

Παράταση στην αναστολή ΦΠΑ στα ακίνητα έως τα τέλη 2026

Στόχος η τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας, που εμφανίζει κάμψη

Του **ΠΡΟΚΟΠΗ ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ**

Στην αναστολή επιβολής του ΦΠΑ 24% στα ακίνητα μέχρι και το 2026 προχωράει η κυβέρνηση με στόχο, όπως υποστηρίζει, την τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία παρουσιάζει σημάδια κόπωσης. Συγκεκριμένα, στο πρώτο τετράμηνο η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα εμφανίζει, στο σύνολο της χώρας, μείωση κατά 26,4% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 40,6% στην επιφάνεια και κατά 32,8% στον όγκο σε σύγκριση με την περίοδο Ιανουαρίου - Απριλίου 2024.

Όπως αναφέρουν πηγές από το οικονομικό επιτελείο, στόχος είναι η τόνωση της κτηματαγοράς, κυρίως όμως η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης. Τονίζουν χαρακτηριστικά ότι η έλλειψη στέγης αντιμετωπίζεται μεταξύ άλλων και με παραγωγή στέγης.

Σημειώνεται ότι η το 2019 η κυβέρνηση προχώρησε στην αναστολή του ΦΠΑ στην οικοδομή, απόφαση που ώθησε τις αγοραπωλησίες ακινήτων αλλά και την κατασκευή καινούργιων. Η κυβέρνηση, πάντως, είχε τη δυνατότητα από τις αρχές του έτους να μειώσει τον ΦΠΑ στα ακίνητα από το 24% στο 13%, ακόμη και να τον μηδενίσει. Απόφαση της Ε.Ε. κατοχυρώνει σε μόνιμη βάση τη δυνατότητα της Ελλάδας για εφαρμογή ειδικών μειωμένων συντελεστών ή και μηδενικών συντελεστών, ακο-



Η παράταση της αναστολής του ΦΠΑ στην οικοδομή σχετίζεται και με την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, τονίζουν στελέχη του οικονομικού επιτελείου.

Μέχρι τα τέλη του 2026 παραμένει «παγωμένος» και ο φόρος υπεραξίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων.

λουθώντας το παράδειγμα του Λουξεμβούργου (έχει μηδενικό συντελεστή).

Τι σημαίνει όμως η αναστολή εφαρμογής του ΦΠΑ στην οικοδομή; Θεωρητικώς, για ένα διαμέρισμα αξίας 200.000 ευ-

ρώ, το κόστος για τον αγοραστή πριν από την αναστολή του ΦΠΑ έφτανε σε 248.000 ευρώ (φόρος μεταβίβασης και ΦΠΑ). Με την αναστολή, στην αξία του διαμερίσματος θα προστεθεί μόνο ο φόρος μεταβίβασης 3% και η τελική αξία του θα διαμορφωθεί σε 206.000 ευρώ. Έτσι, η τελική τιμή του ακινήτου είναι μειωμένη κατά 42.000 ευρώ ή κατά 17%. Πρακτικά, διατηρείται ένα παράθυρο φοροδιαφυγής για τους εμπλεκόμενους στην οικοδομή.

Το καθεστώς είναι προαιρετικό και αφορά οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί από

το 2006 και μετά. Επίσης, η κυβέρνηση, με στόχο να μη δημιουργήσει ανατιμήσεις στην αγορά, έχει προχωρήσει στο «πάγωμα» του φόρου υπεραξίας στα ακίνητα μέχρι τα τέλη του 2026.

Πρόκειται για έναν φόρο ο οποίος επιβαρύνει τους πωλητές των ακινήτων. Το συγκεκριμένο μέτρο, αν και νομοθετήθηκε το 2013 την περίοδο των μνημονίων, δεν εφαρμόστηκε ποτέ, καθώς από την αρχή εντοπίστηκαν δυσκολίες, οι οποίες θα προκαλούσαν περισσότερα προβλήματα και στρεβλώσεις στην αγορά ακινήτων από ό,τι τα έσοδα που θα έφερνε το μέτρο στα κρατικά ταμεία.

Το μέτρο της αναστολής του ΦΠΑ αναμένεται να ανακοινωθεί από τον πρωθυπουργό Κ. Μητσοτάκη στη Διεθνή Εκθεση Θεσσαλονίκης, σε συνδυασμό με άλλα μέτρα για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος, όπως για παράδειγμα το «Σπίτι μου III» με ακόμη πιο ευέλικτους όρους. Παράλληλα, εξετάζεται, αν και ακόμη δεν έχουν ληφθεί οριστικές αποφάσεις, η μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης για τα εισοδήματα από ενοίκια, ταυτόχρονα με τη χορήγηση κινήτρων προς τους ιδιοκτήτες προκειμένου να διαθέσουν στην αγορά κλειστά σπίτια που κατέχουν. Συγκεκριμένα, εξετάζεται η εφαρμογή ενός ενδιάμεσου συντελεστή φορολόγησης στο κλιμάκιο του εισοδήματος από 12.000 ευρώ έως 35.000 ευρώ.