

# απόψεις

## Και πάλι ο λόγος για τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων

*Αναμένεται εντός των ημερών η δημοσιοποίηση της με αριθμό 4446/2015 απόφασης<sup>1</sup> της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας. Με την απόφαση αυτή ακυρώνεται η παράλειψη της φορολογικής διοίκησης να προβεί στην έκδοση απόφασης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της χώρας. Ενώ, με αυτήν ορίζεται ως χρόνος έναρξης της ουσιαστικής ισχύος της υπό έκδοση απόφασης, με την οποία θα προσδιορίζονται οι νέες (χαμηλότερες κατά το μέγιστο αυτών μέρος) αντικειμενικές αξίες τιμές, η 21 Μαΐου 2015.*

*Η επί της ουσίας αναδρομική ισχύ (από 21.5.2015) των υπό έκδοση υπουργικών αποφάσεων, με τις οποίες θα καθορίζονται οι νέες αντικειμενικές αξίες των ακινήτων πιθανόν να δημιουργήσει περαιτέρω ζητήματα στον προσδιορισμό της φορολογικής βάσης (αντικείμενο του φόρου) σε μια σειρά από φορολογίες που στηρίζονται ή λαμβάνουν ως βάση υπολογισμού τους την ακίνητη περιουσία, οι φόροι των οποίων έχουν για την τρέχουσα χρήση 2015 ήδη βεβαιωθεί και κατά πάσα πιθανότητα έχουν ήδη καταβληθεί από τους φορολογικά υπόχρεους. Ενδεικτικά, αναφέρονται ο φόρος εισοδήματος σε τεκμαρτό υπολογιζόμενο εισόδημα ιδιοκατοίκησης - ιδιόχρησης, ο ισολογισμός φόρου εισοδήματος με βάση το τεκμήριο απόκτησης ή διατήρησης ακινήτου, ο ΕΝΦΙΑ, ο συμπληρωματικός φόρος επί συνόλου ακίνητης περιουσίας, το ΤΑΠ, ο φόρος ακίνητης περιουσίας σε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, ο Φ.Α.Π., ο φόρος επί της χρυσικηψίας ακινήτων, ο φόρος επί της ανταλλαγής των ακινήτων, ο φόρος στη διανομή ακινήτων, ο δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων, ο φόρος κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών σε ακίνητη περιουσία κ.ά.*

*Έτσι, η αναδρομική εφαρμογή των νέων αντικειμενικών αξιών πιθανόν να δημιουργήσει χάος στη δημοσιονομική πολιτική της κυβέρνησης για την απερχόμενη*

---

<sup>1</sup> Η απόφαση θα δημοσιευθεί στο ΔΦΝ μόλις δημοσιοποιηθεί από το ΣτΕ.

χρήση. Χάος, το οποίο δύσκολα θα μπορέσει να αντιμετωπισθεί, κυρίως διότι, όπως όλοι γνωρίζουμε, οι τρέχουσες αντικειμενικές αξίες δεν ανταποκρίνονται στις αγοραίες τιμές των ακινήτων, όπως αυτές έχουν σήμερα διαμορφωθεί, μετά την σχεδόν ολοκληρωτική κατάρρευση της Αγοράς των ακινήτων.

Όπως έχουμε πολλές φορές υπογραμμίσει στο παρελθόν, όσα μέτρα έχουν μέχρι σήμερα ληφθεί για την αντιμετώπιση της οξυτάτης οικονομικής κρίσης, η οποία κατά την ευρύτερη κοινωνική αντίληψη δημιουργεί συνθήκες έκτακτης ανάγκης, ακόμη και πόλεμο, αγγίζουν ή ακόμη ξεπερνούν τα ακραία όρια του κοινωνικού κράτους και ακόμη και αυτά του κράτους δικαίου.

Η επιμονή όλων των κυβερνήσεων από το έτος 2009 έως και σήμερα να διατηρούν αμετάβλητες τις αντικειμενικές τιμές των ακινήτων, ώστε να είναι δυνατή η διαμόρφωση υψηλής φορολογητέας ύλης έχει οδηγήσει πολλαπλές κοινωνικές ομάδες στα όρια της φτώχειας. Έχει οδηγήσει σε πάμπολλες περιπτώσεις στην κατ' ουσία δήμευση περιουσιών, αφού συχνά το πράγματι κτώμενο κατ' έτος εισόδημα δεν δύναται να καλύψει τις ετήσιες φορολογικές υποχρεώσεις. Με αποτέλεσμα είτε να αυξάνουν οι ληξιπρόθεσμες αλλά ανείσπρακτες απαιτήσεις του Δημοσίου, είτε οι συνεπείς φορολογούμενοι να οδηγούνται σε βία εκποίηση της περιουσίας τους, προκειμένου να καταβάλλουν τους αναγκαίους φόρους. Η επιμονή αυτή έχει οδηγήσει τις πιο ευαίσθητες οικονομικά ομάδες σε μεγαλύτερη ακόμη απελπισία, αφού οι φορολογικές υποχρεώσεις, όπως αυτές τεκμαρτά και επί ανύπαρκτων αξιών υπολογίζονται κατά τα τελευταία χρόνια, τελικώς εξανεμίζουν και το όριο του ελάχιστου εγγυημένου εισοδήματος, με περαιτέρω συνέπεια να πλήττεται η ίδια η ανθρώπινη αξία.

Όλα τα πιο πάνω είναι γνωστά και χιλιοειπωμένα. Αυτό που με την ως άνω απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας φαίνεται να επιδιώκεται είναι η πλέον και στο συνταγματικό πλαίσιο της εγγυητικής λειτουργίας της δικαστικής εξουσίας, χάραξη ενός ορίου στην ευχέρεια του φορολογικού νομοθέτη να επιβάλλει φόρο επί ανύπαρκτης φορολογικής ύλης, με την επίκληση λόγων ύψιστου εθνικού συμφέροντος. Η σημαντική αυτή οριοθέτηση επιχειρεί να επαναφέρει τα ακραία τουλάχιστον όρια του συστημικού πλαισίου του κράτους δικαίου στο φορολογικό πεδίο, υπηρετώντας τη διαχρονική αρχή της ανάγκης καταβολής φόρου ανάλογου με τη φοροδοτική ικανότητα έκαστου.

Ας ελπίζουμε ότι η απόφαση αυτή θα αποτελέσει τον προπομπό της επιστροφής μας σε ένα καθεστώς δημοσιονομικής ομαλότητας, παράλληλα με την επιτέλους οικονομική ανάκαμψη της χώρας. Ανάκαμψη, η οποία, όπως έχουμε πολλές φορές επαναλάβει, στο πεδίο της φορολογίας είναι δυνατό να επιτευχθεί μόνο με τη διεύρυνση της φορολογικής βάσης, διεύρυνση που θα βοηθήσει στην ελάφρυνση της φορολογικής επιβάρυνσης της εμφανούς και κατά συνέπεια ευχερώς επιβαρυνόμενης φορολογητέας ύλης.

**Ασπασία Μάλλιου**