

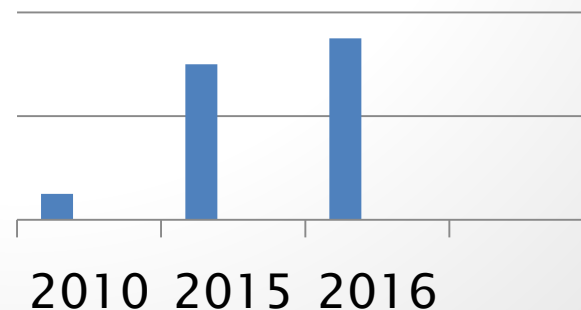
5TH Athens Law Forum on Taxation

Η Διαρκής Φορολογική Επιβάρυνση της Ακίνητης Περιουσίας

Ομιλητής: Βασίλειος Οικονομίδης,
Διευθύνων Εταίρος «Β.Δ. Οικονομίδης και Συνεργάτες»

I. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

- ▶ Υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα
2005 → 85%
2016 → 74%
- ▶ Η ακίνητη περιουσία ως μέσο αποταμίευσης / αποθεματοποίησης του πλούτου
- ▶ Αύξηση φορολόγησης κατοχής ακίνητης περιουσίας
2010 → 500 εκ. Ευρώ
2015 → 3 δισ. Ευρώ
2016 → 3,5 δισ. Ευρώ



II. Ιστορική Αναδρομή φορολόγησης κατοχής ακίνητης περιουσίας 1997-2017

<u>ΕΤΟΣ</u>	<u>ΕΙΔΟΣ ΦΟΡΟΥ</u>	<u>ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΟ</u>
1997-2007	Φ.Μ.Α.Π.	243.600€ για κάθε σύζυγο (+αφορολόγητο 10.000€ ή 15.000€ για τα τέκνα)
2008	ΕΤΑΚ	100.000 για άγαμο, 200.000 για έγγαμο (σύν 30.000€ για κάθε προστατ. μέλος)
2009	ΕΤΑΚ	(Το ίδιο όπως και το 2008)
2010	Φ.Α.Π.	300.000€
2011	Φ.Α.Π.	200.000€
2012	Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.	χωρίς αφορολόγητο
2013	Ε.Ε.Τ.Α.	χωρίς αφορολόγητο
2014	ΕΝ.Φ.Ι.Α.	300.000€
2015	ΕΝ.Φ.Ι.Α.	300.000€
2016	ΕΝ.Φ.Ι.Α.	200.000€
2017	Ε.Ν.Φ.Ι.Α.	200.000€

* Το αφορολόγητο ποσό του ΕΝΦΙΑ αφορά μόνο τον συμπληρωματικό φόρο

III. Φορολόγηση ακίνητης περιουσίας

- ❖ Κατά την απόκτηση (με επαχθή ή χαριστική αιτία - φόρος μεταβίβασης/κληρονομιάς/δωρεάς/γονικής παροχής)
- ❖ Για την εκμετάλλευση (φόρος εισοδήματος)
- ❖ Για την κατοχή (ΕΝΦΙΑ - κύριος και συμπληρωματικός)

➤ Φορολόγηση εισοδήματος από ακίνητη περιουσία

ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ 2018	
ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ, €	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ
Μέχρι €12,000	15%
€12,000 - €35,000	35% στην κλίμακα άνω των €12,000
Άνω των €35,000	45% στην κλίμακα άνω των €35,000

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ 2018	
ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ, €	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ
Κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα	29%
Διανομή μερισμάτων	15%

➤ Φορολόγηση κατοχής ακίνητης περιουσίας - ΕΝΦΙΑ

- ❖ **Κύριος** (υπολογίζεται για κάθε ακίνητο χωριστά και εξαρτάται από διάφορους παράγοντες, όπως η επιφάνεια, η τιμή ζώνης, ο όροφος, η παλαιότητα του κτιρίου, η πρόσοψη, το ποσοστό ιδιοκτησίας και άλλους ειδικούς συντελεστές)
- ❖ **Συμπληρωματικός** (αξία > 200.000 Ευρώ)

➤ Συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ Φυσικών Προσώπων

Συνολική Αξια, €	Συντελεστής
0,01 - 200.000	0,0%
200.000,01 – 250.000	0,10%
250.000,01 – 300.000	0,15%
300.000,01 - 400.000	0,30%
400.000,01 - 500.000	0,50%
500.000,01 - 600.000	0,60%
600.000,01 - 700.000	0,80%
700.000,01 - 800.000	0,90%
800.000,01 - 900.000	1,00%
900.000,01 - 1.000.000	1,05%
1.000.000,01 - 2.000.000	1,10%
> 2.000.000	1,15%

➤ Νομικά Πρόσωπα

- ▶ Συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ Νομικών Προσώπων **5,5 %**
- ▶ Σε περίπτωση ιδιόχρησης για άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας **1 %**
- ▶ **5,5 %** και για ΑΕΕΑΠ

- Στρεβλώσεις → Τεχνητή Υπερφορολόγηση ακίνητης περιουσίας
- Βίαιη προσαρμογή στα ευρωπαϊκά δεδομένα → η Ελλάδα στην 4^η θέση της Ευρώπης
- Διάκριση αντικειμενικής και εμπορικής αξίας ακινήτων

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Περιοχή	Επιφάνεια Ακινήτου	Εμπορική Αξία	Κύριος ΕΝΦΙΑ /τ.μ.	Κύριος ΕΝΦΙΑ/έτος
Μύκονος	500 τ.μ.	4.000.000 €	2,7 €	1.350 €
Κυψέλη	60 τ.μ.	40.000 €	3,5 €	210 €

IV. Συμπεράσματα

- Εισπρακτικός - «δημευτικός» χαρακτήρας φορολόγησης ακίνητης περιουσίας
- Προσπάθεια προσαρμογής της ελληνικής αγοράς στα ευρωπαϊκά δεδομένα → ακίνητο όχι μέσο αποταμίευσης αλλά επιχειρηματικής ανάπτυξης
- Χαμηλές αξίες ακινήτων, επενδυτικά κίνητρα (Golden Visa), υψηλή ζήτηση τουριστικών ακινήτων, εκτίναξη αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων → σταδιακή ανάκαμψη αγοράς
- Προτάσεις-λύσεις: αναμόρφωση φορολογίας ακινήτων, εναρμόνιση αντικειμενικών - εμπορικών αξιών, απλοποίηση διαδικασιών μεταβίβασης, νέα φορολογικά κίνητρα