



Η Διεθνής Έκθεση Θεσσαλονίκης έχει μετατραπεί για άλλη μία φορά σε ένα πολιτικοοικονομικό ορόσημο και ιδίως φέτος σε ένα σημαντικό σημείο επανεκκίνησης για την κυβέρνηση, με τον πρωθυπουργό να ανακοινώνει σειρά μέτρων για πάρα πολλούς κλάδους της οικονομίας. Σε αυτό το πνεύμα εντάσσεται και η ανακοίνωση της παράτασης της αναστολής του ΦΠΑ 24% στις αγοραπωλησίες νεόδμητων ακινήτων έως και το τέλος του 2025. Το μέτρο, που εφαρμόζεται ήδη από το 2020 και έχει παραταθεί επανειλημμένα, θεωρείται κομβικής σημασίας για την



του Κωνσταντίνου Δουλτού

τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας και την προσπάθεια αντιμετώπισης της στεγαστικής κρίσης. Είναι χαρακτηριστικό -όπως θα δούμε παρακάτω- ότι ενώ τον Μάιο οι άδειες ακινήτων εμφανίστηκαν αυξημένες, την ίδια στιγμή στο πεντάμηνο, η Στατιστική Υπηρεσία κατέγραψε πτώση.

Πώς μεταφράζεται σε κέρδος

Με την αναστολή σε ισχύ, οι αγοραπωλησίες νεόδμητων επιβαρύνονται μόνο με τον φόρο μεταβίβασης 3%, γεγονός που μειώνει θεαματικά το τελικό κόστος. Για παράδειγμα, διαμέρισμα αξίας 200.000 ευρώ, που υπό κανονικές συνθήκες με ΦΠΑ 24% θα κόστιζε 248.000 ευρώ, μπορεί σήμερα να αποκτηθεί με 206.000 ευρώ, προσφέροντας στον αγοραστή εξοικονόμηση 42.000 ευρώ. Αντίστοιχα, για κατοικία 300.000 ευρώ, η διαφορά φτάνει τις 63.000 ευρώ.

Το όφελος αυτό λειτουργεί ως ισχυρό κίνητρο σε μια περίοδο που οι τιμές ενοικίων παραμένουν υψηλές και η έλλειψη προστιθέμενης κατοικίας έχει αναχθεί σε μείζον κοινωνικό ζήτημα. Σύμφωνα με στελέχη της αγοράς, η διατήρηση χαμηλότερου κόστους συναλλαγών μπορεί να ενθαρρύνει περισσότερα νοικοκυριά να προχωρήσουν σε αγορά αντί για ενοίκιο, αλλά και να κινητοποιήσει τους κατασκευαστές προς νέες επενδύσεις.

Επιπλέον μέτρα

Η παράταση του «παγώματος» συνδυάζεται με τη συνέχιση δύο ακόμη μέτρων: την αναστολή της αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών και τη μη επιβολή φόρου υπεραξίας 15% έως το 2026. Το πακέτο αυτό διαμορφώνει ένα πιο σταθερό φορολογικό πλαίσιο, δίνοντας σήμα στήριξης στην οικοδομή, έναν κλάδο που ιστορικά λειτουργεί ως μοχλός ανάπτυξης για την οικονομία.

Τα τελευταία στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας καταδεικνύουν την ανάγκη ενίσχυσης. Στους πρώτους πέντε μήνες του 2025, η οικοδομική δραστηριότητα κατέ-

Πάγωμα-ανάσα του ΦΠΑ για τα νεόδμητα ακίνητα



Παράταση της απόφασης για μη επιβολή του φόρου που έλαβε η κυβέρνηση το 2020 πρόκειται να ανακοινώσει ο πρωθυπουργός από το βήμα της ΔΕΘ

γραψε πτώση 17,4%, ενώ οι κατασκευασθείσες επιφάνειες μειώθηκαν κατά 30,8%. Αν και τον Μάιο σημειώθηκε ανάκαμψη με αύξηση 31,6% στις άδειες και 23,5% στις επιφάνειες, η εικόνα δείχνει μια αγορά που παραμένει εύθραυστη και σε ανομονή νέων κανονιστικών ρυθμίσεων. Αυτό φαίνεται και από το γεγονός ότι, παρά την αύξηση των αδειών, οι επιφάνειες έχουν χαμηλότερο αριθμό ανόδου, που σημαίνει ότι κατασκευάζονται μικρότερα ακίνητα.

Η αρχή και οι παρατάσεις

Η ιστορία του μέτρου ξεκινά από το 2006, όταν ο ΦΠΑ στις νέες οικοδομές θεσπίστηκε για πρώτη φορά με συντελεστή 19% -με εξαίρεση την πρώτη κατοικία. Στα χρόνια των μνημονίων αυξήθηκε στο 24%, παραμένοντας σε ισχύ για 13 χρόνια και συμβάλλοντας στην καθίζηση της οικοδομικής δραστηριότητας. Το 2019 αποφασίστηκε τριετής αναστολή (2020-2022), η οποία παρατάθηκε επανειλημμένα, με την τελευταία λήξη να έχει οριστεί για το τέλος του 2025.

Η νέα παράταση έως το 2026, που θα ανακοινωθεί στη ΔΕΘ, τροφοδοτεί εκτιμήσεις για πιθανή οριστική κατάργηση του φόρου στις αγοραπωλησίες νεόδμητων, κάτι που θα αφαιρέσει ένα επιπρόσθετο «άγχος» στην αγορά. Σύμφωνα με μελέτες του ΙΟΒΕ, ο ΦΠΑ ανεβάζει το κόστος κατασκευής και αποθαρρύνει επενδύσεις, κι αυτό διότι, όταν η τιμή πώλησης ισούται με το διπλάσιο του καθαρού κόστους, το μέρος του ΦΠΑ που δεν συμψηφίζεται αντιστοιχεί στο 14,8% της τελικής τιμής, βαρύνοντας άμεσα τον αγοραστή.

Οι στόχοι

Είναι ξεκάθαρο ότι η κυβέρνηση με αυτό το μέτρο στοχεύει πρωτίστως στην ενίσχυση της προσφοράς κατοικιών, ώστε να αποσυμπίεσει η στεγαστική πίεση, η οποία με τη σειρά της πιέζει το Δημογραφικό.

Ωστόσο, δεν λείπουν και οι επιφυλάξεις. Ορισμένοι αναλυτές εκφράζουν ανησυχία ότι η φορολογική ελάφρυνση ενδέχεται να ωφελήσει περισσότερο τους κατασκευαστές παρά τους αγοραστές, καθώς δεν είναι βέβαιο ότι το όφελος μετακυλίεται πλήρως στις τιμές πώλησης.

Παρά τις αντιρρήσεις, το πολιτικό μήνυμα είναι σαφές: σε μια συγκυρία που η οικονομία χρειάζεται επενδυτική ώθηση και η κοινωνία προσitiή στέγη, η διατήρηση του «παγώματος» του ΦΠΑ έως το 2026 επιχειρεί να απαντήσει και στα δύο μέτωπα. Πρόκειται για ένα μέτρο που συνδυάζει την οικονομική σκοπιμότητα με την πολιτική ευαισθησία, ενισχύοντας την αγορά ακινήτων και προσφέροντας ταυτόχρονα ελπίδα σε χιλιάδες νοικοκυριά που ανησυχούν για μια πιο προσitiή κατοικία.