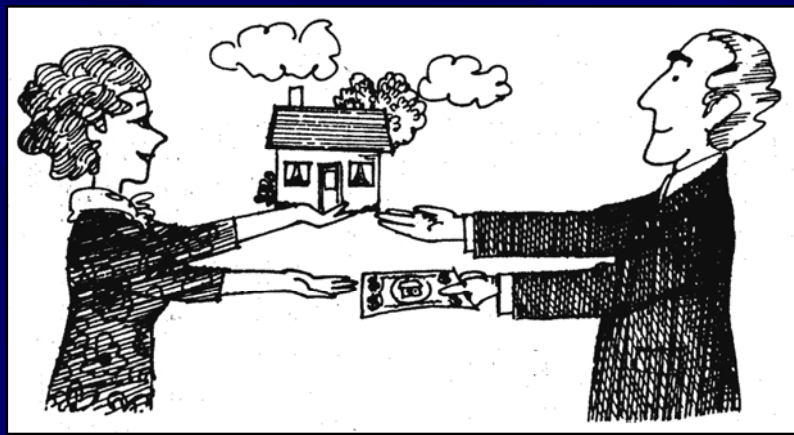


# PRODEXPO 2005

Συνέδριο για την οικονομική ανάπτυξη & την αξιοποίηση  
της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα  
3 & 4 Οκτωβρίου, 2005 - ΑΘΗΝΑ



**Ο Φ.Π.Α.**

**ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ  
ΑΝΤΙΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΖΕΝΤΕΛΗΣ, Αν. Καθηγητής ΕΜΠ  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ, ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΓΗΣ, ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

# ΔΗΜΟΣΙΟΝΟΜΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΟΥΜΕ ΠΟΙΟΣ ΕΧΕΙ  
ΤΙ ΚΑΙ ΠΟΥ, ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ & ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ

## ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ



## ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟ

- χωρίς προδιαγραφές που να εξυπηρετούν το Ε.Κ.
- χωρίς να περιλαμβάνονται όλα τα Α
- με περιεχόμενο και μη εμπραγμάτων δικαιωμάτων
- .....

ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΟΥΜΕ ΣΕ ΚΑΘΕ ΧΡΟΝΙΚΗ  
ΣΤΙΓΜΗ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜV ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

## ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΜV

ΜΕ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΤΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ:

**C** omputer  
**A** ssisted  
**M** ass  
**A** ppraisal

## ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΙΚ. ΠΡΟΣΔ. ΤΗΣ Φ.ΑΑ

- πολιτικό κόστος & άσκηση πολιτικής με Φ.ΑΑ
- αδυναμία προσέγγισης της ΜV λόγω διαφορετ. αποκλίσεων της Φ.ΑΑ από την ΜV
  - για όλες τις κατηγορίες Α στην ίδια περιοχή
  - για την ίδια κατηγορία Α σε όλες τις περιοχές
- κοινωνική αδικία στην κατανομή φορολ. βαρών
- αντικοινωνική εφαρμογή (**ΑΚΕ**) η χρήση του συστήματος για ΦΠΑ

# ΑΚΙΝΗΤΟ (Α)

**A ≠ ΑΛΛΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ**

- ✓ ΚΑΘΕ Α ΕΙΝΑΙ ΜΟΝΑΔΙΚΟ
- ✓ Η ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΤΟΥ (MV) ΕΙΝΑΙ ΓΝΩΣΤΗ ΜΟΝΟ ΣΤΟΥΣ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥΣ
- ✓ ΕΜΠΕΡΙΕΧΕΙ ΕΝ ΟΛΩ Η ΕΝ ΜΕΡΕΙ ΤΟ ΦΥΣΙΚΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΓΗ (Γ) ΚΑΙ ΤΟ ΑΝΑΛΩΣΙΜΟ ΤΜΗΜΑ ΤΩΝ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΝ (Β)

**ΝΟΜΙΚΟΣ ΟΡΙΣΜΟΣ Α**

$$A = \Gamma + B$$

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΟΡΙΣΜΟΣ Α**

$$A = \Gamma + \text{ΕΡΓΑΣΙΑ} + \text{ΚΕΦΑΛΑΙΟ} + \text{ΕΠΙΧΕΙΡΗΜ/ΤΑ}$$

**ΑΞΙΑ (α) ΑΚΙΝΗΤΟΥ Α**

$$\alpha A = \alpha \Gamma + \text{αμοιβή ΕΡΓΑΣΙΑΣ} + \alpha \cdot \text{ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ} + \alpha \mu \cdot \text{ΕΠΙΧΕΙΡΗΜ/ΤΑΣ}$$

**ΑΝ B=0, A=Γ=ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ**

$$A = \Gamma$$

$$A = \Gamma$$

$$\alpha A = \alpha \Gamma$$

# Φ.Π.Α. ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ν.1642/86)

## Φ.Π.Α:

- ✓ Φόρος κύκλου εργασιών
- ✓ Αφορά αγαθά, παροχή υπηρεσιών, εισαγωγή αγαθών
- ✓ Χρόνος γένεσης της υποχρέωσης - ο χρόνος παράδοσης των αγαθών  
- ο χρόνος είσπραξης της αντιπαροχής
- ✓ Αθροιστική είσπραξη ποσοστού επί της υπεραξίας του αγαθού ή των υπηρεσιών
- ✓ Εφαρμογή 1 φορά

## Φ.Μ.Α:

- ✓ Φόρος επί του κεφαλαίου
- ✓ Φόρος επί του  $A = \Gamma + B$
- ✓ Επαναληπτική φορολογία

$$A = \Gamma \quad \text{ή} \quad A = \Gamma + B$$

- Αν το  $\Gamma$  υπόκειται σε ΦΠΑ τότε:  
 $\Sigma \text{Φόρων} = \text{ΦΠΑ}_{\Gamma} + \text{ΦΠΑ}_B = \text{ΦΠΑ}_{\Gamma+B} = \text{ΦΠΑ}_A$
- Το  $\Gamma$  επειδή δεν υπόκειται σε ΦΠΑ τότε:  
 $\Sigma \text{Φόρων} = \text{ΦΜΑ}_{\Gamma} + \text{ΦΠΑ}_B$
- Αν όπως σχεδιάστηκε το  $\Gamma$  δεν υπόκειται σε ΦΠΑ και το  $A = B + \Gamma$  υπόκειται σε ΦΠΑ, τότε:  
-  $\Sigma \text{Φόρων} = \text{ΦΜΑ}_{\Gamma} + \text{ΦΠΑ}_{B+\Gamma} = \text{ΦΜΑ}_{\Gamma} + \text{ΦΠΑ}_{\Gamma} + \text{ΦΠΑ}_B$   
- το  $\Gamma$  υπόκειται διαδοχικά σε  $\text{ΦΜΑ}_{\Gamma}$  &  $\text{ΦΠΑ}_{\Gamma}$   
Αποτέλεσμα **A.K.E.**

Μη αναλώσιμο ολόκλ.

$\Gamma$

$\text{ΦΠΑ}_{\Gamma}$

$\text{ΦΜΑ}_{\Gamma}$

$\text{ΦΜΑ}_{\Gamma}$

και αναλώσιμο τμήμα B

$\Gamma$  B

$\text{ΦΠΑ}_B$

$\text{ΦΠΑ}_B$

$\text{ΦΠΑ}_{\Gamma}$   $\text{ΦΠΑ}_B$

# 1. Φ.Π.Α. ΣΕ ΠΑΡΑΓΟΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΑ

$$\begin{array}{c} \Gamma \\ + \\ B_1 \text{ ΕΡΓΑΣΙΑ-ΚΕΦΑΛΑΙΟ} \\ + \\ B_2 \text{ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ} \end{array} = \begin{array}{c} \Gamma \\ B \end{array} = \boxed{A = \Gamma + B}$$

Ο Επενδυτής επιβαρύνεται από μέτρα καθυστέρησης ή ελαχιστοποίησης επιστροφής του  $\Phi\text{ΠΑ}_{B1}$ .  
Ειδικότερα επιβαρύνεται:

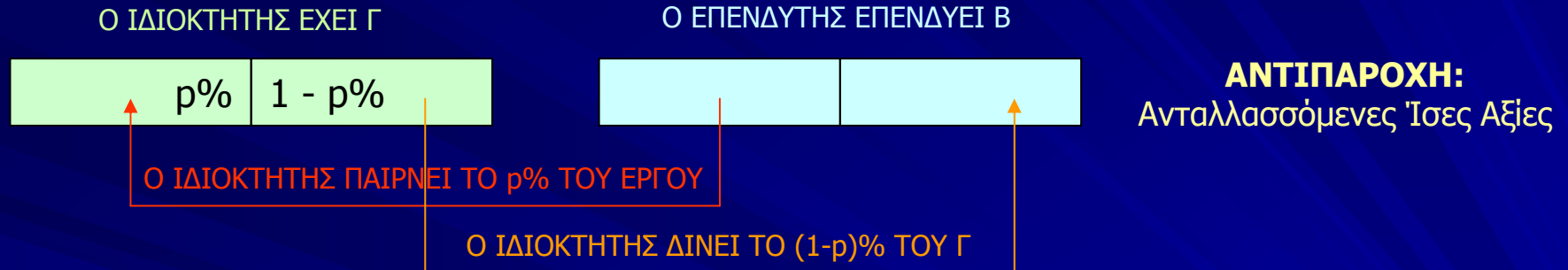
- ✓ από το λογιστικό διαχωρισμό των έργων που δημιουργεί αδυναμία συμψηφισμού  $\Phi\text{ΠΑ}$
- ✓ από το μη αυτόματο συμψηφισμό του εισπραχθέντος  $\Phi\text{ΠΑ}_A$  και του  $\Phi\text{ΠΑ}_{B1}$  και απόδοση της διαφοράς  
Η συνολική επιστροφή του  $\Phi\text{ΠΑ}_{B1}$  προβλέπεται μετά πάροδο μεγάλου χρονικού από την περαίωση των εργασιών
- ✓ από την καταβολή του  $\Phi\text{ΠΑ}_A$  από τον Επενδυτή, αν τα A δεν έχουν διατεθεί σε συγκεκριμένο χρόνο (3-4 χρόνια > εκδ. αδειας). Πληρωμή του  $\Phi\text{ΠΑ}$  πριν από τη διάθεση του προϊόντος ( $t_{\Phi\text{ΠΑ}} < t_{\text{ΠΩΛΗΣΗΣ}}$ )  
(π.χ: 11% επί γ, 19% επί μη πωληθέντος A, το οποίο πωλούμενο αμέσως μετά επιβαρύνεται 11% !!!!)
- ✓ ενδεχομένως από την απαλλαγή εκ του  $\Phi\text{ΠΑ}$  της αγοράς A' κατοικίας

Ο Αγοραστής επιβαρύνεται:

- ✓ με τη διαφορά  $\Phi\text{ΠΑ}_A - (\Phi\text{ΜΑ}_\Gamma + \Phi\text{ΠΑ}_B) = \Phi\text{ΠΑ}_\Gamma - \Phi\text{ΜΑ}_\Gamma$
- ✓ με τη μετακύλιση των επιβαρύνσεων του Επενδυτή προς τον Αγοραστή

Αποτέλεσμα: επί μέρους και αθροιστικά **A.K.E.**

## 2. Φ.Π.Α. ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ



ΕΠΙΒΟΛΗ ΚΥΡΙΟΛΕΚΤΙΚΑ ΦΠΑ ΣΤΗΝ ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΠΟΥ ΑΠΟΚΤΑ Ο ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΕΚ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

- ✓ αρχικά ο ιδιοκτήτης είχε αξία την αξία του Γ ήτοι:  $V_0 = MV_{\text{οικ}} \cdot E_{\text{οικ}}$
- ✓ στη συνέχεια αποκτά το p% των Α, ωφελίμου επιφανείας  $E_{A, \text{id}} = p \cdot E_{\text{οικ}} \cdot \lambda$ , αξίας  $V_{1, \text{id}} = MV_A \cdot E_{A, \text{id}}$
- ✓ δημιουργούμενη υπεραξία  $dV = V_1 - V_0 = MV_A \cdot E_{A, \text{id}} - MV_{\text{οικ}} \cdot E_{\text{οικ}}$  υποκείμενη σε ΦΠΑ

ΣΧΕΔΙΑΖΟΜΕΝΗ ΕΠΙΒΟΛΗ ΦΠΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ  $V_{1, \text{id}} = MV_A \cdot E_{A, \text{id}}$

- ✓ **ΦΠΑ** επί της **συνολικής αξίας** είναι αντιφατικό εξ' ορισμού
- ✓ ο ιδιοκτήτης με τον τρόπο αυτό θα πληρώσει ΦΠΑ για το p% του Γ που είχε και εξακολουθεί να έχει ως συστατικό των Α που περιέχονται σε αυτόν
- ✓ αποτέλεσμα: **A.K.E.**
- ✓ συνέπεια η κατάργηση της αντιπαροχής, που λειτούργησε ενισχυτικά της οικονομίας

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΦΟΡΟΥΝ

- ✓ στην επιβολή ΦΠΑ στις πλασματικές μεταβιβάσεις ποσοστών Γ. Πολλαπλή **A.K.E.**
- ✓ στην καταβολή του ΦΠΑ εκ των προτέρων, πριν από την έκδοση της άδειας οικοδομής αντί του «χρόνου παράδοσης ή του χρόνου είσπραξης της αντιπαροχής» (**A.K.E.**)



### 3. Φ.Π.Α. ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΠΟΔΟΣΗΣ



Ο ΕΠΕΝΔΥΤΗΣ ΑΓΟΡΑΖΕΙ Γ Ο ΕΠΕΝΔΥΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΕΙ  $B_1$  Α ΑΞΙΑΣ  $MV_A$

$$\Gamma + B_1 = A \text{ ΑΠΟΔΟΣΗΣ}$$

ΕΠΙΒΟΛΗ ΦΠΑ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ Α

- ✓ ο Επενδυτής έχει επιβαρυνθεί με  $\Phi MA_\Gamma$
- ✓ ο Επενδυτής οφείλει  $\Phi PA_{\text{ΕΠ}} = \Phi PA_A - \Phi PA_{B_1}$  όπου  $\Phi PA_A$  αντιστοιχεί σε αξία  $MV_A - MV_\Gamma$

Η ΕΠΙΒΟΛΗ ΦΠΑ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ Α, ΟΠΩΣ ΣΧΕΔΙΑΣΤΗΚΕ ΝΑ ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΙ:

- ✓ ο Επενδυτής έχει επιβαρυνθεί με  $\Phi MA_\Gamma$
- ✓ ο Επενδυτής οφείλει  $\Phi PA_A$  που αντιστοιχεί στην αξία  $MV_A$  η οποία εμπεριέχει την αξία  $MV_\Gamma$  για την οποία έχει καταβληθεί  $\Phi MA_\Gamma$  (!!)  
(11% + 19%)
- ✓ αποτέλεσμα: **A.K.E.**

ΜΕΤΡΟ ΚΑΤΑ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ Α ΑΠΟΔΟΣΗΣ

# Φ.Π.Α. ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

---

- Το Κράτος πρέπει να αναπτύξει αξιόπιστους μηχανισμούς άσκησης δημοσιονομικής πολιτικής, Αναπτύσσοντας τις απαραίτητες υποδομές.
- Η προσέγγιση της φορολογητέας αξίας Φ.ΑΑ των Α με την αγοραία αξία ΜV πρέπει να βασίζεται σε νέο σύστημα ειδικού λογισμικού (CAMA)
  - ✓ αυτό είναι προαπαιτήση για την εφαρμογή του ΦΠΑ<sub>A</sub>
  - ✓ θα οδηγήσει σε σημαντική μείωση των συντελεστών του ΦΜΑ για το ίδιο φορολογικό αποτέλεσμα
  - ✓ θα εξασφαλίσει κοινωνική δικαιοσύνη στην κατανομή των φορολογικών βαρών
- Τα προβλήματα προκύπτουν όχι από τον ΦΠΑ, αλλά από τον επιχειρούμενο ανεπιτυχή τρόπο εισαγωγής του στην Ελλάδα
- Η εφαρμογή του ΦΠΑ<sub>A</sub> επί των Ακινήτων στην Ελλάδα συνολικά και κατά περίπτωση δεν πρέπει να αντιτίθεται στις Κοινοτικές Οδηγίες και την Ευρωπαϊκή πρακτική
- Ο λανθασμένος τρόπος εισαγωγής του ΦΠΑ στην Ελλάδα θα οδηγήσει:
  - ✓ σε αντιπαράθεση με την Ε.Ε.
  - ✓ σε ύφεση την αγορά Α & με αντίθετα αποτελέσματα από τα προσδοκώμενα υπερέσοδα εκ του ΦΠΑ
  - ✓ σε δραστική μείωση των επί των Α επενδύσεων



# PRODEXPO 2005

Συνέδριο για την οικονομική ανάπτυξη & την αξιοποίηση  
της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα  
3 & 4 Οκτωβρίου, 2005 - ΑΘΗΝΑ



**Ο Φ.Π.Α.  
ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ  
ΑΝΤΙΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΖΕΝΤΕΛΗΣ, Av. Καθηγητής ΕΜΠ  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ, ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΓΗΣ, ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**