

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ**

**ΣΧΟΛΗ: ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ: ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΘΕΜΑΤΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ, ΔΩΡΕΩΝ,  
ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ,  
ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΚΑΙ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**



**ΣΠΟΥΔΑΣΤΕΣ : ΓΙΩΤΑΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ  
ΜΠΑΛΩΜΕΝΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ  
ΣΜΥΡΝΗ ΓΕΩΡΓΙΑ**

**ΕΠΟΠΤΕΥΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ : ΜΕΤΑΞΙΑ ΖΑΡΟΥΛΙΑ**

**ΠΑΤΡΑ 2012**

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η φορολογία στην χώρα μας ρυθμίζεται βασικά από τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, Νόμος 2238 – 1994. Οι βασικές κατηγορίες πηγής του εισοδήματος είναι:

**Αντικείμενο του φόρου** αποτελεί το καθαρό εισόδημα που προκύπτει είτε στην ημεδαπή είτε στην αλλοδαπή και αποκτάται από κάθε φυσικό πρόσωπο για το οποίο συντρέχουν ορισμένες προϋποθέσεις. **Υποκείμενο του φόρου** είναι:

1. Σε φόρο υπόκειται κάθε φυσικό πρόσωπο, το οποίο αποκτά εισόδημα που προκύπτει στην Ελλάδα ανεξάρτητα από την ιθαγένεια και τον τόπο κατοικίας ή διαμονής του. Επίσης, ανεξάρτητα από την ιθαγένειά του, σε φόρο υπόκειται κάθε φυσικό πρόσωπο για τα εισοδήματά του που προκύπτουν στην αλλοδαπή, εφόσον έχει την κατοικία του στην Ελλάδα.
2. Οι έμμισθοι δημόσιοι υπάλληλοι που υπηρετούν στην αλλοδαπή θεωρείται ότι κατοικούν στην Ελλάδα.
3. Σε φόρο υπόκειται και η σχολάζουσα κληρονομιά.
4. Σε φόρο υπόκεινται επίσης, οι ομόρρυθμες και οι ετερόρρυθμες εταιρίες, οι κοινωνίες αστικού δικαίου, που ασκούν επιχείρηση ή επάγγελμα, οι αστικές κερδοσκοπικές ή μη εταιρίες, οι συμμετοχικές ή αφανείς, καθώς και οι κοινοπραξίες της.

**Ο χρόνος επιβολής του φόρου είναι:**

1. Ο φόρος επιβάλλεται κάθε οικονομικό έτος στο εισόδημα που αποκτάται μέσα στο αμέσως προηγούμενο οικονομικό έτος, κατά τις διακρίσεις που ορίζει αυτός ο νόμος.
2. Η χρονική διάρκεια του οικονομικού έτους αρχίζει από την 1η Ιανουαρίου και λήγει την 31η Δεκεμβρίου του ίδιου ημερολογιακού έτους.

*Εισόδημα και εξεύρεσή του*

1. Εισόδημα στο οποίο επιβάλλεται ο φόρος είναι το εισόδημα που προέρχεται από κάθε πηγή ύστερα από την αφαίρεση των δαπανών για την απόκτησή του.
2. Το εισόδημα ανάλογα με την πηγή της προσέλευσής του διακρίνεται κατά τις επόμενες κατηγορίες ως εξής:

A-B. Εισόδημα από ακίνητα.

Γ. Εισόδημα από κινητές αξίες.

Δ. Εισόδημα από εμπορικές, επιχειρήσεις.

Ε. Εισόδημα από γεωργικές επιχειρήσεις.

ΣΤ. Εισόδημα από μισθωτές υπηρεσίες.

Z. Εισόδημα από υπηρεσίες ελευθέρων επαγγελματιών και από κάθε άλλη πηγή.

3. Για να βρεθεί το συνολικό εισόδημα, αθροίζονται τα επί μέρους εισοδήματα των κατηγοριών Α' έως Ζ' της προηγούμενης παραγράφου τα οποία αποκτώνται από κάθε

φυσικό πρόσωπο είτε κατά το οικονομικό έτος το προηγούμενο από τη φορολογία, είτε κατά το ημερολογιακό ή διαχειριστικό ή γεωργικό έτος το οποίο έληξε μέσα στο προηγούμενο από τη φορολογία οικονομικό έτος.

Κατά την άθροιση αυτή συμψηφίζονται τα θετικά και αρνητικά στοιχεία των επί μέρους εισοδημάτων. Ειδικά, το αρνητικό στοιχείο (ζημία) του εισοδήματος από εμπορικές και γεωργικές επιχειρήσεις, που προκύπτει από βιβλία τρίτης κατηγορίας του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων (Κ.Β.Σ.) που τηρούνται επαρκώς και ακριβώς, αν δεν καλύπτεται με συμψηφισμό θετικού στοιχείου εισοδήματος άλλης πηγής, είτε γιατί δεν υπάρχει τέτοιο στοιχείο εισοδήματος είτε γιατί αυτό που υπάρχει είναι ανεπαρκές, μεταφέρεται για να συμψηφισθεί ολόκληρο στην πρώτη περίπτωση ή κατά το υπόλοιπο αυτού στη δεύτερη, διαδοχικώς στα πέντε (5) επόμενα οικονομικά έτη κατά το υπόλοιπο που απομένει κάθε φορά, με την προϋπόθεση ότι κατά τα έτη αυτά τα βιβλία του υπόχρεου τηρούνται επαρκώς και ακριβώς.

Τα παραπάνω εφαρμόζονται αναλόγως και για το αρνητικό στοιχείο (ζημία) του εισοδήματος από εμπορικές επιχειρήσεις που προκύπτει από επαρκή και ακριβή βιβλία δεύτερης κατηγορίας του Κ.Β.Σ., το οποίο μεταφέρεται για να συμψηφισθεί διαδοχικώς στα τρία (3) επόμενα οικονομικά έτη.

**4.** Αρνητικό στοιχείο εισοδήματος από πηγή που βρίσκεται στην αλλοδαπή συμψηφίζεται μόνο με θετικά εισοδήματα του φορολογουμένου που προκύπτουν στην αλλοδαπή.

**5.** Εισοδήματα από την εκμίσθωση ακινήτων και από τόκους δανείων και τα οποία αποδεδειγμένα δεν έχουν εισπραχθεί από το δικαιούχο, επιτρέπεται να μη συνυπολογίζονται στο συνολικό καθαρό εισόδημά του, εφόσον εκχωρηθούν στο Δημόσιο χωρίς αντάλλαγμα. Η εκχώρηση γίνεται με απλή έγγραφη δήλωση του υπόχρεου σε φόρο, η οποία υποβάλλεται στον αρμόδιο για τη φορολογία του προϊστάμενου της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας μέσα στο οικονομικό έτος στο οποίο τα εισοδήματα αυτά υπόκεινται σε φόρο. Μαζί με τη δήλωση αυτή παραδίδονται στον προϊστάμενο της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας τα αποδεικτικά έγγραφα της εκχωρούμενης απαίτησης και με την ίδια δήλωση ο εκχωρών βεβαιώνει ότι δεν κατέχει κανένα άλλο αποδεικτικό στοιχείο.

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα μελέτη, ασχολήθηκε με το ζήτημα της φορολογίας και κυρίως όσον αφορά κληρονομίες, γονικές παροχές, μεταβιβάσεις ακινήτων αλλά και σχετικά με μεγάλη ακίνητη περιουσία. Η εργασία ολοκληρώθηκε μέσα από δέκα κεφάλαια.

Πιο αναλυτικά, στο πρώτο δόθηκαν ορισμοί για το φόρο γενικά καθώς έγινε αναφορά και στην ιστορική αναδρομή του όρου.

Στη συνέχεια, στο δεύτερο κεφάλαιο καταγράφηκαν οι γενικές αρχές της φορολόγησης .

Το τρίτο κεφάλαιο έκανε λόγο για το θεσμό της ιδιοκτησίας, τη συνταγματική προστασία και τις κρατικές παρεμβάσεις αλλά και ο παράγοντας γη, ως κοινωνικό στοιχείο από τη μια και στοιχείο πλούτου από την άλλη.

Το τέταρτο κεφάλαιο ασχολήθηκε με τη προσφορά και τη ζήτηση στα ακίνητα καθώς επίσης και τους παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά , τις διακυμάνσεις των τιμών και τις τάσεις των τελευταίων χρόνων.

Το πέμπτο κεφάλαιο αναφέρθηκε στη φορολόγηση ακινήτων στα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Στη συνέχεια το έκτο κεφάλαιο κατέγραψε ως μελέτες περίπτωσης κάποιες χώρες, στις οποίες αναφέρθηκαν τα στοιχεία που σχετίζονται με τη φορολογία και τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση.

Το έβδομο κεφάλαιο παρουσίασε τα σημαντικότερα και πιο κύρια χαρακτηριστικά των φόρων περιουσίας και γενικά ότι αφορά κληρονομίες, γονικές παροχές, δωρεές αλλά επίσης σχολιάστηκε η ιστορία των σημαντικότερων φόρων περιουσίας στη χώρα μας.

Το όγδοο κεφάλαιο έκανε λόγο για τις ισχύουσες φορολογίες στα ακίνητα

Το ένατο κεφάλαιο σημείωσε τις αλλαγές που έγιναν στη χώρα μας όσον αφορά τα ακίνητα, όλες τις αλλαγές σε μειώσεις , αυξήσεις και μεταβολές σε φόρους .

Τέλος, το δέκατο και τελευταίο κεφάλαιο κατέδειξε τα βασικά χαρακτηριστικά και ιδιαιτερότητες του ελληνικού τομέα κατοικίας καθώς και τη πολιτική κατοικίας ως κοινωνική πολιτική.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	ii
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	iv
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	v
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	8
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 <sup>Ο</sup> Η ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ Ο ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ	10
1.1.ΘΕΩΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΡΙΣΜΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ	11
1.2.Η ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 <sup>Ο</sup> Ο ΦΟΡΟΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (PROPERTY TAX) ΚΑΙ Η ΘΕΩΡΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ	14
2.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ	14
2.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ (TAX INCIDENCE)	16
2.3 ΦΟΡΟΙ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ	16
2.4 ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΟΙ, ΟΠΙΣΘΟΔΡΟΜΙΚΟΙ ΚΑΙ ΑΝΑΛΟΓΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 <sup>Ο</sup> Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ Ο ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΓΗ	19
3.1 Η ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙ ΠΡΟΣ ΤΟΥΤΕΣ ΚΡΑΤΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ	19
3.2 Η ΓΗ ΩΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΑΓΑΘΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΠΛΟΥΤΙΣΜΟΥ	20
3.3 ΤΟ ΈΛΑΦΟΣ ΩΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΣΤΗ ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΚΟΙΝΩΝΙΑ	21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 <sup>Ο</sup> ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΖΗΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	23
4.1.ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗ ΖΗΤΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	23
4.2 ΠΡΟΤΙΜΗΣΕΙΣ	24
4.3 ΕΙΣΟΔΗΜΑ	24
4.4 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ	24
4.5 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ	25
4.6 ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ	25
4.7 ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΤΑΣΕΙΣ	25
4.8 ΠΛΟΥΤΟΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ	25
4.9 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ	25
4.10.ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	26
4.11.ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΙΣ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	26

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5<sup>ο</sup> Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ</b>	<b>29</b>
<b>5.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΠΟΥ ΙΣΧΥΟΥΝ ΣΕ ΆΛΛΕΣ ΧΩΡΕΣ</b>	<b>29</b>
<b>5.2 Η ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΑ ΚΡΑΤΗ-ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΈΝΩΣΗΣ</b>	<b>33</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6<sup>ο</sup> ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΧΩΡΩΝ</b>	<b>35</b>
<b>6.1 ΑΥΣΤΡΙΑ</b>	<b>35</b>
<b>6.2.ΓΕΡΜΑΝΙΑ</b>	<b>35</b>
<b>6.3.ΔΑΝΙΑ</b>	<b>36</b>
<b>6.4.ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ</b>	<b>36</b>
<b>6.5.ΙΡΛΑΝΔΙΑ</b>	<b>37</b>
<b>6.6. ΙΣΠΑΝΙΑ</b>	<b>37</b>
<b>6.7.ΙΤΑΛΙΑ</b>	<b>38</b>
<b>6.8 ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ</b>	<b>39</b>
<b>6.9.ΟΛΛΑΝΔΙΑ</b>	<b>39</b>
<b>6.10 ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ</b>	<b>40</b>
<b>6.11ΦΙΝΛΑΝΔΙΑ</b>	<b>41</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7<sup>ο</sup> ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ</b>	<b>42</b>
<b>7.1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΩΝ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΩΝ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ</b>	<b>45</b>
<b>7.2 Ο ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (Φ.Μ.Α.Π.)</b>	<b>49</b>
<b>7.3 ΤΟ ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (Τ.Α.Π.)</b>	<b>50</b>
<b>7.4.ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΦΟΡΟ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ, ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ ΚΑΙ ΔΩΡΕΩΝ</b>	<b>50</b>
<b>7.5 Ο ΦΟΡΟΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ, ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ ΚΑΙ ΔΩΡΕΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ</b>	<b>51</b>
<b>7.6 Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΤΕΚΜΑΡΤΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΟΚΩΝ ΕΝΥΠΟΘΗΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ</b>	<b>53</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8<sup>ο</sup> ΟΙ ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΕΣ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ</b>	<b>55</b>
<b>8.1.Ι. ΦΟΡΟΙ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ</b>	<b>55</b>
<b>8.2.ΦΟΡΟΙ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ</b>	<b>55</b>
<b>8.3 ΦΟΡΟΙ, ΤΕΛΗ ΚΑΙ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΥΠΕΡ Ο.Τ.Α.</b>	<b>55</b>
<b>8.4 ΝΕΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b>	<b>56</b>
<b>8.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ "ΜΕΓΑΛΗΣ" ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (Φ.Μ.Α.Π.)</b>	<b>57</b>

<b>8.6 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ ΔΩΡΕΩΝ – ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ - ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ</b>	<b>57</b>
<b>8.7 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Φ.Μ.Α)</b>	<b>58</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9<sup>ο</sup> ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ</b>	<b>60</b>
<b>9.1 ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (Φ.Μ.Α.Π.) ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΑ ΦΥΣΙΚΑ ΚΑΙ ΟΧΙ ΓΙΑ ΤΑ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ:</b>	<b>60</b>
<b>9.2 ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΠΟ 11% ΣΤΟ 9%, ΑΡΧΙΚΩΣ ΚΑΙ, ΑΚΟΜΗ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟ, ΠΕΡΙ ΤΟ 7% ΥΣΤΕΡΑ ΑΠΟ ΔΥΟ (2) ΧΡΟΝΙΑ:</b>	<b>60</b>
<b>9.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΠΑ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΟΥΝ:</b>	<b>62</b>
<b>9.4 ΜΕΙΩΣΗ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑ ΜΙΑ ΕΩΣ ΤΡΕΙΣ ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ:</b>	<b>63</b>
<b>9.5 ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΑΛΟΓΑ ΜΕ ΤΙΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΤΙΜΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ:</b>	<b>67</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10<sup>ο</sup> ΚΥΡΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ (Σ.Γ.Κ.)</b>	<b>69</b>
<b>10.1 ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ</b>	<b>71</b>
<b>10.2 Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΩΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ</b>	<b>73</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b>	<b>88</b>

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η φορολογία είναι η διαδικασία συγκέντρωσης κρατικών εσόδων μέσω των υποχρεωτικών εισφορών των φυσικών προσώπων (πολιτών) και νομικών προσώπων. Αντικειμενικός σκοπός της φορολογίας είναι η χρηματοδότηση των κρατικών δαπανών (το κόστος εκτέλεσης του κυβερνητικού έργου) που στηρίζονται στους πόρους που αποκομίζει το κράτος με τη φορολογική πολιτική που αποφασίζει να εφαρμόσει. Οι υποχρεωτικές εισφορές ονομάζονται συνήθως *φόροι*.

Η φορολογία αποτελεί μια σημαντική δραστηριότητα των δημόσιων φορέων σε όλες τις χώρες του κόσμου, και ιδιαίτερα στις περισσότερο ανεπτυγμένες, αφού εξασφαλίζει συνήθως περισσότερο από το 90% των εσόδων τους. Για το λόγο αυτό αποτελεί ένα ιδιαίτερα σημαντικό αντικείμενο μελέτης, με το οποίο ασχολούνται τόσο η οικονομική, όσο και άλλες επιστήμες, όπως π.χ. η νομική επιστήμη, η πολιτική επιστήμη, η διοικητική επιστήμη κ.ά.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι το 1998 ο μέσος όρος των κρατικών δαπανών στη ΕΕ των 15 ήταν 48% του ΑΕγχΠ, ενώ τα συνολικά φορολογικά έσοδα περίπου 41,5%. Από τις συνολικές κρατικές δαπάνες στις χώρες της Ευρώπης πάνω από τις μισές (περίπου 28% του ΑΕγχΠ κατά μέσο όρο) είναι κοινωνικές δαπάνες (παιδεία, υγεία, μεταφορές, συντάξεις, επιδόματα ανεργίας κ.ο.κ.). Αντίθετα, σε χώρες όπου δεν έχουν τα χαρακτηριστικά του μικτού οικονομικού συστήματος της Ευρώπης, αλλά το λεγόμενο "ανελέητο" οικονομικό σύστημα, όπως στις ΗΠΑ και Ιαπωνία, τα ποσοστά της συνολικής φορολογίας (VAT, άμεση κλπ) είναι σχετικά μειωμένα, και τα επίπεδα των κοινωνικών δαπανών περίπου 15% του ΑΕγχΠ.

**Φορολογική βάση** καλείται το μέγεθος με βάση το οποίο υπολογίζεται η φορολογική υποχρέωση, δηλαδή το ποσό φόρου που πρέπει να καταβάλλει ο φορολογούμενος.

Σήμερα ως φορολογική βάση χρησιμοποιούνται συνήθως διάφορα οικονομικά χαρακτηριστικά του φορολογούμενου και ιδιαίτερα το εισόδημα, η περιουσία και η δαπάνη, ειδικότερα μάλιστα η καταναλωτική δαπάνη.

Οι φόροι διακρίνονται αρχικά σε δύο είδη, ανάλογα με το συσχετισμό τους με το εισόδημα του φορολογούμενου.

Συγκεκριμένα, αναφερόμαστε σε άμεση φορολόγηση-άμεσους φόρους, όταν τα έσοδα του κράτους λαμβάνονται βάσει κλίμακας εισοδήματος, φορολογώντας συνήθως πιο επιθετικά όσους λαμβάνουν μεγάλα εισοδήματα και πιο συντηρητικά όσους λαμβάνουν μικρά.

Αναφερόμαστε σε έμμεση φορολόγηση-έμμεσους φόρους, όταν τα έσοδα λαμβάνονται από όλες τις κοινωνικές ομάδες ανεξαρτήτως εισοδήματος, εφόσον δεν είναι εύκολη η διάκριση στο εισόδημα ή για ποικίλους άλλους λόγους.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Γεωργακόπουλος, Θεόδωρος, Πάσχος, Παναγιώτης, «[Εισαγωγή στη Φορολογία](#)», Εκδόσεις Μπένου, Αθήνα 2003



Στη συγκεκριμένη εργασία, πρόκειται να αναπτυχθεί το θέμα της φορολογίας και συγκεκριμένα σε θέματα κληρονομιών, γονικών παροχών, μεταβιβάσεις ακινήτων αλλά και σχετικά με μεγάλη ακίνητη περιουσία.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>Ο</sup> Η ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ Ο ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Ο φόρος, το τέλος ή τέλη, η εισφορά ή η συνεισφορά ή η κράτηση ή ο δασμός τελωνειακός ή και δημοτικός φόρος. Όλες αυτές οι λέξεις που χρησιμοποιούνται στην καθημερινή ζωή αλλά και από τον ίδιο το Νομοθέτη στους ισχύοντες νόμους για να προσδιορίσουν μια υποχρέωση του πολίτη προς το Κράτος αποτελούν τη συγγενή έννοια που εκφράζεται με μια λέξη: **Φόρος**. Επίσης στα διάφορα φορολογικά στοιχεία και έγγραφα αναγράφονται αυτές οι λέξεις και εκφράζονται συνήθως σε ποσοστά «επί τοις %» πάνω στην αξία των αγαθών ή των αμοιβών παρεχομένων υπηρεσιών ή στην αξία των λογαριασμών των ξενοδοχείων ή των εισιτηρίων κινηματογράφων και θεάτρων ή των συναλλαγματικών κ.λ.π. με διευκρινίσεις ότι πρόκειται για Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.), χαρτόσημο, δημοτικό φόρο, φόρο ειδών πολυτελείας κ.λ.π.

Στην πράξη όταν καπνίζουμε, όταν αγοράζουμε από το εμπόριο τρόφιμα, ποτά ή είδη ρουχισμού και υποδήσεως, το αυτοκίνητό μας, τα διάφορα ηλεκτρικά είδη, όταν κτίζουμε μια οικοδομή, όταν ψυχαγωγούμαστε στο θέατρο και γενικά σε κάθε οικονομική εκδήλωσή μας, από την πιο απλή, δηλαδή μια αίτηση σε δημόσια υπηρεσία ή ένα πιστοποιητικό Δημόσιας Αρχής, μέχρι τη μεταβίβαση ενός ακινήτου, πρέπει να γνωρίζουμε ότι ένα μέρος ή ποσοστό από τη αξία ή την αμοιβή που καταβάλλουμε ή και λαμβάνουμε αντιπροσωπεύει κάποιο φόρο προς το Δημόσιο, το Δήμο και την Κοινότητα ή άλλο Ν.Π.Δ.Δ..

Μπορούμε λοιπόν από την πράξη να καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι φόρος είναι ένα ποσό χρημάτων που ο φορολογούμενος καλείται να καταβάλει και που το Κράτος επιβάλλει αλλά και αξιώνει νόμιμα να εισπράξει βασιζόμενο στις εκδηλώσεις μας που έχουν οικονομικό περιεχόμενο.

Ο φόρος λοιπόν και η επιβολή μιας φορολογίας αποτελεί νόμιμο δικαίωμα και αξίωση του Κράτους που εκτείνεται σε όλη την επικράτεια και σε όλους τους πολίτες της κάθε χώρας. Το ίδιο δικαίωμα ασκούν, αλλά κατόπιν εξουσιοδότησεως από το Κράτος, τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) και κατά κύριο λόγο οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοικήσεως, δηλαδή οι Δήμοι και οι Κοινότητες.

Ο ακριβής καθορισμός της έννοιας του φόρου είναι δύσκολος, τόσο για τη Δημόσια Οικονομική όσο και για το Δημοσιονομικό Δίκαιο. Τα δημοσιονομικά φαινόμενα, μέσα στα οποία και ο φόρος, παίρνουν διαφορετική μορφή ανάλογα με την εποχή και τη χώρα που αναφέρονται γιατί παρακολουθούν την οργάνωση και λειτουργία, κατά τόπο και χρόνο, όσο και τη μορφή και εξέλιξη της οικονομίας κάθε χώρας.

Άλλη η έννοια του φόρου στην αρχαιότητα, άλλη στο Μεσαίωνα, άλλη στα σοσιαλιστικά κράτη, άλλη στα δικτατορικά (γιατί εκεί ειδικότερα υπάρχει διαφορετικός τρόπος αντιμετώπισης του φόρου), άλλη στα κράτη ελεύθερης οικονομίας κ.λ.π. Η εκλογή και επιλογή των διαφόρων μορφών του φόρου στηρίζεται τόσο σε νομικούς και σε δημοσιονομικούς, όσο και σε οικονομικούς και κοινωνικούς λόγους.

Επίσης σε ποια έκταση έχει δικαίωμα το κράτος να επιβάλλει φόρους εξαρτάται από την οικονομική κατάσταση αυτού, γιατί το μέγεθος των δαπανών που θα ικανοποιήσει με τα ποσά των φόρων που θα εισπράξει, εξαρτάται από αυτήν. Ακόμη,

το μέγεθος αυτών των δαπανών που θα αναλάβει το κράτος, επιδρά επί του ύψους των εσόδων που θα επιδιώξει να πραγματοποιήσει τούτο από τους φόρους. Η μορφή των φόρων και η διαμόρφωσή τους προσαρμόζεται στο χαρακτήρα και τις συνθήκες του λαού, ανταποκρινόμενη στις οικονομικές δραστηριότητές του, χωρίς να εμποδίζει την ανάπτυξη και την πρόοδο της οικονομίας καθώς και την πραγμάτωση της φορολογικής δικαιοσύνης. Τέλος, η επιβολή του φόρου εξαρτάται από τη φορολογική πολιτική του κράτους.

### **1.1.ΘΕΩΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΡΙΣΜΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ**

Κατά τον Αριστοτέλη το κράτος δεν αποτελεί ένωση πολιτών που αποσκοπούν στην ανάπτυξη και αμοιβαία συνδρομή αυτών, διότι το κράτος είναι κάτι το ανώτερο, κάτι που υπάρχει υπεράνω του άτομου. Σκοπός του κράτους είναι η αρετή και η ηθικά ωραία ζωή και τελειοποίηση του χαρακτήρα των πολιτών. Ο Αριστοτέλης δε θεωρούσε ότι ο κατέχων πολλά πρέπει να εισφέρει στο κράτος πολλά, ενώ αντίθετα ο κατέχων ολίγα πρέπει να εισφέρει ολίγα. Κάτι τέτοιο βεβαίως αποτελεί την ουσία της προοδευτικής φορολογίας, όπως την γνωρίζουμε στην εποχή μας. Αυτός λοιπόν ο κανόνας εφαρμόστηκε στην πράξη με τους Νόμους του Σόλωνα κατά την αρχαιότητα.

Σύμφωνα με άλλη θεωρία, αυτή της ωφέλειας και του ανταλλάγματος, η οποία έχει τις ρίζες της στις Αρχές της Γαλλικής Επανάστασης, ο φόρος αποτελεί το τίμημα που καλείται να καταβάλει το άτομο τα ωφελήματα που αντλεί από μια αρμονική κοινωνική συμβίωση, την οποία βεβαίως μόνο το κράτος δύναται να εξασφαλίσει.

Κατά τη **θεωρία της ασφάλειας**, ο φόρος είναι ένα είδος ασφαλιστρου που καταβάλλει ο πολίτης προς το δημόσιο για την προστασία της ζωής και της περιουσίας του, που του παρέχει το κράτος.

Σύμφωνα με τη θεωρία της θυσίας, η πληρωμή του φόρου αποτελεί ηθική υποχρέωση του πολίτη – φορολογούμενου προς την κοινωνία και το κράτος και αποβλέπει στην κοινωνική περιουσιακή εξίσωση και στην σοσιαλιστικοποίηση.

Η σύγχρονη θεωρία περί φόρου μας διδάσκει ότι ο φόρος θεμελιώνεται πάνω στην οργανωτική ανάγκη υπάρξεως του κράτους για την κοινωνική συμβίωση και πρόοδο των ανθρώπων. Με άλλα λόγια, η ύπαρξη του κράτους αποτελεί την προϋπόθεση υπάρξεως του φόρου. Η έννοια του φόρου μπορεί να καθοριστεί μόνο για μια δεδομένη περίοδο και για ένα κράτος και πολιτικό καθεστώς.

Καταλήγουμε λοιπόν στο ότι ο φόρος είναι η, με σαφώς καθορισμένες διατάξεις και χωρίς ειδικό αντάλλαγμα, εισφορά των πολιτών προς το κράτος για την κάλυψη των δημοσίων αναγκών που αποβλέπουν στην επίτευξη κοινωνικοπολιτικών και οικονομικών σκοπών. Έτσι, κατά τη σύγχρονη αντίληψη ο φόρος ασκεί λειτουργία οικονομική, δημοσιονομική και κοινωνικοπολιτική.

Πιο συγκεκριμένα, ο φόρος: α) επιβάλλεται με νόμο προκειμένου να εξασφαλισθούν οι αναγκαίοι, για την λειτουργία των δημοσίων υπηρεσιών, οικονομικοί πόροι και β) αποτελεί μέσο εξασφάλισης μιας δίκαιης και ίσης κατανομής των δημοσίων δαπανών μεταξύ των πολιτών. Αποτελεί δικαίωμα του κράτους η επιβολή βαρών προς ικανοποίηση αντιστοίχων αναγκών του. Δικαίωμα του κράτους είναι να λαμβάνει χρήμα και μέρος ακόμη της περιουσίας των φορολογούμενων πολιτών. Στη συνέχεια ο φόρος συντελεί στην ικανοποίηση των

γενικών αναγκών του κράτους<sup>2</sup>.

## 1.2. Η ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ

Η φορολογία της ακίνητης περιουσίας ανगεται στην αρχαιότητα. Στην πρωταρχική της μορφή συνδεόταν με την κατάκτηση ξένου εδάφους και ήταν ένας φόρος υποτέλειας που επέβαλε ο κατακτητής στον λαό που υποδούλωνε για τη χρήση του εδάφους. Η φορολογία ακινήτων έγινε για πρώτη φορά γνωστή στην Κίνα κατά το έτος 2000 π.Χ. ενώ στην αρχαία Ελλάδα είχε τη μορφή της φορολογίας του κεφαλαίου μιας και αφορούσε κινητά και ακίνητα και ονομάζονταν εισφορά.

Χρονικά, η επιβολή της εισφοράς τοποθετείται είτε στην εποχή του Σόλωνα (6<sup>ος</sup> αιώνας π.Χ.) είτε στις αρχές του Πελοποννησιακού πολέμου (431-404 π.Χ.). Η εισφορά, όπως μαρτυρεί η λέξη, ήταν μια φορολογία ενός μέρους της ακίνητης περιουσίας. Το ότι η φορολογία αυτή ήταν η αρχαιότερη μορφή φόρου εξηγείται από το γεγονός ότι η ακίνητη περιουσία αποτελούσε το κυριότερο είδος περιουσίας στις αρχαίες κοινωνίες.

Γι' αυτό και η φορολογία στην αρχική της μορφή επιβαλλόταν με βάση το μέγεθος της εδαφικής εκτάσεως. Η βάση της αργότερα επεκτάθηκε και συμπεριέλαβε και άλλα αντικείμενα φορολογίας. Το έδαφος στην αρχή του Μεσαίωνα ήταν το κυριότερο πλουτοπαραγωγικό μέσο που έφερνε το μεγαλύτερο μέρος του φορολογικού βάρους. Με την πάροδο όμως του χρόνου παρατηρείται μια ανάπτυξη του εμπορίου, το οποίο δημιούργησε μεγάλες ποσότητες οικονομικών αγαθών και ως εκ τούτου έχουμε διεύρυνση της φορολογικής βάσης για να συμπεριληφθούν εντός αυτής, πλην των ακινήτων, και άλλα περιουσιακά στοιχεία.

Στην εποχή μας, η ακίνητη περιουσία διακρίνεται στα διάφορα στοιχεία της και επιβάλλονται φόροι περισσότερο ορθολογιστικοί κυρίως στις κατ' ιδίαν πηγές της περιουσίας και όχι στο σύνολο της ακίνητης περιουσίας. Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι έχει εξαφανιστεί η φορολογία των ακινήτων. Σήμερα σε πολλές χώρες το πατροπαράδοτο είδος της φορολογίας του εδάφους αποτέλεσε τη βάση για μια αξιολογη ανάπτυξη της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας κάτω μάλιστα από τις οικονομικο-δημοσιονομικές ανάγκες της συγκεκριμένης χώρας που εφαρμόζει το εν λόγω φορολογικό σύστημα.

Στις περισσότερες χώρες η κύρια πλουτοπαραγωγική πηγή είναι το έδαφος, καθώς είναι κατά κάποιο τρόπο απαραίτητο για την ανάπτυξη κάθε οικονομικής δραστηριότητας. Για παράδειγμα, τα αστικά ακίνητα είναι απαραίτητα για την χρήση των παραγωγικών συντελεστών της εργασίας και του κεφαλαίου, οι οποίοι συμβάλουν στην παραγωγή πολλών προϊόντων, ενώ οι αγροτικές εκτάσεις αποτελούν την πηγή των τροφίμων και πολλών ειδών ένδυσης.

Συνεπώς, το έδαφος είναι ένας σημαντικότερος συντελεστής παραγωγής καθ' όσον, προκειμένου να παραχθούν οικονομικά αγαθά και υπηρεσίες, οι συντελεστές της εργασίας, του κεφαλαίου και της επιχειρηματικής δραστηριότητας θα πρέπει οπωσδήποτε να συνδυαστούν με τις υπηρεσίες του εδάφους. Και ενώ ο εργάτης, ο κεφαλαιούχος και ο επιχειρηματίας συνεισφέρουν στην παραγωγική διαδικασία, κάτι τέτοιο δεν συμβαίνει με τον γαιοκτήμονα, ο οποίος απλούστατα οικειοποιείται τις φυσικές πλουτοπαραγωγικές πηγές, για την δημιουργία των οποίων, σε καμία περίπτωση, δεν έχει συμβάλει.

---

<sup>2</sup> Σέλλας, Στέφανος. «Το Ελληνικό Φορολογικό Σύστημα», σελ.26-29.

Γι' αυτό κατά τη γνώμη ορισμένων οικονομολόγων, συμφωνώντας με τις απόψεις του Ricardo, το υφιστάμενο απόθεμα εδάφους έχει κόστος παραγωγής και δεν αποτελεί δώρο της φύσης. Επ' αυτής της γνώμης στηρίχθηκε η άποψη ότι το έδαφος, του οποίου η αξία αυξάνει με την εξέλιξη και την πρόοδο της κοινωνίας, είναι ένα οικονομικό αγαθό χωρίς κόστος παραγωγής, και κατά συνέπεια αποτελεί την πλέον κατάλληλη φορολογική ύλη<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Παρούτσας, Αθανάσιος. «Η Φορολογία της Ακίνητης Περιουσίας», σελ.17-20.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>Ο</sup> Ο ΦΟΡΟΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (PROPERTY TAX) ΚΑΙ Η ΘΕΩΡΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ

Τα ακίνητα ως πάγια κεφαλαιουχικά αγαθά υπόκεινται σε φόρους επί των ροών και σε φόρους επί των αποθεμάτων. Αυτή η φορολογική επιβάρυνση αποβλέπει στον επηρεασμό της επενδυτικής συμπεριφοράς, με στόχο άλλοτε την επίτευξη αναπτυξιακών στόχων και άλλοτε την εξασφάλιση κοινωνικής δικαιοσύνης. Στη Ελληνική πραγματικότητα όμως, η φορολόγηση των ακινήτων πραγματοποιείται μονοδιάστατα με καθαρά ταμειακούς στόχους και σπάνια ως μέσο άσκησης πολιτικής γης.

Με τον όρο **φόρος περιουσίας** αποκαλείται ο οποιοσδήποτε φόρος επιβάλλεται σε οποιαδήποτε μορφή κινητής ή ακινήτου περιουσίας. Εμείς, για τους σκοπούς της διατριβής, θα επικεντρωθούμε στο φόρο επί των ακινήτων. Ενδεικτικά αναφέρουμε τους κάτωθι φόρους επί των ακινήτων, οι οποίοι ισχύουν σήμερα:

- § **Ο Ετήσιος Φόρος Επί Της Προσόδου Των Ακινήτων** (Ν.4045/60): Ο φόρος αυτός επιβάλλεται στα εισοδήματα του ιδιοκτήτη, νομέα ή επικαρπωτή, από μισθώσεις, ιδιοκατοίκηση ή επίταξη. Η φορολογία αντιμετωπίζει τα εισοδήματα από ακίνητα δυσμενέστερα από ότι τα εισοδήματα άλλων πηγών.
- § **Ο φόρος σε πράξεις διανομής, ανταλλαγής ή μεταβίβασης Ακινήτων** (Ν.1587/50) επί της αγοραίας αξίας ή επί της 'μαχητής αντικειμενικής αξίας'. Ανάλογος φόρος επιβάλλεται και σε περιπτώσεις μεταβίβασης άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων, όπως δουλείας, επικαρπίας και ψιλής κυριότητας. Επίσης σε περιπτώσεις κληρονομιών ή δωρεών, γονικών παροχών, συνένωσης οικοπέδων κ.α.
- § **Ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας** (Ν.2459/91): Είναι ετήσιος φόρος επί της συνολικής φορολογητέας αξίας των ακινήτων ιδιοκτησίας φυσικών ή νομικών προσώπων, με αφορολόγητο όριο οριζόμενο κατά περίπτωση.
- § **Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας** (Ν.2130/93): Είναι ετήσιος ανταποδοτικός φόρος επί της φορολογητέας αξίας και εισπράττεται για τους Ο.Τ.Α.
- § **Ο Φόρος της Υπεραξίας των Ακινήτων των Επιχειρήσεων** (Ν.1249/82).
- § **Ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας** ( Ν.1642/86): Στόχος του νόμου αυτού ήταν η φορολογία της υπεραξίας των ακινήτων και η εφαρμογή του αφορά στις μεταβιβάσεις κυριότητας.
- § **Οι Έκτακτες Εισφορές:** Οι έκτατες εισφορές επιβάλλονται επί της αξίας των ακινήτων ή επί της προσόδου τους για την αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών.

### 2.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ

Καίτοι η ύπαρξη μιας καλής και δίκαιης φορολογίας δεν είναι τόσο θέμα της οικονομικής επιστήμης όσο θέμα ηθικής φιλοσοφίας, εν τούτοις υπάρχουν αρχές που αναπτύχθηκαν με την πάροδο των χρόνων και που παρέχουν ένα χρήσιμο πλαίσιο εντός του οποίου δύναται να διεξαχθεί η συζήτηση για την ύπαρξη φορολογικής δικαιοσύνης. Αυτές οι δύο αρχές είναι: (1) αρχή της φοροδοτικής ικανότητας, και

(2) η αρχή της απολαμβανόμενης ειδικής ωφέλειας.

### **Θεωρία Φοροδοτικής Ικανότητας**

Η θεωρία της **φοροδοτικής ικανότητας** δέχεται ότι η κατανομή του φορολογικού βάρους μεταξύ των πολιτών είναι δίκαιη εφόσον εφαρμόζονται οι εξής δύο αρχές: (α) η αρχή της οριζόντιας φορολογικής ισότητας που ορίζει ότι τα άτομα που βρίσκονται κάτω από όμοιες συνθήκες πρέπει να έχουν την ίδια φορολογική μεταχείριση και (β) η αρχή της κάθετης φορολογικής ισότητας που ορίζει ότι τα άτομα που βρίσκονται κάτω από ανόμοιες συνθήκες πρέπει να έχουν διαφορετική μεταχείριση. Τοιουτοτρόπως, ο έχων υψηλότερο εισόδημα οφείλει να πληρώνει περισσότερα σε φόρους.

Σε γενικές γραμμές, η αρχή της φοροδοτικής ικανότητας δικαιολογεί οπωσδήποτε την φορολογία της ακίνητης περιουσίας. Με άλλα λόγια, η φοροδοτική ικανότητα, η οποία απέρρευε από την κατοχή ακίνητης περιουσίας, αποτέλεσε στην αρχαιότητα το μέτρο φορολογικής δικαιοσύνης. Το ίδιο θα πρέπει να ειπωθεί και στα χρόνια μας ότι, δηλαδή, η φορολογία των ακινήτων επιβάλλεται σαν μια εκδήλωση των σύγχρονων ιδεών σε σχέση με την φορολογική ικανότητα, παρότι πολλοί νομίζουν ότι η κατοχή ακινήτων δεν σημαίνει ότι φορολογικώς υπόχρεοι έχουν απαραιτήτως και την ανάλογη φοροδοτική ικανότητα<sup>4</sup>.

Είναι γενικώς αποδεκτό, ότι η φορολογία των ακινήτων στα φορολογικά συστήματα της Ευρώπης είναι περισσότερο προσωπική από την αντίστοιχη των Η.Π.Α. Κατά κανόνα στις χώρες της Ευρώπης η περιουσία ενός ανθρώπου αποτελεί ένδειξη της φοροδοτικής του ικανότητας ενώ στην Αμερική το σύστημα της φορολόγησης των ακινήτων δεν έχει τόσο αυστηρά προσωπικό χαρακτήρα.

### **Αρχή Απολαμβανόμενης Ειδικής Ωφέλειας**

Με βάση τη δεύτερη αρχή ο καταμερισμός του φόρου γίνεται ανάλογα με τις ειδικές ωφέλειες που προσφέρονται στον φορολογούμενο. Έτσι, καίτοι ο ήττων ωφελούμενος δύναται επίσης να συνεισφέρει εξίσου στο δημόσιο ταμείο, εν τούτοις ο μάλλον ωφελούμενος από τις διάφορες, παρεχόμενες εις αυτόν, δημόσιες υπηρεσίες (π.χ. οι υπηρεσίες για την παροχή αστυνομικής και πυροσβεστικής προστασίας) πρέπει να πληρώσει περισσότερο φόρο.

Αναφορικά με την αρχή της απολαμβανόμενης ωφέλειας, είναι σαφές ότι οι κάτοχοι ακίνητης περιουσίας απολαμβάνουν οπωσδήποτε ωφέλειας, όπως είναι η αύξηση των τιμών των ακινήτων τους σαν αποτέλεσμα της αξιοποίησης ορισμένων περιοχών π.χ. ανακαίνιση και συντήρηση οδών με τη δημιουργία πλατειών κ.λ.π. Από την άλλη πλευρά όμως η θεωρία αυτή δεν μας εφοδιάζει με κάποιο πρακτικό οδηγό για μια δίκαιη κρίση όσον αφορά το φόρο ή τη φορολογητέα περιουσία. Δεν υπάρχει τρόπος να καθορίσει κανείς το κρατικό κόστος για την προστασία της ακίνητης περιουσίας. Συνεπώς, η δεύτερη αρχή μπορεί να δώσει μόνο μερική δικαιολόγηση της

---

<sup>4</sup> Καράγιωργας, Δ. Π. «Οι Δημοσιονομικοί Θεσμοί», σελ.249-251.

φορολογίας των ακινήτων<sup>5</sup>.

## 2.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ (TAX INCIDENCE)

Το **φορολογικό περιστατικό** αναφέρεται στην εύρεση της φορολογικής επιβάρυνσης ενός εκάστου οικονομικού φορέως. Αν και ο μέσος πολίτης φαίνεται να ενδιαφέρεται για το γενικό επίπεδο φόρων, ωστόσο είναι εξίσου σημαντικό να γνωρίζει την κατανομή της φορολογικής επιβάρυνσης μεταξύ των μεμονωμένων φορολογούμενων.

Οι ελαστικότητες της προσφοράς και της ζήτησης εξηγούν την επίπτωση ενός φόρου ή ενός φόρου επί των πωλήσεων.

1. Δεδομένης της προσφοράς, όσο πιο ανελαστική είναι η ζήτηση για το προϊόν, τόσο μεγαλύτερη η μετακύλιση του φόρου προς τους καταναλωτές.
2. Δεδομένης της ζήτησης, όσο πιο ανελαστική είναι η προσφορά, τόσο μεγαλύτερη η μετακύλιση του φόρου προς τους παραγωγούς ή πωλητές..

Εφόσον λοιπόν η προσφορά ακινήτων είναι ανελαστική, τουλάχιστον στη βραχυχρόνια περίοδο, θεωρητικά, θα πρέπει ο φόρος επί της ακινήτου περιουσίας να επιβαρύνει περισσότερο του κατόχους ακινήτων παρά του αγοραστής. Κάτι τέτοιο όμως δεν είναι απολύτως αληθές διότι δεν λαμβάνουμε υπ' όψιν τον εξής διαχωρισμός μεταξύ των ακινήτων: (α) ακίνητα για ιδιοκατοίκηση, (β) ακίνητα για εκμίσθωση, και (γ) ακίνητα για επαγγελματική χρήση.

Βάσει του ανωτέρω διαχωρισμού, ας δούμε επομένως τη φορολογική επίπτωση του φόρου επί των ακινήτων. Όπως θα διαπιστώσουμε, μόνο στη περίπτωση κατά την οποία το ακίνητο χρησιμοποιείται για ιδιοκατοίκηση η επιβολή φόρου βαρύνει αποκλειστικά και μόνο τον κάτοχο του ακινήτου.

## 2.3 ΦΟΡΟΙ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ

Πολλοί φόροι επί της ακινήτου περιουσίας βαρύνουν τον κάτοχο της περιουσίας απλά επειδή δεν υπάρχει κανένα άλλο συμβαλλόμενο μέρος προς στο οποίο να μπορεί μετακυλιστεί αυτό το βάρος. Αυτό ισχύει χαρακτηριστικά στην περίπτωση των φόρων επί των ιδιοκατοικημένων ακινήτων. Ακόμη και στη περίπτωση πώλησης του ακινήτου, ο φόρος δεν είναι πιθανόν να μετακυλιστεί στον αγοραστή, καθότι ο τελευταίος κεφαλαιοποιώντας τους μελλοντικούς φόρους θα απαιτήσει αν απεικονιστεί η αξία τους στην τιμή πώλησης.

Για να επεξηγούμε τα ανωτέρω, ξέρουμε ότι η (προ-φόρων) αξία ( $V$ ) ενός περιουσιακού στοιχείου (όπως είναι ένα ακίνητο), σε μια ανταγωνιστική αγορά, δίνεται από την εξής σχέση

$$V = \frac{I}{i}$$

όπου

$I$  = το ετήσιο εισόδημα που παράγει το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο

---

<sup>5</sup> Παρούσας, Αθανάσιος. «Η Φορολογία της Ακίνητης Περιουσίας», σελ.22-23.



$i$  = η απόδοση που δύναται να επιτευχθεί τη τοποθετήσει πόρων σε εναλλακτικές επενδύσεις

Εάν ο φορολογικός συντελεστής ακινήτου περιουσίας είναι  $t_p$ , κατόπιν ο συνολικός φόρος ( $T$ ) που πρέπει να καταβληθεί είναι ένα ποσοστό  $t_p$  της αξίας ακινήτου

$$T = t_p V$$

Για παράδειγμα, σε μια αγορά όπου η απόδοση του κεφαλαίου φτάνει το 10%, και ένα περιουσιακό στοιχείο δημιουργεί ετήσιο εισόδημα της τάξεως των €100, τότε η αξία του θα διαμορφωθεί στα €1.000

$$V = \frac{I}{i} = \frac{100}{0.10} = 1,000$$

Άρα, η φορολογική επιβάρυνση που γεννά το ακίνητο θα ανέλθει στα

$$T = 0.05(1,000) = 50$$

Συνεπώς, το μετά-φόρων εισόδημα (εκ του ακινήτου) μειώνεται σε €50, το οποίο κεφαλαιοποιημένο με 10% προκαλεί μείωση της αξίας του ακινήτου από τα €1.000 στα €500.

$$V_A = \frac{I - T}{i} = \frac{\$100 - \$50}{0.10} = \$500$$

όπου

$V_A$  = η μετά-φόρων αξία του ακινήτου.

Εάν ο αρχικός ιδιοκτήτης του ακινήτου επιθυμεί να το πωλήσει, θα πρέπει αναγκαστικά να απορροφήσει αυτή τη φορολογική απώλεια, δεδομένου ότι ο αγοραστής θα θελήσει να έχει μια καθαρή απόδοση της τάξεως του 10%, παρόμοια με τις διαθέσιμες αποδόσεις σε εναλλακτικές επενδύσεις ιδίου κινδύνου.

### **Φόροι επί των Ενοικιαζόμενων Ακινήτων**

Οι φόροι επί των ενοικιαζόμενων ακινήτων μπορούν να μετακυλιστούν πλήρως ή

εν μέρει από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου στον μισθωτή του ακινήτου δια της αύξησης του προς καταβολή μισθώματος.

### **Φόροι επί των Επαγγελματικών Ακινήτων**

Οι φόροι επί των επαγγελματικών ακινήτων αντιμετωπίζονται ως επιχειρησιακό κόστος και επομένως λαμβάνονται υπόψη στον προσδιορισμό της τιμής προϊόντων, κατά συνέπεια τέτοιοι φόροι μετακυλίσονται συνήθως, εν μέρει ή πλήρως ανάλογα με το επίπεδο ανταγωνισμού που επικρατεί στις αγορές που δραστηριοποιείται η εταιρία, στους πελάτες της εταιρίας.

## **2.4 ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΟΙ, ΟΠΙΣΘΟΔΡΟΜΙΚΟΙ ΚΑΙ ΑΝΑΛΟΓΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ**

Οι φόροι, εν γένει, δύνανται να ταξινομηθούν ως προοδευτικοί, ανάλογοι, ή οπισθοδρομικοί. Αυτοί οι προσδιορισμοί εξαρτώνται από τη σχέση μεταξύ των φορολογικών συντελεστών (δηλαδή το ποσοστό φόρου που αναλογεί στο συγκεκριμένο επίπεδο φορολογητέου εισοδήματος) και του εισοδήματος.

Ένας φόρος θεωρείται προοδευτικός εάν ο μέσος φορολογικός συντελεστής (= φόροι προς το φορολογητέο εισόδημα) αυξάνεται με την αύξηση του εισοδήματος. Ένας τέτοιος φόρος απαιτεί την καταβολή όχι μόνο ενός μεγαλύτερου απόλυτου φορολογικού ποσού, αλλά και ενός μεγαλύτερου μέρους του εισοδήματος σε φόρους εισοδήματος. Ο οπισθοδρομικός φόρος Α είναι ένας το ο οποίος μέσο ποσοστό μειώνεται ως εισοδηματικές αυξήσεις. Ένας τέτοιος φόρος παίρνει ένα μικρότερο και μικρότερο ποσοστό του εισοδήματος καθώς το εισόδημα αυξάνεται. Ο οπισθοδρομικός φόρος Α μπορεί ή δεν να πάρει ένα μεγαλύτερο απόλυτο ποσό εισοδήματος καθώς το εισόδημα επεκτείνεται. Τέλος, ένα φόρος είναι ανάλογος όταν ο μέσος φορολογικός συντελεστής παραμένει ο ίδιος, ανεξάρτητα από το μέγεθος του εισοδήματος.

Έχοντας τα παραπάνω κατά νου, μπορούμε να πούμε ότι οι φόροι επί των ακινήτων κρίνονται ως οπισθοδρομικοί για τους εξής λόγους. Πρώτον, ως ελέχθη ανωτέρω, οι εκμισθωτές έχουν τη δυνατότητα να ενσωματώσουν στο μίσθωμα του ακινήτου το φόρο επί του ακινήτου, τον οποίο καλούνται να καταβάλλουν. Δεύτερον, οι φόροι ιδιοκτησίας, ως ποσοστό του εισοδήματος, είναι υψηλότεροι για τις φτωχές οικογένειες απ' ό,τι για τις πλούσιες οικογένειες επειδή οι φτωχοί πρέπει να ξοδέψουν ένα μεγαλύτερο ποσοστό των εισοδημάτων τους για τη στέγαση

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup> Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ Ο ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΓΗ**

Ο άνθρωπος ζώντας στη γη, και εξαιτίας των αναγκών του που είναι απεριόριστες και πολλαπλασιάζονται δια μέσου του χρόνου, παρεμβαίνει για να διαμορφώσει τις συνθήκες που τον εξυπηρετούν. Έτσι δημιουργείται η ανάγκη να αναπτύξει μια έλλογη οικονομική δραστηριότητα, που τον οδηγεί στην εξασφάλιση των περιορισμένων μέσων για την ικανοποίηση των αναγκών του.

Η προαγωγή του υλικού βίου του ανθρώπου τον αναγκάζει να επενεργεί και να μετασχηματίζει το περιβάλλον, ώστε να αξιοποιεί και να χρησιμοποιεί τις δυνάμεις που περικλείει. Έτσι μπορούμε να εννοήσουμε την εξελικτική πορεία της σχέσης του ανθρώπου και του φυσικού περιβάλλοντος με την εξέλιξη της τεχνολογίας και τον μετασχηματισμό των θεσμών και να κατανοήσουμε τις προωθητικές δυνάμεις της οικονομίας κατά την διάρκεια των κοινωνικών μετασχηματισμών.

Ο άνθρωπος οφείλει να έχει μεγάλη κατανόηση του χώρου ο οποίος θεωρείται αγαθό, που εξυπηρετεί λειτουργίες όλων των δραστηριοτήτων και έτσι είναι αντικείμενο μελέτης από διάφορες επιστημονικές σκοπιές. Απαιτείται ο συνδυασμός τεχνικών, νομικών και οικονομικών γνώσεων για την ανάλυση της οικονομικής συμπεριφοράς του ανθρώπου ως προς το χώρο, όπως αυτή αναπτύχθηκε μετά την δημιουργία της έννοιας της ιδιοκτησίας και τη διαμόρφωση αντίστοιχης αγοράς.

### **3.1 Η ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙ ΠΡΟΣ ΤΟΥΤΕΣ ΚΡΑΤΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ**

Η ιδιοκτησία είναι ανθρώπινος θεσμός που υποδηλώνει την κυριαρχία του ανθρώπου πάνω σε ένα αγαθό και εκφράζει την ορισμένη σχέση του προς ένα μέρος του υλικού κόσμου<sup>6</sup>. Αποτέλεσμα των διαφόρων σοσιαλιστικών και φιλελεύθερων τάσεων είναι σήμερα η μείωση της ελεύθερης ιδιοκτησίας και η αύξηση των καλουμένων «νομίμων περιορισμών» της.

Υπάρχουν πολλές θεωρίες για την εμφάνιση της ιδιοκτησίας σε ορισμένο στάδιο του οικονομικού γίγνεσθαι. Το δικαίωμα της κατοχής της γης αποκτήθηκε με την εξομοίωση της ιδιοκτησίας ακινήτων προς την ιδιοκτησία των κινητών πραγμάτων. Η ιδιοκτησία αποτελεί ένα δικαίωμα που αποκτάται ή χάνεται και προστατεύεται ή περιορίζεται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, που έχει στόχο την οικονομική και κοινωνική ευημερία του ανθρώπου.

Η ελευθερία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας συναρτάται με τη διάθεση και την οικονομική διαχείριση της ιδιοκτησίας, αλλά οι εξουσίες επ' αυτής δεν μπορούν να είναι απεριόριστες και ασφαλώς δεν μπορούν να είναι καταχρηστικές.

Άρα η ιδιοκτησία δημιουργεί υποχρεώσεις και η χρήση της πρέπει να υπηρετεί το δημόσιο συμφέρον. Η προστασία και οι περιορισμοί στο σύγχρονο παρεμβατικό κράτος προκύπτουν από το Διεθνές, το Συνταγματικό, το Αστικό και το Δημόσιο Δίκαιο και προσδιορίζουν την μεθοδολογική αφετηρία των δεδομένων του κοινωνικού μας σχηματισμού. Η ακίνητη ιδιοκτησία, απολάμβανε πάντα της κρατικής προστασίας, όπως προκύπτει από ειδικές συνταγματικές επιταγές.

---

<sup>6</sup> ΒΑ

Με την απόκτηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας αναπτύχθηκαν τα διάφορα οικονομικά συστήματα, που ρυθμίζουν την οικονομική δραστηριότητα του ανθρώπου, επηρεάζουν τις αξίες των αγαθών και διαμορφώνουν τις αξίες των ιδιοκτησιών ή των ακινήτων γενικά. Η ποσοτική περιγραφή του οικονομικού αυτού γεγονότος και η ανάλυση της οικονομικής δραστηριότητας του ανθρώπου πάνω στα ακίνητα είναι ο μόνος δρόμος για τον προσδιορισμό των τιμών των ακινήτων.

Αυτό είναι αναγκαίο, εφ' όσον στο δεδομένο σύστημα του ελληνικού χώρου η γη και τα ακίνητα γενικά αποτελούν στοιχεία ατομικής ιδιοκτησίας και κατά συνέπεια γίνονται αντικείμενα αγοράς και πώλησης και άρα έχουν αξία εκφρασμένη σε χρήμα, δηλαδή τιμή.

### **3.2 Η ΓΗ ΩΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΑΓΑΘΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΠΛΟΥΤΙΣΜΟΥ**

#### **Η Γη ως Κοινωνικό Αγαθό**

Η δυνατότητα της γης να εξασφαλίζει την βιωσιμότητα του ανθρώπου της προσδίδει στη σύγχρονη κοινωνία αξιόλογη οικονομική υπόσταση και επιβάλλει τον καθορισμό του νομικού της περιεχομένου με προσδιορισμό των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και περιορισμών. Η γη είναι πεδίο άσκησης ανθρωπίνων δραστηριοτήτων και λόγω του πεπερασμένου χαρακτήρα της και της εντατικής της χρήσης, δημιουργεί ανελαστικότητα στη διάθεσή της.

Δέον δε να τονιστεί ότι η γη, παρέχουσα την δυνατότητα καλλιέργειας των διαφόρων βρώσιμων προϊόντων και χώρου οικοδόμησης ακινήτων εξυπηρετούντων κάποιο στάδιο της παραγωγικής διαδικασίας, έχει την δυνατότητα κάλυψης των επικίνδυνα αυξανόμενων αναγκών του ανθρώπου.

#### **Η Γη ως Στοιχείο Πλουτισμού**

Παρότι η γη δεν έχει κόστος παραγωγής, εν τούτοις αποκτά αξία σύμφωνα με τα υπάρχοντα ή διαμορφούμενα πρότυπα ή και τις καθοριζόμενες προτεραιότητες. Η αλληλεξάρτηση των οικονομικών και κοινωνικών φαινομένων δημιουργεί πολλές φορές την ανάγκη θεώρησής τους μέσα από το ευρύτερο πλαίσιο της ανθρώπινης συμπεριφοράς και όχι μόνο της οικονομικής. Η γη, ως αγαθό συναλλαγής και ως γενεσιουργό στοιχείο εισοδήματος για τους κατόχους της, αποκτά οικονομική οντότητα που επηρεάζει την όλη οικονομική δομή.

Πιο αναλυτικά, η δημιουργούμενη κάθε φορά υπεραξία της γης αποτελεί προωθητική δύναμη και η προσπάθεια δημιουργία της αποτελεί βασικό κίνητρο στη διαδικασία ανάπτυξης. Είναι η αιτία που δημιουργεί κέρδος, του οποίου η νόμιμη πραγματοποίηση είναι θεμιτή και επιθυμητή. Η δε υπό του κράτους δημιουργούμενη υπεραξία οδηγεί σε αύξηση της συνολικής αξίας του χώρου και πρέπει να προκαλεί μακροπρόθεσμα ομοιόμορφη ανάπτυξη. Όμως η υπεραξία αυξάνει τις τιμές διαχρονικά, έτσι εναπόκειται στο κράτος, εκτός της φορολόγησης της υπεραξίας, να φροντίζει να μη δημιουργούνται άλματα αυξήσεων αλλά μια χρονικά ομοιόμορφη και γεωμετρικά σύμμετρη ανάπτυξη προερχόμενη από καταστάσεις γενικής ισορροπίας της οικονομίας.

Η υπεραξία της γης είναι βεβαίως συνδεδεμένη με το φαινόμενο της κερδοσκοπίας, το οποίο εμφανίστηκε στις περιοχές όπου οι αλλαγές στις χρήσεις γης αποτελούν το βασικό κίνητρο της πολεοδομικής εντατικοποίησης. Συγκεκριμένα, η παρατηρηθείσα μεγάλη και αυξανόμενη ταχύτητα συναλλαγών στα ακίνητα συχνά οφείλεται στην έλλειψη των απαιτούμενων ή στη μεταβλητότητα των υπαρχόντων θεσμών, με αποτέλεσμα την αύξηση της ζήτησης και των τιμών καθώς και την ανάπτυξη φαινομένων κερδοσκοπίας. Τα μεγάλα κέρδη προκύπτουν από την μεταβολή των χρήσεων της γης.

Η διαδικασία αυτή προκαλεί επίσης ταχύτερο ρυθμό πολυτεμαχισμού της γης και υποβάθμιση του περιβάλλοντος από την άναρχη ανάπτυξη. Μια ορθολογική αντιμετώπιση της κερδοσκοπίας της γης έχει ανάγκη από την άσκηση μιας περισσότερο σύνθετης πολιτικής γης. Ως εκ τούτου, κρίνεται απαραίτητη η ύπαρξη εναλλακτικών επενδύσεων των οικονομικών μονάδων και η δημιουργία σταθερών και ισχυρών θεσμών και κατάλληλων κανόνων, ώστε να δημιουργηθεί ένα περιβάλλον που θα διευκολύνει την ομαλή εξέλιξη της ζήτησης και της προσφοράς ακινήτων και άρα την ομαλή εξέλιξη των τιμών.

Τέλος, η γη μπορεί να ιδωθεί και στο πλαίσιο αντιστάθμισης κινδύνου που ενέχει η περίπτωση οικονομικής αστάθειας, ύφεσης, νομισματικών κρίσεων ή πληθωρισμού, καθότι θεωρείται γενικά προτιμότερη η κατοχή πραγματικών αξιών αντί ρευστού διαθέσιμου. Όταν υπάρχει οικονομική ανισορροπία, η ιδιοκτησία προσφέρεται ως ο καλύτερος τρόπος άμυνας έναντι της απώλειας του χρήματος, που δημιουργούν οι υπάρχουσες οικονομικές συνθήκες, επειδή η ανατίμηση της γης βαίνει με ταχύ ρυθμό και έτσι η απόδοση της είναι υψηλότερη από πολλές εναλλακτικές δυνατότητες επένδυσης κεφαλαίων.

### **3.3 ΤΟ ΕΔΑΦΟΣ ΩΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΣΤΗ ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΚΟΙΝΩΝΙΑ**

Το έδαφος ή οι φυσικοί πόροι αποτελεί τον παραγωγικό συντελεστή περιλαμβάνον όλα τα στοιχεία της φύσεως που δύνανται να χρησιμοποιηθούν στη παραγωγή αγαθών και υπηρεσιών. Αν και μη παραγόμενο και επομένως μη έχον κόστος παραγωγής, εν τούτοις το έδαφος δημιουργεί αξία, με αποτέλεσμα ο ιδιοκτήτης του να αμείβεται με την έγγειο πρόσοδο, ήτοι την αμοιβή του παραγωγικού συντελεστή του εδάφους.

Ως παραγωγικός συντελεστής, το έδαφος συνδέεται με όλους τους τομείς της παραγωγής. Στη διαδικασία της πρωτογενούς παραγωγής έχει κυρίαρχο ρόλο και αποτελεί τη βάση αυτού του είδους της παραγωγής, η δε παρουσιαζόμενη φθίνουσα απόδοσή του εξουδετερώνεται από την τεχνολογική εξέλιξη επί του ποσοτικά και ποιοτικά δεδομένου συνολικού εδάφους και από την εντατικοποίηση της χρήσης του. Στη δευτερογενή παραγωγή επηρεάζει ως προς την θέση του, σε σχέση με την χωροδιάταξη των αγορών πρώτων υλών ή εργατικού δυναμικού και γενικά με την μορφή στοιχείου εγκατάστασης για την παραγωγή χώρου. Τέλος, στη διαδικασία της τριτογενούς παραγωγής παίζει βασικό ρόλο, επειδή όλες οι υπηρεσίες αναπτύσσονται επί του εδάφους.

Το έδαφος διακρίνεται από το (παραγωγικό) κεφάλαιο, επειδή η προσφορά του είναι δεδομένη και μη μεταβαλλόμενη υπό της παραγωγικής διαδικασίας. Ωστόσο, δια της χρησιμοποίησης λοιπών παραγωγικών συντελεστών επί μιας φύσει δεδομένης μορφής του εδάφους, δύναται να υπάρξει ποιοτική μεταβολή του εδάφους, υπό την έννοια ότι το έδαφος έχει τη δυνατότητα απόκτησης νέων ιδιοτήτων και, καθιστάμενο βελτιωμένο τοιουτοτρόπως, παράγωγής πρόσθετης αξίας με αντίστοιχη απορροή προσόδου.

Στην περίπτωση αυτή υπάρχει δυσκολία διαχωρισμού της συμβολής των επιμέρους συντελεστών παραγωγής στη συνολικά παραγόμενη αξία και για αυτόν τον λόγο μπορεί να τεκμηριωθεί ότι μια τέτοια βελτιωμένη μορφή του εδάφους μπορεί να θεωρηθεί καταχρηστικά ως παραγόμενος συντελεστής παραγωγής και να προκύψει από διάφορους συνδυασμούς των παραγωγικών συντελεστών.

Συνοψίζοντας λοιπόν, το έδαφος λοιπόν είναι ένας από τους τρεις βασικούς συντελεστές παραγωγής, δηλαδή μία από τις πηγές πάνω στην οποία μπορεί να βασιστεί η παραγωγή διαφόρων αγαθών ή υπηρεσιών. Συμπληρώνει ή συμπληρώνεται από τους δυο άλλους συντελεστές, που είναι η εργασία και το αποταμιευτικό κεφάλαιο ή απλώς κεφάλαιο. Άρα μπορούμε να γράψουμε τη συνάρτηση παραγωγής ως εξής

$$Q = f(L, N, K)$$

όπου

$Q$  : προϊόν (Output)

$L$  : εργασία (Labor) με αμοιβή το μισθό

$N$  : έδαφος (Land) με αμοιβή την έγγειο πρόσοδο

$K$  : κεφάλαιο (Saving) με αμοιβή τον τόκο

Τελευταία, στους κλασικούς συντελεστές παραγωγής έχει προστεθεί και η **επιχειρηματικότητα**, αμοιβή της οποίας είναι το επιχειρηματικό κέρδος.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>Ο</sup> ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΖΗΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η διαθεσιμότητα και οι τιμές των ακινήτων ως διαρκές επενδυτικό προϊόν καθορίζονται στις κτηματαγορές και τις κεφαλαιαγορές από τις δυνάμεις της προσφοράς και της ζήτησης. Απαραίτητες προϋποθέσεις για την ισορροπία της αγοράς ακινήτων είναι: α) η ζήτηση πρέπει να ισούται με την προσφορά, β) η τιμή καθορίζεται από την προσφορά και τη ζήτηση. Αν αυξηθεί η ζήτηση με δεδομένη την προσφορά έχουμε αύξηση της τιμής και γ)

Μακροχρόνια το κόστος κατασκευής ισούται με την τιμή των ακινήτων. Βραχυχρόνια όμως οι δύο τιμές διαφέρουν εξαιτίας των καθυστερήσεων που ενέχει η κατασκευαστική διαδικασία π.χ. εάν η ζήτηση αυξηθεί με δεδομένο το απόθεμα ακινήτων, οι τιμές θα ανέβουν. Αφού οι τιμές είναι μεγαλύτερες από το κόστος τότε θα ξεκινήσει η κατασκευαστική διαδικασία μέχρι οι δύο τιμές να εξισωθούν.

Η γνώση της αληθούς τιμής ή της αληθούς εικόνας των τιμών εξυπηρετεί ένα πλήθος στόχων ή ακόμα ένα πλήθος σκοπών που προβλέπονται από την νομοθεσία ή που διαμορφώνονται από τις ανάγκες της καθημερινής πρακτικής. Ο ιδιωτικός τομέας ενδιαφέρεται για την αποτελεσματικότητα των επενδύσεων, την ορθολογική χρησιμοποίηση της υποδομής και την διευκόλυνση των συναλλαγών. Το δημόσιο τομέα ενδιαφέρει γενικά η αξιοποίηση των πόρων, η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης, η ορθή διαχείριση του εγγείου παράγοντα και η εξασφάλιση συνθηκών κοινωνικής δικαιοσύνης.

Σήμερα στην Ελλάδα για το αυτό ακίνητο υπάρχουν διαφορετικές αξίες για την φορολόγηση ή την απαλλοτρίωση ή την εκποίηση του, γεγονός που δημιουργεί συχνά αντιθέσεις. Στον ελληνικό χώρο, η τιμή ενός ακινήτου μπορεί να προκύψει από το «σύστημα αντικειμενικής επικαιροποίησης» του Υπουργείου Οικονομικών ή να προσδιορισθεί από τις εκτιμήσεις της Εφορίας, του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου σε ορισμένες περιπτώσεις ή του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος.

### 4.1. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗ ΖΗΤΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Η Ελλάδα, ακολουθούμενη από την Ισπανία και την Ιρλανδία, έχει το υψηλότερο ποσοστό τόσο ιδιόκτητων κατοικιών (σε αντιδιαστολή προς κατοικίες κρατικής ή δημοτικής ιδιοκτησίας) όσο και ιδιοκατοίκησης στην Ευρώπη: Το 1991 μόλις 13,79% των κατοικιών ήταν ενοικιαζόμενες και 20,40% των νοικοκυριών ενοικίαζαν, ενώ 75,35% των νοικοκυριών ιδιοκατοικούσαν και 4,25% είχαν δωρεάν χρήση της κατοικίας όπου έμεναν.

Οι παράγοντες λοιπόν που επηρεάζουν τη ζήτηση ιδιόκτητων κατοικιών (και μέχρις ενός σημείου τη ζήτηση στεγαστικών δανείων) είναι οι ακόλουθοι:

1. Οι Προτιμήσεις
2. Το Εισόδημα των Νοικοκυριών
3. Τα Χαρακτηριστικά της Στεγαστικής Πίστης
4. Οι Στεγαστικές Συνθήκες
5. Οι Κανονιστικές Ρυθμίσεις
6. Οι Δημογραφικές Τάσεις

7. Ο Πλούτος των Νοικοκυριών
8. Οι Φορολογικές Ρυθμίσεις
9. Η Ελκυστικότητα Εναλλακτικών Επενδύσεων

#### **4.2 ΠΡΟΤΙΜΗΣΕΙΣ**

Οι προτιμήσεις των νοικοκυριών εξαρτώνται από (α) πολιτιστικούς/ιδεολογικούς παράγοντες και τον τρόπο ζωής (π.χ. ανάγκη διακοπών), (β) τους διαθέσιμους τύπους ενοίκησης (π.χ. ιδιοκατοίκηση έναντι ενοικίασης) και (γ) το συγκριτικό κόστος ιδιοκατοίκησης και άλλων τύπων ενοίκησης. Οι δύο παραπάνω παράγοντες καθορίζουν τον αριθμό των νοικοκυριών που δε διαθέτουν ιδιοκατοικούμενη κατοικία είτε δεύτερη (ή και τρίτη) κατοικία αλλά την επιθυμούν ή την επιδιώκουν.

#### **4.3 ΕΙΣΟΔΗΜΑ**

Ο πρώτος προσδιοριστικός παράγοντας που επηρεάζει διαχρονικά τη ζήτηση ακινήτων, και κατ' επέκταση τις τιμές των ακινήτων, είναι η μεταβολή του διαθέσιμου, και άρα του εθνικού, εισοδήματος. Πράγματι, οι μεταβολές που καταγράφονται στο εισόδημα εξηγούν κατά ένα μεγάλο ποσοστό τις μεταβολές των τιμών των ακινήτων μέσω της επίδρασης που ασκούν κυρίως στις μεταβολές της ζήτησης ακινήτων. Όταν αυξάνεται το διαθέσιμο εισόδημα των κατοίκων μιας χώρας, αυξάνεται και η δυνατότητα εξυπηρέτησης στεγαστικών δανείων και η ζήτηση για νέες κατοικίες. Συνδυαζόμενη αυτή η αύξηση στη ζήτηση των ακινήτων με τη μη άμεση προσαρμογή της προσφοράς είναι λογικό να δημιουργήσει συνθήκες ανοδικής πίεσης επί των τιμών των ακινήτων.

#### **4.4 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ**

Τα κρίσιμα, δια την σύναψη ενός στεγαστικού δανείου, χαρακτηριστικά της στεγαστικής πίστης είναι τα εξής: (α) Το ύψος των πραγματικών επιτοκίων των στεγαστικών δανείων αλλά και οι άλλοι όροι τους, (β) η έκταση και οι όροι των διαφόρων μορφών κρατικής αρωγής, εάν αυτή υπάρχει, και (γ) η διαθεσιμότητα κεφαλαίων προς δανεισμό.

Ο δεύτερος προσδιοριστικός παράγοντας της ζήτησης ακινήτων, μετά το εισόδημα, είναι τα επιτόκια. Έχει διαπιστωθεί εμπειρικά ότι η πτώση των πραγματικών επιτοκίων επηρεάζει αυξητικά τη ζήτηση και τις τιμές των ακινήτων.

Την τελευταία δεκαετία υπάρχουν πολλά παραδείγματα τα οποία στοιχειοθετούν την επίδραση των χαμηλών πραγματικών επιτοκίων και της συνακόλουθης αυξημένης πιστωτικής επέκτασης σε στεγαστικά δάνεια, στην αύξηση της ζήτησης και των τιμών των ακινήτων. Αυτή ακριβώς η κατάσταση επικρατεί τα τελευταία χρόνια στις Η.Π.Α., στην Αγγλία και στα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Σε όλες αυτές τις χώρες κατά το δεύτερο μισό της δεκαετίας του 1990 τα πραγματικά επιτόκια διατηρούνται σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα συμβάλλοντας στη σημαντική αύξηση της ζήτησης και των τιμών των ακινήτων.



#### **4.5 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ**

Οι στεγαστικές συνθήκες τόσο για τις πρώτες όσο και για τις δεύτερες κατοικίες, οι οποίες βεβαίως συνδέονται με τη ζήτηση στεγαστικών δανείων (όχι μόνο για αγορά/κατασκευή αλλά και για επισκευή/ανακαίνιση), αφορούν τη μέση ηλικία του αποθέματος κατοικιών της χώρας καθώς τις ανάγκες αντικατάστασης ή ανακαίνισης των υφισταμένων ακινήτων.

#### **4.6 ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ**

Οι κανονιστικές ρυθμίσεις έχουν να κάνουν με τους εν γένει οικοδομικούς και χωροτακτικούς νόμους και διατάξεις όπως, επί παραδείγματι, αν οι αλλοδαποί μπορούν να γίνουν ιδιοκτήτες ακινήτων εν Ελλάδι και σε ποιες περιοχές, αν αυθαίρετα κτίσματα μπορούν να υποθηκεύονται, αν ορισμένος συντελεστής δόμησης μεταφέρεται κατά περιοχή, αν υπάρχει έλεγχος ενοικίων και τίνος είδους.

#### **4.7 ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΤΑΣΕΙΣ**

Στις δημογραφικές τάσεις περιλαμβάνονται: (α) οι αυξομειώσεις του αριθμού των νοικοκυριών, (β) η γήρανση του πληθυσμού η οποία με τη σειρά της επηρεάζει τον λόγο του ρυθμού σχηματισμού νέων νοικοκυριών σε σχέση προς τον ρυθμό διαλύσεως νοικοκυριών λόγω θανάτου, εν τέλει δε τη συχνότητα κληρονομικών μεταβιβάσεων, (γ) ο ρυθμός και η κατεύθυνση της εσωτερικής μετανάστευσης και (δ) ο ρυθμός και την κατεύθυνση της εξωτερικής μετανάστευσης.

#### **4.8 ΠΛΟΥΤΟΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ**

Ο διαθέσιμος χρηματικός πλούτος των νοικοκυριών (ο οποίος περιλαμβάνει την ρευστοποιήσιμη ακίνητη περιουσία και το προεξοφλημένο ή αναμενόμενο μελλοντικό εισόδημα), τόσο στον βαθμό που καθορίζει τη δυνατότητα αποπληρωμής στεγαστικών δανείων όσο και στον βαθμό που συνεπάγεται δυνατότητα χρηματοδοτήσεως της αγοράς, κατασκευής ή επισκευής κατοικίας εξ ιδίων πόρων, αντί δανεισμού, αποτελεί ένα εκ των σημαντικότερων παραγόντων που επηρεάζουν τη ζήτηση για ιδιότητα ακίνητα.

#### **4.9 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ**

Οι φορολογικές ρυθμίσεις αφορούν, άμεσα ή έμμεσα, την κατοικία. Τέτοιες ρυθμίσεις ενδεχομένως να αφορούν την έκπτωση τόκων από το εισόδημα και μέχρι ποίου ύψους, το «πόθεν έσχες», τους φόρους μεταβιβάσεως, τον ΦΑΠ, τον φόρο υπεραξίας, τις αντικειμενικές αξίες, και άλλα.

Η ελκυστικότητα εναλλακτικών τοποθετήσεων έναντι της επένδυσης σε ακίνητα όπως λ.χ. έντοκα γραμμάτια ελληνικού δημοσίου (ΕΓΕΔ) ή αμοιβαία κεφάλαια, είτε εσωτερικού είτε εξωτερικού <sup>7</sup> διαδραματίζουν ένα σημαντικό κατά τη

<sup>7</sup> Πειρουνάκης, Ν. Γ. «Κατοικία και Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα», σελ.18-19.

διαδικασία λήψεως αποφάσεων σχετικά με τις επικείμενες τοποθετήσεις, επενδυτικού χαρακτήρα, στην κτηματαγορά.

#### **4.10.ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ**

Η προσφορά ακινήτων εκφράζει το υπάρχον απόθεμα ακινήτων, το οποίο, εκτός από τις τιμές των ακινήτων, επηρεάζεται και από τους κάτωθι παράγοντες.

1. Τιμές Πρώτων Υλών
2. Τεχνολογία
3. Φορολογική Πολιτική
4. Προσδοκίες

Όλοι οι ανωτέρω παράγοντες δύναται να μετατοπίσουν την καμπύλη προσφοράς των ακινήτων

#### **Τιμές των Πρώτων Υλών**

Η πρόσφορα οποιουδήποτε προϊόντος ρυθμίζεται από τα κόστη παραγωγής. Επομένως, μια άνοδος στις τιμές των οικοδομικών υλικών θα οδηγήσει σε αύξηση του κόστους παραγωγής και συνακόλουθα μια προς τα αριστερά μετατόπιση της καμπύλης προσφοράς

#### **Τεχνολογία**

Μια τεχνολογική βελτίωση στα συστήματα οικοδόμησης ενδέχεται να επιτρέψει την ανέγερση ενός ακινήτου με τη χρήση λιγότερων παραγωγικών συντελεστών, και επομένως με λιγότερο κόστος. Αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας η αύξηση της προσφερόμενης ποσότητας ακινήτων

#### **Φόροι και Επιδότησεις**

Η φορολόγηση τους προϊόντος μιας εταιρίας ενσωματώνεται στο κόστος παραγωγής, πράγμα το οποίο βεβαίως οδηγεί σε μείωση της προσφοράς.

#### **4.11.ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΙΣ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Οι παραπάνω παράγοντες επηρεασμού της ζήτησης και της προσφοράς των ακινήτων δεν είναι δυνατό να εξηγήσουν από μόνοι τους τις συνθήκες υπερβολικών και μη διατηρήσιμων διακυμάνσεων που παρατηρούνται στις τιμές των ακινήτων κατά ορισμένα χρονικά διαστήματα. Έτσι, οι παράγοντες που συμβάλλουν σε υπερβολικές και μη διατηρήσιμες διακυμάνσεις στις τιμές των ακινήτων είναι οι παρακάτω:

#### **1. Περιορισμένη προσφορά στην τρέχουσα περίοδο και υπερβολική αισιοδοξία των επενδυτών.**

Στις αγορές ακινήτων όπου παρατηρείται αύξηση των τιμών λόγω της περιορισμένης προσφοράς και της αυξημένης ζήτησης ακινήτων, πολλοί επενδυτές

αποφασίζουν να εισέλθουν και να επενδύσουν στην αγορά ακινήτων επειδή προσδοκούν ότι οι τιμές τους θα συνεχίσουν την ανοδική τους πορεία και στο μέλλον. Σε αυτό το πλαίσιο, η τρέχουσα ζήτηση ενισχύεται έτη περισσότερο και προσδίδει νέα ώθηση στις τιμές των ακινήτων.

Όμως, η ανοδική πορεία των τιμών των ακινήτων προτρέπει συνεχώς περισσότερους κατασκευαστές ν' αυξήσουν την οικοδομική τους δραστηριότητα ενώ παράλληλα μπορεί να σημειωθεί και διόγκωση της προσφοράς παλαιών ακινήτων, με ενδεχόμενο αποτέλεσμα τη δημιουργία συνθηκών πλεονάζουσας προσφοράς σε μια μεταγενέστερη περίοδο, ιδίως αν η αυξημένη προσφορά ακινήτων συμπέσει με κάποια εξασθένιση της ζήτησης. Τελικά, αποτέλεσμα θα είναι η πτώση των τιμών των ακινήτων και η διάψευση των προσδοκιών των επενδυτών.

## **2. Υστέρηση στον τομέα κατασκευών και ατελής πληροφόρηση**

Σε συνθήκες αυξημένης ζήτησης, η ατελής πληροφόρηση που κυριαρχεί στην αγορά ακινήτων μπορεί να δημιουργήσει στρεβλώσεις στην ομαλή λειτουργία της αγοράς. Πιο συγκεκριμένα, λόγω του μακρού χρόνου που απαιτεί η κατασκευή νέων ακινήτων, η αυξημένη προσφορά μπορεί να πραγματοποιηθεί σε ένα μεταγενέστερο στάδιο από αυτό κατά το οποίο απαντούν οι συνθήκες αυξημένης ζήτησης. Αυτό σημαίνει ότι η ανισορροπία της αγοράς στην τρέχουσα περίοδο δεν εκκαθαρίζεται αμέσως και επομένως δεν καθίσταται δυνατή η ισορροπία μεταξύ των δυνάμεων προσφοράς και ζήτησης σε αυτή την περίοδο.

Όταν όμως τα νέα ακίνητα, αργότερα, διατεθούν στη αγορά προς πώληση, τότε είναι ενδεχόμενο να υπερακοντίσουν το επίπεδο της ζήτησης με αποτέλεσμα οι τιμές των ακινήτων να κινηθούν πτωτικά.

## **3. Ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια**

Η αύξηση της τιμής των ακινήτων προκαλεί παράλληλα και αύξηση στην αξία των ενυπόθηκων υπολοίπων των στεγαστικών δανείων. Αυτή η εξέλιξη ελαχιστοποιεί τον κίνδυνο που διατρέχει ο δανειστής και τον προτρέπει να προβεί σε μεγαλύτερες χορηγήσεις με αποτέλεσμα την περαιτέρω τόνωση της ζήτησης και άνοδο των τιμών.

Από την άλλη μεριά όμως, εάν οι τιμές αρχίσουν την καθοδική τους πορεία, η αξία των ενυπόθηκων δανείων συρρικνώνεται, αυξάνοντας παράλληλα και τον κίνδυνο επισφαλειών που διατρέχουν οι τράπεζες. Ως αποτέλεσμα της πτωτικής τάσης των τιμών, οι τράπεζες τείνουν να περιορίσουν τις πιστώσεις τους, αρχικά στους δανειζόμενους που παρουσιάζουν υψηλότερο πιστωτικό κίνδυνο ενώ διανέμουν επιλεκτικά τις υπόλοιπες πιστώσεις σε πελάτες που έχουν υψηλή πιστοληπτική ικανότητα. Η συρρίκνωση των πιστώσεων συμβάλλει στην περαιτέρω μείωση των τιμών των ακινήτων

## **4. Ηθικός κίνδυνος κατά την χορήγηση των πιστώσεων**

Ο ηθικός κίνδυνος στην αγορά δανειακών κεφαλαίων υφίσταται λόγω των κινήτρων που έχουν οι δανειζόμενοι να εμπλέκονται σε επενδυτικά σχέδια υψηλότερου κινδύνου σε σχέση με αυτά που θεωρούνται επιθυμητά από την πλευρά των δανειστών, οι οποίοι απαιτούν εγγυήσεις συνήθως με μορφή υποθήκευσης περιουσιακών στοιχείων, κυρίως δε ακίνητης περιουσίας. Στην περίπτωση αυτή οι τράπεζες γνωρίζοντας ότι για ένα μεγάλο μέρος των δανείων υπάρχουν επαρκή καλύμματα προβαίνουν σε μεγαλύτερες χορηγήσεις από αυτές που θα δικαιολογούσε το σχέδιο επιχειρηματικής δράσης της επιχείρησης.

## **5. Συγκέντρωση των τραπεζικών κεφαλαίων στον τομέα της στεγαστικής και**

## **καταναλωτικής πίστης**

Η απελευθέρωση του χρηματοοικονομικού συστήματος έχει οδηγήσει σε όξυνση του ανταγωνισμού και στην εμφάνιση νέων καινοτόμων χρηματοοικονομικών προϊόντων. Στο νέο αυτό περιβάλλον, οι τράπεζες καταφεύγουν στη διεύρυνση των δραστηριοτήτων τους στους τομείς των στεγαστικών και καταναλωτικών δανείων που είναι τομείς υψηλότερων κατά κανόνα επιτοκιακών περιθωρίων κέρδους.

## **6. Άσκηση νομισματικής πολιτικής και πληθωρισμός περιουσιακών στοιχείων**

Οι τιμές των χρεογράφων και των ακινήτων συνήθως δεν συμπεριλαμβάνονται στη κατάρτιση των βασικών δεικτών τιμών καταναλωτή και χονδρικής και ως εκ τούτου δεν λαμβάνονται πάντοτε υπόψη στο σχεδιασμό της νομισματικής πολιτικής. Επομένως, εάν οι νομισματικές αρχές αποφασίζουν τη νομισματική πολιτική με γνώμονα αποκλειστικά το ύψος των δεικτών πληθωρισμού, τότε ενδεχομένως να παραβλέπουν κάποιες σημαντικές πληροφορίες για τις βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες επιδράσεις που μπορεί να έχουν οι τιμές των περιουσιακών στοιχείων. Οι νομισματικές αρχές δεν δύνανται έγκαιρα να αξιολογήσουν τις επιπτώσεις της συσσώρευσης πληθωριστικών πιέσεων στις αγορές περιουσιακών στοιχείων που σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να ανέλθουν σε τόσο υψηλά επίπεδα τιμών που να είναι μη διατηρήσιμα. Όταν δε αναγκαστούν με σημαντική καθυστέρηση ν' ασκήσουν περιοριστική νομισματική πολιτική με αύξηση των επιτοκίων, το αποτέλεσμα είναι να επέρχεται ραγδαία πτώση των τιμών των περιουσιακών στοιχείων και οικονομική ύφεση<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Οικονομικό Δελτίο. Τριμηνιαία Έκδοση της Alpha Bank,σελ.4-7.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5<sup>ο</sup> Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ**

Η φορολογική πολιτική αποτελούσα θεμελιώδες στοιχείο της εθνικής κυριαρχίας επηρεάζει την οικονομική πολιτική όλων των κρατών-μελών, συμβάλλοντας στη άντληση πόρων για την εξυπηρέτηση των δημοσίων δαπανών της Ένωσης. Στην Ευρωπαϊκή Ένωση της ενιαίας αγοράς προέχει τα κράτη-μέλη να συνεργάζονται και όχι να οδεύουν σε αντίθετες κατευθύνσεις αναφορικά με την φορολογική πολιτική που ασκούν.

Επίσης, τα κράτη-μέλη πρέπει να λαμβάνουν ολοένα και περισσότερες αποφάσεις από κοινού για να προσαρμόσουν τα φορολογικά τους συστήματα στην εξέλιξη της κοινωνίας π.χ. στην αύξηση της μέσης ηλικίας του πληθυσμού κατά τα προσεχή έτη, θέμα το οποίο αποτελεί πρόκληση που ξεπερνά το εθνικό επίπεδο.

Σύμφωνα με τη θεωρία των άριστων νομισματικών περιοχών, μια νομισματική ένωση πρέπει να συνδυάζεται και με μια σχετική κεντρική οργάνωση των εθνικών προϋπολογισμών των κρατών-μελών της. Ωστόσο, στην Ευρωπαϊκή Ένωση, η άσκηση της φορολογικής πολιτικής γίνεται από τα κράτη-μέλη της Ε.Ε. τα οποία εκχωρούν στο τοπικό ή το περιφερειακό επίπεδο ένα μέρος της αρμοδιότητάς τους ανάλογα με τη συνταγματική και διοικητική οργάνωση των δημοσίων αρχών και φορέων.

Στον τομέα των φορολογικών επιβαρύνσεων και κοινωνικών εισφορών, η ευρωπαϊκή δράση έχει συνεπώς μόνο επικουρικό χαρακτήρα, καθώς ο στόχος της δεν είναι η εξομοίωση των εθνικών συστημάτων υποχρεωτικών εισφορών αλλά η επίτευξη συμβατότητας σύμφωνα πάντοτε με τους στόχους της συνθήκης για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας. Συγκεκριμένα, η συνθήκη Ε.Κ. (άρθρο 269) προβλέπει ότι ο προϋπολογισμός της Κοινότητας προέρχεται εξ ολοκλήρου από ιδίους πόρους οι οποίοι αντιστοιχούν με την ικανότητα συνεισφοράς του κάθε κράτους-μέλους.

Οι πόροι που καταβάλλονται στον προϋπολογισμό αποτελούνται από τις γεωργικές εισφορές, τους δασμούς, ένα ποσοστό των πόρων Φ.Π.Α. που υπολογίζεται με εναρμονισμένη βάση, καθώς και μια τέταρτη πηγή που εξαρτάται από το Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ). Η Ε.Ε. δεν έχει αρμοδιότητα να θεσπίζει ή να εισπράττει οποιονδήποτε φόρο..

### **5.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΠΟΥ ΙΣΧΥΟΥΝ ΣΕ ΆΛΛΕΣ ΧΩΡΕΣ**

Όπως χαρακτηριστικά φαίνεται από τα στοιχεία του παρακάτω πίνακα, η συμμετοχή των φόρων περιουσίας στο σύνολο των φορολογικών εσόδων των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και εν γένει των χωρών-μελών του Οικονομικού Οργανισμού Συνεργασίας και Ανάπτυξης (Ο.Ο.Σ.Α.), διαχρονικά βαίνει μειούμενη.

**Πίνακας : Οι Φόροι Περιουσίας Ως Ποσοστό Του Συνόλου Των Φορολογικών Εσόδων**

	<b>196 5</b>	<b>197 0</b>	<b>197 5</b>	<b>198 0</b>	<b>198 5</b>	<b>199 0</b>	<b>199 5</b>	<b>199 9</b>	<b>200 0</b>	<b>200 9</b>
<b>ΚΑΝΑΔΑΣ</b>	14,3	12,8	9,5	9,1	9,3	10,0	10,7	10,2	9,6	9,9
<b>ΜΕΞΙΚΟ</b>				1,9	0,5	1,5	1,8	1,4	1,4	1,5
<b>Η.Π.Α.</b>	15,9	14,2	13,9	10,7	10,7	11,4	11,3	10,6	10,1	10,6
<b>ΑΥΣΤΡΑΛΙΑ</b>	11,4	11,0	8,8	7,8	7,8	9,0	8,8	9,4	8,9	9,0
<b>ΙΑΠΩΝΙΑ</b>	8,1	7,6	9,1	8,2	9,7	9,1	11,7	11,0	10,1	10,3
<b>ΚΟΡΕΑ</b>			9,7	8,0	9,1	12,8	14,8	13,7	12,4	11,4
<b>Ν. ΖΗΛΑΝΔΙΑ</b>	11,5	10,4	9,2	7,9	7,4	6,8	5,3	5,8	5,4	5,2
<b>ΑΥΣΤΡΙΑ</b>	4,0	3,7	3,1	2,9	2,4	2,7	1,5	1,3	1,3	1,3
<b>ΒΕΛΓΙΟ</b>	3,7	3,1	2,3	2,4	1,8	2,7	2,5	3,3	3,3	3,2
<b>ΤΣΕΧΙΑ</b>							1,3	1,5	1,3	1,3
<b>ΔΑΝΙΑ</b>	8,0	6,0	5,9	5,5	4,2	4,2	3,5	3,5	3,3	3,4
<b>ΦΙΛΑΝΔΙΑ</b>	4,0	2,2	1,9	1,9	2,7	2,4	2,3	2,4	2,5	2,3
<b>ΓΑΛΛΙΑ</b>	4,3	4,8	5,1	4,8	5,8	5,1	7,4	7,1	6,8	6,9
<b>ΓΕΡΜΑΝΙΑ</b>	5,8	4,9	3,9	3,3	3,0	3,4	2,8	2,5	2,3	2,3
<b>ΕΛΛΑΔΑ</b>	9,7	9,3	9,7	4,6	2,7	4,6	4,1	5,8	6,0	4,8
<b>ΟΥΓΓΑΡΙΑ</b>							1,2	1,7	1,7	1,8
<b>ΙΣΛΑΝΔΙΑ</b>	4,0	4,5	5,1	6,3	7,3	8,5	9,0	6,4	7,3	7,2
<b>ΙΡΛΑΝΔΙΑ</b>	15,1	12,2	9,7	5,3	4,0	4,7	4,5	5,6	5,6	5,8
<b>ΙΤΑΛΙΑ</b>	7,2	6,0	3,3	3,7	2,5	2,3	5,6	4,6	4,3	4,8
<b>ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡ ΓΟ</b>	6,2	6,7	5,2	5,7	5,6	8,3	7,0	9,9	10,6	9,7
<b>ΟΛΛΑΝΔΙΑ</b>	4,4	3,3	2,4	3,6	3,5	3,7	4,1	5,1	5,4	5,2
<b>ΝΟΡΒΗΓΙΑ</b>	3,1	2,4	2,3	1,7	1,9	2,9	2,8	2,4	2,3	2,2
<b>ΠΟΛΩΝΙΑ</b>							2,8	3,2	3,2	3,9
<b>ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ</b>	5,1	4,2	2,5	1,4	1,9	2,7	2,5	3,3	3,2	3,1

<b>ΣΛΟΒΑΚΙΑ</b>								1,7	1,6	1,7
<b>ΙΣΠΑΝΙΑ</b>	6,4	6,5	6,3	4,6	3,5	5,5	5,5	6,3	6,4	6,4
<b>ΣΟΥΗΔΙΑ</b>	1,8	1,5	1,1	0,9	2,3	3,5	2,7	3,5	3,3	3,1
<b>ΕΛΒΕΤΙΑ</b>	8,8	8,8	7,2	7,4	9,3	8,9	8,2	9,6	9,3	9,1
<b>ΤΟΥΡΚΙΑ</b>	10,5	10,8	6,9	5,4	4,6	2,3	3,0	2,8	3,1	2,3
<b>ΗΝ. ΒΑΣΙΛΕΙΟ</b>	14,5	12,5	12,7	12,0	12,0	10,3	10,4	11,2	11,7	11,6

Πηγή: OECD (2003), Revenue statistics of OECD Member Countries 1965 –2009. Paris, pg.84

Εκ του ανωτέρω πίνακα, παρατηρούμε μεγάλες μειώσεις στους φόρους περιουσίας ως ποσοστό των φορολογικών εσόδων σε όλες τις χώρες του Ο.Ο.Σ.Α. Ενδεικτικά, αναφέρουμε την περίπτωση του Καναδά (από 14,3% το 1965 σε 9,9% το 2001), των Η.Π.Α. (από 15,9% το 1965 σε 10,6% το 2001), της Ιρλανδίας (από 15,1% το 1965 σε 5,8% το 2001), της Ελλάδας (από 9,7% το 1965 σε 4,8% το 2001) κ.λ.π.. Ωστόσο υπήρξαν και χώρες στις οποίες σημειώθηκε αύξηση αυτού του ποσοστού όπως στην Κορέα (από 9,7% το 1975 σε 11,4% το 2001) και στην Γαλλία (από 4,3% το 1965 σε 6,9% το 2001).

Η φορολογία της ακίνητης περιουσίας είναι ευρύτατα διαδεδομένη στις χώρες του Ο.Ο.Σ.Α. και στις περισσότερες περιπτώσεις αποτελεί την κύρια πηγή χρηματοδότησης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Μελετώντας δε τα στοιχεία των πινάκων που ακολουθούν, παρατηρούμε ότι οι φόροι περιουσίας ως ποσοστό του Α.Ε.Π. παρέμειναν σταθεροί διαχρονικά ενώ οι φόροι περιουσίας ως ποσοστό του συνόλου των φορολογικών εσόδων κάθε χώρας μειώθηκαν ως επί το πλείστον από το 1965 έως το 2009.

Πίνακας 2: Οι Φόροι Περιουσίας Ως Ποσοστό Του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (Α.Ε.Π.)

	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1999	2000	2009
<b>ΚΑΝΑΔΑΣ</b>	3,7	3,9	3,0	2,8	3,0	3,6	3,8	3,7	3,4	3,5
<b>ΜΕΞΙΚΟ</b>				0,3	0,1	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
<b>Η.Π.Α.</b>	3,9	3,9	3,8	2,9	2,8	3,0	3,1	3,1	3,0	0,3
<b>ΑΥΣΤΡΑΛΙΑ</b>	2,5	2,4	2,4	2,1	2,3	2,6	2,6	2,9	2,8	2,7
<b>ΙΑΠΩΝΙΑ</b>	1,5	1,5	1,9	2,1	2,6	2,7	3,2	2,9	2,8	2,8

<b>ΚΟΡΕΑ</b>			1,5	1,4	1,5	2,5	3,0	3,2	3,2	3,1
<b>Ν. ΖΗΛΑΝΔΙΑ</b>	2,8	2,7	2,8	2,5	2,4	2,6	1,9	2,0	1,8	1,8
<b>ΑΥΣΤΡΙΑ</b>	1,3	1,3	1,2	1,1	1,0	1,1	0,6	0,6	0,6	0,6
<b>ΒΕΛΓΙΟ</b>	1,2	1,1	0,9	1,0	0,8	1,2	1,1	1,5	1,5	1,5
<b>ΤΣΕΧΙΑ</b>							0,5	0,6	0,5	0,5
<b>ΔΑΝΙΑ</b>	2,4	2,3	2,3	2,4	2,0	2,0	1,7	1,8	1,6	1,7
<b>ΦΙΛΑΝΔΙΑ</b>	1,2	0,7	0,7	0,7	1,1	1,1	1,0	1,1	1,2	1,1
<b>ΓΑΛΛΙΑ</b>	1,5	1,6	1,8	2,0	2,5	2,2	3,3	3,2	3,1	3,1
<b>ΓΕΡΜΑΝΙΑ</b>	1,8	1,5	1,3	1,1	1,0	1,1	1,1	0,9	0,9	0,8
<b>ΕΛΛΑΔΑ</b>	1,9	2,1	2,1	1,1	0,8	1,4	1,3	2,2	2,2	1,8
<b>ΟΥΓΓΑΡΙΑ</b>							0,5	0,6	0,7	0,7
<b>ΙΣΛΑΝΔΙΑ</b>	1,0	1,2	1,5	1,8	2,1	2,7	2,9	2,4	2,8	2,6
<b>ΙΡΛΑΝΔΙΑ</b>	3,8	3,5	2,8	1,7	1,4	1,6	1,5	1,7	1,8	1,7
<b>ΙΤΑΛΙΑ</b>	1,8	1,6	0,9	1,1	0,9	0,9	2,3	2,0	1,8	2,0
<b>ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ</b>	1,7	1,8	1,9	2,3	2,5	3,4	3,0	4,0	4,3	3,9
<b>ΟΛΛΑΝΔΙΑ</b>	1,4	1,2	1,0	1,6	1,5	1,6	1,7	2,1	2,2	2,0
<b>ΝΟΡΒΗΓΙΑ</b>	0,9	0,8	0,9	0,7	0,8	1,2	1,2	1,0	0,9	1,0
<b>ΠΟΛΩΝΙΑ</b>							1,1	1,1	1,1	1,3
<b>ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ</b>	0,8	0,8	0,5	0,3	0,5	0,8	0,8	1,1	1,1	1,0
<b>ΣΛΟΒΑΚΙΑ</b>								0,6	0,6	0,5
<b>ΙΣΠΑΝΙΑ</b>	0,9	1,1	1,2	1,1	1,0	1,8	1,8	2,2	2,3	2,2
<b>ΣΟΥΗΔΙΑ</b>	0,6	0,5	0,5	0,4	1,1	1,8	1,3	1,9	1,8	1,6
<b>ΕΛΒΕΤΙΑ</b>	1,7	2,0	2,0	2,1	2,5	2,4	2,3	2,9	2,9	2,8
<b>ΤΟΥΡΚΙΑ</b>	1,1	1,4	1,1	1,0	0,7	0,5	0,7	0,9	1,0	0,9
<b>ΗΝ. ΒΑΣΙΛΕΙΟ</b>	4,4	4,6	4,5	4,2	4,5	3,8	3,6	4,0	4,3	4,3

Πηγή: OECD (2003), “Revenue statistics of OECD Member Countries 1965 –2009”. Paris, pg.84



Παρατηρώντας τον παραπάνω πίνακα, διακρίνουμε μικρές διακυμάνσεις στο ποσοστό του φόρου περιουσίας στο ΑΕΠ σε όλες τις χώρες του Ο.Ο.Σ.Α. Ωστόσο, σημαντική ήταν η αύξηση των φόρων αυτής της κατηγορίας στην Ιαπωνία (από 1,5% το 1965 σε 2,8% το 2001), στην Κορέα και στην Γαλλία (από 1,5% το 1975 σε 3,1% το 2001) καθώς και στο Λουξεμβούργο (από 1,7% το 1965 σε 3,9% το 2001). Το μεγαλύτερη αναλογία φόρων περιουσίας προς ΑΕΠ, διαχρονικά, κατέχει το Ην. Βασίλειο μιας και από το 1965 έως σήμερα οι φόροι περιουσίας ως ποσοστό του Α.Ε.Π. ξεπερνούν το 4,2%. Στην Ελλάδα το αντίστοιχο ποσοστό αυτών των φόρων κυμαίνεται γύρω στο 1,8-2,2%.

## **5.2 Η ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΑ ΚΡΑΤΗ-ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΈΝΩΣΗΣ**

Ορισμένες χώρες έχουν ως βάση υπολογισμού του φόρου την αξία των ακινήτων (π.χ. Δανία, Γερμανία, Σουηδία). Συνήθως η αξία αυτή προσδιορίζεται με βάση τις τιμές της αγοράς. Όμως σε πολλές χώρες γίνονται κάποιες προσαρμογές έτσι ώστε η φορολογητέα αξία να είναι κατώτερη της αγοραίας.

Επίσης σε άλλες χώρες οι φόροι δεν επιβάλλονται στην αξία των ακινήτων αλλά στην ετήσια τεκμαρτή τους απόδοση (π.χ. Γαλλία, Ισπανία). Αρμόδια για την εκτίμηση της φορολογικής βάσης είναι κατά κανόνα η Κεντρική Διοίκηση. Σε άλλες όμως χώρες η εκτίμηση της φορολογικής βάσης γίνεται μετά από συνεργασία της Κεντρικής Διοίκησης με την Τοπική Αυτοδιοίκηση (π.χ. Ισπανία και Ολλανδία). Η βεβαίωση των φόρων γίνεται σε άλλες χώρες από την Κεντρική Διοίκηση (π.χ. Γαλλία, Σουηδία), σε άλλες χώρες από την Τοπική Αυτοδιοίκηση (π.χ. Δανία, Γερμανία, Ισπανία) και σε άλλες χώρες από κοινού (π.χ. Ολλανδία, Ισπανία).

Η είσπραξη όμως των εσόδων γίνεται από την Τοπική Αυτοδιοίκηση εκτός ελαχίστων εξαιρέσεων (π.χ. Γαλλία, Σουηδία, Ολλανδία). Τους συντελεστές των φόρων αποφασίζουν συνήθως οι ΟΤΑ μέσα σε όρια που έχει θέσει η Κεντρική Διοίκηση. Στον κανόνα όμως αυτό υπάρχουν και εξαιρέσεις. Για παράδειγμα στην Ιαπωνία οι ΟΤΑ δεν έχουν καμία ευχέρεια να μεταβάλουν τους συντελεστές, ενώ αντίθετα στη Δανία και στη Σουηδία η ευχέρεια αυτή των ΟΤΑ είναι απεριόριστη. Για λόγους οικονομικούς ή κοινωνικούς από το φόρο απαλλάσσονται συχνά ορισμένοι φορολογούμενοι ή κατηγορίες ακινήτων. Οι απαλλαγές αυτές και οι εκπτώσεις επιβάλλονται συνήθως από την Κεντρική Διοίκηση η οποία σε ορισμένες χώρες αποζημιώνει μερικώς ή πλήρως τους ΟΤΑ για την απώλεια εσόδων που συνεπάγονται οι διάφορες ελαφρύνσεις.

Επίσης, σε ορισμένες χώρες το ποσό του φόρου εκπίπτει από το εισόδημα που υποβάλλεται σε φορολογία (π.χ. Δανία, Ολλανδία, Ισπανία) και σε άλλες όχι. Η επανεκτίμηση της αξίας των ακινήτων γίνεται κάθε δύο έως έξι χρόνια ανάλογα με τη χώρα και την κατηγορία του ακινήτου. Συνήθως η επανεκτίμηση γίνεται για όλα τα ακίνητα μέσα στον ίδιο χρόνο. Σε ορισμένες όμως χώρες η επανεκτίμηση της αξίας των ακινήτων γίνεται σταδιακά μέσα σε μία περίοδο πολλών ετών (π.χ. Ολλανδία, ΗΠΑ). Σε άλλες χώρες ο χρόνος επανεκτίμησης καθορίζεται από την Κεντρική Διοίκηση ενώ σε άλλες καθορίζεται από τους ΟΤΑ.

Τέλος, στις περισσότερες περιπτώσεις υπόχρεοι για την πληρωμή των φόρων είναι οι ιδιοκτήτες και οι φόροι επιβάλλονται με αναλογικούς ή ελαφρώς

προοδευτικούς συντελεστές<sup>9</sup>.

Ας εξετάσουμε όμως αναλυτικά τι ισχύει στα παρακάτω κράτη-μέλη της ΕΕ.

---

<sup>9</sup> Τάσος, Νίκος. «Η Φορολογία των Ακινήτων ως Μέσο Χρηματοδότησης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης», σελ.54-56.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6<sup>Ο</sup> ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΧΩΡΩΝ

### 6.1 ΑΥΣΤΡΙΑ

**Ονομασία φόρου:** Φόρος Ακίνητης Περιουσίας.

**Δικαιούχος:** Τοπική Αυτοδιοίκηση.

**Επιβάλλεται:** Στις γεωργικές και δασικές εκτάσεις που ανήκουν στη γεωγραφική περιοχή της τοπικής αυτοδιοίκησης (φόρος ακίνητης περιουσίας Α), στις αναπτυγμένες και μη αναπτυγμένες εδαφικές εκτάσεις, στην εκμίσθωση κτιρίων, κτιρίων στην αλλοδαπή, καθώς και σε εμπορικές περιοχές (φόρος ακίνητης περιουσίας Β).

**Βάση υπολογισμού:** Η αντικειμενική αξία (standard value) των ακινήτων όπως προσδιορίζεται βάσει του νόμου (valuation law).

**Εξαιρέσεις:** Ακίνητα που χρησιμοποιούνται από το δημόσιο, τους αυστριακούς σιδηροδρόμους, τα μη κερδοσκοπικά φιλανθρωπικά ή θρησκευτικά ιδρύματα, τα αθλητικά σωματεία, τα νοσοκομεία, τα δημόσια μέσα μεταφοράς, τα κοιμητήρια, οι διπλωματικές και προξενικές αποστολές (με τον όρο της αμοιβαιότητας), καθώς και διάφορες εξαιρέσεις που προβλέπονται από το νόμο στην περίπτωση της ιδιοκατοίκησης.

**Φορολογικοί συντελεστές:** Ο φορολογικός συντελεστής είναι 0,8% της αντικειμενικής αξίας (ο συντελεστής αυτός αποτελεί συνδυασμό των βασικών συντελεστών, κατά κανόνα 2,7%, και των πολλαπλασιαστών οι οποίοι διαφέρουν μεταξύ των τοπικών διοικήσεων).

### 6.2.ΓΕΡΜΑΝΙΑ

**Ονομασία φόρου:** Φόρος Ακίνητης Περιουσίας.

**Δικαιούχος:** Ο φόρος ακίνητης περιουσίας καταβάλλεται στο δήμο που ανήκει η περιουσία.

**Βάση επιβολής του φόρου:** Η αντικειμενική αξία του ακινήτου.

**Εξαιρέσεις:** Από το φόρο ακίνητης περιουσίας εξαιρούνται τα ακίνητα που ανήκουν στο δημόσιο, με την ευρεία έννοια του όρου, και χρησιμοποιούνται για τις ανάγκες των δήμων. Επίσης, εξαιρούνται τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για φιλανθρωπικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς. Τέλος, εξαιρούνται οι εδαφικές εκτάσεις που χρησιμοποιούνται για αθλητικούς σκοπούς.

**Φορολογικοί συντελεστές:** Οι φορολογικοί συντελεστές κυμαίνονται από 0,26% ως 0,60% και οι οποίοι πολλαπλασιάζονται με ένα σταθερό συντελεστή που καθορίζεται από τις δημοτικές αρχές. Για την πρώην Ανατολική Γερμανία εφαρμόζονται ειδικές διατάξεις.

**Ειδικά χαρακτηριστικά:** Όταν η ακίνητη περιουσία χρησιμοποιείται για εμπορικούς ή επαγγελματικούς σκοπούς, οι φόροι ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται ως δαπάνη και η οποία εκπίπτει από τα έξοδα.

### 6.3.ΔΑΝΙΑ

**Ονομασία φόρου:** Φόρος στην αξία της περιουσίας.

**Δικαιούχοι:** Ο φόρος ακίνητης περιουσίας κατανέμεται κατά τα 2/3 στους δήμους και το υπόλοιπο 1/3 στις περιφερειακές διοικήσεις που ανήκει η ακίνητη περιουσία. Ο φόρος ακίνητης περιουσίας επιβάλλεται μόνο στους ιδιώτες κατόχους κατοικίας (private home owners) και υπολογίζεται με βάση το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού των αξιών (public property evaluation) την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

**Φορολογικοί συντελεστές:** Για αξία ακίνητης περιουσίας μέχρι 2365000 DKK (1999) επιβάλλεται φορολογικός συντελεστής 0,1% και για αξία περιουσίας μεγαλύτερη επιβάλλεται φορολογικός συντελεστής 0,3%.

**Ειδικά χαρακτηριστικά του φόρου:** Φορολογούμενοι ηλικίας άνω των 67 ετών δικαιούνται έκπτωσης φόρου 4% του συντελεστή βάσης με μέγιστο ποσό DKK 6000 για κύρια κατοικία και DKK 2000 για εξοχική κατοικία. Η ελάφρυνση αυτή, ωστόσο, μειώνεται σύμφωνα με το εισόδημα του φορολογουμένου - 6% του τμήματος του προσωπικού εισοδήματος του ιδιοκτήτη, στο οποίο προστίθεται και το καθαρό εισόδημα που προέρχεται από κεφάλαιο και μερίσματα και τα οποία υπερβαίνουν τις DKK 130000 για ανύπαντρα άτομα και DKK 300000 για παντρεμένα άτομα.

### 6.4.ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ

**Ονομασία φόρου:** Δημοτικός Φόρος.

**Δικαιούχος:** Τοπική αυτοδιοίκηση.

**Επιβάλλεται:** Σε κάθε κατοικία που προορίζεται για διαμονή του φορολογουμένου.

Ο δημοτικός φόρος καθορίζεται κάθε χρόνο από το δημοτικό συμβούλιο ανάλογα με το επίπεδο των υπηρεσιών που προτίθεται να προσφέρει για την περιοχή του. Κάθε κατοικία αποτιμάται και ταξινομείται σε ένα από τα οκτώ κλιμάκια αξιών (valuation bands) και από τα οποία προσδιορίζεται το ποσό του φόρου που θα πρέπει να πληρωθεί για καθεμιά κατοικία. Όσο χαμηλότερο είναι το κλιμάκιο που εμπίπτει το ακίνητο τόσο μικρότερος είναι και ο οφειλόμενος φόρος. Ο δημοτικός αυτός φόρος θεωρεί ότι σε κάθε κατοικία ζουν 2 άτομα. Αν κατοικείται από ένα άτομο τότε ο φόρος μειώνεται κατά 25%. Αν στο σπίτι δε μένει κανένα άτομο δηλ. είναι κενό ή αποτελεί δεύτερη κατοικία ο φόρος μειώνεται στο 50%.

**Απαλλαγές:** Όταν εξετάζεται ο αριθμός των ατόμων που κατοικούν σε ένα σπίτι δεν

υπολογίζονται:

§ Οι πλήρους φοίτησης σπουδαστές, φοιτητές, νοσοκόμοι και παιδοκόμοι, μαθητευόμενοι και εκπαιδευόμενοι νέοι.

§ Ασθενείς που μένουν μόνιμα σε νοσοκομεία.

§ Ασθενείς που μένουν στα σπίτια τους.

§ Οι σοβαρά ψυχολογικά πάσχοντες.

§ Άτομα που διαμένουν σε καθορισμένους ξενώνες.

§ Μοναχοί και μοναχές.

§ Κατάδικοι και κατηγορούμενοι σε δικαστήρια (εκτός από τα άτομα που βρίσκονται στη φυλακή για πρόστιμα ή δεν πλήρωσαν το δημοτικό φόρο).

§ Διπλωμάτες.

Ο δημοτικός φόρος μπορεί να μειωθεί όταν η κατοικία έχει ορισμένα χαρακτηριστικά που βοηθούν ανάπηρα άτομα.

**Εξαιρέσεις:** Ορισμένες κατοικίες εξαιρούνται από το δημοτικό φόρο όταν:

§ Όλοι οι ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές είναι σπουδαστές.

§ Όλοι οι ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές είναι διανοητικά καθυστερημένα άτομα.

§ Αποτελεί διπλωματική στέγη.

§ Αποτελεί μέρος μιας μεγάλης περιουσίας στην οποία κατοικούν ηλικιωμένοι συγγενείς.

§ Οι ιδιοκτήτες είναι φυλακισμένοι (εκτός αν βρίσκονται εκεί επειδή δεν έχουν πληρώσει πρόστιμα ή δημοτικό φόρο).

§ Οι ιδιοκτήτες απαγορεύεται από το νόμο να είναι ιδιοκτήτες.

§ Κενωθούν οι κατοικίες λόγω θανάτου του ιδιοκτήτη.

## 6.5. ΙΡΑΝΔΙΑ

**Ονομασία φόρου 1:** Φόρος κατοικιών.

**Δικαιούχος:** Το κράτος.

**Φορολογική βάση:** Η αγοραία αξία της ακίνητης περιουσίας, χωρίς την αφαίρεση οιασδήποτε υποθήκης η οποία επηρεάζει την αξία της περιουσίας.

**Φορολογικοί συντελεστές:** 1,5% για αξία πάνω από IEP 65000

**Ελαφρύνσεις:** Δεν πληρώνεται φόρος ιδιοκατοίκησης όταν το οικογενειακό ετήσιο εισόδημα του κατόχου/ιδιοκτήτη και των μελών που ζουν μαζί του δεν είναι μεγαλύτερο από IEP 20.000. Ο οφειλόμενος φόρος μειώνεται αν το νοικοκυριό έχει εισόδημα μεγαλύτερο από IEP 20.000 αλλά δεν υπερβαίνει τις IEP 25.000. Ο φόρος μειώνεται επίσης κατά 10% για καθένα εξαρτώμενο παιδί. Προβλέπεται, επίσης, τιμαριθμική αναπροσαρμογή του αφορολόγητου ορίου των 65.000 λιρών καθώς και του εισοδήματος των 20.000 λιρών.

**Απαλλαγές:** Οικίες και κήποι επιστημονικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού ή αισθητικού ενδιαφέροντος και τα οποία πληρούν κάποιες προϋποθέσεις απαλλάσσονται από το φόρο ιδιοκατοίκησης.

**Ονομασία φόρου 2:** Δημοτικά Τέλη. Ο φόρος αυτός επιβάλλεται από την τοπική αυτοδιοίκηση στους κατόχους ορισμένων μορφών ακίνητης περιουσίας.

## 6.6. ΙΣΠΑΝΙΑ

**Ονομασία φόρου:** Φόρος Ακίνητης Περιουσίας.

**Δικαιούχος:** Η τοπική αυτοδιοίκηση.

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας επιβάλλεται στους ιδιοκτήτες αστικής ή αγροτικής ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται στον αντίστοιχο δήμο, καθώς και στα πραγματικά δικαιώματα πάνω στα ακίνητα (μίσθωσης, σύσταση επικαρπίας, οίκησης ή άλλης δουλείας). Η «ακίνητη περιουσία» καλύπτει τόσο τα οικόπεδα και τα κτίσματα, και ο φόρος επιβάλλεται επί της αξίας του οικοπέδου ή των κτιρίων.

**Υπόχρεοι για την καταβολή του φόρου είναι:** ο ιδιοκτήτης της ακίνητης περιουσίας, ο επικαρπωτής, ο μισθωτής καθώς και ο κάτοχος δικαιωμάτων παραχώρησης.

**Βάση υπολογισμού του φόρου:** Η κτηματολογική αξία της ακίνητης περιουσίας.

**Εξαιρέσεις:** Προβλέπονται εξαιρέσεις ανάλογα με το σκοπό που χρησιμοποιείται η ακίνητη περιουσία (π.χ. κρατική περιουσία που παρέχεται για την εθνική άμυνα) και ανάλογα με το μέγεθος της περιουσίας. Επίσης, εξαιρούνται η καθολική εκκλησία, ο ισπανικός ερυθρός σταυρός, τα ξένα κράτη με τον όρο της αμοιβαιότητας και υπό την

προϋπόθεση ότι η ακίνητη περιουσία δεν αποφέρει εισόδημα.

**Φορολογικοί συντελεστές:** Για την αστική ακίνητη περιουσία επιβάλλεται συντελεστής 0,4% και για την αγροτική 0,3%. Ωστόσο, οι δήμοι μπορούν να αυξάνουν ή να μειώνουν τους συντελεστές αυτούς μέσα στα όρια και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο νόμο.

## 6.7.ΙΤΑΛΙΑ

**Ονομασία φόρου:** Φόρος Ακίνητης Περιουσίας.

**Δικαιούχος:** Ο δήμος στον οποίο ανήκει το ακίνητο.

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας καταβάλλεται κάθε χρόνο, επί μηνιαίας βάσεως, και για την χρονική περίοδο κατά την οποία η ακίνητη περιουσία (κτίρια, οικόπεδα, γεωργική γη) που βρίσκεται στην Ιταλία, ήταν στην κατοχή του φορολογουμένου άσχετα από την χρήση της.

Υποκείμενο του φόρου ακίνητης περιουσίας είναι ο κάτοχος της πιο πάνω περιουσίας, δηλαδή εκείνος που απολαμβάνει τα δικαιώματα επικαρπίας, χρήσης ή κατοχής, ακόμη και όταν δεν είναι μόνιμοι κάτοικοι Ιταλίας.

**Βάση υπολογισμού του φόρου:** Η αξία της ακίνητης περιουσίας.

Για περιουσίες εγγεγραμμένες στα μητρώα γης, η αξία τους υπολογίζεται βάσει του εισοδήματος του κτηματολογίου και με βάσει συντελεστές που προσδιορίζονται σύμφωνα με τα κριτήρια και τις διαδικασίες που αναφέρονται στο άρθρο 52 και εφαρμόζονται στο φόρο εγγραφής. Οι συντελεστές αυτοί υπολογίζονται βάσει της αγοραίας αξίας της περιουσίας.

**Εξαιρέσεις:** Ο φόρος ακίνητης περιουσίας δεν εφαρμόζεται σε

§ Ακίνητη περιουσία που ανήκει στο κράτος, στις περιφερειακές και επαρχιακές διοικήσεις. Επίσης δεν επιβάλλεται στις ορεινές κοινότητες ή στις ενώσεις ορεινών κοινοτήτων, στις τοπικές διοικήσεις υγείας, εμπορικά, βιομηχανικά και βιοτεχνικά επιμελητήρια.

§ Γεωργικές εκτάσεις ορεινών περιοχών.

§ Τόπους θρησκευτικής λατρείας, περιουσίες που ανήκουν στην Αγία Έδρα, ή σε ξένα κράτη ή διεθνείς οργανισμούς, οι οποίοι εξαιρούνται με διεθνείς συμβάσεις.

§ Περιουσίες που χρησιμοποιούνται από μη-κερδοσκοπικά νομικά πρόσωπα που ασχολούνται με δραστηριότητες αλληλοβοήθειας, περίθαλψης, υγείας κ.α.

**Φορολογικοί συντελεστές:** Ο συντελεστής είναι σταθερός από το δήμο και δεν μπορεί να είναι μικρότερος από 0,4% και μεγαλύτερος από 0,7%.

## 6.8 ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ

**Ονομασία φόρου:** Φόρος Γης και Κτιρίων.

**Δικαιούχος:** Δήμοι.

**Βάση υπολογισμού του φόρου:** Η αντικειμενική αξία των ακινήτων, είτε των κτιρίων ή των οικοπέδων χωρίς τα κτίρια, όπως υπολογίζεται με βάση το νόμο.

**Εξαιρέσεις:** Από το φόρο απαλλάσσονται ακίνητα που ανήκουν σε δημόσιους οργανισμούς και χρησιμοποιούνται για δημόσιες χρήσεις. Επίσης, ακίνητη περιουσία που έχει εκχωρηθεί από τους κατόχους τους ή από δημόσιους οργανισμούς για φιλανθρωπικούς, θρησκευτικούς, αθλητικούς ή επιστημονικούς σκοπούς. Τέλος, απαλλάσσεται από τη φορολογία η ακίνητη περιουσία που ανήκει σε νοσοκομεία, οι δημόσιοι δρόμοι, οι πλωτοί δρόμοι, τα κοιμητήρια, τα ακίνητα που ανήκουν σε ξένα κράτη και τα χρησιμοποιούν ως πρεσβείες ή προξενεία, με τον όρο της αμοιβαιότητας.

**Φορολογικοί συντελεστές:** Υπάρχει ένα σταθερό φορολογητέο ποσό το οποίο είναι σταθερό και κυμαίνεται μεταξύ 7 και 10% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Το βασικό αυτό φορολογητέο ποσό κατόπιν πολλαπλασιάζεται με ένα σταθερό συντελεστή που καθορίζεται από το δήμο. Ο συντελεστής αυτός κυμαίνεται μεταξύ του 2 και 7,5% και εξαρτάται από το είδος του ακινήτου. Στην περίπτωση των αγροτικών εκτάσεων ο συντελεστής κυμαίνεται από 2 έως 5%. Ο φόρος αυτός μπορεί να εκπίπτει από το φορολογητέο εισόδημα του φορολογουμένου ή από τα κέρδη της επιχείρησης.

## 6.9.ΟΛΛΑΝΔΙΑ

**Ονομασία φόρου:** Δημοτικός Φόρος Ακίνητης Περιουσίας.

**Δικαιούχος:** Δήμοι.

**Επιβάλλεται:** Στην αξία η οποία πραγματοποιείται στις οικονομικές συναλλαγές. Για τις μη αγοραίες συναλλαγές η βάση υπολογισμού του φόρου είναι η αξία αντικατάστασης αν η αξία αυτή είναι μεγαλύτερη από την ονομαστική της αξία. Η αξία αυτή καθορίζεται με υπουργική απόφαση.

**Υπόχρεοι:** Υπόχρεοι για την καταβολή του φόρου είναι οι φορολογούμενοι που κατέχουν εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητη περιουσία ή οι χρήστες ακίνητης περιουσίας.

**Εξαιρούνται:**

- § Κτίρια που ανήκουν στην εκκλησία.
- § Εδαφικές εκτάσεις που αναφέρονται στο νόμο.
- § Εδαφικές εκτάσεις και οικόπεδα που διαχειρίζονται νομικά πρόσωπα που έχουν σκοπό την προστασία της φύσης.
- § Δημοτικοί δρόμοι, πλωτοί δρόμοι και σιδηρόδρομοι.
- § Φράγματα και υδάτινοι πόροι που διαχειρίζονται τα Ν.Π.Δ.Δ.  
Οι δήμοι είναι ελεύθεροι να χορηγούν πρόσθετες εξαιρέσεις.  
**Φορολογικοί συντελεστές:** Διαφέρουν από δήμο σε δήμο.

## 6.10 ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ

**Ονομασία φόρου:** Δημοτικός Φόρος.

**Δικαιούχος:** Τοπική Αυτοδιοίκηση.

**Επιβάλλεται:** Στα φυσικά και νομικά πρόσωπα που κατέχουν ακίνητη περιουσία σε πορτογαλικό έδαφος είτε είναι μόνιμοι είτε μη μόνιμοι κάτοικοι.

**Βάση επιβολής του φόρου:** Η αξία της ακίνητης περιουσίας, όπως προσδιορίζεται από το αντικειμενικό σύστημα του κώδικα αξιών.

**Εξαιρέσεις:** Ακίνητες περιουσίες που έχουν χαρακτηριστεί ως εθνικά μνημεία ή περιουσίες δημόσιου ενδιαφέροντος. Ξένα κράτη για την ακίνητη περιουσία που χρησιμοποιούν για διπλωματικούς ή προξενικούς σκοπούς (με τον όρο της αμοιβαιότητας).

- § Ιδρύματα κοινωνικών ασφαλίσεων.
- § Θρησκευτικές ενώσεις ή σωματεία οποιουδήποτε θρησκευτικού δόγματος με αναγνωρισμένη νομική εκπροσώπηση.
- § Πολιτικά κόμματα, εργατικές ενώσεις, αγροτικές ενώσεις, ενώσεις εμπόρων, βιομηχάνων και ελεύθερων επαγγελματιών.
- § Ειδικές φιλανθρωπικές ή κοινωνικές ενώσεις ευημερίας που έχουν αναγνωρισθεί από το κράτος, καθώς και τα ιδιωτικά εκπαιδευτήρια που αποτελούν μέρος του εκπαιδευτικού συστήματος.
- § Περιουσίες ή μέρη αυτών που έχουν παραχωρηθεί χωρίς επιβάρυνση σε δημόσια σωματεία μη υποκείμενα σε δημοτικό φόρο, σύμφωνα με το νόμο.
- § Αστική περιουσία που έχει αποκτηθεί ή οικοδομηθεί ως μόνιμη διαμονή του φορολογουμένου ή των εξαρτημένων μελών του (προσωρινή εξαίρεση).
- § Δεν υπόκεινται σε τέτοιο φόρο η κεντρική διοίκηση, οι αυτοτελείς επαρχίες, οι τοπικές αυτοδιοικήσεις και οι τοπικές ενώσεις και ομοσπονδίες, διοικητικές και τουριστικές περιφέρειες, καθώς και οι μητροπολιτικές περιοχές της Λισσαβόνας και του Πόρτο.

**Φορολογικοί συντελεστές:** Για τις αστικές (ακίνητες) περιουσίες οι συντελεστές κυμαίνονται μεταξύ 1,1% και 1,3%. Για τις αγροτικές ο συντελεστής είναι 0,8%.



## 6.11 ΦΙΝΛΑΝΔΙΑ

**Ονομασία φόρου:** Φόρος Ακίνητης Περιουσίας.

**Δικαιούχος:** Ο δήμος στον οποίο ανήκει η ακίνητη περιουσία.

Η φορολογητέα αξία κάθε ακίνητης περιουσίας είναι αυτή που προσδιορίζεται από τη φορολογία καθαρού πλούτου – δηλαδή η τρέχουσα αγοραία τιμή του ακινήτου.

**Εξαιρέσεις:** Από το φόρο ακίνητης περιουσίας εξαιρούνται:

§ Τα δάση και οι αγροτικές εκτάσεις.

§ Οι δημόσιοι χώροι, δρόμοι, κοιμητήρια και παρόμοια ακίνητα.

§ Οι διπλωματικές και προξενικές περιουσίες (με τον όρο της αμοιβαιότητας)

Στην περίπτωση οικοδομικών επιχειρήσεων ο φόρος ακίνητης περιουσίας επιβαρύνει τις ίδιες τις επιχειρήσεις ως νόμιμοι κάτοχοι των περιουσιών αυτών. Ο φόρος καταβάλλεται σε δύο δόσεις αν είναι μεγαλύτερος από FIM 1100 διαφορετικά καταβάλλεται εφ' άπαξ.

**Φορολογικοί συντελεστές:** Κάθε δημοτικό συμβούλιο προσδιορίζει ετησίως τους συντελεστές φορολογίας μέσα στα νομοθετημένα όρια. Κάθε δημοτικό συμβούλιο είναι υποχρεωμένο να ορίσει δύο φορολογικούς συντελεστές. Ένα γενικό συντελεστή και ένα συντελεστή για κτίρια που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά ως μόνιμη διαμονή του φορολογουμένου. Ο γενικός συντελεστής μπορεί να κυμαίνεται μεταξύ του 0,2% και 2%, ενώ ο συντελεστής για μόνιμη κατοικία του φορολογουμένου μπορεί να κυμαίνεται μεταξύ του 0,1% και 0,5%. Το δημοτικό συμβούλιο μπορεί να αποφασίσει ότι ο φορολογικός συντελεστής για κτίρια που χρησιμοποιούνται ως δεύτερη κατοικία (εξοχική κατοικία) του φορολογουμένου δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 0,6% του συντελεστή που επιβάλλεται για την κύρια κατοικία. Το δημοτικό συμβούλιο μπορεί επίσης να αποφασίσει διαφορετικό συντελεστή στην περίπτωση επιχειρήσεων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας.

Στην περίπτωση αυτή ο συντελεστής δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 1,4% με εξαίρεση την περίπτωση των επιχειρήσεων που χρησιμοποιούν πυρηνική ενέργεια για τις οποίες ο μέγιστος συντελεστής είναι 2,2%. Ένας δήμος μπορεί να αποκλίνει από τους παραπάνω συντελεστές στην περίπτωση κτιρίων και οικοπέδων που ανήκουν στις δημόσιες επιχειρήσεις και οργανισμούς, υπό την προϋπόθεση ότι τα κτίρια χρησιμοποιούνται για δημόσια χρήση<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Τάτσος, Νίκος. «Έκθεση της Ομάδας Εργασίας για τη Φορολογία Περιουσίας», σελ.89-97.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7<sup>Ο</sup> ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Οι φόροι ακίνητης περιουσίας είναι ειδικοί φόροι κατοχής περιουσίας που επιβάλλονται μόνο στα ακίνητα. Ο σημαντικότερος λόγος για την επιβολή τους είναι ότι γίνεται το φορολογικό σύστημα δικαιότερο γιατί η κατοχή περιουσίας αποτελεί έναν από τους βασικότερους δείκτες φοροδοτικής ικανότητας. Από παλιά υπήρχαν σοβαρές διαφωνίες ανάμεσα στους θεωρητικούς της Δημόσιας Οικονομικής όσον αφορά το δείκτη που πρέπει να χρησιμοποιείται για την μέτρηση της φοροδοτικής ικανότητας των πολιτών.

### Α) Η περιουσία ως δείκτης της φοροδοτικής ικανότητας

Οι πρώτες παραλλαγές της θεωρίας της φοροδοτικής ικανότητας, που διαμορφώθηκαν στις αρχές της Αναγέννησης και του Διαφωτισμού, δέχονταν την περιουσία σαν τον κατεξοχήν δείκτη της φοροδοτικής ικανότητας των ιδιωτών. Κατά συνέπεια οι φόροι περιουσίας, και κυρίως ο φόρος ακίνητης περιουσίας αποτελούσαν την κυρίαρχη μορφή φορολογίας εκείνης της εποχής. Σαν παράδειγμα αναφέρουμε ότι στις Η.Π.Α., ακόμη και το 1902, το 82% των συνολικών φορολογικών εσόδων προέρχονταν από φόρους περιουσίας. Αυτή η παραδοχή θα μπορούσε να θεωρηθεί απόλυτα δικαιολογημένη μιας και την εποχή εκείνη δεν είχε ακόμη αναπτυχθεί ο βιομηχανικός τομέας και ο τομέας των υπηρεσιών και επομένως το εισόδημα από αυτούς τους τομείς δεν αποτελούσε σοβαρό προσδιοριστικό παράγοντα της οικονομικής κατάστασης των ιδιωτών. Με τη σταδιακή ανάπτυξη της βιομηχανίας και του τομέα των υπηρεσιών, η περιουσία άρχισε να εγκαταλείπεται βαθμιαία σαν κύριο μέτρο της φοροδοτικής ικανότητας και ν' αναγνωρίζεται σχεδόν γενικά το εισόδημα σαν ο σχετικά πιο ακριβής δείκτης της οικονομικής κατάστασης των ιδιωτών. Ωστόσο δεν έπαψε να υποστηρίζεται από πολλούς η άποψη ότι πρέπει οπωσδήποτε να παίρνεται υπόψη η περιουσία και αν ακόμη το εισόδημα θεωρηθεί ως το κατεξοχήν μέτρο φοροδοτικής ικανότητας.

Το επιχείρημα που προβάλλεται από αυτή την άποψη είναι ότι στην περίπτωση δύο ατόμων με τις ίδιες προσωπικές συνθήκες (οικογενειακές υποχρεώσεις) που προσπορίζονται το ίδιο εισόδημα από την ίδια πηγή, αν το ένα από αυτά διαθέτει επιπρόσθετα και περιουσιακά στοιχεία, βρίσκεται προφανώς σε οικονομικά καλύτερη μοίρα από το άλλο άτομο που δεν έχει περιουσία, και επομένως η φοροδοτική ικανότητα του πρώτου είναι μεγαλύτερη<sup>11</sup>.

### Β) Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των φόρων ακίνητης περιουσίας

Φόροι περιουσίας είναι οι φόροι που έχουν ως βάση την αξία, τον όγκο ή άλλο χαρακτηριστικό της περιουσίας των φορολογούμενων. Το βασικό χαρακτηριστικό γνώρισμα αυτών των φόρων είναι η βάση υπολογισμού τους και όχι η πηγή από την οποία προέρχονται τα χρήματα για την κάλυψή τους. Με άλλα λόγια για το χαρακτηρισμό ενός φόρου ως φόρου περιουσίας δεν έχει σημασία αν ο φόρος αυτός πληρώνεται από το εισόδημα των φορολογούμενων ή αν απαιτείται μερική ρευστοποίηση της περιουσίας τους. Το τελευταίο συνήθως συμβαίνει μόνο σε ορισμένες περιπτώσεις ειδικών φόρων περιουσίας που επιβάλλονται για την αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών λ.χ. πολέμων, φυσικών καταστροφών κ.α. ή ορισμένων φόρων μεταβίβασης περιουσίας λ.χ. των φόρων κληρονομιών, δωρεών κ.α.

<sup>11</sup> Καράγιωργας, Δ. Π. «Οι Δημοσιονομικοί Θεσμοί», σελ.258-261.

Ανάλογα με τη φύση και την έκταση της περιουσίας που καλύπτουν, οι φόροι περιουσίας διακρίνονται σε διάφορες κατηγορίες. Βασικά διακρίνουμε δύο κατηγορίες: (α) τους φόρους κατοχής περιουσίας και (β) τους φόρους μεταβίβασης περιουσίας. Οι πρώτοι έχουν ως βάση την αξία, τον όγκο ή άλλο χαρακτηριστικό της περιουσίας που κατέχει ο φορολογούμενος ενώ οι δεύτεροι έχουν ως βάση μόνο το τμήμα της περιουσίας το οποίο μεταβιβάζεται για κάποιο λόγο λ.χ. λόγω κληρονομιάς, δωρεάς, πώλησης κ.α. Οι φόροι κατοχής περιουσίας διακρίνονται σε δύο κατηγορίες: (α) τους φόρους καθαρού πλούτου και (β) τους ονομαστικούς φόρους περιουσίας. Οι πρώτοι έχουν ως βάση τη συνολική καθαρή περιουσιακή θέση των φορολογουμένων, η οποία προκύπτει όταν από τη συνολική αξία των ενεργητικών περιουσιακών στοιχείων τους αφαιρέσουμε τις υποχρεώσεις τους.

Αντίθετα, οι δεύτεροι επιβάλλονται με βάση την αξία, τον όγκο ή άλλο χαρακτηριστικό των ενεργητικών περιουσιακών στοιχείων μόνο, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι υποχρεώσεις των φορολογουμένων. Οι φόροι καθαρού πλούτου είναι συνήθως γενικοί και καλύπτουν όλα τα ενεργητικά και παθητικά στοιχεία της περιουσίας με εξαίρεση ορισμένα, τα οποία απαλλάσσονται κυρίως για λόγους φοροτεχνικούς. Αντίθετα, οι φόροι που καλύπτουν ορισμένα μόνο περιουσιακά στοιχεία και κυρίως τα ακίνητα, μπορεί όμως να είναι γενικοί και να καλύπτουν τη συνολική αξία όλων των περιουσιακών στοιχείων.

Οι φόροι μεταβίβασης περιουσίας διακρίνονται ανάλογα με την αιτία για την οποία γίνεται η μεταβίβαση στις εξής κατηγορίες: (α) τους φόρους κληρονομιάς, όταν η μεταβίβαση της περιουσίας γίνεται λόγω θανάτου, (β) τους φόρους δωρεών, όταν η μεταβίβαση γίνεται λόγω δωρεάς και (γ) τους φόρους μεταβίβασης λόγω πώλησης ή άλλων αιτιών<sup>12</sup>.

Ο σημαντικότερος λόγος για την επιβολή των φόρων ακίνητης περιουσίας, όπως αναφέρεται παραπάνω, είναι ότι γίνεται δικαιότερο το φορολογικό σύστημα μιας και η κατοχή περιουσίας αποτελεί έναν από τους βασικότερους δείκτες φοροδοτικής ικανότητας.

Παράλληλα, οι φόροι ακίνητης περιουσίας λειτουργούν ως ελεγκτικοί φόροι για τη φορολογία του εισοδήματος. Τα ακίνητα αποτελούν συχνά αποδοτικότερη μορφή επένδυσης και η επιβολή ενός φόρου περιουσίας διευκολύνει σημαντικά τη φορολόγηση του εισοδήματος από οικοδομές. Επιπλέον, με την επιβολή φόρου στην ακίνητη περιουσία αποκτούν οι αρχές πληροφορίες για την εξέλιξη του εισοδήματος από άλλες πηγές με αποτέλεσμα τη γενικότερη μείωση της φοροδιαφυγής.

Ένα άλλο παράδειγμα των φόρων περιουσίας είναι ότι η βάση πάνω στην οποία υπολογίζονται δεν μεταβάλλεται ανάλογα με τις βραχυχρόνιες διακυμάνσεις της οικονομικής δραστηριότητας και κατά συνέπεια τα έσοδά τους είναι εύκολο να προβλεφθούν ενώ συχνά φθάνουν σε αρκετά υψηλά επίπεδα. Από την άποψη αυτή οι φόροι στην ακίνητη περιουσία είναι ιδιαίτερα σημαντικοί για την Τοπική Αυτοδιοίκηση.

Στα πλεονεκτήματα των φόρων ακίνητης περιουσίας συγκαταλέγεται και το γεγονός ότι αυτοί οι φόροι μπορούν να χρησιμοποιηθούν και ως μέσον επηρεασμού του προτύπου αστικής ανάπτυξης καθώς και του τρόπου και του βαθμού αξιοποίησης της γης.

Η αξιοποίηση όμως των φόρων ακίνητης περιουσίας ως μέσον μιας τέτοιας

---

<sup>12</sup> Γεωργακόπουλος, Θεόδωρος. «Εισαγωγή στη Δημόσια Οικονομική», σελ.357-358.

πολιτικής και η αποτελεσματικότητά τους εξαρτώνται άμεσα από τις συνθήκες που επικρατούν σε κάθε χώρα, τη μορφή και τη διάρθρωση του φόρου που θα επιλεγεί. Έτσι, οι φόροι στην ακίνητη περιουσία μπορούν να σχεδιασθούν κατά τέτοιο τρόπο που ν' ασκούν πίεση στους ιδιοκτήτες ακινήτων για να εκμεταλλευτούν ή να πωλήσουν αναξιοποίητη γη και κτίρια, για να συγκρατηθούν οι τιμές των ακινήτων, για να περιοριστεί η κερδοσκοπία κ.λ.π.

Τέλος, ένα άλλο πλεονέκτημα των φόρων ακίνητης περιουσίας είναι ότι επειδή επιβάλλονται στην κατοχή ακινήτων και όχι στην τρέχουσα οικονομική προσπάθεια δεν ασκούν αρνητική επίδραση στα κίνητρα για εργασία. Οι φόροι όμως ακίνητης περιουσίας έχουν και πολλά μειονεκτήματα. Ένα από τα σημαντικότερα είναι ότι δεν λαμβάνουν υπόψη τη φοροδοτική ικανότητα που δημιουργούν τα κινητά ή άυλα περιουσιακά στοιχεία. Έτσι, δεν επιβαρύνουν τους ίδιους τους φορολογούμενους που έχουν περιουσία της ίδιας ακριβώς συνολικής αξίας αλλά διαφορετικής διάρθρωσης ή επιβαρύνουν περισσότερο τους φορολογούμενους που έχουν μικρότερη συνολική περιουσία από άλλους επειδή η περιουσία των πρώτων αποτελείται κυρίως από ακίνητα και των δεύτερων από κινητά. Αδικίες όμως από την επιβολή των φόρων μπορούν να προκληθούν και για άλλους λόγους. Για παράδειγμα, σε ορισμένες περιπτώσεις (π.χ. συνταξιούχοι) τα ακίνητα των φορολογουμένων μπορεί ν' αντανακλούν την προηγούμενη οικονομική τους κατάσταση και όχι την τωρινή. Διαφορετικά, ακίνητα που είναι του ίδιου μεγέθους και ποιότητας μπορεί να έχουν διαφορετική αξία και κατά συνέπεια να φορολογούνται διαφορετικά επειδή βρίσκονται σε άλλες περιοχές. Για παράδειγμα, τα ακίνητα στις μεγάλες πόλεις, στους παραδοσιακούς οικισμούς και στους τόπους παραθερισμού είναι συνήθως ακριβότερα. Οι φορολογούμενοι που κατοικούν σε αυτά τα μέρη αναγκάζονται να πληρώνουν περισσότερο φόρο απ' ότι θα πλήρωναν αλλού ακόμα και αν δεν υπάρχουν διαφορές στο εισόδημα, στο μέγεθος της κατοικίας και στην ποιότητα της κατασκευής. Ιδιαίτερα, αν ληφθεί υπόψη ότι οι φόροι στην ακίνητη περιουσία επιβάλλονται συνήθως με αναλογικούς συντελεστές και ότι οι χαμηλότερες εισοδηματικές τάξεις έχουν μεγαλύτερο μέρος της περιουσίας τους σε ακίνητα σε σχέση με τις υψηλές εισοδηματικές τάξεις, η φορολογία της ακίνητης περιουσίας εισάγει ένα στοιχείο αντίστροφης προοδευτικότητας στο φορολογικό σύστημα. Αμφιβολίες επίσης υπάρχουν για το αν το βάρος το φέρουν τελικά οι ιδιοκτήτες ή το μετακυλύουν στους ενοικιαστές.

Για τους πιο πάνω λόγους, πολλοί πιστεύουν ότι οι φόροι στην ακίνητη περιουσία δεν ικανοποιούν τα κριτήρια της κάθετης και οριζόντιας φορολογικής ισότητας<sup>13</sup>.

Άλλοι πάλι υποστηρίζουν ότι η επίδραση του φόρου στην κατανομή των φορολογικών βαρών δεν είναι ενιαία σε όλα τα εισοδηματικά κλιμάκια αλλά ότι σε ορισμένα ο φόρος είναι προοδευτικός και σε άλλα αντίστροφα προοδευτικός. Γενικά όμως, το εάν οι φόροι στην ακίνητη περιουσία είναι προοδευτικοί ή αντίστροφα προοδευτικοί και σε ποιο βαθμό, είναι δύσκολο να υποστηριχθεί με βεβαιότητα. Τα συμπεράσματα στα οποία έχουν καταλήξει οι εμπειρικές μελέτες δεν σημαίνει ότι έχουν γενική ισχύ γιατί κάθε χώρα εφαρμόζει διαφορετικά το φόρο ακίνητης περιουσίας.

---

<sup>13</sup> Η αρχή της οριζόντιας φορολογικής ισότητας ορίζει ότι τα άτομα που βρίσκονται κάτω από όμοιες συνθήκες πρέπει να έχουν την ίδια φορολογική μεταχείριση ενώ η αρχή της κάθετης φορολογικής ισότητας ορίζει ότι τα άτομα που βρίσκονται κάτω από ανόμοιες συνθήκες πρέπει να έχουν διαφορετική μεταχείριση.

Ένα άλλο μειονέκτημα είναι ότι πολιτικά υπάρχει πολύ μεγαλύτερη ευαισθησία για τους φόρους στην ακίνητη περιουσία. Ένας λόγος είναι ότι η πληρωμή τους είναι ιδιαίτερα εμφανής αφού δεν κρύβονται σε κάποια τιμή όπως οι έμμεσοι φόροι αλλά ούτε παρακρατούνται από το μισθό όπως συμβαίνει σε μεγάλο βαθμό με το φόρο εισοδήματος. Ένας δεύτερος λόγος είναι η χαμηλή εισοδηματική ελαστικότητα των εσόδων. Η αξία των ακινήτων δεν αυξάνει σύμφωνα με την αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας.

Επιπλέον, η αύξηση της αξίας των ακινήτων δεν σημαίνει και ταυτόχρονη αύξηση της φορολογικής βάσης γιατί για την αναπροσαρμογή της φορολογητέας αξίας πρέπει να ληφθεί κάποια πολιτική απόφαση, γεγονός που καθιστά τους φόρους ακίνητης περιουσίας πολιτικά ευαίσθητους. Στις Η.Π.Α. και σε ορισμένες χώρες της Λατινικής Αμερικής η φορολογητέα αξία των ακινήτων αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τον πληθωρισμό. Συνήθως όμως δεν συμβαίνει αυτό, αλλά οι τιμές των ακινήτων αναθεωρούνται κατά τακτές χρονικές περιόδους. Είναι χαρακτηριστικό ότι μελέτη της Παγκόσμιας Τράπεζας, που εξέτασε την εισοδηματική ελαστικότητα των φόρων περιουσίας, κατέληξε ότι σε καμία από τις χώρες που κάλυψε η μελέτη η πραγματική αύξηση των εσόδων δεν ακολούθησε την αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας. Αποτέλεσμα αυτής της ανελαστικότητας είναι σχεδόν σε όλες τις χώρες τα έσοδα από τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας να μειώνονται ως ποσοστό των συνολικών φορολογικών εσόδων. Τέλος, οι φόροι στην ακίνητη περιουσία μπορεί ν' αποθαρρύνουν τις επενδύσεις σε ακίνητα, ιδιαίτερα στις αστικές περιοχές στις οποίες η αξία των κτιρίων μειώνεται.

Ο βαθμός όμως στον οποίο θα επηρεασθούν οι επενδύσεις εξαρτάται από την επίπτωση του φόρου, τη φορολογική επιβάρυνση άλλων περιουσιακών στοιχείων, την απόδοσή τους σε σχέση με την απόδοση άλλων περιουσιακών στοιχείων, την απόδοσή τους σε σχέση με την απόδοση άλλων επενδύσεων και από τον τρόπο με τον οποίο δαπανώνται τα έσοδα.

Όσον αφορά τη διαχείριση, οι φόροι στην ακίνητη περιουσία συνεπάγονται πολύ χαμηλότερο δημοσιονομικό και κοινωνικό κόστος από τους γενικότερους φόρους περιουσίας. Επίσης, δεν εμφανίζουν τα προβλήματα που έχουν οι φόροι στα κέρδη και στις συναλλαγές γιατί η γη και τα κτίρια δεν μπορούν ν' αποκρυβούν αλλά, αντίθετα, εντοπίζονται πού εύκολα. Επιπλέον, η εκτίμηση της φορολογικής βάσης είναι συγκριτικά με άλλους φόρους εύκολη γιατί γίνονται πολλές συναλλαγές στα ακίνητα και έτσι μπορούν να βρεθούν συγκριτικά στοιχεία. Όμως για τον ακριβή προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων απαιτείται προσωπικό με ειδικές γνώσεις, που να είναι ικανοποιητικό σε βαθμό ώστε να μπορεί να εκτιμήσει την αξία όλων των ακινήτων και αρκετά έντιμο για να μπορεί ν' αντισταθεί στις πιέσεις και στα μέσα επηρεασμού των αποφάσεων που μπορεί να προκληθούν λόγω της επαφής του με τους φορολογούμενους<sup>14</sup>.

## **7.1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΩΝ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΩΝ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Είναι γεγονός πως η κατοικία επιβαρύνεται με ένα σύνολο φόρων που κάθε άλλο παρά συμβάλλει στη διευκόλυνση και στην ενθάρρυνση της οικοδομικής δραστηριότητας. Οι συντελεστές φόρου είναι βαρύτεροι και οι υψηλότεροι από όλες

<sup>14</sup> Τάτσος, Νίκος. «Δημοσιονομική Αποκέντρωση. Θεωρία & Πράξη», σελ.122-125.

τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Είναι 9% για αξία ως 6000 Ευρώ. και 11% για αξία του ακινήτου άνω των 6000 Ευρώ. Οι συντελεστές αυτοί αυξάνονται σε 11% και 13% αντιστοίχως για τις μεταβιβάσεις ακινήτων τα οποία βρίσκονται στην περιοχή της Διοίκησης Πρωτεύουσας και σε πόλεις όπου έχει συσταθεί Πυροσβεστική Υπηρεσία. Δεν προβλέπονται αφορολόγητα ποσά ή άλλη έκπτωση από την αξία του ακινήτου που μεταβιβάζεται.

Εξαίρεση ισχύει μόνο όταν αποκτάται πρώτη κατοικία. Στην περίπτωση αυτή προβλέπονται αφορολόγητα ποσά ανάλογα με την οικογενειακή κατάσταση του αγοραστή. Απαλλαγές από τον φόρο μεταβίβασης προβλέπονται για τους πρόσφυγες, τους νέους αγρότες, το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ., τους δήμους και τις κοινότητες, τις ιερές μονές, στην περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για δημόσια ωφέλεια καθώς και σε ορισμένες άλλες περιπτώσεις.

Χαρακτηριστική περίπτωση είναι ο φόρος επί τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση, η φορολογική βάση του οποίου διευρύνθηκε μάλιστα κατά το οικονομικό έτος 1997. Συγκεκριμένα, το αφορολόγητο όριο από 200 τ.μ. (που κατά μερικούς συνιστούσε ανεπίτρεπτη φορολογική απαλλαγή) κατέβηκε στα 150 τ.μ. Αξίζει επίσης να υπογραμμίσουμε την αδικία που εμπεριέχεται στον λεγόμενο Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.), ο οποίος επίσης διευρύνθηκε δραστικά το οικονομικό έτος 1997 εφ' όσον αυτός απαιτεί πληρωμή σε χρήμα από περιουσιακά στοιχεία τα οποία όμως κάλλιστα ενδέχεται να μην αποφέρουν χρηματικό εισόδημα πέραν του ότι η κατοχή ακινήτου περιουσίας δεν συνεπάγεται κατ' ανάγκη είτε υψηλό ατομικό εισόδημα είτε κατοχή ανάλογων χρηματικών διαθεσίμων.

Το φορολογικό πλαίσιο της κατοικίας χαρακτηρίζεται εξάλλου από προχειρότητα, αποσπασματικότητα και οργανωτική ανεπάρκεια. Πολλοί φόροι έχουν θεσπισθεί για την εξυπηρέτηση προσωρινών αναγκών (π.χ. έκτακτες εισφορές), ή υπέρ ομάδων πίεσης (π.χ. η καταβολή στο Ταμείο Νομικών ποσού ίσου με το 0,775% της αξίας των ακινήτων στην περίπτωση που γίνεται δωρεά ή γονική παροχή, Ο.Γ.Α. χαρτοσήμου 20% επί χαρτοσήμου 3% επί του ακαθάριστου ποσού από ενοίκια, 2% υπέρ της Πυροσβεστικής επί μεταβιβάσεως ακινήτου), ή για εισπρακτικούς και μόνο λόγους, αλλά χωρίς σκέψη για το ποιος σηκώνει είτε πρέπει να σηκώνει το βάρος των φόρων ή για το εάν κάποια άλλη ρύθμιση ή κάποιος ενιαίος φόρος θα είχε καλύτερα αποτελέσματα και γι' αυτόν που υποτίθεται πως επωφελείται από τον φόρο και για την εν γένει λειτουργία της κτηματαγοράς ή την επιχειρηματική δραστηριότητα (λ.χ. υπάρχει Τέλος Ακίνητης Περιουσίας υπέρ της Τοπικής Αυτοδιοίκησης αλλά υπάρχει και Δημοτικός Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων 3% καθώς και Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου σε περίπτωση εισφοράς ακινήτου για τη σύσταση εταιρείας).

Το ιστορικό των σημαντικότερων φόρων που αφορούν την κατοικία έχει ως εξής:

- § Με τον Ν.1078/80 ορίζεται απαλλαγή πρώτης κατοικίας από τον Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.), υπό προϋποθέσεις και μέχρι συγκεκριμένου ορίου αξίας ακινήτου, ενώ αυξάνονται οι συντελεστές του φόρου μεταβίβασης.
- § Μετά από συνεχείς μεταβολές (λ.χ. Ν.1591/86), τη στιγμή αυτή (Ν.2362/95) η κλίμακα του φόρου κληρονομιάς για συγγενείς α' βαθμού διαμορφώνεται ως εξής:

Κλιμάκιο	Συντελεστής	Φόρος	Φορολογητέα	Αναλογούν
----------	-------------	-------	-------------	-----------

	κλιμακίου %	κλιμακίου	Περιουσία	φόρος
4.500.000	0	0	4.500.00	0
10.500.000	5	525.000	15.000.000	525.000
45.000.000	15	5.750.000	60.000.000	7.275.000
Υπερβάλλον	25			

Εξάλλου, τα αφορολόγητα ποσά γι' αγορά α' κατοικίας έχουν ως εξής:

Κλιμάκιο	Πριν	Σήμερα
Άγαμος	Έως 35 τ.μ. και έως 7.000.000	Έως 15.000.000
Έγγαμος	Έως 70 τ.μ. και έως 14.000.000	Έως 24.000.000
Με ένα παιδί	Έως 85 τ.μ. και έως 17.000.000	Έως 29.000.000
Με δύο παιδιά	Έως 100 τ.μ. και έως 20.000.000	Έως 34.000.000
Με τρία παιδιά	Έως 115 τ.μ. και έως 23.000.000	Έως 39.000.000

Επιπλέον, η αγορά ακινήτου απαλλάσσεται, υπό προϋποθέσεις, από Φ.Μ.Α. σε περιπτώσεις όπου αυτή έγινε με εισαγωγή συναλλάγματος και κατά το ποσοστό που η αγορά καλύφθηκε από εισαχθέντα κεφάλαια. Επειδή όμως οι σχετικές προϋποθέσεις αφορούν κυρίως Έλληνες κατά την ιθαγένεια ή την υπηκοότητα, μένει να δούμε εάν αυτή η απαλλαγή είναι σύννομη με το Δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Με τον Ν.11/75 θεσπίζεται Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.), με τον Ν.1078/80 καταργείται και με τον Ν.1249/82 επαναφέρεται. Ορίζεται αφορολόγητο όριο 12000 Ευρώ, ενώ επάνω από αυτό οι συντελεστές Φ.Α.Π.

Στην Εισηγητική Έκθεση του Κρατικού Προϋπολογισμού (Ε.Ε.Κ.Π.) τον Μάρτιο του 1982 γίνεται για πρώτη φορά μνεία της επιδίωξης εισαγωγής συστήματος αντικειμενικών αξιών ακινήτων. Το σύστημα εφαρμόζεται για πρώτη φορά το 1985. Μετά από μια αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών από 1.1.1991, καθώς και από 21.1.1993, η τελευταία αναπροσαρμογή ισχύει από 2.10.1995.

Με την Ε.Ε.Κ.Π. τον Νοέμβριο του 1987 προβλέπεται η καθιέρωση «πόθεν έσχες» για περιουσιακά στοιχεία μεγάλης αξίας που θ' αποκτηθούν από 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου 1993. Εν τέλει ο σχετικός νόμος (1828) ψηφίζεται το 1989, προβλέποντας χρόνο εφαρμογής του «πόθεν έσχες» από 1.1.1994, αλλά εξαιρώντας από το «πόθεν έσχες» πρώτες κατοικίες κάτω των 120 τ.μ. Με τον Ν.1882/90 (οικουμενική κυβέρνηση), ο χρόνος εφαρμογής του «πόθεν έσχες» επισπεύδεται για την 1.1.1992, άρα θ' αναφέρεται σε αγορές και δαπάνες από 1.1.1991. Αργότερα όμως, με τον Ν.2157/93, αναστέλλεται η εφαρμογή του «πόθεν έσχες» από 8.6.1993 έως 31.12.1994. Φορολογικοί νόμοι που έχουν δώσει μεγάλη έμφαση σε τεκμήρια διαβίωσης / δαπανών προκειμένου για το «πόθεν έσχες» είναι ο Ν.2065/92, ο οποίος

περιείχε σημαντικές ρυθμίσεις για τα ακίνητα, καθώς και οι Ν.2214/94 και 2238/94<sup>15</sup>.

Ο φόρος κληρονομιών έχει εισαχθεί στην Ελλάδα το 1880 με το νόμο ΩΙΔ' και στη συνέχεια επιβλήθηκε προοδευτικός φόρος κληρονομιών, ο οποίος ίσχυσε ως τη φορολογική μεταρρύθμιση του 1919, οπότε δημοσιεύθηκε ο νόμος 1641 του οποίου οι διατάξεις εφαρμόστηκαν επί 50 έτη. Από 1.1.1974 ισχύουν οι διατάξεις του ΝΔ 118/1973 «Περί Κώδικος φορολογίας κληρονομιών δωρεών προικών και κερδών από λαχεία» και η εφαρμογή τους άρχισε για υποθέσεις για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε την 1.1.1972. Ο φόρος επιβάλλεται με προοδευτική κλίμακα στην αγοραία ή αντικειμενική αξία που έχουν τα ακίνητα που κληρονομούνται, η οποία υπολογίζεται κατά τον χρόνο επαγωγής της κληρονομιάς. Οι συντελεστές φόρου και τα αφορολόγητα ποσά ποικίλουν ανάλογα με τη συγγενική σχέση του κληρονόμου με τον κληροδότη.

Στην πρώτη κατηγορία, στην οποία περιλαμβάνονται ο σύζυγος ή η σύζυγος, τα παιδιά και οι ανιόντες πρώτου βαθμού, το αφορολόγητο ποσό είναι σήμερα 6000 Ευρώ. και ο υπερβάλλον συντελεστής φόρου 25%. Στην τέταρτη κατηγορία το αφορολόγητο ποσό είναι 3000 Ευρώ. και ο υπερβάλλον συντελεστής φόρου 60%. Και στη φορολογία αυτή προβλέπονται ορισμένες απαλλαγές από τον φόρο, ενώ ειδικά αφορολόγητα ποσά έχουν δοθεί σε όσους αποκτούν πρώτη κατοικία αιτία θανάτου.

Το αφορολόγητο ποσό είναι σήμερα 32000 Ευρώ. για κάθε κληρονόμο ή κληροδόχο, το οποίο προσαυξάνεται με 5.750.000 δρχ. για καθένα από τα λοιπά μέλη της οικογένειάς του.

Ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας εισήχθη για πρώτη φορά στην Ελλάδα το 1975. Ύστερα από πέντε χρόνια καταργήθηκε με τον νόμο 1078/1980 διότι κρίθηκε από την τότε πολιτική ηγεσία του υπουργείου Οικονομικών ότι λειτουργούσε ανασχετικά στην οικοδομική δραστηριότητα χωρίς να αποφέρει σημαντικά έσοδα στο Δημόσιο. Επαναφέρθηκε το 1982 με τον νόμο 1249, αλλά και αυτή η φορολογία καταργήθηκε με τον νόμο 2065 του 1992 με προοπτική να μην επαναλειτουργήσει αφού είχε αποφασιστεί να επιβληθεί το τέλος ακίνητης περιουσίας. Το τέλος αυτό επιβλήθηκε από 1.1.1993, αλλά η φορολογία της ακίνητης περιουσίας επαναφέρθηκε το 1997 με τον νόμο 2457, αφού προηγήθηκε απογραφή όλων των ακινήτων με το περιβόητο έντυπο Ε9. Ο φόρος επιβάλλεται με προοδευτική κλίμακα για τα φυσικά πρόσωπα και αναλογικό συντελεστή για τα νομικά πρόσωπα, στη συνολική αξία που έχουν τα ακίνητα, καθώς και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας<sup>16</sup>.

Με τον Ν.1882/90 προβλέφθηκε η φορολόγηση της υπεραξίας ακινήτων από 1.1.1991, καθώς και το ότι από 1.1.1991 ο Φ.Α.Π. θα επιβάλλεται επί τη βάση των νέων αντικειμενικών τιμών, ενώ ορίστηκε ως υπόχρεος καταβολής Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.) ο αγοραστής.

Με τον Ν.1947/91 επιφέρονται ορισμένες αλλαγές στον φόρο υπεραξίας ακινήτων, ενώ εν τέλει ο φόρος καταργείται το Νοέμβριο του 1995.

Σήμερα το 30% της δαπάνης ενοικίου κύριας κατοικίας εκπίπτει από το φορολογητέο εισόδημα αλλά η έκπτωση δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από το 15% του εισοδήματος. Όμως, όσοι λαμβάνουν στεγαστικό επίδομα, δε δικαιούνται αυτής της έκπτωσης. Αυτή τη στιγμή δεν υπάρχει φόρος ιδιοκατοίκησης για κατοικίες κάτω

<sup>15</sup> Πειρουνάκης, Ν. Γ. «Κατοικία και Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα», σελ.73-76.

<sup>16</sup> Σιωμόπουλος, Ι. Κ. «Το πανόραμα της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας», Το Βήμα, <http://www.kairatos.com.gr/forosakin.htm>



των 150τ.μ. καθώς και για κενές (δηλαδή μη χρησιμοποιούμενες) δευτερεύουσες κατοικίες. Επιπλέον, η απαλλαγή από το φόρο ιδιοκατοίκησης για κατοικίες κάτω των 150τ.μ. επεκτείνεται αθροιστικώς για κύρια και δευτερεύουσα κατοικία, αρκεί το εμβαδόν και των δύο μαζί να μην υπερβαίνει τα 150τ.μ. Ο ίδιος ο φόρος ιδιοκατοίκησης υπολογίζεται ως ποσοστό 3,5% της αντικειμενικής τιμής επί τους εξής συντελεστές: επιφάνειας – ορόφου – πρόσοψης - παλαιότητας. Όσον αφορά τη στεγαστική πίστη, οι τόκοι των στεγαστικών δανείων για πρώτη κατοικία εκπίπτουν από το φορολογητέο εισόδημα (Ν.3323/55, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2214/94), ενώ με Ν/Σ του ΥΠΟΙΚ, το οποίο κατατέθηκε στη Βουλή την 1.1.1996, ορίζεται πως επίσης εκπίπτουν οι τόκοι νέων δανείων σε αντικατάσταση παλαιών<sup>17</sup>.

### **§ Πρώτη Κατοικία**

Με τη θέσπιση από το 1980 της απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων μέρους της αξίας της πρώτης κατοικίας, η φορολογία μεταβίβασης ακινήτων απέκτησε κοινωνικό περιεχόμενο ενώ ταυτόχρονα έδωσε ώθηση σε περαιτέρω ανάπτυξη της οικοδομικής δραστηριότητας. Αν όπως υποστηρίζουν οι κατασκευαστές οικοδομών, το 90% των πωλήσεων κατοικιών αφορά πρώτη κατοικία, η σχεδιαζόμενη από την κυβέρνηση μείωση των συντελεστών φόρου και η αύξηση των αφορολόγητων ποσών για την απόκτηση πρώτης κατοικίας είναι αναμφίβολο ότι θα τονώσουν την κατασκευαστική δραστηριότητα και από αυτή την άποψη η κτηματαγορά θεωρεί ότι μια τέτοια μεταβολή θα είναι καθοριστική. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι με το Ν.3091/02 ενώ έγινε σημαντική αναπροσαρμογή στα αφορολόγητα ποσά για τις περιπτώσεις απόκτησης πρώτης κατοικίας με γονική παροχή και αιτία θανάτου, έμειναν καθηλωμένα τα αφορολόγητα ποσά που ισχύουν στην περίπτωση που αποκτάται πρώτη κατοικία με αγορά. Τα αφορολόγητα ποσά που ισχύουν για την απόκτηση πρώτης κατοικίας από οποιαδήποτε αιτία είναι τα εξής:

α) 65.000 € όταν αποκτάται κατοικία από άγαμο, β) 100.000 € όταν αποκτάται πρώτη κατοικία από έγγαμο, διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα, γ) 20.000 € για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά και δ) 30.000 € για το τρίτο παιδί και για κάθε παιδί μετά το τρίτο.

## **7.2 Ο ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (Φ.Μ.Α.Π.)**

Ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας, του οποίου τα έσοδα περιέρχονται στο Δημόσιο και ο οποίος πιθανολογείται ότι θα καταργηθεί μέσα στο 2005, ενώ συμβάλλει ελάχιστα στα δημόσια έσοδα, αποτελεί σοβαρό ανασχετικό παράγοντα στην οικοδομική δραστηριότητα. Για τον λόγο αυτόν ο φόρος αυτός έχει τη δική του ιστορία στο πέρασμα του χρόνου. Επιβλήθηκε για πρώτη φορά το 1975 με το Ν.11/1975, καταργήθηκε πέντε φορές και επανήλθε άλλες τόσες.

Ειδικότερα, στην τσιμπίδα του Φ.Μ.Α.Π. πιάνονται οι φορολογούμενοι που έχουν ακίνητα αντικειμενικής αξίας άνω των 243.600 € εφόσον είναι άγαμοι και άνω των 487.200 € εφόσον είναι έγγαμοι. Το αφορολόγητο όριο αυξάνεται κατά 61.650 € για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά που βαρύνουν τον φορολογούμενο και κατά 73.000 € για καθένα από τα επόμενα παιδιά. Ο Φ.Μ.Α.Π. επιβάλλεται στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας των φυσικών και νομικών προσώπων. Από την αξία αυτή αφαιρούνται τα χρέη εφόσον είναι εξασφαλισμένα με υποθήκη ή προσημείωση.

<sup>17</sup> Πειρουνάκης, Ν. Γ. «Κατοικία και Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα», σελ.77-78.

Στην περίπτωση των φυσικών προσώπων φορολογείται χωριστά η ακίνητη περιουσία που ανήκει σε καθένα από τους συζύγους. Η ακίνητη περιουσία των ανήλικων παιδιών διαιρείται σε ίσα μέρη και φορολογείται μαζί με την περιουσία των γονέων, εκτός αν η περιουσία περιήλθε σε αυτά αιτία κληρονομιάς, κληροδοσίας ή δωρεάς αιτία θανάτου, οπότε φορολογείται χωριστά. Ο φόρος ακίνητης περιουσίας επιβάλλεται με ελαφρά προοδευτική κλίμακα στα φυσικά πρόσωπα.

Για τα νομικά πρόσωπα ο συντελεστής είναι αναλογικός και ανέρχεται σε 0,7% για τα νομικά πρόσωπα κερδοσκοπικού χαρακτήρα και σε 0,35% για τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Από αυτό το φόρο προβλέπεται μια σειρά από υποκειμενικές και αντικειμενικές απαλλαγές.

Κυριότερες από αυτές τις απαλλαγές είναι η αξία των γεωργικών και κτηνοτροφικών εκτάσεων εφόσον τις εκμεταλλεύονται κατ' επάγγελμα γεωργοί, η αξία των δασικών εκτάσεων, τα μεταλλεία, τα ακίνητα ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, τα ακίνητα του ελληνικού δημοσίου με την ευρεία έννοια περιλαμβανομένων και των ακινήτων των δημόσιων επιχειρήσεων, τα ακίνητα των ιερών ναών, ιερών μονών κ.α.

### **7.3 ΤΟ ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (Τ.Α.Π.)**

Το τέλος ακίνητης περιουσίας επιβλήθηκε από 1/1/93 μετά την κατάργηση με τον Ν.2065/92 του τότε ισχύοντος φόρου ακίνητης περιουσίας. Το Τ.Α.Π. επιβάλλεται από τους Δήμους και τις Κοινότητες με συντελεστές που μπορεί να ποικίλουν μεταξύ 0,25% και 0,35%. Το τέλος αυτό υπολογίζεται με βάση τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων οι οποίες προσδιορίζονται με βάση τις αντικειμενικές τιμές των ακινήτων που προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών όπως γίνεται με όλες τις άλλες φορολογίες των ακινήτων.

Αυτό το τέλος εισπράττεται από τη ΔΕΗ με το λογαριασμό του ηλεκτρικού ρεύματος και αποδίδεται στους Δήμους και στις Κοινότητες.

### **7.4.ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΦΟΡΟ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ, ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ ΚΑΙ ΔΩΡΕΩΝ**

Η φορολογία κληρονομιών, γονικών παροχών και δωρεών είναι γνωστή και εφαρμόζεται από πολλά χρόνια σε όλες τις χώρες του κόσμου επειδή η περιουσία που περιέρχεται σε κάποιον από κληρονομιά ή δωρεά αποτελεί πρόσθετη αγοραστική δύναμη η οποία αυξάνει τη φοροδοτική ικανότητα των κληρονόμων ή των δωρεοδόχων.

Αυτή η αγοραστική δύναμη είναι ουσιαστικά εισόδημα και θα έπρεπε να υποβάλλεται στη φορολογία εισοδήματος, αλλά τα προβλήματα που δημιουργεί η φορολόγησή της με το φόρο εισοδήματος οδηγούν τις φοροτεχνικές υπηρεσίες στη χρησιμοποίηση ενός ειδικού φόρου για τη φορολόγησή της. Ως βάση του φόρου κληρονομιών μπορεί να χρησιμοποιηθεί είτε η κληρονομική μερίδα κάθε κληρονόμου είτε η συνολική αξία της περιουσίας που αφήνει ο κληρονομούμενος ανεξάρτητα από τον τρόπο διανομής της. Η επιβολή του φόρου με βάση την κληρονομική μερίδα επιτρέπει να διαμορφώσουμε τη φορολογία κληρονομιών έτσι ώστε ν' ανταποκρίνεται καλύτερα στις αρχές της οριζόντιας και κάθετης ισότητας, μιας και επιτρέπει τη διαφοροποίηση της επιβάρυνσης κάθε κληρονόμου ανάλογα με το μέγεθος της κληρονομικής του μερίδας καθώς επίσης και με τις προσωπικές και

οικογενειακές συνθήκες του κληρονόμου. Αντίθετα, η επιβολή του φόρου με βάση τη συνολική περιουσία που αφήνει ο κληρονομούμενος δεν επιτρέπει την προσαρμογή του φορολογικού βάρους προς τη φοροδοτική ικανότητα, παρουσιάζει όμως σημαντικά διαχειριστικά πλεονεκτήματα όπως λ.χ. μικρότερο δημοσιονομικό και κοινωνικό κόστος και περισσότερα έσοδα για το δημόσιο.

Στο φόρο κληρονομιών και δωρεών υποβάλλονται συνήθως τόσο τα φυσικά όσο και τα νομικά πρόσωπα. Το υποκείμενο του φόρου διαφέρει ανάμεσα στους φόρους που έχουν ως βάση τη συνολική αξία της περιουσίας και εκείνους που έχουν ως βάση τη μερίδα κάθε κληρονόμου ή δωρεοδόχου. Στην πρώτη περίπτωση, υποκείμενο του φόρου είναι ο κληρονομούμενος ή ο δωρητής ενώ στη δεύτερη περίπτωση υποκείμενο του φόρου είναι ο κληρονόμος ή ο δωρεοδόχος. Όταν ο φόρος επιβάλλεται με βάση τη μερίδα του κληρονόμου ή δωρεοδόχου, υποκείμενο φορολογίας αποτελούν τα επιμέρους άτομα της οικογένειας και όχι η οικογένεια ως σύνολο. Κατά συνέπεια, η μεταβίβαση περιουσίας μεταξύ των συζύγων ή μεταξύ γονέων και παιδιών υποβάλλεται στο φόρο.

Εξαιρέση αποτελούν, πολλές φορές, οι σύζυγοι που θεωρούνται ότι αποτελούν ένα υποκείμενο φόρου, με συνέπεια η μεταβίβαση περιουσίας μεταξύ τους να μην υποβάλλεται στο φόρο.

Από την ακαθάριστη αξία της κληρονομιάς ή δωρεάς αφαιρούνται όλα τα χρέη και βάρη της κληρονομιάς που βαρύνουν το φορολογούμενο πρόσωπο, έτσι ώστε να προκύψει η καθαρή περιουσία που απέκτησε ο φορολογούμενος. Στη συνέχεια αφαιρούνται ορισμένα ποσά ως αφορολόγητα τα οποία διαφέρουν μεταξύ των κληρονόμων ή δωρεοδόχων ανάλογα με το βαθμό συγγένειας προς τον κληρονομούμενο ή το δωρητή, όταν φυσικά ο φόρος κληρονομιών και δωρεών επιβάλλεται με βάση τη μερίδα και κάτι τέτοιο είναι δυνατό. Ο φόρος κληρονομιών και δωρεών είναι προοδευτικός και οι συντελεστές του συνήθως φθάνουν σε πολύ υψηλά επίπεδα επειδή αυτός ο φόρος δε θεωρείται ως συμπληρωματικός του φόρου εισοδήματος που πρέπει ν' αντιμετωπίζεται από το τρέχον εισόδημα του φορολογούμενου χωρίς να θίγει την αξία της περιουσίας, όπως συμβαίνει με τους φόρους κατοχής περιουσίας.

## **7.5 Ο ΦΟΡΟΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ, ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ ΚΑΙ ΔΩΡΕΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Η φορολογία κληρονομιών, γονικών παροχών και δωρεών αποφέρει μόλις το 1,2% των φορολογικών εσόδων στο κράτος. Παρόλα αυτά, η φορολογία αυτή θεωρείται υψηλή σε σχέση με τον φόρο κληρονομιών που επιβάλλεται στις άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης με εξαίρεση τις χώρες του Βορρά (Σουηδία και Νορβηγία) όπου η φορολογία κληρονομιών είναι περίπου διμευτική. Με τον φορολογικό νόμο Ν.3091/02 έγιναν σημαντικές ελαφρύνσεις στη φορολογία αυτή, αφού δόθηκαν υψηλά αφορολόγητα ποσά για τους κληρονόμους πρώτης κατηγορίας, ειδικότερα όταν υπάρχουν ανήλικα παιδιά, καθώς και στην περίπτωση απόκτησης πρώτης κατοικίας με κληρονομιά.

Ο φόρος κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών στην Ελλάδα εφαρμόζεται πάνω στην αξία της περιουσίας που αποκτά ο κληρονόμος, ο δωρεοδόχος ή ο λήπτης της γονικής παροχής. Ο φόρος καλύπτει την κινητή και ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα. Στη βάση του φόρου συνυπολογίζονται όλες οι μεταβιβάσεις περιουσίας ένεκα δωρεάς ή γονικής παροχής

μεταξύ των δύο προσώπων έτσι ώστε ν' αποτρέπεται η δυνατότητα αποφυγής του φόρου με διαδοχικές μεταβιβάσεις περιουσίας. Υποκείμενο του φόρου κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών είναι ο δικαιούχος της περιουσίας και, όταν υπάρχουν πολλοί δικαιούχοι, καθένας φορολογείται ανάλογα με την αξία της περιουσίας που απέκτησε.

Στο φόρο υποβάλλονται τόσο τα φυσικά όσο και τα νομικά πρόσωπα, εφόσον αποκτούν περιουσιακά στοιχεία που αποτελούν αντικείμενο του φόρου. Σχετικά με τη φορολογική μεταχείριση της οικογένειας παρατηρείται ότι στο φόρο υποβάλλονται τα επιμέρους άτομα χωριστά, καθένα για το μερίδιο περιουσίας που αποκτά και όχι η οικογένεια ως σύνολο. Ο φόρος κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών είναι προοδευτικός και οι συντελεστές του διαφοροποιούνται τόσο ανάλογα με το μέγεθος της περιουσίας που αποκτά κάθε υποκείμενος στο φόρο όσο και ανάλογα με το βαθμό συγγένειας που είχε με τον κληρονομούμενο ή δωρητή.

### **Όρια Φορολογικών Συντελεστών και Αφορολόγητα Ελάχιστα στο Φόρο Κληρονομιών στην Ελλάδα**

<b>Κατηγορία υποκειμένων στο φόρο</b>	<b>Ελάχιστος φορολογικός συντελεστής</b>	<b>Μέγιστος φορολογικός συντελεστής</b>
α) Σύζυγος, ανιόντες και κατιόντες πρώτου βαθμού	5,0	25,0
β) Ανιόντες και κατιόντες δεύτερου βαθμού, αδέρφια κ.α.	10,0	35,0
γ) Πατριοί και μητριές, τέκνα από προηγούμενο γάμο του συζύγου, τέκνα εξ' αγχιστείας, ανιόντες εξ' αγχιστείας	20,0	50,0
δ) Λοιποί	35,0	60,0

Όπως φαίνεται στον παραπάνω πίνακα, στη χώρα μας υπάρχουν σήμερα τέσσερις κατηγορίες φορολογουμένων για καθεμιά από τις οποίες εφαρμόζεται διαφορετική κλίμακα φορολογίας.

Από το ποσό του φόρου, το οποίο προκύπτει ύστερα από την εφαρμογή των πιο πάνω κλιμάκων φορολογικών συντελεστών, αφαιρείται ο φόρος που πληρώθηκε για προηγούμενες μεταβιβάσεις περιουσίας μεταξύ των ίδιων προσώπων των οποίων η αξία περιλαμβάνεται στη βάση του φόρου. Επίσης αναγνωρίζεται από το φόρο απαλλαγή ενός ελάχιστου ποσού το οποίο διαφέρει μεταξύ των διάφορων κατηγοριών υποκειμένων στο φόρο.

Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων επιβάλλεται από την Κεντρική Διοίκηση σε κάθε μεταβίβαση ακινήτων από επαχθή αιτία, σε μεταβιβάσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα και σε μεταβιβάσεις πλοίων με ελληνική σημαία. Σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία (Α.Ν. 1521/50) ως μεταβίβαση θεωρείται:

- α) η σύσταση επικαρπίας ή οίκησης,
- β) η απαλλοτρίωση ακινήτων για δημόσιο όφελος,
- γ) η απαλλοτρίωση της πλήρους ή υψηλής κυριότητας,
- δ) η μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας ΟΕ ή ΕΕ κατά τη διάλυσή της στα μέλη της,

ε) η παραίτηση από την κυριότητα ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος σ' αυτό ή η παραίτηση από την κυριότητα πλοίων,

στ) η διανομή ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων τους,

ζ) η εναλλαγή προικώου ακινήτου.

Ο φόρος αυτός επιβάλλεται με βάση την αξία της μεταβιβαζόμενης περιουσίας ή των πραγματικών δικαιωμάτων πάνω σε ακίνητα με την προϋπόθεση ότι αυτές οι μεταβιβάσεις γίνονται με αντάλλαγμα γιατί διαφορετικά θα έχουμε δωρεά. Υποκείμενο του φόρου μεταβίβασης ακινήτων είναι συνήθως ο πωλητής αλλά σε ορισμένες περιπτώσεις υποκείμενο του φόρου αυτού μπορεί να είναι και ο αγοραστής. Στην πράξη όμως το φόρο συνήθως τον πληρώνει ο αγοραστής. Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων επιβάλλεται σήμερα με δύο συντελεστές: 9% για αξία ακινήτων μέχρι 15.000€ και 11% όταν υπερβαίνει το ποσό αυτό, με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή Δήμου ή Κοινότητας που υφίσταται Πυροσβεστική Υπηρεσία.

Σε ορισμένες περιπτώσεις προβλέπονται μειωμένοι συντελεστές κατά 75%, 50% και 40%. Μείωση κατά 75% έχουμε στην περίπτωση αυτούσιας διανομής ακινήτου, διάλυσης προσωπικής εταιρίας και ανάληψης μερίδας από εταίρο που αποχωρεί από την εταιρία.

Μείωση κατά 50% του φόρου έχουμε στην περίπτωση υποχρεωτικής ανταλλαγής οικοπέδων προκειμένου να γίνουν άρτια και οικοδομήσιμα, συγχωνεύσεων ανωνύμων εταιριών και συνεταιρισμών, αγορές ακινήτων με κεφάλαια που εισήχθησαν από το εξωτερικό, αγοράς ακινήτων από Έλληνες που εργάζονται στο εξωτερικό για 6 χρόνια ή από Έλληνες ναυτικούς που εργάζονται σε πλοία με ελληνική σημαία για το ίδιο χρονικό διάστημα κ.α. Τέλος, μείωση κατά 40% έχουμε στην περίπτωση αγοράς ακινήτου από φυσικά πρόσωπα που κατοικούν σε νησιά με πληθυσμό κάτω των 3.100 κατοίκων.

Από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων προβλέπονται ορισμένες απαλλαγές. Η κυριότερη απαλλαγή είναι αυτή της αγοράς πρώτης κατοικίας από Έλληνες υπηκόους που κατοικούν στην Ελλάδα. Η απαλλασσόμενη αξία φθάνει μέχρι τα 15 εκατ. δραχμές για τους άγαμους και μέχρι 24 εκατ. δραχμές για τους έγγαμους προσανυζανόμενη κατά 5 εκατ. δραχμές για κάθε ανήλικο παιδί. Στην περίπτωση αγοράς οικοπέδου, η απαλλαγή ανέρχεται στα 7 εκατ. δρχ. για τους άγαμους, 13 εκατ. δρχ. για τους έγγαμους και 1,7 εκατ. δρχ. για καθένα ανήλικο παιδί<sup>18</sup>.

## **7.6 Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΤΕΚΜΑΡΤΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΟΚΩΝ ΕΝΥΠΟΘΗΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Από το 1955 το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση υπήρξε αντικείμενο φορολογίας στην Ελλάδα και έως το 1972 προβλέπονταν ένα απαλλασσόμενο ποσό,

<sup>18</sup> Γεωργακόπουλος, Θεόδωρος. «Εισαγωγή στη Δημόσια Οικονομική», σελ.371-380.

υπό τον όρο ότι το τεκμαρτό ενοίκιο δεν υπερέβαινε κάποιο όριο. Από το 1973 το απαλλασσόμενο ποσό άρχισε να χορηγείται σε όλους τους φορολογούμενους ανεξάρτητα από το ύψος του τεκμαρτού εισοδήματος ενώ παράλληλα σημειώθηκαν συχνές αυξήσεις του ποσού αυτού το οποίο μεταξύ 1955 και 1980 αυξήθηκε (για 4μελή οικογένεια) 23 φορές. Αντίθετα, το σύνολο του φορολογητέου εισοδήματος, άνω του οποίου εφαρμόζονταν ο υψηλότερος οριακός συντελεστής της κλίμακας 60%, αυξήθηκε μεταξύ 1955 και 1979 κατά τρεις φορές μόνο.

Η αύξηση του απαλλασσόμενου τεκμαρτού εισοδήματος συνεχίστηκε και τη δεκαετία του 1980. Στις αρχές της δεκαετίας του 1990, το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση για κατοικίες εμβαδού έως 200 τ.μ. ήταν αφορολόγητο. Για μεγαλύτερες δε κατοικίες φορολογούνταν μόνο το τμήμα του τεκμαρτού εισοδήματος που αντιστοιχούσε στο πέραν των 200 τ.μ. εμβαδό. Στο απαλλασσόμενο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονταν και η δευτερεύουσα (εξοχική) κατοικία του φορολογούμενου. Με αυτή τη ρύθμιση, το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση, σχεδόν στο σύνολό του, απαλλάσσονταν στην πράξη από το φόρο εισοδήματος.

Η έκπτωση από το εισόδημα των δεδουλευμένων τόκων των ενυπόθηκων δανείων ακολούθησε στη χώρα μας αντίστροφη πορεία από αυτή της απαλλαγής του τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση. Από το 1955 έως τα μέσα της δεκαετίας του 1980 το σύνολο των δεδουλευμένων τόκων εκπίπτονταν από το εισόδημα εξ οικοδομών και αν αυτό δεν επαρκούσε, από τα άλλα εισοδήματα του φορολογούμενου. Σταδιακά όμως άρχισε να περιορίζεται το δικαίωμα για την έκπτωση των δεδουλευμένων τόκων. Αρχικά, οι τόκοι που δεν αφορούσαν αγορά πρώτης κατοικίας δεν επιτρέπονταν να υπερβαίνουν το 50% του δηλωθέντος εισοδήματος του φορολογούμενου. Παράλληλα, καταργήθηκε το δικαίωμα εκπτώσεως τόκων υπερημερίας σε ενυπόθηκα δάνεια. Το 1992, το ποσοστό του εισοδήματος το οποίο δεν επιτρέπονταν να υπερβαίνουν οι τόκοι ενυπόθηκων δανείων που δεν αφορούσαν αγορά πρώτης κατοικίας, περιορίστηκε από 50% σε 25%. Ταυτόχρονα, καταργήθηκε το δικαίωμα εκπτώσεως τόκων στεγαστικών δανείων τα οποία είχαν χορηγηθεί όχι από τράπεζες αλλά από ασφαλιστικές εταιρίες. Τέλος, με τον Ν. 2214/94 καταργήθηκε το δικαίωμα εκπτώσεως όλων των δεδουλευμένων τόκων ενυπόθηκων δανείων, πλην αυτών που αφορούν αγορά πρώτης κατοικίας. Κατά συνέπεια, φθάσαμε στο σημείο να φορολογείται το εισόδημα (όχι τεκμαρτό) από ακίνητα, χωρίς δικαίωμα εκπτώσεως των αντίστοιχων τόκων ενυπόθηκων δανείων, παραβιάζοντας έτσι τη θεμελιώδη αρχή της εκπτώσεως όλων των δαπανών που διενεργούνται για την απόκτηση του (αντίστοιχου) εισοδήματος. Επισημαίνεται ότι οι συνεχείς περιορισμοί στο δικαίωμα εκπτώσεως των τόκων που παρατηρούνται τα τελευταία δέκα περίπου χρόνια, δεν επιβλήθηκαν, λόγω κάποιας αμφισβητήσεως της βασικής αρχής της φορολόγησης του καθαρού εισοδήματος, αλλά για να «περιορισθεί η φοροδιαφυγή». Αντί δηλαδή να βελτιωθεί η οργάνωση και η λειτουργία του φοροεισπρακτικού μηχανισμού προκειμένου να αντιμετωπισθεί το πρόβλημα της φοροδιαφυγής, παραβιάζονται βασικές αρχές της φορολογίας εισοδήματος που ισχύουν διεθνώς<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Οικονομικό Δελτίο. Τριμηνιαία Έκδοση της Alpha Bank, Δεκέμβριος 2002, σελ.3.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8<sup>ο</sup> ΟΙ ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΕΣ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ**

### **8.1.1. ΦΟΡΟΙ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

1. Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων: 5-40%
2. Χαρτόσημο-Ο.Γ.Α.: 3,6%
3. Συμπληρωματικός φόρος μισθωμάτων: 1,5%
4. Συμπληρωματικός φόρος μισθωμάτων από διαμερίσματα εμβαδού άνω των 300τ.μ.: 3%
5. Φόρος ιδιοκατοίκησης (απαλλάσσονται κατοικίες μέχρι 200τ.μ.): 3,5% επί του τεκμαρτού μισθώματος
6. Φόρος ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης και δεύτερης κατοικίας

### **8.2.ΦΟΡΟΙ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

1. Φόρος μεταβίβασης ακινήτων (ο υψηλότερος στην Ευρώπη): 9-11%
2. Φόρος ανταλλαγής & συνένωσης οικοπέδων: έως 4,5%
3. Φόρος διανομής ακινήτων: έως 2,25%
4. Φόρος χρησικτησίας: 9-11%
5. Φόρος κληρονομιάς
6. Φόρος δωρεάς:

Α' Κατηγορία: προς τέκνα (γονική παροχή), συζύγους, γονείς: 5-20%

Β' Κατηγορία: προς λοιπούς κατιόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κ.λ.π.: 10-30%

Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς, ξένους: 20-40%

1. Φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας (ετήσιος): 0,3-0,8%
2. Φόρος αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων των επιχειρήσεων: για γη 5% και για κτίρια 8%
3. Εισφορά υπεραξίας ακινήτων λόγω νέων έργων (Ν.2508/97)

### **8.3 ΦΟΡΟΙ, ΤΕΛΗ ΚΑΙ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΥΠΕΡ Ο.Τ.Α.**

1. Τέλος ακίνητης περιουσίας (Τ.Α.Π.), ετήσιος, επί κτισμάτων και οικοπέδων, (προβλέπεται πρόστιμο 200% σε περίπτωση αδήλωτου ακινήτου): 0,25-0,35 τοις χιλίοις
2. Τέλη καθαριότητας-φωτισμού: καθορίζονται κάθε χρόνο ελεύθερα από τους Ο.Τ.Α.
3. Δημοτικός φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων: καθορίζεται κάθε χρόνο ελεύθερα από τους Ο.Τ.Α.

4. Δημοτικά τέλη κατάληψης πεζοδρομίου-κοινόχρηστων χώρων: καθορίζονται κάθε χρόνο ελεύθερα από τους Ο.Τ.Α.
5. Δυνητικά δημοτικά τέλη: καθορίζονται ελεύθερα από τους Ο.Τ.Α.
6. Τέλος αποχέτευσης (σύνδεση-χρήση): καθορίζεται ελεύθερα από τους Ο.Τ.Α. ή τις κατά περίπτωση Δ.Ε.Κ.Ο.
7. Εισφορά σε γη & χρήμα (επιβάλλεται εφάπαξ κατά την ένταξη ακινήτων σε νέα σχέδια πόλεως): σε γη έως 60%, σε χρήμα έως 25% και συνολικά 30-70%.

#### **Φόροι και τέλη υπέρ διαφόρων τρίτων**

1. Τέλος υπέρ ταμείου νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων: 0,9%
2. Τέλος μεταγραφής υπέρ ταμείου νομικών: 1,025%
3. Πρόσθετα τέλη μεταγραφής συμβολαίων: 4,5-7,5 τοις χιλίοις
4. Τέλη εγγραφής στο Εθνικό Κτηματολόγιο: 30-900€ανά δικαίωμα
5. Τέλη ανάπλασης υποβαθμισμένων περιοχών, υπέρ ΔΕΠΟΣ, (Ν.2508/97)

#### **Φόροι, τέλη και εισφορές κατά την ανοικοδόμηση**

1. Εργοδοτικές εισφορές προς Ι.Κ.Α.-ΤΕΑΕΔΞΕ κ.λ.π.: 86,25% επί του τεκμαρτού ημερομισθίου.
2. Τέλη και εισφορές κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών (συμπεριλαμβάνεται και η εισφορά του χώρου στάθμευσης).
3. Φόρος προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) επί των οικοδομικών υλικών και εργασιών: 18%<sup>20</sup>.

### **8.4 ΝΕΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Κλιμάκια	Φορολογικός Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Σύνολο	
			Εισοδήματος	Φόρου
8.400	0%	0	8.400	0
5.000	15%	750	13.400	750
10.000	30%	3.000	23.400	3.750
Υπερβάλλον	40%			

<sup>20</sup> <http://www.pomida.gr/foroi/30foroi.html> (ΠΟΜΙΔΑ: ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΕΤΟΣ ΙΔΡΥΣΗΣ: 1983)



### 8.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ "ΜΕΓΑΛΗΣ" ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (Φ.Μ.Α.Π.)

Κλιμάκια	Συντελεστής	Ποσό Φόρου	Συν. Αξία Περιουσίας	Σύνολο Φόρου
243.600	0%	0	0	0
146.750	0,3%	440.25	390.350	440,25
146.750	0,4%	587	537.100	1.027
146.750	0,5%	733,75	683.850	1.761
293.500	0,6%	1.761	977.350	3.522
293.500	0,7%	2.054,50	1.270.850	5.576,50
Υπερβάλλον	0,8%			
Νομ.Πρόσωπα	0,7%			

Αφορολόγητο δύο συζύγων: 487.200 €

Προσαύξηση για κάθε 1<sup>ο</sup> & 2<sup>ο</sup> ανήλικο τέκνο: 61.650 €

Προσαύξηση για κάθε επόμενο τέκνο: 73.400 €

Αφορολόγητο Νομικών Προσώπων (εταιρειών κ.λ.π.): 243.600 €

Αφορολόγητο μη κερδοσκοπικών Νομικών Προσώπων: 607.490 €

### 8.6 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ ΔΩΡΕΩΝ – ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ - ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ

#### ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α΄ (σύζυγος-τέκνα-γονείς)

Κλιμάκια	Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Συν. Αξία Περιουσίας	Αναλογών Φόρος
20.000	0%	0	20.000	0
40.000	5%	2.000	60.000	2.000
160.000	10%	16.000	220.000	18.000
Υπερβάλλον	20%			

Η απαλλαγή λόγω κληρονομιάς πρώτης κατοικίας ή γονικής παροχής παρέχεται για ποσό μέχρι 65.000 ευρώ για κάθε κληρονόμο, ή 100.000 ευρώ για κάθε έγγαμο ή διαζευγμένο ή χήρο γονέα με επιμέλεια τέκνου, προσαυξανόμενο κατά 20.000 ευρώ για καθένα από τα πρώτα δύο τέκνα του και 30.000 ευρώ για κάθε

επόμενο.

Καθιερώνεται ειδικό αφορολόγητο φόρου κληρονομιάς 300.000 ευρώ για τον επιζώντα σύζυγο (μετά από 5 έτη γάμου) και τα ανήλικα τέκνα του.

Οι γονικές παροχές υπόκεινται στο μισό του φόρου δωρεών μέχρι 90.000 ευρώ αυτοτελώς για κάθε γονέα και αυξάνεται σε 130.000 ευρώ όταν ο ένας από τους γονείς έχει αποβιώσει.

**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β' (εγγονοί, δισέγγονοι, παππούδες αδελφοί, θείοι, κλπ)**

Κλιμάκια	Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Συν. Αξία Περιουσίας	Αναλογών Φόρος
15.000	0%	0	15.000	0
45.000	10%	4.500	60.000	4.500
160.000	20%	32.000	220.000	36.500
Υπερβάλλον	30%			

**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ' (πρωτεξάδελφοι, ξένοι)**

Κλιμάκια	Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Συν. Αξία Περιουσίας	Αναλογών Φόρος
5.000	0%	0	5.000	0
55.000	20%	11.000	60.000	11.000
160.000	30%	48.000	220.000	59.000
Υπερβάλλον	40%			

### **8.7 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Φ.Μ.Α)**

Αξία Ακινήτου	Βασικός Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Αυξημένος Συντελεστής*	Φόρος Κλιμακίου
μέχρι 15.000	7%	1.050	9%	1.350
Υπερβάλλον	9%		11%	
	<b>* Ο αυξημένος συντελεστής ΦΜΑ επιβάλλεται σε ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές δήμων όπου λειτουργεί πυροσβεστική υπηρεσία.</b>			

Τα αφορολόγητα ποσά που ισχύουν από 1-1-2003 για απόκτηση πρώτης κατοικίας ή οικοπέδου έχουν ως εξής:

Αγορά από άγαμο:

**Οικίας ή διαμερίσματος:** 65.000 €

**Οικοπέδου:** 30.000 €

Αγορά από έγγαμο ή διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα, που έχουν την επιμέλεια των προστατευομένων τέκνων τους:

**Οικίας ή διαμερίσματος:** 100.000 € + 20.000 € για καθένα από τα δύο πρώτα ανήλικα προστατευόμενα τέκνα + 30.000 € για καθένα από τα επόμενα,

**Οικοπέδου:** 55.000 € προσυζανόμενο κατά 8.000 € για καθένα από τα δύο πρώτα ανήλικα προστατευόμενα τέκνα + 10.000 € για καθένα από τα επόμενα<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> <http://www.pomida.gr/foroi/klimakes.html>

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9<sup>ο</sup> ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ**

Σημαντικότερες αλλαγές στο σύστημα φορολόγησης όλων των φυσικών προσώπων με επαναφορά των φοροαπαλλαγών που είχαν περικοπεί, αλλά και κατάργηση πολλών εξ αυτών περιλαμβάνει η εισήγηση της ειδικής επιτροπής που συνέστησε η σημερινή κυβέρνηση για την αναμόρφωση του ελληνικού φορολογικού συστήματος. Σε αυτή την έκθεση προτείνονται κάποιες ευνοϊκές ρυθμίσεις όπως η έκπτωση του συνόλου των ιατρικών δαπανών και των τόκων των στεγαστικών δανείων για πρώτη κατοικία αλλά και επώδυνα μέτρα όπως η εισήγηση περί ουσιαστικής επαναφοράς του φόρου ιδιοκατοίκησης, η κατάργηση της φοροαπαλλαγής για τα ασφάλιστρα, η επανεξέταση όλων των οικογενειακών δαπανών καθώς και η κατάργηση της έκπτωσης των δωρεών. Αναλυτικότερα, σε αυτήν την έκθεση προβλέπονται τα ακόλουθα μέτρα:

### **9.1 ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (Φ.Μ.Α.Π.) ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΑ ΦΥΣΙΚΑ ΚΑΙ ΟΧΙ ΓΙΑ ΤΑ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ:**

Ένα από τα μέτρα τα οποία αποτελούν σήμερα ισχυρό αντικίνητρο για την περαιτέρω ανάπτυξη της οικοδομικής δραστηριότητας και μάλιστα οδηγεί πολλά φυσικά πρόσωπα αλλά και εταιρίες (νομικά πρόσωπα) στην καταστρατήγηση νόμων (συστάσεις off shore εταιριών, εγκατάσταση έδρας στο εξωτερικό κ.α.), είναι η επιβολή του Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας. Το ποσό το οποίο εισπράττει σήμερα το Δημόσιο από τον φόρο αυτόν είναι σχετικά μικρό αφού στα φυσικά πρόσωπα περιορίζεται στα 82 εκατ. € ετησίως και εμπίπτουν σε αυτόν 40.000. Τα νομικά πρόσωπα που εμπίπτουν στην καταβολή φόρου είναι περίπου 33.000 και καταβάλλουν περί τα 89 εκατ. € ετησίως. Η κατάργηση του Φ.Μ.Α.Π. πάντως αφορά μόνο τα φυσικά και όχι τα νομικά πρόσωπα.

Στη θέση του επιβάλλεται ένας άλλος ενδεχομένως ηπιότερος φόρος. Δεν έχει ακόμη αποφασισθεί αν αυτός θα είναι ένας από τους φόρους που βαρύνουν τα ακίνητα και τον καρπούται η Τοπική Αυτοδιοίκηση ή αν θα είναι ένα είδος φόρου κατοχής ακίνητης περιουσίας. Το ισοζύγιο πάντως θα είναι απολύτως θετικό υπέρ των φορολογουμένων.

### **9.2 ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΠΟ 11% ΣΤΟ 9%, ΑΡΧΙΚΩΣ ΚΑΙ, ΑΚΟΜΗ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟ, ΠΕΡΙ ΤΟ 7% ΥΣΤΕΡΑ ΑΠΟ ΔΥΟ (2) ΧΡΟΝΙΑ:**

Η κυβέρνηση σχεδιάζει περαιτέρω μείωση των συντελεστών φόρου με τους οποίους βαρύνεται ο αγοραστής ακινήτων (κτισμάτων, οικοπέδων, αγροτεμαχίων). Ο φόρος που επιβάλλεται στη μεταβίβαση ακινήτων λόγω αγοράς τους έχει εισαχθεί από το 1988, δηλαδή πάνω από 100 χρόνια, και ισχύει ακόμη και σήμερα με ελάχιστες μεταβολές όπως αυτές αποτυπώνονται στον κωδικοποιημένο Α.Ν.1521/50.

Ο φόρος αυτός έχει σοβαρά μειονεκτήματα και όπως υποστηρίζουν οι ειδικοί αποθαρρύνει τις συναλλαγές στα ακίνητα και στρεβλώνει την κατανομή των πόρων, ενώ παράλληλα παρουσιάζει το μειονέκτημα ότι επιβαρύνει μια συναλλαγή που συνήθως δεν αυξάνει τη φοροδοτική ικανότητα του φορολογούμενου και από την άποψη αυτή θεωρείται αντικοινωνικός φόρος. Συνεπώς μια μείωση της φορολογίας των ακινήτων που αγοράζονται θα δώσει ώθηση στην οικοδομική δραστηριότητα.

Έτσι, σχεδιάζεται η μείωση του βασικού συντελεστή φόρου στις μεταβιβάσεις ακινήτων κατά δύο ποσοστιαίες μονάδες, δηλαδή από το 11% στο 9%. Βέβαια, από το 2007 και μετά αναμένεται περαιτέρω μείωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτων στο 8% ή στο 7% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου που προσδιορίζεται από την εφορία<sup>22</sup>.

Εισαγωγή του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) με συντελεστή 18% στις μεταβιβάσεις των νεοαναγειρόμενων οικοδομών. Για την απόκτηση πρώτης κατοικίας ο συντελεστής Φ.Π.Α. προτείνεται να είναι 5%.

Στο ίδιο πνεύμα της στήριξης της οικοδομικής δραστηριότητας που αποτελεί και πυλώνα για την ανάπτυξη, πρόκειται ν' αναβληθεί για πολλοστή φορά την τελευταία 20ετία η επιβολή Φ.Π.Α. στις νέες οικοδομές. Στο Υπουργείο Οικονομίας αντιλαμβάνονται ότι κάποτε θα πρέπει να ισχύσει το εξυγιαντικό αυτό μέτρο όπως ισχύει σχεδόν σε ολόκληρη την Ε.Ε., αλλά επικαλούνται έκτακτες συνθήκες λόγω πιθανών κραδασμών της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας στην μετά-ολυμπιακών αγώνων εποχή. Αναμένεται ότι πιθανότατα από το 2007 και μετά θα επιβληθεί ο Φ.Α.Π. στην κατασκευή οικοδομών στην χώρα μας.

Στην πρότασή της για την εισαγωγή του Φ.Π.Α. με συντελεστή 18% στις νέες οικοδομές, η επιτροπή επισημαίνει ότι θα συμβάλλει στον εκσυγχρονισμό του κατασκευαστικού τομέα και στην αύξηση των εσόδων από τη φορολογία εισοδήματος των υπεργολάβων, που σήμερα διαφεύγει σχεδόν στο σύνολό του.

Για το Φ.Π.Α. στα νέα ακίνητα διαπιστώθηκε πρωτοφανής συναίνεση των κοινωνικών εταίρων. Μάλιστα, προτείνεται εκτός από τις νέες οικοδομές να επιβάλλεται και στις πωλήσεις εντός σχεδίου οικοπέδων από υποκείμενο στο φόρο, στις πωλήσεις παλαιών ακινήτων από υποκείμενο στο φόρο που είχε εκπέσει ο Φ.Π.Α. κατά την αγορά ή κατασκευή του, στη μεταβίβαση ακινήτων που γίνεται από υποκείμενο στο φόρο και το οποίο είχε αγοραστεί από πωλητή μη υποκείμενο στο φόρο καθώς και επί της αντιπαροχής, με διαφορετικό τρόπο αν ο οικοπεδούχος είναι ή όχι υποκείμενος στο φόρο. Επίσης, προτείνεται να υπαχθεί σε Φ.Π.Α. και κάθε μεταβίβαση μεριδίων ή μετοχών, η κατοχή των οποίων εξασφαλίζει την κυριότητα ή επικαρπία ενός ακινήτου ή μέρους αυτού, έτσι ώστε να υπαχθούν και οι μεταβιβάσεις από κτηματικές ή offshore εταιρείες.

Αρμόδια πηγή διευκρινίζει ότι το θέμα δεν συνδέεται με τις αντικειμενικές αξίες και επομένως δεν έχουν βάση οι πληροφορίες για αύξηση των αντικειμενικών αξιών λόγω της εφαρμογής του Φ.Π.Α.. Η ίδια πηγή επισήμανε ότι οι αντικειμενικές αξίες θα συνεχίσουν να υπάρχουν και να αναπροσαρμόζονται όπως ορίζει ο νόμος (δηλαδή ανά διετία) μόνο για τις ανάγκες του φόρου μεταβίβασης παλαιών οικοδομών, τις κληρονομίες, δωρεές και γονικές παροχές.

Με την εφαρμογή του ΦΠΑ, η επιτροπή θα προτείνει να καταργηθούν οι απαλλαγές που ισχύουν σήμερα και να διατηρηθεί η απαλλαγή μόνο για την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Στην περίπτωση που δεν είναι δυνατόν να διατηρηθεί η φοροαπαλλαγή για την αγορά πρώτης κατοικίας προτείνεται να υπαχθεί σε μειωμένο συντελεστή της τάξης του 5%.

Για να περιοριστούν τα προβλήματα που ενδεχομένως θα προκύψουν με την εισαγωγή του ΦΠΑ, η επιτροπή εισηγείται:

---

<sup>22</sup> Σιωμόπουλος, Ι. Κ. «Όλες οι Αλλαγές στη Φορολογία του 2005». Το Βήμα-Ανάπτυξη, 30 Μαΐου 2004, σελ.Β8-Β9/Επικαιρότητα.

α) Τη σύσταση επιτροπής διαρκούς ελέγχου του κόστους κατασκευής, ώστε να αποφευχθεί η πλασματική αύξηση του κόστους με τους γνωστούς τρόπους των υπερτιμολογήσεων, λήψης πλαστών ή εικονικών τιμολογίων κ.λ.π.

β) Την αποφορολόγηση του σημερινού κόστους και στη συνέχεια να προστεθεί το εμπορικό κέρδος, προκειμένου να διαμορφωθεί η τιμή πώλησης που θα αποτελεί τη βάση της επιλογής του φόρου, διαφορετικά θα παρατηρηθεί έξαρση στις τιμές των ακινήτων αν στις σημερινές τιμές προστεθεί και ο ΦΠΑ, λαμβανομένου υπόψη ότι στις σημερινές τιμές περιλαμβάνεται ως κόστος και ο ΦΠΑ που επιβαρύνει το κόστος κατασκευής του ακινήτου.

γ) Τη διασφάλιση της σύλληψης της πραγματικής φορολογητέας αξίας. Αυτή θα πρέπει να είναι η πραγματική εμπορική αξία του ακινήτου. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με την αξιοποίηση στοιχείων που θα αντλούν οι φορολογικές αρχές, με τη συνεχή παρακολούθηση των διαμορφούμενων τιμών στην αγορά ακινήτων, οι οποίες, όπως είναι γνωστό, ποικίλλουν ανάλογα με τη χρήση, το είδος κατασκευής, τη θέση και την περιοχή του ακινήτου. Τα στοιχεία αυτά μπορούν να λαμβάνονται από τα γραφεία αγοραπωλησίας ακινήτων, από τις σχετικές ανακοινώσεις (αγγελίες) στον Τύπο, από την Τοπική Αυτοδιοίκηση κ.λ.π.

### **9.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΠΑ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΟΥΝ:**

α) Τα εντός σχεδίου οικόπεδα, όταν η παράδοση γίνεται από υποκείμενο στο φόρο, ανεξάρτητα αν αυτό αποτελεί πάγιο ή εμπορεύσιμο στοιχείο της επιχείρησής του.

β) Οι πωλήσεις παλαιών ακινήτων, όταν η παράδοση γίνεται από υποκείμενο στο φόρο που είχε αποκτήσει το δικαίωμα έκπτωσης του φόρου κατά την απόκτηση ή κατασκευή του πωλούμενου ακινήτου, όπως εξάλλου γίνεται και για τα άλλα ενσώματα αγαθά.

γ) Η μεταβίβαση ακινήτων από έναν υποκείμενο στο φόρο που το είχε αγοράσει από πωλητή μη υποκείμενο στο φόρο. Στην περίπτωση αυτή, αντικείμενο του ΦΠΑ θα αποτελεί το τυχόν περιθώριο κέρδους, κατά ανάλογη εφαρμογή των άρθρων 45 και 46 του Ν.2859/2000 περί μεταχειρισμένων.

δ) Η διάθεση ακινήτου, μετά τη λήξη της πενταετίας του διακανονισμού, σε αφορολόγητη πράξη (μίσθωση, λήξη χρόνου μίσθωσης ακινήτου που έχει ανεγερθεί επί αλλότριου εδάφους, δωρεά, ιδιοκατοίκηση κ.λ.π.) κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 7 παρ. 2 του Ν.2859/2000 κατά περίπτωση.

ε) Η αντιπαροχή. Ειδικότερα επί αντιπαροχής μπορούμε να επισημάνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις (α) όταν ο οικοπεδούχος είναι υποκείμενος στο φόρο και (β) όταν ο οικοπεδούχος είναι μη υποκείμενος στο φόρο.

στ) Η σύσταση κάθε εμπράγματος δικαιώματος το οποίο θα παρέχει στο δικαιούχο δικαίωμα χρήσεως του ακινήτου, ακόμη και όταν ο εκχωρών το δικαίωμα δεν είναι υποκείμενος στο φόρο, πλην όμως η συναλλαγή είναι ιδιαίτερα σημαντικής αξίας.

ζ) Κάθε κατασκευή ακινήτων ιδιαίτερα μεγάλης αξίας από μη υποκείμενο στο φόρο με σκοπό με σκοπό την πώλησή του, εφόσον αυτή η μεμονωμένη πράξη, λόγω της αξίας, εμπίπτει στη φορολογία εισοδήματος.

η) Κάθε μεταβίβαση μεριδίων ή μετοχών, των οποίων η κατοχή εξασφαλίζει νομικά ή πραγματικά τη μεταβίβαση της κυριότητας ή της επικαρπίας ενός ακινήτου ή μέρος

αυτού<sup>23</sup>.

Για την τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας σε ευρύτερη κλίμακα και συγκεκριμένα στις εισοδηματικά ασθενέστερες τάξεις, πρόκειται να ανακοινωθεί μια σημαντική μείωση του αφορολογήτου ορίου για αγορά πρώτης κατοικίας, ειδικά στην περίπτωση που ο πολίτης λαμβάνει στεγαστικό δάνειο.

α) Αυξάνονται τα απαλλασσόμενα ποσά που παρέχονται κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας από οποιαδήποτε αιτία (κληρονομιά, γονική παροχή, αγορά) : (i) για τον άγαμο σε 30.000 €για οικόπεδο και σε 65.000 €για κατοικία, (ii) για τον έγγαμο σε 55.000 €για οικόπεδο προσαυξανόμενο κατά 8.000 €για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 10.000 €για κάθε επόμενο τέκνο και (iii) σε 100.000 €για κατοικία προσαυξανόμενο κατά 20.000 €για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 30.000 €για κάθε επόμενο τέκνο,

β) Παρέχεται η δυνατότητα χορήγησης απαλλαγής πρώτης κατοικίας από οποιαδήποτε αιτία για περισσότερες φορές, εφόσον καταβληθεί ο φόρος της προηγούμενης απαλλαγής,

γ) Αυξάνεται από 35 τ.μ. σε 70 τ.μ. το εμβαδόν της κατοικίας που θεωρείται ότι καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες του άγαμου και από 15 τ.μ. σε 20 τ.μ. η προσαύξηση για τα δύο πρώτα τέκνα του δικαιούχου.

#### **9.4 ΜΕΙΩΣΗ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑ ΜΙΑ ΕΩΣ ΤΡΕΙΣ ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ:**

Η σημερινή κυβέρνηση σχεδιάζει κατάργηση του φόρου γονικών παροχών με παράλληλη αναπροσαρμογή του αφορολογήτου ποσού της πρώτης κατηγορίας κληρονόμων από 20.000 € σε 80.000 €. Η αναπροσαρμογή που θα γίνει έχει αναμφίβολα κοινωνικό χαρακτήρα χωρίς επίπτωση στην ανάπτυξη της οικοδομικής δραστηριότητας. Επιπλέον, προτείνεται η ενοποίηση της κλίμακας του φόρου κληρονομιών της Α' κατηγορίας με την κλίμακα του φόρου κληρονομιών της Β' κατηγορίας. Πιο συγκεκριμένα:

α) Εφόσον κληρονόμος είναι σύζυγος ή ανήλικα τέκνα του φορολογούμενου, ισχύει προσαυξημένο αφορολόγητο ποσό 300.000 €

β) Αναπροσαρμόζονται και γίνονται ευνοϊκότερες οι φορολογικές κλίμακες που ισχύουν στη φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών,

γ) Αυξάνεται το όριο της γονικής παροχής, μέχρι του οποίου ο φόρος υπολογίζεται στο μισό,

δ) Διπλασιάζεται ο αριθμός των δόσεων καταβολής του φόρου κληρονομιάς, όταν ο κληρονόμος είναι ανήλικος<sup>24</sup>.

Η επιτροπή για τη φορολογική μεταρρύθμιση επεξεργάζεται την αύξηση των αφορολογήτων ορίων αλλά και νέα απλούστερη κλίμακα για τον υπολογισμό των

---

<sup>23</sup> Οικονομικά Χρονικά. «Θέσεις του Ο.Ε.Ε. για την Εφαρμογή του Φ.Π.Α. στα Ακίνητα». Διμηναία Έκδοση του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, Ιούλιος-Αύγουστος 2003, Τεύχος 122, σελ.3-5.

<sup>24</sup> Δελτίο Τύπου. Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών. Γραφείο Τύπου και Επικοινωνίας, [http://www.mnec.gr/ministry/Ypourgos/Press/DT\\_09-10-2002.doc](http://www.mnec.gr/ministry/Ypourgos/Press/DT_09-10-2002.doc)

φόρων κληρονομιών και γονικών παροχών η οποία μειώνει έως και 20% τα βάρη για όσους αποκτούν περιουσία 105.000 έως 145.000 €. Στόχος της ομάδας αναμόρφωσης της φορολογικής νομοθεσίας που διέπει τις μεταβιβάσεις ακινήτων είναι η ελάφρυνση στους φόρους κληρονομιών και γονικών παροχών να συνδυαστεί με ουσιαστική απλοποίηση του συστήματος. Γι' αυτό τον λόγο, οι τέσσερις κλίμακες που ισχύουν σήμερα προτείνεται να συγχωνευθούν σε μία. Ο φόρος που θα προκύπτει από τη νέα κλίμακα, προτείνεται να προσαυξάνεται κατά 50%, 100% και 200% για τους συγγενείς δεύτερου, τρίτου και τέταρτου βαθμού αντίστοιχα.

Η λογική της νέας κλίμακας είναι να μειώσει έως και 20% την επιβάρυνση των ασθενέστερων, να ευνοήσει τους ανήλικους κληρονόμους προβλέπεται μείωση του φόρου που προκύπτει από την κλίμακα έως και κατά 60%- και να αυξήσει την επιβάρυνση για τις μεγαλύτερες κληρονομικές μερίδες<sup>25</sup>.

Αυτοτελής φορολόγηση κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής μετοχών και επιχειρήσεων:

α) Κατά την κληρονομιά, δωρεά ή γονική παροχή εισηγμένων στο Χρηματιστήριο μετοχών, ο φόρος υπολογίζεται αυτοτελώς με συντελεστή 0,6% για συγγενείς που υπάγονται στην Α' κατηγορία και με συντελεστή 1,2% για συγγενείς που υπάγονται στη Β' κατηγορία.

β) Κατά την κληρονομιά, δωρεά ή γονική παροχή μη εισηγμένων στο Χρηματιστήριο μετοχών και επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής, ο φόρος υπολογίζεται αυτοτελώς με συντελεστή 1,2% για συγγενείς που υπάγονται στην Α' κατηγορία, και με συντελεστή 2,4% για συγγενείς που υπάγονται στη Β' κατηγορία.

#### Αύξηση του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.)

Η κυβέρνηση σχεδιάζει την αύξηση του τέλους αυτού με αναπροσαρμογή των συντελεστών επί των οποίων υπολογίζεται. Μια τέτοια αναπροσαρμογή ούτε τα έσοδα από την κατάργηση του Φ.Μ.Α.Π. θα αναπληρώσει ούτε βεβαίως συνιστά στοιχείο μεταρρυθμιστικό. Η όποια μεταρρύθμιση δρομολογηθεί θα πρέπει να επικεντρωθεί στην ενοποίηση όλων των φόρων κατοχής περιουσίας σε έναν φόρο ο οποίος θα λειτουργεί υπό τη διαχείριση των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και θα αποτελεί πόρο αυτών.

Επαναφορά του Φόρου Ιδιοκατοίκησης και αντιμετώπιση της πρώτης κατοικίας. Ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται φορολογικά οι πολίτες σε σχέση με την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών, ή αλλιώς την κύρια τους κατοικία, αφήνει έντονα όσον αφορά την ικανοποίηση του κριτηρίου της κοινωνικής δικαιοσύνης και της δίκαιης κατανομής των φορολογικών βαρών.

Ειδικότερα, η φορολογία εισοδήματος υπεισέρχεται σε θέματα κύριας κατοικίας: α) με τη φορολόγηση της ιδιοκατοίκησης και β) με την έκπτωση από το εισόδημα που υπόκειται σε φορολογία του ποσού που καταβάλλουν οι φορολογούμενοι για ενοίκιο πρώτης κατοικίας. Σύμφωνα με τη δημοσιονομική θεωρία, για να είναι δίκαιη η κατανομή των βαρών, το εισόδημα που υποβάλλεται σε φορολογία δεν πρέπει να είναι μόνο το εισόδημα που εισπράττεται από τους φορολογουμένους σε χρήμα αλλά το εισόδημα με την ευρεία έννοια, στο οποίο περιλαμβάνεται και το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση. Δηλαδή το εισόδημα

<sup>25</sup> Αλλαγές στη Φορολογία των Ακινήτων. Ημερησία, 25 Μαΐου 2002, <http://www.tnn.gr/oikonomia/allagesforologia.htm>



που τεκμαίρετε ότι θα εισέπραττε ο φορολογούμενος εάν εκμίσθωνε το ακίνητο στο οποίο ιδιοκατοικεί.

Η θέση αυτή βασίζεται στην εξής συλλογιστική: α) η ιδιοκατοίκηση είναι η απόδοση μιας επένδυσης η οποία διαφέρει από την απόδοση άλλων μορφών επένδυσης στο ότι η απόδοση αυτή παρέχεται σε είδος. Αν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου επέλεγε άλλη μορφή επένδυσης ή αν αντί να χρησιμοποιήσει ο ίδιος το ακίνητο το εκμίσθωνε, η απόδοση αυτή θα φορολογούνταν κανονικά, β) η απαλλαγή του εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση εισάγει στρεβλώσεις στη φορολογία αφού οι αποδόσεις των εναλλακτικών μορφών επένδυσης (που είναι και περισσότερο επωφελείς για την οικονομία) δεν απαλλάσσονται από τη φορολογία, γ) το επιχείρημα ότι το εισόδημα με το οποίο έγινε η επένδυση (αγορά κατοικίας) έχει φορολογηθεί και ότι δεν είναι δίκαιο να φορολογηθεί επιπλέον και η απόδοση δεν ευσταθεί, γιατί η συλλογιστική αυτή δεν εφαρμόζεται σε καμία άλλη περίπτωση.

Σε κάθε περίπτωση, το ζήτημα που τίθεται εδώ δεν είναι αν πρέπει να φορολογείται ή όχι η ιδιοκατοίκηση, αλλά πώς πρέπει να φορολογείται ένας πολίτης που ιδιοκατοικεί σε σχέση με έναν πολίτη ιδίου εισοδήματος που δεν έχει ιδιόκτητη κατοικία. Στην Ελλάδα το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση υποβαλλόταν ανέκαθεν στη φορολογία. Με την πάροδο όμως των χρόνων και με την παροχή διαφόρων απαλλαγών (που χορηγήθηκαν κυρίως σε προεκλογικές περιόδους), η φορολόγηση της ιδιοκατοίκησης περιορίστηκε σημαντικά με αποτέλεσμα τα τελευταία χρόνια να υποβάλλεται σε φορολογία μόνο το τμήμα των ιδιοκατοικούμενων ακινήτων που υπερβαίνει τα 200 τ.μ., ενώ από το οικονομικό έτος 2004 καταργήθηκε πλήρως η φορολόγηση αυτή. Όσον αφορά τη φορολογική αντιμετώπιση του καταβαλλόμενου ενοικίου για κύρια κατοικία από το οικονομικό έτος 2004 ισχύουν τα εξής:

Το ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική κλίμακα μειώνεται κατά 15% του ποσού του μισθώματος που καταβάλλεται ετησίως για κύρια κατοικία εφόσον α) οι φορολογούμενοι δεν παίρνουν στεγαστικό επίδομα και β) δεν έχουν οι ίδιοι ή σύζυγός τους ή τα παιδιά που τους βαρύνουν ιδιόκτητη κατοικία ιδίου τουλάχιστον εμβαδού στον ίδιο νόμο με αυτόν στον οποίο βρίσκεται η μισθουμένη κατοικία.

Ο προσδιορισμός ενιαίου αφορολόγητου ορίου ιδιοκατοίκησης για όλους τους φορολογούμενους, ανεξάρτητα από το μέγεθος του εισοδήματός τους, την περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο ή το μέγεθος της οικογένειας, εισήγαγε ένα στοιχείο αντίστροφης προοδευτικότητας στο σύστημα. Ως προς το θέμα αυτό είχε προταθεί από παλιά ότι το αφορολόγητο όριο δεν πρέπει να εκφράζεται σε τ.μ. αλλά σε ετήσιο χρηματικό ποσό.

Η απαλλαγή της ιδιοκατοίκησης από τη φορολογία εισοδήματος επηρεάζει δυσμενώς την προοδευτικότητα του φόρου αφού α) κατά τεκμήριο οι υψηλές εισοδηματικές τάξεις κατοικούν σε ακριβότερα ακίνητα και β) οι υψηλές εισοδηματικές τάξεις φορολογούνται με υψηλότερους οριακούς συντελεστές. Η επίδραση αυτή επιτείνεται ακόμη περισσότερο από τον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζονται φορολογικά τα ενοίκια<sup>26</sup>. Από όσα προαναφέρθηκαν συνάγεται ότι δεν υπάρχει ενιαία φορολογική αντιμετώπιση της πρώτης κατοικίας. Μάλιστα η

<sup>26</sup> Καραμήτσος, Αν. Ι. «Όλες οι Αλλαγές στους Φόρους Μισθωτών και Συνταξιούχων». Το Βήμα-Ανάπτυξη, 5 Σεπτεμβρίου 2004, σελ.Β3-Β4/Επικαιρότητα.

αντιμετώπιση των φορολογουμένων που δεν κατοικούν σε ιδιόκτητη κατοικία είναι δυσμενέστερη από την αντιμετώπιση αυτών που ιδιοκατοικούν αφού το ποσόν που καταβάλλεται ως ενοίκιο δεν εκπίπτει στο σύνολό του όπως ισχύει με την ιδιοκατοίκηση αλλά εκπίπτει από τον φόρο μόνο κατά ποσοστό 15%. Αν η πολιτεία κρίνει ότι πρέπει να μην αποτελεί φορολογητέο εισόδημα το ποσό που αντιστοιχεί για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, θα πρέπει σε πρώτο στάδιο να αποφασισθεί αν η ρύθμιση αυτή θα ισχύει το ίδιο για όλους τους φορολογούμενους ή αν θα υπάρχει διάκριση ανάμεσα σε ιδιοκατοικούντες και ενοικιαστές. Θα πρέπει επίσης να αποφασισθεί ο τρόπος με τον οποίο παρέχεται η έκπτωση και αν θα υπάρχει ή όχι κάποιο όριο στην έκπτωση αυτή. Ειδικότερα με το ισχύον καθεστώς, για να υπάρξει ίση αντιμετώπιση των ιδιοκατοικούντων και των ατόμων που καταβάλλουν ενοίκιο για την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών, θα πρέπει:

α) είτε να εκπίπτει από το εισόδημα όλο το ποσόν που καταβάλλεται για ενοίκιο πρώτης κατοικίας όπως ισχύει με την ιδιοκατοίκηση, είτε β) να εκπίπτει από τον φόρο το σύνολο του τεκμαρτού ποσού ιδιοκατοίκησης κατά 15% όπως ισχύει με τα ενοίκια, είτε γ) να βρεθεί κάποια τρίτη λύση περισσότερο δίκαιη από αυτή που ισχύει σήμερα π.χ. έκπτωση ποσού στεγαστικών δαπανών ενιαίου για όλους τους φορολογούμενους μεταβαλλόμενου μόνο ανάλογα με το μέγεθος της οικογένειας.

Κατάργηση της έκπτωσης Φόρου από Δωρεές πλην εκείνων που προορίζονται για το Δημόσιο:

Από το εισόδημα που υποβάλλεται σε φορολογία εκπίπτουν τα ποσά που καταβάλλουν οι φορολογούμενοι ως δωρεές στο Δημόσιο, στους Ο.Τ.Α., σε ιερούς ναούς, σε ιερές μονές του Αγίου Όρους, σε Α.Ε.Ι., σε νοσηλευτικά ιδρύματα κ.λ.π. Με το Ν.3091/02 καταργήθηκε η έκπτωση των δωρεών ακινήτων και προσδιορίστηκε ότι τα ποσά των δωρεών και χορηγιών εκπίπτουν μόνο όταν υπερβαίνουν συνολικά τα 100 €. Το αιτιολογικό της απαλλαγής των δωρεών είναι ότι τα ποσά των δωρεών παρέχονται σε ιδρύματα και φορείς που έχουν κοινωφελείς σκοπούς. Ο αντίλογος σε αυτό το επιχείρημα είναι ότι με την έκπτωση των δωρεών από το εισόδημα συμμετέχει στη δωρεά και ο κρατικός προϋπολογισμός κατά το ύψος του οριακού φορολογικού συντελεστή με τον οποίο επιβαρύνεται ο δωρητής. Για παράδειγμα, οι φορολογούμενοι που έχουν εισόδημα μεταξύ 13.400 € και 23.400 € έχουν οριακό φορολογικό συντελεστή 30%, που σημαίνει ότι η έκπτωση της δωρεάς από το εισόδημα που υποβάλλεται σε φορολογία έχει ουσιαστικά ως αποτέλεσμα τη συμμετοχή στη δωρεά του κρατικού προϋπολογισμού κατά 30% ενώ για τους φορολογούμενους που έχουν εισόδημα πάνω από 23.400 € η συμμετοχή του κρατικού προϋπολογισμού στη δωρεά φθάνει στο 40%. Έτσι, με την έκπτωση των δωρεών από το εισόδημα κρατικός προϋπολογισμός δεσμεύεται να συμμετάσχει σε ποσοστό που φθάνει το 40% στο κόστος των επιλογών τρίτων. Και το γεγονός ότι οι επιλογές αυτές έχουν κοινωφελείς σκοπούς δεν σημαίνει κατ' ανάγκη ότι η δαπάνη στην οποία εκ των πραγμάτων δεσμεύεται να συμμετάσχει ο κρατικός προϋπολογισμός αποτελεί κυβερνητική προτεραιότητα. Παράλληλα, δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις που οι δωρεές αν και παρέχονται τυπικά σε ιδρύματα, προσωποποιούνται, αποτελούν μέσο παράκαμψης νόμων ή υποκρύπτουν άλλα συμφέροντα π.χ. δωρεές φαρμακευτικών εταιριών σε επιμέρους κλινικές νοσοκομείων με στόχο τις συνταγογραφήσεις.

Για τους παραπάνω λόγους έχει αρκετές φορές στο παρελθόν προταθεί η κατάργηση της έκπτωσης των δωρεών από το εισόδημα. Αντ' αυτού όμως επιβλήθηκε φόρος επί των δωρεών με συνέπεια να υπάρχει το οξύμωρο σχήμα αφ' ενός οι δωρεές να εκπίπτουν από το εισόδημα του δωρητή που υποβάλλεται στη

φορολογία και αφ' ετέρου να επιβάλλεται στον δωρητή φόρος εισοδήματος επί των δωρεών.

Προτείνεται το ισχύον σύστημα να καταργηθεί και να εκπίπτουν από το εισόδημα μόνο οι δωρεές που γίνονται προς το Δημόσιο και έχουν άμεσο αντίκτυπο στον κρατικό προϋπολογισμό. Για τις υπόλοιπες το πλήρες κόστος πρέπει να το φέρει ο δωρητής. Αν η πρόταση αυτή αντιμετωπίσει προβλήματα στο να υιοθετηθεί, μια εναλλακτική λύση για μείωση της συμμετοχής στο κόστος του κρατικού προϋπολογισμού είναι να μην εκπίπτουν οι δωρεές που δίνονται σε τρίτους από το εισόδημα αλλά από τον φόρο με συντελεστή 15% όπως ισχύει σήμερα με τις άλλες εκπτώσεις. Μια τρίτη λύση για τον περιορισμό της απώλειας εσόδων του Δημοσίου είναι ν' αυξηθεί το όριο της αναγνώρισης των δωρεών ως έκπτωσης από το εισόδημα από τα 100 € που προσδιορίστηκε με το Ν.3091/02 στα π.χ. 300 € Τέλος, μπορεί να υπάρξει συνδυασμός της δεύτερης και τρίτης λύσης, κάτι που θα περιορίσει ακόμη περισσότερο την απώλεια εσόδων<sup>27</sup>.

Επαναφορά της έκπτωσης των τόκων των στεγαστικών δανείων από το εισόδημα αντί από τον φόρο, για δάνεια έως 200.000 € και για το μέρος της κατοικίας που αναλογεί σε εμβαδόν 120 τ.μ.:

Από το έτος 2003 και μετά οι τόκοι των στεγαστικών δανείων για αγορά πρώτης κατοικίας δεν εκπίπτουν από το εισόδημα αλλά από τον φόρο με συντελεστή 15%. Το μέτρο αυτό έχει κάποια βάση γιατί οι τόκοι δανείων πρώτης κατοικίας θα μπορούσαν να εκπίπτουν από το εισόδημα, αν φορολογείτο το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση. Διαφορετικά, δεν είναι δυνατό να εκπίπτει μια δαπάνη που γίνεται για την απόκτηση εισοδήματος (τους τόκους στη συγκεκριμένη περίπτωση) από ένα εισόδημα που δεν φορολογείται. Ωστόσο, εάν φορολογηθεί και η ιδιοκατοίκηση, το ζήτημα τίθεται σε νέα διάσταση. Επιπλέον, η έκπτωση των τόκων στεγαστικών δανείων είναι ένα μέτρο με ευρεία απήχηση και χαμηλό κόστος για τα πρώτα χρόνια εφαρμογής του μέτρου.

Κατόπιν αυτών θα μπορούσε να επανέλθει η έκπτωση των τόκων από το εισόδημα αντί από τον φόρο με τους ίδιους κατά τα λοιπά όρους που ισχύουν σήμερα (δάνεια έως 200.000 € και για το μέρος της κατοικίας που αναλογεί σε εμβαδόν 120 τ.μ.). Σε περίπτωση που η πρόταση αυτή υιοθετηθεί, θα πρέπει, για να μην υπάρξουν αδικίες, να έχει αναδρομική ισχύ από 1/1/03.

## **9.5 ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΑΛΟΓΑ ΜΕ ΤΙΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΤΙΜΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ:**

Σε σταδιακή αύξηση των αντικειμενικών αξιών επιβάλλεται να προχωρήσει το Υπουργείο Οικονομίας πριν από την επιβολή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα (μέτρο για το οποίο κάναμε λόγο σε προηγούμενη παράγραφο) σύμφωνα με παράγοντες της κτηματαγοράς προκειμένου να μη δημιουργηθεί αναστάτωση στην αγορά ακινήτων.

Ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα για την επιβολή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα φαίνεται να εντοπίζεται στη μεγάλη απόκλιση μεταξύ των αντικειμενικών και πραγματικών αξιών των ακινήτων. Εκτιμάται σήμερα ότι η διαφορά των

<sup>27</sup> Καραμήτσος, Αν. Ι. «Όλες οι Αλλαγές στους Φόρους Μισθωτών και Συνταξιούχων». Το Βήμα-Ανάπτυξη, 5 Σεπτεμβρίου 2004, σελ.Β4-Β5/Επικαιρότητα.

αντικειμενικών αξιών από τις αγοραίες σε πολλούς δήμους υπερβαίνει ακόμη και το 50%, με αποτέλεσμα να υπάρχει δυσκολία στην έναρξη εφαρμογής του Φ.Π.Α. επί των ακινήτων. Και αυτό γιατί στον Φ.Π.Α. δεν μπορούν να καθορίζονται τεκμαρτές τιμές στις συναλλαγές, αλλά λαμβάνονται υπόψη οι αναφερόμενες αγοραίες στα σχετικά τιμολόγια, συμβόλαια κ.λ.π. Στην περίπτωση που δεν θα αναπροσαρμοστούν οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, θα υπάρξει αρνητικό αποτέλεσμα από πλευράς εσόδων. Αυτό θα προκύψει γιατί ο Φ.Π.Α. που θα υπολογίζεται επί των πωλήσεων θα είναι σε πολλές περιπτώσεις ακόμη και μικρότερος του Φ.Π.Α. των εισροών (αγορών, δαπανών κ.λ.π.) με αποτέλεσμα οι δηλώσεις Φ.Π.Α. των κατασκευαστών να είναι πιστωτικές και να ζητούνται από το Δημόσιο επιστροφές φόρου, ή τα έσοδα από τον φόρο αυτό να είναι ελάχιστα<sup>28</sup>.

Ρύθμιση εκκρεμών υποθέσεων κεφαλαίου με ευνοϊκούς όρους:

Πρόκειται για χιλιάδες περιπτώσεις υποθέσεων που εκκρεμούν και μάλιστα αρκετές από αυτές πρόκειται να παραγραφούν ως το τέλος του έτους συμπληρώνοντας δεκαετία (1994-2004).

Επιβολή Φόρου Υπεραξίας για τα παλαιά σπίτια:

Πιθανότατα με βάση τις αντικειμενικές τιμές του 2001 ή τις αμέσως προηγούμενες. Θέσπιση ρυθμίσεων με στόχο την προσέλκυση επενδυτικών κεφαλαίων στον χώρο της οικοδομής.

---

<sup>28</sup> Σιωμόπουλος, Ι. Κ. «Πριν από τον Φ.Π.Α. στα Ακίνητα η Αύξηση των Αντικειμενικών». Το Βήμα-Ανάπτυξη, 24 Απριλίου 2004, σελ.Γ6/Επικαιρότητα.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10<sup>ο</sup> ΚΥΡΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ (Σ.Γ.Κ.)

Τα κύρια χαρακτηριστικά του Σ.Γ.Κ. στη μεταπολεμική περίοδο είναι τα εξής:

- 1) Ο κλάδος κατασκευής κατοικιών παρουσίασε εξαιρετικά μεγάλη ανάπτυξη και σταθερά υψηλή συμμετοχή στη συνολική οικονομική δραστηριότητα.
- 2) Η οικοδόμηση κατοικιών υπήρξε σχεδόν αποκλειστικά έργο του ιδιωτικού τομέα. Η κατασκευαστική δραστηριότητα του δημοσίου υπήρξε περιθωριακή (με εξαίρεση την τριετία 1948-1950) και φθίνουσα και η συμμετοχή της στον ακαθάριστο σχηματισμό κεφαλαίου στην κατοικία κυμάνθηκε από 2,0% έως 15% στη δεκαετία του 1950 και από 1,0% έως 3,0% έκτοτε. Συνολικά, μόνο 1,7% των κατοικιών που κτίστηκαν μεταπολεμικά κατασκευάστηκαν από δημόσιους φορείς. Είναι χαρακτηριστική η σύγκριση με τις χώρες της Ε.Ο.Κ. των 12 όπου ο μέσος όρος συμμετοχής δημοσίων φορέων στον ακαθάριστο σχηματισμό στεγαστικού κεφαλαίου ήταν 24,2% το 1970 και 21,8% το 1980.
- 3) Στο πλαίσιο του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα διακρίνονται δύο υποσυστήματα παροχής κατοικίας: παραγωγή για την αγορά και παραγωγή επί παραγγελία. Και στις δύο περιπτώσεις οι επιχειρήσεις χαρακτηρίζονται από χαμηλό τεχνολογικό επίπεδο, μικρή συγκέντρωση του κεφαλαίου και βιοτεχνικές ή απλές εμπορευματικές δομές.
- 4) Η συμμετοχή των στεγαστικών πιστώσεων στη χρηματοδότηση της παραγωγής κατοικιών ήταν, σχεδόν σε όλη τη μεταπολεμική περίοδο, πολύ περιορισμένη με διεθνή κριτήρια (μέσος όρος 16,4% στην περίοδο 1958-1985). Ο κυριότερος περιοριστικός παράγοντας για την κατασκευή κατοικιών ήταν η δυσκολία άντλησης χρηματοδοτικών πόρων, πρόβλημα που, ακριβώς, απουσίασε στην ελληνική περίπτωση. Από το 1955 ως τα τέλη της δεκαετίας του 1970 η οικοδόμηση στην Ελλάδα χαρακτηρίστηκε από άνετη χρηματοδότηση που εξασφαλίστηκε όχι μόνο χωρίς τη διεθνή πρακτική των επιδοτούμενων στεγαστικών πιστώσεων αλλά και χωρίς καταφυγή σε τραπεζικό δανειακό χρήμα και βασίστηκε κυρίως στην αυτόνομη άντληση ιδιωτικών πόρων από την αγορά.
- 5) Ενώ η δυτικοευρωπαϊκού τύπου άμεση ανάμειξη του κράτους στη στέγαση (κοινωνική κατοικία, στεγαστική πιστοδότηση) ήταν περιθωριακή, η ιδιωτική οικοδόμηση αναπτύχθηκε με ισχυρή κρατική υποστήριξη που μπορεί να εντοπισθεί σε τέσσερα επίπεδα: ανοχή της δωρεάν ιδιοποίησης κοινωνικού και φυσικού κεφαλαίου, φορολογική υποστήριξη, φιλελεύθερη πολιτική ενοικίων και πολιτική γης. Ο κοινός παρανομαστής τους ήταν ότι συντελούσαν στην αύξηση των περιθωρίων κέρδους των οικοδομικών κεφαλαίων αποτελώντας από μια άποψη μια πρόωγη και ειδική εφαρμογή των «οικονομικών της προσφοράς» που στις αναπτυγμένες χώρες εμφανίστηκαν ως πολιτική μόνο κατά τη δεκαετία του 1980.
- 6) Οι κύριοι προσδιοριστικοί παράγοντες της ανάπτυξης του κλάδου ήταν η ευνοϊκή εξέλιξη του συνολικού διαθέσιμου ιδιωτικού εισοδήματος, της ρευστότητας και της τελικής ζήτησης αφ' ενός και η καθήλωση του κόστους κατασκευής σε σχετικά χαμηλά επίπεδα αφ' ετέρου.
- 7) Η δημιουργία οικοδομήσιμου εδάφους από τη μεριά του κράτους έγινε κυρίως μέσω θεσμικών μηχανισμών: επεκτάσεις των σχεδίων πόλεως, αυξήσεις των συντελεστών δόμησης και ανοχή /διευκόλυνση της οικοπεδοποίησης της περιαστικής γης. Αυξητικές επιπτώσεις στο διαθέσιμο για οικοδόμηση έδαφος είχε τέλος η ουσιαστική υποκίνηση της κατάτμησης της αγροτικής περιαστικής γης.

8) Η αύξηση του αποθέματος οικοδομήσιμου εδάφους είχε ως τελικό αποτέλεσμα την αύξηση της προσφοράς στην κτηματαγορά. Στο σημείο αυτό βρίσκεται το κομβικό σημείο σύνδεσης των συστημάτων γης και κατοικίας διότι η ταχύτατη επέκταση της προσφοράς οικοπέδων έκανε δυνατή την επίλυση προβλημάτων εγγενών στον στεγαστικό τομέα.

9) Η διάρθρωση του συστήματος αστικής γης επέτρεψε την αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκύπτουν από την τάση της γαιοπροσόδου να αυξάνει, με την οικονομική μεγέθυνση και την αστική επέκταση, σε πραγματικές τιμές.

10) Το Σ.Γ.Κ. είχε μια σειρά από επιπτώσεις στα ίδια τα πεδία ορισμού του, δηλαδή στη στέγαση, τον έγγειο παράγοντα και την πολεοδομική οργάνωση:

α) το κόστος στέγασης για τα νοικοκυριά παρέμεινε σε χαμηλά επίπεδα μιας και η συγκράτηση για μεγάλο διάστημα του κόστους κατασκευής περιόρισε και το κόστος στέγασης των ιδιοκατοικούντων,

β) υπήρξε σαφής βελτίωση των στεγαστικών συνθηκών αφού πρώτα αποκαταστάθηκαν οι τεράστιες ζημιές στον κτιριακό πλούτο της δεκαετίας του 1940,

γ) η ιδιοκατοίκηση διατηρήθηκε σε σχεδόν σταθερά και πολύ υψηλά, με διεθνή κριτήρια, επίπεδα και αυτό σε περίοδο ταχύτατης αστικοποίησης, δηλαδή απομάκρυνσης μεγάλου μέρους του πληθυσμού από την ύπαιθρο όπου η στέγη είναι πάντα ιδιόκτητη. Στις αστικές περιοχές το ποσοστό ιδιοκατοίκησης ήταν 57,0% το 1958 και 54,8% το 1986,

δ) η ιδιοκτησία των ενοικιαζόμενων κατοικιών χαρακτηρίζεται από πολύ μικρή συγκέντρωση και μεγάλη κοινωνικά διασπορά και,

ε) η λειτουργία του Σ.Γ.Κ. συνδυάστηκε με αρνητικές επιπτώσεις στην πολεοδομική οργάνωση και το περιβάλλον<sup>29</sup>.

Συνοπτικά, η πολιτική που για δεκαετίες ασκείται στην κατοικία και ειδικότερα μετά το 1960 συνίσταται κυρίως στην ενίσχυση της οικοδόμησης κατοικιών από ιδιώτες και ειδικότερα στην ενίσχυση της ιδιοκατοίκησης με την ελάχιστη συμμετοχή του Δημοσίου, αν ληφθεί υπόψη και η ανέκαθεν ανεπαρκής προσφορά πολεοδομημένης γης και η εντατική αξιοποίησή της. Η πολιτική αυτή που συνδέεται με τις ιστορικές εξελίξεις της χώρας και τη συγκεντρωτική διοίκηση (πληθυσμιακή αύξηση της Πρωτεύουσας) ξεκίνησε από την αδυναμία επαρκούς κρατικής παρέμβασης, στηρίχθηκε στην παράδοση της μικροϊδιοκτησίας της γης και στη μικροκομματική της εκμετάλλευσης. Οι αδυναμίες αυτές σε συνδυασμό με τη σχετική οικονομική αβεβαιότητα και ανεπάρκεια επενδυτικών ευκαιριών, κυρίως για μικροεπιχειρηματίες και μικροαποταμιευτές, καθώς και τα εμβάσματα από το εξωτερικό των μεταναστών και των ναυτικών οδήγησαν μεταπολεμικά στην άνθηση των επενδύσεων σε κατοικίες. Η κινητοποίηση του μικρού ιδιωτικού κεφαλαίου στην κατεύθυνση της κάλυψης των αναγκών κατοικίας, ενώ δεν ήταν εκ των προτέρων σχεδιασμένη, μάλλον αποθαρρύνθηκε επειδή αφενός μείωνε την ανάγκη της άμεσης δημόσιας παρέμβασης με συσχευόμενους πόρους και δημιουργία κατάλληλων μηχανισμών και αφετέρου εξυπηρετούσε επείγουσες ανάγκες καθώς και μακροοικονομικούς και πολιτικούς στόχους.

---

<sup>29</sup> Οικονόμου, Δημήτρης και Θωμάς Μαλούτας. «Προβλήματα Ανάπτυξης του Κράτους Πρόνοιας στην Ελλάδα. Χωρικές και Τομεακές Προσεγγίσεις», σελ.58-67.

## 10.1 ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του στεγαστικού τομέα στην Ελλάδα σε σύγκριση με τις ευρωπαϊκές χώρες και τα οποία πρέπει να τονιστούν ως τα πιο σημαντικά είναι τα ακόλουθα:

1) Ο δημόσιος τομέας παροχής κατοικίας έχει ασήμαντο μέγεθος και περιορίζεται αποκλειστικά στην προσφορά ιδιοκατοικούμενης κατοικίας (και όχι κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας, όπως είναι σύνηθες στην Ευρώπη).

2) Το πλέγμα των διαφόρων δημοσίων στεγαστικών ενισχύσεων και η κοινωνική πολιτική κατοικίας απορροφούν περιορισμένους πόρους και έχουν περιορισμένο βάρος, προτεραιότητα και επιρροή στο σύστημα της ελληνικής κρατικής πολιτικής και στο σύστημα διοίκησης. Το υφιστάμενο σύστημα είναι κοινωνικά ανισοβαρές, χωρίς θεσμοποιημένη κάλυψη των πλέον αδύναμων οικονομικά κατηγοριών του πληθυσμού (άστεγοι, κάτω από τα όρια της φτώχειας) και με συγκέντρωση του μεγάλου όγκου των κοινωνικών ενισχύσεων σε φορολογικές απαλλαγές και σε επιδοτήσεις επιτοκίου για την απόκτηση πρώτης κατοικίας που, κατά τεκμήριο, ενισχύουν κυρίως τα μεσαία εισοδήματα.

3) Το σύστημα στεγαστικού δανεισμού καλύπτει πολύ μικρό, συγκριτικά, αριθμό νοικοκυριών -κάτω του 15% των ιδιοκατοικούντων - και μικρό ποσοστό της αξίας των κατοικιών, ενώ δεν υφίσταται, ουσιαστικά, χρηματοδότηση των οικοδομικών επιχειρήσεων. Αυτή η κατάσταση οφειλόταν, μέχρι το δεύτερο μισό της δεκαετίας του 1980, σε διοικητικούς πιστωτικούς περιορισμούς ενώ, μετά τη σχετική απελευθέρωση του πιστωτικού συστήματος, οφείλεται στο εξαιρετικά υψηλό κόστος των δανείων λόγω του υψηλού πληθωρισμού, των υψηλών επιτοκίων και της στενότητας της ελληνικής αγοράς κεφαλαίου.

4) Παρά τον περιορισμένο ρόλο του πιστωτικού συστήματος και της κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής που διαπιστώνονται σε όλη τη μεταπολεμική περίοδο, ο ελληνικός τομέας κατοικίας έχει επιδείξει υψηλούς ρυθμούς οικοδόμησης νέων κατοικιών και βελτίωσης των στεγαστικών συνθηκών και, παράλληλα, παρουσιάζει πολύ περιορισμένες κοινωνικές ανισότητες τόσο στις συνθήκες στέγασης των νοικοκυριών όσο και στα ποσοστά ιδιοκατοίκησης που είναι από τα υψηλότερα στην Ευρώπη.

Το γεγονός αυτό οφείλεται στα υψηλά ποσοστά αποταμίευσης των νοικοκυριών και, δευτερευόντως, στην εισροή κεφαλαίων από έλληνες εργαζόμενους στο εξωτερικό, στην ιστορικά κληρονομημένη μεγάλη κοινωνική διασπορά της ιδιοκτησίας γης και κατοικίας, και τέλος, στον καθοριστικό ρόλο του συστήματος οικογενειακής βοήθειας στην απόκτηση στέγης και στη μεταβίβαση περιουσίας με γονική παροχή και κληροδότηση που βασίστηκε σε αποταμιεύσεις που έγιναν σε μεγάλο βαθμό για τον σκοπό αυτό.

5) Το σύστημα παραγωγής και παροχής στέγης κυριαρχείται στο σύνολό του από τον οικογενειακό τομέα με πληθώρα μικροϊδιοκτητών γης και κατοικιών χωρίς ουσιαστικό μερίδιο του επιχειρηματικού τομέα ή εισοδηματιών με σημαντικού μεγέθους ιδιοκτησίες ακινήτων. Στον τομέα των κατασκευών κυριαρχούν οι πολύ μικρού μεγέθους παραδοσιακές επιχειρήσεις ή απλοί εργολάβοι και μεγάλο μερίδιο της παραγωγής κατοικίας βασίζεται στην οικοδόμηση μικρής κλίμακας για αυτοστέγαση που την επιβλέπουν και διαχειρίζονται οι τελικοί χρήστες. Έτσι, παρά τον υψηλό βαθμό εκμηχάνισης των κατασκευών και τη χρήση σύγχρονων δομικών μεθόδων και υλικών, ο βαθμός οικονομικού εκσυγχρονισμού και χρήσης μοντέρνων επιχειρηματικών και οργανωτικών μεθόδων και συγκέντρωσης κεφαλαίου στις κατασκευές κατοικίας είναι, με ευρωπαϊκά μέτρα, εξαιρετικά περιορισμένης έκτασης.

Η αγορά εργατικού δυναμικού στον κλάδο των κατασκευών κατοικίας έχει αντίστοιχα κατακερματισμένη δομή και βασίζεται σε σημαντικό τμήμα σε μορφές παραοικονομίας και, τα τελευταία χρόνια, στη συμμετοχή παράνομης εργασίας ξένων μεταναστών<sup>30</sup>.

Οι πιθανότερες μελλοντικές τάσεις του ελληνικού συστήματος κατοικίας μπορούν να συνοψισθούν στα εξής:

1) Υπάρχει αφθονία κατοικιών γενικότερα και επάρκεια πρώτης κατοικίας ειδικότερα. Επιπλέον η ιδιοκτησία του αποθέματος κατοικιών είναι ευρέως κατανομημένη.

2) Οι Έλληνες είναι σαφώς υπέρ της ιδιοκατοίκησης. Θεωρούν τις ιδιόκτητες κατοικίες όχι τόσο ως χρηματοοικονομική επένδυση όσο ως στοιχείο οικογενειακού πλούτου μεταβιβάσιμο από γενεά σε γενεά. Τα τελευταία χρόνια έχουν στραφεί προς την απόκτηση δευτερευουσών κατοικιών, αυτή δε η τάση φαίνεται πως ενισχύεται.

3) Οι στεγαστικές συνθήκες είναι σε γενικές γραμμές καλές, όμως, κυρίως λόγω της εισόδου οικονομικών προσφύγων αναμένεται πως θα επιδεινωθούν τα επόμενα 10-15 χρόνια.

4) Η εφαρμογή κανονιστικών ρυθμίσεων στον χώρο της κατοικίας θα συνεχίσει να διέπεται από χαλαρότητα, με συνέπεια τη συνέχιση της κατασκευής αυθαιρέτων. Εξάλλου η χαλάρωση, τα τελευταία έτη, των μέτρων ελέγχου του τομέα ενοικιαζόμενης κατοικίας κρίνεται ως επισφαλής, δηλαδή αναστρέψιμη.

5) Ο τομέας «ενοικιαζόμενη κατοικία» όλο και περισσότερο θα γίνεται καταφύγιο των κατωτέρων εισοδηματικών στρωμάτων, ιδιαίτερα δε των οικονομικών προσφύγων από το εξωτερικό.

6) Χαμηλοί ρυθμοί ανάπτυξης θα δυσχεράνουν την ιδιοκατοίκηση στα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα (θα είναι δηλαδή αυτή περισσότερο δύσκολο να επιτευχθεί από ό,τι τις δεκαετίες 1950-1990).

7) Ένας αυξανόμενος αριθμός νοικοκυριών θα κληρονομεί κατοικίες ή και θα λύνει το στεγαστικό του πρόβλημα κληρονομώντας κατοικίες ή αποκτώντας τη δωρεάν χρήση τους καθώς ο ελληνικός πληθυσμός θα συνεχίσει να γερνάει.

8) Οι τιμές γης και κατοικίας θα κρατηθούν σε υψηλά, σε σχέση με το τυπικό εισόδημα, επίπεδα.

9) Η καταφυγή στο δανεισμό για απόκτηση ή επισκευή κατοικίας (πρώτης ή δεύτερης) θα παρατηρείται πολύ συχνότερα απ' ό,τι στο παρελθόν εάν βεβαίως υπάρχει επάρκεια κεφαλαίων προς δανεισμό και ικανοποιητικοί όροι δανεισμού.

Όμως η στήριξη σε ίδιους χρηματοδοτικούς πόρους θα συνεχίσει να χαρακτηρίζει αυτή τη διαδικασία περισσότερο απ' ό,τι σε οποιαδήποτε άλλη ευρωπαϊκή χώρα.

Τα επιτόκια θα διαμορφώνονται ανάλογα με τις γενικότερες οικονομικές συνθήκες αλλά θα πρέπει ν' αναμένουμε πολύ μεγαλύτερη ποικιλία φορέων στεγαστικής πίστης και ιδίως προϊόντων απ' ό,τι στο παρελθόν. Η κρατική αρωγή, εάν ληφθούν υπόψη οι αναγκαίοι δημοσιονομικοί περιορισμοί και με βάση μια συντηρητική εκτίμηση για τις προοπτικές οικονομικής μας ανάπτυξης, θα παραμείνει στα σημερινά επίπεδα, λίγο πολύ.

10) Η κατοικία θα συνεχίσει να επιβαρύνεται φορολογικά ενώ θ' αντιμετωπίζει τον ανταγωνισμό εναλλακτικών τοποθετήσεων, είτε σε δραχμές είτε σε ξένα νομίσματα,

<sup>30</sup> **Εμμανουήλ Δημήτρης και Έφη Στρουσοπούλου.** «Η Ευρωπαϊκή Ενοποίηση και ο Τομέας Κατοικίας στην Ελλάδα. Ανάλυση των Πιθανών Επιπτώσεων», σελ.15-17.



περισσότερο απ' ότι στο παρελθόν. Και οι δύο αυτές αιτίες θα συνεχίσουν να έχουν επιπτώσεις επί της οικοδομικής δραστηριότητας και της κτηματαγοράς<sup>31</sup>.

## 10.2 Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΩΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Σε όλη τη Δυτική Ευρώπη, καθώς και σε όλον τον υπόλοιπο κόσμο, η πολιτική κατοικίας αντανακλά την πολιτική ιδεολογία των κυβερνήσεων που βρίσκονται στην εξουσία. Παρά το γεγονός ότι υπάρχουν σημαντικές διαφορές ανάμεσα στους στόχους και τους σκοπούς της πολιτικής κατοικίας από τη μία χώρα στην άλλη, οι δεξιές κυβερνήσεις συνήθως προτιμούν την όσο το δυνατό λιγότερη κρατική παρέμβαση, παρέχουν μικρή υποστήριξη στον κοινωνικό τομέα κατοικίας ενώ προωθούν την ιδιοκατοίκηση. Αντιθέτως, οι σοσιαλιστικές κυβερνήσεις συνήθως παραδέχονται την ανάγκη για κρατική παρέμβαση στην αγορά, δίνουν αρμοδιότητες και χρηματικούς πόρους στις τοπικές αυτοδιοικήσεις και στους μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς κατοικίας με στόχο την παροχή κοινωνικής στέγης στις κατώτερες εισοδηματικά ομάδες του πληθυσμού της χώρας τους ενώ παράλληλα επιχειρούν να εξασφαλίσουν την ισότητα στη διανομή των κατοικιών μεταξύ των δικαιούχων. Παρόλα αυτά, πριν από τον σχεδιασμό και την εφαρμογή της πολιτικής κατοικίας οι κυβερνήσεις θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψιν τους τόσο τις δημογραφικές όσο και τις μακροοικονομικές τάσεις που επικρατούν σε κάθε χρονική περίοδο ξεχωριστά έτσι ώστε να εξασφαλιστούν τα εχέγγυα για λειτουργικές και πολιτικά κατάλληλες λύσεις για τα τόσα πολλά διαφορετικά προβλήματα και τις δυσλειτουργίες της αγοράς κατοικίας<sup>32</sup>.

Η ανάπτυξη του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα στη μεταπολεμική περίοδο επέτεινε ακόμη περισσότερο την εμπλοκή των δημοσίων φορέων στη στέγαση. Η παρέμβαση στη στέγαση υπήρξε μια από τις κύριες συνιστώσες της κοινωνικής πολιτικής στην περίοδο αυτή, παράλληλα με την περίθαλψη, εκπαίδευση, πρόνοια και τις κοινωνικές ασφάλισεις.

Η κρατική στεγαστική παρέμβαση έλαβε διάφορες μορφές που μπορούν να ομαδοποιηθούν ως εξής:

1. Έμμεσες μορφές παρέμβασης μέσω παράλληλων πολιτικών (πολιτική επεκτάσεων, πολιτική γης, πολιτική μεταφορών)
2. Κανονιστικές ρυθμίσεις (π.χ. πρότυπα για τα χαρακτηριστικά των παραγόμενων κατοικιών, έλεγχοι στα μισθώματα κ.λ.π.)
3. Επιδοτήσεις διαφόρων μορφών (πιστώσεις, φορολογικές απαλλαγές, επιχορηγήσεις κ.λ.π.) προς τον ιδιωτικό τομέα, είτε στο επίπεδο της παραγωγής (οικοδομικές επιχειρήσεις) είτε στο επίπεδο της κατανάλωσης (ενισχύσεις προς τους χρήστες-ενοικιαστές ή αγοραστές) και
4. Άμεση κατασκευαστική δραστηριότητα με στόχο είτε την παροχή δωρεάν ιδιόκτητης κατοικίας είτε την ενοικίαση (και στις δύο περιπτώσεις με τιμές που δεν υπόκεινται στις συνθήκες της αγοράς).

Ανάλογα με τη χώρα, η στεγαστική παρέμβαση χρησιμοποιεί διάφορα από τα παραπάνω μέσα αλλά ένα γενικό χαρακτηριστικό της μεταπολεμικής περιόδου είναι ο μεγάλος και αυξανόμενος ρόλος του κράτους στην παραγωγή και κατανάλωση της κατοικίας. Η κρατική παρέμβαση έχει ως αφετηρία την αδυναμία της αγοράς να παράσχει ένα κοινωνικά αποδεκτό επίπεδο στέγασης. Ως ιδιωτικά ορίζονται τα αγαθά των οποίων η κατανάλωση είναι δυνατή από έναν ή μια μικρή ομάδα ατόμων. Τα

<sup>31</sup> Πειρουνάκης, Ν. Γ. «Κατοικία και Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα», σελ.20-21.

<sup>32</sup> Balchin, Paul. "Housing Policy in Europe", pg.1-2.

δημόσια αγαθά, αντίθετα, έχουν ιδιότητες που κάνουν προβληματική τη διάθεσή τους μέσω της ιδιωτικής αγοράς.

Τα κριτήρια που προσδιορίζουν τα καθαρά δημόσια αγαθά είναι τα εξής: α) η ιδιότητα ενός αγαθού όταν παρέχεται σε ένα άτομο να μπορεί να προσφερθεί και σε άλλα άτομα χωρίς πρόσθετο κόστος, β) η αδυναμία όταν ένα αγαθό παρέχεται σε κάποιον να αποκλειστούν οι υπόλοιποι από τη δωρεάν κατανάλωσή του και γ) η λεγόμενη αρχή της μη-απόρριψης που σημαίνει ότι όταν ένα αγαθό παρέχεται, πρέπει υποχρεωτικά να καταναλωθεί από όλους, ακόμα και από αυτούς που δεν το επιθυμούν<sup>33</sup>.

Η κοινωνική πολιτική κατοικίας θα πρέπει να εντάσσεται σε μια γενικότερη πολιτική κατοικίας σκοπού της οποίας θα πρέπει να είναι η λύση του θέματος της γης, η ανάπτυξη ενός ευέλικτου τομέα ενοικιαζόμενης κατοικίας, η φορολογική δικαιοσύνη, η ίση φορολογική μεταχείριση επενδύσεων και η αναζωογόνηση της οικοδομής και της κτηματαγοράς.

Ενδεικτικά αναφέρονται τα παρακάτω μέτρα:

1) Μείωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτων αλλά και άλλων περιουσιακών στοιχείων π.χ. στο 5% για αγορά και στο 0,5% για κληρονομική μεταβίβαση μεταξύ συγγενών πρώτου βαθμού ή γονική παροχή.

Είναι γνωστό ότι επί των κληρονομικών μεταβιβάσεων ακινήτων, οι υψηλότατοι, διεθνώς, φορολογικοί συντελεστές της Ελλάδος συνεπάγονται υπολογίσιμη απαλλοτρίωση περιουσίας χωρίς λόγο ή σκοπιμότητα πέραν της εισπρακτικής, τη στιγμή που η απλή κατοχή ακινήτων δεν συνεπάγεται αντίστοιχη εισοδηματική ή φοροδοτική ικανότητα. Αυτή η φορολογία αντιβαίνει τον χαρακτήρα της κατοικίας στην Ελλάδα ως πρωτίστως καταναλωτικού και οικογενειακού αγαθού, λόγω δε των δημογραφικών τάσεων και του μεγάλου αποθέματος κατοικιών θα λειτουργεί ολοένα πιο επαχθώς τα χρόνια που έρχονται.

2) Κατάργηση της φορολόγησης του ονομαζόμενου «αέρα» σε περιπτώσεις κληρονομικής μεταβιβάσεως ή γονικής παροχής ακινήτων των οποίων την αξιοποίηση δεν επιθυμεί ο ιδιοκτήτης ή τα οποία είναι δεσμευμένα π.χ. από την Αρχαιολογική Υπηρεσία.

3) Κατάργηση του φόρου ακίνητης περιουσίας με ενδεχόμενη επανεισαγωγή του φόρου υπεραξίας ακινήτων υπό τον όρο όμως της ταυτόχρονης φορολόγησης της υπεραξίας μετοχών. Με αυτό τον τρόπο θα αποφευχθεί η ασύμμετρη φορολογική μεταχείριση επενδύσεων διαφόρων ειδών ενώ παράλληλα δεν θίγονται οι όποιες επιδοτήσεις προς την κατοικία ως καταναλωτικού αγαθού.

4) Κατάργηση του υπολογισμού, για φορολογικούς σκοπούς, τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση πρώτης και δεύτερης κατοικίας.

5) Διατήρηση της έκπτωσης των τόκων δανείου για πρώτη κατοικία από το φορολογητέο εισόδημα.

6) Αύξηση του ύψους των ασφαλίσεων ζωής που εκπίπτουν από το φορολογητέο εισόδημα (τόσο για λόγους ευρύτερης ασφαλιστικής πολιτικής όσο για λόγους ενθάρρυνσης νέων μορφών δανείων όπως του στεγαστικού ζωής).

7) Πλήρης απελευθέρωση του τομέα ενοικιαζόμενης κατοικίας αλλά και επαγγελματικής στέγης.

8) Παράλληλα με την απελευθέρωση των μισθώσεων θα πρέπει να δοθεί κίνητρο στους ιδιοκτήτες τόσο των κατοικιών όσο και των καταστημάτων να ρίχνουν στην αγορά τα κλειστά ακίνητά τους εκτός των παραθεριστικών ή δεύτερων κατοικιών

<sup>33</sup> **Οικονόμου, Δημήτρης και Θωμάς Μαλούτας.** «Προβλήματα Ανάπτυξης του Κράτους Πρόνοιας στην Ελλάδα. Χωρικές και Τομεακές Προσεγγίσεις», σελ.313-314.

βάσει ειδικών σχετικών ρυθμίσεων μέσω της φορολόγησης των κλειστών κατοικιών με υψηλούς συντελεστές για όσο καιρό παραμένουν κλειστά. Αν υποθέσουμε ότι η απελευθέρωση των μισθώσεων οξύνει τον ανταγωνισμό μεταξύ των ενοικιαστών, η φορολόγηση των κλειστών κατοικιών θα οξύνει τον ανταγωνισμό μεταξύ των ιδιοκτητών.

Το τελευταίο, σε συνδυασμό με το υψηλό στοκ διαθέσιμων ακινήτων της χώρας, θα συμβάλει στη δημιουργία μιας ισορροπίας στην αγορά ακινήτων συγκρατώντας την αύξηση των τιμών.

9) Για τη δημιουργία τραπεζών γης, και σε συνδυασμό με τη φορολόγηση των αγροτικών εισοδημάτων, προτείνεται η αποζημίωση των ιδιοκτητών απαλλοτριωμένης γης στην προ της αναπτύξεώς της αξία με βάση ένα πολλαπλάσιο του μέσου όρου των εισοδημάτων τους επί σειρά ετών από τις συγκεκριμένες γαίες. Με αυτόν τον τρόπο και με την προϋπόθεση πως η απαλλοτριωμένη περιοχή κρατείται επαρκώς μυστική, οι αγρότες και άλλοι ιδιοκτήτες στις περιστατικές περιοχές της χώρας θα έχουν ένα κίνητρο να εμφανίζουν τα πραγματικά τους εισοδήματα στις φορολογικές τους δηλώσεις γιατί εάν δηλώνουν περισσότερα θα φορολογούνται αδικώς και εάν δηλώνουν λιγότερα θα λαμβάνουν μικρότερη αποζημίωση σε περίπτωση απαλλοτριώσεως. Με αυτόν τον τρόπο θα δημιουργείται ένα κεφάλαιο για το οποίο θα αποζημιώνονται οι ιδιοκτήτες των απαλλοτριωμένων γαιών<sup>34</sup>.

Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθούμε στο σημαντικό έργο που παίζει ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) στην Ελλάδα ο οποίος με ή χωρίς κρατικούς πόρους τελεί κατασκευαστικό έργο και επιχορηγεί την κοινωνική στεγαστική πίστη αρμοδιότητός του. Ο Ο.Ε.Κ. είναι ο κύριος φορέας κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα. Αποτελεί όργανο άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και ταυτόχρονα τον μεγαλύτερο κατασκευαστικό φορέα κατοικίας. Οι οικισμοί οργανωμένης δόμησης που σχεδιάζει και οικοδομεί ο Ο.Ε.Κ. σε όλη την ελληνική επικράτεια αντιπροσωπεύουν το 95% της συνολικής ετήσιας οικοδομικής δραστηριότητας του δημόσιου τομέα. Ο Ο.Ε.Κ. είναι οικονομικά αυτόνομος. Οι πόροι του προέρχονται από τις εισφορές των ιδίων των εργαζομένων (1% επί των αποδοχών τους) και των εργοδοτών τους (0,75% επί των αποδοχών των εργαζομένων που απασχολούν).

Οι μορφές στεγαστικής συνδρομής του Ο.Ε.Κ. προς τους δικαιούχους του είναι:

- § Παραχώρηση έτοιμης κατοικίας σε οικισμούς που ανεγείρει σε όλη την Ελλάδα
- § Δάνεια για αγορά ή ανέγερση νέας κατοικίας από τραπεζικά κεφάλαια, με διπλή επιδότηση επιτοκίου, από το Ελληνικό Δημόσιο και τον Ο.Ε.Κ.
- § Δάνεια για επισκευή, επέκταση ή αποπεράτωση υπάρχουσας κατοικίας από ίδιους πόρους του Ο.Ε.Κ.
- § Επιδότηση ενοικίου σε οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα
- § Ειδικά προγράμματα πολυτέκνων και ατόμων με ειδικές ανάγκες
- § Ειδικά προγράμματα ακριτικών περιοχών ή περιοχών που υπέστησαν φυσικές καταστροφές
- § Ενοικιαζόμενη κατοικία, σε περιορισμένη κλίμακα και σε ειδικές περιπτώσεις εντόνων αναγκών
- § Προγράμματα αναπλάσεων-ανακαινίσεων παλαιών οικισμών
- § Λειτουργία Ειδικού Κεφαλαίου Αλληλεγγύης για κάλυψη ληξιπρόθεσμων οφειλών δικαιούχων με αντικειμενικά οξύτατα οικονομικά προβλήματα

<sup>34</sup> Πειρουνάκης, Ν. Γ. «Κατοικία και Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα»,σελ.205-208.

§ Ειδικές ρυθμίσεις για την καταβολή ληξιπρόθεσμων οφειλών με ευνοϊκούς όρους

§ Πιλοτικό πρόγραμμα στέγασης ευαίσθητων κοινωνικών ομάδων

Στα 48 χρόνια λειτουργίας του ο Ο.Ε.Κ., αξιοποιώντας τις εισφορές των εργαζομένων και των εργοδοτών τους, έχει προσφέρει ιδιόκτητη στέγη σε 363.000 οικογένειες. Στις 56.000 από αυτές παραχωρήθηκε έτοιμη κατοικία σε κάποιον οικισμό, σε 184.000 δόθηκε δάνειο αγοράς ή ανέγερσης πρώτης κατοικίας και 123.000 περίπου πήραν δάνειο επισκευής, επέκτασης ή αποπεράτωσης κατοικίας. Ακόμη, κάθε χρόνο, 30-35.000 οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα επιδοτούνται για να αντιμετωπίσουν τη δαπάνη του ενοικίου τους. Κατά την τελευταία πενταετία καταβλήθηκε ιδιαίτερη προσπάθεια για τη διεύρυνση και επιτάχυνση των δραστηριοτήτων του Ο.Ε.Κ. Χορηγήθηκαν 20.000 δάνεια για την αγορά ή ανέγερση νέας κατοικίας, 35.000 δάνεια για επισκευή, επέκταση ή αποπεράτωση υπάρχουσας κατοικίας και 160.000 επιδόματα ενοικίου. Παράλληλα, δημοπρατήθηκαν 12.000 νέες κατοικίες<sup>35</sup>.

Στο δανειοδοτικό πρόγραμμα επιδότησης επιτοκίου συμμετέχουν:

Όλοι οι εργατοϋπάλληλοι και συνταξιούχοι ασφαλισμένοι σε Οργανισμό κύριας ασφάλισης μισθωτών, από τον οποίο έχουν παρακρατηθεί εισφορές υπέρ του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, εφόσον πληρούν τις ασφαλιστικές και λοιπές προϋποθέσεις που προβλέπονται στον Κανονισμό του Ο.Ε.Κ.

Οι πολύτεκνοι που προστατεύουν 4 παιδιά και πάνω και εφόσον δεν επιθυμούν να συμμετέχουν στο ειδικό πρόγραμμα πολυτέκνων για τη χορήγηση άτοκου δανείου αγοράς ή ανέγερσης κατοικίας

Σημείωση: οι πιο πάνω δικαιούχοι πρέπει να έχουν ετήσιο καθαρό οικογενειακό εισόδημα από 6.457 € ή 2.200.000 δρχ. και πάνω.

Τα δάνεια χορηγούνται από στεγαστικά κεφάλαια των τραπεζών και εξοφλούνται σε 15 χρόνια σε μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις.

Ο Ο.Ε.Κ. επιδοτεί το επιτόκιο αυτών των δανείων για 9 χρόνια παράλληλα με το Δημόσιο που επιδοτεί το ίδιο επιτόκιο για 7,5 χρόνια.

Το επιτόκιο επί του οποίου υπολογίζονται οι επιδοτήσεις είναι το εκάστοτε ισχύον κυμαινόμενο επιτόκιο των τραπεζών για στεγαστικά δάνεια.

Με το ισχύον σήμερα επιτόκιο (5,72%) το ύψους του δανείου υπολογίζεται ως εξής:

1. Για οικογενειακό εισόδημα μέχρι 11.738,8 € ή 4.000.000 δρχ. πολλαπλασιάζουμε με τον συντελεστή 5,027.

2. Για το τμήμα του οικογενειακού εισοδήματος πέραν των 4.000.000 δρχ. και μέχρι τα ανώτατα όρια που ορίζονται στην απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, για τα επιδοτούμενα από το Δημόσιο δάνεια, πολλαπλασιάζουμε με τον συντελεστή 3,016.

π.χ. Για εισόδημα 5.000.000 δρχ. ή 14.673,5 € το ύψος του δανείου είναι:

$(4.000.000 \times 5,027) + (1.000.000 \times 3,016) = 23.124.000$  ή 67,862,07 €

Οι δικαιούχοι με βάση το καθαρό οικογενειακό τους εισόδημα και τον αριθμό των προστατευόμενων παιδιών εντάσσονται σε μια από τις παρακάτω κατηγορίες και τους χορηγείται το αντίστοιχο ποσοστό επιδότησης στο επιτόκιο.

<sup>35</sup> <http://www.oek.gr/greek/programmata3.htm>

**Κλίμακες Φορολογίας Δωρεών - Κληρονομιών Γονικών παροχών από 2007 – Σήμερα**

**Φορολογικές κλίμακες από 23/04/2010 (3842/2010)**

Η αιτία θανάτου κτήση των κάθε φύσεως περιουσιακών στοιχείων υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με βάση τις εξής ανά κατηγορία φορολογικές κλίμακες:

Στην Α΄ κατηγορία υπάγονται: α) ο σύζυγος του κληρονομούμενου, β) το πρόσωπο το οποίο είχε συνάψει σύμφωνο συμβίωσης με τον κληρονομούμενο κατά τις διατάξεις του ν. 3719/2008 και το οποίο λύθηκε με το θάνατο αυτού, εφόσον η συμβίωση είχε διάρκεια τουλάχιστον δύο ετών, γ) οι κατιόντες πρώτου βαθμού (τέκνα από νόμιμο γάμο, τέκνα χωρίς γάμο έναντι της μητέρας, αναγνωρισθέντα εκούσια ή δικαστικά έναντι του πατέρα, νομιμοποιηθέντα με επιγενόμενο γάμο ή δικαστικά έναντι και των δύο γονέων), δ) οι κατιόντες εξ αίματος δεύτερου βαθμού και ε) οι ανιόντες εξ αίματος πρώτου βαθμού.

Κλιμάκιο	Συντελεστής κλιμακίου	Φόρος κλίμακας	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
(ευρώ)		(ευρώ)	(ευρώ)	(ευρώ)
150.000	-	-	150.000	
150.000	1	1.500	300.000	1.500
300.000	5	15.000	600.000	16.500
Υπερβάλλον	10			

Η αιτία θανάτου κτήση των κάθε φύσεως περιουσιακών στοιχείων υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με βάση τις εξής ανά κατηγορία φορολογικές κλίμακες:

Στη Β΄ κατηγορία υπάγονται: α) οι κατιόντες εξ αίματος τρίτου και επόμενων βαθμών, β) οι ανιόντες εξ αίματος δεύτερου και επόμενων βαθμών, γ) τα εκούσια ή δικαστικά αναγνωρισθέντα τέκνα έναντι των ανιόντων του πατέρα που τα αναγνώρισε, δ) οι κατιόντες του αναγνωρισθέντος έναντι του αναγνωρίσαντος και των ανιόντων αυτού, ε) οι αδελφοί (αμφιθαλείς ή ετεροθαλείς), στ) οι συγγενείς εξ αίματος τρίτου βαθμού εκ πλαγίου, ζ) οι πατριοί και οι μητριές, η) τα τέκνα από προηγούμενο γάμο του συζύγου, θ) τα τέκνα εξ αγχιστείας (γαμπροί - νύφες) και ι) οι ανιόντες εξ αγχιστείας (πεθεροί - πεθερές).

Κλιμάκιο	Συντελεστής κλιμακίου	Φόρος κλίμακας	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
(ευρώ)		(ευρώ)	(ευρώ)	(ευρώ)

30.000	-	-	30.000	-
70.000	5	3.500	100.000	3.500
200.000	10	20.000	300.000	23.500
Υπερβάλον	20			

Η αιτία θανάτου κτήση των κάθε φύσεως περιουσιακών στοιχείων υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με βάση τις εξής ανά κατηγορία φορολογικές κλίμακες:

Στη Γ' κατηγορία υπάγεται οποιοσδήποτε άλλος εξ αίματος ή εξ αγχιστείας συγγενής του κληρονομούμενου ή εξωτικός. Σε περίπτωση υιοθεσίας, η κατάταξη στην οικεία κατηγορία του υιοθετηθέντος ή των συγγενών αυτού έναντι του υιοθετήσαντος ή των συγγενών αυτού γίνεται με βάση τη συγγενική σχέση που προκύπτει κατά τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Κλιμάκιο (ευρώ)	Συντελεστής κλιμακίου	Φόρος κλίμακας (ευρώ)	Φορολογητέα περιουσία (ευρώ)	Φόρος που αναλογεί (ευρώ)
6.000	-	-	6.000	-
66.000	20	13.200	72.000	13.200
195.000	30	58.500	267.000	71.700
Υπερβάλον	40			

3. Όταν ο κληρονόμος ή κληροδόχος έχει αναπηρία κατά ποσοστό 67% και άνω, ο φόρος που αναλογεί σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους μειώνεται κατά ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%).

4. Αν στο ίδιο πρόσωπο συντρέχουν οι προϋποθέσεις μείωσης του φόρου, έκπτωσης και απαλλαγής, που προβλέπονται από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και της ενότητας Α του άρθρου 26, οφείλεται ο μικρότερος φόρος που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων αυτών.

5. Η αιτία θανάτου κτήση χρηματικών ποσών από τα πρόσωπα που ορίζονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 25 υπόκειται σε φόρο ο οποίος υπολογίζεται αυτοτελώς με συντελεστή πέντε δέκατα τοις εκατό (0,5%).

Η αιτία θανάτου κτήση των λοιπών περιουσιακών στοιχείων από τα πρόσωπα αυτά υπόκειται σε φόρο ο οποίος υπολογίζεται αυτοτελώς με συντελεστή πέντε δέκατα τοις εκατό (0,5%).

### Πρόσωπα της παραγράφου 3 του άρθρου 25

[3. Υπόκεινται σε αυτοτελή φορολόγηση, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 29, οι κτήσεις, εφόσον δικαιούχοι είναι: α) τα ν.π.δ.δ., οι νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις, οι δήμοι, οι κοινότητες, οι ιεροί ναοί, οι ιερές μονές, το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερά Μονή του Όρους Σινά, το Οικουμενικό Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, η Εκκλησία της Κύπρου, η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας και β) τα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα νομικά πρόσωπα, τα οποία υπάρχουν ή συνιστώνται νόμιμα στην Ελλάδα, καθώς και τα αντίστοιχα αλλοδαπά με τον όρο της αμοιβαιότητας και οι περιουσίες του άρθρου 96 του α.ν. 2039/1939 (ΦΕΚ 455 Α'), εφόσον επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς εθνοφελείς ή θρησκευτικούς ή σε ευρύτερο κύκλο φιλανθρωπικούς ή εκπαιδευτικούς ή καλλιτεχνικούς ή κοινωφελείς κατά την έννοια του άρθρου 1 του α.ν. 2039/1939.]

6. Για την απόκτηση δικαιωμάτων μεταλλειοκτησίας και δικαιωμάτων που απορρέουν από άδεια μεταλλευτικών ερευνών, ο φόρος υπολογίζεται σε πεντακόσια (500) ευρώ ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο ή κλάσμα αυτού επί της εκτάσεως του μεταλλείου ή του χώρου της άδειας μεταλλευτικών ερευνών.

8. Στο ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση τις προηγούμενες παραγράφους περιλαμβάνονται και: α) ποσοστό 3% υπέρ των δήμων και κοινοτήτων, που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 50 του β.δ. 24/9-20.10.1958 (ΦΕΚ 171 Α') και β) ποσοστό 7% που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 3155/1955 (ΦΕΚ 63 Α'). Η απόδοση των ποσοστών αυτών γίνεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 81 του παρόντος.

### Δωρεές

#### [Άρθρο 44

1. Το υπόλοιπο της περιουσίας, πλην των χρηματικών ποσών, που αποκτάται αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής, το οποίο απομένει μετά την αφαίρεση των εκπτώσεων και απαλλαγών που προβλέπονται στα άρθρα 41 και 43, υποβάλλεται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29, οι οποίες εφαρμόζονται ανάλογα.

Από το φόρο που προκύπτει εκπίπτει: α) ο φόρος που αναλογεί στις προγενέστερες δωρεές, γονικές παροχές ή προίκες, που συνυπολογίζονται σύμφωνα με το άρθρο 36, με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 31 και β) ο φόρος που αποδεδειγμένα καταβλήθηκε ή οριστικά και τελεσίδικα βεβαιώθηκε στην αλλοδαπή για τις δωρεές και γονικές παροχές κινητών που έγιναν εκεί, με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 32.

2. Η αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής κτήση χρηματικών ποσών υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται αυτοτελώς με συντελεστή δέκα τοις εκατό (10%), προκειμένου για

δικαιούχους που υπάγονται στην Α΄ κατηγορία, με συντελεστή είκοσι τοις εκατό (20%), προκειμένου για δικαιούχους που υπάγονται στη Β΄ κατηγορία και με συντελεστή σαράντα τοις εκατό (40%), προκειμένου για δικαιούχους που υπάγονται στη Γ΄ κατηγορία.

3. Ο φόρος που προκύπτει για γονική παροχή ακινήτων που βρίσκονται σε νησιά με πληθυσμό, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή, κάτω από τρεις χιλιάδες εκατό (3.100) κατοίκους, μειώνεται κατά σαράντα τοις εκατό (40%), εφόσον το τέκνο είναι μόνιμος κάτοικος των νησιών αυτών. Η φορολογική αυτή μείωση παρέχεται για γονικές παροχές που συνιστώνται μέχρι τις 18.2.2017.

4. Για την αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής μεταβίβαση εισηγμένων στο χρηματιστήριο μετοχών, ομολογιών, ιδρυτικών και λοιπών γενικά τίτλων των εμπορικών εταιρειών, δημοσίων χρεογράφων ή άλλων τέτοιας φύσης αξιών, καθώς και μη εισηγμένων στο χρηματιστήριο μετοχών και λοιπών τίτλων κινητών αξιών, εταιρικών μερίδων ή μεριδίων, ποσοστών συμμετοχής σε κοινωνία αστικού δικαίου, που ασκεί επιχείρηση ή επάγγελμα, και συνεταιριστικών μερίδων απαιτείται η σύνταξη ιδιωτικού εγγράφου, το οποίο συνυποβάλλεται με την οικεία δήλωση, ή συμβολαιογραφικού εγγράφου.]

#### Φορολογικές κλίμακες από 8/01/2010 - 22/04/2010 (3815/2010)

Η αιτία θανάτου κτήση περιουσιακών στοιχείων, πλην αυτών που ορίζονται στις επόμενες παραγράφους 3 και 4, από κληρονόμους που υπάγονται στην Α΄ και Β΄ κατηγορία υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με βάση τις εξής ανά κατηγορία φορολογικές κλίμακες:

Στην Α΄ κατηγορία υπάγονται: α) ο σύζυγος του κληρονομούμενου, β) οι κατιόντες πρώτου βαθμού (τέκνα από νόμιμο γάμο, τέκνα χωρίς γάμο έναντι της μητέρας, αναγνωρισθέντα εκούσια ή δικαστικά έναντι του πατέρα, νομιμοποιηθέντα με επιγενόμενο γάμο ή δικαστικά έναντι και των δύο γονέων), γ) οι κατιόντες εξ αίματος δεύτερου βαθμού και δ) οι ανιόντες εξ αίματος πρώτου βαθμού.

Κλιμάκιο	Συντελεστής κλιμακίου	Φόρος κλίμακας	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
(ευρώ)		(ευρώ)	(ευρώ)	(ευρώ)
150.000	-	-	150.000	
150.000	1	1.500	300.000	1.500
300.000	5	15.000	600.000	16.500
Υπερβάλλον	10			



Η αιτία θανάτου κτήση περιουσιακών στοιχείων, πλην αυτών που ορίζονται στις επόμενες παραγράφους **3 και 4**, από κληρονόμους που υπάγονται στην Α' και Β' κατηγορία υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με βάση τις εξής ανά κατηγορία φορολογικές κλίμακες:

Στη Β' κατηγορία υπάγονται: α) οι κατιόντες τρίτου και επόμενων βαθμών, β) οι ανιόντες δεύτερου και επόμενων βαθμών, γ) εκούσια ή δικαστικά αναγνωρισθέντα τέκνα έναντι των ανιόντων του πατέρα που τα αναγνώρισε, δ) κατιόντες του αναγνωρισθέντος έναντι του αναγνωρίσαντος και των ανιόντων αυτού, ε) οι αδελφοί (αμφιθαλείς ή ετεροθαλείς), στ) οι συγγενείς εξ αίματος τρίτου βαθμού εκ πλαγίου, ζ) οι πατριοί και οι μητριές, η) τα τέκνα από προηγούμενο γάμο του συζύγου, θ) τα τέκνα εξ αγχιστείας (γαμπροί - νύφες) και ι) οι ανιόντες εξ αγχιστείας (πεθεροί - πεθερές).

Κλιμάκιο	Συντελεστής κλιμακίου	Φόρος κλίμακας (ευρώ)	Φορολογητέα περιουσία (ευρώ)	Φόρος που αναλογεί (ευρώ)
30.000	-	-	30.000	-
70.000	5	3.500	100.000	3.500
200.000	10	20.000	300.000	23.500
Υπερβάλον	20			

Παράγραφοι.

**3.** Η αιτία θανάτου κτήση εισηγμένων στο χρηματιστήριο μετοχών, ομολογιών, ιδρυτικών και λοιπών γενικά τίτλων των εμπορικών εταιρειών, δημοσίων χρεογράφων ή άλλων τέτοιας φύσης αξιών υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται αυτοτελώς με συντελεστή έξι δέκατα τοις εκατό (0,6%), προκειμένου για κληρονόμους που υπάγονται στην Α' κατηγορία, και με συντελεστή ένα και δύο δέκατα τοις εκατό (1,2%), προκειμένου για κληρονόμους που υπάγονται στη Β' κατηγορία. Η αιτία θανάτου κτήση μη εισηγμένων στο χρηματιστήριο μετοχών και λοιπών τίτλων κινητών αξιών, εταιρικών μεριδίων ή μεριδίων, ποσοστών συμμετοχής σε κοινωνία αστικού δικαίου, που ασκεί επιχείρηση ή επάγγελμα, και συνεταιριστικών μεριδίων υπόκειται σε φόρο αυτοτελώς με συντελεστή ένα και δύο δέκατα τοις εκατό (1,2%), προκειμένου για κληρονόμους που υπάγονται στην Α' κατηγορία, και με συντελεστή δύο και τέσσερα δέκατα τοις εκατό (2,4%) προκειμένου για κληρονόμους που υπάγονται στη Β' κατηγορία.

**4.** Η αιτία θανάτου κτήση χρηματικών ποσών υπόκειται σε φόρο ο οποίος υπολογίζεται αυτοτελώς με συντελεστή δέκα τοις εκατό (10%), προκειμένου για κληρονόμους που υπάγονται στην Α' κατηγορία, και με συντελεστή είκοσι τοις εκατό (20%), προκειμένου για κληρονόμους που υπάγονται στη Β' κατηγορία.

**5.** Όταν ο κληρονόμος ή κληροδόχος έχει αναπηρία κατά ποσοστό 67% και άνω, ο φόρος που αναλογεί κατά τις προηγούμενες παραγράφους μειώνεται κατά ποσοστό δέκα τοις

εκατό (10%).

6. Αν στο ίδιο πρόσωπο συντρέχουν οι προϋποθέσεις μείωσης του φόρου, έκπτωσης και απαλλαγής, που προβλέπονται από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και των ενοτήτων Α και Γ του άρθρου 26, οφείλεται ο μικρότερος φόρος που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων αυτών.

Η αιτία θανάτου κτήση των κάθε φύσεως περιουσιακών στοιχείων από κληρονόμους που υπάγονται στη Γ' κατηγορία υπόκειται σε φόρο ο οποίος υπολογίζεται για κάθε κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία με βάση την εξής φορολογική κλίμακα:

Στη Γ' κατηγορία υπάγεται οποιοσδήποτε άλλος εξ αίματος ή εξ αγχιστείας συγγενής του κληρονομούμενου ή εξωτικός.

Κλιμάκιο	Συντελεστής κλιμακίου	Φόρος κλίμακας (ευρώ)	Φορολογητέα περιουσία (ευρώ)	Φόρος που αναλογεί (ευρώ)
6.000	-	-	6.000	-
66.000	20	13.200	72.000	13.200
195.000	30	58.500	267.000	71.700
Υπερβάλον	40			

Όταν ο κληρονόμος ή κληροδόχος έχει αναπηρία κατά ποσοστό 67% και άνω, ο φόρος που αναλογεί στη μέχρι εκατόν εξήντα πέντε χιλιάδων (165.000) Ευρώ αξία της κληρονομικής μερίδας ή κληροδοσίας μειώνεται κατά ποσοστό 60%.

#### Φορολογικές κλίμακες από 13/12/2007 - 7/01/2010

**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α':** Για κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία που περιέρχεται σε: α) σύζυγο του κληρονομούμενου, β) κατιόντες πρώτου βαθμού (τέκνα από νόμιμο γάμο, τέκνα χωρίς γάμο έναντι της μητέρας, αναγνωρισθέντα εκούσια ή δικαστικά έναντι του πατέρα, νομιμοποιηθέντα με επιγενόμενο γάμο ή δικαστικά έναντι και των δύο γονέων), γ) κατιόντες εξ αίματος δεύτερου βαθμού, δ) ανιόντες εξ αίματος πρώτου βαθμού.

Κλιμάκιο	Συντελεστής κλιμακίου	Φόρος κλίμακας (ευρώ)	Φορολογητέα περιουσία (ευρώ)	Φόρος που αναλογεί (ευρώ)
(ευρώ)		(ευρώ)	(ευρώ)	(ευρώ)

95.000	0	0	95.000,00	0
25.000	5	1.250,00	120.000,00	1.250,00
145.000	10	14.500,00	265.000,00	15.750,00
Υπερβάλον	20			

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β': Για κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία που περιέρχεται σε: α) κατιόντες τρίτου και επόμενων βαθμών, β) ανιόντες δεύτερου και επόμενων βαθμών, γ) εκούσια ή δικαστικά αναγνωρισθέντα τέκνα έναντι των ανιόντων του πατέρα που τα αναγνώρισε, δ) κατιόντες του αναγνωρισθέντος έναντι του αναγνωρίσαντος και των ανιόντων αυτού, ε) αδελφούς (αμφιθαλείς ή ετεροθαλείς), στ) συγγενείς εξ αίματος τρίτου βαθμού εκ πλαγίου, ζ) πατριούς και μητριές, η) τέκνα από προηγούμενο γάμο του συζύγου, θ) τέκνα εξ αγχιστείας (γαμπρούς - νύφες) και ι) ανιόντες εξ αγχιστείας (πεθερό - πεθερά).

Κλιμάκιο	Συντελεστής κλιμακίου	Φόρος κλίμακας	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
(ευρώ)		(ευρώ)	(ευρώ)	(ευρώ)
20.000,00	0	0	20.000	0
55.000,00	10	5.500,00	75.000,00	5.500,00
195.000,00	20	39.000,00	270.000,00	44.500,00
Υπερβάλον	30			

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ' :Για κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία που περιέρχεται σε οποιονδήποτε άλλον εξ αίματος ή εξ αγχιστείας συγγενή του κληρονομούμενου ή εξωτικό.

Κλιμάκιο	Συντελεστής κλιμακίου	Φόρος κλίμακας	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
(ευρώ)		(ευρώ)	(ευρώ)	(ευρώ)
6.000,00	0	0	6.000	0
66.000,00	20	13.200,00	72.000,00	13.200,00
195.000,00	30	58.500,00	267.000,00	71.200,00
Υπερβάλον	40			

Στο ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση τις πιο πάνω κλίμακες περιλαμβάνεται ο φόρος υπέρ του Δημοσίου και οι πρόσθετοι σε αυτόν φόροι:

α) 3% υπέρ δήμων και κοινοτήτων, που προβλέπεται από τις διατάξεις του β. δ. 24/9-20.10.1958 (ΦΕΚ 171 Α') και β) 7% υπέρ νομαρχιακών ταμείων οδοποιίας που προβλέπεται από τις διατάξεις του Αρθρου 7 του ν.3155/1955 (ΦΕΚ 63 Α'). Η απόδοση των φόρων υπέρ τρίτων γίνεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 4 του Αρθρου 81 του παρόντος νόμου.  
2. Όταν ο κληρονόμος ή κληροδόχος έχει αναπηρία τουλάχιστον κατά ποσοστό 67%, ο φόρος που αναλογεί στη μέχρι εκατόν εξήντα πέντε χιλιάδων (165.000) ευρώ αξία της κληρονομικής μερίδας ή κληροδοσίας μειώνεται κατά ποσοστό 60%.»

1. Οι δικαιούχοι της κτήσης, ανάλογα με τη συγγενική τους σχέση προς τον κληρονομούμενο, κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες Α', Β' και Γ'. Στην Α' κατηγορία υπάγονται: α) ο σύζυγος του κληρονομούμενου, β) οι κατιόντες πρώτου βαθμού (τέκνα από νόμιμο γάμο, τέκνα χωρίς γάμο έναντι της μητέρας, αναγνωρισθέντα εκούσια ή δικαστικά έναντι του πατέρα, νομιμοποιηθέντα με επιγενόμενο γάμο ή δικαστικά έναντι και των δύο γονέων), γ) οι κατιόντες εξ αίματος δεύτερου βαθμού και δ) οι ανιόντες εξ αίματος πρώτου βαθμού. Στη Β' κατηγορία υπάγονται: α) οι κατιόντες τρίτου και επόμενων βαθμών, β) οι ανιόντες δεύτερου και επόμενων βαθμών, γ) εκούσια ή δικαστικά αναγνωρισθέντα τέκνα έναντι των ανιόντων του πατέρα που τα αναγνώρισε, δ) κατιόντες του αναγνωρισθέντος έναντι του αναγνωρίσαντος και των ανιόντων αυτού, ε) οι αδελφοί (αμφιθαλείς ή ετεροθαλείς), στ) οι συγγενείς εξ αίματος τρίτου βαθμού εκ πλαγίου, ζ) οι πατριοί και οι μητρίες, η) τα τέκνα από προηγούμενο γάμο του συζύγου, θ) τα τέκνα εξ αγχιστείας (γαμπροί - νύφες) και ι) οι ανιόντες εξ αγχιστείας (πεθεροί - πεθερές). Στη Γ' κατηγορία υπάγεται οποιοσδήποτε άλλος εξ αίματος ή εξ αγχιστείας συγγενής του κληρονομούμενου ή εξωτικός.

Σε περίπτωση υιοθεσίας, η κατάταξη στην οικεία κατηγορία του υιοθετηθέντος ή των συγγενών αυτού έναντι του υιοθετήσαντος ή των συγγενών αυτού γίνεται με βάση τη συγγενική σχέση που προκύπτει κατά τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα. Κατ'Α εξαίρεση, ο προϊστάμενος της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας μπορεί, για τον υπολογισμό του φόρου, να μην λάβει υπόψη το βαθμό συγγένειας που προκύπτει από την υιοθεσία, όταν διαπιστώσει ότι αυτή έγινε προφανώς για καταστρατήγηση του παρόντος νόμου.

Σε περιπτώσεις σχολάζουσας κληρονομίας, ο φόρος υπολογίζεται στο σύνολο της αξίας της, με βάση τους συντελεστές της Γ' κατηγορίας του Αρθρου αυτού, με την επιφύλαξη εφαρμογής του Αρθρου 101 για νέα εκκαθάριση του φόρου.

**2. Η αιτία θανάτου κτήση ακινήτων ή εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων από κληρονόμους που υπάγονται στην Α' και Β' κατηγορία υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται αυτοτελώς με συντελεστή ένα τοις εκατό (1%), μετά την αφαίρεση αξίας ενενήντα πέντε χιλιάδων (95.000) ευρώ, προκειμένου για κληρονόμους που υπάγονται στην Α' κατηγορία, και είκοσι χιλιάδων (20.000) ευρώ, προκειμένου για κληρονόμους που υπάγονται στη Β' κατηγορία. Τα ποσά του προηγούμενου εδαφίου αφαιρούνται κατ'Α αρχήν από την αξία των κληρονομιαίων ακινήτων και, στην περίπτωση που η αξία των ακινήτων υπολείπεται των ποσών αυτών, αφαιρούνται κατά σειρά από την αξία των περιουσιακών στοιχείων των επόμενων παραγράφων 3 και 4.**

3. Η αιτία θανάτου κτήση εισηγμένων στο χρηματιστήριο μετοχών, ομολογιών, ιδρυτικών και λοιπών γενικά τίτλων των εμπορικών εταιρειών, δημοσίων χρεογράφων ή άλλων τέτοιας φύσης αξιών υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται αυτοτελώς με συντελεστή έξι δέκατα τοις εκατό (0,6%), προκειμένου για κληρονόμους που υπάγονται στην Α' κατηγορία, και με συντελεστή ένα και δύο δέκατα τοις εκατό (1,2%), προκειμένου για κληρονόμους που υπάγονται στη Β' κατηγορία. Η αιτία θανάτου κτήση μη εισηγμένων στο χρηματιστήριο μετοχών και λοιπών τίτλων κινητών αξιών, εταιρικών μερίδων ή μεριδίων, ποσοστών συμμετοχής σε κοινωνία αστικού δικαίου, που ασκεί επιχείρηση ή επάγγελμα, και συνεταιριστικών μερίδων υπόκειται σε φόρο αυτοτελώς με συντελεστή ένα και δύο δέκατα τοις εκατό (1,2%), προκειμένου για κληρονόμους που υπάγονται στην Α' κατηγορία, και με συντελεστή δύο και τέσσερα δέκατα τοις εκατό (2,4%), προκειμένου για κληρονόμους που υπάγονται στη Β' κατηγορία.

4. Η αιτία θανάτου κτήση των κάθε φύσεως περιουσιακών στοιχείων, εκτός από τα περιλαμβανόμενα στις προηγούμενες παραγράφους 2 και 3, από κληρονόμους που υπάγονται στην Α' και Β' κατηγορία υπόκειται σε φόρο αυτοτελώς με συντελεστή δέκα τοις εκατό (10%).

5. Όταν ο κληρονόμος ή κληροδόχος έχει αναπηρία κατά ποσοστό 67% και άνω, ο φόρος που αναλογεί κατά τις προηγούμενες παραγράφους μειώνεται κατά δύο χιλιάδες (2.000) ευρώ.

6. Αν στο ίδιο πρόσωπο συντρέχουν οι προϋποθέσεις μείωσης του φόρου, έκπτωσης και απαλλαγής, που προβλέπονται από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και των ενοτήτων Α και Γ του Αρθρου 26, οφείλεται ο μικρότερος φόρος που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων αυτών.

**Φορολογικές κλίμακες από 01/03/07 έως 12/12/2007 (Ν.3554/2007 Αρθρο 5 - ΦΕΚ - 80Α)**

**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α':** Για κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία που περιέρχεται σε: α) σύζυγο του κληρονομούμενου, β) κατιόντες πρώτου βαθμού (τέκνα από νόμιμο γάμο, τέκνα χωρίς γάμο έναντι της μητέρας, αναγνωρισθέντα εκούσια ή δικαστικά έναντι του πατέρα, νομιμοποιηθέντα με επιγενόμενο γάμο ή δικαστικά έναντι και των δύο γονέων), γ) κατιόντες εξ αίματος δεύτερου βαθμού, δ) ανιόντες εξ αίματος πρώτου βαθμού.

Κλιμάκιο	Συντελεστής κλιμακίου	Φόρος κλίμακας	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
(ευρώ)		(ευρώ)	(ευρώ)	(ευρώ)
95.000	0	0	95.000,00	0
25.000	5	1.250,00	120.000,00	1.250,00

145.000	10	14.500,00	265.000,00	15.750,00
Υπερβάλον	20			

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β': Για κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία που περιέρχεται σε: α) κατιόντες τρίτου και επόμενων βαθμών, β) ανιόντες δευτέρου και επόμενων βαθμών, γ) εκούσια ή δικαστικά αναγνωρισθέντα τέκνα έναντι των ανιόντων του πατέρα που τα αναγνώρισε, δ) κατιόντες του αναγνωρισθέντος έναντι του αναγνωρίσαντος και των ανιόντων αυτού, ε) αδελφούς (αμφιθαλείς ή ετεροθαλείς), στ) συγγενείς εξ αίματος τρίτου βαθμού εκ πλαγίου, ζ) πατριούς και μητριές, η) τέκνα από προηγούμενο γάμο του συζύγου, θ) τέκνα εξ αγχιστείας (γαμπρούς - νύφες) και ι) ανιόντες εξ αγχιστείας (πεθερό - πεθερά).

Κλιμάκιο	Συντελεστής κλιμακίου	Φόρος κλίμακας	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
(ευρώ)		(ευρώ)	(ευρώ)	(ευρώ)
20.000,00	0	0	20.000	0
55.000,00	10	5.500,00	75.000,00	5.500,00
195.000,00	20	39.000,00	270.000,00	44.500,00
Υπερβάλον	30			

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ' :Για κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία που περιέρχεται σε οποιονδήποτε άλλον εξ αίματος ή εξ αγχιστείας συγγενή του κληρονομούμενου ή εξωτικό.

Κλιμάκιο	Συντελεστής κλιμακίου	Φόρος κλίμακας	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
(ευρώ)		(ευρώ)	(ευρώ)	(ευρώ)
6.000,00	0	0	6.000	0
66.000,00	20	13.200,00	72.000,00	13.200,00
195.000,00	30	58.500,00	267.000,00	71.200,00
Υπερβάλον	40			

Στο ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση τις πιο πάνω κλίμακες περιλαμβάνεται ο φόρος υπέρ του Δημοσίου και οι πρόσθετοι σε αυτόν φόροι:

α) 3% υπέρ δήμων και κοινοτήτων, που προβλέπεται από τις διατάξεις του β. δ. 24/9-

20.10.1958 (ΦΕΚ 171 Α') και β) 7% υπέρ νομαρχιακών ταμείων οδοποιίας που προβλέπεται από τις διατάξεις του Αρθρου 7 του ν.3155/1955 (ΦΕΚ 63 Α'). Η απόδοση των φόρων υπέρ τρίτων γίνεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 4 του Αρθρου 81 του παρόντος νόμου.

2. Όταν ο κληρονόμος ή κληροδόχος έχει αναπηρία τουλάχιστον κατά ποσοστό 67%, ο φόρος που αναλογεί στη μέχρι εκατόν εξήντα πέντε χιλιάδων (165.000) ευρώ αξία της κληρονομικής μερίδας ή κληροδοσίας μειώνεται κατά ποσοστό 60%.»

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. **Balchin, Paul.** “Housing Policy in Europe”, pg.1-2.
2. <http://www.oek.gr/greek/programmata3.htm>
3. <http://www.pomida.gr/foroi/30foroi.html> (ΠΟΜΙΔΑ:ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΕΤΟΣ ΙΔΡΥΣΗΣ:1983)
4. <http://www.pomida.gr/foroi/klimakes.html>
5. Αλλαγές στη Φορολογία των Ακινήτων. Ημερησία, 25 Μαΐου 2002, <http://www.tnn.gr/oikonomia/allagesforologia.htm>
6. ΒΑ
7. Γεωργακόπουλος, Θεόδωρος. «Εισαγωγή στη Δημόσια Οικονομική», σελ.357-358.
8. Γεωργακόπουλος, Θεόδωρος, Πάσχος, Παναγιώτης, «Εισαγωγή στη Φορολογία», Εκδόσεις Μπένου, Αθήνα 2003
9. Δελτίο Τύπου. Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών. Γραφείο Τύπου και Επικοινωνίας, [http://www.mnec.gr/ministry/Ypourgos/Press/DT\\_09-10-2002.doc](http://www.mnec.gr/ministry/Ypourgos/Press/DT_09-10-2002.doc)
10. **Εμμανουήλ Δημήτρης και Έφη Στρουσοπούλου.** «Η Ευρωπαϊκή Ενοποίηση και ο Τομέας Κατοικίας στην Ελλάδα. Ανάλυση των Πιθανών Επιπτώσεων», σελ.15-17.
11. Καραγιώργας, Δ. Π. «Οι Δημοσιονομικοί Θεσμοί», σελ.258-261.
12. Καραμήτσος, Αν. Ι. «Όλες οι Αλλαγές στους Φόρους Μισθωτών και Συνταξιούχων». Το Βήμα-Ανάπτυξη, 5 Σεπτεμβρίου 2004, σελ.Β3-Β4/Επικαιρότητα.
13. Οικονομικά Χρονικά. «Θέσεις του Ο.Ε.Ε. για την Εφαρμογή του Φ.Π.Α. στα Ακίνητα». Διμηνιαία Έκδοση του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, Ιούλιος-Αύγουστος 2003, Τεύχος 122, σελ.3-5.
14. Οικονομικό Δελτίο. Τριμηνιαία Έκδοση της Alpha Bank, Δεκέμβριος 2002, σελ.3.
15. Οικονομικό Δελτίο. Τριμηνιαία Έκδοση της Alpha Bank,σελ.4-7.
16. Οικονόμου, Δημήτρης και Θωμάς Μαλούτας. «Προβλήματα Ανάπτυξης του Κράτους Πρόνοιας στην Ελλάδα. Χωρικές και Τομεακές Προσεγγίσεις», σελ.58-67.
17. Παρούτσας, Αθανάσιος. «Η Φορολογία της Ακίνητης Περιουσίας», σελ.22-23.
18. Πειρουνάκης, Ν. Γ. «Κατοικία και Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα», σελ.18-19.
19. Σέλλας, Στέφανος. «Το Ελληνικό Φορολογικό Σύστημα», σελ.26-29.
20. Σιωμόπουλος, Ι. Κ. «Όλες οι Αλλαγές στη Φορολογία του 2005». Το Βήμα-Ανάπτυξη, 30 Μαΐου 2004, σελ.Β8-Β9/Επικαιρότητα.
21. Σιωμόπουλος, Ι. Κ. «Πριν από τον Φ.Π.Α. στα Ακίνητα η Αύξηση των Αντικειμενικών». Το Βήμα-Ανάπτυξη, 24 Απριλίου 2004, σελ.Γ6/Επικαιρότητα.
22. Τάτσος, Νίκος. «Δημοσιονομική Αποκέντρωση. Θεωρία & Πράξη», σελ.122-125.