, γονικών παροχών και δωρεών

1.4.1 Ιστορική αναδρομή

Ο φόρος κληρονομιών είναι μια μορφή φόρου στην μεταβίβαση περιουσίας «λόγω θανάτου».

Ο φόρος αυτός είναι γνωστός από την αρχαιότητα, όπου τον συναντάμε για πρώτη φορά το 654 π.χ., επί Φαρραώ Ψαμμετικού του Α΄, στην αρχαία Αίγυπτο, στην οποία λόγω των πλημμυρών του ποταμού Νείλου, είχε δημιουργηθεί κτηματολόγιο που προφανώς χρησιμοποιήθηκε ως βάση για την επιβολή του φόρου.

Αργότερα, φόρος κληρονομιών επιβάλλεται στην αρχαία Ρώμη από τον αυτοκράτορα Αύγουστο, με την Lex Julia de vicesima, για να επεκταθεί σταδιακά με στα περισσότερα κράτη.

Στην νεότερη Ελλάδα εμφανίζεται με την μορφή τέλους χαρτοσήμου με νόμο του 1836, που τροποποιήθηκε ως προς τα κληρονομικά τέλη με τον νόμο Ρις΄ του 1865, χωρίς όμως να εφαρμοστεί συστηματικά. Ως φόρος κληρονομιών εμφανίζεται το 1880 με το νόμο ΩΙΔ, που με διάφορες τροποποιήσεις ίσχυε μέχρι το 1919.

Την ίδια χρονιά ψηφίζεται και ο νόμος 1641 «περί φορολογίας των κληρονομιών, δωρεών, προικών και κερδών από λαχεία» ο οποίος αποτελεί ένα ιδιαίτερο νομοθετικό έργο.

Ο νόμος αυτός με περισσότερες από 200 τροποποιήσεις ίσχυε μέχρι το τέλος 1971 όπου το Ν.Δ. 118/1973 «περί Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, δωρεών, προικών και κερδών από λαχεία» αναμόρφωσε, συγχρόνισε και συστηματοποίησε τη νομοθεσία για την φορολογία κληρονομιών-δωρεών.

Το Διάταγμα αυτό τροποποιημένο και συμπληρωμένο από διάφορες διατάξεις ήταν η βάση της φορολογίας μέχρι και το 2001 όπου με τον Ν. 2961/2001 τροποποιήθηκε και ισχύει έως και σήμερα.

Η απόκτηση περιουσίας με γον. παροχή ή δωρεά (χωρίς αντάλλαγμα), υπόκεινται σε φόρο (Δαλιάνης, Γ.–Χατζοπούλου, Ν., 2021). Επιβάλλεται φόρος γον. παροχής – δωρεάς στα περιουσιακά στοιχεία κάθε μορφής που βρίσκονται στην Ελλάδα, καθώς και στα κινητά που βρίσκονται στο εξωτερικό και ανήκουν σε Έλληνα ή σε αλλοδαπό που βρίσκεται στην Ελλάδα.

Υποβάλλεται δήλωση από τους συμβαλλόμενους (δωρητή και δωρεοδόχο) στην Δ.Ο.Υ. στην χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται η κατοικία του δωρητή ή του

γονέα, όπως αυτή έχει δηλωθεί στο μητρώο. Αν ο δωρητής ή γονέας είναι κάτοικος εξωτερικού, η δήλωση υποβάλλεται στην ΔΟΥ Κατοίκων Εξωτερικού.

1.4.2 Υπολογισμός φόρου

Ο φόρος κληρονομιών, γον. παροχών – δωρεών υπολογίζεται βάσει της κατωτέρω κλίμακας (ΠΟΜΙΔΑ, φορολογικές κλίμακες):

Πίνακας 2: Κλίμακα υπολογισμού Κληρονομιών-Γον. Παροχών-Δωρεών

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α΄ (Σύζυγος-τέκνα-εγγονοί-γονείς)

ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ-ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ-ΔΩΡΕΑ

Κλίμακα	Συντ/στής (%)	Φόρος κλιμακίου σε Ευρώ	Φορολογητέα Περιουσία	Φόρος που αναλογεί
150.000	0	0	150.000	0
150.001	1	1.500	300.000	1.500
300.000	5	15.000	600.000	16.500
Υπερβάλλον	10	–	–	–

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β΄ (Λοιποί κατιόντες και ανιόντες-αδέλφια-θείοι-ανεψιοί)

ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ-ΔΩΡΕΑ

Κλίμακα	Συντ/στής (%)	Φόρος κλιμακίου σε Ευρώ	Φορολογητέα Περιουσία	Φόρος που αναλογεί
30.000	0	0	30.000	0
70.001	5	3.500	100.000	3.500
200.000	10	20.000	300.000	23.500
Υπερβάλλον	20	–	–	–

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ' (Λοιποί συγγενείς-ξένοι)

ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ-ΔΩΡΕΑ

Κλίμακα	Συντ/στής (%)	Φόρος κλιμακίου σε Ευρώ	Φορολογητέα Περιουσία	Φόρος που αναλογεί
6.000	0	0	6.000	0
66.001	20	13.200	72.000	13.200
195.000	30	58.500	267.000	71.700
Υπερβάλλον	40	–	–	–

Πηγή : taxlaw.gr, πίνακες

Ισχύει ειδικό αφορολόγητο φόρου κληρονομιάς 400.000 ευρώ για τον επιζώντα σύζυγο (μετά από 5 έτη γάμου) και τα ανήλικα τέκνα του.

Εκτός της ανωτέρω κλίμακας και με αυτοτελή συντελεστή 10% φορολογείται η γον. παροχή ή δωρεά χρηματικού ποσού (άτυπη δωρεά) για δικαιούχους που υπάγονται στην Α' κατηγορία με συντελεστή 20% προκειμένου για δικαιούχους που υπάγονται στη Β' κατηγορία και με συντελεστή 40%, προκειμένου για δικαιούχους που υπάγονται στη Γ κατηγορία.

Επισημαίνεται ότι προγενέστερες γονικές παροχές συνυπολογίζονται για τον υπολογισμό του φόρου.

Από 01/10/2021 η ανωτέρω κλίμακα άλλαξε και πλέον η δωρεά ή γονική παροχή προς τα πρόσωπα που υπάγονται στην Α' κατηγορία (γονείς, παιδιά, σύζυγοι και παππούδες) οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου, καθώς και η δωρεά ή γον. παροχή χρηματικών ποσών, η οποία διενεργείται μέσω χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, υπόκεινται σε φόρο με συντελεστή 10%, μετά την αφαίρεση εφάπαξ αφορολόγητου ποσού 800.000 ευρώ.

Τέλος για απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά, κληρονομιά ή γον. παροχή-δωρεά υπάρχει αφορολόγητο ποσό όπως φαίνεται στην παρακάτω κλίμακα (ΠΟΜΙΔΑ, κλίμακες φορολογίας ακινήτων):

Πίνακας 3: Κλίμακα αφορολόγητου ορίου για απόκτηση α' κατοικίας

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

Όταν πρόκειται για αγορά κατοικίας τα παραπάνω ποσά προσαυξάνονται κατά 25.000 ευρώ (για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά) και κατά 30.000 ευρώ (για καθένα από τα επόμενα παιδιά). Για αγορά οικοπέδου τα παραπάνω ποσά προσαυξάνονται κατά 10.000 ευρώ (για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά) και κατά 15.000 ευρώ (για καθένα από τα επόμενα)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Φορολογία ακινήτων ως κατοχή περιουσιακού στοιχείου

2. Εισαγωγή

Η φορολογία επί της κατοχής ακινήτων αποτελεί κύριο έσοδο του κράτους. Διαχρονικά για την φορολογία επί των ακινήτων κυρώθηκαν οι παρακάτω νόμοι (forin,gr, φορολογία ακινήτων):

- Φόρος Μεγάλης ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ) (Ν. 2459/1997. Άρθρα 21-35. 40)
- Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) (Ν.3634/2008. Άρθρα 5-19. 36)
- Ν.4122/2013 (ΦΕΚ Α42-19.02.2013) Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων – Εναρμόνιση με την Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις
- Φόρος ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.) (Ν.3842/2010.Άρθρα 27-50, 92)
- Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων των επιχειρήσεων (Ν. 2065/1992, Άρθρα 20-27)
- Ειδικός φόρος επί των ακινήτων (Εξωχώριες (offshore) εταιρείες), (Ν. 3091/ 2002, Άρθρα 15-17, 30)
- Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) (Ν. 2130/1993, Άρθρο 24)
- Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.) (Ν. 4021/2011, Άρθρο 53)
- Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.) (Ν. 4152/ 2013, Άρθρο πρώτο, Παρ. Α. Υποπαρ, Α.7)
- Αντικειμενικός προσδιορισμός αξίας ακινήτων (κτισμάτων κα γης) (Ν. 1249/ 1982, Άρθρα 41, 41α)
- Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) (Ν. 4223/2013, Άρθρα 1-13, 59)

2.1 Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) και (Φ.Α.Π.)

2.1.1 Ιστορική αναδρομή

Ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) ή Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) επιβλήθηκε για πρώτη φορά στην Ελλάδα το 1975 με την μορφή ετήσιου φόρου επί αστικής ιδιοκτησίας. Μετά όμως από έντονες διαμαρτυρίες και αντιδράσεις των ιδιοκτητών ακινήτων κρίθηκε αντισυνταγματικός από το ΣτΕ και καταργήθηκε το 1980. Στη θέση του επιβλήθηκε πρόσθετος φόρος 2-4 % στα μισθώματα και αύξηση του ΦΜΑ (Δαμακούδη, Α., 2016) κατά 2%.

Το 1982 επιβλήθηκε εκ νέου με συντελεστή 2% ετησίως που και πάλι εν μέσω αντιδράσεων αντικαταστάθηκε από το ΤΑΠ (Τέλος Ακίνητης Περιουσίας) και συμπληρωματικός φόρος μισθωμάτων 3%.

Το 1997 επανήλθε για τρίτη φορά ως Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) με συντελεστή 0,3 - 0,8%. Το 2007 καταργείται για τρίτη φορά με τον νόμο Ν. 3634/2008 και στην θέση του επιβλήθηκε το Ε.Τ.Α.Κ. με χαμηλό συντελεστή 1%ο.

Τέλος με τον Ν. 3842/2010 επανήλθε και αντικαταστάθηκε από το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. με τον Ν. 4021/2011 μέχρι και την 01/01/2014 όπου επιβλήθηκε ο ΕΝ.Φ.Ι.Α μέχρι και σήμερα.

2.1.2 Αντικείμενο του Φ.Μ.Α.Π. και υπολογισμός φόρου

Ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) εφαρμόστηκε στην Ελλάδα από το 1997 έως το 2008 που τον διαδέχτηκε το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ) (dikaiologitika.gr, 2014). Το 2009 τη θέση του πήρε ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) που αρχικά είχε όριο τα 400.000 ευρώ και άνω. Στην συνέχεια το 2010 το όριο επιβολής Φ.Α.Π. υποχώρησε στις 300.000 ευρώ για να καταλήξει το 2011 στις 200.000 ευρώ αντικειμενική αξία. Η φορολογητέα ύλη επί της οποίας επιβάλλεται ο Φ.Μ.Α.Π. είναι η ακίνητη περιουσία, έτσι όπως αυτή ορίζεται στον Αστικό Κώδικα, που βρίσκεται στην κατοχή των φυσικών και νομικών προσώπων. Η ακίνητη περιουσία περιλαμβάνει την πλήρη κυριότητα, το δικαίωμα της ψιλής κυριότητας και της επικαρπίας επί ακινήτων, οικοπέδων, αγροτεμαχίων και αποκλειστικών χρήσεων γης.

Υποκείμενα του φόρου είναι όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα και κατέχουν ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους.

Η αξία των ακινήτων προσδιορίζεται βάσει του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτου βάσει των διατάξεων των άρθρων 41 και 41^Α του Ν.1249/1982(ΦΕΚ 43 Α'), όπως ισχύει και για τις περιοχές που εφαρμόζεται και βάσει των διατάξεων της παραγράφου 2, του άρθρου 3 του Ν.1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α') όπως ισχύει, για τις περιοχές που βρίσκονται εκτός του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού.

Αρχικά ο Φ.Α.Π. εφαρμόζονταν σε ακίνητα με αντικειμενική αξία 400.000 Ευρώ και άνω. Στη συνέχεια το 2010 το όριο επιβολής του υποχώρησε στις 300.000 Ευρώ για να καταλήξει το 2011 στις 200.000 Ευρώ.

2.2 Ενιαίο Τέλος Ακινήτων-Ε.Τ.ΑΚ.

Το Ε.Τ.ΑΚ είναι περιοδικός φόρος επί ακινήτων και επιβλήθηκε για πρώτη φορά το 2008 με τον νόμο Ν.3634/2008 (ΦΕΚ 9^Α /29-1-2008) και συγκεκριμένα με τις διατάξεις των άρθρων 5-19.

Όσον αφορά την φορολόγηση της κατοχής ακινήτων των φυσικών προσώπων προβλέπεται από τον νόμο (άρθρο 9 του Ν. 3638/2008) έτσι όπως αντικαταστάθηκε από τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του Ν.3763/2009 και ισχύ από 01/01/2009 απαλλαγή για την κύρια κατοικία ως εξής :

Για το έτος 2008 ισχύει το Ε.Τ.ΑΚ. με μοναδικό συντελεστή 1%ο (ένα τοις χιλίοις), και με απαλλασσόμενη αξία της κύριας κατοικίας έως 300.000 ευρώ και αφορά κατοικίες μέχρι 200τ.μ.

Για το 2009 ισχύει το Ε.Τ.ΑΚ προστέθηκε όμως και η έκτακτη εισφορά. Έτσι από την συνολική αξία των κατοικιών των φυσικών προσώπων αφαιρείται ποσό έως εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ για τους άγαμους και έως διακόσιες χιλιάδες ευρώ (200.000) για τους έγγαμους, το οποίο επιμερίζεται αναλογικά μεταξύ των κατοικιών των ιδιοκτητών που αναγράφονται στην ίδια δήλωση. Το υπόλοιπο ποσό υποβάλλεται σε φόρο με συντελεστή 1%ο. Μαζί με το Ε.Τ.ΑΚ. επιβάλλεται και έκτακτη εισφορά σε αξία ακινήτων άνω των 400.000 ευρώ και με συντελεστή κλιμακωτό από 0,1 % μέχρι 0,9% και για αξίες από 400.000 ευρώ μέχρι άνω των 3.000.000 ευρώ.

2.3 Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών

Με το άρθρο 53 του Ν.4021/2011 θεσμοθετείται το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.), για λόγους εθνικού συμφέροντος, που συνίστανται στη μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος. Το ειδικό τέλος υπέρ του Δημοσίου επιβάλλεται στις ηλεκτροδοτούμενες για οικιστική ή εμπορική χρήση δομημένες επιφάνειες των ακινήτων που υπάγονται κατά την 17^η Σεπτεμβρίου κάθε έτους στο τέλος ακίνητης περιουσίας της παρ. 1 του άρθ. 24 του Ν. 2130/1993.

Για τον υπολογισμό του τέλους λαμβάνονται υπόψη το εμβαδό της δομημένης επιφάνειας, το ύψος της τιμής ζώνης και η παλαιότητα του ακινήτου, όπως αυτά αναγράφονται στο λογαριασμό της Δ.Ε.Η. ή άλλους προμηθευτές ηλεκτρικού ρεύματος με βάση τα οποία υπολογίστηκε το τέλος ακίνητης περιουσίας στις 17/09/2011 καθώς και ο συντελεστής προσαύξησης αντιστρόφως ανάλογος προς την παλαιότητα του ακινήτου και ο συντελεστής προσδιορισμού του τέλους σε ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο σύμφωνα με του κατωτέρω πίνακες (Σκουζός, Ι., 2012)

Πίνακας 4: Υπολογισμός Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.

Πίνακας α΄. Συντελεστής Υπολογισμού Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.	
Συντελεστής Προσδιορισμού Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. (ευρώ/τ.μ.)	Τιμή ζώνης
0,5	Πολύτεκνοι και ανάπηροι των περιπτώσεων 10 και 11 για ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν σε περιοχές με τιμή ζώνης από 0 – 3.000 ευρώ
3	μέχρι 500 ευρώ
4	501 – 1.000 ευρώ
5	1.001 – 1.500 ευρώ
6	1.501 – 2.000 ευρώ
8	2.001 – 2.500 ευρώ
10	2.501 – 3.000 ευρώ
12	3.001 – 4.000 ευρώ
14	4.001 – 5.000 ευρώ
16	άνω των 5.000 ευρώ

Πίνακας β'. Συντελεστής προσαύξησης	
Συντελεστής προσαύξησης	Παλαιότητα
1	Μέχρι και 26 έτη
1,05	25 μέχρι και 20
1,10	19 μέχρι και 15
1,15	14 μέχρι και 10
1,20	9 μέχρι και 5
1,25	4 έως 0
1	Ανεξάρτητα από την παλαιότητα, προκειμένου για ακίνητα ιδιοκτησίας πολυτέκνων και αναπήρων των περιπτώσεων 10 και 11, που τα ιδιοχρησιμοποιούν και βρίσκονται σε περιοχές με τιμή ζώνης από 0 -3.000 ευρώ
1	Αν στη βάση πληροφοριών του ΔΕΔΔΗΕ δεν αναγράφεται ημερομηνία κατασκευής ή παλαιότητα

Για ακίνητα με εμβαδόν δομημένης ηλεκτροδοτούμενης επιφάνειας άνω των 1.000 τ.μ. που δεν έχουν οικιακή χρήση, ο συντελεστής προσδιορισμού του τέλους του πίνακα Α υπολογίζεται μειωμένος κατά 30% για το τμήμα άνω των 1.000 τ.μ. και κατά 60% για το τμήμα άνω των 2.000 τ.μ.

Για τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα τα οποία δεν έχουν τιμή ζώνης και υπολογισμένο τέλος, και εφόσον δεν απαλλάσσονται, το ειδικό τέλος προσδιορίζεται με πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων του ακινήτου με συντελεστή 3. Αν δεν υπάρχει ούτε εμβαδόν, το ειδικό τέλος υπολογίζεται με βάση τα τετραγωνικά μέτρα που λήφθηκαν υπόψη για τον υπολογισμό των δημοτικών τελών.

Το τέλος που καταβάλλεται για το 2011, κατά τη 17^η Σεπτεμβρίου 2011, επαναυπολογίζεται με βάσει τα γεγονότα που αποδεικνύει ο υπόχρεος ότι συνέτρεχαν την συγκεκριμένη ημερομηνία και με βάση τα οποία θα λογίζονταν το τέλος ακίνητης περιουσίας κατά το άρθρο 1 του Ν.2130/1993. Αν το τέλος που προκύπτει είναι μικρότερο του τέλους που λογίστηκε, η διαφορά αφαιρείται από το τέλος που αναλογεί στο ακίνητο κατά το 2012. Αν προκύπτει αρνητική διαφορά, τότε επιστρέφεται από τη Δ.Ε.Η. ή τους εναλλακτικούς φορείς το ποσό με τον

·
επόμενο λογαριασμό. Ο συμψηφισμός πραγματοποιείται με το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. του υπόχρεου κατά την 31^η Μαρτίου 2012. Το τέλος βαρύνει για το 2011 όποιον ήταν κύριος του ακινήτου την 17^η Σεπτεμβρίου 2011 και σε περίπτωση επικαρπίας τον επικαρπωτή. Για το έτος 2012, αυτόν που κατά την 31^η Μαρτίου 2012 ήταν κύριος ή επικαρπωτής αντίστοιχα. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας βαρύνονται οι συνιδιοκτήτες κατά το ποσοστό της μερίδας τους.

Ειδικά για το έτος 2012, για να υπολογιστεί το τέλος λαμβάνονται υπόψη το εμβαδόν της δομημένης επιφάνειας, η τιμή ζώνης και η παλαιότητα του ακινήτου με βάση τα οποία υπολογίζεται κατά την 31^η Μαρτίου 2012 το τέλος ακίνητης περιουσίας.

Εξαιρούνται από την υποβολή τέλους ακίνητα τα οποία ανήκουν : Α) Στο Ελληνικό Δημόσιο, στα ΝΠΔΔ και στους ΟΤΑ, β) σε κάποια θρησκευτικά νομικά πρόσωπα γ) σε συγκεκριμένα νομικά πρόσωπα τα οποία αναφέρονται στο αρ. 24, παρ. 7 εδ. ε' και στ' του Ν. 2130/1993 δ) σε ακίνητα ξένων κρατών που χρησιμοποιούνται ως πρεσβείες και προξενεία. Επίσης απαλλάσσονται : αα) οι κοινόχρηστοι χώροι πολυκατοικιών καθώς και οι κοινόχρηστοι χώροι ξενοδοχειακών καταλυμάτων υπό προϋποθέσεις, ββ) ακίνητα που έχουν αποκλειστικά γεωργική, κτηνοτροφική, βιοτεχνική ή βιομηχανική χρήση.

Ειδικές εξαιρέσεις προβλέπονται και για μακροχρόνια άνεργους, ανάπηρους, ή πολύτεκνους υπό προϋποθέσεις (παρ. 6, άρθρο 53 του Ν. 4021/2011)

Το ειδικό τέλος εισπράττεται από την Δ.Ε.Η. ή άλλους προμηθευτές ρεύματος μετά την άντληση από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. των στοιχείων για τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα.

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

Ο νέος φόρος ακινήτων ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) θεσπίστηκε με τον Ν.4223/2013 και τέθηκε σε ισχύ από την 01/01/2014 μέχρι σήμερα, αντικαθιστώντας το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.,

Εφαρμόστηκε με σκοπό την άμεση είσπραξη των φόρων στα πλαίσια των μνημονικών υποχρεώσεων της χώρας μας και για την ανάγκη είσπραξης 3,5 δις σε εκτέλεση του κρατικού προϋπολογισμού.

Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή οντότητα, ανάλογα με το δικαίωμα και το ποσοστό του. Αυτός που αποκτά δικαίωμα σε

ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήση ή από τη ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται το δικαίωμα. Ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης. Ο κληρονόμος εξ' αδιαθέτου ή εκ διαθήκης (εφόσον η διαθήκη έχει δημοσιευτεί μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους φορολογίας. Όποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου καθώς επίσης και αυτός που αποκτά δικαίωμα με προσύμφωνο αγοράς εφόσον σε αυτό προβλέπεται η κατάρτιση της εμπράγματης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση. Ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς, ο εκτελεστής ή εκκαθαριστής διαθήκης για τα κληρονομιαία ακίνητα, ο μεσεγγυούχος ακινήτου και ο σύνδικος πτώχευσης.

Εφαρμόστηκε στο σύνολο των ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα κατά την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους. Επίσης επιβάλλεται στο σύνολο των εμπράγματων δικαιωμάτων πλήρης ή ψιλής κυριότητας, επικαρπίας ή οίκησης επί ακινήτου. Επιβάλλεται στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου, κολυμβητικής δεξαμενής, τα οποία βρίσκονται σε κοινόκτητο χώρο.

Απαλλάσσονται από ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα δικαιώματα στα ακίνητα που ανήκουν :

- Α) στο Δημόσιο, στο Ταμείο Αξιοποίησης της ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.), στην εταιρεία των Ακινήτων του Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.) και στη εταιρεία «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.»
- Β) σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης
- Γ) σε ξένα κράτη, εφόσον το ακίνητο χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση πρεσβείας ή προξενείου του ξένου κράτους
- Δ) σε νομικά πρόσωπα που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο
- Ε) σε νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες των γνωστών θρησκειών και δογμάτων κατά την παρ.2 του άρθρου 13 του Συντάγματος και ιδιοχρησιμοποιούνται για την εκπλήρωση του λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωνικού έργου τους

ΣΤ) στις υποκείμενες στο ειδικό συνταγματικό καθεστώς Ιερές Μονές του Αγίου Όρους

2.4.1 Υπολογισμός φόρου

Α) Υπολογισμός φόρου για τα κτίσματα

Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των κτισμάτων υπολογίζεται με βάση την γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, την χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό των προσόψεων του κτίσματος. Η γεωγραφική θέση του κτίσματος το κατατάσσει στην αντίστοιχη φορολογική ζώνη. Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα και ανάλογα με το είδος του κτίσματος π.χ. για ειδικά κτίρια (Β'1152, ΑΥΟ., 1996) εφαρμόζεται ένας συντελεστής απομείωσης (Σ.Α.Ε.). Ως προς την χρήση των χώρων των κτισμάτων, αυτή διακρίνεται σε κύρια και βοηθητική. Αναφορικά με την παλαιότητα του κτίσματος, προκύπτει από την διαφορά μεταξύ του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης της νεότερης οικοδομικής άδειας.

Για τον υπολογισμό του κύριου φόρου, με βάση τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, καθορίζονται συντελεστές ως εξής:

Βασικός φόρος (Β.Φ.) ανά φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.) όπως αυτή αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 5: Υπολογισμός ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Τιμή ζώνης (€/μ ²)	Φορολογική Ζώνη (Φ.Ζ.)	Βασικός Φόρος (Β.Φ.) (€/μ ²)
0-500	1	2,00
501-750	2	2,80
751-1.000	3	2,90
1.001-1.500	4	3,70
1.501-2.000	5	4,50
2.001-2.500	6	6,00
2.501-3.000	7	7,60
3.001-3.500	8	9,20

3.501-4.000	9	9,50
4.001-4.500	10	11,10
4.501-5.000	11	11,30
5.001+	12	13,00

Για τον προσδιορισμό του φόρου εκτός από την τιμή ζώνης και του συντελεστή παλαιότητας υπάρχει και ο συντελεστής ορόφου, ενώ θεσπίστηκαν και συντελεστές απομείωσης καθώς και συντελεστές βοηθητικών χώρων. Έτσι με βάση τον νόμο, το μέγεθος της επιφάνειας μπορεί να απομειωθεί (με βάσει τους αντίστοιχους συντελεστές) εφόσον πρόκειται για κτίσματα ειδικών χρήσεων. Ο συντελεστής παλαιότητας υπολογίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 6: Συντελεστής παλαιότητας ΕΝ.Φ.Ι.Α.

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

Πίνακας 7: Συντελεστής ορόφων ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Συντελεστές ορόφων	
Όροφος	Συντελεστής
Υπόγειο	0,98
Ισόγειο και 1 ^{ος} όροφος	1,00
2 ^{ος} και 3 ^{ος} όροφος	1,02
4 ^{ος} και 5 ^{ος} όροφος	1,04
6 ^{ος} και άνω	1,06

Σε περίπτωση που το ακίνητο περιλαμβάνει περισσότερους από έναν όροφο, ως συντελεστής ορόφου λογίζεται εκείνος του υψηλότερου ορόφου. Για τις

μονοκατοικίες ο συντελεστής ορόφου υπολογίζεται στο 1,02 και για τους βοηθητικούς χώρους στο 1,00.

Για τα ημιτελή (υπό κατασκευή) κτίσματα εφαρμόζεται συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (ΣΗΚ) που ανέρχεται στο 0,40 για το βασικό φόρο. Ημιτελές νοείται το κτίσμα που δεν έχει ηλεκτροδοτηθεί με μόνιμη παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, ανεξάρτητα με το έτος έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Β) Υπολογισμός φόρου για οικόπεδα εντός σχεδίου

Για τα οικόπεδα εντός σχεδίου υπάρχουν περίπου είκοσι συντελεστές ανάλογα με την μοναδιαία αξία του οικοπέδου. Για παράδειγμα, οικόπεδο εντός σχεδίου με μοναδιαία αξία 100 ευρώ το τ.μ. έχει συντελεστή 0,7 ευρώ το τ.μ. Ο φόρος προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων επί του συντελεστή φόρου.

Ο φόρος που επιβάλλεται επί των οικοπέδων υπολογίζεται βάσει της επιφάνειάς του και των χαρακτηριστικών του.

Σε περίπτωση ύπαρξης κτίσματος εντός του οικοπέδου, η επιφάνεια που φορολογείται υπολογίζεται ως εξής:

- Για τα οικόπεδα που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, είναι αυτή που προκύπτει ως υπόλοιπο από τη μη χρήση του συντελεστή δόμησης και
- Για οικόπεδα τα οποία βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, είναι αυτή που προκύπτει από την αφαίρεση της επιφάνειας του κτίσματος από την συνολική επιφάνεια του γηπέδου.

Γ) Αγροτεμάχια

Για τα αγροτεμάχια εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού ο φόρος προκύπτει από τον Βασικό Συντελεστή Φορολογίας που ορίζεται σε 1 ευρώ ανά στρέμμα, που όμως προσαυξάνεται ανάλογα με την περίπτωση με επιπλέον συντελεστές ως εξής:

- Ανάλογα με την θέση, προσδιορίζεται ο Συντελεστής Θέσης (ΣΘ) που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία του δημοτικού διαμερίσματος στο οποίο ανήκει το αγροτεμάχιο.

- Ανάλογα με την χρήση του αγροτεμαχίου, προσδιορίζεται ο Συντελεστής Χρήσης (ΣΧ).
- Ανάλογα με την απόσταση από την θάλασσα, προσδιορίζεται Συντελεστής Απόστασης από Θάλασσα.
- Ανάλογα με την επιφάνεια του γηπέδου, προσδιορίζεται Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας.
- Αν το αγροτεμάχιο έχει πρόσβαση σε εθνική, επαρχιακή ή αγροτική οδό, τότε εφαρμόζεται Συντελεστής Πρόσοψης.
- Ανάλογα με την ύπαρξη ή μη κατοικίας εντός του αγροτεμαχίου. Σε περίπτωση ύπαρξης κατοικίας εντός του αγροτεμαχίου εφαρμόζεται Συντελεστής Κατοικίας ίσος με 5. Αν η κατοικία είναι μοναδική για την οικογένεια (υπόχρεος, σύζυγος και προστατευόμενα μέλη) του φυσικού προσώπου που έχει τα εμπράγματα δικαιώματα και έχει επιφάνεια χαμηλότερη των 150 τ.μ. ο συντελεστής δεν εφαρμόζεται.
- Ο φόρος που προκύπτει ως γινόμενο της επιφάνειας του αγροτεμαχίου σε τετραγωνικά μέτρα, του βασικού συντελεστή φορολογίας, του συντελεστή θέσης, του συντελεστή χρήσης, του συντελεστή απόστασης από την θάλασσα, του συντελεστή απομείωσης επιφάνειας, του συντελεστή πρόσοψης και του συντελεστή κατοικίας, οπότε αυτός εφαρμόζεται ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια γηπέδου (τ.μ.) x ΒΣΦ x ΣΘ x ΣΧ x ΣΑΘ x ΣΑΕ x ΣΠ x ΣΚ
(όπου αυτός ισχύει)

Σε ορισμένες περιπτώσεις και ανάλογα με το ύψος της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων εφαρμόζεται βάση κλίμακας συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α.

2.4.2 Απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Υπάρχει πλήρης απαλλαγή από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α για φορολογούμενους που οι ίδιοι ή μέλη της οικογένειάς τους έχουν αναπηρία σε ποσοστό μεγαλύτερο ή ίσο του 80%, με οικογενειακό εισόδημα μέχρι 12.000 ευρώ προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για την σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο μέλος και συνολική επιφάνεια κτισμάτων μέχρι 150 τ.μ. Η ίδια πλήρης απαλλαγή ισχύει με τις ίδιες προϋποθέσεις και για τους φορολογούμενους που έχουν τρία και άνω εξαρτώμενα τέκνα.

Επίσης προβλέπεται έκπτωση 50% σε φορολογούμενους με οικογενειακό εισόδημα 9.000 ευρώ προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για την σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο μέλος και συνολική επιφάνεια κτισμάτων μέχρι 150 τ.μ. εφόσον η συνολική αξία ακίνητης περιουσίας δεν υπερβαίνει το ποσό των 85.000 ευρώ για τον άγαμο, 150.000 ευρώ για τον έγγαμο και την σύζυγό του ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με ένα εξαρτώμενο τέκνο και 200.000 ευρώ για τον έγγαμο και τη σύζυγό του και τα εξαρτώμενα τέκνα (ΠΟΜΙΔΑ, ΕΝΦΙΑ Φόρος Ακίνητης Περιουσίας)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Φορολογία ακινήτων ως εισόδημα

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία είναι αυτό που προέρχεται από εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση χρήσης σε τρίτους, γης ή ακινήτου. Επίσης, εισόδημα από ακίνητη περιουσία είναι τα ποσά που προέρχονται από εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση χρήσης χώρων τοποθέτησης επιγραφών και κοινόχρηστων χώρων, τα ποσά της αποζημίωσης για την πρόωγη λύση της μίσθωσης που καταβλήθηκαν από τον μισθωτή, της αποζημίωσης για επίταξη ή εξωσυμβατική χρήση ακίνητης περιουσίας (ΑΚ άρθ. 601), καθώς και τα ποσά της άυλης εμπορικής αξίας που καταβλήθηκαν από τον μισθωτή κατά την μίσθωση ακινήτου στις περιπτώσεις μικτών συμβάσεων, ήτοι συμβάσεων στις οποίες πέραν του δικαιώματος μίσθωσης περιλαμβάνεται και το δικαίωμα εμπορικής εκμετάλλευσης του ακινήτου.

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων φορολογούνται για τα εισοδήματα που προκύπτουν από τα ακίνητα που έχουν στην κατοχή τους. Έτσι υπάρχει η φορολογία των ακινήτων, των κατασκευών και εγκαταστάσεων καθώς επίσης και τον εξοπλισμό αυτών και αφορά φορολογία σαν τεκμήριο, φορολογία για τα ενοίκια που εισπράττονται από μισθώσεις ακινήτων, φορολογία από τον διαμοιρασμό ακινήτων μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης (airbnb), φορολογία από την δωρεάν παραχώρηση ακινήτων καθώς επίσης και από την ιδιοχρησιμοποίηση αυτών.

3.1 Φορολογία ακινήτων από ιδιοχρησιμοποίηση (τεκμήριο)

Τα ακίνητα που χρησιμοποιεί κάποιος φορολογούνται σαν τεκμήριο όταν ιδιοκατοικούνται ή είναι μισθωμένα ή δωρεάν παραχωρημένα με βάση τις αντικειμενικές δαπάνες διαβίωσης που αφορούν τα έξοδα συντήρησης αυτών.

Η ετήσια αντικειμενική δαπάνη με βάση τα τετραγωνικά μέτρα της ιδιοκατοικούμενης ή μισθωμένης ή της δωρεάν παραχωρούμενης κατοικίας ορίζεται κλιμακωτά:

-για τα ογδόντα (80) πρώτα τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων αυτής, με σαράντα (40) ευρώ ανά τετραγωνικό,

-για τα επόμενα από ογδόντα ένα (81) μέχρι και εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων αυτής, με εξήντα πέντε (65) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο,

- για τα επόμενα από εκατόν είκοσι ένα (121) μέχρι και διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων αυτής, με εκατό δέκα ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο,
- για τα διακόσια ένα (201) έως τριακόσια (300) τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων αυτής, με διακόσια ευρώ (200) ανά τετραγωνικό μέτρο και
- για τα πλέον των τριακοσίων (300) τετραγωνικών μέτρων κύριων χώρων αυτής, με τετρακόσια ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Για τον υπολογισμό της ετήσιας αντικειμενικής δαπάνης των βοηθητικών χώρων της κύριας κατοικίας λαμβάνεται ποσό σαράντα ευρώ (40) ανά τετραγωνικό μέτρο.

Τα παραπάνω ποσά προσαυξάνονται, προκειμένου για κατοικίες που βρίσκονται σε περιοχές με τιμή ζώνης, σύμφωνα με τον αντικειμενικό προσδιορισμό των ακινήτων, από 2.800 ευρώ ως 4.999 ευρώ το τ.μ., κατά ποσοστό 40% και για περιοχές με τιμή ζώνης από 5.000 ευρώ και άνω το τ.μ. κατά ποσοστό 70%.

Όλα τα παραπάνω ποσά προσαυξάνονται, προκειμένου για μονοκατοικίες, κατά ποσοστό 20%. Επίσης η ετήσια αντικειμενική δαπάνη που, που εκτιμάται με βάσει τα τετραγωνικά μέτρα μιας ή περισσότερων ιδιοκατοικούμενων, μισθωμένων ή δωρεάν παραχωρούμενων δευτερευουσών κατοικιών, καθώς και των βοηθητικών χώρων αυτών ορίζεται στο ένα δεύτερο (½) της ετήσιας αντικειμενικής δαπάνης όπως αυτή ορίζεται ανωτέρω.

3.2 Εισόδημα από εκμίσθωση ακινήτων

Το εισόδημα που προκύπτει από την μίσθωση ακινήτων φορολογείται αυτοτελώς σύμφωνα με την παρακάτω κλίμακα:

Πίνακας 8: Κλίμακια φόρου εισοδήματος από μίσθωση ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ)

ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ (ΕΤΗΣΙΟ)	ΦΟΡΟΣ ΚΛΙΜΑΚΙΟΥ
0 - 12.000€	15 %
12.001 - 35,000€	35%
35.001€ - Υπερβάλλον	45 %

3.2.1 Απαλλαγές από τον φόρο εισοδήματος από ακίνητα

- Το τεκμαρτό εισόδημα από την δωρεάν παραχώρηση κατοικίας μέχρι 200τμ προς ανιόντες ή κατιόντες, για να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία.
- Το τεκμαρτό εισόδημα από την δωρεάν παραχώρηση της χρήσης ακινήτων στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου.
- 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.
- Τα ακίνητα των Ο.Τ.Α.,: 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 αναγνωρισμένης βαθμίδας δημόσιας εκπαίδευσης, δημόσιων ή δημοτικών νοσοκομειακών συγκροτημάτων προς όφελος της δημόσιας υγείας, δημοσίων ή δημοτικών μονάδων κοινωνικής φροντίδας, δημοσίων ή δημοτικών παιδικών σταθμών ή βρεφοκομείων ή ορφανοτροφείων, δημοσίων 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 μεταναστών (Ν.4172/2013, άρθ. 47, παρ.7).

3.3 Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων «airbnb»

Η έννοια του airbnb ξεκίνησε από τις ΗΠΑ και συγκεκριμένα από το Σαν Φρανσίσκο της Καλιφόρνιας τον Αύγουστο του 2008. Η ονομασία προέρχεται από τα αρχικά του ονόματος «**Air bed and breakfast**», και ιδρυτές της είναι οι Joe Gebbia, Brian Chesky, Nathan Brecharczyk. Πρόκειται για μια ηλεκτρονική πλατφόρμα επικοινωνίας του οικοδεσπότη του ακινήτου και του μελλοντικού πελάτη.

Ταυτόχρονα είναι υπεύθυνη για την διαδικασία της κράτησης. Η πλατφόρμα της περιλαμβάνει μια μεγάλη ποικιλία καταλυμάτων (άνω των 6 εκατ.) σε περισσότερες από 100.000 πόλεις και 191 χώρες. Απασχολεί 3.100 εργαζόμενους και τα έσοδά της αγγίζουν τα 3,5 εκατ. δολάρια, με βάση τον ισολογισμό του 2019.

3.3.1 Βραχυχρόνια μίσθωση – Οικονομία Διαμοιρασμού - Νομικό πλαίσιο

Ως βραχυχρόνια μίσθωση, ορίζεται η μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους.

Ψηφιακές πλατφόρμες ορίζονται οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές, όπου δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω διαδικτύου με την μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας, προκειμένου να διευκολυνθεί μια συναλλαγή μεταξύ τους.

Ως οικονομία του διαμοιρασμού ορίζεται κάθε μοντέλο όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοιχτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες.

Το άρθρο 111 του Ν.4446/2016 το οποίο τροποποιήθηκε με το άρθρ. 36 Ν.4465/2017, ΦΕΚ Α 47/04-04-2017 καθώς αντικαταστάθηκε με τα άρθρα 83 – 84 Ν.4472/2017 ΦΕΚ Α 74/19-05-2017 είναι αυτό που καθορίζει το νομικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις κατοικιών στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού.

Ως ακίνητα για την βραχυχρόνια μίσθωση νοούνται:

- Α) διαμερίσματα,
- Β) μονοκατοικίες, εξαιρουμένων των μονοκατοικιών που δημιουργήθηκαν από την κατάργηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας,
- Γ) οποιαδήποτε άλλη μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια,
- Δ) τα δωμάτια των διαμερισμάτων ή των μονοκατοικιών

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αποτελούν νομικά μια «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.λ.π. καθώς και χωρίς φορολογικά ή νομικά κωλύματα, να αποκτά εμπορική ή επαγγελματική ιδιότητα ή να λάβει ξεχωριστό κωδικό αριθμό δραστηριότητας.

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων δεν αφορούν τις μισθώσεις τουριστικών καταλυμάτων όπως αυτά ορίζονται στον Ν.4276/2014 και των αδειοδοτούμενων ενοικιαζομένων επιπλωμένων δωματίων – διαμερισμάτων της περ. γγ του άρθρου 1 του ανωτέρω νόμου, των οποίων η εκμίσθωση γίνεται ως επιχειρηματική δραστηριότητα με συνοδεία παροχών υπηρεσιών. Επιπλέον δεν επιβαρύνονται με ΦΠΑ, ούτε τέλος διαμονής, όπως αντίθετα συμβαίνει με τους μισθωτές των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων – διαμερισμάτων (ΠΟΜΙΔΑ).

3.3.2 Φορολογικό πλαίσιο

Από φορολογική σκοπιά, το εισόδημα που αποκτάται από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων φορολογείται βάσει των διατάξεων των άρθρων 39^Α και 40 του Ν.4172/2013 όπως ισχύουν, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην την παροχή κλινοσκεπασμάτων.

Τα ακίνητα που είναι διαθέσιμα για βραχυχρόνια μίσθωση πρέπει υποχρεωτικά να καταγραφούν στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), στο οποίο ο «Διαχειριστής Ακινήτων» λαμβάνει αριθμό εγγραφής ανά εκμισθούμενο ακίνητο με σκοπό την εκπλήρωση των οριζόμενων στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016 (Α' 167) όπως ισχύει. Τα στοιχεία που εγγράφει σε αυτό λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος ανά δικαιούχο εισοδήματος που αποκτάται από την βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας του διαμοιρασμού του άρθρου 39^Α του Ν.4172/2013.

Ως «Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης» μπορεί να οριστεί οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, χωρίς να είναι απαραίτητο να είναι κύριος του ακινήτου, (μπορεί να είναι κύριος, επικαρπωτής, μισθωτής ή και τρίτο πρόσωπο), με αρμοδιότητα να προβεί έναντι της φορολογικής Διοίκησης στις απαραίτητες ενέργειες σε ότι αφορά το εκμισθούμενο ακίνητο όπως: εγγραφή στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης», την ανάρτηση του «Ακινήτου» βραχυχρόνιας μίσθωσης στις ψηφιακές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού, την υποβολή της «Δήλωσης βραχυχρόνιας διαμονής» ανά μισθωτή, την καταχώριση στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» στοιχείων (συνδικαιούχοι εισοδήματος, ποσοστά 4 κ.α.) απαιτητών για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος του αρ. 39^Α του ν.4172/2013, ανά δικαιούχο εισοδήματος,

τη δημόσια κατάθεση στο Ταμείο παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ), του ποσού που αναλογεί σε άγνωστους δικαιούχους εισοδήματος, τους οποίους ο «Διαχειριστής» δεν ήταν δυνατό να γνωρίζει κατά εγγραφή του «Ακινήτου», στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής».

«Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής Ακινήτου», ορίζεται ή δήλωση για τις αρχικές ή τροποποιητικές συμφωνίες μίσθωσης ακινήτου που ο Διαχειριστής συνάπτει μέσω ψηφιακών πλατφορμών της οικονομίας διαμοιρασμού και που υποχρεούται να υποβάλλει σε ηλεκτρονική εφαρμογή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), με σκοπό τον ετήσιο προσδιορισμό του εισοδήματος του άρθρου 39^Α του Κ.Φ.Ε. Ο Διαχειριστής του ακινήτου έχει υποχρέωση να υποβάλλει την «Δήλωση βραχυχρόνιας Διαμονής» διαφορετικά σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με τις κατ' άρθρ. 111 του ν.4446/2016 όπως ισχύει υποχρεώσεις, επιβάλλονται τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του ίδιου άρθρου και νόμου πρόστιμα (ΠΟΛ. 1187/2017).

Το εισόδημα από την μίσθωση βραχυχρόνιας διαμονής (Airbnb) φορολογείται σύμφωνα με την παρακάτω κλίμακα:

Πίνακας 9: Φορολογία εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση (ΠΟΜΙΔΑ)

ΚΛΙΜΑΚΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΠΟΣΟ ΦΟΡΟΥ ΣΕ ΕΥΡΩ
0 - 12.000€	15%	1.800,00
12.001 - 35.000€	35%	8.050,00
35.001 - Υπερβάλλον	45%	

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού μπορεί, για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, να καθοριστούν γεωγραφικές περιοχές, όπου θα ισχύουν περιορισμοί στην διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση ως εξής :

α. Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος

β. Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για τα νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται, εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή

του υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση, ή υπεκμίσθωση, δεν ξεπερνά τις 12.000,00 ευρώ, κατά το οικείο φορολογικό έτος (Μπατάκης, Δ., 2017). Μέχρι σήμερα δεν έχει ψηφιστεί κάτι από τους ανωτέρω περιορισμούς.

Σε περίπτωση ατομικής επιχείρησης μίσθωσης καταλυμάτων βραχυχρόνιας διαμονής (Airbnb ή booking) το εισόδημα που προκύπτει φορολογείται ως εισόδημα από ατομική επιχειρηματική δραστηριότητα και με τους αντίστοιχους συντελεστές φορολογίας:

Πίνακας 10: Φορολογία εισοδήματος από ακίνητα ως επιχειρηματική δραστηριότητα

ΚΛΙΜΑΚΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟ Σ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΦΟΡΟΣ ΚΛΙΜΑΚΙΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΟΔ/ΤΟΣ – ΦΟΡΟΥ	
10.000	9%	900	10.000	900
10.000	22%	2.200	20.000	3.100
10.000	28%	2.800	30.000	5.900
10.000	36%	3.600	40.000	9.500
Υπερβάλλον	44%			

1. Ο συντελεστής είναι 55%, ο οποίος για τα τρία (3) πρώτα έτη λειτουργίας έχει έκπτωση 50%
2. Δεν υπάρχει αφορολόγητο στις ατομικές επιχειρήσεις. Η φορολογία ξεκινάει από το πρώτο ευρώ.
3. Για ατομική επιχείρηση που δηλώνει ζημίες ή μηδενικά κέρδη, ο επαγγελματίας φορολογείται με τεκμήρια.

Επίσης σε περίπτωση που παρέχονται υπηρεσίες επιπλέον των κλινοσκεπασμάτων όπως π.χ. φαγητού, καθαριότητας κ.λ.π., το εισόδημα νοείται από επιχειρηματική δραστηριότητα και ισχύουν οι αντίστοιχες νομικές και φορολογικές διατάξεις.

Οι μισθωτές κατοικιών με βραχυχρόνια μίσθωση απαλλάσσονται από το τέλος διαμονής, ενώ το εισόδημα που αποκτάται από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, απαλλάσσεται του Φ.Π.Α.

3.3.3 Επιπτώσεις στην Ελληνική Οικονομία από την βραχυχρόνια μίσθωση

Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων έκανε την εμφάνιση της στην Ελλάδα περίπου το 2011, με αφορμή την οικονομική κρίση που διαφαίνονταν να κρατήσει επί μακρόν και δεδομένου ότι στο εξωτερικό ήταν ήδη διαδεδομένη η μίσθωση κατοικιών μέσω των πλατφορμών, άρχισαν οι Έλληνες να διαθέτουν τα ακίνητά τους με σκοπό την εισροή επιπλέον εισοδημάτων.

Η ανάπτυξη βέβαια της βραχυχρόνιας μίσθωσης ήταν ραγδαία, δεδομένου ότι το 2011 στην Αθήνα η πλατφόρμα φιλοξενούσε περίπου 32 κατοικίες διαθέσιμες προς ενοικίαση, το 2015 (η χρονιά με την μεγαλύτερη αύξηση κατοικιών προς ενοικίαση) ανήρθαν στις 3.318, λόγω των έντονων συνεπειών της οικονομικής κρίσης και τον διπλασιασμό αυτών στα επόμενα έτη, 6.997 το 2016 και 11.580 το 2017 (Insider, άρθ., 2018).

Η εισβολή της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ελληνική οικονομία έχει αλλάξει τα δεδομένα στον κλάδο των Real Estate, του τουρισμού καθώς και της εθνικής οικονομίας. Καταλαμβάνει πλέον ένα μεγάλο μερίδιο του τουρισμού και συμβάλει ενεργά στα δημόσια έσοδα. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος και των μεγάλων tour operators (TUI, Thomas Cook) και της Airbnb σε δημοσίευσμά της η «Καθημερινή» αναφέρει ότι μόνο για το 2018 μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης ήρθαν στην Ελλάδα 1.8 εκατ. ξένοι 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.

Σύμφωνα με έρευνα της εταιρίας Grant Thornton για λογαριασμό του «Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος» διαπιστώθηκε πως η Οικονομία Διαμοιρασμού-Βραχυχρόνια Μίσθωση (Airbnb) προσφέρει στον ελληνικό τουρισμό περίπου 2 δις. Ευρώ ετησίως. Πρόκειται για μια αγορά με ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης της τάξεως του 25%.

Η οικονομία του διαμοιρασμού την τριετία 2017-2019 σύμφωνα με άρθρο στο «Εθνος» ενίσχυσε την ελληνική οικονομία μέσω των εισπραχθέντων φόρων με περισσότερα από 444 εκατ. ευρώ, 68 εκατ. ευρώ το 2017, 76 εκατ. ευρώ το 2018 και 200 εκατ. ευρώ το 2019. Ο τζίρος της οικονομίας του διαμοιρασμού για την ελληνική οικονομία από τον Ιούνιο του 2018 μέχρι τον Μάιο του 2019, άγγιξε τα 1,15 δις ευρώ . Τα ακίνητα που καταχωρίστηκαν σε πλατφόρμες της βραχυχρόνιας

·
μίσθωσης για το 2018 ήταν 72.144 (αύξηση κατά 21% για το 2017) και το Δεκέμβριο του 2019 άγγιξαν τις 94.592.

Την ανοδική πορεία της βραχυχρόνιας μίσθωσης σταμάτησε η εξάπλωση της πανδημίας του Covid-19, τον Μάρτιο του 2020. Με την επιβολή του ολικού lock down και την απαγόρευση των ταξιδιών η πτώση της ζήτησης στην βραχυχρόνια μίσθωση ήταν κατακόρυφη.

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω άρχισαν να μειώνονται οι πληρότητες και κατά συνέπεια να μειώνεται το ποσό της μίσθωσης, με το κέντρο της Αθήνας να εμφανίζει πληρότητα μόλις στο 75%, από τον Ιούνιο του 2020 έως τον Οκτώβριο του ίδιου έτους (Μπάκας, Α.Θ., 2020). Έτσι, παρόλη την ευέλικτη πολιτική ακύρωσης, στα πολυτελή διαμερίσματα στο κέντρο της Αθήνας η ημερήσια μίσθωση από 130€-150€ ημερησίως έπεσε στα 30€-50€ ημερησίως. Όλη αυτή η αβεβαιότητα και οι προβλέψεις για την μείωση της ζήτησης στην βραχυχρόνια μίσθωση είχε σαν αποτέλεσμα την επιστροφή των ιδιοκτητών στην μακροχρόνια, παραδοσιακή μίσθωση προκειμένου να ανταπεξέλθουν στα έξοδα των ακινήτων (φθορές, ΕΝΦΙΑ, κ.λ.π.).

Ενδεικτικές είναι οι τιμές στους παρακάτω πίνακες:

Πίνακας 11: Βραχυχρόνιες μισθώσεις στο κέντρο της Αθήνας

ΠΕΡΙΟΧΗ	Τ.Μ	ΟΡΟΦΟΣ	ΑΡΧΙΚΟ ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ ΣΕ €/ΤΜ	ΝΕΟ ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ ΣΕ €/ΤΜ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΠΙ ΤΟΙΣ %
ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΑ					
ΚΥΨΕΛΗ	50	5	350	300	-14,2
ΠΑΤΗΣΙΑ Κάτω	60	2	400	360	-10
ΠΛΑΤΕΙΑ ΒΙΚΤΩΡΙΑΣ	53	5	400	350	-12,5
ΑΓΙΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ	52	2	390	370	-5,10
ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ Κάτω	55	1	450	400	-11,10
ΠΟΛΥΓΩΝΟ	60	1	500	450	-10
ΕΞΑΡΧΕΙΑ	51	1	450	400	-11
ΝΕΑΠΟΛΗ	55	1	470	440	-6,3
ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ	55	1	600	500	-16,6
ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	60	5	600	550	-8,3
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	50	5	500	470	-6
ΚΟΥΚΑΚΙ Φιξ	55	4	600	550	-8,3
ΚΟΥΚΑΚΙ	30	2	320	300	-6,25
ΚΟΛΩΝΑΚΙ	45	1	550	500	-10
ΓΟΥΔΗ	48	2	580	550	-5,1
ΕΞΑΡΧΕΙΑ	26	2	330	300	-9
ΠΑΓΚΡΑΤΙ	47	2	580	550	-5,1
ΓΚΥΖΗ Άρειος Πάγος	35	6	470	440	-6,3
ΧΙΛΤΟΝ	53	2	750	700	-6,66
ΑΚΡΟΠΟΛ	55	2	850	750	-11,7
ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	45	1	800	650	-23,5

Πηγή: E-Real Estates Πανελλαδικό Δίκτυο Κτηματομεσιτών, Διαμερίσματα ανακαινισμένα άνω του 1^{ου} ορόφου επί των πλείστων επιπλωμένα έως 60τμ.

3.4 Λοιπές κατηγορίες φορολογίας ακινήτων

Η φορολογία των ακινήτων αποτελεί διαχρονικά φορολογική βάση σε πάρα πολλούς άμεσους και έμμεσους φόρους. Έτσι εκτός από τους προαναφερόμενους φόρους που αποτελούν βασική πηγή εσόδων της ελληνικής οικονομίας υπάρχει πληθώρα από φόρους που βασίζονται στα ακίνητα. Παρακάτω γίνεται μια αναφορά αυτών καθώς και το ποσοστό υπολογισμού όπου προβλέπεται (ΠΟΜΙΔΑ, 2020).

Πίνακας 12: Τέλη, φόροι και εισφορές υπέρ Ο.Τ.Α. και Τρίτων

Τέλη, φόροι και εισφορές υπέρ Ο.Τ.Α. και Τρίτων	
<ul style="list-style-type: none"> Δημοτικά Τέλη καθαριότητας-φωτισμού 	Το ποσοστό φόρου καθορίζεται από τον αντίστοιχο Ο.Τ.Α.
<ul style="list-style-type: none"> Δημοτικός Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων 	Το ποσοστό φόρου καθορίζεται από τον αντίστοιχο Ο.Τ.Α.

<ul style="list-style-type: none"> • Δυνητικά Δημοτικά Τέλη (με διάφορες αιτιολογίες) 	Το ποσοστό φόρου καθορίζεται από τον αντίστοιχο Ο.Τ.Α.
<ul style="list-style-type: none"> • Ειδικό Τέλος Αναλώσιμων Πηγών Ενέργειας 	Kwh x Μον. Χρ. Σε €/kwh
<ul style="list-style-type: none"> • Τέλος Υπέρ της ΕΡΤ 	3 €/μήνα
<ul style="list-style-type: none"> • Τέλη Αποχέτευσης Ακινήτων (Σύνδεση-Χρήση) 	Καθορίζεται από ΔΕΚΟ - ΟΤΑ
<ul style="list-style-type: none"> • Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεως (Ν.1337/83, Ν.2.508/97, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 1 παρ. 7 του Ν.4315/2014, ΦΕΚ Α 269/24-12-2014 κ.λ.π.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Σε γη 10% έως 50% • Σε χρήμα έως 25%

Πηγή: ΠΟΜΙΔΑ «Παρατηρητήριο Φορολογίας Ακινήτων της Πανελληνίας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων, www.pomida.gr».

Πίνακας 13: Τέλη κτηματογράφησης, αντιγράφων κ.λ.π. προς το «Ελληνικό κτηματολόγιο»

Τέλη κτηματογράφησης, αντιγράφων κ.λ.π. προς το «Ελληνικό κτηματολόγιο»	
<ul style="list-style-type: none"> • Εφάπαξ τέλος κτηματογράφησης 	35€ /δικαίωμα+1%πί αντικ. αξίας άνω των 20.000€, με όριο τα 900€, η είσπραξη του οποίου εκκρεμεί
<ul style="list-style-type: none"> • Αναλογικά τέλη εγγραφής προσημειώσεων 	8%0
<ul style="list-style-type: none"> • Πάγιο τέλος για την καταχώριση κάθε δικαιοπραξίας 	20€

<ul style="list-style-type: none"> • Τέλος έκδοσης αντιγράφου από το αρχείο του Κτηματ. Γραφείου 	9,5€
<ul style="list-style-type: none"> • Τέλος έκδοσης πιστοποιητικού από τα βιβλία του Κτηματ. Γραφείου 	9,5€
<ul style="list-style-type: none"> • Τέλος έκδοσης αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος 	15€
<ul style="list-style-type: none"> • Τέλος έκδοσης κτηματογραφικού διαγράμματος 	33€
<ul style="list-style-type: none"> • Πρόσθετο τέλος μεταγραφής επί της αξίας κάθε ακινήτου 	1%0

Πηγή: ΠΟΜΙΔΑ «Παρατηρητήριο Φορολογίας Ακινήτων της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων, www.pomida.gr».

Πίνακας 14: Φόροι, Τέλη και Εισφορές οικοδ. Άδειας – ανέγερσης κτιρίων - αυθαιρέτων

Φόροι, Τέλη και Εισφορές οικοδ. Άδειας – ανέγερσης κτιρίων - αυθαιρέτων	
<ul style="list-style-type: none"> • Τέλος έκδοσης οικοδομικής άδειας εντός σχεδίου ακινήτου • Επί εκτός σχεδίου ακινήτου, υπέρ του Πράσινου Ταμείου (Ν. 4759/2020) 	1% επί προϋπολογισμού 5% επί κόστους άδειας
Φόροι, Τέλη και Εισφορές οικοδ. Άδειας – ανέγερσης κτιρίων - αυθαιρέτων	
<ul style="list-style-type: none"> • Τέλος οικοδομικών εργασιών 	Ψήφισμα ΚΗ'/1947
<ul style="list-style-type: none"> • Κράτηση υπέρ Δήμου, ΤΕΕ και ΤΣΜΕΔΕ 	Επί προϋπολογισμού
<ul style="list-style-type: none"> • Εργοδοτικές εισφορές 	+90% επί τεκμαρτού ημερομισθίου

προς ΕΦΚΑ	
<ul style="list-style-type: none"> • Φόρος Προστιθέμενης Αξίας επί οικοδομικών υλικών και εργασιών 	24%
<ul style="list-style-type: none"> • Δημοτικά Τέλη Κατάληψης Πεζοδρομίου 	Καθορίζονται από κάθε ΟΤΑ
<ul style="list-style-type: none"> • Τέλος ρευματοδότησης ακινήτου (υπέρ ΔΕΗ και Δημοσίου) 	N.4483/1965 (άρθρο 8)
<ul style="list-style-type: none"> • Πολεοδομικά πρόστιμα αυθαιρέτων κ.λ.π. 	Καθορίζονται από τον N.4759/2020

Πηγή: ΠΟΜΙΔΑ «Παρατηρητήριο Φορολογίας Ακινήτων της Πανελληνίας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων, www.pomida.gr»

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Επιπτώσεις από την φορολογία ακινήτων στην Ελληνική Οικονομία

4.1 Εισαγωγή

Ένα από τα πιο σημαντικά προβλήματα της ελληνικής οικονομίας είναι η αστάθεια της φορολογικής νομοθεσίας και η πληθώρα διαφορετικών φορολογιών. Η συνεχώς μεταβαλλόμενη νομοθεσία στην φορολογία από την μία μεριά και η ανάγκη της άμεσης είσπραξης φόρων από την άλλη δημιουργούν έναν κυκεώνα, με τον Έλληνα φορολογούμενο να βρίσκεται στη μέση, σε ένα περιβάλλον αστάθειας και αβεβαιότητας. Το ασταθές αυτό οικονομικό περιβάλλον με την συνεχή υπερφορολόγηση και την πολυπλοκότητα της φορολογικής νομοθεσίας δημιουργεί σωρεία αρνητικών επιπτώσεων σε ότι αφορά το μέλλον της χώρας μας. Δημιουργεί στασιμότητα στον τομέα των επενδύσεων αβεβαιότητα και ανασφάλεια στην αγορά, με αποτέλεσμα τον αργό ρυθμό ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας.

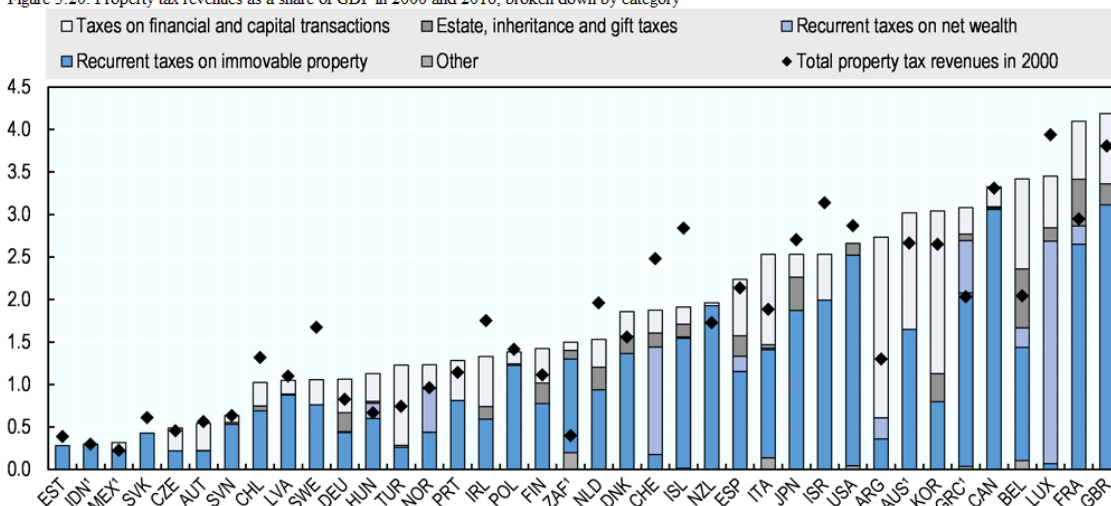
4.2 Υπερφορολόγηση των ακινήτων

Την τελευταία δεκαετία αυξάνονται όλο και περισσότερο οι φόροι που έχουν ως φορολογική βάση τα ακίνητα καθώς επίσης και οι συντελεστές των ήδη υφιστάμενων φορολογιών επί των ακινήτων. Αυτό γίνεται στα πλαίσια μιας προσπάθειας για αύξηση των εσόδων της ελληνικής οικονομίας και αποπληρωμής των υποχρεώσεων του εξωτερικού δανεισμού. Έτσι λόγω της μακράς οικονομικής κρίσης που διανύσαμε, των συνθηκών της πανδημίας του κορωνοϊού που την διαδέχθηκε και των επιπτώσεων του πολέμου στην Ουκρανία, οι ελληνικές κυβερνήσεις θεωρώντας ότι η φορολογία στα ακίνητα είναι πιο σταθερή και σίγουρη προχώρησαν σε μια υπερφορολόγηση των ακινήτων θέτοντας την Ελλάδα σε μια από τις υψηλότερες θέσεις στην κατάταξη, συγκριτικά με τις υπόλοιπες

χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ως προς την φορολογία ακινήτων (www.taxheaven.gr, 2018)

Στις περισσότερες χώρες μέλη του ΟΟΣΑ, τα έσοδα από φόρους επί ακινήτων παραμένουν χαμηλά. Το 2016 το ποσό των εσόδων που εισπράχθηκαν από φόρους ακίνητης περιουσίας διαφέρει αρκετά από χώρα σε χώρα κυμαινόμενο από 0,3% του ΑΕΠ στην Εσθονία, έως 4,3% του ΑΕΠ στο Ηνωμένο Βασίλειο. Μεταξύ του 2000 και του 2016 η μεγαλύτερη αύξηση εσόδων σε ποσοστιαίες μονάδες από φόρους ακίνητης περιουσίας σημειώθηκε στις εξής χώρες : Αργεντινή, Βέλγιο, Γαλλία, Νότιο Αφρική και Ελλάδα.

Figure 3.20. Property tax revenues as a share of GDP in 2000 and 2016, broken down by category



Διάγραμμα 1: Φόροι ακίνητης περιουσίας ως ποσοστό του Α.Ε.Π.

Επίσης σε άλλη έκθεση του ΟΟΣΑ αναφορικά με την σύνθεση των φορολογικών εσόδων ανά χώρα-μέλος, η Ελλάδα βρίσκεται στην χαμηλότερη θέση της βαθμολογίας που αντανάκλα την πολυπλοκότητα της φορολογίας ακινήτων και την αφαιμάξη των φορολογούμενων.

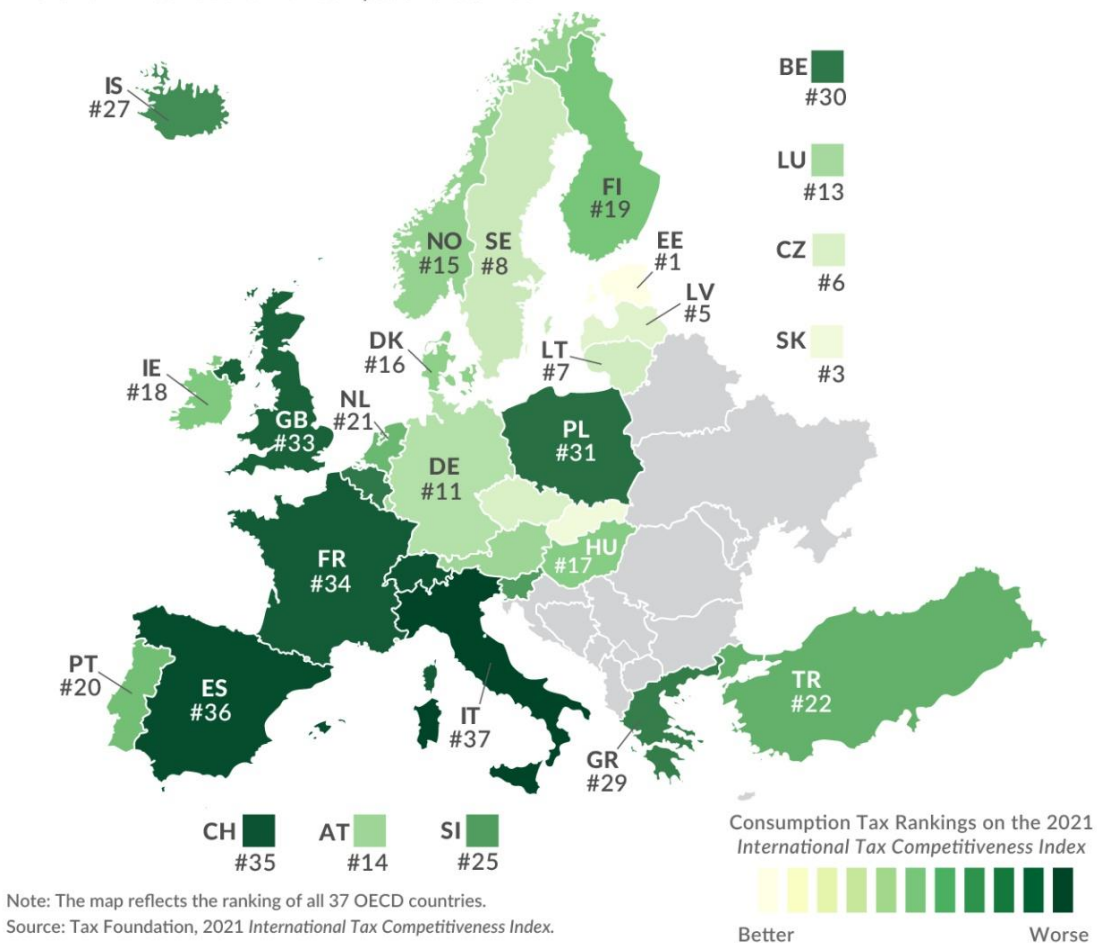
Είναι οφθαλμοφανές ότι ενώ τα έσοδα από την φορολογία επί των ακινήτων στα κράτη – μέλη του ΟΟΣΑ ανέρχονται κατά μέσο όρο στο 5,6% επί των συνολικών φορολογικών εσόδων ενώ στην Ελλάδα ανέρχονται στο 8,1% λόγω των τελευταίων επιβαρύνσεων με τα Μνημόνια και την αύξηση των φόρων στα ακίνητα με την νομοθέτηση του ΕΤΑΚ, του ΦΑΠ και τελικά του ΕΝΦΙΑ.

Στους παραπάνω φόρους έρχονται να προστεθούν οι φόροι κληρονομιάς, δωρεών και γονικών παροχών, μεταβίβασης ακινήτων, συμπληρωματικοί φόροι για φυσικά και νομικά πρόσωπα, φόροι συγκέντρωσης κεφαλαίου, τέλη ακίνητης περιουσίας,

τέλη ηλεκτροδοτούμενων χώρων και πληθώρα επιπλέον φόρων. Με βάση αυτά τα δεδομένα δυστυχώς η κατάταξη της Ελλάδας ανέρχεται στην 29^η θέση επί του συνόλου των 37 ευρωπαϊκών κρατών-μελών του ΟΟΣΑ με μόλις 1% άνοδο σε σύγκριση με το 2020.

Comparing Europe's Tax Systems: Property Taxes

Property Tax Component Rankings of European OECD Countries in the 2021 International Tax Competitiveness Index



Διάγραμμα 2: Οι φόροι ακίνητης περιουσίας στην Ευρώπη

Σύμφωνα με την έκθεση του tax foundation που επεξεργάστηκε τα στοιχεία του ΟΟΣΑ η Εσθονία βρίσκεται στην πρώτη θέση της κατάταξης, και αυτό γιατί επιβάλλει φόρο ακινήτων μόνο επί γης και όχι στα κτίσματα ή σε άλλες υποδομές. Έτσι είναι μία από τις τρεις χώρες μαζί με την Αυστραλία και την Νέα Ζηλανδία που εφαρμόζει τέτοιο σύστημα χωρίς να προβλέπει καμία άλλη επιβάρυνση για την ακίνητη περιουσία. Στον αντίποδα η Ιταλία έχει την χειρότερη ειδική βαθμολογία με πληθώρα φόρων και λοιπών επιβαρύνσεων στην ακίνητη περιουσία.

Πίνακας 15: Κατάταξη των χωρών στον *International Tax Competitive Index* με βάση τους φόρους ακίνητης περιουσίας

Property Tax Component of the *International Tax Competitiveness Index* between 2019 and 2021 (for all OECD countries)

OECD Country	2019 Rank	2020 Rank	2021 Rank	Change from 2020 to 2021
Australia (AU)	4	4	4	0
Austria (AT)	14	14	14	0
Belgium (BE)	30	25	30	-5
Canada (CA)	24	24	24	0
Chile (CL)	12	12	12	0
Colombia (CO)	23	23	23	0
Czech Republic (CZ)	9	6	6	0
Denmark (DK)	16	16	16	0
Estonia (EE)	1	1	1	0
Finland (FI)	18	18	19	-1
France (FR)	35	35	34	1
Germany (DE)	11	11	11	0
Greece (GR)	29	30	29	1
Hungary (HU)	17	17	17	0
Iceland (IS)	27	28	27	1
Ireland (IE)	20	19	18	1
Israel (IL)	10	10	10	0
Italy (IT)	37	37	37	0
Japan (JP)	26	27	26	1
Korea (KR)	32	32	32	0
Latvia (LV)	5	5	5	0
Lithuania (LT)	6	7	7	0
Luxembourg (LU)	13	13	13	0
Mexico (MX)	8	9	9	0
Netherlands (NL)	21	21	21	0
New Zealand (NZ)	2	2	2	0
Norway (NO)	15	15	15	0
Poland (PL)	31	31	31	0
Portugal (PT)	19	20	20	0
Slovak Republic (SK)	3	3	3	0
Slovenia (SI)	25	26	25	1
Spain (ES)	33	33	36	-3
Sweden (SE)	7	8	8	0
Switzerland (CH)	36	36	35	1
Turkey (TR)	22	22	22	0
United Kingdom (GB)	34	34	33	1

Source: 2021 *International Tax Competitiveness Index*.

Η βαθμολογική θέση της Ελλάδας τείνει να βελτιωθεί στις μετρήσεις του 2022 καθώς θα συμβάλουν σε αυτή δύο σημαντικές εξελίξεις σε ότι αφορά την φορολογία στην ακίνητη περιουσία. Η πρώτη έχει ήδη ξεκινήσει από την 1^η Οκτωβρίου με την κατάργηση του φόρου γονικών παροχών και δωρεών, γεγονός που αφορά σε μεγάλη

μερίδα πληθυσμού καθώς το αφορολόγητο όριο ανεβαίνει από 150.000ευρώ σε 800.000ευρώ. Η δεύτερη αφορά στην αναδιάρθρωση του ΕΝΦΙΑ με την κατάργηση του συμπληρωματικού φόρου και την επιβολή μιας προσαύξησης σε περίπτωση ακίνητης περιουσίας άνω του ορίου των 250.000 ευρώ.

Επίσης θα πρέπει να συνυπολογιστεί ότι η επιβολή του ΦΠΑ και του φόρου υπεραξίας στα ακίνητα έχει «παγώσει» για το 2024, ενώ για τα νεόδμητα ακίνητα θα είναι μηδενικός ο ΦΠΑ για το 2025, προβλέποντας μια άνοδο στην αγορά των ακινήτων (Παππούς, Γ., 2021).

4.3 Οι στρεβλώσεις της φορολογίας ακινήτων

Το ελληνικό φορολογικό σύστημα και γενικά η ελληνική φορολογική νομοθεσία πάσχουν διαχρονικά από ένα σωρό προβλήματα που αναγκάζουν πολλές φορές τον πολίτη να οδηγείται σε αδιέξοδο. Η συνεχής μεταβαλλόμενη νομοθεσία της κάθε κυβέρνησης με σκοπό την αύξηση των εσόδων έχει φέρει σε απόγνωση χιλιάδες πολίτες-φορολογούμενους καθώς επίσης και κατασκευαστικές εταιρίες προκαλώντας στασιμότητα τόσο στον χώρο των κατασκευών όσο και στην αγορά ακινήτων.

Την τελευταία δεκαετία η φορολογία στα ακίνητα έχει επιφέρει μια στασιμότητα στην ανέγερση και κατασκευή οικοδομών διότι ο κλάδος έχει πληγεί τόσο από την οικονομική κρίση μετά το 2011, όσο και από την τραπεζική κρίση με την μείωση των στεγαστικών δανείων.

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω δεν είναι τυχαίο που η χώρα μας αναδεικνύεται για άλλη μια φορά πρωταθλήτρια στην φορολογική επιβάρυνση όπως προκύπτει από την δημοσίευση μελέτης του ΟΟΣΑ στον πίνακα που παρουσιάζεται παρακάτω. Η Ελλάδα όπως προκύπτει από την μελέτη έχει φορολογική επιβάρυνση που άγγιξε το 38,7% του ΑΕΠ, συναγωνιζόμενη την Γερμανία, την Σουηδία και την Φιλανδία, ενώ ξεπερνάει ακόμα και τις Η.Π.Α. που έχουν φορολογική επιβάρυνση στο 24,3% του ΑΕΠ. Σύμφωνα με την ίδια μελέτη η φορολογική επιβάρυνση τείνει να έχει σταθερά ανοδική πορεία στην διάρκεια των τελευταίων ετών, με αποκορύφωμα το 2018.

Πίνακας 16: Έσοδα από φόρους ως ποσοστό του Α.Ε.Π.

Total tax revenue, GDP, %										
Country	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Australia	25,8	26,8	27	27,2	27,7	27,5	28,5	28,5	27,7	–
Austria	41,1	41,8	42,6	42,7	43,1	41,8	41,9	42,3	42,6	42,1
Belgium	43,5	44,3	45	44,8	44,1	43,3	43,9	43,9	42,7	43,1
Canada	30,8	31,2	31,1	31,3	32,8	33,3	33	33,5	33,8	34,4
Chile	21,1	21,3	19,9	19,6	20,4	20,1	20,2	21,1	20,9	19,3
Colombia	18,9	19,7	20	19,6	19,9	19,1	19	19,3	19,7	18,7
Costa Rica	22,6	22,6	23	22,6	22,9	23,5	23	23,2	23,6	22,9
Czech Republic	33	33,4	33,7	32,9	33,1	34	34,4	35	34,8	34,4
Denmark	44,8	45,5	45,9	48,5	46,1	45,5	45,5	44,2	46,6	46,5
Estonia	31,5	31,7	31,7	32,1	33,3	33,5	32,5	33	33,5	34,5
Finland	41,8	42,4	43,4	43,5	43,5	43,7	42,9	42,4	42,3	41,9
France	43,3	44,4	45,4	45,4	45,3	45,4	46,1	45,9	44,9	45,4
Germany	36,1	36,8	37	36,8	37,3	37,7	37,7	38,4	38,6	38,3
Greece	34,3	36,3	35,9	36,3	36,6	38,9	39,3	40	39,5	38,8
Hungary	36,4	39	38,5	38,4	38,7	39,1	37,9	36,8	36,5	35,7
Iceland	33,2	34	34,3	37,1	35,1	50,3	37,1	36,4	34,8	36,1
Ireland	27,8	28,1	28,7	28,7	23,2	23,6	22,6	22,4	21,9	20,2
Israel	30,8	29,9	30,6	30,9	31,2	31,1	32,3	30,8	30,2	29,7
Italy	41,6	43,6	43,8	43,3	43	42,2	41,9	41,7	42,4	42,9
Japan	27,1	28	28,6	30	30,2	30,3	30,9	31,6	31,4	–
Korea	23,2	23,7	23,1	23,4	23,7	24,7	25,4	26,7	27,3	28
Latvia	28,2	29	29,2	29,8	29,9	30,8	31,2	31,1	31,2	31,9
Lithuania	27,2	26,9	26,7	27,5	28,7	29,7	29,6	30,2	30,3	31,2
Luxembourg	37,1	38,4	38,2	37,5	36,2	36,3	37,4	39,5	38,9	38,3
Mexico	12,8	12,6	13,3	13,7	15,9	16,6	16,1	16,1	16,3	17,9
Netherlands	35,4	35,6	36,1	37	37	38,4	38,7	38,8	39,3	39,7
New Zealand	30,1	31,6	30,5	31,2	31,5	31,4	31,3	32,2	31,5	32,2

Norway	41,9	41,4	39,8	38,7	38,4	38,9	38,8	39,4	39,9	38,6
OECD	31,9	32,4	32,7	32,9	32,9	33,6	33,4	33,5	33,4	33,5
Poland	31,8	32,2	32,1	32,1	32,4	33,4	34,1	35,1	35,1	36
Portugal	32,2	31,7	34	34,2	34,4	34,1	34,1	34,7	34,5	34,8
Slovak Republic	29,1	28,7	31	31,9	32,7	33,2	34	34,2	34,6	34,8
Slovenia	37,4	37,7	37,2	37,2	37,3	37,4	37,1	37,3	37,2	36,9
Spain	31,2	32,4	33,1	33,9	33,8	33,6	33,9	34,7	34,7	36,6
Sweden	42	42,1	42,5	42,2	42,6	44,1	44,1	43,8	42,8	42,6
Switzerland	26	25,9	26	25,9	26,6	26,6	27,4	26,8	27,4	27,6
Turkey	25,7	24,8	25,2	24,5	25	25,1	24,7	24	23,1	23,9
United Kingdom	32,9	32,1	31,9	31,7	31,8	32,4	32,9	32,9	32,7	32,8
United States	23,8	23,9	25,5	25,9	26,2	25,9	26,8	24,9	25	25,5
Data obtained from new-display.compareyourcountry.org in 2022-06-06 18:04:02 GMT										

Αναφορικά με την φορολογία στα ακίνητα, τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Ευρωπαϊκή Ένωση και κατ' επέκταση σε όλο τον κόσμο είναι ιδιαίτερα ελκυστική στην δημόσια διοίκηση και αποτελεί θέμα συζήτησης και ενδιαφέροντος διότι αποτελεί σημαντική πηγή εσόδων στον κρατικό προϋπολογισμό. Η φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων στην χώρα μας είναι πολλαπλή και περίπλοκη διότι περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό φορολογιών όπως προαναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο, όπως την φορολογία ακινήτων ως κτήση, ως κατοχή περιουσίας και ως εισόδημα. Βέβαια πολλές φορές το αποτέλεσμα δεν είναι το επιθυμητό αφού στο σύνολο των κρατικών εσόδων συμμετέχουν και άλλου είδους φορολογίες

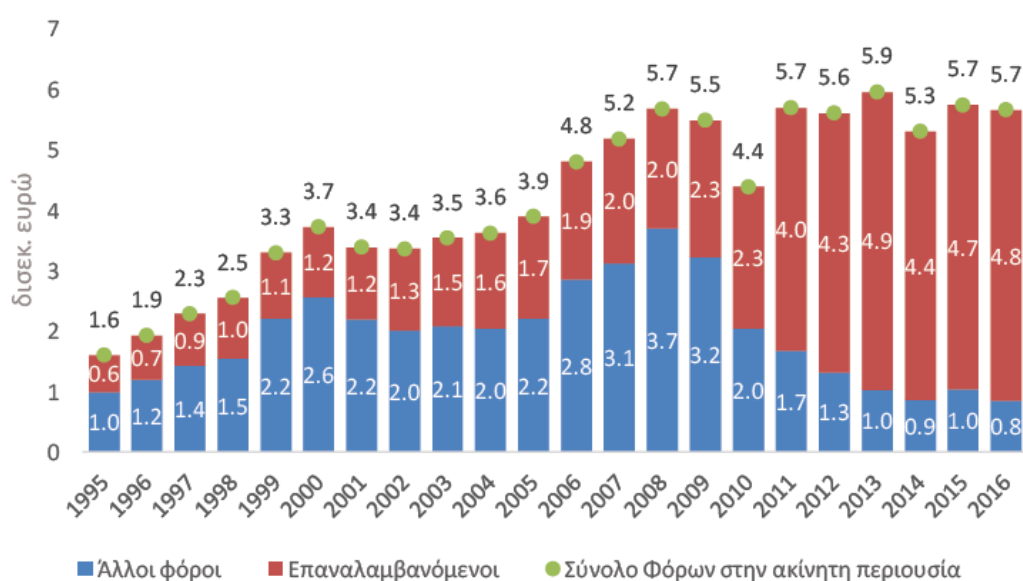
Πίνακας 17: Έσοδα από ακίνητη περιουσία ως ποσοστό του Α.Ε.Π.

Taxes on property, GDP, %										
Country	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Australia	2,2	2,3	2,6	2,8	3	3	2,9	2,7	2,7	–
Austria	0,5	0,6	0,7	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6
Belgium	3,2	3,3	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,4	3,4	3,4

Canada	3,7	3,7	3,7	3,7	3,9	4	3,9	3,9	3,9	4,2
Chile	0,8	0,9	0,8	0,8	0,9	1	1,1	1,1	1,1	1
Colombia	2,1	2,1	2,1	2,1	2,3	2,1	2	1,5	1,8	1,8
Costa Rica	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5
Czech Republic	0,5	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,2
Denmark	1,9	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8	2	2
Estonia	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2
Finland	1,1	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5	1,4	1,4	1,5
France	3,6	3,8	3,8	3,9	4,1	4,1	4,2	4	3,9	4
Germany	0,9	0,9	0,9	1	1	1,1	1	1,1	1,1	1,3
Greece	2,5	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1
Hungary	1,1	1,2	1,3	1,3	1,3	1,1	1	1	0,9	1,1
Iceland	2,2	2,4	2,4	2,4	1,9	17,2	2	2	2,1	2,4
Ireland	1,7	1,8	2	2,2	1,5	1,4	1,3	1,3	1,2	1,1
Israel	3,3	3	3,1	3,1	3,3	3,2	3,2	3,2	3,1	2,9
Italy	2,2	2,7	2,7	2,9	2,8	2,8	2,5	2,5	2,4	2,5
Japan	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6
Korea	2,6	2,5	2,4	2,6	2,9	2,9	3	3,1	3,1	4
Latvia	1	1	1	1	1	1,1	1	0,9	0,9	0,9
Lithuania	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Luxembourg	2,6	2,7	2,8	2,9	3,3	3,4	3,6	3,9	3,8	3,8
Mexico	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Netherlands	1,2	1,1	1,2	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,5	1,7
New Zealand	2	2	1,9	2	2	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Norway	1,1	1,1	1,1	1,2	1,1	1,2	1,3	1,2	1,3	1,3
OECD	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	2,2	1,9	1,8	1,8	–
Poland	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3
Portugal	1,1	1,2	1,1	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5
Slovak Republic	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5

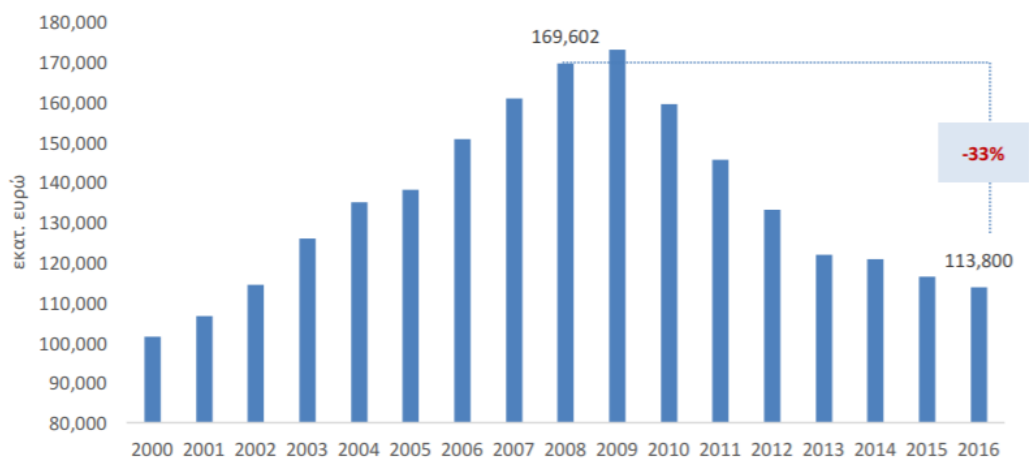
Slovenia	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Spain	2	2,1	2,4	2,5	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,4
Sweden	1	1	1,1	1,1	1	1	1	0,9	0,9	1
Switzerland	1,9	1,8	1,8	1,9	1,9	2	2,1	2	2,1	2,2
Turkey	1	1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1	1	1,1
United Kingdom	3,8	3,8	3,9	4	4	4,1	4,1	4,1	4,1	3,9
United States	3	3	3	3	3	3	4,3	2,9	2,9	3
Data obtained from new-display.compareyourcountry.org in 2022-06-12 17:17:46 GMT										

Όπως φαίνεται στον πίνακα η πορεία της φορολογίας των ακινήτων παρουσιάζει αυξητική πορεία και από το 2018 έως το 2020 αποτέλεσε το 3,1 του συνολικού Α.Ε.Π. Επίσης, είναι προφανές ότι η Ελλάδα βρίσκεται στις υψηλότερες θέσεις παγκοσμίως σε ότι αφορά την φορολογία κατοχής ακινήτων. Τα συνολικά έσοδα από φόρους στην ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα ανήλθαν για το έτος 2016 σε 5,7 δισ. Ευρώ, χωρίς μεγάλη διαφοροποίηση από τον μέσο όρο της πενταετίας 2011-2015, ενώ το μέγιστο των εσόδων παρατηρήθηκε το έτος 2013 με την επιβολή του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. και του Φ.Α.Π. (Eurostat, statistics).



Διάγραμμα 3: Έσοδα από φόρους στην ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα (δισ. Ευρώ)

Αποτέλεσμα της αύξησης της φορολογίας τόσο στα ακίνητα όσο και συνολικά και σε συνδυασμό με τα μνημόνια και την οικονομική κρίση που διανύουμε από το 2011, εν μέσω οικονομικής αβεβαιότητας, οι επιπτώσεις είναι ορατές σε πολλούς τομείς. Η υψηλή φορολογία έχει ως αποτέλεσμα την μείωση του εισοδήματος των φορολογούμενων πολιτών και της συνολικής κατανάλωσης. Αντίστοιχη μείωση συνεπάγεται και στην αποταμίευση με αποτέλεσμα την μείωση των επενδύσεων. Οι επενδύσεις σε νέα ακίνητα έχουν πτωτική πορεία αφού υπάρχει αισθητά μειωμένη ζήτηση παρά το γεγονός ότι οι τιμές στα ακίνητα έχουν μειωθεί. Επίσης οι τράπεζες έχουν μειώσει σε μεγάλο ποσοστό την έκδοση δανείων υπό τον φόβο της αφερεγγυότητας των πολιτών. Γενικά υπάρχει αβεβαιότητα και οικονομική αστάθεια, γεγονός που αποθαρρύνει και ξένους επενδυτές για οποιαδήποτε επένδυση στην ελληνική οικονομία. Όπως φαίνεται και στο διάγραμμα παρακάτω το ετήσιο εισόδημα των νοικοκυριών μειώθηκε κατά 33% το 2016, ενώ το ποσοστό αποταμίευσης την ίδια χρονιά ήταν αρνητικό -2,7, σε σχέση με την περίοδο 200-2009 που ήταν στο 8,7%.



Διάγραμμα 4: Ακαθάριστο εισόδημα νοικοκυριών στην Ελλάδα (2000-2016)



Διάγραμμα 5: Ποσοστό αποταμίευσης ελληνικών νοικοκυριών 2000-2016

Η υπερφορολόγηση από την μία μεριά σε συνάρτηση με την μείωση των εισοδημάτων από την άλλη πλευρά έφεραν τον πολίτη σε αδιέξοδο χάνοντας την εμπιστοσύνη προς το κράτος και δημιουργώντας ένα κλίμα αδιαφορίας και αποστροφής από την καταβολή των φόρων. Έτσι την περίοδο της κρίσης δημιουργήθηκαν διάφορα κινήματα αποστροφής της πληρωμής των φόρων (κίνημα «δεν πληρώνω»), των δανείων και της αποδοχής των κληρονομούμενων ακινήτων (κίνημα «δεν κληρονομώ») με φόβο την επιβολή επιπλέον φόρων.

4.4 Συμπεράσματα από την φορολόγηση των ακινήτων

4.4.1 Πολυπλοκότητα νομοθετικού πλαισίου

Η φορολογική νομοθεσία σε μία χώρα αποτελεί σημαντικό ρόλο και είναι ένα από τα θεμέλια που στηρίζουν την οικονομία της. Όσο πιο απλή και κατανοητή είναι, εμπνέει εμπιστοσύνη και σιγουριά στους πολίτες. Αντίθετα ένα πολύπλοκο και δυσνόητο σύστημα φορολογίας δημιουργεί ένα ασταθές και αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον που έχει ως συνέπεια την έλλειψη εμπιστοσύνης και υποστήριξής του από τους πολίτες του. Η γραφειοκρατία, η πολυνομία, η ανασφάλεια και η υπερφορολόγηση όπως αναλύθηκε και πιο πάνω αποτελούν ανατρεπτικό παράγοντα σε επενδύσεις, ευημερία και οικονομική ανάπτυξη μιας χώρας. Επιπροσθέτως ο σχεδιασμός οποιασδήποτε φορολογίας θα πρέπει να διέπεται σε ένα πλαίσιο δικαίου, κατανόησης και αναλογικότητας διαφορετικά ανατρέπει τις συνταγματικά κατοχυρωμένες αρχές της αναλογικότητας, δικαιοσύνης και διαφάνειας. Η άρνηση, η αγανάκτηση και το αίσθημα της αδικίας, οδηγούν τον φορολογούμενο πολίτη σε αποστροφή από τις φορολογικές του υποχρεώσεις και την απώλεια της περιουσίας του από κατασχέσεις, πλειστηριασμούς κ.λ.π.

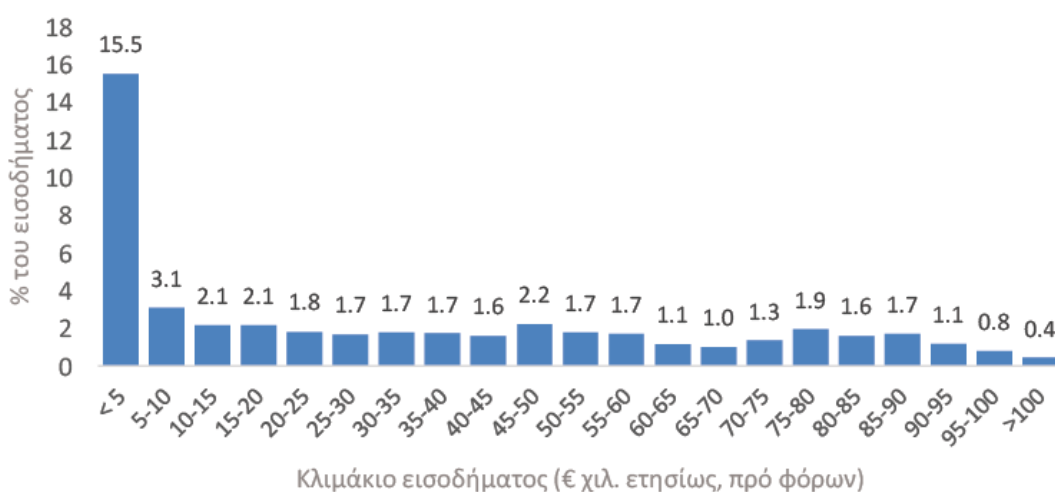
Η συνεχώς μεταβαλλόμενη φορολογική νομοθεσία του ελληνικού φορολογικού συστήματος είναι μια από τις παθογένειες της ελληνικής οικονομίας γενικότερα. Ένας νόμος που ψηφίζεται μπορεί να μεταβληθεί πάνω από πέντε ή δέκα φορές με διευκρινιστικές και ερμηνευτικές εγκυκλίους εντός του ίδιου έτους. Οι αλλαγές αυτές πολλές φορές είναι τόσο σύντομες και πολύπλοκές που αδυνατούν ακόμα και οι φοροτεχνικοί ή οι ίδιοι οι Υπάλληλοι να τις παρακολουθήσουν και να τις ερμηνεύσουν. Η δυσχέρεια αυτή έχει σαν αποτέλεσμα την αδυναμία εκπόνησης ερευνών και συμπερασμάτων από τους ακαδημαϊκούς επιστήμονες για κάθε είδος φορολογίας με σκοπό την βελτίωση ή την ευστοχία της.

4.4.2 Έσοδα από φόρους ακινήτων

Σύμφωνα με μελέτη του IOBE και της δημοσιοποίησης στοιχείων της Α.Α.Δ.Ε. αναφορικά με τα έσοδα του κράτους ανά κατηγορία φόρου προκύπτουν τα παρακάτω συμπεράσματα:

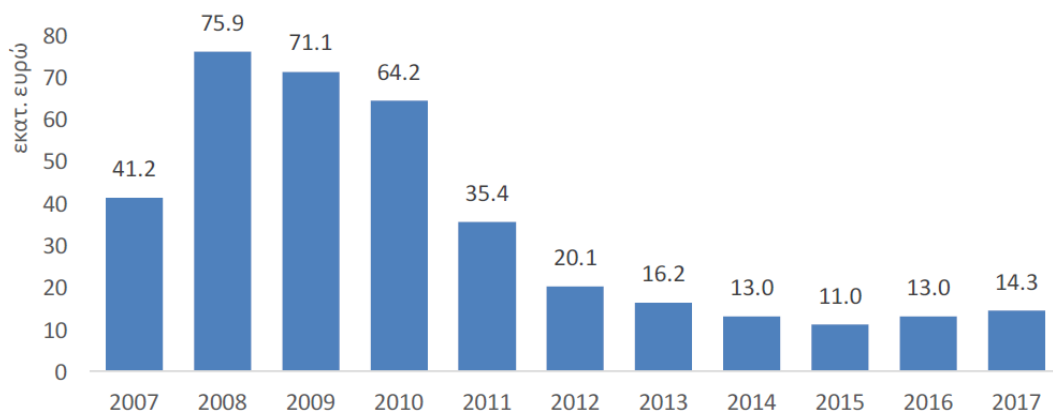
Τα έσοδα που εισπράχθηκαν από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος 2017 ανήλθαν σε €3.153 δις. Βάσει της ίδιας μελέτης ο φόρος του ΕΝ.Φ.Ι.Α. επηρέασε περισσότερο το κλιμάκιο των χαμηλών εισοδημάτων μέχρι 5.000 ευρώ και απορρόφησε το 15,5% του εισοδήματος αυτής της κατηγορίας. Στο αμέσως επόμενο κλιμάκιο της κατηγορίας από 5.000 – 10.000 ευρώ αφορά το 3,1%, ενώ στην κατηγορία από 10.000 – 60.000 ευρώ αγγίζει μόλις το 2%. Είναι οφθαλμοφανές ότι όσο αυξάνεται το εισόδημα των πολιτών η επιβάρυνσή του με τον φόρο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατακόρυφα.

Πίνακας 18: Φόρος ακινήτων ως ποσοστό του εισοδήματος του φορολογούμενου (μέσοι όροι ανά κλιμάκιο εισοδήματος)



Πηγή: EUROMOD, Ανάλυση IOBE

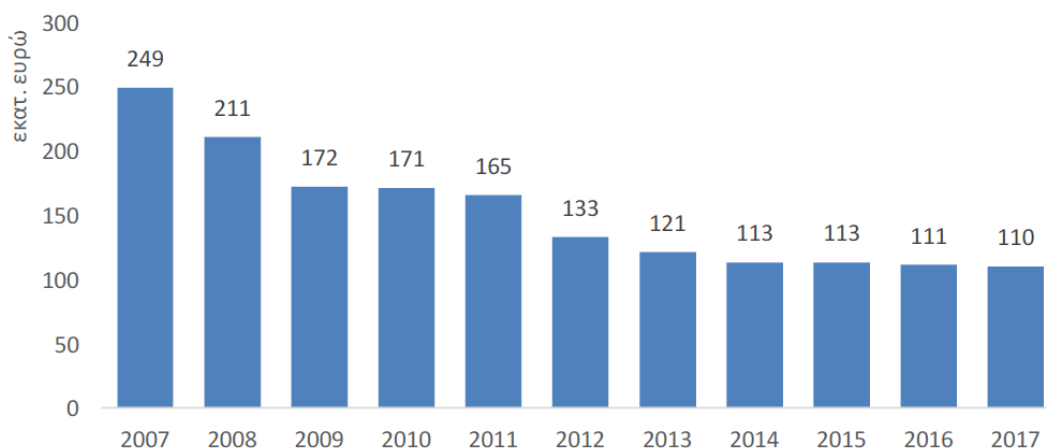
Ο ΦΠΑ στα ακίνητα που ήρθε να προστεθεί ως νεοεισερχόμενος φόρος με τον Ν. 3427/2005 και αφορά νέα ακίνητα απέδωσε στα ταμεία του κράτους για το 2017 €14,3 εκατ., ποσό οριακά αυξημένο έναντι των εσόδων του 2016 αλλά πολύ μειωμένο έναντι του 2008 που άγγιξε τα €75,9 εκατ.. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο συντελεστής του ΦΠΑ στην Ελλάδα είναι 24% έναντι του 21,5%, που είναι ο μέσος όρος του αντίστοιχου συντελεστή της ΕΕ. (Βλ. Διάγραμμα).



Πηγή: Γενικό Λογιστήριο του Κράτους.

Διάγραμμα 6: Έσοδα από ΦΠΑ στα ακίνητα

Τα τέλη χαρτοσήμου από μισθώματα σε ακίνητα ανήλθαν για το έτος 2017 σε €110 εκατ. έναντι του διπλάσιου ποσού των €211 εκατ. για το 2008. Το χαρτόσημο υπέρ ΟΓΑ, 3% πλέον 20%, σύνολο 3,6% επιβάλλεται μόνο στις επαγγελματικές μισθώσεις, καθώς στις κατοικίες αφού προηγήθηκε η μείωσή του στο 50% το 2007, καταργήθηκε το 2008. Η συνολική δαπάνη στις μισθώσεις έχοντας ως βάση το τέλος χαρτοσήμου, την περίοδο 2007-2016 μειώθηκε κατά 35% περίπου.

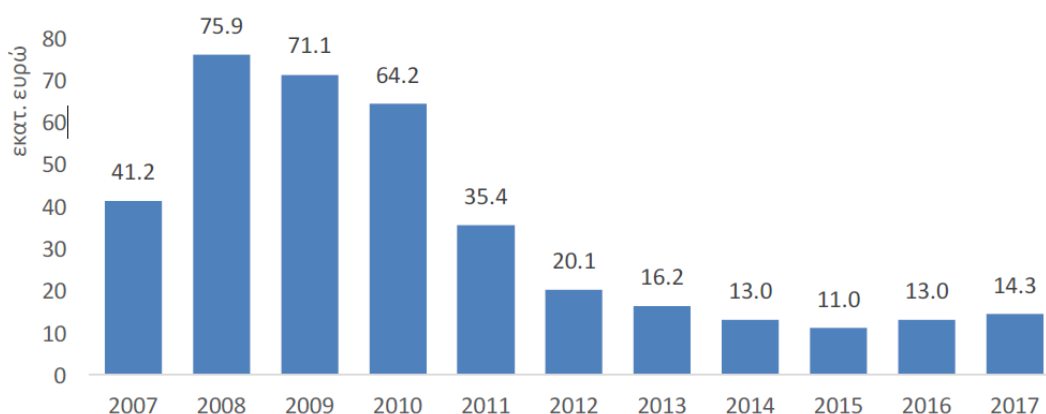


Πηγή: Γενικό Λογιστήριο του Κράτους.

Διάγραμμα 7: Έσοδα από τέλη χαρτοσήμου από μισθώματα σε ακίνητα

Γενικά τα έσοδα από μεταβιβάσεις ακινήτων παρουσιάζουν πτωτική πορεία τα τελευταία χρόνια στην χώρα μας. Τα έσοδα από φόρους μεταβιβάσεων ανήλθαν το

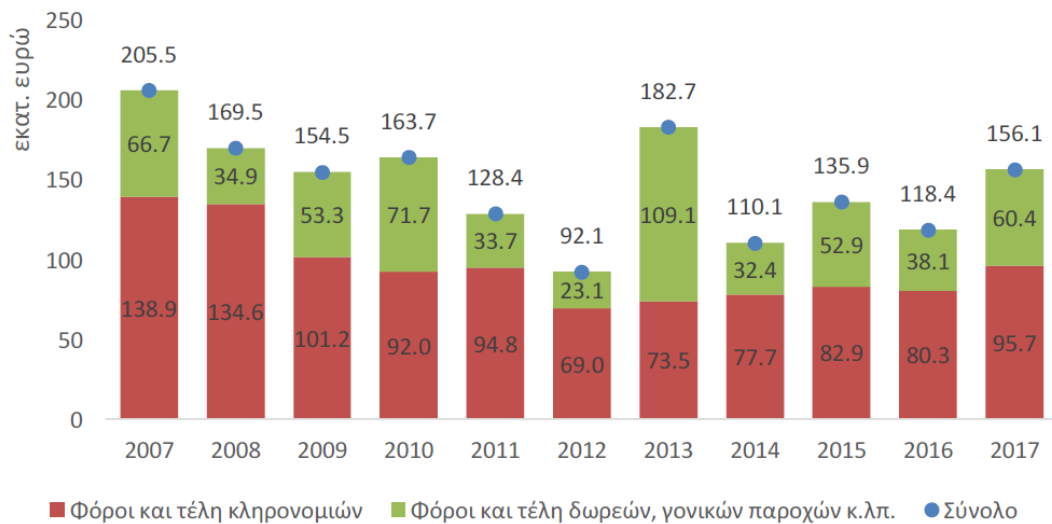
2017 σε € 212 εκατ. έναντι των € 556 εκατ. το 2010 και € 1,04 δις το 2007. Σημαντικός λόγος στην μείωση των συναλλαγών στις μεταβιβάσεις είναι η εισαγωγή του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. και του ΕΝ.Φ.Ι.Α. καθώς επίσης και η επιβολή του φόρου υπεραξίας, η οποία όμως ανεστάλη στο τέλος του ίδιου έτους, με αποτέλεσμα την κατακόρυφη πτώση των εσόδων το 2011 και 2014 αντίστοιχα.



Πηγή: Γενικό Λογιστήριο του Κράτους.

Διάγραμμα 8: Έσοδα από φόρου μεταβιβάσεων ακινήτων

Τα έσοδα από φόρους κληρονομιών, γονικών παροχών, δωρεών κ.λ.π. ανήλθαν συνολικά σε €156,1 εκατ. για το έτος 2017, αυξημένα κατά €38 εκατ. σε σύγκριση με το 2016. Γενικότερα όμως συγκριτικά με παλαιότερα έτη υπάρχει μια πτωτική πορεία στα εν λόγω έσοδα εκτός από το έτος 2013 που ανήλθαν στα €182,7 εκατ. Έκτοτε και μετά την επιβολή του φόρου κατοχής ΕΝ.Φ.Ι.Α. υπάρχει μια τάση αποφυγής κατοχής ακίνητης περιουσίας με αύξηση των αποποιήσεων και αναβολής αποδοχών κληρονομιάς. Σύμφωνα με στοιχεία από τα Ειρηνοδικεία της χώρας οι αποποιήσεις ανήλθαν σε 150 χιλ. το 2017 έναντι 30 χιλ. το 2013, με το μεγαλύτερο μέρος της κληρονομητέας περιουσίας να είναι παθητικό, υπάρχουν δηλαδή οφειλές του κληρονομούμενου που δεν θέλει να επωμιστεί ο κληρονόμος.



Πηγή: Γενικό Λογιστήριο του Κράτους.

Διάγραμμα 9: Έσοδα από φόρους κληρονομιών, γονικών παροχών, δωρεών

Στην ίδια μελέτη του IOBE παρουσιάζονται τα έσοδα από ακίνητη περιουσία ανά κατηγορία φόρου, όπως αυτά παρουσιάζονται στον κρατικό προϋπολογισμό με βάση τους Κωδικούς Ανάλυσης Εσόδου (ΚΑΕ), τόσο για τα έσοδα του 2016, 2017 όσο και για τις προβλέψεις των εσόδων για το 2018.

Πίνακας 19: Έσοδα από ακίνητη περιουσία ανά κατηγορία φόρου

Κωδικός	Κατηγορία Φόρου	2016	2017	2018	% 2017
Σ0225	Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Α.)	3.360.467.133	3.019.866.142	3.190.000.000	83,5%
Σ1211	Φόρος στη μεταβίβαση οικοδομών	126.802.412	164.615.274	149.000.000	4,6%
Σ1224	Τέλη χαρτοσήμου σε μισθώματα από ακίνητα	107.046.666	109.796.623	106.000.000	3,0%
Σ0213	Φόροι και τέλη κληρονομιών	78.406.915	95.728.330	74.000.000	2,6%
Σ0224	Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών	101.983.630	64.684.216	36.000.000	1,8%
Σ0214	Φόροι και τέλη δωρεών, γονικών παροχών κ.λπ.	36.808.642	60.391.528	40.000.000	1,7%
Σ1212	Φόρος στη μεταβίβαση οικοπέδων και αγροκτημάτων	37.304.229	47.958.392	47.000.000	1,3%
Σ0615	Φόρος στην ακίνητη περιουσία	19.582.493	26.757.611	14.000.000	0,7%
Σ1113	ΦΠΑ στις νέες οικοδομές (άρθ.1ν. 3427/05)	12.955.086	14.297.846	13.000.000	0,4%
Σ0221	Φόρος στην ακίνητη περιουσία ή στα εμπράγματα δικαιώματα εκτός από την υποθήκη	15.527.499	12.930.745	7.000.000	0,4%
Σ0222	Φόρος από την αναπροσαρμογή της αξίας ακινήτων	142.528	256.493	-	0,0%
Σ0894	Έκτακτη εισφορά στη μεγάλη ακίνητη περιουσία	56.253	75.029	-	0,0%
Σ1621	Φόρος μεταβίβασης ακινήτων κ.λπ.	833.427	49.947	1.000.000	0,0%
Σ0223	Ενιαίο τέλος ακινήτων (άρθ. 5 ν.3634/08)	166.980	7.803	-	0,0%
Σ0146	Φόρος στο εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου	98	1.864	24.000.000	0,0%
Σ1213	Τέλος συναλλαγής ακινήτων (άρθ. 11 ν. 3427/05)	177.450	1.736	-	0,0%
Σ1218	Φόρος υπεραξίας κεφαλαίου από τη μεταβίβαση ακινήτων*	151	294	-	0,0%
	Σύνολο	3.898.261.592	3.617.419.871	3.701.000.000	100,0%

4.4.3 Σύνοψη

Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα σύμφωνα με τα παραπάνω αποτελεί ουσιώδη πηγή εσόδων τα τελευταία χρόνια αφού πλήθος φόρων έχουν ως φορολογική τους βάση τα ακίνητα. Η οικονομική κρίση όμως της τελευταίας δεκαετίας, σε συνδυασμό με τα μνημόνια και την μείωση του οικογενειακού εισοδήματος είχε πληθώρα αρνητικών επιπτώσεων σε πάρα πολλούς τομείς. Ιδιαίτερα, μετά την επιβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε., η ύφεση στην αγορά ακινήτων ήταν αναπόφευκτη. Οι αρνητικές επιπτώσεις φάνηκαν και στον κλάδο των κατασκευών με κατακόρυφη πτώση του τζίρου τους αφού η ζήτηση πλέον ήταν ελάχιστη. Οι τράπεζες με την σειρά τους έπαιξαν καθοριστικό ρόλο με την αυστηρότητα των κριτηρίων για την χορήγηση δανείων που είχε ως συνέπεια τον περιορισμό της αγοράς ακινήτων. Μέσα σε όλο αυτό το κλίμα δεν ήταν δυνατόν να μην επηρεαστεί και ο τομέας των επενδύσεων αφού κάθε κίνηση για επένδυση

·

έχει ως συνέπεια εκτός από το ρίσκο και την δυσβάστακτη φορολογία. Όλα τα παραπάνω είχαν αντίκτυπο και στο συνολικό εισόδημα των οικογενειών, με την ανεργία να αυξάνεται ραγδαία περιορίζοντας το εισόδημα για κατανάλωση και κατά συνέπεια για επενδύσεις. Υπάρχει αντίδραση του κόσμου ως προς την πληθώρα των φόρων με συνέπεια την φοροδιαφυγή και την άρνηση της πληρωμής του αυξάνοντας τις ληξιπρόθεσμες οφειλές, δημιουργώντας ένα δημοσιονομικό κενό. Υπό το πρίσμα των ανωτέρω, το συμπέρασμα από την υπερφορολόγηση των ακινήτων είναι ότι έχει δημιουργήσει αρνητικές συνέπειες σε πάρα πολλούς τομείς χωρίς στην πραγματικότητα να αυξάνονται τα έσοδα του κράτους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Συμπεράσματα και προτάσεις βελτίωσης της φορολόγησης ακινήτων

5.1 Συμπεράσματα από την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας

Η οικονομική κατάσταση της Ελλάδας τα τελευταία χρόνια σε συνδυασμό με τα μνημόνια και την απεγνωσμένη προσπάθεια αύξησης των εσόδων του κράτους, οδήγησαν τα εκάστοτε κυβερνητικά στελέχη σε μία σειρά βεβιασμένων αποφάσεων. Κύρια πηγή δυσαρέσκειας και αστάθειας του φορολογικού συστήματος είναι η υπέρογκη φορολογία και ιδιαίτερα η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας που θεωρήθηκε ότι αποφέρει πιο μετρήσιμα και πιο σίγουρα έσοδα.

Στην Ελλάδα κυριαρχεί η ιδιοκτησία ακινήτων ως άτυπος θεσμός προκειμένου να έχει ο κάθε πολίτης μια «στέγη». Η σκέψη και η αίσθηση τυχόν απώλειας ακίνητης περιουσίας και ιδιαίτερα της πρώτης κατοικίας δημιουργεί ανασφάλεια και φόβο, και οδηγεί τους πολίτες σε κινήσεις πανικού. Το ασταθές οικονομικό περιβάλλον και η μελλοντική αβεβαιότητα οδήγησαν τους πολίτες σε συγκράτηση των χρημάτων και μη πληρωμή των φορολογικών τους υποχρεώσεων. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την απώλεια ρευστότητας των τραπεζών και την έκδοση προγραμμάτων πλειστηριασμών κατά δεκάδες. Αυτό ήρθε να προστεθεί στην ήδη υπάρχουσα και αβέβαιη οικονομική κατάσταση της χώρας δυσχεραίνοντας ακόμη περισσότερο την μελλοντική σταθερότητα.

Η συγκράτηση από μέρος των τραπεζών ως προς την έκδοση νέων δανείων και η αυστηρότητα των νέων όρων χορηγίας τους, έχει σαν αποτέλεσμα την απότομη μείωση των επενδύσεων και ειδικά στον τομέα των κατασκευών και των μεταβιβάσεων ακινήτων. Ο κλάδος των κατασκευών έχει υποστεί τις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης και συγκριτικά με την Ευρωπαϊκή Ένωση υστερεί σημαντικά στην κατασκευή νέων κτηριακών εγκαταστάσεων και κατοικιών.

Η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από μια στασιμότητα, με χαμηλό όγκο συναλλαγών τα τελευταία χρόνια, μείωση των νέων οικοδομικών αδειών κ.λ.π. Αυτά σε συνδυασμό με την υψηλή φορολογία και την πτώση των τιμών των ενοικίων και των κατοικιών αποτελούν ανασταλτικό παράγοντα για επενδύσεις σε ακίνητα και ενδιαφέρον από ξένους επενδυτές.

Η ανεργία σαν επίπτωση της μείωσης των νέων θέσεων εργασίας και το κλείσιμο λόγω της κρίσης πολλών επιχειρήσεων έχει σαν αποτέλεσμα την μείωση των εισοδημάτων και την μείωση της κατανάλωσης. Μέσα στην αστάθεια και την αβεβαιότητα υπάρχει στάση πληρωμών και φορολογικών υποχρεώσεων προς το Δημόσιο γεγονός που οδηγεί σε κατασχέσεις και πλειστηριασμούς προκειμένου να διασφαλιστεί η είσπραξη των ληξιπρόθεσμων οφειλών. Συνάμα υπάρχει στροφή της νεολαίας και όχι μόνο, στο εξωτερικό για εύρεση εργασίας με αποτέλεσμα να υπάρχουν δεκάδες ακίνητα αναξιοποίητα και κλειστά.

Η κυβέρνηση προκειμένου να βρει τα χρήματα του μνημονίου και να καλύψει το πρόβλημα της ρευστότητας των τραπεζών, προέβει σε περικοπές μισθών, μείωση του δημοσίων εξόδων και την μείωση των δημοσίων υπαλλήλων με απολύσεις και συγχωνεύσεις Υπηρεσιών. Αύξησε την φορολογία γενικά και επέβαλε επιπλέον φόρους στην ακίνητη περιουσία όπως το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. που στην πρώτη του εφαρμογή ζητήθηκε να εισπραχθεί μέσω του λογαριασμού της Δ.Ε.Η. για να εξασφαλίσει την είσπραξή του. Δεν είναι τυχαία η ονομασία του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. ως «χαράτσι», γιατί έτσι ακριβώς το αισθάνθηκε ο πολίτης την συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Αργότερα αντικαταστάθηκε από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. και τον συμπληρωματικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. για ακίνητα μεγαλύτερης αξίας που ήρθε να επιβαρύνει ακόμα περισσότερο τον οικογενειακό προϋπολογισμό. Τα τελευταία χρόνια το μεγαλύτερο ποσοστό φόρων στην ακίνητη περιουσία προέρχεται από φόρους κατοχής σε αντίθεση με παλαιότερα χρόνια που προερχόταν από φόρους συναλλαγών στα ακίνητα και από φόρους στα ενοίκια. Το ποσοστό αυτό μάλιστα είναι από τα υψηλότερα στην ευρωπαϊκή ένωση ΕΕ28 και πολύ πάνω από τον μέσο όρο των χωρών του ΟΟΣΑ. Επίσης σημαντικός παράγοντας στην μείωση των μεταβιβάσεων είναι και η επιβολή του Φ.Π.Α. στα νέα ακίνητα και μάλιστα με ποσοστό 24% σε χρονική περίοδο που ήδη υπάρχει μείωση στην αγορά νέων ακινήτων. Ο φόρος αυτός δεν έχει λογική, εφόσον υπάρχει ήδη ο φόρος ιδιοκτησίας, και δεν αύξησε τα έσοδα του κράτους, αντίθετα έπληξε ακόμα περισσότερο τον τομέα των κατασκευών και των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η οικονομική αποτελεσματικότητα της φορολογίας των ακινήτων στην Ελλάδα είναι αμφισβητήσιμη και μη αποδοτική με βάση τα κριτήρια αξιολόγησης φορολογικών συστημάτων. Το ύψος του φόρου ιδιοκτησίας σε συνδυασμό με την πληθώρα φόρων στα ακίνητα όπως του φόρου μεταβιβάσεων, κληρονομιών, γον. παροχών και δωρεών, φόρος ενοικίων κ.λ.π. δημιουργεί στρεβλώσεις στην οικονομική

σταθερότητα καθώς είναι φόροι που έχουν περίπου την ίδια φορολογική βάση. Μέσα σε αυτό το κλίμα της αβεβαιότητας και της αποδυνάμωσης της επιχειρηματικότητας και των επενδύσεων έρχεται να προστεθεί και η αύξηση της φορολογίας, γεγονός που αποτρέπει ακόμα και ξένους επενδυτές, και δημιουργεί ένα κλίμα αμφισβήτησης του κράτους δικαίου.

5.2 Προτάσεις βελτίωσης του φορολογικού πλαισίου της ακίνητης περιουσίας

Η υπέρογκη φορολογία σε συνδυασμό με την οικονομική εξαθλίωση των πολιτών τα τελευταία έτη δεν έφεραν τα αναμενόμενα οικονομικά αποτελέσματα στα κρατικά ταμεία. Πρέπει να γίνουν ριζικές αλλαγές στην φορολογική νομοθεσία προκειμένου να ανακάμψει ο τομέας των ακινήτων. Σε αυτό το σημείο αξίζει να αναφερθούν οι μεταβολές στην φορολογία ακινήτων που ήταν ιδιαίτερα αποτελεσματικές και εφαρμόστηκαν σε άλλα κράτη.

Στην Κύπρο συγκεκριμένα, υπήρχε ο Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων, ο οποίος αυξήθηκε όταν η χώρα εισήλθε σε Πρόγραμμα Οικονομικής Προσαρμογής το 2013. Υπήρχε έκπτωση 10% εφόσον ο φόρος εξοφληθεί έγκαιρα, ποσοστό που αυξήθηκε σε 15% το 2014. Επίσης ο φόρος υπολογιζόταν στο σύνολο της ακίνητης περιουσίας και όχι ανά ακίνητο, ενώ υπήρχε και αφορολόγητο όριο στο ποσό των 12.5000€. Με την έξοδο της χώρας από το ΠΟΠ το 2016, μειώθηκε ο φόρος μεταβίβασης στο 50% και ο φόρος ακινήτων κατά 75%, με τον τελευταίο να καταργείται πλήρως το 2017. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Κυπριακής Δημοκρατίας, οι νέες άδειες αυξήθηκαν κατά 6,08% το 2016, έναντι αύξησης 1,6% το 2015, ενώ παράλληλα ενισχύθηκαν κατά 43% οι πωλήσεις ακινήτων σε αλλοδαπούς με αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών των ακινήτων μετά το 2017 (Κεντρική Τράπεζα Κύπρου).

Στο Ηνωμένο Βασίλειο μεταξύ 2007 και 2009 υπήρξε υποχώρηση στις αγοραπωλησίες ακινήτων εξαιτίας των επιπτώσεων της χρηματοπιστωτικής κρίσης. Ως μέτρο τόνωσης και σταθεροποίησης της αγοράς, η κυβέρνηση αποφάσισε την κατάργηση του φόρου μεταβίβασης για ένα περίπου έτος, από τον Σεπτέμβριο του 2008 έως τον Δεκέμβριο του 2009. Το μέτρο αφορούσε ακίνητα αξίας από £125,000 έως £175,000 ενώ παράλληλα πρότεινε την μείωση της αντικειμενικής αξίας τους κατά 1%. Τα αποτελέσματα μελέτης που πραγματοποιήθηκε ήταν η αύξηση κατά 20%

στις συναλλαγές ακινήτων κατά το διάστημα των εκπτώσεων ενώ μετά την κατάργηση των ευεργετικών μέτρων η μείωση στο ποσοστό της αύξησης ήταν 30% (Best, M., & Kleven, H., 2017).

Οι παραπάνω αναφορές σε τρόπους αντιμετώπισης οικονομικών δυσχερειών και τόνωσης της αγοράς ακινήτων καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι κάθε μείωση στην φορολογία της ακίνητης περιουσίας συνεπάγεται αύξηση του εισοδήματος προς κατανάλωση και αύξηση των συναλλαγών στην αγορά ακινήτων.

Η μείωση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ιδιαίτερα του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. θα είναι ένα πολύ θετικό κίνητρο στη αύξηση των συναλλαγών στα ακίνητα. Πολλοί είναι εκείνοι που διστάζουν να προβούν στην αγορά ενός ακινήτου με τον φόβο της ετήσιας επιβάρυνσης των φόρων ιδιοκτησίας. Η μείωση του συντελεστή του κύριου φόρου καθώς και η κατάργηση του συμπληρωματικού θα οδηγήσει σε τόνωση της αγοράς ακινήτων ιδιαίτερα από ένα ύψος αξίας και πάνω. Θα μπορούσε βέβαια να μελετηθεί και η πιθανή αναστολή για πέντε έτη του ΕΝ.Φ.Ι.Α. μετά την μεταβίβαση του ακινήτου στον νέο ιδιοκτήτη. Αυτό ίσως να δημιουργούσε κυκλικές μεταβιβάσεις ανά πενταετία με αντιστάθμιση των εσόδων από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. από τον φόρο μεταβίβασης.

Η μείωση του συντελεστή Φ.Π.Α. στα ακίνητα από 24% στο 13% είναι επίσης ένα θετικό σενάριο στις αγοραπωλησίες νεόδμητων ακινήτων.⁵⁷ Είναι ιδιαίτερα σημαντική η αύξηση της αγοράς στα νέα ακίνητα διότι θα τονώσει τον τομέα των κατασκευών και την αύξηση της ανέγερσης νέων κατοικιών. Ο κλάδος των κατασκευών έχει πληγεί βαρύτατα τα τελευταία χρόνια και η ανάκαμψή του θα συμπαρασύρει δεκάδες επαγγέλματα που έχουν ως κύρια ασχολία τα ακίνητα. Το αποτέλεσμα θα είναι η αύξηση των εισοδημάτων και της αποταμίευσής των ελληνικών νοικοκυριών και η αύξηση των νέων επενδύσεων.

Η σταθερότητα στην οικονομία και την φορολογία δημιουργεί ένα περιβάλλον υγιές για επενδύσεις τόσο σε εγχώριο όσο και σε διεθνές επίπεδο. Σε προηγούμενα κεφάλαια αναλύθηκαν οι επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων λόγω των συχνών αλλαγών στην φορολογία.

Η δημιουργία ενός φόρου θα πρέπει να προϋποθέτει μελέτη και σχεδιασμό έτσι ώστε να έχει σωστή και δίκαιη φορολογική βάση προκειμένου να γίνει αποδεκτός και ο φορολογούμενος πολίτης να γνωρίζει την αιτία ύπαρξής του. Το πρόβλημα στην Ελληνική κοινωνία είναι ότι οι φόροι είναι πρόχειρα σχεδιασμένοι και με απώτερο σκοπό την όσο το δυνατόν μεγαλύτερη και σύντομη αύξηση των εσόδων

του κράτους, γεγονός που τις περισσότερες φορές οδηγεί σε αποτυχία της επίτευξής του σκοπού της. Συγκεκριμένα στην φορολογία ακινήτων το πρόβλημα ξεκινάει από λάθος φορολογική βάση. Οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματικότητα παρόλο που είναι η βάση για δεκάδες φόρους. Όταν σχεδιάστηκαν και ξεκίνησε η εφαρμογή του ήταν η εποχή που κάθε χρόνο η αύξηση της αξίας των ακινήτων ήταν ραγδαία. Η αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων όμως ήταν χρονοβόρα και πολύ γραφειοκρατική με αποτέλεσμα για χρόνια να υπολείπεται της πραγματικής, ενώ τα συμβόλαια και όλοι οι φόροι υπολογίζονταν στις αντικειμενικές αξίες με αποτέλεσμα το κράτος να χάνει χιλιάδες έσοδα. Τα τελευταία χρόνια με την εφαρμογή του ηλεκτρονικού περιουσιολογίου που πρόκειται να εφαρμοστεί έγινε αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών αλλά λόγω της κρίσης οι φόροι είναι δυσβάσταχτοι και μη αναλογικοί γεγονός που οδηγεί στην άρνηση της καταβολής τους. Έτσι εμφανίζονται φαινόμενα φοροδιαφυγής, μη αποδοχής κληρονομικών ακινήτων, μη δήλωσής τους στο Ε9, ψευδείς δηλώσεις μισθώσεων ακινήτων κ.λ.π.

Επιπλέον θα πρέπει οι φόροι να είναι δίκαιοι αναλογικοί και ανταποδοτικοί για να είναι αποδεκτοί και αποτελεσματικοί. Οι φόροι στην ακίνητη περιουσία δεν έχουν καμία από τις παραπάνω προϋποθέσεις. Αναλογικοί δεν είναι γιατί ειδικά ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. εφαρμόζεται ανά ακίνητο και όχι στο σύνολο της περιουσίας, χωρίς να εξετάζει αν το ένα αυτό ακίνητο είναι η μοναδική περιουσία του φορολογούμενου. Δίκαιοι δεν είναι γιατί δεν εξετάζεται ο λόγος ύπαρξης της ακίνητης περιουσίας, αν είναι δηλαδή από κληρονομιά ή από αγορά για επένδυση, ή πρώτη κατοικία και όχι δεύτερη ή τρίτη δευτερεύουσα. Ανταποδοτικοί δεν είναι διότι δεν γνωρίζει ο φορολογούμενος που πηγαίνουν τα έσοδα από την φορολογία ακινήτων με αποτέλεσμα την αμφισβήτηση και την άρνηση καταβολής τους.

Μια σταθερή φορολογία επιτρέπει την αύξηση των επενδύσεων και την σταθερότητα της οικονομίας. Ο κάθε φορολογούμενος μπορεί να κάνει επενδύσεις σε ακίνητα γνωρίζοντας από την αρχή τι θα πληρώνει σε φόρους και για πόσο χρονικό διάστημα. Η σταθερότητα στη φορολογία επιφέρει αύξηση και ξένων επενδύσεων γεγονός που τα τελευταία χρόνια είναι σε ύφεση.

Ανατρεπτικός παράγοντας στην αύξηση των συναλλαγών των ακινήτων αποτελεί και η αυξημένη γραφειοκρατία καθώς χρειάζονται ατελείωτες ώρες για την απόκτηση πιστοποιητικών, υποβολή δηλώσεων στις εφορίες, πληρωμές φόρων κ.λ.π. Μεγάλη βελτίωση αρχίζει να φαίνεται το τελευταίο το έτος λόγω της πανδημίας του

·
κορωνοϊού αφού οι περισσότερες συναλλαγές γίνονται πλέον ηλεκτρονικά. Δεν είναι λίγες οι φορές που οι καθυστερήσεις σε εκδόσεις εγγράφων ή τακτοποιήσεις των ακινήτων του πωλητή μπορεί να φτάσουν τους μήνες ή τα έτη μέχρι να ολοκληρωθούν. Οι επενδυτές του εξωτερικού θεωρούν τελείως ανασταλτικό παράγοντα την φορολογία και την γραφειοκρατία.

Συνοψίζοντας όλα τα παραπάνω το συμπέρασμα από την παρούσα εργασία είναι ότι παρόλο που οι φόροι στη ακίνητη περιουσία καταλαμβάνουν ένα μικρό ποσοστό των συνολικών εσόδων του κράτους, επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό την συνολική κατανομή του εισοδήματος. Όσο υψηλότεροι είναι οι φόροι επί των ακινήτων επηρεάζουν αρνητικά τις συναλλαγές στα ακίνητα με αποτέλεσμα την μείωση των εσόδων από μεταβιβάσεις, την μείωση των επενδύσεων, την μείωση εισοδήματος προς κατανάλωση και γενικά μια ύφεση στην ανάκαμψη της οικονομίας επηρεάζοντας πληθώρα επαγγελμάτων. Αντίθετα μια σταθερή αναλογική φορολογία, έχει σαν αποτέλεσμα την ανάκαμψη της οικονομίας, την αύξηση των συναλλαγών στα ακίνητα, την μείωση της ανεργίας την αύξηση των εισοδημάτων με αποτέλεσμα την αύξηση της κατανάλωσης και τη αύξηση των επενδύσεων. Καλύτερος και πιο λεπτομερής σχεδιασμός φορολογίας μπορεί να αποφέρει μεγαλύτερα έσοδα με μικρότερους φορολογικούς συντελεστές.

Βιβλιογραφία-Αρθρογραφία

Ελληνική

- Βέττας, Ν., (2018). Η φορολογία ακινήτων, η ανάπτυξη και το μέλλον των κατασκευών, Αθήνα, IOBE
- Δαλιάνης, Γ., Χατζοπούλου, Ν., (2021), Φορολογία Δωρεάς και Γον. Παροχής, capital.gr
- Δράγιος, Α., Μιχελινάκης, Β., (2014) Φορολογία Ακινήτων-Εγχειρίδιο Πρακτικής Εφαρμογής για την Ακίνητη Περιουσία, εκδ. Οικονομική Βιβλιοθήκη
- Ζεντέλης, Π., (2011). Περί Κτημάτων Λόγος και Κτηματολόγιο. Αθήνα, Παπασωτηρίου
- Δονάτος, Γ., Φωτόπουλος Ι., (2007), Κτηματολόγιο και Φορολόγηση Ακινήτων, Δίκαιο Επιχειρήσεων και Εταιρειών, Τόμος 13, Τεύχος 10, σελ. 1012-1022
- Μανιάτης, Γ., Παύλου, Γ., (2018), Η Φορολογία Ακινήτων και το μέλλον του κλάδου των Κατασκευών στην Ελλάδα, IOBE, ΣΕΠΑΚ
- Μπάκας, Θ., (2020), Airbnb: Πως επηρεάζεται από τον κορωνοϊο- Νέα δεδομένα στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, Έθνος
- Μπατάκης, Δ., (2017), Η ενοικίαση σπιτιού μέσω Airbnb, taxheaven.gr
- Μπέτσκος, Σ., (2014), Από τον Φ.Μ.Α.Π. στον ΕΝ.Φ.Ι.Α
- Σεϊμένης, Ο., Γεράγγελου, Α.,(2019), Πως διαχωρίζεται η αξία ενός ακινήτου σε αξία οικοπέδου και σε αξία κτιρίου, taxheaven.gr
- Σκουζός, Ι., (2012), Έκτακτο Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών Ε.Τ.Η.Δ.Ε., taxlaw.gr
- Τυρής, Ι., (2018), Ημερίδα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας Κεντρικής Μακεδονίας, “Φορολογία Ακινήτων”, Θεσσαλονίκη
- Τυρής, Ι., (2008), Φ.Π.Α. στα Ακίνητα
- Φινοκαλιώτης, Κ., (2011), Φορολογικό Δίκαιο, σελ. 48, 151
- Φινοκαλιώτης, Κ., (2005), Φορολογικό Δίκαιο, εκδόσεις Σάκκουλα Θεσ/νίκη
- Φώτου, Κ., (2018), Η υπερφορολόγηση με την γλώσσα των αριθμών, Δελτίο Φορολογικής Νομοθεσίας, Τόμος 72, Τεύχος 1637, σελ. 1299-1311

Ξένη βιβλιογραφία

- Best, M., & Kleven, H., (2017). The surprising power of tax stimulus to the housing market, *Review of Economic Studies* (forthcoming)
- Vickrey, W. S., (2001) “Site Value Taxes and the Optimal Pricing of public Services” *American journal of Economics & Sociology* 60(5): 85-96

Διπλωματικές Εργασίες

- Δαμακούδη, Α., (2016), Φορολογία Κατοχής Ακινήτων Στην Ελλάδα, Πανεπιστήμιο Μακεδονίας
- Κωνσταντινίδης, Κ., (2019), Η Φορολογία Ακινήτων Στην Ελλάδα και οι Επιπτώσεις της στην Ελληνική Οικονομία
- Λεμονά, Χ., (2019), Αποτίμηση των Επιπτώσεων της Φορολογίας Ακινήτων Στην Ανάπτυξη
- Ριγοπούλου, Α., (2020), Φορολογία Ακινήτων. Νομοθετικό πλαίσιο – Επιπτώσεις στην Οικονομία και Επιχειρηματικότητα στην Ελλάδα

Φορολογική Νομοθεσία

- Α.1031/2021, Ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων
- Αστικός Κώδικας, άρθ. 601, Αποζημίωση Μισθώματος
- Αστικός Κώδικας, άρθ. 948-949, Ακίνητα, Διακρίσεις Ακινήτων
- Αστικός Κώδικας, άρθ. 954-975, Τα συστατικά Μέρη του Ακινήτου και επομ
- Αστικός Κώδικας, άρθ. 1045, Έκτακτη Χρησικτησία Ακινήτου
- Αστικός Κώδικας, άρθ. 1053-1054, Ενέργεια Χρησικτησίας κατά τρίτου, Ανεπίδεκτα Χρησικτησίας
- Ν.1249/1982, άρθ. 41, 41α, προσδιορισμός φορολογητέας αξίας μεταβιβαζομένων ακινήτων
- Ν. 1521/1950 όπως κυρώθηκε με τον Ν.1587/1950, Μεταβιβάσεις Ακινήτων, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει

- Ν.4021/2011, άρθ. 53, Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Ακινήτων, Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.
- Ν.4172/2013, Κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα, άρθ. 47, παρ. 7
- Ν.4646/2019, Αναστολή Φ.Π.Α. στα Ακίνητα
- ΠΟΛ. 1219/1998, (ΦΕΚ: 2081/Β/99), Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ως προς τους πίνακες τιμών αξίας γης
- ΠΟΛ. 1220/1998, (ΦΕΚ: 2082/Β/99), Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ως προς τους πίνακες τιμών αξίας γης
- ΠΟΛ. 1266, (ΦΕΚ: 1328/Β/98), Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ως προς τους πίνακες τιμών αξίας γης
- ΠΟΛ. 1310/1998, (ΦΕΚ: 1328/Β/98), Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ως προς τους πίνακες τιμών αξίας γης
- ΠΟΛ. 1311/1998, (ΦΕΚ: 1328/Β/98), Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ως προς τους πίνακες τιμών αξίας γης
- ΠΟΛ. 1187/2017, Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων στο Πλαίσιο της Οικονομίας του Διαμοιρασμού, Airbnb
- 139903 ΕΞ 2019, Σχετικά με τον προσδιορισμό αντικειμενικής αξίας οικοπέδων εντός οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων και ή προϋφιστάμενων του 1923

Ηλεκτρονικές Πηγές

- <https://www.aade.gr>, Τεκμήρια και Ετήσια Αντικειμενική Δαπάνη Κατοικιών
- <https://www.aade.gr/sites/default/files/2021-12/ekthesi-esodon-october-2021.pdf>
- <https://www.capital.gr/tax/3317453/ola-gia-ton-foro-metavivasis-akiniton>, Δημητρέλης,(2018), Όλα για τον φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων
- <https://www.capital.gr/oikonomia/3380527/oi-protaseis-tis-pomida-gia-ti-forologia-akiniton>
- <https://www.capital.gr/tax/3540732/forologia-doreas-kai-gonikis-paroxis>
- <https://www1.compareyourcountry.org/tax-revenues/en/0/675/datatable>
- <https://www1.compareyourcountry.org/tax-reveunes/en/0/679/datatable>
- <https://www.dikaiologitika.gr/eidhseis/oikonomia/36068/apo-ton-fmap-ston-enfia-i-istoria-ton-foron-akiniton>

- https://www.economistas.gr/oikonomia/40832_akinita-h-hina-me-ta-hrysa-ayga
- <https://www.ethnos.gr/opinions/article/130998/airbnbposephreazetaiapotonkoroioneadedomenastisbraxyxroniesmsthoseis>
- <https://ecopress.gr/ti-diapistoni-panelladiki-erevna-ti/>
- <https://www.forin.gr/articles/article/25667/arthro-tou-b-oikonomidh-h-diarkhs-forologikh-epibaronsh-ths-akinhts-periousias>
- <https://www.forin.gr/laws/category/18/forologia-akinhtwn>
- https://iobe.gr/docs/research/RES_05_F_13062019_REP.pdf, IOBE, (2019), Οι αναπτυξιακές προοπτικές των κατασκευών στην Ελλάδα
- <https://www.insider.gr/toyrismos/88791/pos-diamorfonetai-o-hartis-tis-airbnb-stin-ellada>
- https://lawdb.intrasoftnet.com/nomos/nomos_frame.html
- https://www.pomida.gr/foros_akinitis_periousias.php
- https://www.pomida.gr/forologikes_klimakes.php
- https://www.pomida.gr/assets/File/105_%20KResearch%202018.pdf
- https://portal.tee.gr/TEXNOGRAFIMA_344
- <https://www.taxheaven.gr>, (2018), Στατιστικά-Μελέτες, Στις πέντε χώρες με την μεγαλύτερη αύξηση εσόδων ως ποσοστό Α.Ε.Π.
- (upd) Ποιες χώρες της Ε.Ε. έχουν ΕΝ.Φ.Ι.Α. - Ποιες έχουν και φόρο περιουσίας