

Γη και ΦΠΑ: Τα αναπάντητα ερωτήματα

Μετά από πολύ κόπο, ενέργειες, διαβουλεύσεις και δημοσιοποιήσεις, η νομοθεσία για τη γη, μαζί με πρόνοιες για την υπαγωγή των ενοικίων στο Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), ψηφίστηκε από τη Βουλή και δημοσιεύτηκε στην επίσημη εφημερίδα, στις 13 Νοεμβρίου. Όσον αφορά τη γη, οι σχετικές διατάξεις θα εφαρμοστούν από τις 2 Ιανουαρίου 2018. Ο νέος νόμος εισάγει τον κανονικό συντελεστή ΦΠΑ στις πωλήσεις οικοδομήσιμης γης, υποχρέωση που είχαμε από την 1 Ιανουαρίου 2008, αλλά την... αγνοούσαμε.

Πιο συγκεκριμένα, η παράδοση μη ανεπτυγμένης οικοδομήσιμης γης, η οποία προορίζεται για την ανέγερση μιας ή περισσότερων σταθερών κατασκευών υπόκειται σε ΦΠΑ στον κανονικό συντελεστή 19% όταν η παράδοση πραγματοποιείται στο πλαίσιο των οικονομικών δραστηριοτήτων ενός προσώπου.

Ασάφειες στη νομοθεσία που θα τεθεί σε ισχύ προκαλούν έκπληξη και αβεβαιότητα στην αγορά

προσομοιάζουν με οικόπεδα (π.χ. λόγω θέσης, πολεοδομικής ζώνης, γεινιάσας με υποδομές). Στην Κύπρο η ανάπτυξη είναι παντού και τέτοια ερμηνεία μπορεί να καλύψει το οποιοδήποτε τεμάχιο ή χωράφι. Τελικά τι ΔΕΝ υπάγεται;

Αντιλαμβανόμαστε επίσης πως δεν διευκρινίζεται το πότε κάποιος διαθέτει γη στο πλαίσιο άσκησης οικονομικής δραστηριότητας. Λαμβά-

κρυπτογραφημένες έννοιες.

ΦΠΑ στα ενοίκια: Η καινούργια νομοθεσία καθιστά υποκείμενη στον ΦΠΑ την ενοικίαση/ μίσθωση επιχειρηματικών υποστατικών (δηλ. όλα τα ακίνητα εκτός από τις κατοικίες) στον κανονικό συντελεστή του 19%, όταν πρόκειται για πράξη μεταξύ επιχειρήσεων (B2B) και ο λήπτης ασκεί φορολογητέα επιχειρηματική δραστηριότητα. Η πρόνοια ισχύει για εκμισθώσεις ή ενοικιάσεις που τέθηκαν σε ισχύ κατά τη 13η Νοεμβρίου 2017 ή αργότερα. Καλύπτονται όμως εν ισχύ συμβόλαια που απλώς ανανεώνονται μετά την ισχύ του νέου νόμου;

Ο εκμισθωτής θα έχει το δικαίωμα να επιλέξει τη συνέχιση της απαλλαγής τέτοιων πράξεων (opt out) από την καταβολή ΦΠΑ, με έντυπο που υπάρχει, αλλά η επιλογή δεν θα μπορεί να ανακληθεί σε μεταγενέστερο στάδιο. Κατά την άποψη μας η εφαρμογή του opt-out ήταν λάθος και έπρεπε να λειτουργήσει αντ' αυτού opt-in. Οι περισσότερες επιχειρήσεις σήμερα που οφείλουν να εφαρμόσουν τη νομοθεσία μπορεί να μην την γνωρίζουν καν ή να μην έχουν όλα τα δεδομένα για να μπορούν να αποφασίσουν εάν εφαρμόζεται στην περίπτωση τους.

Ο νέος αυτός νόμος δημιουργεί πολλαπλά ερωτήματα, όπως π.χ. πώς ορίζεται η «άσκηση φορολογητέας επιχειρηματικής δραστηριότητας», ποιος έχει την ευθύνη να ελέγχει αν ο λήπτης ασκεί μόνο φορολογητέα επιχειρηματική δραστηριότητα, τι γίνεται σε περιπτώσεις όπου η δραστηριότητα του ενοικιαστή αλλιάζει κατά τη διάρκεια της σύμβασης, και πολλά άλλα. Ο Έφορος Φορολογίας ετοιμάζει εγκύκλιο που θα ξεκαθαρίζει πολλά από αυτά τα σημεία. Παράκλησή μας προς τον Έφορο είναι να προχωρήσει με την έκδοση της εγκυκλίου το συντομότερο δυνατόν για να επανέλθει η ασφάλεια του δικαίου στο φορολογικό χειρισμό αυτών των συναλλαγών από τις επιχειρήσεις.



Αλέξης Τσιλεπίτης
Διευθύνων Σύμβουλος
Chelco VAT Ltd

Επείγει η έκδοση διευκρινιστικής εγκυκλίου από τον Έφορο Φορολογίας

Για άλλη μια φορά, μια σειρά από ερωτήματα παραμένουν αναπάντητα, πράγμα που προκαλεί τουλάχιστον έκπληξη, δεδομένης της σπουδαιότητας που έχει αυτή η τροποποίηση. Για παράδειγμα, πώς ορίζεται η «μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη η οποία προορίζεται για την ανέγερση μίας ή περισσότερων σταθερών κατασκευών»; Σε ποια περίπτωση ΔΕΝ «πραγματοποιείται στο πλαίσιο άσκησης οικονομικής δραστηριότητας»; Χρειάζονται διευκρινίσεις, που θα δοθούν με τη μορφή Κανονισμών που, σύμφωνα με τον νόμο, μπορούν να εγκριθούν μόνο από τη Βουλή των Αντιπροσώπων.

Αντιλαμβανόμαστε πως, στο προσχέδιο των κανονισμών, η ερμηνεία που προωθείται για τη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη αφορά οικόπεδα, πράγμα που είναι αρκετά σαφές. Ήταν και η αρχική πρόταση της Chelco VAT ο ΦΠΑ στη γη να αφορά μόνο τεμάχια που έχουν οικοπεδοποιηθεί. Η ερμηνεία όμως θα καλύπτει, όπως έχουμε πληροφορηθεί, και τεμάχια που

νοντας υπόψη την υπάρχουσα νομολογία επί του θέματος μπορεί ο οποιοσδήποτε να αντιληφθεί πόσο μεγάλο νομικό κενό δημιουργεί αυτή η παράλειψη.

Αυτά προκαλούν τεράστια αβεβαιότητα, πράγμα αρνητικό για τις επιχειρήσεις. Θυμόμαστε φράση που πρόσθεσε η Βουλή σε προηγούμενο νομοσχέδιο ΦΠΑ για ακίνητη ιδιοκτησία, «να έχει κατατεθεί στην αρμόδια αρχή δεόντως συμπληρωμένη αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής μετά την 1η Μαΐου 2004». Για χρόνια ουδείς αντιλήφθηκε την έννοια αυτή, ούτε οι βουλευτές που επινόησαν τη φράση (δεν ήταν μέρος του αρχικού νομοσχεδίου που κατατέθηκε στη Βουλή), ούτε οι δικαστές που έβγαζαν αντιφατικές αποφάσεις. Οι επιχειρήσεις προσπαθούσαν να αντιληφθούν τις φορολογικές τους υποχρεώσεις χωρίς καμία καθοδήγηση. Και να 'μαστε ξανά με τη Βουλή και τη φορολογική αρχή να δημιουργούν νομοθεσία ΦΠΑ με