

1. ΑΠΙΑΣΤΟ ΟΝΕΙΡΟ Η ΑΓΟΡΑ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Μέσο:ΣΗΜΕΡΙΝΗ

Ημ. Έκδοσης: ...28/08/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: ...28/08/2022

Σελίδα: 1



ΑΚΙΝΗΤΑ
«Άπιαστο όνειρο»
η αγορά πρώτης
κατοικίας
ΣΕΛΙΔΑ 17

.....

1. ΑΠΙΑΣΤΟ ΟΝΕΙΡΟ Η ΑΓΟΡΑ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Μέσο: ΣΗΜΕΡΙΝΗ

Ημ. Έκδοσης: . . . 28/08/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 28/08/2022

Σελίδα: 17



«Άπιαστο όνειρο» η αγορά πρώτης κατοικίας

ΘΕΚΛΑ ΚΑΚΚΟΥΡΑ

ΤΑ ΑΠΑΝΩΤΑ ΧΤΥΠΗΜΑΤΑ, ΟΠΩΣ Η ΕΚΤΟΣΕΥΣΗ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΤΩΝ ΥΛΙΚΩΝ, Η ΑΛΛΑΓΗ ΣΤΟΝ ΦΠΑ ΣΤΗΝ ΠΡΩΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ Ο ΠΟΛΕΜΟΣ ΣΤΗΝ ΟΥΚΡΑΝΙΑ ΜΕΙΩΣΑΝ ΤΟ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝ ΤΩΝ ΝΕΑΡΩΝ ΖΕΥΓΑΡΙΩΝ, ΠΟΥ ΠΛΕΟΝ ΣΤΡΕΦΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

“

Απιαστο όνειρο έλα κατανήσει η αγορά πρώτης κατοικίας, με την ενδεχόμενη αύξηση του συντελεστή ΦΠΑ στην ανέγερση κατοικιών να κυτάει τα χαμηλά και τα μέσα στρώματα της κοινωνίας. Τα απανωτά χτυπήματα, όπως η εκτόξευση της τιμής των υλικών, η αλλαγή στον ΦΠΑ στην πρώτη κατοικία και ο πόλεμος στην Ουκρανία μείωσαν το ενδιαφέρον των νεαρών ζευγαριών, που πλέον στρέφονται στην απόκτηση διαμερισμάτων.

Τι ισχύει σήμερα για τον ΦΠΑ της πρώτης κατοικίας

Σήμερα για μια κατοικία έως 200τμ. πληρώνεις 5% ΦΠΑ και αν ξεπεράσεις τα 200τμ. τότε πληρώνεις 19% ΦΠΑ μόνο για όλα τετραγωνικά έκτος πέραν των 200τμ. Δηλαδή αν μια κατοικία σήμερα είναι 250τμ., τότε πληρώνεις για τα 200τμ. 5% ΦΠΑ και για τα άλλα 50τμ. 19% ΦΠΑ.

Σημειώνεται ότι η πλημμελής εφαρμογή του μειωμένου ΦΠΑ είχε ως αποτέλεσμα να εμπορευτούν του «κοινωνικού» μέτρου και εκατομμυρια ξένοι επενδυτές στο πλαίσιο του κυπριακού επενδυτικού προγράμματος.

Η έκθεση του Γενικού Ελεγκτή για το πρόγραμμα πολυγραφώσεων ξένων επενδύσεων καταγράφει περιπτώσεις αιτήτων που επισφελήθηκαν μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ 5%, αντί 19%, εις βάρος των κρατικών ταμείων.

Ενδεικτικά, γίνεται αναφορά σε 10 περιπτώσεις, όπου μεγιστάνες εμπορεύθηκαν του 5%, ενός οφελήματος που θα έπρεπε να δίνεται μόνο στο πλαίσιο κοινωνικής πολιτικής και υπήρξε απόλυτα εσόδων των τζίρς των 5 εκατ. ευρώ.

Ενώπιον της Επιτροπής Οικονομικών το Νομοσχέδιο

Ενώπιον της Επιτροπής Οικονομικών βρίσκεται το κυβερνητικό νομοσχέδιο για επιβολή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ 5% στα ακίνητα, το οποίο κατατέθηκε στις αρχές του έτους, στο πλαίσιο συστάσεων της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για στοχευμένη εφαρμογή του μέτρου κοινωνικής πολιτικής.

Παρά τις προσπάθειες της Κυβέρνησης, της Βουλής και των εμπλεκόμενων δεν κατέστη δυνατόν να καταλήξουν σε συμφωνημένο κείμενο, με αποτέλεσμα να μείνει και αυτό το νομοσχέδιο στα συρτάρια της Επιτροπής και η συνέχεια της συζήτησης του θέματος να είναι στις προτεραιότητες της. Αναμένεται να είναι από τα πρώτα θέματα στην επανέναρξη των εργασιών της, καθώς υπάρχει ο κίνδυνος κυρώσεων από την ΕΕ.

Υπενθυμίζεται ότι ο Υπουργός Οικονομικών κατέθεσε νομοσχέδιο που προέβλεπε μόνο για τα πρώτα 140 τμ. κατά την αγορά κατοικίας η διαμερί-

σματος μέχρι τα 200 τμ., και μειωμένο ΦΠΑ ως μέτρο κοινωνικής πολιτικής, το οποίο προκάλεσε την έντονη αντίδραση της Βουλής και των εμπλεκόμενων φορέων, που ζήτησαν επαναφορά του πλαισίου που ίσχυε μεταξύ του 2011 με 2016 και αφορούσε επιβολή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ 5% στα πρώτα 200 τμ. κύριας κατοικίας, η οποία δεν ξεπερνά τα 275 τμ. Η πρόταση αυτή απορρίφθηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, μετά από αίτημα της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Στη συνέχεια κατατέθηκε στην Επιτροπή αναθεωρημένο νομοσχέδιο, το οποίο ήταν προϊόν συνεργασίας του Υπουργείου Οικονομικών και του ΕΤΕΚ, το οποίο δεν κατονομάσε επίσης τους φορείς που ασχολούνται με την οικοδομική δραστηριότητα. Το αναθεωρημένο νομοσχέδιο προβλέπει την επιβολή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ 5% στα πρώτα 170 τμ. κατοικιών, με συνολικό εμβαδόν τα 220 τμ. και με συνολική αξία που να μην υπερβαίνει τις €350.000. Επίσης, προβλέπει μειωμένο ΦΠΑ σε διαμερίσματα για τα πρώτα 90 τμ. όταν το συνολικό εμβαδόν δεν ξεπερνάει τα 110 τμ. και των οποίων η συνολική αξία δεν υπερβαίνει τις €200.000.

Βάσει των μεταβατικών διατάξεων που περιλήφθηκαν στο αναθεωρημένο κείμενο του νομοσχεδίου, το νέο πλαίσιο που συμφωνήθηκε μεταξύ των τεχνοκρατών του Υπουργείου Οικονομικών και του ΕΤΕΚ και οι διατάξεις της νέας νομοθεσίας θα ισχύουν για υπεθινές δηλώσεις που υποβάλλονται στην αρμόδια Αρχή για την εξασφάλιση μειωμένου ΦΠΑ μετά τις 30 Νοεμβρίου του 2022.

«Μείωση ενδιαφέροντος για ανέγερση ιδιόκατης κατοικίας»

Όντορο απαιτούμενο φαίνεται ότι είναι πλέον η απόκτηση ιδιόκατης κατοικίας, σύμφωνα



και με τα όσα διαπιστώνει ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου.

Ερωτηθείς για το ενδεχόμενο αύξησης των αιτήσεων για πολεοδομική άδεια, ενόψει της αλλαγής του συντελεστή ΦΠΑ για την πρώτη κατοικία, ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου ανέφερε ότι, κατά την άποψή του, δεν έχουν αυξηθεί, γιατί, λόγω και των άλλων άτακτων αυξήσεων που είχαν προκύψει, «έκοψαν» τα πόδια πολλών νεαρών ζευγαριών που ήθελαν να κτίσουν.

«Δεν έχω δει αύξηση στις αιτήσεις, αντίθετα αυτό που βλέπω είναι μείωση του ενδιαφέροντος για ανέγερση ιδιόκατης κατοικίας λόγω των πολλαπλών συνθηκών που απομακρύνεται ολόκληρο και πιο πολύ η επιθυμία των ζευγαριών να έχουν τη δική τους στέγη. Συνομορευστικά έχουν δημιουργήσει ένα μέγιστο απογοήτευσης στον κόσμο που ήθελε να κτίσει», ανέφερε ο κ. Κωνσταντίνου.

Παρέμβαση ΕΤΕΚ για τροποποίηση

«Αγκάθι» για το ΕΤΕΚ αποτελεί, μεταξύ άλλων, η οροφή στο συνολικό κόστος ανέγερσης διαμερισμάτων που βρίσκεται στις 200 καλ., με τον πρόεδρο του επιμελητηρίου να καταθέτει τις εισηγήσεις του προς τον Υπουργό Οικονομικών. Συγκεκριμένα, το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου παραθέτει εισηγήσεις για: Λόγηση της αξίας των ακινήτων που θα υπόκεινται σε μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ 5% - Το όριο συναλλαγής για σκοπούς επιλεξιμότητας των κατοικιών να αυξηθεί και να ανέλθει στις 400.000 ευρώ. Διαφοροποίηση των τετραγωνικών

μέτρων των διαμερισμάτων που θα απολαμβάνουν την έκπτωση - Το μέγιστο εμβαδόν για να είναι επιλέξιμα να αυξηθεί στα 125 τμ.

Αλλαγές όσον αφορά τη μεταβατική περίοδο.

Επιπλέον καλεί το Υπουργείο Οικονομικών να επανεξετάσει το θέμα σε ότι αφορά την πρόταση για επιβολή μειωμένου ΦΠΑ σε ανακαινίσεις, επιδιορθώσεις και μετατροπές κατοικιών χωρίς να υπάρχει κάποιο προαπαιτούμενο και παράλο που εκ πρώτης όψεως υπήρξε προβληματισμός εκ μέρους του Υπουργείου Οικονομικών.