

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον κ. Υπουργό Οικονομικών

Θέμα: Φόρος υπεραξίας – αντικειμενικές τιμές

Η επαναφορά του φόρου υπεραξίας ακινήτων, που περιλαμβάνει το νέο φορολογικό νομοσχέδιο της κυβέρνησης, και που είχε θεσπιστεί και παλαιότερα από τη ΝΔ, θα δημιουργήσει ακόμη περισσότερα προβλήματα σε μια αγορά ήδη σε βαθειά ύφεση. Σύμφωνα με δημοσιεύματα του τύπου, επιφυλάξεις έχουν εκφραστεί ακόμη και μεταξύ παραγόντων του υπουργείου ως προς την αποδοτικότητα του μέτρου.

Σύμφωνα με τη σχετική διάταξη, ο φόρος υπεραξίας επιβάλλεται στη διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και πώλησης του ακινήτου, με υπόχρεο φόρου τον πωλητή και έχει την έννοια της φορολογίας της υπεραξίας που αποκόμισε τη χρονική περίοδο που κατείχε το ακίνητο. Επισημαίνεται, ότι ο συγκεκριμένος φόρος μπορεί να επιφέρει έσοδα μόνο σε μια αναπτυσσόμενη αγορά ακινήτων, σε μια περίοδο που οι τιμές των ακινήτων αυξάνουν, αλλά όχι όταν επικρατούν συνθήκες ύφεσης αφού δεν θα υπάρχει φορολογητέα ύλη, στην μεγάλη πλειοψηφία των περιπτώσεων. Ήδη η εξαγγελία του μέτρου έχει προκαλέσει έντονη κριτική και αντιδράσεις, με τους ειδικούς στην αγορά ακινήτων να δηλώνουν πως «σε μια νεκρή αγορά ακινήτων θα έρθει να δώσει τη χαριστική βολή χωρίς να αποδώσει τίποτα».

Η αναδρομικότητα του συγκεκριμένου φόρου και που αποτελεί αδιευκρίνιστο μέχρι στιγμής ζήτημα στο νέο φορολογικό νομοσχέδιο, έχει προκαλέσει την άμεση αντίδραση της Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ), η οποία με επείγουσα επιστολή της προς τους αρμόδιους υπουργούς επισημαίνει την επικίνδυνη «ασυμφωνία» μεταξύ της Αιτιολογικής Έκθεσης και της διάταξης νόμου στο υπό ψήφιση φορολογικό νομοσχέδιο, ως προς τη φορολόγηση της υπεραξίας. Ειδικότερα, επισημαίνεται, ότι ενώ μεν στην Αιτιολογική Έκθεση του σχεδίου νόμου ορίζεται ξεκάθαρα, ότι ο φόρος επιβάλλεται επί ακινήτου «που αποκτήθηκε με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2013». Αντιθέτως στο κείμενο νόμου που καλείται να ψηφίσει το Κοινοβούλιο αυτό παραμένει ασαφές και αδιευκρίνιστο. Σε περίπτωση που η εν λόγω διάταξη παραμείνει ως έχει και ψηφιστεί θα σημάνει την επιβολή του φόρου επί όσων ιδιοκτητών πουλήσουν το ακίνητό τους από την πρώτη κιόλας ημέρα του νέου χρόνου κάτι που όπως υπογραμμίζει η ΠΟΜΙΔΑ θα ήταν απόλυτα καταστροφικό για τους σημερινούς πωλητές ακινήτων, που όχι μόνον δεν αποκομίζουν «υπεραξία» αλλά τα «σκοτώνουν» κυριολεκτικά για να επιβιώσουν και να πληρώσουν τους φόρους που τους επιβάλλονται. Για το λόγο αυτό η Ομοσπονδία ζητά να προστεθεί στο κείμενο της υπό ψήφιση διάταξης, αυτό που ρητά ορίζεται στην εισηγητική έκθεση, και να περιοριστεί η φορολόγηση μόνον σε όσους αποκτούν ακίνητα από επαχθή αιτία.

Επισημαίνεται, ότι η επιβολή φόρου υπεραξίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων δεν προβλέπει μείωση των φόρων μεταβιβάσεων, και που θα ισχύουν και τα δύο ταυτοχρόνως σε μια αγοραπωλησία επιβαρύνοντας πωλητή και αγοραστή αντίστοιχα.

Υπογραμμίζεται, ότι, εάν δεν διαφοροποιηθεί η διάταξη του νομοσχεδίου, η εφορία θα μπορεί να συγκρίνει μια υψηλή βάση τιμών (το πλαφόν των αντικειμενικών αξιών που ισχύουν σήμερα), με μια ιδιαίτερα χαμηλή τιμή που ίσχυε παλαιά - αντικειμενικές κάτω από τις εμπορικές τιμές - με αποτέλεσμα ο έφορος να υπολογίζει μεγαλύτερη υπεραξία και που στην πραγματικότητα θα είναι πλασματική, και να μπορεί με αυτόν τον τρόπο να επιβάλει περισσότερο φόρο.

Όσον αφορά το θέμα της αύξησης των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων, ο Υφυπουργός Οικονομικών ανακοίνωσε την επέκταση του συστήματος των αντικειμενικών αξιών σε όλη τη χώρα το επόμενο έτος, και που θα αποτελέσει προϋπόθεση για τον αυτόματο μηχανισμό αναπροσαρμογής των τιμών. Η κυβέρνηση έχει αναλάβει και με βάση το νέο Μνημόνιο να αναπροσαρμόσει τις αντικειμενικές αξίες στα ισχύοντα επίπεδα της αγοράς. Εάν αυτό συμβεί θα σημάνει πιθανότατα αυξήσεις στις αντικειμενικές αξίες ύψους μέχρι και 20%-30% σε πολλές περιοχές της χώρας, και που θα συμπαρασύρει όλους τους σχετικούς φόρους προς τα πάνω, καθώς σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος (που θα αποτελέσουν τη βάση δεδομένων για τον καθορισμό των νέων αναπροσαρμογών), η πτώση των πραγματικών τιμών των ακινήτων τη διετία 2011-2012 δεν κάλυψε παρά 70%-80% της αξίας κι όχι το σύνολο της διαφοράς μεταξύ αντικειμενικών και αγοραίων τιμών, εκτιμήσεις, οι οποίες σε καμιά περίπτωση δεν ανταποκρίνονται στην σημερινή πραγματικότητα. Οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων έχουν ξεπεράσει σήμερα σε πολλές περιπτώσεις και κατά πολύ τις εμπορικές αξίες, ενώ οποιαδήποτε αύξηση των αντικειμενικών αξιών θα καθιστούσε τις μεταβιβάσεις ακινήτων απαγορευτικές.

Η σημαντική αύξηση της φορολόγησης σε συνδυασμό με τη μείωση της χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα και την έλλειψη ρευστότητας έχουν κυριολεκτικά γονατίσει την αγορά ακινήτων. Περαιτέρω φορολογική επιβάρυνση δεν νοείται σε μια αγορά που βρίσκεται σε τέλμα.

ΜΑΡΙΑ ΚΟΛΛΙΑ – ΤΣΑΡΟΥΧΑ
ΣΤ' Αντιπρόεδρος Βουλής των Ελλήνων

Δεδομένων των ιδιαίτερα δυσμενών συνθηκών που επικρατούν στην αγορά, προτίθεται το υπουργείο να αναστείλει την επιβολή του φόρου υπεραξίας;

Στη σημερινή περίοδο βαθιάς κρίσης με κύρια χαρακτηριστικά την ελάχιστη ζήτηση και την κατάρρευση των αγοραπωλησιών η αύξηση των αντικειμενικών αξιών θα παγώσει την όποια δραστηριότητα εμφανίζεται ακόμη στην αγορά ενώ θα οδηγήσει σε αδιέξοδο χιλιάδες νοικοκυριά, που θα δουν τα φορολογικά βάρη να εκτινάσσονται και που δεν θα μπορούν πια να ανταποκριθούν.

Ερωτάται ο κ. Υπουργός:

Προτίθεται το υπουργείο να διατηρήσει τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων στα σημερινά επίπεδα και να μην επιβάλλει νέες αυξήσεις λόγω των ιδιαίτερα σοβαρών επιπτώσεων που αυτές θα έχουν;

Αθήνα, 8 Ιανουαρίου 2013

Η Ερωτώσα Βουλευτής

Μαρία Κόλλια Τσαρουχά
ΣΤ' Αντιπρόεδρος της Βουλής των Ελλήνων
Βουλευτής Ν. Σερρών