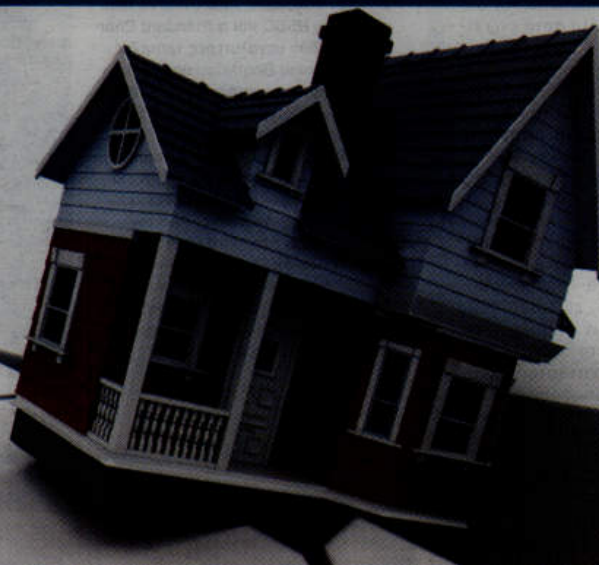


ΦΟΡΟΛΟΓΙΕΣ

Υπάρχουν λύσεις για τα ακίνητα

Σε εκκρεμότητα εξακολουθεί να παραμένει το θέμα των αλλαγών της φορολόγησης των ακινήτων, μετά τη σωρεία των αντιδράσεων που ξεσήκωσε η κυβερνητική πρόταση. Τόσο τα κόμματα της αντιπολίτευσης όσο και οι οργανωμένοι φορείς, που εμπλέκονται στην αγορά των ακινήτων, εξέφρασαν τις αντιρρήσεις τους για το προωθούμενο νομοσχέδιο, ενώ ταυτόχρονα κατέθεσαν και σωρεία προτάσεων, ώστε αυτό να διαφοροποιηθεί. Ποια ερωτήματα και αντιρρήσεις εξέφρασαν οι άμεσα εμπλεκόμενοι και ποιες προτάσεις κατέθεσαν, ώστε να δοθεί λύση στο πολύκροτο αυτό θέμα;

Σ 54



ΣΗΜΕΡΙΝΗ BUSINESS WEEKLY

Κυριακή, 16 Δεκεμβρίου 2012, π. 49





Φόβοι για καίριο πλήγμα σε ξενοδοχειακό - κατασκευαστικό τομέα

Υπάρχουν λύσεις για τα ακίνητα

Ποιες προτάσεις καταθέτουν το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου και οι άμεσα εμπλεκόμενοι φορείς και γιατί τάσσονται μαζικά κατά του υφιστάμενου νομοσχεδίου

Σε εκκρεμότητα εξακολουθεί να παραμένει το θέμα των αλλαγών της φορολόγησης των ακινήτων, μετά τη σωρεία των αντιδράσεων που ξεσήκωσε η κυβερνητική πρόταση. Τόσο τα κόμματα της αντιπολίτευσης όσο και οι οργανωμένοι φορείς που εμπλέκονται στην αγορά των ακινήτων εξέφρασαν τις αντιρρήσεις τους για το προωθούμενο νομοσχέδιο, ενώ ταυτόχρονα κατέθεσαν και σωρεία προτάσεων, ώστε αυτό να διαφοροποιηθεί. Ποια ερωτήματα και αντιρρήσεις εξέφρασαν οι άμεσα εμπλεκόμενοι και ποιες προτάσεις κατέθεσαν, ώστε να δοθεί λύση στο πολύκροτο αυτό θέμα;



Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

θα πρέπει να βασίζεται στις σημερινές αξίες και όχι στις αξίες του 1980 πολλαπλασιαζόμενες επί τον δείκτη τιμών καταναλωτή σημειώνει το ΕΤΕΚ

Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ)

Η πρώτη εκτίμηση του ΚΣΙΑ είναι ότι με τις νέες ρυθμίσεις τα ακίνητα καθίστανται γι' 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 τομέα των ακινήτων, που ήδη βρίσκεται σε πλήρη στασιμότητα. Ειδικότερα ο ΚΣΙΑ, μεταξύ άλλων, επισημαίνει:

- Διερωτόμαστε, 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.

- 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 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 έστω τη μείωση του φόρου 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 ακίνητά τους. Μετά τις εξελίξεις αυτές, επιβάλλεται να καταργηθεί το απαρχαιωμένο σύστημα του Ενοικιοστασίου.

Εκτιμητές ακινήτων

Η μεγάλη αύξηση της φορολόγησης των ακινήτων, όχι μόνο υπερβαίνει κατά πολύ την οποιαδήποτε λογική αναθεώρηση, αλλά βάζει σε περιπέτειες ένα σημαντικό ποσοστό των πολιτών και θέτει σε ορατό κίνδυνο τη βιωσιμότητα των Οικοδομικών και Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων και του ευρύτερου κλάδου της Κτηματαγοράς. Ενώ στην αρχική πρόταση της Τρόικας γινόταν αναφορά για συνολικά έσοδα της τάξης των €35 εκατομμυρίων από τη φορολόγηση της ακίνητης ιδιοκτησίας (παραγρ.2.28 - Μνημόνιο Σεπτεμβρίου 2012), με την τροποποιημένη πρόταση που περιλαμβάνεται στο Μνημόνιο,

με προκαταρκτικούς υπολογισμούς αναμένονται έσοδα της τάξης των €250 + εκατομμυρίων. Δηλαδή μιλούμε για δεκαπλασιασμό στη φορολογία, με άμεσες και ανυπολόγιστες επιπτώσεις, οι οποίες φαντάζουν ως σενάριο τρόμου.

Να σημειωθεί ότι η νομοθεσία είχε πρόσφατα σημαντικά τροποποιηθεί (2011), ενώ τώρα η αναθεώρηση είναι εκτός λογικής. Η ισοπεδωτική προσαρμογή των τιμών του 1980 με τον πολλαπλασιαστή CPI (αύξηση των αξιών κατά 3,5) και οι προτεινόμενες κλίμακες, δημιουργούν φορολογικές υποχρεώσεις σχεδόν σε κάθε ιδιοκτήτη ακίνητης περιουσίας.

Για παράδειγμα, ιδιοκτήτης ενός ακινήτου αξίας €100.000 (σε τιμές 01.01.1980) με το καθεστώς πριν το 2011 είχε μηδενικό φόρο. Με την τροποποίηση του 2011 επίσης, δεν καταβάλλει φορολογία, ενώ με την πρόταση του μνημονίου καλείται να καταβάλλει φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας

ΣΗΜΕΡΙΝΗ BUSINESS WEEKLY

Κυριακή, 16 Δεκεμβρίου 2012, p. 054





€1200 ετησίως με συντελεστή 6%. Εάν ο συγκεκριμένος ιδιοκτήτης έτυχε να κληρονομήσει και από τους γονείς του ακόμα ένα οικόπεδο ή ένα τεμάχιο στο χωριό του, συνολικής αξίας €300.000 (σε τιμές 01.01.1980) θα φορολογείται με συντελεστή 10%, και θα καταβάλλει €6.600 ετησίως, ανεξαρτήτως εάν τα εισοδήματά του δεν θα του επιτρέπουν να ανταποκρίνεται σε τόσο υψηλές υποχρεώσεις.

Εισήγηση: Ο Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας θα πρέπει να είναι σε λογικά πλαίσια όπως μέχρι σήμερα. Εναλλακτικά να επιβληθεί φορολογία ανά ακίνητο και όχι ανά φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Με αυτήν την πρόταση, αυτοί που έχουν ακίνητα υψηλής αξίας, θα πληρώνουν περισσότερα αλλά δεν θα υπάρχει ο τρόπος φοροδιαφυγής μεταβιβάζοντας από ένα συγγενικό πρόσωπο σε άλλο ή δημιουργώντας πολλαπλές Εταιρείες για αποφυγή φορολογίας. Θα πρέπει να υπάρξει μία συνολική προσέγγιση επί του θέματος, με στόχο να παραμείνει ελκυστική η αγορά των ακινήτων, σε σύγκριση με άλλες αγορές. Μόνο έτσι θα υπάρχει το ενδιαφέρον για ξένες επενδύσεις, που είναι και το ζητούμενο. Δυστυχώς, η προτεινόμενη μνημονιακή πολιτική θα θέσει σε κίνδυνο την κτηματαγορά με αρνητικά συνεπακόλουθα για όλους τους συμπατριώτες μας.

FIABCI - Τμήμα Κύπρου

Τα προβλήματα που αντιμετωπίζει ο τόπος επιβάλλουν όπως όλοι συνεισφέρουμε στην προσπάθεια επίλυσής τους. Όλοι οι ιδιοκτήτες ακινήτων απολαμβάνουν διάφορα οφέλη από έργα που γίνονται ή υπηρεσίες που προσφέρονται στις περιοχές που βρίσκονται τα ακίνητά τους, μαζί με όλο τον υπόλοιπο πληθυσμό. Σε ό,τι αφορά τους ιδιοκτήτες ακινήτων, η FIABCI Κύπρου ει-

σηγείται όπως:

- Όλοι ανεξαιρέτα συμμετέχουν στην προσπάθεια κι έχουν τη δική τους συνεισφορά.
- Ο Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Φ.Α.Ι.) για το 2013 περιοριστεί στα επίπεδα του 2012, και υπολογιστεί με τον ίδιο ακριβώς τρόπο που εφαρμόστηκε το 2012.
- Συνδυαστεί με έκτακτη εισφορά που θα βαρύνει όλους ανεξαιρέτα τους ιδιοκτήτες, ώστε το προϊόν από την επιβολή του Φ.Α.Ι για το 2013 αυξηθεί στα €69.000.000, που είναι αναγκαία για σκοπούς μνημονίου. Με την πρόταση αυτή θα αποφευχθεί η εξοντωτική και καταστροφική φορολογία πάνω στα ακίνητα, που έχει εισαχθεί στο μνημόνιο και η οποία σε πολλές περιπτώσεις δεκαπλασιάζει τον Φ.Α.Ι με ανυπολόγιστες αρνητικές συνέπειες για την οικονομία γενικά.

ACTA

Βαρύτατο πλήγμα θα δεχθεί ο τουρισμός του τόπου από την προτεινόμενη νέα φορολόγηση των ακινήτων και ειδικότερα των ξενοδοχειακών μονάδων, ως επίσης και από την αύξηση του φόρου καυσίμων και ποτών.

Σύμφωνα με τον ACTA, με τις νέες ρυθμίσεις οι ιδιοκτήτες ξενοδοχειακών μονάδων θα υποχρεωθούν να καταβάλουν υπέρογκα ποσά ως φόρους, γεγονός που θα καταστήσει τις επιχειρήσεις τους μη βιώσιμες ή θα πρέπει το επιπλέον κόστος να μετακυλισθεί στον τουρίστα με καταστροφικές συνέπειες.

Η προτεινόμενη φορολόγηση της ακίνητης ξενοδοχειακής περιουσίας έγινε χωρίς καμιαν εκ των προτέρων μελέτη και κυρίως χωρίς αξιολόγηση των τεράστιων επιπτώσεών της. Πώς είναι δυνατόν, από τη μία στο Μνημόνιο να αναφέρεται ότι η κυριότερη πηγή εισόδων και ανάπτυξης είναι η τουριστική βιομηχανία και από την άλλη να την φορτώνουμε με επιπλέον έξοδα;





Οι προτάσεις του ΕΤΕΚ

ΤΟ ΤΕΧΝΙΚΟ Επιμελητήριο εξέφρασε τον προβληματισμό αλλά και την αγωνία του, καθώς η προσέγγιση που ακολουθήθηκε είναι αποσπασματική, μη επαρκώς μελετημένη και δεν διορθώνει τις θεμελιώδεις στρεβλώσεις και αδυναμίες του υφιστάμενου συστήματος. Αντίθετα, ακολουθώντας μία καθαρά μονολιθική λογιστική προσέγγιση, επιχειρεί να αυξήσει τα έσοδα του κράτους παραβλέποντας τα σημαντικά προβλήματα που δημιουργεί. Το ΕΤΕΚ θεωρεί ότι είναι αμφίβολο κατά πόσον η προσέγγιση αυτή θα αποδώσει τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Τουναντίον το Επιμελητήριο προβλέπει ότι θα επιφέρει μεγαλύτερες αλυσιδωτές αρνητικές επιπτώ-

σεις σε κρίσιμους τομείς της οικονομίας.

- Η φορολογία θα πρέπει να βασίζεται στις σημερινές αξίες (με ανάλογη προσαρμογή των κλιμάκων) και όχι στις αξίες του 1980 πολλαπλασιαζόμενες επί τον δείκτη τιμών καταναλωτή, διότι η προσέγγιση αυτή ουδόλως αντιπροσωπεύει την πραγματικότητα.

- Στα κτίρια θα πρέπει να γίνεται η κατάλληλη μείωση αξίας (απόσβεση) λόγω γήρανσης.

- Είναι απόλυτα κρίσιμο η προσπάθεια να γίνει ταυτόχρονα με την επίλυση του χρόνιου προβλήματος των υπέρμετρων καθυστερήσεων ή και αδυναμίας υποχρέωσης έκδοσης τίτλων ιδιοκτησίας.

