

11 Φεβρουαρίου 2014

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον Υπουργό Οικονομικών

Θέμα: Φόρος Υπεραξίας Ακινήτων Ιδιωτών και Επιχειρήσεων

Η επιβολή του φόρου Υπεραξίας ακινήτων που ενεργοποιήθηκε την 1/1/2014 έχει προκαλέσει σύγχυση σε όλους τους εμπλεκόμενους φορείς και βέβαια στους ιδιώτες, το δε αποτέλεσμα είναι το περαιτέρω πάγωμα της κτηματαγοράς.

Η πρόσφατη ανακοίνωση του Υπουργείου περί απαλλαγής από τον φόρο υπεραξίας, ακινήτων που έχουν διακρατηθεί άνω των 25 ετών από τους ιδιοκτήτες τους, αποτελεί λογική εξέλιξη δεδομένου ότι ο υπολογισμός του φόρου υπεραξίας θα ήταν πρακτικά αδύνατος για παλαιά ακίνητα λόγω διαφορετικού τρόπου κτήσεως, διαφορετικού νομίσματος, διαφορετικού πληθωρισμού, έλλειψης αντικειμενικών αξιών (για τα προ του 1982 ακίνητα), προβλημάτων ακινήτων που έχουν κατασκευαστεί με αυτεπιστασία κλπ.

Το πρόβλημα όμως παραμένει για όλα τα υπόλοιπα ακίνητα δεδομένου ότι ήδη βαρύνονται με πολλούς φόρους, υπάρχει φόρος μεταβίβασης, και, το κυριότερο έρχεται σε μία περίοδο και χρονική συγκυρία κατά την οποία οι τιμές πώλησης είναι πολύ κατώτερες των αντικειμενικών αξιών με αποτέλεσμα όχι μόνο να μην προκύπτει κέρδος αλλά συνήθως υπάρχει μεγάλη ζημία. Ναι μεν προβλέπεται μηδενικός φόρος σε τέτοια περίπτωση αλλά διερωτάται κανείς αν αξίζει το κόπο να αναστατωθεί περαιτέρω η κτηματαγορά, να ταλαιπωρηθούν περισσότερο οι πολίτες, λόγω των πολυάριθμων φορολογικών πιστοποιητικών που απαιτούνται πλέον για τις μεταβιβάσεις, για να καταλήξει η όλη προσπάθεια σε μηδενικό φόρο και, εν κατακλείδι, να μην εισρεύσουν έσοδα στα δημόσια ταμεία.

Ακόμη μεγαλύτερη απορία προκαλεί η φορολογική επίθεση αναδρομικού χαρακτήρα στην υπεραξία των ακινήτων των επιχειρήσεων που έχουν αποκτηθεί με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μέσω της διαδικασίας *sale & lease back* η οποία φέρνει τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις κυρίως σε απόγνωση και προσθέτει στην ασφυξία την οποία υφίστανται. Πιο συγκεκριμένα, με εγκύκλιο (ΠΟΛ 1007) της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων προβλέπεται η φορολόγηση κατά 19% του αφορολόγητου αποθεματικού το οποίο εγγράφουν στους ισολογισμούς τους οι επιχειρήσεις και προκύπτει από τη πώληση του ακινήτου στην εταιρεία *leasing* (ουσιαστικά δηλαδή στην τράπεζα) και εν συνεχεία την επαναμίσθωσή του από την επιχείρηση. Έρχεται δηλαδή το Δημόσιο και φορολογεί μέρος του δανείου που πήρε η επιχείρηση και συνεχίζει να αποπληρώνει στην τράπεζα. Φορολογείται συνεπώς ένα εικονικό κέρδος το οποίο ο ιδιοκτήτης της επιχείρησης και του ακινήτου το πληρώνει κανονικά στην τράπεζα, καθώς είναι τμήμα του δανείου. Η παράλογη αυτή δε φορολόγηση είναι και αναδρομική.

Δεδομένου ότι:

- τα ακίνητα ήδη υπερφορολογούνται
- η κτηματαγορά και όλοι οι εμπλεκόμενοι επαγγελματίες ασφυκτιούν
- οι πολίτες έχουν εξαντληθεί από τη συνεχιζόμενη φοροεπιδρομή
- εκκρεμεί η εξεύρεση ενός αξιόπιστου τρόπου υπολογισμού της υπεραξίας
- Οι τιμές πώλησης πλέον είναι πολύ κατώτερες των αντικειμενικών οπότε η ταλαιπωρία των φορολογουμένων δεν δικαιολογεί την μηδενική υπεραξία που θα διαπιστωθεί
- αποθαρρύνεται η επένδυση σε ακίνητα από Έλληνες
- προκαλείται σύγχυση σε ξένους επενδυτές
- ο φόρος ενδέχεται να μετακυλιστεί στους αγοραστές
- οι επιχειρήσεις, κυρίως δε οι μικρομεσαίες, ήδη αντιμετωπίζουν πρόβλημα επιβίωσης ακόμη και εκείνες που μέχρι πρότινος παρέμεναν υγιείς
- από 1/1/2014 καταργήθηκε, λόγω εφαρμογής των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, (ΔΛΠ) η έννοια του αφορολόγητου αποθεματικού οπότε, το Υπουργείο δεν θα βρίσκει υπεραξίες καθώς το ακίνητο θα αποτυπώνεται στο ενεργητικό της εταιρείας με την οικονομική του αξία.

Ερωτάται ο κ. Υπουργός:

1) Ποιος ο λόγος επιβολής φόρου υπεραξίας στις τωρινές πτωτικές συνθήκες υπό τις οποίες, ενδέχεται, το μέτρο να μην επιφέρει τα αναμενόμενα οφέλη στο δημόσιο ενώ ταυτόχρονα θα προκαλέσει περαιτέρω επιδείνωση της κατάστασης των ιδιοκτητών και εν γένει της κτηματαγοράς;

2) Ποιος ο λόγος επιβολής φόρου υπεραξίας στα ακίνητα των επιχειρήσεων που έχουν αποκτηθεί με τη διαδικασία sale & lease back από τη στιγμή που ήδη βρίσκονται σε ισχύ τα ΔΛΠ; Μήπως η αναδρομική επιβολή του φόρου οφείλεται ακριβώς στο ότι από δω και στο εξής δεν υπάρχει λόγος επιβολής του φόρου υπεραξίας ακινήτων επιχειρήσεων;

Η βουλευτής που ερωτά

Ασημίνα Ξηροτύρη-Αικατερινάρη