

www.sate.gr

ΣΤΡΑΤΟΣ
Παραδιάς*



Φορολογικά κίνητρα για την ανακαίνιση κτιρίων, την ανοικοδόμηση του μέλλοντος

Η Ελλάδα ήταν μια χώρα που τις προηγούμενες δεκαετίες διακρίθηκε παγκοσμίως για την ποσότητα αλλά και για την υψηλή ποιότητα και αντοχή των κτιριακών κατασκευών της. Αυτό όμως, σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση και την υπαγωγή της χώρας στην επιτροπεία των διεθνών δανειστών της, και την εφαρμογή του πλέον σκληρού προγράμματος εσωτερικής υποτίμησης αγαθών και υπηρεσιών, που είχε ως πρώτο στόχο την κατεδάφιση, όπως εξελίχθηκε, της αξίας της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας, οδήγησε στη σχεδόν εξαφάνιση του τομέα νέων ιδιωτικών κατασκευών στη χώρα μας, με ευνόητες τραγικές συνέπειες στην απασχόληση και τη σχετική βιομηχανία δομικών υλικών.

Πράγματι, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. από την απογραφή του 2011, η χώρα μας διαθέτει ήδη 4.105.000 κτίρια, από τα οποία 3.000.000 κτίρια είναι αποκλειστικά κτίρια κατοικιών. Η χρονολογία κατασκευής του 41% των κτιρίων αυτών είναι προ του 1970 και του 58% προ του 1980. Το 97% των κτιρίων της χώρας είναι ιδιωτικά και το 3% δημόσια, στα οποία περιλαμβάνονται εκκλησίες (37%) και σχολεία (15%). Σε ό,τι αφορά τις κατοικίες, επί συνόλου 6.400.000 το 35% είναι κενές, ποσοστό που είναι το υψηλότερο στην Ευρώπη.

Υπάρχει συνεπώς υπερπροσφορά σε όλες τις κατηγορίες κτιρίων και χρειάζεται, επειγόντως, δραστική βελτίωση των υπάρχοντων κτιρίων από άποψη στατικής επάρκειας, λειτουργικότητας, ενεργειακής απόδοσης, υγείας, ασφάλειας, προσβασιμότητας. **Ετσι λοιπόν σήμερα, όπως σχεδόν σε όλη την Ευρώπη, όταν μιλάμε για κατασκευές, εννοούμε κυρίως τη ριζική ανακαίνιση ή ανακατασκευή υπάρχοντων κτιριακών όγκων, και όχι υποχρεωτικά την κατασκευή νέων.** Γι' αυτό στις Βρυξέλλες έχει στηθεί μια πραγματική βιομηχανία παραγωγής οδηγιών και συστάσεων για παρεμβάσεις στα υπάρχοντα κτίρια, πολλές από τις οποίες δυστυχώς αποτελούν εμπνεύσεις εκείνων που παράγουν και διαθέτουν στις αγορές τα ανάλογα προϊόντα ή τις σχετικές υπηρεσίες. Οι υπουργοί των

κυβερνήσεών μας σε κάθε σχετική συζήτηση συμφωνούν και με τα δυο χέρια στην επιβολή και νέων προδιαγραφών, ανακαινίσεων και ελέγχων σε βάρος των ιδιοκτητών τους, αδιαφορώντας για το ότι στη χώρα μας σήμερα είναι αδύνατη η εκτέλεση από τους ιδιοκτήτες των κτιρίων αυτών και της παραμικρής εργασίας αναβάθμισης. Αυτό γιατί η δημοτική φορολογία τύπου ΕΝΦΙΑ και φόρου εισοδήματος ως και 55% τούς στερεί κάθε τέτοια δυνατότητα.

Οι ιδιώτες αδυνατούν πλήρως σήμερα να ανταποκριθούν στον στόχο του εκσυγχρονισμού των υπάρχοντων κτιρίων, με αποτέλεσμα τη σταδιακή απαξίωση και εγκατάλειψή τους για πολλούς λόγους, στους οποίους περιλαμβάνονται:

- Το υψηλό κόστος των τεχνικών αυτών παρεμβάσεων, που οι νομικές και τεχνικές προδιαγραφές τους συνεχώς μεταβάλλονται, η εξόχως αβέβαιη αποτελεσματικότητά τους και η πρακτικά αδύνατη απόσβεση.

- Η δραματική μείωση των εσόδων από την ακίνητη περιουσία και η κατάπιξη κάθε προσπάθειας αξιοποίησής της. Παράδειγμα, η από μακρού κυοφορούμενη ρύθμιση για τις βραχυχρόνιες (τουριστικές μισθώσεις), για τις οποίες έχουμε προειδοποιήσει ότι κάθε περιορισμός, ποσοτικός, χρονικός, και κάθε μέτρο πρόσθετης φορολόγησής το μόνο που θα καταφέρουν είναι να οδηγήσουν αποκλειστικά στην παρανομία και τη φοροδιαφυγή.

- Η γενικότερη απαξίωση της ακίνητης περιουσίας, που οδήγησε ακόμη και στο νέο κίνημα «ΔΕΝ ΚΛΗΡΟ-

NOMΩ», όπου η νέα γενιά αδυνατεί ή απλά αρνείται να περάσει στον λαιμό της τη στραγγαλιστική θηλιά των φόρων και του ΕΝΦΙΑ, με αποτέλεσμα την αποποίηση των κληρονομιών και την προϊούσα απονέκρωση μεγάλου μέρους του κτιριακού δυναμικού της χώρας μας.

Η ανακατασκευή των ακινήτων, αντί για την ανέγερση νέων, θα έχει τεράστια θετική επίδραση στο ενεργειακό αποτύπωμα της χώρας, που καμιά άλλη ενέργεια δεν θα μπορεί να ανταγωνιστεί

- Η συνεχής καθιέρωση πληθώρας εν πολλοίς άχρηστων και δαπανηρών δικαιολογητικών, που επιβαρύνουν οικονομικά τους ιδιοκτήτες δημιουργώντας τους συνεχώς νέα προβλήματα και νέα γραφειοκρατία, ιδιαίτερα κατά την κατάρτιση συμβολαιογραφικών πράξεων, χωρίς να τους λύνουν το παραμικρό πρόβλημα.

- Η εντατική υπερφορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, πέρα από κάθε μέτρο και λογική, κατά παράβαση του Συντάγματος που προβλέπει την ανάλογη (και όχι δήθεν «προοδευτική») φορολόγηση των πολιτών σύμφωνα με τις δυνάμεις τους, δηλαδή με τα εισοδήμα-

τά τους, και όχι τα πλήρως απαξιωμένα ακίνητά τους.

Παρ' όλα αυτά υφίσταται κτιριακή ανακαίνιση στη χώρα μας, γιατί υπάρχει ένα σημαντικό παράγοντα που την κρατά όρθια: Η δυνατότητα διεξαγωγής της στην «γκρίζα ζώνη» της οικονομίας μας! Χωρίς άδειες, χωρίς γραφειοκρατία, χωρίς φόρους, χωρίς τιμολόγια, χωρίς ένησημα, αλλά και χωρίς τεχνικές προδιαγραφές! Γι' αυτόν τον λόγο σε μια χώρα όπου δεν υπάρχει δυνατότητα άμεσων επιδοτήσεων των κατασκευών το μοναδικό κλειδί είναι τα φορολογικά κίνητρα. Σήμερα δυστυχώς δεν υπάρχει η παραμικρή υποψία φορολογικής ελάφρυνσης στον τομέα αυτό, με αποτέλεσμα η κατάσταση αυτή να διαιωνίζεται εις βάρος όλων.

Η ανακαίνιση των υπάρχοντων κτιρίων, αντί για την ανέγερση νέων, θα έχει τεράστια θετική επίδραση και στο ενεργειακό αποτύπωμα της χώρας μας, που καμιά άλλη περιβαλλοντική ενέργεια δεν θα μπορεί να το ανταγωνιστεί.

Οποια κυβέρνηση αφενός το αντιληφθεί και αφετέρου μπορέσει να νομοθετήσει και να εφαρμόσει σημαντική και γενναία φορολογική απαλλαγή για κάθε νόμιμα διεξαγόμενη εργασία ανακαίνισης κτιρίου θα έχει βοηθήσει όσο κανείς άλλος την ανάκαμψη της κατασκευαστικής δραστηριότητας και ολόκληρης της εθνικής μας οικονομίας γενικότερα, αλλά και τα ίδια τα δημόσια έσοδα!

* Πρόεδρος ΠΟΜΙΔΑ & UIPI

Οποια κυβέρνηση το αντιληφθεί θα έχει βοηθήσει όσο κανείς την αναγέννηση της εθνικής οικονομίας μας