**Το βάρος των φόρων ακινήτων (και κυρίως φόρων κατοχής) σε Ελλάδα και ορισμένες άλλες χώρες**

**Φορολόγηση ακινήτων σε Γαλλία – Γερμανία – Ην. Βασίλειο**

*Περίληψη*

* Η παρούσα είναι μία συγκριτική μελέτη του βάρους κυρίως των φόρων κατοχής ακινήτων σε Ελλάδα και μία σειρά άλλες ανεπτυγμένες (Δυτικές) χώρες.
* Παράλληλα παρουσιάζεται, εν συντομία, η δομή των φόρων μεταβίβασης (όχι όμως κληρονομίας ή γονικής παροχής), των φόρων κατοχής, των φόρων περιουσίας, των φόρων υπεραξίας (όχι όμως των φόρων επί εισοδημάτων από ακίνητα) σε Γαλλία, Γερμανία, Ην. Βασίλειο.
* Βάσει τριών διαφορετικών προσεγγίσεων προκύπτει πως το μεγαλύτερο βάρος των φόρων κατοχής το 2011 έφερε, συγκριτικά, η Ελλάδα – πριν δηλ. την μετέπειτα νέα αύξηση των φόρων αυτών.
* Η σχετική ανάλυση έχει μεγάλη πολιτική σημασία, καθώς διαψεύδει επιχειρήματα, που κατά καιρούς ακούστηκαν από επίσημα χείλη τα τελευταία 4-5 χρόνια (ιδίως το 2013), είτε πως είναι μικρό το συνολικό φορολογικό βάρος των Ελλήνων σε σχέση με τον ΟΟΣΑ είτε πως είναι μικρό ειδικά το βάρος των φόρων κατοχής.
* Η μελέτη τονίζει επίσης πως, όσον αφορά στην επίπτωση σε κτηματαγορά, οι φόροι κατοχής είναι πολύ πιο σημαντικοί απ’ τους φόρους μεταβίβασης, καθώς η επίπτωση των φόρων κατοχής εκδηλώνεται σε βάθος χρόνου, ενώ η επίπτωση των φόρων μεταβίβασης σημειώνεται εφάπαξ, κατόπιν δε, ceteris paribus, απορροφάται απ’ την κτηματαγορά.
* Ακόμη, η ανάλυση παρουσιάζει και σχολιάζει επιχειρήματα υπέρ και κατά της ύπαρξης φόρων ακινήτων, συμπεραίνουσα πως τα επιχειρήματα «κατά» είναι πιο ισχυρά, ιδίως όσον αφορά στους φόρους κατοχής ακινήτων, οι οποίοι – και μόνο με κατάλληλες προσαρμογές – δικαιολογούνται εάν και εφ’ όσον χαρακτηρίζονται από ανταποδοτικότητα. Αυτό μπορεί να συμβαίνει, σε σημαντικό αλλά όχι κατ’ ανάγκην απόλυτο βαθμό, όταν αυτοί οι φόροι πηγαίνουν υπέρ ΤΑ.
* Τέλος, η εξέταση των περιπτώσεων Γαλλίας, Γερμανία και Ην. Βασιλείου προσφέρει ενδιαφέρουσες ιδέες για το πώς θα μπορούσαν οι φόροι κατοχής ακινήτων να γίνουν φόροι χρηματοδότησης της ΤΑ στην Ελλάδα, με τρόπους δηλ., που θα εξασφαλίζουν (α) την αυτονομία της ΤΑ, (β) ανταποδοτικότητα των φόρων, (γ) την φοροδοτική ικανότητα των ιδιοκτητών (ή και ενοικιαστών, καθώς στις ανωτέρω χώρες υπόλογοι για τον φόρο κατοχής είναι συχνά οι ένοικοι-ενοικιαστές και όχι οι ιδιοκτήτες).

*Το βάρος των φόρων ακινήτων (και κυρίως φόρων κατοχής) σε Ελλάδα και ορισμένες άλλες χώρες –*

*Φορολόγηση ακινήτων σε Γαλλία – Γερμανία – Ην. Βασίλειο*

*Πρέπει να υπάρχουν φόροι ακινήτων;*

*Ειδικότερα, πρέπει να υπάρχουν φόροι κατοχής ακινήτων (recurrent property taxes); [Υπ’ όψιν ότι τα 2/3 των φόρων ακινήτων στην ΕΕ είναι φόροι κατοχής, δηλ. επαναλαμβανόμενοι φόροι ακινήτων – βλ. Eurostat (2014): Taxation trends in the European Union, p. 44.]*

*Αν πρέπει να υπάρχουν φόροι κατοχής, πρέπει αυτοί να χρηματοδοτούν το κεντρικό κράτος ή την Τοπική Αυτοδιοίκηση (ΤΑ);*

*Ποιά τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των φόρων ακινήτων εν γένει, των φόρων κατοχής ειδικότερα και της χρήσης αυτών για χρηματοδότηση της ΤΑ;*

*Πώς μετράται το βάρος των φόρων κατοχής; Είναι, συγκριτικά με άλλες χώρες, μικρό ή μεγάλο το βάρος των φόρων ακινήτων (και δη φόρων κατοχής) στην Ελλάδα;*

*Φορολόγηση ακινήτων σε Γαλλία – Γερμανία – Ην. Βασίλειο.*

* Πρέπει να υπάρχουν φόροι ακινήτων;

Αυτό και ορισμένα απ’ τα επόμενα ερωτήματα πρέπει να τα απαντήσουμε διότι το όποιο βάρος των φόρων «μικραίνει» ή «μεγαλώνει» αναλόγως της ανταποδοτικότητας των φόρων, είτε σε μακροοικονομικό επίπεδο είτε σε τοπικό επίπεδο. Αν δηλ. η ανταποδοτικότητα είναι μεγάλη ή έστω ορατή, αντιστοίχως μικραίνει το βάρος των φόρων. Αλλιώς, το αντίθετο.

Πολύ σημαντικό, επίσης, είναι το αν το βάρος των φόρων μετράται σε σχέση με τις τιμές των ακινήτων, σε σχέση με την επίπτωση τους στην κτηματαγορά (καθώς κάθε φόρος μειώνει την οικονομική δραστηριότητα ούτως ή αλλιώς) ή σε σχέση με το εισόδημα των ιδιοκτητών.

Επίσης, άλλο οι φόροι μεταβίβασης (και εδώ, άλλοι οι φόροι επί αγοραπωλησιών και άλλοι οι φόροι κληρονομίας ή γονικής παροχής) και άλλο οι φόροι κατοχής, που είναι επαναλαμβανόμενοι – παρ’ ότι οι φόροι κατοχής εμμέσως επηρεάζουν τις μεταβιβάσεις (αφού, διά της προεξοφλήσεώς τους, επηρεάζουν την απόφαση αγοράς και διακρατήσεως ακινήτου).

**Επιχειρήματα υπέρ των φόρων ακινήτων:**

1. Έχουν μικρότερη επίπτωση στην οικονομική ανάπτυξη απ’ ότι άλλα είδη φόρων.
2. Το ότι επιβαρύνουν την απόκτηση / κατοχή ακινήτων είναι καλό διότι έτσι ενθαρρύνονται άλλες μορφές «παραγωγικών» επενδύσεων, που, υποτίθεται, συμβάλλουν περισσότερο στην οικονομική ανάπτυξη.
3. Το αντικείμενο του φόρου δεν κρύβεται, άρα αυτοί οι φόροι έχουν, υποτίθεται, εύκολη και μεγάλη εισπραξιμότητα.
4. Η συλλογή στοιχείων, που επιτρέπει τον υπολογισμό του φόρου, παρέχει επίσης την πληροφοριακή βάση για επεξεργασία άλλων πολιτικών, από δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς, στο χώρο του real estate [βλ. UNO Habitat (2013): Property tax regimes in Europe, p. 2].
5. Ειδικά οι φόροι κατοχής συμβάλλουν σε κοινωνική – οικονομική «δικαιοσύνη» και «ισότητα», ακριβώς επειδή επιβαρύνουν περιουσία – συχνά, άλλωστε, η τελευταία έχει προέλθει από εισοδήματα που δεν έχουν δηλωθεί και φορολογηθεί.
6. Όταν χρηματοδοτούν την ΤΑ, αυτοί οι φόροι (στην πράξη, οι φόροι κατοχής) είναι άκρως ανταποδοτικοί.
7. Η ροή εσόδων από φόρους κατοχής ακινήτων είναι πιο ομαλή και προβλέψιμη από ότι συμβαίνει ή μπορεί να συμβαίνει με τα έσοδα απ’ τη φορολόγηση εισοδημάτων, τα οποία υπόκεινται αμεσότερα στις διακυμάνσεις του οικονομικού κύκλου.
8. Οι φόροι μεταβίβασης, ειδικότερα, έχουν και ένα άλλο πλεονέκτημα, πέραν του ότι εξαιτίας αυτών μπορεί ν’ αποθαρρύνονται «υπερβολικές» επενδύσεις σε ακίνητα: Με τον κατάλληλο χειρισμό αυτών μπορούν (τόσο ως φόρος επί της τιμής ή αξίας του ακινήτου, όσο και ως φόρος υπεραξίας) να εμποδίζουν ευθέως το σχηματισμό «φούσκας» στην αγορά ακινήτων (ενώ οι φόροι κατοχής μπορούν να έχουν παρόμοια συνέπεια, αλλά εμμέσως, όχι ευθέως).

**Αντεπιχειρήματα:**

1. «Έχουν μικρότερη επίπτωση στην οικονομική ανάπτυξη απ’ ότι άλλα είδη φόρων».

Αυτό είναι το επιχείρημα του Arnold (2008), που, μελετώντας την επίδραση διαφόρων φόρων στην οικονομική ανάπτυξη σε 21 χώρες του ΟΟΣΑ απ’ το 1971 ως το 2004, συνήγαγε πως οι φόροι ακινήτων, ιδιαίτερα δε οι φόροι κατοχής, συνδέονταν στατιστικά με μεγαλύτερη οικονομική ανάπτυξη απ’ ότι οι φόροι στην κατανάλωση (δηλ. επί των πωλήσεων εν γένει αγαθών & υπηρεσιών), οι φόροι επί προσωπικών εισοδημάτων και οι φόροι επί εταιρικών κερδών (με αυτήν την σειρά). [Δηλ. οι φόροι επί εταιρικών κερδών συνδέονταν με τη μικρότερη ανάπτυξη και οι φόροι ακινήτων με τη μεγαλύτερη.]

Πρέπει, ωστόσο, να προσέξουμε τα εξής:

* Το ανωτέρω συμπέρασμα δε σημαίνει, κατ’ αρχήν, πως οι φόροι ακινήτων ενθαρρύνουν την ανάπτυξη! Μέγα λάθος! Σημαίνει, απλώς, πως την αποθαρρύνουν λιγότερο απ’ ότι άλλοι φόροι!
* Το ανωτέρω συμπέρασμα δεν μπορεί να αξιοποιηθεί για να δικαιολογήσει μία πολιτική αυξήσεως των φόρων ακινήτων διότι
  + Μία αύξηση των φόρων ακινήτων, ως % είτε επί του ΑΕΠ είτε επί των φορολογικών εσόδων, έχει νόημα μόνο στο πλαίσιο δεδομένου ή μειωμένου συνολικού φορολογικού βάρους (από όλα τα είδη φόρων), καθώς όλοι οι φόροι μειώνουν την οικονομική δραστηριότητα.
  + Είναι σχεδόν σίγουρο πως οι προσωπικοί και οι εταιρικοί φόροι εισοδήματος είχαν επίπτωση στο ΑΕΠ μεγαλύτερη απ’ ότι οι φόροι ακινήτων κυρίως λόγω της προοδευτικότητας αυτών ή επειδή ήταν πολύ υψηλοί. Αντιθέτως, οι φόροι κατοχής ακινήτων είναι αντιστρόφως προοδευτικοί, οπότε, επειδή ούτως ή άλλως από εισόδημα πληρώνονται (ή, στην τρέχουσα ελληνική περίπτωση, από ταμειακά διαθέσιμα των νοικοκυριών), μοιάζουν και λειτουργούν ως αντιστρόφως προοδευτικοί φόροι εισοδήματος (δηλ. οι έχοντες υψηλότερα εισοδήματα πληρώνουν, αναλογικά, μικρότερο ποσοστό του εισοδήματός τους ως φόρο απ’ ότι οι έχοντες χαμηλότερα εισοδήματα). Εξού και η σχετικά χαμηλή επίπτωση των φόρων ακινήτων στην ανάπτυξη. [Απ’ την άλλη όμως αυτό το αντεπιχείρημα δεν μπορεί να δικαιολογήσει την υιοθέτηση αντιστρόφως προοδευτικών φόρων εισοδήματος ως πάγιο σύστημα διότι συνεπάγεται άλλα προβλήματα, π.χ., κοινωνικής συνοχής, οικονομικής αποτελεσματικότητος, δικαιοσύνης, που μακροπρόθεσμα έχουν μάλλον μεγάλη επίπτωση στο ΑΕΠ.]

1. «Το ότι επιβαρύνουν την απόκτηση / κατοχή ακινήτων είναι καλό διότι έτσι ενθαρρύνονται άλλες μορφές «παραγωγικών» επενδύσεων, που, υποτίθεται, συμβάλλουν περισσότερο στην οικονομική ανάπτυξη».

Αυτή είναι μία στατική αντίληψη και εν γένει λανθασμένη, επίσης. Στην πραγματικότητα οι επενδύσεις σε ακίνητα, ιδίως κτήρια, κινητοποιούν πολλαπλασιαστικά σειρά άλλων κλάδων (οικοδομικών υλικών, επίπλων, ηλεκτρικών ειδών), που σαφέστατα δημιουργούν ανάπτυξη. Αυτό έχει καταδειχτεί σε πλήθος μελετών, βάσει των οποίων οι πολλαπλασιαστές (ΑΕΠ, απασχολήσεως, προστιθεμένης αξίας) από, λ.χ., την κατασκευή κατοικιών τείνουν να είναι μεγαλύτεροι από αυτούς των περισσοτέρων και σημαντικότερων άλλων κλάδων.

Γι’ αυτό και σε όλες τις ανεπτυγμένες χώρες οι επενδύσεις σε κατοικίες, κτήρια και κατασκευές είναι, σχεδόν πάντα, άνω του 40% του συνόλου των επενδύσεων, συχνά δε περισσότερο ή και πολύ περισσότερο απ’ το 50% - βλ. Πίν. 1.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Ποσοστά ακαθαρίστων επενδύσεων παγίου κεφαλαίου σε επιλεγμένες χώρες στους τομείς κατοικιών και λοιπών κτηρίων & κατασκευών, επί του συνόλου των επενδύσεων, 2008 & 2011 | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | 2008 | | | 2011 | | |  |
|  |  | Dwellings | Other buildings & structures | Total | Dwellings | Other buildings & structures | Total |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Ireland | 40.2 | 34.5 | 74.7 | 23.4 | 30.3 | 53.7 |  |
|  | France | 31.6 | 31.1 | 62.7 | 30.5 | 31.8 | 62.3 |  |
|  | Finland | 29.8 | 37.8 | 67.6 | 35.1 | 33.1 | 68.2 |  |
|  | Greece | 28.1 | 21.5 | 49.6 | 31.2 | 21.4 | 52.6 |  |
|  | Germany | 28.7 | 22.5 | 51.2 | 31.5 | 24.1 | 55.6 |  |
|  | Canada | 29.7 | 37.8 | 67.5 |  |  |  |  |
|  | UK | 20.9 | 37.8 | 58.7 | 24 | 40.1 | 64.1 |  |
|  | USA | 18.6 | 34.3 | 52.9 | 13.7 | 23.5 | 37.2 |  |
|  | Sweden | 18.0 | 25.3 | 43.3 | 19.3 | 24.3 | 43.6 |  |
|  | Japan | 14.4 | 36.3 | 50.7 | 14.4 | 32.7 | 47.1 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Πηγή: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| OECD (2010): National Accounts at a Glance, 2010. OECD Publishing. | | | | | | |  |  |
| OECD (2014): National Accounts at a Glance, 2014. OECD Publishing. | | | | | | |  |  |

[Μία αξιοσημείωτη εξαίρεση, το 2011, είναι οι ΗΠΑ, όπου το ποσοστό έπεσε στο 37.2% από 52.9% το 2008 λόγω της διάρρηξης της «φούσκας» των ακινήτων εκεί το 2008-09.] Με έμμεσο τρόπο, ο Πίν. 1 δείχνει πως οι επενδύσεις σε κατοικίες κλπ. είναι κερδοφόρες, όντας δε κερδοφόρες οδηγούν σε ανάπτυξη – αλλιώς δε θα συνέβαιναν, όχι σε τόση έκταση, όχι όταν αναφερόμαστε σε ανεπτυγμένες χώρες.

Η στατική αντίληψη για τις επενδύσεις σε ακίνητα έχει βεβαίως ένα στοιχείο αλήθειας όταν αντιδιαστέλλεται με επενδύσεις σε διεθνώς εμπορεύσιμα αγαθά (tradable goods), οι οποίες εμφανίζονται ως αναγκαίες όταν αυτή η χώρα παρουσιάζει εμπορικά ελλείμματα. Ακόμη κι αυτή η σχετική αλήθεια, όμως, αποδυναμώνεται αν, λ.χ., ικανό μέρος των επενδύσεων σε ακίνητα κατευθύνεται στον τουρισμό, η δε χώρα (α) αποτελεί ανερχόμενο τουριστικό προορισμό ή προορισμό για ειδικές κατηγορίες αλλοδαπών, που αγοράζουν ή ενοικιάζουν ακίνητα σε αυτήν, (β) το τουριστικό πρότυπο της χώρας μπορεί να συμβάλει σε αξιοποίηση του οικιστικού της πλούτου ακριβώς για να προσελκύσει τουρίστες ή αλλοδαπούς αγοραστές. [Οπότε, αν η χώρα δεν μπορεί να το καταφέρει αυτό, μάλλον δεν ευθύνονται αι επενδύσεις σε ακίνητα αφ’ εαυτών, μα το τουριστικό πρότυπο, που η χώρα έχει υιοθετήσει.]

1. «Το αντικείμενο του φόρου δεν κρύβεται, άρα αυτοί οι φόροι έχουν, υποτίθεται, εύκολη και μεγάλη εισπραξιμότητα».

Όντως. Αλλά αυτή η γενικόλογη φράση κρύβει μεγάλες παγίδες, αν (α) είναι πολύ υψηλοί σε σχέση τόσο με τις τιμές των ακινήτων όσο με τα εισοδήματα (ή ταμειακά διαθέσιμα) των ιδιοκτητών, οπότε (β) θα προκαλέσουν καθίζηση σε κτηματαγορά και οικοδομή, με συνέπεια γενικότερη ύφεση.

1. «Η συλλογή στοιχείων, που επιτρέπει τον υπολογισμό του φόρου, παρέχει επίσης την πληροφοριακή βάση για επεξεργασία άλλων πολιτικών, από δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς, στο χώρο του real estate».

Συνήθως ναι. Αλλά αυτό το όφελος μόνο συμπληρωματικά μπορεί να' χει σημασία, δεν επαρκεί δηλ. από μόνο του για να δικαιολογήσει την επιβολή ενός ή περισσοτέρων φόρων, που ούτως ή άλλως έχουν επιπτώσεις στην κτηματαγορά, συχνά δε, επιβαρύνουν πολλά νοικοκυριά δυσανάλογα ως προς την φοροδοτική τους ικανότητα. Αν, επιπλέον, η πληροφόρηση αυτή είναι τόσο σπουδαία θα μπορούσε και θα έπρεπε να συλλέγεται ούτως ή άλλως, ανεξαρτήτως του αν επιβάλλονται ειδικά φόροι ακινήτων.

1. «Συμβάλλουν σε κοινωνική – οικονομική «δικαιοσύνη» και «ισότητα», ακριβώς επειδή επιβαρύνουν περιουσία – συχνά, άλλωστε, η τελευταία έχει προέλθει από εισοδήματα, που δεν έχουν δηλωθεί και φορολογηθεί».

Εν πολλοίς αυτό είναι ιδεολόγημα και όχι ουσία. Είναι, λ.χ., η «ισότητα» σημαντικότερη αξία απ’ την οικονομική αποτελεσματικότητα; Εφ’ όσον η τελευταία προϋποθέτει κάποιον βαθμό ανισότητας, αλλά και οδηγεί σε αυτήν, η επιβολή πλήρους ισότητας μάλλον συνεπάγεται γενική μείωση της υλικής ευημερίας (πέραν του ότι ο ακραίος εξισωτισμός μόνο με δικτατορικά μέτρα επιτυγχάνεται). Άλλωστε, αν μεν η περιουσία προέρχεται από εισοδήματα, που έχουν εν τω συνόλω των δηλωθεί και φορολογηθεί, τότε η φορολόγηση περιουσίας συνιστά εκ νέου φορολόγηση ήδη φορολογηθέντων εισοδημάτων – με μεγάλες επιπτώσεις στην δομή κινήτρων, που χρειάζεται μία κοινωνία για να έχει οικονομική αποτελεσματικότητα. Αν όμως η περιουσία προέρχεται από εισοδήματα, που δεν έχουν δηλωθεί και φορολογηθεί, τότε η φορολογικά ενδεικνυόμενη λύση είναι η εφαρμογή «πόθεν έσχες», όχι η εν γένει φορολογική επιβάρυνση της περιουσίας.

1. «Όταν χρηματοδοτούν την ΤΑ, αυτοί οι φόροι (στην πράξη, οι φόροι κατοχής) είναι άκρως ανταποδοτικοί».

Αυτό είναι ίσως το μόνο ισχυρό επιχείρημα υπέρ των φόρων κατοχής ακινήτων (όταν αυτοί λογίζονται και εισπράττονται απ’ την ΤΑ). Ωστόσο, η χρηματοδότηση της ΤΑ μέσω φόρων κατοχής, αν και συνεπάγεται πολύ περισσότερη ανταποδοτικότητα απ’ ότι συμβαίνει όταν οι φόροι περιουσίας χρηματοδοτούν το κεντρικό κράτος, έχει προβλήματα.

* Πρώτον, επειδή και οι φόροι κατοχής από εισόδημα πληρώνονται. Άρα, γιατί να μη φορολογείται ευθέως το εισόδημα, πράγμα που σε προοδευτικό φορολογικό σύστημα εξασφαλίζει σεβασμό στην φοροδοτική ικανότητα των φορολογουμένων – ενδεχομένως και λιγότερα έξοδα στον υπολογισμό και είσπραξη του φόρου;
* Δεύτερον, επειδή δεν υπάρχει πουθενά πλήρης συσχέτιση μεταξύ εισοδημάτων και αξιών κατεχομένων ακινήτων – άρα οι φόροι κατοχής, ακόμη και όταν λογίζονται και εισπράττονται απ’ την ΤΑ, τείνουν να είναι σε έντονο βαθμό αντιστρόφως προοδευτικοί, άρα, συχνά, δεν υπολογίζουν φοροδοτική ικανότητα.
* Τρίτον, επειδή η έννοια «ανταποδοτικότητα» είναι συχνά ασαφής. Ναι, υπάρχει ανταποδοτικότητα αν αυτή ορίζεται σαν ισότητα εσόδων του δήμου με τα έξοδά του. Είναι όμως άλλο ζήτημα αν οι συγκεκριμένες δαπάνες πράγματι αποζημιώνουν τα νοικοκυριά σε ένα δήμο για τους φόρους κατοχής, που έχουν πληρώσει. Ο λόγος είναι, πρώτον, πως αυτές οι δαπάνες μπορεί κάλλιστα να μη μεταφράζονται σε αποδεκτή ποιότητα των υπηρεσιών, που παρέχει ο δήμος. Δεύτερον, πως μπορεί να πηγαίνουν σε μέρος μόνο των νοικοκυριών ενός δήμου (έστω και της πλειοψηφίας), οπότε δεν υπάρχει ανταποδοτικότητα για ένα μέρος τουλάχιστον των νοικοκυριών του δήμου. Πάντως, αυτά τα προβλήματα με την έννοια «ανταποδοτικότητα» θα υπήρχαν είτε ο δήμος χρηματοδοτούταν από φόρους κατοχής είτε από το εισόδημα των δημοτών ή ιδιοκτητών ακινήτων εντός αυτού.

1. «Η ροή εσόδων από φόρους κατοχής ακινήτων είναι πιο ομαλή και προβλέψιμη από ότι συμβαίνει ή μπορεί να συμβαίνει με τα έσοδα απ’ τη φορολόγηση εισοδημάτων, τα οποία υπόκεινται αμεσότερα στις διακυμάνσεις του οικονομικού κύκλου».

Το ότι τα έσοδα από φόρους κατοχής υπόκεινται σε μικρότερο βαθμό στις διακυμάνσεις του οικονομικού κύκλου από ότι τα εισοδήματα ακούγεται συχνά. [Βλ. J. Norregaard, 2013: Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges. IMF WP/13/129,pp. 20-2.]

Άλλωστε, αυτό φαίνεται απ’ τα ακόλουθα διαγράμματα (πηγή: ΟΟΣΑ), που δείχνουν τη σχέση ποσοστιαίων μεταβολών στο πραγματικό ΑΕΠ και ποσοστού εσόδων από φόρους ακινήτων (όχι μόνο κατοχής μα όλων των φόρων ακινήτων) στο ΑΕΠ σε μία σειρά χωρών την περίοδο 1998-2011, καθώς και τον αντίστοιχο συντελεστή καθορισμού:

Από τα διαγράμματα προκύπτει πως δεν υπάρχει σαφής σχέση μεταξύ των 2 μεταβλητών – δηλ. το ποσοστό φορολογικών εσόδων από φόρους ακινήτων στο ΑΕΠ είναι εν πολλοίς (όχι απολύτως) ανεξάρτητο απ’ τις μεταβολές του πραγματικού ΑΕΠ. Κάποιες μάλιστα φορές (π.χ., ΗΠΑ, 1998-2011) η σχέση, αν μη τι άλλο, δείχνει να είναι ελαφρώς αρνητική, αντί θετική!















Όμως το επιχείρημα έχει περιορισμένη εμπειρική επιβεβαίωση (δεν έχει δηλ. καθολική και διαχρονική εφαρμογή), ενώ εγείρει κι άλλες αντιρρήσεις. Κυριότερες εξ αυτών είναι:

* + Στο βαθμό που τα έσοδα από φόρους κατοχής επηρεάζονται λιγότερο απ’ τον οικονομικό κύκλο από ότι άλλες κατηγορίες φόρων, τείνουν να επιδεινώνουν τη δεδομένη φάση του οικονομικού κύκλου (να δρουν δηλ. pro-cyclically) παρά να την απαλύνουν (να δρουν δηλ. counter-cyclically). [Βλ. όμως Γράφ. 2 για τις ΗΠΑ, ανωτέρω.] Μπορεί αυτό, πρόσκαιρα, να «σώζει» κάπως τα έσοδα αυτά, μα δεν είναι διόλου σίγουρο πως βοηθά στην συνολική μακρο-οικονομική διαχείριση και αντιμετώπιση των συνεπειών ενός οικονομικού κύκλου.
  + Έστω και έτσι, τα έσοδα αυτά μόνο πρόσκαιρα «γλυτώνουν» απ’ την επίδραση του οικονομικού κύκλου. Αργά ή γρήγορα η όποια φάση ενός οικονομικού κύκλου, ιδίως αν κρατήσει «πολύ», θα επηρεάσει τις τιμές των ακινήτων, με συνέπεια να επηρεάσει και τα φορολογικά έσοδα. (Εκτός αν, ιδίως σε φάση ύφεσης και μείωσης των τιμών, η φορολογική αρχή – π.χ., ο δήμος – αυξήσει τους συντελεστές όταν αρχίσουν να πέφτουν οι τιμές των ακινήτων ή, απλά, αδιαφορήσει για τη μείωση των τιμών και συνεχίσει να φορολογεί βάσει των προ ύφεσης τιμών. Μόνο που τότε (α) θα τεθεί εντονότερο θέμα φοροδοτικής ικανότητας εκ μέρους ιδιοκτητών, (β) θα επηρεασθεί ακόμα δυσμενέστερα η κτηματαγορά (πράγμα ιδιαίτερα κακό σε φάση ύφεσης), (γ) οι φόροι αυτοί θα γίνουν ακόμη περισσότερο pro-cyclical.)
  + Οι μικρότερες διακυμάνσεις, που, υποτίθεται, χαρακτηρίζουν τα έσοδα από φόρους κατοχής σημαίνουν επίσης πως αυτοί οι φόροι προσφέρονται λιγότερο για χρήση ως «αυτόματοι σταθεροποιητές» από ότι άλλα είδη φόρων ακινήτων (Norregaard, 2013: p. 21).

1. «Οι φόροι μεταβίβασης, ειδικότερα, έχουν και ένα άλλο πλεονέκτημα, πέραν του ότι δι’ αυτών μπορεί ν’ αποθαρρύνονται «υπερβολικές» επενδύσεις σε ακίνητα: Με τον κατάλληλο χειρισμό αυτών μπορούν (τόσο ως φόρος επί της τιμής ή αξίας του ακινήτου, όσο ως φόρος υπεραξίας) να εμποδίζουν τον σχηματισμό «φούσκας» στην αγορά ακινήτων, (ενώ οι φόροι κατοχής μπορούν να έχουν παρόμοια συνέπεια, αλλά εμμέσως, όχι ευθέως).

Κατ’ αρχήν είναι πολύ δύσκολο φόροι ακινήτων να λειτουργήσουν ως «αυτόματοι σταθεροποιητές», αν και κάποιοι (π.χ., φόρος υπεραξίας) είναι δυνατόν να παίξουν αυτόν το ρόλο καλύτερα από άλλους (π.χ., φόροι κατοχής). Συνεπώς για να αποθαρρύνουν κάποιοι φόροι ακινήτων το σχηματισμό «φούσκας» στην κτηματαγορά θα πρέπει αυτοί οι φόροι να αλλάζουν την κατάλληλη στιγμή. Ποιά η στιγμή αυτή είναι, κανείς δεν μπορεί να προβλέψει. Τέτοιες ενέργειες είναι πιο πιθανό να προκαλέσουν το σχηματισμό φούσκας ή να επιταχύνουν την ανεξέλεγκτη διάρρηξη της, απ’ το να τα αποτρέψουν.

Στην πραγματικότητα η αποτροπή σχηματισμού φούσκας στην κτηματαγορά (ή οπουδήποτε αλλού) δε γίνεται με φόρους, μα, δεδομένου ότι πηγή κάθε φούσκας είναι ο υπερβολικός ή ανερμάτιστος δανεισμός, η αποτροπή αυτή μπορεί και πρέπει να γίνεται με παρεμβάσεις στο σύστημα και τη διαδικασία παροχής πιστώσεων (π.χ., στο τραπεζικό σύστημα).

* Πρέπει να υπάρχουν φόροι κατοχής ακινήτων (recurrent property taxes); Αν ναι, να χρηματοδοτούν κεντρικό κράτος ή την ΤΑ;

Από τα ανωτέρω συμπεραίνεται πως αν είναι να υπάρχουν φόροι κατοχής, αυτοί πρέπει να χρηματοδοτούν την ΤΑ, λόγω της μεγαλύτερης ανταποδοτικότητας που τότε εξασφαλίζουν. Εν τοιαύτη περιπτώσει όμως, θα πρέπει να γίνει άλλη συζήτηση (που δεν είναι του παρόντος) για αναγκαίες βελτιώσεις στον υπολογισμό και την επιβολή αυτών των φόρων, ώστε, μεταξύ άλλων, να μη παραβιάζουν την αρχή της φοροδοτικής ικανότητος και να μετριασθούν σημαντικά πιθανές επιπτώσεις αυτών των φόρων στην κτηματαγορά.

Λέγεται, επίσης, πως οι φόροι κατοχής, όταν συλλέγονται απ’ την ΤΑ, χαρίζουν σε αυτή μεγαλύτερη αυτονομία απ’ το κεντρικό κράτος. Αυτό είναι σωστό, αλλά δεν είναι κατ’ ανάγκην ο μόνος τρόπος να εξασφαλισθεί αυτή η αυτονομία. Μπορεί, όπως δείχνει η εμπειρία Γαλλίας και Γερμανίας, να καθορίζονται από κοινού από κεντρικό κράτος και ΤΑ, ακόμη και να συλλέγονται απ’ το κεντρικό κράτος (όπως συμβαίνει σε Γαλλία & Γερμανία, αλλά και με τα business rates στο Ην. Βασίλειο), αλλά πάλι να χρηματοδοτούν, μετά την αναγκαία θεσμική κατοχύρωση, την ΤΑ.

Πλεονεκτήματα / μειονεκτήματα των φόρων ακινήτων

Ήδη αυτό απαντήθηκε συνοπτικά ανωτέρω.

* Πώς μετράται το βάρος των φόρων κατοχής; *Είναι, συγκριτικά με άλλες χώρες, μικρό ή μεγάλο το βάρος των φόρων ακινήτων (και δη φόρων κατοχής) στην Ελλάδα;*

Δύο μπορεί να είναι οι τρόποι μέτρησης του βάρους των φόρων κατοχής:

* Βάσει της επίπτωσης που έχουν στις τιμές ακινήτων και την κτηματαγορά.
* Βάσει της επίπτωσης που έχουν στο διαθέσιμο εισόδημα των ιδιοκτητών (η οποία επίπτωση, βεβαίως, έχει με την σειρά της επιπτώσεις αλλού, π.χ., στην κατανάλωση και κατ’ επέκταση στο ΑΕΠ).

Για τον πρώτο τρόπο (επίπτωση στην κτηματαγορά):

Ξέρουμε ήδη από τη διεθνή βιβλιογραφία αλλά και από την πρόσφατη και τρέχουσα ελληνική εμπειρία, πως μεταβολές φόρων ακινήτων, οιουδήποτε είδους, επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων, καθώς τείνουν να προκαλούν αντίστροφες μεταβολές σε αυτές. Όταν αυτό συνδυάζεται με μεταβολές στο ΑΕΠ και τα εισοδήματα (αλλά και με τη διαθεσιμότητα και τους όρους τραπεζικού δανεισμού για την αγορά ακινήτων), ο επηρεασμός – είτε προς τα επάνω είτε προς τα κάτω – μεγαλώνει.

Όμως, φόροι μεταβίβασης (αγοραπωλησιών και υπεραξίας) που έχουν παραμείνει για μεγάλο χρονικό διάστημα, που έχουν παγιωθεί δηλ., τείνουν, για δεδομένο επίπεδο ΑΕΠ και διαθεσίμων εισοδημάτων, να μην επηρεάζουν την κτηματαγορά. Αν είναι υποτονική, θα παραμείνει έτσι. Αν είναι δυναμική, το ίδιο. Με δεδομένους δηλ. όλους τους άλλους παράγοντες που επηρεάζουν την κτηματαγορά, είναι η αρχική επίδραση μιας μεταβολής φόρων μεταβίβασης που έχει σημασία.

Δε συμβαίνει το ίδιο όμως με τους φόρους κατοχής (ίσως και με τους φόρους κληρονομίας και γονικής παροχής). Οι μεν φόροι κληρονομίας (και γονικής παροχής) φαίνεται πως έχουν επίδραση, που εκδηλώνεται σε βάθος χρόνου, καθώς η απόκτηση περιουσίας είναι βασικό κίνητρο οικονομικής προσπάθειας για τα άτομα (που θέλουν να στηρίξουν οικογενειακές στρατηγικές κοινωνικό-οικονομικής ανόδου). Μεγάλοι φόροι κληρονομίας (και γονικής παροχής) μπορούν να υπονομεύσουν τέτοιες στρατηγικές και τα αντίστοιχα κίνητρα, με επίπτωση τόσο στην κτηματαγορά όσο και την ευρύτερη οικονομία.

Οι δε φόροι κατοχής, αν είναι μεγάλοι σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα ή τα ταμειακά διαθέσιμα, θα ασκήσουν επίσης επίδραση στην κτηματαγορά, που θα εκδηλώνεται σε βάθος χρόνου, πιο γρήγορα μάλιστα απ’ ότι οι φόροι κληρονομίας, καθώς θα ωθούν τους ιδιοκτήτες σε αναδιαμόρφωση των περιουσιακών των χαρτοφυλακίων – πιο απλά, θα ωθούν τους ιδιοκτήτες σε πωλήσεις ακινήτων. Βεβαίως, αυτή η επίδραση μπορεί να μη φαίνεται καθαρά ή να μικραίνει αν και εφ’ όσον σε αυτό το βάθος χρόνου τα διαθέσιμα πραγματικά εισοδήματα και τα πραγματικά ταμειακά διαθέσιμα των νοικοκυριών αυξάνουν, πράγμα που προϋποθέτει οικονομική ανάπτυξη.

Αυτό μας φέρνει στο δεύτερο τρόπο (επίπτωση στο διαθέσιμο εισόδημα):

Εδώ χωρούν 3 προσεγγίσεις:

* Κοιτώντας, κατ’ αρχήν, σε διάφορες χώρες, το ποσοστό των φόρων κατοχής στο ΑΕΠ μαζί με το ποσοστό του συνόλου των φόρων στο ΑΕΠ. Όπου, λ.χ., το ποσοστό του συνόλου των φόρων είναι μικρό, μα το ποσοστό των φόρων κατοχής μεγάλο, η επιβάρυνση των νοικοκυριών από φόρους κατοχής, σε σχέση με το εισόδημα, είναι μικρή.
* Εξετάζοντας το διαθέσιμο εισόδημα (στο ίδιο νόμισμα, σε όρους αγοραστικής δυνάμεως – purchasing power parity), που μένει στα νοικοκυριά μετά την πληρωμή όλων των φόρων.
* Παίρνοντας υπ’ όψιν το μέγεθος της παραοικονομίας (δηλ. μη δηλουμένων και μη φορολογουμένων εισοδημάτων) και των κατανομών εισοδήματος και ιδιοκτησίας ακινήτων.

**Πρώτη προσέγγιση: Φόροι ως % του ΑΕΠ.**

Πίν. 1.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Πίν. 1: Ποσοστά φόρων και φόρων ακινήτων στο ΑΕΠ, 2011. Διαθέσιμο εισόδημα & καθαρός χρηματοοικονομικός πλούτος νοικοκυριών, 2011. (Κατάταξη χωρών βάσει διαθεσίμου εισοδήματος.) | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | % φόρων στο ΑΕΠ | % φόρων ακινήτων στο ΑΕΠ | Αντίστοιχο % επί συνόλου φόρων | % φόρων κατοχής στο ΑΕΠ | Αντίστοιχο % επί συνόλου φόρων | Διαθέσιμο εισόδημα νοικοκυριών (σε US$ και PPP) | Καθαρός χρηματοοικονομικός πλούτος νοικοκυριών (σε US$ και PPP) |  |
|  | 2011 | | | | | 2011 | |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ΗΠΑ | 24.0% | 3.0% | 12.5% | 2.9% | 12.1% | 39,531 | 132,822 |  |
| Αυστραλία | 26.5% | 2.3% | 8.7% | 1.4% | 5.3% | 31,197 | 38,482 |  |
| Γερμανία | 36.9% | 0.9% | 2.4% | 0.4% | 1.1% | 30,721 | 49,484 |  |
| Καναδάς | 30.4% | 3.3% | 10.9% | 2.9% | 9.5% | 30,212 | 63,261 |  |
| Γαλλία | 44.1% | 3.7% | 8.4% | 2.5% | 5.7% | 29,322 | 47,668 |  |
| Σουηδία | 44.2% | 1.0% | 2.3% | 0.8% | 1.8% | 27,546 | 55,301 |  |
| Ην. Βασ. | 35.7% | 4.2% | 11.8% | 3.4% | 9.5% | 25,828 | 60,065 |  |
| Ιταλία | 43.0% | 2.2% | 5.1% | 0.6% | 1.4% | 24,724 | 54,147 |  |
| ΟΟΣΑ | 34.1% | 1.8% | 5.3% | 1.1% | 3.2% | 23,938 | 42,903 |  |
| Ισπανία | 32.2% | 1.9% | 5.9% | 0.9% | 2.8% | 22,799 | 23,920 |  |
| Ελλάδα | 32.2% | 1.8% | 5.6% | 0.9% | 2.8% | 19,095 | 14,004 |  |
| Πορτογαλία | 33.0% | 1.0% | 3.0% | 0.7% | 2.1% | 18,806 | 29,640 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Πηγές: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (α) ΟΟΣΑ | http://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=REV | | | |  |  |  |  |
| (β) ΟΟΣΑ | http://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=BLI | | | |  |  |  |  |
| (γ) ΟΟΣΑ | http://www.oecdbetterlifeindex.org/topics/income/ | | | |  |  |  |  |

Απ’ τον Πίν. 1 προκύπτει ότι, συγκριτικά με Ελλάδα,[[1]](#footnote-1)

* Κάποιες χώρες (π.χ., ΗΠΑ, Αυστραλία, Καναδάς) έχουν μικρότερο % συνολικών φόρων στο ΑΕΠ, μα μεγαλύτερο % φόρων ακινήτων, ειδικά δε, φόρων κατοχής (δηλ. επαναλαμβανομένων φόρων) ακινήτων στο ΑΕΠ.

Σε τέτοιες περιπτώσεις είναι προφανές πως το πραγματικό φορολογικό βάρος φόρων ακινήτων και δη κατοχής ακινήτων επί των νοικοκυριών (για ίδιο επίπεδο παραοικονομίας και ιδία κατανομή ακίνητης περιουσίας σε σχέση με την κατανομή εισοδήματος) είναι μικρότερο απ’ ότι στην Ελλάδα, παρ’ ότι αυτές οι χώρες έχουν σημαντικά μεγαλύτερο % φόρων ακινήτων (κατοχής ιδίως) στο ΑΕΠ απ’ ότι έχει η Ελλάδα. Επειδή μάλιστα αυτές οι χώρες έχουν λιγότερη παραοικονομία απ’ ότι η Ελλάδα, αλλά και (μάλλον) μια κατανομή ακίνητης περιουσίας πιο κοντά στην κατανομή εισοδήματος απ’ ότι η Ελλάδα, το φορολογικό βάρος των φόρων ακινήτων και δη κατοχής ακινήτων πρέπει να είναι ακόμη μικρότερο σε αυτές.

* Κάποιες χώρες (π.χ., Σουηδία) έχουν σημαντικά μεγαλύτερο % συνολικών φόρων στο ΑΕΠ, μα μικρότερο % φόρων ακινήτων και κατοχής ακινήτων.
* Κάποιες χώρες (π.χ., Γερμανία, Πορτογαλία) έχουν κατά τι μεγαλύτερο % συνολικών φόρων στο ΑΕΠ, μα μικρότερο ως σημαντικά μικρότερο % φόρων ακινήτων και κατοχής ακινήτων.
* Κάποιες (π.χ., Ισπανία) έχουν παρόμοιο % συνολικών φόρων στο ΑΕΠ και παρόμοιο % φόρων ακινήτων και κατοχής ακινήτων.
* Κάποιες (π.χ., Ιταλία) έχουν μεγαλύτερο % συνολικών φόρων στο ΑΕΠ, μεγαλύτερο % φόρων ακινήτων, μα μικρότερο % φόρων κατοχής.
* Κάποιες (π.χ., Γαλλία, Ην. Βασίλειο) έχουν μεγαλύτερο % συνολικών φόρων στο ΑΕΠ και μεγαλύτερο % φόρων ακινήτων και κατοχής ακινήτων. Εδώ, προφανώς, η επιβάρυνση για τους ιδιοκτήτες ακινήτων είναι, ceteris paribus, η μεγαλύτερη.

**Δεύτερη προσέγγιση: Το διαθέσιμο εισόδημα και ο χρηματοοικονομικός πλούτος των νοικοκυριών.**

Ο Πίν. 1 δείχνει επίσης το διαθέσιμο εισόδημα νοικοκυριών στις περιλαμβανόμενες χώρες το 2011. Ως γνωστόν, το διαθέσιμο εισόδημα είναι το εισόδημα που μένει μετά την αφαίρεση απ’ το συνολικό προσωπικό εισόδημα όλων των προσωπικών φόρων (μαζί και επαναλαμβανομένων φόρων ακινήτων, αλλά όχι φόρων μεταβίβασης ακινήτων), που βαρύνουν τα νοικοκυριά. Το διαθέσιμο εισόδημα, για λόγους σύγκρισης, έχει υπολογισθεί σε US$ και σε όρους αγοραστικής δυνάμεως (PPP, ή Purchasing Power Parity) – άρα έχει λάβει υπ’ όψιν τις διαφορές στα επίπεδα τιμών μεταξύ των χωρών.

Προκύπτει ότι σε όλες τις αναφερόμενες χώρες το διαθέσιμο εισόδημα είναι μεγαλύτερο έως πολύ μεγαλύτερο απ’ το ελληνικό, με μόνη, οριακή, εξαίρεση την Πορτογαλία. Αυτό και μόνο το στοιχείο δείχνει πως μετά τους φόρους (περιλαμβανομένων των φόρων κατοχής ακινήτων, τονίζουμε) τα νοικοκυριά σε αυτές τις χώρες διατηρούν μεγαλύτερη εισοδηματική αγοραστική δύναμη απ’ ότι τα ελληνικά νοικοκυριά – άρα το βάρος των φόρων επί των νοικοκυριών είναι μικρότερο απ’ ότι στην Ελλάδα.

Σημειωτέον δε πως, αν λάβουμε υπ’ όψιν και τα καθαρά χρηματοοικονομικά διαθέσιμα των νοικοκυριών (δηλ. χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ΜΕΙΟΝ χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις), η διαφορά μεγαλώνει εις βάρος της Ελλάδας. Μπορεί δε στην Πορτογαλία το διαθέσιμο εισόδημα να είναι κατά 1.5% μικρότερο του ελληνικού, μα την ιδία στιγμή τα καθαρά χρηματοοικονομικά διαθέσιμα των πορτογαλικών νοικοκυριών είναι υπερδιπλάσια των ελληνικών (κατά 112% περίπου)!

**Τρίτη προσέγγιση: Συνυπολογίζοντας παραοικονομία και κατανομές εισοδήματος και ιδιοκτησίας ακινήτων.**

Το θεωρητικό σχήμα παρουσιάζεται στο Γράφ. 8:



* Σε κάθε κοινωνία ένα τμήμα των νοικοκυριών (το μεγαλύτερο συνήθως) πληρώνει φόρους εισοδήματος επί του συνόλου του εισοδήματός του. Αυτό το τμήμα δημιουργεί ή αντιστοιχεί στο λεγόμενο «επίσημο ΑΕΠ».
* Ένα άλλο τμήμα, που έχει πολλές διαβαθμίσεις φοροδιαφυγής, πληρώνει φόρους για μέρος μόνο του εισοδήματός του, καθώς δε δηλώνει και κατορθώνει να αποκρύπτει το υπόλοιπο. Αυτό το τμήμα δημιουργεί ή αντιστοιχεί στο λεγόμενο «ανεπίσημο ΑΕΠ».
* Τώρα, οι φόροι εισοδήματος νοικοκυριών και εταιρειών λογίζονται βάσει των επισήμων ή φανερών εισοδημάτων, που με τη σειρά τους σχετίζονται με το επίσημο ή φανερό ΑΕΠ.[[2]](#footnote-2) Εστιάζοντας στα «νοικοκυριά», είναι προφανές πως σε αυτή την περίπτωση οι φόροι εισοδήματος επιβαρύνουν δυσανάλογα τμήμα μόνο των νοικοκυριών: ως % του αληθινού εισοδήματος των νοικοκυριών το βάρος των φόρων είναι μεγαλύτερο ως πολύ μεγαλύτερο για το τμήμα των νοικοκυριών, που δεν κατορθώνουν να αποκρύψουν εισόδημα και στο βαθμό που αυτό συμβαίνει.
* Έρχονται τώρα οι φόροι κατοχής ακινήτων. Παρατηρούμε τα εξής:
  + Ακόμη και αν υποθέσουμε πως η κατανομή εισοδημάτων και ακίνητης περιουσίας είναι η ιδία για φορολογουμένους και φοροφυγάδες, το γεγονός ότι οι φορολογούμενοι πληρώνουν μεγαλύτερο ποσοστό των εισοδημάτων τους σε φόρους εισοδήματος απ’ ότι οι φοροφυγάδες σημαίνει πως οι φόροι κατοχής επίσης επιβαρύνουν τους συνεπείς φορολογουμένους περισσότερο, καθώς πληρώνονται από μικρότερο διαθέσιμο εισόδημα (μετά δηλ. την πληρωμή φόρων εισοδήματος) απ’ ότι συμβαίνει με τους φοροφυγάδες. Άρα όσο μεγαλύτερο το (εκτιμώμενο) ποσοστό της παραοικονομίας σε μία χώρα, τόσο μεγαλύτερο, ceteris paribus, το βάρος των φόρων κατοχής ακινήτων για τους συνεπείς φορολογουμένους.
  + Παίζει, όμως, ρόλο και το αν η κατανομή εισοδημάτων είναι ίδια με την κατανομή ακίνητης περιουσίας σε κάθε μία απ’ τις 2 κατηγορίες που εξετάζουμε (συνεπείς φορολογούμενοι και φοροφυγάδες). Αν δεν είναι ίδια τότε, στο ανωτέρω πλαίσιο, το βάρος των φόρων κατοχής μεγαλώνει για την πλειοψηφία των νοικοκυριών τόσο περισσότερο όσο πιο άνιση είναι η κατανομή των εισοδημάτων σε σχέση με την κατανομή της ακίνητης περιουσίας. Π.χ., αν το top 10% των νοικοκυριών έχει 40% των εισοδημάτων, ενώ έχει μόνο το 20% της ακίνητης περιουσίας (σε φορολογητέα αξία), είναι προφανές πως οι φόροι κατοχής, ως % επί του εισοδήματος, επιβαρύνουν περισσότερο τα νοικοκυριά με χαμηλότερα εισοδήματα. Η Ελλάδα, ως γνωστόν, χαρακτηρίζεται από ευρύτατη κατανομή της ακίνητης περιουσίας, ίσως την ευρύτερη στον Δυτικό κόσμο, ταυτοχρόνως δε, χαρακτηρίζεται από πιο άνιση κατανομή εισοδημάτων απ’ ότι, λ.χ., έχει η Σουηδία, πράγμα που από μόνο του σχεδόν σίγουρα μεγαλώνει το βάρος των φόρων κατοχής για την πλειοψηφία.
  + Συνδυάζοντας τα ανωτέρω – παραοικονομία και κατανομές – προκύπτει πως, ακόμη και αν αι κατανομές εισοδημάτων και κατοχής ακίνητης περιουσίας είναι ίδιες για συνεπείς φορολογουμένους και φοροφυγάδες, το βάρος των φόρων κατοχής για τους συνεπείς είναι τόσο μεγαλύτερο όσο μεγαλύτερη η παραοικονομία αφενός, όσο πιο άνιση εν γένει η κατανομή εισοδημάτων σε σχέση με την κατανομή ακίνητης περιουσίας αφετέρου.
  + Αν μάλιστα η σχέση αυτή (βαθμός ανισότητας κατανομής εισοδημάτων σε σχέση με το βαθμό ανισότητας κατανομής ακίνητης περιουσίας) απολήγει σε μεγαλύτερη ανισότητα εισοδημάτων (σε σχέση με την κατοχή περιουσίας) στους συνεπείς φορολογουμένους απ’ ότι στους φοροφυγάδες (πράγμα που δεν μπορούμε να το ξέρουμε), το βάρος των φόρων κατοχής για τους πρώτους γίνεται ακόμη μεγαλύτερο.
* Δυστυχώς (για τους Έλληνες συνεπείς φορολογουμένους), στην Ελλάδα όχι μόνο έχουμε ευρύτατη κατανομή της ιδιοκτησίας ακινήτων, μα και το υψηλότερο ποσοστό παραοικονομίας στον (Δυτικό) κόσμο (δεν υπολογίζουμε πρώην Ανατολικές χώρες ή «τριτοκοσμικές» χώρες). Τα ποσοστά παραοικονομίας στις χώρες του Πίν. 1 παρουσιάζονται στον Πίν. 2:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Πίν. 2: Μέγεθος παραοικονομίας σε διάφορες χώρες ως % του ΑΕΠ, 2011 | | |
|  |  |  |
| ΗΠΑ | 7.0% |  |
| Αυστραλία | 10.1% |  |
| Γερμανία | 13.7% |  |
| Καναδάς | 11.9% |  |
| Γαλλία | 11.0% |  |
| Σουηδία | 14.7% |  |
| Ην. Βασ. | 11.0% |  |
| Ιταλία | 21.2% |  |
| ΟΟΣΑ | 16.3% |  |
| Ισπανία | 19.2% |  |
| Ελλάδα | 24.3% |  |
| Πορτογαλία | 19.4% |  |
|  |  |  |
| Πηγή: |  |  |
| Schneider, F. (Dec. 2011): *Size and Development of the Shadow Economy of 31 European and 5 Other OECD Countries from 2003 to 2012: Some New Facts*. | | |

Συμπέρασμα: Βάσει και των τριών ανωτέρω προσεγγίσεων φαίνεται πως η Ελλάδα χαρακτηρίζεται απ’ τους βαρύτερους φόρος κατοχής στον ανεπτυγμένο κόσμο (όσο τουλάχιστον αυτός εκπροσωπείται απ’ τις χώρες του Πίν. 1, στον οποίον, πάντως, περιλαμβάνεται ο ΟΟΣΑ ως σύνολο). Λαμβανομένου δε υπ’ όψιν πως τα σχετικά στοιχεία προέρχονται απ’ το 2011, ενώ κατόπιν οι φόροι αυτοί στην Ελλάδα αυξήθηκαν περαιτέρω (μάλιστα σε περιβάλλον προϊούσης ύφεσης), προκύπτει πως το βάρος των φόρων κατοχής στην Ελλάδα είναι, απλά, εξωπραγματικό. Το βάρος μεγαλώνει κι άλλο αν σκεφθούμε πως, σε αντίθεση με τις άλλες ανεπτυγμένες χώρες, οι φόροι αυτοί στην Ελλάδα δεν είναι ανταποδοτικοί.

**Φόροι ακινήτων (πλην φόρων κληρονομίας/γονικής παροχής και φόρων εισοδήματος από ακίνητα) των νοικοκυριών σε Γαλλία, Γερμανία, Ην. Βασίλειο**

**Γαλλία**

**(Α) Φόροι & συμβολαιογραφικά έξοδα αγοράς κτισμένου ακινήτου.**

Λέγονται frais de notaire, κυμαίνονται από 7% ως 10% της τιμής πώλησης, και περιλαμβάνουν:

* Την αμοιβή του συμβολαιογράφου και άλλα άμεσα κόστη.
* Έξοδα ενυπόθηκου δανείου (αν είναι τέτοια η περίπτωση).
* Φόρους μεταβίβασης.

|  |  |
| --- | --- |
| Συμβολαιογραφικά | |
|  |  |
| Κλίμακα τιμών | Ποσοστό |
|  |  |
| Έως €6,500 | 4.784% |
| Από €6,501 ως €17,000 | 1.9734% |
| Από €17,001 ως €30,000 | 1.3156% |
| €30,001+ | 0.9867% |

Τα ανωτέρω υπόκεινται σε ΦΠΑ 20%.

Π.χ., τα συμβολαιογραφικά για ακίνητο €250,000 θα είναι €2,835.02+20% = €3,402.02, ή 1.36% της τιμής πώλησης.

Τα έξοδα ενυπόθηκου δανείου αντιστοιχούν περίπου σε 2% της τιμής πώλησης, περιλαμβάνουν δε το κόστος εγγραφής στο Κτηματολόγιο, πρόσθετη αμοιβή συμβολαιογράφου 0.26% και το κόστος του δανειστή.

Ο φόρος μεταβίβασης είναι:

* 5.80% για παλαιά κτήρια ή κτίσματα, στις περισσότερες περιπτώσεις, ή 5.09% στις υπόλοιπες (πάντα για παλαιά ακίνητα).
* Για ακίνητα αγοραζόμενα από developer, όταν αυτά δεν έχουν ακόμη κτισθεί, σε οικόπεδο, που δεν ανήκει στον αγοραστή (off-plan properties, ή vente en l’état futur d’achèvement) υπάρχει ΦΠΑ 20% επί της τιμής πώλησης*.*
* Για αγορά νέων κτηρίων ή κτισμάτων κάτω των 5 ετών από developer ή dealer υπάρχει ΦΠΑ 20% συν φόρος 0.7%.
* Για αγορά νέων κτηρίων ή κτισμάτων κάτω των 5 ετών από ιδιώτη (ή για αγορά οικοπέδου από ιδιώτη) δεν υπάρχει ΦΠΑ, μα ο ανωτέρω φόρος 5.80% ή 5.09%.

**(Β) Τοπικοί φόροι κατοχής:**

Το ενδιαφέρον με τους τοπικούς φόρους κατοχής στη Γαλλία είναι το ότι οι μεν συντελεστές επιλέγονται απ’ την ΤΑ (Τοπική Αυτοδιοίκηση), οι δε φορολογητέες αξίες καθορίζονται απ’ το κεντρικό κράτος, αλλά και οι ίδιοι οι φόροι συλλέγονται από αυτό (και αποδίδονται στην ΤΑ μετά την κράτηση μιας προμηθείας για έξοδα). **Αυτό το μοντέλο είναι ίσως το καταλληλότερο (μετά από προσαρμογές) για την αναμόρφωση των αντιστοίχων φόρων στην Ελλάδα, με σκοπό τη χρηματοδότηση των δήμων από αυτούς.**

Δύο είδη τέτοιων φόρων υπάρχουν, επιβαλλόμενοι ταυτοχρόνως:

* **Ο φόρος κατοικήσεως (taxe d’habitation, ή residence tax).** Επιβάλλεται στον διαμένοντα σε ένα ακίνητο την 1η Ιαν. κάθε έτους. Ακόμη κι αν το ακίνητο είναι η δεύτερη κατοικία κάποιου, επιβάλλεται ο φόρος αυτός αρκεί το ακίνητο να «είναι δυνατόν» να κατοικηθεί. Άρα, ουσιαστικά φορολογείται το δικαίωμα κατοικήσεως κι όχι η εν τη πράξει χρήση του ακινήτου. Αν πάλι ο ιδιοκτήτης ενοικιάζει το ακίνητο σε άλλον, τότε ο φόρος κατοικήσεως βαρύνει το μισθωτή. Αυτοί που μισθώνουν ένα ακίνητο για διακοπές δεν πληρώνουν το φόρο, μα αν ένας μισθωτής κάνει χρήση του ακινήτου την 1η Ιαν. σε μόνιμη ή και ημι-μόνιμη βάση, πληρώνει το φόρο.

Το ποσό του φόρου καθορίζεται συνδυαστικά απ’ την ΤΑ (βάσει του εισοδήματος- στόχου, που η ΤΑ προϋπολογίζει) και το κεντρικό κράτος (που είναι υπεύθυνο για τον υπολογισμό και τη συλλογή του φόρου).

Ο υπολογισμός γίνεται βάσει τύπου, μα, χονδρικά, βασίζεται στο ετήσιο τεκμαρτό ενοίκιο – όχι στην ολική αξία του ακινήτου -, που το ακίνητο θα μπορούσε, υποθετικά, να εξασφαλίσει στην αγορά.

Ο φόρος (μόνο για την κύρια κατοικία) μειώνεται κατά 10% ως 15% για έκαστο εξαρτώμενο μέλος. Επιπλέον, η ΤΑ μπορεί (δεν υποχρεούται) να μειώσει το φόρο έως και 15% (για την κύρια κατοικία) αν ο ιδιοκτήτης έχει «χαμηλό» εισόδημα και αν η αξία του ακινήτου δεν υπερβαίνει το 130% του Μ.Ο. για την συγκεκριμένη περιοχή.

Τα τεκμαρτά ενοίκια, που αποτελούν τη βάση του φόρου, δεν έχουν επικαιροποιηθεί απ’ το 1970, με αντιστοίχως (μάλλον) ευνοϊκή (για τους ιδιοκτήτες) επίδραση επί της φορολογητέας αξίας (rateable value) των ακινήτων. (Βεβαίως, τα τεκμαρτά ενοίκια αναπροσαρμόζονται βάσει του πληθωρισμού, μα αυτό δε σημαίνει πως αντιστοιχούν επακριβώς στα εκάστοτε τρέχοντα ενοίκια της αγοράς.) Πάντως, αν ο ιδιοκτήτης κάνει σημαντικές επισκευές στο ακίνητο, οφείλει να ενημερώσει την Εφορία, που θα επανεκτιμήσει το ακίνητο αν οι επισκευές αυξάνουν τη φορολογητέα του αξία κατά 10% τουλάχιστον.

Αναλόγως των εισοδημάτων τους, άτομα άνω των 60 ετών, ή εν χηρεία (ανεξαρτήτως ηλικίας), ή ανάπηρα ή άρρωστα, ή άτομα που λαμβάνουν revenu de solidarité active de base (RSA), δηλ. επίδομα αλληλεγγύης, απαλλάσσονται απ’ το φόρο (για την κύρια κατοικία τους μόνο) αν, ταυτοχρόνως, δεν είναι υπόλογα για φόρο περιουσίας. Το όριο για το «χαμηλό» εισόδημα για το 2014 (άρα εισόδημα αποκτηθέν το 2013) είναι, για ένα άτομο, €10,663.

Tο όριο αυτό αυξάνει στα €16,311 για δύο ενήλικες (ή για έναν ενήλικα και δύο παιδιά), στα €19,150 για δύο ενήλικες και ένα παιδί, στα €21,989 για 3 ενήλικες, κ.ο.κ. Δεν πρέπει όμως στην κατοικία να υπάρχει κάποιος (π.χ., τέκνο), του οποίου το εισόδημα υπερβαίνει τα ανωτέρω όρια.

Σε άλλες περιπτώσεις – πάλι βάσει εισοδηματικών ορίων – προβλέπονται μειώσεις του φόρου.

Υπάρχει επίσης «φόρος τηλεοράσεως», πληρωτέος μαζί με το φόρο κατοικήσεως, που για το 2014 είναι €133 κατ’ έτος ανά νοικοκυριό (ανεξαρτήτως του πόσα ακίνητα ή πόσες συσκευές έχει ο ιδιοκτήτης).

* **Ο φόρος ιδιοκτησίας ακινήτου (taxe foncière, ή property ownership tax)**. Υπόλογος για το φόρο είναι ο ιδιοκτήτης. Όπως και στην περίπτωση του φόρου κατοικήσεως, ο φόρος ιδιοκτησίας καθορίζεται συνδυαστικά με παρόμοιο τρόπο απ’ την ΤΑ (βάσει εισοδήματος-στόχου, που θέτει η ιδία) και το κεντρικό κράτος (που υπολογίζει και συλλέγει το φόρο). Η φορολογητέα αξία, πάντως, μειώνεται κατά 50% ώστε να λάβει υπ’ όψιν τρέχοντα κόστη, όπως επισκευές, ασφάλεια κ.α.

Όπως και στην περίπτωση του φόρου κατοικήσεως, υπάρχουν και εδώ απαλλαγές και μειώσεις, μα λιγότερο «γενναιόδωρες» απ’ ότι με το φόρο κατοικήσεως. Π.χ., απαλλαγή απ’ το φόρο (αν ταυτοχρόνως έχουν «χαμηλό» εισόδημα) έχουν άτομα άνω των 75, όχι άνω των 60.

Στον Πίν. 2, παρακάτω, δίνουμε μία εικόνα των φόρων κατοχής στην Γαλλία (10 πόλεις, 2013).

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Πίν. 2: Φόροι κατοχής σε 10 γαλλικές πόλεις το 2013. | | | | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Taxe d'habitation | | Taxe fonciere | | Σύνολο φόρων κατοχής |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Ποσόν\* | % ορισθέν απ' την ΤΑ | Ποσόν\* | % ορισθέν απ' την ΤΑ |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Paris | 462 | 13.38% | 635 | 8.37% | 1,097 |  |  |  |  |  |  |  |
| Lille | 966 | 33.55% | 589 | 23.56% | 1,555 |  |  |  |  |  |  |  |
| Lyon | 902 | 21.30% | 726 | 17.17% | 1,628 |  |  |  |  |  |  |  |
| Strasbourg | 965 | 24.06% | 685 | 21.30% | 1,650 |  |  |  |  |  |  |  |
| Toulouse | 911 | 15.87% | 1,061 | 17.64% | 1,972 |  |  |  |  |  |  |  |
| Nice | 1,022 | 21.33% | 993 | 23.12% | 2,015 |  |  |  |  |  |  |  |
| Marseille | 1,216 | 27.23% | 891 | 22.90% | 2,107 |  |  |  |  |  |  |  |
| Bordeaux | 1,154 | 22.98% | 1,172 | 28.10% | 2,326 |  |  |  |  |  |  |  |
| Amiens | 1,166 | 17.97% | 1,322 | 27.76% | 2,488 |  |  |  |  |  |  |  |
| Montpellier | 1,246 | 22.49% | 1,305 | 31.18% | 2,551 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| \* Μ. Ο. για οικογένεια με 2 παιδιά, που ζει στο ακίνητό της, με εισόδημα 42,923. | | | | | | |  |  |  |  |  |  |
| Πηγές: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| http://frenchpropertytrend.wordpress.com/2013/09/21/local-property-taxes-in-france-remain-stable-before-2014-elections/ | | | | | | | | | | |  |  |
| http://frenchpropertytrend.wordpress.com/2013/09/18/french-property-local-taxes-rate-and-ranking-of-taxe-dhabitation-by-cities/ | | | | | | | | | | | |  |
| http://frenchpropertytrend.wordpress.com/2013/09/13/french-property-tax-2013-taxe-fonciere-ranking-and-rate-for-towns-above-50-000-people/ | | | | | | | | | | | | |

**(Γ) Φόρος περιουσίας (impôt de solidarité sur la fortune (ISF), ή wealth tax):**

O φόρος επιβάλλεται αν τα περιουσιακά στοιχεία ΟΠΟΥΔΗΠΟΤΕ ΣΤΟΝ ΚΟΣΜΟ ενός ατόμου, που είναι φορολογικός κάτοικος Γαλλίας, υπερβαίνουν σε αξία το €1,300,000 (ποσό που αναπροσαρμόζεται βάσει του πληθωρισμού). Όμως τα άτομα που γίνονται κάτοικοι Γαλλίας εξαιρούνται για 5 χρόνια απ’ το φόρο ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΣΤΑ ΕΚΤΟΣ ΓΑΛΛΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΤΟΥΣ ΣΤΟΙΧΕΙΑ, δηλ. γι’ αυτά τα 5 χρόνια θα πληρώνουν φόρο μόνο για την εν Γαλλία περιουσία τους (αν αυτή εμπίπτει στο ανωτέρω όριο). Επίσης, αυτοί που έχουν περιουσία στη Γαλλία φορολογητέα βάσει του φόρου αυτού, αλλά δεν είναι κάτοικοι Γαλλίας, απαλλάσσονται απ’ το φόρο για την εκτός Γαλλίας περιουσία τους.

Επίσης, οι κάτοικοι Γαλλίας έχουν έκπτωση 30% απ’ την αξία της κύριας κατοικίας τους.

Την αξία της περιουσίας του υπολογίζει έκαστο νοικοκυριό. Δεν απαιτείται εκτίμηση από επαγγελματίες ή ορκωτούς εκτιμητές. Απ’ την άλλη, η γαλλική Εφορία αξιοποιεί δυνατότητες, που τυχόν έχει, για να υπολογίσει την αξία της περιουσίας ενός, διατηρώντας το δικαίωμα να αναζητήσει φόρους για τα προηγούμενα 10 έτη.

Ο όρος «περιουσία» περιλαμβάνει ακίνητα, μετρητά, αυτοκίνητα, κοσμήματα, έπιπλα, μετοχές, ακριβά κρασιά κ.α. (Πάντως επιτρέπεται η αξιολόγηση της οικοσκευής στο 5% της αξίας όλων των άλλων περιουσιακών στοιχείων.) Ο όρος περιλαμβάνει ακόμη και τα ποσά, που μπορούν να εξαγορασθούν στο πλαίσιο μιας τρέχουσας ασφάλειας ζωής!

Εξαιρούνται αντίκες άνω των 100 ετών, συλλογές έργων τέχνης, κλασσικά αυτοκίνητα, η αξία καλλιτεχνικών, βιομηχανικών και λογοτεχνικών δικαιωμάτων, ενώ αφαιρείται η αξία ενυπόθηκου δανείου απ’ την αξία του ακινήτου. Επίσης, οι μη κάτοικοι, που υπόκεινται στο φόρο περιουσίας, φορολογούνται μόνο για την αξία των ακινήτων, που κατέχουν στη Γαλλία.

Τα ποσοστά του φόρου είναι:

0 – 800,000 0.00%

800,000-1,300,000 0.50%

1,300,000 – 2,570,000 0.70%

2,570,000-5,000,000 1.00%

5,000,000 – 10,000,000 1.25%

10,000,000+ 1.50%

**(Δ) Φόρος υπεραξίας (impôt sur les plus-values immobilieres*, ή capital gains tax on immovable property):***

Ο φόρος μπορεί να πιάσει και την υπεραξία, που προκύπτει απ’ την πώληση ακινήτων σε άλλες χώρες, αν ο πωλητής έχει τη φορολογική του κατοικία στην Γαλλία.

Κατά τα άλλα ο φόρος εξαρτάται από 4 παράγοντες (για ιδιώτες):

* Το αν η κατοικία (εφόσον πρόκειται για κατοικία) είναι πρώτη ή δευτερεύουσα.
* Το μέγεθος της υπεραξίας.
* Τη χρονική διάρκεια κατοχής του ακινήτου.
* Ισχύουσες εκπτώσεις ή απαλλαγές.

Ο βασικός συντελεστής είναι 34.5% (= 19% ο κατ’ εξοχήν φόρος + 15.5% κοινωνικές εισφορές).

Υπάρχει επίσης ένας συμπληρωματικός φόρος υπεραξίας, επιβαλλόμενος σε «μεγάλες» υπεραξίες ως εξής (εξαιρουμένων των πρώτων 10Κ σε κάθε κλίμακα):

Άνω των 50Κ και ως 100Κ 2%

Άνω των 100Κ και ως 150Κ 3%

Άνω των 150Κ και ως 200Κ 4%

Άνω των 200Κ και ως 250Κ 5%

Άνω των 250Κ 6%

Από την άλλη, δεν επιβάλλεται φόρος υπεραξίας αν η τιμή πώλησης του ακινήτου είναι ως 15Κ – όμως σ’ αυτήν την περίπτωση υπάρχει φόρος εισοδήματος (με όλες τις πιθανές εκπτώσεις που σχετίζονται με τους φόρους εισοδήματος).

Η πρώτη (η κύρια) κατοικία απαλλάσσεται του φόρου υπεραξίας. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις υπάρχουν ποσοστιαίες εκπτώσεις (tapered relief) εφαρμοζόμενες κλιμακωτά, αναλόγως της χρονικής διαρκείας της κατοχής του ακινήτου. Άλλες εκπτώσεις για τον κατ’ εξοχήν φόρο και άλλες για τις κοινωνικές εισφορές. Για τον κατ’ εξοχήν φόρο αυτές οι εκπτώσεις είναι:

* Για διακράτηση έως 5 έτη, καμία έκπτωση.
* Για διακράτηση από 6 ως 21 έτη, 6% τον χρόνο.
* Για το 22ο έτος διακρατήσεως, 4% (οπότε και «εξαφανίζεται» ο φόρος υπεραξίας, καθώς η σωρευτική έκπτωση φθάνει το 100%).

Όμως η σωρευτική έκπτωση για τις κοινωνικές εισφορές φθάνει το 100% το 30ο έτος διακρατήσεως.

**Γερμανία**

**(Α) Φόροι μεταβίβασης.**

Υπάρχουν οι εξής φόροι και κόστη:

* Φόρος μεταβίβασης γης, δηλ. του εγγείου δικαιώματος (land transfer tax, ή grunderwerbssteuer), 3.5% επί της τιμής πώλησης.
* Συμβολαιογραφικά: 0.5% ως 1.5% επί της τιμής πώλησης.
* Προμήθεια κτηματομεσίτη (αν είναι τέτοια η περίπτωση), συχνά διαπραγματεύσιμη: Συνήθως 6% επί της τιμής πώλησης, συν ΦΠΑ. (Ενίοτε μπορεί να είναι 3%+ΦΠΑ.)
* Δαπάνη εγγραφής στο Κτηματολόγιο: 0.2% ως 0.5% επί της τιμής πώλησης.

**(Β) Φόροι κατοχής.**

Υπάρχει φόρος κατοχής (grundsteuer). Όπως στη Γαλλία, αυτός υπολογίζεται απ’ το κεντρικό κράτος (την Εφορία) βάσει της εκτιμωμένης αξίας του ακινήτου (συνήθως χαμηλότερης έως πολύ χαμηλότερης της αγοραίας του αξίας). Κατόπιν αποδίδεται στον αντίστοιχο δήμο.

Για υπολογισμό του φόρου τα ακίνητα διαχωρίζονται σε τύπου Α (ακίνητα χρησιμοποιούμενα σε γεωργία και δασοκομία) και τύπου Β (οικοδομήσιμα ακίνητα ή ακίνητα μετά κτηρίων). Ο συντελεστής για τύπου Α είναι 0.6%.

Οι συντελεστές για τύπου Β ποικίλλουν από 0.26% (για ημι-μονοκατοικίες, δηλ. Semi-detached houses αξίας έως 60Κ) ως 0.35% (για όλα τα άλλα είδη ακινήτων).

Ο τελικός φόρος προκύπτει από πολλαπλασιασμό του ποσού, που προκύπτει βάσει των ανωτέρω συντελεστών, με έναν «πολλαπλασιαστή», που καθορίζει η δημοτική αρχή.

Π.χ., αξία ακινήτου €1,000,000. Συντελεστής, 0.35%, άρα κατ’ αρχήν φόρος, €3,500. Αν ο «πολλαπλασιαστής», που εφαρμόζει ο δήμος στον οποίον βρίσκεται το ακίνητο, είναι, λ.χ., 4.2, τελικός φόρος = 4.2 Χ €3,500 = €14,700.

Οι δημοτικοί πολλαπλασιαστές ποικίλλουν από 2.8 ως 8.1.

Αξίζει να σημειωθεί πως ο φόρος κατοχής εκπίπτει απ’ το φορολογητέο εισόδημα αν το ακίνητο χρησιμοποιείται για εμπορικούς ή επιχειρηματικούς σκοπούς.

**(Γ) Φόρος περιουσίας.**

Δεν υπάρχει. Υπήρχε, αλλά καταργήθηκε το 1997. Γίνεται μία συζήτηση στη Γερμανία για εκ νέου επιβολή του, αλλά αυτή η συζήτηση, παρότι αφορά και την Γερμανία, τείνει να επικεντρώνεται στην «ανάγκη» επιβολής φόρου περιουσίας στα «πλούσια» νοικοκυριά των «υπερχρεωμένων» ευρωπαϊκών χωρών (κατ’ ουσία, του Νότου). Βλ. *Financial Times*, 27.1.2014: “Bundesbank proposes wealth tax for EU states facing bankruptcy”.

**(Δ) Φόρος υπεραξίας.**

Δεν υπάρχει ως τέτοιος, όμως, η υπεραξία απ’ την πώληση ακινήτου υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, που με τη σειρά του ΔΕΝ επιβάλλεται αν το ακίνητο έχει διακρατηθεί για τουλάχιστον 10 έτη κι ο πωλητής είναι απλός ιδιώτης (δηλ. δεν είναι κάποιος που έχει ως επάγγελμα την αγοραπωλησία ακινήτων).

**Ηνωμένο Βασίλειο**

**(Α) Φόρος μεταβίβασης.**

Η μεταβίβαση ακινήτου (ή δικαιώματος σε ακίνητο) υπόκειται σε Stamp Duty Land Tax (SDLT). Διαφορετικοί κανόνες εφαρμόζονται για τον υπολογισμό του SDLT, αναλόγως των ιδιοτήτων και συνθηκών των ενεχόμενων μερών ή του ακινήτου (π.χ., αν ο ένας είναι σύζυγος ή partner του άλλου ή αν το ακίνητο είναι σε «μειονεκτούσα» περιοχή).

SDLT on residential land or property

**SDLT on residential land or property - freehold or leasehold**

|  |  |
| --- | --- |
| **Purchase price/lease premium or transfer value** | **SDLT rate** |
| Up to £125,000 | Zero |
| Over £125,000 to £250,000 | 1% |
| Over £250,000 to £500,000 | 3% |
| Over £500,000 to £1 million | 4% |
| Over £1 million to £2 million | 5% |
| Over £2 million | 7% |

Πηγή: <http://www.hmrc.gov.uk/sdlt/rates-tables.htm>

Σημειωτέον πως απ’ τις 20.3.2014 επιβάλλεται SDLT 15% επί δικαιωμάτων σε ακίνητα κατοικιών αξίας άνω των £500,000 αν αυτά αγοράζονται από μη φυσικά πρόσωπα.

Συνολικό κόστος αγοράς ακινήτου στο ΗΒ:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Transaction Costs** | | |
|  |  | **Who Pays?** |
| [Stamp Duty](http://www.globalpropertyguide.com/Europe/United-Kingdom/Buying-Guide#stamp-duty) | 1% - 7% | buyer |
| Legal Fees | 0.5% - 1% | buyer |
| Land Registry Fees | 0.04% - 0.15% | buyer |
| Agent´s Fees | 2% - 3.5% (+ 17.5% VAT) | seller |
| **Costs paid by buyer** | **1.54% - 8.15%** | |
| **Costs paid by seller** | **2.35% - 4.11%** | |
| **ROUNDTRIP TRANSACTION COSTS** | **3.88% - 12.26%** | |

Πηγή: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/United-Kingdom/Buying-Guide>

Επιπλέον, αλλά προαιρετικά, ο αγοραστής πληρώνει για την ετοιμασία (από επαγγελματίες) δύο ειδών εκθέσεων ελέγχου ακινήτου (surveys):

Building survey (από £500 ως £1,000).

Homebuyer’s report (από £300 ως £500).

**(Β) Φόροι κατοχής.**

Ο βασικός φόρος, επιβαλλόμενος σε κατοικίες, λέγεται Council Tax. Σε αντίθεση με Γαλλία και Γερμανία, ο φόρος υπολογίζεται και συλλέγεται απ’ το δήμο. Περιλαμβάνει ποσά, που κατόπιν πηγαίνουν σε άλλους αποδέκτες (precepting authorities, π.χ., η Greater London Authority). Τα έσοδα απ’ το φόρο κατοχής καλύπτουν, κατά Μ.Ο., το 25% των εσόδων των δήμων, με το υπόλοιπο να προέρχεται απ’ το κεντρικό κράτος. Το υπόλοιπο αυτό είναι είτε επιχορηγήσεις (grants) είτε τα έσοδα απ’ τα business rates (φόροι επί εμπορικών ακινήτων, δηλ. επί non-residential properties).

Τα business rates ουσιαστικά είναι ένας συντελεστής καθοριζόμενος απ’ το κεντρικό κράτος. Τα σχετικά έσοδα συλλέγονται απ’ τους δήμους, αποδίδονται στο κεντρικό κράτος, το οποίο και τα κατανέμει στους δήμους αναλόγως του πληθυσμού εκάστου.

Όσον αφορά στον Council Tax, οι δήμοι κατανέμουν τις κατοικίες στην περιοχή εκάστου σε 8 κατηγορίες (Α έως Η) στην Αγγλία, ή 9 (Α έως Ι) στην Ουαλία, βάσει εκτιμήσεων των αγοραίων αξιών, που έγιναν το 1991 σε Αγγλία και Σκωτία, το 2003 σε Ουαλία. Ο φόρος, που επιβάλλει κάθε δήμος, αναλόγως των αναγκών του, καθορίζεται σε πολύ σημαντικό βαθμό απ’ το σε ποιά κατηγορία εντάσσεται ένα ακίνητο, καθώς οι σχέσεις μεταξύ των κατηγοριών είναι σταθερές. (Δηλ. αν βάλεις χαμηλό φόρο στην κατηγορία Α – την χαμηλότερη- θα πρέπει να βάλεις σχετικά χαμηλό φόρο στην κατηγορία Η – την υψηλότερη. Ασφαλώς και ο φόρος στην Η θα είναι μεγαλύτερος απ’ τον φόρο στην Α, μα δεν μπορεί να είναι αυθαίρετος: πρέπει να προκύπτει απ’ την ισχύουσα αναλογική σχέση μεταξύ των κατηγοριών.)

Στην Αγγλία η σχέση αυτή (των 8 κατηγοριών μεταξύ των) είναι:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Κατηγορία** | **Αξία** | **Αναλογία** | **Ποσοστό** | **Μέσος φόρος\*** |
| A | up to £40,000 | 6/9 | 67% | £845 |
| B | £40,001 to £52,000 | 7/9 | 78% | £986 |
| C | £52,001 to £68,000 | 8/9 | 89% | £1,127 |
| D | £68,001 to £88,000 | 9/9 | 100% | £1,268 |
| E | £88,001 to £120,000 | 11/9 | 122% | £1,550 |
| F | £120,001 to £160,000 | 13/9 | 144% | £1,832 |
| G | £160,001 to £320,000 | 15/9 | 167% | £2,113 |
| H | £320,001 and above | 18/9 | 200% | £2,536 |

\*Βάσει Μ.Ο. για την κατηγορία D το 2006.

Πηγή: <http://en.wikipedia.org/wiki/Council_Tax>

Φαίνεται απ’ τον ανωτέρω πίνακα πως η κατηγορία D είναι η βάση, οι άλλες κατηγορίες προσαρμόζονται κάτω ή επάνω από αυτήν. Π.χ., η κατηγορία C είναι τα 8/9 της D, ;άρα το 89%. Αν ο φόρος στην D είναι £1,269, τότε αναγκαστικά ο φόρος στην C θα είναι £1,127, καθώς 1,127/1,268 = 89%.

**Αυτή η μεθόδευση είναι κάτι, που θα πρέπει να ληφθεί υπ’ όψιν στην Ελλάδα, όταν γίνει η ριζική αναμόρφωση του φόρου κατοχής με μεταφορά του στους δήμους.**

Η επιβολή του φόρου λαμβάνει υπ’ όψιν διάφορες εκπτώσεις και απαλλαγές, που έχουν θεσπιστεί. Π.χ., άτομα που ζουν μόνα έχουν έκπτωση 25% απ’ το φόρο. Οι δευτερεύουσες κατοικίες τυγχάνουν επίσης έκπτωσης, που μπορεί να φθάσει το 50%.

**Πολύ σημαντικό: Λόγω των προβλημάτων, με τα οποία συνήθως συνδέεται ο φόρος κατοχής (κυρίως, το ότι δε λαμβάνει υπ’ όψιν ή λαμβάνει πολύ λίγο τη φοροδοτική ικανότητα), το Σκωτικό Κοινοβούλιο έχει ψηφίσει υπέρ της αντικατάστασης του Council Tax από έναν τοπικό φόρο εισοδήματος (local income tax). Αυτό είναι κάτι που ισχυροποιεί την άποψη ότι το ίδιο θα έπρεπε να γίνει στην Ελλάδα με το φόρο κατοχής ακινήτων (όποιο όνομα κι αν έχει).** Πηγή:<http://en.wikipedia.org/wiki/Local_income_tax>.

Υπ’ όψιν ότι τον Council Tax πληρώνει ή ο ιδιοκτήτης ή ο ενοικιαστής (αν το ακίνητο είναι μισθωμένο).

**(Γ) Φόρος περιουσίας.**

Δεν υφίσταται.

**(Δ) Φόρος υπεραξίας.**

Δεν επιβάλλεται σε υπεραξία που τυχόν προκύπτει απ’ την πώληση της κύριας κατοικίας. Επιβάλλεται όμως επί:

* Ακινήτων που έχουν αγοραστεί και διακρατηθεί ως επενδύσεις
* Δευτερευουσών κατοικιών (είτε αυτές είναι στο ΗΒ είτε σε άλλη χώρα κι ο ιδιοκτήτης είναι, βεβαίως, φορολογικός κάτοικος του ΗΒ).
* Ακινήτων που ανήκουν και χρησιμοποιούνται από επιχειρήσεις (π.χ., καταστήματα, εργοστάσια).
* Γης, όπως αγροτική γη.

Οι συντελεστές του φόρου υπεραξίας είναι (υπάρχουν και εκπτώσεις απ’ το φόρο, αναλόγως της συγκεκριμένης περιπτώσεως):

* 18% και 28% για άτομα (το αν θα ισχύσει ο ένας συντελεστής ή ο άλλος εξαρτάται απ’ το ολικό εισόδημα του πωλητή ή διαθέτη).
* 28% για καταπιστευματίες (trustees) ή αντιπροσώπους αποθανόντων.
* 10% για υπεραξίες, που δικαιούνται Entrepreneurs’ Relief.

Πηγή: <http://www.hmrc.gov.uk/rates/cgt.htm>

1. Τονίζουμε ότι τα στοιχεία αφορούν το 2011. Το 2012-14 οι φόροι ακινήτων στην Ελλάδα αυξήθηκαν και άλλο (πολύ μάλιστα). [↑](#footnote-ref-1)
2. Σημ.: Το ΑΕΠ δεν ισούται ακριβώς με τα (μεικτά) εισοδήματα των νοικοκυριών και εταιρειών, μα αντιπαρερχόμαστε αυτό το ζήτημα χάριν απλοποιήσεως. Η παρούσα ανάλυση δεν βλάπτεται. [↑](#footnote-ref-2)