

Στρεβλώσεις και αδικίες σε βάρος εκατομμυρίων ιδιοκτητών ακινήτων προκαλεί κάθε χρόνο το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο για τον υπολογισμό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ).

Του Γιώργου Παλαιτσάκη
gpalaitsaks@naftemporiki.gr

Οι διατάξεις του ν. 4223/2013, με βάση τις οποίες προσδιορίζεται το ύψος του ΕΝΦΙΑ, κρύβουν απίστευτες παγίδες υπερφορολόγησης.

Στις παγίδες αυτές έπεσαν και πάλι φέτος εκατομμύρια ιδιοκτήτες, σε πολλές περιπτώσεις χωρίς να το αντιληφθούν, και καλούνται ήδη -με τα εκκαθαριστικά που εκδόθηκαν και αναρτήθηκαν στους λογαριασμούς τους στην ΑΑΔΕ την περασμένη Κυριακή το βράδυ- να πληρώσουν άδικα επιπλέον ποσά φόρου, που φθάνουν έως και το 66%!

Η νομοθεσία για τον ΕΝΦΙΑ πάσχει από πλευράς δίκαιης κατανομής των φορολογικών βαρών σε τέσσερα σημεία: στον τρόπο με τον οποίο υπολογίζεται η παλαιότητα των κτισμάτων που υπόκεινται σε ΕΝΦΙΑ, στον προσδιορισμό της φορολογικής αξίας των ακινήτων που επιβαρύνονται με προσαυξημένο ΕΝΦΙΑ, στον τρόπο φορολόγησης των κενών ξενοκιαστών διαμερισμάτων και λοιπών κτιρίων, όπως και στον τρόπο με τον οποίο προσδιορίζεται το ύψος του ετήσιου οικογενειακού εισοδήματος κάθε φορολογούμενου ιδιοκτήτη προκειμένου να κριθεί εάν αυτό είναι χαμηλότερο ή υψηλότερο από το όριο εισοδήματος που ισχύει για τη χορήγηση μερικής ή ολικής απαλλαγής από τον φόρο.

Ειδικότερα, τα τέσσερα σημεία της νομοθεσίας για τον ΕΝΦΙΑ τα οποία προκαλούν άδικες πρόσθετες επιβαρύνσεις και υπερχρεώσεις σε εκατομμύρια ιδιοκτήτες είναι τα εξής:

Συντελεστές παλαιότητας

1) Η κλιμάκωση των συντελεστών παλαιότητας που λαμβάνονται υπόψη για τη διαμόρφωση του ύψους του κύριου ΕΝΦΙΑ: Κάθε χρόνο πάρα πολλοί φορολογούμενοι με χαμηλά και μεσαία εισοδήματα υποχρεώνονται να πληρώνουν κύριο ΕΝΦΙΑ με «καπέλο» έως και 66,67% εκπτώσεως του τρόπου με τον οποίο

προσδιορίζονται οι συντελεστές παλαιότητας. Το σύστημα υπολογισμού του κύριου ΕΝΦΙΑ συμπεριλαμβάνει συντελεστές παλαιότητας, οι οποίοι τον βασικό φόρο που προκύπτει με βάση την τμή ζώνης ανά τ.μ. νεόκτιστου διαμερίσματος 1ου ορόφου με πρόσοψη σε 1 δρόμο δεν τον μειώνουν ανάλογα με τα έτη που έχουν παρέλθει από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, όπως θα ήταν το λογικό και το σωστό, αλλά τον αυξάνουν περαιτέρω. Για τον υπολογισμό του τελικού ύψους του κύριου ΕΝΦΙΑ χρησιμοποιούνται κάθε χρόνο (χρησιμοποιήθηκαν την περίοδο 2014-2023, αλλά και φέτος) κάποιοι άλλοι συντελεστές παλαιότητας που είναι αυξητικοί, όχι μειωτικοί: ξεκινούν από το 1 για κτίσματα που έχουν ανεγερθεί από το 1930 μέχρι και πριν από 26 χρόνια και φθάνουν μέχρι το 1,25 για κτίσμα-

■ Η ισχύουσα νομοθεσία για τον ΕΝΦΙΑ πάσχει από πλευράς δίκαιης κατανομής των φορολογικών βαρών.

τα που έχουν κατασκευαστεί την τελευταία τετραετία! Έτσι, ενώ ο βασικός φόρος υπολογίζεται με βάση τις αντικειμενικές αξίες (τιμές ζώνης ανά τ.μ.) ολοκαίνουργιων κτισμάτων, δεν μειώνεται καθόλου για όσα από τα κτίσματα αυτά έχουν παλαιότητα άνω των 25 ετών, ενώ για όσα έχουν παλαιότητα από 25 έτη έως και 1 έτος ο βασικός φόρος (αν και αντιπροσωπεύει «επανάρθβον» με αντικειμενικές τιμές καινούργιων κτισμάτων) προσαιξάνεται περαιτέρω κατά 5% έως και 25%, καθώς οι συντελεστές παλαιότητας που χρησιμοποιούνται κλιμακώνονται από 1,05 έως 1,25!

Ο στρεβλός αυτός τρόπος υπολογισμού των συντελεστών παλαιότητας που περιγράφουμε παραπάνω έχει ως συνέπεια σε πολλές περιοχές της χώρας οι φορολογούμενοι να καλούνται να πληρώσουν τον κύριο ΕΝΦΙΑ με «καπέλο» από 43,75% έως και 66,67%.

Υπολογισμός προσαύξεσης

2) Ο τρόπος υπολογισμού της προσαύξεσης του κύριου ΕΝΦΙΑ, η οποία αντικατέστησε τον «συμπληρωματικό»: Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 43 του ν. 4916/2023, προστέθηκε η Ενότητα Γ στο άρθρο 4 του

αρχικού νόμου του ΕΝΦΙΑ, του ν. 4223/2013. Η Ενότητα Γ προβλέπει ότι για δικαιώματα επί ακινήτων υπολογίζεται επιπλέον ΕΝΦΙΑ επί της συνολικής αξίας

ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, όπως από αποτιμώμενη στη δόλωση Ε9. Ο φόρος υπολογίζεται κλιμακωτά με συντελεστές από 0,2% για το τμή-

μα της αξίας του ακινήτου από τα 400.000,01 έως τα 500.000 ευρώ, έως 1% για το τμήμα της αξίας του ακινήτου πάνω από τα 2.000.000 ευρώ. Ο φόρος επι-



Κουαρτέτο στρεβλώσεων της νομοθεσίας για τον ΕΝΦΙΑ

Στις παγίδες του ισχύοντος πλαισίου έπεσαν και φέτος εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακινήτων

11

μπνιαιες δόσεις προβλέπονται φέτος για την αποπληρωμή του ΕΝΦΙΑ.

>2 δισ. € τα έσοδα που προσδοκά φέτος το Δημόσιο από τον ΕΝΦΙΑ



1 «Καπέλο» παλαιότητας από 43,75% έως 66,67% στον κύριο φόρο

2 Αδικία στον υπολογισμό της προσαύξησης του κύριου φόρου

3 Φορολόγηση ξενοικιαστών όπως αυτών που αποδίδουν εισόδημα

4 Τρικ απώλειες απαλλαγών για ιδιοκτήτες με χαμηλά εισοδήματα

βάλλεται στη συνολική αξία του 100% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου και στη συνέχεια απομειώνεται με βάση τον συνδυασμό συνιδιοκτησίας, εφόσον υφίσταται συνιδιοκτησία στην πλήρη ή ψιλή κυριότητα, και επιμερίζεται. Οι παραπάνω διατάξεις εφαρμόζονται εφόσον η συνολική αντικειμενική αξία της ακίνητης περιουσίας του υποκειμένου στον φόρο υπερβαίνει τις 300.000 ευρώ.

Η Επιστημονική Υπηρεσία της Βουλής είχε υποστηρίξει μια σημαντική στρέβλωση που προκαλούν αυτές οι διατάξεις, όταν είχαν καταστεί για πρώτη φορά διαφανή. Συγκεκριμένα, η εν λόγω Υπηρεσία είχε γνωμοδοτήσει ότι: «... δύο φορολογούμενοι, των οποίων η ακίνητη περιουσία έχει παντίδα συνολική φορολογητέα αξία, καταλήγουν να πληρώσουν διαφορετικό ποσό φόρου της Ενότητας Γ' (σ.σ.: επιπλέον φόρο που αντικαθιστά τον συμπληρωματικό, ανάλογος του αριθμού των ακινήτων που τους ανήκουν. Επί παραδείγματι, φορολογούμε-

νος στον οποίο ανήκει η πλήρης κυριότητα ενός ακινήτου φορολογητέας αξίας 2.000.000 ευρώ, θα κληθεί να καταβάλει φόρο της Ενότητας Γ' (σ.σ.: επιπλέον φόρο που αντικαθιστά τον συμπληρωματικό) ποσού 11.700 ευρώ, ενώ άλλος στον οποίο ανήκει η πλήρης κυριότητα πέντε ακινήτων φορολογητέας αξίας του καθενός 400.000 ευρώ και συνολικής φορολογητέας αξίας του καθενός 2.000.000 ευρώ, δεν θα καταβάλει φόρο της Ενότητας Γ'. Η ως άνω διαφοροποίηση της φορολογικής επιβάρυνσης, αναλόγως του αριθμού των ακινήτων του φορολογούμενου, γεννά προβληματισμό ως προς τη συμβατότητά της με την αρχή της φοροδοτικής ικανότητας».

Κι όμως, με τις παραπάνω διατάξεις, κάθε φορολογούμενος με ακίνητη περιουσία συνολικής αξίας άνω των 300.000 ευρώ, ο οποίος κατέχει έστω κι ένα μικρό ποσοστό, μόλις 6%, επί ακινήτου συνολικής αντικειμενικής αξίας άνω των 400.000 ευρώ, θεωρείται υπέρχρεος να

καταβάλει τον επιπλέον ΕΝΦΙΑ της Ενότητας Γ' που επιβαρύνει κάθε ιδιοκτήτη ακινήτου αξίας άνω των 400.000 ευρώ. Δηλαδή ενώ η φορολογητέα αξία του εμπραγμάτου δικαιωμάτος του είναι ένα ποσό πολύ χαμηλότερο των 400.000 ευρώ, υπολογίζεται φόρος για το τρίτο κατά το οποίο η συνολική αξία του ακινήτου (η αξία που αντιστοιχεί στο 100% της πλήρους κυριότητας) υπερβαίνει τα 400.000 ευρώ και στη συνέχεια το ποσό του φόρου που προκύπτει επιμερίζεται στο φορολογούμενο με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας που κατέχει.

Ξενοικιαστα διαμερίσματα
3) Η φορολόγηση των κενών ξενοικιαστών διαμερισμάτων και λουιτών κυματών. Μέχρι το 2016 ίσχυε έκπτωση 20% στον ΕΝΦΙΑ για τα κενά ξενοικιαστα διαμερίσματα και λοιπά κτίσματα, είτε ηλεκτροδοτούμενα είτε όχι. Από

■ Ολόκληρο το ποσό του ΕΝΦΙΑ καλούνται να πληρώσουν εκατοντάδες χιλιάδες πολίτες με χαμηλά εισοδήματα.

το 2017 η έκπτωση αυτή καταργήθηκε και ποτέ δεν επανήλθε. Το αποτέλεσμα είναι να φορολογούνται με τον ίδιο ακριβώς και τα κενά ξενοικιαστα κτίσματα με τα εννοικιαζόμενα, δηλαδή αυτά που δεν αποδίδουν καθόλου εισόδημα με αυτά που αποδίδουν. Πρόκειται για μια στρέβλωση, εξαιτίας της οποίας κάθε ιδιοκτήτης κενού ξενοικιαστικού κτίσματος, λόγω μη ισχύος της έκπτωσης του 20%, πληρώνει αδικώς ΕΝΦΙΑ με «καπέλο» 25% για το συγκεκριμένο ακίνητο.

Οικογενειακό εισόδημα
4) Ο τρόπος προσδιορισμού του ετήσιου οικογενειακού εισοδήματος κάθε φορολογούμενου, το οποίο λαμβάνεται υπόψη για να κριθεί εάν πληρούται το εισοδηματικό κριτήριο για τη μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά 50% ή την πλήρη απαλλαγή. Εκατοντάδες χιλιάδες άνεργοι, απόφοιτοι, τρίτεκνοι και πολύτεκνοι φορολογούμενοι οι οποίοι έχουν πολύ χαμηλά ετήσια εισοδήματα και το εκκόμισε προηγούμενο έτος και θα έπρεπε κανονικά να δικαιούνται μερικής ή ολικής απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ, χάνουν το δικαίωμα απαλλαγής και αναγκάζονται να πληρώσουν κάθε χρόνο το σύνολο του φόρου. Ο λόγος είναι ότι το συνολικό ετήσιο οικογε-

νησιακό εισόδημα καθενός από τους φορολογούμενους αυτούς φουσκώνει υπέρμετρα με τεχνικό τρόπο και εν τέλει εμφανίζεται να είναι μεγαλύτερο από το ισχύον κατά περίπτωση όριο για τη χορήγηση της μερικής ή ολικής απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ.

Συγκεκριμένα, κάθε χρόνο κατά την έκδοση των ελεγκτικών σημειωμάτων του ΕΝΦΙΑ συμπεριλαμβάνονται στο συνολικό ετήσιο οικογενειακό εισόδημα κάθε φορολογούμενου, το οποίο λαμβάνεται υπόψη για να διαπιστωθεί εάν αυτός είναι δικαιούχος μερικής ή ολικής απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ, ακόμη και εισοδήματα τα οποία είναι έκτακτα και μη επαναλαμβανόμενα όπως αποζημιώσεις απολύσεων, καθώς επίσης και μισά κοινωνικών παροχών τα οποία δεν φορολογούνται, όπως είναι τα επιδόματα στηρίξης τέκνων, τα ειδικά επιδόματα τρίτεκνων και πολύτεκνων, οι μισθοί, οι συντάξεις και η μισθία αντιμετώπισης ολικής πτώσης και κινητική αναπηρία σε ποσοστό άνω του 80%, καθώς επίσης και τα αναδρομικά που καταβλήθηκαν σε δικαιούχους των ειδικών μισθολόγων. Στο συνολικό ετήσιο οικογενειακό εισόδημα κάθε φορολογούμενου που θα λαμβάνεται υπόψη για να διαπιστωθεί εάν δικαιούται ή όχι την απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ συνυπολογίζονται επίσης και τα επιδόματα ανεργίας.

Όλα αυτά τα ποσά προστίθενται στα λοιπά δηλωθέντα εισοδήματα των φορολογούμενων τα οποία υποκείμενα κανονικά σε φόρο ή φορολογούνται αυτοτελώς, δηλαδή στους μισθούς, τις συντάξεις, τα ενόσια, τα κέρδη από επιχειρήσεις, τους τόκους καταθέσεων κλπ. Στη συνέχεια, σε πάρα πολλές περιπτώσεις, προστίθεται στο άθροισμα που έχει προκύψει και το ξανά επιπλέον διαφορά εισοδήματος λόγω υψηλών εκμνημόνιων διαβίωσης. Έτσι, σε πολλές περιπτώσεις φτωχών οικογενειών τα συνολικά ποσά «καθαρού» ετήσιου οικογενειακού εισοδήματος... φουσκώνουν υπέρμετρα, σε εξοπραγματικά επίπεδα, και ξεπερνούν τα σχετικά χαμηλά όρια ετήσιου οικογενειακού εισοδήματος που έχουν τεθεί ως προϋποθέσεις για τη χορήγηση των απαλλαγών από τον ΕΝΦΙΑ σε κοινωνικά ευπαθείς ομάδες του πληθυσμού της χώρας.

Το τελικό αποτέλεσμα είναι να καλούνται να πληρώνουν ολόκληρο το ποσό του ΕΝΦΙΑ εκατοντάδες χιλιάδες πολίτες με χαμηλά πραγματικά εισοδήματα.

Κριτήρια έκπτωσης κατά 50%

ΣΥΜΦΩΝΑ με την ισχύουσα νομοθεσία, δικαιούχος απαλλαγής από το 50% του ΕΝΦΙΑ είναι κάθε φορολογούμενος που πληροί τα ακόλουθα εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια:

- α) Το «συνολικό» ετήσιο καθαρό οικογενειακό εισόδημα* του προηγούμενου έτους δεν έχει υπερβεί τις 9.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για τον ή τη σύζυγο και για κάθε εξαρτώμενο μέλος της οικογένειας.
- β) Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων τα οποία κατέχει ο φορολογούμενος και τα λοιπά μέλη της οικογένειάς του δεν υπερβαίνει τα 150 τετραγωνικά μέτρα.
- γ) Η συνολική αντικειμενική αξία των κτισμάτων και των εντός σχεδίων πόλεων οικοπέδων που κατέχει ο φορολογούμενος ή η οικογένεια του δεν υπερβαίνει τα 85.000 ευρώ αν πρόκειται για άγαμο, τα 150.000 ευρώ αν πρόκειται για έγγαμο χωρίς παιδιά και τα 200.000 ευρώ αν πρόκειται για έγγαμο με ένα ή δύο εξαρτώμενα τέκνα.

Προϋποθέσεις πλήρους απαλλαγής

ΕΙΔΙΚΑ στις οικογένειες που είναι τρίτεκνες ή πολύτεκνες ή περιλαμβάνουν ανάπηρα άτομα κατά ποσοστά 80% και άνω χορηγείται πλήρης απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) Το «συνολικό» ετήσιο καθαρό οικογενειακό εισόδημα* του προηγούμενου έτους δεν έχει υπερβεί τις 12.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για τον ή τη σύζυγο και
- β) Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικρασίας ο υπόχρεος υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του δεν υπερβαίνει τα 150 τετραγωνικά μέτρα.

30/4
η καταληκτική ημερομηνία για την πρώτη δόση του φετινού ΕΝΦΙΑ.