



ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ
www.sepak.gr

Θεσσαλονίκη, Δευτέρα 15 Ιουνίου 2015

ΠΡΟΣ:

Αναπληρώτρια Υπουργό Οικονομικών

Νάντια Βαλαβάνη

Κ. Σερβίας 10, Αθήνα

Κοινοποίηση:

- Αντιπρόεδρο της Κυβέρνησης

Ιωάννη Δραγασάκη

Ζαλοκώστα 10, Αθήνα

- Υπουργό Οικονομικών

Ιωάννη Βαρουφάκη

Κ. Σερβίας 10, Αθήνα

- Υπουργό Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού

Γεώργιο Σταθάκη

Νίκης 5-7, Αθήνα

Θέμα: «**Μείωση του Φ.Π.Α. στην κατασκευή από τον υψηλό στον ενδιάμεσο συντελεστή**»

Αξιότιμη κυρία Υπουργέ,

Ο κατασκευαστικός κλάδος και ιδιαίτερα ο κλάδος της οικοδομής, όπως γνωρίζετε και από τη μελέτη του IOBE, την οποία μπορείτε να βρείτε και στο site μας www.sepak.gr, έχει υποστεί τη μεγαλύτερη μείωση κύκλου εργασιών από όλους τους άλλους κλάδους της ελληνικής οικονομίας κατά τη διάρκεια της οκταετούς ύφεσης που διανύουμε. Ταυτόχρονα, επειδή ο συγκεκριμένος κλάδος επηρεάζει πάνω από εκατό άλλα επαγγέλματα της οικονομίας μας, έχουν ήδη οδηγηθεί σε κλείσιμο πολλές βιομηχανίες και άλλες επιχειρήσεις που εξαρτώνται από αυτόν. Συνολικά υπολογίζεται από τα στοιχεία του IOBE, ότι από τον κλάδο των κατασκευών και τα συνδεδεμένα σε αυτόν επαγγέλματα στην διάρκεια της κρίσης **έχουν οδηγηθεί στην ανεργία 350.000-400.000 εργαζόμενοι.**

Ένα από τα βασικά προβλήματα που οδηγούν στην πτώση του κλάδου, που θα μπορούσε να λυθεί άμεσα και ανέξοδα για το ελληνικό δημόσιο, **είναι ο υψηλός συντελεστής 23% ΦΠΑ** που έχει επιβληθεί στην οικοδομή και στα νέα ακίνητα από το 2006, ο οποίος "τρομάζει" και αποτρέπει ακόμη και ως σκέψη τους εν δυνάμει ενδιαφερόμενους επενδυτές.

Ευτυχώς, μετά και από παρέμβαση των δανειστών υποχρεωθήκαμε να μειώσουμε το ποσοστό του φόρου μεταβίβασης των παλαιότερων ακινήτων στο 3% της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και προκύπτουν κάποιες λίγες αγοροπωλησίες.

Αυτό όμως πιστεύουμε δεν βοηθάει στην επανεκκίνηση του κλάδου της οικοδομής διότι ισχύει μόνο για τις παλαιές οικοδομές, ήτοι για οικοδομές που κατασκευάστηκαν με άδειες πριν από το 2006.

Η διαφορά μεταξύ του 23% ΦΠΑ που επιβαρύνει τα νέα ακίνητα και του 3% φόρου μεταβίβασης των παλαιότερων ακινήτων είναι 20%, οδηγώντας έτσι όλους τους υποψήφιους αγοραστές στα παλαιά ακίνητα και μη επιτρέποντας έτσι την οικοδομική δραστηριότητα να ανακάμψει.

Έτσι, τα τελευταία οκτώ χρόνια έχουν πραγματοποιηθεί **ελάχιστες πωλήσεις νέων ακινήτων** διότι οι αγοραστές, Έλληνες και ξένοι, θεωρούν το 23% απαγορευτικό και προτιμούν να αγοράσουν παλιό ακίνητο για να επωφεληθούν από το μειωμένο φόρο μεταβίβασης.

Από αυτό το φαινόμενο το **Ελληνικό κράτος στερείται ετησίως σημαντικά έσοδα** τα οποία εισέπραττε στο παρελθόν. Ο υψηλός ΦΠΑ που επιβάλλεται στην οικοδομή αποτελεί και μεγάλο αντικίνητρο για την αγορά των νέων ακινήτων από ξένους οι οποίοι προτιμούν να αγοράσουν ακίνητα σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες που έχουν πολύ χαμηλότερους συντελεστές ΦΠΑ.

Για καλύτερη κατανόηση του θέματος από μία άλλη πλευρά, θα ήταν χρήσιμο να γνωρίζετε ότι, το κόστος κατασκευής μίας οικοδομής συντίθεται περίπου κατά μ.ο, 48% από το κόστος της εργασίας και των εισφορών στο ΙΚΑ και κατά 52% από το κόστος υλικών και εφαρμογών που τιμολογούνται με ΦΠΑ. Έτσι, στο συνολικό καθαρό κόστος της οικοδομής (Κ), καταβάλλεται επιπρόσθετα ως Φ.Π.Α., ποσό 12%Κ ή 0,12Κ(52% x 23% =12%Κ). Αυτό το ποσό (0,12Κ), συμψηφίζεται από τον κατασκευαστή με το ποσό που εισπράττει, επιβαρύνοντας το ακίνητο με ΦΠΑ ίσο με το 23% της εμπορικής αξίας του. Όταν όμως η εμπορική αξία της οικοδομής, που είναι φυσιολογικά το ελάχιστο 2 φορές του συνολικού κόστους κατασκευής (Κ) -διότι περιλαμβάνει την αξία της γης, τα λειτουργικά έξοδα, την εφορία και το ελάχιστο επιχειρηματικό κέρδος του κατασκευαστή- επιβαρύνεται με το 23% ΦΠΑ στο σύνολο της οικοδομής, καταβάλλεται τελικά ως ΦΠΑ, ποσό περίπου $2Κ \times 0.23 = 0.46Κ$. Δηλαδή περίπου 4 φορές αυτού του ποσού που συμψηφίζεται ($0.46:0.12=4$).

Τελικό αποτέλεσμα μετά το συμψηφισμό είναι να παραμένει στο κράτος να εισπράξει καθαρά ως ΦΠΑ ένα ποσό 3 φορές από αυτό που καταβάλει ο κατασκευαστής για τις αγορές του με 23%ΦΠΑ. Δηλαδή περίπου το 35% ($0.46-0.12=0.36$) του συνολικού κόστους της οικοδομής. **Ποσό υπερβολικά άδικο, που επιβαρύνει την αγορά των νέων ακινήτων.**

Για αυτόν το λόγο, προτείνουμε συντελεστή 13% ΦΠΑ, για τις αγοροπωλησίες των νέων ακινήτων.

Το ποσό που θα καταβληθεί ως ΦΠΑ θα είναι τότε $2Κ \times 0.13=0.26Κ$, δηλαδή μετά το συμψηφισμό θα μείνει για το κράτος το 14% του κόστους κατασκευής (Κ), δηλαδή ($0.26Κ-0.12Κ=0.14Κ$) ή περίπου το 7% της εμπορικής αξίας που είναι πάλι υπερδιπλάσιο του 3% που ισχύει στα παλαιά ακίνητα.

Αγαπητή κα. Υπουργέ,

Κλείνοντας θεωρούμε ότι στη διαπραγμάτευση που γίνεται σήμερα με τους δανειστές θα πρέπει η Ελληνική Κυβέρνηση **να ζητήσει να μειωθεί ο ΦΠΑ στις αγορές των ακινήτων** της οικοδομής μετά το 2006 στο ενδιάμεσο ποσοστό 13%, διότι με αυτόν τον τρόπο εκλογικεύεται το ποσοστό φορολόγησης τόσο σε σχέση με το συμψηφιζόμενο ΦΠΑ του κόστους της οικοδομής, όσο και με το ΦΠΑ οικοδομής των άλλων Ευρωπαϊκών χώρων, αλλά και με το φόρο μεταβίβασης των παλαιών ακινήτων στην Ελλάδα (3%).

Πιστεύουμε ότι οι δανειστές δεν θα έχουν αντίρρηση διότι η συγκεκριμένη αλλαγή δεν επιφέρει κανένα δημοσιονομικό κόστος, ενώ αντιθέτως τα τελευταία οκτώ χρόνια είναι σχεδόν μηδενικές οι εισπράξεις του κράτους από τον ΦΠΑ του 23% στην οικοδομή. **Ταυτόχρονα πιστεύουμε ότι με τη μείωση του ΦΠΑ, θα πολλαπλασιαστούν οι αγοροπωλησίες νέων ακινήτων, που είναι πιο ελκυστικά και απευθύνονται σε υψηλότερα εισοδήματα, θα εισρεύσουν χρήματα από τις ξένες τράπεζες, θα εξοφληθούν χρέη και γενικότερα θα κινηθεί η αγορά και ο κλάδος κατασκευών, που δημιουργεί θέσεις εργασίας.**

Είμαστε στη διάθεση σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση για να σας αναπτύξουμε και προφορικά τις θέσεις μας.

Με εκτίμηση,

Πέτρος Παπαϊωάννου

Πρόεδρος ΣΕΠΑΚ