

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον κ. Υπουργό Οικονομικών

Θέμα: Αναγκαία η επανεκκίνηση της αγοράς ακινήτων – Αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών

Ραγδαία επιδείνωση καταγράφει η αγορά κατοικίας από τις αρχές του 2012 και μέχρι σήμερα, όπως προκύπτει από τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος. Ειδικότερα, ενώ κατά την περίοδο 2007 έως το τέλος του 2011 η μείωση των τιμών των κατοικιών δεν είχε ξεπεράσει το 11,7%, από τις αρχές του 2012 μέχρι και το δεύτερο τρίμηνο του τρέχοντος έτους η συνολική μείωση έχει αγγίξει το 23,1%, δείγμα της επιδείνωσης της κρίσης στην κτηματαγορά, που αντανακλά πλήρως και τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί στην ελληνική οικονομία γενικότερα.

Η οικονομική κρίση έχει αλλάξει ριζικά τα δεδομένα. Οι τιμές των ακινήτων όχι μόνο μειώθηκαν αλλά πρακτικά η αγορά ακινήτων έχει παγώσει, χωρίς συναλλαγές. Επιπλέον εμφανίζεται μια νέα σοβαρή απειλή: τα ακίνητα τα οποία ενδεχομένως θα προσφερθούν στην αγορά από τις τράπεζες που είχαν χορηγήσει δάνεια.

Τα ακίνητα τα οποία προσφέρονται σήμερα στην αγορά είναι όλων των ειδών, και είναι αναμενόμενο, με σχεδόν μηδενική τραπεζική χρηματοδότηση, η αγορά ακινήτων να έχει παγώσει, ενώ η αξία των ακινήτων έχει υποστεί σημαντική καθίζηση. Μόνον οι αντικειμενικές τιμές εξακολουθούν να παραμένουν οι ίδιες τα τελευταία επτά χρόνια σε ένα οικονομικό περιβάλλον που καταρρέει. Κι όμως η αξία των ακινήτων είναι από τα πλέον σημαντικότερα στοιχεία της οικονομίας. Η παρουσία των νοικοκυριών, η πιστοληπτική ικανότητά τους, η αξία των επιχειρήσεων (τραπεζών, επενδύσεων) εξαρτάται άμεσα από την αξία των ακινήτων. Στο πλαίσιο της αναζήτησης εσόδων από τα ακίνητα εξετάζετε να μειωθεί ο υπερβολικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων ο οποίος ενώ σε όλη την Ευρώπη δεν υπερβαίνει το 5% στην Ελλάδα είναι υπερδιπλάσιος. Πιστεύετε ότι αυτό θα βοηθήσει την αγορά ακινήτων; Ενδεχομένως, αλλά το πρόβλημα δεν είναι αυτό. Το πραγματικό πρόβλημα είναι ότι η ανυπαρξία συναλλαγών στα ακίνητα δεν οφείλεται στον υψηλό φόρο μεταβίβασης. Το πρόβλημα είναι ότι σήμερα οι (όποιες) αγοραπωλησίες γίνονται σε τιμές (πολύ) κάτω από τις ισχύουσες αντικειμενικές και οι πολίτες πληρώνουν φόρο που αντιστοιχεί σε αξία που στην πραγματικότητα δεν υπάρχει.

Ο υψηλός φόρος μεταβίβασης ακινήτων που ισχύει είναι ένα ακόμη δείγμα της παθογένειας του συστήματος που φορολογεί άδικο οτιδήποτε μπορεί να εντοπίσει. Ισχύει το εξής παράλογο: υπερφορολογείται η μεταβίβαση αλλά δεν μπορεί να βρεθεί η πραγματική αξία του ακινήτου. Η μείωση του φόρου μεταβίβασης οφείλει να γίνει συγχρόνως με την καθιέρωση ενός άλλου συστήματος που θα υπολογίζει την πραγματική αξία του ακινήτου, αλλιώς δεν θα έχει νόημα. Θα είναι μια ακόμα από τις επικοινωνιακές ασκήσεις «βελτίωσης του κλίματος», και στις οποίες εξειδικεύστε.

Επειδή:

Πρέπει επιτέλους να υπάρξει ειλικρίνεια στην αγορά ακινήτων. Αν υπήρχε τρόπος ώστε οι αγοραπωλησίες ακινήτων να γίνονται επί των πραγματικών τιμών και ο φόρος μεταβίβασης να είναι μηδαμινός, αυτό αναμφισβήτητα θα αποτελούσε όφελος για την ελληνική οικονομία. Το κράτος δικαιούται να εισπράττει φόρο από την περιουσία ή/και από τα εισοδήματα των πολιτών, όχι όμως και να επιβάλλει παράλογα «διόδια» σε κάθε συναλλαγή.

Ερωτάται ο κ. Υπουργός:

Τι προτίθεστε να κάνετε και πότε με την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών έτσι ώστε να ανταποκρίνονται στις πραγματικές οικονομικές συνθήκες που ισχύουν, να αποκατασταθεί επιτέλους ένα στοιχειώδες αίσθημα δικαίου στην ελληνική κοινωνία και να βοηθηθεί η επανεκκίνηση της αγοράς των ακινήτων;

Αθήνα, 23 Αυγούστου 2013

Η Ερωτώσα Βουλευτής

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