

1. ΠΟΛΛΑΠΛΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΓΙΑ ΜΕΙΩΜΕΝΟ ΦΠΑ

Μέσο:ΠΟΛΙΤΗΣ

Ημ. Έκδοσης: ...30/04/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: ...30/04/2022

Σελίδα: 1



ΠΡΩΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Πολλαπλά κριτήρια για μειωμένο ΦΠΑ

Το ΕΤΕΚ προτείνει στο ΥΠΟΙΚ συντελεστή ΦΠΑ 5% για τα πρώτα 195 τ.μ. οικιών έκτασης έως 240 τ.μ. και σε διαμερίσματα για τα πρώτα 90 τ.μ. κατοικιών έκτασης έως 120 τ.μ. **ΣΕΛ. 17**



ΣΥΝΔΥΑΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΕΚΤΑΣΗΣ ΓΙΑ ΝΑ ΕΚΠΛΗΡΩΘΕΙ ΤΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΚΡΙΤΗΡΙΟ

Μειωμένο ΦΠΑ για πρώτες κατοικίες αξίας έως €450.000 εισηγείται το ΕΤΕΚ

ΓΡΑΦΕΙ: ΓΙΑΝΝΗΣ ΣΕΪΤΑΝΙΔΗΣ

Το ΕΤΕΚ εισηγείται στο Υπουργείο Οικονομικών διαφορετικά όρια μεταξύ διαμερισμάτων και οικιών για την εφαρμογή μειωμένου ΦΠΑ 5% για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, καθώς και την εισαγωγή ανώτατης αξίας ύψους 450.000 ευρώ. Η πρόταση του ΕΤΕΚ, η οποία διαμορφώθηκε με βάση τις συναλλαγές που έχουν δηλωθεί στο Τμήμα Φορολογίας, έχει ως εξής:

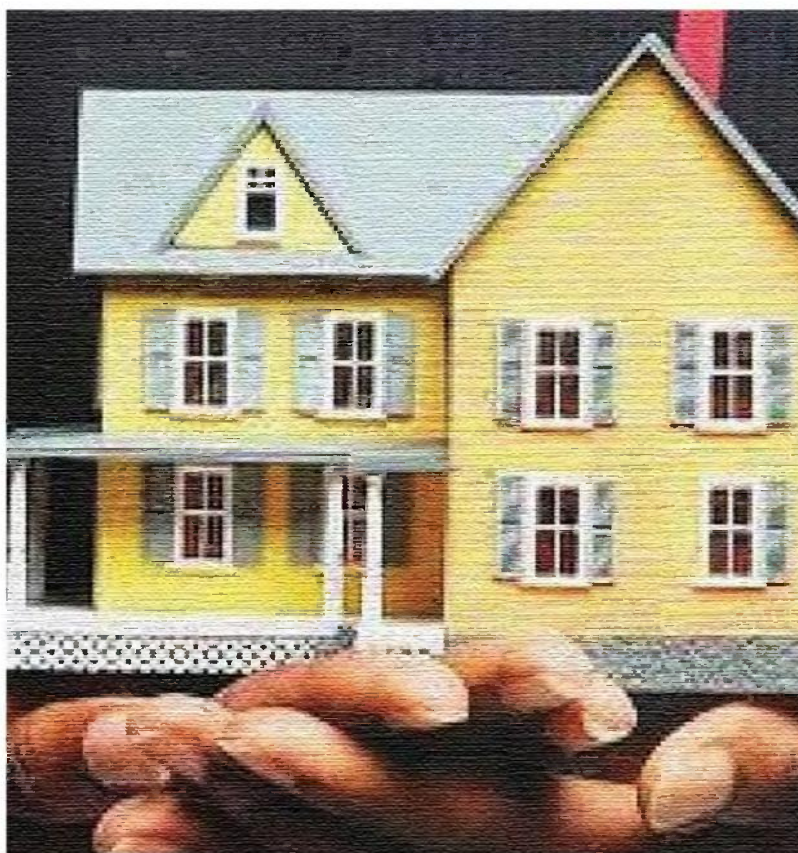
A. Για τις κατοικίες: Για τα πρώτα 195 τ.μ. θα επιβάλλεται 5% ΦΠΑ. Από τα 196 τ.μ. - 240 τ.μ. θα επιβάλλεται 19% ΦΠΑ. Εάν το μέγεθος της κατοικίας υπερβαίνει τα 240 τ.μ. τότε θα είναι μη επιλέξιμη για εφαρμογή του μειωμένου ΦΠΑ.

B. Για τα διαμερίσματα: Για τα πρώτα 90 τ.μ. θα επιβάλλεται 5% ΦΠΑ. Από τα 90 τ.μ. - 120 τ.μ. θα επιβάλλεται 19% ΦΠΑ. Εάν το μέγεθος της κατοικίας υπερβαίνει τα 120 τ.μ., τότε η πρώτη κατοικία (διαμέρισμα) θα είναι μη επιλέξιμη. Υπενθυμίζεται ότι το υφιστάμενο καθεστώς εφαρμογής μειωμένου ΦΠΑ 5% στα πρώτα 200 τ.μ., ανεξαρτήτως έκτασης του **ακινήτου**, έχει κριθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή μη συμβατό με την κοινοτική νομοθεσία, η οποία επιτρέπει την εισαγωγή μειωμένου ΦΠΑ για σκοπούς κοινωνικής πολιτικής και κατά συνέπεια δεν μπορεί να αφορά το σύνολο των συναλλαγών. Ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ, Κωνσταντίνος Κωνσταντή, σε επιστολή του προς τον γενικό διευθυντή του υπουργείου Οικονομικών, Γιώργο Παντελή, εξηγεί ότι για τη διαμόρφωση της εισήγησης για το άνω και κάτω όριο μεγέθους για κατοικίες αξιοποιήθηκε η βάση δεδομένων πρώτων κατοικιών ΦΠΑ και ειδικότερα το υποσύνολο που αφορά τις ανεγέρσεις (η οποίες είναι πολύ σημαντικό ποσοστό του συνόλου). Ο κ. Κωνσταντή σημειώνει ότι η επιλογή για τα όρια που θα καθοριστούν αναφορικά με την κατανομή του μεγέθους των πρώτων κατοικιών εξακολουθεί να παραμένει πολιτική απόφαση.

Η αξία

Σε ό,τι αφορά την εισαγωγή και συντελεστή αξίας αγοράς στα κριτήρια για την εφαρμογή του μειωμένου ΦΠΑ, το ΕΤΕΚ εκτιμά πως μπορεί να δώσει περιθώριο/ ευελιξία κατά τη διαπραγμάτευση μεταξύ της Δημοκρατίας και της ΕΕ για να ορισθεί μεγαλύτερο μέγεθος ως άνω όριο σε σχέση με τα 200 τ.μ. τα οποία είχαν περιληφθεί στο νομοσχέδιο που αρχικά κατατέθηκε

Το ΕΤΕΚ, μελετώντας στοιχεία συναλλαγών, προτείνει την εφαρμογή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ 5% για τα πρώτα 195 τ.μ. οικιών έκτασης έως 240 τ.μ. και σε διαμερίσματα για τα πρώτα 90 τ.μ. κατοικιών έκτασης έως 120 τ.μ.



στη Βουλή. «Μπορεί ευλόγως να υποστηριχθεί πως η πολυτέλεια και συνεπώς ζητήματα κοινωνικής πολιτικής είναι περισσότερο συνυφασμένα ως έννοια με την αγοραία αξία μιας κατοικίας παρά με το μέγεθός της», αναφέρει ο κ. Κωνσταντή. Σε σχέση με τις αξίες (ανά τ.μ.) το ΕΤΕΚ θέτει τις ακόλουθες αρχές για τη διαμόρφωση ανώτατης τιμής:

α. Τα δεδομένα πρέπει να είναι της αμέσως προηγούμενης χρονιάς και όχι της τριετίας. Δηλαδή του 2021 και όχι 2019-2021.

β. Εφόσον η απόκλιση μεταξύ ντόπιας και ξένης αγοράς για το 2021 δεν είναι μεγάλη (είναι δηλαδή της τάξης του 10%), σε αντίθεση με την πολύ μεγάλη απόκλιση όταν τα έτη αναφοράς ήταν το 2019 - 2021 (όταν λειτουργούσε ακόμη το ΚΕΠ που δημιουργούσε στρέβλωση), δεν υπάρχει επιτακτικός λόγος να γίνει διαχωρισμός ντόπιας και ξένης

αγοράς.

γ. Για την επιλογή ορίου ευρώ ανά τ.μ. (δομήσιμο εμβαδό) να αξιοποιηθεί το υποσύνολο των διαμερισμάτων.

δ. Εφόσον ο στόχος είναι να γίνει πρόβλεψη για το 2023, να γίνει στα ετήσια του 2021 προσαρμογή (adjustment), αυξάνοντας τις αξίες έτσι ώστε να καλύπτεται η σημαντική αύξηση στην τιμή οικοδομικών υλικών και ενέργειας. Ένας λογικός συντελεστής προσαύξησης θα μπορούσε να είναι της τάξης του 15%.

ε. Το όριο να επεκταθεί και να περιλαμβάνει μέχρι και το 70% των περιπτώσεων. Σημειώνεται ότι το όριο αυτό εφαρμόζεται επιπρόσθετα και παράλληλα με τα όρια που θα τεθούν σε σχέση με το μέγεθος της κατοικίας.

Το ΕΤΕΚ, με βάση στοιχεία που τέθηκαν υπόψη του σε τηλεδιάσκεψη στις 14 Απριλίου, και ακολουθώντας

Το υφιστάμενο καθεστώς έχει κριθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή μη συμβατό με την κοινοτική νομοθεσία

την πιο πάνω μεθοδολογία, εκτίμησε το όριο στα 2.900 ευρώ ανά τ.μ. Το ΕΤΕΚ αναγνωρίζει ότι ο συνδυασμός των προτεινόμενων ορίων για μέγιστο εμβαδό και αγοραίο κόστος μπορεί να οδηγήσει σε περιπτώσεις όπου μια πρώτη κατοικία συνολικής αξίας 700.000 ευρώ περίπου θα είναι επιλέξιμη και θα της επιβάλλεται 5% ΦΠΑ επί του συνόλου ή επί σημαντικού μέρους της αξίας της. Για την αποφυγή αυτής της στρέβλωσης προτείνει την υιοθέτηση μίας πρόσθετης παραμέτρου/ ασφαλιστικής δικλίδας με τον ορισμό κριτηρίου συνολικής αξίας επί της οποίας θα εφαρμόζεται ο μειωμένος συντελεστή ΦΠΑ. Αν η αγοραία αξία είναι κάτω από το όριο ευρώ ανά τ.μ., τυχόν «πλεονάζουσα» αξία η οποία υπερβαίνει το ορισθέν όριο συνολικής αξίας της πρώτης κατοικίας θα επιβαρύνεται με κανονικό συντελεστή ΦΠΑ. Το ΕΤΕΚ προσθέτει ότι το όριο συνολικής αξίας θα πρέπει να σαφώς χαμηλότερο από τις 700.000 ευρώ και εισηγείται να οριστεί στα 450.000 ευρώ, ποσό που σύμφωνα με το Επιμελητήριο συγκρίνεται με τα όρια που τέθηκαν για να εφαρμοστούν κρατικές πολιτικές σε πρώτες κατοικίες, όπως το όριο αξίας για υπαγωγή στο ΕΣΠΑ και το όριο επιλεξιμότητας για σκοπούς λήψης κρατικής επιδότησης επιτοκίου. Το ΕΤΕΚ υπολογίζει πως, επειδή η πρώτη κατοικία θα εξεταστεί και υπό το πρίσμα της αγοραίας αξίας, το ποσοστό των μη επιλέξιμων περιπτώσεων θα είναι μεγαλύτερο του 20% των συνολικών συναλλαγών απόκτησης πρώτης κατοικίας. Με μειωμένο συντελεστή 5% ΦΠΑ επί της συνολικής αξίας της κατοικίας, εκτιμάται πως θα επωφεληθούν λιγότερες από τις μισές περιπτώσεις.

Μεταβατική περίοδος

Τέλος, σε ό,τι αφορά την εισαγωγή μεταβατικής περιόδου, το ΕΤΕΚ εισηγείται για όσους έχουν καταθέσει αίτηση για **πολεοδομική άδεια** μέχρι και 6 μήνες (λογικός χρόνος για την ετοιμασία μελετών κ.λπ.), μετά την ψήφιση του νόμου να εφαρμόζεται το προηγούμενο καθεστώς. Οι εργασίες θα πρέπει να ολοκληρωθούν (έκδοση τελευταίου τιμολογίου):

(i) εντός 3 ετών (διάρκεια **άδειας οικοδομής**) από την έκδοση **άδειας οικοδομής**

(ii) εντός 5 ετών από την ψήφιση του νόμου γενικότερα (στην περίπτωση που υπάρξει αμέλεια εκ μέρους του αιτητή για εντός εύλογου χρονικού διαστήματος υποβολής αίτησης για **άδεια οικοδομής**).