

1. ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ ΚΟΜΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΜΕΙΩΜΕΝΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ

Μέσο:ΠΟΛΙΤΗΣ

Ημ. Έκδοσης: ...28/06/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: ...28/06/2022

Σελίδα:1



ΦΠΑ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ενστάσεις κομμάτων για μειωμένο συντελεστή

Δεν έγινε αποδεκτή από την πλειοψηφία των κομμάτων η τελευταία εισήγηση του Υπ. Οικονομικών για την εφαρμογή μειωμένου ΦΠΑ 5% στην απόκτηση πρώτης κατοικίας.

ΣΕΛ. 5



Διαφωνίες για τον μειωμένο ΦΠΑ

Δεν έγινε αποδεκτή από την πλειοψηφία των κομμάτων η τελευταία εισήγηση του Υπουργείου Οικονομικών για την εφαρμογή μειωμένου ΦΠΑ 5% για την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Οι ενστάσεις αφορούν όλες τις παραμέτρους της εισήγησης: τον διαχωρισμό σε οικίες και διαμερίσματα, τα τ.μ., την οροφή στην αξία και το εύρος της μεταβατικής περιόδου

ΓΡΑΦΕΙ: ΓΙΑΝΝΗΣ ΣΕΪΤΑΝΙΔΗΣ

Οι ενστάσεις εκπροσώπων του κατασκευαστικού τομέα και της αγοράς ακινήτων στη νέα πρόταση του Υπουργείου Οικονομικών για την κοινωνική στόχευση της εφαρμογής μειωμένου ΦΠΑ 5% στην απόκτηση πρώτης κατοικίας οδήγησε σε νέο αδιέξοδο τη συζήτηση του σχετικού νομοσχεδίου στην Επιτροπή Οικονομικών. Το ΥΠΟΙΚ εισηγείται η επιβολή μειωμένου συντελεστή να εφαρμόζεται στα πρώτα 170 τ.μ. οικιών με συνολικό εμβαδόν 220 τ.μ. και με συνολική αξία που να μην υπερβαίνει τις €350.000, και για τα πρώτα 90 τ.μ. διαμερισμάτων με συνολικό εμβαδόν 110 τ.μ. και με συνολική αξία που να μην υπερβαίνει τις €200.000. Επίσης, προτείνεται και μία ολιγόμηνη μεταβατική περίοδος με το νέο καθεστώς να ισχύει μετά τις 30 Νοεμβρίου του 2022. Οι ενστάσεις, τις οποίες ενστερνίζονται και βουλευτές, αφορούν όλες τις παραμέτρους της τελευταίας εισήγησης του ΥΠΟΙΚ: τον διαχωρισμό σε οικίες και διαμερίσματα, τα τ.μ., την οροφή στην αξία και τη μεταβατική περίοδο. Οι ισχυρότερες ενστάσεις αφορούν την οροφή στην αξία των διαμερισμάτων και τη διάρκεια της μεταβατικής περιόδου. Σε ό,τι αφορά την αξία οι κατασκευαστές επικαλούνται το αυξημένο κόστος κατασκευής, 20% σε σχέση με πέρυσι σύμφωνα με το **ΕΤΕΚ**, που έχει ως αποτέλεσμα το ποσό των 200.000 ευρώ να μην αρκεί για την απόκτηση ενός νέου διαμερισματος που να καλύπτει τις ανάγκες της τυπικής κυπριακής οικογένειας (τουλάχιστον δυάρι). Σε αυτή την περίπτωση η ζήτηση θα κατευθυνθεί στα μεταχειρισμένα κωλύματα υψηλότερα τις τιμές τους, όπως και τα ενόικια. «Με την πορεία των αυξήσεων στο κόστος κατασκευής δεν θα βρισκόμαστε δυάρι διαμερίσματα κάτω από €200.000», ανέφερε ο εκπρόσωπος της ΟΣΕΟΚ, Γιάννης Πουμπουρής, άποψη με την οποία συμφώνησαν οι εκπρόσωποι και άλλων φορέων του κλάδου.



Τις δυσκολίες για τα διαμερίσματα αναγνώρισε και το σύνολο των εκπροσώπων των κομμάτων που τοποθετήθηκαν. Ο αναπληρωτής πρόεδρος του ΔΗΣΥ, Χάρης Γεωργιάδης, σημείωσε ότι υπάρχει ζήτημα για τα διαμερίσματα που δεν θα υπερβαίνουν τα δύο υπνοδωμάτια, ο βουλευτής του ΑΚΕΛ, Ανδρέας Καυκαλιάς, είπε ότι η αναλογία της αξίας και του εμβαδού δεν αντανάκλα στις πραγματικότητες της αγοράς, ο Ηλίας Μυριάνθους της ΕΔΕΚ ζήτησε αναθεώρηση των τιμών, ο βουλευτής των Οικολόγων, Σταύρος Παπαδούρης ανέφερε ότι οδηγήθηκαν στο άλλο άκρο με τα στενά πλαίσια για μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ, ο Σωτήρης Ιωάννου του ΕΛΑΜ ανέφερε ότι οι μέγιστες αξίες δεν αντανακλούν την αύξηση των οικοδομικών υλικών, θέση που εξέφρασε και ο βουλευτής της ΔΗΠΑ, Αλέκος Τριφυλίδης. Σε ό,τι αφορά τη μεταβατική περίοδο, ο πρόεδρος του **ΕΤΕΚ**, **Κωνσταντίνος Κωνσταντίνης**, τη χαρακτήρισε μη επαρκή λόγω των καθυστερήσεων στην έκδοση νέων αδειών, θέση την οποία εξέφρασαν και οι υπόλοιποι παρευρισκόμενοι. Ο κ. **Κωνσταντίνης** πρότεινε να απαιτείται η έκδοση

πολεοδομικής και όχι οικοδομικής άδειας μέχρι το τέλος Νοεμβρίου.

Τα επόμενα βήματα

Αναμένεται να ακολουθήσει νέα διαβούλευση αν και τα περιθώρια αλλαγών που θα μεγαλώσουν τον περίμετρο των δικαιούχων του μειωμένου ΦΠΑ δεν είναι μεγάλα. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έχει ήδη κινήσει κατά της Κυπριακής Δημοκρατίας διαδικασία για παραβίαση της κοινοτικής νομοθεσίας και αν δεν υπάρξει διόρθωση από το υφιστάμενο γενικό μέτρο (ο μειωμένος ΦΠΑ 5% εφαρμόζεται στα πρώτα 200 τ.μ. ανεξάρτητα από την έκταση και την αξία της πρώτης κατοικίας). Το νομοσχέδιο που είχε διαμορφώσει αρχικά το ΥΠΟΙΚ στηριζόμενο και στην επιστολή της Ευρωπαϊκής Επιτροπής με την οποία ζητείτο η τροποποίησης της νομοθεσίας ώστε το μέτρο να έχει κοινωνική στόχευση, προέβλεπε την εφαρμογή μειωμένου ΦΠΑ 5% για τα πρώτα 140 τ.μ. αγοράς ή ανέγερσης πρώτης κατοικίας έκτασης μέχρι τα 200 τ.μ. Τα κριτήρια δεν έγιναν δεκτά από το σύνολο των φορέων της κατασκευαστικής βιομηχανίας (με μπροστάρη το **ΕΤΕΚ**), καθώς



Αναμένεται να ακολουθήσει νέα διαβούλευση, αν και τα περιθώρια αλλαγών που θα μεγαλώσουν τον περίμετρο των δικαιούχων του μειωμένου ΦΠΑ δεν είναι μεγάλα

θεωρούσαν ότι θα έβαζε τέλος στην αγορά οικιών στρέφοντας όλη την αγορά στα διαμερίσματα. Ακολούθησε ένας μεγάλος κύκλος επαφών και διαβουλεύσεων για να καταλήξει το ΥΠΟΙΚ στην τελευταία του πρόταση, η οποία επίσης δεν έγινε δεκτή από τους εμπλεκόμενους και την πλειοψηφία των βουλευτών. Για τον προσδιορισμό των προϋποθέσεων εφαρμογής του μειωμένου ΦΠΑ 5% οι υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών προέβλεψαν σε ανάλυση των δεδομένων της περιόδου 2019-2021 αναφορικά με αγορές κατοικιών και διαμερισμάτων (αγοραπωλητήρια έγγραφα βάσης Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας) και συγκεκριμένα, σε διαχωρισμό μεταξύ αγορών κατοικιών ή διαμερισμάτων από Κύπριους και ξένους υπηκόους. Ειδικότερα, σύμφωνα με το ΥΠΟΙΚ, για σκοπούς καθορισμού του δομήσιμου εμβαδού κατοικιών και διαμερισμάτων, όπως παρουσιάζεται στο συνημμένο νομοσχέδιο, χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία που έχει συλλέξει η Στατιστική Υπηρεσία με βάση τα οποία προκύπτει ότι η διάμεση τιμή (δηλαδή το 50%) για οικίες που αγοράζονται από Κύπριους ανέρχεται σε 173,73 τ.μ. με αξία €1.623,80 ανά τ.μ. (€282.102,77) και για διαμερίσματα σε 91 τ.μ. με αξία €1.868,41 ανά τ.μ. (€170.025,31). Από τους παραπάνω αριθμούς προκύπτει ότι τα κριτήρια που εισηγείται το ΥΠΟΙΚ υπερκαλύπτουν τους μέσους όρους των πωλήσεων στην Κύπρο. Η απαίτηση της κοινοτικής νομοθεσίας για κοινωνική στόχευση της εφαρμογής μειωμένου ΦΠΑ δεν επιτρέπει να είναι επιλέξιμοι ως δικαιούχοι το σύνολο της μεσαίας τάξης. Ο γενικός διευθυντής του Υπουργείου Οικονομικών, Γιώργος Παντελής, απαντώντας στις θέσεις που διατυπώθηκαν εξήγησε ότι οι τιμές καθορίστηκαν στη βάση των τελευταίων επίσημων στοιχείων που αφορούν στην περίοδο μέχρι το τέλος του 2021 και έχει συμπεριληφθεί διάταξη για αναθεώρηση των τιμών σε τακτά διαστήματα.