

ΕΚΘΕΣΗ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
ΜΕΡΟΣ Α - Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας	4
ΜΕΡΟΣ Β - Τέλος Βελτιώσεως	14
ΜΕΡΟΣ Γ - Φόρος Ακίνητης Αστικής Ιδιοκτησίας (Σχολικά)	19
ΜΕΡΟΣ Δ - Δημοτικό Τέλος Ακίνητης Ιδιοκτησίας	22
ΜΕΡΟΣ Ε - Τέλη Αποχετεύσεως	24
ΜΕΡΟΣ Ζ - Άλλοι Φόροι	25
ΜΕΡΟΣ Η - Εκσυγχρονισμός και απλοποίηση Κτηματικών Φόρων	26

ΕΚΘΕΣΗ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

1.0 ΚΤΗΜΑΤΙΚΟΙ ΦΟΡΟΙ

1.1 Εισαγωγή. Ανέκαθεν, η ακίνητη ιδιοκτησία αποτελούσε, για τις Κυβερνήσεις, αρεστή βάση για επιβολή διαφόρων φορολογιών. Το 1907 εισήχθηκε ο Νόμος αρ. 12, ο οποίος, μεταξύ άλλων, προνοούσε για την επανεκτίμηση της ακίνητης ιδιοκτησίας, για να αποτελέσει μια καλύτερη βάση για επιβολή φορολογιών. Ο Νόμος αυτός τέθηκε σε εφαρμογή το 1909 και προνοούσε ότι η επανεκτίμηση έπρεπε να συμπληρωθεί σε 20 χρόνια.

Η εκτίμηση που έγινε τότε, γνωστή ως "εγγεγραμμένη ή καταχωρισμένη στα βιβλία του Κτηματολογίου", χρησιμοποιείται μέχρι σήμερα για επιβολή φορολογιών ή για είσπραξη διαφόρων δικαιωμάτων.

Σήμερα η ακίνητη ιδιοκτησία χρησιμοποιείται ως βάση για την επιβολή και είσπραξη των πιο κάτω φόρων και τελών:

Βασικός Νόμος	Περιγραφή φόρου	Βάση φορολογητέας αξίας
24/80	Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας	1980
Κεφ. 243	Τέλος Βελτιώσεως	1909
89/62	Φόρος Ακίνητης Αστικής Ιδιοκτησίας (Σχολικά)	1909
111/85	Δημοτικό Τέλος Ακίνητης Ιδιοκτησίας	1980 (από 1.1.91)
1/71	Τέλη Αποχετεύσεως	1980
58/61	Φόρος Εισοδήματος	1909
Κεφ. 219	Μεταβιβαστικά Τέλη Κτηματολογίου	1909
Κεφ. 259	Φόρος Υγείας	Κατ' αποκοπή

Ανάλογα με το πού βρίσκεται μια περιουσία και ανάλογα με το ύψος της αξίας όλης της περιουσίας ενός ιδιοκτήτη, αυτή υπόκειται σε δυο μέχρι τέσσερις φορολογίες.

1.2 Επιλογή του θέματος. Από τις εμπειρίες της Ελεγκτικής Υπηρεσίας πάνω στο θέμα, προκύπτει ότι, ενώ όλη η ακίνητη ιδιοκτησία υπόκειται σε κάποια φορολογία, η ύπαρξη πολλών φορέων επιβολής και είσπραξης δημιουργεί σύγχυση και συχνά μεγάλη ταλαιπωρία και απώλεια χρόνου στους πολίτες, τόσο στην πληρωμή των φόρων όσο και στην εξασφάλιση των αναγκαίων πιστοποιητικών που απαιτούνται για μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας. Πέρα από αυτό, φαίνεται ότι το οικονομικό κόστος επιβολής και είσπραξης, για μερικούς φόρους, είναι δυσανάλογο με τα ποσά που εισπράττονται.

1.3 Στόχοι του ελέγχου. Η μελέτη αυτή έχει ως κύριο στόχο την παρουσίαση σε ένα έγγραφο μιας όσο το δυνατό πληρέστερης εικόνας πάνω στο θέμα των κτηματικών φόρων, έτσι ώστε αυτό να αποτελέσει τη βάση για προβληματισμό και λήψη αποφάσεων για εκσυγχρονισμό και απλοποίηση του συστήματος, με γνώμονα τη διευκόλυνση των πολιτών, την ομοιομορφία και γενικά την εξοικονόμηση οικονομικών πόρων.

Οι δευτερεύοντες στόχοι περιλαμβάνουν τον εντοπισμό τυχόν αδυναμιών στις νομοθεσίες και στα συστήματα φορολόγησης και είσπραξης που εφαρμόζονται.

1.4 Μεθοδολογία. Η Έκθεση χωρίζεται σε επτά Μέρη - ένα Μέρος για κάθε κύριο φόρο, ένα Μέρος για τις περιπτώσεις δευτερεύουσων φορολογιών ή επιβολής τελών και ένα Μέρος για το θέμα του εκσυγχρονισμού και απλοποίησης της επιβολής και είσπραξης κτηματικών φόρων.

Στο κάθε Μέρος γίνεται προσπάθεια παρουσίασης των πιο σημαντικών πληροφοριών και στοιχείων που έγινε κατορθωτό να συλλεγούν, σχετικά με τον υπό αναφορά φόρο, καθώς και συστημάτων λειτουργίας, εκεί που θεωρήθηκε απαραίτητο να περιληφθούν.

Τα στοιχεία που παραθέτονται λήφθηκαν απευθείας από τις διάφορες αρμόδιες Αρχές και από τα μηχανογραφημένα συστήματα επιβολής και είσπραξης των φόρων. Οι επί μέρους προκαταρκτικές Εκθέσεις στάληκαν στις αρμόδιες Αρχές και λήφθηκαν οι απόψεις τους, προτού ολοκληρωθεί η Έκθεση.

ΜΕΡΟΣ Α - ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

1.0 ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

1.1 Γενικά. Ο βασικός Νόμος 24 του 1980, ο οποίος τέθηκε σε ισχύ από την αρχή του 1980, προνοούσε για την επιβολή φόρου 1,5‰ πάνω στην αξία ακίνητης ιδιοκτησίας κατά την 1.1.80. Μόνο τα φυσικά πρόσωπα δικαιούνταν σε φοροαπαλλαγή για τις πρώτες £25.000, για το φορολογικό έτος 1980, και £35.000 για τα έτη 1981 μέχρι και 1989, που ισοδυναμούσε με φόρο £37,50 και £52,50, αντίστοιχα.

Ο αρχικός συντελεστής του φόρου διαφοροποιήθηκε με τους τροποποιητικούς νόμους 10 του 1984 και 239 του 1991 και, από 1,5‰, αυξήθηκε ως ακολούθως:

Αγοραία αξία 1984-1989	Φορολογικός συντελεστής	Αγοραία αξία από 1.1.1990	Φορολογικός συντελεστής
£	‰	£	‰
1- 35.000	1,5	Μέχρι 100.000	0
35.001-100.000	2,5	100.001-250.000	2
100.001-200.000	3	250.001-500.000	3
Πάνω από 200.000	3,5	Πάνω από 500.000	3,5

Σύμφωνα με τη βασική Νομοθεσία (άρθρο 25(1)), το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται, για τη γενική εφαρμογή των διατάξεων της Νομοθεσίας, να εκδίδει Κανονισμούς, όμως μέχρι σήμερα δεν έχουν εκδοθεί οποιοδήποτε Κανονισμοί. Για την ομαλή διεξαγωγή της εργασίας και ερμηνεία της σχετικής Νομοθεσίας, ο Διευθυντής του Τμήματος έχει εκδώσει αριθμό εγκυκλίων, προς καθοδήγηση του προσωπικού.

1.2 Βασικές πρόνοιες της Νομοθεσίας.

1.2.1 Δήλωση Ακίνητης Ιδιοκτησίας (άρθρο 7(1)). Κάθε ιδιοκτήτης που υπόκειται σε φορολογία όφειλε, πριν από την 30ή Σεπτεμβρίου 1980, να υποβάλει στο Διευθυντή δήλωση που να δείχνει την ακίνητη ιδιοκτησία του κατά την 1.1.80, καθώς και την αξία της κατά την ημερομηνία αυτή, πληρώνοντας ταυτόχρονα το φόρο που υπολόγισε. Οποιοσδήποτε διαφοροποιήσεις στην ιδιοκτησία του (προσθήκες, κτήσεις, πωλήσεις) πρέπει να δηλώνονται πριν από την 30ή Σεπτεμβρίου του έτους το οποίο ακολουθεί εκείνο μέσα στο οποίο έγιναν οι αλλαγές.

Οποτεδήποτε ο ιδιοκτήτης αντιληφθεί ότι στη δήλωση του έγινε λάθος εκτίμηση ή παράλειψη σχετικά με την ιδιοκτησία του, αυτός πρέπει πάραυτα να υποβάλει συμπληρωματική δήλωση, για διόρθωση του λάθους ή της παράλειψης.

1.2.2 Βεβαίωση του φόρου (άρθρο 5).

(α) Ο Διευθυντής προβαίνει στη βεβαίωση της φορολογίας κάθε προσώπου ευθύς μετά την εκπνοή της προθεσμίας για παράδοση δηλώσεων, άσχετα αν ένα πρόσωπο παρέδωσε δήλωση ή όχι.

(β) Σε περίπτωση που ένα πρόσωπο υπέβαλε δήλωση αλλά δεν κατέβαλε το φόρο, ο Διευθυντής μπορεί να εκδώσει προσωρινή φορολογία με βάση τη δήλωση και μετά να προβεί σε εκτίμηση της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας και να φορολογήσει το πρόσωπο αυτό ανάλογα (από το 1990 η προθεσμία εκτίμησης καθορίστηκε με νόμο σε δυο χρόνια από την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης).

(γ) Σε περίπτωση που ένα πρόσωπο δεν υπέβαλε δήλωση και ο Διευθυντής κρίνει ότι το πρόσωπο αυτό υπόκειται σε φορολογία, αυτός μπορεί να προβεί σε εκτίμηση της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας του προσώπου αυτού και να το φορολογήσει ανάλογα. Σε τέτοια περίπτωση ο φόρος είναι πληρωτέος στις 30 Σεπτεμβρίου του έτους φορολογίας.

1.2.3 Αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας (άρθρο 6). Ο βασικός Νόμος καθόρισε ως αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας το τίμημα το οποίο, κατά τη γνώμη του Διευθυντή, θα απέφερε αυτή αν πωλείτο στην ελεύθερη αγορά κατά την 1.1.80.

Ο Νόμος 239/91, με ισχύ 1.1.90, υποχρεώνει το Διευθυντή να λάβει υπόψη του την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας, κατά την 1.1.80, που έχει προκύψει από τη γενική εκτίμηση που έγινε σύμφωνα με τον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο.

1.2.4 Αναθεώρηση της αξίας ακίνητης ιδιοκτησίας (άρθρο 13).

(α) Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο Διευθυντής πιστεύει ότι η αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας είναι μεγαλύτερη από αυτή που υπολογίστηκε και δηλώθηκε από τον ιδιοκτήτη, ο Διευθυντής έχει εξουσία να αναθεωρήσει την αξία και το ποσό του φόρου μέσα σε έξι χρόνια από την ημερομηνία από την οποία ο φόρος καθίσταται πληρωτέος. Η προθεσμία αυτή περιορίστηκε σε δυο χρόνια με το Νόμο 239/91, με ισχύ από 1.1.90.

(β) Στις περιπτώσεις μη υποβολής δήλωσης ή παράλειψης δήλωσης περιουσίας στη δήλωση ακίνητης ιδιοκτησίας που υποβλήθηκε, ο Διευθυντής έχει απεριόριστη χρονική εξουσία να προβεί σε εκτίμηση της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας.

1.2.5 Πρόσθετος φόρος λόγω χαμηλού υπολογισμού από τον ιδιοκτήτη ή μη υποβολής δήλωσης (άρθρο 14). Στις περιπτώσεις όπου η εκτίμηση του ιδιοκτήτη είναι χαμηλότερη των τριών τετάρτων της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας, όπως τελικά εξακριβώνεται, ο ιδιοκτήτης υπόκειται, επιπρόσθετα από το ποσό του κανονικού φόρου, στην πληρωμή ποσού ίσου προς το ένα δέκατο της διαφοράς μεταξύ του ποσού του φόρου, όπως τούτο τελικά εξακριβώνεται, και του ποσού του πληρωτέου ή πληρωμένου φόρου σύμφωνα με τη δήλωση του ιδιοκτήτη.

Με βάση σχετική πρόνοια στο Νόμο 239/91, με ισχύ από 1.1.90, η πιο πάνω διάταξη δεν ισχύει στις περιπτώσεις όπου ιδιοκτήτες υπέβαλαν τις δηλώσεις που προνοούνται στο Νόμο μέχρι 31.3.92 και κατέβαλαν μέχρι 30.6.92 κάθε οφειλόμενο υπόλοιπο φόρου και τόκου πάνω στον οφειλόμενο φόρο.

2.0 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

2.1 Οδηγίες προς τους φορολογουμένους. Τον Αύγουστο 1980 το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων (Τ.Ε.Π.), το οποίο έχει την ευθύνη εφαρμογής της Νομοθεσίας, εξέδωσε ενημερωτικό βιβλιάριο, το οποίο περιείχε εξηγήσεις και οδηγίες προς τους ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας για συμπλήρωση και υποβολή δηλώσεων.

2.2 Έντυπα που χρησιμοποιούνται. Για την εφαρμογή του συστήματος το Τ.Ε.Π. εισήγαγε τα ακόλουθα έντυπα, τα οποία πρέπει να συμπληρώνονται από τους ιδιοκτήτες:

Αρ. Εντύπου

Περιγραφή

Ε.Πρ. 301	Δήλωση Ακίνητης Ιδιοκτησίας και Υπολογισμός Φόρου
Ε.Πρ. 401	Αντικατέστησε το Ε.Πρ. 301 το 1993
Ε.Πρ. 302	Στοιχεία ακίνητης ιδιοκτησίας
Ε.Πρ. 303	Συμπληρωματική δήλωση ακίνητης ιδιοκτησίας
Ε.Πρ. 308	Ειδοποίηση Επιβολής Φορολογίας (συμπληρώνεται από το Τ.Ε.Π.)

Επίσης το Κτηματολόγιο, σε συνεργασία με το Τ.Ε.Π., εισήγαγε τα ακόλουθα έντυπα:

Αρ. Εντύπου

Περιγραφή

N 313	Μεταβιβάσεις/μεταβολές ακίνητης ιδιοκτησίας
N 313A	Μεταβιβάσεις/μεταβολές ακίνητης ιδιοκτησίας (συμπληρωματικό για άνω των τριών ιδιοκτητών)
N313B	Στοιχεία ακίνητης ιδιοκτησίας που μεταβιβάζεται/αποξενώνεται (συμπληρωματικό για περισσότερα των πέντε κτημάτων)

Τα έντυπα N313 συμπληρώνονται σε δυο αντίγραφα από τους ιδιοκτήτες και παρουσιάζονται στο Τ.Ε.Π., το οποίο, αφού κάνει τον απαιτούμενο έλεγχο, πιστοποιεί ότι η φορολογική υποχρέωση για φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας έχει διευθετηθεί και σφραγίζει και υπογράφει τα έντυπα. Ακολούθως τα έντυπα N313 υποβάλλονται στο Κτηματολόγιο, μαζί με τα έντυπα μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας και, με την αποδοχή της μεταβίβασης, τα έντυπα N313 υπογράφονται στον κατάλληλο χώρο και ένα αντίγραφο επιστρέφεται στο Τ.Ε.Π. για ενημέρωση των φακέλων και αρχείων.

2.3 Απαιτούμενα πιστοποιητικά για μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας στο Κτηματολόγιο. Σύμφωνα με το άρθρο 18(3)(β) του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου αρ. 9 του 1965, το Κτηματολόγιο, για να αποδεχθεί δήλωση μεταβίβασης (πώληση ή δωρεά) ακίνητης ιδιοκτησίας, πρέπει ο ιδιοκτήτης να προσκομίσει επίσημες αποδείξεις που να δείχνουν ότι καταβλήθηκαν όλα τα δικαιώματα, τέλη και φόροι που βαρύνουν το ακίνητο.

Κατά συνέπεια, κάθε πωλητής ή δωρητής ακίνητης ιδιοκτησίας οφείλει να συμπληρώσει όλα τα απαιτούμενα έντυπα και να τα παρουσιάσει στο Τ.Ε.Π., το οποίο θα τα ελέγξει, θα ανοίξει σχετικό φάκελο, θα καταχωρίσει τις αξίες των

κτημάτων και θα υπολογίσει το φόρο, προτού εκδώσει το απαιτούμενο πιστοποιητικό απαλλαγής.

2.4 Φάκελοι φορολογίας. Για κάθε ιδιοκτήτη που δήλωσε την ακίνητη ιδιοκτησία του και για κάθε ιδιοκτήτη που μεταβιβάζει ακίνητη ιδιοκτησία, ανοίγεται ο αντίστοιχος φάκελος, στον οποίο φυλάγονται όλα τα στοιχεία (δήλωση ακίνητης ιδιοκτησίας, μεταβιβάσεις, έντυπα Ν313, φορολογίες κλπ.). Οι φάκελοι ενημερώνονται με οποιοσδήποτε αλλαγές στην ακίνητη ιδιοκτησία και συνδυάζονται με το σύστημα φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών.

2.5 Φορολόγηση - Μηχανογράφηση. Από το αρχικό στάδιο εφαρμογής της Νομοθεσίας έγινε μηχανογράφηση του συστήματος φορολόγησης και όλα τα στοιχεία των φορολογικών φακέλων τροφοδοτήθηκαν στο σύστημα, το οποίο συντηρείται με νέες δηλώσεις και με όλες τις αλλαγές στην ιδιοκτησία (μεταβιβάσεις, πωλήσεις κλπ.). Στις 31.12.95 υπήρχαν 153 969 ιδιοκτήτες καταχωρισμένοι στο σύστημα. Το πρόγραμμα μηχανογράφησης κρίθηκε ανεπαρκές και γίνονται ενέργειες για αντικατάσταση του με νέο, το οποίο θα είναι συμβατό με τα άλλα προγράμματα του Τμήματος.

Οι ετήσιες φορολογίες εκδίδονται από το μηχανογραφημένο σύστημα και οι φορολογίες που αφορούν προηγούμενα χρόνια, όσο και οι αναθεωρημένες φορολογίες, εκδίδονται με το χέρι, αλλά τροφοδοτούνται στο σύστημα.

Σε περίπτωση που ένας ιδιοκτήτης αμφισβητεί τη φορολογία που του επιβάλλεται, έχει δικαίωμα ένστασης εντός τακτής προθεσμίας.

3.0 ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ

3.1 Όγκος εργασίας. Σύμφωνα με σχετική έκθεση του Τμήματος (Rep. 170), μέχρι 31.12.95 είχαν δημιουργηθεί στα αρχεία του Τμήματος 153 969 φορολογικοί φάκελοι, στους οποίους κατά τα έτη 1990 μέχρι 1994 έγιναν οι ακόλουθες, αντίστοιχες κατά έτος, καταχωρίσεις, τουλάχιστο για ένα έντυπο, το Ν313. Ως γνωστό, η συμπλήρωση και υποβολή του εντύπου Ν313 επιβάλλεται για κάθε μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας, είτε αυτή είναι δωρεά, πώληση ή πώληση με δημόσιο πλειστηριασμό για αδιανέμητα κτήματα κλπ..

3.2 Έντυπα Ν313 που υποβλήθηκαν κατά Επαρχία και κατά έτος:

Επαρχία	1990	1991	1992	1993	1994	ΟΛΙΚΟ
Λευκωσία	10 035	10 360	12 861	10 553	11 181	54 990
Λεμεσός	8 755	8 900	10 313	8 979	10 034	46 981
Λ/κα-Αμ/στος	9 355	7 673	8 841	7 333	6 108	39 310
Πάφος	4 025	3 810	4 860	3 540	4 020	20 255
ΟΛΙΚΟ	32 170	30 743	36 875	30 405	31 343	161 536

Για τη δημιουργία των 153 969 φακέλων συμπληρώθηκαν και υποβλήθηκαν ισάριθμα έντυπα Ε.Πρ. 302, στα οποία δηλώθηκε η ακίνητη ιδιοκτησία κάθε φορολογούμενου. Όμως, εάν ο φορολογούμενος για οποιοδήποτε λόγο παρέλειψε να συμπεριλάβει εξαρχής στο πιο πάνω έντυπο όλη την ακίνητη του

περιουσία, θα πρέπει να υποβάλει συμπληρωματική δήλωση, έντυπο Ε.Πρ. 303, και δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις όπου ιδιοκτήτες, είτε σκόπιμα είτε από αμέλεια, δηλώνουν σταδιακά την περιουσία τους, όταν και αν παραστεί ανάγκη να τη μεταβιβάσουν. Οι συμπληρωματικές δηλώσεις δημιουργούν τεράστιο όγκο εργασίας στο Τμήμα, ιδιαίτερα στην περίπτωση που οι φορολογούμενοι υπόκεινται στην καταβολή φόρου, γιατί όλες οι φορολογίες, από την έναρξη της εφαρμογής της Νομοθεσίας μέχρι τη συμπληρωματική δήλωση, πρέπει να αναθεωρηθούν χρόνο με το χρόνο.

Για όλα τα πιο πάνω έντυπα έγινε επίσης ανάλογη καταχώριση στο μηχανογραφημένο σύστημα.

3.3 Γενική Εκτίμηση Ακίνητης Ιδιοκτησίας κατά την 1.1.80. Επειδή η ακίνητη ιδιοκτησία αποτελεί βάση για διάφορες φορολογίες, το Υπουργικό Συμβούλιο, ασκώντας την εξουσία που του παρέχει το άρθρο 69(1) του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, εξέδωσε στις 3.12.81 διάταγμα (Κ.Δ.Π. 2/82) για γενική εκτίμηση, με σκοπό την εξασφάλιση σύγχρονης και ομοιόμορφης εκτίμησης της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται στις ελεύθερες περιοχές του Κράτους.

Η γενική εκτίμηση έγινε από το Κτηματολόγιο και συμπληρώθηκε με τη δημοσίευση στις 9.10.92 των τελευταίων καταλόγων και περιλαμβάνει όλες τις περιουσίες, με εξαίρεση τους χώρους λατρείας (εκκλησίες, μοναστήρια, τεμένη, κοιμητήρια κλπ).

Συνοπτικά, κατά Επαρχία, η κατάσταση της εκτίμησης στις 9.10.92 ήταν όπως πιο κάτω:

Επαρχία	Αρ. τεμαχίων	Αξίες 1.1.80 £ εκατομμύρια
Λευκωσία	416 311	1.765
Λεμεσός	318 248	1.648
Πάφος	231 798	639
Λάρνακα	163 359	772
Αμμόχωστος	41 575	382
ΟΛΙΚΟ	1171 291	5.206

Μετά τη συμπλήρωση της γενικής εκτίμησης, ο Κλάδος Εκτιμήσεων του Κτηματολογίου συνεχίζει την εκτιμητική εργασία, σε τιμές 1.1.80, για όλα τα νέα τεμάχια που δημιουργούνται, καθώς και για όλες τις αλλαγές που επιφέρονται στην ακίνητη ιδιοκτησία (ανέγερση οικοδομών, κατεδαφίσεις, νέα οικόπεδα κλπ.). Υπολογίζεται ότι η ολική αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας, μαζί με τις διαφοροποιήσεις, ανερχόταν μέχρι το τέλος 1995 σε £7 δισεκατομμύρια σε τιμές 1.1.80.

3.4 Χρησιμοποίηση της γενικής εκτίμησης 1980 για σκοπούς Φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας. Στον τροποποιητικό Νόμο 239/91 έχει εισαχθεί πρόνοια, σύμφωνα με την οποία ο Διευθυντής του Τ.Ε.Π. οφείλει να λαμβάνει υπόψη τη γενική εκτίμηση του Κτηματολογίου, όταν αυτή έχει καταστεί τελική, στον καθορισμό της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας κατά την 1.1.80, με εξαίρεση τις περιπτώσεις μη ελεύθερης κατοχής της ακίνητης ιδιοκτησίας. Ο Νόμος αυτός έχει αναδρομική ισχύ από 1.1.90, αλλά αφήνει ένα τεράστιο κενό για τις φορολογίες της δεκαετίας του 1980 που δεν έχουν ακόμη γίνει, προσθέτοντας μεγάλο βάρος στο Τ.Ε.Π. Η προσπάθεια του Τ.Ε.Π. να χρησιμοποιήσει τις αξίες που προέκυψαν από τη γενική εκτίμηση για φορολογίες πριν από το 1990 τερματίστηκε με την απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου αρ. 557/95, ημερομηνίας 29.1.96.

Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, οι κατάλογοι εκτιμήσεων δεν μπορούν να αξιοποιηθούν παραγωγικά από το Τ.Ε.Π., καθώς στις πλείστες περιπτώσεις ελλείπει ο αριθμός ταυτότητας του ιδιοκτήτη και πολλές διευθύνσεις είναι τώρα λανθασμένες.

3.5 Μισθώσεις κρατικής γης. Από τα πρώτα στάδια εφαρμογής της Νομοθεσίας είχε διαφανεί ότι υπήρχε πρόβλημα φορολογίας των οικοδομημάτων που ανεγείρονται από ιδιώτες πάνω σε κρατική γη, η οποία εκμισθώνεται μακροχρόνια για τουριστικούς, βιομηχανικούς και άλλους σκοπούς, επειδή το άρθρο 18(δ)(ii) εξαιρεί από τη φορολογία την ακίνητη ιδιοκτησία που ανήκει στη Δημοκρατία.

Το 1981 έθεσα τα πιο πάνω υπόψη του Υπουργείου Οικονομικών, το οποίο, μετά από διαβουλεύσεις, ζήτησε, το 1985, από τη Νομική Υπηρεσία:

(α) Γνωμάτευση για το θέμα, και

(β) ετοιμασία νομοσχεδίων για τροποποίηση όλων των σχετικών Νόμων, ώστε να μπορούν να επιβληθούν κτηματικοί φόροι πάνω στην υπό αναφορά περιουσία.

Το θέμα παρέμεινε σε εκκρεμότητα μέχρι το Μάιο 1996, οπότε η Νομική Υπηρεσία της Δημοκρατίας, με γνωμάτευση της ημερ 23.5.96, έδωσε τη λύση. Σύμφωνα με τη γνωμάτευση, μια σύμβαση μίσθωσης δημιουργεί προνόμιο ή δικαίωμα χρήσης ή πραγματική δουλεία προς όφελος του μισθωτή και για σκοπούς του Νόμου υπάρχουν δυο ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας:

(α) Η Δημοκρατία, ως ιδιοκτήτης του εδάφους και των υποστατικών πάνω σ' αυτό, και

(β) ο μισθωτής, ως ιδιοκτήτης του δικαιώματος χρήσης.

Η αξία του δικαιώματος χρήσης μπορεί, σύμφωνα με το Νόμο, και λαμβανομένης υπόψη της υπολειπόμενης διάρκειας ισχύος του, να υπολογιστεί και να φορολογηθεί πάνω στον ιδιοκτήτη του δικαιώματος, νοουμένου ότι το άθροισμα της αξίας των δυο ιδιοκτησιών δεν μπορεί να υπερβαίνει την αξία που θα είχε η ιδιοκτησία χωρίς την επιβάρυνση που επιφέρει το παραχωρηθέν δικαίωμα ή όφελος.

3.6 Φορολογίες. Η κατάσταση της ολικής φορολογίας για τα έτη 1988-1995, σε σχέση με τον αριθμό φακέλων, ήταν όπως πιο κάτω:

Έτος	Φορολογικοί φάκελοι	Ποσό φόρου £
1988	93 131	5.221.650
1989	104 336	5.212.159
1990	112 129	5.079.008
1991	120 315	4.992.099
1992	134 284	4.306.032
1993	137 306	3.028.699
1994	144 352	3.311.715
1995	153 969	6.226.347

Δεν κατέστη δυνατό να καθοριστεί ο ετήσιος αριθμός των φορολογιών, καθότι το σύστημα δεν παρέχει τα απαιτούμενα στοιχεία, υπολογίζεται όμως ότι αυτός είναι πολύ χαμηλός (κάτω του 10%), σε σχέση με τους αριθμούς φακέλων ιδιοκτητών.

3.7 Ενστάσεις και προσφυγές. Αρκετά μεγάλος αριθμός φορολογουμένων αμφισβητούν τις εκτιμήσεις του Διευθυντή αναφορικά με τις αξίες της ακίνητης ιδιοκτησίας τους κατά την 1.1.80 και, κατά συνέπεια, του πληρωτέου φόρου και υποβάλλουν ένσταση κατά της απόφασης του Διευθυντή για επανεξέταση. Οι ενστάσεις αφορούν τα φορολογικά έτη 1980-1989, για τα οποία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν οι αξίες της γενικής εκτίμησης. Επίσης, σε ορισμένες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι προσφεύγουν στο δικαστήριο για επίλυση των διαφορών. Ο συσσωρευμένος αριθμός των ενστάσεων και προσφυγών που βρίσκονταν σε εκκρεμότητα κατά τα έτη 1990-1994 ήταν ως ακολούθως:

Έτος	Ενστάσεις		Προσφυγές	
	Αριθμός	Ποσό φόρου £	Αριθμός	Ποσό φόρου £
1990	9 994	6.504.145	8	7.643
1991	10 087	7.291.957	22	24.449
1992	7 068	6.204.372	46	36.821
1993	6 380	5.812.167	39	49.637
1994	5 824	5.697.256	39	49.637

3.8 Εισπράξεις και καθυστερήσεις. Η κατάσταση εισπράξεων και καθυστερήσεων για τα έτη 1988 - 1995 ήταν όπως πιο κάτω:

Έτος	Εισπρακτέος φόρος £	Εισπράξεις		Συσσωρευμένες καθυστερήσεις £
		£	%	
1988	7.760.161	4.057.546	52,28	3.702.615
1989	8.914.774	5.252.328	58,91	3.662.446
1990	8.741.454	5.115.629	58,52	3.625.825
1991	8.617.924	4.754.349	55,16	3.863.575
1992	8.169.607	3.461.481	42,37	4.708.126
1993	7.736.825	2.997.347	38,74	4.739.478
1994	8.051.192	3.126.216	38,82	4.924.976
1995	11.151.323	5.948.623	53,34	5.202.700

Από τον πιο πάνω πίνακα προκύπτει ότι τα ποσοστά εισπράξης του φόρου είναι πολύ χαμηλά, με αποτέλεσμα οι συσσωρευμένες καθυστερήσεις να αυξάνονται συνεχώς.

3.9 Πληρωμή του φόρου. Ο φόρος υπολογίζεται πάνω σε ολόκληρη την ακίνητη ιδιοκτησία που ανήκει σε ένα άτομο και καθίσταται πληρωτέος στις 30 Σεπτεμβρίου κάθε φορολογικού έτους. Η καθυστέρηση πληρωμής συνεπάγεται επιβάρυνση τόκου προς 9%. Στα πρώτα στάδια εφαρμογής της Νομοθεσίας, και σε περιπτώσεις όπου δεν πληρωνόταν ολόκληρος ο φόρος, ο Διευθυντής αρνήθηκε να εκδώσει, για σκοπούς μεταβίβασης μιας ιδιοκτησίας, το απαιτούμενο από το Κτηματολόγιο πιστοποιητικό ή απόδειξη πληρωμής του φόρου, αναφορικά με την προς μεταβίβαση περιουσία, αλλά η άρνηση του αυτή θεωρήθηκε από τη Νομική Υπηρεσία ως κατάχρηση εξουσίας και τερματίστηκε το 1981. Έτσι, το δραστικό αυτό μέτρο για εξαναγκασμό των ιδιοκτητών να συμμορφωθούν με τις πρόνοιες της Νομοθεσίας εξουδετερώθηκε και πολλοί ιδιοκτήτες πληρώνουν μόνο το φόρο που αναλογεί στην περιουσία που θα μεταβιβάσουν.

3.10 Καθυστερήσεις στην εισπράξη των φορολογιών. Όπως αναφέρεται πιο πάνω, οι συσσωρευμένες καθυστερήσεις στις 31.10.95 ανέρχονταν σε £5.202.700. Σε αρκετές περιπτώσεις οι καθυστερήσεις εκκρεμούν για πάρα πολλά χρόνια και ο τόκος εξισώνεται με το κεφάλαιο της οφειλής και έτσι παύει η επιπλέον επιβάρυνση του οφειλέτη με τόκο. Σε ορισμένες περιπτώσεις το Κράτος υποχρεώθηκε να διαγράψει οφειλές των φορολογουμένων, επειδή, κάτω από τις περιστάσεις, κάθε περαιτέρω προσπάθεια εισπράξης ήταν μάταια.

Το πρόβλημα των καθυστερήσεων εντοπίζεται στις αδυναμίες της διαδικασίας εισπράξης και ειδικά στο ότι τα δικαστικά μέτρα που λαμβάνονται δεν είναι αποτελεσματικά. Πάρα πολλά εντάλματα κατάσχεσης και εκποίησης περιουσιών, καθώς και φυλακιστήρια, παραμένουν ανεκτέλεστα.

4.0 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΛΕΓΧΟΥ

4.1 Χρονοβόρες διαδικασίες Το σύστημα φορολογίας της ακίνητης ιδιοκτησίας συνεπάγεται αρκετή ταλαιπωρία και έξοδα για τους πολίτες, καθότι, για οποιαδήποτε μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας, άσχετα αν ο ιδιοκτήτης υπόκειται σε φορολογία ή όχι, είναι αναγκασμένος να ακολουθήσει όλη τη διαδικασία που καθιερώθηκε, ώστε να εξασφαλίσει τα αναγκαία πιστοποιητικά που απαιτούνται από το Κτηματολόγιο για να γίνει δεκτή η δήλωση μεταβίβασης. Σε μεγάλο βαθμό η διαδικασία αυτή είναι αναγκαία, για την εξασφάλιση του λαβείν του Κράτους, και αποτελεί λογική συνέπεια της απροθυμίας ή αμέλειας των πολιτών να συμμορφώνονται έγκαιρα με τους Νόμους.

4.2 Απόδοση της Νομοθεσίας. Για τα έτη 1988-1995 οι ετήσιες εισπράξεις κυμάνθηκαν μεταξύ £3 εκ. και £6 εκ. Κρίνεται ότι τα ποσά αυτά είναι χαμηλά, σε σχέση με το ολικό ύψος της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας κατά την 1.1.80, η οποία υπολογίστηκε σε £7 δισεκατομμύρια. Η χαμηλή αποδοτικότητα οφείλεται, σε μεγάλο βαθμό, στην πολιτική του "laissez-faire" την οποία ουσιαστικά υιοθέτησε το Τ.Ε.Π. Έτσι το Τ.Ε.Π. δεν εξάσκησε τις εξουσίες που του παρέχει το άρθρο 5(3) του Νόμου και δεν υιοθέτησε πρόγραμμα ανεύρεσης ιδιοκτητών με φορολογητέες περιουσίες, οι οποίοι δε δήλωσαν την περιουσία τους, όπως είχαν υποχρέωση να πράξουν. Σε κάποιο βαθμό η πολιτική του Τ.Ε.Π. είναι δικαιολογημένη, λόγω των δυσκολιών που παρουσιάστηκαν στη χρήση της γενικής εκτίμησης, όπως αναφέρεται πιο κάτω. Ο αριθμός των ιδιοκτητών που δε φορολογήθηκαν ακόμη είναι άγνωστος και εγείρεται θέμα κρατικής ευθύνης για μη έγκαιρη φορολόγηση, γιατί η φορολόγηση ενός ιδιοκτήτη για 15 ή περισσότερα συναπτά έτη θα παρουσιάσει προβλήματα είσπραξης και, , δυνατό , σε μερικές περιπτώσεις, να αποβεί καταστρεπτική για τους φορολογουμένους.

4.3 Χρησιμοποίηση των γενικών εκτιμήσεων του Κτηματολογίου.

(α) Ο Νόμος δεν επιτρέπει την υιοθέτηση των αξιών που έχουν προκύψει από τη γενική εκτίμηση για φορολογίες πριν από το 1990, πράγμα το οποίο προσθέτει μεγάλο βάρος στο Τ.Ε.Π. και δίνει βάση για υποβολή πολλών ενστάσεων.

(β) Οι κατάλογοι εκτιμήσεων του Κτηματολογίου (N315) δεν μπορούν να αξιοποιηθούν παραγωγικά από το Τ.Ε.Π., επειδή στις πλείστες περιπτώσεις απουσιάζει ο αριθμός ταυτότητας του ιδιοκτήτη και πολλές διευθύνσεις είναι τώρα λανθασμένες. Έτσι το Τ.Ε.Π. προστρέχει στους καταλόγους μόνο για έλεγχο των αξιών που δηλώνουν οι ιδιοκτήτες.

(γ) Για τους λόγους που αναφέρονται πιο πάνω δεν έγιναν οι αναγκαίες διευθετήσεις μεταξύ Τ.Ε.Π. και Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, για προμήθεια, από το δεύτερο στο πρώτο, των καταλόγων επανεκτιμήσεων που γίνονται μετά τη συμπλήρωση της γενικής εκτίμησης. Το ύψος των επανεκτιμήσεων μέχρι 31.12.95 ανέρχεται σε £2 δισεκατομμύρια.

4.4 Μισθώσεις κρατικής γης. Χρειάστηκαν 16 χρόνια για να δοθεί από το Κράτος ριζική λύση στα προβλήματα που παρουσιάστηκαν σχετικά με τη φορολόγηση των μισθωτών κρατικής γης, ως ιδιοκτητών του δικαιώματος χρήσης της γης και των επ' αυτής υποστατικών, με αποτέλεσμα την απώλεια εσόδων, την ανομοιομορφία στον τρόπο φορολόγησης ιδιοκτητών και τη

δημιουργία διακρίσεων μεταξύ των προσώπων που χρησιμοποιούν κρατική γη και εκείνων που χρησιμοποιούν ιδιωτική γη.

4.5 Καθυστερήσεις στην είσπραξη του φόρου. Το ύψος των συσσωρευμένων καθυστερήσεων ανέρχεται σε £5,2 εκ. κατά τις 31.12.95 και ισούται περίπου με το ύψος της ετήσιας φορολογίας. Φαίνεται ότι τα μέτρα είσπραξης δεν είναι αποδοτικά.

5.0 ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ

5.1 Φορολόγηση. Η δυσκολία στη φορολόγηση βρίσκεται:

- Στον εντοπισμό, και
- στην εκτίμηση της ακίνητης ιδιοκτησίας (έτη 1980-1989).

Όταν συμπληρωθεί η μηχανογράφηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (περίπου σε 5 χρόνια), το θέμα της φορολόγησης μπορεί να απλουστευθεί , νοουμένου ότι θα έχουν καταχωριστεί στο σύστημα οι αριθμοί ταυτότητας των ιδιοκτητών και θα εκσυγχρονίζονται οι διευθύνσεις τους.

Για επίτευξη του μακροχρόνιου αυτού στόχου, πρέπει, με τη συνεργασία όλων των αρμόδιων φορέων που έχουν άμεση επαφή με τους ιδιοκτήτες κατά την πληρωμή των κτηματικών φόρων (Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, Δήμοι, Συμβούλια Βελτιώσεως κλπ.), να καταρτιστούν από τώρα προγράμματα δράσης για ανεύρεση των αριθμών ταυτοτήτων και ορθών διευθύνσεων των ιδιοκτητών, για ενημέρωση του μηχανογραφημένου συστήματος του Κτηματολογίου.

5.2 Απόδοση της Νομοθεσίας. Για αύξηση της απόδοσης της Νομοθεσίας, ως ενδιάμεσο μέτρο, μέχρι να συμπληρωθεί η μηχανογράφηση του Κτηματολογίου, γίνεται εισήγηση όπως το Τ.Ε.Π. εφαρμόσει πρόγραμμα ανεύρεσης και φορολόγησης ιδιοκτητών με μεγάλες περιουσίες που δε φορολογήθηκαν ακόμη και να μη βασίζεται μόνο σε εκούσιες δηλώσεις. Για το σκοπό αυτό θα μπορούσαν να τεθούν αριθμητικοί στόχοι, κατά Επαρχία, για επίτευξη.

5.3 Χρησιμοποίηση της γενικής εκτίμησης 1980. Για άρση των δυσκολιών που προκύπτουν μετά την απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου αρ. 557/95, σύμφωνα με την οποία το Τ.Ε.Π. δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει τις αξίες που προέκυψαν από τη γενική εκτίμηση για φορολογίες πριν από το 1990, γίνεται εισήγηση όπως επιδιωχθεί κατάλληλη τροποποίηση της Νομοθεσίας, ώστε να παρέχεται τέτοια εξουσία στο Διευθυντή.

5.4 Συμπληρωματικές εκτιμήσεις από το Κτηματολόγιο. Πρέπει να γίνουν οι κατάλληλες διευθετήσεις μεταξύ του Τ.Ε.Π. και του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ώστε το δεύτερο να ετοιμάζει καταλόγους (N315) για τις επανεκτιμήσεις, για χρήση από το πρώτο.

ΜΕΡΟΣ Β - ΤΕΛΟΣ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ**1.0 ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ**

1.1 Εγκαθίδρυση Συμβουλίων Βελτιώσεως. Τα πρώτα Συμβούλια εγκαθιδρύθηκαν το 1950 με την εισαγωγή νομοθεσίας, σύμφωνα με την οποία όλα τα χωριά που είχαν κηρυχθεί ως θέρετρα και όλα τα χωριά στα οποία γινόταν φόρτωση χαρουπιών κηρύχθηκαν ως Περιοχές Βελτιώσεως.

Το Υπουργικό Συμβούλιο, με βάση την εξουσία που του παρέχει ο Νόμος, κήρυξε κατά καιρούς αριθμό κοινοτήτων και περιοχών σε Συμβούλια Βελτιώσεως. Με την κήρυξη αριθμού Συμβουλίων σε Δήμους, παρέμειναν μέχρι το τέλος του 1995 83 Συμβούλια Βελτιώσεως, ως εξής:

Αριθμός Συμβουλίων σε			
Επαρχία	Κατεχόμενες περιοχές	Ελεύθερες περιοχές	Σύνολο
Λευκωσίας	4	18	22
Λεμεσού	0	23	23
Λάρνακας	0	12	12
Πάφου	0	13	13
Αμμοχώστου	8	5	13
	12	71	83

1.2. Νομοθεσία. Σύμφωνα με τη νομοθεσία, κάθε Συμβούλιο Βελτιώσεως επιβάλλει (τηρουμένων καθορισμένων νομοθετημένων εξαιρέσεων) πάνω σε όλη την ακίνητη ιδιοκτησία, που βρίσκεται μέσα στα όρια του, φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας, καλούμενο Τέλος Βελτιώσεως, σε ποσοστό που καθορίζει το ίδιο και το οποίο δεν ξεπερνά τα νομοθετημένα πλαίσια. Με την εισαγωγή της νομοθεσίας, το 1950, καθορίστηκε ως μέγιστο ποσοστό φορολογίας το 7,5%, το οποίο αυξήθηκε το 1969 σε 10% και το 1979 σε 15%.

Με εξαίρεση τα Συμβούλια Βελτιώσεως της Επαρχίας Πάφου, όλα τα άλλα Συμβούλια που λειτουργούν στις ελεύθερες περιοχές υιοθέτησαν τον ψηλότερο συντελεστή 15%.

Τα Συμβούλια Βελτιώσεως Πάφου υιοθέτησαν μέχρι το 1995 τους ακόλουθους συντελεστές:

<u>Συμβούλιο</u>	<u>Συντελεστής</u>
	%
Κοίλη	5
Κάθηκας	6
Λυσός	6
Τάλα	6
Χλώρακας	7
Κισσόνεργα	7,5

Πολέμι	7,5
Κούκλια	10
Κελοκέδαρα	10
Τσάδα	10
Παναγιά	15

1.3 Συμβούλια που δεν επέβαλαν φορολογία.

(α) Επειδή μετά την τούρκικη εισβολή τα βιβλία του Κτηματολογίου παρέμειναν στην Αμμόχωστο, όλα τα Συμβούλια της Επαρχίας, που βρίσκονται στις ελεύθερες περιοχές, δεν επέβαλαν φορολογία για τα έτη 1974-1995. Το πρόβλημα έχει ξεπεραστεί και θα επιβληθεί φορολογία για το 1996.

(β) Το Συμβούλιο Βελτιώσεως Ύψωνα, που εγκαθιδρύθηκε το 1994, από παράλειψη δεν επέβαλε φορολογία για τα έτη 1994 και 1995.

(γ) Τα Συμβούλια Συνοικισμού Ανθούπολης και Τροόδους δεν επιβάλλουν φορολογία, επειδή όλη η ακίνητη ιδιοκτησία που βρίσκεται μέσα στις περιοχές τους ανήκει στη Δημοκρατία, η οποία, σύμφωνα με το Νόμο, εξαιρείται.

1.4 Υπολογισμός του Τέλους. Το Τέλος Βελτιώσεως υπολογίζεται κάθε χρόνο από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με βάση το συντελεστή που αποφασίζει κάθε Συμβούλιο.

Το άρθρο 35Α του Νόμου που θεσπίστηκε το 1962, το οποίο καθορίζει τον τρόπο υπολογισμού του Τέλους, δεν έχει έκτοτε τροποποιηθεί, παρόλες τις διαδοχικές τροποποιήσεις της Νομοθεσίας.

Σύμφωνα με το άρθρο αυτό, δεν επιβάλλεται Τέλος, εάν αυτό είναι μικρότερο των 25 μιλς, ενώ όταν αυτό είναι μεταξύ 25 μιλς και 50 μιλς επιβάλλεται τέλος ίσο με 50 μιλς (5 σεντ). Επίσης, σύμφωνα με το ίδιο άρθρο, όταν το τέλος δεν είναι το ακριβές πολλαπλάσιο των 5 μιλς, αυτό στρογγυλεύεται στο αμέσως ψηλότερο πολλαπλάσιο των 5 μιλς (1/2 σεντ).

Κατά τα τελευταία χρόνια το Τέλος Βελτιώσεως υπολογίζεται από το Τμήμα Μηχανογραφικών Υπηρεσιών με βάση στοιχεία που του προμηθεύει το Κτηματολόγιο. Φαίνεται ότι, είτε από παρερμηνεία της Νομοθεσίας είτε από λάθος, χρησιμοποιήθηκε λανθασμένη αριθμητική φόρμουλα και έτσι υπολογίζεται ελάχιστο Τέλος 6 σεντ, το οποίο επαυξάνεται διαδοχικά κατά 1 σεντ.

Για τα Συμβούλια Βελτιώσεως Τίμης και Έμπας που εγκαθιδρύθηκαν το 1994, το Τέλος υπολογίστηκε για το 1995 από το ίδιο το Κτηματολόγιο. Στην περίπτωση αυτή υπολογίστηκε ελάχιστο Τέλος 1 σεντ, επαυξανόμενο διαδοχικά κατά 1 σεντ.

1.5 Βάση της φορολογίας. Η φορολογία είναι προσωπική, δηλαδή υπολογίζεται πάνω στο σύνολο της ακίνητης ιδιοκτησίας που κατέχεται μέσα στα όρια κάθε Συμβουλίου.

Ως βάση του υπολογισμού λαμβάνεται η αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας, όπως αυτή είναι εγγεγραμμένη ή καταχωρισμένη στα βιβλία κάθε Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου. Η εκτίμηση της αξίας αυτής έγινε με βάση το Νόμο 12 του 1907, που τέθηκε σε ισχύ στις 19.2.1909, και έπρεπε να είχε συμπληρωθεί σε 20 χρόνια.

Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με πληροφόρησε ότι:

(α) Μετά τη συμπλήρωση της εκτίμησης του 1909, υιοθετήθηκε πρόγραμμα ετήσιας επανεκτίμησης (γνωστό ως τάτιλατ) στις περιοχές των Δήμων και Συμβουλίων Βελτιώσεως, για τις περιπτώσεις διαφοροποίησης της ακίνητης ιδιοκτησίας (διαχωρισμός οικοπέδων, ανέγερση οικοδομών κλπ.), αλλά δεν ήταν σε θέση να επιβεβαιώσει ότι έγινε καθολική εφαρμογή του προγράμματος.

(β) Όταν γινόταν η επανεκτίμηση της ακίνητης ιδιοκτησίας με αξίες 1.1.80, δε γινόταν ταυτόχρονα και επανεκτίμηση της εγγεγραμμένης ή καταχωρισμένης αξίας με βάση το Νόμο 12 του 1907.

(γ) Το πρόγραμμα επανεκτίμησης (τάτιλατ) που αφορά τις αξίες με βάση το Νόμο 12 του 1907 εγκαταλείφθηκε πριν από μερικά χρόνια.

Συμπεραίνεται ότι η εγγεγραμμένη ή καταχωρισμένη αξία ακίνητης ιδιοκτησίας, εκτός του ότι είναι αναχρονιστική, είναι σε πολλές περιπτώσεις και λανθασμένη (υπάρχουν πολλά παραδείγματα οικοδομών όπου η εγγεγραμμένη αξία αντιπροσωπεύει μόνο τη γη) και συνεπώς αυτή δεν μπορεί να αποτελέσει ορθή βάση για επιβολή οποιασδήποτε φορολογίας.

1.6 Είσπραξη του Τέλους. Μέχρι 31.12.90 την ευθύνη για την είσπραξη του Τέλους είχε το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων, με βάση δικούς του Νόμους. Από 1.1.91 η ευθύνη είσπραξης ανατέθηκε στα οικεία Συμβούλια. Το άρθρο 35B του Νόμου διαλαμβάνει ότι το Τέλος Βελτιώσεως καθίσταται πληρωτέο στις 30 Ιουνίου κάθε χρόνου και, εάν αυτό δεν καταβληθεί μέχρι 31 Δεκεμβρίου του ίδιου χρόνου, προστίθεται επιβάρυνση ύψους 5%. Πέρα από αυτό, το άρθρο 47 του Νόμου διαλαμβάνει ότι εάν το Τέλος δεν πληρωθεί, όπως προνοείται στο Νόμο, επιβάλλεται πρόσθετη επιβάρυνση ύψους 25%.

Η Νομική Υπηρεσία της Δημοκρατίας γνωμάτευσε ότι οι σχετικές πρόνοιες του άρθρου 35B έχουν σιωπηρά καταργηθεί και ότι εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του άρθρου 47.

1.7 Αριθμός ιδιοκτητών και φορολογιών για το 1995. Η ολική κατάσταση των ιδιοκτητών και των φορολογιών που έγιναν το 1995 από τα Συμβούλια που λειτουργούν στις ελεύθερες περιοχές και επέβαλαν φορολογίες παρουσιάζεται όπως πιο κάτω:

Επαρχία	Αριθμός Συμβουλίων	Αριθμός ιδιοκτητών v	ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΠΟΥ				Φορολογίες 1995 £
			δε φορολογήθηκαν (τέλος κατω 6 σεντ)		φορολογήθηκαν (τέλος πάνω 6 σεντ)		
			Αριθμός	%	Αριθμός	%	
Λευκωσίας	17	51072	19077	37	31995	63	24.997
Λεμεσού	20	44998	13341	30	31657	70	42.610
Λάρνακας	12	23260	5064	22	18196	78	25.423
Πάφου	11	18124	6518	36	11606	64	7.651
ΟΛΙΚΑ	60	137454	44000	32	93454	68	100.681

1.8 Εισπράξεις Τέλους Βελτιώσεως το 1994 και ανείσπρακτα ποσά. Το ολικό ποσό που εισπράχθηκε από όλα τα Συμβούλια Βελτιώσεως για το έτος 1994 ανέρχεται σε £68.601. Το ποσό αυτό, που περιλαμβάνει εισπράξεις από προηγούμενα χρόνια και πρόστιμα, είναι σύμφωνο με τις ετήσιες εκθέσεις των Συμβουλίων:

Επαρχία	Φορολογία 1995	Εισπράξεις 1994		Προϋπολογισμός 1994
	£	£	%	£
Λευκωσίας	24.997	10.076	40	8.790
Λεμεσού	42.611	32.171	75	34.960
Λάρνακας	25.423	22.849	90	23.800
Πάφου	7.651	3.505	46	5.400
ΟΛΙΚΑ	100.682	68.601	68	72.950

Επειδή τα Συμβούλια δεν παρουσιάζουν στις ετήσιες εκθέσεις τους τις καθυστερήσεις, το ύψος των συσσωρευμένων καθυστερήσεων είναι άγνωστο. Όμως, επειδή κάθε χρόνο παρέμενε ανείσπρακτο ποσό περίπου £32.000, συμπεραίνεται ότι το συσσωρευμένο ύψος του ανείσπρακτου Τέλους είναι πολύ μεγάλο. Μερικά Συμβούλια συνειδητά δεν επιδιώκουν την είσπραξη του Τέλους και άλλα, ίσως δικαιολογημένα, προβάλλουν ως λόγο της αδράνειας τους στο θέμα αυτό το ασύμφορο της είσπραξης μικρών και ασήμαντων ποσών.

Η αδιαφορία στην είσπραξη του Τέλους αντικατοπτρίζεται στους αρχικούς προϋπολογισμούς των Συμβουλίων, όπου, συνήθως, το Τέλος αντιπροσωπεύει μικρό μόνο μέρος της συνολικής ετήσιας φορολογίας, όπως φαίνεται στον πιο **πάνω πίνακα**.

1.9 Ενέργειες Υπουργείου Εσωτερικών. Το Υπουργείο Εσωτερικών έχει εντοπίσει τις αδυναμίες της Νομοθεσίας που αφορούν την επιβολή και είσπραξη του Τέλους Βελτιώσεως και στις 15.2.96 υπέβαλε στη Νομική Υπηρεσία προσχέδιο Νομοσχεδίου για ανάλογη τροποποίηση των σχετικών άρθρων.

2.0 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΛΕΓΧΟΥ

2.1. Νομοθεσία. Η νομοθεσία που αφορά την επιβολή και είσπραξη του Τέλους Βελτιώσεως είναι πεπαλαιωμένη και χρειάζεται αναθεώρηση. Η επιβολή ελάχιστου Τέλους ύψους 5 σεντ είναι εντελώς εκτός πραγματικότητας και η είσπραξη του άκρως αντισοικονομική.

2.2 Βάση της φορολογίας. Η βάση υπολογισμού της φορολογίας (αξίες ακίνητης ιδιοκτησίας του 1909) είναι αναχρονιστική και σε πολλές περιπτώσεις λανθασμένη, αφού το Κτηματολόγιο σταμάτησε τον εκσυγχρονισμό της με τις διαφοροποιήσεις που γίνονται στην ακίνητη ιδιοκτησία (διαχωρισμός οικοπέδων, ανέγερση οικοδομών και άλλες αναπτύξεις).

2.3 Επιβολή φορολογίας.

(α) Το 32% των ιδιοκτητών δε φορολογούνται, γιατί το Τέλος που προκύπτει είναι κάτω από το όριο του Νόμου (5 σεντ).

(β) Το 63% των φορολογιών που γίνονται αφορούν ποσά από 6 σεντ μέχρι 50 σεντ ενώ το 78% του συνόλου αφορούν ποσά από 6 σεντ μέχρι £1.

2.4 Είσπραξη του Τέλους.

(α) Η είσπραξη του τέλους για ποσά κάτω της £1 θεωρείται αντισοικονομική.

(β) Αρκετά Συμβούλια, και κυρίως εκείνα των Επαρχιών Λευκωσίας και Πάφου, δεν επιδιώκουν είσπραξη του Τέλους, με αποτέλεσμα το ύψος των ανείσπρακτων ποσών να ξεπερνά τις £800.000 (με κεφαλαιοποίηση των καθυστερήσεων για 25 χρόνια).

3.0 ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ

3.1 Νομοθεσία. Καθίσταται αναγκαίος ο εκσυγχρονισμός της νομοθεσίας που αφορά την επιβολή, υπολογισμό και είσπραξη του Τέλους, έτσι που αυτή να καταστεί πρακτικά εφαρμόσιμη και να προάγει την οικονομική είσπραξη του Τέλους.

3.2 Βάση της φορολογίας. Να υιοθετηθούν οι αξίες 1.1.1980, όπως έγινε και με τους Δήμους, και να χρησιμοποιηθούν ανάλογα ποσοστά.

3.3 Είσπραξη του Τέλους. Τα Συμβούλια Βελτιώσεως να περιλαμβάνουν στους προϋπολογισμούς τους τα ποσά της φορολογίας και να λαμβάνουν μέτρα για την είσπραξη του Τέλους σύμφωνα με τη νομοθεσία.

ΜΕΡΟΣ Γ - ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ (ΑΣΤΙΚΗΣ) ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ - ΝΟΜΟΣ 89/62 (ΣΧΟΛΙΚΑ)

1.0 ΓΕΝΙΚΑ

Για μερική κάλυψη των κεφαλαιουχικών δαπανών της δημοτικής εκπαίδευσης, ο περί Στοιχειώδους Εκπαιδύσεως Νόμος, Κεφ. 166, παρείχε εξουσία επιβολής σχολικής φορολογίας ως εξής:

(α) Για σχολεία των πόλεων, με επιβολή φορολογίας πάνω στην αστική ακίνητη ιδιοκτησία.

(β) Για σχολεία των αγροτικών περιοχών, με επιβολή προσωπικής φορολογίας πάνω στους κατοίκους κάθε χωριού.

Η εξουσία επιβολής προσωπικής φορολογίας καταργήθηκε με τον τροποποιητικό Νόμο 93(Ι) του 1992, ημερ. 20.11.92.

2.0 ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Για ρύθμιση της επιβολής φορολογίας πάνω στην ακίνητη ιδιοκτησία που βρίσκεται στις πόλεις θεσπίστηκε ο περί Φορολογίας Ακινήτου (Αστικής) Ιδιοκτησίας Νόμος αρ. 89 του 1962. Ο Νόμος καθόρισε ως πόλεις τις περιοχές που βρίσκονταν μέσα στα δημοτικά όρια των έξι πόλεων και παρείχε εξουσία στο Υπουργικό Συμβούλιο να κηρύσσει οποιαδήποτε άλλη περιοχή σε πόλη, για σκοπούς επιβολής φορολογίας.

Σύμφωνα με την τελευταία Γνωστοποίηση (ΚΔΠ. 390/90), οι πιο κάτω περιοχές (ελεύθερες περιοχές μόνο) είχαν κηρυχθεί σε πόλεις για σκοπούς του Νόμου:

Λευκωσία

Λεμεσός

Λάρνακα

Πάφος

Άγιος Δομέτιος

Ακρόπολη (περιλαμβάνει μέρος του Δήμου Στροβόλου)

Έγκωμη

Κάψαλος (Λεμεσού)

Άγιος Αθανάσιος (μέρος)

Κάτω Πολεμίδια (μέρος)

Ολόκληρη η περιοχή που βρίσκεται μέσα στα δημοτικά όρια Στροβόλου κηρύχθηκε σε πόλη, για σκοπούς του Νόμου, με ισχύ από 1.1.77, αλλά φαίνεται ότι από το 1985 η πιο πάνω απόφαση έπαψε να εφαρμόζεται, με αποτέλεσμα να γίνουν, για τα έτη 1985-1992, προσωπικές φορολογίες.

Η επιβολή φορολογίας πάνω σε επιλεγμένους πολίτες δημιουργεί, κατά τη γνώμη μου, διάκριση σε βάρος των πολιτών αυτών.

3.0 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Ο συντελεστής φορολογίας καθορίζεται, για κάθε έτος, από το Υπουργικό Συμβούλιο μεταξύ 8‰ και 15‰. Κατά τα τελευταία χρόνια υιοθετήθηκε για τις ελεύθερες περιοχές ο ανώτατος συντελεστής. Η τελευταία Γνωστοποίηση καθορισμού του συντελεστή δημοσιεύτηκε στις 29.12.90 (ΚΔΠ 390/90) και αφορά το έτος φορολογίας 1990.

Ο φόρος βεβαιώνεται από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πάνω στην αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας, όπως αυτή είναι εγγεγραμμένη ή καταχωρισμένη στα βιβλία του κάθε Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου (εκτίμηση 1909), και εισπράττεται από το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων. Όπως αναφέρεται και στην παρ. 1.5 του Μέρους Β της έκθεσης για το Τέλος Βελτιώσεως, υπάρχουν πολλές περιπτώσεις όπου η αξία του 1909 δεν έχει έκτοτε αναθεωρηθεί με τις βελτιώσεις που έχουν επιφέρει οι ιδιοκτήτες και το πρόγραμμα επανεκτίμησης της ακίνητης ιδιοκτησίας, με αξίες του 1909, έχει εγκαταλειφθεί από το Κτηματολόγιο πριν από μερικά χρόνια.

Η φορολογία είναι προσωπική, δηλαδή επιβάλλεται πάνω στο σύνολο της ακίνητης ιδιοκτησίας που κατέχεται και βρίσκεται μέσα στα όρια κάθε πόλης. Δεν επιβάλλεται φόρος όταν αυτός είναι μικρότερος των 25 μιλς (2,5 σεντ), ενώ όταν είναι μεταξύ 25 μιλς και 50 μιλς επιβάλλεται φόρος ίσος με 50 μιλς (5 σεντ).

4.0 ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Το Υπουργικό Συμβούλιο όρισε το 1992 Υπουργική Επιτροπή, αποτελούμενη από τους Υπουργούς Παιδείας και Πολιτισμού, Εσωτερικών και Οικονομικών, για μελέτη του θέματος. Η Επιτροπή ενέκρινε τη με νόμο κατάργηση της προσωπικής σχολικής φορολογίας και ταυτόχρονα εισηγήθηκε προς το Υπουργικό Συμβούλιο να κηρύξει όλους τους νέους Δήμους, εκτός των αγροτικών, ως πόλεις για σκοπούς του Νόμου περί Φορολογίας Ακίνητης (Αστικής) Ιδιοκτησίας. Η εισήγηση αυτή δε φαίνεται να έχει υλοποιηθεί.

5.0 ΦΟΡΟΛΟΓΙΕΣ, ΕΙΣΠΡΑΞΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΕΙΣ

Οι φορολογίες εισπράττονται από το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων, το οποίο, αφού κατακρατήσει ποσοστό 2,5% για έξοδα, εμβάζει το υπόλοιπο (μείον τα ποσά που εισπράττονται από αλλοδαπούς ιδιοκτήτες, τα οποία καταθέτονται στο Πάγιο Ταμείο) στο Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού, σε πίστη του Ταμείου Εκπαίδευσης "Α".

Κατά τα τελευταία πέντε χρόνια οι συνολικές φορολογίες, εισπράξεις και καθυστερήσεις ήταν ως ακολούθως:

	1991	1992	1993	1994	1995
	£	£	£	£	£
Καθυστερήσεις 1/1	562.305	584.397	712.279	754.235	807.816
Φορολογίες έτους	499.758	505.249	513.294	525.560	528.461
Διαγραφές	(7.447)	(11.010)	(2.178)	(4.775)	(467)
Εισπρακτέα ποσά	1.054.616	1.078.636	1.223.395	1.275.020	1.335.810
Εισπράξεις	470.219	366.357	469.160	467.204	418.000
Καθυστερήσεις 31/12	584.397	712.279	754.235	807.816	917.810
Ποσοστά εισπραξης	44,6%	34%	38,3%	36,6%	31,3%

6.0 ΥΨΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Σύμφωνα με το Νόμο, ο ελάχιστος φόρος που επιβάλλεται είναι 5 σεντ. Για την Επαρχία Λευκωσίας προκύπτουν τα πιο κάτω στοιχεία για το 1994:

	Φυσικά πρόσωπα	Εταιρείες	Σύνολα
Αριθμός φορολογιών	35 009	1 924	36 933
Σύνολο φόρου	£149.520	£38.958	£188.478
Μέσος όρος κατά φορολογία	£4,27	£20,25	£5,10

Ο φόρος της Επαρχίας Λευκωσίας αντιπροσωπεύει το 36% του συνόλου, που ήταν £525.560. Με βάση τα πιο πάνω υπολογίζεται ότι για την είσπραξη όλου του φόρου πρέπει να εκδοθούν περίπου 103 000 αποδείξεις το χρόνο.

Για την είσπραξη του φόρου ασχολούνται, παγκύπρια, πέντε υπάλληλοι πάνω σε μόνιμη βάση και τους παρέχεται πρόσθετη βοήθεια στις περιόδους αιχμής.

Από τα πιο πάνω συμπεραίνεται ότι η επιβολή και είσπραξη του φόρου, όπως γίνεται σήμερα, είναι οικονομικά ασύμφορη.

7.0 ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ

7.1 Βάση της φορολογίας και ελάχιστος φόρος. Επειδή η βάση της φορολογίας είναι πεπαλαιωμένη και σε πολλές περιπτώσεις λανθασμένη, γίνεται εισήγηση όπως υιοθετηθούν οι αξίες που έχουν προκύψει από τη γενική εκτίμηση του 1980, οι οποίες συνεχώς εκσυγχρονίζονται. Παράλληλα να υιοθετηθεί διαφορετικός συντελεστής και να καθορισθεί ο ελάχιστος πληρωτέος φόρος σε λογικά επίπεδα, όχι κάτω της £1.

7.2 Υπαγωγή όλων των δημοτικών περιοχών στη φορολογία. Γίνεται εισήγηση όπως το Υπουργικό Συμβούλιο κηρύξει όλες τις δημοτικές περιοχές σε πόλεις, για σκοπούς του Νόμου, και, αν κριθεί ορθό, να περιληφθούν και μεγάλα Συμβούλια Βελτιώσεως. Η υλοποίηση της εισήγησης αυτής θα αυξήσει τα έσοδα και θα άρει σε μεγάλο βαθμό την άνιση μεταχείριση των πολιτών.

ΜΕΡΟΣ Δ - ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

1.0 ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ (ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ)

Ο περί Δήμων Νόμος παρέχει εξουσία στους Δήμους να επιβάλλουν ετήσια φορολογία πάνω στους ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας, η οποία βρίσκεται μέσα στα οικεία δημοτικά όρια (με εξαίρεση ορισμένες νομοθετημένες κατηγορίες ακίνητης ιδιοκτησίας).

Μέχρι και το 1990 ο συντελεστής φορολογίας ήταν 12,5‰ πάνω στην εκτιμημένη αξία των ακινήτων (έτος εκτίμησης 1909). Με τον τροποποιητικό νόμο 119/90 καθορίστηκαν ως βάση υπολογισμού του Τέλους οι αξίες ακινήτων που προέκυψαν από τη γενική εκτίμηση, με έτος αναφοράς το 1980, και συνάμα δόθηκε εξουσία καθορισμού του συντελεστή στα Δημοτικά Συμβούλια, με τον περιορισμό ότι για τα έτη 1991 και 1992 ο συντελεστής δε θα υπερβεί το 0,25‰. Επίσης, με τον ίδιο νόμο καθορίστηκε ότι όταν το Τέλος που προκύπτει είναι χαμηλότερο από £1, αυτό δε θα καταβάλλεται.

Για το 1994 όλοι οι Δήμοι καθόρισαν συντελεστή φορολογίας 0,5‰, με εξαίρεση τους Δήμους Αγίου Δομετίου και Γερμασόγειας, οι οποίοι καθόρισαν συντελεστή 0,35‰.

2.0 ΜΗ ΕΠΙΒΟΛΗ ΤΕΛΟΥΣ

Επειδή λόγω της τούρκικης εισβολής τα βιβλία του Επαρχιακού Κτηματολογίου Αμμοχώστου παρέμειναν στην Αμμόχωστο, ελλείπει στοιχείων οι Δήμοι των ελεύθερων περιοχών Αμμοχώστου, από της ίδρυσης τους μέχρι και το 1993, δεν επέβαλαν φορολογία για δημοτικό Τέλος ακίνητης ιδιοκτησίας. Το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Αμμοχώστου ετοίμασε νέα βιβλία, περί το τέλος του 1993, και έτσι οι Δήμοι Αγίας Νάπας και Δερύνειας επιβάλλουν φορολογίες από το έτος 1994.

Όμως ο Δήμος Παραλιμνίου, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, δεν επέβαλε φορολογία ούτε και για τα έτη 1994 και 1995. Η ετήσια απώλεια από την πηγή αυτή για το Δήμο Παραλιμνίου υπολογίζεται σε περίπου £80.000.

Σημειώνεται ότι το 1994 οι κρατικές χορηγίες και συνεισφορές προς το Δήμο Παραλιμνίου ανήλθαν σε £195.000.

3.0 ΕΙΣΠΡΑΞΗ ΤΟΥ ΤΕΛΟΥΣ

Το δημοτικό τέλος ακίνητης ιδιοκτησίας καθίσταται πληρωτέο στις 30 Ιουνίου του έτους για το οποίο επιβάλλεται και, αν δεν καταβληθεί μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου του ίδιου έτους, προστίθεται επιβάρυνση ίση με το εκάστοτε επιτρεπόμενο επιτόκιο. Ύστερα από ειδικές διευθετήσεις, το Τέλος εισπραττόταν μέχρι 1.4.93 από το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων, και, μετά την ημερομηνία αυτή, οι Δήμοι ανέλαβαν οι ίδιοι την είσπραξη του.

4.0 ΦΟΡΟΛΟΓΙΕΣ, ΕΙΣΠΡΑΞΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ 1994

Η συνολική φορολογία για το 1994 ανήλθε σε £1.894.463, ενώ οι εισπράξεις, που περιλαμβάνουν και εισπράξεις για προηγούμενα χρόνια, ανήλθαν σε περίπου £1.135.000.

Κατά Επαρχία η κατάσταση για το 1994 παρουσιάζεται συνοπτικά ως εξής:

Επαρχία	Αρ. Δήμων	Προϋπο- λογισμοί	Φορολογίες	Εισπράξεις	Συσσωρευμένες Καθυστερήσεις 31.12.94
		£000	£000	£000	£000
Λευκωσίας	7	610	746	494	1.205
Λεμεσού	5	325	638	336	745
Λάρνακας	4	161	232	149	278
Πάφου	4	105	182	85	210
Αμμοχώστου	2	30	96	71	25
	22	1.231	1.894	1.135	2.463

ΜΕΡΟΣ Ε - ΤΕΛΗ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΕΩΝ

Με βάση τον περί Αποχτετευτικών Συστημάτων Νόμο αρ. 1/71, το Υπουργικό Συμβούλιο κήρυξε αριθμό περιοχών σε Συμβούλια Αποχτετεύσεων. Κάθε Συμβούλιο έχει εξουσία να επιβάλλει, με την έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, ετήσια τέλη πάνω στην ακίνητη ιδιοκτησία που βρίσκεται μέσα στην περιοχή του. Το ύψος των τελών καθορίζεται με Κανονισμούς από το κάθε Συμβούλιο ξεχωριστά και, για το σκοπό αυτό, έχουν υιοθετηθεί οι αξίες της ακίνητης ιδιοκτησίας του 1980. Κατά το 1994 τα Συμβούλια Αποχτετεύσεων που λειτουργούσαν στις ελεύθερες περιοχές επέβαλαν τέλη ως ακολούθως:

Συμβούλιο Αποχτετεύσεων	Τέλη 1994	Συσσωρευμένες Καθυστερήσεις 31.12.94
	£	£
Λευκωσίας	1.256.142	618.749
Λάρνακας	1.529.379	1.163.043
Λεμεσού	2.561.642	4.005.388
Πάφου	Δεν έχουν γίνει φορολογίες	
Αγίας Νάπας	462.787	773.566
Παραλιμνίου	501.702	600.132
Κακοπετριάς (κατ' αποκοπή)	11.356	292
ΟΛΙΚΑ	6.323.008	7.161.170

Με βάση το Νόμο, το Υπουργικό Συμβούλιο κήρυξε άλλες έξι αγροτικές περιοχές σε Συμβούλια Αποχτετεύσεων, τα οποία όμως ουσιαστικά δεν έχουν ακόμη λειτουργήσει.

ΜΕΡΟΣ Ζ - ΑΛΛΟΙ ΦΟΡΟΙ

1.0 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Με βάση το άρθρο 5(1)(γ) του περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμου, λογίζεται ως φορολογητέο εισόδημα το 4% της αξίας ακινήτου (εκτίμηση 1909), το οποίο χρησιμοποιείται από τον ιδιοκτήτη ή για λογαριασμό του ιδιοκτήτη για σκοπούς ιδιοκατοίκησης ή ψυχαγωγίας. Η πρόνοια αυτή είχε εισαχθεί στη Νομοθεσία από την Αποικιοκρατική Κυβέρνηση πριν από πολλά χρόνια και, ενώ στη Μεγάλη Βρετανία έχει καταργηθεί, στην Κύπρο εξακολουθεί ακόμα να βρίσκεται σε ισχύ.

Ο λογισμός της ετήσιας αξίας ακινήτου ως εισοδήματος προσκρούει στη γενική φιλοσοφία φορολογίας του εισοδήματος, γιατί με κανένα κριτήριο δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως εισόδημα.

Για το φορολογικό έτος 1992, με τη συμπλήρωση του 89% της φορολόγησης φυσικών προσώπων (154 324 φορολογίες), φορολογήθηκε ως ετήσια αξία ποσό ύψους £306.209. Ανάγοντας τα στοιχεία αυτά σε πλήρες έτος, με μέσο όρο ετήσιας αξίας £17 (425 @ 4%), βρίσκουμε ότι δηλώνεται ετησίως ετήσια αξία για περίπου 20 000 ιδιοκατοικήσεις. Συμπεραίνεται ότι μόνο μικρός αριθμός φορολογουμένων δηλώνουν και φορολογούνται πάνω στην ετήσια αξία ιδιοκατοίκησης τους και, κατά τη γνώμη μου, μέσα στα πλαίσια απλοποίησης της Νομοθεσίας περί φορολογίας του εισοδήματος, η πρόνοια αυτή πρέπει να καταργηθεί.

2.0 ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΤΙΚΑ ΤΕΛΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Η αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας (εκτίμηση 1909) χρησιμοποιείται από το Κτηματολόγιο για υπολογισμό των τελών μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας μεταξύ συγγενών μέχρι τρίτου βαθμού, με συντελεστές 4% ή 8%, ανάλογα με το βαθμό συγγένειας.

Τα ποσά που εισπράττονται από την πηγή αυτή είναι πολύ μικρά και δεν καλύπτουν τα έξοδα διεκπεραίωσης της μεταβίβασης.

Γίνεται εισήγηση όπως για το σκοπό αυτό υιοθετηθούν οι αξίες που έχουν προκύψει από τη γενική εκτίμηση του 1980 και υιοθετηθούν τέτοιοι συντελεστές, έτσι ώστε να καλύπτουν τα έξοδα διεκπεραίωσης της μεταβίβασης.

3.0 ΦΟΡΟΣ ΥΓΕΙΑΣ

Με βάση τις πρόνοιες του περί Δημόσιας Υγείας (Χωρίων) Νόμου, Κεφ. 259, η Χωρική Επιτροπή Υγείας κάθε κοινότητας, που δεν έχει κηρυχθεί σε Περιοχή Βελτιώσεως, δύναται να επιβάλει ετήσιο τέλος που να μην υπερβαίνει τις £100 σε κάθε ιδιοκτήτη ακίνητης ή κινητής περιουσίας μέσα στο χωριό. Τα ποσά αυτά καταθέτονται στο Χωρικό Ταμείο Υγείας. Η επιβολή του τέλους δε βασίζεται στην εκτιμημένη αξία των ακινήτων, όπως είναι καταχωρισμένη στα βιβλία του Κτηματολογίου, αλλά αυτό καθορίζεται κατ' αποκοπή από τη Χωρική Επιτροπή Υγείας, η οποία φαίνεται να λαμβάνει υπόψη τις τρέχουσες αξίες της περιουσίας κάθε ιδιοκτήτη.

ΜΕΡΟΣ Η - ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΦΟΡΩΝ

1.0 ΣΥΣΤΑΣΗ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

1.1 Τον Αύγουστο του 1993 συστάθηκε Τεχνική Επιτροπή, κάτω από την προεδρία του Υπουργείου Οικονομικών, με μέλη εκπροσώπους του Υπουργείου Εσωτερικών, του Γραφείου Προγραμματισμού, του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων. Οι όροι εντολής της πιο πάνω Τεχνικής Επιτροπής ήταν να μελετήσει το υφιστάμενο φορολογικό σύστημα της ακίνητης ιδιοκτησίας και να προβεί σε εισηγήσεις για την απλοποίηση του συστήματος και την αύξηση της αποδοτικότητας του.

1.2 Η Επιτροπή έθεσε ως βασικές προϋποθέσεις τρεις αρχές:

(α) Τη μείωση της ταλαιπωρίας του κοινού

(β) Τη μείωση των εξόδων διαχείρισης του συστήματος, και (γ) την αύξηση στην αποδοτικότητα του συστήματος.

2.0 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

2.1 Η επιτροπή αποφάσισε να αποκλείσει τα αποχετευτικά τέλη από τη μελέτη, με το δικαιολογητικό ότι αυτά δεν αποτελούν επιβολή φορολογίας, αλλά αφορούν ανταποδοτικά τέλη και συμπέρανε ότι, σε μια πιθανή αλλαγή του συστήματος, πρέπει να περιληφθούν μόνο οι πιο κάτω φορολογίες:

- | | |
|--|----------------|
| - Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας | - Νόμος 24/80 |
| - Δημοτικό Τέλος Ακίνητης Ιδιοκτησίας | - Νόμος 111/85 |
| - Φόρος Ακίνητης (Αστικής) Ιδιοκτησίας (Σχολικά) | - Νόμος 89/62 |
| - Τέλος Βελτιώσεως | - Κεφ. 243 |

2.2 Προτεινόμενες λύσεις.

(α) Κατάργηση των τριών τελευταίων Νόμων και ενσωμάτωση τους στο Νόμο 24/80 (Φορολογία Ακίνητης Ιδιοκτησίας), έτσι που το Κράτος να εισπράττει το φόρο και να τον κατανέμει στις αρμόδιες αρχές που επηρεάζονται, και

(β) κατάργηση του περί Φορολογίας Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου 24/80 και ανάθεση της επιβολής και είσπραξης των φόρων στις Αρμόδιες Αρχές (Δήμοι, Συμβούλια Βελτιώσεως και άλλες Τοπικές Αρχές), με παράλληλη μείωση της κρατικής χορηγίας προς αυτές.

Το Υπουργείο Οικονομικών τάχθηκε υπέρ της λύσης (α), ως προσφέρουσας πραγματική απλοποίηση και μείωση της ταλαιπωρίας του κοινού, λύση με την οποία συμφώνησε και η Επιτροπή.

Η Ένωση Δήμων τάχθηκε εναντίον της λύσης (α), ως μη συνάδουσας με τον Ευρωπαϊκό Χάρτη Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σύμφωνα με τον οποίο η νέα τάση είναι η παραχώρηση στις Τοπικές Αρχές του αποκλειστικού δικαιώματος φορολογίας ακίνητης ιδιοκτησίας, και παρατήρησε ότι το παρόν σύστημα ικανοποιεί την Ένωση Δήμων.

3.0 ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

3.1 Σχετικά με τις διεργασίες και αποφάσεις της Επιτροπής, οι απόψεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας είναι οι πιο κάτω:

(α) Υπάρχουν μόνο δυο απόλυτα ταυτόσημες νομοθεσίες:

- Δημοτικό Τέλος Ακίνητης Ιδιοκτησίας - Νόμος 111/85
- Φόρος Ακίνητης (Αστικής) Ιδιοκτησίας (Σχολικά) - Νόμος 89/62

(β) Η βάση της φορολογίας για τους τέσσερις αναφερθέντες Νόμους είναι εντελώς διαφορετική. Ενώ ο φόρος ακίνητης ιδιοκτησίας (Νόμος 24/80) επιβάλλεται πάνω στη συνολική αξία της περιουσίας που βρίσκεται σε ολόκληρη την επικράτεια και η οποία υπερβαίνει τις £100.000 (εκτίμηση 1980), οι άλλοι τρεις Νόμοι επιβάλλουν φορολογία πάνω στην περιουσία σε τοπική βάση, με το σύστημα της σελίδας μητρώου φόρων, με μόνο περιορισμό τον ελάχιστο πληρωτέο φόρο.

(γ) Η άποψη που εκφράστηκε από την Ένωση Δήμων, όπως αναφέρεται πιο πάνω, είναι βέβαια ορθή, αλλά οι Δήμοι της Ευρώπης έχουν τεράστιες εξουσίες και ευθύνες που περιλαμβάνουν την Παιδεία, την Αστυνομία, την Πυροσβεστική, την Υγεία κλπ. και επομένως δεν είναι απόλυτα εφαρμόσιμη στην Κύπρο.

(δ) Η προταθείσα λύση φαίνεται να είναι η πιο ιδανική, αλλά πρέπει να τύχει επεξεργασίας ως προς τις λεπτομέρειες και τον τρόπο εφαρμογής της. Υπάρχουν οι πιο κάτω τρεις τρόποι επιβολής της φορολογίας.

- Με βάση την αξία της μονάδας (τεμάχιο/εγγραφής)
- Με βάση την αξία ιδιοκτησίας πάνω σε τοπική βάση, δηλαδή με το σύστημα της σελίδας μητρώου φόρων που ισχύει σήμερα για τους περισσότερους Νόμους, και
- Με βάση την αξία ιδιοκτησίας πάνω σε παγκύπρια βάση, όπως συμβαίνει σήμερα με το φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας (Νόμος 24/80).

Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των τριών βάσεων.

(i) Φορολογία με βάση την αξία μονάδας.

Πλεονεκτήματα:

- Είναι απλή και άμεσα εφαρμόσιμη
- Στις περιπτώσεις μεταβίβασης ακινήτου, η είσπραξη του φόρου θα είναι πιο εύκολη και θα μειώνεται η ταλαιπωρία του κοινού.

Μειονεκτήματα:

- Θα παρουσιαστούν τεράστια προβλήματα στην είσπραξη του φόρου, λόγω της πληθώρας λανθασμένων διευθύνσεων και έλλειψης αριθμών ταυτοτήτων των ιδιοκτητών στα μητρώα του Κτηματολογίου.

- Θα υπάρξει πληθώρα περιπτώσεων όπου ο φόρος που προκύπτει θα είναι ασήμαντος και ασύμφορος να εισπραχθεί.
- Στις περιπτώσεις συνιδιοκτητών, ποιος θα έχει την ευθύνη ή υποχρέωση για την πληρωμή;
- Ως αποτέλεσμα των πιο πάνω, η απόδοση του φόρου θα είναι μειωμένη.
- Το διοικητικό κόστος επιβολής και είσπραξης θα είναι πολύ μεγάλο. Ιδιαίτερα για την είσπραξη θα πρέπει να δημιουργηθούν κατάλληλοι και αποτελεσματικοί μηχανισμοί είσπραξης που δυνατό να είναι δαπανηροί.
- Η είσπραξη ολόκληρου του φόρου, θεωρητικά, θα απαιτεί την έκδοση περίπου 1 εκ. αποδείξεων το χρόνο , με βάση τον αριθμό τεμαχίων στις 9.10.92 που ήταν 1 171 291, χωρίς να ληφθούν υπόψη οι περιπτώσεις συνιδιοκτητών.

(ii) Φορολογία με βάση τη σελίδα μητρώου φόρων. Γενικά η βάση αυτή παρουσιάζει σχεδόν τα ίδια πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα με τη βάση μονάδας, αλλά σε μικρότερο βαθμό.

(iii) Φορολογία με βάση την παγκύπρια ιδιοκτησία.

Πλεονεκτήματα:

- Η απόδοση της φορολογίας θα είναι ψηλότερη
- Τα κόστα φορολόγησης και είσπραξης θα είναι χαμηλότερα.
- Η ταλαιπωρία του κοινού, όσο αφορά την πληρωμή, θα μειωθεί στο ελάχιστο.
- Θα υπάρξει εξοικονόμηση πόρων και δαπανών με την κατάργηση των Τμημάτων φορολογίας ακίνητης ιδιοκτησίας που λειτουργούν στα Επαρχιακά Γραφεία του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων, αφού η φορολόγηση θα γίνεται από το μηχανογραφημένο σύστημα του Κτηματολογίου.

Μειονεκτήματα:

- Το βασικό μειονέκτημα της βάσης αυτής είναι ότι είναι πολύπλοκη και δεν μπορεί να υιοθετηθεί πριν από τη συμπλήρωση της μηχανογράφησης του Συστήματος Πληροφοριών Γης του Κτηματολογίου.

4.0 ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ

4.1 Βραχυπρόθεσμα:

(α) Να ενοποιηθούν οι δυο Νομοθεσίες που είναι απόλυτα ταυτόσημες (Δημοτικό Τέλος Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμος 111/85 και Φόρος Ακίνητης Αστικής Ιδιοκτησίας Νόμος 89/62 (Σχολικά) και οι Δήμοι να αναλάβουν την είσπραξη του φόρου και, μετά την παρακράτηση ενός ποσοστού προμήθειας είσπραξης, να εμβάζουν το μερίδιο των Σχολικών στο Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού.

(β) Οι άλλοι φορολογικοί Νόμοι να συνεχίσουν να εφαρμόζονται, αφού γίνουν οι σχετικές βελτιώσεις, όπως αναφέρονται στις επί μέρους εισηγήσεις

4.2 Μακροπρόθεσμα:

4.2.1 Ενοποίηση φορολογιών. Να υιοθετηθεί νέα πολιτική στη φορολογία ακίνητης ιδιοκτησίας, με τη συγχώνευση όλων των σημερινών φορολογιών σε μια ενιαία φορολογία, η οποία να βασίζεται στις αγοραίες αξίες της 1.1.80, όπως έχουν εκτιμηθεί από το Κτηματολόγιο, ή/και οποιασδήποτε άλλης αναθεωρημένης αξίας που θα καθοριστεί μετά από νέα επανεκτίμηση, και να καθορίζεται το κατώτατο ποσό που συμφέρει να εισπραχθεί.

Κρίνεται ότι η καθιέρωση ενιαίας κτηματικής φορολογίας θα είναι προς το ευρύτερο δημόσιο συμφέρον, γιατί:

- θα μειωθεί το κόστος φορολόγησης και είσπραξης.
- θα μειωθεί ή θα εκλείψει η ταλαιπωρία του κοινού.
- θα γίνει εξοικονόμηση εργάσιμου χρόνου των φορολογουμένων.
- θα μπορεί να γίνεται δικαιότερη κατανομή στις Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε σχέση με τις σημερινές αποδόσεις των φορολογιών που επιβάλλουν.

4.2.2 Βεβαίωση και είσπραξη ενιαίας φορολογίας. Η βεβαίωση της ενιαίας φορολογίας να γίνεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με το Μηχανογραφημένο Σύστημα Πληροφοριών Γης, χωρίς να απαιτείται υποβολή φορολογικών δηλώσεων από τους ιδιοκτήτες. Έτσι, θα καταργηθούν οι κλάδοι φορολογίας ακίνητης ιδιοκτησίας που λειτουργούν στο Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων.

Η ευθύνη είσπραξης της φορολογίας θα μπορεί να ανατεθεί στο Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων και, με κατάλληλες διευθετήσεις, να μπορεί να πληρώνεται στις εμπορικές τράπεζες και Συνεργατικά Πιστωτικά Ιδρύματα.

4.2.3 Συμπλήρωση της Μηχανογράφησης του Συστήματος Πληροφοριών Γης του Κτηματολογίου. Η επιτυχία εφαρμογής ενιαίας κτηματικής φορολογίας βασίζεται σε μέγιστο βαθμό στην άρτια λειτουργία και συνεχή εκσυγχρονισμό του Συστήματος Πληροφοριών Γης. Επειδή ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας εκτιμά ότι θα χρειαστούν ακόμη πέντε χρόνια για τη συμπλήρωση της μηχανογράφησης (είσδοχή δεδομένων), πρέπει να δοθεί προτεραιότητα στη συμπλήρωση της εργασίας αυτής.

4.2.4 Εκσυγχρονισμός προσωπικών στοιχείων στα μητρώα του Κτηματολογίου. Ανεξάρτητα από το χρόνο συμπλήρωσης της μηχανογράφησης του Συστήματος Πληροφοριών Γης, επειδή υπάρχει πληθώρα λανθασμένων διευθύνσεων και έλλειψη αριθμού ταυτοτήτων των ιδιοκτητών, πρέπει, με τη συνεργασία όλων των αρμόδιων φορέων που έχουν άμεση επαφή με τους ιδιοκτήτες κατά την πληρωμή των κτηματικών φόρων (Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, Δήμοι, Συμβούλια Βελτιώσεως κλπ.), να καταρτιστούν από τώρα προγράμματα δράσης για ανεύρεση των αριθμών ταυτοτήτων και ορθών διευθύνσεων των ιδιοκτητών, για ενημέρωση του μηχανογραφημένου συστήματος του Κτηματολογίου.

4.2.5 Σύνδεση του μηχανογραφημένου Συστήματος Πληροφοριών Γης (Κτηματολόγιο) με το μηχανογραφημένο σύστημα είσπραξης του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων (Interface). Κρίνεται ότι η σύνδεση των δυο πιο πάνω συστημάτων θα βοηθήσει τη λειτουργία ενιαίου συστήματος φορολογίας κτηματικών φόρων, καθότι κατά την υποβολή δήλωσης μεταβίβασης θα μπορεί να ελεγχθεί κατά πόσο ο φόρος που βαρύνει το κτήμα έχει πληρωθεί ή αν θα απαιτείται η πληρωμή προτού γίνει αποδεκτή η μεταβίβαση. Επίσης, με τη σύνδεση, θα καταργηθεί το έντυπο Ν313, το οποίο προσθέτει περιττό όγκο εργασίας και ταλαιπωρία στο κοινό.

Πρέπει από τώρα να γίνει κατάλληλος προγραμματισμός για τη σύνδεση των δυο συστημάτων.

**ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Λευκωσία, Σεπτέμβριος 1996

ΑΣ/ΑΤ

REF.: PERFORM\PROP-TAX\RE96091001