



**Π.Μ.Σ.
«ΔΗΜΟΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ»**

**Α.Ε.Ι. ΠΕΙΡΑΙΑ Τ.Τ.
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ &
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ**



**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΗΜΟΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ»**

**«Ο ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΩΝ OFFSHORE ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ»**

ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ

Διπλωματική Εργασία υποβληθείσα στο Τμήμα Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής
του Α.Ε.Ι. Πειραιά Τ.Τ. για την απόκτηση
Μεταπτυχιακού Διπλώματος Ειδίκευσης στη Δημόσια Οικονομική και Πολιτική

Πειραιάς, 2017



**Π.Μ.Σ.
«ΔΗΜΟΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ»**

**Α.Ε.Ι. ΠΕΙΡΑΙΑ Τ.Τ.
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ &
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ**



**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΗΜΟΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ»**

**«Ο ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΩΝ OFFSHORE ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ»**

ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ, ΑΜ: 15914

Επιβλέπουσα: Χυζ Αλίνα, Καθηγήτριας Α.Ε.Ι. Πειραιά Τ.Τ.

Διπλωματική Εργασία υποβληθείσα στο Τμήμα Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής
του Α.Ε.Ι. Πειραιά Τ.Τ. για την απόκτηση
Μεταπτυχιακού Διπλώματος Ειδίκευσης στη Δημόσια Οικονομική και Πολιτική

Πειραιάς, 2017



**M.Sc. IN
«PUBLIC ECONOMICS
AND POLICY»**

**PIRAEUS UNIVERSITY OF
APPLIED SCIENCES
DEPARTMENT OF
ACCOUNTING & FINANCE**



M.Sc. in Public Economics and Policy

**«THE TAX AUDIT OF OFFSHORE PROPERTY OWNERSHIP
COMPANIES IN GREECE»**

ANTONIADOU AIKATERINI, RN: 15914

Supervisor: Hyz Alina, Professor, Piraeus University of Applied Sciences

Master Thesis submitted to the Department of Accounting & Finance of the Piraeus University of Applied Sciences (T.E.I. of Piraeus) in partial fulfillment of the requirements for the degree of M.Sc. in Public Economics and Policy.

Piraeus, Greece, 2017

Ευχαριστίες

Για την εκπόνηση της παρούσας εργασίας συνέβαλαν αρκετοί άνθρωποι, τους οποίους θα ήθελα να ευχαριστήσω, διότι χωρίς την πολύτιμη βοήθεια και στήριξη τους δε θα ήταν δυνατή η ολοκλήρωση της.

Καταρχήν θα ήθελα να ευχαριστήσω την Επιβλέπουσα Καθηγήτρια μου κ. Χυζ Αλίνα για τις κατευθύνσεις που μου παρείχε προκειμένου να ολοκληρώσω τη συγγραφή της διπλωματικής μου εργασίας και για τη συνεχή καθοδήγησή μου σε όλα τα σημαντικά ζητήματα που κλήθηκα να αντιμετωπίσω.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες θα ήθελα να εκφράσω στον Διευθυντή του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών «Δημόσια Οικονομική και Πολιτική», Καθηγητή κ. Θεόδωρο Παπαηλία, για την αμέριστη συμπαράστασή του καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου και την καθοδήγησή του για την εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

Ένα θερμό ευχαριστώ τόσο στους συμφοιτητές μου όσο και στους συναδέλφους μου, που με στήριξαν ανταλλάσσοντας μαζί μου σκέψεις, ιδέες και προτάσεις.

Τέλος οφείλω να ευχαριστήσω όλους όσους συμμετείχαν στο ερευνητικό κομμάτι της διπλωματικής εργασίας, για την προθυμία που έδειξαν να συμπληρώσουν το ερωτηματολόγιο, αφιερώνοντας χρόνο παρά το φόρτο της εργασίας τους.

«Ο ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΩΝ OFFSHORE ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ»

Περίληψη

Η έκταση του φαινομένου των offshore εταιρειών ανά τον κόσμο, έχει λάβει τεράστιες διαστάσεις τις τελευταίες δεκαετίες. Η εμπλοκή τους στα μεγαλύτερα οικονομικοπολιτικά σκάνδαλα καθώς και η διαρκής συσχέτιση τους με την διόγκωση των φαινομένων της φοροδιαφυγής και της φοροαποφυγής, καθιστά τον έλεγχο τους ένα από τα πιο επίκαιρα θέματα. Ειδικά μετά τις πληροφορίες που δημοσιεύτηκαν πρόσφατα στον Τύπο (τα λεγόμενα «Panama Papers»), η επιτακτική ανάγκη ελέγχου των εν λόγω εταιριών επανέρχεται με δριμύτητα στο προσκήνιο του δημόσιου διαλόγου.

Η προστιθέμενη αξία της παρούσας εργασίας έγκειται στο να γίνει ξεκάθαρο στον αναγνώστη ποιά είναι η έννοια των offshore εταιριών, πως η δραστηριοποίηση τους μέσω της αγοράς και εκμετάλευσης ακινήτων στην Ελλάδα μπορεί να αποτελέσει όχημα φοροαποφυγής και φοροδιαφυγής καθώς και η ανάδειξη της αναγκαιότητας φορολογικού ελέγχου των εν λόγω εταιριών. Επιπροσθέτως επιχειρείται η αποτύπωση των ενδεχόμενων δυσκολιών και προβλημάτων που αντιμετωπίζει ο ελεγκτικός μηχανισμός και παράλληλα ο εντοπισμός των δυνατών του σημείων, ούτως ώστε μέσα από τη βελτιστοποίηση του να καταστεί αποτελεσματικότερος.

Λέξεις – Κλειδιά: Offshore ιδιοκτησίας ακινήτου, Φορολογικός Έλεγχος, Φοροδιαφυγή, Ειδικός Φόρος Ακινήτων.

«THE TAX AUDIT OF OFFSHORE PROPERTY OWNERSHIP COMPANIES IN GREECE»

Abstract

The extent of the phenomenon of offshore companies in the world, has taken a heavy toll in recent decades. Their involvement in the biggest economic and political scandals and their continued association with swelling of the phenomena of tax evasion and tax avoidance make their tax audit one of the most important issues. Especially after the information recently published in the press (so-called «Panama Papers»), the imperative of those companies tax audit returns with severity to the forefront of public debate.

The added value of this study is to make clear to the reader the concept of offshore companies, their activities, mainly the purchase and exploitation of real estate in Greece which may constitute tax avoidance and evasion vehicle and the emergence of the tax audit necessity of those companies. Additionally the aim of this thesis is to analyze the potential difficulties and problems faced by the tax audit mechanism and the identification of its strong and weak points, which enable the increase of its effectiveness.

Key - words: Property Ownership, Tax Audit, Tax Evasion, Excise Property Tax .

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Ευχαριστίες.....	vii
Περίληψη.....	ix
Abstract.....	x
Κατάλογος Πινάκων.....	xv
Κατάλογος Διαγραμμάτων.....	xvii
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.....	3
OFFSHORE ΕΤΑΙΡΙΕΣ.....	3
1.1. Ορισμός.....	3
1.2. Κράτη με προνομιακό φορολογικό καθεστώς.....	4
1.3. Μη συνεργάσιμα κράτη.....	4
1.5. Κριτήρια επιλογής υπεράκτιας δικαιοδοσίας.....	6
1.6. Μορφές offshore εταιριών.....	9
1.7. Πλεονεκτήματα των offshore εταιριών.....	13
1.8. Λόγοι ίδρυσης offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου.....	15
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	19
ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ OFFSHORE ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	19
2.1. Απαραίτητα δικαιολογητικά για την έναρξη της offshore εταιρίας ιδιοκτησίας ακινήτου στην Ελλάδα.....	20
2.2. Ειδικός Φόρος επί των Ακινήτων (ΕΦΑ).....	20
2.3. Φορολογικές υποχρεώσεις offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου στην Ελλάδα.....	26
2.3.1. Φορολογία Εισοδήματος.....	26
2.3.2. Τήρηση βιβλίων και στοιχείων.....	28
2.3.3. Λοιπές φορολογικές υποχρεώσεις.....	29

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	31
ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΩΝ OFFSHORE ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	31
3.1. Αρμόδια Υπηρεσία για τον έλεγχο των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου	32
3.2. Διαδικασία ελέγχου.....	32
3.3. Ελεγκτικές επαληθεύσεις.....	35
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	41
ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	41
4.1. Σκοπός και στόχοι της έρευνας.....	41
4.2. Μεθοδολογία της έρευνας - Δομή του ερωτηματολογίου.....	41
4.3. Πληθυσμός - Δείγμα της έρευνας	42
4.4. Αξιοπιστία και εγκυρότητα της έρευνας.....	43
4.5. Προσδοκώμενα αποτελέσματα	43
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	45
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ	45
5.1. Ανάλυση αποτελεσμάτων έρευνας.....	45
5.2. Ανάλυση συσχετίσεων (Crosstabulation).....	68
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6	77
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	77
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	79
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	83
ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΕΡΕΥΝΑΣ	83

Κατάλογος Πινάκων

5.1. Φύλο συμμετεχόντων.....	45
5.2. Ηλικία συμμετεχόντων.....	46
5.3. Επίπεδο μόρφωσης.....	47
5.4. Θέση εργασίας.....	48
5.5. Χρόνια προϋπηρεσίας.....	49
5.6. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πως αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου.....	50
5.7. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου.....	51
5.8. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Σε περίπτωση που έχετε διενεργήσει ελέγχους σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου προέκυψαν φορολογικές παραβάσεις από αυτούς.....	52
5.9. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Οι έλεγχοι στις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου καταλήγουν συνήθως σε βεβαίωση.....	53
5.10. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πόσο χρονικό διάστημα χρειάζεται κατά μέσο όρο προκειμένου να ολοκληρωθεί ο έλεγχος μιας offshore εταιρίας ιδιοκτησίας ακινήτου.....	54
5.11. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου.....	55
5.12. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Γνώμη των ατόμων που έχουν εκπαιδευτεί για το επίπεδο της εκπαίδευσης τους.....	56
5.13. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Γνώμη των ατόμων που δεν έχουν εκπαιδευτεί για τους λόγους στους οποίους οφείλεται η μη εκπαίδευση τους.....	58
5.14. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Το ισχύον νομικό πλαίσιο παρέχει σημεία εκμετάλλευσης φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής εκ μέρους των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου.....	59
5.15. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Ο υφιστάμενος αριθμός των ελεγκτών επαρκεί για να καλύψει τον αριθμό των ελέγχων σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου.....	60
5.16. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Ποιο θεωρείτε το πιο σημαντικό πρόβλημα που μπορεί να αντιμετωπίσετε κατά τη διενέργεια του ελέγχου σε μια offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου.....	62
5.17. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Ποιές πληροφορίες που είναι χρήσιμες για τη σε διενέργεια του ελέγχου σε μια offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου, δεν είναι διαθέσιμες στα πληροφοριακά συστήματα της υπηρεσίας σας.....	63
5.18. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πόσο εύκολο θεωρείτε τον εντοπισμό του φυσικού προσώπου που υποκρύπτεται πίσω από την offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου.....	65
5.19. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Γράψτε τις προτάσεις σας για την αποτελεσματικότερη διεξαγωγή των ελέγχων.....	66
5.20. Συσχέτιση επιπέδου γνώσης με εκπαίδευση.....	69
5.21. Έλεγχος σχέσης επιπέδου γνώσης με εκπαίδευση.....	70
5.22. Συσχέτιση αριθμού ελέγχων με επίπεδο γνώσης.....	71
5.23. Έλεγχος σχέσης αριθμού ελέγχων με επίπεδο γνώσης.....	72
5.24. Συσχέτιση αριθμού ελέγχων με εκπαίδευση.....	73

5.25. Έλεγχος σχέσης αριθμού ελέγχων με εκπαίδευση.....	74
5.26. Συσχέτιση αριθμού ελέγχων με ευκολία εντοπισμού του φυσικού προσώπου.....	75
5.27. Έλεγχος σχέσης αριθμού ελέγχων με ευκολία εντοπισμού του φ.π.....	76

Κατάλογος Διαγραμμάτων

5.1. Φύλο συμμετεχόντων.....	46
5.2. Ηλικία συμμετεχόντων.....	47
5.3. Επίπεδο μόρφωσης.....	48
5.4. Θέση εργασίας.....	49
5.5. Χρόνια προϋπηρεσίας.....	50
5.6. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πως αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου.....	51
5.7. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου.....	52
5.8. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Σε περίπτωση που έχετε διενεργήσει ελέγχους σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου προέκυψαν φορολογικές παραβάσεις από αυτούς.....	53
5.9. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Οι έλεγχοι στις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου καταλήγουν συνήθως σε βεβαίωση.....	54
5.10. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πόσο χρονικό διάστημα χρειάζεται κατά μέσο όρο προκειμένου να ολοκληρωθεί ο έλεγχος μιας offshore εταιρίας ιδιοκτησίας ακινήτου.....	55
5.11. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου.....	56
5.12. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Γνώμη των ατόμων που έχουν εκπαιδευτεί για το επίπεδο της εκπαίδευσης τους.....	57
5.13. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Γνώμη των ατόμων που δεν έχουν εκπαιδευτεί για τους λόγους στους οποίους οφείλεται η μη εκπαίδευση τους.....	58
5.14. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Το ισχύον νομικό πλαίσιο παρέχει σημεία εκμετάλλευσης φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής εκ μέρους των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου.....	60
5.15. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Ο υφιστάμενος αριθμός των ελεγκτών επαρκεί για να καλύψει τον αριθμό των ελέγχων σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου.....	61
5.16. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Ποιο θεωρείτε το πιο σημαντικό πρόβλημα που μπορεί να αντιμετωπίσετε κατά τη διενέργεια του ελέγχου σε μια offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου.....	62
5.17. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Ποιές πληροφορίες που είναι χρήσιμες για τη σε διενέργεια του ελέγχου σε μια offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου, δεν είναι διαθέσιμες στα πληροφοριακά συστήματα της υπηρεσίας σας.....	64
5.18. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πόσο εύκολο θεωρείτε τον εντοπισμό του φυσικού προσώπου που υποκρύπτεται πίσω από την offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου.....	65
5.19. Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Γράψτε τις προτάσεις σας για την αποτελεσματικότερη διεξαγωγή των ελέγχων.....	67
5.20. Συσχέτιση επιπέδου γνώσης με εκπαίδευση.....	70
5.21. Συσχέτιση αριθμού ελέγχων με επίπεδο γνώσης.....	72
5.22. Συσχέτιση αριθμού ελέγχων με εκπαίδευση.....	74
5.23. Συσχέτιση αριθμού ελέγχων με ευκολία εντοπισμού του φυσικού προσώπου.....	76

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η ίδρυση και λειτουργία offshore εταιριών, έχει ενταθεί την τελευταία δεκαπενταετία και έχει εμπεδοθεί ως μια αποδεκτή διαδικασία παρά τις επιπτώσεις της στο φορολογικό σύστημα. Αποτελεί αγκάθι τόσο για την εγχώρια όσο και για την παγκόσμια οικονομία. Αρκεί να επισημανθεί ότι σύμφωνα με εκτιμήσεις, το μισό περίπου των παγκόσμιων οικονομικών πράξεων, συνδέεται άμεσα ή έμμεσα με υπεράκτια κέντρα και αυτό από μόνο του καταδεικνύει το μέγεθος του ζητήματος (Δουβής, 2003). Στην Ελλάδα, η πιο διαδεδομένη χρήση των offshore εταιριών είναι η αγορά και διαχείριση ακινήτων, προσφέροντας τόσο ανωνυμία όσο και αδιαφανείς αγοραπωλησίες ακινήτων.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η υπογράμμιση της σπουδαιότητας του φορολογικού ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου στην Ελλάδα, ο εντοπισμός των πιθανών αδυναμιών του ελεγκτικού μηχανισμού στην προσπάθεια του να ανακαλύψει την φοροδιαφυγή που κρύβεται κάτω από την ομπρέλα προστασίας των εν λόγω εταιριών καθώς και η ανάδειξη των δυνατοτήτων του, ούτως ώστε μέσα από τη βελτιστοποίηση του να καταστεί αποτελεσματικότερος.

Στο πρώτο κεφάλαιο αναλύονται γενικά στοιχεία για τις offshore εταιρίες. Ειδικότερα, παρατίθεται ο εννοιολογικός προσδιορισμός των offshore εταιριών, γίνεται διάκριση μεταξύ των μη συνεργάσιμων κρατών και των κρατών με προνομιακό φορολογικό καθεστώς, αναφέρονται οι λόγοι που οδήγησαν στην άνθιση των offshore εταιριών, τα κριτήρια βάσει των οποίων επιλέγεται η εκάστοτε υπεράκτια δικαιοδοσία και γίνεται ανάλυση των ειδικών μορφών που λαμβάνουν οι εν λόγω εταιρείες κατά τη διεθνή και ελληνική πρακτική. Επιπροσθέτως αναλύονται τα πλεονεκτήματα που απορρέουν από την σύσταση και την χρήση τους και δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στους βασικούς λόγους για τους οποίους προτιμάται η ίδρυση μιας offshore εταιρίας έναντι μιας αντίστοιχης ελληνικής, για την απόκτηση ακινήτου.

Το δεύτερο κεφάλαιο πραγματεύεται τη φορολογική αντιμετώπιση των offshore εταιριών από την Ελληνική έννομη τάξη. Αναλύονται τα δικαιολογικά που απαιτούνται για την έναρξη μιας offshore εταιρίας ιδιοκτησίας ακινήτου στην Ελλάδα και γίνεται εκτενής ανάλυση του Ειδικού Φόρου επί των Ακινήτων. Παράλληλα, περιγράφονται οι υποχρεώσεις των εν λόγω εταιριών αναφορικά με την φορολογία

εισοδήματος, την τήρηση βιβλίων και στοιχείων καθώς και οι λοιπές φορολογικές τους υποχρεώσεις, έτσι όπως αυτές έχουν διαμορφωθεί διαχρονικά.

Το τρίτο κεφάλαιο επικεντρώνεται στον έλεγχο των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου. Πιο συγκεκριμένα, γίνεται αναφορά στην Υπηρεσία που είναι αρμόδια για τον έλεγχο των προαναφερθέντων εταιριών και αποτυπώνονται τα στάδια της ελεγκτικής διαδικασίας καθώς και οι ελεγκτικές επαληθεύσεις που πραγματοποιούνται προκειμένου να διαπιστωθούν τυχόν φορολογικές παραβάσεις. Στο τέλος του κεφαλαίου παρατίθενται και ορισμένες περιπτώσεις από ελέγχους έχουν ήδη διενεργηθεί και πώς αυτές αντιμετωπίστηκαν.

Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται παρουσίαση της μεθοδολογίας της πρωτογενούς έρευνας. Αναλύεται ο σκοπός και οι στόχοι της έρευνας, διατυπώνονται τα ερευνητικά ερωτήματα, καθορίζεται το δείγμα, παρουσιάζεται η δομή του ερωτηματολογίου και αναφέρονται τα προσδωκόμενα αποτελέσματα.

Στο πέμπτο κεφάλαιο αναλύονται τα αποτελέσματα που προκύπτουν από τη διεξαγωγή της ως άνω έρευνας. Προκειμένου να γίνει ευκολότερη η ανάγνωση και κατανόηση των αποτελεσμάτων της έρευνας, έχουν χρησιμοποιηθεί πίνακες και διαγράμματα που απεικονίζουν τα αποτελέσματα κάθε ερώτησης. Στόχος είναι να ερμηνευτούν τα αποτελέσματα και ταυτόχρονα να αναζητηθούν πιθανοί παράγοντες που οδήγησαν στη διαμόρφωση τους.

Η παρούσα μελέτη ολοκληρώνεται με το έκτο κεφάλαιο, το οποίο αφιερώνεται στα συμπεράσματα που προκύπτουν από το σύνολο της εργασίας. Παράλληλα θα διατυπωθούν προτάσεις που αναμένεται ότι η εφαρμογή τους θα συμβάλει στην αποτελεσματικότερη διεξαγωγή των ελέγχων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

OFFSHORE ΕΤΑΙΡΙΕΣ

1.1. Ορισμός

Χρησιμοποιούμενος για να περιγράψει μια εταιρία για την οποία υπάρχει διάσταση μεταξύ της χώρας ίδρυσης και της χώρας άσκησης της δραστηριότητάς της, ο όρος «**offshore εταιρία**», συναντάται στην ελληνική νομολογία και αρθρογραφία με πληθώρα εννοιολογικών όρων. Διαχρονικά οι χαρακτηρισμοί «Υπερπόντια», «Υπεράκτια», «Εξωχώρια» εταιρία, έχουν χρησιμοποιηθεί ισοδύναμα, προκειμένου να αποδώσουν τον αγγλικό όρο. Πιο συγκεκριμένα, στον προγενέστερο Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 2238/1994), ο ορισμός της offshore εταιρίας, δίδεται ως εξής: «ως εξωχώρια εννοείται η εταιρεία που έχει την έδρα της σε αλλοδαπή χώρα και δραστηριοποιείται αποκλειστικά σε άλλες χώρες, απολαμβάνοντας ιδιαίτερα ευνοϊκής φορολογικής μεταχείρισης» (Σταματόπουλος, Καραβοκύρης, 2009).

Για τις αλλοδαπές αυτές χώρες έχει επικρατήσει διεθνώς ο όρος «φορολογικός παράδεισος» καθώς το βασικό χαρακτηριστικό τους είναι η φιλικότητα προς το ξένο επενδυτικό κεφάλαιο διαμέσου της πολύ χαμηλής και σε ορισμένες περιπτώσεις της μηδενικής φορολογίας, της αποφυγής αναγκαστικών διατάξεων όπως του εταιρικού ή του κληρονομικού δικαίου και γενικότερα το χαλαρό θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο για εταιρείες που έχουν την έδρα τους εκεί, αλλά όχι τις πραγματικές δραστηριότητές τους. Στο πλαίσιο μάλιστα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή συνέστησε την υιοθέτηση ενός κοινού ορισμού των φορολογικών παραδείσων ως χωρών που δεν συμμορφώνονται με τα ελάχιστα πρότυπα της χρηστής διακυβέρνησης σε φορολογικά θέματα. Τα ελάχιστα πρότυπα πληρούνται όταν η τρίτη χώρα εφαρμόζει τη διαφάνεια, την ανταλλαγή πληροφοριών και τον θεμιτό φορολογικό ανταγωνισμό¹.

Μια πιο δόκιμη λοιπόν προσέγγιση για τις offshore εταιρίες, είναι αυτή που τις οριοθετεί ως νομικά κατασκευάσματα που λειτουργούν με αδιαφάνεια, χωρίς ουσιαστικό έλεγχο από κάποιον δημόσιο φορέα, υπόκεινται σε ελάχιστη ή και μηδενική φορολόγηση, η ιδιοκτησία τους υποκρύπτεται πίσω από παρένθετα πρόσωπα και οι πραγματικοί ιδιοκτήτες τους είναι εγκαταστημένοι σε άλλες χώρες.

¹ <https://ec.europa.eu/transparency/regdoc/rep/1/2016/EL/1-2016-24-EL-F1-1.PDF>

Την 1.1.2010, ο όρος «εξωχώρια εταιρεία» παύει να χρησιμοποιείται από την Ελληνική νομοθεσία και αντικαθίσταται από τον ευρύτερο όρο «νομική οντότητα». Παράλληλα, τα κράτη «**φορολογικοί παράδεισοι**», που στεγάζουν έστω τυπικά, τις εν λόγω εταιρίες, διακρίνονται μεταξύ «**κρατών με προνομιακό φορολογικό καθεστώς**» και «**μη συνεργάσιμων κρατών σε φορολογικά θέματα**»². Οι ανωτέρω έννοιες, που έχουν ως σκοπό τη σύνδεση της φορολογικής αντιμετώπισης των εταιριών αυτών επί τη βάσει της καταστατικής τους έδρας, εξακολουθούν να διατυπώνονται και στις διατάξεις του τελευταίου σε ισχύ Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 4172/2013).

1.2. Κράτη με προνομιακό φορολογικό καθεστώς

Τα κράτη που έχουν προνομιακό φορολογικό καθεστώς είναι τα κράτη εκείνα στα οποία το νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα:

α) δεν υπόκειται σε φορολογία ή, εάν υπόκειται, δεν φορολογείται εν τοις πράγμασι, ή
β) υπόκειται σε φόρο επί των κερδών ή των εισοδημάτων ή του κεφαλαίου, του οποίου ο συντελεστής είναι ίσος ή κατώτερος από το πενήντα τοις εκατό (50%) του συντελεστή φορολογίας νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων που θα οφειλόταν σύμφωνα με τις διατάξεις της ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, εάν ήταν φορολογικός κάτοικος ή διατηρούσε μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα³.

Τα κράτη που έχουν προνομιακό φορολογικό καθεστώς καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ύστερα από τη διαπίστωση των ανωτέρω προϋποθέσεων και περιλαμβάνονται σε κατάλογο που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ο κατάλογος δημοσιεύεται τον Ιανουάριο κάθε έτους.

Τα κράτη, που με βάση το ανωτέρω κριτήριο, εντάχθηκαν για το έτος 2015 στη λίστα των κρατών με προνομιακό φορολογικό καθεστώς, ανέρχονται σε τριάντα εννιά (39) και περιλαμβάνουν, μεταξύ των άλλων, την Κύπρο, την Αλβανία και τη Βουλγαρία.

1.3. Μη συνεργάσιμα κράτη

Προκειμένου να χαρακτηριστεί ένα κράτος ως μη συνεργάσιμο, θα πρέπει να μην είναι μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και να συντρέχουν αθροιστικά οι κατωτέρω

² Άρθρο 51^A Ν. 2238/1994, όπως αυτό προστέθηκε με την παρ.1 του άρθρου 78 του Ν.3842/2010.

³ Παράγραφος 6 του άρθρου 65 του Ν. 4172/2013.

προυποθέσεις:

- α) να μην έχει συνάψει και να μην εφαρμόζει με την Ελλάδα σύμβαση διοικητικής συνδρομής στο φορολογικό τομέα, δηλαδή διεθνή σύμβαση που επιτρέπει την ανταλλαγή όλων των πληροφοριών, που είναι απαραίτητες για την εφαρμογή της φορολογικής νομοθεσίας των συμβαλλόμενων μερών και
- β) να μην έχει υπογράψει τέτοια σύμβαση διοικητικής συνδρομής με τουλάχιστον δώδεκα άλλα κράτη⁴.

Τα μη συνεργάσιμα κράτη, περιλαμβάνονται σε κατάλογο που δημοσιεύεται τον Ιανουάριο κάθε έτους στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ο αριθμός των μη συνεργάσιμων κρατών για το έτος 2016 ανέρχεται σε είκοσι εννιά (29) και περιλαμβάνει ενδεικτικά το Λιχτενστάιν, τη Λιβερία, τον Παναμά, το Χονγκ – Κονγκ, τις Φιλιππίνες.

1.4. Λόγοι που οδήγησαν στην άνθιση των offshore εταιριών

Η επιθυμία ορισμένων, αρχικά μικρού μεγέθους κρατών, να διεκδικήσουν ουσιαστικότερο ρόλο και μεγαλύτερη αποδοχή στην διεθνή οικονομική κοινότητα, τα οδήγησε να υποκαταστήσουν την έλλειψη ακόμη και βασικών υποδομών, με νομοθετικές ρυθμίσεις οι οποίες παρείχαν ειδικές διευκολύνσεις και δημιουργούσαν ευνοϊκό περιβάλλον για την άσκηση οικονομικών δραστηριοτήτων (Farrel, 2006). Η υιοθέτηση τέτοιων πρακτικών αποτέλεσε όχημα για την σταδιακή προσέλκυση αλλοδαπών εταιριών, που δεν είχαν κανένα ουσιαστικό και οικονομικό δεσμό με τα κράτη αυτά, να τα επιλέξουν ως κέντρο των οικονομικών τους δραστηριοτήτων.

Την επιδίωξη του διεθνούς κεφαλαίου να δημιουργήσει τις καλύτερες συνθήκες για την απρόσκοπτη κυκλοφορία του, ενίσχυσαν και η ανάπτυξη του διεθνούς εμπορίου, η διεθνοποίηση των χρηματοοικονομικών συναλλαγών, η ελευθερία που υπάρχει στον τομέα της διακίνησης των κεφαλαίων και του συναλλάγματος καθώς και η έκρηξη των νέων τεχνολογιών, που είχαν ως συνέπεια τη σημαντική αύξηση των συναλλαγών που διενεργούνται από offshore εταιρίες (Δουβής, 2008).

Η υψηλή ροή διεθνών κεφαλαίων στα εν λόγω κράτη, είχε ως συνέπεια να διογκωθεί περαιτέρω η δραστηριότητά και η σημασία τους στην παγκόσμια οικονομική σκηνή και έδωσε έναυσμα για τη μετάβαση από τους απλούς φορολογικούς παραδείσους στα καλούμενα διεθνή υπεράκτια χρηματοοικονομικά κέντρα. Λαμβανομένου μάλιστα

⁴ Παράγραφος 3 του άρθρου 65 του Ν. 4172/2013.

υπ' όψιν ότι η ίδρυση μιας offshore εταιρίας δεν είναι παράνομη, όλες οι πολυεθνικές εταιρίες έχουν ιδρύσει τέτοιες εταιρίες σε χώρες με ηπιότερο φορολογικό καθεστώς, προκειμένου να επιτύχουν μια πιο αποδεκτή φορολόγηση των κερδών τους (Μπεζαντάκος, 2014). Θα μπορούσε μάλιστα να εκφραστεί ως αμέλεια εκ μέρους αυτών των εταιριών να μην εξετάσουν τη φορολογία ως κόστος (Magnusson, 2014). Το κεφάλαιο δεν κινείται πλέον προς τα εκεί που έχει τις καλύτερες αποδόσεις, αλλά εκεί όπου μπορεί να εξασφαλίσει τις καλύτερες φορολογικές συνθήκες και τη μεγαλύτερη εχεμύθεια καθώς και εκεί όπου μπορεί να διαφεύγει ευκολότερα απ τους νόμους, τους κανονισμούς και τις ρυθμίσεις.

Αξιοσημείωτο είναι πως πλέον ως τα σημαντικότερα υπεράκτια χρηματοοικονομικά κέντρα, θεωρούνται κάποιες από τις ισχυρότερες περιοχές του κόσμου όπως το Μανχάταν της Νέας Υόρκης, το Σίτυ του Λονδίνου στο νησί της Μεγάλης Βρετανίας, η Ελβετία και το Λουξεμβούργο. Η ιδιομορφία των τελευταίων έγκειται στο γεγονός ότι αν και εφαρμόζουν υψηλά επίπεδα εσωτερικής φορολογίας, παρέχουν πλεονεκτήματα σε θέματα παγκόσμιων φορολογικών προγραμμάτων, είτε ως χώρος συναλλαγών είτε ως χώρος φύλαξης για τα κεφάλαια διεθνών εταιριών (Δουβής, 2008). Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της Ελβετίας, όπου αν και υφίσταται υψηλή φορολόγηση, η νομισματική σταθερότητα και το παραδοσιακό απόρρητο των τραπεζικών συναλλαγών, έχει οδηγήσει στη συγκέντρωση τεράστιων διεθνών κεφαλαίων.

Ο αριθμός των υπεράκτιων κέντρων βαίνει διαρκώς αυξανόμενος εξαιτίας του αυξανόμενου ενδιαφέροντος για χρήση των σχετικών υπηρεσιών που παρέχουν καθώς δεν προσφέρουν μόνο διαφυγή από τη φορολογία, αλλά και εχεμύθεια, αποφυγή των χρηματοπιστωτικών ρυθμίσεων και αγνόηση των ισχυόντων νόμων και ρυθμιστικών κανόνων άλλων επικρατειών. Σήμερα μπορεί κανείς να κάνει λόγο για ύπαρξη τους σε ολόκληρη την υφήλιο. Η παγκόσμια έκταση των δραστηριοτήτων που συνδέονται με offshore κέντρα δεν είναι δυνατό να υπολογιστεί με ακρίβεια, δεδομένης και της μη παροχής πληροφόρησης που χαρακτηρίζει το χώρο αυτό (Oshri, 2011).

1.5. Κριτήρια επιλογής υπεράκτιας δικαιοδοσίας

Οι υπεράκτιες δικαιοδοσίες επιδιώκουν να προσελκύσουν δραστηριότητες, προσφέροντας πολιτικά σταθερές διευκολύνσεις προκειμένου να βοηθήσουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα να παρακάμψουν τους κανόνες και τους νόμους που ισχύουν σε άλλες επικράτειες.

Εντούτοις, ο διεθνώς αποδιδόμενος χαρακτηρισμός των δικαιοδοσιών που περιγράφονται ως φορολογικοί παράδεισοι είναι μερικά παραπλανητικός καθώς δε σημαίνει κατ' ανάγκη φορολογική ασυλία για κάθε είδους οικονομική δραστηριότητα, ούτε εξομοιώνει όλες τις δικαιοδοσίες ως προς τη φορολογική τους πολιτική (Δουβής, 2008). Η επιλογή επομένως της κατάλληλης δικαιοδοσίας από τον εκάστοτε ενδιαφερόμενο, πρέπει να ανταποκρίνεται στους σκοπούς του και να επιλέγεται βάσει κριτηρίων, τα σημαντικότερα εκ των οποίων είναι τα εξής:

Φορολογικά προνόμια.

Η εξασφάλιση ενός ευνοϊκού φορολογικού καθεστώτος σε σύγκριση με το κράτος που οι εν λόγω εταιρίες αναπτύσσουν τις δραστηριότητες τους, αποτελεί ένα από τα βασικότερα κριτήρια επιλογής του κράτους δικαίου ιδρύσεως. Άλλες δικαιοδοσίες εξασφαλίζουν μηδενικό φόρο εισοδήματος ενώ άλλες προσφέρουν χαμηλούς φορολογικούς συντελεστές σε ειδικές κατηγορίες φόρων, όπως ο φόρος διανομής μερισμάτων, ο φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου κ.τ.λ.

Πολιτική και οικονομική σταθερότητα.

Εξίσου σημαντικό κριτήριο με την εξασφάλιση ενός ελκυστικού φορολογικού καθεστώτος είναι και η ύπαρξη προοπτικών διατήρησης του σε βάθος χρόνου. Σε δικαιοδοσίες όπου επικρατούν συνθήκες ουσιαστικής πολιτικής και οικονομικής σταθερότητας η ασάφεια και η αβεβαιότητα περιορίζονται, ευνοώντας τον μακροχρόνιο σχεδιασμό.

Συμβάσεις Αποφυγής Διπλής Φορολογίας.

Η σύναψη διακρατικών συμβάσεων με αντικείμενο την αποφυγή της διπλής φορολόγησης μεταξύ των υπεράκτιων δικαιοδοσιών και των ισχυρών κρατών της Ευρώπης και της Αμερικής, αποτελεί ένα ακόμη κρίσιμο κριτήριο. Είναι μάλιστα προτιμότερη η επιλογή μιας δικαιοδοσίας με χαμηλούς φορολογικούς συντελεστές σε συνδιασμό με την ύπαρξη συμβάσεων αποφυγής διπλής φορολογίας, έναντι μιας δικαιοδοσίας με μηδενικούς φορολογικούς συντελεστές (Hadnum, 2013).

Οι Συμβάσεις αυτές κατανέμουν την έκταση της φορολογικής εξουσίας μεταξύ των συμβαλλομένων μερών. Για ορισμένες κατηγορίες εισοδήματος απονέμεται αποκλειστική φορολογική αρμοδιότητα μόνον στο ένα από τα συμβαλλόμενα κράτη, με αποτέλεσμα να εξαλείφεται εντελώς η διπλή φορολογία. Για άλλες κατηγορίες εισοδήματος απονέμεται συντρέχουσα φορολογική αρμοδιότητα στα δύο

συμβαλλόμενα κράτη⁵. Σημειώνεται ότι η Ελλάδα έχει υπογράψει συμβάσεις αποφυγής διπλής φορολογίας με πενήντα επτά (57) κράτη.

Οι επιχειρήσεις προβαίνουν με αυτό τον τρόπο σε έναν ευνοϊκό φορολογικό σχεδιασμό, μέσω της μεταφοράς κερδών από χώρες με υψηλούς φορολογικούς συντελεστές σε δικαιοδοσίες με χαμηλή ή ανύπαρκτη φορολόγηση (Μπώλος, 2013).

Σύγχρονη και ευέλικτη νομοθεσία.

Στα κριτήρια επιλογής της υπεράκτιας δικαιοδοσίας, συγκαταλέγονται και οι απλοποιημένες διαδικασίες. Η απουσία ενός γραφειοκρατικού συστήματος, που επιτρέπει ταχύτητα και ευελιξία κατά την σύσταση και λειτουργία της offshore εταιρίας αποτελεί ένα επιπλέον κίνητρο για τους επίδοξους ιδρυτές offshore εταιριών. Η νομοθεσία πρέπει να χαρακτηρίζεται από ελάχιστη κρατική εποπτεία και ελέγχους και όσο το δυνατό λιγότερους περιορισμούς.

Ανωνυμία και απόρρητο τραπεζικών συναλλαγών.

Καθοριστική σημασία για την επιλογή της δικαιοδοσίας παίζει και η εχεμύθεια αναφορικά με το πρόσωπο του ιδρυτή της offshore εταιρίας, η δυνατότητα που του δίδεται να διατηρήσει την ανωνυμία του και η αδυναμία σύνδεσης του με την εταιρία.

Εξίσου σημαντική είναι και η διατήρηση του τραπεζικού απορρήτου που εξακολουθεί να υφίσταται σε πολλά κράτη, παρά τις ολοένα αυξανόμενες πιέσεις για ανταλλαγή πληροφοριών. Ένα εργαλείο που καταδεικνύει το εύρος του απορρήτου είναι ο Δείκτης Χρηματοοικονομικής Μυστικότητας (FSI) του Δικτύου Φορολογικής Δικαιοσύνης (TJN). Ο Δείκτης αυτός κατατάσσει ετησίως τις χώρες σε βαθμολογικό πίνακα, παρέχοντας ταυτόχρονα μια λεπτομερή για κάθε χώρα έκθεση που εξηγεί λεπτομερώς το βαθμό αδιαφάνειας ως προς το οικονομικό απόρρητο. Όσο υψηλότερη είναι η βαθμολογία, τόσο πιο μυστικοπαθής είναι η χώρα⁶. Για το έτος 2016 ο πίνακας περιλαμβάνει 178 χώρες.

Εκτός βέβαια από τα συνήθη υποκειμενικά κριτήρια επιλογής που προαναφέρθηκαν, υπάρχουν και θα πρέπει να συνεκτιμούνται και τα αντικειμενικά κριτήρια επιλογής που

⁵<https://www.e-forelogia.gr/lawbank/document.aspx?digest=B36DBE6993343F00.1D031AEA53&version=2015/11/05>

⁶<http://fundforpeace.org/fsi/indicators/>

σχετίζονται με την υπεράκτια δικαιοδοσία όπως τα έξοδα σχηματισμού και διατήρησης της offshore εταιρίας, η ταχύτητα υπό την οποία ετοιμάζονται και παραδίδονται τα διάφορα έγγραφα, η προσβασιμότητα καθώς και οι επικοινωνίες.

Οι ενδιαφερόμενοι λοιπόν προσπαθούν να εκμεταλλευτούν στο έπακρο τις ωφέλειες που μπορούν να τους παρασχεθούν από τη νομοθεσία του κράτους έδρας και πάντα σε συνάφεια με τους σκοπούς που επιθυμούν να ικανοποιήσουν. Εάν για παράδειγμα αυτό που προέχει για τον ενδιαφερόμενο είναι η ασφάλεια των κεφαλαίων του, μπορεί να επιλέξει την Αμερικανική Πολιτεία του Ντέλαγουερ ως έδρα της offshore, εάν επιθυμεί να ελαχιστοποιήσει τα έξοδα ίδρυσης της εταιρείας, μπορεί να επιλέξει τις Βρετανικές Παρθένους Νήσους και εάν επιζητεί τη μέγιστη δυνατή εχεμύθεια, τον Παναμά.

1.6. Μορφές offshore εταιριών

Οι offshore εταιρίες, απαντώνται με πληθώρα μορφών και αναπτύσσουν δραστηριότητες σε διαφορετικούς τομείς της παγκόσμιας οικονομίας. Οι μορφές που λαμβάνουν, διαφοροποιούνται ανάλογα με τον τομέα δραστηριοποίησης του κάθε επενδυτή και έχουν άμεση συνάφεια με τα φορολογικά πλεονεκτήματα που προσφέρει το κάθε κράτος καθώς και με την εσωτερική του έννομη τάξη. Οι κυριότερες εξ αυτών είναι οι εξής:

Εταιρίες Παροχής Χρηματοοικονομικών Υπηρεσιών:

Οι εν λόγω εταιρίες ιδρύονται με σκοπό την μεταφορά κερδών από δικαιοδοσίες με υψηλή φορολογία σε δικαιοδοσίες με χαμηλούς φορολογικούς συντελεστές, μέσω της παροχής δανείων από την offshore εταιρία προς μια θυγατρική δανειολήπτρια εταιρία. Η φορολογητέα ύλη της θυγατρικής εταιρίας που υπόκειται σε υψηλούς φορολογικούς συντελεστές και προς την οποία χορηγείται το δάνειο, μειώνεται αισθητά μέσω της έκπτωσης από τα ακαθάριστα έσοδα της των καταβαλλόμενων τόκων και δόσεων του δανείου προς την offshore εταιρία.

Εταιρίες Αδειών – Δικαιωμάτων:

Η offshore εταιρία παρέχει το δικαίωμα χρήσης άυλων περιουσιακών δικαιωμάτων, όπως η βιομηχανική και πνευματική ιδιοκτησία, προς μια συνδεδεμένη θυγατρική εταιρία. Η τελευταία πληρώνει ενοίκιο για τη χρήση των ανωτέρω δικαιωμάτων και λογίζοντας το ως έξοδο, επιτυγχάνει την μείωση του φορολογητέου εισοδήματός της.

Παρεπόμενη ωφέλεια στην όλη διαδικασία είναι ότι συσσωρεύονται κεφάλαια στην offshore εταιρία τα οποία είναι διαθέσιμα για επανεπένδυση ή άλλες χρήσεις.

Εμπορικές εταιρίες:

Μία από τις πιο δημοφιλείς χρήσεις των offshore εταιριών είναι αυτή που σχετίζεται με το διεθνές εμπόριο και την ανάμειξη τους στις καλούμενες «τριγωνικές συναλλαγές», οι οποίες υποκρύπτουν μεταφορά φορολογητέας ύλης από χώρα σε χώρα. Η offshore ιδρύεται για να διαδραματίσει το ρόλο του διαμεσολαβητή ανάμεσα σε μία εισαγωγική ή εξαγωγική εταιρία και των προμηθευτών ή πελατών της αντίστοιχα, μέσω της μεταβιβαστικής τιμολόγησης.

Εάν μια εταιρεία έχει θυγατρικές που βρίσκονται σε χώρες με διαφορετικούς φορολογικούς συντελεστές, μπορεί να χειραγωγήσει τις τιμές μεταβίβασης με τρόπο ώστε να καθορίσει τεχνητά το επίπεδο κερδών της κάθε θυγατρικής. Πιο συγκεκριμένα, εάν η ιδρύτρια της offshore δραστηριοποιείται στις εισαγωγές, ο αλλοδαπός προμηθευτής εμφανίζεται να πωλεί και να εκδίδει το αντίστοιχο τιμολόγιο στο όνομα της offshore, η οποία με τη σειρά της τιμολογεί με προσαυξημένη τιμή την ιδρύτρια, η οποία ήταν εξαρχής ο τελικός αποδέκτης του προϊόντος. Η αντίστροφη διαδικασία ακολουθείται όταν πρόκειται για εξαγωγική εταιρία, όπου ενώ τα προϊόντα παραδίδονται απευθείας στον πελάτη, τιμολογείται η offshore με αισθητά μειωμένη τιμή. Η τελευταία με τη σειρά της τιμολογεί τον αλλοδαπό πελάτη.

Τα εν λόγω σχήματα αποτελούν αγωγούς μεταφοράς κερδών καθώς τα προκύπτοντα κέρδη φορολογούνται στην υπεράκτια δικαιοδοσία με ιδιαίτερος χαμηλούς φορολογικούς συντελεστές ενώ η ιδρύτρια εταιρία εμφανίζει αυξημένες δαπάνες ή μειωμένα έσοδα, επιτυγχάνοντας αποτελεσματική μείωση των κερδών της.

Εμπιστεύματα (Trust):

Η έννοια του εμπιστεύματος ή καταπιστεύματος, αν και ανύπαρκτη στο ελληνικό δίκαιο, είναι πλήρως αναγνωρισμένη στο αγγλοσαξονικό δίκαιο και αναπτύχθηκε ως τρόπος προστασίας της περιουσίας. Το εμπίστευμα είναι μία μορφή έγγραφης συμφωνίας. Σε ένα trust συμβάλλονται ο διαθέτης (settlor) ο οποίος μεταφέρει περιουσιακά στοιχεία στο εμπίστευμα, ο εμπιστευματοδόχος (trustee) ο οποίος έχει την τυπική/νομική κυριότητα (legal ownership) δηλαδή συμφωνεί με συγκεκριμένους όρους και με συγκεκριμένες εξουσίες οι οποίες περιλαμβάνονται στο έγγραφο του

εμπιστεύματος, να κρατά αυτά τα στοιχεία στο όνομά του προς όφελος του δικαιούχου (beneficiary) δηλαδή του ατόμου που έχει την ουσιαστική κυριότητα (equitable ownership). Σημειώνεται ότι στις περισσότερες περιπτώσεις η ιδιότητα του διαθέτη και του δικαιούχου μπορεί να συμπίπτουν στο ίδιο πρόσωπο.

Τα εμπιστεύματα είναι σιωπηροί πανίσχυροι μηχανισμοί και συνήθως είναι αδύνατο να βρεθεί οποιοδήποτε δημοσιοποιημένο έγγραφο γι' αυτά. Στην ουσία σκοπός τους είναι η χειραγώγηση της ιδιοκτησίας ενός περιουσιακού στοιχείου και η επίτευξη της επιζητούμενης ανωνυμίας (Shaxson, 2011). Δύναται να δημιουργηθούν οπουδήποτε στον κόσμο, ωστόσο είναι κρίσιμο η δικαιοδοσία στην οποία δημιουργούνται, να αναγνωρίζει την νομική έννοια του εμπιστεύματος (Hadnum, 2013).

Ναυτιλιακές εταιρίες:

Πολλές δικαιοδοσίες, με πρωτοπόρους την Λιβερία και τον Παναμά, έχουν θεσπίσει ιδιαίτερα ευνοϊκές νομοθετικές ρυθμίσεις, προκειμένου να διευκολύνουν τα νηολογημένα υπό την σημαία τους πλοία ξένης ιδιοκτησίας. Απώτερος σκοπός είναι προσέλκυση ναυτιλιακών εταιρειών, οι οποίες εγκαθιστάμενες σε μια χώρα αυξάνουν το εισαγόμενο συνάλλαγμα, δημιουργούν επενδύσεις και θέσεις εργασίας, τόσο άμεσα, όσο και έμμεσα σε κλάδους που συνεργάζονται και εξαρτώνται από τη ναυτιλιακή δραστηριότητα. Σε αντιπαράθεση λοιπόν, με άλλα κράτη που παρέχουν το δικαίωμα χρήσης της σημαίας τους με αυστηρούς περιορισμούς, οι δικαιοδοσίες αυτές παρέχουν ταχύτατη εγγραφή στο εθνικό τους νηολόγιο με εξαιρετικά χαμηλό κόστος νηολόγησης καθώς και φοροαπαλλαγές στις αμοιβές των πληρωμάτων. Ταυτόχρονα τα κέρδη που πηγάζουν από την εκμετάλευση του πλοίου της offshore εταιρίας υποβάλλονται σε πολύ χαμηλή φορολόγηση, επιτρέποντας στις εν λόγω δικαιοδοσίες να εξελιχθούν σε σημαντικά ναυτιλιακά κέντρα.

Τραπεζικές εταιρίες:

Πληθώρα διεθνών τραπεζών έχουν ιδρύσει θυγατρικά ιδρύματα σε φορολογικούς παραδείσους. Επικεντρώνονται σε χρηματοδοτικές υπηρεσίες, απαλλαγμένες από κανονισμούς που επιβάλλουν συγκεκριμένα ποσά αποθεματικών πάνω στις καταθέσεις, από φόρους στις συναλλαγές ή από περιορισμούς των συναλλαγματικών ισοτιμιών που προσφέρουν. Επιπροσθέτως ένα από τα βασικά τους πλεονεκτήματα είναι ότι δεν υφίσταται παρακράτηση φόρου επί των καταβαλλόμενων τόκων.

Εταιρίες Παροχής Διοικητικών Υπηρεσιών:

Οι offshore εταιρίες Παροχής Διοικητικών Υπηρεσιών ιδρύονται προκειμένου να αναλάβουν τη διοίκηση ενός ομίλου εταιριών αποτελούμενου από τη μητρική και τις θυγατρικές αυτής εταιρίες. Η αμοιβή της offshore εταιρίας για τη διενέργεια των ως άνω διοικητικών λειτουργιών, η οποία υπολογίζεται ως ποσοστό επί των κερδών του ομίλου, αποτελεί όχημα μείωσης της φορολογητέας ύλης. Συγκεκριμένα μέσω αυτού του σχήματος ορισμένα από τα κέρδη του ομίλου, που κανονικά θα φορολογούνταν σε δικαιοδοσίες με υψηλούς φορολογικούς συντελεστές μεταφέρονται και υπάγονται στους μειωμένους ή μηδενικούς φορολογικούς συντελεστές των υπεράκτιων δικαιοδοσιών.

Εταιρίες Ασφαλειών

Πολυάριθμες ασφαλιστικές εταιρίες επιτυγχάνουν τη δημιουργία ενός επενδυτικού χαρτοφυλακείου μέσω του συνδυασμού ενός υφιστάμενου trust με πολιτική ασφάλισης. Ειδικότερα από το ποσό που πληρώνει κάποιος ως ασφάλιστρο, ένα μικρό μέρος αντιστοιχεί στην ασφάλιση, ενώ το υπόλοιπο ποσό διοχετεύεται μαζί με τα επενδυτικά κεφάλαια της ασφαλιστικής εταιρίας σε επενδύσεις χαμηλού κινδύνου.

Εταιρίες Ακινήτων:

Η αγορά, ανέγερση και διαχείριση ακινήτων, αποτελεί την πιο διαδεδομένη χρήση των offshore εταιριών στην Ελλάδα. Στην πλειονότητα τους, αποτελούν εταιρίες που μοναδικό περιουσιακό τους στοιχείο είναι ένα ακίνητο υψηλής εμπορικής αξίας, χωρίς να διενεργούν καμία άλλη δραστηριότητα στην Ελλάδα. Αποτελούν νομικό εύρημα παγκόσμιας εφαρμογής, που παρέχει τη νομότυπη ευχέρεια στον ιδιοκτήτη της, να κρύβει πίσω της περιουσία οποιασδήποτε προέλευσης και να αλλάζει την ιδιοκτησία ακινήτων δίχως γραφειοκρατικές διαδικασίες ή φορολογικές επιβαρύνσεις (Κακαράς, 2008). Ειδικότερα μέσω των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου επιτυγχάνεται η χειραγώγηση των τιμών κατά τις αγοραπωλησίες των ακινήτων, η απόκρυψη των πραγματικών δικαιούχων με τη χρήση παρένθετων προσώπων καθώς και η αδιαφάνεια ως προς τις συναλλαγές ιδίως όταν πραγματοποιούνται συχνές μεταβιβάσεις ή δαιδαλώδες ιδιοκτησιακό καθεστώς.

1.7. Πλεονεκτήματα των offshore εταιριών

Οι offshore εταιρίες αποτελούν τον ορισμό της ευελιξίας με σχεδόν μηδενικούς περιορισμούς και με δυνατότητα διαμόρφωσης τους κατά τρόπο που να καλύπτει τις εκάστοτε ιδιωτικές ανάγκες. Καθοριστικό κριτήριο για την ίδρυση και λειτουργία των εν λόγω εταιριών, πέραν από την εξασφάλιση ενός ευνοϊκού φορολογικού καθεστώτος συγκριτικά με το κράτος που αναπτύσσουν τις δραστηριότητες τους, είναι το τρίπτυχο: «εξοικονόμηση χρήματος - ταχύτητα – εχεμύθεια» (Φωτόπουλος, Φωτόπουλος, 2001). Συστήνονται πολύ γρήγορα, με ιδιαίτερος χαμηλό κόστος, ελάχιστο εταιρικό κεφάλαιο και περιορισμένες διατυπώσεις. Αναλυτικά, τα γνωρίσματα που διαπνέουν την σύσταση των offshore εταιριών και συνάμα αποτελούν μερικά από τα πιο ελκυστικά τους προνόμια είναι τα εξής:

Το χαμηλό κόστος σύστασης τους:

Για τη σύσταση μιας Ελληνικής εταιρίας, απαιτούνται πέραν του εκ του νόμου ελάχιστου καταβεβλημένου κεφαλαίου, επιπρόσθετα έξοδα όπως φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου, αμοιβή συμβολαιογράφου, παράσταση Δικηγόρου, δημοσιεύσεις στο ΦΕΚ και εγγραφή στο οικείο επιμελητήριο.

Αντίθετα μια offshore εταιρία μπορεί να συσταθεί με ελάχιστο γραφειοκρατικό κόστος. Πολλές φορές μάλιστα δεν απαιτείται τίποτα περισσότερο από μερικά χτυπήματα στο διαδίκτυο και ο ενδιαφερόμενος έχει τη δυνατότητα να ιδρύσει την εταιρία μαζί με τους διευθυντές, τους μετόχους και τον ανώνυμο τραπεζικό λογαριασμό. Το κεφάλαιο δε της offshore εταιρίας είναι συμβολικό, δεν χρειάζεται να ανταποκρίνεται στα πραγματικά περιουσιακά στοιχεία αυτής και δεν απαιτείται να κατατεθεί σε εταιρικό τραπεζικό λογαριασμό κατά την ίδρυση, καθώς θεωρείται εν τοις πράγμασι καταβλημένο.

Η ταχύτητα και η απλότητα της διαδικασίας σύστασής τους:

Προκειμένου να ιδρυθεί μια offshore εταιρία, εξουσιοδοτημένα φυσικά ή νομικά πρόσωπα αναλαμβάνουν να διεκπεραιώσουν όλη τη διαδικασία στη χώρα σύστασης, για λογαριασμό και σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με τις εντολές του πραγματικού ιδιοκτήτη. Τα ιδρυτικά έγγραφα στέλνονται ταχυδρομικά, συμπληρώνονται από τον ιδιοκτήτη και επιστρέφονται στο μεσάζοντα, ενώ μετά από ελάχιστο χρονικό διάστημα, λαμβάνεται η επίσημη κατοχύρωση της εταιρείας.

Σε αντίθεση λοιπόν με μια ελληνική εταιρία, για τη σύστασή της οποίας απαιτείται τουλάχιστον μία ημερολογιακή εβδομάδα, καθώς η ανάμειξη δικηγόρου, συμβολαιογράφου και εποπτευουσών αρχών αποτελούν χρονοβόρες διαδικασίες, μία offshore εταιρία μπορεί να συσταθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα, αφού όλες οι λεπτομέρειες είναι δυνατόν να ρυθμιστούν μεταγενέστερα.

Αξίζει να σημειωθεί πως οι υπεράκτιες δικαιοδοσίες στην πλειοψηφία τους δεν θέτουν περιορισμούς ως προς το τυπικό περιεχόμενο του καταστατικού, παρέχοντας τη δυνατότητα ελεύθερης διαμόρφωσης του και εγκαταλείποντας μεγάλο χώρο στην ιδιωτική αυτονομία. Το καταστατικό βεβαιώνει την ίδρυση της εταιρίας, έχει την μορφή ιδιωτικού συμφωνητικού και περιέχει βασικές πληροφορίες όπως το όνομα της εταιρίας, τον εταιρικό τύπο, τον τύπο των μετοχών και τον σκοπό της εταιρίας⁷. Ο δε σκοπός της εταιρίας είναι ευρύτατος και εκτενέστατος, ώστε να καλύπτει μεγάλο εύρος δραστηριοτήτων.

Δυνατότητα σύστασης της εταιρίας με έναν μόνο μέτοχο:

Το κεφάλαιο των offshore εταιριών είναι διηρημένο σε μετοχές. Ως προς την έκδοση των μετοχών ακολουθείται μια ευέλικτη διαδικασία και δύναται να εκδίδονται είτε ως ονομαστικές είτε «στον φέροντα», δίχως να ορίζεται κάποιο κατώτατο όριο ως προς την ονομαστική τους αξία. Σε πολλές μάλιστα περιπτώσεις για ευκολία διαχείρισεως, εκδίδεται μια και μοναδική μετοχή, ούτως ώστε ο κάτοχος της να διατηρεί και τον απόλυτο έλεγχο της περιουσίας της εταιρίας (Σπυροπούλου, 2014).

Οι μετοχές των offshore εταιρειών μεταβιβάζονται ελεύθερα από τον κοιμιστή:

Σημειώνεται πως ακριβώς επειδή οι μετοχές των offshore εταιριών εκδίδονται «στον φέροντα», η παράδοση τους στον νέο ιδιοκτήτη καθίσταται απλή διαδικασία χωρίς περαιτέρω διατυπώσεις και δίχως να απαιτείται η μεσολάβηση συμβολαιογράφου ή άλλου φορέα. Μοναδική προϋπόθεση είναι η σύνταξη ενός πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου και από τη μία στιγμή στην άλλη τα περιουσιακά στοιχεία που είναι ενταγμένα στην offshore εταιρία μεταβιβάζονται σε νέο ιδιοκτήτη.

⁷ <http://www.offshoregreece.eu/gr/faqs.html>

Η ανωνυμία του μετόχου:

Μια offshore εταιρία, δύναται να λειτουργεί καθ' όλα νόμιμα, διατηρώντας απόλυτη εχεμύθεια ως προς το πρόσωπο του πραγματικού μετόχου, προσφέροντας τις αρετές και τα πλεονεκτήματα ενός αόρατου μανδύα. Ο κάτοχός της μπορεί να μην είναι ορατός, αφού τίποτα δεν τον υποχρεώνει να εμφανίζεται ως φυσικό πρόσωπο. Η διατήρηση της ανωνυμίας εξασφαλίζεται σε πολλές περιπτώσεις μέσα από δαιδαλώδεις διαδρόμους ιδρύσεως πολλών εταιριών, ώστε η μία να είναι μέλος της άλλης.

Στο καταστατικό της εταιρίας δεν αναγράφονται οι πραγματικοί μέτοχοι αλλά ως μέτοχος εμφανίζεται το γραφείο που αναλαμβάνει την ίδρυση της εταιρίας, το οποίο στη συνέχεια με απλή παράδοση παραδίδει τις μετοχές στον πραγματικό δικαιούχο.

Ουσιαστικά όλες οι συναλλαγές πραγματοποιούνται από τους «τύπους διευθυντές» και τους «τύπους μετόχους», οι οποίοι εμφανίζονται να διενεργούν όλες τις συναλλαγές της εταιρίας στο όνομα τους, παρέχοντας την δυνατότητα σε πρόσωπα που έχουν κωλύματα διενέργειας χρηματοοικονομικών συναλλαγών, να επιτυγχάνουν την απόκρυψη της ταυτότητας τους.

1.8. Λόγοι ίδρυσης offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου.

Οι βασικοί λόγοι για τους οποίους προτιμάται η ίδρυση μιας offshore εταιρίας έναντι μιας αντίστοιχης ελληνικής, για την απόκτηση ακινήτου, είναι οι ακόλουθοι:

Δεν καταβάλλεται φόρος μεταβίβασης, κληρονομιάς, γονικής παροχής ή δωρεάς.

Στην Ελλάδα, για οποιαδήποτε μεταβίβαση ακινήτου απαιτείται να πραγματοποιηθούν μια σειρά διαδικασιών, σημαντικότερες από τις οποίες είναι η σύνταξη συμβολαιογραφικού συμβολαίου και η μεταγραφή του συμβολαίου αυτού στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο. Η αρχική λοιπόν αγορά ακινήτου από offshore εταιρία υπόκειται σε Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτου. Όταν όμως ο πραγματικός ιδιοκτήτης των μετοχών, αποφασίσει να πουλήσει το ακίνητο ή να το μεταβιβάσει στα τέκνα του, απλώς παραδίδει τις μετοχές της εταιρίας. Η μεταβίβαση του ακινήτου μέσω της μεταβίβασης των τίτλων της offshore εταιρίας είναι ουσιαστικά ανώνυμη, αφορολόγητη και δεν γίνεται εύκολα αντιληπτή. Συνεπώς, ο εκάστοτε κάτοχος των μετοχών αποκτά αυτοδίκαια την νομή και κατοχή του ακινήτου, αποφεύγοντας την καταβολή των Φόρων Κεφαλαίου.

Αύξηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων τουλάχιστον κατά το ισόποσο του Φόρου Μεταβίβασης.

Όταν ο κάτοχος του ακινήτου αποφασίσει να μεταβιβάσει το ακίνητο, δύναται να επιτύχει υψηλότερη τιμή πώλησης, καθώς ο νέος ιδιοκτήτης δεν θα καταβάλει Φόρο Μεταβίβασης επί της αντικειμενικής αξίας. Η διαφορά του διαφεύγοντος φόρου προσαυξάνει την αγοραία αξία του ακινήτου⁸.

Δεν υπάρχει τεκμήριο απόκτησης (πόθεν έσχες) του ακινήτου.

Έναν από τους βασικότερους λόγους σύστασης offshore εταιριών, αποτελεί η υπερπήδηση του εμποδίου του πόθεν έσχες και η δυνατότητα απόλαυσης περιουσιακών στοιχείων που έχουν προέλθει από εισοδήματα που είτε δεν έχουν φορολογηθεί είτε έχουν αποκτηθεί μέσω παράνομων δραστηριοτήτων. Η αποφυγή της διαδικασίας αποκάλυψης του τρόπου απόκτησης των κεφαλαίων που χρειάστηκαν για την αγορά του ακινήτου, καθιστά ιδιαίτερα ελκυστική την offshore εταιρία.

Ακόμα και όσοι δηλώνουν στο πόθεν έσχες την ύπαρξη κάποιας offshore εταιρίας, στην πραγματικότητα δεν δηλώνουν τίποτα. Για τον απλούστατο λόγο ότι μια offshore μπορεί να έχει κεφάλαιο 5.000 ευρώ, το οποίο δηλώνεται στο πόθεν έσχες και στην offshore να έχουν μεταβιβαστεί ακίνητα ή άλλα περιουσιακά στοιχεία αξίας εκατομμυρίων ευρώ⁹.

Διασφάλιση από μελλοντικές διεκδικήσεις δανειστών

Ένας ιδιαίτερα σημαντικός λόγος για την ίδρυση μιας offshore εταιρίας είναι η επιδίωξη κάποιων προσώπων να προστατευτούν από τον κίνδυνο ενεδεχόμενων αξιώσεων από πιστωτές. Τα ακίνητα που ανήκουν σε offshore εταιρίες είναι προστατευμένα από κατασχέσεις, καθώς ανήκουν τυπικά σε μία εταιρεία που ο ιδιοκτήτης της είναι άγνωστος και είναι δύσκολο να εντοπιστεί¹⁰. Συνεπώς στην περίπτωση αγωγών εναντίον του, τα περιουσιακά του στοιχεία, που είναι κρυμμένα πίσω από την offshore εταιρεία, βρίσκονται στο απυρόβλητο.

⁸ <http://www.tovima.gr/finance/article/?aid=126776>

⁹ <http://www.kathimerini.gr/334112/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/idiokhtes-offshore-etairiwn-me-ena-klik-kai-1000-eyrw>

¹⁰ <https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/15882>

Η αποφυγή διεκδικήσεων συζύγων σε περίπτωση διαζυγίου

Κατά την διανομή της οικογενειακής περιουσίας σε περίπτωση διαζυγίου, ο κάτοχος των μετοχών της offshore εταιρίας, είναι και δικαιούχος του ακινήτου, χωρίς να μπορεί ο άλλος σύζυγος να διεκδικήσει οτιδήποτε από την offshore εταιρία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ OFFSHORE ΕΤΑΙΡΙΩΝ

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Οι χώρες που θίγονται από την φοροδιαφυγή και φοροαποφυγή που συντελείται μέσω των offshore εταιριών, στην προσπάθειά τους να αντιδράσουν και να διασφαλίσουν τη φορολόγηση της φορολογητέας ύλης, θέσπισαν ειδικούς νομοθετικούς κανόνες και δεν υπογράφουν συμβάσεις αποφυγής διπλής φορολογίας με χώρες που θεωρούνται ως φορολογικοί παράδεισοι (Μελάς, 2010).

Η Ελληνική Πολιτεία, ακολουθώντας το παράδειγμα της Γαλλίας και της Ισπανίας, για πρώτη φορά ασχολείται με την αντιμετώπιση των offshore δραστηριοτήτων με την ψήφιση και δημοσίευση του νόμου 3091/2002 «Απλουστεύσεις και βελτιώσεις στη φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου». Με τον νόμο αυτό θεσπίζεται μια σειρά φορολογικών αντικινήτρων, με απώτερο σκοπό την μείωση της απώλειας σημαντικών εσόδων υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου.

Συγκεκριμένα ο νόμος 3091/2002 στα άρθρα 15, 16, 17 και 18 περιέγραψε για πρώτη φορά την φορολογική υποχρέωση των εταιριών οι οποίες έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα, να καταβάλλουν, από το 2003 και κάθε επόμενο έτος, Ειδικό Φόρο Ακινήτων (Ε.Φ.Α.) 3% επί της αντικειμενικής αξίας αυτών, προσδιορίζοντας τον τρόπο, την διαδικασία και τις εξαιρέσεις που προβλέπονται. Στόχος ήταν η αναπλήρωση των απολεσθέντων εσόδων από τη μη φορολόγηση του κεφαλαίου αλλά και του εισοδήματος των πραγματικών ιδιοκτητών, αφού η απόκτηση περιουσιακών στοιχείων αποτελεί φορολογικό τεκμήριο για το εισόδημα του φυσικού προσώπου.

Κατόπιν με τις διατάξεις του άρθρου 57 του νόμου 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις» τροποποιήθηκε το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τον Ειδικό Φόρο επί των Ακινήτων. Ειδικότερα, με τις ισχύουσες διατάξεις, από το έτος 2010 αναπροσαρμόστηκε ο φορολογικός συντελεστής από 3% σε 15% με σκοπό την μεγαλύτερη φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων που παρέμεναν σε offshore εταιρείες. Επιπροσθέτως, διευρύνθηκαν οι κατηγορίες των προσώπων-οντοτήτων που είναι υπόχρεοι σε υποβολή δήλωσης και καταβολής του φόρου, καθώς μειώθηκαν οι εξαιρέσεις. Ο Έλληνας

νομοθέτης προσπάθησε να καταστήσει τη διατήρηση μιας offshore εταιρίας «ακριβή υπόθεση».

2.1. Απαραίτητα δικαιολογητικά για την έναρξη της offshore εταιρίας ιδιοκτησίας ακινήτου στην Ελλάδα

Προκειμένου μια offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου να προβεί σε έναρξη εργασιών στην Ελλάδα και να λάβει Αριθμό Φορολογικού Μητρώου, ο νόμιμος εκπρόσωπος υποβάλλει στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. τα κάτωθι δικαιολογητικά:

- Δήλωση Έναρξης/Μεταβολής Εργασιών μη Φυσικού Προσώπου (Έντυπο Μ3), στην οποία συμπληρώνεται η ένδειξη «Έναρξη» και αναγράφεται η επωνυμία της εταιρίας ακριβώς όπως αυτή αναφέρεται στο καταστατικό.
- Καταστατικό της εταιρίας επίσημα μεταφρασμένο.
- Συμβόλαιο αγοράς του ακινήτου. Σε περίπτωση που η αγορά θα πραγματοποιηθεί σε μεταγενέστερο χρόνο, υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/86, στην οποία δηλώνεται ότι το συμβόλαιο θα προσκομιστεί μόλις συνταχθεί.
- Δήλωση Σχέσεων Φορολογούμενου (Έντυπο Μ7) στο οποίο αναγράφονται τα στοιχεία του νόμιμου εκπροσώπου και πρέπει να συνοδεύεται από επικυρωμένο αντίγραφο του πληρεξουσίου εγγράφου βάσει του οποίου έγινε ο διορισμός του νόμιμου εκπροσώπου στην Ελλάδα.
- Πιστοποιητικό που αποδεικνύει την ύπαρξη της εταιρίας στο εξωτερικό από την αρμόδια αρχή της χώρας έδρας.
- Δήλωση Στοιχείων Έδρας Αλλοδαπής Επιχείρησης (Έντυπο Μ9)

2.2. Ειδικός Φόρος επί των Ακινήτων (ΕΦΑ)

Ο Ειδικός Φόρος Ακινήτων αποτελεί επαχθή και αποτρεπτική φορολογία για τις εταιρίες που είτε δεν συμμετέχουν υγιεινώς στην οικονομία της χώρας είτε δεν εμφανίζουν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές τους, αποτελώντας το κόστος που υφίσταται η offshore εταιρία προκειμένου να διατηρήσει την ανωνυμία των πραγματικών ιδιοκτητών του ακινήτου. Οι εταιρίες που εμμένουν στο καθεστώς μυστικότητας και δεν υπάγονται σε κάποια από τις προβλεπόμενες εκ του νόμου

απαλλαγές, καλούνται να καταβάλουν ετήσιο φόρο, ο οποίος επιβάλεται επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων.

Ως βάση για την επιβολή του ΕΦΑ λαμβάνεται η αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Το ποσοστό υπολογισμού του φόρου για τα έτη 2003 έως και 2009 ήταν τρία τοις εκατό (3%) ενώ από το έτος 2010 και κάθε επόμενο ορίζεται ως ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%). Το υποκείμενο του φόρου ορίζεται στην ουσία αρνητικά, αφού υπαγόμενες είναι όσες εταιρίες δεν εντάσσονται σε κάποιες από τις ρητά αναφερόμενες εξαιρέσεις.

Η κατάταξη των εταιριών οι οποίες απαλλάσσονται από τον φόρο γίνεται ανάλογα της χώρας στην οποία έχει την έδρα της η εταιρία κατά τα καταστατικά της έγγραφα. Στην πρώτη κατηγορία των εξαιρέσεων υπάγονται οι εταιρίες που πληρούν ορισμένες προϋποθέσεις, **ανεξάρτητα από τη χώρα στην οποία έχουν την έδρα τους σύμφωνα με τα καταστατικά τους έγγραφα**. Συγκεκριμένα απαλλάσσονται¹¹:

- Εταιρίες των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά, η οποία θα πρέπει να είναι μέλος της Διεθνούς Ένωσης Χρηματιστηρίων (FIBV) και να εποπτεύεται από αρχή διαπιστευμένη στον Διεθνή Οργανισμό Επιτροπών Κεφαλαιαγοράς (IOSCO). Προϋπόθεση για να χορηγηθεί η σχετική απαλλαγή είναι η χορήγηση βεβαίωσης της οργανωμένης χρηματιστηριακής αγοράς, η οποία να ισχύει κατά την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.
- Εταιρίες οι οποίες αποκτούν στην Ελλάδα εκτός από τα έσοδα από ακίνητα και έσοδα από εμπορική, μεταποιητική, βιομηχανική, βιοτεχνική ή παροχής υπηρεσιών δραστηριότητα. Σε αυτή την περίπτωση για να ισχύσει η εξαίρεση θα πρέπει κατά το οικείο οικονομικό έτος τα ακαθάριστα έσοδα από τις άλλες δραστηριότητες να είναι μεγαλύτερα των ακαθάριστων εσόδων από ακίνητα. Σημειώνεται ότι τα έσοδα από ακίνητα, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούν οι εταιρίες αποκλειστικά για την άσκηση της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των ακαθάριστων εσόδων από ακίνητα. Η απαλλαγή χορηγείται εφόσον προσκομιστεί φωτοαντίγραφο της

¹¹ Άρθρο 15 του Ν.3091/2002 όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 57 του Ν. 3842/2010

δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του τρέχοντος οικονομικού έτους, από την οποία να προκύπτουν τα προαναφερθέντα.

- Εταιρίες ανεξάρτητα από το ύψος των ακαθάριστων εσόδων τους στην Ελλάδα και για διάστημα επτά ετών από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας, οι οποίες ανεγείρουν κτίρια ή άλλες εγκαταστάσεις που πρόκειται να ιδιοχρησιμοποιήσουν για την άσκηση βιομηχανικής, τουριστικής ή εμπορικής γενικώς επιχείρησης. Η συνδρομή της προϋπόθεσης της ιδιοχρησιμοποίησης των ακινήτων απαιτείται και εδώ και προβλέπεται αναδρομική ανατροπή της απαλλαγής σε περίπτωση που δεν πληρούνται οι τασσόμενες προϋποθέσεις, δηλαδή εάν η εταιρία δεν προβεί σε έναρξη λειτουργίας μέσα σε διάστημα επτά ετών ή αν τα ακίνητα μεταβιβαστούν, εκμισθωθούν και γενικά χρησιμοποιηθούν με οποιοδήποτε άλλο τρόπο πριν τη συμπλήρωση δεκαετίας. Σημειώνεται πως μέχρι και το έτος 2011, τα επτά έτη ίσχυαν από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας, ενώ από το έτος 2012 και έπειτα ισχύουν από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας.
- Εξαίρεση από τον φόρο προβλέπεται και για τις εταιρίες που δραστηριοποιούνται στο χώρο της ναυτιλίας. Πιο συγκεκριμένα απαλλάσσονται ναυτιλιακές επιχειρήσεις που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του Α.Ν. 89/1967 καθώς και πλοιοκτήτριες εταιρίες εμπορικών πλοίων. Η παρούσα απαλλαγή περιορίζεται μόνο για τα ακίνητα που οι εταιρίες αυτές ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικώς ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών και από το έτος 2010 και επόμενα χορηγείται κατ' έτος από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. μετά από αίτηση του νομικού προσώπου.

Σημειώνεται ότι η συγκεκριμένη απαλλαγή εφαρμόστηκε και για εταιρίες που εκμισθώναν ακίνητα στις προαναφερόμενες ναυτιλιακές επιχειρήσεις του Α.Ν. 89/1967 υπό την προϋπόθεση ότι αυτά χρησιμοποιήθηκαν αποκλειστικά ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών, αλλά μόνο για την επιβολή φόρου με 3%. Για τη χορήγηση αυτής της απαλλαγής έπρεπε να προσκομίζονται κατ' έτος φωτοαντίγραφο του κατατεθειμένου στην οικεία Δ.Ο.Υ. μισθωτηρίου συμβολαίου και επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας εγκατάστασης στην Ελλάδα της μισθώτριας εταιρείας καθώς και βεβαίωση από

την αρμόδια Δημόσια Αρχή ότι δεν έχει ανακληθεί η άδεια αυτή.

Αναλόγως αντιμετωπίστηκαν και οι εταιρίες που μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου 3091/2002 ανήκαν σε ναυτιλιακά συμφέροντα για τα ακίνητα που αποκτήθηκαν μέχρι την 1η Ιανουαρίου 2003 και εφόσον τα χρήματα που είχαν εισαχθεί στην Ελλάδα για την απόκτηση των ακινήτων αυτών προέρχονταν από ναυτιλιακή δραστηριότητα. Η αιτιολογία ήταν ότι το πνεύμα του νόμου δεν ήταν να δημιουργήσει εμπόδια σε όσους διέθεταν συνάλλαγμα από ναυτιλιακή δραστηριότητα για αγορά και ανέγερση ακινήτων στην Ελλάδα. Η απαλλαγή εφαρμόστηκε μόνο στην επιβολή φόρου με 3%. Η εισαγωγή ναυτιλιακού συναλλάγματος αποδεικνύεται με βεβαίωση εισαγωγής ναυτιλιακού συναλλάγματος από Τραπεζικό Κατάστημα της Ελλάδας, η οποία πρέπει να αναφέρεται στη χρονολογία αγοράς του ακινήτου (είτε προγενέστερη της αγοράς είτε την ίδια ημέρα της αγοράς). Το ποσό του ναυτιλιακού συναλλάγματος δεν πρέπει να υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου ή του τιμήματος, εφόσον αυτό υπερβαίνει την αντικειμενική αξία.

- Εταιρίες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει κατά πλειοψηφία στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή εταιρίες των οποίων η πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διορίζεται από το Ελληνικό Δημόσιο ή από νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου. Προκειμένου να χορηγηθεί αυτή η απαλλαγή απαιτείται το ΦΕΚ από το οποίο προκύπτουν τα προαναφερθέντα, συνοδευόμενο από βεβαίωση του αρμόδιου εποπτεύοντος Υπουργείου ότι δεν έχει επέλθει κάποια μεταβολή.
- Το Ελληνικό Δημόσιο στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, τα αλλοδαπά κράτη με τον όρο της αμοιβαιότητας, οι γνωστές θρησκείες και δόγματα, το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερά Μονή του Όρους Σινά, το Άγιο Όρος, το Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας. Η παρούσα απαλλαγή χορηγείται εφόσον προσκομιστεί φωτοαντίγραφο του συστατικού εγγράφου, νομίμως δημοσιευμένου, με όλες τις τυχόν τροποποιήσεις του. Στην περίπτωση των θρησκειών και δογμάτων απαιτείται επιπλέον και βεβαίωση ότι πρόκειται για γνωστή θρησκεία ή δόγμα από το Υπουργείο Παιδείας Δια Βίου Μάθησης και Θρησκευμάτων. Τέλος εάν πρόκειται για αλλοδαπό κράτος απαιτείται βεβαίωση από το Υπουργείο

Εξωτερικών περί αμοιβαιότητας. Επισημαίνεται πως η απαλλαγή αυτή ισχύει μόνο στην επιβολή φόρου με 15%, δηλαδή από το έτος 2010 και επόμενα καθώς βάσει του αρχικού νόμου, υποκείμενες σε ΕΦΑ ήταν μόνο οι εταιρίες, ενώ με την ουσιαστική αλλαγή του το 2010 υποκείμενο είναι κάθε νομικό πρόσωπο και νομική οντότητα που έχει εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα.

- Νομικά πρόσωπα τα οποία αποδεδειγμένα επιδιώκουν στην Ελλάδα σκοπούς κοινωφελείς, πολιτιστικούς, θρησκευτικούς, εκπαιδευτικούς. Η παρούσα απαλλαγή περιορίζεται και εδώ μόνο για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν για τους ανωτέρω σκοπούς, για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση αυτών των σκοπών, καθώς και για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα. Η απαλλαγή εφαρμόζεται μόνο στην επιβολή φόρου με 15% και χορηγείται κατ' έτος από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. μετά από αίτηση του νομικού προσώπου.

Στη δεύτερη κατηγορία των απαλλαγών εντάσσονται οι εταιρίες που **έχουν την έδρα τους στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης** και οι οποίες γνωστοποιούν τα φυσικά πρόσωπα. Πιο συγκεκριμένα απαλλάσσονται:

- Ανώνυμες εταιρίες που έχουν ονομαστικές μετοχές μέχρι φυσικού προσώπου.
- Εταιρείες περιορισμένης ευθύνης, εφόσον τα εταιρικά μερίδια ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα.
- Προσωπικές εταιρείες, εφόσον οι εταιρικές μερίδες ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα.

Επισημαίνεται ότι και στις τρεις ανωτέρω περιπτώσεις εάν το σύνολο των μετοχών, μεριδίων ή μερίδων δεν το κατέχουν φυσικά πρόσωπα, τότε τα νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν πρέπει και αυτά να δηλώσουν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν το σύνολο των δικών τους μετοχών, μεριδίων ή μερίδων. Επιπροσθέτως, από την 1.1.2010 και μετά, απαραίτητη προϋπόθεση για να ισχύσουν οι ανωτέρω απαλλαγές είναι τα φυσικά πρόσωπα να έχουν Αριθμό Φορολογικού Μητρώου στην Ελλάδα, ο οποίος θα πρέπει να έχει χορηγηθεί μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους. Προκειμένου να χορηγηθεί η απαλλαγή απαιτείται επικυρωμένο αντίγραφο του μετοχολογίου ή του καταστατικού ή του συστατικού εγγράφου της εταιρίας καθώς και βεβαίωση της εκάστοτε αρμόδιας αρχής του κράτους – μέλους έδρας της εταιρίας (π.χ.

Έφορος Εταιριών της Κύπρου), από την οποία να προκύπτουν τα στοιχεία των φυσικών προσώπων την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Επισημαίνεται πως αναφορικά με την ανωτέρω απαλλαγή έχουν προβλεφθεί και κάποιες ειδικές περιπτώσεις που αφορούν πρόσωπα που ασκούν επιθυμητή και υγιή επιχειρηματική δραστηριότητα στην Ελλάδα αλλά έχουν πρακτική αδυναμία εμφάνισης των φυσικών τους προσώπων, όπως είναι οι θεσμικοί και άλλοι διεθνείς επενδυτές.

Επιπροσθέτως, θα πρέπει να αναφερθεί ότι προκειμένου για εταιρίες που έχουν την έδρα τους σε χώρα εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης, συντρέχουν οι προϋποθέσεις με τις οποίες απαλλάσσονται οι εταιρίες με έδρα στην Ευρωπαϊκή Ένωση, εφόσον όμως υπάρχει σύμβαση διοικητικής συνδρομής για την καταπολέμηση της απάτης και της Φοροδιαφυγής με τη χώρα όπου βρίσκεται η έδρα των εταιριών αυτών σύμφωνα με τα καταστατικά τους έγγραφα. Η απαλλαγή αυτή ίσχυσε για τα έτη 2003 έως και 2013 όντας στην ουσία ανενεργή και κενή περιεχομένου, καθώς η Ελλάδα μέχρι τις 31/12/2013 δεν είχε υπογράψει τέτοιες συμβάσεις, οι δε συμβάσεις για την αποφυγή της διπλής φορολογίας δεν κάλυπταν αυτή την προϋπόθεση. Από το έτος 2014 και επόμενα έτη απαλλάσσονται εταιρίες που έχουν την έδρα τους, σύμφωνα με το καταστατικό τους, σε τρίτη χώρα εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εφόσον η καταστατική τους έδρα δεν βρίσκεται σε κράτη μη συνεργάσιμα.

Αξίζει να σημειωθεί ότι πέραν των ανωτέρω απαλλαγών, ο νομοθέτης στην προσπάθεια του να ελαττώσει τον αριθμό των offshore εταιριών που κατέχουν ακίνητα στην Ελλάδα και με σκοπό να μεταβιβάσουν τα ακίνητα στους πραγματικούς δικαιούχους ώστε να μην υποκρύπτονται πρόσωπα για την αποφυγή των φορολογικών τους υποχρεώσεων, θέσπισε μεταβατικές ευνοϊκές διατάξεις. Τόσο κατά την πρώτη εφαρμογή του νόμου το 2003 όσο και κατά την ουσιαστική αλλαγή του το 2010 δόθηκε ικανό χρονικό διάστημα, προσφέροντας επιπλέον σημαντικές φορολογικές μειώσεις σε περίπτωση που η offshore εταιρία μεταβίβαζε το ακίνητο. Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 58 του ν. 3842/2010, εάν offshore εταιρία, η οποία υπαγόταν στον Ειδικό Φόρο επί των Ακινήτων την 1^η Ιανουαρίου του 2010 και δεν υπαγόταν σε κάποια από τις εξαιρέσεις, μεταβίβαζε εντός συγκεκριμένης προθεσμίας το ακίνητο σε φυσικό πρόσωπο, απαλλάσσόταν από τον ΕΦΑ για το έτος 2010 καθώς και από τον φόρο υπεραξίας. Ταυτόχρονα τα φυσικά πρόσωπα – αγοραστές, απαλλάσσονταν από το ήμισυ του φόρου μεταβίβασης ή δωρεάς που αναλογούσε κατα περίπτωση, ενώ εάν αποδείκνυαν ότι είναι και οι πραγματικοί κύριοι του ακινήτου, δεν είχαν εφαρμογή και οι διατάξεις περί πόθεν έσχες. Οι ίδιες ευνοϊκές ρυθμίσεις ίσχυσαν και κατά έτος 2003

με μοναδική διαφορά ότι σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν. 3091/2002, αγοραστής μπορούσε να είναι και νομικό πρόσωπο, που όμως δεν υπαγόταν σε ΕΦΑ και ότι οι διατάξεις περί πόθεν έσχες δεν είχαν εφαρμογή στην περίπτωση που η μεταβίβαση του ακινήτου γινόταν προς φυσικό πρόσωπο που αποδείκνυε ότι είναι ο πραγματικός κύριος ή σύζυγος αυτού ή είχε σχέση συγγενείας κατευθείαν γραμμή μέχρι δευτέρου βαθμού με αυτόν.

Οι απαλλαγές από το φόρο λειτουργούν εξειδικευμένα, δηλαδή το εκάστοτε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, εφόσον θεωρεί βάσιμα ότι υπάγεται σε κάποια περίπτωση του νόμου που δικαιολογεί την απαλλαγή του, τηρεί κατ' έτος σχετικό φάκελο με τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν και τεκμηριώνουν την εξαίρεση αυτή. Σε περίπτωση φορολογικού ελέγχου ο φάκελος αυτός αποτελεί αντικείμενο ελέγχου, ως προς τη βασιμότητα της εξαίρεσης από τον ΕΦΑ καθώς και των δικαιολογητικών που την τεκμηριώνουν. Τέλος θα πρέπει να αναφερθεί ότι για τα έτη 2003 έως 2009 οι εταιρίες που απαλλάσσονταν δεν ήταν υπόχρεες σε υποβολή δήλωσης ΕΦΑ. Αντιθέτως από το έτος 2010 και επόμενα, ακόμα και εάν απαλλάσσονται από τον φόρο, υποβάλλουν τη σχετική δήλωση αναγράφοντας τα ακίνητα ως απαλλασσόμενα του φόρου.

2.3. Φορολογικές υποχρεώσεις offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου στην Ελλάδα

Πέραν από την υποβολή της δήλωσης Ειδικού Φόρου Ακινήτων, που αποτελεί από άποψη Δημοσίων Εσόδων και ελεγκτικής αξιοποίησης, τη βασική φορολογία των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου, οι φορολογικές τους υποχρεώσεις, έτσι όπως αυτές έχουν διαμορφωθεί διαχρονικά, έχουν ως εξής:

2.3.1. Φορολογία Εισοδήματος

Με την §1 του άρθρου 107 του προϊσχύοντος Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ΚΦΕ), προβλέπεται η υποχρέωση των offshore εταιριών που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητο στην Ελλάδα, να υποβάλουν δήλωση φόρου εισοδήματος, ανεξάρτητα αν προκύπτει ή όχι εισόδημα από αυτό. Το συγκεκριμένο μάλιστα εδάφιο προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 15 του ν. 2992/2002 και ισχύει σύμφωνα με το άρθρο 48 του ίδιου νόμου από 20.03.2002 και έπειτα.

Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να γίνει αναφορά στην έννοια της μόνιμης εγκατάστασης. Η έννοια της μόνιμης εγκατάστασης χρησιμοποιείται κυρίως για να προσδιοριστεί το δικαίωμα επιβολής της φορολογίας στα κέρδη μιας εταιρίας. Εάν

θεωρηθεί ότι μία εταιρία έχει τη φορολογική της κατοικία στην Ελλάδα, καταλύονται πολλά από τα φορολογικά της προνόμια και τίθεται θέμα φορολόγησης του παγκόσμιου εισοδήματός της στην Ελλάδα. Η ιδιοκτησία, η ενοικίαση και η ιδίochρηση ακινήτου στην Ελλάδα από offshore εταιρία, δηλαδή η απόκτηση εισοδήματος μόνο από ακίνητα, δεν συνιστά σύμφωνα με τον προϊσχύον ΚΦΕ μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα (Κομιαύτης, 2003).

Οι διατάξεις της § 9 του άρθ. 105 του ΚΦΕ παραπέμπουν για τον υπολογισμό του εισοδήματος των αλλοδαπών εταιριών που δεν έχουν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, στις διατάξεις που ισχύουν για τον προσδιορισμό του εισοδήματος των φυσικών προσώπων και συγκεκριμένα στην εφαρμογή των άρθρων 20 έως 23 του ΚΦΕ. Ειδικότερα το ακαθάριστο εισόδημα προκειμένου για ακίνητο που εκμισθώνεται, υπολογίζεται βάσει των διατάξεων της §1 του άρθρου 22 του Ν. 2238/1994 και δεν δύναται να είναι μικρότερο από το τριάμισι τοις εκατό (3,5%) της αξίας του ακινήτου. Σε περίπτωση ιδίochρησης ή δωρεάν παραχώρησης του ακινήτου από την offshore εταιρία, το ακαθάριστο εισόδημα ανευρίσκεται βάσει των διατάξεων της §3 του άρθρου 22 του Ν. 2238/1994. Το ακαθάριστο δε εισόδημα που καθορίζεται με αυτό τον τρόπο δεν μπορεί να είναι ανώτερο από το πέντε τοις εκατό (5%) ούτε μικρότερο από το τριάμισι τοις εκατό (3,5%) της αξίας του ακινήτου. Προκειμένου να υπολογιστεί το φορολογητέο εισόδημα της offshore εταιρίας ιδιοκτησίας ακινήτου, εκπίπτουν οι εκ του νόμου προβλεπόμενες αποσβέσεις. Πιο συγκεκριμένα από το ακαθάριστο εισόδημα και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23 του Ν. 2238/1994, αφαιρείται ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) για ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως κατοικίες και ποσοστό τρία τοις εκατό (3%) για ακίνητα που χρησιμοποιούνται για άλλες χρήσεις. Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσοστά μέχρι και το έτος 2006 ήταν δέκα τοις εκατό (10%) για κατοικίες και πέντε τοις εκατό (5%) για άλλες χρήσεις. Αυτονόητο είναι ότι εάν το ακίνητο που κατέχει η offshore εταιρία είναι αγροτεμάχιο ή οικόπεδο ή ημιτελές κτίσμα δεν υπολογίζεται τεκμαρτό μίσθωμα.

Από την 1.1.2014, βάσει των διατάξεων του υφιστάμενου ΚΦΕ (ν. 4172/2013), το εισόδημα που αποκτούν στην Ελλάδα τα αλλοδαπά νομικά πρόσωπα από ακίνητη περιουσία, λογίζεται πλέον ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Εάν η αλλοδαπή εταιρία είναι κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει συνάψει Σύμβαση για την αποφυγή διπλής φορολογίας (ΣΑΦΔ), το εν λόγω εισόδημα από ακίνητα φορολογείται στην χώρα πηγής, δηλαδή στην Ελλάδα, χωρίς να διερευνάται η έννοια της μόνιμης ή μη εγκατάστασης. Η εταιρία φορολογείται ανάλογα με τη νομική της

μορφή και την κατηγορία των βιβλίων που τηρεί. Εάν παραταύτα η έδρα της αλλοδαπής εταιρίας ιδιοκτησίας ακινήτου βρίσκεται σε χώρα με την οποία η Ελλάδα δεν έχει σε ισχύ σύμβαση για την αποφυγή διπλής φορολογίας, τότε αυτή σε αντίθεση με τις προϊσχύουσες διατάξεις, αποκτά εκ της εκμεταλλεύσεως του ακινήτου, μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα. Σημειώνεται ότι η υποχρέωση υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος υφίσταται και στην περίπτωση που οι αλλοδαπές εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου δεν αποκτούν εισόδημα από το ακίνητο¹².

2.3.2. Τήρηση βιβλίων και στοιχείων

Από 1/1/2003 έως 31/12/2006, σύμφωνα με τις διατάξεις της §1 του άρθρου 1 του ν. 3052/2002, οι offshore εταιρίες εφόσον αποκτούσαν κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου ή ανέγειραν ακίνητο, λογίζονταν ως επιτηδευματίες και είχαν υποχρέωση τήρησης βιβλίων και στοιχείων καθώς και υποβολής καταστάσεων πελατών - προμηθευτών για διασταύρωση στοιχείων. Η ένταξη των εν λόγω εταιριών σε κατηγορία βιβλίων ακολουθούσε τη νομική τους μορφή και ήταν αντίστοιχη αυτής των ημεδαπών εταιριών, ήτοι Α.Ε. και ΕΠΕ στη Γ' κατηγορία και τα λοιπά πρόσωπα στη Β' κατηγορία βιβλίων (Τότσης, 2002). Εντούτοις, παρασχέθηκε το δικαίωμα στον Προϊστάμενο της εκάστοτε αρμόδιας Δ.Ο.Υ. να εντάσσει τις αλλοδαπές Α.Ε. και ΕΠΕ που δεν είχαν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα στη Β' κατηγορία βιβλίων εφόσον το επιθυμούσαν και υπέβαλαν σχετική δήλωση μεταβολής στο τμήμα Μητρώου (Πομόνης, 2009). Η πλειοψηφία των offshore ιδιοκτησίας ακινήτου έκανε χρήση της προαναφερόμενης δυνατότητας.

Εν συνεχεία, από την 1/1/2007 έως 31/12/2013 και βάσει των διατάξεων της §1 του άρθρου 27 ν. 3522/2006, τα αλλοδαπά νομικά πρόσωπα που δεν είχαν άλλη δραστηριότητα στην Ελληνική επικράτεια πέραν από την κατοχή ακινήτου, παύουν να θεωρούνται ως επιτηδευματίες και δεν έχουν πλέον υποχρέωση να τηρούν βιβλία και να εφαρμόζουν τις διατάξεις του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων. Παραταύτα οι υποχρεώσεις αυτές συνεχίζουν να ισχύουν στην περίπτωση που η offshore εταιρία ανεγείρει ακίνητο ή πραγματοποιήσει προσθήκες ή επεκτάσεις σε ακίνητο, καθώς εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται ως επιτηδευματίας. Η τήρηση των βιβλίων στην τελευταία περίπτωση ισχύει μόνο για το χρονικό διάστημα που διαρκούν οι εργασίες

¹² <https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/20559>

κατασκευής του ακινήτου ή των προσθηκών ή επεκτάσεων. Τα προαναφερθέντα επαναδιατυπώνονται στις διατάξεις του Κώδικα Φορολογικής Απεικόνισης Συναλλαγών (ν. 4093/2012), όπου οι offshore εταιρίες απαλλάσσονται από την υποχρέωση απεικόνισης συναλλαγών εκτός εάν ανεγείρουν ακίνητο ή εκτελούν εργασίες προσθηκών ή βελτιώσεων σε ήδη υπάρχον ακίνητο (Σταματόπουλος, Καραβοκύρης, 2014).

Από την 1/1/2014 ανεξάρτητα από το εάν αποκτούν ή όχι μόνιμη εγκατάσταση στη χώρα μας, οι offshore ως ιδιοκτήτες ακινήτου, εφόσον αποκτούν εισόδημα από την ενοικίαση του ακινήτου αυτού, υποχρεούνται στη τήρηση βιβλίων και έκδοση στοιχείων. Η υποχρέωση αυτή προκύπτει από το γεγονός ότι το εισόδημα που αποκτούν στην Ελλάδα τα αλλοδαπά νομικά πρόσωπα από ακίνητη περιουσία χαρακτηρίζεται πλέον ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και σύμφωνα με τις διατάξεις της § 1 του άρθρου 13 του ν. 4174/2013, οι οποίες ισχύουν από 1.1.2014, κάθε πρόσωπο με εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, υποχρεούται να τηρεί αξιόπιστο λογιστικό σύστημα και κατάλληλα λογιστικά αρχεία σύμφωνα με τα λογιστικά πρότυπα που προβλέπονται στην ελληνική νομοθεσία (Αλτιπαρμάκης, 2016). Όσον αφορά την ένταξη σε κατηγορία τήρησης βιβλίων των ανωτέρω προσώπων για την φορολογική περίοδο 2014 εφαρμόζονται οι διατάξεις του Κώδικα Φορολογικής Απεικόνισης Συναλλαγών (ν. 4093/2012) και από 1/1/2015 οι διατάξεις των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ν. 4308/2014).

2.3.3. Λοιπές φορολογικές υποχρεώσεις

Οι offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου φορολογούνται για την ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και αναλυτικότερα είχαν διαχρονικά υποχρέωση υποβολής των κάτωθι δηλώσεων:

- Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) για τα έτη 1997 – 2007 (Ν. 2459/1997). Η αξία των ακινήτων φορολογούταν, αφού αφαιρούνταν τα ισχύοντα ανά έτος αφορολόγητα ποσά, με πάγιο συντελεστή 0,7%. Για τα έτη 2006 και 2007 ο συντελεστής ορίστηκε σε 0,826%.
- Ενιαίου Τέλους Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) για τα έτη 2008 - 2009 (Ν. 3634/2008). Η αξία των ακινήτων φορολογούταν με συντελεστή έξι τοις χιλίοις (6%).
- Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) για τα έτη 2010 – 2013 (Ν. 3842/2010). Η αξία των ακινήτων φορολογούταν με συντελεστή έξι τοις χιλίοις (6%).

- Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) για τα έτη 2014 – έως σήμερα (Ν. 4223/2013).

Εκτός των προαναφερθέντων οι εν λόγω εταιρίες έχουν υποχρέωση:

- Καταβολής Φόρου Μεταβίβασης (ΦΜΑ) κατά την αγορά ακινήτου με συντελεστή 9 - 11% για παλαιά ακίνητα με άδεια οικοδόμησης μέχρι 31-12-2005 και ΦΠΑ με τον ισχύον κάθε φορά συντελεστή, για ακίνητα με άδεια οικοδόμησης από 1-1-2006 και έπειτα.
- Καταβολής υπεραξίας (αυτόματη υπερτίμηση) στην περίπτωση που η offshore εταιρία πωλήσει το ακίνητο και προκύπτει διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης και της τιμής αγοράς. Επισημαίνεται ότι ο φόρος υπεραξίας δεν υπολογίζεται στην περίπτωση που η εταιρία πούλησε το ακίνητο κάνοντας χρήση των μεταβατικών ευνοϊκών διατάξεων που ίσχυσαν κατά τα έτη 2003 και 2010, όπως αυτές αναλύθηκαν ανωτέρω.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΩΝ OFFSHORE ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς μιας υπεράκτιας δικαιοδοσίας, σε συνδυασμό με τα ρυθμιστικά κενά της εθνικής νομοθεσίας στο κράτος δραστηριοποίησης της offshore εταιρίας, έδωσαν τη δυνατότητα στις τελευταίες να καταστρατηγήσουν εθνικές φορολογικές διατάξεις, προκειμένου να αποφύγουν την καταβολή των αναλογούντων φόρων (Μπώλος, 2013). Τα πλεονεκτήματα από την εγκατάσταση των offshore εταιρειών σε χώρες με χαμηλό ή μηδενικό συντελεστή φορολόγησης ευνοούν αμφότερους, δημιουργούν όμως σημαντικό ζήτημα φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής για τις χώρες που πραγματικά αναπτύσσουν τις δραστηριότητες τους. Η κατοχή παρατάυτα μίας offshore εταιρίας, δεν συνεπάγεται ότι ο ιδιοκτήτης της φοροδιαφεύγει, αφού συνήθως εξυπηρετεί στη βελτιστοποίηση των φορολογικών του επιβαρύνσεων, έτσι όπως αυτή επιτρέπεται από τους νόμους. Άλλωστε, εάν τα κράτη δεν ήθελαν να υπάρχουν αυτές οι δυνατότητες, θα τις είχαν απαγορεύσει.

Συνήθεις πρακτικές που ακολουθούνται στην Ελλάδα από τις εν λόγω εταιρείες και έχουν ως αποτέλεσμα τη διάβρωση της φορολογικής βάσης είναι πολλά ακίνητα να δηλώνονται ως κενά, ενώ στην πραγματικότητα κατοικούνται και άλλα να μισθώνονται στους πραγματικούς ιδιοκτήτες σε ιδιαίτερα χαμηλες τιμές. Όταν η αντικειμενική αξία του ακινήτου υπερβαίνει το απαλασσόμενο ποσό σύμφωνα με το Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας, η αγορά πραγματοποιείται από δύο ή περισσότερες offshore προκειμένου να επιτύχουν την απαλλαγή από το φόρο. Περαιτέρω, λόγω του ότι από την Ελληνική νομοθεσία δεν προβλέπεται τεκμήριο απόκτησης περιουσιακών στοιχείων για τα νομικά πρόσωπα, μέσω της ίδρυσης offshore εταιρειών, έλληνες φορολογούμενοι αγοράζουν ακίνητα μεγάλης αξίας αποφεύγοντας το πόθεν έσχες (Σπυροπούλου, 2014).

Το Υπουργείο Οικονομικών με την επιβολή του φόρου 15% επί της αντικειμενικής τους αξίας, έχει προσπαθήσει να αποτρέψει την ίδρυση offshore εταιρειών στις οποίες ανήκουν πολυτελή ακίνητα. Πρακτικά σε 6,5 χρόνια έχει απωλεσθεί με την μορφή φόρου η αξία του ακινήτου. Εντούτοις, οι απόψεις δίστανται για το κατά πόσο τα εμπόδια που τίθενται από τις αρχές στη δραστηριοποίηση των εταιριών αυτών στον

ελληνικό χώρο είναι επαρκή. Το πρόβλημα έγκειται στο ότι για να επιβληθεί ο Ειδικός Φόρος Ακινήτων, θα πρέπει ο νόμιμος εκπρόσωπος της offshore να υποβάλει ο ίδιος σχετική δήλωση απόδοσης του φόρου. Στις περισσότερες περιπτώσεις αυτό δεν συμβαίνει. Ακόμα και αν υποβληθεί δήλωση, τα ακίνητα αναγράφονται ως απαλλασσόμενα του φόρου, με αποτέλεσμα πολλά ακίνητα που ανήκουν σε offshore εταιρείες να μην φορολογούνται.

3.1. Αρμόδια Υπηρεσία για τον έλεγχο των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου

Με το άρθρο 34 του ν. 4141/2013 συγκροτήθηκε ειδική αποκεντρωμένη υπηρεσία φορολογικού ελέγχου επιπέδου Διεύθυνσης, με τίτλο Κέντρο Ελέγχου Φορολογουμένων Μεγάλου Πλούτου (Κ.Ε.ΦΟ.ΜΕ.Π.). Η εν λόγω υπηρεσία υπαγόταν κατά τη σύσταση της στη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων και από 1.1.2017 υπάγεται πλέον στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ). Στις αρμοδιότητες του περιλαμβάνεται μεταξύ των άλλων και ο έλεγχος των αλλοδαπών νομικών προσώπων ή νομικών οντοτήτων ιδιοκτησίας ή εκμετάλλευσης ακινήτων, τα ημεδαπά νομικά πρόσωπα κατοχής ακινήτων, εφόσον δεν πραγματοποιούν άλλη επιχειρηματική δραστηριότητα, καθώς και τα ημεδαπά νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες στις οποίες συμμετέχει αλλοδαπό νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, χωρίς να εμφανίζεται το φυσικό πρόσωπο. Το ΚΕ.ΦΟ.ΜΕ.Π. είναι αρμόδιο για την έκδοση των φύλλων ελέγχου των πράξεων προσδιορισμού του φόρου και των λοιπών καταλογιστικών πράξεων που αφορούν τις εν λόγω υποθέσεις, καθώς και για την περαιτέρω διαδικασία επίλυσης των φορολογικών διαφορών και βεβαίωσης των καταλογιζόμενων διαφορών φόρων, πρόσθετων φόρων, προσαυξήσεων, τελών, εισφορών και προστίμων κατά τις ισχύουσες διατάξεις.

3.2. Διαδικασία ελέγχου

Αρχικά εκδίδεται η εντολή ελέγχου στην οποία αναφέρεται ο αριθμός και η ημερομηνία της εντολής, ο υπεύθυνος ελεγκτής, τα στοιχεία της ελεγχόμενης εταιρίας, η ελεγχόμενη φορολογική περίοδος, το είδος του ελέγχου (τακτικός ή μερικός) καθώς και τα αντικείμενα φορολογίας που αφορά ο έλεγχος. Σημειώνεται ότι η εντολή ελέγχου εκδίδεται είτε βάσει κριτηρίων ανάλυσης κινδύνου όπως είναι η αξία της ακίνητης περιουσίας, οι δηλώσεις Φόρου Εισοδήματος και Ε.Φ.Α. είτε κατόπιν σχετικής εισηγήσεως

Στη συνέχεια ο υπεύθυνος ελεγκτής συγκεντρώνει τον πλήρη φάκελο και τα έγγραφα που αφορούν την ελεγχόμενη εταιρία από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Ειδικότερα αναζητείται η δήλωση έναρξης εργασιών με τα συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά, οι υποβληθείσες δηλώσεις όλων των ελεγχόμενων αντικειμένων, τυχόν δελτία πληροφοριών καθώς και η δήλωση διακοπής σε περίπτωση που έχει γίνει παύση εργασιών. Ακολουθεί κοινοποίηση προς το νόμιμο εκπρόσωπο της offshore εταιρίας ακριβούς φωτοαντιγράφου της εντολής ελέγχου και «Αιτήματος Παροχής Πληροφοριών»¹³, ούτως ώστε εντός πέντε ημερών, να θέσει στη διάθεση του ελέγχου στοιχεία που αφορούν την ελεγχόμενη αλλοδαπή εταιρία, προκειμένου να εξακριβωθεί εάν τηρήθηκαν και εφαρμόστηκαν ορθά οι ισχύουσες για κάθε φορολογία διατάξεις. Επισημαίνεται ότι η κοινοποίηση θεωρείται νόμιμη μόνο εάν γίνει προς το νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρίας ή σε εξουσιοδοτημένο από αυτόν πρόσωπο. Σε περίπτωση που δεν καθίσταται δυνατή η εύρεση του νόμιμου εκπροσώπου ακολουθείται η διαδικασία της θυροκόλλησης στη τελευταία γνωστή κατοικία του.

Αφού συγκεντρωθούν τα απαραίτητα για τον έλεγχο στοιχεία και μελετηθεί ο φάκελος, υπάρχει επικοινωνία διαμέσου αλληλογραφίας, με διάφορες υπηρεσίες. Ειδικότερα αποστέλονται έγγραφα:

- Στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο της περιοχής του ακινήτου, προκειμένου να γνωρίσει στον έλεγχο το σύνολο των ακινήτων που είναι καταχωρημένα στα βιβλία της υπηρεσίας τους (μερίδες) για την ελεγχόμενη εταιρία, με οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα και αν συνοδεύονται αυτά καθώς και αντίγραφα περιλήψεων μεταγραφών. Ο έλεγχος κρίνει εάν πρέπει να σταλούν έγγραφα και προς υποθηκοφυλακεία άλλων περιοχών, καθώς η offshore εταιρία μπορεί να έχει στην κατοχή της περισσότερα από ένα ακίνητα, τα οποία δεν εμφανίζει για την αποφυγή φορολογικών βαρών.
- Στο ΣΔΟΕ προκειμένου να γνωρίσουν στον έλεγχο εάν υπάρχουν παραβάσεις του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων, δελτία πληροφοριών ή κατασχεθέντα στοιχεία που αφορούν στην ελεγχόμενη εταιρία.
- Στη Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (ΔΗΛΕΔ), όπου ζητούνται από διασταυρώσεις που έχει διενεργήσει η συγκεκριμένη υπηρεσία στις υποβληθείσες

¹³ Άρθρα 14 και 23 του Ν. 4174/2013

δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, στοιχεία για τα ενοίκια που έχουν δηλώσει οι αντισυμβαλλόμενοι της offshore εταιρίας, αναλυτικά ανά μισθωτή και ανά έτος.

- Στις αρμόδιες Πολεοδομίες των ακινήτων, όταν αυτό κρίνεται αναγκαίο από τον έλεγχο, για επιβεβαίωση διατηρητέων ακινήτων, εκδόσεις νέων αδειών, αλλαγές στην χρήση των ακινήτων και οποιαδήποτε άλλη πληροφορία μπορεί να προκύψει. Επίσης δύναται να ζητηθεί από την αρμόδια Πολεοδομία να διενεργήσει αυτοψία επί του ακινήτου, προκειμένου να εξακριβωθεί η ύπαρξη κτίσματος, τα ορθά τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου κλπ.
- Στην αρμόδια ΔΕΗ, σε περίπτωση που τα ακίνητα δηλώνονται ως κενά, όπου ζητείται η ιστορικότητα κατανάλωσης των παροχών σύνδεσης.
- Στη Διεύθυνση Διεθνών Οικονομικών Σχέσεων (ΔΟΣ) της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, σε περίπτωση αμφισβήτησης των εγγράφων που προσκομίζονται από την ελεγχόμενη εταιρεία, προκειμένου να πιστοποιηθεί η νομιμότητα και η εγκυρότητα των εγγράφων που έχουν εκδοθεί από την αλλοδαπή χώρα.

Ταυτόχρονα αντλούνται και στοιχεία από τα διαθέσιμα συστήματα της υπηρεσίας (TAXIS, ELENXIS), προκειμένου να εντοπιστούν τυχόν πρόσθετες πληροφορίες που δεν συμπεριλαμβάνονται στο φάκελο ή πιθανόν να έχουν υποκρυφθεί από την ελεγχόμενη εταιρία. Από το σύστημα των εσόδων, για παράδειγμα, μπορεί να προκύψουν πληρωμές Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων, γεγονός που υποδηλώνει αγορές ακινήτων τα οποία ενδέχεται να μην έχουν δηλωθεί και θα πρέπει να εντοπιστούν. Περαιτέρω από τις συγκεντρωτικές καταστάσεις πελατών – προμηθευτών, δύναται να προκύψουν οι δοσοληψίες της εταιρίας και χρήσιμα στοιχεία για τον έλεγχο όπως τιμολόγια που παραπέμπουν σε ανέγερση ακινήτου, τιμολόγια από ασφαλιστικές εταιρίες κλπ.

Εν συνεχεία, μετά την επεξεργασία όλων των στοιχείων που υπάρχουν στη διάθεση του ελέγχου από την παραλαβή του φυσικού αρχείου από την αρμόδια Δ.Ο.Υ., την αλληλογραφία με τις διάφορες υπηρεσίες και τα εισερχόμενα στοιχεία από το νόμιμο εκπρόσωπο και εφόσον διαπιστωθεί διαφοροποίηση της φορολογικής οφειλής σε σχέση με τις δηλώσεις που έχουν υποβληθεί, συντάσσεται «Σημείωμα Διαπιστώσεων Ελέγχου»¹⁴. Το Σημείωμα, κοινοποιείται μαζί με τους «Προσωρινούς Διορθωτικούς

¹⁴ Άρθρο 28 του Ν. 4174/2013

Προσδιορισμούς του Φόρου» στον νόμιμο εκπρόσωπο της ελεγχόμενης offshore, ο οποίος καλείται εντός είκοσι (20) ημερών, να διατυπώσει εγγράφως τις απόψεις του σχετικά με τα αποτελέσματα του ελέγχου. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας και αφού έχουν διατυπωθεί οι απόψεις και αντιρρήσεις της ελεγχόμενης offshore εταιρίας, ο έλεγχος καταλήγει στο τελικό του πόρισμα και συντάσσει εντός τριάντα (30) ημερών τις Εκθέσεις Προσδιορισμού Φόρου, ανά αντικείμενο φορολογίας και τις «Οριστικές Πράξεις Διορθωτικού Προσδιορισμού του Φόρου». Τόσο οι Εκθέσεις Προσδιορισμού Φόρου όσο και οι Οριστικές Πράξεις κοινοποιούνται στον νόμιμο εκπρόσωπο.

Από την ημερομηνία κοινοποίησης των οριστικών αποτελεσμάτων και εντός προθεσμίας τριάντα ημερών, παρέχεται το δικαίωμα στον νόμιμο εκπρόσωπο της ελεγχόμενης αλλοδαπής εταιρίας, είτε να συμβιβαστεί είτε σε περίπτωση αμφισβήτησης τους, να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή στην Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών (ΔΕΔ), με αίτημα την επανεξέταση τους, αφού καταβάλει το 50% των βεβαιωμένων φορολογικών διαφορών. Η αίτηση υποβάλλεται στο Κ.Ε.ΦΟ.ΜΕ.Π. και αναφέρει τους λόγους και τα έγγραφα στα οποία βασίζεται το αίτημα επανεξέτασης. Απευθείας προσφυγή στα Διοικητικά Δικαστήρια είναι απαράδεκτη. Από την ημερομηνία κατάθεσης της ενδικοφανούς προσφυγής, ο έλεγχος έχει προθεσμία τριάντα (30) ημερών προκειμένου να αντικρούσει τις προσφεύγουσες απόψεις και να αποστείλει την αντίκρουση στην Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών. Η τελευταία υποχρεούται εντός τεσσάρων (4) μηνών να εκδώσει απόφαση, διαφορετικά η εν λόγω προσφυγή θεωρείται ότι έχει απορριφθεί σιωπηρά και πλέον η ελεγχόμενη εταιρία έχει το δικαίωμα να καταφύγει στα Διοικητικά Δικαστήρια.

3.3. Ελεγκτικές επαληθεύσεις

Οι διενεργούμενοι έλεγχοι καλύπτουν τις Φορολογίες Κεφαλαίου (Φ.Μ.Α.Π, Ε.Τ.ΑΚ., Φ.Α.Π., ΕΝ.Φ.Ι.Α.) από το έτος 1997 και την Φορολογία Εισοδήματος από το έτος 2000, ανάλογα πάντα με την ημερομηνία που η αλλοδαπή εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου έχει κάνει έναρξη στην Ελλάδα.

Όσον αφορά τις Φορολογίες Κεφαλαίου, ο έλεγχος εφόσον έχει καταλήξει στο ποια ακίνητα βρίσκονται στην κυριότητα της ελεγχόμενης εταιρίας, τα ορθά τετραγωνικά μέτρα κλπ., προβαίνει στον προσδιορισμό της αξίας που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, όπως

αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 και 41Α του Ν. 1249/1982 όπου εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, και με την §2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 στις λοιπές περιπτώσεις. Εν συνεχεία τα αποτελέσματα του ελέγχου συγκρίνονται με τα δεδομένα των δηλώσεων που έχουν υποβληθεί από την ελεγχόμενη εταιρία. Σε περίπτωση που προκύπτουν διαφορές ως προς την δηλωθείσα ακίνητη περιουσία, οι δηλώσεις κρίνονται ως ανακριβείς και ο έλεγχος προσδιορίζει τις προκύπτουσες διαφορές προς καταλογισμό και τις αντίστοιχες προσανυξήσεις.

Ο έλεγχος από πλευράς φορολογίας εισοδήματος, επικεντρώνεται στη σύγκριση των δηλωθέντων εισοδημάτων από την εκμετάλλευση του ακινήτου και της μισθωτικής αξίας αυτού. Αναλυτικότερα, υπολογίζεται η αντικειμενική αξία του ακινήτου και επ' αυτής εφαρμόζεται συντελεστής τριάμισι τοις εκατό (3,5%). Από τον εν λόγω υπολογισμό προσδιορίζεται η μισθωτική αξία του ακινήτου, η οποία συγκρίνεται είτε με το ακαθάριστο εισόδημα από εκμίσθωση είτε με το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιόχρηση, όπως αυτά προκύπτουν από την αναλυτική κατάσταση για τα μισθώματα των ακινήτων που συνυποβάλλεται με τη δήλωση (Έντυπο Ε2). Σε περίπτωση που το δηλωθέν ακαθάριστο εισόδημα από την εκμετάλλευση του ακινήτου υπολείπεται της μισθωτικής αξίας, έτσι όπως αυτή υπολογίστηκε από τον έλεγχο, ως ακαθάριστο εισόδημα λαμβάνεται η μισθωτική αξία αυτού. Αξίζει να σημειωθεί ότι σε αρκετές περιπτώσεις έχουν εντοπιστεί από τον έλεγχο ακίνητα που δηλώνονται ως κενά, ενώ από τους εκκαθαριστικούς λογαριασμούς της ΔΕΗ προκύπτει κατανάλωση ρεύματος, οπότε ο έλεγχος προβαίνει στον προσδιορισμό τεκμαρτού εισοδήματος. Επιπλέον στα πλαίσια της φορολογίας εισοδήματος εντάσσεται και ο έλεγχος της υπεραξίας του ακινήτου, εφόσον αυτό δεν πωλήθηκε βάσει των μεταβατικών ευνοϊκών διατάξεων που ίσχυσαν κατά τα έτη 2003 και 2010.

Τα σημαντικότερα θέματα για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου, από πλευράς φορολογίας και ελέγχου, τίθενται στο πλαίσιο του Ειδικού Φόρου Ακινήτων. Το πρώτο βήμα είναι ο προσδιορισμός του χρονικού διαστήματος κατοχής του ακινήτου. Διαμέσου του ελέγχου των συμβολαίων αγοράς και πώλησης και των λοιπών συγκεντρωθέντων στοιχείων, προσδιορίζονται οι χρήσεις κατά τις οποίες η εταιρία είχε στην κυριότητα της το ακίνητο την 1^η Ιανουαρίου. Ιδιαίτερη σημασία δίδεται στον έλεγχο των δικαιολογητικών που τεκμηριώνουν την απαλλαγή ή μη από τον φόρο. Έαν τελικώς η ελεγχόμενη εταιρία είναι υποκείμενη σε ΕΦΑ, προσδιορίζεται από τον έλεγχο η αντικειμενική αξία του ακινήτου και επ' αυτής επιβάλλεται ο φόρος (3% ή

15%). Παρακάτω αναφέρονται ενδεικτικά ορισμένες περιπτώσεις από ελέγχους που έχουν ήδη διενεργηθεί και πώς αυτές αντιμετωπίστηκαν.

- Αλλοδαπή εταιρία με έδρα την Κύπρο και έναρξη στην Ελλάδα ως αλλοδαπή εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου το έτος 2001, γνωστοποιεί τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές. Τα φυσικά πρόσωπα έχουν ΑΦΜ στην Ελλάδα. Η εταιρία δεν υπέβαλε δηλώσεις ΕΦΑ. Στον έλεγχο προσκομίστηκαν βεβαιώσεις από τον Έφορο Εταιριών της Κύπρου, από τις οποίες προκύπτουν οι μέτοχοι της εταιρείας κατά την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους καθώς και επικυρωμένο αντίγραφο του μετοχολογίου. Από τον έλεγχο προέκυψε ότι η εταιρία είχε υποχρέωση καταβολής του ειδικού ετησίου φόρου 3% επί της αξίας του ακινήτου για τις φορολογικές περιόδους 2003 και 2004 καθώς η Κυπριακή Δημοκρατία εντάχθηκε στην Ευρωπαϊκή Ένωση την 01.05.2004. Συνεπώς η έδρα της βρισκόταν σε χώρα εκτός Ε.Ε. με την οποία η Ελλάδα δεν είχε συνάψει σύμβαση διοικητικής συνδρομής για την καταπολέμηση της απάτης και της φοροδιαφυγής. Για τα επόμενα έτη η εταιρία πληρούσε τις προϋποθέσεις απαλλαγής από τον ΕΦΑ. Εντούτοις από τον έλεγχο επιβλήθηκε για κάθε έτος από το έτος 2010 και έπειτα, πρόστιμο μή υποβολής δήλωσης από την οποία δεν προκύπτει φόρος για καταβολή, σύμφωνα τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 2523/1997.
- Αλλοδαπή εταιρία με έδρα τη Μονρόβια της Λιβερίας έκανε έναρξη στην Ελλάδα το 1989, προβαίνοντας το ίδιο έτος στην αγορά ακινήτου έναντι τιμήματος 25.000.000 δρχ. Η αντικειμενική αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε από τη Δ.Ο.Υ. σε 32.000.000 δρχ. Η εταιρία μεταβίβασε το ακίνητο ιδιοκτησίας της σε φυσικό πρόσωπο το έτος 2010. Προκειμένου να απαλλαγεί από τον ΕΦΑ, προσκόμισε στον έλεγχο βεβαίωση από Τραπεζικό Κατάστημα της Ελλάδας, στην οποία αναφέρεται η εισαγωγή ναυτιλιακού συναλλάγματος για αγορά ακινήτου σε ημερομηνία προγενέστερη της αγοράς, ποσού 25.500.000 δρχ. Από τον έλεγχο προέκυψε ότι η εταιρία είχε υποχρέωση καταβολής του ειδικού ετησίου φόρου 3% επί της αξίας του ακινήτου για τα έτη 2003 έως 2009 καθώς η απαλλακτική διάταξη έχει εφαρμογή μόνο στην περίπτωση που το εισαγόμενο συνάλλαγμα αντιστοιχεί στην αξία του αγορασθέντος ακινήτου, όπως αυτή καθορίστηκε από τη Φορολογική Αρχή και όχι από την τυχόν χαμηλότερη αξία που δηλώθηκε από την υπόχρεη εταιρία. Αναφορικά με το

έτος 2010, η εταιρία απαλλάσσεται λόγω του ότι το ακίνητο μεταβιβάστηκε βάσει της μεταβατικής διάταξης του άρθρου 58 ν.3842/2010 από εταιρία υποκείμενη στον ΕΦΑ σε φυσικό πρόσωπο.

- Αλλοδαπή εταιρία με έδρα τις Βρετανικές Παρθένες Νήσους αγόρασε οικόπεδο όπου ανέγειρε ξενοδοχείο, με σκοπό να το ιδιοχρησιμοποιήσει. Η άδεια οικοδομής εκδόθηκε το έτος 2006. Η ολοκλήρωση εργασιών πραγματοποιήθηκε το έτος 2011 (εντός επταετίας). Η εταιρία έκανε έναρξη εργασιών ξενοδοχειακής επιχείρησης το έτος 2011. Τον Ιανουάριο του έτους 2014 η εταιρία μίσθωσε το ξενοδοχείο σε άλλο νομικό πρόσωπο. Η εταιρία δεν κατέβαλε ΕΦΑ. Εντούτοις από τον έλεγχο υπολογίστηκε ΕΦΑ 3% για τα έτη 2006 έως 2009 και 15% για το έτος 2010 και επόμενα καθόσον το ακίνητο εκμισθώθηκε πριν την παρέλευση δεκαετίας από την αρχική οικοδομική άδεια. Ως εκ τούτου η απαλλαγή αίρεται αναδρομικά.
- Αλλοδαπή εταιρία με έδρα τη Λιβερία εκμισθώνει το ακίνητο της, το οποίο κατέχει από το 1999 μέχρι την 30/09/2010, σε ναυτιλιακή εταιρία του α.ν. 89/1967 για την εγκατάσταση των γραφείων της ναυτιλιακής. Στις 30/09/2010 το ακίνητο πωλήθηκε σε άλλο νομικό πρόσωπο. Στον έλεγχο προσκομίστηκε φωτοαντίγραφο του μισθωτηρίου συμβολαίου και επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας εγκατάστασης στην Ελλάδα της μισθώτριας εταιρείας. Η εταιρία απαλλάσσεται από τον ΕΦΑ για τα έτη 2003 – 2009. Για το έτος 2010 υπολογίστηκε από τον έλεγχο ΕΦΑ 15% καθόσον το ακίνητο μεταβιβάστηκε σε νομικό και όχι σε φυσικό πρόσωπο όπως ορίζεται από τις μεταβατικές ευνοϊκές διατάξεις.
- Αλλοδαπή εταιρία με έδρα τα νησιά τα νησιά Cayman εκμισθώνει το ακίνητο ιδιοκτησίας της στην Ελλάδα, το οποίο κατέχει από το 2001, σε ναυτιλιακή εταιρία του α.ν. 89/1967. Η εταιρία δεν υπέβαλε δηλώσεις ΕΦΑ για τα έτη 2003 – 2009. Από το έτος 2010 και επόμενα υπέβαλε δηλώσεις και κατέβαλε τον ΕΦΑ με 15%. Από τον έλεγχο προέκυψε ότι πρόκειται για πολυτελές ακίνητο στο οποίο διαμένουν οι ιδιοκτήτες της ναυτιλιακής. Συνεπώς από τον έλεγχο υπολογίστηκε ΕΦΑ 3% για τα έτη 2003 έως 2009 καθόσον το ακίνητο δεν χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά ως γραφείο ή αποθήκη για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της ναυτιλιακής εταιρίας. Από το έτος 2010 και επόμενα ορθώς η εταιρία υπέβαλε δηλώσεις ΕΦΑ και κατέβαλε τον αναλογούντα φόρο καθώς η συγκεκριμένη απαλλαγή έπαψε ούτως ή άλλως να ισχύει.

Από τα παραπάνω εξάγεται το συμπέρασμα ότι ειδικά σε ότι αφορά τον ΕΦΑ, το ζήτημα της τεκμηρίωσης της απαλλαγής ή μη μιας offshore εταιρίας ιδιοκτησίας ακινήτου, χαρακτηρίζεται από πολυπλοκότητα και απαιτεί μεγάλη εξειδίκευση από τους ελεγκτικούς φορείς.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

4.1. Σκοπός και στόχοι της έρευνας

Η παρούσα ερευνητική εργασία έχει ως σκοπό την ανάδειξη της σπουδαιότητας του φορολογικού ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου στην Ελλάδα και την αξιολόγηση του ισχύοντος συστήματος ελέγχου. Ο στόχος της έρευνας είναι διττός καθώς επιχειρείται τόσο η σκιαγράφηση πιθανών προβλημάτων που αντιμετωπίζει ο ελεγκτικός μηχανισμός όσο και η διατύπωση προτάσεων για την αποτελεσματικότερη διεξαγωγή των ελέγχων στις εν λόγω εταιρίες. Οι ερευνητικοί στόχοι που θα αποτελέσουν και το ζητούμενο της πρωτογενούς έρευνας είναι οι εξής:

- Να διερευνηθεί η αναγκαιότητα του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου στην Ελλάδα.
- Να προσδιοριστούν οι παράγοντες που δυσχεραίνουν την διαδικασία του ελέγχου.
- Να αποτύπωθούν ενδεχόμενες δυσκολίες και προβλήματα που αντιμετωπίζει το ελεγκτικό δυναμικό.
- Να καταγραφούν προτάσεις για την αποτελεσματικότερη διεξαγωγή των ελέγχων.

4.2. Μεθοδολογία της έρευνας - Δομή του ερωτηματολογίου

Για τους σκοπούς της παρούσας εργασίας έγινε πρωτογενής έρευνα με συλλογή ερωτηματολογίων. Τα ερωτηματολόγια συνιστούν ένα αποτελεσματικό εργαλείο, με τη χρήση του οποίου μπορούν να συλλεχθούν εύκολα πληροφορίες από ένα σχετικά μεγάλο αριθμό ατόμων, σε σύντομο χρονικό διάστημα και με χαμηλό κόστος (Gillham, 2000).

Το ερωτηματολόγιο είναι διαμορφωμένο κατά τέτοιο τρόπο ώστε να είναι σύντομο και να ενθαρρύνει τους συμμετέχοντες να το ολοκληρώσουν. Κατά την κατάρτιση του δόθηκε ιδιαίτερη προσοχή στην διατύπωση των ερωτήσεων και των προτεινόμενων απαντήσεων ώστε να είναι κατανοητές και εύστοχες. Προς την κατεύθυνση αύξησης του βαθμού ανταπόκρισης και υποβοήθησης των ερωτώμενων για όσο το δυνατόν ορθότερες απαντήσεις, το ερωτηματολόγιο συνοδεύεται από ένα εισαγωγικό σημείωμα

όπου γίνεται σύντομη περιγραφή του σκοπού της έρευνας και διαβεβαιώνονται οι συμμετέχοντες ότι η έρευνα θα είναι ανώνυμη και τα αποτελέσματα της θα δημοσιοποιηθούν ομαδοποιημένα.

Το ερωτηματολόγιο διανεμήθηκε με φυσική παρουσία της ερευνήτριας. Ο χρόνος συμπλήρωσης του ερωτηματολογίου δεν ξεπερνάει τα δέκα (10) λεπτά. Έγινε μάλιστα προσπάθεια να αποφευχθούν άσκοπες και χωρίς νόημα ερωτήσεις ώστε το ικανοποιητικό σύνολο των δεκαεννέα (19) ερωτήσεων να επαρκεί για χρήσιμα συμπεράσματα. Οι πρώτες πέντε ερωτήσεις αποτυπώνουν τα δημογραφικά στοιχεία των συμμετεχόντων στην έρευνα. Οι επόμενες δεκατρείς (13) ερωτήσεις είναι κλειστού τύπου με προκαθορισμένες απαντήσεις. Συγκεκριμένα χρησιμοποιήθηκαν διχοτομικές ερωτήσεις όπου οι ερωτώμενοι καλούνταν να απαντήσουν με ΝΑΙ ή ΟΧΙ και ερωτήσεις με κλίμακες τόσο απλής επιλογής όσο και ερωτήσεις με πενταβάθμιες κλίμακες Likert για την καταγραφή του βαθμού συμφωνίας. Στο τέλος του ερωτηματολογίου κρίθηκε αναγκαίο να τεθεί μια ανοιχτή ερώτηση προκειμένου οι ερωτώμενοι να εκφράσουν προσωπικές απόψεις και προτάσεις για την αποτελεσματικότερη διεξαγωγή των ελέγχων στις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου.

Μετά το πέρας της συλλογής των ερωτηματολογίων πραγματοποιήθηκε αρχικά η κωδικοποίηση και καταχώρηση των προς διερεύνηση μεταβλητών και εν συνεχεία η επεξεργασία και συσχέτιση τους, με τη χρήση του στατιστικού προγράμματος ανάλυσης δεδομένων SPSS.

Κατά τη διεξαγωγή της έρευνας τηρήθηκαν όλοι οι κανόνες εμπιστευτικότητας και δεοντολογίας, με σκοπό τη διαφύλαξη της ανωνυμίας και την τήρηση του απορρήτου των προσωπικών δεδομένων των συμμετεχόντων, δεδομένου ότι η συλλογή και επεξεργασία των στοιχείων πραγματοποιήθηκε αποκλειστικά για στατιστικούς και ερευνητικούς σκοπούς και οι συμμετέχοντες είχαν ενημερωθεί για τους σκοπούς και τους στόχους της έρευνας πριν τη συμμετοχή τους.

4.3. Πληθυσμός - Δείγμα της έρευνας

Τον πληθυσμό της παρούσας έρευνας αποτέλεσαν εκατόν επτά (107) άτομα που απαρτίζουν το ελεγκτικό δυναμικό του Κέντρου Ελέγχου Φορολογουμένων Μεγάλου Πλούτου (Κ.Ε.ΦΟ.ΜΕ.Π.) της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.). Σημειώνεται πως στον ανωτέρω πληθυσμό δεν έχουν συμπεριληφθεί οι εργαζόμενοι του Τμήματος Διοικητικής και Μηχανογραφικής Υποστήριξης και του Τμήματος

Αναγκαστικής Είσπραξης. Απώτερος στόχος ήταν το ερωτηματολόγιο να συμπληρωθεί από τους ασκούντες ελεγκτικά καθήκοντα και οι απαντήσεις να δοθούν βάσει πρακτικής εμπειρίας, γεγονός το οποίο θα πρέπει να συνυπολογιστεί στα ευρήματα της έρευνας, δεδομένου ότι η βαρύτητα των απόψεων τους λόγω εξειδίκευσης, προσδίδει σε αυτά το στοιχείο της εγκυρότητας. Επιλέχθηκε η συγκεκριμένη υπηρεσία ως η πλέον αρμόδια, καθώς έχει αναλάβει τη διενέργεια του μερικού αλλά και τακτικού ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου στην Ελλάδα.

Η ερευνητική μελέτη στηρίχθηκε σε δείγμα ενενήντα επτά (97) ελεγκτών βεβαίωσης, ποσοστό ιδιαίτερα ικανοποιητικό για την ορθή προσέγγιση των ζητούμενων παραμέτρων και την παροχή αξιόπιστων αποτελεσμάτων.

4.4. Αξιοπιστία και εγκυρότητα της έρευνας

Προκειμένου να διασφαλιστεί η αξιοπιστία και η εγκυρότητα της έρευνας, η ερευνήτρια μελέτησε σχετικές με το θέμα βιβλιογραφίες, τη νομοθεσία και επιστημονικά άρθρα, έτσι ώστε αφού έχει προσδιορίσει και αποσαφηνίσει τους βασικούς ερευνητικούς στόχους να είναι ταυτόχρονα σε θέση να εξάγει από τα στοιχεία που συγκέντρωσε ασφαλή συμπεράσματα, τα οποία θα μετουσιωθούν σε τεκμηριωμένες προτάσεις.

4.5. Προσδοκώμενα αποτελέσματα

Στις μέρες της οικονομικής κρίσης που διανύουμε, υπάρχει περισσότερο από ποτέ ανάγκη αύξησης των φορολογικών εσόδων και κοινωνική ανάγκη για εξεύρεση της μέχρι πρότινος διαφεύγουσας φορολογητέας ύλης. Προς την κατεύθυνση αυτή, οι ελληνικές αρχές έχουν προσπαθήσει, μέσω των φορολογικών μεταρρυθμίσεων και των διενεργούμενων ελέγχων, να θέσουν εμπόδια στη φοροδιαφυγή και φοροαποφυγή που διαπράττεται μέσω των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου. Εντούτοις, το ισχύον σύστημα επιδέχεται βελτιώσεων.

Μέσω της αξιοποίησης των αποτελεσμάτων του ερωτηματολογίου, προσδοκάται ότι θα εντοπιστούν τόσο πιθανά προβλήματα που αντιμετωπίζει ο ελεγκτικός μηχανισμός, όσο και τα δυνατά του σημεία. Επιπροσθέτως, αναμένεται πως θα ανακύψουν προτάσεις που θα οδηγήσουν στην αποτελεσματικότερη διεξαγωγή των ελέγχων. Απώτερος στόχος είναι τα αποτελέσματα της έρευνας να αξιοποιηθούν ως ένα πολύτιμο

εργαλείο αναζήτησης λύσεων σε τυχόν προβλήματα που δυσχαιρένουν την διαδικασία του ελέγχου των ως άνω εταιριών και καθιστούν ευάλωτο το ελεγκτικό δυναμικό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ

Τη συλλογή, επεξεργασία και ανάλυση των συγκεντρωθέντων ερωτηματολογίων διαδέχεται η παρουσίαση των αποτελεσμάτων που προκύπτουν. Το κεφάλαιο των αποτελεσμάτων περιλαμβάνει μέτρα χαρακτηριστικά για την περιγραφική στατιστική καθώς και τη στατιστική ανάλυση των δεδομένων. Προκειμένου να γίνει ευκολότερη η ανάγνωση και κατανόηση των αποτελεσμάτων της έρευνας, έχουν χρησιμοποιηθεί πίνακες και διαγράμματα που απεικονίζουν τα αποτελέσματα κάθε ερώτησης. Στόχος είναι να ερμηνευτούν τα αποτελέσματα και ταυτόχρονα να αναζητηθούν πιθανοί παράγοντες που οδήγησαν στη διαμόρφωση τους.

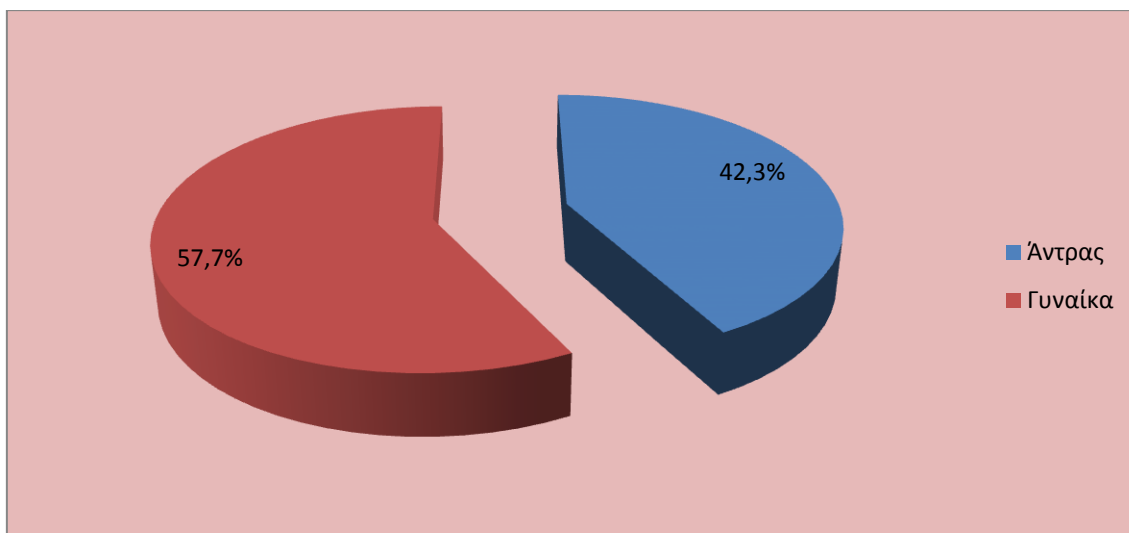
5.1. Ανάλυση αποτελεσμάτων έρευνας

Η παρουσίαση των αποτελεσμάτων ξεκινάει με μια πλήρη εικόνα των ατομικών στοιχείων του δείγματος και συνεχίζει με τα αποτελέσματα κάθε ερώτησης.

Πίνακας 5.1.

Φύλο συμμετεχόντων

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
Άντρας	41	42,3	42,3	42,3
Γυναίκα	56	57,7	57,7	100,0
Σύνολο	97	100,0	100,0	



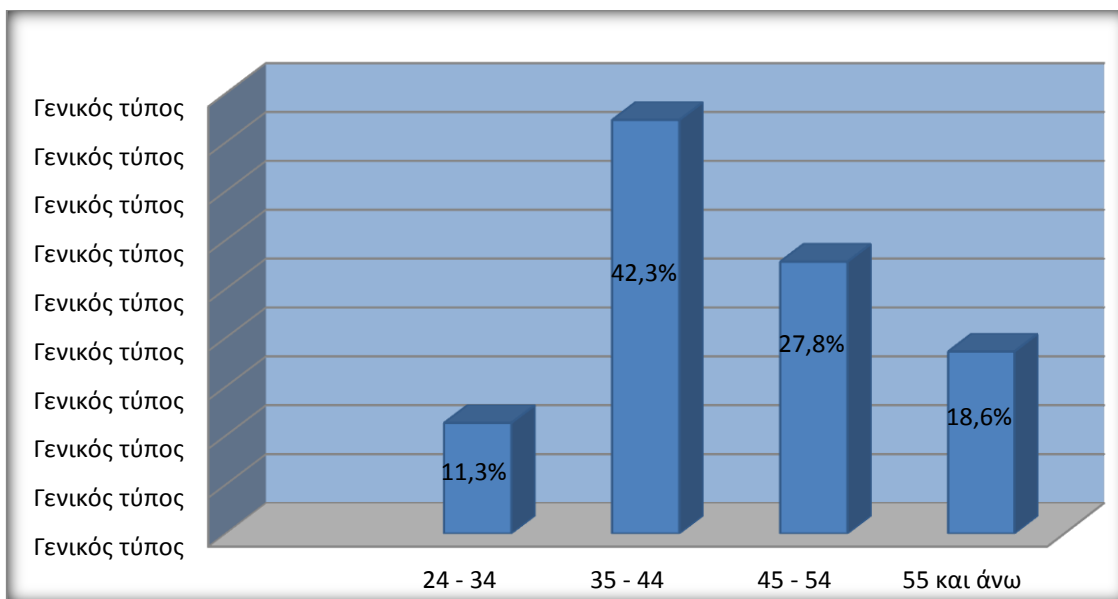
Διάγραμμα 5.1.
Φύλο συμμετεχόντων

Στην έρευνα συμμετείχαν 97 άτομα εκ των οποίων οι 41 ήταν άντρες και οι 56 ήταν γυναίκες. Παρατηρείται αρχικά πως οι γυναίκες υπερτερούν αριθμητικώς έναντι των ανδρών, καθώς αποτελούν το 57,7% του δείγματος έναντι των αντρών που καλύπτουν το 42,3%.

Πίνακας 5.2.

Ηλικία συμμετεχόντων

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
24 - 34	11	11,3	11,3	11,3
35 - 44	41	42,3	42,3	53,6
45 - 54	27	27,8	27,8	81,4
55 και άνω	18	18,6	18,6	100,0
Σύνολο	97	100,0	100,0	



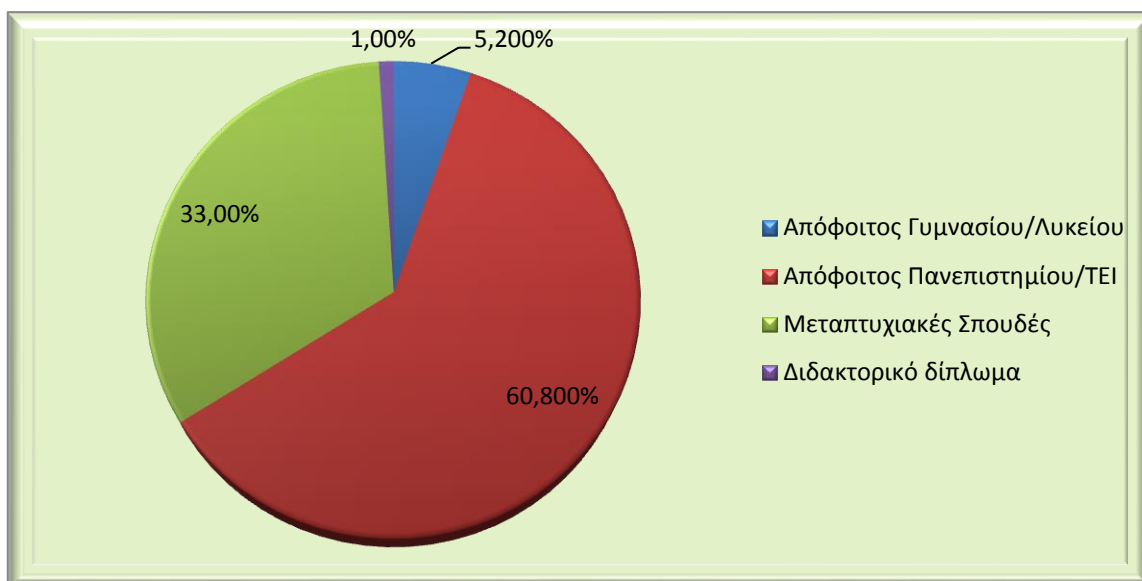
Διάγραμμα 5.2.
Ηλικία συμμετεχόντων

Η πλειοψηφία των ερωτηθέντων ανήκει στην ηλικιακή κατηγορία των 35 – 44 με ποσοστό 42,3% και ακολουθεί η κατηγορία 45 – 54 με ποσοστό 27,8%. Παρατηρείται λοιπόν ότι το 70,1% του ελεγκτικού δυναμικού του Κ.Ε.ΦΟ.ΜΕ.Π. είναι ηλικίας 35 – 54 ετών. Το δείγμα συμπληρώνεται από τα άτομα που είναι ηλικίας 55 ετών και άνω με ποσοστό 18,6% και τα άτομα ηλικίας 24 – 34 με ποσοστό 11,3%.

Πίνακας 5.3.

Επίπεδο Μόρφωσης

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
Απόφοιτος Γυμνασίου/Λυκείου	5	5,2	5,2	5,2
Απόφοιτος Πανεπιστημίου/ΤΕΙ	59	60,8	60,8	66,0
Μεταπτυχιακές Σπουδές	32	33,0	33,0	99,0
Διδακτορικό δίπλωμα	1	1,0	1,0	100,0
Σύνολο	97	100,0	100,0	



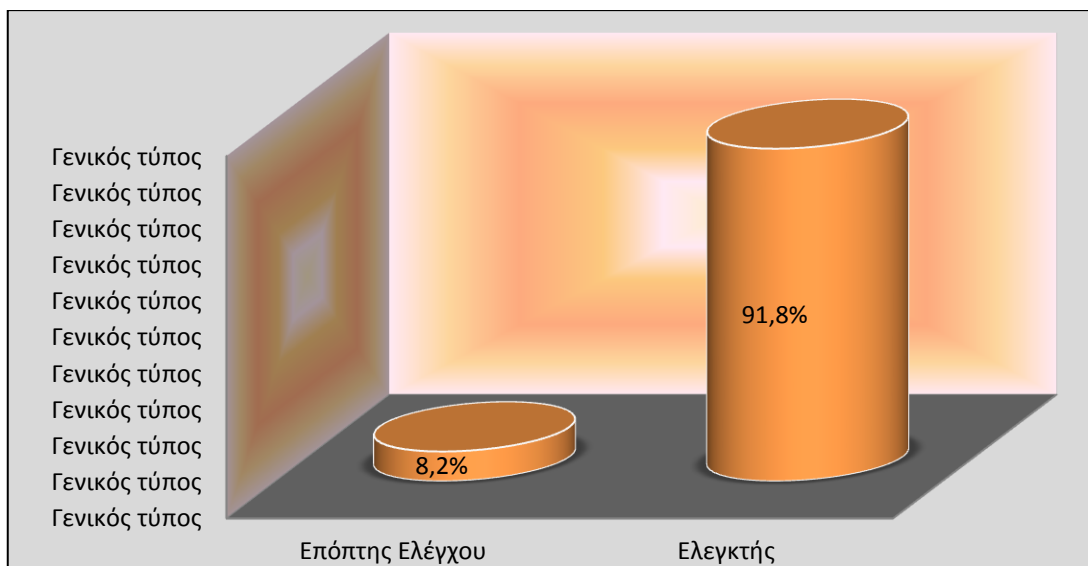
Διάγραμμα 5.3.
Επίπεδο μόρφωσης

Οι απόφοιτοι Πανεπιστημιακής και Τεχνολογικής εκπαίδευσης καλύπτουν το 60,8%, αποτελώντας το μεγαλύτερο μέρος του δείγματος και ακολουθούν οι κάτοχοι Μεταπτυχιακού τίτλου με ποσοτό 33%. Συνολικά οι συμμετέχοντες Τριτοβάθμιας εκπαίδευσης μαζί με με τους κατόχους Μεταπτυχιακού και Διδακτορικού τίτλου αποτελούν το 94,8%, με τους αποφοίτους Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης να αποτελούν μόλις το 5,2% του δείγματος. Συμπεραίνεται λοιπόν ότι οι συμμετέχοντες στην έρευνα είναι στην πλειοψηφία τους υψηλού μορφωτικού επιπέδου.

Πίνακας 5.4.

Θέση Εργασίας

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
Επόπτης Ελέγχου	8	8,2	8,2	8,2
Ελεγκτής	89	91,8	91,8	100,0
Σύνολο	97	100,0	100,0	



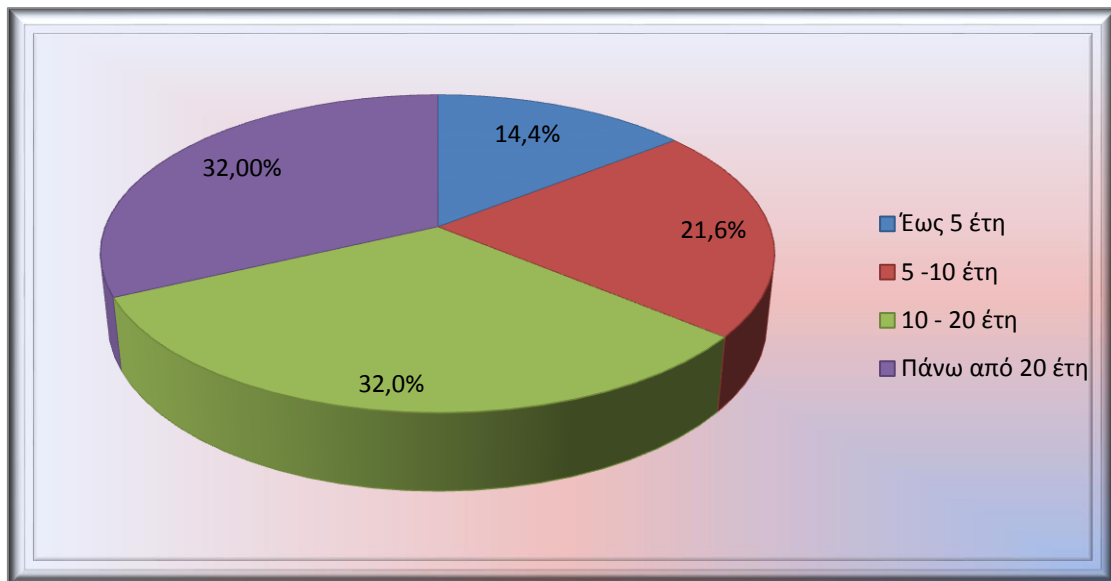
Διάγραμμα 5.4.
Θέση εργασίας

Από το σύνολο των ερωτηθέντων, η συντριπτική πλειοψηφία του 91,8% κατέχει θέση ελεγκτή, με τα άτομα που κατέχουν θέση ευθύνης να αποτελούν το 8,2%. Η ανωτέρω δυσαναλογία ήταν αναμενόμενη καθώς σε κάθε προϊστάμενο τμήματος υπάγονται περίπου δώδεκα (12) ελεγκτές. Πάραταυτα πρέπει να σημειωθεί ότι η συμμετοχή των ελεγκτών στη συμπλήρωση του ερωτηματολογίου, κρίθηκε το ίδιο πολύτιμη με αυτή των εποπτών ελέγχου, καθώς οι απόψεις τους πηγάζουν σε μεγάλο βαθμό από την καθημερινή τριβή και ενασχόληση με το συγκεκριμένο αντικείμενο.

Πίνακας 5.5.

Χρόνια Προϋπηρεσίας

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
Έως 5 έτη	14	14,4	14,4	14,4
5 -10 έτη	21	21,6	21,6	36,1
10 - 20 έτη	31	32,0	32,0	68,0
Πάνω από 20 έτη	31	32,0	32,0	100,0
Σύνολο	97	100,0	100,0	



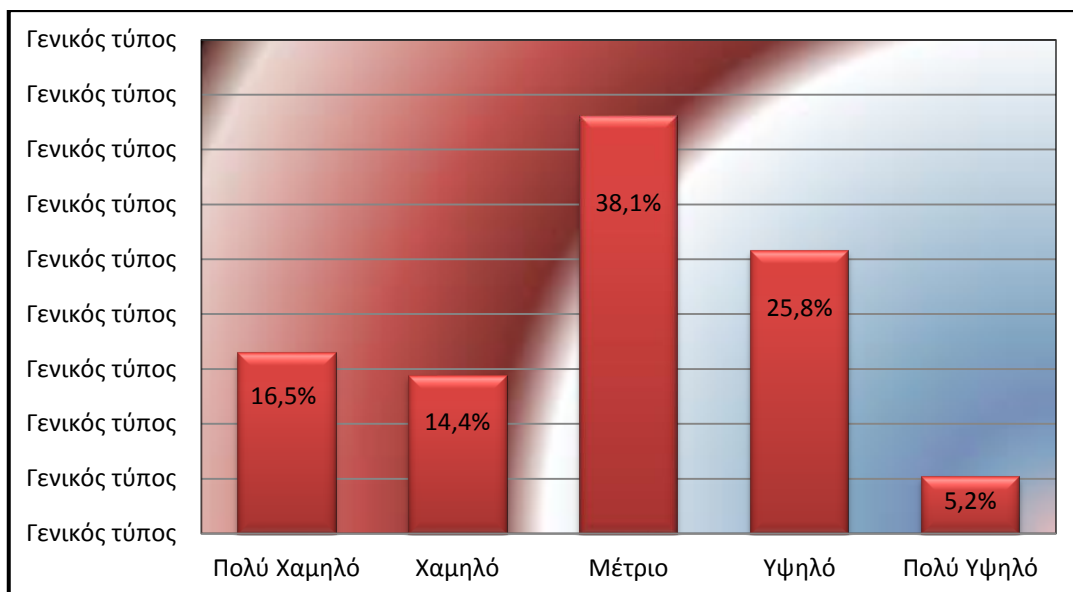
Διάγραμμα 5.5.
Χρόνια προϋπηρεσίας

Όσον αφορά τα έτη προϋπηρεσίας, τα αποτελέσματα της έρευνας έδειξαν πως έως 5 έτη εργάζεται το 14,4% του δείγματος, 5 – 10 έτη το 21,6% και με 32% ισοβαθμούν οι υπάλληλοι που εργάζονται από 10 – 20 έτη και πάνω από 20 έτη.

Πίνακας 5.6.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
Πολύ Χαμηλό	16	16,5	16,5	16,5
Χαμηλό	14	14,4	14,4	30,9
Μέτριο	37	38,1	38,1	69,1
Υψηλό	25	25,8	25,8	94,8
Πολύ Υψηλό	5	5,2	5,2	100,0
Σύνολο	97	100,0	100,0	



Διάγραμμα 5.6.

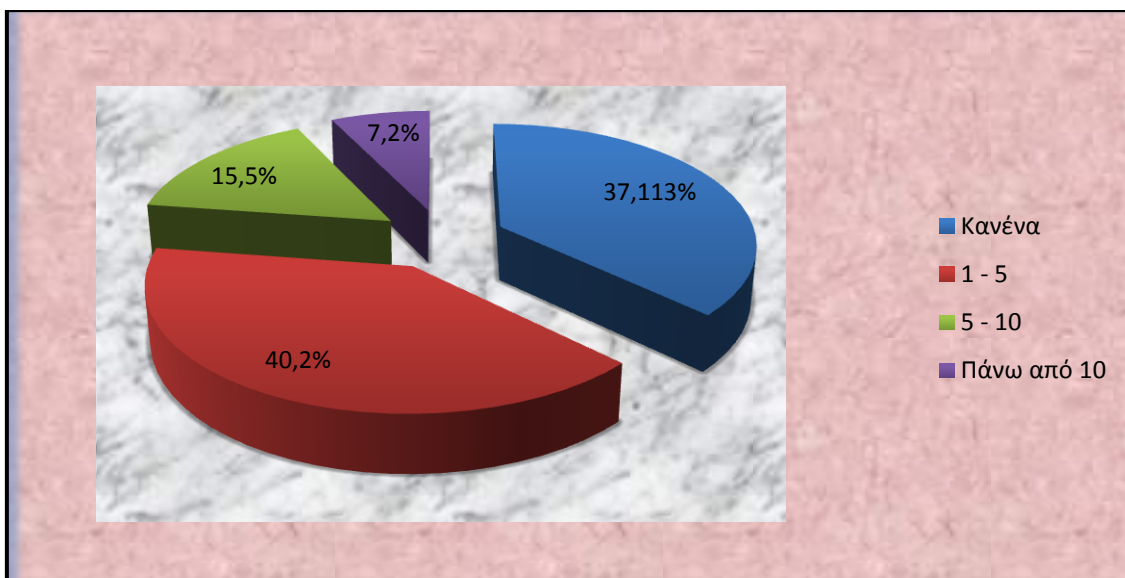
Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου

Στην έκτη ερώτηση ζητήθηκε από τους ερωτηθέντες να αξιολογήσουν το επίπεδο των γνώσεων τους αναφορικά με τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου. Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι μόλις το 5,2% θεωρεί ότι το επίπεδο των γνώσεων του για τις εν λόγω εταιρίες είναι πολύ υψηλό, με την πλειοψηφία του 38,1% του δείγματος να θεωρεί ότι οι γνώσεις του είναι μετρίου επιπέδου. Από τους υπόλοιπους το 16,5% έκρινε το επίπεδο των γνώσεων του ως πολύ χαμηλό, το 14,4% ως χαμηλό και το 25,8% ως υψηλό.

Πίνακας 5.7.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
Κανένα	36	37,1	37,1	37,1
1 - 5	39	40,2	40,2	77,3
5 - 10	15	15,5	15,5	92,8
Πάνω από 10	7	7,2	7,2	100,0
Σύνολο	97	100,0	100,0	



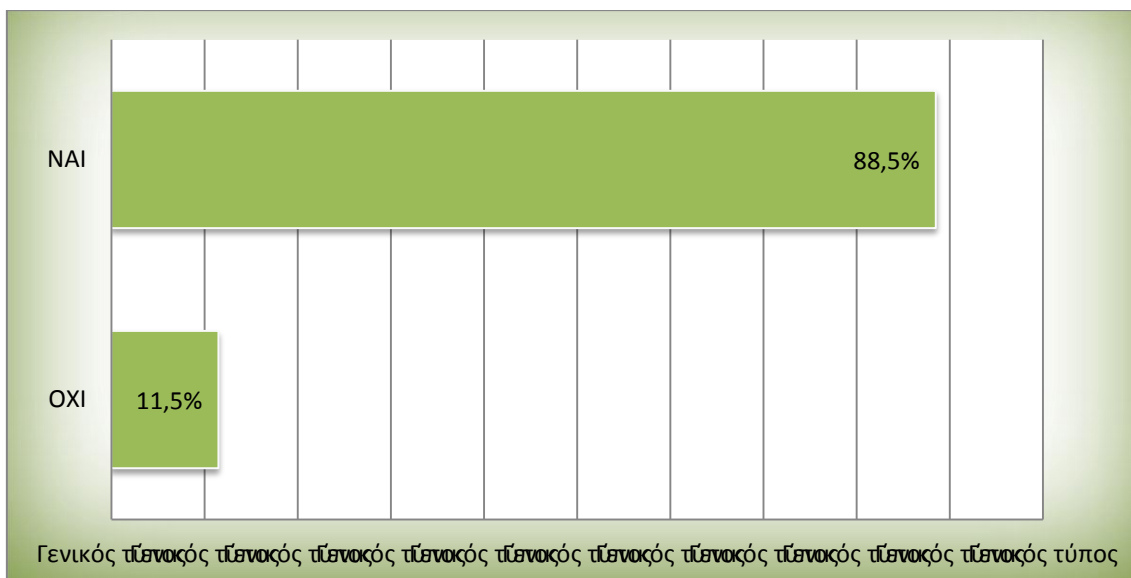
Διάγραμμα 5.7.
Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου

Ως προς τον αριθμό των ελέγχων σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου, το 37,1% του δείγματος δεν έχει διενεργήσει κανένα έλεγχο. 1- 5 έλεγχοι έχουν διεξαχθεί από το 40,2%, 5 -10 από το 15,5% και πάνω από 10 από το 7,2% του δείγματος. Το ικανό ποσοστό του 37,1% που δεν έχουν διενεργήσει κανένα έλεγχο τέτοιου τύπου, δύναται να ερμηνευτεί από το γεγονός ότι η συγκεκριμένη υπηρεσία είναι ταυτόχρονα αρμόδια και για άλλα αντικείμενα ελέγχου.

Πίνακας 5.8.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Σε περίπτωση που έχετε διενεργήσει ελέγχους σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου, προέκυψαν φορολογικές παραβάσεις από αυτούς

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
ΟΧΙ	7	7,2	11,5	11,5
ΝΑΙ	54	55,7	88,5	100
Σύνολο	61	62,9	100	



Διάγραμμα 5.8.

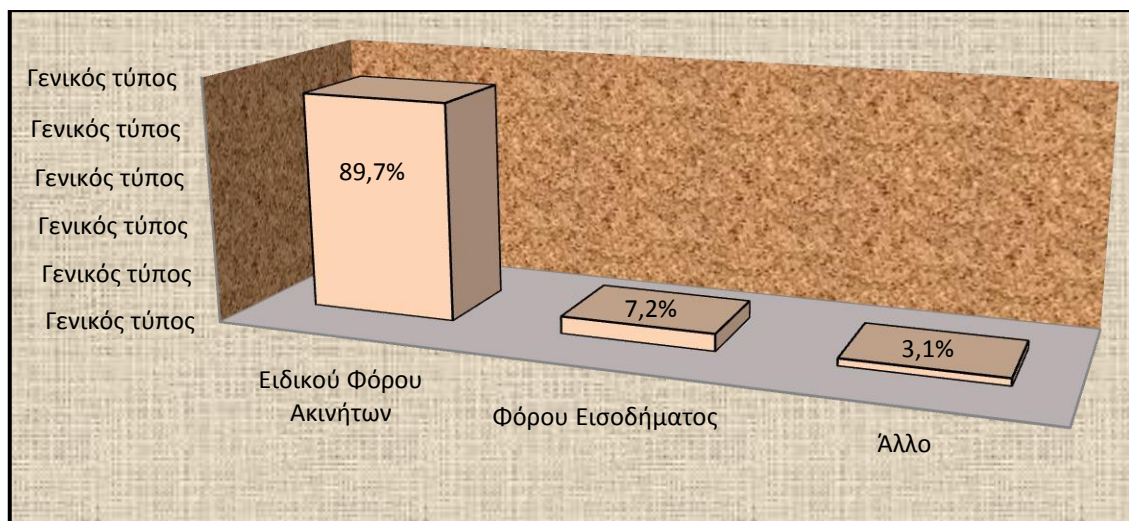
Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Σε περίπτωση που έχετε διενεργήσει ελέγχους σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου, προέκυψαν φορολογικές παραβάσεις από αυτούς

Αξιοσημείωτο είναι πως από τους υπαλλήλους που έχουν διενεργήσει ελέγχους σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου, το 88,5% έχει εντοπίσει φορολογικές παραβάσεις, ενώ μόλις το 11,5% δεν κατέληξε σε αντίστοιχο αποτέλεσμα. Από τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης ερώτησης ενισχύεται η σπουδαιότητα και η αναγκαιότητα του ελέγχου των εν λόγω εταιριών καθώς συμπεραίνεται πως στην πλειοψηφία τους αποτελούν οχήματα φοροδιαφυγής.

Πίνακας 5.9.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Οι έλεγχοι στις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου καταλήγουν συνήθως σε βεβαίωση

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
Ειδικού Φόρου Ακινήτων	87	89,7	89,7	89,7
Φόρου Εισοδήματος	7	7,2	7,2	96,9
Άλλο	3	3,1	3,1	100,0
Σύνολο	97	100,0	100,0	



Διάγραμμα 5.9.

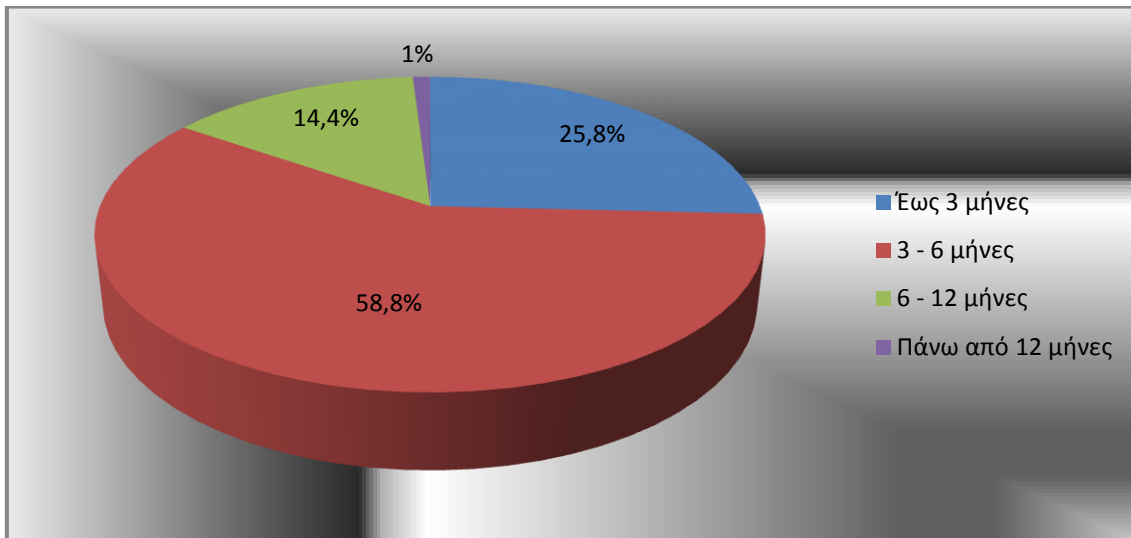
Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Οι έλεγχοι στις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου καταλήγουν συνήθως σε βεβαίωση

Αναφορικά με τα αποτελέσματα των ελέγχων, το 89,7% του δείγματος απάντησε πως οι έλεγχοι καταλήγουν συνήθως σε βεβαίωση Ειδικού Φόρου Ακινήτων, με την Φορολογία Εισοδήματος να ακολουθεί με ποσοστό 7,2%. Σημειώνεται ότι το 3,1% των υπαλλήλων που έδωσαν το «Άλλο» ως απάντηση, αναφέρονταν στο Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας, στο Ενιαίο Τέλος Ακινήτων και στο Φόρο Ακίνητης Περιουσίας, ήτοι στις Φορολογίες Κεφαλαίου. Επίσης θα πρέπει να αναφερθεί πως στη συγκεκριμένη ερώτηση συμμετείχε το σύνολο του δείγματος, είτε είχε διενεργήσει αντίστοιχους ελέγχους είτε όχι. Από τα ανωτέρω εξάγεται το συμπέρασμα πως ο Ειδικός Φόρος επί των Ακινήτων, αποτελεί από πλευράς ελέγχου και δημοσίων εσόδων τη βασικότερη φορολογία των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου και θα πρέπει να τυγχάνει ιδιαίτερης προσοχής.

Πίνακας 5.10.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πόσο χρονικό διάστημα χρειάζεται κατά μέσο όρο προκειμένου να ολοκληρωθεί ο έλεγχος μιας offshore εταιρίας ιδιοκτησίας ακινήτου

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
Έως 3 μήνες	25	25,8	25,8	25,8
3 - 6 μήνες	57	58,8	58,8	84,5
6 - 12 μήνες	14	14,4	14,4	99,0
Πάνω από 12 μήνες	1	1,0	1,0	100,0
Σύνολο	97	100,0	100,0	



Διάγραμμα 5.10.

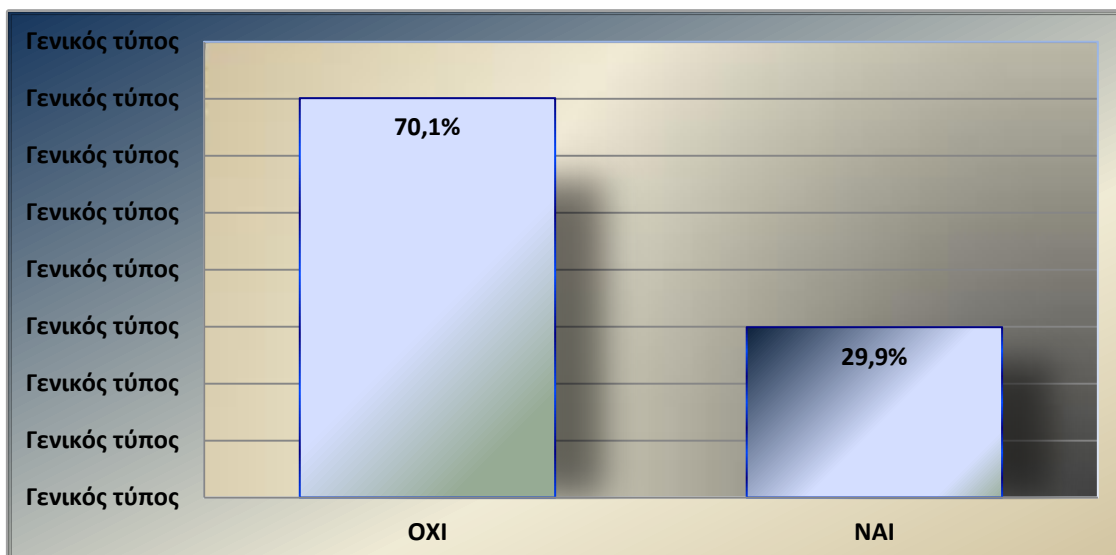
Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πόσο χρονικό διάστημα χρειάζεται κατά μέσο όρο προκειμένου να ολοκληρωθεί ο έλεγχος μιας offshore εταιρίας ιδιοκτησίας ακινήτου

Στη συνέχεια ζητήθηκε από τους συμμετέχοντες να προσδιορίσουν το χρονικό διάστημα που απαιτείται κατά μέσο όρο προκειμένου να ολοκληρωθεί ο έλεγχος μιας offshore ιδιοκτησίας ακινήτου. Το 25,8% έκρινε πως απαιτούνται έως 3 μήνες για την ολοκλήρωση του ελέγχου, το 58,8% απάντησε 3 – 6 μήνες, το 14,4% απάντησε 6 – 12 μήνες και το 1% πάνω από 12 μήνες. Παρατηρούμε πως το χρονικό διάστημα ολοκλήρωσης ενός τέτοιου είδους ελέγχου διαφέρει καθόσον εξαρτάται από την πολυπλοκότητα της κάθε υπόθεσης καθώς και από το χρόνο ανταπόκρισης των εμπλεκόμενων υπηρεσιών.

Πίνακας 5.11.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
ΟΧΙ	68	70,1	70,1	70,1
ΝΑΙ	29	29,9	29,9	100,0
Σύνολο	97	100,0	100,0	



Διάγραμμα 5.11.

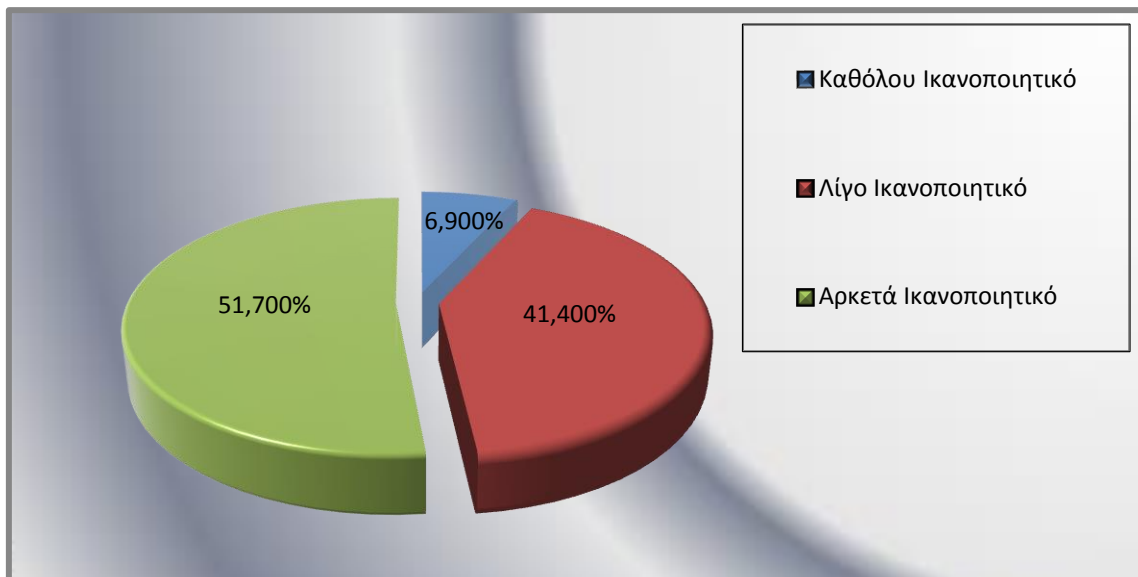
Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου

Από τους 97 ερωτηθέντες, οι 68 ήτοι ποσοστό 70,1% απάντησαν πως δεν έχουν εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου, με τα άτομα που έχουν εκπαιδευτεί στο συγκεκριμένο αντικείμενο να αποτελούν την μειοψηφία του 29,9% του δείγματος. Παρατηρείται λοιπόν ότι η πλειοψηφία του δείγματος δεν έχει λάβει την θεωρητική κατάρτιση που κρίνεται απαραίτητη για την άσκηση των υπηρεσιακών του καθηκόντων.

Πίνακας 5.12.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Γνώμη των ατόμων που έχουν εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου για το επίπεδο εκπαίδευσης τους

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
Καθόλου Ικανοποιητικό	2	2,1	6,9	6,9
Λίγο Ικανοποιητικό	12	12,4	41,4	48,3
Αρκετά Ικανοποιητικό	15	15,5	51,7	100,0
Σύνολο	29	29,9	100,0	



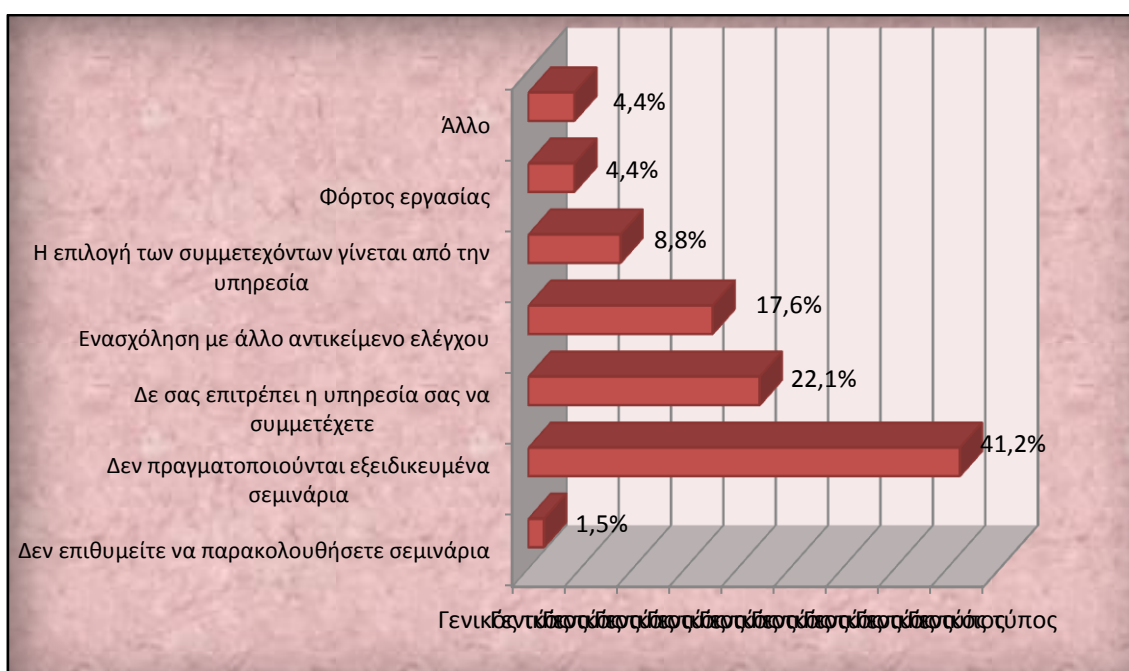
Διάγραμμα 5.12.
Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Γνώμη των ατόμων που έχουν εκπαιδευτεί για το επίπεδο εκπαίδευσής τους

Κάθε εκπαιδευτικό πρόγραμμα πραγματοποιείται με σκοπό να ικανοποιηθούν κάποιες ανάγκες και επιτευχθούν κάποιοι μαθησιακοί στόχοι. Εν συνεχεία λοιπόν, ζητήθηκε από τους συμμετέχοντες που έδωσαν θετική απάντηση στην ερώτηση 11, να αξιολογήσουν το επίπεδο της εκπαίδευσής τους. Το 51,7% έκρινε το επίπεδο της εκπαίδευσής που έχει λάβει ως αρκετά ικανοποιητικό, το 41,4% ως λίγο ικανοποιητικό και το 6,9% του δείγματος ως καθόλου ικανοποιητικό. Αξιοσημείωτο είναι πως κανένας από τους ερωτώμενους που δήλωσαν πως έχουν εκπαιδευτεί στο συγκεκριμένο αντικείμενο, δεν χαρακτήρισε το επίπεδο της εκπαίδευσής του ως πολύ ικανοποιητικό. Από το συνδυασμό των ανωτέρω δύο ερωτήσεων, παρατηρείται ότι το μεγαλύτερο μέρος των ελεγκτών δεν έχει εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου και ταυτοχρόνως ένα ικανό ποσοστό από τα άτομα που έχουν εκπαιδευτεί δεν δηλώνουν ικανοποιημένα από την εν λόγω εκπαίδευση.

Πίνακας 5.13.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Γνώμη των ατόμων που δεν έχουν εκπαιδευτεί για τους λόγους στους οποίους οφείλεται η μη εκπαίδευσή τους

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
Δεν επιθυμείτε να παρακολουθήσετε σεμινάρια	1	1,0	1,5	1,5
Δεν πραγματοποιούνται εξειδικευμένα σεμινάρια	28	28,9	41,2	42,6
Δε σας επιτρέπει η υπηρεσία σας να συμμετέχετε	15	15,5	22,1	64,7
Ενασχόληση με άλλο αντικείμενο ελέγχου	12	12,4	17,6	82,4
Η επιλογή των συμμετεχόντων γίνεται από την υπηρεσία	6	6,2	8,8	91,2
Φόρτος εργασίας	3	3,1	4,4	95,6
Άλλο	3	3,1	4,4	100,0
Σύνολο	68	70,1	100,0	



Διάγραμμα 5.13.

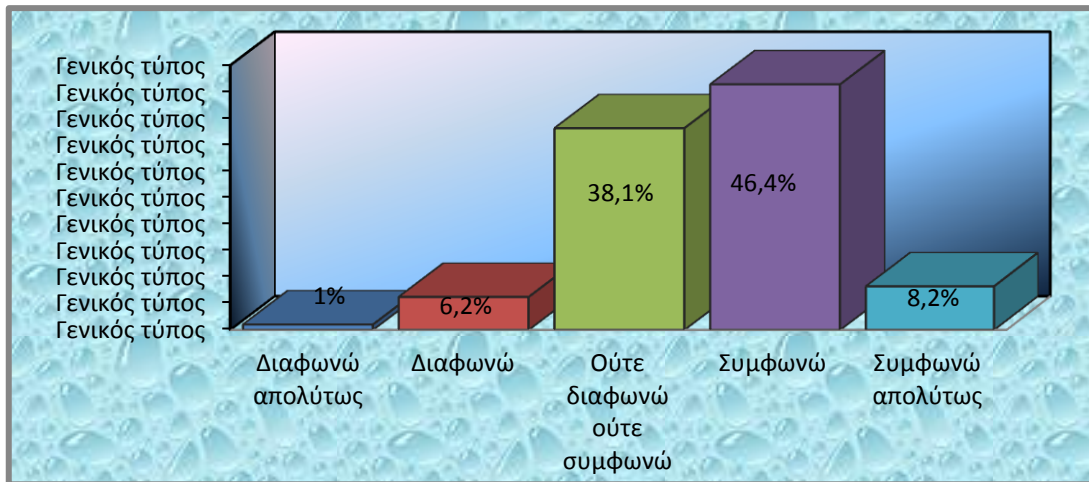
Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Γνώμη των ατόμων που δεν έχουν εκπαιδευτεί για τους λόγους στους οποίους οφείλεται η μη εκπαίδευσή τους

Η ερώτηση 13 ερευνά τους λόγους για τους οποίους μέρος των συμμετεχόντων στην έρευνα δεν έχει εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου. Από τα αποτελέσματα που λήφθηκαν προκύπτει ότι σχεδόν οι μισοί από τους ερωτηθέντες, ήτοι ποσοστό 41,2%, αποδίδουν τη μη εκπαίδευση τους στο ότι δεν πραγματοποιούνται εξειδικευμένα σεμινάρια. Από τους υπόλοιπους το 22,1% απάντησε πως δε τους επιτρέπει η υπηρεσία τους να συμμετάσχουν, το 17,6% ότι ασχολείται με άλλο αντικείμενο ελέγχου, το 8,8% ότι η επιλογή των ατόμων που θα εκπαιδευτούν πραγματοποιείται από την Υπηρεσία, το 4,4% άλλο και το 4,4% απέδωσε τη μη εκπαίδευση του σε φόρτο εργασίας. Τέλος παρατηρείται ότι οι ερωτώμενοι κατανοούν την αναγκαιότητα της εκπαίδευσης και τα οφέλη που απορρέουν από αυτή, καθώς μόλις το 1,5% του δείγματος απάντησε πως δεν επιθυμεί να παρακολουθήσει σεμινάρια.

Πίνακας 5.14.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Το ισχύον νομικό πλαίσιο παρέχει σημεία εκμετάλλευσης φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής εκ μέρους των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
Διαφωνώ απολύτως	1	1,0	1,0	1,0
Διαφωνώ	6	6,2	6,2	7,2
Ούτε διαφωνώ ούτε συμφωνώ	37	38,1	38,1	45,4
Συμφωνώ	45	46,4	46,4	91,8
Συμφωνώ απολύτως	8	8,2	8,2	100,0
Σύνολο	97	100,0	100,0	



Διάγραμμα 5.14.

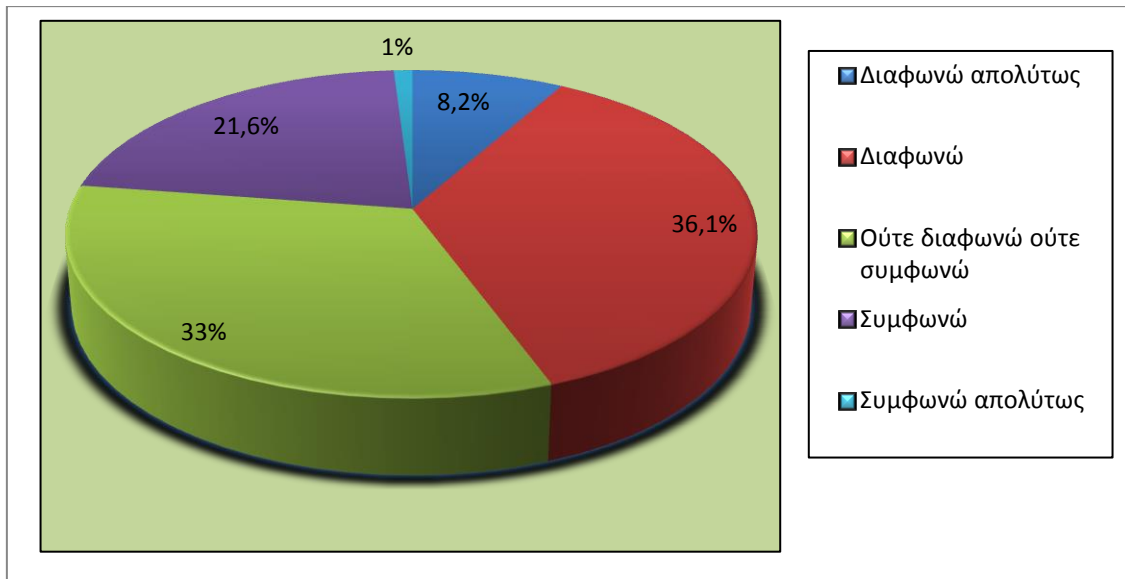
Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Το ισχύον νομικό πλαίσιο παρέχει σημεία εκμετάλλευσης φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής εκ μέρους των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου

Σχετικά με το ισχύον νομικό πλαίσιο, η πλειοψηφία των ερωτηθέντων με ποσοστό 46,4% συμφωνεί πως αυτό παρέχει σημεία εκμετάλλευσης φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής εκ μέρους των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου. Ακολουθούν οι υπάλληλοι που ούτε συμφωνούν ούτε διαφωνούν με ποσοστό 38,1% και αυτοί που συμφωνούν απολύτως με ποσοστό 8,2%. Αρκετά λιγότερα είναι τα άτομα που είτε διαφωνούν είτε διαφωνούν απολύτως καθώς αποτελούν συνολικά το 7,2% του δείγματος. Από τα ανωτέρω προκύπτει το συμπέρασμα πως τα άτομα που ασχολούνται με τον έλεγχο των εν λόγω εταιριών θεωρούν στην πλειοψηφία τους ότι η εθνική νομοθεσία χαρακτηρίζεται από πολυπλοκότητα και ότι οι ισχύουσες διατάξεις δύναται να τύχουν διαφορετικών ερμηνειών.

Πίνακας 5.15.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Ο υφιστάμενος αριθμός των ελεγκτών επαρκεί για να καλύψει τον αριθμό των ελέγχων σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
Διαφωνώ απολύτως	8	8,2	8,2	8,2
Διαφωνώ	35	36,1	36,1	44,3
Ούτε διαφωνώ ούτε συμφωνώ	32	33,0	33,0	77,3
Συμφωνώ	21	21,6	21,6	99,0
Συμφωνώ απολύτως	1	1,0	1,0	100,0
Σύνολο	97	100,0	100,0	



Διάγραμμα 5.15

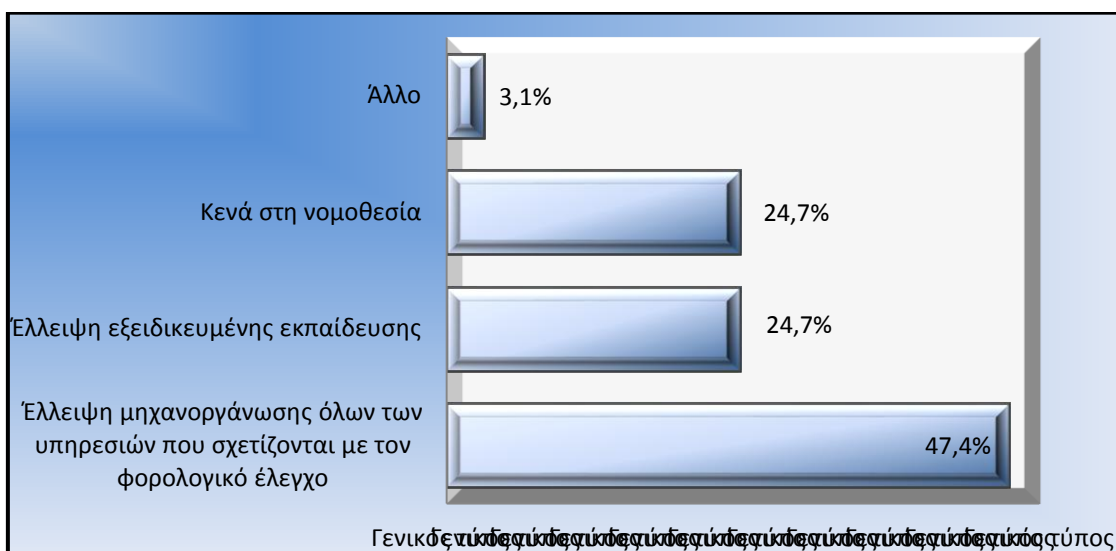
Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Ο υφιστάμενος αριθμός των ελεγκτών επαρκεί για να καλύψει τον αριθμό των ελέγχων σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου

Εν συνεχεία οι ερωτώμενοι κλήθηκαν να διατυπώσουν τον βαθμό συμφωνίας τους αναφορικά με την επάρκεια του υφιστάμενου αριθμού των ελεγκτών σε σχέση με το πλήθος των προς έλεγχο υποθέσεων. Από τα αποτελέσματα της έρευνας προκύπτει η διαφωνία του 36,1% του δείγματος. Το 33% δήλωσε πως ούτε συμφωνεί ούτε διαφωνεί ενώ το 21,6% δήλωσε ότι συμφωνεί με την υπάρχουσα στελέχωση της υπηρεσίας. Σε μικρότερα ποσοστά εμφανίζονται οι ακραίες τιμές καθώς το 8,2% του δείγματος δήλωσε ότι διαφωνεί απολύτως και μόλις το 1% ότι συμφωνεί απολύτως. Παρατηρείται λοιπόν ότι το μεγαλύτερο μέρος του δείγματος, κρίνει πως οι υπάλληλοι που έχουν αναλάβει τον έλεγχο των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου δεν επαρκούν και προκειμένου να επιτευχθεί η διεξαγωγή όλων των ελέγχων του εκκρεμούν θα πρέπει ενισχυθεί ο αριθμός τους. Το ανωτέρω αποτέλεσμα δύναται να δικαιολογηθεί από το γεγονός ότι κάθε ελεγκτής δεν έχει αποκλειστική αρμοδιότητα για τον έλεγχο των εν λόγω εταιριών αλλά είναι ταυτοχρόνως επιβαρυσμένος και με άλλα αντικείμενα ελέγχου, με συνεπακόλουθο να συσσωρεύονται οι υποθέσεις και να μην διεκπεραιώνονται γρήγορα και αποτελεσματικά.

Πίνακας 5.16.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Ποιο θεωρείτε το πιο σημαντικό πρόβλημα που μπορεί να αντιμετωπίσετε κατά τη διενέργεια του ελέγχου σε μια offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
Έλλειψη μηχανοργάνωσης όλων των υπηρεσιών που σχετίζονται με τον φορολογικό έλεγχο	46	47,4	47,4	47,4
Έλλειψη εξειδικευμένης εκπαίδευσης	24	24,7	24,7	72,2
Κενά στη νομοθεσία	24	24,7	24,7	96,9
Άλλο	3	3,1	3,1	100,0
Σύνολο	97	100,0	100,0	



Διάγραμμα 5.16.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Ποιο θεωρείτε το πιο σημαντικό πρόβλημα που μπορεί να αντιμετωπίσετε κατά τη διενέργεια του ελέγχου σε μια offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου

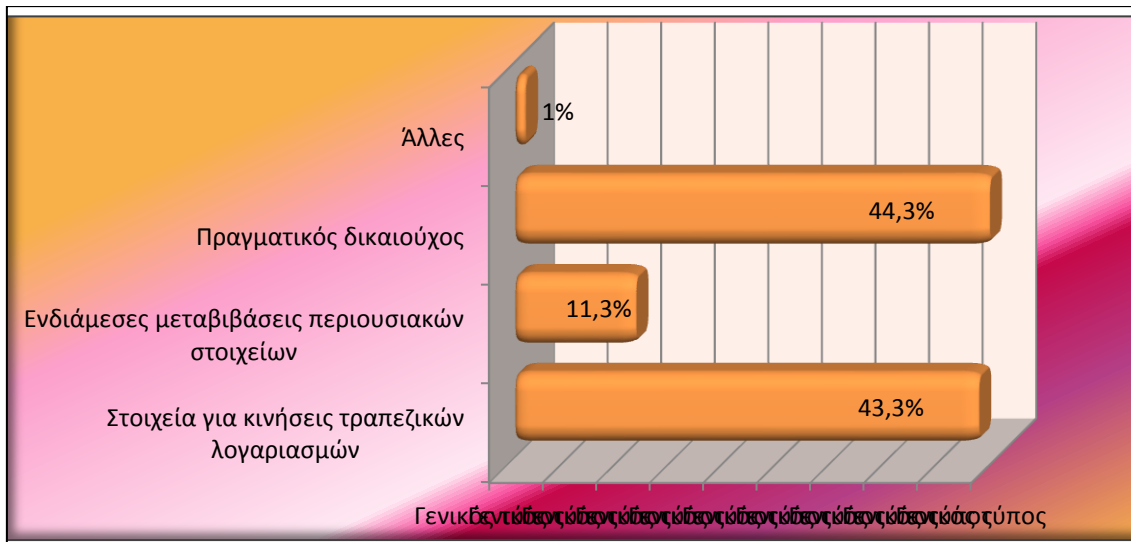
Η ερώτηση δεκαέξι (16) είναι κομβικής σημασίας καθώς ερευνά τη γνώμη του δείγματος περί των προβλημάτων που δημιουργούν εμπόδια στη διενέργεια του ελέγχου σε μια offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου και έχουν ανασταλτική επίδραση στην ολοκλήρωση του. Αξιοσημείωτο είναι πως σχεδόν οι μισοί από τους ερωτηθέντες, ήτοι

το 47,4% του δείγματος, κρίνουν ως το πιο σημαντικό πρόβλημα την έλλειψη μηχανοργάνωσης όλων των υπηρεσιών που σχετίζονται με τον φορολογικό έλεγχο. Ισοβαθμούν με ποσοστό 24,7% τα άτομα που θεωρούν ότι η ύπαρξη κενών στην ισχύουσα νομοθεσία και η έλλειψη εξειδικευμένης εκπαίδευσης δυσχεραίνουν τη διεξαγωγή των προαναφερθέντων ελέγχων. Από την ανωτέρω ανάλυση προκύπτει καταρχήν η αναγκαιότητα της μηχανογράφησης και διασύνδεσης των υπηρεσιών, ώστε να καθίσταται εφικτή η απευθείας και έγκυρη άντληση των απαιτούμενων για τον έλεγχο πληροφοριών. Ιδιαίτερη έμφαση πρέπει να δοθεί ταυτόχρονα και στη απλοποίηση και κωδικοποίηση της νομοθεσίας, ώστε να αντιμετωπιστεί το φαινόμενο της πολυνομίας και να εξασφαλιστεί ένας ενιαίος τρόπος εφαρμογής της, χωρίς υποκειμενικές κρίσεις και ερμηνείες που δημιουργούν σύγχυση. Τροχοπέδη για την αποτελεσματική διεξαγωγή των ελέγχων, αποτελεί σύμφωνα με τη γνώμη των συμμετεχόντων και η μη επαρκής, ολοκληρωμένη και εξειδικευμένη εκπαίδευση και επιμόρφωσή τους.

Πίνακας 5.17.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Ποιες πληροφορίες που είναι χρήσιμες για τη διενέργεια του ελέγχου σε μια offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου, δεν είναι διαθέσιμες στα πληροφοριακά συστήματα της υπηρεσίας σας

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
Στοιχεία για κινήσεις τραπεζικών λογαριασμών	42	43,3	43,3	43,3
Ενδιάμεσες μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων	11	11,3	11,3	54,6
Πραγματικός δικαιούχος	43	44,3	44,3	99,0
Άλλες	1	1,0	1,0	100,0
Σύνολο	97	100,0	100,0	



Διάγραμμα 5.17.

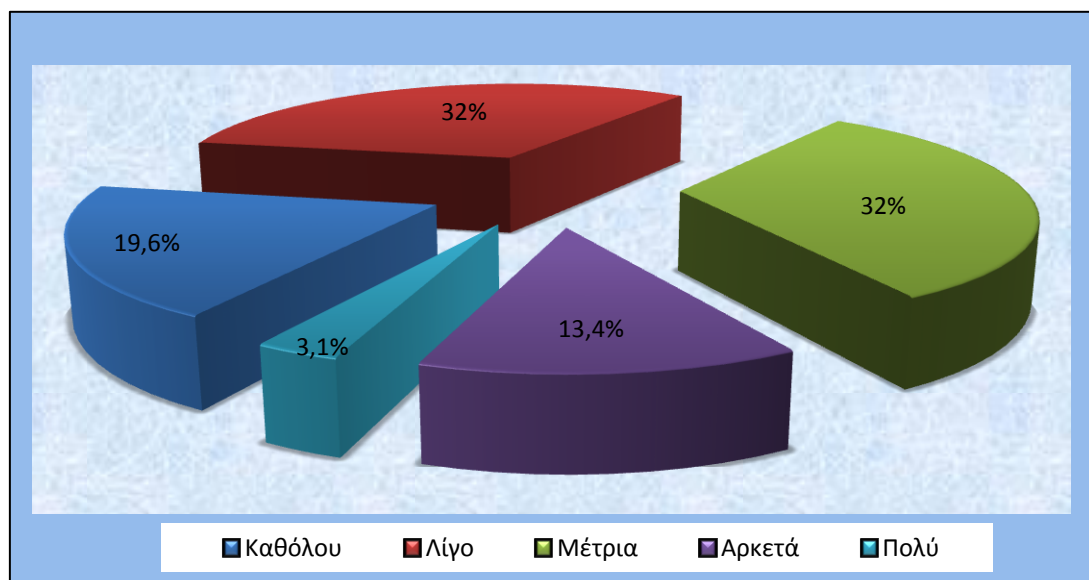
Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Ποιες πληροφορίες που είναι χρήσιμες για τη διενέργεια του ελέγχου σε μια offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου, δεν είναι διαθέσιμες στα πληροφοριακά συστήματα της υπηρεσίας σας

Βαρύνουσας σημασίας είναι και η ερώτηση δεκαεπτά (17), βάσει της οποίας επιχειρείται ο εντοπισμός των πληροφοριών που κατά τη γνώμη του ερευνητικού κοινού, θεωρούνται χρήσιμες για τη διενέργεια του ελέγχου σε μια offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου, αλλά δεν δύναται να παρασχεθούν από τα πληροφοριακά συστήματα της υπηρεσίας. Η πλειοψηφία του δείγματος με ποσοστό 44,3%, θεωρεί ως πιο χρήσιμη πληροφορία, τη σύνδεση της offshore εταιρίας με τον πραγματικό δικαιούχο αυτής. Η ανωτέρω κατάταξη ήταν αναμενόμενη καθώς η αποκάλυψη της ταυτότητας του πραγματικού ιδιοκτήτη αναιρεί στην ουσία ένα από τα βασικά κίνητρα ίδρυσης των εν λόγω εταιριών, αυτό της ανωνυμίας και όλων των φορολογικών πλεοκτημάτων που αυτή συνεπάγεται. Ακολουθεί με ελάχιστη διαφορά, η απάντηση που αφορά στα στοιχεία για κινήσεις τραπεζικών λογαριασμών της offshore εταιρίας, η οποία δόθηκε από το 43,3% του δείγματος, δεδομένου ότι η τεχνική του «*follow the money*» οδηγεί σε περισσότερο ασφαλή και τεκμηριωμένα συμπεράσματα. Το 11,3% του δείγματος κρίνει ως χρήσιμη την πληροφόρηση σχετικά με τις ενδιάμεσες μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων. Σημειώνεται ότι από τη μελέτη των ερωτηματολογίων, πρόκυπτε ότι το ένα άτομο (1% του δείγματος) που έδωσε ως απάντηση το «Άλλες», αναφερόταν στην μη απευθείας άντληση πληροφοριών από τα υποθηκοφυλακεία της επικράτειας.

Πίνακας 5.18.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πόσο εύκολο θεωρείτε τον εντοπισμό του φυσικού προσώπου που υποκρύπτεται πίσω από την offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου

	Συχνότητα	Ποσοστό	Έγκυρο Ποσοστό	Αθροιστικό Ποσοστό
Καθόλου	19	19,6	19,6	19,6
Λίγο	31	32,0	32,0	51,5
Μέτρια	31	32,0	32,0	83,5
Αρκετά	13	13,4	13,4	96,9
Πολύ	3	3,1	3,1	100,0
Σύνολο	97	100,0	100,0	



Διάγραμμα 5.18.

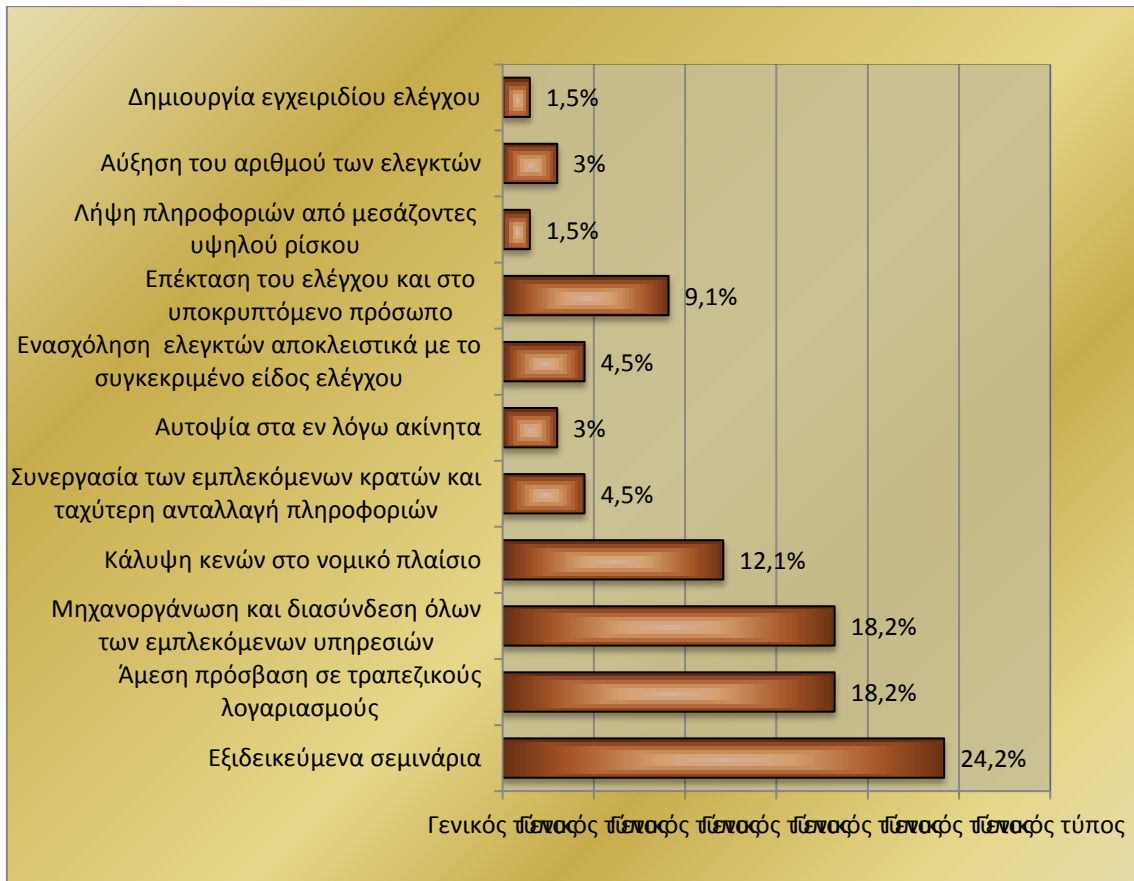
Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Πόσο εύκολο θεωρείτε τον εντοπισμό του φυσικού προσώπου που υποκρύπτεται πίσω από την offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου

Αναφορικά με το φυσικό πρόσωπο που υποκρύπτεται πίσω από την offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου, το 32% του δείγματος έκρινε ως λίγο εύκολο τον εντοπισμό του, το 32% μέτρια, το 19,6% καθόλου, το 13,4% αρκετά και το 3,1% πολύ εύκολο. Παρατηρείται ότι το μεγαλύτερο μέρος του ερευνητικού κοινού θεωρεί την εξακρίβωση του πραγματικού δικαιούχου από λίγο έως μέτρια εύκολη.

Πίνακας 5.19.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Γράψτε τις προτάσεις σας για την αποτελεσματικότερη διεξαγωγή των ελέγχων στις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου.

	Απαντήσεις	
	Συχνότητα	Ποσοστό
Εξειδικευμένα σεμινάρια	16	24,20
Άμεση πρόσβαση σε τραπεζικούς λογαριασμούς	12	18,20
Μηχανοργάνωση και διασύνδεση όλων των εμπλεκόμενων υπηρεσιών	12	18,20
Κάλυψη κενών στο νομικό πλαίσιο	8	12,10
Συνεργασία των εμπλεκόμενων κρατών και ταχύτερη ανταλλαγή πληροφοριών	3	4,50
Αυτοψία στα εν λόγω ακίνητα	2	3,00
Ενασχόληση ορισμένων ελεγκτών αποκλειστικά με το συγκεκριμένο είδος ελέγχου	3	4,50
Επέκταση του ελέγχου και στο υποκρυπτόμενο πρόσωπο εφόσον αποκαλυφθεί	6	9,10
Λήψη πληροφοριών από μεσάζοντες υψηλού ρίσκου (δικηγορικά γραφεία, μεσίτες κλπ.)	1	1,50
Αύξηση του αριθμού των ελεγκτών	2	3,00
Δημιουργία εγχειριδίου ελέγχου	1	1,50
Σύνολο	66	100,00%



Διάγραμμα 5.19.

Συχνότητες παρατηρήσεων στην ερώτηση: Γράψτε τις προτάσεις σας για την αποτελεσματικότερη διεξαγωγή των ελέγχων στις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου.

Κλείνοντας το ερευνητικό μέρος, οι ερωτηθέντες κλήθηκαν να διατυπώσουν τις προτάσεις τους για αποτελεσματικότερη διεξαγωγή των ελέγχων στις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου. Οι απαντήσεις που δόθηκαν ομαδοποιήθηκαν και παρουσιάζονται τόσο στον πίνακα 5.19 όσο και στο διάγραμμα 5.19.

Από την ανάλυση των αποτελεσμάτων προκύπτει ότι η πλειοψηφία των συμμετεχόντων, ήτοι ποσοστό 24,2%, πρότεινε την παρακολούθηση εξειδικευμένων εκπαιδευτικών σεμιναρίων και τη συνεχή επιμόρφωση, έτσι ώστε το ελεγκτικό δυναμικό να διαθέτει την απαιτούμενη πληροφόρηση.

Το 18,2% του δείγματος θεωρεί την μηχανοργάνωση και διασύνδεση όλων των εμπλεκόμενων υπηρεσιών απαραίτητη προϋπόθεση προκειμένου η ελεγκτική διαδικασία να είναι ευέλικτη και αποτελεσματική .

Το 18,2% κρίνει ότι η άμεση πρόσβαση στους τραπεζικούς λογαριασμούς της offshore εταιρίας δύναται να καταστήσει αποτελεσματικότερη τη διεξαγωγή του ελέγχου και να οδηγήσει σε πιο ασφαλή συμπεράσματα.

Το 12,1% των ερωτηθέντων θεωρεί ότι πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στην κάλυψη των κενών στην ισχύουσα νομοθεσία, ούτως ώστε να επιτυγχάνεται με ομοιόμορφο τρόπο η εφαρμογή της.

Το 9,1% των απαντήσεων αφορά στην επέκταση της εντολής ελέγχου πέραν από την offshore εταιρία και στο υποκρυπτόμενο πρόσωπο, εφόσον αυτό αποκαλυφθεί κατά τη διενέργεια του ελέγχου.

Το 4,5% του δείγματος πιστεύει ότι πρέπει να γίνει καταμερισμός της εργασίας ούτως ώστε ορισμένοι ελεγκτές να εξειδικευτούν και να ασχολούνται αποκλειστικά με το συγκεκριμένο είδος ελέγχου.

Το 4,5% των προτάσεων που έγιναν αφορά στην συνεργασία μεταξύ των εμπλεκόμενων κρατών και την ταχύτερη ανταλλαγή πληροφοριών.

Το 3% εξέφρασε την ανάγκη ενίσχυσης της υπηρεσίας με περισσότερα άτομα που θα ασχολούνται με το αντικείμενο του ελέγχου.

Το 3% διατύπωσε την άποψη ότι θα πρέπει να πραγματοποιείται αυτοψία στα ακίνητα των εν λόγω εταιριών, προκειμένου να διαπιστωθούν τυχόν παρατυπίες.

Το 1,5% των συμμετεχόντων κρίνει ότι είναι καθοριστικής σημασίας η λήψη πληροφοριών από μεσάζοντες υψηλού ρίσκου όπως είναι τα δικηγορικά γραφεία, οι μεσίτες κλπ.

Τέλος το 1,5% του δείγματος πρότεινε την δημιουργία εγχειριδίου ελέγχου που θα περιλαμβάνει αναλυτικά τα στάδια του ελέγχου καθώς όσο το δυνατόν περισσότερες μελέτες περιπτώσεων και αντίστοιχα τον τρόπο αντιμετώπισης τους. Με τον τρόπο αυτό θα επιτευχθεί ενιαία αντιμετώπιση, δίχως υποκειμενικές κρίσεις.

5.2. Ανάλυση συσχετίσεων (Crosstabulation)

Για την καλύτερη εξαγωγή συμπερασμάτων, πραγματοποιήθηκε μια ανάλυση συσχέτισης των απαντήσεων σε ερωτήματα που θεωρούνται ότι εμπεριέχουν σύνδεση στην ερμηνεία τους. Για την διαπίστωση της ύπαρξης στατιστικής εξάρτησης ή ανεξαρτησίας μεταξύ των μεταβλητών, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Chi-Square Tests. Αναλυτικότερα ελέγχθηκε η στάθμη σημαντικότητας του ελέγχου μέσω της τιμής του συντελεστή Pearson. Στις περιπτώσεις που η εν λόγω τιμή είναι μικρότερη ή ίση με

0.05 η συσχέτιση μεταξύ των δύο υπό μελέτη μεταβλητών είναι στατιστικά σημαντική, ενώ σε αντίθετη περίπτωση οι μεταβλητές είναι ανεξάρτητες μεταξύ τους. Παρακάτω παρατίθενται οι πίνακες συνάφειας, οι πίνακες Chi-Square Tests καθώς και τα αντίστοιχα διαγράμματα που προέκυψαν από την ανάλυση.

Πίνακας 5.20.
Συσχέτιση επιπέδου γνώσης με εκπαίδευση

Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου * Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου Crosstabulation

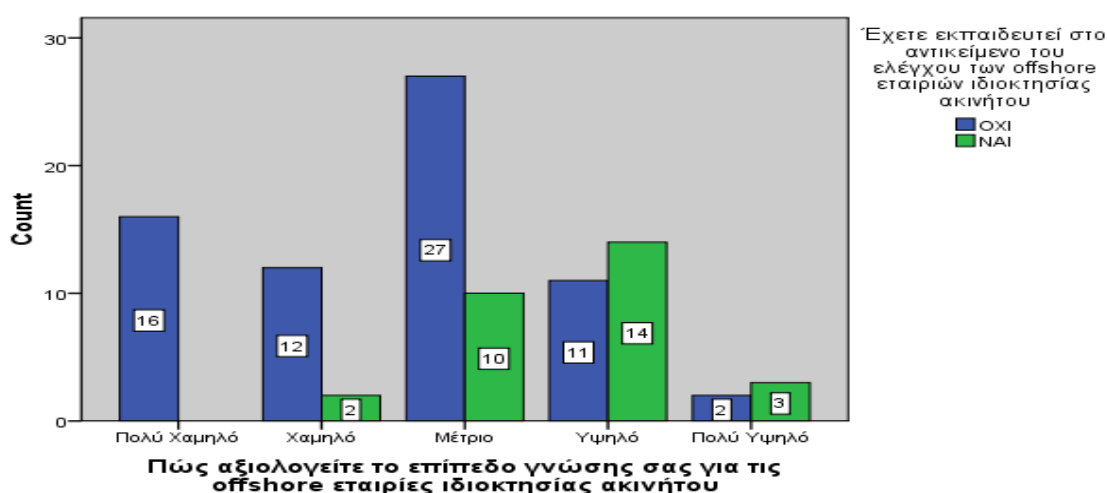
			Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου		Total
			OXI	ΝΑΙ	
Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	Πολύ Χαμηλό	Count	16	0	16
		% within Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	100,0%	,0%	100,0%
		% within Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου	23,5%	,0%	16,5%
		% of Total	16,5%	,0%	16,5%
	Χαμηλό	Count	12	2	14
		% within Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	85,7%	14,3%	100,0%
		% within Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου	17,6%	6,9%	14,4%
		% of Total	12,4%	2,1%	14,4%
	Μέτριο	Count	27	10	37
		% within Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	73,0%	27,0%	100,0%
		% within Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου	39,7%	34,5%	38,1%
		% of Total	27,8%	10,3%	38,1%
	Υψηλό	Count	11	14	25
		% within Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	44,0%	56,0%	100,0%
		% within Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου	16,2%	48,3%	25,8%
		% of Total	11,3%	14,4%	25,8%
Πολύ Υψηλό	Count	2	3	5	
	% within Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	40,0%	60,0%	100,0%	
	% within Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου	2,9%	10,3%	5,2%	
	% of Total	2,1%	3,1%	5,2%	
Total	Count	68	29	97	
	% within Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	70,1%	29,9%	100,0%	
	% within Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου	100,0%	100,0%	100,0%	
	% of Total	70,1%	29,9%	100,0%	

Πίνακας 5.21.
Έλεγχος σχέσης επιπέδου γνώσης με εκπαίδευση

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	18,886 ^a	4	,001
Likelihood Ratio	22,647	4	,000
Linear-by-Linear Association	17,577	1	,000
N of Valid Cases	97		

Bar Chart



Διάγραμμα 5.20.
Συσχέτιση επιπέδου γνώσης με εκπαίδευση

Κατά τον έλεγχο του συσχετισμού ανάμεσα στο επίπεδο γνώσης των συμμετεχόντων για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου και του εάν έχουν εκπαιδευτεί στο ως άνω αντικείμενο, ο συντελεστής Chi-Square υπολογίστηκε με τιμή 0,001 μικρότερη από το 0,05 που είναι το κατώφλι σημαντικότητας. Κατά συνέπεια υπάρχει εξάρτηση μεταξύ των δύο παραμέτρων, δηλαδή το επίπεδο της γνώσης, επηρεάζεται από την εκπαίδευση που έχει λάβει ο εκάστοτε ελεγκτής.

Πίνακας 5.22.
Συσχέτιση αριθμού ελέγχων με επίπεδο γνώσης

Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου * Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου Crosstabulation

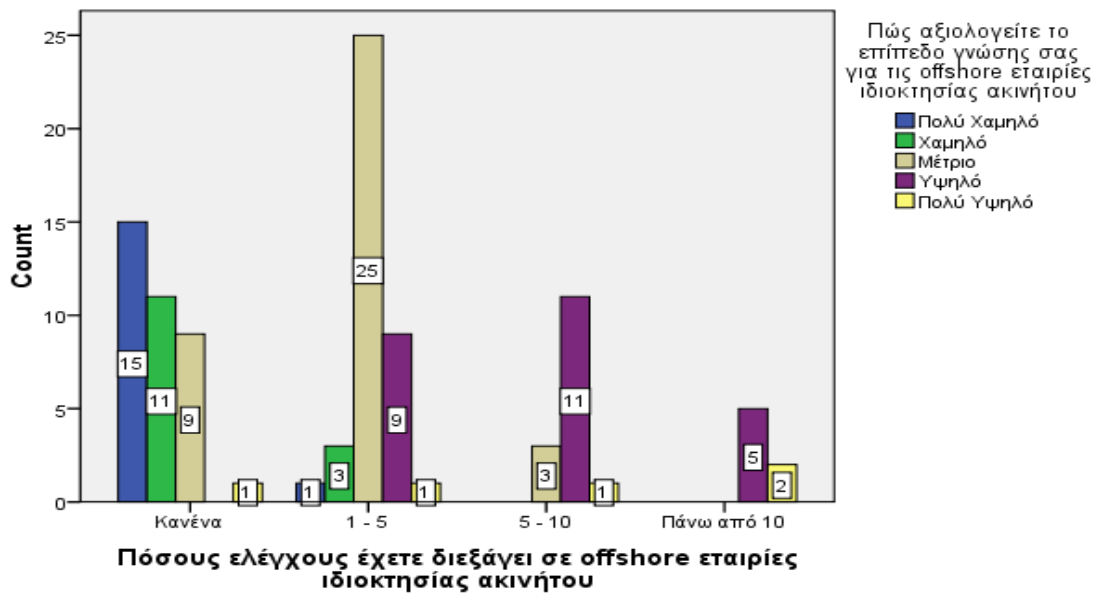
			Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου					Total
			Πολύ Χαμηλό	Χαμηλό	Μέτριο	Υψηλό	Πολύ Υψηλό	
Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	Κανένα	Count	15	11	9	0	1	36
		% within Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	41,7%	30,6%	25,0%	,0%	2,8%	100,0%
		% within Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	93,8%	78,6%	24,3%	,0%	20,0%	37,1%
		% of Total	15,5%	11,3%	9,3%	,0%	1,0%	37,1%
	1 - 5	Count	1	3	25	9	1	39
		% within Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	2,6%	7,7%	64,1%	23,1%	2,6%	100,0%
		% within Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	6,3%	21,4%	67,6%	36,0%	20,0%	40,2%
		% of Total	1,0%	3,1%	25,8%	9,3%	1,0%	40,2%
	5 - 10	Count	0	0	3	11	1	15
		% within Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	,0%	,0%	20,0%	73,3%	6,7%	100,0%
		% within Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	,0%	,0%	8,1%	44,0%	20,0%	15,5%
		% of Total	,0%	,0%	3,1%	11,3%	1,0%	15,5%
	Πάνω από 10	Count	0	0	0	5	2	7
		% within Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	,0%	,0%	,0%	71,4%	28,6%	100,0%
		% within Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	,0%	,0%	,0%	20,0%	40,0%	7,2%
		% of Total	,0%	,0%	,0%	5,2%	2,1%	7,2%
Total	Count	16	14	37	25	5	97	
	% within Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	16,5%	14,4%	38,1%	25,8%	5,2%	100,0%	
	% within Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% of Total	16,5%	14,4%	38,1%	25,8%	5,2%	100,0%	

Πίνακας 5.23.
Έλεγχος σχέσης αριθμού ελέγχων με επίπεδο γνώσης

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	82,047 ^a	12	,000
Likelihood Ratio	87,219	12	,000
Linear-by-Linear Association	48,111	1	,000
N of Valid Cases	97		

Bar Chart



Διάγραμμα 5.21.
Συσχέτιση αριθμού ελέγχων με επίπεδο γνώσης

Σε ότι αφορά τον αριθμο των ελέγχων που έχουν διεξάγει οι συμμετέχοντες σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου σε σχέση με την παράμετρο του επιπέδου γνώσης τους για τις εν λόγω εταιρίες, το p-value έχει τιμή $0,000 < 0,05$ συνεπώς οι δυο μεταβλητές είναι εξαρτημένες και κατά συνέπεια προκύπτει ότι ο αριθμός των ελέγχων που δύναται να ολοκληρώσει ο κάθε ελεγκτής επηρεάζεται από το επίπεδο των γνώσεων του.

Πίνακας 5.24.
Συσχέτιση αριθμού ελέγχων με εκπαίδευση

Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου * Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου Crosstabulation

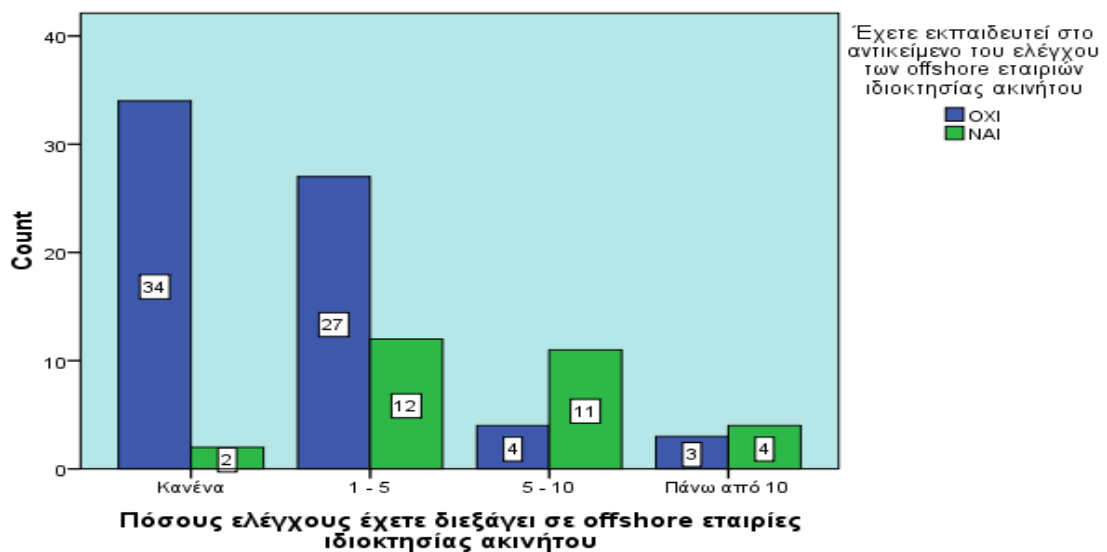
			Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου		Σύνολο
			ΟΧΙ	ΝΑΙ	
Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	Κανένα	Count	34	2	36
		% within Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	94,4%	5,6%	100,0%
		% within Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου	50,0%	6,9%	37,1%
		% of Total	35,1%	2,1%	37,1%
	1 - 5	Count	27	12	39
		% within Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	69,2%	30,8%	100,0%
		% within Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου	39,7%	41,4%	40,2%
		% of Total	27,8%	12,4%	40,2%
	5 - 10	Count	4	11	15
		% within Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	26,7%	73,3%	100,0%
		% within Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου	5,9%	37,9%	15,5%
		% of Total	4,1%	11,3%	15,5%
	Πάνω από 10	Count	3	4	7
		Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	42,9%	57,1%	100,0%
		Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου	4,4%	13,8%	7,2%
		% of Total	3,1%	4,1%	7,2%
Σύνολο	Count	68	29	97	
	Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	70,1%	29,9%	100,0%	
	Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου	100,0%	100,0%	100,0%	
	% of Total	70,1%	29,9%	100,0%	

Πίνακας 5.25.
Έλεγχος σχέσης αριθμού ελέγχων με εκπαίδευση

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	26,174 ^a	3	,000
Likelihood Ratio	27,786	3	,000
Linear-by-Linear Association	21,930	1	,000
N of Valid Cases	97		

Bar Chart



Διάγραμμα 5.22.
Συσχέτιση αριθμού ελέγχων με εκπαίδευση

Ομοίως, μετά τον έλεγχο με Chi-Square Test μεταξύ του αριθμού των ελέγχων σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου που έχει διενεργήσει κάθε ελεγκτής και του εάν έχει εκπαιδευτεί στο ως άνω αντικείμενο, ο συντελεστής Chi-Square υπολογίστηκε με τιμή 0,000 μικρότερη από το 0,05. Κατά συνέπεια υπάρχει εξάρτηση μεταξύ των δύο παραμέτρων, δηλαδή ο αριθμός των διενεργούμενων ελέγχων επηρεάζεται από την εκπαίδευση που έχει λάβει ο εκάστοτε ελεγκτής.

Από τον συνδυασμό των ανωτέρω τριών συσχετίσεων, αναδεικνύεται η αναγκαιότητα της στοχευμένης και συστηματικής εκπαίδευσης, δεδομένου ότι η ολοκλήρωση του ελέγχου σε μια offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου είναι άμεσα συνυφασμένη με την γνώση για τις εν λόγω εταιρίες, το επίπεδο της οποίας εξαρτάται από την εκπαίδευση.

Πίνακας 5.26.

Συσχέτιση αριθμού ελέγχων με ευκολία εντοπισμού του φυσικού προσώπου

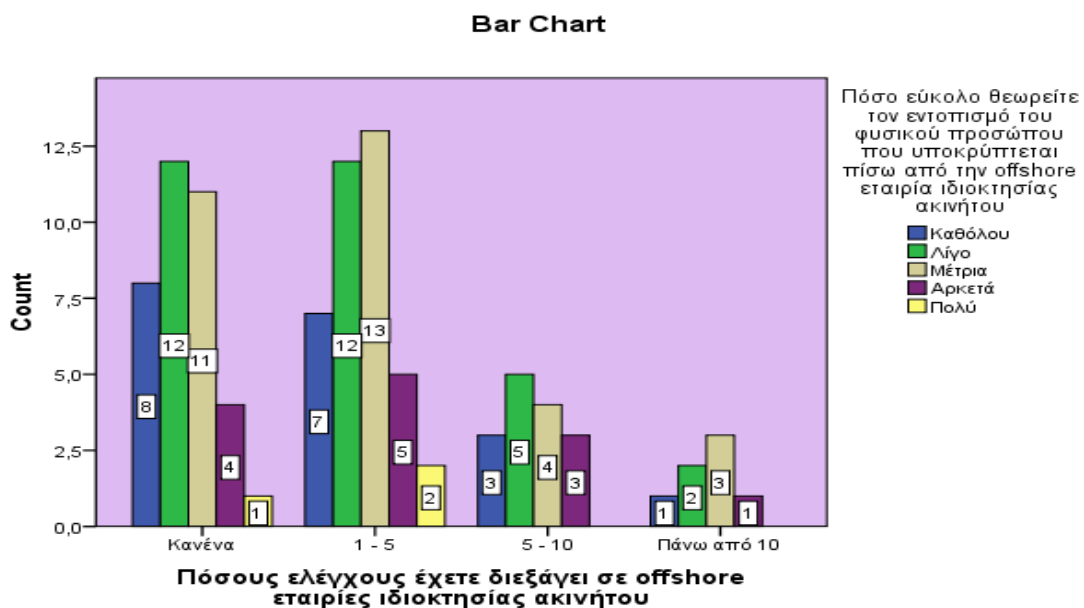
Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου * Πόσο εύκολο θεωρείτε τον εντοπισμό του φυσικού προσώπου που υποκρύπτεται πίσω από την offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου Crosstabulation

			Πόσο εύκολο θεωρείτε τον εντοπισμό του φυσικού προσώπου που υποκρύπτεται πίσω από την offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου					Total
			Καθόλου	Λίγο	Μέτρια	Αρκετά	Πολύ	
Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	Κανένα	Count	8	12	11	4	1	36
		% within Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	22,2%	33,3%	30,6%	11,1%	2,8%	100,0%
		% within Πόσο εύκολο θεωρείτε τον εντοπισμό του φυσικού προσώπου που υποκρύπτεται πίσω από την offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου	42,1%	38,7%	35,5%	30,8%	33,3%	37,1%
		% of Total	8,2%	12,4%	11,3%	4,1%	1,0%	37,1%
	1 - 5	Count	7	12	13	5	2	39
		% within Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	17,9%	30,8%	33,3%	12,8%	5,1%	100,0%
		% within Πόσο εύκολο θεωρείτε τον εντοπισμό του φυσικού προσώπου που υποκρύπτεται πίσω από την offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου	36,8%	38,7%	41,9%	38,5%	66,7%	40,2%
		% of Total	7,2%	12,4%	13,4%	5,2%	2,1%	40,2%
	5 - 10	Count	3	5	4	3	0	15
		% within Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	20,0%	33,3%	26,7%	20,0%	,0%	100,0%
		% within Πόσο εύκολο θεωρείτε τον εντοπισμό του φυσικού προσώπου που υποκρύπτεται πίσω από την offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου	15,8%	16,1%	12,9%	23,1%	,0%	15,5%
		% of Total	3,1%	5,2%	4,1%	3,1%	,0%	15,5%
	Πάνω από 10	Count	1	2	3	1	0	7
		% within Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	14,3%	28,6%	42,9%	14,3%	,0%	100,0%
		% within Πόσο εύκολο θεωρείτε τον εντοπισμό του φυσικού προσώπου που υποκρύπτεται πίσω από την offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου	5,3%	6,5%	9,7%	7,7%	,0%	7,2%
		% of Total	1,0%	2,1%	3,1%	1,0%	,0%	7,2%
Total	Count	19	31	31	13	3	97	
	% within Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου	19,6%	32,0%	32,0%	13,4%	3,1%	100,0%	
	% within Πόσο εύκολο θεωρείτε τον εντοπισμό του φυσικού προσώπου που υποκρύπτεται πίσω από την offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% of Total	19,6%	32,0%	32,0%	13,4%	3,1%	100,0%	

Πίνακας 5.27.
Έλεγχος σχέσης αριθμού ελέγχων με ευκολία εντοπισμού του φυσικού προσώπου

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	2,649 ^a	12	,998
Likelihood Ratio	3,176	12	,994
Linear-by-Linear Association	,222	1	,637
N of Valid Cases	97		



Διάγραμμα 5.23.

Συσχέτιση αριθμού ελέγχων με ευκολία εντοπισμού του φυσικού προσώπου

Τέλος ελέγχθηκε η ύπαρξη σχέσης μεταξύ του αριθμού των ελέγχων και της ευκολίας εντοπισμού του φυσικού προσώπου που υποκρύπτεται πίσω από την offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου. Ο συντελεστής Chi-Square υπολογίστηκε με τιμή $0,998 > 0,05$, επομένως το εάν ο εκάστοτε ελεγκτής μπορεί με ευκολία να εντοπίσει το φυσικό πρόσωπο, δεν εξαρτάται από την εμπειρία που έχει αποκτήσει λόγω του πλήθους των ελέγχων που έχει διενεργήσει. Η ανωτέρω ανεξαρτησία δύναται να ερμηνευτεί από το γεγονός ότι ο εντοπισμός του πραγματικού δικαιούχου εξαρτάται κάθε φορά από τις διαθέσιμες πληροφορίες (πληρεξούσια, συμβόλαια πώλησης κλπ).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στη σημερινή παγκοσμιοποιημένη πραγματικότητα που χαρακτηρίζεται από την ταχύτητα των συναλλαγών, ο αριθμός των offshore εταιριών βαίνει διαρκώς αυξανόμενος λόγω των φορολογικών πλεονεκτημάτων, της μυστικότητας, των μηδενικών σχεδόν περιορισμών και της δυνατότητας διαμόρφωσης τους με τρόπο που ανταποκρίνεται στις απόλυτες ανάγκες των ιδιωτών. Η σύσταση και η λειτουργία τους αποτελεί μέρος ενός οικονομικού παιχνιδιού που εξελίσσεται σε παγκόσμιο επίπεδο. Στην Ελληνική επικράτεια η πιο διαδεδομένη χρήση τους, είναι αυτή της αγοράς και εκμετάλλευσης πολυτελών ακινήτων.

Προς την κατεύθυνση εντοπισμού της διαφεύγουσας φορολογητέας ύλης, οι ελληνικές αρχές έχουν προσπαθήσει, μέσω των φορολογικών μεταρρυθμίσεων και των διενεργούμενων ελέγχων, να θέσουν εμπόδια στη φοροδιαφυγή και φοροαποφυγή που διαπράττεται μέσω των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου. Η ενίσχυση των ελέγχων για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου, είναι παραπάνω από επιθυμητή, καθώς θα αυξήσει τα δημόσια έσοδα, δίνοντας τη δυνατότητα για άσκηση πιο χαλαρών δημοσιονομικών πολιτικών και για βελτίωση των κοινωνικών παροχών. Απαραίτητη προϋπόθεση όμως για τον αποτελεσματικό έλεγχο των εν λόγω εταιριών, είναι η ύπαρξη ενός αποδοτικού φοροελεγκτικού μηχανισμού.

Ο έλεγχος των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου στην Ελλάδα, διενεργείται από το Κ.Ε.ΦΟ.Μ.Ε.Π. Από άποψη στελέχωσης το Κ.Ε.ΦΟ.Μ.Ε.Π., όπως προκύπτει και από τα αποτελέσματα της έρευνας, απασχολεί σε μεγάλο βαθμό, ανθρώπινο δυναμικό υψηλών προσόντων. Απαραίτητη προϋπόθεση όμως για να αξιοποιηθεί το ανθρώπινο κεφάλαιο και να επιτευχθούν οι επιθυμητοί στόχοι, είναι η κατάλληλη εξειδίκευση. Ανακύπτει επομένως η ανάγκη εξειδίκευσης των ελεγκτών στη συγκεκριμένη θεματική κατηγορία ελέγχου, με περαιτέρω εμβάθυνση στο αντικείμενο και με συνδυασμό της θεωρητικής κατάρτισης με πρακτικά παραδείγματα. Η εφαρμογή προγραμμάτων σπουδών συνεχούς εξειδίκευσης θα έχει ως αποτέλεσμα την ποιοτική αναβάθμιση των υπαλλήλων, την αύξηση της παραγωγικότητας και τη βελτίωση της ποσοτικής απόδοσης σε λιγότερο χρόνο, λόγω εμπειρίας και επιδεξιότητας των

ελεγκτών. Ταυτοχρόνως κρίνεται απαραίτητος ο καταμερισμός της εργασίας ούτως ώστε ορισμένοι ελεγκτές να ασχολούνται αποκλειστικά με το συγκεκριμένο είδος ελέγχου.

Είναι βέβαιο πως στην αποτελεσματικότερη διεξαγωγή των ελέγχων μπορεί να συμβάλει η μηχανοργάνωση και διασύνδεση όλων των εμπλεκόμενων υπηρεσιών. Η ελαχιστοποίηση των γραφειοκρατικών διαδικασιών μπορεί να αποτελέσει στρατηγική κίνηση, καθώς η έως τώρα ακολουθούμενη διαδικασία της συλλογής των απαιτούμενων πληροφοριών διαμέσου αλληλογραφίας είναι ιδιαιτέρως χρονοβόρα, αντανακλά ένα ξεπερασμένο πρότυπο οργάνωσης και δεν διευκολύνει την ελεγκτική αρχή. Η απλούστευση των γραφειοκρατικών διαδικασιών και η επικοινωνία των εμπλεκόμενων φορέων είναι απαραίτητη για να αποδοθούν τα αναμενόμενα.

Καταλυτικό ρόλο στην οποιαδήποτε προσπάθεια για βελτιστοποίηση της διαδικασίας και των αποτελεσμάτων του ελέγχου, δύναται να διαδραματίσει και η απλοποίηση και κωδικοποίηση της νομοθεσίας, ούτως ώστε να αντιμετωπιστεί το φαινόμενο της πολυνομίας και να εξασφαλιστεί ένας ενιαίος τρόπος εφαρμογής του νομικού πλαισίου, χωρίς υποκειμενικές κρίσεις και διφορούμενες ερμηνείες.

Τα αποτελέσματα της έρευνας ανέδειξαν ως πιο πρόσφορο μέσο προκειμένου να οδηγηθεί ο έλεγχος σε πιο ασφαλή και τεκμηριωμένα συμπεράσματα, την τεχνική του «*follow the money*», μέσω της άμεσης πρόσβασης στους τραπεζικούς λογαριασμούς της offshore εταιρίας, τεχνική που δεν ακολουθείται στους εως σήμερα διενεργούμενους ελέγχους. Προκειμένου όμως να εφαρμοστεί κάτι ανάλογο, υπάρχουν δυο βασικές προϋποθέσεις, ο εξαναγκασμός των τραπεζών να αποκαλύψουν τα στοιχεία των πελατών τους και ο έλεγχος της ακρίβειας των στοιχείων αυτών.

Συμπερασματικά, ο αποτελεσματικός έλεγχος των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου, προϋποθέτει όχι μόνο την ύπαρξη ενός σύγχρονου και επαρκούς θεσμικού πλαισίου, αλλά και έναν αποδοτικό φοροελεγκτικό μηχανισμό. Η υποστελέχωση των ελεγκτικών υπηρεσιών, η έλλειψη εξειδικευμένων ανά αντικείμενο ελεγκτών, η απουσία δομών επιμόρφωσης των υπαλλήλων, η πολυνομία και η σύγκρουση αρμοδιοτήτων, αποτελούν τις βασικές αιτίες για την υστέρηση των φορολογικών εσόδων συνολικά, αλλά και σε ότι αφορά τις offshore εταιρίες.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αλτιπαρμάκης, Χ. (2016), Νέο Ποινολόγιο: Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας Ν. 4174/2013, Εκδόσεις Αρναούτη, Αθήνα.

Δουβής, Π. (2003), Offshore δραστηριότητες, Εκδόσεις press line, Αθήνα.

Δουβής, Π. (2008), Offshore δραστηριότητες, Εκδόσεις press line, Αθήνα.

Κακαράς, Α. (2008), Off Shore Αγάπη μου, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα.

Κοψιαύτης, Α. (2003), Ερμηνεία διατάξεων Φορολογίας Εισοδήματος Νομικών Προσώπων, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα. Μελάς, Δ. (2010), Διεθνής Φορολογικός σχεδιασμός & Υπεράκτιες επιχειρήσεις, Εκδόσεις περιοδικού Φοροτεχνική και Θρακική Προσέγγιση.

Μπεζαντάκος, Α. (2014), Offshore εταιρίες, νομικές οντότητες και σχηματικά παραδείγματα απεικόνισης των δραστηριοτήτων τους στην Ελληνική οικονομία, Υπουργείο Οικονομικών Σώμα Δίωξης Οικονομικού Εγκλήματος.

Μπόλος, Α. Νομικό Βήμα 2013, Εξωχώριες εταιρείες (offshore companies) και Ελληνική έννομη τάξη, τόμος 61.

Πομόνης, Ν. (2009), Κώδικας Βιβλίων και Στοιχείων, Πέμπτη Έκδοση, Εκδόσεις Σταμούλη, Αθήνα.

Σπυροπούλου, Ε. (2014), Εξωχώριες εταιρείες 2014 Offshore, Εκδόσεις Δεδεμάδη, Αθήνα.

Σταματόπουλος, Δ. Καραβοκύρης, Α. (2009), Φορολογία Εισοδήματος Φυσικών & Νομικών Προσώπων, Έκτη Έκδοση, Εκδόσεις ELFORIN «Φορολογικό Ινστιτούτο», Αθήνα.

Σταματόπουλος, Δ. Καραβοκύρης, Α. (2014), Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, Εκδόσεις Σταματόπουλου ELFORIN, Αθήνα.

Τότσης, Χ. (2002), Κώδικας Βιβλίων και Στοιχείων, Έβδομη Έκδοση, Εκδόσεις Πάμισος, Αθήνα.

Φωτόπουλος, Ι., Φωτόπουλος, Γ. (2001), Υπεράκτιες Εταιρίες, ΛΟΓΙΣΤΗΣ.

Shaxson, N. (2011), Offshore Τα νησιά των θησαυρών, Εκδόσεις Παπαδόπουλος, Αθήνα.

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Farrel, D. (2006), Offshoring, Harvard Business School Publishing.
- Gillham, B. (2000), Developing a questionnaire, Continuum Publications.
- Hadnum, L. (2013), The World's Best Tax Heavens, WPR Tax Publishing.
- Hadnum, L.(2013), Non – Resident and Offshore Tax Planning, WPR Tax Publishing.
- Magnusson, M. (2014), Offshore companies How to Register Tax – Free Companies in High – Tax Countries, Opus Operis Publications.
- Oshri, I. (2011), Offshoring Strategies: Evolving Captive Center Models, MIT Press.

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

- N. 2238/1994, Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, ΦΕΚ 151/Α/16.9.1994.
- N. 2523/1997, Διοικητικές και ποινικές κυρώσεις στη φορολογική νομοθεσία και άλλες διατάξεις, ΦΕΚ 179/Α/11.09.1997.
- N. 2992/2002, Μέτρα για την ενίσχυση της κεφαλαιαγοράς και την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας και άλλες διατάξεις, ΦΕΚ 54/Α/20.03.2002.
- N. 3052/2002, Απλουστεύσεις στον Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων, στον τρόπο απόδοσης του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας και άλλες ρυθμίσεις, ΦΕΚ 221/Α/24.09.2002.
- N.3091/2002, Απλουστεύσεις και βελτιώσεις στη φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου και άλλες διατάξεις, ΦΕΚ 330/Α/24.12.2002.
- N. 3522/2006, Μεταβολές στη φορολογία εισοδήματος, απλουστεύσεις στον Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων και άλλες διατάξεις, ΦΕΚ 276/Α/22.12.2006.
- N.3842/2010, Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις, ΦΕΚ 58/Α/23.04.2010.
- N. 4141/2013, Επενδυτικά εργαλεία ανάπτυξης, παροχή πιστώσεων και άλλες διατάξεις, ΦΕΚ 81/Α/05.04.2013.
- N. 4172/2013, Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, ΦΕΚ 167/Α/23.7.2013.
- N.4174/2013, Φορολογικές διαδικασίες και άλλες διατάξεις, ΦΕΚ 170/Α/26.7.2013.

ΔΙΑΔΥΚΤΙΑΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

<https://ec.europa.eu/transparency/regdoc/rep/1/2016/EL/1-2016-24-EL-F1-1.PDF>,
ημερομηνία ανάκτησης 19/02/2017

<http://fundforpeace.org/fsi/indicators/>, ημερομηνία ανάκτησης 20/02/2017

<http://www.tovima.gr/finance/article/?aid=126776>, ημερομηνία ανάκτησης 05/06/2016

<http://www.kathimerini.gr/334112/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/idiokhtes-offshore-etaireiwn-me-ena-klik-kai-1000-eyrw>, ημερομηνία ανάκτησης 11/06/2016

<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/15882>, ημερομηνία ανάκτησης
20/6/2016

<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/20559>, ημερομηνία ανάκτησης
20/03/2017

<https://www.e-forologia.gr/lawbank/document.aspx?digest=B36DBE6993343F00.1D031AEA53&version=2015/11/05>, ημερομηνία ανάκτησης 19/02/2017

<http://www.offshoregreece.eu/gr/faqs.html>, ημερομηνία ανάκτησης 26/02/2017

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΕΡΕΥΝΑΣ

Α.Ε.Ι. ΠΕΙΡΑΙΑ Τ.Τ.
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ & ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΗΜΟΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ»

Ερωτηματολόγιο έρευνας

«Ο έλεγχος των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου στην Ελλάδα»

Το ερωτηματολόγιο έχει συνταχθεί στα πλαίσια της διπλωματικής μου εργασίας, με θέμα «Ο έλεγχος των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου στην Ελλάδα» για την απόκτηση του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών «Δημόσια Οικονομική και Πολιτική» από το Α.Τ.Ε.Ι. Πειραιά.

Σκοπός του ερωτηματολογίου είναι να διερευνήσει τόσο πιθανές αδυναμίες του ισχύοντος συστήματος ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου στην Ελλάδα και ενδεχόμενα προβλήματα που αντιμετωπίζει ο ελεγκτικός μηχανισμός, όσο και τα δυνατά του σημεία. Η έρευνα είναι ανώνυμη και τα αποτελέσματα της θα δημοσιοποιηθούν ομαδοποιημένα.

Σας ευχαριστώ πολύ εκ των προτέρων για τη συνεργασία σας.

Με εκτίμηση,

Αντωνιάδου Αικατερίνη

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Παρακαλείσθε όπως απαντήσετε στις ερωτήσεις επιλέγοντας το κατάλληλο κουτί βάζοντας ένα X ή γράφοντας την απάντηση.

1. Φύλο:

Αντρας Γυναίκα

2. Ηλικία:

24 – 34 35 – 44 45 – 54 55 και άνω

3. Επίπεδο Μόρφωσης:

Απόφοιτος Γυμνασίου/Λυκείου

Απόφοιτος Πανεπιστημίου/ΤΕΙ

Μεταπτυχιακές Σπουδές

Διδακτορικό δίπλωμα

4. Θέση Εργασίας:

Επόπτης Ελέγχου Ελεγκτής

5. Χρόνια Προϋπηρεσίας:

Έως 5 έτη

5 – 10 έτη

10 – 20 έτη

Πάνω από 20 έτη

6. Πώς αξιολογείτε το επίπεδο γνώσης σας για τις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου:

Πολύ Χαμηλό

Χαμηλό

Μέτριο

Υψηλό

Πολύ Υψηλό

7. Πόσους ελέγχους έχετε διεξάγει σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου:

Κανένα

1 - 5

5 – 10

Πάνω από 10

8. Σε περίπτωση που έχετε διενεργήσει ελέγχους σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου, προέκυψαν φορολογικές παραβάσεις από αυτούς:

ΝΑΙ ΟΧΙ

9. Οι έλεγχοι στις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου καταλήγουν συνήθως σε βεβαίωση:

Ειδικού Φόρου Ακινήτων

Φόρου Εισοδήματος

ΚΒΣ

Άλλο Όπως.....

10. Πόσο χρονικό διάστημα χρειάζεται κατά μέσο όρο προκειμένου να ολοκληρωθεί ο έλεγχος μιας offshore εταιρίας ιδιοκτησίας ακινήτου:

Έως 3 μήνες

3 – 6 μήνες

6 – 12 μήνες

Πάνω από 12 μήνες

11. Έχετε εκπαιδευτεί στο αντικείμενο του ελέγχου των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου:

ΝΑΙ ΟΧΙ

12. Εάν "ΝΑΙ" θεωρείτε ότι το επίπεδο εκπαίδευσης σας στο παραπάνω αντικείμενο είναι:

Καθόλου Ικανοποιητικό

Λίγο Ικανοποιητικό

Αρκετά Ικανοποιητικό

Πολύ Ικανοποιητικό

13. Εάν "ΟΧΙ" η μη εκπαίδευση σας οφείλεται στο ότι:

Δεν επιθυμείτε να παρακολουθήσετε σεμινάρια

Δεν πραγματοποιούνται εξειδικευμένα σεμινάρια

Δε σας επιτρέπει η υπηρεσία σας να συμμετέχετε

Άλλο Όπως.....

14. Το ισχύον νομικό πλαίσιο παρέχει σημεία εκμετάλλευσης φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής εκ μέρους των offshore εταιριών ιδιοκτησίας ακινήτου:

Διαφωνώ απολύτως

Διαφωνώ

Ούτε διαφωνώ ούτε συμφωνώ

Συμφωνώ

Συμφωνώ απολύτως

15. Ο υφιστάμενος αριθμός των ελεγκτών επαρκεί για να καλύψει τον αριθμό των ελέγχων σε offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου:

Διαφωνώ απολύτως

Διαφωνώ

Ούτε διαφωνώ ούτε συμφωνώ

Συμφωνώ

Συμφωνώ απολύτως

16. Ποιο θεωρείτε το πιο σημαντικό πρόβλημα που μπορεί να αντιμετωπίσετε κατά τη διενέργεια του ελέγχου σε μια offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου:

Έλλειψη μηχανοργάνωσης όλων των υπηρεσιών που σχετίζονται με το φορολογικό έλεγχο

Έλλειψη εξειδικευμένης εκπαίδευσης

Κενά στη νομοθεσία

Άλλο Όπως.....

17. Ποιες πληροφορίες που είναι χρήσιμες για τη διενέργεια του ελέγχου σε μια offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου, δεν είναι διαθέσιμες στα πληροφοριακά συστήματα της υπηρεσίας σας:

Στοιχεία για κινήσεις τραπεζικών λογαριασμών

Ενδιάμεσες μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων

Πραγματικός δικαιούχος

Άλλες Όπως.....

18. Πόσο εύκολο θεωρείτε τον εντοπισμό του φυσικού προσώπου που υποκρύπτεται πίσω από την offshore εταιρία ιδιοκτησίας ακινήτου:

Καθόλου

Λίγο

Μέτρια

Αρκετά

Πολύ

19. Γράψτε τις προτάσεις σας για την αποτελεσματικότερη διεξαγωγή των ελέγχων στις offshore εταιρίες ιδιοκτησίας ακινήτου.