

Απαράδεκτο το νομοσχέδιο για τη φορολογία ακινήτων

Της Μιραντας Ξαφα*

Το νομοσχέδιο για τον νέο φόρο ακίνητης περιουσίας που τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση την περασμένη Τετάρτη αποτελεί παγκόσμια πρωτοτυπία και παράδειγμα προς αποφυγήν. Στην προσπάθειά της να εισπράξει τα πολυπόθητα 2,9 δισ. ευρώ που απαιτούνται για να «κλείσει» ο προϋπολογισμός του 2014, η κυβέρνηση επιδιώκει να βεβαιώσει φόρους ύψους 3,6 δισ. ευρώ, γνωρίζοντας ότι τουλάχιστον το ένα πέμπτο των πολιτών αδυνατεί να πληρώσει τον φόρο διότι δεν έχει τα αντίστοιχα εισοδήματα. Ήδη εκατοντάδες χιλιάδες πολίτες με ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο και τα ασφαλιστικά ταμεία αντιμετωπίζουν το φάσμα των ποινικών διώξεων και των κατασχέσεων των περιουσιακών τους στοιχείων. Καμία χώρα δεν έχει τέτοια προοδευτικότητα στον φόρο ακίνητης περιουσίας, με 20 κλίμακες φορολογίας στα ακίνητα και 25 κλίμακες στα οικοπέδα. Το τελικό σχέδιο αυξάνει ακόμη περισσότερο την προοδευτικότητα της φορολογικής κλίμακας, η οποία κυμαίνεται από 2,3 σε 17 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο για τα ακίνητα, και από 2 λεπτά μέχρι 30 ευρώ (!) το τετραγωνικό για τα οικοπέδα. Με άλλα λόγια, τα ακριβότερα οικοπέδα φορολογούνται 1.500 φορές περισσότερο από τα φθηνότερα ανά τετραγωνικό ($30/0.02=1.500$)! Σημειωτέον ότι το τελικό σχέδιο, σε σχέση με το προηγούμενο, αυξάνει τη μέγιστη φορολογία κτιρίων από 14 σε 17 ευρώ το τετραγωνικό και... οκταπλασιάζει τη μέγιστη φορολογία των οικοπέδων από 4 σε 30 ευρώ το τετραγωνικό!

Παράδειγμα του παραλογισμού του συστήματος είναι το εξής: Δύο ιδιοκτήτες οικοπέδων 1.000 τ.μ. έκαστος στην ακριβότερη περιοχή, με συντελεστή δόμησης 0,4 (όπως ισχύει στην Εκάλη για παράδειγμα), ο ένας εκ των οποίων έχει χτίσει σπίτι στο οικοπέδό του ενώ ο άλλος όχι, θα πληρώσουν αντίστοιχα ο μεν πρώτος $0,4 \times 1.000\text{m}^2 \times 17 \text{ ευρώ} = 6.800 \text{ ευρώ}$, ενώ ο δεύτερος $1.000\text{m}^2 \times 30 \text{ ευρώ} = 30.000 \text{ ευρώ}$ τον χρόνο! Δηλαδή ο φόρος επί του οικοπέδου είναι όχι μόνο πολλαπλάσιος του φόρου επί του ακινήτου της ίδιας ζώνης, αλλά επιπλέον ξεπερνά το κόστος αγοράς του ίδιου οικοπέδου σε πολλές τουριστικές περιοχές της χώρας!

Αλλά ο παραλογισμός δεν εξαντλείται εκεί. Οι «αντικειμενικές αξίες» που καθορίζουν τις τιμές ζώνης δεν έχουν καμία σχέση με τις αγοραίες τιμές που ισχύουν σήμερα. Οι αντικειμενικές αξίες δεν έχουν αλλάξει από τα προ κρίσης επίπεδα του 2007, κατά παράβαση του νόμου 1882/1990 που επιβάλλει την αναθεώρησή τους ανά διετία και κατά παρέκκλιση του Μνημονίου που συμφωνήθηκε τον Μάρτιο του 2012, το οποίο προέβλεπε αναθεώρηση των αντικειμενικών αξιών τον Ιούνιο του 2012 ώστε να ευθυγραμμιστούν με τις τιμές που ισχύουν στην αγορά. Η κυβέρνηση διστάζει να προχωρήσει σε αναθεώρηση των αντικειμενικών αξιών, διότι αυτή θα αναδείκνυε τις γιγαντιαίες διαφορές μεταξύ αντικειμενικών και πραγματικών τιμών, ιδιαίτερα για τα ακριβά ακίνητα για τα οποία η αγοραία αξία είναι σημαντικά χαμηλότερη από την αντικειμενική. Αυτή η στρέβλωση καθιστά τη φορολογική κλίμακα πολύ πιο προοδευτική απ ό,τι μοιάζει εκ πρώτης όψεως.

Η επιβολή ενός φόρου που είναι εκ προοιμίου βέβαιο ότι μια μεγάλη μερίδα φορολογουμένων αδυνατεί να πληρώσει είναι ανήθικη και αντιπαραγωγική. Η Δράση έχει καταδικάσει απερίφραστα την προτεινόμενη φορολογία ακινήτων, διότι διχάζει την κοινωνία μεταξύ αυτών που πληρώνουν και εκείνων που δεν πληρώνουν, οδηγεί ανθρώπους στην απόγνωση και σκοτώνει κάθε αναπτυξιακή προοπτική, απαξιώνοντας το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο της χώρας, την ακίνητη περιουσία των Ελλήνων. Η προγραμματική συμφωνία Ν.Δ.-ΠΑΣΟΚ προσβλέπει στην «ολοκλήρωση του προγράμματος προσαρμογής το 2016, χωρίς να τροφοδοτείται η ύφεση» και επιδιώκει «τη διαφύλαξη της κοινωνικής συνοχής [...] και την αποκατάσταση αδικιών». Πώς συμβαδίζουν αυτοί οι στόχοι με τη νέα φορολογία; Τη ίδια ώρα που προσβλέπει στην αποκατάσταση αδικιών δημιουργεί νέες. Την ίδια ώρα που καθιστά μόνιμο το χαράτσι που επέβαλε ο κ. Βενιζέλος το 2011 για να καλύψει τρύπες του προϋπολογισμού, αντιμάχεται την τρόικα για να κρατήσει στη ζωή αμυντικές επιχειρήσεις-ζόμπι που έχουν στοιχίσει δισεκατομμύρια στους φορολογουμένους. Το μόνο που θα καταφέρει η προτεινόμενη φορολογία ακινήτων είναι να μεταφέρει πόρους από αυτούς που τους παρήγαγαν σε αυτούς που δεν τους παρήγαγαν. Πώς συμβιβάζεται αυτό με τον στόχο να επιτευχθεί «όσο γίνεται ταχύτερη επάνοδος των επενδύσεων»; Ποιος θέλει να επενδύσει σε μια οικονομία που φορολογεί βαρύτατα το κεφάλαιο;

* Σύμβουλος επενδύσεων και μέλος της Διοικούσας Επιτροπής της ΔΡΑΣΗΣ