

# Παντελής Λεπτός

## Πρόεδρος του Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών

**Εκτιμάτε ότι η επιβολή 19% ΦΠΑ στις αγοραπωλησίες οικοπέδων για εμπορικούς σκοπούς θα ανεβάσει τις τιμές;**

Σε κάποιες περιπτώσεις ίσως ναι. Μακροπρόθεσμα όμως οι πιέσεις που θα δημιουργηθούν θα οδηγήσουν σε μείωση της αξίας των ακινήτων, με αλυσιδωτές επιπτώσεις στις αξίες υφιστάμενων και νέων υποθηκών. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα να επηρεαστούν οι αξίες των εξασφαλίσεων των τραπεζών, οι απαιτούμενες προβλέψεις και ενδεχομένως η κεφαλαιακή επάρκεια του χρηματοπιστωτικού τομέα. Επιπρόσθετα, θα πρέπει να σημειωθεί πως σε περίπτωση μείωσης των πωλήσεων της οικοδομήσιμης γης, θα επηρεαστούν αρνητικά και τα έσοδα του κράτους.

**Έχετε διαπιστώσει την τάση να αγοράζει ο κόσμος οικοπέδα τώρα που δεν έχει ακόμα ψηφιστεί το εναρμονιστικό νομοσχέδιο ούτως ώστε να προλάβει την επιβολή του 19% ΦΠΑ;**

Τα στοιχεία που έχουμε στην διάθεση μας δεν δείχνουν κάτι τέτοιο. Θα έλεγα ότι σε επίπεδο αγοράς οικοπέδων παρατηρείται μια στάση αναμονής. Γενικότερα, όμως, η αγορά ακινήτων κινείται σε αρκετά ικανοποιητικούς ρυθμούς, τόσο σε επίπεδο εγχώριων όσο και ξένων αγοραστών, γι' αυτό οι οποίες αλλαγές σχεδιάζονται οι οποίες μπορεί να επηρεάσουν και να αναστατώσουν εκ νέου τον κλάδο πρέπει να είναι πολύ προσεκτικές και να λαμβάνουν υπόψη όλες τις πιθανές επιπτώσεις.

**Ποιες είναι οι κόκκινες γραμμές του Συνδέσμου σας όσον αφορά το νομοσχέδιο;**

Η μεγαλύτερη ανησυχία μας είναι ο κίνδυνος που υπάρχει να δημιουργηθούν συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού και στρεβλώσεων στην αγορά, αφού δύο γειτονικά οικοπέδα της ίδιας έκτασης θα δύναται να πωλούνται σε διαφορετικές τιμές. Ο λόγος είναι ότι το



ένα θα ανήκει σε επιχειρηματία ανάπτυξης και ο αγοραστής θα πληρώνει ΦΠΑ, ενώ το άλλο που θα ανήκει σε ιδιώτη δεν θα καταβάλλεται φόρος. Η δημιουργία τέτοιων αναταράξεων ενδέχεται να έχει σοβαρές επιπτώσεις στον κλάδο αποτρέποντας ξένους επενδυτές από το να έρθουν στην Κύπρο.

**Εκτιμάτε ότι θα πρέπει να ληφθούν αντισταθμιστικά μέτρα με την ψήφιση και εφαρμογή του σχετικού νόμου;**

Αναμφίβολα. Γι' αυτό, ο Σύνδεσμος μας με επιστολή προς τον Πρόεδρο και τα Μέλη Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Οικονομικών, έχει καταθέσει σειρά προτεινόμενων αντισταθμιστικών μέτρων. Μεταξύ άλλων εισηγούμαστε όπως:

- Η εφαρμογή του νόμου να αρχίσει μετά την 31/12/2017.
- Για όσες αναπτύξεις έχουν ή θα έχουν υποβάλει αίτηση για Πολεοδομική άδεια μέ-

χρι την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής του νόμου, η πώληση γης να μη φέρει ΦΠΑ.

- Όπου πληρώνεται ΦΠΑ, να μην πληρώνονται μεταβιβαστικά (εξομοίωση με τις άλλες περιπτώσεις).
- Παράταση της απαλλαγής από Φόρο Κεφαλαιουχικών κερδών για αγορές που θα γίνουν μέχρι τις 31/12/2018.
- Το "Option to Tax" – να εφαρμοστεί για όλα τα ακίνητα, με αποκλειστική επιλογή του ιδιοκτήτη και με καθαρούς όρους ώστε να γνωρίζει εκ των προτέρων ο επενδυτής.
- Αύξηση των συντελεστών ανάπτυξης των υποκειμένων σε ΦΠΑ κτημάτων, σε βαθμό που να αντισταθμίζουν τον επιβαλλόμενο φόρο.