

Ο τομέας των ακινήτων και οι προκλήσεις του

Χεδόν όλες οι επαρχίες παρουσιάζουν σημαντικές αυξήσεις όσον αφορά τα πωλητήρια έγγραφα με την εξωτερική ζήτηση να παραμένει σημαντική σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία που δημοσίευσε το Τμήμα Κτηματολογίου. Συνδυάζοντας τα στατιστικά στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου με αυτά του Υπουργείου Εσωτερικών όσον αφορά τις αιτήσεις για άδειες διαμονής, γίνεται κατανοητό ότι η μετεγκατάσταση εταιρειών στη χώρα μας μαζί με τους διευθυντές/

υπαλλήλους τους δημιουργεί σημαντική ζήτηση στον τομέα των ακινήτων.

Σημαντικό είναι το ποσό που μπαίνει στα κρατικά ταμεία από τις συναλλαγές σε ακίνητα, εφόσον επιβάλλεται



Του
**ΤΑΣΟΥ
ΓΙΑΣΕΜΙΔΗ**

τέλος χαρτοσήμανσης στα συμβόλαια, τέλη Κτηματολογίου για κατάθεση συμβολαίων και παρόμοιων συναλλαγών, φόρος κεφαλαιουχικών κερδών ή φόρος εισοδήματος (εταιρικός φόρος) για άτομα που η κύρια δραστηριότητά τους είναι η εμπορία ακινήτων, ΦΠΑ για νέα ακίνητα και μεταβιβάσιμα για πωλήσεις μεταχειρισμένων κ.ά.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι, μετά την κατάργηση του φόρου ακίνητης περιουσίας δεν υπάρχει σημαντική φορολογία/τέλος ιδιοκτησίας, πέρα από τα δημοτικά τέλη. Το γεγονός αυτό αποτελεί αντικίνητρο για κάποιον να αναπτύξει ένα ακίνητο αφού δεν έχει ουσιαστικό κόστος διακράτησής του. Την ίδια στιγμή, ακίνητα στα οποία αλλάζει ο συντελεστής δόμησης, η υπεραξία που δημιουργείται φορολογείται έμμεσα όταν πωληθεί το ακίνητο ή μέρος του με την επιβολή φόρου εισοδήματος ή κεφαλαιουχικών κερδών επί του κέρδους.



Ο ΦΠΑ

Μια σημαντική εκκρεμότητα, η οποία θα πρέπει να λυθεί άμεσα, αφορά την τροποποίηση της νομοθεσίας για τον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ. Δεν είναι μόνο η αναγκαιότητα αποφυγής του προστίμου από τις ευρωπαϊκές αρχές, αλλά και ο τερματισμός της αβεβαιότητας που υπάρχει στον τομέα των ακινήτων, εφόσον ο κάθε αγοραστής-επενδυτής έχει συγκεκριμένο προϋπολογισμό και θα ήθελε να ξέρει ακριβώς το ποσό που θα καταβάλει.

Υπενθυμίζεται ότι, για τον τελευταίο αγοραστή ο ΦΠΑ αποτελεί κόστος. Αν το ακίνητο είναι μεταχειρισμένο τότε καταβάλλονται μόνο μεταβιβάσιμα ύψους 3,5% με 4% της αξίας και συνεισφορά 0,4% στον ισότιμο φορέα κατανομής βαρών. Αυτό, σε συνδυασμό με την αύξηση του κόστους κατασκευής που οδήγησε στην αναστολή κά-

ποιων έργων, έδωσε σημαντική ώθηση στη δευτερογενή αγορά και στις ανακαινίσεις, με αποτέλεσμα να αυξηθούν σημαντικά οι τιμές. Παράλληλα, σημαντικές αυξήσεις παρατηρούνται στα ενοίκια.

Επειδή οι τιμές καθορίζονται διά μέσω των δυνάμεων της αγοράς και της ζήτησης, αν υπάρξουν επιπλέον ακίνητα για αγορά και ενοικίαση, θα υπάρξει μείωση των τιμών. Για παράδειγμα, υπάρχουν πολλά ακίνητα στα οποία έχει καταβληθεί μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ και μένουν άδεια εφόσον δεν μπορούν να ενοικιαστούν.

ΦΠΑ με δόσεις

Θα μπορούσε να δημιουργηθεί/προωθηθεί ένα πλάνο που να επιτρέπει στον αγοραστή να επιστρέφει τη διαφορά από τον κανονικό συντελεστή ΦΠΑ σε δόσεις, να επιβάλλεται όμως μια αρχική αύξηση και τό-

κος, ώστε να είναι δίκαιο όσον αφορά τους αγοραστές που κατέβαλαν ΦΠΑ με τον κανονικό συντελεστή από την αρχή.

Έτσι, θα αυξηθεί ο αριθμός των καταλυμάτων που είναι διαθέσιμα για ενοικίαση, ενώ θα αυξηθούν και τα έσοδα του κράτους. Κατ' αρχάς, θα εισπραχθεί η διαφορά στους συντελεστές του ΦΠΑ και μετά στο ετήσιο εισόδημα του ενοικίου θα εισπράττονται φόροι και εισφορές στο ΓεΣΥ. Όσον αφορά τις ασφαλιστικές δικλίδες για την πληρωμή του ΦΠΑ, το Τμήμα Φορολογίας έχει τη δυνατότητα μέσω νομοθεσίας να εγγράφει επιβάρυνση/μέμο επί του φόρου εισπρακτέου.

Τα επιπλέον έσοδα που δημιουργούνται μπορούν να διοχετευτούν σε ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού μέσω χορηγιών. Μεγάλο στοίχημα της νέας κυβέρνησης είναι η πλήρης μηχανογράφηση των

δικαιούχων των κοινωνικών παροχών και η διασύνδεση της βάσης δεδομένων με τις πληροφορίες του Τμήματος Φορολογίας για σκοπούς ελέγχου.

Υπενθυμίζεται ότι, χώρες όπως η Ελλάδα χρησιμοποιούν τον ΦΠΑ ως μέσο/κίνητρο για προσέλκυση επενδύσεων. Σημειώνεται ότι αγορές νέων ακινήτων που αφορούν συγκεκριμένη περίοδο απαλλάσσονται από την καταβολή ΦΠΑ (αυτό επιτρέπεται στην Ελλάδα λόγω του όρων που υπάρχουν στη Συνθήκη Προσχώρησης στην Ευρωπαϊκή Ένωση). Στην Κύπρο, μιας και δεν υπάρχει τέτοια ευχέρεια και ο μειωμένος συντελεστής πρέπει να περιοριστεί, ενδεχομένως ο αυξημένος ΦΠΑ θα μπορούσε να καταβληθεί σε δόσεις, με τον μηχανισμό που περιγράφεται πιο πάνω.

Οποιοσδήποτε αλλαγές στη νομοθεσία του ΦΠΑ όσον αφορά τον μειωμένο συντελεστή πρέπει να είναι ξεκάθαρες και εύκολες στην εφαρμογή, δηλαδή όσον αφορά την έκταση πρέπει να είναι πολύ συγκεκριμένο τι αποτελεί φορολογητέο εμβαδό, και όσον αφορά την αξία τι ακριβώς συμπεριλαμβάνεται. Οποιαδήποτε σημεία δεν είναι ξεκάθαρα θα δώσουν τη δυνατότητα εκμετάλλευσης, ενώ το Τμήμα Φορολογίας θα επωμιστεί επιπλέον διοικητικό κόστος, ώστε να εξάγει σωστά συμπεράσματα για κάθε υπόθεση.

Είναι επίσης σημαντικό να μην διαταραχθεί η αγορά και η προσαρμογή στα νέα δεδομένα να γίνει με διαχειριστικό τρόπο, λαμβάνοντας φυσικά υπόψη τον στόχο της τροποποίησης που αφορά τον περιορισμό εφαρμογής του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (τα μελλοντικά έσοδα από τον ΦΠΑ δεν είναι μια απλή πράξη, π.χ. τόση η αξία της συναλλαγής επί 19%, διότι κάποιος που έχει τα κεφάλαια για να αγοράσει ένα ακίνητο που υπόκειται σε μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ, δεν έχει το ποσό για να καταβάλει τον κανονικό συντελεστή).