



Με αφορμή τη συζήτηση που διεξάγεται για τις αλλαγές στη φορολογία της ακίνητης περιουσίας στη χώρα μας, θα ήθελα να τονίσω πως τα ακίνητα, ως επενδυτικό προϊόν, είναι ιδιαίτερα επιβαρυνμένα. Η πληθώρα φόρων καθώς και η εν γένει πολυπλοκότητα της φορολογίας κεφαλαίου στην Ελλάδα αποτελούν ανασταλτικούς παράγοντες για τους επενδυτές και καθιστούν την επένδυση στην κτηματαγορά (εμπορικά ακίνητα και κατοικίες) λιγότερο ελκυστική σε σχέση με άλλες μορφές επενδύσεων. Είμαι πεπεισμένος ότι η πλειονότητα των πολιτών αυτής της χώρας κατανοούν την αγωνία του Γιώργου Παπακωνσταντίνου να αυξήσει τα φορολογικά έσοδα. Ωστόσο, οι όποιες αλλαγές δεν πρέπει να οδηγήσουν σε μεγαλύτερες φορολογικές επιβαρύνσεις στα ακίνητα και άρα σε μια ασύμμετρη φορολογική αντιμετώπισή τους σε σχέση με άλλα επενδυτικά προϊόντα (μετοχές, ομόλογα και τραπεζικές καταθέσεις).

Σήμερα ισχύουν συνολικά 33 φόροι που αφορούν τα ακίνητα. Οι σημαντικότεροι περιλαμβάνουν:

- Το υπό κατάργηση Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (0,1% επί της αντικειμενικής αξίας των κατοικιών και ακινήτων για τα φυσικά πρόσωπα αλλά όχι μικρότερο από 1 ευρώ ανά τ.μ., 0,3% επί της αντικειμενικής αξίας των ιδιόκτητων επαγγελματιών/εμπορικών χώρων για τα νομικά πρόσωπα μη-κερδοσκοπικού χαρακτήρα, 0,1% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων για μη-διοχρησιμοποιούμενα ακίνητα του Δημοσίου και των ΟΤΑ και 0,6% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων για τα νομικά πρόσωπα, εξαιρουμένων όμως των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων που επιβαρύνονται με 0,1%).
 - Φόρος επί των εισπραττόμενων μισθωμάτων (27%-40%).
 - Επιπρόσθετος συμπληρωματικός φόρος επί των εισοδημάτων από μισθώματα (1,5%-3%).
 - Χαρτόσημο ενοικίου (1,8%, αλλά όχι στις κατοικίες).
 - ΦΠΑ στα νεόδμητα (για άδειες μετά την 1/1/2006).
 - Ειδικός φόρος 3% στα ακίνητα των offshore.
 - Δημοτικοί φόροι.
 - Το τέλος ηλεκτροδοτούμενων χώρων.
 - Φόρος μεταβίβασης (9%-11%) ή Τέλος συναλλαγών (1%).
 - Φόρος αυτόματου υπερημίματος (capital gains tax) 5%-20%, ανάλογα με τη διάρκεια κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή (0% μετά τα 25 έτη κατοχής).
 - Το Τέλος εγγραφής ακινήτων στο υποθηκοφυλακείο.
- Όσον αφορά τη φορολογία που επιβαρύνει τις συναλλαγές

Οι φόροι «στραγγαλίζουν» τις επενδύσεις σε ακίνητα

► Υψος φόρου μεταβίβασης στις ευρωπαϊκές χώρες

Χώρα	Φόρος μεταβίβασης
Αυστρία	3,50%
Βέλγιο	10-12,5%
Κροατία	5%
Τσεχία	3%
Δανία	1,50%
Φιλανδία	5% ή 2,6% για πώληση μετοχών
Γαλλία	5,09%
Γερμανία	3,50%
Ελλάδα	8-11% ή 5% για πώληση μετοχών
Ουγγαρία	10%
Ιρλανδία	9%
Ολλανδία	6%
Νορβηγία	2,50%
Πολωνία	2%
Πορτογαλία	6,50%
Ρουμανία	1-1,5%
Ισπανία	6-7%
Σουηδία	3%
Ελβετία	1-4%
Τουρκία	1,50%
Βρετανία	Έως 4%

Πηγή: Cushman & Wakefield, (2006) International Investment Atlas

ακινήτων αυτές καθαυτές, ο πίνακας είναι χαρακτηριστικός.

Η πληθώρα των φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα έχει διπλό αρνητικό αντίκτυπο στην ελληνική αγορά ακινήτων. Από τη μία πλευρά την καθιστά ακριβή και, κατά συνέπεια, μη ελκυστική. Από την άλλη, η πολυπλοκότητα της φορολογίας προκαλεί δυσκολία τόσο στους εγχώριους παράγοντες της αγοράς (συμβούλους ακινήτων, δικηγόρους και συμβούλους σε θέματα φορολογίας ακίνητης περιουσίας) όσο και στους διεθνείς επενδυτές.

Οι τελευταίοι στην πλειονότητά τους, συχνά αποφασίζουν να εισέλθουν σε κάποια αγορά ακινήτων με προ-συμφωνίες που αφορούν την ολοκλήρωση των έργων σε βάθος χρόνου. Η εκτίμηση της επένδυσης από πλευράς βιωσιμότητας γίνεται βάσει των δεδομένων που ισχύουν τη στιγμή της συμφωνίας. Ως εκ τούτου, ανατροπές στο φορολογικό και στο πολεοδομικό καθεστώς -προς το δυσμενέστερο- είναι δυνατόν όχι μόνο να τινάζουν την αρχική συμφωνία στον αέρα αλλά και να αποτρέψουν τον επενδυτή από μελλοντικές επενδύσεις.

ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ 7/2/2010



Του
**ΠΡΟΔΡΟΜΟΥ
ΒΛΑΜΗ**

Διδάκτωρ του Πανεπιστημίου Cambridge, Βρετανία, διδάσκει οικονομικά στο ίδιο πανεπιστήμιο καθώς και στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών ως επισκέπτης επίκουρος καθηγητής