

- 1 Οι απόψεις που εκφράζονται στο κείμενο είναι προσωπικές.
- 2 Kim van Sparrentak, Tackling Europe's housing crisis, <https://www.oecd-forum.org/posts/tackling-europe-s-housing-crisis>
- 3 Την 1η Φεβρουαρίου 2021, το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο υιοθέτησε την Έκθεση Access to decent and affordable housing for all προτρέποντας την Επιτροπή και τα κράτη-μέλη να λάβουν ενεργά μέτρα για να εγγυηθούν την πρόσβαση των ευρωπαϊών πολιτών σε αξιοπρεπή και οικονομικά προσιτή στέγαση, μέσω κρατικών επενδύσεων και μέτρων για την καταπολέμηση των ανισοτήτων.
- 4 Prithwiraj (Raj) Choudhury, Our work-from-anywhere future - best practices for all-remote organizations, Harvard Business Review, November–December 2020
- 5 Σχ., στο άρθρο του Σ. Μήτα, Η βιοτική αυτοτέλεια, ως ratio και κανονιστικός πυρήνας των κοινωνικών δικαιωμάτων, <https://www.constitutionalism.gr/21.3.2012> αναφέρεται: «...αλλά και διεθνώς, το λεξιλόγιο της κοινωνικής αξιοπρέπειας αναδεικνύεται βαθμhdόν σε δικαστηριακή lingua franca. Δικαιοδοτικά όργανα διαφόρων χωρών, σε πλήθος και ποικιλία περιπτώσεων, αναγνωρίζουν το εντελές χρέος για τα κράτη να προσφέρουν υπηρεσίες στέγασης, περίθαλψης, παιδείας και εν γένει κοινωνικής φροντίδας, καθ' υπέρβαση των συνηθών θεσμικών-κανονιστικών επιφυλάξεων. Το Ανώτατο Δικαστήριο του Καναδά, για παράδειγμα, αναγνώρισε ότι η κυβέρνηση υπέχει υποχρέωση να παρέχει υπηρεσίες μετάφρασης στα δημόσια νοσοκομεία, επ' αφορμή προσφυγής κωφάλαλων που ζήτησαν δωρεάν μετάφραση στη νοηματική γλώσσα. Εξάλλου, το Συνταγματικό Δικαστήριο της Ν. Αφρικής έκανε δεκτή την αξίωση για επείγουσα ανακούφιση της στεγαστικής ανάγκης, που προβλήθηκε από αστέγους σεισμοπαθείς, καταφάσκοντας έτσι στο κανονιστικό σθένος του οικείου κοινωνικού δικαιώματος...»
- 6 Χάρτης των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (2012/C 326/02) Και η Οικουμενική Διακήρυξη των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του 1948 και τα επακόλουθα συνοδευτικά κείμενα (The 1966 International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, ICESCR και The International Covenant on Civil and Political Rights, ICCPR) αναγνωρίζουν την κατάλληλη (adequate) στέγαση ως στοιχείο του ανθρώπινου δικαιώματος για κατάλληλες συνθήκες διαβίωσης. Περισσότερα από 50 Συντάγματα, συμπεριλαμβανομένων εκείνων του Βελγίου, της Γαλλίας, της Πορτογαλίας και της Ισπανίας περιλαμβάνουν το δικαίωμα στην κατάλληλη στέγαση ή διατυπώνουν τη γενική ευθύνη του κράτους να διασφαλίζει στέγαση και συνθήκες διαβίωσης για όλους, βλ. Έκθεση προς την 58η Επιτροπή για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα, E/CN.4/2002/59 § 2, 1 Μαρτίου 2002
- 8 Πάντειο Πανεπιστήμιο, Η Στέγαση ως Ανθρώπινο Δικαίωμα, Κύκλος Συζητήσεων 2019-2020
- 7 Βλ. σχ., Π. Παραρά, Το κοινωνικό δικαίωμα για αξιοπρεπή κατοικία, ΔΤΑ 3/1999
- 9 Óscar Jordà, Moritz Schularick, Alan M. Taylor, The great mortgaging: housing finance, crises and business cycles, NBER Working Paper 20501/2014, <http://www.nber.org/papers/w20501>
- 10 Μ. Παπακώστα, Το άσυλο στην κατοικία και το δικαίωμα στην κατοικία, ΕΚΠΑ (Τμήμα Νομικής) 2004
- 11 Με τον όρο αξιοπρεπή κατοικία, στο κείμενό μας, νοείται η κατοικία που πληροί τους στοιχειώδεις από απόψεως υγιεινής και ανέσεων όρους αξιοπρεπούς διαβίωσης μέσα σε αυτή, ΣτΕ 173/1998 και ΣτΕ (Ολ) 550/1999
- 12 Σχετικά, Οι John Duca, John Muellbauer, Anthony Murphy προτείνουν στο άρθρο τους, What drives house prices: Lessons from the literature, 13 September 2021, <https://voxeu.org/>, τη ρύθμιση της ενοικίασης κατοικιών σε τουριστικούς ταξιδιώτες από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- 13 Eurofound, Living, working and Covid-19, 2020/21
- 14 IMF, Affordable rental housing: Making It part of Europe's recovery, 2021

- 15 OECD, Brick by brick Building better housing policies, 2021, <https://www.oecd.org/housing/policytoolkit/>
- 16 OECD, Under pressure: The squeezed middle class, 2019
- 17 Η Εφημερίδα των Συντακτών, 4.11.2019
- 18 <https://tvxs.gr/news/ellada/ereyna-flash-tis-prorata-gia-tvxsgr-ti-lene-oi-polites-gia-ta-enoikia-ta-esoda-toys-kai>
- 19 OECD, Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable, 2021
- 20 Eteron, Ενοίκια στα ύψη, Η στεγαστική επισφάλεια σήμερα, <https://eteron.org/category/enoikia-sta-ypsi/> Καθημερινή, Γ. Κανδύλης. Όταν ο συνωστισμός μεταφέρθηκε στο σπίτι, 21.4.2020 OECD, Affordable housing: A growing concern for people and governments, <https://youtu.be/tnjN2JYW6vQ?t=56>
- 21 Alfred Kammer, Director European Department, International Monetary Fund, Introductory remarks for the European Parliament Committee on Employment and Social Affairs, May 26, 2021, όπου ανέφερε: «... Governments also need to look at initiatives that increase the supply of affordable housing more permanently and thereby alleviate demand pressures. In particular, we see a role for more public investment in social housing, especially where the stock is low. Social housing varies considerably across countries, ranging from less than 3 percent of the total housing stock in Portugal to over 35 percent in the Netherlands. The Next Generation EU package provides an opportunity for such investments. More housing investment can create jobs, increase the stock of affordable rental housing, and can facilitate job mobility. The Portuguese national recovery and resilience plan is a good example in targeting the creation and rehabilitation of affordable rental housing for low-income families and students ...», <https://www.im.org/en/News/Articles/2021/05/26/sp052621-affordable-rental-housing-making-it-part-of-europes-recovery>
- 22 Τα επιδόματα στέγασης έχουν συνδεθεί επίσης και με τις πολιτικές για την ανακούφιση της φτώχειας, βλ. σχ., ΙΝΕ/ΓΣΕΕ, Γ.Μαραγκός - Ν. Αστρουλάκης, Το βασικό εγγυημένο εισόδημα και οι πολιτικές του ελάχιστου εγγυημένου εισοδήματος στην Ε.Ε., Μελέτες/9/2010
- 23 <https://www.oecd.org/housing/policy-toolkit/>
- 24 Πρόσφατη έκθεση της Παγκόσμιας Τράπεζας, Jonathan Karver, Yeon Soo Kim, Mohamed Abdel Jell, Living and Leaving / Housing, Mobility and Welfare in the European Union, 2018 καταγράφει συνολικά 208 φορολογικά και επιδοματικά προγράμματα σε 28 ευρωπαϊκές χώρες. Τα προγράμματα αυτά κατηγοριοποιούνται χονδρικά σε προγράμματα για αγοραστές κατοικιών, για ήδη ιδιοκτήτες κατοικιών, για ενοικιαστές και σε προγράμματα επιδότησης στέγασης.
- 25 OECD, Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform taxation, Working Papers, no. 56 /2022 OECD, Taxation of Household Savings, Tax Policy Studies, vol. 25, 2018
- 26 Θ. Λαζαρέτου, Φορολογία ακίνητης περιουσίας: προβληματική και τάσεις, ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ, 3/2013
- 27 Η φορολογία στην ακίνητη περιουσία τίθεται τα τελευταία χρόνια σε συζήτηση από την οπτική της μετατόπισης του φορολογικού βάρους από την εργασία και τα εταιρικά κέρδη προς την κατανάλωση και την ακίνητη περιουσία, σχ., European Commission, Possible reforms of real estate taxation, criteria for successful policies, Occasional Papers 119/ October 2012. Επίσης, από την οπτική πηγής αύξησης των δημοσίων εσόδων, σχ., Marta Rodriguez-Vives & Miguel Angel Gavilan-Rubio, An overview of the taxation of residential property: is it a good idea? Public Sector Economics/2021, <https://doi.org/10.3326/pse.45.2.5> Μια εξίσου ενδιαφέρουσα οπτική είναι αυτή της περιβαλλοντικής διάστασης της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας, σχ., OECD, Greening the property tax, Working Papers on Fiscal Federalism no 17/2014, Οι φορολογικές

διατάξεις στην υπηρεσία του περιβάλλοντος, Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών - Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, 13.2.2013

28 Περισσότερα βλ., Marta Rodriguez-Vives & Miguel Angel Gavilan-Rubio, οπ.π.

29 Περισσότερα βλ., OECD, Inheritance taxation in OECD countries, 2021

30 Οι χώρες με τις υψηλότερες αποδόσεις είναι το Βέλγιο και η Γαλλία (περίπου 0,7% του ΑΕΠ)

31 Πρόσφατα, στη χώρα μας καταργήθηκαν οι φόροι γονικών παροχών και δωρεών για σύνολο μεταβιβαζόμενης μερίδας ακίνητης ή κινητής περιουσίας ύψους έως 800.000 (αντί των 150.000 ευρώ που ήταν) ανά τέκνο και συγγενή με α' βαθμό συγγένειας. Στις ΗΠΑ επί προεδρίας D. Trump, το ύψος της περιουσίας που κληρονομείται ή δωρίζεται αφορολόγητα διπλασιάστηκε.

32 Είχαν προηγηθεί οι φόροι ΦΑΠ, ΦΜΑΠ, ΕΤΑΚ, ΕΕΤΗΔΕ, ΕΕΤΑ και ΤΑΠ. Σήμερα ισχύει μόνο το ΤΑΠ. ίας D. Trump, το ύψος της περιουσίας που κληρονομείται ή δωρίζεται αφορολόγητα διπλασιάστηκε.

33 Περισσότερα για τους φόρους στην ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα βλ., Ινστιτούτο Νίκος Πουλαντζάς, Ένα δίκαιο και αποδοτικό φορολογικό σύστημα, Φεβρουάριος 2022, <https://roulantzas.gr/yliko/meleti-i-ena-dikaio-kai-apodotiko-forologiko-systima/> Διανέοσις, Η Φορολόγηση ακινήτων ως πηγή χρηματοδότησης των ΟΤΑ, Ιανουάριος 2021, <https://www.dianeosis.org/2021/01/i-forologisi-akinitwn-os-pigi-xrimatodotisis-ton-ota/> Και, για την ιστορική διαδρομή των φόρων στην ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, βλ. Θ. Λαζαρέτου οπ.π. Για τη συμβολή της αγοράς ακινήτων στην ελληνική οικονομία, βλ. IOBE, Ο ρόλος της Βιομηχανίας Υποδομών και Κατασκευών, 2021

34 Στο ίδιο συμπέρασμα καταλήγουν για τις ΗΠΑ οι Kamila Sommer και Paul Sullivan στη μελέτη τους, Implications of US Tax policy for house prices, rents, and homeownership, American Economic Review vol. 108, no. 2/ 2018 (pages 241-74)

35 OECD, Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform taxation Working Papers, no. 56 /2022

36 O.Causa, N. Woloszko ,D. Leite, Housing, wealth accumulation and wealth distribution: evidence and stylized facts, OECD Economics Department Working Papers, no. 1588/2019.

37 Jonathan Karver, Yeon Soo Kim, Mohamed Abdel Jell, οπ.π., IMF, Affordable rental housing: Making It part of Europe's recovery, 2021

39 Μια άλλη όψη της αγοράς ακινήτων είναι τα προγράμματα Citizenship-by-Investment (CBI), τα οποία προσφέρουν δικαιώματα υπηκοότητας σε φορολογούμενους με αντάλλαγμα την οικονομική επένδυση σε ακίνητο στη χώρα που χορηγεί την υπηκοότητα. Έχει διαπιστωθεί ότι οι φορολογούμενοι χρησιμοποιούν αυτή τη δυνατότητα προκειμένου να ανοίξουν ένα τραπεζικό λογαριασμό σε χώρα, δηλώνοντας ως χώραφορολογικής κατοικίας αυτή της επενδυτικής υπηκοότητας. Με αυτό τον τρόπο, η ανταλλαγή φορολογικής πληροφορίας γίνεται μεταξύ της χώρας στην οποία τηρείται ο λογαριασμός και της χώρας της επενδυτικής υπηκοότητας και όχι με τη πραγματική χώρα (φορολογικής) κατοικίας. Έτσι, τα προγράμματα CBI επιτρέπουν στους φορολογούμενους να διαφύγουν εισοδήματα από τη διαδικασία ανταλλαγής φορολογικής πληροφορίας 41 IMF, Affordable rental housing: Making It part of Europe's recovery, 2021

40 OECD, Brick by brick - Building better housing policies, 2021

41 IMF, Affordable rental housing: Making It part of Europe's recovery, 2021

42 A. Muresianu, The DASH Act isn't the best way to solve the housing crisis, August 30, 2021 <https://taxfoundation.org/>

43 Jonathan Karver, Yeon Soo Kim, Mohamed Abdel Jell, οπ.π