



Μείωση της φορολογίας των μεταβιβάσεων ακινήτων, κατάργηση επιμέρους επιβαρύνσεων και θέσπιση ή διατήρηση ενός πολύ μικρού αριθμού ενιαίων φόρων που θα αντικαταστήσουν το πλήθος των υπαρχόντων προτείνει η έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος, τονίζοντας την ανάγκη για εξορθολογισμό του φορολογικού πλαισίου για τα ακίνητα εν όψει της επικείμενης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών που επιβάλλει το νέο μνημόνιο.

Σύμφωνα με την έκθεση, η σημαντική αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας τα τελευταία τρία έτη, στο πλαίσιο της προσπάθειας ενίσχυσης των δημόσιων εσόδων εκτιμάται ότι έχει επιτείνει την ύφεση στην αγορά ακινήτων. Πέραν της επιβάρυνσης αυτής, οι συνεχείς εξαγγελίες και αναβολές για επιμέρους πρόσθετα μέτρα παρατείνουν την αβεβαιότητα ως προς το φορολογικό καθεστώς των ακινήτων (η αύξηση των αντικειμενικών αξιών, η επιβολή ΦΠΑ στα επαγγελματικά ακίνητα των φυσικών προσώπων κ.ά.) και δυσχεραίνουν ακόμη περισσότερο τη μελλοντική ανάκαμψη της αγοράς. Η ΤτΕ αναφέρει ακόμη ότι η φορολογία επί των μεταβιβάσεων και των γονικών παροχών στην Ελλάδα βρίσκεται σε υψηλά επίπεδα σε σχέση με τις άλλες χώρες της ΕΕ, και εκτιμά ότι η μείωσή της θα αυξήσει την πολύ χαμηλή συχνότητα των συναλλαγών στην αγορά ακινήτων.

Στον εξορθολογισμό της φορολογίας ακινήτων προτείνονται π.χ. ενιαίος φόρος επί των συναλλαγών και ανάλογος ενιαίος φόρος επί της ιδιοκτησίας ακινήτων.

Στο κομμάτι της αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων, η ΤτΕ επισημαίνεται ότι η όλη προσπάθεια βρίσκεται αντιμέτωπη με τα πάγια προβλήματα της ελληνικής διοίκησης (αποσπασματική και ελλιπής καταγραφή των ακινήτων του Δημοσίου, το κατακερματισμένο σύστημα των πολλών αρμόδιων φορέων διαχείρισης, η ανυπαρξία πλήρους και ακριβούς κτηματολογίου, οι εκκρεμότητες όσον αφορά τον επανακαθορισμό των χρήσεων γης και την οριοθέτηση του αιγιαλού και της παραλίας, οι συνεχείς καταπατήσεις και χρόνιες δικαστικές διενέξεις που αφορούν σημαντικό μέρος των ακινήτων του Δημοσίου) εντοπίζοντας δυστοκία.

Η έκθεση κάνει λόγο για την ανάγκη να επιλυθούν χωρίς καθυστέρηση από την κυβέρνηση τα νομικά και τεχνικά ζητήματα πολεοδομικού σχεδιασμού και έκδοσης αδειών για την αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου. «Παράγοντες της αγοράς ακινήτων εκτιμούν ότι τυχόν διάθεση προς πώληση μεγάλου αριθμού δημοσίων ακινήτων στην παρούσα φάση της έντονης ύφεσης και του μειωμένου ενδιαφέροντος των επενδυτών (λόγω της αβεβαιότητας και της περιορισμένης ρευστότητας που χαρακτηρίζουν την αγορά) θα δυσχεράνει ακόμη περισσότερο την ανάκαμψή της και επιπλέον δεν θα αποδώσει τα ανάλογα έσοδα και οφέλη

για το Ελληνικό Δημόσιο. Αντίθετα, οι θεσμοί των συμβάσεων παραχώρησης και των μακροχρόνιων μισθώσεων εκτιμάται ότι είναι ιδιαιτέρως αποτελεσματικά εργαλεία ταχείας αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας, που θα ενεργοποιήσουν τις άμεσες ξένες και άλλες ιδιωτικές επενδύσεις», επισημαίνει η έκθεση.

Οσον αφορά ειδικά τον κλάδο της κατοικίας, η ΤτΕ επιμένει ότι δεν υφίσταται κίνδυνος φούκας. Χαρακτηριστικά επισημαίνει ότι "η ελληνική αγορά κατοικιών πιθανότατα δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά σημαντικής υπερτίμησης, ενώ οι πτωτικές πιέσεις στις τιμές είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τους επόμενους μήνες, με περιορισμένο ωστόσο τον κίνδυνο απότομης μεταβολής των τιμών».

Πηγή: ered.gr