

Μείωση του ΦΠΑ για την πρώτη κατοικία: Ένα Κοινωνικό και Αναπτυξιακό μέτρο

Με την ισχύ της τροποποίησης οι δικαιούχοι θα καταβάλουν απευθείας το 5% ΦΠΑ και δεν θα αναμένουν καμιά επιστροφή. Η Βουλή των Αντιπροσώπων στις 26 Αυγούστου αποφάσισε ένα πραγματικό κοινωνικό και αναπτυξιακό μέτρο με την αναθεώρηση του νόμου για τον ΦΠΑ για την πρώτη κατοικία. Ο υφιστάμενος νόμος προνοούσε πως για να δικαιούται κάποιος το μειωμένο συντελεστή του ΦΠΑ, η κατοικία θα έπρεπε να ήταν μέχρι 200τ.μ., και αφού πλήρωνε 15% ΦΠΑ επί του συνόλου, μετά από μια χρονοβόρα και γραφειοκρατική διαδικασία θα μπορούσε να διεκδικήσει και να πάρει επιστροφή του 10% επί των πρώτων 130τ.μ. της κατοικίας. Εάν η κατοικία ήταν έστω και 201τ.μ., τότε δεν δικαιούταν ούτε ένα σεντ επιστροφή. Σίγουρα η προϋπόθεση αυτή δρούσε ως αντικίνητρο γιατί πολλές από τις κατοικίες που κτίζονται είναι πέραν των 200τ.μ.

Με την τροποποίηση που έγινε την περασμένη Παρασκευή, ο νόμος έγινε πιο ευέλικτος και επιτρέπει στους δικαιούχους να επιλέξουν κατοικία μέχρι 300τ.μ. και να επωφελούνται από το μειωμένο συντελεστή του ΦΠΑ. Απλά σε τέτοια περίπτωση, δηλαδή όταν η κατοικία είναι μεταξύ 200τ.μ. και 300τ.μ., ο μειωμένος συντελεστής του ΦΠΑ ισχύει για τα πρώτα 200τ.μ. και για τα υπόλοιπα ισχύει το υφιστάμενο 15%.

Με τον τρόπο αυτό περισσότερα νεαρά ζευγάρια, και όχι μόνο, θα μπορέσουν να αγοράσουν κατοικία. Θα έχουν περισσότερη επιλογή στην ανεύρεση της κατοικίας που τους ταιριάζει και δεν θα περιορίζονται στις επιλογές τους από τον περιορισμό του εμβαδού της κατοικίας μέχρι τα 200τ.μ. πλέον, όπως ίσχυε μέχρι πρόσφατα.

Επίσης με την τροποποίηση που έγινε στις 26 Αυγούστου οι δικαιούχοι δεν θα καταβάλουν το 15% ΦΠΑ και να αναμένουν από το κράτος να τους

επιστρέψει τον ΦΠΑ που τους αναλογεί. Με την ισχύ της τροποποίησης οι δικαιούχοι θα καταβάλλουν απευθείας το 5% ΦΠΑ και δεν θα αναμένουν καμιά επιστροφή. Αυτό είναι πολύ σημαντικό γιατί θα επιτρέπει στα νεαρά ζευγάρια ή οποιονδήποτε άλλον ενδιαφερόμενο να συνάπτει αισθητά μικρότερο δάνειο και σε επέκταση να πληρώνει χαμηλότερη δόση.

Για παράδειγμα, ένα διαμέρισμα που κοστίζει 200 χιλιάδες ευρώ, με το 15% ΦΠΑ η αξία του είναι 230 χιλιάδες ευρώ. Εάν ένα νεαρό ζευγάρι διαθέτει 30 χιλιάδες για προκαταβολή, τότε θα πρέπει να δανειστούν επιπλέον 200 χιλιάδες για να αποκτήσουν το διαμέρισμα. Με το μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ, όμως, η αξία του διαμερίσματος θα ήταν 210 χιλιάδες. Έτσι με την προκαταβολή των 30 χιλιάδων, θα χρειαζόταν δάνειο 180 χιλιάδες. Είναι προφανές πως αυτό είναι και πιο εύκολο να εξασφαλισθεί από τραπεζικό οργανισμό και πιο εύκολο για το ζευγάρι να το αποπληρώνει.

Αυτή είναι η κοινωνική διάσταση του θέματος. Όμως, εκτός από κοινωνικό, το μέτρο είναι και αναπτυξιακό. Και αυτό γιατί θα δώσει νέα πνοή στην οικοδομική βιομηχανία που τα τελευταία χρόνια έχει υποστεί τεράστια συρρίκνωση. Πολλές χιλιάδες κατοικίες σε ολόκληρη την Κύπρο παραμένουν κενές ως αποτέλεσμα της κρίσης που μας έπληξε. Με την εφαρμογή του μέτρου αυτού πολλές από τις κατοικίες αυτές είναι δυνατόν να πουληθούν σε ενδιαφερόμενους αγοραστές. Και έτσι τα αποθέματα κατοικιών και διαμερισμάτων θα μειωθούν. Θα δοθεί αναγκαία ρευστότητα σε εταιρείες ανάπτυξης γης και οι οποίες θα μπορέσουν να αντιμετωπίσουν τις υποχρεώσεις τους. Είτε αυτές είναι προς προμηθευτές είτε προς χρηματοδότες είτε προς το κράτος.

Μεγάλη ώθηση μπορεί να δοθεί στην αγορά κατοικίας μέσω του μέτρου αυτού και ταυτόχρονα το μέτρο μπορεί να αυξήσει και τα κρατικά έσοδα. Αυτό γιατί τα τελευταία χρόνια η αγορά κατοικίας βρίσκεται σε τέλμα. Πολύ λίγα διαμερίσματα και σπίτια πουλιούνταν και ως εκ τούτου τα κρατικά έσοδα από ΦΠΑ σε κατοικίες ήταν μειωμένα. Με τη μείωση του συντελεστή ΦΠΑ μπορούν και πάλι να αρχίσουν να γίνονται πράξεις, γεγονός που θα τονώσει τα κρατικά έσοδα σε μια κρίσιμη καμπή της οικονομίας μας.

Εκ κατακλείδι, η τροποποίηση του νόμου για τον ΦΠΑ σε κατοικίες θα επιφέρει πολλαπλά οφέλη.

Πρώτον, ο νόμος θα γίνει πιο δίκαιος και ευέλικτος γιατί δεν θα υπάρχει λόγος να καταβάλλεται ολόκληρος ο ΦΠΑ και ακολούθως οι δικαιούχοι να αναμένουν επιστροφή από το κράτος.

Δεύτερον, θα κάνει τη σύναψη χρηματοδότησης πιο εύκολη γιατί θα χρειάζεται λιγότερος δανεισμός για απόκτηση κατοικίας.

Τρίτον, θα σηκώσει ένα βάρος από τα νοικοκυριά γιατί, λόγω του χαμηλότερου δανεισμού, η μηνιαία δόση που θα πρέπει να καταβάλλουν προς τις τράπεζες θα είναι και αυτή μικρότερη.

Τέταρτον, η χαμηλότερη μηνιαία δόση θα επιτρέψει στα νοικοκυριά να έχουν περισσότερο διαθέσιμο εισόδημα με θετικό αντίκτυπο στην ιδιωτική κατανάλωση.

Πέμπτο, το μέτρο επιτρέπει μεγαλύτερη ευελιξία στην ανεύρεση κατοικίας γιατί συμπεριλαμβάνει κατοικίες μέχρι 300τ.μ. αντί ως 200τ.μ. που ίσχυε μέχρι σήμερα.

Έκτο, θα δοθεί ώθηση προς την οικοδομική βιομηχανία, δίνοντας κίνητρα προς τους δικαιούχους να αποκτήσουν κατοικία.

Έβδομο, θα μειωθούν τα αποθέματα κενών κατοικιών που υπάρχουν σήμερα.

Όγδοο, με τη ρευστότητα που θα αποκτήσουν οι εταιρείες ανάπτυξης γης θα μπορέσουν να αντιμετωπίσουν εκκρεμούσες υποχρεώσεις προς τράπεζες, ιδιώτες και προς το κράτος.

Ένατο, τα κρατικά έσοδα θα αυξηθούν με την τόνωση της αγοράς κατοικίας.

Σε γενικές γραμμές είναι μια τροποποίηση που έχει έντονο κοινωνικό και αναπτυξιακό χαρακτήρα, επιφέροντας πολλαπλά οφέλη σε όλους τους ενδιαφερόμενους, χωρίς να αφήνει καμιά πλευρά αδικημένη. Κράτος, επιχειρηματίες και κοινωνία είναι όλοι κερδισμένοι από το μέτρο αυτό.