

Θα ψηφίσουν για ΦΠΑ 5% στα ακίνητα και ό,τι βγει

ΕΥΣΤΟΧΑ

Της **Ελευθερίας Παϊζάνου**
epaizanou@phileleftheros.com



Την πρακτική «ψηφίστε και βλέπουμε τι θα γίνει» θα εφαρμόσει η Βουλή για το θέμα του μειωμένου ΦΠΑ κατά την αγορά ή την ανέγερση κύριας κατοικίας. Και αυτό γιατί άλλα περιμένει η Κομισιόν να εγκρίνει η Βουλή και άλλα τελικά θα πράξουν οι βουλευτές, με κίνδυνο να προκληθεί αντίδραση από τις Βρυξέλλες.

Παρόλο που οι Βρυξέλλες δεν συμφωνούν πλήρως με το υπό συζήτηση νομοσχέδιο στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών, ωστόσο... έκαναν τη χάρη, όπως λέχθηκε, στη Δημοκρατία και αποδέχθηκαν την κυβερνητική πρόταση, καθώς θεωρούν πως σε κάποιο βαθμό εξυπηρετεί τον κοινωνικό σκοπό της ευρωπαϊκής Οδηγίας.

Όμως, τα κόμματα και οι επαγγελματικοί φορείς θεωρούν πως το συγκεκριμένο νομοσχέδιο θέτει πολλούς περιορισμούς στα νεαρά ζευγάρια για να αποκτήσουν κύρια κατοικία και παράλληλα θα επηρεάσει την αγορά και τους επιχειρηματίες ανάπτυξης γης. Μετά από πολύμηνες συζητήσεις επί συζητήσεων, τα κόμματα κατάφεραν να πείσουν το Υπουργείο Οικονομικών να δηλώσει ότι θα προχωρήσει σε νέα αναθεώρηση (χαλάρωση) του νομοσχεδίου, με την ελπίδα να το αποδεχθεί η Κομισιόν.

Κυβέρνηση και Βουλή δεν θα αυξή-



σουν το εμβαδόν των ακινήτων που θα επωφελούνται με μειωμένο ΦΠΑ, κάτι που αποτελεί κόκκινο πανί για τους Ευρωπαίους, αλλά «τσιμπούν» λίγο τις αξίες των ακινήτων, για να αυξήσουν τους δικαιούχους. Σήμερα, το νομοσχέδιο προβλέπει την επιβολή 5% ΦΠΑ στα πρώτα 170 τ.μ. κατοικιών με συνολικό εμβαδόν μέχρι 220 τ.μ. και με αξία συναλλαγής μέχρι €350 χιλ. Επίσης, μειωμένο ΦΠΑ θα επιβάλλεται και για τα πρώτα 90 τ.μ. διαμερισμάτων, με συνολικό εμβαδόν μέχρι 110 τ.μ. και με συνολική αξία μέχρι €200 χιλ. Με το αναθεωρημένο νομοσχέδιο, η αξία της κατοικίας θα ανέβει πιθανότατα γύρω στις €400 χιλ. και των διαμερισμάτων στις €250 χιλ.

Η αύξηση των αξιών έχει μια λογική προσέγγιση, εάν λάβει κανείς υπόψη το γεγονός πως πέρσι το κόστος των οικοδομικών υλικών αυξήθηκε κατά 15%. Αξίζει να σημειωθεί πως όταν ετοιμάστηκε το

νομοσχέδιο είχαν ληφθεί υπόψη οι τιμές των ακινήτων μεταξύ 2019-2021. Από τότε, τα δεδομένα άλλαξαν άρδην και το κόστος ανέβηκε λόγω του πολέμου στην Ουκρανία, κάτι που θα θέσει στην επιχειρηματολογία της η χώρα, όταν θα χρειαστεί να συζητήσει ξανά με τους Ευρωπαίους.

Οι κυπριακές αρχές δεν πρόκειται να προχωρήσουν σε νέες διαβουλεύσεις με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, απλά, όταν εγκριθεί τον Μάιο το νομοσχέδιο από τη Βουλή, θα το προωθήσουν για έλεγχο στις ευρωπαϊκές αρχές, έτσι ώστε να διαπιστώσουν κατά πόσο συνάδει με ευρωπαϊκή Οδηγία. Στην κυπριακή πλευρά, υπάρχει αισιοδοξία πως οι Βρυξέλλες θα αποδεχθούν την αύξηση των αξιών, λόγω των νέων δεδομένων που προέκυψαν.

Θα πρέπει να κατανοήσουμε όλοι πως η νέα νομοθετική ρύθμιση που θα εγκριθεί απέχει κατά πολύ από αυτό που εφαρ-

μόζεται σήμερα και από το οποίο έχουν επωφεληθεί σχεδόν πολλοί νέοι ιδιοκτήτες ακινήτων.

Μάλιστα, η κατάχρηση που έτυχε το μέτρο φαίνεται και από τα ευρήματα των ελέγχων που διενεργεί το Τμήμα Φορολογίας, σύμφωνα με τα οποία 500 ιδιοκτήτες ακινήτων κλήθηκαν να πληρώσουν πρόσθετη φορολογία πέραν των €30 εκατ. Δυστυχώς, όμως, όπως έστρωσε η χώρα θα κοιμηθεί, καθώς εδώ και χρόνια το μέτρο δεν εφαρμόζονταν για πραγματικούς κοινωνικούς σκοπούς. Κάτι, πιθανόν, γνώριζαν και οι ευρωπαϊκές αρχές, αλλά έκλειναν τα μάτια, καθώς είχαν και αυτές όφελος από τις εισπράξεις του ΦΠΑ.

Μέχρι το 2016, η ΕΕ αποδεχόταν το φορολογικό καθεστώς που εφαρμόζονταν στη χώρα, με το οποίο 5% ΦΠΑ επιβαλλόταν στα πρώτα 200 τ.μ. των ακινήτων με συνολικό εμβαδό τα 275 τ.μ. Την ίδια στάση τήρησε και αρχές του 2021, όταν κάποιοι στη Δημοκρατία την παραπληροφόρησαν πως συνέχισε να εφαρμόζεται το ίδιο καθεστώς, παρόλο που η νομοθεσία είχε αλλάξει, επί το χαλαρότερο.

Η περίπτωση με τον μειωμένο ΦΠΑ θα πρέπει να αποτελέσει παράδειγμα προς αποφυγήν. Και αυτό, γιατί η Βουλή στην προσπάθεια να βελτιώσει το νομοσχέδιο το έχει καταστήσει χειρότερο. Το πρώτο νομοσχέδιο που είχε καταθέσει το υπουργείο ήταν πιο δίκαιο, καθώς προέβλεπε την επιβολή 5% ΦΠΑ για τα πρώτα 140 τ.μ. της κύριας κατοικίας, με μέγιστο συνολικό εμβαδό 200 τ.μ. Δυστυχώς, τα κόμματα, ακούγοντας τις εισηγήσεις των επηρεαζόμενων επιχειρηματιών, απαίτησαν διαφοροποίηση του νομοσχεδίου, το οποίο είναι ετεροβαρές για όσους αποκτούν διαμερίσματα.



Οι κυπριακές αρχές θα επιχειρηματολογήσουν στην Κομισιόν για την αναγκαιότητα αύξησης των αξιών των ακινήτων που θα επωφελούνται