

Φόρος ακίνητης ιδιοκτησίας: Μία πονεμένη ιστορία

(Μέρος Β)

Με κύριο κριτήριο την αρχή ότι ένας φόρος πρέπει να είναι απλός, επειδή με τον τρόπο αυτό είναι και πιο κατανοητός από τον φορολογούμενο και πιο εισπράξιμος από το κράτος, προκρίνω την εφαρμογή ενιαίου συντελεστή φορολόγησης. Όσο πιο δύσκολος είναι ο υπολογισμός του τόσο πιο απωθητικός είναι και τόσο λιγότερο εισπράξιμος. Αναφέρω και την ανάγκη μας να ελκύσουμε ξένους επενδυτές. Όσο πιο απλός είναι ο φόρος, τόσο πιο εύκολα επενδύουν. Υπάρχουν παραδείγματα περί του αντιθέτου, βλέπετε Ελλάδα. Τα προβλήματα ξεκινούν από εδώ και πέρα. Επigrammaticά, παραθέτω τα πιο κύρια:

1. Πρέπει να υπάρχει ποσό ή/ και κατηγορία εξαιρέσεων φορολόγησης; Κι εάν πρέπει να υπάρχει ποσό εξαιρέσεων, αυτό θα πρέπει να είναι για

όλους ή αυστηρά για αυτούς με αξίες μέχρι το ποσό εξαιρέσεων;

2. Οι εκτιμήσεις του Κτηματολογίου, που έγιναν σε τόσο σύντομο χρονικό διάστημα, είναι αντικειμενικές;

3. Ποιος θα εξετάζει τις ενστάσεις και τι χρονικό διάστημα απαιτείται;

4. Πώς ταυχάνουν χειρισμού θέματα, όπως εξ αδιαρέτου ιδιοκτησίες και ιδιοκτησίες που αποκτήθηκαν χωρίς να υπάρχει ακόμα ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας;

Απαντώντας το πρώτο ερώτημα, αναφέρω το αυτονόητο: πως όσο δημιουργώ κατηγορίες εξαιρέσεων, τότε όλο και περισσότερο βάρος πέφτει στους ώμους των υπολοίπων. Γνώμη μου είναι πως κακώς εξαιρούνται φορολόγησης γεωργικές χρήσεις ακίνητα. Επίσης, γνώμη μου είναι πως αν θα πρέπει να υπάρχει εξαιρέση μέχρι ενός ποσού, αυτό θα πρέπει να είναι για όλους και όχι

Τις ενστάσεις δεν μπορεί να τις εξετάζει ούτε το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων ούτε το Κτηματολόγιο.

για λίγους. Δηλαδή, ακούγεται άσχημο να θεωρούμε «φτωχό» κάποιον που έχει περιουσία αξίας μέχρι €200.000, αλλά μη φτωχό αυτόν που έχει περιουσία αξίας από €200.001 και πάνω. Πιστεύω πως το μέτρο θα πρέπει να είναι για ορίζοντα εξαιρέση των πάντων από το €1 μέχρι το μέγιστο ποσό εξαιρέσεων.

Ως προς το δεύτερο ερώτημα και παρόλο που θεωρώ πως αξίζουν συγκαταχήρια στο ΥΠΕΣ και το Κτηματολόγιο που διεκπεραίωσαν σε

σύντομο χρονικό διάστημα αυτό το δύσκολο έργο, φάνηκε ότι έγιναν λάθη και δη κοντρά λάθη. Άρα, με αυτό το δεδομένο θα πρέπει ο κάθε ιδιοκτήτης να έχει το μόνιμο δικαίωμα της επαλήθευσης της αντικειμενικής τιμής του ακινήτου του, για σκοπούς δικαίως φορολόγησης. Τονίζω, σε αυτό το σημείο, ότι η τιμή του ακινήτου για σκοπούς φορολόγησης δεν είναι η ίδια με την αγοραία αξία του. Αυτό θα πρέπει να γίνει κατανοητό από όλους.

Τις ενστάσεις, λοιπόν, δεν μπορεί να τις εξετάζει ούτε το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων – επειδή αυτό επιζητά μεγιστοποίηση των εσόδων του, ούτε το Κτηματολόγιο επειδή αυτό έκανε και την εκτίμηση επί της οποίας υπάρχει η διαφορά. Δεν μπορεί να είναι και «διάδικος» και δικαστής.

Γνώμη μου είναι όπως δημιουργηθεί ένα Σώμα τύπου Tribunal,

που θα απαρτίζεται από τρεις εκτιμητές του ιδιωτικού τομέα και το οποίο υπό την εποπτεία του ΕΤΕΚ θα προβαίνει σε εξέταση των ενστάσεων. Το ΕΤΕΚ δεν θα έχει δικαίωμα ψήφου, αλλά θα τηρεί πρακτικά. Το Σώμα αυτό θα συνεδριάζει 6 μήνες τον χρόνο για εξέταση των ενστάσεων. Για σκοπούς σύντμησης της διαδικασίας, το Σώμα θα λαμβάνει μία απόφαση και μόνο: είτε να αποδέχεται την εκτίμηση του Κτηματολογίου ή την εκτίμηση του αιτητή – δεν θα προβαίνει, δηλαδή, σε δική του εκτίμηση. Η απόφαση θα είναι τελεσίδικη. Άρα, η απόφαση θα είναι στη βάση του ποίου μέρους είναι η πιθανότητα επαλήθευσης.

Ως προς το τελευταίο ερώτημα, θα πρέπει να ληφθούν δραστηρικά μέτρα. Οι συνιδιοκτήτες θα πρέπει να προσκομίζουν συμφωνίες διανομής μεριδίων για να αρθεί η αδικία σε βάρος τους. Αν, για παράδειγμα,

εγώ είμαι συνιδιοκτήτης με κάποιον άλλο σε ένα οικόπεδο με ιδιοκτησία 50%-50% έκαστος και εγώ έκτισα σπίτι στο μερίδιό μου, ενώ ο άλλος έχει ακόμα οικόπεδο, τότε ο άλλος αδικείται με το παρόν σύστημα, επειδή θα πληρώσει περισσότερα από ό,τι πραγματικά οφείλει κι εγώ λιγότερα. Ο λόγος είναι πως το Κτηματολόγιο βγάζει τη συνολική αξία και διαιρεί στη βάση των μεριδίων. Δεν λέω, κατά τον τελευταίο ένα χρόνο υπήρξε βελτίωση σε αυτό το θέμα.

Τέλος, να αναφέρω πως είναι κρίμα να έχει γίνει και να γίνεται τόση δουλειά και στο τέλος να ερχόμαστε και να εφαρμόζουμε κατ' επιανάληψη ένα μέτρο σε λανθασμένη και αδικαιολογήτως.

*Ο Ανδρέας Α. Ανδρέου είναι CEO της AFS Andreou Property Strategy - Chartered Surveyors.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Kup, 08 Νοέμβριος 2015, p.12

Αποδελτίωση:08/11/2015

