

Αυταπάτη και το αφορολόγητο στον ΕΝΦΙΑ

Κυβερνητικά στελέχη αναγνωρίζουν πλέον ότι είναι πρακτικά αδύνατο να υπάρξουν εξαιρέσεις στον νέο φόρο ακινήτων που θέλουν κατά τα πρότυπα του ΦΑΠ



THEA ELEFΘΕΡΗ
ΛΑΣΚΑΡΗ

Φεβρουάριος 2015. Ο ΣΥΡΙΖΑ έχει αφήσει πίσω τις προεκλογικές εξαγγελίες για άμεση κατάργηση του ΕΝΦΙΑ και καλεί πλέον τον κόσμο να πληρώσει τον φόρο.

Ο υπουργός Επικρατείας Αλέκος Φλαμπουράκης σε τηλεοπτική του συνέντευξη στο Mega ξεδιπλώνει τα νέα σχέδια της κυβέρνησης για αντικατάσταση του ΕΝΦΙΑ από έναν νέο φόρο ακινήτων. «Δεν υπάρχει περίπτωση τα όρια για τη μεγάλη ακίνητη περιουσία να τα πάμε για την οικογένεια κάτω από τα 500.000 ευρώ με αναθεωρημένες τις αντικειμενικές αξίες» δηλώνει.

Ενάμιση χρόνο αργότερα, η κυβέρνηση διαπιστώνει μία ακόμη μεγάλη αυταπάτη. Έχοντας βάλει την υπογραφή της για εισπραξίες από φόρο ακινήτων ύψους 2,650 δισ. ευρώ, κυβερνητικά στελέχη αναγνωρίζουν πλέον ότι είναι πρακτικά αδύνατο να υπάρξει αφορολόγητο στον νέο φόρο ακινήτων, τον οποίο οραματίζονται και υπόσχονται για το 2017.

«Δεν θα υπάρξει αφορολόγητο, αλλά ο συντελεστής στο πρώτο κλιμάκιο του νέου φόρου θα είναι πολύ χαμηλός» αναφέρει κυβερνητικό στέλεχος, το οποίο μέχρι πρότινος αναζητούσε λύση για ένα έστω και μικρό αφορολόγητο της τάξης των 30.000 ευρώ.

ΜΑΤΑΙΕΣ ΑΝΑΖΗΤΗΣΕΙΣ. Την αναζήτηση αυτή είχαν κάνει για μήνες ολόκληρους το 2013 στελέχη της ΝΔ, του ΠΑΣΟΚ και της ΔΗΜΑΡ όταν προσπαθούσαν να αντικαταστήσουν το χρυσοφόρο χαράτσι (έσοδα 3 δισ. ευρώ) με έναν πολιτικά ανεκτό φόρο ακινήτων, ο οποίος θα γέμιζε με λεφτά τα ταμεία. Μάταια. Όσο κι αν χαμίλωναν το αφορολόγητο, για τους έχοντες ακίνητη περιουσία πάνω από 100.000 ευρώ, ο φόρος στα πρότυπα του ΦΑΠ ισοδυναμούσε με δήμευση περιουσίας. Κι αυτό διότι στη συντριπτική τους πλειοψηφία οι Έλληνες έχουν ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας έως 100.000 ευρώ. Τα στοιχεία δείχνουν ότι περίπου 3 εκατομμύρια ιδιοκτήτες σε σύνολο 7,5 εκατομμυρίων

έχουν ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας έως 50.000 ευρώ, ενώ στο κλιμάκιο από 50.000 έως 100.000 ευρώ (πάντα σε όρους πλασματικών αντικειμενικών αξιών ακόμα και μετά τη μείωσή τους) συνωστίζονται περίπου 1,5 εκατομμύριο ιδιοκτήτες.

Αν υποθέσουμε ότι εξαιρούνταν από τον φόρο τα 3 εκατομμύρια ιδιοκτήτες με περιουσίες έως 50.000 ευρώ, αυτομάτως 4,5 εκατομμύρια θα έπρεπε να μοιραστούν φόρο που βεβαιώνει πάνω από 3 δισ. ευρώ με τη φιλοδοξία να μπουν στα ταμεία 2,650 δισ. ευρώ. Πρακτικά και πολιτικά αδύνατο.

Αυτό είχε διαπιστώσει η συγκυβέρνηση του 2013, αλλά στην κυβέρνηση του ΣΥΡΙΖΑ πήρε τρία ακόμα χρόνια για να το αντιληφθεί. Εως τότε απλά έταζε, χωρίς να έχει μετρήσει τα δεδομένα, κατάργηση του ΕΝΦΙΑ και οικογενειακό αφορολόγητο 500.000 ευρώ.

ΕΠΙ ΧΑΡΤΟΥ. Στα σενάρια τα οποία έχουν αρχίσει να τρέχουν στο κυβερνητικό επιτελείο, η κεντρική ιδέα είναι ότι όλοι οι ιδιοκτήτες ακινήτων θα πληρώνουν ανάλογα με το ύψος της ακίνητης περιουσίας τους. Φέτος, 1,1 εκατομμύρια φορολογούμενοι γλίτωσαν τον ΕΝΦΙΑ - όπως και τα προηγούμενα χρόνια - καθώς ο φόρος που προέκυπτε ήταν χαμηλότερος από 1 ευρώ. Αν προχωρήσουν τα σχέδια της κυβέρνησης, του χρόνου και αυτοί θα πληρώσουν έναν μικρό φόρο.

Το τελευταίο σκαρίφημα φόρου ακινήτων προβλέπει, σύμφωνα με πληροφορίες, επιβολή φόρου στο άθροισμα της ακίνητης περιουσίας.

Τα αγροτεμάχια παύουν να εξαιρούνται. Η αξία τους θα υπολογιστεί εκ νέου και θα προστίθεται στην αξία οικοπέδων, σπιτιών και επαγγελματι-

κών ακινήτων ώστε να εφαρμόζεται στη συνέχεια μια κλίμακα με όσο το δυνατό περισσότερους συντελεστές και κλιμάκια.

Μια πρόγνωση του εύρους των κλιμακίων μπορεί να πάρει κανείς αν συγκρίνει την κλιμάκωση του ΦΑΠ του 2010 με τα έσοδα τα οποία απέδιδε και τις σημερινές προσδοκίες.

Ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας του οποίου επανέφερε το 2010 η κυβέρνηση Παπανδρέου είχε οικογενειακό αφορολόγητο 400.000 και κλιμακωτούς συντελεστές από 0,1% έως 1%. Η ετήσια βεβαίωση φόρων δεν ξεπερνούσε τα 450 εκατ. ευρώ. Ο νέος φόρος θα πρέπει να είναι επτά φορές βαρύτερος από τον ΦΑΠ του 2010 για να οδηγήσει σε βεβαίωση εσόδων 3,2 δισ. ευρώ, όσα δηλαδή βεβαιώθηκαν φέτος από ΕΝΦΙΑ και συμπληρωματικό φόρο.

ΟΙ ΑΞΙΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ. Στους σχεδιασμούς της κυβέρνησης, οι οποίοι αναμένεται να ξεκαθαρίσουν εντός της εβδομάδας, προκειμένου να δοθεί ένα στίγμα των αλλαγών από τον Πρωθυπουργό στη ΔΕΘ, ΕΝΦΙΑ και συμπληρωματικός φόρος καταργούνται. Παρελθόν σχεδιάζεται να αποτελέσει η βασική παραδοχή του ΕΝΦΙΑ για υπολογισμό της φορολογικής επιβάρυνσης με βάση τα τετραγωνικά και την αντικειμενική αξία. Ο φόρος θα υπολογίζεται σε συνάρτηση με τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας.

Μεγάλο ερωτηματικό παραμένει επί ποίας αξίας θα υπολογιστεί ο νέος φόρος. Οι αντικειμενικές αξίες σχεδιάζεται να αλλάξουν και να αντικατασταθούν από εμπορικές, πλην όμως οι νέες τιμές δεν προβλέπεται να εφαρμοστούν πριν από τα μέσα του 2017. Επί του παρόντος καταγράφονται μεγάλες δυσκολίες μετάβασης στο νέο σύστημα υπολογισμού των αγοραίων τιμών.

Ερωτηματικό παραμένει επίσης τι θα γίνει με τους ιδιοκτήτες αγροτεμαχίων, καθώς στη δήλωση στοιχείων ακινήτων Ε9 αποκαλύφθηκε πληθώρα λαθών. Φέτος τα αγροτεμάχια γλίτωσαν τον συμπληρωματικό φόρο στο παρά πέντε. Για να μην υπάρξουν λάθη το 2017, όταν τα αγροτεμάχια σε κάθε περίπτωση θα συνυπολογίζονται για τον λογαριασμό του φόρου, ενδέχεται οι ιδιοκτήτες τους να κληθούν να συμπληρώσουν ή έστω να τσεκάρουν για μία ακόμα φορά το Ε9.

Στην κυβέρνηση του ΣΥΡΙΖΑ πήρε τρία χρόνια για να αντιληφθεί ότι έταζε χωρίς να έχει μετρήσει τα δεδομένα

1975

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Ευάγγελος Δεβλέτογλου

ΝΟΜΟΣ
11/75

Η πρώτη απόπειρα επιβολής φόρου ακινήτων έγινε το 1975 από την κυβέρνηση του Κωνσταντίνου Καραμανλή με υπουργό Οικονομικών τον Ευάγγελο Δεβλέτογλου. Ο φόρος υπολογιζόταν με βάση την αξία των ακινήτων, η οποία με τη σειρά της αποτελούσε πολλαπλάσιο της καθαρής προσόδου που απέφερε το ακίνητο. Είχε αφορολόγητο 10 εκατ. δραχμών και κλιμακωτούς συντελεστές 0,5%, 0,75% και 1%

1980

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Μιλτιάδης Εβερτ

ΝΟΜΟΣ
1078/80

Ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας του 1975, έχοντας αποδώσει ελάχιστα έσοδα, καταργείται από τον τότε υπουργό Οικονομικών Μιλτιάδη Εβερτ

1982

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Μανώλης Δρεττάκης

ΝΟΜΟΣ
1249/82

Δύο χρόνια αργότερα, ο ΦΑΠ επανέρχεται δριμύτερος. Ο υπουργός Οικονομικών της κυβέρνησης Παπανδρέου Μανώλης Δρεττάκης εισπράττει και η Βουλή ψηφίζει φόρο στη συνολική αξία της περιουσίας που ανήκει σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και αποτελείται από ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα, ή εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά, εκτός υποθήκης.

Ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων επιχειρείται να γίνει με βάση διατάξεις του αναγκαστικού Νόμου 1521/1950 περί αγοραίων τιμών όπως αποτυπώνονται στα συμβολαιογραφικά προσύμφωνα. Προβλέπεται αφορολόγητο 25 εκατ. δραχμών για τα φυσικά πρόσωπα και 30 εκατ. ευρώ για τις επιχειρήσεις με συντελεστές φόρου από 0,5% έως και 2%. Σε ακίνητη περιουσία 20 εκατ. δραχμών ο φόρος ήταν 150.000 δραχμές. Ο νόμος ψηφίστηκε, οι αντιδράσεις ήταν τεράστιες, ο Ανδρέας Παπανδρέου ανακρίθηκε και η απόσυρση του φόρου από την πλειοψηφία και ο Μανώλης Δρεττάκης υπέβαλε την παραίτησή του

1988

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Δημήτρης Τσοβόλας

ΝΟΜΟΣ
1828/88

Στο τέταρτο κεφάλαιο του Νόμου 1828/88 περιγράφονται οι οικονομικοί πόροι της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Αυτός είναι ο δρόμος για την επαναφορά στο προσκήνιο του ΦΑΠ το 1982, ο οποίος στο μεταξύ ουδέποτε είχε εφαρμοστεί αλλά ούτε είχε καταργηθεί. Ορίζεται ότι από τα εισπραττόμενα έσοδα από τον ΦΑΠ το 20% αποτελεί κεντρικό πόρο των ΟΤΑ και κατατίθεται σε ειδικό λογαριασμό, ενώ το 80% αποδίδεται στους δήμους και στις κοινότητες ανάλογα με την αντικειμενική αξία των ακινήτων της περιφέρειάς τους, τα οποία υπόκεινται στον φόρο. Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας το οποίο ενσωματώνεται μέχρι και σήμερα στους λογαριασμούς ηλεκτρικού ρεύματος, αποτέλεσε μετεξέλιξη του αρχικού ΦΑΠ, το 1993

41 χρόνια μπρος - πίσω με τους φόρους στα ακίνητα

2016

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Ευκλείδης Τσακαλώτος

Τον περασμένο Απρίλιο η κυβέρνηση ΣΥΡΙΖΑ - ANEΛ έχοντας στρίψει προ πολλού τη ρητορική της από την κατάργηση του ΕΝΦΙΑ στη με «πόνο καρδιάς» διατήρησή του, ψηφίζει διατάξεις με τις οποίες εντάσσονται στον συμπληρωματικό φόρο τα αγροτεμάχια, μειώνεται το αφορολόγητο του συμπληρωματικού από τα 300.000 στα 200.000 ευρώ, αυξάνονται οι συντελεστές ΕΝΦΙΑ για τα οικόπεδα, καταργείται η έκπτωση 20% για τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, επιβάλλεται συμπληρωματικός φόρος στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των επιχειρήσεων. Τις διατάξεις για τον συμπληρωματικό φόρο στα αγροτεμάχια τις παίρνει πίσω τον Ιούλιο, υπό τον κίνδυνο να προκύψουν εκκαθαριστικά με τερατώδη λάθη και ασήκωτους - πολιτικά - φόρους. Ο λογαριασμός βγαίνει στις 29 Αυγούστου. Βεβαιώθηκαν φόροι 3,179 δισ. ευρώ κι αν είχαν μειωθεί νωρίτερα οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων

2013

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Γιάννης Στουρνάρας

Το χαράτσι έχει ξεσπάσει θύελλα αντιδράσεων. Η συγκυβέρνηση ΝΔ - ΠΑΣΟΚ επιχειρεί να αντιμετωπίσει τις κοινωνικές αντιδράσεις για κατάργηση του ΕΕΤΗΔΕ αλλά και τις πιέσεις των δανειστών για διατήρησή του. Τον Μάιο ψηφίζει στη Βουλή διάταξη με την οποία το ΕΕΤΗΔΕ αλλάζει όνομα και ονομάζεται ΕΕΤΑ (Εκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων). Παραμένει φόρος στις ηλεκτροδοτούμενες δομημένες επιφάνειες των ακινήτων, ενσωματώνονται κάποιες οριακές μειώσεις, συνεχίζει να εισπράττεται μέσω των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος και αποδίδει, ακόμα και με χασούρα 500 εκατ. ευρώ από όσους δεν το πληρώνουν - στο μεταξύ δίνεται η δυνατότητα διαχωρισμού της φορολογικής οφειλής από τον λογαριασμό του ηλεκτρικού -, 2,6 δισ. ευρώ

ΝΟΜΟΣ 4152/13

2013

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Γιάννης Στουρνάρας

Το χαράτσι πρέπει - πολιτικά - να πεθάνει. Επιχειρείται να διαμορφωθεί ένας νέος φόρος, ο οποίος θα επιβάλλεται στο σύνολο της ακίνητης περιουσίας των φορολογουμένων βάζοντας πρώτη φορά στο κάδρο και τα αγροτεμάχια. Στο αρχικό μοντέλο του φόρου η επιβάρυνση των αγροτεμαχίων ήταν μεγαλύτερη. Υστερα από μια θεαλωδή βραδιά στο υπουργείο Οικονομικών κατά την οποία επικρατούν οι βουλευτές της ΝΔ από την περιφέρεια, οι επιβαρύνσεις για τα αγροτεμάχια μειώνονται. Ο νέος φόρος είναι διπλός, ΕΝΦΙΑ σε κάθε μεμονωμένο ακίνητο και συμπληρωματικός φόρος για ιδιοκτήτες ακινήτων με περιουσία άνω των 300.000 ευρώ. Το καλοκαίρι του 2014 η πρώτη εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ σήμανε την αρχή του τέλους για την κυβέρνηση της Νέας Δημοκρατίας. Ο φόρος όμως απέδωσε στα ταμεία του Δημοσίου 2,650 δισ. ευρώ

ΝΟΜΟΣ 4223/13

2011

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Βαγγέλης Βενιζέλος

«Για επικτακτικούς λόγους εθνικού συμφέροντος που συνίστανται στην άμεση μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος, επιβάλλεται ειδικό τέλος υπέρ του Δημοσίου στις ηλεκτροδοτούμενες για οικιστική ή εμπορική χρήση δομημένες επιφάνειες των ακινήτων». Με τη φράση αυτή, στη ζωή των Ελλήνων μπήκε το γνωστό χαράτσι. Το Ενιαίο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ) είχε συντελεστές από 0,5 έως και 16 ευρώ ανά τ.μ., ανάλογα με την τιμή ζώνης του ακινήτου και την παλαιότητα. Ανακοινώθηκε στη Διεθνή Εκθεση Θεσσαλονίκης τον Σεπτέμβριο του 2011, δύο μήνες πριν από την παραίτηση του Γιώργου Παπανδρέου από την πρωθυπουργία.

ΝΟΜΟΣ 4021/11

2010

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Γιώργος Παπακωνσταντίνου

Παραμονές της ένταξης της Ελλάδας σε καθεστώς Μνημονίου έρχεται το πρώτο τσουνάμι αυξήσεων φόρων. Το ΕΤΑΚ καταργείται και επανέρχεται ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας. Ο φόρος γίνεται πιο σύνθετος. Στη συνολική ακίνητη περιουσία των φυσικών προσώπων ορίζεται αφορολόγητο 400.000 ευρώ και κλιμακωτοί συντελεστές από 0,1% έως και 1% για σύνολο φορολογητέας αξίας ακινήτων άνω των 800.000 ευρώ. Στα 800.000 ευρώ φορολογητέας αξίας ο φόρος είναι 1.900 ευρώ. Ήταν τόσο σύνθετος ο φόρος και τόσο μεγάλες οι ελλείψεις στη μηχανοργάνωση του υπουργείου ώστε ο ΦΑΠ έμεινε σχεδόν στα χαρτιά έως και το 2012, οπότε το αφορολόγητο μειώθηκε στα 200.000 ευρώ και καθιερώθηκε ανώτατος συντελεστής 2% για όσους έχουν ακίνητη περιουσία άνω των 5 εκατ. ευρώ

ΝΟΜΟΣ 3842/10



1997

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Γιάννης Παπαντωνίου

Οι έχοντες και κατέχοντες στο πολιτικό προσκήνιο. Επιβάλλεται από το 1997 και κάθε επόμενο, φόρος στη μεγάλη ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα. Ο ΦΑΠ γίνεται ΦΜΑΠ. Υπολογίζεται αφορολόγητο 60 εκατ. δραχμών τόσο για τα φυσικά όσο και για τα νομικά πρόσωπα. Για συζύγους το αφορολόγητο είναι 120 εκατ. δραχμές με προσαύξηση 15 εκατ. δρχ. για κάθε παιδί. Οι συντελεστές κυμαίνονται από 0,3% έως και 0,8%. Ο ανώτατος συντελεστής 0,8% επιβάλλεται σε σύνολο φορολογητέας περιουσίας 350 εκατ. δραχμών, στην οποία αντιστοιχεί φόρος 1,9 εκατ. δρχ. Με την ένταξη στο ευρώ, ο ΦΜΑΠ παραμένει, απλώς οι δραχμές μετατρέπονται σε ευρώ

ΝΟΜΟΣ 2459/97

2008

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Γιώργος Αλογοσκούφης

Ο ΦΜΑΠ των κατεχόντων καταργείται. Είναι η ώρα του Ενιαίου Τέλους Ακινήτων, ΕΤΑΚ. Αγροτεμάχια και ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα της Εκκλησίας, των επιχειρήσεων και των ΟΤΑ περιλαμβάνονται στις εξαιρέσεις. Από τον φόρο απαλλάσσεται επίσης η κύρια κατοικία φυσικών προσώπων έως 200 τ.μ. και αξίας έως 300.000 ευρώ (στο υπερβάλλον ποσό επιβάλλεται φόρος). Ο συντελεστής φόρου είναι 1 τοις χιλίοις για τα φυσικά πρόσωπα

ΝΟΜΟΣ 3634/08

2009

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Γιώργος Παπακωνσταντίνου

Καθιερώνει τον προπομπό του σημερινού συμπληρωματικού φόρου ακινήτων. Το ΕΤΑΚ του Αλογοσκούφη διατηρείται με ορισμένες τροποποιήσεις, αλλά επιβάλλεται και έκτακτη εισφορά στην ακίνητη περιουσία φυσικών προσώπων. Η εισφορά αυτή έχει κλιμακωτούς συντελεστές από 1 τοις χιλίοις (για φορολογητέα αξία ακινήτων από 400.000 έως και 600.000 ευρώ) έως και 9 τοις χιλίοις για φορολογητέα αξία από 3 εκατ. ευρώ και άνω

ΝΟΜΟΣ 3808/09