



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ  
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**  
**ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΤΗΣ**  
**ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

της

**Χαρίκλειας Λεμονά**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: Μιχάλης Ζουμπουλάκης**

**ΒΟΛΟΣ 2019**

## **Υπεύθυνη δήλωση**

Βεβαιώνω ότι είμαι συγγραφέας αυτής της διπλωματικής εργασίας και ότι κάθε βοήθεια την οποία είχα για την προετοιμασία της, είναι πλήρως αναγνωρισμένη και αναφέρεται στη διπλωματική εργασία. Επίσης έχω αναφέρει τις όποιες πηγές από τις οποίες έκανα χρήση δεδομένων, ιδεών ή λέξεων, είτε αυτές αναφέρονται ακριβώς είτε παραφρασμένες. Επίσης βεβαιώνω ότι αυτή η εργασία προετοιμάστηκε από εμένα προσωπικά ειδικά για τις απαιτήσεις του προγράμματος μεταπτυχιακών σπουδών στην Εφαρμοσμένη Οικονομική του Τμήματος Οικονομικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

Βόλος, Ιούνιος 2019

## **Ευχαριστίες**

Ευχαριστώ τον επιβλέποντα καθηγητή μου κ. Μιχάλη Ζουμπουλάκη για τη βοήθεια και την άμεση ανταπόκριση όποτε χρειάστηκα την καθοδήγησή του. Επίσης, χρωστάω ένα μεγάλο ευχαριστώ στην ξαδέρφη μου -και φίλη- Ειρήνη, για την παρότρυνση και την πολύτιμη στήριξή της στη διάρκεια του προγράμματος αυτού και όχι μόνο.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ.....</b>	<b>4</b>
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ .....</b>	<b>4</b>
<b>1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ.....</b>	<b>8</b>
1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ .....	8
1.2 Η ΣΧΕΣΗ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ .....	10
1.3 ΦΟΡΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ.....	13
1.3.1 Τακτικοί φόροι ακίνητης περιουσίας .....	14
1.3.2 Φόροι μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας .....	17
1.4 ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΗ ΒΑΣΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	18
1.4.1 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΒΑΣΗ .....	19
1.4.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ.....	20
1.5 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	22
<b>2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....</b>	<b>28</b>
2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	28
2.2 ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΕΡΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	31
2.2.1 ΦΟΡΟΙ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....	31
2.2.1.1 <i>Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α)</i> .....	37
2.2.2 ΦΟΡΟΙ ΕΠΙΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	41
2.2.2.1 <i>Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)</i> .....	41
2.2.2.2 <i>Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων</i> .....	43
2.2.2.3 <i>Φόρος διανομής και φόρος ανταλλαγής ακινήτων</i> .....	44
2.2.2.4 <i>Φόρος κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών</i> .....	44
2.2.2.5 <i>Προβλεπόμενες απαλλαγές φόρου κατά τη μεταβίβαση ακινήτων</i> .....	46
2.2.3 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ .....	47
2.2.4 ΦΟΡΟΣ ΥΠΕΡΑΣΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	48
2.2.5 ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	49
<b>3. Η ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ Ο.Ο.Σ.Α. ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ .....</b>	<b>51</b>
3.1 ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ Ο.Ο.Σ.Α .....	51
3.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΈΝΩΣΗ .....	53
3.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΈΝΩΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....	54
3.3.1 <i>Φορολόγηση ακίνητης περιουσίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση</i> .....	58
3.4 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΗΝ Ε.Ε.....	61
<b>4. Η ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....</b>	<b>67</b>
4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ .....	67
4.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....	68
4.3 ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	71
4.3.1 <i>Έσοδα προερχόμενα από φόρους κατοχής ακινήτων</i> .....	71
4.3.2 <i>Έσοδα προερχόμενα από φόρους μεταβίβασης ακινήτων</i> .....	73
4.4 ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....	76
4.4.1 <i>Επενδύσεις, αγορά ακινήτων και οικοδομική δραστηριότητα</i> .....	78
4.4.2 <i>Συμπεράσματα της έρευνας της ΚΑΠΑ RESEARCH</i> .....	85
4.4.3 <i>Συμπεράσματα της έρευνας της PricewaterhouseCoopers (PwC)</i> .....	86

<b>5. ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΕΠΙΛΟΓΟΣ</b> .....	<b>88</b>
<b>ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ</b> .....	<b>91</b>
<b>ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ-ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ</b> .....	<b>91</b>
<b>ΑΛΛΕΣ ΠΗΓΕΣ</b> .....	<b>93</b>
<b>ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ</b> .....	<b>94</b>
<b>ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ</b> .....	<b>94</b>

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1 ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν.11/1975	32
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.2 ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν.1249/1982	32
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.3 ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν.2459/1997 ΣΕ ΔΡΧ.	33
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.4 ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν.2459/1997 ΣΕ ΕΥΡΩ	34
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.5.ΚΛΙΜΑΚΑ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ Ν.3808/2009	35
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.6 ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν.3842/2010	35
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.7 ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν.3842/2010 (Β)	35
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.8 ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ 2011-2017	36
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.9 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΦΙΑ ΓΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ	38
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.10 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΦΙΑ ΓΙΑ ΓΗΠΕΔΑ	39
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.11 ΚΛΙΜΑΚΑ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΕΝΦΙΑ ΓΙΑ Φ.Π.	40
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.12 ΣΥΝΤ/ΤΕΣ ΦΠΑ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ Ε.Ε.	42
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.13 ΣΥΝΤ/ΤΕΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΑ	43
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.14 ΣΥΝΤ/ΤΕΣ ΦΟΡΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ, ΔΩΡΕΩΝ ΚΑΙ ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ	45
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.15 ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΑ ΟΡΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	46
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.16 ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ	47
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.17 ΠΡΟΙΣΧΥΣΑΣΑ ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ	48
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.18 ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΤΕΛΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	50
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1 ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ Ε.Ε. ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΕΠ	55
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2 ΣΥΝΘΕΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΣΤΗΝ Ε.Ε. ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΕΠ	57
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3 ΕΦΑΡΜΟΓΗ (Η ΟΧΙ) ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ Ε.Ε.	59
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.4 ΈΣΟΔΑ ΣΕ Ε.Ε. ΚΑΙ ΕΛΛΑΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	62
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.5 ΈΣΟΔΑ ΤΑΚΤΙΚΩΝ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΩΣ % ΑΕΠ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ Ε.Ε.	63
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.6 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2017 ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2006-2017	64
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.7 ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ Ε.Ε. ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΤΑΚΤΙΚΟΥΣ ΦΟΡΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 2006-2016	65
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.1 ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΑ ΕΤΗ 2011-2017	71
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2 ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	80
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3 ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΕΝΦΙΑ ΓΙΑ ΕΤΗ 2015-2018	83
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗ	84

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ

ΓΡΑΦΗΜΑ 2.1 Φ.Π.Α ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ Ε.Ε.	42
ΓΡΑΦΗΜΑ 3.1 ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ Ο.Ο.Σ.Α	52
ΓΡΑΦΗΜΑ 3.2 ΕΞΕΛΙΞΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ (ΣΕ €)	56
ΓΡΑΦΗΜΑ 3.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ Ε.Ε. ΤΟ 2016	57
ΓΡΑΦΗΜΑ 3.4 ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΤΑΚΤΙΚΟΥΣ ΦΟΡΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΩΣ % Α.Ε.Π. ΣΤΗΝ Ε.Ε.	63
ΓΡΑΦΗΜΑ 3.5 ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ Ε.Ε ΤΟ 2016	65

ΓΡΑΦΗΜΑ 3.6 ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΩΣ % ΑΕΠ	66
ΓΡΑΦΗΜΑ 4.1 ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ 2004-2017	68
ΓΡΑΦΗΜΑ 4.2 ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΕ Ε.Ε., ΕΥΡΩΖΩΝΗ, ΕΛΛΑΔΑ 2006, 2016	69
ΓΡΑΦΗΜΑ 4.3 ΕΞΕΛΙΞΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΤΑΚΤΙΚΟΥΣ ΦΟΡΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ 2004-2016	70
ΓΡΑΦΗΜΑ 4.4 ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (€) 2004-2017	70
ΓΡΑΦΗΜΑ 4.5 ΦΟΡΟΙ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	72
ΓΡΑΦΗΜΑ 4.6 ΦΟΡΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	73
ΓΡΑΦΗΜΑ 4.7 ΦΟΡΟΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	74
ΓΡΑΦΗΜΑ 4.8 ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ ΜΕ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 1998-2017	75
ΓΡΑΦΗΜΑ 4.9 ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΤΟΝ ΠΛΟΥΤΟ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ	77
ΓΡΑΦΗΜΑ 4.10 ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	78
ΓΡΑΦΗΜΑ 4.11 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΕΤΩΝ 2001-2018	79
ΓΡΑΦΗΜΑ 4.12 ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	81
ΓΡΑΦΗΜΑ 4.13 ΔΕΙΚΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	82
ΓΡΑΦΗΜΑ 4.14 ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΤΟΥ ΕΝΦΙΑ ΑΝΑ ΚΛΙΜΑΚΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	83

# ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία ως κύριο στόχο είχε να αξιολογήσει τα αποτελέσματα της φορολόγησης των ακινήτων στην ελληνική οικονομική πραγματικότητα και τις επιπτώσεις της στις προοπτικές ανάπτυξης της χώρας. Οι φορολογικές μεταρρυθμίσεις των τελευταίων ετών, που επιχειρήθηκαν εξαιτίας της κρίσης και των δημοσιονομικών αναγκών της χώρας, προσανατολίστηκαν σε μεγάλο βαθμό στην επιβάρυνση της κατοχής των ακινήτων και διαμόρφωσαν νέα δεδομένα για την αγορά ακινήτων, τον κατασκευαστικό κλάδο, τις επενδύσεις, τον οικονομικό προγραμματισμό των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, την κατανάλωση. Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε βασίστηκε στην βιβλιογραφική επισκόπηση και τη χρήση δευτερογενών στοιχείων τόσο από τις ευρωπαϊκές βάσεις δεδομένων (στοιχεία για τα έτη 2004-2016) όσο και από τις εγχώριες, όπως η ΕΛ.ΣΤΑΤ, η Α.Α.Δ.Ε., η Τράπεζα της Ελλάδος. Παρουσιάστηκε συγκριτικά η διάρθρωση των συγκεκριμένων φόρων και η διακύμανση των εσόδων τους στα συστήματα άλλων χωρών και στη συνέχεια τα εγχώρια αποτελέσματα της φορολόγησης ακινήτων σε όρους δημοσίων εσόδων (:διαθέσιμα μόνο για τα έτη μετά το 2011), ώστε να συνδυαστούν και αξιολογηθούν σε σχέση με τις ευρύτερες μεταβολές που επήλθαν τα τελευταία χρόνια στις τιμές των ακινήτων, τον κατασκευαστικό κλάδο, τις επενδύσεις, τον αριθμό των συναλλαγών στην αγορά ακινήτων. Την ανάλυση ακολούθησε η εξαγωγή των συμπερασμάτων σχετικά με την επίδραση του φόρου στο ελληνικό οικονομικό σύστημα η οποία μεταξύ άλλων σχετίζεται με τη δυνατότητα (ή την έλλειψή της) που ανέκαθεν είχε να υποστηρίξει τη σωστή διοίκηση ενός τακτικού φόρου στην ακίνητη περιουσία.

## **ABSTRACT**

The purpose of this master's thesis was to evaluate the effects of immovable property taxation on greek economic reality and its impact on the country's growth prospects. Tax reforms that have taken place in the recent years have been driven by the repercussion of the economic crisis and the country's fiscal needs, have been largely oriented towards the burden on immovable property ownership and have caused turbulence on the real estate market, the construction industry, investments, the financial planning of households and businesses, consumption. The methodology followed was based on bibliographic review and the use of secondary data from both European databases (data for years 2004-2016) and domestic ones, such as Hellenic Statistical Authority (ΕΛ.ΣΤΑΤ.), Independent Authority Of Public Revenue (Α.Α.Δ.Ε.), the Bank of Greece. The structure of these taxes and the fluctuation of their tax revenue in other countries' systems was reviewed in comparison with the results of the specific domestic property tax in terms of government revenue (available data only for years after 2011) so as to be combined and evaluated in relation to the broader changes that have occurred over the recent years in terms of real estate prices, construction costs, investments, number of transactions in the real estate market. The analysis was followed by the conclusion on the impact of the tax on the greek economy, which inter alia relates to its ability (or lack thereof) that has always been to support the proper administration of such a recurrent tax on immovable property.



# 1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

## 1.1 Εισαγωγικά

Η οικονομική ανάπτυξη προέρχεται από το συνδυασμό των παραγωγικών συντελεστών της εργασίας, του κεφαλαίου και της τεχνολογικής προόδου, μέσω μιας συνάρτησης παραγωγής. Παρόλο που πρόκειται για έναν όρο που ενίοτε συγχέεται με τον όρο της οικονομικής μεγέθυνσης, στην πραγματικότητα εμπίπτει σε μία ευρύτερη έννοια που συμπληρώνει την έννοια της μεγέθυνσης για να περιγράψει ακριβέστερα την οικονομική κατάσταση μιας χώρας. Επειδή η παραδοσιακή θεώρηση της μεγέθυνσης του ΑΕΠ και του κατά κεφαλήν εισοδήματος ως δεικτών της ευημερίας των πολιτών μιας κοινωνίας κρίθηκε ως ανεπαρκής, άρχισε δεθνώς ένας επαναπροσανατολισμός της έννοιας της οικονομικής ανάπτυξης, ώστε να συμπεριλαμβάνει και διαστάσεις κοινωνικές με στόχο τη διασφάλιση και των δυνατοτήτων ανάπτυξης των μελλοντικών γενεών. Η οικονομική μεγέθυνση ορίζεται από την ποσοστιαία μεταβολή του Α.Ε.Π ενώ η οικονομική ανάπτυξη προσδιορίζεται από ένα σύνολο δεικτών, οι οποίοι παράγουν ένα συγκεκριμένο αποτέλεσμα που αποτελεί προϋπόθεση της βελτίωσης του βιοτικού επιπέδου και της κοινωνικής ευημερίας (Αγκοπιάν 2017). Η οικονομική ανάπτυξη, ως όρος, συμπεριέλαβε τη δυναμική διαδικασία που δεν αντανakλά μόνο την αύξηση των παραγωγικών δυνατοτήτων μιας χώρας, αλλά και την ουσιαστικότερη βελτίωσή της σε επίπεδο κοινωνικών θεσμών. Αναφέρεται στη διαδικασία κοινωνικοοικονομικού μετασχηματισμού που θα οδηγήσει στην επιθυμητή κατάσταση, συμπεριλαμβάνοντας, δηλαδή, εκτός από το στόχο της ανάπτυξης και τα μέσα επίτευξής της. Απέκτησε ηθική βάση καθώς περιλαμβάνει στόχους όπως η ισότητα και εμπεριέχει ποιοτικά στοιχεία που δε μπορούν να αποτιμηθούν εύκολα (Παπανδρέου και Σαρτζετάκης 2002)

Η οικονομική ανάπτυξη, επομένως, είναι έννοια πολυδιάστατη που ενσωματώνει τόσο τη διαδικασία οικονομικής μεγέθυνσης όσο και την κοινωνική αλλαγή. Περιλαμβάνει την αύξηση των παραγωγικών δυνατοτήτων μιας χώρας αλλά και τη βαθύτερη μεταλλαγή της σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό, θεσμικό.

Η συσχέτιση της φορολογίας με την οικονομική ανάπτυξη προκύπτει μέσω της χρήσης του φορολογικού συστήματος ως εργαλείου άσκησης οικονομικής πολιτικής και της επίδρασής του στη λήψη των οικονομικών αποφάσεων των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων σε σχέση με την αποταμίευση, την επένδυση, την εργασία κ.α.. Οι φόροι στρεβλώνουν τις αποφάσεις των οικονομικών φορέων σε σχέση με τους παραγωγικούς συντελεστές και επηρεάζουν ενδεχομένως δυσμενώς τις δυνατότητες της οικονομικής ανάπτυξης. Οι προεκτάσεις αυτές

αντανακλώνται τελικά στο βιοτικό επίπεδο και την ευημερία των πολιτών μιας χώρας. Με αυτό το δεδομένο και με άξονα τη βελτίωση των προοπτικών οικονομικής ανάπτυξης, πολλές χώρες, έχοντας αναγνωρίσει τις επιπτώσεις του φορολογικού συστήματος σε μια κοινωνία, έχουν ξεκινήσει τη μεταρρύθμιση των φορολογικών τους συστημάτων. Ο σχεδιασμός, όμως, ενός φορολογικού συστήματος συνιστά απαιτητικό πόνημα καθώς θα πρέπει να εξυπηρετεί πολλαπλούς και αντικρουόμενους ενίοτε στόχους. Ο τρόπος με τον οποίο διαρθρώνεται ένα φορολογικό σύστημα και ο συνδυασμός των επιμέρους φορολογικών εργαλείων, καθορίζονται, ιδίως τα τελευταία χρόνια, με άξονα τόσο την επίτευξη των μέγιστων δυνατών φορολογικών εσόδων όσο και την οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική ευημερία, τη διασφάλιση της φορολογικής δικαιοσύνης και ισότητας.

Ο φόρος επί της ακίνητης περιουσίας, ειδικά, εντάσσεται στην φορολογία κεφαλαίου, κεντρικό ζήτημα της οποίας είναι ο προσδιορισμός του βέλτιστου επιπέδου φορολόγησης λαμβανομένων υπόψη των χαρακτηριστικών του κάθε οικονομικού συστήματος. Αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους μηχανισμούς συγκέντρωσης εσόδων, χρηματοδότησης των δημοσίων δαπανών και οικονομικής ανάπτυξης και δικαιολογημένα βρίσκεται συχνά στο επίκεντρο των νομοθετικών εξελίξεων. Στην Ελλάδα, οι φορολογικές μεταρρυθμίσεις των τελευταίων ετών επιχειρούνται με έναν αναπτυξιακό προσανατολισμό, με βασικό όμως στόχο την ενίσχυση της αποδοτικότητας των φόρων και τη συγκέντρωση αυξημένων φορολογικών εσόδων. Οι μεταβολές που αφορούν στη φορολογία κεφαλαίου συναρτώνται τόσο με τις επιπτώσεις της χρηματοοικονομικής κρίσης και τη μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος όσο και με την προσπάθεια σύγκλισης και εναρμόνισης με τις ευρωπαϊκές κατευθύνσεις. Σε αυτό το πλαίσιο, το ενδιαφέρον των ελληνικών κυβερνήσεων μετατοπίστηκε ξεκάθαρα προς τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, το κατά πόσο υπηρετούνται οι παραπάνω επιμέρους στόχοι από τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζεται η συγκεκριμένη δημοσιονομική επιλογή είναι αμφισβητήσιμο.

Το 2011 θεσπίστηκε στην Ελλάδα ένας νέος φόρος ακίνητης περιουσίας, ο οποίος στόχευε στην καθολική φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, δηλαδή στη φορολόγηση όλων των ακινήτων που βρίσκονται στην Ελληνική επικράτεια, διευρύνοντας καθοριστικά με αυτό τον τρόπο τη φορολογητέα ύλη. Η συγκεκριμένη εργασία επιχείρησε να αποτιμήσει την απόδοση του συγκεκριμένου φόρου σε έσοδα, χρησιμοποιώντας στοιχεία της Α.Α.Δ.Ε. για τους απολογισμούς των φορολογικών εσόδων και να αξιολογήσει τις ευρύτερες επιπτώσεις στο ελληνικό οικονομικό σύστημα που συνδέθηκαν με τη φορολόγηση των ακινήτων, πρωτίστως τις συνθήκες που διαμορφώθηκαν στην αγορά ακινήτων, μια αγορά με ιδιαίτερη σημασία για την ελληνική οικονομία με σημαντική επίδραση στις μακροοικονομικές εξελίξεις και τη

χρηματοοικονομική σταθερότητα. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιήθηκαν δευτερογενή δεδομένα, δείκτες και συμπεράσματα ερευνών για την ελληνική αγορά ακινήτων, που ανέδειξαν τη σύνδεση της φορολόγησης των ακινήτων με τις δυσμενείς επιπτώσεις στα μεγέθη των επενδύσεων, στον αριθμό των συναλλαγών στην αγορά ακινήτων, στην κατασκευαστική δραστηριότητα. Σε τομείς, δηλαδή, που αποτέλεσαν διαχρονικά τους άξονες της ελληνικής οικονομίας με καθοριστική συμβολή στη δυνατότητα βελτίωσης της παραγωγικότητάς της και της ποιότητας ζωής των πολιτών, επηρεάζοντας και επιβραδύνοντας τελικά την ανάπτυξη. Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια εισαγωγική αναφορά στη σχέση της φορολογίας ακινήτων με την ανάπτυξη και την οικονομική αποτελεσματικότητα των φόρων αυτών. Στο δεύτερο κεφάλαιο επιχειρήθηκε πρώτα μια σύντομη ιστορική αναδρομή στη φορολόγηση των ακινήτων και στη συνέχεια η διαχρονική επισκόπηση της βασικότερης ελληνικής νομοθεσίας για την επιβάρυνση των ακινήτων με σκοπό να δειχθούν οι αλληπάλληλες μεταβολές και η έλλειψη σταθερού νομοθετικού πλαισίου ως προς τη φορολόγησή τους. Στο τρίτο κεφάλαιο αναφέρονται στοιχεία για τη φορολόγηση των ακινήτων σε χώρες του Ο.Ο.Σ.Α και της Ευρωπαϊκής Ένωσης σε σχέση με τα αντίστοιχα στοιχεία που ισχύουν για την Ελλάδα. Στο τέταρτο κεφάλαιο η ανάλυση επικεντρώνεται στην Ελλάδα και τους απολογισμούς των φορολογικών εσόδων που προέρχονται από τα ακίνητα, τις επιπτώσεις στον επενδυτικό κλάδο, τις κατασκευές, την αγορά ακινήτων ενώ στο έκτο κεφάλαιο εξάγονται συμπεράσματα ως προς την αποτίμηση των επιπτώσεων της φορολόγησης των ακινήτων.

## **1.2 Η σχέση της φορολογικής πολιτικής με την ανάπτυξη**

Η άποψη ότι η φορολογία καλείται αποκλειστικά να χρηματοδοτήσει τη κάλυψη των δημοσίων βαρών στηρίζεται στον κλασικό ορισμό του φόρου, όπως διατυπώθηκε από τον Gaston Jèze, συνδέεται με την ιδέα του «κράτους-φύλακα» και είναι ήδη παρωχημένη από τις αρχές του εικοστού αιώνα. Κρατούσα είναι πλέον η αντίληψη περί (παρεμβατικού) «κοινωνικού κράτους», στο πλαίσιο της οποίας έχουν γίνει αποδεκτές τόσο οι οικονομικές όσο και κοινωνικές λειτουργίες του φόρου (Φινοκαλιώτης 1999, σελ 19 επ.). Σύμφωνα με τον Θεοχαρόπουλο (1981, σελ 7) θα ήταν αδιανόητο να ισχυρισθεί κανείς ότι η φορολογία δεν επιφέρει σημαντικές οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις, δεδομένου ότι τα φορολογικά έσοδα ξεπερνούν το 1/3 του Α.Ε.Π. (όπως φαίνεται παρακάτω στον πίνακα 3.2 σελ 57).

Ωστόσο, η ταμειυτική παραμένει η πρωταρχική λειτουργία των φόρων, οι οποίοι, υπό αυτή την έννοια, αποτελούν την κυριότερη πηγή εσόδων για το κράτος. Τα φορολογικά έσοδα πρωτίστως χρηματοδοτούν τη λειτουργία της δημόσιας διοίκησης και την παροχή δημόσιων αγαθών. Η κρατούσα αντίληψη περί κοινωνικού κράτους αντιμετωπίζει το φόρο ως φαινόμενο δυναμικό που συνδέεται επιπλέον με την επιδίωξη οικονομικών και κοινωνικών σκοπών. Οι φόροι, λοιπόν, δυνητικά, διορθώνουν τυχόν ανισοκατανομές του εισοδήματος και του πλούτου ανάμεσα στις διάφορες ομάδες μέσω της αναδιανεμητικής τους λειτουργίας. Η συμβολή ειδικά των φόρων περιουσίας (κυρίως των φόρων κληρονομιών και δωρεών) στην επίτευξη του στόχου αυτού είναι σημαντική καθώς με την πρόβλεψη προοδευτικών συντελεστών στα ανώτερα κλιμάκια περιορίζονται οι ανισότητες και αποφεύγεται η συσσώρευση οικονομικής δύναμης (Φινοκαλιώτης 1999, σελ 19 επ.). Παράλληλα αποτελούν και εργαλείο οικονομικής πολιτικής, ικανό να επηρεάσει τις επιδόσεις της οικονομίας. Χρησιμοποιούνται ως εργαλείο αντιμετώπισης των διαταραχών του οικονομικού συστήματος, ασκώντας πίεση στους φορολογούμενους είτε προς ενέργεια είτε προς αποχή (Καράγιωργας 1981, σελ 239 επ.). Επιπλέον, η φορολογική πολιτική μπορεί, ως μέσο οικονομικής ανάπτυξης, να κατευθύνει την οικονομική δραστηριότητα σε αναπτυξιακές δράσεις μέσω της παροχής φορολογικών κινήτρων και να αποθαρρύνει αντίστοιχα τις μη παραγωγικές δαπάνες οποιασδήποτε μορφής (φορολογικά αντικίνητρα) (Φινοκαλιώτης 1999, σελ 19 επ.). Ακόμη, η φορολογία μπορεί να λειτουργήσει ως εργαλείο «διόρθωσης» των ατελειών της αγοράς. Η κατάλληλη φορολογική μεταχείριση δραστηριοτήτων με θετικές ή αρνητικές εξωτερικότητες μπορεί να διορθώσει την οικονομική αναποτελεσματικότητα προς όφελος της κοινωνικής ευημερίας (π.χ. φορολόγηση των επιβαρυντικών για το περιβάλλον δραστηριοτήτων ή φορολογικές ελαφρύνσεις των επωφελών αλλά ανεπαρκών για το κοινωνικό σύνολο δραστηριοτήτων που αφορούν την εκπαίδευση, την έρευνα την καινοτομία κ.α.) (DG TAXUD 2018).

Η φορολογική πολιτική είναι μέρος της μακροοικονομικής πολιτικής που βρίσκεται πάντα στο επίκεντρο της πολιτικής συζήτησης, τόσο σε εθνικό επίπεδο όσο και στο πλαίσιο της Ε.Ε.. Η αναμόρφωση του φορολογικού συστήματος αποτελεί βασικό και γρήγορο εργαλείο επηρεασμού της οικονομικής συγκυρίας. Το σύστημα της φορολόγησης σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες μπορεί να έχει άμεσο και σοβαρό αντίκτυπο στο επενδυτικό κλίμα και στις αναπτυξιακές προοπτικές μιας χώρας (Λεκκός και Λεβεντάκης 2016). Πρόκληση, ωστόσο, αποτελεί διαχρονικά η συγκέντρωση ενός συγκεκριμένου ύψους εσόδων με έναν τρόπο που θα μεγιστοποιεί παράλληλα την κοινωνική ευημερία, με δεδομένο το κόστος

διαχείρισης ενός φόρου, το κόστος συμμόρφωσης των φορολογουμένων και την επίδρασή του στις αποφάσεις των οικονομικών φορέων (DG TAXUD 2018).

Οι φόροι γενικά επηρεάζουν τις αποφάσεις των νοικοκυριών σχετικά με την αποταμίευση, την προσφορά εργασίας και την επένδυση σε ανθρώπινο κεφάλαιο. Επηρεάζουν και τις αποφάσεις των επιχειρήσεων για την παραγωγή, τη δημιουργία θέσεων εργασίας, την επένδυση και την καινοτομία. Σημαντικό για τη λήψη των αποφάσεων αυτών δεν είναι μόνο το επίπεδο των φόρων άλλα και ο τρόπος με τον οποίο σχεδιάζονται και συνδυάζονται τα επιμέρους φορολογικά εργαλεία με σκοπό την είσπραξη εσόδων (Johansson et al. 2008). Σκόπιμο είναι οι φόροι να σχεδιάζονται με τρόπο ώστε να αποτρέπεται η φοροαποφυγή και η φοροδιαφυγή, να ελαχιστοποιούνται το κόστος συμμόρφωσης του φορολογούμενου και το διαχειριστικό κόστος για την κυβέρνηση. Οι επιπτώσεις της φορολογίας στο υλικό κεφάλαιο, στο ανθρώπινο κεφάλαιο και στη συνολική παραγωγικότητα, ενδεχομένως να προκαλέσουν στρεβλώσεις με αρνητική επίδραση στην οικονομική ανάπτυξη. Ο σωστός σχεδιασμός του φορολογικού συστήματος, τόσο ως προς την διάρθρωση των φόρων, ώστε να ελαχιστοποιούνται οι ανεπιθύμητες στεβλώσεις όσο και ως προς το διαχειριστικό κόστος, είναι καίριας σημασίας (Stoilova 2013).

Τα φορολογικά συστήματα μπορεί να προκαλούν μεγαλύτερες ή μικρότερες στρεβλώσεις ανάλογα με το ύψος (tax rate) και τη διάρθρωση των φόρων (tax structure). Κατά τον Arnold (2008), η παράμετρος της διάρθρωσης ενός φορολογικού συστήματος είναι θεμελιώδους σημασίας. Σε σχετική του μελέτη, στην οποία προσδιόρισε τη σχέση ανάμεσα στην οικονομική ανάπτυξη και τον τρόπο που σχεδιάζονται και συνδυάζονται οι επιβαλλόμενοι φόροι, αναφέρει ότι το επίπεδο στρέβλωσης που προκαλείται, μπορεί να εξαρτάται από τη διάρθρωση του φορολογικού συστήματος (μείγμα φορολογικής πολιτικής) και όχι απαραίτητα από το φορολογικό βάρος.

Σε κάθε περίπτωση, το κατά πόσο οι φορολογικές αλλαγές που αποφασίζονται από τις κυβερνήσεις θα ενισχύσουν ή όχι την ανάπτυξη, εξαρτάται από το σημείο στο οποίο βρίσκεται η κάθε χώρα, ως προς τη δομή του φορολογικού της συστήματος και τους τομείς στους οποίους εμφανίζει χαμηλή οικονομική επίδοση (όπως επίπεδα απασχόλησης, επένδυσης, παραγωγικότητας) (Johansson et al. 2008).

Από την αρχή του 21<sup>ου</sup> αιώνα (έτη 2000-2008) παρατηρείται μια μικρή μεταστροφή των νοτιοανατολικών κυρίως χωρών της Ευρώπης προς φορολογικά συστήματα που είναι φιλικότερα προς την ανάπτυξη, ενώ μικρή μόνο αλλαγή παρατηρήθηκε στις χώρες της κεντρικής Ευρώπης. Στη βιβλιογραφία προτείνονται ευρέως τα συστήματα φορολόγησης που ελαχιστοποιούν κατά το δυνατόν τα στρεβλωτικά αποτελέσματα της φορολογίας στους

συντελεστές της ανάπτυξης (:εργασία, κεφάλαιο, τεχνολογική πρόοδος) και επιβαρύνουν περισσότερο την κατανάλωση, την περιουσία και την κληρονομία.

Συμπερασματικά, η φορολογική πολιτική συνιστά, μεταξύ άλλων, βασικό εργαλείο των κυβερνήσεων για τη διατήρηση της δημοσιονομικής σταθερότητας και την ενίσχυση της ανάπτυξης. Δυσλειτουργίες στη φορολογική διακυβέρνηση επηρεάζουν αρνητικά και τα δημόσια έσοδα και τις αναπτυξιακές δυνατότητες μιας χώρας.

### **1.3 Φόροι περιουσίας και ανάπτυξη**

Μια φορολογική μεταρρύθμιση, η οποία είναι προσανατολισμένη στην ανάπτυξη, θα πρέπει να βασίζεται σε μια μετατόπιση προς τους φόρους που έχουν λιγότερο στρεβλωτικά αποτελέσματα, έτσι ώστε να έχει ουδέτερα αποτελέσματα από πλευράς φορολογικών εσόδων και να μην επηρεάσει δυσμενώς την οικονομική δραστηριότητα (Johansson et al. 2008).

Είναι αρκετές οι έρευνες οι οποίες συγκλίνουν στο συμπέρασμα ότι οι φόροι περιουσίας είναι οι πιο φιλικόι προς την ανάπτυξη σε σχέση με τους φόρους εισοδήματος νομικών και φυσικών προσώπων και τους φόρους κατανάλωσης (Kneller et al. 1999, Arnold 2008, Arnold et al. 2011, Heady et al 2009, Johansson et al. 2008, Stoilova 2013).

Η φορολογία επί του κεφαλαίου επηρεάζει καταρχάς τις αποφάσεις των οικονομικών φορέων σε σχέση με τις αποταμιεύσεις και τις επενδύσεις τους, κατά τρόπο που εκτρέπει το επίπεδο της αποταμίευσης από το βέλτιστο σημείο ως προς την προοπτική της ανάπτυξης. Επιπλέον, επιφέρει στρεβλώσεις στην κατανομή των αποταμιεύσεων στις κατηγορίες των περιουσιακών στοιχείων. Λογικά, τα φορολογικά συστήματα που είναι προσανατολισμένα στην ανάπτυξη, θα πρέπει να διατηρούν χαμηλή τη φορολογική επιβάρυνση του συντελεστή κεφαλαίου. Ωστόσο, ειδικά οι φόροι περιουσίας και κληρονομιάς, παρόλο που ανήκουν στην κατηγορία των φόρων κεφαλαίου, θεωρούνται λιγότερο στρεβλωτικοί ως προς τις αποφάσεις των οικονομικών φορέων για την προσφορά εργασίας, το επίπεδο εκπαίδευσης, την τεχνολογική πρόοδο και επομένως ευνοούν περισσότερο την ανάπτυξη (DB Research 2012).

Οι Acosta-Ormaechea και Yoo (2012) διερεύνησαν σε 69 χώρες με διαφορετικά επίπεδα εισοδήματος, τη μακροπρόθεσμη επίδραση που προκαλούν οι αλλαγές στη σύνθεση των φορολογικών εσόδων στο ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ (όχι στα επίπεδα του ΑΕΠ, όπως προηγούμενες μελέτες). Η ανάλυσή τους έδειξε ότι μια μετατόπιση της φορολογικής επιβάρυνσης από την κατανάλωση και την περιουσία προς το εισόδημα σχετίζεται αρνητικά

με τη μακροπρόθεσμη ανάπτυξη. Επίσης, προέκυψε ότι μια μεταστροφή από το φόρο εισοδήματος στο φόρο περιουσίας έχει πιο σημαντική και θετική σχέση με την μακροπρόθεσμη ανάπτυξη από μια στροφή προς το φόρο κατανάλωσης.

Μεταξύ των διάφορων φόρων περιουσίας υπάρχουν διαφορές που σχετίζονται με την αποτελεσματικότητα του καθενός και τα στρεβλωτικά τους κόστη. Οι τακτικοί φόροι επί της ακίνητης περιουσίας (επί της γης, των κτιρίων και ειδικά επί των κατοικιών) θεωρούνται γενικά οι πιο αποδοτικοί φόροι με την έννοια ότι έχουν μικρή αρνητική επίδραση στην κατανομή των παραγωγικών συντελεστών. Δεν επηρεάζουν τις αποφάσεις των οικονομικών φορέων για την προσφορά της εργασίας τους, για την επένδυση σε ανθρώπινο κεφάλαιο και την καινοτομία όσο άλλοι φόροι. Επιπλέον, επειδή οι φόροι αυτοί επιβάλλονται σε «αμετακίνητα» περιουσιακά στοιχεία, μειώνονται οι δυνατότητες φοροδιαφυγής. Προσφέρονται επίσης, κατά περίπτωση, ως εργαλεία, για την αύξηση της προοδευτικότητας του φορολογικού συστήματος μέσω της συχνής αναπροσαρμογής των αξιών (με απαλλαγή των περιουσιακών στοιχείων μικρής αξίας) (Johansson et al. 2008).

Ωστόσο, θα πρέπει να επισημανθεί ότι το κόστος διαχείρισης των φόρων περιουσίας είναι μεγάλο. Έκθεση του Ο.Ο.Σ.Α. έδειξε ότι στις αρχές του 21<sup>ου</sup> αιώνα, τα έσοδα από το φόρο περιουσίας στην Ελλάδα αντιπροσώπευαν το 0,5 % των συνολικών φορολογικών εσόδων αλλά πάνω από το 1% του συνολικού διαχειριστικού κόστους των φόρων (ανάκτηση από: <https://www.britannica.com/topic/property-tax>)

### **1.3.1 Τακτικοί φόροι ακίνητης περιουσίας**

Μελέτη του Arnold (2008) κατέταξε τους φόρους με βάση την επίδρασή τους στην ανάπτυξη και σύμφωνα με αυτή οι τακτικοί φόροι επί της ακίνητης περιουσίας είναι το πιο κατάλληλο εργαλείο για τη μακροπρόθεσμη αύξηση του κ.κ. ΑΕΠ, ακολουθούμενοι κατά σειρά από τους φόρους κατανάλωσης και άλλους φόρους περιουσίας και από το φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων και εταιριών, αποτέλεσμα το οποίο συμπίπτει με τα ευρήματα προγενέστερων εμπειρικών ερευνών (π.χ. Kneller et al., 1999). Τα αποτελέσματα έδειξαν ακόμη ότι μια μετατόπιση της φορολογικής επιβάρυνσης από το εισόδημα προς την κατανάλωση και την περιουσία σχετίζεται θετικά με την οικονομική μεγέθυνση ενώ είναι αρνητική η σχέση όταν η μετατόπιση είναι αντίστροφη. Μεταξύ των φόρων κατανάλωσης και των φόρων περιουσίας, τη μεγαλύτερη θετική επίδραση έχουν οι φόροι περιουσίας, ενώ μεταξύ των φόρων

περιουσίας, τη μεγαλύτερη θετική επίδραση έχουν οι τακτικοί φόροι ακίνητης περιουσίας (σε σχέση π.χ. με τους φόρους μεταβίβασης). Σε αντίστοιχα συμπεράσματα καταλήγει και η έρευνα των Heady et al. (2009), σύμφωνα με την οποία μια δημοσιονομικά ουδέτερη μετατόπιση προς τους φόρους κατανάλωσης και περιουσίας σχετίζεται μακροπρόθεσμα με αύξηση του κατά κεφαλήν Α.Ε.Π.

Μεταγενέστερη έρευνα των Arnold et al. (2011) αναφέρει ότι μια αύξηση των τακτικών φόρων ακινήτων και ειδικότερα των φόρων επί των κατοικιών θα οδηγήσει σε επενδύσεις με υψηλότερες αποδόσεις και εν τέλει σε μεγαλύτερο ρυθμό ανάπτυξης.

Δυσμενή επίδραση στην ανάπτυξη έχουν κατά σειρά οι φόροι των εταιριών, οι προσωπικοί φόροι εισοδήματος και οι φόροι κατανάλωσης. Οι τακτικοί φόροι επί της ακίνητης περιουσίας είναι κατά σειρά τελευταίοι, δηλαδή έχουν την μικρότερη αρνητική επίδραση. Μια ουδέτερη ως προς τα έσοδα φορολογική αλλαγή, επομένως, θα πρέπει να μετατοπίσει τη φορολογική βάση προς την ακίνητη περιουσία και την κατανάλωση (Johansson et al. 2008).

Η περιορισμένη επίδραση που έχουν οι φόροι ακίνητης περιουσίας στην οικονομική αποτελεσματικότητα, σχετίζεται αφενός με την ακινησία της φορολογικής τους βάσης, αφετέρου με την ανελαστικότητα της προσφοράς ακινήτων σε σχέση με την τιμή τους (Norregard, 2013). Η εφαρμογή τους δεν προκαλεί μεγάλες στρεβλώσεις στη κατανομή των παραγωγικών πόρων, δεν επηρεάζει τα κίνητρα και την προσφορά εργασίας, τις επενδύσεις, την καινοτομία όσο άλλοι φόροι. (IOBE, 2018)

Και ενώ μια μεταστροφή προς τους λιγότερο στρεβλωτικούς τακτικούς φόρους ακινήτων θα προκαλούσε εύλογα την αντίδραση των φορολογουμένων, θα μπορούσε να διευκολύνει την αποδοτικότερη κατανομή των παραγωγικών συντελεστών στην οικονομία. Θεωρείται ότι οι συγκεκριμένοι φόροι υπηρετούν πληρέστερα την αρχή της ισότητας, υπό την προϋπόθεση της τακτικής αναθεώρησης του συστήματος εκτίμησης των αξιών των ακινήτων και με την πρόβλεψη ρυθμίσεων για τις χαμηλές εισοδηματικές ομάδες (Johansson et al. 2008). Η επιβολή ή αύξησή τους μπορεί να αντισταθμίσει μια μείωση σε άλλους περισσότερο στρεβλωτικούς φόρους, χωρίς να προκαλέσει ευρύτερα δυσμενείς επιδράσεις. (European Commission 2015). Οι φόροι αυτοί είναι καταλληλότεροι για προοδευτική φορολόγηση με τη χρήση αυξανόμενου συντελεστή ανάλογα με την αξία του ακινήτου (IMF Taxing Times 2013 σελ 36).



### 1.3.1.1 Φόροι επί των κατοικιών

Σε ό,τι αφορά ειδικότερα τη φορολόγηση των κατοικιών, η θεωρητική θεμελίωση σχετίζεται με το γεγονός οι κατοικίες ενσωματώνουν δύο ιδιότητες οι οποίες δικαιολογούν την επιβολή φόρου. Μια κατοικία συνδυάζει τα χαρακτηριστικά της κατανάλωσης και της επένδυσης, αποτελεί, δηλαδή, ταυτόχρονα επενδυτικό αγαθό για τον ιδιοκτήτη της αλλά και διαρκές καταναλωτικό αγαθό για τον ιδιοκτήτη/μισθωτή που χρησιμοποιεί την υπηρεσία στέγασης που προσφέρει. (European Commission 2015). Μια κατοικία ενσωματώνει το έδαφος στο οποίο είναι κτισμένη και άρα τη φορολογητέα αξία της γης και της προσόδου που αποδίδει. Δεδομένου ότι για την απόκτησή της χρησιμοποιήθηκαν οι αποταμιεύσεις του ιδιοκτήτη της, αποτελεί, υπό αυτή την έννοια, επενδυτικό/κεφαλαιουχικό αγαθό. Συχνά αποτελεί το πολυτιμότερο περιουσιακό στοιχείο του ιδιοκτήτη. Από την άλλη πλευρά, ως προς τις υπηρεσίες στέγασης που μια κατοικία παρέχει στον κάτοχό της (ιδιοκτήτη ή μισθωτή), θεωρείται καταναλωτικό αγαθό και ως τέτοιο πρέπει να υπόκειται σε Φ.Π.Α. Τα χαρακτηριστικά αυτά θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά το σχεδιασμό της φορολόγησης της κατοικίας (Mirlees et al. 2011)

Έχει ειδικότερα υποστηριχθεί ότι ευνοϊκότεροι για την ανάπτυξη φόροι είναι οι φόροι επί των κατοικιών (taxes on residential property) (Johansson et al. 2008). Ιδίως μετά το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης, όσο και αν φαίνεται δελεαστική η επιλογή των επιλεκτικών φορολογικών ελαφρύνσεων για τις κατοικίες ως μέτρου περιορισμού ή αντιστροφής της πτώσης των τιμών τους, έχει υποστηριχθεί ότι είναι σημαντικό να αποφεύγονται. Κάτι τέτοιο θα είχε σοβαρά αποτελέσματα μακροπρόθεσμα, γιατί ανάλογες ελαφρύνσεις ευθύνονται εν μέρει για τον πληθωρισμό των τιμών που προηγήθηκε της κρίσης και τη σοβαρότητα των επιπτώσεων που ακολούθησαν. Από την άλλη πλευρά, στις περισσότερες περιπτώσεις, οι φορολογικές ελαφρύνσεις δύσκολα καταργούνται, επομένως, σπάνια είναι προσωρινές. Τρίτον, η φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων είναι η λιγότερο επιβλαβής για την ανάπτυξη και μάλιστα ένας κατάλληλος σχεδιασμός του σχετικού φόρου που θα κατανέμει το κεφάλαιο σε παραγωγικές δραστηριότητες μπορεί ακόμη και να συμβάλλει στην ανάπτυξη. Επωφελής για την ανάπτυξη σύμφωνα με τη συγκεκριμένη έρευνα, μπορεί να είναι μια ελάφρυνση που αφορά π.χ το φόρο μεταβίβασης των κατοικιών, εφόσον αυτή συνδέεται με μια μελλοντική αύξηση των τακτικών φόρων επί των κατοικιών, επιλογή που όμως απαιτεί σοβαρή πολιτική δέσμευση δεδομένου ότι πρόκειται για αντιδημοφιλείς φόρους (Arnold et al. 2011).

Παρά το γεγονός ότι η ιδιοκατοίκηση, μέσω της κατανάλωσης υπηρεσιών στέγασης, παράγει θετικές εξωτερικότητες για την κοινωνία, η ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση των ιδιοκατοικούμενων ακινήτων μπορεί να οδηγήσει σε εκτροπή των κεφαλαιακών ροών του συστήματος από άλλες παραγωγικές επενδύσεις και να οδηγήσει σε υπερεπένδυση στον τομέα των κατοικιών. Ενώ μια αύξηση των φόρων κατοχής ακινήτων θα μπορούσε να ενισχύσει την ανάπτυξη διοχετεύοντας τις κεφαλαιακές ροές σε πιο επικερδείς τοποθετήσεις (Norregaard 2013). Από την άλλη, μια αύξηση του φόρου μεταβίβασης των κατοικιών, μέσω της μείωσης της κινητικότητας του εργατικού δυναμικού, θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την αποδοτική κατανομή του συντελεστή της εργασίας (Johansson et al. 2008). Ωστόσο, το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης που ισχύει στην Ελλάδα και οι κοινωνικές προεκτάσεις του, ο υψηλός κόστους επαναπροσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων προκειμένου να προσεγγίζουν τις τιμές αγοράς, αλλά και η κατά τα τελευταία χρόνια συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας στην αγορά ακινήτων, καθιστά το φόρο ιδιαίτερα αντιδημοφιλή ικανό να προκαλέσει έντονες πολιτικές αναταράξεις (Λεγκός και Λεβεντάκης 2016).

### **1.3.2 Φόροι μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας**

Στους φόρους ακίνητης περιουσίας ανήκει και ο φόρος μεταβίβασης ακίνητων περιουσιακών στοιχείων, ο οποίος θεωρείται ότι έχει σημαντικά στρεβλωτικά αποτελέσματα επειδή αποθαρρύνει τις μεταβιβάσεις που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε αποδοτικότερη ανακατανομή του κεφαλαίου (Johansson et al. 2008). Ένας φόρος επί των μεταβιβάσεων ακινήτων, λόγω της αύξησης του κόστους μετακίνησης, αποτρέπει τους ανθρώπους από το να αγοράζουν ή να πωλούν κατοικίες, και κατ'επέκταση αποθαρρύνει τη μετακίνηση του εργατικού δυναμικού σε περιοχές με μεγαλύτερη ζήτηση για την εργασία που προσφέρουν. (Johansson et al. 2008, Arnold et al. 2011). Μπορεί επίσης να αποθαρρύνει την απόκτηση ακινήτου σε σχέση με άλλες μορφές επένδυσης. Από την άλλη, ωστόσο, μπορεί να εφαρμόζεται με σκοπό να αντισταθμίσει την αναποτελεσματικότητα που οφείλεται σε μια ευνοϊκή μεταχείριση των τόκων των στεγαστικών δανείων (IOBE 2018). Οι κυβερνήσεις, πάντως, θεωρούν προτιμότερους αυτούς τους φόρους λόγω της συγκριτικά μεγαλύτερης εισπραξιμότητάς τους (Johansson et al. 2008).

Όσο πιο υψηλός είναι ο συντελεστής του φόρου, τόσο πιο μεγάλες είναι οι στρεβλώσεις που προκαλούνται. Οι υψηλοί συντελεστές των φόρων μεταβίβασης προσφέρουν το περιθώριο μείωσης και μετατόπισης της επιβάρυνσης προς άλλους φόρους. Το βασικό τους μειονέκτημα είναι ότι αποδυναμώνουν την αγορά, αποθαρρύνοντας τις μεταβιβάσεις που θα μπορούσαν να ανακατανεύμουν αποδοτικότερα τους πόρους. Μια μετατόπιση από τους υψηλούς για κάποιες χώρες (συντελεστής πάνω από 5%) φόρους μεταβίβασης προς τους τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας φόρων επί της ακίνητης περιουσίας θεωρείται ευνοϊκή για την ανάπτυξη. Η σταδιακή μεταστροφή προς τους τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας θα μπορούσε να βελτιώσει τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων (European Commission 2012).

Ο όγκος και η αξία των μεταβιβάσεων των ακινήτων δε μπορεί να προβλεφθεί σε ικανοποιητικό βαθμό, καθώς εξαρτώνται από τη φάση του οικονομικού κύκλου. Αντίστοιχα, δε μπορεί να προβλεφθεί και το ύψος των φορολογικών εσόδων που προέρχεται από τις μεταβιβάσεις της ακίνητης περιουσίας. Λόγω της ιδιαίτερης ευαισθησίας των συναλλαγών ακίνητης περιουσίας στις διακυμάνσεις της οικονομίας δυσχεραίνεται και ο προϋπολογισμός των φορολογικών εσόδων που προέρχονται από αυτές (IOBE 2018). Η μικρή προβλεψιμότητα περιπλέκει τον δημοσιονομικό σχεδιασμό, ο οποίος είναι κρίσιμος για τις χώρες με μεγάλο δανεισμό. Για τους λόγους αυτούς είναι προτιμότερος ο προσανατολισμός της φορολογικής πολιτικής στους τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας (European Commission 2012).

#### **1.4 Δικαιολογητική βάση του φόρου ακίνητης περιουσίας**

Στις σύγχρονες οικονομίες το τρέχον εισόδημα δε θεωρείται επαρκής δείκτης της οικονομικής κατάστασης των φορολογουμένων και άρα της φοροδοτικής τους ικανότητας. Για αυτό το λόγο συνδυάζεται με την περιουσιακή κατάσταση του φορολογούμενου. Λόγω όμως της δυσχερούς αποτίμησης στην πράξη της αξίας της συνολικής καθαρής περιουσίας (net wealth), ώστε αυτή να φορολογηθεί συνολικά, η ακίνητη περιουσία προσφέρεται ως ευκολότερα οριζόμενη φορολογική βάση (Μανεσιώτης 2015). Επιπλέον, η «ακινήσια» των ακινήτων θεωρείται ότι περιορίζει τα ενδεχόμενα φοροαποφυγής και φοροδιαφυγής. Οι λόγοι, ωστόσο, που ευνοούν τη διαφάνεια των συγκεκριμένων φόρων, είναι οι ίδιοι που δημιουργούν και ιδιαίτερες αντιδράσεις από πλευράς των φορολογουμένων (IOBE 2018).

Οι φόροι ακινήτων μπορεί να επιβάλλονται μόνο στη γη ή μόνο στα κτίρια/βελτιώσεις ή να υπολογίζονται και στα δύο, τα οποία μπορεί να εκλαμβάνονται είτε χωριστά είτε ως ενιαία οικονομική μονάδα (Global Urban Economic Dialogue Series 2013).

Οι θεωρητικές προσεγγίσεις που επιχειρήθηκαν για τη θεμελίωση του φόρου επί της ακίνητης περιουσίας στηρίζονται είτε στην αρχή της φοροδοτικής ικανότητας είτε στην αρχή του ανταλλάγματος. Όταν για τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας χρησιμοποιείται ως δικαιολογητική βάση η αρχή της φοροδοτικής ικανότητας, ο φόρος που επιβάλλεται θεωρείται ότι εξυπηρετεί την αρχή της οριζόντιας και κάθετης φορολογικής ισότητας γιατί ο κάτοχος ακίνητης περιουσίας απολαμβάνει μεγαλύτερη ασφάλεια και ανεξαρτησία σε σχέση με αυτόν που δεν κατέχει ακίνητη περιουσία, ακόμη και όταν δεν του αποδίδει εισόδημα. Σε περίπτωση απώλειας εισοδήματος ο ιδιοκτήτης της ακίνητης περιουσίας διαθέτει την επιλογή να ρευστοποιήσει τα περιουσιακά του στοιχεία ώστε να διατηρήσει τόσο την κατανάλωσή του όσο και τις συνήθειες διαβίωσής του στα επίπεδα που βρίσκονταν πριν τη μείωση του εισοδήματός του. Ακόμη, ο ιδιοκτήτης ακινήτου έχει τη δυνατότητα πραγματοποίησης εισοδήματος από το ακίνητο και αξιοποίησης ευκαιριών αύξησης της περιουσίας του (IOBE 2018). Όταν η επιβολή του φόρου αυτού θεμελιώνεται στην αρχή του ανταλλάγματος, ο φόρος θεωρείται ότι είναι το «αντάλλαγμα» για την παροχή από την πολιτεία δημοσίων αγαθών, όπως η δημόσια ασφάλεια και η προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων, στις περιπτώσεις που ο φόρος επιβάλλεται από την τοπική αυτοδιοίκηση. Σε ό,τι αφορά τη δυνατότητα μετακύλισης του φόρου ακίνητης περιουσίας, από το 1970 και μετά θεωρείται ότι εφόσον ο φόρος επιβάλλεται σε όλες τις περιοχές, επιβαρύνει όλους τους ιδιοκτήτες κεφαλαίου και όχι τους καταναλωτές υπηρεσιών στέγασης (ενοικιαστές) και είναι προοδευτικός (Μανεσιώτης 2015). Η πολυπλοκότητα, πάντως, του ζητήματος της φορολόγησης των ακινήτων οφείλεται κατά ένα μέρος στα διαφορετικά χαρακτηριστικά που ενσωματώνουν, τα οποία δικαιολογούν διαφορετική φορολογική μεταχείριση. (Mirlees et al. 2011).

#### **1.4.1 Φορολογική επιβάρυνση και φορολογική βάση**

Η φορολογική βάση στα ακίνητα είναι η αξία του εδάφους και των κτισμάτων ή άλλων βελτιώσεων, μετά την αφαίρεση ή όχι του ανεξόφλητου υπολοίπου των ενυπόθηκων δανείων, ενώ προβλέπονται απαλλαγές ή ελαφρύνσεις σε ορισμένες κατηγορίες φορολογουμένων (IOBE 2018). Στις περισσότερες χώρες, συμπεριλαμβανομένης της Ελλάδας, η φορολογητέα

αξία υπολογίζεται βάσει της συνολικής αξίας της γης και των επ'αυτής κτισμάτων. Υπάρχει, ωστόσο, και η άποψη ότι πρόκειται για διακριτές φορολογικές βάσεις που χρήζουν διαφορετικής φορολογικής αντιμετώπισης. Ο νομπελίστας William Vickrey (1991) υποστήριξε ότι ο φόρος ακίνητης περιουσίας είναι στην ουσία ένας συνδυασμός δύο διαφορετικών φόρων: ενός φόρου επί της γης και ενός φόρου επί των κτισμάτων ή των βελτιώσεων επί του εδάφους. Το κτίσμα, σύμφωνα με τον Vickrey αποτελεί κεφάλαιο με την οικονομική έννοια του όρου, παρόλο που τα περισσότερα δίκαια το αντιμετωπίζουν ενίοτε ως «ακίνητο» χωρίς διάκριση από τη γη στην οποία είναι κτισμένο. Η αγοραία αξία ενός κτιρίου ή των βελτιώσεων επί του εδάφους υποτιμάται διαχρονικά και μπορεί να γίνει έως και αρνητική αν το κόστος εναλλακτικής αξιοποίησης του ακινήτου είναι μεγάλο. Η μείωση αυτή δε θα έπρεπε να συμπαράσχει την αξία της γης. Για τον Vickrey ο φόρος που επιβάλλεται στην αξία της γης ή του οικοπέδου αποτελεί έναν από τους καλύτερους φόρους ενώ ο φόρος που εφαρμόζεται στις βελτιώσεις (κτίρια/κτίσματα) επί της γης αποτελεί έναν από τους χειρότερους φόρους. Οι Mirlees et al. (2011) ενώ συμφωνούν με τον Vickrey σε ό,τι αφορά τα ακίνητα των επιχειρήσεων ειδικά, θεωρούν ότι ο υπολογισμός του φόρου επί της συνολικής αξίας της γης και των κτισμάτων, ερείδεται σε επαρκή δικαιολογητική βάση.

Η φορολογική επιβάρυνση του ακινήτου εξαρτάται από το ύψος του φορολογικού συντελεστή αλλά και από την φορολογητέα αξία του ακινήτου όπως αυτή προσδιορίζεται σε κάθε περίπτωση. Η δυσκολία εκτίμησης της αξίας του ακινήτου ωστόσο, έχει αποτελέσει διαχρονικά μείζον ζήτημα για την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας. Η ορθή και δίκαιη αποτίμηση της αξίας των ακινήτων είναι καθοριστική για την σωστή διοίκηση του φόρου γι'αυτό και για τον προσδιορισμό της πρέπει να λαμβάνονται υπόψη χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου είτε αστικού είτε αγροτικού (θέση, εμβαδό, ηλικία, ποιότητα κατασκευής, βελτιώσεις, ποιότητα εδάφους, ύπαρξη άρδευσης κλπ). Η συχνή αναπροσαρμογή των σχετικών μεθόδων θεωρείται ότι βελτιώνει την ακρίβεια εκτίμησης των αξιών (Μανεσιώτης 2015)

#### **1.4.2 Οικονομικές και κοινωνικές λειτουργίες του φόρου**

Παρά το γεγονός ότι οι φόροι επί των ακινήτων, σε σχέση με άλλους φόρους, επηρεάζουν λιγότερο τα επενδυτικά κίνητρα, τα κίνητρα για εργασία, την αποταμίευση, την καινοτομία, μπορούν ωστόσο να επιτελέσουν οικονομικές λειτουργίες και να επηρεάσουν σε ένα βαθμό την οικονομική συγκυρία.

Η καθολική εφαρμογή τους αναγκάζει τους φορολογούμενους να περιορίσουν τις «μη παραγωγικές» επενδύσεις, όπως π.χ. κερδοσκοπικές επενδύσεις σε κενά οικοπέδα στις παρυφές των πόλεων και δημιουργεί πίεση για καλύτερη αξιοποίηση της υφιστάμενης ακίνητης περιουσίας. Στην περίπτωση που ο φόρος ακίνητης περιουσίας εισάγεται για πρώτη φορά ή στην περίπτωση που αυξάνεται ο φορολογικός συντελεστής, προκαλείται ένα κύμα μεταβιβάσεων ακινήτων μέσω των οποίων ανακατανέμονται οι παραγωγικοί συντελεστές, κατευθύνονται προς αποδοτικότερες χρήσεις και με τον τρόπο αυτό αυξάνεται τελικά η οικονομική αποτελεσματικότητα. Από την άλλη πλευρά, το κύμα των μεταβιβάσεων δημιουργεί πλεονάζουσα προσφορά στην αγορά ακινήτων και κατά συνέπεια μείωση των τιμών τους. Η απόδοση του ακινήτου ετησίως μειώνεται κατά το ποσό του φόρου και υποδηλώνει χαμηλότερο κεφάλαιο για τον ιδιοκτήτη του, ο οποίος ζημιώνεται ενώ επωφελείται αντίστοιχα ο επόμενος ιδιοκτήτης που θα μπορεί να αγοράσει το ακίνητο σε χαμηλότερη τιμή (IOBE 2018). Αν ωστόσο, τα φορολογικά έσοδα χρησιμοποιηθούν από την τοπική αυτοδιοίκηση για τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών και δημοσίων αγαθών, οι τιμές των ακινήτων θα τείνουν να αυξηθούν και να αντισταθμίσουν κατά περίπτωση τη μείωση που οφείλεται στο φόρο (Μανειώτης 2015).

Στο πλαίσιο της στεγαστικής αγοράς, τα φορολογικά μέτρα που αφορούν σε ακίνητα μπορούν να δημιουργήσουν κίνητρα ανάλογα με τις ανάγκες της. Περισσότερο από το 1/3 των χωρών της Ε.Ε. προβλέπουν ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση για τα ενυπόθηκα δάνεια μέσω εκπτώσεων, η οποία, όμως, θεωρείται στρεβλωτική για τη στεγαστική αγορά, καθώς συνήθως ευνοεί τα νοικοκυριά υψηλού εισοδήματος και ενθαρρύνει τις αυξήσεις των τιμών των κατοικιών. Ένας ανύπαρκτος ή χαμηλός φόρος επί της ακίνητης περιουσίας αποτελεί μεροληπτική μεταχείριση υπέρ των στεγαστικών επενδύσεων και έμμεση επιδότηση για την ιδιόκτητη κατοικία και μπορεί να οδηγήσει σε μη βέλτιστη κατανομή πόρων. Το έμμεσο (τεκμαρτό) μίσθωμα που λαμβάνουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων, με αυτόν τον τρόπο, διαφεύγει της φορολογίας. Ένας περιοδικός φόρος ακίνητης περιουσίας, επιβαλλομένος στις κατοικίες, ισοδυναμεί κατά κάποιο τρόπο με φόρο επί του έμμεσου μισθώματος. Από την άλλη πλευρά, οι υψηλοί φόροι κατά τη μεταβίβαση των ακινήτων μπορούν να συμβάλλουν στον περιορισμό φαινομένων κερδοσκοπικής φούσκας, καθώς ευνοούν τη μακροχρόνια κυριότητα κατοικιών (Ευρωπαϊκή Επιτροπή 2017).

Ακόμη, η επιβολή ενός φόρου επί των ακινήτων μπορεί να αποφασιστεί με σκοπό να αντισταθμίσει την αναποτελεσματικότητα που προήλθε από μια ευνοϊκή μεταχείριση των τόκων των στεγαστικών δανείων.

Οι φόροι περιουσίας γενικά θεωρούνται προσφορότεροι για την εξασφάλιση της οικονομικής δικαιοσύνης και ισότητας, επειδή μπορούν να μειώνουν τις εισοδηματικές ανισότητες μέσω της φορολόγησης των ανώτερων κλιμακίων (Johansson et al. 2008). Η φορολογική βάση του φόρου ακινήτων, όμως, είναι η ακίνητη περιουσία που αποτελεί μέρος μόνο της συνολικής περιουσίας, η οποία είναι δύσκολο να υπολογιστεί και να φορολογηθεί στο σύνολό της. Επιπλέον η κατανομή της ακίνητης περιουσίας διαφέρει από την κατανομή της συνολικής περιουσίας στο σύνολο των φορολογουμένων. Αμφισβητείται, δηλαδή, το κατά πόσο εξυπηρετεί πραγματικά τις αρχές της δικαιοσύνης και της ισότητας καθώς η ακίνητη περιουσία έχει διαμορφωθεί από εισόδημα το οποίο φορολογήθηκε στο παρελθόν, άρα επαρκής δικαιολογητική βάση για τη φορολόγησή της υπάρχει μόνο στην περίπτωση που παρέχει εισόδημα (τεκμαρτό) στον κάτοχό της, μέσω της κατανάλωσης υπηρεσιών στέγασης (IOBE 2018)

Αναφορικά με την αναδιανεμητικά αποτελέσματα των φόρων περιουσίας γενικά και των φόρων ακινήτων ειδικότερα, επειδή αυτά εξαρτώνται από το σχεδιασμό και τη διάρθρωση του κάθε φορολογικού συστήματος, θα πρέπει να αναφερθεί ότι μπορεί να εμφανίζουν σημαντικές διαφορές μεταξύ των χωρών. Στο χώρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οι εν λόγω φόροι μπορεί να είναι σε κάποιες περιπτώσεις ουδέτεροι φόροι, σε άλλες αντίστροφα προοδευτικοί και σε άλλες προοδευτικοί για ορισμένες (μικρές και μεσαίες) εισοδηματικές ομάδες και αντίστροφα προοδευτικοί για τις πλουσιότερες εισοδηματικές ομάδες (European Commission, Taxation of housing 2014). [Ο ΕΝΦΙΑ, ο τακτικός φόρος που εφάρμοσε η Ελλάδα στα ακίνητα το 2014, αποδείχτηκε, βάσει της ανάλυσης του IOBE (2018), αντίστροφα προοδευτικός (γράφημα 4.14 σελ 83) ]

Η ευνοϊκή φορολόγηση της πρώτης κατοικίας σχετίζεται με το έντονα κοινωνικό της στοιχείο, καθώς εξυπηρετεί την ανάγκη στέγασης των πολιτών και παράγει θετικές εξωτερικότητες για το κοινωνικό σύνολο. Το στοιχείο αυτό θα πρέπει να υπερτερεί σε σχέση με το χαρακτηριστικό της ως κεφαλαιακής επένδυσης (Ράπανος και Καπλάνογλου 2014).

## **1.5 Οικονομική αποτελεσματικότητα του φόρου επί των ακινήτων**

Οι τακτικοί φόροι στην ακίνητη περιουσία έχουν, σύμφωνα με την επικρατούσα άποψη στη βιβλιογραφία, τη λιγότερο δυσμενή επίδραση στην ανάπτυξη. Θεωρείται ότι γενικά δεν επηρεάζουν τα κίνητρα εργασίας, τις αποφάσεις των οικονομικών φορέων για την

αποταμίευση, την επένδυση σε ανθρώπινο κεφάλαιο και την καινοτομία όσο άλλοι φόροι (Johansson et al. 2008). Για να εξυπηρετεί ένα φορολογικό σύστημα το σκοπό της οικονομικής ανάπτυξης χωρίς να επηρεαστεί το επίπεδο των φορολογικών εσόδων, θα πρέπει να ανασχεδιαστεί και να προσανατολιστεί προς τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας και όχι του εισοδήματος (Johansson et al. 2008).

Στην περίπτωση ιδίως των κρατών που κατά τη φάση της ανάκαμψης από την κρίση έχουν αυξημένη ανάγκη για έσοδα, λόγω των αναγκών εξυπηρέτησης του δημόσιου χρέους, των κοινωνικών παροχών, των δημοσίων δαπανών για έργα υποδομής, για ανακεφαλαιοποιήσεις τραπεζών και άλλων έκτακτων μέτρων αντιμετώπισης της κρίσης, οι μειωμένοι φόροι που ίσχυαν προ κρίσης είναι δεδομένο ότι δε μπορούν να επανέλθουν, παρά μόνο αν στο μεταξύ αυξηθεί το κ.κ. ΑΕΠ. Οι χώρες αυτές έχουν την ευκαιρία να αναμορφώσουν τα φορολογικά τους συστήματα, ώστε να είναι προσανατολισμένα στην οικονομική ανάπτυξη με κυριάρχους τους φόρους που πλήττουν το λιγότερο δυνατό τις προοπτικές ανάπτυξης, όπως είναι οι φόροι δηλαδή ακίνητης περιουσίας και οι γενικοί φόροι κατανάλωσης. Για πολλές από τις χώρες του Ο.Ο.Σ.Α. υπάρχουν σημαντικά περιθώρια αύξησης ως προς τη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας (OECD 2009 στο Arnold et al. 2011)

Σε συγκριτική μελέτη της εταιρίας Ernst & Young (2014) για τη φορολογία περιουσίας στις χώρες της Ε.Ε. αναφέρεται ότι οι χώρες που υπέστησαν τις σοβαρότερες συνέπειες της οικονομικής κρίσης, επικεντρώθηκαν στην συγκεκριμένη κατηγορία φόρων για τη αύξηση των εσόδων τους. Τόσο σε σχετικές αναλύσεις του Ο.Ο.Σ.Α. όσο και σε προτάσεις πολιτικής της Ε.Ε. οι τακτικοί φόροι ακίνητης περιουσίας προτάσσονται ως οι λιγότερο στρεβλωτικοί για την οικονομική μεγέθυνση και οι καταλληλότεροι για τη συγκέντρωση φορολογικών εσόδων, συγκριτικά με τους υπόλοιπους φόρους περιουσίας. Τα πλεονεκτήματα που διαθέτουν είναι ότι αφορούν μεγάλο μέρος των φορολογουμένων, φυσικά και νομικά πρόσωπα, είναι σχετικά απλοί και λόγω της αμετακίνητης φορολογικής τους βάσης δύσκολα μπορούν να αποφευχθούν.

Παρόλο που οι φόροι ακίνητης περιουσίας θεωρούνται ευρέως ως αποτελεσματικοί και δίκαιοι, στην περίπτωση πολλών χωρών δεν αξιοποιείται η δυνατότητα που προσφέρουν για την είσπραξη εσόδων. Γενικά αποδίδουν μικρά έσοδα, παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις από χώρα σε χώρα, δεν είναι καθολου δημοφιλείς και η διαχείρισή τους εμποδίζεται από τεχνικές δυσκολίες. Εμφανίζουν όμως προοπτική για καλύτερη αξιοποίησή τους σε πολλές περιπτώσεις. Και ενώ οι οικονομολόγοι τάσσονται υπέρ της αυξημένης εξάρτησης των δημοσίων εσόδων από τους φόρους αυτούς, υπάρχει λαϊκή και εν τέλει πολιτική αντίδραση



στην εφαρμογή τους λόγω της περιορισμένης δυνατότητας φοροαποφυγής τους (Norregaard 2013).

Υπάρχουν, πάντως, μελέτες οι οποίες έχουν δείξει ότι τα συμπεράσματα για την επίδραση των φόρων ακινήτων στην ανάπτυξη έχουν προκύψει από εμπειρικές έρευνες και μπορεί να μην έχουν καθολική ισχύ όταν χρησιμοποιούνται άλλες εξειδικεύσεις οικονομετρικών μοντέλων ή χαλαρώνουν οι σχετικές υποθέσεις (Xing 2012).

Οι Acosta-Orgmaechea και Yoo στη δική τους μελέτη (2012) έδειξαν την ύπαρξη ενός -όχι αμελητέου- βαθμού επίδρασης των φορολογικών αλλαγών στην μακροπρόθεσμη ανάπτυξη, ωστόσο κατέληξαν σε διαφοροποιημένα αποτελέσματα ως προς τη συσχέτιση των μεταβλητών φορολογικής πολιτικής και ανάπτυξης, ανάλογα με το μέγεθος του εισοδήματος των χωρών. Η επίδραση βρέθηκε ισχυρή για τις χώρες με μεσαία και υψηλά εισοδήματα, αλλά δε βρέθηκε σημαντική σχέση της ανάπτυξης με τις αλλαγές στη σύνθεση του φορολογικού συστήματος στις χώρες χαμηλού εισοδήματος.

Σε μελέτη του IOBE (2018) υποστηρίχτηκε ότι η επιβολή ενός φόρου ακινήτων προκαλεί σοβαρές επιπτώσεις στην επίδοση της οικονομίας, διαταραχές στο σύστημα χορήγησης δανείων και επηρεάζει εν τέλει αρνητικά το μέγεθος των φορολογικών εσόδων από άλλες πηγές. Ακόμη, η επιλογή της αύξησης των τακτικών φόρων ακίνητης περιουσίας, πιθανόν να επιφέρει μια υπερβολική επιβάρυνση στους φορολογούμενους που κατέχουν μεν μεγάλη ακίνητη περιουσία αλλά ανήκουν σε χαμηλές εισοδηματικές ομάδες. Και σε αυτή την περίπτωση πρόκειται για ανορθολογική κατανομή η οποία θα πρέπει να διορθωθεί με κατάλληλες προσαρμογές στο φορολογικό σχεδιασμό (European Commission 2015).

Η επίδραση ενός φόρου ακινήτων στην οικονομία είναι διπλή: προκαλεί μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος και μείωση των τιμών των ακινήτων. Οι περαιτέρω μακροοικονομικές επιπτώσεις στην κατανάλωση, την επένδυση, τη χορήγηση πιστώσεων εξαρτώνται από τη φάση του οικονομικού κύκλου στην οποία βρίσκεται η οικονομία και το ύψος των φορολογικού συντελεστή. Καταρχάς, η επιβολή ενός φόρου ακίνητης περιουσίας μειώνει το διαθέσιμο εισόδημα των ιδιοκτητών ακινήτων, κατ'επέκταση την κατανάλωσή τους και περαιτέρω πολλαπλασιαστικά το ΑΕΠ. Η μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος επηρεάζει αρνητικά τη ζήτηση των ακινήτων με αποτέλεσμα να μειώνονται οι τιμές των ακινήτων, που αποτελούν μεγάλο τμήμα της περιουσίας των νοικοκυριών. Μειώνεται έτσι η αξία της συνολικής περιουσίας τους και περιορίζεται η κατανάλωσή τους («αποτέλεσμα πλούτου»), η οποία προκαλεί περαιτέρω επιδράσεις στις επενδύσεις σε ακίνητα. Η μείωση των τιμών των ακινήτων μεταβάλλει τη σχέση της αξίας των ακινήτων με το κόστος κατασκευής τους. Η απότομη πτώση των τιμών των ακινήτων σε συνδυασμό με τη μικρή

μόνο υποχώρηση του κόστους κατασκευής καθιστά ασύμφορη την κατασκευαστική δραστηριότητα και προσελκύει λιγότερες επενδύσεις σε νέα κτίρια απ'ότι σε υφιστάμενα κτίρια ή άλλες τοποθετήσεις με μεγαλύτερες αποδόσεις. Επίσης, όταν πρόκειται για ακίνητα που χρησιμοποιούνται στην παραγωγική διαδικασία (εμπορικά ακίνητα), ο επιβαλλόμενος φόρος αυξάνει το κόστος παραγωγής, περιορίζει την κερδοφορία των επιχειρήσεων και εν συνεχεία τις επενδύσεις (IOBE 2018).

Η πτώση στις τιμές των ακινήτων αυξάνει, επίσης, τον πιστωτικό κίνδυνο των τραπεζών που είναι εκτεθειμένες σε δάνεια στην αγορά κατοικιών, εφόσον τα ακίνητα χρησιμοποιούνται ως εξασφάλιση για τη χορήγηση πιστώσεων. Η μείωση των τιμών των ακινήτων, δηλαδή, μπορεί να επηρεάσει και τον τραπεζικό τομέα και να περιορίσει το συνολικό δανεισμό σε μία οικονομία (IOBE 2018)

Η μικρή ελαστικότητα της προσφοράς ακινήτων και ιδίως της προσφοράς γης σε σχέση με την τιμή τους, σημαίνει ότι η εισαγωγή ενός φόρου ακινήτων δε θα επηρεάσει την προσφορά τους. Το επιχείρημα αυτό αποτελεί ένα από τα ισχυρότερα επιχειρήματα διαχρονικά υπέρ της φορολόγησης της γης. Με δεδομένη την προσφορά γης, κανείς δε θα διατίθεται να πληρώσει περισσότερα μετά την εισαγωγή ενός φόρου επί της αξίας της γης. Το αποτέλεσμα είναι η πτώση της τιμής της γης, που αποτελεί τη λεγόμενη κεφαλαιοποίηση του φόρου. Επομένως, η επιβολή ενός φόρου δε θα επηρεάσει σημαντικά τη συμπεριφορά των φορολογουμένων. Η μόνη επίπτωση που επέρχεται είναι ότι την ημέρα που ανακοινώνεται ένας τέτοιος φόρος οι ιδιοκτήτες γης υφίστανται απροσδόκητη ζημία εξαιτίας της μείωσης της αξίας της περιουσίας τους. Τα κίνητρα αγοράς, ανάπτυξης και αξιοποίησης της γης δε μεταβάλλονται και η οικονομική δραστηριότητα δεν επηρεάζεται (Mirrlees et al. 2011)

Η ουδετερότητα των συγκεκριμένων φόρων ως προς τα επενδυτικά κίνητρα θεμελιώνεται στην παραδοχή ότι η επιβολή ενός φόρου στα ακίνητα κεφαλαιοποιείται στις τιμές των ακινήτων (τις μειώνει) και ζημιώνει έτσι τους υφιστάμενους ιδιοκτήτες ακινήτων. Δεν επηρεάζει όμως τους νέους ιδιοκτήτες, οι οποίοι θα αγοράσουν τα ακίνητα σε χαμηλότερες τιμές, στις οποίες έχει ενσωματωθεί η φορολογική επιβάρυνση. Το αποτέλεσμα είναι ότι η απόδοση των ακινήτων βρίσκεται στα επίπεδα πριν από την επιβολή του φόρου και τα επενδυτικά κίνητρα δεν επηρεάζονται. Το επιχείρημα αυτό, ωστόσο, παραβλέπει τη σχέση μεταξύ των τιμών των ακινήτων και του κόστους κατασκευής του, η οποία διαταράσσεται λόγω της μείωσης των τιμών των ακινήτων και καθιστά ασύμφορη την επένδυση σε νέες κατοικίες. Άρα το επιχείρημα περί μη επηρεασμού των επενδύσεων, δεν ισχύει καθολικά, αφού ένας τέτοιος φόρος θα επηρεάσει την επένδυση στον κατασκευαστικό τομέα (IOBE 2018).

Υποστηρίζεται γενικά ότι η φορολόγηση της ιδιοκτησίας ακινήτων είναι προτιμότερη πρακτικά, επειδή είναι γενικά «ορατή» και αντικειμενικά εξακριβώσιμη, λόγω της αμετάβλητης θέσης των ακινήτων. Υπάρχει, δηλαδή, μια ευκολία στον προσδιορισμό του φορολογικά υπόχρεου για την κατοχή ακίνητης περιουσίας (Mirtlees et al. 2011), καθίσταται δυσκολότερη η φοροδιαφυγή σε σχέση με άλλους φόρους, και άρα οι φόροι ακίνητης περιουσίας θεωρούνται αποτελεσματικότεροι για την συγκέντρωση εσόδων (Christelis 2015). Στην Ελλάδα οι φόροι ακινήτων επιβάλλονται επί της αντικειμενικής και όχι της εμπορικής αξίας των ακινήτων. Το γεγονός αυτό δημιουργεί στρεβλώσεις, εξαιτίας της διάστασης ανάμεσα στην αξία των ακινήτων επί της οποίας υπολογίζεται ο φόρος αυτός και την εμπορική τους αξία (Ευρωπαϊκή Επιτροπή 2017). Η μείωση των εμπορικών τιμών των ακινήτων δεν επηρεάζει τα φορολογικά έσοδα που προέρχονται από τους φόρους αυτούς. Η επιβολή, όμως, του φόρου ακινήτων θα έχει μια σειρά από άλλες επιδράσεις, όπως μείωση του όγκου και της αξίας των μεταβιβάσεων ακινήτων με αποτέλεσμα να μειωθούν τα φορολογικά έσοδα από άλλες πηγές και ίσως να τελικά να επιδεινωθεί η δημοσιονομική θέση της χώρας (IOBE 2018). Η επιβολή ή η αύξηση ενός φόρου μεταβίβασης στις κατοικίες μπορεί να περιορίσει την κινητικότητα του εργατικού δυναμικού, αποτρέποντας τη μετακίνηση σε περιοχές με μεγαλύτερη ζήτηση εργασίας και να οδηγήσει τελικά σε ανορθολογική κατανομή του συντελεστή εργασία (Johansson et al. 2008, Arnold et al. 2011). Επίσης, ένας τακτικός φόρος ακίνητης περιουσίας, ο οποίος είναι πραγματικός και επιβάλλεται σε περιουσιακό στοιχείο και όχι στο εισόδημα που αυτό παράγει, μπορεί να δημιουργεί προβλήματα ρευστότητας σε νοικοκυριά και επιχειρήσεις (Ράπανος και Καπλάνογλου 2014).

Διαχρονικό είναι και το ζήτημα της αντίδρασης των φορολογουμένων απέναντι σε έναν αντιδημοφιλή φόρο. Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα ανέρχεται κατά μέσο όρο σε 75%, το μεγαλύτερο στην Ευρώπη (<https://tradingeconomics.com/greece/home-ownership-rate>). Η ακίνητη περιουσία θεωρούνταν παραδοσιακά ασφαλής επένδυση που επιπλέον προστάτευε τις οικογενειακές αποταμιεύσεις από τον υψηλό πληθωρισμό, τις υποτιμήσεις του νομίσματος, τους πολέμους, τις πολιτικές αναταραχές, φαινόμενα που χαρακτήρισαν τη νεότερη ιστορία της Ελλάδας. Επιπλέον, στην Ελλάδα υφίσταται και μια παραδοσιακή αντίληψη περί μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας από τους γονείς προς τα παιδιά ως παροχή οικονομικής βοήθειας στη δημιουργία ενός νέου νοικοκυριού. Η επένδυση στην ακίνητη περιουσία ήταν πολύ διαδεδομένη ως επιλογή στην Ελλάδα με αποτέλεσμα η επιβολή αυτών των φόρων εύλογα να έχουν τεράστιο αντίκτυπο (Christelis 2015). Γι' αυτό και κατά καιρούς επιβάλλονταν με χαμηλούς συντελεστές (Φωτόπουλος 2014). Το πολιτικό

κόστος για την εκάστοτε κυβέρνηση που θα αποφασίσει την εφαρμογή ενός τέτοιου φόρου είναι αποτρεπτικό με αποτέλεσμα την απουσία σχετικής πολιτικής βούλησης (Mirlees et al. 2011).

Παρόλο που ο ετήσιος φόρος στην ακίνητη περιουσία θεωρητικά θεωρείται φιλικότερος στην ανάπτυξη, η αποτελεσματική εφαρμογή του προϋποθέτει την τακτική αποτίμηση της αξίας των ακινήτων, ώστε αυτές να αντανακλούν τις μεταβολές των εμπορικών τιμών τους και τις συνθήκες εν γένει της αγοράς, μια διαδικασία περίπλοκη και κοστοβόρα (Ράπανος και Καπλάνογλου 2014).

Σε μελέτη του IOBE (2018) αναφέρονται οι δυσκολίες που παρουσιάζονται κατά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, οι οποίες έχουν, σε ορισμένες περιπτώσεις, ως αποτέλεσμα οι επιβαλλόμενοι φόροι να μην αντιπροσωπεύουν τελικά την πραγματική φοροδοτική ικανότητα του υπόχρεου.

Στην Ελλάδα οι συγκεκριμένοι φόροι δε ρυθμίζονται και δεν εισπράττονται από την τοπική αυτοδιοίκηση όπως συμβαίνει στην πλειονότητα των χωρών, αλλά εισπράττονται από τη γενική κυβέρνηση και εντάσσονται στην κατηγορία των αμιγών φόρων περιουσίας - μια κατηγορία που σε πολλές χώρες τείνει να καταργηθεί για λόγους που σχετίζονται με τη δίκαιη και πρακτική εφαρμογή (Christelis 2015).

## **2.ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

### **2.1 Ιστορική διάσταση της φορολόγησης των ακινήτων**

Η προέλευση των σύγχρονων ευρωπαϊκών συστημάτων φορολόγησης της περιουσίας αποδίδεται χρονολογικά στο Μεσαίωνα, παρόλο που υπάρχουν στοιχεία ότι η περιουσία φορολογούνταν με οργανωμένο τρόπο στην αρχαία Ελλάδα και την αρχαία Ρώμη. Στα χρόνια του Διαφωτισμού, τα αρχαία συστήματα φορολόγησης αναδημιουργήθηκαν, υπό την επιρροή του έργου του Adam Smith. Η σημασία που έχει η περιουσία για την οικονομία των εθνών, όπως και η βελτίωση των φορολογικών συστημάτων βρέθηκαν στο επίκεντρο της οικονομικής σκέψης. Οι τεχνολογικές εξελίξεις της εποχής του Διαφωτισμού (όπως η ανάπτυξη του αυστριακού κτηματολογίου τον 18<sup>ο</sup> αιώνα) συνέβαλαν στη βελτίωση της διαχείρισης των φόρων περιουσίας.

Στη διάρκεια του 20<sup>ου</sup> αιώνα, η ίδρυση του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου, της Παγκόσμιας Τράπεζας (1944), των Ηνωμένων Εθνών (1945), του Ο.Ο.Σ.Α. (1948), της Ευρωπαϊκής Ένωσης (1950) πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο μιας προσπάθειας να ενισχυθεί η δημοκρατία μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και η τοπική διακυβέρνηση μέσω βελτιωμένων φορολογικών καθεστώτων. Η έλευση της ψηφιακής εποχής μεταπολεμικά δημιούργησε νέες δυνατότητες για τα συστήματα κτηματογράφησης και αποτίμησης της περιουσίας (valuation systems) (Global Urban Economic Dialogue Series 2013)

Η φορολόγηση του προϊόντος της γης (έγγειος πρόσδοδος) αποτελεί μια από τις αρχαιότερες και πιο διαδεδομένες μορφές φορολογίας της περιουσίας. Σύμφωνα με τον Mirrlees (2011), η γη και η ακίνητη περιουσία φορολογούνται εδώ και αιώνες και αποτελούν σημαντικό μέρος της φορολογικής βάσης στις περισσότερες σύγχρονες οικονομίες, εν συγκρίσει με το εισόδημα, το οποίο αποτελεί νεότερο φορολογικό αντικείμενο. Στις περισσότερες χώρες του κόσμου, αναπτυγμένες ή αναπτυσσόμενες, η ακίνητη περιουσία υποκειται σε φορολογία (Μανεσιώτης 2015). Οι φόροι επί της γης και επί των ακινήτων συνδέονται διεθνώς με την τοπική και όχι την κεντρική διοίκηση, γεγονός που συνδέεται ξεκάθαρα με τη μονιμότητα της θέσης των ακινήτων αλλά και με τη θεώρηση των φόρων αυτών ως «αντάλλαγμα» για τα αγαθά και τις υπηρεσίες που παρέχονται δωρεάν από την τοπική αρχή (Mirrlees 2011).

Σε ό,τι αφορά την Ελλάδα, τα πρώτα χρόνια μετά τη σύσταση του ελληνικού κράτους χαρακτηρίζονται από υψηλή φορολογία προκειμένου να καλυφθούν οι ανάγκες της

ανασυγκρότησης του κράτους. Μετά τις σημαντικές μεταβολές που συνέβησαν κατά την Επανάσταση, όπως η κατάργηση των «κεφαλικών» φόρων και η καθιέρωση αφορολόγητων ορίων, το πρωτόγονο ελληνικό δημοσιονομικό σύστημα έχει μεγάλες ταμειυτικές ανάγκες και ως προσιότερες πηγές εσόδων χρησιμοποιήθηκαν η γη και η έγγειος πρόσοδος. Σύμφωνα με τη μελέτη του Δερτιλή (1993) στην οποία συγκέντρωσε τους απολογισμούς φορολογικών εσόδων του ελληνικού κράτους για τα εκατό πρώτα χρόνια της «ζωής» του, οι «έγγειοι» φόροι αποτελούν πάνω από το 40% των συνολικών εσόδων του κράτους έως το 1864, ποσοστό το οποίο ωστόσο βαίνει συνεχώς μειούμενο. Το μεγαλύτερο μέρος των φόρων αυτών αφορούσε τους «αγροτικούς φόρους» δηλαδή τους φόρους επί των προϊόντων της γης και όχι φόρους επί της κατοχής ή μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας. Οι φόροι επί του κεφαλαίου δεν είχαν καμία ουσιαστική επίδραση στο σύστημα πριν τη δεκαετία του 1980. Ο κυριότερος από αυτούς ήταν ο φόρος κληρονομιών, ο οποίος εμφανίστηκε για πρώτη φορά στον προϋπολογισμό του 1833, έμεινε ανεφάρμοστος, εμφανίστηκε και πάλι στον πολεμικό προϋπολογισμό του 1885-1886 και επιβλήθηκε οριστικά το 1898 ως οιοινεί τέλος χαρτοσήμου με συντελεστή 2%. Το 1909 πήρε τη μορφή άμεσου φόρου αλλά ο συντελεστής διατηρήθηκε χαμηλός και ενιαίος, με αποτέλεσμα ο φόρος να παραμείνει ελάχιστα αποδοτικός. Μέχρι και το 1933 κάλυπτε το 1%-2% των δημοσίων εσόδων. Οι φόροι κεφαλαίου συνολικά εμφανίζονται σε αξιόλογο σχετικά ποσοστό (11%) την περίοδο 1892-1894 και φτάνουν το 14% την τριετία 1931-1933. Είναι φόροι που επιβαρύνουν κυρίως τις δωρεές και τις κληρονομίες (Δερτιλής 2005 σελ 730 επ.). Με βάση την ταξινόμηση που ακολουθήθηκε στη συγκεκριμένη έρευνα, θα μπορούσαμε να αντιστοιχήσουμε στην κατηγορία των φόρων ακινήτων όπως τους εννοούμε σήμερα, το φόρο επί των οικοδομών ο οποίος υπήρχε ήδη από το 1836. Οι συντελεστές του συγκεκριμένου φόρου ήταν χαμηλοί, διατηρήθηκαν χαμηλοί και μετά την τροποποίηση της νομοθεσίας το 1863 και αυξήθηκαν μετά το 1887. Παρόλο που το μέγεθος και η τοποθεσία της οικοδομής λαμβάνονταν υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου, οι συντελεστές αυξάνονταν ελάχιστα για τις μεγαλύτερες και πολυτελείς κατοικίες. Γι' αυτό το λόγο η απόδοση της συγκεκριμένης φορολογίας ήταν ελάχιστη έως τα τέλη του 19<sup>ου</sup> αιώνα (Δερτιλής 2005 σελ 726 επ.). Η απόδοση γενικότερα των φόρων ήταν κατά κανόνα μικρότερη από την προβλεπόμενη, γεγονός που οφειλόταν και στη διαδικασία νομοθέτησης, βεβαίωσης και είσπραξης των φόρων. Μετά το 1870 και τη διανομή των εθνικών γαιών, άρχισαν να αυξάνονται οι καθυστερήσεις οι προερχόμενες από το φόρο επιτηδεύματος και κατοικίας. Χαρακτηριστικό είναι ότι το 1879 το 50% των καθυστερήσεων προερχόταν από το φόρο οικοδομών που όφειλαν οι ευκατάστατοι κάτοικοι των πόλεων (Δερτιλής 2005 σελ. 735). Στη σημερινή έννοια του φόρου επί των ακινήτων θα μπορούσαμε να εντάξουμε και το

φόρο οικοπέδων που ισχύει απο το 1910. Από το 1921 φορολόγηση επιβάλλεται και στα εισοδήματα «εξ οικοδομών» και «εκ γαιών», σε εισοδήματα δηλαδή προερχόμενα από ακίνητα. Στην ίδια μελέτη καταδεικνύεται και η μεταβολή στη διάρθρωση των φορολογικών εσόδων του ελληνικού κράτους, η οποία συνέβη την περίοδο 1833-1933. Οι άμεσοι φόροι κάλυπταν το 71% των συνολικών εσόδων την τριετία 1833-1835 ενώ την περίοδο 1931-1933 μόλις το 18,2%. Αντίστοιχα, οι έμμεσοι φόροι το διάστημα 1833-1835 αντιπροσώπευαν το 30% των φορολογικών εσόδων και το 1933 κάλυπταν ήδη πλέον το 82% του συνόλου των εσόδων εξαιτίας της φορολογικής πολιτικής που εφαρμόστηκε την περίοδο αυτή η οποία χαρακτηρίστηκε από ελάφρυνση των άμεσων φόρων των αγροτών και ταυτόχρονη αύξηση των έμμεσων φόρων. Η συγκεκριμένη δομή του φορολογικού συστήματος, με την επικράτηση των έμμεσων φόρων, ισχύει μέχρι σήμερα (Δερτιλής 1993).

Τα προερχόμενα από τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας έσοδα στην Ελλάδα αποτελούσαν ανέκαθεν ένα μικρό ποσοστό των συνολικών δημοσίων εσόδων. Η οικονομική κατάσταση, όμως, όπως διαμορφώθηκε στην Ελλάδα, μετά τη διεθνή οικονομική κρίση, απαιτούσε άμεσα τη λήψη μέτρων για τη μείωση του δημοσιονομικού ελλείματος. Στο πλαίσιο αυτό, η αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης των ιδιοκτητών ακινήτων επιλέχτηκε ως μέτρο που αφενός εξυπηρετεί το δημόσιο συμφέρον σύμφωνα με τα κριτήρια της καθολικότητας, της αναλογικότητας και της προσφορότητας και αφετέρου επιβάλλεται στην περιουσία, της οποίας η πραγματική αξία εξαρτάται απολύτως από την επίτευξη των δημοσιονομικών στόχων της χώρας και τη σταθερή επιδίωξη για δημοσιονομική ανεξαρτησία με την επίτευξη πρωτογενών πλεονασμάτων (αιτιολογική έκθεση του σχεδίου νόμου για την επιβολή ΕΝΦΙΑ). Οι αντιδράσεις, ωστόσο, που προκάλεσε η εισαγωγή της νέας φορολογίας ήταν και εύλογες και αναμενόμενες. Οι πολιτικές, οικονομικές και κοινωνικές αναταράξεις που χαρακτηρίζουν την ιστορία του νεοελληνικού κράτους, από της συστάσεώς του, εύλογα δημιούργησαν στους Έλληνες πολίτες την πεποίθηση ότι η ασφαλέστερη επένδυση των οικονομιών τους είναι σε ακίνητα, γι' αυτό και στην Ελλάδα το ποσοστό ιδιοκατοίκησης είναι το μεγαλύτερο στην Ευρώπη. Για το λόγο αυτό σε μεγάλο βαθμό η μέχρι τώρα φορολόγηση των ακινήτων στην Ελλάδα μεθοδευόταν μέσω πολλών διαδοχικά και παράλληλων φόρων, που επιβάλλονταν κατά καιρούς με πολύ χαμηλούς φορολογικούς συντελεστές (Φωτόπουλος 2014). Ο φόρος κατοχής ακίνητης περιουσίας που επιβλήθηκε το 2011 πάντως θεωρήθηκε ότι συνιστά υπέρμετρη επιβάρυνση για τους ιδιοκτήτες ακινήτων ότι επιδείνωσε την οικονομική συγκυρία και τη συρρίκνωση της αγοράς ακινήτων.

Οι φόροι που επιβαρύνουν την ακίνητη περιουσία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες: στους φόρους κατοχής ακίνητης περιουσίας (τακτικοί φόροι επί των ακινήτων), ανεξάρτητα αν

προκύπτει ή όχι εισόδημα από το ακίνητο (ΕΝ.Φ.Ι.Α, Τ.Α.Π.), στους φόρους μεταβίβασης (Φ.Π.Α. στις νέες οικοδομές, Φ.Μ.Α., φόρος κληρονομιάς, γονικής παροχής, δωρεάς, φόρος υπεραξίας) και στους φόρους εισοδήματος από ακίνητη περιουσία.

## **2.2 Διαχρονική επισκόπηση της κυριότερης νομοθεσίας για τη φορολόγηση ακινήτων**

Στις επόμενες υποενότητες επιχειρείται μια σύντομη αναφορά των νομοθετικών ρυθμίσεων που ίσχυαν στην Ελλάδα διαχρονικά και αφορούσαν τη φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων, με χρονική αφετηρία τη δεύτερη δεκαετία του 20<sup>ου</sup> αιώνα και συγκεκριμένα τον έκτακτο φόρο περιουσίας που επιβλήθηκε το 1923, με σκοπό τη χρηματοδότηση των αναγκών που προέκυψαν μετά τη μικρασιατική καταστροφή.

### **2.2.1 Φόροι κατοχής ακίνητης περιουσίας**

Ο έκτακτος «Φόρος Περιουσίας» επιβλήθηκε με το Νομοθετικό Διάταγμα της 3<sup>ης</sup> Μαρτίου 1923 ("Περί εφ' άπαξ φορολογίας κινητής και ακίνητης περιουσίας") μετά τη μικρασιατική καταστροφή, με σκοπό την κάλυψη των αυξανόμενων δαπανών για την περίθαλψη και αποκατάσταση των προσφύγων. Εφαρμόστηκε επί (της κινητής και) ακίνητης περιουσίας φυσικών και νομικών προσώπων, ίσχυσε αφορολόγητο έως 50.000 δραχμές και ο φορολογικός συντελεστής ήταν προοδευτικός (2% για αξία περιουσίας από 50.001 δρχ. και έως 20% για αξία περιουσίας από 25.000.001 δρχ. και άνω). Η φορολογητέα αξία προσδιοριζόταν από την αξία της δικαστικής διανομής ή απαλλοτρίωσης, και αν δεν υπήρχε τέτοια πληροφόρηση, για τις οικοδομές υπολογιζόταν μέσω της καθαρής προσόδου από τα υπάρχοντα μισθωτήρια (στο 15πλάσιο της αξίας αυτής), ενώ για τα οικόπεδα και τα ημιτελή ακίνητα από την αγοραία αξία τους κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 1922. Η κατοχή της ακίνητης περιουσίας παρέμεινε στη συνέχεια αφορολόγητη μέχρι το έτος 1975, οπότε με το ν. 11/1975 εισήχθη για πρώτη φορά *τακτικός* φόρος κατοχής ακίνητης περιουσίας ο οποίος πρόβλεπε την επιβολή φόρου στην συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Ο νόμος όριζε αφορολόγητο όριο τόσο για τα φυσικά όσο και για τα νομικά πρόσωπα το ποσό των 10.000.000 δρχ και για το υπόλοιπο προέβλεπε για τα φυσικά πρόσωπα προοδευτικούς φορολογικούς συντελεστές 0,5%, 0,75% και 1% και για τα νομικά πρόσωπα πάγιο συντελεστή 0,75% (άρθρα 1, 2, 8)



**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1 ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν.11/1975**

<b>Κλίμακα φόρου κατοχής περιουσίας για φυσικά πρόσωπα βάσει του ν. 11/1975</b>				
<b>Κλιμάκιον</b>	<b>Φορολογικοί συντελεστές κατά κλιμάκιο (%)</b>	<b>Ποσό φόρου κατά κλιμάκιο</b>	<b>Σύνολο Περιουσίας σε δραχμές</b>	<b>Σύνολο Φόρου σε δραχμές</b>
10.000.000 δρχ.	-	0	10.000.000	-
10.000.000 δρχ	0,50%	50.000 δρχ.	20.000.000	50.000
10.000.000 δρχ	0,75%	75.000 δρχ.	30.000.000	125.000
υπερβάλλον	1%			

Πηγή στοιχείων: <https://lawdb.intrasoftnet.com>

Η βασική αδυναμία του παραπάνω φόρου ήταν η δυσκολία αποτίμησης της αξίας των ακινήτων με αποτέλεσμα να μη λειτουργήσει ικανοποιητικά στην πράξη, παρά τις προσπάθειες να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα που παρουσίασε με τις τροποποιήσεις των νόμων 231/75 και 542/77. Τελικά καταργήθηκε με το άρθρο 9 του ν. 1078/1980.

Το 1982 θεσπίστηκε εκ νέου η φορολογική υποχρέωση για την ακίνητη περιουσία δυνάμει του ν.1249/82, με τον οποίο επιβλήθηκε *τακτικός* φόρος (Φ.Α.Π.) επί της συνολικής αξίας της ευρισκόμενης στην Ελλάδα κατά την 1η Ιανουαρίου κάθε φορολογικού έτους ακίνητης περιουσίας που ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Ο νόμος πρόβλεπε αρχικά αφορολόγητο ποσό 30.000.000 δρχ. για τα νομικά πρόσωπα και 25.000.000 δρχ. για τα φυσικά πρόσωπα και μετά από την τροποποίηση του από το ν. 1731/1987 το αφορολόγητο όριο αυξήθηκε σε 40.000.000 δρχ για τα νομικά πρόσωπα και 35.000.000 δρχ για τα φυσικά πρόσωπα. Για τα φυσικά πρόσωπα ίσχυσε η παρακάτω κλίμακα φορολόγησης ενώ για τα νομικά προβλεπόταν πάγιος συντελεστής 1,5% (άρ.23)

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.2 ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν.1249/1982**

<b>Κλίμακα φόρου κατοχής περιουσίας για φυσικά πρόσωπα βάσει του ν. 1249/1982</b>				
<b>Κλιμάκιο</b>	<b>Συντελεστής κλιμακίου %</b>	<b>Ποσό φόρου κατά κλιμάκιο</b>	<b>Σύνολο φορολογούμενης αξίας</b>	<b>Σύνολο Φόρου σε δραχμές</b>
40.000.000 δρχ.	0,50%	200.000 δρχ.	40.000.000	200.000
40.000.000 δρχ.	1%	400.000 δρχ.	80.000.000	600.000
40.000.000 δρχ.	1,50%	600.000 δρχ.	120.000.000	1.200.000
υπερβάλλον	2%			

Πηγή στοιχείων: <https://lawdb.intrasoftnet.com>

Με το Ν 2019/1992 επιβλήθηκε μια *έκτακτη* εισφορά επί της φωτιζόμενης επιφάνειας των ακινήτων, όπως αυτή εμφανιζόταν στους λογαριασμούς της Δ.Ε.Η . Υπόχρεοι του φόρου ήταν τόσο φυσικά όσο και νομικά πρόσωπα, κύριοι ή επικαρπωτές ακινήτου (άρ. 2).

Από το έτος 1993 και εφεξής καταργήθηκε ο τακτικός φόρος κατοχής ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.) του ν. 1249/1982. Στη θέση του εισήχθη το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας ( Τ.Α.Π ) δυνάμει του ν. 2130/1993, ως ίδιος πόρος των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, επί της αξίας της ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται εντός της διοικητικής τους περιφέρειας. Ο συντελεστής του τέλους καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου από 0,25% - 0,35% και είναι ενιαίος για όλη τη διοικητική τους περιφέρεια. Φορολογικά υπόχρεος είναι ο κατά την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους κύριος του ακινήτου και σε περίπτωση επικαρπίας ή νομής, ο επικαρπωτής ή νομέας. Η αξία των ακινήτων υπολογίζεται βάσει της τιμής ζώνης και του συντελεστή παλαιότητας, όπως καθορίζονται και ισχύουν κάθε φορά. Το ποσό του τέλους προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της αξίας κάθε ακινήτου επί τον συντελεστή του τέλους και συνεισπράττεται από τη Δ.Ε.Η.. (άρ.24). Σημειώνεται ότι το ΤΑΠ παραμένει σε ισχύ σήμερα και μετά την ψήφιση του ΕΝΦΙΑ.

Το 1997 και δυνάμει του ν. 2459/97 (άρ. 21 επ.) επιβλήθηκε, παράλληλα με το Τ.Α.Π., εκ νέου *τακτικός* φόρος επί της κατοχής (μεγάλης) ακίνητης περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π), η οποία βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Με βάση τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, οριζόταν αφορολόγητο όριο για τα φυσικά και τα νομικά πρόσωπα στο ποσό των 60.000.000 δρχ μετά την αφαίρεση των χρεών, και το υπόλοιπο ποσό της αξίας της περιουσίας των φυσικών προσώπων υποβαλόταν σε φόρο βάσει της παρακάτω κλίμακας:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.3 ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν.2459/1997 ΣΕ ΔΡΑΧΜΕΣ**

Κλίμακα του ν.2459/1997 σε δραχμές				
Κλιμάκιο (δρχ)	Φορολογικός συντελεστής ανά κλιμάκιο	Ποσό φόρου ανά κλιμάκιο	Σύνολο φορολογητέας περιουσίας	Σύνολο φόρου
50.000.000	0,3	150.000	50.000.000	150.000
50.000.000	0,4	200.000	100.000.000	350.000
50.000.000	0,5	250.000	150.000.000	600.000
100.000.000	0,6	600.000	250.000.000	1.200.000
100.000.000	0,7	700.000	350.000.000	1.900.000
Υπερβάλλον	0,8			

Πηγή στοιχείων: <https://lawdb.intrasoftnet.com>

Για τα νομικά πρόσωπα ίσχυσε πάγιος συντελεστής 0,7% ή 0,35% για ειδικά οριζόμενες περιπτώσεις (ν.2459/1997 άρ. 21,25) .

Ενώ οι παραπάνω φορολογικοί συντελεστές ίσχυσαν έως και την πλήρη κατάργηση του συγκεκριμένου φόρου η διάταξη που αφορούσε το αφορολόγητο τροποποιήθηκε αρκετές φορές. Ειδικότερα, το αφορολόγητο ποσό διευρύνθηκε από 1.1.1998 στα 69.000.000 δρχ για τα φυσικά και νομικά πρόσωπα, ενώ το 2001 αυξήθηκε επιπλέον στα 83.000.000 δρχ, ποσό

Σχόλιο [Μ]  
φόρος ως ε

Σχόλιο [Ο]  
στοιχεία -ο  
γενικά- για

που μετά την εισαγωγή του ευρώ αντιστοιχούσε σε 243.600 € και η παραπάνω κλίμακα με βάση την ισοτιμία του ευρώ μετατράπηκε ως εξής:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.4 ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν.2459/1997 ΣΕ ΕΥΡΩ (€)**

Κλίμακα του ν.2459/1997 μετά την εισαγωγή του ευρώ (€)				
Κλιμάκιο (ευρώ)	Φορολογικός συντελεστής ανά κλιμάκιο	Ποσό φόρου ανά κλιμάκιο	Σύνολο φορολογητέας περιουσίας	Σύνολο φόρου
146.750	0,3	440	146.750	440
146.750	0,4	587	293.500	1.027
146.750	0,5	734	440.250	1.761
293.500	0,6	1.761	733.750	3.522
293.500	0,7	2.055	1.027.250	5.577
Υπερβάλλον	0,8			

Πηγή στοιχείων: <https://lawdb.intrasoftnet.com>

Το 2002 ο νόμος 3091/02 υποχρέωσε τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες, όπως ορίζονται στο άρθρο 51Α του Κ.Φ.Ε., που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, να καταβάλλουν ειδικό *ετήσιο* φόρο δεκαπέντε τοις εκατό (15%) επί της αξίας αυτών (άρ. 15).

Το 2008 ο νόμος 3634/08 κατήγγησε το Φ.Μ.Α.Π και εισήγαγε (άρ. 5) το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) το οποίο θα επιβαλλόταν ως *τακτικός* φόρος στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Η ακίνητη περιουσία κάθε προσώπου φορολογούνταν χωριστά ενώ προβλεπόταν ότι από τη συνολική αξία των κατοικιών των φυσικών προσώπων αφαιρείται ως αφορολόγητο ποσό μέχρι 100.000 € για τους άγαμους και 200.000 € για τους έγγαμους, το οποίο προσαυξανόταν κατά τριάντα χιλιάδες ευρώ (30.000 €), για καθένα από τα προστατευόμενα τέκνα εφόσον είναι περισσότερα από τρία. (άρ. 5, 9). Το τέλος υπολογιζόταν επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας με συντελεστή 0,1% για τα φυσικά πρόσωπα και η αξία των ακινήτων των νομικών προσώπων φορολογούνταν με συντελεστή 0,6% και με μικρότερους συντελεστές 0,3% ή 0,1% σε ειδικές περιπτώσεις. Ως αξία εννοείται η «αντικειμενική αξία» σύμφωνα με αρ. 41 και 41 α' του ν.1249/1982.

Το 2009, δυνάμει του ν. 3808/09 επιβλήθηκε *έκτακτη* εισφορά στη μεγάλη ακίνητη περιουσία (αξίας άνω των 400.000 €) των φυσικών προσώπων, η οποία θα υπολογιζόταν κατά την εκκαθάριση του Ε.Τ.ΑΚ. του έτους 2009, ανά κλιμάκιο φορολογητέας αξίας με προοδευτικό συντελεστή, βάσει της κλίμακας του παρακάτω πίνακα. Θα συμβεβαιωνόταν και θα καταβαλόταν μαζί με το ενιαίο τέλος ακινήτων φυσικών προσώπων του έτους 2009.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.5 ΚΛΙΜΑΚΑ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑ Ν.3808/2009**

<b>Έκτακτη εισφορά του ν. 3808/2009</b>	
<b>Φορολογητέα αξία σε €</b>	<b>Φορολογικός συντελεστής</b>
400.000 – 600.000	1%
600.001 – 800.000	2%
800.001 – 1.000.000	3%
1.000.001 – 1.300.000	4%
1.300.001 – 1.600.000	5%
1.600.001 – 2.000.000	6%
2.000.001 – 2.500.000	7%
2.500.001 – 3.000.000	8%
3.000.001 και άνω	9%

Πηγή στοιχείων: <https://lawdb.intrasoftnet.com>

Ο Ν.3842/2010 (άρ. 56) κατήργησε το Ε.Τ.ΑΚ. και εισήγαγε εκ νεου τακτικό φόρο ακίνητης περιουσίας Φ.Α.Π. (άρ. 27), ο οποίος θα επιβαλόταν στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα κατά την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Οι κλίμακες που ίσχυσαν για τα φυσικά πρόσωπα μόνο για το έτος 2010 ήταν (άρ. 36):

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.6 ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν.3842/2010**

<b>Ν. 3842/2010 - ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (για το 2010)</b>				
<b>Κλιμάκιο (€)</b>	<b>Φορολογικός συντελεστής ανά κλιμάκιο</b>	<b>Ποσό φόρου ανά κλιμάκιο (€)</b>	<b>Σύνολο φορολογητέας αξίας (€)</b>	<b>Σύνολο φόρου (€)</b>
400.000,00	0%	0	400.000,00	0
100.000,00	0,10%	100	500.000,00	100
100.000,00	0,30%	300	600.000,00	400
100.000,00	0,60%	600	700.000,00	1.000
100.000,00	0,90%	900	800.000,00	1.900
Υπερβάλλον	1,00%			

Πηγή στοιχείων: <https://lawdb.intrasoftnet.com>

Οι παραπάνω κλίμακες για τα φυσικά πρόσωπα τροποποιήθηκαν με το ν.3986/2011 και για τα έτη 2011-2013 ίσχυσαν ως εξής:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.7 ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ν.3842/2010 (B)**

<b>Ν. 3842/2010 - ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (για το 2011-2013)</b>				
<b>Κλιμάκιο (€)</b>	<b>Φορολογικός συντελεστής ανά κλιμάκιο</b>	<b>Ποσό φόρου ανά κλιμάκιο (€)</b>	<b>Σύνολο φορολογητέας αξίας (€)</b>	<b>Σύνολο φόρου (€)</b>
200.000,00	0%	0	200.000,00	0
300.000,00	0,20%	600	500.000,00	600
100.000,00	0,30%	300	600.000,00	900
100.000,00	0,60%	600	700.000,00	1.500
100.000,00	0,90%	900	800.000,00	2.400
Υπερβάλλον	1,00%			

Πηγή στοιχείων: <https://lawdb.intrasoftnet.com>

Από τους παραπάνω πίνακες προκύπτει ότι από το 2011 και μετά μειώθηκε το αφορολόγητο όριο στο ποσό των 200.000€ και ταυτόχρονα αυξήθηκε ο φορολογικός συντελεστής του δεύτερου κλιμακίου σε 0,20%, με αποτέλεσμα μια περιουσία συνολικής αξίας 500.000€ να υπόκειται πλέον σε φόρο 600€ (έναντι 100€ βάσει της προισχύουσας κλίμακας) και αντίστοιχα μια περιουσία συνολικής αξίας 600.000€ να υπόκειται σε φόρο 900€ (έναντι 400€ βάσει της προισχύουσας κλίμακας). Από τη διεύρυνση της φορολογικής βάσης, διαφαίνεται η σκοπιμότητα της αύξησης των φορολογικών εσόδων που αποτελούσε επιτακτική ανάγκη για τη συγκεκριμένη περίοδο ενώ προκύπτει ότι η συγκεκριμένη τροποποίηση θα **επιβάρυνε περισσότερο τα μικρότερα κλιμάκια.** Για τα νομικά πρόσωπα προβλέπονταν (άρ. 35) φορολογικοί συντελεστές 0,6% και σε ειδικότερες περιπτώσεις 0,3% και 0,1%.

**Σχόλιο [Μ]**  
Στοιχεία;

**Σχόλιο [Ο]**  
συμπέρασμα  
ρύθμισης.  
διαμορφώσε  
συγκεκριμέ  
μέρος της ε

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 2.8 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΑ ΕΤΗ 2011-2017

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (σε €)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0200 Φόροι στην περιουσία	1.172.368.887	2.857.233.137	3.073.831.618	3.473.837.472	3.179.589.959	3.603.825.848	3.253.853.189
0220 Φόρος ακίνητης περιουσίας	<b>1.043.927.134</b>	<b>2.765.103.999</b>	<b>2.891.149.511</b>	<b>3.363.731.949</b>	<b>3.043.736.972</b>	<b>3.485.451.757</b>	<b>3.097.733.694</b>
0221 Φ.Α.Π	310.149.002	283.911.885	551.014.218	151.087.360	28.522.557	19.336.958	12.930.745

Πηγή στοιχείων: Α.Α.Δ.Ε. (ιδία επεξεργασία)

Από τα διαθέσιμα στοιχεία για τον απολογισμό των φορολογικών εσόδων που προέρχονται από τον Φ.Α.Π του νόμου 3842/2010, παρατηρούμε στον παραπάνω πίνακα ότι το 2011, δηλαδή το δεύτερο έτος μετά την (επαν-) εισαγωγή του, ο συγκεκριμένο φόρος απέδωσε 310 εκ. ευρώ, ενώ το 2012, παρά την τροποποίηση της ρύθμισης και τη διεύρυνση της φορολογικής βάσης, τα έσοδα μειώθηκαν σε 289 εκ. ευρώ, γεγονός που δείχνει ότι ο φόρος δεν απέδωσε τα επιδιωκόμενα αποτελέσματα. Για το έτος 2013 σημείωσαν μεγάλη αύξηση καθώς ανήλθαν σε 551 εκ. ευρώ ενώ από το 2014 και μετά εμφανίζονται συνεχώς μειούμενα λόγω της κατάργησής του συγκεκριμένου φόρου από 1.1.2014 και εφεξής, δυνάμει του ν.4223/2013 (άρ. 13), με τον οποίο επιβλήθηκε ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΕΝ.Φ.ΙΑ.).

**Σχόλιο [Ο]**  
παραθέσει  
αφορά τα ε

Το 2011 ο ν.4021/11 θέσπισε το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.) «για επιτακτικούς λόγους εθνικού συμφέροντος που συνίστανται στην άμεση μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος» ως ειδικό τέλος υπέρ του Δημοσίου, το οποίο θα επιβαλλόταν στις ηλεκτροδοτούμενες για οικιστική ή εμπορική χρήση δομημένες επιφάνειες των ακινήτων. Το τέλος αυτό υπολογιζόταν με βάση το εμβαδό της δομημένης επιφάνειας, το ύψος της τιμής ζώνης και την παλαιότητα του ακινήτου, όπως αυτά

αναγράφονται στο λογαριασμό της Δ.Ε.Η. ή τους εναλλακτικούς προμηθευτές ηλεκτρικού ρεύματος με βάση τα οποία υπολογίστηκε κατά τη 17.9.2011 το τέλος ακίνητης περιουσίας του ν. 2130/1993 (άρ. 53).

Το 2013, το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. μετονομάστηκε σε Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α) δυνάμει του ν. 4152/2013, με τον οποίο η Κυβέρνηση θέσπισε και για το 2013 την επιβολή έκτακτου ειδικού τέλους υπέρ του Δημοσίου για τις ηλεκτροδοτούμενες επιφάνειες ακινήτων. Ο φόρος όμως καταργήθηκε από το ν. Ν 4223/2013 με τον οποίο θεσπίστηκε ο **Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων** (άρ.13), ο οποίος αναλύεται εκτενέστερα στο παρακάτω κεφάλαιο.

### **2.2.1.1 Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α)**

Στην αιτιολογική έκθεση του νόμου που εισήγαγε τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. γίνεται λόγος για την καθολικότητα της εφαρμογής του με σκοπό την εκπλήρωση της αρχής της φορολογικής δικαιοσύνης, καθώς ο φόρος αυτός στοχεύει στην καθολική φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται στην Ελληνική Επικράτεια, ανεξαρτήτως της ηλεκτροδότησης ή μη, διευρύνοντας καθοριστικά τη φορολογητέα ύλη και με συνέπεια τη δίκαιη κατανομή των φορολογικών βαρών στα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες.

Ο νόμος 4223/2013 προέβλεψε την επιβολή φόρου στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους και της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης επί ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες καθώς και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Ο πλήρης κύριος υποχρεούται στην καταβολή του συνολικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βαρύνει το ακίνητο κατά το ποσοστό ιδιοκτησίας του, ενώ ο επικαρπωτής βαρύνεται με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. που ορίζεται ως ποσοστό του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα, ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή (άρ. 2). Στην περίπτωση των κτισμάτων ο φόρος υπολογίζεται με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσόψεων του κτίσματος. Βάσει της γεωγραφικής θέσης του κτίσματος προσδιορίζεται η (αντικειμενική) τιμή ζώνης, το κτίσμα κατατάσσεται σε μία από τις 12 φορολογικές ζώνες που προβλέπει ο νόμος και προσδιορίζεται το ποσό του Βασικού Φόρου (άρθρο 4 Α. παρ 1α,

παρ 2α). Από τον παρακάτω πίνακα προκύπτει ότι επιβαρύνονται με μεγαλύτερο συντελεστή τα νεότερα κτίσματα, όσα βρίσκονται σε υψηλότερους ορόφους και όσα έχουν περισσότερες από μια προσόψεις. Για τα ειδικά κτίρια επιφάνειας μεγαλύτερης των 500τ.μ., τα οποία χρησιμοποιούνται για επαγγελματική χρήση εφαρμόζεται συντελεστής απομείωσης ο οποίος μειώνεται όσο αυξάνεται η επιφάνεια του κτίσματος.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.9 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΦΙΑ ΓΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ**

<b>ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΦΙΑ για κτίσματα</b>			
<b>ΤΥΠΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ = ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ (μ2) x ΒΑΣΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ x Συντ/της ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ x Συντ/της ΟΡΟΦΟΥ ή ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ. x Συντ/της ΠΡΟΣΟΨΗΣ x Συντ/της ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ (όπου εφαρμόζεται) x Συντ/της ΗΜΙΤΕΛΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (όπου εφαρμόζεται)</b>			
<b>Βασικός Φόρος (Β.Φ) (€/μ2)</b>	<b>Τιμή Ζώνης (€/μ2)</b>	<b>Φ.Ζ.</b>	
	0 - 550	1	2,00
	551 - 750	2	2,80
	751 - 1050	3	2,90
	1051 - 1.500	4	3,70
	1.501 - 2.000	5	4,50
	2.001 - 2.500	6	6,00
	2.501 - 3.000	7	7,60
	3.001 - 3.500	8	9,20
	3.501 - 4.000	9	9,50
	4.001 - 4.500	10	11,10
	4.501 - 5.000	11	11,30
	5.001 +	12	13,00
<b>Συντελεστής Παλαιότητας (Σ.Π)</b>	Άνω των 100 ετών		0,60
	Πριν το 1930		0,80
	26 έτη και άνω		1,00
	20 έως και 25 έτη		1,05
	15 έως και 19 έτη		1,10
	10 έως και 14 έτη		1,15
	5 έως και 9 έτη		1,20
Μέχρι και 4 έτη		1,25	
<b>Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο)</b>	Υπόγειο		0,98
	Ισόγειο και 1ος		1
	2ος και 3ος		1,01
	4ος και 5ος		1,02
	6ος και άνω		1,03
	μονοκατοικία		1,02
<b>Συντ/τής Πρόσοψης (Σ.Π.)</b>	0 Πρόσοψη		1
	1 Πρόσοψη		1,01
	2 και άνω		1,02
<b>Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων (Σ.Β.Χ.)</b>			0,1
<b>Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων (Σ.Η.Κ)</b>			0,4
<b>ΓΙΑ ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ:</b> σταθμοί αυτοκινήτων, βιομηχανικά, βιοτεχνικά, γεωργικά, κτηνοτροφικά κτίρια - αποθήκες, ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις, νοσηλευτήρια και ευαγή ιδρύματα, εκπαιδευτήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις			
<b>ΦΟΡΟΣ = ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ (μ2) x ΒΑΣΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ x Συντ/της ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ x Συντ/της ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ x Συντ/της ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ x Συντ/της ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ (όπου εφαρμόζεται) x Συντ/της ΗΜΙΤΕΛΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (όπου εφαρμόζεται)</b>			
<b>** Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε) -</b>	<b>Επιφάνεια (μ2)</b>		
	0-500		1
	500,01 - 1.500		0,8
	1.500,01 - 3.000		0,75
	3.000,01 - 5.000		0,65
	5.000,01 - 10.000		0,55
10.000,01 - 25.000		0,45	
25.000,01 - 50.000		0,35	
<b>Συντελεστής Ειδικών Κτιρίων (Σ.Ε.Κ)</b>			0,5

Πηγή στοιχείων: <https://lawdb.intrasoftnet.com> (ιδία επεξεργασία)

Σχόλιο [C]  
διαμόρφω

Ο υπολογισμός διαφοροποιείται όταν επιβάλλεται σε δικαιώματα επί οικοπέδων, καθώς το οικόπεδο εντάσσεται σε μια από τις 25 φορολογικές ζώνες (άρ. 4B) και προσδιορίζεται συντελεστής φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου δηλαδή το λόγο της φορολογητέας αξία του οικοπέδου προς τη συνολική του επιφάνεια. Η φορολογητέα αξία των οικοπέδων προσδιορίζεται από τους συνελεστές οικοπέδου (Σ.οικ.), αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο: προσδιορίζει την τιμή εκκίνησης του οικοπέδου), πρόσοψης (Σ.Π.) και την επιφάνεια του οικοπέδου. Αν στο οικόπεδο υπάρχει κτίσμα, ο κύριος φόρος επιβάλλεται στην επιφάνεια του οικοπέδου που απομένει μετά την αφαίρεση της επιφάνειας που αναλογεί στο συντελεστή αξιοποίησης με βάση τη δόμηση η οποία έχει πραγματοποιηθεί στο οικόπεδο. Για τα δικαιώματα επί γηπέδων, ο κύριος φόρος υπολογίζεται από το Βασικό Συντελεστή Φορολογίας που καθορίζεται σε 0,001 του ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (1 ευρώ ανά στρέμμα) με την εφαρμογή των συντελεστών θέσης (Σ.Θ.), χρήσης (Σ.Χ.), άρδευσης (Σ.αρ.), απαλλοτρίωσης (Σ.απ.), και του συντελεστή ύπαρξης κατοικίας (Σ.Κ.), κατά περίπτωση. (άρ. 4):

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 2.10 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΦΙΑ ΓΙΑ ΓΗΠΕΔΑ

<b>ΦΟΡΟΣ</b>	=	<b>ΒΑΣΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ</b>	x	Συντ/τής <b>ΘΕΣΗΣ</b>	x	Συντ/τής <b>ΧΡΗΣΗΣ</b>	x	Συντ/τής <b>ΑΡΔΕΥΣΗΣ</b>	x	Συντ/τής <b>ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ</b>	x	Συν/τής <b>ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ</b> (αν υπάρχει)
--------------	---	---------------------------------------	---	-----------------------	---	------------------------	---	--------------------------	---	-------------------------------	---	---------------------------------------

Πηγή στοιχείων: <https://lawdb.intrasoftnet.com>

Σχόλιο [Μ σου;

Σχόλιο [Ο παραλλαμ αναφέρετο ΝΟΜΟΣ]

Ο κύριος φόρος υπολογίζεται για κάθε εμπράγματο δικαίωμα χωριστά ενώ προβλέπεται η επιβολή συμπληρωματικού φόρου για τα φυσικά πρόσωπα, όταν η αντικειμενική αξία των **συνολικών** δικαιωμάτων υπερβαίνει τις 250.000,00€. Ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται επί της συνολικής αξίας των εμπράγματων δικαιωμάτων και υπολογίζεται σύμφωνα με συγκεκριμένους συντελεστές ανά κλιμάκιο, από 0,15% έως 1,15%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:



**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.11 ΚΛΙΜΑΚΑ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΕΝΦΙΑ ΓΙΑ ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ**

Συντελεστής συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ για φυσικά πρόσωπα	
ΚΛΙΜΑΚΙΟ (€)	Συντελεστής
0,01 - 250.000	<b>0,00%</b>
250.000,01 - 300.000	<b>0,15%</b>
300.000,01 - 400.000	<b>0,30%</b>
400.000,01 - 500.000	<b>0,50%</b>
500.000,01 - 600.000	<b>0,60%</b>
600.000,01 - 700.000	<b>0,80%</b>
700.000,01 - 800.000	<b>0,90%</b>
800.000,01 - 900.000	<b>1,00%</b>
900.000,01 - 1.000.000	<b>1,05%</b>
1.000.000,01 - 2.000.000	<b>1,10%</b>
Υπερβάλλον	<b>1,15%</b>

Πηγή στοιχείων: <https://lawdb.intrasoftnet.com>

Ειδικά, για τα έτη 2016, 2017 και 2018 στη συνολική αξία των δικαιωμάτων δεν συνυπολογιζόταν η αξία των δικαιωμάτων επί γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Για τα νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και υπολογίζεται στη συνολική αξία των δικαιωμάτων με συντελεστή 5,5% ή ειδικά για τα Ν.Π.Δ.Δ. και τα Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με συντελεστή 3,5%, ενώ για τα ακίνητα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται κατά την παραγωγή ή τη επιχειρηματική δραστηριότητα ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται με συντελεστή 1%.

### 2.2.1.2 Κριτική για την επιβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Κύριο χαρακτηριστικό του φόρου αυτού είναι η διπλή βάση υπολογισμού του φόρου με την εφαρμογή πάγιων συντελεστών σε κάθε ακίνητο αφενός και αφετέρου την εφαρμογή προοδευτικών συντελεστών στην συνολική αντικειμενική αξία της ακίνητης περιουσίας (Φωτόπουλος 2014). Η εισαγωγή του φόρου έγινε σε μια δυσχερή οικονομική συγκυρία, όταν η ελληνική οικονομία βρισκόταν ήδη σε βαθιά ύφεση και ο επενδυτικός τομέας δεχόταν ήδη τον αντίκτυπο της συρρίκνωσης της αγοράς των ακινήτων και του κατασκευαστικού κλάδου. Τα προβλήματα ανέδειξε εντονότερα η τάση για μεταβιβάσεις ακινήτων που προκάλεσε η επιβολή του ΕΝΦΙΑ. Λόγω της κατάρρευσης των τιμών τους, οι ιδιοκτήτες βρεθηκαν «όμηροι» της αδυναμίας να ρευστοποιήσουν στοιχεία της ακίνητης περιουσίας τους και της δυσκολίας να καταβάλλουν το φόρο. (Μανεσιώτης 2015)

Η εισαγωγή ενός προοδευτικού φόρου κατοχής ακίνητης περιουσίας, εξαιτίας του τρόπου με τον οποίο επηρεάζει τις επενδύσεις σε ακίνητα συντελεί στη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας και στο πάγωμα της αγοράς. Η συνύπαρξη δε με τον Φ.Π.Α. που

εφαρμόζεται στις νέες οικοδομές και αποθαρρύνει τις επενδύσεις σε νέες κατοικίες, προκαλεί επιπρόσθετες στρεβλώσεις στην αγορά ακινήτων υπέρ των παλαιότερων ακινήτων (για τα οποία ο φόρος μεταβίβασης είναι 3%) (IOBE 2018).

Σημειώνεται επίσης ότι το σύστημα των αντικειμενικών αξιών, επί των οποίων υπολογίζεται ο φόρος, δεν είχε αναπροσαρμοστεί συνολικά από το 2007 έως και το 2019 παρά τις δεδομένες αλλαγές που επήλθαν στην αγορά ακινήτων και τις μεταβολές στις εμπορικές αξίες στο μεσοδιάστημα, με αποτέλεσμα να αμφισβητείται έντονα ο δίκαιος υπολογισμός του φόρου για τα έτη που μεσολάβησαν.

## **2.2.2 Φόροι επιβαλλόμενοι κατά τη μεταβίβαση των ακινήτων**

### **2.2.2.1 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)**

Ο νόμος 2859/2000 (αρ. 2, 5, 6 σε συνδυασμό με το ν. 3427/2005) εισήγαγε την επιβολή Φόρου Προστιθέμενης Αξίας με συντελεστή 24% σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτων ή δικαιωμάτων επί ακινήτων για την οποία υπάρχει τίμημα ή αντάλλαγμα, εφόσον αυτή επιχειρείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά και εφόσον η άδεια κατασκευής τους εκδίδεται ή αναθεωρείται από 1ης Ιανουαρίου 2006.

Ειδικότερα, ο ΦΠΑ επιβάλλεται κατά τη μεταβίβαση αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ως ενιαία ιδιοκτησία ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου, εφόσον πραγματοποιείται από επαχθή αιτία πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά. Ως πρώτη εγκατάσταση εννοείται η πρώτη χρησιμοποίηση με οποιονδήποτε τρόπο (ιδιοκατοίκηση, ιδιόχρηση, μίσθωση ή άλλη χρήση) των κτιρίων ύστερα από την ανέγερσή τους.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 2.12 ΣΥΝΤ/ΤΕΣ ΦΠΑ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ Ε.Ε.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΦΟΡΟΥ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ									
ΦΠΑ ΣΤΗΝ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ	Παροχή υπηρεσιών ανακαίνισης και επισκευής ιδιωτικών κατοικιών		Οικόπεδα		Παράδοση νέων κτιρίων		Κατασκευή νέων κτιρίων		
	ΒΕΛΓΙΟ	6	21	*		21		6	12
ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ		20		20		20			20
ΤΣΕΧΙΑ		20		20		20			20
<b>ΔΑΝΙΑ</b>		<b>25</b>		<b>25</b>		<b>25</b>			<b>25</b>
ΓΕΡΜΑΝΙΑ		19		*		*			19
ΕΣΘΟΝΙΑ		20		20		20			20
ΙΡΛΑΝΔΙΑ		13.5		*	13.5		13.5		13.5
<b>ΕΛΛΑΔΑ</b>		<b>24</b>		<b>*</b>		<b>24</b>			<b>24</b>
ΙΣΠΑΝΙΑ		10		21		10	21	4	10
ΓΑΛΛΙΑ	5.5	10	20		20				20
<b>ΚΡΟΑΤΙΑ</b>		<b>25</b>		<b>25</b>		<b>25</b>			<b>25</b>
ΙΤΑΛΙΑ		10		22	4	10	22	4	10
ΚΥΠΡΟΣ		5		*		19			19
ΛΕΤΟΝΙΑ		21		21		21			21
ΛΙΘΟΥΑΝΙΑ		21		21		21			21
ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ				*		*	3	3	17
<b>ΟΥΓΓΑΡΙΑ</b>		<b>27</b>		<b>27</b>		<b>27</b>			<b>27</b>
ΜΑΛΤΑ		18		*		*			18
ΟΛΛΑΝΔΙΑ	6		21		21				21
ΑΥΣΤΡΙΑ		20		*		*	20		20
ΠΟΛΩΝΙΑ	8		23		23	8	23	8	23
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	6		23		*		*	6	23
ΡΟΥΜΑΝΙΑ		19		19		19			19
ΣΛΟΒΕΝΙΑ		9.5		22		22	9.5	22	9.5
ΣΛΟΒΑΚΙΑ		20		20	*		20		20
<b>ΦΙΝΛΑΝΔΙΑ</b>		<b>24</b>		<b>*</b>		<b>*</b>			<b>24</b>
<b>ΣΟΥΗΔΙΑ</b>		<b>25</b>		<b>*</b>		<b>*</b>			<b>25</b>
ΗΝ.ΒΑΣΙΛΕΙΟ	20		5	*	20	0	20	20	0

\* : απαλλαγή από ΦΠΑ

Πηγή στοιχείων: European Commission [Taxud.c.1(2018)]

### ΓΡΑΦΗΜΑ 2.1 Φ.Π.Α ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ Ε.Ε.



Πηγή στοιχείων: European Commission [Taxud.c.1(2018)] (ίδια επεξεργασία)

Στον πίνακα 2.12 αναγράφεται ο συντελεστής του Φ.Π.Α. επί ακινήτων που ισχύει ανά κατηγορία (παροχή υπηρεσιών ανακαίνισης και επισκευής ιδιωτικών κατοικιών, οικόπεδα, παράδοση νέων κτιρίων, κατασκευή νέων κτιρίων) στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης όπως προκύπτει από το διαθέσιμα κατά την 1η Ιουλίου 2018 στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Στα δεδομένα του πίνακα σε συνδυασμό με το γράφημα 2.1 παρατηρούμε ότι η Ελλάδα συγκαταλέγεται στις χώρες με τους υψηλότερους συντελεστές ΦΠΑ και μάλιστα η Ελλάδα και η Φινλανδία εφαρμόζουν τον τρίτο κατά σειρά υψηλότερο φορολογικό συντελεστή στα ακίνητα (24%) με πρώτη την Ουγγαρία (27%) και μετά από τις Δανία, Κροατία και Σουηδία (25%).

### 2.2.2.2 Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων

Ο ν.1587/1950 (άρ. 1), ο οποίος ισχύει έως και σήμερα μετά από τροποποιήσεις, προέβλεπε ότι σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου ή δικαιώματος επί ακινήτου από επαχθή αιτία, δηλαδή σε κάθε μεταβίβαση για την οποία υπάρχει τίμημα ή αντάλλαγμα, επιβάλλεται φόρος επί της αξίας του ακινήτου ή του δικαιώματος. Σε συνδυασμό με το ν. 4223/2010 ισχύει ότι για κάθε επόμενη μεταβίβαση ακινήτου (εκτός δηλαδή των περιπτώσεων μεταβίβασης που υπόκεινται σε Φ.Π.Α.) επιβάλλεται φόρος ο οποίος υπολογίζεται σε 3% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου ή του εμπραγμάτου δικαιώματος (άρ. 4). Από την έναρξη της ισχύος του φόρου μεταβίβασης οι συντελεστές υπολογισμού του φόρου έχουν τροποποιηθεί επανειλημμένα, όπως φαίνεται στον πίνακα 2.13:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.13 ΣΥΝΤ/ΤΕΣ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΑ**

<b>Συντελεστής Φ.Μ.Α. διαχρονικά</b>	
N. 1587/1950 άρθρο 4 (αρχική διάταξη)	9% επί της αξίας
N.1078/1980	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 9% για το τμήμα έως 4.000.000 δρχ της αγοραίας αξίας</li> <li>• 11% για το υπερβάλλον</li> </ul>
N.2892/2001	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7% για το τμήμα έως 5.000.000 δρχ της αξίας</li> <li>• 9% για το υπερβάλλον</li> </ul>
N.2948/2001	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7% για το τμήμα έως 15.000€ της αξίας</li> <li>• 9% για το υπερβάλλον</li> </ul>
N.3842/2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8% για το τμήμα έως 20.000€ της αξίας</li> <li>• 10% για το υπερβάλλον</li> </ul>
<b>N.4223/2013 (όπως ισχύει σήμερα)</b>	<b>3% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου</b>

Πηγή στοιχείων: <https://lawdb.intrasoftnet.com>, (ιδία επεξεργασία)

### **2.2.2.3 Φόρος διανομής και φόρος ανταλλαγής ακινήτων**

Σύμφωνα με το Ν 1587/1950 (άρ. 4), στην περίπτωση της διανομής ακινήτου μεταξύ συγκυρίων εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής Φ.Μ.Α. (3%) μειωμένος στο ένα τέταρτο, δηλαδή 0,75% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου. Για την ανταλλαγή ακινήτων εφαρμόζεται ο συντελεστής Φ.Μ.Α. μειωμένος στο μισό, δηλαδή 1,5% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου.

### **2.2.2.4 Φόρος κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών**

Η φορολόγηση της κληρονομίας με μορφή παρόμοια με τη σημερινή έγινε κυρίως με το ν.3391/1909, ο οποίος ίσχυσε μέχρι και την ψήφιση του ν.1641/19 «περί φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, προικίων και κερδών εκ λαχνών», με τον οποίο οι φορολογίες αυτές απέκτησαν τη μορφή με την οποία έκτοτε εφαρμόζονται στην Ελλάδα. Ο νόμος αυτός εφαρμόστηκε με αρκετές επουσιώδεις τροποποιήσεις, μέχρι το Ν.Δ. 118/1973 «περί κώδικος φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Προικίων και Κερδών εκ Λαχείων» το οποίο ίσχυσε μετά από πλήθος τροποποιήσεων μέχρι και το 2001. Ο ν. 2961/2001 «Κύρωση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών Προικίων και Κερδών από Τυχρά Παίγνια» όπως τροποποιήθηκε, ισχύει μέχρι σήμερα και σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν 2961/2001 κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο αποκτά περιουσία αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής υπόκειται σε φόρο (άρ.1).

#### **2.2.2.4.1 Φορολογία κληρονομιών**

Στο φόρο κληρονομίας υποβάλλεται (η κινητή και) η ακίνητη περιουσία που αποκτάται αιτία θανάτου και η οποία βρίσκεται στην Ελλάδα, είτε ανήκει σε ημεδαπούς είτε σε αλλοδαπούς. Σύμφωνα με το νόμο 2961/2001 (αρ.29), όσοι αποκτούν ακίνητα από κληρονομία υπάγονται σε μία από τις κατηγορίες Α', Β' ή Γ' ανάλογα με τη συγγενική τους σχέση προς τον κληρονομούμενο και κατατάσσονται ανάλογα σε φορολογικές κλίμακες. Στην Ελλάδα ακολουθείται το σύστημα κατά το οποίο ο φόρος επιβάλλεται χωριστά σε κάθε κληρονόμο (και όχι στο σύνολο της περιουσίας). Ενδεικτικά στην Α' κατηγορία υπάγονται ο σύζυγος, τα τέκνα, οι έγγονοι, οι γονείς του κληρονομούμενου, στη Β' κατηγορία υπάγονται: οι

δισέγγονοι και οι κατιόντες εξ αίματος επόμενων βαθμών, οι παππούδες και γιαγιάδες, οι αδελφοί αμφιθαλείς ή ετεροθαλείς, οι πατριοί και οι μητρίες, , οι πεθεροί και οι πεθερές κ.α., ενώ στη Γ` κατηγορία υπάγεται οποιοσδήποτε άλλος εξ αίματος ή εξ αγχιστείας συγγενής επόμενου βαθμού του κληρονομούμενου και οι εξωτικοί. Όσοι ανήκουν στην Α` κατηγορία καταβάλλουν μικρότερο φόρο, στη Β` μεγαλύτερο κ.ο.κ..

## 2.2.2.4.2 Φορολογία δωρεών και γονικών παροχών

Η απόκτηση ακίνητης περιουσίας με δωρεά, η οποία συνιστάται με τον προβλεπόμενο έγγραφο τύπο και χωρίς αντάλλαγμα, υποβάλλεται σε φόρο δωρεάς. Το ίδιο ισχύει και για την απόκτηση ακίνητης περιουσίας με γονική παρόχη από τον γονέα προς το τέκνο για τη δημιουργία ή τη διατήρηση οικονομικής ή οικογενειακής αυτοτέλειας ή για την έναρξη ή την εξακολούθηση επαγγέλματος. Για τον φόρο κληρονομιάς, το φόρο δωρεάς και φόρο γονικής παροχής συνυπολογίζονται οι προγενέστερες δωρεές ακινήτων εν ζωή ή αιτία θανάτου, οι γονικές παροχές ακινήτων και οι προίκες του κληρονομούμενου ή του ίδιου δωρητή αντίστοιχα προς τον ίδιο κληρονόμο ή κληροδόχο ή δωρεοδόχο. Ο φόρος κληρονομιάς, δωρεών και γονικών παροχών υπολογίζεται με βάση τις ανά κατηγορία φορολογικές κλίμακες του πίνακα 2.14, από τον οποίο προκύπτει ότι για τους εγγύτερους συγγενείς υπάρχουν και υψηλότερα αφορολόγητα όρια και χαμηλότεροι συντελεστές φορολόγησης:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.14 ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΩΝ, ΔΩΡΕΩΝ, ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ**

Συντελεστές Φόρου Κληρονομικών, Δωρεών και Γονικών Παροχών	ΚΛΙΜΑΚΙΑ (€)	ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ (€)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ (%)	ΦΟΡΟΣ ΚΛΙΜΑΚΙΟΥ (€)	ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (€)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ (€)
<b>Α' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	0-150.000	150.000	–	–	150.000	–
	150.001-300.001	150.000	<b>1</b>	1.500	300.000	1.500
	300.001-600.001	300.000	<b>5</b>	15.000	600.000	16.500
	πάνω από 600.001		<b>10</b>			
<b>Β' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	0-30.000	30.000	–	–	30.000	–
	30.001-100.000	70.000	<b>5</b>	3.500	100.000	3.500
	100.001-300.000	200.000	<b>10</b>	20.000	300.000	23.500
	πάνω από 300.001		<b>20</b>			
<b>Γ' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	0-6.000	6.000	–	–	6.000	–
	6.001-72.000	66.000	<b>20</b>	13.200	72.000	13.200
	72.001-267.000	195.000	<b>30</b>	58.500	267.000	71.700
	πάνω από 267.001		<b>40</b>			

Πηγή στοιχείων: <https://lawdb.intrasoftnet.com> (ιδία επεξεργασία)

## 2.2.2.5 Προβλεπόμενες απαλλαγές φόρου κατά τη μεταβίβαση ακινήτων

Με δεδομένο το κοινωνικό στοιχείο της κατοικίας και των θετικών εξωτερικοτήτων που παράγει η ιδιοκατοίκηση για το κοινωνικό σύνολο, μέσω της κατανάλωσης υπηρεσιών στέγασης, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις η πρώτη κατοικία απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης (Ν 1078/1980 άρθρο 1), το φόρο κληρονομιάς, δωρεάς και γονικής παροχής (ν.2961/2001 άρθρα 26 και 43). Η απαλλαγή ισχύει όταν:

- ο αγοραστής αποκτά κατοικία ή οικοπέδο κατά πλήρη κυριότητα σε ποσοστό 100%,
- ο κληρονόμος/κληροδόχος αποκτά κατοικία ή οικοπέδο κατά πλήρη κυριότητα σε ποσοστό 100% ή σε ποσοστό εξ αδιαιρέτου,
- ο δωρεοδόχος αποκτά με δωρεά ή γονική παροχή κατοικία ή οικοπέδο κατά πλήρη κυριότητα σε ποσοστό 100% ή σε ποσοστό εξ αδιαιρέτου, εφόσον:

**α)** ο ίδιος ή ο σύζυγος ή ανήλικο τέκνο του δεν έχουν την πλήρη κυριότητα ή την επικαρπία ή το δικαίωμα οίκησης σε κατοικία ή σε οικόπεδο στο οποίο μπορεί να κτιστεί κτίσμα που να πληρεί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας ή αντίστοιχα. Οι στεγαστικές ανάγκες θεωρείται ότι καλύπτονται όταν το συνολικό εμβαδόν είναι 70 τ.μ., προσαυξανόμενα κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα **β)** τα ακίνητα βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων και **γ)** εφόσον η αξία του δικαιώματος που αποκτάται, δεν υπερβαίνει κατά περίπτωση τα παρακάτω αφορολόγητα όρια:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.15 ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΑ ΟΡΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**

ΠΡΩΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΑ ΟΡΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΦΟΡΟ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ, ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ, ΔΩΡΕΑΣ ΚΑΙ ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ		
ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΣ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΟΙΚΟΠΕΔΟ
ΑΓΑΜΟΣ	έως 200.000,00€	έως 50.000,00
ΕΓΓΑΜΟΣ	έως 250.000,00€	έως 100.000,00
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΝΑΠΗΡΙΑΣ 67%	έως 275.000,00	—
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 1 Ή 2 ΤΕΚΝΑ	προσαύξηση <b>κατά 25.000,00€</b> για κάθε τέκνο	προσαύξηση <b>κατά 10.000,00€</b> για κάθε τέκνο
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 3 ΚΑΙ ΑΝΩ ΤΕΚΝΑ	προσαύξηση <b>κατά 30.000,00€</b> για κάθε επόμενο τέκνο	προσαύξηση <b>κατά 15.000,00€</b> για κάθε επόμενο τέκνο

Πηγή στοιχείων: <https://lawdb.intrasoftnet.com> (ιδία επεξεργασία)

Το αφορολόγητο όριο για την απόκτηση της πρώτης κατοικίας με αγορά, κληρονομία, δωρεά ή γονική παροχή είναι 200.000 € για τις κατοικίες και 50.000€ για τα οικόπεδα για τον άγαμο δικαιούχο και 250.000€ και 100.000€ για τον έγγαμο, προσαυξανόμενο κατά περίπτωση (πίνακας 2.15).

### 2.2.3 Φόρος εισοδήματος από ακίνητη περιουσία

Το εισόδημα από ακίνητη περιουσία εμπίπτει στην κατηγορία «εισόδημα προερχόμενο από κεφάλαιο» και φορολογείται στο πλαίσιο της φορολογίας εισοδήματος. Προέρχεται από την εκμίσθωση ή την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτων και μπορεί να είναι σε είδος ή σε χρήμα (ν.4172/2013 άρ. 39). Στην περίπτωση της ιδιοχρησιμοποίησης ή της δωρεάν παραχώρησης το εισόδημα τεκμαίρεται ότι συνίσταται στο 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Από το φορολογικό έτος 2018 και εφεξής ισχύει εξαίρεση, σύμφωνα με την οποία το τεκμαρτό εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση κατοικίας έως 200 τ.μ προς ανιόντες ή κατιόντες για να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία καθώς και το τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από τη δωρεάν παραχώρηση της χρήσης ακινήτων στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου απαλλάσσονται από το φόρο (Ν.4549/2018 άρ. 115). Από το εισόδημα που προέρχεται από ακίνητα εκπίπτουν (για τα φυσικά πρόσωπα) οι δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης ή άλλες πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου σε ποσοστό 5%. Για τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και τα ιδρύματα εκπίπτουν όλες οι δαπάνες σε ποσοστό 75% και για το Άγιο Όρος ειδικά εκπίπτουν εξ ολοκλήρου (100%). Με το νόμο 4387/2016 τροποποιήθηκε ο συντελεστής που ισχύει για τη φορολόγηση του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία που αποκτήθηκε από την 1.1.2017 και μετά. Η ισχύουσα κλίμακα φαίνεται στον πίνακα 2.16

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.16 ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ**

Κλίμακα φορολογίας εισοδήματος από ακίνητη περιουσία	
Εισόδημα από ακίνητη περιουσία σε €	Συντελεστής %
0 - 12.000	15%
12.001 - 35.000	35%
35.001 και άνω	45%

Πηγή στοιχείων: <https://lawdb.intrasoftnet.com>

Η κλίμακα που ίσχυε για τα εισοδήματα από ακίνητα μέχρι το 2016 δίνεται στον πίνακα 2.17:



## ΠΙΝΑΚΑΣ 2.17 ΠΡΟΙΣΧΥΣΑΣΑ ΚΛΙΜΑΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία σε €	Συντελεστής %	Φόρος σε €
έως 12.000	11%	1.320
πάνω από 12.000	33%	3.960

Πηγή στοιχείων: <https://lawdb.intrasoftnet.com>

Παρατηρούμε ότι μετά τη μεταρρύθμιση του νόμου ένα εισόδημα από ακίνητα ύψους 12.000€ , εφόσον αποκτήθηκε μετά την 1.1.2017, θα φορολογηθεί με συντελεστή 15% και θα υπόκειται σε φόρο 1.800€ ενώ βάσει της προισχύσασας διάταξης ο επιβαλλόμενος φόρος ήταν 1.320€. Η φορολογική επιβάρυνση για το εισοδηματικό κλιμάκιο έως και 12.000€ αυξήθηκε κατά 4%

### 2.2.4 Φόρος υπεραξίας κεφαλαίου

Από τη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας (εφόσον αυτή δε συνιστά επιχειρηματική δραστηριότητα) προκύπτει μια υπεραξία, η οποία αποτελεί εισόδημα προερχόμενο από ακίνητη περιουσία και υπόκειται σε φόρο (άρ. 41 του ν.4172/2013). Ως υπεραξία εννοείται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης που κατέβαλε ο φορολογούμενος και της τιμής πώλησης "ή της αξίας του ανταλλάγματος" που καταβάλλεται σε αυτόν. Τιμή κτήσης είναι είτε το τίμημα πώλησης ή η αξία ανταλλάγματος όταν η μεταβίβαση γίνεται από επαχθή αιτία. Αν η μεταβίβαση γίνεται απο χαριστική αιτία, όπως κληρονομική διαδοχή, δωρεά, γονική παροχή, η τιμή κτήσης είναι η αντικειμενική αξία επί της οποίας υπολογίστηκε ο φόρος. Αν η τιμή κτήσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί θεωρείται ότι είναι μηδενική. Η υπεραξία που προκύπτει στη συνέχεια υπολογίζεται απομειούμενη βάσει συγκεκριμένων συντελεστών που μειώνονται όσο αυξάνονται τα έτη διακράτησης της ακίνητης περιουσίας (άρ. 5). Το εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου φορολογείται με συντελεστή 15% (άρ. 43). Η εφαρμογή του φόρου αυτού αναστάλη εκ νέου έως 31.12.2019.

## 2.2.5. Σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων

Στις αγοραπωλησίες ακινήτων, ο φόρος επιβάλλεται επί της αντικειμενικής τους αξίας, όταν αυτή είναι μεγαλύτερη από την αγοραία. Αν, επομένως έχει συμφωνηθεί τίμημα που υπερβαίνει την αντικειμενική αξία του ακινήτου, ο φόρος υπολογίζεται επί του τιμήματος. Η αντικειμενική αξία του ακινήτου προσδιορίζεται, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41 α' του Ν.1249/1982, με αποφάσεις του εκάστοτε Υπουργού Οικονομικών, οι οποίες έχουν προκαθορίσει τις Τιμές Ζώνης και τους Συντελεστές, που κατά περιοχή αυξάνουν ή μειώνουν την τελική αξία της πλήρους κυριότητας των ακινήτων, στην οποία αξία υπολογίζεται ο φόρος. Η φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων ακινήτων υπολογίζεται με βάση τις τιμές εκκίνησης που είναι προκαθορισμένες κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου (αστικό ακίνητο, διαμέρισμα, κατάστημα, αγρόκτημα κ.λπ.) και προσδιορίζονται με κριτήρια τους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων, όπως π.χ. η παλαιότητα, τη θέση στο οικοδομικό τετράγωνο, ο όροφος, η εμπορικότητα του δρόμου, το πατάρι, το υπόγειο, η καλλιεργητική αξία, η τουριστική ή παραθεριστική σημασία κ.ά. και ανάλογα προσαυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία. Για τις περιπτώσεις στις οποίες το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχές στις οποίες δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, η φορολογητέα αξία του υπολογίζεται χωριστά για τα τυχόν υφιστάμενα κτίσματα και χωριστά για το οικόπεδο ή το γήπεδο. Για τα κτίσματα εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, δηλαδή λαμβάνονται υπόψη τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου, οι οποίες αυξάνονται ή μειώνονται με την εφαρμογή συντελεστών μεγέθους, παλαιότητας, ποιότητας κατασκευής κ.ά. Για τον προσδιορισμό της αξίας των γηπέδων ή οικοπέδων, χρησιμοποιούνται συγκριτικά στοιχεία, δηλαδή συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρομοίων περυσιακών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή από εκτιμήσεις για την επιβολή του φόρου κληρονομιών δωρεών και προικών ή από άλλες εκτιμήσεις (άρ. 3 ν.1521/1950). Το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού ισχύει από 1-1-1985 αλλά αμφισβητήθηκε και επικρίθηκε, τόσο ως προς τη μεθοδολογία του όσο και ως προς τη νομιμότητά του. (Φωτόπουλος 2014).

Από τη σύντομη επισκόπηση που προηγήθηκε, φαίνεται ότι η ελληνική νομοθεσία για τη φορολογία ακινήτων χαρακτηρίζεται διαχρονικά από συνεχείς μεταβολές, έκτακτους φόρους, καταργήσεις και επαναφορές φόρων που αφορούν την κατοχή των ακινήτων, αυξομειώσεις

των σχετικών φορολογικών συντελεστών, τροποποιήσεις αφορολόγητων ορίων, προσωρινές εξαιρέσεις ή ελαφρύνσεις. Είναι εμφανής η απουσία μακροοικονομικού σχεδιασμού για τη διαμόρφωση ενός σταθερού συστήματος φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας με μακροχρόνιο ορίζοντα, ενώ αυτό το είδος της φορολογίας χρησιμοποιούνταν ανέκαθεν με σκοπό αποκλειστικά ταμειυτικό, ως εργαλείου συγκέντρωσης εσόδων με γνώμονα τις ανάγκες της εκάστοτε οικονομικής συγκυρίας.

Στον πίνακα που ακολουθεί (πίνακας 2.18) παρουσιάζονται συνοπτικά οι φόροι που ισχύουν σήμερα και επιβαρύνουν την κατοχή και τη μεταβίβαση των ακινήτων αλλά και το εισόδημα που προέρχεται από ακίνητα.

### ΠΙΝΑΚΑΣ 2.18 ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΤΕΛΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΥ ΙΣΧΥΟΥΝ ΣΗΜΕΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΤΑΚΤΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ		ΦΟΡΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ		ΦΟΡΟΙ (ΚΑΙ ΤΕΛΗ) ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ	
Περιγραφή	Συντελεστής	Περιγραφή	Συντελεστής	Περιγραφή	Συντελεστής
<b>ΕΝΦΙΑ</b> ανά ακίνητο περιουσιακό στοιχείο		<b>Φ.Π.Α.</b> νέων οικοδομών	24%	<b>φόρος εισοδήματος μισθωμάτων</b>	0-12.000€ 15%
		<b>Φ.Μ.Α:</b> φόρος μεταβίβασης (και χρησικτησίας) ακινήτων	3%		12.001-35.000€ 35%
<b>Συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ</b> (συνολική αξία άνω των 250.000€ για τα Φ.Π.)	Φ.Π.: 0,15% - 1,15% Ν.Π. : 1 - 5,5%	<b>φόρος ανταλλαγής</b> ακινήτων	1,50%		πάνω από 35.001€ 45%
		<b>φόρος διανομής</b> ακινήτων	0,75%	<b>φόρος τεκμαρτού εισοδήματος από δωρεάν παραχώρηση κατοικίας</b> προς τέκνα ή γονείς <b>για το άνω των 200 τ.μ. τμήμα της,</b> ή προς τρίτο για όλο το εμβαδόν	3% επί αντικ.αξίας
<b>ΤΑΠ:</b> ετήσιο τέλος ακίνητης	0,25-0,35%	<b>φόρος κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής</b> ακινήτων	A' Κατηγορία 1-10%	<b>φόρος τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοχρησιμοποίηση</b> επαγγελματικής στέγης	3% επί αντικ.αξίας
ετήσιος φόρος ακίνητης περιουσίας υπεράκτιων εταιριών	15% (πλην απρόσοδων)		B' Κατηγορία 5-20%		
<b>φόρος αναπροσαρμογής</b> αξίας ακινήτων επιχειρήσεων (περιοδικός)	γη 5%  κτίρια 8%	<b>φόρος υπεραξίας</b> στις πωλήσεις ακινήτων (έχει ανασταλεί έως 31.12.2019)	Γ' Κατηγορία 20-40%	τέλος χαρτοσήμου και υπέρ ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών)	3,6%

Πηγή: "Παρατηρητήριο Φορολογίας Ακινήτων" της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) - [www.pomida.gr](http://www.pomida.gr)

### **3. Η ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ Ο.Ο.Σ.Α. ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ**

#### **3.1 Φορολόγηση ακινήτων στις χώρες του Ο.Ο.Σ.Α**

Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, παρατηρούμε ότι σε καμία αναπτυγμένη, αναπτυσσόμενη ή μεταβατική οικονομία οι φόροι περιουσίας δεν αποτελούν τον πυρήνα του φορολογικού συστήματος (Norregaard 2013). Σύμφωνα με τους Bahl et al. (2008) στο Norregaard (2013) ο μέσος όρος των εσόδων που εισπράττονται από φόρους περιουσίας και στις τρεις ομάδες χωρών είναι μικρός με ανοδική τάση από την δεκαετία του 1970 και μετά. Πάντως, η αναλογία των εσόδων από φόρους περιουσίας προς το ΑΕΠ των χωρών Ο.Ο.Σ.Α. είναι τριπλάσια σε σχέση με την αντίστοιχη αναλογία στις αναπτυσσόμενες χώρες.

Στις χώρες του Ο.Ο.Σ.Α., για τις οποίες υπάρχουν ακριβή και λεπτομερή στοιχεία, ο μέσος όρος των εσόδων από φόρους περιουσίας από το 1975 και μετά παραμένει σταθερά περίπου στο 2% του ΑΕΠ, όπως φαίνεται και στο γράφημα 3.1. Ωστόσο τα στοιχεία αυτά αφορούν του φόρους περιουσίας συνολικά όχι μόνο τους φόρους στην ακίνητη περιουσία (Norregaard 2013). Παρά το γενικά μικρό ποσοστό τους στο σύνολο των φορολογικών εσόδων, ιστορικά οι φόροι περιουσίας και μεταβιβάσεων περιουσίας αποτελούν σημαντική πηγή εσόδων σε αρκετές από τις χώρες αυτές (IMF 2013).

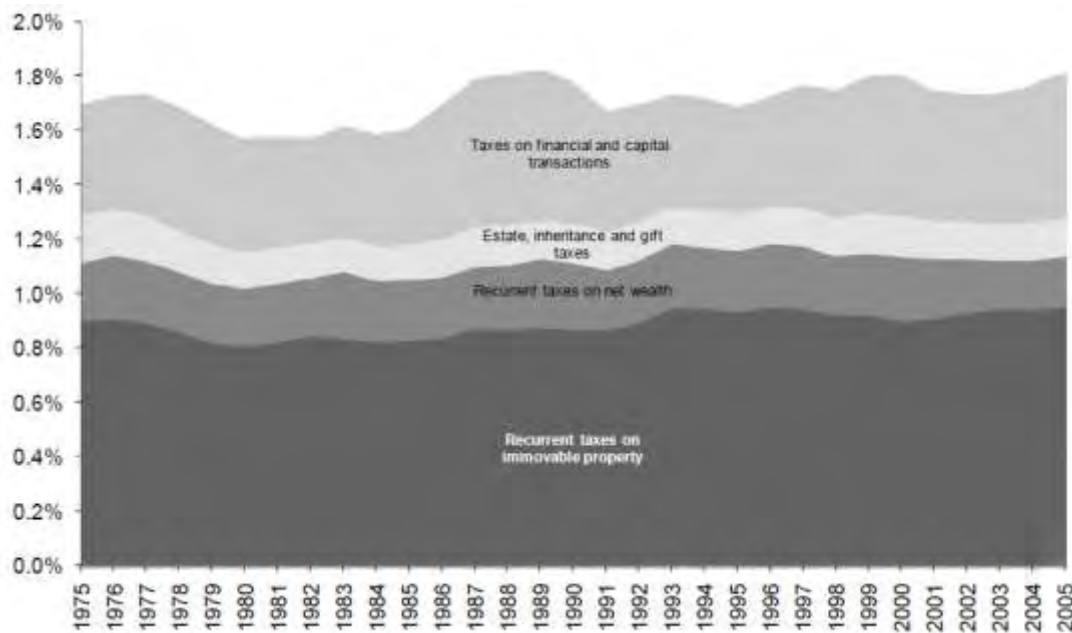
Ως προς το σχεδιασμό τους, μπορεί να περιλαμβάνουν τους τακτικούς φόρους επί της ακίνητης περιουσίας, τους φόρους επί της καθαρής περιουσίας, τους φόρους επί των δωρεών και των κληρονομιών, τους φόρους των χρηματικών και κεφαλαιακών μεταβιβάσεων. Σε έρευνα του 2008 που αφορούσε διάστημα 30 ετών, από το 1980 και μετά, προέκυψε ότι στις χώρες του Ο.Ο.Σ.Α. το ποσοστό των φόρων περιουσίας, δηλαδή των φόρων επί της ακίνητης περιουσίας, της καθαρής περιουσίας, της κληρονομίας και των μεταβιβάσεων περιουσίας, παρέμεινε σε γενικές γραμμές σταθερό, με εξαίρεση τη Γαλλία, την Ιρλανδία, την Κορέα, το Λουξεμβούργο και την Ισπανία, όπου αυξήθηκε για περισσότερο από 2,5% και τη Νέα Ζηλανδία όπου μειώθηκε περισσότερο από 3% (Johansson et al. 2008).

Το 50% των φόρων αυτών αντιστοιχεί σε τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας. Κοινό τόπο αποτελεί ότι η αποτελεσματική εφαρμογή και διαχείριση ενός τέτοιου φόρου προϋποθέτει κατάλληλη υποδομή (IMF 2013). Στην ίδια μελέτη, αναφέρεται ότι το κόστος διαχείρισης των φόρων μεταβίβασης, οι οποίοι αποφέρουν το 25% περίπου των συνολικών εσόδων περιουσίας, είναι χαμηλότερο. Από την άποψη αυτή, η εφαρμογή των φόρων μεταβίβασης είναι πιο συμφέρουσα, πρόκειται όμως για φόρους λιγότερο αποτελεσματικούς αφού

θεωρείται ότι επηρεάζουν την κινητικότητα του εργατικού δυναμικού. Οι φόροι κληρονομιών, δωρεών επιβάλλονται με μικρούς συντελεστές και αποδίδουν μικρά έσοδα, ενώ οι ειδικές ρυθμίσεις και οι ελαφρύνσεις αφήνουν πολλαπλά περιθώρια για φοροαποφυγή. (IMF 2013).

Παρά τη μικρή γενικά συμμετοχή των φόρων περιουσίας στα συνολικά φορολογικά έσοδα των χωρών του Ο.Ο.Σ.Α., παραμένουν σημαντική πηγή εσόδων και μάλιστα για το Ηνωμένο Βασίλειο, την Κορέα, τις Ηνωμένες Πολιτείες και τον Καναδά ανήλθαν ως ποσοστό στο 10% των συνολικών φορολογικών εσόδων το 2005. Η εξέλιξη των κατά μέσο όρο εσόδων από τους επιμέρους φόρους περιουσίας (τακτικοί φόροι ακίνητης περιουσίας, φόροι καθαρής περιουσίας, φόροι δωρεών και κληρονομιών και φόροι μεταβίβασης) φαίνεται στο παρακάτω γράφημα για την εξέλιξη των φόρων περιουσίας ως ποσοστό του Α.Ε.Π. στις χώρες του Ο.Ο.Σ.Α. στο διάστημα 1975-2005:

**ΓΡΑΦΗΜΑ 3.1 ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ Ο.Ο.Σ.Α**



Πηγή: OECD Revenue Statistics

Στο συγκεκριμένο διάστημα, φαίνεται ότι οι τακτικοί φόροι περιουσίας αντιστοιχούσαν σταθερά περίπου στο 50% των συνολικών εσόδων από φόρους περιουσίας και οι φόροι μεταβίβασης στο 25%, χωρίς αξιόλογες μεταβολές διαχρονικά, παρά μόνο βραχυπρόθεσμες διακυμάνσεις:

Σε μελέτη του 2013 αναφέρεται ότι στις χώρες με υψηλά εισοδήματα οι τακτικοί φόροι ακίνητης περιουσίας αποφέρουν έσοδα κατά μέσο όρο 1,1% ως ποσοστό του ΑΕΠ και 5,5% των συνολικών φορολογικών εσόδων. Σε συγκεκριμένες χώρες όπως ο Καναδάς, το Ην. Βασίλειο, οι Η.Π.Α., τα ποσοστά αυτά ξεπερνούσαν 3% του Α.Ε.Π. Στις χώρες μεσαίου εισοδήματος τα ποσοστά των τακτικών φόρων ακίνητης περιουσίας είναι κατά μέσο όρο 0,4% του ΑΕΠ και 2,1% των συνολικών εσόδων αντίστοιχα. Στην ίδια μελέτη επισημάνθηκε η έντονη τάση για αύξηση των εσόδων των προερχόμενων από τους τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας σε χώρες πολύ διαφορετικές μεταξύ τους, όπως η Καμπότζη, η Κίνα, η Κροατία, η Αίγυπτος, η Ελλάδα, η Ιρλανδία, η Λιβερία και η Ναμίμπια. Αναφέρθηκε, επίσης, η πολύ διαφορετική απόδοση του φόρου μεταξύ χωρών μεγάλου και μεσαίου εισοδήματος, γεγονός που σχετίζεται με το βαθμό αντίδρασης των πολιτών σε έναν τέτοιο φόρο και τις διαχειριστικές δυσκολίες (IMF Taxing Times 2013).

Σε άλλη μελέτη του 2013 αναφέρονται συγκεκριμένα παραδείγματα χωρών που προχώρησαν σε φορολογικές αλλαγές, επιβεβαιώνοντας την γενική αύξηση του ενδιαφέροντος για τη φορολόγηση της περιουσίας: η Ελλάδα, η οποία το 2011 προχώρησε στην εφαρμογή του ενιαίου τέλους ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών, η Σερβία, η οποία σχεδίαζε τον εκ βάθρων εκσυγχρονισμό του συστήματος φορολόγησης της περιουσίας, η Ιρλανδία, που θα έθετε σε εφαρμογή στα μέσα του 2013 ένα νέο φόρο ακίνητης περιουσίας βασισμένο στην εμπορική αξία της και η Λετονία, η οποία επέβαλε το 2010 ένα φόρο στα κτίρια ενώ μέχρι τότε φορολογούσε μόνο τη γη. Στην ίδια μελέτη υποστηρίχθηκε ότι η ενίσχυση του ρόλου των φόρων ακίνητης περιουσίας μεσο- και μακροπρόθεσμα παρά τις δυσκολίες ακριβούς εκτίμησης της αξίας των ακινήτων και η αύξηση των φορολογικών εσόδων κατά 0,5-1% ως ποσοστό του ΑΕΠ μέσα στα επόμενα 5-10 χρόνια για πολλές αναπτυσσόμενες χώρες θεωρείται ρεαλιστική, με δυνατότητα πολύ μεγαλύτερης αύξησης, σχεδόν 2% του ΑΕΠ ή και περισσότερο για τις αναπτυγμένες χώρες, στις οποίες η φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας ήταν πολύ μικρή (Norregaard 013).

### **3.2 Φορολογία στην Ευρωπαϊκή Ένωση**

Το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης του 2008 προκάλεσε κατάρρευση του ΑΕΠ των ευρωπαϊκών χωρών και ανέδειξε και το πρόβλημα ορισμένων χωρών, ειδικά των λεγόμενων PIGS (Portugal, Italy, Ireland, Greece, Spain), σχετικά με το δημόσιο χρέος τους. Σε σχέση με τη φορολογία, οδήγησε σε αξιοσημείωτες αλλαγές στη διάρθρωση των φορολογικών

εσόδων κατά το διάστημα 2009-2010. Η κρίση αρχικά ανάγκασε τις κυβερνήσεις να προσπαθήσουν να τονώσουν τη ζήτηση μέσω φορολογικών ελαφρύνσεων. Από το 2009 και μετά, κατέστη κατανοητό ότι είναι πλέον απαραίτητη η δημοσιονομική εξυγίανση, μέσω της αναμόρφωσης των φορολογικών συστημάτων, με έναν ορίζοντα μεσο- και μακροπροθεσμο, όχι μόνο εξαιτίας του υπερδανεισμού και της αύξησης του χρέους σε μη βιώσιμα επίπεδα, αλλά και εξαιτίας των δημογραφικών αλλαγών: ο πληθυσμός της Ευρώπης γηράσκει και το εργατικό δυναμικό μειώνεται, αναμένεται μείωση δηλαδή στο μέλλον των φορολογικών εσόδων και αύξηση των δημοσίων δαπανών (DB Research 2012).

Οι χώρες ήδη μέλη της Ε.Ε. που έγιναν αποδέκτες των σοβαρότερων συνεπειών της οικονομικής κρίσης όφειλαν να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα και να αναλάβουν πολιτικές αντιμετώπισης της κρίσης, μέσω και φορολογικών μεταρρυθμίσεων με άξονα την εξυγίανση και μακροπρόσθεσμα το στόχο της ανάπτυξης. Το ζητούμενο ήταν ο σχεδιασμός ενός συστήματος φορολόγησης που θα ευνοεί την ανάπτυξη και θα ελαχιστοποιεί τα στρεβλωτικά αποτελέσματα της φορολογίας στους συντελεστές της ανάπτυξης (: εργασία, κεφάλαιο, τεχνολογική πρόοδος). Φιλικότερο προς την ανάπτυξη, σύμφωνα με τη βιβλιογραφία, είναι το φορολογικό σύστημα που επιβαρύνει λιγότερο την εργασία και το κεφάλαιο και περισσότερο την κατανάλωση, την περιουσία και την κληρονομία. Κατά τα έτη 2000-2008 παρατηρήθηκε μια τάση στις χώρες της νότιας και ανατολικής Ευρώπης και την Σουηδία, Φινλανδία και Δανία, να υιοθετήσουν συστήματα φορολόγησης φιλικότερα προς την ανάπτυξη. Η διαδικασία όμως τερματίστηκε το 2005 και μάλιστα στην πορεία ακολουθήθηκαν και αντίθετες τάσεις (DB Research 2012).

### **3.3 Φορολογικά έσοδα στην Ευρωπαϊκή Ένωση και την Ελλάδα**

Σε έρευνα της Deutsche Bank (2012) προέκυψε ότι, κατά την δεκαετία 2000-2010 οι χώρες της ανατολικής και νότιας Ευρώπης έχουν σχετικά μικρότερη συνολική φορολογική επιβάρυνση. Στις χώρες της κεντρικής Ευρώπης (π.χ. Αυστρία, Βέλγιο, Γαλλία, Γερμανία, Ιταλία, Ολλανδία) τα συνολικά φορολογικά έσοδα έφταναν το 38% του ΑΕΠ ενώ η υψηλότερη φορολογική επιβάρυνση καταγράφηκε στις σκανδιναβικές χώρες (Δανία, Φινλανδία, Σουηδία). Από τα διαθέσιμα έως και το 2016 στοιχεία, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα, οι παραπάνω διαπιστώσεις επιβεβαιώνονται και κατά τα επόμενα χρόνια, με εξαίρεση την Ελλάδα, στην οποία το ύψος των συνολικών φορολογικών εσόδων το 2016 προσέγγισε κατά πολύ τον μέσο όρο της Ε.Ε. (38,8% του Α.Ε.Π)

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1 ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ Ε.Ε. ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΕΠ**

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΩΣ % Α.Ε.Π	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	μεταβολή από 2006 έως 2016	κατάταξη 2016	Έσοδα (εκ. €)
Ευρωπαϊκή Ένωση	37,3	37,6	37,9	38,0	37,8	37,1	37,2	37,7	38,3	38,7	38,7	38,5	<b>38,9</b>	1,0		5 791 521
Ευρωζώνη	38,0	38,2	38,7	38,8	38,4	38,0	37,9	38,5	39,5	40,0	40,1	40,0	<b>40,1</b>	1,4		4 327 402
Βέλγιο	43,6	43,5	43,3	43,0	43,6	42,7	43,1	43,7	44,8	45,6	45,5	45,2	<b>44,4</b>	1,1	3	187 754
Βουλγαρία	31,7	30,5	29,9	31,6	30,7	27,2	26,0	25,3	26,7	28,2	28,4	29,1	<b>29,0</b>	-0,9	26	13 941
Τσεχία	34,6	34,3	33,9	34,5	33,2	32,2	32,7	33,8	34,2	34,8	33,9	34,0	<b>34,7</b>	0,8	15	61 335
Δανία	46,4	48,0	46,5	46,4	44,8	45,0	45,0	45,0	45,8	46,3	48,9	46,5	<b>46,4</b>	0,0	1	128 802
Γερμανία	37,0	37,0	37,3	37,4	37,7	38,0	36,7	37,2	37,8	38,2	38,2	38,4	<b>39,0</b>	1,7	9	1 224 797
Εσθονία	31,2	30,0	30,5	31,3	31,4	34,9	33,3	31,5	31,7	31,6	32,6	33,7	<b>34,5</b>	3,9	16	7 272
Ιρλανδία	29,6	30,0	31,4	30,8	29,0	28,1	27,8	28,0	28,3	28,7	29,0	23,4	<b>23,3</b>	-8,1	28	64 187
Ελλάδα	30,5	31,9	31,0	31,8	31,8	30,8	32,0	33,6	35,5	35,5	35,7	36,6	<b>38,8</b>	7,8	11	<b>67 665</b>
Ισπανία	34,1	35,2	36,0	36,4	32,2	29,8	31,3	31,2	32,2	33,0	33,6	33,7	<b>33,3</b>	-2,6	21	372 817
Γαλλία	42,1	42,7	43,1	42,6	42,5	41,9	42,1	43,3	44,5	45,3	45,6	45,6	<b>45,6</b>	2,5	2	1 016 412
Κροατία	36,4	36,2	36,8	37,1	36,8	36,4	35,9	35,2	35,9	36,4	36,6	37,1	<b>37,8</b>	1,0	13	17 521
Ιταλία	39,1	38,9	40,1	41,4	41,2	41,7	41,5	41,5	43,5	43,5	43,2	43,0	<b>42,6</b>	2,5	6	715 593
Κύπρος	29,5	31,4	32,1	36,1	34,8	31,8	31,9	31,9	31,6	31,6	33,4	33,2	<b>33,6</b>	1,5	19	6 085
Λετονία	27,7	27,9	28,7	28,3	28,0	27,6	28,5	28,4	29,1	29,4	29,8	30,1	<b>31,2</b>	2,4	24	7 772
Λιθουανία	29,0	29,2	30,1	30,0	30,6	30,2	28,3	27,2	27,0	27,0	27,5	28,9	<b>29,8</b>	-0,3	25	11 532
Λουξεμβούργο	36,7	37,9	35,9	36,3	36,8	38,4	37,6	37,2	38,5	38,4	37,5	37,2	<b>38,3</b>	2,4	12	20 291
Ουγγαρία	36,9	36,5	36,4	39,4	39,4	38,9	37,2	36,6	38,3	37,9	38,1	38,8	<b>39,3</b>	2,9	8	44 748
Μάλτα	30,1	31,6	32,0	32,8	32,1	32,4	31,9	32,2	32,4	32,7	32,6	32,1	<b>32,7</b>	0,7	22	3 243
Ολλανδία	35,2	35,4	36,4	36,0	36,4	35,4	36,1	35,9	36,0	36,5	37,5	37,4	<b>38,8</b>	2,5	10	272 972
Αυστρία	42,2	41,2	40,6	40,7	41,5	41,1	41,1	41,2	41,9	42,7	42,8	43,2	<b>42,3</b>	1,7	7	149 273
Πολωνία	31,9	33,0	33,6	34,6	34,1	31,2	31,4	31,8	32,1	31,9	31,9	32,4	<b>33,4</b>	-0,2	20	142 239
Πορτογαλία	30,1	30,8	31,3	31,8	31,7	29,9	30,4	32,3	31,8	34,1	34,2	34,4	<b>34,4</b>	3,0	17	63 648
Ρουμανία	27,2	27,7	28,4	29,0	27,6	26,3	26,2	28,1	27,7	27,2	27,5	28,0	<b>25,9</b>	-2,5	27	43 927
Σλοβενία	37,4	38,0	37,6	37,1	36,6	36,4	37,1	36,7	37,1	36,7	36,4	36,6	<b>36,6</b>	-1,0	14	14 794
Σλοβακία	31,6	31,3	29,2	29,1	29,0	28,8	28,0	28,5	28,2	30,1	31,0	32,1	<b>32,2</b>	3,0	23	26 140
Φινλανδία	41,8	42,1	42,2	41,5	41,2	40,9	40,8	42,0	42,7	43,6	43,8	43,9	<b>44,1</b>	2,0	4	95 154
Σουηδία	45,6	46,6	46,0	45,0	44,0	44,1	43,2	42,5	42,6	42,9	42,6	43,1	<b>44,1</b>	-1,9	5	204 961
Ηνωμένο Βασίλειο	33,1	33,5	33,7	33,8	34,7	32,4	33,5	34,2	33,3	33,2	32,7	33,1	<b>33,7</b>	0,0	18	806 646

Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

Σε γενικές γραμμές η αναλογία φόρων προς Α.Ε.Π. στην Ε.Ε. θεωρείται γενικά υψηλή, καθώς βρίσκεται περίπου 13 ποσοστιαίες μονάδες του ΑΕΠ πάνω από το επίπεδο των ΗΠΑ και περίπου 9 μονάδες πάνω από το επίπεδο της Ιαπωνίας. Τα επίπεδα υψηλής φορολογίας της Ε.Ε., χρονολογούνται κυρίως από το τελευταίο τρίτο του 20ου αιώνα, οπότε ο ρόλος του δημόσιου τομέα έγινε πιο εκτεταμένος. Για το 2016, ο μέσος όρος των φορολογικών εσόδων της Ε.Ε. ανέρχεται σε 38,9% του Α.Ε.Π. και της ευρωζώνης σε 40,1% του Α.Ε.Π. (πίνακας 3.1). Κατά την περίοδο 2004-2016 η μεταβολή στο μέσο όρο των φορολογικών εσόδων της Ε.Ε. και της ευρωζώνης ως ποσοστού του Α.Ε.Π. είναι θετική. Στις περισσότερες δηλαδή χώρες τα έσοδα από φόρους αυξήθηκαν ως ποσοστό του Α.Ε.Π. σε σχέση με την προ κρίση εποχή. Ωστόσο παραμένουν σημαντικές οι διαφοροποιήσεις ως προς το φορολογικό βάρος μεταξύ των κρατών-μελών. Για παράδειγμα, το 2016 το ποσοστό των φορολογικών εσόδων στη Λιθουανία, τη Ρουμανία, τη Λετονία τη Βουλγαρία και την Ιρλανδία κινείται σε επίπεδα μικρότερα ή κοντά στο 30% ενώ στο Βέλγιο, τη Γαλλία, την Ιταλία, την Αυστρία, τη Φινλανδία, τη Σουηδία ανέρχεται μέχρι και σε ποσοστά άνω του 43%, με υψηλότερο το ποσοστό της Δανίας (46,4%) (Λεκκός και Λεβεντάκης 2016).

Η μεγαλύτερη ποσοστιαία αύξηση (7,8 %) των συνολικών φορολογικών εσόδων από το 2004 παρατηρείται στην Ελλάδα, όπου το 2016 το ύψος των φορολογικών εσόδων ως ποσοστό του Α.Ε.Π. είναι το ενδέκατο μεγαλύτερο κατά σειρά μεταξύ των χωρών της Ε.Ε.. Πρώτες στη



σειρά κατάταξης ήταν η Δανία, η Γαλλία και το Βέλγιο ενώ η Γερμανία το 2016 βρέθηκε στην ένατη θέση. Ειδικότερα, για το 2016 τα συνολικά φορολογικά έσοδα της Ελλάδας, δηλαδή το συνολικό ποσό των φόρων και των υποχρεωτικών κοινωνικών εισφορών, ανήλθαν σε ποσοστό 38,8% του Α.Ε.Π, προσεγγίζοντας κατά πολύ το μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (38,9%) και κατά σχεδόν 1,3 ποσοστιαίες μονάδες χαμηλότερο από το μέσο όρο των χωρών της ευρωζώνης (40,1%). Σύμφωνα με μελέτη της ΔΙΑΝΕΟΣΙΣ και του IOBE (2018), κατά το διάστημα 2008 – 2016, το ΑΕΠ της χώρας μας μειώθηκε κατά 27%. Η αύξηση, επομένως, του ποσοστού των φορολογικών εσόδων οφείλεται στη σημαντική μείωση του ΑΕΠ παρά στη βελτίωση των εσόδων. Από τα διαθέσιμα στοιχεία για την εξέλιξη των φορολογικών εσόδων σε ευρώ (€) κατά το ίδιο διάστημα, όπως απεικονίζονται στο γράφημα 3.2, φαίνεται ότι τα συνολικά φορολογικά έσοδα της Ελλάδας στο διάστημα 2008-2017 μειώθηκαν περίπου κατά 9%.

**ΓΡΑΦΗΜΑ 3.2 ΕΞΕΛΙΞΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ (ΣΕ €)**



Πηγή: Eurostat (ιδία επεξεργασία)

Στο γράφημα 3.3 βλέπουμε ότι το ύψος (σε ευρώ) των συνολικών φορολογικών εσόδων στην Ελλάδα σε σύγκριση με τις άλλες χώρες της Ε.Ε., παραμένει σε χαμηλά επίπεδα, παρά τη μεγάλη αναλογία των φορολογικών εσόδων ως προς το Α.Ε.Π..

### ΓΡΑΦΗΜΑ 3.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ Ε.Ε. ΤΟ 2016



Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data (ιδία επεξεργασία)

Στην Ελλάδα, ενώ δεν παρατηρείται μεγάλη απόκλιση από τους μέσους όρους των συνολικών φορολογικών εσόδων της Ε.Ε. και της ευρωζώνης, παρατηρείται διαφοροποίηση στη σύνθεση των εσόδων, την προέλευσή τους από άμεσους ή έμμεσους φόρους (Λεκκός και Λεβεντάκης 2016). Συγκεκριμένα, όπως φαίνεται στον πίνακα 3.2, η δομή των εσόδων στην Ελλάδα παρουσιάζει μεγαλύτερη εξάρτηση από τους έμμεσους παρά από τους άμεσους φόρους (και τις κοινωνικές εισφορές), χαρακτηριστικό που τη διαφοροποιεί σε σχέση με τις άλλες χώρες. Το ποσοστό των άμεσων φόρων στην Ελλάδα είναι διαχρονικά χαμηλότερο από τον μέσο όρο της Ε.Ε. και της Ευρωζώνης ενώ αντίθετα το ποσοστό των έμμεσων φόρων στην Ελλάδα είναι γενικά υψηλό και για το 2016 ειδικά (17,3% του Α.Ε.Π.) είναι το τέταρτο μεγαλύτερο ποσοστό μεταξύ των χωρών της Ε.Ε. (Σουηδία 22,6%, Κροατία 19,5%, Ουγγαρία 18,3%).

### ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2 ΣΥΝΘΕΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΣΤΗΝ Ε.Ε.ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΕΠ

Σύνθεση φορολογικών εσόδων ως % Α.Ε.Π. 2004-2016																
	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΦΟΡΩΝ	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	ΚΑΤΑΤΑΞΗ 2016	ΕΣΟΔΑ 2016 (ΕΚ. €)
ΕΛΛΑΔΑ	ΕΜΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	11,7	12,0	12,4	12,7	12,7	11,8	12,7	13,6	13,7	14,2	15,6	16,1	17,3	4	30,198
	ΑΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	8,2	9,2	8,4	8,4	8,4	8,8	8,4	9,3	10,9	10,6	9,8	9,8	10,4	15	18,154
	ΣΥΝΟΛΟ (συμπ/νων των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης)	30,5	31,9	31,0	31,8	31,8	30,8	32,0	33,6	35,5	35,5	35,7	36,6	38,8	11	67,665
ΕΥ-28	ΕΜΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	13,1	13,1	13,2	13,1	12,7	12,6	13,0	13,2	13,4	13,5	13,6	13,6	13,6		2.020.358,90
	ΑΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	12,4	12,7	13,1	13,4	13,3	12,4	12,3	12,5	12,9	13,2	13,1	13,2	13,3		1.979.700,10
	ΣΥΝΟΛΟ (συμπ/νων των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης)	37,3	37,6	37,9	38,0	37,8	37,1	37,2	37,7	38,3	38,7	38,7	38,5	38,9		5.791.520,60
ΕΑ-19	ΕΜΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	12,8	12,9	13,0	13,0	12,5	12,4	12,6	12,7	13,0	13,1	13,3	13,2	13,2		1.421.828,80
	ΑΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	11,5	11,7	12,3	12,6	12,5	11,8	11,6	12,0	12,5	12,9	12,8	12,8	12,9		1.395.626,20
	ΣΥΝΟΛΟ (συμπ/νων των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης)	38,0	38,2	38,7	38,8	38,4	38,0	37,9	38,5	39,5	40,0	40,1	40,0	40,1		4.327.402

Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data (ιδία επεξεργασία)

Με βάση τα στοιχεία της Eurostat, το 44,6% των συνολικών φορολογικών εσόδων στην Ελλάδα για το 2016 προερχόταν από έμμεσους φόρους και ήταν το έβδομο μεγαλύτερο ποσοστό εξάρτησης των συνολικών εσόδων από έμμεσους φόρους, μετά τη Βουλγαρία, Κροατία, Σουηδία, Ουγγαρία, Λετονία και Κύπρο. Οι άμεσοι φόροι αντιστοιχούσαν στο 26,8 % των συνολικών φορολογικών εσόδων (18<sup>η</sup> θέση).

### 3.3.1.Φορολόγηση ακίνητης περιουσίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση

Στο χώρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης οι τακτικοί φόροι ακίνητης περιουσίας, οι οποίοι είναι ετήσιοι και συνδέονται με την αξία της περιουσίας και οι φόροι μεταβίβασης ακινήτων, οι οποίοι επιβάλλονται στις μεταβιβάσεις περιουσίας ανήκουν στο πεδίο ορισμού των φόρων περιουσίας. Οι δεύτεροι, όμως, σύμφωνα με την ταξινόμηση που ακολουθείται στην Ε.Ε. ανήκουν στην κατηγορία «other property taxes» δηλαδή, «λοιποί φόροι περιουσίας».(DG Taxation and Customs Union 2018). Τα συστήματα φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας εμφανίζουν μεγάλες διαφορές μεταξύ των χωρών της ευρωζώνης. Οι διαφορές μπορεί να αφορούν το αντικείμενο της φορολογίας (μεταβίβαση, υπεραξία κλπ), τον προσδιορισμό της φορολογικής βάσης, το φορολογικό συντελεστή, τις ενδεχόμενες ελαφρύνσεις και απαλλαγές (European Commission 2015). Τα στοιχεία που ακολουθούν προέρχονται από τη συγκριτική μελέτη της εταιρίας Ernst & Young (Cross-country review 2014) με αντικείμενο τη φορολόγηση περιουσίας στα κράτη-μέλη της Ε.Ε. Σύμφωνα με τη μελέτη αυτή, η ακίνητη περιουσία (η κατοχή ή μεταβίβασή της) φορολογείται ανεξαιρέτως σε όλα τα κράτη-μέλη. Οι περισσότερες χώρες εφαρμόζουν φόρο τόσο στην κατοχή όσο και στη μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας.

Η κατοχή και η μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας φορολογούνται, ως επί το πλείστον, δυνάμει ειδικού «φόρου κατοχής ακινήτων» ή «φόρου μεταβίβασης ακινήτων». Υπάρχουν όμως και περιπτώσεις χωρών, οι οποίες φορολογούν την ακίνητη περιουσία στο πλαίσιο ενός γενικότερου φόρου δυνάμει επιμέρους διάταξης π.χ. του φόρου εισοδήματος (οι περιπτώσεις αυτές σημειώνονται με ✖ στον πίνακα 3.3). Εξαίρεση αποτελεί η Μάλτα, η οποία προβλέπει φόρο μόνο για τη μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας ενώ η Λιθουανία και η Σλοβενία φορολογούν μόνο την κατοχή των ακινήτων. Σε πολλές δε χώρες εφαρμόζονται πολυάριθμοι και διαφορετικοί φόροι επί της ακίνητης περιουσίας και της γης.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3 ΕΦΑΡΜΟΓΗ (Η ΟΧΙ) ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ Ε.Ε.**

	ΦΟΡΟΣ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΦΟΡΟΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	ΦΟΡΟΣ ΔΩΡΕΑΣ
ΑΥΣΤΡΙΑ	✓	✓	✗	✗
ΒΕΛΓΙΟ	✗	✗	✓	✗
ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΓΑΛΛΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΔΑΝΙΑ	✓	✗	✓	✓
ΕΛΛΑΔΑ	✓	✓	✓	✓
ΕΣΘΟΝΙΑ	✓	✗	✗	✗
ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ	✓	✓	✓	✓
ΙΡΛΑΝΔΙΑ	✓	✗	✓	✓
ΙΣΠΑΝΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΙΤΑΛΙΑ	✓	✗	✓	✓
ΚΡΟΑΤΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΚΥΠΡΟΣ	✓	✓	✗	✗
ΛΕΤΟΝΙΑ	✓	✓	✗	✗
ΛΙΘΟΥΑΝΙΑ	✓	✗	✓	✗
ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ	✓	✓	✓	✓
ΜΑΛΤΑ	✗	✓	✗	✗
ΟΛΛΑΝΔΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΟΥΓΓΑΡΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΠΟΛΩΝΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	✓	✓	✗	✗
ΡΟΥΜΑΝΙΑ	✓	✗	✗	✗
ΣΛΟΒΑΚΙΑ	✓	✗	✗	✗
ΣΛΟΒΕΝΙΑ	✓	✗	✓	✓
ΣΟΥΗΔΙΑ	✓	✓	✗	✗
ΤΣΕΧΙΑ	✓	✓	✗	✗
ΦΙΝΛΑΝΔΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΣΥΝΟΛΟ	26	19	18	16

Πηγή: Cross-country review 2014 (ERNST & Young)

Οι φορολογικοί συντελεστές κατοχής ακίνητης περιουσίας είναι, με λίγες εξαιρέσεις, σχετικά χαμηλοί και κυμαίνονται από 1% έως 3%. Αρμόδια αρχή, κατά βάση, για τους φόρους κατοχής ακίνητης περιουσίας είναι η τοπική αυτοδιοίκηση, όχι η κεντρική κυβέρνηση. Ζήτημα σε σχέση με τη φορολόγηση των ακινήτων, είναι ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας. Οι φορολογικοί συντελεστές μεταβίβασης είναι αναλογικοί μεταξύ 1% - 8% και μπορεί να διαφέρουν ανάλογα με τον τύπο της ιδιοκτησίας. Οι φόροι μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας ρυθμίζονται κυρίως από την κεντρική κυβέρνηση. Φορολογική βάση είναι η αγοραία αξία της συναλλαγής, όπως αντανακλάται στην αξία της μεταβίβασης. Οι απαλλαγές

μπορεί να είναι πολυάριθμες αλλά πολύ ειδικά οριζόμενες και στις δύο κατηγορίες φόρων. Δεν προβλέπονται εξαιρέσεις ευρείας κλίμακας ώστε να διαβρώνεται η φορολογική βάση. Στους φόρους ακινήτων μπορούν να συγκαταλέγονται και οι φόροι κληρονομιών και δωρεών, όταν αφορούν ακίνητα. Οι κληρονομίες και οι δωρεές γενικά υπόκεινται ευρέως σε φορολογία ανάμεσα στις χώρες-μέλη της Ε.Ε., είτε μέσω ειδικών φορολογικών διατάξεων («φόρος κληρονομίας», «φόρος δωρεάς») είτε βάσει μιας επιμέρους διάταξης που εντάσσεται στο πλαίσιο ενός γενικότερου φόρου, η οποία ωστόσο κατ'ουσίαν λειτουργεί ως φόρος κληρονομίας/δωρεάς (π.χ. οι δωρεές μπορεί να φορολογούνται ως εισόδημα, ή η επιβάρυνση να περιλαμβάνεται στο φόρο χαρτοσήμου) Μπορεί επίσης η ακίνητη περιουσία που κληρονομείται ή δωρίζεται να υπόκειται στο φόρο μεταβίβασης. Οι φόροι κληρονομιών και δωρεών στις χώρες της Ε.Ε. θεσπίζονται από την κεντρική κυβέρνηση και οι φορολογικοί συντελεστές της κληρονομίας είναι στις περισσότερες περιπτώσεις (σε 14 χώρες) προοδευτικοί ενώ οι φόροι δωρεών είναι αναλογικοί σε 8 και προοδευτικοί στις υπόλοιπες 8. Για τους στενότερους συγγενείς προβλέπεται ευνοϊκότερη μεταχείριση με χαμηλότερους συντελεστές, μεγαλύτερες φοροαπαλλαγές ή συνδυασμό και των δύο. Στον παραπάνω πίνακα 3.3 εμφανίζεται σχηματικά η ύπαρξη ή όχι φορολόγησης επί της κατοχής ή μεταβίβασης ακινήτων, επί των κληρονομιών και των δωρεών, ανά κράτος-μέλος της Ε.Ε.. Η Αυστρία, η Εσθονία, η Κύπρος, η Μάλτα, η Ρουμανία, η Σλοβακία και η Σουηδία δεν εφαρμόζουν φόρο επί των κληρονομιών και των δωρεών.

Σε αντίθεση με τους φόρους κληρονομιών και δωρεών, δεν έχει διαφανεί διαχρονικά τάση να καταργηθούν εντελώς οι φόροι ακίνητης περιουσίας. Παρατηρείται πάντως μια τάση μεταβίβασης της αρμοδιότητας από την κεντρική κυβέρνηση στην τοπική αυτοδιοίκηση, στις χώρες στις οποίες αυτό δεν ίσχυε ήδη [(Βέλγιο (2000-2001), Βουλγαρία (2007), Σλοβακία (2005)]. Οι χώρες οι οποίες επηρεάστηκαν ιδιαίτερα δυσμενώς από την οικονομική κρίση, όπως η Ελλάδα, η Ιταλία, η Ιρλανδία, η Κύπρος, εισήγαγαν πολλές και συχνές μεταρρυθμίσεις στη φορολογία κατοχής και μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας τα τελευταία χρόνια. Στις χώρες αυτές χρειάστηκε μια παράλληλη προσπάθεια να επιτευχθεί τόσο η εισπραξιμότητα των φόρων επί της ακίνητης περιουσίας όσο και η διατήρηση της ισορροπίας στην αγορά ακινήτων. Οι συνεχείς μεταρρυθμίσεις στη φορολογία των ακινήτων που έγιναν Ελλάδα από το 2006 έως το 2010, στόχευαν στην εξισορρόπηση των δύο αυτών στόχων, με δεδομένη τη μεγάλη πτώση του αριθμού των μεταβιβάσεων και των φορολογικών έσοδων που προέρχονται από αυτές (Ernst & Young 2014).

### **3.4 Συγκριτικά οικονομικά στοιχεία για τη φορολόγηση των ακινήτων στην Ελλάδα και την Ε.Ε.**

Τα έσοδα από φόρους περιουσίας για το έτος 2016, αντιπροσώπευαν το 2,6 % του ΑΕΠ της Ευρωπαϊκής Ένωσης (EU-28) και το 6,8% των συνολικών φορολογικών της εσόδων. Συμμετέχουν δηλαδή σε μικρό ποσοστό στα συνολικά φορολογικά έσοδα στις χώρες Ε.Ε. ενώ εμφανίζουν σχετική σταθερότητα με μικρές μόνο μεταβολές διαχρονικά (European Commission 2012). Θα πρέπει να σημειώσουμε ότι εντός της Ε.Ε. γενικά κυριαρχούν οι τακτικοί φόροι ακίνητης περιουσίας. Το 2016, τα φορολογικά έσοδα των τακτικών φόρων ακίνητης περιουσίας ανήλθαν στο 1,6% του ΑΕΠ, δηλαδή αντιπροσώπευαν το 60,4 % των φόρων περιουσίας (DG Taxation and Customs Union 2018).

Οι χώρες που εφαρμόζουν χαμηλούς τακτικούς φόρους περιουσίας έχουν τη δυνατότητα να τους αυξήσουν και να αυξήσουν έτσι τα φορολογικά τους έσοδα, χωρίς να προκαλέσουν δυσμενή επίδραση στην ανάπτυξη, με δεδομένο ότι οι συγκεκριμένοι φόροι θεωρούνται οι λιγότερο στρεβλωτικοί ως προς την αναπτυξιακή προοπτική μιας χώρας (DG Taxation and Customs Union 2018). Σε αρκετές χώρες της ευρωζώνης εφαρμόζονται φόροι μεταβίβασης περιουσίας με υψηλούς συντελεστές, γεγονός που επιτρέπει μια ενδεχόμενη αναδιάρθρωση του φορολογικού συστήματος με κατεύθυνση προς τους τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας (European Commission 2015).

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται η εξέλιξη των φορολογικών εσόδων ως ποσοστού του ΑΕΠ ανά κατηγορία φόρων περιουσίας για το διάστημα 2004-2016. Τα έσοδα από φόρους περιουσίας ως ποσοστό του Α.Ε.Π για την δεκαετία 2006-2016 αυξήθηκαν στις χώρες της ευρωζώνης (EA-19) κατά 0,4%, στις χώρες μέλη της Ε.Ε. (EU-28) κατά 0,3% ενώ στην Ελλάδα παρατηρήθηκε αύξηση κατά 1,0%.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.4 ΈΣΟΔΑ ΣΕ Ε.Ε. ΚΑΙ ΕΛΛΑΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΣΤΗΝ Ε.Ε. (ΩΣ % Α.Ε.Π.) ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΕΚΑΕΤΙΑ 2006-2016																	
ΕΙΔΟΣ ΦΟΡΟΥ	ΧΩΡΑ	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Μεταβολή 2006-2016	Κατάταξη Ελλάδας 2016	Έσοδα σε εκατ. €
Φόροι περιουσίας ως % ΑΕΠ _ΣΥΝΟΛΟ	EU-28	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,6	2,6	0,3		391 451
	EA-19	1,9	1,9	2,0	2,0	1,8	1,8	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,4	2,4	0,4		263 636
	Ελλάδα	1,9	2,0	2,2	2,2	2,3	2,3	1,9	2,7	2,9	3,3	3,0	3,2	3,2	1,0	2η	5 650
Τακτικοί φόροι περιουσίας ως % ΑΕΠ	EU-28	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,4	1,4	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	0,3		236 292
	EA-19	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,1	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	0,5		146 589
	Ελλάδα	0,8	0,8	0,9	0,9	0,8	1,0	1,0	1,9	2,2	2,7	2,5	2,7	2,8	1,9	4η	4 810
Λοιποί φόροι περιουσίας ως % ΑΕΠ	EU-28	0,9	1,0	1,1	1,1	1,1	0,8	0,8	0,9	0,8	0,9	0,9	1,0	1,0	0,0		155 158
	EA-19	1,0	1,1	1,1	1,1	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	0,0		117 046
	Ελλάδα	1,0	1,1	1,3	1,3	1,5	1,4	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,6	0,5	-0,8	16η	840

Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

Για την Ελλάδα, η μεταβολή αυτή οφείλεται στο γεγονός ότι τα έσοδα από φόρους ακίνητης περιουσίας στο διάστημα αυτό αυξήθηκαν κατά 1,9% του ΑΕΠ, μεταβολή η οποία αποτελεί τη μεγαλύτερη αύξηση μεταξύ των χωρών της Ε.Ε. Τα έσοδα που προέρχονται από τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας για τις χώρες της ευρωζώνης (EA-19) αυξήθηκαν κατά 0,5% του Α.Ε.Π. ενώ για τις χώρες μέλη της Ε.Ε. (EU-28) κατά 0,3%. Τα προερχόμενα από τους λοιπούς φόρους περιουσίας (στους οποίους εντάσσονται οι φόροι μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας) έσοδα δε σημείωσαν μεταβολή ούτε για τις χώρες της ευρωζώνης (EA-19) ούτε για τις χώρες μέλη της Ε.Ε. (EU-28) ενώ στην Ελλάδα σημείωσαν τη μεγαλύτερη μείωση, κατά 0,8%. Τα φορολογικά έσοδα δηλαδή επηρεάστηκαν δυσμενώς από τις μεταβιβάσεις περιουσίας ενώ τα έσοδα από τους τακτικούς φόρους αυξήθηκαν. Ο πίνακας που ακολουθεί (πίνακας 3.5) περιλαμβάνει την πορεία των εσόδων από τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας (ως % ΑΕΠ) στην Ε.Ε. την περίοδο 2004-2016. Τα μεγαλύτερα ποσοστά φορολογικών εσόδων από τακτικούς φόρους ακινήτων για το έτος 2016 απαντώνται στη Γαλλία (3,3% του ΑΕΠ), στο Ηνωμένο Βασίλειο (3,1%) και στην Ελλάδα (2,8%). Κατά τη δεκαετία 2006-2016, η Ελλάδα και η Γαλλία εμφανίζουν τις μεγαλύτερες ποσοστιαίες αυξήσεις των εσόδων από τους φόρους αυτούς, 1,9% και 1,3% αντίστοιχα. Από τον πίνακα φαίνεται ότι η Κροατία και η Μάλτα δεν εφαρμόζουν καθόλου αυτό τον τύπο φορολόγησης (DG Taxation and Customs Union 2018).

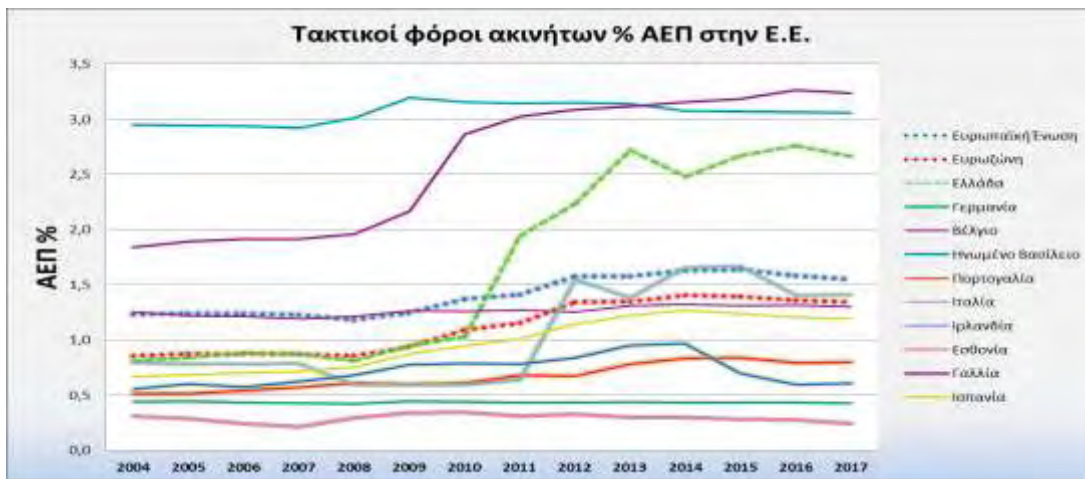
**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.5 ΈΣΟΔΑ ΤΑΚΤΙΚΩΝ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΩΣ % ΑΕΠ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ Ε.Ε.**

Έσοδα από τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας ως % ΑΕΠ στην Ε.Ε. την περίοδο 2004-2016														
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Μεταβολή 2006-2016
Ευρωπαϊκή Ένωση (28)	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,4	1,4	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	0,3
Ευρωζώνη (19)	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,1	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	0,5
Βέλγιο	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	0,1
Δανία	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,0	0,3
Γερμανία	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,0
Ιρλανδία	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	1,0	1,0	0,7	0,6	0,0
Ελλάδα	0,8	0,8	0,9	0,9	0,8	1,0	1,0	1,9	2,2	2,7	2,5	2,7	2,8	1,9
Ισπανία	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,9	1,0	1,0	1,1	1,2	1,3	1,2	1,2	0,5
Γαλλία	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,2	2,9	3,0	3,1	3,1	3,2	3,2	3,3	1,3
Ιταλία	0,8	0,8	0,8	0,8	0,6	0,6	0,6	0,6	1,5	1,4	1,7	1,7	1,4	0,6
Κροατία	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Λουξεμβούργο	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Μάλτα	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Αυστρία	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0
Πορτογαλία	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,3
Φινλανδία	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,3
Σουηδία	0,9	0,9	0,8	0,8	0,7	0,8	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	-0,1
Ηνωμένο Βασίλειο	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,2	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	0,1

Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

Στο παρακάτω γράφημα φαίνονται χαρακτηριστικά οι σημαντικές διαφορές μεταξύ των χωρών της Ε.Ε. ως προς τη διαχρονική εξέλιξη των εσόδων τους από φόρους ακίνητης περιουσίας το διάστημα 2004-2016.

**ΓΡΑΦΗΜΑ 3.4 ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΤΑΚΤΙΚΟΥΣ ΦΟΡΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΩΣ % Α.Ε.Π. ΣΤΗΝ Ε.Ε.**



Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data (ίδια επεξεργασία)

Παρατηρούμε ότι στην Ελλάδα τα έσοδα από φόρους ακινήτων σημείωσαν απότομη αύξηση από το 2010 και μετά, ενώ μέχρι το σημείο αυτό κινούνται στα πλαίσια του μέσου όρου της Ευρωζώνης και κάτω από τον μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Οι επιπτώσεις της χρηματοοικονομικής κρίσης στην Ελλάδα και η επείγουσα ανάγκη συγκέντρωσης εσόδων



είναι οι λόγοι της μεταστροφής της φορολογικής πολιτικής στους τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας με αποτέλεσμα τα σχετικά έσοδα (ως % Α.Ε.Π.) να κινηθούν σε πολύ υψηλότερα επίπεδα και να προσεγγίσουν το 2016 το 2,8% του Α.Ε.Π. ενώ το 2004 έφταναν μόλις το 0,8 %. Παρόμοια πορεία ακολούθησαν τα έσοδα των φόρων ακινήτων στη Γαλλία, Ιταλία, Ισπανία, χώρες οι οποίες εμφανίζουν τις μεγαλύτερες αυξήσεις στο διάστημα 2006-2017, με πρώτη την Ελλάδα, στην οποία η αύξηση των σχετικών εσόδων έφτασε το 1,8% του ΑΕΠ και το 4,1% των συνολικών φορολογικών εσόδων, όπως φαίνεται στον πίνακα 3.6. Οι χώρες αυτές κατατάσσονται στις πρώτες θέσεις για το 2017 και η Ελλάδα είναι στην 3<sup>η</sup> θέση με έσοδα από φόρους ακινήτων που ανέρχονται στο 2,7% του ΑΕΠ και στο 6,8% των συνολικών φορολογικών εσόδων. Η Γερμανία διατήρησε αμετάβλητο το ποσοστό των τακτικών φόρων ακίνητης περιουσίας διαχρονικά στο 0,4% (γράφημα 3.4).

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.6 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2017 ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2006-2017**

ΧΩΡΕΣ	ΤΑΚΤΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ						ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ					
	2017				ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2006-2017		2017				ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2006-2017	
	% Α.Ε.Π.	ΚΑΤΑΤΑΞΗ	% ΦΟΡ/ΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΚΑΤΑΤΑΞΗ	% Α.Ε.Π.	% ΦΟΡ/ΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	% Α.Ε.Π.	ΚΑΤΑΤΑΞΗ	% ΦΟΡ/ΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΚΑΤΑΤΑΞΗ	% Α.Ε.Π.	% ΦΟΡ/ΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
EU-28	1,6		4,0		0,3	0,7	1,0		2,7		0,0	-0,1
ΕΑ-19	1,3		3,3		0,5	1,1	1,1		2,7		0,0	-0,2
<b>ΕΛΛΑΔΑ</b>	<b>2,7</b>	<b>3η</b>	<b>6,8</b>	<b>3η</b>	<b>1,8</b>	<b>4,1</b>	<b>0,6</b>	<b>15η</b>	<b>1,4</b>	<b>16η</b>	<b>-0,8</b>	<b>-2,8</b>
ΓΑΛΛΙΑ	3,2	1η	7,0	2η	1,3	2,5	1,7	3η	3,6	5η	0,4	0,7
ΙΤΑΛΙΑ	1,4	5η	3,4	7η	0,6	1,4	1,1	8η	2,6	8η	-0,1	-0,3
ΙΣΠΑΝΙΑ	1,2	7η	3,5	5η	0,5	1,6	1,5	4η	4,5	3η	-0,8	-1,8
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	0,8	12η	2,3	13η	0,2	0,5	1,3	5η	3,6	4η	-0,2	-0,9
ΙΡΛΑΝΔΙΑ	0,6	15η	2,6	10η	0,0	0,6	0,5	18η	2,2	9η	-1,3	-3,8
<b>ΗΝ. ΒΑΣΙΛΕΙΟ</b>	<b>3,1</b>	<b>2η</b>	<b>9</b>	<b>1η</b>	0,2	0,3	1,2	6η	3,6	6η	0,0	0
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	0,4	19η	1,1	20η	0,0	-0,1	0,7	11η	1,7	14η	0,2	0,5

Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data (ιδία επεξεργασία)

Στον πίνακα 3.7 κατατάσσονται οι χώρες της Ε.Ε. με βάση τη μεταβολή των εσόδων από τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας ως % ΑΕΠ. Στις επόμενες στήλες αναγράφονται τα έσοδα σε ευρώ (€) από τις επιμέρους κατηγορίες φόρων περιουσίας. Παρατηρούμε ότι την περίοδο 2006-2016 τα έσοδα από φόρους ακινήτων αυξήθηκαν στην Ελλάδα κατά 1,9 % ΑΕΠ και με βάση τη μεταβολή αυτή κατατάσσεται στην 1<sup>η</sup> θέση για το 2016. Οι φόροι μεταβίβασης ακινήτων εντάσσονται στους λοιπούς φόρους περιουσίας, και τα σχετικά έσοδα μειώθηκαν κατά 0,8%, ενώ στις υπόλοιπες χώρες παρέμειναν αμετάβλητα ή σημείωσαν αμνηλεές μειώσεις.

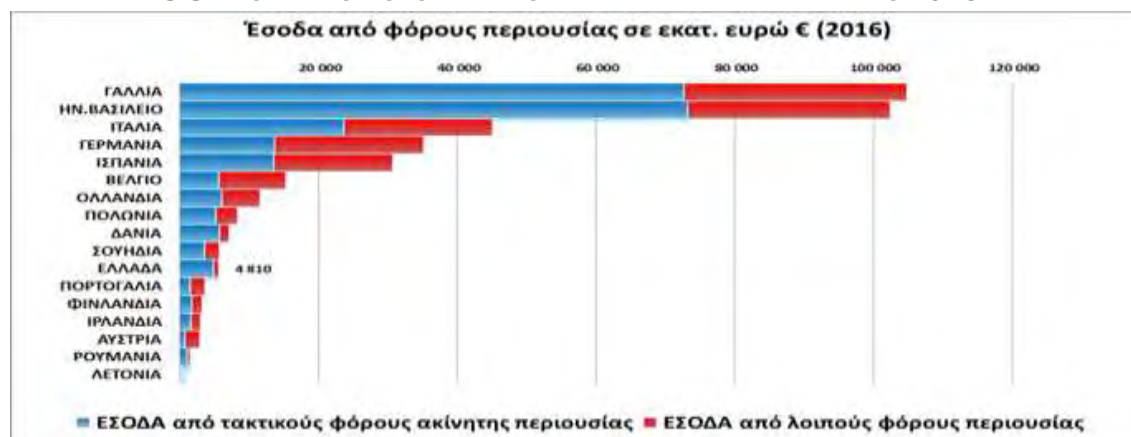
**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.7 ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ Ε.Ε. ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΤΑΚΤΙΚΟΥΣ ΦΟΡΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 2006-2016**

ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΤΑΚΤΙΚΟΥΣ ΦΟΡΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΩΣ % ΑΕΠ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΩΣ % Α.Ε.Π. 2006-2016		ΕΣΟΔΑ 2016 σε εκατ. ευρώ (€)	
	ΤΑΚΤΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΤΑΚΤΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΕΛΛΑΔΑ	1,9	-0,8	4810	840
ΓΑΛΛΙΑ	1,3	0,2	72 734	32 115
ΙΤΑΛΙΑ	0,6	0,1	23 626	21 458
ΙΣΠΑΝΙΑ	0,5	-1,0	13 496	17 225
ΕΖ -19	0,5	0,0	146 590	117 046
Ε.Ε.-28	0,3	0,0	236 293	155 159
ΟΛΛΑΝΔΙΑ	0,3	-0,3	6 061	5 560
ΛΕΤΟΝΙΑ	0,3	-0,3	220	67
ΦΙΝΛΑΝΔΙΑ	0,3	0,1	1 670	1 508
ΔΑΝΙΑ	0,3	-0,2	5684	1 476
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	0,3	-0,2	1 479	2 212
ΟΥΓΓΑΡΙΑ	0,2	0,0	452	688
ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ	0,2	0,1	156	260
ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ	0,1	0,1	73 251	29 208
ΒΕΛΓΙΟ	0,1	0,4	5 583	9 660
ΣΛΟΒΕΝΙΑ	0,1	0,0	209	45
ΤΣΕΧΙΑ	0,1	0,1	391,6	649
ΕΣΘΟΝΙΑ	0,0	-0,1	59	13
ΡΟΥΜΑΝΙΑ	0,0	0,0	1 033	385
ΙΡΛΑΝΔΙΑ	0,0	-1,7	1 633	1 391
ΚΡΟΑΤΙΑ	0,0	-0,1	16	191
ΣΛΟΒΑΚΙΑ	0,0	0,0	348	
ΠΟΛΩΝΙΑ	0,0	0,5	5 208	3 078
ΛΙΘΟΥΑΝΙΑ	0,0	-0,1	126	39
ΜΑΛΤΑ	0,0	-0,3		116
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	0,0	0,3	13 654	21 544
ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ	0,0	0,7	37	1 070
ΑΥΣΤΡΙΑ	0,0	0,2	690	2 150
ΣΟΥΗΔΙΑ	-0,1	-0,1	3 510	2 179
ΚΥΠΡΟΣ	-0,4	-0,2	155	35

Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data (ιδία επεξεργασία)

Ωστόσο τα έσοδα της σε ευρώ €, όπως φαίνεται και στο γράφημα 3.5, παραμένουν σε χαμηλά συγκριτικά επίπεδα. Η μεγάλη αύξηση της αναλογίας οφείλεται στη μεγάλη μείωση του Α.Ε.Π. (27% περίπου), όπως αναφέρθηκε και παραπάνω.

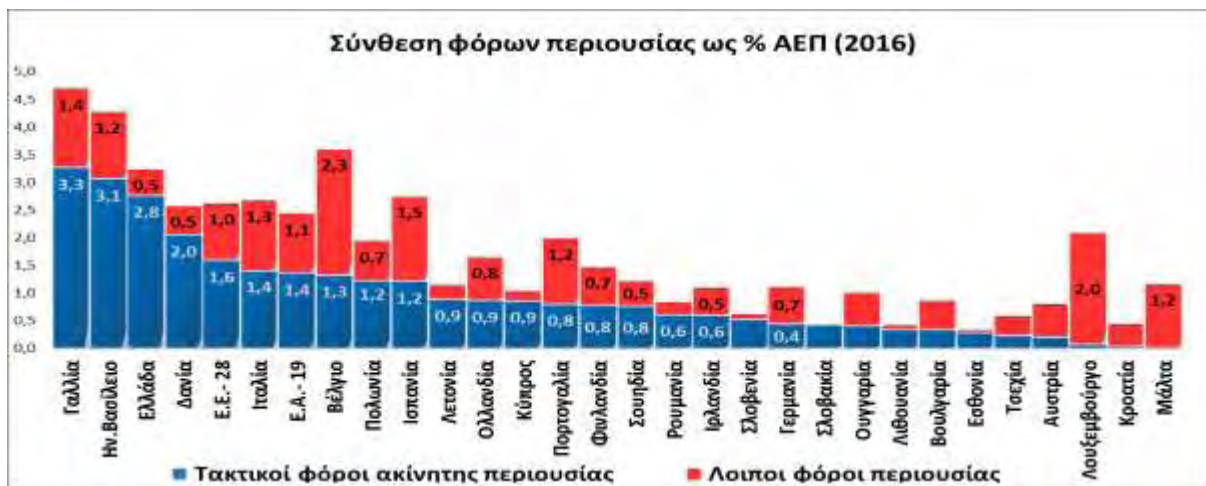
**ΓΡΑΦΗΜΑ 3.5 Έσοδα από φόρους περιουσίας στις χώρες της Ε.Ε το 2016**



Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data(ιδία επεξεργασία)

Ως προς την φορολογική επιβάρυνση της περιουσίας σε σχέση με το μέγεθος της οικονομίας, η Ελλάδα κατατάσσεται 4<sup>η</sup> κατά σειρά για το 2016, μετά από οικονομίες όπως η Γαλλία, το Ηνωμένο Βασίλειο και το Βέλγιο (γράφημα 3.6). Ειδικά ως προς την επιβάρυνση των ακινήτων, η Ελλάδα εισπράττει το τρίτο μεγαλύτερο ποσοστό (% Α.Ε.Π.) από φόρους ακινήτων μετά τη Γαλλία και το Ηνωμένο Βασίλειο. Η Γερμανία εισπράττει μόλις το 0,4% του Α.Ε.Π. της από φόρους ακινήτων. Στην Ελλάδα, οι λοιποί φόροι περιουσίας αντιπροσωπεύουν μικρό ποσοστό, μόνο το 0,5% του Α.Ε.Π.

**ΓΡΑΦΗΜΑ 3.6 ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΩΣ % ΑΕΠ**



Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data(ιδία επεξεργασία)

## 4. Η ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

### 4.1 Εισαγωγικά

Το φορολογικό σύστημα στην Ελλάδα εξελίχθηκε διαχρονικά με άξονα την εξυπηρέτηση των εκάστοτε δημοσιονομικών αναγκών. Σε πολλές περιπτώσεις, υιοθετήθηκαν φορολογικά μέτρα με σκοπό αμιγώς εισπρακτικό, χωρίς ενδελεχή σχεδιασμό και χωρίς να εξετάζονται οι επιπτώσεις των νέων φόρων στην οικονομία ή η συμβατότητά τους με τους υφιστάμενους φόρους. Τα παραπάνω ισχύουν και για τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας. Ενδεικτικά, ο φόρος του ν.11/1975, με τον οποίο φορολογήθηκε η ακίνητη περιουσία επιβλήθηκε με προχειρότητα και καταργήθηκε το 1980. Αντίστοιχα, ο επόμενος φόρος επί της ακίνητης περιουσίας, που επιβλήθηκε με το ν.1249/1982 σχεδιάστηκε και εφαρμόστηκε βιαστικά, δεν απέδωσε ικανοποιητικά έσοδα και καταργήθηκε το 1993 (Μανεσιώτης 2015). Τα ακίνητα αποτέλεσαν κατά καιρούς εργαλείο φορολογικών επιδρομών για τις εκάστοτε κυβερνήσεις και γρήγορο μηχανισμό αύξησης των δημοσιονομικών εσόδων, χωρίς ιδιαίτερο μακροοικονομικό σχεδιασμό. Σε κάθε περίπτωση πάντως, η οποιαδήποτε προσπάθεια συγκέντρωσης συγκεκριμένου και προκαθορισμένου ύψους φορολογικών εσόδων δε θα έπρεπε να αντιστρατεύεται τη συνταγματικά κατοχυρωμένη αρχή «φοροδοτικής ικανότητας» του υποχρέου (άρθρο 4 παρ. 5 του Συντάγματος) (Φωτόπουλος 2014).

Η κακοδιοίκηση που χαρακτηρίζει το φόρο ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα διαχρονικά οφείλεται καταρχάς στην ανίσχυρη πολιτική βούληση για την επιβολή ενός μόνιμου τέτοιου φόρου. Αυτή συνδυάζεται με τον πλημμελή σχεδιασμό του συγκεκριμένου φόρου, την απουσία ηλεκτρονικού περιουσιολογίου, τη δυσκολία διαμόρφωσης συστημάτων ορθής αποτίμησης των αντικειμενικών αξιών, την καθυστέρηση στην κατάρτιση του Κτηματολογίου. Επίσης, το ύψος των εκάστοτε αφορολόγητων ορίων μπορεί έως και να «διάβρωναν» τη φορολογική βάση, με αποτέλεσμα μεγάλο μέρος των φορολογουμένων να απαλλάσσονται από το φόρο, ο οποίος τελικά δεν απέδιδε τα επιδιωκόμενα έσοδα. Αντίδραση των φορολογουμένων προκαλούσε πάντα ο προοδευτικός συντελεστής και οι υψηλοί οριακοί συντελεστές του συγκεκριμένου φόρου. (Μανεσιώτης 2015). Η μη αναθεώρηση μάλιστα των αντικειμενικών αξιών για περισσότερο από μία δεκαετία (2007-2019) αύξησε την προοδευτικότητα του φόρου των ακινήτων, δεδομένου ότι στο μεταξύ οι εμπορικές τους αξίες μειώθηκαν κατά σχεδόν 40% (Christelis 2015) ενώ ταυτόχρονα ενέγειρε και ζήτημα δικαιοσύνης για το ύψος του φόρου, στις περιπτώσεις που η απόκλιση μεταξύ εμπορικής και αντικειμενικής αξίας ήταν μεγάλη. Τέλος, στην Ελλάδα συχνά η εισαγωγή νέων φόρων δεν

προϋπέθετε την κατάργηση των προϋφιστάμενων επιβαρύνσεων επί των ακινήτων, με αποτέλεσμα να συνυπάρχουν περισσότεροι φόροι επί της ίδιας φορολογικής βάσης (Μανεσιώτης 2015)

## 4.2 Οικονομικά στοιχεία

Από το 2008 και μετά, ακολουθήθηκε στην Ελλάδα μια δημοσιονομική πολιτική ξεκάθαρα προσανατολισμένη προς τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας με σαφή προτίμηση προς τους τακτικούς φόρους ακινήτων. Η επιλογή αυτή σχετίστηκε με τη δέσμευση της χώρας έναντι των δανειστών της για σύγκεντρωση αυξημένων εσόδων λόγω οικονομικής κρίσης και δικαιολογήθηκε από την εισπραξιμότητα που χαρακτηρίζει τους τακτικούς φόρους ακινήτων, που οφείλεται στη δυσκολία φοροαποφυγής τους. Παρατηρήθηκε λοιπόν, σαφής και αυξανόμενη μεταστροφή προς τους τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας που συνδυάστηκε με αντίστοιχη μείωση του φόρου μεταβίβασης. Άλλαξε, επομένως, η διάρθρωση του φορολογικού συστήματος. Τα χαρακτηριστικά των τακτικών φόρων ακίνητης περιουσίας σε συνδυασμό με την συμπεράσματα της έρευνας ότι πρόκειται για τους λιγότερους στρεβλωτικούς ως προς την ανάπτυξη φόρους, εξηγούν γενικότερα τη μεταστροφή των χωρών που έχουν πληγεί ιδιαίτερα από την οικονομική κρίση προς τη συγκεκριμένη κατηγορία φόρων.

**ΓΡΑΦΗΜΑ 4.1 ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ 2004-2017**

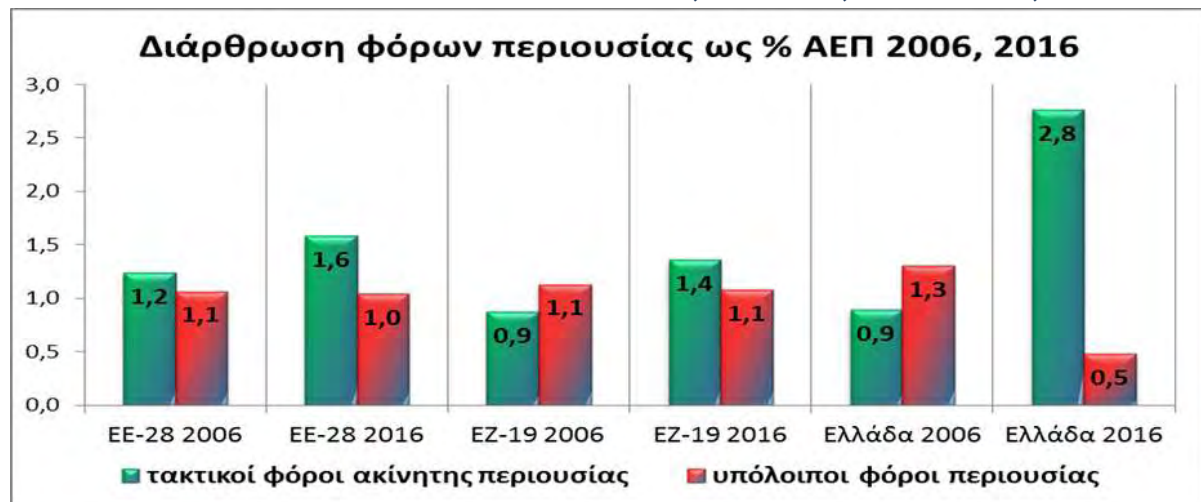


Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data (ίδια επεξεργασία)

Από το παραπάνω γράφημα φαίνεται ότι μετά το 2008 η πορεία των φορολογικών εσόδων από τακτικούς φόρους ακινήτων (αύξηση) σε σχέση με τα έσοδα από τους υπόλοιπους φόρους περιουσίας (μείωση) είναι αντίστροφη. Σε αυτό συνέβαλαν η εισαγωγή του Φ.Α.Π το 2010, του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. του 2011, που εν συνεχεία αντικαταστάθηκε από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α (2013) από την πλευρά των τακτικών φόρων ακινήτων και από την άλλη, η μείωση του συντελεστή μεταβίβασης του Φ.Μ.Α το 2013 σε συνδυασμό με την μείωση του αριθμού των μεταβιβάσεων στην αγορά ακινήτων. Το 2017 πλέον, τα συνολικά έσοδα από φόρους περιουσίας στην Ελλάδα αντιστοιχούν στο 3,3 % του Α.Ε.Π και 2,7% από αυτό εισπράττεται από τακτικούς φόρους ακινήτων.

Η σύνθεση των φορολογικών εσόδων στην Ε.Ε. και την Ευρωζώνη δεν ακολούθησε την ίδια πορεία. Κατά τη δεκαετία 2006-2016, τόσο στην Ε.Ε. όσο και στην Ευρωζώνη παρατηρείται αύξηση των εσόδων από τακτικούς φόρους ακινήτων κατά 0,4% και 0,5% αντίστοιχα. Τα έσοδα από τους υπόλοιπους φόρους περιουσίας παρέμειναν αμετάβλητα για την Ε.Ε. (βλ. πίνακα 3.4 σελ 62). Όπως φαίνεται στο παρακάτω γράφημα, το 2016 στην Ελλάδα τα έσοδα από φόρους ακινήτων ήταν τριπλάσια σε σχέση με τα επίπεδα του 2006 και διπλάσια σε σχέση με τα αντίστοιχα επίπεδα της Ε.Ε. και της Ευρωζώνης. Τα έσοδα από τους υπόλοιπους φόρους μειώθηκαν σχεδόν στο 1/3 σε σχέση με το 2006 και περίπου στο μισό σε σύγκριση με τους μέσους όρους της Ε.Ε. και της Ευρωζώνης.

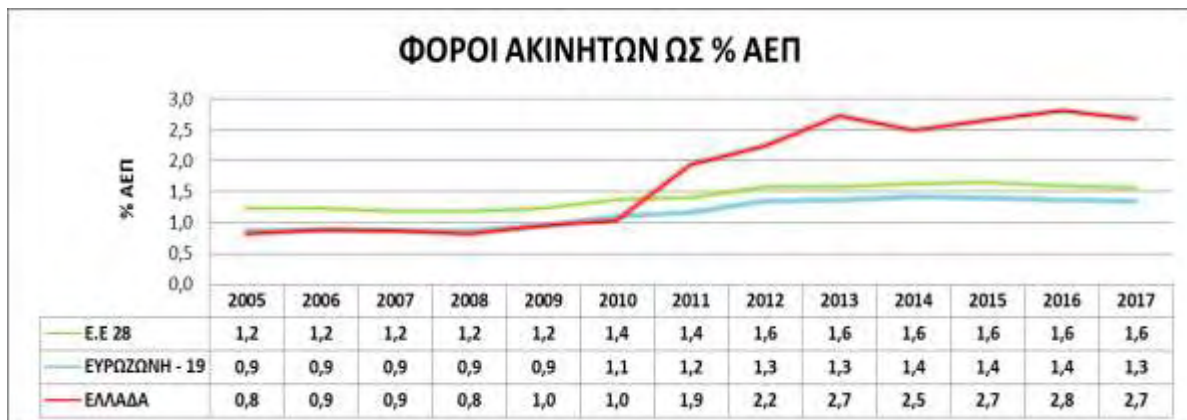
**ΓΡΑΦΗΜΑ 4.2 ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΕ Ε.Ε., ΕΥΡΩΖΩΝΗ, ΕΛΛΑΔΑ 2006, 2016**



Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data(ιδία επεξεργασία)

Στο γράφημα 4.3 φαίνεται σχηματικά η πορεία των φορολογικών εσόδων που εισπράττονται από τακτικούς φόρους ακινήτων στην Ελλάδα από το 2004 έως το 2017. Παρατηρούμε ότι έως το 2010 κινείται στα πλαίσια των χωρών της Ευρωζώνης και κάτω από το μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Μετά το 2010 τα έσοδα από τους τακτικούς φόρους ακινήτων αυξάνονται απότομα και ακολουθούν ανοδική πορεία και τα επόμενα χρόνια λόγω της εισαγωγής νέων φόρων αλλά και λόγω της μείωσης του Α.Ε.Π. στα χρόνια της ύφεσης.

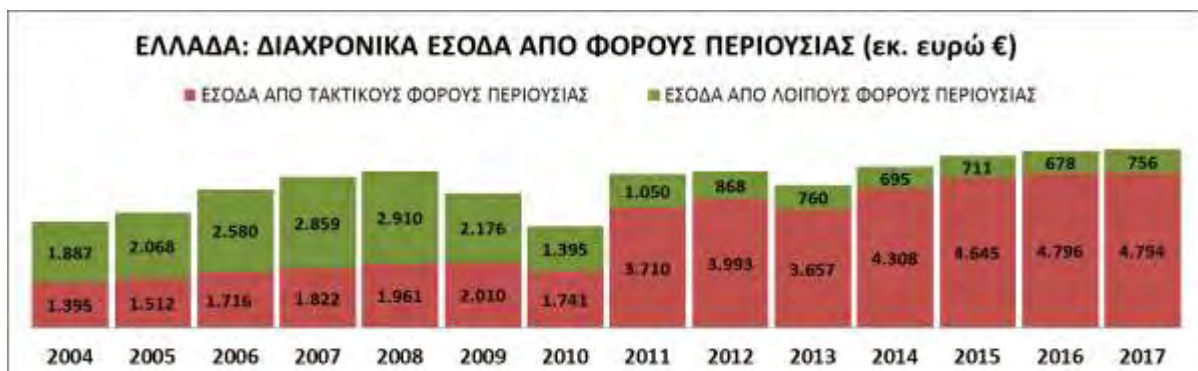
**ΓΡΑΦΗΜΑ 4.3 ΕΞΕΛΙΞΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΤΑΚΤΙΚΟΥΣ ΦΟΡΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ 2004-2016**



Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data (ιδία επεξεργασία)

Στο γράφημα 4.4 απεικονίζεται η αλλαγή στη διάρθρωση των εσόδων σε εκατ. ευρώ (€) από φόρους περιουσίας, που ξεκίνησε το 2010. Και από το σχήμα αυτό φαίνεται ότι και μετά την αντιστροφή της αναλογίας των δύο κατηγοριών φόρων, τα συνολικά έσοδα εξακολουθούν να κινούνται σε χαμηλά επίπεδα.

**ΓΡΑΦΗΜΑ 4.4 ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (€) 2004-2017**



Πηγή στοιχείων : Eurostat (ιδία επεξεργασία)

### 4.3 Απολογισμός εσόδων από τη φορολόγηση ακινήτων

Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία της Α.Α.Δ.Ε. για τον απολογισμό του κρατικού προϋπολογισμού των ετών 2011-2017, εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα κατηγοριοποιημένα τα έσοδα (προ της επιστροφής φόρων) που εισπράχθηκαν από τους κυριότερους φόρους ακινήτων τα έτη 2011-2017. Οι κατηγορίες ακολουθούν την κωδικαρίθμηση του κρατικού προϋπολογισμού.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 4.1 ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΑ ΕΤΗ 2011-2017**

ΚΑΕ	ΕΙΣΠΡΑΧΘΕΝΤΑ ΕΣΟΔΑ ΣΕ € ΑΝΑ ΚΑΕ (ΠΡΟ ΜΕΙΩΣΗΣ ΕΠΙΣΤΡΟΦΩΝ)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0146	Φόρος στο εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου (άρθρα 41-43, Τμήμα Πρώτο-Κ.Φ.Ε, ν.4172/2013)				12.370.644	56.835	98	1.864
0210	<b>Φόροι και τέλη κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών κ.λπ.</b>	<b>128.441.753</b>	<b>92.129.138</b>	<b>182.682.107</b>	<b>110.105.522</b>	<b>135.852.987</b>	<b>118.374.091</b>	<b>156.119.495</b>
0213	Φόροι και τέλη κληρονομιών	94.776.037	68.993.677	73.549.661	77.666.709	82.914.954	80.278.931	95.727.967
0214	Φόροι και τέλη δωρεών, γονικών παροχών κ.λπ.	33.665.716	23.135.461	109.132.445	32.438.813	52.938.033	38.095.160	60.391.528
0221	Φόρος στην ακίνητη περιουσία ή στα εμπράγματα δικαιώματα εκτός από την υποθήκη	310.149.002	283.911.885	551.014.218	151.087.360	28.522.557	19.336.958	12.930.745
0222	Φόρος από την αναπροσαρμογή της αξίας ακινήτων (άρθρα 20, 21 ν. 2065/92)	521.448	47.301	35.606.557	428.575	2.141.352	142.528	256.493
0223	<b>Ενιαίο τέλος ακινήτων (άρθ. 5 ν.3634/08)</b>	<b>148.595</b>	<b>41.520</b>	<b>279.974</b>	<b>27.916</b>	<b>7.467</b>	<b>168.895</b>	<b>7.803</b>
0224	<b>Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (άρθ. 53, ν. 4021/11)</b>	<b>733.108.088</b>	<b>2.481.103.293</b>	<b>2.304.248.762</b>	<b>1.278.197.104</b>	<b>203.576.273</b>	<b>105.336.244</b>	<b>64.684.318</b>
0225	<b>Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)</b>				<b>1.933.990.995</b>	<b>2.809.489.324</b>	<b>3.360.467.133</b>	<b>3.019.854.335</b>
0615	Φόρος στην ακίνητη περιουσία Π.Ο.Ε	15.168.320	161.047.921	663.741.784	103.835.152	43.027.905	22.250.034	26.759.070
0894	Έκτακτη εισφορά στη μεγάλη ακίνητη περιουσία (άρθ.3, ν.3808/09)	2.032.465	60.816.803	1.452.011	286.522	199.855	58.710	75.029
1113	<b>ΦΠΑ στις νέες οικοδομές (άρθ.1ν. 3427/05).</b>	<b>35.434.615,98</b>	<b>20.111.415,86</b>	<b>16.248.709,96</b>	<b>13.014.616,45</b>	<b>11.039.870,53</b>	<b>13.005.090,51</b>	<b>14.297.845,56</b>
1210	Φόροι στις μεταβιβάσεις και συγκεντρώσεις κεφαλαίων	509.362.796	387.136.453	503.095.758	277.331.961	310.441.195	231.859.923	273.013.265
1211	<b>Φόρος στη μεταβίβαση οικοδομών</b>	<b>254.457.145</b>	<b>200.905.710</b>	<b>179.648.745</b>	<b>106.409.399</b>	<b>110.031.773</b>	<b>131.037.885</b>	<b>164.615.274</b>
1212	<b>Φόρος στη μεταβίβαση οικοπέδων και αγροκτημάτων</b>	<b>143.517.062</b>	<b>97.999.949</b>	<b>71.902.405</b>	<b>34.469.332</b>	<b>35.941.592</b>	<b>37.862.642</b>	<b>47.958.392</b>
1213	Τέλος συναλλαγής ακινήτων (άρθ. 11 ν. 3427/05) <i>ΚΑΤΑΡΤΗΘΗΚΕ</i>	48.085	11.017	82.149	8.804	23.511	177.465	1.736
1218	Φόρος υπεραξίας κεφαλαίου από τη μεταβίβαση ακινήτων (άρθρο 33 Κ.Φ.Ε.)	18.918	2.807	249.676	2.445.155	142.518	166	294
1621	Φόρος μεταβίβασης ακινήτων κ.λπ. Π.Ο.Ε	543.745	695.785	267.856	776.001	65.525	850.082	49.947

Πηγή στοιχείων: Α.Α.Δ.Ε.

Βάσει των στοιχείων του πίνακα καταλήγουμε στις παρακάτω διαπιστώσεις για την εξέλιξη και διακύμανση των εσόδων ανά κατηγορία φόρου ακινήτων:

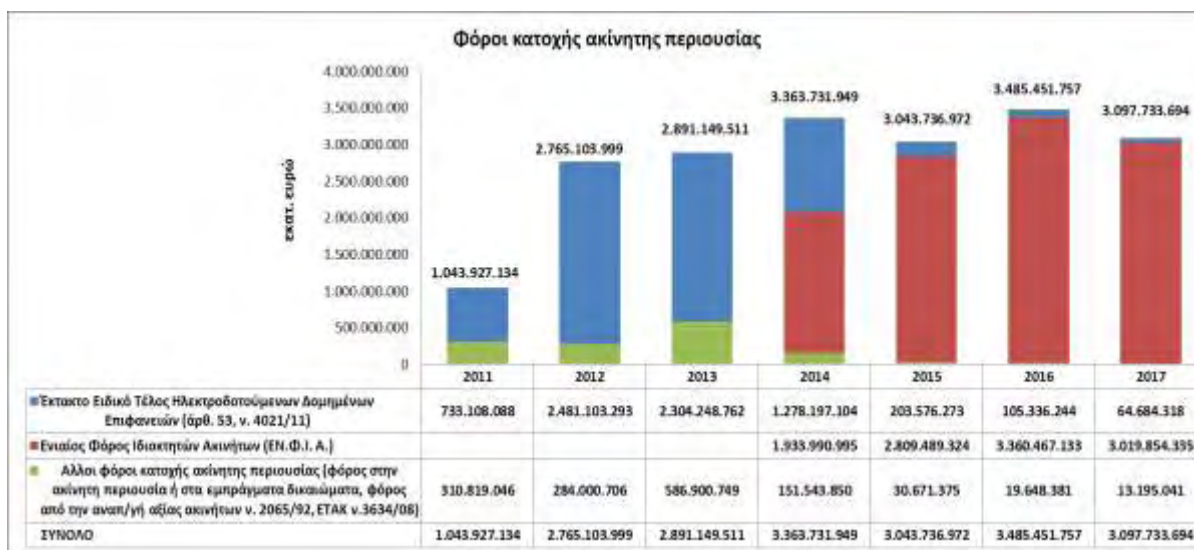
#### 4.3.1 Έσοδα προερχόμενα από φόρους κατοχής ακινήτων

Στο παρακάτω γράφημα απεικονίζονται τα στοιχεία των ετών 2011-2017 για το ύψος των εσόδων από τη φορολόγηση της κατοχής ακινήτων. Οι φόροι που ίσχυσαν στο διάστημα αυτό



ήταν ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π), ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.), το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.), άλλοι μικρότεροι φόροι στην ακίνητη περιουσία ή στα εμπράγματα δικαιώματα, ο φόρος από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων (ν.2065/92). Παρατηρούμε ότι, κατά το διάστημα αυτό, τα έσοδα από φόρους κατοχής ακινήτων αυξήθηκαν από 1,04 δισεκ. € το 2011 σε 3,09 δισεκ. € το 2017, δηλαδή σχεδόν τριπλασιάστηκαν.

**ΓΡΑΦΗΜΑ 4.5 ΦΟΡΟΙ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**



Πηγή στοιχείων: Α.Α.Δ.Ε. (ιδία επεξεργασία)

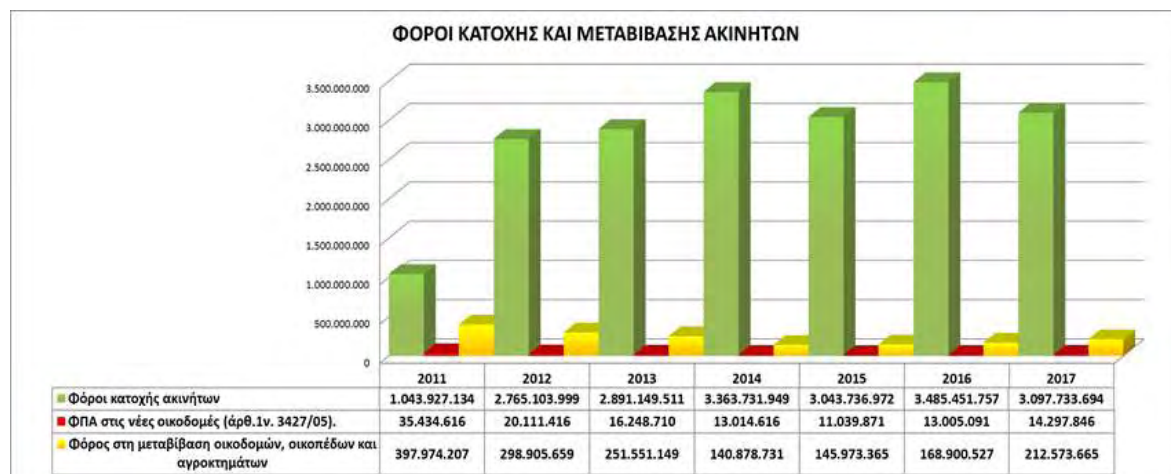
Καθοριστική για την αύξηση αυτή ήταν η δύναμη του ν. 4021/2011 εισαγωγή του έκτακτου ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε), τα έσοδα μόνο του οποίου έφτασαν περίπου τα 2,5 εκατομμύρια ευρώ το 2012. Το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. καταργήθηκε από 1.1.2014 με αποτέλεσμα τα έσοδα του κατά τα επόμενα έτη να βαίνουν συνεχώς μειούμενα. Ωστόσο, από 1.1.2014 άρχισε η εφαρμογή του ΕΝ.Φ.Ι.Α και κατά το πρώτο έτος εφαρμογής τα έσοδα του φόρου αυτού προσεγγίζουν τα 1,9 δισεκ. ευρώ και εμφανίζονται αυξημένα για τα επόμενα έτη 2015-2016. Η μείωση των συγκεκριμένων εσόδων που παρατηρείται το 2017 οφείλεται στη χρονική διαφορά της ταμειακής είσπραξης των ετεροχρονισμένων δόσεων του ΕΝ.Φ.Ι.Α για το κάθε έτος αλλά και σε μια σειρά απαλλαγών από το φόρο που προέβλεψε η ΠΟΛ 1200/2017 για τους ιδιοκτήτες σεισμόπληκτων ακινήτων, όπως επίσης και στις δικαστικές μειώσεις των τιμών ζώνης σε ορισμένες περιοχές (Ψυχικό κ.ά.), με βάση τις οποίες υπολογίζεται ο φόρος. Στην πραγματικότητα, τα έσοδα ανά φορολογική περίοδο για

τα δύο έτη διατηρήθηκαν σταθερά.(Α.Α.Δ.Ε. 2017). Ως προς τη σχέση τους με τα συνολικά έσοδα των φόρων περιουσίας, τα έσοδα του ΕΝΦΙΑ για καθένα από τα έτη 2015, 2016, 2017 ξεπερνούν το 90% των συνολικών εσόδων από φόρους ακινήτων· ειδικά δε για το 2017 αντιστοιχούν σε ποσοστό 96,42%. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα εκκαθάρισης των δηλώσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α τον Αύγουστο του 2018, τα έσοδα που αντιστοιχούν στο φορολογικό έτος 2018 ανέρχονται σε 3.093.502.546,24€ (ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΕΝ.Φ.Ι.Α-Αύγουστος 2018).

### 4.3.2 Έσοδα προερχόμενα από φόρους μεταβίβασης ακινήτων

Εκτός από τους φόρους κατοχής ακίνητης περιουσίας, στην κατηγορία των φόρων περιουσίας περιλαμβάνονται και οι φόροι που επιβαρύνουν τη μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας, είτε αυτή γίνεται με σύμβαση αγοραπωλησίας, είτε με κληρονομία, δωρεά ή γονική παροχή. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α.), ο Φ.Π.Α. που επιβάλλεται στις νέες οικοδομές σύμφωνα με το ν.3427/05 καθώς και ο φόρος κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής, όταν αφορά την απόκτηση ακινήτου. Επειδή τα διαθέσιμα στοιχεία για τα έσοδα από φόρους κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών αφορούν όλες τις περιπτώσεις περιουσιακών μεταβιβάσεων και όχι μόνο τα ακίνητα, δε θα τα συμπεριλάβουμε στο σχολιασμό που ακολουθεί.

**ΓΡΑΦΗΜΑ 4.6 ΦΟΡΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**



Πηγή στοιχείων : Α.Α.Δ.Ε. (ιδία επεξεργασία)

Στο παραπάνω γράφημα απεικονίζονται τα σχετικά έσοδα για το διάστημα 2011-2017 και παρατηρούμε ότι το ύψος των εσόδων από τους φόρους μεταβίβασης ακινήτων το 2017 (212,5 εκατ. €) έχουν μειωθεί σχεδόν στο μισό σε σχέση με τα αντίστοιχα επίπεδα του 2011

(397,9 εκατ. €). Η πτωτική πορεία των εσόδων αυτών δε μπορεί παρά να συσχετιστεί με το μειωμένο αριθμό των συναλλαγών ακινήτων λόγω της εισαγωγής των νέων φόρων κατοχής ακίνητης περιουσίας (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. το 2011 και ΕΝΦΙΑ το 2013) και με τη μείωση του συντελεστή του φόρου μεταβίβασης το 2013 σε 3%. Τα προερχόμενα έσοδα από την επιβολή Φ.Π.Α. με συντελεστή 24% στη μεταβίβαση νέων οικοδομών παρουσιάζουν συνεχόμενη πτώση έως και το 2015, ενδεικτική των περιορισμένων επενδύσεων σε κατοικίες και του μικρού αριθμού των μεταβιβάσεων. Από το 2015 ξεκίνησε μια μικρή αύξηση των σχετικών εσόδων, κατά 1,96 εκ. ευρώ το 2016 και 1,29 εκ. ευρώ το 2017, που μπορεί να ερμηνευθεί ως ένδειξη αναθέρμανσης της αγοράς ακινήτων.

Στην Ελλάδα, η μείωση του συντελεστή που εφαρμόζεται στη μεταβίβαση των ακινήτων το 2010 (από 8-10% σε 3%) έγινε στο πλαίσιο της προσπάθειας να αποτραπεί η διαταραχή στην αγορά ακινήτων μετά την εισαγωγή του ΕΝ.Φ.Ι.Α και την αύξηση των φόρων κατοχής ακινήτων (Ernst&Young 2014).

**ΓΡΑΦΗΜΑ 4.7 ΦΟΡΟΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**



Πηγή στοιχείων: Α.Α.Δ.Ε. (ιδία επεξεργασία)

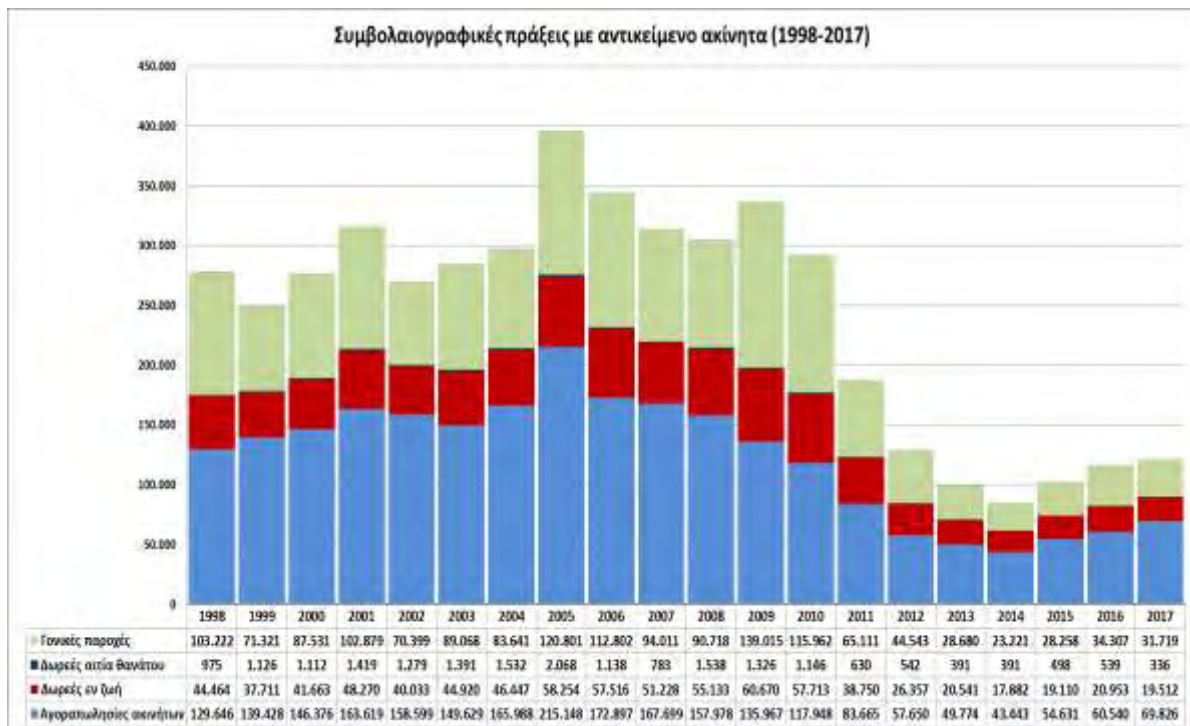
Παρόλ' αυτά, με βάση τα στοιχεία της Α.Α.Δ.Ε. για την πορεία των φορολογικών εσόδων, όπως φαίνεται στο γράφημα 4.7, παρατηρήθηκε συνεχής πτώση των εσόδων από τη φορολογία της μεταβίβασης των ακινήτων, τα οποία το 2014 έφτασαν στο κατώτατο σημείο τους (140,8 εκατ.€), μια πτώση κατά 65% σχεδόν σε σχέση με τα επίπεδα του 2011.

Τα έσοδα που προέρχονται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων έχουν δεχτεί την επίδραση τόσο της μείωσης του φορολογικού συντελεστή αλλά και της μείωσης του αριθμού των συναλλαγών με αντικείμενο τις μεταβιβάσεις ακινήτων. Ταυτόχρονα έχουν επηρεαστεί από τον γενικότερο αρνητικό αντίκτυπο που είχε στην αγορά ακινήτων η εισαγωγή του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε και του ΕΝ.Φ.Ι.Α., όσο και του θεσμοθετημένου, αλλά συνεχώς αναβαλλόμενου ως προς την ισχύ του, φόρου υπεραξίας (η εφαρμογή του οποίου αναβλήθηκε εκ νέου ως την

31.12.2019). Θα πρέπει ωστόσο να σημειωθεί ότι την τριετία 2015-2017 τα συγκεκριμένα έσοδα ακολουθούν ελαφρώς ανοδική πορεία, η οποία αποδίδεται στη μικρή αύξηση του αριθμού των συναλλαγών. Στον περιορισμένο αριθμό των αγοραπωλησιών οφείλεται και η μείωση των εσόδων των προερχόμενων από το Φ.Π.Α. στις νέες οικοδομές.

Οι παραπάνω διαπιστώσεις αξίζει να συνδυαστούν με τα στοιχεία που αφορούν τον αριθμό των συμβολαιογραφικών πράξεων που πραγματοποιήθηκαν με αντικείμενο ακίνητα περιουσιακά στοιχεία, κατά το ίδιο διάστημα, δηλαδή μετά την εισαγωγή των νέων φόρων κατοχής ακίνητης περιουσίας, του ΕΕΤΗΔΕ το 2011 και του ΕΝΦΙΑ το 2013. Στο γράφημα 4.8 παρατηρούμε τη σημαντική μείωση του αριθμού των συναλλαγών με αντικείμενο οποιαδήποτε μεταβίβαση ιδιοκτησίας ακινήτων (γονικές παροχές, δωρεές εν ζωή και αιτία θανάτου, αγοραπωλησίες ακινήτων) κατά τα έτη μετά το 2005 και την ακόμη πιο απότομη μείωση του αριθμού των συμβολαιογραφικών πράξεων μετά το 2011 και έως το 2014, μετά το οποίο διαφαίνεται και εδώ μία αυξητική τάση.

**ΓΡΑΦΗΜΑ 4.8 ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ ΜΕ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΩΝ 1998-2017**



Πηγή στοιχείων : ΕΛΣΤΑΤ (ιδία επεξεργασία)

Από τα στοιχεία συνάγεται ότι ο αριθμός των συμβολαιογραφικών πράξεων με αντικείμενο την αγοραπωλησία ακινήτων έφτασε το μέγιστο σημείο του το έτος 2005, γεγονός που

δικαιολογείται σε ένα βαθμό ενόψει της εισαγωγής του Φ.Π.Α. δυνάμει του ν.3427/2005 που θα ίσχυε από το 2006 και εφεξής. Από το 2006 και μετά, οι αγοραπωλησίες ακινήτων μειώνονται συνεχώς σε αριθμό έως και το 2014, παρά την εν τω μεταξύ μείωση του συντελεστή του φόρου μεταβίβασης. Στο διάστημα 2008-2014, οι συναλλαγές παρουσίασαν ετησίως πτώση περίπου 14% ενώ τη μεγαλύτερη πτώση (30%) σημείωσαν κατά τα έτη 2011-2012. Από το 2015, παρατηρείται μικρή αύξηση των αγοραπωλησιών ακινήτων, οι οποίες ωστόσο εξακολουθούν να εμφανίζονται μειωμένες κατά 70% σε σχέση με τα αντίστοιχα επίπεδα του 2005.

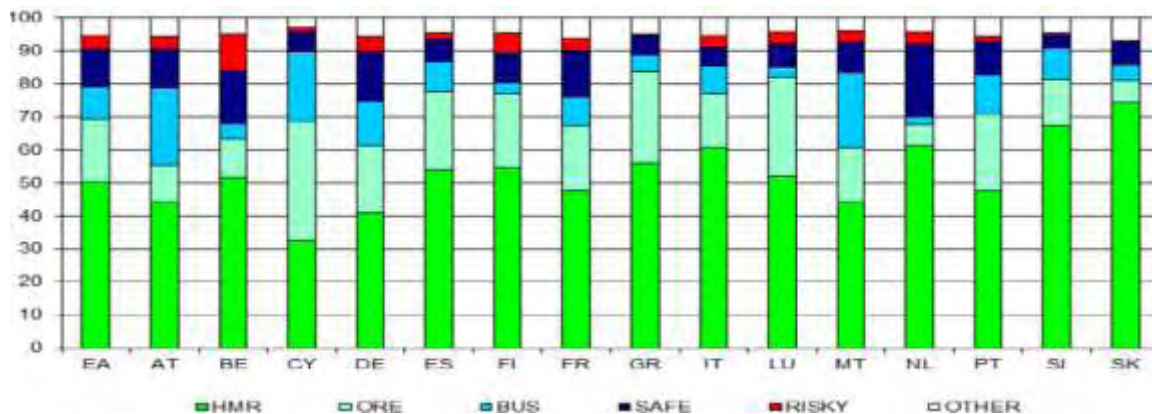
#### **4.4 Αποτίμηση των αποτελεσμάτων του φόρου ακίνητης περιουσίας**

Πριν την έναρξη της οικονομικής κρίσης οι φόροι κατοχής ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα απέδιδαν μικρό μόνο μέρος των συνολικών εσόδων από τη φορολόγηση της περιουσίας, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων προερχόταν από τις μεταβιβάσεις ακινήτων (IOBE 2018). Με την εμφάνιση της κρίσης, οι νομοθετικές αλλαγές με αντικείμενο τη φορολόγηση των ακινήτων, όπως είδαμε στα προηγούμενα κεφάλαια, είχαν ως αποτέλεσμα να αλλάξει η διάρθρωση των φορολογικών εσόδων που προέρχονται από φόρους περιουσίας. Ειδικότερα, κατά την δεκαετία 2006-2016, τριπλασιάστηκε σχεδόν η αναλογία των εσόδων που προέρχονται από τακτικούς φόρους ακινήτων ως ποσοστό του Α.Ε.Π και μειώθηκε στο μισό περίπου η αναλογία των εσόδων από τους λοιπούς φόρους περιουσίας (μεταβίβασης, κληρονομιών, δωρεών κ.ά.). (βλ. γράφημα 4.2 σελ 69)

Η εισαγωγή του φόρου κατοχής ακινήτων κατά την ήδη υφεσιακή φάση της ελληνικής οικονομίας προκάλεσε μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος και της καταναλωτικής δαπάνης, η οποία δε μπορούσε να αντιμετωπιστεί από τα νοικοκυριά με ρευστοποίηση των ακινήτων τους, λόγω του «παγώματος» της κτηματαγοράς. Έτσι, η ύφεση έγινε βαθύτερη (IOBE 2018). Οι επιπτώσεις του φόρου στα ακίνητα δε μπορεί να μη συσχετιστούν με το πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκτησίας ακινήτων που κατέχει η Ελλάδα. Ο πλούτος των νοικοκυριών αποτελείται από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και πραγματικά περιουσιακά στοιχεία, στα οποία συμπεριλαμβάνονται τα ακίνητα. Σύμφωνα με έρευνα του Household Finance and Consumption Network (2013) για τη σύνθεση του πλούτου των νοικοκυριών των 15 (τότε) χωρών της ευρωζώνης, η κύρια κατοικία (HMR) αποτελεί κατά μέσο όρο το 51% του πλούτου των νοικοκυριών και οι υπόλοιπες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων, όπως τα

υπόλοιπα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία (ORE), η αξία της επιχείρησης που αυτοαποσχολούνται μέλη του νοικοκυριού (BUS), τα ασφαλή (SAFE) και τα επισφαλή (RISKY) χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τα λοιπά στοιχεία που περιλαμβάνουν οχήματα, χρήματα, καταθέσεις (OTHER) συμμετέχουν σε πολύ μικρότερα ποσοστά.

**ΓΡΑΦΗΜΑ 4.9 ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΛΟΥΤΟ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ**

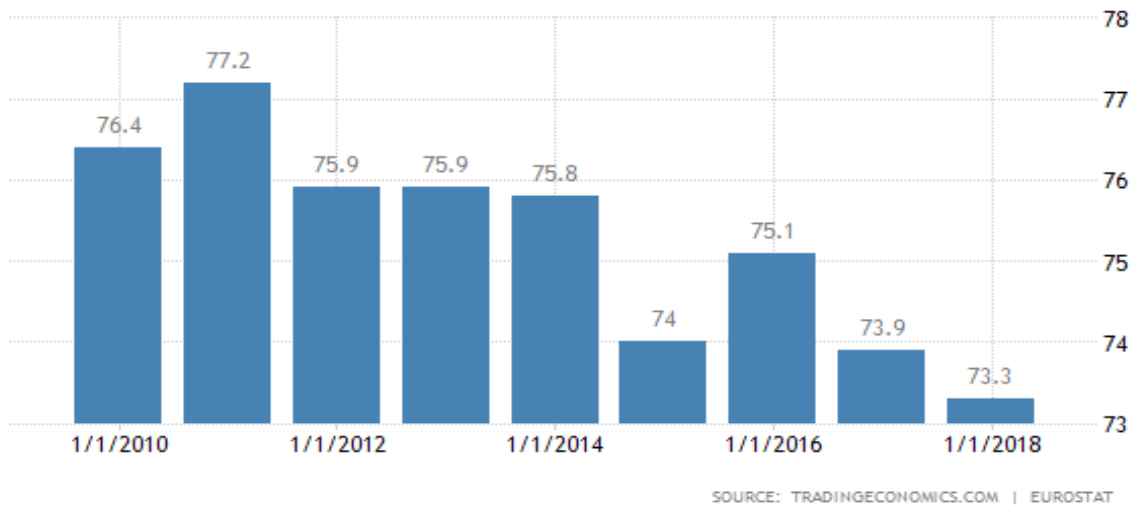


Πηγή : HFCN 2013

Η πλειονότητα των νοικοκυριών, όπως φαίνεται στο γράφημα 4.9, διαθέτει ιδιόκτητη κύρια κατοικία και σε μικρότερο ποσοστό και άλλα ακίνητα. Προέκυψε μάλιστα ότι ειδικά στις χώρες της Νότιας Ευρώπης και στο Λουξεμβούργο τα υπόλοιπα, πέραν της κύριας κατοικίας, ακίνητα καλύπτουν μεγαλύτερο συγκριτικά ποσοστό στο συνολικό πλούτο των νοικοκυριών. Συνολικά, πάντως, η κατηγορία των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων είναι η επικρατούσα ως προς το ποσοστό συμμετοχής στο συνολικό πλούτο των νοικοκυριών σε ποσοστό 85% κατά μέσο όρο, και η υποκατηγορία της κύριας κατοικίας είναι η σημαντικότερη. Το ποσοστό συμμετοχής της ακίνητης περιουσίας στον πλούτο των ελληνικών νοικοκυριών έφτανε το 82% και της κύριας κατοικίας στο 56% περίπου (HFCN 2013).

Σε πιο πρόσφατη έρευνα προκύπτει ότι το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα κατά το διάστημα 2003-2017 έφτανε κατά μέσο όρο το 75,43% με υψηλότερο ρεκόρ το 77,20% το έτος 2011 και χαμηλότερο 73,30% για το 2017 (ανάκτηση από <https://tradingeconomics.com/greece/home-ownership-rate>)

**ΓΡΑΦΗΜΑ 4.10 ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**



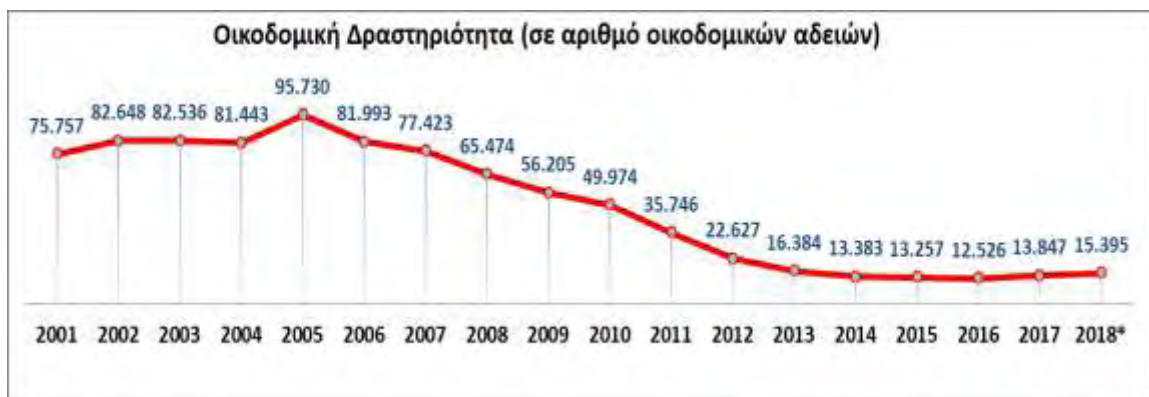
Επιβεβαιώνεται έτσι ότι το μεγαλύτερο μέρος των αποταμιεύσεων των ελληνικών νοικοκυριών επενδύονταν διαχρονικά σε ακίνητα, τα οποία θεωρούνταν ως μια ασφαλής επένδυση ενώ παράλληλα συνηθιζόταν παραδοσιακά η τακτική της γονικής παροχής της κατοικίας για το ξεκίνημα ενός νέου νοικοκυρίου.

#### **4.4.1 Επενδύσεις, αγορά ακινήτων και οικοδομική δραστηριότητα**

Σύμφωνα με μελέτη του IOBE (2018) η εισαγωγή του φόρου κατοχής ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. και ΕΝΦΙΑ) επηρέασε τις τιμές τους. Βάσει των εκτιμήσεων της συγκεκριμένης μελέτης, στο φόρο κατοχής οφείλεται η μείωση των τιμών των ακινήτων σε ποσοστό 19% για την πλειονότητα των ακινήτων με αντικειμενική αξία έως 200.000€ ενώ για ακίνητα αξίας μεγαλύτερης από 1.000.000€ το ποσοστό αυτό φτάνει το 74%. Η πτώση των τιμών επιφέρει αυτόματα μείωση της αξίας της περιουσίας των ιδιοκτητών των ακινήτων, μείωση δηλαδή του πλούτου των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων. Στην ίδια μελέτη υπολογίστηκε ότι οι καθαρές απόδοσεις των επενδύσεων σε ακίνητα μετά την εισαγωγή του ΕΝΦΙΑ, έχουν φθίνουσα πορεία και γίνονται αρνητικές όταν η αξία της περιουσίας υπερβαίνει ένα συγκεκριμένο σημείο (870.000€). Η επένδυση σε ακίνητα, παρά τις χαμηλότερες τιμές που ισχύουν σήμερα, γίνεται λιγότερο ελκυστική όσο αυξάνεται η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας και η απόκτηση πρόσθετης ακίνητης περιουσίας γίνεται αποτρεπτική καθώς μειώνει την επενδυτική απόδοση της συνολικής περιουσίας ενός ατόμου.

Οι επιπτώσεις της φορολογίας των ακινήτων, ιδίως των κτιρίων/κατοικιών έγιναν αισθητές και στον κατασκευαστικό κλάδο και την οικοδομική δραστηριότητα. Μέρος της μεγάλης κάμψης που σημειώθηκε στον τομέα αυτό οφείλεται στην αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης που συνεπάγονται η μεταβίβαση/κατοχή ακινήτων.

**ΓΡΑΦΗΜΑ 4.11 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΕΤΩΝ 2001-2018**



Πηγή στοιχείων: ΕΛΣΤΑΤ (ιδία επεξεργασία)

Στο γράφημα 4.11 φαίνεται ότι το 2005 είναι το έτος κατά το οποίο εκδόθηκε ο μέγιστος αριθμός οικοδομικών αδειών, ενόψει προφανώς της εισαγωγής του Φ.Π.Α. στις νέες οικοδομές από το 2006 και εφεξής. Από το 2006 και μετά ξεκίνησε η φθίνουσα πορεία του κλάδου μέχρι το 2016, οπότε έφθασε στο χαμηλότερο επίπεδο με μείωση του αριθμού των αδειών κατά ποσοστό 85% περίπου σε σχέση με την προ κρίσης εποχή. Για το έτος 2018 (Ιανουάριος -Νοέμβριος 2018) ο αριθμός των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν στο σύνολο της χώρας ανέρχεται μόλις στο 20% του αντίστοιχου αριθμού του 2001.

Στον παρακάτω πίνακα (πίνακας 4.2) της Διεύθυνσης Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών της Τράπεζα της Ελλάδος (ανάκτηση από <https://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/indices.aspx>) απεικονίζεται μια σειρά δεικτών που αφορούν την εξέλιξη της αγοράς ακινήτων και τις ετήσιες ποσοστιαίες μεταβολές τους το διάστημα μετά την κρίση. Με βάση τα στοιχεία μπορούμε να αξιολογήσουμε το βαθμό επηρεασμού της αγοράς ακινήτων και των επιμέρους εμπλεκόμενων κλάδων από την οικονομική κρίση και τα μέτρα που εφαρμόστηκαν για την αντιμετώπισή της, μεταξύ των οποίων και οι νομοθετικές αλλαγές στη φορολόγηση των ακινήτων.



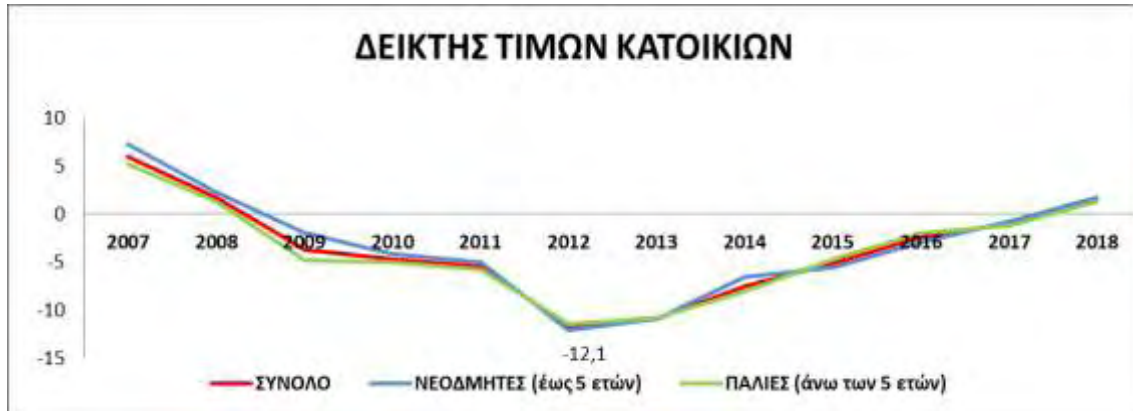
## ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2 ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ													
ΔΕΙΚΤΕΣ	ΕΤΗΣΙΕΣ ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ												Μεταβολή 2007-2018
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
<b>ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ</b>													
ΣΥΝΟΛΟ (Ελλάδα)	5,9	1,7	-3,7	-4,7	-5,5	-11,7	-10,9	-7,5	-5,1	-2,4	-1	1,5	-36,73%
Νεόδμητες (έως 5 ετών)	7,2	2,3	-2	-4,2	-5	-12,1	-10,9	-6,5	-5,6	-3	-0,8	1,7	-33,83%
Παλιές (άνω των 5 ετών)	5,2	1,3	-4,8	-5	-5,8	-11,4	-10,8	-8,1	-4,7	-2	-1,2	1,3	-38,36%
<b>ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΩΝ</b>	4,5	3,9	3,6	2,4	0,8	-2,1	-6,8	-7,7	-4,4	-2,6	-2,2		-10,96%
<b>ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΓΟΡΑΠΟΛΗΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b>	-3	-5,8	-13,9	-13,9	-29,1	-31,1	-13,7	-12,7	25,8	10,8	15,3		-59,93%
<b>ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (ΕΛΣΤΑΤ)</b>													
ΣΥΝΟΛΟ		5,1	-0,3	1,8	1	-0,1	-1,4	-3,1	-2,3	-1,7	0,1	0,6	-0,55%
Εργατικό κόστος		3,3	0,3	0	-1,1	-1,1	-1,4	-3,6	-2,8	-1,5	-0,2	0	-7,96%
Κόστος υλικών		6,4	-0,7	3	2,5	0,6	-1,5	-2,8	-2	-1,7	0,4	0,9	4,85%
<b>ΔΕΙΚΤΕΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ (ΕΛΣΤΑΤ)</b>													
Αριθμός οικοδομικών αδειών		-17,6	-16,1	-10,9	-28,4	-36,9	-27,7	-18,1	-0,9	-5,6	8,7	11,6	-81,30%
Εμβαδό		-19	-24,2	-19,8	-41,4	-32,1	-28,3	-12,2	-3,3	-5,2	18,2	23	-83,56%
Όγκος		-17,3	-26,5	-23,3	-37,7	-30,6	-25,6	-5,8	-0,2	-6,9	19,4	21,7	-80,93%
Παραγωγή τσιμέντου (σε όγκο)		-3,1	-21,4	-14,3	-37,8	-12,8	3,4	-3,4	3,6	23,6	-4,5	5,4	-54,42%
Προμήθειες ΠΔΕ (ΤτΕ)		9,3	-2,8	-11,3	-17,1	-10,5	14,5	-0,9	-2,8	-1,8	-5,4	4,8	-24,92%
<b>ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΛΑΔΟ</b>													
Γενικός δείκτης	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	3ο τρίμηνο 2018	
Οικοδομικά έργα	14,3	7,8	-17,5	-29,2	-41,3	-33,4	-8,2	15,5	3,1	22,9	-14,6	7,8	-65,20%
Έργα πολιτικού μηχανικού	6,8	-0,5	-24,1	-39,7	-42,6	-34,5	-17,3	-0,3	12,5	18,1	-10,2	12,3	-79,80%
Έργα πολιτικού μηχανικού	20,5	13,8	-13,4	-23,3	-39,8	-32,3	1,9	29,7	-3,5	26,8	-17,9	4	-48,74%
<b>ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΣΤΟΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΛΑΔΟ</b>													
Σύνολο απασχολούμενων			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	3ο τρίμηνο 2018	
			-6,6	-12,7	-22,5	-17,4	-17,9	-10,4	-4,2	1,3	1,5	-3,3	-63,43%
<b>ΔΕΙΚΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΛΑΔΟ</b>													
Σύνολο κατασκευών			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	3ο τρίμηνο 2018	
			-10,7	-23,8	-16,6	-17,5	-11,6	-25,7	-12,2	28,5	5,7	-44,9	-79,79%
Κατοικίες			-19,7	-26,3	-14,4	-38	-31,3	-53,2	-25,7	-12,4	-5,5	20,8	-92,50%
<b>ΔΕΙΚΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΛΑΔΟ ΩΣ % ΑΕΠ</b>													
Σύνολο κατασκευών			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	3ο τρίμηνο 2018	
			11	8,8	8,1	7,2	6,6	4,9	4,6	5,5	5,8	5,5	92,76%
Κατοικίες			6,4	4,9	4,7	3,1	2,2	1	0,8	0,7	0,6	0,7	27,88%
Κεφαλαιακές εισροές από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων στην Ελλάδα			-24,4	-35,4	41,8	13,2	57,6	50,2	-36,1	45,3	86,5	172,1	774,33%

Πηγή : Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών - ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Τράπεζα της Ελλάδος - ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ)

Ο δραστικός περιορισμός της ζήτησης για ακίνητα οδήγησε – μεταξύ άλλων – σε μείωση των τιμών των κατοικιών κατά 36,7% μεταξύ 2007 και 2018 και για τις νεόδμητες κατοικίες ειδικότερα η μείωση των τιμών τους ήταν 33,8%. Στο γράφημα που ακολουθεί φαίνεται η πορεία του δείκτη τιμών τόσο για τις παλιές όσο και για τις νεόδμητες κατοικίες, η οποία εμφανίζεται παράλληλη και για τις δύο κατηγορίες. Προκύπτει ότι η πτώση επιταχύνθηκε περισσότερο μετά το 2011, έτος κατά το οποίο επιβλήθηκε η πρόσθετη φορολογία στην ιδιοκτησία των ακινήτων (επιβολή Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.) η οποία επηρέασε αρνητικά τις τιμές τους σε συνδυασμό με τη σωρευτική μείωση των εισοδημάτων και το κλίμα της γενικότερης αβεβαιότητας στην οικονομία ενώ ο δείκτης έφτασε στο χαμηλότερο σημείο του το 2012 (-12,1%)

ΓΡΑΦΗΜΑ 4.12 ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ



Πηγή στοιχείων: Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών ΤτΕ (ιδία επεξεργασία)

Μετά από συνεχόμενη πτωτική πορεία πολλών ετών, το 2018 σημειώθηκε αύξηση των τιμών τόσο των νεόδμητων όσο και των παλαιότερων κατοικιών κατά 1,7% και 1,3% αντίστοιχα.

Από τα στοιχεία του πίνακα 4.2 παρατηρούμε επίσης ότι η πτώση των τιμών των ακινήτων ήταν μεγαλύτερη και ταχύτερη από την υποχώρηση του κόστους κατασκευής, το οποίο στο ίδιο διάστημα υποχώρησε μόλις κατά 0,55%, καθιστώντας λιγότερο αποδοτική την κατασκευή κτιρίων, με αποτέλεσμα την αποδυνάμωση των κινήτρων κατασκευής νέων κτιρίων και τη συρρίκνωση της οικοδομικής δραστηριότητας. Οι μειώσεις στους δείκτες της κατασκευαστικής δραστηριότητας είναι από τις μεγαλύτερες, καθώς βλέπουμε ότι η μείωση ξεπερνά το 80% στους δείκτες του αριθμού των οικοδομικών αδειών, του εμβαδού και του όγκου των κατασκευαζόμενων έργων. Η πτώση δείχνει να περιορίζεται από το 2014 και μετά, και τη διετία 2017-2018 οι μεταβολές εμφανίζουν θετικό πρόσημο. Ο γενικός δείκτης παραγωγής στον κατασκευαστικό κλάδο τη δεκαετία 2007-2017 μειώθηκε κατά 65,2%, με τον επιμέρους δείκτη των οικοδομικών έργων να πέφτει κατά 79,8%. και των έργων του πολιτικού μηχανικού να μειώνεται κατά 48,7%, σημειώνοντας το 2011 τη μεγαλύτερη πτώση κατά 39,8%. Η πορεία φαίνεται ότι ανατράπηκε το 2014 και κατά τα επόμενα έτη εμφανίζονται βελτιωμένοι (με εξαίρεση το 2017) ενώ για τα τρία τρίμηνα του 2018 οι μεταβολές των δεικτών είναι θετικές.

Η μεγαλύτερη πτώση για τη δεκαετία 2007-2017 αφορά τις επενδύσεις στην κατασκευή κατοικιών. Οι επενδύσεις γενικά στις κατασκευές μειώθηκαν κατά 79,8% περίπου αλλά ειδικά στην κατασκευή κατοικιών η μείωση προσεγγίζει το 93%. Οι επενδύσεις στις κατοικίες ακολούθησαν μετά το 2008 και έως το έτος 2014 συνεχώς πτωτική πορεία. Το 2014 και οι δύο δείκτες (επενδύσεων σε κατασκευές γενικά και επενδύσεων σε κατοικίες) έφτασαν στο χαμηλότερο σημείο, εμφανίζοντας μείωση κατά 25,7% και 53,2% αντίστοιχα.

Από το 2014 και μετά η μείωση για τις επενδύσεις σε κατοικίες περιορίστηκε σχετικά και το 3ο τρίμηνο του 2018 ο δείκτης παρουσιάζει σημαντική αύξηση (+20,8 %) σε σχέση με την πτώση κατά 5,5% που εμφάνιζε το 2017. Παραμένουν ωστόσο σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (0,7%).

#### ΓΡΑΦΗΜΑ 4.13 ΔΕΙΚΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ



Πηγή στοιχείων: Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών ΤτΕ (ιδία επεξεργασία)

Σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος (πίνακας 4.2), οι ξένες επενδύσεις σε ακίνητα αυξήθηκαν κατά 86,5% το 2017 ενώ έως το 3<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2018 σημειώθηκε ακόμη μεγαλύτερη θετική μεταβολή της τάξης του 172,1% περίπου. Επίσης, από τα στοιχεία για την οικοδομική δραστηριότητα κατά τη διετία 2017-2018, προκύπτει βελτίωση τόσο σε όρους αριθμού αδειών (11,6% αντί 8,7%), όσο και σε όρους όγκου και επιφανείας. Οι αυξήσεις αυτές, σύμφωνα με την τριμηνιαία έκθεση του IOBE [IOBE (B) 2018] για την ελληνική οικονομία, συνδέονται με τις αυξημένες ιδιωτικές αγορές ακινήτων από μη κατοίκους Ελλάδας και μη Ευρωπαίους, με σκοπό τη χορήγηση άδειας παραμονής και το δικαίωμα μετακίνησης εντός της ζώνης Σένγκεν (πρόγραμμα “Golden Greece Visa”). Η αύξηση του αριθμού των οικοδομικών αδειών οφείλεται σε σημαντικό βαθμό στις ανακαινίσεις κατοικιών από τους παραπάνω επενδυτές. Σύμφωνα με την ίδια έκθεση, η θετική εξέλιξη του γενικού δείκτη παραγωγής στον κατασκευαστικό κλάδο οφείλεται σχεδόν αποκλειστικά στην οικοδομική δραστηριότητα για οικιστική και παραγωγική χρήση του ιδιωτικού τομέα, καθώς η παραγωγή στα έργα πολιτικού μηχανικού, που περιλαμβάνουν όλες τις κατηγορίες δημοσίων έργων, κινήθηκε ελαφρώς μόνο ανοδικά. Επίσης, η άνοδος συσχετίζεται σε σημαντικό βαθμό και με την ανακαίνιση υφιστάμενων κατοικιών, προκειμένου να ενοικιαστούν μέσω πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης, τύπου Airbnb.

Ο Christelis (2015) υποστήριξε ότι η αύξηση των φόρων ακίνητης περιουσίας εν μέσω της ελληνικής κρίσης ήταν καταστροφική ως πολιτική επιλογή που ενέτεινε περισσότερο την

οικονομική ύφεση. Υπερεκτιμήθηκαν τα αναμενόμενα έσοδα και υποεκτιμήθηκαν οι επιπτώσεις που θα προκαλούσε η φορολόγηση του σπουδαιότερου περιουσιακού στοιχείου των σύγχρονων νοικοκυριών ενώ η απότομη προοδευτικότητα του φόρου κατοχής ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) εγείρει και ζήτημα δικαιοσύνης.

**ΓΡΑΦΗΜΑ 4.14 ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΤΟΥ ΕΝΦΙΑ**



Σύμφωνα με την ανάλυση των εκτιμήσεων για το έτος 2014 από τον IOBE (2018) σε σχέση με τον ΕΝΦΙΑ όπως φαίνεται και στο γράφημα 4.14, ο συγκεκριμένος φόρος αποδεικνύεται αντίστροφα προοδευτικός καθώς επιβάρυνε το 15,5% του εισοδήματος των χαμηλότερων κλιμακίων με ετήσιο εισόδημα μικρότερο από 5.000 € , ποσοστό που μειώνεται απότομα για αμέσως επόμενα εισοδηματικά κλιμάκια, π.χ. για εισοδήματα 5.000-10.000€ η επιβάρυνση του ΕΝΦΙΑ απορροφά το 3,1%.

Παρόλα αυτά, αν συγκρίνουμε τα αποτελέσματα εκκαθάρισης του ΕΝ.Φ.Ι.Α για τα έτη 2015-2018 με την εισπραξιμότητα του συγκεκριμένου φόρου όπως προκύπτει από τα στοιχεία της Α.Α.Δ.Ε. για τη φορολογική συμμόρφωση, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι ο συγκεκριμένος φόρος υπηρετεί σε μεγάλο βαθμό το στόχο της συγκέντρωσης αυξημένων φορολογικών εσόδων, δεδομένου ότι το ποσοστό εισπραξιμότητάς του προσεγγίζει, από το έτος εισαγωγής του και μετά, το 73% κατά μέσο όρο.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3 ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΕΝΦΙΑ ΓΙΑ ΕΤΗ 2015-2018**

ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΕΝΦΙΑ ΑΝΑ ΕΤΟΣ (σε εκατ. €)	2015	2016	2017	2018
Ν.Π	425	467	449	451
Φ.Π.	2.826	2.713	2.704	2.643
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>3.251</b>	<b>3.180</b>	<b>3.153</b>	<b>3.094</b>

Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 4.4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗ

Παρακολούθηση Φορολογικής Διοίκησης: Συμμόρφωση					
Δείκτες απόδοσης	2014 τέλος έτους	2015 τέλος έτους	2016 τέλος έτους	2017 τέλος έτους	2018 τέλος έτους
Εμπρόθεσμες πληρωμές φόρου για ακίνητη περιουσία (σε εκ. €) *	1.582,92	2.245,79	2.845,05	2.353,21	2.306,41
Συνολικός οφειλόμενος φόρος για ακίνητη περιουσία (σε εκ. €)	2.166,56	3.122,99	3.838,59	3.154,39	3.109,92
Ποσοστό εμπρόθεσμων πληρωμών φόρου για ακίνητη περιουσία	73,06%	71,91%	74,12%	74,60%	74,16%
Ποσοστό εμπρόθεσμων πληρωμών (συνολικά για Φ.Π.Α., Φ.Ε.Φ.Π., Φ.Ε.Ν.Π., ΕΝ.Φ.Ι.Α.) (ΚΡΙ 8)	79,32%	76,77%	80,88%	80,67%	80,83%

\* Τα διαθέσιμα στοιχεία, μέχρι στιγμής, αφορούν αποκλειστικά τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων

Παρόλ'αυτά, ο Christelis (2015) υποστηρίζει ότι ενώ οι φόροι ακίνητης περιουσίας δεν επηρεάζουν τα κίνητρα εργασίας, ωστόσο, προκαλούν μια σειρά από παράπλευρες επιπτώσεις σε άλλα δημοσιονομικά μεγέθη που μπορεί να έχουν τελικά ως αποτέλεσμα τη μείωση των συνολικών καθαρών εσόδων, καθώς επηρεάζουν την κατανάλωση, την επένδυση στις κατοικίες, την αγορά ακινήτων. Στην Ελλάδα η αύξηση των τακτικών φόρων κατοχής περιουσίας εφαρμόστηκε σε συνδυασμό με την μείωση (σε 3%) του συντελεστή που επιβάλλεται στις μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας, με σκοπό την μείωση των στρεβλώσεων που προκαλούν οι τελευταίοι στην αγορά ακινήτων. Όμως, ο επίδοξος αγοραστής ενός ακινήτου, κατά τη λήψη της απόφασής του, πέραν του φόρου της μεταβίβασης θα συνυπολογίσει και τον τακτικό φόρο κατοχής που θα επωμίζεται σε ετήσια βάση στο μέλλον, ο οποίος είναι πια αυξημένος και μπορεί να υπερβαίνει το όφελος από τη μείωση του φόρου μεταβίβασης. Οι ενδεχόμενοι αγοραστές αποθαρρύνονται και η αγορά ακινήτων «παγώνει». Ήταν, επομένως, αναμενόμενη η πτώση του αριθμού των μεταβιβάσεων. Παράλληλα αναδείχτηκε το πρόβλημα ρευστότητας των νοικοκυριών. Τα νοικοκυριά δε μπορούν να ρευστοποιήσουν την ακίνητη περιουσία τους, χάνουν την πρόσβαση στις αποταμιεύσεις τους και για να ανταπεξέλθουν στη δυσκολία της οικονομικής συγκυρίας αναγκάζονται να περιορίσουν την κατανάλωση τους και να υποβαθμίσουν το βιοτικό τους επίπεδο. Οι πολίτες αδυνατούν να ανταποκριθούν στις φορολογικές τους υποχρεώσεις με αποτέλεσμα να μειώνονται τα δημόσια έσοδα ενώ αυξάνεται και ο αριθμός των μη εξυπηρετούμενων δανείων και της συνακόλουθης οικονομικής στήριξης των τραπεζών από την κυβέρνηση. Η μείωση της αξίας των ακινήτων, από την άλλη, μειώνει την αξία των εμπράγματων

εξασφαλίσεων για τη χορήγηση πιστώσεων, συρρικνώνοντας τον τραπεζικό δανεισμό (Christelis 2015).

#### 4.4.2 Συμπεράσματα της έρευνας της ΚΑΠΑ RESEARCH

Σε πανελλαδική έρευνα της Κάπα Research (Ιανουάριος 2018) για λογαριασμό της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων (Π.ΟΜ.ΙΔ.Α.) σε μέγεθος δείγματος 1744 ατόμων, προέκυψαν τα εξής συμπεράσματα σχετικά με την αγορά των ακινήτων:

- Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης μειώθηκε σε 73,9% το 2018 από 81,6% το 2006, μείωση κατά 7,7%. Το 49% θεωρεί συμφερότερη τη μίσθωση κατοικίας από την ιδιοκατοίκηση (42,1%) και έξι στους δέκα ιδιοκτήτες ακινήτων κρίνουν ασύμφορο να διαθέτει κανείς ακίνητα προς εκμίσθωση.
- Το ποσοστό ασυνέπειας στην πληρωμή των φόρων ακινήτων ανέρχεται σε 48,9% στα επαγγελματικά ακίνητα παρά την παρατηρούμενη βελτίωση του δείκτη συνέπειας, λόγω των μειώσεων των ενοικίων σε όλες τις κατηγορίες κατοικιών σε ποσοστά που μπορεί να ανέρχονται και πάνω από το 40%. Οι φορολογούμενοι αδυνατούν να πληρώσουν τους φόρους στα ακίνητα, οι οποίοι, ως επί το πλείστον θεωρούνται άδικοι. Σχεδόν ένας στους τρεις (28,7 %) έχει τραπεζικό δανεισμό για αγορά ακινήτου και από αυτούς ένας στους τέσσερις (24 %) δεν εξυπηρετεί κανονικά το δάνειό του. Το ποσοστό εκείνων που πληρώνουν κανονικά έχει μειωθεί σε 76 %, από 83,5 % το 2012. Πάνω από το 75% των ιδιοκτητών θεωρούν άδικους τους ίδιους τους φόρους όσο και το γεγονός ότι δεν προβλέπονται μειώσεις για τα κενά και απρόσοδα ακίνητα.
- Πρόθεση πώλησης. Το μεγαλύτερο μέρος των ιδιοκτητών επιδιώκουν να απαλλαγούν από τα ακίνητά τους πουλώντας τα ακόμα και σε τιμή χαμηλότερη από την αντικειμενική τους αξία. Το ποσοστό των ιδιοκτητών που προτίθενται να πουλήσουν κάποιο ακίνητο την επόμενη διετία ανέρχεται σε 33% έναντι 12,3% το 2006, ενώ το ποσοστό των υποψήφιων αγοραστών ανέρχεται μόλις στο 20,3% έναντι 53,5% το 2009. Σε περίπτωση μελλοντικής αδυναμίας πληρωμής των φόρων, το 15,8 % απάντησε ότι θα προσπαθούσε να τα πουλήσει σε τιμή χαμηλότερη της αντικειμενικής και το 33,4 % σε τιμή ίση με την αντικειμενική ενώ το 8,6 % θα αφήσει να τα κατάσχει το Δημόσιο
- Γενική απροθυμία επενδύσεων. Μόνο ένας στους δύο (έναντι 72,3 % το 2007 και 29,9 % το 2009) πιστεύει ότι το επενδυτικό ενδιαφέρον στην αγορά ακινήτων θα αυξηθεί

τα επόμενα δύο χρόνια, κυρίως για τουριστικά ακίνητα σε παραθαλάσσιες και νησιωτικές περιοχές της χώρας [Ανάκτηση από : <http://www.enikonomia.gr/my-money/178799,erevna-tis-pomida-deichnei-ta-megala-provlimata-tis-agoras-akinit.html>]

#### 4.4.3 Συμπεράσματα της έρευνας της PricewaterhouseCoopers (PwC)

Σύμφωνα με την έρευνα της εταιρίας PricewaterhouseCoopers (PwC 2016), η οποία συγκαταλέγεται μεταξύ των πιο καταξιωμένων διεθνώς επιχειρήσεων με αντικείμενο παροχή υπηρεσιών λογιστικής, ελέγχου και συμβουλευτικής σε θέματα φορολογίας, με τίτλο «The Greek real estate market» οι φόροι ακίνητης περιουσίας συνιστούν καθοριστικό παράγοντα για τη δυναμική της αγοράς ακινήτων σε συνδυασμό με την οικονομική ανάπτυξη της χώρας, το οικιστικό απόθεμα, τη διαθέσιμη χρηματοδότηση. Η αγορά των ακινήτων, ενώ αποτέλεσε διαχρονικά την ατμομηχανή της ανάπτυξης στην ελληνική οικονομία, σύμφωνα με τις προβλέψεις της συγκεκριμένης μελέτης, δε θα μπορέσει να παίξει αυτό το ρόλο, κατά την έξοδο της Ελλάδας από την κρίση. Με βάση τα στοιχεία της μελέτης, οι φόροι ακίνητης περιουσίας κατά την πενταετία 2010-2015 αυξήθηκαν κατά €2,5 - €3 δισεκατομμύρια. Για να τονωθεί η ζήτηση των ακινήτων θα πρέπει σταδιακά να μειωθεί η φορολογία στα ακίνητα, διαφορετικά η Ελλάδα δε μπορεί να γίνει χώρα-στόχος επενδυτών.

Στη συγκεκριμένη έρευνα συνοψίζονται οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στην ελληνική αγορά ακινήτων, η οποία έχει υποστεί σημαντική επιβάρυνση από την απώλεια €18 δις. (ή 8,2% του ΑΕΠ) επενδύσεων σε κατασκευές κατά το διάστημα 2008-2015 η οποία προκάλεσε περαιτέρω επιβράδυνση στην οικονομική δραστηριότητα. Το 2015 η κατασκευή κατοικιών αντιστοιχούσε μόλις στο 0,8% του ΑΕΠ (Ακαθάριστος Σχηματισμός Παγίου Κεφαλαίου - ΑΣΠΚ). Στο ίδιο διάστημα οι τιμές κατοικιών μειώθηκαν κατά 41%. Μέχρι το 2007, οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα παρουσίαζαν αύξηση. Από το 2008 και μετά η αύξηση των τιμών έγινε φθίνουσα και από το 2011 η μείωση των τιμών ήταν πάνω από 5% ετησίως. Ως προς τις τιμές των ακινήτων, η ελληνική αγορά κατοικιών αποτελεί πλέον outlier των ευρωπαϊκών αγορών: Στην Ευρώπη, οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 10,7% ενώ οι μέσες πραγματικές τιμές αυξήθηκαν κατά 3% την ίδια περίοδο. Στην Ελλάδα, τόσο οι ονομαστικές όσο και οι πραγματικές τιμές κατοικιών παρουσίασαν μείωση της τάξης του 30%, ακολουθούμενες κατά σειρά, από την Ισπανία. Η πορεία αυτή των τιμών των ακινήτων αντανάκλα τη μείωση της ζήτησης κατοικιών και τη συνεχόμενη παράλληλα

αύξηση την προσφοράς. Η υπερπροσφορά κατοικιών που προήλθε από συστηματικές επενδύσεις στον κλάδο διαχρονικά, τοποθετείται στον πυρήνα της οικοδομικής κρίσης στην Ελλάδα. Η προσφορά καθορίζεται από τον αριθμό των νέων κατασκευών και συγκροτείται από το υπάρχον απόθεμα. Η ζήτηση είναι συνάρτηση της οικονομικής ανάπτυξης, της στεγαστικής πίστης και επηρεάζεται αρνητικά από τη φορολόγηση των ακινήτων. Σε κάθε περίπτωση η πλεονάζουσα προσφορά είναι δύσκολο να απορροφηθεί, σε μια οικονομική συγκυρία μειωμένων εισοδημάτων και περιορισμένου στεγαστικού δανεισμού.

Λόγω της υπερβάλλουσας προσφοράς, αν η οικονομία αναπτυχθεί με γρήγορους ρυθμούς η αγορά κατοικιών αναμένεται να ισορροπήσει το 2036 ενώ οι τιμές κατοικιών αναμένεται να επανέλθουν στον μέσο όρο της περιόδου 2002-2008 το νωρίτερο το 2042. Αν η ελληνική οικονομία αναπτυχθεί σύμφωνα με τις ρεαλιστικές εκτιμήσεις, η αγορά κατοικιών αναμένεται να ισορροπήσει περί το 2047, αλλά οι τιμές θα προσεγγίσουν τα επίπεδα της περιόδου 2002-2008 πολύ αργότερα, πέραν του 2050 καθώς θα αυξάνονται αργά, με μέσο ρυθμό περί το 0,6% ετησίως. Η καθυστέρηση της εξισορρόπησης της προσφοράς και ζήτησης στην ελληνική κατοικία οφείλεται στην υπερπροσφορά, την υψηλή φορολόγηση και την έλλειψη στεγαστικής πίστης. Η μελέτη καταλήγει ότι η επανεκκίνηση της ελληνικής αγοράς κατοικίας προϋποθέτει ετήσιο ρυθμό πραγματικής ανάπτυξης τουλάχιστον 3,5% για πολύ μακρά χρονική περίοδο ώστε να επανέλθει στα επίπεδα του 2002-2008. (PwC 2016)

Η παραπάνω έρευνα συμπεραίνει ότι η πτωτική πορεία της αγοράς ακινήτων και των κατασκευών γενικότερα βαίνει φθίνουσα, αφήνοντας περιθώρια ελπίδας για σταδιακή αποκατάσταση. Σύμφωνα, επίσης, με τη Νομισματική Πολιτική Ενδιάμεση Έκθεση 2018, η αγορά των ακινήτων εμφανίζει ενδείξεις σταθεροποίησης και τοπικά ανάκαμψης (Νομισματική Πολιτική Ενδιάμεση Έκθεση 2018).



## 5. ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Η δικαιολογητική βάση του φόρου στην ακίνητη περιουσία συσχετίζεται, ανάλογα με την προσέγγιση που ακολουθείται, είτε με το γεγονός ότι η ιδιοκτησία συνιστά δείκτη φοροδοτικής ικανότητας, είτε με τα πλεονεκτήματα που απολαμβάνει ο ιδιοκτήτης (ασφάλεια, ανεξαρτησία), είτε με το «αντάλλαγμα» που οφείλει ο ωφελούμενος ιδιοκτήτης από τις υπηρεσίες που παρέχονται από την τοπική αυτοδιοίκηση και προσαυξάνουν την αξία της είτε, τέλος, με την αντίληψη ότι πρόκειται για καταναλωτικό αγαθό που προσφέρει υπηρεσίες στέγασης και πρέπει να υπόκειται σε φόρο κατανάλωσης. Ο σχεδιασμός του φόρου θα πρέπει να καθορίζεται από και να συμβαδίζει με τη δικαιολογητική βάση του φόρου και να είναι ιδιαίτερα προσεκτικός ώστε να περιορίζονται οι επιπτώσεις στην οικονομική αποτελεσματικότητα και να αποφεύγονται οι ακούσιες συνέπειες σε άλλα μακροοικονομικά μεγέθη.

Τα τελευταία χρόνια η φορολόγηση των ακινήτων βρίσκεται στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος και των φορολογικών μεταρρυθμίσεων πολλών χωρών. Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας θεωρείται καταλληλότερη σε σχέση με άλλες μορφές φορολογίας για τη δίκαιη κατανομή των φορολογικών βαρών, τη συγκέντρωση φορολογικών εσόδων, τη βιωσιμότητα των δημόσιων οικονομικών, δεδομένης της απελευθέρωσης των κεφαλαιακών μετακινήσεων και μεταβιβάσεων των περιουσιακών στοιχείων.

Η κρίση των τελευταίων ετών δοκίμασε τα όρια της ελληνικής οικονομίας και ανέδειξε τα μειονεκτήματά της. Ο εκσυγχρονισμός του ελληνικού αναπτυξιακού μοντέλου και η ευθυγράμμιση του με τις διεθνείς εξελίξεις απαιτεί την εφαρμογή μιας στρατηγικής προσέλκυσης επενδύσεων με βασικό εργαλείο τη γενικότερη φορολογική αναδιάρθρωση που θα δημιουργεί συγκριτικά πλεονεκτήματα για την Ελλάδα και θα ενισχύει την ανταγωνιστική θέση διεθνώς. Στην Ελλάδα όμως, οι τελευταίες φορολογικές μεταρρυθμίσεις και η αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης των ακινήτων ήταν μια επιλογή που εξυπηρετούσε σχεδόν αποκλειστικά τις ανάγκες της δημοσιονομικής της προσαρμογής που προέκυψαν λόγω της κρίσης. Οι συνεχείς μεταβολές που αφορούσαν τη φορολόγηση των ακινήτων, δυσχέραναν τον προγραμματισμό των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών και διαμόρφωσαν ένα κλίμα ανασφάλειας με περαιτέρω επιπτώσεις στην κατανάλωση και την εισπραξιμότητα των συνολικών δημοσίων εσόδων. Και παρόλο που αναγνωρίζεται στο φορολογικό νομοθέτη ευρύτατη διακριτική ευχέρεια να ρυθμίζει τη φορολογία σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της ευρύτερης οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής, η εξουσία του αυτή θα πρέπει να περιορίζεται από τα όρια των συνταγματικά κατοχυρωμένων δικαιωμάτων της ιδιοκτησίας,

της οικονομικής ελευθερίας κ.λπ.(Φινοκαλιώτης 1999). Στην περίπτωση του φόρου των ακινήτων, δημιουργήθηκε εύλογα στους φορολογούμενους η πεποίθηση ότι πρόκειται για άδικη και υπέρμετρη επιβάρυνση της περιουσίας τους.

Ο νέος φόρος των ακινήτων εφαρμόστηκε αφού η αγορά των ακινήτων είχε ήδη υποστεί σοβαρό πλήγμα από την κατακόρυφη πτώση των τιμών όλων των κατηγοριών των ακινήτων. Η φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων ήρθε να προστεθεί στο αυξημένο απόθεμα των απούλητων ακινήτων, την απαξίωσή τους από επενδυτικής πλευράς και την ελαχιστοποίηση της απόδοσής τους και να οξύνει την ήδη δυσμενή κατάσταση. Ο υπολογισμός των σχετικών φόρων στη βάση των αντικειμενικών αξιών του 2007 οι οποίες σκόπιμα παρέμειναν αμετάβλητες για περισσότερο από μία δεκαετία, ενέτεινε τη δυσαρέσκεια των φορολογουμένων, που θεωρούσαν ότι πρόκειται για υπέρμετρη φορολόγηση. Ο κεντρικός ρόλος που καταλαμβάνει η αγορά ακινήτων στην ελληνική οικονομία σημαίνει ότι μια διαταραχή που προκαλείται στην αγορά αυτή από την υψηλή φορολογική επιβάρυνση, διαχέεται ευρύτερα και προκαλεί σοβαρές επιπτώσεις στη συνολική οικονομική δραστηριότητα. Η μεταστροφή της Ελλάδας προς τη φορολόγηση της κατοχής της ακίνητης περιουσίας, μετά το ξέσπασμα της κρίσης προκάλεσε σειρά στρεβλώσεων: πρωτίστως επηρέασε τον κατασκευαστικό κλάδο, ο οποίος αποτελεί έναν από τους πυλώνες της ελληνικής οικονομίας με στρατηγική σημασία για τις δυνατότητες βελτίωσης της παραγωγικότητάς της και την ποιότητα ζωής των πολιτών, προκάλεσε μείωση των επενδύσεων σε ακίνητα, αδράνεια στην αγορά ακινήτων και κατάρρευση της οικοδομικής δραστηριότητας, επιβραδύνοντας τελικά το ρυθμό ανάπτυξης (IOBE 2018).

Στο βαθμό που το επιτρέπουν τα δημοσιονομικά περιθώρια, ο ανασχεδιασμός της φορολογικής επιβάρυνσης των ακινήτων θα πρέπει να αποτελεί βασική επιδίωξη για τις ελληνικές κυβερνήσεις, με γνώμονα της σταθερότητα, την απλότητα και τη δικαιότερη κατανομή των φορολογικών βαρών αλλά και την ενίσχυση της αναπτυξιακής διάστασης του ελληνικού φορολογικού συστήματος (Ράπανος και Καπλάνογλου 2014). Η εφαρμογή ενός σύγχρονου τακτικού φόρου ακινήτων προϋποθέτει, πάντως, μια εκ των προτέρων σημαντική επένδυση στην υποδομή της διαχείρισης του φόρου αυτού. Απαιτείται η δημιουργία ολοκληρωμένου κτηματολογίου με τη συνεργασία και διασύνδεση της φορολογικής διοίκησης με τις τοπικές αρχές, τα δικαστήρια, τις γεωδαιτικές υπηρεσίες. Απαραίτητη είναι η δημιουργία ενός συστήματος εκτίμησης της αξίας των ακινήτων που θα ενημερώνεται τακτικά. Η αποτελεσματικότητα του συστήματος αποτίμησης των αξιών είναι ζωτικής σημασίας γιατί σχετίζεται με την αρχή της φορολογικής δικαιοσύνης και με τη δυνατότητα του φόρου να αναπτύξει την αναδιανεμητική του λειτουργία και να αποδώσει τα

επιδιωκόμενα έσοδα. Προαπαιτούμενη σε κάθε περίπτωση είναι μια ισχυρή πολιτική βούληση, ικανή να αντιμετωπίσει τις διαχειριστικές προκλήσεις των φόρων αυτών και τη λαϊκή αντίδραση απέναντι στην εφαρμογή τους και προσανατολισμένη στην καταπολέμηση της φοροδιαφυγής. Ο συνδυασμός αυτών των προϋποθέσεων θα θέσει τις βάσεις για την εμπέδωση ενός «φορολογικού φρονήματος» που με τη σειρά του θα διατηρεί ένα υψηλό επίπεδο συμμόρφωσης και θα εξασφαλίζει την είσπραξη βιώσιμων φορολογικών εσόδων.

## ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

- Δερτιλής Γ. (1993) ΑΤΕΛΕΣΦΟΡΟΙ Ή ΤΕΛΕΣΦΟΡΟΙ; ΦΟΡΟΙ ΚΑΙ ΕΞΟΥΣΙΑ ΣΤΟ ΝΕΟΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΡΑΤΟΣ, εκδόσεις Αλεξάνδρεια
- Δερτιλής Γ. (2005) Ιστορία του ελληνικού κράτους 1830-1920, Β' τόμος, Βιβλιοπωλείο της «Εστίας»
- Θεοχαρόπουλος Λ., (1981) Φορολογικόν Δίκαιον, Γενικόν, Θεσ/κη
- Καραγιωργας Δ. (1981). *Δημόσια Οικονομική 2 Οι Δημοσιονομικοί Θεσμοί*, εκδόσεις ΠΑΠΑΖΗΣΗ ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΑΕΒΕ
- Λεκκός Ηλ., Λεβεντάκης Αρτέμης, (2016). Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΣΕ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ Ε.Ε. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ, *ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ & ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ*, Τράπεζα Πειραιώς
- Μανεσιώτης Β. (2015). Διεθνής εμπειρία στη φορολογία των ακινήτων και προβλήματα εφαρμογής στην Ελλάδα, *Ναυτεμπορική*
- Παπανδρέου Α. και Σαρτζετάκης Ε., (2002). Βιώσιμη Ανάπτυξη: Οικονομική Επιστήμη και Διεθνές Θεσμικό Πλαίσιο., *Αγορά Χωρίς Σύνορα*, Τόμος 8 (2), σελίδες 103-117
- Φινοκαλιώτης Κ. (1999). *ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ*, Β' έκδοση, εκδόσεις ΣΑΚΚΟΥΛΑ
- Φωτόπουλος Ι., (2014). Εισαγωγικές παρατηρήσεις στον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων, *ΔΕΛΤΙΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ*, 16-31 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2014 , Τεύχος 1530

## ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ-ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

- Acosta-Ormaechea S., Yoo J., (2012) Tax Composition and Growth: A Broad Cross-Country Perspective, *IMF Working Paper*, WP/12/257
- Arnold, J. (2008). Do Tax Structures Affect Aggregate Economic Growth?: Empirical Evidence from a Panel of OECD Countries, *OECD Economics Department Working Papers*, No. 643, OECD Publishing, Paris.<http://dx.doi.org/10.1787/236001777843>
- Arnold J.M., Brys B., Heady C., Johansson A., Schweltnus C., Vartia L. (2011). TAX POLICY FOR ECONOMIC RECOVERY AND GROWTH, *The Economic Journal*, Blackwell Publishing
- Arrondel L., Bartiloro L., Fessler P., Lindner P., Mathä T.Y., Rampazzi C., Savignac F., Schmidt T., Schürz M., Vermeulen P., (2014). HOW DO HOUSEHOLDS

ALLOCATE THEIR ASSETS? STYLISTED FACTS FROM THE EUROSISTEM HOUSEHOLD FINANCE AND CONSUMPTION SURVEY, WORKING PAPER SERIES NO 1722,

- Bahl, R., Martinez-Vasquez J., and Youngman J.(ed.), (2008). Making the Property Tax Work, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts
- Christelis D., (2015). Wealth Taxation of Real Estate during the Greek Crisis: The Perils of Ignoring Market Signals, *Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung*, DIW Berlin, volume 84, pp 61-83
- Gordon, R.H., & Hines, J. R., (2002). International Taxation, *NBER Working Paper No 8854*
- Heady, C., Johansson, A. Arnold, J., Brys, B. and L. Vartia (2009), Tax Policy for Economic Recovery and Growth, University of Kent, School of Economics Discussion Papers 0925.
- Johansson, Å. et al. (2008). Taxation and Economic Growth, *OECD Economics Department Working Papers*, No. 620, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/241216205486>
- Kaplanoglou G., Rapanos V.T., (2014). Fiscal Deficits and the Role of Fiscal Governance:The Case of Greece, *Economic Analysis & Policy*, Vol. 43 No. 1, MARCH 2013
- Kneller, R., Bleaney, M.F. and Gemmell, N. (1999). ‘Fiscal policy and growth: evidence from OECD countries’, *Journal of Public Economics*, vol. 74, pp. 171–90.
- Mirrlees J., Adam S., Besley T., Blundell R., Bond S., Chote R., Gammie M., Johnson P., Myles G., Poterba J.M., (2011). Tax by Design, *the final report from the Mirrlees Review*, Oxford University Press
- Norregaard J., (2013). Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges, *IMF WORKING PAPER*, WP/13/129
- Reuven S. A., (2001). Globalization and tax competition:implications for developing countries, *CEPAL Review* no 74, pp 59
- Stoilova D., (2013). Tax structure and economic growth: Evidence from the European Union, [www.sciencedirect.com](http://www.sciencedirect.com) [www.cya.unam.mx/index.php/cya](http://www.cya.unam.mx/index.php/cya)
- Tanzi, V., (1995). Taxation in an integrating world, Transaction Publishers.
- Vickrey, W. S. (2001). "Site Value Taxes and the Optimal Pricing of Public Services." *American Journal of Economics & Sociology* 60(5): 85-96

- Xing J., (2012). Tax structure and growth: How robust is the empirical evidence? *Economics Letters* 117 pp 379–382 [www.elsevier.com/locate/econlet](http://www.elsevier.com/locate/econlet)

## ΑΛΛΕΣ ΠΗΓΕΣ

- Ernst & Young Revised Final report (2014). Cross-country Review of Taxes on Wealth and Transfers of Wealth, Specific Contract No8 TAXUD/2013/DE/335 Based on Framework Contract No TAXUD/2012/CC/117
- DG Taxation and Customs Union (2018). Taxation trends in the European Union, 2018 Edition, <http://ec.europa.eu/taxtrends>
- Directorate-General for Taxation and Customs Union (2018). *The Tax Policies in the European Union Survey 2018*, European Commission
- *EU Monitor* (2012). The impact of tax systems on economic growth in Europe, Deutsche Bank DB Research, [www.dbresearch.com](http://www.dbresearch.com)
- European Commission (2012). Possible Reforms of Real Estate Taxation: Criteria for Successful Policies European Economy, Economic and Financial Affairs, Occasional Paper No 119
- European Commission (2012). Housing taxation: from micro design to macro impact, Quarterly Report on the Euro Area VOLUME 11 N° 4, pp 25-30
- European Commission (2014). Taxation of housing, Quarterly Report on the Euro Area Volume 11 n° 4, pp 25-30.
- European Commission (2015). Housing taxation: from micro design to macro impact, Quarterly Report on the Euro Area VOLUME 14 N° 1, pp 27-33
- European Commission (2017). EUROPEAN SEMESTER THEMATIC FACTSHEET TAXATION
- European Commission. (2018) “Tax Policies in the European Union” Taxation and Customs Union
- International Monetary Fund (2013). Taxing Times, World Economic and Financial Surveys, Fiscal Monitor
- OECD (2009). Revenue Statistics 1965–2008, Paris: OECD
- Property Tax Regimes in Europe (2013). *The Global Urban Economic Dialogue Series*, United Nations Human Settlements Programme, UN HABITAT FOR A BETTER URBAN FUTURE

- Α.Α.Δ.Ε. (2018). ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΕΛΙΞΗ & ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΤΩΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ, Απολογιστικό Δελτίο Έτους 2017
- διαΝεοσις ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗΣ - Ίδρυμα Οικονομικών & Κοινωνικών Ερευνών (2018). Η φορολογία εισοδήματος στην Ελλάδα, Συγκριτική ανάλυση και προτάσεις αναμόρφωσης
- ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ (Δ.ΗΛΕ.Δ.) Α.Α.Δ.Ε (2018). ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΕΝ.Φ.Ι.Α. – ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ
- Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2017). ΘΕΜΑΤΙΚΟ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΓΙΑ ΤΟ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΟΙ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΑΓΟΡΑ
- ΙΔΡΥΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ, (2018). *Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον του κλάδου των κατασκευών στην Ελλάδα*, ΚΤΙΡΙΟ-ΕΚΔΟΣΕΙΣ
- ΙΔΡΥΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ (Β) (2018). *Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ Τριμηνιαία έκθεση ΤΕΥΧΟΣ 4/18*
- Τράπεζα της Ελλάδος-Ευρωσύστημα (2018). *Νομισματική Πολιτική Ενδιάμεση Έκθεση σελ 88*

## ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

- Ξενάριος Μ.Β., (2014). «Διερεύνηση της εξέλιξης της φορολογίας των ακινήτων στην Ελλάδα κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης 2008-2014», διπλωματική εργασία, Τομέας Τοπογραφίας-Κτηματολόγιο, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
- Αγκοπιάν Χρ., (2017). «Μία εμπειρική μελέτη της επίδρασης των φόρων στην οικονομική μεγέθυνση για τις χώρες του Ο.Ο.Σ.Α.», διπλωματική εργασία ΤΟΕ, Πανεπιστήμιο Πειραιώς
- Λαρίσης Β., (2017) «Η εξέλιξη της φορολόγησης κεφαλαίου στην Ελλάδα», διπλωματική εργασία, ΤΟΕ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

## ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

- [https://lawdb.intrasoftnet.com/nomos/nomos\\_frame.html](https://lawdb.intrasoftnet.com/nomos/nomos_frame.html)
- <https://www.britannica.com/topic/property-tax> Written By: C. Lowell Harriss, Charles E. McLure

- <http://www.enikonomia.gr/my-money/178799,erevna-tis-pomida-deichnei-ta-megala-provlimata-tis-agoras-akinit.html>
- <https://tradingeconomics.com/greece/home-ownership-rate> στο the state of housing in the EU (2017)
- <https://www.pwc.com/gr/en/publications/the-greek-real-estate-market-en.pdf>  
PricewaterhouseCoopers (PwC) Network (2016). Έρευνα «The Greek housing market»
- <https://www.taxheaven.gr/news/news/view/id/40191> Μικρά Κατάστιχα - Η ιστορία της Λογιστικής και της φορολογίας
- <https://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/indices.aspx>