

Φορολογία ακίνητης ιδιοκτησίας

Μια νέα ορθολογιστική προσέγγιση είναι αναγκαία

Του Πανίκου Ν. Τσιάλη*

Εισαγωγή

Στην επικαιρότητα και πάλι η Φορολογία Ακίνητης Ιδιοκτησίας (ΦΑΙ). Ως άτομο με εξειδίκευση σε φορολογικά δέματα και με επαγγελματική εμπειρία 35 ετών, επιθυμώ να εκφράσω κάποιες απόψεις σε μια προσπάθεια να βρεθεί μια λογική λύση στο θέμα.

Στα 35 χρόνια της καριέρας μου από την εμπλοκή μου με φορολογούμενους και φορολογικές αρχές, έχω καταλήξει στις πιο κάτιες διαποτώσεις.

1. Η φορολογία οποιασδήποτε μορφής δεν είναι ποτέ αρετή στους πολίτες.

2. Επειδή όμως έχει γίνει αποδεκτό ότι κάποια μορφή φορολογίας είναι αναπόφευκτη, η άμεση φορολογία (αυτή που επιβάλλεται στο εισόδημα) είναι γενικά ανεκτή.

3. Το επειδόν ανεκτικότητας εξαρτάται από το ύψος της φορολογίας και το αισθητικό των πολιτών για την κατάλληλη διαχείριση των φορολογικών πόρων από το κράτος. Τα πρόσφατα οικονομικά γεγονότα και σκάνδαλα στην Κύπρο έχουν μειώσει την ανεκτικότητα των πολιτών.

4. Η έμπειρη φορολογία (αυτή που επιβάλλεται στην κατανάλωση) είναι συγκριτικά λιγότερο αποδεκτή από την άμεση. Επειδή καταβάλλεται στο στάδιο που ο καταναλωτής έχει ρευστότητα, έστω και αν αναγκάζεται να καταβάλλει μεγαλύτερο ποσό τη στιγμή που αγοράζει κάτι, είναι ανεκτή όμως λιγότερο από την άμεση.

5. Η έμπειρη φορολογία (ΦΑΙ) που δεν έχει σχέση με την κατανάλωση είναι η πιο απεχθής, με το μέγιστο ποσοστό αντίδρασης από τους πολίτες.

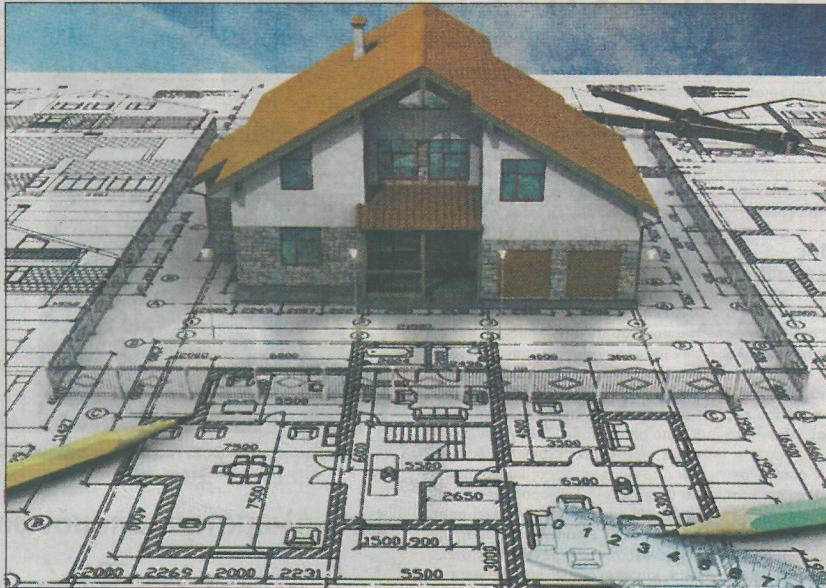
6. Η εξουσία των φορολογικών αρχών είναι υπερβολική. Οι φορολογούμενοι δεν τυχάνουν προστασίας ούτε από το δικαστήριο.

Οι πολύ διαπιστώσεις είναι από αύριο τα οποία κλήθηκαν να καταβάλουν τον αντίστοιχο φόρο. Ο ΦΑΙ είναι απεχθείς σε αυτούς που τον καταβάλλουν. Αν ερωτηθεί ατόμο που δεν καταβάλλει τέτοιο φόρο, ενδέχομενα θα είναι υπέρμαχος μιας τέτοιας φορολογίας, επρεαζόμενος από το γεγονός ότι ο ίδιος δεν υποφέρει από αυτό το φορολογικό βάρος, αλλά και επειδή ακούει τους πολιτικούς μας να μιλούν για τη φορολογία του πλούτου.

Φορολογικό καθεστώς

Σε αυτό το θέμα είναι χρήσιμο να καπαγάσουν κάποια στοιχεία που αφορούν τον τρόπο φορολογίας της ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο.

1. Στο στάδιο της υπογραφής συμβο-



λαίου για αγορά ακίνητου καταβάλλεται φόρος χαρτοσήμου.

2. Στο στάδιο της μεταβίβασης στο Κτηματολόγιο καταβάλλεται τέλος Κτηματολογίου.

3. Αν το ακίνητο παράγει εισόδημα από ενοικίο καταβάλλεται φόρος εισόδηματος και άμυνα. Το ενοικίο είναι το μόνο εισόδημα που υποκείται σε φορολογία και στους δύο νομούς.

4. Στο στάδιο της πώλησης το κέρδος υπόκειται σε φορολογία, είτε φόρος εισόδηματος είτε κεφαλαιουχικών κερδών.

5. Ο ΦΑΙ καταβάλλεται πάνω σε εκτιμημένη αξία. Η εκτιμημένη αξία δεν είναι αντικειμενικό κριτήριο αλλά υποκειμενικό. Η διαδικασία καθορισμού της αξίας είναι αναμοιγενής ανάλογα με το ποιο άτομο έκανε την εκτίμηση. Η φορολογία δεν λαμβάνει υπόψη τις οικονομικές δυνατότητες του φορολογούμενου.

6. Η ακίνητη περιουσία χρησιμοποιείται ως κριτήριο για την επιβολή φόρου από δήμους, συμβούλια αποχετευσεων και κοινωνικά συμβούλια.

Είναι μίσθιμα η κατοχή ακίνητου;

Λαμβάνοντας υπόψη τη δέδομένη απέχεια των πολιτών στη συγκεκριμένη φορολογία, εύλογο είναι το ερώτημα γιατί τόσο μένος εναντίον της κατοχής / ιδιοκτησίας ακίνητου. Το επιχέριμα της φορολογίας του πλούτου δεν έχει φορολογική λογική. Είναι λαϊκιστική ψηφοθηρική αρνείται να εφαρμόσει φορολογικές

ορολογία. Δεν υπάρχει δικαιολογία να φορολογείται η κατοχή περιουσίας και μάλιστα με υποκειμενικό κριτήριο. Η κυριαρχία ακίνητων έχει παραδούσα να επιμυχεύει την απόκτηση κατοικίας (ο καθένας με βάση την δυναπότετρος του, επομένως ναι και μεγάλες και πολυτελείας) και ακίνητων για την οικογένεια. Δεν είναι μόνο περιουσία που έχει κάποιο αξία. Αξία έχουν επίσης οι μετοχές, οι ζωγραφικοί πινάκες, τα κορμήστα, οι αντίκες, τα αυτοκίνητα, οι θαλαμηγοί, τα αεροπλάνα και πολλά διάφορα αλλά περιουσιακά στοιχεία.

Γιατί είναι στόχος η ακίνητη περιουσία; Αποκτάται με τον ίδιο τρόπο που αποκτούνται όλα τα αλλά περιουσιακά στοιχεία. Αγοράζονται με εισόδημα που φορολογήθηκε ή κλήρωνομούνται με δωρεά. Η ακίνητη περιουσία είναι το μόνο περιουσιακό στοιχείο που πάντα φορολογεύεται όταν πουλήθει. Οι μετοχές δεν φορολογούνται ποτέ όταν πουλήθουν. Τα αλλά περιουσιακά στοιχεία φορολογούνται μόνο όταν αποτελούνται το αντικείμενο διεξαγωγής εμπορίου, δηλαδή σπανιότατα.

Με όλα τα πολύ γεγονότα, η απάντηση στο ερώτημα γιατί φορολογείται η κατοχή ακίνητης περιουσίας είναι, κατά την άποψή μου, μόνο μια. Μαζεύονται χρήματα για τις ανάγκες του οπατάουλου κράτους. Το κράτος λοιπόν χρειάζεται χρήματα, αλλά πεισματικά αρνείται να εφαρμόσει φορολογικές

7. Κατάργηση δημοτικού/κοινωνικού τέλους ακίνητης ιδιοκτησίας.

8. Εισαγωγή φόρου κατοχής που λογίζεται/τεκμαρεί εισόδημα με βάση τον συντελεστή δόμησης είναι αντικειμενικό κριτήριο. Τον εξαρτάται από την εκτίμηση κανένας. Το λογιζόμενο εισόδημα να δηλώνεται στην ετήσια φορολογική δηλώση φόρου εισόδηματος. Με αυτό τον τρόπο, αν ο ιδιοκτήτης φυσικού προσώπου δεν έχει αλλο εισόδημα μεγαλύτερο του αφορολόγητου των 19.500 ευρώ, δεν θα καταβάλλει φόρο. Η εταιρεία θα καταβάλλει φόρο μόνο αν έχει κέρδος.

9. Διαφοροποίηση του τρόπου υπολογισμού του αποχετευτικού τέλους. Με βάση το σημερινό φορολογικό καθεστώς, για την οικολήπτρωση μιας αγροπαλαιότητας ακίνητης απαιτείται η εμπλοκή τεσσάρων διαφορετικών κυβερνητικών τιμητών και η συμπλήρωση αριθμού εντύπων και υποβολή δηλώσεων. Εμπλέκονται, συμβούλιο αποχετευσών, δήμος/κοινότητα, τμήμα Φορολογίας και Κτηματολόγιο. Το ίδιο φορολογικό έτος ο αγροπατής και ο πολίτης που γίνονται πιο υποχρέωνται, έτσι και αλλιώς, να κάνουν φορολογική δηλώση για τον Φόρο Εισόδηματος και ενδεχομένως και για την άμινα.

Με την εισήγηση που γίνεται πο πάνω:

1. Θα γίνει μια επίσκεψη στο Κτηματολόγιο και
2. Θα υποβληθεί μια μόνο φορολογική δηλώση που θα γινόταν έτοις και αλλιώς.

Η εισήγηση είναι η επιτομή της παλοποίησης, της εξυπηρέτησης του πολίτη, της εξοικονόμησης κρατικού διοικητικού κόστους, της εξοικονόμησης κόστους στον πολίτη και της ορθολογιστικής επίλυσης του ακανθώδους προβλήματος του γενικότερου φορολογικού χειρισμού της ακίνητης περιουσίας. Η επιμονή σε ένα αποτυπώμενο μοντέλο, όπως οι υφισταμένοι σύστημα, είναι ακατανόητη.

Καταληκτικά, επαναλαμβάνω την άποψη ότι η κατοχή περιουσιας δεν πρέπει να φορολογείται. Από τη στιγμή που το κράτος θέλει να επιβάλει τέλος το φόρο, αν θέλει να είναι στον διαρροή στην οικονομία, η δική μου εισήγηση είναι η επιτομή της περιουσίας. Επίσης, να καταβάλλεται μόνο αν ο φορολογούμενος έχει εισόδημα έστω από αλλείς πηγές, δηλαδή να έχει ρευστότητα για να πληρώσει τη φορολογία του.

Μια άλλη πρόταση

Αγγίζω όλο το φάσμα της φορολογίας ακίνητης ιδιοκτησίας, στοχεύοντας στην απλοποίηση του συστήματος και στον δικαιότερο τρόπο φορολόγησης της κατοχής ακίνητων.

1. Φορολόγηση όλων των συναλλαγών σε ακίνητα κάτω από τον Φόρο Εισόδηματος.

2. Κατάργηση του Περι Φορολογίας των Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου.

3. Κατάργηση της φορολογίας ενοικίου στην οικονόμηση του συναλλαγών σε ακίνητα κάτω από τον Φόρο Εισόδηματος.

4. Κατάργηση των μεταβιβαστικών τελών που επιβάλλεται το Κτηματολόγιο.

5. Κατάργηση του τέλους χαρτοσήμου.

6. Κατάργηση του Περι Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου.

*CCSA Φορολογικός σύμβουλος - Επισκέπτης καθηγητής - Κέντρο Εργασίας Φορολογίας CONSULCO Globaltraining University of Nicosia