

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

Ο Φ.Π.Α. στα ακίνητα «κρύβει» βάρη για τους μηχανικούς

Εύκολη πηγή άντλησης εσόδων αποτελούν για το κράτος τα ακίνητα, που τα τελευταία 20 χρόνια έχει βάλει στα ταμεία του, πάνω από 6,4 δις ευρώ από τη φορολόγησή τους. Ο κλάδος της οικοδομικής δραστηριότητας, που μέσα στο τελευταίο 18μηνο είδε αυξήσεις της τάξης του 10%-15% στο κατασκευαστικό κόστος, αντιμετωπίζει επιπλέον ένα φορολογικό κυκεώνα που περιλαμβάνει 32 φόρους και τέλη επί των ακινήτων.

Όμως η επιβολή Φ.Π.Α. στα ακίνητα (ν. 3427/05) συνεπάγεται πρόσθετα βάρη και αυξημένη γραφειοκρατία για τον ελεύθερο επαγγελματία μηχανικό που δραστηριοποιείται στο χώρο της οικοδομής κι ο οποίος ήδη υφίσταται το κόστος της φορολογικής πολυνομίας.

Τα παραπάνω τονίσθηκαν κατά την ημερίδα που διοργάνωσε το ΤΕΕ/ΤΚΜ στο πλαίσιο του Money Show- Θεσσαλονίκη 2007, με θέμα «**Η Φορολογία των Ακινήτων και η Επίδρασή της στο Επάγγελμα του Μηχανικού**». Ομιλητές ήταν ο γενικός γραμματέας της Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΚΜ κ. **Πάρις Μπίλλιας** και ο πρόεδρος της Ένωσης Φοροτεχνών Οικονομολόγων Βορείου Ελλάδος κ. **Γιάννης Τύρης**.

Την εκδήλωση παρακολούθησε μεγάλος αριθμός μηχανικών, ενώ από πλευράς ΤΕΕ/ΤΚΜ παρέστησαν ο πρόεδρος της Δ.Ε. **Τάσος Κονακλίδης**, ο αντιπρόεδρος **Δημήτρης Γαληνός** και το μέλος της Δ.Ε. **Δώρα Μάνου**, καθώς επίσης τα μέλη της Αντιπροσωπείας του ΤΕΕ/ΤΚΜ **Λιάνα Γούτα** και **Κώστας Λυσαρίδης**. Επίσης, τις εισηγήσεις παρακολούθησαν τα μέλη του δ.σ. της Ε.Φ.Ο.Β.Ε. κ.κ. **Γ. Χασιούρας** και **Ν. Βερβερίδης**, η δ/ντρια της ΕΥΔΕ Αεροδρομίων Βορείου Ελλάδος **Κορίνα Σοΐλεμετζίδου** και ο νομαρχιακός σύμβουλος Θεσσαλονίκης μηχανικός **Στάθης Αβραμίδης**.

Την εκδήλωση συντόνισε η **Μαρία Γρηγοριάδου**, πρόεδρος της ΜΕ Επαγγελματιών του ΤΕΕ/ΤΚΜ, η οποία ανακοίνωσε ότι το Επιμελητήριο προγραμματίζει τη διοργάνωση σεμιναρίου με θέμα τη φορολογία ακινήτων.

Η εκδήλωση άνοιξε με εισήγηση του γενικού γραμματέα της Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΚΜ **Πάρι Μπίλλια**, ο οποίος ανέπτυξε το θέμα: «**Οι σημαντικότεροι φόροι των ακινήτων και η επίδρασή τους στην επαγγελματική δραστηριότητα των μηχανικών**».

Ο Γ.Γ. του ΤΕΕ/ΤΚΜ προέβλεψε δύσκολες μέρες για τους ιδιώτες κατασκευαστές καθώς, όπως είπε, *το κόστος κατασκευής μίας οικοδομής αυξήθηκε κατά 10%-15% μέσα στους τελευταίους 18 μήνες*, ψαλιδίζοντας τα περιθώρια κέρδους των κατασκευαστικών εταιρειών, ορισμένες από τις οποίες θα αντιμετωπίσουν προβλήματα ρευστότητας, ακριβώς επειδή οι τιμές πώλησης δεν απορρόφησαν την άνοδο στο κατασκευαστικό κόστος.

Η οικοδομική δραστηριότητα λοιπόν φθίνει, σε μία αγορά που εμφανίζει κάμψη ζήτησης, σε περίοδο που οι τιμές των οικοπέδων συνεχίζουν να αυξάνονται. Πλέον, *το κόστος της γης φτάνει να αντιπροσωπεύει 45% - 55% του συνολικού κόστους για ένα*

κατασκευαστή. Το κόστος επιβαρύνεται από την άνοδο στις τιμές των οικοδομικών υλικών που αυξάνουν σχεδόν με διπλάσιο ρυθμό από τον πληθωρισμό. Το Μάρτιο του 2007, ο πληθωρισμός της οικοδομής έτρεξε με ρυθμό 7,2% έναντι 4,2% τον Μάρτιο του 2006. Ξεχωρίζουν τα μεταλλικά είδη με αύξηση 9,2%.

Αυξήσεις στις τιμές

Επιπλέον, πρόσθεσε ο κ. Μπίλλιας, η διπλή αύξηση των αντικειμενικών αξιών (2006 και 2007) έχει επιβαρύνει την τελική τιμή ενός ακινήτου τουλάχιστον κατά 2%-3% μέσα στον τελευταίο ενάμιση χρόνο (λόγω αύξησης των φόρων), χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η επίπτωση από την επιβολή του ΦΠΑ στην οικοδομή. Εξαιρετικά υπολογίσιμη είναι και η αύξηση στα ένσημα του ΙΚΑ (η τελευταία έγινε από τις αρχές Μαΐου και έφτασε στο 5%).

Το πόσο μεγάλες είναι οι επιπτώσεις των παραπάνω εξελίξεων για τους μηχανικούς, αποδεικνύεται από το ότι τα 2/3 του 51% των αρχιτεκτόνων και των πολιτικών μηχανικών που δραστηριοποιούνται ως εργοδότες - ελεύθεροι επαγγελματίες, ασχολούνται με την ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, ως μελετητές ή κατασκευαστές.

*Τα ακίνητα τα τελευταία χρόνια είναι τα «θύματα» της φορολογικής επιδρομής των εκάστοτε ηγεσιών του Υπουργείου Οικονομικών, τόνισε αρχίζοντας την ομιλία του ο πρόεδρος της Ε.Φ.Ο.Β.Ε. κ. Τύρης, ο οποίος αναφέρθηκε ειδικά στο «**Φ.Π.Α. στα ακίνητα**».*

Όλοι οι επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στην αγορά ακινήτων υφίστανται τις συνέπειες από την ισχύ ενός νόμου, του 3427/05, τον οποίο δεν ήταν έτοιμο το Υπουργείο Οικονομικών να εφαρμόσει, όπως αποδεικνύεται από την έκδοση, μέχρι σήμερα, 22 ΠΟΛ ενώ και άλλες αναμένεται να εκδοθούν.

Η περιπλεγμένη πολυνομία που αφορά στο τομέα των ακινήτων έχει σαν αποτέλεσμα μόνο περίπου το 10% των φοροτεχνικών □ λογιστών να ασχολείται συστηματικά με το ειδικό αυτό αντικείμενο, ενώ η Ένωση αναγκάστηκε να συγκροτήσει δύο επιστημονικές ομάδες για τη παρακολούθηση της νομοθεσίας για τη φορολογία ακινήτων.

Ο κ. Τύρης αναφέρθηκε διεξοδικά στη διαδικασία επιβολής Φ.Π.Α. στις νεόδμητες οικοδομές, ενώ επεσήμανε ότι στα περίπου δύο χρόνια από την επιβολή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα, *τα περισσότερα προβλήματα προκύπτουν από υψηλά πιστωτικά Φ.Π.Α. όπως και από μεγάλες αποκλίσεις μεταξύ προϋπολογιστικού και απολογιστικού κόστους και αντικειμενικών αξιών του ακινήτου.*

Ο πρόεδρος του Ε.Φ.Ο.Β.Ε. υπογράμμισε ότι οι κατασκευαστές, στις περιπτώσεις που ο συντελεστής Φ.Π.Α. είναι 0% - περιπτώσεις πολλές επειδή αφορούν πρώτη κατοικία -ευρίσκεται με υψηλό πιστωτικό Φ.Π.Α., το οποίο δεν μπορεί να συμψηφιστεί με το Φ.Π.Α. άλλων οικοδομών που ανεγείρει, καθώς η κάθε οικοδομή θεωρείται ξεχωριστό υποκατάστημα. Στις περιπτώσεις αυτές, πρέπει να ακολουθηθεί μία χρονοβόρα διαδικασία, που ίσως πάρει 2-3 χρόνια για την επιστροφή του Φ.Π.Α.

Από τους μηχανικούς που παρακολούθησαν τις εισηγήσεις τέθηκε μεγάλος αριθμός ερωτήσεων καθώς πολλά είναι τα ειδικότερα θέματα που χρήζουν αναλυτικών διευκρινίσεων. Η εκδήλωση ολοκληρώθηκε με την υπόσχεση ότι το ΤΕΕ/ΤΚΜ θα επανέλθει στο θέμα της φορολογία ακινήτων με σεμινάριο που πιθανότατα θα διοργανωθεί τον ερχόμενο Ιανουάριο.

Από το Γραφείο Τύπου του ΤΕΕ/ΤΚΜ