



Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής
Σχολή Διοικητικών, Οικονομικών και Κοινωνικών Επιστημών
Τμήμα Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής
Π.Μ.Σ. «Δημόσια Οικονομική & Πολιτική»



ΕΝ.Φ.Ι.Α. – ΜΙΑ ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΝΙΑΙΟ ΦΟΡΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΠΟΛΥΔΩΡΟΣ ΜΠΟΥΣΣΕΑΣ

Διπλωματική Εργασία υποβληθείσα στο Τμήμα Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής για την απόκτηση Μεταπτυχιακού Διπλώματος Ειδίκευσης στη Δημόσια Οικονομική και Πολιτική

Αιγάλεω, 2021



Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής
Σχολή Διοικητικών, Οικονομικών και Κοινωνικών Επιστημών
Τμήμα Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής
Π.Μ.Σ. «Δημόσια Οικονομική & Πολιτική»



ΕΝ.Φ.Ι.Α. – ΜΙΑ ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΝΙΑΙΟ ΦΟΡΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΠΟΛΥΔΩΡΟΣ ΜΠΟΥΣΣΕΑΣ, Α.Μ.:08919

Επιβλέπουσα: Δρ. Χατζηδήμα Σταματίνα, Πανεπιστήμιο Πειραιώς

Διπλωματική Εργασία υποβληθείσα στο Τμήμα Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής για την απόκτηση Μεταπτυχιακού Διπλώματος Ειδίκευσης στη Δημόσια Οικονομική και Πολιτική

Αιγάλεω, 2021



University of West Attica
School of Administration, Economic, and Social Sciences
Department of Accounting & Finance
M.Sc. in Public Economics and Policy



ENFIA – A STUDY FOR THE REAL ESTATE PROPERTY TAX

POLYDOROS BOUSEAS, R.N.:08919

Supervisor: Professor S. Hadjidema, University of Piraeus

Master Thesis submitted to the Dept. of Accounting & Finance of the University of West Attica in partial fulfilment of the requirements for the degree of M.Sc. in Public Economics and Policy

Egaleo, Greece, 2021



ΕΝ.Φ.Ι.Α. – ΜΙΑ ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΝΙΑΙΟ ΦΟΡΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Εγκρίθηκε από την εξεταστική επιτροπή την 20/10/2021

Μέλη Εξεταστικής Επιτροπής

A/A	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΒΑΘΜΙΔΑ/ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΨΗΦΙΑΚΗ ΥΠΟΓΡΑΦΗ
1	ΧΑΤΖΗΔΗΜΑ ΣΤΑΜΑΤΙΝΑ	ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ - ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ	
2	ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ	ΕΠΙΚΟΥΡΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ - ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	
3	ΧΥΖ ΑΛΙΝΑ	ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ - ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	

ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Ο κάτωθι υπογεγραμμένος Μ.ΠΟΥΣΕΑΣ ΠΟΛΥΔΕΡΟΣ του ΛΑΜΠΡΟΥ
με αριθμό μητρώου 08919 φοιτητής του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών «**Δημόσια**
Οικονομική και Πολιτική» του Τμήματος «Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής» της Σχολής
«Διοικητικών, Οικονομικών και Κοινωνικών Επιστημών» του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής,
δηλώνω ότι:

«Είμαι συγγραφέας αυτής της μεταπτυχιακής εργασίας και ότι κάθε βοήθεια την οποία είχα για την
προετοιμασία της, είναι πλήρως αναγνωρισμένη και αναφέρεται στην εργασία. Επίσης, οι όποιες
πηγές από τις οποίες έκανα χρήση δεδομένων, ιδεών ή λέξεων, είτε ακριβώς είτε παραφρασμένες,
αναφέρονται στο σύνολό τους, με πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το
περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το
διαδίκτυο. Επίσης, βεβαιώνω ότι αυτή η εργασία έχει συγγραφεί από μένα αποκλειστικά και αποτελεί
προϊόν πνευματικής ιδιοκτησίας τόσο δικής μου, όσο και του Ιδρύματος.

Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του
πτυχίου μου».

Ο Δηλών

ΜΠΟΥΣΕΑΣ
ΠΟΛΥΔΕΡΟΣ

ΕΝ.Φ.Ι.Α. – ΜΙΑ ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΝΙΑΙΟ ΦΟΡΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως ερευνητικό σκοπό να μελετήσει και να αξιολογήσει την φορολόγηση ακινήτων και τις επιπτώσεις αυτής στην ελληνική οικονομία. Η κρίση χρέους και τα δημοσιονομικά προβλήματα που αντιμετώπισε η ελληνική οικονομία τα τελευταία χρόνια, οδήγησαν σε συνεχείς φορολογικές μεταρρυθμίσεις και νέα δεδομένα στην αγορά ακινήτων, στον κατασκευαστικό κλάδο, σε επενδύσεις και στον οικονομικό προγραμματισμό νοικοκυριών και επιχειρήσεων.

Η μελέτη και η ανάλυση της φορολόγησης ακινήτων βασίστηκε σε βιβλιογραφική επισκόπηση και συλλογή ποιοτικών δεδομένων (ερωτηματολόγια) για τις επιπτώσεις της φορολογικής πολιτικής στην ελληνική οικονομία.

Πραγματοποιήθηκε η ανάλυση του υπάρχοντος φορολογικού συστήματος στην ελληνική αγορά ακινήτων. Εν συνεχεία, πραγματοποιήθηκε η σύγκριση του ελληνικού φορολογικού συστήματος με αντίστοιχα ευρωπαϊκά συστήματα φορολόγησης ακινήτων και την σημασία τους στην τοπική οικονομία. Αναλυτικά, μελετήθηκε η διάρθρωση των φόρων και η διακύμανση των εσόδων τους στα συστήματα άλλων οικονομιών καθώς και τα εγχώρια αποτελέσματα της φορολόγησης συγκριτικά με τα δημόσια έσοδα.

Τέλος, πραγματοποιήθηκε η εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με την επίδραση του φόρου ακινήτων στην ελληνική οικονομία και την δυνατότητα που υπάρχει ώστε ο υπάρχον φόρος ακίνητης περιουσίας να λειτουργεί ευεργετικά για τα δημόσια έσοδα και δεν θα δημιουργεί προβλήματα στα νοικοκυριά.

Λέξεις Κλειδιά: Φόρος, Ιδιοκτησία, Ακίνητη Περιουσία, Δημόσια έσοδα, ΕΝ.Φ.Ι.Α.

ENFIA – A STUDY FOR THE REAL ESTATE PROPERTY TAX

Abstract

The aim of this dissertation is to study and evaluate real estate taxation and its effects on the Greek economy. The debt crisis and the fiscal problems faced by the Greek economy in recent years, have led to continuous tax reforms and new data in the real estate market, the construction sector, investments and the financial planning of households and businesses.

The study and analysis of real estate taxation was based on a bibliographic review and collection of quality data (questionnaires) on the effects of tax policy on the Greek economy.

The analysis of the existing tax system in the Greek real estate market was carried out. Then, the comparison of the Greek tax system with corresponding European property tax systems and their importance in the local economy was made. In detail, the structure of taxes and the fluctuation of their revenues in the systems of other economies as well as the domestic results of taxation compared to public revenues were studied.

Finally, conclusions were drawn regarding the impact of the real estate tax on the Greek economy and the possibility that the existing real estate tax works beneficially for public revenues and will not create problems for households.

Keywords: Tax, Property, Real Estate, Public revenues, Real Estate Property Tax

Περιεχόμενα

Περίληψη

Abstract

Κατάλογος Πινάκων

Κατάλογος Διαγραμμάτων

ΕΙΣΑΓΩΓΗ..... 1

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΦΟΡΟΣ..... 3

1.1 Γενικές έννοιες του φόρου3

1.2 Σκοποί Φορολογίας4

1.3 Κατηγορίες Φόρων.....5

1.4 Ιστορική διάσταση φορολόγησης5

1.5 Σχέση φορολογικής πολιτικής και οικονομικής ανάπτυξης.....9

1.6 Φόροι περιουσίας και ανάπτυξη12

1.7 Σύγχρονες τάσεις 14

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....17

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ

ΕΝ.Φ.Ι.Α.....23

3.1 ΕΝ.Φ.Ι.Α. - Αντικείμενο του Φόρου23

3.2 ΕΝ.Φ.Ι.Α. – Υποκείμενο του Φόρου24

3.3 Κριτική για την επιβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α.....26

3.4 Ελληνική Αγορά ακινήτων & COVID 19.....26

3.5 Φορολογικές μειώσεις και αγορά κατοικιών.....29

3.6 Έσοδα από τη φορολόγηση ακινήτων.....30

3.7 Έσοδα από φόρους κατοχής ακινήτων.....31

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ

ΦΟΡΟΥ.....	33
4.1 ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ.....	33
4.1.1 Αστικά Ακίνητα.....	33
4.1.2 Οικόπεδα εντός σχεδίου πόλεως.....	36
4.1.3 Αγροτεμάχια.....	37
4.2 ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ.....	40
4.3 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ.....	40
4.4 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ.....	41

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΕ ΧΩΡΕΣ

ΤΗΣ Ε.Ε. ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΟΣΑ.....	43
5.1 Η Φορολογία στην Ευρωπαϊκή Ένωση	45
5.2 Φορολογικά έσοδα στην ΕΕ και την Ελλάδα	46
5.3 Αγορές Ακινήτων σε Κύπρο & Ελλάδα	50
5.3.1 Σύγκριση των δύο συστημάτων φορολογίας και των φορολογικών πολιτικών που επηρεάζουν τη φορολογία.....	53
5.4 Αγορές ακινήτων στην Ευρώπη.....	54
5.5 Σύγκριση στην φορολόγηση των ακινήτων στην Ελλάδα και την Ε.Ε.....	57

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΕΝ.Φ.Ι.Α. ΣΤΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΣΟΔΑ... 63

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: Έρευνα ερωτηματολογίου..... 67

7.1 Σκοπός – Σχεδιασμός της έρευνας.....	67
7.2 Ερευνητικά Αποτελέσματα.....	68
7.2.1 Δημογραφικά δεδομένα.....	68
7.2.2 Αντίληψη των ερωτώμενων για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων.....	71
7.2.3 Έλεγχοι Ανεξαρτησίας.....	80

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ..... 87

Παράρτημα..... 89

Βιβλιογραφία..... 123

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 2.1 Αξία ακίνητων την προ και κατά τη Διάρκεια του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου.....	σελ.18
Πίνακας 3.1 Έσοδα από τη φορολόγηση ακίνητων.....	σελ.30
Πίνακας 4.1 Βασικός φόρος ΕΝΦΙΑ για κτίσμα άνω των 25 ετών.....	σελ.33
Πίνακας 4.2 Συντελεστές ΕΝΦΙΑ.....	σελ.35
Πίνακας 4.3 Αξία οικοπέδου.....	σελ.36
Πίνακας 4.4 Συντελεστές Θέσης.....	σελ.38
Πίνακας 4.5 Χρήση γης.....	σελ.39
Πίνακας 4.6 Κλίμακα βασικού φόρου ανά περιουσιακό στοιχείο.....	σελ.40
Πίνακας 4.7 Συμπληρωματικός φόρος.....	σελ.41
Πίνακας 5.1 Συνολικά φορολογικά έσοδα στις χώρες της ΕΕ ως ποσοστό ΑΕΠ.....	σελ.47
Πίνακας 5.2 Διάρθρωση φορολογικών εσόδων στις χώρες της ΕΕ ως ποσοστό ΑΕΠ	σελ.49
Πίνακας 5.3 Τρόπος φορολογίας ακινήτων στις χώρες της ΕΕ.....	σελ.55
Πίνακας 5.4 Φορολογικά έσοδα σε ΕΕ ανά κατηγορία φόρων περιουσίας τη δεκαετία 2006-2016.....	σελ.57
Πίνακας 5.5 Έσοδα σε ΕΕ & Ελλάδα βάσει τακτικών φόρων.....	σελ.58
Πίνακας 5.6 Έσοδα από φόρους ακίνητης περιουσίας την περίοδο 2016-2017.....	σελ.60
Πίνακας 5.7 Κατάταξη των χωρών της ΕΕ βάση της διαχρονικής εξέλιξης των φορολογικών εσόδων από τακτικούς φόρους.....	σελ.61
Πίνακας 7.1 : Ηλικία.....	σελ. 68
Πίνακας 7.2: Οικογενειακή κατάσταση.....	σελ.69
Πίνακας 7.3: Τωρινό ή τελευταίο επάγγελμα.....	σελ.71

Πίνακας 7.4: Μηνιαίο Εισόδημα (Καθαρό).....	σελ.71
Πίνακας 7.5: “Θεωρείτε δίκαιο το σύστημα φορολόγησης της κατοικίας στην Ελλάδα;”.....	σελ.72
Πίνακας 7.6: “Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.); ”.....	σελ.73
Πίνακας 7.7: Είναι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ένας δίκαιος φόρος;.....	σελ.73
Πίνακας 7.8: Πιστεύετε ότι οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) είναι αντιπροσωπευτικές;.....	σελ.75
Πίνακας 7.9: Σε ποιο βαθμό θεωρείτε ότι χρειάζονται αναπροσαρμογή οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων;.....	σελ.76
Πίνακας 7.10: Θεωρείτε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα για την αγορά κατοικίας;.....	σελ.79
Πίνακας 7.11:Σκέφτεστε ή έχετε σκεφθεί ποτέ να εκποιήσετε κάποιο ακίνητο λόγω του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.);.....	σελ.79
Πίνακας 7.12:Πιστεύετε ότι η επένδυση σε ακίνητα είναι λιγότερο ελκυστική λόγω του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.);.....	σελ.79
Πίνακας 7.13: Έλεγχος συσχέτισης “ Ηλικία * Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)”.....	σελ.80
Πίνακας 7.14: Έλεγχος συσχέτισης “ Μόρφωση * Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)”.....	σελ.82
Πίνακας 7.15: Έλεγχος συσχέτισης “ Επάγγελμα * Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)”.....	σελ.83

Πίνακας 7.16: Έλεγχος συσχέτισης “ πόσα ακίνητα κατέχει ο ερωτώμενος
* Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων
(ΕΝ.Φ.Ι.Α.)”..... σελ.84

Πίνακας 7.17: Έλεγχος συσχέτισης “ Πόσα ακίνητα κατέχει ο ερωτώμενος
* Η γνώμη για την αντιπροσωπευτικότητα των αντικειμενικών αξιών του
υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ” σελ.85

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 3.1 Τιμές ακινήτων στην Ελληνική Αγορά.....	σελ.27
Διάγραμμα 3.2 Φόροι Κατοχής Ακινήτων.....	σελ.31
Διάγραμμα 5.1 Διάρθρωση Εσόδων από φόρους περιουσίας στις χώρες του ΟΟΣΑ.....	σελ.44
Διάγραμμα 5.2 Διαχρονική εξέλιξη των φορολογικών εσόδων στην Ελλάδα σε απόλυτες τιμές.....	σελ.48
Διάγραμμα 5.3 Φορολογικά έσοδα των κρατών μελών της ΕΕ.....	σελ.49
Διάγραμμα 5.4 Εξέλιξη των εσόδων της ΕΕ λόγω τακτικών φόρων ακινήτων.....	σελ.59
Διάγραμμα 5.5 Έσοδα από φόρους ακίνητης περιουσίας εντός ΕΕ.....	σελ.61
Διάγραμμα 5.6 Διάρθρωση φόρων περιουσίας.....	σελ.62
Διάγραμμα 6.1 Δομή ακίνητης περιουσίας.....	σελ.63
Διάγραμμα 6.2 Πηγές εσόδων από φορολόγηση.....	σελ.64
Διάγραμμα 6.3 Επίδραση ΕΝΦΙΑ σε ΑΕΠ & συνολικές επενδύσεις.....	σελ 65
Διάγραμμα 7.1 : Κατανομή κατά φύλο.....	σελ.69
Διάγραμμα 7.2 : Κατανομή κατά εκπαιδευτική κατηγορία.....	σελ.70
Διάγραμμα 7.3: “Πόσο ικανοποιημένος/η είστε από τη φορολογική πολιτική που ασκείται στην Ελλάδα γενικά;”.....	σελ.72
Διάγραμμα 7.4: “Για ποιο λόγο πιστεύετε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων έγινε τακτικός φόρος από έκτακτος που ήταν;”.....	σελ.74
Διάγραμμα 7.5: “Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) βοηθάει στην ενίσχυση των δημόσιων εσόδων;”.....	σελ.75
Διάγραμμα 7.6: “Είναι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ένας αποδοτικός φόρος, όσον αφορά τα δημόσια έσοδα;”.....	σελ.77

Διάγραμμα 7.7: “Πιστεύετε ότι πρέπει να καταργηθεί ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.);”..... σελ.77

Διάγραμμα 7.8: “Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) πρέπει να γίνει πιο αυστηρός;”..... σελ.78

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας αποτελεί έντονο αντικείμενο συζήτησης στην ελληνική κοινωνία τα τελευταία χρόνια, καθώς η επιβολή υψηλής φορολόγησης έχει λειτουργήσει ανασταλτικά στην αγορά ακινήτων.

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α) είναι ο φόρος κατοχής της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, ο οποίος άρχισε να εφαρμόζεται από το 2014 και ήρθε σε αντικατάσταση του Ενιαίου Τέλους Ακινήτων (Ε.Τ.Α.Κ.), του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) αλλά και του Έκτακτου Ειδικού Τέλους Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.), που προϋπήρχαν. Στην παρούσα εργασία θα επιδιωχθεί μία παράθεση του ΕΝ.Φ.Ι.Α., δηλαδή ο σκοπός της επιβολής του, το αντικείμενο, το υποκείμενο, ο τρόπος υπολογισμού του, καθώς και μία σύγκριση σε σχέση με τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όσον αφορά την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας.

Στο πρώτο κεφάλαιο θα δοθούν οι ορισμοί και θα γίνει ο διαχωρισμός των φόρων σε έμμεσους και άμεσους. Παράλληλα, θα γίνει μία παρουσίαση των σύγχρονων τάσεων της φορολογίας στα σύγχρονα οικονομικά συστήματα.

Στο δεύτερο κεφάλαιο θα γίνει αρχικά μία ιστορική αναδρομή για τον τρόπο φορολόγησης των ακινήτων στην Ελλάδα, ξεκινώντας από την ίδρυση του νεοελληνικού κράτους, το 1821 έως και σήμερα. Στη συνέχεια θα δοθεί ο ορισμός του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων και ο σκοπός της επιβολής του.

Στο τρίτο κεφάλαιο, θα πραγματοποιηθεί η επισκόπηση του φόρου ακίνητης περιουσίας αλλά και τον τρόπο που εφαρμόζεται σε ιδιώτες και επιχειρήσεις.

Στο τέταρτο κεφάλαιο θα γίνει μια προσπάθεια να εξηγηθεί ο τρόπος υπολογισμού του.

Ακολούθως, στο πέμπτο κεφάλαιο θα γίνει μια σύγκριση της φορολογίας των ακινήτων στη χώρα μας με την φορολογία της ακίνητης περιουσίας στις χώρες της Ε.Ε.

Στο έκτο κεφάλαιο θα αποτυπωθεί η συμμετοχή του φόρου στα δημόσια έσοδα, τόσο ως ποσοστό, όσο και σε απόλυτες τιμές.

Στο έβδομο κεφάλαιο θα αναλυθούν τα ευρήματα της ποσοτικής έρευνας, που πραγματοποιήθηκε με την διανομή ερωτηματολογίων και στο όγδοο θα αναφερθούν τα συμπεράσματα της παρούσας εργασίας καθώς και κάποιες προτάσεις για την βελτίωση στον τρόπο της επιβολής του φόρου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΦΟΡΟΣ

1.1 Γενικές έννοιες του φόρου

Η φορολογία αποτελεί αντικείμενο έρευνας και συζήτησης διαχρονικά στις οικονομίες και τις κοινωνίες καθώς και η επίδραση της σε αυτές. Φορολογία, χαρακτηρίζεται η επιβολή υποχρεωτικών εισφορών σε ιδιώτες ή οντότητες από κυβερνήσεις. Οι φόροι επιβάλλονται με βασικό σκοπό την αύξηση των κρατικών εσόδων αν και εξυπηρετούν και άλλους σκοπούς.

Στις σύγχρονες οικονομίες, οι φόροι είναι η πιο σημαντική πηγή κρατικών εσόδων. Οι φόροι διαφέρουν από άλλες πηγές εσόδων, δεδομένου ότι είναι υποχρεωτικές εισφορές και δεν καταβάλλονται ως αντάλλαγμα για κάποιο συγκεκριμένο προϊόν ή υπηρεσία, όπως μια συγκεκριμένη δημόσια υπηρεσία, η πώληση δημόσιας περιουσίας ή η έκδοση δημόσιου χρέους. Παρόλο που οι φόροι εισπράττονται, πιθανώς για την ευημερία των φορολογουμένων στο σύνολό τους, η ευθύνη του κάθε φορολογούμενου είναι ανεξάρτητη από οποιοδήποτε συγκεκριμένο όφελος λαμβάνεται. Υπάρχουν, ωστόσο, σημαντικές εξαιρέσεις, από τις οποίες οι φορολογούμενοι αναμένουν οφέλη. Ενδεικτικό παράδειγμα αποτελούν οι φόροι μισθοδοσίας, οι οποίοι, επιβάλλονται συνήθως στο εισόδημα εργασίας προκειμένου να χρηματοδοτηθούν παροχές συνταξιοδότησης, ιατρικές πληρωμές και άλλα προγράμματα κοινωνικής ασφάλισης, τα οποία είναι πιθανό να ωφελήσουν τον φορολογούμενο. Λόγω της πιθανής σχέσης μεταξύ των καταβληθέντων φόρων και των λαμβανόμενων παροχών, οι φόροι μισθοδοσίας ονομάζονται μερικές φορές «εισφορές» (όπως στις Ηνωμένες Πολιτείες).

Ωστόσο, οι πληρωμές φόρου είναι υποχρεωτικές στην πλειοψηφία των περιπτώσεων και τα οφέλη που αναμένει ο φορολογούμενος δεν είναι επαρκή. Ένα άλλο παράδειγμα ενός φόρου που συνδέεται με τα οφέλη που λαμβάνονται, είτε είναι ισχυρά είτε όχι, είναι η χρήση των φόρων στα καύσιμα κίνησης για τη χρηματοδότηση της κατασκευής και συντήρησης δρόμων και αυτοκινητοδρόμων, των οποίων οι υπηρεσίες μπορούν να «απολαμβάνονται» μόνο μέσω της κατανάλωσης φορολογημένων καυσίμων κίνησης.

Με την όρο φόρος καλείται η αναγκαστική εισφορά προς το κράτος χωρίς να απαιτείται ειδική αντιπαροχή, από την πλευρά του κράτους. Είθισται όμως, οι φορολογούμενοι πολίτες να προσδοκούν ανταλλάγματα, που σχετίζονται με την άσκηση κοινωνικής πολιτικής και παροχών από την πλευρά του κράτους.

Ουσιαστικά, για τη λειτουργία του κρατικού μηχανισμού, οι πολίτες υπόκεινται σε υλικές θυσίες. Ως λειτουργία του κρατικού μηχανισμού νοείται μια σειρά από υποχρεώσεις του κράτους προς το κοινωνικό σύνολο όπως π.χ. πληρωμή μισθών δημοσίων υπαλλήλων, δαπάνες για την παιδεία, την υγεία, την εθνική άμυνα κ.α.. Η πληρωμή, δηλαδή, των φόρων δεν αντιστοιχεί σε κάποιο ειδικό αντάλλαγμα αλλά σε γενικό, που είναι απαραίτητο για την ύπαρξη και την ευημερία του πολίτη ως πρόσωπο, μέσα σε ένα κοινωνικό σύνολο.

Διαχρονικά, η είσπραξη φόρων αποτελεί βασική επιδίωξη κάθε κράτους και αυτοκρατορίας. Στην αρχή η καταβολή γινόταν με παροχή προϊόντων στους κρατόντες, αλλά μετά την καθιέρωση του χρήματος, αυτό άλλαξε. Επίσης, ανέκαθεν υπήρχε η δυσκολία στην είσπραξη των φόρων, και γινόταν προσπάθεια να βρεθεί ο κατάλληλος τρόπος για να εισπράττονται από όλους τους πολίτες ανεξαιρέτως, γιατί πάντα υπήρχαν κι εκείνοι που προσπαθούσαν με διάφορους τρόπους, νόμιμους και μη, να αποφύγουν την καταβολή της φορολογίας.

1.2 Σκοποί φορολογίας

Από τις αρχές του 19ου αιώνα επικράτησε η ιδέα ότι οι φόροι αποτελούν βασική πηγή χρηματοδότησης της κυβέρνησης. Στο πέραςμα του χρόνου, η φορολόγηση έχει χρησιμοποιηθεί για ποικίλους σκοπούς από τις εκάστοτε κυβερνήσεις. Ο Αμερικάνος οικονομολόγος Richard A. Musgrave υποστήριξε ότι βασικός σκοπός της φορολογίας αποτελεί η κατανομή πόρων, ανακατανομής εισοδήματος και οικονομικής σταθερότητας. Η οικονομική ανάπτυξη, η εμπορική ανάπτυξη και η διεθνής ανταγωνιστικότητα από κάποιους θεωρούνται ως ξεχωριστοί στόχοι, αλλά θεωρούν ότι εντάσσονται στους τρεις σκοπούς που προαναφέρθηκαν.

Η κατανομή πόρων υιοθετείται σε περιπτώσεις που η φορολογική πολιτική δεν παρεμβαίνει στους πόρους, όπως αυτοί έχουν διαμορφωθεί από την αγορά. Η αναδιανομή εισοδήματος έχει ως πρωταρχικό της μέλημα την μείωση των ανισοτήτων κατά την κατανομή εισοδήματος και πλούτου. Η σταθεροποίηση, μέσω της άσκησης φορολογικής πολιτικής, επιδιώκει την διατήρηση της απασχόλησης σε υψηλά επίπεδα και τις τιμές των προϊόντων σταθερές. Η σταθεροποίηση υιοθετείται στα πλαίσια της φορολόγησης και επιδρά στις δημόσιες δαπάνες, την νομισματική πολιτική και την διαχείριση χρέους. Πολλές φορές παρατηρούνται συγκρούσεις κατά την εφαρμογή των τριών στόχων. Πιο αναλυτικά, η κατανομή πόρων απαιτεί αλλαγές είτε στο επίπεδο είτε στη σύνθεση των φόρων. Παράλληλα, οι αλλαγές

αυτές μπορεί να επιδράσουν αρνητικά σε οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα δημιουργώντας προβλήματα στην επίτευξη αποτελεσματικής αναδιανομής. Αρκετές φορές, οι φόροι που έχουν αναδιανεμηθεί πλήρως παρουσιάζουν αντίθετα αποτελέσματα σχετικά με την αποτελεσματική κατανομή πόρων ώστε να επιτευχθεί η οικονομική ουδετερότητα.

1.3 Κατηγορίες Φόρων

Οι φόροι διακρίνονται σε άμεσους και έμμεσους. Οι έμμεσοι φόροι είναι αυτοί που επιβάλλονται στις, μεταξύ των πολιτών, συναλλαγές και στην κυκλοφορία των αγαθών ή την παροχή υπηρεσιών, αλλά και στις εισαγωγές. Οι φόροι αυτοί είναι ενσωματωμένοι στην τιμή του αγαθού ή της υπηρεσίας, η οποία παρέχεται. Ο ειδικός φόρος κατανάλωσης στα καύσιμα, στα προϊόντα καπνού, στα οινοπνευματώδη ποτά, ο φόρος προστιθέμενης αξίας κ.τ.λ. είναι μερικοί έμμεσοι φόροι. (www.euretirio.com/foros)

Οι άμεσοι φόροι είναι οι φόροι που επιβάλλονται στο εισόδημα των φυσικών και νομικών προσώπων αλλά και στην περιουσία τους. Παραδείγματα άμεσων φόρων είναι ο φόρος εισοδήματος, ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), ο φόρος κληρονομιάς, ο φόρος δωρεών κ.τ.λ. (www.euretirio.com/foros)

Η διάκριση αυτή έγινε με το κριτήριο ότι οι άμεσοι φόροι δεν μετακυλίσονται, σε αντίθεση με τους έμμεσους φόρους που μετακυλίσονται. (www.euretirio.com/foros)

Ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα, όμως, που έχει απασχολήσει διαχρονικά τους οικονομολόγους, ανά τον κόσμο, είναι η διαμόρφωση της αξίας της γης. Ο καθορισμός της τιμής της γης υπήρξε μέγιστος προβληματισμός από την απαρχή της οικονομικής επιστήμης.

(Πηγή: Ρούμπου Α., Στεροπούλου Α., ΕΝΦΙΑ, ΤΕΙ Δυτικής Ελλάδας, 2015)

1.3 Ιστορική διάσταση φορολόγησης

Όλα τα σύγχρονα ευρωπαϊκά συστήματα φορολόγησης περιουσίας έχουν την βάση τους στο Μεσαίωνα. Ιστορικά στοιχεία κάνουν λόγο και για οργανωμένο σύστημα φορολόγησης τόσο στην αρχαία Ελλάδα όσο και στη Ρώμη. Την περίοδο του Διαφωτισμού, τα αρχαία συστήματα φορολόγησης προσαρμόστηκαν από το έργο του Adam Smith. Ο Smith έδωσε μεγάλη σημασία στην περιουσία και τη θέση της στην

οικονομία των εθνών καθώς και την βελτίωση των συστημάτων φορολόγησης. Ο διαφωτισμός χαρακτηρίστηκε από τεχνολογικές εξελίξεις (ανάπτυξη αυστριακού κτηματολογίου κατά τον 18^ο αιώνα) με αποτέλεσμα την βελτίωση της διαχείρισης των φόρων περιουσίας.

Τον 20^ο αιώνα, πραγματοποιήθηκε η ίδρυση διαφόρων θεσμών όπως το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, η Παγκόσμια Τράπεζα (1994), τα Ηνωμένα Έθνη (1945), ο ΟΟΣΑ (1948), η Ευρωπαϊκή Ένωση, με σκοπό την ενίσχυση της δημοκρατικής διακυβέρνησης των κοινωνιών με την εισαγωγή βελτιωμένων φορολογικών συστημάτων. Η αρχή της ψηφιακής εποχής μετά το τέλος του Β' παγκοσμίου πολέμου ανέδειξε νέες δυνατότητες για συστήματα κτηματογράφησης αλλά και αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων. (Global Urban Economic Dialogue Series 2013)

Η φορολόγηση της γης θεωρείται από τις πιο διαδεδομένες μορφές φορολογίας των περιουσιακών στοιχείων και εφαρμόζεται από την αρχαιότητα. Ο Mirrlees (2011), υποστήριξε ότι η γη και τα περιουσιακά στοιχεία φορολογούνται εδώ και αιώνες καθώς αποτελούν σημαντικό παράγοντα της φορολογικής βάσης συγκριτικά με το εισόδημα που φορολογείται στις σύγχρονες οικονομίες. Πολλοί ερευνητές έχουν επισημάνει ότι η ακίνητη περιουσία υπόκειται σε φορολόγηση σε όλους τις οικονομίες ανεξαρτήτως μεγέθους (Μανεσιώτης 2015). Ο Mirrlees (2011), τόνισε ότι οι φόροι που σχετίζονται με την γη και τα ακίνητα συνδέονται με την τοπική διοίκηση. Ο λόγος αυτής της σύνδεσης προέρχεται από την θεώρηση ότι οι φόροι λειτουργούν ως αντάλλαγμα για τις υπηρεσίες και τα αγαθά που παρέχονται από την τοπική διοίκηση προς την κοινωνία.

Ιστορικά, ο πρώτος που επιχείρησε να αναλύσει την έννοια της γαιοπροσόδου ήταν ο Adam Smith (1723-1790). Ο Adam Smith υποστήριξε ότι το ύψος της τιμής των αγαθών διαμορφώνει το επίπεδο της τιμής του ενοικίου της γης. Η μορφή που μπορεί να έχει το ενοίκιο της γης, κατά τον A. Smith, είναι είτε ως πλεόνασμα της παραγωγής, το οποίο καρπώνεται ο ιδιοκτήτης της γης, είτε ως αμοιβή για την χρήση του παραγωγικού συντελεστή φύση. Τα έσοδα της γης, κατά τον ίδιο, είναι καθορισμένα από την ποσότητα του παραγόμενου προϊόντος, ενώ προσθέτει ότι η αξία της γαιοπροσόδου τείνει να αυξάνεται ανάλογα με το πόσο μεγάλη είναι η οικονομική πρόοδος.

(Πηγή: Ρούμπου Α., Στεροπούλου Α., ΕΝΦΙΑ, ΤΕΙ Δυτικής Ελλάδας, 2015)

Ο επόμενος που ανέλυσε την έννοια της γαιοπροσόδου, με μεγαλύτερη μάλιστα συμβολή στην ανάλυση της σχέσης γαιοπροσόδου και γονιμότητας γης, ήταν ο David Ricardo (1772-1823). Με την ανάλυση του κατέληξε στο συμπέρασμα ότι όσο πιο εύφορη είναι η γη που καλλιεργείται, τόσο μεγαλύτερο είναι και το ποσό του ενοικίου που είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν οι ενοικιαστές της γης αυτής.

(Πηγή: Ρούμπου Α., Στεροπούλου Α., ΕΝΦΙΑ, ΤΕΙ Δυτικής Ελλάδας, 2015)

Ο Γερμανός οικονομολόγος Johan Heinrich Von Thunen (1783-1850) παρουσίασε μια διαφορετική προσέγγιση, όσον αφορά την γαιοπρόσοδο, από τον D. Ricardo. Η ανάλυση του J.H.Thunen εξετάζει το γεγονός ότι αν η παραγωγή των αγαθών γίνεται σε σημείο που είναι κοντά στο σημείο που γίνεται η πώλησή τους, αυτό αυτομάτως μειώνει το κόστος μεταφοράς και συνεπώς αυξάνει τα κέρδη των παραγωγών. Την ίδια στιγμή, όμως, αυτά τα κέρδη αποδίδονται, με την μορφή ενοικίου, στους γαιοκτήμονες.

(Πηγή: Ρούμπου Α., Στεροπούλου Α., ΕΝΦΙΑ, ΤΕΙ Δυτικής Ελλάδας, 2015)

Επιπροσθέτως, ο Karl Marx (1818-1883) πήγε την συζήτηση λίγο παραπέρα, διατυπώνοντας την εργασιακή θεωρία των τιμών. Κατά τον ίδιο, η αξία της εργασίας ισούται με την αξία των αγαθών, συμπεριλαμβανομένης και της εργασίας που είναι ενσωματωμένη στην παραγωγή των πρώτων υλών και στο υλικό κεφάλαιο που καταναλώνεται στην διαδικασία της παραγωγής. Σύμφωνα με τον K. Marx, η υπεραξία είναι η πηγή του κέρδους του καπιταλιστή. Η υπεραξία αυτή προέρχεται από την εργασία των εργατών, διογκώνεται από το κεφάλαιο και πραγματοποιείται στην αγορά. Ο Marx υποστηρίζει ότι το έδαφος δεν έχει ανταλλακτική αξία. Η τιμή του εδάφους, που ουσιαστικά είναι η τιμή του τίτλου ιδιοκτησίας, είναι η κεφαλαιοποίηση της γαιοπροσόδου.

(Πηγή: Ρούμπου Α., Στεροπούλου Α., ΕΝΦΙΑ, ΤΕΙ Δυτικής Ελλάδας, 2015)

Ο Arnold (2008) κατηγοριοποίησε τους φόρους βάσει της επίδρασης τους στην ανάπτυξη και σύμφωνα με την άποψη αυτή, οι τακτικοί φόροι ακίνητης περιουσίας αποτελούν αποτελεσματικό εργαλείο στην μακροπρόθεσμη άνοδο του ΑΕΠ και έπονται οι φόροι κατανάλωσης, διάφοροι φόροι περιουσίας και φόροι εισοδήματος προσώπων, αποτέλεσμα το οποίο συμπίπτει και με παλαιότερες εμπειρικές έρευνες (π.χ. Kneller et al., 1999). Τα ευρήματα της συγκεκριμένης έρευνας ανέδειξαν ότι η μετατόπιση της επιβάρυνσης από το εισόδημα προς την κατανάλωση αλλά και την περιουσία έχουν θετική σχέση με την ανάπτυξη της οικονομικής

δραστηριότητας. Στις περιπτώσεις που η μετατόπιση παρουσιάζει αντίστροφη πορεία παρατηρείται αρνητική σχέση με την οικονομική ανάπτυξη.

Οι φόροι περιουσίας έχουν την μεγαλύτερη θετική επίδραση συγκριτικά με τους φόρους κατανάλωσης ενώ δεν επιδρούν θετικά σε σχέση με τους τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας (φόροι μεταβίβασης). Πολλοί ερευνητές όπως Heady et al. (2009), οδηγήθηκαν σε αντίστοιχα συμπεράσματα. Υποστήριξαν ότι μια ουδέτερη μετατόπιση (δημοσιονομικά) προς τους φόρους κατανάλωσης και φόρους περιουσίας έχει άμεση σχέση με την μακροπρόθεσμη αύξηση του ΑΕΠ (κατά κεφαλήν). Ο Arnold et al. (2011) σε μεταγενέστερη έρευνα του υποστηρίζει ότι η αύξηση τακτικών φόρων ακινήτων και πιο συγκεκριμένα κατοικιών θα συμβάλει σε αυξημένες επενδύσεις καθώς και σε αυξανόμενο ρυθμό ανάπτυξης.

Έχει παρατηρηθεί ότι οι φόροι εταιρειών, κατανάλωσης και προσωπικοί φόροι εισοδήματος επιδρούν αρνητικά στην οικονομική ανάπτυξη. Οι τακτικοί φόροι ακίνητης περιουσίας εκτιμάται ότι έχουν την λιγότερη αρνητική αντίδραση. Βάσει αυτών, μία φορολογική αλλαγή ουδέτερη ως προς τα έσοδα τείνει να μετατοπίσει την φορολόγηση προς την κατανάλωση και τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία. (Johansson et al. 2008).

Η μειωμένη επίδραση που παρατηρείται στην οικονομική δραστηριότητα από τους φόρους ακίνητης περιουσίας οφείλεται σε δύο παράγοντες, στην ακινησία της φορολογικής τους βάσης καθώς και στην ανελαστικότητα της προσφοράς ακινήτων συγκριτικά με την τιμή τους (Norregard, 2013). Δεν έχουν παρατηρηθεί μεγάλες αποκλίσεις στην κατανομή των πόρων, στην προσφερόμενη εργασία, στις επενδύσεις και στην καινοτομία κατά την εφαρμογή τους σε αντίθεση με άλλες κατηγορίες φόρου (IOBE, 2018).

Η μεταστροφή του φορολογικού συστήματος σε λιγότερο στρεβλωτικούς φόρους ακινήτων θα οδηγούσε στην αντίδραση του φορολογούμενου αλλά παράλληλα θα συνέβαλε στην αποτελεσματική κατανομή των παραγωγικών συντελεστών. Οι Johansson et al. (2008) υποστήριξαν ότι οι φόροι αυτοί ικανοποιούν πλήρως την αρχή της ισότητας με βασική προϋπόθεση την συχνή αναθεώρηση του συστήματος εκτίμησης αξιών καθώς και την πρόβλεψη ρυθμίσεων για τις ομάδες που παρουσιάζουν χαμηλό εισόδημα. Πολλές φορές η επιβολή τους αλλά και η αύξησή τους μπορεί να οδηγήσει σε παράλληλη μείωση άλλων στρεβλωτικών φόρων χωρίς να παρατηρηθούν αρνητικές επιδράσεις στην οικονομική δραστηριότητα. (European Commission, 2015). Οι συγκεκριμένοι φόροι θεωρούνται κατάλληλοι

για προοδευτική φορολόγηση με παράλληλη χρήση αυξανόμενου συντελεστή βάσει της αξία του ακινήτου (IMF Taxing Times, 2013, σελ 36).

1.4 Σχέση φορολογικής πολιτικής και οικονομικής ανάπτυξης

Διαχρονικά έχουν αποτυπωθεί πολλοί ορισμοί για τον φόρο και την σημασία του. Ο κλασικός ορισμός φόρου, σύμφωνα με τον Gaston Jèze υποστηρίζει ότι η φορολόγηση αποσκοπεί αποκλειστικά στην κάλυψη δημόσιων χρεών συνδέοντας τον με την ιδέα του «κράτους - φύλακα», άποψη που θεωρείται παρωχημένη από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα. Τις τελευταίες δεκαετίες, κυριαρχεί η αντίληψη του «παρεμβατικού» κοινωνικού κράτους βάσει του οποίου η φορολόγηση έχει οικονομικές και κοινωνικές λειτουργίες (Φινοκαλιώτης 1999, σελ 19 επ.). Ο Θεοχαρόπουλος (1981, σελ 7) υποστήριξε ότι η φορολογία επιδρά σημαντικά τόσο στην οικονομία όσο και στην κοινωνία καθώς τα φορολογικά έσοδα αποτελούν το 1/3 του Α.Ε.Π.

Η βασική λειτουργία των φόρων είναι η ταμιευτική, αφού αποτελεί την κυριότερη πηγή κρατικών εσόδων. Τα φορολογικά έσοδα χρηματοδοτούν την παροχή δημόσιων αγαθών και υπηρεσιών αλλά και την λειτουργία της δημόσιας διοίκησης. Ο φόρος αποτελεί δυναμικό φαινόμενο που σχετίζεται με την επίτευξη κοινωνικών και οικονομικών σκοπών, στα πλαίσια του κοινωνικού κράτους. Ουσιαστικά, οι φόροι αποσκοπούν στην διόρθωση τυχόν ανισοκατανομών εισοδήματος πλούτου μεταξύ των διαφόρων κοινωνικών ομάδων. Η σημασία των φόρων ακίνητης περιουσίας στην πραγματοποίηση του συγκεκριμένου σκοπού, είναι καθοριστική αφού με την εκτίμηση προοδευτικών συντελεστών στα υψηλά κλιμάκια περιορίζονται οι ανισότητες και μειώνεται η πιθανότητα συσσώρευσης οικονομικής δύναμης (Φινοκαλιώτης 1999, σελ 19 επ.).

Παράλληλα, οι φόροι θεωρούνται εργαλείο οικονομικής πολιτικής το οποίο επιδρά στις επιδόσεις της εκάστοτε οικονομίας. Πολλές φορές, χρησιμοποιούνται ως εργαλείο διαχείρισης «διαφωνιών» εντός του οικονομικού συστήματος με άσκηση πίεσης προς τους φορολογούμενους είτε για ενέργεια είτε για αποχή (Καράγιωργας 1981, σελ 239 επ.). Επιπρόσθετα, η φορολογική πολιτική μπορεί να συμβάλλει στην οικονομική ανάπτυξη μέσω παροχής φορολογικών κινήτρων και να αποθαρρύνει την ύπαρξη μη παραγωγικών δαπανών (φορολογικά αντικίνητρα) (Φινοκαλιώτης 1999, σελ 19 επ.). Πολλές φορές, η φορολογία έχει χρησιμοποιηθεί ως εργαλείο «βελτίωσης» των ατελειών της οικονομίας. Αναλυτικότερα, η

αποτελεσματική φορολογική μεταχείριση δραστηριοτήτων, με υιοθέτηση θετικών ή αρνητικών εξωτερικότητας, μπορεί να λειτουργήσει προς όφελος της κοινωνικής ευημερίας. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν η φορολόγηση δραστηριοτήτων που επιβαρύνουν το περιβάλλον αλλά και οι φορολογικές ελαφρύνσεις δραστηριοτήτων που συμβάλλουν στην κοινωνική ευημερία όπως εκπαίδευση, έρευνα και καινοτομία (DG TAXUD, 2018).

Η φορολογική πολιτική αποτελεί μέρος της μακροοικονομικής πολιτικής που εφαρμόζουν οι σύγχρονες κυβερνήσεις καθώς και η Ευρωπαϊκή Ένωση. Η αναδιαμόρφωση του φορολογικού συστήματος αποτελεί σημαντικό εργαλείο στις σύγχρονες οικονομίες. Το σύστημα της φορολόγησης που εφαρμόζει κάθε κράτος σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες, επηρεάζει καθοριστικά τις προοπτικές ανάπτυξης και επένδυσης της εκάστοτε οικονομίας (Λεκκός και Λεβεντάκης 2016).

Η πρόκληση που αντιμετωπίζουν οι σύγχρονες κυβερνήσεις είναι η συγκέντρωση υψηλού χρηματικού ποσού από την φορολόγηση με τέτοιο τρόπο που θα συμβάλλει στην κοινωνική ευημερία. Ουσιαστικά, θα πρέπει να σχεδιαστεί ένα σύστημα με τέτοιο τρόπο ώστε να λαμβάνει υπόψη του τη διαχείριση του φόρου, το κόστος συμμόρφωσης του φορολογούμενου και την επίδραση του στις αποφάσεις των διαφόρων οικονομικών φορέων (DG TAXUD 2018).

Οι φόροι λειτουργούν καταλυτικά στις αποφάσεις των νοικοκυριών καθώς σχετίζονται με δραστηριότητες όπως η αποταμίευση, η προσφορά εργασίας και η επένδυση σε ανθρώπινο κεφάλαιο. Παράλληλα, επιδρούν και στην λειτουργία των επιχειρήσεων αφού αποτελούν καθοριστικό παράγοντα σε αποφάσεις που σχετίζονται με την παραγωγική διαδικασία, την δημιουργία θέσεων εργασίας, την επένδυση και την καινοτομία. Στις συγκεκριμένες αποφάσεις δεν επιδρά μόνο το ύψος του φόρου αλλά και ο τρόπος βάσει του οποίου έχουν σχεδιαστεί και συνδυασθεί τα διάφορα φορολογικά εργαλεία με απώτερο σκοπό την είσπραξη εσόδων (Johansson et al. 2008). Είναι σημαντικό, το φορολογικό σύστημα να διαμορφώνεται με τέτοιο τρόπο ώστε η φοροαποφυγή και η φοροδιαφυγή να αποθαρρύνονται, το κόστος συμμόρφωσης για τον φορολογούμενο και το διαχειριστικό κόστος της κυβέρνησης να είναι το ελάχιστο δυνατό. Η επίδραση της φορολογίας στο κεφάλαιο (υλικό και ανθρώπινο) και την συνολική παραγωγικότητα μπορεί να οδηγήσει σε στρεβλώσεις και αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομική ανάπτυξη. Ο Stoilova υποστήριξε ότι ο σωστός σχεδιασμός του φορολογικού συστήματος σχετικά με την διάρθρωση των φόρων και το

διαχειριστικό κόστος είναι καθοριστικής σημασίας ώστε να ελαχιστοποιούνται οι στρεβλώσεις που μπορεί να δημιουργηθούν (Stoilova 2013).

Παρατηρούνται μεγάλες ή μικρές στρεβλώσεις στα διάφορα φορολογικά συστήματα ανάλογα με το ύψος και την διάρθρωση των φόρων. Ο Arnold (2008), θεωρεί ότι η διάρθρωση του εκάστοτε φορολογικού συστήματος είναι κομβικής σημασίας. Μάλιστα σε μελέτη που πραγματοποίησε, ανέλυσε την σχέση οικονομικής ανάπτυξης και φορολογικού συστήματος, σχολιάζοντας ότι το επίπεδο στρέβλωσης που προκαλείται εξαρτάται πιο πολύ από το μείγμα φορολογικής πολιτικής και λιγότερο από το φορολογικό βάρος.

Ο βαθμός που οι φορολογικές αλλαγές που υιοθετούνται από τις κυβερνήσεις ενισχύουν την εκάστοτε οικονομία, ποικίλει από το πόσο ισχυρή είναι η εκάστοτε οικονομία, η δομή του φορολογικού συστήματος καθώς και οι τομείς που παρουσιάζει χαμηλές επιδόσεις (επίπεδο απασχόλησης, επενδύσεων και παραγωγικότητας) (Johansson et al. 2008).

Από τις αρχές του 21^{ου} αιώνα έχει παρατηρηθεί μία αλλαγή των νοτιοανατολικών Ευρωπαϊκών χωρών προς φορολογικά συστήματα που ενισχύουν την οικονομική ανάπτυξη, τάση που παρατηρήθηκε και στις χώρες της Κεντρικής Ευρώπης. Πολλοί ερευνητές προτείνουν φορολογικά συστήματα τα οποία αποσκοπούν σε ελαχιστοποίηση των στρεβλώσεων, επηρεάζουν τους συντελεστές ανάπτυξης και επιβαρύνουν κατανάλωση και περιουσία.

Συνοψίζοντας, η φορολογική πολιτική αποτελεί ισχυρό εργαλείο των σύγχρονων κυβερνήσεων με σκοπό την ενίσχυση της δημοσιονομικής σταθερότητας και της οικονομικής ανάπτυξης. Οι δυσλειτουργίες που παρατηρούνται στην φορολογική πολιτική επιδρούν αρνητικά στα κρατικά έσοδα και τις αναπτυξιακές προοπτικές μίας οικονομίας.

1.5 Φόροι περιουσίας και ανάπτυξη

Η φορολογική μεταρρύθμιση που εστιάζει στην οικονομική ανάπτυξη, θα πρέπει να αποσκοπεί στην υιοθέτηση φόρων που θα έχουν ελάχιστα στρεβλωτικά αποτελέσματα ώστε να μην παρουσιασθούν έντονα προβλήματα στην οικονομική δραστηριότητα (Johansson et al. 2008).

Αρκετές μελέτες υποστηρίζουν ότι οι φόροι περιουσίας συμβάλουν στην ανάπτυξη αντίθετα με τους φόρους εισοδήματος προσώπων (φυσικών και νομικών) και τους

φόρους κατανάλωσης (Kneller et al. 1999, Arnold 2008, Arnold et al. 2011, Heady et al 2009, Johansson et al. 2008, Stoilova 2013).

Η φορολόγηση του κεφαλαίου επιδρά σε αποφάσεις των οικονομικών φορέων όπως αποταμίευση και επένδυση, με τέτοιο τρόπο ώστε η αποταμίευση να «αγγίζει» επίπεδα που ενισχύουν την ανάπτυξη. Παράλληλα, οδηγεί σε στρεβλώσεις των αποταμιεύσεων στις κατηγορίες των περιουσιακών παγίων. Τα συστήματα φορολόγησης που προσανατολίζονται στην οικονομική ανάπτυξη είναι σημαντικό να διατηρούν σε χαμηλά επίπεδα τον φορολογικό συντελεστή κεφαλαίου. Στις περιπτώσεις των φόρων περιουσίας και κληρονομιάς, παρότι θεωρούνται φόροι κεφαλαίου, θεωρούνται ότι δεν επιδρούν αρνητικά σε αποφάσεις που σχετίζονται με την προσφορά εργασίας, την εκπαίδευση, την τεχνολογική εξέλιξη και συνεισφέρουν σημαντικά στην ανάπτυξη (DB Research 2012).

Πολλές έρευνες έχουν πραγματοποιηθεί για την επίδραση της φορολογίας στο ΑΕΠ. Οι Acosta-Ormaechea και Yoo (2012) μελέτησαν 69 χώρες με διαφορετικό επίπεδο κατά κεφαλήν εισοδήματος. Εστίασαν στην μακροπρόθεσμη επίδραση που θα έχουν στο ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ, οι αλλαγές στην σύνθεση των φορολογικών εσόδων. Μέχρι τότε, αντίστοιχες έρευνες εστίαζαν στην μεταβολή του ΑΕΠ και όχι στον ρυθμό αύξησης τους όπως οι Acosta-Ormaechea και Yoo. Η μελέτη τους ανέδειξε ότι μία μεταβολή της φορολογικής επιβάρυνσης που προέρχεται από την κατανάλωση και την περιουσία προς το εισόδημα έχει αρνητική σχέση με την μακροπρόθεσμη ανάπτυξη. Επιπλέον, μία μετατόπιση από το φόρο εισοδήματος στο φόρο περιουσίας έχει θετική σχέση με την μακροχρόνια ανάπτυξη.

Υπάρχουν διάφοροι φόροι περιουσίας και οι διαφορές τους εστιάζουν στην αποτελεσματικότητα κάθε φόρου και τα στρεβλωτικά κόστη που παρουσιάζουν. Οι τακτικοί φόροι ακίνητης περιουσίας (επί της γης, κτιρίων και κατοικιών) χαρακτηρίζονται ως οι φόροι με την μεγαλύτερη αποδοτικότητα αφού εμφανίζουν χαμηλή αρνητική επίδραση κατά την κατανομή παραγωγικών συντελεστών. Μάλιστα δεν επιδρούν στις αποφάσεις των οικονομικών φορέων σχετικά με την προσφερόμενη εργασία, την επένδυση στον άνθρωπο και την καινοτομία σε σχέση με άλλους φορείς. Οι συγκεκριμένοι φόροι εφαρμόζονται σε μακροχρόνια πάγια περιουσιακά στοιχεία με συνέπεια τις χαμηλές πιθανότητες φοροδιαφυγής. Οι φόροι αυτοί έχουν χαρακτηριστεί και εργαλεία προοδευτικότητας λόγω της συχνής αναπροσαρμογής των αξιών με ταυτόχρονη απαλλαγή των παγίων μικρής αξίας (Johansson et al. 2008).

Τέλος, το κόστος διαχείρισης των φόρων περιουσίας χαρακτηρίζεται υψηλό. Έκθεση του Ο.Ο.Σ.Α επισήμανε ότι στις αρχές του 2000, τα έσοδα από φόρο περιουσίας στην Ελλάδα ανέρχονταν σε 0,5% των φορολογικών εσόδων και υψηλότερα του 1% στο συνολικό διαχειριστικό κόστος φόρου. (<https://www.britannica.com/topic/property-tax>)

1.6 Σύγχρονες τάσεις Φορολόγησης

Η φορολόγηση αποτελεί έντονο αντικείμενο συζήτησης τις τελευταίες δεκαετίες αναφορικά με τον τρόπο που μπορεί να συμβάλλει ουσιαστικά στην ανάπτυξη των οικονομιών και την αποτελεσματική κατανομή του πλούτου. Έχουν διαμορφωθεί πολλές απόψεις για το πως ασκούνται οι σύγχρονες φορολογικές πολιτικές και η επίδραση τους σε κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο.

Για πολλούς, η φορολόγηση δεν πραγματοποιείται με οργανωμένο και καθολικό τρόπο και αλλάζει πολλές φορές με την εναλλαγή κυβερνήσεων λειτουργώντας αρνητικά για τις σύγχρονες κοινωνίες, λόγω του κλίματος αβεβαιότητας που προκύπτει. Στις σύγχρονες οικονομίες, τα επίπεδα φόρων είναι υψηλά, με άμεσο αποτέλεσμα και την αύξηση των κρατικών εσόδων. Οι φόροι εισπράττονται σε χρήματα και μόνο από αρμόδιους κρατικούς φορείς, κυρίως στις ισχυρές και ανεπτυγμένες οικονομίες. Κάποιες φορές, σε λιγότερο ανεπτυγμένες οικονομίες παρατηρείται και η είσπραξη φόρων από τρίτους, πέρα από τα αρμόδια κρατικά όργανα. Τέλος, υπάρχουν κράτη τα οποία αναθέτουν σε τρίτους και την διαχείριση των δασμών.

Υπήρξε επίσης μείωση της εξάρτησης από δασμούς και ειδικούς φόρους κατανάλωσης. Πολλές χώρες βασίζονται όλο και περισσότερο στους φόρους πωλήσεων και σε άλλους γενικούς φόρους κατανάλωσης. Μια σημαντική εξέλιξη στα τέλη του 20ού αιώνα ήταν η αντικατάσταση των φόρων κύκλου εργασιών με φόρους προστιθέμενης αξίας. Οι φόροι για το προνόμιο της επιχειρηματικής δραστηριότητας και για την ακίνητη περιουσία τείνουν να εξαλειφθούν, αν και έχουν παραμείνει ως σημαντικές πηγές εσόδων για τις τοπικές κοινότητες. Το απόλυτο και σχετικό βάρος της άμεσης προσωπικής φορολογίας αυξάνεται στις περισσότερες ανεπτυγμένες χώρες και η αυξανόμενη προσοχή εστιάζεται στον ΦΠΑ και στους φόρους μισθοδοσίας. Στο τέλος του 20ού αιώνα, η επέκταση του ηλεκτρονικού εμπορίου δημιούργησε σοβαρές προκλήσεις για τη διαχείριση του

ΦΠΑ, των φόρων εισοδήματος και των φόρων επί των πωλήσεων. Τα προβλήματα της φορολογικής διοίκησης επιδεινώθηκαν από την ανωνυμία των αγοραστών και των πωλητών, τη δυνατότητα διεξαγωγής επιχειρηματικών δραστηριοτήτων από υπεράκτιους φορολογικούς παραδείσους, το γεγονός ότι οι φορολογικές αρχές δεν μπορούν να παρακολουθούν τη ροή των ψηφιοποιημένων προϊόντων ή της πνευματικής ιδιοκτησίας και τη ροή των ανιχνεύσιμων ροών χρήματος.

Η φορολογία εισοδήματος (ιδιώτες και εταιρείες), οι φόροι μισθοδοσίας, οι γενικοί φόροι επί των πωλήσεων και (σε ορισμένες χώρες) οι φόροι ιδιοκτησίας αποφέρουν τα μεγαλύτερα ποσά εσόδων στα σύγχρονα φορολογικά συστήματα. Ο φόρος εισοδήματος έπαψε να είναι φόρος «πλουσίων». Πληρώνεται τώρα από τον γενικό πληθυσμό, και σε πολλές χώρες ενώνεται με το φόρο επί της καθαρής αξίας. Η έμφαση στην αρχή της ικανότητας πληρωμής και της αναδιανομής του πλούτου – είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία διαβαθμισμένων συντελεστών και την διαμόρφωση των ανώτερων επιπέδων των συντελεστών φόρου εισοδήματος. Η τάση αυτή έχει προκαλέσει ανησυχία σχετικά με τις οικονομικές στρεβλώσεις και τα οικονομικά αντικίνητρα που δημιουργούνται. Κατά τον 20ο αιώνα παρατηρήθηκε υψηλή συγκέντρωση φόρου σε συγκεκριμένους πόρους, όπως αυτοί διαμορφώθηκαν από τις κεντρικές κυβερνήσεις. Οι πιο σημαντικοί φόροι, για την αύξηση των κρατικών εσόδων, θεωρούνται οι φόροι εισοδήματος και εταιρειών, οι φόροι μισθοδοσίας καθώς και οι φόροι προστιθέμενης αξίας. Στα τέλη του 20ου αιώνα, η αποκέντρωση των κυβερνήσεων κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων, οδήγησε και στην αποκέντρωση της φορολογικής πολιτικής. Ουσιαστικά, οι δήμοι και οι περιφέρειες μπορούσαν να συμμετέχουν στην διαμόρφωση και την άσκηση φορολογικής πολιτικής ξέχωρα από τις αποφάσεις της κεντρικής κυβέρνησης. Σε πολλές περιπτώσεις, εφαρμόζεται η φορολογία και των δύο σε συνδυασμό.

Οι υποστηρικτές της αποκέντρωσης υποστηρίζουν ότι αυτή μπορεί να συμβάλει στη μεγαλύτερη δημοσιονομική αυτονομία και ευθύνη, διότι εμπλέκει κράτη και δήμους στις ευρύτερες διαδικασίες φορολογικής πολιτικής. Μάλιστα, η αποκεντρωμένη φορολογία θα πρέπει να εφαρμόζεται από όλες τις κυβερνήσεις ανεξαρτήτως της θέσης της οικονομίας στην διεθνή σκηνή.

Παρόλο που είναι δύσκολο να γίνουν γενικές διακρίσεις μεταξύ ανεπτυγμένων και λιγότερο ανεπτυγμένων χωρών, είναι δυνατόν να εντοπιστούν κάποια μοτίβα στη σχετική τους εξάρτηση από διάφορους τύπους φόρων. Για παράδειγμα, οι ανεπτυγμένες χώρες συνήθως βασίζονται περισσότερο σε μεμονωμένους φόρους

εισοδήματος και λιγότερο σε εταιρικούς φόρους εισοδήματος, από ότι οι λιγότερο ανεπτυγμένες χώρες. Στις αναπτυσσόμενες χώρες, η εξάρτηση από τους φόρους εισοδήματος, ιδίως από τους φόρους εισοδήματος εταιρειών, γενικά αυξάνεται καθώς αυξάνεται το επίπεδο εισοδήματος. Επιπλέον, ένα σχετικά υψηλό ποσοστό των συνολικών φορολογικών εσόδων των βιομηχανικών χωρών προέρχεται από τους εγχώριους φόρους κατανάλωσης, ιδίως από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (παρά από τον απλούστερο φόρο κύκλου εργασιών). Οι φόροι κοινωνικής ασφάλισης, που συνήθως αναφέρονται ως φόροι μισθοδοσίας, είναι πολύ πιο σημαντικοί στις ανεπτυγμένες χώρες και στις πιο εύπορες αναπτυσσόμενες χώρες από ότι στις φτωχότερες χώρες, αντικατοπτρίζοντας την έλλειψη συστημάτων κοινωνικής ασφάλισης στις τελευταίες. Πράγματι, σε πολλές ανεπτυγμένες χώρες, οι φόροι μισθοδοσίας ανταγωνίζονται ή ξεπερνούν τον ατομικό φόρο εισοδήματος ως πηγή εσόδων. Οι δημογραφικές τάσεις και οι συνέπειές τους (ιδίως, η γήρανση του εργατικού πληθυσμού στον κόσμο και η ανάγκη χρηματοδότησης των δημοσίων συντάξεων) τείνουν να αυξήσουν περαιτέρω τους φόρους μισθοδοσίας σε όλο και πιο υψηλά επίπεδα. Ορισμένες χώρες έχουν ανταποκριθεί ιδιωτικοποιώντας την παροχή συντάξεων, π.χ. αντικαθιστώντας υποχρεωτικές εισφορές σε μεμονωμένους λογαριασμούς για φόρους μισθοδοσίας.

Οι φόροι γενικά αντιπροσωπεύουν πολύ υψηλότερο ποσοστό εθνικής παραγωγής στις ανεπτυγμένες χώρες από ότι στις αναπτυσσόμενες χώρες. Ομοίως, σε χώρες με υψηλή παραγωγική δυναμικότητα και υψηλά εισοδήματα, τα κρατικά έσοδα αυξάνονται με την χρήση φορολογικής πολιτικής σε αντίθεση με οικονομίες που εμφανίζουν χαμηλά εισοδήματα και περιορισμένες παραγωγικές δυνατότητες.

Μάλιστα, από πολλές απόψεις, τα φορολογικά συστήματα των αναπτυσσόμενων χωρών με τα υψηλότερα επίπεδα εισοδήματος έχουν περισσότερα κοινά με αυτά των ανεπτυγμένων χωρών από ότι με τα φορολογικά συστήματα των φτωχότερων αναπτυσσόμενων χωρών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Για να κατανοηθεί πλήρως η επίδραση της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας είναι σημαντικό να οριστεί και το αντικείμενο της φορολογίας. Στη παρούσα εργασία αντικείμενο φορολόγησης και έρευνας αποτελούν τα ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην κατοχή είτε ιδιωτών είτε οργανισμών.

Διαχρονικά έχουν δοθεί πολλοί ορισμοί για την έννοια του ακινήτου. Θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι ακίνητο είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη, σύμφωνα με το άρθρο 948 Α.Κ. Διαχρονικά, η ακίνητη περιουσία προστατεύεται από το κράτος, όπως προκύπτει από τις εκάστοτε ειδικές συνταγματικές διατάξεις της χώρας, που υιοθετήθηκαν.

Ξεκινώντας από το προσωρινό Σύνταγμα που θεσπίστηκε το 1822 με την Πρώτη Εθνοσυνέλευση της Επιδαύρου, η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία των νόμων. Αργότερα, το 1844 και 1864, η ιδιοκτησία προστατεύεται και αναγνωρίζονται κοινωνικοί περιορισμοί, με την προϋπόθεση τεκμηριωμένης δημόσιας ανάγκης και με αποζημίωση του ιδιοκτήτη. Με το Σύνταγμα του 1907, όταν ένας ιδιοκτήτης ακινήτου δεν συμφωνεί με την κρατική αποζημίωση έχει πλέον το δικαίωμα να προσφεύγει στα δικαστήρια. Τέλος, το 1911 κατοχυρώνεται η ιδιοκτησία αλλά και το δικαίωμα της πολιτείας να απαλλοτριώσει μια περιοχή αφού πρώτα αποζημιώσει τον κάτοχο, ενώ προβλέπεται και η θέσπιση νόμων για θέματα ιδιοκτησίας και διάθεσης ορυχείων, μεταλλείων κ.α. (Παπαδοπούλου Α.-Σ., Σαρουκιάδου Χ., Φιλοπούλου Σ., Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας, Ελληνικό Μεσογειακό Πανεπιστήμιο, 2019).

Κατά την περίοδο της Γερμανικής κατοχής, πραγματοποιήθηκαν τεράστιες ανακατατάξεις στην οικονομική και κοινωνική δομή της Ελλάδος, γεγονός που είχε άμεσο αντίκτυπο και αναφορικά με μεταβολές στις περιουσίες, κινητές και ακίνητες, των πολιτών. Λόγοι επιβίωσης, εκείνο τον καιρό, επέβαλαν σε πολλούς να πουλήσουν τις ακίνητες περιουσίες τους για να επιβιώσουν, πολλές φορές σε εξευτελιστικές τιμές, καθώς η ανέχεια ήταν μεγάλη. Η διαδικασία ήταν ως εξής:

Συμφωνία που όριζε την αγορά του ακινήτου βάσει της προπολεμικής αξίας του (1/10 έως 1/20) (Παπαδοπούλου Α.-Σ., Σαρουκιάδου Χ., Φιλοπούλου Σ., Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας, Ελληνικό Μεσογειακό Πανεπιστήμιο, 2019).

Υπογραφή προσυμφώνου και προετοιμασία συμβολαίων

Ο αγοραστής καθυστερούσε την ολοκλήρωση της διαδικασίας, υπογραφή συμβολαίου.

Μετά την ολοκλήρωση της υπογραφής του τελικού συμβολαίου, ο πωλητής εισέπραττε τα χρήματα τα οποία είχαν χάσει μέρος της αξίας του λόγω υψηλού πληθωρισμού.

Τα χρήματα της πώλησης κατατίθενται στην τράπεζα και ο πωλητής είχε την δυνατότητα να τα εισπράττει ανά τακτά χρονικά διαστήματα.

Λόγω των καθυστερήσεων στην είσπραξη του συνολικού ποσού πώλησης, ο πωλητής εισέπραττε το 1/100 της προπολεμικής αξίας του ακινήτου.

Πίνακας 2.1 – Αξία ακινήτων την προ και κατά τη Διάρκεια του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου

ΠΡΟΠΟΛΕΜΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΠΟΥΛΗΘΗΚΑΝ ΣΤΗΝ ΚΑΤΟΧΗ	
Αστικά ακίνητα 63.000.000 χρυσές λίρες	4.500.000 χρυσές λίρες	Στο 1/14 της αξίας τους
Αγροτικά ακίνητα 21.000.000 χρυσές λίρες	1.050.000 χρυσές λίρες	Στο 1/20 της αξίας τους
Βιομηχανικά ακίνητα 6.000.000 χρυσές λίρες	450.000 χρυσές λίρες	Στο 1/13 της αξίας τους
ΣΥΝΟΛΟ 90.000.000 χρυσές λίρες	6.000.000 χρυσές λίρες	

(Π. Σαμιος, 2010)

Σήμερα, το Σύνταγμα του 1975 είναι αυτό που ρυθμίζει τους κανόνες, όσον αφορά την ιδιοκτησία και την προστασία της. Σε αυτό αναφέρεται πως η ιδιοκτησία προστατεύεται από το κράτος, με την προϋπόθεση ότι τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτή δεν θα αποβούν σε βάρος του γενικότερου συμφέροντος. Η απαλλοτρίωση επιτρέπεται μόνο για δημόσια ωφέλεια. Επίσης, διασφαλίζεται η ελεύθερη χρήση των ακινήτων, μεριμνώντας ταυτόχρονα για την προστασία του περιβάλλοντος, την συμμετοχή των ιδιοκτητών στην ανάπτυξη των οικιστικών περιοχών και τη χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας. (Παπαδοπούλου Α.-Σ., Σαρουκιάδου Χ., Φιλοπούλου Σ., Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας, Ελληνικό Μεσογειακό Πανεπιστήμιο, 2019).

Η φορολογία κατοχής της ακίνητης περιουσίας εισάγεται για πρώτη φορά στην Ελλάδα το 1975 με το ν.11/1975. Μετά από πέντε χρόνια η φορολογία αυτή καταργείται με το άρθρο 9 του ν.1078/1980 και επανέρχεται σε ισχύ με το

ν.1249/1982 όμως και αυτή η φορολογία καταργείται με το άρθρο 37 του ν.2065/1992. Το έτος 1997 με το ν.2459/1997 (άρθρα 21 έως 32), εισάγεται η φορολογία της μεγάλης ακίνητης περιουσίας αφού προηγήθηκε απογραφή όλων των ακινήτων με το έντυπο Ε9, και υπολογίζεται με βάση τα δηλωθέντα στο έντυπο Ε9, που κάνει για πρώτη φορά την εμφάνισή του στις φορολογικές δηλώσεις. Ο ν.2459/1997 συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε πολλές φορές μεταγενέστερα με το ν.2515/1997, το ν.2579/1998 και το ν.2648/1998, κ.α. και ίσχυε με ελάχιστες αλλαγές μέχρι πρότινος, όταν αντικαταστάθηκε από το ν.3842/2010 και το ν. 3986/2011 (Παπαδοπούλου Α.-Σ., Σαρουκιάδου Χ., Φιλοπούλου Σ., Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας, Ελληνικό Μεσογειακό Πανεπιστήμιο, 2019).

Με το νόμο 3634/2008 σε κάθε πρόσωπο φυσικό ή νομικό που έχει στη κατοχή του ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα επιβάλλεται το Ενιαίο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Ε.Τ.Α.Κ.). Ως φορολογητέα αξία ενός ακινήτου λαμβάνεται η αξία που προσδιορίζεται με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41^α του Νόμου 1249/1982, όπου εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού. Για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβανόταν υπόψη η τιμή ζώνης της κάθε περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, οι οποίες τιμές ζώνης, έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41^α του νόμου 1249/1982 για τα ακίνητα (Διάπης Κ.- Ρόβολης Α.- Γαλανός Χ., Ανάλυση των φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα στην Ελλάδα: Διαχρονική και Περιφερειακή προσέγγιση, Αθήνα, 2011)

Ακολούθως, με το νόμο 4021/2011, άρθρο 53, ψηφίζεται το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.), το επονομαζόμενο και «χαράτσι», το οποίο εισπραττόταν μέσω των λογαριασμών της Δ.Ε.Η. Το ποσό του ειδικού αυτού τέλους προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων των επιφανειών που ηλεκτροδοτούνται, επί το συντελεστή του τέλους που αντιστοιχούσε στη ζώνη που άνηκε το ακίνητο και επί του συντελεστή προσαύξησης που αντιστοιχούσε στην παλαιότητα του ακινήτου (ΦΕΚ 218, Τεύχος Α', 3/10/2011).

Επιπρόσθετα, οι νόμοι 3842/2010 και το 3986/2011 εισήγαγαν την έννοια του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.). Για τον υπολογισμό του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.), λαμβανόταν υπόψη η αντικειμενική αξία του ακινήτου, εφόσον αυτό βρισκόταν σε περιοχή που ήταν ενταγμένη στο σύστημα αντικειμενικών αξιών. Ο υπολογισμός του φόρου γινόταν με πολλούς και

διαφορετικούς συντελεστές, με τους οποίους αυξάνεται ή μειώνεται αναλόγως το φορολογικό του βάρος. Σε περιοχές όπου δεν υπήρχε το σύστημα των αντικειμενικών αξιών, λαμβανόταν υπόψη η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (www.taxlaw.gr/idika-themata).

Αργότερα, με το νόμο 4152/2013, επιβάλλεται το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.) που αφορούσε αυτούς που έκαναν χρήση του ακινήτου, κι όχι απαραίτητα τους ιδιοκτήτες. Όλα τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, κατά το έτος 2013, ήταν υπόχρεα σε καταβολή του Έκτακτου Ειδικού Τέλους Ακινήτων (Λιάπης Κ.- Ρόβολης Α.- Γαλανός Χ., Ανάλυση των φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα στην Ελλάδα: Διαχρονική και Περιφερειακή προσέγγιση, 2011).

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) αποτελεί φόρο κατοχής ακίνητης περιουσίας και απευθύνεται σε αυτό καθαυτό το ακίνητο, κι όχι στο πρόσωπο που το κατέχει. Θεσπίστηκε με το ν. 4223/2013, σε αντικατάσταση του καταργηθέντος Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) και του Έκτακτου Ειδικού Τέλους Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.). Ο φόρος αφορά την ακίνητη περιουσία και δε λαμβάνει υπόψη το εισόδημα που δύναται να προκύψει από αυτή, από εκμίσθωση ή ιδιόχρηση (Σγουρινάκης Ν., Μιχελινάκης Β., ΕΝΦΙΑ – Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – Υπολογισμός και επιβολή του φόρου, Οικονομική Βιβλιοθήκη, 2014).

Ο φόρος χωρίζεται σε δύο μέρη, στον κύριο και στον συμπληρωματικό φόρο. Ο κύριος φόρος υπολογίζεται για κάθε ακίνητο (εμπράγματο δικαίωμα) χωριστά, ενώ ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας (εμπράγματων δικαιωμάτων) κάθε ιδιοκτήτη, όταν η ακίνητη περιουσία αυτή υπερβαίνει τα 200.000,00 €. Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων θεσπίστηκε με σκοπό να επιβληθούν και εν συνεχεία να βεβαιωθούν φόροι, ύψους 3,5 δις ευρώ, με στόχο να εισπραχθούν περί τα 3 δις, για να καλυφθούν οι ανάγκες εκτέλεσης του προϋπολογισμού του 2014. Ο απώτερος σκοπός, όμως, ήταν η διατήρηση του δημοσιονομικού πλεονάσματος με είσπραξη κρατικών εσόδων, στο πλαίσιο της προσπάθειας της χώρας να ξεφύγει από την οικονομική κρίση και να αποδεσμευτεί από τις μνημονιακές συμβάσεις και εφαρμοστικούς νόμους των μνημονίων, ώστε να καταφέρει μελλοντικά να βγει ξανά στις αγορές χρήματος, με τις δικές της δυνάμεις (Σγουρινάκης Ν., Μιχελινάκης Β., ΕΝΦΙΑ – Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – Υπολογισμός και επιβολή του φόρου, Οικονομική Βιβλιοθήκη, 2014). Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.),

ουσιαστικά, ξεκίνησε ως έκτακτος φόρος, που στην πορεία των ετών έγινε τακτικός.

Επιπλέον, εκτός του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), οι φορολογούμενοι καλούνται να πληρώνουν, μέσω των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος, και το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.). Το συγκεκριμένο τέλος θεσπίστηκε βάσει του ν.2130/93 και ορίζει ότι ο κάθε πολίτης υποχρεούται να το πληρώνει αφού σε αντίθετη περίπτωση η εκάστοτε εταιρεία παροχής ρεύματος, έχει την υποχρέωση, όπως ορίζει ο ανωτέρω νόμος, να διακόπτει την παροχή εάν ο πελάτης δεν καταβάλλει το προβλεπόμενο τέλος. Για τον υπολογισμό του Τ.Α.Π. ακολουθείται ο λόγος:

(τ.μ. ακινήτου) X (τιμή ζώνης) X (παλαιότητα) X (συντ. ΤΑΠ) X (ημέρες έκδοσης λογ/σμού)
365 ημέρες

(Πηγή: www.dei.gr/el/oikiakoi-pelates/xrisimes-plirofories-gia-to-logariasmosas/logariasmos-kai-xrewseis/ti-aforoun-oi-xrewseis-uper-tritwn-efk-eidtelos-5/dimotika-teli-dt-dimotikoi-foroi-dt-telos-akinitis)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΕΝ.Φ.Ι.Α.

3.1 ΕΝ.Φ.Ι.Α. - Αντικείμενο του Φόρου

Η φορολόγηση της κατοικίας (ακίνητης περιουσίας) βασίζεται σε δύο ιδιότητες που ενσωματώνει η κατοικία και δικαιολογούν την επιβολή φόρου σε αυτή. Η κατοικία συνδυάζει την κατανάλωση και την επένδυση για τον ιδιοκτήτη/μισθωτή που την χρησιμοποιεί για την στέγαση του. (European Commission 2015). Παράλληλα η κατοικία εμπεριέχει και το έδαφος στο οποίο έχει κτισθεί καθώς και την φορολογητέα αξία της γης που αποδίδει. Η κατοικία θεωρείται επενδυτικό/κεφαλαιουχικό αγαθό για τον ιδιοκτήτη της αφού χρησιμοποίησε τις αποταμιεύσεις του για την απόκτηση της. Σε πολλές περιπτώσεις χαρακτηρίζεται ως το πολυτιμότερο περιουσιακό στοιχείο που μπορεί να έχει ένας ιδιοκτήτης στην κατοχή του. Επιπρόσθετα, θεωρείται καταναλωτικό αγαθό λόγω των υπηρεσιών στέγασης που προσφέρει στον κάτοχο της και για αυτό το λόγο υπόκειται και σε ΦΠΑ. Τα χαρακτηριστικά αυτά είναι αναγκαίο να λαμβάνονται υπόψιν κατά τον σχεδιασμό του φορολογικού συστήματος των κατοικιών (Mirlees et al. 2011).

Αντικείμενο του φόρου χαρακτηρίζεται το σύνολο των δικαιωμάτων του φορολογούμενου επί ακινήτων. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται επί της αξίας των δικαιωμάτων στην ακίνητη περιουσία (Σγουρινάκης Ν., Μιχελινάκης Β., ΕΝΦΙΑ – Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – Υπολογισμός και επιβολή του φόρου, Οικονομική Βιβλιοθήκη, 2014).

Πιο συγκεκριμένα επιβάλλεται:

- Στο δικαίωμα της επιφάνειας σε ακίνητο.
- Σε ακίνητα που δεσμεύτηκαν από τους Ο.Τ.Α.
- Στο δικαίωμα της νομής και της κατοχής.
- Στο δικαίωμα της πλήρους κυριότητας, της υψηλής κυριότητας και της επικαρπίας.
- Στα δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης των βοηθητικών χώρων, των θέσεων στάθμευσης και κολυμβητικής δεξαμενής (πισίνα), που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου (Alpha Bank, Μελέτη του τμήματος Οικονομικών Αναλύσεων, Σχέδιο νόμου του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α), 2013).

Βάσει του Ν. 4223/2013 (άρθρα 1 έως 9), ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων, από το 2014 και για κάθε έτος, επιβάλλεται ως φόρος στα ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, είναι ετήσιος και χωρίζεται σε ισόποσες δόσεις, ενώ η επιβολή του είναι ξεχωριστή για κάθε ακίνητο.

Για κάθε έτος η επιβολή του φόρου γίνεται από την 1^η Ιανουαρίου, και συνεπώς συμπεριλαμβάνεται οποιαδήποτε μεταβολή στην ακίνητη περιουσία των φυσικών ή των νομικών προσώπων που είχαν κατά το προηγούμενο έτος. Οι μεταβολές αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν:

- Τη μεταβίβαση κάποιου ακινήτου με οιονδήποτε τρόπο (πώληση, γονική παροχή).
- Την απόκτηση του ακινήτου με αγορά ή κληρονομιά.
- Τη διόρθωση των στοιχείων σε κάποιο ακίνητο (π.χ. ενδεχόμενη αλλαγή στα τ.μ.) (Παπαδοπούλου Α.-Σ., Σαρουκιάδου Χ., Φιλοπούλου Σ., Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας, Ελληνικό Μεσογειακό Πανεπιστήμιο, 2019).

3.2 ΕΝ.Φ.Ι.Α. – Υποκείμενο του Φόρου

Υποκείμενο του φόρου θεωρείται κάθε πρόσωπο, φυσικό ή νομικό και κάθε νομική οντότητα, που κατέχει κάποιο από τα ανωτέρω δικαιώματα, ανάλογα με το δικαίωμα και το ποσοστό κατοχής του κατά την 1/1 του έτους φορολόγησης. Αξίζει να σημειωθεί ότι, το υποκείμενο του φόρου είναι ο υπόχρεος της καταβολής του, λόγω του ότι είναι ο κάτοχος της ακίνητης περιουσίας ή των τυχόν δικαιωμάτων επί αυτής.

Ουσιαστικά, το υποκείμενο του φόρου απλώς αναλαμβάνει την υποχρέωση καταβολής του, με τον οποίο φόρο όμως επιβαρύνεται αυτό καθαυτό το ακίνητο, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η απόδοση εισοδήματος. Μάλιστα, σε περιπτώσεις που κάποιο ακίνητο παράγει και εισόδημα π.χ. από εκμίσθωση, το εισόδημα της εκμίσθωσης θα φορολογηθεί αυτοτελώς ανεξάρτητα από την επιβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. (Σγουρινάκης Ν., Μιχελινάκης Β., ΕΝΦΙΑ – Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – Υπολογισμός και επιβολή του φόρου, Οικονομική Βιβλιοθήκη, 2014).

Ειδικότερα, ο νόμος 4223/2013 προσδιορίζει ότι υποκείμενο του φόρου μπορεί να είναι:

- α) Το πρόσωπο που αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης του, ή από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης, με την οποία αναγνωρίζεται το δικαίωμα αυτό.

- β) Ο υπερθεματιστής από πλειοδοσία, με ισχύ από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης.
- γ) Ο εκ διαθήκης κληρονόμος, εφόσον η διαθήκη αυτή έχει δημοσιευθεί μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους (π.χ. έτος φορολογίας το 2020, εφόσον η διαθήκη δεν έχει δημοσιευθεί μέχρι 31/12/2019).
- δ) Ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, εφόσον η διαθήκη αυτή έχει δημοσιευθεί μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους (π.χ. έτος φορολογίας το 2020, εφόσον η διαθήκη δεν έχει δημοσιευθεί μέχρι 31/12/2019).
- ε) Το πρόσωπο που έχει αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς από θάνατο, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι την 31^η /12 του προηγούμενου έτους φορολογίας.
- στ) Το άτομο που αποκτά δικαίωμα με προσύμφωνο αγοράς, εξαιρουμένου του εργολαβικού προσύμφωνου.
- ζ) Ο δικαιούχος ακινήτου από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας, ή το Δημόσιο, ή από Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης, εφόσον έχει παραλάβει το ακίνητο.
- η) Ο κηδεμόνας για ακίνητα σχολάζουσας κληρονομιάς.
- θ) Ο εκτελεστής διαθήκης ή ο εκκαθαριστής κληρονομιάς για τα κληρονομαία ακίνητα.
- ι) Ο μεσεγγυούχος ακινήτου.
- κ) Ο σύνδικος της πτώχευσης.
- λ) Ο νομέας επίδικου ακινήτου.
- μ) Ο εργολάβος του ακινήτου, αν το ακίνητο, αν και συμφωνήθηκε, δεν έχει μεταβιβασθεί , εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία θεώρησης της οικοδομικής άδειας για την έναρξη των εργασιών.
- ν) Ο κάτοχος ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς να απαιτείται συναίνεση του φορέα.
- ξ) Ο κάτοχος ακινήτου που ανήκει στην Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου, με την συναίνεση της Εταιρείας, και ανεξαρτήτως του τρόπου περιέλευσης του ακινήτου σε εκείνον.
- ο) Τέλος, ο Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης, που δεσμεύει για οιονδήποτε λόγο ακίνητο.
- (Σγουρινάκης Ν., Μιχελινάκης Β., ΕΝΦΙΑ – Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – Υπολογισμός και επιβολή του φόρου, Οικονομική Βιβλιοθήκη, 2014)

3.3 Κριτική για την επιβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α

Βασικό χαρακτηριστικό του ΕΝΦΙΑ αποτελεί η διπλή βάση υπολογισμού του. Πιο αναλυτικά, ο συγκεκριμένος φόρος υπολογίζεται με την εφαρμογή ορισμένων συντελεστών σε κάθε πάγιο στοιχείο συνδυαστικά με την χρήση προοδευτικών συντελεστών στην συνολική αξία του παγίου (αντικειμενική αξία) (Φωτόπουλος, 2014). Η υιοθέτηση του φόρου αυτού πραγματοποιήθηκε σε μία περίοδο που η ελληνική οικονομία αντιμετωπίζει έντονα προβλήματα (κρίση χρέους 2010) και οι επενδύσεις είχαν μειωθεί αρκετά λόγω της συρρίκνωσης του κατασκευαστικού κλάδου και της αγοράς ακινήτων. Τα προβλήματα που ακολούθησε η υιοθέτηση του ΕΝΦΙΑ, ενίσχυσε η έντονη τάση στις μεταβιβάσεις ακινήτων που παρατηρήθηκε μετά την επιβολή του. Ουσιαστικά, οι ιδιοκτήτες ακινήτων λόγω της ραγδαίας πτώσης των τιμών, αδυνατούσαν να ρευστοποιήσουν τα ακίνητα με συνέπεια την αδυναμία καταβολής φόρου (Μανεσιώτης, 2015).

Λόγω της επίδρασης του φόρου ακίνητης περιουσίας στις επενδύσεις, η επιβολή ενός προοδευτικού φόρου θα είχε ως άμεσο αποτέλεσμα το πάγωμα της αγοράς και την παύση της οικοδομικής δραστηριότητας. Μάλιστα ο συνδυασμός του ΕΝΦΙΑ με τον ΦΠΑ στις νέες οικοδομές λειτουργεί ανασταλτικά για την αγορά νέων ακινήτων και λειτουργεί υπέρ των παλαιότερων (φόρος μεταβίβασης 3%) (ΙΟΒΕ 2018). Τέλος, ο ΕΝΦΙΑ υπολογίζεται βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών που διαμορφώθηκε το 2007. Από το 2007 μέχρι και το 2019 το συγκεκριμένο σύστημα δεν άλλαξε ουσιαστικά ανεξάρτητα από τις αλλαγές που επήλθαν τόσο στην αγορά ακινήτων όσο και στις μεταβολές των εμπορικών αξιών, με αποτέλεσμα να έχει ασκηθεί έντονη κριτική στο μοντέλο υπολογισμού που υιοθετήθηκε για τον ΕΝΦΙΑ την συγκεκριμένη περίοδο.

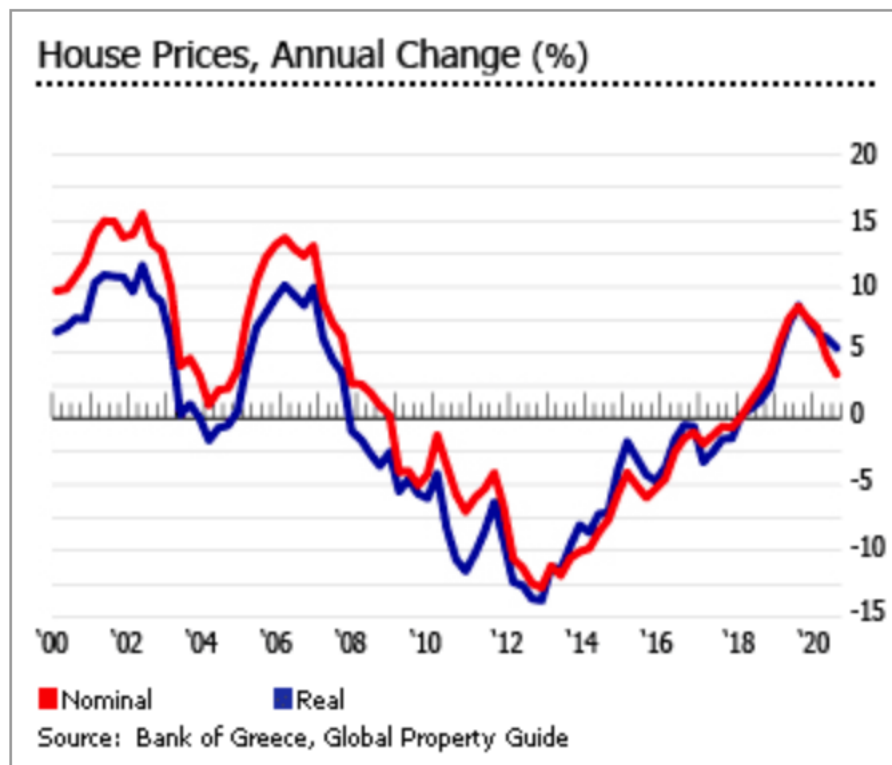
3.4 Ελληνική Αγορά ακινήτων & COVID 19

Η σημασία του ΕΝΦΙΑ στην ελληνική αγορά θα γίνει καλύτερα κατανοητή μέσα από την μελέτη της αγοράς κατοικιών την τελευταία τετραετία και αυτό καθώς τα προηγούμενα έτη εμφάνιζε στασιμότητα λόγω της έντονης οικονομικής ύφεσης της ελληνικής οικονομίας την περίοδο 2010-2017.

Οι τιμές των κατοικιών στη χώρα μας αυξάνονται, αλλά με πιο αργό ρυθμό από ότι την προηγούμενη χρονιά. Το 2019 ήταν μια χρονιά εκπληκτικής ανάκαμψης των τιμών των κατοικιών, αλλά έκτοτε η άνοδος των τιμών των κατοικιών

επιβραδύνθηκε λόγω της παύσης της οικονομικής δραστηριότητας που επήλθε με την παγκόσμια υγειονομική κρίση. Η αγορά κατοικίας καθορίζει σημαντικά τα επίπεδα τιμών του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας και τυχόν μεταβολές που θα προκύψουν κατά την φορολογική πολιτική που υιοθετεί η κυβέρνηση.

Στις αστικές περιοχές της Ελλάδας, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 3,38% κατά τη διάρκεια του έτους στο 3ο τρίμηνο του 2020, λιγότερο συγκριτικά με την αύξηση 8,49% του προηγούμενου έτους. Τα τελευταία δύο χρόνια, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, όταν προσαρμόστηκαν οι τιμές των κατοικιών σε σχέση με τον πληθωρισμό, αυξήθηκαν κατά 5,38%. Τριμηνιαία, οι τιμές των κατοικιών στις αστικές περιοχές αυξήθηκαν ελαφρά κατά 0,56% το τρίτο τρίμηνο του 2020. (2,3% σε πραγματικούς όρους) (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ)



Διάγραμμα 3.1 – Μεταβολές στις τιμές ακινήτων στην Ελλάδα

Αυτή η επιβράδυνση παρατηρήθηκε επίσης στις μεγάλες πόλεις. Η Αθήνα ηγήθηκε στην ετήσια αύξηση των τιμών κατοικίας, 5,61% το τρίτο τρίμηνο του 2020 (7,65% σε πραγματικούς όρους), αλλά υπήρξε μια έντονη μείωση σε σχέση με την αύξηση του 11,66% που είχε πραγματοποιηθεί το προηγούμενο έτος. Κατά το τελευταίο

τρίμηνο, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 0,73% (2,47% σε πραγματικούς όρους).

Στη Θεσσαλονίκη, τη δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της χώρας, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 4,26% (6,28% σε πραγματικούς όρους) σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο του 2020. Και εδώ, η αύξηση των κατοικιών παρουσίασε μείωση σε σχέση με την αύξηση της αντίστοιχης περιόδου το 2019 που είχε διαμορφωθεί στο 7,75%. Σε άλλες πόλεις (εκτός της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης), οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν ελαφρά κατά 0,35% (αλλά αυξήθηκαν κατά 1,58% σε πραγματικούς όρους) κατά τη διάρκεια του έτους στο τρίμηνο του 2020, σε αντίθεση με την ετήσια αύξηση 5,37% το προηγούμενο έτος. Κατά το τελευταίο τρίμηνο, οι τιμές αυξήθηκαν 0,5% (1,58% σε πραγματικούς όρους) συγκριτικά με το τρίτο τρίμηνο του 2020 (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ).

Οι τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα μειώθηκαν κατά 42,5% (-47,7% σε πραγματικούς όρους) από το 2007 έως το 2017. Η αγορά ακινήτων άρχισε να ανακάμπτει το 2018, με τις τιμές των κατοικιών στις αστικές περιοχές να αυξάνονται κατά 3,51% και κατά 7,56% το 2019. Στην πραγματικότητα, στην Αθήνα σημειώθηκε ακόμη μεγαλύτερη αύξηση των τιμών των κατοικιών 11,57% το 2019 (11,47% προσαρμοσμένη στον πληθωρισμό) (IOBE 2018).

Η εισαγόμενη ζήτηση ακινήτων έχει μειωθεί απότομα λόγω παύσης της οικονομικής δραστηριότητας, κλειστών συνόρων και άλλων μέτρων που υιοθετήθηκαν για την διαχείριση της υγειονομικής κρίσης. Κατά τα τρία πρώτα τρίμηνα του 2020, οι εισροές κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων μειώθηκαν κατά 42,5% από ένα χρόνο νωρίτερα, σε μόλις 593 εκατομμύρια ευρώ. Ωστόσο, παραμένει κατά 43% υψηλότερη από το επίπεδο του 2017 (IOBE 2018).

Η αγορά ακινήτων αντιστοιχούσε σε μερίδιο 25,3% των συνολικών άμεσων ξένων επενδύσεων (ΑΞΕ) στην Ελλάδα, από 32,3% που ήταν το προηγούμενο έτος. Τα έσοδα από το πρόγραμμα Golden Visa μειώθηκαν, με τον αριθμό των αδειών που εκδόθηκαν το 2020 να μην υπερβούν το 20% του συνόλου του 2019. Το 2019, εκδόθηκε αριθμός ρεκόρ, με 3.428, που αντιστοιχεί σε επενδύσεις περίπου 1 δισ. Ευρώ, σύμφωνα με το Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής. Ωστόσο, κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2020, εκδόθηκαν μόνο 368 άδειες, γεγονός που οφείλεται στην πανδημία που πλήττει όλο τον κόσμο.

Το πρόγραμμα Golden Visa ξεκίνησε το 2013 για να αναζωογονήσει την αγορά κατοικιών από μια παρατεταμένη ύφεση. Προσφέρει διαμονή σε επενδυτές εκτός

ΕΕ που αγοράζουν ή νοικιάζουν ακίνητα αξίας άνω των 250.000 ευρώ. Το πρόγραμμα ισχύει για πέντε χρόνια και μπορεί να ανανεωθεί. Η κυβέρνηση εξετάζει τώρα την εισαγωγή νέων κινήτρων για τους ξένους επενδυτές.

Η κατασκευαστική δραστηριότητα παραμένει ισχυρή παρά την πανδημία. Κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2020, ο αριθμός των αδειών αυξήθηκε κατά 15,5% ετησίως, με 13.568 μονάδες, μετά από ετήσιες αυξήσεις 13,5% το 2019, 10,1% το 2018 και 9% το 2017, σύμφωνα με την Ελληνική Στατιστική Αρχή. Ο όγκος των αδειών αυξήθηκαν επίσης κατά 14,5% και 10,7%, αντίστοιχα. Ωστόσο, το σύνολο είναι πολύ κάτω από τις 70.000 έως 80.000 άδειες που εκδίδονταν ετησίως από το 2004 έως το 2007. Η συγκεκριμένη τάση είναι σημαντική για την φορολογική πολιτική της κυβέρνησης, καθώς μέσω της φορολόγησης και κατ'επέκταση του ΕΝΦΙΑ, προσδοκά σε υψηλά επίπεδα κρατικών εσόδων. (IOBE 2018)

Η ελληνική οικονομία ανέκαμψε το 2017, μετά την ύφεση που αντιμετώπιζε την τελευταία δεκαετία με τον ΑΕΠ της να έχει μειωθεί κατά ένα τέταρτο κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης. Μάλιστα, παρουσίασε αύξηση - κατά 1,5% το 2017 και κατά 1,9% ετησίως το 2018 και το 2019 (IOBE 2018).

Επιπλέον, η ελληνική οικονομία εκτιμάται ότι έχει συρρικνωθεί κατά 9,5% το 2020, κυρίως λόγω των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19, σύμφωνα με το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ). Στην πραγματικότητα, σύμφωνα με την τελευταία άποψη της Κεντρικής Τράπεζας, η οικονομία προβλέπεται να συρρικνωθεί έως και 11% (Πηγή: Διεθνές Νομισματικό Ταμείο), γεγονός που θα έχει επιπτώσεις και στα έσοδα που αναμένονται από την εισπραξη της φορολόγησης.

3.5 Φορολογικές μειώσεις και αγορά κατοικιών

Η υγειονομική κρίση έχει επιδράσει καθοριστικά στις σύγχρονες οικονομίες και έχει οδηγήσει σε πολλές οικονομικές και κοινωνικές αλλαγές. Λόγω αυτού, πολλές κυβερνήσεις όπως και η ελληνική, υιοθέτησαν μέτρα μείωσης της φορολογίας που είχε θετικές επιδράσεις στην αγορά ακινήτων. Πιο αναλυτικά:

- Αναστολή πληρωμών ΦΠΑ για νέες οικοδομικές άδειες

Η ελληνική κυβέρνηση ανακοίνωσε τον Οκτώβριο του 2019 τριετή αναστολή πληρωμών ΦΠΑ για τυχόν νέες άδειες οικοδομής και ακίνητα που δεν έχουν πωληθεί μετά την 1η Ιανουαρίου 2006. (Πηγή: Υπ. Οικονομικών)

- Μείωση του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

Ο ΕΝΦΙΑ για ιδιώτες μειώθηκε κατά 30% για ακίνητα αξίας έως 60.000 €, 27% για ακίνητα αξίας έως 70.000 €, 25% για ακίνητα αξίας έως και 80.000 ευρώ, 20% για ακίνητα αξίας έως 1 εκατομμυρίου ευρώ και 10% για ακίνητα αξίας άνω του 1 εκατομμυρίου ευρώ. Μια επιπλέον μείωση κατά 10%, κατά μέσο όρο, θα εφαρμοστεί σε όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων από το έτος 2020. (Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών)

Οι υψηλοί φόροι ιδιοκτησίας είχαν αποθαρρύνει πολλούς πιθανούς αγοραστές, επειδή είχαν αυξηθεί επτά φορές κατά τη διάρκεια της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης.

3.6 Έσοδα από τη φορολόγηση ακινήτων

Βάσει των στοιχείων της ΑΑΔΕ για την διαμόρφωση του κρατικού προϋπολογισμού την περίοδο 2011-2017 τα έσοδα από φόρους ακίνητης περιουσίας διαμορφώθηκαν και κατηγοριοποιήθηκαν όπως παρουσιάζεται στον πίνακα.

Πίνακας 3.1 Έσοδα από τη φορολόγηση ακινήτων

ΚΑΕ	ΕΙΣΠΡΑΧΘΕΝΤΑ ΕΣΟΔΑ ΣΕ € ΑΝΑ ΚΑΕ (ΠΡΟ ΜΕΙΩΣΗΣ ΕΠΙΣΤΡΟΦΩΝ)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0146	Φόρος στο εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου (άρθρα 41-43, Τμήμα Πρώτο-Κ.Φ.Ε, ν.4172/2013)				12.370.644	56.835	98	1.864
0210	Φόροι και τέλη κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών κ.λπ.	128.441.753	92.129.138	182.682.107	110.105.522	135.852.987	118.374.091	156.119.495
0213	Φόροι και τέλη κληρονομιών	94.776.037	68.993.677	73.549.661	77.666.709	82.914.954	80.278.931	95.727.967
0214	Φόροι και τέλη δωρεών, γονικών παροχών κ.λπ.	33.665.716	23.135.461	109.132.445	32.438.813	52.938.033	38.095.160	60.391.528
0221	Φόρος στην ακίνητη περιουσία ή στα εμπράγματα δικαιώματα εκτός από την υποθήκη	310.149.002	283.911.885	551.014.218	151.087.360	28.522.557	19.336.958	12.930.745
0222	Φόρος από την αναπροσαρμογή της αξίας ακινήτων (άρθρα 20, 21 ν. 2065/92)	521.448	47.301	35.606.557	428.575	2.141.352	142.528	256.493
0223	Ενιαίο τέλος ακινήτων (άρθ. 5 ν.3634/08)	148.595	41.520	279.974	27.916	7.467	168.895	7.803
0224	Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειακών (άρθ. 53, ν. 4021/11)	733.108.088	2.481.103.293	2.304.248.762	1.278.197.104	203.576.273	105.336.244	64.684.318
0225	Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΕΝ-Φ.Ι.Α.)				1.933.990.995	2.809.489.324	3.360.467.133	3.019.854.335
0615	Φόρος στην ακίνητη περιουσία Π.Ο.Ε	15.168.320	161.047.921	663.741.784	103.835.152	43.027.905	22.250.034	26.759.070
0894	Έκτακτη εισφορά στη μεγάλη ακίνητη περιουσία (άρθ.3, ν.3808/09)	2.032.465	60.816.803	1.452.011	286.522	199.855	58.710	75.029
1113	ΦΠΑ στις νέες οικοδομές (άρθ.1ν. 3427/05).	35.434.615,98	20.111.415,86	16.248.709,96	13.014.616,45	11.039.870,53	13.005.090,51	14.297.845,56
1210	Φόροι στις μεταβιβάσεις και συγκεντρώσεις κεφαλαίων	509.362.796	387.136.453	503.095.758	277.331.961	310.441.195	231.859.923	273.013.265
1211	Φόρος στη μεταβίβαση οικοδομών	254.457.145	200.905.710	179.648.745	106.409.399	110.031.773	131.037.885	164.615.274
1212	Φόρος στη μεταβίβαση οικοπέδων και αγροκτημάτων	143.517.062	97.999.949	71.902.405	34.469.332	35.941.592	37.862.642	47.958.392
1213	Τέλος συναλλαγής ακινήτων (άρθ. 11 ν. 3427/05) ΚΑΤΑΡΤΗΘΗΚΕ	48.085	11.017	82.149	8.804	23.511	177.465	1.736
1218	Φόρος υπεραξίας κεφαλαίου από τη μεταβίβαση ακινήτων (άρθρο 33 Κ.Φ.Ε.)	18.918	2.807	249.676	2.445.155	142.518	166	294
1621	Φόρος μεταβίβασης ακινήτων κ.λπ. Π.Ο.Ε	543.745	695.785	267.856	776.001	65.525	850.082	49.947

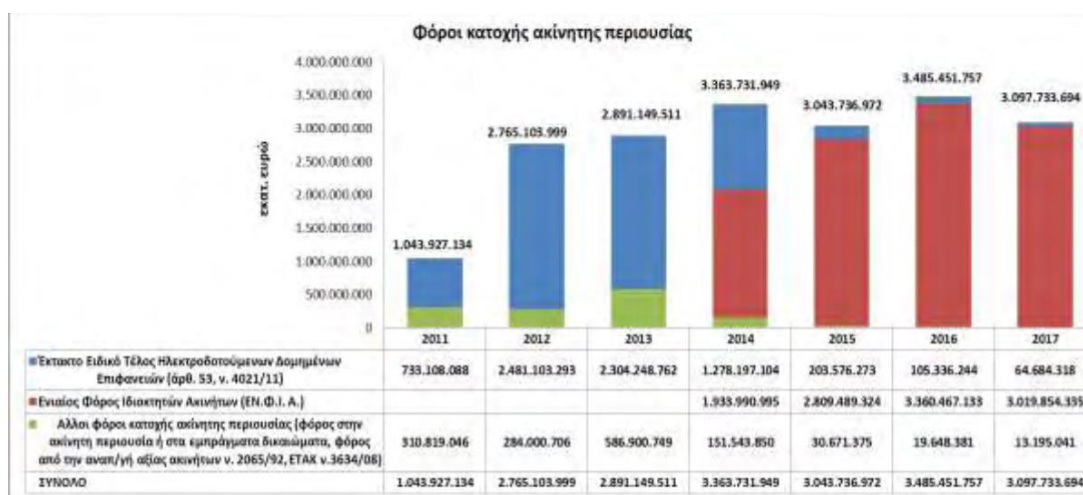
Πηγή Α.Α.Δ.Ε.

3.7 Έσοδα από φόρους κατοχής ακινήτων

Το διάγραμμα που ακολουθεί παρουσιάζει την εξέλιξη των εσόδων από την φορολογία στους κατόχους ακίνητης περιουσίας για την περίοδο 2011-2017. Την περίοδο αυτή οι κάτοχοι ακινήτων κλήθηκαν να πληρώσουν τους εξής φόρους:

- Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π)
- Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)
- Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.)
- Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.)

καθώς και άλλους μικρότερους φόρους ακίνητης περιουσίας όπως ο φόρος αναπροσαρμογής στην αξία ακινήτων (ν.2065/92). Συνοψίζοντας, την περίοδο αυτή τα έσοδα από φόρους ιδιοκτησίας ακινήτων τριπλασιάστηκαν, το 2011 ήταν 1,04 δις € ενώ το 2017 ανήλθαν σε 3,09 δις €.



Πηγή ΑΑΔΕ

Διάγραμμα 3.2 - Φόροι Κατοχής Ακινήτων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Ο Ν.4223/2013 προβλέπει κατά βάση τα εξής για τον υπολογισμό του φόρου:

4.1 ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ (Αυτοτελής Φορολόγηση ανά Ακίνητο):

4.1.1 Αστικά ακίνητα

- Ο κύριος φόρος προκύπτει από τα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου, του βασικού συντελεστή (ΒΣ) ανά τ.μ., του συντελεστή παλαιότητας (ΣΠΚ), του συντελεστή ορόφου (ΣΟ), του συντελεστή απομείωσης (ΣΑΕ), στις περιπτώσεις που αυτός ισχύει, του συντελεστή βοηθητικών χώρων (ΣΒΧ), όταν υπάρχουν, και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος (ΣΗΚ), όπου αυτός ισχύει, ως εξής:

- Φόρος= Επιφάνεια κτίσματος (τ.μ.) x ΒΣ x ΣΠΚ x ΣΟ x ΣΑΕ (αν ισχύει) x ΣΒΧ (στις περιπτώσεις βοηθητικών χώρων) x ΣΗΚ (όπου αυτός ισχύει)
(www.pomida.gr/foros_akinitis_periousias.php)

- Οι συντελεστές ανέρχονται σε 20 (από 33 αρχικώς) και ξεκινούν από **2,50 ευρώ** το τετραγωνικό μέτρο για ακίνητα με τιμή ζώνης έως 500 ευρώ το τ.μ. και φθάνουν τα **16,25 ευρώ** το τετραγωνικό μέτρο για νεόδμητα ακίνητα με τιμή ζώνης άνω των 5.000 ευρώ το τ.μ. Ο βασικός πίνακας για τα παλαιά (άνω της 25ετίας) ακίνητα έχει ως εξής:

Πίνακας 4.1 - Βασικός φόρος ΕΝΦΙΑ για κτίσμα άνω των 25 ετών

Τιμή ζώνης	Φόρος ανά τ.μ.
0 - 500 €	2,00€
501 -750 €	2,80 €
751 - 1.050 €	2,90 €
1.051 –1.500 €	3,70 €
1.501 – 2.000 €	4,50 €
2.001 - 2.500 €	6,00 €

2.501 - 3.000 €	7,60 €
3.001 - 3.500 €	9,20 €
3.501 - 4.000 €	9,50 €
4.001 - 4.500 €	11,10 €
4.501 - 5.000 €	11,30 €
5.001 € και άνω	13,00 €

(www.pomida.gr/foros_akinitis_periousias.php)

Η γεωγραφική θέση του κάθε κτίσματος προσδιορίζει την τιμή ζώνης (αντικειμενική τιμή ακινήτου), σύμφωνα με την οποία, κάθε ακίνητο κατατάσσεται σε μία από τις 12 φορολογικές ζώνες που προβλέπει η νομοθεσία, και αποτυπώνονται στον ανωτέρω πίνακα 4.1. Σε κάθε φορολογική ζώνη προβλέπεται διαφορετική τιμή του βασικού φόρου (σε € ανά τετραγωνικό μέτρο), δηλαδή του φόρου που αντιστοιχεί σε ένα ακίνητο πριν ληφθούν υπόψη οι υπόλοιπες παράμετροι υπολογισμού του κύριου φόρου. Η τιμή του βασικού φόρου αυξάνεται με το ύψος της τιμής ζώνης, έτσι ώστε η ακίνητη περιουσία μεγαλύτερης αξίας να επιβαρύνεται με μεγαλύτερο φόρο.

Στο σημείο αυτό, αξίζει να επισημανθεί ότι, οι αντικειμενικές τιμές ζώνης ή αλλιώς οι αντικειμενικές αξίες, από τις οποίες προκύπτει ο υπολογισμός του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, στηρίζονται σε εκτιμήσεις που έγιναν το έτος 2007, και αναπροσαρμόστηκαν το έτος 2016, σε ποσοστά από 0% έως 19,44%. Ωστόσο, οι μέσες εμπορικές τιμές των ακινήτων στην χώρα μας υποχώρησαν κατά περίπου 41% την δεκαετία 2007-2017. Παρόλο, που η πτώση αυτή των εμπορικών τιμών ακολούθησε ομοιόμορφα τα ποσοστά αναπροσαρμογής των αντικειμενικών τιμών, η σειρά κατάταξης κάθε ακινήτου στις φορολογικές ζώνες που προβλέπει η νομοθεσία δεν μεταβλήθηκε. Με τη μέθοδο υπολογισμού αυτή λοιπόν, προέκυψε το ζήτημα του λανθασμένου προσδιορισμού του βασικού φόρου και μάλιστα σε επίπεδο, που είναι υψηλότερο σε σχέση με τη δεδομένη εκτίμηση των τιμών ζώνης του έτους 2007. Η προφανής επίπτωση αυτής της μεθόδου υπολογισμού του ΕΝ.Φ.Ι.Α., αποτελεί η αύξηση του ύψους του φόρου που καλούνται να πληρώσουν οι ιδιοκτήτες. Θα περίμενε κανείς λοιπόν αυτή η «αδικία» να αποκατασταθεί πολύ εύκολα, μιας και η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό του φόρου, ήταν για να εισπραχθεί ένα συγκεκριμένο ύψος φορολογικών εσόδων. Στην

πραγματικότητα όμως, οι εξελίξεις στην αγορά ακινήτων διαφοροποιούνται, γεγονός που συμπεραίνεται από το ότι, οι τιμές των ακινήτων δεν μεταβλήθηκαν ομοιόμορφα σε όλες τις εμπορικές ζώνες. Καταδεικνύεται συνεπώς, το σοβαρό πρόβλημα της έλλειψης ενός αξιόπιστου συστήματος αποτίμησης της αξίας των ακινήτων, το οποίο δημιουργεί στρεβλώσεις στην αγορά ακινήτων, ιδίως όταν υπάρχει μεγάλη απόκλιση μεταξύ εμπορικών και αντικειμενικών αξιών, αλλά και κατ' επέκταση δημιουργεί στους φορολογούμενους πολίτες το αίσθημα της αδικίας, αφού διαπιστώνουν τον λανθασμένο τρόπο υπολογισμού του φόρου και το «φόρτωμα» υπερβολικών βαρών προς αυτούς, που σε πολλές περιπτώσεις οδηγεί και στην αρνητικότητα των πολιτών απέναντι στον καθαυτό φόρο.

Για τον προσδιορισμό του φόρου, έχει προστεθεί εκτός από την τιμή ζώνης και του συντελεστή παλαιότητας έως και +25% για τα νεώτερα κτίσματα, και συντελεστής ορόφου, ενώ θεσπίζονται και συντελεστές απομείωσης καθώς και βοηθητικών χώρων. Σύμφωνα με το νόμο, το μέγεθος της επιφάνειας μπορεί να απομειωθεί (με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές), εφόσον πρόκειται για κτίσματα ειδικών χρήσεων. Ο συντελεστής παλαιότητας υπολογίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 4.2 – Συντελεστές Παλαιότητας

Παλαιότητα	Συντελεστής
26 έτη και άνω	1,00
20 έως 25 έτη	1,05
15 έως και 19 έτη	1,10
10 έως και 14 έτη	1,15
5 έως και 9 έτη	1,20
Μέχρι και 4 έτη	1,25

(www.pomida.gr/foros_akinitis_periousias.php)

Συντελεστές ορόφου:

- Υπόγειο, συντελεστής 0,98
- Ισόγειο και 1ος, συντελεστής 1,00
- 2ος και 3ος, συντελεστής 1,02
- 4ος και 5ος, συντελεστής 1,04
- 6ος και άνω, συντελεστής 1,06

Σε περίπτωση που το ακίνητο περιλαμβάνει περισσότερους από έναν όροφο, ως συντελεστής ορόφου λογίζεται εκείνος του υψηλότερου ορόφου. Για τις μονοκατοικίες ο συντελεστής ορόφου ανέρχεται στο 1,02 και για τους βοηθητικούς χώρους σε 0,1.

- Για τα ημιτελή (υπό κατασκευή) κτίσματα εφαρμόζεται συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (ΣΗΚ) ίσος με 0,40 για το βασικό φόρο. Ως ημιτελές νοείται το κτίσμα που δεν έχει ρευματοδοτηθεί με μόνιμη παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, ανεξαρτήτως του έτους έκδοσης της οικοδομικής του αδείας. (www.pomida.gr/foros_akinitis_periousias.php)

4.1.2 Οικόπεδα εντός σχεδίου πόλεως

- Για τα οικόπεδα εντός σχεδίου πόλεως προβλέπονται, στο σχέδιο του Υπουργείου Οικονομικών, 20 συντελεστές ανάλογα με την μοναδιαία αξία του οικοπέδου:

Πίνακας 4.3 – Αξία Οικοπέδων

ΜΟΝΑΔΙΑΙΑ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ σε ευρώ ανά τ.μ.			Φορολογική ζώνη	Συντελεστής Φόρου σε ευρώ ανά τ.μ.
0,01	–	2,00	1	0,02
2,01	–	4,00	2	0,05
4,01	–	6,00	3	0,10
6,01	–	10,00	4	0,15
10,01	–	14,00	5	0,20
14,01	–	20,00	6	0,25
20,01	–	50,00	7	0,30
50,01	–	75,00	8	0,40
75,01	–	100,00	9	0,50
100,01	–	150,00	10	0,70
150,01	–	200,00	11	1,00
200,01	–	300,00	12	1,50
300,01	–	400,00	13	2,00
400,01	–	500,00	14	3,00

500,01	-	600,00	15	4,00
600,01	-	700,00	16	5,00
700,01	-	800,00	17	6,00
800,01	-	900,00	18	7,00
900,01	-	1.000,00	19	8,00
1.000,01	-	1.500,00	20	9,00
1.500,01	-	2.000,00	21	10,00
2.000,01	-	3.000,00	22	15,00
3.000,01	-	4.000,00	23	20,00
4.000,01	-	5.000,00	24	25,00
5.000,01	+		25	30,00

Για παράδειγμα, οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού με μοναδιαία αξία 100 ευρώ το τ.μ. έχει συντελεστή 0,7 ευρώ το τ.μ. Ο φόρος προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων επί τον συντελεστή φόρου. Ο φόρος που επιβάλλεται επί των οικοπέδων υπολογίζεται βάσει της επιφάνειάς του και των χαρακτηριστικών του. Εφόσον υπάρχει κτίσμα εντός του οικοπέδου η επιφάνεια που φορολογείται υπολογίζεται ως εξής:

- Στα οικόπεδα που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, η επιφάνεια είναι αυτή που προκύπτει ως υπόλοιπο από τη μη χρήση του συντελεστή δόμησης
- Για οικόπεδα τα οποία βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, είναι αυτή που προκύπτει από την αφαίρεση της επιφάνειας του κτίσματος από τη συνολική επιφάνεια του γηπέδου. (www.pomida.gr/foros_akinitis_periousias.php)

4.1.3 Αγροτεμάχια

- Για αγροτεμάχια εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού ο φόρος προκύπτει από τον Βασικό Συντελεστή Φορολογίας που ορίζεται σε ένα (1) ευρώ ανά στρέμμα, που όμως προσαυξάνεται δραστικά σε συνδυασμό, κατά περίπτωση, με επιπλέον συντελεστές ως εξής:

- Αναλόγως της θέσης, προσδιορίζεται ο Συντελεστής Θέσης (ΣΘ) που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) του δημοτικού διαμερίσματος, στο οποίο ανήκει το αγροτεμάχιο.

- Αναλόγως της χρήσης του αγροτεμαχίου, προσδιορίζεται Συντελεστής Χρήσης (ΣΧ).
- Αναλόγως της απόστασης από τη θάλασσα, προσδιορίζεται Συντελεστής Απόστασης από Θάλασσα (ΣΑΘ).
- Αναλόγως με την επιφάνεια του γηπέδου, προσδιορίζεται Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (ΣΑΕ).
- Αν το αγροτεμάχιο έχει πρόσβαση σε εθνική, επαρχιακή ή αγροτική οδό, τότε εφαρμόζεται Συντελεστής Πρόσοψης (ΣΠ).
- Αναλόγως της ύπαρξης κατοικίας. Σε περίπτωση ύπαρξης κατοικίας εντός του αγροτεμαχίου εφαρμόζεται Συντελεστής Κατοικίας (ΣΚ) ίσος με πέντε (5). Αν η κατοικία είναι η μοναδική για την οικογένεια (υπόχρεος, σύζυγος και προστατευόμενα μέλη) του φυσικού προσώπου που έχει τα εμπράγματα δικαιώματα και έχει επιφάνεια χαμηλότερη των 150 τ.μ. ο συντελεστής δεν εφαρμόζεται. (www.pomida.gr/foros_akinitis_periousias.php)
- Ο φόρος προκύπτει ως γινόμενο της επιφάνειας του αγροτεμαχίου σε τετραγωνικά μέτρα, του βασικού συντελεστή φορολογίας, του συντελεστή θέσης, του συντελεστή χρήσης, του συντελεστή απόστασης από τη θάλασσα, του συντελεστή απομείωσης επιφάνειας, του συντελεστή πρόσοψης και του συντελεστή κατοικίας, όπου αυτός εφαρμόζεται ως εξής:

- Φόρος = Επιφάνεια γηπέδου (τ.μ.) x ΒΣΦ x ΣΘ x ΣΧ x ΣΑΘ x ΣΑΕ x ΣΠ x ΣΚ (όπου αυτός ισχύει).(www.pomida.gr/foros_akinitis_periousias.php)

Οι Συντελεστές Θέσης (ΣΘ) ορίζονται ανάλογα με τη θέση που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία της Δημοτικής Ενότητας που ανήκει το αγροτεμάχιο σύμφωνα με τον κάτωθι πίνακα:

Πίνακας 4.4 – Συντελεστές Θέσης

Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) (€/μ ²)	Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.)
0,1 - 0,49	1,0
0,5 - 0,99	1,1
1 - 1,99	1,2

2 - 2,99	1,3
3 - 4,99	1,5
5 - 6,99	1,7
7 - 9,99	2,0
10 - 14,99	2,3
15 - 19,99	2,5
20 +	3,0

Οι Συντελεστές Χρήσης (ΣΧ) ορίζονται ανάλογα με τη χρήση που έχει το αγροτεμάχιο, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 4.5 – Χρήση γης

Χρήση γηπέδου	Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.)
Δάσος ή δασική έκταση	0,1
Βοσκότοπος/Χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις	0,5
Καλλιέργειες (μονοετείς ή δενδροκαλλιέργειες/Αγρανάπαυση καλλιεργήσιμων εκτάσεων	2,0
Μεταλλείο - Λατομείο	5,0
Υπαίθρια Έκθεση/Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και αναψυχής	8,0

Ο Συντελεστής Άρδευσης (ΣΑρ), ο οποίος ορίζεται σε 1,1.
Ο Συντελεστής Απαλλοτριώσης ο οποίος ορίζεται σε 0,75.
ε) Ο Συντελεστής Κατοικίας, ο οποίος ορίζεται ίσος με πέντε (5), αν υπάρχει κατοικία εντός του γηπέδου. Με άλλα λόγια, εφόσον υπάρχει κατοικία στο αγροτεμάχιο ο φόρος πενταπλασιάζεται. Δεν εφαρμόζεται συντελεστής κατοικίας

εφόσον η επιφάνεια της κατοικίας ξεπερνά τα 150 τετραγωνικά μέτρα, και ο φορολογούμενος δεν έχει άλλη κατοικία.

(Πηγή: www.capital.gr/agora-akiniton/2065717/poso-enfia-tha-plirosete-gia-oikopeda-kai-agrotemaxia)

Πίνακας 4.6 - Κλίμακα βασικού φόρου ανά περιουσιακό στοιχείο:

Νέα κτίσματα:	2,50 - 16,25 €/ανά τ.μ.
Οικόπεδα:	0,0037 - 11,25 €/ανά τ.μ.

Για το 2019, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. των φυσικών προσώπων μειώθηκε κατά 10-30% αναλόγως του συνολικού ύψους της αξίας της περιουσίας του κάθε φορολογούμενου, ως εξής:

- Για αξία ακίνητης περιουσίας έως 60.000 ευρώ, μείωση κατά 30%.
- Για αξία ακίνητης περιουσίας έως 70.000 ευρώ, μείωση κατά 27%.
- Για αξία ακίνητης περιουσίας έως 80.000 ευρώ, μείωση κατά 25%.
- Για αξία ακίνητης περιουσίας έως 1.000.000 ευρώ, μείωση κατά 20% και
- Για αξία ακίνητης περιουσίας άνω του 1.000.000 ευρώ, μείωση κατά 10%.

(www.pomida.gr/foros_akinitis_periousias.php)

4.2 ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Η ακίνητη περιουσία των **νομικών προσώπων** φορολογείται με γενικό αναλογικό συντελεστή 0,55%, και με μειωμένο συντελεστή σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων ή μη κερδοσκοπικών νομικών προσώπων.

(www.pomida.gr/foros_akinitis_periousias.php)

4.3 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ

- Προβλέπεται πλήρης απαλλαγή από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για φορολογούμενους που οι ίδιοι ή μέλη της οικογένειάς τους έχουν αναπηρία σε ποσοστό μεγαλύτερο ή ίσο του 80%, με οικογενειακό εισόδημα μέχρι 12.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για τη σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο μέλος και συνολική επιφάνεια κτισμάτων μέχρι 150 τ.μ.

Η ίδια πλήρης απαλλαγή ισχύει με τις ίδιες προϋποθέσεις και για τους φορολογούμενους που έχουν τρία και άνω εξαρτώμενα τέκνα.

- Προβλέπεται έκπτωση 50% από τον ΕΝΦΙΑ σε φορολογούμενους με οικογενειακό εισόδημα μέχρι 9.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για τη σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο μέλος και συνολική επιφάνεια κτισμάτων μέχρι 150 τ.μ., εφόσον η συνολική αξία ακίνητης περιουσίας δεν υπερβαίνει το ποσό των 85.000 ευρώ για τον άγαμο, 150.000 ευρώ για τον έγγαμο και τη σύζυγό του ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με ένα εξαρτώμενο τέκνο, και 200.000 ευρώ για τον έγγαμο τη σύζυγό του και τα εξαρτώμενα τέκνα τους ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με δύο εξαρτώμενα τέκνα. (www.pomida.gr/foros_akinitis_periousias.php)

4.4 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ

Ο συμπληρωματικός φόρος (άρθρο 5 του Ν. 4223/2013) υπολογίζεται βάσει της αξίας του συνόλου της ακίνητης περιουσίας του κάθε φυσικού προσώπου, κι έχει θετικό συντελεστή όταν η ακίνητη περιουσία υπερβαίνει τις 200.000 €, όπως φαίνεται στον κάτωθι πίνακα 4.7. Ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει πλήθος συντελεστών για τα φυσικά πρόσωπα, και απότομη προοδευτικότητα μετά τις 300.000 €, η οποία συμβάλλει στην αύξηση του φορολογικού βάρους καθώς και στη μείωση της απόδοσης των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τα νομικά πρόσωπα, ο συμπληρωματικός φόρος είναι 5,5% επί της αξίας της ακίνητης περιουσίας, ποσοστό που προσαρμόζεται μειούμενο στο 1,1% σε περιπτώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων.

Πίνακας 4.7 – Συμπληρωματικός Φόρος ΕΝΦΙΑ

Φυσικά Πρόσωπα		Νομικά Πρόσωπα
Αξία περιουσίας (€)	Συντελεστής	
0,01 – 200.000	0,00%	Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα: 1%
200.001 – 250.000	0,10%	Λοιπά ακίνητα: 5,5%
250.001 – 300.000	0,15%	ΝΠΔΔ και με κερδοσκοπικά ΝΠΙΔ: 5,5%
300.001 – 400.000	0,30%	
400.001 – 500.000	0,50%	
500.001 – 600.000	0,60%	
600.001 – 700.000	0,80%	
700.001 – 800.000	0,90%	
800.001 – 900.000	1,00%	
900.001 – 1.000.000	1,05%	
1.000.001 – 2.000.000	1,10%	
Υπερβάλλον	1,15%	

(Πηγή: ν.4389/2016)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΕ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ Ε.Ε. ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΟΣΑ

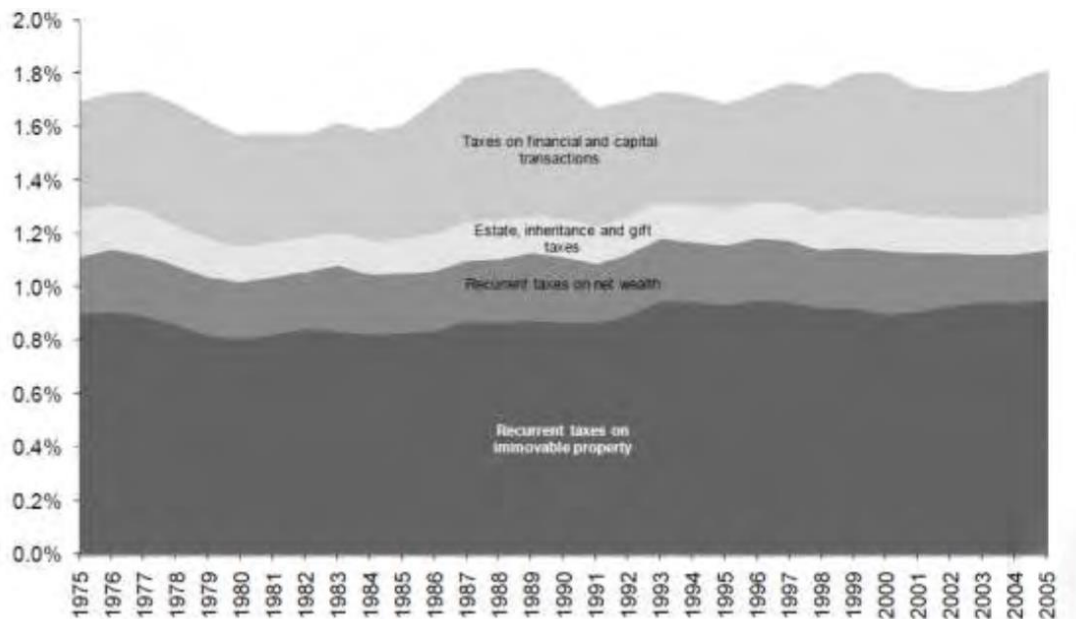
Οι φόροι περιουσίας δεν βρίσκονται στον πυρήνα του φορολογικού συστήματος σε καμία οικονομία βάσει των διαθεσίμων στοιχείων. (Norregaard 2013). Αναλυτικότερα οι Bahletal (2008) και Norregaard (2013) υποστήριξαν ότι έσοδα που εισπράττονται κατά μέσο όρο από φόρους περιουσίας παγκοσμίως είναι μικρή αλλά με συνεχή ανοδική τάση από το 1970 μέχρι και σήμερα. Βάσει των στοιχείων του ΟΟΣΑ, η αναλογία από φόρους περιουσίας προς το ΑΕΠ είναι τριπλάσια σε σχέση με την αναλογία των αναπτυσσόμενων χωρών.

Αναλυτικότερα, στις χώρες του ΟΟΣΑ τα μέσα έσοδα από φόρους περιουσίας παραμένουν στο 2% του ΑΕΠ (διάγραμμα 5.1). Τα συγκεκριμένα στοιχεία αφορούν συνολικά τους φόρους περιουσίας και όχι μόνο τους φόρους ακίνητης περιουσίας (Norregaard 2013). Οι φόροι περιουσίας μπορεί να αποτελούν μικρό ποσοστό στο σύνολο των εσόδων από φόρους αλλά και πάλι έχουν χαρακτηριστεί σημαντική πηγή εσόδων για τις σύγχρονες κυβερνήσεις (IMF 2013).

Οι φόροι ακίνητης περιουσίας κατηγοριοποιούνται σε τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας, φόρους καθαρής περιουσίας, φόρους δωρεάς και κληρονομίας καθώς και φόρους χρηματικών και κεφαλαιακών μεταβιβάσεων. Το 2008, σε έρευνα που πραγματοποιήθηκε στις χώρες που συμμετέχουν στον ΟΟΣΑ για την περίοδο 1980-2008, το ποσοστό των φόρων περιουσίας παρέμεινε σταθερό στην πλειονότητα των χωρών. Εξαιρέσεις αποτέλεσαν η Γαλλία, η Ιρλανδία, η Κορέα, το Λουξεμβούργο και η Ισπανία όπου το ποσοστό αυτό ξεπέρασε το 2,5% (Johansson et al. 2008).

Το 50% των φόρων αυτών αποτελούν τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας. Είναι σημαντικό για την αποτελεσματική εφαρμογή και διαχείριση του η κατάλληλη υποδομή (IMF 2013). Η ίδια μελέτη επισημαίνει ότι το κόστος διαχείρισης των φόρων μεταβίβασης είναι χαμηλότερο παρότι αποτελεί το 25% των συνολικών εσόδων περιουσίας. Βάσει της συγκεκριμένης θεώρησης, η εφαρμογή φόρων μεταβίβασης είναι συμφέρουσα αλλά όχι και αποτελεσματική καθώς επιδρά αρνητικά στην κινητικότητα του εργατικού δυναμικού. Ο φόρος κληρονομίας και δωρεάς έχει μικρούς συντελεστές με συνέπεια να αποδίδει χαμηλό επίπεδο εσόδων ταυτόχρονα οι ειδικές ρυθμίσεις και ελαφρύνσεις επιτρέπουν την φοροαποφυγή. (IMF 2013)

Στις χώρες του ΟΟΣΑ οι φόροι περιουσίας αποτελούν σημαντική πηγή εσόδων ανεξάρτητα με την μικρή συμμετοχή τους στα συνολικά φορολογικά έσοδα. Στο Ηνωμένο Βασίλειο, την Κορέα, τις Ηνωμένες Πολιτείες και τον Καναδά οι φόροι περιουσίας αποτέλεσαν το 10% του συνόλου των φορολογικών εσόδων το 2005. Η εξέλιξη του μέσου όρου εσόδων από τους διαφόρους φόρους περιουσίας για την περίοδο 1975-2005 παρουσιάζεται στο παρακάτω διάγραμμα:



(Πηγή: OECD Revenue Statistics)

Διάγραμμα 5.1 - Διάρθρωση εσόδων από φόρους περιουσίας στις χώρες του ΟΟΣΑ

Για την εξεταζόμενη περίοδο, οι τακτικοί φόροι περιουσίας αντιστοιχούν στο 50% των συνολικών εσόδων που προέρχονται από φόρους περιουσίας και στο 25% οι φόροι μεταβίβασης. Σε έρευνα του 2013 οι χώρες με υψηλό κατά κεφαλήν εισόδημα παρουσίασαν έσοδα 1.1% του ΑΕΠ και 5,5% των συνολικών εσόδων προερχόμενοι από τους τακτικούς φόρους. Σε οικονομίες όπως του Καναδά, των ΗΠΑ και του Ηνωμένου Βασιλείου τα συγκεκριμένα ποσοστά ξεπερνούσαν το 3% του ΑΕΠ. Σε χώρες με μεσαίο κατά κεφαλήν εισόδημα τα ποσοστά κυμαίνονται σε 0,4% του ΑΕΠ και 2,1% των συνολικών εσόδων. Η ίδια μελέτη ανέδειξε την έντονη τάση που παρατηρήθηκε στην αύξηση των εσόδων από τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας σε χώρες όπως η Καμπότζη, η Κίνα, η Κροατία, η Αίγυπτος, η

Ελλάδα, η Ιρλανδία, η Λιβερία και η Ναμίμπια. Παράλληλα, έγινε λόγος για την διαφορετική απόδοση του φόρου που παρατηρείται μεταξύ των χωρών με μεγάλο και μεσαίο κατά κεφαλήν εισόδημα, συμπεριφορά που διαμορφώνεται λόγω του διαφορετικού βαθμού αντίδρασης των φορολογούμενων στο συγκεκριμένο φόρο και τις αντίστοιχες διαχειριστικές δυσκολίες. (IMF Taxing Times 2013).

Άλλη έρευνα πραγματοποιήθηκε σε χώρες που πραγματοποίησαν φορολογικές αλλαγές, επιβεβαιώνοντας το αυξημένο ενδιαφέρον για φορολόγηση περιουσίας. Παραδείγματα τέτοιων αλλαγών είναι η Ελλάδα με την εφαρμογή του ενιαίου τέλους ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών το 2011, η Σερβία με τον πλήρη εκσυγχρονισμό του φορολογικού συστήματος φορολόγησης της, η Ιρλανδία με την εφαρμογή φόρου ακίνητης περιουσίας προσαρμοσμένου στην αξία του ακινήτου το 2013 και η Λετονία με την επιβολή φόρου στα κτίρια από το 2010. Στην ίδια έρευνα, επισημάνθηκε η σημασία του φόρου ακίνητης περιουσίας σε μακροχρόνια ορίζοντα. Οι δυσκολίες που υπήρξαν ήταν η ακριβής εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων με παράλληλη αύξηση φορολογικών εσόδων 0,5-1% ως ποσοστό του ΑΕΠ για την επόμενη δεκαετία στις αναπτυσσόμενες οικονομίες και αύξηση φορολογικών εσόδων υψηλότερη του 2% ως ποσοστό του ΑΕΠ για τις ανεπτυγμένες οικονομίες, με την φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων να θεωρείται πολύ μικρή. (Norregaard 2013).

5.1 Η Φορολογία στην Ευρωπαϊκή Ένωση

Η παγκόσμια οικονομική κρίση του 2008 είχε σαν απόρροια την κατάρρευση του ΑΕΠ στις ευρωπαϊκές οικονομίες και ανέδειξε το πρόβλημα δημόσιου χρέους που αντιμετώπιζαν πολλές οικονομίες του Ευρωπαϊκού Νότου, οι αποκαλούμενες και ως PIGS (Portugal, Italy, Ireland, Greece, Spain). Η κρίση αυτή είχε σαν αποτέλεσμα σημαντικές αλλαγές στα φορολογικά συστήματα και έσοδα την περίοδο 2009-2010.

Αρχικά, οι κυβερνήσεις κλήθηκαν να πραγματοποιήσουν φορολογικές ελαφρύνσεις για να ενισχύσουν την ζήτηση. Το 2009 έγινε πλήρως αντιληπτό η αναγκαιότητα φορολογικής εξυγίανσης σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με την αναδιαμόρφωση των φορολογικών συστημάτων. Ο υπερδανεισμός, η αύξηση χρέους και οι δημογραφικές αλλαγές (αυξημένο προσδόκιμο ζωής με μείωση εργατικού δυναμικού δηλαδή μείωση των εκτιμώμενων εσόδων από φόρους και αύξηση δημοσίων δαπανών) αποτέλεσαν καθοριστικούς παράγοντες για την αναδιαμόρφωση αυτή. (DB Research 2012).

Οι ευρωπαϊκές οικονομίες που δέχτηκαν εντονότερα τις συνέπειες της κρίσης κλήθηκαν να προσαρμοστούν άμεσα στις νέες συνθήκες με την υιοθέτηση πολιτικών που θα αντιμετωπίσουν αποτελεσματικά την κρίση. Παραδείγματα τέτοιων πολιτικών θεωρούνται οι φορολογικές μεταρρυθμίσεις με σκοπό την εξυγίανση σε βραχυχρόνιο ορίζοντα και την ανάπτυξη σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα. Πρόκληση αποτέλεσε ο σχεδιασμός φορολογικού συστήματος με σκοπό την οικονομική ανάπτυξη και την ελαχιστοποίηση των στρεβλωτικών αποτελεσμάτων της φορολόγησης προς τους παραγωγικούς συντελεστές (κεφάλαιο, εργασία και τεχνολογική πρόοδος). Πολλές έρευνες υποστήριξαν ότι φορολογικό σύστημα φιλικό προς την ανάπτυξη είναι εκείνο που επιδρά λιγότερο στο κεφάλαιο και την εργασία και περισσότερο στην περιουσία, την κληρονομία και την κατανάλωση. Την περίοδο 2000-2008, παρατηρήθηκε η τάση από τις οικονομίες σε νότια, βόρεια και ανατολική Ευρώπη να εφαρμόσουν φορολογικά συστήματα φιλικά προς την ανάπτυξη. Η διαδικασία αυτή τερματίστηκε το 2005 καθώς σε πολλές περιπτώσεις παρατηρήθηκαν τα αντίθετα αποτελέσματα.

5.2 Φορολογικά έσοδα στην ΕΕ και την Ελλάδα

Η Deutsche Bank (2012) πραγματοποίησε έρευνα για την περίοδο 2000-2010 παρατηρώντας ότι οι χώρες της νότιας και της Ανατολικής Ευρώπης εμφανίζουν χαμηλότερη φορολογική επιβάρυνση. Στις οικονομίες της Κεντρικής Ευρώπης (Ιταλία, Γαλλία, Γερμανία, Βέλγιο, Ολλανδία) τα συνολικά έσοδα από φόρους ανέρχονταν στο 38% του ΑΕΠ με τις χώρες της Σκανδιναβίας να καταγράφουν την υψηλότερη φορολόγηση. Η συγκεκριμένη τάση συνεχίστηκε και τα επόμενα χρόνια όπως παρουσιάζεται στον πίνακα 5.1. Εξαιρέση αποτέλεσε η Ελλάδα όπου το ύψος των εσόδων από φόρους προσέγγισε τον μέσο όρο της ΕΕ το 2016.

Πίνακας 5.1 - Συνολικά φορολογικά έσοδα στις χώρες της ΕΕ ως ποσοστό ΑΕΠ

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΩΣ % Α.Ε.Π	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	μεταβολή από 2006 έως 2016	κατάταξη 2016	Έσοδα (εκ. €)
Ευρωπαϊκή Ένωση	37,3	37,6	37,9	38,0	37,8	37,1	37,2	37,7	38,3	38,7	38,7	38,5	38,9	1,0		5 791 521
Ευρωζώνη	38,0	38,2	38,7	38,8	38,4	38,0	37,9	38,5	39,5	40,0	40,1	40,0	40,1	1,4		4 327 402
Βέλγιο	43,6	43,5	43,3	43,0	43,6	42,7	43,1	43,7	44,8	45,6	45,5	45,2	44,4	1,1	3	187 754
Βουλγαρία	31,7	30,5	29,9	31,6	30,7	27,2	26,0	25,3	26,7	28,2	28,4	29,1	29,0	-0,9	26	13 941
Τσεχία	34,6	34,3	33,9	34,5	33,2	32,2	32,7	33,8	34,2	34,8	33,9	34,0	34,7	0,8	15	61 335
Δανία	46,4	48,0	46,5	46,4	44,8	45,0	45,0	45,0	45,8	46,3	48,9	46,5	46,4	0,0	1	128 802
Γερμανία	37,0	37,0	37,3	37,4	37,7	38,0	36,7	37,2	37,8	38,2	38,2	38,4	39,0	1,7	9	1 224 797
Εσθονία	31,2	30,0	30,5	31,3	31,4	34,9	33,3	31,5	31,7	31,6	32,6	33,7	34,5	3,9	16	7 272
Ιρλανδία	29,6	30,0	31,4	30,8	29,0	28,1	27,8	28,0	28,3	28,7	29,0	23,4	23,3	-8,1	28	64 187
Ελλάδα	30,5	31,9	31,0	31,8	31,8	30,8	32,0	33,6	35,5	35,5	35,7	36,6	38,8	7,8	11	67 665
Ισπανία	34,1	35,2	36,0	36,4	32,2	29,8	31,3	31,2	32,2	33,0	33,6	33,7	33,3	-2,6	21	372 817
Γαλλία	42,1	42,7	43,1	42,6	42,5	41,9	42,1	43,3	44,5	45,3	45,6	45,6	45,6	2,5	2	1 016 412
Κροατία	36,4	36,2	36,8	37,1	36,8	36,4	35,9	35,2	35,9	36,4	36,6	37,1	37,8	1,0	13	17 521
Ιταλία	39,1	38,9	40,1	41,4	41,2	41,7	41,5	41,5	43,5	43,5	43,2	43,0	42,6	2,5	6	715 593
Κύπρος	29,5	31,4	32,1	36,1	34,8	31,8	31,9	31,9	31,6	31,6	33,4	33,2	33,6	1,5	19	6 085
Λετονία	27,7	27,9	28,7	28,3	28,0	27,6	28,5	28,4	29,1	29,4	29,8	30,1	31,2	2,4	24	7 772
Λιθουανία	29,0	29,2	30,1	30,0	30,6	30,2	28,3	27,2	27,0	27,0	27,5	28,9	29,8	-0,3	25	11 532
Λουξεμβούργο	36,7	37,9	35,9	36,3	36,8	38,4	37,6	37,2	38,5	38,4	37,5	37,2	38,3	2,4	12	20 291
Ουγγαρία	36,9	36,5	36,4	39,4	39,4	38,9	37,2	36,6	38,3	37,9	38,1	38,8	39,3	2,9	8	44 748
Μάλτα	30,1	31,6	32,0	32,8	32,1	32,4	31,9	32,2	32,4	32,7	32,6	32,1	32,7	0,7	22	3 243
Ολλανδία	35,2	35,4	36,4	36,0	36,4	35,4	36,1	35,9	36,0	36,5	37,5	37,4	38,8	2,5	10	272 972
Αυστρία	42,2	41,2	40,6	40,7	41,5	41,1	41,1	41,2	41,9	42,7	42,8	43,2	42,3	1,7	7	149 273
Πολωνία	31,9	33,0	33,6	34,6	34,1	31,2	31,4	31,8	32,1	31,9	31,9	32,4	33,4	-0,2	20	142 239
Πορτογαλία	30,1	30,8	31,3	31,8	31,7	29,9	30,4	32,3	31,8	34,1	34,2	34,4	34,4	3,0	17	63 648
Ρουμανία	27,2	27,7	28,4	29,0	27,6	26,3	26,2	28,1	27,7	27,2	27,5	28,0	25,9	-2,5	27	43 927
Σλοβενία	37,4	38,0	37,6	37,1	36,6	36,4	37,1	36,7	37,1	36,7	36,4	36,6	36,6	-1,0	14	14 794
Σλοβακία	31,6	31,3	29,2	29,1	29,0	28,8	28,0	28,5	28,2	30,1	31,0	32,1	32,2	3,0	23	26 140
Φινλανδία	41,8	42,1	42,2	41,5	41,2	40,9	40,8	42,0	42,7	43,6	43,8	43,9	44,1	2,0	4	95 154
Σουηδία	45,6	46,6	46,0	45,0	44,0	44,1	43,2	42,5	42,6	42,9	42,6	43,1	44,1	-1,9	5	204 961
Ηνωμένο Βασίλειο	33,1	33,5	33,7	33,8	34,7	32,4	33,5	34,2	33,3	33,2	32,7	33,1	33,7	0,0	18	806 646

Πηγή: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

Αναλυτικότερα, η αναλογία φόρων ΑΕΠ στην Ευρωπαϊκή Ένωση χαρακτηρίζεται υψηλή αφού είναι 13 ποσοστιαίες μονάδες του ΑΕΠ υψηλότερη από αυτή των Ηνωμένων Πολιτειών και 9 από τα αντίστοιχα επίπεδα της Ιαπωνίας. Η υψηλή φορολόγηση στις Ευρωπαϊκές οικονομίες υιοθετήθηκε στα τέλη του 20^{ου} αιώνα λόγω της ευρείας ανάπτυξης του δημόσιου τομέα. Το 2016 τα φορολογικά έσοδα της ΕΕ ήταν κατά μέσο όρο 38,9% του ΑΕΠ με τα αντίστοιχα έσοδα της ευρωζώνης να αποτελούν το 40,1% του ΑΕΠ (πίνακας 5.1). Την περίοδο 2004-2016, παρότι υπήρξε η κρίση χρέους του 2008, η μεταβολή στα φορολογικά έσοδα της ΕΕ παρουσίασε θετικό πρόσημο, καθώς στην πλειοψηφία των χωρών τα έσοδα από φόρους αυξήθηκαν εντονότερα στην μετά κρίσης εποχή.

Την ίδια στιγμή παρατηρούνται πολλές διαφοροποιήσεις στα συστήματα φορολόγησης που υιοθετούν οι διάφορες ευρωπαϊκές χώρες. Σε έρευνα που πραγματοποιήθηκε το 2016, τα φορολογικά έσοδα ανήλθαν σε ποσοστό 30% σε Λιθουανία, Ρουμανία, Λετονία, Βουλγαρία, Ιρλανδία. Σε χώρες όπως το Βέλγιο, η Γαλλία, η Ιταλία, η Αυστρία, η Φινλανδία και η Σουηδία τα φορολογικά έσοδα αποτελούσαν 43% του ΑΕΠ και τέλος στην Δανία άγγιξαν το 46,4%. (Λεκκός και Λεβεντάκης, 2016).

Η Ελλάδα πραγματοποίησε την υψηλότερη ποσοστιαία αύξηση φορολογικών εσόδων από το 2004 μέχρι το 2016, με το ύψος των φορολογικών εσόδων σε σχέση

με το ΑΕΠ να είναι το ενδέκατο μεταξύ των χωρών της Ε.Ε. Στην συγκεκριμένη κατάταξη τις πρώτες θέσεις έχουν Δανία, Γαλλία, Βέλγιο, με την Γερμανία να είναι μόλις ένατη.

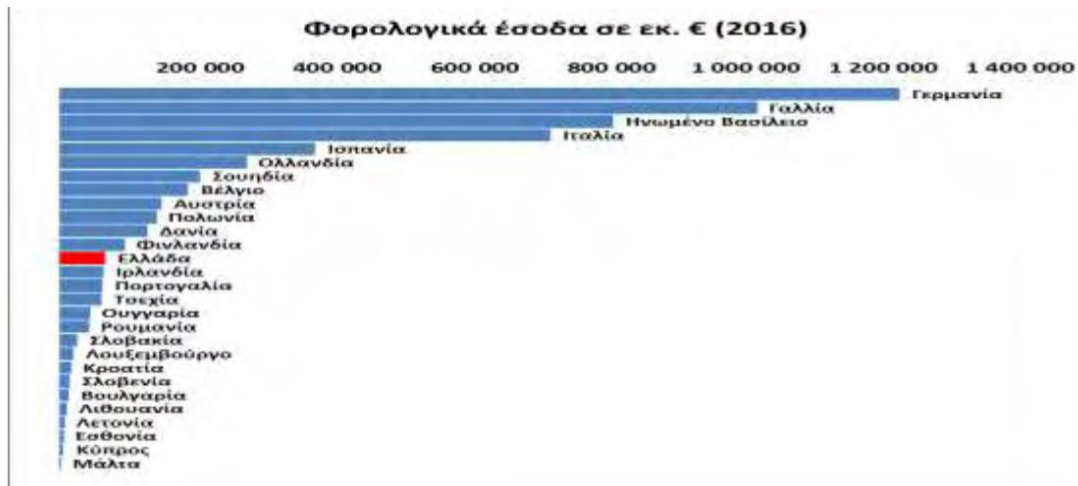
Το 2016, τα έσοδα της ελληνικής κυβέρνησης από φορολόγηση και εισφορές ανήλθαν στο 38,8% του ΑΕΠ προσεγγίζοντας τόσο τον μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης αλλά και της ευρωζώνης. Σε έρευνες του IOBE και της ΔΙΑΝΕΟΣΙΣ, την περίοδο 2008-2016 το ΑΕΠ της Ελλάδας μειώθηκε σε ποσοστό 27%. Στην πραγματικότητα, η αύξηση των φορολογικών εσόδων που παρουσίασε η ελληνική οικονομία οφείλεται στην σημαντική μείωση του ΑΕΠ και όχι στην βελτίωση των εσόδων. Τα διαθέσιμα στοιχεία για την ίδια περίοδο παρουσιάζουν μείωση των συνολικών εσόδων από φορολόγηση κατά 9% για την ελληνική οικονομία την περίοδο 2008-2017 (Eurostat).



Πηγή: Eurostat

Διάγραμμα 5.2- Διαχρονική εξέλιξη των φορολογικών εσόδων στην Ελλάδα σε απόλυτες τιμές

Η ελληνική οικονομία παρουσιάζει διαχρονικά χαμηλά φορολογικά έσοδα σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η σχέση αυτή παρουσιάζεται και στο αντίστοιχο γράφημα:



(Πηγή: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data)

Διάγραμμα 5.3 - Φορολογικά έσοδα των κρατών μελών της ΕΕ

Η Ελλάδα δεν παρουσιάζει υψηλή απόκλιση από την μέση τιμή των συνολικών φορολογικών εσόδων στην ΕΕ αλλά κυρίως στη σύνθεση των φορολογικών εσόδων καθώς και στην πηγή αυτών (Λεγκός και Λεβεντάκης 2016). Αναλυτικότερα, όπως παρατηρούμε στον κάτωθι πίνακα 5.2, γίνεται αντιληπτό ότι τα φορολογικά έσοδα προέρχονται κυρίως από έμμεσους φόρους, και σε μικρό ποσοστό από άμεσους φόρους συμπεριφορά που την διαφοροποιεί με πολλές χώρες. Η Ελλάδα εμφανίζει χαμηλό ποσοστό άμεσων φόρων και υψηλό ποσοστό έμμεσων φόρων σε σχέση με τον μέσο όρο της ΕΕ και της Ευρωζώνης. Για παράδειγμα το 2016, οι έμμεσοι φόροι στην Ελλάδα αποτέλεσαν 17,3% του ΑΕΠ από τα υψηλότερα ποσοστά μαζί με Σουηδία (22,6%), Κροατία (19,5%), Ουγγαρία (18,3%).

Πίνακας 5.2 - Διάρθρωση φορολογικών εσόδων στις χώρες της ΕΕ ως ποσοστό ΑΕΠ

Σύνθεση φορολογικών εσόδων ως % Α.Ε.Π. 2004-2016																
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΦΟΡΩΝ	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	ΚΑΤΑΤΑΞΗ 2016	ΕΣΟΔΑ 2016	
														2016	(ΕΚ. €)	
ΕΛΛΑΔΑ	ΕΜΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	11,7	12,0	12,4	12,7	12,7	11,8	12,7	13,6	13,7	14,2	15,6	16,1	17,3	4	30,198
	ΑΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	8,2	9,2	8,4	8,4	8,4	8,8	8,4	9,3	10,9	10,6	9,8	9,8	10,4	15	18,154
	ΣΥΝΟΛΟ (συμπ/νων των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης)	30,5	31,9	31,0	31,8	31,8	30,8	32,0	33,6	35,5	35,5	35,7	36,6	38,8	11	67,665
ΕΥ-28	ΕΜΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	13,1	13,1	13,2	13,1	12,7	12,6	13,0	13,2	13,4	13,5	13,6	13,6	13,6		2.020.358,90
	ΑΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	12,4	12,7	13,1	13,4	13,3	12,4	12,3	12,5	12,9	13,2	13,1	13,2	13,3		1.979.700,10
	ΣΥΝΟΛΟ (συμπ/νων των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης)	37,3	37,6	37,9	38,0	37,8	37,1	37,2	37,7	38,3	38,7	38,7	38,5	38,9		5.791.520,60
ΕΥ-19	ΕΜΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	12,8	12,9	13,0	13,0	12,5	12,4	12,6	12,7	13,0	13,1	13,3	13,2	13,2		1.421.828,80
	ΑΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	11,5	11,7	12,3	12,6	12,5	11,8	11,6	12,0	12,5	12,9	12,8	12,9		1.395.626,20	
	ΣΥΝΟΛΟ (συμπ/νων των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης)	38,0	38,2	38,7	38,8	38,4	38,0	37,9	38,5	39,5	40,0	40,1	40,0	40,1		4.327.402

Πηγή: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

Συνοψίζοντας, βάσει των στοιχείων της Eurostat, το 2016 η Ελλάδα έχει 44,6% συνολικά έσοδα από έμμεσους φόρους που αποτελεί ένα από τα υψηλότερα ποσοστά στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Αντίθετα οι άμεσοι φόροι αποτέλεσαν μόλις το 26,8% φέρνοντας την μόλις στην 18^η θέση μεταξύ των ευρωπαϊκών χωρών.

5.3 Αγορές Ακινήτων σε Κύπρο & Ελλάδα

Τα έσοδα που προκύπτουν από τον φόρο ακίνητης περιουσίας είναι μια ισχυρή και σημαντική πηγή για τις τοπικές αρχές και την κυβέρνηση. Οι φόροι ιδιοκτησίας αποτελούν σημαντικό μέρος του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος και σε κάθε περίπτωση υπάρχουν αποδεδειγμένα στοιχεία για το πώς συνεισφέρουν. Οι φόροι ιδιοκτησίας μπορούν να διαχωριστούν σε άμεσους φόρους όπως ο φόρος περιουσίας και οι έμμεσοι φόροι, όπως ο φόρος υπεραξίας, το τέλος χαρτοσήμου και τα τέλη συναλλαγής. Ενώ το εισόδημα από τους άμεσους φόρους είναι σχετικά σταθερό, το εισόδημα που εξαρτάται από την έμμεση φορολογία ποικίλλει και εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την επίδραση των κύκλων ακινήτων, τη γενική κατάσταση της οικονομίας την επίδραση των ξένων αγοραστών και άλλους απρόβλεπτους παράγοντες. Τα έσοδα από όλους τους τύπους φόρων ιδιοκτησίας παρουσιάζονται μεταβλήθηκαν τα έτη 2005 έως 2011. Παρατηρείται ότι τα έσοδα από την άμεση φορολογία ακινήτων είναι εξαιρετικά χαμηλά σε σύγκριση με τους έμμεσους φόρους. Η εξήγηση του παραπάνω φαινομένου έγκειται στο ότι ο φόρος ακινήτων που επιβλήθηκε βασίστηκε στις Αξίες της Αγοράς όπως ήταν την 1η Ιανουαρίου 1980. Αυτό άλλαξε το έτος 2014.

Η αξία των ακινήτων τα προηγούμενα χρόνια (μέχρι το 2008) κυμάνθηκε σε υψηλά επίπεδα τιμών. Οι αγοραστές επένδυσαν σε ακίνητα όχι μόνο για δική τους χρήση αλλά και με σκοπό τον πολλαπλασιασμό του κεφαλαίου τους, καθώς υπήρχαν ενδείξεις για υψηλά ποσοστά αύξησης κεφαλαίου σε ακίνητα ειδικά κατά την περίοδο 2003-2008. Αυτό το φαινόμενο δημιούργησε απίστευτα υψηλά έσοδα που έφτασαν σχεδόν το 38% του συνόλου των εσόδων. Οι τιμές ιδιοκτησίας έφτασαν στο αποκορύφωμά τους περίπου στα μέσα του 2008. Έκτοτε, λόγω της γενικής οικονομικής ύφεσης και της πιστωτικής κρίσης, οι τιμές των ακινήτων παρέμειναν αρχικά σε σταθερά επίπεδα τιμών και στη συνέχεια έδειξαν πτωτική τάση.

Η αγορά ακινήτων της Κύπρου είναι σε χαμηλή απόδοση τα τελευταία 5 χρόνια. Από το 2008, οι αγοραίες αξίες των ακινήτων εν γένει ενδέχεται να έχουν μειωθεί

περίπου 30 έως 45%, όπως αναφέρεται στην τελευταία έκδοση (4ο τρίμηνο 2013) του RICS Cyprus Property Index.

Η αστάθεια στο παγκόσμιο χρηματοπιστωτικό σύστημα έχει δημιουργήσει έναν σημαντικό βαθμό αναταραχής στην Κύπρο και σε άλλες αγορές ακινήτων σε όλο τον κόσμο. Επιπλέον, η έλλειψη ρευστότητας στις τοπικές κεφαλαιαγορές (εμπορικές και συνεταιριστικές τράπεζες στην Κύπρο) ήταν ο κύριος λόγος για τη μείωση των συναλλαγών σε ακίνητα. Η οικονομία της Κύπρου αντιμετώπισε μια έντονη κρίση δημοσιονομικού χρέους που οδήγησε την χώρα να εισέλθει σε σχέδιο διάσωσης που καθοδηγείται από την ΕΕ, το ΔΝΤ και την ΕΚΤ. Αυτή η γενικευμένη οικονομική κρίση καλύπτει σχεδόν κάθε πτυχή της καθημερινής οικονομικής ζωής της χώρας. Λόγω της αρνητικής δημοσιότητας που έλαβε η χώρα μετά τις 16 Μαρτίου, η συντριπτική πλειονότητα των ξένων επενδυτών απέσυραν το ενδιαφέρον τους για επενδύσεις στην Κύπρο προτού η χώρα γίνει πιο επενδυτική και σταθερή από μακροοικονομική άποψη. Κατά συνέπεια, ο αριθμός των συναλλαγών σε ακίνητα μειώθηκε δραματικά και χάθηκε το σημαντικό εισόδημά του (έμμεσοι φόροι) (Dimopoulos & Pashoulis, 2014).

Όπως αναφέρεται πολλές φορές στο μνημόνιο συμφωνίας (Μνημόνιο Συνεργασίας), η ΕΕ, το ΔΝΤ και η ΕΚΤ υπογραμμίζουν τη σημασία του εισοδήματος που προέρχεται από τη φορολογία ακινήτων ως ζωτικής σημασίας για την έξοδο από την τρέχουσα κατάσταση. Έτσι, πρότειναν ότι το DLS πρέπει να προχωρήσει με τη νέα Γενική Εκτίμηση.

Δεδομένου ότι η τελευταία Γενική Εκτίμηση στην Κύπρο πραγματοποιήθηκε πριν από σχεδόν 30 χρόνια, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας έπρεπε να επανεκτιμήσει όλα τα ακίνητα με ημερομηνία αναφοράς την 1η Ιανουαρίου 2013. Προκειμένου να επισημανθεί η δυσκολία των παραπάνω αναφέρεται ότι συνολικά το νότιο τμήμα της Κύπρου έχει περισσότερες από ένα εκατομμύριο Πράξεις Τίτλου (αποδείξεις ιδιοκτησίας) και κατά συνέπεια ιδιοκτησίες. Επομένως, η είσπραξη φόρου ιδιοκτησίας είναι μια πολύ περίπλοκη διαδικασία λόγω της ανάγκης διαχείρισης μεγάλου αριθμού διαφορετικών αντικειμένων φορολογίας, καθώς και ιδιοκτητών ή χρηστών ιδιοκτησίας. Για το λόγο αυτό, η είσπραξη φόρου ιδιοκτησίας απαιτεί την εφαρμογή ειδικών γνώσεων και ικανότητας εργασίας σε συνδυασμό με μεταβλητή βάση δεδομένων, η οποία είναι συχνά πολύ δύσκολη. Επιπλέον, η αποτυχία δημιουργίας αξιόπιστης φορολογικής βάσης συνήθως αναιρεί την εμπιστοσύνη των φορολογουμένων και περιορίζει επίσης την απόδοση των

εσόδων (Lindgren, 1985). Επιπλέον, οι O'Sullivan, Sexton και Sheffrin (1995) λένε ότι ο φόρος περιουσίας είναι η μοναδική υψηλή πηγή εσόδων και μπορεί εύκολα να ενσωματωθεί στον τοπικό σχεδιασμό, καθώς είναι μια πιθανή πηγή εσόδων. Είναι σημαντικό να υπάρχει μια ολοκληρωμένη φορολογική βάση για την αποφυγή ερωτήσεων σχετικά με την καταλληλότητα του φόρου ιδιοκτησίας.

Όσον αφορά την Ελλάδα τα ακίνητα αποτελούσαν ακρογωνιαίο λίθο της ελληνικής οικονομίας, συμβάλλοντας σημαντικά στο ΑΕΠ της χώρας. Η Ελλάδα παρουσίασε ένα από τα υψηλότερα ποσοστά ιδιοκτησίας (περίπου 80%) στην Ευρώπη, ενώ από την άλλη πλευρά τα ακίνητα θεωρήθηκαν παραδοσιακή και συντηρητική επένδυση για όλους. Κατά τη διάρκεια του 6ου (2016) συνεχόμενου έτους της οικονομικής ύφεσης, οι τιμές της οικιστικής αγοράς έχουν μειωθεί σε ποσοστό 31% (τα τελευταία 5 χρόνια). Ταυτόχρονα τα ακίνητα υποβάλλονται σε υψηλούς φόρους, με αποτέλεσμα μια ανενεργή αγορά ακινήτων με ιδιοκτήτες που θεωρούν τα ακίνητα σαν «βάρος». Περισσότεροι από 40 φόροι, εισφορές και τέλη επιβάλλονται για την κατασκευή και επισκευή ακινήτων, την ιδιοκτησία και την κατοχή, τις συναλλαγές, την κληρονομιά και τις δωρεές, το εισόδημα και τη διαχείριση, ενώ πρόσθετα τέλη προστίθενται συνεχώς για νέες υποχρεωτικές πιστοποιήσεις σχετικά με τη στατική επάρκεια, την ενεργειακή απόδοση, το νομικό καθεστώς κ.λπ.

Η φορολογική βάση τις τελευταίες δεκαετίες ήταν κυρίως η λεγόμενη αντικειμενική αξία, που απορρέει από το Σύστημα Υπολογισμού Τιμών Στόχων (OVCS), το οποίο λειτουργεί στις περισσότερες πόλεις και οικισμούς από το 1985. Βασίζεται σε κατοικημένες και αγροτικές περιοχές και βασικές τιμές που ορίζονται ανά ζώνη από το Υπουργείο Οικονομικών. Διάφοροι συντελεστές (αριθμός προσώπων, όροφος, ηλικία κ.λπ.) παράγουν την τελική τιμή μέσω 21 διαφορετικών μορφών για κάθε διαφορετικό είδος ιδιοκτησίας. Για τις μη κατοικημένες περιοχές, αντικειμενικές τιμές έχουν επίσης εκχωρηθεί από το 2000 και έκτοτε σχεδόν όλα τα ακίνητα στην Ελλάδα έχουν καλυφθεί από το αντικειμενικό σύστημα. (Υπ. Οικονομικών)

Γενικά: Φορολογητέο $V = \max [\text{Στόχος } V, \text{Σύμβαση } V] \neq \text{Αγορά } V$, που σημαίνει ότι ο αγοραστής ακινήτων μπορεί πρακτικά να επιλέξει να φορολογηθεί σε τιμή υψηλότερη ή ίση με τον στόχο, που σίγουρα δεν έχει καμία σχέση με την αγοραία αξία του η ιδιοκτησία. Στα προηγούμενα σχήματα οι αντικειμενικές και (ελάχιστες & μέγιστες) τιμές αγοράς συγκρίνονται για την ίδια τοποθεσία, αλλά για διαφορετικούς τύπους ακινήτων, καθώς και για τον ίδιο τύπο ιδιοκτησίας αλλά διαφορετικές τοποθεσίες. Η κύρια συνέπεια αυτής της πρακτικής σε συνδυασμό με

την υπερβολική φορολογία των ακινήτων ήταν ότι τα δεδομένα πωλήσεων ακινήτων δεν καταχωρίστηκαν και δεν δημοσιοποιήθηκαν, καθώς οι αγοραστές προτίμησαν να δηλώνουν χαμηλότερες τιμές στις συναλλαγές προκειμένου να φορολογούνται λιγότερο. Στο πλαίσιο τριών σημαντικών νέων νόμων για τη φορολογία ακινήτων μόνο το 2013, η φορολογία στις συναλλαγές έγινε πιο ελκυστική με μειωμένο ποσοστό 3% σε σύγκριση με το προηγούμενο 10%, ενώ από την άλλη πλευρά, λόγω της εκ νέου ίδρυσης της φορολογίας της υπεραξίας με έναν αδύνατο τύπο υπολογισμού, δεν πραγματοποιήθηκαν συναλλαγές μεταξύ 01.01.2014-30.04.2014. Οι φορολογητέες αξίες σχεδιάζονταν να ενημερώνονται (αυξάνονται) κάθε 2 χρόνια, αλλά επειδή η αναπροσαρμογή τους επηρεάζει περίπου 20 φόρους και τέλη, ήταν πάντα μια σκληρή πολιτική απόφαση, η τελευταία ενημέρωση πραγματοποιήθηκε την 01.03.2007. Αυτός είναι ένας από τους λόγους, μαζί με την απλή λειτουργία του συστήματος, ότι το αντικειμενικό σύστημα δεν προσομοιώνει με κανέναν τρόπο τις αξίες της αγοράς, αλλά περιοδικά βλάπτει βίαια την ισορροπία της αγοράς (ΕΑΚΚΑ, Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών & Αγορών).

5.3.1 Σύγκριση των δύο συστημάτων φορολογίας και των φορολογικών πολιτικών που επηρεάζουν τη φορολογία

Και οι δύο χώρες επιβάλλουν φόρους σε τιμές πολύ διαφορετικές από τις τρέχουσες αξίες της αγοράς, με αποτέλεσμα την αθέμιτη φορολογία. Η κατοχή ακινήτων στην Ελλάδα έχει «ποινικοποιηθεί» λόγω υπερβολικής φορολογίας, ενώ η κατάσταση τείνει να είναι παρόμοια και στην Κύπρο. Οι χωρικές πληροφορίες λαμβάνονται υπόψη με μερική και έμμεση χρήση των GIS, αλλά κανένα από τα συστήματα δεν εκτελεί χωρική ή τρισδιάστατη ανάλυση. Δεν υπάρχει Σύστημα CAMA στην Ελλάδα παρόλο που χρησιμοποιούνται ορισμένες τεχνικές Μαζικής Αξιολόγησης (ή μάλλον μαζικός υπολογισμός), ενώ η Κύπρος ανέπτυξε πρόσφατα ένα ημιαυτόματο Σύστημα CAMA. Η τηλεπισκόπηση θα μπορούσε σίγουρα να διαδραματίσει σημαντικό ρόλο στη διαδικασία συλλογής δεδομένων, ανάλυσης και αυτοματισμού.

Η χρήση των κρατικών δαπανών και της φορολογίας για να επηρεάσει την οικονομία είναι αυτό που ονομάζεται δημοσιονομική πολιτική (Weil, 2008 και Fuchs, 1993). Οι δημοσιονομικές πολιτικές επηρεάζουν την οικονομία με διάφορους τρόπους και κατά συνέπεια επηρεάζουν τη φορολογία. Για παράδειγμα, οι δημοσιονομικές πολιτικές επηρεάζουν τη συνολική ζήτηση στο ότι η κυβέρνηση

μπορεί να αυξήσει τις αγορές της αυξάνοντας έτσι τη ζήτηση απευθείας ή η κυβέρνηση μπορεί να αυξήσει τις πληρωμές μεταφοράς στα νοικοκυριά και αυτό θα αυξήσει το διαθέσιμο εισόδημά τους. Σύμφωνα με τον Weil (2008), οι δημοσιονομικές πολιτικές αλλάζουν επίσης τη συνολική ζήτηση και εάν η κυβέρνηση επιλέξει να δανειστεί από τους αποταμιευτές με την έκδοση ομολόγων, τα επιτόκια θα αυξηθούν. Σύμφωνα με τον Gorman (2003), οι φορολογικές πολιτικές που αυξάνουν τους φόρους αποθαρρύνουν τις δαπάνες μειώνοντας το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών. Αποθαρρύνοντας τις δαπάνες, η επένδυση σε ακίνητα μειώνεται επειδή, για παράδειγμα, οι επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά δεν μπορούν να νοικιάσουν ακίνητα. Οι Auerbach (1997) και Wallace (2010) προσθέτουν ότι οι φορολογικές πολιτικές που επηρεάζουν τις φορολογικές παραμέτρους όπως οι επιτρεπόμενες μειώσεις, οι αποσβέσεις απόσβεσης και οι πιστώσεις φόρου επενδύσεων είναι πιθανό να επηρεάσουν το ποσοστό του φόρου ιδιοκτησίας οι δημοσιονομικές πολιτικές πρέπει να καθοδηγούνται και να καθορίζονται από εργαλεία όπως το CAMA, το GIS και η τηλεπισκόπηση, είναι η ευρεία άποψη των μελετητών στην αγορά ακινήτων.

5.4 Αγορές Ακινήτων στην Ευρώπη

Στην Ευρωπαϊκή Ένωση η φορολόγηση της περιουσίας διακρίνεται σε τακτικούς φόρους και φόρους μεταβίβασης. Οι τακτικοί φόροι πληρώνονται σε ετήσια βάση και καθορίζονται βάσει της αξίας της περιουσίας. Οι φόροι μεταβίβασης ακινήτων πραγματοποιούνται σε περιπτώσεις που πραγματοποιείται μεταβίβαση περιουσίας και ορίζονται ως «other property taxes» όπως κατηγοριοποιούνται στην ΕΕ (DG Taxation and Customs Union 2018).

Το φορολογικό σύστημα ακίνητης περιουσίας που υιοθετεί κάθε ευρωπαϊκή οικονομία ποικίλει. Οι διαφοροποιήσεις αυτές προκύπτουν από το αντικείμενο φορολόγησης (όπως η μεταβίβαση, η υπεραξία κα), τον καθορισμό της βάσης φορολόγησης, τον φορολογικό συντελεστή που υιοθετείται και τέλος ενδεχόμενες ελαφρύνσεις και απαλλαγές που μπορεί να εφαρμοσθούν. (European Commission 2015). Το 2014 η Ernst & Young πραγματοποίησε έρευνα σχετικά με τα φορολογικά συστήματα περιουσίας που ασκούν τα διάφορα κράτη μέλη της ΕΕ. Η έρευνα διαπίστωσε ότι όλα τα μέλη της ΕΕ φορολογούν την ακίνητη περιουσία (κατοχή/ μεταβίβαση). Σε πολλές περιπτώσεις μάλιστα εφαρμόζεται φόρος και στις δύο περιπτώσεις κατοχής ή και μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας, με ειδικό φόρο

κατοχής ακινήτου ή ειδικό φόρο μεταβίβασης ακινήτων (Cross-country review 2014). Σε άλλες χώρες η φορολόγηση της περιουσίας πραγματοποιείται βάσει ενός γενικότερου φόρου όπως φόρος εισοδήματος (τέτοια παραδείγματα παρουσιάζονται στον πίνακα 5.3).

Έχουν παρατηρηθεί και εξαιρέσεις όπως η Μάλτα η οποία εφαρμόζει μόνο φόρο μεταβίβασης περιουσίας και η Λιθουανία με την Σλοβενία οι οποίες εφαρμόζουν φόρο μόνο στην κατοχή ακινήτων περιουσιακών στοιχείων. Στις υπόλοιπες χώρες οι φόροι ακίνητης περιουσίας και γης ποικίλουν.

Πίνακας 5.3 - Τρόπος φορολογίας ακινήτων στις χώρες της ΕΕ

	ΦΟΡΟΣ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΦΟΡΟΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	ΦΟΡΟΣ ΔΩΡΕΑΣ
ΑΥΣΤΡΙΑ	✓	✓	✗	✗
ΒΕΛΓΙΟ	✗	✗	✓	✗
ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΓΑΛΛΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΔΑΝΙΑ	✓	✗	✓	✓
ΕΛΛΑΔΑ	✓	✓	✓	✓
ΕΣΘΟΝΙΑ	✓	✗	✗	✗
ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ	✓	✓	✓	✓
ΙΡΛΑΝΔΙΑ	✓	✗	✓	✓
ΙΣΠΑΝΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΙΤΑΛΙΑ	✓	✗	✓	✓
ΚΡΟΑΤΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΚΥΠΡΟΣ	✓	✓	✗	✗
ΛΕΤΟΝΙΑ	✓	✓	✗	✗
ΛΙΘΟΥΑΝΙΑ	✓	✗	✓	✗
ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ	✓	✓	✓	✓
ΜΑΛΤΑ	✗	✓	✗	✗
ΟΛΛΑΝΔΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΟΥΓΓΑΡΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΠΟΛΩΝΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	✓	✓	✗	✗
ΡΟΥΜΑΝΙΑ	✓	✗	✗	✗
ΣΛΟΒΑΚΙΑ	✓	✗	✗	✗
ΣΛΟΒΕΝΙΑ	✓	✗	✓	✓
ΣΟΥΗΔΙΑ	✓	✓	✗	✗
ΤΣΕΧΙΑ	✓	✓	✗	✗
ΦΙΝΛΑΝΔΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΣΥΝΟΛΟ	26	19	18	16

Πηγή: Cross-country review 2014 (ERNST & Young)

Οι συντελεστές που εφαρμόζονται στην φορολόγηση κατοχής περιουσιακών στοιχείων κυμαίνονται σε χαμηλές τιμές 1% έως 3%. Η τοπική διοίκηση καθορίζει τους φόρους ακίνητης περιουσίας και όχι η κεντρική διοίκηση. Ο αποτελεσματικός προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας αποτελεί καθοριστικό παράγοντα διαμόρφωσης της φορολόγησης ακινήτων. Οι συντελεστές που εφαρμόζονται κατά την μεταβίβαση ακινήτων είναι αναλογικοί και κυμαίνονται μεταξύ 1% και 8% και ποικίλουν ανάλογα με τον τύπο ιδιοκτησίας. Οι φόροι μεταβίβασης περιουσιακών στοιχείων καθορίζονται από την κεντρική διοίκηση. Φορολογική βάση θεωρείται η αγοραία αξία της συναλλαγής, αξία που αντικατοπτρίζεται στην αξία μεταβίβασης.

Και οι δύο κατηγορίες φόρου (κατοχής και μεταβίβασης) χαρακτηρίζονται από ποικίλες απαλλαγές. Δεν έχουν προβλεφθεί απαλλαγές ευρείας κλίμακας ώστε να μην δημιουργηθεί πρόβλημα στη φορολογική βάση.

Οι φόροι ακινήτων περιλαμβάνουν φόρους κληρονομιάς και δωρεάς όταν αφορά ακίνητη περιουσία. Οι κληρονομίες και δωρεές υπόκεινται σε έντονη φορολόγηση εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Πραγματοποιείται μέσω ειδικών φορολογικών διατάξεων όπως φόρος κληρονομιάς και φόρος δωρεάς, μέσω επιμέρους διάταξης που εντάσσεται στα πλαίσια γενικότερου φόρου και κατουσίαν λειτουργεί ως φόρος κληρονομιάς/δωρεάς. (Ernst & Young 2014).

Πολλές φορές ακίνητα που κληρονομούνται ή δωρίζονται υπόκεινται σε φόρους μεταβίβασης. Στην ΕΕ, οι φόροι κληρονομιάς και δωρεάς διαμορφώνονται από την κεντρική διοίκηση με τους συντελεστές φορολόγησης κληρονομιάς να είναι προοδευτικοί και τους συντελεστές δωρεάς στις μισές χώρες της έρευνας να είναι αναλογικοί και στις υπόλοιπες προοδευτικοί. Μάλιστα, σε πολλές χώρες οι στενοί συγγενείς υφίστανται ευνοϊκή μεταχείριση με χαμηλούς συντελεστές, αρκετές φοροαπαλλαγές ή και συνδυασμό χαμηλού συντελεστή και φοροαπαλλαγών. Υπάρχουν χώρες που δεν υιοθετείται φόρος κληρονομιάς ή και δωρεάς όπως Αυστρία, Εσθονία, Κύπρος, Μάλτα, Ρουμανία, Σλοβακία και Σουηδία. (Ernst & Young 2014).

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται η τάση για πλήρη κατάργηση των φόρων ακίνητης περιουσίας τάση που δεν εμφανίζουν οι φόροι κληρονομιάς και δωρεάς. Ταυτόχρονα, για τους φόρους δωρεάς και κληρονομιάς παρατηρείται η τάση για τον καθορισμό τους από την τοπική διοίκηση και όχι από την κεντρική όπως συνέβαινε μέχρι πρόσφατα. Τέτοια παραδείγματα αποτελούν Βέλγιο (2001), Σλοβακία (2005) και Βουλγαρία (2007). Οι χώρες οι οποίες επηρεάστηκαν έντονα από την οικονομική ύφεση του 2009 προχώρησαν σε μεταρρυθμίσεις στην φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας τα τελευταία χρόνια. Ελλάδα, Ιταλία, Κύπρος και Ιρλανδία αποτελέσαν τις οικονομίες που υιοθέτησαν αυτές τις μεταρρυθμίσεις. Στις συγκεκριμένες χώρες απώτερος σκοπός ήταν ο συνδυασμός εισπραξιμότητας των φόρων ακίνητης περιουσίας με ταυτόχρονη ισορροπία στην αγορά ακινήτων. Μάλιστα, η ελληνική κυβέρνηση με τις μεταρρυθμίσεις που υιοθέτησε στην φορολογία την περίοδο 2006-2010, επιδίωκε την εξισορρόπηση των συγκεκριμένων στόχων λόγω της κάθετης πτώσης των μεταβιβάσεων ακινήτων και της πτώσης των φορολογικών εσόδων που την ακολούθησε. (Ernst & Young 2014).

5.5 Σύγκριση στην φορολόγηση των ακινήτων στην Ελλάδα και την Ε.Ε.

Το 2016 τα έσοδα από φόρους περιουσίας αποτελούσαν το 2,65 του ΑΕΠ της ΕΕ και το 6,8% των συνολικών εσόδων που προήλθαν από φορολογία. Ουσιαστικά, αποτελούν μικρό ποσοστό συγκριτικά με το σύνολο των φορολογικών εσόδων που παρουσιάζει η ΕΕ και χαρακτηρίζονται από σχετική σταθερότητα στο πέρασμα του χρόνου. (European Commission 2012). Είναι σημαντικό να επισημανθεί ότι η πλειοψηφία των ευρωπαϊκών χωρών υιοθετεί τακτικούς φόρους για την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας της. Το 2016 τα έσοδα από τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας αποτέλεσαν το 1,6% του ΑΕΠ, ποσοστό που αντιστοιχεί στο 60,4% των φόρων περιουσίας (DG Taxation and Customs Union 2018).

Οικονομίες με χαμηλό τακτικό φόρο περιουσίας μπορούν να προχωρήσουν σε αύξηση των συγκεκριμένων φόρων αναμένοντας αύξηση φορολογικών εσόδων χωρίς να αντιμετωπίσουν προβλήματα στην οικονομική δραστηριότητα. Βασική προϋπόθεση για να συμβεί αυτό είναι οι φόροι αυτοί να χαρακτηρίζονται ως λιγότερο στρεβλωτικοί σχετικά με την προοπτική ανάπτυξης της εκάστοτε οικονομίας που την χρησιμοποιεί. (DG Taxation and Customs Union 2018). Πολλές ευρωπαϊκές οικονομίες υιοθετούν φόρους μεταβίβασης περιουσιακών στοιχείων με υψηλούς συντελεστές, γεγονός που συμβάλει σε ενδεχόμενη αναδιάρθρωση του συστήματος φορολόγησης και της υιοθέτησης τακτικών φόρων ακίνητης περιουσίας. (European Commission 2015). Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται διαχρονική εξέλιξη των φορολογικών εσόδων συγκριτικά με το ΑΕΠ στις διάφορες κατηγορίες φόρων περιουσιακών στοιχείων, κατά την περίοδο 2004-2016. Την εξεταζόμενη περίοδο, τα φορολογικά έσοδα από ακίνητη περιουσία παρουσίασαν αύξηση κατά 0,4% στις χώρες της ευρωζώνης, κατά 0,3% στις χώρες της ευρωπαϊκής ένωσης με την Ελλάδα να παρουσιάζει αύξηση κατά 1%.

Πίνακας 5.4

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΣΤΗΝ Ε.Ε. (ΩΣ % Α.Ε.Π.) ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΕΚΑΕΤΙΑ 2006-2016																	
ΕΙΔΟΣ ΦΟΡΟΥ	ΧΩΡΑ	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Μεταβολή 2006-2016	Κατάσταση Ελλάδας 2016	Έσοδα σε εκατ. €
Φόροι περιουσίας ως % ΑΕΠ _ΣΥΝΟΛΟ	ΕΥ-28	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,6	2,6	0,3		391 451
	ΕΑ-19	1,9	1,9	2,0	2,0	1,8	1,8	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,4	2,4	0,4		263 636
	Ελλάδα	1,9	2,0	2,2	2,2	2,3	2,3	1,9	2,7	2,9	3,3	3,0	3,2	3,2	1,0	2η	5 650
Τακτικοί φόροι περιουσίας ως % ΑΕΠ	ΕΥ-28	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,4	1,4	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	0,3		236 292
	ΕΑ-19	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,1	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	0,5		146 589
	Ελλάδα	0,8	0,8	0,9	0,9	0,8	1,0	1,0	1,9	2,2	2,7	2,5	2,7	2,8	1,9	4η	4 810
Λοιποί φόροι περιουσίας ως % ΑΕΠ	ΕΥ-28	0,9	1,0	1,1	1,1	1,1	0,8	0,8	0,9	0,8	0,9	0,9	1,0	1,0	0,0		155 158
	ΕΑ-19	1,0	1,1	1,1	1,1	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	0,0		117 046
	Ελλάδα	1,0	1,1	1,3	1,3	1,5	1,4	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,6	0,5	-0,8	16η	840

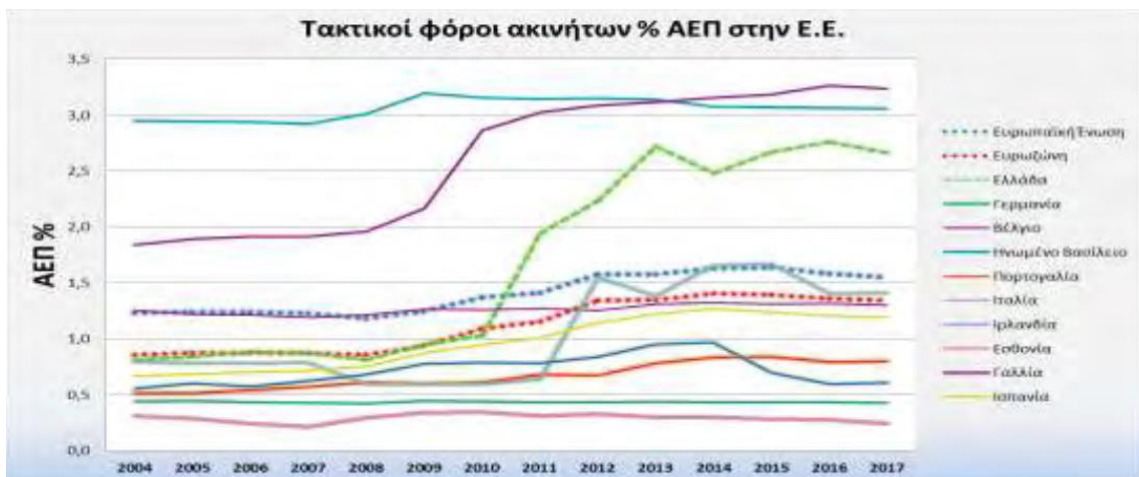
Η Ελλάδα παρουσίασε την συγκεκριμένη μεταβολή καθώς τα έσοδα από φόρους ακίνητων αυξήθηκαν κατά 1,9% ως προς το ΑΕΠ, αύξηση μεγαλύτερη από την αντίστοιχη που παρουσίασαν τα μέλη της ΕΕ. Κατά την ίδια περίοδο τα έσοδα από τακτικούς φόρους αυξήθηκαν σε ποσοστό 0,5% ως προς το ΑΕΠ για τα μέλη της Ευρωζώνης και σε ποσοστό 0,3% για τα μέλη της ΕΕ. Τα έσοδα από τους υπόλοιπους φόρους περιουσίας (φόροι μεταβίβασης) δεν σημείωσαν σημαντική μείωση για τις Ευρωπαϊκές οικονομίες, με την Ελλάδα να παρουσιάζει υψηλή μείωση με ποσοστό 0,8%.(DG Taxation and Customs Union 2018).

Οι μεταβιβάσεις περιουσίας επέδρασαν αρνητικά στα φορολογικά έσοδα ενώ οι τακτικοί φόροι είχαν θετικό αντίκτυπο στα έσοδα καθώς παρουσίασαν αύξηση. Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει την εξέλιξη των εσόδων από τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας στην ΕΕ, ως ποσοστό του ΑΕΠ, κατά τα έτη 2004-2016. Γαλλία, Ηνωμένο Βασίλειο και Ελλάδα παρουσίασαν τα υψηλότερα ποσοστά φορολογικών εσόδων από τακτικούς φόρους για το 2016 , με ποσοστά 3,3%, 3,1% και 2,8% αντίστοιχα. Την εξεταζόμενη περίοδο η Γαλλία και η Ελλάδα παρουσίασαν τις μεγαλύτερες αυξήσεις από φορολογικά έσοδα με ποσοστά 1,3% και 1,9% αντίστοιχα. Τέλος, όπως προκύπτει από τον πίνακα, η Κροατία και η Μάλτα δεν έχουν υιοθετήσει το συγκεκριμένο τύπο φόρου. (DG Taxation and Customs Union 2018).

Πίνακας 5.5 - Έσοδα σε ΕΕ & Ελλάδα βάσει τακτικών φόρων

Έσοδα από τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας ως % ΑΕΠ στην Ε.Ε. την περίοδο 2004-2016														Μεταβολή 2006-2016
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Ευρωπαϊκή Ένωση (28)	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,4	1,4	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	0,3
Ευρωζώνη (19)	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,1	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	0,5
Βέλγιο	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	0,1
Δανία	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,0	0,3
Γερμανία	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,0
Ιρλανδία	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	1,0	1,0	0,7	0,6	0,0
Ελλάδα	0,8	0,8	0,9	0,9	0,8	1,0	1,0	1,9	2,2	2,7	2,5	2,7	2,8	1,9
Ισπανία	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,9	1,0	1,0	1,1	1,2	1,3	1,2	1,2	0,5
Γαλλία	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,2	2,9	3,0	3,1	3,1	3,2	3,2	3,3	1,3
Ιταλία	0,8	0,8	0,8	0,8	0,6	0,6	0,6	0,6	1,5	1,4	1,7	1,7	1,4	0,6
Κροατία	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Λουξεμβούργο	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Μάλτα	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Αυστρία	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0
Πορτογαλία	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,3
Φινλανδία	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,3
Σουηδία	0,9	0,9	0,8	0,8	0,7	0,8	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	-0,1
Ηνωμένο Βασίλειο	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,2	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	0,1

Την περίοδο 2004-2016 οι χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης παρουσίασαν σημαντικές μεταβολές στην εξέλιξη των εσόδων τους από τα συστήματα φορολόγησης που υιοθετούν. Η οικονομική ύφεση του 2008 επέδρασε καθοριστικά στην εξέλιξη των φορολογικών εσόδων και συστημάτων που υιοθετήθηκαν. Το ακόλουθο διάγραμμα παρουσιάζει την εξέλιξη των φορολογικών εσόδων μεταξύ των διαφόρων Ευρωπαϊκών οικονομιών.



(Πηγή: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data)

Διάγραμμα 5.4 - Εξέλιξη των εσόδων της ΕΕ λόγω τακτικών φόρων ακινήτων

Η ελληνική οικονομία παρουσίασε απότομη αύξηση στα φορολογικά της έσοδα από το 2010 και έπειτα. Μέχρι και τότε τα φορολογικά της έσοδα κινούνταν βάσει των μέσων φορολογικών εσόδων της ευρωζώνης αλλά κάτω από τα μέσα φορολογικά έσοδα που εμφάνιζαν οι οικονομίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η απόρροια της οικονομικής ύφεσης στην ελληνική οικονομία και η επιτακτική ανάγκη για συγκέντρωση εσόδων αποτέλεσαν τους παράγοντες μεταστροφής της ελληνικής φορολογικής πολιτικής. Πιο συγκεκριμένα η Ελλάδα εφάρμοσε τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας με άμεση συνέπεια τα φορολογικά της έσοδα να αυξηθούν σταδιακά και να «αγγίξουν» το 2,8% του ΑΕΠ το 2016 ενώ το 2004 αποτελούσαν μόλις το 0,8%. Πολλές οικονομίες παρουσιάζουν παρόμοια τάση με την ελληνική, με οικονομίες όπως η Γαλλία, η Ιταλία και η Ισπανία να εμφανίζουν την υψηλότερη αύξηση για τα έτη 2006-2017. Η Ελλάδα υιοθέτησε πρώτα τους τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας, με επακόλουθο την αύξηση των εσόδων ακίνητης περιουσίας κατά 1,8% και 4,1% των φορολογικών της εσόδων συνολικά. Η ελληνική οικονομία κατέχει την 3^η θέση μεταξύ των

Ευρωπαϊκών χωρών αναφορικά με τα έσοδα της από την φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας. Η Γερμανία, ως μία από τις ισχυρότερες Ευρωπαϊκές οικονομίες και με την υιοθέτηση τακτικών φόρων, μπόρεσε να διατηρήσει το ποσοστό φορολόγησης της περιουσίας αμετάβλητο στο 0,4%.

Πίνακας 5.6 - Έσοδα από φόρους ακίνητης περιουσίας (2017)

ΧΩΡΕΣ	ΤΑΚΤΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ						ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ					
	2017				ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2006-2017		2017				ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2006-2017	
	% Α.Ε.Π	ΚΑΤΑΤΑΞΗ	% ΦΟΡ/ΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΚΑΤΑΤΑΞΗ	% Α.Ε.Π.	% ΦΟΡ/ΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	% Α.Ε.Π	ΚΑΤΑΤΑΞΗ	% ΦΟΡ/ΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΚΑΤΑΤΑΞΗ	% Α.Ε.Π.	% ΦΟΡ/ΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΕU-28	1,6		4,0		0,3	0,7	1,0		2,7		0,0	-0,1
ΕΑ-19	1,3		3,3		0,5	1,1	1,1		2,7		0,0	-0,2
ΕΛΛΑΔΑ	2,7	3η	6,8	3η	1,8	4,1	0,6	15η	1,4	16η	-0,8	-2,8
ΓΑΛΛΙΑ	3,2	1η	7,0	2η	1,3	2,5	1,7	3η	3,6	5η	0,4	0,7
ΙΤΑΛΙΑ	1,4	5η	3,4	7η	0,6	1,4	1,1	8η	2,6	8η	-0,1	-0,3
ΙΣΠΑΝΙΑ	1,2	7η	3,5	5η	0,5	1,6	1,5	4η	4,5	3η	-0,8	-1,8
ΠΟΡΤΟΓΑΛΛΙΑ	0,8	12η	2,3	13η	0,2	0,5	1,3	5η	3,6	4η	-0,2	-0,9
ΙΡΛΑΝΔΙΑ	0,6	15η	2,6	10η	0,0	0,6	0,5	18η	2,2	9η	-1,3	-3,8
ΗΝ. ΒΑΣΙΛΕΙΟ	3,1	2η	9	1η	0,2	0,3	1,2	6η	3,6	6η	0,0	0
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	0,4	19η	1,1	20η	0,0	-0,1	0,7	11η	1,7	14η	0,2	0,5

Πηγή: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

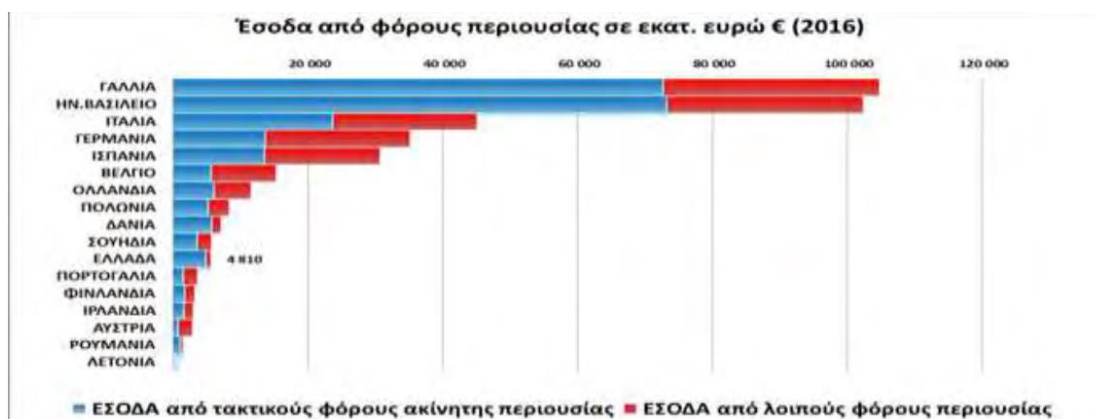
Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι χώρες της ΕΕ, βάσει της μεταβολής που παρουσίασαν τα φορολογικά της έσοδα από την εφαρμογή φόρων ακίνητης περιουσίας ως ποσοστό του ΑΕΠ. Κατά την περίοδο 2006-2016, η Ελλάδα παρουσίασε την υψηλότερη μεταβολή στα φορολογικά της έσοδα καθώς τα έσοδα της αυξήθηκαν 1,9% του ΑΕΠ. Οι φόροι μεταβίβασης περιουσιακών στοιχείων αποτελούν μέρος των λοιπών φόρων περιουσίας. Τα έσοδα που προήλθαν από τους φόρους μεταβίβασης μειώθηκαν κατά 0,8% στην Ελλάδα, ενώ στα υπόλοιπα κράτη μέλη παρουσίασαν είτε αμελητέα μείωση είτε παρέμειναν αμετάβλητα.

Πίνακας 5.7 - Κατάταξη των χωρών της ΕΕ βάση της διαχρονικής εξέλιξης των φορολογικών εσόδων από τακτικούς φόρους

ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΤΑΚΤΙΚΟΥΣ ΦΟΡΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΩΣ % ΑΕΠ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΩΣ % Α.Ε.Π. 2006-2016		ΕΣΟΔΑ 2016 σε εκατ. ευρώ (€)	
	ΤΑΚΤΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΤΑΚΤΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΕΛΛΑΔΑ	1,9	-0,8	4810	840
ΓΑΛΛΙΑ	1,3	0,2	72 734	32 115
ΙΤΑΛΙΑ	0,6	0,1	23 626	21 458
ΙΣΠΑΝΙΑ	0,5	-1,0	13 496	17 225
ΕΖ -19	0,5	0,0	146 590	117 046
Ε.Ε.-28	0,3	0,0	236 293	155 159
ΟΛΛΑΝΔΙΑ	0,3	-0,3	6 061	5 560
ΛΕΤΟΝΙΑ	0,3	-0,3	220	67
ΦΙΝΛΑΝΔΙΑ	0,3	0,1	1 670	1 508
ΔΑΝΙΑ	0,3	-0,2	5684	1 476
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	0,3	-0,2	1 479	2 212
ΟΥΓΓΑΡΙΑ	0,2	0,0	452	688
ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ	0,2	0,1	156	260
ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ	0,1	0,1	73 251	29 208
ΒΕΛΓΙΟ	0,1	0,4	5 583	9 660
ΣΛΟΒΕΝΙΑ	0,1	0,0	209	45
ΤΣΕΧΙΑ	0,1	0,1	391,6	649
ΕΣΘΟΝΙΑ	0,0	-0,1	59	13
ΡΟΥΜΑΝΙΑ	0,0	0,0	1 033	385
ΙΡΛΑΝΔΙΑ	0,0	-1,7	1 633	1 391
ΚΡΟΑΤΙΑ	0,0	-0,1	16	191
ΣΛΟΒΑΚΙΑ	0,0	0,0	348	
ΠΟΛΩΝΙΑ	0,0	0,5	5 208	3 078
ΛΙΘΟΥΑΝΙΑ	0,0	-0,1	126	39
ΜΑΛΤΑ	0,0	-0,3		116
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	0,0	0,3	13 654	21 544
ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ	0,0	0,7	37	1 070
ΑΥΣΤΡΙΑ	0,0	0,2	690	2 150
ΣΟΥΗΔΙΑ	-0,1	-0,1	3 510	2 179
ΚΥΠΡΟΣ	-0,4	-0,2	155	35

Πηγή: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

Τα έσοδα από φορολογικά έσοδα σε απόλυτους αριθμούς παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα, τάση που επιβεβαιώνεται και από το ακόλουθο διάγραμμα. Η υψηλή αύξηση της αναλογίας που παρατηρείται οφείλεται στην έντονη πτώση του ΑΕΠ (27%)

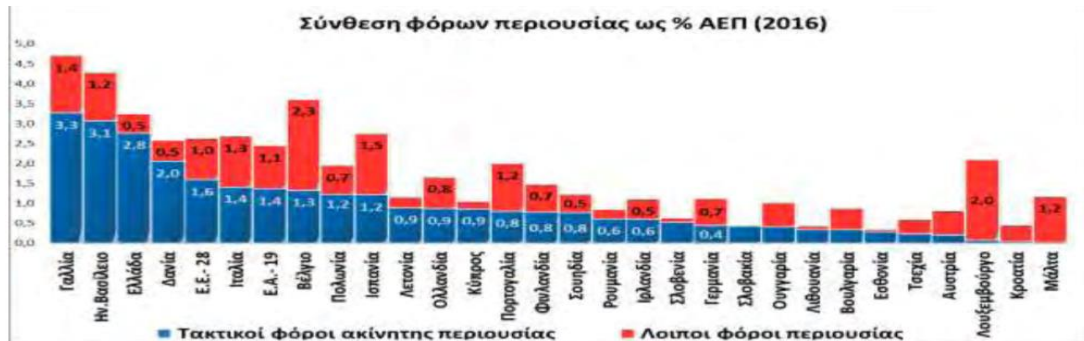


(Πηγή: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data)

Διάγραμμα 5.5 – Έσοδα από φόρους ακίνητης περιουσίας

Στο επόμενο διάγραμμα παρουσιάζεται η σύνθεση των φόρων περιουσίας σε σχέση με το ΑΕΠ της κάθε χώρας. Η Ελλάδα κατατάσσεται στην πρώτη πεντάδα μαζί με Γαλλία, Ηνωμένο Βασίλειο, Δανία και Ιταλία. Αναφορικά με την επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας, η ελληνική κυβέρνηση εισπράττει το υψηλό ποσοστό από φόρους ακινήτων (τρίτο μεταξύ των Ευρωπαϊκών χωρών). Την ίδια περίοδο η

γερμανική κυβέρνηση έχει φορολογικά έσοδα ακινήτων μόλις το 0,4% του ΑΕΠ. Στην Ελλάδα, οι διάφοροι φόροι περιουσίας αποτελούν μικρό ποσοστό του ΑΕΠ, μόλις 0,5%.



(Πηγή: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data)

Διάγραμμα 5.6 – Διάρθρωση φόρων περιουσίας

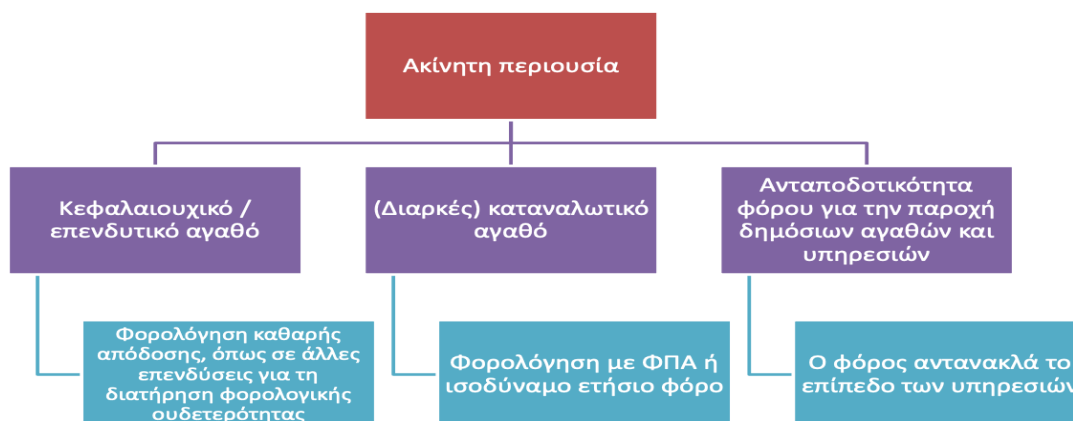
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΕΝ.Φ.Ι.Α. ΣΤΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΣΟΔΑ

Ανέκαθεν, η ακίνητη περιουσία αποτελούσε πηγή εσόδων για τον κρατικό προϋπολογισμό. Τα ακίνητα αποτέλεσαν πάντοτε αντικείμενο φοροεισπρακτικών μέτρων της εκάστοτε κυβέρνησης, διότι οι σχετικοί φόροι έχουν θεωρητικά εύκολη και μεγάλη εισπραξιμότητα.

Τα οφέλη που αποκομίζουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων έχει αποτελέσει έντονο αντικείμενο συζήτησης διαχρονικά καθώς και τον βαθμό που οι φόροι ακινήτων μειώνουν σημαντικά τα οφέλη αυτά.

Πιο αναλυτικά, επιχειρήματα σχετικά με την φοροδοτική ικανότητα μπορούν να χαρακτηριστούν η επιβολή προσωπικού φόρου στην καθαρή συνολική περιουσία και όχι μόνο στην ακίνητη περιουσία.

Βάσει αυτών έχουν διαμορφωθεί τρεις προσεγγίσεις στη φορολογία της ακίνητης περιουσίας, χωρίς η εφαρμογή της μίας να αποκλείει την εφαρμογή της άλλης.



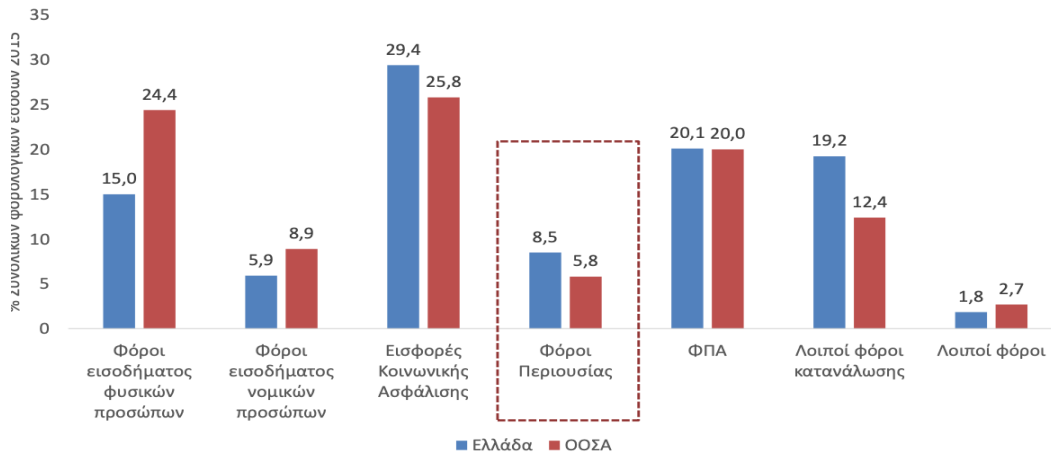
Διάγραμμα 6.1 – Δομή Ακίνητης Περιουσίας

Η ακίνητη περιουσία βομβαρδίστηκε με φόρους που αυξήθηκαν κατά 700%, σύμφωνα με έρευνα του ΟΟΣΑ για την περίοδο 2009-2018, τη στιγμή που τα περισσότερα κράτη - μέλη κατέγραψαν μείωση ή σταθεροποίηση στην επιβαλλόμενη φορολογία στα ακίνητα. Στη χώρα μας, η φορολογία εκτινάχθηκε στα ύψη, καθώς τα έσοδα από 0,3% του ΑΕΠ το 2009, μια δεκαετία μετά (έτος 2018) έφτασαν στο 2,1% του ΑΕΠ. (ΟΟΣΑ)

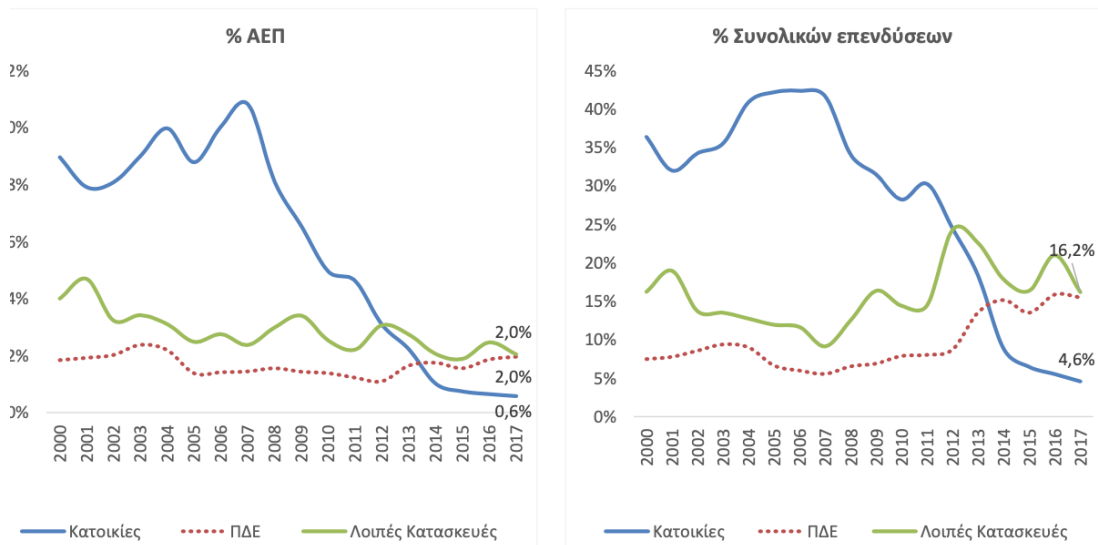
Φυσικά ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει παίξει σημαντικό ρόλο στην αύξηση των δημοσίων εσόδων. Πιο συγκεκριμένα, για το έτος 2020, βάσει του ετήσιου προϋπολογισμού,

στα ταμεία του κράτους θα «έμπαιναν» περίπου 2,7 δις ευρώ, μόνο μέσω του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, όταν για τους λοιπούς φόρους στην ακίνητη περιουσία θα εισέπραττε περίπου 52 εκατ. ευρώ. Άρα, η συμμετοχή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. στα κρατικά έσοδα, όσον αφορά τον τομέα των φόρων ακίνητης περιουσίας, αγγίζει το 98%.

Για τα γενικότερα έσοδα του κράτους, η συμμετοχή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων βρίσκεται στο 4%. Αντίστοιχα, για το 2021, σύμφωνα με τον κρατικό προϋπολογισμό η συμμετοχή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. στα κρατικά έσοδα θα βρίσκεται στο 3,4%, ενώ και για το έτος 2021 η συμμετοχή του ΕΝ.Φ.Ι.Α., όσον αφορά τους φόρους που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία θα βρίσκεται στο 98%. Δηλαδή, από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, προβλέπεται να εισπραχθούν περί τα 2,705 δις ευρώ.



Διάγραμμα 6.2 – Πηγές Εσόδων από Φορολόγηση



Διάγραμμα 6.3 – Επίδραση ΕΝΦΙΑ σε ΑΕΠ και Συνολικές επενδύσεις

Στο παρελθόν, και συγκεκριμένα πριν την επιβολή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, τα φορολογικά έσοδα του κράτους, όσον αφορά την ακίνητη περιουσία, ήταν αρκετά πιο μειωμένα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: Έρευνα ερωτηματολογίου

7.1 Σκοπός – Σχεδιασμός της έρευνας

Για την εμπειρική αποτύπωση των ευρημάτων της παρούσας διπλωματικής εργασίας, έγινε χρήση δομημένου ερωτηματολογίου (structured questionnaire) για την καταγραφή της αντίληψης των ερωτώμενων (perception report) αναφορικά με τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α).

Χρησιμοποιήθηκαν ερωτήσεις πολλαπλών επιλογών με μία αποδεκτή απάντηση με σκοπό την ιεράρχηση, κατά σημαντικότητα, της αντίληψης των ερωτώμενων σε ζητήματα, όπως η ικανοποίηση από την φορολογική πολιτική γενικότερα, η φορολογία ακινήτων ειδικά και η χρησιμότητα του ΕΝ.Φ.Ι.Α για τα δημόσια έσοδα. Επίσης, αξιοποιήθηκαν ερωτήσεις διαβαθμισμένης κλίμακας τύπου Likert, ούτως ώστε να αποδοθεί σε 5βάθμια κλίμακα (συμφωνώ απόλυτα, μάλλον συμφωνώ, ούτε συμφωνώ / ούτε διαφωνώ, μάλλον διαφωνώ, διαφωνώ απόλυτα) η τοποθέτηση των ερωτώμενων σε ζητήματα όπως η δικαιοσύνη των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων και κατά πόσο ο ΕΝ.Φ.Ι.Α αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα για την αγορά κατοικίας.

Το ερωτηματολόγιο περιλάμβανε 21 ερωτήσεις και είχε μέση διάρκεια απάντησης 15 λεπτά. Αφού χορηγήθηκε αρχικά σε μια μικρή ομάδα 10 ερωτώμενων, για δοκιμή και βελτίωση σε ζητήματα διατύπωσης, στη συνέχεια το ερωτηματολόγιο αποτυπώθηκε σε ηλεκτρονική μορφή μέσω της εφαρμογής Google forms και διανεμήθηκε μέσω ηλεκτρονικού συνδέσμου (URL link) με σκοπό την γρήγορη και εξ αποστάσεως συγκέντρωση των δεδομένων, τηρώντας παράλληλα τα μέτρα κοινωνικής αποστασιοποίησης που επιβλήθηκαν λόγω του ιού COVID-19.

Η μελέτη διεξήχθη κατά την περίοδο 28/12/2020 – 25/01/2021 και για τον προσδιορισμό του πληθυσμού μελέτης εφαρμόστηκε η δειγματοληψία ευκολίας (accessibility or convenience samples), η οποία δεν αποτελεί τυχαία δειγματοληψία. Λήφθηκαν όμως, όλοι οι απαραίτητοι περιορισμοί επιλογής των συμμετεχόντων σε σχέση με την αντιπροσωπευτικότητα, την αμεροληψία και την αντικειμενικότητα, ούτως ώστε η στατιστική μελέτη των απαντήσεων του δείγματος να προσφέρεται για εξαγωγή επαγωγικών συμπερασμάτων.

Συνολικά συγκεντρώθηκαν 155 ερωτηματολόγια με ικανοποιητική πληρότητα απαντήσεων που να επιτρέπουν την στατιστική επεξεργασία. Τα δεδομένα των

απαντήσεων αφού εξήχθησαν σε μορφή excel (.xls) από την εφαρμογή Google forms, στη συνέχεια μεταφορτώθηκαν στο στατιστικό πρόγραμμα SPSSv. 26 και στη βάση των διαθέσιμων δεδομένων (ονομαστικά δεδομένα/nominal data και διατάξιμα δεδομένα/ordinal data), διενεργήθηκε περιγραφική ανάλυση (descriptive analysis) καθώς και εξέταση συσχέτισης μέσω του Chi Squared Test (χ^2), ο οποίος ανάλογα με τις τιμές που λαμβάνει, επιτρέπει την εξαγωγή συμπερασμάτων για σημαντική ή μη ένδειξη συσχέτισης των μεταβλητών.

Το επίπεδο σημαντικότητας ορίστηκε στο 95% με αποτέλεσμα η κρίσιμη τιμή p στατιστικής σημαντικότητας (p value) να είναι 0,05. Έτσι, όταν η παρατηρούμενη p value < 0,05, υπάρχει ισχυρή ένδειξη στατιστικής σημαντικότητας (δηλαδή υπάρχει σχέση αιτίου-αιτιατού με μεγαλύτερη πιθανότητα από την τυχαία πιθανότητα), ενώ όταν p value > 0,05 τα δεδομένα δεν μας παρέχουν αρκετές ενδείξεις για την ύπαρξη συσχέτισης μεταξύ των μεταβλητών (η σχέση αιτίου-αιτιατού δεν είναι στατιστικά σημαντική).

7.2 Ερευνητικά αποτελέσματα

7.2.1 Δημογραφικά δεδομένα

Τα δημογραφικά στοιχεία αποτελούν σημαντικό μέρος στην ερευνητική διαδικασία καθώς αποτυπώνουν τον τρόπο που διαφοροποιούνται οι αποφάσεις του ατόμου βάσει στοιχείων όπως φύλο, ηλικία, εκπαίδευση, επάγγελμα και μηνιαίο εισόδημα.

Αναφορικά με την ηλικιακή κατανομή, σε σύνολο 155 ερωτώμενων, τα ποσοστά αποτυπώνονται παρακάτω:

Πίνακας 7.1: Ηλικία

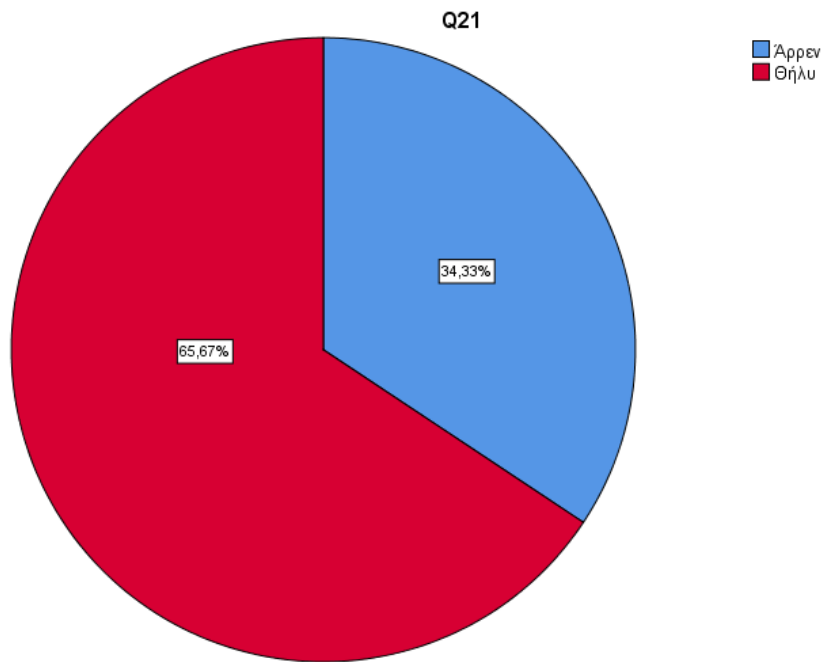
		Frequency	Percent	ValidPercent	CumulativePercent
Valid	18-24	4	2,6	2,6	2,6
	25-32	18	11,6	11,6	14,2
	33-40	51	32,9	32,9	47,1
	41-50	53	34,2	34,2	81,3
	51-60	25	16,1	16,1	97,4
	61 και άνω	4	2,6	2,6	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

Στη έρευνα μας, οι ερωτήθηκαν άτομα από όλες τις ηλικιακές ομάδες.

Η πλειοψηφία των ερωτώμενων ευρίσκεται στην ηλικιακή ομάδα 33-50 (104 άτομα).

Ένα άλλο ενδιαφέρον στοιχείο της έρευνας αποτελεί το φύλο.

Τα 2/3 των ερωτώμενων είναι γυναίκες όπως παρουσιάζεται και στο παρακάτω κυκλικό διάγραμμα (pie chart).



Διάγραμμα 7.1: Κατανομή ανά φύλο

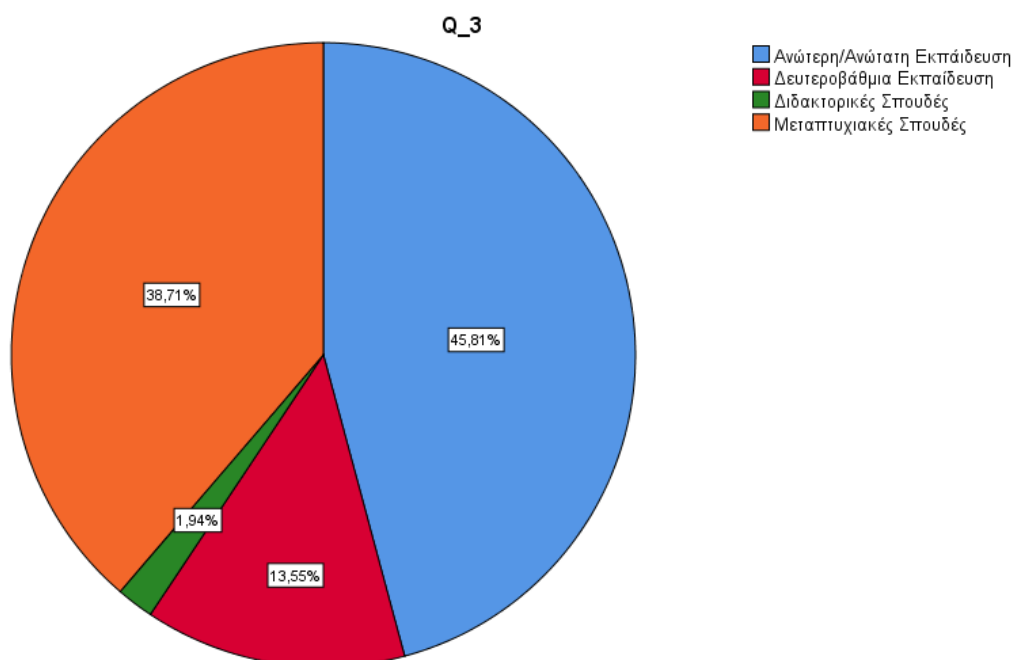
Ενδιαφέρον επίσης αποτελεί το γεγονός ότι οι ιδιοκτήτες των ακινήτων ισομοιράζονται μεταξύ έγγαμων και μη, αναδεικνύοντας την σημασία που έχει για την ελληνική κοινωνία η κατοχή ακινήτου.

Πίνακας 7.2: Οικογενειακή κατάσταση

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Άγαμος/η	59	38,1	38,1	38,1
	Άγαμος/η με τέκνα ή προστατευόμενα μέλη	1	0,6	0,6	38,7
	Διαζευγμένος/η - Χήρος/α	3	1,9	1,9	40,6
	Διαζευγμένος/η - Χήρος/α με τέκνα ή προστατευμένα	6	3,9	3,9	44,5

μέλη				
Έγγαμος/η	19	12,3	12,3	56,8
Έγγαμος/η με τέκνα ή προστατευόμενα μέλη	67	43,2	43,2	100,0
Total	155	100,0	100,0	

Το δείγμα στο οποίο διανεμήθηκε το ερωτηματολόγιο της παρούσας έρευνας αποτελείται κατά 13,55% από αποφοίτους δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, 45,81 % από αποφοίτους ΑΕΙ/ΤΕΙ, 38,71 % από κατόχους μεταπτυχιακού ενώ ένα ποσοστό 1,94% είναι κάτοχοι διδακτορικού τίτλου.



Διάγραμμα 7.2 : Κατανομή ανά εκπαιδευτική κατηγορία

Βασικό κριτήριο για την απόκτηση ακίνητης περιουσίας αποτελεί το σταθερό εισόδημα το οποίο διαμορφώνεται βάσει της επαγγελματικής εξειδίκευσης των ερωτηθέντων.

Σχετικά με την επαγγελματική εξειδίκευση των ερωτώμενων, τα δεδομένα παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 7.3: Τωρινό ή τελευταίο επάγγελμα

		Frequency	Percent	ValidPercent	CumulativePercent
Valid	Άλλο	24	15,5	15,5	15,5
	Δημόσιος	84	54,2	54,2	69,7
	Υπάλληλος				
	Επιτηδευματίας	10	6,5	6,5	76,1
	Ιδιωτικός	37	23,9	23,9	100,0
	Υπάλληλος				
	Total	155	100,0	100,0	

Η πλειοψηφία των ερωτώμενων ήταν δημόσιοι ή ιδιωτικοί υπάλληλοι (121 άτομα)

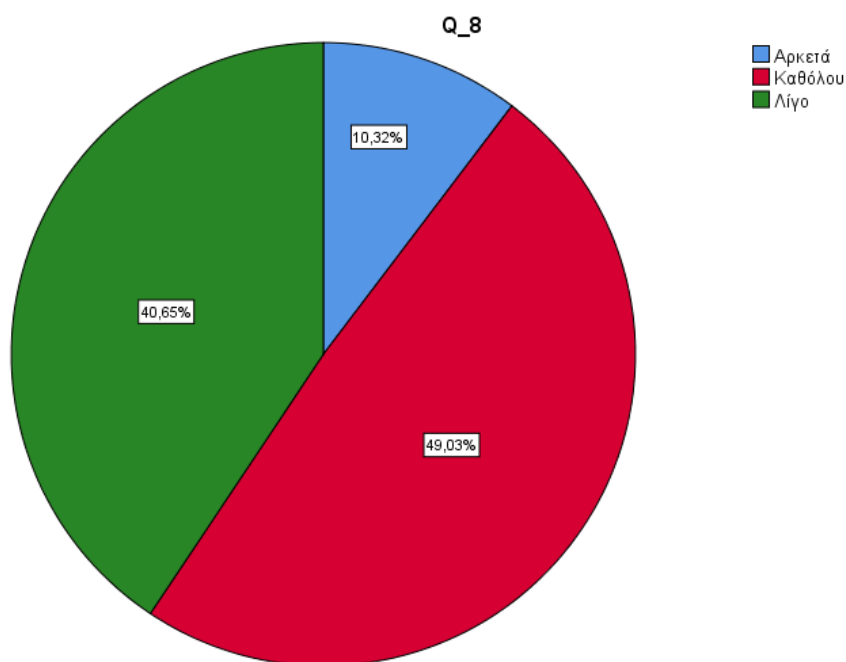
Το δημογραφικό τμήμα της έρευνας ολοκληρώνεται με τα μηνιαία έσοδα του κάθε ερωτώμενου όπως αποτυπώνονται παρακάτω:

Πίνακας 7.4: Μηνιαίο Εισόδημα (Καθαρό)

		Frequency	Percent	ValidPercent	CumulativePercent
Valid	0-500	16	10,3	10,3	10,3
	1001-1500	83	53,5	53,5	63,9
	1501 και άνω	11	7,1	7,1	71,0
	501-1000	39	25,2	25,2	96,1
	Δεν ξέρω/Δεν απαντώ	6	3,9	3,9	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

7.2.2 Αντίληψη των ερωτώμενων για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α)

Στην ερώτηση «Πόσο ικανοποιημένος/η είστε από τη φορολογική πολιτική που ασκείται στην Ελλάδα γενικά;», οι απαντήσεις με τα αντίστοιχα ποσοστά τους αποτυπώνονται στο παρακάτω διάγραμμα 7.3.



Διάγραμμα 7.3: “Πόσο ικανοποιημένος/η είστε από τη φορολογική πολιτική που ασκείται στην Ελλάδα γενικά;”

Αξιοσημείωτο είναι ότι το 90,00% περίπου των ερωτώμενων, είναι λίγο ή καθόλου ικανοποιημένοι από την φορολογική πολιτική στην Ελλάδα.

Η φορολογική πολιτική που ασκείται καθορίζει την απόκτηση η μη μόνιμης κατοικίας. Στην Ελλάδα η υψηλή φορολόγηση αποτρέπει την απόκτηση ακινήτων τάση που προκύπτει και από την έρευνα που πραγματοποιήσαμε.

Στις ερωτήσεις 9, 10 και 11 οι ερωτώμενοι εκφράζονται αναφορικά με το εάν «θεωρείτε δίκαιο το σύστημα φορολόγησης της κατοικίας στην Ελλάδα;», «Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.);» και ειδικά «εάν θεωρούν τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. έναν δίκαιο φόρο». Τα ποσοστά παρατίθενται στους παρακάτω πίνακες 7.5, 7.6 και 7.7 αντίστοιχα.

Πίνακας 7.5: “Θεωρείτε δίκαιο το σύστημα φορολόγησης της κατοικίας στην Ελλάδα;”

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Καθόλου	104	67,1	67,1	67,1
	Λίγο	24	15,5	15,5	82,6
	Μέτρια	25	16,1	16,1	98,7

Πολύ	2	1,3	1,3	100,0
Total	155	100,0	100,0	

Πίνακας 7.6: “Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.);”

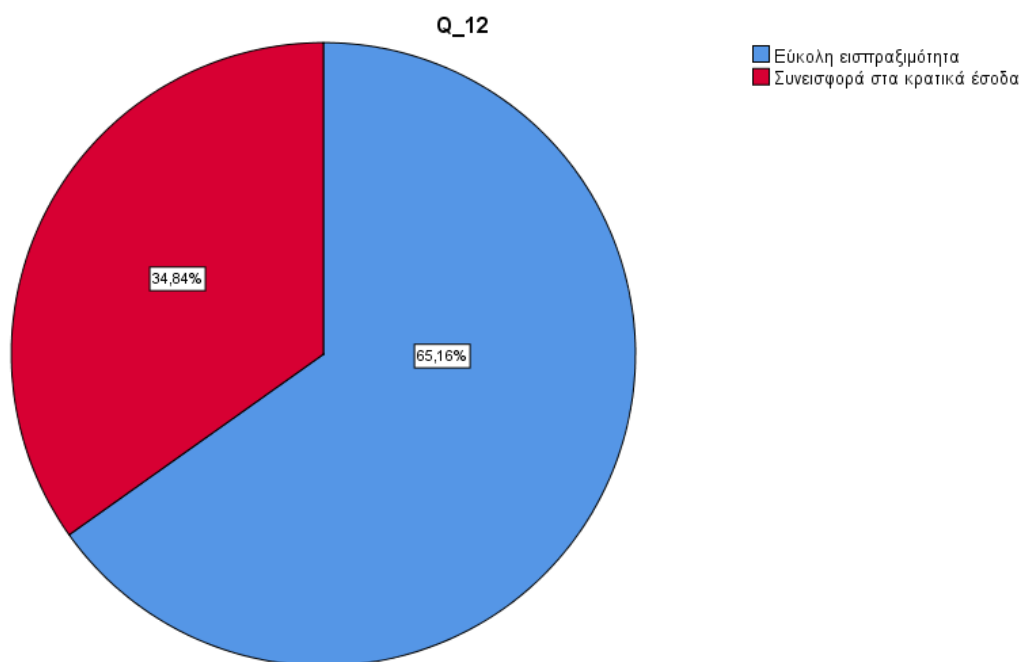
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Αρνητική	93	60,0	60,0	60,0
	Μάλλον Αρνητική	46	29,7	29,7	89,7
	Μάλλον Θετική	2	1,3	1,3	91,0
	Ουδέτερη	14	9,0	9,0	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

Πίνακας 7.7: Είναι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ένας δίκαιος φόρος;

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Καθόλου	105	67,7	67,7	67,7
	Λίγο	32	20,6	20,6	88,4
	Μέτρια	17	11,0	11,0	99,4
	Πάρα πολύ	1	,6	,6	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

Γενικά επικρατούν αρνητικές απόψεις τόσο επί του φόρου, όσο και επί του δίκαιου χαρακτήρα του σε παραπλήσιο ποσοστό, με τους ερωτώμενους να απαντούν «λίγο» ή «καθόλου» σε ποσοστό περίπου 90,00%, το οποίο κρίνεται ως πολύ υψηλό.

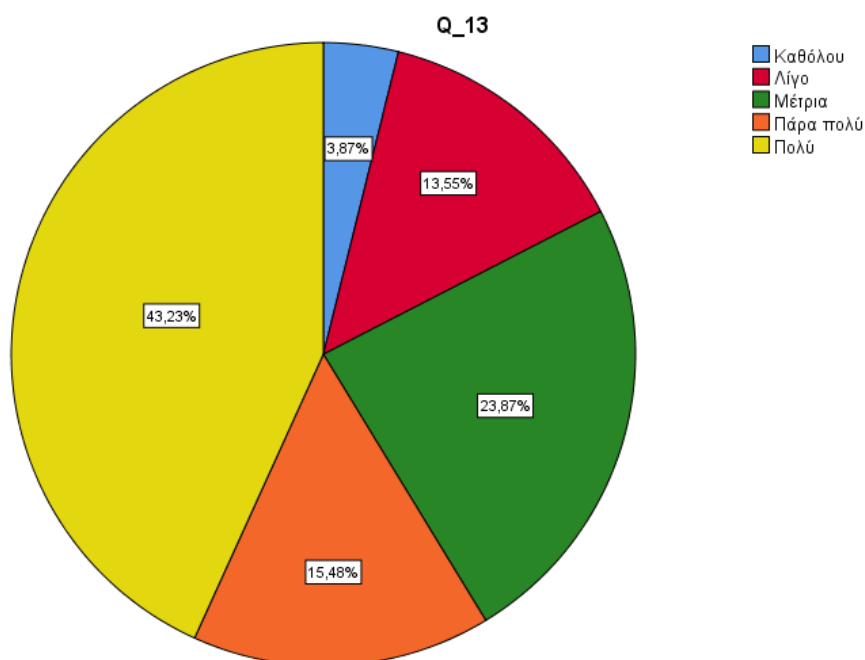
Στην ερώτηση 12: “ Για ποιο λόγο πιστεύετε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων έγινε τακτικός φόρος από έκτακτος που ήταν;” οι απαντήσεις με τα αντίστοιχα ποσοστά τους αποτυπώνονται στο παρακάτω διάγραμμα 7.4.



Διάγραμμα 7.4: “Για ποιο λόγο πιστεύετε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων έγινε τακτικός φόρος από έκτακτος που ήταν;”

Παρατηρούμε ότι οι 2 στους 3 ερωτώμενους απάντησαν ότι η εύκολη εισπραξιμότητα του ΕΝΦΙΑ είναι ο βασικότερος λόγος παγιοποίησης του φόρου. Στο σημείο αυτό, παρατηρούμε ότι οι απαντήσεις του δείγματος των ερωτώμενων περιορίστηκε σε δύο μόνο διαφορετικές απόψεις για το ερώτημα αυτό. Η δεύτερη ήταν η μεγάλη συνεισφορά του ΕΝ.Φ.Ι.Α. στα κρατικά έσοδα. Άρα στην ερώτηση 12, οι ερωτηθέντες ταυτίζονται απόλυτα με τα δεδομένα που αναπτύχθηκαν παραπάνω, στο θεωρητικό κομμάτι αυτής της εργασίας.

Η δεύτερη άποψη αυτή επαληθεύεται και από την ερώτηση 14 : «Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) βοηθάει στην ενίσχυση των δημόσιων εσόδων;» με τα παρακάτω αποτελέσματα να αποτυπώνονται στο διάγραμμα 7.5:



Διάγραμμα 7.5: “Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) βοηθάει στην ενίσχυση των δημόσιων εσόδων;”

Στην ανωτέρω ερώτηση, περίπου το 80,00% του δείγματος, απαντά ότι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ενισχύει τα δημόσια έσοδα σε βαθμό «μέτρια», «πολύ» ή «πάρα πολύ», γεγονός που μας το καταδεικνύει και η θεωρητική έρευνα που αποτυπώνεται στο πρώτο μέρος αυτής της μελέτης.

Στις ερωτήσεις 14 και 15 οι ερωτώμενοι εκφράζονται σχετικά με τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων που αποτελούν την βάση υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ. Οι απαντήσεις τους και τα αντίστοιχα ποσοστά εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες 7.8 και 7.9:

Πίνακας 7.8: Πιστεύετε ότι οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) είναι αντιπροσωπευτικές;

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Καθόλου	46	29,7	29,7	29,7
Λίγο	48	31,0	31,0	60,6
Μέτρια	54	34,8	34,8	95,5

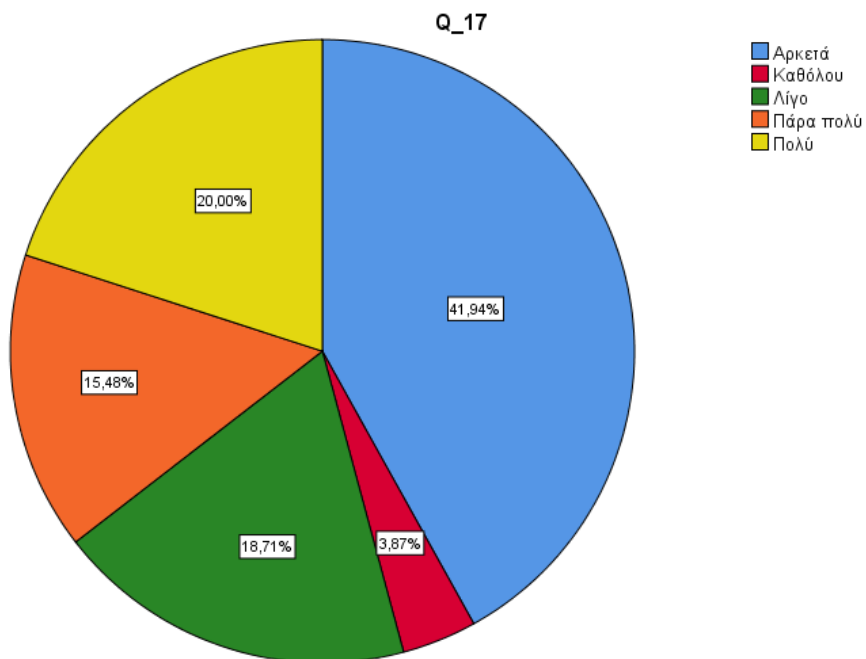
Πάρα πολύ	2	1,3	1,3	96,8
Πολύ	5	3,2	3,2	100,0
Total	155	100,0	100,0	

Πίνακας 7.9: Σε ποιο βαθμό θεωρείτε ότι χρειάζονται αναπροσαρμογή οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων;

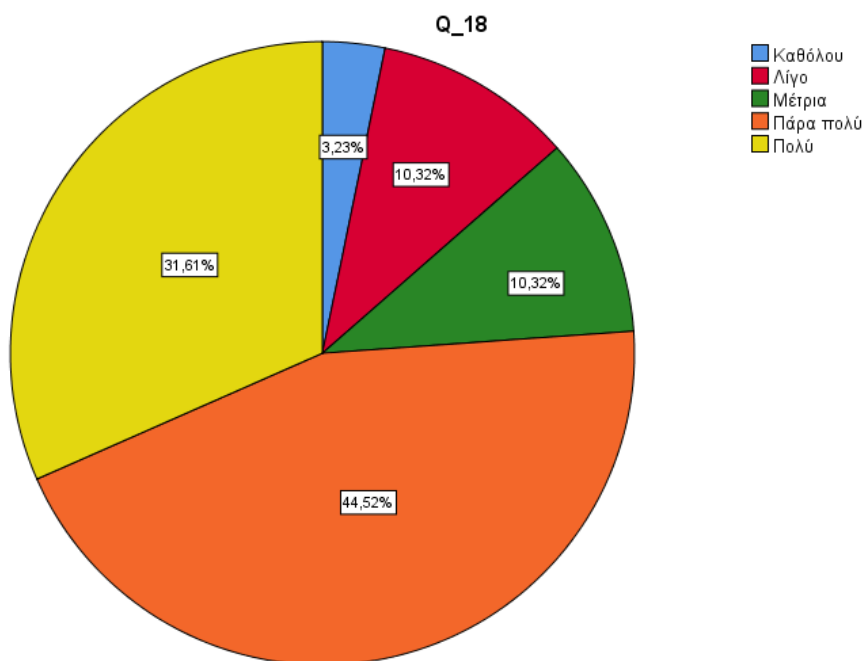
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Καθόλου	4	2,6	2,6	2,6
	Λίγο	13	8,4	8,4	11,0
	Μέτρια	41	26,5	26,5	37,4
	Πάρα πολύ	23	14,8	14,8	52,3
	Πολύ	74	47,7	47,7	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

Παρατηρούμε ότι οι ερωτώμενοι πιστεύουν «μέτρια» έως και «καθόλου» στην αντιπροσωπευτικότητα των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων σε ένα εντυπωσιακό ποσοστό του 96,8%, ένα αποτέλεσμα που καταδεικνύει την αναγκαιότητα αναπροσαρμογής, ως προς το δικαιότερο, των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων από το Κράτος, όπως αποτυπώθηκε και στο πρώτο μέρος της μελέτης αυτής, που περιλαμβάνει τη θεωρητική ανάλυση. Οι ερωτώμενοι, δηλαδή, ταυτίζονται με το δεδομένο ότι οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων είναι απαρχαιωμένες και χρήζουν άμεσης αναπροσαρμογής.

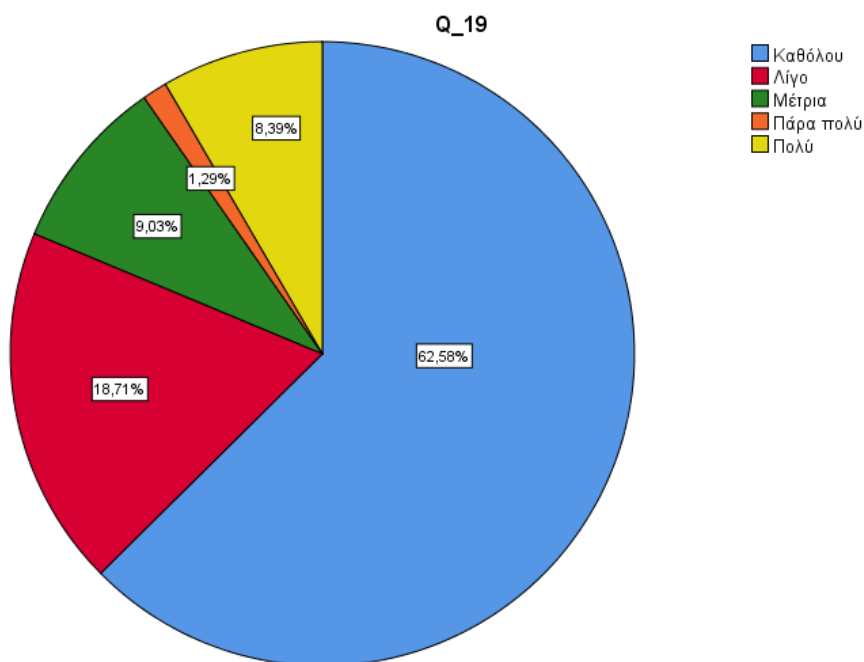
Οι ερωτήσεις 17,18 και 19 διερευνούν τις απόψεις των ερωτώμενων σχετικά με τα χαρακτηριστικά του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ως φόρου και την βιωσιμότητά του. Τα αποτελέσματα αποτυπώνονται στα παρακάτω διαγράμματα 7.6,7.7 και 7.8:



Διάγραμμα 7.6: “Είναι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ένας αποδοτικός φόρος, όσον αφορά τα δημόσια έσοδα;”



Διάγραμμα 7.7: “Πιστεύετε ότι πρέπει να καταργηθεί ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.); ”



Διάγραμμα 7.8: “Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) πρέπει να γίνει πιο αυστηρός; ”

Από τις απαντήσεις συμπεραίνουμε ότι οι ερωτώμενοι δεν είναι απολύτως πεπεισμένοι για την αποδοτικότητα του φόρου, με ένα ποσοστό γύρω στο 42% να απαντά ότι ο ΕΝΦΙΑ συνεισφέρει «αρκετά» στα δημόσια έσοδα, όπως τελικά ισχύει και στην πραγματικότητα. Από την άλλη, σε πολύ μεγάλο ποσοστό είναι υπέρ της κατάργησης του ΕΝ.Φ.Ι.Α. (περίπου το 77% το πιστεύει «πολύ» ή «πάρα πολύ»), γεγονός που καταδεικνύεται από την άποψη που αναπτύχθηκε ανωτέρω, ότι το άδικο του τρόπου εφαρμογής του συγκεκριμένου φόρου, δημιουργεί στους πολίτες τελικά μία αρνητικότητα για αυτό καθαυτό τον φόρο. Παράλληλα, οι ερωτώμενοι πιστεύουν ότι με τον ΕΝΦΙΑ, το Κράτος, έχει εξαντλήσει την αυστηρότητά του, με το 63% του δείγματος να μην συμφωνεί «καθόλου» στην περαιτέρω αυστηροποίηση του φόρου.

Η έρευνα ολοκληρώνεται με τις ερωτήσεις 16,20 και 21 οι οποίες εστιάζουν στην επενδυτική προσέγγιση του ΕΝΦΙΑ. Οι απαντήσεις του ερωτώμενου δείγματος αποτυπώνονται στους παρακάτω πίνακες 7.10, 7.11 και 7.12.

Πίνακας 7.10: Θεωρείτε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα για την αγορά κατοικίας;

		Frequency	Percent	ValidPercent	CumulativePercent
Valid	Καθόλου	10	6,5	6,5	6,5
	Λίγο	51	32,9	32,9	39,4
	Μέτρια	40	25,8	25,8	65,2
	Πάρα πολύ	16	10,3	10,3	75,5
	Πολύ	38	24,5	24,5	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

Πίνακας 7.11: Σκέφτεστε ή έχετε σκεφθεί ποτέ να εκποιήσετε κάποιο ακίνητο λόγω του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.);

		Frequency	Percent	ValidPercent	CumulativePercent
Valid	Καθόλου	86	55,5	55,5	55,5
	Λίγο	27	17,4	17,4	72,9
	Μέτρια	17	11,0	11,0	83,9
	Πάρα πολύ	6	3,9	3,9	87,7
	Πολύ	19	12,3	12,3	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

Πίνακας 7.12: Πιστεύετε ότι η επένδυση σε ακίνητα είναι λιγότερο ελκυστική λόγω του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.);

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Καθόλου ελκυστική	34	21,9	21,9	21,9
	Λίγο ελκυστική	53	34,2	34,2	56,1
	Μέτρια ελκυστική	59	38,1	38,1	94,2
	Πολύ ελκυστική	9	5,8	5,8	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

Κατόπιν των ανωτέρω πινάκων, είναι φανερό ότι δεν μπορεί να εξαχθεί ένα σαφές συμπέρασμα, αναφορικά με το εάν ο ΕΝΦΙΑ, αποτελεί για τους ερωτώμενους ανασταλτικό παράγοντα στην αγορά κατοικίας. Αναφορικά, με την εκποίηση ακινήτου/ων λόγω του ΕΝΦΙΑ, οι ερωτώμενοι δεν το εξετάζουν ουσιαστικά, ενώ η επένδυση σε ακίνητα χάνει την ελκυστικότητά της λόγω του ΕΝΦΙΑ, αλλά όχι σε υψηλό βαθμό.

7.2.3 Έλεγχοι Ανεξαρτησίας

Η παρούσα εμπειρική έρευνα ολοκληρώθηκε με την **διενέργεια ελέγχων ανεξαρτησίας X^2 (chisquaretests)**, προκειμένου να εξεταστούν εάν συγκεκριμένα δημογραφικά και οικονομικά χαρακτηριστικά όπως η ηλικία, το φύλο, το επάγγελμα και η αντίληψη για την οικονομική κατάσταση των ερωτώμενων επηρεάζει τον τρόπο των απαντήσεων με συγκεκριμένο μετρήσιμο (στατιστικά σημαντικό) τρόπο.

Το επίπεδο σημαντικότητας ορίστηκε στο 95% με αποτέλεσμα η κρίσιμη τιμή p στατιστικής σημαντικότητας (p value) να είναι 0,05. Έτσι, όταν η παρατηρούμενη p value < 0,05 υπάρχει ισχυρή ένδειξη στατιστικής σημαντικότητας (δηλαδή υπάρχει σχέση αιτίου-αιτιατού με μεγαλύτερη πιθανότητα από την τυχαία πιθανότητα) ενώ όταν p value > 0,05 τα δεδομένα δεν μας παρέχουν αρκετές ενδείξεις για την ύπαρξη συσχέτισης μεταξύ των μεταβλητών (η σχέση αιτίου-αιτιατού δεν είναι στατιστικά σημαντική).

1) Εξετάστηκε το ερευνητικό ερώτημα εάν το ερώτημα “*Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)*” εξαρτάται (συσχετίζεται) με το δημογραφικό χαρακτηριστικό της ηλικίας. Για αυτό το σκοπό ορίστηκαν οι εξής υποθέσεις:

H_0 : Η γνώμη για τον ΕΝΦΙΑ δεν εξαρτάται από την ηλικία και

H_a : Η γνώμη για τον ΕΝΦΙΑ εξαρτάται από την ηλικία

Τα δεδομένα παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα 7.13:

Πίνακας 7.13: Έλεγχος συσχέτισης “ Ηλικία * Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)”

		Q_10			Total
		Μάλλον Αρνητική	Μάλλον Θετική	Ουδέτερη	
Q_2	18-24	1	3	0	4

25-32	11	5	0	2	18
33-40	36	8	1	6	51
41-50	28	21	0	4	53
51-60	14	8	1	2	25
61 και άνω	3	1	0	0	4
Total	93	46	2	14	155

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	14,449 ^a	15	0,492
Likelihood Ratio	15,513	15	0,415
N of Valid Cases	155		

a. 16 cells (66,7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 0,05.

Παρατηρούμε ότι ο συντελεστής συσχέτισης του Pearson (Pearson Chi-Square) υπολογίζεται στο 0,492 και είναι μεγαλύτερος από το επίπεδο σημαντικότητας που έχουμε ορίσει στο 0,05 ή 5%. Επομένως, επειδή $0,492 > 0,05$ δεν μπορούμε να απορρίψουμε την μηδενική υπόθεση (αποδεχόμαστε την υπόθεση H_0) δηλαδή, με βάση τις απαντήσεις των ερωτώμενων στο δείγμα μας, **η γνώμη για τον ΕΝΦΙΑ δεν εξαρτάται από την ηλικία** των ερωτώμενων.

II) Εξετάστηκε το ερευνητικό ερώτημα εάν το ερώτημα “*Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)*” εξαρτάται (συσχετίζεται) με το δημογραφικό χαρακτηριστικό της μόρφωσης (ερ. 3). Για αυτό το σκοπό ορίστηκαν οι υποθέσεις:

H_0 : Η γνώμη για τον ΕΝΦΙΑ δεν εξαρτάται από τη μόρφωση και

H_a : Η γνώμη για τον ΕΝΦΙΑ εξαρτάται από τη μόρφωση

Τα δεδομένα παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα 7.14:

Πίνακας 7.14: Έλεγχος συσχέτισης “ Μόρφωση * Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)”

		Q_10				Total
		Αρνητική	Μάλλον Αρνητική	Μάλλον Θετική	Ουδέτερη	
Q_3	Ανώτερη/Ανώτατη Εκπαίδευση	41	24	0	6	71
	Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση	17	4	0	0	21
	Διδακτορικές Σπουδές	1	0	0	2	3
	Μεταπτυχιακές Σπουδές	34	18	2	6	60
Total		93	46	2	14	155

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	20,348 ^a	9	0,016
Likelihood Ratio	17,286	9	0,044
N of Valid Cases	155		

a. 8 cells (50,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 0,04.

Παρατηρούμε ότι ο συντελεστής συσχέτισης του Pearson (Pearson Chi-Square) υπολογίζεται στο 0,016 και είναι μικρότερος από το επίπεδο σημαντικότητας που έχουμε ορίσει στο 0,05 ή 5 %. Επομένως επειδή $0,016 < 0,05$ μπορούμε να απορρίψουμε την μηδενική υπόθεση (αποδεχόμαστε την υπόθεση H_a) δηλαδή, με βάση τις απαντήσεις των ερωτώμενων στο δείγμα μας **η γνώμη για τον ΕΝΦΙΑ εξαρτάται από τη μόρφωση των ερωτώμενων.**

III) Εξετάστηκε το ερευνητικό ερώτημα εάν το ερώτημα “*Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)*” εξαρτάται (συσχετίζεται) με το επάγγελμα (ερ. 4). Για αυτό το σκοπό ορίστηκαν οι υποθέσεις:

H_0 : Η γνώμη για τον ΕΝΦΙΑ δεν εξαρτάται από το επάγγελμα και

H_a : Η γνώμη για τον ΕΝΦΙΑ εξαρτάται από το επάγγελμα

Τα δεδομένα παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα 7.15:

Πίνακας 7.15: Έλεγχος συσχέτισης “ Επάγγελμα * Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)”

Q_4 * Q_10 Crosstabulation

		Q_10				Total
		Αρνητική	Μάλλον Αρνητική	Μάλλον Θετική	Ουδέτερη	
Q_4	Άλλο	16	5	1	2	24
	Δημόσιος Υπάλληλος	49	27	1	7	84
	Επιτηδευματίας	7	2	0	1	10
	Ιδιωτικός Υπάλληλος	21	12	0	4	37
	Total	93	46	2	14	155

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	4,013 ^a	9	0,911
Likelihood Ratio	4,133	9	0,902
N of Valid Cases	155		

a. 8 cells (50,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 0,13.

Παρατηρούμε ότι ο συντελεστής συσχέτισης του Pearson (Pearson Chi-Square) υπολογίζεται στο 0,911 και είναι μεγαλύτερος από το επίπεδο σημαντικότητας που

έχουμε ορίσει στο 0,05 ή 5%. Επομένως επειδή $0,911 > 0,05$ δεν μπορούμε να απορρίψουμε την μηδενική υπόθεση (αποδεχόμαστε την υπόθεση H_0) δηλαδή, με βάση τις απαντήσεις των ερωτώμενων στο δείγμα μας **η γνώμη για τον ΕΝΦΙΑ δεν εξαρτάται από το επάγγελμα** του κάθε ενός ερωτώμενου.

IV) Εξετάστηκε το ερευνητικό ερώτημα εάν το ερώτημα “*Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)*” εξαρτάται (συσχετίζεται) με τον αριθμό των κατεχόμενων ακινήτων του ερωτώμενου (ερ. 7). Για αυτό το σκοπό ορίστηκαν οι υποθέσεις:

H_0 : Η γνώμη για τον ΕΝΦΙΑ δεν εξαρτάται από το πόσα ακίνητα κατέχει ο ερωτώμενος και

H_a : Η γνώμη για τον ΕΝΦΙΑ εξαρτάται από το πόσα ακίνητα κατέχει ο ερωτώμενος

Τα δεδομένα παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα 7.16:

Πίνακας 7.16: Έλεγχος συσχέτισης “ πόσα ακίνητα κατέχει ο ερωτώμενος * Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)”

Q_7 * Q_10 Cross tabulation

		Q_10				Total
		Αρνητική	Μάλλον Αρνητική	Μάλλον Θετική	Ουδέτερη	
Q_7	0	20	9	0	5	34
	1	45	23	2	6	76
	2	13	8	0	2	23
	3	6	5	0	1	12
	4	2	0	0	0	2
	5 και άνω	7	1	0	0	8
Total		93	46	2	14	155

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	8,415 ^a	15	0,906
Likelihood Ratio	10,442	15	0,791

N of ValidCases	155		
-----------------	-----	--	--

a. 16 cells (66,7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 0,03.

Παρατηρούμε ότι ο συντελεστής συσχέτισης του Pearson (Pearson Chi-Square) υπολογίζεται στο 0,906 και είναι μεγαλύτερος από το επίπεδο σημαντικότητας που έχουμε ορίσει στο 0,05 ή 5 %. Επομένως επειδή $0,906 > 0,05$ δεν μπορούμε να απορρίψουμε την μηδενική υπόθεση (αποδεχόμαστε την υπόθεση H_0) δηλαδή, με βάση τις απαντήσεις των ερωτώμενων στο δείγμα μας **η γνώμη για τον ΕΝΦΙΑ δεν εξαρτάται από το πόσα ακίνητα κατέχει ο κάθε ερωτώμενος.**

V) Τέλος, εξετάστηκε το ερευνητικό ερώτημα εάν το ερώτημα “Πιστεύετε ότι οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) είναι αντιπροσωπευτικές; ”(ερ. 14) εξαρτάται (συσχετίζεται) με τον αριθμό των κατεχόμενων ακινήτων του ερωτώμενου (ερ. 7). Για αυτό το σκοπό ορίστηκαν οι υποθέσεις:

H_0 : Η γνώμη για την αντιπροσωπευτικότητα των αντικειμενικών αξιών του υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ δεν εξαρτάται από το πόσα ακίνητα κατέχει ο ερωτώμενος και

H_a : Η γνώμη για την αντιπροσωπευτικότητα των αντικειμενικών αξιών του υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ εξαρτάται από το πόσα ακίνητα κατέχει ο ερωτώμενος.

Τα δεδομένα παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα 7.17:

Πίνακας 7.17: Έλεγχος συσχέτισης “ Πόσα ακίνητα κατέχει ο ερωτώμενος * Η γνώμη για την αντιπροσωπευτικότητα των αντικειμενικών αξιών του υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ”

Q_7 * Q_14 Cross tabulation

		Q_14					Total
		Καθόλου	Λίγο	Μέτρια	Πάρα πολύ	Πολύ	
Q_7	0	12	13	8	0	1	34
	1	24	22	26	1	3	76
	2	5	8	10	0	0	23

3	3	2	7	0	0	12
4	0	0	0	1	1	2
5 και άνω	2	3	3	0	0	8
Total	46	48	54	2	5	155

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	61,210 ^a	20	0,000
Likelihood Ratio	24,079	20	0,239
N of Valid Cases	155		

a. 21 cells (70,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 0,03.

Παρατηρούμε ότι ο συντελεστής συσχέτισης του Pearson (Pearson Chi-Square) υπολογίζεται στο 0,00 και είναι μικρότερος από το επίπεδο σημαντικότητας που έχουμε ορίσει στο 0,05 ή 5 %. Επομένως, επειδή $0,00 < 0,05$ μπορούμε να απορρίψουμε την μηδενική υπόθεση (αποδεχόμαστε την υπόθεση H_a) δηλαδή, με βάση τις απαντήσεις των ερωτώμενων στο δείγμα μας, **η γνώμη για την αντιπροσωπευτικότητα των αντικειμενικών αξιών του υπολογισμού του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων εξαρτάται από τον αριθμό των ακινήτων που κατέχει ο κάθε ερωτώμενος.**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Ως γνωστόν, είναι πολύ σημαντικό, για μία ευνομούμενη κοινωνία, να εφαρμόζει φορολογία για τα μέλη της και κατ' επέκταση και για την ακίνητη περιουσία τους. Διαχρονικά, όλες οι κοινωνίες τους παρελθόντος αποσκοπούσαν στην φορολόγηση των πολιτών τους, με σκοπό να τους προσφέρουν και κάποια ανταποδοτικότητα. Η βασική όμως προϋπόθεση για την φορολογική νομοθεσία θα έπρεπε να ήταν το σωστό μοίρασμα των φορολογικών βαρών στα μέλη της κοινωνίας. Αυτό όμως δεν επιτυγχανόταν πάντοτε. Στη χώρα μας, ο φόρος ακίνητης περιουσίας, που έχει ως κύρια μορφή φόρου, βάσει συμμετοχής του ως ποσοστό στα φορολογικά έσοδα, τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, επιβαρύνει κυρίως τα λαϊκά στρώματα και λιγότερο τους κατέχοντες, σε αντίθεση με την υπόλοιπη Ευρώπη που επιβαρύνει αυτούς που έχουν υψηλή περιουσία. Ο βασικός λόγος αυτής της ανισορροπίας είναι οι πολύ υψηλές τιμές των αντικειμενικών αξιών στην Ελλάδα, που διαμορφώθηκαν σε περιόδους με τελείως διαφορετικά οικονομικά δεδομένα. Όπως μας κατέδειξε και η ποσοτική έρευνα, που πραγματοποιήθηκε με την διανομή ερωτηματολογίων σε ένα συγκεκριμένο δείγμα της κοινωνίας μας, οι πολίτες αντιμετωπίζουν τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων με σκεπτικισμό, ακόμα και τώρα, δηλαδή επτά χρόνια μετά από την θέσπισή του. Οι ερωτώμενοι θεωρούν το σύστημα φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας ως καθόλου ή λίγο δίκαιο σε ποσοστό μάλιστα γύρω στο 82%. Ένα ποσοστό γύρω στο 90% έχει αρνητική ή μάλλον αρνητική γνώμη για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. και θεωρούν ότι ο φόρος δεν είναι καθόλου δίκαιος. Παρόλα αυτά, η πλειοψηφία των ερωτηθέντων συμφωνεί στην άποψη ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων συνεισφέρει τα μάλα στην ενίσχυση των κρατικών εσόδων. Επιπρόσθετα, σχεδόν όλοι οι ερωτώμενοι πιστεύουν ακράδαντα την άποψη ότι οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, που προσδιορίζουν το ύψος του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων δεν είναι αντιπροσωπευτικές και χρήζουν άμεσης αναπροσαρμογής εις το δικαιότερον. Ωστόσο, η πλειοψηφία του δείγματος θεωρεί ότι η ύπαρξη του ΕΝ.Φ.Ι.Α. δεν αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην αγορά κατοικίας, αν και επιθυμούν την κατάργησή του. Φυσικά, μία ενδεχόμενη αυστηροποίηση του φόρου δεν θα βρει σύμφωνη την πλειοψηφία των ερωτηθέντων, οι οποίοι, καίτοι διαφωνούν με τη θέσπιση του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, δεν έχουν σκεφτεί επ' ουδενί να εκποιήσουν κάποιο ακίνητό τους, εξαιτίας του. Τέλος, σχεδόν το σύνολο των ερωτώμενων θεωρεί την

επένδυση σε ακίνητη περιουσία ως μη ελκυστική, λόγω της ύπαρξης του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων.

Όλα τα ανωτέρω συμπεράσματα, που προκύπτουν από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε στους 155 συμπολίτες μας, αν θελήσει κανείς να τα αναγάγει στο σύνολο της κοινωνίας και να επιχειρήσει να διαπιστώσει τις βελτιώσεις που μπορούν να γίνουν, ως προς την εφαρμογή αυτή καθαυτή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, θα πρέπει καταρχήν να θέσει ως άμεσο σκοπό του την εκ του μηδενός αναδιάρθρωση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων. Με την υπάρχουσα κατάσταση, υπάρχει μεγαλύτερη επιβάρυνση στα λαϊκά στρώματα, στις λαϊκές συνοικίες, και παραδόξως μικρότερη επιβάρυνση σε πιο «ακριβές» περιοχές, αφού οι τωρινές αντικειμενικές αξίες είναι ξεπερασμένες. Με την θέσπιση νέων αντικειμενικών αξιών, και την δεδομένη αναλογικότητα που αυτές θα φέρουν, ο κάθε πολίτης θα νιώθει το αίσθημα της δικαιοσύνης στην φορολόγηση, και ως εκ τούτου θα «υποδεχθεί» τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων με διαφορετική αντιμετώπιση.

Είναι πολύ σημαντικό για το κράτος, να προσπαθήσει να αντιστρέψει την κακή εικόνα που έχουν οι πολίτες, ως προς την φορολογία της ακίνητης περιουσίας, και ειδικότερα για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, γιατί αποτελεί την «γραμμή πυρός» της, στο πεδίο αυτό. Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. αποτελεί μία πολύ σημαντική πηγή στα ετήσια κρατικά έσοδα, και για αυτό επιβάλλεται να γίνει αποδεκτός από τους πολίτες, αλλά επίσης επιβάλλεται να επηρεάζει τους φορολογούμενους βάσει των οικονομικών τους δυνατοτήτων, αλλά και της γενικότερης οικονομικής κατάστασης της χώρας. Δεν είναι συνεπώς χρηστή φορολογική πολιτική, η θέσπιση δυσβάσταχτων φόρων, και η ταυτόχρονη μείωση των μισθών και των συντάξεων των πολιτών. Είναι προφανές ότι η φορολογική πολιτική της Ελλάδος, θα πρέπει να προσαρμοστεί στις υπάρχουσες οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στη χώρα, και στις διαμορφωμένες από αυτές τις οικονομικές συνθήκες, φορολογικές δυνατότητες των πολιτών.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 2.1 Αξία ακινήτων την πρό και κατά τη Διάρκεια του Β' Παγκοσμίου Πολέμου

ΠΡΟΠΟΛΕΜΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΠΟΥΛΗΘΗΚΑΝ ΣΤΗΝ ΚΑΤΟΧΗ	
Αστικά ακίνητα 63.000.000 χρυσές λίρες	4.500.000 χρυσές λίρες	Στο 1/14 της αξίας τους
Αγροτικά ακίνητα 21.000.000 χρυσές λίρες	1.050.000 χρυσές λίρες	Στο 1/20 της αξίας τους
Βιομηχανικά ακίνητα 6.000.000 χρυσές λίρες	450.000 χρυσές λίρες	Στο 1/13 της αξίας τους
ΣΥΝΟΛΟ 90.000.000 χρυσές λίρες	6.000.000 χρυσές λίρες	

(Π. Σαμιος, 2010)

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1 Έσοδα από τη φορολόγηση ακινήτων

ΚΑΕ	ΕΠΕΡΑΧΘΕΝΤΑ ΕΣΟΔΑ ΣΕ € ΑΝΑ ΚΑΕ (ΠΡΟ ΜΕΙΩΣΗΣ ΕΠΙΣΤΡΟΦΩΝ)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0146	Φόρος στο εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου (άρθρα 41-43, Τιμήμα Πρώτο-Κ.Φ.Ε. ν.4172/2013)				12.370.644	56.835	98	1.864
0210	Φόροι και τέλη κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών κ.λπ.	128.441.753	92.129.138	182.682.107	110.105.522	135.852.987	118.374.091	156.119.495
0213	Φόροι και τέλη κληρονομιών	94.776.037	68.993.677	73.549.661	77.666.709	82.914.954	80.278.931	95.727.967
0214	Φόροι και τέλη δωρεών, γονικών παροχών κ.λπ.	33.665.716	23.135.461	109.132.445	32.438.813	52.938.033	38.095.160	60.391.528
0221	Φόρος στην ακίνητη περιουσία ή στα εμπράγματα δικαιώματα εκτός από την υποθήκη	310.149.002	283.911.885	551.014.218	151.087.360	28.522.557	19.336.958	12.930.745
0222	Φόρος από την αναπροσαρμογή της αξίας ακινήτων (άρθρα 20, 21 ν. 2065/92)	521.448	47.301	35.606.557	428.575	2.141.352	142.528	256.493
0223	Ενιαίο τέλος ακινήτων (άρθ. 5 ν.3634/08)	148.595	41.520	279.974	27.916	7.467	168.895	7.803
0224	Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (άρθ. 53, ν. 4021/11)	733.108.088	2.481.103.293	2.304.248.762	1.278.197.104	203.576.273	105.336.244	64.684.318
0225	Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)				1.933.990.995	2.809.489.324	3.360.467.133	3.019.854.335
0615	Φόρος στην ακίνητη περιουσία Π.Ο.Ε	15.168.320	161.047.921	663.741.784	103.835.152	43.027.905	22.250.034	26.759.070
0894	Έκτακτη εισφορά στη μεγάλη ακίνητη περιουσία (άρθ.3, ν.3808/09)	2.032.465	60.816.803	1.452.011	286.522	199.855	58.710	75.029
1113	ΦΠΑ στις νέες οικοδομές (άρθ.1ν. 3427/05).	35.434.615,98	20.111.415,86	16.248.709,96	13.014.616,45	11.039.870,53	13.005.090,51	14.297.845,56
1210	Φόροι στις μεταβιβάσεις και συγκεντρώσεις κεφαλαίων	509.362.796	387.136.453	503.095.758	277.331.961	310.441.195	231.859.923	273.013.265
1211	Φόρος στη μεταβίβαση οικοδομών	254.457.145	200.905.710	179.648.745	106.409.399	110.031.773	131.037.885	164.615.274
1212	Φόρος στη μεταβίβαση οικοπέδων και αγροκτημάτων	143.517.062	97.999.949	71.902.405	34.469.332	35.941.592	37.862.642	47.958.392
1213	Τέλος συναλλαγής ακινήτων (άρθ. 11 ν. 3427/05) ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ	48.085	11.017	82.149	8.804	23.511	177.465	1.736
1218	Φόρος υπεραξίας κεφαλαίου από τη μεταβίβαση ακινήτων (άρθρο 33 Κ.Φ.Ε.)	18.918	2.807	249.676	2.445.155	142.518	166	294
1621	Φόρος μεταβίβασης ακινήτων κ.λπ. Π.Ο.Ε	543.745	695.785	267.856	776.001	65.525	850.082	49.947

Πηγή Α.Α.Δ.Ε.

Πίνακας 4.1

Βασικός φόρος ΕΝΦΙΑ για κτίσμα άνω των 25 ετών	
Τιμή ζώνης	Φόρος ανά τ.μ.
0 - 500 €	2,00€
501 -750 €	2,80 €
751 - 1.050 €	2,90 €
1.051 – 1.500 €	3,70 €

1.501 – 2.000 €	4,50 €
2.001 - 2.500 €	6,00 €
2.501 - 3.000 €	7,60 €
3.001 - 3.500 €	9,20 €
3.501 - 4.000 €	9,50 €
4.001 - 4.500 €	11,10 €
4.501 - 5.000 €	11,30 €
5.001 € και άνω	13,00 €

Πίνακας 4.2

Παλαιότητα	Συντελεστής
26 έτη και άνω	1,00
20 έως 25 έτη	1,05
15 έως και 19 έτη	1,10
10 έως και 14 έτη	1,15
5 έως και 9 έτη	1,20
Μέχρι και 4 έτη	1,25

Πίνακας 4.3

ΜΟΝΑΔΙΑΙΑ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ			Φορολογική ζώνη	Συντελεστής Φόρου σε ευρώ ανά τ.μ.
σε ευρώ ανά τ.μ.				
0,01	–	2,00	1	0,02
2,01	–	4,00	2	0,05
4,01	–	6,00	3	0,10
6,01	–	10,00	4	0,15
10,01	–	14,00	5	0,20
14,01	–	20,00	6	0,25
20,01	–	50,00	7	0,30
50,01	–	75,00	8	0,40
75,01	–	100,00	9	0,50
100,01	–	150,00	10	0,70
150,01	–	200,00	11	1,00
200,01	–	300,00	12	1,50
300,01	–	400,00	13	2,00
400,01	–	500,00	14	3,00
500,01	–	600,00	15	4,00
600,01	–	700,00	16	5,00
700,01	–	800,00	17	6,00
800,01	–	900,00	18	7,00
900,01	–	1.000,00	19	8,00
1.000,01	–	1.500,00	20	9,00
1.500,01	–	2.000,00	21	10,00
2.000,01	–	3.000,00	22	15,00
3.000,01	–	4.000,00	23	20,00
4.000,01	–	5.000,00	24	25,00
5.000,01	+		25	30,00

Πίνακας 4.4

Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) (€/μ2)	Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.)
0,1 - 0,49	1,0
0,5 - 0,99	1,1
1 - 1,99	1,2
2 - 2,99	1,3
3 - 4,99	1,5
5 - 6,99	1,7
7 - 9,99	2,0
10 - 14,99	2,3
15 - 19,99	2,5
20 +	3,0

Πίνακας 4.5

Χρήση γηπέδου	Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.)
Δάσος ή δασική έκταση	0,1
Βοσκότοπος/Χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις	0,5
Καλλιέργειες (μονοετείς ή δενδροκαλλιέργειες/Αγροανάπαυση καλλιεργήσιμων εκτάσεων	2,0
Μεταλλείο - Λατομείο	5,0
Υπαίθρια Έκθεση/Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και αναψυχής	8,0

Πίνακας 4.6

Νέα κτίσματα:	2,50 - 16,25 €/ανά τ.μ.
Οικόπεδα:	0,0037 - 11,25 €/ανά τ.μ.

Πίνακας 4.7

Φυσικά Πρόσωπα		Νομικά Πρόσωπα
Αξία περιουσίας (€)	Συντελεστής	
0,01 – 200.000	0,00%	Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα: 1% ^ο
200.001 – 250.000	0,10%	Λοιπά ακίνητα: 5,5% ^ο
250.001 – 300.000	0,15%	ΝΠΔΔ και με κερδοσκοπικά ΝΠΙΔ: 5,5% ^ο
300.001 – 400.000	0,30%	
400.001 – 500.000	0,50%	
500.001 – 600.000	0,60%	
600.001 – 700.000	0,80%	
700.001 – 800.000	0,90%	
800.001 – 900.000	1,00%	
900.001 – 1.000.000	1,05%	
1.000.001 – 2.000.000	1,10%	
Υπερβάλλον	1,15%	

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1 ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΣΤΙΣ ΕΥΡΩΠΑΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΕΠ

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΩΣ % Α.Ε.Π.	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	μεταβολή από 2006 έως 2016	κατάταξη 2016	Εσοδα (εκ. €)
Ευρωπαϊκή Ένωση	37,3	37,6	37,9	38,0	37,8	37,1	37,2	37,7	38,3	38,7	38,7	38,5	38,9	1,0		5 791 521
Ευρωζώνη	38,0	38,2	38,7	38,8	38,4	38,0	37,9	38,5	39,5	40,0	40,1	40,0	40,1	1,4		4 327 402
Βέλγιο	43,6	43,5	43,3	43,0	43,6	42,7	43,1	43,7	44,8	45,6	45,5	45,2	44,4	1,1	3	187 754
Βουλγαρία	31,7	30,5	29,9	31,6	30,7	27,2	26,0	25,3	26,7	28,2	28,4	29,1	29,0	-0,9	26	13 941
Τσεχία	34,6	34,3	33,9	34,5	33,2	32,2	32,7	33,8	34,2	34,8	33,9	34,0	34,7	0,8	15	61 335
Δανία	46,4	48,0	46,5	46,4	44,8	45,0	45,0	45,8	46,3	46,3	48,9	46,5	46,4	0,0	1	128 802
Γερμανία	37,0	37,0	37,3	37,4	37,7	38,0	36,7	37,2	37,8	38,2	38,2	38,4	39,0	1,7	9	1 224 797
Εσθονία	31,2	30,0	30,5	31,3	31,4	34,9	33,3	31,5	31,7	31,6	32,6	33,7	34,5	3,9	16	7 272
Ιρλανδία	29,6	30,0	31,4	30,8	29,0	28,1	27,8	28,0	28,3	28,7	29,0	23,4	23,3	-8,1	28	64 187
Ελλάδα	30,5	31,9	31,0	31,8	31,8	30,8	32,0	33,6	35,5	35,5	35,7	36,6	38,8	7,8	11	67 665
Ισπανία	34,1	35,2	36,0	36,4	32,2	29,8	31,3	31,2	32,2	33,0	33,6	33,7	33,3	-2,6	21	372 817
Γαλλία	42,1	42,7	43,1	42,6	42,5	41,9	42,1	43,3	44,5	45,3	45,6	45,6	45,6	2,5	2	1 016 412
Κροατία	36,4	36,2	36,8	37,1	36,8	36,4	35,9	35,2	35,9	36,4	36,6	37,1	37,8	1,0	13	17 521
Ιταλία	39,1	38,9	40,1	41,4	41,2	41,7	41,5	41,5	43,5	43,5	43,2	43,0	42,6	2,5	6	715 593
Κύπρος	29,5	31,4	32,1	36,1	34,8	31,8	31,9	31,9	31,6	31,6	33,4	33,2	33,6	1,5	19	6 085
Λετονία	27,7	27,9	28,7	28,3	28,0	27,6	28,5	28,4	29,1	29,4	29,8	30,1	31,2	2,4	24	7 772
Λιθουανία	29,0	29,2	30,1	30,0	30,6	30,2	28,3	27,2	27,0	27,0	27,5	28,9	29,8	-0,3	25	11 532
Λουξεμβούργο	36,7	37,9	35,9	36,3	36,8	38,4	37,6	37,2	38,5	38,4	37,5	37,2	38,3	2,4	12	20 291
Ουγγαρία	36,9	36,5	36,4	39,4	39,4	38,9	37,2	36,6	38,3	37,9	38,1	38,8	39,3	2,9	8	44 748
Μάλτα	30,1	31,6	32,0	32,8	32,1	32,4	31,9	32,2	32,4	32,7	32,6	32,1	32,7	0,7	22	3 243
Ολλανδία	35,2	35,4	36,4	36,0	36,4	35,4	36,1	35,9	36,0	36,5	37,5	37,4	38,8	2,5	10	272 972
Αυστρία	42,2	41,2	40,6	40,7	41,5	41,1	41,1	41,2	41,9	42,7	42,8	43,2	42,3	1,7	7	149 273
Πολωνία	31,9	33,0	33,6	34,6	34,1	31,2	31,4	31,8	32,1	31,9	31,9	32,4	33,4	-0,2	20	142 239
Πορτογαλία	30,1	30,8	31,3	31,8	31,7	29,9	30,4	32,3	31,8	34,1	34,2	34,4	34,4	3,0	17	63 648
Ρουμανία	27,2	27,7	28,4	29,0	27,6	26,3	26,2	28,1	27,7	27,2	27,5	28,0	25,9	-2,5	27	43 927
Σλοβενία	37,4	38,0	37,6	37,1	36,6	36,4	37,1	36,7	37,1	36,7	36,4	36,6	36,6	-1,0	14	14 794
Σλοβακία	31,6	31,3	29,2	29,1	29,0	28,8	28,0	28,5	28,2	30,1	31,0	32,1	32,2	3,0	23	26 140
Φινλανδία	41,8	42,1	42,2	41,5	41,2	40,9	40,8	42,0	42,7	43,6	43,8	43,9	44,1	2,0	4	95 154
Σουηδία	45,6	46,6	46,0	45,0	44,0	44,1	43,2	42,5	42,6	42,9	42,6	43,1	44,1	-1,9	5	204 961
Ηνωμένο Βασίλειο	33,1	33,5	33,7	33,8	34,7	32,4	33,5	34,2	33,3	33,2	32,7	33,1	33,7	0,0	18	806 646

Πηγή : DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.2 ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΩΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΣΤΗΝ Ε.Ε.ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΕΠ

Σύνθεση φορολογικών εσόδων ως % Α.Ε.Π. 2004-2016																
	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΦΟΡΩΝ	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	ΚΑΤΑΤΑΞΗ 2016	ΕΣΟΔΑ 2016 (ΕΚ. €)
ΕΛΛΑΔΑ	ΕΜΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	11,7	12,0	12,4	12,7	12,7	11,8	12,7	13,6	13,7	14,2	15,6	16,1	17,3	4	30,198
	ΑΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	8,2	9,2	8,4	8,4	8,4	8,8	8,4	9,3	10,9	10,6	9,8	9,8	10,4	15	18,154
	ΣΥΝΟΛΟ (συμπ/νων των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης)	30,5	31,9	31,0	31,8	31,8	30,8	32,0	33,6	35,5	35,5	35,7	36,6	38,8	11	67,665
ΕΥ-28	ΕΜΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	13,1	13,1	13,2	13,1	12,7	12,6	13,0	13,2	13,4	13,5	13,6	13,6	13,6		2.020.358,90
	ΑΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	12,4	12,7	13,1	13,4	13,3	12,4	12,3	12,5	12,9	13,2	13,1	13,2	13,3		1.979.700,10
	ΣΥΝΟΛΟ (συμπ/νων των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης)	37,3	37,6	37,9	38,0	37,8	37,1	37,2	37,7	38,3	38,7	38,7	38,5	38,9		5.791.520,60
ΕΑ-19	ΕΜΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	12,8	12,9	13,0	13,0	12,5	12,4	12,6	12,7	13,0	13,1	13,3	13,2	13,2		1.421.828,80
	ΑΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	11,5	11,7	12,3	12,6	12,5	11,8	11,6	12,0	12,5	12,9	12,8	12,9		1.395.626,20	
	ΣΥΝΟΛΟ (συμπ/νων των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης)	38,0	38,2	38,7	38,8	38,4	38,0	37,9	38,5	39,5	40,0	40,1	40,0	40,1		4.327.402

Πηγή: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.3 ΤΡΟΠΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ Ε.Ε.

	ΦΟΡΟΣ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΦΟΡΟΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	ΦΟΡΟΣ ΔΩΡΕΑΣ
ΑΥΣΤΡΙΑ	✓	✓	✗	✗
ΒΕΛΓΙΟ	✗	✗	✓	✗
ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΓΑΛΛΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΔΑΝΙΑ	✓	✗	✓	✓
ΕΛΛΑΔΑ	✓	✓	✓	✓
ΕΣΘΟΝΙΑ	✓	✗	✗	✗
ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ	✓	✓	✓	✓
ΙΡΛΑΝΔΙΑ	✓	✗	✓	✓
ΙΣΠΑΝΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΙΤΑΛΙΑ	✓	✗	✓	✓
ΚΡΟΑΤΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΚΥΠΡΟΣ	✓	✓	✗	✗
ΛΕΤΟΝΙΑ	✓	✓	✗	✗
ΛΙΘΟΥΑΝΙΑ	✓	✗	✓	✗
ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ	✓	✓	✓	✓
ΜΑΛΤΑ	✗	✓	✗	✗
ΟΛΛΑΝΔΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΟΥΓΓΑΡΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΠΟΛΩΝΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	✓	✓	✗	✗
ΡΟΥΜΑΝΙΑ	✓	✗	✗	✗
ΣΛΟΒΑΚΙΑ	✓	✗	✗	✗
ΣΛΟΒΕΝΙΑ	✓	✗	✓	✓
ΣΟΥΗΔΙΑ	✓	✓	✗	✗
ΤΣΕΧΙΑ	✓	✓	✗	✗
ΦΙΝΛΑΝΔΙΑ	✓	✓	✓	✓
ΣΥΝΟΛΟ	26	19	18	16

Πηγή: Cross-country review 2014 (ERNST & Young)

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.4 ΈΣΟΔΑ ΣΕ Ε.Ε. ΚΑΙ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΩΣ ΠΡΟΣ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΣΤΗΝ Ε.Ε. (ΩΣ % Α.Ε.Π.) ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΕΚΑΕΤΙΑ 2006-2016																	
ΕΙΔΟΣ ΦΟΡΟΥ	ΧΩΡΑ	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Μεταβολή 2006-2016	Κατάσκη Ελλάδας 2016	Έσοδα σε εκατ. €
Φόροι περιουσίας ως % ΑΕΠ _ΣΥΝΟΛΟ	EU-28	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,6	2,6	0,3		391 451
	EA-19	1,9	1,9	2,0	2,0	1,8	1,8	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,4	2,4	0,4		263 636
	Ελλάδα	1,9	2,0	2,2	2,2	2,3	2,3	1,9	2,7	2,9	3,3	3,0	3,2	3,2	1,0	2η	5 650
Τακτικοί φόροι περιουσίας ως % ΑΕΠ	EU-28	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,4	1,4	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	0,3		236 292
	EA-19	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,1	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	0,5		146 589
	Ελλάδα	0,8	0,8	0,9	0,9	0,8	1,0	1,0	1,9	2,2	2,7	2,5	2,7	2,8	1,9	4η	4 810
Λοιποί φόροι περιουσίας ως % ΑΕΠ	EU-28	0,9	1,0	1,1	1,1	1,1	0,8	0,8	0,9	0,8	0,9	0,9	1,0	1,0	0,0		155 158
	EA-19	1,0	1,1	1,1	1,1	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	0,0		117 046
	Ελλάδα	1,0	1,1	1,3	1,3	1,5	1,4	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,6	0,5	-0,8	16η	840

Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.5 ΈΣΟΔΑ ΣΕ Ε.Ε. ΚΑΙ ΕΛΛΑΔΑ ΣΕ ΤΑΚΤΙΚΟΥΣ ΦΟΡΟΥΣ

Έσοδα από τακτικούς φόρους ακίνητης περιουσίας ως % ΑΕΠ στην Ε.Ε. την περίοδο 2004-2016																
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Μεταβολή 2006-2016		
Ευρωπαϊκή Ένωση (28)	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,4	1,4	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	0,3		
Ευρωζώνη (19)	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,1	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	0,5		
Βέλγιο	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	0,1		
Δανία	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,0	0,3		
Γερμανία	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,0		
Ιρλανδία	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	1,0	1,0	0,7	0,6	0,0		
Ελλάδα	0,8	0,8	0,9	0,9	0,8	1,0	1,0	1,9	2,2	2,7	2,5	2,7	2,8	1,9		
Ισπανία	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,9	1,0	1,0	1,1	1,2	1,3	1,2	1,2	0,5		
Γαλλία	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,2	2,9	3,0	3,1	3,1	3,2	3,2	3,3	1,3		
Ιταλία	0,8	0,8	0,8	0,8	0,6	0,6	0,6	0,6	1,5	1,4	1,7	1,7	1,4	0,6		
Κροατία	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Λουξεμβούργο	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0		
Μάλτα	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Αυστρία	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0		
Πορτογαλία	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,3		
Φινλανδία	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,3		
Σουηδία	0,9	0,9	0,8	0,8	0,7	0,8	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	-0,1		
Ηνωμένο Βασίλειο	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,2	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	0,1		

Πηγή : DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.6 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 2016-2017

ΧΩΡΕΣ	ΤΑΚΤΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ						ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ					
	2017				ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2006-2017		2017				ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2006-2017	
	% Α.Ε.Π	ΚΑΤΑΤΑΞΗ	% ΦΟΡ/ΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΚΑΤΑΤΑΞΗ	% Α.Ε.Π.	% ΦΟΡ/ΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	% Α.Ε.Π	ΚΑΤΑΤΑΞΗ	% ΦΟΡ/ΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΚΑΤΑΤΑΞΗ	% Α.Ε.Π.	% ΦΟΡ/ΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΕΥ-28	1,6		4,0		0,3	0,7	1,0		2,7		0,0	-0,1
ΕΑ-19	1,3		3,3		0,5	1,1	1,1		2,7		0,0	-0,2
ΕΛΛΑΔΑ	2,7	3η	6,8	3η	1,8	4,1	0,6	15η	1,4	16η	-0,8	-2,8
ΓΑΛΛΙΑ	3,2	1η	7,0	2η	1,3	2,5	1,7	3η	3,6	5η	0,4	0,7
ΙΤΑΛΙΑ	1,4	5η	3,4	7η	0,6	1,4	1,1	8η	2,6	8η	-0,1	-0,3
ΙΣΠΑΝΙΑ	1,2	7η	3,5	5η	0,5	1,6	1,5	4η	4,5	3η	-0,8	-1,8
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	0,8	12η	2,3	13η	0,2	0,5	1,3	5η	3,6	4η	-0,2	-0,9
ΙΡΑΝΔΙΑ	0,6	15η	2,6	10η	0,0	0,6	0,5	18η	2,2	9η	-1,3	-3,8
ΗΝ. ΒΑΣΙΛΕΙΟ	3,1	2η	9	1η	0,2	0,3	1,2	6η	3,6	6η	0,0	0
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	0,4	19η	1,1	20η	0,0	-0,1	0,7	11η	1,7	14η	0,2	0,5

Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.7 ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ Ε.Ε. ΒΑΣΗ ΤΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΤΑΚΤΙΚΟΥΣ ΦΟΡΟΥΣ

ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΤΑΚΤΙΚΟΥΣ ΦΟΡΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΩΣ % ΑΕΠ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΩΣ % Α.Ε.Π. 2006-2016		ΕΣΟΔΑ 2016 σε εκατ. ευρώ (€)	
	ΤΑΚΤΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΤΑΚΤΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΕΛΛΑΔΑ	1,9	-0,8	4810	840
ΓΑΛΛΙΑ	1,3	0,2	72 734	32 115
ΙΤΑΛΙΑ	0,6	0,1	23 626	21 458
ΙΣΠΑΝΙΑ	0,5	-1,0	13 496	17 225
ΕΖ -19	0,5	0,0	146 590	117 046
Ε.Ε.-28	0,3	0,0	236 293	155 159
ΟΛΛΑΝΔΙΑ	0,3	-0,3	6 061	5 560
ΛΕΤΟΝΙΑ	0,3	-0,3	220	67
ΦΙΝΛΑΝΔΙΑ	0,3	0,1	1 670	1 508
ΔΑΝΙΑ	0,3	-0,2	5684	1 476
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	0,3	-0,2	1 479	2 212
ΟΥΓΓΑΡΙΑ	0,2	0,0	452	688
ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ	0,2	0,1	156	260
ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ	0,1	0,1	73 251	29 208
ΒΕΛΓΙΟ	0,1	0,4	5 583	9 660
ΣΛΟΒΕΝΙΑ	0,1	0,0	209	45
ΤΣΕΧΙΑ	0,1	0,1	391,6	649
ΕΣΘΟΝΙΑ	0,0	-0,1	59	13
ΡΟΥΜΑΝΙΑ	0,0	0,0	1 033	385
ΙΡΑΝΔΙΑ	0,0	-1,7	1 633	1 391
ΚΡΟΑΤΙΑ	0,0	-0,1	16	191
ΣΛΟΒΑΚΙΑ	0,0	0,0	348	
ΠΟΛΩΝΙΑ	0,0	0,5	5 208	3 078
ΛΙΘΟΥΑΝΙΑ	0,0	-0,1	126	39
ΜΑΛΤΑ	0,0	-0,3		116
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	0,0	0,3	13 654	21 544
ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ	0,0	0,7	37	1 070
ΑΥΣΤΡΙΑ	0,0	0,2	690	2 150
ΣΟΥΗΔΙΑ	-0,1	-0,1	3 510	2 179
ΚΥΠΡΟΣ	-0,4	-0,2	155	35

Πηγή: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

Πίνακας 7.1 : Ηλικία

		Frequenc			CumulativePerc
		y	Percent	ValidPercent	ent
Valid	18-24	4	2,6	2,6	2,6
	25-32	18	11,6	11,6	14,2
	33-40	51	32,9	32,9	47,1
	41-50	53	34,2	34,2	81,3

51-60	25	16,1	16,1	97,4
61 και άνω	4	2,6	2,6	100,0
Total	155	100,0	100,0	

Πίνακας 7.2: Οικογενειακή κατάσταση

		Frequency	Percent	ValidPercent	CumulativePercent
Valid	Άγαμος/η	59	38,1	38,1	38,1
	Άγαμος/η με τέκνα ή προστατευόμενα μέλη	1	0,6	0,6	38,7
	Διαζευγμένος/η - Χήρος/α	3	1,9	1,9	40,6
	Διαζευγμένος/η - Χήρος/α με τέκνα ή προστατευόμενα μέλη	6	3,9	3,9	44,5
	Έγγαμος/η	19	12,3	12,3	56,8
	Έγγαμος/η με τέκνα ή	67	43,2	43,2	100,0

Πίνακας 7.3: Τωρινό ή τελευταίο επάγγελμα

		Frequency	Percent	ValidPercent	CumulativePercent
Val	Άλλο	24	15,5	15,5	15,5
id	Δημόσιος Υπάλληλος	84	54,2	54,2	69,7
	Επιτηδευματίας	10	6,5	6,5	76,1
	Ιδιωτικός Υπάλληλος	37	23,9	23,9	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

Πίνακας 7.4: Μηνιαίο Εισόδημα (Καθαρό)

		Frequen cy	Percen t	ValidPerce nt	CumulativePerc ent
Val id	0-500	16	10,3	10,3	10,3
	1001-1500	83	53,5	53,5	63,9
	1501 και άνω	11	7,1	7,1	71,0
	501-1000	39	25,2	25,2	96,1
	Δεν ξέρω/Δεν απαντώ	6	3,9	3,9	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

Πίνακας 7.5: “Θεωρείτε δίκαιο το σύστημα φορολόγησης της κατοικίας στην Ελλάδα;”

		Frequency	Percent	ValidPercent	CumulativePerc ent
Vali d	Καθόλο υ	104	67,1	67,1	67,1
	Λίγο	24	15,5	15,5	82,6
	Μέτρια	25	16,1	16,1	98,7
	Πολύ	2	1,3	1,3	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

Πίνακας 7.6: “Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.); ”

		Frequenc y	Percent	ValidPerce nt	CumulativePerc ent
Vali d	Αρνητική	93	60,0	60,0	60,0
	Μάλλον Αρνητική	46	29,7	29,7	89,7
	Μάλλον Θετική	2	1,3	1,3	91,0
	Ουδέτερη	14	9,0	9,0	100,0

Total	155	100,0	100,0	
-------	-----	-------	-------	--

Πίνακας 7.7: Είναι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ένας δίκαιος φόρος;

		Frequenc y	Percent	ValidPercent	CumulativePerc ent
Valid id	Καθόλου	105	67,7	67,7	67,7
	Λίγο	32	20,6	20,6	88,4
	Μέτρια	17	11,0	11,0	99,4
	Πάρα πολύ	1	,6	,6	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

Πίνακας 7.8: Πιστεύετε ότι οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) είναι αντιπροσωπευτικές;

		Frequen cy	Percen t	ValidPerce nt	CumulativePercent
Valid id	Καθόλου	46	29,7	29,7	29,7
	Λίγο	48	31,0	31,0	60,6
	Μέτρια	54	34,8	34,8	95,5
	Πάρα πολύ	2	1,3	1,3	96,8
	Πολύ	5	3,2	3,2	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

Πίνακας 7.9: Σε ποιο βαθμό θεωρείτε ότι χρειάζονται αναπροσαρμογή οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων;

		Frequen cy	Percen t	ValidPerce nt	CumulativePercent
Valid id	Καθόλου	4	2,6	2,6	2,6
	Λίγο	13	8,4	8,4	11,0

Μέτρια	41	26,5	26,5	37,4
Πάρα πολύ	23	14,8	14,8	52,3
Πολύ	74	47,7	47,7	100,0
Total	155	100,0	100,0	

Πίνακας 7.10: Θεωρείτε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα για την αγορά κατοικίας;

		Frequency	Percent	ValidPercent	CumulativePercent
Valid	Καθόλου	10	6,5	6,5	6,5
	Λίγο	51	32,9	32,9	39,4
	Μέτρια	40	25,8	25,8	65,2
	Πάρα πολύ	16	10,3	10,3	75,5
	Πολύ	38	24,5	24,5	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

Πίνακας 7.11: Σκέφτεστε ή έχετε σκεφθεί ποτέ να εκποιήσετε κάποιο ακίνητο λόγω του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.);

		Frequency	Percent	ValidPercent	CumulativePercent
Valid	Καθόλου	86	55,5	55,5	55,5
	Λίγο	27	17,4	17,4	72,9
	Μέτρια	17	11,0	11,0	83,9
	Πάρα πολύ	6	3,9	3,9	87,7
	Πολύ	19	12,3	12,3	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

Πίνακας 7.12: Πιστεύετε ότι η επένδυση σε ακίνητα είναι λιγότερο ελκυστική λόγω του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.);

		Frequen cy	Percen t	ValidPerce nt	CumulativePerc ent
Val id	Καθόλου ελκυστική	34	21,9	21,9	21,9
	Λίγο ελκυστική	53	34,2	34,2	56,1
	Μέτρια ελκυστική	59	38,1	38,1	94,2
	Πολύ ελκυστική	9	5,8	5,8	100,0
	Total	155	100,0	100,0	

Πίνακας 7.13: Έλεγχος συσχέτισης “ Ηλικία * Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)”

		Q_10				
		Αρνητι κή	Μάλλον Αρνητική	Μάλλον Θετική	Ουδέτε ρη	Total
Q_2	18-24	1	3	0	0	4
	25-32	11	5	0	2	18
	33-40	36	8	1	6	51
	41-50	28	21	0	4	53
	51-60	14	8	1	2	25
	61 και άνω	3	1	0	0	4
	Total	93	46	2	14	155

Chi-Square Tests

	Value	df	AsymptoticSignifican ce (2-sided)
PearsonChi-Square	14,449 ^a	15	0,492
LikelihoodRatio	15,513	15	0,415

N of ValidCases	155		
-----------------	-----	--	--

a. 16 cells (66,7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 0,05.

Πίνακας 7.14: Έλεγχος συσχέτισης “ Μόρφωση * Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)”

		Q_10				Total
		Αρνητική	Μάλλον Αρνητική	Μάλλον Θετική	Ουδέτερη	
Q_3	Ανώτερη/Ανώτατη Εκπαίδευση	41	24	0	6	71
	Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση	17	4	0	0	21
	Διδακτορικές Σπουδές	1	0	0	2	3
	Μεταπτυχιακές Σπουδές	34	18	2	6	60
Total		93	46	2	14	155

Chi-SquareTests

	Value	df	AsymptoticSignificance (2-sided)
PearsonChi-Square	20,348 ^a	9	0,016
LikelihoodRatio	17,286	9	0,044
N of ValidCases	155		

a. 8 cells (50,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 0,04.

Πίνακας 7.15: Έλεγχος συσχέτισης “ Επάγγελμα * Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)”

Q_4 * Q_10 Crosstabulation

		Q_10				Total
		Αρνητική	Μάλλον Αρνητική	Μάλλον Θετική	Ουδέτερη	
Q_4	Άλλο	16	5	1	2	24
	Δημόσιος Υπάλληλος	49	27	1	7	84
	Επιτηδευματίες	7	2	0	1	10
	Ιδιωτικός Υπάλληλος	21	12	0	4	37
Total		93	46	2	14	155

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	4,013 ^a	9	0,911
Likelihood Ratio	4,133	9	0,902
N of Valid Cases	155		

a. 8 cells (50,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 0,13.

Πίνακας 7.16: Έλεγχος συσχέτισης “ πόσα ακίνητα κατέχει ο ερωτώμενος * Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)”

Q_7 * Q_10 Crosstabulation

		Q_10				Total
		Αρνητική	Μάλλον Αρνητική	Μάλλον Θετική	Ουδέτερη	
Q_7	0	20	9	0	5	34

1	45	23	2	6	76
2	13	8	0	2	23
3	6	5	0	1	12
4	2	0	0	0	2
5 και άνω	7	1	0	0	8
Total	93	46	2	14	155

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	8,415 ^a	15	0,906
Likelihood Ratio	10,442	15	0,791
N of Valid Cases	155		

a. 16 cells (66,7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 0,03.

Πίνακας 7.17: Έλεγχος συσχέτισης “ Πόσα ακίνητα κατέχει ο ερωτώμενος * Η γνώμη για την αντιπροσωπευτικότητα των αντικειμενικών αξιών του υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ”

Q_7 * Q_14 Crosstabulation

		Q_14					Total
		Καθόλου	Λίγο	Μέτρια	Πάρα πολύ	Πολύ	
Q_7	0	12	13	8	0	1	34
	1	24	22	26	1	3	76
	2	5	8	10	0	0	23
	3	3	2	7	0	0	12
	4	0	0	0	1	1	2

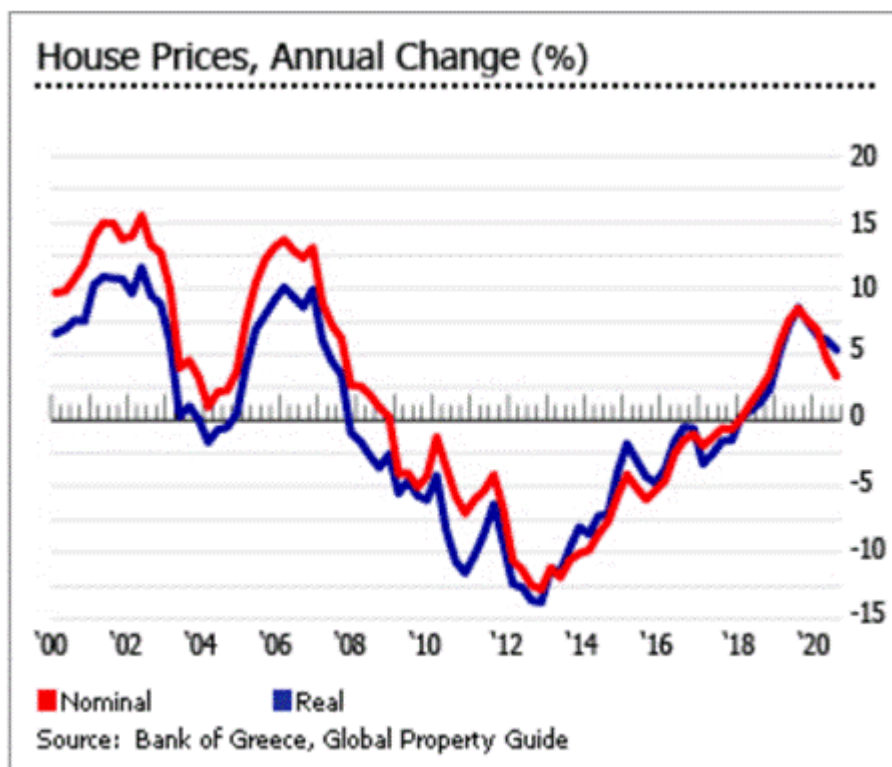
5 και άνω	2	3	3	0	0	8
Total	46	48	54	2	5	155

Chi-Square Tests

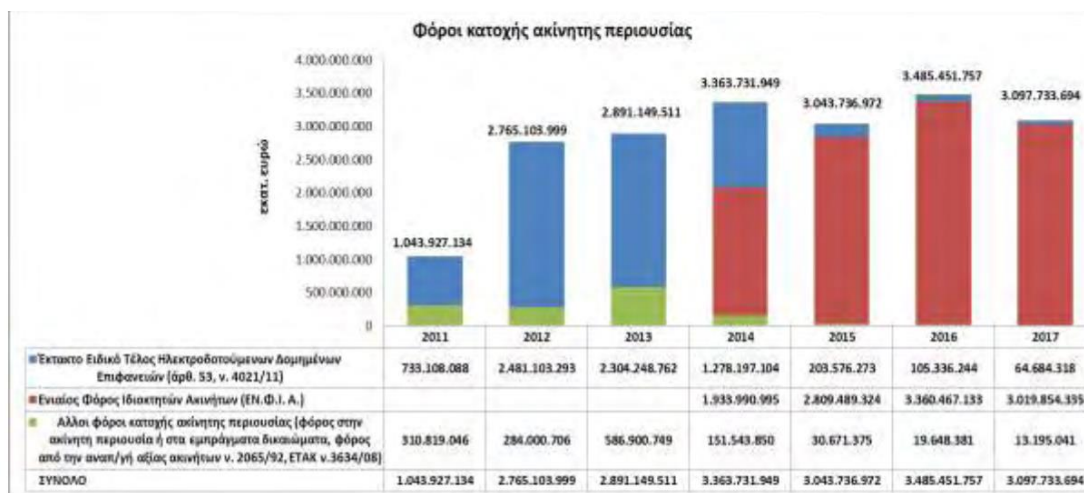
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	61,210 ^a	20	0,000
Likelihood Ratio	24,079	20	0,239
N of Valid Cases	155		

a. 21 cells (70,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 0,03.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

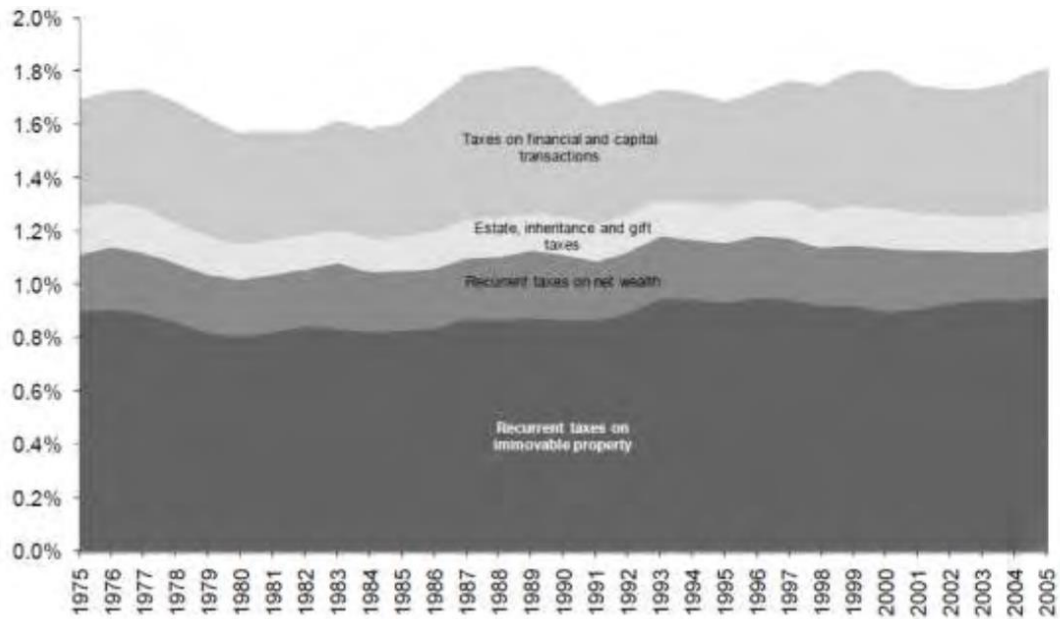


Διάγραμμα 3.1 Τιμές ακινήτων στην Ελληνική Αγορά



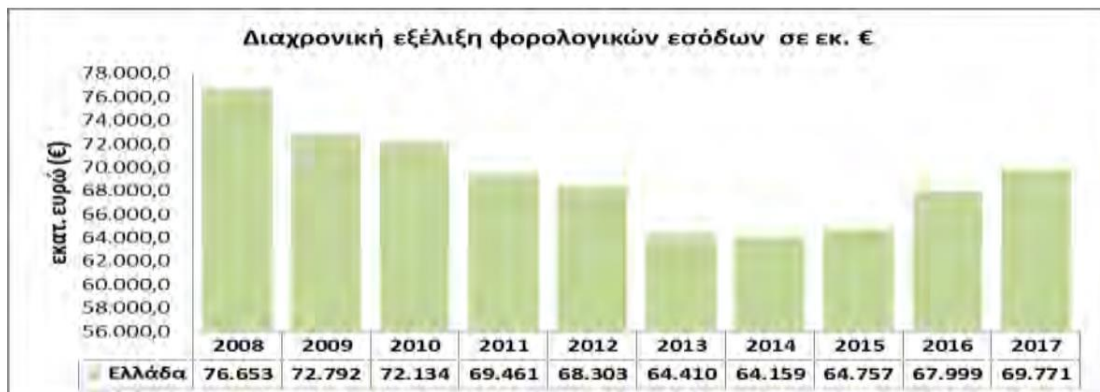
Πηγή ΑΑΔΕ

Διάγραμμα 3.2 ΦΟΡΟΙ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ



Πηγή: OECD Revenue Statistics

Διάγραμμα 5.1 ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ Ο.Ο.Σ.Α



Πηγή: Eurostat

Διάγραμμα 5.2 ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΣΕ ΑΠΟΛΥΤΕΣ ΤΙΜΕΣ



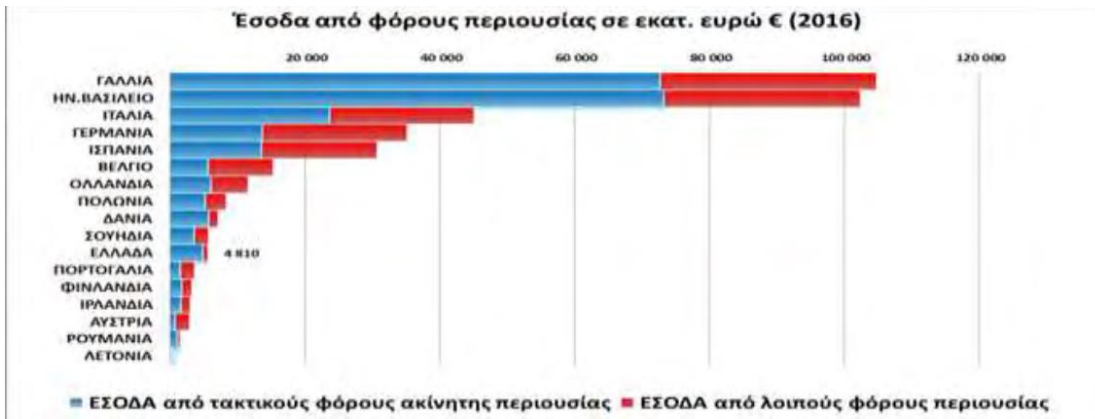
Πηγή: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ Ε.Ε



Πηγή στοιχείων: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.4 ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΤΗΣ ΕΕ ΛΟΓΩ ΤΑΚΤΙΚΩΝ ΦΟΡΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



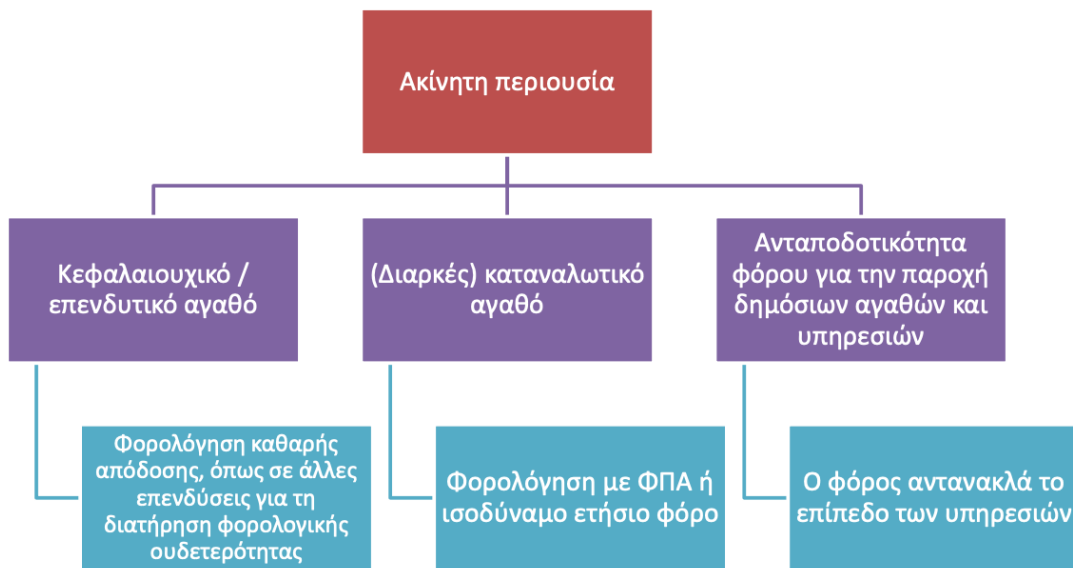
Πηγή : DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.5 ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ Ε.Ε

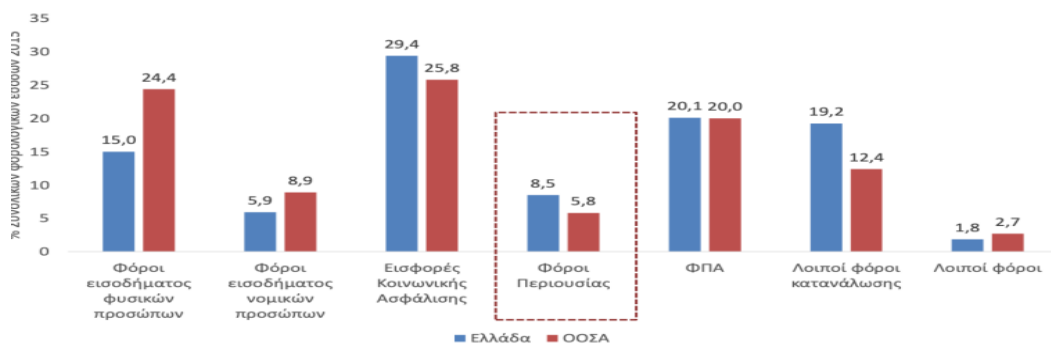


Πηγή: DG Taxation and Customs Union, based on Eurostat data

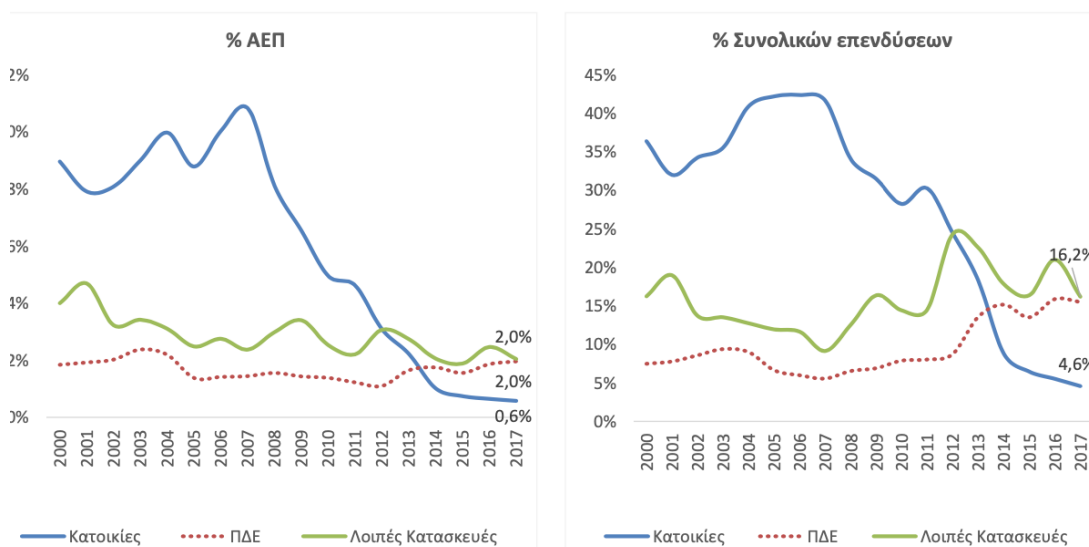
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.6 ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΦΟΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ



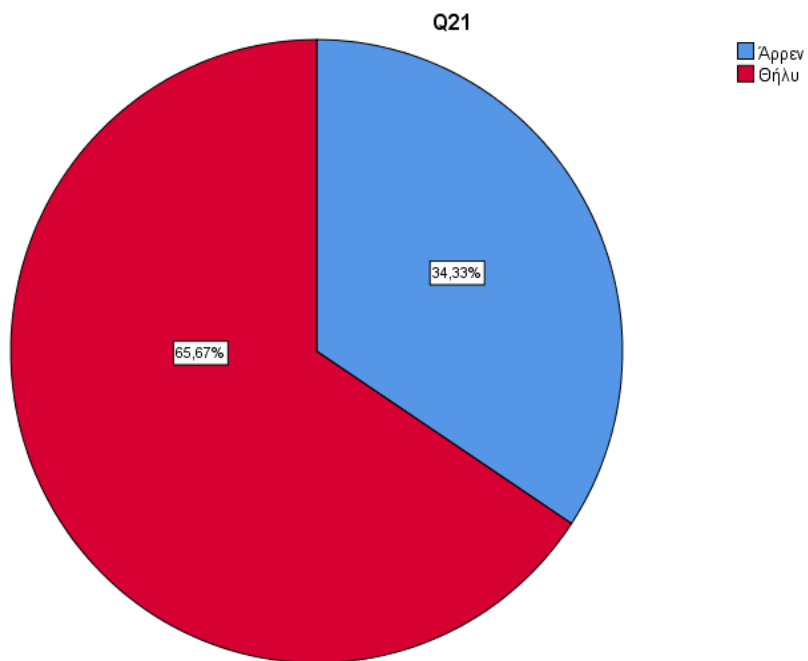
Διάγραμμα 6.1



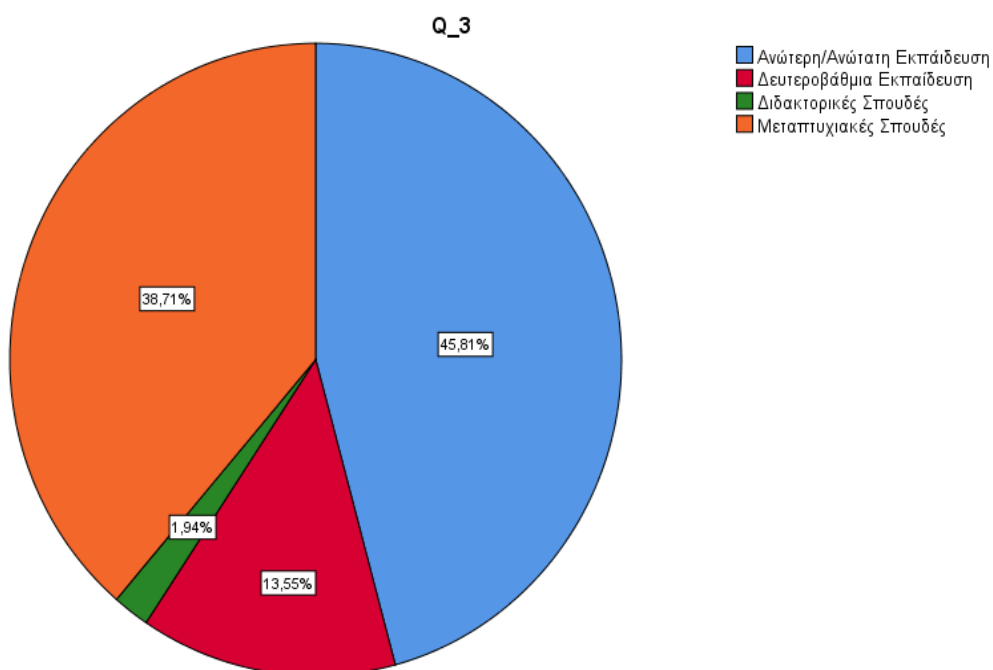
Διάγραμμα 6.2



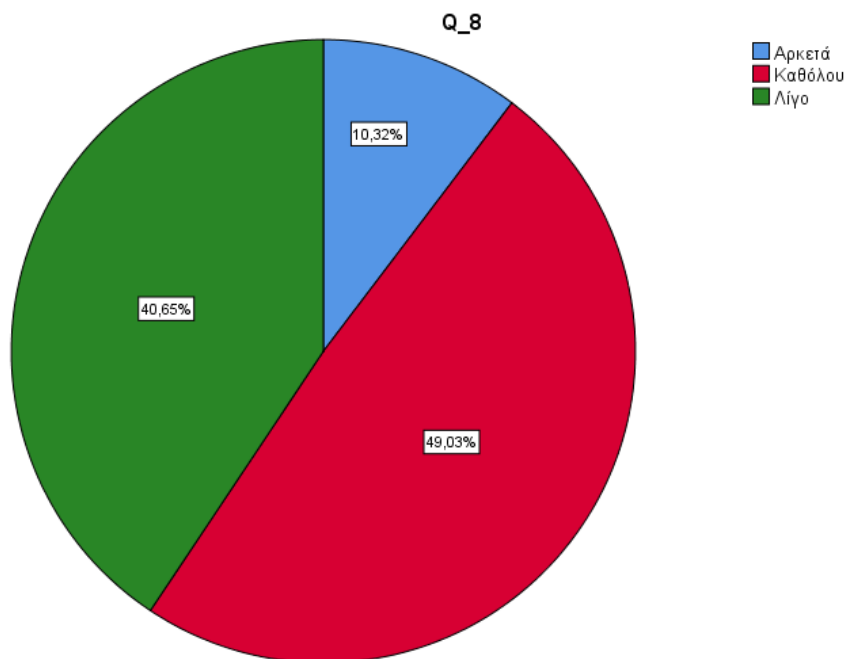
Διάγραμμα 6.3



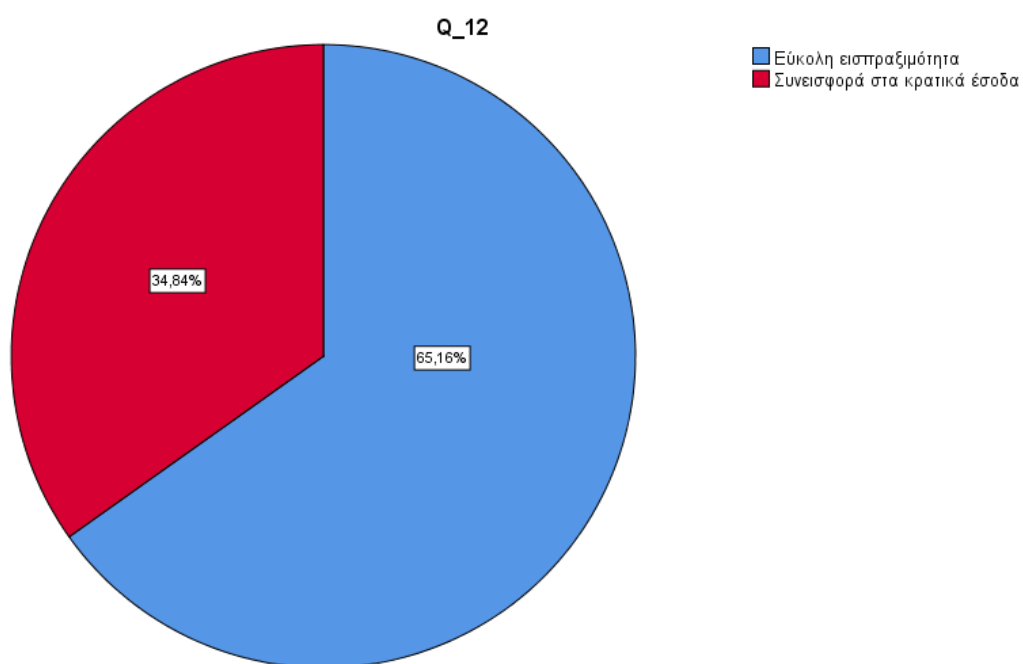
Διάγραμμα 7.1 : Κατανομή κατά φύλο



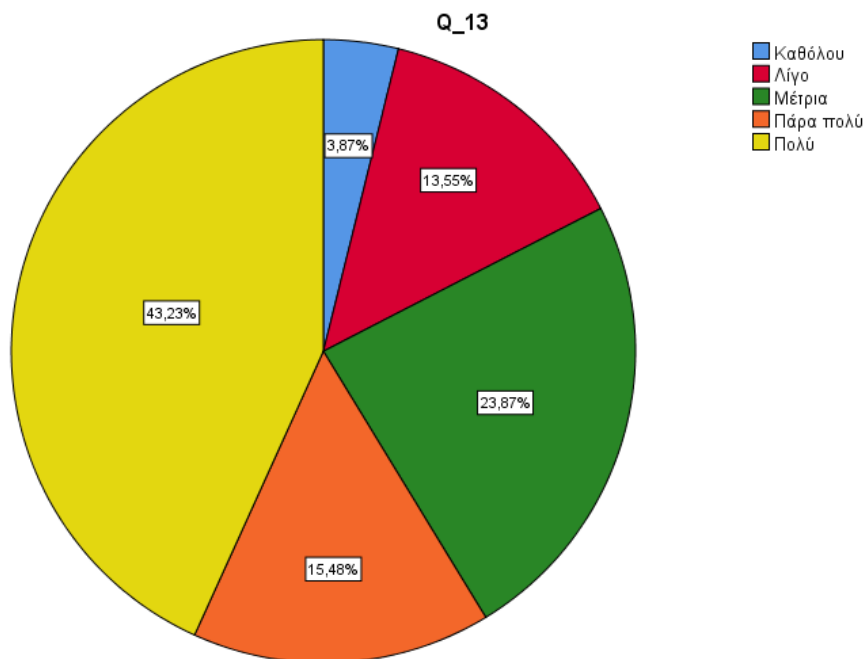
Διάγραμμα 7.2 : Κατανομή κατά εκπαιδευτική κατηγορία



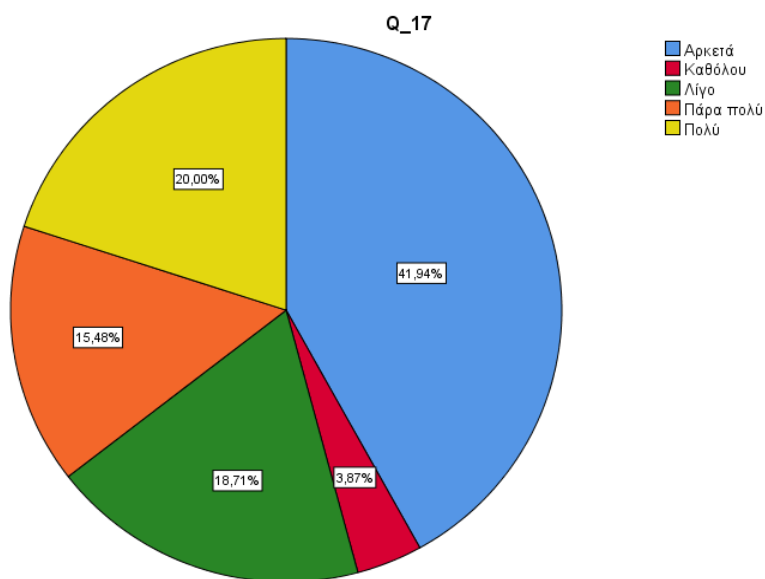
Διάγραμμα 7.3: “Πόσο ικανοποιημένος/η είστε από τη φορολογική πολιτική που ασκείται στην Ελλάδα γενικά; ”



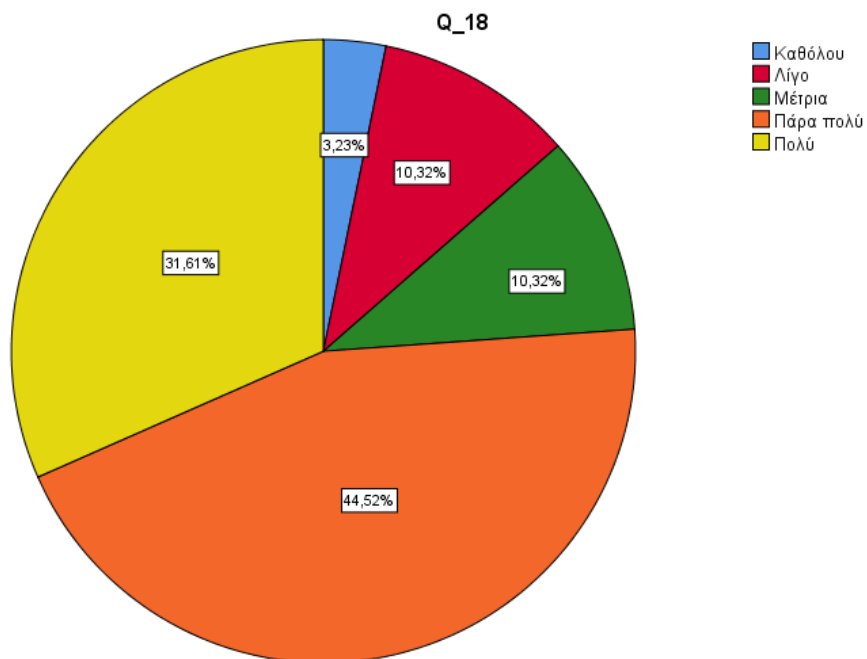
Διάγραμμα 7.4: “Για ποιο λόγο πιστεύετε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων έγινε τακτικός φόρος από έκτακτος που ήταν;”



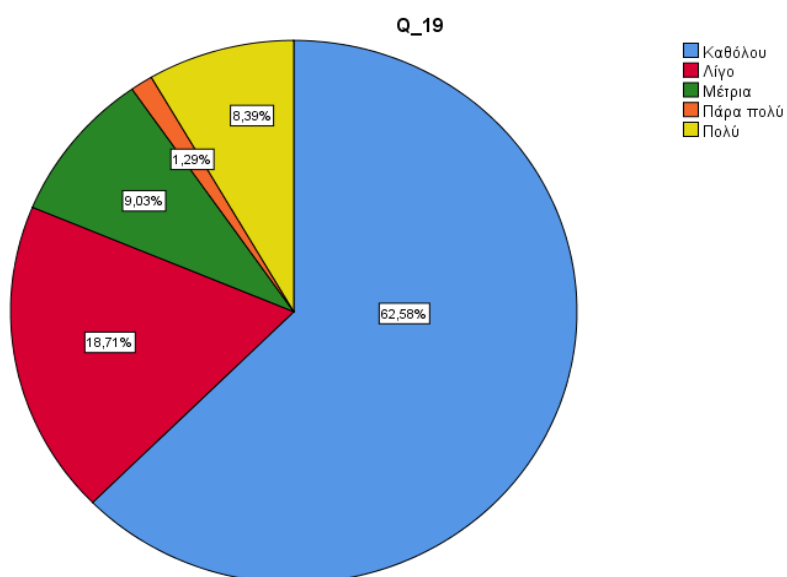
Διάγραμμα 7.5: “Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) βοηθάει στην ενίσχυση των δημόσιων εσόδων;”



Διάγραμμα 7.6: “Είναι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ένας αποδοτικός φόρος, όσον αφορά τα δημόσια έσοδα;”



Διάγραμμα 7.7: “Πιστεύετε ότι πρέπει να καταργηθεί ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.); ”



Διάγραμμα 7.8: “Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) πρέπει να γίνει πιο αυστηρός; ”

Ερωτηματολόγιο

Αποδοτικότητα Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

* Απαιτείται

1. Φύλο *

Άρρεν

Θήλυ

Άλλο

2. Ηλικία *

18-24

25-32

33-40

41-50

51-60

61 και άνω

3. Επίπεδο Μόρφωσης *

Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση

Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση

Ανώτερη/Ανώτατη Εκπαίδευση

Μεταπτυχιακές Σπουδές

Διδακτορικές Σπουδές

4. Επάγγελμα *

Δημόσιος Υπάλληλος

Ιδιωτικός Υπάλληλος

Επιτηδευματίας

Άλλο

5. Οικογενειακή Κατάσταση *

Άγαμος/η

Άγαμος/η με τέκνα ή προστατευόμενα μέλη

Έγγαμος/η

Έγγαμος/η με τέκνα ή προστατευόμενα μέλη

Διαζευγμένος/η - Χήρος/α

Διαζευγμένος/η - Χήρος/α με τέκνα ή προστατευόμενα μέλη

6. Μηνιαίο Καθαρό Εισόδημα (σε ευρώ) *

0-500

501-1000

1001-1500

1501 και άνω

Δεν ξέρω/Δεν απαντώ

7. Πόσα ακίνητα έχετε στην κατοχή σας; *

0

1

2

3

4

5 και άνω

8. Πόσο ικανοποιημένος/η είστε από τη φορολογική πολιτική που ασκείται στην Ελλάδα γενικά; *

Καθόλου

Λίγο

Αρκετά

Πολύ

Πάρα πολύ

9. Θεωρείτε δίκαιο το σύστημα φορολόγησης της κατοικίας στην Ελλάδα; *

Καθόλου

Λίγο

Μέτρια

Πολύ

Πάρα πολύ

10. Τι γνώμη έχετε για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.); *

Αρνητική

Μάλλον Αρνητική

Ουδέτερη

Μάλλον Θετική

Θετική

11. Είναι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ένας δίκαιος φόρος; *

Καθόλου

Λίγο

Μέτρια

Πολύ

Πάρα πολύ

12. Για ποιο λόγο πιστεύετε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων έγινε τακτικός φόρος από έκτακτος που ήταν; *

Εύκολη εισπραξιμότητα

Συνεισφορά στα κρατικά έσοδα

Έλεγχος στην αγορά ακινήτων

Άλλο

13. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) βοηθάει στην ενίσχυση των δημόσιων εσόδων; *

Καθόλου

Λίγο

Μέτρια

Πολύ

Πάρα πολύ

14. Πιστεύετε ότι οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) είναι αντιπροσωπευτικές; *

Καθόλου
Λίγο
Μέτρια
Πολύ
Πάρα πολύ

15. Σε ποιο βαθμό θεωρείτε ότι χρειάζονται αναπροσαρμογή οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων; *

Καθόλου
Λίγο
Μέτρια
Πολύ
Πάρα πολύ

16. Θεωρείτε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα για την αγορά κατοικίας; *

Καθόλου
Λίγο
Μέτρια
Πολύ
Πάρα πολύ

17. Είναι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ένας αποδοτικός φόρος, όσον αφορά τα δημόσια έσοδα; *

Καθόλου
Λίγο
Αρκετά
Πολύ
Πάρα πολύ

18. Πιστεύετε ότι πρέπει να καταργηθεί ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.); *

Καθόλου
Λίγο

Μέτρια

Πολύ

Πάρα πολύ

19. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) πρέπει να γίνει πιο αυστηρός; *

Καθόλου

Λίγο

Μέτρια

Πολύ

Πάρα πολύ

20. Σκέφτεστε ή έχετε σκεφθεί ποτέ να εκποιήσετε κάποιο ακίνητο λόγω του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.); *

Καθόλου

Λίγο

Μέτρια

Πολύ

Πάρα πολύ

21. Πιστεύετε ότι η επένδυση σε ακίνητα είναι λιγότερο ελκυστική λόγω του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.); *

Καθόλου ελκυστική

Λίγο ελκυστική

Μέτρια ελκυστική

Πολύ ελκυστική

Πάρα πολύ ελκυστική

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική

- Δερτιλής Γ. (1993) ΑΤΕΛΕΣΦΟΡΟΙ Ή ΤΕΛΕΣΦΟΡΟΙ; ΦΟΡΟΙ ΚΑΙ ΕΞΟΥΣΙΑ ΣΤΟ ΝΕΟΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΡΑΤΟΣ, εκδόσεις Αλεξάνδρεια
- Δερτιλής Γ. (2005) Ιστορία του ελληνικού κράτους 1830-1920, Β' τόμος, Βιβλιοπωλείο της «Εστίας»
- Θεοχαρόπουλος Λ., (1981) Φορολογικόν Δίκαιον, Γενικόν, Θεσ/κη
- Καράγιωργας Δ. (1981). Δημόσια Οικονομική 2 Οι Δημοσιονομικοί Θεσμοί, εκδόσεις ΠΑΠΑΖΗΣΗ ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΑΕΒΕ
- Λεκκός Ηλ., Λεβεντάκης Αρτέμης, (2016). Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΣΕ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ Ε.Ε. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ & ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ, Τράπεζα Πειραιώς
- Μανεσιώτης Β. (2015). Διεθνής εμπειρία στη φορολογία των ακινήτων και προβλήματα εφαρμογής στην Ελλάδα, Ναυτεμπορική
- Παπανδρέου Α. και Σαρτζετάκης Ε., (2002). Βιώσιμη Ανάπτυξη: Οικονομική Επιστήμη και Διεθνές Θεσμικό Πλαίσιο., Αγορά Χωρίς Σύνορα, Τόμος 8 (2), σελίδες 103-117
- Σγουρινάκης Ν., Μιχελινάκης Β., 2014, ΕΝΦΙΑ – Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – Υπολογισμός και επιβολή του φόρου. Εκδόσεις Οικονομική Βιβλιοθήκη
- Φινοκαλιώτης Κ. (1999). ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ, Β' έκδοση, εκδόσεις ΣΑΚΚΟΥΛΑ
- Φωτόπουλος Ι., (2014). Εισαγωγικές παρατηρήσεις στον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων, ΔΕΛΤΙΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ, 16-31 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2014, Τεύχος 1530

Ξενόγλωσση

- Acosta-Ormaechea S., Yoo J., (2012) Tax Composition and Growth: A Broad Cross-Country Perspective, IMF Working Paper, WP/12/257
- Arnold, J. (2008). Do Tax Structures Affect Aggregate Economic Growth?: Empirical Evidence from a Panel of OECD Countries, OECD Economics Department Working Papers, No. 643, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/236001777843>

- Arnold J.M., Brys B., Heady C., Johansson A., Schweltnus C., Vartia L. (2011). TAX POLICY FOR ECONOMIC RECOVERY AND GROWTH, The Economic Journal, Blackwell Publishing
- Johansson, Å. et al. (2008). Taxation and Economic Growth, OECD Economics Department Working Papers, No. 620, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/241216205486>
- Kaplanoglou G., Rapanos V.T., (2014). Fiscal Deficits and the Role of Fiscal Governance: The Case of Greece, Economic Analysis & Policy, Vol. 43 No. 1, MARCH 2013
- Kneller, R., Bleaney, M.F. and Gemmell, N. (1999). 'Fiscal policy and growth: evidence from OECD countries', Journal of Public Economics, vol. 74, pp. 171–90.
- Mirrlees J., Adam S., Besley T., Blundell R., Bond S., Chote R., Gammie M., Johnson P., Myles G., Poterba J.M., (2011). Tax by Design, the final report from the Mirrlees Review, Oxford University Press
- Norregaard J., (2013). Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges, IMF WORKING PAPER, WP/13/129
- Reuven S. A., (2001). Globalization and tax competition: implications for developing countries, CEPAL Review no 74, pp 59
- Stoilova D., (2013). Tax structure and economic growth: Evidence from the European Union, www.sciencedirect.com www.cya.unam.mx/index.php/cya
- Tanzi, V., (1995). Taxation in an integrating world, Transaction Publishers.
- Vickrey, W. S. (2001). "Site Value Taxes and the Optimal Pricing of Public Services." American Journal of Economics & Sociology 60(5): 85-96

Διπλωματικές Εργασίες

- Παπαδοπούλου Α.-Σ., Σαρουκιάδου Χ., Φιλοπούλου Σ., 2019, Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας, Ελληνικό Μεσογειακό Πανεπιστήμιο.
- Ρούμπου Α., Στεροπούλου Α., 2015, ΕΝΦΙΑ, ΤΕΙ Δυτικής Ελλάδας.
- Βλαχοπούλου Β-Μ, Μπάστας Ι, 2015, Φορολογία Ακινήτων, ΤΕΙ Δυτικής Ελλάδος.
- Λιάπης Κ.- Ρόβολης Α.- Γαλανός Χ., 2011, Ανάλυση των φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα στην Ελλάδα: Διαχρονική και Περιφερειακή προσέγγιση.

Άλλες Πηγές

- Ernst & Young Revised Final report (2014). Cross-country Review of Taxes on Wealth and Transfers of Wealth, Specific Contract No8 TAXUD/2013/DE/335 Based on Framework Contract No TAXUD/2012/CC/117
- DG Taxation and Customs Union (2018). Taxation trends in the European Union, 2018 Edition, <http://ec.europa.eu/taxtrends>
- Directorate-General for Taxation and Customs Union (2018). The Tax Policies in the European Union Survey 2018, European Commission
- EU Monitor (2012). The impact of tax systems on economic growth in Europe, Deutsche Bank DB Research, www.dbresearch.com
- European Commission (2012). Possible Reforms of Real Estate Taxation: Criteria for Successful Policies European Economy, Economic and Financial Affairs, Occasional Paper No 119
- European Commission (2012). Housing taxation: from micro design to macro impact, Quarterly Report on the Euro Area VOLUME 11 N° 4, pp 25-30
- European Commission (2014). Taxation of housing, Quarterly Report on the Euro Area Volume 11 n° 4, pp 25-30.
- European Commission (2015). Housing taxation: from micro design to macro impact, Quarterly Report on the Euro Area VOLUME 14 N° 1, pp 27-33
- European Commission (2017). EUROPEAN SEMESTER THEMATIC FACTSHEET TAXATION
- European Commission (2018) “Tax Policies in the European Union” Taxation and Customs Union

- International Monetary Fund (2013). Taxing Times, World Economic and Financial Surveys, Fiscal Monitor

- OECD (2009). Revenue Statistics 1965–2008, Paris: OECD

- Property Tax Regimes in Europe (2013). The Global Urban Economic Dialogue Series, United Nations Human Settlements Programme, UN HABITAT FOR A BETTER URBAN FUTURE

A.A.Δ.Ε. (2018). ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΕΛΙΞΗ & ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΤΩΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ, Απολογιστικό Δελτίο Έτους 2017

- διαΝεοσις ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗΣ – Ίδρυμα Οικονομικών & Κοινωνικών Ερευνών (2018). Η φορολογία εισοδήματος στην Ελλάδα, Συγκριτική ανάλυση και προτάσεις αναμόρφωσης

- ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ (Δ.ΗΛΕ.Δ.) Α.Α.Δ.Ε (2018). ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΕΝ.Φ.Ι.Α. – ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

- Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2017). ΘΕΜΑΤΙΚΟ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΓΙΑ ΤΟ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΟΙ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

- ΙΔΡΥΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ, (2018). Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον του κλάδου των κατασκευών στην Ελλάδα, ΚΤΙΡΙΟ- ΕΚΔΟΣΕΙΣ

- ΙΔΡΥΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ (Β) (2018). Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ Τριμηνιαία έκθεση ΤΕΥΧΟΣ 4/18

- Τράπεζα της Ελλάδος-Ευρωσύστημα (2018). Νομισματική Πολιτική Ενδιάμεση Έκθεση σελ 88

Διαδικτυακές Πηγές

- https://lawdb.intrasoftnet.com/nomos/nomos_frame.html

- <https://www.britannica.com/topic/property-tax> Written By: C. Lowell Harriss, Charles E. McLure

- <http://www.enikonomia.gr/my-money/178799,erevna-tis-pomida-deichnei-ta-megala-provlimata-tis-agoras-akinit.html>
- <https://tradingeconomics.com/greece/home-ownership-rate> στο the state of housing in the EU (2017)
- <https://www.pwc.com/gr/en/publications/the-greek-real-estate-market-en.pdf>
PricewaterhouseCoopers (PwC) Network (2016). Έρευνα «The Greek housingmarket»
- <https://www.taxheaven.gr/news/news/view/id/40191> Μικρά Κατάστιχα - Η ιστορία της Λογιστικής και της φορολογίας
- <https://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/indices.aspx>
- www.newmoney.gr/roh/blogger/pia-ine-i-sinisfora-ton-akiniton-sta-esoda-tou-kratous,2020.
- www.pomida.gr/foros_akinitis_periousias.php.
- www.euretirio.com/foros
- www.taxheaven.gr
- www.sputniknews.gr/oikonomia/20180911866195-enfia-akinita-europi-forologia-foroi
- www.dei.gr
- www.capital.gr/agora-akiniton/2065717/poso-enfia-tha-plirosete-gia-oikopeda-kai-agrotemaxia

