



Με εικονικές τιμές θα υπολογίζεται ο φόρος υπεραξίας ακινήτων, όταν και εφόσον λυθούν τα προβλήματα για την εφαρμογή του νόμου. Οι αντικειμενικές αξίες τόσο κατά την αγορά των ακινήτων όσο και στην πώληση απέχουν από τις πραγματικές τιμές πώλησης, με αποτέλεσμα να προκύπτουν τεράστιοι φόροι για όσους προχωρούν στην πώληση των ακινήτων τους. Ο φόρος υπεραξίας θα επιβάλλεται στους πωλητές ακινήτων και προκύπτει από τη διαφορά της τιμής κτήσης με την τιμή πώλησης του ακινήτου. Αυτό σημαίνει ότι σε αρκετές περιπτώσεις θα λαμβάνονται υπόψη οι αντικειμενικές αξίες κατά την αγορά και πώληση του ακινήτου. Ωστόσο, τόσο οι αντικειμενικές αξίες αγοράς όσο και πώλησης είναι σε κάθε περίπτωση εικονικές και δεν αντιπροσωπεύουν την πραγματική αξία των ακινήτων. Για παράδειγμα, το 1985 που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά οι αντικειμενικές αξίες, αυτές ήταν σημαντικά χαμηλότερες από τις πραγματικές τιμές πώλησης των ακινήτων. Ο λόγος που δημιουργήθηκε το σύστημα το 1985 ήταν αφενός για να μειωθεί ο φόρτος στις εφορίες αφετέρου για να περιορισθεί η φοροδιαφυγή και να γνωρίζουν οι φορολογούμενοι εκ των προτέρων τη φορολογητέα αξία του ακινήτου και τη φορολογική τους υποχρέωση. Οι τιμές της εποχής εκείνης όπως είχαν καθορισθεί από το υπουργείο Οικονομικών ήταν 60%-70% χαμηλότερες από τις πραγματικές. Βέβαια τα έσοδα του υπουργείου Οικονομικών αυξήθηκαν σημαντικά, δεδομένου ότι ο φόρος υπολογιζόταν με μια συγκεκριμένη αξία που είθισται να είναι η αντικειμενική. Ταυτόχρονα οι αγοραστές γλίτωναν τεράστια ποσά φόρου σε σχέση με την πραγματική τιμή πώλησης, δεδομένου ότι στο συμβόλαιο αναγραφόταν η αντικειμενική αξία και όχι η τιμή πώλησης του ακινήτου. Σήμερα οι αντικειμενικές αξίες δεν αντιπροσωπεύουν σε καμία περίπτωση την τιμή πώλησης του ακινήτου. Αν το 1985 ήταν χαμηλότερες από τις τιμές πώλησης, σήμερα είναι σημαντικά υψηλότερες, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται στρεβλώσεις όπως με τον φόρο υπεραξίας. Τα ποσά που θα κληθούν να πληρώσουν στην εφορία οι πωλητές ακινήτων είναι τεράστια και σε αρκετές περιπτώσεις μπορούν να οδηγήσουν στη ματαίωση μιας αγοραπωλησίας. Για παράδειγμα, διαμέρισμα 100 τ.μ. στην περιοχή των Αμπελοκήπων αγοράστηκε το 1986 στην τιμή των 13.000 ευρώ. Σήμερα πωλείται 100.000 ευρώ. Ο φόρος υπεραξίας θα ανέλθει στο ποσό των 4.210 ευρώ. Στις περισσότερες περιπτώσεις πώλησης ακινήτων ο φόρος υπεραξίας ανέρχεται σε χιλιάδες ευρώ. Πάντως προς το παρόν δεν γίνεται καμία αγοραπωλησία και αυτό, διότι οι συμβολαιογράφοι απέχουν από τη σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων πώλησης ακινήτων, υπαγομένων στον φόρο υπεραξίας.