

29 Νοεμβρίου 2016

Η ‘κοινωνική’ πολιτική του 5% ΦΠΑ και το κουβανέζικο πούρο

Του Αλέξη Τσιελεπή
Διευθύνοντας Συμβούλου, Chelco VAT Ltd

Στο παλιό εργοστάσιο της Partagas, στην οδό Calle Industria 520 της παλιάς Αβάνας στην Κούβα, η φύλακας κάθεται το πρωί σε ένα παλιό, λιτό, ξύλινο γραφείο καπνίζοντας το πρώτο πούρο της ημέρας. Η δουλειά της; Αναμένει τους τουρίστες για να ενημερώσει απλά πως οι εργασίες του ιστορικού εργοστασίου έχουν μεταφερθεί σε άλλο σημείο της πόλης, λόγω ανακαίνισης του εργοστασίου. Μια πληθωρική κυρία που κοντεύει τα 50, είναι μονίμως χαμογελαστή και διαθέτει ένα αστείρευτο χιούμορ, παρά τα λίγα Αγγλικά της, κλασική κουβανή πολίτης. Σαφώς χαμηλόμισθη, η πολιτεία της προσφέρει εργασία, στέγη, βασική τροφή και ιατροφαρμακευτική περίθαλψη. Η κομμουνιστική κοινωνική πολιτική της Κούβας προσφέρει τροφή για σκέψη, ιδιαίτερα όταν την συγκρίνουμε με αυτή των δημοκρατικών χώρων. Και ιδιαίτερα όταν την συγκρίνουμε με κάποιες πρόνοιες που ρυθμίστηκαν νομοθετικά, ως μέτρο κάτω από την ομπρέλα ‘κοινωνικής πολιτικής’.

Στο νησί μας, κατά την ανέγερση ή αγορά καινούργιας κατοικίας, συχνά διαφημίζεται πως η πράξη θα υπόκειται στο μειωμένο συντελεστή 5% του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), σε αντίθεση με τον κανονικό συντελεστή του 19%. Πράγματι, υπάρχει αυτή η δυνατότητα, ως μέρος της κοινωνικής πολιτικής της Κύπρου.


Νομοθεσία – Ευρωπαϊκή Ένωση

Η χρήση του μειωμένου συντελεστή σε ένα κράτος μέλος περιορίζεται σε συγκεκριμένες συναλλαγές που προβλέπονται στην Οδηγία ΦΠΑ της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ). Συγκεκριμένα, το Άρθρο 98 της Οδηγίας ΦΠΑ επιτρέπει τη χρήση ενός μειωμένου συντελεστή αλλά μόνο στις παραδόσεις αγαθών και στις παροχές υπηρεσιών, για τις κατηγορίες που ορίζονται στο Παράρτημα III της Οδηγίας. Στην παράγραφο 10 του Παραρτήματος III γίνεται λεπτομερής αναφορά της σχετικής διάταξης της ΕΕ που αποτελεί τις βάσεις του ποσοστού 5% στα καινούργια ακίνητα στην Κύπρο, και αναφέρει:

«...η παράδοση, ανέγερση, ανακαίνιση και μετασκευή κατοικιών στο πλαίσιο κοινωνικής πολιτικής.»

Εξετάζοντας την Κυπριακή Νομοθεσία, προκύπτει πρόνοια που συγκρούεται με την Οδηγία. Αυτό αφορά το τελευταίο μέρος της παραγράφου που αναφέρει «...ως μέρος μιας κοινωνικής πολιτικής».

Παρά το γεγονός ότι ο συντελεστής 5% υποστηρίχθηκε από τα πολιτικά κόμματα για να βοηθήσει τους αγοραστές να αποκτήσουν την πρώτη τους κύρια και μόνιμη κατοικία,



υπήρχε σαφώς μια κρυφή ατζέντα η οποία θα βοηθούσε τον κατασκευαστικό κλάδο γενικότερα να προσφέρει φθηνότερες κατοικίες σε εύπορους αγοραστές. Αυτός είναι και ο λόγος για τον οποίο οι περιορισμοί στο 5% μειωμένου συντελεστή που προβλέπονται από την Κυπριακή νομοθεσία κάνουν αναφορά μόνο στο μέγεθος του ακινήτου και όχι στην αξία του, με το μέγεθος να είναι αρκετά γενναιόδωρο.

Έτσι, μία κατοικία των 200 τ.μ., της οποίας όμως το συνολικό εμβαδόν δεν υπερβαίνει τα 275 τ.μ. (βλέπε όμως πιο κάτω), στο παραλιακό μέτωπο της Λεμεσού, η οποία μπορεί να πωληθεί άνω των €2 εκ. + ΦΠΑ, εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του 5% μειωμένου συντελεστή.

Επομένως, είναι αμφίβολο κατά πόσον οι προϋποθέσεις του μειωμένου συντελεστή 5% για καινούργια κατοικία αποτελούν μέρος της *κοινωνικής πολιτικής* της χώρας. Αυτή είναι και γενικότερα η αδυναμία ενός μειωμένου συντελεστή, δηλαδή πως έχει καθολική εφαρμογή και δεν στοχεύει τον πληθυσμό εκείνο που τον χρειάζεται περισσότερο.

Επίσης, η Οδηγία επιτρέπει την χρήση του 5% όσο αφορά την *παράδοση, ανέγερση, ανακαίνιση και μετασκευή* μιας καινούργιας κατοικίας. Δεν προβλέπεται η χρήση για τη 'διάθεση' μιας κατοικίας όπως είναι η περίπτωση της Κύπρου, αλλά αναμφίβολα το Υπουργείο Οικονομικών έχει εξασφαλίσει, όπως συνηθίζει άλλωστε να πράττει με παθιασμένο φορολογικό σχεδιασμό, κάποια έγκριση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή...


Νομοθεσία – Κύπρος

Οι πρόνοιες οι οποίες υπόκεινται στο μειωμένο συντελεστή του 5% ΦΠΑ περιγράφονται στον Πίνακα Γ του Πέμπτου Παραρτήματος των περί ΦΠΑ νόμων της Κύπρου.

Ο Πίνακας Γ εμφανίστηκε για πρώτη φορά στη νομοθεσία στις 7 Οκτωβρίου 2011. Ωστόσο, εκείνοι που προασπίστηκαν τη συγκεκριμένη πρόνοια στην νομοθεσία εκ μέρους των εργολάβων, και όχι όπως λογικά θα ανέμενε κάποιος εκ μέρους εκείνων που θα αποκτούσαν κατοικία για πρώτη φορά, γρήγορα συνειδητοποίησαν το λάθος που είχαν κάνει, δεδομένου ότι η αρχική νομοθεσία εφαρμοζόταν μόνο για τους πολίτες της ΕΕ που διέμεναν μόνιμα στην Κύπρο. Αυτό αυτόματα απέκλειε από την *κοινωνική μας πολιτική* πολλούς εύπορους υποψήφιους πελάτες άλλων χωρών, κυρίως από τη Ρωσία. Για να αποφευχθεί αυτός ο άδικος αποκλεισμός, η Βουλή των Αντιπροσώπων τροποποίησε τη νομοθεσία, και από τις 8 Ιουνίου 2012, επεκτείνεται η επιβολή μειωμένου συντελεστή 5% ώστε να επωφεληθούν και οι πολίτες χωρών που δεν είναι κράτη μέλη της ΕΕ.

Το ακίνητο που αποκτήθηκε θα πρέπει να είναι μια καινούργια κατοικία, η οποία θα χρησιμοποιηθεί για πρώτη φορά από την ημερομηνία παράδοσης ή κατασκευής.

Μέχρι πρόσφατα, δικαιούχες κατοικίες ήταν όσες δεν υπερβαίνουν τα 275 τ.μ. σε συνολικό εμβαδόν. Για σκοπούς της νομοθεσίας ΦΠΑ, το συνολικό εμβαδόν είχε ορισθεί ως το άθροισμα των εμβαδών του συνόλου των καλυμμένων χώρων της κατοικίας,



συμπεριλαμβανομένων μηχανοστασίων, αποθηκευτικών χώρων και καλυμμένων χώρων στάθμευσης οχημάτων, καθώς και των καλυμμένων βεραντών, αλλά εξαιρούσε:

- μέχρι 5 τ.μ. εμβαδόν μηχανοστασίων
- μέχρι 7 τ.μ. εμβαδόν αποθηκευτικών χώρων
- μέχρι 36 τ.μ. εμβαδόν καλυμμένων χώρων στάθμευσης οχημάτων
- μέχρι 40 τ.μ. εμβαδόν καλυμμένων βεραντών
- στεγασμένος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,20μ., εφόσον προκύπτει λόγω των έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, και δεν τίθεται σε οποιαδήποτε χρήση ως κατοικήσιμος χώρος.

Ο μειωμένος συντελεστής όμως ΦΠΑ ίσχυε μόνο για τα πρώτα 200 τ.μ., με το υπόλοιπο κτίσμα να φορολογείται στον εν ισχύει κανονικό συντελεστή λαμβάνοντας υπόψη το πραγματικό εμβαδόν της κατοικίας.

Η Στρέβλωση

Προφανώς αυτός ο περιορισμός στο συνολικό εμβαδόν δεν μπορούσε να προσφέρει ανακούφιση σε «ευάλωτες κοινωνικές ομάδες» οι οποίες χρειαζόνταν θεόρατα μέγαρα και αρχοντικά. Έτσι, από τις 18 Νοεμβρίου 2016, η Βουλή μας αφαίρεσε τον οποιοδήποτε περιορισμό συνολικού εμβαδού, για να διορθωθεί αυτή η στρέβλωση. Τώρα, τα πρώτα 200 τ.μ. της οποιαδήποτε κύριας και μόνιμης κατοικίας θα επωφελούνται του μειωμένου συντελεστή.

Με αυτό τον τρόπο, όλες οι πολυτελείς καινούργιες κατοικίες, μπορούν να επωφεληθούν τουλάχιστο εν μέρει, μειωμένου ΦΠΑ, φέρνοντας ικανοποίηση στους δικαιούχους αγοραστές.

Την ίδια στιγμή, 10.410 χιλιόμετρα μακριά, η φύλακας συνεχίζει να χαμογελά καθώς ετοιμάζεται να ανάψει άλλο ένα κουβανέζικο πούρο.

###



Ο Συγγραφέας

Ο Αλέξης Τσιελεπής, Διευθύνων Σύμβουλος της Chelco VAT Ltd, αναγνωρίζεται ως ένας από τους πλέον ειδικούς σε θέματα ΦΠΑ στην Κύπρο.

Ο Αλέξης είναι μέλος του Institute of Chartered Accountants in England and Wales (ICAEW), μέλος του Συνδέσμου Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (ΣΕΛΚ) και μέλος της Επιτροπής ΦΠΑ του ΣΕΛΚ. Είναι επίσης κάτοχος του τίτλου Expert in European Value Added Tax (VAT), τον οποίο απέκτησε επιτυγχάνοντας την υψηλότερη βαθμολογία στην ιστορία του θεσμού. Είναι τώρα συντάκτορας και διευθυντής του VAT Forum.

Παραδίδει διαλέξεις για το ΦΠΑ σε τοπικά και διεθνή συνέδρια, ιδιωτικές και δημόσιες επιχειρήσεις, επαγγελματίες συμβούλους, καθώς και κυβερνητικές υπηρεσίες. Παρέχει επίσης σε επιχειρήσεις και συνεργάτες συμβουλές σχετικά με τον στρατηγικό σχεδιασμό ΦΠΑ, έρευνες, ενστάσεις και δικαστικές διαδικασίες.

Chelco VAT Ltd

Η Chelco VAT Ltd, στρατηγικοί σύμβουλοι ΦΠΑ, παρέχει εξειδικευμένες υπηρεσίες ΦΠΑ σε πελάτες και επαγγελματίες συνεργάτες στην Κύπρο και το εξωτερικό. Για περισσότερες πληροφορίες επισκεφθείτε την ιστοσελίδα της εταιρείας στο www.chelcoVAT.com.