



Είδος: Εφημερίδα / Κύρια / Πολιτική / Ημερήσια
Ημερομηνία: Κυριακή, 02-04-2023
Σελίδα: 1,25 (1 από 2)
Μέγεθος: 959 cm²
Μέση κυκλοφορία: 17500
Επικοινωνία εντύπου: 22861861
Λέξη κλειδί: ΕΤΕΚ





«ΧΕΙΡΟΥΡΓΙΚΕΣ» ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΧΑΜΗΛΟΥ ΦΠΑ ΠΡΟΤΕΙΝΕΙ ΤΟ ΕΤΕΚ

Ανατροπές στην αγορά στέγης

Η κυπριακή αγορά ακινήτων και οι ενδιαφερόμενοι να αποκτήσουν πρώτη κατοικία καλούνται να αφομοιώσουν ένα νέο φορολογικό περιβάλλον. Η αλλαγή στην εφαρμογή του μειωμένου ΦΠΑ 5% στην απόκτηση και ανέγερση πρώτης κατοικίας δεν θα είναι άμεση, αλλά σίγουρα δημιουργεί ένα νέο τοπίο. Γνώστες της αγοράς εκτιμούν ότι η υφιστάμενη τάση προς την επιλογή αγοράς διαμερίσματος θα ενισχυθεί. Παράλληλα θα προσαρμοστεί η προσφορά προς μικρότερα διαμερίσματα και οικίες για να μην επιβαρύνονται με ΦΠΑ 19%.

Ο υπουργός Οικονομικών, Μάκης Κεραυνός, κάλεσε τα μέλη της κοινοβουλευτικής Επιτροπής Οικονομικών να προωθήσουν για έγκριση το νομοσχέδιο για την εφαρμογή του μειωμένου ΦΠΑ 5% όπως αυτό έχει συμφωνηθεί με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή από την προηγούμενη κυβέρνηση. Η επιτροπή έχει ήδη στείλει προειδοποιητική επιστολή ζητώντας συμμόρφωση, δηλαδή την ψήφιση του νομοσχεδίου, μέχρι τις 15 Φεβρουαρίου.

Το νομοσχέδιο προβλέπει επιβολή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ 5% για τα πρώτα 170 τ.μ. κατοικιών με συνολικό εμβαδόν 220 τ.μ. και με συνολική αξία που να μην υπερβαίνει τις €350.000, και για τα πρώτα 90 τ.μ. διαμερισμάτων με συνολικό εμβαδόν 110 τ.μ. και με συνολική αξία που να μην υπερβαίνει τις €200.000. Εννοείται πως σε οικίες έκτασης πέραν των 220 τ.μ. και σε διαμερίσματα πέραν των 90 τ.μ. επιβάλλεται ΦΠΑ 19% στο σύνολο της αξίας.

Σήμερα ισχύει μια ευρεία διάταξη, με το ΦΠΑ 5% να εφαρμόζεται για τα πρώτα διακόσια (200) τ.μ. δομήσιμου εμβαδού κατοικιών χωρίς να υπάρχει περιορισμός στο εμβαδόν και σε αξία. Υπενθυμίζεται ότι το υφιστάμενο καθεστώς εφαρμογής μειωμένου ΦΠΑ 5% στα πρώτα 200 τ.μ., ανεξαρτήτως έκτασης του ακινήτου, έχει κριθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή μη συμβατό με την κοινοτική νομοθεσία, η οποία επιτρέπει την εισαγωγή μειωμένου ΦΠΑ για σκοπούς κοινωνικής πολιτικής και κατά συνέπεια δεν μπορεί να αφορά το σύνολο των συναλλαγών. Μέχρι το 2016 ίσχυε μια πιο περιοριστική ρύθμιση με τον ΦΠΑ 5% να εφαρμόζεται στα πρώτα 200 τ.μ. κύριας κατοικίας μέγιστης έκτασης 275 τ.μ. Αν ήταν πάνω από 275 τ.μ. η συναλλαγή χρεωνόταν με ΦΠΑ 19%. Η κατάργηση του ορίου κατέστησε ελκυστικότερη την απόκτηση πρώτης κατοικίας στην Κύπρο για σκοπούς απόδοσης υπηκοότητας («χρυσά» διαβατήρια) στο πλαίσιο του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος. Ωστόσο εκείνη η αλλαγή οδήγηε σήμερα σε ριζική ανατροπή καθιστώντας πιο δύσκολη την απόκτηση πρώτης κατοικίας.

Η επιστολή του ΕΤΕΚ

«Θεωρώ ότι χωρίς καθυστέρηση θα πρέπει η Βουλή να ψηφίσει το νομοσχέδιο που βρίσκεται ενώπιόν της, ούτως ώστε να αποφύγουμε τις οποιασδήποτε συνέπειες για το κράτος», ανέφερε προς τους βουλευτές ο κ. Κεραυνός. Ωστόσο, παραμένουν οι ενστάσεις από πλευράς κομμάτων και φορέων της αγοράς.

Το ΕΤΕΚ έστειλε στις 22 Μαρτίου 2023 επιστολή προς τον νέο ΥΠΟΙΚ με την οποία ζητεί προσαρμογές. Ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ Κωνσταντίνος Κωνσταντής εκτιμά ότι οι εισηγήσεις του επιμελητηρίου δεν αλλοιώνουν αυτό που ζητεί η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, αλλά το προσαρμόζουν στα δεδομένα του 2023.



Το **ΕΤΕΚ** δίνει ιδιαίτερη σημασία στη μεταβατική περίοδο -η οποία στο κυβερνητικό νομοσχέδιο είναι εξάμηνη- ώστε να μην ανατραπεί ο προγραμματισμός των νοικοκυριών.



Η υφιστάμενη τάση προς την επιλογή αγοράς διαμερίσματος θα ενισχυθεί. Παράλληλα θα προσαρμοστεί η προσφορά προς μικρότερα διαμερίσματα και οικίες για να μην επιβαρύνονται με ΦΠΑ 19%

Οι θέσεις του ΕΤΕΚ όπως μεταφέρθηκαν στον υπουργό Οικονομικών έχουν ως εξής:

Εισήγηση 1^η: Να αυξηθεί το μέγιστο μέγεθος των επιλέξιμων διαμερισμάτων

Το ΕΤΕΚ σημειώνει ότι για την επιλογή των ορίων που θα χρησιμοποιηθούν ως πρώτες κατοικίες αξιοποιήθηκαν δεδομένα των προηγούμενων ετών. Συγκεκριμένα έγινε χρήση των δεδομένων της περιόδου 2019-21.

«Μια τέτοια προσέγγιση, αγνοεί την τάση που έχει προκαλέσει η απότομη αύξηση του κατασκευαστικού κόστους και η τρέχουσα οικονομική συγκυρία η οποία οδηγεί ή αναμένεται να οδηγήσει τα νοικοκυριά/οικογένειες και στην αναζήτηση διαμερισμάτων τριών υπνοδωματίων ως πρώτη κατοικία. Στο πλαίσιο αυτό, θα ήταν εύλογο, θεμιτό και δίκαιο όπως το μέγιστο εμβαδόν διαμερισμάτων για να είναι επιλέξιμα αυξηθεί στα 125 τ.μ.», αναφέρει το ΕΤΕΚ.

Εισήγηση 2^η: Να αυξηθούν οι μέγιστες

επιλέξιμες αξίες για κατοικίες και για διαμερίσματα

Οι μέγιστες αξίες που περιέχονται στο νομοσχέδιο για σκοπούς επιλεξιμότητας μιας πρώτης κατοικίας βασίστηκαν σε στατιστικά στοιχεία και τιμές προ του 2021. Συνεπώς, αναφέρει το ΕΤΕΚ, δεν ανταποκρίνονται στα δεδομένα του 2023 καθώς δεν περιλαμβάνουν την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους και τις πληθωριστικές πιέσεις του 2022.

Χαρακτηριστικά αναφέρεται πως σε πρόσφατη αναζήτηση σε κτηματομεσιτικές αγγελίες δεν εντοπίστηκε τριάρι διαμέρισμα, ακόμη και σε περιστατικές περιοχές, με αξία συναλλαγής μικρότερη των 200.000 ευρώ. Κατά παρόμοιο τρόπο σήμερα η αξία συναλλαγής μιας επιλέξιμης από πλευράς μεγέθους τυπικής κατοικίας π.χ. 219 τ.μ ξεπερνά κατά πολύ τα 1.600 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο που θα όριζε το όριο των 350.000 ευρώ.

Σημειώνεται πως το νομοσχέδιο περιέχει ήδη ειδική πρόνοια για αναπροσαρμογή των αξιών. Ειδικότερα αναφέρεται ότι η συνολική αξία της συναλλαγής δύναται να αναθεωρείται με απόφαση του Εφόρου Φορολογίας.

Το ΕΤΕΚ προτείνει να αυξηθεί το όριο σε σχέση με την αξία συναλλαγής στις 275.000 ευρώ για τα διαμερίσματα και στις 400.000 ευρώ για τις κατοικίες, όρια που δεν απέχουν πολύ από τις αξίες του νομοσχεδίου, αν ληφθεί υπόψη και η επιβαλλομένη μικρή αύξηση στο μέγιστο εμβαδό διαμερισμάτων και ο πληθωρισμός του 2022.

Εισήγηση 3^η: Εισαγωγή νέας πρόνοιας για δυνατότητα προσαύξησης στο μέγιστο μέγεθος ανάλογα με τη σύνθεση του νοικοκυριού
Στις περιπτώσεις οικογενειών, το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας επαυξάνεται τόσο στην περίπτωση ανέγερσης, όσο και στην περίπτωση παράδοσης κατοικίας κατά είκοσι (20) τετραγωνικά μέτρα. Η υφιστάμενη πρόνοια προβλέπει ότι το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας για κάθε επιπρόσθετο τέκνο πέραν των τριών τέκνων κατά επιπλέον δεκαπέντε (15) τετραγωνικά μέτρα.

Μεταβατική περίοδος

Το ΕΤΕΚ δίνει ιδιαίτερη σημασία στη μεταβατική περίοδο -η οποία στο κυβερνητικό νομοσχέδιο είναι εξάμηνη- ώστε να μην ανατραπεί ο προγραμματισ-

μός των νοικοκυριών. Το ΕΤΕΚ ζητεί να εφαρμόζεται το προηγούμενο καθεστώς εφόσον:

(α) έχει κατατεθεί αίτηση για πολεοδομική άδεια πριν την έναρξη της ισχύος του νέου νόμου και

(β) έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες (έκδοση τελευταίου τιμολογίου) εντός 3 ετών (διάρκεια άδειας οικοδομής) από την έκδοση άδειας οικοδομής ή εντός 5 ετών από την ψήφιση του νόμου γενικότερα (στην περίπτωση που παρατηρηθεί αμέλεια εκ μέρους του αιτητή να υποβάλει αίτηση για άδεια οικοδομής.

Η συζήτηση αύριο

Η εξέταση της αλλαγής του ΦΠΑ στην απόκτηση πρώτης κατοικίας περιλαμβάνεται στην ημερήσια διάταξη της αυριανής συνεδρίασης της κοινοβουλευτικής Επιτροπής Οικονομικών με τα μέλη της επιτροπής να συζητούν επί τριών κειμένων:

- Το κυβερνητικό νομοσχέδιο ως έχει διαμορφωθεί με τη σύμφωνη γνώμη της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

- Την πρόταση νόμου του ΑΚΕΛ για τη διόρθωση στρεβλώσεων και αδυναμιών σε σχέση με την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%) στην παράδοση ή ανέγερση κατοικίας. Προβλέπει την υπαγωγή στον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ και της επέκτασης κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις που καθορίζει ο νόμος σε σχέση με το εμβαδόν της κατοικίας, την υπαγωγή στον μειωμένο συντελεστή και των εργασιών που πραγματοποιούνται από τρίτα πρόσωπα και σχετίζονται με την ανέγερση, επέκταση και ολοκλήρωση κατοικίας, με τα οποία το δικαιούχο πρόσωπο συμβάλλεται απευθείας.

- Την πρόταση νόμου Σταύρου Παπαδούρη, βουλευτή του Κινήματος Οικολόγων-Συνεργασία Πολιτών, η οποία προβλέπει ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ ύψους 5% να εφαρμόζεται για τα πρώτα 180 τ.μ. δομήσιμου εμβαδού, σε περίπτωση παράδοσης ή ανέγερσης κατοικίας της οποίας το συνολικό δομήσιμο εμβαδόν δεν υπερβαίνει τα 220 τ.μ., νοουμένου ότι η αξία της κατοικίας δεν υπερβαίνει τις €300.000 για την ανέγερση κατοικίας και τις €450.000 για την αγορά κατοικίας.