



Η σημασία του ΦΠΑ σε μία αγορά που αλλάζει



ΤΟΥ
ΜΙΧΑΛΗ ΧΑΤΖΗΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ*

Κυβέρνηση και Βουλή θα πρέπει να αναθεωρήσουν την προτεινόμενη νομοθεσία σχετικά με τον ΦΠΑ, για να μην γίνει απαγορευτική η αγορά της πρώτης κατοικίας

Ι απρόοπτες εξελίξεις του τελευταίου διαστήματος με το κλείσιμο της Silicon Valley Bank, την εξαγορά της Credit Suisse και τις αναταράξεις της Deutsche Bank, εύλογα έχουν προκαλέσει ανησυχία σε σχέση, όχι μόνο με τον χρηματοπιστωτικό τομέα σε διεθνές επίπεδο, αλλά και με την προοπτική της παγκόσμιας οικονομίας. Το γεγονός, μάλιστα, ότι αυτές οι εξελίξεις συμβαίνουν σε ένα περιβάλλον υψηλού πληθωρισμού, εντείνει τις ανησυχίες για την επόμενη ημέρα. Εντός αυτού του πλαισίου πολλοί αναλυτές αναφέρουν τα ακίνητα ως το ασφαλέστερο εργαλείο για την προστασία της αγοραστικής αξίας του χρήματος. Η ίδια τάση επιβεβαιώνεται και στην περίπτωση της Κύπρου, όπου η αύξηση στην αξία των ακινήτων, ειδικά τις τελευταίες δεκαετίες, είναι εμφανής. Ο κλάδος των αναπτύξεων ωστόσο κατέχει και έναν ακόμα ρόλο για τη χώρα μας: Εκείνον του πρωταγωνιστή της ανάπτυξης, αφού η συνεισφορά του στο ΑΕΠ και τη διατήρηση της απασχόλησης είναι εξαιρετικά σημαντική. Χαρακτηριστικό

είναι ότι το 2019 εισέφερε το 17% της εγχώριας ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας, ενώ μέχρι σήμερα απασχολεί πέραν των 35.000 εργαζομένων.

Πώς αλλάζει η αγορά των ακινήτων στην Κύπρο;

Η σημασία που παραδοσιακά δίνουμε ως Κύπριοι στα ακίνητα προκύπτει και από τα πρόσφατα στοιχεία του Κτηματολογίου, στα οποία καταγράφεται μεγάλη αύξηση των πωλήσεων. Συγκεκριμένα, το προηγούμενο έτος ο τζίρος έφτασε στα €4,18 δις και τα πωλητήρια έγγραφα ήταν 13.409, αυξημένα κατά 13% σε σχέση με το 2021 και 34% σε σχέση με το 2020. Αυτό το ρεκόρ πενταετίας καθορίστηκε, αλλά και καθορίζει τις συνθήκες της αγοράς. Αν σκεφτούμε ότι το ίδιο έτος παρουσιάστηκε μείωση περίπου 7% στον αριθμό των νέων οικοδομικών αδειών, αντιλαμβανόμαστε ότι η επίδραση στην αγορά θα είναι έντονη. Αυτό διαπιστώνεται και από την ίδια τη Στατιστική Υπηρεσία, η οποία ανέφερε ότι «οι άδειες οικοδομής συνιστούν σημαντική ένδειξη για τη μελλοντική δραστηριότητα στον κατασκευαστικό τομέα». Με απλά λόγια, αυτό που αναφέρει η Στατιστική Υπηρεσία είναι ότι θα συνεχίσει να υπάρχει μεγάλη ζήτηση και μικρή προσφορά ακινήτων, στοιχείο που σε συνδυασμό με τις

τεράστιες αυξήσεις στις τιμές των οικοδομικών υλικών θα οδηγήσουν σε νέες αυξήσεις τιμών. Είναι γι' αυτό που ως Παγκύπριος Σύνδεσμος Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών επισημαίνουμε με κάθε δυνατό τρόπο την ανάγκη επίσπευσης των διαδικασιών αδειοδότησης και τον εκσυγχρονισμό του νομικού πλαισίου που θα επιτρέψουν να μπουν άμεσα νέα έργα στην αγορά. Διότι μόνο μέσω της αύξησης της προσφοράς ακινήτων είναι δυνατό να υπάρξει μείωση στις τιμές.

Κομβικός ο ρόλος της φορολογίας
Για τους ίδιους επίσης λόγους, ως Σύνδεσμος έχουμε υπογραμμίσει την προσοχή που χρειάζονται οι αλλαγές στη φορολόγηση των ακινήτων, ειδικά σε αυτή την περίοδο. Ήδη το βάρος που έχει πέσει στην πλάτη του real estate είναι δυσανάλογο. Αυτό το βάρος στο τέλος της ημέρας το επωμίζονται οι απλοί πολίτες που έχουν ανάγκη να στεγάσουν την οικογένειά τους. Σε περιόδους ειδικά όπως η σημερινή, όπου η μεσαία τάξη πιέζεται υπερβολικά, η επιβολή νέων φορολογιών στα ακίνητα αποτελεί λάθος επιλογή, με αρνητικές οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις. Κυβέρνηση και Βουλή θα πρέπει να αναθεωρήσουν την προτεινόμενη

νομοθεσία σχετικά με τον ΦΠΑ, για να μην γίνει απαγορευτική η αγορά της πρώτης κατοικίας. Βάσει της υφιστάμενης πρότασης για παράδειγμα, ένα νέο ζευγάρι που θα αγοράσει ένα διαμέρισμα αξίας €201.000 θα καταβάλει ΦΠΑ ίσο με €38.000, ενώ σήμερα θα πλήρωνε €10.000, εφόσον πρόκειται για την πρώτη κατοικία. Πέραν του μείζονος ζητήματος του ΦΠΑ στην πρώτη κατοικία, το θέμα της φορολογίας των ακινήτων αποτελεί ένα θέμα που θα πρέπει να τύχει μεγάλης προσοχής, ιδίως αν αναλογιστούμε τον ανταγωνισμό από τις αγορές του εξωτερικού. Εφόσον όλοι μας αποδεχόμαστε ότι το real estate αποτελεί βασικό πυλώνα προσέλκυσης άμεσων ξένων επενδύσεων και βελτίωσης του βιοτικού επιπέδου για το σύνολο της κυπριακής κοινωνίας, η διαχείρισή του από πλευράς του κράτους θα πρέπει να είναι ανάλογη. Εκτίμησή μου είναι ότι ο κλάδος έχει πολλά να εισφέρει στην αναπτυξιακή πορεία του τόπου. Αισιοδοξώ παράλληλα ότι η νέα κυβέρνηση θα αφουγκραστεί τις ανάγκες της κοινωνίας και της αγοράς, διαμορφώνοντας τις πολιτικές της βάσει αυτών.

***Πρόεδρου του Παγκύπριου
Συνδέσμου Επιχειρηματιών
Ανάπτυξης Γης & Οικοδομών**