

απόψεις

Η «χρυσή Βίζα» και η Αγορά ακινήτων

Έχουν ήδη παρέλθει 18 μήνες από την έναρξη της εφιαλτικής πανδημίας στη χώρα μας. Είναι πλέον προφανές ότι η μακρά χρονική της έκταση, η σοβαρότητα των συνεπειών της και τα περιοριστικά μέτρα για την ανάκαμψή της έχουν μεταβάλει τις συνθήκες μας και κυρίως έχουν επηρεάσει έντονα τις μετακινήσεις όχι μόνο στη χώρα αλλά και σε ολόκληρο τον κόσμο.

Οι δυσμενείς αυτές συνέπειες επηρέασαν και το πρόγραμμα της «χρυσής Βίζας». Ενδεικτικά της συρρίκνωσης του σχετικού ενδιαφέροντος είναι τα στατιστικά στοιχεία του πρώτου πεντάμηνου του τρέχοντος έτους (Ιανουάριος – Μάιος 2021). Σύμφωνα με τα στοιχεία αυτά, οι χορηγηθείσες άδειες του πενταμήνου περιορίστηκαν σε 117. Από την έναρξη του προγράμματος κατά το έτος 2014 έως και τον τρέχοντα Μάιο έχουν χορηγηθεί 8.692 άδειες διαμονής και συνολικά έχουν καλυφθεί μέσα από το πρόγραμμα 26.123 άτομα (μέλη οικογενειών). Οι πολίτες της Κίνας έχουν αποκτήσει 6.190 άδειες, οι πολίτες της Τουρκίας 541, οι πολίτες της Ρωσίας 474, του Λιβάνου 226, της Αιγύπτου 199, του Ιράν 152, του Ιράκ 112, της Ουκρανίας 87, της Ιορδανίας 74, της Συρίας 68.

Οκτώ λοιπόν είναι τα χρόνια λειτουργίας του προγράμματος, με μέσο όρο ανά εξάμηνο περίπου 550 άδειες, έναντι μόνο 117 του πρώτου πενταμήνου του 2021. Η σχετική μείωση επήλθε παρά την προσαρμοστικότητα που επέδειξε ο νομοθέτης (άρθρο 155 Ν.4764/23.12.2020) λόγω του διεθνούς περιορισμού των μετακινήσεων. Προσαρμοστικότητα, σύμφωνα με την οποία είναι επιτρεπτή η υποβολή αίτησης για τη χορήγηση της «χρυσής Βίζας» και χωρίς την αυτοπρόσωπη παρουσία του αιτούντος, αλλά μέσω πληρεξουσίου, με τον αιτούντα να έχει στη διάθεσή του για να έρθει στην Ελλάδα ένα έτος από την ημέρα υποβολής της αίτησης.

Από την ανάγνωση των στατιστικών αυτών στοιχείων συνάγεται ευχερώς το συμπέρασμα ότι το πρόγραμμα της «χρυσής Βίζας» από την έναρξή του και κατά τη διάρκεια εφαρμογής του είχε αποκτήσει μια αρκετά ενδιαφέρουσα δυναμική. Πολίτες τρίτων χωρών, ιδίως από την Κίνα, αναζητούν πρόσβαση σε ευρωπαϊκό έδαφος, επι-

λέγοντας την Ελλάδα ως πύλη εισόδου και διαμονής. Η ανάγκη αυτή πρόσβασης οδηγεί σε επενδύσεις επί του ελληνικού εδάφους, οι οποίες με τη σειρά τους ενδυναμώνουν την κτηματαγορά και δημιουργούν μόχλευση με περαιτέρω συνέπεια την οικονομική ανάπτυξη.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι από μόνη της η «χρυσή βίζα» δεν δημιουργεί συνθήκες μεταφοράς φορολογικής κατοικίας από την χώρα προέλευσης και προς την Ελλάδα. Το πρόγραμμα λειτουργεί παράλληλα με τις σχετικές φορολογικές ρυθμίσεις κατανομής φορολογικής κατοικίας, όπως αυτές ορίζονται στις επιμέρους Συμβάσεις Αποφυγής Διπλής Φορολογίας (ΣΑΔΦ), τις οποίες έχει καταρτίσει η χώρα μας με τρίτες χώρες και έχει ακολούθως κυρώσει στο εσωτερικό της, με αυξημένης τυπικής ισχύος τυπικό νόμο. Άλλωστε, και σε περίπτωση που δεν υφίσταται ΣΑΔΦ, το εν λόγω πρόγραμμα λειτουργεί παράλληλα με τις ρυθμίσεις περί προσδιορισμού της φορολογικής κατοικίας του εσωτερικού φορολογικού νομοθέτη (Ν.4172/2013). Έτσι, το ουσιώδες πλεονέκτημα του προγράμματος δεν είναι η είσπραξη άμεσου φόρου εισοδήματος, αλλά η είσπραξη φόρων που σχετίζονται με ακίνητα και λοιπές επενδύσεις και κυρίως η δημιουργία δραστηριότητας γύρω από την Αγορά ακινήτων. Πάντως, είναι ενδιαφέρον ότι ο φορολογικός νομοθέτης μόλις συνέδεσε το πρόγραμμα της «χρυσής βίζας», με το αντίστοιχο πρόσφατο προνομιακό καθεστώς προσέλκυσης αλλοδαπού κεφαλαίου, κατά το οποίο είναι δυνατή η μεταφορά φορολογικής κατοικίας με την ετήσια καταβολή φόρου εισοδήματος 100.000 ευρώ για το σύνολο των αλλοδαπών εισοδημάτων και την εφάπαξ διενέργεια επένδυσης ύψους 500.000 ευρώ. Ειδικότερα, κατά την πρόσφατη ένταξη του άρθρου 5α' στον Ν.4172/2013 (ΚΦΕ), ο φορολογικός νομοθέτης πρόβλεψε τη δυνατότητα η επένδυση των 500.000 ευρώ να σχετίζεται με το πρόγραμμα «χρυσής βίζας».

Διαχρονικά, στην Ελλάδα, αγαπούμε τα ακίνητα και την οικονομική δραστηριότητα που αναπτύσσεται γύρω από αυτά. Επομένως, η χρησιμοποίησή τους ως εργαλεία παροχής κινήτρου άδειας παραμονής σε ευρωπαϊκό έδαφος ή/και ως εργαλεία μεταφοράς φορολογικής κατοικίας, μπορεί να εντατικοποιηθεί και να οδηγήσει σε διόγκωση του οικονομικού κύκλου που αφορά σε ακίνητα. Αυτό μπορεί να βοηθηθεί ακόμη περισσότερο με τον κρατικό σχεδιασμό και την περαιτέρω κινητροποίηση για την ανάπτυξη συγκεκριμένων κατηγοριών ακινήτων ή/ και συγκεκριμένων περιοχών της χώρας.

Με το καλό η πανδημία θα περάσει και θα πρέπει να μας βρει έτοιμους και με επιτελικό σχεδιασμό για τον τρόπο που θα συνέφερε καλύτερα την ελληνική οικονομία να αναπτυχθεί η Αγορά ακινήτων.

Ασπασία Μάλλιου