



**35ο Πανελλήνιο Συνέδριο
Ιδιοκτητών Ακινήτων**

Φόρος Κατοχής Ακινήτων: Γιατί δεν πρέπει να υπάρχει!

**...και η πρόταση της ΠΟΜΙΔΑ για
την αντικατάσταση του «ΕΝΦΙΑ»**

**Ομιλητής: Νικόλαος Πειρουνάκης,
Καθηγητής οικονομικών στο Αμερικανικό Κολλέγιο Ελλάδος (Deree College)**

Κατ' αρχήν, κάθε είδος περιουσίας προέρχεται είτε από **εισόδημα** της γενεάς, που ΤΩΡΑ εργάζεται ή επιχειρεί, είτε από **δωρεά-κληρονομία** (κυρίως των γονέων).

Συνεπώς η φορολόγησή της, είτε αντιπροσωπεύει **εκ νέου φορολόγηση ήδη φορολογηθέντων εισοδημάτων**, είτε συνιστά **υπονόμευση** ή, έστω, περιορισμό τόσο του δικαιώματος σε ατομική περιουσία εν γένει, όσο του δικαιώματος κάθε ανθρώπου **να βελτιώνει την ζωή των απογόνων του**. Θίγει, επομένως, ένα θεμελιώδες κίνητρο για αποταμίευση και παραγωγική προσπάθεια των πολιτών.



35ο Πανελλήνιο Συνέδριο Ιδιοκτητών Ακινήτων



Γενικώς, η απόκτηση και διακράτηση περιουσίας (όχι μόνο όσο ζει ο δημιουργός της, αλλά και απ' τους κληρονόμους του) αποτελεί **πανανθρώπινο δικαίωμα**, τόσο για αυτούς που έχουν ήδη, όσο και για αυτούς που (ακόμη) δεν έχουν, αλλά επιθυμούν να αποκτήσουν.

35ο Πανελλήνιο Συνέδριο
Ιδιοκτητών Ακινήτων

Γι' αυτό και **ελάχιστες** (δημοκρατικές, ελευθέρας οικονομίας) **χώρες έχουν φόρο συνόλου περιουσίας** (π.χ., η Γαλλία), επιβαλλόμενο όμως σε πολύ μεγάλες περιουσίες – κυρίως για ιστορικούς και στενά πολιτικούς λόγους. Πολύ περισσότερες όμως έχουν ετήσιο φόρο κατοχής ακινήτων (ΦΚΑ)!



35ο Πανελλήνιο Συνέδριο Ιδιοκτητών Ακινήτων

Με μία διαφορά: Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις – **πλην Ελλάδος** – ο ΦΚΑ είναι εν συνήθως **ΑΝΤΑΠΟΔΟΤΙΚΟΣ**, διότι **επιβάλλεται από τους δήμους και τους χρηματοδοτεί, έτσι ώστε** τα έσοδα αυτά, μετατρέπόμενα σε δημοτικές δαπάνες, να συμβάλλουν **σε μεγάλο βαθμό** στην διατήρηση (ή και επαύξηση) της αξίας των ακινήτων των πολιτών και επιχειρήσεων.

Το πρόβλημα όμως –έστω και με ανταποδοτικό ΦΚΑ– είναι ότι σε κάποιες περιπτώσεις παρατηρείται **σημαντική απόκλιση μεταξύ της αξίας της ακίνητης περιουσίας και εισοδήματος του ιδιοκτήτη**. Αρα και αδυναμία πληρωμής του φόρου.



**35ο Πανελλήνιο Συνέδριο
Ιδιοκτητών Ακινήτων**

Με τελική συνέπεια, κάποιες φορές, τη «δήμευση» του ακινήτου!

Το κλειδί, εδώ, είναι η συχνότητα τέτοιων περιπτώσεων. Αν είναι μικρή, το «σύστημα» (κτηματαγορά, οικοδομή, δήμοι, κοινωνία, ΑΕΠ) τις «απορροφά» (αν είναι κατά τα άλλα «υγιές» και δυναμικό).

Αν όμως η συχνότητα είναι μεγάλη (όπως στην Ελλάδα απ' το 2011 και μετά) το «σύστημα», ανεξαρτήτως χώρας, υφίσταται **βαρύτερες επιπτώσεις**.

Με **κυριώτερη επίπτωση**, πιά σημαντική κι απ' την επίπτωση σε κτηματαγορά, οικοδομή, επενδύσεις, τράπεζες και ΑΕΠ, **την αποδυνάμωση της «μεσαίας τάξης»!**

Πολύ περισσότερο, όπως παραδέχεται ο Thomas Piketty (ο γνωστός μαρξιστής οικονομολόγος, με άρθρο στην *American Economic Review* το 2006), όταν **ο πλούτος της μεσαίας τάξης**, διεθνώς (και, προσθέτω, ειδικά στην Ελλάδα!), **είναι κυρίως σε ακίνητα** – ενώ των πολύ πλουσίων είναι κυρίως σε καταθέσεις και αξιόγραφα!!!



**35ο Πανελλήνιο Συνέδριο
Ιδιοκτητών Ακινήτων**

Η δε αποδυνάμωση της μεσαίας τάξης υπονομεύει την ίδια την δημοκρατία, την κοινωνική συνοχή, αλλά και την υγεία της οικονομίας στο σύνολό της! (Βλ. σχετική επισκόπηση στο *The Economist*, 12.2.2009).



35ο Πανελλήνιο Συνέδριο
Ιδιοκτητών Ακινήτων

Η πρόταση της ΠΟΜΙΔΑ για τους Φόρους Κατοχής Ακινήτων

Πρόκειται για πρόταση, που **τεκμηριωμένα και δικαιολογημένα** απαιτεί την μείωση του βάρους των ΦΚΑ για όλους (φυσικά πρόσωπα και επιχειρήσεις) με ταυτόχρονη επέκταση της σχετικής φορολογικής βάσεως.

Είναι όμως και πρόταση **συνετή**, που παίρνει υπ' όψιν το πολιτικό περιβάλλον και τις δημοσιονομικές δεσμεύσεις της χώρας: Να συγχωνευθούν οι τρεις φόροι (ΕΝΦΙΑ, συμπληρωματικός και ΤΑΠ σε **ένα μόνο φόρο**.



**35ο Πανελλήνιο Συνέδριο
Ιδιοκτητών Ακινήτων**

(Α) Ο μοναδικός αυτός ετήσιος φόρος θα έχει ένα και μοναδικό χαμηλό φορολογικό συντελεστή για όλα τα ακίνητα της χώρας.

Αυτός θα μπορούσε να είναι, λ.χ., το **0,3%** (δηλ. 0,003 – τρία τοις χιλίοις)

Με αξία ακινήτων τα 650 δις, αυτό θα απέφερε 1,95 δις. Με αξία το 1 τρις (με επέκταση της φορολογικής βάσης στα εκτός σχεδίου ακίνητα), τα έσοδα θα ήταν 3 δις. Με ταυτόχρονη μείωση κάποιων κρατικών δαπανών, το δημοσιονομικό όφελος θα προσέγγιζε τα 3,5 δις, που βάσει μνημονίων είναι ο νυν ζητούμενος στόχος. Κι αυτό, **χωρίς να λαμβάνουμε υπ' όψιν την γενική άνοδο των φορολογικών εσόδων από την αναζωογόνηση της κτηματαγοράς και της οικοδομής, που η ανωτέρω μείωση θα καταστήσει εφικτή.**



**35ο Πανελλήνιο Συνέδριο
Ιδιοκτητών Ακινήτων**

Προτείνεται δηλαδή η κατάργηση του «συμπληρωματικού» ΕΝΦΙΑ, ο οποίος είναι το «τμήμα» του όλου ΕΝΦΙΑ, που έχει την βαρύτερα επίπτωση σε κτηματαγορά και οικοδομή, γι' αυτό και, ιδανικά, η όποια μείωση του ΕΝΦΙΑ θα πρέπει να αφορά κατ' αρχήν τον «συμπληρωματικό» φόρο, αλλά και του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ).

Ο προτεινόμενος φόρος θα είναι πλέον ανταποδοτικό τέλος αφού θα προορίζεται ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ για την χρηματοδότηση των δήμων, ώστε να εξασφαλισθεί επιτέλους η **μεγίστη δυνατή ΑΝΤΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΣ** του.



**35ο Πανελλήνιο Συνέδριο
Ιδιοκτητών Ακινήτων**



35ο Πανελλήνιο Συνέδριο Ιδιοκτητών Ακινήτων

(Δ) Ταυτοχρόνως **παύει να υπάρχει η «κλασική» χρηματοδότηση των δήμων απ' τον κρατικό προϋπολογισμό.** Αυτή αντικαθίσταται απ' τον ανωτέρω ΦΚΑ και μόνο, με το κράτος να φροντίζει για την μερική ανακατανομή των σχετικών εσόδων απ' τους πλουσιότερους δήμους προς εκείνους με τα μικρότερα έσοδα.

Το πρόβλημα με τον «συμπληρωματικό» ΕΝΦΙΑ



35ο Πανελλήνιο Συνέδριο Ιδιοκτητών Ακινήτων

(α) Επιβαρύνει τον αγοραστή/επενδυτή περισσότερο ως πολύ περισσότερο από ό,τι ο βασικός ΕΝΦΙΑ, που αντιστοιχεί στο αγοραζόμενο ακίνητο. Αρα αποθαρρύνεται η αγορά/επένδυση.

(β) Επιβαρύνει με πρόσθετο βάρος κάθε ιδιοκτήτη με συνολική αξία ακιν. περιουσίας άνω των €200,000. Αρα μεγαλώνει η (όποια) αναντιστοιχία μεταξύ αξίας ακιν. περιουσίας και εισοδήματος (άρα και φοροδοτικής ικανότητας), με συνέπεια ν' αυξάνει ο κίνδυνος είτε κατασχέσεως/δημεύσεως περιουσίας, είτε «βεβιασμένης» πωλήσεως.

(γ) Αυτό συνεπάγεται περαιτέρω μείωση της ζητήσεως ακινήτων σε εποχή κατά την οποία αυξάνει (λόγω της μακροχρονίου υφέσεως) η προσφορά ακινήτων, σε όλες τις κλίμακες τιμών, περισσότερο δε στις περιπτώσεις «ακριβών» ή «μεσαίων» ακινήτων.

(δ) Συνεπώς ο «συμπληρωματικός» ΕΝΦΙΑ πολλαπλασιάζει την ήδη βαρεία επίπτωση του βασικού ΕΝΦΙΑ στην κτηματαγορά, αρχής γενομένης απ' τις υπο-αγορές «ακριβών» ακινήτων και αλυσιδωτά στις υπο-αγορές «μεσαίων» και «ευθυνών» ακινήτων.



35ο Πανελλήνιο Συνέδριο Ιδιοκτητών Ακινήτων

Τέλος και απαραίτητως, ο ΦΚΑ, στον βαθμό που θα υπάρχει, θα πρέπει να επιβάλλεται με τέτοιο τρόπο, ώστε **να μην οδηγεί σε απώλεια ακινήτου περιουσίας** για εκείνους τους φορολογουμένους ιδιοκτήτες, που **αποδειγμένα δεν θα έχουν επαρκές εισόδημα** για την πληρωμή του.

Δηλ. ο ΦΚΑ, όπως, ιδανικά, κάθε υποχρεωτικός φόρος, θα πρέπει, σε κράτος δικαίου, να λαμβάνει υπ' όψιν την **φοροδοτική ικανότητα** των υποκειμένων στον φόρο!

Τέλος είναι απαράδεκτο να λογίζεται, σε οιαδήποτε ελεύθερη χώρα, ως «φοροδοτική ικανότητα» η θεωρητική σήμερα δυνατότητα της εκποίησης ακίνητης περιουσίας για να πληρωθεί ο οποιοσδήποτε φόρος περιουσίας!



**35ο Πανελλήνιο Συνέδριο
Ιδιοκτητών Ακινήτων**



35ο Πανελλήνιο Συνέδριο Ιδιοκτητών Ακινήτων

**Σας ευχαριστώ για
την προσοχή σας!**

**Ομιλητής: Νικόλαος Πειρουνάκης,
Καθηγητής Οικονομικών στο Αμερικανικό
Κολλέγιο Ελλάδος (Deree College)**