



Διαχείριση των προκλήσεων στον τομέα των ακινήτων



ΤΑΣΟΣ ΓΙΑΣΕΜΙΔΗΣ*
anastasis.yiasemi-
des@kpmg.com.cy

α στατιστικά στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου συνεχίζουν να καταδεικνύουν μια δυναμική, καθώς παρουσιάζεται σημαντική αύξηση αναφορικά με τον αριθμό των πωλητηρίων εγγράφων που έχουν καταχωρηθεί. Είναι σημαντικό, για να υπάρχει ολοκληρωμένο συμπέρασμα, να γίνεται και σύγκριση όσον αφορά τη συνολική αξία των συναλλαγών.

Σχεδόν όλες οι επαρχίες παρουσιάζουν σημαντικές αυξήσεις όσον αφορά τα πωλητηρία έγγραφα, με την εξωτερική ζήτηση να παραμένει σημαντική. Συνδυάζοντας τα στατιστικά στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου με αυτά του Υπουργείου Εσωτερικών όσον αφορά τις αιτήσεις για άδειες διαμονής, γίνεται κατανοητό ότι η μεγεταίωση εισαγείων 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 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 μεταβιβαστικά για πωλητές 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 διαν πωληθεί το ακίνητο ή μέρος του με την επιβολή φόρου εισοδήματος ή κεφαλαιουχικών κερδών επί του κέρδους.

Σημαντική εκκρεμότητα

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 μεταβιβαστικά ύψους 3,5% με 4% της αξίας και συνεισφορά 0,4% στον ισότιμο φορέα κατονομαζόμενων βαρών. Αυτό, σε συνδυασμό με την αύξηση του κόστους κατασκευής που οδήγησε στην αναστολή κάποιων έργων, έδωσε σημαντική ώθηση στη δευτερο-

γενή αγορά και στις ανακαινίσεις, με αποτέλεσμα να αυξηθούν σημαντικά οι τιμές. Παράλληλα, σημαντικές αυξήσεις παρατηρούνται στα ενοίκια.

Επειδή οι τιμές καθορίζονται διαμέσου 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. 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 τόκος, 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 επίσημο 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 / μέσο επί του

φόρου εισπρακτέου.

Τα επιπλέον έσοδα που δημιουργούνται μπορούν να διαχειριστούν σε ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού μέσω κοινωγών. Μεγάλο στοιχείο 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 όρου 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 να μπορούσε να καταβληθεί σε δόσεις, με τον μηχανισμό που περιγράφεται πιο πάνω.

Οποιοδήποτε 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 έμβασ, και όσον αφορά την αξία η ακριβώς συμπεριλαμβάνεται. Οποιαδήποτε

σημεία δεν είναι ξεκάθαρα θα δώσουν τη δυνατότητα εκμετάλλευσης, ενώ το Τμήμα Φορολογίας θα επιιωσιάζει επιπλέον διοικητικό κόστος, ώστε να εξάγει σαφείς συμπεράσματα για κάθε υπόθεση.

Είναι επίσης σημαντικό να μη 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. ίσως 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).

Έχουμε δύο παραδείγματα από το παρελθόν όσον αφορά τη σταδιακή εφαρμογή των αλλαγών στον ΦΠΑ για τα ακίνητα. Την πρώτη φορά που επιβλήθηκε ΦΠΑ στα ακίνητα για σκοπούς εναρμόνισης, η νέα νομοθεσία αφορούσε ακίνητα των οποίων ο σχεδιασμός και η κατάθεση για έκδοση αδειών γινόταν μετά τη δημοσίευση του αναθεωρημένου νόμου στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Το δεύτερο περιστατικό αφορούσε την επιβολή ΦΠΑ σε αγοραπωλησίες γης, ο οποίος εφαρμόστηκε για πωλητηρία έγγραφα που χαρτοσημάθηκαν μετά τη δημοσίευση των τροποποιήσεων. Η αλλαγή στον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ είναι πιο κοντά στην πρώτη περίπτωση.

Συμπέρασμα

Συμπερασματικά, διαφαίνεται ότι στο σύνολο μέλλον θα υπάρξουν αποφάσεις για αλλαγές στις πολεοδομικές ζώνες, κάτι το οποίο είναι θετικό λαμβάνοντας υπόψη την αύξηση του πληθυσμού. Η κάθετη ανάπτυξη μπορεί να αποτελεί λύση νοουμένου ότι υπάρχει σωστός πολεοδομικός σχεδιασμός και τρόπος διοίκησης μέρους του οφέλους πίσω στην κοινωνία με το κύριο π.χ. διαμερισμάτων και πώληση τους σε τιμή κόστους σε οικογένειες που θα επιλέγονται με εισοδηματικά κριτήρια.

Πέραν των πιο πάνω, ο τομέας των ακινήτων επηρεάζεται από τον περιορισμό της ρευστότητας λόγω της αύξησης των επιτοκίων και από οποιοδήποτε αρνητικές εξελίξεις στην ευρωπαϊκή και παγκόσμια οικονομία που είναι δυνατό να επηρεάσουν αρνητικά την εξωτερική ζήτηση.