

Μια «ασυμφωνία» μεταξύ της Αιτιολογικής Έκθεσης και της διάταξης νόμου στο υπό ψήφιση φορολογικό νομοσχέδιο, ως προς τη φορολόγηση της "υπεραξίας" κατά την πώληση ακινήτων φέρνει αναδρομική φορολόγηση . Συγκεκριμένα στην Αιτιολογική Έκθεση του σχεδίου νόμου ορίζεται ξεκάθαρα ότι ο φόρος επιβάλλεται επί ακινήτου «που αποκτήθηκε με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2013», αντιθέτως στο κείμενο νόμου που καλείται να ψηφίσει το Κοινοβούλιο αυτό παραμένει ασαφές και αδιευκρίνιστο. Πρόκειται για μια «γκρίζα ζώνη» που, αν παραμείνει ως έχει και ψηφιστεί, θα ανοίγει το δρόμο για επιβολή του φόρου επί όσων πουλήσουν ακίνητο από την πρώτη κιόλας ημέρα του νέου χρόνου. Αν δεν αλλάξει η διάταξη του νομοσχεδίου κατά τη συζήτηση στη Βουλή, η εφορία θα συγκρίνει μια υψηλή βάση τιμών (τις αντικειμενικές τιμές που ισχύουν σήμερα), με μια εξωπραγματικά χαμηλή –για τα δεδομένα της αγοράς- που ίσχυε στο παρελθόν (αντικειμενικές κάτω από τις εμπορικές τιμές). Θα υπολογίζει δηλαδή μεγαλύτερες «υπεραξίες» για να επιβάλει μεγαλύτερο φόρο. Σε τέτοια περίπτωση, από το 2013 η εφορία θα μπορεί να «ράβει κοστούμι» στον πωλητή και να τον φορολογεί για πλασματικές «υπεραξίες», υπολογίζοντας σαν «κέρδος» τη μεγάλη διαφορά της παλιάς από την νέα αντικειμενική. Το χάσμα ανάμεσα στις αντικειμενικές του παρελθόντος και του σήμερα φτάνει στο 50% της σημερινής αξίας τους. Ο πωλητής ενός σπιτιού 20ετίας από πλευράς του, θα καλείται να πληρώσει φόρο 20% για το 50%-100% που μπήκε «καπέλο» στις αντικειμενικές τιμές της εφορίας. Δηλαδή θα έπρεπε να πληρώσει σε φόρους περίπου το 10%-25% της σημερινής αντικειμενικής αξίας του, αλλά με τις εκπτώσεις παλαιότητος και ένα μικρό αφορολόγητο που θα του αναγνωρίζει η εφορία, θα επιβαρύνεται τελικά με ένα φόρο ύψους 11%-19% της αξίας του ακινήτου, διπλάσιο δηλαδή σε σχέση με το φόρο μεταβίβασης –ή και μεγαλύτερο αν πρόκειται για περιοχή που πήρε πρόσφατα αξία λόγω Μετρό κλπ ή μπήκε πρόσφατα στο αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού των τιμών των ακινήτων. Από την άλλη, δεν θα μπορεί να ισχυριστεί στην εφορία –για να γλιτώσει φόρο- ότι στα συμβόλαια με τα οποία αγόρασε στο παρελθόν το ακίνητο, ανέγραψε μικρότερη αξία από την πραγματική για να γλιτώσει φόρους και συνεπώς θα είναι αναγκασμένος να πληρώσει περισσότερους σήμερα, στις αντίξοες εποχές που βιώνουν πια η χώρα και όλα τα νοικοκυριά.