

### ΘΕΜΑΤΑ

## Αναστάτωση στους ιδιοκτήτες ακινήτων από τις νέες φορολογίες στα ακίνητα

Έντονη ανησυχία, αναστάτωση και σύγχυση επικρατεί μεταξύ των ιδιοκτητών ακινήτων για τις νέες ρυθμίσεις που προωθούνται για τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας.

Στα πλαίσια αυτά, ο ΚΣΙΑ είχε συνάντηση με την Υπουργό Εσωτερικών κα Ελένη Μαύρου, προκειμένου να ενημερωθεί λεπτομερώς για τις νέες αλλαγές στη φορολόγηση των ακινήτων.

Λεπτομέρειες στη σελ. 2



### Μεγαλύτερη εμπλοκή ζητούν οι ιδιοκτήτες για τον αστικό αναδασμό



- Η συναίνεση των ιδιοκτητών χρειάζεται να εξασφαλίζεται πριν τον αστικό αναδασμό

Λεπτομέρειες στη σελ. 3

### Ο Στράτος Παραδιάς επανεκλέγηκε Πρόεδρος της Διεθνούς Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων (UIPI)



- Ομόφωνα επανεκλέγηκε ο κ. Στράτος Παραδιάς για τη θέση του Προέδρου για την τετραετία 2013-2016

Λεπτομέρειες στη σελ. 3

### Διαβάστε



Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Όχι πλούτος αλλά μελάς)

σελ. 4



Φόροι ακίνητης περιουσίας

σελ. 5



Έξοδος από την κρίση στα ακίνητα

σελ. 6

# Αναστάτωση στους ιδιοκτήτες ακινήτων από τις νέες φορολογίες στα ακίνητα

**Ε**ντονη ανησυχία, αναστάτωση και σύγχυση επικρατεί μεταξύ των ιδιοκτητών ακινήτων για τις νέες ρυθμίσεις που προωθούνται για τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας.

Ο ΚΣΙΑ χαιρετίζει το γεγονός ότι γίνονται δεύτερες σκέψεις και ότι το κράτος δεν εμμένει στην αρχική απαράδεκτη πρόταση για ένα φόρο εξαιρετικά υψηλό και καταστροφικό.

Η πρώτη εκτίμηση του ΚΣΙΑ είναι ότι με τις νέες ρυθμίσεις τα ακίνητα καθίστανται για ακόμα μια φορά η εύκολη λεία για συγκέντρωση φόρων από το κράτος. Αυτή η τακτική, προσθέτει ο ΚΣΙΑ, αφενός επιβαρύνει τους ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας με δυσβάστακτο βάρος και αφετέρου υπονομεύει τον το-

μέα των ακινήτων, που ήδη βρίσκεται σε πλήρη στασιμότητα.

Ειδικότερα ο ΚΣΙΑ επισημαίνει τα εξής:

- Διερωτούμαστε, γιατί ενώ η Τρόικα επιδίωκε την επιβολή φόρων επί των ακινήτων της τάξης των €20 εκατ., η κυβερνητική πρόταση (με τους συντελεστές 6%, 8%, και 10%) εκτίναξε τα ποσά αυτά, με αποτέλεσμα σήμερα να υπολογίζονται σε €160 - €180 εκατ. και όχι €69 εκατ. που λέει η κυβέρνηση.

- Ο ΚΣΙΑ και τα μέλη του ουδέποτε αρνήθηκαν να συμβάλουν στις δημοσιονομικές ανάγκες του κράτους. Η προτεινόμενη φορολογία όμως, είναι ασύλληπτα μεγάλη και είναι σχεδόν αδύνατον να καταβληθεί από τους ιδιοκτήτες.

- Με τις προτεινόμενες φορολογίες πολλοί ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας που έχουν κληρονομήσει ακίνητα και εξαιρούνταν της υποχρέωσης για φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας, θα αναγκαστούν να πληρώνουν φόρο. Και αυτό θα καλύψει και πολίτες που δεν έχουν εισοδήματα για τέτοιες φορολογίες. Μάλιστα, όταν η αξία των ακινήτων πολλαπλασιαστεί επί 3,45 φορές, τότε πολίτες που δεν έχουν κανένα εισόδημα θα βρεθούν σε απόγνωση.

- Οι νέες φορολογίες θα συμπιέσουν κι άλλο τις τιμές των ακινήτων, αφού όχι μόνο δεν θα υπάρχει ενδιαφέρον για νέες αγορές ακινήτων, αλλά πολλοί θα θελήσουν να πουλήσουν τα ακίνητά τους για να μην πληρώνουν τους υπέρογκους φόρους τους.

- Ενώ συνεχώς αυξάνεται η φορολογία των ακινήτων δεν λαμβάνεται καμιά πρόνοια για φορολογική ελάφρυνση των ιδιοκτητών ακινήτων. Ο ΚΣΙΑ ζητά κίνητρα από μορφή αναστολής εφαρμογής του φό-



ρου κεφαλαιουχικών κερδών.

- Με τις νέες φορολογίες υπάρχει σοβαρός κίνδυνος τα ακίνητα να συγκεντρωθούν στα χέρια των ολίγων και των πλουσίων, αφού όλοι οι υπόλοιποι θα αναγκαστούν να τα πουλήσουν για να αποφύγουν τις βαριές φορολογίες.

- Πολλοί ιδιοκτήτες αποφεύγουν να ενοικιάζουν τα ακίνητά τους, λόγω των γνωστών στρεβλώσεων που δημιουργεί το Ενοικιοστάσιο. Με τις νέες ρυθμίσεις, αυτοί όλοι οι ιδιοκτήτες θα αναγκαστούν να πληρώνουν φόρους, χωρίς να έχουν έσοδα από τα ακίνητα τους. Μετά τις εξελίξεις αυτές επιβάλλεται να καταργηθεί το απαρχαιωμένο σύστημα του Ενοικιοστασίου.

- Ο ΚΣΙΑ χαιρετίζει τη πρόταση για ενοποίηση και απλοποίηση των φορολογιών στα ακίνητα. Αυτή ήταν εδώ και πολλά χρόνια η εισήγηση του ΚΣΙΑ. Επίσης, ο ΚΣΙΑ ζητά να προχωρήσει η Νέα Γενική Εκτίμηση Ακινήτων, έτσι ώστε να διορθωθούν οι ανομοιογένειες στις αξίες που σε κάποιες περιπτώσεις είναι μεγάλες.

- Οι αυξημένες φορολογίες θα επηρεάσουν αρνητικά τις αγορές ακινήτων και τις επενδύσεις ξένων στην Κύπρο.

Είναι σημαντικό να υπάρξει το συντομότερο μια σταθερότητα στη φορολόγηση των ακινήτων, γιατί οι ξένοι επενδυτές θα προτιμήσουν να φύγουν από την Κύπρο όταν υπάρχουν αυξήσεις φόρων και επικρατήσει αστάθεια. Να προσπαθήσουμε για μια έστω φορά να φανούμε αξιόπιστοι για να μην πληγεί κι άλλο η αξιοπιστία της Κύπρου και να χαθούν όλες οι πιθανές ξένες επενδύσεις.

**Είναι γνωστό ότι η αύξηση των φορολογιών είναι αντιστρόφως ανάλογη της ανάπτυξης. Δηλαδή, όσο αυξάνονται οι φορολογίες τόσο μειώνεται η ανάπτυξη. Οποιοσδήποτε νέες φορολογίες στα ακίνητα δεν πρέπει να ξεπεράσουν τα €69 εκατ. που προβλέπονται στον προϋπολογισμό του 2013.**

Ενόψει των πιο πάνω, ο ΚΣΙΑ, μέσα από τις επαφές που θα έχει τόσο με την κυβέρνηση, όσο και τη Βουλή, θα επιδιώξει να ενημερώσει για την πολύ δύσκολη θέση στην οποία περιέρχονται οι ιδιοκτήτες ακινήτων.

## Τα Νέα του **ΚΣΙΑ**

Τριμηνιαία έκδοση του  
Συνδέσμου Ιδιοκτητών  
Ακινήτων Κύπρου  
(ΚΣΙΑ)

Διεύθυνση: Μέγαρο ΚΕΒΕ,  
Λεωφ. Γρίβα Διγενή 38 &  
Δεληγιώργη 3  
Τ.Θ. 21455

1509 Λευκωσία  
Τηλ: 22 889708, 22 889800  
Φαξ: 22 667593

Email: ksia@ccc.org.cy  
Website: www.ksia.org.cy

Δημοσιογραφική και τεχνική  
επεξεργασία

**FMW Financial Media Way**  
Αρμενίας 23 Β, Γραφείο 101,  
2003, Στρόβολος, Λευκωσία  
Τηλ: 22 342005  
Φαξ: 22 342006

Email: info@fmw.com.cy

# Μεγαλύτερη εμπλοκή ζητούν οι ιδιοκτήτες για τον αστικό αναδασμό

**Ο** Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ) χαιρετίζει την έναρξη της συζήτησης του νομοσχεδίου για τον αστικό αναδασμό, όμως, παράλληλα ζητά τη μεγαλύτερη εμπλοκή σε κάθε στάδιο της διαδικασίας. Το συγκεκριμένο νομοσχέδιο, σύμφωνα με τον ΚΣΙΑ, παρέχει στα κρατικά τμήματα ένα ισχυρό εργαλείο για την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού. Αλλά από την άλλη αφαιρεί ιδιοκτησιακά δικαιώματα από τους ιδιοκτήτες γης και τα μεταφέρει σε ένα συμβούλιο στο οποίο χρειάζεται να έχουν λόγο και οι ιδιοκτήτες. Ο ΚΣΙΑ θεωρεί ότι είναι σωστή η γενική φιλοσοφία βάσει της οποίας σχεδιάστηκε το εν λόγω νομοσχέδιο, όμως διατηρεί επιφυλάξεις για τον τρόπο που θα υλοποιείται ο αστικός αναδασμός, όπως προτείνεται από το νομοσχέδιο. Το νομοσχέδιο χρειάζεται να μελετηθεί πολύ προσεκτικά λόγω της τερά-

## Ο ΚΣΙΑ κατέθεσε εμπειριστατωμένη μελέτη σχετικά με την πρόσφατη συζήτηση που έγινε στη Βουλή

σιας σημασίας του. Ο Νόμος θα πρέπει να διασαφηνίζει με λεπτομέρεια το πεδίο εφαρμογής του αστικού αναδασμού και με βάση ποια κριτήρια θα επιλέγονται οι περιοχές για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί διάταγμα αστικού αναδασμού. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει οι ιδιοκτήτες να εξαναγκάζονται στο να αποδεχθούν τον αστικό σχεδιασμό. Ο ΚΣΙΑ εκφράζει την αντίθεση του για το γεγονός ότι τα συμφέροντα των ιδιοκτητών που επηρεάζονται άμεσα και ουσιαστικά από το νομοσχέδιο δεν έχουν ληφθεί ικανοποιητικά υπόψη, ενώ δεν λήφθηκε πρόνοια για τον τρόπο εκπροσώπησης τους στις διαδικασίες που καθορίζουν τον αστικό αναδασμό. Ο Σύνδεσμος υπογραμμίζει την τεράστια σημασία του να δια-

σφαλιστεί σε κάθε γράμμα και άρθρο του Νόμου το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, γιατί μόνο έτσι θα υπάρξει η θετική υποδοχή του από τους ιδιοκτήτες.

Αυτό, σύμφωνα με τον ΚΣΙΑ μπορεί να επιτευχθεί με τους εξής τρόπους:

- Να υπάρχει εκπροσώπηση των ιδιοκτητών στο Συμβούλιο.
- Να γίνεται απευθείας ενημέρωση των εμπλεκόμενων ιδιοκτητών, όταν η γή τους πρόκειται να ενταχθεί σε αστικό αναδασμό
- Η διαδικασία που θα ακολουθείται σε περιπτώσεις διαφωνιών να διενεργείται από κάποια ανεξάρτητη αρχή.
- Οι ιδιοκτήτες να έχουν λόγο για τα έξοδα που θα γίνουν κατά τον αναδασμό, αφού αυτοί στο τέλος θα κληθούν

να τα καλύψουν.

• Οι αγοροπωλησίες ιδιοκτησιών, εντός σχεδίου αναδασμού δεν χρειάζεται να παγώνουν και να μένουν οι ιδιοκτήτες δεσμευμένοι για μεγάλο χρονικό διάστημα.

• Θα πρέπει να τεθούν χρονοδιαγράμματα που θα ρυθμίζουν τη χρονική διάρκεια για κάθε στάδιο της διαδικασίας, έτσι ώστε να μην προκύπτουν καθυστερήσεις.

Η συγκεκριμενοποίηση των χρονικών περιθωρίων είναι απαραίτητη για να λειτουργήσει ικανοποιητικά στην πράξη ο αστικός αναδασμός.

• Επισημαίνεται η προστασία των μικρών ιδιοκτητών. Ο ΚΣΙΑ υπογραμμίζει ότι πρέπει να γίνει ειδική αναφορά για τις μικρές ιδιοκτησίες με πρόνοιες που να εξασφαλίζουν ότι δεν θα χάνονται οι ιδιοκτησίες αυτές.

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι ο ΚΣΙΑ είχε συνάντηση με την Αρχιτέκτονα – Πολεοδόμο κα. Λώρα Νικολάου, στην οποία ανατέθηκε η μελέτη του νομοσχεδίου.

## Ο Στράτος Παραδιάς επανεκλέγηκε Πρόεδρος της Διεθνούς Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων (UIPI)

**Ο**μόφωνη ήταν η επανεκλογή του κ. Στράτου Παραδιά για τη θέση του Προέδρου της Διεθνούς Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων (UIPI) για την τετραετία 2013 μέχρι 2016.

Σύμφωνα με τη Γενική Γραμματέα της Διεθνούς Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων, η Γραμματεία της UIPI είχε λάβει μηνύματα από πολλά μέλη της, ανάμεσα τους και ο ΚΣΙΑ, τα οποία πρότειναν την επανεκλογή του κ. Παραδιά για τρίτη τετραετή θητεία.

Πιο συγκεκριμένα, ο κ. Tom Simecek, Αντιπρόεδρος της UIPI, είπε ότι ο κ. Παραδιάς είναι σήμερα το μόνο πρό-



**Στράτος Παραδιάς**

σωπο που είναι σε θέση να εκπληρώσει τα καθήκοντα του προέδρου της UIPI, λόγω της μακράς εμπειρίας

του και των προηγούμενων επιτυχημένων προεδριών του.

Μετά την επανεκλογή του, ο κ. Παραδιάς εξέφρασε τις θερμές ευχαριστίες του προς τα μέλη της επιτροπής για τη μεγάλη τιμή της ομόφωνης της απόφασής τους να τον επανεκλέξουν για τρίτη θητεία.

Αυτή η θητεία, σύμφωνα με τον κ. Παραδιά, θα είναι πολύ πιο δύσκολη από τις προηγούμενες, λόγω του ότι οι ιδιοκτήτες ακινήτων περνούν δύσκολες στιγμές και λόγω της κρίσης, η οποία έχει αντίκτυπο στη νομοθεσία του τομέα των ακινήτων, τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε εθνικό επίπεδο.

# Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας (‘Όχι πλούτος αλλά μπελάς)

Γράφοντας τα πιο κάτω δεν διαφωνώ να υπάρχει φόρος στα ακίνητα, όπως υπάρχει και σε άλλα εισοδήματα και αγαθά.

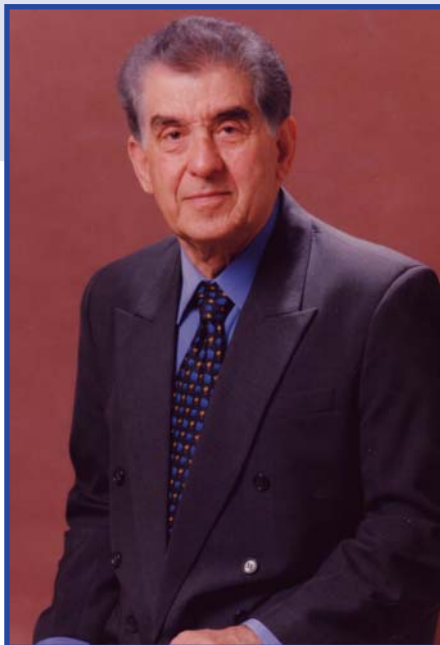
Όμως αυτός ο φόρος ήταν εξυπαρχής άδικος και εξακολουθεί να είναι περισσότερο άδικος τώρα με τις αλλαγές της Τρόικας. Η Φορολογία αυτή παρουσιάζει στρεβλώσεις, όπως για παράδειγμα, μερικοί ιδιοκτήτες πληρώνουν 3 μέχρι 6 φορολογίες επί του ιδίου εισοδήματος, και μερικοί πληρώνουν μόνο μία.

Θα αναφέρω το εξής παράδειγμα:

## Πρώτη στρέβλωση:

Ένας αν έχει μερικά οικόπεδα, ή γη στη θάλασσαν και παραμένουν ανεκμετάλλευτα (αδρανής πλούτος) πληρώνει μία φορολογία. Αν ένας άλλος έχει μία πολυκατοικία, είτε γραφεία, είτε διαμερίσματα και τα ενοικιάζει πληρώνει τέσσερις μέχρι πέντε φορολογίες.

1. Φορολογία Εταιρικού (10%) αν είναι εταιρεία και από 20% μέχρι 35% αν είναι φυσικό πρόσωπο.
2. Φορολογία επί των κερδών για τα μερίσματα που αντιστοιχεί με άλλα 20% για τις εταιρείες.
3. Φορολογία: Για την άμυνα 3% (Επί Ενοικίων).
4. Δημοτικοί φόροι, φόρος αποχετευτικού κλπ.
5. Πέραν των πιο πάνω αλυσιδωτών φορολογιών θα κληθεί να πληρώσει επί ίσοις όροις και την προτεινόμενη νέα φορολογία των ακινήτων που είναι μεταξύ 6% και 10%.
6. Αν περισσέψει κάτι, αφού πληρώσει όλα τα πιο πάνω και το καταθέσει στην τράπεζα για τα προσωπικά του έξοδα, θα πληρώσει και 15% πάνω στους τόκους που θα εισπράξει.
7. Να ληφθεί επίσης υπόψη ότι τα κτίρια υφίστανται φθορά και αποσβέσεις και χρειάζονται τεράστια έξοδα για τη συντήρηση ή ανα-



**Γιαννάκης Χριστοδούλου**  
Μέλος Δ.Σ. ΚΣΙΑ

καίνιση τους σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Και όλα αυτά πάνω στην ίδια περιουσία. Διερωτώμαι γιατί τα αξιολογημένα ακίνητα δεν φορολογούνται και για τον ήλιο και τον αέρα που τα περιβάλλει.

Αυτή η στρέβλωση ισχύει και για τα ξενοδοχεία.

Για τα φυσικά πρόσωπα δεν υπάρχει φόρος μερισμάτων αλλά η κλίμακα του φόρου φυσικών προσώπων είναι ψηλή (20% - 38%).

Υπάρχει τεράστια διαφορά φορολογίας μεταξύ τους αδρανούς και του δραστηριοποιημένου πλούτου.

Θα μου πείτε ότι, αν κάποιος έχει ένα οικόπεδο που προορίζει για προίκα στην κόρη του, τι θα γίνει; Ας εξαιρεθεί το πρώτο οικόπεδο από την φορολογία.

## Δεύτερη Αδικία:

Μια άλλη αδικία βρίσκεται στις κλίμακες της φορολογίας ακινήτων και είναι η εξής: Όσο ψηλή είναι η εκτίμηση της περιουσίας, τόσο ανεβαίνει και

το ποσοστό φορολογίας. Είναι άδικο για έναν που κατέχει μεγάλη περιουσία, είτε από κληρονομιά, είτε νόμιμα από διάφορες δραστηριότητες, να πληρώνει περισσότερο ποσοστό φορολογίας.

Νομίζω μια ενιαία φορολογία με το ίδιο ποσοστό, θα είναι πιο δίκαιη. Όποιος έχει περισσότερη περιουσία, θα πληρώνει ασφαλώς περισσότερα αλλά όχι να τιμωρείται με αυξημένο ποσοστό.

## Τρίτη εισήγηση:

Το μεγαλύτερο ποσοστό της περιουσίας το έχουν οι μικροί και οι μεσαίοι. Κάπου 600 χιλιάδες περιουσίες, δεν πληρώνουν φόρο. Αν από τις 600 χιλιάδες φορολογηθούν έστω οι 400 χιλιάδες με ένα χαμηλό ποσό της τάξεως των €50 μέχρι €100 θα εισπραχθούν κατά μέσον όρο 30 εκατομμύρια. Με την Τρόικα υπογράψαμε €70 εκατομμύρια. Άρα τα υπόλοιπα €40 εκατομμύρια θα πληρωθούν από τους λίγους και θα είναι εφικτό. Οι μεγαλοκτηματίες επειδή είναι αρκετά λιγότεροι, όσο ψηλότερο ποσοστό φορολογίας πληρώσουν, που θα είναι και άδικο, δεν θα μπορούν να καλύψουν όλη τη ζητούμενη φορολογία. Ενώ αν βρεθεί κάποια φόρμουλα να πληρώνουν πιο πολλοί, έστω και ένα ασήμαντο ποσό, θα αποτραπεί η άδικη και καταστροφική φορολογία στους λίγους, ενώ ο στόχος θα επιτευχθεί.

## Τέταρτο: Δεν αλλάζουμε το στόχο του Μνημονίου

Την αναθεώρηση της αξίας του 1980, μπορεί να μας την εισηγήθηκε η Τρόικα, και καλά έκαμε, γιατί έπρεπε να την κάνουμε οι ίδιοι προ πολλού.

Αλλά τα ποσοστά και τον τρόπο της φορολογίας κατά την γνώμη μου, δεν είναι δική τους δουλειά.

Συμφωνήσαμε ένα στόχο φορολογίας πάνω στα ακίνητα, γύρω στα 70 εκατομμύρια. Εμείς τον στόχο πρέπει να τον πετύχουμε, αλλά με ποιο τρόπο, είναι δικό μας θέμα.

Συνέχεια στη σελ. 5

Συνέχεια από σελ. 4

Για παράδειγμα, αν χρωστούσαμε κάπου €1000, και πηγαίναμε να του πάρουμε δέκα χαρτονομίσματα των €100, θα αρνείτο να τα παραλάβει και θα μας ζητούσε δύο χαρτονομίσματα των €500. Η σκέψη ότι δεν μπορούμε τίποτε να αλλάξουμε από εκείνα που μας είπε η Τρόικα, δεν υφίσταται. Εκεί όπου οι στόχοι επιτυγχάνονται, μπορούμε να ζητούμε αλλαγές.

**Πέμπτο: Πού είναι τα 70 εκατομμύρια και πού τα 200 εκατομμύρια**

Οι ψηλοί συντελεστές με την επικαιροποίηση της αξίας των περιουσιών,

θα φέρουν στο κράτος κατά γενικό υπολογισμό, 200 εκατομμύρια. Η Τρόικα ζήτησε αρκετά λιγότερα γύρω στα 49 εκατομμύρια. Η διαπραγματευτική μας ομάδα γενναιόδωρα αποφάσισε να δώσει από μόνη της ακόμα 20 εκατομμύρια, δηλαδή σύνολο 69 εκατομμύρια. Και δεν αρκούσε αυτό με τους συντελεστές, θα εισπραχθούν 200 εκατομμύρια. Οι ιδιοκτήτες δέχονται τα 69 εκατομμύρια, εφόσον αυτά είναι τα δεσμευτικά με την Τρόικα και όχι τα 200 εκατομμύρια. Μήπως αυτό έγινε σκόπιμο; Για να ικανοποιηθούν όλοι εκείνοι που φώναζαν να φορολογηθεί ο πλούτος και μας μπάζουν

τη φορολογία από το παράθυρο; Αν πεθάνουμε τον πλούτο, θα πεθάνει και η Κύπρος. Δεν πιστεύω οι ειδικοί να έπεσαν σε έτσι μεγάλο λάθος. Έγινε σκόπιμα και χρήζει αναθεώρησης.

Το παρόν άρθρο το έγραφα από την 5ην Δεκεμβρίου 2012, την πρώτη μέρα που κυκλοφόρησε το νομοσχέδιο. Ευτυχώς που το κατάλαβαν όλοι και θα ξανασυζητηθεί το θέμα, αλλά και πάλι φοβούμαι τα τεχνάσματα, εναντίον του πλούτου.

Με τις νέες φορολογίες αυτός ο πλούτος δεν θα είναι πλούτος αλλά μπελάς.

## Φόροι ακίνητης περιουσίας

**Σ**ήμερα υπάρχουν περίπου 70 χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων οι πλείστοι από τους οποίους έχουν επηρεαστεί άμεσα από τη δύσκολη και κρίσιμη περίοδο που η οικονομία μας περνά. Είναι θετικό το γεγονός ότι η Βουλή δεν έχει περάσει βεβιασμένα την άδικη φορολόγηση που αναφερόταν στο Μνημόνιο, η οποία ήταν άκρως επικίνδυνη, αφού θα είχε ως αποτέλεσμα την περαιτέρω στρέβλωση της κυπριακής οικονομίας.

Η κρίσιμη περίοδος που διανύουμε δεν επιτρέπει άλλα χτυπήματα στους πολίτες. Αυξάνοντας το φόρο ακίνητης περιουσίας θα επηρεαστούν αρνητικά όλοι, ιδιώτες και επιχειρηματίες. Τώρα που η αγοραστική κατανάλωση είναι μειωμένη, τα υποστατικά μένουν ξενοίκιαστα, οι επιχειρήσεις βάζουν λουκέτο ή μία μετά την άλλη, οι τράπεζες δεν παραχωρούν δάνεια, δεν υπάρχει ρευστότητα στην αγορά και όλη η οικονομία της κυπριακής Δημοκρατίας νοσει. Φορολογώντας τους πολίτες μέσω της ακίνητης περιουσίας θα προκληθούν πάρα πολλά προβλήματα, αφού πολλοί δεν θα μπορούν να πληρώσουν τους φόρους και θα αναγκαστούν είτε να δανειστούν είτε να πουλήσουν την περιουσία τους. Και αφού η αγορά λόγω έλλειψης ρευστότητας και χαμηλής ζήτησης είναι αδρανής, οι ιδιοκτήτες δεν θα



**Χριστιάνα Ελευθεριάδου**  
Μέλος Δ.Σ. ΚΣΙΑ

μπορούν να προχωρήσουν σε πώληση του ακινήτου τους, με αποτέλεσμα πολλοί να χρεοκοπήσουν.

Τις τελευταίες μέρες, έχει γνωστοποιηθεί ότι η κυβέρνηση δεν θα φορολογήσει την πρώτη κατοικία και αυτό είναι δίκαιο, αλλά δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι πολλά νοικοκυριά που κατέχουν πάνω από ένα ακίνητο είναι πολλά και μάλιστα το εισόδημα πολλών από αυτούς βασίζεται στα κέρδη της ακίνητης τους περιουσίας. Σε μια δυσχερή περίοδο όπως αυτή που διανύει τώρα η Κύπρος, οι ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας είναι περισσότερο ευάλωτοι. Πρέπει λοιπόν η φορολογία αυτή καθαυτή να εί-

ναι δίκαια και να γίνει με περίσκεψη, με προσοχή και με μελέτη. Επίσης, χρειάζεται πολλή σύνεση αναφορικά με τον τρόπο φορολόγησης της ακίνητης ιδιοκτησίας, έτσι ώστε να μην διαφοροποιηθούν προς τα πάνω και τα τέλη ιδιοκτησίας και τα τέλη αποχετευτικού, με αποτέλεσμα τις περισσότερες χρεώσεις στους ιδιοκτήτες.

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων δεν θα απαρτηθούν την επιβολή ενός δίκαιου καταβλητέου ποσού που θα μπορούν να διαθέσουν, αφενός χωρίς αυτό να τους επιβαρύνει πολύ και αφετέρου που θα βοηθήσει στην παραχώρηση των 20 εκατομμυρίων που ζητά το Μνημόνιο. Μπορεί η καταβολή αυτή να γίνει πιο δίκαια φορολογώντας τον πραγματικό πλούτο σε όλες του τις μορφές (π.χ καταθέσεις και διάφορα είδη πολυτελείας), και όχι την ακίνητη ιδιοκτησία. Οι επιπλέον φορολογίες στην ακίνητη ιδιοκτησία θα επιφέρουν αλυσιδωτές στρεβλώσεις στην αγορά. Πρέπει να προωθήσουμε την ανάπτυξη και όχι να την σταματήσουμε. Οι φορολογίες ακίνητης ιδιοκτησίας μπορούν επίσης να αναχαιτίσουν το ιδιωτικό δικαίωμα του κάθε πολίτη στην κατοχή ακίνητης ιδιοκτησίας που αυτή μπορεί να έχει αποκτηθεί είτε με πολύχρονο μόχθο και προσπάθεια, είτε με οικογενειακή κληρονομιά από γενιά σε γενιά.

# Έξοδος από την κρίση στα ακίνητα

**Η** επόμενη κυβέρνηση, όποια και να είναι, θα πρέπει να συλλάβει και να υιοθετήσει πρωτοποριακές ιδέες για να επιφέρει ανάπτυξη.

Σίγουρα θα αντιμετωπίσει πολλά οικονομικά προβλήματα. Ακόμη και αν βρει όλους τους αναγκαίους πόρους για να πληρώσει μισθούς, συντάξεις και τις υπόλοιπες υποχρεώσεις της, εάν οι προσπάθειες δεν συνοδεύονται με ανάπτυξη της οικονομίας, οι επιχειρήσεις θα συνεχίσουν να κλείνουν, η ανεργία θα μεγαλώνει και το υφεσιακό περιβάλλον που ζούμε θα επιδεινώνεται και θα χρειαστούμε 2ο και 3ο μνημόνιο.

Χρειάζονται ευφάνταστες και πρωτοποριακές εισηγήσεις και λύσεις για ανάπτυξη. Κατά καιρούς, ο Κ.Σ.Ι.Α. έκανε διάφορες προτάσεις για ανάπτυξη. Μία από αυτές ήταν ο εκσυγχρονισμός και ορθολογισμός του φορολογικού πλαισίου που εφαρμόζεται στα ακίνητα και στις συναλλαγές τους. Το σημερινό φορολογικό και νομικό πλαίσιο (ενοικιοστάσιο κλπ) δημιουργεί στρεβλώσεις που μειώνουν τις συναλλαγές.

Μια πρωτοποριακή εισήγηση θα ήθελα να παραθέσω πιο κάτω. Η πρότασή μου αφορά κίνητρα σε άτομα που θα πωλήσουν ακίνητο για να αγοράσουν την μόνιμη κατοικία τους ή την επαγγελματική τους στέγη (ή κάποιο άλλο ακίνητο).

• Εάν άτομο (από τώρα και στο εξής ονομαζόμενος δικαιούχος) πωλήσει ακίνητο οποιουδήποτε είδους και οπουδήποτε στην Κύπρο (χωράφι, οικόπεδο, διαμέρισμα, σπίτι, κατάσταση, γραφείο κτλ.) και μέσα σε 6 μήνες αποκτήσει την μόνιμη κατοικία του ή επαγγελματική στέγη, (ή κάτι άλλο) τότε για την πώληση δεν



**Γιώργος Μουσιδής**  
Μέλος Δ.Σ. ΚΣΙΑ

θα πληρώσει κεφαλαιουχικό φόρο, για την δε αγορά δεν θα πληρώσει μεταβιβαστικά τέλη.

• Το μέτρο αυτό να προσφερθεί για 1 χρόνο μόνο, ούτως ώστε να λειτουργήσει ως κίνητρο για άμεση συναλλαγή σε ακίνητα.

• Το όφελος για τον δικαιούχο είναι ξεκάθαρο. Μηδενισμός του κεφαλαιουχικού φόρου στο ακίνητο που πωλεί και μηδενισμός των μεταβιβαστικών τελών στο ακίνητο που αγοράζει.

• Τα οφέλη του κράτους είναι πολλαπλά. Αρχικά, το κράτος θα επωφεληθεί των μεταβιβαστικών τελών που θα πληρώσει ο αγοραστής που θα αγοράσει το ακίνητο

που θα πωλήσει ο δικαιούχος (από το πρώτο ακίνητο).

• Επιπλέον, το κράτος θα εισπράξει φόρο κεφαλαιουχικών κερδών (ΦΚΚ) από τον πωλητή του ακινήτου που θα αγοράσει ο δικαιούχος (από το δεύτερο ακίνητο).

• Παράλληλα, θα ξεκινήσουν να διενεργούνται συναλλαγές στα ακίνητα, με αποτέλεσμα να βοηθηθεί ολόκληρη η κατασκευαστική βιομηχανία και όλοι οι συντελεστές της.

Τα κίνητρα που εισηγούμαστε πιο πάνω προσφέρονται ήδη στις ανταλλαγές ακινήτων. Άρα τόσο το Ταμείο Εσωτερικών Προσόδων (Φόρος Εισοδήματος) όσο και το Κτηματολόγιο είναι εξοικειωμένα με τις προτεινόμενες πρακτικές.

Ακόμη μια εισήγηση είναι η βελτίωση των κινήτρων για μηδενικά ή μειωμένα μεταβιβαστικά τέλη σε όλα τα ακίνητα που θα αγοραστούν εντός 1 έτους. Τα υφιστάμενα κίνητρα, όπως είχαν δοθεί, δεν πέτυχαν και ήταν άδικα γιατί προωθούσαν αποκλειστικά την πώληση καινούριων ακινήτων. Τα μέτρα δεν πέτυχαν γιατί οι πλείστοι αγοραστές πρέπει πρώτα να πωλήσουν ένα μεταχειρισμένο ακίνητο που έχουν για να αγοράσουν ένα καινούριο. Άρα, εισηγούμαστε να επεκταθούν τα κίνητρα, έτσι ώστε και η αγορά μεταχειρισμένου ακινήτου να μην επιβαρύνεται με μεταβιβαστικά τέλη.

Καλές ιδέες για μέτρα ανάπτυξης υπάρχουν πολλές. Χρειάζεται όμως όραμα, στρατηγική, και αποφασιστικότητα από τους πολιτικούς μας ηγέτες όπως επίσης και σκληρή δουλειά από τους κυβερνητικούς λειτουργούς για να δούμε αποτελέσματα.

## ΑΙΤΗΣΗ ΣΥΝΔΡΟΜΗΣ ΜΕΛΟΥΣ

Επιθυμώ να εγγραφώ μέλος του ΚΣΙΑ και τα στοιχεία μου είναι τα εξής:

Όνοματεπώνυμο: .....

Διεύθυνση: .....

Τηλ. : ..... E-mail : .....

Ημερομηνία : ...../...../..... Υπογραφή: .....

Παρακαλούμε, όπως η αίτηση συνδρομής αποσταλεί στον ΚΣΙΑ :

Μέγαρο ΚΕΒΕ Λεωφ.Γρίβα Διγενή 38 & Δεληγιώργη 3 , Τ.Θ. 21455 , 1509 Λευκωσία

Τηλ: 22 889708, 22 889800 - Φαξ: 22 667593

