

Κάτω από τον πληθωρισμό η απόδοση επενδύσεων στη στέγη

Του ΘΑΝΟΥ ΤΣΙΠΟΥ

Το οξύ στεγαστικό πρόβλημα που αντιμετωπίζει η χώρα και η έγκυρη διάγνωση ότι αυτό οφείλεται κυρίως στην έλλειψη της απαιτούμενης προσφοράς ακινήτων δεν εμποδίζει την Ελλάδα από το να εφαρμόζει ένα από τα δυσμενέστερα συστήματα φορολόγησης των εισοδημάτων από ενοίκια, περιορίζοντας ουσιαστικά τις αποδόσεις των επενδύσεων ακόμη και αρκετά κάτω από το όριο του πληθωρισμού. Τα οικονομικά άλλες ευρωπαϊκές χώρες πρωτοδοτούν ολοένα και περισσότερο τους ιδιοκτήτες με φορολογικά κίνητρα, ώστε είτε να προσφέρουν χαμηλότερα ενοίκια είτε να επενδύσουν στη στέγη –με ανακαινίσεις ή ανεγέρσεις– στην Ελλάδα, τα βλέμματα στρέφονται στις ανακοινώσεις του πρωθυπουργού στη ΔΕΘ. Οι κυβερνητικές πρωτοβουλίες αναμένεται να κινηθούν σε δύο κατευθύνσεις: στη βελτίωση της κλίμακας φορολογίας εισοδήματος από ενοίκια και στην επανεξέταση των ειδικών φορολογικών κανόνων (π.χ. μηδενισμός φόρου για άνοιγμα κλειστών ακινήτων) ώστε να υπάρξει μεγαλύτερη ανταπόκριση από την πλευρά των ιδιοκτητών.

Το κίνητρο που έχει κάποιος για να προσφέρει στέγη είναι η καθαρή απόδοση της επένδυσης που θα κάνει, δηλαδή της αγοράς ενός ακινήτου, της ανακαινίσής του ή και της ανέγερσής του. Για τα φυσικά πρόσωπα «επενδυτές», υπάρχουν δύο σοβαρά εμπόδια, τα οποία μάλιστα δεν συναντώνται

παρά σε ελάχιστες ευρωπαϊκές χώρες: το πρώτο είναι ο υψηλός φόρος εισοδήματος επί των ενοικίων, ο οποίος κυμαίνεται από 15% έως και 45%. Το δεύτερο έχει να κάνει με το ότι δεν αναγνωρίζονται οι επενδυτικές δαπάνες ώστε να εκπίπτουν από το φορολογητέο εισόδημα. Στην πράξη, γίνεται μόνο μια μείωση 5% επί της ακαθάριστης εισπραχθείσας αποσβέσεων και δεν αναγνωρίζονται ούτε οι τόκοι δανείων, ούτε τα ασφαλιστικά, ούτε τα κοινωνικά που αναλογούν στον ιδιοκτήτη, ούτε οι δαπάνες συντήρησης ή έξοδα λογιστή, δικηγόρου κλπ. Ακόμη και τα ειδικά τμήματα που θεσπίστηκαν τα τελευταία δύο χρόνια (π.σ. φορολογική απαλλαγή για άνοιγμα κλειστών ακινήτων κλπ.) προς

το παρόν δεν υψώνουν μεγάλες ανταποκρίσεις λόγω των ειδικών προϋποθέσεων (π.χ. το ακίνητο να είναι κλειστό για τουλάχιστον τρία χρόνια). Ποιο είναι το αποτέλεσμα, Αν κάποιος επενδύσει σήμερα 200.000 ευρώ για την αγορά ενός ακινήτου με στόχο την απόδοση από το ενοίκιο, έχει πολλές πιθανότητες να καταλήξει με μια καθαρή απόδοση η οποία θα είναι μικρότερη από αυτή του εντόκου γραμματίου του ελληνικού Δημοσίου. Με βάση τα σημερινά δεδομένα της αγοράς, η μερική μισθωτική απόδοση δύσκολα μπορεί να ξεπερνά το 5% λόγω της αύξησης των τιμών πώλησης των ακινήτων. Αυτό σημαίνει ότι η επένδυση των 200.000 ευρώ μπορεί να αποδίδει 10.000 ευρώ τον χρόνο.

Ο ιδιοκτήτης θα πληρώνει 2.000 ευρώ σε έξοδα τον χρόνο (π.χ. ΕΝΦΙΑ, ασφάλιση ακινήτου, διάφορα έξοδα συντήρησης, τιμολόγηση του κινδύνου απώλειας ενοικίων κλπ.) αλλά από την ακαθάριστη εισπραχθείσα θα αφαιρούνται μόνο 500 ευρώ. Ήτοι, θα φορολογείται για εισόδημα 9.500 ευρώ (μικρότερο από αυτό που έχει εισπράξει) με συντελεστές από 15% έως 45% ανάλογα με τα υπόλοιπα εισοδήματα από ενοίκια. Τι θα του μείνει ως καθαρό εισόδημα; Από 3.725 έως 6.575 ευρώ, με την απόδοσή να κυμαίνεται από 1,86% έως 3,29%. Είναι μια καθαρή απόδοση μικρότερη του πληθωρισμού. Η Ελλάδα είναι από τις ελάχιστες χώρες στην Ε.Ε. που φορολογούν με ξεχωριστό κλίμακα τα

Η «καθαρή απόδοση» μιας επένδυσης σε κατοικία στην Ελλάδα και στην Πορτογαλία

Επένδυση σε κατοικία	€200.000	€200.000
Γ. ή οια ενοίκιο	€10.000	€10.000
Δαπάνες ασφαλίσης, συντήρησης, ΕΝΦΙΑ	€2.000	€2.000
Καθαρή απόδοση προ φόρων	€8.000	€8.000
Φόρος εισοδήματος*	€1.425 έως €4.275	€800 έως €2.000
Τελική καθαρή απόδοση	€6.575 έως €3.725	€7.200 έως €6.000
Καθαρή ποσοστιαία απόδοση	3,29% έως 1,86%	3,60% έως 3,00%

* Ο φόρος κυμαίνεται ανάλογα με τα εισοδήματα από τα υπόλοιπα ενοίκια

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

ενοίκια (π.σ. οι άλλες είναι η Φινλανδία και η Δανία, αλλά με πολύ ευνοϊκότερα συστήματα) ενώ ξεχωρίζει αρνητικά και όσον αφορά την αναγνώριση των δαπανών. Πολλές ευρωπαϊκές χώρες εφαρμόζουν ενιαίο συντελεστή (flat tax από 10% έως 25%) και –κυρίως– αναγνωρίζουν δαπάνες: Αυστρία, Γερμανία, Ιρλανδία, Ισπανία αφαιρούν όλες τις δαπάνες ακόμη και τους τόκους των δανείων που εκταμίζει ο ιδιοκτήτης για να χρηματοδοτήσει την επένδυσή. Το ελληνικό σύστημα με την αναγνώριση αποσβέσεων 5% (π.σ. το οποίο πλέον συνδέεται και με τον τρόπο είσπραξης του ενοικίου) είναι το χειρότερο πανευρωπαϊκά. Έτσι, για παράδειγμα, ο Πορτογάλος που θα κάνει μια επένδυση 200.000 ευρώ για να κληρονομήσει μερική απόδοση 10.000 ευρώ, θα βρεθεί με καθαρή απόδοση από 3% έως και 3,6%, η οποία μπορεί να είναι ακόμη και διπλάσια σε σχέση με το 1,8% της Ελλάδας.

Γαλλία, Ισπανία, Ιρλανδία, Λουξεμβούργο, Πορτογαλία, Γερμανία, Βέλγιο ενεργοποιούν ή μία μετά την άλλη ειδικά προγράμματα για να τονώσουν την προσφορά ακινήτων. Η Ελλάδα περιμένει τα αποτελέσματα από τη φορολογική απαλλαγή για τη μετατροπή βραχυχρόνιων μισθώσεων σε μακροχρόνιες και προχωράει σε μειώσεις φορολογικών συντελεστών, οι οποίες θα ανακοινωθούν στη ΔΕΘ. Από την έκταση των μειώσεων θα εξαρτηθεί αν προκύπτει ουσιαστική διαφορά για την καθαρή απόδοση της επένδυσης σε ακίνητα ή όχι.