

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
UNIVERSITY OF PIRAEUS

Σχολή Οικονομικών, Επιχειρηματικών και Διεθνών Σπουδών



ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

**ΔΙΚΑΙΟ &
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ**

MASTER IN LAW & ECONOMICS

**Φορολογία Ακινήτων: Νομοθετικό πλαίσιο - Επιπτώσεις στην
Οικονομία και Επιχειρηματικότητα στην Ελλάδα**

Φοιτήτρια: Αθανασία Ρηγοπούλου (ΑΜ ΜΔΟ 1853)

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια: Βικτωρία Πέκκα – Οικονόμου

Πειραιάς, 2020

Παράρτημα Β: Βεβαίωση Εκπόνησης Διπλωματικής Εργασίας



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

«ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ»

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Δηλώνω υπεύθυνα ότι η διπλωματική εργασία για τη λήψη του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών, του Πανεπιστημίου Πειραιώς, «Δίκαιο και Οικονομία» με τίτλο «**Φορολογία Ακινήτων: Νομοθετικό πλαίσιο - Επιπτώσεις στην Οικονομία και Επιχειρηματικότητα στην Ελλάδα**» έχει συγγραφεί από εμένα αποκλειστικά και στο σύνολό της. Δεν έχει υποβληθεί ούτε έχει εγκριθεί στο πλαίσιο κάποιου άλλου μεταπτυχιακού προγράμματος ή προπτυχιακού τίτλου σπουδών, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, ούτε είναι εργασία ή τμήμα εργασίας ακαδημαϊκού ή επαγγελματικού χαρακτήρα.

Δηλώνω επίσης υπεύθυνα ότι οι πηγές στις οποίες ανέτρεξα για την εκπόνηση της συγκεκριμένης εργασίας, αναφέρονται στο σύνολό τους, κάνοντας πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου.

Υπογραφή Μεταπτυχιακής Φοιτήτριας

Αθανασία Ρηγοπούλου

Πειραιάς, 15/07/2020

στην οικογένειά μου

Ευχαριστίες

Στο σημείο αυτό και έχοντας ολοκληρώσει την εκπόνηση της μεταπτυχιακής μου διατριβής ύστερα από οκτώ μήνες προσωπικής προσπάθειας, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την επιβλέπουσα Καθηγήτριά μου κ. Βικτωρία Πέκκα – Οικονόμου, για την συνεργασία, την συνεχή καθοδήγηση και παροχή των πολύτιμων συμβουλών της καθ' όλη τη διάρκεια της έρευνας και συγγραφής της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

Επιπλέον, οφείλω να εκφράσω τις ευχαριστίες μου προς την οικογένειά μου, τους γονείς μου, Γιώργο και Παναγιώτα, καθώς και την αδελφή μου Κωνσταντίνα, για την κατανόηση και ανιδιοτελή υλική και ψυχολογική υποστήριξή τους, το τελευταίο 1,5 έτος συμμετοχής μου στο Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών με τίτλο «Δίκαιο και Οικονομία».

Περίληψη

Η φορολογία της ακίνητης περιουσίας αποτελεί μία από τις βασικότερες πηγές χρηματοδότησης του κράτους. Εξ αυτού του λόγου, συνιστά φλέγων και επίκαιρο ζήτημα της εποχής μας, που προκαλεί εντάσεις και αποτελεί αντικείμενο έντονων συζητήσεων, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτικών προβληματισμών. Με την παρούσα εργασία γίνεται μια προσπάθεια συστηματικής καταγραφής του ελληνικού νομοθετικού πλαισίου της φορολογίας ακίνητης περιουσίας, που αποτελεί - αν όχι το σημαντικότερο- ένα από τα πιο σημαντικά περιουσιακά στοιχεία της ελληνικής οικογένειας, καθώς και αντικείμενο μεγάλων επενδυτικών προγραμμάτων και επιχειρηματικών σχεδίων στη χώρα μας. Λαμβανομένης υπόψη της οικονομικής σημασίας των ακινήτων στην Ελλάδα, αλλά και των συνεχών και αλληπάλληλων μεταβολών ενός περίπλοκου και πολύπαθου φορολογικού νομικού καθεστώτος, η παρούσα διατριβή αποσκοπεί στην παρουσίαση των φόρων μεταβίβασης, κατοχής και εισοδήματος που βαρύνουν τα ακίνητα, φιλοδοξώντας να αποτελέσει ακόμη και βοήθημα επαγγελματιών που εμπλέκονται με το συγκεκριμένο αντικείμενο. Ωστόσο, η παρούσα εργασία δεν περιορίζεται μόνο στην παρουσίαση της ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας που αφορά στα ακίνητα ως αντικείμενο του Ειδικού Φορολογικού Δικαίου της χώρας μας, αλλά εκτείνεται και στην ανάλυση αφενός των παθογενειών του περίπλοκου ελληνικού φορολογικού συστήματος και αφετέρου των ουσιωδών επιπτώσεων μιας δυσβάστακτης φορολογικής επιβάρυνσης των ακινήτων στην ελληνική οικονομία, την επιχειρηματικότητα και τις επενδύσεις στην Ελλάδα. Τέλος, παρατίθενται χρήσιμες προτάσεις για αναμόρφωσή του ελληνικού φορολογικού συστήματος, συνεισφέροντας στην ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και γεννώντας προοπτικές ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων και της ελληνικής οικονομίας

Λέξεις – κλειδιά: Φορολογία Ακινήτων, Φόροι Μεταβίβασης ακινήτων, Φόροι Κατοχής ακινήτων, Φόροι Εισοδήματος ακινήτων, Επιχειρηματικότητα, Επενδύσεις.

Abstract

Real estate taxation is one of the main sources of state funding. For this reason, it is a burning and topical issue of our time, which causes tensions and constitutes the subject of intense discussions, economic, social and political concerns. With the present work, is made an attempt to systematically record the Greek legal framework of real estate taxation, which is - if not the most important - one of the most important assets of the Greek family, as well as the subject of major investment programs and business plans in our country. Given the economic importance of real estate in Greece and the continuous and successive amendments of a complex and multifaceted tax legal regime, this dissertation aims to present the transfer, possession and income taxes that imposed on real estate, aspiring to help even the professionals involved with the specific object. However, the present work is not limited only to the presentation of the Greek real estate tax legislation as subject of the Greek Special Tax Law, but also extends to the analysis on the one hand of the pathogenesis of the complex Greek tax system and on the other hand of the substantial impact of an unbearable real estate taxation on the Greek economy, entrepreneurship and investment. Finally, useful suggestions for the reform of the Greek tax system are presented, contributing to the strengthening of entrepreneurship and generating prospects for recovery of the real estate market and Greek economy.

Keywords: Real Estate Taxation, Real Estate Transfer Taxes, Real Estate Possession Taxes, Real Estate Income Taxes, Entrepreneurship, Investments

Πίνακας περιεχομένων

Ευχαριστίες	4
Περίληψη	5
Abstract	6
Κατάσταση Πινάκων	10
Κατάσταση Διαγραμμάτων	10
Κατάσταση Ακρωνυμίων	11
Μέρος Α: Φορολογία Ακινήτων.....	13
I. Εισαγωγή	13
II. Γενικές Έννοιες Αστικού Δικαίου.....	17
i. Έννοια του όρου «ακίνητα».....	17
ii. Εμπράγματα Δικαιώματα.....	19
Κεφάλαιο 1: Φορολογία Μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας	21
1.1. Εισαγωγή.....	21
1.2. Προσδιορισμός φορολογητέας αξίας ακινήτων	21
1.3. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.).....	29
1.3.1. Εισαγωγή – Ιστορική αναδρομή	29
1.3.2. Προϋποθέσεις επιβολής & Αντικείμενο του Φ.Μ.Α.	29
1.3.3. Περιπτώσεις επιβολής του Φ.Μ.Α.	31
1.3.4. Υποκείμενο του Φ.Μ.Α.	33
1.3.5. Χρόνος Γένεσης της Φορολογικής Υποχρέωσης στο Φ.Μ.Α.....	34
1.3.6. Χρόνος & Τρόπος Προσδιορισμού της Φορολογητέας Αξίας ακινήτων για σκοπούς ΦΜΑ	35
1.3.7. Φορολογικός συντελεστής – Υπολογισμός του Φ.Μ.Α.....	35
1.3.8. Απαλλαγές από το Φ.Μ.Α.	37
1.3.8.1. Απαλλαγή από το Φ.Μ.Α. για αγορά πρώτης κατοικίας	37
1.3.9. Υποβολή δήλωσης & καταβολή του Φ.Μ.Α.....	39
1.4. Φόρος Κληρονομιών	40
1.4.1. Εισαγωγή – Ιστορική αναδρομή	40
1.4.2. Προϋποθέσεις επιβολής & Αντικείμενο του Φόρου Κληρονομιών.....	42
1.4.3. Υποκείμενο του Φόρου Κληρονομιών.....	44
1.4.4. Χρόνος Γένεσης της Φορολογικής Υποχρέωσης στη Φορολογία Κληρονομιών.....	46
1.4.5. Χρόνος & Τρόπος Προσδιορισμού της Φορολογητέας Αξίας ακινήτων στη Φορολογία Κληρονομιών	47

1.4.6. Φορολογικές Κλίμακες – Υπολογισμός του Φόρου Κληρονομιών	48
1.4.7. Απαλλαγές από το Φόρο Κληρονομιών	51
1.4.7.1. Απαλλαγή πρώτης κατοικίας από το Φόρο Κληρονομιών.....	52
1.4.8. Υποβολή δήλωσης & καταβολή του Φόρου Κληρονομιών.....	54
1.5. Φόρος Δωρεών & Γονικών Παροχών	56
1.5.1. Εισαγωγή – Ιστορική αναδρομή	56
1.5.2. Προϋποθέσεις επιβολής & Αντικείμενο του Φόρου Δωρεών & Γονικών Παροχών	57
1.5.3. Υποκείμενο του Φόρου Δωρεών & Γονικών Παροχών.....	60
1.5.4. Χρόνος Γένεσης της Φορολογικής Υποχρέωσης στη Φορολογία Δωρεών & Γονικών Παροχών	60
1.5.5. Χρόνος & Τρόπος Προσδιορισμού της Φορολογητέας Αξίας ακινήτων στη Φορολογία Δωρεών & Γονικών Παροχών.....	61
1.5.6. Φορολογικές Κλίμακες – Υπολογισμός του Φόρου Δωρεών & Γονικών Παροχών	61
1.5.7. Απαλλαγές από το Φόρο Δωρεών & Γονικών Παροχών	62
1.5.8. Υποβολή δήλωσης & καταβολή του Φόρου Δωρεών & Γονικών Παροχών	63
1.6. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) στις νεοανεγειρόμενες οικοδομές.....	64
Κεφάλαιο 2: Φορολογία Κατοχής της ακίνητης περιουσίας	66
2.1. Εισαγωγή – Ιστορική αναδρομή	66
2.2. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	69
2.2.1. Εισαγωγή	69
2.2.2. Αντικείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α.	70
2.2.3. Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α.	71
2.2.4. Απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.	72
2.2.5. Υπολογισμός του κύριου ΕΝ.Φ.Ι.Α.	74
2.2.6. Υπολογισμός του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.	75
2.2.7. Προσδιορισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. & χρόνος υποβολής δήλωσης	76
2.2.8. Χορήγηση εκπτώσεων & αναστολή πληρωμής φόρου	77
2.2.9. Πληρωμή του ΕΝ.Φ.Ι.Α.	77
2.2.10. Αλληλέγγυα ευθύνη για την καταβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α.	78
2.2.11. Υποχρεώσεις τρίτων σχετικά με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α./Πιστοποιητικά άρθρου 54Α Ν. 4174/2013	78
2.3. Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Έντυπο Ε9)	80
2.4. Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.).....	81
2.5. Λοιπά Δημοτικά Τέλη & Φόροι	84

2.6. Ειδικός Φόρος επί Ακινήτων (Ε.Φ.Α.)	85
2.6.1. Εισαγωγή	85
2.6.2. Υποκείμενο του Ε.Φ.Α. – Απαλλαγές	86
2.6.3. Φορολογικός Συντελεστής - Διαδικασία επιβολής του Ε.Φ.Α.	91
Κεφάλαιο 3: Φορολογία Εισοδήματος από ακίνητα	93
3.1. Εισαγωγή	93
3.2. Εισόδημα από ακίνητη περιουσία	93
3.3. Εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας	96
3.3.1. Εισαγωγή – Ιστορική αναδρομή	96
3.3.2. Φορολογία εισοδήματος από υπεραξία μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας	97
III. Σύνοψη	100
Μέρος Β: Παθογένειες Ελληνικού Φορολογικού Συστήματος και Επιπτώσεις της Φορολογίας Ακινήτων στην Ελληνική Οικονομία και Επιχειρηματικότητα	101
Κεφάλαιο 4: Παθογένειες Ελληνικού Φορολογικού Συστήματος	101
4.1. Εισαγωγή	101
4.2. Υπερφορολόγηση	101
4.3. Πολυνομία και ασταθές νομοθετικό πλαίσιο	107
4.4. Χαμηλό επίπεδο στελεχών δημοσίων υπηρεσιών	109
4.5. Σύνοψη	110
Κεφάλαιο 5: Επιπτώσεις της Φορολογίας Ακινήτων στην Ελληνική Οικονομία και Επιχειρηματικότητα	111
5.1. Εισαγωγή	111
5.2. Επιπτώσεις στον κλάδο των κατασκευών & στην αγορά ακινήτων	111
5.3. Επιπτώσεις στον κλάδο της εργασίας	116
5.4. Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα με τη γλώσσα των αριθμών	117
5.5. Σύνοψη	120
Μέρος Γ: Συμπεράσματα – Προτάσεις	121
Βιβλιογραφία – Αρθρογραφία	131
Ηλεκτρονικές Πηγές	134

Κατάσταση Πινάκων

Πίνακας 1.1	Συγκεντρωτικός Πίνακας ΠΟΛ περί υπολογισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων	26
Πίνακας 1.2	Συγκεντρωτικός Πίνακας ΠΟΛ περί αναπροσαρμογής τιμών εκκίνησης	28
Πίνακας 1.3	Φόροι στην κατοχή ακινήτων από το έτος 1997 έως και σήμερα	68
Πίνακας 1.4	Συνολικά φορολογικά έσοδα στις χώρες του ΟΟΣΑ (%ΑΕΠ)	102
Πίνακας 1.5	Έσοδα από φόρους επί της περιουσίας στις χώρες του ΟΟΣΑ (% ΑΕΠ)	103

Κατάσταση Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 2.1	Ακαθάριστο διαθέσιμο εισόδημα νοικοκυριών στην Ελλάδα (2000-2016)	104
Διάγραμμα 2.2	Ακαθάριστες αποταμιεύσεις και ποσοστό αποταμίευσης στην Ελλάδα (2000-2016)	105
Διάγραμμα 2.3	Προστιθέμενη αξία του κλάδου των κατασκευών, 2007 και 2016	112
Διάγραμμα 2.4	Ετήσιες επενδύσεις σε κατοικίες (2000 – 2017)	112
Διάγραμμα 2.5	Επενδύσεις σε κατοικίες ως % του ΑΕΠ (2000-2017)	113
Διάγραμμα 2.6	Επίδραση των συνιστωσών του ΑΕΠ στον ρυθμό μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας (2003-2016)	113
Διάγραμμα 2.7	Μεταβολή τιμών ακινήτων ανά χώρα (2007-2016)	114
Διάγραμμα 2.8	Απασχόληση στον ευρύτερο κλάδο των κατασκευών (2007-2016)	116
Διάγραμμα 2.9	Μερίδιο απασχόλησης στον κλάδο των κατασκευών στην συνολική απασχόληση της ελληνικής οικονομίας, 2008 και 2016	117
Διάγραμμα 2.10	Έσοδα από φόρους στην ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα και την ΕΕ (% του ΑΕΠ)	118

Κατάσταση Ακρωνυμίων

Α.Α.Δ.Ε.	Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων
Α.Ε.Ε.Α.Π.	Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία
ΑΕΠ	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν
ΑΚ	Αστικός Κώδικας
Α.Ν.	Αναγκαστικός Νόμος
ΑΠ	Άρειος Πάγος
ΑΠΑΑ	Αντικειμενικός Προσδιορισμός Αξίας Ακινήτων
άρθρ.	άρθρο
ΑΥΟ	Απόφαση Υπουργού Οικονομικών
ΑΦΜ	Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
βλ.	βλέπε
Γ.Γ.Δ.Ε.	Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων
ΔΕΦΑΘ	Διοικητικό Εφετείο Αθηνών
ΔΟΥ	Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία
ΔΤΚατ	Δείκτης Τιμών Κατοικιών
εδ.	εδάφιο
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
Ε.Ε.Τ.Α.	Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων
Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.	Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών
εκατ.	εκατομμύρια
ΕΝ.Φ.Ι.Α.	Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων
Ε.Ο.Τ.	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
ΕΟΧ	Ευρωπαϊκός Οικονομικός Χώρος
επόμε.	επόμενα
ΕΣΔΑ	Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου
ΕΤ.Α.Δ.	Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου
Ε.Τ.Α.Κ.	Ενιαίο Τέλος Ακινήτων
Ε.Φ.Α.	Ειδικός Φόρος επί των Ακινήτων
ΙΟΒΕ	Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών
ΚΑΕΚ	Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου
Κ.Φ.Ε.	Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος
Ν.	Νόμος

ν.δ.	νομοθετικό διάταγμα
Ν.Π.Δ.Δ.	Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου
Ολ ΣτΕ	Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας
ΟΟΣΑ	Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης
ΟΤΑ	Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης
παρ. (§)	παράγραφος
περ.	περίπτωση
ΠΟΛ	Πολυγραφημένη Υπουργική Εγκύκλιος
ΠΟΜΙΔΑ	Πανελλήνιος Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων
π.χ.	παραδείγματος χάριν
ΣΕΠΑΚ	Σύνδεσμος Επιχειρήσεων για την Ποιότητα και Ανάπτυξη των Κατασκευών
Σ	Σύνταγμα της Ελλάδος
τ.	τεύχος
Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.	Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου
Τ.Α.Π.	Τέλος Ακίνητης Περιουσίας
τ.μ.	τετραγωνικά μέτρα
Φ.Α.Π.	Φόρος Ακίνητης Περιουσίας
ΦΕΚ	Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
Φ.Μ.Α.	Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων
Φ.Μ.Α.Π.	Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας
Φ.Π.Α.	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας
ΦΥΑΑ	Φύλλα Υπολογισμού Αξίας Ακινήτων

Μέρος Α

Φορολογία Ακινήτων

Ι. Εισαγωγή

Ως φόρος ορίζεται η αναγκαστική παροχή με τη μορφή της πληρωμής ορισμένου χρηματικού ποσού, από τα φυσικά και νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού οικονομικού τομέα προς το Κράτος, που επιβάλλεται απ' αυτό μονομερώς, με τυπικό νόμο, άνευ άμεσης και ειδικής αντιπαροχής ή ανταλλάγματος, για την εκπλήρωση των δημοσίων σκοπών του. Από τον παραπάνω ορισμό, γίνονται εύκολα αντιληπτά τα δύο βασικά χαρακτηριστικά των φόρων και ειδικότερα, ο αναγκαστικός χαρακτήρας αυτών και η μονομέρεια της οικονομικής παροχής των φορολογικών υποκειμένων προς το Κράτος. Ο αναγκαστικός χαρακτήρας των φόρων έγκειται στο γεγονός ότι τα υποκείμενα αυτών υποχρεούνται με νόμο στην πληρωμή τους, ενώ τυχόν μη καταβολή τους, είτε εν συνόλω είτε τμηματικά, καταδικάζεται και τιμωρείται από το νόμο μεταξύ άλλων και με αυστηρές ποινικές κυρώσεις. Η μονομέρεια της οικονομικής παροχής συνίσταται στο ότι οι φορολογούμενοι δεν λαμβάνουν από το Κράτος αντίστοιχη άμεση, ειδική αντιπαροχή ως αντάλλαγμα για τη φορολογική θυσία που επωμίζονται, παρά μόνο γενική και έμμεση αντιπαροχή υπό τη μορφή προσφοράς υπηρεσιών, όπως εθνικής άμυνας και ασφάλειας, υγείας, εκπαίδευσης κ.λπ.

Ο πρωταρχικός λόγος επιβολής των πάσης φύσεως φόρων είναι η συγκέντρωση δημοσίων εσόδων, ήτοι η μετάθεση οικονομικών πόρων από τον ιδιωτικό-οικονομικό στο δημόσιο-οικονομικό τομέα, με σκοπό τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων του Κράτους και την εκπλήρωση των υποχρεώσεών του προς το κοινωνικό σύνολο, σύμφωνα με τη βασική αρχή που διέπει τη λειτουργία της Κρατικής Οικονομίας «δημόσιες δαπάνες – φορολογία – κρατικός εξαναγκασμός». Ωστόσο, οι φόροι δεν επιτελούν μόνο ταμειυτική λειτουργία με σκοπό την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών του Κράτους, αλλά χρησιμοποιούνται από αυτό και ως μέσα οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής με στόχο τη σταθεροποίηση της οικονομίας, την προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης, την καταπολέμηση της ανεργίας και του πληθωρισμού, την άριστη κατανομή των πόρων και την αντιμετώπιση του προβλήματος της ανισοκατανομής του εισοδήματος και του πλούτου προς ενίσχυση των οικονομικά ασθενέστερων ομάδων.

Στο σύνολο των φόρων που συνθέτουν το φορολογικό σύστημα ενός Κράτους με πρωταρχικό στόχο την είσπραξη δημοσίων εσόδων, εξέχουσα θέση κατέχει η φορολογία της ακίνητης περιουσίας. Η επιβολή διαφόρων ειδών φόρων, τακτικών και εκτάκτων, στα ακίνητα, δεν έχει μόνο ταμειυτικό

χαρακτήρα, όπως άλλωστε συμβαίνει και με τους άλλους φόρους, αλλά στοχεύει, αφενός να αποτρέψει την συγκέντρωση υπερβολικής ακίνητης περιουσίας στα χέρια λίγων ιδιοκτητών και αφετέρου να προκαλέσει την οικονομική αξιοποίησή τους μέσω της εκμετάλλευσης, εκμίσθωσης ή πώλησής τους, συμβάλλοντας στην αντιμετώπιση των ζητημάτων της ανισοκατανομής του πλούτου και της ανορθολογικής κατανομής των πόρων. Επί παραδείγματι, ένας ιδιοκτήτης ακινήτου που υποχρεούται στην καταβολή φόρου ακίνητης περιουσίας έχει μεγαλύτερο κίνητρο να το εκμισθώσει ή να το πωλήσει προκειμένου να αποφύγει τη φορολογική επιβάρυνση.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 78 § 1 του Συντάγματος «*κανένας φόρος δεν επιβάλλεται ούτε εισπράττεται χωρίς τυπικό νόμο που καθορίζει το υποκείμενο της φορολογίας και το εισόδημα, το είδος της περιουσίας, τις δαπάνες και τις συναλλαγές ή τις κατηγορίες τους, στις οποίες αναφέρεται ο φόρος*». Στην συγκεκριμένη συνταγματική διάταξη θεμελιώνεται η διάκριση των φορολογικών αντικειμένων, τα οποία είναι το εισόδημα, η περιουσία, οι δαπάνες - συναλλαγές. Από δημοσιοοικονομικής σκοπιάς, φορολογικό αντικείμενο (άλλως νομική βάση) νοείται η φορολογητέα ύλη, ήτοι ο πλούτος στα τρία στάδια της εξέλιξής του, που είναι τα στάδια της παραγωγής του, της σταθεροποίησής του και της κατανάλωσής του. Ως εκ τούτου, με τη φορολογία εισοδήματος, ο ιδιωτικός πλούτος πλήττεται στο πρώτο στάδιο, αυτό της παραγωγής του, με τη φορολογία κεφαλαίου στο δεύτερο στάδιο της σταθεροποίησής του και με τη φορολογία επί της δαπάνης στο τρίτο και τελευταίο εξελικτικό στάδιο, αυτό της κατανάλωσής του. Από φορολογικής δε πλευράς το φορολογικό αντικείμενο αποτελεί τη γενεσιουργό αιτία επιβολής του φόρου. Έτσι, δικαιολογητικός λόγος επιβολής φόρου στο εισόδημα, είναι η απόκτηση αυτού μέσω διαφόρων πηγών (όπως επί παραδείγματι συνιστούν η αμοιβή εργασίας, το κέρδος εμπορικής ή γεωργικής επιχείρησης ή από ελεύθεριο επάγγελμα, τα μισθώματα ως προϊόν κεφαλαίου κ.ά.), στην περιουσία η απόκτησή της (περιστασιακή φορολόγηση, π.χ. Φ.Μ.Α.) ή η κατοχή της (συστηματική φορολόγηση, π.χ. ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και τέλος, στις δαπάνες, η χρήση του εισοδήματος ή του κεφαλαίου για την απόκτηση αγαθών ή υπηρεσιών για καταναλωτικούς ή επενδυτικούς σκοπούς (π.χ. Φ.Π.Α.). Η περιουσία αποτελεί διαφορετικό φορολογικό αντικείμενο, διακριτό από το εισόδημα ή τις δαπάνες και τις συναλλαγές και επιτρέπεται νόμιμα να φορολογείται αυτοτελώς ως τέτοιο, γεγονός το οποίο δικαιολογεί την επιβολή φόρου και επί του εισοδήματος που προκύπτει από την εκμετάλλευση ή εκμίσθωση ενός ακινήτου ή την υπεραξία από τη μεταβίβασή του και επί της κατοχής ακίνητης περιουσίας αλλά και επί των συναλλαγών, όπως χαρακτηριστικά αποτελούν οι μεταβιβάσεις των ακινήτων.

Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας δικαιολογείται και από έναν ακόμη λόγο. Ειδικότερα, η κατοχή της ακίνητης περιουσίας συνιστά τεκμήριο οικονομικής ισχύος και δείκτη φοροδοτικής

ικανότητας. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 § 5 του Συντάγματος, στο οποίο προκρίνεται η θεωρία της φοροδοτικής ικανότητας ως βασικό κριτήριο κατανομής της φορολογικής επιβάρυνσης μεταξύ των Ελλήνων πολιτών, οι τελευταίοι «...συνεισφέρουν χωρίς διακρίσεις στα δημόσια βάρη, ανάλογα με τις δυνάμεις τους», δηλαδή, σύμφωνα με την οικονομική τους ικανότητα. Η ως άνω υπαγορευόμενη από το Σύνταγμα έννοια του φόρου, με τη μορφή της συμμετοχής των πολιτών στα δημόσια βάρη αναλόγως της οικονομικής τους δυνατότητας, επιτρέπει την επιβολή φόρου και επί της ακίνητης περιουσίας, συνιστώντας θυσία του συνταγματικά κατοχυρωμένου στο άρθρο 17 ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Η κατοχή ακίνητης περιουσίας μπορεί να μην έχει ρευστή χρηματική μορφή, ωστόσο δεν θα πρέπει να συνδέεται η φοροδοτική ικανότητα ενός ατόμου μόνο με τη χρηματική ρευστότητα. Οικονομική ισχύ έχει και ο φορολογούμενος που διαθέτει ακίνητη περιουσία, ακόμα και απρόσοδη που δεν του αποφέρει κανένα εισόδημα, του παρέχει όμως οικονομικά και κοινωνικά πλεονεκτήματα. Ειδικότερα, η αύξηση του πληθυσμού, η βιομηχανική και τουριστική ανάπτυξη, η κατασκευή σημαντικών έργων υποδομής, όπως οδικού δικτύου, γεφυρών, αποχετευτικών και λοιπών έργων, σταδιακά επέφερε αύξηση της ζήτησης των ακινήτων και κατά συνέπεια αύξηση της αξίας τους, καθιστώντας την κατοχή ακίνητης περιουσίας ουσιαστική δείκτη φοροδοτικής ικανότητας και σημαντικό φορολογικό αντικείμενο.

Η φορολογητέα ύλη που προκύπτει από την ακίνητη περιουσία και η επιβολή φόρων επί όλων των εκφάνσεων αυτής, ήτοι εισόδημα από ακίνητη περιουσία, απλή κατοχή αυτής και σχετιζόμενες με αυτήν συναλλαγές, οδηγούν στο ισχύον τόσο στην Ελλάδα, όσο και παγκοσμίως, πληθωρικό και πλουραλιστικό φορολογικό σύστημα. Η επιβολή περισσότερων του ενός διαφορετικών φόρων επί της ακίνητης περιουσίας και ο αχανής πλέον όγκος των φορολογικών νομοθετικών διατάξεων που αφορούν στα ακίνητα, καθιστούν τη φορολογία των ακινήτων ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα, αλλά συνάμα πολύπαθη, δυσχερή και περίπλοκη, δεδομένου και του πρόσκαιρου χαρακτήρα των συνεχώς τροποποιούμενων νομοθετικών ρυθμίσεων. Ως εκ τούτου, η φορολογία των ακινήτων αποτελεί στις ημέρες μας αντικείμενο έντονων συζητήσεων, επηρεάζει ουσιαστικά τις εξελίξεις στους τομείς της αγοράς ακινήτων, επιχειρηματικότητας και επενδύσεων, ενώ συνιστά δυσμενή φορολογική επιβάρυνση όλων των φορολογουμένων, απλών πολιτών και νομικών οντοτήτων, εγείροντας θύελλα αντιδράσεων με σημαντικές οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές επιπτώσεις.

Η πρώτη εμφάνιση φόρου επί της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, πιθανότητα χρονολογείται στην αρχαία Αθήνα και αποτελεί την «εισφορά», η οποία ορίζεται από τον πρώτο ιστορικό της αρχαίας δημόσιας οικονομίας Α. Ανδρεάδη, ως «φόρος έκτακτος επί του κεφαλαίου προς κάλυψιν ωρισμένης επειγούσης εθνικής ανάγκης». Βέβαια, στην αρχαία Ελλάδα η καταβολή φόρων από τους επιφανείς πολίτες θεωρείτο τιμητική συμμετοχή στα δημόσια βάρη, εν αντιθέσει με σήμερα,

που οι πάσης φύσεως φορολογικές επιβαρύνσεις προκαλούν την έντονη αντίδραση και δυσαρέσκεια των φορολογουμένων, οδηγώντας στην εμφάνιση ποικίλων κινημάτων «δεν πληρώνω» και φαινομένων φοροδιαφυγής.

Στην νεοελληνική ιστορία, η πρώτη φορά που επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία, χρονολογείται το έτος 1880, με τον νόμο ΩΙΔ' να ρυθμίζει το φόρο κληρονομίας, ενώ λίγα χρόνια αργότερα, το έτος 1887 με το νόμο ΑΧΚΕ' προβλέπεται φόρος επί των συναλλαγών ακινήτων.

Σήμερα, ύστερα από αρκετά χρόνια συνεχών νομοθετικών παρεμβάσεων και αλληπάλληλων τροποποιήσεων των φορολογικών διατάξεων, η φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα είναι πολλαπλή και διακρίνεται σε τρεις κατηγορίες, που εντάσσονται στην ύλη του Ειδικού Φορολογικού Δικαίου¹ και είναι οι εξής:

- I. Φορολόγηση της **μεταβίβασης** της ακίνητης περιουσίας
- II. Φορολόγηση της **κατοχής** της ακίνητης περιουσίας και
- III. Φορολόγηση του **εισοδήματος** που προκύπτει από την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας.

Επιπλέον, κάθε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες φορολογικής επιβάρυνσης περιλαμβάνει τους κάτωθι φόρους:

- I. Οι φόροι επί της **μεταβίβασης** της ακίνητης περιουσίας διακρίνονται:
 - i. στο φόρο που επιβάλλεται στις μεταβιβάσεις ακινήτων από επαχθή αιτία, όπως οι αγοραπωλησίες (Φ.Μ.Α.)
 - ii. σε φόρους που επιβάλλονται στις μεταβιβάσεις ακινήτων λόγω δωρεάς, γονικής παροχής ή κληρονομίας και
 - iii. στο Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) που επιβάλλεται στις νεοανεγειρόμενες οικοδομές.
- II. Στους φόρους **κατοχής** της ακίνητης περιουσίας συγκαταλέγονται:
 - i. ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)
 - ii. το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.)
 - iii. Λοιπά Δημοτικά Τέλη & Φόροι (τέλη καθαριότητας και φωτισμού, δημοτικός φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων) και
 - iv. ο Ειδικός Φόρος επί Ακινήτων (Ε.Φ.Α.).

¹ Το Φορολογικό Δίκαιο διακρίνεται στο Γενικό Φορολογικό Δίκαιο και στο Ειδικό Φορολογικό Δίκαιο. Το δεύτερο αποτελεί την συστηματική ανάλυση των νομοθετικών διατάξεων των επιμέρους φόρων, που συνθέτουν το ισχύον στη χώρα μας φορολογικό σύστημα.

- III. Οι φόροι επί του **εισοδήματος** που αποκτάται από την ακίνητη περιουσία επιβάλλονται ειδικότερα:
- i. στο εισόδημα, πραγματικό ή τεκμαρτό, που αποκτάται ετησίως από την αξιοποίηση και εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας, όπως αποτελεί η εκμίσθωση ή η δωρεάν παραχώρηση αυτής και
 - ii. στην υπεραξία της ακίνητης περιουσίας, που αποτελεί το εφάπαξ κέρδος που αποκομίζει ο φορολογούμενος από την πώληση της ακίνητης περιουσίας του σε τιμή που υπερβαίνει εκείνη με την οποία την απέκτησε.

II. Γενικές Έννοιες Αστικού Δικαίου

i. Έννοια του όρου «ακίνητα»

Δεδομένου ότι η ακίνητη περιουσία αποτελεί το βασικό αντικείμενο της παρούσας εργασίας, για την πληρότητα αυτής και πριν ακόμη προχωρήσουμε στην παρουσίαση και ανάλυση του νομοθετικού πλαισίου που διέπει τη φορολόγηση των ακινήτων, κρίνεται σκόπιμη, αρχικά, μία σύντομη αναφορά στην νομική έννοια του όρου ακίνητα.

Ως ακίνητα νοούνται τα οριζόμενα ως τέτοια, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 948 και 953 ΑΚ.

Ειδικότερα, ακίνητα, σύμφωνα με το άρθρο 948 ΑΚ είναι «...το έδαφος και τα συστατικά του μέρη», ενώ η ως άνω διάταξη συμπληρώνεται από τον ερμηνευτικό κανόνα του άρθρου 949 ΑΚ, κατά τον οποίο «όπου στο νόμο ή σε δικαιοπραξία γίνεται διάκριση ανάμεσα στην ακίνητη περιουσία ενός προσώπου, ως σύνολο, και στην κινητή περιουσία του, στα ακίνητα περιλαμβάνεται και η επικαρπία ακινήτου, καθώς και οι πραγματικές δουλείες πάνω σε ακίνητα...», ενώ κατά διασταλτική ερμηνεία της διάταξης περιλαμβάνεται και η οίκηση και οι περιορισμένες προσωπικές δουλείες.

Ως **έδαφος**, νοείται ένα ορισμένο, εξατομικευμένο τμήμα της γης που πληροί τους όρους της νομικής έννοιας του πράγματος, ήτοι του ενσώματος αντικειμένου, όπως ορίζεται στο άρθρο 947 ΑΚ. Περαιτέρω, το έδαφος ως τμήμα γης εξατομικεύεται με ακριβή οριοθέτησή του κατά θέση, σχήμα, όρια και πλευρικές διαστάσεις, συνήθως με τοπογραφικό διάγραμμα, έγγραφο πολλές φορές απαιτούμενο και προσαρτώμενο σε συμβολαιογραφικές πράξεις με τις οποίες συστήνονται, μετατίθενται, αλλοιώνονται ή καταργούνται εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 651/1977.

Στην έννοια των ακινήτων, πλην του εδάφους, περιλαμβάνονται και τα **συστατικά** του μέρη, όπως αυτά προσδιορίζονται στον ΑΚ, δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 953 και 954 ΑΚ. Σύμφωνα με το γενικό κριτήριο του άρθρου 953 ΑΚ, ως συστατικό μέρος πράγματος ορίζεται εκείνο το μέρος του σύνθετου πράγματος που δεν δύναται να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ιδίου ή του κύριου πράγματος, ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους, ενώ κατά τα ειδικά κριτήρια του άρθρου 954 ΑΚ, ως συστατικά από το νόμο, ανεξάρτητα αν πληρούν ή όχι τις προϋποθέσεις του γενικού κριτηρίου του άρθρου 953 ΑΚ, χαρακτηρίζονται τα:

1. τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα, για τον αποχωρισμό των οποίων απαιτούνται δυσανάλογα έξοδα ή κόποι
2. τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνεχονται με το έδαφος, όπως π.χ. φυτά, δέντρα, άμμος, ορυκτά κ.λπ.
3. το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή
4. οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν
5. όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερση ενός οικοδομήματος ή συναρμόστηκαν σ' αυτό.

Αντίθετα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 955 ΑΚ για τα **κατ' επίφαση συστατικά**, «δεν θεωρούνται συστατικά του ακινήτου τα πράγματα που έχουν συνδεθεί με το έδαφος για παροδικό μόνο σκοπό. Το ίδιο ισχύει και για τα οικοδομήματα ή κτίσματα γενικώς που ανεγέρθηκαν σε ξένο ακίνητο από αυτόν που έχει εμπράγματο δικαίωμα πάνω σ' αυτό για την άσκηση αυτού του δικαιώματός του...», καθώς και για τα «...κινητά πράγματα που είναι προσαρμοσμένα στο οικοδόμημα για παροδικό μόνο σκοπό». Παραδείγματα κατ' επίφαση συστατικών, ήτοι μερών του κυρίου πράγματος που ενώ εμφανίζουν τα χαρακτηριστικά συστατικού, δεν αποτελούν κατά το νόμο συστατικά, είναι η εγκατάσταση ηλεκτρικού δικτύου, η ανέγερση αποθήκης από τον επικαρπωτή κτήματος, τα περίπτερα εμπορικής έκθεσης, τα φυτά φυτωρίου, η κατασκευή αρδευτικού δικτύου, τα παραπήγματα συνεργείων κατασκευής τεχνικών έργων κ.ά.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τον νομοθετικό ορισμό του άρθρου 956 ΑΚ, δεν θεωρείται συστατικό, αλλά **παράρτημα**, «...το κινητό πράγμα που χωρίς να είναι συστατικό του κύριου πράγματος, έχει περιοριστεί να εξυπηρετεί διαρκώς τον οικονομικό του σκοπό και έχει τεθεί ήδη σε τοπική σχέση προς το κύριο πράγμα, αντίστοιχη προς αυτό το σκοπό», ενώ κατά τις διατάξεις του άρθρου 957 ΑΚ «δεν είναι παράρτημα το πράγμα που δεν θεωρείται τέτοιο στις συναλλαγές».

ii. Εμπράγματα Δικαιώματα

Αντικείμενο της φορολογίας των ακινήτων, όπως θα αναλυθεί εκτενέστερα παρακάτω ανά κατηγορία φορολόγησης και είδος φόρου, είναι κατά κύριο λόγο τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων. Προς τούτο, κρίνεται απαραίτητη μία σύντομη αναφορά στην έννοια των εμπραγμάτων δικαιωμάτων του αστικού δικαίου, καθώς και λοιπών βασικών εννοιών που θα συναντήσουμε στην παρούσα εργασία, προκειμένου το αντικείμενο αυτής να μπορεί να γίνει κατανοητό και από μη νομικούς.

Κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 973 ΑΚ, εμπράγματα δικαιώματα είναι τα δικαιώματα που παρέχουν εξουσία άμεση και εναντίον όλων πάνω στο πράγμα. Πρόκειται με άλλα λόγια, για εξουσία έννομη, καθώς παρέχεται από το νόμο στο δικαιούχο, άμεση που απορρέει άμεσα από τη σχέση του δικαιούχου με το πράγμα χωρίς την παρεμβολή τρίτου προσώπου και απόλυτη, γιατί δίνει στο δικαιούχο τη δυνατότητα να αποκλείσει την επέμβαση οποιουδήποτε τρίτου πάνω στο πράγμα. Σύμφωνα με την αρχή του κλειστού αριθμού των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, που αποτελεί βασική αρχή του εμπραγμάτου δικαίου, τα εμπράγματα δικαιώματα απαριθμούνται περιοριστικά στο νόμο και είναι αυτά και μόνο αυτά που αναφέρονται στο άρθρο 973 ΑΚ, ήτοι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη, ενώ αποκλείεται η δυνατότητα δημιουργίας νέων εμπραγμάτων δικαιωμάτων με ιδιωτική βούληση.

Πλήρης κυριότητα είναι η αναγνωρισμένη από το νόμο, άμεση, καθολική και απόλυτη εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα που καταλαμβάνει αυτό ως προς όλες τις χρησιμότητες του, πλην αυτών που αποκλείονται από το νόμο ή από δικαιώματα τρίτων.

Ψιλή κυριότητα είναι η κυριότητα που βαρύνεται με επικαρπία, ήτοι το εμπράγματο δικαίωμα που απομένει, όταν η πλήρης κυριότητα αποψηλωθεί του εμπραγμάτου δικαιώματος της επικαρπίας και συνεπώς περιορίζεται μόνο στην εξουσία διάθεσης του πράγματος.

Η δουλεία είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει στο δικαιούχο – δουλειούχο εξουσία πορισμού ωφελειών από την ουσία του πράγματος. Οι δουλείες διακρίνονται σε πραγματικές (1118 ΑΚ επομ.) και προσωπικές (1142 ΑΚ επόμ.). Όπως προκύπτει από το άρθρο 1118 ΑΚ, η **πραγματική δουλεία** είναι το εμπράγματο δικαίωμα που αποκτάται πάνω σε ακίνητο υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου, που του παρέχει κάποια ωφέλεια. Το ακίνητο υπέρ του οποίου συνίσταται η δουλεία καλείται δεσπόζον, ενώ εκείνο που βαρύνεται με τη δουλεία, δουλεύον. Η προσωπική δουλεία είναι το εμπράγματο δικαίωμα, υποκείμενο του οποίου είναι ένα ατομικά ορισμένο πρόσωπο και όχι το πρόσωπο που έχει κάθε φορά την ιδιότητα του κυρίου του δεσπόζοντος

ακινήτου, όπως συμβαίνει στις πραγματικές δουλείες. Προσωπικές δουλείες είναι η **επικαρπία** και η **οίκηση**. Η πρώτη ορίζεται (1142 ΑΚ) ως το εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει στο δικαιούχο του – επικαρπωτή το δικαίωμα να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται το ξένο πράγμα, διατηρώντας όμως ακέραιη την ουσία του, ενώ η δεύτερη ως το εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή το διαμέρισμά της (1183 ΑΚ).

Η **υποθήκη** είναι το εμπράγματο δικαίωμα που συστήνεται σε ξένο ακίνητο για την εξασφάλιση απαίτησης του δικαιούχου δανειστή με την προνομιακή του ικανοποίηση από το πράγμα (1257 ΑΚ επόμ.)

Το **ενέχυρο** (1209 ΑΚ επόμ.) συνιστά εμπράγματο δικαίωμα επί ξένων κινητών πραγμάτων και ως εκ τούτου δεν θα μας απασχολήσει στα πλαίσια της παρούσας εργασίας.

Οριζόντια ιδιοκτησία² ή οροφοκτησία είναι η χωριστή, αποκλειστική και αυθύπαρκτη κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου οικοδομής, συνοδευόμενη από συγκυριότητα επί του εδάφους πάνω στο οποίο είναι κτισμένη η οικοδομή και επί των κοινών και αδιαιρέτων μερών αυτής.

Κάθετη ιδιοκτησία ή συνιδιοκτησία είναι η χωριστή, αποκλειστική και αυθύπαρκτη κυριότητα οικοδομής που είναι κτισμένη μαζί με άλλη ή άλλες στο ίδιο οικόπεδο, συνοδευόμενη από συγκυριότητα στο οικόπεδο αυτό και στα κοινά μέρη των οικοδομών.

Τέλος αξίζει να αναφερθούν και οι έννοιες της νομής και της κατοχής, οι οποίες δεν συνιστούν εμπράγματα δικαιώματα, αλλά φυσικές εξουσίες των προσώπων πάνω σε πράγματα (974 ΑΚ επόμ.). Ειδικότερα, η **νομή** συνίσταται στη φυσική εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα που ασκείται με διάνοια κυρίου, με θέληση δηλαδή του προσώπου να έχει το πράγμα σαν δικό του, ενώ η **κατοχή** ορίζεται ως η φυσική εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα που ασκείται με θέληση εξουσίσεως, δηλαδή για λογαριασμό δικό του αλλά στο όνομα κάποιου άλλου.

² Η Οριζόντια και η Κάθετη Ιδιοκτησία ρυθμίζονται με το Ν. 3741/1929, τα άρθρα 1002 και 1117 ΑΚ και το ν.δ. 1024/1971.

Κεφάλαιο 1: Φορολογία Μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας

1.1. Εισαγωγή

Στόχος του παρόντος κεφαλαίου είναι η παρουσίαση και η ανάλυση του νομικού πλαισίου της φορολόγησης της μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας, η οποία όπως προαναφέρθηκε καταλαμβάνει τους φόρους που επιβάλλονται στα κληρονομούμενα ακίνητα ή στα αποκτώμενα αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής, στο φόρο μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α.) και στο Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) νεοανεγειρόμενων οικοδομών. Οι φόροι μεταβίβασης επιβάλλονται περιστασιακά λόγω της κτήσης των περιουσιακών στοιχείων αιτία θανάτου ή εν ζωή εξ επαχθούς ή χαριστικής αιτίας. Ωστόσο, προτού προχωρήσουμε στην ανάλυση του νομοθετικού πλαισίου που διέπει τη φορολογία κατά τη μεταβίβαση ακινήτων, κρίνεται ιδιαίτερα χρήσιμο, όπως αναφερθεί ο τρόπος με τον οποίο προσδιορίζεται η φορολογητέα αξία των ακινήτων που αποτελεί και τη φορολογική βάση επί της οποίας εφαρμόζεται ο εκάστοτε φορολογικός συντελεστής.

1.2. Προσδιορισμός φορολογητέας αξίας ακινήτων

Αρχικά, για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων χρησιμοποιείται στη χώρα μας η *μέθοδος της αγοραίας αξίας* (άλλως «*σύστημα αγοραίας αξίας*»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 3 § 2 του Α.Ν. 1521/1950, όπως κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του Ν. 1587/1950. Ως αγοραία αξία νοείται εκείνη που διαμορφώνεται αντικειμενικά υπό συνήθεις και ομαλές συνθήκες που επικρατούν κατά τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων (προσφορά και ζήτηση) στην συγκεκριμένη περιοχή που αυτά βρίσκονται. Ειδικότερα, για τον προσδιορισμό της αξίας των προς μεταβίβαση ακινήτων, η μέθοδος της αγοραίας αξίας στηρίζεται σε ομοειδή και πρόσφορα με αυτά συγκριτικά στοιχεία, ήτοι λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων τα οποία προκύπτουν από έτερες συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης, δικαστικές αποφάσεις ή εκτιμήσεις. Σε περίπτωση δε έλλειψης ή ανεπάρκειας συγκριτικών στοιχείων, η αξία των ακινήτων προσδιορίζεται με τη χρήση οποιουδήποτε άλλου πρόσφορου, αποδεικτικού μέσου (ενδεικτικά αναφέρονται η έκταση τους, η θέση τους στην περιοχή που βρίσκονται, η απόστασή τους από θάλασσα, το σχήμα τους κ.ά.). Μάλιστα, στα πλαίσια εξασφάλισης κλίματος εμπιστοσύνης μεταξύ της φορολογικής αρχής και των φορολογουμένων, θεσπίστηκε η τήρηση ειδικών Βιβλίων Τιμών σε κάθε ΔΟΥ, στα οποία καταχωρούνται υποχρεωτικά τα συγκριτικά στοιχεία και τα οποία τοποθετούνται σε εμφανές προσιτό σε όλους σημείο, ενώ σε περιπτώσεις εκκρεμών δικαστηριακών υποθέσεων, χορηγείται από τη ΔΟΥ στον αιτούντα διάδικο θεωρημένο φωτοαντίγραφο αυτών. Ωστόσο, αυτή η μέθοδος προσδιορισμού, δεν οδηγεί σε μία συγκεκριμένη αξία των ακινήτων, αλλά

αντίθετα σε μία αβέβαιη, ρευστή και κατά προσέγγιση αξία, δημιουργώντας πρόσφορο έδαφος για υπόνοιες αυθαιρεσιών και καταχρηστικής άσκησης εξουσίας από πλευράς της φορολογικής διοίκησης.

Στο πλαίσιο εξάλειψης τέτοιων φαινομένων και δικαιότερης κατανομής των φορολογικών βαρών, με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 εισήχθη στο φορολογικό σύστημα της χώρας και από 01-01-1985 άρχισε να εφαρμόζεται, σταδιακά, με απώτερο στόχο την αντικατάσταση του συστήματος της αγοραίας αξίας, η **μέθοδος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας** (άλλως «αντικειμενικό σύστημα»), η οποία ισχύει υποχρεωτικά στις φορολογίες των μεταβιβαζομένων με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων. Σήμερα, η μέθοδος αυτή έχει επεκταθεί στο μεγαλύτερο μέρος της χώρας, ενώ η μέθοδος της αγοραίας αξίας συνεχίζει να εφαρμόζεται μόνο για τον προσδιορισμό της αξίας της γης και όχι των επ' αυτής κτισμάτων που βρίσκεται σε περιοχές στις οποίες δεν έχει ακόμα επεκταθεί το σύστημα «αντικειμενικού προσδιορισμού» (εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού αλλά εκτός αντικειμενικού συστήματος ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού αλλά με ειδικούς όρους δόμησης). Το φορολογικό μας σύστημα στοχεύοντας στην αντικειμενικοποίηση του τρόπου εκτίμησης της αξίας των ακινήτων και στην καταστολή τυχόν αυθαίρετης άσκησης εξουσίας από πλευράς των φορολογικών οργάνων, μιμήθηκε αντίστοιχα συστήματα που ίσχυαν σε χώρες του εξωτερικού, μειονεκτώντας, ωστόσο, συγκριτικά με αυτές ως προς την ύπαρξη ολοκληρωμένου και εν λειτουργία κτηματολογίου, το οποίο θα επέτρεπε την εκτίμηση της αξίας του εδάφους, τη σύνταξη χαρτών αξίας γης και τη λειτουργία τραπεζών πληροφοριών γης (Land Data Bank). Πιο συγκεκριμένα, στην Κύπρο, η αξία ενός ακινήτου εκτιμάται από το Κτηματολόγιο, το οποίο λαμβάνει υπόψη του επιπρόσθετα και τις υπηρεσίες ανεξάρτητων εκτιμητών, ακολουθώντας το αντίστοιχο σύστημα εκτίμησης αξίας ακινήτων που εφαρμόζεται στο Ηνωμένο Βασίλειο, ενώ στη Γαλλία η αξία των ακινήτων προσδιορίζεται βάσει της κτηματολογικής αξίας ενοικίασης.

Το σύστημα των αντικειμενικών αξιών στηρίζεται σε τιμές εκκίνησης, που καθορίζονται εκ των προτέρων, με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, κατόπιν εισήγησης Επιτροπών και πιστοποιημένων εκτιμητών, κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα της περιοχής στην οποία βρίσκεται το κάθε συγκεκριμένο ακίνητο και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, αγροτικό ακίνητο κ.ά. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως για τα διαμερίσματα η ποιότητα της κατασκευής, η παλαιότητα, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο της πολυκατοικίας, για τα καταστήματα η εμπορικότητα του δρόμου, η ύπαρξη παταριού ή υπογείου, για τα αγροτεμάχια η καλλιεργητική αξία, η τουριστική ή παραθεριστική σημασία κ.ά. Εμπορικοί δρόμοι, περιοχές στα

κέντρα των πόλεων με μεγαλύτερη εμπορική κίνηση, περιοχές με αυξημένο τουρισμό και γενικά προνομιούχες περιοχές έχουν υψηλότερες τιμές συγκριτικά με υποβαθμισμένες ή πληγείσες από φυσικές καταστροφές περιοχές. Ειδικότερα, ως τιμή εκκίνησης ή τιμή ζώνης ορίζεται η ενιαία τιμή αφετηρίας που έχει κάθε ακίνητο που βρίσκεται σε μία συγκεκριμένη ζώνη. Πρόκειται για την αξία ανά τετραγωνικό μέτρο της επιφανείας καινούργιου διαμερίσματος ή επαγγελματικής στέγης του πρώτου πάνω από το ισόγειο ορόφου με πρόσοψη σε δρόμο, χωρίς να είναι γωνία, στην οποία συμπεριλαμβάνεται πλην της αξίας των κτισμάτων και η αξία του αναλογούντος οικοπέδου. Για τον προσδιορισμό της αξίας εκάστου ακινήτου η προκαθορισθείσα τιμή εκκίνησης πολλαπλασιάζεται με τους αυξομειωτικούς συντελεστές, που επίσης καθορίζονται από πριν, και εκφράζουν τους παράγοντες που αναφέρθηκαν παραπάνω. Ως εκ τούτου, οι φορολογητέες αξίες των ακινήτων, όπως αυτές προσδιορίζονται βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών είναι τεκμαρτές αξίες και διαφέρουν τόσο από τις αγοραίες αξίες όσο και από τις αξίες που διαμορφώνονται ελεύθερα στην κτηματαγορά.

Πιο συγκεκριμένα, τα ακίνητα κατατάσσονται σε δώδεκα (12) κατηγορίες ανά είδος και χρήση, βάσει της οικοδομικής αδείας ανέγερσής τους, της τυχόν πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και του τίτλου κτήσεώς τους, ενώ για τον προσδιορισμό της αξίας εκάστου εξ αυτών, χρησιμοποιούνται ένα ή περισσότερα ειδικά έντυπα τα οποία καλούνται Φύλλα Υπολογισμού Αξίας Ακινήτων (ΦΥΑΑ) και τα οποία διακρίνονται σε τρεις (3) κατηγορίες:

I) Τα Έντυπα E1, E2, E3, E4 και E5 για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας ακινήτων (κτιρίων και οικοπέδων) τα οποία βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως και σε περιοχές που έχουν ενταχθεί στο αντικειμενικό σύστημα (Σύστημα Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων εντός Αντικειμενικού Συστήματος). Τα Έντυπα αυτά χρησιμοποιούνται για κάθε μία ξεχωριστή κατηγορία ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/09-06-1994 και 1079551/105/Γ0013/ΠΟΛ.1173/11-07-1994 αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν. Πιο συγκεκριμένα, τα Έντυπα αυτά είναι το:

- i. Έντυπο 1** για τον υπολογισμό της αξίας **κατοικίας, διαμερίσματος** και επαγγελματικής στέγης σε όροφο κτιρίου μη προοριζομένου, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, για κτίριο γραφείων – καταστημάτων
- ii. Έντυπο 2** για τον υπολογισμό της αξίας **επαγγελματικής στέγης** στο ισόγειο ή υπόγειο ή σε όροφο κτιρίου προοριζομένου, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, για κτίριο γραφείων – καταστημάτων

- iii. **Έντυπο 3** για τον υπολογισμό της αξίας ακαλύπτου **οικοπέδου**, ποσοστών οικοπέδου που αντιστοιχούν σε υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος, ποσοστών οικοπέδου που δεν μπορούν να οικοδομηθούν λόγω εξάντλησης του συντελεστή δόμησης, δουλείας χρήσης ορισμένης επιφάνειας (σε δώμα, όροφο, πυλωτή ή ακάλυπτο χώρο οικοπέδου) και οικοπέδου που αντιστοιχεί σε ολόκληρο ειδικό κτίριο ή σε ορισμένη οριζόντια ιδιοκτησία ειδικού κτιρίου ή σε χώρους με ειδική χρήση σε κτίρια μικτής χρήσης
- iv. **Έντυπο 4** για τον υπολογισμό της αξίας **αποθηκευτικών χώρων**, οπουδήποτε και αν βρίσκονται αυτοί, που δεν χρησιμοποιούνται ούτε έχουν χρησιμοποιηθεί ποτέ ως χώροι κύριας χρήσης. Ειδικότερα, στην κατηγορία αυτοί υπάγονται αποθηκευτικοί χώροι στο υπόγειο κτιρίων επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας, στο ισόγειο κτιρίων επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας εφόσον δεν είναι προσμετρημένοι στο συντελεστή δόμησης (ΣΔ), αυτοτελείς αποθηκευτικοί χώροι, ήτοι ανεξάρτητα κτίρια, εφόσον δεν ανήκουν στην κατηγορία των κτιρίων αποθηκών των οποίων η φορολογητέα αξία υπολογίζεται με το Έντυπο Κ5 και τέλος γεωργικές και κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις επιφανείας μικρότερης ή ίσης των 60 τ.μ.
- v. **Έντυπο 5** για τον υπολογισμό της αξίας των ιδιωτικών **θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων**, πλην των σταθμών αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης, για τον προσδιορισμό της αξίας των οποίων χρησιμοποιείται το Έντυπο Κ4

II) Τα Έντυπα **K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8** και **K9** για τον προσδιορισμό της αξίας κτισμάτων μόνο και πιο συγκεκριμένα κατοικίας, μονοκατοικίας και επαγγελματικής στέγης που βρίσκονται σε περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα ή επί αγροτεμαχίων (K1, K2 και K3) και κτισμάτων των υπολοίπων κατηγοριών ειδικής χρήσης (K4, K5, K6, K7, K8 και K9) είτε αυτά βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το αντικειμενικό σύστημα, είτε σε περιοχές στις οποίες αυτό δεν ισχύει, με ενιαία τιμή εκκίνησης για όλη την Ελλάδα, κατ' είδος κτιρίου, σε συνδυασμό με τιμές εκκίνησης Ελαχίστου Κόστους Οικοδομής (*Σύστημα Προσδιορισμού Αξίας Κτισμάτων με Αντικειμενικά Κριτήρια*), σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις υπ' αριθμ. 1129485/479/Γ0013/ΠΟΛ1310/03-12-1996 και 1129487/480/Γ0013/ΠΟΛ1311/03-12-1996 αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών. Ειδικότερα, τα Έντυπα αυτά είναι το:

- i. **Έντυπο K1** για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων **κατοικιών**, πλην μονοκατοικιών, καθώς και των παρακολουθημάτων και των βοηθητικών χώρων αυτών, όπως επίσης και για τον προσδιορισμό της αξίας κτισμάτων κατοικιών που χρησιμοποιούνται ως γραφεία, ιατρεία, βιοτεχνίες και αποθήκες στο ισόγειο ή σε όροφο
- ii. **Έντυπο K2** για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων **μονοκατοικιών**, των παρακολουθημάτων και των βοηθητικών χώρων τους

- iii. Έντυπο **K3** για τον προσδιορισμό της αξίας των κτισμάτων **καταστημάτων, γραφείων, εμπορικών κέντρων, υπεραγορών και γενικά επαγγελματικής στέγης, βιοτεχνιών**, οι οποίες στερούνται της σχετικής οικοδομική άδειας και άδειας λειτουργίας από τον αρμόδιο δημόσιο τομέα και αποθηκών που βρίσκονται σε κτίρια επαγγελματικής στέγης ή επαγγελματικής στέγης – κατοικίας μετά των παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων σ' αυτά
- iv. Έντυπο **K4** για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων **σταθμών αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης**, καθώς και κτισμάτων **βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων** μετά των παραρτημάτων, παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων τους, υπό την προϋπόθεση ότι γι' αυτά έχουν εκδοθεί σχετική οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου και άδεια λειτουργίας από τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες
- v. Έντυπο **K5** για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων **γεωργικών και κτηνοτροφικών κτιρίων** καθώς και **αποθηκών** σε ανεξάρτητα κτίρια είτε είναι αυτοτελείς, είτε αποτελούν παρακολουθήματα βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων
- vi. Έντυπο **K6** για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων κτιρίων και εγκαταστάσεων **ξενοδοχείων, μοτέλ, μπανγκαλόους, ξενώνων, κάμπινγκ, νοσηλευτηρίων** και ευαγών ιδρυμάτων, υπό την προϋπόθεση ότι γι' αυτά έχουν εκδοθεί σχετική οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου και άδεια λειτουργίας από τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες
- vii. Έντυπο **K7** για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων **εκπαιδευτηρίων** γενικά, υπό την προϋπόθεση ότι γι' αυτά έχουν εκδοθεί σχετική οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου και άδεια λειτουργίας από τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες
- viii. Έντυπο **K8** για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων και εγκαταστάσεων **γυμναστηρίων, κολυμβητηρίων και γενικά κέντρων άθλησης**, υπό την προϋπόθεση ότι γι' αυτά έχουν εκδοθεί σχετική οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου και άδεια λειτουργίας από τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες
- ix. Έντυπο **K9** για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων **μουσείων, θεάτρων, κινηματογράφων, συνεδριακών κέντρων, αιθουσών διαλέξεων, συναυλιών, εκθεσιακών κέντρων** και γενικά κτισμάτων που δεν υπάγονται στις παραπάνω κατηγορίες εντύπων K1 έως και K8, υπό την προϋπόθεση ότι γι' αυτά έχουν εκδοθεί σχετική οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου και άδεια λειτουργίας από τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες

III) το Έντυπο **ΑΑ-ΓΗΣ** για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας γης εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης (**αγροτεμάχια**), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στις υπ' αριθμ. 1144814/26361/ΠΟΛ1310/30-12-1998 και 1144815/26360/ΠΟΛ.1312/30-12-1998 αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, όπως έχουν

τροποποιηθεί και ισχύουν (*Σύστημα Προσδιορισμού Αντικειμενικής Αξίας ΓΗΣ*). Διευκρινίζεται, ότι ως περιοχές με ειδικούς όρους δόμησης ορίστηκαν οι περιοχές που έχουν συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) οριζόμενο, με προεδρικά διατάγματα, μεγαλύτερο από αυτό των γενικών διατάξεων για την εκτός σχεδίου δόμηση, όσο αφορά τουλάχιστον μία από τις επιτρεπόμενες χρήσεις.

Από 30-12-1996, με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 2386/1996, με τις οποίες προστέθηκε στον Ν. 1249/1982 το άρθρο 41^α, εφαρμόζεται παράλληλα στη χώρα μας και το «**μικτό σύστημα**», κατά το οποίο η αξία της γης και η αξία των κτισμάτων υπολογίζεται χωριστά για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που δεν έχει ακόμα επεκταθεί η εφαρμογή του «αντικειμενικού συστήματος» προσδιορισμού της αξίας τους, είτε αυτές είναι εντός είτε εκτός σχεδίου πόλης. Ειδικότερα, η αξία οικοπέδων που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού αλλά εκτός αντικειμενικού συστήματος και η αξία γηπέδων σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών, αλλά με ειδικούς όρους δόμησης, υπολογίζεται με το σύστημα της αγοραίας αξίας με τη χρήση συγκριτικών στοιχείων, ενώ η αξία των κτισμάτων υπολογίζεται κατά το αντικειμενικό σύστημα, όπου λαμβάνονται υπόψη τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου και χρησιμοποιούνται τα εννέα (9) ειδικά έντυπα Κ, όπως αναλύονται ανωτέρω.

Πίνακας 1.1 Συγκεντρωτικός Πίνακας ΠΟΛ περί υπολογισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων

ΠΟΛ 1149/09-06-1994 ΦΕΚ τ. Β 549/15-07-1994	Τροποποίηση,βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα.
ΠΟΛ 1173/11-07-1994 ΦΕΚ τ. Β 554/18-07-1994	Τύπος και περιεχόμενο φύλλων υπολογισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές όπου ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας τους, καθώς και ειδικών κτιρίων που είτε βρίσκονται σε περιοχές όπου ισχύει το σύστημα αυτό είτε όχι.
ΠΟΛ 1162/16-06-1995	Ερμηνευτική Εγκύκλιος με θέμα "Οδηγίες για την εφαρμογή του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων".
ΠΟΛ 1310/03-12-1996 ΦΕΚ τ. Β 1152/27-12-1996	Προσδιορισμός κατ' άρθρο 41α του Ν.1249/1982 με αντικειμενικά κριτήρια, αξίας κτισμάτων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.
ΠΟΛ 1311/03-12-1996 ΦΕΚ τ. Β 1152/27-12-1996	Τύπος και περιεχόμενο φύλλων υπολογισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας τους, καθώς και ειδικών κτιρίων που είτε βρίσκονται σε περιοχές όπου ισχύει το σύστημα αυτό είτε όχι.
ΠΟΛ 1312/03-12-1996 ΦΕΚ τ. Β 1152/27-12-1996	Τροποποίηση της 1067780/82/Γ0013/9.6.1994 απόφασης Υπουργού Οικονομικών (ΠΟΛ 1149/09-06-1994, ΦΕΚ τ. Β 549/15-07-1994).
ΠΟΛ 1310/30-12-1998 ΦΕΚ τ. Β 1328/31-12-1998	Προσδιορισμός της αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.
ΠΟΛ 1312/30-12-1998 ΦΕΚ τ. Β 1328/31-12-1998	Τύπος και περιεχόμενο εντύπου προσδιορισμού της αντικειμενικής αξίας της γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών.

Οι ως άνω τιμές, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982, αναπροσαρμόζονται το βραδύτερο ανά διετία, ώστε να ανταποκρίνονται στις πραγματικές αγοραίες αξίες των ακινήτων και οι πολίτες να φορολογούνται βάσει της πραγματικής και όχι της πλασματικής τους περιουσίας. Ο Έλληνας νομοθέτης θέσπισε το σύστημα αυτό της ανά διετία αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, αναγνωρίζοντας και λαμβάνοντας υπόψη του τις συνεχείς μεταβολές των συνθηκών αγοράς και ειδικότερα της αγοράς ακινήτων. Ωστόσο, πρακτικά αυτό δεν συμβαίνει πάντοτε, ειδικά αν αναλογιστεί κανείς ότι οι αντικειμενικές αξίες που ίσχυσαν από 01-03-2007 δυνάμει της με αρ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ΄/ΠΟΛ1034/27-02-2007 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ τ. Β 269/28-02-2007) επανεκτιμήθηκαν μόλις το 2016 με την ΠΟΛ 1009/18-01-2016 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ τ. Β 48/20-01-2016) και αυτό σε συμμόρφωση με δύο σημαντικές αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας. Ειδικότερα, με τις Ολ ΣτΕ 4003/2014 και Ολ ΣτΕ 4446/2015, το Συμβούλιο της Επικρατείας αναγνώρισε την υποχρέωση της Διοίκησης για αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών ανά διετία, ώστε να ανταποκρίνονται στις εκάστοτε διαμορφούμενες πραγματικές αξίες της αγοράς ακινήτων, κρίνοντας μάλιστα ότι τέτοια παράλειψη από πλευράς της διοίκησης συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας. Συγκεκριμένα, αν η διοίκηση δεν προβεί στην έναρξη της προβλεπόμενης στο νόμο διαδικασίας και στην εκτίμηση περί της ανάγκης ή μη αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, σύμφωνα με τα πορίσματα των επιτροπών που ορίζονται στην παρ. 1 του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 ή δεν αναπροσαρμόσει τις αντικειμενικές αξίες, στις περιπτώσεις που προκύπτει αναντιστοιχία αυτών προς τις αγοραίες αξίες, εντός διετίας ή ευλόγου χρονικού διαστήματος μετά την πάροδο αυτής, παραλείπει οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια.

Παρά το γεγονός ότι η φορολογητέα αξία των μεταβιβαζομένων ακινήτων υπολογίζεται βάσει των προαναφερθέντων νομοθετικών διατάξεων, δεν θεσπίζεται αμάχητο τεκμήριο προσδιορισμού της αξίας αυτών, αλλά αναγνωρίζεται στον φορολογούμενο το δικαίωμα να αμφισβητήσει την προσδιορισθείσα κατ' αυτό τον τρόπο αντικειμενική τους αξία. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 41 § 6 του Ν. 1249/1982, σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτων με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής, ο φορολογούμενος αναγράφει στην οικεία φορολογική δήλωση την κατά τα παραπάνω οριζόμενη αξία τους, βάσει της οποίας βεβαιώνεται ο αναλογών φόρος. Ωστόσο, αν ο υπόχρεος σε φόρο θεωρεί την προκαθορισμένη αξία μεγαλύτερη από την αγοραία έχει το δικαίωμα, μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την υποβολή της δήλωσής του, να αιτηθεί με προσφυγή τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας, από το αρμόδιο Διοικητικό Πρωτοδικείο. Η καθιέρωση του μαχητού αυτού τεκμηρίου και του συναφούς δικαιώματος του φορολογουμένου να αμφισβητήσει την προσδιορισθείσα κατά τα ανωτέρω αντικειμενική αξία και να αιτηθεί δικαστική προστασία,

υπαγορεύεται από την αρχή της δίκαιης δίκης, όπως αυτή κατοχυρώνεται σε εθνικό και υπερεθνικό επίπεδο στα άρθρα 20 Σ και 6 ΕΣΔΑ αντιστοίχως.

Πίνακας 1.2 Συγκεντρωτικός Πίνακας ΠΟΛ περί αναπροσαρμογής τιμών εκκίνησης

ΠΟΛ 1158/30-12-2005 ΦΕΚ τ. Β 1982/30-12-2005	Αναπροσαρμογή τιμών, και επέκταση του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων , που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλων των περιφερειών της χώρας. Ισχύς από 01-01-2006 .
ΠΟΛ 1034/27-02-2007 ΦΕΚ τ. Β 269/28-02-2007	Αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων , που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλων των περιφερειών της χώρας. Ισχύς από 01-03-2007 .
ΠΟΛ 1036/27-02-2007 ΦΕΚ τ. Β 270/28-02-2007	Αναπροσαρμογή τιμών για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας της με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένης γης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης , με αντικειμενικό σύστημα. Ισχύς από 01-03-2007 .
ΠΟΛ 1033/27-02-2007 ΦΕΚ τ. Β 268/28-02-2007	Αναπροσαρμογή τιμών εκκίνησης ελάχιστου κόστους οικοδομής , για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων κτισμάτων ακινήτων με αντικειμενικά κριτήρια. Ισχύς από 01-03-2007 .
ΠΟΛ 1068/03-04-2008 ΦΕΚ τ. Β 587/04-04-2008	Αναπροσαρμογή τιμών για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας της με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένης γης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης , με αντικειμενικό σύστημα. Ισχύς από 08-04-2008 .
ΠΟΛ 1200/28-12-2010 ΦΕΚ τ. Β 2038/29-12-2010	Επέκταση Αντικειμενικού Συστήματος (Νέες εντάξεις 4.489 οικισμών) εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού/Εναρξη ισχύος των διατάξεων των άρθρ.41 και 41α του ν.1249/82 και 14 του ν.1473/84 και καθορισμός τιμών εκκίνησης και συντελεστών αυξομειώσής τους για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εντός 4.489 οικισμών των Νομών Δράμας, Καβάλας, Ξάνθης, Ροδόπης, Πέλλας, Πιερίας, Χαλκιδικής, Κοζάνης, Ιωαννίνων, Λάρισας, Μαγνησίας, Βοιωτίας, Ευρυτανίας, Φθιώτιδας, Φωκίδας, Αργολίδας, Αρκαδίας, Λακωνίας, Μεσσηνίας, Λέσβου, Κυκλάδων, Ηρακλείου, Λασιθίου, Ρεθύμνου και Χανίων. Ισχύς από 01-01-2011 .
ΠΟΛ 1009/18-01-2016 ΦΕΚ τ. Β 48/20-01-2016	Αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων , που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας. Ισχύς από 21-05-2015 .
ΠΟΛ 1113/12-06-2018 ΦΕΚ τ. Β 2192/12-06-2018	Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης που προβλέπονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της με αριθμ. 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (Β' 549) απόφασης Υπουργού Οικονομικών για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων , που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας κατά το αντικειμενικό σύστημα. Ισχύς από 01-01-2019 .

1.3. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.)

1.3.1. Εισαγωγή – Ιστορική αναδρομή

Ο φόρος κατά τη μεταβίβαση ακινήτων εξ επαχθούς αιτίας εμφανίζεται για πρώτη φορά στην Ελλάδα το έτος 1929 δυνάμει των διατάξεων του Ν. 4225 «περί καταργήσεως της φορολογίας αυτομάτου υπερτιμήματος της ακινήτου ιδιοκτησίας και επιβολής ειδικού φόρου μεταβίβασεως ακινήτων». Η κατάργηση και αντικατάσταση του φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος με τον φόρο μεταβίβασης υπήρξε απόρροια της οικονομικο-πολιτικής κρίσης στη χώρα μας και της αύξησης των προσφυγικών ροών σ' αυτή, συνεπεία της Μικρασιατικής Καταστροφής. Ειδικότερα, ο πληθωρισμός και η μετατροπή της χρήσης αγροτεμαχίων σε οικόπεδα, εξαιτίας της συρροής των προσφύγων από την περιοχή της Μικράς Ασίας, οδήγησε σε ραγδαία αύξηση της αξίας των ακινήτων και στην επιβολή ειδικού φόρου μεταβίβασης ακινήτων επί της αξίας αυτών με βαρυνόμενα αμφότερα τα συμβαλλόμενα μέρη, αγοραστή και πωλητή. Από 01-01-1951 οι ως άνω διατάξεις καταργήθηκαν με το άρθρο 18 του Α.Ν. 1521/1950, ο οποίος κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του Ν. 1587/1950 περί «φόρου μεταβίβασης ακινήτων - πλοίων». Ο τελευταίος, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, αποτελεί το βασικό νομοθέτημα για το φόρο μεταβίβασης ακινήτων εξ επαχθούς αιτίας.

Στην ύλη του Ειδικού Φορολογικού Δικαίου, ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων εξ επαχθούς αιτίας αποτελεί ειδικό φόρο, καθώς επιβάλλεται μόνο κατά τη μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων με αντάλλαγμα, σε αντιδιαστολή με το φόρο κληρονομιών που συνιστά γενικό φόρο επί της περιουσίας. Αν και κατατάσσεται στους φόρους περιουσίας, στην πραγματικότητα αποτελεί έμμεσο φόρο επί νομικών συναλλαγών σε ακίνητα.

1.3.2. Προϋποθέσεις επιβολής & Αντικείμενο του Φ.Μ.Α.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν. 1587/1950 *«εφ' εκάστης εξ' επαχθούς αιτίας μεταβίβασεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος, επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών»*. Στη συγκεκριμένη διάταξη προσδιορίζεται το αντικείμενο του φόρου μεταβίβασης, που συνάμα αποτελεί και μία εκ των βασικών προϋποθέσεων επιβολής του.

Ειδικότερα, οι προϋποθέσεις για την επιβολή του φόρου μεταβίβασης είναι τρεις (3) και είναι οι εξής:

α) **μεταβίβαση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου** (πλην του δικαιώματος εγγραφής υποθήκης) σύμφωνα με τους προβλεπόμενους από το Ιδιωτικό Δίκαιο νόμιμους τύπους (π.χ. συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας ακινήτου),

β) το ακίνητο να βρίσκεται **εντός των ορίων του Ελληνικού Κράτους** (αρχή της χωρικότητας ή εδαφικότητας), ανεξαρτήτως του τόπου κατάρτισης της μεταβιβαστικής πράξης (στην Ελλάδα ή το εξωτερικό) και

γ) η μεταβίβαση του εμπραγμάτου δικαιώματος να γίνεται με **αντάλλαγμα**, ήτοι με επαχθή αιτία. Το αντάλλαγμα δύναται να καταβάλλεται σε μετρητά ή επί πιστώσει, σε χρήμα ή σε είδος, με παραίτηση από άλλης φύσεως απαίτηση, με αντάλλαγμα άλλο ακίνητο ή με την παροχή υπηρεσιών.

Αναφορικά με την έννοια του όρου ακίνητα, η παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 1587/1950 παραπέμπει στις σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρα 948 και 953), όπως αυτές αναφέρθηκαν παραπάνω στην ενότητα i.

Αντικείμενο του υπό εξέταση φόρου, αποτελεί πάσα μεταβίβαση ακινήτου ή πραγματικού δικαιώματος επί ακινήτου (πλην υποθήκης) που λαμβάνει χώρα με επαχθή αιτία, άλλως με αντάλλαγμα. Πιο συγκεκριμένα, ως μεταβίβαση ορίζεται:

α) η απαλλοτρίωση της πλήρους ή ψιλής κυριότητας, αδιάφορα αν αυτή τελεί υπό αναβλητική αίρεση ή υπό τον όρο της εξωνήσεως

β) η σύσταση επικαρπίας, οικήσεως ή άλλης δουλείας από τις προβλεπόμενες στα άρθρα 1188 έως 1191 ΑΚ

γ) η, κατά τη διάλυση ομόρρυθμης ή ετερόρρυθμης εταιρείας, μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας της στα μέλη της

δ) η παραίτηση από την κυριότητα επί της ακίνητης περιουσίας εταιρείας στα μέλη της

ε) η παραίτηση από την κυριότητα επί ακινήτου ή πραγματικού δικαιώματος επί ακινήτου

στ) η απαλλοτρίωση ακινήτου για δημόσια ωφέλεια

ζ) η διανομή ακινήτων μεταξύ των συγκυριών τους και

η) η σύσταση, απόσβεση ή μεταβίβαση μαζί με το δεσπόζον ακίνητο πραγματικής δουλείας από τις προβλεπόμενες στα άρθρα 1188 επομ. ΑΚ.

Επιπλέον, ως μεταβίβαση λογίζεται η περαιτέρω, πλην της πρώτης, μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης, καθώς και η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου.

1.3.3. Περιπτώσεις επιβολής του Φ.Μ.Α.

Σε συνδυασμό με τα ανωτέρω εκτεθέντα, αναφορικά με το αντικείμενο του Φ.Μ.Α., οι συνηθέστερες περιπτώσεις εξ επαχθούς αιτίας μεταβίβασης ακινήτου ή πραγματικού δικαιώματος επί ακινήτου, που γεννούν τη φορολογική υποχρέωση καταβολής Φ.Μ.Α. είναι η μεταβίβαση πλήρους ή ψιλής κυριότητας επί ακινήτου, με αντάλλαγμα, με την κατάρτιση και υπογραφή σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης, η αναστροφή της αγοραπωλησίας ακινήτου, η εισφορά εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου σε συνιστώμενη ή υφιστάμενη εταιρεία, η μεταβίβαση από το νομικό πρόσωπο διαλυόμενης εταιρείας εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων στους μετόχους/εταίρους της ή τρίτους, η σύσταση δουλείας με αντάλλαγμα, η παραίτηση από εμπράγματο δικαίωμα με αντάλλαγμα, η παραίτηση με αντάλλαγμα από διεκδικητική αγωγή, αγωγή νομής, αναγνωριστική κυριότητας ή οιοδήποτε άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου αγωγή ή αγωγή συμπλήρωσης νόμιμης μοίρας, η αναγνώριση με αντάλλαγμα εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου, η αναγκαστική απαλλοτρίωση, ήτοι η αφαίρεση της ιδιοκτησίας προσώπου με μονομερή πράξη της διοίκησης για σκοπούς δημόσιας ωφέλειας, έναντι καταβολής αποζημίωσης που καθορίζεται δικαστικά, ο πλειστηριασμός ακινήτου (δημόσιος, εκούσιος, δικαστικός, αναγκαστικός), ήτοι η πώληση ακινήτου κατόπιν δημόσιας πρόσκλησης στον υποψήφιο αγοραστή που προσφέρει το υψηλότερο αντάλλαγμα, η διανομή ακινήτων, η ανταλλαγή ακινήτων, η καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως με τελεσίδικη δικαστική απόφαση κατά τις διατάξεις του άρθρ. 949 ΚΠολΔ, με συνηθέστερη περίπτωση την καταδίκη λόγω μη εκτέλεσης προσυμφώνου μεταβίβασης κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου (αρθρ. 2 § 3 περ. α' Ν. 1587/1950), η ακύρωση με δικαστική απόφαση συμβολαίου μεταβίβασης κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου λόγω εικονικότητας (αρθρ. 2 § 3 περ. γ' Ν. 1587/1950), η αναγνώριση με τελεσίδικη δικαστική απόφαση δικαιώματος κυριότητας επί ακινήτου κλπ. στο όνομα ενός προσώπου λόγω υπέρβασης εντολής του φερόμενου ως εντολοδόχου (αρθρ. 2 § 3 περ. β' Ν. 1587/1950), η σύσταση ή η τροποποίηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η δωρεά εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου με τον όρο της καταβολής από το δωρεοδόχο στο δωρητή χρηματικού ποσού ανά τακτά χρονικά διαστήματα εφ' όρου ζωής, η εκχώρηση δικαιωμάτων από διεκδικητική αγωγή, η μεταβίβαση επιφανείας μεγαλύτερης της κτηθείσας, η μεταβίβαση ακινήτου κτηθέντος με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, η αναγνώριση με δικαστική απόφαση κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο, λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου, στο οποίο γίνεται η αναγνώριση, υπάρχει μεταγεγραμμένος τίτλος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί

η δήλωση που προβλέπεται από το νόμο (αρθρ. 2 § 3 περ. δ' Ν. 1587/1950), καθώς και η μεταβίβαση συντελεστής δόμησης.

Ειδικότερα, όσον αφορά τη μεταβίβαση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου με σύμβαση, αξίζει να σημειωθεί ότι, νομολογιακά, η μεταβίβαση συνδέεται και ταυτίζεται με την οριστική σύμβαση της μεταβίβασης ακινήτου, ήτοι την εμπράγματη δικαιοπραξία (1033 ΑΚ), ανεξαρτήτως της εγκυρότητας ή μη αυτής ή της ολοκλήρωσής της με μεταγραφή³, της καταβολής ή μη του συμφωνηθέντος τιμήματος, της παράδοσης ή μη της νομής και της χρήσης του ακινήτου, της εμπρόθεσμης ή μη υποβολής της οικείας δήλωσης Φ.Μ.Α. ή της καταβολής του αναλογούντος φόρου. Συνεπώς, η κατάρτιση συμβολαιογραφικών προσυμφώνων με τα οποία τα συμβαλλόμενα μέρη αναλαμβάνουν την υποχρέωση μεταβίβασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, ακόμη και εάν με αυτά παραδίδεται η χρήση του ακινήτου, δεν γεννούν φορολογική υποχρέωση καταβολής Φ.Μ.Α., καθώς δεν αποτελούν οριστικές συμβάσεις. Κατ' εξαίρεση γεννάται υποχρέωση καταβολής Φ.Μ.Α. από τον εκ προσυμφώνου αγοραστή του ακινήτου, στην περίπτωση πλασματικής διπλής μεταβίβασης (αρθρ. 2 § 2 Ν. 1587/1950), ήτοι στην περίπτωση που ο οριστικός αγοραστής είναι διαφορετικό πρόσωπο από τον συμβληθέντα με την ιδιότητα αυτή στο προσύμφωνο. Η συγκεκριμένη εξαίρεση προβλέφθηκε με σκοπό την αποφυγή καταστρατήγησης των νομοθετικών διατάξεων της φορολογίας μεταβίβασης ακινήτου και την αποφυγή καταβολής του αναλογούντος φόρου. Σε μία τέτοια περίπτωση, θεωρείται κατά πλάσμα δικαίου, ότι λαμβάνουν χώρα δύο ανεξάρτητες και διακεκριμένες πωλήσεις, η πλασματική μεταξύ του αρχικού εκ προσυμφώνου πωλητή και του εκ προσυμφώνου αγοραστή και η οριστική μεταξύ του τελευταίου και του οριστικού τελικού αγοραστή που είναι τρίτο πρόσωπο και υποδεικνύεται για πρώτη φορά από τον εκ προσυμφώνου αγοραστή κατά την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου. Κλασική τέτοια περίπτωση αποτελεί εκείνη της αγοράς διαμερίσματος από εργολάβο που ανεγείρει οικοδομή με το σύστημα της αντιπαροχής⁴, όπου ο οικοπεδούχος είναι ο αρχικός εκ προσυμφώνου πωλητής, ο εργολάβος ο εκ προσυμφώνου αγοραστής και ο τελικός οριστικός αγοραστής είναι το τρίτο πρόσωπο.

³ Μεταγραφή είναι η εγγραφή σε προσιτά στο κοινό, Δημόσια Βιβλία (Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου), πράξεων που επιφέρουν μεταβολή (σύσταση, μεταβίβαση, αλλοίωση ή κατάργηση) εμπραγμάτων σχέσεων σε ένα ακίνητο. Δεν πρόκειται για δικαιοπραξία, αλλά για πράξη της Δημόσιας Αρχής με την οποία πραγματοποιείται η αρχή της δημοσιότητας.

⁴ Αντιπαροχή είναι η συμφωνία μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου – επιχειρηματία για την ανέγερση, συνήθως πολυώροφης, οικοδομής επί οικοπέδου κυριότητας του πρώτου, η οποία θα διέπεται από τις διατάξεις περί οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας (ΝΔ 3741/1929, άρθρα 1002 και 1117 ΑΚ, Ν. 1024/1971). Η παροχή του οικοπεδούχου συνίσταται στην υποχρέωση μεταβίβασης στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, ποσοστών εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου μετά των επ' αυτών αντιστοιχούντων οριζοντίων ή κάθετων ιδιοκτησιών, ενώ του εργολάβου στην ανέγερση της οικοδομής επί του οικοπέδου στο οποίο ο οικοπεδούχος διατηρεί την κυριότητα των λοιπών ποσοστών εξ αδιαιρέτου με τις οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν σε αυτά.

Τέλος, στο σημείο αυτό, είναι χρήσιμο να αναφερθεί η περίπτωση του τεκμηρίου αποπερατωμένου κτίσματος ως μία ειδική περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου και υποχρέωσης προς καταβολή Φ.Μ.Α. (άρθρ. 2 § 1 Ν. 1587/1950). Πιο συγκεκριμένα, θεσπίστηκε αμάχητο τεκμήριο, σύμφωνα με το οποίο, κτίσμα, που αντιστοιχεί σε μεταβιβαζόμενο ποσοστό εξ αδιαιρέτου οικοπέδου, φορολογείται ως αποπερατωμένο, παρόλο που αντικείμενο της μεταβιβαστικής σύμβασης είναι μόνο το εξ αδιαιρέτου ποσοστό στο οικόπεδο. Για την εφαρμογή του συγκεκριμένου τεκμηρίου θα πρέπει να συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις:

- α) να μεταβιβάζεται ιδανικό μερίδιο οικοπέδου
- β) η μεταβίβαση να γίνεται με αντάλλαγμα
- γ) για το οικόπεδο, ιδανικό μερίδιο του οποίου μεταβιβάζεται, να έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια ανέγερσης πολυκατοικίας ή να υποβληθεί σχετική αίτηση για την έκδοση της άδειας το αργότερο εντός δύο (2) ετών από τη μεταβίβαση και
- δ) η ανέγερση των κτισμάτων να γίνει είτε από τον πωλητή των ποσοστών του οικοπέδου, είτε από εργολάβο ο οποίος ανέλαβε με αντιπαροχή την ανέγερση της πολυκατοικίας, είτε από τρίτο πρόσωπο το οποίο ενεργεί για λογαριασμό είτε του οικοπεδούχου είτε του εργολάβου.

Κατ' εξαίρεση το παραπάνω αμάχητο τεκμήριο δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση της μεταβίβασης με αντάλλαγμα ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα που αναλαμβάνουν κατ' επάγγελμα με δικές τους δαπάνες την ανέγερση πολυκατοικιών.

Σκοπός της εφαρμογής του τεκμηρίου αυτού είναι να αποφευχθούν οι περιπτώσεις εκείνες που ενώ οι συμβαλλόμενοι αποβλέπουν στη μεταβίβαση αποπερατωμένου κτίσματος, διασπούν τη μεταβίβαση αφενός σε σύμβαση μεταβίβασης των ποσοστών του οικοπέδου και αφετέρου σε σύμβαση εργολαβίας κατασκευής του κτίσματος που αντιστοιχεί στα μεταβιβαζόμενα ποσοστά οικοπέδου, προκειμένου να αποφύγουν την καταβολή Φ.Μ.Α.

1.3.4. Υποκείμενο του Φ.Μ.Α.

Φορολογικό υποκείμενο καλείται, το πρόσωπο εκείνο, φυσικό ή νομικό, που υποχρεούται να πληρώσει το φόρο. Όπως προαναφέρθηκε, το εκάστοτε φορολογικό υποκείμενο καθορίζεται με τυπικό νόμο (78 § 1 Σ).

Κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 5 του Ν. 1587/1950, ο φόρος μεταβίβασης βαρύνει, ανάλογα με τις περιπτώσεις μεταβίβασης που προαναφέρθηκαν:

- α) τον αγοραστή σε περίπτωση αγοραπωλησίας ακινήτου ή ανταλλαγής εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων με συμβολαιογραφική πράξη

β) τον αποκτώντα με τη μεταγραφή δικαστικής απόφασης το εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου (αρθρ. 2 § 3 Ν. 1587/1950)

γ) τον μεταβιβάζοντα, που επικαλείται σε μεταβιβαστική δικαιοπραξία ως τίτλο κτήσης του την τακτική ή έκτακτη χρησικτησία

δ) τον υπερθεματιστή σε περίπτωση μεταβίβασης δια πλειστηριασμού

ε) έκαστο εκ των συγκυρίων στην περίπτωση διανομής ακινήτων, ανάλογα προς την αξία της μερίδας του

στ) τον υπόχρεο προς πληρωμή αποζημίωσης στην περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτου για δημόσια ωφέλεια

ζ) τον εκ προσυμφώνου αγοραστή στην περίπτωση της πλασματικής διπλής μεταβίβασης

η) έκαστο εκ των συμβαλλομένων μερών στην περίπτωση ανταλλαγής ακινήτων.

1.3.5. Χρόνος Γένεσης της Φορολογικής Υποχρέωσης στο Φ.Μ.Α.

Φορολογική υποχρέωση, άλλως φορολογική ενοχή, καλείται η έννομη σχέση που απορρέει από το νόμο και βάσει αυτής ο φορολογικός δανειστής (το κράτος - δημόσιο) δικαιούται να επιβάλει και να εισπράξει φορολογική παροχή ορισμένη από το νόμο, ενώ από το άλλος μέρος ο φορολογικός οφειλέτης (φορολογούμενο φυσικό ή νομικό πρόσωπο) υποχρεούται να την εκπληρώσει.

Ο προσδιορισμός του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης είναι ιδιαίτερα κρίσιμος, καθώς το ακριβές χρονικό σημείο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης θα καθορίσει, αφενός το φορολογικό νομικό πλαίσιο το οποίο θα ληφθεί υπόψη για την επιβολή και τον υπολογισμό του εκάστοτε φόρου και αφετέρου τη φορολογητέα αξία που θα αποτελέσει τη βάση υπολογισμού του φόρου.

Ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης στο Φ.Μ.Α., ταυτίζεται με τη χρονική στιγμή της μεταβίβασης με αντάλλαγμα εμπραγμάτου δικαιώματος επί ευρισκομένου στην Ελλάδα ακινήτου. Πιο συγκεκριμένα, ανάλογα με τις περιπτώσεις μεταβίβασης που αναφέρθηκαν παραπάνω, η φορολογική υποχρέωση καταβολής του Φ.Μ.Α. γεννάται κατά το χρόνο υπογραφής του οριστικού συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο μεταβιβάζονται εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων (π.χ. συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας, διανομής, ανταλλαγής ακινήτων), εμφάνισης σχετικής δικαστικής απόφασης για μεταγραφή στο κατά τόπον αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, υπογραφής της κατακυρωτικής έκθεσης σε περίπτωση μεταβίβασης εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου με πλειστηριασμό, συντέλεσης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης κ.λπ.

1.3.6. Χρόνος & Τρόπος Προσδιορισμού της Φορολογητέας Αξίας ακινήτων για σκοπούς Φ.Μ.Α.

Για τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 3 του Ν. 1587/1950:

α) η ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου

β) η ημέρα της μεταγραφής δικαστικών αποφάσεων στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 2 του Ν. 1587/1950

γ) η ημέρα εκθέσεως πλειστηριασμού επί μεταβιβάσεως ακινήτου, κατόπιν αναγκαστικού ή εκουσίου πλειστηριασμού και

δ) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου στις λοιπές περιπτώσεις.

Ο χρόνος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας του εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο, η οποία αποτελεί και τη βάση για τον υπολογισμό του φόρου μεταβίβασης, είναι ιδιαίτερα σημαντικός, καθώς μεταγενέστερα αυτού περιστατικά που επηρεάζουν αυξομειωτικά τη φορολογητέα αξία δεν λαμβάνονται υπόψη.

Ο χρόνος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας δεν θα πρέπει να συγχέεται με το χρόνο γένεσης της σχετικής φορολογικής υποχρέωσης, που όπως εκτέθηκε παραπάνω, ταυτίζεται με τη χρονική στιγμή της μεταβίβασης με αντάλλαγμα εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου που κείται στην Ελλάδα, αν και κατά κανόνα αυτοί οι δυο χρόνοι συμπίπτουν.

Αναφορικά με τον τρόπο προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας ακινήτων για σκοπούς Φ.Μ.Α., ισχύουν τα αναλυτικά αναφερόμενα παραπάνω στην ενότητα 1.2.

1.3.7. Φορολογικός συντελεστής – Υπολογισμός του Φ.Μ.Α.

Ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με φορολογικό συντελεστή **3%** επί της φορολογητέας αξίας του μεταβιβαζομένου ακινήτου ή του εμπραγμάτου επί του ακινήτου δικαιώματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 1587/1950, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν για μεταβιβάσεις που διενεργούνται από 01-01-2014 και έπειτα, δυνάμει του άρθρου 11 του Ν. 4223/2013.

Ο κατά τα ανωτέρω αναφερόμενα Φ.Μ.Α., μειώνεται στο $\frac{1}{4}$ ή $\frac{1}{2}$, αναλόγως της νομικής μορφής της μεταβίβασης που λαμβάνει χώρα ή της ύπαρξης συγκεκριμένης ιδιότητας στο πρόσωπο των συμβαλλομένων.

Ειδικότερα, ο **Φ.Μ.Α. μειώνεται στο $\frac{1}{4}$** στις κάτωθι περιπτώσεις:

- α) στην αυτούσια διανομή ακινήτου μεταξύ συγγενικών
- β) στη μεταβίβαση ακινήτων ομόρρυθμης, ετερόρρυθμης ή εταιρίας περιορισμένης ευθύνης στα μέλη της, κατά τον λόγο της εταιρικής τους μερίδας και
- γ) στην απόληψη μεριδίων από την ακίνητη περιουσία εταιρίας από εταίρους που αποσύρονται από αυτή.

Ακόμα, ο **Φ.Μ.Α. μειώνεται στο $\frac{1}{2}$** στις εξής περιπτώσεις:

- α) στην υποχρεωτική, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, ανταλλαγή τμημάτων οικοπέδων που γειτνιάζουν, προκειμένου αυτά να καταστούν οικοδομήσιμα
- β) στην συγχώνευση ανωνύμων εταιρειών με τη σύσταση νέας ή τη συγχώνευση ή εξαγορά μίας ή περισσότερων εταιρειών από άλλη, συνέπεια της οποίας συντελείται μεταβίβαση ακινήτων ή πραγματικών επ' αυτών δικαιωμάτων, καθώς επίσης και στη συγχώνευση συνεταιρισμών ή ανώνυμης εταιρίας με συνεταιρισμό
- γ) στην απαλλοτρίωση ακινήτων για δημόσια ωφέλεια και
- δ) στην ανταλλαγή ακινήτων ίσης αξίας.

Στο σημείο αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό να διευκρινιστεί, ότι κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του εδ. β. της παρ. 3 του άρθρ. 41, παρ. 3 του άρθρ. 41^Α του Ν. 1249/1982 και παρ. 3 του άρθρ. 8 του Ν. 1587/1950 *«κατ' εξαίρεση στην περίπτωση που στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο αναγράφεται τίμημα ή σε αναγκαστικό ή εκούσιο πλειστηριασμό, εκπλειστηρίασμα μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την εφαρμογή των ως άνω διατάξεων, ο φόρος μεταβίβασης επιβάλλεται στη μεγαλύτερη αξία»*. Κοντολογίς, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται στο μεγαλύτερο ποσό μεταξύ αναγραφόμενου επί του μεταβιβαστικού συμβολαίου τιμήματος ή εκπλειστηριάσματος και αξίας του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά τα αναφερόμενα παραπάνω στην ενότητα 1.2.

Επιπλέον, σύμφωνα με την περίπτωση γ της παρ. 1 του άρθρου 37 του ν.δ. 3033/1954, επί του φόρου μεταβίβασης που υπολογίζεται κατά τους παραπάνω φορολογικούς συντελεστές, επιβάλλεται και ποσοστό 3% ως πρόσθετος φόρος υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων, ο οποίος συμβεβαιώνεται και συνεισπράττεται με τον πρώτο.

1.3.8. Απαλλαγές από το Φ.Μ.Α.

Όπως σε κάθε φορολογία, έτσι και στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων, θεσπίστηκαν απαλλαγές από την καταβολή του Φ.Μ.Α., προς εξυπηρέτηση κοινωνικο-οικονομικών σκοπών, όπως η οικονομική ενίσχυση συγκεκριμένων κατηγοριών προσώπων ή η παροχή κινήτρων για οικονομική ανάπτυξη. Έτσι, στο άρθρο 6 του Ν. 1587/1950, ο φορολογικός νομοθέτης θέσπισε μία σειρά απαλλαγών από το Φ.Μ.Α., όπως η απαλλαγή, όταν κατά τη μεταβίβαση, αγοραστής είναι το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ., δήμοι, κοινότητες, ιεροί ναοί και ιερές μονές (περ. γ), η απαλλαγή, όταν μεταβιβάζεται ακίνητο από συνεταιρισμό μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα στα μέλη του, κατά το ποσοστό που υπεβλήθη φόρος μεταβίβασης κατά την αγορά του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από τον συνεταιρισμό (περ. ζ), η απαλλαγή αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτου για δημόσια ωφέλεια υπέρ του Δημοσίου και Ν.Π.Δ.Δ (περ. ζ) κ.ά.

1.3.8.1. Απαλλαγή από το Φ.Μ.Α. για αγορά πρώτης κατοικίας

Με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980 *«περί απαλλαγής εκ του φόρου μεταβίβασης ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας καταργήσεως και τροποποιήσεως διατάξεων προσδιορισμού εισοδήματος βάσει τεκμηρίων καταργήσεως φορολογίας ακινήτου περιουσίας και άλλων τινών φορολογικών διατάξεων»*, θεσπίστηκε η χορήγηση απαλλαγής από το Φ.Μ.Α. κατά την αγορά ακινήτου, με σκοπό τη διευκόλυνση των δικαιούχων να αποκτήσουν πρώτη κατοικία. Η διευκόλυνση αυτή υπαγορεύεται από το περιεχόμενο της διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 21 Σ, σύμφωνα με την οποία *«η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που την στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους»*. Η συγκεκριμένη απαλλαγή αποτελεί τη συνηθέστερα εμφανιζόμενη στην καθημερινή πρακτική.

Ειδικότερα, στο εδ. α παρ. 1 του άρθρου 1 Ν. 1078/1980 ορίζεται ότι *«συμβάσεις αγοράς εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα κατοικίας ή οικοπέδου από έγγαμο ή ενήλικο άγαμο απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης, εφόσον ο αγοραστής ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000) κατοίκων»*, υπό την προϋπόθεση *«ότι το ακίνητο θα παραμείνει στην κυριότητα του αγοραστή για μία τουλάχιστον πενταετία, καθώς αν ο αγοραστής μεταβιβάσει ή συστήσει επ' αυτού οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, πλην υποθήκης, πριν την*

παρέλευση πενταετίας, υποχρεούται, πριν τη μεταβίβαση ή τη σύσταση του εμπράγματος δικαιώματος, σε υποβολή δήλωσης και καταβολή εφάπαξ του φόρου που αναλογεί στην αξία του ακινήτου» (άρθρ. 1 § 7 Ν. 1078/1980).

Αν ο αγοραστής ή ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοπέδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, θεωρείται ότι καλύπτονται οι κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 1 στεγαστικές ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατά είκοσι (20) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος (άρθρ. 1 § 15 εδ. α' Ν. 1078/1980).

Επιπλέον, στην παρ. 2 του άρθρου 1 Ν. 1078/1980 διευκρινίζεται ότι η απαλλαγή αυτή παρέχεται:

«α) Για αγορά κατοικίας από άγαμο μέχρι ποσού αξίας διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ, από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας διακοσίων πενήντα χιλιάδων (250.000) ευρώ ενώ, από έγγαμο ο οποίος παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι ποσού αξίας διακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων (275.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά είκοσι πέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

β) Για αγορά οικοπέδου από άγαμο μέχρι ποσού αξίας πενήντα χιλιάδων (50.000) ευρώ, ενώ από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

Σε περίπτωση αγοράς κατοικίας, στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μίας θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου και ενός αποθηκευτικού χώρου, για επιφάνεια εκάστου έως είκοσι (20) τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.»

Η απαλλαγή από το Φ.Μ.Α. για αγορά κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μία φορά (άρθρ. 1 § 5 εδ. α' Ν. 1078/1980) και μόνο σε συμβάσεις αγοράς ακινήτων, εφόσον ο αγοραστής κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα ή προτίθεται να εγκατασταθεί σε αυτή και είναι Έλληνας ή ομογενής από Αλβανία, Τουρκία ή χώρα της πρώην Σοβιετικής Ένωσης ή πολίτης κράτους-μέλους ΕΕ ή ΕΟΧ ή αναγνωρισμένος πρόσφυγας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 96/2008 ή πολίτης τρίτης χώρας

που απολαύει του καθεστώτος του επί μακρόν διαμένοντος στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 150/2006 (άρθρ. 1 § 3 Ν. 1078/1980).

Σημειώνεται, ότι σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980 δεν χορηγείται απαλλαγή από τον Φ.Μ.Α. κατά την αγορά πρώτης κατοικίας, σε συμβάσεις μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία μεταξύ συγγενών εξ αίματος ή αγχιστείας πρώτου βαθμού, καθώς και μεταξύ συζύγων.

Τέλος, επισημαίνεται, ότι με την ΠΟΛ. 1101/24-06-2010 (ΥΑ 1101/24-06-2010-ΦΕΚ Β' 1021/30-06-2010) καθορίστηκαν τα δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται μαζί με την οικεία δήλωση Φ.Μ.Α., για τη χορήγηση απαλλαγής από την καταβολή αυτού κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά.

1.3.9. Υποβολή δήλωσης & καταβολή του Φ.Μ.Α.

Οι συμβαλλόμενοι, πριν από κάθε μεταβίβαση με επαχθή αιτία, υποχρεούνται να υποβάλουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στη Φορολογική Διοίκηση. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δήλωση συνήθως συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη.

Η δήλωση υποβάλλεται σε 2 (δύο) όμοια αντίτυπα, από τα οποία το ένα παραμένει στην καθ' ύλην αρμόδια ΔΟΥ και το έτερο παραδίδεται θεωρημένο στο φορολογούμενο για τη σύνταξη του οικείου συμβολαιογραφικού εγγράφου. Στις περιπτώσεις που στη δήλωση περιλαμβάνονται ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό ή το μικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, βάσει των άρθρων 41 και 41α του Ν. 1249/1982, μαζί με την οικεία δήλωση Φ.Μ.Α. συνυποβάλλονται σε ένα αντίτυπο και τα οικεία φύλλα υπολογισμού της αξίας αυτών (ΦΥΑΑ).

Αρμόδια ΔΟΥ για την παραλαβή των σχετικών δηλώσεων Φ.Μ.Α., τον έλεγχο του περιεχομένου αυτών και τη βεβαίωση του αναλογούντος φόρου είναι εκείνη, στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο. Κατ' εξαίρεση, για σκοπούς διευκόλυνσης των φορολογουμένων, προβλέπεται η δυνατότητα επίδοσης της δήλωσης Φ.Μ.Α. και σε αναρμόδια ΔΟΥ, όταν η έδρα της αρμόδιας ΔΟΥ βρίσκεται σε διαφορετική πόλη από εκείνη στην οποία καταρτίζεται η μεταβιβαστική σύμβαση και καθίσταται προφανώς δυσχερής η επίδοση της δήλωσης στην αρμόδια ΔΟΥ. Απαραίτητη προϋπόθεση για την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. ενώπιον αναρμόδιας ΔΟΥ είναι να ορίζεται ειδικός αντίκλητος του αγοραστή που να κατοικεί στην έδρα της κατά τόπον αρμόδιας ΔΟΥ, άλλως η δήλωση καθίσταται απαράδεκτη.

Ο φόρος μεταβιβάσεως καταβάλλεται εξ ολοκλήρου εντός προθεσμίας τριών εργάσιμων ημερών από την υποβολή της δήλωσης, κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα στο άρθρο 15 του Ν. 4223/2013. Το αποδεικτικό καταβολής που εκδίδεται από τη Γ.Γ.Δ.Ε. είναι επίσης απαραίτητο για τη σύνταξη του οικείου μεταβιβαστικού συμβολαιογραφικού εγγράφου.

Μέσα σε προθεσμία πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. για ακίνητα, τα οποία δεν εντάσσονται στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας, ενεργείται προσωρινός προσδιορισμός της αγοραίας αξίας τους από στην αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο, με βάση συγκριτικά στοιχεία, τα βιβλία τιμών ή και άλλα τυχόν στοιχεία. Αν η δηλωθείσα αξία συμπίπτει με την προσωρινή, αυτή κρίνεται ειλικρινής. Αν διαφοροποιείται, ο φορολογούμενος μέσα σε δύο μήνες από τον προσδιορισμό της προσωρινής αξίας, δύναται να την αποδεχθεί και να υποβάλει τροποποιητική δήλωση, η οποία θεωρείται εμπρόθεσμη.

Επισημαίνεται, ότι δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 47 του Ν. 4646/2019 η παραπάνω διαδικασία υποβολής της δήλωσης Φ.Μ.Α. άλλαξε και στις περιπτώσεις κατά τις οποίες συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δήλωση θα συμπληρώνεται αποκλειστικά από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίζει τη συμβολαιογραφική πράξη. Επιπλέον, με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. θα καθορίζονται ο τρόπος, ο χρόνος και η διαδικασία υποβολής της δήλωσης, η υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης στην οποία υποβάλλεται, τα στοιχεία που συμπληρώνονται για την ακριβή περιγραφή του ακινήτου, τα στοιχεία που υποχρεωτικά αναγράφονται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο για την απόδειξη της εκπλήρωσης των φορολογικών υποχρεώσεων, τα νόμιμα δικαιολογητικά και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια. Ωστόσο, η εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων ανεστάλη έως 30-06-2020 με το άρθρο 14 παρ. 2 και 3 του Ν. 4652/2020, με αποτέλεσμα να εξακολουθεί να ισχύει η μέχρι πρότινος ακολουθούμενη διαδικασία.

1.4. Φόρος Κληρονομιών

1.4.1. Εισαγωγή – Ιστορική αναδρομή

Ο φόρος κληρονομιών επιβάλλεται στη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων αιτία θανάτου και όπως αναφέρθηκε παραπάνω, σε αντιδιαστολή με το φόρο μεταβίβασης εξ επαχθούς αιτίας, συνιστά γενικό φόρο επί της περιουσίας. Βασικό χαρακτηριστικό του συγκεκριμένου φόρου είναι η άνευ ανταλλάγματος κτήση περιουσίας από τον κληρονόμο, ο οποίος καθίσταται εξ αυτού του λόγου και υπόχρεος για την καταβολή του. Έτσι, χαρακτηρίζεται ως άμεσος φόρος γιατί επιβάλλεται ευθέως στο πρόσωπο που αποκτά την περιουσία αιτία θανάτου και ως προσωπικός διότι για τον

προσδιορισμό του ύψους του λαμβάνονται υπόψη στοιχεία όπως η συγγένεια με τον κληρονομούμενο κ.α.

Φόρος κληρονομιών, με συναφή μορφή με τον ισχύοντα σήμερα, εμφανίζεται για πρώτη φορά στην Ελλάδα το 1909 με το νόμο ΓΤ4Α' (3391). Με τον νόμο αυτό επεβλήθη φόρος με κλίμακα προοδευτικών συντελεστών στις καταλειπόμενες κληρονομίες, σε όλους τους συγγενείς εξ αίματος σε ευθεία γραμμή του κληρονομούμενου, με εξαίρεση τα τέκνα του. Στη συνέχεια, το έτος 1914, με τις νομοθετικές διατάξεις του Ν. 475 εμφανίζεται για πρώτη φορά η φορολόγηση των προικών. Οι ως άνω νόμοι διατηρούνται σε ισχύ μέχρι το 1919, όπου αναθεωρείται σημαντικά το φορολογικό σύστημα στη χώρα μας και ψηφίζεται ο Ν. 1641 «περί φορολογίας των κληρονομιών, δωρεών, προικών και κερδών εκ λαχείων», με τις διατάξεις του οποίου οι ως άνω φορολογίες απέκτησαν τη μορφή με την οποία έκτοτε εμφανίζονται στην Ελλάδα. Ο νόμος αυτός διατηρήθηκε σε ισχύ, με πολυάριθμες τροποποιήσεις μέχρι και το έτος 1971. Οι νέες κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες στη χώρας μας, η εισαγωγή του Αστικού Κώδικα και η μείωση της αγοραστικής δύναμης του ελληνικού νομίματος που έλαβαν χώρα τα πενήντα και πλέον ταραχώδη έτη που μεσολάβησαν από το νόμο 1641 του 1919, οδήγησαν στην αναμόρφωση της νομοθεσίας των φορολογιών αυτών με το ν.δ. 118/1973 «περί Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Προικών και Κερδών εκ Λαχείων», με αναδρομική ισχύ και στις υποθέσεις κληρονομιών, δωρεών και προικών για τις οποίες η σχετική φορολογική υποχρέωση είχε γεννηθεί από 01-01-1972. Οι διατάξεις του ν.δ. αυτού ίσχυαν μέχρι και 21-11-2001. Έκτοτε, η φορολογία κληρονομιών διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 2961/2001 περί «Κύρωσης του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικών και Κερδών από Λαχεία», ο οποίος κωδικοποίησε τις διατάξεις του ν.δ. 118/1973 με τις αναρίθμητες τροποποιήσεις του, καθώς και πλήθος διατάξεων άλλων νομοθετημάτων ή υπουργικών αποφάσεων, που ίσχυαν παράλληλα προς αυτό, αντιμετωπίζοντας αυτή την αδάμαστη πολυνομία και αποσκοπώντας στην καταπολέμηση της πολυπλοκότητας και αβεβαιότητας που είχε προκαλέσει το προγενέστερο πολυδαίδαλο νομοθετικό πλαίσιο.

Αναφορικά με τον τρόπο φορολόγησης των κληρονομιών, ο Έλληνας νομοθέτης, με το Ν. 1641/1919 εισήγαγε το σύστημα της υπαγωγής σε φόρο της καθαρής αξίας της κληρονομικής μερίδας κάθε κληρονόμου χωριστά, ήτοι εκείνης που απομένει κατόπιν αφαίρεσης από τη συνολική αξία τυχόν χρεών και βαρών της περιουσίας που αποκτάται αιτία θανάτου, χωρίς να ασκεί ουδεμία επιρροή ούτε η συνολική αξία της κληρονομίας, ούτε οιοδήποτε άλλο παρόμοιο στοιχείο. Όσο αυξάνεται η αξία της κληρονομικής μερίδας, τόσο αυξάνεται και ο φόρος που αναλογεί σε αυτή και αντίστροφα. Επιπλέον, με το παραπάνω σύστημα καθιερώθηκε και το κριτήριο του βαθμού συγγένειας του κληρονόμου ή κληροδόχου με τον κληρονομούμενο, βάσει του οποίου

προσδιορίζεται το ύψος της φορολογικής επιβάρυνσης. Ειδικότερα, όσο εγγύτερη είναι η συγγένεια μεταξύ κληρονόμου ή κληροδόχου και κληρονομούμενου, τόσο μικρότερη είναι και η φορολογική επιβάρυνση, ενώ αντίστροφα, όσο απώτερη η συγγένεια, τόσο μεγαλύτερη η φορολογική επιβάρυνση, με σκοπό την προστασία και την ενίσχυση του θεσμού της οικογένειας μέσω του αναδιανεμητικού χαρακτήρα του φόρου κληρονομιών, τον οποίο εξυπηρετεί αυτή η προοδευτικότητα. Τέλος, θεμελιώδης αρχή της φορολογίας κληρονομιών, συνιστά και ο θεσμός συνυπολογισμού προγενέστερων άνευ ανταλλάγματος παροχών από το ίδιο πρόσωπο, συμβάλλοντας στον περιορισμό της φοροδιαφυγής.

Η φορολόγηση των κληρονομιών προβλέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 32 του Ν. 2961/2001 (Κώδικας Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

1.4.2. Προϋποθέσεις επιβολής & Αντικείμενο του Φόρου Κληρονομιών

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρ. 1 του Ν. 2961/2001, αντικείμενο του φόρου κληρονομιών αποτελούν οι περιουσίες που αποκτήθηκαν αιτία θανάτου.

Οι προϋποθέσεις για την επιβολή του φόρου κληρονομιών είναι οι εξής:

α) η ύπαρξη **κληρονομούμενου**, ήτοι φυσικού προσώπου που παύει να υπάρχει λόγω θανάτου (35 ΑΚ). Συνεπώς, ο κληρονομούμενος δεν μπορεί να είναι νομικό πρόσωπο και κατ' επέκταση δεν χωρεί κληρονομική διαδοχή κατά τη διάλυση ενός νομικού προσώπου, αλλά το καταστατικό ή ο νόμος ορίζουν την τύχη της περιουσίας του νομικού προσώπου που διαλύεται. Επισημαίνεται, ότι ο θάνατος αποδεικνύεται με τη ληξιαρχική πράξη θανάτου και προσδιορίζεται σύμφωνα με τους κανόνες της ιατρικής επιστήμης, με την κρατούσα άποψη να υποστηρίζει ότι επέρχεται με τον εγκεφαλικό θάνατο.

β) η ύπαρξη **κληρονομαίας περιουσίας**, ως σύνολο εννόμων σχέσεων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, που έχουν αξία και αποτιμώνται σε χρήμα. Συνεπώς, κληρονομαία περιουσία και αντικείμενο του υπό εξέταση φόρου συνιστούν και όλα τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα (αρχή της χωρικότητας ή εδαφικότητας), ανεξάρτητα αν ανήκουν σε ημεδαπούς ή αλλοδαπούς και μας απασχολούν στα πλαίσια της παρούσας εργασίας (άρθρ. 3 § 1 εδ. α' Ν. 2961/2001).

γ) η ύπαρξη **κληρονόμου**, ήτοι προσώπου στο οποίο περιέρχεται η κληρονομία και ως καθολικός και άμεσος διάδοχος υπεισέρχεται στις περιουσιακές σχέσεις του κληρονομούμενου. Εν αντιθέσει με τον κληρονομούμενο, πού όπως προαναφέρθηκε, δεν δύναται να είναι νομικό πρόσωπο, κληρονόμος μπορεί να είναι κάθε φυσικό ή/και νομικό πρόσωπο (άρθρ. 1 § 2 Ν. 2961/2001).

δ) η **αιτία θανάτου κτήση** της κληρονομιάς περιουσίας από τον κληρονόμο. Όπως ορίζεται στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρ. 2 του Ν. 2961/2001 *«κτήση περιουσίας αιτία θανάτου για την επιβολή του φόρου είναι η από: α) Κληρονομία, κληροδοσία ή τρόπο, β) νέμηση, γ) σύμβαση ασφάλισης ζωής του κληρονομούμενου, εφόσον δεν ορίζονται στο ασφαλιστήριο οι δικαιούχοι, δ) αυτασφάλιση του κληρονομούμενου, εφόσον αυτή δεν προβλέπεται από νόμο και ε) συνένωση επικαρπίας ακινήτων ή κινητών γενικά πραγμάτων με την ψιλή κυριότητα, λόγω θανάτου του επικαρπωτή ή διάλυσης του νομικού προσώπου, αν ο επικαρπωτής είναι νομικό πρόσωπο...»*.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1846 ΑΚ *«ο κληρονόμος αποκτά αυτοδικαίως την κληρονομία μόλις γίνει η επαγωγή»*. Ως κληρονομία ορίζεται η περιουσία, ως σύνολο, του κληρονομούμενου, που υπάρχει κατά το θάνατό του και περιέρχεται από το νόμο ή από διαθήκη σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα που ονομάζονται κληρονόμοι (1710 § 1 ΑΚ). Ως επαγωγή της κληρονομιάς ορίζεται η μεταβίβασή της στον κληρονόμο, αμέσως μετά το θάνατο του κληρονομούμενου, είτε με διαθήκη, είτε εξ αδιαθέτου, είτε και με διαθήκη και εξ αδιαθέτου, είτε αναγκαστικά από το νόμο ως νόμιμη μοίρα, ενώ ως αυτοδίκαιη κτήση νοείται η άνευ οιασδήποτε ενέργειας του κληρονόμου επερχόμενη κτήση της, ανεξαρτήτως τυχόν γνώσης ή μη γι' αυτήν και για το περιεχόμενό της. Χρόνος της επαγωγής είναι ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου (1711 εδ. γ' ΑΚ). Από τα παραπάνω προκύπτει, ότι αντικείμενο του φόρου κληρονομιών αποτελεί το σύνολο των κληρονομητών εννόμων σχέσεων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του κληρονομούμενου, που έχουν αξία αποτιμητή σε χρήμα και λόγω του θανάτου του, περιέρχονται αυτοδικαίως με την επαγωγή στους νόμιμους κληρονόμους του.

Κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρ. 1714 ΑΚ *«ο κληρονομούμενος μπορεί με διαθήκη να προσπορίσει σε κάποιον περιουσιακή ωφέλεια, χωρίς να τον εγκαταστήσει κληρονόμο»*. Η ως άνω με διάταξη διαθήκης παροχή περιουσιακής ωφέλειας σε πρόσωπο που δεν είναι κληρονόμος ονομάζεται κληροδοσία, ενώ ο ωφελούμενος από την κληροδοσία λέγεται κληροδόχος ή τετιμημένος (τιμώμενος) και αυτός που οφείλει να προσπορίσει στον τελευταίο την περιουσιακή ωφέλεια, βεβαρημένος. Επαγωγή της κληροδοσίας είναι η κτήση από τον κληροδόχο του δικαιώματος από την κληροδοσία που του παρέχει με τη διαθήκη του ο διαθέτης μόλις πεθάνει (1997 ΑΚ), ενώ χρόνος της επαγωγής είναι ο χρόνος θανάτου του διαθέτη (1997 εδ. α' ΑΚ). Από τα προεκτεθέντα συνάγεται ότι η περιουσιακή ωφέλεια που περιέρχεται στον κληροδόχο αποτελεί βάση για την επιβολή του φόρου κληρονομιών.

«Ο κληρονομούμενος μπορεί με διαθήκη να υποχρεώσει τον κληρονόμο ή τον κληροδόχο σε παροχή, χωρίς να προσπορίσει σε άλλον δικαίωμα σ' αυτήν την παροχή» (1715 ΑΚ). Με άλλα λόγια, ο τρόπος είναι η υποχρέωση που επιβάλλεται από το διαθέτη με διάταξη τελευταίας βούλησης στον

κληρονόμο ή κληροδόχο (βεβαρυμένος), προκειμένου να προβεί σε ορισμένη πράξη ή παράλειψη, χωρίς ωστόσο από αυτή την υποχρέωση να αποκτήσει κάποιος άλλος δικαίωμα που να νομιμοποιείται να ασκήσει. Συνεπώς, και αυτή η παροχή συνιστά αντικείμενο του φόρου κληρονομιών.

Όπως προαναφέρθηκε, στο φόρο κληρονομιών υπόκειται, ως περιουσία κτηθείσα αιτία θανάτου, και η περιουσία που αποκτάται με νέμηση ανιόντος, ήτοι σύμβαση που καταρτίζεται μεταξύ του ανιόντος ενόσω ζει και των κατιόντων του και με την οποία ο πρώτος διανέμει, για το διάστημα μετά το θάνατό του, την περιουσία του που υπάρχει κατά το χρόνο υπογραφής της σύμβασης (1891 ΑΚ).

Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1193, 1198 και 1199 ΑΚ, προκύπτει, ότι για την κτήση της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων που αποτελούν αντικείμενο της κληρονομίας και ενδιαφέρουν ιδιαίτερα στα πλαίσια της παρούσας εργασίας, απαιτείται η μεταγραφή της συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής κληρονομίας ή κληροδοσίας, ενώ με τη μεταγραφή, η κτήση της κυριότητας ή οιοδήποτε εμπραγμάτου δικαιώματος στο ακίνητο θεωρείται ότι περιήλθε στον κληρονόμο ή κληροδόχο από το θάνατο του κληρονομούμενου. Επειδή στον νόμο δεν ορίζεται προθεσμία για τη μεταγραφή της συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής κληρονομίας ή κληροδοσίας, στην παρ. 2 του άρθρ. 2 του Ν. 2961/2001 ορίζεται ότι *«η μη μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας ή κληροδοσίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 1193 ΑΚ, δεν εμποδίζει την επιβολή του φόρου»*. Επομένως, ο φόρος κληρονομιών θα επιβληθεί επί της αξίας των κληρονομαίων ακινήτων κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 2961/2001, ανεξαρτήτως αν καταρτιστεί ή/και μεταγραφεί η αποδοχή κληρονομίας από τον κληρονόμο.

1.4.3. Υποκείμενο του Φόρου Κληρονομιών

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 και 1 § 2 του Ν. 2961/2011, υπόχρεος στο φόρο κληρονομιών είναι ο δικαιούχος (φυσικό ή/και νομικό πρόσωπο) της κτήσης αιτία θανάτου και σε περίπτωση περισσότερων δικαιούχων καθένας ανάλογα με την περιουσία που αποκτά.

Με την παραπάνω διάταξη καθορίζεται αφενός το φορολογικό υποκείμενο, ήτοι το πρόσωπο που βαρύνεται για την καταβολή του φόρου κληρονομιών και αφετέρου η έκταση της φορολογικής του υποχρέωσης. Ειδικότερα, υπόχρεος σε καταβολή του φόρου κληρονομιών είναι ο δικαιούχος της κτήσης αιτίας θανάτου, ήτοι ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος, ενώ αν οι δικαιούχοι είναι περισσότεροι του ενός, καθένας έχει αυτοτελή και διακεκριμένη φορολογική υποχρέωση για το φόρο που αναλογεί στην αξία της κληρονομικής μερίδας που αποκτά. Με αυτό τον τρόπο, ο νόμος αποκλείει την

αλληλέγγυα ευθύνη μεταξύ των συγκληρονόμων για την καταβολή του φόρου και θεσπίζει ως βάση για την επιβολή του την αξία της κληρονομικής μερίδας εκάστου κληρονόμου και όχι την αξία του συνόλου της κληρονομιάς περιουσίας. Συνεπώς, σε περίπτωση που οι κληρονόμοι ή κληροδόχοι είναι περισσότεροι του ενός και κάποιος απ' αυτούς δεν καταβάλει το φόρο κληρονομιών που οφείλει ανάλογα με την αξία της κληρονομικής του μερίδας, η αρμόδια φορολογική αρχή δεν δικαιούται να στραφεί και να απαιτήσει την καταβολή του φόρου αυτού από τους λοιπούς συγκληρονόμους. Η ανωτέρω διάταξη που καθορίζει το υποκείμενο του φόρου είναι αναγκαστικού δικαίου, καθιστώντας άκυρη οιαδήποτε ιδιωτική συμφωνία για την μετακύλιση του φόρου.

Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθεί η διαφορά μεταξύ κληρονόμου και κληροδόχου ως υποκείμενα του φόρου κληρονομιών. Ο κληρονόμος είναι ο άμεσος και καθολικός διάδοχος του κληρονομούμενου, ενώ σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1711 εδ α' θα πρέπει κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου να ζει ή έστω να έχει συλληφθεί.

Ο κληροδόχος, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, είναι το πρόσωπο, στο οποίο ο κληρονομούμενος προσπορίζει περιουσιακή ωφέλεια, με διαθήκη, δίχως να τον εγκαθιστά κληρονόμο. Πιο συγκεκριμένα, ο κληροδόχος δεν είναι κληρονόμος, ήτοι καθολικός διάδοχος του κληρονομούμενου που ευθύνεται και για τα χρέη της κληρονομιάς και δεν αποκτά ποτέ ποσοστό της κληρονομιάς. Πρόκειται για ειδικό διάδοχο που αποκτά ενοχικό δικαίωμα να απαιτήσει από το βεβαρημένο την παροχή του αντικειμένου που του κληροδοτήθηκε (1995 ΑΚ), ενώ μπορεί να μην έχει καν συλληφθεί ή αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο να μην έχει καν συσταθεί κατά το χρόνο θανάτου του διαθέτη (1999 ΑΚ).

Τόσο ο κληρονόμος όσο και ο κληροδόχος έχουν δικαίωμα να αποποιηθούν την κληρονομία κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στα άρθρα 1847 ΑΚ επόμε. σε συνδυασμό με τα άρθρα 1997 και 2001 ΑΚ. Οι συνέπειες της αποποίησης ορίζονται συγκεκριμένα στις διατάξεις του άρθρου 1856 ΑΚ, σύμφωνα με τις οποίες, η επαγωγή προς εκείνον που αποποιήθηκε θεωρείται ότι δεν έγινε ποτέ και η κληρονομία επάγεται σε εκείνον που θα είχε κληθεί αν εκείνος που αποποιήθηκε δεν ζούσε κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου. Επομένως, καθίσταται σαφές ότι ο αποποιηθείς κληρονόμος ή κληροδόχος δεν αποτελεί υποκείμενο του φόρου κληρονομιών.

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθούν και οι διατάξεις του άρθρου 83 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών, με τις οποίες καθιερώνεται αλληλέγγυα ευθύνη παντός τρίτου, τελευταίου από σύμβαση, κατόχου ακινήτων, που αποκτήθηκαν αιτία θανάτου. Ειδικότερα, σε περίπτωση που υφίσταται υποχρέωση καταβολής φόρου για τον κληρονόμο ή

κληροδόχο για ακίνητα που αποκτήθηκαν αιτία θανάτου και πριν την καταβολή αυτού, τα ακίνητα μεταβιβάστηκαν - είτε απ' ευθείας από τους αρχικούς κληρονόμους ή κληροδόχους, είτε από εκείνους που τα απέκτησαν αργότερα από τους αρχικούς κληρονόμους ή κληροδόχους - σε τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό), ο τελευταίος είναι αλληλεγγύως υπεύθυνος με τους κληρονόμους και κληροδόχους για την πληρωμή του φόρου που βαρύνει αυτά (παθητική ενοχή εις ολόκληρον εκ του νόμου).

1.4.4. Χρόνος Γένεσης της Φορολογικής Υποχρέωσης στη Φορολογία Κληρονομιών

Όπως εκτέθηκε και παραπάνω στην αντίστοιχη ενότητα (1.3.5.) για σκοπούς Φ.Μ.Α., φορολογική υποχρέωση είναι η έννομη σχέση που απορρέει από το νόμο και βάσει αυτής ο φορολογικός δανειστής (το κράτος - δημόσιο) δικαιούται να επιβάλει και να εισπράξει φορολογική παροχή ορισμένη από το νόμο, ενώ από το άλλος μέρος ο φορολογικός οφειλέτης (φορολογούμενο φυσικό ή νομικό πρόσωπο) υποχρεούται να την εκπληρώσει.

Ο ακριβής προσδιορισμός του χρονικού σημείου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης είναι ιδιαίτερα κρίσιμος, καθώς καθορίζει, αφενός το φορολογικό νομικό πλαίσιο το οποίο θα ληφθεί υπόψη για την επιβολή και τον υπολογισμό του φόρου και αφετέρου τη φορολογητέα αξία που θα αποτελέσει τη βάση υπολογισμού του φόρου. Περαιτέρω, ειδικά για τη φορολογία κληρονομιών, ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης είναι ιδιαίτερα σημαντικός και για έναν ακόμη λόγο. Προσδιορίζει τη συγγενική σχέση μεταξύ κληρονομούμενου και κληρονόμου, που θα ληφθεί υπόψη για την επιλογή της οικείας κατηγορίας φορολογικών κλιμάκων βάσει της οποίας θα υπολογιστεί ο οφειλόμενος στην εκάστοτε περίπτωση φόρος.

Σύμφωνα με τον γενικό κανόνα του άρθρου 6 § 1 του Ν. 2961/2001, *«η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου»*, όπως αυτός αναγράφεται ημεροχρονολογικά στη ληξιαρχική πράξη θανάτου.

Ωστόσο, στις διατάξεις του άρθρου 7 ορίζονται, περιοριστικά, εξαιρέσεις από τον παραπάνω κανόνα, με το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης να μετατίθεται, αυτοδικαίως από το νόμο, σε χρονικό σημείο μεταγενέστερο του χρόνου θανάτου του κληρονομούμενου, στις περιπτώσεις πλήρωσης αίρεσης ή λήξης προθεσμίας όταν το δικαίωμα του κληρονόμου ή κληροδόχου ή η κτήση στοιχείων κληρονομίας ή κληροδοσίας εξαρτάται από αναβλητική και όχι καθαρά εξουσιαστική αίρεση ή προθεσμία, λήξης επιδικίας όταν τα αντικείμενα της κτήσης είναι κατά το χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου επίδικα ή το δικαίωμα του κληρονόμου ή κληροδόχου κατέστη επίδικο κατόπιν αμφισβήτησής του από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο, συμβιβασμού, συνένωσης

επικαρπίας με την ψιλή κυριότητα, καθορισμού του ποσού ή του αντικειμένου των κληροδοτημάτων των άρθρων 1972, 1973 και 1974 του Α.Κ., εκπλήρωσης από το βεβαρημένο της υποχρέωσης όταν ο κληρονομούμενος υποχρεώνει τον κληρονόμο ή τον κληροδόχο σε παροχή χωρίς να προσπορίζει σε άλλον δικαίωμα στην παροχή αυτή (Α.Κ. 1715), αποποίησης της κληρονομίας ή κληροδοσίας, εισόδου στην κληρονομία περιουσιακών στοιχείων μετά το θάνατο του κληρονομούμενου, αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ή ρυμοτόμησης κτημάτων, δικαστικής εκκαθάρισης της κληρονομίας, θανάτου του πτωχέυσαντα κ.ά.

Οι παραπάνω διατάξεις αποτελούν κανόνες αναγκαστικού δικαίου, συνεπώς δεν δικαιολογείται απόκλιση από τα οριζόμενα σ' αυτές κατά την κρίση ή τυχόν οιαδήποτε ιδιωτική συμφωνία των φορολογουμένων.

1.4.5. Χρόνος & Τρόπος Προσδιορισμού της Φορολογητέας Αξίας ακινήτων στη Φορολογία Κληρονομιών

Η διάταξη του άρθρου 9 § 1 του Ν. 2961/2001, αναφορικά με τον χρόνο και τον τρόπο προσδιορισμού της αξίας των κληρονομηθέντων στοιχείων, ορίζει, ότι *«ως αξία των αντικειμένων της κτήσης, για τον υπολογισμό του φόρου, λαμβάνεται η αγοραία αξία κατά το χρόνο της γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με όσα ορίζονται ειδικότερα στα άρθρα 10 έως και 18»*.

Αναλυτικότερα, ο χρόνος ο οποίος λαμβάνεται υπόψη για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των αντικειμένων της κληρονομίας, μεταξύ των οποίων και των ακινήτων, που αποτελούν το αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας, είναι ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, ήτοι κατά κανόνα ο χρόνος του θανάτου του κληρονομούμενου, πλην ορισμένων εξαιρέσεων, όπου ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης μετατίθεται σε χρόνο μεταγενέστερο του θανάτου, όπως αναλύονται ακριβώς παραπάνω. Επομένως, ο χρόνος υποβολής της οικείας φορολογικής δήλωσης δεν επηρεάζει το χρόνο που λαμβάνεται υπόψη για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κληρονομιών αντικειμένων.

Αναφορικά με τον τρόπο προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας ακινήτων για σκοπούς φορολογία κληρονομιών, ισχύουν τα αναλυτικά αναφερόμενα παραπάνω στην ενότητα 1.2. σε συνδυασμό με το περιεχόμενο των διατάξεων των άρθρων 10 («αξία ακινήτων»), 15 («αξία επικαρπίας»), 16 («αξία και τρόπος φορολογίας ψιλής κυριότητας») και 18 («περιουσιακά στοιχεία απαλλοτριωθέντα ή καταστραφέντα») του Ν. 2961/2001. Ειδικότερα, στις διατάξεις της ενότητας Α του άρθρου 10 ορίζονται, τα αναφερόμενα παραπάνω για τον τρόπο προσδιορισμού της

φορολογητέας αξίας ακινήτων με τη μέθοδο της «αγοραίας αξίας», στις διατάξεις της ενότητας Β ρυθμίζονται τα σχετικά με τον τρόπο προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας ακινήτων με τη μέθοδο «αντικειμενικού προσδιορισμού» και στις διατάξεις της ενότητας Γ ο τρόπος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας ακινήτων με το «μικτό σύστημα».

1.4.6. Φορολογικές Κλίμακες – Υπολογισμός του Φόρου Κληρονομιών

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, στη φορολογία κληρονομιών ισχύει το σύστημα της υπαγωγής σε φόρο της καθαρής αξίας της κληρονομικής μερίδας κάθε κληρονόμου χωριστά, ήτοι εκείνης που απομένει κατόπιν αφαίρεσης από τη συνολική αξία τυχόν χρεών και βαρών της περιουσίας που αποκτάται αιτία θανάτου, χωρίς να ασκεί ουδεμία επιρροή ούτε η συνολική αξία της κληρονομιάς, ούτε οιοδήποτε άλλο παρόμοιο στοιχείο (άρθρα 5 και 28 Ν. 2961/2001).

Στις διατάξεις του άρθρου 29 προβλέπεται προοδευτικό σύστημα στη φορολογία κληρονομιών, με τη θέσπιση περισσότερων φορολογικών κλιμάκων συντελεστών υπολογισμού του οικείου φόρου, αναλόγως προς το βαθμό συγγένειας των κληρονόμων ή κληροδόχων με τον κληρονομούμενο (εγγύτερη/απώτερη). Πιο συγκεκριμένα, όσο μεγαλύτερη είναι η καθαρή αξία της εκάστοτε κληρονομικής μερίδας, τόσο εντονότερη είναι και η αντίστοιχη φορολογική επιβάρυνση, και αντιστρόφως, ενώ όσο εγγύτερη είναι η συγγένεια μεταξύ κληρονομούμενου και κληρονόμου/κληροδόχου, τόσο ηπιότερη η φορολογία.

Οι δικαιούχοι της κτήσης, ανάλογα με τη συγγενική τους σχέση προς τον κληρονομούμενο, κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες τις Α', Β' και Γ', σε κάθε μία από τις οποίες αντιστοιχεί και μία κατηγορία φορολογικών κλιμάκων, βάσει των οποίων υπολογίζεται ο οικείος φόρος.

Στην Α' **κατηγορία** υπάγονται: α) ο σύζυγος του κληρονομούμενου, β) το πρόσωπο το οποίο είχε συνάψει σύμφωνο συμβίωσης με τον κληρονομούμενο κατά τις διατάξεις του Ν. 3719/ 2008 και το οποίο λύθηκε με το θάνατο αυτού, εφόσον η συμβίωση είχε διάρκεια τουλάχιστον δύο ετών, γ) οι κατιόντες πρώτου βαθμού (τέκνα από νόμιμο γάμο, τέκνα χωρίς γάμο έναντι της μητέρας, αναγνωρισθέντα εκούσια ή δικαστικά έναντι του πατέρα, νομιμοποιηθέντα με επιγενόμενο γάμο ή δικαστικά έναντι και των δύο γονέων), δ) οι κατιόντες εξ αίματος δεύτερου βαθμού (εγγόνια του κληρονομούμενου) και ε) οι ανιόντες εξ αίματος πρώτου βαθμού (γονείς του κληρονομούμενου), ενώ οι κλίμακες του φόρου για την συγκεκριμένη κατηγορία, με αφορολόγητο ποσό μέχρι 150.000 € (για υποθέσεις για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε από 23-04-2010), έχουν ως εξής:·

Κατηγορία Α΄				
Κλιμάκια (σε €)	Συντελεστής Κλιμακίου (%)	Φόρος Κλιμακίου (σε €)	Φορολογητέα Περιουσία (σε €)	Φόρος που αναλογεί (σε €)
150.000	-	-	150.000	-
150.000	1	1.500	300.000	1.500
300.000	5	15.000	600.000	16.500
Υπερβάλλον	10			

Στη **Β΄ κατηγορία** υπάγονται: α) οι κατιόντες εξ αίματος τρίτου και επόμενων βαθμών (δισέγγονα, τρισέγγονα κ.λπ.), β) οι ανιόντες εξ αίματος δεύτερου και επόμενων βαθμών (γιαγιά, παππούς, προγιαγιά, πρόπαππος κ.λπ.), γ) τα εκούσια ή δικαστικά αναγνωρισθέντα τέκνα έναντι των ανιόντων του πατέρα που τα αναγνώρισε, δ) οι κατιόντες του αναγνωρισθέντος έναντι του αναγνωρίσαντος και των ανιόντων αυτού, ε) οι αδελφοί (αμφιθαλείς ή ετεροθαλείς), στ) οι συγγενείς εξ αίματος τρίτου βαθμού εκ πλαγίου (τέκνα των αδελφών του κληρονομούμενου, ήτοι ανήψια), ζ) οι πατριό και οι μητριές, η) τα τέκνα από προηγούμενο γάμο του συζύγου, θ) τα τέκνα εξ αγχιστείας (γαμπροί, νύφες) και ι) οι ανιόντες εξ αγχιστείας (πεθεροί, πεθερές), ενώ οι φορολογικοί συντελεστές για την συγκεκριμένη κατηγορία, με αφορολόγητο ποσό μέχρι 30.000 € (για υποθέσεις για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε από 23-04-2010), έχουν ως κάτωθι:

Κατηγορία Β΄				
Κλιμάκια (σε €)	Συντελεστής Κλιμακίου (%)	Φόρος Κλιμακίου (σε €)	Φορολογητέα Περιουσία (σε €)	Φόρος που αναλογεί (σε €)
30.000	-	-	30.000	-
70.000	5	3.500	100.000	3.500
200.000	10	20.000	300.000	23.500
Υπερβάλλον	20			

Τέλος, στη **Γ΄ κατηγορία** υπάγεται οποιοσδήποτε άλλος, πλην των παραπάνω, εξ αίματος ή εξ αγχιστείας συγγενής του κληρονομούμενου ή εξωτικός, ήτοι εκείνος που δεν έχει οιαδήποτε

συγγένεια μαζί του, ενώ οι κλίμακες του φόρου για αυτήν την κατηγορία, με αφορολόγητο ποσό μέχρι 6.000 € (για υποθέσεις για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε από 23-04-2010), διαμορφώνονται ως εξής:

Κατηγορία Γ΄				
Κλίμακια (σε €)	Συντελεστής Κλίμακίου (%)	Φόρος Κλίμακίου (σε €)	Φορολογητέα Περιουσία (σε €)	Φόρος που αναλογεί (σε €)
6.000	-	-	6.000	-
66.000	20	13.200	72.000	13.200
195.000	30	58.500	267.000	71.700
Υπερβάλλον	40			

Συνεπώς, από τα έως τώρα προεκτεθέντα, προκύπτει ότι για τον προσδιορισμό της καθαρής αξίας της κληρονομικής μερίδας του κάθε κληρονόμου (ή κληροδόχου), επί της οποίας θα εφαρμοστεί ο εκάστοτε φορολογικός συντελεστής και θα υπολογιστεί ο αναλογών φόρος, θα πρέπει να ακολουθηθούν τα παρακάτω βήματα:

1. Προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας των κληρονομιαίων περιουσιακών στοιχείων της συγκεκριμένης μερίδας κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 9 έως και 16, 18 και 19 του Ν. 2961/2001
2. Αφαίρεση, από την παραπάνω αξία, τυχόν χρεών, βαρών (άρθρα 21, 22, 24 Ν. 2961/2001) και κληροδοτημάτων που προβλέπονται στη διαθήκη του κληρονομούμενου (άρθρο 23 Ν. 2961/2001) και βαρύνουν τη συγκεκριμένη κληρονομική μερίδα, κληρονομιαίων περιουσιακών στοιχείων που εξαιρούνται ή απαλλάσσονται από τον ελληνικό φόρο κληρονομιών (άρθρα 3 § 1, 25, 26 Ν. 2961/2001), κληρονομιαίων περιουσιακών στοιχείων που παραχωρούνται στο δημόσιο (άρθρο 20 Ν. 2961/2001) και ειδικών εκπτώσεων κατά το άρθρο 27 του Ν. 2961/2001
3. Προσαύξηση της προσδιορισθείσας κατά τα παραπάνω (υπ' αριθμ. 1) φορολογητέας αξίας με τυχόν συνυπολογιζόμενες προηγούμενες δωρεές ή γονικές παροχές του κληρονομούμενου προς τον συγκεκριμένο κληρονόμο/κληροδόχο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 2961/2001

4. Προσδιορισμός του αναλογούντος φόρου κατ' εφαρμογή των κλιμακίων φορολογικών συντελεστών του άρθρου 29 του Ν. 2961/2001
5. Έκπτωση από τον παραπάνω φόρο, τυχόν φόρου συνυπολογιζόμενων προγενέστερων δωρεών και γονικών παροχών (άρθρο 31 Ν. 2961/2001) και φόρου που αποδεδειγμένα βεβαιώθηκε και καταβλήθηκε στην αλλοδαπή (άρθρο 32 Ν. 2961/2001).

1.4.7. Απαλλαγές από το Φόρο Κληρονομιών

Οι κυριότερες απαλλαγές από το φόρο κληρονομιών προβλέπονται στα άρθρα 25 και 26 του Ν. 2961/2001. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων, απαλλάσσονται από το φόρο οι κτήσεις, εφόσον δικαιούχος είναι το Δημόσιο (25 § 1 περ. α), ενώ εφαρμόζονται χαμηλοί φορολογικοί συντελεστές όταν δικαιούχοι είναι Ν.Π.Δ.Δ., νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις, δήμοι, κοινότητες, ιεροί ναοί, ιερές μονές, το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερά Μονή του Όρους Σινά, το Οικουμενικό Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, η Εκκλησία της Κύπρου, η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα νομικά πρόσωπα, τα οποία υπάρχουν ή συνιστώνται νόμιμα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος - μέλος της ΕΕ ή του ΕΟΧ, λοιπά αντίστοιχα αλλοδαπά με τον όρο της αμοιβαιότητας και οι περιουσίες του άρθρου 50 του Ν. 4182/2013 (Α' 185), εφόσον επιδιώκουν αποδεδειγμένα σκοπούς εθνικούς ή θρησκευτικούς ή φιλανθρωπικούς ή εκπαιδευτικούς ή πολιτιστικούς ή γενικά επωφελείς για την κοινωνία εν όλω ή εν μέρει, κατά την έννοια του άρθρου 1 του Ν. 4182/2013.

Τέλος, σημαντική είναι και η απαλλαγή του άρθρου 25 § 2 περ. ζ, κατά την οποία, προς ενίσχυση του θεσμού της οικογένειας, που τελεί υπό την προστασία του Κράτους ως θεμέλιο της συντήρησης και προαγωγής του Έθνους, απαλλάσσεται από το φόρο κληρονομιών η απόκτηση περιουσιακών στοιχείων για τα οποία εφαρμόζεται η παρ. 2 του άρθρου 29, μέχρι του ποσού των 400.000 € ανά δικαιούχο, εφόσον δικαιούχοι είναι σύζυγος και ανήλικα τέκνα του κληρονομούμενου. Εφόσον παρέχεται η απαλλαγή αυτή, κατά τον υπολογισμό του φόρου δεν ισχύει το πρώτο αφορολόγητο κλιμάκιο της κλίμακας της παρ. 2 του άρθρου 29 (ήτοι 150.000 €) και περιορίζονται αντίστοιχα τα επόμενα κλιμάκια. Η απαλλαγή για τον επιζώντα σύζυγο παρέχεται εφόσον, την ημέρα θανάτου του κληρονομούμενου, η έγγαμη συμβίωση είχε διάρκεια τουλάχιστον πέντε (5) ετών, με σκοπό να αποφευχθούν κρούσματα φοροαποφυγής.

1.4.7.1. Απαλλαγή πρώτης κατοικίας από το Φόρο Κληρονομιών

Η απαλλαγή από το Φ.Μ.Α. της κτήσης πρώτης κατοικίας (βλ. παραπάνω ενότητα 1.3.8.1.), επεκτάθηκε και στη φορολογία κληρονομιών, με ομοιόμορφη διατύπωση πολλών διατάξεων και κοινή δικαιολογητική βάση την ενίσχυση και διευκόλυνση των πολιτών που στερούνταν στέγης, κατ' επιταγή της διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 21 Σ, σύμφωνα με την οποία «η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που την στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους».

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 26 του Ν. 2961/2001 «κατοικία ή οικόπεδο, που αποκτάται αιτία θανάτου από σύζυγο ή τέκνο του κληρονομούμενου κατά πλήρη κυριότητα, εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό εξ αδιαιρέτου, απαλλάσσεται από το φόρο, εφόσον ο κληρονόμος ή κληροδόχος ή ο σύζυγος αυτού ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στα οποία αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000) κατοίκων. Οι στεγαστικές ανάγκες θεωρείται ότι καλύπτονται, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων και των λοιπών αντίστοιχων κληρονομιαίων ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατά είκοσι (20) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος».

Η απαλλαγή παρέχεται για ποσό αξίας:

α) Κατοικίας μέχρι 200.000 € για κάθε ανήλικο ή άγαμο κληρονόμο ή κληροδόχο και μέχρι 250.000 € για κάθε έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα, που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 25.000 € για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτών και κατά 30.000 € για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους, εφόσον στον δικαιούχο κληρονόμο ή κληροδόχο περιέρχεται μία μόνο κατοικία εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ αδιαιρέτου. Στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μιας θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου και ενός αποθηκευτικού χώρου, για επιφάνεια εκάστου έως 20 τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα.

β) Οικόπεδου μέχρι 50.000 € για κάθε ανήλικο ή άγαμο κληρονόμο ή κληροδόχο και μέχρι 100.000 € για κάθε έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα, που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 10.000 € για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτών και κατά

15.000 € για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους, εφόσον στον δικαιούχο κληρονόμο ή κληροδόχο περιέρχεται ένα μόνο οικόπεδο εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ αδιαιρέτου.

Για σκοπούς εφαρμογής των παραπάνω διατάξεων που προβλέπουν την απαλλαγή πρώτης κατοικίας, ως σύζυγος, νοείται εκείνος που έχει συνάψει είτε πολιτικό είτε θρησκευτικό γάμο με τον αποβιώσαντα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 1367 ΑΚ, ενώ με συζύγους εξομοιώνονται και τα πρόσωπα τα οποία έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης κατά τις διατάξεις του Ν. 3719/2008, υπό την προϋπόθεση ότι το σύμφωνο συμβίωσης είχε καταρτισθεί τουλάχιστον δύο έτη πριν από την κτήση αιτία θανάτου. Επιπλέον, ως τέκνα, νοούνται τα προερχόμενα από νόμιμο πολιτικό ή θρησκευτικό γάμο ή σύμφωνο συμβίωσης των γονέων τους, τα τέκνα χωρίς γάμο έναντι της μητέρας, εκείνα που νομιμοποιήθηκαν με επιγενόμενο γάμο των γονέων τους ή δικαστικά έναντι και των δύο γονέων, εκείνα που αναγνωρίστηκαν εκούσια ή δικαστικά έναντι του πατέρα και τα υιοθετημένα.

Δικαιούχοι της απαλλαγής είναι οι Έλληνες και οι πολίτες κρατών-μελών της ΕΕ και των χωρών του ΕΟΧ.

Η απαλλαγή από το φόρο της κτήσης αιτία θανάτου παρέχεται για μία μόνο φορά, ενώ δεν απαλλάσσεται ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος που έτυχε προγενέστερα απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ή γονικής παροχής ή άλλης κληρονομίας για την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Κατ' εξαίρεση παρέχεται απαλλαγή από το φόρο για την απόκτηση νέου ακινήτου, με τις λοιπές προϋποθέσεις που αναφέρονται παραπάνω, εφόσον ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος, πριν ή κατά την υποβολή του αιτήματος για νέα απαλλαγή, υποβάλει δήλωση και καταβάλλει εφάπαξ το ποσό του φόρου που επιμεριστικά αναλογεί στην αξία του πρώτου ακινήτου κατά το χρόνο της χορήγησης της νέας απαλλαγής, με τους φορολογικούς συντελεστές του χρόνου χορήγησης της πρώτης απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο καταβληθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος. Με τις ίδιες προϋποθέσεις παρέχεται απαλλαγή και στην περίπτωση που ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα του κληρονόμου ή κληροδόχου έχουν ήδη τύχει της απαλλαγής σε άλλο ακίνητο.

Η ως άνω απαλλαγή παρέχεται υπό την προϋπόθεση, ότι η κατοικία ή το οικόπεδο θα παραμείνει στην κυριότητα του κληρονόμου ή κληροδόχου για μία τουλάχιστον πενταετία. Διαφορετικά, αν πριν από την πάροδο της πενταετίας μεταβιβασθεί η κατοικία ή το οικόπεδο ή συσταθεί σε αυτό οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, εκτός από υποθήκη, ο κληρονόμος ή

κληροδόχος έχει υποχρέωση, πριν από τη μεταβίβαση ή τη σύσταση του εμπράγματος δικαιώματος, να υποβάλει δήλωση και να καταβάλει εφάπαξ ολόκληρο το ποσό του φόρου που αναλογεί επιμεριστικά στην αξία του ακινήτου του χρόνου μεταβίβασης ή στο δηλούμενο τίμημα της μεταβίβασης, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο της αξίας του ακινήτου, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου κατά το χρόνο της κτήσης αιτία θανάτου είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος. Μάλιστα, πριν από την πάροδο πενταετίας απαγορεύεται να συνταχθεί συμβολαιογραφικό έγγραφο, με το οποίο να μεταβιβάζεται η κυριότητα ή να συνιστώνται εμπράγματα δικαιώματα, εκτός από υποθήκη, σε κατοικία ή οικόπεδο, που απαλλάχθηκε από το φόρο κληρονομίας κατά τα παραπάνω, αν δεν προσαρτηθεί από το συμβολαιογράφο, στο συμβόλαιο που θα συντάξει, βεβαίωση του προϊσταμένου της αρμόδιας ΔΟΥ ότι υποβλήθηκε δήλωση και καταβλήθηκε ολόκληρο το ποσό του φόρου που επιμεριστικά αναλογεί στην αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

Τέλος, επισημαίνεται, ότι με την ΠΟΛ 1101/24-06-2010 (ΥΑ 1101/24-06-2010/ΦΕΚ τ. Β 1021/30-06-2010) καθορίστηκαν τα δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται μαζί με την οικεία δήλωση φόρου κληρονομίας, για τη χορήγηση απαλλαγής από την καταβολή αυτού κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας αιτία θανάτου.

1.4.8. Υποβολή δήλωσης & καταβολή του Φόρου Κληρονομιών

Ο υπόχρεος σε φόρο, κατά τα παραπάνω εκτεθέντα, υποχρεούται (δημοσίου δικαίου υποχρέωση του φορολογουμένου) σε υποβολή δήλωσης για την περιουσία που αποκτά αιτία θανάτου (άρθρο 61 Ν. 2961/2001) εντός εξαμήνης προθεσμίας⁵, αν ο κληρονομούμενος απεβίωσε στην ημεδαπή και εντός ετήσιας προθεσμίας, αν ο κληρονομούμενος απεβίωσε στην αλλοδαπή ή αν ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος διέμενε στην αλλοδαπή κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου (άρθρο 62 Ν. 2961/2001), με δυνατότητα παράτασης υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις που προβλέπονται στο άρθρο 64 του Κώδικα. Οι προθεσμίες αυτές άρχονται από το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου, για τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους και από τη δημοσίευση της διαθήκης, για τους εκ διαθήκης κληρονόμους ή κληροδόχους, σύμφωνα και με τα λοιπά οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 63 του Κώδικα.

Η υποβολή της δήλωσης πραγματοποιείται με κατάθεση (άρθρο 68 Ν. 2961/2001) ενώπιον του αρμοδίου υπαλλήλου, σε έντυπο που παρέχεται δωρεάν από τη φορολογική αρχή ή σε

⁵ Δυνάμει της παρ. Α.5 του άρθρου 48 του Ν. 4646/2019 η συγκεκριμένη προθεσμία ορίστηκε σε 9 μήνες, ωστόσο η ισχύς της διάταξης αυτής αναστάλη έως 30-06-2020, σύμφωνα με το άρθρο 14 §§ 2 και 3 του Ν. 4652/2020.

μηχανογραφικό χαρτί Α4 σε δύο αντίγραφα, έτσι ώστε το ένα εξ αυτών, αφού θεωρηθεί από τον αρμόδιο υπάλληλο της ΔΟΥ, να επιστραφεί στο δηλούντα ως αποδεικτικό της υποβολής έγγραφου, αλλά και προκειμένου να μνημονευθεί και προσαρτηθεί ως πιστοποιητικό στην οικεία συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομίας (προκειμένου για εμπράγματα δικαιώματα ακινήτων που αποτελούν και το βασικό αντικείμενο της παρούσης). Σύμφωνα με νέα διάταξη, η ισχύς της οποίας ανεστάλη, στην περίπτωση που συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δήλωση φόρου κληρονομίας συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη⁶. Κατά γενική αρχή, αρμόδιος για την αποδοχή της οικείας δήλωσης φόρου κληρονομίας και τη βεβαίωση του αναλογούντος φόρου είναι ο προϊστάμενος της ΔΟΥ της κατοικίας του κληρονομούμενου. Αν ο κληρονομούμενος κατοικούσε στην αλλοδαπή και απεβίωσε στην Ελλάδα, αρμόδιος προϊστάμενος ΔΟΥ είναι εκείνος στη χωρική αρμοδιότητα του οποίου απεβίωσε ο κληρονομούμενος, ενώ αν ο κληρονομούμενος δεν κατοικούσε ούτε απεβίωσε στην Ελλάδα, αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος της ΔΟΥ Κατοίκων Εξωτερικού ή αυτός που ορίζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Ωστόσο, με αίτηση του φορολογούμενου ή και οίκοθεν, δύναται για συγκεκριμένη υπόθεση και για αποχρώντα λόγο να ορίζεται, είτε πριν, είτε μετά την υποβολή της οικείας δήλωσης, με απόφαση του προϊσταμένου της οικείας Οικονομικής Επιθεώρησης ή του Υπουργού Οικονομικών, αντί του αρμόδιου κατά τα παραπάνω, άλλος αρμόδιος προϊστάμενος ΔΟΥ, για την αποδοχή της δήλωσης και τη βεβαίωση του αναλογούντος φόρου (άρθρο 66 Ν. 2961/2001).

Το ποσό του αναλογούντος φόρου που βεβαιώνεται κατά τα ανωτέρω, καταβάλλεται σε 12 ισόποσες διμηνιαίες δόσεις. Κάθε δόση δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 500 €, εκτός της τελευταίας. Η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του επόμενου μήνα από τη βεβαίωση του φόρου και οι υπόλοιπες μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα των διμήνων που ακολουθούν, ενώ αν ο υπόχρεος καταβάλει το σύνολο του αναλογούντος φόρου που βεβαιώθηκε, εντός της προθεσμίας καταβολής της πρώτης διμηνιαίας δόσης, προβλέπεται έκπτωση 5% (άρθρο 82 Ν. 2961/2001). Η δυνατότητα καταβολής του φόρου σε δόσεις παρέχεται μόνο αν το ακίνητο, που αποκτήθηκε αιτία θανάτου, βρίσκεται στην κυριότητα του οφειλέτη κληρονόμου. Προκειμένου αυτό να μεταβιβασθεί περαιτέρω ή να επιβαρυνθεί με εμπράγματα δικαιώματα, ολόκληρος ο φόρος που επιμεριστικά αναλογεί σε αυτό καθίσταται απαιτητός και καταβάλλεται πριν από τη χορήγηση του προβλεπόμενου στο άρθρο 112 πιστοποιητικού. Ωστόσο, δύναται το πιστοποιητικό αυτό να χορηγηθεί και πριν από την ολοσχερή

⁶ Η διάταξη αυτή προστέθηκε με την παρ. Α.4 του άρθρου 48 του Ν. 4646/2019, ωστόσο η ισχύς της ανεστάλη έως 30-06-2020, σύμφωνα με το άρθρο 14 §§ 2 και 3 του Ν. 4652/2020.

καταβολή του ανωτέρω φόρου, με τη ρητή εντολή ο φόρος να παρακρατηθεί από το συμβολαιογράφο και να αποδοθεί από αυτόν στην αρμόδια ΔΟΥ, εντός τριών (3) ημερών από τη σύνταξη της οικείας συμβολαιογραφικής πράξης. Στις περιπτώσεις που προβλέπεται άμεση καταβολή του φόρου, αυτός καταβάλλεται εντός προθεσμίας τριών (3) εργάσιμων ημερών από την υποβολή της οικείας δήλωσης. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης επιτρέπεται η εξόφληση του συνόλου ή μέρους οφειλόμενου φόρου κληρονομιάς από οφειλέτη που βρίσκεται σε αδυναμία να τον καταβάλει με μετρητά, μετά από αίτησή του, με μεταβίβαση στο Ελληνικό Δημόσιο της πλήρους κυριότητας ολοκλήρου αξιόλογου κληρονομαιού ή άλλου ακινήτου, το οποίο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης και δεν βαρύνεται με οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, αγωγή ή άλλο βάρος. Σε καμία περίπτωση δεν αποδίδεται στον οφειλέτη η τυχόν διαφορά μεταξύ της αξίας του ακινήτου που προσφέρεται και του φόρου κληρονομιάς που οφείλεται.

Αναφορικά με το περιεχόμενο του εντύπου της δήλωσης φόρου κληρονομιάς και τα αναγκαία συνυποβαλλόμενα με αυτή δικαιολογητικά έγγραφα, χρήσιμες είναι οι κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 67 του Κώδικα εκδοθείσες ΑΥΟ Κ.13061/08-10-1973 (ΦΕΚ τ. Β 1267/22-10-1973), 1111232/ΠΟΛ1274/30-11-2001 (ΦΕΚ τ. Β 1642/10-12-2001), όπως συμπληρώθηκε με την ΑΥΟ 1016800/ΠΟΛ1113/27-03-2002 (ΦΕΚ τ. Β 439/10-04-2002).

1.5. Φόρος Δωρεών & Γονικών Παροχών

1.5.1. Εισαγωγή – Ιστορική αναδρομή

Ο φόρος των δωρεών και γονικών παροχών, αποτελεί αναγκαίο συμπλήρωμα του φόρου κληρονομιών, προς πάταξη της φοροαποφυγής, που διαφορετικά θα παρατηρείτο σε ευρεία έκταση. Ειδικότερα, δίχως τη φορολογία των δωρεών και γονικών παροχών, ο κληρονομούμενος, θα διέθετε την περιουσία του εν ζωή εκ χαρακτηριστικής αιτίας στους μελλοντικούς κληρονόμους του, αποφεύγοντας ευχερώς κατ' αυτόν τον τρόπο τη φορολογία κληρονομιών. Προς αποτροπή της παραπάνω περίπτωσης φοροαποφυγής, η ελληνική φορολογική νομοθεσία, επέβαλε τις ίδιες φορολογικές κλίμακες και τους ίδιους συντελεστές με τους οποίους υπολογίζεται ο φόρος κληρονομιών και στο φόρο δωρεών και γονικών παροχών, ενώ θέσπισε το συνυπολογισμό σε κάθε κληρονομία ή δωρεά, των προηγούμενων δωρεών και γονικών παροχών που έλαβαν χώρα μεταξύ των ιδίων προσώπων.

Σε αντιδιαστολή με το φόρο κληρονομιών, που όπως προαναφέρθηκε, αποτελεί γενικό φόρο, οι φόροι δωρεών και γονικών παροχών είναι ειδικοί φόροι. Επιβάλλονται κατά την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων άνευ ανταλλάγματος (εν προκειμένω εκ χαρακτηριστικής αιτίας) και χαρακτηρίζονται ως άμεσοι και προσωπικοί φόροι. Ως άμεσοι φόροι, διότι επιβάλλονται ευθέως στο

πρόσωπο που αποκτά την περιουσία από χαριστική αιτία και ως προσωπικοί, γιατί για τον προσδιορισμό του ύψους τους λαμβάνονται υπόψη στοιχεία όπως η συγγένεια με τον παρέχοντα κ.α.

Αναφορικά με την ένταξη της υπό εξέταση φορολογίας στην ελληνική φορολογική νομοθεσία και πρακτική, και την εξέλιξη αυτής ιστορικά ανά τα χρόνια, παραπέμπουμε στην αντίστοιχη ενότητα (1.4.1.) της φορολογίας κληρονομιών, δεδομένου ότι, οι ως άνω φορολογίες επεβλήθησαν και απέκτησαν τη μορφή με την οποία εμφανίζονται στην χώρα μας, ταυτοχρόνως, με τους ίδιους νόμους.

Η φορολόγηση των δωρεών και γονικών παροχών προβλέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 1, 34 έως και 45 του Ν. 2961/2001 (Κώδικας Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

1.5.2. Προϋποθέσεις επιβολής & Αντικείμενο του Φόρου Δωρεών & Γονικών Παροχών

Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1 § 1 και 34 του Ν. 2961/2001, προκύπτει ότι αντικείμενο του φόρου δωρεών και γονικών παροχών είναι οι περιουσίες που αποκτήθηκαν από αυτές τις αιτίες.

Ειδικότερα, **κτήση περιουσίας αιτία δωρεάς**, θεωρείται εκείνη που προέρχεται από δωρεά η οποία συνιστάται κατά τις διατάξεις του ΑΚ (τυπικές δωρεές), καθώς και εκείνη που προέρχεται από κάθε παροχή, παραχώρηση ή μεταβίβαση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου χωρίς αντάλλαγμα, έστω και αν δεν καταρτίστηκε έγγραφο (άτυπες δωρεές). Επιπλέον, ο προϊστάμενος της ΔΟΥ, αναζητώντας την αληθινή βούληση των συμβαλλομένων μερών, χωρίς προσκόλληση στο νομικό χαρακτηρισμό που αυτά της έδωσαν, δύναται να χαρακτηρίσει ως δωρεά, ολικά ή μερικά κάθε παραχώρηση περιουσίας, που γίνεται εικονικά με τον τύπο σύμβασης με αντάλλαγμα, αλλά υποκρύπτει δωρεά κατά την έννοια των παραπάνω διατάξεων. Συνεπώς, γίνεται αντιληπτό, ότι ο φορολογικός νομοθέτης αντιμετωπίζει την έννοια της δωρεάς, για σκοπούς επιβολής του οικείου φόρου δωρεών, ως ευρύτερη της έννοιας της δωρεάς κατά τις διατάξεις του ΑΚ.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 496 ΑΚ, δωρεά είναι η παροχή από το ένα συμβαλλόμενο μέρος (δωρητής) στο άλλο συμβαλλόμενο μέρος (δωρεοδόχος) ενός περιουσιακού αντικειμένου, που γίνεται κατά τη συμφωνία των μερών χωρίς αντάλλαγμα, με αποτέλεσμα να μειώνεται η περιουσία του δωρητή και να αυξάνεται αντίστοιχα η περιουσία του δωρεοδόχου. Πρόκειται για σύμβαση ενοχική, υποσχετική, χαριστική και αυστηρά ετεροβαρή. Ειδικότερα, η δωρεά είναι σύμβαση, καθώς πρόκειται για πολυμερή δικαιοπραξία που περιέχει τις δηλώσεις βουλήσεως δύο ή περισσότερων προσώπων (δωρητή και δωρεοδόχου), οι οποίες είναι ενάντιες

μεταξύ τους, αλλά συμπίπτουν ως προς το επιδιωκόμενο έννομο αποτέλεσμα (εν προκειμένω την επίδοση περιουσίας από το δωρητή στο δωρεοδόχο), ενοχική, γιατί συνιστώνται ενοχικά δικαιώματα και ενοχικές υποχρεώσεις, υποσχετική, διότι γεννάται μόνο ενοχική υποχρέωση του δωρητή-οφειλέτη και αντίστοιχο ενοχικό δικαίωμα του δωρεοδόχου-δανειστή, χωρίς να επέρχεται ουδεμία μεταβολή στις εμπράγματα σχέσεις τους, χαριστική, επειδή η επίδοση λαμβάνει χώρα άνευ ανταλλάγματος και τέλος αυστηρά ετεροβαρής, γιατί ιδρύεται ενοχική υποχρέωση εις βάρος του ενός μόνο συμβαλλόμενου μέρους (δωρητή). Από τα παραπάνω προκύπτει, ότι τα ουσιώδη στοιχεία (essentialia negotii) της συμβάσεως της δωρεάς είναι η συμφωνία των συμβαλλομένων μερών (δωρητή και δωρεοδόχου), η περιουσιακή επίδοση, ήτοι η παροχή περιουσιακού στοιχείου από το δωρητή προς το δωρεοδόχο, η συνεπεία αυτής, μείωση της περιουσίας του δωρητή και αντίστοιχη αύξηση της περιουσίας του δωρεοδόχου και η έλλειψη ανταλλάγματος από πλευράς του δωρεοδόχου.

Στην περίπτωση άτυπης δωρεάς, γίνεται πάγια δεκτό και από τη διοίκηση, αλλά και από τη δικαστηριακή νομολογία, ότι η φορολογική αρχή φέρει το βάρος απόδειξης ύπαρξης τέτοιας μορφής δωρεάς. Δεδομένου ότι η απόδειξη τέτοιας μορφής δωρεάς καθίσταται ιδιαίτερα δυσχερής, η δικαστηριακή νομολογία δέχεται τη συναγωγή τεκμηρίου ύπαρξης άτυπης δωρεάς⁷, εφόσον η δωρεά γίνεται μεταξύ προσώπων που συνδέονται μεταξύ τους με ιδιαίτερο συζυγικό ή συγγενικό δεσμό, αποκλεισθεί αιτιολογημένα κάθε άλλη πηγή προέλευσης των χρημάτων κατά το ποσό που αυξήθηκε η περιουσία του φερόμενου ως δωρεοδόχου και διαπιστωθεί αιτιολογημένα, ότι η οικονομική κατάσταση του φερόμενου ως δωρητή του επέτρεπε την πραγματοποίηση της δωρεάς. Από την άλλη, η μεγάλη διαφορά μεταξύ τιμήματος και αξίας ακινήτου πράγματος που πωλήθηκε, κοντολογίς η μεγάλη διαφορά μεταξύ παροχής και αντιπαροχής σε καταρτισθείσα σύμβαση πώλησης ακινήτου ή η πίστωση τραπεζικού λογαριασμού ενός προσώπου με αντίστοιχη χρέωση ατομικού λογαριασμού άλλου προσώπου, δεν συνιστούν εξ αυτών των γεγονότων και μόνο αποδείξεις ότι έλαβε χώρα άτυπη δωρεά.

Ως κτήση περιουσίας αιτία γονικής παροχής, νοείται η παροχή περιουσίας στο τέκνο από οποιονδήποτε γονέα του, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1509 ΑΚ, είτε για τη δημιουργία ή τη διατήρηση οικονομικής ή οικογενειακής αυτοτέλειας, είτε για την έναρξη ή την εξακολούθηση επαγγέλματος, μέχρι του ποσού που δεν υπερβαίνει το μέτρο που επιβάλλουν οι περιστάσεις.

⁷ ΣτΕ 1852/1955, 1547/1963, 2139/1965, 2856/1974, 954/1982, 3206/1983, 3882/1983, 3883/1983, 4026/1983, 2051/1984, 3070/1986, 1868/1987, 1869/1987, 965/1988, 1125/1995, 427/1996, 3351/2002, 43/2006, 696/2009, 1282/2011, 302/2012.

Ο θεσμός της γονικής παροχής διαδέχτηκε το θεσμό της προίκας που καταργήθηκε από το 1983 δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 15 του Ν. 1329/1983 και συνιστά από πλευράς του Έλληνα νομοθέτη μία αναγνώριση της ηθικής υποχρέωσης εκάστου γονέα να συνδράμει οικονομικά τα τέκνα του. Έτσι, δεν καθιερώνεται νομική υποχρέωση των γονέων να προβούν σε περιουσιακή παροχή προς τα τέκνα τους και ως εκ τούτου δεν γεννάται αξίωση των τέκνων να απαιτήσουν γονική παροχή από τους γονείς τους.

Από τα παραπάνω προκύπτει, ότι προκειμένου να χαρακτηριστεί ως γονική παροχή η περιουσιακή επίδοση που προβλέπεται στο άρθρο 1509 ΑΚ, θα πρέπει να συντρέχουν ορισμένες προϋποθέσεις. Ειδικότερα, θα πρέπει η περιουσιακή επίδοση να γίνεται άνευ ανταλλάγματος και να επιφέρει αύξηση της περιουσίας του τέκνου, να γίνεται μόνο από γονέα (ή από αμφοτέρους τους γονείς) και μόνο σε τέκνα - αγόρια ή κορίτσια, ανήλικα ή ενήλικα, έγγαμα ή άγαμα, εύπορα ή άπορα που γεννήθηκαν σε γάμο των γονέων τους (1465 ΑΚ) ή εξομοιώνονται με αυτά (1473 ΑΚ επομ.) ή εκτός γάμου των γονέων τους, οπότε αν έχουν αναγνωριστεί δικαιούνται γονική παροχή και από τον πατέρα που τα αναγνώρισε, άλλως μόνο από τη μητέρα, θετά, καθώς και προερχόμενα από γονείς που έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης (Ν. 3719/2008) – αποκλειστικά και μόνο για συγκεκριμένους σκοπούς που αναφέρονται περιοριστικά στη σχετική διάταξη και να μην υπερβαίνει το μέτρο που επιβάλλουν οι περιστάσεις. Αναφορικά με την τελευταία προϋπόθεση, αξίζει να αναφερθεί ότι αυτή χαρακτηρίστηκε ως νομικά αόριστη και εξειδικεύεται νομολογιακά⁸, συνεκτιμώμενων του σκοπού της παροχής, της οικονομικής κατάστασης ή/ και κοινωνικής θέσης του παρέχοντος γονέα, των λοιπών οικογενειακών αναγκών, την ύπαρξη ή όχι και έτερων τέκνων κ.ά. Σε περίπτωση που η παροχή του/-ων γονέα/-ων προς το τέκνο υπερβαίνει το μέτρο που επιβάλλουν οι περιστάσεις, ως προς το υπερβάλλον αποτελεί δωρεά και εφαρμοστέες διατάξεις είναι αυτές περί δωρεάς.

Όπως προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 35 του Ν. 2961/2001, αναφορικά με τη φορολογία ακινήτων, που αποτελεί το θέμα της παρούσης, σε φόρο υποβάλλεται η κείμενη στην Ελλάδα (αρχή της χωρικότητας ή εδαφικότητας) ακίνητη περιουσία, που δωρίζεται ή παρέχεται από το γονέα.

⁸ ΑΠ 656/2011.

1.5.3. Υποκείμενο του Φόρου Δωρεών & Γονικών Παροχών

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 38 του Ν. 2961/2001, υποκείμενο, ήτοι υπόχρεος καταβολής των υπό εξέταση φόρων δωρεών και γονικών παροχών είναι ο δωρεοδόχος ή το τέκνο αντίστοιχα. Προκειμένου για περιουσιακά στοιχεία δωρεάς ή γονικής παροχής, για την οποία η φορολογική υποχρέωση γεννιέται μετά το θάνατο του δωρεοδόχου ή του τέκνου, οι καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι αυτών είναι υπόχρεοι και για το φόρο της δωρεάς ή της γονικής παροχής. Ο φόρος αυτός υπολογίζεται επί της αξίας των περιουσιακών αυτών στοιχείων, κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, με εφαρμογή των φορολογικών συντελεστών της συγγενικής σχέσης του δωρεοδόχου ή του τέκνου που απεβίωσε προς το δωρητή ή το γονέα.

Τέλος, από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 90 και 83 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών, προκύπτει αναλογική εφαρμογή της αλληλέγγυας ευθύνης παντός τρίτου, τελευταίου από σύμβαση, κατόχου ακινήτων, που αποκτήθηκαν αιτία θανάτου και στη φορολογία δωρεών και γονικών παροχών. Έτσι, σε περίπτωση που πριν από την καταβολή φόρου για ακίνητο που είχε αποκτηθεί αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής, αυτό μεταβιβαστεί σε τρίτο (φυσικό ή νομικό) πρόσωπο, ο τελευταίος από σύμβαση κάτοχος αυτού ευθύνεται αλληλέγγυα με τον κυρίως υπόχρεο για τον οικείο οφειλόμενο φόρο (παθητική ενοχή εις ολόκληρον εκ του νόμου).

1.5.4. Χρόνος Γένεσης της Φορολογικής Υποχρέωσης στη Φορολογία Δωρεών & Γονικών Παροχών

Στο εδ. α της παρ. 1 του άρθρου 39 του Ν.2961/2001 προβλέπεται ο γενικός κανόνας γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης στη Φορολογία Δωρεών & Γονικών Παροχών. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, η φορολογική υποχρέωση γεννάται κατά το χρόνο σύνταξης του εγγράφου της δωρεάς ή της γονικής παροχής. Ειδικά στην περίπτωση δωρεάς αιτία θανάτου, ήτοι δωρεάς που τελεί υπό την αναβλητική αίρεση ότι ο δωρητής θα προαποβιώσει του δωρεοδόχου ή θα αποβιώσει ταυτόχρονα με αυτόν, χωρίς στο μεσοδιάστημα ο δωρεοδόχος να απολαμβάνει τα δωρηθέντα περιουσιακά στοιχεία (2032 ΑΚ), η φορολογική υποχρέωση γεννάται κατά το χρόνο θανάτου του δωρητή, εφόσον δεν υπάρχει κάποια άλλη αναβλητική αίρεση.

Όπως συμβαίνει και στη φορολογία κληρονομιών, έτσι και εδώ, στις διατάξεις του άρθρου 40 του Ν. 2961/2001, ορίζονται, περιοριστικά, εξαιρέσεις από τον παραπάνω κανόνα, με το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης να μετατίθεται, αυτοδικαίως από το νόμο, σε χρονικό σημείο μεταγενέστερο του χρόνου σύνταξης του εγγράφου της δωρεάς ή της γονικής παροχής, στις

περιπτώσεις πλήρωσης αναβλητικής αίρεσης, όταν η δωρεά ή γονική παροχή εξαρτάται από αναβλητική και όχι καθαρά εξουσιαστική αίρεση, λήξης επιδικίας όταν τα αντικείμενα της δωρεάς ή γονικής παροχής είναι επίδικα κατά το χρόνο κατάρτισης της σύμβασης της δωρεάς ή γονικής παροχής ή κατά το χρόνο θανάτου του δωρητή, σε περίπτωση δωρεάς αιτία θανάτου, συνένωσης της επικαρπίας με την ψιλή κυριότητα, αναγκαστικής απαλλοτρίωσης κ.ά.

Οι παραπάνω διατάξεις αποτελούν κανόνες αναγκαστικού δικαίου, συνεπώς δεν δικαιολογείται απόκλιση από τα οριζόμενα σ' αυτές κατά την κρίση ή τυχόν οιαδήποτε ιδιωτική συμφωνία των φορολογουμένων.

1.5.5. Χρόνος & Τρόπος Προσδιορισμού της Φορολογητέας Αξίας ακινήτων στη Φορολογία Δωρεών & Γονικών Παροχών

Αναφορικά με το χρόνο και τον τρόπο προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, που αποτελούν το βασικό αντικείμενο της παρούσας εργασίας, τα άρθρα 41 και 45 του Κώδικα, παραπέμπουν σε αναλογική εφαρμογή των προεκτεθέντων για σκοπούς φορολογίας κληρονομιών και στη φορολογία δωρεών και γονικών παροχών. Προς αποφυγή επαναλήψεων, παραπέμπουμε στα αναφερόμενα στην ενότητα 1.4.5., όπου αντί του κληρονομούμενου νοείται ο δωρητής ή ο γονέας, αντί του χρόνου θανάτου κληρονομούμενου ο χρόνος κατάρτισης της σύμβασης ή προκειμένου για δωρεές αιτία θανάτου, ο χρόνος θανάτου του δωρητή, αντί της κτήσης αιτία θανάτου η κτήση αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής και αντί του δικαιούχου αιτία θανάτου ο δωρεοδόχος ή το τέκνο.

1.5.6. Φορολογικές Κλίμακες – Υπολογισμός του Φόρου Δωρεών & Γονικών Παροχών

Στο άρθρο 44 § 1 του Ν. 2961/2001 ορίζεται, ότι το υπόλοιπο της περιουσίας, πλην των χρηματικών ποσών, που αποκτάται αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής, το οποίο απομένει μετά την αφαίρεση των εκπτώσεων και απαλλαγών που προβλέπονται στα άρθρα 41 και 43, υποβάλλεται σε φόρο, που υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29, οι οποίες εφαρμόζονται ανάλογα. Συνεπώς, και στη φορολογία δωρεών και γονικών παροχών, εφαρμόζεται το προοδευτικό σύστημα, ενώ λαμβάνονται υπόψη η αξία εκάστης μερίδας που αποκτάται αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής και η συγγενική σχέση μεταξύ αφενός παρεχόντων γονέων και δωρητών και αφετέρου υπόχρεων τέκνων και δωρεοδόχων κατά περίπτωση. Η κατάταξη των υπόχρεων σε φόρο σε τρεις κατηγορίες φορολογικών κλιμάκων με κριτήριο το βαθμό συγγενειάς τους με τους παρέχοντες και οι διαφορετικές κλίμακες φορολογικών συντελεστών με διαφορετικά αφορολόγητα όρια που ορίζονται στις σχετικές διατάξεις του Κώδικα για τη φορολογία κληρονομιών, εφαρμόζονται αναλογικά και

στη φορολογία δωρεών και γονικών παροχών. Προς αποφυγή επαναλήψεων, παραπέμπουμε στην ενότητα 1.4.6.

Εν συνεχεία, από το φόρο που προκύπτει με την παραπάνω διαδικασία, εκπίπτει: α) ο φόρος που αναλογεί στις προγενέστερες δωρεές, γονικές παροχές, που έγιναν από τον ίδιο παρέχοντα προς τον ίδιο υπόχρεο σε φόρο και συνυπολογίζονται σύμφωνα με το άρθρο 36, με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 31 και β) ο φόρος που αποδεδειγμένα καταβλήθηκε ή οριστικά και τελεσίδικα βεβαιώθηκε στην αλλοδαπή για τις δωρεές και γονικές παροχές κινητών που έγιναν εκεί, με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 32.

1.5.7. Απαλλαγές από το Φόρο Δωρεών & Γονικών Παροχών

Οι **απαλλαγές από το φόρο δωρεών** προβλέπονται στο άρθρο 43 του Ν. 2961/2001 και στις λοιπές διατάξεις που αυτό παραπέμπει, αρκετές από τις οποίες προέρχονται από τη φορολογία κληρονομιών. Ειδικότερα, στην περ. α της ενότητας Γ του άρθρου 43 που παραπέμπει στο άρθρο 25 § 1, ορίζεται ότι **απαλλάσσονται** οι κτήσεις αιτία δωρεάς, όταν δωρεοδόχος είναι το Δημόσιο, ενώ σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περ. γ της ίδιας ενότητας, δεν υπόκειται σε φόρο δωρεάς και οι χωρίς αντάλλαγμα παραχωρήσεις ακινήτων του Δημοσίου, δήμων ή κοινοτήτων και Ν.Π.Δ.Δ. Ακόμα, **απαλλάσσονται** οι δωρεές των κάθε φύσεως περιουσιακών στοιχείων που καταρτίζονται μεταξύ των εκκλησιαστικών προσώπων της περ. α' της παρ. 3 του άρθρου 25, ήτοι Ν.Π.Δ.Δ., νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων, δήμων, κοινοτήτων, ιερών ναών, ιερών μονών, του Ιερού Κοινού του Πανάγιου Τάφου, της Ιεράς Μονής του Όρους Σινά, του Οικουμενικού Πατριαρχείου Κωνσταντινουπόλεως, του Πατριαρχείου Ιεροσολύμων, του Πατριαρχείου Αλεξανδρείας, της Εκκλησίας της Κύπρου και της Ορθόδοξης Εκκλησίας της Αλβανίας.

Τέλος, προβλέπεται **απαλλαγή πρώτης κατοικίας από το φόρο γονικών παροχών** για κτήση κατοικίας ή οικοπέδου από ενήλικο τέκνο. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο εδ. α της παρ. 1 της ενότητας Α του άρθρου 43 του Κώδικα, σε περίπτωση απόκτησης με γονική παροχή εξ ολοκλήρου (όχι ποσοστού εξ αδιαίρετου εν αντιθέσει με τα προβλεπόμενα για σκοπούς φορολογίας κληρονομιών) και κατά πλήρη κυριότητα, με τους όρους, τις προϋποθέσεις και τους περιορισμούς της ενότητας Α του άρθρου 26 (π.χ. έλλειψη κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες του ενήλικου τέκνου και της οικογενείας του) α) κατοικίας, δεν υπόκειται σε φόρο ποσό μέχρι 200.000 € για κάθε ενήλικο άγαμο δικαιούχο. Το ποσό αυτό διαμορφώνεται σε 250.000 €, για έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα, που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους, και

προσαυξάνεται κατά 25.000 € για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτών και κατά 30.000 € για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους,

β) οικοπέδου, δεν υπόκειται σε φόρο ποσό μέχρι 50.000 € για κάθε άγαμο δικαιούχο. Το ποσό αυτό ανέρχεται σε 100.000 €, για έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα, που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους, και προσαυξάνεται κατά 10.000 € για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτών και κατά 15.000 € για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους. Στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μιας θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου και ενός αποθηκευτικού χώρου, για επιφάνεια εκάστου έως 20 τ.μ., εφόσον βρίσκονται στην ίδια οικοδομή και αποκτώνται ταυτόχρονα.

Κατά τα λοιπά, προς αποφυγή επαναλήψεων παραπέμπουμε στην αντίστοιχη ενότητα (1.4.7.1.) της φορολογίας κληρονομιών.

1.5.8. Υποβολή δήλωσης & καταβολή του Φόρου Δωρεών & Γονικών Παροχών

Τα αφορώντα στις δηλώσεις φόρου δωρεών και γονικών παροχών ορίζονται στα άρθρα 85 επόμε. του Κώδικα. Ειδικότερα, υπόχρεοι για την υποβολή των οικείων δηλώσεων είναι οι συμβαλλόμενοι, ήτοι δωρητής και δωροεδόχος στην περίπτωση δωρεάς, γονέας και τέκνο στην περίπτωση γονικής παροχής (άρθρο 85 Ν. 2961/2001), κατά γενική αρχή πριν από τη σύνταξη του οικείου συμβολαιογραφικού εγγράφου της δωρεάς ή γονικής παροχής, πλην της περίπτωσης δωρεάς αιτία θανάτου, οπότε και η σχετική δήλωση υποβάλλεται εντός εξαμήνης προθεσμίας από το θάνατο του δωρητή (άρθρο 86 Ν. 2961/2001).

Κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 68, στο οποίο παραπέμπει το άρθρο 89, οι δηλώσεις φόρου δωρεάς ή γονικής παροχής, υποβάλλονται με κατάθεση εις διπλούν (βλ. παραπάνω ενότητα 1.4.8.) ενώπιον του προϊσταμένου της ΔΟΥ της περιφέρειας της κατοικίας του δωρητή ή του γονέα αντιστοίχως. Αν ο δωρητής ή ο γονέας κατοικεί στην αλλοδαπή, αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος της ΔΟΥ Κατοίκων Εξωτερικού ή αυτός που ορίζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Σε περίπτωση που είναι προδήλως δυσχερής η επίδοση της οικείας δήλωσης στον προϊστάμενο της αρμόδιας ΔΟΥ, επειδή η έδρα του βρίσκεται σε πόλη διαφορετική από εκείνη του τόπου κατάρτισης της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης, υπάρχει η δυνατότητα αυτή να υποβληθεί και στον προϊστάμενο της ΔΟΥ του τόπου κατάρτισης του συμβολαίου. Εν συνεχεία, ο τελευταίος, παραδίδει το δεύτερο αντίτυπο της δήλωσης θεωρημένο στους συμβαλλομένους, ενώ το πρώτο το διαβιβάζει χωρίς υπαίτια καθυστέρηση στον κατά τα παραπάνω αρμόδιο προϊστάμενο για τη βεβαίωση του αναλογούντος φόρου. Επιπλέον, με αίτηση του φορολογούμενου ή και οίκοθεν, δύναται για συγκεκριμένη υπόθεση και για αποχρώντα λόγο να ορίζεται, είτε πριν, είτε μετά την υποβολή της

οικείας δήλωσης, με απόφαση του προϊσταμένου της οικείας Οικονομικής Επιθεώρησης ή του Υπουργού Οικονομικών, αντί του αρμόδιου κατά τα παραπάνω, άλλος αρμόδιος προϊστάμενος ΔΟΥ, για την αποδοχή της δήλωσης και τη βεβαίωση του αναλογούντος φόρου (άρθρο 86 Ν. 2961/2001). Σύμφωνα με νέα διάταξη, η ισχύς της οποίας αναστάλη⁹, στην περίπτωση που συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δήλωση φόρου δωρεάς ή γονικής παροχής συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη.

Αναφορικά με την καταβολή του φόρου ισχύουν τα όσα αναφέρθηκαν παραπάνω για σκοπούς φορολογίας κληρονομιών, στην αντίστοιχη ενότητα 1.4.8. κατ' ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 82 του Κώδικα (άρθρο 86 Ν. 2961/2001).

Τέλος, ως προς το περιεχόμενο του εντύπου της δήλωσης φόρου δωρεάς ή γονικής παροχής και τα αναγκαία συνυποβαλλόμενα με αυτή δικαιολογητικά έγγραφα, χρήσιμες είναι οι κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 88 του Κώδικα εκδοθείσες ΑΥΟ Κ.13061/08-10-1973 (ΦΕΚ τ. Β 1267/22-10-1973), 1111232/ΠΟΛ 1274/30-11-2001 (ΦΕΚ τ. Β 1642/10-12-2001), όπως συμπληρώθηκε με την ΑΥΟ 1016800/ΠΟΛ 1113/27-03-2002 (ΦΕΚ τ. Β 439/10-04-2002).

1.6. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) στις νεοανεγειρόμενες οικοδομές

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του Ν. 2859/2000 περί «Κύρωσης του Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας», η μεταβίβαση αποπερατωμένων ή ημιτελών νεόδμητων ακινήτων που πραγματοποιείται από επαχθή αιτία πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά, υπόκειται σε Φ.Π.Α. Η διάταξη αφορά αποπερατωμένα ή ημιτελή κτίρια ή τμήματά τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ως ενιαία ιδιοκτησία, καθώς και ιδανικά μερίδια οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο του αποπερατωμένου κτίσματος, όπως αναφέρθηκε παραπάνω στην ενότητα 1.3.3. Ως πρώτη εγκατάσταση νοείται, η πρώτη χρησιμοποίηση με οποιονδήποτε τρόπο των κτιρίων ύστερα, από την ανέγερσή τους, όπως είναι η ιδιοκατοίκηση, η ιδιόχρηση, η μίσθωση ή άλλη χρήση. Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή των παραπάνω είναι η οικοδομική άδεια για την ανέγερση των νεόδμητων αυτών ακινήτων, να εκδίδεται ή αναθεωρείται από 01-01-2006 και εξής.

Σε μία τέτοια περίπτωση, λοιπόν, επιβολής Φ.Π.Α. επί νεόδμητων ακινήτων, κατά ρητή επιταγή της παρ. 3 του άρθρου 6 του Ν. 2859/2000, δεν επιβάλλεται Φ.Μ.Α., κατ' εφαρμογή της

⁹ Η διάταξη αυτή προστέθηκε ως εδ. β. της ενότητας Α του άρθρου 85 του Ν. 2961/2001 με την παρ. Α.10 του άρθρου 48 του Ν. 4646/2019, ωστόσο η ισχύς της αναστάλη έως 30-06-2020, σύμφωνα με το άρθρο 14 §§ 2 και 3 του Ν. 4652/2020.

βασικής αρχής του φορολογικού δικαίου που προβλέπει ότι μία μεταβίβαση ή γενικότερα συναλλαγή, που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής ενός συγκεκριμένου φόρου δεν δύναται ταυτόχρονα να υπάγεται και σε άλλο φόρο, εκτός και αν υφίσταται ρητή και ειδική προς τούτο διάταξη νόμου.

Όπως προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Κώδικα Φ.Π.Α., υποκείμενος σε αυτόν είναι ο εργολάβος – κατασκευαστής, με **φορολογικό συντελεστή 24%** στη φορολογητέα αξία (άρθρο 21). Ως εργολάβος νοείται οποιαδήποτε επιχείρηση ανέγερσης οικοδομών προς πώληση, ανεξάρτητα από τη νομική της μορφή (φυσικό ή νομικό πρόσωπο, κοινωνία κ.ά.), καθώς και οποιοδήποτε νομικό πρόσωπο κερδοσκοπικού χαρακτήρα ανεγείρει οικοδομή σε οικοπέδο ιδιοκτησίας του, αναθέτοντας την ανοικοδόμηση σε εργολήπτρια εταιρεία, με σκοπό να μεταβιβάσει τις διηρημένες ιδιοκτησίες που θα απομείνουν στην κυριότητά του. Αντίθετα, ο οικοπεδούχος φυσικό πρόσωπο που προβαίνει σε ανέγερση οικοδομής σε οικοπέδο ιδιοκτησίας του, με ανάθεση του έργου σε εργολήπτρια εταιρεία, δεν καθίσταται υποκείμενος στο Φ.Π.Α., εφόσον πραγματοποιεί την παράδοση των ακινήτων ευκαιριακά και δεν επαναλαμβάνει συστηματικά αυτή τη συγκεκριμένη δραστηριότητα. Στην τελευταία περίπτωση, τα ακίνητα που μεταβιβάζονται επιβαρύνονται με Φ.Μ.Α.

Ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται το τίμημα που έλαβε ή πρόκειται να λάβει ο υποκείμενος για τις πράξεις αυτές από τον αγοραστή, τον λήπτη ή τρίτο πρόσωπο, προσαυξημένο με οποιαδήποτε παροχή που συνδέεται με τις πράξεις αυτές. Για τις παραδόσεις ακινήτων στον κύριο του οικοπέδου που αναθέτει σε εργολάβο την ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται η αξία των κτισμάτων που παραδίδονται σε αυτόν, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η αξία του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου που αντιστοιχεί σε αυτά. Η αξία αυτή δεν μπορεί να είναι μικρότερη από την αξία των ποσοστών του οικοπέδου που μεταβιβάζονται από τον κύριο του οικοπέδου στον εργολάβο κατασκευαστή ή στον από αυτόν υποδεικνυόμενο τρίτο (άρθρο 19 § 2 περ. ε).

Χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης είναι ο χρόνος υπογραφής του οριστικού συμβολαίου ή του προσυμφώνου, με τον όρο της αυτοσύμβασης που προβλέπεται στο άρθρο 235 ΑΚ, εφόσον καταβλήθηκε ολόκληρο το τίμημα και παραδόθηκε η νομή του ακινήτου (άρθρο 16 § 3 περ. α και ε).

Στο σημείο αυτό, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι στο πλαίσιο λήψης μέτρων από πλευράς της Κυβέρνησης με σκοπό την επανεκκίνηση και ανάπτυξη της οικονομίας σε σημαντικούς κλάδους της χώρας που έχουν πληγεί ιδιαίτερα από την οικονομική κρίση, μεταξύ των οποίων είναι και ο κλάδος

της αγοράς ακινήτων, η επιβολή Φ.Π.Α. κατά τα παραπάνω ανεστάλη (συμπεριλαμβανομένης και της αντιπαροχής) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4646/2019. Ειδικότερα, με το άρθρο 39 § 1 του Ν. 4646/2019, προστέθηκε στο άρθρο 6 του Ν. 2859/2000 η παράγραφος 4^α, στην οποία ορίζεται ότι με αίτηση του υποκειμένου στον φόρο, κατασκευαστή οικοδομών προς πώληση, αναστέλλεται, υποχρεωτικά μέχρι 31-12-2022, η εφαρμογή του Φ.Π.Α. στα παραπάνω ακίνητα και αντ' αυτού επιβάλλεται Φ.Μ.Α. Η αίτηση υποβάλλεται εντός εξάμηνης προθεσμίας από την έναρξη ισχύος των ως άνω διατάξεων (ήτοι 12-12-2019, ΦΕΚ τ. Α 201/12-12-2019) για τις ήδη εκδοθείσες άδειες, ενώ για οικοδομικές άδειες που εκδίδονται από την έναρξη ισχύος των διατάξεων αυτών και εφεξής εφαρμόζεται εξάμηνη προθεσμία από την έκδοσή τους. Τα σχετικά με τη διαδικασία χορήγησης αναστολής εφαρμογής Φ.Π.Α. στα ακίνητα προβλέπονται στην υπ' αριθμ. Α.1012/23-01-2020 Απόφαση του Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ τ. Β 87/24-01-2020). Η αναστολή αυτή στοχεύει να δώσει φορολογικά κίνητρα κατά την αγορά ακινήτων και ανάσα ανάκαμψης του συγκεκριμένου τομέα, δεδομένου ότι στις περιπτώσεις νεοανεγειρόμενων οικοδομών κατά τους παραπάνω όρους και προϋποθέσεις, ο υποκείμενος σε φόρο, κατόπιν σχετικής αίτησής του, δεν θα επιβαρύνεται με φορολογικό συντελεστή Φ.Π.Α. 24% επί της φορολογητέας αξίας, αλλά με φορολογικό συντελεστή Φ.Μ.Α. 3%.

Κεφάλαιο 2: Φορολογία Κατοχής της ακίνητης περιουσίας

2.1. Εισαγωγή – Ιστορική αναδρομή

Πριν τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, φορολογία επί της κατοχής της ακίνητης περιουσίας, εμφανιζόταν μόνο με τη μορφή έκτακτων εφάπαξ εισφορών σε περιόδους οικονομικής κρίσης, όπως η εφάπαξ εισφορά που επιβλήθηκε με το ν.δ. της 3^{ης} Μαρτίου 1923 στην κατοχή κινητής και ακίνητης περιουσίας που υπερέβαινε την 31-12-1922 τις 50.000 δρχ., με σκοπό την άντληση δημοσίων εσόδων για την κάλυψη των αυξημένων αναγκών του κράτους και την περίθαλψη των προσφύγων της Μικρασιατικής Καταστροφής. Μορφή φορολόγησης της κατοχής ακίνητης περιουσίας υπήρξε και ο φόρος επί των ακαλύπτων χώρων υπερ ορισμένων δήμων και κοινοτήτων, δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 32 του ν.δ. 3033/1954, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 13 του ν.δ. 3777/1957.

Η κατοχή της ακίνητης περιουσίας φορολογήθηκε με την επιβολή τακτικού¹⁰ φόρου, κατ' έτος, για πρώτη φορά, το έτος 1975, δυνάμει των διατάξεων του Ν. 11/1975, καταργώντας τον

¹⁰ Τακτικοί φόροι είναι αυτοί που επιβάλλονται περιοδικά με χαμηλό φορολογικό συντελεστή, ώστε να καταβάλλονται από το εισόδημα του κεφαλαίου χωρίς αυτό να μειώνεται σημαντικά, ενώ έκτακτοι εκείνοι που επιβάλλονται σε περιόδους πολέμου ή δημοσιονομικής κρίσης, με υψηλό φορολογικό συντελεστή, στερούμενοι περιοδικότητας, με στόχο την αντιμετώπιση αυξημένων αναγκών του κράτους.

συμπληρωματικό φόρο 3% επί του καθαρού εισοδήματος από ακίνητα που ίσχυε έως τότε με το ν.δ. 3323/1955. Ο φόρος επί της ακίνητης περιουσίας, όπως επεβλήθη με τον Ν. 11/1975, θεωρήθηκε ανεπιτυχής και ανεπαρκής να αποτιμήσει με ασφάλεια και ακρίβεια την ακίνητη περιουσία και παρόλες τις τροποποιήσεις που έλαβαν χώρα προς βελτίωσή του, καταργήθηκε εν τέλει με το Ν. 1078/1980, ο οποίος επανεισήγαγε στη φορολογία εισοδήματος τον ως άνω συμπληρωματικό φόρο επί του καθαρού εισοδήματος από τα ακίνητα. Επανήλθε, ωστόσο, εκ νέου με το Ν. 1249/1982 και ίσχυσε μέχρι και το 1992 παράλληλα με τον ανωτέρω συμπληρωματικό φόρο επί του εισοδήματος από ακίνητα, οπότε και καταργήθηκε με το άρθρο 37 του Ν. 2065/1992. Από 01-01-1993 θεσπίστηκε στη θέση του, ως τοπικός φόρος υπέρ των ΟΤΑ, ήτοι δήμων και κοινοτήτων στην περιφέρεια των οποίων κείται κάθε ακίνητο, το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.), σύμφωνα με τα οριζόμενα στις οικείες διατάξεις του Ν. 2130/1993, το οποίο ισχύει, αδιαλείπτως, μέχρι και σήμερα. Από 01-01-1997, παράλληλα με το ΤΑΠ, επιβλήθηκε με το Ν. 2459/1997 (άρθρα 21 - 35) νέος εθνικός φόρος επί της κατοχής ακίνητης περιουσίας, με τίτλο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.), δίχως, ωστόσο να τίθεται θέμα διπλής φορολόγησης της κατοχής ακίνητης περιουσίας, διότι ο μεν Τ.Α.Π. εισπράττεται από τους ΟΤΑ και έχει τη μορφή αντικειμενικού τέλους που επιβάλλεται επί κάθε ακινήτου που κείται στον εκάστοτε δήμο χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η συνολική προσωπική κατάσταση του φορολογούμενου, ο δε Φ.Μ.Α.Π. τη μορφή εθνικού προσωπικού φόρου που προσαρμόζεται στη συνολική φοροδοτική ικανότητα του υπόχρεου και εισπράττεται από το Δημόσιο. Συγκεκριμένα, οι υπ' αριθμ. 2972/2001, 691/2002 και 3028/2009 αποφάσεις του ΣτΕ έκριναν τον Φ.Μ.Α.Π. συνταγματικό. Ο Φ.Μ.Α.Π. επιβλήθηκε στην κατοχή ακίνητης περιουσίας από το 1997 μέχρι και το 2007, οπότε και αντικαταστάθηκε από το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.Α.Κ.) με το Ν. 3634/2008 (άρθρα 5 - 19), το οποίο ίσχυσε για τα έτη 2008 και 2009, κρίθηκε συνταγματικό με την ΔΕφαθ 6071/2013 και με τη σειρά του αντικαταστάθηκε από το 2010 μέχρι και το 2013 από τον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) δυνάμει του Ν. 3842/2010 (άρθρα 27 - 50). Και η επιβολή του Φ.Α.Π. κρίθηκε συνταγματική δυνάμει της με αριθμ. 532/2015 απόφασης του ΣτΕ. Με το άρθρο 53 του Ν. 4021/2011 θεσπίστηκε το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.), γνωστό σε όλους μας και ως «χαράτσι» για να αντικατασταθεί εν συνεχεία από το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.) με το Ν. 4152/2013, με άμεση εισπραξιμότητα μέσω της ΔΕΗ. Και η επιβολή του Ε.Ε.Τ.Α. κρίθηκε συνταγματική δυνάμει της με αριθμ. 1972/2012 απόφασης του ΣτΕ. Τα ανωτέρω δύο τέλη επιβλήθηκαν για επιτακτικούς λόγους εθνικού συμφέροντος, με στόχο την άμεση μείωση του δημοσιονομικού ελλείματος της χώρας μας κατά το χρονικό διάστημα της συγκεκριμένης δυσμενούς οικονομικής συγκυρίας. Από 01-01-2014 δυνάμει των διατάξεων του Ν. 4223/2013 (άρθρα 1 - 13), Φ.Α.Π. και Ε.Ε.Τ.Α. καταργήθηκαν και αντικαταστάθηκαν από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), προκειμένου η χώρα να

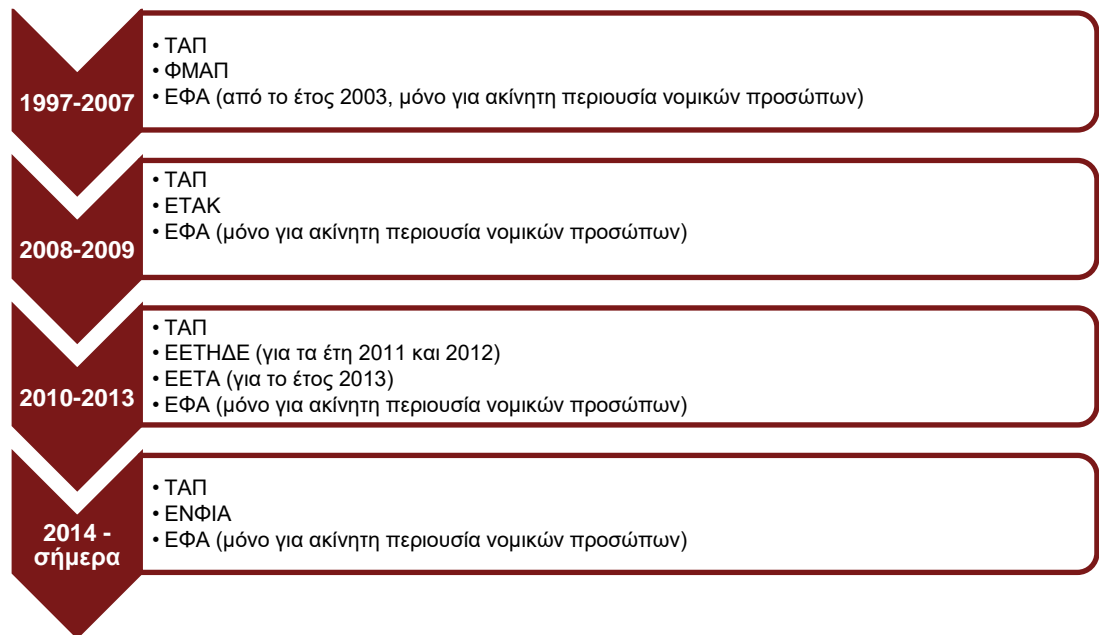
εισπράξει το ποσό που της επέβαλαν οι μνημονιακές δεσμεύσεις, να εξασφαλίσει την είσπραξη των απαιτούμενων δημοσίων εσόδων και να διατηρήσει τη δημοσιονομικής της σταθερότητα.

Εν ισχύ φόρος κατοχής είναι και ο Ειδικός Φόρος επί Ακινήτων (Ε.Φ.Α.) που επιβάλλεται μόνο στην ακίνητη περιουσία νομικών προσώπων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 15, 16 και 17 του Ν. 3091/2002, με σκοπό την καταπολέμηση της φοροδιαφυγής, ενώ παράλληλα, τα ακίνητα στην Ελλάδα επιβαρύνονται, πλην του Τ.Α.Π. και με μία σειρά από δημοτικά τέλη και φόρους ως αντιπαροχή του ιδιοκτήτη του ακινήτου για τα αγαθά που λαμβάνει από τις δημόσιες υπηρεσίες, όπως η καθαριότητα και ο ηλεκτροφωτισμός που προσαυξάνουν την αξία της ακίνητης περιουσίας.

Επισημαίνεται, ότι όλοι οι φόροι κατοχής ακινήτων που έχουν θεσμοθετηθεί κατά καιρούς, επιβάλλονται στους ιδιοκτήτες και τους δικαιούχους εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων ανεξάρτητα αν το ακίνητο τους αποφέρει εισόδημα ή όχι.

Στον παρακάτω Πίνακα απεικονίζονται σχηματικά οι συνολικά επιβληθέντες στην κατοχή ακίνητης περιουσίας φόροι, ανά συγκεκριμένο χρονικό διάστημα από το έτος 1997 έως και σήμερα, μαρτυρώντας την πολλαπλή φορολογική επιβάρυνση της κατοχής ακίνητης περιουσίας και τις συχνές τροποποιήσεις που αυτή έχει υποστεί.

Πίνακας 1.3 Φόροι στην κατοχή ακινήτων από το έτος 1997 έως και σήμερα



2.2. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

2.2.1. Εισαγωγή

Ο Ν. 4223/2013 θέσπισε από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), ενώ παράλληλα κατήργησε ρητώς το Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.), διατηρώντας τον σε ισχύ μόνο για τις υποθέσεις του για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι την κατάργησή του, ήτοι μέχρι την 31-12-2019. Με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. εισάγεται, για πρώτη φορά, νέα μέθοδος στη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, καταργώντας την αναλογικότητα και προοδευτικότητα που χαρακτήριζε τους προγενέστερους φόρους επί ακινήτων. Όπως προκύπτει και από την αιτιολογική έκθεση του Ν. 4223/2013, στόχος του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι η καθολική φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, διευρύνοντας κατ' αυτό τον τρόπο τη φορολογητέα ύλη, με αποτέλεσμα τη δίκαιη κατανομή των φορολογικών βαρών στα φυσικά και νομικά πρόσωπα σε ολόκληρη τη χώρα.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. αντικατέστησε στην πραγματικότητα τον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) και το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.) και συνιστά συνδυασμό αυτών υπό τη μορφή:

α) **κύριου φόρου** επί κάθε ακινήτου διακεκριμένα, κατά τρόπο υπολογισμού ανάλογο με αυτόν του Ε.Ε.Τ.Α. συμπεριλαμβάνοντας ωστόσο και γήπεδα, εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού και

β) **συμπληρωματικού φόρου** επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο, κατά τρόπο υπολογισμού ανάλογο με αυτόν του Φ.Α.Π., δηλαδή για τα μεν φυσικά πρόσωπα κατ' εφαρμογή κλίμακας προοδευτικών συντελεστών και με αφορολόγητη αξία 250.000 €, για τα δε νομικά πρόσωπα κατ' εφαρμογή αναλογικού συντελεστή, 5,5%, 3,5% ή 1% για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και χωρίς αφορολόγητη αξία.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο, δημιουργώντας έντονο προβληματισμό γύρω από το ζήτημα της παράλληλης επιβολής δύο φόρων επί του ίδιου αντικειμένου αν και με διαφορετική βάση υπολογισμού. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην οικεία αιτιολογική έκθεση, η διπλή αυτή φορολόγηση δεν παραβιάζει τις συνταγματικές αρχές της καθολικότητας και ισότητας του φόρου, διότι το Σύνταγμα δεν απαγορεύει κατ' αρχήν τη διπλή φορολόγηση.

2.2.2. Αντικείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 4223/2013, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται σε εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα και τα οποία ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους (από το έτος 2014 και έπειτα), ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολές κατά τη διάρκεια του έτους και ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται, εκτός από τα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας και της οίκησης, και στο δικαίωμα της επιφάνειας επί του ακινήτου, καθώς και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των ως άνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εξαιρετικά επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής και της κατοχής, καθώς και στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από ΟΤΑ.

Για τον καθορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου, όπως προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή σε περίπτωση έλλειψης αυτής από τον τίτλο κτήσης. Σε περίπτωση που η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει την αναγραφόμενη στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου (π.χ. αποθήκη που έγινε κατοικία, ή κατοικίες που χρησιμοποιούνται ως επαγγελματικές στέγες). Συνεπώς, στην έννοια «πραγματική κατάσταση του ακινήτου» εμπεριέχεται τόσο η πραγματική επιφάνεια, όσο και η πραγματική χρήση του ακινήτου. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται σε όλα τα κτίσματα ανεξαρτήτως νομιμότητας, τακτοποιήσεως ή αυθαιρεσίας αυτών με οποιονδήποτε νόμο (Ν. 3843/2010, Ν. 4014/2011, Ν. 4178/2013, Ν. 4495/2017), προκειμένου να αποφευχθεί το ενδεχόμενο να βρεθούν σε μειονεκτικότερη θέση οι ιδιοκτήτες νόμιμων ακινήτων.

Επισημαίνεται, ότι το Κτηματολόγιο αποτελεί σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας, στο οποίο δεν καταχωρούνται τα πολεοδομικής φύσεως δεδομένα που επηρεάζουν την αξία αυτών. Βασικό σημείο αναφοράς και ελέγχου του ενδιαφερόμενου στο σύστημα του Κτηματολογίου είναι το γεωτεμάχιο (κτηματοκεντρικό σύστημα), το οποίο εξειδικεύεται με τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) σε αντίθεση με το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, όπου η αναζήτηση έχει ως αφετηρία συγκεκριμένο, ατομικά ορισμένο φυσικό ή νομικό πρόσωπο και η έρευνα διενεργείται βάσει ευρετηρίων κατά πρόσωπα (προσωποκεντρικό σύστημα). Περαιτέρω, επειδή δεν προκύπτει υποχρέωση δήλωσης και καταγραφής τυχόν μεταβολών ως προς την αλλαγή χρήσης ή

τυχόν επερχόμενες τακτοποιήσεις που αφορούν κτίρια σε σχέση με τα στοιχεία που έχουν αρχικά συμπεριληφθεί στις κτηματογραφηθείσες ή υπό κτηματογράφηση περιοχές, δεν καθίσταται εφικτή η άντληση πληροφοριών ως προς την πραγματική επιφάνεια και χρήση κτιρίων.

Στην αιτιολογική έκθεση του Ν. 4223/2013, τονίζεται, ότι σε περίπτωση διαφοροποίησης πραγματικής και νομικής κατάστασης του ακινήτου από την αναγραφείσα στην οριστική εγγραφή στο κτηματολόγιο ή στον τίτλο κτήσης ή στην οικοδομική άδεια, οι φορολογούμενοι θα πρέπει να προβαίνουν σε διόρθωση των στοιχείων των ακινήτων τους, ώστε ο ΕΝ.Φ.Ι.Α να επιβάλλεται στη βάση της πραγματικής κατάστασης αυτών, διαφορετικά, απειλούνται με την επιβολή επιπρόσθετης φορολογικής επιβάρυνσης σε περίπτωση ελέγχου εντός της προθεσμίας παραγραφής του δικαιώματος του δημοσίου, η οποία ειδικά για φοροδιαφυγή είναι εικοσαετής.

2.2.3. Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Σε φόρο υπόκειται κάθε πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) ή κάθε είδους νομική οντότητα¹¹ ανάλογα με το δικαίωμα του επί ακινήτων και το ποσοστό του, ενώ στο άρθρο 2 του Ν. 4223/2013 απαριθμούνται τα υποκείμενα του φόρου και ο χρόνος γέννησης της φορολογικής υποχρέωσης σε κάθε περίπτωση ξεχωριστά. Ειδικότερα, υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α είναι:

- ο αποκτών δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης ή από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα ή καταδικάζεται ο δικαιούχος σε δήλωση βουλήσεως
- ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης
- ο εκ διαθήκης κληρονόμος, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους
- ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους
- ο αποκτών δικαίωμα σε ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους
- ο αποκτών δικαίωμα με προσύμφωνο αγοράς, εφόσον σε αυτό προβλέπεται η κατάρτιση της εμπράγματης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο

¹¹ Στην αιτιολογική έκθεση του Ν. 4223/2013, επισημαίνεται, ότι η έννοια «νομικές οντότητες» ορίζεται κατά παραπομπή στις αντίστοιχες διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (περ. δ άρθρ. 2 Ν. 4172/2013) ή του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (περ. δ άρθρ. 3 Ν. 4174/2013).

- ο δικαιούχος ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν.Π.Δ.Δ. και για το χρονικό διάστημα πριν από τη σύνταξη οριστικού παραχωρητηρίου, εφόσον έχει παραλάβει το ακίνητο
- ο κηδεμόνας, για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομιάς, διαχωρισμένη από την ατομική του περιουσία, για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται
- ο εκτελεστής διαθήκης ή εκκαθαριστής κληρονομιάς για την κληρονομιαία ακίνητη περιουσία, διαχωρισμένη από την ατομική του περιουσία, για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται και τη διοικεί
- ο μεσεγγυούχος ακίνητης περιουσίας, για την υπό μεσεγγύηση περιουσία, διαχωρισμένη από την ατομική του περιουσία, για όσο διάστημα διαρκεί η μεσεγγύηση
- ο νομέας επίδικου ακινήτου
- ο εργολάβος, για ακίνητο το οποίο, αν και συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί δεν έχει μεταβιβαστεί από τον γηπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα είχε υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει 4 έτη από την ημερομηνία θεώρησης από την Ελληνική Αστυνομία της οικοδομικής άδειας για την έναρξη των εργασιών ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των 4 αυτών ετών από τον εργολάβο
- ο κάτοχος ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα
- ο κάτοχος ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην ΕΤ.Α.Δ. ΑΕ και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.», με τη συναίνεση των ως άνω εταιρειών και ανεξαρτήτως του τρόπου περιέλευσης σε αυτόν της κατοχής του ακινήτου
- οι ΟΤΑ για ακίνητο που δεσμεύουν για οποιονδήποτε λόγο και για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο εκκρεμεί η καταβολή σχετικής αποζημίωσης.

2.2.4. Απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Στο άρθρο 3 του Ν. 4223/2013, προβλέπονται απαλλαγές από την καταβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. υπό προϋποθέσεις. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων, απαλλάσσονται από τον αναλογούντα φόρο τα δικαιώματα στα ακίνητα που ανήκουν:

- στο Δημόσιο, Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., Ε.Ο.Τ., ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε., Επιτροπή Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων (Ε.Ο. και Κ.)
- σε Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ., που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, καθώς και σε ΟΤΑ και ιδιοχρησιμοποιούνται ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο ή χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τις ανάγκες της δημόσιας υγείας

- σε ξένα κράτη, εφόσον το ακίνητο χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση πρεσβείας ή προξενείου του ξένου κράτους ή για την εγκατάσταση πρεσβευτή, πρόξενου και λοιπών διπλωματικών αντιπροσώπων και πρακτόρων του ξένου κράτους, με τον όρο της αμοιβαιότητας
- σε Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο
- σε νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες των γνωστών θρησκειών και δογμάτων κατά την παρ. 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος και ιδιοχρησιμοποιούνται για την εκπλήρωση του λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου τους
- στις υποκείμενες στο ειδικό συνταγματικό καθεστώς Ιερές Μονές του Αγίου Όρους.

Επιπλέον, απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. και τα δικαιώματα στα ακίνητα για τα οποία:

- υφίσταται ολική ή μερική απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης, σύμφωνα με τον ισχύοντα Πολεοδομικό Σχεδιασμό, ιδίως ρυμοτομικό βάρος, ρυμοτομική απαλλοτρίωση, δέσμευση ακινήτου για κοινωφελή ή κοινόχρηστο σκοπό ή για λόγους προστασίας μνημείων και αρχαιοτήτων, ιδίως αρχαιολογική δέσμευση για ανασκαφές, κήρυξη αρχαιολογικού χώρου, καθώς και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, που έχει επιβληθεί από φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, αποκλειστικά κατά το μέρος για το οποίο υφίσταται η ως άνω απαγόρευση
- έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευση από απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει εκδοθεί σχετική πράξη της Διοίκησης για την ως άνω αποδέσμευση
- έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή οριστική διοικητική πράξη αποζημίωσης για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει καταβληθεί η αποζημίωση μετά από 1 έτος από το έτος έκδοσης της παραπάνω απόφασης.

Ρητά προβλέπεται στο άρθρο 3 § 3 του Ν. 4223/2013 πως «κάθε άλλη διάταξη, γενική ή ειδική, που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, δεν εφαρμόζεται για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακίνητης Περιουσίας, με εξαίρεση τις συμβάσεις παραχώρησης του Δημοσίου που έχουν κυρωθεί με νόμο μέχρι την κατάθεση στη Βουλή του σχεδίου του παρόντος νόμου, εφόσον σε αυτές είχε προβλεφθεί η πλήρης απαλλαγή από φόρους ακίνητης περιουσίας».

Κατά καιρούς προστίθενται απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις για δικαιώματα επί ακινήτων που βρίσκονται σε συγκεκριμένες περιοχές και έχουν πληγεί από σεισμούς, πλημμύρες, πυρκαγιές και λοιπές φυσικές καταστροφές.

Από τα παραπάνω, γίνεται αντιληπτό, ότι πλέον, δεν προβλέπεται παρόμοια απαλλαγή με αυτή που προβλεπόταν από το Φ.Α.Π. για τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ως προς τον υπολογισμό του κύριου φόρου, ενώ παραμένει κατά τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου. Κατά συνέπεια τα αγροτεμάχια που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα υπόκεινται σε κύριο φόρο, ενώ δεν υπάγονται σε συμπληρωματικό φόρο.

Τέλος, δεν ισχύουν απαλλαγές παρόμοιες με αυτές που προβλέπονταν από τον Ν. 3842/2010 περί Φ.Α.Π. φυσικών και νομικών προσώπων που αφορούσαν δάση και δασικές εκτάσεις, κτίσματα υπό κατεδάφιση, δικαιώματα μεταλλειοκτησίας, ανεγειρόμενων κτισμάτων για 3 έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής αδείας, διατηρητέα κτίσματα και το δικαίωμα υψούν σε δομημένο οικοπέδο σε περιοχή όπου ο Σ.Δ. είναι ανώτερος του 2,5.

2.2.5. Υπολογισμός του κύριου ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Ο υπολογισμός του κύριου φόρου του ΕΝ.Φ.Ι.Α. σε δικαιώματα σε ακίνητα που ανήκουν σε φυσικά και νομικά πρόσωπα και κάθε είδους νομικές οντότητες, καθορίζεται κατά τρόπο ενιαίο ανεξαρτήτως του υποκειμένου του φόρου. Πρόκειται για σύστημα απευθείας υπολογισμού του φόρου που αναλογεί στο κάθε ακίνητο βάσει συντελεστή φόρου εκπεφρασμένου σε Ευρώ ανά τ.μ. κτίσματος ή γηπέδου (εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού), κατά τρόπο ανάλογο αυτού του υπολογισμού του Ε.Ε.Τ.Α. επί κτισμάτων.

Ο προσδιορισμός του κύριου φόρου δεν στηρίζεται στις αντικειμενικές αξίες. Ειδικότερα, οι Τιμές του αντικειμενικού συστήματος (ήτοι Τιμές Ζώνης, Οικοπέδου, Αρχικής Βασικής Αξίας) χρησιμοποιούνται στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. αποκλειστικά για την κατάταξη των ακινήτων σε φορολογικές ζώνες και δεν επιβάλλεται ο φόρος σε αυτές, ενώ οι τιμές των συγκριτικών στοιχείων (€/τ.μ.) για τον υπολογισμό του φόρου οικοπέδων, σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων αντικαταστάθηκαν από τις τιμές που έχουν καθορισθεί για τη ζώνη με τη χαμηλότερη τιμή της οικείας Δημοτικής Ενότητας ή του οικείου Δήμου ή της οικείας Περιφερειακής Ενότητας. Για κάθε φορολογική ζώνη προβλέπεται διαφορετική τιμή βασικού φόρου που αυξάνεται σταδιακά, όσο υψηλότερη είναι η τιμή ζώνης, κατ' εφαρμογή της φορολογικής αρχής της ισότητας.

Για σκοπούς υπολογισμού του κύριου φόρου του ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα ακίνητα κατατάσσονται πλέον στις εξής τρεις (3) κατηγορίες:

1. Κτίσματα
2. Οικόπεδα (γήπεδα εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού) και
3. Αγροτεμάχια (γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού)

Ο υπολογισμός του κύριου ΕΝ.Φ.Ι.Α. προϋποθέτει πολύπλοκους μαθηματικούς χειρισμούς και ειδικότερα τον πολλαπλασιασμό πολλών διαφορετικών συντελεστών που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν. 4223/2013 ανά κατηγορία ακινήτου και αυξομειώνουν το ποσό του φόρου αναλόγως τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο, τις προσόψεις, τις ειδικές συνθήκες κ.ά. εκάστου ακινήτου.

2.2.6. Υπολογισμός του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Ο συμπληρωματικός φόρος του ΕΝ.Φ.Ι.Α. (άρθρο 5 του Ν. 4223/2013) επιβάλλεται στη συνολική αξία των ακινήτων του φορολογουμένου και διαφοροποιείται ως προς τους συντελεστές φορολόγησης (κλίμακα προοδευτικών συντελεστών ή αναλογικός συντελεστής) ανάλογα με το υποκείμενο του φόρου (φυσικό ή νομικό πρόσωπο/νομική οντότητα αντιστοίχως).

Η φορολογητέα αξία επί της οποίας επιβάλλεται ο συμπληρωματικός φόρος προσδιορίζεται κατ' ειδικό τρόπο βάσει της ισχύουσας Τιμής Ζώνης ή Εκκίνησης του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων επί αυξομειωτικών συντελεστών που καθορίζονται ανάλογα με τη χρήση και τη θέση του ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 32 του Ν. 3842/2010. Ο ως άνω τρόπος προσδιορισμού της αξίας είναι ενιαίος για φυσικά και νομικά πρόσωπα/νομικές οντότητες και συνιστούσε τον ίδιο τρόπο προσδιορισμού της αξίας ακινήτων φυσικών προσώπων για σκοπούς Φόρου Ακίνητης Περιουσίας. Στόχος αυτού του συστήματος υπολογισμού της αξίας των ακινήτων είναι η παραγωγή μαζικών εκτιμήσεων για όλα τα ακίνητα που έχουν δηλωθεί από τους φορολογούμενους, ώστε η φορολογητέα ύλη να προσδιορίζεται από την ίδια τη φορολογική διοίκηση με μειωμένο διοικητικό κόστος.

Επισημαίνεται ότι οι αξίες που προσδιορίζονται κατά τα ανωτέρω, αποτελούν αξίες αποκλειστικά για σκοπούς ΕΝ.Φ.Ι.Α. και δεν ταυτίζονται με τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων στις λοιπές φορολογίες κεφαλαίου (κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, μεταβιβάσεων κ.ά.), όπως αναπτύχθηκε παραπάνω στην ενότητα 1.2. Επιπλέον, ενώ στις λοιπές φορολογίες εξασφαλίζεται ρητά το δικαίωμα του φορολογούμενου να αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία του ακινήτου του, όπως αυτή προσδιορίζεται από τη διοίκηση και να επιλέξει να

φορολογηθεί επί της πραγματικής αξίας αυτού, στον ΕΝ.Φ.Ι.Α, ο Έλληνας νομοθέτης παρέλειψε αντίστοιχη σχετική πρόβλεψη, δίνοντας στο κράτος την εξουσία να προσδιορίζει αμάχητα την αξία των ακινήτων και στερώντας από τους φορολογούμενους ένα σημαντικότατο, κατοχυρωμένο εθνικά και υπερεθνικά δικαίωμα, αυτό στη δίκαιη δίκη.

Στα **φυσικά πρόσωπα** επιβάλλεται συμπληρωματικός φόρος με προοδευτικό συντελεστή από 0,15% έως 1,15%, ενώ ισχύει αφορολόγητο όριο ύψους 250.000 € στη συνολική αξία των δικαιωμάτων που υπόκεινται σε ΕΝ.Φ.Ι.Α., μη συνυπολογιζομένης σε αυτή της αξίας των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (αγροτεμαχίων). Επιπρόσθετα δεν συνυπολογίζεται η αξία επί δικαιωμάτων σε κτίρια (συμπεριλαμβανομένης τυχόν αναλογίας αυτών σε γήπεδα ή οικόπεδα στα οποία βρίσκονται) που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα μνημεία ή έργα τέχνης και είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων 100 ετών.

Στα **νομικά πρόσωπα/νομικές οντότητες** επιβάλλεται συμπληρωματικός φόρος με συντελεστή 5,5% επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων που υπόκεινται σε ΕΝ.Φ.Ι.Α., μη συνυπολογιζομένων σε αυτή της αξίας δικαιωμάτων επί ακινήτων που απαλλάσσονται. Ειδικά για τα ακίνητα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών, εφαρμόζεται φορολογικός συντελεστής 1%, ενώ για συγκεκριμένες κατηγορίες Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ. ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με 3,5% επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων που υπόκεινται σε ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούν. Περαιτέρω, στη συνολική αξία δεν συμπεριλαμβάνεται και η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα που βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) του Ν. 3986/2011 ή εντός Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Ν. 4062/2012 και μόνο μέχρι τη μεταβίβασή τους από το φορέα της επένδυσης προς τρίτους ή βρίσκονται εντός των ορίων Βιομηχανικών Περιοχών, Βιομηχανικών Επιχειρηματικών Περιοχών και Επιχειρηματικών Πάρκων.

2.2.7. Προσδιορισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. & χρόνος υποβολής δήλωσης

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. προσδιορίζεται με πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου που εκδίδεται από τη Φορολογική Διοίκηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν. 4174/2013). Συνεπώς, καταργείται η υποχρέωση υποβολής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. από τα νομικά πρόσωπα/νομικές οντότητες, καθώς εκδίδεται πράξη προσδιορισμού του φόρου απευθείας από τη Διοίκηση, αντίστοιχη με το εκκαθαριστικό σημείωμα του Φ.Α.Π. φυσικών προσώπων.

Για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία των ακινήτων του προηγούμενου έτους με τις μεταβολές που επήλθαν, όπως αυτές απεικονίζονται κατά την 1η Ιανουαρίου του επόμενου έτους στη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Έντυπο Ε9), στην οποία θα αναφερθούμε λεπτομερώς παρακάτω στην ενότητα 2.3. Ως εκ τούτου, ακίνητα τα οποία αποκτήθηκαν από το φορολογούμενο μετά την 1^η Ιανουαρίου, δεν συμπεριλαμβάνονται στη δήλωση του έτους απόκτησής τους, αλλά του επομένου έτους και αντίστροφα ακίνητα που ανήκουν στο φορολογούμενο την 1^η Ιανουαρίου του έτους και μεταβιβάζονται μεταγενέστερα μέσα στο ίδιο έτος, συμπεριλαμβάνονται στη δήλωση του έτους αυτού.

2.2.8. Χορήγηση εκπτώσεων & αναστολή πληρωμής φόρου

Στο άρθρο 7 του Ν. 4223/2013 προβλέπεται η χορήγηση πλήρους απαλλαγής από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή έκπτωσης 50% προς φυσικά πρόσωπα, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και εφόσον πληρούνται εισοδηματικά, περιουσιακά και οικογενειακά κριτήρια. Ειδικά για το έτος 2019, χορηγήθηκε μείωση στο συνολικό ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α. (κύριου και συμπληρωματικού) όλων των φυσικών προσώπων, ανάλογα με τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας εκάστου εξ αυτών (μη συνυπολογιζομένης της αξίας δικαιωμάτων επί γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού), από 10% έως και 30%.

Επιπλέον, παρέχεται η δυνατότητα αναστολής πληρωμής του φόρου σε νομικά πρόσωπα/νομικές οντότητες για τον οφειλόμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ενός έτους και περαιτέρω δυνατότητα επαναχορήγησης μέχρι 3 φορές εντός διαστήματος 10 ετών από τη χορήγηση της πρώτης αναστολής, εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις: 1) ο συνολικός κύκλος εργασιών του νομικού προσώπου κατά το προηγούμενο φορολογικό έτος δεν υπερβαίνει το δεκαπλάσιο του συνολικού φόρου, 2) ο συνολικός κύκλος εργασιών έχει παρουσιάσει μείωση άνω του 30% σε σχέση με το προηγούμενο προς αυτό φορολογικό έτος και 3) το νομικό πρόσωπο δεν έχει ή δεν ευθύνεται για ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία.

2.2.9. Πληρωμή του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν. 4223/2013, ο φόρος καταβάλλεται εφάπαξ μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης προσδιορισμού φόρου (συνήθως τέλη Αυγούστου εκάστου έτους) ή σε πέντε ισόποσες μηνιαίες δόσεις, καθεμιά από τις οποίες δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 10,00 €, και από τις οποίες η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης προσδιορισμού φόρου (συνήθως τέλη

Σεπτεμβρίου), οι επόμενες δόσεις μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα κάθε επόμενου μήνα (συνήθως τέλη Οκτωβρίου, Νοεμβρίου, Δεκεμβρίου και Ιανουαρίου επομένου έτους). Ποσά φόρου μέχρι 1,00 € δεν βεβαιώνονται και δεν είναι απαιτητά.

Τέλος, στο άρθρο 10 του Ν. 4223/2013 θεσπίζεται η δυνατότητα του φορολογούμενου που βρίσκεται σε αδυναμία να καταβάλει το φόρο, να εξοφλήσει το σύνολο ή μέρος αυτού, με μεταβίβαση σε τρίτον της πλήρους κυριότητας του ακινήτου του και ταυτόχρονη εκχώρηση της απαίτησης καταβολής του τιμήματος ή μέρους αυτού στο Ελληνικό Δημόσιο.

2.2.10. Αλληλέγγυα ευθύνη για την καταβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Στις διατάξεις του άρθρου 50 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν. 4174/2013), θεσπίζεται προσωπική και αλληλέγγυα ευθύνη τρίτων προσώπων για την καταβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. Ειδικότερα, πρόσωπα, που είναι εκτελεστικοί πρόεδροι, διευθυντές, γενικοί διευθυντές, διαχειριστές, διευθύνοντες σύμβουλοι, εντεταλμένοι στη διοίκηση και εκκαθαριστές των νομικών προσώπων/οντοτήτων, καθώς και πρόσωπα που ασκούν εν τοις πράγμασι τη διαχείριση ή διοίκηση νομικού προσώπου/οντότητας, ευθύνονται σε ολόκληρο, μαζί με τα υπόχρεα νομικά πρόσωπα/οντότητες. Επιπλέον, και οι τελευταίοι κύριοι ή ψιλοί κύριοι ή επικαρπωτές ή επιφανειούχοι των ακινήτων ευθύνονται σε ολόκληρο μαζί με τους υπόχρεους για την πληρωμή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βαρύνει το δικαίωμα που απέκτησαν.

2.2.11. Υποχρεώσεις τρίτων σχετικά με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α./Πιστοποιητικά άρθρου 54^Α Ν. 4174/2013

Με το άρθρο 9 του Ν. 4223/2013 προστέθηκε νέο άρθρο στον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν. 4174/2013), με το οποίο θεσπίστηκαν υποχρεώσεις σχετικά με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. εις βάρος συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων και προϊσταμένων κτηματολογικών γραφείων, υπό την απειλή προστίμων σε περίπτωση παράβασης αυτών.

Ειδικότερα, προστέθηκε το άρθρο 54^Α στο οποίο ορίζεται ότι κάθε υποσχετική ή εκποιητική δικαιοπραξία με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, απαγορεύεται, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από τον συμβολαιογράφο στο οικείο συμβόλαιο που συντάσσει, σχετικό πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης. Στο τελευταίο θα πρέπει να βεβαιώνεται, ότι το ακίνητο που αφορά η πράξη, περιλαμβάνεται στη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει, ή νόμιμα απαλλαγεί

από τον αναλογούντα ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα 5 προηγούμενα έτη. Τα παραπάνω ισχύουν και κατά τη σύνταξη περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού, καθώς και κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής κληρονομιάς, ενώ αντίθετα δεν ισχύουν στην περίπτωση μονομερούς εξάλειψης υποθήκης, άρσης κατάσχεσης και παραχώρησης υποθήκης ή προσημείωσης για εξασφάλιση δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου.

Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου και πριν την εξόφληση του οφειλόμενου ΕΝ.Φ.Ι.Α. υπό την προϋπόθεση ότι επί των οικείων πιστοποιητικών αναγράφεται το συνολικά οφειλόμενο ποσό κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων, για το συγκεκριμένο ακίνητο, το οποίο υποχρεούται να αποδώσει, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, ο συμβολαιογράφος εντός αποκλειστικής προθεσμίας 3 εργασίμων ημερών από τη σύνταξη του. Μάλιστα, ειδικά σε περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης ακινήτου, δύναται κατόπιν αίτησης του υπόχρεου η χορήγηση σχετικού πιστοποιητικού με παρακράτηση και απόδοση από τον συμβολαιογράφο του συνολικού τιμήματος της αγοραπωλησίας που καλύπτει τουλάχιστον το οφειλόμενο ποσό κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων για το συγκεκριμένο ακίνητο που μεταβιβάζεται.

Με τη σειρά τους, οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων είναι υποχρεωμένοι να αρνηθούν τη μεταγραφή ή αντίστοιχα την καταχώρηση στα κτηματολογικά βιβλία των παραπάνω συμβολαιογραφικών εγγράφων, σε περίπτωση που δεν μνημονεύονται και δεν επισυνάπτονται σε αυτά τα σχετικά πιστοποιητικά.

Επιπρόσθετα, η συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου εμπράγματης αγωγής επί ακινήτου, πλην μονομερούς εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης ή άρσης κατάσχεσης, απορρίπτεται ως απαράδεκτη, αν δεν προσκομισθεί από τον υπόχρεο, πιστοποιητικό ότι το ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. των 5 προηγούμενων ετών.

Στην πράξη, η πλειοψηφία των φορολογουμένων απεικονίζει λανθασμένα τα στοιχεία των ακινήτων της στην οικεία δήλωση Ε9 που αποτελεί τη βάση για την σύνθεση της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. και τον καταλογισμό του οφειλόμενου φόρου και στην οποία θα αναφερθούμε λεπτομερώς ακριβώς παρακάτω, με αποτέλεσμα να προμηθεύεται τα σχετικά πιστοποιητικά, αφού προηγουμένως προβεί σε υποβολή τροποποιητικών διορθωτικών δηλώσεων Ε9 και καταβολή των αναλογούντων ποσών φόρων και προσαυξήσεων των τελευταίων 5 ετών.

Ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., η διαδικασία χορήγησης του και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια καθορίζονται με σχετική απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, όπως έχει επανειλημμένως τροποποιηθεί και ισχύει (ΠΟΛ 1004/02-01-2015, ΦΕΚ τ. Β 2/02-01-2015).

2.3. Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Έντυπο Ε9)

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η δήλωση στοιχείων ακινήτων, το γνωστό σε όλους έντυπο Ε9, που υποβάλλουν ηλεκτρονικά τα φορολογούμενα φυσικά και νομικά πρόσωπα, μέσω της οικείας διαδικτυακής εφαρμογής της Α.Α.Δ.Ε., αποτελεί τη βάση σύνθεσης της Δήλωσης/Πράξης Διοικητικού (ή Διορθωτικού σε περίπτωση υποβολής Τροποποιητικής Δήλωσης) Προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. που εκδίδεται από τη Φορολογική Διοίκηση. Από τα παραπάνω προκύπτει, ότι η ορθή απεικόνιση των ακινήτων του φορολογούμενου επί της δήλωσης στοιχείων ακινήτων είναι ιδιαίτερα σημαντική, προκειμένου να αποφευχθεί λανθασμένη φορολογική επιβάρυνση και ταλαιπωρία κατά την έκδοση πιστοποιητικών που προσκομίζονται υποχρεωτικά κατά τη διενέργεια πράξεων με αντικείμενο ακίνητα.

Η υποχρέωση σε δήλωση στοιχείων ακινήτων προβλέπεται στις διατάξεις του άρθρου 23 του Ν. 3427/2005, με στόχο τη δημιουργία ενός πλήρους Περιουσιολογίου στο οποίο θα καταγράφονται όλα τα χαρακτηριστικά εκάστου ακινήτου, καθώς και ο ιδιοκτήτης αυτού. Ειδικότερα, υπόχρεος σε υποβολή Ε9 είναι *«κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα του, το οποίο έχει την 1η Ιανουαρίου εμπράγματο δικαίωμα πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας, επικαρπίας, οίκησης και επιφάνειας επί ακινήτου, καθώς και εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων»*.

Η σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή στα παραπάνω δικαιώματα, πρέπει να δηλώνεται από τον υπόχρεο μέχρι την 31η Μαΐου του επόμενου έτους από την ημέρα της σύστασης, απόκτησης ή οιασδήποτε άλλης μεταβολής. Η ως άνω υποχρέωση του φορολογουμένου για την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων δεν παραγράφεται.

Επισημαίνεται, ότι με την παρ. 1 του άρθρου 49 του Ν. 4646/2019, προστέθηκε νέα παράγραφος στο άρθρο 23 του Ν. 3427/2005, σύμφωνα με την οποία, από 01-01-2020, όταν συντάσσεται υποσχετική ή εκποιητική δικαιοπραξία, με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου, υπόχρεος σε

υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας των συμβαλλομένων είναι ο συμβολαιογράφος που συντάζει τη σχετική πράξη, εντός προθεσμίας 30 ημερών. Μάλιστα, ο τελευταίος απειλείται με αυτοτελές πρόστιμο ύψους 200 € σε περίπτωση παράβασης αυτής του της υποχρέωσης. Κατ' εξαίρεση, υπόχρεοι υποβολής της σχετικής δήλωσης είναι οι συμβαλλόμενοι στην μοναδική περίπτωση που δηλώσουν ρητά ότι θα προβούν οι ίδιοι στην υποβολή της ως άνω δήλωσης. Ωστόσο, η ισχύς του άρθρου 49 του Ν. 4646/2019 έχει ανασταλεί έως 30-06-2020, δυνάμει διατάξεων του άρθρου 14 του Ν. 4652/2020, ύστερα από αποχή των συμβολαιογράφων από τα καθήκοντά τους, διαμαρτυρούμενοι για τη μετάθεση σε αυτούς αρμοδιοτήτων της φορολογικής αρχής υπό την απειλή υπέρογκων προστίμων.

Σχετικές οδηγίες για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων από την 1η Ιανουαρίου 2014 παρέχονται από το Υπουργείο Οικονομικών στην ΠΟΛ. 1237/11-11-2014.

2.4. Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.)

Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) προβλέπεται στο άρθρο 24 του Ν. 2130/1993 και ισχύει από 01-01-1993 μέχρι και σήμερα, ως φόρος υπέρ των δήμων και κοινοτήτων (ΟΤΑ) που βαρύνει την ακίνητη περιουσία που βρίσκεται εντός της διοικητικής τους περιφέρειας.

Αντικείμενο του είναι η αξία των πάσης φύσεως ακινήτων (οικοπέδων μετά των επ' αυτών κτισμάτων) που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εντός ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εντός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων καθώς και των κάθε είδους κτισμάτων που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εκτός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων. Αντίθετα, απαλλάσσονται από το Τ.Α.Π. υπό προϋποθέσεις, τα πάσης φύσεως ακίνητα που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., ΟΤΑ, Ναούς και Ιερές Μονές, αναγνωρισμένα ξένα θρησκευόμενα και δόγματα, φιλανθρωπικά ιδρύματα δημόσιου χαρακτήρα, αθλητικά σωματεία, ενώσεις, ομοσπονδίες, ξένα κράτη για την εγκατάσταση πρεσβειών και προξενείων αυτών με τον όρο της αμοιβαιότητας, τα κτίσματα οικοδομής που ανεγείρεται, για μια επταετία από τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας, οι κοινόχρηστοι χώροι πολυκατοικιών, οι δημόσιοι χώροι ταφής (νεκροταφεία), τα διατηρητέα κτίσματα, οι χώροι ιστορικών ή αρχαιολογικών μνημείων, καθώς και τα ακίνητα για τα οποία υφίσταται απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης, σύμφωνα με τον ισχύοντα Πολεοδομικό Σχεδιασμό (π.χ. ρυμοτομικό βάρος, ρυμοτομική απαλλοτρίωση, δέσμευση ακινήτου για κοινωφελή ή κοινόχρηστο σκοπό ή για λόγους προστασίας μνημείων και αρχαιοτήτων, ιδίως αρχαιολογική δέσμευση για ανασκαφές, κήρυξη αρχαιολογικού

χώρου, καθώς και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, που έχει επιβληθεί από φορείς της Γενικής Κυβέρνησης) αποκλειστικά κατά το μέρος για το οποίο υφίσταται η ως άνω απαγόρευση.

Για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη μόνο το εμβαδόν αυτών, το ύψος της τιμής ζώνης και ο συντελεστής παλαιότητας τους, όπως καθορίζονται και ισχύουν κάθε φορά με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών κατά την διαδικασία του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982, ενώ στις περιοχές που δεν έχουν καθοριστεί τιμές των ακινήτων με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, κατά τα παραπάνω, ο υπολογισμός της αξίας τους γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, το οποίο λαμβάνει υπόψη και τα τηρούμενα στην αρμόδια ΔΟΥ στοιχεία. Το υπό εξέταση τέλος, έχει δεχθεί δριμεία κριτική ως προς τον τρόπο υπολογισμού της φορολογητέας αξίας εκάστου ακινήτου, δεδομένου ότι τα λιγιστά στοιχεία αυτού που λαμβάνονται υπόψη δεν ανταποκρίνονται στην ιδιαιτερότητα που παρουσιάζει το κάθε ακίνητο (π.χ. κατάσταση, διαμέρισμα, υπόγειο, ρετιρέ κ.ά.), οδηγώντας σε εσφαλμένη φορολογητέα αξία αυτού, πολλές φορές μη ανταποκρινόμενη στην πραγματική εικόνα και αξία του.

Εν συνεχεία, για τον υπολογισμό του τέλους, η φορολογητέα αξία, όπως προσδιορίζεται κατά τα παραπάνω πολλαπλασιάζεται με τον συντελεστή Τ.Α.Π., ο οποίος καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, κυμαίνεται από 0,25% έως 0,35% και είναι ενιαίος για όλη τη διοικητική περιφέρεια. Η απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου για τον συντελεστή Τ.Α.Π. λαμβάνεται μέχρι την 31^η Οκτωβρίου του προηγούμενου έτους και ισχύει και για τα επόμενα έτη μέχρι να τροποποιηθεί. Κοντολογίς, το Τ.Α.Π. υπολογίζεται με τον εξής τύπο: Τ.Α.Π. = Εμβαδόν Ακινήτου X Τιμή Ζώνης X Συντελεστής Παλαιότητας X Συντελεστής Τ.Α.Π.

Το τέλος βαρύνει τον υπόχρεο σε πληρωμή του λογαριασμού καταναλισκόμενου ηλεκτρικού ρεύματος, βάσει των στοιχείων του ακινήτου που έχουν δηλωθεί στο δήμο, με υποχρέωση ενημέρωσης αυτού κάθε φορά που τα στοιχεία του ακινήτου μεταβάλλονται (π.χ. προκειμένου να δηλωθεί νέα επιφάνεια). Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί ποτέ δήλωση με τα στοιχεία του ακινήτου στον εκάστοτε δήμο, το Τ.Α.Π. υπολογίζεται βάσει των στοιχείων που τηρούνται σε αυτόν, ή που προκύπτουν ύστερα από έλεγχο για τον προσδιορισμό των ακινήτων που δεν δηλώθηκαν, ενώ στον υπόχρεο επιβάλλεται χρηματικό πρόστιμο διπλάσιο του οφειλόμενου τέλους που αντιστοιχεί στο ακίνητο.

Το τέλος βαρύνει τα πάσης φύσεως ακίνητα, ηλεκτροδοτούμενα και μη με διαφοροποίηση μόνο ως προς τη διαδικασία βεβαίωσης και είσπραξής του. Ειδικότερα, για τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, η είσπραξη του Τ.Α.Π. γίνεται απευθείας μέσω του λογαριασμού ηλεκτρικού ρεύματος και

αποδίδεται από τον πάροχο στο δικαιούχο δήμο. Σε περίπτωση που δεν καταβληθεί το τέλος, ο πάροχος ηλεκτρικής ενέργειας προβαίνει σε διακοπή του ρεύματος και δεν το επαναχορηγεί μέχρι να εξοφληθεί το τέλος που οφείλεται, ενώ σε περίπτωση που δεν ζητηθεί η επαναχορήγησή του, ο πάροχος διαγράφει τον υπόχρεο συνδρομητή και γνωστοποιεί τη διαγραφή του στο δικαιούχο δήμο ή κοινότητα, ώστε να μεριμνήσει για την είσπραξη του οφειλόμενου τέλους, σύμφωνα με τις διατάξεις που αφορούν την είσπραξη των εσόδων των δήμων και κοινοτήτων. Για τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, η είσπραξη του Τ.Α.Π. γίνεται από τους Δήμους στους οποίους αυτά ανήκουν και δηλώνονται.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 18 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993, σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας των πάσης φύσεως ακινήτων για οποιαδήποτε αιτία και προ της υπογραφής του σχετικού συμβολαιογραφικού εγγράφου, οι πωλητές υποχρεωτικά προσκομίζουν στον συμβολαιογράφο βεβαίωση περί μη οφειλής Τ.Α.Π. που εκδίδεται από τον οικείο Ο.Τ.Α., στην περιφέρεια του οποίου κείται το ακίνητο. Στην περίπτωση που δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται τέτοια βεβαίωση στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, το τελευταίο είναι άκυρο, ενώ ο συντάξας αυτού συμβολαιογράφος ελέγχεται.

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 51 του Ν. 4647/2019, δόθηκε η δυνατότητα στους υπόχρεους δημοτικών φόρων, τελών και εισφορών, και άρα και του Τ.Α.Π., να δηλώσουν ηλεκτρονικά τα ορθά στοιχεία των ακινήτων τους μέχρι 31-03-2020 χωρίς την επιβολή προστίμων και αναδρομικών τελών για το χρονικό διάστημα μέχρι 31-12-2019 λόγω μη υποβολής ή υποβολής ανακριβούς δήλωσης. Επισημαίνεται, ότι σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 4 της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Φ.Ε.Κ. τ. Α 55/11-03-2020), για τη λήψη μέτρων αντιμετώπισης των αρνητικών συνεπειών της εμφάνισης του COVID-19 και περιορισμού της διάδοσής του, η ως άνω προθεσμία δήλωσης ορθών επιφανειών στους Δήμους παρατάθηκε από τη λήξη της (ήτοι 31-03-2020) έως τις 30-06-2020. Διαφορές στους αναλογούντες φόρους, τέλη και εισφορές εκ των ως άνω δηλώσεων υπολογίζονται και οφείλονται μόνο από 01-01-2020 και εξής. Σε περίπτωση παρόδου άπρακτης της προθεσμίας αυτής, ισχύουν εκ νέου οι διατάξεις που προέβλεπαν αναδρομικές οφειλές με πρόστιμα, τις οποίες με βεβαιότητα θα επιβαρυνθούν αναγκαστικά οι υπόχρεοι, όταν θα χρειαστούν την ως άνω βεβαίωση περί μη οφειλής Τ.Α.Π. για την κατάρτιση μεταβιβαστικού συμβολαίου. Δικαίωμα διόρθωσης των στοιχείων των ακινήτων τους στους δήμους κατά τα ανωτέρω έχουν όλοι οι υπόχρεοι που δεν δήλωσαν την πραγματική επιφάνεια των ακινήτων τους, ή δεν δήλωσαν ημιυπαίθριους χώρους και αυθαίρετα κτίσματα που τακτοποίησαν μεταγενέστερα της αρχικής δήλωσής τους καθώς και εκείνοι που «ξέχασαν» να δηλώσουν ολόκληρα ακίνητα.

2.5. Λοιπά Δημοτικά Τέλη & Φόροι

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 25/1975, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, κάθε ακίνητο που βρίσκεται εντός της διοικητικής περιφέρειας των δήμων, βαρύνεται με **ενιαίο ανταποδοτικό τέλος καθαριότητας και φωτισμού** που προορίζεται αποκλειστικά για την κάλυψη των πάσης φύσεως δαπανών που αφορούν την παροχή των υπηρεσιών αποκομιδής και διαχείρισης των απορριμμάτων, ηλεκτροφωτισμού των οδών, των πλατειών και του συνόλου των κοινοχρήστων χώρων, καθώς και κάθε άλλης, παγίως παρεχόμενης από τους δήμους, σχετικής ή συναφής με αυτές, υπηρεσίας.

Το ενιαίο ανταποδοτικό τέλος καθαριότητας και φωτισμού βαρύνει τον υπόχρεο σε πληρωμή του λογαριασμού ηλεκτρικού ρεύματος. Εισπράττεται μέσω αυτού και αποδίδεται από τον εκάστοτε πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας στο δικαιούχο δήμο. Υπολογίζεται επί της επιφάνειας του εκάστοτε ακινήτου, όπως έχει δηλωθεί στον οικείο δήμο και προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων αυτής επί του συντελεστή του ενιαίου ανταποδοτικού τέλους, ο οποίος ορίζεται, ανά κατηγορία χρήσεως των ακινήτων, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου. Συνεπώς, το υπο εξέταση τέλος υπολογίζονται με τον εξής τύπο: Δ.Τ.Κ.Φ. = Εμβαδόν Ακινήτου Χ Συντελεστής Τ.Κ.Φ.

Σε περίπτωση μη καταβολής του τέλους από τον υπόχρεο, ο προμηθευτής ηλεκτρικής ενέργειας προβαίνει σε διακοπή της παροχής του ηλεκτρικού ρεύματος και δεν το επανασυνδέει μέχρι να εξοφληθεί το οφειλόμενο ποσό. Αν δεν ζητηθεί από τον υπόχρεο η επανασύνδεση του ρεύματος μέσα σε τρεις μήνες από τη διακοπή του, ο προμηθευτής ηλεκτρικής ενέργειας γνωστοποιεί στον οικείο δήμο τα στοιχεία των οφειλών του, προκειμένου αυτός να προβεί στην είσπραξη τους.

Επισημαίνεται, ότι η δυνατότητα διόρθωσης της επιφάνειας των ακινήτων μέχρι 30-06-2020 χωρίς την επιβολή προστίμων και αναδρομικών τελών λόγω μη υποβολής ή υποβολής ανακριβούς δήλωσης, όπως αναφέρθηκε παραπάνω για σκοπούς Τ.Α.Π., ισχύει και για το παρόν ανταποδοτικό τέλος καθαριότητας και φωτισμού.

Τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, απαλλάσσονται από την καταβολή του ενιαίου ανταποδοτικού τέλους καθαριότητας και φωτισμού, από την ημερομηνία υποβολής δήλωσης του ιδιοκτήτη τους προς τον οικείο δήμο ότι δεν ηλεκτροδοτούνται και ότι δεν πρόκειται να χρησιμοποιηθούν. Εάν, παρά την υποβολή της δήλωσης διαπιστωθεί ηλεκτροδότηση ή χρήση του ακινήτου, επιβάλλεται σε βάρος του υπόχρεου το τέλος που αναλογεί από το χρόνο απαλλαγής καθώς και επιπλέον ισόποσο πρόστιμο. Με τις διατάξεις του άρθρου 222 § 2 του Ν. 4555/2018, δίνεται η

δυνατότητα στους ιδιοκτήτες ακινήτων να υποβάλλουν μέχρι 30-06-2020 δήλωση στους οικείους δήμους περί μη χρήσης των ακινήτων τους, στα οποία είχε διακοπεί η ηλεκτροδότηση, προκειμένου αυτά τα κενά και μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα να απαλλαγούν από τα αναλογούντα τέλη καθαριότητας και φωτισμού.

Στην ίδια ακριβώς φιλοσοφία με τα παραπάνω κυμαίνεται και ο δημοτικός **φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων**, χρησιμοποιούμενων ή προοριζόμενων για κατοικία ή για άσκηση επαγγέλματος, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 1080/1980.

Οι δημοτικοί φόροι που αναπτύσσονται στην παρούσα ενότητα, όπως και το Τ.Α.Π. αποτελούν φόρους επί ακινήτων που επιβάλλονται σε τοπικό επίπεδο, ως αντάλλαγμα για τις παρεχόμενες τοπικές δημόσιες υπηρεσίες, κατ' επιταγή της φορολογικής αρχής της ανταποδοτικότητας.

2.6. Ειδικός Φόρος επί Ακινήτων (Ε.Φ.Α.)

2.6.1. Εισαγωγή

Ο Ειδικός Φόρος επί των Ακινήτων (Ε.Φ.Α.) επιβλήθηκε για πρώτη φορά στη χώρα μας δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 15 – 18 του Ν. 3091/2002. Αρχικά, οι σχετικές με τον Ε.Φ.Α. διατάξεις του Ν. 3091/2002, προέβλεπαν την επιβολή, από 01-01-2003, ετήσιου ειδικού φόρου με φορολογικό συντελεστή 3% επί της αντικειμενικής αξίας της ακίνητης περιουσίας που κατείχαν αλλοδαπά νομικά πρόσωπα. Έκτοτε, οι διατάξεις αυτές έχουν τροποποιηθεί και συμπληρωθεί αρκετές φορές, με σημαντικότερη μεταβολή αυτή που επήλθε με το άρθρο 57 του Ν. 3842/2010 και η οποία, μεταξύ άλλων, αύξησε το φορολογικό συντελεστή από 3% σε 15 %, με ισχύ από 01-01-2010. Ο Ε.Φ.Α. έχει επικριθεί κατά καιρούς ως δημοτικός φόρος, έχει κριθεί ωστόσο συνταγματικός με την υπ' αριθ. 2810/2017 απόφαση του ΣτΕ.

Συνιστά φόρο κατοχής της ακίνητης περιουσίας νομικών προσώπων, παρόλο που στόχος του Έλληνα νομοθέτη, όπως προκύπτει από τη σχετική αιτιολογική έκθεση, δεν ήταν η επιβολή ενός επιπλέον φόρου στην κατοχή ακινήτων, αλλά η δημιουργία αντικινήτρων και η πάταξη της φοροαποφυγής, που παρατηρείται σε ακίνητα που ανήκουν σε εξωχώριες εταιρείες (offshore). Ως εξωχώριες θεωρούνται οι εταιρείες που δεν δραστηριοποιούνται στη χώρα που φέρονται να έχουν την καταστατική τους έδρα, ενώ οι μετοχές τους είναι κατά κανόνα ανώνυμες, παρέχοντας τη δυνατότητα στους πραγματικούς ιδιοκτήτες των ακινήτων, φυσικά πρόσωπα, να παραμένουν ανώνυμοι, να κρύβονται πίσω από τον εταιρικό μανδύα και να φοροαποφεύγουν σε σχέση με το ακίνητο. Για τις χώρες αυτές που φέρονται να έχουν την καταστατική τους έδρα οι εξωχώριες

εταιρείες, έχει επικρατήσει διεθνώς ο όρος «φορολογικός παράδεισος», ακριβώς γιατί επιτρέπουν τη μηδαμινή ή με ευνοϊκό τρόπο φορολόγηση της εξωχώριας εταιρείας, οι τοπικές διοικητικές αρχές τους δεν εποπτεύουν ή ελέγχουν περιορισμένα τις συναλλαγές που πραγματοποιούνται και τη διακίνηση κεφαλαίων και συνήθως δεν υπογράφουν διακρατικές ή άλλες διεθνείς συμφωνίες για την ανταλλαγή πληροφοριών σε επίπεδο διοικητικών αρχών.

2.6.2. Υποκείμενο του Ε.Φ.Α. – Απαλλαγές

Υποκείμενα του Ε.Φ.Α. είναι κατ' αρχήν όλα τα νομικά πρόσωπα και όλες οι νομικές οντότητες, κατά τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, ανεξαρτήτως νομικής μορφής, είδους δραστηριότητας και καταστατικής έδρας, που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα. Από τα παραπάνω προκύπτει, ότι τα φυσικά πρόσωπα που έχουν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων δεν βαρύνονται με Ε.Φ.Α., ενώ λοιπές δουλείες δεν αποτελούν αντικείμενο του φόρου. Τα νομικά πρόσωπα θεωρούνται κύριοι ή επικαρπωτές από το χρόνο σύνταξης των οριστικών συμβολαίων ανεξάρτητα από τη μεταγραφή τους, ενώ κρίσιμος χρόνος για τη γένεση της φορολογικής υποχρέωσης είναι η 1η Ιανουαρίου εκάστου έτους.

Επειδή, όπως προαναφέρθηκε, σκοπός του Ε.Φ.Α. δεν είναι η επιβολή επιπλέον φορολογικής επιβάρυνσης στα νομικά πρόσωπα - ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας, αλλά η πάταξη της φοροαποφυγής κυρίως των εξωχώριων εταιρειών, με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 3091/2002 θεσπίζεται ευρεία σειρά εξαιρέσεων από την καταβολή του Ε.Φ.Α., με αποτέλεσμα τα πρόσωπα που τελικά βαρύνονται να έχουν συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, όπως είναι οι εταιρείες που αποκτούν αποκλειστικά ή κυρίως εισόδημα από τα ακίνητα και των οποίων οι πραγματικοί ιδιοκτήτες είναι φυσικά πρόσωπα, άγνωστα στη φορολογική διοίκηση.

Ειδικότερα, απαλλάσσονται από την υποχρέωση καταβολής του ετήσιου ειδικού φόρου, **ανεξάρτητα από τη χώρα στην οποία έχουν την έδρα τους**, σύμφωνα με το καταστατικό τους:

- Εταιρείες των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4514/2018
- Εταιρείες που ασκούν εμπορική, μεταποιητική, βιομηχανική, βιοτεχνική ή παροχής υπηρεσιών δραστηριότητα στην Ελλάδα, εφόσον κατά το οικείο οικονομικό έτος τα ακαθάριστα έσοδα από τη δραστηριότητα αυτή είναι μεγαλύτερα από τα ακαθάριστα έσοδα από ακίνητα, μη συμπεριλαμβανομένων στα τελευταία, των έσοδων από ακίνητα, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούν οι εταιρείες αποκλειστικά για την άσκηση της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας

- Εταιρείες, που ανεξάρτητα από το ύψος των ακαθάριστων εσόδων τους στην Ελλάδα και για διάστημα 7 ετών από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας, ανεγείρουν κτήρια ή άλλες εγκαταστάσεις που πρόκειται να ιδιοχρησιμοποιήσουν για την άσκηση βιομηχανικής, τουριστικής ή εμπορικής γενικώς επιχείρησης. Η εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου αφορά τα ακίνητα στα οποία πρόκειται να λειτουργήσει η βιομηχανική, τουριστική ή εμπορική επιχείρηση και αίρεται αναδρομικά, αν η εταιρεία δεν προβεί στην έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης στα ακίνητα αυτά, μέσα σε 7 έτη από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας ή αν τα ακίνητα μεταβιβασθούν, εκμισθωθούν, εισφερθούν κατά χρήση, παραχωρηθούν δωρεάν, χρησιμοποιηθούν προς εκμετάλλευση από την εταιρεία ή τρίτο κατά οποιονδήποτε άλλον τρόπο, πριν τη συμπλήρωση δεκαετίας από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας
- Ναυτιλιακές επιχειρήσεις που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Α.Ν. 89/1967, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον Α.Ν. 378/1968, τον Ν. 27/1975, τον Ν. 814/1978 και τον Ν. 2238/1994 και πλοιοκτήτριες εμπορικών πλοίων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα, αποκλειστικά για γραφεία, αποθήκες και χώρους εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης του προσωπικού τους για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών ή που παραχωρούν δωρεάν, σύμφωνα με την άδεια εγκατάστασής τους, σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις, αποκλειστικά για τις παραπάνω χρήσεις. Επίσης, στην εξαίρεση αυτή εμπίπτουν και νομικά πρόσωπα / νομικές οντότητες για ακίνητα τους που εκμισθώνουν στις παραπάνω ναυτιλιακές επιχειρήσεις, αποκλειστικά για γραφεία, αποθήκες και χώρους εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης του προσωπικού τους για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών
- Εταιρείες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει κατά πλειοψηφία στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή εταιρείες των οποίων η πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διορίζεται από το Ελληνικό Δημόσιο ή από Ν.Π.Δ.Δ
- Το Ελληνικό Δημόσιο και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, αλλοδαπά κράτη με τον όρο της αμοιβαιότητας, οι γνωστές θρησκείες και δόγματα (κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 13 § 2 Σ), το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερά Μονή του Όρους Σινά, το Άγιο Όρος, το Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας
- Νομικά πρόσωπα τα οποία αποδεδειγμένα επιδιώκουν κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα, καθώς και οι εταιρείες των οποίων κατέχουν το σύνολο των μετοχών: α) για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά

και αποδεδειγμένα για τους προαναφερόμενους σκοπούς, β) για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται, εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ίδιων σκοπών, καθώς και γ) για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα

- Ασφαλιστικά ταμεία ή οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και Α.Ε.Α.Π., οι οποίες συνιστούν εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, καθώς και θυγατρικές αυτών εταιρείες (άρθρο 22 § 3 περ. δ & ε Ν. 2778/1999), που εποπτεύονται από αρχή της χώρας της καταστατικής τους έδρας, εκτός αυτών των οποίων η καταστατική έδρα βρίσκεται σε μη συνεργάσιμα κράτη
- Οργανισμοί εναλλακτικών επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.), τους οποίους διαχειρίζονται Δ.Ο.Ε.Ε. που διέπονται από τον Ν. 4209/2013 και την Οδηγία 2011/61/ΕΕ, και η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος.

Ακόμα, εξαιρούνται από την καταβολή του Ε.Φ.Α., υπό την προϋπόθεση ότι **έχουν την έδρα τους στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης**, σύμφωνα με το καταστατικό τους:

- Ανώνυμες εταιρείες, με ονομαστικές μετοχές μέχρι φυσικού προσώπου ή που δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα που τις κατέχουν και εφόσον αυτά έχουν ΑΦΜ στην Ελλάδα
- Ανώνυμες εταιρείες, με ανώνυμες μετοχές, εφόσον το σύνολο των μετοχών τους καταλήγει σε εταιρείες, οι μετοχές των οποίων βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4514/2018
- Εταιρείες περιορισμένης ευθύνης, εφόσον τα εταιρικά μερίδια ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και υπό την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα αυτά έχουν ΑΦΜ στην Ελλάδα. Τα παραπάνω ισχύουν και για τις ιδιωτικές κεφαλαιουχικές εταιρίες, για τις οποίες, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη διάταξη του άρθρου 116 § 11 του Ν. 4072/2012, εφαρμόζονται οι εκάστοτε ισχύουσες φορολογικές διατάξεις για τις εταιρείες περιορισμένης ευθύνης
- Προσωπικές εταιρείες, εφόσον οι εταιρικές μερίδες ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και υπό την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα αυτά έχουν ΑΦΜ στην Ελλάδα
- Εταιρείες, των οποίων το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκουν σε ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό, εφόσον αποδεδειγμένα επιδιώκουν κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα, καθώς και οι εταιρείες των οποίων κατέχουν το σύνολο των μετοχών: α) για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται

αποκλειστικά και αποδεδειγμένα για τους προαναφερόμενους σκοπούς, β) για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται, εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ίδιων σκοπών, καθώς και γ) για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα

- Τα Ν.Π.Δ.Δ., τα κάθε είδους ημεδαπά ταμεία ή ημεδαποί οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, οι ημεδαπές συνδικαλιστικές οργανώσεις, η Αρχαιολογική Εταιρεία, τα ημεδαπά μουσεία, το Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο Δελφών, οι Ξένες Αρχαιολογικές Σχολές, οι ημεδαποί συνεταιρισμοί που έχουν συσταθεί νόμιμα και οι ενώσεις τους, οι ημεδαπές δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις, τα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στις διατάξεις του Ν. 3647/2008, καθώς και τα ημεδαπά κληροδοτήματα με κοινωφελή σκοπό, τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα που εποπτεύονται από δημόσια αρχή και τα ημεδαπά σωματεία.

Επισημαίνεται, ότι αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των ανωνύμων εταιρειών, εταιρειών περιορισμένης ευθύνης και προσωπικών εταιρειών που αναφέρθηκαν παραπάνω, ανήκει σε εταιρεία, οι μετοχές της οποίας βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4514/2018, για τη χορήγηση της απαλλαγής, δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση των φυσικών προσώπων για την εταιρεία αυτή, κατά το ποσοστό συμμετοχής της.

Επιπλέον, για την απαλλαγή από την καταβολή του Ε.Φ.Α., δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση των φυσικών προσώπων κατά το ποσοστό συμμετοχής τους, αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των ανωνύμων εταιρειών, εταιρειών περιορισμένης ευθύνης και προσωπικών εταιρειών που αναφέρθηκαν παραπάνω, κατέχουν ή διαχειρίζονται:

- πιστωτικά ιδρύματα, συμπεριλαμβανομένων και των ταμειυτηρίων ή ταμείων παρακαταθηκών και δανείων
- ασφαλιστικά ταμεία
- ασφαλιστικές εταιρείες
- αμοιβαία κεφάλαια
- ευρωπαϊκά μακροπρόθεσμα επενδυτικά κεφάλαια που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2015/760 (ELTIFS) και οι διαχειριστές αυτών
- διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (Δ.Ο.Ε.Ε.) που διέπονται από τον Ν. 4209/2013 ή/ και την Οδηγία 2011/61/Ε.Ε
- οργανισμοί εναλλακτικών επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.) τους οποίους διαχειρίζονται Δ.Ο.Ε.Ε. που διέπονται από τον Ν. 4209/2013 ή/και την Οδηγία 2011/61/Ε.Ε

- εταιρείες διαχείρισης οργανισμών συλλογικών επενδύσεων που διέπονται από τον Ν. 4099/2012 και την Οδηγία 2009/65/EK
- οργανισμοί συλλογικών επενδύσεων (Ο.Σ.Ε.Κ.Α.) που διέπονται από τον Ν. 4099/2012 και την Οδηγία 2009/65/EK
- εταιρείες επιχειρηματικών κεφαλαίων (EUVECA) που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 345/2013 και οι διαχειριστές αυτών
- ευρωπαϊκά ταμεία κοινωνικής επιχειρηματικότητας (EUSEF) που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 346/2013 και οι διαχειριστές αυτών
- εταιρείες διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων και εταιρείες διαχείρισης ή/και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών επί κεφαλαίων ή/και αμοιβαίων κεφαλαίων, η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος ή σε κράτος που δεν έχει αξιολογηθεί από το Παγκόσμιο Φόρουμ για τη Διαφάνεια και την Ανταλλαγή Πληροφοριών για φορολογικούς σκοπούς και εποπτεύονται από αρχή της χώρας της έδρας τους.

Ακόμα, απαλλαγή χορηγείται και αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μεριδίων των ανωνύμων εταιρειών, εταιρειών περιορισμένης ευθύνης και προσωπικών εταιρειών που αναφέρθηκαν παραπάνω, κατέχει ή διαχειρίζεται άλλη ανώνυμη εταιρεία, εταιρεία περιορισμένης ευθύνης ή προσωπική εταιρεία (για την οποία θα πρέπει, επίσης, να ισχύουν οι ίδιες ως άνω προϋποθέσεις) με έδρα, σύμφωνα με το καταστατικό της, σε άλλη εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης χώρα, που δεν ανήκει στη λίστα των μη συνεργάσιμων κρατών.

Τέλος, εξαιρούνται από την υποχρέωση καταβολής του Ε.Φ.Α. και εταιρείες που **έχουν την έδρα τους**, σύμφωνα με το καταστατικό τους, **σε τρίτη χώρα εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης** που δεν ανήκει στη λίστα των μη συνεργάσιμων κρατών, εφόσον συντρέχουν οι αναφερόμενες κατά τα παραπάνω για τις ανώνυμες εταιρείες, τις εταιρείες περιορισμένης ευθύνης και τις προσωπικές εταιρείες προϋποθέσεις.

Στο σημείο αυτό διευκρινίζεται, ότι ως μη συνεργάσιμα κράτη νοούνται εκείνα, που ορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν. 4172/2013 (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος), ενώ τον Ιανουάριο κάθε έτους δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως κατάλογος με αυτά, κατόπιν σχετικής απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, ύστερα από τη διαπίστωση των προϋποθέσεων που προβλέπονται στις οικείες φορολογικές νομοθετικές διατάξεις. Επισημαίνεται, ότι για το φορολογικό έτος 2020, δεν έχει μέχρι σήμερα καθοριστεί η λίστα των μη συνεργάσιμων καρτών με σχετική απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

Από τις προαναφερθείσες περιπτώσεις, ορισμένες νομικές οντότητες και νομικά πρόσωπα, απαλλάσσονται μεν από την υποχρέωση καταβολής του Ε.Φ.Α., εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που αναλυτικά μνημονεύονται παραπάνω, υποχρεούνται δε στην υποβολή σχετικής απαλλακτικής δήλωσης, προσκομίζοντας τα απαιτούμενα κατά περίπτωση δικαιολογητικά έγγραφα. Πρόκειται, μεταξύ άλλων, για ανώνυμες εταιρείες και εταιρείες περιορισμένης ευθύνης που έχουν ως σκοπό, σύμφωνα με το καταστατικό τους, την αγορά, διαχείριση, επένδυση και εκμετάλλευση ακινήτων και ναυτιλιακές και πλοιοκτήτριες εταιρείες. Εννοείται, ότι τα λοιπά νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες, σύμφωνα με τα οριζόμενα ανωτέρω, απαλλάσσονται πλήρως, τόσο από την υποχρέωση καταβολής του φόρου, όσο και από την υποχρέωση υποβολής σχετικής δήλωσης, εφόσον βέβαια, συντρέχουν οι συγκεκριμένες κατά περίπτωση προϋποθέσεις.

Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων καθορίζονται τα απαιτούμενα κατά περίπτωση δικαιολογητικά για την εφαρμογή των παραπάνω. Κατά καιρούς, έχουν εκδοθεί οι ΠΟΛ. 1093/2010, 1114/2011, 1112/2011, 1035/2013, ενώ ιδιαίτερα σημαντική και ισχύουσα από το έτος 2017 είναι η ΠΟΛ 1056/07-04-2017 (ΦΕΚ τ. Β 1325/19-04-2017), όπως τροποποιήθηκε με την ΠΟΛ. 1081/10-05-2018 (ΦΕΚ τ. Β 1768/18-05-2018), με ισχύ από 01-01-2018. Τονίζεται, ότι προκειμένου να ισχύσουν οι εξαιρέσεις από τον Ε.Φ.Α., όλες οι απαιτούμενες προϋποθέσεις θα πρέπει να πληρούνται κατά το κρίσιμο χρονικό σημείο της 1^{ης} Ιανουαρίου εκάστου έτους φορολογίας και τα σχετικά δικαιολογητικά έγγραφα να εκδίδονται κάθε χρόνο μέχρι την καταληκτική ημερομηνία υποβολής της οικείας φορολογικής δήλωσης, συμπεριλαμβανομένων τυχόν παρατάσεων αυτής.

2.6.3. Φορολογικός Συντελεστής - Διαδικασία επιβολής του Ε.Φ.Α.

Ο Ε.Φ.Α. ανέρχεται σε ποσό που ισούται με 15% επί της αξίας που έχουν τα ανήκοντα στο υπόχρεο νομικό πρόσωπο, ακίνητα και εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας, οι διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 3091/2002 παραπέμπουν στις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 2961/2001 περί κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών. Με άλλα λόγια, ο **φορολογικός συντελεστής 15%** επιβάλλεται επί της αντικειμενικής ή αγοραίας αξίας, όπως αυτή προσδιορίζεται, κατά τα ανωτέρω αναφερόμενα για σκοπούς φορολογίας μεταβίβασης, κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών (ενότητες 1.2., 1.3.6., 1.4.5., 1.5.5.), το κρίσιμο χρονικό σημείο της 1^{ης} Ιανουαρίου εκάστου έτους φορολογίας, δίχως να λαμβάνεται υπόψη ούτε το αναγραφόμενο επί του συμβολαίου ποσό αγοράς του ακινήτου, ούτε η αξία που προκύπτει από αναπροσαρμογή των παγίων.

Η δήλωση του Ε.Φ.Α., απαλλακτική και μη, υποβάλλεται μέχρι την 20^η Μαΐου του έτους φορολογίας, ηλεκτρονικά μέσω της οικείας διαδικτυακής εφαρμογής της Α.Α.Δ.Ε. Ο αναλογών φόρος καταβάλλεται εφάπαξ, εντός προθεσμίας τριών εργάσιμων ημερών από την υποβολή της δήλωσης, διαφορετικά η οικεία δήλωση θεωρείται απαράδεκτη και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα. Σε συνδυασμό με τα προαναφερθέντα για το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, διευκρινίζεται, ότι, ακίνητα τα οποία αποκτήθηκαν από το υπόχρεο νομικό πρόσωπο μετά την 1η Ιανουαρίου και μέχρι την υποβολή της δήλωσης το μήνα Μάιο, δεν συμπεριλαμβάνονται στη δήλωση του έτους απόκτησής τους, αλλά του επομένου έτους και αντίστροφα ακίνητα που ανήκουν στην εταιρεία την 1η Ιανουαρίου του έτους και μεταβιβάζονται μεταγενέστερα μέχρι τις 20 Μαΐου του ίδιου έτους, συμπεριλαμβάνονται στη δήλωση του έτους αυτού.

Συνυπεύθυνα εις ολόκληρον και αλληλεγγύως με τον υπόχρεο για την καταβολή του αναλογούντος φόρου είναι και τα παρένθετα πρόσωπα, όπως αυτά ορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 16 του Ν. 3091/2002. Ειδικότερα, παρένθετο πρόσωπο είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που συμμετέχει με οποιαδήποτε μορφή ή ποσοστό σε νομικό πρόσωπο υπόχρεο στο φόρο, που έχει κυριότητα ή επικαρπία σε ακίνητο ή συμμετέχει σε τρίτο νομικό πρόσωπο που έχει κυριότητα ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο ή παρεμβάλλεται με οποιονδήποτε τρόπο στη σειρά των συμμετοχών στο κεφάλαιο του υπόχρεου νομικού προσώπου. Σκοπός της διάταξης αυτής είναι η εξασφάλιση του Δημοσίου κατά την είσπραξη του αναλογούντος φόρου, αφού θα έχει τη δυνατότητα, σε περίπτωση μη καταβολής αυτού από το υπόχρεο νομικό πρόσωπο, να στραφεί κατά τρίτων προσώπων, περισσότερο φερέγγυων απ' ότι μια πιθανή εξωχώρια εταιρεία ιδιοκτήτρια ακινήτων.

Τέλος, προς διασφάλιση του Δημοσίου, προβλέπεται, ότι σε περίπτωση μεταβίβασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων από το υπόχρεο την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας νομικό πρόσωπο σε τρίτον, ο τελευταίος νέος κύριος ή επικαρπωτής, ευθύνεται εις ολόκληρον με τον υπόχρεο για την καταβολή του αναλογούντος φόρου, συμπεριλαμβανομένων τυχόν προσαυξήσεων. Αυτό πρακτικά σημαίνει, ότι ο υποψήφιος αγοραστής ενός ακινήτου που ανήκει σε νομικό πρόσωπο, θα πρέπει, πριν την ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας, να προβαίνει σε έλεγχο, προκειμένου να διαπιστώσει αν η πωλήτρια εταιρεία υπόκειται ή όχι στον ειδικό φόρο και εάν ναι, αν τον έχει καταβάλει, για όλες τις χρήσεις από 01-01-2003 και εξής.

Κεφάλαιο 3: Φορολογία Εισοδήματος από ακίνητα

3.1. Εισαγωγή

Η φορολογία επί των ακινήτων δεν εξαντλείται μόνο στους φόρους μεταβίβασης και κατοχής, όπως εξετάστηκαν παραπάνω, αλλά συμπεριλαμβάνει και τη φορολογία εισοδήματος, στο βαθμό που κάθε ακίνητο αποφέρει εισόδημα στον κάτοχό του. Το εισόδημα αυτό μπορεί να έχει τη μορφή πραγματικού ή τεκμαρτού εισοδήματος που απορρέει από την αξιοποίηση και εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας, όπως συμβαίνει στην περίπτωση εκμίσθωσης ή δωρεάν παραχώρησής της, είτε τη μορφή του κέρδους που αποκομίζει ο φορολογούμενος από την πώληση της ακίνητης περιουσίας του σε τιμή που υπερβαίνει εκείνη με την οποία την απέκτησε (υπεραξία).

3.2. Εισόδημα από ακίνητη περιουσία

Βασικό νομοθέτημα που διέπει τα σχετικά με τη φορολογία εισοδήματος που προέρχεται από την ακίνητη περιουσία είναι ο Ν. 4172/2013 (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος), με ισχύς για τα φορολογικά έτη από 1^η Ιανουαρίου 2014 και έπειτα.

Όπως προκύπτει από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 35 και 39 του Κ.Φ.Ε., το εισόδημα από ακίνητη περιουσία δεν αποτελεί αυτοτελή πηγή εισοδήματος, αλλά υποκατηγορία του εισοδήματος από κεφάλαιο. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 35, «το εισόδημα από κεφάλαιο περιλαμβάνει και το εισόδημα από ακίνητη περιουσία», το οποίο, στο άρθρο 39, ορίζεται ως «εισόδημα, σε χρήμα ή σε είδος, που προκύπτει από την εκμίσθωση ή την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτων. Ειδικότερα το εισόδημα αυτό προκύπτει από:

α) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης γης ή ακινήτων συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων, κατασκευών και κάθε είδους εγκαταστάσεων και εξοπλισμού τους

β) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης μεταλλείων, λατομείων, δασικών και αγροτικών εκτάσεων στις οποίες περιλαμβάνονται λιβάδια, καλλιεργήσιμες γαίες, βοσκήσιμες γαίες, καθώς και κάθε είδους κατασκευές ή εγκαταστάσεις που είναι στην επιφάνεια του εδάφους ή κάτω από αυτή, όπως τα ιχθυοτροφεία, οι λίμνες, οι δεξαμενές, οι πηγές και τα φρέατα

γ) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης από την παραχώρηση χώρου για την τοποθέτηση κάθε είδους διαφημιστικών επιγραφών

δ) Εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης κοινόχρηστων χώρων σε ακίνητα.».

Επισημαίνεται, ότι από 01-01-2017, στο παραπάνω εισόδημα περιλαμβάνονται και τυχόν μισθώματα που αποκτώνται από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού (Airbnb), όπως αυτή προβλέπεται στις διατάξεις του άρθρου 111 του Ν. 4446/2016 και η οποία ειδικά τα τελευταία έτη προτιμάται από αρκετούς ιδιοκτήτες ακινήτων ως σημαντική πηγή εσόδων. Πιο συγκεκριμένα στο άρθρο 39Α Κ.Φ.Ε. προβλέπεται ότι «*το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016 είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39 και της παρ. 4 του άρθρου 40 του Ν. 4172/2013, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων*», ενώ «*σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του Ν. 4172/2013..... Το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία*».

Από 01-01-2015 και μετά, τα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας, τα οποία δεν έχουν εισπραχθεί από τον δικαιούχο, δεν συνυπολογίζονται στο συνολικό εισόδημά του, εφόσον έως την προθεσμία υποβολής της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, έχει εκδοθεί εις βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης χρήσης μίσθιου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή έχει ασκηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων. Τα εισοδήματα αυτά φορολογούνται στο έτος και κατά το ποσό που αποδεδειγμένα εισπράχθηκαν. Τα ως άνω ανείσπρακτα εισοδήματα από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας μπορούν να δηλωθούν μόνο από φυσικά πρόσωπα που αποκτούν εισόδημα από την εκμίσθωση / υπεκμίσθωση ακίνητης περιουσίας, προκειμένου να μη συνυπολογιστούν στο εισόδημά τους. Δεν ισχύει το ίδιο και για τα νομικά πρόσωπα / νομικές οντότητες.

Αναφορικά με το εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση ή δωρεάν παραχώρηση, προβλέπεται τεκμαρτός υπολογισμός, ήτοι το εισόδημα αυτό τεκμαίρεται ότι συνίσταται σε ποσοστό 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου (τεκμαρτό εισόδημα), με εξαίρεση α) το τεκμαρτό εισόδημα που αφορά δωρεάν παραχώρηση κατοικίας επιφανείας μέχρι 200 τ.μ., προκειμένου να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά ως κύρια κατοικία και μόνο προς ανιόντες ή κατιόντες και β) το τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από τη δωρεάν παραχώρηση της χρήσης ακινήτων στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ., που απαλλάσσονται από το φόρο.

Από το προσδιοριζόμενο κατά τα παραπάνω ακαθάριστο εισόδημα από ακίνητα, εκπίπτουν, υπό προϋποθέσεις, οι ακόλουθες δαπάνες που αναγνωρίζει για κάθε ακίνητο ο Έλληνας νομοθέτης στις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 39 Κ.Φ.Ε. και ειδικότερα: α) ποσοστό 5% για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης ή άλλες πάγιες και λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου, αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι φυσικό πρόσωπο β) ποσοστό 75% για κάθε είδους δαπάνες, αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι Ν.Π.Δ.Δ. ή τα κάθε είδους ιδρύματα, ενώ ειδικά για το Άγιο Όρος το ποσοστό της έκπτωσης ανέρχεται σε 100% γ) ποσοστό 75% για δαπάνες επισκευής, συντήρησης, ανακαίνισης, καθώς και για πάγιες και λειτουργικές δαπάνες, αν ο εκμισθωτής ή ο παραχωρών είναι Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα δ) το μίσθωμα που καταβάλλεται στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης ε) ποσοστό 10% για δαπάνες αντιπλημμυρικών έργων και έργων αποξήρανσης ελών στ) το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλει, βάσει νόμου, ο εκμισθωτής στο μισθωτή για τη λύση της μισθωτικής σχέσης του ακινήτου. Επιπλέον, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περ. η του άρθρου 23 Κ.Φ.Ε., από τα ακαθάριστα έσοδα των φυσικών προσώπων που αποκτούν εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, καθώς και των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, εκπίπτει, ως επιχειρηματική δαπάνη, το τεκμαρτό μίσθωμα σε περίπτωση ιδιόχρησης μέχρι ποσοστού 3% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

Το ποσό που θα απομείνει μετά την αφαίρεση των παραπάνω δαπανών από το ακαθάριστο εισόδημα, αποτελεί το καθαρό φορολογητέο εισόδημα από ακίνητη περιουσία, το οποίο φορολογείται με διαφορετικό τρόπο, αναλόγως αν το υπόχρεο σε φόρο πρόσωπο είναι φυσικό ή νομικό. Πιο συγκεκριμένα, για τα **φυσικά πρόσωπα**, το καθαρό εισόδημα από ακίνητη περιουσία, όπως προκύπτει κατά τα παραπάνω, δεν προστίθεται στα λοιπά εισοδήματα του φορολογούμενου, ώστε εν συνεχεία να φορολογηθεί ενιαία, αλλά φορολογείται αυτοτελώς, σύμφωνα με την ακόλουθη διακεκριμένη φορολογική κλίμακα (άρθρο 40 § 4 Κ.Φ.Ε.):

Κλιμάκια Εισοδήματος από ακίνητη περιουσία (σε €)	Φορολογικός Συντελεστής Κλιμακίου (%)	Φόρος Κλιμακίου (σε €)	Συνολικό Φορολογητέο Εισόδημα (σε €)	Συνολικό ποσό Φόρου που αναλογεί (σε €)
0 - 12.000	15	1.800	12.000	1.800
12.001 - 35.000	35	8.050	35.000	9.850
35.001 -	45			

Επιπλέον, τα εισοδήματα των φυσικών προσώπων από ακίνητη περιουσία αθροίζονται με τα λοιπά εισοδήματα αυτών από κάθε άλλη πηγή και για συνολικό ποσό εισοδήματος που υπερβαίνει

τις 30.000 € επιβαρύνονται με ειδική εισφορά αλληλεγγύης με κλίμακα συντελεστών από 2% έως και 10%, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 43Α Κ.Φ.Ε.

Ο ως άνω τρόπος φορολόγησης του καθαρού εισοδήματος από ακίνητη περιουσία δεν εφαρμόζεται στα **νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες** του άρθρου 45 Κ.Φ.Ε., για τα οποία, όλα τα έσοδα που αποκτούν θεωρούνται έσοδα από επιχειρηματική δραστηριότητα, κατά τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του άρθρου 47 Κ.Φ.Ε. Συνεπώς, το εισόδημα από ακίνητη περιουσία των νομικών προσώπων / νομικών οντοτήτων, θα προστεθεί στα υπόλοιπα εισοδήματα τους, όπως αυτά τηρούνται στα οικεία λογιστικά βιβλία και αφού αφαιρεθούν οι δαπάνες και αναμορφωθούν φορολογικά, το ενιαίο φορολογητέο εισόδημα που θα προκύψει θα φορολογηθεί ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα με τους προβλεπόμενους στο άρθρο 58 Κ.Φ.Ε. φορολογικούς συντελεστές (βασικός φορολογικός συντελεστής 24%).

3.3. Εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας

3.3.1. Εισαγωγή – Ιστορική αναδρομή

Ως φόρος υπεραξίας ή αυτομάτου υπερτιμήματος, όπως αποκαλείτο κατά το παρελθόν, ορίζεται ο φόρος που επιβάλλεται στο εισόδημα από την υπεραξία μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας που αποκτά ο πωλητής αυτής. Αιτία επιβολής του φόρου αυτού αποτελεί το γεγονός ότι η τιμή πώλησης ενός ακινήτου είναι κατά κανόνα μεγαλύτερη από την τιμή κτήσης του και συνεπώς η διαφορά αυτή θεωρείται κέρδος του πωλητή που θα πρέπει να φορολογηθεί.

Ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήσεως των ακινήτων εμφανίζεται για πρώτη φορά στη χώρα μας το έτος 1919, έτος ριζικής αναμόρφωσης και εκσυγχρονισμού του φορολογικού μας συστήματος, με τον Ν. 1642, για να καταργηθεί λίγα χρόνια αργότερα με τον Ν. 4225/1929, ο οποίος σε αντικατάσταση του υπό εξέταση φόρου, εισήγαγε τον ειδικό φόρο μεταβίβασης ακινήτων εξ επαχθούς αιτίας, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω στην ενότητα 1.3.1. Ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος επανεισάγεται με το ν.δ. 278/1941 και ξανακαταργείται με τον Ν. 1012/1943. Εν συνεχεία, επιβάλλεται εκ νέου με το ν.δ. 2709/1953 και επειδή ο φορολογικός αυτός νόμος κρίθηκε αντισυνταγματικός με τις υπ' αριθ. 1106/1964, 1311/1964, 1314/1964 και 85/1965 αποφάσεις του ΣτΕ, τελικά καταργείται με την παρ. 1 του άρθρου 11 του Ν. 4459/1965. Με τον τελευταίο νόμο επαναθεσπίστηκε φόρος επί του αυτομάτου υπερτιμήματος μεταβιβαζομένων εξ επαχθούς αιτίας ακινήτων, ο οποίος θεωρήθηκε ανεπιτυχής, γιατί προέβλεπε τη φορολόγηση της υπεραξίας μόνο των αστικών ακινήτων, δεν λάμβανε καθόλου υπόψη τον αποπληθωρισμό της αξίας αυτών, ούτε θέσπιζε διαβάθμιση του φορολογικού συντελεστή, με αποτέλεσμα να καταργηθεί και αυτός μετά την

παρέλευση σύντομου χρονικού διαστήματος με τον Α.Ν. 82/1967. Φόροι επί της υπεραξίας ακινήτων προβλέπονταν και σε επίπεδο τοπικής φορολογίας δυνάμει διατάξεων του από 24-09/20-10-1958 διατάγματος «περί κωδικοποιήσεως εις ενιαίον κείμενον των ισχυουσών διατάξεων περί προσόδων των Δήμων και Κοινοτήτων», σύμφωνα με τις οποίες επιβαλλόταν φόρος επί της υπεραξίας που αποκτούσαν τα ακίνητα συνεπεία εκτέλεσης ιδιαίτερος σημαντικών δημοτικών και κοινοτικών έργων ή τροποποίησης του σχεδίου πόλεως. Ωστόσο και αυτές οι διατάξεις καταργήθηκαν με τον Ν. 1828/1989. Μετέπειτα, φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος ακινήτων εισάγεται και πάλι με τον Ν. 1882/1990 για να καταργηθεί για μία ακόμα φορά με τον Ν. 2362/1995. Με τις διατάξεις των άρθρων 2 έως και 10 του Ν. 3427/2005 έγινε νέα προσπάθεια επαναφοράς του, αλλά καταργήθηκε εκ νέου με το άρθρο 23 του Ν. 3842/2010.

Τέλος, από 01-01-2014 εισάγονται και πάλι διατάξεις για τη φορολόγηση του εισοδήματος από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου. Συγκεκριμένα πρόκειται για τα σχετικά προβλεπόμενα στο άρθρο 41 Κ.Φ.Ε., τα οποία αναλύονται ακριβώς παρακάτω.

3.3.2. Φορολογία εισοδήματος από υπεραξία μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας

Ως υπεραξία νοείται η αύξηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας του φορολογούμενου μεταξύ δύο χρονικών σημείων, η οποία δεν οφείλεται στην οικονομική δραστηριότητα του κατόχου της (γι' αυτό άλλωστε ονομαζόταν και κατά το παρελθόν αυτόματη υπερτίμηση), αλλά σε εξωτερικούς, κοινωνικούς κυρίως παράγοντες, όπως η αύξηση του πληθυσμού, η αστικοποίηση, η επέκταση του σχεδίου πόλεως, ο εξωραϊσμός μιας συγκεκριμένης περιοχής συνεπεία εκτελέσεως δημοσίων έργων κ.ά. Ειδικά στην περίπτωση της μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας, που εξετάζεται στην παρούσα ενότητα, υπεραξία συνιστά η διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης και της αρχικής τιμής κτήσεως αυτής. Παράλληλα με την αύξηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας, αυξάνεται και η φοροδοτική ικανότητα του φορολογούμενου που θα πρέπει για αυτό ακριβώς το λόγο να επιβαρυνθεί φορολογικά. Συνεπώς, ο υπό εξέταση φόρος δεν έχει περιοδικό χαρακτήρα, αλλά η επιβολή του συνδέεται με ένα μεμονωμένο γεγονός, αυτό της μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας.

Αντικείμενο του φόρου είναι *«κάθε εισόδημα που προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης με επαχθή αιτία ακίνητης περιουσίας ή ιδανικών μεριδίων αυτής ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακίνητης περιουσίας ή ιδανικού μεριδίου αυτού ή συμμετοχών οι οποίες έλκουν άνω του 50% της αξίας τους άμεσα ή έμμεσα από ακίνητη περιουσία και δεν συνιστά επιχειρηματική δραστηριότητα»*, καθώς και *«η αγοραία αξία του κτίσματος που έχει ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου με δαπάνες του μισθωτή και περιέρχεται στην κατοχή του τρίτου με τη λήξη ή διακοπή της μισθωτικής σχέσης»*.

Υποκείμενα του φόρου είναι μόνο φυσικά πρόσωπα που αποκτούν το εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης ακινήτων τους, στο βαθμό που δεν συνιστά εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Αντίστοιχο εισόδημα που τυχόν αποκτούν νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες από την ίδια αιτία, θεωρείται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και φορολογείται με τις γενικές διατάξεις.

Για σκοπούς εφαρμογής της παρούσας φορολογίας, ως μεταβίβαση νοείται: α) η μεταβίβαση της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή πραγματικής δουλείας β) η σύσταση επικαρπίας, οίκησης ή άλλης δουλείας γ) η παραίτηση από την κυριότητα ακινήτου ή από εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, δ) η μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης ε) η μεταγραφή δικαστικής απόφασης σύμφωνα με το άρθρο 949 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, λόγω μη εκτέλεσης προσυμφώνου μεταβίβασης ή η απόκτηση πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή πραγματικής δουλείας, επικαρπίας, οίκησης ή άλλης δουλείας, καθώς και τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης με αυτοσύμβαση στ) η εκποίηση ακινήτου συνεπεία εκούσιου πλειστηριασμού και ζ) η εισφορά ακίνητης περιουσίας για την κάλυψη ή την αύξηση κεφαλαίου νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας. Αντίθετα, δεν θεωρούνται μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας: α) η μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται στον εντολέα δικαίωμα κυριότητας επί ακινήτου λόγω υπερβάσεως της εντολής από τον εντολοδόχο β) η μεταγραφή δικαστικής απόφασης με την οποία ακυρώνεται σύμβαση μεταβίβασης ακινήτου λόγω εικονικότητας γ) η επικύρωση ανώμαλων δικαιοπραξιών δ) η αυτούσια διανομή ή συνένωση ακινήτων ή πράξη σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, εφόσον δεν μεταβάλλονται τα ποσοστά συνιδιοκτησίας ανά συνιδιοκτήτη και ε) η ανταλλαγή ποσοστών ακίνητης περιουσίας επί κτηθέντων λόγω κληρονομικής διαδοχής ή γονικής παροχής ή από συζύγους κατά τη διάρκεια της έγγαμης συμβίωσης.

Ως τιμή κτήσης θεωρείται α) το τίμημα ή η αξία του ανταλλάγματος, όπως προκύπτει από το οικείο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, στην περίπτωση κτήσης λόγω μεταβίβασης με επαχθή αιτία β) η αξία επί της οποίας υπολογίστηκε ο φόρος κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής ή χορηγήθηκε απαλλαγή από αυτόν, όπως προκύπτει από το οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο ή οποιοδήποτε άλλο δημόσιο έγγραφο, στην περίπτωση κτήσης λόγω κληρονομικής διαδοχής ή μεταβίβασης με χαριστική αιτία και γ) η αξία που προκύπτει από τον εξής μαθηματικό τύπο σε κάθε άλλη περίπτωση: Τιμή Κτήσης = Τιμή Μεταβίβασης X ΔΤΚατ¹² έτους κτήσης / ΔΤΚατ προηγούμενου της μεταβίβασης έτους.

¹² Ως ΔΤΚατ νοείται ο μέσος Δείκτης Τιμών Κατοικιών Αστικών Περιοχών της περιόδου Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου κάθε έτους, όπως ανακοινώνεται από την Τράπεζα της Ελλάδος. Αν κατά το χρόνο της

Ως τιμή πώλησης θεωρείται α) το τίμημα που αναγράφεται στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο κατά το χρόνο της μεταβίβασης β) η αντικειμενική αξία της ακίνητης περιουσίας που αποτελεί το αντάλλαγμα για κάθε συμβαλλόμενο και εφόσον αυτή δεν υφίσταται, η φορολογητέα αξία, στην περίπτωση της ανταλλαγής ακινήτων και γ) η αντικειμενική αξία του κτίσματος, στην περίπτωση που περιέρχεται στην κατοχή τρίτου κτίσμα που έχει ανεγερθεί στο έδαφος του με δαπάνες του μισθωτή.

Η υπεραξία που προκύπτει ως διαφορά μεταξύ της αρχικής τιμής κτήσης που κατέβαλε ο φορολογούμενος και της τιμής πώλησης, λαμβάνεται αποπληθωρισμένη, ήτοι απομειούμενη με την εφαρμογή συντελεστών απομείωσης, ανάλογα με τα έτη διακράτησης της ακίνητης περιουσίας από τον πωλητή, με αφορολόγητη απομειούμενη υπεραξία μέχρι 25.000 €, υπό την προϋπόθεση ότι ο φορολογούμενος διακράτησε το ακίνητο για τουλάχιστον 5 έτη. Οι συντελεστές αποπληθωρισμού εφαρμόζονται, γιατί ο νομοθέτης αναγνωρίζει ότι ποσοστό της διαφοράς μεταξύ τιμής πώλησης και τιμής κτήσης δεν αποτελεί πραγματικό κέρδος του υπόχρεου σε φόρο, αλλά θεωρείται ότι οφείλεται στον πληθωρισμό. Με αυτόν τον τρόπο ο φορολογούμενος επιβαρύνεται για την πραγματική ωφέλειά του και όχι για κέρδος που ουδέποτε απέκτησε, κατ' επιταγήν της αρχής της φοροδοτικής ικανότητας που καθιερώνεται στο άρθρο 4 § 5 Σ.

Το εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας επιβαρύνεται με **φορολογικό συντελεστή 15%**, με εξάντληση της φορολογικής υποχρέωσης. Το ποσό του φόρου παρακρατείται από τον συμβολαιογράφο που συντάσσει το σχετικό μεταβιβαστικό συμβόλαιο και αποδίδεται από αυτόν στο δημόσιο. Τα σχετικά με τον τρόπο υποβολής, τον τύπο και το περιεχόμενο της δήλωσης υπολογισμού του φόρου υπεραξίας, τη διαδικασία παρακράτησης και απόδοσης του αναλογούντος φόρου από τους συμβολαιογράφους και λοιπά ζητήματα προβλέπονται στις ΠΟΛ 1119/25-04-2014 (ΦΕΚ τ. Β 1035/25-04-2014) και ΠΟΛ 1121/25-04-2014 (ΦΕΚ τ. Β 1036/25-04-2014). Πρακτικά, ο φόρος υπεραξίας δεν έχει εφαρμοστεί από τη θέσπισή του με το άρθρο 41 του Κ.Φ.Ε. μέχρι και σήμερα, καθώς με συνεχείς τροποποιήσεις των οικείων φορολογικών νομοθετικών διατάξεων η ισχύς του αναστέλλεται συνεχώς σε μία προσπάθεια τόνωσης της αγοράς ακινήτων στα χρόνια της οικονομικής ύφεσης. Με την τελευταία τροποποίηση του άρθρου 72 § 33 του Ν. 4172/2013 δυνάμει του άρθρου 28 του Ν. 4646/2019, η ισχύς του άρθρου 41 έχει ανασταλεί μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2022.

μεταβίβασης δεν έχει δημοσιευθεί μέσω ΔΤΚατ, λαμβάνεται υπόψη ο σχετικός δείκτης του αμέσως προηγούμενου έτους.

III. Σύνοψη

Τα παραπάνω κεφάλαια του Α μέρους της παρούσας διπλωματικής εργασίας στοχεύουν σε μία συνολική παρουσίαση του ισχύοντος στη χώρα μας νομοθετικού πλαισίου που διέπει τη φορολογία ακινήτων, κάθε μορφής και χρήσης. Τα ακίνητα ως φορολογικό αντικείμενο αποτελούν για το σύγχρονο Κοινωνικό Κράτος Δικαίου σημαντική πηγή άντλησης δημοσίων εσόδων με σκοπό την κάλυψη λειτουργικών αναγκών. Η φορολόγηση της μεταβίβασης των ακινήτων, της κατοχής των ακινήτων και του εισοδήματος που αποκτάται από την εκμετάλλευση των ακινήτων, όπως καταγράφησαν παραπάνω, ως απόρροια της ανάγκης χρηματοδότησης των κρατικών δαπανών, συνιστούν αιματηρή και δυσβάστακτη πολλές φορές επιβάρυνση των ιδιοκτητών και των δικαιούχων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, αλλά και μια μορφή περιορισμού του δικαιώματος ιδιοκτησίας. Ειδικότερα, το δικαίωμα της ιδιοκτησίας αποτελεί ατομικό δικαίωμα του ανθρώπου, κατοχυρωμένο σε εθνικό και υπερεθνικό επίπεδο στα άρθρα 17 § 1 Σ, 1000 ΑΚ, 17 της Οικουμενικής Διακήρυξης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, διασφαλίζοντας την ατομικότητα του ανθρώπου και παρέχοντάς του, ως μία από τις αποτελεσματικότερες εγγυήσεις για την ελεύθερη ανάπτυξη της προσωπικότητας του, τη δυνατότητα να διαμορφώσει ελεύθερα τη ζωή του με δική του βούληση αλλά και ευθύνη. Αναμφίβολα, η επιβολή και είσπραξη των πάσης φύσεως φόρων επί ακινήτων, ως μορφή συμμετοχής της ιδιοκτησίας στα δημόσια βάρη που προβλέπεται συνταγματικά στο άρθρο 4 § 5 Σ, κατ' αρχάς περιορίζει και θυσιάζει, επιτρεπτός, το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Το τελευταίο, αναπόφευκτα προσβάλλεται και περιορίζεται συνεπεία της αναγκαιότητας επιβολής φορολογικών βαρών προς πορισμό δημοσίων εσόδων, ωστόσο καθίσταται επιτακτική η χάραξη ορίων, ώστε να μην οδηγούμαστε από μία νόμιμη και ανεκτή προσβολή της ιδιοκτησίας σε υπερβολική περιστολή της που αγγίζει τα όρια της δήμευσής της. Κοντολογίς, σε μια σύγχρονη δημοκρατική κοινωνία, το Κράτος, κατά την άσκηση της φορολογικής εξουσίας του, δεν επιτρέπεται με την επιβολή των φόρων επί ακινήτων να προχωρά σε δήμευση της ακίνητης περιουσίας του φορολογούμενου, περιορίζοντας ουσιωδώς ή στερώνοντας του το δικαίωμα της περιουσίας και αναιρώντας την ουσία της ιδιοκτησίας, η οποία έγκειται στην απόλαυση, χρήση και κάρπωση των καρπών αυτής. Υπέρ της άποψης αυτής έχει ταχθεί και το ΣτΕ με σειρά αποφάσεών του¹³, αν και δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις που η δικαστική εξουσία απέρριψε ισχυρισμούς περί αντισυνταγματικότητας νομοθετικών φορολογικών διατάξεων, παρ' ότι καταφανώς είχαν δημευτικό χαρακτήρα και περιόριζαν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας του φορολογούμενου, καθώς η ικανοποίηση τέτοιων αιτημάτων θα ανέτρεπε το φορολογικό σύστημα της χώρα μας και θα προκαλούσε αιφνίδιες διαταραχές στα φορολογικά έσοδα του Κράτους. Ο Έλληνας φορολογικός νομοθέτης θα πρέπει να

¹³ ΣτΕ 1395/1956, 1396/1956, 2307/1963, 1131/1965

διατηρήσει τις ισορροπίες μεταξύ δικαιώματος ιδιοκτησίας και φορολογικής υποχρέωσης, σεβόμενος πάντοτε τα ατομικά δικαιώματα, τις συνταγματικές επιταγές, το ευρωπαϊκό και διεθνές δίκαιο και εξασφαλίζοντας την προστασία του φορολογούμενου.

Μέρος Β

Παθογένειες Ελληνικού Φορολογικού Συστήματος και Επιπτώσεις της Φορολογίας Ακινήτων στην Ελληνική Οικονομία και Επιχειρηματικότητα

Κεφάλαιο 4: Παθογένειες Ελληνικού Φορολογικού Συστήματος

4.1. Εισαγωγή

Ένα σημαντικό ζήτημα που δημιουργεί έντονο προβληματισμό γύρω από το παρόν και το μέλλον της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας μας είναι τα σοβαρά προβλήματα που αντιμετωπίζει το ελληνικό φορολογικό σύστημα. Φλέγον θέμα που κεντρίζει το ενδιαφέρον πληθώρας μελετητών για έρευνα και ανάλυση και χρειάζεται τις συμβουλές έμπειρων και εξειδικευμένων επιστημόνων για την αντιμετώπισή του. Οι συνεχώς αυξανόμενοι φορολογικοί συντελεστές που κάνουν τον Έλληνα πολίτη να στενάζει από τους δυσβάστακτους φόρους, η πολυνομία, η ασταθής φορολογική νομοθεσία και το χαμηλό επίπεδο του υπαλληλικού προσωπικού που στελεχώνει τις δημόσιες υπηρεσίες, αποτελούν ορισμένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα του ελληνικού φορολογικού συστήματος που αποτελούν τροχοπέδη για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας, κλονίζουν την εμπιστοσύνη των φορολογούμενων πολιτών απέναντι στο Κράτος Δικαίου, καλλιεργούν κλίμα έντονης δυσφορίας και ανασφάλειας και απομακρύνουν οιαδήποτε επιχειρηματική δραστηριότητα.

4.2. Υπερφορολόγηση

Το Ελληνικό Κράτος, ασκώντας φορολογική εξουσία, προσπαθεί, ειδικά τα τελευταία χρόνια της δυσμενούς, για τη χώρα μας, οικονομικής κρίσης, να επιτύχει τεράστια φορολογικά έσοδα, προκειμένου, αφενός να αποπληρώσει τους ξένους δανειστές και αφετέρου να καλύψει τις δημοσιονομικές του δαπάνες. Στην προσπάθειά της να επιτύχει τον παραπάνω στόχο, η χώρα μας αναδείχθηκε τα τελευταία χρόνια, σε πρωταθλήτρια στη φορολογική επιβάρυνση, όπως προκύπτει και από τη δημοσίευση στατιστικών του ΟΟΣΑ.

Πίνακας 1.4 Συνολικά φορολογικά έσοδα στις χώρες του ΟΟΣΑ (%ΑΕΠ)

Country	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Sweden	49.4	47.5	45	44.3	44.5	45.6	47.3	48.3	48.3	48.7	48.9	46.8	45.1	45.4	45.6	46.6	45.9	44.9	44	44	43.2	42.5	42.5	42.9	42.5	43.1	44.2	44.4	43.9
Denmark	44.4	43.8	44.1	45.5	46.5	46.5	46.7	46.7	47.3	47.9	46.9	45.9	45.4	45.6	46.4	48	46.5	46.4	44.8	45	44.8	44.8	45.5	45.9	48.5	46.1	45.7	45.7	44.9
Finland	42.9	44.4	44	43.5	45.5	44.5	45.7	45	44.8	44.3	45.8	43.2	43.3	42.4	41.8	42.1	42.2	41.5	41.2	40.9	40.8	42	42.7	43.6	43.8	43.9	44	43.3	42.7
France	41.2	41.6	41.6	42.7	42.8	42.3	43.5	43.7	43.5	44.2	43.4	43.1	42.4	42.2	42.4	42.9	43.3	42.5	42.3	41.5	42.1	43.3	44.4	45.4	45.4	45.3	45.4	46.1	46.1
Belgium	41.2	41.4	41	42.4	42.7	42.6	43	43.5	44.1	43.9	43.5	43.5	43.6	43.1	43.2	43.2	43	42.7	43.3	42.4	42.6	43.1	44.2	45.1	45.1	44.7	43.9	44.5	44.8
Norway	40.2	40.4	39.5	38.7	40	40	40	40.7	41.6	41.8	41.9	42.1	42.4	41.7	42.4	42.6	42.8	42.1	41.4	41.2	41.9	42	41.5	39.9	38.8	38.4	38.7	38.8	39
Netherlands	39.7	41.7	41.4	41.6	39.7	37.2	37.3	36.8	36.3	37.2	36.9	35.6	35	34.8	34.8	35	36	35.7	35.9	34.9	35.7	35.4	35.6	36.1	37	37	38.4	38.7	38.8
Austria	39.3	39.7	41.3	41.7	41.7	41.3	42.6	43.4	43.4	43.1	42.3	43.9	42.7	42.4	42	41	40.4	40.5	41.4	41	41	41.1	41.8	42.6	42.7	43	41.9	41.8	42.2
Italy	36.4	36.8	39.1	40.6	38.7	38.6	40.3	41.7	40	40.9	40.6	40.3	39.8	40.1	39.3	39.1	40.6	41.7	41.7	42.1	41.9	41.9	43.9	44.1	43.5	42.9	42.3	42.1	42.1
New Zealand	36.2	34.3	34.8	34.9	35.4	35.6	33.8	33.9	32.3	32.3	32.5	31.9	33.3	33.2	34.2	36.1	35.3	33.9	32.9	30.2	30.3	30.1	31.6	30.5	31.3	31.7	31.7	32.1	32.7
Canada	35.1	35.5	35.1	34.4	34.4	34.6	34.9	35.8	35.7	35.5	34.7	34.1	33.1	32.7	32.7	32.7	32.7	32.5	31.2	32.3	31	30.8	31.2	31.1	31.3	32.8	33.2	32.8	33
Germany	34.8	35	35.9	35.8	36.2	36.2	35.6	35.2	35.5	36.2	36.2	35	34.4	34.6	33.9	33.9	34.5	34.9	35.4	36.1	35	35.7	36.4	36.8	36.7	37	37.4	37.6	38.2
Luxembourg	33.5	31.5	32.2	34.2	34.7	34.9	35.1	36.5	37.3	36.2	36.9	37.5	37.4	37.5	36.5	37.8	35.7	36.1	36.7	38.2	37.4	37	38.4	38.3	37.6	37.4	37.9	38.7	40.1
United Kingdom	32.9	31.7	30.9	29.9	30.6	29.5	29.3	30	31.4	32.2	32.9	32.6	31.5	31.3	32.3	32.7	32.9	33	32.3	31.2	32.4	33.1	32.4	32.2	31.8	32.2	33.7	33.3	33.5
Ireland	32.4	32.9	33.3	33.3	34.3	31.7	32.3	31.4	30.8	30.9	30.8	28.6	27.3	27.9	28.9	29.4	30.8	30.4	28.5	27.3	27	27.4	27.6	28.3	28.5	23.1	23.4	22.5	22.3
OECD	31.9	32.4	32.7	33	33	33	33.2	33.4	33.6	33.8	33.8	33.2	33	32.9	32.9	33.4	33.5	33.6	32.9	32.2	32.3	32.6	33.1	33.4	33.6	33.7	34.4	34.2	34.3
Spain	31.6	31.9	32.9	32	32	31.3	31.7	31.9	32.5	33.1	33.2	32.8	33.2	33.1	34.1	35.1	35.9	36.4	32.1	29.7	31.2	31.2	32.1	32.9	33.6	33.6	33.3	33.7	34.4
Iceland	30.4	30.8	31.6	30.6	30.1	30.7	31.8	31.5	33.7	36	36	34.2	33.9	35.3	36.3	39.4	40.1	38.6	34.5	31.2	32.3	33.3	34	34.5	37.3	35.4	50.8	37.5	36.7
Japan	28.2	27.9	26.3	26.3	25.5	25.8	25.8	26.2	25.7	25.2	25.8	25.9	24.9	24.5	25.2	26.2	27	27.5	27.4	26	26.5	27.5	28.2	28.9	30.3	30.7	30.7	31.4	-
Australia	28.1	26.7	26.1	26.6	27.5	28.3	28.9	28.7	29.4	29.8	30.5	28.9	29.8	30	30.3	30	29.4	29.5	26.8	25.5	25.3	25.9	26.9	27.1	27.3	27.9	27.6	28.5	-
Portugal	26.5	27.5	29.5	28	28.8	29.3	30	29.9	30.2	31	31.1	30.8	31.2	31.3	30.2	30.8	31.3	31.8	31.7	29.9	30.4	32.3	31.8	34.1	34.3	34.4	34.1	34.4	35.4
United States	26	25.9	25.7	26	26.3	26.6	27	27.5	27.9	27.9	28.3	27.3	25	24.5	24.8	26.1	26.8	26.8	25.7	23	23.5	23.8	24	25.6	25.9	26.1	25.9	26.8	24.3
Greece	25.2	25.3	26.1	26.6	26.8	28.3	28.4	29.6	30.7	31.8	33.4	31.9	33.1	31.5	30.5	31.9	31	31.8	31.8	30.8	32	33.6	35.8	35.7	36	36.6	38.7	38.9	38.7
Switzerland	23.7	23.6	24	24.5	24.9	25.5	26	25.6	26.4	26.6	27.6	27	27.6	26.9	26.6	26.6	26.4	26.2	26.6	27	26.6	26.9	26.9	27	26.9	27.6	27.7	28.4	27.9
Korea	18.8	18.5	18.4	18.8	18.9	19.1	19.8	19.4	19.4	19.7	21.5	21.8	22	22.7	22	22.5	23.6	24.8	24.6	23.8	23.4	24.2	24.8	24.3	24.6	25.2	26.2	26.9	28.4
Chile	16.9	17.8	18.5	18.7	18.4	18.3	19.5	19	18.8	18.1	18.8	19	19.1	18.8	19.1	20.7	22	22.7	21.4	17.3	19.6	21.1	21.3	19.9	19.6	20.4	20.1	20.1	21.1
Turkey	14.5	15.2	16.3	16.5	16.2	16.4	18.5	20.2	20.6	22.6	23.6	25.6	24	25.2	23.3	23.4	23.6	23.1	23.1	23.5	24.8	25.9	24.9	25.3	24.6	25.1	25.3	24.9	24.4
Mexico	12.1	12.3	12.8	12	12	10.1	9.9	10.5	11	11.7	11.5	12.2	12.6	12.7	11.6	11.4	11.6	12	12.6	12.5	12.8	12.8	12.6	13.3	13.7	15.9	16.6	16.1	16.1
Czech Republic	-	-	-	37	35.7	34.7	33.3	33.6	32.5	33.3	32.4	32.5	33.4	34.3	34.7	34.5	34	34.2	33.5	32.3	32.5	33.3	33.7	34.1	33.1	33.3	34.2	34.9	35.3
Hungary	-	44.6	44.4	45.2	42.7	40.8	39.4	37.7	37.4	38.2	38.5	37.6	37.4	37.2	37	36.5	36.5	39.4	39.5	38.9	37.3	36.3	38.4	38	38	38.7	39.1	38.2	36.6
Estonia	-	-	-	-	-	36	34.1	34.1	34	32.5	31.1	30.4	31.2	30.9	31.2	30	30.5	31.3	31.4	34.9	33.3	31.5	31.7	31.6	32.1	33.2	33.5	32.8	33.2
Poland	-	34	36.2	39.2	36.4	36.6	36.6	36.1	35.3	35	32.9	32.9	33	32.5	31.9	33	33.6	34.6	34.1	31.2	31.4	31.8	32.1	31.9	31.9	32.4	33.5	34.1	35
Israel	-	-	-	-	-	35.5	34.9	35.4	34.4	34.2	34.9	34.8	34	33.3	33.4	33.7	34.3	34.2	32	29.8	30.7	30.9	30	30.8	31	31.2	31.1	32.5	31.1
Slovak Republic	-	-	-	-	-	39.6	38.6	36.5	36.1	34.8	33.6	32.7	32.8	32.5	31.5	31.3	29.3	29.2	29	28.9	28.1	28.6	28.3	30.3	31.1	32.1	32.3	33.1	33.1
Slovenia	-	-	-	-	-	38.4	37.2	36.1	36.9	37.3	36.6	36.8	37.2	37.3	37.4	38	37.6	37.1	36.4	36.2	36.9	36.5	36.8	36.4	36.2	36.3	36.5	36.3	36.4
Latvia	-	-	-	-	-	29.7	29.2	30.3	31.2	30.3	29.1	28.2	27.8	27.5	27.7	27.9	28.7	28.3	28	28.3	28.8	28.4	29.2	29.4	29.8	30.2	31.2	31.1	30.7
Lithuania	-	-	-	-	-	27.6	27.3	31.2	32.8	32.7	30.8	29.3	29	28.6	29	29.2	30.1	30	30.6	30.2	28.3	27.2	27	27	27.5	28.9	29.7	29.5	30.3

Όπως φαίνεται στον Πίνακα 1.3¹⁴, η Ελλάδα έχει υψηλότερη συνολική φορολογική επιβάρυνση που το έτος 2018 άγγιξε το 38,7% του ΑΕΠ, συναγωνιζόμενη, παραδόξως ανεπτυγμένες χώρες του ΟΟΣΑ, όπως η Γερμανία, η Σουηδία και η Φιλανδία, ενώ έχει υψηλότερη φορολογική επιβάρυνση ακόμη και από τις ΗΠΑ με 24,3% του ΑΕΠ. Επιπλέον, από τον ως άνω Πίνακα είναι εύκολα διαπιστώσιμη και η ανοδική πορεία της φορολογικής επιβάρυνσης τα τελευταία έτη στη χώρα μας.

Σε επίπεδο φορολογίας ακινήτων, που αποτελεί και το βασικό αντικείμενο της παρούσας εργασίας, η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας είναι ιδιαίτερη ελκυστική για τη φορολογική διοίκηση, καθώς αποτελεί διαχρονικά και σε παγκόσμιο επίπεδο μία από τις σημαντικότερες και σταθερότερες πηγές εσόδων για τον κρατικό προϋπολογισμό. Η φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων στη χώρα μας είναι πολλαπλή, καθώς, όπως προαναφέρθηκε, συμπεριλαμβάνει τη μεταβίβαση, την κατοχή και το εισόδημα που αποκτάται από ακίνητα, καθιστώντας κατ' αυτό τον τρόπο τη φορολογία των ακινήτων ένα εξαιρετικά πολύπλοκο φορολογικό αντικείμενο.

¹⁴ <https://www1.compareyourcountry.org/tax-revenues/en/0/675/datatable>

Επιπρόσθετα, δεν είναι λίγες οι κριτικές που έχει δεχτεί κατά καιρούς, καθώς έχει διατυπωθεί η άποψη ότι το διαχειριστικό κόστος τη φορολόγησης αυτής καθιστά μικρό το τελικό δημοσιονομικό όφελος.

Πίνακας 1.5 Έσοδα από φόρους επί της περιουσίας στις χώρες του ΟΟΣΑ (% ΑΕΠ)

Country	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Canada	3,5	3,7	3,9	3,9	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,6	3,3	3,7	3,6	3,5	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,9	4	3,9	3,9	
United States	3,1	3,2	3,2	3,1	3,1	3	3	3	3	3	2,9	3	3,1	3,1	3,1	3,2	3,2	3,2	3,2	3,3	3,2	3	3	3	3	2,9	3	4,3	3	
Luxembourg	2,8	2,4	2,6	2,7	2,7	2,5	2,7	2,9	3,3	3,6	3,9	3,6	3	2,8	2,9	3,2	3,3	3,5	2,7	2,5	2,6	2,6	2,7	2,8	2,9	3,3	3,5	3,7	3,9	
United Kingdom	2,7	2,4	2,3	3	3,2	3	3	3,1	3,3	3,5	3,8	3,7	3,8	3,7	3,8	3,9	4,1	4,1	3,8	3,8	3,9	3,9	3,9	4	4	4	4,1	4,2	4,1	
Japan	2,7	2,7	2,9	3,1	3,1	3,1	3	2,9	2,8	2,8	2,7	2,7	2,7	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	2,6	2,6	2,6	2,5	2,6	2,6	2,6	
France	2,6	2,6	3,2	2,8	2,9	3	3,1	3,2	3,2	3,3	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,3	3,4	3,5	3,5	3,3	3,4	3,6	3,7	3,9	4	4	4,2	4,2	4,4	4,1
Iceland	2,6	2,7	2,9	2,9	2,8	2,8	2,6	2,6	2,6	2,6	2,8	2,7	2,5	2,2	2,4	2,6	2,1	2,4	2,1	2	2,3	2,2	2,4	2,4	2,4	1,9	17,4	2,1	2	
Australia	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	2,7	2,5	2,7	2,8	2,6	2,6	2,7	2,6	2,2	2,5	2,4	2,2	2,3	2,6	2,8	3	3	3	-	
New Zealand	2,5	2,2	2,1	1,9	1,9	1,9	1,9	1,8	1,8	1,9	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	2	2	2	2	1,9	2	2	1,9	1,9	2	
Korea	2,2	2,3	2,3	2,6	2,7	2,7	2,5	2,5	2,1	2,7	2,7	2,5	2,8	2,7	2,5	2,7	3,1	3,2	2,9	2,8	2,6	2,7	2,6	2,5	2,7	3,1	3	3,1	3,3	
Switzerland	2,1	1,9	2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,3	2,5	2,7	2,7	2,6	2,5	2,4	2,4	2,2	2,2	2,1	2	2,1	2	2	1,8	1,9	1,9	2	2	2,2	2,1	
Denmark	1,9	1,7	1,8	1,9	1,8	1,7	1,6	1,6	1,8	1,8	1,6	1,6	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8	
OECD	1,8	1,7	1,7	1,8	1,8	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,3	1,9	1,9
Spain	1,7	1,6	1,6	1,6	1,8	1,8	1,7	1,9	2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,5	2,7	3	3,2	3	2,3	2	2,1	1,9	2,1	2,4	2,5	2,6	2,6	2,5	2,5	
Sweden	1,7	1,9	1,6	1,4	1,4	1,2	1,7	1,8	1,7	1,7	1,7	1,5	1,5	1,4	1,4	1,4	1,4	1,1	1	1	1	1	1,1	1,1	1	1,1	1,1	1	1	
Belgium	1,6	1,5	1,5	1,7	1,7	1,6	1,8	1,9	2,1	2	2	2	2	2	2,3	3	3,1	3,1	3	2,9	3,1	3,1	3,3	3,5	3,6	3,5	3,5	3,5	3,5	
Ireland	1,5	1,5	1,4	1,4	1,5	1,4	1,5	1,5	1,6	1,7	1,8	1,7	1,5	1,9	2	2,2	2,7	2,4	1,8	1,4	1,4	1,7	1,8	2	2,2	1,5	1,4	1,3	1,3	
Netherlands	1,5	1,5	1,5	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,8	1,9	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,7	1,7	1,5	1,4	1,4	1,2	1,1	1,2	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	
Norway	1,2	1,2	1,1	1	1,1	1,1	1,1	1	1	1	1	1	1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,3	1,3	1,3	
Germany	1,2	1	1	1	1	1	1,1	1	0,8	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	1	1	1,1	1	
Greece	1,2	1	1,2	1	0,9	1,7	1,8	2	2	2,4	2,6	2,2	2	1,9	1,8	1,9	2,1	2,1	2,2	2	1,7	2,5	2,7	3,2	2,9	3,1	3,1	3,1	3,1	
Austria	1,1	1,1	1,1	1,1	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,7	0,6	0,6	0,5	0,5	
Finland	1,1	1	1	1,2	1,1	1	1	1	1,1	1,1	1,1	1	1	1	1,1	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5	1,4	
Chile	1	1,1	1,1	1,3	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,4	1,3	1,4	1,5	1,4	1,3	1,3	1,2	1,1	1,2	0,9	0,8	0,8	0,9	0,8	0,8	0,9	1	1,1	1,1	
Italy	0,8	0,9	1,4	2,2	2,1	2,2	2,2	2,1	1,9	1,9	1,9	1,8	2	3,1	2,4	2	2	2	1,8	2,6	2	2,2	2,7	2,7	2,9	2,8	2,8	2,6	2,6	
Portugal	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,9	0,9	0,9	1	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,3	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	
Turkey	0,3	0,3	0,3	0,4	1,3	0,5	0,3	0,5	0,7	0,6	0,7	0,6	0,7	0,8	0,7	0,8	0,8	0,9	0,8	0,9	1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	
Mexico	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	
Czech Republic	-	-	-	-	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	
Hungary	-	-	0,5	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	1,1	1,1	1,2	1,3	1,3	1,3	1,1	1,1	1	
Estonia	-	-	-	-	-	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	
Poland	-	-	1,3	1,3	1,4	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,7	1,6	1,5	1,5	1,5	1,4	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,3	
Israel	-	-	-	-	-	-	3,5	3,4	3,2	3,2	3,2	3,1	2,9	2,9	2,8	3,2	3,3	3,2	3,3	3,2	3,1	3,3	3,3	3	3,1	3,1	3,3	3,2	3,2	
Slovak Republic	-	-	-	-	-	0,6	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	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	
Slovenia	-	-	-	-	-	0,5	0,5	0,6	0,8	0,7	0,6	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	
Latvia	-	-	-	-	-	1	1,1	1,1	1,3	1	1,1	1,1	1	1	1	1	1	0,9	0,6	0,7	0,9	1	1	1	1	1	1,1	1	0,9	
Lithuania	-	-	-	-	-	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	

Και στη φορολογία ακινήτων, η φορολογική επιβάρυνση ακολούθησε αυξητική πορεία τα τελευταία χρόνια, όπως προκύπτει από τον Πίνακα 1.4¹⁵, ενώ το 2018 αποτέλεσε το 3,1% του ΑΕΠ. Επίσης, είναι εμφανές ότι η Ελλάδα βρίσκεται στις υψηλότερες θέσεις παγκοσμίως στους φόρους κατοχής ακινήτων. Ενδεικτικά, τα συνολικά έσοδα από φόρους στην ακίνητη περιουσία ανήλθαν το 2016 σε € 5,7 δις, άγγιζαν τα € 5,9 δις το 2013 συνεπεία της επιβολής έκτακτων «χαρατσιών» (Ε.Ε.Τ.Α.), ενώ ειδικά οι φόροι κατοχής από € 2 δις το 2008 αυξήθηκαν σε € 4,8 δις το 2016¹⁶.

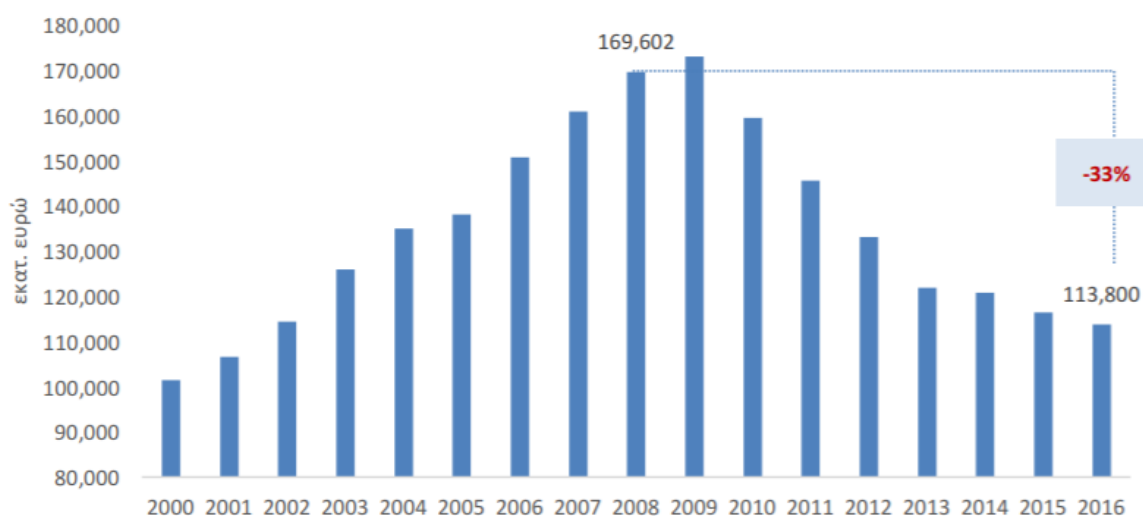
Το Κράτος, λοιπόν, μεταξύ άλλων μέτρων, όπως η δραστική περικοπή μισθών, επιδομάτων και συντάξεων, στράφηκε και στην υπερφορολόγηση, προκειμένου να ανταπεξέλθει στις δεσμεύσεις του απέναντι στους δανειστές. Η υπερφορολόγηση συνιστά σημαντικό πρόβλημα του ελληνικού φορολογικού συστήματος με ποικίλες αρνητικές συνέπειες. Η υψηλή φορολογική επιβάρυνση στερεί

¹⁵ <https://www1.compareyourcountry.org/tax-revenues/en/0/679/datatable>

¹⁶ http://ioebe.gr/docs/research/RES_04_12112018_REP_GR.pdf

από το φορολογούμενο ένα σημαντικό μέρος του διαθέσιμου εισοδήματός του, μειώνοντας ως εκ τούτου την ροπή προς αποταμίευση και την κατανάλωση, οδηγεί σε κάμψη την επιχειρηματική δραστηριότητα, μειώνει την ανταγωνιστικότητα των προϊόντων που παράγονται εγχώρια, ενώ αποθαρρύνει την εισροή ξένων επενδυτικών κεφαλαίων και δραστηριοτήτων, υπονομεύοντας την οικονομική ανάπτυξη. Ενδεικτικά, το ετήσιο ακαθάριστο διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών στην Ελλάδα μειώθηκε την περίοδο 2008 – 2016 κατά 33% (Διάγραμμα 2.1), ενώ το ποσοστό αποταμίευσης το 2016 ήταν -2,7 % αρνητικό έναντι 8,7% κατά την περίοδο 2000 – 2009 (Διάγραμμα 2.2)¹⁷.

Διάγραμμα 2.1 Ακαθάριστο διαθέσιμο εισόδημα νοικοκυριών στην Ελλάδα (2000-2016)¹⁸



¹⁷ http://iobe.gr/docs/research/RES_04_12112018_REP_GR.pdf

¹⁸ Eurostat / https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Value_added_at_factor_cost

Διάγραμμα 2.2 Ακαθάριστες αποταμιεύσεις και ποσοστό αποταμίευσης στην Ελλάδα (2000-2016)¹⁹



Επιπλέον, η επιβολή πολλαπλών φόρων επί της ακίνητης περιουσίας, ελλοχεύει τον κίνδυνο δήμευσης του ακινήτου. Η υπέρμετρη και υπερβολικά επαχθής φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας οδηγεί τον υπόχρεο, σε περίπτωση που δεν διαθέτει χρηματικά διαθέσιμα για την αποπληρωμή των φόρων, να ρευστοποιήσει περιουσιακά του στοιχεία ή ακόμα και την ίδια τη φορολογητέα περιουσία.

Όπως προαναφέρθηκε, η φορολόγηση αποτελεί έμμεση αντιπαροχή του πολίτη για την ποσοτική και ποιοτική προσφορά από το Κράτος δημοσίων υπηρεσιών, όπως εθνικής άμυνας και ασφάλειας, υγείας και εκπαίδευσης. Ωστόσο, παρ' όλο που η Ελλάδα βρίσκεται στις πρώτες θέσεις, διαθέτοντας από τα υψηλότερα επίπεδα φορολόγησης, η ποιότητα των υπηρεσιών που προσφέρει είναι αντιστρόφως ανάλογη. Η συνειδητοποίηση από τους πολίτες αυτής της αναντιστοιχίας οδηγεί σε ποικίλες αντιδράσεις, που κυρίως εκδηλώνονται με αρνητικό τρόπο, με στόχο τη μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης και τη συνεπαγόμενη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των φορολογουμένων. Για πολλούς η φορολόγηση εξομοιώνεται με κλοπή, ευνοώντας την εμφάνιση πολιτικών φιλοσοφιών και κινημάτων «δεν πληρώνω» που επικροτούν την άρνηση πληρωμής

¹⁹ Eurostat / https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Value_added_at_factor_cost

φόρων, εισιτηρίων και διοδίων, ενώ δεν λείπουν και ακραία φαινόμενα χειροδικίας και άλλων βίαιων ενεργειών εναντίον φορολογικών ελεγκτών.

Ένα άλλο κοινωνικό φαινόμενο που εμφανίστηκε στη χώρα μας στα χρόνια της κρίσης είναι και το κίνημα «δεν κληρονομώ», με τις αποποιήσεις κληρονομιών να αυξάνονται ραγδαία, συνεπεία της αδυναμίας καταβολής των χρεών της κληρονομιάς σε συνδυασμό με την επιβολή λοιπών φόρων επί της ακίνητης περιουσίας. Βάσει των στοιχείων²⁰ που προέρχονται από τα δύο μεγαλύτερα Ειρηνοδικεία της χώρας, αυτό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, περισσότεροι από 5.100 κληρονόμοι έσπευσαν μόνο κατά το α' τρίμηνο του έτους 2019 να καταθέσουν τη σχετική αίτηση, αποποιούμενοι τα συγγενικά δώρα και, άρα, τα φορολογικά βάρη που τα συνοδεύουν. Συγκεκριμένα, το α' τρίμηνο του 2019 κατατέθηκαν στο Ειρηνοδικείο Αθηνών 3.300 αιτήματα αποποιήσεων, αριθμός τριπλάσιος σε σχέση με τις 1.062 αποδοχές. Το 2017 ο αριθμός των αποποιήσεων στην πρωτεύουσα έφτασε τις 14.075, από 12.500 το 2016 και 9.566 το 2015, ενώ στη διετία 2013 - 2014 ο αριθμός αυτός διαμορφώθηκε σε 14.798. Στη Θεσσαλονίκη το α' τρίμηνο 2019 είχαν κατατεθεί 1.850 αιτήσεις αποποιήσεων, ενώ ολόκληρο το 2018 είχαν υποβληθεί 8.100 αιτήσεις, 100 περισσότερες συγκριτικά με τον αμέσως προηγούμενο χρόνο και 45,6% περισσότερες σε σχέση με το 2016. Όσον αφορά στο σύνολο της χώρας, το 2013 οι αποποιήσεις κληρονομιών ανήλθαν σε 29.199, για να ανέβουν σε 41.388 το 2014, 45.628 το 2015, 54.422 το 2016 και να εκτοξευθούν σε 150.000 περίπου το 2017.

Έτερες μορφές αντίδρασης των πολιτών ενάντια στην υψηλή φορολογία είναι και η φοροδιαφυγή που πραγματοποιείται με παράνομες ενέργειες, η φοροαποφυγή που συνίσταται στην αποφυγή καταβολής φόρων με νόμιμες μεθόδους και λογιστικές πρακτικές που εκμεταλλεύονται τις ασάφειες και τα ερμηνευτικά κενά των φορολογικών νομοθετημάτων και η μετακύλιση των φόρων. Όλα τα παραπάνω αποτρέπουν την αναμενόμενη και επιδιωκόμενη συγκέντρωση κρατικών εσόδων.

Οι υψηλοί φορολογικοί συντελεστές είναι έως ένα βαθμό ανεκτοί και αναπόφευκτοι, ειδικά σε μία υπερχρεωμένη χώρα, όπως η Ελλάδα, που η άντληση αυξημένων δημοσίων εσόδων είναι μονόδρομος προς αποπληρωμή των δανειακών συμβάσεων και κάλυψη των λοιπών λειτουργικών αναγκών του Κράτους. Ωστόσο, ο προβληματισμός που γεννάται είναι μέχρι ποιο σημείο η οικονομία και ο λαός μιας χώρας δύναται να αντέξει τη φορολογική αυτή επιβάρυνση δίχως ακραίες και μη αναστρέψιμες οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις, όπως αυτές αναφέρονται παραπάνω.

²⁰

<https://www.in.gr/2019/09/27/economy/apodoxi-klironomias-erxetai-rythmisi-anasa-gia-tous-forologoumenous/>

4.3. Πολυνομία και ασταθές νομοθετικό πλαίσιο

Σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση και διάρθρωση του φορολογικού συστήματος μιας χώρας διαδραματίζει η φορολογική νομοθεσία. Η τελευταία προκειμένου να συνδράμει σημαντικά στην επίτευξη των στόχων οικονομικής πολιτικής θα πρέπει να είναι σαφής, σταθερή, απλή και κατανοητή στο φορολογούμενο. Αντίθετα ένα πολύπλοκο και ασταθές φορολογικό σύστημα παρουσιάζει πολλαπλές και σημαντικές δυσκολίες στην εφαρμογή του, γεγονός που συνεπάγεται τεράστιο κοινωνικό κόστος, ενώ λειτουργεί αποτρεπτικά στην ανάληψη οποιασδήποτε επιχειρηματικής πρωτοβουλίας. Επιπλέον, ο εκάστοτε φόρος που επιβάλλεται θα πρέπει να είναι δίκαιος, ήτοι ανάλογος με τις δυνάμεις του κάθε φορολογούμενου, διαφορετικά τυχόν υπέρμετρη φορολογική επιβάρυνση είναι ασυμβίβαστη με τις συνταγματικά κατοχυρωμένες αρχές του κράτους δικαίου, της φορολογικής ισότητας, της αναλογικότητας και σε επίπεδο φορολογίας ακίνητης περιουσίας του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας, ειδικά όταν ο φορολογούμενος οδηγείται σε παραίτηση από τα εμπράγματα δικαιώματά του επί ακινήτων ή ακόμα και σε δήμευση αυτών.

Δυστυχώς, ένα από τα δεινά προβλήματα του ελληνικού φορολογικού συστήματος είναι η υπερβολική αστάθεια της φορολογικής νομοθεσίας. Το φορολογικό νομοθετικό πλαίσιο μεταβάλλεται συνεχώς. Η ίδια φορολογική διάταξη μπορεί να τροποποιηθεί μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα, ακόμη και βραχύτερο του έτους πολλάκις, με αποτέλεσμα το ευμετάβλητο και η ρευστότητα των νομοθετικών ρυθμίσεων να καλλιεργεί έντονο αίσθημα ανασφάλειας στους φορολογούμενους πολίτες. Η έλλειψη κωδικοποίησης των φορολογικών διατάξεων και η αδιανόητη περιπλοκότητα δημιουργεί σύγχυση όχι μόνο στους φορολογούμενους που δεν μπορούν να γνωρίζουν εκ των προτέρων τον κάθε φόρο με τον οποίο βαρύνονται, αλλά και στους αρμοδίους υπαλλήλους, επόπτες και ελεγκτές του Υπουργείου Οικονομικών, στους ειδικούς επαγγελματίες, λογιστές, φοροτεχνικούς, οικονομολόγους και νομικούς. Οι πολυάριθμες νομοθετικές τροποποιήσεις και μεταβολές δυσχεραίνουν ακόμα και την προσπάθεια ακαδημαϊκών επιστημόνων για συστηματική επεξεργασία και ανάλυση του φορολογικού δικαίου κατά τη συγγραφή επιστημονικών εγχειριδίων.

Ενδεικτικά, όπως προκύπτει από μελέτη²¹ που εκπονήθηκε από το Ινστιτούτο Οικονομικών και Φορολογικών Μελετών τον Νοέμβριο του 2017, ο Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 4172/2013) από την ημερομηνία δημοσίευσής του (23-07-2013) μέχρι και την ολοκλήρωση της ως άνω μελέτης, τροποποιήθηκε από 33 νόμους που μετέβαλαν, κατήργησαν και προσέθεσαν 154 άρθρα

²¹ https://www.lsr.gr/html/wp-content/uploads/2017/12/ΙΟΦΟΜ_ΦΠΑ_Νησιά-Αιγαίου_201711.pdf

και 356 παραγράφους, ενώ αρκετές από τις αλλαγές δεν ίσχυσαν ποτέ, γιατί με τη σειρά τους τροποποιήθηκαν με μεταγενέστερους νόμους. Πολυάριθμες μεταβολές έχει υποστεί και ο Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας (Ν. 4174/2013), με 139 άρθρα και 351 παραγράφους του να τροποποιούνται από 27 νομοθετήματα, από την ημερομηνία δημοσίευσής του (26-07-2013) μέχρι και την ολοκλήρωση της υπο εξέταση μελέτης. Αλλά και ο Ν. 4223/2013 που έφερε στη ζωή μας τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. δεν ξέφυγε από το φαινόμενο της πολυνομίας. Από την έναρξη ισχύος του 34 άρθρα και 43 παράγραφοί του τροποποιήθηκαν, καταργήθηκαν ή προστέθηκαν δυνάμει 17 νομοθετημάτων. Συνολικά, σημαντικά φορολογικά νομοθετήματα, όπως ο Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, ο Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας, ο νόμος του ΕΝ.Φ.Ι.Α., ο νόμος του ΦΠΑ, αλλά και τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, έχουν υποστεί τόσες μεταβολές, ώστε να τροποποιούνται ή καταργούνται 394 διαφορετικά άρθρα και 912 διαφορετικές παράγραφοι, με τις μεταρρυθμίσεις να πραγματοποιούνται με συχνότητα ακόμη και ανά 28 ημέρες!

Το πολυδαίδαλο και συνεχώς μεταβαλλόμενο φορολογικό νομοθετικό πλαίσιο στη χώρα μας, είναι πολλές φορές αποτέλεσμα επιρροών που δέχεται ο φορολογικός νομοθέτης από ισχυρούς παράγοντες, όπως η εκάστοτε Κυβέρνηση ή ομάδες συμφερόντων. Κοινωνικοί, οικονομικοί παράγοντες και κυβερνητικές πολιτικές, όπως η επιτακτική ανάγκη εισροής τεράστιων φορολογικών εσόδων στα δημόσια ταμεία ή η αδυναμία των πολιτικών κυβερνήσεων να περιορίσουν τις δημόσιες δαπάνες προκειμένου να μην επωμιστούν το πολιτικό κόστος που αποτιμάται κυρίως με ψηφοθηρικά κριτήρια, δικαιολογούν τις συνεχείς τροποποιήσεις του φορολογικού δικαίου. Δυστυχώς πολλές από αυτές τις νομοθετικές τροποποιήσεις λαμβάνουν χώρα αποσπασματικά, άναρχα και άτακτα, δίχως προηγούμενη συστηματική επιστημονική μελέτη από τα αρμόδια όργανα των εμπλεκόμενων Υπουργείων. Συχνά αποτελούν πιστή αντιγραφή φορολογικών νομοθετημάτων άλλων κρατών, δίχως προηγούμενη έρευνα ώστε να διαπιστωθεί εάν ταιριάζουν στις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες της ελληνικής πραγματικότητας, ενώ χαρακτηρίζονται από αρκετά ερμηνευτικά κενά και ασάφειες. Εν συνεχεία, πολυάριθμες υπουργικές αποφάσεις και εγκύκλιοι εκδίδονται σε μία προσπάθεια κάλυψης των ερμηνευτικών αυτών κενών και προβλημάτων, ενώ ένας νέος φαύλος κύκλος μεταβολών, τροποποιήσεων και συμπληρώσεων των φορολογικών νομοθετικών διατάξεων ξεκινά, διογκώνοντας το πρόβλημα και προκαλώντας εντονότερη δυσφορία και ανασφάλεια στους φορολογούμενους πολίτες.

Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθούν τα λόγια ενός σπουδαίου αρχαίου Έλληνα φιλοσόφου και επιστήμονα, του Αριστοτέλη, λόγια που ίσως πρέπει όλοι μας και κυρίως οι συμμετέχοντες στην κατάρτιση των φορολογικών νομοσχεδίων να θυμόμαστε: *«η συνεχής μεταβολή των νόμων ισοδυναμεί με μη εφαρμογή των νόμων»* και *«νόμος που δεν εφαρμόζεται είναι μαχαίρι που δεν κόβει»*.

4.4. Χαμηλό επίπεδο στελεχών δημοσίων υπηρεσιών

Ένα ακόμη σημαντικό πρόβλημα του ελληνικού φορολογικού συστήματος που συνδέεται στενά με τα χαμηλής ποιότητας και ασταθή φορολογικά νομοθετήματα είναι ο τρόπος στελέχωσης των αρμοδίων επί φορολογικών ζητημάτων κλιμακίων και επιμέρους τμημάτων του Υπουργείου Οικονομικών και των λοιπών περιφερειακών δημοσίων υπηρεσιών, όπως Δ.Ο.Υ. κ.λπ. Δυστυχώς, η οργάνωση και η λειτουργία αρκετών δημοσίων υπηρεσιών κυμαίνεται από μέτρια έως κακή. Οι υπάλληλοι πολλές φορές διορίζονται με πολιτικά και όχι αξιολογικά κριτήρια εξυπηρετώντας πολιτικές σκοπιμότητες, ενώ εξελίσσονται βαθμολογικά μόνο και μόνο επειδή έχουν υπηρετήσει επί σειρά ετών σε ένα τμήμα και όχι διότι διαθέτουν τα κατάλληλα προσόντα και ικανότητες. Από την άλλη, έμπειρο και υψηλού επιστημονικού επιπέδου υπαλληλικό προσωπικό δεν αξιοποιείται ορθά, ειδικά κατά τη διαδικασία κατάρτισης των φορολογικών νομοθετημάτων, υπουργικών αποφάσεων και διαφόρων ερμηνευτικών εγκυκλίων.

Επιπλέον, το χαμηλό μορφωτικό επίπεδο και επίπεδο φορολογικής ηθικής αρκετών δημοσίων υπαλλήλων, ενισχύουν τις παράνομες συναλλαγές τους με τους φορολογουμένους και μεγιστοποιούν το πρόβλημα της φοροδιαφυγής, ενώ οι δημόσιες φοροτεχνικές υπηρεσίες δεν κατορθώνουν να οργανωθούν σωστά και αδυνατούν να εφαρμόσουν τα φορολογικά νομοθετήματα. Βέβαια, η ένταση και η έκταση των περιστατικών διαφθοράς στο δημόσιο τομέα εξαρτάται και από άλλους παράγοντες φορολογικούς και μη, όπως είναι το χαμηλό επίπεδο φορολογικής συνείδησης του λαού, το χαμηλό μορφωτικό και πολιτιστικό επίπεδο του πληθυσμού και το επίπεδο της φορολογικής δικαιοσύνης που σχετίζεται με τον τρόπο κατανομής του φορολογικού βάρους και διαχείρισης του δημοσίου χρήματος. Από τη μία, το αίσθημα αδικίας των συνεπών φορολογουμένων έναντι των φορολογικά ευνοούμενων ενισχύει την επιθυμία των πρώτων να εξομοιωθούν με τους τελευταίους, ενώ από την άλλη, η ανορθολογική διαχείριση του δημοσίου χρήματος προς ικανοποίηση πελατειακών σχέσεων και ομάδων συμφερόντων, κλονίζει την εμπιστοσύνη των φορολογουμένων απέναντι στους δημόσιους φορείς και ενισχύει τις τάσεις φοροδιαφυγής, φοροαποφυγής και διαφθοράς.

4.5. Σύνοψη

Τα παραπάνω αποτελούν από τα σοβαρότερα προβλήματα του φορολογικού συστήματος της χώρας μας. Το Κράτος στην προσπάθειά του, εν μέσω της δυσμενούς οικονομικής συγκυρίας, να συγκεντρώσει τα αναγκαία έσοδα για τη λειτουργία του και την αποπληρωμή των δυσβάστακτων δανειακών υποχρεώσεων που έχει αναλάβει απέναντι στους ξένους δανειστές, χρησιμοποιεί ως οδηγό την επιβολή φόρων. Οι συνεχώς αυξανόμενοι φορολογικοί συντελεστές σε συνδυασμό με τις πολλαπλές άτακτες, δίχως προηγούμενη επιστημονική μελέτη και έρευνα, τροποποιήσεις των φορολογικών νομοθετικών διατάξεων, καλλιεργούν έντονο κλίμα ανασφάλειας και δυσaréσκειας στους φορολογούμενους πολίτες. Από τη μία καταβάλλεται προσπάθεια να συγκεντρωθούν τα απαιτούμενα δημόσια έσοδα, από την άλλη όμως, οι επιπτώσεις σε κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο είναι πολλές για τα νοικοκυριά, τις επιχειρήσεις, τις επενδύσεις και τη γενικότερη πορεία και ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας και αγοράς. Στα δεινά προβλήματα της υπερφορολόγησης και του ασταθούς φορολογικού νομοθετικού πλαισίου έρχεται να προστεθεί και το χαμηλό μορφωτικό επίπεδο και επίπεδο φορολογικής ηθικής των στελεχών που επανδρώνουν τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες, ένα φαινόμενο με σημαντικές οικονομικές και κοινωνικές προεκτάσεις. Οι αντιδράσεις των φορολογουμένων πυκνώνουν συνεπεία της αισθητής μείωσης του διαθέσιμου εισοδήματός τους, τα παραδείγματα φοροδιαφυγής πολλαπλασιάζονται, καθώς η εμπιστοσύνη των πολιτών απέναντι στο Κοινωνικό Κράτος Δικαίου και το αίσθημα φορολογικής συνείδησης κλονίζονται και το κράτος τελικά χάνει αντί να εισπράττει έσοδα. Οι σημαντικές αρνητικές συνέπειες των παθογενειών του ελληνικού φορολογικού συστήματος, όπως θα αναλυθούν εκτενώς ακριβώς κατωτέρω, χρήζουν άμεσης αντιμετώπισης από το Κράτος προς το σκοπό ανάπτυξης της επιχειρηματικότητας και ελληνικής οικονομίας και ανόδου του βιοτικού επιπέδου των φορολογούμενων πολιτών.

Κεφάλαιο 5: Επιπτώσεις της Φορολογίας Ακινήτων στην Ελληνική Οικονομία και Επιχειρηματικότητα

5.1. Εισαγωγή

Η υπερφορολόγηση, αλλά και τα λοιπά δεινά προβλήματα του ελληνικού φορολογικού συστήματος, όπως αναφέρθηκαν παραπάνω, επηρέασαν αρνητικά τα τελευταία χρόνια την ελληνική οικονομία, τις επενδύσεις και την επιχειρηματικότητα. Η αύξηση της φορολογίας, η συνεπαγόμενη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος και του ποσοστού της αποταμίευσης, όπως αποτυπώθηκαν και παραπάνω με στατιστικά στοιχεία, η έλλειψη ρευστότητας και τραπεζικής χρηματοδότησης και η γενικευμένη αστάθεια, ανασφάλεια και αβεβαιότητα των τελευταίων ετών στη χώρα μας επηρέασαν άμεσα τους φορολογούμενους πολίτες, πάγωσαν την αγορά ακινήτων και οδήγησαν σε δραματική πτώση των επενδύσεων και ενός στρατηγικού τομέα για την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας, τις κατασκευές.

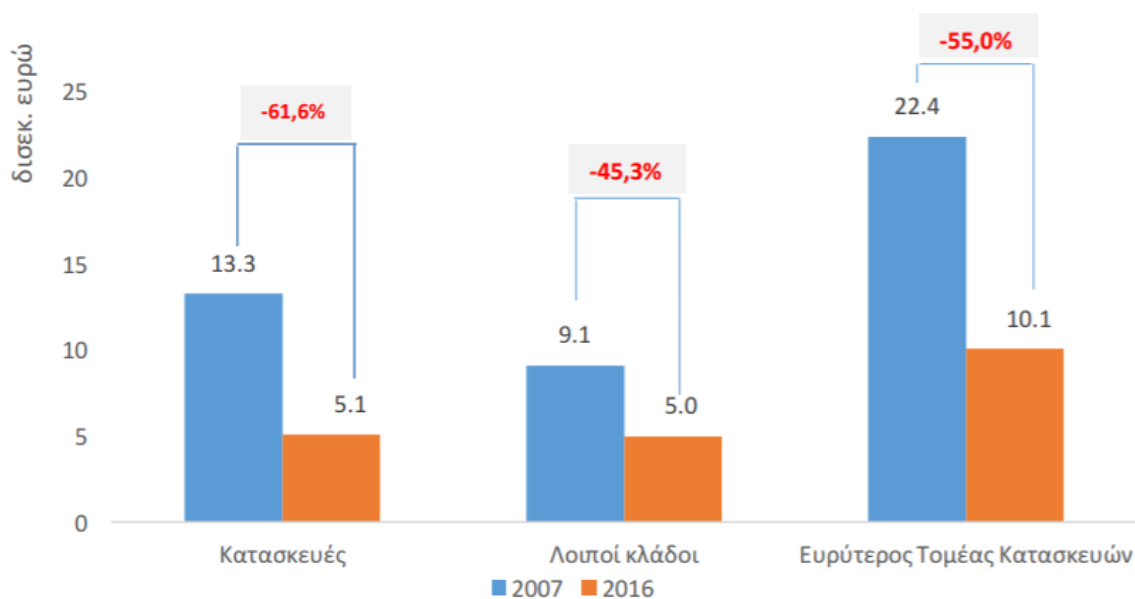
5.2. Επιπτώσεις στον κλάδο των κατασκευών & στην αγορά ακινήτων

Ο κλάδος των κατασκευών περιλαμβάνει πληθώρα επενδυτικών προγραμμάτων και σχεδίων, από επενδύσεις υποδομής αμφότερους από τον δημόσιο (κατασκευή οδικού δικτύου, γεφυρών, λιμανιών, σιδηροδρόμων, αντιπλημμυρικών φραγμάτων κ.λπ.) και ιδιωτικό τομέα, μέχρι τις απλές επενδύσεις της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας, ενώ είναι άρρηκτα συνυφασμένος με τη βιομηχανία δομικών και άλλων υλικών που χρησιμοποιούνται στις κατασκευές, τις αρχιτεκτονικές δραστηριότητες, το εμπόριο και τον τουρισμό, ήτοι τομείς με σημαντική συνεισφορά στην ελληνική οικονομία. Οιαδήποτε πτώση, επομένως, του τομέα των κατασκευών επηρεάζει αρνητικά πολλούς κλάδους της ελληνικής οικονομίας και γενικά ένα μεγάλο μέρος της επιχειρηματικής δραστηριότητας και απασχόλησης στον ιδιωτικό τομέα της χώρας μας.

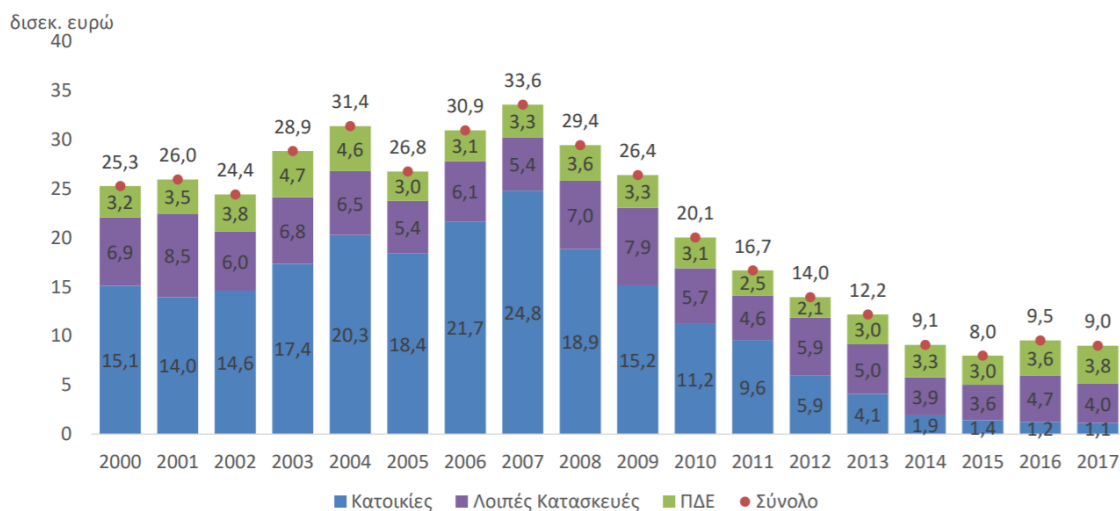
Όπως προκύπτει από σχετική μελέτη²² που εκπονήθηκε από το IOBE τον Σεπτέμβριο του 2018, εκτιμάται, ότι η προστιθέμενη αξία της ευρύτερης παραγωγικής αλυσίδας του τομέα των κατασκευών μειώθηκε την περίοδο 2007 – 2016 κατά 55%, από € 22,4 δις το 2007 σε € 10,1 δις το 2016 (Διάγραμμα 2.3), ενώ οι ετήσιες επενδύσεις σε κατοικίες συρρικνώθηκαν κατακόρυφα κατά 95,4% από € 24,8 δις το 2007 σε μόλις € 1,1 δις το 2017 (Διάγραμμα 2.4), συμβάλλοντας αρνητικά στη διαμόρφωση του ΑΕΠ.

²² http://iobe.gr/docs/research/RES_04_12112018_REP_GR.pdf

Διάγραμμα 2.3 Προστιθέμενη αξία του κλάδου των κατασκευών, 2007 και 2016²³



Διάγραμμα 2.4 Ετήσιες επενδύσεις σε κατοικίες (2000 – 2017)²⁴



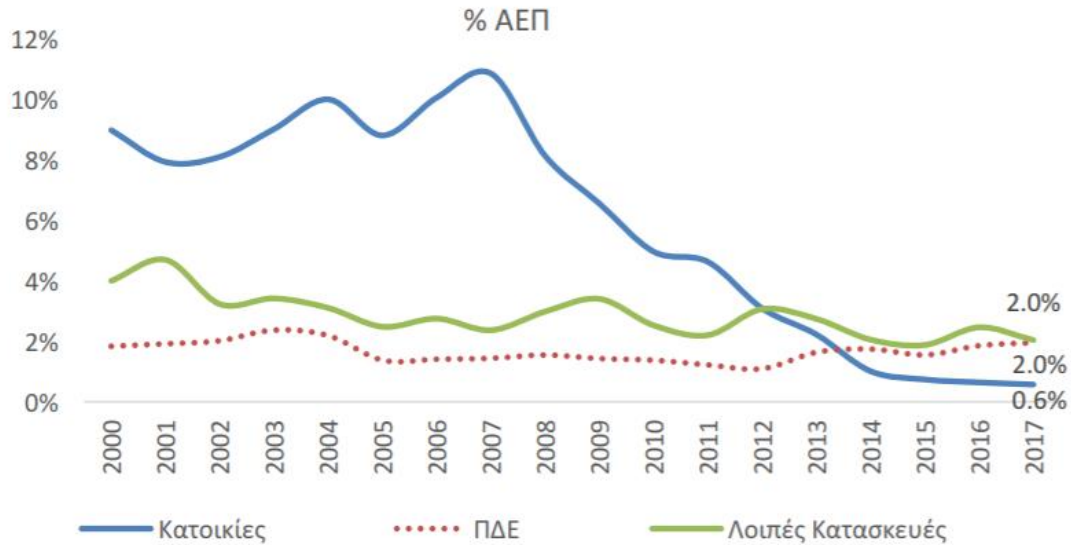
Πιο συγκεκριμένα, οι επενδύσεις σε κατοικίες ανήλθαν το 2017 μόλις στο 0,6% του ΑΕΠ, έναντι 10,8% το 2007 (Διάγραμμα 2.5). Λειτουργούσαν ενισχυτικά στο ΑΕΠ τα περισσότερα έτη

²³ Eurostat / https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Value_added_at_factor_cost

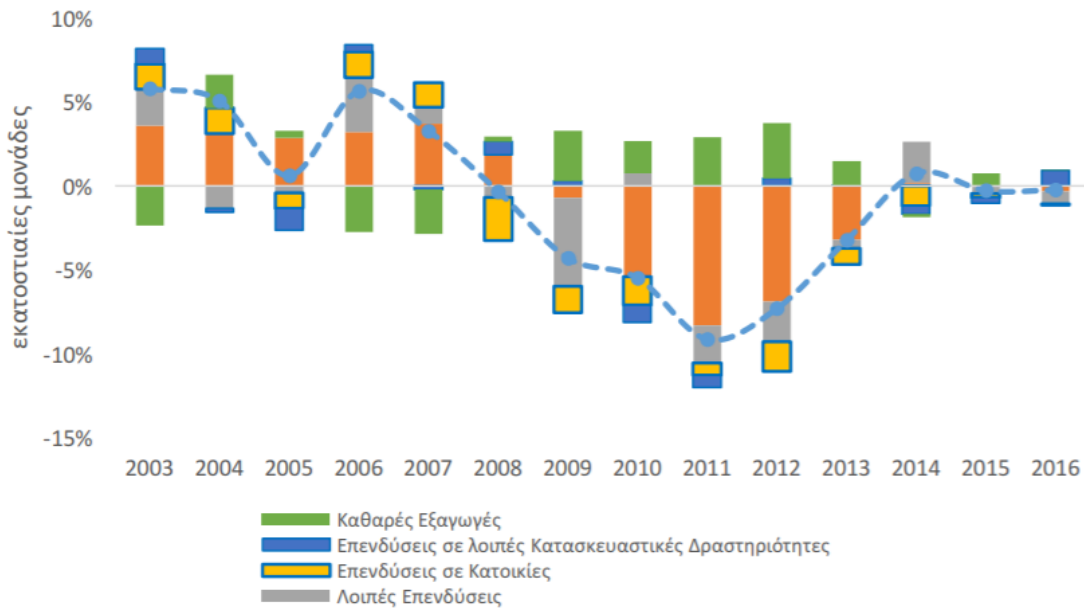
²⁴ Eurostat / https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Value_added_at_factor_cost

πριν το 2007, αλλά μετά το 2008 η μείωση τους, όπως διαφαίνεται και στα παραπάνω διαγράμματα, επηρέασε αρνητικά τη διαμόρφωση του ΑΕΠ, επιταχύνοντας την πτώση του (Διάγραμμα 2.6).

Διάγραμμα 2.5 Επενδύσεις σε κατοικίες ως % του ΑΕΠ (2000-2017)²⁵



Διάγραμμα 2.6 Επίδραση των συνιστωσών του ΑΕΠ στον ρυθμό μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας (2003-2016)²⁶



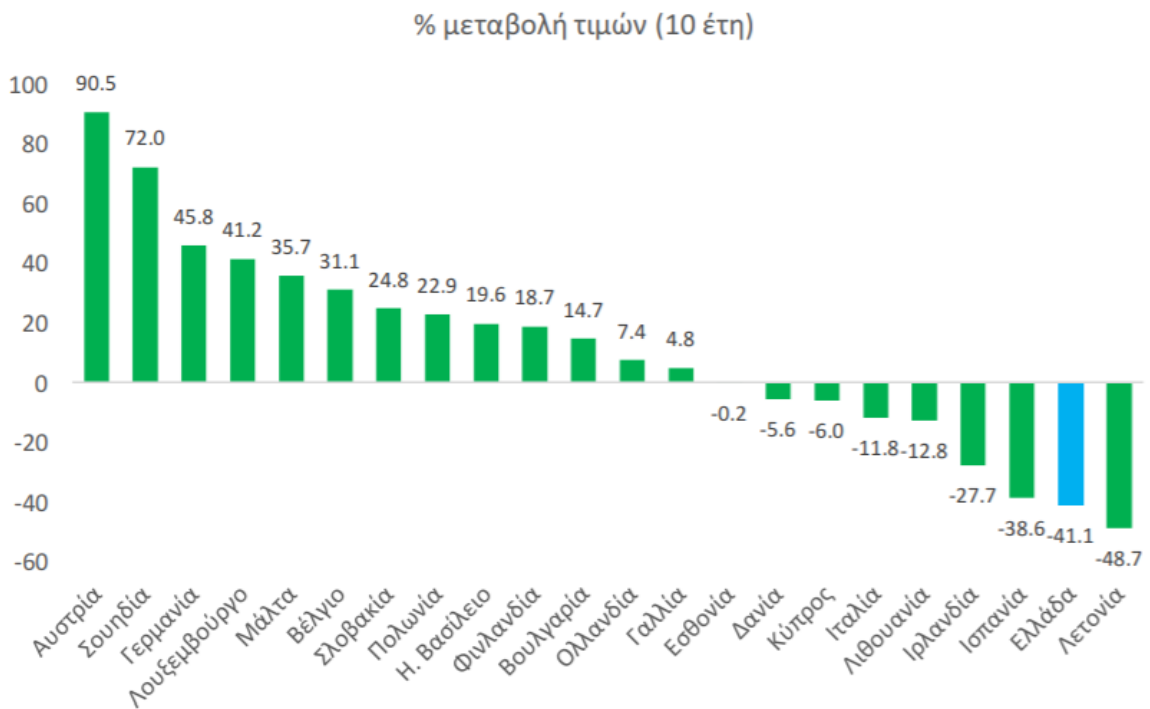
²⁵ Eurostat / https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Value_added_at_factor_cost

²⁶ Eurostat / https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Value_added_at_factor_cost

Χαρακτηριστική είναι και η ραγδαία πτώση του αριθμού των οικοδομικών αδειών που εκδίδονται τα τελευταία έτη, από περίπου 80.000 το 2007 σε 14.000 το 2017, μαρτυρώντας την κατακόρυφη υποχώρηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας.

Επιπλέον, η επιβολή δυσβάστακτης φορολογικής επιβάρυνσης στα ακίνητα οδήγησε σε σημαντική μείωση των τιμών των ακινήτων, τη δεύτερη μεγαλύτερη (μετά τη Λετονία) την τελευταία δεκαετία μεταξύ των χωρών της ΕΕ (Διάγραμμα 2.7), η οποία σε συνδυασμό με το υψηλό κόστος κατασκευής, κατέστησαν ασύμφορη την ανοικοδόμηση νέων κτιρίων.

Διάγραμμα 2.7 Μεταβολή τιμών ακινήτων ανά χώρα (2007-2016)²⁷



Εκτιμάται, ότι η επιβολή αρχικά του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. και μεταγενέστερα του ΕΝ.Φ.Ι.Α προκάλεσε πτώση στις τιμές των ακινήτων κατά 19% για την πλειονότητα τους με αντικειμενική αξία έως 200.000 €, ενώ το ποσοστό αυτό άγγιξε το 74% για ακίνητα με αξία μεγαλύτερη του € 1 εκατ. Η πτωτική πορεία των τιμών των ακινήτων, σε συνδυασμό με τη συνεπαγόμενη πτώση των ενοικίων αποδυνάμωσε τις επενδύσεις στον κλάδο των ακινήτων. Από την άλλη, η πτώση των τιμών στα ακίνητα αύξησε τη ζήτηση κυρίως ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και παραθεριστικών κατοικιών από το εξωτερικό. Ξένα κεφάλαια εισήλθαν στην ελληνική οικονομία και αγορά,

²⁷ Global Property Guide / http://iobe.gr/docs/research/RES_04_12112018_REP_GR.pdf

καταγράφοντας σημαντική αύξηση ειδικά το 2017 κατά 85% εν συγκρίσει με το 2016, δίχως, ωστόσο, η επίδρασή τους να μπορεί να θεωρηθεί ακόμα ιδιαίτερα μεγάλη και σημαντική, λαμβανομένου υπόψη και του υψηλού κόστους των συναλλαγών ακινήτων στη χώρα μας. Ειδικότερα, το κόστος αγοράς ακινήτου στην Ελλάδα (ενδεικτικά αναφέρονται Φ.Μ.Α., αμοιβή μεσίτη, συμβολαιογράφου, δικηγόρου, κόστος μεταγραφής ή εγγραφής της συμβολαιογραφικής πράξης στο κτηματολόγιο) είναι από τα υψηλότερα στην ΕΕ, συνιστώντας ουσιώδη ανασταλτικό παράγοντα για την κτήση ακινήτων, τόσο από Έλληνες όσο και από ξένους, αλλά και γενικότερα για τις επενδύσεις και την επιχειρηματικότητα στην χώρα μας.

Δεδομένου ότι τα ακίνητα αποτελούν το βασικότερο περιουσιακό στοιχείο του ελληνικού νοικοκυριού, η πτώση των τιμών των ακινήτων σηματοδοτεί και την πτώση του «πλούτου» της ελληνικής οικογένειας και σε τελική ανάλυση της καταναλωτικής δαπάνης. Συγκεκριμένα, η ακίνητη περιουσία αποτελεί το 82% της συνολικής περιουσίας του μέσου ελληνικού νοικοκυριού. Η πτώση των τιμών των ακινήτων και η γενικότερη οικονομική ύφεση, οδήγησε και σε σημαντική μείωση των εισπραττόμενων μισθωμάτων ή σε αδυναμία μεγάλο αριθμού μισθωτών να τα καταβάλλουν. Ως αποτέλεσμα, παρατηρήθηκε περαιτέρω μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των ιδιοκτητών ακινήτων, κυρίως επαγγελματιών χώρων και διαμερισμάτων και απώλεια δημοσίων εσόδων από τη φορολογητέα ύλη που χάθηκε. Η μείωση, επομένως, του διαθέσιμου εισοδήματος και του ποσοστού αποταμίευσης και καταναλωτικής δαπάνης επιχειρήσεων και νοικοκυριών, συνεπεία φορολογικών και λοιπών δημοσιονομικών μέτρων που επιβλήθηκαν από τις εκάστοτε Κυβερνήσεις, σε συνδυασμό με τραπεζικούς παράγοντες, όπως το υψηλό κόστος δανεισμού και οι αυστηροί όροι χορήγησης δανείων, οδήγησαν σταδιακά σε πτώση της πρόθεσης για αγορά νέων κτισμάτων ή επισκευή των ήδη υφισταμένων. Επιπλέον, παρατηρήθηκε έλλειψη ρευστότητας, σημαντική αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων και ραγδαία αύξηση των προβληματικών «κόκκινων» δανείων με σημαντικές οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις. Όπως προκύπτει από πανελλαδική έρευνα που διεξήχθη από την caparesearch τον Ιανουάριο του 2018 για λογαριασμό της ΠΟΜΙΔΑ²⁸, σχεδόν ένας στους τρεις (28,7%) ιδιοκτήτες ακινήτων έχει τραπεζικό δανεισμό για αγορά ακινήτου, από αυτούς ένας στους τέσσερις (24%) δεν εξυπηρετεί κανονικά το δάνειό του, ενώ το ποσοστό εκείνων που καταβάλουν με συνέπεια το δάνειο που τους έχει χορηγηθεί έχει μειωθεί από 83,5% το έτος 2012 σε 76%. Συνεπεία των παραπάνω, η αγορά ακινήτων πάγωσε με αποτέλεσμα η οικοδομική δραστηριότητα να σημειώνει κάθοδο και να χάνονται φόροι που άλλοτε θα εισπράττονταν από τις συναλλαγές των ακινήτων. Ενδεικτικά αναφέρεται, ότι οι συναλλαγές ακινήτων ανήλθαν σε μόλις 17.000 το 2014 έναντι 148.000 το 2007, ενώ το 2016 υπεγράφησαν 61.000 συμβολαιογραφικές

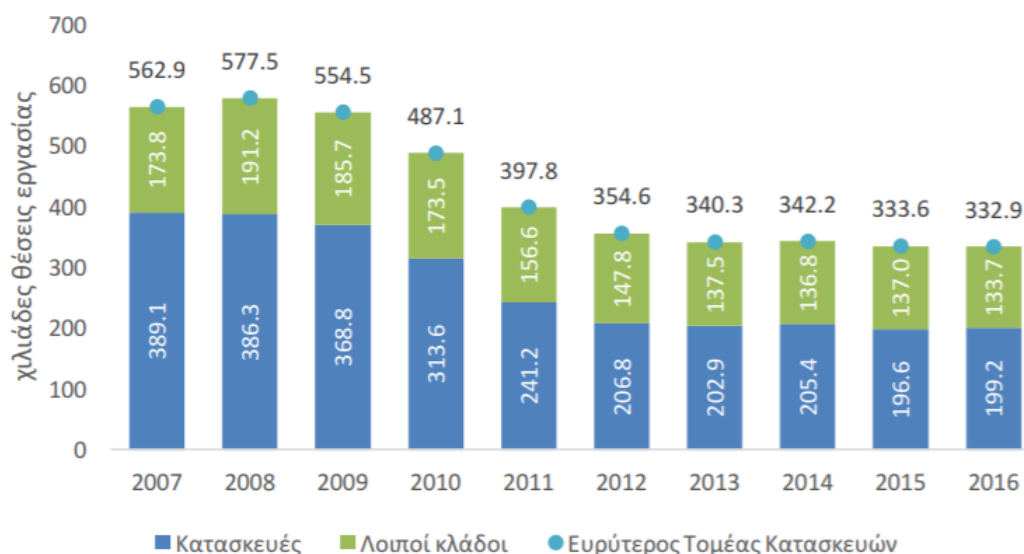
²⁸ https://www.pomida.gr/assets/File/105_%20KResearch%202018.pdf

πράξεις σε όλη τη χώρα, έναντι 168.000 το 2007. Μιλώντας με ποσά φόρων, μετά το 2008 τα ποσά που εισπράχθηκαν από φόρους συναλλαγών ακινήτων μειώθηκαν από € 3,7 δις σε λιγότερο από € 900 εκατ. Επιπλέον, οι φορολογούμενοι αντιδρούν αρνητικά στα φορολογικά μέτρα, με τα περιστατικά φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής να πληθαίνουν, επιφέροντας σημαντική περαιτέρω απώλεια δημοσίων εσόδων, ενώ κάθε τόσο ένας νέος φαύλος κύκλος υπερφορολόγησης, μείωσης διαθέσιμου εισοδήματος, αποταμίευσης και κατανάλωσης, φοροδιαφυγής, απώλειας δημοσίων εσόδων και οικονομικής ύφεσης ξεκινά.

5.3. Επιπτώσεις στον κλάδο της εργασίας

Φυσικά δεν πρέπει να λησμονείται και ο σημαντικός αριθμός εργαζομένων που απασχολείται στον κλάδο των κατασκευών και ολοένα και συρρικνώνεται, συνεπεία της γενικότερης πτώσης του κλάδου, συμβάλλοντας μεταξύ άλλων αρνητικά στην αύξηση του ποσοστού ανεργίας στη χώρα μας τα τελευταία χρόνια. Ενδεικτικά, ο αριθμός των απασχολούμενων στον ευρύτερο τομέα των κατασκευών ανήλθε το 2016 σε 333.000 άτομα (Διάγραμμα 2.8), αποτελώντας το 8,2% της συνολικής απασχόλησης στην ελληνική οικονομία, έναντι 580.000 ατόμων το 2008, που αποτελούσε το 11,9% της συνολικής απασχόλησης (Διάγραμμα 2.9)²⁹.

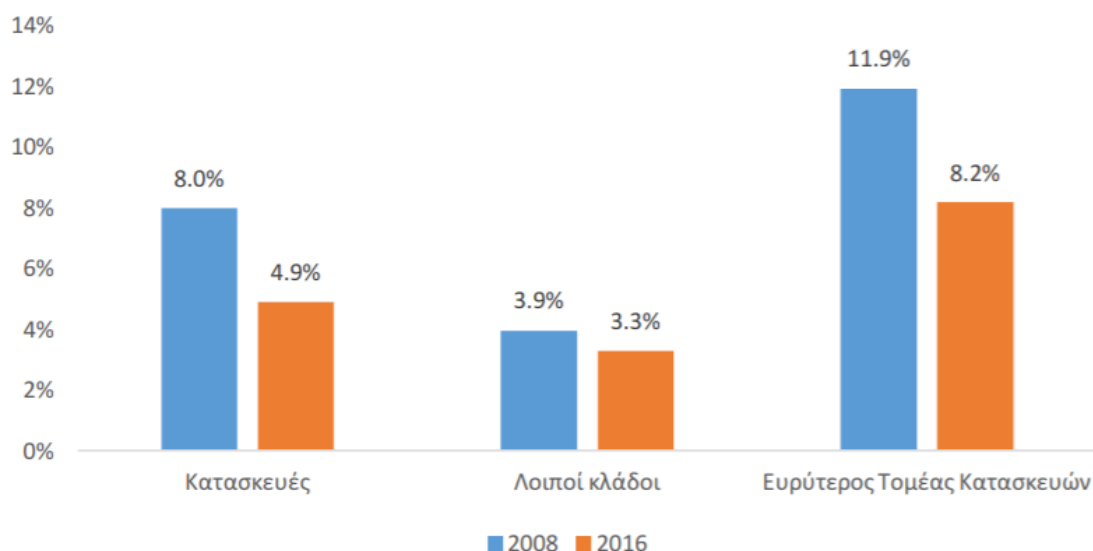
Διάγραμμα 2.8 Απασχόληση στον ευρύτερο κλάδο των κατασκευών (2007-2016)³⁰



²⁹ http://iobe.gr/docs/research/RES_04_12112018_REP_GR.pdf

³⁰ Eurostat / https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Value_added_at_factor_cost

Διάγραμμα 2.9 Μερίδιο απασχόλησης στον κλάδο των κατασκευών στην συνολική απασχόληση της ελληνικής οικονομίας, 2008 και 2016³¹



5.4. Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα με τη γλώσσα των αριθμών

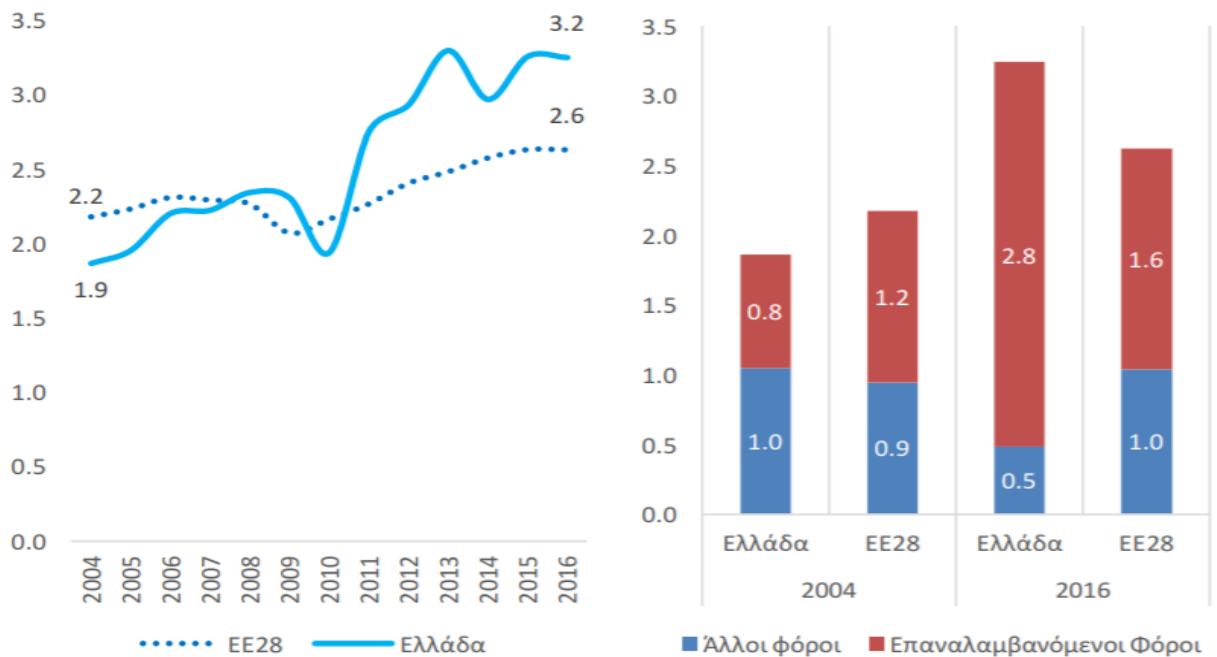
Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, το Κράτος χρησιμοποιεί από τη φαρέτρα των όπλων του, τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας για τη συγκέντρωση των αναγκαίων δημοσίων εσόδων. Τα τελευταία χρόνια, συνεπεία της επιβολής επιπρόσθετων φορολογικών μέτρων προς αντιμετώπιση των δημοσιονομικών ελλειμμάτων που παρουσίαζε η χώρα μας, τα έσοδα που συγκεντρώθηκαν από τους φόρους επί ακινήτων ανέρχονται κατά μέσο όσο συνολικά σε € 5,7 δις κατ' έτος, ενώ σημείωσαν αύξηση αγγίζοντας τα € 5,9 δις το 2013, όταν συνδυαστικά με τους λοιπούς φόρους κατοχής επεβλήθησαν στα ακίνητα και έκτακτοι φόροι με τη μορφή «χαρατσιού» (βλ. Ε.Ε.Τ.Α.). Παραδοσιακά, από τη φορολόγηση των ακινήτων το κράτος αντλούσε περισσότερα έσοδα από τη φορολόγηση των συναλλαγών και του εισοδήματος από ακίνητα και λιγότερα από τη φορολόγηση της κατοχής ακινήτων. Η εικόνα αυτή μεταβλήθηκε στα χρόνια της οικονομικής κρίσης, με το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων από τη φορολόγηση των ακινήτων να συγκεντρώνεται πλέον από τους φόρους κατοχής. Ενδεικτικά, το συνολικό ποσό της φορολογικής επιβάρυνσης στην κατοχή ακινήτων άγγιξε τα € 4,8 δις το 2016 από € 2 δις το 2008. Το 2015 τα έσοδα από φόρους κατοχής αποτέλεσαν το 5,6% των συνολικών φορολογικών εσόδων της χώρας μας, έναντι ποσοστού 0,6% την περίοδο 2000 – 2010, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό στις χώρες του ΟΟΣΑ διαμορφώνεται σε 3,4%

³¹ Eurostat / https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Value_added_at_factor_cost

περίπου κατά μέσο όρο τα τελευταία χρόνια. Από 1% του ΑΕΠ το 2004, οι λοιποί φόροι πλην των φόρων κατοχής ακινήτων έπεσαν το 2016 στο 0,5%, συνεπεία της σημαντικής μείωσης που παρατηρήθηκε στις συναλλαγές ακινήτων, ενώ οι φόροι κατοχής από 0,8% του ΑΕΠ το 2004 αποτέλεσαν το 2,8% του ΑΕΠ το 2016, παρουσιάζοντας σημαντική άνοδο.

Σε επίπεδο ΕΕ, με κριτήριο τη συνολική φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας ως ποσοστό του ΑΕΠ, η Ελλάδα κατατάσσεται στις υψηλότερες θέσεις μεταξύ των κρατών – μελών της ΕΕ μετά τη Γαλλία, το Ηνωμένο Βασίλειο και το Βέλγιο. Τα έσοδα από τη φορολόγηση των ακινήτων στην Ελλάδα αποτελούν κατά μέσο όρο το 3,2 % του ΑΕΠ, ξεπερνώντας το μέσο όρο της ΕΕ που διαμορφώνεται στο 2,6%. Οι λοιποί φόροι πλην των φόρων κατοχής ακινήτων παρέμειναν στις χώρες της ΕΕ περίπου σε ποσοστό 1% του ΑΕΠ, εν αντιθέσει με την Ελλάδα, που όπως προαναφέρθηκε έπεσαν στο 0,5% του ΑΕΠ, ενώ οι φόροι κατοχής παρουσίασαν σε επίπεδο ΕΕ αυξητική πορεία από 1,2% το 2004 σε 1,6% το 2016. Όπως αναφέρθηκε ακριβώς παραπάνω, τα αντίστοιχα ποσοστά διαμορφώθηκαν σε 0,8% και 2,8% στην Ελλάδα, ήτοι καταγράφηκε αύξηση 3,5 φορές μεγαλύτερη (Διάγραμμα 2.10).

Διάγραμμα 2.10 Έσοδα από φόρους στην ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα και την ΕΕ (% του ΑΕΠ)³²



³² European Commission, Taxation & Customs / http://iobe.gr/docs/research/RES_04_12112018_REP_GR.pdf

Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να αναφερθούν ορισμένα αριθμητικά στοιχεία για τα έσοδα του Κράτους ανά κατηγορία φόρου στα ακίνητα, όπως παρουσιάζονται σε σχετική μελέτη του IOBE τον Σεπτέμβριο του 2018 για τη φορολογία ακινήτων³³.

Ειδικότερα, το συνολικό ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α. που εισέπραξαν τα δημόσια ταμεία το 2017 ανήλθε σε € 3,153 δις. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει διαπιστωθεί, ότι επιβαρύνει περισσότερο τα χαμηλότερα εισοδήματα έως € 5.000. Ενδεικτικά, το 2014 ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. απορρόφησε το 15,5% του εισοδήματος αυτής της κατηγορίας, το 3,1% του εισοδήματος της κατηγορίας € 5.000 – 10.000 και μόλις το 2% του εισοδήματος της κατηγορίας € 10.000 – 60.000.

Από Φ.Π.Α. σε νεόδμητες οικοδομές εισπράχθηκε το 2017 συνολικά ποσό ύψους € 14,3 εκατ., ιδιαίτερα χαμηλό αν αναλογιστεί κανείς ότι το 2008 το αντίστοιχο ποσό άγγιξε τα € 75,9 εκατ. Σημειώνεται, ότι ο οικείος φορολογικός συντελεστής ανέρχεται σε 24%, από τις υψηλότερες θέσεις σε επίπεδο ΕΕ και πάνω από το μέσο όρο του 21,5%.

Αξιοσημείωτη είναι η πτώση των εσόδων από μεταβιβάσεις ακινήτων, ως απόρροια της σημαντικής μείωσης του αριθμού των συναλλαγών ακινήτων που πραγματοποιούνται τα τελευταία χρόνια στη χώρα μας. Πιο συγκεκριμένα, τα έσοδα από φόρους μεταβιβάσεων ανήλθαν το 2017 σε € 213 εκατ., έναντι € 1,04 δις το 2007.

Αναφορικά με τα εισοδήματα από ακίνητα, αυτά μειώθηκαν σημαντικά τα τελευταία χρόνια, με αποτέλεσμα η μείωση αυτή της φορολογητέας ύλης να συνεπάγεται και μείωση των δημοσίων εσόδων από τη σχετική φορολόγηση. Ειδικότερα, μεταξύ των ετών 2008 και 2015 τα εισοδήματα από ακίνητα μειώθηκαν κατά € 2,6 δις, ενώ τα τέλη χαρτοσήμου από μισθώματα από ακίνητα ανήλθαν σε € 110 εκατ. το 2017 έναντι € 249 εκατ. το 2008, ήτοι μείωση κατά υπερδιπλάσιο ποσοστό.

Πτώση παρουσίασαν και τα έσοδα από φόρους κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών. Η εξέλιξη αυτή ήταν αναμενόμενη, αν αναλογιστεί κανείς αυτά που αναφέρθηκαν παραπάνω για τη ραγδαία αύξηση που παρατηρήθηκε τα τελευταία χρόνια στον αριθμό των αποποιήσεων που έλαβαν χώρα. Τα συνολικά έσοδα από αυτή την κατηγορία των φόρων διαμορφώθηκαν το 2017 σε € 156,1 εκατ. έναντι € 342,4 εκατ. το 2000, ήτοι καταγράφεται μείωση σε διπλάσιο ποσοστό περίπου.

³³ http://iobe.gr/docs/research/RES_04_12112018_REP_GR.pdf

5.5. Σύνοψη

Από τα παραπάνω γίνεται αντιληπτή, τόσο σε θεωρητικό, όσο και σε πρακτικό επίπεδο, η σημαντική επίδραση της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας στη χώρα μας. Η φορολόγηση των ακινήτων συνιστά, ειδικά τα τελευταία χρόνια της δυσμενούς οικονομικής κρίσης, ουσιώδη πηγή εσόδων για τα δημόσια ταμεία. Πλην της εξυπηρέτησης, όμως, αυτού του δημοσιονομικού σκοπού, οι αρνητικές επιπτώσεις στα ελληνικά νοικοκυριά, στις επιχειρήσεις, στην απασχόληση, στις επενδύσεις, στον κλάδο των κατασκευών, στην αγορά ακινήτων και γενικότερα στην ελληνική οικονομία είναι δραματικές. Το διαθέσιμο εισόδημα των φορολογουμένων πολιτών μειώθηκε σημαντικά, με συνεπαγόμενο αποτέλεσμα την ουσιώδη πτώση του ποσοστού αποταμίευσης και της καταναλωτικής δαπάνης. Το βιοτικό επίπεδο των πολιτών έπεσε, ενώ οι ποικίλες αντιδράσεις και τα φαινόμενα φοροδιαφυγής πήραν σταδιακά τη θέση της εμπιστοσύνης απέναντι στο Κοινωνικό Κράτος Δικαίου και της συνετούς φορολογικής συμπεριφοράς. Οι ανωτέρω συνέπειες σε συνδυασμό με το υψηλό κόστος κατασκευής ή επισκευής κτιριακών εγκαταστάσεων και λοιπούς τραπεζικούς παράγοντες, όπως οι αυστηροί όροι χορήγησης δανείων, οδήγησαν σε ραγδαία πτώση του κλάδου των κατασκευών, ενός σημαντικού κλάδου της ελληνικής οικονομίας και άρρηκτα συνδεδεμένου με άλλους τομείς, όπως το εμπόριο και ο τουρισμός, οι οποίοι επίσης δεν έμειναν ανεπηρέαστοι. Η εγχώρια αγορά ακινήτων πάγωσε, καθώς η ζήτηση ακίνητης περιουσίας έπεσε αισθητά, συνεπεία και του υψηλού κόστους συναλλαγών, ενώ οι επενδύσεις σε κατοικίες και λοιπά ακίνητα σημείωσαν κατακόρυφη πτώση. Φυσικά από την γενικότερη οικονομική ύφεση δεν έμεινε αλώβητος και ο τομέας της απασχόλησης, με τα ποσοστά ανεργίας να σημειώνουν αύξηση. Τέλος, σημαντικά επλήγη και η δημοσιονομική πολιτική του κράτους, αφού συνεπεία των παραπάνω, τα εισοδήματα, η αξία της ακίνητης περιουσίας και γενικότερα η φορολογητέα ύλη μειώθηκε, με αποτέλεσμα το Κράτος να χάνει έσοδα από την σχετική φορολόγηση. Εν κατακλείδι, οι επενδύσεις, η επιχειρηματική δραστηριότητα, η ελληνική αγορά και οικονομία επλήγησαν σημαντικά από τη φορολογία των ακινήτων, παρουσιάζοντας ουσιώδη ύφεση.

Μέρος Γ

Συμπεράσματα - Προτάσεις

Όπως είναι γνωστό σε όλους μας, τα τελευταία έτη η οικονομία της χώρας μας, αλλά και ο λαός της, ταλανίστηκαν ιδιαίτερα από την παγκόσμια οικονομική κρίση. Η αδύναμη οικονομική ανάπτυξη, οι δυσλειτουργίες του δημοσίου τομέα, η αύξηση του ποσοστού ανεργίας, η άνοδος του επιπέδου της φτώχειας, η υπερφορολόγηση, τα υψηλά ποσά οφειλών των πολιτών προς το δημόσιο, η παρ' ολίγον κατάρρευση του τραπεζικού μας συστήματος, η φυγή επιχειρήσεων και η μετανάστευση νέου πληθυσμού στο εξωτερικό είναι μερικά από τα βασικά χαρακτηριστικά που συνθέτουν την κατάσταση της χώρας μας τα δέκα τελευταία έτη της δυσμενούς οικονομικής συγκυρίας.

Το κράτος, προκειμένου να καταφέρει να αντλήσει δημόσια έσοδα για να ικανοποιήσει τους ξένους δανειστές και να καλύψει τις λειτουργικές του ανάγκες, στράφηκε στην περικοπή μισθών και συντάξεων και στην επιβολή πολλαπλής και δυσμενούς φορολογικής επιβάρυνσης σε πολίτες και επιχειρήσεις, ανακηρύσσοντας την Ελλάδα σε πρωταθλήτρια στη φορολογία παγκοσμίως. Οι εκάστοτε κυβερνήσεις φοβούμενες να επωμιστούν το πολιτικό κόστος που αποτιμάται κυρίως με την απώλεια ψήφων και προτιμώντας να μεγιστοποιήσουν την πολιτική ωφέλεια από την κοινωνική, δεν προβαίνουν σε ορθή κατανομή των δημοσίων δαπανών και των πλεονασμάτων, η οποία θα μπορούσε να αποφέρει σημαντικά έσοδα στα δημόσια ταμεία, να ενισχύσει το παραγωγικό δυναμικό της χώρας, να περιορίσει την ανεργία και τη φυγή των νέων στο εξωτερικό, να συμβάλλει στην καταπολέμηση των εισοδηματικών ανισοτήτων και της φτώχειας και να βελτιώσει τις παρεχόμενες από το κράτος δημόσιες υπηρεσίες. Αντίθετα, ειδικά στις εκλογικές περιόδους, δίνονται έκτακτες ευκαιριακές παροχές και επιδόματα, ενώ οι υποψήφιοι συνδυασμοί σε εξάρσεις λαϊκισμού, προσπαθούν να δημιουργήσουν ψευδώς στους πολίτες την αίσθηση της μελλοντικής ευφορίας και της οικονομικής ανάπτυξης, δίνοντας τους αναληθείς πληροφορίες και υποσχέσεις, επωφελούμενοι ίσως και από την ψυχολογική ανάγκη τους για ελπίδα, μελλοντική ανάπτυξη και βελτίωση της καθημερινότητας.

Το Κράτος, προκειμένου να ικανοποιήσει την επιτακτική ανάγκη του για πραγματοποίηση τεράστιων φορολογικών εσόδων, προβαίνει σε συνεχείς άναρχες, άτακτες και χωρίς προηγούμενο σχεδιασμό μεταβολές του φορολογικού νομοθετικού πλαισίου, επιβάλλοντας άδικους και υπέρογκους φόρους. Επί παραδείγματι, με τις διατάξεις του Ν. 4223/2013, ο οποίος θέσπισε τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. και κατήργησε τον Φ.Α.Π., επινοήθηκε ένας νέος περίπλοκος τρόπος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων και υπολογισμού του αναλογούντος φόρου, με πολυάριθμες και πολύπλοκες μαθηματικές πράξεις, αποκλειστικά και μόνο για να εισπραχθεί το συγκεκριμένο ποσό φόρου που είχε προαποφασιστεί, οδηγώντας σε υπέρογκη φορολογική επιβάρυνση των υπόχρεων σε

μία ιδιαίτερα δυσμενή οικονομική συγκυρία για τη χώρα μας. Επιπλέον, η απρόσεκτη επιβολή φόρων δίχως προγενέστερη επιστημονική μελέτη εγκυμονεί και άλλους κινδύνους, όπως αφενός η έλλειψη εμπιστοσύνης των πολιτών απέναντι στο φορολογικό σύστημα, που εκδηλώνεται με περιστατικά φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής και αφετέρου η προσβολή συνταγματικά κατοχυρωμένων δικαιωμάτων, όπως αυτά της οικονομικής δικαιοσύνης και της φορολογικής ισότητας. Ειδικότερα, η επιβολή φόρων επί της αξίας ακινήτων που αποτιμάται βάσει των υψηλών τιμών που ίσχυαν προ δεκαετίας και δεν συμβαδίζουν σε καμία περίπτωση με τις χαμηλές εμπορικές αξίες των ακινήτων τα τελευταία χρόνια της οικονομικής κρίσης, επιβαρύνει επιπρόσθετα τους υπόχρεους, συνιστά άδικη υπερφορολόγηση της ακίνητης περιουσίας τους και επιτείνει τις ανισοροπίες τιμών μεταξύ των διαφόρων γεωγραφικών περιοχών καθώς και την ανισότητα μεταξύ των ιδιοκτητών. Επιπλέον, η επιβολή φόρου επί της ακίνητης περιουσίας με δικαιολογητική βάση αποκλειστικά και μόνο την ύπαρξή της χωρίς να είναι αξιοποιήσιμη ή να αποφέρει οιοδήποτε εισόδημα στο δικαιούχο της, συνιστά παράβαση της συνταγματικά κατοχυρωμένης αρχής ότι έκαστος φορολογούμενος συμμετέχει στα δημόσια βάρη ανάλογα με τις δυνάμεις του, κατ' επιταγή της αρχής της φορολογικής ικανότητας. Ισοδυναμεί ακόμα και με δήμευση της ακίνητης περιουσίας ή οδηγεί τους ιδιοκτήτες ακινήτων σε παραίτηση από τα εμπράγματα δικαιώματά τους, μία μορφή της οποίας συνιστά και το φαινόμενο των ημερών μας «δεν κληρονομώ».

Οι νομοθετικές διατάξεις μεταβάλλονται συνεχώς και γίνονται πολύπλοκες και δυσνόητες, με αποτέλεσμα να είναι αδύνατον όχι μόνο για τους φορολογούμενους, αλλά και για τους επαγγελματίες που διαθέτουν τις κατάλληλες γνώσεις να παρακολουθούν τις αλλαγές και να γνωρίζουν τον κάθε φόρο που θα πρέπει να επιβληθεί και να εισπραχθεί. Μάλιστα, πολλές φορές συνιστούν πιστή αντιγραφή ξένων φορολογικών νομοθετημάτων χωρίς να προσιδιάζουν στην κουλτούρα και τη νοοτροπία της ελληνικής οικονομίας ή ψηφίζονται με τη διαδικασία του κατ' επείγοντος χωρίς προηγούμενη ενδελεχή μελέτη και έρευνα, αλλά προκειμένου να εξυπηρετήσουν πολιτικές σκοπιμότητες και συμφέροντα ισχυρών ομάδων πίεσης, φαινόμενο συχνό ειδικά κατά τις προεκλογικές περιόδους. Εν συνεχεία, προς ερμηνεία των φορολογικών νόμων εκδίδονται πολυάριθμες υπουργικές αποφάσεις και εγκύκλιοι, από στελέχη που δεν έχουν την απαιτούμενη γνώση και εμπειρία ή και που ακόμη δεν είχαν συμμετάσχει στην κατάρτιση των νομοθετημάτων που προσπαθούν να ερμηνεύσουν, προκαλώντας μεγαλύτερη σύγχυση στο πολυδαίδαλο φορολογικό σύστημα.

Επιπλέον, οι πολλαπλές τροποποιήσεις των φορολογικών νομοθετικών διατάξεων, η πολυνομία και τα κακής ποιότητας φορολογικά νομοθετήματα, σε συνδυασμό με την κακή οργάνωση και λειτουργία των δημοσίων υπηρεσιών μεγιστοποιούν τα όποια προβλήματα, ευνοούν τη

φοροδιαφυγή και τη διαφθορά και κλονίζουν την εμπιστοσύνη των πολιτών απέναντι στο Κράτος Δικαίου, δημιουργώντας ποικίλες αντιδράσεις. Ειδικότερα, πολλά τμήματα του δημοσίου τομέα υποστελεχώνονται με αποτέλεσμα οι εξαιρετικές γνώσεις ορισμένων υπαλλήλων να μην αξιοποιούνται ορθά, ενώ από την άλλη κάποια άλλα τμήματα επανδρώνονται με πολυάριθμο υπαλληλικό προσωπικό χωρίς λειτουργική σκοπιμότητα, παρά μόνο προς εξυπηρέτηση πολιτικών συμφερόντων. Πολλοί από αυτούς τους υπαλλήλους προσλαμβάνονται ή προάγονται αναξιοκρατικά, χωρίς να διαθέτουν τις απαραίτητες γνώσεις ή κατάλληλη επαγγελματική συνείδηση και ακεραιότητα, με αποτέλεσμα οι δημόσιες υπηρεσίες να μην είναι σε θέση να οργανωθούν και να λειτουργήσουν σωστά, να εφαρμόσουν ορθά τους φορολογικούς νόμους και να περιορίσουν τα φαινόμενα φοροδιαφυγής και διαφθοράς.

Η υπέρογκη φορολόγηση σε συνδυασμό με τη μη συνετή διαχείριση του δημοσίου χρήματος από πλευράς των κυβερνώντων, προκαλούν κλίμα έντονης δυσαρέσκειας και αβεβαιότητας στους πολίτες, καθώς παρατηρούν ότι το διαθέσιμο εισόδημά τους, η δυνατότητα τους προς αποταμίευση και κατανάλωση και το βιοτικό τους επίπεδο συνεχώς μειώνονται χωρίς να απολαμβάνουν την παροχή δημοσίων αγαθών και υπηρεσιών αντίστοιχης ποιότητας, όπως ένα καλά οργανωμένο και σύγχρονο σύστημα υγείας ή εκπαίδευσης. Η αδυναμία των κυβερνώντων να περιορίσουν το αλόγιστο ύψος των δημοσίων δαπανών και η μη ορθολογική οργάνωση των δημοσιονομικών υπηρεσιών για αποτελεσματική απόδοση του φορολογικού συστήματος σε έσοδα, επιτείνουν το πρόβλημα. Ως αποτέλεσμα, αποθαρρύνεται το κίνητρο για εργασία, η φοροδιαφυγή παίρνει τη θέση της εμπιστοσύνης των πολιτών απέναντι στο Κράτος δικαίου, πολλές επιχειρήσεις αδυνατώντας να ανταπεξέλθουν στην εξαντλητική φορολογική επιβάρυνση φεύγουν στο εξωτερικό, ενώ σημαντικοί κλάδοι της ελληνικής οικονομίας, όπως οι κατασκευές, η αγορά των ακινήτων, το εμπόριο και ο τουρισμός σημειώνουν πτωτική πορεία δίχως προοπτικές ανάκαμψης. Οι διαθέσιμες θέσεις εργασίας μειώνονται, οι πάσης φύσεως συναλλαγές παγώνουν, η χώρα μας δεν διαθέτει τις κατάλληλες συνθήκες για να προσελκύσει νέες επενδύσεις και επιχειρηματικές δραστηριότητες και φυσικά μεγάλος ζημιωθείς είναι και το ίδιο Κράτος, καθώς οδηγείται σε αντίθετα αποτελέσματα από αυτά που αναμένει. Απωλαίνει έσοδα τα οποία θα μπορούσε να είχε εισπράξει από φορολογητέα ύλη που χάνεται συνεπεία όλων των παραπάνω.

Η λύση στα προαναφερθέντα σημαντικά ζητήματα που απασχολούν τόσο το Κράτος όσο και τους πολίτες προσωπικά είναι η λήψη δραστικών μέτρων σε συλλογικό και ατομικό επίπεδο. Το Κράτος καλείται να λάβει αποφάσεις και να εφαρμόσει μέτρα αναγκαία και κατάλληλα για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας και τη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου των πολιτών. Το φορολογικό σύστημα δεν θα πρέπει να χρησιμοποιείται ως πεδίο άσκησης λαϊκισμού, ούτε να μεταβάλλεται

συνεχώς ώστε να προσαρμόζεται στο εκάστοτε προεκλογικό περιεχόμενο και να εξυπηρετεί τα συμφέροντα και τις απαιτήσεις του πελατειακού κράτους και των ισχυρών ομάδων συμφερόντων. Η επιβολή των φόρων δεν μπορεί να εξαντλείται στην ταμειευτική λειτουργία της, έχοντας μόνο εισπρακτικό χαρακτήρα. Πλην της άντλησης των αναγκαίων για τη λειτουργία του Κράτους δημοσίων εσόδων, οι φόροι μπορούν και θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν ως μέσο σταθεροποίησης της οικονομίας, περιορισμού των οικονομικών ανισοτήτων, ορθότερης κατανομής των πόρων και των παραγωγικών συντελεστών και επιτάχυνσης της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας.

Μια πρώτη λύση θα ήταν η μείωση των φόρων, καθώς όπως αναλύθηκε και παραπάνω, η υπερφορολόγηση πολλές φορές οδηγεί σε αντίθετα αποτέλεσμα και βαθαίνει την οικονομική ύφεση. Με τη μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης, αυξάνεται το διαθέσιμο εισόδημα των πολιτών και των επιχειρήσεων, το οποίο με τη σειρά του οδηγεί σε αύξηση της αποταμίευσης, της κατανάλωσης, των επενδύσεων, της παραγωγής και της απασχόλησης, συμβάλλοντας στη βελτίωση της οικονομικής κατάστασης της χώρας. Επιπλέον, ενθαρρύνεται το κίνητρο για εργασία, αφού ο φορολογούμενος θα διαπιστώσει ότι δεν εργάζεται μόνο για να πληρώνει τους φόρους, ενώ θα περιοριστούν και οι αντιδράσεις των φορολογούμενων πολιτών απέναντι στη φορολογία, με όποια μορφή κι αν εμφανίζονταν αυτές. Κοντολογίς, μπορεί η μείωση των φόρων να συνεπάγεται μείωση των δημοσίων εσόδων που εισέρχονται στα κρατικά ταμεία, ωστόσο η αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας, το συνολικό δημοσιονομικό όφελος και οι νέες θέσεις εργασίας που δημιουργούνται εκτιμώνται σε μεγαλύτερα ποσοστά απ' ό,τι η απώλεια των εσόδων. Σε έρευνα που διενεργήθηκε από τον IOBE τον Σεπτέμβριο του 2018 για λογαριασμό της ΣΕΠΙΑΚ³⁴, προτάθηκε η κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. και η μείωση του συντελεστή Φ.Π.Α. στις νέες κατοικίες από 24% σε 13%. Ειδικότερα, διατυπώθηκε η άποψη ότι η κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. και η μείωση του συντελεστή Φ.Π.Α. θα αυξήσουν την αξία της ακίνητης περιουσίας, το διαθέσιμο εισόδημα, την αποταμίευση και την καταναλωτική δαπάνη. Επιπλέον, θα τονώσουν την εγχώρια ζήτηση των ακινήτων, θα αυξήσουν τον αριθμό των συναλλαγών που σχετίζονται με ακίνητα, θα ενισχύσουν τις επενδύσεις και την εισροή ξένων κεφαλαίων από το εξωτερικό και θα συμβάλλουν στην άνοδο της αγοράς ακινήτων και της οικονομικής δραστηριότητας. Ενδεικτικά αναφέρεται στην οικεία έρευνα, ότι ως αποτέλεσμα της κατάργησης του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. το διαθέσιμο εισόδημα των φορολογουμένων θα αυξηθεί κατά € 382 εκατ. με πρόσθετη καταναλωτική δαπάνη που θα διαμορφωθεί στο 80% αυτού, ήτοι € 306 εκατ. Η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας θα αυξηθεί κατά € 19,1 δις, οι εμπορικές τιμές κατά 5,1% και οι επενδύσεις σε κατοικίες κατά € 57,1 εκατ., ενώ

³⁴ http://iobe.gr/docs/research/RES_04_12112018_REP_GR.pdf

το ΑΕΠ θα είναι υψηλότερο κατά € 1,1 έως € 1,4 δις και ο ρυθμός μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας κατά 0,60 – 0,67 ποσοστιαίες μονάδες. Ακόμη, σημαντική θα είναι η συμβολή της κατάργησης του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. και στον τομέα της απασχόλησης, όπου εκτιμάται ότι οι νέες θέσεις εργασίας θα ξεπεράσουν εντός πενταετίας τις 33.000. Από την άλλη, η μείωση του συντελεστή Φ.Π.Α. στις νέες οικοδομές θα επιφέρει μείωση της τιμής πώλησης των ακινήτων κατά 9%, βελτιώνοντας την σχετική τιμή των νέων έναντι των παλαιότερων κατοικιών. Η ζήτηση νέων κατοικιών θα μπορούσε να αυξηθεί κατά 3,1% έως 12,4%, το ΑΕΠ κατά € 66 έως € 265 εκατ. και οι θέσεις εργασίας κατά 912 έως 3.650. Αλλά και τα έσοδα από φόρους και εισφορές αναμένεται να αυξηθούν κατά € 18 με € 72 εκατ.

Στο σημείο αυτό, αξίζει να αναφερθούν ως παραδείγματα, κάποιες χώρες του εξωτερικού που στο πλαίσιο άσκησης της δημοσιονομικής πολιτικής τους θεώρησαν προσφορότερη τη μείωση φορολογικών συντελεστών ή ακόμα και την κατάργηση φόρων στα ακίνητα, σε μία προσπάθειά τους, αφενός να περιορίσουν την εκροή κεφαλαίων σε άλλες χώρες με ευνοϊκότερα φορολογικά συστήματα και αφετέρου να προσελκύσουν ξένα κεφάλαια. Ειδικότερα, η Κύπρος που έχει επιλέξει να μην φορολογεί τις κληρονομίες, το 2016 μείωσε το φόρο μεταβίβασης ακινήτων κατά 50% και κατήργησε το δημοτικό και κοινοτικό τέλος επί της ακίνητης περιουσίας, ενώ το 2017 κατήργησε και το φόρο ακινήτων. Ως αποτέλεσμα, το 2016 αυξήθηκαν οι οικοδομικές άδειες κατά 6,8% και οι πωλήσεις των ακινήτων σε αλλοδαπούς κατά 43% με περαιτέρω αύξηση κατά 20% το 2017. Άλλες χώρες που έχουν επιλέξει να μην επιβάλλουν φόρο στις κτήσεις αιτία θανάτου είναι η Εσθονία, η Λετονία, η Σλοβακία και η Ρουμανία, ενώ η Ιταλία, η Γαλλία, η Νορβηγία και η Ολλανδία προχώρησαν σε σημαντικές μειώσεις του φόρου κληρονομίας, στοχεύοντας στην ενίσχυση των κινήτρων ανάπτυξης της οικονομικής τους δραστηριότητας. Τέλος, και το Ηνωμένο Βασίλειο κατήργησε προσωρινά το φόρο μεταβίβασης ακινήτων από τον Σεπτέμβριο του 2008 έως και το Δεκέμβριο του 2009 επιτυγχάνοντας αύξηση των συναλλαγών στα ακίνητα κατά 20%, ενίσχυση της καταναλωτικής δαπάνης και τόνωση της βρετανικής αγοράς ακινήτων.

Ωστόσο, μόνη η μείωση των φόρων δεν θα επιφέρει τα επιθυμητά αποτελέσματα, όπως αυτά μνημονεύθηκαν παραπάνω, αν δεν συνδυαστεί με μία σειρά σημαντικών μέτρων και ενεργειών, όπως σταθερό και δίκαιο φορολογικό σύστημα, αποτελεσματική οργάνωση και λειτουργία της φορολογικής διοίκησης, αποτελεσματική και ταχεία απονομή της δικαιοσύνης, καταπολέμηση της διαφθοράς, της φοροδιαφυγής και της γραφειοκρατίας.

Η χώρα μας έχει ανάγκη από ένα σταθερό και σαφές φορολογικό σύστημα που θα συμβάλει στην σταθεροποίηση της οικονομίας, θα ενισχύσει το αίσθημα φορολογικής ηθικής των

φορολογουμένων και θα τους ωθήσει να διαμορφώσουν ένα υψηλό επίπεδο φορολογικής συνείδησης. Απλές και κατανοητές φορολογικές νομοθετικές διατάξεις που δεν τροποποιούνται ανά τακτά χρονικά διαστήματα και που επιτρέπουν στους υπόχρεους να κατανοούν τη φορολογική βάση, τον υπολογισμό και το ποσό του εκάστοτε φόρου που θα κληθούν να καταβάλλουν, θα μπορούσε να περιορίσει σημαντικά τις αντιστάσεις τους απέναντι στη φορολογία. Επιπλέον, θα διευκολύνει αφενός τους διάφορους επιστημονικούς κλάδους και επαγγελματίες, που δραστηριοποιούνται κυρίως στον τομέα παροχής νομικών, λογιστικών και φοροτεχνικών υπηρεσιών, στην άσκηση του επαγγέλματός τους και στην παροχή υπηρεσιών υψηλότερης ποιότητας και αφετέρου τους δημοσίους υπαλλήλους, τις υπηρεσίες και τα διάφορα τμήματα του Υπουργείου Οικονομικών στην ορθότερη εφαρμογή των νομοθετικών φορολογικών διατάξεων. Όπως προαναφέρθηκε, ένα πολυδαίδαλο και ευμετάβλητο φορολογικό σύστημα, προκαλεί ανασφάλεια και σύγχυση τόσο στους φορολογούμενους πολίτες ως προς το επίπεδο της επιβάρυνσης που θα υποστούν, όσο και σε επαγγελματίες και δημοσίους υπαλλήλους που δυσκολεύονται να κατανοήσουν και να εφαρμόσουν τις πολλαπλές και συνεχώς τροποποιούμενες νομοθετικές φορολογικές διατάξεις. Μία τολμηρή, ενδεχομένως, πρόταση που θα μπορούσε να αποτελέσει προληπτικό μέτρο αποφυγής της συνεχούς μεταβολής των φορολογικών διατάξεων, είναι η αναθεώρηση του Συντάγματος της χώρας μας ώστε να συμπεριληφθεί διάταξη με την οποία να απαγορεύεται, κατ' αρχήν, η μεταβολή της φορολογικής νομοθεσίας εντός σύντομου χρονικού διαστήματος, επί παραδείγματός εντός έτους.

Στη διαμόρφωση ενός σταθερού και ασφαλούς φορολογικού συστήματος θα μπορούσε να συμβάλλει θετικά και ο προσεκτικός σχεδιασμός των φόρων. Υψηλής ποιότητας φορολογικά νομοθετήματα που συνιστούν αποτέλεσμα προηγούμενης σοβαρής προετοιμασίας και προσεκτικής έρευνας και μελέτης από έμπειρους και κατάλληλα καταρτισμένους επιστήμονες και με τα οποία επιβάλλονται δίκαιοι φόροι, δεν θα χρειάζονταν συνεχείς συμπληρώσεις, διορθώσεις και τροποποιήσεις και θα περιόριζαν ουσιαστικά τα περιστατικά φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής. Η απρόσπεκτη και υπό πίεση επιβολή φόρων αποκλειστικά και μόνο προκειμένου να εισπραχθεί ένα συγκεκριμένο προαποφασισμένο ποσό δημοσίων εσόδων, όπως συνέβη με τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., έχει αρνητικές επιπτώσεις που δεν γίνονται άμεσα αντιληπτές. Ενώ εκ πρώτης φαίνεται να επιτυγχάνεται ο στόχος της άντλησης τεράστιων δημοσίων εσόδων, σε βαθύτερο χρόνο επηρεάζεται το τραπεζικό σύστημα, οι μακροοικονομικές επιδόσεις της οικονομίας και εν τέλει τα πραγματοποιούμενα φορολογικά έσοδα από άλλες πηγές. Οι φορολογικές νομοθετικές διατάξεις θα πρέπει να είναι σαφείς ώστε να περιορίζεται ο αριθμός των ερμηνευτικών εγκυκλίων που τις ακολουθούν και επιτείνουν την σύγχυση που προκαλεί το πολυδαίδαλο φορολογικό σύστημα. Τυχόν κανονιστικού περιεχομένου αποφάσεις και ερμηνευτικές εγκυκλίαι θα πρέπει να καταρτίζονται ομοίως από έμπειρους

υπαλλήλους υψηλού επιστημονικού επιπέδου, κατά προτίμηση από τους ίδιους που συμμετείχαν και στη διαμόρφωση των σχετικών φορολογικών νομοσχεδίων, ώστε να επιτυγχάνεται αρμονία και συνοχή μεταξύ των διαφόρων νομοθετημάτων.

Η φορολογική επιβάρυνση δεν θα πρέπει να είναι άδικη, αυθαίρετη και δυσανάλογη προς τις φοροδοτικές δυνάμεις των φορολογουμένων, προκειμένου να μην προσβάλλονται οι συνταγματικά κατοχυρωμένες αρχές της φορολογικής δικαιοσύνης και της φορολογικής ισότητας και να μην παρατηρείται άδικη κατανομή των φορολογικών βαρών. Οι φόροι θα πρέπει να χρησιμοποιούνται από το Κράτος ως μέσο περιορισμού της ανισοκατανομής του εισοδήματος και εξυπηρέτησης του δημοσίου συμφέροντος και όχι ως μέσο άσκησης φορολογικής πολιτικής που υποκινείται από πολιτικά κίνητρα προς εξυπηρέτηση πολιτικών σκοπιμοτήτων και συμφερόντων ισχυρών ομάδων πίεσης. Προς την κατεύθυνση αυτή, προτείνεται και η αναθεώρηση της δικαιολογητικής βάσης της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας. Με την επιβολή φόρων επί της ακίνητης περιουσίας αποκλειστικά και μόνο λόγω της ύπαρξης της, χωρίς αυτή να αξιοποιείται ή να αποφέρει οιοδήποτε εισόδημα στον ιδιοκτήτη της, παραβιάζεται η αρχή της φοροδοτικής ικανότητας, σύμφωνα με την οποία κάθε φορολογούμενος συμμετέχει στα δημόσια βάρη ανάλογα με τις δυνάμεις του. Η επιβολή δυσμενούς φορολογίας επί απρόσοδων ακινήτων ισοδυναμεί με δήμευση της ακίνητης περιουσίας ή οδηγεί τους υπόχρεους σε παραίτηση από τα εμπράγματα δικαιώματά τους επί ακινήτων στην προσπάθεια τους να απαλλαγούν από αυτά, προσβάλλοντας το συνταγματικά κατοχυρωμένο ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Το τελευταίο αποτελεί κριτήριο ποιότητας του φορολογικού συστήματος ενός σύγχρονου δημοκρατικού Κράτους και θα πρέπει να προστατεύεται από πιθανές αυθαιρεσίες της νομοθετικής εξουσίας, ικανές να στερήσουν από τους ιδιοκτήτες την απόλαυση, χρήση και κάρπωση των ακινήτων τους. Προς τον σκοπό αυτό, προτείνεται η πρακτική που εφαρμόζεται σε Γαλλία και Γερμανία, όπου το συνολικό ετήσιο ποσό των φόρων επί της ακίνητης περιουσίας δεν δύναται να ξεπερνά ένα προκαθορισμένο ποσοστό του συνολικού ετήσιου ποσού των πάσης φύσεως εισοδημάτων από την ακίνητη περιουσία, έτσι ώστε μετά την εκπλήρωση της φορολογικής υποχρέωσης να καταλείπεται στα χέρια των φορολογουμένων ικανό τμήμα του συνολικού αποκτηθέντος εισοδήματος.

Σημαντική παρέμβαση που θα μπορούσε να συμβάλλει ουσιαστικά στην αντιμετώπιση των αδυναμιών της φορολογίας ακινήτων και στην αποκατάσταση της οικονομικής δικαιοσύνης αποτελεί και η καθιέρωση ενός δικαιότερου, αποτελεσματικότερου και πιο αξιόπιστου συστήματος αποτίμησης της αντικειμενικής αξίας της ακίνητης περιουσίας. Υπενθυμίζεται, ότι η αξία της ακίνητης περιουσίας αποτελεί τη βάση για τον υπολογισμό και την επιβολή πολλών φόρων, όπως ο Φ.Μ.Α., ο Φ.Π.Α., οι φόροι δωρεών, γονικών παροχών, κληρονομιών κ.ά. Ειδικότερα, οι

αντικειμενικές αξίες των ακινήτων θα πρέπει να ελέγχονται και να αναπροσαρμόζονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα, ήτοι ανά διετία, κατ' εφαρμογή των οικείων νομοθετικών διατάξεων, ώστε να ανταποκρίνονται όσο το δυνατόν περισσότερο στις πραγματικές αγοραίες αξίες. Η ως άνω υποχρέωση της διοίκησης, η παράλειψη της οποίας συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας, προβλέπεται από το νόμο ανεξάρτητα από το δικαίωμα του φορολογούμενου να αμφισβητήσει δικαστικά την αντικειμενική αξία του ακινήτου κατά την επιβολή του αναλογούντος φόρου. Ενδεικτικά αναφέρεται, ότι το 2015, ενώ οι εμπορικές αξίες των διαμερισμάτων σημείωσαν κατακόρυφη πτώση κατά ποσοστό 38% συγκριτικά με το 2008, οι αντικειμενικές αξίες υπολογίζονταν βάσει των υψηλών τιμών ζώνης, όπως είχαν αναπροσαρμοστεί και ίσχυαν από το 2007. Επισημαίνεται, ότι, από το 2007 οι αντικειμενικές αξίες αναπροσαρμόστηκαν μόλις το 2016 και αυτό σε συμμόρφωση με εκδοθείσες δικαστικές αποφάσεις του ΣτΕ (Ολ ΣτΕ 4003/2014, Ολ ΣτΕ 4446/2015). Από τα παραπάνω προκύπτει, ότι η διαμόρφωση των αντικειμενικών αξιών σε υψηλά επίπεδα, που δεν ανταποκρίνονται στις εξελίξεις της αγοράς ακινήτων, οδηγεί σε υπερφορολόγηση της ακίνητης περιουσίας σε σχέση με τη φοροδοτική ικανότητα των υπόχρεων, αναδεικνύει την ανεπάρκεια του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων και πλήττει δυσανάλογα συγκεκριμένες κατηγορίες πολιτών.

Η αξία των ακινήτων θα μπορούσε να προσδιοριστεί ακόμη πιο ορθολογικά και ρεαλιστικά, αν δημιουργείτο στο Κτηματολόγιο μία ενιαία βάση, όπου θα καταχωρούνταν νομικά, κτηματολογικά, οικονομικά, δημοσιονομικά και πολεοδομικά δεδομένα. Αυτή η μορφή οργάνωσης του Κτηματολογίου συνιστά μία τράπεζα πληροφοριών γης με πληρέστερη ενημέρωση των αρχείων και συνεχή έλεγχο της πληροφoρίας συγκριτικά με το παραδοσιακό Κτηματολόγιο που δεν διαθέτει εξειδικευμένη και ολοκληρωμένη πληροφόρηση. Η συνεκτίμηση πληθώρας δεδομένων και χαρακτηριστικών στοιχείων των ακινήτων οδηγεί σε εκτίμηση αξιών εγγύτερων στις τρέχουσες πραγματικές που διαμορφώνονται ελεύθερα στην κτηματαγορά.

Για την ορθότερη εφαρμογή των ανωτέρω προτεινόμενων μέτρων και την επίτευξη των παραπάνω στόχων, κρίνεται απαραίτητη η καλή οργάνωση και λειτουργία της φορολογικής Διοίκησης. Ακόμη και άρτια φορολογικά νομοθετήματα δεν καταφέρνουν να αποδώσουν τα μέγιστα όταν εφαρμόζονται από υπαλλήλους που δεν διαθέτουν την κατάλληλη γνώση, κατάρτιση και επαγγελματική ηθική. Οι σύμβουλοι και οι υπάλληλοι των φορολογικών και ελεγκτικών τμημάτων του Υπουργείου Οικονομικών και των ΔΟΥ, που εφαρμόζουν τις φορολογικές διατάξεις, θα πρέπει να διορίζονται και να προάγονται με αξιοκρατικά και όχι πολιτικά κριτήρια, όπως γινόταν τα προηγούμενα χρόνια, προκειμένου να εξυπηρετηθούν πολιτικές σκοπιμότητες. Με την πρόσληψη δημοσίων υπαλλήλων και φορολογικών ελεγκτών με αυξημένα προσόντα και επαγγελματική

κατάρτιση, κατόπιν αυστηρού διαγωνισμού, οι δημόσιες υπηρεσίες θα επανδρώνονται από υπαλληλικά στελέχη υψηλού επιστημονικού επιπέδου, των οποίων οι γνώσεις θα αξιοποιούνται ορθότερα. Ένα υψηλού μορφωτικού επιπέδου υπαλληλικό προσωπικό χαρακτηρίζεται συνήθως και από υψηλό επίπεδο φορολογικής ηθικής, με αποτέλεσμα να μην διαφθείρεται εύκολα και να μην προβαίνει σε παράνομες συναλλαγές με τους φορολογούμενους. Βεβαία δεν ενδείκνυται η φορολογική διοίκηση να αρκείται μόνο στο σύστημα ηθικών αξιών, όπως η αξιοπρέπεια και η ευσυνειδησία που πιθανότατα διαθέτει το προσωπικό της, αλλά θα πρέπει να έχει και αποτελεσματικούς μηχανισμούς ελέγχου των υπαλλήλων, ιδίως εκείνων που έχουν ελεγκτικές αρμοδιότητες και να προβαίνει στην επιβολή αυστηρών ποινών και κυρώσεων των επίορκων στελεχών. Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, περιορίζονται τα φαινόμενα διαφθοράς και φοροδιαφυγής, οι φορολογικές νομοθετικές διατάξεις εφαρμόζονται ορθότερα, οι πολίτες εξυπηρετούνται καλύτερα και οι εκκρεμείς υποθέσεις περαιώνονται ταχύτερα. Η καλύτερη οργάνωση της φορολογικής διοίκησης μπορεί να επιτευχθεί, εάν η στελέχωση των διαφόρων υπηρεσιών με υψηλού επιστημονικού επιπέδου υπαλληλικό προσωπικό, κατά τα ανωτέρω αναφερόμενα, συνδυαστεί και με κατάλληλο εξοπλισμό αυτών με σύγχρονα τεχνολογικά μέσα, όπως η ηλεκτρονική διακυβέρνηση της φορολογίας και μία υψηλού επιπέδου μηχανογράφηση, η οποία δεν θα εξαντλείται σε απλή μηχανογράφηση των χειρόγραφων διαδικασιών, αλλά θα βελτιώνεται και θα εξελίσσεται με συνεχή αξιοποίηση και διασταύρωση των στοιχείων που θα τίθενται στη διάθεσή της. Η καταγραφή όλων των συναλλαγών που πραγματοποιούν τα φορολογούμενα φυσικά και νομικά πρόσωπα αποτελεί σημαντικό εργαλείο στα χέρια των φορολογικών οργάνων για την ανίχνευση περιστατικών φοροδιαφυγής και την επιβολή κυρώσεων.

Οι παραπάνω προτάσεις συνιστούν προληπτικά μέτρα βελτίωσης του φορολογικού συστήματος που μπορούν να ληφθούν σε συλλογικό επίπεδο. Κρίνεται, ωστόσο, αναγκαία και η σε ατομικό επίπεδο συμβολή των πολιτών στην ενίσχυση του κρατικού μηχανισμού με απώτερο στόχο την οικονομική εξέλιξη της χώρας μας. Η ανάπτυξη φορολογικής συνείδησης και υψηλού επιπέδου συμμόρφωσης από πλευράς των φορολογούμενων πολιτών είναι επιτακτικότερη όσο ποτέ άλλοτε. Και αυτά όμως συνιστούν απόρροια του σεβασμού που λαμβάνουν οι πολίτες από το Κράτος τους. Η διαμόρφωση ενός Κοινωνικού Κράτους Δικαίου που στοχεύει στη διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος και όχι στην εξυπηρέτηση πολιτικών και κομματικών συμφερόντων, κερδίζει την εμπιστοσύνη των πολιτών και συμβάλει στην ενίσχυση της φορολογικής τους συνείδησης. Η συνειδητοποίηση από τους πολίτες ότι το Κράτος με την πολιτική που ακολουθεί και τα μέτρα που εφαρμόζει περιορίζει τη ανισοκατανομή του πλούτου, διανέμει δίκαια τα φορολογικά βάρη και διαχειρίζεται συνετά και ορθολογικά τα δημόσια έσοδα που αποκτώνται από τη φορολογία προς

ικανοποίηση συλλογικών αναγκών, κάμπει την αντίσταση και τις αντιδράσεις των φορολογουμένων, με όποια μορφή και αν εκδηλώνονται αυτές, απέναντι στη φορολογία που επιβάλλεται και περιορίζει σημαντικά τα φαινόμενα φοροδιαφυγής.

Βιβλιογραφία – Αρθρογραφία

- Αδάμ - Κόλλια Άννα, 2012, Φορολογίες – Περιουσιολόγιο Ακινήτων, εκδόσεις ΚΙΝΙΤΡΟΝ Ε.Π.Ε., Θεσσαλονίκη
- Αναστασόπουλος Ι.Δ. / Φορτσάκης Θ.Π., 2003, Φορολογικό Δίκαιο, Β΄ Έκδοση, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα - Κομοτηνή
- Αργυριάδης Αργύριος, 2006, Νέοι φόροι για τα ακίνητα : ζητήματα συνταγματικότητας από την εφαρμογή του φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος, Δελτίο Φορολογικής Νομοθεσίας, Τόμος 60, Τεύχος 1341, σελ. 329 – 332
- Αργυρίου Δημήτριος, 2008, Το Δίκαιο του Κτηματολογίου, Δεύτερη έκδοση, εκδόσεις ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ ΑΕΒΕ, Αθήνα
- Αργυρίου Δημήτριος / Βέλλας Πέτρος / Γεωργιάδου Μαρία / Δουβίτσας Περικλής / Καραντάνα Αναστασία, 2012, Το Δίκαιο των Ακινήτων – Ειδικά Θέματα του Δικαίου, Τόμος 6^{ος}, εκδόσεις ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ ΑΕΒΕ, Αθήνα
- Γεωργιάδης Απόστολος, 2002, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, Τρίτη Έκδοση, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα - Κομοτηνή
- Δονάτος Γεώργιος / Φωτόπουλος Ιωάννης, 2007, Κτηματολόγιο και φορολόγηση ακινήτων, Δίκαιο Επιχειρήσεων και Εταιρειών, Τόμος 13, Τεύχος 10, σελ. 1012 – 1022
- Δράγιος Αθανάσιος / Μιχελινάκης Βαγγέλης, 2014, Φορολογία Ακινήτων : Εγχειρίδιο πρακτικής εφαρμογής για την ακίνητη περιουσία, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ, Αθήνα
- Εγχειρίδιο των συνηθέστερων ερωτημάτων επί του ειδικού φόρου επί ακινήτων (Ε.Φ.Α.) Ιανουάριος 2019, 2018, Δελτίο Φορολογικής Νομοθεσίας, Τόμος 72, Τεύχος 1637, σελ. 1320 – 1324
- Ευσταθόπουλος Γεώργιος / Πούλου Ελισάβετ / Ρεντούλης Παντελής / Σπυρίδωνος Αλέξανδρος, 2019, Σύγχρονα ζητήματα δικαίου ακινήτων, εκδόσεις ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ ΑΕΒΕ, Αθήνα
- Ζούβια Καλλιόπη, 2016, Η προβληματική της φορολόγησης της κατοχής ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, Διοικητική Δίκη, σελ. 228 – 235
- Θεοχαρόπουλος Λουκάς, 1999, Φορολογικό Δίκαιο, Τόμος Β΄, Ημίτομος Α΄, Έκδοση Τρίτη, Θεσσαλονίκη
- Καλλιντέρης Κωνσταντίνος, 2006, Ο ειδικός φόρος 3% επί της ακίνητης περιουσίας που ανήκει σε εξωχώρια («offshore») εταιρείας : Η αποκάλυψη των φυσικών προσώπων που συμμετέχουν στην εταιρεία ως προϋπόθεση απαλλαγής από το φόρο – Ερμηνευτικού

- προβληματισμοί, Δίκαιο Επιχειρήσεων και Εταιρειών, Τόμος 12, Τεύχος 11, σελ. 1111 – 1118
- Κλειώσης Χρήστου, 2014, Ο Διοικητικός προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας του ακινήτου : Αντικειμενικές Αξίες και ΕΝΦΙΑ, Λογιστής, Τεύχος 11, σελ. 1160 – 1163
 - Μάλλιου Ασπασία, 2018, Ο Ειδικός Φόρος Ακινήτων (Ε.Φ.Α.) και ο κανόνας νομιμότητας του φόρου, με αφορμή την ΣτΕ 2456/2018, Δελτίο Φορολογικής Νομοθεσίας, Τόμος 72, Τεύχος 1637, σελ. 1312 – 1319
 - Μπακάλης Ευστάθιος, 2008, Φορολογικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα
 - Ξηρογιάννης Ι. Γρηγόρης, 2002, Αντικειμενικός Προσδιορισμός Αξίας Ακινήτων, εκδόσεις SoftLine Α.Ε., Αθήνα
 - Παπαχρίστου Θανάσης, 1998, Εγχειρίδιο Οικογενειακού Δικαίου, Β΄ Έκδοση, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα - Κομοτηνή
 - Σγουρινάκης Νίκος / Μιχελινάκης Βαγγέλης, 2014, Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ, Αθήνα
 - Σπυριδάκης Ι.Σ., 2001, Εμπράγματο Δίκαιο : γενικές αρχές, πράγματα, νομή, Τόμος Α΄, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα - Κομοτηνή
 - Σπυριδάκης Ι.Σ., 2001, Εμπράγματο Δίκαιο : κυριότητα – έννοια, είδη, περιεχόμενο, όρια, κτήση, απώλεια, Τόμος Β΄, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα - Κομοτηνή
 - Σπυριδάκης Ι.Σ., 2001, Εμπράγματο Δίκαιο : προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη, Τόμος Γ΄, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα - Κομοτηνή
 - Σπυριδάκης Ι.Σ., 2002, Κληρονομικό Δίκαιο, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα - Κομοτηνή
 - Σπυριδάκης Ι.Σ., 2004, Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό Μέρος, Τόμος Δεύτερος (β΄ μέρος), β΄ έκδοση, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα - Κομοτηνή
 - Σταθόπουλος Μιχάλης, 2004, Επιτομή Γενικού Ενοχικού Δικαίου, εκδόσεις Σάκκουλα Α.Ε., Αθήνα - Θεσσαλονίκη
 - Τότσης Χρήστος, 2018, Κώδικας φορολογίας μεταβίβασης και κατοχής ακινήτων, έκδοση 9^η, ΕΚΔΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ «ΤΟΤΣΗ», Αθήνα
 - Τσουρουφλής Ανδρέας, 2015, Ζητήματα φορολόγησης της κατοχής ακίνητης περιουσίας, Δίκαιο Επιχειρήσεων και Εταιρειών, Τόμος 21, Τεύχος 11, σελ. 1101 – 1105
 - Φορτσάκης Θεόδωρος / Φωτόπουλος Ιωάννης, 2008, Φορολογική Νομοθεσία, Δ΄ έκδοση, ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ, Αθήνα
 - Φράγκος Χριστόδουλος, 1952, Η φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και πλοίων, Αθήνα

- Φωτιάδης Κωνσταντίνος, 2012, Το σύστημα εκτίμησης της Φορολογητέας Αξίας Ακινήτων σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, Φορολογική Επιθεώρηση, σελ. 35 – 38
- Φωτόπουλος Γεώργιος, 2003, Οι φορολογικές υποχρεώσεις αλλοδαπών εταιρειών, με ακίνητα στην Ελλάδα : παρατηρήσεις στα άρθρα 16, 17 και 18 του Ν. 3091/2002, για την επιβολή ειδικού φόρου 3% στις αλλοδαπές εταιρείες, που είναι ιδιοκτήτριες ακινήτων στην Ελλάδα, Δελτίο Φορολογικής Νομοθεσίας, Τόμος 57, Τεύχος 1277, σελ. 987 – 993
- Φωτόπουλος Ιωάννης, 1999, Η Φορολογία Μεταβίβασης Ακινήτων, Τόμος Α΄, Έκδοση Δεύτερη, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα - Κομοτηνή
- Φωτόπουλος Ιωάννης, 1999, Η Φορολογία Μεταβίβασης Ακινήτων, Τόμος Β΄, Έκδοση Δεύτερη, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα - Κομοτηνή
- Φωτόπουλος Ιωάννης, 2009, Το πρόβλημα της επιβολής ή όχι και φόρου μεταβίβασης ακινήτων για «πλασματική» μεταβίβαση, σε πώληση ακινήτων που υπόκεινται σε φόρο προστιθέμενης αξίας, Δίκαιο Επιχειρήσεων και Εταιρειών, Τόμος 15, Τεύχος 12, σελ. 1330 – 1334
- Φωτόπουλος Ιωάννης, 2013, Φορολογία Κληρονομιών, Δωρεών & Γονικών Παροχών, Τόμος Α΄, Πέμπτη Έκδοση (αναθεωρημένη ριζικά), εκδόσεις Σάκκουλα Α.Ε., Αθήνα
- Φωτόπουλος Ιωάννης, 2013, Φορολογία Κληρονομιών, Δωρεών & Γονικών Παροχών, Τόμος Β΄, Πέμπτη Έκδοση (αναθεωρημένη ριζικά), εκδόσεις Σάκκουλα Α.Ε., Αθήνα
- Φωτόπουλος Ιωάννης, 2015, Η ιστορία της φορολογίας στη χώρα και προτάσεις για την αναδόμησή της, Δελτίο Φορολογικής Νομοθεσίας, Τόμος 69, Τεύχος 1557, σελ. 334 – 341
- Φώτου Κωνσταντίνος, 2017, Τα όρια της φορολογικής επιβάρυνσης, Δελτίο Φορολογικής Νομοθεσίας, Τόμος 71, Τεύχος 1597, σελ. 3 – 15
- Φώτου Κωνσταντίνος, 2018, Η υπερφορολόγηση, με τη γλώσσα των αριθμών, Δελτίο Φορολογικής Νομοθεσίας, Τόμος 72, Τεύχος 1637, σελ. 1299 – 1311
- Χασιώτης Παναγιώτης, 2016, Οι πρόσφατες αποφάσεις του ΣτΕ για την επιβολή και είσπραξη του φόρου ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), Επιθεώρησης δημοσίου δικαίου και διοικητικού δικαίου, σελ. 300 – 306

Ηλεκτρονικές Πηγές

- <https://lawdb.intrasoftnet.com/>
- <https://www.capital.gr/oikonomia/3380527/oi-protaseis-tis-pomida-gia-ti-forologia-akiniton>
- <https://www.in.gr/2019/09/27/economy/apodoxi-klironomias-erxetai-rythmisi-anasa-gia-tous-forologoumenous/>
- <https://www1.compareyourcountry.org/tax-revenues/en/0/675/datatable>
- <https://www1.compareyourcountry.org/tax-revenues/en/0/679/datatable>
- <https://www.in.gr/2019/09/27/economy/apodoxi-klironomias-erxetai-rythmisi-anasa-gia-tous-forologoumenous/>
- https://www.lsr.gr/html/wp-content/uploads/2017/12/ΙΟΦΟΜ_ΦΠΑ_Νησιά-Αργαίου_201711.pdf
- <https://m.naftemporiki.gr/story/1294750/forologiki-astatheia-me-106-nomous>
- http://iobe.gr/docs/research/RES_04_12112018_REP_GR.pdf
- https://www.pomida.gr/assets/File/105_%20KResearch%202018.pdf
- <https://ecopress.gr/?p=5362>