

22 Φορολογία: Ε.Δ.Α ή Γεωφορολόγηση

από τον Νικόδημο

1. ΕΔΑ είναι κυριολεκτικά η είσπραξη (Ε.) από το Δημόσιο, ή η επιστροφή (Ε.) στο Δημόσιο εκ μέρους των πολιτών, της δημόσιας αξίας (Δ.Α.) των γαιών στην επικράτεια η οποία δημιουργείται χάρη στην ανάπτυξη της κοινωνίας (=Δημόσιο). Την δημόσια αξία και την ιδιωτική τις εξετάσαμε στο φύλλο 14, *Παραγωγή Γ: Πρόσοδος ή Δημόσια αξία*.

Γεωφορολόγηση είναι ακριβώς το ίδιο πράγμα με διαφορετικά λόγια και διαφορετική γωνία θεώρησης: δηλαδή ένας φόρος επί των αξιών της γης στην επικράτεια.

Επανέρχομαι στο § 3.

2. Ένα γνώρισμα δηλωτικό της ποιότητας της διακυβέρνησης σε μια χώρα είναι το φορολογικό της σύστημα. Όπως το έθεσε ο Joseph Schumpeter, ένας μεγάλος οικονομολόγος στο πρώτο μισό του 20^{ου} αιώνα, “Τίποτα δεν δείχνει τόσο καθαρά τον χαρακτήρα μιας κοινωνίας κι ενός πολιτισμού όσο η δημοσιονομική πολιτική που υιοθετούν οι κυβερνώντες” (*The History of Economic Analysis*, reprint 1994, London NY, Routledge). Το βασικό κλειδί στη δημοσιονομική πολιτική είναι το σύστημα φορολογίας ή αποκόμισης κρατικών εσόδων για τις δημόσιες δαπάνες.

Το σύστημα φορολογίας που χρησιμοποιείται σήμερα παγκοσμίως είναι το λεγόμενο “προοδευτικό” ή “αναλογικό”, σύμφωνα με το οποίο οι πολίτες πληρώνουν ανάλογα με το εισόδημα και την περιουσία τους και προοδευτικά σύμφωνα με μια κλίμακα όπου τα χαμηλά εισοδήματα πληρώνουν λίγο και τα ψηλότερα όλο και πιο πολύ. Αυτή τη φορολογία εισοδήματος την υιοθέτησε πρώτος ο Βρετανός πρωθυπουργός William Pitt στη δεκαετία 1790 για να χρηματοδοτεί τον πόλεμο με τον Ναπολέοντα της Γαλλίας. Στην Ελλάδα την επέβαλε ο Καποδίστριας το 1830. Αλλά από τα πρώτα χρόνια της Επανάστασης ως τότε ίσχυε ένα πολύ διαφορετικό σύστημα.

Αυτό το συνηθισμένο σύστημα, όπως όλοι γνωρίζουμε καλά πλέον, είναι περίπλοκο, αυθαίρετο και ληστρικό. Αφενός επιτρέπει εύκολα τη δωροδοκία των εφοριακών κι έτσι εκτρέφει τη φοροδιαφυγή και τη διαφθορά και αφετέρου αφαιρεί μικρά και μεγάλα ποσά από την περιουσία και το εισόδημα των φορολογούμενων εργαζομένων, το οποίο ούτως ή άλλως σπάνια αντιστοιχεί στη φυσική αμοιβή της εργασίας τους, κι έτσι καταπιέζει την εργασία και πρωτοβουλία.

Υπάρχει ένα πολύ απλούστερο και δικαιότερο σύστημα που δεν αφαιρεί από το εισόδημα των εργαζομένων και μάλιστα τους επιτρέπει να έχουν τη φυσική αμοιβή της εργασίας τους. Επίσης, όχι μόνο δεν αποτρέπει την εργασία και πρωτοβουλία, αλλά κάνει εξαιρετικά δύσκολη τη φοροδιαφυγή και τη διαφθορά. Είναι η ΕΔΑ ή Γεωφορολόγηση. Αυτό χρησιμοποιούσαν στην Ελλάδα κατά την Επανάσταση οι δημοτικοί άρχοντες στις περιοχές που ελευθερώνονταν από τους Οθωμανούς.

Κι εδώ εμφανίζεται μια σχεδόν αφάνταστη ειρωνεία. Ενώ ήταν το πρώτο εθνικό σύστημα φορολογίας κι ενώ οι μάζες των εργαζομένων (μισθωτών και μεροκαματιάρηδων) θα ωφελούνταν τα μέγιστα από αυτό, δεν θέλουν να μάθουν για αυτό και οι διάφοροι μάγκες κι εξυπνάκηδες στα μίντια και στην πολιτική δεν θέλουν να το κατανοήσουν, παρά την απίστευτη απλότητα του.

3. Το 1980, γνωστοί μου έκαναν μια έρευνα σχετικά με τις αξίες της γης στη χώρα μας. Παραθέτω τον Πίνακα 1.

<i>Τύπος γης</i>	<i>Περιοχή</i>	<i>Τιμή σε δρχ. ανά στρέμμα</i>
Κεντρικές Τοποθεσίες	Αθήνα: Σύνταγμα και Σταδίου	320.000.000
Εμπορικές	Ερμού	30.000.000
Βιομηχανικές	Μοσχάτο	3.000.000
Κατοικίες	Παλ.Ψυχικό	11.000.000
	Πετράλωνα	4.000.000
Αγροτικές (Κτηνοτροφικές, Γεωργικές)	Τρίκαλα, κάμπος	40.000
	Στηλίσ	20.000
	Ήπειρος	5.000

Μια έρευνα στη Βρετανία δέκα χρόνια νωρίτερα έδωσε τον Πίνακα 2 (σ 161, Ν. Καζάνας *Δημοκρατία: Ελευθερία υπό τον Νόμο*, Αθήνα 1981). Οι τιμές είναι σε £ λίρες στερλίνες.

Κεντρικές	Σίτι Λονδίνο	£ 14.000.000
Εμπορικές	Όξφορντ Στριτ (Λονδίνο)	2.500.000
	Πόλη Luton	100.000
Βιομηχανικές	Περίχωρα Λονδίνου	50.000
	Επαρχίες	5.000
Κατοικίες	Βόρειο Λονδίνο (Finchley)	30.000
	Κωμόπολη Oban	800
Αγροτικές	Spalding (Lincolnshire)	750
	Ludlow (Shropsh)	270
	North Riding (Yorksh)	75

Ο προσεκτικός αναγνώστης παρατηρεί πως το μοτίβο αξιών είναι πολύ όμοιο: Πολύ ψηλές στο κέντρο της πρωτεύουσας, χαμηλότερες στα προάστια και σε άλλες πόλεις και πολύ χαμηλές στις επαρχίες και κυρίως στις περιοχές κτηνοτροφικής γης. Παρόμοιο μοτίβο εμφανίζεται στις αξίες γαιών που πήρα από τρεις κτηματομεσίτες για την περιοχή Ηρακλείου και Αγίου Νικολάου (Φεβ 2012) Εδώ οι τιμές είναι για κάθε τετραγωνικό μέτρο! Πίνακας 3.

<i>Τοποθεσίες</i>	<i>Ηράκλειο (πρωτεύουσα)</i>	<i>Άγιος Νικόλαος (Πόλη με λιμάνι)</i>
Κεντρικές	€ 2000-1500	1500-1200
Ημικεντρικές	1500-800	900-600
Περιφέρεια	800-500	600-350
Απόμακροι Οικισμοί	130-30	130-30
Αγροτικές κοντά σε αρτηρίες	40-25	40-25
Μακρινές	15-8	15-8

Κι εδώ ψηλές τιμές στο κέντρο των πόλεων, χαμηλότερες πιο πέρα και στην περιφέρεια και πολύ χαμηλές στα πιο μακρινά ή κτηνοτροφικά εδάφη.

Στην Αθήνα και στα βόρεια προάστια, Μάιος 2012, τιμή ευρώ ανά μέτρο² :

Σύνταγμα-Κολωνάκι	€ 8000-5000
Φιλοθέη (κατοικίες)	3000-2000
Κηφισιά (κατοικίες, εμπορικά)	2000-1200
Αμπελόκηποι-Χαλάνδρι	1000-800
Διόνυσος	700-500

Κι εδώ το μοτίβο είναι όμοιο με ελάχιστες παραλλαγές.

4. Γιατί άραγε υπάρχει αυτή η διαφοροποίηση, σχεδόν ίδια και अपαράλλακτη σε διαφορετικές χώρες και διαφορετικές περιοχές μέσα σε μια χώρα;

Η απάντηση είναι πολύ απλή. Διότι μόνο αγρότες θέλουν να ζουν στην ύπαιθρο μακριά από τα αστικά κέντρα – και ορισμένοι φυσιολάτρες. Στους περισσότερους ανθρώπους αρέσει να ζουν και να εργάζονται κοντά στο κέντρο της πρωτεύουσας ή μεγαλόπολης. Έτσι δημιουργείται μεγάλη ζήτηση για τις τοποθεσίες αυτές, οι οποίες **είναι περιορισμένες** σε κάθε περίπτωση και **δεν μπορούν να αυξηθούν** με κανένα τρόπο, παρά μόνο κάθετα με πολυώροφα κτίρια, που κι αυτά έχουν περιορισμένο ύψος.

Το αστικό κέντρο, ακόμα και πόλεις ολοκάθαρές που διατήρησαν τα όμορφα παραδοσιακά κτίρια τους με πλατιές λεωφόρους, πάρκα και πλατείες, δεν έχουν πλέον τον καθαρό αέρα που είχαν κάποτε και που βρίσκουμε στο βουνό, στο δάσος ή πλάι στη θάλασσα. Τα θέλγητρα του αστικού κέντρου είναι πολύ διαφορετικά.

Ο Α. Κανελλόπουλος, οικονομολόγος που υπουργοποιήθηκε στη μεταπολεμική κυβέρνηση Καραμανλή, γράφει:

“Στους λογαριασμούς μας, ξεχνάμε συνήθως τη νέα αυτή πραγματικότητα της γης... Σ’ένα περιορισμένο χώρο στην πόλη [που είναι κεντρική τοποθεσία στη σύνολη παραγωγή] σωρεύεται πλούτος, δύναμη, γνώση, πληροφόρηση και πολιτισμός... Αγοράζοντας χώρο στην πόλη, δεν εξασφαλίζεις απλώς τόπο εγκατάστασης. Αγοράζεις χρόνο, πληροφόρηση,

αμεσότητα, σύνολο υπηρεσιών.” (1980, *Η οικονομία Ανάμεσα στο Χθες και στο Αύριο*, Αθήνα, Κάκτος, σελ. 120-4. Δική μου η παρένθεση.)

Πώς δημιουργούνται όλα αυτά τα πλεονεκτήματα για τα οποία επιχειρηματίες, τραπεζίτες, μαγαζάτορες και άλλοι πληρώνουν τέτοια συγκριτικά μεγάλα ποσά; ... Οποσδήποτε δεν τα δημιουργούν οι ίδιοι, αφού εγκαθίστανται σε αυτές τις τοποθεσίες επειδή αυτά τα πλεονεκτήματα – πληθυσμός, αγορές, συγκοινωνίες, νοσοκομεία και άλλες δημόσιες υπηρεσίες κοινής ωφέλειας – ήδη υπάρχουν.

Τα δημιουργεί η προϋπάρχουσα κοινωνία με την αύξηση του πληθυσμού, τον καταμερισμό της εργασίας, τις αγορές και τράπεζες, το εμπόριο, την ανάπτυξη των επιστημών και της τεχνολογίας, τους κόμβους συγκοινωνιών (σταθμοί λεωφορείων και τρένων, αεροδρόμιο/λιμάνι), ποικίλες δημόσιες υπηρεσίες, εκδηλώσεις πολιτισμού (θέατρο, μουσική κλπ) και ό,τι άλλο.

Αφού αυτές οι υψηλές αξίες (συχνά λέγονται “υπεραξίες”) εγείρονται από τα πλεονεκτήματα που δημιουργεί η κοινωνία με την ύπαρξη και ανάπτυξή της, αυτές οι αξίες, ή μεγάλα μέρη τους, θα πρέπει να επιστρέφονται στην κοινωνία ως δημόσια έσοδα. Αυτή είναι η ΕΔΑ ή Γεωφορολόγηση. Και δεν είναι μόνο ένα δικαίωμα σύστημα.

5. Υπάρχει μια σκοτεινή πτυχή στην υπόθεση της γης. Στην Ελλάδα οι πιο πολλές οικογένειες έχουν στην ιδιοκτησία τους την κατοικία τους. Δεν συμβαίνει το ίδιο και με τον τόπο εργασίας τους – γραφείο, εργαστήριο, μαγαζί. Εδώ πρέπει να πληρώσουν για να έχουν τη χρήση του επιθυμητού χώρου. Πληρώνουν βέβαια για τον χώρο σε κάποιο κτίριο αλλά αυτός ο χώρος αντιστοιχεί σε τμήμα μικρό έστω της έκτασης γης πάνω στην οποία στέκεται το κτίριο. Πολλοί άνθρωποι επίσης δεν έχουν ιδιόκτητη κατοικία οπότε και αυτοί πρέπει να πληρώσουν για να μπορούν να έχουν στέγαση. Σε πολλές περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες εξουσιάζουν τεράστιες εκτάσεις γης πολλών εκατοντάδων στρεμμάτων στην ύπαιθρο, ή πολλά ακίνητα στο κέντρο.

Αυτή είναι μια κατάσταση που πρέπει να προβληματίσει κάθε στοχαστικό άνθρωπο. Είναι ορθό και δίκαιο μερικοί να βρίσκονται σε αυτή την πλεονεκτική θέση και άλλοι να μην έχουν μια σπιθαμή γης να κατοικούν ή να εργάζονται;

Μερικοί επιχειρηματολογούν (πχ. M. Friedman, 1980, *Free to choose*, Λονδίνο) με μια αναλογία λέγοντας πως ο τενόρος Pavarotti είχε υπέροχη φωνή και ο μποξέρ Μοχάμεντ Άλι είχε μεγάλη ρώμη, ενώ οι πιο πολλοί δεν έχουν. Πολύ ορθά αυτά τα λόγια αλλά τελείως άσχετα. Τέτοια χαρίσματα δίνονται από τη φύση – και ούτως ή άλλως οι άνθρωποι αυτοί τα ασκούν πολλές ώρες κάθε μέρα για μεγάλα χρονικά διαστήματα, ενώ οι γαιοκτήμονες, όπως είπε ο J.S Mill, Βρετανός φιλελεύθερος του 19^{ου} αιώνα, “πλουτίζουν στον ύπνο τους”. Στην περίπτωση της ιδιοκτησίας γαιών μιλάμε όχι για φυσικά φαινόμενα, αλλά για ανθρώπινες διευθετήσεις.

Οι σχετικά με την ιδιοκτησία γαιών ανθρώπινες διευθετήσεις εδραιώθηκαν κάπου στο παρελθόν με βία ή και απάτη. Διότι αρχικά η γη ήταν ελεύθερη, δοσμένη από το Σύμπαν για όλους τους ανθρώπους, και, βέβαια, προϋπήρχε των ανθρώπων κατά μερικά δισεκατομμύρια χρόνια.

6. Υπάρχει ακόμα μια σκοτεινή πτυχή. Επειδή η γη είναι πεπερασμένη αλλά ο πληθυσμός αυξάνεται ακατάπαυστα, δημιουργείται μεγάλη πίεση συνεχώς για την απόκτηση γης και ιδίως γεωτεμαχίων σε πλεονεκτικές (ακριβές!) τοποθεσίες. Συνεπώς οι τιμές ανεβαίνουν καθώς αυξάνεται η ζήτηση.

Εδώ εισέρχεται ο επενδυτής ή κερδοσκόπος. Αυτός αγοράζει τα γεωτεμάχια του στο κέντρο ή στην ύπαιθρο και τα κρατά σε αχρησία για μερικά χρόνια ωστόσο οι τιμές αυξηθούν αρκετά και αυτός πουλώντάς τα κερδίζει πάρα πολλά.0

Ο Βρετανός οικονομολόγος Fred Harrison σημειώνει πως, στη νοτιοανατολική Αγγλία, στα 10 χρόνια της πρωθυπουργίας της κας Θάτσερ η τιμή γαιών αυξήθηκε 900% ενώ το κόστος κατοικιών μόλις κατά 82% (*Boom or Bust* Λονδίνο 2010). Ο Αυστραλός Κάβαναχ μας πληροφορεί πως στην περίοδο 1950-2000 η τιμή γης στη νότιο-ανατολική Αυστραλία (Σίδνεϊ και Μελβούρνη) αυξήθηκε 2500% (δεν είναι τυπογραφικό ή άλλο λάθος) ενώ ο μέσος όρος μισθών μόλις 60%! (B. Kavanagh *Unlocking the Riches of Oz* Μελβούρνη 2008.) Ο δε Αμερικανός W. Rybeck γράφει πως στην περίοδο 1950-1980 στις ΗΠΑ η τιμή γης αυξήθηκε 1850% ενώ ο μέσος όρος μισθών 180% (*Resolving the Economic Puzzle* Λονδίνο, 2011).

Πολλοί διάσημοι οικονομολόγοι συνδέουν τον οικονομικό κύκλο κάμψης-ύφεσης και ανάκαμψης-άνθησης με την αύξηση στις τιμές γαιών. Μερικοί μάλιστα διαβλέπουν πως η αιτία των υφέσεων σε τελική ανάλυση είναι η αύξηση των τιμών αυτών.

Η κερδοσκοπία στη γη έχει δύο συνέπειες. Η μια είναι η δημιουργία τεχνητής στενότητας που με τη σειρά της διογκώνει (τεχνητά) τις τιμές γαιών. Η δεύτερη είναι πως η κατακράτηση γαιών σε αχρησία εμποδίζει αυτούς που τη χρειάζονται να την έχουν για να κατοικήσουν ή να εργάζονται. Δεν είναι δύσκολο να κατανοήσουμε πως τα δύο αυτά φαινόμενα προκαλούν αγκυλώσεις στην οικονομία.

7. Όλες αυτές οι ανωμαλίες διορθώνονται με την Ε.Δ.Α ή Γεωφορολόγηση. Κανείς ιδιοκτήτης δεν θα κρατούσε τη γη του σε αχρησία (ιδίως στο κέντρο) αν έπρεπε να πληρώσει ένα σεβαστό ποσό· θα έσπευδε να τη χρησιμοποιήσει ή να την πουλήσει. Με αυτό το μέτρο αναρίθμητα γεωτεμάχια θα γίνονταν αμέσως διαθέσιμα για όσους τα χρειάζονται και αυτή η μαζική απελευθέρωση γαιών θα έφερνε όχι μόνο ανακούφιση αλλά και ανυπολόγιστη ανάπτυξη και, το κυριότερο, δικαιοσύνη.

Σε προηγούμενα φύλλα (*Φορολογική Μεταρρύθμιση Α, Β κλπ*) έχω γράψει εκτενώς για τα πλεονεκτήματα αυτού του για την Ελλάδα άγνωστου συστήματος φορολογίας: είναι φθηνό και χρειάζεται σχετικά λίγους υπαλλήλους για την διαχείρισή του: είναι απλό, καθώς οποιοσδήποτε μεσίτης γνωρίζει τις αξίες τοποθεσιών στην περιοχή του· είναι διαφανές, διότι οι αξίες δεν μπορούν να κρυφθούν ή να παραποιηθούν αφού είναι γνωστές στους πάντες· για όλους αυτούς τους λόγους δύσκολα θα υπάρχει διαφθορά ή φοροδιαφυγή. Και επειδή το οικονομικό γίγνεσθαι έχει δυναμική και αλλάζει συνεχώς, κάθε δύο ή τρία χρόνια, ας πούμε, θα γίνεται μια επανεκτίμηση των αξιών. Είναι ένα σύστημα απλό, αποτελεσματικό, διαφανές, απρόσβλητο από απάτη: Ε.Δ.Α. ή Γεωφορολόγηση.