



**Σ.Ε.Α.ΑΚ.**

ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

# ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΡΟΧΟΠΕΔΗ ΣΤΗΝ ΑΝΑΚΑΜΨΗ

Γιάννης Περρωτής, Αντιπρόεδρος Σ.Ε.Α.ΑΚ.

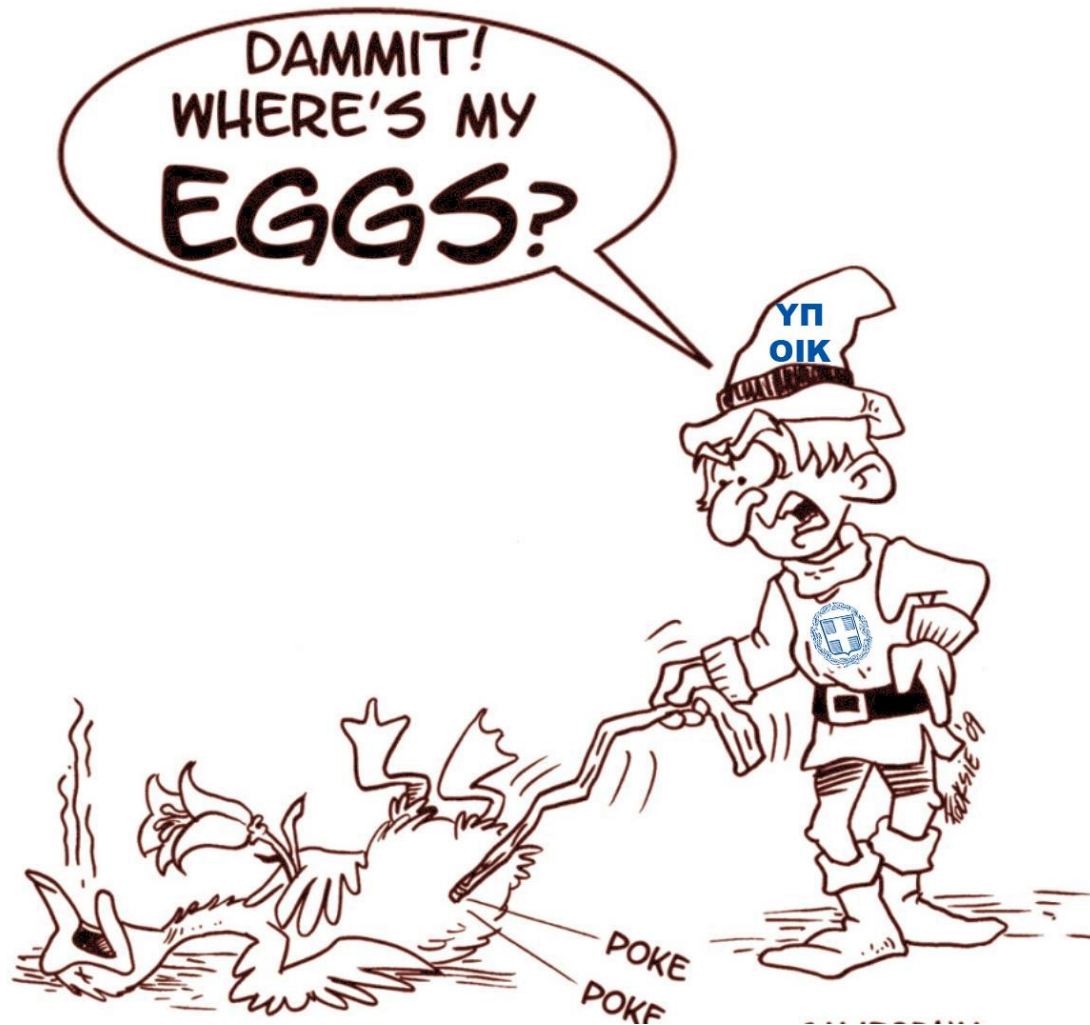
# Είναι για το Ελληνικό Δημόσιο τα Ακίνητα η Χήνα με το Χρυσό Αυγό?



=



# Η Χήνα με το Χρυσό Αυγό Σήμερα



# ΣΕ.Ε.Α.ΑΚ - Εισαγωγή

- Μη κερδοσκοπικός σύνδεσμος, που ιδρύθηκε το 2013 για να συμβάλλει στην αντιμετώπιση δυσμενών συνθηκών στην Ελληνική αγορά ακινήτων
- Σκοπός του η συμβολή στη διαμόρφωση συνθηκών σταθερής ανάπτυξης στον κλάδο επένδυσης και ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα
- Αρχές: προστασία της ιδιοκτησίας, ελευθερία των συμβάσεων, εφαρμογή και σταθερότητα του δικαίου, διαφάνεια και ελεύθερη πληροφόρηση, αναλογικότητα με στόχο την τριπλή αειφορία (οικονομική, κοινωνική, περιβαλλοντική)
- Ιδρυτικά μέλη 30 ηγετικοί φορείς του κλάδου της επένδυσης και ανάπτυξης ακινήτων με > 1.500.000 μ<sup>2</sup> δομημένων χώρων

# ΣΕ.Ε.Α.ΑΚ – Δράση 5 μηνών Έως Σήμερα

- Προ-ιδρυτικές και Ιδρυτικές αρχαιρεσίες
- 10 Συνεδριάσεις ΔΣ και καθορισμός επιτροπών εργασίας
- 8 Συνεδριάσεις επιτροπών εργασίας
- Προσέλκυση νέων μελών
- Διαμόρφωση και αποτύπωση Σκοπού
- Προετοιμασία ιστότοπου ([www.seaak.gr](http://www.seaak.gr))
- Προετοιμασία newsletter
- Καθορισμός και αποτύπωση θέσεων στους τομείς
  - Φορολογίας
  - Τραπεζών - Χρηματοδότησης
  - Πολεοδομικά
  - Αναπτυξιακά
- Παρουσίαση αρχικών θέσεων προς Υπουργό Οικονομικών κο Στουρνάρα
- Παρουσίαση αρχικών φορολογικών θέσεων προς Υφυπουργό Οικονομικών κο Μαυραγάνη
- Συμμετοχή σε συνέδρια

# Φορολογική Πολιτική Ακινήτων στην Ελλάδα

- **Ευκαιριακή, ασταθής:** Αλλάζει συνέχεια με μοναδικό κριτήριο τι ποσό θα συλλέξει ένας στρεβλά λειτουργών μηχανισμός
- **Άδικη:** Βασιζόμενη στην στρεβλή «αντικειμενική» αξία μόνο του ενεργητικού και επί τη βάσει φανταστικών «τεκμηρίων» και αυθαίρετων μεθοδολογιών
- **Αδιαφανής:** Υποστηρίζει και προωθεί την πλασματικότητα στους όρους των συναλλαγών μέσα από τις αντικειμενικές αξίες. Δεν προωθεί τη διάχυση πληροφόρησης.
- **Μη ανταποδοτική:** Αναντίστοιχη με αγαθά ή και υπηρεσίες τα οποία παρέχονται στους ιδιοκτήτες / επενδυτές από το Δημόσιο.
- **Υπέρμετρη:** Καθιστά τις επενδύσεις μη βιώσιμες και καταρρακώνει την αξία των ακινήτων
- **Τιμωρητική:** Αντιμετωπίζει αυτόν ο οποίος έχει δημιουργήσει ή αποκτήσει περιουσία (φορολογημένα) με λογική τιμωρίας και τον παγιδεύει σε συνθήκες που ενδέχεται να του στερήσουν μέχρι και την ελευθερία του
- **Εκβιαστική:** Σε περιπτώσεις εξαναγκάζει τους ιδιοκτήτες να δωρήσουν περιουσία στο ίδιο το Δημόσιο για να απαλλαγούν από τις ασφυκτικές συνθήκες φορολόγησης όταν δεν έχουν αυτοτελώς δυνατότητα κάλυψης της υποχρέωσης
- **ΣΥΝΕΠΩΣ ΣΤΕΡΕΙΤΑΙ ΑΡΧΩΝ ΚΑΙ ΕΙΝΑΙ ΑΝΤΙΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ**

# Φορολογικός Παραλογισμός Ι – Ακίνητο = «Πλούτος» προς φορολόγηση

- Ακίνητα δεσμευμένα από ΟΤΑ ή το Δημόσιο, τα οποία δεν μπορούν να τύχουν καμίας εκμετάλλευσης ή και μεταβίβασης λόγω της δέσμευσης τους φορολογούνται ως «πλούτος»
- Κενά ακίνητα που δεν αποφέρουν εισόδημα επιβαρύνονται με ΤΑΠ, ΦΑΠ και ΕΤΑΑ – χωρίς όμως να φορολογείται ο «πλούτος» κανενός άλλου είδους (ΦΑΠ Παπακωνσταντινίου / ΕΤΑΑ Βενιζέλος)
- Δασικά αγροτεμάχια ή ακίνητα με άλλους περιβαλλοντικούς περιορισμούς (δηλαδή ακίνητα που συμβάλλουν στην προαγωγή του συμφέροντος του κοινωνικού συνόλου) επιβαρύνονται με δυσανάλογους φόρους (Ενιαίος Φόρος Ακινήτων Μαυραγάνη)

# Φορολογικός Παραλογισμός II – Βάση Υπολογισμού

- Φορολογούνται ως «πλούτος» ακίνητα τα οποία οφείλουν ποσά (έχουν υποθήκες ή βάρη) που υπερβαίνουν την εμπορική ή/και την αντικειμενική τους αξία (ΦΜΑΠ Παπακωνσταντίνου)
- Δεν λαμβάνεται υπόψη η πραγματική αξία παρά μόνο η μερικά υπολογιζόμενη αντικειμενική αξία. Μπορεί να διαφέρει η βάση φορολόγησης αν ο ιδιοκτήτης είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο!
- Ν 3842/2010 Άρθρο 32: *«Ως συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ), για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, λαμβάνεται ο ΣΑΟ που περιλαμβάνεται στις αποφάσεις προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτων (μικρότερος ή μεγαλύτερος), ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει στην περιοχή είναι διαφορετικός!»*
- Αλλαγή της βάσης φορολόγησης, με μείωση της φορολογίας στο εισόδημα των φυσικών προσώπων (νέος ΚΦΕ) και αύξηση της φορολογίας στο κεφάλαιο!



# Προτάσεις Σ.Ε.Α.ΑΚ. - Φορολογία

## Αξίες, Αντικειμενικές Αξίες, Πληροφόρηση

- Δημόσια ηλεκτρονικά προσβάσιμη πληροφόρηση που αφορά σε ιδιοκτησία και συναλλαγές ακίνητης περιουσίας που θα περιλαμβάνει όλες τις:
  - Μισθώσεις/Παραχωρήσεις, Αγοραπωλησίες, Αντιπαροχές, Διανομές/Ανταλλαγές

Σε κάθε συναλλαγή θα παρουσιάζεται η πραγματική και η αντικειμενική αξία και τα στοιχεία των ακινήτων που αφορούν

- Η φορολογία να βασίζεται στην αξία αγοράς με βάση μαχητές «αντικειμενικές» αξίες οι οποίες θα αναπροσαρμόζονται ετησίως με βάση τα στοιχεία συναλλαγών και θα λαμβάνουν υπόψη:
  - Θέση, Χρήση, Μέγεθος και Τεχνικά χαρακτηριστικά, Ηλικία, Απόδοση
- Οι αντικειμενικές αξίες να δεσμεύουν το Δημόσιο και να είναι μαχητές από τους φορολογούμενους
  - Οι φορολογούμενοι θα επιλέγουν τη χρήση αξιών αγοράς με βάση εκτιμήσεις με όρους του απελευθερωμένου επαγγέλματος του Ορκωτού Εκτιμητή. Την τελική απόφαση θα λαμβάνουν εξειδικευμένα διαιτητικά δικαστήρια.

# Προτάσεις Σ.Ε.Α.ΑΚ. - Φορολογία

## Φόρος Ακίνητης Περιουσίας - Ιδιοκτησίας

- Αντισυνταγματικός ως μη ανταποδοτικός (απαλλοτρίωση χωρίς αποζημίωση) – Πρόταση: να επιβάλλεται από την τοπική αυτοδιοίκηση και να είναι ανταποδοτικός για δημοτικές υπηρεσίες
- Εφόσον παραμείνει ως **προσωρινός** φόρος περιουσίας (πλούτου) να είναι ανάλογος με λοιπούς φόρους περιουσίας και να είναι επί της καθαρής αξίας της περιουσίας (αξία πλην συναφών υποχρεώσεων)
- Να απαλλάσσονται πλήρως τα δεσμευμένα (μη αξιοποιήσιμα ή εκμεταλλεύσιμα) ακίνητα και κατά 95% τα περιβαλλοντικά, αρχαιολογικά και πολιτιστικά δεσμευμένα ή χαρακτηρισμένα
- Να μπορεί να αναβάλλεται στα οικονομικά μη αποδοτικά ακίνητα
- Να μην υπερβαίνει το 0,5% της αξίας (0,05%-0,5%) και το 20% της καθαρής εισοδηματικής απόδοσης
- Να επιβάλλεται και στις υποθήκες/προσημειώσεις
- Εφόσον η μη καταβολή του είναι ποινικά κολάσιμη να προηγείται πιθανών υποχρεώσεων προς τράπεζες

# Προτάσεις Σ.Ε.Α.ΑΚ. - Φορολογία

## Φόρος Συναλλαγών επί Ακινήτων

- Ίση φορολόγηση για κάθε νομική μορφή φορολογούμενου
- Πλήρης κατάργηση του φόρου μεταβίβασης
- Επιβολή Φόρου Υπεραξίας επί της διαφοράς τιμής πώλησης μείον τιμής κτήσης (πραγματικές τιμές εξαιρουμένου του ΦΠΑ) πλέον πραγματοποιηθεισών αποσβέσεων μείον μη εκπτώθέντων εξόδων βελτίωσης
  - Να χρησιμοποιούνται στην πώληση ως ελάχιστες οι αντικειμενικές αξίες αλλά να είναι μαχητές
  - Εξάντληση Φόρου υπεραξίας 15%-5% ανάλογα της περιόδου διακράτησης ανεξάρτητα νομικής μορφής ιδιοκτήτη
  - Δεν νοείται προκαταβολή επί του φόρου υπεραξίας

# Προτάσεις Σ.Ε.Α.ΑΚ. - Φορολογία

## ΦΠΑ επί Ακινήτων

- ΦΠΑ στα νέα ακίνητα και κατ' επιλογή στις μισθώσεις. Ο ΦΠΑ να υπολογίζεται μόνο στο τμήμα του ακινήτου που αφορά σε κτίριο και να εξαιρείται η γη με βάση την αναλογία στις αντικειμενικές αξίες
- Ο ΦΠΑ να μην είναι εκχωρητέος
- Σε περίπτωση μη καταβολής μισθώματος με ΦΠΑ ο δικαιούχος να μπορεί να εκχωρήσει την σχετική απαίτηση στο Δημόσιο

# Προτάσεις Σ.Ε.Α.ΑΚ. - Φορολογία

## Φόρος Εισοδήματος

- Ίση φορολόγηση κάθε μορφής ιδιοκτήτη που εκμεταλλεύεται ακίνητο
- Φορολόγηση του καθαρού εισοδήματος με βάση ενιαίο συντελεστή
  - Συντελεστής 26%
  - Καθαρό Εισόδημα ίσον
    - έσοδα
    - μείον λειτουργικά έξοδα
    - μείον αποσβέσεις
    - μείον χρηματοοικονομικό κόστος
- Κατάργηση όλων των λοιπών φόρων επί του εισοδήματος ακινήτων

# Προτάσεις Σ.Ε.Α.ΑΚ. - Φορολογία

## Άλλα Θέματα Φορολογίας

- Σταθερό φορολογικό πλαίσιο για τουλάχιστον 20 έτη μετά από την αγορά του κάθε ακινήτου
- Συμψηφισμός φόρων ακινήτων με τελεσίδικες απαιτήσεις κατά του Δημοσίου
- Κατ' επιλογή του οφειλέτη εκχώρηση ιδανικού μεριδίου σε αντικειμενική αξία στο Δημόσιο έναντι σχετικής φορολογικής υποχρέωσης. Δικαίωμα έντοκης επαναγοράς εντός δεκαετίας εάν δεν έχει πωληθεί.
- Συμψηφισμός ΦΠΑ κατασκευής χωρίς χρονικό όριο

# Προϋποθέσεις Ανάπτυξης

Το Δημόσιο πρέπει άμεσα να προσαρμόσει τη φορολογική του πολιτική στις εξής κατευθύνσεις:

- Διαφάνεια
- Σταθερότητα
- Αναλογικότητα
- Εύλογη Ανταποδοτικότητα
- Απλούστευση
- Αποτελεσματική Δικαιοσύνη
- Σεβασμό της Ιδιοκτησίας
- Ισόρροπη Επιδίωξη κοινωνικών Αγαθών

**Ο ΣΕΕΑΚ θα είναι αρωγός σε κάθε σχετική προσπάθεια**