

απόψεις

Οι προσπάθειες σύνδεσης Αγοράς Ακινήτων και Τουρισμού

Επί χρόνια διαπιστώνουμε ότι βασική πηγή δημοσίων εσόδων δύναται να συνιστά για τη χώρα η δυνατότητά της να προσελκύσει πολίτες άλλων χωρών, ιδίως αναπτύσσοντας δυναμικά τον τουρισμό. Παράλληλα, επί δεκαετίες γνωρίζουμε ότι κύρια ατμομηχανή στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας, ιδίως μετά την Μικρασιατική Καταστροφή αλλά μέχρι και σήμερα, αποτέλεσε η Αγορά των ακινήτων, η οποία τις τελευταίες υφειακές χρονιές βρίσκεται σε ελεύθερη πτώση.

Οι δύο αυτές απλοϊκά διατυπωμένες επισημάνεις θα μπορούσαν να δημιουργήσουν περαιτέρω προβληματισμό, αναφορικά με τη δυνατότητα της ελληνικής οικονομίας να αναθερμανθεί χρησιμοποιώντας ως όπλα της την εξωστρέφεια και την ιδιοκτησία, που επί δεκαετίες αποτελούν σημεία αναφοράς σχεδόν κάθε Έλληνα.

Οι ακόλουθες δύο πρόσφατες πρωτοβουλίες φαίνεται να προσπαθούν να συνδυάσουν τις ως άνω δύο παραμέτρους.

Με το άρθρο 6 παρ.2 Ν.4146/2013, προστέθηκε άρθρο 36Α στον Ν.3386/2005¹, με το οποίο προβλέπεται η χορήγηση άδειας παραμονής για πέντε έτη σε υπήκοο τρίτης χώρας, υπό την προϋπόθεση ότι του ανήκει κατά κυριότητα (ή έχει συνάψει τουλάχιστον δεκαετούς διάρκειας χρονομίσθωση), ακίνητο αντικειμενικής αξίας τουλάχιστον 250.000 ευρώ. Η ως άνω διάταξη μοιάζει να είναι αρκετά ευέλικτη, αφού χορηγεί προσωρινή διαμονή είτε το φυσικό πρόσωπο κατέχει το ακίνητο άμεσα, είτε μέσω νομικού προσώπου, ενώ προβλέπεται η χορήγηση άδειας παραμονής και στα λοιπά μέλη της οικογένειας.

Η ως άνω ευφυής διάταξη δημιουργεί ένα σοβαρό κίνητρο στους πολίτες κρατών εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ώστε αυτοί να χρησιμοποιήσουν τη χώρα ως αγκυροβόλι για την τυχόν περαιτέρω οικογενειακή ή/και επαγγελματική τους ανάπτυξη σε άλλα ευρωπαϊκά κράτη. Η προσέλκυση αλλοδαπών φυσικών προσώπων με αρκετά σοβαρή αγοραστική δύναμη, η ευχέρεια να δημιουργήσουν στη χώρα κοινωνι-

¹ Τη σχετική νομοθεσία για την χορήγηση προσωρινής διαμονής και την 13/2013 εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Πληθυσμού και Κοινωνικής Συνοχής που παρέχει διευκρινίσεις καθώς και τη ρύθμιση για τις πολυτελείς εξοχικές κατοικίες θα δημοσιεύσουμε σε επόμενο τεύχος του Δ.Φ.Ν., λόγω πληθώρας φορολογικής ύλης.

κούς δεσμούς και κυρίως ένα σταθερό σημείο αναφοράς, μόνο θετικά μπορεί να σχολιαστεί. Τα θετικά σχόλια γίνονται ακόμη ευνοϊκότερα, επειδή η συγκεκριμένη προσπάθεια συνδέεται με την στήριξη μιας από τις πλέον πληττόμενες τις ημέρες της παρούσας κρίσης Αγοράς, αυτής των ακινήτων, η υφesiακή πορεία της οποίας δημιουργεί τεράστια οικονομική κοινωνική πίεση. Ιδίως διότι, η Αγορά αυτή συνιστούσε το σχεδόν κυρίαρχο παραγωγικό προϊόν στη χώρα. Επομένως και υπό την αναγκαία προϋπόθεση ότι το Ελληνικό Δημόσιο θα επιτελέσει τον θεσμικό του ρόλο και θα προβεί στις αναγκαίες ελεγκτικές κινήσεις για τη διερεύνηση της προέλευσης των κεφαλαίων αυτών, ώστε να μην χρησιμοποιηθεί το παρεχόμενο κίνητρο ως διαδικασία «ξεπλύματος μαύρου χρήματος», η υπό κρίση νομοθετική πρόβλεψη συνιστά μια ευχάριστη έκπληξη. Η έκπληξη γίνεται ακόμη μεγαλύτερη, αφού φαίνεται ότι η ρύθμιση δεν παρέμεινε σε δεοντολογικό επίπεδο, αλλά ήδη εφαρμόσθηκε και οι πρώτες άδειες παραμονής χορηγήθηκαν σε αντίστοιχους επενδυτές τις τελευταίες ημέρες. Και η έκπληξη θα κορυφωνόταν σε περίπτωση που τα παρεχόμενα κίνητρα, όπως η άδεια παραμονής, σε περίπτωση αγοράς ακινήτων τελούσαν υπό μια περαιτέρω διαβάθμιση και κυρίως συνδέονταν και με λοιπές αναπτυξιακές κινήσεις καθώς και με έναν μηχανισμό ελέγχου των χρημάτων αυτών.

Η δεύτερη πρωτοβουλία που ξαφνιάζει καταρχήν ευχάριστα είναι του υπουργείου Τουρισμού το οποίο εισηγήθηκε και τελικά μετά από αντιδράσεις, μόλις ψηφίσθηκε στη Βουλή διάταξη ώστε να τοποθετηθεί σε έννομο πλαίσιο η ευρέως τα τελευταία χρόνια τακτική της άτυπης μισθωτικής εκμετάλλευσης εξοχικών πολυτελών κατοικιών, ιδίως στα ελληνικά νησιά.

Η φορολογική υπερβάρυνση των ακινήτων υπό τις τρέχουσες ασφυκτικές οικονομικές συνθήκες, έχει οδηγήσει έως και στη δήμευσή τους. Έτσι, άτυπα πολλοί ιδιοκτήτες έως σήμερα εκμεταλλεύονται μια διεθνή, ραγδαία αναπτυσσόμενη, τουριστική πρακτική, η οποία στοχεύει στην επιθυμία υψηλών εισοδηματικών τάξεων να διαμένουν στις διακοπές τους όχι σε δωμάτια πολυτελών ξενοδοχείων, αλλά σε πολυτελείς βίλλες, ή άλλες πολυτελείς αγροκατοικίες. Όποιος διατρέξει σχετικές ιστοσελίδες ή διαβάσει αλλοδαπά ταξιδιωτικά περιοδικά, θα αντιληφθεί ότι η ενοικίαση εξοχικών πολυτελών κατοικιών αποτελεί κυρίαρχα αναπτυσσόμενη τάση σε ανθρώπους που έχουν την πολυτέλεια να ξοδεύουν μεγάλα κεφάλαια για τις διακοπές τους.

Η χώρα, λοιπόν, έχει δύο επιλογές. Ή θα αγνοήσει την τάση αυτή και θα επιμείνει στην μη ρύθμιση σχετικού κανονιστικού πλαισίου, με την αιτιολογία ότι με τον τρόπο αυτόν πλήττεται ο ξενοδοχειακός τουρισμός στη χώρα. Ή αντίθετα θα επιχειρήσουμε να δημιουργήσουμε και εφαρμόσουμε το νομοθετικό εκείνο πλαίσιο, που θα εγγυάται τόσο την υπό κανόνες γενικούς και αντικειμενικούς ανάπτυξη της Αγοράς αυτής όσο και τη φορολόγηση των σχετικών εσόδων. Κατά την επιλογή μας αυτή, δεν θα πρέπει να λησμονούμε, ότι όσες φορές κλείσαμε τα μάτια στις τάσεις της Αγοράς, όσο φορές στρουθοκαμπήσαμε κλεισμένοι στην εσωστρέφειά μας, αφενός οι εξελίξεις μας προσπέρασαν και αφετέρου η Αγορά αναπτύχθηκε χωρίς ασφάλεια δικαίου, με τρόπο στρεβλό εξυπηρετώντας την φοροδιαφυγή, η οποία έβρισκε κατάλληλο πεδίο να θεριέψει.

Ασπασία Μάλλιου