



Ψηλά ενοίκια και Φ.Π.Α.

Είναι γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια υπάρχει μια αισθητή αύξηση στο επίπεδο των οικιστικών ενοικίων, ιδιαίτερα εκείνων που βρίσκονται



Του **ΑΝΤΩΝΗ ΛΟΪΖΟΥ***

εντός των πόλεων, με ιδιαίτερη προσοχή σε μονάδες που βρίσκονται πλησίον πανεπιστημίων/κολεγίων κλπ. Από την μια η κυβέρνηση προ-σπαθεί με διάφορα μέσα/κίνητρα να συγκρατήσει τα

ενοίκια και από την άλλη χειρίζεται το όλο θέμα με προχειρότητα και με ερασιτεχνικό τρόπο.

Τα ενοίκια καθορίζονται από την προ-σφορά και ζήτηση έχοντας υπόψη πάν-τοτε και τις απαιτήσεις εκ μέρους των ιδιοκτητών/επενδυτών, που ασφαλώς θα λάβουν υπόψη στον υπολογισμό των αιτούμενων ενοικίων και το κόστος της επένδυσής τους. Και ενώ υπάρχει τρόπος για συγκράτηση των ενοικίων και παρόλες τις υποδείξεις μας του παρελθόντος, δεν γίνεται προσπάθεια στη μείωση του κό-στους της επένδυσης που θα βοηθήσει. Κύριο στοιχείο στη μείωση του κόστους είναι η χρέωση του 19% του Φ.Π.Α. πάνω σε όλη την επένδυση. Είμαστε λοιπόν της άποψης ότι ο Φ.Π.Α. θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως εργαλείο στη μεί-ωση/συγκράτηση των ενοικίων, χωρίς ταυτόχρονα το κράτος να στερείται από το εισόδημα αυτό.

Ενώ λοιπόν για την ιδιοκατοίκηση ο Φ.Π.Α. είναι μειωμένος στο 5%, σε πε-ρίπτωση ενοικίασης ο Φ.Π.Α. είναι 19%. Ως εκ τούτου ενώ η αγορά ενός διαμε-

ρίσματος π.χ. προς €100.000 θα μπο-ρούσε να ήταν (με το 5%) €105.000, αυξάνεται με το Φ.Π.Α. σε €119.000. Εάν υποθέσουμε ότι ο επενδυτής αναζητά (τώρα) μια απόδοση 3% (επί του κόστους) το ελάχιστον, το ενοίκιο με το 5% ΦΠΑ είναι €3.150 (±€263/μήνα), με το 19% αυξάνεται σε €3.570 (±€298/μήνα). Βέ-βαια η διαφορά αυξάνεται όπως αυξά-νεται και το κόστος αγοράς.

Για να μη ζημιώσει το κράτος, εισηγού-μαστε όπως η μείωση του Φ.Π.Α. στο 5% ισχύει για την περίοδο της ενοικίασης με μέγιστη περίοδο ±10 ετών και σε πε-ρίπτωση που ο ιδιοκτήτης διαθέσει το ακίνητό του, θα πρέπει να καλύψει την διαφορά (του 14%) στην αύξηση (κατ' αναλογία των 10 ετών). Προς αποφυγή ψευδών δηλώσεων, ο ιδιοκτήτης με ένορ-κη δήλωση να δηλώνει κατ' έτος την ενοικίασή του και το επίπεδο του ενοι-κίου, το οποίο και θα πρέπει να ελέγχεται με τη δήλωση και στο Φόρο Εισοδήματος. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνουμε μει-ωμένο ενοίκιο χωρίς το κράτος να υποστεί ζημιά, άνκαι θα τύχει αναβολής στην εί-σπραξη όλου του ποσού του Φ.Π.Α.

Ακόμη ένα στοιχείο το οποίο θα βοηθήσει σε μείωση ενοικίου σε περίπτωση φοι-τητικών διαμερισμάτων, είναι η ανάληψη της πληρωμής του ενοικίου από τα πα-νεπιστήμια /κολέγια που έχουν και τη δυνατότητα επιβολής κυρώσεων (π.χ. μη έκδοση του πτυχίου /μεταπήδηση στο επόμενο έτος κλπ). Με τον τρόπο αυτό και έχοντας ο επενδυτής μια αυξη-μένη σιγουριά για την τήρηση των υπο-χρεώσεων του ενοικιαστή, θεωρούμε λογική μια μείωση του ενοικίου της τάξης του 15%. Με αυτήν την προσέγγιση το ενοίκιο μειώνεται με το 5% Φ.Π.Α.

±€225/μήνα. Η προσέγγιση αυτή δεν είναι ιδιαίτερα αρεστή στα ακαδημαϊκά ιδρύματα που θα αναλάβουν ένα πρό-σθετο βάρος, αλλά από την άλλη θα μπορούν τα ιδρύματα αυτά να έχουν τη δυνατότητα προσφοράς στους φοιτητές τους φθηνότερων ενοικίων (παρόμοιο σύστημα στο Η.Β.).

Οι ενοικιάσεις αυτές να εξαιρούνται του ενοικιοστασίου (πρόσθετο συν για τους επενδυτές) ενώ η ύπαρξη τυχόν διαφοράς μεταξύ ιδιοκτήτη /πανεπιστημίου να αποφασίζεται με συνοπτική διαδικασία τελεσίδικα μέσω ενός καθορισμένου δι-αιτητή επί του θέματος από το **ΕΤΕΚ.**

Η κατάσταση που επικρατεί τώρα με το 19% Φ.Π.Α. αποθαρρύνει ιδιαίτερα τους επενδυτές κλίμακας. Σε πρόσφατή μας ανάμιξη στην ανέγερση 52 προτεινόμε-νων φοιτητικών εστιών και αφού εξα-σφαλίστηκε η πολεοδομική άδεια, το έργο αναβλήθηκε ως μη βιώσιμο, λόγω ψηλού κόστους ενοικίων που προερχόταν κατά κύριο λόγο από το 19% ΦΠΑ, πρό-σθετα από το €1½ εκ. που χρειαζόταν ο επενδυτής για το ΦΠΑ [αγορά γης + κόστος κατασκευής/ανάπτυξης].

Η τάση αυτή των ενοικίων σε σχετικά ψηλά επίπεδα, αναμένεται ότι θα συνε-χιστεί έχοντας υπόψη και την αύξηση του κόστους κατασκευής (χωρίς τη μείωση του κόστους /αξίας γης) και ως εκ τούτου θεωρούμε ότι η επίλυση του θέματος επείγει.

*** Αντώνης Λοΐζου F.R.I.C.S. –
Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες ΕΠΕ –
Εκτιμητές ακινήτων, πωλητές
ακινήτων & Διαχειριστές έργων ανάπτυξης
www.aloizou.com.cy
antonis.loizou@aloizou.com.cy**