



Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον των Κατασκευών στην Ελλάδα

Νίκος Βέττας

Γενικός Διευθυντής IOBE

Καθηγητής, Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών

Η φορολογία ακινήτων, η ανάπτυξη και το μέλλον των Κατασκευών

Δευτέρα, 12 Νοεμβρίου 2018

Μέγαρο Μουσικής Αθηνών

Συνδιοργάνωση ΣΕΠΑΚ, Σ.Α.Τ.Ε. Σ.Ε.Γ.Μ., Σ.Π.Μ.Ε., Ε.Ι.Α., Ε.Ε.Α.

Περιεχόμενα και στόχοι της μελέτης

Περιεχόμενα

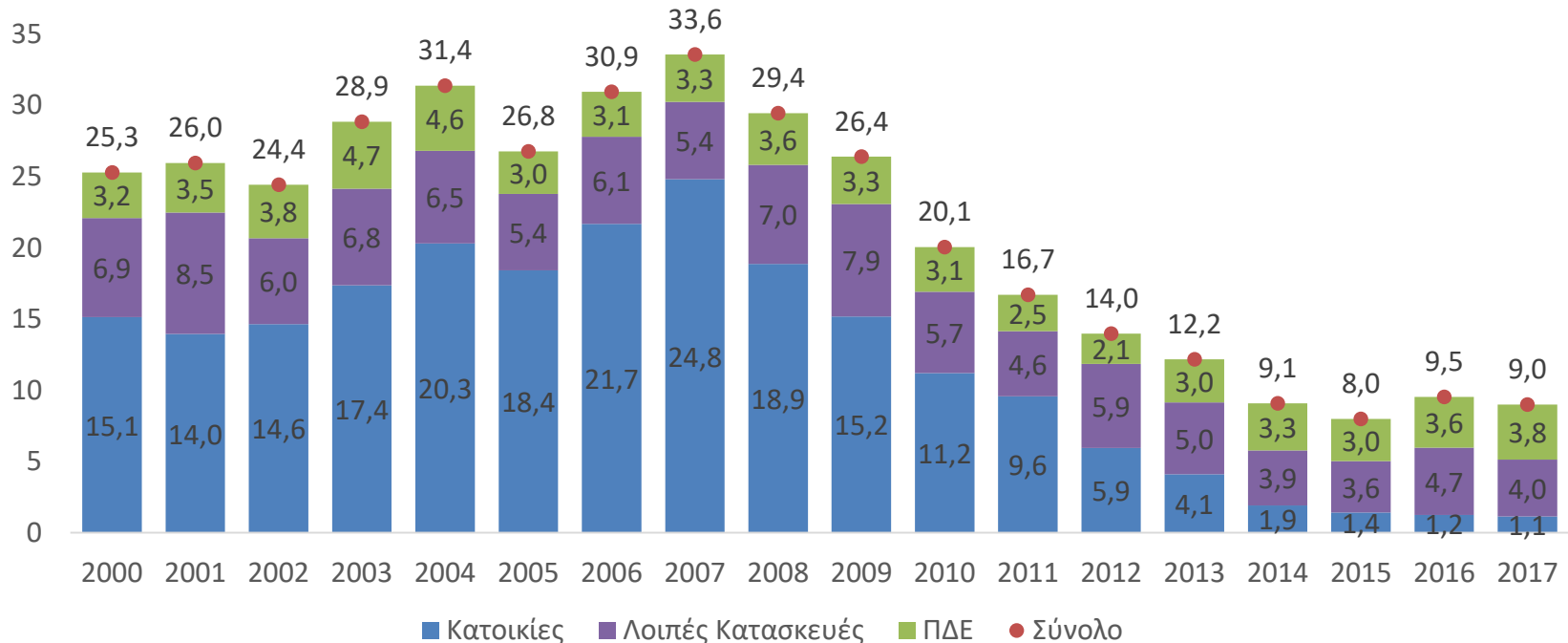
1. Σύνοψη επισκόπηση των τρεχουσών τάσεων στον κλάδο των κατασκευών
2. Τρέχουσες τάσεις στην αγορά ακινήτων
3. Η φορολογία ακινήτων και οι επιπτώσεις της στην οικονομία
4. Η φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα
5. Εκτίμηση οικονομικών και δημοσιονομικών επιδράσεων από αλλαγές στη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας
6. Συμπεράσματα και προτάσεις

Στόχος της μελέτης

- Ανάλυση της φορολογίας ακινήτων στην Ελλάδα και των επιπτώσεων που αυτή έχει για τον κλάδο των κατασκευών και την ελληνική οικονομία
- Εκτίμηση οικονομικών και δημοσιονομικών αποτελεσμάτων από την εφαρμογή παρεμβάσεων στη φορολογία ακινήτων, όπως η μείωση του ΦΠΑ στις νέες κατοικίες και η κατάργηση του συμπληρωματικού φόρου ακινήτων

Η συνολική επενδυτική δαπάνη για κατασκευαστικά έργα μειώθηκε από €33,6 δισ. το 2007 σε €9,0 δισ. το 2017 – βρίσκεται δηλαδή στο ¼ του επιπέδου του 2007

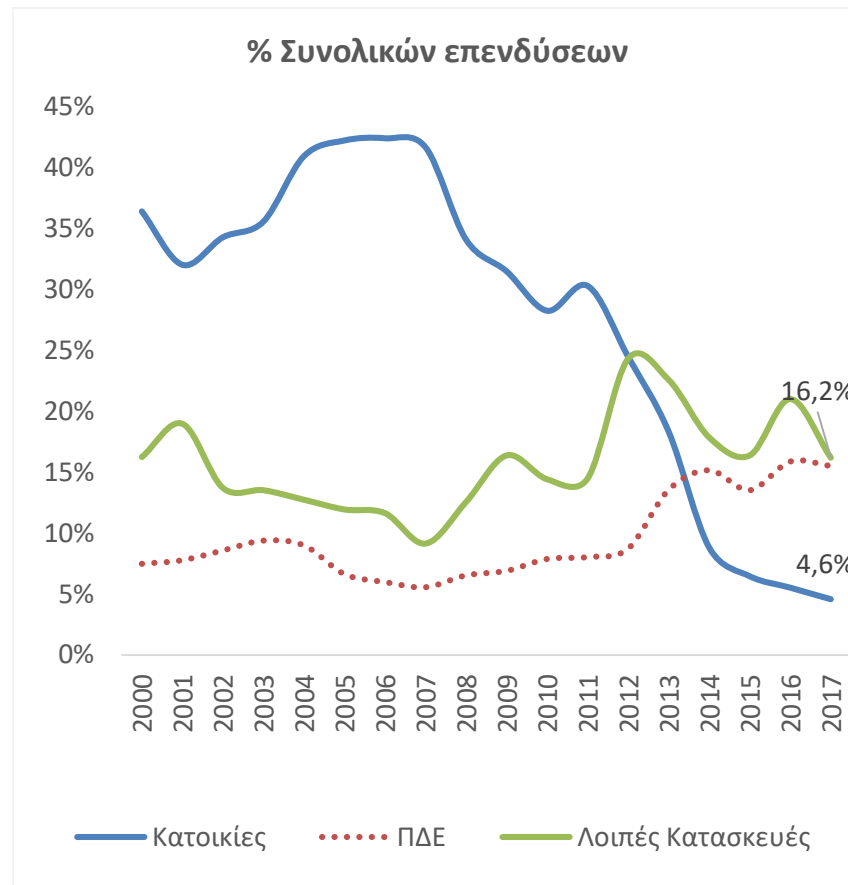
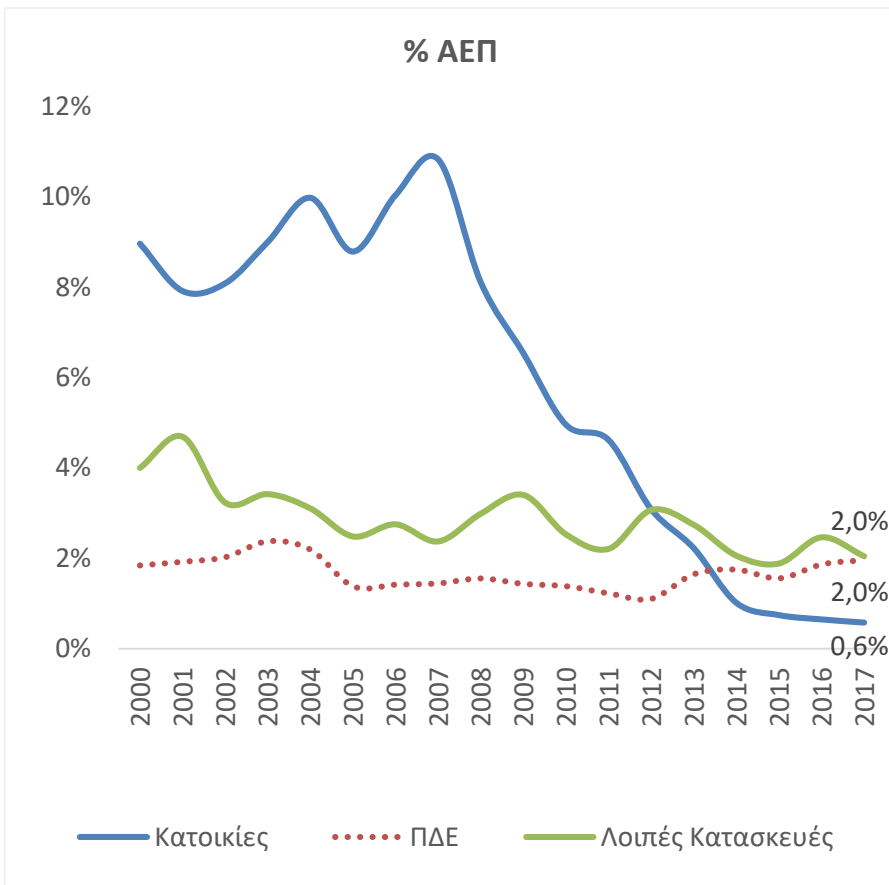
δισεκ. ευρώ
40



Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον των κατασκευών στην Ελλάδα

- Οι ετήσιες επενδύσεις σε κατοικίες υποχώρησαν κατά 95,4% και διαμορφώθηκαν το 2017 σε 1,1 δισ., έναντι €24,8 δισ. το 2007.
- Επομένως, σχεδόν το σύνολο της πτώσης των συνολικών επενδύσεων για κατασκευαστικά έργα οφείλεται στη συρρίκνωση των επενδύσεων σε κατοικίες

Οι επενδύσεις σε κατοικίες αντιστοιχούσαν το 2017 στο 0,6% του ΑΕΠ, έναντι 10,8% το 2007, ενώ οι επενδύσεις σε λοιπές κατασκευές διαμορφώθηκαν κοντά στο 2,0% το 2017, όπως και το ΠΔΕ

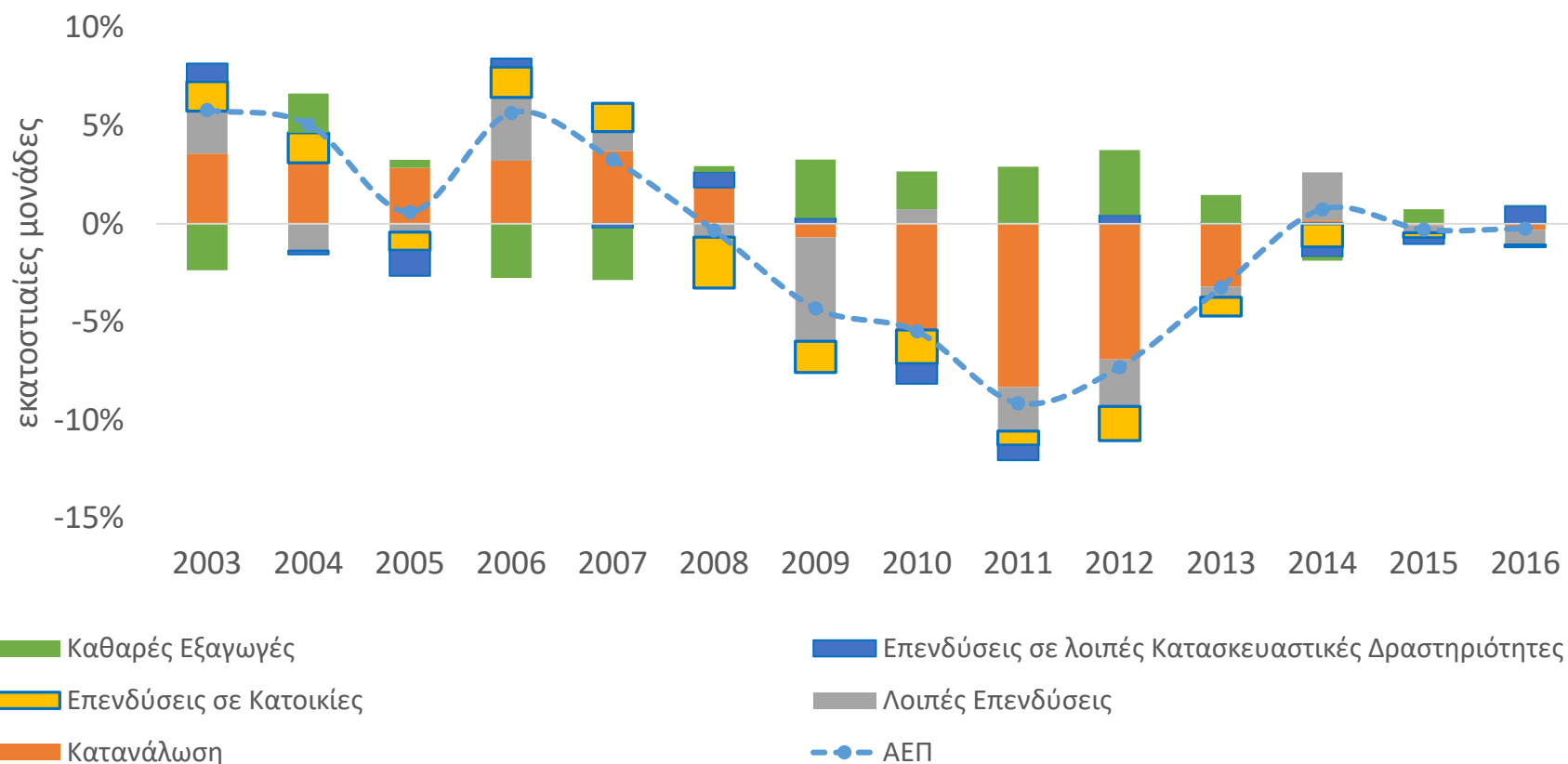


Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον των κατασκευών στην Ελλάδα

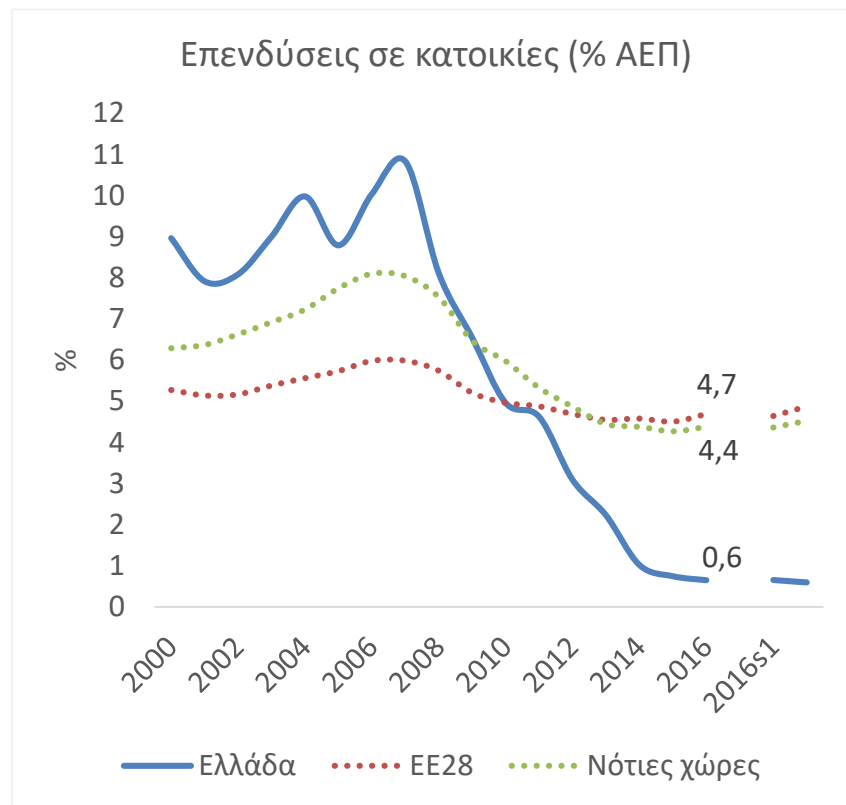
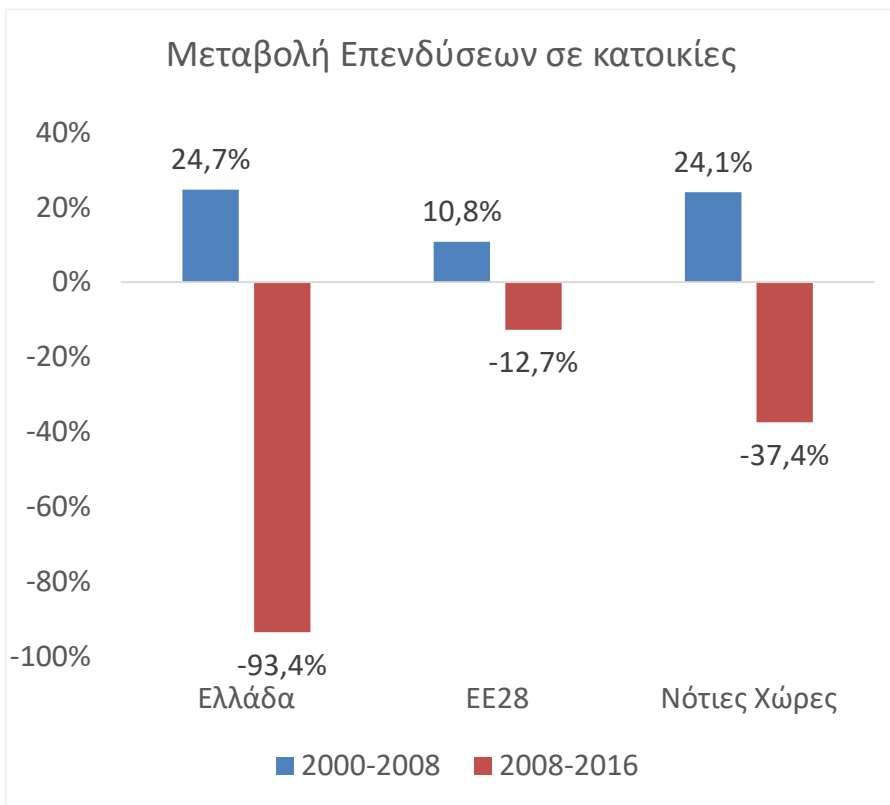
Η πτώση στις επενδύσεις σε κατοικίες περιόρισε το μερίδιό τους στις συνολικές επενδύσεις από 41,6% το 2007 σε μόλις 4,6% το 2017

Οι επενδύσεις σε κατοικίες λειτουργούσαν ενισχυτικά στο ΑΕΠ τα περισσότερα έτη πριν το 2007, ωστόσο μετά το 2008 η μείωσή τους συνέβαλε αρνητικά στη διαμόρφωση του ΑΕΠ, επιταχύνοντας την πτώση του

Επίδραση των συνιστωσών του ΑΕΠ στον ρυθμό μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας, 2003-2016



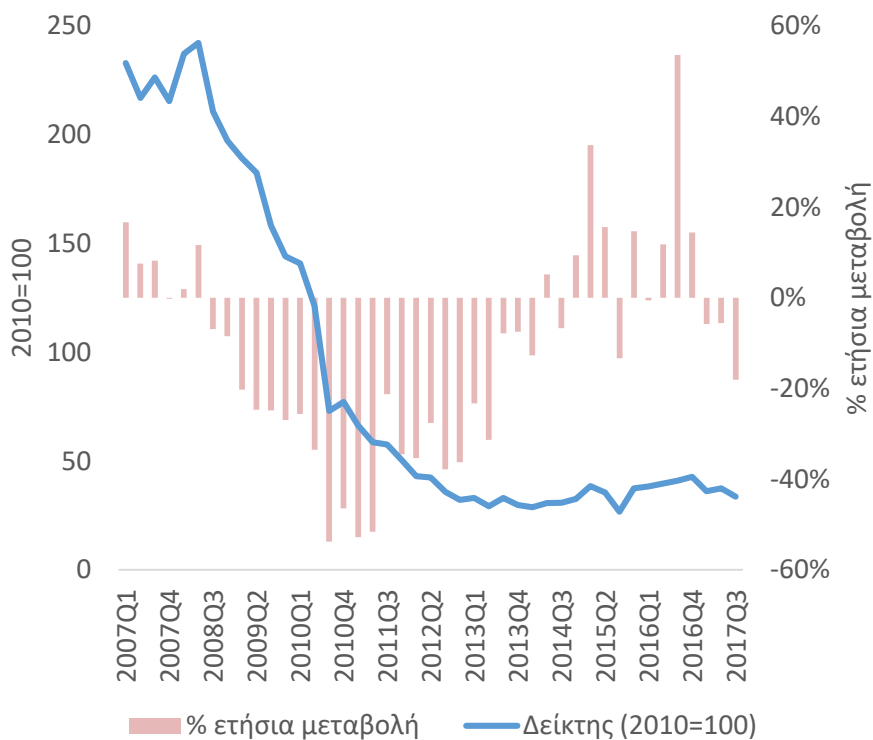
Η ύφεση επηρέασε τις επενδύσεις σε κατοικίες σε όλη την Ευρώπη, ωστόσο η πτώση τους στην Ελλάδα ήταν τριπλάσια



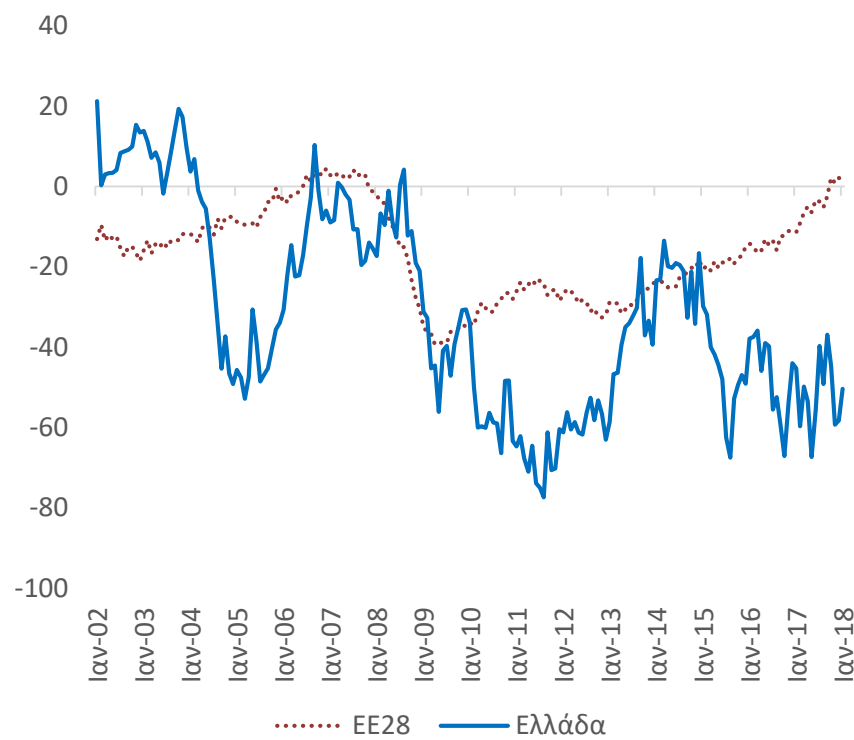
- Σε ΕΕ28 και Νότιες Χώρες* η πτώση των επενδύσεων «διόρθωσε» την άνοδο μέχρι το 2008
- Η προσέγγιση του μέσου όρου των Νοτίων Χωρών για το 2016 (4,4%) απαιτεί περίπου επιπλέον 6,5 δισεκ. ευρώ επενδύσεων σε κατοικίες σε ετήσια βάση

Η οικοδομική δραστηριότητα – παρά τις διακυμάνσεις του σχετικού δείκτη – είναι στάσιμη σε πολύ χαμηλό επίπεδο

Δείκτης παραγωγής οικοδομικών έργων (κτηρίων),
Α' τρίμηνο 2007- Γ' τρίμηνο 2017



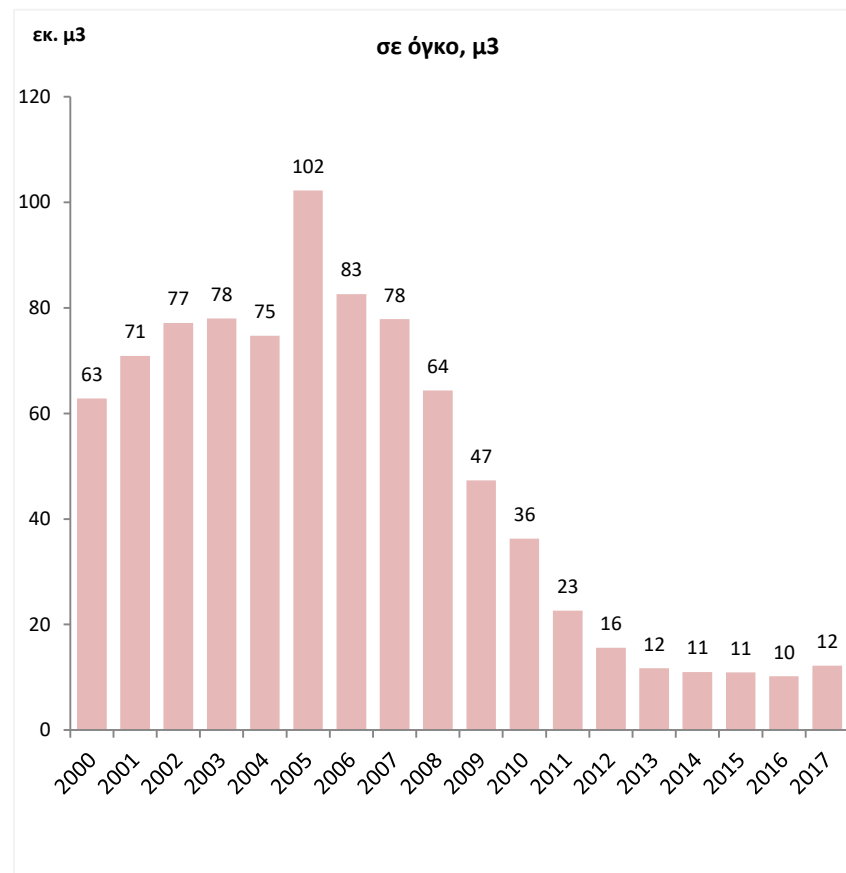
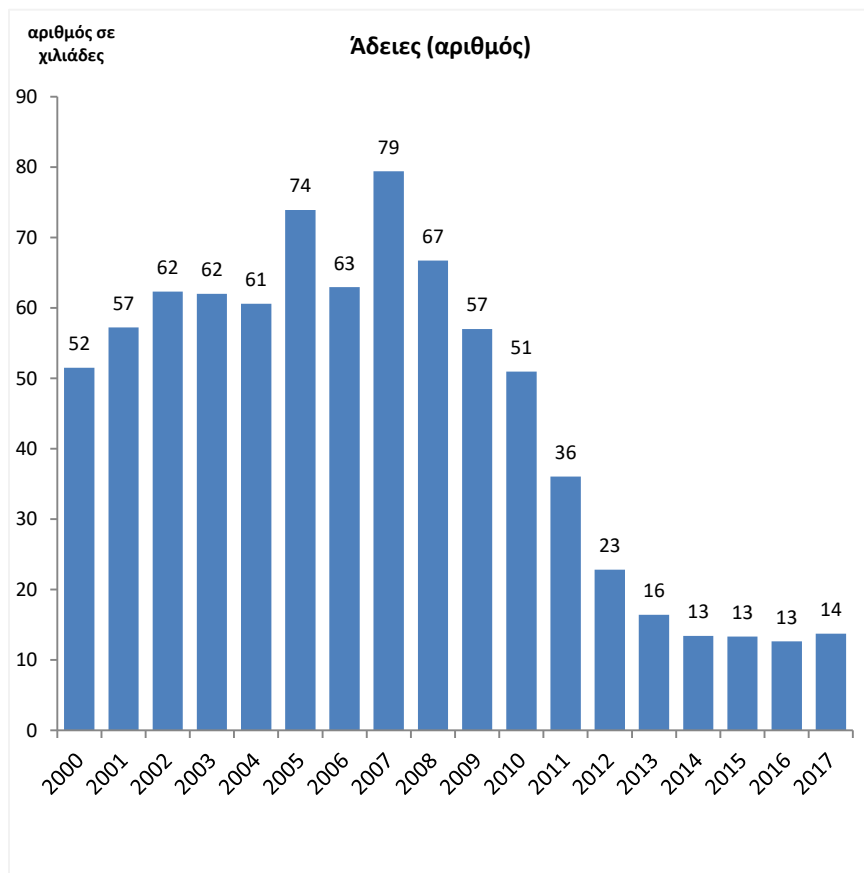
Επιχειρηματικές προσδοκίες κλάδου
Κατασκευών, Ιαν.2002 – Δεκ.2017



Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον των Κατασκευών στην Ελλάδα

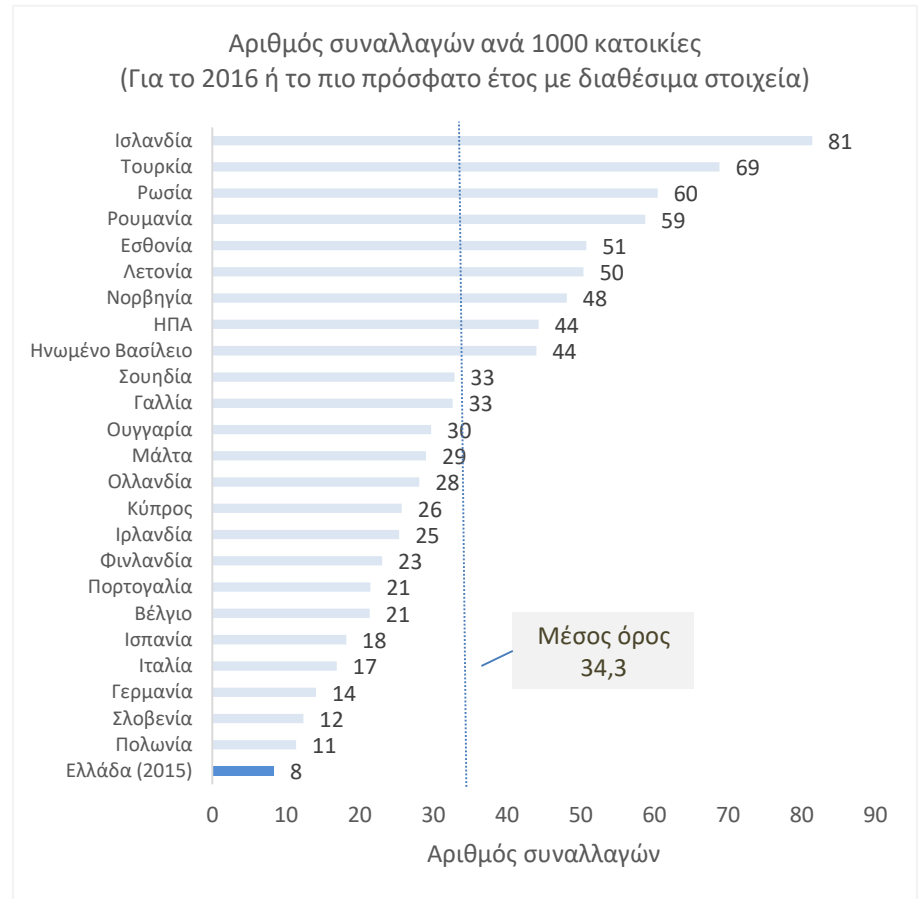
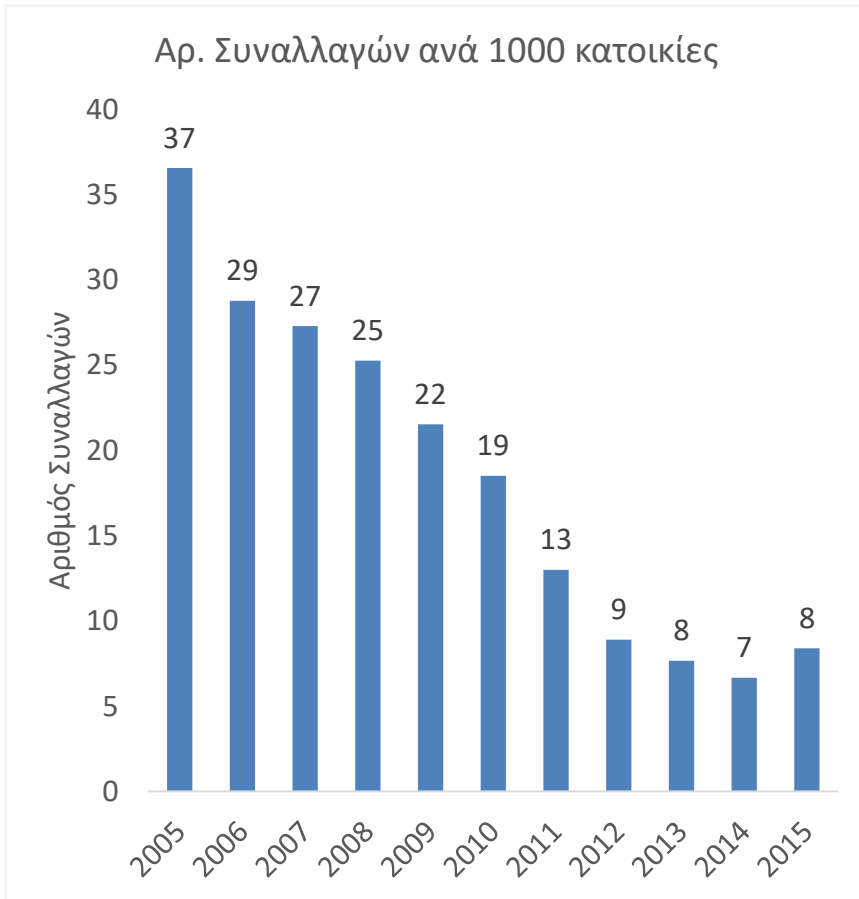
- Οι προσδοκίες των κατασκευαστικών επιχειρήσεων στην Ελλάδα παραμένουν αρνητικές και χωρίς σαφή τάση ανάκαμψης
- Αντίθετα, στην ΕΕ28 οι προσδοκίες βελτιώνονταν σταδιακά μετά το 2013 και για πρώτη φορά την τελευταία δεκαετία έγιναν θετικές το τελευταίο τρίμηνο του 2017

Η ραγδαία υποχώρηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας αποτυπώνεται και στα στοιχεία των νέων αδειών οικοδομών



- Στις 14 χιλ. οι άδειες το 2017, έναντι 79 χιλ. στο μέγιστο του 2007
- Αντίστοιχη εξέλιξη στις νέες οικοδομές και με βάση τον όγκο (σε εκατ. κυβικά μέτρα)

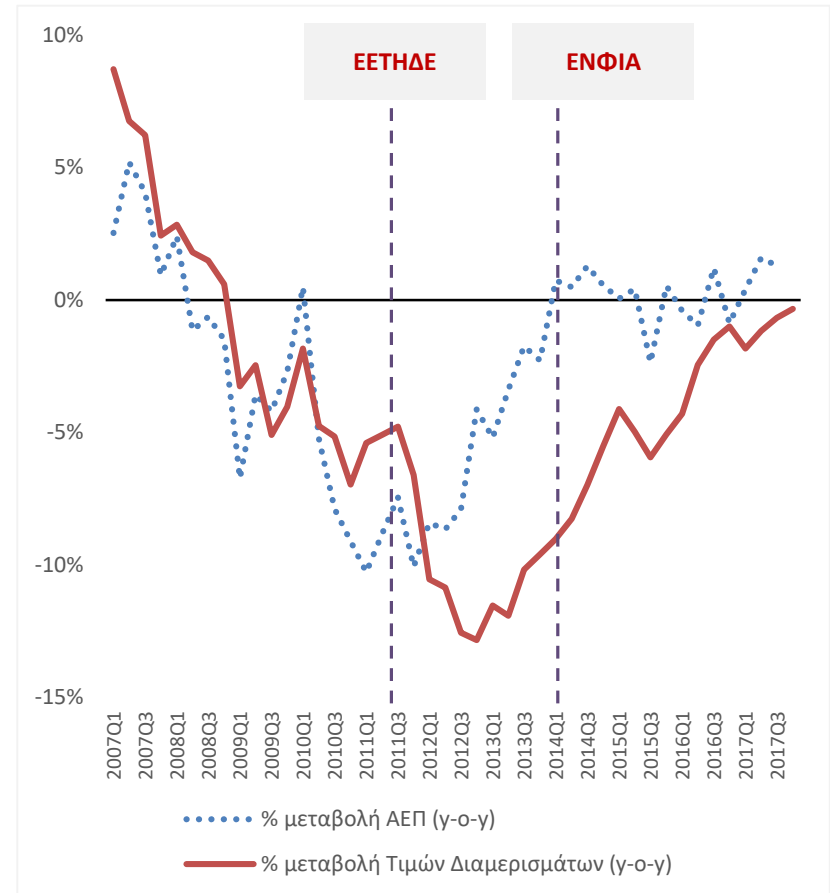
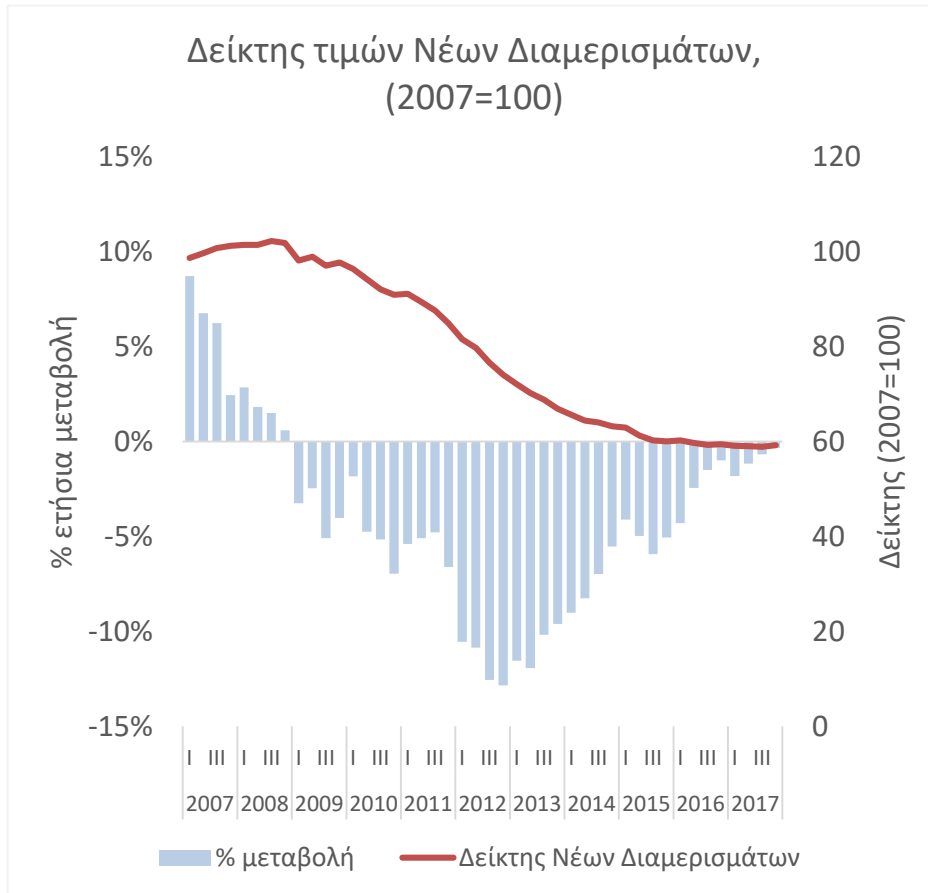
Ο αριθμός συναλλαγών ακινήτων συγκριτικά με το απόθεμα κατοικιών έχει υποχωρήσει δραματικά (στο 8%), 4,5 φορές κάτω από τα επίπεδα του 2005



Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον των κατασκευών στην Ελλάδα

Η ένταση συναλλαγών ακινήτων στην Ελλάδα είναι σημαντικά μικρότερη από τις περισσότερες χώρες, υποδηλώνοντας το «πάγωμα» της εγχώριας αγοράς ακινήτων

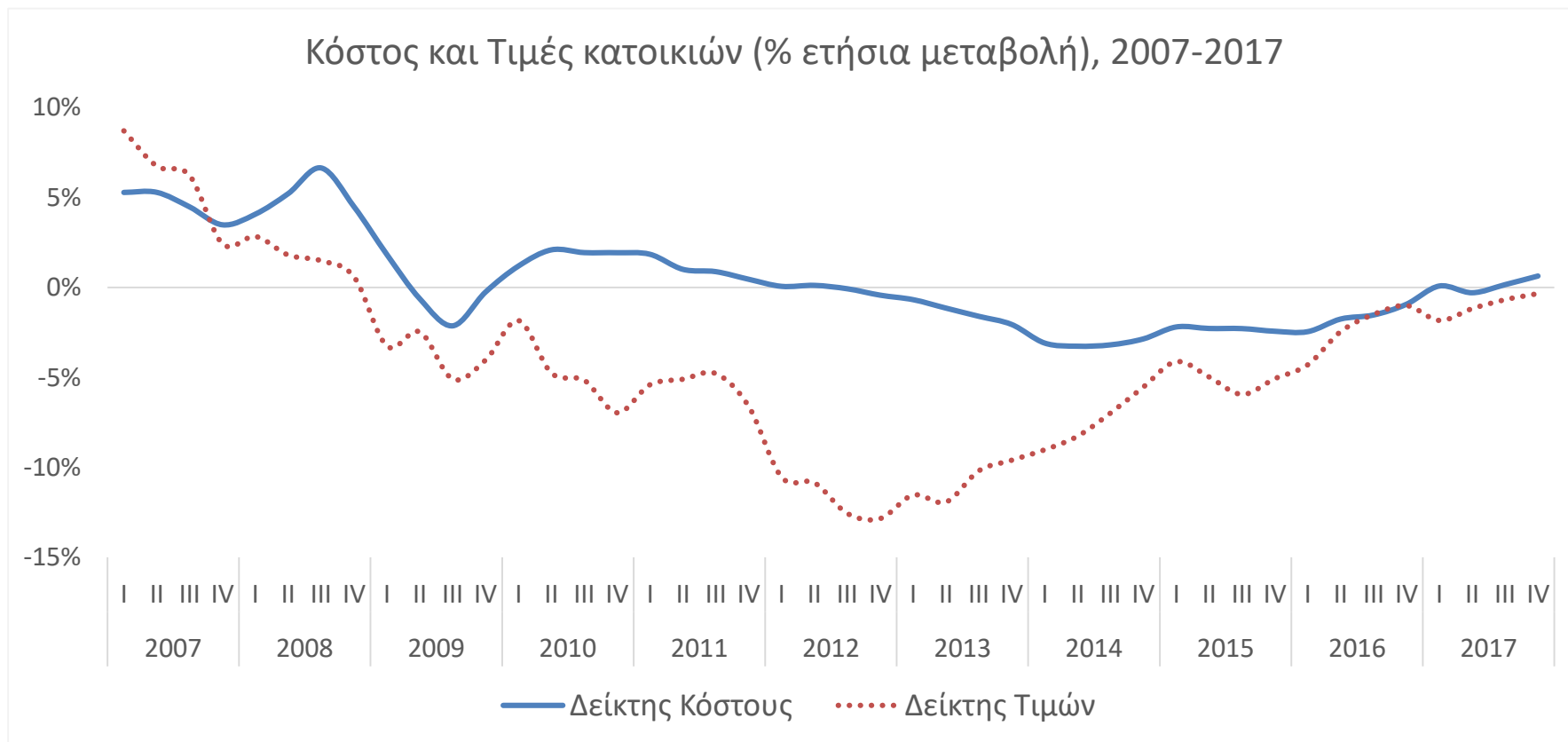
Ο δραστικός περιορισμός της ζήτησης για ακίνητα οδήγησε – μεταξύ άλλων – σε μείωση των τιμών των διαμερισμάτων κατά 41% μεταξύ 2007 και 2017 (2^η μεγαλύτερη στην ΕΕ-28)



Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον των κατασκευών στην Ελλάδα

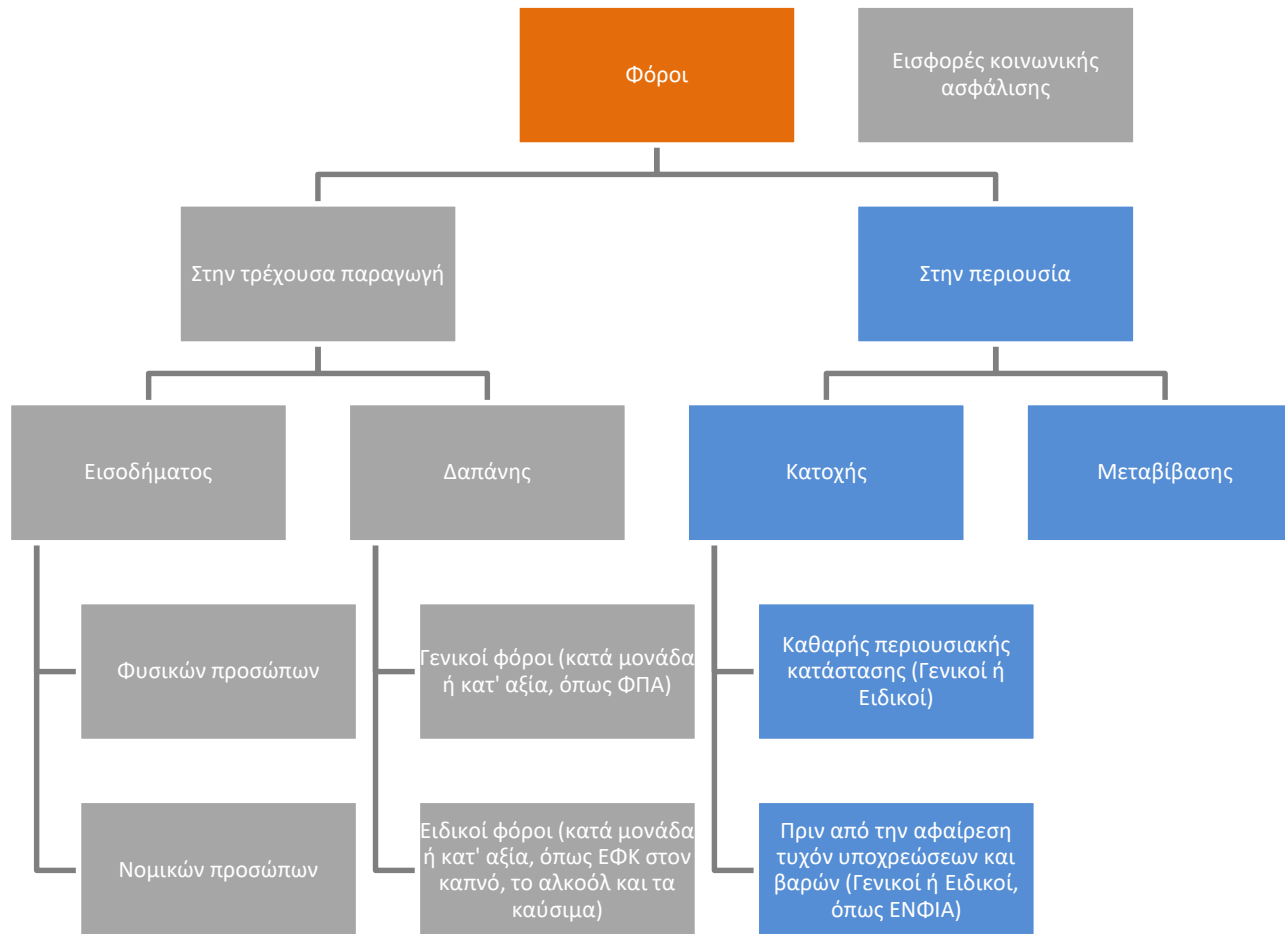
Η πτώση στις τιμές φαίνεται να επιταχύνεται ακριβώς μετά το 3ο τρίμηνο του 2011, καθώς σε συνδυασμό με τη σωρευτική μείωση των εισοδημάτων και την αβεβαιότητα στην οικονομία, η επιβολή της πρόσθετης φορολογίας στην ιδιοκτησία των ακινήτων επηρέασε αρνητικά τις τιμές τους

Οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα υποχώρησαν ταχύτερα από το κόστος κατασκευής, καθιστώντας λιγότερο αποδοτική την κατασκευή κτηρίων

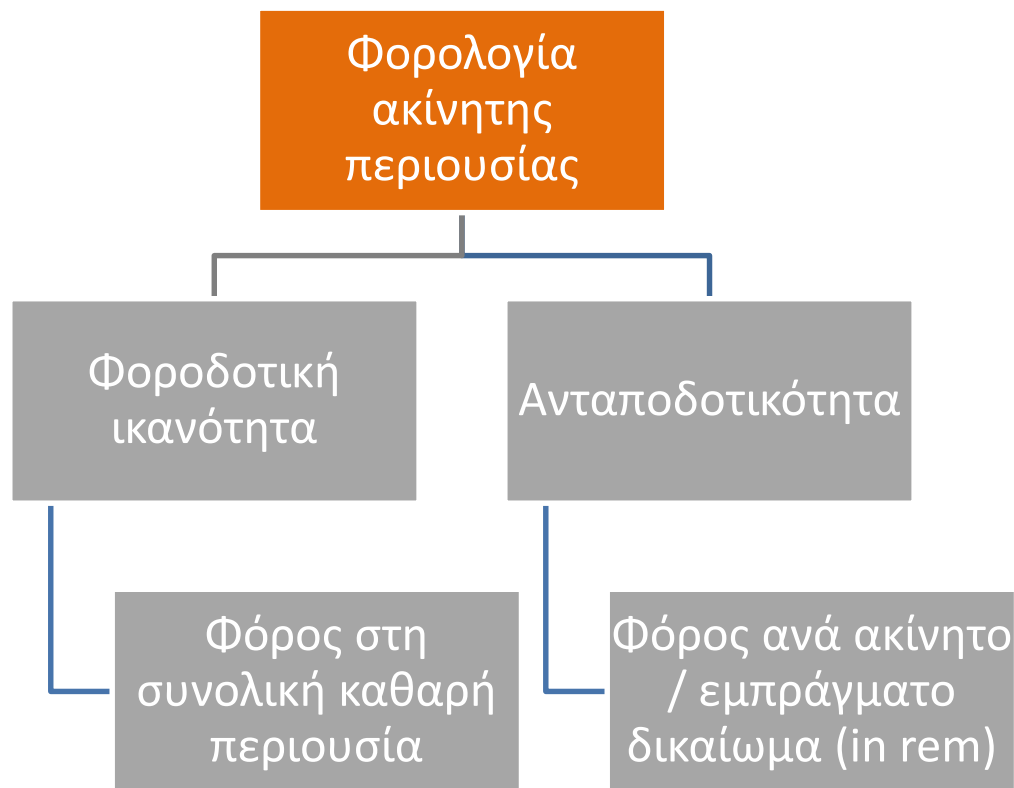


Η γενικευμένη τάση μείωσης των τιμών των ακινήτων, όπως αυτή που καταγράφεται στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια – με δεδομένο το κόστος κατασκευής – αποδυναμώνει τα κίνητρα κατασκευής νέων κτηρίων και περιορίζει την οικοδομική δραστηριότητα

Η φορολογία ακινήτων αποτελεί την πιο συνηθισμένη μορφή φορολόγησης της περιουσίας

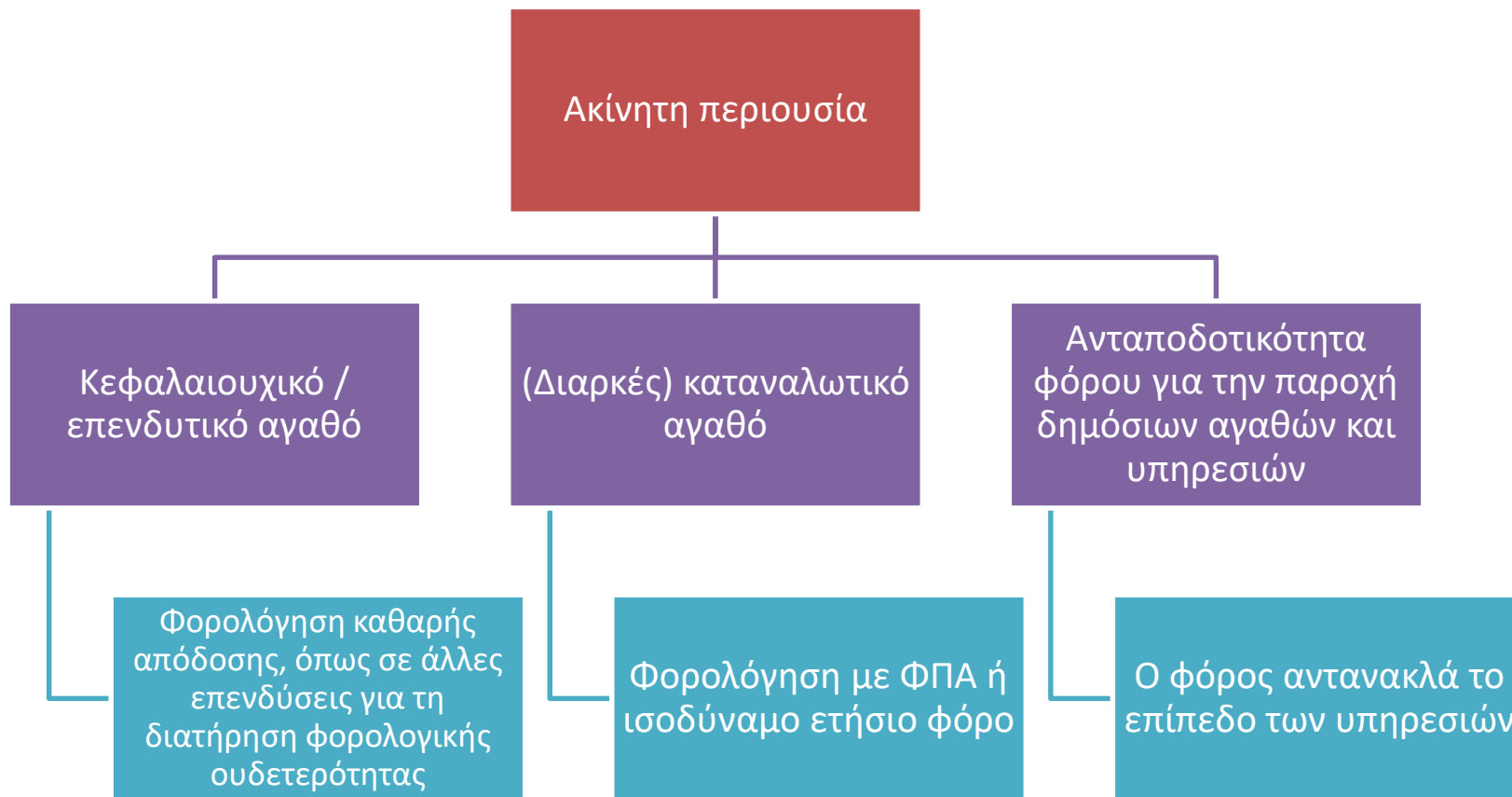


Η οπτική με την οποία επιβάλλονται οι φόροι στην ακίνητη περιουσία έχει διαφορετικές συνέπειες για τη μορφή του φόρου



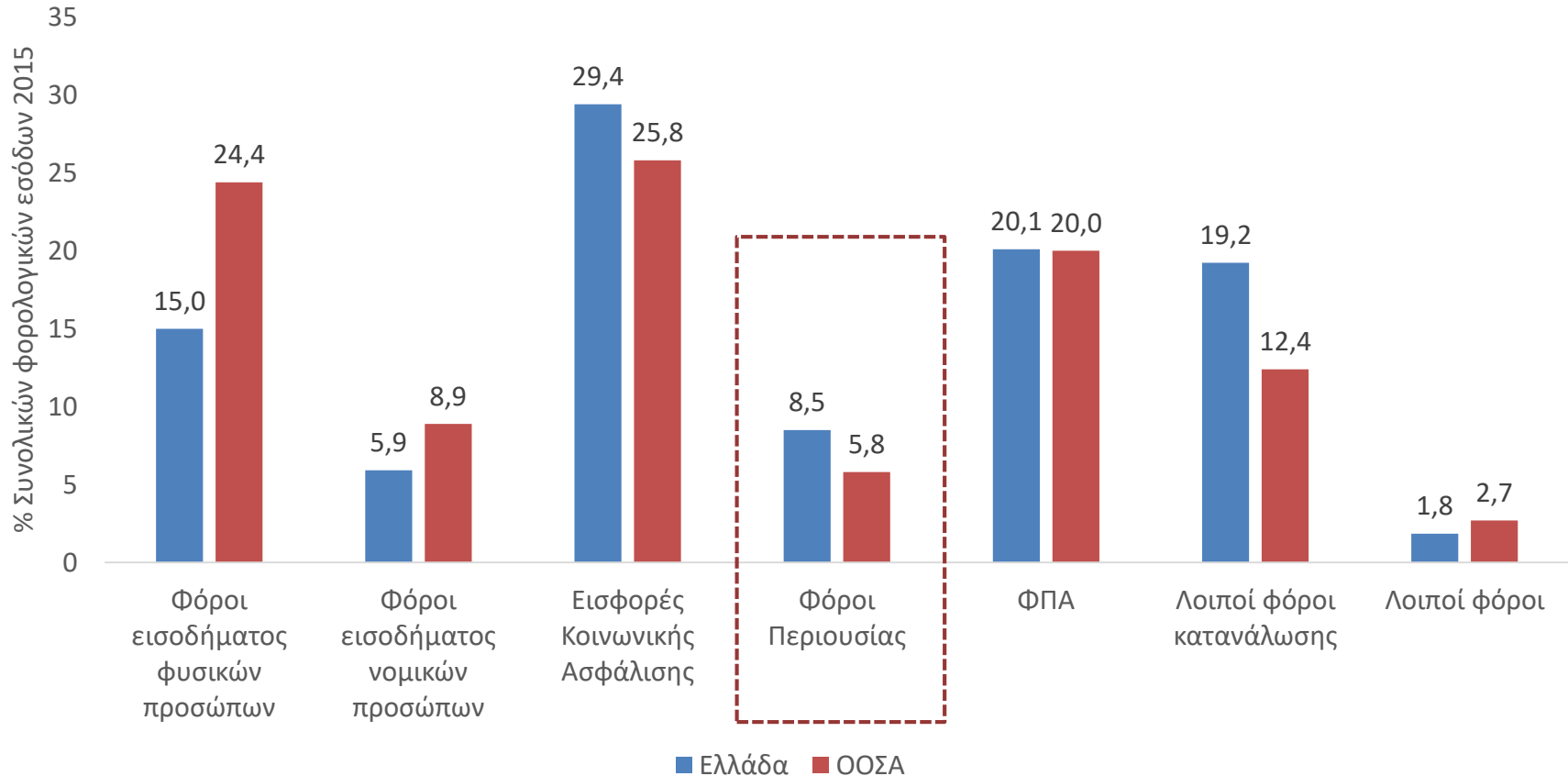
- Καταρχήν, η επιχειρηματολογία που στηρίζεται στα οφέλη (ανταλλάγματα) που αποκομίζει κάποιος από την ακίνητη περιουσία συντείνει στην επιβολή φόρου ανά ακίνητο/εμπράγματο δικαίωμα (in rem)
- Τα επιχειρήματα που βασίζονται στη φοροδοτική ικανότητα υποδεικνύουν, καταρχήν, την επιβολή προσωπικού φόρου στην καθαρή συνολική περιουσία και όχι αποκλειστικά στην ακίνητη περιουσία

Έτσι, υπάρχουν τρεις διαφορετικές αλλά όχι αμοιβαία αποκλειόμενες προσεγγίσεις στη φορολογία της ακίνητης περιουσίας



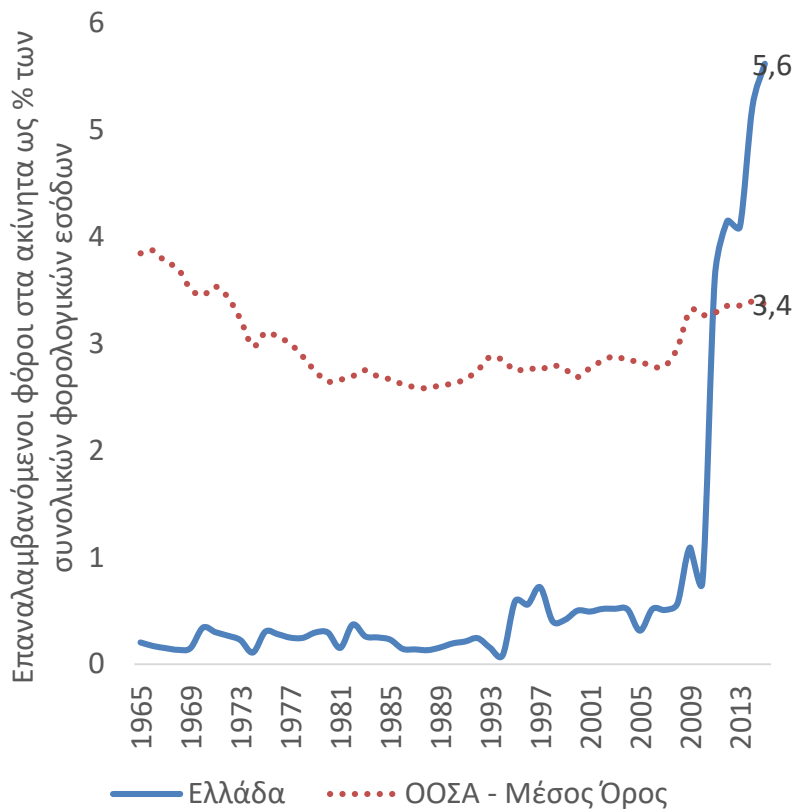
Προϋπόθεση: Αποτελεσματικό σύστημα αποτίμησης ακινήτων

Οι φόροι περιουσίας συμβάλουν σε μικρότερο ποσοστό στα συνολικά φορολογικά έσοδα συγκριτικά με τους φόρους στο εισόδημα και την κατανάλωση

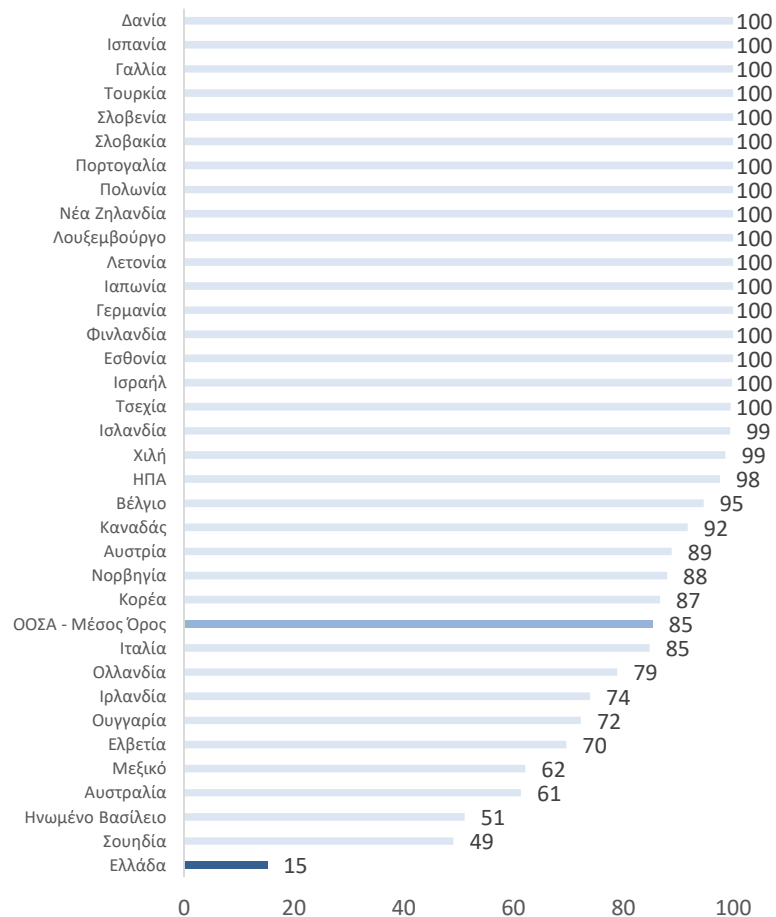


Στην Ελλάδα, οι φόροι περιουσίας συμμετέχουν με υψηλότερο ποσοστό στα συνολικά φορολογικά έσοδα, σε σύγκριση με τον μέσο όρο των χωρών του ΟΟΣΑ

Οι επαναλαμβανόμενοι φόροι στην ακίνητη περιουσία συνιστούν το μεγαλύτερο τμήμα των φόρων περιουσίας στην Ελλάδα και επιβάλλονται κυρίως από την κεντρική κυβέρνηση



Σε σύγκριση με τον μέσο όρο των χωρών του ΟΟΣΑ οι επαναλαμβανόμενοι φόροι στην ακίνητη περιουσία συμμετέχουν στην Ελλάδα με σημαντικά υψηλότερο ποσοστό στα συνολικά φορολογικά έσοδα, μετά την κατακόρυφη αύξησή τους το 2011



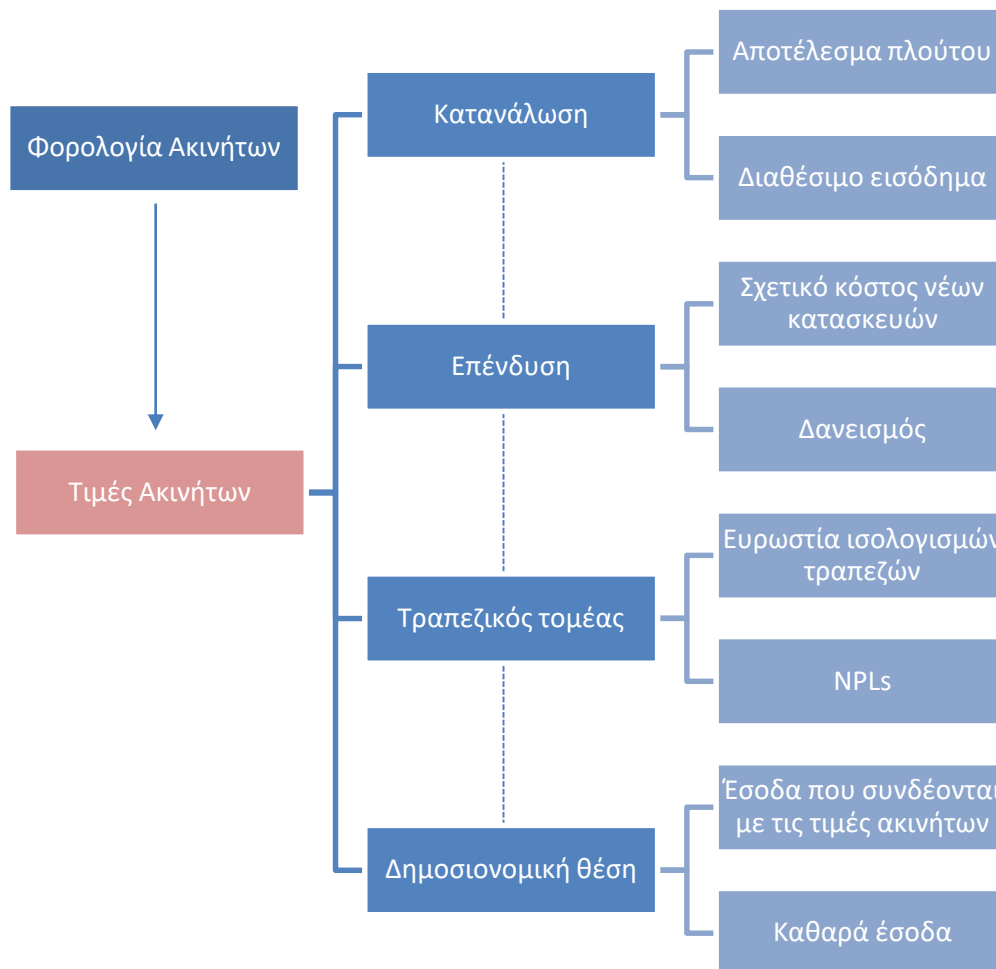
% εσόδων από επαναλαμβανόμενους φόρους στην ακίνητη περιουσία που επιβάλλονται από την τοπική αυτοδιοίκηση

Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον των κατασκευών στην Ελλάδα

Η φορολογία ακινήτων έχει μια σειρά από επιπτώσεις στην οικονομία...



...οι οποίες πρέπει να αναγνωρίζονται και να συνεκτιμώνται για τον προσδιορισμό της τελικής επίπτωσής της



Μεγάλος αριθμός φόρων και τελών στην Ελλάδα έχει ως φορολογική βάση την ακίνητη περιουσία

Κατηγορία	Φόρος	Συντελεστής
Συναλλαγές ακινήτων (Απόκτηση – Μεταβίβαση)	Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	24%
	Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	3%
	Φόρος Ανταλλαγής	1,5%
	Φόρος Διανομής Ακινήτων	0,75%
	Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων	3%
	Φόρος Υπεραξίας στις πωλήσεις ακινήτων	15%
Ακίνητη Περιουσία (Ιδιοκτησία ακινήτου)	Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ανά περιουσιακό στοιχείο φυσικών & νομικών προσώπων	Κτίσματα: 2,50-16,25 €/τμ Οικόπεδα: 0,0037-11,25 €/τμ
	Συμπληρωματικός φόρος επί συνόλου αστικής περιουσίας με αφορολόγητο ποσό 200.000 ευρώ για τα φυσικά πρόσωπα (ως άνω)	Φυσικών προσώπων: 1‰-1% Νομικών προσώπων: 2,5-5‰
	Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) (κτίσματα οικόπεδα)	0,25‰ - 0,35‰
Διάθεση και εκμετάλλευση	Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων	15%, 35%, 45%
	Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών)	3,6%
	Ειδική εισφορά αλληλεγγύης φυσικών προσώπων	2,2% - 10,0%

- Πριν την έναρξη της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα, οι φόροι ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας είχαν μικρή επίπτωση στην αγορά ακινήτων
- Με την εισαγωγή του ΕΕΤΗΔΕ και μετέπειτα του ΕΝΦΙΑ, η κατάσταση αυτή ανατράπηκε

Μερικά προβλήματα σχετικά με τη φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα

Φορολόγηση
συνόλου ακίνητης
περιουσίας και
προοδευτικότητα

Επιβολή από
Κεντρική Κυβέρνηση
vs Τοπική
Αυτοδιοίκηση

Ταυτόχρονη επιβολή
πολλών φόρων στα
ακίνητα

Αντικειμενικές αξίες
που δεν
ευθυγραμμίζονται με
τις εμπορικές

Οικονομική συγκυρία

Η φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα δεν μπορεί να χαρακτηριστεί αποδοτική με βάση τα κριτήρια αξιολόγησης των φορολογικών συστημάτων

Οικονομική αποτελεσματικότητα (efficiency)

- Μεγάλο ύψος φόρου ακινήτων
- Στρεβλώσεις στις αποδόσεις έναντι εναλλακτικών επενδύσεων
- Επιβολή πρόσθετων φόρων (φόρος εισοδήματος από ενοίκια, ΦΠΑ, φόροι συναλλαγών), με παρόμοια δικαιολογητική βάση

Οικονομική δικαιοσύνη (equity)

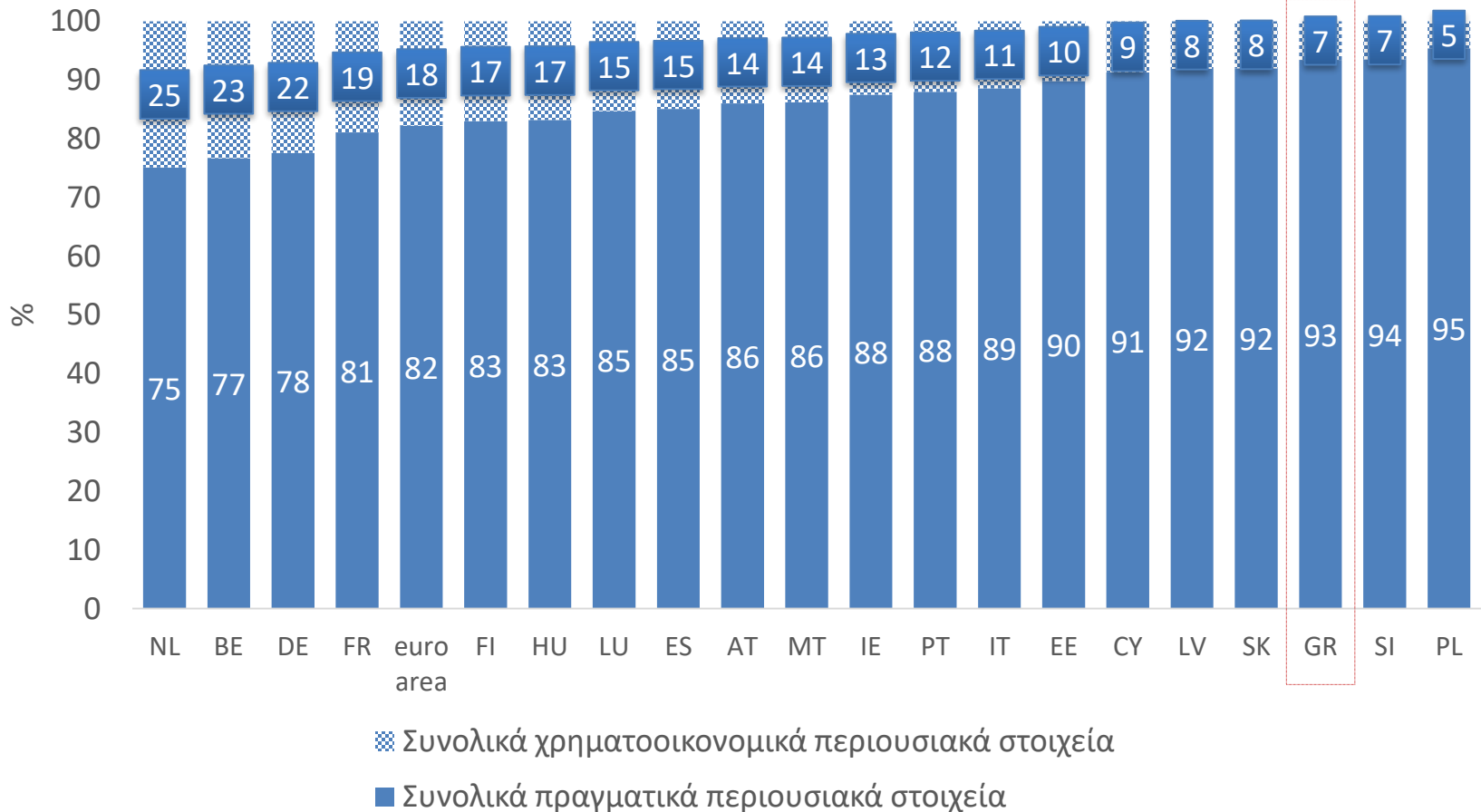
- Η απουσία της τοπικής αυτοδιοίκησης εξασθενίζει τα επιχειρήματα περί ανταποδοτικότητας
- Αναποτελεσματικότητα συστήματος αποτίμησης αξίας ακινήτων
- Αδυναμία συνεκτίμησης φοροδοτικής ικανότητας των ιδιοκτητών - Καθολική πληρωμή φόρου, ακόμα και για ακίνητα που δεν δημιουργούν εισόδημα ή είναι δεσμευμένα από το δημόσιο και τις τράπεζες

Σταθερότητα

- Συχνές αλλαγές (και συζητήσεις για αλλαγές)
 - Έλλειμμα αντίληψης για τη λειτουργία και τον ρόλο της αγοράς ακινήτων στην οικονομία

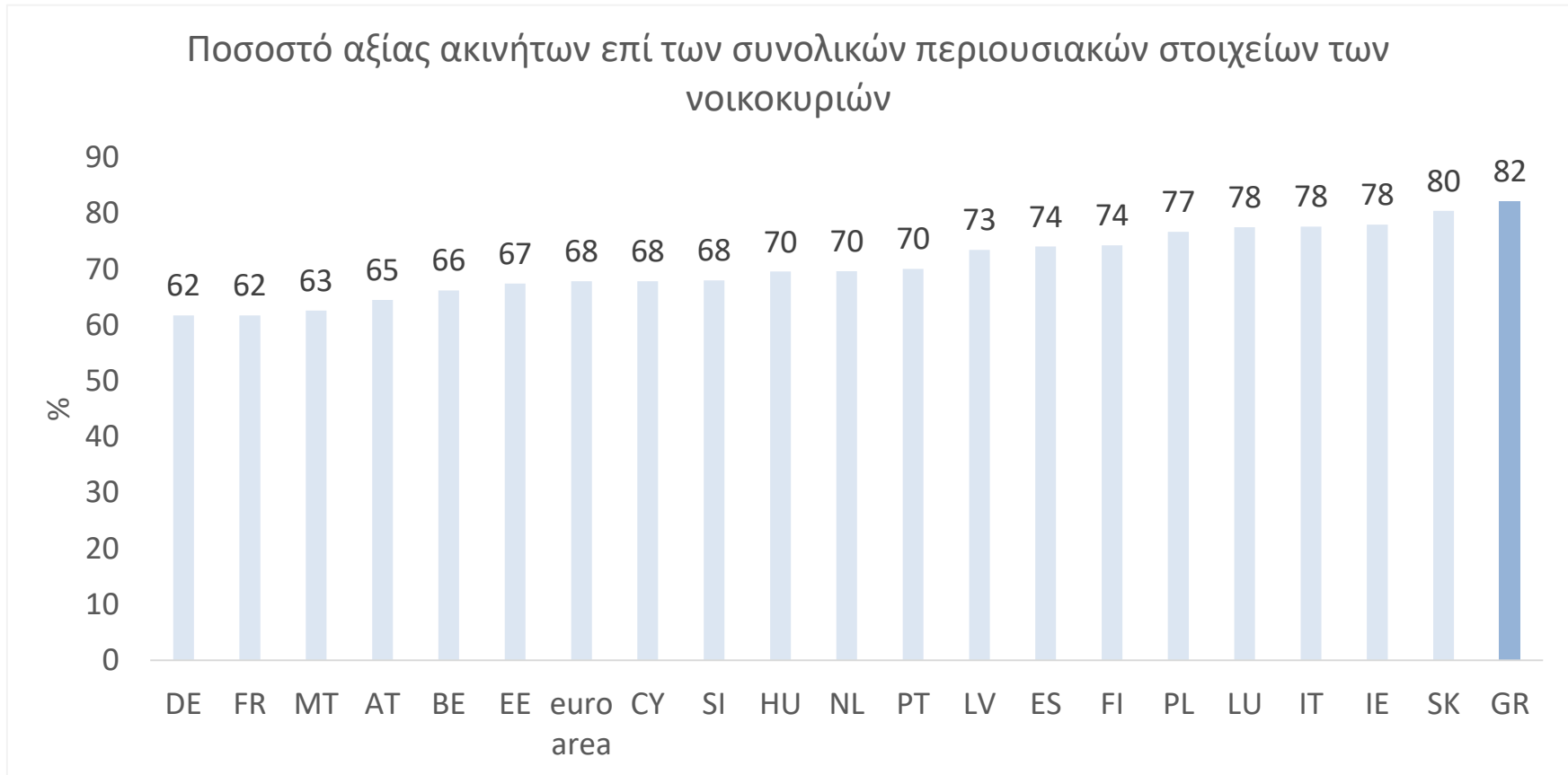
Η πλειονότητα των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών στην Ελλάδα αποτελείται από πραγματικά στοιχεία και το διάμεσο νοικοκυριό έχει εξαιρετικά περιορισμένα ρευστά στοιχεία

Κατανομή περιουσιακών στοιχείων νοικοκυριών (2014)



Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον των κατασκευών στην Ελλάδα

Η αξία των ακινήτων αποτελεί το 82% της αξίας του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων του διάμεσου νοικοκυριού στην Ελλάδα – Η υψηλότερη τιμή στην Ευρωζώνη

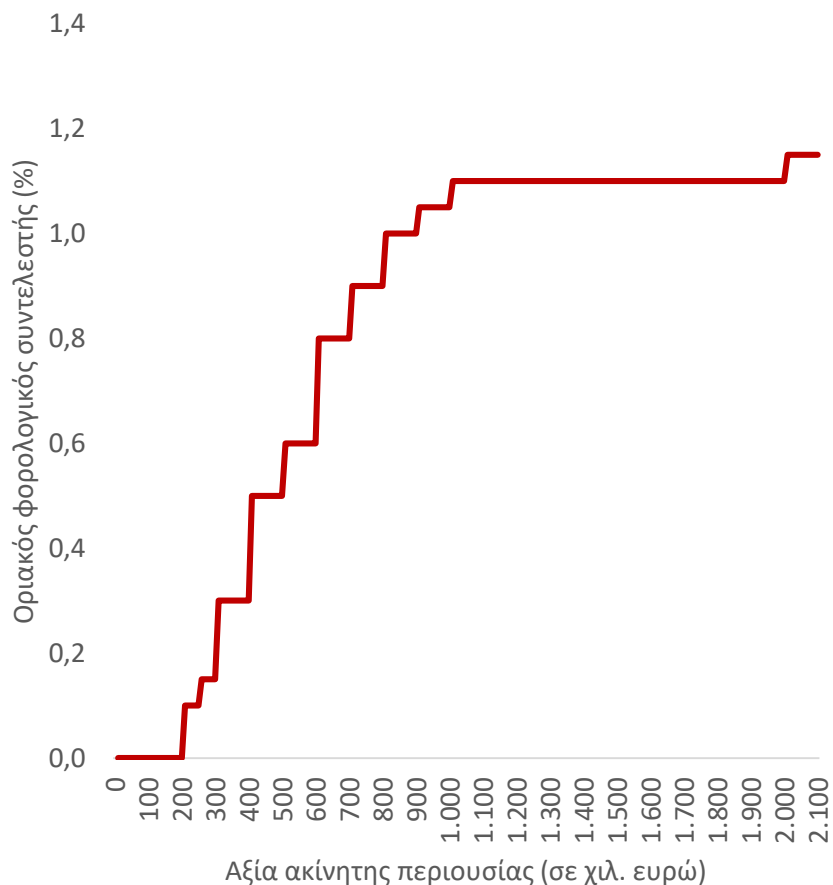


Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον των κατασκευών στην Ελλάδα

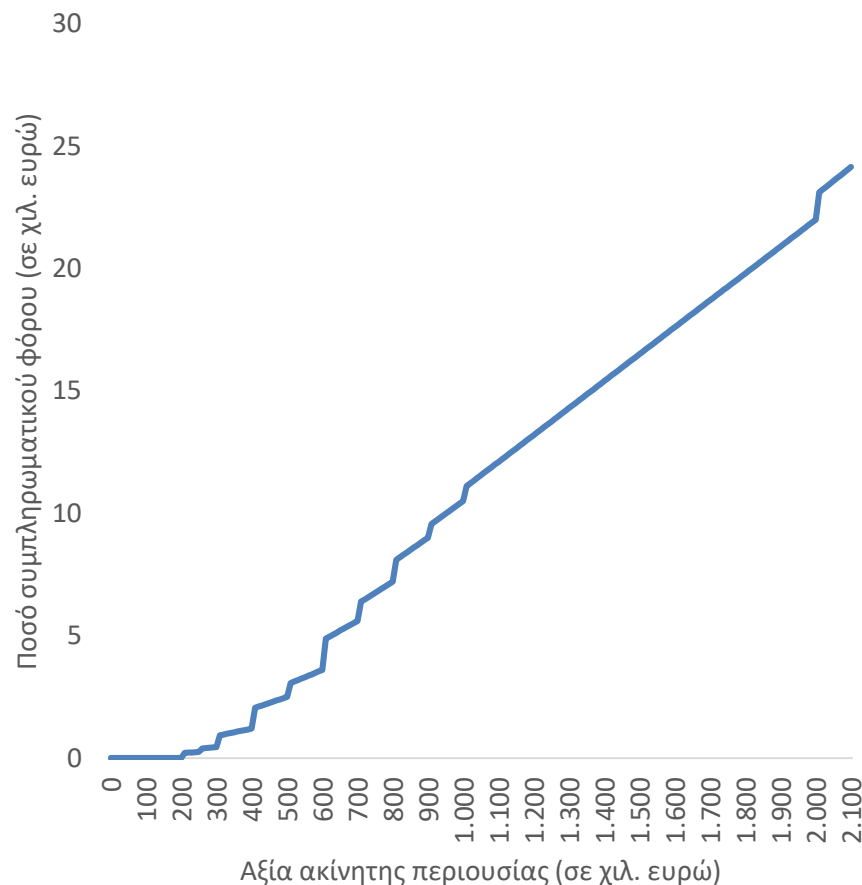
Η κατανομή των περιουσιακών στοιχείων αντανακλά τη διαχρονική προτίμηση για τοποθέτηση των αποταμιεύσεων των ελληνικών νοικοκυριών σε ακίνητα

Ο συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ έχει πλήθος οριακών συντελεστών και απότομη προοδευτικότητα

Οριακοί φορολογικοί συντελεστές συμπληρωματικού φόρου ΕΝΦΙΑ

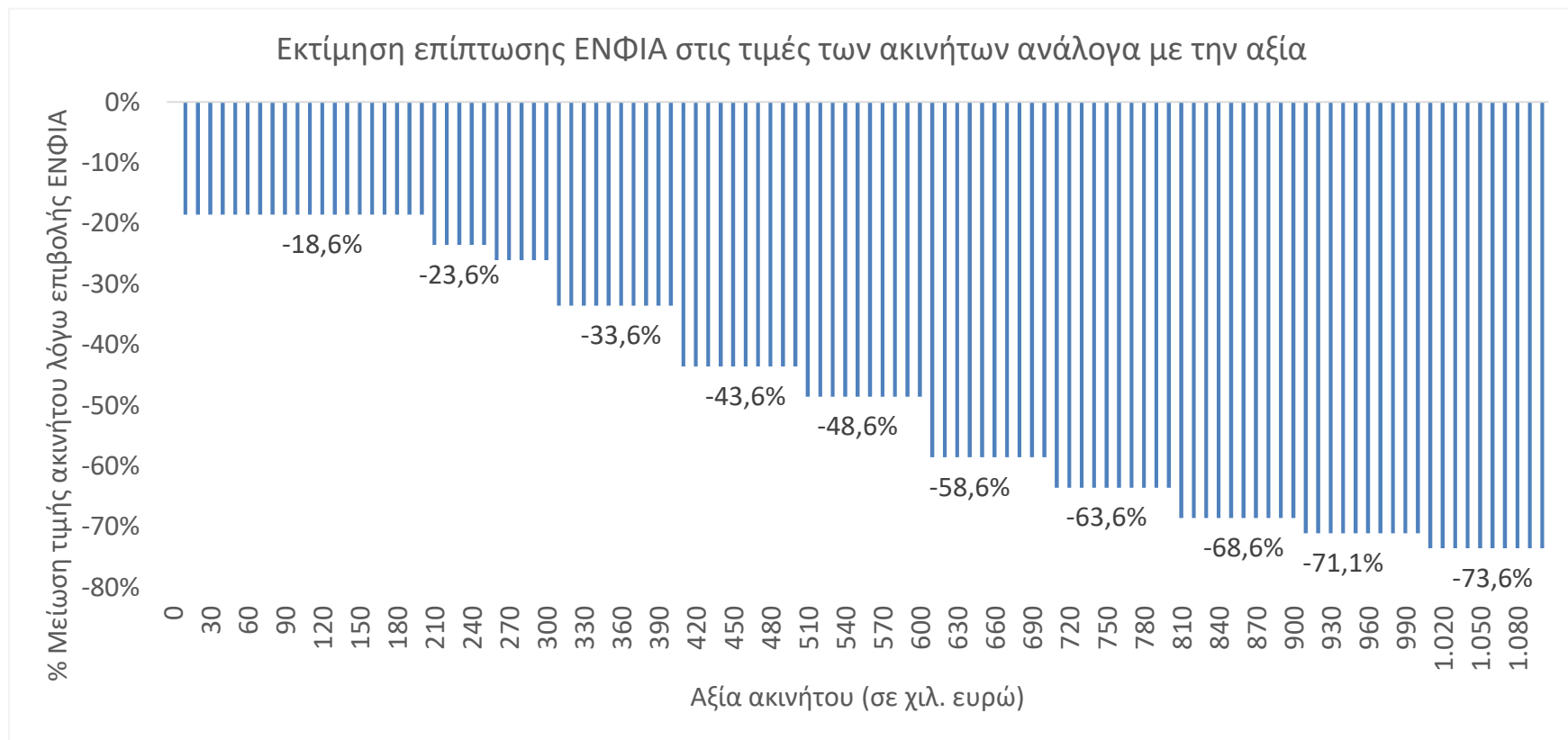


Συμπληρωματικός φόρος ΕΝΦΙΑ ανάλογα με την αξία της ακίνητης περιουσίας



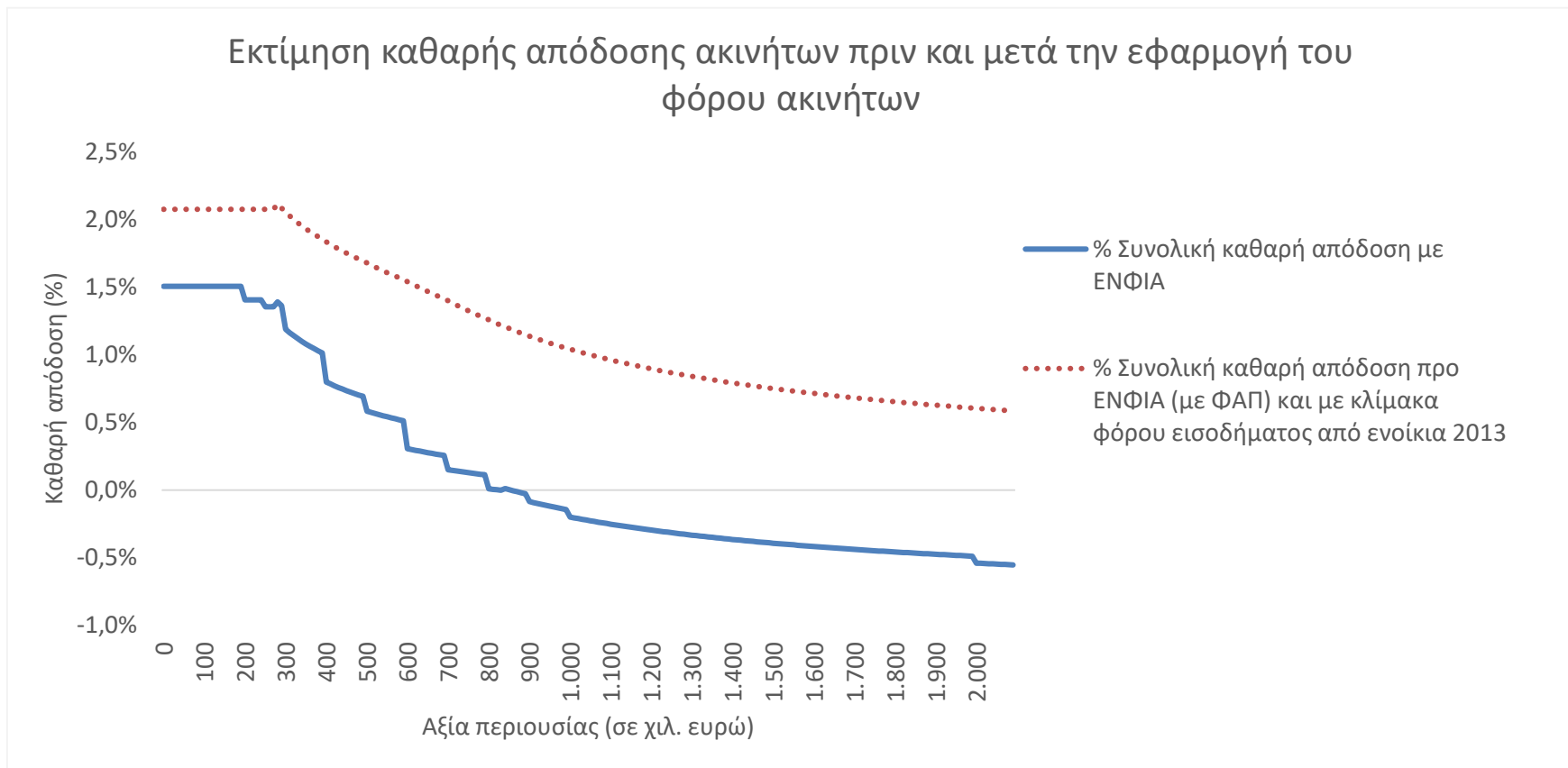
Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον των κατασκευών στην Ελλάδα

Η εισαγωγή του φόρου ακινήτων επηρέασε άμεσα τις τιμές των ακινήτων



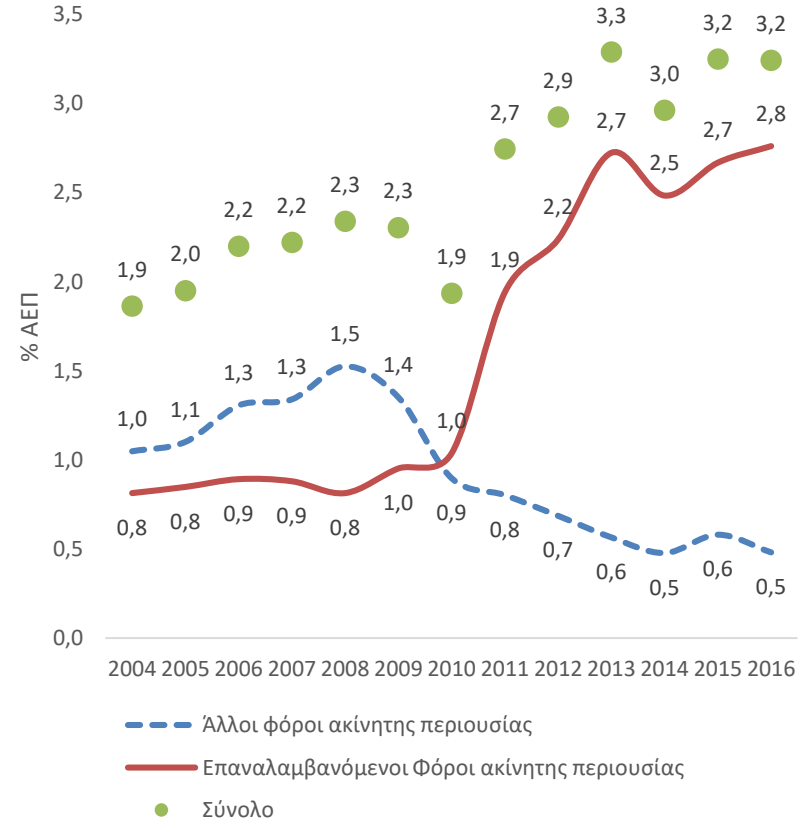
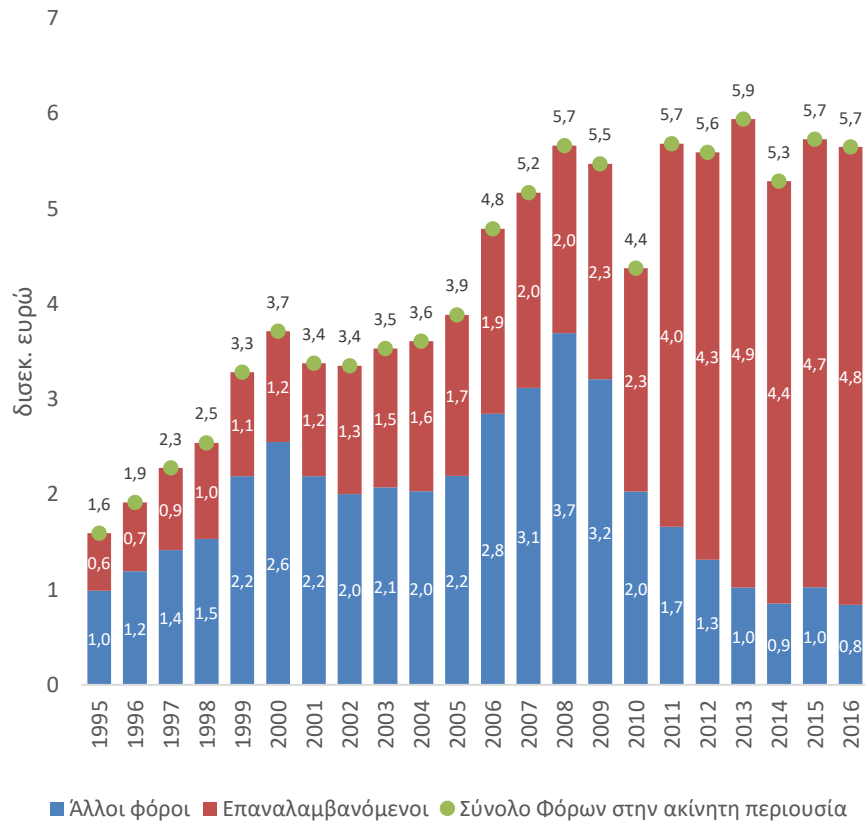
Η πτώση των τιμών που θα μπορούσε να αποδοθεί στον φόρο κατοχής ακινήτων (αρχικά ΕΕΤΗΔΕ και έπειτα ΕΝΦΙΑ) είναι περίπου 19% για την πλειονότητα των κτηρίων (με αντικειμενική τιμή έως €200.000)

Η επιβολή φόρου ακινήτων επηρέασε σημαντικά και τις αποδόσεις της επένδυσης σε ακίνητα



Η επένδυση σε ακίνητα γίνεται από πλευράς αποδόσεων ολοένα και λιγότερο ελκυστική όταν αυξάνεται η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας ενός φορολογούμενου, λόγω του συμπληρωματικού ENΦΙΑ και της προοδευτικής κλίμακας φορολογίας εισοδήματος από ενοίκια

Τα συνολικά έσοδα από τη φορολογία στην ακίνητη περιουσία διαμορφώθηκαν σε €5,7 δισ. το 2016 ή στο 3,2% του ΑΕΠ έναντι 1,9% το 2004

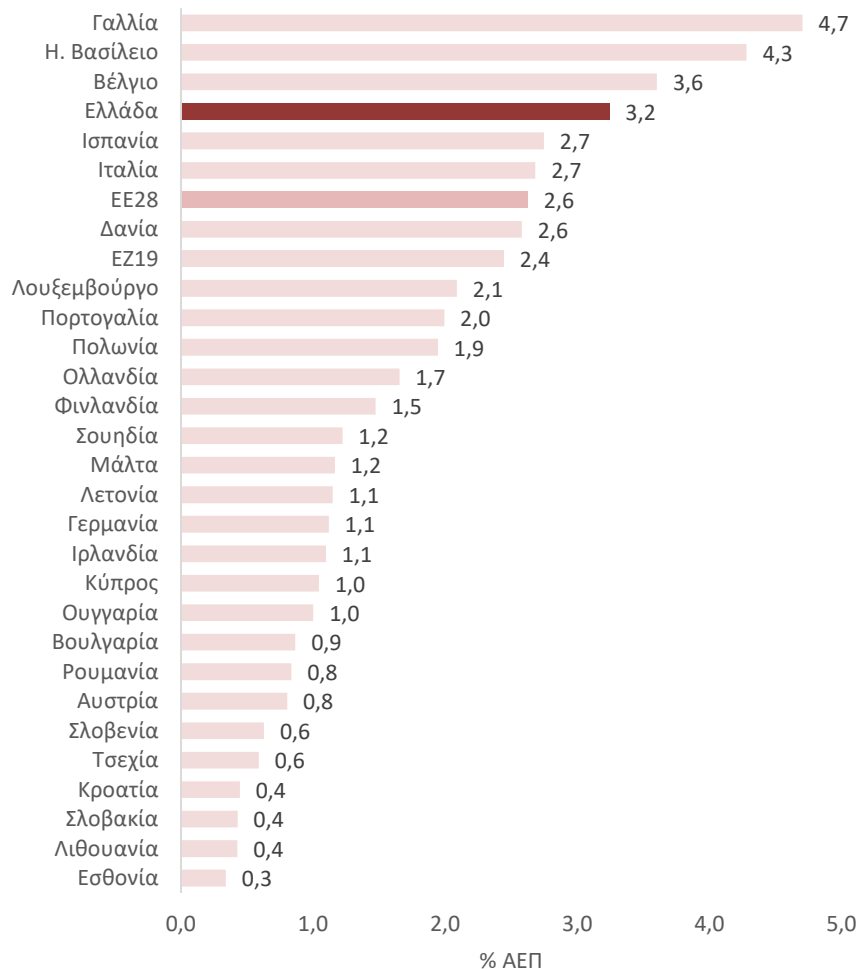


Τα €4,8 δισεκ. αφορούν επαναλαμβανόμενους φόρους, αποτελώντας πλέον το 2,8% του ΑΕΠ, έναντι 0,8% πριν το 2008

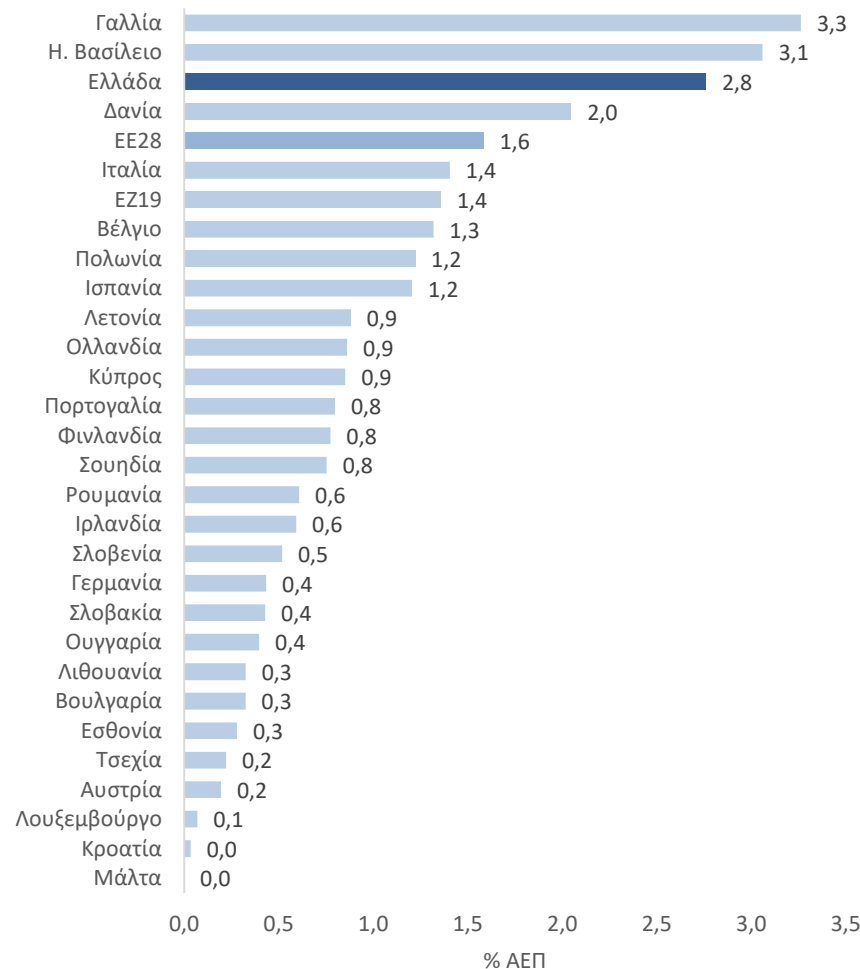
Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον των Κατασκευών στην Ελλάδα

Η Ελλάδα κατατάσσεται σε υψηλές θέσεις στους φόρους ακίνητης περιουσίας στην ΕΕ, και ειδικά στους επαναλαμβανόμενους

Φόροι ακίνητης περιουσίας

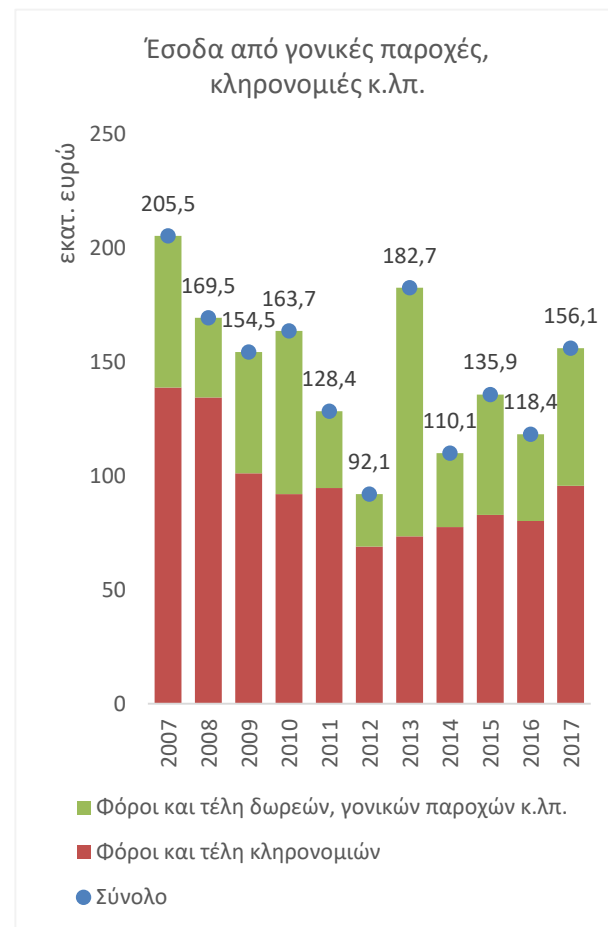
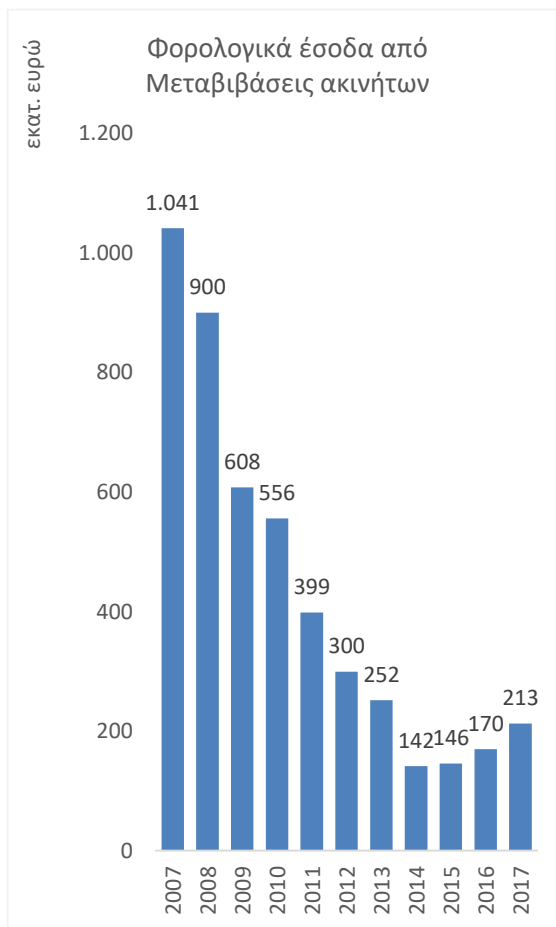
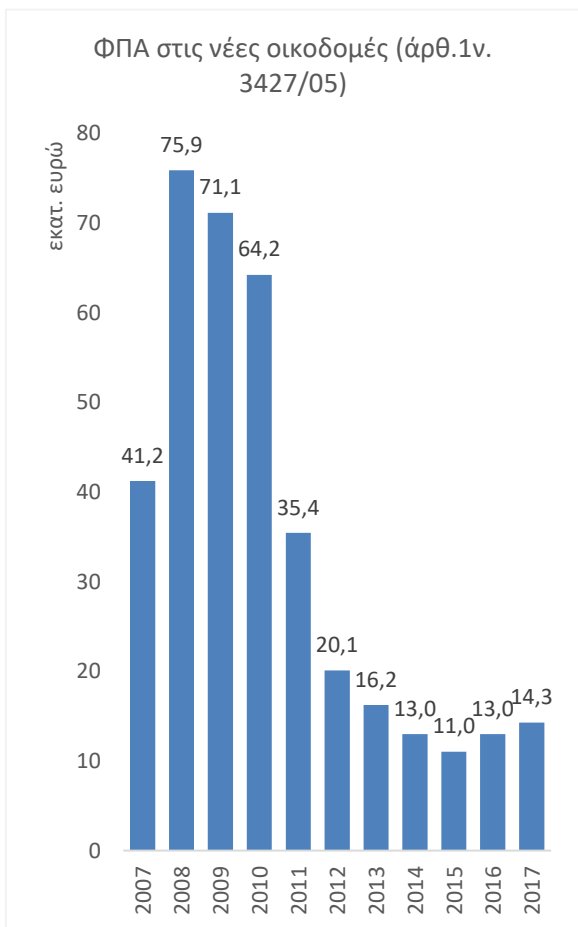


Επαναλαμβανόμενοι Φόροι



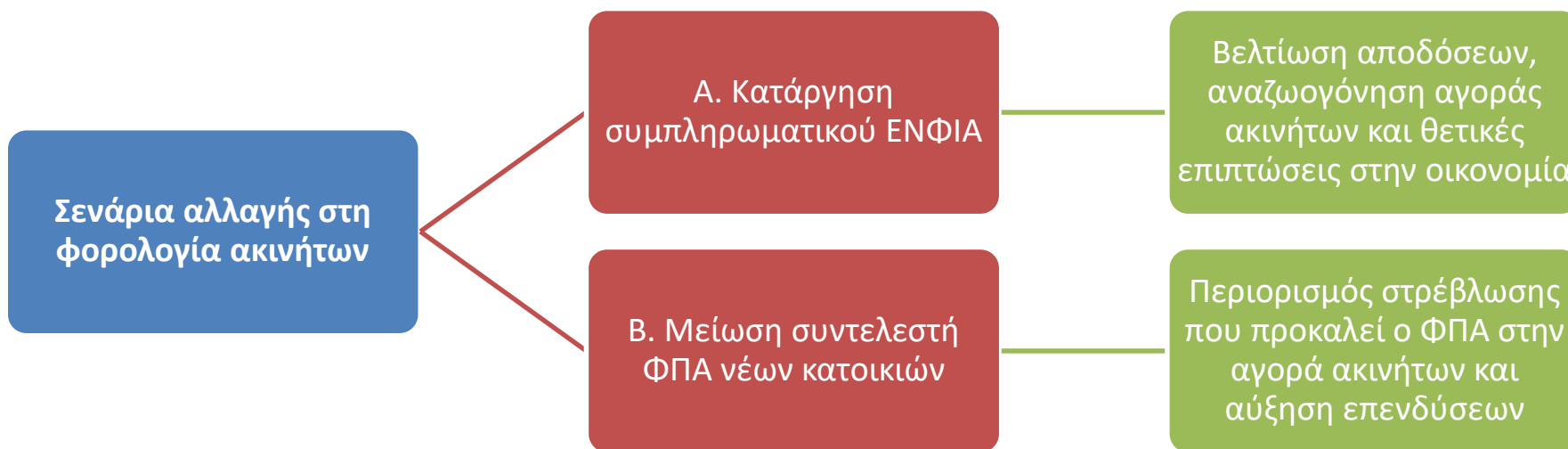
Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον των κατασκευών στην Ελλάδα

Τα έσοδα από φόρους στις συναλλαγές μειώθηκαν σημαντικά μετά το 2010



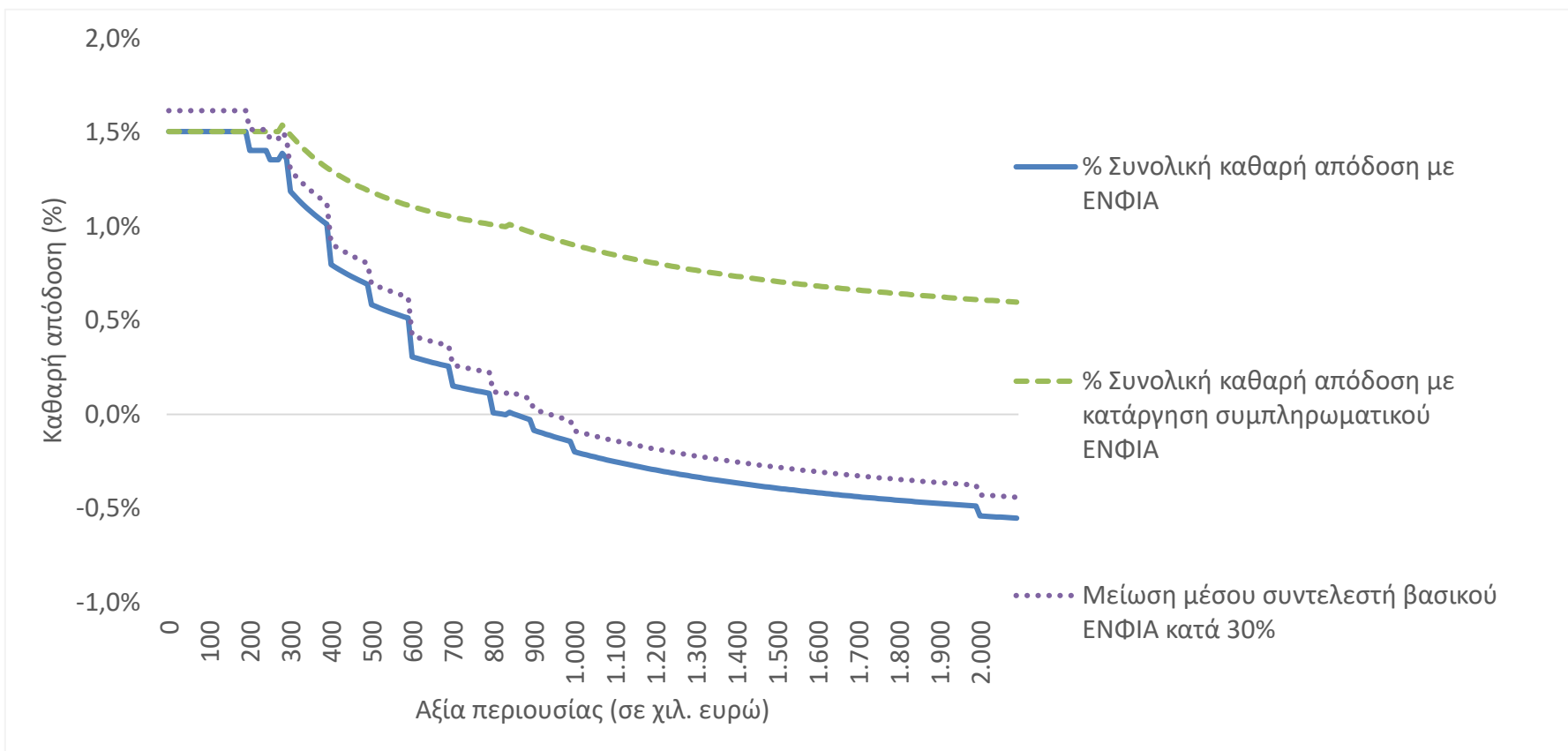
Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον των Κατασκευών στην Ελλάδα

Εξετάζουμε 2 σενάρια αλλαγών στη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας



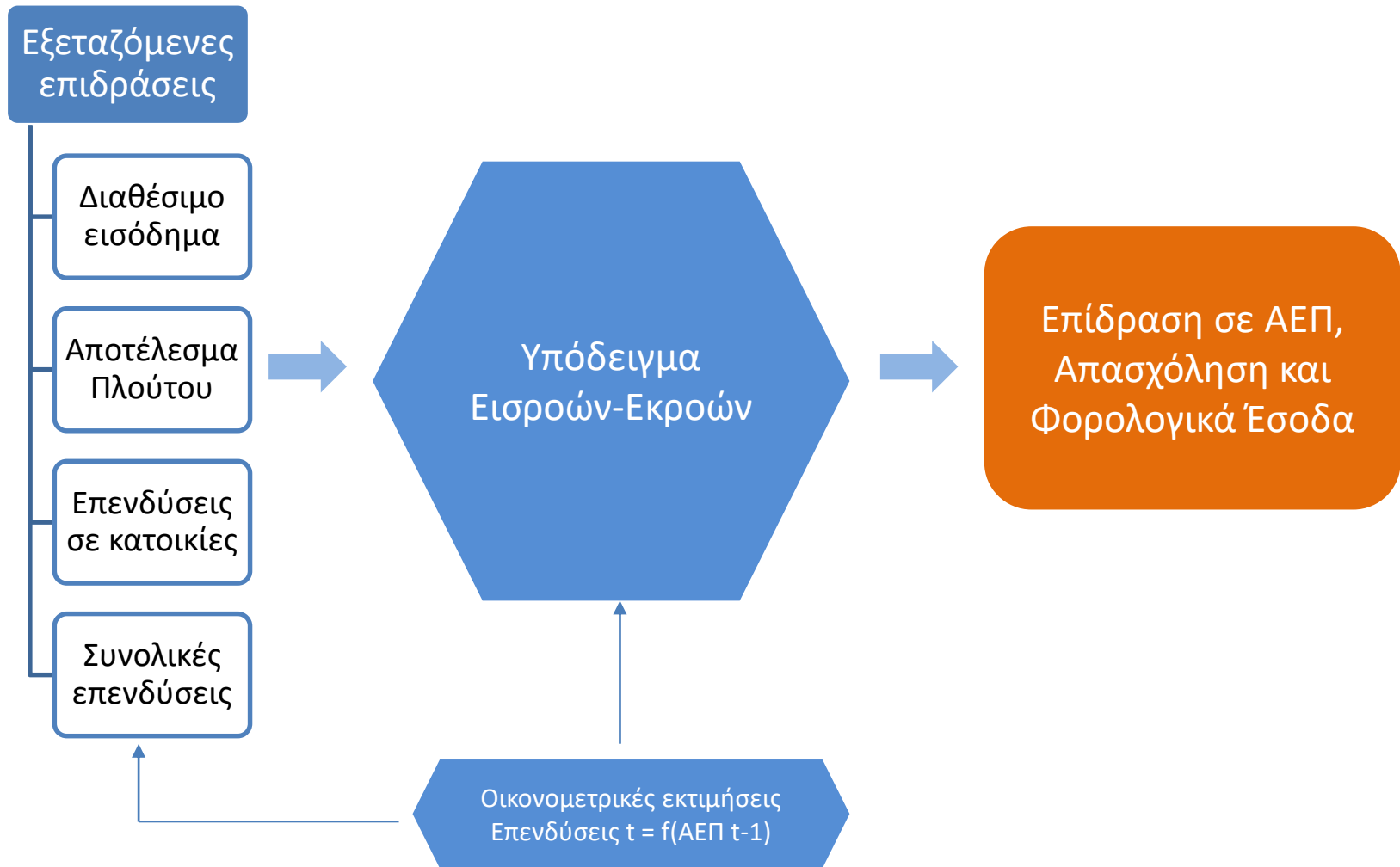
Σε κάθε σενάριο υπολογίζουμε τις επιπτώσεις στην οικονομία (ΑΕΠ, απασχόληση και φορολογικά έσοδα)

Η κατάργηση του συμπληρωματικού φόρου ακινήτων θα βελτίωνε σημαντικά την εικόνα των αποδόσεων των ακινήτων

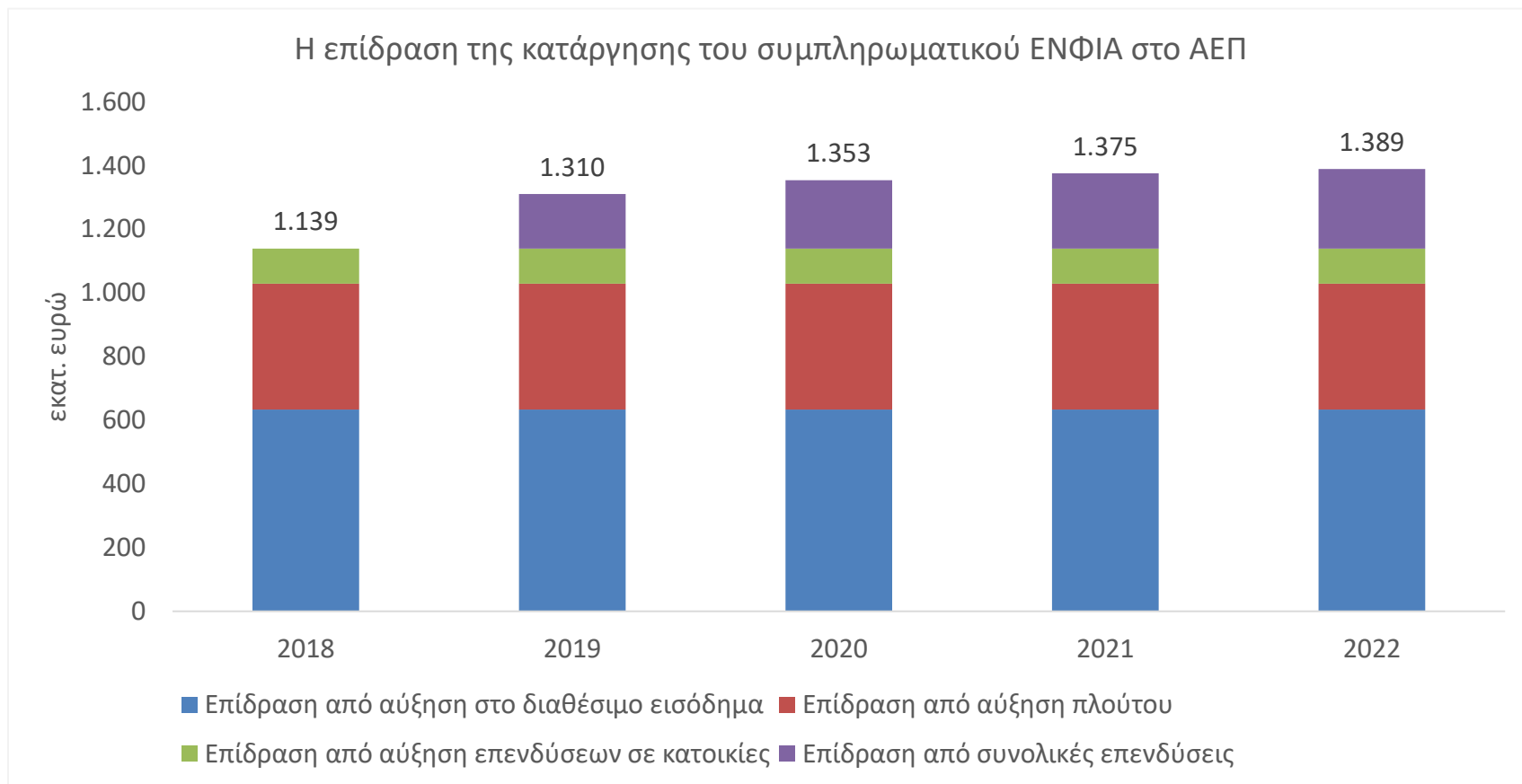


- Μεγαλύτερη ρευστότητα στην αγορά ακινήτων
- Διευκόλυνση πρόσβασης των ιδιοκτητών στις αποταμιεύσεις τους (ακίνητα)
- Ανοδική ώθηση στις τιμές των ακινήτων και τόνωση οικονομικής δραστηριότητας

Στο πρώτο σενάριο, εξετάσαμε 4 βασικές επιδράσεις από την κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ

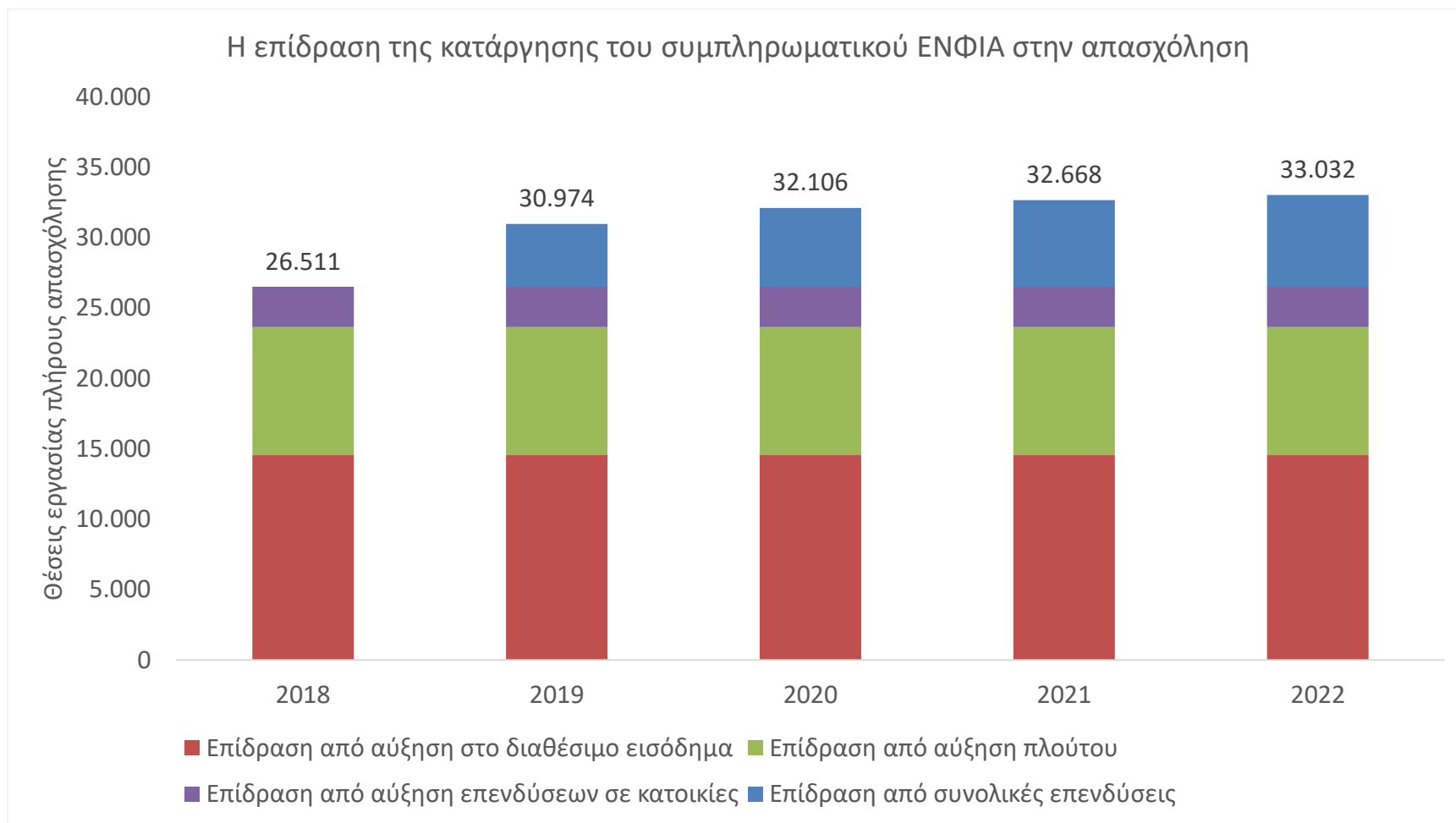


Η κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ αυξάνει το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και ενισχύει την κατανάλωση

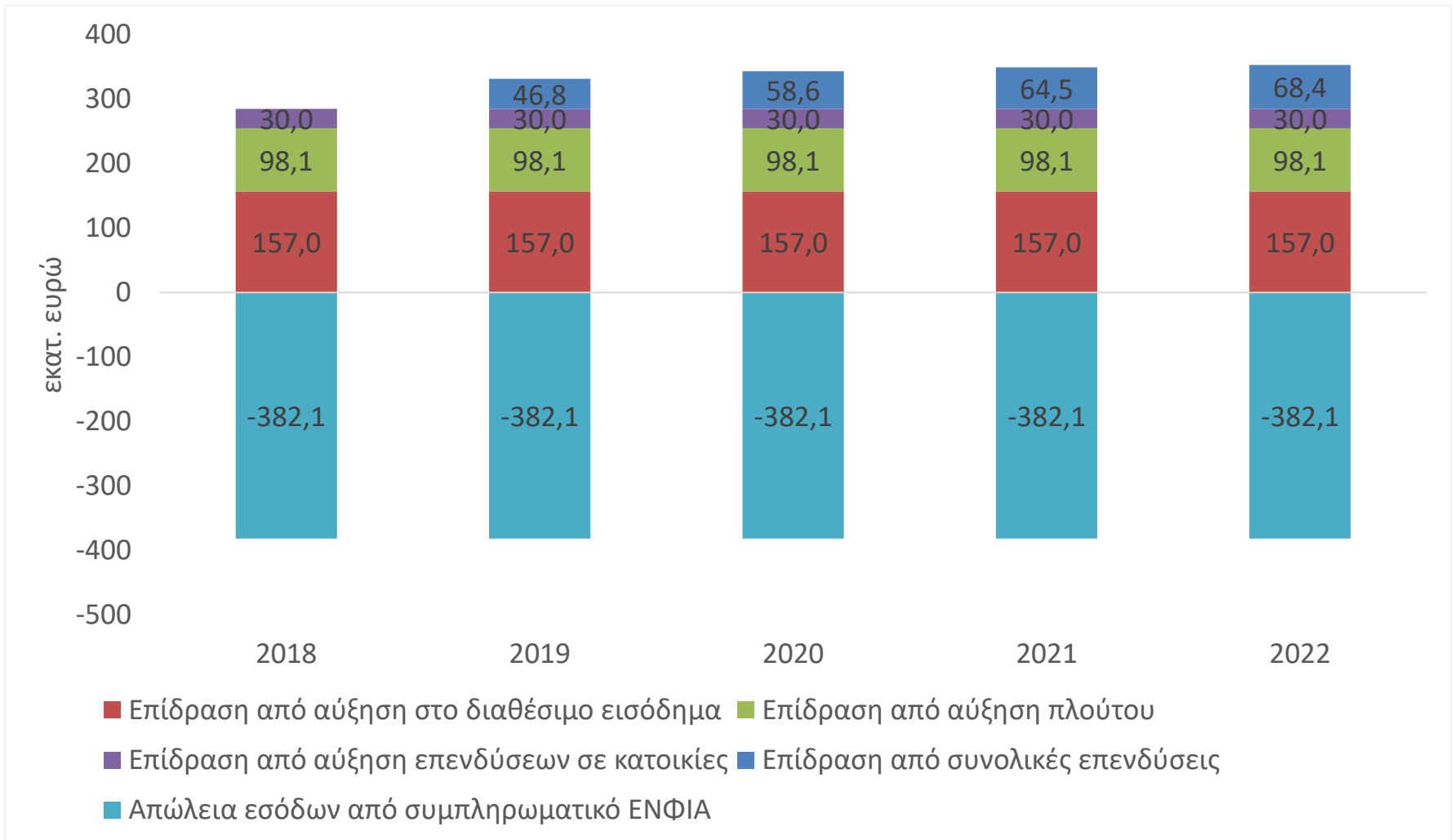


Επιπλέον, η κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ οδηγεί σε αύξηση των τιμών των ακινήτων και τονώνει την προσφορά κατοικιών (επενδύσεις σε κατοικίες)

Τα αποτελέσματα είναι θετικά για την απασχόληση, η οποία εκτιμάται ότι μπορεί να είναι υψηλότερη κατά 33.000 θέσεις εργασίας το 2022

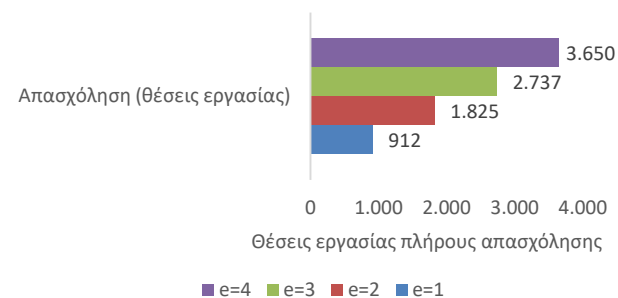
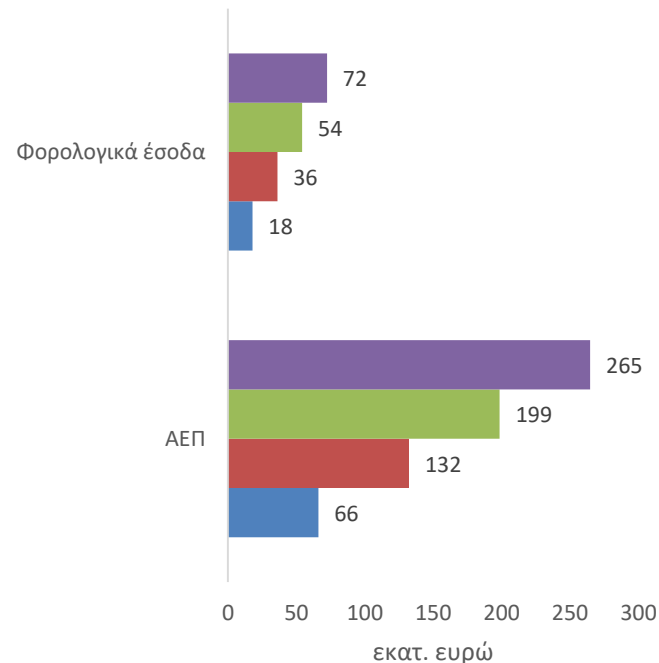


Επιπλέον, η δημοσιονομική επίπτωση περιορίζεται σημαντικά, φτάνοντας τα €29 εκ. το 2022 – έναντι 382 εκατ. αναμενόμενων εσόδων από τον συμπληρωματικό ΕΝΦΙΑ



Η μείωση του ΦΠΑ σε 13% (με διατήρηση του φόρου μεταβίβασης) θα ενισχύσει τις επενδύσεις σε κατοικίες

Παράμετρος	Υφιστάμενη κατάσταση (ΦΠΑ 24%)	Μείωση συντελεστή ΦΠΑ σε 13%	Μεταβολή
Συντελεστής ΦΠΑ	24%	13%	-11,0%
Υπονοούμενος ΦΠΑ (% τελικής τιμής)	19,35%	11,50%	-7,9%
Καθαρό κόστος Κατασκευής (ΚΚΚ) (χωρίς ΦΠΑ)	100	100	0,0%
Εργασία και ασφαλιστικές εισφορές (% Καθαρού Κόστους Κατασκευής)	48%	48%	0,0%
Υλικά και υπηρεσίες που υπόκεινται σε ΦΠΑ (% Καθαρού Κόστους Κατασκευής)	52%	52%	0,0%
ΦΠΑ υλικών και υπηρεσιών (% Καθαρού Κόστους Κατασκευής)	12,48%	12,48%	0,0%
Τελική τιμή (2 * ΚΚΚ+ΦΠΑ)	248	226	-8,9%
ΦΠΑ υλικών και υπηρεσιών (% Τελικής τιμής)	5,03%	5,52%	0,49%
Μη συμψηφισμένος ΦΠΑ (% Τελικής τιμής)	14,3%	6,0%	-8,3%
Καθαρή τιμή κατασκευαστή	212,5	212,5	0,00%
Επενδύσεις σε κατοικίες 2016 (εκατ. ευρώ)		1.127,1	
Ποσοστό κατοικιών εκτός ιδιοκατοίκησης (πρώτης κατοικίας)		35%	



Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον των κατασκευών στην Ελλάδα

Συμπεράσματα

- Η φορολογία των ακινήτων (φόρος ιδιοκτησίας) στην Ελλάδα δημιουργεί σημαντικά προβλήματα στην οικονομία και στον κλάδο των Κατασκευών
- Η κατάργηση του συμπληρωματικού ΕΝΦΙΑ δικαιολογείται από την υπερβολική φορολόγηση και τις στρεβλώσεις που προκαλεί στις επενδυτικές αποδόσεις σε σύγκριση με εναλλακτικές επενδύσεις
- Η μείωση του ΦΠΑ στις νέες κατοικίες θα άρει μια σημαντική στρέβλωση και θα αυξήσει τις επενδύσεις σε κατοικίες
- Τα αποτελέσματα είναι θετικά για την ανάπτυξη, την απασχόληση και τον κλάδο των Κατασκευών, ενώ εκτιμάται ότι θα είναι δημοσιονομικά ουδέτερα

Άλλες παρεμβάσεις (ενδεικτικά)

- Ανάπτυξη συστήματος αποτίμησης αξίας ακινήτων που θα ανταποκρίνεται στις εξελίξεις στις αγορές ακινήτων
- Μείωση του ύψους του κύριου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων