

ΔΙΟΡΘΩΜΕΝΗ

**Έκθεση της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Οικονομικών και Προϋπολογισμού
για το νομοσχέδιο «Ο περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Τροποποιητικός)
Νόμος του 2022» και την πρόταση νόμου «Ο περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας
(Τροποποιητικός) (Αρ. 5) Νόμος του 2019»**

Παρόντες:

Χριστιάνα Ερωτοκρίτου, πρόεδρος Χρίστος Χριστοφίδης

Χρύσης Παντελίδης Σωτήρης Ιωάννου

Χάρης Γεωργιάδης Ηλίας Μυριάνθους

Ονούφριος Κουλλά Αλέκος Τρυφωνίδης

Σάβια Ορφανίδου **Μη μέλη της επιτροπής:**

Αριστος Δαμιανού Μαρίνος Σιζόπουλος

Αντρέας Καυκαλιάς Σταύρος Παπαδούρης

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού εξέτασε τα πιο πάνω σχέδια νόμου σε δεκατρείς συνεδρίες της, που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ 7^{ης} Φεβρουαρίου 2022 και 1^{ης} Ιουνίου 2023. Η πρόταση νόμου μελετήθηκε από την επιτροπή και σε προγενέστερη συνεδρία της, ημερομηνίας 5 Νοεμβρίου 2021, ενώ η εξέτασή της άρχισε κατά την προηγούμενη βουλευτική περίοδο, και συγκεκριμένα στις 19 Οκτωβρίου 2020.

Σημειώνεται ότι η επιτροπή στις συνεδριάσεις της που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ της 20^{ης} Φεβρουαρίου και της 15^{ης} Μαΐου 2023 εξέτασε επίσης σχετική πρόταση νόμου, η οποία κατατέθηκε από τον κ. Σταύρο Παπαδούρη του Κινήματος Οικολόγων-Συνεργασία Πολιτών, την οποία ωστόσο ο ίδιος απέσυρε την 1^η Ιουνίου 2023, σε μία προσπάθεια, όπως ο ίδιος δήλωσε, ένδειξης καλής θέλησης για την εξεύρεση συναινετικής πρότασης από πλευράς των κοινοβουλευτικών κομμάτων και

την προώθηση μίας κοινά αποδεκτής και ει δυνατόν ομόφωνης νομοθετικής ρύθμισης.

Στο πλαίσιο των συνεδριάσεων της επιτροπής κλήθηκαν και παρευρέθηκαν ενώπιόν της ο τέως Υπουργός Οικονομικών κ. Κωνσταντίνος Πετρίδης, ο γενικός διευθυντής του Υπουργείου Οικονομικών, ο Έφορος Φορολογίας, εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών και του Τμήματος Φορολογίας του ίδιου υπουργείου, του Υπουργείου Εσωτερικών και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως του ίδιου υπουργείου, της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας, της Ελεγκτικής Υπηρεσίας, του Κυπριακού Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου (ΚΕΒΕ), του Συνδέσμου Μεγάλων Αναπτύξεων, της Ομοσπονδίας Εργοδοτών και Βιομηχάνων (ΟΕΒ), του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ), του Παγκύπριου Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών, του Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ), του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Κύπρου, του Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Κύπρου, της Ομοσπονδίας Συνδέσμων Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου (ΟΣΕΟΚ) και του Συνδέσμου Επιστημόνων Εκτιμητών Ακινήτων Κύπρου.

Σκοπός του νομοσχεδίου όπως αρχικά κατατέθηκε είναι η τροποποίηση του περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμου, ώστε ο μειωμένος συντελεστής φόρου προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ) ύψους 5% να εφαρμόζεται για τα πρώτα 140 τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.) κατοικίας, στην περίπτωση παράδοσης ή ανέγερσης κατοικίας της οποίας το μέγιστο εμβαδόν δεν υπερβαίνει τα 200 τ.μ.

Σκοπός της πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τους κ. Στέφανο Στεφάνου, Άριστο Δαμιανού και Αντρέα Καυκαλιά εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις στις 22 Νοεμβρίου 2019, είναι η τροποποίηση του περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμου, ώστε να διορθωθούν

ορισμένες στρεβλώσεις και αδυναμίες που εντοπίστηκαν σε σχέση με την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%) στην παράδοση και ανέγερση κατοικιών.

Ειδικότερα, με την υπό αναφορά πρόταση νόμου προτείνονται οι ακόλουθες ρυθμίσεις:

1. Ο καθορισμός ανώτατων ορίων στην αξία της κατοικίας ανά τ.μ., ήτοι €1.500 ανά τ.μ. δομήσιμου εμβαδού για την ανέγερση ή επέκταση κατοικίας και €2.500 ανά τ.μ. δομήσιμου εμβαδού για την απόκτηση κατοικίας, προκειμένου η ανέγερση, επέκταση και αγορά κατοικίας να υπόκεινται στον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ (5%).
2. Η υπαγωγή στον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ (5%) της επέκτασης κατοικίας η οποία γίνεται για την κάλυψη οικογενειακών αναγκών που προκύπτουν μετά την απόκτηση ή ανέγερση της κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις σε σχέση με το ανώτατο όριο εμβαδού της κατοικίας.
3. Η υπαγωγή στον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ (5%) των εργασιών που σχετίζονται με την ανέγερση, επέκταση και ολοκλήρωση κατοικίας και πραγματοποιούνται από τρίτα πρόσωπα, με τα οποία το δικαιούχο στον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ (5%) πρόσωπο συμβάλλεται απευθείας.
4. Η παραχώρηση δικαιώματος σε πρόσωπο το οποίο ασκεί εκ νέου το δικαίωμα απόκτησης κατοικίας με μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ (5%) να διεκδικεί, υπό προϋποθέσεις, την επιστροφή του ΦΠΑ που κατέβαλε για την απόκτηση της προηγούμενης κατοικίας του για το μέρος που αναλογεί στη χρονική περίοδο κατά την οποία χρησιμοποίησε την πρώτη κατοικία του ως κύριο και μόνιμο χώρο διαμονής κατά τη δεσμευτική από τον βασικό νόμο περίοδο των δέκα ετών.

Στο πλαίσιο της εξέτασης της πρότασης νόμου, οι εισηγητές αυτής δήλωσαν ότι οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αποσκοπούν στην εναρμόνιση της εθνικής νομοθεσίας με το ευρωπαϊκό κεκτημένο, διορθώνοντας τις στρεβλώσεις που παρατηρούνται στην εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%) για την απόκτηση κατοικίας, ο οποίος, με βάση τη σχετική ευρωπαϊκή Οδηγία, είναι δυνατό να εφαρμόζεται στο πλαίσιο άσκησης κοινωνικής πολιτικής για σκοπούς απόκτησης κατοικίας.

Ειδικότερα, όπως οι ίδιοι δήλωσαν, με βάση την εθνική νομοθεσία ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ (5%) για την απόκτηση κατοικίας τυγχάνει καθολικής εφαρμογής. Ως εκ τούτου, δεν ανταποκρίνεται στον στοχευμένο κοινωνικό σκοπό για τον οποίο θεσπίστηκε, αφού επωφελούνται αυτού άπαντες, με αποτέλεσμα, εκτός των άλλων, το κράτος να αποστερείται σημαντικών εσόδων από τον ΦΠΑ.

Οι εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών διαφώνησαν με τις πρόνοιες της πρότασης νόμου, εκφράζοντας μεταξύ άλλων τις ακόλουθες θέσεις:

1. Ο καθορισμός ανώτατων ορίων στην αξία της κατοικίας ανά τ.μ. δομήσιμου εμβαδού, καθώς και η υπαγωγή των εργασιών που πραγματοποιούνται από υπεργολάβους και σχετίζονται με την ανέγερση, επέκταση και ολοκλήρωση κατοικίας στον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ (5%) ενθαρρύνουν τη φοροδιαφυγή, αυξάνουν τον διοικητικό φόρτο και επηρεάζουν την αποτελεσματικότητα των ελέγχων του Τμήματος Φορολογίας.
2. Η εισαγωγή του κριτηρίου ανώτατης αξίας ανά τ.μ. δομήσιμου εμβαδού, προκειμένου κατοικία να καθίσταται επιλέξιμη, δεν αντιμετωπίζει το ζήτημα της καθολικής εφαρμογής του μέτρου, συναφώς δεν ικανοποιεί τους όρους της κοινωνικής πολιτικής.
3. Η παροχή υπηρεσιών για επέκταση υφιστάμενης κατοικίας υπόκειται ήδη, υπό προϋποθέσεις, με βάση τις διατάξεις της υφιστάμενης νομοθεσίας, στον

μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ (5%), κατά τον ίδιο τρόπο που ισχύει στις περιπτώσεις παροχής υπηρεσιών ανακαίνισης και επιδιόρθωσης κατοικιών, ως εκ τούτου δεν κρίνεται αναγκαία οποιαδήποτε περαιτέρω ρύθμιση.

Στο ίδιο πλαίσιο και ειδικότερα κατά τη συνεδρία της ημερομηνίας 5 Νοεμβρίου 2021, η επιτροπή ενημερώθηκε από τους εκπροσώπους του Υπουργείου Οικονομικών ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή απέστειλε στη Δημοκρατία προειδοποιητική επιστολή, ημερομηνίας 15 Ιουλίου 2021, στην οποία επισημαίνεται ότι το νομικό πλαίσιο που ρυθμίζει την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%) για την αγορά και ανέγερση κατοικίας στην Κύπρο δεν συνάδει με τις αντίστοιχες πρόνοιες της σχετικής ευρωπαϊκής Οδηγίας, αφού δεν πληροί τις προϋποθέσεις της κοινωνικής πολιτικής που προβλέπονται στην εν λόγω Οδηγία.

Ειδικότερα, στην επιστολή της η Ευρωπαϊκή Επιτροπή σημειώνει ότι, με βάση τις σχετικές εθνικές διατάξεις:

1. δεν προβλέπονται οποιεσδήποτε προϋποθέσεις ως προς την επιβολή του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%) για την αγορά και ανέγερση κατοικίας που να δικαιολογούν τον κοινωνικό χαρακτήρα του μέτρου,
2. επωφελούνται του μέτρου όλοι οι πολίτες της Δημοκρατίας, οι πολίτες της Ευρωπαϊκής Ένωσης από άλλα κράτη μέλη, καθώς και υπήκοοι τρίτων χωρών κατά την αγορά κατοικίας στην Κύπρο, ανεξαρτήτως εισοδημάτων, περιουσιακών στοιχείων και οικονομικής κατάστασης του δικαιούχου προσώπου, των μελών της οικογένειάς του και του ανώτατου συνολικού εμβαδού της κατοικίας,
3. το όριο των 200 τ.μ., προκειμένου η αγορά ή ανέγερση κατοικίας να εμπίπτει στον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ (5%), υπερβαίνει το μέσο εμβαδόν κατοικίας

στην Κύπρο, το οποίο, με βάση τα στοιχεία της Eurostat, ανέρχεται στα 141,4 τ.μ.

Στο στάδιο της συζήτησης του νομοσχεδίου επί της αρχής, οι εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών δήλωσαν ότι το νομοσχέδιο κατατέθηκε ως απόρροια της εν λόγω προειδοποιητικής επιστολής και αποσκοπεί στην εναρμόνιση της εθνικής νομοθεσίας με τις πρόνοιες της Οδηγίας 2006/112/EK του Συμβουλίου της 28^{ης} Νοεμβρίου 2006 σχετικά με το κοινό σύστημα φόρου προστιθέμενης αξίας, που αφορούν στην εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%) για την απόκτηση κατοικίας.

Συναφώς, όπως δήλωσαν οι ίδιοι κυβερνητικοί αρμόδιοι, δεδομένου ότι η Δημοκρατία βρίσκεται σε διαδικασία παράβασης, κρίνεται αναγκαία η προώθηση του νομοσχεδίου, ώστε να αποφευχθεί το ενδεχόμενο παραπομπής της στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο και η επιβολή οποιασδήποτε ποινής.

Η εκπρόσωπος της Νομικής Υπηρεσίας δήλωσε ότι το υπό εξέταση νομοσχέδιο καταρτίστηκε με γνώμονα την τήρηση του υποδεικνυόμενου από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή πλαισίου, με στόχο τη συμμόρφωση της Δημοκρατίας με τις ευρωπαϊκές απαιτήσεις και συνεπώς τον τερματισμό της εν εξελίξει εναντίον της διαδικασίας.

Οι εκπρόσωποι της Ελεγκτικής Υπηρεσίας εξέφρασαν επιφυλάξεις κατά πόσο με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις, ως αυτές προβλέπονται στα σχέδια νόμου, επιτυγχάνεται η απαιτούμενη εναρμόνιση με τα προβλεπόμενα στη σχετική ευρωπαϊκή Οδηγία, καθότι δεν διασφαλίζουν ότι ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ (5%) για την απόκτηση κατοικίας θα εφαρμόζεται αποκλειστικά για κοινωνικούς σκοπούς. Παράλληλα, τάχθηκαν θετικά ως προς την προοπτική υπαγωγής της επέκτασης κατοικιών στο πλαίσιο των ρυθμίσεων που αφορούν στην εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%).

Περαιτέρω, οι ίδιοι εκπρόσωποι κατέθεσαν με σχετικά υπομνήματα τις εισηγήσεις τους επί του ζητήματος, οι οποίες αφορούν κυρίως στα ακόλουθα:

1. Τον καθορισμό ανώτατου ορίου δομήσιμου εμβαδού και συνολικής αξίας της κατοικίας, εξαιρουμένης της γης, ώστε το μέτρο να εφαρμόζεται στοχευμένα.
2. Την εισαγωγή περιορισμού ως προς το ύψος του ανώτατου ορίου αξίας της κατοικίας ανά τ.μ., ώστε να μην υπερβαίνει τον μέσο όρο κατασκευής οικιστικών μονάδων στην Κύπρο, ή εναλλακτικά τον καθορισμό ανώτατου ορίου στο εμβαδόν και στη συνολική αξία της κατοικίας.
3. Τον καθορισμό της αγοραίας αξίας της κατοικίας, στις περιπτώσεις αγοράς κατοικίας, από τον διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και, στις περιπτώσεις ανέγερσης κατοικίας, τον καθορισμό της με βάση τις πρόνοιες του συμβολαίου εργολαβίας.
4. Την περίληψη πρόνοιας με την οποία να καθορίζεται ρητώς ότι ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ (5%) για την απόκτηση κατοικίας δεν εφαρμόζεται για επενδυτικούς σκοπούς.

Οι εκπρόσωποι του ΚΕΒΕ, της ΟΕΒ, του ΕΤΕΚ, του Παγκύπριου Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών, του ΚΣΙΑ, του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Κύπρου, του Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Κύπρου, της ΟΣΕΟΚ και του Συνδέσμου Επιστημόνων Ακινήτων Κύπρου, χωρίς να διαφωνούν με την ανάγκη συμμόρφωσης της Δημοκρατίας με τις απαιτήσεις του ευρωπαϊκού κεκτημένου, εξέφρασαν τη διαφωνία τους ως προς τις πρόνοιες του νομοσχεδίου, λόγω των αρνητικών επιπτώσεων που αναμένεται να επιφέρουν στην κυπριακή οικονομία.

Ειδικότερα, οι εκπρόσωποι των πιο πάνω φορέων δήλωσαν ότι η αναθεώρηση του πλαισίου εφαρμογής του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%) για την απόκτηση κατοικίας στη βάση των προνοιών του νομοσχεδίου θα εντείνει τα υφιστάμενα

προβλήματα στην αγορά ακινήτων και στον κατασκευαστικό τομέα, που προκλήθηκαν συνεπεία της πανδημίας του κορωνοϊού, του πολέμου στην Ουκρανία και του πληθωρισμού, και θα καταστήσει σχεδόν αδύνατη την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας, ειδικότερα για τα νεαρά ζευγάρια.

Ως εκ τούτου, κατέθεσαν εισηγήσεις για τροποποίηση του νομοσχεδίου, οι οποίες αφορούν μεταξύ άλλων στην εισαγωγή εναλλακτικών ή/και πρόσθετων κριτηρίων ως προς την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%) για την απόκτηση κατοικίας, καθώς και στην αύξηση των προτεινόμενων ανώτατων ορίων εμβαδού κατοικίας, ώστε αφενός να συνάδουν με τα πραγματικά δεδομένα στην Κύπρο και αφετέρου να περιοριστούν οι αρνητικές επιπτώσεις στην αγορά.

Εξέφρασαν επίσης την ανάγκη περίληψης πρόνοιας για την παραχώρηση εύλογης μεταβατικής περιόδου, προκειμένου εν εξελίξει σχετικές διαδικασίες να ολοκληρωθούν με βάση τις υφιστάμενες διατάξεις της νομοθεσίας, με στόχο την ομαλή προσαρμογή της αγοράς στις νέες ρυθμίσεις και την αποφυγή στρεβλώσεων.

Οι εκπρόσωποι του ΕΤΕΚ, του Συνδέσμου Αρχιτεκτόνων Κύπρου, της ΟΕΒ, της ΟΣΕΟΚ, καθώς και του Συνδέσμου Επιστημόνων Εκτιμητών και Συμβούλων Ακινήτων Κύπρου εισηγήθηκαν επίσης την υπαγωγή των εργασιών αναβάθμισης, ανακαίνισης και προσθηκομετατροπών κατοικιών στις ρυθμίσεις που αφορούν στην εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%) για την απόκτηση κατοικίας, επισημαίνοντας ότι οι υφιστάμενες διατάξεις του νόμου που ρυθμίζουν το ζήτημα καθιστούν τη διαδικασία πολύπλοκη και μη λειτουργική.

Σημειώνεται ότι οι θέσεις των εμπλεκόμενων φορέων αναλύονται σε υπομνήματα και επιστολές που οι ίδιοι κατέθεσαν στο πλαίσιο της εξέτασης των σχεδίων νόμου.

Στο στάδιο της περαιτέρω εξέτασης του θέματος, την επιτροπή απασχόλησαν κυρίως τα ακόλουθα ζητήματα:

1. Η εισαγωγή πρόσθετων κριτηρίων σχετικά με την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%) για την απόκτηση κατοικίας πέραν των προτεινόμενων ορίων εμβαδού κατοικίας.
2. Το ύψος του ανώτατου ορίου τ.μ. επί του οποίου θα εφαρμόζεται ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ (5%), καθώς και του ανώτατου ορίου εμβαδού βάσει του οποίου κατοικία θα καθίσταται επιλέξιμη.
3. Η παραχώρηση επαρκούς μεταβατικής περιόδου για σκοπούς προσαρμογής της αγοράς στις επερχόμενες ρυθμίσεις.

Ο τέως Υπουργός Οικονομικών, στη βάση των θέσεων που εκφράστηκαν ενώπιον της επιτροπής, εξήγησε τους λόγους και τη φιλοσοφία των κριτηρίων που περιλήφθηκαν στο νομοσχέδιο και εξέφρασε την προθυμία του όπως το Υπουργείο Οικονομικών εξετάσει το ενδεχόμενο αναθεώρησης των προτεινόμενων τ.μ., καθώς και περίληψης πρόσθετων κριτηρίων, όπως ανώτατου ορίου στην αξία της κατοικίας. Παράλληλα, συμφώνησε με την εισήγηση για παραχώρηση εύλογης μεταβατικής περιόδου προσαρμογής της αγοράς στις νέες ρυθμίσεις.

Προσθέτοντας στα πιο πάνω, οι εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών επισήμαναν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

1. Η εισαγωγή του κριτηρίου αξίας κατοικίας, σε συνδυασμό με το κριτήριο εμβαδού κατοικίας, είναι επιθυμητή από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, αφού, με βάση τις υποδείξεις της, ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ (5%) για την απόκτηση κατοικίας είναι ορθότερο να εφαρμόζεται στη βάση δύο τουλάχιστον κοινωνικών κριτηρίων, ώστε να επιτυγχάνεται η απαιτούμενη στόχευση.

2. Τα ανώτατα όρια αξίας και εμβαδού κατοικίας πρέπει να αιτιολογούνται πλήρως από επίσημα στοιχεία του κράτους και να μην υπερβαίνουν τον μέσο όρο.
3. Οποιαδήποτε μεταβατική περίοδος παρασχεθεί πρέπει να έχει λογική διάρκεια και να κυμαίνεται στο πλαίσιο των αναμενόμενων προσδοκιών των πολιτών, όπως επισημαίνεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.
4. Το ζήτημα της υπαγωγής των εργασιών ανακαινίσεων, επεκτάσεων και προσθηκών σε υφιστάμενες κατοικίες στο πλαίσιο του μειωμένου συντελεστή (5%) δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του προτεινόμενου νόμου. Το Υπουργείο Οικονομικών, αφού ολοκληρωθεί η συζήτηση του νομοσχεδίου, προτίθεται να επανεξετάσει τις υφιστάμενες διατάξεις του νόμου που ρυθμίζουν τη φορολογική μεταχείριση των εν λόγω εργασιών σε σχέση με το ΦΠΑ στη βάση των νέων προνοιών της σχετικής ευρωπαϊκής Οδηγίας.

Ο Έφορος Φορολογίας επισήμανε την ανάγκη σαφούς καθορισμού του νομικού πλαισίου επί του οποίου θα εφαρμόζεται ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ (5%), ώστε να περιορίζεται η ανάγκη έκδοσης ερμηνευτικών εγκυκλίων από τον εκάστοτε Έφορο Φορολογίας, καθώς και την ανάγκη περίληψης ασφαλιστικών δικλίδων αναφορικά με τη μεταβατική περίοδο, προκειμένου να αποφευχθούν ενδεχόμενα κατάχρησης.

Επιπροσθέτως, ενημέρωσε την επιτροπή για τη στρέβλωση που παρατηρείται κατά την εφαρμογή των υφιστάμενων διατάξεων του νόμου που αφορούν στην υποχρέωση των πολιτών να καταβάλλουν ολόκληρο το ποσό ΦΠΑ που προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ κανονικού και μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ, όταν παύουν να χρησιμοποιούν την κατοικία τους πριν από τη λήξη της προβλεπόμενης από τον νόμο δεκαετούς περιόδου, επισημαίνοντας ότι θα ήταν ορθότερο να καταβάλλεται το ποσό που αναλογεί στην περίοδο κατά την οποία η κατοικία παύει να χρησιμοποιείται ως χώρος διαμονής.

Η επιτροπή, στη βάση των όσων διαμείφθηκαν, κάλεσε το Υπουργείο Οικονομικών όπως μελετήσει τις θέσεις και εισηγήσεις τόσο της ίδιας όσο και των εμπλεκόμενων φορέων και καταθέσει ενώπιόν της νέο κείμενο νομοσχεδίου.

Συναφώς, το Υπουργείο Οικονομικών, έπειτα από διαβουλεύσεις με τους εμπλεκόμενους φορείς και λαμβάνοντας υπόψη εισηγήσεις και προτάσεις που τέθηκαν τόσο από τους ιδίους όσο και από μέλη της επιτροπής, προέβη κατά την πορεία των συζητήσεων και συνεδριάσεων στην κατάθεση ενώπιον της επιτροπής αριθμού αναθεωρημένων κειμένων νομοσχεδίου.

Στο στάδιο της κατ' άρθρον εξέτασης των αναθεωρημένων κειμένων του νομοσχεδίου, η επιτροπή, στο πλαίσιο των προσπαθειών για βέλτιστη ρύθμιση του ζητήματος, επεξεργάστηκε με τη σειρά της τις εισηγήσεις για τροποποίηση των προνοιών αυτού, οι οποίες κατατέθηκαν τόσο από βουλευτές όσο και από εμπλεκόμενους φορείς και αφορούσαν μεταξύ άλλων στην τροποποίηση των κριτηρίων εφαρμογής του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%), καθώς και στην επέκταση της προτεινόμενης μεταβατικής περιόδου.

Τοποθετούμενοι επί των εν λόγω εισηγήσεων κατά τις συνεδρίες της επιτροπής, οι εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών δήλωσαν ότι δεν είναι δυνατή η υιοθέτηση πλείστων εξ αυτών, καθότι δεν συνάδουν με τη φιλοσοφία της κοινωνικής πολιτικής όπως αυτή προκύπτει από τη σχετική ευρωπαϊκή Οδηγία και τη νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου και συναφώς δεν αναμένεται να γίνουν αποδεκτές από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Περαιτέρω, η επιτροπή, κατά το ίδιο στάδιο, εξέτασε ρυθμίσεις οι οποίες περιλαμβάνονταν στα αρχικά αναθεωρημένα κείμενα και προέβλεπαν την εισαγωγή διαφορετικών κριτηρίων για διαμερίσματα και μονοκατοικίες ως προς την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%) για την απόκτηση κατοικίας. Οι εν λόγω

ρυθμίσεις κατατέθηκαν ως αποτέλεσμα των συζητήσεων που διεξήχθησαν ενώπιον της επιτροπής με στόχο τον περιορισμό των επιπτώσεων στα νεαρά ζευγάρια, στους πολίτες χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων, καθώς και στην αγορά από την εφαρμογή του νέου προτεινόμενου φορολογικού πλαισίου.

Ωστόσο, οι πλείστοι εκ των εμπλεκόμενων φορέων διαφώνησαν με την προτεινόμενη διαφοροποίηση μονοκατοικιών και διαμερισμάτων, επισημαίνοντας τις στρεβλώσεις που θα επέλθουν στην αγορά, καθώς η απόκτηση μονοκατοικίας θα τυγχάνει ευνοϊκότερης φορολογικής μεταχείρισης σε σχέση με την απόκτηση διαμερίσματος.

Οι εκπρόσωποι της Ελεγκτικής Υπηρεσίας τάχθηκαν επίσης εναντίον της εισαγωγής διαφορετικών κριτηρίων μεταξύ διαμερισμάτων και μονοκατοικιών για την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%).

Ως εκ τούτου, η επιτροπή, λαμβάνοντας υπόψη τις πιο πάνω θέσεις, αποφάσισε όπως, για σκοπούς ίσης μεταχείρισης και αποφυγής επηρεασμού της αγοράς και δημιουργίας στρεβλώσεων, στο νομοσχέδιο περιληφθούν κοινά κριτήρια σχετικά με την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%) για διαμερίσματα και για μονοκατοικίες.

Συναφώς, στη βάση των διαμειφθέντων, το Υπουργείο Οικονομικών την 31^η Μαΐου 2023 κατέληξε στην κατάθεση ενώπιον της επιτροπής τελικού κειμένου του νομοσχεδίου.

Ειδικότερα, στο τελικό κείμενο του υπό αναφορά νομοσχεδίου επήλθαν οι ακόλουθες τροποποιήσεις.

1. Αναθεώρηση των ανώτατων ορίων εμβαδού και εισαγωγή ανώτατων ορίων αξίας κατοικίας, ώστε ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ (5%) να εφαρμόζεται για τα πρώτα 110 τ.μ. δομήσιμου εμβαδού κατοικίας, χωρίς διαχωρισμό μεταξύ

διαμερισμάτων και μονοκατοικιών, μέχρι την αξία των €350.000, νοουμένου ότι η συνολική αξία της συναλλαγής δεν υπερβαίνει τα €475.000 και το συνολικό δομήσιμο εμβαδόν δεν υπερβαίνει τα 190 τ.μ.

2. Περίληψη πρόνοιας, ώστε, στις περιπτώσεις ατόμων με αναπηρία, ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ (5%) να εφαρμόζεται για τα πρώτα 190 τ.μ. δομήσιμου εμβαδού κατοικίας.
3. Περίληψη πρόνοιας, ώστε να είναι δυνατή η αναθεώρηση της αξίας της συναλλαγής ανά τ.μ. με γνωστοποίηση του Εφόρου Φορολογίας κατόπιν απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου.
4. Περίληψη πρόνοιας, ώστε, στις περιπτώσεις που άτομο παύει να χρησιμοποιεί την κατοικία του ως μόνιμο χώρο διαμονής πριν από την προβλεπόμενη στον βασικό νόμο περίοδο των δέκα ετών, να καταβάλλει αναλογικά το ποσό της διαφοράς μεταξύ του φόρου που προκύπτει από την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή (5%) και του κανονικού συντελεστή ΦΠΑ (19%) για τη χρονική περίοδο που δεν χρησιμοποίησε την κατοικία, στη βάση της επισήμανσης του Εφόρου Φορολογίας.
5. Περίληψη μεταβατικής πρόνοιας, ώστε οι προτεινόμενες ρυθμίσεις να μην εφαρμόζονται, στις περιπτώσεις που έχει εξασφαλιστεί πολεοδομική άδεια ή έχει υποβληθεί αίτηση για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας εντός τεσσάρων μηνών από την έναρξη της ισχύος του προτεινόμενου νόμου και έχει υποβληθεί δεόντως συμπληρωμένη υπεύθυνη δήλωση για την επιβολή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ για την αγορά ή ανέγερση κατοικίας στον Έφορο Φορολογίας εντός τριών ετών από την έναρξη της ισχύος του προτεινόμενου νόμου.

Στο στάδιο της εξέτασης του τελικού κειμένου του νομοσχεδίου, ο γενικός διευθυντής του Υπουργείου Οικονομικών δήλωσε ότι το εν λόγω κείμενο έχει

κατατεθεί ως αποτέλεσμα των συζητήσεων που διεξήχθησαν στην επιτροπή και είναι σύμφωνο με τις συστάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Ειδικότερα, σημείωσε ότι στο τελικό αναθεωρημένο κείμενο του νομοσχεδίου προβλέπεται η εφαρμογή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%) για την αγορά κατοικίας, χωρίς να γίνεται διάκριση μεταξύ διαμερισμάτων και μονοκατοικιών ως προς τα κριτήρια.

Όπως ο ίδιος αξιωματούχος δήλωσε, το μέγιστο όριο τ.μ. επί του οποίου θα εφαρμόζεται ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ (5%) έχει περιοριστεί στην τελική πρόταση του υπουργείου στα 110 τ.μ., καθότι, με βάση τις υποδείξεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, τα επίσημα διαθέσιμα στοιχεία του κράτους δεν αιτιολογούν τη θέσπιση ανώτερου ορίου το οποίο να μπορεί να εκληφθεί ως μέτρο κοινωνικής στόχευσης.

Περαιτέρω, ενημέρωσε την επιτροπή για την απόφαση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής να προχωρήσει την εν εξελίξει διαδικασία παράβασης στο επόμενο στάδιο και να διαβιβάσει στη Δημοκρατία Αιτιολογημένη Γνώμη.

Στο στάδιο της περαιτέρω εξέτασης του τελικού κειμένου του νομοσχεδίου, μέλη της επιτροπής εισηγήθηκαν την αύξηση του μέγιστου ορίου των 110 τ.μ. επί των οποίων θα εφαρμόζεται ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ (5%). Επιπλέον, για σκοπούς σαφήνειας, εισηγήθηκαν τον καθορισμό, αντί της παρεχόμενης μεταβατικής περιόδου τεσσάρων μηνών, όπως προβλέπεται στο νομοσχέδιο, συγκεκριμένης ημερομηνίας, ήτοι της 31^{ης} Οκτωβρίου 2023, για την εξασφάλιση ή την υποβολή αίτησης εξασφάλισης πολεοδομικής άδειας, προκειμένου οι δικαιούχοι να εμπίπτουν στις διατάξεις της υφιστάμενης νομοθεσίας.

Συναφώς, ο γενικός διευθυντής του Υπουργείου Οικονομικών, αφού συμφώνησε με την τροποποίηση της μεταβατικής πρόνοιας με την προσθήκη

συγκεκριμένης ημερομηνίας, δήλωσε σε σχέση με την εισήγηση για αύξηση του ορίου των τ.μ. πέραν των 110 τ.μ. ότι οποιαδήποτε αύξηση αυτού ενδεχομένως να επηρεάσει αρνητικά την υφιστάμενη διαδικασία παράβασης και να μη γίνει αποδεκτή από τα αρμόδια όργανα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Η επιτροπή, στο στάδιο της τοποθέτησης επί του τελικού κειμένου του νομοσχεδίου και λαμβάνοντας υπόψη τα πραγματικά επικαιροποιημένα δεδομένα της αγοράς, τις πληθωριστικές πιέσεις, την αύξηση των τιμών των κατασκευαστικών υλικών, την αύξηση των επιτοκίων και τη δυσκολία στην παραχώρηση δανείων, ειδικότερα σε νεαρά ζευγάρια, για σκοπούς απόκτησης κατοικίας:

1. αποφάσισε ομόφωνα την αύξηση του μέγιστου ορίου των 110 τ.μ. στα 130 τ.μ., όριο το οποίο συνάδει με τα δεδομένα της αγοράς και ικανοποιεί παράλληλα στον καλύτερο δυνατό βαθμό τις απαιτήσεις της ευρωπαϊκής Οδηγίας, ενώ παραμένει, σε συνδυασμό με την ανώτατη αξία συναλλαγής ως δεύτερη ασφαλιστική δικλίδα, κοινωνικά στοχευμένο μέτρο και
2. ζήτησε την τελική θέση του Υπουργού Οικονομικών ως προς την πιο πάνω διαφοροποίηση.

Συναφώς, η πρόεδρος της επιτροπής, με επιστολή της, ημερομηνίας 2 Ιουνίου 2023, διαβίβασε στον Υπουργό Οικονομικών το πιο πάνω αίτημα.

Ο Υπουργός Οικονομικών, με απαντητική επιστολή του, ημερομηνίας 6 Ιουνίου 2023, ενημέρωσε την επιτροπή για τα ακόλουθα:

1. Τα χρονικά όρια έχουν εξαντληθεί και ο κίνδυνος να οδηγηθεί η Κύπρος στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο και να υποστεί πρόστιμο είναι ψηλαφητός. Σε τέτοια περίπτωση, η Ευρωπαϊκή Ένωση είναι δυνατό να διεκδικήσει τη λήψη ολόκληρου του ποσού των ιδίων πόρων, προσαυξημένου με τόκους

υπερημερίας που απώλεσε από τη μείωση των ιδίων πόρων, σύμφωνα με το άρθρο 12 του Κανονισμού (ΕΚ, Ευρατόμ) αριθ. 609/2014 του Συμβουλίου.

2. Το Υπουργείο Οικονομικών θεωρεί ότι η πρόταση που έχει κατατεθεί από την κυβέρνηση στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού αποτελεί την ενδεδειγμένη υπό τις περιστάσεις λύση, ιδιαίτερα όταν αυτή ήδη τυγχάνει της έγκρισης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, σύμφωνα με την επιστολή της, ημερομηνίας 12 Δεκεμβρίου 2022.
3. Η κυβέρνηση, σταθμίζοντας όλα τα δεδομένα και σημειώνοντας ότι κανένας δεν μπορεί να προκαταβάλει την έγκριση των αρμόδιων αρχών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, θα σεβαστεί ως θέμα αρχής την πρόταση που έχει διαμορφωθεί από την επιτροπή.
4. Στη βάση των πιο πάνω δεδομένων, η κυβέρνηση θα στηρίξει αυτή την πρόταση στα αρμόδια θεσμικά όργανα της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού, αφού έλαβε υπόψη όλα όσα τέθηκαν ενώπιόν της, επιφυλάχθηκε να τοποθετηθεί επί του κειμένου του νομοσχεδίου όπως αυτό έχει τελικά διαμορφωθεί σύμφωνα με τα πιο πάνω, καθώς και επί της πρότασης νόμου κατά τη συζήτησή τους στην ολομέλεια του σώματος.

7 Ιουνίου 2023

Αρ. Φακ.: 23.01.063.016-2022
23.02.060.139-2019

ΚΠ/ΣΧΚ/ΧΧ/ΣΘ