

απόψεις

Η επιβολή φόρου εισοδήματος με βάση τη δαπάνη ιδιοκατοίκησης και μίσθωσης: ένα σημαντικό φορολογικό αντικίνητρο

Με δύο πολύ πρόσφατες αποφάσεις της (1122 και 1185/2018), η ΔΕΔ επιχειρήσε να εξορθολογίσει φορολογικό καταλογισμό εισοδήματος, προσδιορισμένο με βάση τις αντικειμενικές δαπάνες διαβίωσης (τεκμήρια).

Ίδιως με τις εν λόγω αποφάσεις της, η ΔΕΔ αποδέχθηκε αίτημα του φορολογούμενου να μην επιβαρυνθεί με τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση είτε λόγω του γεγονότος ότι ο ίδιος φιλοξενούσε συγγενή πρώτου βαθμού είτε λόγω του γεγονότος ότι ο ίδιος ήταν φιλοξενούμενος.

Οι εν λόγω αποφάσεις της ΔΕΔ αποτελούν την αφορμή για να επισημάνουμε μια φορά ακόμη τα παράλογα αποτελέσματα που γεννώνται κατά την εφαρμογή του συστήματος προσδιορισμού της φοροδοτικής ικανότητας των υπόχρεων για την επιβολή φόρου εισοδήματος, όχι με βάση τον κτώμενο καρπό από την εκμετάλλευση κάποιας πηγής, αλλά με βάση «ενδείξεις» δαπανών που συνιστούν με αντικειμενικό τρόπο και κατά νόμο τεκμήριο εισοδήματος.

Πρωτίστως, το τεκμήριο εισοδήματος με βάση τη κύρια ή δευτερεύουσα κατοικία χρησιμοποιεί ως βάση τις αντικειμενικές αξίες ακινήτων, οι οποίες εδώ και πολλά χρόνια δεν ανταποκρίνονται στις αληθείς, τρέχουσες και αγοραίες αξίες των ακινήτων αυτών. Έτσι, η αρχική βάση υπολογισμού της δαπάνης κατοικίας ούτως ή άλλως υπερτερεί κατά πολύ της αγοραίας της αξίας και εν τέλει δεν αντιστοιχεί στην πραγματικότητα. Περαιτέρω, λόγω της οξείας οικονομικής κρίσης που πλήττει κατά κύριο λόγο την Αγορά ακινήτων, οι μισθωτικές αξίες ούτως ή άλλως υπολείπονται συχνά των ποσοστών απόδοσης που ορίζονται ως κριτήρια για τον υπολογισμό του τεκμαρτού μισθώματος.

Αλλά και στην ουσία του, το σύστημα υπολογισμού φοροδοτικής ικανότητας με βάση το τεκμαρτό μίσθωμα είναι απολύτως παράλογο και τελικώς οδηγεί στην επιβολή φόρου πέρα και εκτός φοροδοτικής ικανότητας. Και τούτο συμβαίνει πρωτίστως στην περίπτωση των ιδιοκατοικούμενων ακινήτων, αφού αφενός η αγορά του ακινήτου αυτού έχει φορολογηθεί ως κτήση περιουσίας (φ.μ.α.) και αφετέρου το τί-

μημα που χρησιμοποιήθηκε για την αγορά έχει ήδη υποστεί φόρο είτε εισοδήματος, είτε περιουσίας κατά τη δημιουργία ή κτήση του αντίστοιχα. Επομένως, κατ' ουσία η επιβολή φόρου εισοδήματος με βάση τη δαπάνη ιδιοκατοίκησης συνιστά καταβολή ενοικίου προς το κράτος για ακίνητο που αυτό δεν διαθέτει και με υπολογιζόμενο ενοίκιο σε τιμή πολύ υψηλότερη από τις αγοραίες συνθήκες. Παράλογα αποτελέσματα δημιουργούνται, όμως, και στην περίπτωση της επιβολής φόρου με βάση μισθούμενη κατοικία. Στην περίπτωση αυτή, ο μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή φόρου εισοδήματος όχι με βάση την πράγματι από αυτόν καταβαλλόμενη προς τον εκμισθωτή του δαπάνη ενοικίου, αλλά με βάση το τεκμαρτό μίσθωμα που υπολογίζεται με αφηγηρία αντικειμενικές αξίες πολλαπλάσιες των αγοραίων. Έτσι, ο μισθωτής υφίσταται το βάρος της καταβολής μισθώματος, για το οποίο ο εκμισθωτής του φορολογείται και επιπρόσθετα υφίσταται και το βάρος καταβολής ενός υπέρογκου «ενοικίου» προς το κράτος, υπό τη μορφή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενου τεκμαρτώς με βάση αξία ακινήτου και ενοικίου (ποσοστό επί της αξίας) που δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα. Όμως, πώς το τεκμαρτώς υπολογιζόμενο μίσθωμα επί αντικειμενικής αξίας κατά πολύ μεγαλύτερης της αγοραίας δύναται να συνιστά ένδειξη φοροδοτικής ικανότητας; Αν πράγματι, ο εκμισθωτής μπορούσε να εισπράξει ως μίσθωμα ποσό ίδιο με το τεκμαρτό, αυτός δεν θα το έπραττε ή τουλάχιστον δεν θα το επιχειρούσε; Αν πράγματι αυτό ήταν δυνατόν στις σημερινές συνθήκες, θα εξακολουθούσαμε να αντιμετωπίζουμε ύφεση στην Αγορά ακινήτων, Αγορά που μοιάζει να έχει υποχωρήσει κατά ποσοστό 30%-50% του μεγέθους της το έτος 2009;

Αν πράγματι ο φορολογικός νομοθέτης επιμένει να χρησιμοποιεί ως ένδειξη φοροδοτικής ικανότητας τη δαπάνη μίσθωσης ακινήτου, τότε ο μόνος τρόπος που αυτή θα ανταποκρινόταν στη φοροδοτική ικανότητα του μισθωτή, θα ήταν να λαμβάνεται υπόψη το πράγματι καταβαλλόμενο μίσθωμα και όχι αυτό που αντικειμενικά από τον νόμο υπολογίζεται με βάση αξίες και αποδόσεις μη επαληθευόμενες από την Αγορά. Μόνο με τον τρόπο αυτό, θα υφίστατο αντιστοιχία μεταξύ του εισοδήματος για το οποίο φορολογείται ο εκμισθωτής και αυτού που θα αποτελούσε ένδειξη δαπάνης για τη τεκμαρτή φορολόγηση του μισθωτή. Και θα υπήρχε αντιστοιχία, αφού η φοροδοτική ικανότητα και των δύο θα υπολογιζόταν με βάση την ίδια πραγματική και κατά συνέπεια αγοραία δαπάνη (ενοίκιο).

Συμπερασματικά, σήμερα η επιβολή φόρου εισοδήματος, με τη χρησιμοποίηση ως ένδειξης (τεκμηρίου) της δαπάνης ιδιοκατοικούμενης ή μισθωμένης κατοικίας, δεν ανταποκρίνεται στη φοροδοτική ικανότητα των βαρυνομένων με τον φόρο προσώπων. Και ο,τιδήποτε δεν ανταποκρίνεται στην αληθή φοροδοτική ικανότητα και στερεί από το κοινωνικό σύνολο πόρους χωρίς να υφίσταται αντίστοιχα καρπός, λειτουργεί μόνο ως αντικίνητρο οικονομικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης. Έτσι, αν πράγματι επιθυμούμε την αναθέρμανση της Αγοράς των ακινήτων θα πρέπει να εξετάσουμε σοβαρά και μεταξύ άλλων την τροποποίηση των σχετικών διατάξεων για την επιβολή φόρου εισοδήματος με βάση τη δαπάνη κατοικίας.

Ασπασία Μάλλιου