



Είδος: Εφημερίδα / Ένθετο
Ημερομηνία: Κυριακή, 21-05-2023
Σελίδα: 1,6 (1 από 2)
Μέγεθος: 935 cm²
Μέση κυκλοφορία: 81441
Επικοινωνία εντύπου: 22744000

: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ

Λέξη κλειδί: ΕΤΕΚ

Πήγαινε - έλα ο μειωμένος ΦΠΑ 5% για κατοικίες

Νέα συζήτηση αύριο στη Βουλή, με την
ελπίδα ότι αυτή τη φορά θα συμφωνηθεί
να πάει στην Ολομέλεια μια φόρμουλα
που θα ικανοποιεί όλους.

>6

Από χίλια μύρια κύματα το ΦΠΑ σε κατοικίες

Το κυβερνητικό νομοσχέδιο άλλαξε τέσσερις φορές, καθώς τα κόμματα υπέκυπταν στις πιέσεις των επαγγελματιών φορέων

Της **Ελευθερίας Παϊζάνου**

epaizanou@phileleftheros.com



Από την παραχώρηση κρατικής χορηγίας για την απόκτηση κύριας κατοικίας το κράτος πέρασε πριν από μερικά χρόνια στην επιβολή χρέωσης μειωμένου ΦΠΑ στα 200 πρώτα τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.) της κύριας κατοικίας, με συνολικό εμβαδό μέχρι 275 τ.μ και στη συνέχεια προχώρησε σε περαιτέρω χαλάρωση των κριτηρίων.

Τα δύο τελευταία χρόνια, σε μια προσπάθεια η Δημοκρατία να αλλάξει το νομικό πλαίσιο, μετά από συστηρές συστάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, διεξήχθησαν συζητήσεις για την επιβολή 5% ΦΠΑ στα 140 τ.μ. της κατοικίας, ακολουθώντας έγινε διαχωρισμός διαμερισμάτων και κατοικιών, με αύξηση των εμβαδών των επιλέξιμων ακινήτων, περιλαμβανόντας ως κριτήριο-ο-περιορισμό και τις αξίες των συναλλαγών.

Τώρα, αναμένεται να εγκριθεί μια συμβιβαστική φόρμουλα των κομμάτων για εφαρμογή μειωμένου ΦΠΑ στα πρώτα 150 τ.μ. της κατοικίας, με συνολική αξία €350 χιλ., χωρίς πλέον να υπάρχει διαχωρισμός μεταξύ διαμερισμάτων και κατοικιών.

Φυσικά, η νέα πρόταση είναι υπό την αίρεση της Κομισιόν, ωστόσο στις κυπριακές αρχές υπάρχει αισιοδοξία πως οι Βρυξέλλες θα συναινέσουν, καθώς η νέα ρύθμιση πληροί δύο κριτήρια που παραπέμπουν σε κοινωνική πολιτική, αφού περιλαμβάνονται όρια και για τις αξίες όσο και για τα εμβαδά.

Να σημειωθεί πως πριν από δύο χρόνια η Ευρωπαϊκή Επιτροπή είχε συμφωνήσει με το πρώτο νομοσχέδιο που προέβλεπε την επιβολή 5% ΦΠΑ στα 140 τ.μ. της κύριας κατοικίας, με συνολικό εμβαδό έως 170 τ.μ. Τότε είχαν διαφωνήσει τα κόμματα, τα οποία είχαν υποκύψει στις πιέσεις των επαγγελματιών φορέων, οι οποίοι κάθε φορά απαιτούσαν περισσότερα. Το κυβερνητικό νομοσχέδιο άλλαξε τρεις φορές και πλέον οι συζητήσεις επικεντρώνονται ξανά σε κάτι παραπλήσιο στην αρχική πρόταση της Κυβέρνησης.

Η νέα πρόταση

Η συμβιβαστική πρόταση η οποία επιδιώκεται να εγκριθεί ομόφωνα, προβλέπει πως θα επιβάλλεται 5% ΦΠΑ στις κύριες κατοικίες, ανεξαρτήτως εάν είναι διαμερίσματα ή μονοκατοικίες, νοσημένου ότι έχουν συνολικό εμβαδό μέχρι 150 τ.μ. και αξία μέχρι €350 χιλ. Για ακίνητα με εμβαδό 151 τ.μ. μέχρι 200 τ.μ. και με αξία έως €475 χιλ., θα επιβάλλεται 19% ΦΠΑ για το εμβαδό πέραν των 150 τ.μ. Δηλαδή, για τα πρώτα 150 τ.μ. και αξία μέχρι €350 χιλ. θα επιβάλλεται 5% και για τα υπόλοιπα 50 τ.μ. το ΦΠΑ θα ανεβαίνει στο 19%. Εξάλλου, για ακίνητα με εμβαδό πέραν των 200 τ.μ. και αξία πέραν των €475 χιλ, το ύψος του ΦΠΑ θα είναι 19% από το πρώτο σεντ και από το πρώτο τετραγωνικό του ακινήτου.

Τι προέβλεπαν τα προηγούμενα νομοσχέδια

Τον Ιανουάριο του 2022 κατατέθηκε στη Βουλή το νομοσχέδιο για επιβολή 5% στα 140 τ.μ. της κατοικίας, με μέγιστο δομήσιμο εμβαδό τα 200 τ.μ. Στην εισηγητική έκθεση τότε αναφερόταν πως το γεγονός ότι το συγκεκριμένο μέτρο -όπως εφαρμόζεται μέχρι σήμερα- δεν



λαμβάνει υπόψη την κοινωνικοοικονομική κατάσταση του δικαιούχου, μπορεί να οδηγήσει τη Δημοκρατία στα δικαστήρια για παράβαση του κοινοτικού κεκτημένου, γι αυτό είναι αναγκαία η αλλαγή της νομοθεσίας. Αξίζει να σημειωθεί πως η ΕΕ επέμεινε στην επιβολή του 5% στα 140 τ.μ. του ακινήτου, καθώς τα στοιχεία της Eurostat καταδείκνυν πως το εμβαδό των κατοικιών στην Κύπρο ήταν κατά μέσο όρο 141,4 τ.μ.

Τον Ιούνιο του 2022 αναθεωρήθηκε το νομοσχέδιο μετά από διαβουλεύσεις του Υπουργείου Οικονομικών με το ΕΤΕΚ. Το νομοσχέδιο προέβλεπε την επιβολή μειωμένου ΦΠΑ στα 170 τ.μ. των κατοικιών με συνολικό εμβαδό 220 τ.μ και με αξία €350 χιλ. και για τα διαμερίσματα στα πρώτα 90 τ.μ. με συνολικό εμβαδό 11 τ.μ και αξία €200 χιλ.

Τον περασμένο μήνα, το νομοσχέδιο αναθεωρήθηκε για τρίτη φορά, ανεβάζοντας τις αξίες των κατοικιών στις €385 χιλ. και των διαμερισμάτων στις €220 χιλ. Οι νέες ρυθμίσεις δεν θα ισχύουν για κτήρια για τα οποία έχει εξασφαλιστεί άδεια οικοδομής από την αρμόδια αρχή, ακόμα και εντός τεσσάρων μηνών από την εφαρμογή του νόμου.

Περιλήφθηκε και πρόνοια, σύμφωνα με την οποία, σε περίπτωση που κάποιος επωφεληθεί το 5% ΦΠΑ και παύσει να χρησιμοποιεί την κατοικία ως χώρο διαμονής πριν παρέλθουν τα δέκα χρόνια, οφείλει να καταβάλει το ποσό του φόρου που προκύπτει από την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή και του κανονικού συντελεστή ΦΠΑ, που αναλογεί στο ποσοστό της χρονικής περιόδου για την οποία δεν έχει χρησι-

μοποιήσει την κατοικία για σκοπούς ιδιοκατοίκησης. Το σημερινό νομικό πλαίσιο προβλέπει την καταβολή 14% ΦΠΑ, εάν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου παύσει να το χρησιμοποιεί ως κύρια κατοικία πριν παρέλθουν τα δέκα χρόνια.

Ακολούθησε 4η αναθεώρηση του νομοσχεδίου, με το οποίο αυξανόταν το εμβαδό για τις κατοικίες. Δηλαδή θα επιβαλλόταν 5% ΦΠΑ στα πρώτα 200 τ.μ. της κατοικίας, με συνολικό εμβαδό έως 220 τ.μ. Οι υπόλοιπες πρόνοιες παρέμειναν οι ίδιες.

Στο μεταξύ, στο μεσοδιάστημα ο ΔΗΣΥ είχε καταθέσει τροπολογία με την οποία πρότεινε την επιβολή 5% ΦΠΑ σε ακίνητα με αξία μέχρι €350 χιλ. Επιπλέον, έχει βάλει οροφή μέχρι €500 χιλ., ώστε για τις πρώτες €350 χιλ. να επιβάλλεται 5% ΦΠΑ και για τις υπόλοιπες €150 χιλ. 19% ΦΠΑ. Για κατοικίες αξίας πέραν των €500 χιλ. το ΦΠΑ θα είναι ύψους 19% από το πρώτο σεντ.

Στην αντίπερα όχθη, τα συγκυβερνώντα κόμματα, σε συνεργασία με το Υπουργείο Οικονομικών, είχαν καταλήξει σε μια νέα πρόταση, η οποία θα κατατίθετο υπό τη μορφή τροπολογίας.

Η πρόταση προέβλεπε την επιβολή 5% ΦΠΑ στα πρώτα 200 τ.μ. των κατοικιών, με συνολικό εμβαδό μέχρι 220 τ.μ και με αξία μέχρι €400 χιλ. Επίσης, μειωμένο ΦΠΑ θα επιβάλλετο στα πρώτα 90 τ.μ. των διαμερισμάτων με συνολικό εμβαδό μέχρι 110 τ.μ και με αξία μέχρι €275 χιλ.

Την περασμένη Δευτέρα έγινε πάντρεμα των δύο τροπολογιών, με κατάληξη σε μια συμβιβαστική πρόταση.

Δεν πείραξαν την πρόνοια για αλλοδαπούς...

Από μια αναδρομή στα γεγονότα, φαίνεται ξεκάθαρα πως το 2011 το μέτρο ήταν σχεδόν καθολικό, καθώς τότε είχε υπάρξει νομοθετική ρύθμιση για να εφαρμόζεται για όλους που αγόραζαν κατοικία στο νησί, με μοναδική προϋπόθεση αυτή να αποτελεί τη μόνιμη του κατοικία. Να σημειωθεί πως η συγκεκριμένη πρόνοια, παρόλο που έχει τερματιστεί το κυπριακό πρόγραμμα πολιτογραφίσεων, δεν έχει διαφοροποιηθεί, καθώς το μέτρο θα χρησιμοποιηθεί και ως κίνητρο για προσέλκυση ξένων επενδυτών ή καλά αμειβόμενων εργαζομένων στο νησί.

Διαχρονικό παράδειγμα προς αποφυγήν...

Οι μακρές διαπραγματεύσεις για το θέμα του μειωμένου ΦΠΑ κατά την αγορά ή την ανέγερση κύριας κατοικίας θα αποτελούν παράδειγμα προς αποφυγήν. Όσο δεν έπαιρναν χαμπάρι οι Βρυξέλλες το «πάρτι» που είχε στηθεί στην χώρα μας έκλειναν τα μάτια, με αποτέλεσμα οι κυπριακές αρχές να ξεχειλώνουν τα κριτήρια, έτσι ώστε να επωφελούνται του μειωμένου ΦΠΑ σχεδόν όλοι οι νέοι αγοραστές κατοικιών.

Όταν, όμως, ήρθε στο φως η κατάχρηση του μέτρου, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έσφιξε τα λουριά, απαιτώντας το 5% ΦΠΑ να εφαρμόζεται για όσο το δυνατό λιγότερα τετραγωνικά μέτρα σε μια προσπάθεια συμμόρφωσης με την ευρωπαϊκή οδηγία. Να σημειωθεί ότι τόσα χρόνια, από την κατάχρηση της ευρωπαϊκής οδηγίας έβγαине χαμένη -εκτός από τη Δημοκρατία- και η Κομισιόν, καθώς μέρος των εισπράξεων από τον ΦΠΑ κατέληγε στα ευρωπαϊκά ταμεία.

Έτσι και αλλιώς αποτελούσε κοινό μυστικό πως μετά το κού-

ρεμα των καταθέσεων τον Μάρτιο του 2013 έγινε πιο χαλαρό το επενδυτικό πρόγραμμα πολιτογραφίσεων στη χώρα μας, το οποίο μάλιστα συνδέθηκε με επενδύσεις στα ακίνητα, έτσι ώστε να προσελκυστούν περισσότερες επενδύσεις. Μάλιστα, ένα χρόνο μετά την απομείωση των καταθέσεων, το σχέδιο του μειωμένου ΦΠΑ στα ακίνητα χαλάρωσε και άλλο.

Τον Νοέμβριο του 2016 εγκρίθηκε κατά πλειοψηφία από την Ολομέλεια της Βουλής η πρόταση νόμου του ΔΗΣΥ, με την οποία 5% ΦΠΑ επιβαλλόταν πλέον στα πρώτα 200 τ.μ. του ακινήτου ανεξαρτήτως συνολικού εμβαδού. Δηλαδή, καταργήθηκε η οροφή του εμβαδού των 275 τ.μ. Τότε, υπέρ της πρότασης νόμου τάχθηκαν 47 βουλευτές από ΔΗΣΥ, ΑΚΕΛ, ΔΗΚΟ, ΕΔΕΚ και Αλληλεγγύη και την καταψήφισαν 4 βουλευτές από τη Συμμαχία, τους Οικολόγους και το ΕΛΑΜ. Η συγκεκριμένη νομοθεσία ισχύει μέχρι σήμερα και από αυτήν επωφελήθηκαν και ξένοι επενδυτές, στο πλαίσιο του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος.