

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΣΤΕΡΕΑΣ

ΠΛΑΤΕΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ 3 ΛΑΜΙΑ

Τηλ. 22310-31181,2 Fax 22310-27026

e-mail: tee_lamia@tee.gr, w: www.teetas.gr

Αριθμ. Πρωτ. 1145

Λαμία 3 – 8 – 2012

Προς

κ. Χρήστο Σταϊκούρα
Αναπληρωτή Υπουργό Οικονομικών

Κοινοποίηση:

κ. Γεώργιο Μαυραγάνη
Υφυπουργό Οικονομικών

ΘΕΜΑ: Τόνωση αγοράς ακινήτων

Κύριε Αναπλ. Υπουργέ,

Ο Τεχνικός κόσμος βιώνει άμεσα τα αποτελέσματα της τραγικής κρίσης την οποία διέρχεται η χώρα μας, ιδιαίτερα αυτά που αφορούν στον κατασκευαστικό τομέα. Βιώνει, κυρίως, το δραματικό φαινόμενο της ανεργίας των εργατοτεχνιτών, των εργαζομένων στα εργοστάσια δομικών υλικών αλλά και των ίδιων των μηχανικών είτε ως μελετητών είτε ως κατασκευαστών.

Τα Δημόσια Έργα με την πολιτική της συρρίκνωσης του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων έχουν οδηγήσει τον τεχνικό κόσμο σε απόγνωση.

Ωστόσο, στον τομέα των ιδιωτικών οικοδομικών έργων, είναι απορίας άξιο, γιατί οι αρμόδιες πολιτικές ηγεσίες μέχρι σήμερα δεν προχώρησαν στη λήψη κάποιων μέτρων, τα οποία όχι μόνο θα συνέβαλλαν στη σχετική ανάκαμψη της οικοδομικής δραστηριότητας, άρα και της ανάλογης ανάσχεσης της καλπάζουσας ανεργίας του κλάδου, αλλά επί πλέον θα απέφεραν και έσοδα στο κράτος περισσότερα από όσα εισπράττονται σήμερα από τον τομέα αυτό.

Πιο συγκεκριμένα θα αναφερθούμε στα κατωτέρω.

1. Είναι γνωστό ότι η κτηματαγορά έχει παγώσει, με αποτέλεσμα 150.000 περίπου νεόδητες ιδιοκτησίες (κατοικίες, γραφεία και καταστήματα) να παραμένουν σήμερα ημιτελείς ή αποπερατωμένες αλλά απούλητες, ένας δηλαδή εθνικός πλούτος συνεχώς απαξιώνεται. Ένα από τα βασικά αντικίνητρα επένδυσης στην οικοδομή είναι η ασάφεια, οι αλλαγές και η πολυπλοκότητα της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας, που καθώς όλα αυτά διογκώνονται από τα ΜΜΕ έχουν τρομοκρατήσει όσους έχουν την πρόθεση να αποκτήσουν κάποιο μικρό ή μεγάλο ακίνητο ως επένδυση, προτιμώντας να κρύβουν τα χρήματά τους ή να τα εξάγουν σε Τράπεζες του εξωτερικού. Είναι νομίζουμε απολύτως απαραίτητο να καθοριστεί ένας ενιαίος, κλιμακωτός και δίκαιος φόρος ακίνητης περιουσίας.
2. Ο ΦΜΑ έχει καταστήσει στη χώρα μας τις αγοροπωλησίες δυσβάσταχτες και είναι πολύ μεγαλύτερος από όλες τις άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Ο συντελεστής ΦΜΑ 10% για τις άδειες προ του 2006 και 23% ΦΠΑ για τις μεταγενέστερες επί των

αντικειμενικών αξιών, σημαίνει ότι αυτός οδηγεί σε επιβάρυνση της μεταβίβασης με περίπου 15% του πραγματικού τιμήματος δεδομένου ότι –στην περιοχή μας τουλάχιστον– οι προσφερόμενες από τους κατασκευαστές τιμές νεόδμητων ακινήτων είναι περίπου ίσες με τις αντικειμενικές. Μέχρι τον πλήρη εξορθολογισμό του Φορολογικού Συστήματος που θα διέπει τις μεταβιβάσεις των ακινήτων, θεωρούμε αναγκαία την προσωρινή ρύθμιση, έστω για ένα-δυο χρόνια, ώστε ο μέσος όρος να μην υπερβαίνει το 7%.

3. Η προηγούμενη Κυβέρνηση Παπαδήμου, επεξεργαζόμενη κάποιο νέο φορολογικό νομοσχέδιο, είχε αφήσει να εννοηθεί ότι αυτό θα περιλάμβανε και την αυτοτελή φορολόγηση των ενοικίων. Οι πληροφορίες που είδαν το φως της δημοσιότητας σχετικά με το αντίστοιχο νομοσχέδιο, το οποίο η σημερινή Κυβέρνηση ετοιμάζει για το Σεπτέμβριο, δεν αναφέρουν κάτι ανάλογο. Θεωρούμε ότι η επένδυση στην οικοδομή είναι επένδυση κεφαλαίου ανάλογη με τις καταθέσεις στις Τράπεζες, για τις οποίες ο τόκος φορολογείται. Κατά συνέπεια, πέρα από το φόρο ακίνητης περιουσίας, η φορολόγηση των ενοικίων πρέπει να είναι αυτοτελής, όπως και επί των τόκων των καταθέσεων, ώστε να υπάρχει ισότιμη επιλογή όσων διαθέτουν κάποια χρήματα. Άλλωστε τα χρήματα που εισπράττουν οι κατασκευαστές επιστρέφουν στην αγορά ή στις Τράπεζες για την κάλυψη των υποχρεώσεών τους.

Εάν οι πιο πάνω προτάσεις –ανάλογες έχουν διατυπωθεί και από άλλους επαγγελματικούς φορείς– υιοθετηθούν από την Κυβέρνηση, τα πιο πιθανά αριθμητικά αποτελέσματα είναι τα ακόλουθα:

1. Από τις 150.000 περίπου παγωμένες σήμερα νεόδμητες ιδιοκτησίες, οι 50.000 τουλάχιστον θα ξεκινούσαν να μεταβιβάζονται, δεδομένης και της ψυχολογίας που τα κίνητρα αυτά θα δημιουργούσαν.
2. Η μέση αντικειμενική αξία των ιδιοκτησιών αυτών είναι τουλάχιστον 100.000 ευρώ, οπότε το σύνολο των μεταβιβάσεων θα ανέλθει σε $50.000 \times 100.000 = 5.000.000.000$ ευρώ.
3. Για κάθε αγοροπωλησία των 100.000 ευρώ θα είχαμε ΦΜΑ $100.000 \times 0,07 = 7.000$ ευρώ, έξοδα μεταγραφής υπέρ του δημοσίου 445 ευρώ, φόρος κατασκευαστικών εταιρειών $100.000 \times 0,20 \times 0,20 = 4.000$ ευρώ, αμοιβή δυο δικηγόρων $2 \times 720 = 1440$ ευρώ με καταβολή ΦΠΑ $1440 \times 0,23 = 331$ ευρώ, φορολογία εισοδήματος των δικηγόρων τουλάχιστον $1440 \times 0,15 = 216$ ευρώ και φορολόγηση των συμβολαιογράφων τουλάχιστον $100.000 \times 0,011 \times 0,30 = 300$ ευρώ.

Δηλαδή κάθε μεταβίβαση θα αποφέρει στο κράτος $7.000 + 445 + 4.000 + 331 + 216 + 300 = 12.292$ περίπου 12.300 ευρώ και για το σύνολο των 50.000 μεταβιβάσεων $50.000 \times 12.300 = 615.000.000$ περίπου 600.000.000 ευρώ που διαφορετικά δεν πρόκειται να εισπραχθούν.

Πέραν των ανωτέρω, το ξεπάγωμα της κτηματαγοράς θα αποτελούσε ένα κίνητρο, έστω περιορισμένο, για το ξεκίνημα νέων κατασκευών με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τη μείωση της ανεργίας του συνολικού κλάδου, την αύξηση εισφορών υπέρ του ΙΚΑ, τη μείωση των επιδομάτων ανεργίας κ.λπ.

Τελικά θεωρούμε ότι δεν είναι υπερβολή να υποθέσουμε πως η ανάκαμψη της οικοδομικής δραστηριότητας στη χώρα μας, κυρίως με την ανέξοδη αλλαγή της ψυχολογίας των Ελλήνων, μπορεί να αποφέρει στο κράτος έσοδα της τάξεως του 1 δισεκ. ευρώ ετησίως.

Με εκτίμηση,

Ο Πρόεδρος



Απόστολος Καραναστάσης

