

# απόψεις

## Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας και ο στόχος που εξυπηρετεί

*Η συζήτηση για το αν η κατοχή ακίνητης περιουσίας συνιστά ασφαλές και δίκαιο κριτήριο φοροδοτικής ικανότητας ή όχι, παραμένει ανοικτή αρκετές δεκαετίες. Ήδη, σε ανεπτυγμένες οικονομικά χώρες της Δύσης, όπως η Γαλλία ή η Γερμανία, φαίνεται να κυριαρχεί πλέον η αντίληψη ότι από μόνη της η κατοχή ακίνητης περιουσίας δεν συνιστά ασφαλές φοροδοτικό κριτήριο και η επιβολή φόρου με βάση την κατοχή της θα πρέπει να συνδυάζεται με την παραγωγή καρπού από την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας. Άλλως, η επιβολή φόρου σε ακίνητη περιουσία, χωρίς αυτή να παράγει έσοδο, προσβάλλει μη ανεκτά το συνταγματικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας ως την ανεπίτρεπτη δήμευση αυτής.*

*Στη χώρα μας, ο επιστημονικός αυτός προβληματισμός παρουσιάστηκε κατά τη συζήτηση για τη συνταγματικότητα του ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων.<sup>1</sup> Πάντως, ο Έλληνας φορολογικός νομοθέτης ουδέποτε έως σήμερα έχει θέσει την επιβολή φόρου σε ακίνητη περιουσία, υπό την προϋπόθεση η ακίνητη αυτή περιουσία να παράγει έσοδο, το οποίο τελικά θα προσδιορίζει την σχετική φοροδοτική ικανότητα. Τα τελευταία δε χρόνια, υπό τον κίνδυνο της δημοσιονομικής κατάρρευσης, όχι απλώς δεν έχει αναπτυχθεί σύνδεσμος φοροδοτικής ικανότητας και καρπού (εσόδου) ακίνητης περιουσίας, αλλά επιπρόσθετα οι κάτοχοι ακίνητης περιουσίας έχουν υποστεί πολύ μεγάλες φορολογικές επιβαρύνσεις.*

*Ήδη, ζήτημα των ημερών συνιστά ο σχεδιασμός του ενιαίου φόρου ακινήτων, ο οποίος θα αντικαταστήσει τον υφιστάμενο φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας, πρώην ΕΤΑΚ, πρώην ΦΜΑΠ, πρώην και πάλι ΦΑΠ κ.ο.κ. και κατ' ουσία θα συμπεριλάβει και το έκτακτο τέλος ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων. Ο επιθυμητός οικονομικός στόχος του νέου ΦΑΠ είναι 2 δις ευρώ, κατά τη χρήση 2013 και 3 δις ευρώ, κατά τη χρήση 2014. Προκειμένου να εξυπηρετηθεί ο στόχος αυτός, φαίνεται ότι το υπουργείο Οικονομικών επιλέγει να χρησιμοποιήσει ως φορολογική βάση την αντικειμενική και όχι την χαμηλότερη αγοραία αξία των ακινήτων, ενώ θα παραμένει αδιάφορη η πραγματική ύπαρξη καρπού από την εκμετάλλευση της κατοχής ακί-*

---

<sup>1</sup> Βλ. ιδίως άρθρο Στ. Μπακάλη, «Η αντισυνταγματικότητα του έκτακτου ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων», στο ΔΦΝ 2011, σελ.1604 καθώς και Σ.τ.Ε 1972/2012, στο ΔΦΝ 2012, σελ 1070.

νητης περιουσίας. Ακόμη, το υπουργείο Οικονομικών φαίνεται να κατευθύνεται στην απόληψη ή στην καλύτερη περίπτωση στον περιορισμό σε ποσό 50.000 ευρώ του αφορολόγητου ορίου, καθώς και στη διεύρυνση της φορολογητέας ύλης, με την επιβάρυνση και των αγροτεμαχίων. Συμπερασματικά, ο νέος ΦΑΠ, που κατά πάσα πιθανότητα θα αρχίσει να εισπράττεται από τον προσεχή Σεπτέμβριο, θα εξυπηρετήσει πρωτίστως, αν όχι αποκλειστικά, ταμειευτικό σκοπό. Το αν ο ταμειευτικός αυτός σκοπός εξυπηρετείται εντός των συνταγματικών ορίων για τον προσδιορισμό της φοροδοτικής ικανότητας ή όχι, θα το απαντήσει η Ιστορία.

Ένας από τους ουσιώδεις πυλώνες ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας σε όλη τη διάρκεια του 20ου αιώνα υπήρξε η ακίνητη περιουσία. Κάθε φορά που η χώρα βίωνε οικονομική καταστροφή, ιδίως μετά το 1922 και μετά τον Β΄ παγκόσμιο πόλεμο, οι μηχανές της οικονομίας επανεκκινήθηκαν από την αγορά ακινήτου και τη ναυτιλία. Σε μεγάλο βαθμό, άλλωστε, η αγορά ακινήτου στήριξε και την οικονομική ανάπτυξη της χώρας, που επέτρεψε την είσοδό της στην Ο.Ν.Ε.

Η κατά τον τελευταίο χρόνο κατάρρευση των αγοραίων τιμών των ακινήτων, οι οποίες κατά πολύ πλέον υπολείπονται των αντικειμενικών τιμών και το πλήρες πάγωμα της αγοράς, που απασχολούσε εκατοντάδες επαγγελματίες γύρω από τα ακίνητα, συνιστά ένα από τα προβλήματα της τρέχουσας οικονομικής κρίσης. Η πολιτική, λοιπόν, επιλογή της φορολογικής υπερβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας, δυστυχώς δεν επιφέρει μόνο το θετικό αποτέλεσμα της άμεσης ικανοποίησης δημοσίων ταμειευτικών αναγκών. Επιφέρει και την παράπλευρη απώλεια της πλήρους απορρύθμισης της αγοράς ακινήτων. Και, ακόμη περισσότερο, δημιουργεί στο μέσο Έλληνα την πεποίθηση ότι, προκειμένου να προφυλάξει τα «κόπια» του, δεν θα είναι ασφαλές να επενδύει πλέον σε ελληνική γη, αφού αυτή η επένδυσή του κινδυνεύει να υποστεί τόσο βαριά φορολόγηση, ώστε να υποχρεωθεί αυτός να την εκποιήσει σε εξευτελιστική τιμή.

Το ερώτημα, λοιπόν, που στριφογυρίζει στο μυαλό πολλών από εμάς είναι αν η υπερφορολόγηση των ακινήτων εντάσσεται σε έναν ευρύτερο επιτελικό πολιτικό σχεδιασμό, ο οποίος έχει λάβει υπόψη του τις αρνητικές συνέπειες της κατάρρευσης της αγοράς των ακινήτων, ή όχι. Διότι, αν πράγματι η βίαιη διόρθωση σε χαμηλότερα επίπεδα των τιμών συνιστά πολιτική επιλογή, τότε θα μπορούσε ίσως να εξετασθεί με επιστημονικά κριτήρια, καθώς ο κάθε καλόπιστος πολίτης θα περίμενε ότι τουλάχιστον έχουν προβλεφθεί και σχεδιασθεί κίνητρα ανάκαμψης και μέσα απορρόφησης της ζημίας, καθώς και τρόποι μετακύλησης της ανάπτυξης σε άλλους τομείς της ελληνικής οικονομίας.

Αν όμως, συνιστά απρόβλεπτη ή πάντως μη μελετημένη επί τρία συνεχόμενα έτη παράπλευρη απώλεια, τότε φοβόμαστε ότι μεσοπρόθεσμα το κόστος της πολιτικής της δημοσιονομικής υπερβάρυνσης των ακινήτων θα είναι βαρύτερο από το ταμειευτικό όφελος. Όφελος, που εκτιμούμε ότι κατά τη χρήση 2013 θα είναι ούτως ή άλλως σημαντικά κατώτερο των εκτιμήσεων, λόγω της ήδη εξαντλημένης φοροδοτικής ικανότητας της πλειοψηφίας των πολιτών, που οφείλεται στην υπερφορολόγηση των τελευταίων τριών ετών.

**Ασπασία Μάλλιου**