

ANALYSE

Κρίσιμες για όλους τους Κύπριους οι αλλαγές στον ΦΠΑ Ακινήτων

Οι αλλαγές που ετοιμάζονται σχετικά με το ζήτημα του ύψους του ΦΠΑ στην αγορά πρώτης κατοικίας δεν έρχονται εν κενώ. Λάθος χειρισμοί ευθύνονται για την κατάσταση που έχει δημιουργηθεί και τα πιστικά χρονοδιαγράμματα που θέτει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, προκειμένου να μην κινήσει διαδικασία εναντίον της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Στην προσπάθεια όμως αποφυγής των κυρώσεων, ο νέος νόμος δεν πρέπει, ούτε να στοχοποιεί έναν κλάδο που ωθεί τη χώρα σε οικονομική ανάπτυξη, ούτε πολύ περισσότερο τους Κύπριους -και ιδίως τα μεσαία και πιο αδύναμα οικονομικά στρώματα- που θέλουν να αποκτήσουν κατοικία. Τα ζητήματα που ανέκυψαν όλη την προηγούμενη περίοδο από τις αλλαγές που προωθούνται χωρίς επαρκή επεξεργασία, είναι πολλά. Θα σταθώ σε ορισμένα μόνο, για τα οποία διαπιστώνω ότι πέραν των επαγγελματιών του κλάδου, άνθρωποι της ευρύτερης αγοράς αλλά και πιθανοί αγοραστές αντιλαμβάνονται ως λάθη που πρέπει να διορθωθούν.



Της **ΜΕΡΣΙΝΑΣ ΙΣΙΔΡΟΥ***

Αναγκαία η αναλογικότητα

Ο ΦΠΑ στην πρώτη κατοικία θα πρέπει να διέπεται από ένα σύστημα απλό και δίκαιο. Αυτά τα δύο στοιχεία διασφαλίζονται μέσω του μη διαχωρισμού μεταξύ κατοικιών και διαμερισμάτων και της μη επιβολής ορίου ως προς τα τετραγωνικά ενός ακινήτου, επιτρέποντας στον ιδιοκτήτη να αγοράσει εκείνο που καλύπτει τις ανάγκες του. Ο ΦΠΑ θα πρέπει να επιβάλλεται επί της αξίας του ακινήτου και ασφαλώς να είναι αναλογικός, όπως δηλαδή συμβαίνει στη φορολογία εισοδήματος. Μονάδες δηλαδή που ξεπερνούν την αξία που θα αποφασιστεί ως όριο, θα πρέπει να φορολογούνται με τον υψηλό συντελεστή ΦΠΑ μόνο για το ποσό που υπερβαίνει το όριο αυτό.

Στην περίπτωση δηλαδή μιας τετραμελούς οικογένειας που θα αγοράσει ένα σπίτι αξίας €400.000 και ο νόμος θα ορίζει ως όριο αξίας τις €350.000 για τις οικίες, στο ποσό αυτό θα πρέπει να επιβάλλεται μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ και στο υπόλοιπο ποσό, εν προκειμένω τις €50.000, να επιβάλλεται ο κανονικός συντελεστής.

Με αυτό τον τρόπο ο συγκεκριμένος αγοραστής θα καταβάλει:

€350.000 * 5% = €17.500

€ 50.000 * 19% = €9.500

Σύνολο ΦΠΑ = €27.000

Αντίθετα, η μη εφαρμογή της αναλογικότητας θα αναγκάσει τον ίδιο αγοραστή να καταβάλει: €400.000 * 19% = €76.000

Το παραπάνω παράδειγμα είναι ενδεικτικό της ανορθολογικότητας της ενδεχόμενης μη ενσωμάτωσης της Αρχής της Αναλογικότητας στον ΦΠΑ των ακινήτων, αφού ο αγοραστής για υπέρβαση του ορίου κατά



Παράγοντες της αγοράς έχουν πολλαπλώς εκφράσει τις επιφυλάξεις τους για τις πρόνοιες που προωθούνται στη Βουλή. Εκείνο που σίγουρα χρειάζεται ενόψει της σχετικής ψηφοφορίας, είναι η αποφυγή λαϊκίστικων προσεγγίσεων και η κατανόηση της κατάστασης.



Η επιβολή μίας μη ρεαλιστικής ρύθμισης του θέματος, με όρια τιμών χαμηλότερα από εκείνα της αγοράς, θα δημιουργήσει στρεβλώσεις με αρνητικές συνέπειες, τόσο για την οικονομία, όσο και για την ποιότητα ζωής των Κυπρίων

€50.000, λόγω ανάγκης στέγασης της οικογένειάς του, θα κληθεί να πληρώσει πολλαπλάσιο φόρο.

Αντίστοιχη στρέβλωση δημιουργείται και στην περίπτωση ενός νεαρού ζευγαριού που επιλέγει να στεγαστεί μέσα στην πόλη, σε μικρό διαμέρισμα 90τ.μ., δύο υπνοδωματίων, με τρέχουσα αξία αγοράς €270.000. Για την ανάγκη του παραδείγματος αυτού χρησιμοποιούνται οι πραγματικές τιμές των καινούριων διαμερισμάτων στο κέντρο της πρωτεύουσας.

Με το παράδειγμα της αναλογικότητας και του ορισμένου ποσού των €200.000 για τα διαμερίσματα, αυτό το ζευγάρι θα πληρώσει €23.300 ΦΠΑ, διαμορφώνοντας το σύνολο σε €293.300. Να υπενθυμίσω ότι με τη νομοθεσία ως έχει αυτή τη στιγμή, θα πληρώσει μόνο €13.500 ΦΠΑ. Βάσει του προτεινόμενου νομοσχεδίου θα καλεστεί να πληρώσει €51.300 επιπλέον ΦΠΑ. Θα πληρώσει δηλαδή 19% σε όλο το ποσό, επειδή η τιμή του διαμερίσματος ξεπερνά την αξία των €200.000 που ορίζεται νομοσχέδιο. Στο σύνολο δηλαδή θα πληρώσει €321.300.

Μπορεί αυτό το δυσανάλογο βάρος να θεωρηθεί εφαρμογή κοινωνικής πολιτικής; Ειδικά σε μία περίοδο αυξημένου κόστους ζωής, ως συνέπεια του πληθωρισμού, ο αποκλεισμός των νέων ανθρώπων από την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας αποτελεί μία αδικία με κοινωνικές, οικονομικές, ακόμα και εθνικές προεκτάσεις, αν ληφθεί υπόψη το δημογραφικό.

Μη αξιόπιστα στοιχεία

Τα όρια που προτείνονται ως προς την αξία των κατοικιών προκύπτουν από στοιχεία που, είτε δεν είναι επι-

καιροποιημένα, είτε είναι αναξιόπιστα. Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση των στοιχείων του Κτηματολογίου, τα οποία χρησιμοποιήθηκαν κατά τη διενέργεια της σχετικής συζήτησης, τα οποία όμως δεν διαχωρίζουν τα νέα από τα παλαιά ακίνητα που πωλούνται. Δημιουργείται κατ' αυτό τον τρόπο μία πλασματική εικόνα για το κόστος αγοράς ενός νέου οικιστικού ακινήτου, που εφόσον ενσωματωθεί στη νομοθεσία, ουσιαστικά θα αποκλείσει την πλειονότητα των Κυπρίων από τον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ.

Ανάλογα προβλήματα υπάρχουν και από τον μη συνυπολογισμό των εξελίξεων της τελευταίας τριετίας. Οι αλληλένδετες κρίσεις, με πλέον πρόσφατη εκείνη του πληθωρισμού, και η κατακόρυφη αύξηση του κόστους των πρώτων υλών, έχουν αλλάξει σημαντικά, τόσο την αγοραία αξία των οικιστικών μονάδων όσο και τους μισθούς των αγοραστών.

Με ποιο σκεπτικό λοιπόν μπορεί να θεωρηθεί ένα όριο επιβολής μειωμένου ΦΠΑ, που απέχει πολύ από τις πραγματικές τιμές της αγοράς; Αντίστοιχα, πώς είναι δυνατό εργαζόμενοι με μειωμένα εισοδήματα, αντί να σπινθίζονται για να αποκτήσουν το σπίτι τους, να καλούνται να πληρώσουν δεκάδες χιλιάδες ευρώ επιπλέον προς το κράτος όταν το αγοράσουν;

Αρνητικές κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις

Η επιβολή μίας μη ρεαλιστικής ρύθμισης του θέματος, με όρια τιμών χαμηλότερα από εκείνα της αγοράς, θα δημιουργήσει στρεβλώσεις με αρνητικές συνέπειες, τόσο για την οικονομία όσο και για την ποιότητα ζωής των Κυπρίων.

Μεγάλος αριθμός ανθρώπων θα εξωθηθούν εκτός του κέντρου των πόλεων, όπου οι τιμές της γης είναι χαμηλότερες, επομένως θα είναι δυνατή η ανεύρεση οικιστικής μονάδας χαμηλής αξίας. Αυτό συνεπάγεται ότι μόνο ζημιάς του περιβάλλοντος, με πρώην αγροτικές περιοχές να μετατρέπονται σε οικιστικές, αλλά και υποβάθμισης της ποιότητας ζωής των ανθρώπων, οι οποίοι καθημερινά θα διανύουν χιλιόμετρα για να μεταβούν στην εργασία τους, επιβαρύνοντας το ήδη σοβαρό κυκλοφοριακό πρόβλημα. Την ίδια ώρα, το κέντρο των πόλεων θα συνεχίσει να ερημώνει, αφού το κόστος απόκτησης ιδιοκτησίας εκεί θα είναι απαγορευτικό για τους ντόπιους, αφού η αξία θα υπερβαίνει το όριο επιβολής του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ.

Δυστυχώς, τα θέματα που ανακύπτουν δεν εξαντλούνται στις τρεις παραπάνω κατηγορίες. Παράγοντες της αγοράς έχουν πολλαπλώς εκφράσει τις επιφυλάξεις τους για τις πρόνοιες που προωθούνται στη Βουλή. Εκείνο που σίγουρα χρειάζεται ενόψει της σχετικής ψηφοφορίας, είναι η αποφυγή λαϊκίστικων προσεγγίσεων και η κατανόηση της κατάστασης.

Η απόκτηση στέγης ανέκαθεν αποτελούσε προτεραιότητα των Κυπρίων. Προτεραιότητα που φαντάζει διαρκώς δυσκολότερο να πραγματοποιηθεί, λόγω των πολλαπλών κρίσεων. Δουλειά του κράτους, λοιπόν, είναι να διευκολύνει όσους θέλουν να αποκτήσουν την πρώτη τους κατοικία και όχι να τους δυσκολεύει.

***Γενική διευθύντρια Παγκύπριου Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης & Οικοδομών**