



ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΑΘΗΝΩΝ

Ακαδημίας 60, 10679 Αθήνα

Τηλ. 210-33.98.270, 71

Αθήνα, 9.2.2010

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ: «Φορολογία Ακινήτων»

Η ακίνητη περιουσία αποτελεί αναμφισβήτητα παράγοντα της φοροδοτικής ικανότητας των πολιτών. Εντούτοις, η άσκηση της κρατικής φορολογικής εξουσίας δεν στερείται περιορισμών, οι οποίοι απορρέουν από συνταγματικές διατάξεις. Πέραν των ορίων της φορολογικής επιβολής, που προβλέπονται από τις διατάξεις του άρθρου 78 του Συντάγματος, σχετικοί περιορισμοί τίθενται και εκ της εφαρμογής των συνταγματικών διατάξεων, που κατοχυρώνουν τα ατομικά δικαιώματα. Ήδη από πολύ νωρίς, το Συμβούλιο της Επικρατείας, με σειρά αποφάσεών του, επεσήμανε ότι η επιβολή φόρων δεν επιτρέπεται να οδηγεί ούτε σε δήμευση της περιουσίας του φορολογουμένου, δηλαδή σε ουσιώδη περιορισμό της ιδιοκτησίας του, ούτε σε κατάλυση της οικονομικής του ελευθερίας (βλ. ΣΤΕ 1395-96/1956, 2307/1963, 1131/1965). Κατά συνέπεια, η αναζήτηση του βελτίστου φορολογικού συστήματος δεν μπορεί να καθοδηγείται από καθαρά ταμιευτικούς σκοπούς και να υπαγορεύεται αποκλειστικώς από όρους αποδοτικότητας, αλλά πρέπει να βρίσκεται σε συμμόρφωση και με τις συνταγματικές επιταγές και να διαφυλάσσει τα προστατευόμενα ατομικά δικαιώματα.

Κατ' αρχάς, επιβάλλεται να γίνει αντιληπτό ότι η ακίνητη περιουσία δεν αποτελεί τη μοναδική μορφή περιουσίας. Η δε ορθολογική αντιμετώπιση της φορολογησεώς της επιβάλλει τη συνολική θεώρηση της φορολογικής της επιβαρύνσεως, η οποία απαρτίζεται σήμερα από πληθώρα φόρων και τελών, που καταδεικνύουν έλλειψη συστηματικής αντιμετώπισεως του ζητήματος και καταλήγουν σε υπέρμετρη φορολογική πίεση. Δεν περιορίζεται, μάλιστα, στο πεδίο της κατοχής ή της μεταβιβάσεως της περιουσίας, αλλά συνδέεται και με τη φορολογία του εισοδήματος, που προέρχεται από τα ακίνητα και αποτελεί, σύμφωνα με τον Κ.Φ.Ε. (Ν. 2238/1994), εισόδημα Α'-Β' πηγής.

Η υφισταμένη πανσπερμία νομοθετικών ρυθμίσεων, που αφορούν στη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, δημιουργεί ένα συνολικό δυσβάστακτο φορολογικό βάρος, το οποίο τείνει να αποκτήσει δημευτικές διαστάσεις. Επιπροσθέτως, η παράλληλη ισχύς διαφορετικών φορολογικών καθεστώτων για το ίδιο ζήτημα, όπως είναι η μεταβίβαση των ακινήτων εξ επαχθούς αιτίας, όπου εφαρμόζεται, ανάλογα με την περίπτωση, είτε ο Φ.Μ.Α., είτε ο Φ.Α.Υ. και το Τ.Σ. είτε ο Φ.Π.Α., προκαλεί σύγχυση και, ενδεχομένως, αδικίες. Σε κάθε περίπτωση, ζητούμενο δεν είναι απλώς η ευκαιριακή αποκόμιση φορολογικών εσόδων, με τη θέσπιση νέων φόρων στη θέση των καταργουμένων παλαιών, αλλά η συστηματική αξιολόγηση του υφισταμένου πλαισίου και η διορθωτική επέμβαση στα κακώς κείμενα αυτού, με στόχο την ίση κατανομή των φορολογικών βαρών.

Όσον αφορά στη φορολογία κληρονομιών, για την επιλογή του ενδεδειγμένου τρόπου φορολόγησεως θα πρέπει να αναγνωρίζεται και η προσωπική συμμετοχή και συμβολή της συζύγου και των τέκνων του κληρονομούμενου στη δημιουργία της περιουσίας, την οποία πλέον αποκτούν αιτία θανάτου, και, συνακόλουθα, να υφίστανται ευνοϊκότερη έναντι των υπολοίπων φορολογική μεταχείριση. Στην αξίωση αυτή συνηγορεί και η συνταγματική προστασία των θεσμών του γάμου και της οικογενείας (άρθρο 21 του Συντάγματος). Κοινωνικοί λόγοι υπαγορεύουν όμοια φορολογική μεταχείριση και για τους γονείς και τα εγγόνια του φορολογουμένου. Αντιθέτως, όσο χαλαρώνει ο συγγενικός δεσμός, εξασθενίζει και η δικαιολογητική βάση ευνοϊκής μεταχειρίσεως. Σύμφωνα δε με τα ανωτέρω, χαλαρή θα πρέπει να είναι και η φορολογική επιβάρυνση των γονικών παροχών. Εντούτοις, ο προσφάτως ψηφισθείς Ν. 3815/2010, πέραν των παλινωδιών, που σημειώθηκαν κατά τη διαδικασία θεσπίσεώς του, δεν φαίνεται να εναρμονίζεται απολύτως προς αυτή την κατεύθυνση, ο δε συνυπολογισμός όλων των προγενεστέρων δωρεών εν ζωή ή αιτία θανάτου και γονικών παροχών σημαίνει αυτόματη τοποθέτηση των νέων πράξεων στα υψηλότερα κλιμάκια της νέας κλίμακας και προκαλεί μεγάλη φορολογική επιβάρυνση.

Στο πεδίο της μεταβιβάσεως της ακίνητης περιουσίας εξ επαχθούς αιτίας, κεντρική θέση καταλαμβάνει η πρόβλεψη απαλλαγής πρώτης κατοικίας. Η αποσύνδεση της απαλλαγής αυτής από την οικογενειακή

κατάσταση του φορολογουμένου και την αξία του ακινήτου και η πρόβλεψη της ανεξαιρέτως για κατοικία έως διακόσια (200) τ.μ. δημιουργεί ανισότητες και στερεί την είσπραξη φορολογικών εσόδων σε περιπτώσεις, οι οποίες ουδόλως συναρτώνται με τους κοινωνικούς λόγους, που υπαγορεύουν την απαλλαγή αυτή. Ως εκ τούτου, παρίσταται δικαιότερη η θέσπιση ανωτάτου ορίου αξίας, προσαυξανόμενου για τους εγγάμους και όσους διαθέτουν ανήλικα τέκνα. Επιπλέον, δεδομένου ότι στην πράξη παρίσταται συνήθης, αλλά και επιβεβλημένη, λόγω των αυξημένων αναγκών σταθμεύσεως, η αγορά θέσεων σταθμεύσεως, κρίνεται σκόπιμο η προβλεπόμενη απαλλαγή να καλύπτει και μία θέση σταθμεύσεως. Προκειμένου δε να τονωθεί η αγορά των ακινήτων, η οποία βρίσκεται σε ύφεση, χρήσιμη θα ήταν και η παροχή φορολογικών κινήτρων για την απόκτηση πρώτης επαγγελματικής στέγης με την πρόβλεψη ενός αφορολογήτου ορίου, υπό την προϋπόθεση ότι η επαγγελματική δραστηριότητα θα εξακολουθεί να ασκείται σε αυτή επί ελάχιστο προβλεπόμενο χρονικό διάστημα και, παραλλήλως, θα προκύπτει εξ αυτής ένα ελάχιστο όριο ακαθαρίστων εσόδων, προκειμένου να αποφευχθούν καταστρατηγήσεις με τη μορφή εικονικής επαγγελματικής δραστηριότητας.

Ως προς τη φορολογία της κατοχής της περιουσίας, επισημαίνεται, κατ' αρχάς, ότι η τάση, η οποία επικρατεί σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, συνίσταται στην κατάργησή της. Η δε φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας εξ αφορμής της μεταβιβάσεώς της, από επαχθή ή χαριστική αιτία, σε συνδυασμό με τη φορολόγηση των εισοδημάτων, που πηγάζουν εξ αυτής, αποτελούν επαρκή στοιχεία εντοπισμού της σχετικής φοροδοτικής ικανότητας και επιβολής των προσηκόντων προς αυτή φορολογικών βαρών. Παραλλήλως, αποφεύγεται, με τον τρόπο αυτό, ο κίνδυνος να θεωρηθεί ότι θίγεται η ουσία του συνταγματικώς και υπερνομοθετικώς προστατευομένου δικαιώματος ιδιοκτησίας (άρθρο 17 του Συντάγματος και άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ε.Σ.Δ.Α.). Δεδομένης, ωστόσο, της πολιτικής βουλήσεως και των σχετικών εξαγγελιών περί καταργήσεως του Ε.Τ.ΑΚ. και αντικαταστάσεώς του δι' επαναφοράς του Φ.Μ.Α.Π., θα πρέπει να ερευνηθεί τι συνιστά πράγματι μεγάλη ακίνητη περιουσία, η οποία τυγχάνει φορολογητέα, ώστε να αποφευχθεί, διά γενικεύσεων, η έμμεση τιμωρία της μικρής και μεσαίας ιδιωτικής περιουσίας. Ως εκ τούτου, αναγκαία είναι, σε κάθε περίπτωση, η πρόβλεψη σημαντικού αφορολογήτου ορίου.

Η επισκόπηση της γερμανικής και γαλλικής δικαστηριακής νομολογίας αναδεικνύει την απαίτηση να συνδέεται ο καταβλητέος λόγω της κατοχής της περιουσίας φόρος με το παραγόμενο εκ της περιουσίας αυτής εισόδημα. Με τον τρόπο αυτό, αποφεύγεται το κοινωνικώς άδικο φαινόμενο να καταβάλλεται φόρος επί κενών ιδιοκτησιών, εκ των οποίων ο φορολογούμενος ουδεμία ωφέλεια αποκομίζει ετησίως. Προβάλλει δε η ανάγκη ανάλογη σύνδεση να γίνει και αναφορικά με τον Φ.Μ.Α.Π. Έτσι, θα πρέπει, ως μέση λύση, εάν δεν γίνει ευθέως σύνδεση με το παραγόμενο εξ αυτής εισόδημα και θέσπιση αντιστοίχου ορίου, να υπάρξει, τουλάχιστον, πρόβλεψη ώστε, εφ' όσον μια ακίνητη ιδιοκτησία δεν παράγει εισόδημα, οι σχετικοί συντελεστές να μειώνονται στο ήμισυ.

Η φορολογική μεταρρύθμιση αποτελεί σύνθετη διαδικασία, η οποία απαιτεί σαφείς αντιλήψεις, ξεκάθαρους στόχους, αλλά και κοινωνική συναίνεση, προκειμένου να διαμορφώνεται η προσήκουσα φορολογική συνείδηση στους πολίτες και να εκλείψει η τάση για φοροδιαφυγή. Η πρωτοβουλία της διεξαγωγής δημοσίας διαβουλεύσεως κινείται, ασφαλώς, προς τη σωστή κατεύθυνση. Εντούτοις, κατ' αποτέλεσμα, αποδείχθηκε ότι δεν υπήρχαν οι προϋποθέσεις, ώστε ο εξελισσόμενος κοινωνικός διάλογος να λάβει τις απαιτούμενες διαστάσεις και να επιτύχει τον επιδιωκόμενο σκοπό. Κατ' αρχάς, είναι αδύνατο να διαμορφωθούν συμπεράσματα και πορίσματα μέσα σε δύο, μόλις, συνεδριάσεις μιας Ομάδας Εργασίας, χωρίς, μάλιστα, να έχει τεθεί συγκεκριμένο πλαίσιο από πλευράς Υπουργείου Οικονομικών. Περαιτέρω, η αιφνίδια νομοθέτηση επί ζητημάτων, τα οποία υποτίθεται ότι αποτελούν αντικείμενο διαλόγου, όπως συνέβη με την ψήφιση του Ν. 3815/2010, ακυρώνει άκομψα στην πράξη τον ίδιο τον διάλογο. Το δε σιωπηρό πέρας αυτού, άνευ οποιασδήποτε σχετικής ενημερώσεως ή ειδοποιήσεως, αμαυρώνει ακόμη περισσότερο την εικόνα. Γενικώς, καίτοι η διεξαγωγή του κοινωνικού διαλόγου ως πρωτοβουλία τυγχάνει επιδοκιμαστέα, η υλοποίησή της προκάλεσε την έντονη εντύπωση περί διακοσμητικού χαρακτήρα των συμμετεχόντων στον διάλογο αυτό, προκειμένου να δοθεί επίφαση κοινωνικής συναινέσεως στις υιοθετούμενες ρυθμίσεις. Ευελπιστούμε ότι στο μέλλον θα υπάρξουν καλύτερες προϋποθέσεις, ώστε η δημόσια διαβούλευση να αποβεί ουσιαστική και γόνιμη.