

## **Οι πολλοί φόροι πλήττουν τα ακίνητα ως επενδυτικά προϊόντα**

Πέμπτη, 18 Μαρτίου 2010

Τα ακίνητα, ως επενδυτικά προϊόντα, είναι ιδιαίτερα επιβαρυνμένα από τη φορολογία. Την άποψη αυτή εξέφρασε στο Business & Real Estate Investment ο Πρόδρομος Βλάμης, διδάκτωρ του Πανεπιστημίου Cambridge και Senior Research Fellow στο Ελληνικό Παρατηρητήριο του London School of Economics, Μεγ. Βρετανία.

Όπως επισήμανε, μεταξύ άλλων, με αφορμή τη συζήτηση που διεξάγεται για τις αλλαγές στη φορολογία της ακίνητης περιουσίας στη χώρα μας, η πληθώρα φόρων καθώς και η εν γένει πολυπλοκότητα της φορολογίας κεφαλαίου στην Ελλάδα αποτελούν ανασταλτικούς παράγοντες για τους επενδυτές και καθιστούν την επένδυση στην κτηματαγορά (εμπορικά ακίνητα και κατοικίες) λιγότερο ελκυστική σε σχέση με άλλες μορφές επενδύσεων. Συνεχίζοντας, ανέφερε ότι η πλειονότητα των πολιτών αυτής της χώρας κατανοούν την αγωνία του Γιώργου Παπακωνσταντίνου να αυξήσει τα φορολογικά έσοδα. Ωστόσο, οι όποιες αλλαγές δεν πρέπει να οδηγήσουν σε μεγαλύτερες φορολογικές επιβαρύνσεις στα ακίνητα και, άρα, σε μια ασύμμετρη φορολογική αντιμετώπισή τους σε σχέση με άλλα επενδυτικά προϊόντα (μετοχές, ομόλογα και τραπεζικές καταθέσεις).

Σήμερα ισχύουν συνολικά 33 φόροι, που αφορούν τα ακίνητα. Οι σημαντικότεροι περιλαμβάνουν:

- ⇒ Το υπό κατάργηση Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (0,1% επί της αντικειμενικής αξίας των κατοικιών και ακινήτων για τα φυσικά πρόσωπα, αλλά όχι μικρότερο από 1 ευρώ ανά τ.μ., 0,3% επί της αντικειμενικής αξίας των ιδιόκτητων επαγγελματικών/εμπορικών χώρων για τα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, 0,1% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων για μη ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα του Δημοσίου και των ΟΤΑ και 0,6% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων για τα νομικά πρόσωπα, εξαιρουμένων όμως των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων που επιβαρύνονται με 0,1%).
- ⇒ Φόρο επί των εισπραττόμενων μισθωμάτων (27%-40%).
- ⇒ Επιπρόσθετο συμπληρωματικό φόρος επί των εισοδημάτων από μισθώματα (1,5%-3%).
- ⇒ Χαρτόσημο ενοικίου (1,8%, αλλά όχι στις κατοικίες).
- ⇒ ΦΠΑ στα νεόδομητα (για άδειες μετά την 1/1/2006).
- ⇒ Ειδικό φόρο 3% στα ακίνητα των offshore.
- ⇒ Δημοτικό φόρο.
- ⇒ Το τέλος ηλεκτροδοτούμενων χώρων.
- ⇒ Φόρο μεταβίβασης (9%-11%) ή τέλος συναλλαγών (1%).
- ⇒ Φόρο αυτόματου υπερτιμήματος (capital gains tax) 5-20%, ανάλογα με τη διάρκεια κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή (0% μετά τα 25 έτη κατοχής).
- ⇒ Το τέλος εγγραφής ακινήτων στο υποθηκοφυλακείο.

Σύμφωνα με τον κ. Πρόδρομο Βλάμη, η πληθώρα των φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα έχει διπλό αρνητικό αντίκτυπο στην ελληνική αγορά ακινήτων. Από τη μία πλευρά την καθιστά ακριβή και, κατά συνέπεια, μη ελκυστική. Από την άλλη, η πολυπλοκότητα της φορολογίας προκαλεί δυσκολία τόσο στους εγχώριους παράγοντες της αγοράς (συμβούλους ακινήτων, δικηγόρους και συμβούλους σε θέματα φορολογίας ακίνητης περιουσίας) όσο και στους διεθνείς επενδυτές.

Οι τελευταίοι, στην πλειονότητά τους, συχνά αποφασίζουν να εισέλθουν σε κάποια αγορά ακινήτων με προσυμφωνίες που αφορούν την ολοκλήρωση των έργων σε βάθος χρόνου. Η εκτίμηση της επένδυσης από πλευράς βιωσιμότητας γίνεται βάσει των δεδομένων που ισχύουν τη στιγμή της συμφωνίας.

Καταλήγοντας, τόνισε ότι «ως εκ τούτου, ανατροπές στο φορολογικό και στο πολεοδομικό καθεστώς -προς το δυσμενέστερο- είναι δυνατό όχι μόνο να τινάξουν την αρχική συμφωνία στον αέρα, αλλά και να αποτρέψουν τον επενδυτή από μελλοντικές επενδύσεις».

**ΜΑΝΟΣ ΒΟΥΛΓΑΡΗΣ**