

# απόψεις

## Η Οδύσσεια του φόρου επί της ακίνητης περιουσίας

Με σχέδιο νόμου που ανακοινώθηκε από το υπουργείο Οικονομικών, προτείνεται η εισαγωγή του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Α.), σε αντικατάσταση του ΕΕΤΗΔΕ και του Φ.Α.Π. Ο ΕΝ.Φ.Α. συζητείται σε επίπεδο κομμάτων, καθώς και σε επίπεδο κυβέρνησης-τρόικας εδώ και αρκετούς μήνες, αλλά η θεσμοθέτησή του δεν βρίσκει εύκολα κοινωνική αποδοχή. Για τον λόγο δε αυτόν, η ψήφιση και δημοσίευση του σχετικού νόμου συνεχώς αναβάλλεται.

Στην αιτιολογική έκθεση του ως άνω νομοσχεδίου και ειδικότερα στο γενικό αυτής μέρος (με τον τίτλο «Α. Γενική Παρουσίαση») επιχειρείται η κοινωνική νομιμοποίηση του νέου αυτού φορολογικού βάρους. Και τούτο, με τον ισχυρισμό ότι επειδή η ύφεση αναμένεται μικρότερη των αρχικών εκτιμήσεων, επειδή η μείωση των τιμών περιορίζει τη μείωση των πραγματικών εισοδημάτων και επειδή ήδη έχει αρχίσει η βελτίωση του οικονομικού κλίματος, η οποία θα οδηγήσει και σε αύξηση των επενδύσεων στην αγορά των ακινήτων, για τους λόγους αυτούς η επιβολή φόρου επί της κατοχής ακινήτων και μάλιστα επί της μη προσαρμοσθείσας στις συνθήκες της κρίσης αντικειμενικής αξίας αυτών, συνιστά επιβολή φόρου σύμφωνη με τη φοροδοτική ικανότητα κάθε κατόχου ακίνητης περιουσίας.

Περαιτέρω, ως νομιμοποιητικός λόγος του ΕΝ.Φ.Α. επιχειρείται να αναδειχθεί η διεύρυνση της φορολογικής βάσης σε κάθε είδους ακίνητο, όχι μόνο στα αστικά, ή/και τα ηλεκτροδοτούμενα, αλλά και σε αγρούς κ.ο.κ. και τελικώς σε κάθε ακίνητο που βρίσκεται στην ελληνική επικράτεια.

Τέλος, η αιτιολογική έκθεση του νόμου επικαλείται ως λόγο δημοσίου συμφέροντος για την επιβολή του ΕΝ.Φ.Α., την ανάγκη διατήρησης της δημοσιονομικής σταθερότητας της χώρας και την ανάγκη εξασφάλισης των δημοσίων εσόδων.

Διαβάζοντας τα ανωτέρω, όπως αναπτύσσονται στην αιτιολογική έκθεση, κατανοούμε την αδυναμία του υπουργείου Οικονομικών αφενός να επιτύχει την απαιτούμενη κοινωνική συναίνεση για την επιβολή του νέου αυτού φόρου και αφετέρου να εντάξει την επιβολή του στο πλαίσιο του δημοσιονομικού μας συντάγματος.

Είναι προφανές ότι η ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας δεν έχει γίνει αντιληπτή

τουλάχιστον μέχρι σήμερα στα ευρύτερα κοινωνικά στρώματα, τα οποία υποφέρουν από την κατά τους αμέσως προηγούμενους μήνες, άστοχη και οφειλόμενη στην αδυναμία της εκτελεστικής εξουσίας να επιτελέσει το έργο της, παράλληλη αποστολή εκκαθαριστικών εισοδήματος και φόρου επί των ακινήτων συγκεντρωτικά για τρία επιμέρους χρόνια. Είναι και πάλι προφανές ότι ο μετά από την πρωτοφανή ύφεση των τελευταίων ετών, περιορισμός της ύφεσης φέτος σε ελαφριά μικρότερο ποσοστό από την αρχική πρόβλεψη δεν έχει δημιουργήσει ταμειακή ρευστότητα ή ανακούφιση στους υπόχρεους καταβολής πολλαπλών και ταυτόχρονα για πολλά έτη φόρων επί ακινήτων. Παράλληλα, η επικαλούμενη μείωση των τιμών δεν είναι τέτοιας βαρύτητας, ώστε αυτή να έχει περιορίσει δραστικά την πραγματική μείωση εισοδήματος, και έτσι να εξασφαλίζεται η αναγκαία ρευστότητα για την καταβολή φόρου επί της ακίνητης περιουσίας. Για τους λόγους αυτούς, επί μήνες αναζητείται η ουσιαστική κοινωνική νομιμοποίηση του ΕΝ.Φ.Α.

Εξάλλου, ούτε η νομιμοποίηση του ΕΝ.Φ.Α. μέσα στο πλαίσιο των δημοσιονομικών διατάξεων του Συντάγματός μας φαίνεται να είναι ευχερής. Κυρίως διότι, ο υπό κρίση φόρος επιχειρείται να επιβληθεί επί τεκμαρτής φορολογικής βάσης. Και όσο και αν το Συμβούλιο της Επικρατείας, με παλαιότερες αποφάσεις του έχει κρίνει ότι οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων δεν συνιστούν φορολογικό τεκμήριο, αλλά μέθοδο προσδιορισμού της φοροδοτικής ικανότητας, η επιχειρούμενη σήμερα από το υπουργείο Οικονομικών χρησιμοποίηση αντικειμενικών τιμών, όπως αυτές είχαν προσδιορισθεί πριν την κατάρρευση της χώρας, κατ' ουσία παραβιάζει κάθε έννοια φοροδοτικής ικανότητας. Επιπλέον, η επιβολή φόρου επί ακινήτων, τα οποία λόγω κατάρρευσης της αγοράς ακινήτων, δεν αποφέρουν κανένα καρπό (εισόδημα) στους κατόχους τους, οι οποίοι κάτοχοι, ούτως ή άλλως έχουν απωλέσει την ταμειακή τους ρευστότητα, οδηγεί τελικά σε δήμευση και όχι σε επιβολή φόρου με βάση τη φοροδοτική ικανότητα.

Και αυτό συμβαίνει, ενώ η φορολογική εκτελεστική εξουσία δεν έχει μέχρι σήμερα κατορθώσει να πείσει την κοινή γνώμη ότι με στοχευμένες και αποτελεσματικές της κινήσεις, και όχι απλώς με κινήσεις εντυπωσιασμού και εκφοβισμού του κοινωνικού συνόλου, που απλώς πλήττουν το κράτος δικαίου και τα ατομικά δικαιώματα, έχει έστω εν μέρει πετύχει τη δίκαιη διεύρυνση της φορολογικής βάσης, ιδίως με τον περιορισμό της φοροδιαφυγής, όσων σε βάρος του κοινωνικού συνόλου επιβιώνουν λάθρα μέχρι σήμερα.

Φοβούμαστε, λοιπόν, ότι θα σημειωθούν και νέες καθυστερήσεις και κυβερνητικοί κλυδωνισμοί μέχρι την οριστικοποίηση του νομικού πλαισίου του ΕΝ.Φ.Α. Και κυρίως φοβούμαστε ότι λόγω της συνταγματικής και ουσιαστικής αδυναμίας νομιμοποίησής του, ο ΕΝ.Φ.Α. θα οδηγήσει σε περαιτέρω κατάρρευση της αγοράς ακινήτων, σε χειρότερηση της ήδη κλονισμένης εμπιστοσύνης του φορολογουμένου προς το κράτος και τελικώς σε απομάκρυνση του χρόνου πραγματικής ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων και γενικότερα της οικονομίας.

**Ασπασία Μάλλιου**