



Αντίστροφα μετρά πλέον ο χρόνος για την κατάργηση του συστήματος των αντικειμενικών αξιών έπειτα από 41 χρόνια που είναι σε ισχύ, καθώς πληροφορίες φέρουν ήδη αρμόδια κυβερνητικά στελέχη να εξετάζουν εναλλακτικά σενάρια, που θα οδηγήσουν σε ένα πλήρως ψηφιακό αλλά και δικαιότερο μοντέλο φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας, το οποίο θα αντικαταστήσει το παρωχημένο σύστημα που ισχύει από το 1984.

Οι αντικειμενικές αξίες λειτουργήσαν ως χρήσιμο εργαλείο για δεκαετίες, καθώς έβαλαν τάξη σε μια αγορά όπου κυριαρχούσαν συναλλαγές κάτω από το τραπέζι και διαφωνίες μεταξύ ιδιοκτητών και εφοριών, που πολλές φορές κατέληγαν στα δικαστήρια. Παράλληλα, συνέβαλαν στην αύξηση των δημόσιων εσόδων και στην κατά το δυνατόν πιο δίκαιη φορολογική μεταχείριση των πολιτών.

Ωστόσο, τέσσερις δεκαετίες μετά το σύστημα έχει εξαντλήσει τα όριά του. Οι λεγόμενες «τιμές ζώνης» -ο βασικός παράγοντας υπολογισμού των αντικειμενικών αξιών- απέχουν πλέον παρασάγγας από τις πραγματικές τιμές της αγοράς. Το δε πάγωμα στις αυξήσεις των αντικειμενικών αξιών προκειμένου να μην ανέβουν περισσότερο οι τιμές και προσθέσουν νέες φορολογικές επιβαρύνσεις στους πολίτες έχει εντείνει τις στρεβλώσεις: η αγορά λειτουργεί μέσα σε μια «εικονική πραγματικότητα», όπου η πραγματική τιμή πώλησης μιας κατοικίας δεν έχει καμία σχέση με την αντικειμενική της αξία.

Στην πράξη στα περισσότερα συμβόλαια καταγράφεται η αντικειμενική αξία των ακινήτων που αλλάζουν χέρια, η οποία υπολείπεται κατά 30%-40% των εμπορικών τιμών πώλησης. Αυτό το φαινόμενο, που έχει λάβει πια πολύ μεγάλες διαστάσεις, επιτρέπει τη μείωση των φόρων μεταβίβασης και άλλων επιβαρύνσεων, ενώ διευκολύνει τη νομιμοποίηση αδήλων

Προς κατάργηση το σύστημα των αντικειμενικών αξιών

Τα εναλλακτικά σενάρια που θα οδηγήσουν σε ένα πλήρως ψηφιακό μοντέλο φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας



30%-40%

των εμπορικών τιμών πώλησης υπολείπεται σήμερα στα συμβόλαια η αντικειμενική αξία των ακινήτων που αλλάζουν χέρια

χρημάτων. Το αποτέλεσμα είναι να διατηρούνται και να μεγεθύνονται τα φαινόμενα φοροαποφυγής και φοροδιαφυγής. Η κυβέρνηση, σύμφωνα με πληροφορίες του powergame.gr, αναγνωρίζοντας ότι

το σύστημα αιπό έχει πλέον καταστεί αναποτελεσματικό, εξετάζει τη δημιουργία ενός νέου πλαισίου, το οποίο θα στηρίζεται στις εκάστοτε πραγματικές αξίες των ακινήτων. Στα υπό εξέταση σενάρια είναι

οι φόροι να υπολογίζονται είτε με βάση την πραγματική τιμή είτε σε μια θεσμοθετημένη, ελαφρώς χαμηλότερη τιμή, που όμως θα αντικατοπτρίζει την αγορά και δεν θα απαιτεί «συνεργασία» όλων των εμπλεκόμενων για την απόκριψη φορολογητέας ύλης. Όπως επισημαίνει κυβερνητικός παράγοντας «οι σύγχρονες τεχνολογίες μάς επιτρέπουν να δημιουργήσουμε ένα αξιόπιστο και διαφανές σύστημα που θα ευθυγραμμίσει την ελληνική κτηματαγορά με τα διεθνή πρότυπα».

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

Ήδη μελετώνται τα συστήματα που εφαρμόζονται σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες όπως:

Γαλλία: Ο φόρος μεταβίβασης (Droits de Mutation) υπολογίζεται στην πραγματική τιμή πώλησης που δηλώνεται στο συμβόλαιο. Η διοίκηση μέσω της βάσης δεδομένων DVF (Demande de Valeurs Foncières) ελέγχει αν η τιμή είναι ρεαλιστική. Αν εντοπιστεί σημαντική απόκλιση από τις αγοραίες τιμές, μπορεί να επιβληθεί πρόσθετος φόρος και πρόστιμο.

Γερμανία: Ο φόρος μεταβίβασης (Grund-erwerbsteuer) κυμαίνεται μεταξύ 3,5% και 6,5%, ανάλογα με το κρατίδιο, και υπολογίζεται επίσης στην πραγματική τιμή αγοράς. Οι Αρχές έχουν πρόσβαση στα μητρώα τιμών ακινήτων (Gutachter-ausschuss), όπου καταγράφονται όλες οι συναλλαγές. Αν δηλωθεί τιμή σημαντικά χαμηλότερη, θεωρείται φοροαποφυγή και μπορεί να ασκηθεί ποινική δίωξη.

Ισπανία: Ο φόρος μεταβίβασης (Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales) επιβάλλεται σε περιφερειακό επίπεδο με συντελεστές 6%-10%. Η βάση υπολογισμού είναι η μεγαλύτερη τιμή μεταξύ της δηλωθείσας και της «valor de referencia», μιας αντικειμενικής αξίας που ενημερώνεται κάθε χρόνο από την εφορία βάσει πραγματικών συναλλαγών.