



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ



ΣΥΡΡΙΖΑ

Αθήνα, 31 Μαΐου 2024

ΕΡΩΤΗΣΗ

ΠΡΟΣ: Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών

Θέμα: «Καταστροφική φορολογία εισοδημάτων που προκύπτουν από μισθώματα αστικών ακινήτων για τους Έλληνες μικροϊδιοκτήτες».

Ανυπέρβλητος σκόπελος για τους μικροϊδιοκτήτες αστικών ακινήτων αποτελεί η ληστρική φορολογία που επιβάλλει η πολιτεία, αφού εκτός από το φόρο κατοχής (ΕΝΦΙΑ) που έχει θεσπιστεί ήδη από τα «πέτρινα» χρόνια του μνημονίου, αλλά και τους κύριους ή ακόμα και τους συμπληρωματικούς φόρους και τέλη που καλούνται να πληρώσουν, κατά δεκάδες, οι πολίτες κατά τη μεταγραφή των εγγραπτέων πράξεων (πωλήσεις/δωρεές/παροχές/κληρονομίες κλπ), έρχονται αντιμέτωποι και με την άδικη είσπραξη του φόρου μισθωμάτων, η οποία σφίγγει κι άλλο τη θηλιά στο λαιμό του κατόχου, αναγκάζοντάς, εν τοις πράγμασι, να εκποιήσει την περιουσία του, προκειμένου να αποφύγει τα αναγκαστικά μέτρα είσπραξης, τις κατασχέσεις και τους πλειστηριασμούς που ακολουθούν, σε περίπτωση που δεν καταστεί συνεπής και εμφανίσει αδυναμία πληρωμής.

Για να γίνω πιο συγκεκριμένος, όταν ένας πολίτης έχει στην κατοχή του, σαν Φυσικό Πρόσωπο και όχι σαν Εταιρεία (εγχώρια ή αλλοδαπή), για παράδειγμα, ένα αστικό ακίνητο (διαμέρισμα/κτίριο/οίκημα), το οποίο είναι προσημειωμένο από την τράπεζα, λόγω στεγαστικού δανείου για την αγορά ή την αποπεράτωσή του (εάν πρόκειται για γεωτεμάχιο), φορολογείται για το ετήσιο εισόδημα εκμίσθωσης με **15%** για ποσά που λαμβάνει μέχρι τις 12.000 ευρώ, ενώ για ποσά από 12.001 ως 35.000 ευρώ, η φορολογία εκτοξεύεται κατακόρυφα στο **35%** και καταλήγει στα **45%** για ποσά άνω των 35.001 ευρώ.

Ουσιαστικά, η πολιτεία εδώ και πολλά χρόνια «τιμωρεί» τον κάτοχο, μιας και έχει νομοθετήσει τρία (3) μόνο κλιμάκια, υπερφορολογώντας συλλήβδην τους μικροϊδιοκτήτες, οι οποίοι κατακλύζονται κάθε τέλος του μηνός από «ραβασάκια» φόρου και προστίμων, αλλά και από τη δαμόκλειο σπάθη των τόκων, αφού οι πάγιες ρυθμίσεις των 12 και 24 μηνών των ελεγκτικών και φορολογικών μηχανισμών, έχουν «σερβιριστεί» με επιτόκια άνω του 6,68%, μη συμπεριλαμβανομένων των τόκων υπερημερίας που ξεπερνούν ακόμα και το 15%.

Το αποκορύφωμα δε, είναι, ότι ο δυστυχής μικροϊδιοκτήτης, δεν λαμβάνει το μίσθωμα στο ακέραιο (παρόλο που το εισπράττει), αλλά ουσιαστικά ένα τμήμα αυτού, αφού είναι αναγκασμένος να καταβάλλει κάθε μήνα τη δόση στην τράπεζα ή στους servicers (εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις), τα οποία πιέζουν ασφυκτικά για λογαριασμό των «αγαπημένων» μας FUNDS του εξωτερικού.

Έτσι, για παράδειγμα, ένα ιδιοκτήτης μπορεί να λαμβάνει ένα μηνιαίο μίσθωμα 2.000 ευρώ και να έχει δανειακή σύμβαση, με ποσό δόσης ύψους 1.300 ευρώ (ειδικά μετά τις 13 συνολικά αυξήσεις των επιτοκίων από την ΕΚΤ τα τελευταία 2 έτη). Υπολογίζοντας τον ετήσιο φόρο, θα αντιληφθούμε ότι ο ιδιοκτήτης θα εισπράξει μεν 24.000 ευρώ το χρόνο, θα αποπληρώσει δε **15.600 ευρώ** για το δάνειό του, και θα κληθεί κατά την υποβολή της φορολογικής του δήλωσης, να καταβάλλει στο κράτος ακόμα **6.000 ευρώ**, ήτοι να πληρώσει φόρο (από το πρώτο ευρώ) ακόμα και για εισοδήματα που δεν θα «βάλει στην τσέπη του», αφού θα τα αποδώσει στην τράπεζα. Με απλά μαθηματικά, εάν αφαιρεθούν δάνεια και φορολογικές υποχρεώσεις, ο ιδιοκτήτης θα καρπωθεί στο τέλος του έτους το ποσό των **2.400 ευρώ!!!** Αν συμπεριλάβουμε τα ετήσια έξοδα συντήρησης του ακινήτου (τακτικά και μη), την πληρωμή του **ΕΝΦΙΑ** που αντιστοιχεί σε ένα ακόμα υπολογίσιμο «χαράτσι», τις αμοιβές του λογιστή, την ασφαλιστική κάλυψη πυρός - σεισμού και αστικής ευθύνης έναντι τρίτων κλπ, μπορούμε να αναληφθούμε το μέγεθος της οικονομικής καταστροφής που συντελείται στα Ελληνικά νοικοκυριά.

Άρα το ερώτημα που προκύπτει αβίαστα είναι το εξής: ποιά είναι η μόνη λύση για έναν υπερφορολογούμενο (μισθωτό, συνταξιούχο, άνεργο κλπ) δανειολήπτη που για 20 ή 30 ή ακόμα και 40 χρόνια είναι αναγκασμένος να αποπληρώνει δόσεις σε τράπεζα και εφορία, με ό, τι αυτό συνεπάγεται για την ποιότητα της ζωής του και την ψυχολογική κόπωση που θα επωμιστεί; Μα φυσικά η εκποίηση του ακινήτου σε

όσους διαθέτουν αδήλωτο χρήμα και ψάχνουν «ευκαιρίες» για να το υφαρπάξουν στη μισή τιμή ή ακόμα χειρότερα, η προσφορά του σε αλλοδαπούς ‘επενδυτές’ (Κινέζους, Ρώσους, Άραβες, Ισραηλίτες, Τούρκους κλπ), οι οποίοι αγοράζουν όλα τα αξιόλογα κτίρια του Ν. Αττικής και κυρίως του Ιστορικού Κέντρου του Λεκανοπεδίου, αλλά και των ακριβών παραθαλάσσιων περιοχών.

Ερωτάται ο αρμόδιος Υπουργός:

1. Σκοπεύετε να νομοθετήσετε για τη δίκαιη φορολόγηση των Ελλήνων μικρομεσαίων ιδιοκτητών ακινήτων, προκειμένου να καταφέρουν να διασώσουν την περιουσία που με κόπο και θυσίες δημιούργησαν ή κληρονόμησαν από την οικογένειά τους;
2. Θα αυξήσετε τα κλιμάκια φόρου, πιο αναλογικά και πιο δίκαια, ώστε από το 15% να μην αυξάνεται ο φόρος μονομιάς κατά 20 ολόκληρες ποσοστιαίες μονάδες; Έχετε σκεφτεί να υπάρχει ένα ελάχιστο αφορολόγητο ποσό εκμίσθωσης, ώστε να δώσετε το μήνυμα στην αγορά ακινήτων, ότι υπάρχει κράτος δικαίου και το Υπουργείο σας στέκεται δίπλα σε όλους τους πολίτες;
3. Ειδικά για τα Φυσικά Πρόσωπα που δεν έχουν επαγγελματική/επιχειρηματική δραστηριότητα ή δεν προσφέρουν το ακίνητό τους για βραχυχρόνιες μισθώσεις και οι οποίοι είναι οφειλέτες στεγαστικών δανείων (ουχί επαγγελματικών), σκοπεύετε να θεσπίσετε κάποια **απαλλαγή από το φόρο μισθωμάτων**, σε περίπτωση πάντα που το ακίνητο είναι προσημειωμένο/υποθηκευμένο και έχει ενεργή και ενήμερη δανειακή σύμβαση με πιστωτικό ίδρυμα; Επισημαίνεται πλέον, ότι είναι πολύ εύκολο για τον κρατικό μηχανισμό να διασταυρώσει τα εισοδήματα που λαμβάνει ένας πολίτης από μισθώματα, με τις πληρωμές που διεκπεραιώνει, τόσο απέναντι στα τραπεζικά ιδρύματα, όσο και στην εφορία.
4. Έχετε σκεφτεί να εφαρμόσετε και στα Φυσικά Πρόσωπα, τις ευεργετικές φορολογικές διατάξεις, με τις οποίες όλα τα λειτουργικά και διαχειριστικά έξοδα, αλλά και οι προβλεπόμενες από τη νομοθεσία δαπάνες, δύνανται να εκπίπτουν από το φορολογητέο εισόδημα, όπως ακριβώς συμβαίνει σήμερα με τις προσωπικές επιχειρήσεις και τα Νομικά Πρόσωπα;
5. Κύριε Υπουργέ, με ποιο άμεσο τρόπο θα ανακουφίσετε τον Έλληνα μικροϊδιοκτήτη, ώστε να έχει την ευκαιρία να «αφήσει ένα κεραμίδι» στα παιδιά του, για να ζήσουν κι αυτά με αξιοπρέπεια και ασφάλεια;

Ο ερωτών Βουλευτής

Αθανάσιος Χαλκιάς
Α' Αθήνας