



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
Ν.Π.Δ.Δ.

Αθήνα, 31 Οκτωβρίου 2012

Αριθ. Πρωτ.: 14089

Ταχ. Δ/ση : Σταδίου 24 - 105 64 Αθήνα
Πληροφορίες : Α.Χριστίδου
Τηλέφωνο : 213 - 216 9900
FAX : 21 - 032 25 449
e - mail : info@grhotels.gr

ΠΡΟΣ : 1. Τον Υπουργό Οικονομικών
κ. Γιάννη Στουρνάρα

2. Τον Υφυπουργό Οικονομικών
κ. Γιώργο Μαυραγάνη

ΚΟΙΝ : Υπουργό Τουρισμού
κα Όλγα Κεφαλογιάννη

ΘΕΜΑ: Φόρος Ακίνητης Περιουσίας και Ξενοδοχειακές επιχειρήσεις

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων λάμβανε πάντοτε υπόψη τις ιδιαιτερότητες των ξενοδοχείων και γι' αυτό το λόγο υπήγαγε τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των ξενοδοχείων σε μειωμένους συντελεστές φορολόγησης με τελευταία ρύθμιση στο άρθρο 35 του Ν.3842/2010, σύμφωνα με το οποίο η αξία τους φορολογείται με συντελεστή 0,33‰ και για τα ακίνητα αυτά δεν έχει εφαρμογή το ελάχιστο όριο του ενός ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Επειδή, όπως πληροφορούμαστε από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, επιχειρείται συνολικός επανασχεδιασμός του θεσμικού πλαισίου φορολόγησης των ακινήτων, σας θέτουμε υπόψη μια σειρά από λόγους, που τεκμηριώνουν την πάγια θέση μας, αλλά και διαχρονικά του ίδιου του Υπουργείου Οικονομικών σχετικά με τη διατήρηση των χαμηλών συντελεστών φορολόγησης των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων πάσης μορφής, καθώς και αυτών που τελούν υπό το καθεστώς του sale and lease back στο 0,33‰:

- Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις παρέχουν τις υπηρεσίες τους μέσω των εγκαταστάσεών τους, που είναι το παραγόμενο προϊόν τους, δηλαδή πωλούν διαμονή σε συνδυασμό με εστίαση και μια σειρά από υπηρεσίες συνεδρίων, άθλησης, spa, αναψυχής, ανάλογα με την έκταση των χώρων που διαθέτουν, με αποτέλεσμα η οποιαδήποτε φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας τους να συνιστά στην ουσία φορολόγηση της ίδιας της παραγωγής τους.

- Η συντριπτική πλειονότητα των ξενοδοχειακών ακινήτων, σε σχέση με άλλες παραγωγικές χρήσεις όπως η βιομηχανία, είναι εγκατεστημένη σε περιοχές όπου ισχύουν υψηλές αντικειμενικές αξίες ή σε περιοχές με υψηλό συντελεστή εμπορικότητας, οπότε η φορολογική μεταχείρισή τους πρέπει να συνεκτιμά και αυτό το γεγονός, αφού, με βάση τα παραπάνω δεδομένα, κάθε φορολογική επιβάρυνση στο ξενοδοχειακό ακίνητο καθίσταται πραγματικά δυσβάστακτη και ανεπίδεκτη απορρόφησης.
- Τα ξενοδοχειακά ακίνητα, λόγω της κατασκευής τους με τις ειδικές τεχνικές προδιαγραφές των ξενοδοχείων ακολουθούν τους κανόνες ανάπτυξης των χώρων τους με βάση αυτές τις προδιαγραφές και μάλιστα δεν επιτρέπεται ούτε να μεταβάλουν χρήση ούτε να τεμαχιστούν για να χρησιμοποιηθούν παράλληλα για άλλη δραστηριότητα πλην της ξενοδοχειακής. Αυτή η αυστηρή νομοθετική οριοθέτηση της λειτουργίας του ξενοδοχειακού ακινήτου από τον Ε.Ο.Τ. πρέπει υποχρεωτικά να τυγχάνει αντίστοιχης ευνοϊκής φορολογικής αντιμετώπισης από το Υπουργείο Οικονομικών, ώστε να εξασφαλίζεται η ενότητα της Πολιτείας απέναντι στο διοικούμενο.
- Το μεγαλύτερο ποσοστό της επιφάνειας μιας ξενοδοχειακής επιχείρησης αφορά κοινόχρηστους χώρους, συνεδριακές αίθουσες, γυμναστήρια και γενικά δραστηριότητες ζημιογόνες ή γενικά δραστηριότητες που δεν παράγουν κερδοφόρα έσοδα, αλλά απλά λειτουργούν υποστηρικτικά στις κύριες εγκαταστάσεις μια μονάδας, συνεισφέροντας αποκλειστικά την αναβάθμιση του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος.
- Η υψηλή φορολόγηση του ξενοδοχειακού προϊόντος είτε επιρρίπτεται επί του ακινήτου είτε επί της παραγωγής έχει αποδειχθεί στην πράξη ότι πλήττει καίρια την ανταγωνιστικότητά του, διότι η τιμή του ξενοδοχειακού προϊόντος λόγω της έντονης παγκοσμιοποίησής του διαμορφώνεται με χρηματιστηριακούς όρους. Κατά συνέπεια, η αύξηση του λειτουργικού κόστους μέσω της φορολογίας να συνεπάγεται αντίστοιχη μείωση της ανταγωνιστικότητας, συρρίκνωση των εσόδων της επιχείρησης και κατ' επέκταση μείωση των εσόδων του κράτους.
- Οι συνθήκες που έχει δημιουργήσει η οικονομική κρίση στη χώρα μας επιβάλλουν, αν μη τι άλλο, συνετή και εγκρατή φορολογική πολιτική σε επιχειρήσεις, όπως οι ξενοδοχειακές, που στηρίζουν άμεσα και έμμεσα 1 εκατομμύριο θέσεις απασχόλησης και δημιουργούν ζήτηση σε όλους τους υπόλοιπους κλάδους της εθνικής οικονομίας.

Τέλος, μετά και την υπέρμετρη επιβάρυνση των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων με το ΕΕΤΗΔΕ, σε αντίθεση με άλλους κλάδους της εθνικής οικονομίας που έχουν εξαιρεθεί ως εξαγωγικής κατεύθυνσης τομείς (;), ο ξενοδοχειακός κλάδος έχει ήδη αγγίξει τα όρια των χρηματοοικονομικών αντοχών του και είναι αυτονόητο ότι θα επιτείνει τα προβλήματα της οικονομίας μας, παρά την όποια πρόσκαιρη ανακούφιση αποφέρει στα δημόσια οικονομικά μεγέθη. Οι ισολογισμοί των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων που δημοσιεύτηκαν μετά την 31/12/2011 εμφανίζουν το οικονομικό αδιέξοδο στο οποίο οδηγείται ο κλάδος.

Προτείνουμε, επομένως, να ισχύσει ο μειωμένος συντελεστής 0,33‰ επί της αξίας των ξενοδοχειακών ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται ή έχουν υπαχθεί στο καθεστώς του sale and lease back, προκειμένου να παραμείνουν βιώσιμες για το συνολικό όφελος της ελληνικής οικονομίας.

Με εκτίμηση

Γεώργιος Αλεξ. Τσακίρης

Πρόεδρος Δ.Σ. Ξ.Ε.Ε.

Αγνή Χριστίδου

Διευθυντής

Αρ. Πρωτ.:100395

Αθήνα, 15-11-2012

Προς τον
κ. Ιωάννη Στουρνάρα
Υπουργό Οικονομικών
Φαξ: 210 3333608
Κοινοποίηση
κ. Γεώργιο Μαυραγάνη
Υφυπουργό Οικονομικών
Φαξ: 210 3232524

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Σε συνέχεια της με αρ. πρωτ. 14089/31-10-2012 επιστολής του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου της Ελλάδος και της με αρ. πρωτ. 100353/25-9-2012 επιστολής της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ξενοδόχων, επανερχόμαστε στο θέμα του φόρου ακίνητης περιουσίας για τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, έτσι όπως πληροφορούμαστε ότι σχεδιάζεται από την αρμόδια επιτροπή.

Και οι δύο προηγούμενες επιστολές, έκαναν ειδική αναφορά στο άρθρο 35 του ν.3842/2010, σύμφωνα με το οποίο τα ακίνητα και τα γήπεδα των ξενοδοχείων φορολογούνται με 0,33 τοις χιλίοις έως το τέλος του 2012. Όπως έχει ήδη αναλυθεί στις ανωτέρω επιστολές, η διάταξη αυτή δεν αποτελεί προνομιακή μεταχείριση των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, αλλά ορθολογική αντιμετώπιση του «εργαλείου δουλειάς» του κατά κοινή παραδοχή μεγαλύτερου εξαγωγικού τομέα της χώρας μας. Η ήδη υπερφορολογημένη και υπερεπιβαρνημένη ξενοδοχία (Φ.Α.Π., ΕΕΤΗΔΕ, Τ.Α.Π., κ.λπ.), οι κατά τεκμήριο υψηλές αντικειμενικές αξίες των ξενοδοχείων, οι τακτικές αναπροσαρμογές της αξίας των παγίων σε συνδυασμό με το γεγονός ότι οι μεγάλες επιφάνειες κοινοχρήστων χώρων και χώρων εμπλουτισμού του ξενοδοχειακού προϊόντος (συνεδριακά, SPA, αίθουσες δραστηριοτήτων, κ.λπ.), οι οποίες συνήθως δεν παράγουν εισόδημα, αλλά και οι δεσμεύσεις ως προς τις χρήσεις γης και ακινήτων των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, αποτελούν παράγοντες που πλήττουν καίρια την ανταγωνιστικότητα του τουριστικού μας προϊόντος και θέτουν υπό αμφισβήτηση τις οκτακόσιες χιλιάδες περίπου θέσεις απασχόλησης του τουριστικού τομέα, αλλά και τα φορολογικά έσοδα που προέρχονται από την άσκηση της συγκεκριμένης επιχειρηματικής δραστηριότητας.



ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΓΚΛΗΜΑΤΑ ΕΛΛΑΔΟΣ



ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ
ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ
ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ

Για να κατανοήσετε καλύτερα την κατάσταση στην οποία έχουν περιέλθει ξενοδοχεία διαφόρων μεγεθών και κατηγοριών σε διαφορετικές περιοχές της χώρας μας, με τη σημερινή, ήδη, δυσβάσταχτη (Φ.Α.Π. συν ΕΕΤΗΔΕ) φορολόγηση, σας παραθέτουμε σχετικό πίνακα. Σημειώνουμε δε, ότι πολλά ξενοδοχεία σε όλη την Ελλάδα, 300 περίπου, είναι ιδιοκτησίας του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α., με ότι αυτό συνεπάγεται από την υπέρμετρη επιβάρυνση:

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	*	ΕΕΤΗΔΕ	ΣΥΝΤΕ- ΛΕΣΤΗΣ	ΦΑΠ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ
ΟΜΟΝΟΙΑ	3	12.725,00 €	0,33‰	1.563,71 €	14.288,71 €
ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ	3	3.000,00 €	0,33‰	1.493,45 €	4.493,45 €
ΠΟΡΤΟ ΧΕΛΙ	4	7.740,00 €	0,33‰	6.085,00 €	13.825,00 €
ΚΡΗΤΗ	4	13.356,00 €	0,33‰	6.556,00 €	19.912,00 €
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	5	47.000,00 €	0,33‰	10.000,00 €	57.000,00 €
ΣΥΝΤΑΓΜΑ	5	72.000,00 €	0,33‰	54.000,00 €	126.000,00 €
ΜΕΣΣΗΝΙΑ	5	190.000,00 €	0,33‰	422.000,00 €	612.000,00 €
ΑΘΗΝΑ	4	40.000,00 €	0,33‰	9.000,00 €	49.000,00 €
ΚΡΗΤΗ	4	20.579,20 €	0,33‰	3.178,98 €	23.758,18 €
ΚΡΗΤΗ	5	9.243,36 €	0,33‰	996,00 €	10.239,36 €
ΚΩΣ	3	4.145,00 €	0,33‰	2.056,00 €	6.201,00 €
ΚΩΣ	2	3.152,00 €	0,33‰	686,00 €	3.838,00 €
ΘΑΣΟΣ	4	8.553,00 €	0,33‰	2.986,67 €	11.539,67 €
ΖΩΓΡΑΦΟΥ	4	9.250,00 €	0,33‰	1.411,47 €	10.661,47 €
ΠΛ. ΜΑΒΙΛΗ	4	14.768,00 €	0,33‰	33.320,52 €	48.088,52 €
ΙΛΙΣΙΑ	5	65.610,00 €	0,33‰	7.767,61 €	73.377,61 €
ΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ	5	3.133,00 €	0,33‰	3.943,27 €	7.076,27 €
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	5	12.400,00 €	0,33‰	1.207,82 €	13.607,82 €
ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ	5	13.870,00 €	0,33‰	3.323,80 €	17.193,80 €
ΖΑΚΥΝΘΟΣ	4	10.644,00 €	0,33‰	1.290,08 €	11.934,08 €
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ	5	253.000,00 €	0,33‰	179.000,00 €	432.000,00 €
ΣΥΝΟΛΑ		814.168,56 €	0,33‰	751.866,38 €	1.566.034,94 €

Κύριε Υπουργέ,

Οι άλλες χώρες της ευρωζώνης, προκειμένου να αντιμετωπίσουν τη μείωση της ανταγωνιστικότητας που προκλήθηκε από τη δημιουργία του ευρώ και τη σταδιακή ισχυροποίησή του, σε σχέση με άλλες ισχυρές τουριστικά χώρες με ασθενέστερα νομίσματα και χαμηλότερο κόστος, έλαβαν συγκεκριμένα μέτρα. Προχώρησαν σε μείωση συντελεστών Φ.Π.Α., βελτίωσαν τις υποδομές, εντατικοποίησαν την διαφημιστική τους προβολή, ενίσχυσαν τις ειδικές μορφές τουρισμού, κ.λ.π. Στην Ελλάδα, ουδέποτε υπήρξε ή εφαρμόστηκε στρατηγικό σχέδιο τουριστικής ανάπτυξης, ώστε να αντιμετωπιστούν διαχρονικά προβλήματα, όπως η έλλειψη υποδομών, αλλά και προσβασιμότητας, η αναποτελεσματική προβολή-διαφήμιση, τα υψηλά περιθώρια τραπεζικών δανείων, το δυσβάσταχτα υψηλό κόστος χρήματος εν γένει, η γραφειοκρατία, η υψηλή φορολόγηση. Ακόμη και η (θετική) ενέργεια της μείωσης του συντελεστή Φ.Π.Α., περιορίστηκε στις υπηρεσίες παροχής ύπνου, αντί του σωστού, να διατρέξει δηλαδή το σύνολο των υπηρεσιών του τουριστικού πακέτου. Περαιτέρω, ακόμη δεν έχει διορθωθεί η αστοχία της μετάταξης των υπηρεσιών επισιτισμού στον υψηλό συντελεστή Φ.Π.Α. 23%, παρότι αποδεδειγμένα αποστερεί έσοδα από το κράτος.

Το τουριστικό προϊόν, είναι πλέον διεθνοποιημένο και έχει εξελιχθεί στη διεθνή αγορά σε «commodity». Μπορεί η διεθνής τουριστική κίνηση να αυξάνεται από χρόνο σε χρόνο, φέτος 5%, αλλά ο ανταγωνισμός σε διεθνές επίπεδο εξελίσσεται πολλαπλάσια σκληρότερος. Η ανταγωνιστικότητα των τουριστικών επιχειρήσεων πρέπει να συμβαδίζει με τις απαιτήσεις του διεθνούς ανταγωνιστικού περιβάλλοντος. Για τον λόγο αυτόν, είναι απαραίτητο, πριν από κάθε δημοσιονομική μας απόφαση για επιβολή φόρων, αυξήσεων και όποιων άλλων υποχρεώσεων επιβάλλονται στις τουριστικές επιχειρήσεις, να συνεκτιμούμε σε τι πεδίο και με ποιους όρους οι Ελληνικές τουριστικές επιχειρήσεις θα αναγκασθούν να λειτουργήσουν.

Ως εκ τούτων, οι αντοχές της συντριπτικής πλειονότητας των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, οι οποίες είναι υποχρεωμένες να αγωνίζονται μόνες τους έναντι του άνισου διεθνούς ανταγωνισμού, έχουν εξαντληθεί και είναι σχεδόν βέβαιο, πως χρήζουν ελάφρυνσης. Η οποιαδήποτε δε περαιτέρω επιβάρυνσή τους, η οποία θα επιβαρύνει τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις με δυσβάσταχτα οικονομικά βάρη, μπορεί να αποβεί καταστροφική, τόσο για τον ξενοδοχειακό κλάδο, όσο και για την οικονομία της χώρας, η οποία στηρίζεται κατά κύριο λόγο στον Τουρισμό.

Πιστεύουμε ειλικρινά, πως θα λάβετε υπ' όψιν σας το συνολικό όφελος της Ελληνικής οικονομίας, παρατείνοντας την ισχύ του μειωμένου συντελεστή 0,33 τοις χιλίοις για όλη τη διάρκεια του μεσοπρόθεσμου προγράμματος δημοσιονομικής προσαρμογής και για όλα τα ξενοδοχειακά ακίνητα, επιπλέον δε και για αυτά που έχουν υπαχθεί στο καθεστώς του «sale and lease back». Τέλος, πρέπει να λάβετε υπόψη σας ότι οι ενυπόθηκες υποχρεώσεις των Ελληνικών ξενοδοχείων προς τις τράπεζες, σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, ανέρχονται σε 7 δις Ευρώ, γεγονός που απομειώνει την



ΕΠΙΣΤΟΛΗ



ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ
ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ
ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ

πραγματική αξία τους και συγχρόνως τα επιβαρύνει με σημαντικές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, που ήδη αντιμετωπίζουν με εξαιρετική δυσκολία.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε πληροφορία ή διευκρίνιση.

Με εκτίμηση,

Γεωρ. Α. Τσακίρης

Πρόεδρος Ξ.Ε.Ε.

Γιάννης Α. Ρέτσος

Πρόεδρος Π.Ο.Ξ.