



Előadások a Magyar Ingatlan Tanács

2010.02.19-i

„Ingatlanszakmával a fejlődésért” című szakmai konferenciáján

Tartalom:

- I. Építési szolgáltatások, építőanyagok Áfa tartalma: miért nem él az uniós lehetőségekkel Magyarország?
- II. Uniós pénzek felhasználása bérlakásépítésekhez

Kapcsolat: Dr. Marácz Zsolt, Társaság a Lakásépítésért Egyesület ügyvezető elnök
www.lakasepitesert.hu
tarsasag@lakasepitesert.hu

I. Építési szolgáltatások, építőanyagok Áfa tartalma: miért nem él az uniós lehetőségekkel Magyarország?

1./ Magyar szabályzás

A hatályos magyar ÁFA szabályozás a felújítást és a lakásokon végzett építési, felújítási, javítási és átalakítási munkákat az általános (25%) adókulcs alá sorolja.

2./ Uniós szabályozás

Az Európai Tanács 112/2006. számú, a közös hozzáadottértékadó-rendszerről szóló irányelve (továbbiakban: **Irányelv**) szerint 2006. január 1-jétől 2010. december 31-ig az általános adómérték nem lehet kevesebb, mint 15 %. A tagállamok egy vagy két kedvezményes (min.: 5%) adómértéket alkalmazhatnak. A kedvezményes adómértéket csak a III. Mellékletben szereplő kategóriák termékértékesítéseire és szolgáltatásnyújtásaira lehet alkalmazni.

Az Irányelv III. melléklete a lakásokkal kapcsolatban az alábbi szolgáltatásokat sorolja fel:

- 10./ a szociálpolitika keretében biztosított lakás, lakásépítés, -felújítás és -átalakítás;
- 10 a./ magánlakások felújítása és javítása, kivéve azokat az anyagokat, amelyek a nyújtott szolgáltatás értékének jelentős részét teszik ki.

| | <u>Lehetséges minimum Áfa mérték szociálpolitika keretében</u> | <u>Lehetséges minimum Áfa mérték magánlakások</u> |
|-----------------------|--|---|
| <u>Lakásépítés</u> | 5% | - |
| <u>Lakásfelújítás</u> | 5% | 5% (kivéve: nagy értékű építőanyag) |

(A <http://www.mkpartners.eu/hu/kapcsolatfelvetel.htm> oldalról kérheti a témában készült részletes feljegyzést.)

Egyes országok (pl.: Csehország, Lengyelország) korábban még azt is kiharcolták maguknak, hogy kedvezményes adómértéket alkalmazzanak a nem a szociálpolitika keretében biztosított lakóingatlan-építési szolgáltatásokra (kivéve az építőanyagokat).

3./ Miért nem él az uniós lehetőségekkel Magyarország?

Az építésekkel kapcsolatos Áfa csökkentése több országban a magasépítési ágazat válságkezelésének egyik lehetséges eszköze volt, sok helyen eleve alacsonyabb az Áfa mérték, mint Magyarországon. A hazai magas általános adómérték (25%); az építőiparban terjedő feketegazdaság; és a magasépítési, lakásépítési ágazat mély válsága ellenére nem került sor az Áfa mérték csökkentésére.

Nem tudunk olyan hatásvizsgálatról, amely elemezte volna, hogy az Áfa mérték csökkentése vajon ténylegesen mennyire csökkentené a költségvetés bevételeit (a kisebb Áfa kulcsot ellensúlyozhatná a legális építésekkel kapcsolatos nagyobb befizetés).

Amennyiben a kedvezményes Áfa mértékről politikai döntés születne, úgy tagállami szinten kellene a szabályozást módosítani, amelyet a Bizottságnak jóvá kell hagynia.

II. Uniós pénzek felhasználása bérlakásépítésekhez

1./ A jelenlegi uniós politika a lakásépítéseket nem támogatja

A lakásépítéseket a 2007-13-as időszak szabályai nem támogatják. Ennek az az oka, hogy a támogatásokat elsősorban közvetlenebb gazdaságfejlesztési célra akarták fordítani és tartottak attól, hogy a lakhatás megoldása a források túl nagy részét kötné le.

2./ Lakáscéllal kapcsolatos jelenlegi jellemző EU támogatások: felújítás, szociális infrastruktúra

Európai uniós forrásokból jelenleg jellemzően az alábbi célok támogathatóak:

- Minőségi lakókörnyezet kialakítása, felújítás és energetikai szempontú korszerűsítés, komfortosítás többlakásos és önkormányzati lakóépületekben, valamint épületek átalakítása szociális bérlakássá (Regionális Operatív Programok, Szociális célú Városrehabilitáció)
- Vonzó lakókörnyezet kialakítását a kapcsolódó szociális infrastruktúra (iskola, óvoda, rendőrség, kulturális intézmények, közösségi terek), utak, víz- és csatornahálózat, és a megújuló energia hasznosítása révén (Társadalmi Infrastruktúra Operatív program, Regionális Operatív Programok, valamint Környezetvédelem és Energia Operatív program).

- A fenti támogatások kedvezményezettjei döntően önkormányzatok, valamint non-profit szervezetek.

3./ Miért támogassa a lakásépítést az Unió?

Az eu-s pénzek töredék részének (pl.) bérlakásépítésekre történő felhasználása a hazai gazdaság ösztönzésének; kis és középvállalkozások megmentésének; munkahelyek fenntartásának; munkaerő mobilitásának; minőségi, energiagazdaságos, környezettudatos építéseknek; építőipari konszolidációnak és az otthonteremtésnek is érdemi eszköze lenne.

A lakásépítések száma Magyarországon több évtizedes mélypontot érhet el 2010-ben! Ez egyszerre jelent közvetlen gazdasági és (a munkahelyek megszűnése miatt) szociális problémát.

A magas minőségi követelményeknek megfelelést már az építések során is támogatni kéne, nem csak a felújításoknál.

4./ A lakásépítések közül miért éppen a bérlakásépítéseket támogassa az Unió?

A lakásépítések (saját részre, értékesítésre, bérbeadásra történő építés) közül a jelenlegi uniós támogatási céloknak leginkább egy szociális szempontokat figyelembe vevő, magas energetikai és minőségi követelményeknek eleget tevő, a munkaerő mobilitást és a gazdaságfejlesztést támogató bérlakás építési rendszer felelne meg.

Úgy látjuk, hogy a lakásépítések közül a bérlakásépítések uniós támogatásának van a legnagyobb esélye.

Fontosnak tartjuk, hogy a „szociális” szempontokba ne csak a szegénytelepek felszámolása férjen bele. A bérlakásokat érdemi, de megfizethető bérleti díj mellett elérhetővé kell tenni a bérből és fizetésből élő alacsony jövedelmű családok számára is.

5./ Mit kell tenni az uniós szabályok megváltoztatásáért?

A jelenlegi programozási időszakban (2007-13) az alapvető szabályok megváltoztatásának esélye alacsony. Ezért fontos, hogy legalább 2014-től új szabályok érvényesüljenek: ezeket most kell előkészíteni. Az EU akkor fogja támogatni a lakásépítést – ezen belül is elsősorban a bérlakásokét – ha kimutatható, hogy a gazdaságfejlesztési, területfejlesztési, humán erőforrás fejlesztési programok hatása azért marad korlátozott, mert a lakhatás nem megoldott.

Az EU támogatja – és előírja – a támogatási programok folyamatos, valamint előzetes és utólagos értékelését. Az értékelések megfelelő alapot szolgáltatnak arra, hogy az Európai Bizottsággal való tárgyalásokon a magyar fél felépítse és megvédje álláspontját. A 2007-13-ra szóló UMFT félidei vizsgálatát is el kell végezni. Ebben szintén fel lehet vetni a fenti értékelési kérdéseket, a gazdasági válság szociális helyzetre gyakorolt hatásával együttesen. A közösségi jogszabályok felülvizsgálata szintén lehetőséget ad a kezdeményezésre.