

ΚΥΠΡΙΑΚΟΣ

ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ

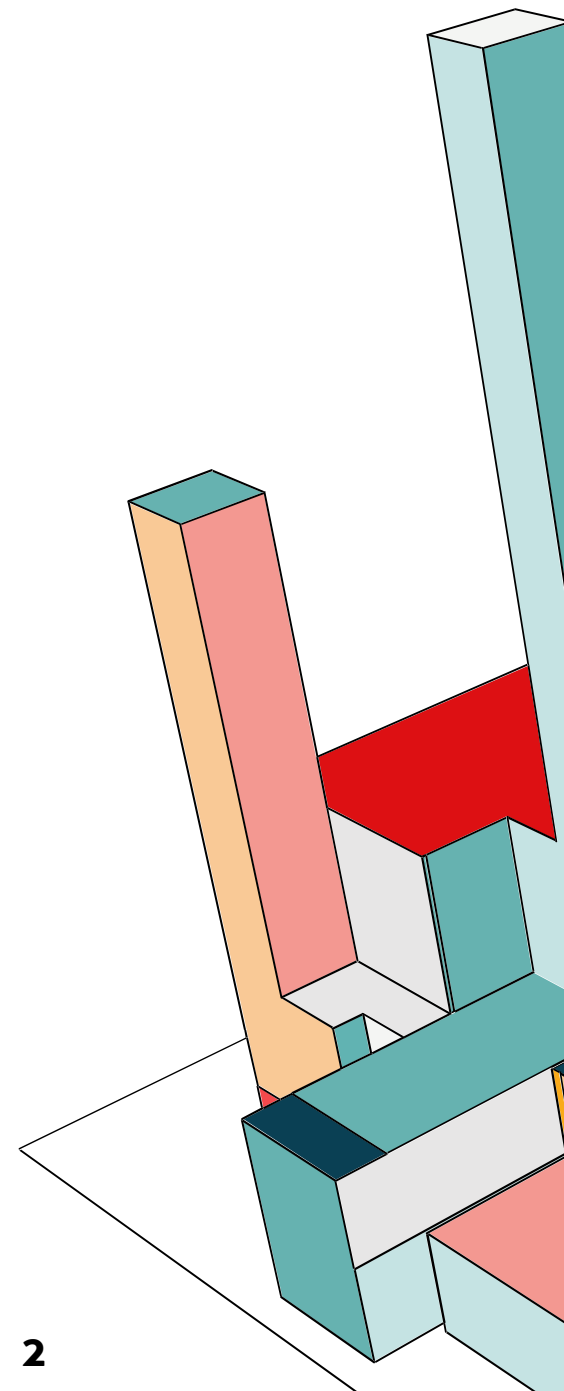
ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ / ΟΡΑΜΑ

- Η ανάγκη για φορολογική μεταρρύθμιση στον τομέα των ακινήτων είναι επιβεβλημένη όσο ποτέ. Αυτή είναι η θέση του Συνδέσμου, που έχει εκφραστεί επανειλημμένως τα τελευταία χρόνια, ενώ βρίσκει σύμφωνους σχεδόν του πάντες που εμπλέκονται, εκτελεστική και νομοθετική εξουσία και άλλους, το θέμα δεν έχει προχωρήσει.
- Ο Σύνδεσμος μας επιδιώκει μια **δίκαιη** και **απλή** φορολόγηση των ακινήτων, η οποία να είναι **εύκολα κατανοητή** και χωρίς περιττές περιπλοκότητες.
- Το **Όραμα** του Συνδεσμου μας είναι να έχουμε στο εγγύς μέλλον το πιο απλό φορολογικό σύστημα στην Ευρώπη με όλα τα προφανή οφέλη.



ΔΙΚΑΙΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ

- Η ακίνητη ιδιοκτησία είναι το **μοναδικό περιουσιακό στοιχείο το οποίο φορολογείται σε τρεις διαφορετικές φάσεις**, με πολλούς και διαφορετικούς φόρους η/και τέλη και δικαιώματα κάθε φορά.
- Η ακίνητη περιουσία φορολογείται-
 1. Στην **απόκτηση** -Φ.Π.Α., μεταβιβαστικά και υποθηκευτικά δικαιώματα Κτηματολογίου.
 2. Στην **κατοχή** - Φόρος ακίνητης ιδιοκτησίας, Δημοτικά και αποχετευτικά τέλη, Άμυνα ΓεΣΥ στα εισοδήματα από ενοίκια κ.τ.λ.
 3. Στην **διάθεση** -φόρος κεφαλαιουχικών κερδών/ Φόρος εισοδήματος, Φορέας ισότιμης κατανομής βαρών.





ΔΙΚΑΙΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ

- Το ίδιο δεν ισχύει για άλλα περιουσιακά στοιχεία όπως μετοχές, καταθέσεις, κυβερνητικά χρεόγραφα, και κινητά μεγάλης αξίας όπως σκάφη και αυτοκίνητα πολυτελείας.
- Το γεγονός ότι η ακίνητη ιδιοκτησία αποτελεί φορολογική βάση που εύκολα εξακριβώνεται εξηγεί, σε σημαντικό βαθμό, την διαφοροποίησή της από άλλα περιουσιακά στοιχεία. Είναι δηλαδή εύκολη «λεία» για τις φορολογικές αρχές.
- Αυτό όμως δεν δικαιολογεί γιατί η Κύπρος να **είναι η μοναδική ίσως Ευρωπαϊκή χώρα** που επιβάλλει φόρο κεφαλαιουχικών κερδών μόνο σε κέρδη από την πώληση ακίνητης περιουσίας και όχι σε κέρδη από την πώληση μετοχών, έργων τέχνης ή άλλων κινητών περιουσιακών στοιχείων.





ΔΙΚΑΙΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ

- Ο φόρος ακίνητης ιδιοκτησίας δεν είναι ισοδύναμος με έναν ετήσιο φόρο πάνω στον πλούτο αφού δεν συμπεριλαμβάνει όλα τα περιουσιακά στοιχεία του φορολογούμενου, ενώ αγνοεί δάνεια και υποχρεώσεις.
- Είναι δηλαδή ένα μέτρο που ίσως είναι αντισυνταγματικό αφού επιβάλλεται επιλεκτικά στα ακίνητα και αντίκειται στην αρχή της ισότητας των πολιτών, αφού φορολογεί άνισα την αποταμίευση σε ακίνητα, αγνοώντας άλλες μορφές αποταμίευσης ιδιωτικού πλούτου, όπως τραπεζικές καταθέσεις, χρεόγραφα, πολύτιμα αντικείμενα κλπ.





ΔΙΚΑΙΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ

Η αδικία στη φορολόγηση της Ακίνητης Ιδιοκτησίας σε σχέση με άλλες επενδύσεις είναι εμφανής μέσω των παρακάτω παραδειγμάτων. Όταν ένας πολίτης επενδύει 100,000 ευρώ με απόδοση 5% και μεταπώληση μετά από ένα έτος σε τιμή 10% υψηλότερη από την αρχική τιμή αγοράς, οι φορολογικές επιβαρύνσεις αποκαλύπτουν τη διαφορετική μεταχείριση (Οι πιο κάτω υπολογισμοί παρουσιάζονται στην επόμενη σελίδα).

Σενάριο 1. Αγορά μεταχειρισμένου διαμερίσματος από ιδιώτη, με απόδοση ενοικίου 5% και μεταπώληση μετά από ένα έτος σε τιμή 10% υψηλότερη από την αρχική τιμή αγοράς.

- Συνολικές πληρωμές προς το Δημόσιο €5235

Σενάριο 2. Αγορά επιχείρησης (π.χ. καφετέριας) από ιδιώτη, με κέρδος επιχείρησης 5% επί του κεφαλαίου και μεταπώληση μετά από ένα έτος σε τιμή 10% υψηλότερη από την τιμή αγοράς.

- Συνολικές πληρωμές προς το Δημόσιο €3483

Σενάριο 3. Αγορά μετοχών στο χρηματιστήριο από ιδιώτη με απόδοση μερισμάτων 5% και μεταπώλησή τους στο τέλος του έτους σε τιμή 10% υψηλότερη από την τιμή αγοράς.

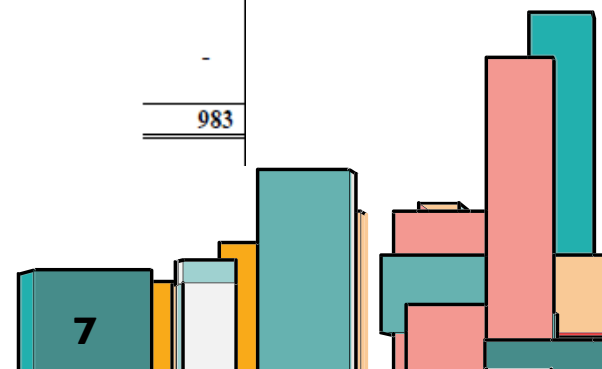
- Συνολικές πληρωμές προς το Δημόσιο €983





ΔΙΚΑΙΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ

Σενάριο Α	Σενάριο Β	Σενάριο Γ
Αγορά μεταχειρισμένου διαμερίσματος από ιδιώτη, με απόδοση ενοικίων @ 5% και μεταπώληση του μετά από ένα έτος σε τιμή 10% ψηλότερη επί της τιμής αγοράς	Αγορά επιχείρησης καφετερίας από ιδιώτη με κέρδος επιχείρησης @ 5% επί του κεφαλαίου και μεταπώληση της μετά από ένα έτος σε τιμή 10% ψηλότερη επί της τιμής αγοράς	Αγορά μετοχών χρηματιστηρίου από ιδιώτη που απέδωσαν μερίσματα @ 5% και μεταπώληση τους στο τέλος του έτους σε τιμή 10% ψηλότερη επί της τιμής αγοράς
Κόστος Αγοράς διαμερίσματος	Κόστος Αγοράς επιχείρησης (Φήμη & Πελατεία)	Κόστος Αγοράς μετοχών
100.000	100.000	100.000
Τέλη μεταβίβασης (κοτσανιάτικα)		
1.650		
Ακάθαρτα Ενοίκια με απόδοση @ 5%	Ακάθαρτο κέρδος (πριν το φόρο) με απόδοση @ 5%	Ακάθαρτα Μερίσματα με απόδοση @ 5%
5.000	5.000	5.000
Αποχετευτικά (κατ' εκτίμηση)	Αποχετευτικά (κατ' εκτίμηση)	Αποχετευτικά (κατ' εκτίμηση)
100	100	-
Δημοτικοί φόροι (κατ' εκτίμηση)	Δημοτικοί φόροι (κατ' εκτίμηση)	Δημοτικοί φόροι (κατ' εκτίμηση)
250	250	-
Φόρος κοιμητηρίου (κατ' εκτίμηση)	Φόρος κοιμητηρίου (κατ' εκτίμηση)	Φόρος κοιμητηρίου (κατ' εκτίμηση)
80	-	-
Φόρος εισοδήματος - (5.000 x 80%) @ 20%	Φόρος εισοδήματος - 5.000 @ 20%	Φόρος εισοδήματος
800	1.000	-
Άμυνα - (5.000 x 75%) @ 3%	Άμυνα	Άμυνα - 5.000 @ 17%
113	-	850
Γεσύ - 5.000 @ 2,65%	Γεσύ - 5.000 @ 2,65%	Γεσύ - 5.000 @ 2,65%
133	133	133
Πώληση μετά από ένα χρόνο	Πώληση μετά από ένα χρόνο	Πώληση μετά από ένα χρόνο
110.000	110.000	110.000
Μείον κόστος (100.000 + 1.650)	Μείον κόστος	Μείον κόστος
(101.650)	(100.000)	(100.000)
Κέρδος	Κέρδος	Κέρδος
8.350	10.000	10.000
Φόρος Εισοδήματος επί της πώλησης	Φόρος εισοδήματος επί της πώλησης - 10.000 @ 20%	Φόρος εισοδήματος επί της πώλησης
-	2.000	-
Φόρος Κεφαλαιουχικών κερδών - 8.350 @ 20%	Φόρος Κεφαλαιουχικών κερδών	Φόρος Κεφαλαιουχικών κερδών
1.670	-	-
Φορέας ισότιμης κατανομής βαρών 110.000 @ 4%	Φορέας ισότιμης κατανομής βαρών	Φορέας ισότιμης κατανομής βαρών
440	-	-
Συνολικές πληρωμές προς το Δημόσιο	Συνολικές πληρωμές προς το Δημόσιο	Συνολικές πληρωμές προς το Δημόσιο
5.235	3.483	983





ΔΙΚΑΙΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ

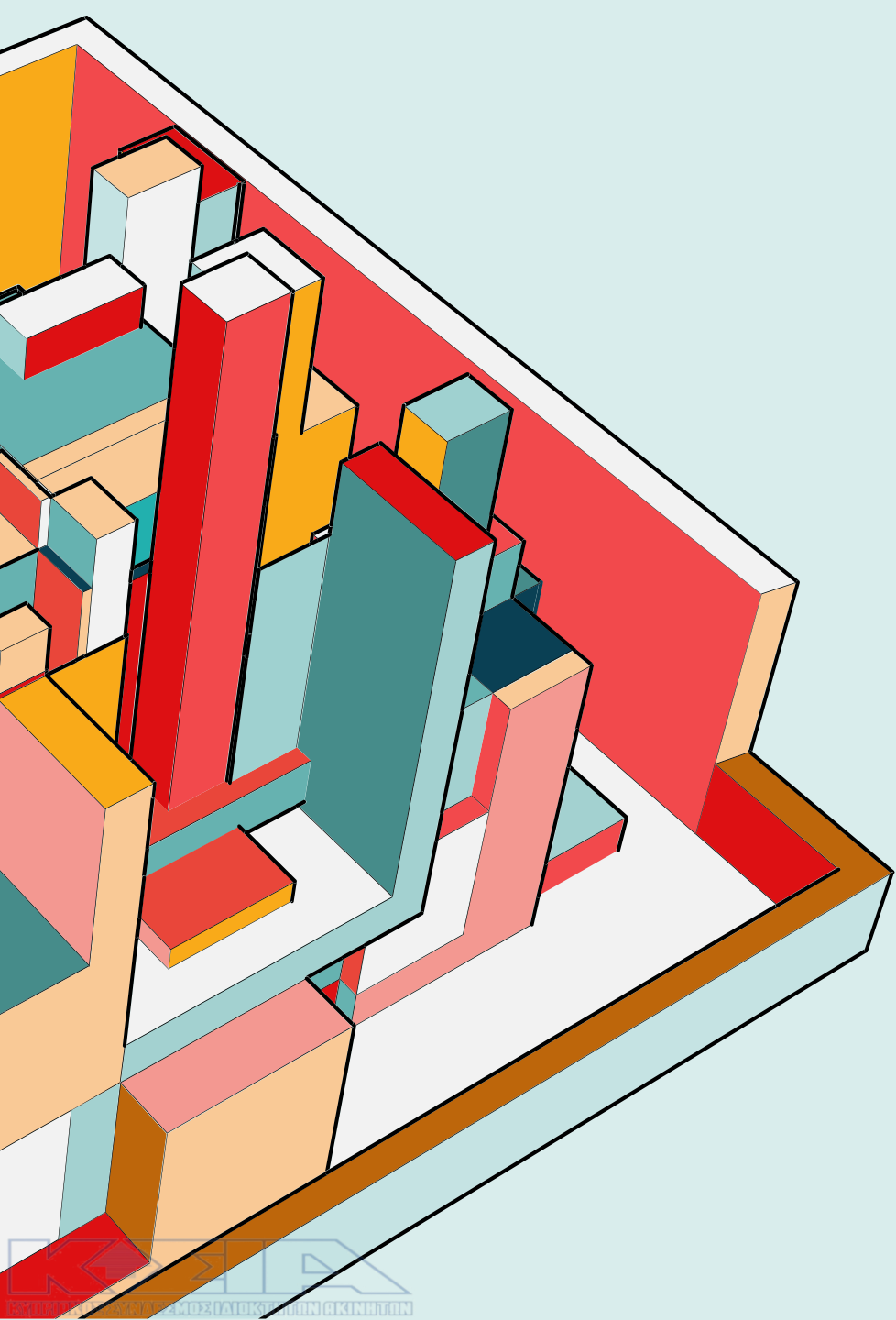
- **Διπλή φορολογία άμυνας σε εταιρίες ενοικίασης ακινήτων** -Στην υφιστάμενη φορολογική κατάσταση, οι εταιρείες ενοικίασης ακινήτων αντιμετωπίζουν μια σημαντική στρέβλωση. Πληρώνουν Φόρο Αμύνης επί των ενοικίων που εισπράττουν, ενώ παράλληλα αναγκάζονται να καταβάλλουν και Φόρο Αμύνης επί των μερισμάτων από τα κέρδη τους. Αυτή η διπλή φορολόγηση αποτελεί ακόμη σημαντική αδικία για αυτούς που έχουν ακίνητη περιουσία και απαιτεί διόρθωση μέσω φορολογικής μεταρρύθμισης.
- **Τέλη**- Οι Δήμοι και τα δημοτικά συμβούλια επιβάλλουν στους ιδιοκτήτες εκτός από τα τέλη αποκομιδής σκυβάλων και τα τέλη ακίνητης ιδιοκτησίας και άλλα τέλη, τα οποία προσαρμόζονται ανάλογα με το Δήμο/Κοινοτικό Συμβούλιο που βρίσκεται το ακίνητο και τις ανάγκες του. Παραδείγματα αυτών των τελών περιλαμβάνουν το Τέλος Κοιμητηρίου που επιβάλλεται από τον Δήμο Λάρνακας και Λεμεσου και το τέλος ενοικίασης υποστατικού που επιβάλλεται από το Δημοτικό Συμβούλιο Βοροκλίνης.
- **Ιδιοκτήτες ακινήτων/ Εισπράκτορες των Δήμων και του Κράτους**- Οι ιδιοκτήτες που ενοικιάζουν τα ακίνητά τους είναι υποχρεωμένοι να εισπράττουν τα τέλη αποκομιδής σκυβάλων αλλά και άλλες φορολογίες από τους ενοικιαστές και να τα αποδίδουν στους Δήμους. Σε πολλές περιπτώσεις, αν δεν καταφέρουν να τα εισπράξουν αυτά τα τέλη από τους ενοικιαστές, είναι αναγκασμένοι να καταβάλουν οι ίδιοι τα οφειλόμενα ποσά. Οι ενοικιαστές, γνωρίζοντας ότι ο Δήμος θεωρεί τους ιδιοκτήτες υπεύθυνους σε περίπτωση που δεν πληρωθούν, έχουν λιγότερο κίνητρο να πληρώσουν. Παρότι δεν εμπίπτουν άμεσα στην κατηγορία της Κρατικής Φορολόγησης, εμμέσως αντιστοιχούν σε φόρους επί των ακινήτων που δημιουργούν επιπλέον και αναίτιο φόρτο εργασίας και υποχρέωση για τους ιδιοκτήτες ακινήτων.



ΑΠΛΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ

- Το σύστημα φορολογίας, τελών και δικαιωμάτων που επιβάλλονται στην ακίνητη ιδιοκτησία είναι, γενικά, πολύπλοκο και δυσνόητο.
- Οι απαρχαιωμένες νομοθεσίες και οι χρονοβόρες γραφειοκρατικές διαδικασίες προκαλούν **αχρείαστη ταλαιπωρία, αβεβαιότητα και έξοδα** (δικηγόρους, Λογιστές, δικολάβους) στους πολίτες που επενδύουν/κατέχουν σε ακίνητη περιουσία.
- Για παράδειγμα, ζητήματα όπως πότε επιβάλλεται φόρος εισοδήματος και πότε φόρος κεφαλαιακών κερδών στην πώληση ενός ακινήτου πρέπει να εξηγούνται σαφώς και να είναι διαφανή. Επίσης, πρέπει να υπάρχει σαφής καθορισμός για το πότε ένα ακίνητο υπόκειται σε ΦΠΑ και ποτέ δεν υπόκειται, προκειμένου να αποφευχθούν οι προαναφερόμενες αρνητικές επιπτώσεις στους πολίτες που κατέχουν ακίνητη περιουσία.
- Τα ακίνητα υπόκεινται σε πολλές φορολογίες, γι' αυτό καλό θα ήταν να συμπεριλαμβάνονται όλα σε μια ενοποιημένη φορολόγηση, ώστε να γίνεται με μια πληρωμή και να αποφεύγεται η γραφειοκρατία





ΟΙ ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ ΜΑΣ

Κυπριακός
Σύνδεσμος
Ιδιοκτών
Ακινήτων

Η ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ ΤΩΝ ΕΙΣΗΓΗΣΕΩΝ ΜΑΣ

ΕΥΚΑΙΡΙΑ ΓΙΑ ΣΤΑΘΕΡΟ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΟΥ ΕΝΘΑΡΡΥΝΕΙ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΙΣΟΤΗΤΑ.



- Η ανάγκη για φορολογική μεταρρύθμιση είναι πιο επίκαιρη από ποτέ. Μεταρρυθμίσεις που επηρεάζουν μόνο ένα κομμάτι της φορολόγησης των ακινήτων δεν θα οδηγήσουν στα επιθυμητά αποτελέσματα, που είναι η βελτίωση της φορολογικής είσπραξης και η προώθηση της δραστηριότητας στον τομέα των ακινήτων που είναι ένας σημαντικός τομέας της Κυπριακής Οικονομίας.
- Τέτοια παραδείγματα αποτελούν η εισαγωγή του ΦΠΑ στη διάθεση γης, που, παρότι υποχρέωση από το 2007, η έκτακτη έγκριση σχετικής νομοθεσίας το 2017 δημιούργησε πρακτικά προβλήματα που παραμένουν ακόμα. Αυτά συνδέονται κυρίως με το ποιες διαθέσεις υπάγονται στο ΦΠΑ, ιδίως όταν πρόκειται για ιδιώτες ιδιοκτήτες. Επίσης, η καθιέρωση συντελεστή 5% για την απόκτηση γης για κατοικία παραμένει ακόμα ένα ζήτημα, παρά την εισαγωγή του ΦΠΑ, καθώς τα προβλήματα ρευστότητας δεν έχουν επιλυθεί εντελώς (από την αγορά της γης μέχρι την επιστροφή της διαφοράς με τον συντελεστή του 19%).



Η ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ ΤΩΝ ΕΙΣΗΓΗΣΕΩΝ ΜΑΣ

Στόχος:

Να καταστήσει το φορολογικό σύστημα δίκαιο και απλό.

Προτεινόμενα Μέτρα:

1. Μείωση Συντελεστών και Κατάργηση Κλιμάκων:

- Μείωση των φορολογικών συντελεστών.
- Κατάργηση των κλιμάκων που προκαλούν περιττή πολυπλοκότητα.

2. Αύξηση Εσόδων του Κράτους:

- Μείωση της φοροδιαφυγής και ενθάρρυνση της δραστηριότητας στις αγοροπωλησίες ακινήτων.
- Αυξημένα έσοδα του κράτους από τη φορολογία της ακίνητης ιδιοκτησίας λόγω πολλαπλών πράξεων .

3. Εμπειρία από Προηγούμενες Μεταρρυθμίσεις:

- Η μείωση των συντελεστών και κλιμάκων έχει συνολικά θετικά αποτελέσματα και είναι φορολογική φιλοσοφία που εφαρμόζεται σε πολλές χώρες της ΕΕ.

Συμπέρασμα:

- Η φορολογική μεταρρύθμιση αυτή θα προάγει τη δικαιοσύνη και την οικονομική απλότητα, ενώ ταυτόχρονα θα συμβάλει στην αύξηση των εσόδων του κράτους



ΦΟΡΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΩΝ ΚΕΡΔΩΝ

Εισηγήσεις:

1. **Μείωση του Φόρου Κεφαλαιακών Κερδών (ΦΚΚ) από 20% σε 10%.**
2. **Αύξηση του αφορολόγητου ποσού για φυσικά πρόσωπα**-Το τρέχον αφορολόγητο ποσό για φυσικά πρόσωπα είναι €17.086 για κάθε άτομο μια φορά εφ' όρου ζωής, και αυτό ισχύει από το 1990. Ωστόσο, αυτό το ποσό θεωρείται ανεπαρκές στο σημερινό οικονομικό περιβάλλον και με το πέρασ 34 χρονών. Προτείνεται να αυξηθεί σε τιμές του παρόντος, λαμβάνοντας υπόψη τον πληθωρισμό προκειμένου να προσαρμοστεί καλύτερα και να είναι δίκαιο με τις συνθήκες της αγοράς.
3. **Μετακύλιση του Φόρου Κεφαλαιουχικών Κερδών** - Ο ΦΚΚ να επιστρέφεται στον πωλητή (φυσικό ή νομικό πρόσωπο) όταν μέσα σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα (π.χ. μέχρι 12 μήνες) το ίδιο πρόσωπο (ή σύζυγος ή τέκνο ή εταιρεία που ανήκει στο ίδιο πρόσωπο ή άλλο πρώτου βαθμού συγγενείας) προβεί σε αγορά άλλου οποιουδήποτε ακινήτου. Αν υπάρχει διαφορά στην τιμή να εφαρμόζεται ότι γίνεται μέχρι σήμερα στις ανταλλαγές.



ΦΟΡΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΩΝ ΚΕΡΔΩΝ

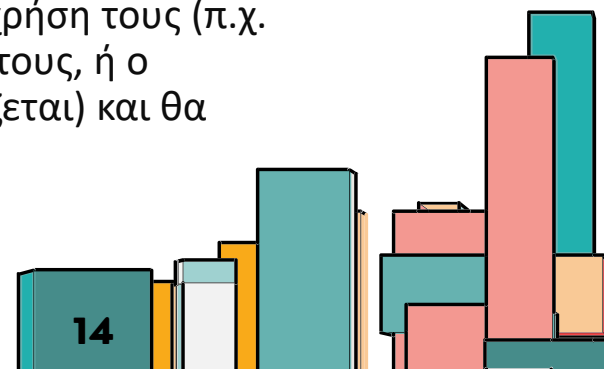


Ισχύοντα Καθεστώσ στην Ελλάδα:

- Στην Ελλάδα, υπάρχουν ευνοϊκές διατάξεις από το 2014 για φυσικά πρόσωπα που δεν ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα στον τομέα των ακινήτων, με σκοπό την τόνωση της οικονομικής δραστηριότητας και την αύξηση της προσφοράς των ακινήτων. Ο φορολογικός συντελεστής είναι 15% και υπάρχει αναστολή φορολογίας υπεραξίας, σαν κίνητρο για να γίνονται πωλήσεις ακινήτων και να τονωθεί η οικονομική δραστηριότητα στο τομέα αυτό και να αυξηθεί η προσφορά των ακινήτων.

Ευεργετικά αποτελέσματα που θα προκύψουν

- Τόσο η μείωση του συντελεστή όσο και η αύξηση του αφορολόγητου θα βοηθήσουν τα μέγιστα στην αύξηση της προσφοράς ακινήτων προς πώληση και αυτό σίγουρα θα έχει ευεργετικά αποτελέσματα στις μειώσεις των τιμών των ακινήτων, κάνοντας ειδικά τα οικιστικά πιο προσιτά γενικά, κάτι που είναι στις προτεραιότητες της κυβέρνησης.
- Το μετακύλισμα του Φόρου Κεφαλαιουχικών Κερδών επίσης είναι κίνητρο για πολλαπλές συναλλαγές και η διευκόλυνση στην διενέργεια πράξεων με απώτερο στόχο να έχουν τα ακίνητα την βέλτιστη δυνατή χρήση τους (π.χ. νεαρά ζευγάρια να έχουν την κατοικία τους παρά το χωράφι που κληρονόμησαν από την οικογένεια τους, ή ο νεαρός επαγγελματίας να έχει την πρώτη του επαγγελματική στέγη παρά ένα ακίνητο που δεν χρειάζεται) και θα έχει ευεργετικά αποτελέσματα στην οικονομία.
- Η διενέργεια πολλαπλών πράξεων θα έχουν θετική επίπτωση και στα δημόσια οικονομικά.



ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΤΙΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ



Εισηγήσεις:

1. Να μονιμοποιηθεί η σημερινή προσωρινή απαλλαγή από τα μεταβιβαστικά τέλη στις περιπτώσεις όπου πληρώνεται ΦΠΑ.
2. Στις περιπτώσεις όπου δεν πληρώνεται Φ.Π.Α. να υπάρχει ένας απλός συντελεστής 3% χωρίς κλίμακες.
3. Να μην καταβάλλονται μεταβιβαστικά στις περιπτώσεις που ακίνητο μεταβιβάζεται σε εταιρεία που ανήκει στον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Αυτό θα έχει οφέλη προς τους ιδιοκτήτες εφόσον θα τους βοηθήσει καλύτερα να κάνουν τον φορολογικό τους σχεδιασμό και να αναπτύσσουν/ καλυτερεύουν τα ακίνητα που έχουν στην κατοχή τους.

Τι ισχύει στην Ελλάδα :

- Να σημειώσω ότι στην Ελλάδα ο συντελεστής για τα μεταβιβαστικά είναι στο 3%, χωρίς κλίμακες. Πληρώνεται στο μεγαλύτερο από το ποσό της πράξης και της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

Ευεργετικά αποτελέσματα που θα προκύψουν:

- **Απλοποίηση του συστήματος:** Η μείωση της γραφειοκρατίας και η απλοποίηση του φορολογικού συστήματος θα βελτιώσουν την εμπειρία των πολιτών και των επιχειρήσεων, καθιστώντας τη συμμόρφωση πιο εύκολη και διαφανή.
- **Ενθάρρυνση της δραστηριότητας στις αγοροπωλησίες ακινήτων και μείωση της αβεβαιότητας:** Θα δημιουργήσει ένα πιο σταθερό και προβλέψιμο περιβάλλον για τους επενδυτές, τόσο στους ντόπιους όσο και στους ξένους.
- **Αυξημένα έσοδα του κράτους και ενίσχυση στην προσπάθεια για πάταξη της φοροδιαφυγής:** Το να μην καταβάλλονται μεταβιβαστικά στις περιπτώσεις που ακίνητο μεταβιβάζεται σε εταιρεία που ανήκει στον ιδιοκτήτη του ακινήτου, θα έχει και οφέλη και για το κράτος στην προσπάθεια του για πάταξη της φοροδιαφυγής λαμβάνοντας υπόψη ότι μια εταιρεία πρέπει να διατηρεί λογιστικά βιβλία, λογαριασμούς, να έχει ελεγκτή και να υποβάλλει ελεγμένους λογαριασμούς.



ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΚΑΙ ΑΠΟΧΕΤΕΥΤΙΚΑ ΤΕΛΗ

Αποχετευτικά Τέλη: Προτάσεις για Διαφάνεια και Απλοποίηση



Υφιστάμενη Κατάσταση:

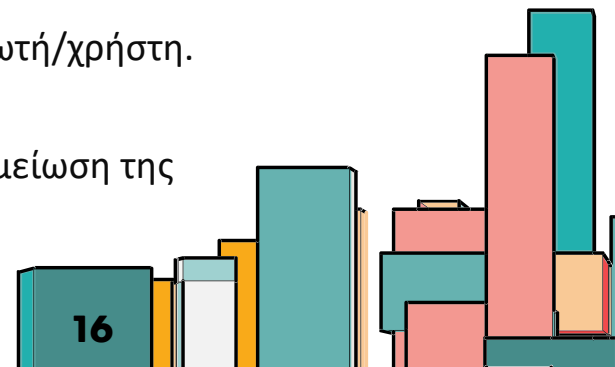
- Οι ιδιοκτήτες ακινήτων επιβαρύνονται με αποχετευτικά τέλη για το κόστος κατασκευής του αποχετευτικού (συμπεριλαμβανομένης της χρηματοδότησης). Τα τέλη υπολογίζονται με βάση την αξία των ακινήτων τους.
- Το κόστος για την συντήρηση του αποχετευτικού βασίζεται στην κατανάλωση νερού δηλαδή στην χρήση.
- Είναι παράλογο τα αποχετευτικά τέλη να είναι συνδεδεμένα με την αξία των ακινήτων και να μην είναι εξολοκλήρου συνδεδεμένα με την χρήση αφού δεν είναι συνδεδεμένη η αξία της κατασκευής του αποχετευτικού με την αξία του ακίνητου με κανένα τρόπο. Υπάρχουν παραδείγματα που πληρώνουν ψηλά αποχετευτικά τέλη σε περίκλειστα χωράφια που δεν έχουν πιθανότητα ανάπτυξης σύντομα και οποιαδήποτε χρήσης του αποχετευτικού.

Εισηγήσεις:

- Τα τέλη αποχετευτικού για την κατασκευή να χρεώνονται και αυτά με βάση την χρήση (κατανάλωσης του νερού) όπως χρεώνεται και το κόστος συντήρησης του αποχετευτικού.

Ευεργετικά αποτελέσματα που θα προκύψουν

- Η επιβάρυνση για τους πολίτες γίνεται δίκαιη και διαφανής
- Η είσπραξη για το κράτος γίνεται πολύ πιο εύκολη αφού χρεώνετε στον λογαριασμό του νερού του καταναλωτή/χρήστη.
- Προωθείται η οικονομική βιωσιμότητα των υποδομών αποχέτευσης.
- Θα έχει θετικά αποτελέσματα τόσο στο περιβάλλον όσο και στην οικονομία, παρέχοντας ένα κίνητρο για τη μείωση της κατανάλωσης νερού



ΕΚΤΑΚΤΗ ΣΥΝΕΙΣΦΟΡΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ



Έκτακτη συνεισφορά άμυνας για τα ενοίκια : Προτάσεις για Διαφάνεια και Απλοποίηση.

Υφιστάμενη Κατάσταση:

- Έκτακτη εισφορά άμυνας πληρώνεται ΜΟΝΟ επι ενοικίων, μερισμάτων και Τόκων. Δηλαδή όλοι οι άλλοι πολίτες δεν έχουν υποχρέωση να συνεισφέρουν για την Άμυνα της Χώρας? Είναι δηλαδή ακόμη μια επιβάρυνση που δεν είναι ίσα κατανομημένη.
- Φυσικά πρόσωπα – Τα ενοίκια φορολογούνται με φόρο εισοδήματος, έκτακτη εισφορά για την άμυνα, και από το 2019 με ΓεΣΥ.
- Νομικά πρόσωπα – Τα ενοίκια φορολογούνται με εταιρικό φόρο και άμυνα.
- Τα νομικά πρόσωπα μάλιστα πληρώνουν **δύο φορές έκτακτη εισφορά για την άμυνα**, μία φορά στα ενοίκια που εισπράττουν σαν έσοδο και μια φορά επί των κερδών τους στο μέρισμα της εταιρείας!



ΕΚΤΑΚΤΗ ΣΥΝΕΙΣΦΟΡΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ



Εισηγήσεις:

- Η έκτακτη συνεισφορά για την άμυνα να καταργηθεί και να βρεθεί ένας πιο δίκαιος τρόπος η κυβέρνηση να εξασφαλίζει τα απαιτούμενα κονδύλια για την άμυνα. Είναι εξάλλου υποχρέωση όλων και όχι μόνο μερικών.
- Να σταματήσει η τριπλή φορολόγηση στα ενοίκια.
- Να σταματήσουν να φορολογούνται τα νομικά πρόσωπα που ενοικιάζουν δυο φορές έκτακτη εισφορά για την άμυνα επι του ιδίου εισοδήματος. Αυτή η πρακτική είναι πρωτοφανής και δεν δικαιολογείται.
- Τα εισοδήματα από ενοίκια να φορολογούνται εκτός των υπολοίπων εισοδημάτων του φορολογούμενου με ειδικές κλίμακες. Η πρακτική αυτή εφαρμόζετε στην Κύπρο για συντάξεις εξωτερικού αλλά χωρίς κλίμακες.

Τι ισχύει στην Ελλάδα :

- Στην Ελλάδα για τα φυσικά πρόσωπα, τα εισοδήματα από ενοίκια φορολογούνται εκτός των υπολοίπων εισοδημάτων του φορολογούμενου, με ειδικές κλίμακες (από 0-€12.000 στο 15%, από €12.001 μέχρι €35.000 στο 35% και πέραν των €35.000 στο 45%). Η αλλαγή που έγινε σχετικά πρόσφατα, και έχει βοηθήσει στο να μειωθεί η φοροδιαφυγή και να μην αποκρύπτονται τα ενοίκια από τα φυσικά πρόσωπα που έχουν ψηλά άλλα εισοδήματα.



ΕΚΤΑΚΤΗ ΣΥΝΕΙΣΦΟΡΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ



Ευεργετικά αποτελέσματα που θα προκύψουν από την κατάργηση της εισφοράς για την άμυνα και στην ενσωμάτωσή της σε άλλες φορολογίες που πληρώνουν όλοι.

- **Δίκαιη και διαφανής επιβάρυνση για τους πολίτες:** Η φορολογική επιβάρυνση γίνεται δίκαιη και διαφανής, ενισχύοντας την αίσθηση δικαιοσύνης στην κοινωνία. Η είσπραξη για το κράτος γίνεται πολύ πιο εύκολη.
- **Μείωση της φοροδιαφυγής:** Η μείωση της διπλής και τριπλής φορολόγησης των ενοικίων θα βοηθήσει στη μείωση της φοροδιαφυγής και την αποτροπή της απόκρυψης εισοδημάτων από φυσικά πρόσωπα με υψηλά εισοδήματα..
- **Ενθάρρυνση της ενοικιαστικής αγοράς:** Η μείωση της γραφειοκρατίας στην πληρωμή της άμυνας και ΓΕΣΥ, σε συνδυασμό με την κατάργηση της διπλής φορολόγησης, θα ενθαρρύνει πολλούς ιδιοκτήτες να βάλουν τα ακίνητά τους στην ενοικίαση και επιχειρηματίες να επενδύσουν στην κατασκευή ακινήτων για ενοικίαση. Αυτό θα οδηγήσει σε αύξηση της προσφοράς στην αγορά και μείωση της έλλειψης που παρατηρείται σήμερα, επηρεάζοντας θετικά τα επίπεδα των ενοικίων.
- **Ενίσχυση της ενοικιαστικής αγοράς έναντι της αγοράς πώλησης:** Με τη βελτίωση των συνθηκών για την ενοικιαστική αγορά, ενισχύεται η προτίμηση των επενδυτών να επενδύσουν σε ακίνητα προς ενοικίαση, αντί να κατασκευάσουν για πώληση (developers), προάγοντας τη δημιουργία σταθερών ενοικιαστικών προσφορών, βοηθώντας στην μείωση των ενοικίων γενικά.



ΕΥΧΑΡΙΣΟΥΜΕ ΠΟΛΥ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΕΥΚΑΙΡΙΑ ΠΟΥ ΜΑΣ ΔΩΣΕΤΕ
ΝΑ ΠΑΡΑΘΕΣΟΥΜΕ ΤΙΣ
ΑΠΟΨΕΙΣ ΜΑΣ

Κυπριακος
Συνδεσμος
Ιδιοκτητων
Ακινήτων

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

