

# ΕΝ.Φ.Ι.Α. – ΦΟΡΟΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ - ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

Πανοζάχος Δημήτριος  
Οικονομολόγος – Φοροτεχνικός  
Msc Εφαρμοσμένης Λογιστικής & Ελεγκτικής  
Δ/νων Σύμβουλος της ΟΡΘΟΛΟΓΙΣΜΟΣ Α.Ε.

# Τι είναι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α.;

**N.4223/13**

**Άρθρο 1:**

«...επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του παρόντος, σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα...»

## Ε.Π.Ι.Α.: Είναι πραγματικά Φόρος επί των ακινήτων;

### Ιδιοκτησιακό καθεστώς στην Ελλάδα

- Άνω του 80% των Ελλήνων έχουν ατομική ιδιοκτησία ακινήτων.
- Με βάση τα Ε9 5.569.336, Έλληνες έχουν περιουσία σε κατοικίες, γραφεία, καταστήματα, αποθήκες κ.λπ. (μη συμπεριλαμβανομένων των αγροτεμαχίων).
- Το 60,7% των Ελλήνων έχουν ιδιόκτητη κατοικία χωρίς βάρη έναντι 25,2% των Γερμανών και 8,6% των Σουηδών.
- Το 57,1% των Ελλήνων διαθέτουν κατοικίες που κατασκευάστηκαν μεταξύ 1946-1980.

## Έρευνα της Credit Suisse / Οκτώβριος 2013

- Ο πλούτος των Ελλήνων ανέρχεται 106.000 \$ έναντι 51.000\$ του Μ.Ο. παγκοσμίως.
- Ο πλούτος των Γερμανών 199.000\$ και των Γάλλων 293.000\$.
- Ο συνολικός πλούτος των Ελλήνων υπολογίζεται σε 1 τρις \$.

Τίτλος: « Η αγορά των ακινήτων στην πρόσφατη  
χρηματοοικονομική κρίση» (σελίδα 18)

- *«Το κλειδί γι' αυτά τα απροσδόκητα αποτελέσματα είναι οι διαφορές ως προς την ιδιοκτησία ακινήτων μεταξύ νότιων και βόρειων χωρών. Στις νότιες χώρες, τα νοικοκυριά αυτών των ηλικιών δίνουν ιδιαίτερη έμφαση στην απόκτηση ακίνητης περιουσίας, π.χ. για την περίοδο γήρανσής τους ή για τους απογόνους τους.»*

*Παρατηρείται ότι αυτό το ποσόν αποτελεί σχεδόν το σύνολο του καθαρού πλούτου των φτωχότερων νοικοκυριών στις νότιες χώρες και το συντριπτικά μεγαλύτερο μέρος του καθαρού πλούτου των πλουσιότερων νοικοκυριών. Για παράδειγμα, το ελληνικό νοικοκυριό στο 25% της κατανομής έχει καθαρή αξία πρώτης κατοικίας ίση με 53.500 ευρώ, σε σύνολο καθαρού πλούτου 65.300 ευρώ.*

## Συμπέρασμα

- Σε πολλές έρευνες αναφέρεται ότι το 95% του πλούτου (Net Equity) του Έλληνα αποτελείται από ακίνητα.
- Με τα αριθμητικά δεδομένα της Εργασίας της ΤτΕ περίπου το 82% του καθαρού πλούτου των Ελλήνων προέρχεται από την κατοχή ακινήτων.
- Το ίδιο ποσοστό (82%) περίπου οδηγούν και τα στοιχεία της έρευνας της Credit Suisse.

# ΑΡΑ

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. στην πραγματικότητα  
είναι:

Φόρος επί των αποταμιεύσεων των  
Ελληνικών νοικοκυριών

## Επιχειρήματα υπέρ των φόρων

### ■ ακινήτων

- Προσαυξάνεται η αξία των ακινήτων με δημόσιες επενδύσεις όπως οδικά έργα, κοινόχρηστους χώρους κ.λπ.
  - Για αυτό συχνά οι φόροι ακινήτων είναι υπέρ της αυτοδιοίκησης.
- Αλλά:
  - Στα αγροτεμάχια που επιβλήθηκε ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. δεν προσαυξάνεται η τιμή τους με τέτοια έργα.
  - Υπάρχει η εισφορά σε «γη και χρήμα» (Ν. 1337/87) κατά την ένταξη ακινήτων στα «σχέδια πόλεων».

## ΕΝ.Φ.Ι.Α.: Μήπως είναι άμεση επιβάρυνση της παραγωγικής διαδικασίας;

- Επιβάλλεται ΕΝ.Φ.Ι.Α. επί των παραγωγικών και γενικά επιχειρηματικών εγκαταστάσεων, έστω και αν εξαιρούνται του συμπληρωματικού φόρου.
- Επιφέρει φορολογική διάκριση μεταξύ των παραγωγικών μέσων - Ανάμεσα στα ακίνητα και τον μηχανολογικό εξοπλισμό.

## Άρα ο ΕΝ.Φ.Ι.Α.

- «Στραγγαλίζει» τις μονάδες μεταποίησης (Έχουν ανάγκη από μεγάλες κτιριακές υποδομές).
  - Συνεπώς και όσες προσφέρουν άμεσες θέσεις εργασίας.
- Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. προκαλεί άνιση φορολογική μεταχείριση των επενδυτών!!!
  - Επηρεάζει το οικονομικό αποτέλεσμα με τη φορολογική διάκριση που προωθεί διευκολύνοντας τους «Πλανόδιους».

# Αλήθεια

- Μπορεί να υπάρξει επένδυση χωρίς Κτιριακές Εγκαταστάσεις; Όχι βέβαια.
- Μπορεί να υπάρξει ανάπτυξη του πρωτογενή τομέα χωρίς την ύπαρξη ή εκμετάλλευση αγροτεμαχίων;
- Μήπως με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. φορολογούνται τα «μέσα παραγωγής»;



## ΦΟΡΟΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

- Μπορεί να επιβληθεί φόρος σε κατοχή μετοχών εξωτερικού;
- Μπορεί να επιβληθεί φόρος κατοχής σε καταθέσεις εξωτερικού;
- Και οι προβλέψεις των Διακρατικών Συμβάσεων;  
Ν.3407/2005 Σύμβαση με Βέλγιο
  - Άρθρο 13, Παράγραφος 1

1. ! " # \$ % & ( ) \* + ( ) \* , - . , . - \* ' , \* / - \* + 801/ 2+μ3( %/μ80\* + 45. - \* + / ( ) 1 -60 & ) \* 7626 ( , 706-6/ ) & 5' \* + 27 / 1) " / ( + - 8 \* 579& ( ' 2- \* . 5: 5\* 6 , ( ' 6 \* ) \* 7 3572, & ( ' 2- \* . % % ; +μ3( %/μ80\* 45. - \* / # \* 5\* % < & 7 ( ' 2' ( + - 1 - \* . % % 45. - \* / .

## Μήπως τελικά...

- Όσοι Έλληνες Φορολογούμενοι έχουν περιουσία ωθούνται:
  - να περιορίσουν τη διανομή τους στην Ελλάδα στις 180 ημέρες ετησίως;
  - να μεταβιβάσουν τα ακίνητα που κατέχουν στο εξωτερικό σε εταιρείες;
- Μήπως δημιουργηθούν προβλήματα με τις Διακρατικές Συμβάσεις;
- Μήπως τελικά ένα εξαιρετικό «εργαλείο» καταπολέμησης της φοροδιαφυγής το καταστρέψουμε;

# Ερώτημα

- Υπάρχει ειδικός φόρος περιουσίας σε άλλη χώρα της Ευρώπης;
- Επιτρέπεται να νομοθετηθεί φόρος περιουσίας στην Ε.Ε., π.χ. στις τραπεζικές καταθέσεις;
- Η τέως πρωθυπουργός της Μεγάλης Βρετανίας Margaret Thatcher αποχώρησε από τον πρωθυπουργικό θώκο επειδή ξεκίνησε την νομοθέτηση «Κεφαλικού Φόρου».

# Πρόταση

- Ποιος απέκτησε μεγάλο πλούτο από τα ακίνητα τα τελευταία έτη (προ 2009) και μάλιστα αφορολόγητα;
  - Όχι οι κατασκευαστές ακινήτων γιατί πλήρωσαν φόρο εισοδήματος.
  - Όχι οι αγοραστές γιατί δεν απέκτησαν εισόδημα και ταυτοχρόνως πλήρωσαν φόρο μεταβίβασης ή και Φ.Π.Α. μετά το 2006.
- Οι ιδιώτες που έδωσαν αντιπαροχή τα οικόπεδά τους και την πολλαπλασίασαν αυτόματα.

# Ερώτημα

- Δε θα μπορούσε στο πλαίσιο της «έκτακτης» ανάγκης να επιβληθεί ειδικός φόρος σ' αυτά τα αφορολόγητα εισοδήματα;
- Δεν είναι δικαιότερο να φορολογήσεις αυτόν που κέρδισε από αυτόν που πλήρωσε κατά την αγοραπωλησία;
- Υπάρχει αμφιβολία για την συμμετοχή της «αντιπαροχής» στην εκτίναξη της αγοράς των ακινήτων;
- Αν λοιπόν «γνωρίζεις την Ελλάδα», απαιτείς να συνεισφέρει πρώτα αυτός που κέρδισε και μετά οι υπόλοιποι;

# Επίλογος

## Με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.

- Δε φορολογούνται όσοι αποδεδειγμένα κέρδισαν από τα ακίνητα.
- Ενισχύεται η απομάκρυνση της ελληνικής οικονομίας από τον πραγματικό στόχο της που δεν είναι άλλος από την πρόκληση Οικονομικής Ανάπτυξης με Νέες Επενδύσεις στην χώρα.
- Και με όσα «κυκλοφορούν» για την φορολόγηση της Συνολικής Περιουσίας, μάλλον επιδιώκουμε την μοναξιά μας.

Τέλος

Σας ευχαριστώ πολύ

ΠΑΝΟΖΑΧΟΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ  
Δ/νων Σύμβουλος της  
ΟΡΘΟΛΟΓΙΣΜΟΣ Α.Ε.