

ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΦΟΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
(προτεινόμενη ονομασία **Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων**)

Σε συνέχεια της συζήτησης που είχαμε χθες σας στέλνουμε την περιλήψη της νέας προτάσης.

Ο φόρος αποτελείται από τον κύριο και τον συμπληρωματικό φόρο. Τον κύριο φόρο τον πληρώνουν όλα τα είδη ακινήτων (κτίρια, οικόπεδα, αγροτεμάχια) ανεξαρτήτως νομικής μορφής του ιδιοκτήτη (με τις εξαιρέσεις που προβλέπονται στο σ/ν της διαβούλευσης-δημόσιο, μη ιδιοχρησιμοποιούμενα μη κερδοσκοπικών, κ.λπ.). Ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται στο σύνολο της αξίας των αστικών ακινήτων στην κατοχή φυσικών και νομικών προσώπων, με αφορολόγητο και προοδευτική κλίμακα για τα μεν και αναλογικό συντελεστή για τα δε.

A. Ο κύριος φόρος υπολογίζεται επί των επιφανειών ως εξής:

1. Κτίρια. Βασικός φόρος €2-€13/μ² σε 12 κλιμάκια ανά Τιμή Ζώνης, χαμηλότερος από 21.6% έως 4.4% σε σχέση με τον ΕΕΓΑ (μεσοσταθμικά 16%). Προβλέπεται συντελεστής παλαιότητας, ορόφου μονοκατοικίας και πρόσοψης. Τα κτίρια ειδικής χρήσης έχουν συντελεστή μειωμένο κατά 50%, πλην των αγροτικών που έχουν μηδενικό συντελεστή, ενώ προβλέπεται και μειωτικός συντελεστής επιφάνειας. Οι βοηθητικοί χώροι για κάθε είδους κτίριο φορολογούνται στο 10% του κανονικού συντελεστή, με την εξαίρεση των αγροτικών που έχουν μηδενικό συντελεστή.
2. Οικόπεδα. Βασικός φόρος €3-€9.000/στρέμμα σε 25 κλιμάκια, χαμηλότερος από 70% έως 90% σε σχέση με το σ/ν της διαβούλευσης (μεσοσταθμικά 83%).
3. Αγροτεμάχια. Βασικός φόρος €1/στρέμμα, με συντελεστή θέσης από 1-3, συντελεστή άρδευσης 1.1, συντελεστή χρήσης (δασικά 0.1, βοσκότοποι 0.5, καλλιέργειες κάθε είδους 2, λατομεία 5, εκθέσεις 8), συντελεστή απαλλοτρίωσης 0.75 και συντελεστή κατοικίας 5.

B. Ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται επί της συνολικής αξίας των υστικών ακινήτων του ιδιοκτήτη, όπως ο ΦΑΠ. Τα Φυσικά Πρόσωπα έχουν αυξημένο αφορολόγητο (από €200K σε €300K) και χαμηλότερους αρχικούς συντελεστές, με ανώτατο συντελεστή 1% (από 2%). Τα Νομικά Πρόσωπα φορολογούνται όπως και τώρα, με τους βασικούς συντελεστές να μειώνονται από 0,6% και 0,3% σε 0,5% και 0,25%, αντιστοίχως.

Υπολογίζεται ότι η βεβαίωση του φόρου θα ανέλθει σε €3.24 δισ. (€3.1 δισ. χωρίς τα αγροτεμάχια) με είσπραξη €2.65 δισ. (μέση είσπραξιμότητα 82%). Η βεβαίωση των αντίστοιχων φόρων του 2013 εκτιμάται σε €3.18 δισ. με αναμενόμενη είσπραξη περί τα €2.5-2.6 δισ.

Για τα φυσικά πρόσωπα ο συντελεστής φτάνει από 2 τοις χιλίοις για περιουσία κάτω των 300.000 ευρώ κατά άτομο.

Ο εισπρακτής αυξάνεται προοδευτικά και φτάνει στο 1% για περιουσίες ανά των 5 εκατ. ευρώ

Διευκρινιστικά σχόλια:

Πρώτον, η συνολική εισφορά είναι *ίδια με την αναλογισόμενη για φέτος*. Άρα μαζεύουμε **τα ίδια ποσά**. Υπάρχει όμως **ανακατανομή**. Αυτοί που πλήρωναν ήδη θα πληρώσουν λιγότερο. Αυτοί που δεν πλήρωναν θα πληρώσουν τόσο όσο να μην το θεωρούν «δυσβάστακτο» (πολύ λιγότερο από το προηγούμενο σχέδιο του ΕΝΦΑ). Μόνη εξαίρεση που θα πληρώσουν περισσότερο από φέτος, είναι αυτοί που έχουν **μεγάλη ακίνητη περιουσία σε αστικά οικοπέδα**. Αλλά κι εδώ η πρόσθετη επιβάρυνση είναι πολύ μικρότερη (μέχρι και 90% μικρότερη) από εκείνη που προέβλεπε το προηγούμενο σχέδιο.

Δεύτερον, η επιβάρυνση ειδικά των αγροτεμαχίων είναι για τη συντριπτική πλειονότητα των αγροτών πολύ μικρή: της τάξης μερικών δεκάδων ευρώ ετησίως. Κι έχουν **πλήρως εξαιρεθεί**, όπως ζήτησαν πολλοί βουλευτές, όλοι τα βοηθητικά τους κτίσματα (στάνες, κοτέτσια, αποθήκες σε αγροτεμάχια).

Επίσης τα **αστικά οικοπέδα στην περιφέρεια** (εντός σχεδίου οικισμού) φορολογούνται πολύ λιγότερο από το σχέδιο ΕΝΦΑ κι επιπροσθέτως η **επί πλέον** επιβάρυνσή τους **εν μέρει εξουδετερώνεται** από τη **μείωση** επιβάρυνσης για το ακίνητο που έχουν (μειωμένος ΕΕΤΑ).

Τρίτον, αυτοί που έχουν ακίνητα σε οικοπέδα επιβαρύνονται, διότι θα πληρώσουν και για τα οικοπέδα αυτοτελώς και επιπρόσθετο φόρο για την περιουσία τους εφ' όσον είναι «μεγάλη» (αν ξεπερνά τα 300 εκατομμύρια)

Όμως, η επιβάρυνση κι αυτής της κατηγορίας είναι λογική και εκλογικευμένη αφού **αυξάνεται το αφορολόγητο όριο** σε σύγκριση με τον προηγούμενο ΦΑΠ (από 200 σε 300 χιλιάδες) και **μειώνονται ελαφρώς κάποιοι συντελεστές** από και και πάνω.

Αν συγκρίνετε:

-το φόρο αστικών οικοπέδων συν τον πρόσθετο φορο φυσικών προσώπων (σε προοδευτική για τη μεγάλη ακίνητη περιουσία που προβλέπονται σε αυτό το σχέδιο,

-με το ΦΑΠ που πλήρωσαν φέτος **τα ίδια άτομα συνολικά!**

υπάρχει **μικρή μείωση συνολικά!**

Κι έτσι κι αυτοί θα «ανασάνουν» (αν και σε ατομικές περιπτώσεις κυρίως σε υψηλά κλίμακια και ακριβές περιοχές μπορεί να υπάρχει και αύξηση, αλλά πολύ μικρότερη από εκείνη που περίμεναν με βάση τον προηγούμενο σχέδιο του ΕΝΦΑ).

(Ένα κάπως ακριβό παράδειγμα: όποιος είχε αδόμητο οικόπεδο ενός στρέμματος στην **Εκάλη**, με ΦΑΠ πλήρωνε 11.500 χιλιάδες ευρώ, και τώρα για φόρο αστικών οικοπέδων και πρόσθετο φόρο θα πληρώσει 15 χιλιάδες περίπου. Με το προηγούμενο σχέδιο του ΕΝΦΑ θα πλήρωνε 27 χιλιάδες!)

Συμπέρασμα: Ελαφρύνονται όλοι που πλήρωναν φόρο ΕΕΤΑ και ΕΤΗΔΕ προηγούμενος για αστικά οικήματα. Κι αυτό είναι σημαντική ελάφρυνση: μεσοσταθμικά γύρω στο 16%, μάλιστα προοδευτικά κατανομημένη (από 21,6% για τους πιο αδύναμους ως 4,4% για τους πιο ευκατάστατους).

Όσοι πλήρωναν ΦΑΠ φέτος, τώρα θα πληρώνουν τα ίδια περίπου (φόρο αστικών οικοπέδων συν πρόσθετο φόρο μεγάλης περιουσίας), αλλά μερικές μεσαίες κατηγορίες ελαφρύνονται γιατί ανεβαίνει το αφορολόγητο από τις 200 στις 300 χιλιάδες.

Γίνεται **διεύρυνση της φορολογικής βάσης:**

— με τα **αγροτεμάχια**, αλλά με τρόπο που να μην προκαλεί σημαντικές επιβάρυνση στους αγρότες.

--Και με επιβάρυνση των **αστικών οικοπέδων**, αλλά με τρόπο που να μην προκαλεί συνολικτική πρόσθετη επιβάρυνση σε κανένα.

Η ιδέα της *προοδευτικής φορολόγησης* διατηρείται και επεκτείνεται σε όλο το φάσμα (οικήματα με διαφορετικές τιμές ζώνης, οικοπέδα με διαφορετικές τιμές ζώνης και φορο ακίνητης περιουσίας που αφορά αποκλειστικά της μεγάλης φορολογία και με προοδευτική κλίμακα).

Δεν είναι εφικτή ακόμα η ενιαία φορολόγηση περιουσίας, γιατί υπάρχει μεγάλη αβεβαιότητα για τις τιμές γης: οι αστικές «αντικειμενικές» είναι ουσιαστικά «αικονικές». Οι αγροτικές είναι ακόμα πιο αβέβαιες και θολές. Ενώ υπάρχουν και πολλές περιπτώσεις στην περιφέρεια που έχουν άλλες τιμές γης οι Εφορίες κι άλλες οι Δήμοι.

--Αλλά κινούμαστε προς την κατεύθυνση αυτή -- δηλαδή της ενιαίας φορολόγησης συνολικής ακίνητης περιουσίας - και πρέπει να το ποούμε.

--Σε συνδυασμό και με αυτοτελή φορολόγηση ακινήτων για να εξουδετερώσουμε *μεγάλες «χαραμάδες» φοροδιαφυγής*.

--Όπως κινούμαστε προς τη διεύρυνση της φορολογικής βάσης κι αυτό αποτελεί μεγάλο βήμα στην ελληνική φορολογική νομοθεσία.

Τέλος, οι εξαιρέσεις-απομειώσεις για ανέργους, τρίτεκνους, πολύτεκνους και ανάπηρους, έχουν ήδη βελτιωθεί. Υπάρχουν ίσως περιθώρια περαιτέρω βελτίωσης (πιο καλά εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια - πιθανόν μέσα στη Βουλή), αλλά αυτά συμφωνήσαμε να τα δούμε χωριστά, αφού συμφωνήσουμε προηγουμένως για τα **γενικά χαρακτηριστικά** της νέας πρότασης.

Το ίδιο ισχύει για τις απομειώσεις για διατηρητέα, νεόδμητα κλπ.

Με τις ευχαριστίες μας για την πολύ ουσιαστική συζήτηση που είχαμε, μόνη παράκληση, **να καταλήξουμε το συντομότερο!**