

# Φορολογία Ακίνητης Ιδιοκτησίας

## Μια ολοκληρωμένη Πρόταση



Η πρόσφατη πρόταση του Υπουργείου Οικονομικών για διαφοροποίηση της φορολογίας της ακίνητης ιδιοκτησίας, έχει αντιμετωπισθεί αρνητικά γενικά από την κοινή γνώμη, τόσο λόγω του τρόπου με την οποία η πρόταση αυτή έχει υποβληθεί, χωρίς την ύπαρξη λεπτομερειών, όσο και κατ' επέκταση της αδυναμίας της πρότασης να είναι συγκεκριμένη. Η πρόταση αυτή έρχεται ίσως στην δυσκολότερη περίοδο της οικονομίας/βιομηχανίας ακινήτων. Ταυτόχρονα όμως, όλοι σχεδόν οι επικριτές δεν προσφέρουν και εναλλακτικές λύσεις για τα κενά ταμεία του Κράτους και για την καλύτερευση της κατάστασης στην οικοδομική βιομηχανία.

Επειδή το θέμα μας έχει απασχολήσει εδώ και 15 χρόνια, είχαμε υποβάλει κατά περιόδους διάφορες προτάσεις, σας υποβάλλουμε και τώρα ένα συνολικό σχέδιο φορολογίας της ακίνητης ιδιοκτησίας, που στόχο έχει την πάταξη της φοροδιαφυγής, την ίση μεταχείριση των ιδιοκτητών/πολιτών, αλλά και την φορολογία των ευεργετηθέντων ιδιοκτητών ακινήτων από την πολιτεία. Σας υποβάλλουμε αυτήν την, όσο μπορέσαμε, ολοκληρωμένη πρόταση, ως βάση για συζήτηση και ανταλλαγή απόψεων.

Είναι δεδομένες οι οικονομικές ανάγκες του Κράτους και η πρόταση μας υποβάλλεται εκτός του λόγου της είσπραξης από το Κράτος φόρων (που θεωρούμε ότι είναι δίκαιοι) και οι οποίες φορολογίες, όχι μόνο βοηθούν την οικονομία, αλλά και προσφέρουν κίνητρα στην ανάπτυξη, βοηθούν στην διατήρηση των τιμών της γης, την αύξηση της προσφοράς γης προς πώληση και τον περιορισμό της κατακράτησης αναπτυξιακής γης, ως επίσης και τον περιορισμό της διαφθοράς.

Η φιλοσοφία γιατί να φορολογείται η ακίνητη ιδιοκτησία σε αντίθεση με τις άλλες ιδιοκτησίες (χρήματα, μετοχές, έργα τέχνης κλπ) είναι μάλλον διεθνής. Από την πηγή του Καπιταλισμού (Αμερική) μέχρι και την Ευρώπη, η φορολογία των ακινήτων είναι δεδομένη και εκφράζεται με διάφορες μορφές, είτε ως φορολογία ως τέτοια, είτε/και υπό μορφή Δημοτικών τελών (rates). Ίσως να είναι άδικο γιατί να φορολογείται η ακίνητη ιδιοκτησία, κατ' εξαίρεση του υπόλοιπου πλούτου, αλλά υπάρχουν και χώρες όπως η Ισπανία, Βρετανία και άλλες, που θέτουν χρονιαία φορολογία πάνω σε ολόκληρο τον πλούτο ενός ατόμου (wealth tax). Ίσως η ευαισθησία των διαφόρων Κρατών πάνω στην ακίνητη ιδιοκτησία να είναι ότι άπτεται και ενός κοινωνικού μέτρου και εστιάζοντας στην Κύπρο, είναι σχεδόν αδύνατον για τα χαμηλά και μέσα εισοδηματικά στρώματα να αποκτήσουν στέγη και ο κύριος λόγος είναι η αυξημένη αξία της γης. Η μη πρόσθετη φορολογία των π.χ. καταθέσεων είναι λογική, διότι οι καταθέσεις προσφέρουν πλούτο με την χρήση τους για παροχή δανείων. Η μη πρόσθετη φορολόγηση των μετοχών, έχει και αυτή την δικαιολογία της για την ενθάρρυνση επενδύσεων σε δημόσιες επιχειρήσεις και στην επέκταση αυτών που προσφέρουν εργοδότηση κλπ. Σε δική μας μελέτη η οποία είχε παρουσιαστεί στις 5/2009 με στατιστικά στοιχεία και περιορίζοντας την έρευνα μας στην περιοχή Αρχαγγέλου Λευκωσίας, απέδειξε ότι από το έτος 1998 ενώ ο ενδιάμεσος μισθός ενός ζευγαριού αυξήθηκε (έτος 2008) κατά 52%, μέχρι το έτος 2008 το κόστος της κατοικίας αυξήθηκε κατά 125%. Ο κύριος φταίχτης όπως αποδεικνύεται αυτής της ραγδαίας αύξησης του

κόστους αγοράς/ανέγερσης κατοικίας, ήταν η γη, η οποία αυξήθηκε κατά την ίδια περίοδο κατά 576%%, ενώ οι υπόλοιπες παράμετροι (π.χ. κόστος κατασκευής) μόνο 54%.

Η γη όπως και το νερό κλπ, αποτελεί «εθνική ιδιοκτησία» και άρα δεν θα υιοθετήσουμε την κομμουνιστική ιδεολογία ότι «η γη ανήκει στο Κράτος», υπάρχει μια βάση για προβληματισμό, διότι και αυτή η Βρετανία, στο Σύνταγμα της αναφέρει ότι «η γη ανήκει στον Θεό του οποίου ο επί της γης εκπρόσωπος, είναι ο Βασιλιάς .....». Η άκτιστη αναπτυξιακή γη δεν προσφέρει τίποτε στην οικονομία, παρά μόνο σε εκείνους που την κατέχουν.

### **Εκτίμηση 1.1.80/1.1.2010**

Η εκτίμηση αυτή η οποία διεξήχθη από το Κτηματολόγιο κατά την περίοδο 1980-1990, χρειάστηκε 8 χρόνια για να ολοκληρωθεί σε μια περίοδο πριν από το boom των ακινήτων της Κύπρου. Τώρα που οι μονάδες/ιδιοκτησίες μετά την πάροδο αυτή των 25 ετών, η αγορά έχει τουλάχιστον πενταπλασιαστεί, θα απαιτήσει και την ανάλογη αύξηση χρόνου εκτέλεσης (καθ' υπολογισμό γύρω στα 12 χρόνια) και πρόσληψης τουλάχιστον ακόμη 300 υπαλλήλων στο Κτηματολόγιο για την εκτέλεση νέων εκτιμήσεων. Ως εκ τούτου, το Κράτος στο στάδιο αυτό, όχι μόνο δεν θα πετύχει τον στόχο του για εκτίμηση (εντός 3 ετών) και είσπραξη από φορολογία βάσει των νέων (2010) τιμών, αλλά και θα επωμισθεί αρκετά εκατομμύρια για τα επόμενα χρόνια σε μισθούς και άλλα έξοδα (ενστάσεις, δικαστικούς αγώνες, διοικητικά έξοδα κλπ), με πιθανή αύξηση εσόδων μετά από 12 περίπου χρόνια. Προσθέτουμε εδώ ότι η αρχική εκτίμηση της 1.1.80 ακόμη να ολοκληρωθεί, διότι ο ρυθμός ανάπτυξης ήτο τέτοιος, που δεν μπορούσε το Κτηματολόγιο να προλάβει. Αποτέλεσμα είναι ότι χιλιάδες νεόκτιστες και άλλες μονάδες, διαχωρισμοί οικοπέδων, χωράφια/κτήματα τα οποία άλλαξαν οι ζώνες (π.χ. από γεωργικό σε οικιστικό) να χρεώνονται με φόρους επί της αρχικής αξίας. Η μη αναγκαστική εγγραφή των μονάδων στο Κτηματολόγιο είναι ένας από τους λόγους, όπως είναι και η αδυναμία έκδοσης τίτλων (κατά το Υπουργείο Εσωτερικών 130.000 μονάδες δεν έχουν τίτλο) που θα βοηθούσε στην απογραφή τουλάχιστον του νέου αποθέματος.

Ασφαλώς και είμεθα υπέρ της νέας εκτίμησης 1.1.2010, αλλά αυτή δεν είναι εφικτή στο στάδιο αυτό και λόγω οικονομικού κόστους, ούτε καν το εισηγούμεθα στο στάδιο αυτό να αναληφθεί.

Για τον λόγο αυτό και εις μια προσπάθεια να μην επιβαρυνθεί το Κράτος πρόσθετο κόστος, εισηγούμεθα την μέθοδο της Αυτοδήλωσης Περιουσίας με αξίες 1.1.80. Ιδιοκτήτες θα πρέπει να υποβάλουν κατάλογο της ακίνητης τους ιδιοκτησίας με την σημερινή της κατάσταση σε τιμές 1.1.80. Η δήλωση αυτή να υπογράφεται από εγγεγραμμένο εκτιμητή, ο οποίος αφού επισκεφθεί τα κτήματα, πιστοποιήσει τι έχουν μέσα με σύντομη περιγραφή, τ.μ. κλπ. Έτσι οικόπεδα τα οποία έχουν μετά την αρχική φορολογία αναπτυχθεί με π.χ. πολυκατοικίες, χωράφια που μετατράπηκαν σε συγκροτήματα, αλλαγή ζώνης κλπ, θα υποβάλλονται ως έχουν μεν το έτος 2010 και με τις αξίες 1.1.80.

Νέες οικοδομές που ανεγείρονται και οι οποίες δεν μπορούν να εγγραφούν στο Κτηματολόγιο είτε λόγω αδιαφορίας των ιδιοκτητών, είτε και λόγω ύπαρξης των πολυάριθμων διαδικασιών (εξασφάλιση πιστοποιητικού τελικής έγκρισης κλπ), ο επιβλέπων μηχανικός να είναι υπόχρεος να αιτείται σε ειδική υπηρεσία του Δήμου την καταγραφή του έργου ανά μονάδα, με τις ανάλογες βασικές λεπτομέρειες. Ο Δήμος θα εκδίδει πιστοποιητικό παραλαβής και τότε μόνο η Αρχή Ηλεκτρισμού θα συνδέει το ρεύμα. Με αυτόν τον τρόπο οι Δήμοι θα έχουν πλήρη λεπτομέρεια τι έχει κατασκευαστεί με ευθύνη του αρχιτέκτονα (ανεξάρτητα εάν έχει άδεια ως έχει κτισθεί) και ο Δήμος να μεταφέρει την πληροφορία αυτή στο Κτηματολόγιο για εκτίμηση για σκοπούς 1.1.80. Με τον τρόπο αυτό όλες οι νέες οικοδομές θα καταγράφονται ως έχουν.

Για να υπάρχει ομοιομορφία στις τιμές της 1.1.80 το Κτηματολόγιο να θέσει ειδικές τιμές ανά είδος (δέσμες αξιών – Valuation Bands). Π.χ. διαμερίσματα στον Στρόβολο €800/τ.μ., κατοικίες €1.000/τ.μ., γραφεία €1.200/τ.μ., οικόπεδα προς €200/τ.μ. κλπ. Οι ταρίφες οι οποίες θα δίδονται με κάποια γενική λεπτομέρεια μπορούν να είναι έτοιμες σε 2-3 μήνες.

Οι ταρίφες αυτές που θα εγκριθούν από το Υπ. Συμβούλιο θα αναφέρονται ανά περιοχές και ανάλογα των ζωνών 1.1.2010.

Το αυξημένο βάρος για ορισμένους θα το επωμισθούν οι ιδιοκτήτες μεν, αλλά ως κίνητρο, για υιοθέτηση αυτής της αυτοφορολογίας, η πρόταση μας εισηγείται όπως ανεξάρτητα εάν ένα π.χ. οικόπεδο αναπτύχθηκε με πολυκατοικία το 1990 και ο ιδιοκτήτης πληρώνει ακόμη και τώρα σε τιμές οικοπέδου, δεν θα επωμισθεί τον αυξημένο φόρο/αυξημένη αξία, πριν της υποβολής της δήλωσης του ιδιοκτήτη όπως την έχουμε εισηγηθεί. Έτσι ο ιδιοκτήτης θα επωφεληθεί αρκετά χρήματα από την μη έγκαιρη καταγραφή της αξίας του ακινήτου του προσφέροντας του ένα κίνητρο. Εάν δεν υποβληθούν αυτές οι καταστάσεις και το Κτηματολόγιο όταν διεξάγει την

έρευνα του κατά την νέα αναθεώρηση των τιμών στο επίπεδο του 2010 (ίσως και με μερική ανάθεση σε ιδιώτες με το κομμάτι), διαπιστώσει παράληψη/λανθασμένη δήλωση, ο ιδιοκτήτης θα οφείλει να πληρώσει αναθεωρημένη την αξία του ακινήτου από την αρχή χωρίς περίοδο εξαιρέσεως, πλέον τόκο 9%/έτος, πλέον 20% πρόστιμο.

Από την 1.1.2010 ο κάθε ιδιοκτήτης μαζί με την δήλωση του θα εσωκλείει και την σχετική επιταγή προς πληρωμή του φόρου. Με τον τρόπο αυτό το Κράτος θα αρχίσει να εισπράττει άμεσα τους ορθούς φόρους, περιορίζοντας την φοροδιαφυγή, ενώ την ευθύνη της ορθότητας της δήλωσης την φέρει τόσο ο ιδιοκτήτης, όσο και ο εκτιμητής που πιστοποιεί την ορθότητα της δήλωσης.

Η πρόταση μας υιοθετεί ότι το υπάρχων σύστημα με τις εξαιρέσεις του παραμένει ως έχει. Ίσως να υπάρχουν διαφορές στις τιμές/αξίες βάσει της προσέγγισης αυτής μεταξύ εκείνων των τιμών που το Κτηματολόγιο που ήδη εφαρμόζεται, με εκείνες τις τιμές που θα δημιουργήσουν οι «Δέσμες Αξιών», αλλά θα πρέπει να υπάρξει κάποια πρόνοια στην «νέα» νομοθεσία για να μην εγερθούν νομικά θέματα που άπτονται της μη ισότιμης φορολογίας των πολιτών.

Όσον αφορά την φορολογία που επιβάλλεται στους επιχειρηματίες ανάπτυξης για μονάδες που φορολογούνται μέχρι την έκδοση τίτλων (οπότε η φορολογία μεταβιβάζεται στον αγοραστή) ο επιχειρηματίας ανάπτυξης μεταφέρει μεν το κόστος της φορολογίας στον αγοραστή, ο οποίος όμως εάν εκπίπτει της φορολογίας, την παίρνει πίσω από το Κράτος (όταν και εφόσον εκδοθούν οι τίτλοι γίνει η μεταβίβαση κλπ). Ο επιχειρηματίας ανάπτυξης θα πληρώνει βάσει της δέσμης αξίας τον ανάλογο φόρο, αλλά να υπάρχει κάποιο θέμα σε εξαιρέση της πληρωμής από τον επιχειρηματία ανάπτυξης, από την ημερομηνία πώλησης μιας μονάδας, νοουμένου ότι υπάρχει υπεύθυνη δήλωση εκ μέρους του αγοραστή ότι δεν έχει περιουσία πέραν των €170.000. – Ίσως η εφαρμογή του να δημιουργεί διάφορα προβλήματα που χρήζουν περαιτέρω συζήτησης, αλλά ως έχει το θέμα αποτελεί σοβαρό πρόβλημα με ιδιαίτερη πίεση από ξένους αγοραστές και θα πρέπει να εξευρεθεί λύση (είδε έντονες διαμαρτυρίες και το σύστημα ως έχει είναι ανοικτό σε διαφθορά), διότι τώρα εξαιρούμενοι αγοραστές επιβαρύνονται με φόρο ιδιοκτησίας, κάτι τελείως άδικο.

Η Δήλωση του ιδιοκτήτη θα επαναλαμβάνεται ανά έτος ίσως ηλεκτρονικά με ένα σύστημα ηλεκτρονικού ελέγχου.

Η προσέγγιση μας αυτή δεν αυξάνει την φορολογία, αλλά εφαρμόζει το υφιστάμενο σύστημα, αντιμετωπίζοντας την φοροδιαφυγή, επιλύει προβλήματα μεταξύ πωλητών/αγοραστών και βοηθά στην άμεση είσπραξη από το Κράτος, χωρίς σοβαρά έξοδα εκ μέρους του Κράτους.

## **Μεταβιβαστικά**

Τα υφιστάμενα μεταβιβαστικά τα οποία χρονολογούνται, επιβλήθηκαν με βάση των τιμών/αξιών γης προ 30 ετών. Ως εκ τούτου τα μεταβιβαστικά σήμερα με τις πολλαπλάσιες αξίες θεωρούνται πολύ ψηλά. Ως μια ενδιάμεση πρόταση και έχοντας υπόψη ότι στο στάδιο αυτό το Κράτος δεν επιθυμεί να μειώσει τα εισοδήματα του, να προσφερθεί ένα κίνητρο για περίοδο 2 ετών. Η πρόταση μας είναι τα μεταβιβαστικά να μειωθούν κατά 30%, νοουμένου ότι πληρωθούν τα μεταβιβαστικά εντός της περιόδου των 2 ετών. Επειδή όμως τα μεταβιβαστικά πληρώνονται μόνο κατά την μεταβίβαση και επειδή μεγάλος αριθμός αγοραστών δεν έχουν τίτλους για μεταβίβαση, να υπάρχει πρόνοια στη νέα νομοθεσία όπου ο αγοραστής να έχει την δυνατότητα να προπληρώσει τα μεταβιβαστικά στο Κράτος τώρα, εάν επιθυμεί, έστω χωρίς τον τίτλο/μεταβίβαση. Με τον τρόπο αυτό και μέχρι να επιτευχθεί η έκδοση των τίτλων/μεταβίβαση, το Κράτος θα εισπράξει τα μεταβιβαστικά με την έκπτωση του 30% και ο αγοραστής θα επωφεληθεί ανάλογα. Επίσης εκείνοι οι οποίοι έχουν μεν τους τίτλους, αλλά δεν επιθυμούν μεταβίβαση λόγω κόστους, ή για άλλους λόγους, θα προσελκυσθούν να το πράξουν με αυτήν την έκπτωση.

Είναι μεν κατανοητή η μείωση των μελλοντικών εσόδων (για τα οποία το Κράτος δεν χρεώνει τόκους πάνω στα μεταβιβαστικά από την ημερομηνία αγοράς, αλλά μόνο πάνω στο ιστορικό κόστος), αλλά η μείωση των εσόδων του κράτους θα είναι ελάχιστη, πλέον της αμεσότητας της είσπραξης. Εάν π.χ. το κράτος αναμένει να εισπράξει από τους μη εκδοθέντες 130.000 τίτλους €700 εκ. μεταβιβαστικά, αλλά θα τα εισπράξει μετά από 5-7 χρόνια χωρίς τόκους, είναι αντιληπτό ότι η μείωση του 30% δεν θα βλάψει οικονομικά το Κράτος.

Η μέθοδος αυτή θα μπορεί να υιοθετηθεί για όλες τις αγορές με τίτλο ή όχι για τα επόμενα 2 χρόνια. Εάν υπάρχει επιτυχία, τότε αυτή η προπληρωμή με έκπτωση των μεταβιβαστικών, να επεκταθεί ανάλογα.

Ίσως και ανάλογα με το επίπεδο μείωσης των εσόδων του Κράτους, το 30% έκπτωση να αναφέρεται σε νέες αγορές εντός του έτους 2010+2011 (νοουμένου ότι υπάρχει κατάθεση του πωλητηρίου εγγράφου). Αυτό θα βοηθήσει ιδιαίτερα τους επιχειρηματίες ανάπτυξης που έχουν

τεράστια αποθέματα χωρίς αγοραστές και με ιδιαίτερη έμφαση στην προσέλκυση ξένων επενδυτών/αγοραστών, χαμηλά αμειβόμενων κλπ.

Επειδή το Κράτος εισπράττει μεταβιβαστικά κατά την ημέρα της αγοράς και όχι επί της αγοραίας αξία κατά την ημερομηνία της μεταβίβασης, το Κράτος να χρεώνει ένα ενδεικτικό τόκο προς 4% από την ημερομηνία αγοράς (ή της αποπεράτωσης), μέχρι της ημερομηνίας μεταβίβασης, ούτως ώστε να υπάρχει και ένα αντικίνητρο για εκείνους που δεν επιθυμούν να μεταβιβάσουν για διάφορους λόγους, ενώ η χρέωση αυτή ίσως να μεταβιβάζεται και στον πωλητή, για να υπάρχει και κάποια πίεση στην έκδοση τίτλων.

Στο θέμα αυτό του κινήτρου και αντικινήτρου, δημιουργούνται δύο πιθανά προβλήματα:

(α) Για εκείνα τα κτήματα για τα οποία δεν εκδίδεται τίτλος, είτε λόγω γραφειοκρατίας, είτε/και λόγω υπηρεσιών/λάθους εκ μέρους του πωλητή, η εκ των προτέρων είσπραξη μεταβιβαστικών να επιστρέφεται στον αγοραστή/ καταβάλλοντα τα μεταβιβαστικά, εντός περιόδου 5 ετών από την ημερομηνία της πληρωμής (χωρίς τόκο) εάν αυτός το απαιτήσει. Με τον τρόπο αυτό πρόσθετα χρήματα που καλύπτονται από τους αγοραστές για κτήματα που δεν θα μπορούν στο μέλλον να εξασφαλίσουν τίτλους, να μην υπόκεινται σε πρόσθετη ζημιά. Το δικαίωμα αυτό δεν θα ισχύει σε περίπτωση έκδοσης του τίτλου εντός της πενταετίας.

(β) Σε περίπτωση μη ύπαρξης τίτλων λόγω του ότι το κτήμα βρίσκεται υπό ανάπτυξη/διαχωρισμό κλπ, τα 5 χρόνια να υπολογίζονται και πάλι ως ανωτέρω.

(γ) Το δικαίωμα αυτό της προκαταβολής των μεταβιβαστικών να ισχύει μόνο σε περίπτωση έκδοσης εκ μέρους του δανειστή (σε περίπτωση ύπαρξης υποθήκης) για ελεύθερη μεταβίβαση.

(δ) Για πληρωθέντα μεταβιβαστικά οι αγοραστές να θεωρούνται ως εν δυνάμει ιδιοκτήτες και ως τέτοιοι να μην υπόκεινται σε επιβαρύνσεις με υποθήκες, μέμο κλπ.

Εκτός από τα αυξημένα εισοδήματα εισπρακτέα τώρα και όχι μετά την παρέλευση αρκετών ετών που θα βοηθήσει την οικονομία του Κράτους, το μέτρο θα βοηθήσει την οικοδομική βιομηχανία στο να προκαλέσει την αύξηση της ζήτησης από νέους αγοραστές λόγω των μειωμένων μεταβιβαστικών, μια και το μέτρο θα διαρκέσει μόνο 2 χρόνια από την ημέρα της θέσπισης του νόμου/αγοράς.

## **Κεφαλαιουχικά Κέρδη**

Εις μια προσπάθεια ενθάρρυνσης αγοράς/πώλησης ακινήτων, το 20% του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών να μειωθεί σε 10% για περίοδο 2 ετών και νοουμένου ότι η μεταβίβαση λάβει χώρα. Αναμένουμε ότι οι πωλητές θα ενθαρρυνθούν, έστω και με τις σημερινές κάπως

μειωμένες τιμές, να διαθέσουν τα ακίνητα τους, ενώ οι αγοραστές, που σε αρκετές περιπτώσεις καλούνται να καλύψουν μέρος του 20% του φόρου, θα τύχουν και αυτοί κάποιου ευεργετήματος.

Η μείωση του 10% είναι μεν κατανοητή από πλευράς μείωσης εισοδημάτων του Κράτους και για τον λόγο αυτό εισηγούμεθα ότι η δήλωση τιμής πώλησης που τώρα υιοθετείται «ότι δηλώσεις» θα είναι η αγοραία αξία με βάση την εκτίμηση του Κτηματολογίου και όχι τι είναι η δήλωση απαραίτητα. Ως έχει το σύστημα τώρα με αποδειχθείσα τιμή, την τιμή δήλωσης, γίνεται αντιληπτό πόσα εκατομμύρια έχανε το Κράτος από ψευδείς δηλώσεις σε πολύ χαμηλά επίπεδα που ο φόρος είναι αναγκασμένος να τις αποδεχθεί ως ορθές (υπάρχει και το παράδοξο ότι ο μεν φόρος εισοδήματος να υιοθετεί Α αξία και το Κτηματολόγιο Αχ2). Ως εκ τούτου και εάν εφαρμοσθεί η νέα αυτή πρόνοια, η μείωση των εσόδων του Κράτους θα είναι ελάχιστη, ενώ ταυτόχρονα θα ενθαρρύνει την αγορά ακινήτων.

### **Φορολογία Κενών Οικοπέδων/Αναπτυξιακών Κτημάτων**

Η πρόταση μας αυτή της φορολογίας του Αδρανούς Πλούτου χρονολογείται από το έτος 1990, ενώ έχει υιοθετηθεί από τις δύο προηγούμενες Κυβερνήσεις στα τοπικά σχέδια (δεν έχει όμως εφαρμοσθεί).

Κτήματα τα οποία εμπίπτουν εντός ζωνών ανάπτυξης (όχι γεωργικά) και όπου ο συντελεστής δόμησης που έχει χρησιμοποιηθεί είναι κάτω από το 50% του επιτρεπόμενου, είτε είναι κενά, να φορολογούνται σε τιμές 1.1.80 κατά 5% (πέντε τοις εκατόν) – Π.χ. οικόπεδο στην Αγλαντζιά με τιμή 1.1.80 €12.800 και σημερινές τιμές €256.000, φορολογείται προς €50/χρόνο, κόστος το οποίο είναι λιγότερο από το κόστος του φωτισμού, συντήρησης δρόμων και υπηρεσιών κλπ (ενώ με το 5% σε τιμές 1.1.80, θα είναι €640/χρόνο). Ο υφιστάμενος χαμηλός αυτός φόρος ενθαρρύνει την κατακράτηση κτημάτων, περιορίζει την προσφορά ειδικότερα προς στα χαμηλά ειδικά εισοδηματικά στρώματα και ενθαρρύνει την διάσπαρτη ανάπτυξη/κακή πολεοδόμηση.

Η εξαίρεση ως έχει σήμερα, των €170.000 ανά άτομο, να παραμείνει. Είναι αντιληπτό ότι στην προηγούμενη περίπτωση του οικοπέδου της Αγλαντζιάς, θα υπάρχει εξαίρεση 13 οικοπέδων ανά άτομο(!), ή σε μια οικογένεια των 4 ατόμων (=52 οικόπεδα).

Ταυτόχρονα άτομα τα οποία ανεγείρουν κατοικία σε π.χ. 4 οικόπεδα με δυνατότητα Σ. Δόμησης έστω 1.650 τ.μ., αλλά η κατοικία είναι μόνο 800 τ.μ., να φορολογείται κατ' αναλογία – εδώ περίπου 50% σε τιμές 1.1.80 (χ5%). Με την προσέγγιση αυτή επαύλεις σε μεγάλα οικιστικά κτήματα και χωρίς την πλήρη χρήση της αναπτυξιακής γης, θα χρεώνονται ανάλογα. Επειδή



τέτοιες επαύλεις ανεγείρονται κατά κύριο λόγο από τα πιο εύπορα στρώματα, η φορολογία κρίνεται δίκαιη και λογική.

Το σύστημα ως έχει παραμένει και το μόνο που διαφοροποιείται είναι ο φορολογικός συντελεστής.

Ο τρόπος εφαρμογής, που δεν απαιτεί κόστος, εισηγούμεθα να είναι ο ακόλουθος:

Είτε σε συνδυασμό με την πρώτη μας πρόταση (Δήλωση Ιδιοκτησίας), είτε σε ξεχωριστή υποβολή, ο κάθε ιδιοκτήτης κενής/υποανάπτυκτης αναπτυξιακής γης, να υποβάλλει την δήλωση του πιστοποιημένη, είτε από αρχιτέκτονα/εκτιμητή, με σύντομη περιγραφή εάν είναι κενό ή/και τον συσχετισμό με τον υπάρχων συντελεστή/επιτρεπόμενη δόμησης.

Η πρόταση αυτή της σχετικά «βαριάς φορολογίας», θα απελευθερώσει χιλιάδες οικόπεδα (3.500 κενά οικόπεδα μόνο στην Λευκωσία, ενώ οι περιοχές ανάπτυξης εντός της Δημοκρατίας έχουν την δυνατότητα να αναπτυχθούν για 4.0 εκ. άτομα). Είναι ως εκ τούτου αδιανόητο για ένα καλόπιστο κριτή να δικαιολογήσει την συνεχή αυξητική τάση της γης όταν η προσφορά ξεπερνά την ζήτηση (τώρα 700.000 κάτοικοι) κατά 5-6 φορές. Ταυτόχρονα οι συνεχείς πιέσεις για ένταξη νέων αγροτικών περιοχών σε περιοχές ανάπτυξης, θα μειωθούν, βοηθώντας έτσι στην πιο ορθολογιστική ανάπτυξη του τόπου και μειώνοντας την διαφθορά (πιέσεις για επέκταση ζωνών κλπ). Η φορολόγηση αυτή του Αδρανούς Πλούτου, μετά τις εξαιρέσεις, θα βοηθήσει τους επιχειρηματίες ανάπτυξης να εξασφαλίζουν ευκολότερα κτήματα ανά πάσα στιγμή και να μην είναι εκ των πραγμάτων αναγκασμένοι να προαγοράζουν κτήματα για μελλοντικές αναπτύξεις, που τους κοστίζουν τόσο ως τέτοια, όσο και σε τόκους, αυξάνοντας το κόστος, (το οποίο και μεταβιβάζεται στους καταναλωτές), ενώ η σημερινή κατάσταση ενθαρρύνει την κατακράτηση γης (αυξάνοντας τις τιμές) με ταυτόχρονες απαιτήσεις προς το Κράτος για συνεχή επέκταση των ζωνών. Μετά την μελέτη μας ημερ. 5/2009, η οποία έχει δημοσιευθεί, υπέδειξε ότι ο κύριος αίτιος του ψηλού κόστους της στέγης είναι το ψηλό κόστος γης, το οποίο έφθασε στο επίπεδο του 42% (έτος 2008) από το 14% (έτος 1998) του συνολικού κόστους.

Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι κτήματα τα οποία αγοράζονται για έργα Δημόσιου Συμφέροντος, π.χ. γήπεδα γκολφ, μαρίνες, ιδιωτικά πανεπιστήμια, νέα ξενοδοχεία κλπ, να τυγχάνουν μιας εξαίρεσης της αυξημένης φορολογίας για περίοδο 2 ετών, για να τους δίδεται κάποιος χρόνος μέχρι την υλοποίηση.

## **Κτήματα Υπό Ανάπτυξη**

Κτήματα τα οποία βρίσκονται υπό ανάπτυξη, θα θεωρούνται ότι δεν έχουν χρησιμοποιήσει το (+)50% συντελεστή δόμησης και ως εκ τούτου θα φορολογούνται με τον αυξημένο συντελεστή. Με τον τρόπο αυτό θα ενθαρρύνεται η ανάπτυξη και δεν θα παραμένουν οικοδομές ατέλειωτες. Τα κτήματα θα τυγχάνουν μείωση του συντελεστή με την αποπεράτωση της οικοδομής, όταν αυτή θα πιστοποιηθεί από τον επιβλέποντα αρχιτέκτονα ως τέτοια.

## **Αλλαγή Ζώνης Ανάπτυξης**

Με την διαφοροποίηση των πολεοδομικών ζωνών, ορισμένοι ιδιοκτήτες γης πλουτίζουν κατά εκατομμύρια χωρίς να συνεισφέρουν ούτε ένα σεντ στο Κράτος. Η απόφαση π.χ. της ένταξης μιας γεωργικής ζώνης σε οικιστική από απόφαση της πολιτείας, αυξάνει την αξία του ακινήτου κατά πολύ και ο ιδιοκτήτης δεν καλείται να πληρώσει τίποτε. Ως εκ τούτου αποφάσεις της πολιτείας που ευεργετούν ορισμένους, θα πρέπει οι δεύτεροι να συνεισφέρουν χρήματα. Το θέμα αυτό θα πρέπει να θεωρείται ως επείγον (πρόταση μας από το έτος 1992 στον τότε Υπουργό Οικονομικών), διότι επίκεινται οι αλλαγές των ζωνών εντός του έτους 2010. Εισοδήματα που θα εισπράξει το Κράτος από τις αποφάσεις αυτές, θα χρησιμοποιηθούν για αποζημιώσεις για εκείνους τους ιδιοκτήτες που η αλλαγή της ζώνης τους ζημιώνει (είδε Δήμο Παραλιμνίου για Λίμνη, Ακάμας κλπ) και για έργα υποδομής. Για να διατηρηθεί όμως το κόστος διοίκησης στο ελάχιστο και για να υπάρχει η διαφάνεια, εισηγούμεθα όπως:

Γεωργικά κτήματα τα οποία κατατάσσονται σε ζώνες ανάπτυξης, να αυξάνεται αυτόματα η αξία τους κατά την 1.1.80 (υπάρχει ήδη) 400% (x4) μέχρι συντελεστή δόμησης 10%. Πέραν αυτού ανά μονάδα αυξημένου συντελεστή δόμησης να αυξάνεται η τετραπλασιασθείσα αξία 10% ανά 1% Σ. Δόμησης. Π.χ. γεωργικό χωράφι με 10% Σ.Δ. αξίας 1.1.80 €100.000 και το οποίο εντάσσεται σε ζώνη ανάπτυξης με 10%, η αξία του να αυξάνεται σε €400.000 σε τιμές 1.1.80. Εάν ο συντελεστής δόμησης όμως αυξηθεί σε 30%, τότε η αξία του θα αυξάνεται σε €400.000 + 20% (30%-10%) = €480.000. Παρόμοια φόρμουλα για ήδη ενταγμένα αναπτυξιακά κτήματα που αυξάνεται ο Σ. Δόμησης κλπ.

Η διαφορά μεταξύ της αξίας 1.1.80 ως γεωργικό με την νέα αξία να φορολογείται κατά 20%. Ο φόρος αυτός να είναι αφαιρετέος από τον φόρο περί κεφαλαιουχικών κερδών, όταν και εάν ο ιδιοκτήτης διαθέσει το κτήμα του (ή το αναπτύξει με κέρδος). Αυτό θα ενθαρρύνει την προσφορά και θα περιορίσει την κατακράτηση γης.

## **Φ.Π.Α. + Μεταβιβαστικά**

Όσον αφορά εταιρείες το Φ.Π.Α. αφαιρείται από το εισπρακτέο Φ.Π.Α. και έτσι όπου υπάρχει κάποιο αρχικό βάρος, δεν είναι ιδιαίτερα αρνητικό. Σε περίπτωση όμως ιδιωτών κλπ, όπου δεν καρπούται της αφαίρεσης του Φ.Π.Α. (π.χ. αγορά διαμερίσματος ως επένδυση όχι μόνιμη κατοικία) και για μια περίοδο 2 ετών, (αγορές εντός περιόδου 2 ετών από την θέσπιση του νόμου), να τυγχάνουν μείωση του Φ.Π.Α. στο 8% (η έκπτωση στο 5% σε περίπτωση αγοράς κύριας κατοικίας κλπ ως η υφιστάμενη πρόνοια να παραμείνει).

Ασφαλώς το μέτρο αυτό θα μειώσει τα εισοδήματα του Κράτους και μάλιστα σε μια περίοδο που το Κράτος χρειάζεται άμεσα αυξημένα έσοδα. Από την άλλη όμως θα ενθαρρύνει τους αγοραστές, αναζωπυρώνοντας την οικοδομική βιομηχανία, μειώνοντας την ανεργία στην οικοδομική βιομηχανία κλπ, με κατ' επέκταση μείωση του κόστους της ανεργίας. Το καθαρό έλλειμμα για το Κράτος υπό τέτοιες συνθήκες, ίσως και να είναι στο τέλος της ημέρας μηδαμινό και μάλιστα να έχει και θετικά αποτελέσματα.

Η προπληρωμή του Φ.Π.Α. με το 15% όταν η αγορά είναι για την μόνιμη κατοικία, ο αγοραστής με υπεύθυνη δήλωση, να εξαιρείται (στο 5%) κατά την ημερομηνία της αγοράς και όχι εκ των υστέρων, διότι ως έχει τώρα η φορολογία, θα πρέπει πρώτα ο αγοραστής να εξεύρει το επιπλέον ποσό του 15% για να του επιστραφεί το 10% μετά. Ιδιαίτερα για ξένους ο ορισμός μόνιμη κατοικία, να θεωρείται ότι είναι η μόνιμη κατοικία στην Κύπρο. Αυτό θα ενθαρρύνει εκτός τους ντόπιους, ιδιαίτερα και τους ξένους αγοραστές. Η πρόταση αυτή μειώνει τα εισοδήματα του κράτους για μια περίοδο 6-12 μήνες μόνο, μια και το Κράτος επιστρέφει το 10%.

## **Δημοτικά Τέλη - Ίση Κατανομή**

Το θέμα εδώ είναι παρόμοιο με το κεφάλαιο για την εκτίμηση 1.1.80 στο οποίο έχουμε ήδη αναφερθεί και που αφορά την συμπλήρωση σε σημερινές καταστάσεις την περιουσία με δεδομένα 1.1.2010, αλλά με εκτίμηση 1.1.80.

Βάσει των δηλώσεων των ιδιοκτητών, θα μπορεί ο Δήμος να ελέγχει υπό μορφή spot-checks την ορθότητα των δεδομένων και σε περίπτωση εσκεμμένου λάθους, ο ιδιοκτήτης να είναι υπόλογος σε πληρωμή προστίμου διπλάσια από την κοινή φορολογία για την περίοδο του λάθους, πλέον πρόστιμου κλπ ως και προηγουμένως.

**Γενικό Πακέτο**

Οι εισηγήσεις μας προσφέρουν μια ορθολογιστική φορολογία, μειώνει και αυξάνει τα εισοδήματα του Κράτους και ενθαρρύνει την οικοδομική βιομηχανία να ανακάμψει στην χειρότερη της περίοδο των τελευταίων 20 ετών. Ως εκ τούτου αυτά τα μέτρα θα πρέπει να θεωρούνται ως συγκοινωνούντα δοχεία και να εφαρμοστούν στο σύνολο τους και όχι επιμέρους.

<b>Λευκωσία Κεντρικά Γραφεία</b> Λεωφ. Κέννετη 68Α, 1076 Λευκωσία <b>Τηλ.:</b> +357 22 477 600, <b>Φαξ:</b> +357 22 428 681 <a href="mailto:nicosia@aloizou.com.cy">nicosia@aloizou.com.cy</a>	<b>Ρουμανία, Βουκουρέστι</b> 178 - 180 Calea Bucurestilor Otopeni, Ilfov  <b>Τηλ.:</b> +40 21 352 7772 <b>Φαξ:</b> +4 0 21 352 7773 <a href="mailto:romania@aloizou.com.cy">romania@aloizou.com.cy</a> <a href="http://www.aloizou.ro">www.aloizou.ro</a>
<b>Λεμεσός</b> Αρχ. Μακαρίου Γ' 209, 4004 Λεμεσός, Phytides Court <b>Τηλ.:</b> +357 25 378 504, <b>Φαξ:</b> +357 25 360 449 <a href="mailto:limassol@aloizou.com.cy">limassol@aloizou.com.cy</a>	<b>Ρωσσία,</b> <b>Τηλ.:</b> +40 21 352 7772 <b>Φαξ:</b> +4 0 21 352 7773 <a href="mailto:info@aloizou.ru">info@aloizou.ru</a>
<b>Πρωταράς</b> Λεωφ. Πρωταρά 446, 5313 Παραλίμνι <b>Τηλ.:</b> + 357 23 831 721, <b>Φαξ:</b> +357 23 831 633 <a href="mailto:paralimni@aloizou.com.cy">paralimni@aloizou.com.cy</a>	<b>Λάρνακα</b> Γρηγόρη Αυξεντίου 8, 6063 Λάρνακα, ELBA COURT <b>Τηλ.:</b> +357 24 657 067, <b>Φαξ:</b> +357 24 625 712 <a href="mailto:larnaca@aloizou.com.cy">larnaca@aloizou.com.cy</a>
<b>Πλάτρεις</b> Ολύμπου 2, Πάνω Πλάτρεις <b>Τηλ.:</b> +357 25 421 802 <a href="mailto:limassol@aloizou.com.cy">limassol@aloizou.com.cy</a>	<b>Πάφος</b> Λεωφ. Ποσειδώνος 209, Κατ. 25, 8042 Πάφος <b>Τηλ.:</b> +357 26 945 612, <b>Φαξ:</b> +357 26 945 571 <a href="mailto:paphos@aloizou.com.cy">paphos@aloizou.com.cy</a>

Για να λαμβάνεται το μηνιαίο ηλεκτρονικό μας Newsletter, ειδοποιήστε μας στο

[newsletter@aloizou.com.cy](mailto:newsletter@aloizou.com.cy)