

Έκθεση της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Προσφύγων-Εγκλωβισμένων-Αγνοουμένων-Παθόντων για τα νομοσχέδια «Ο περί του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022» και «Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022»

Παρόντες:

Νίκος Κέττηρος, πρόεδρος

Χρίστος Σενέκης

Νίκος Γεωργίου

Ζαχαρίας Κουλίας

Γιώργος Κάρουλλας

Μιχάλης Γιακουμή

Ρίτα Θεοδώρου Σούπερμαν

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Προσφύγων-Εγκλωβισμένων-Αγνοουμένων-Παθόντων μελέτησε τα πιο πάνω νομοσχέδια σε οκτώ συνεδρίες της, που πραγματοποιήθηκαν στις 14 και 28 Ιουνίου, στις 12 Ιουλίου, στις 30 Αυγούστου, στις 13 και 27 Σεπτεμβρίου, καθώς και στις 4 και 11 Οκτωβρίου 2022. Στο πλαίσιο των συνεδριάσεων της επιτροπής κλήθηκαν και παρέστησαν εκπρόσωποι του Υπουργείου Εσωτερικών, του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας του ίδιου υπουργείου, του Υπουργείου Οικονομικών, του Τμήματος Φορολογίας του ίδιου υπουργείου, του Τμήματος Εφόρου Εταιρειών και Διανοητικής Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας, του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (ΚΦΙΚΒ), της Παγκύπριας Ένωσης Προσφύγων (ΠΕΠ), του Συνδέσμου Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (ΣΕΛΚ), της Επιτροπής Κατεχόμενων Δήμων, της Επιτροπής Κατεχόμενων Κοινοτήτων και του Κινήματος Κυπρίων Κτηματιών Κατεχομένων.

Οι εκπρόσωποι του Παγκύπριου Συνδέσμου Ιδιοκτητών Περιουσιών Κατεχομένων (ΠΑΣΙΠΕΚΑ), του Παγκύπριου Συνδέσμου Πληγέντων Εκτοπισθέντων Επιχειρηματιών (ΠΑΣΥΠΕΕ), της Ομάδας Πρωτοβουλίας Συνδέσμου Ιδιοκτητών Κατεχομένων

Περιουσιών και της Κίνησης Προσφύγων και Εκτοπισμένων Μανάδων, παρ' όλο που κλήθηκαν, δεν εκπροσωπήθηκαν στις συνεδρίες της επιτροπής.

Σημειώνεται ότι κατά τη συζήτηση των εν λόγω νομοσχεδίων παρέστησαν επίσης τα μέλη της επιτροπής κ. Χρίστος Χριστοφίδης, Χρίστος Χριστόφιας, Σωτήρης Ιωάννου και Κωστής Ευσταθίου.

Περαιτέρω, σημειώνεται ότι η επιτροπή μελέτησε τα υπό αναφορά νομοσχέδια κατά προτεραιότητα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κανονισμού 40Α(3) της Βουλής των Αντιπροσώπων, λόγω της φύσης και της σημασίας των προτεινόμενων νομοθετικών ρυθμίσεων.

Σκοπός του πρώτου νομοσχεδίου είναι η τροποποίηση του περί Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) Νόμου, ώστε να εισπράττεται τέλος ύψους 0,40% επί της τιμής διάθεσης ακίνητης περιουσίας για μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας, αλλά και σε περιπτώσεις μεταβίβασης μετοχών οποιασδήποτε εταιρείας η οποία κατέχει ακίνητη ιδιοκτησία.

Ειδικότερα, με τις πρόνοιες του πρώτου νομοσχεδίου επιδιώκονται κυρίως τα ακόλουθα:

1. Ο Έφορος Φορολογίας αναλαμβάνει την ευθύνη είσπραξης του τέλους 0,40% και εκδίδει σχετική βεβαίωση πληρωμής κατά τη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας ή τη μεταβίβαση μετοχών εταιρείας που άμεσα ή έμμεσα συμμετέχει σε εταιρεία η οποία κατέχει ακίνητη ιδιοκτησία και κατ' αναλογία δύναται να ασκεί τις εξουσίες που πηγάζουν από τον περί Βεβαιώσεως και Εισπράξεως Φόρων Νόμο, τον περί Εισπράξεων Φόρων Νόμο, καθώς και τον περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμο.
2. Σε περίπτωση μεταβίβασης δυνάμει πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία έχει καθορισθεί αξία γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και

Χωρομετρίας, ο πωλητής καταβάλλει κατά τη μεταβίβαση της ακίνητης ιδιοκτησίας τέλος ίσο με ποσοστό ύψους 0,40% επί του τιμήματος πώλησης της υπό αναφορά ιδιοκτησίας.

3. Στην περίπτωση μεταβίβασης δυνάμει πώλησης μετοχών εταιρείας που δεν είναι εισηγμένη σε οποιοδήποτε αναγνωρισμένο χρηματιστήριο αξιών, που άμεσα ή έμμεσα είναι ιδιοκτήτρια ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία έχει καθοριστεί αξία γενικής εκτίμησης από το τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο πωλητής καταβάλλει κατά τη μεταβίβαση των μετοχών τέλος ίσο με ποσοστό 0,40% επί της τελευταίας εκτιμημένης από το τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αξίας της εν λόγω ακίνητης ιδιοκτησίας, που αναλογεί στις μετοχές που πωλούνται.
4. Στις περιπτώσεις αναδιάρθρωσης δανείων δεν εισπράττεται το υπό αναφορά τέλος, τουλάχιστον για το ποσό του τιμήματος πώλησης ή της εκτιμημένης αξίας, ανάλογα με την περίπτωση, που χρησιμοποιείται για μείωση ή εξόφληση μη εξυπηρετούμενων δανείων.
5. Στις περιπτώσεις αναδιοργανώσεων εταιρειών, όπως ορίζεται στον περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμου, δεν εισπράττεται το τέλος του 0,40%.

Σκοπός του δεύτερου νομοσχεδίου είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε κατά τη μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας να είναι απαραίτητη η προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης από τον Έφορο Φορολογίας ότι τέλος ίσο με ποσοστό ύψους 0,40% επί του τιμήματος πώλησης, όπως καθορίζεται στον εν λόγω νόμο, έχει καταβληθεί από τον πωλητή ή ότι δεν προκύπτει τέλος.

Στο πλαίσιο της συζήτησης των νομοσχεδίων η εκπρόσωπος του Υπουργείου Οικονομικών δήλωσε ότι το τέλος που θα εισπράττεται θα εξασφαλίσει τους απαραίτητους πόρους για χορήγηση οικονομικής στήριξης σε ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας που είναι απροσπέλαστη ή της οποίας η οικονομική αξιοποίηση είναι

πρακτικά ή νομικά αδύνατη, συνεπεία της τουρκικής εισβολής της 20^{ής} Ιουλίου 1974. Η ίδια εκπρόσωπος ανέφερε επίσης ότι αρμόδια αρχή για είσπραξη του τέλους θα είναι ο Έφορος Φορολογίας.

Κατά τη συζήτηση του πρώτου νομοσχεδίου την επιτροπή απασχόλησαν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα ζητήματα:

1. Η είσπραξη των ανείσπρακτων τελών που προέκυψαν από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του περί Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) Νόμου του 2021.

Μέλη της επιτροπής εξέφρασαν τη δυσαρέσκειά τους, γιατί η εκτελεστική εξουσία μέχρι σήμερα δεν κατέθεσε κανονισμούς που να ρυθμίζουν την είσπραξη τελών, είτε από πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας είτε σε περίπτωση μεταβίβασης μετοχών οποιασδήποτε εταιρείας η οποία είναι ιδιοκτήτρια ακίνητης ιδιοκτησίας.

Ειδικότερα, κατά τη συζήτηση του θέματος αυτού, τα μέλη της επιτροπής αναφέρθηκαν κυρίως στο γεγονός ότι από τις 22 Φεβρουαρίου 2021, που ψηφίσθηκε ο υπό αναφορά νόμος, η Δημοκρατία απώλεσε αρκετά χρήματα, τα οποία θα χορηγούνταν σε ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας η οποία βρίσκεται στα κατεχόμενα από τις τουρκικές δυνάμεις εισβολής εδάφη της Δημοκρατίας.

Συναφώς, το μέλος της επιτροπής βουλευτής του Κινήματος Σοσιαλδημοκρατών ΕΔΕΚ εισηγήθηκε όπως προστεθεί πρόνοια στον περί του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Τροποποιητικό) Νόμο του 2022, ώστε να υπάρξει νομική υποχρέωση των πωλητών ακίνητης ιδιοκτησίας και μετοχών για καταβολή των τελών από την 22^α Φεβρουαρίου 2021, όταν και τέθηκε σε ισχύ ο περί Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) Νόμος του 2021.

Περαιτέρω, ο πρόεδρος της επιτροπής ζήτησε από την εκπρόσωπο της Νομικής

Υπηρεσίας της Δημοκρατίας όπως εξετασθεί το πιο πάνω θέμα και να αποσταλεί στα μέλη της επιτροπής συναφής γνωμάτευση.

Ο εκπρόσωπος του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας του Υπουργείου Εσωτερικών σε σχετικό υπόμνημα προς την επιτροπή εισηγήθηκε όπως εξαιρεθούν από την καταβολή του τέλους του 0,40% οι μεταβιβάσεις ακίνητης ιδιοκτησίας των οποίων το αντικείμενο πώλησης είναι η ακίνητη ιδιοκτησία η οποία περιλαμβάνεται σε πωλητήριο έγγραφο το οποίο έχει κατατεθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μέχρι τις 22 Φεβρουαρίου 2021.

Η εκπρόσωπος της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας δήλωσε ότι το ζήτημα που τίθεται είναι ο μηχανισμός είσπραξης των ανείσπρακτων τελών που προέκυψαν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) Νόμου του 2021, [Νόμος 12(Ι) του 2021], ήτοι από τις 22 Φεβρουαρίου 2021, αφού, παρ' όλο που στον νόμο αυτό δεν υπάρχει καθορισμός της αρμόδιας αρχής ούτε χρονικός περιορισμός στην είσπραξη, εντούτοις η υποχρέωση είσπραξης βαραίνει το Τμήμα Φορολογίας, που καθορίζεται ως αρμόδια αρχή με την ψήφιση του νομοσχεδίου σε νόμο. Η ίδια εκπρόσωπος, σύμφωνα και με τη σχετική γνωμάτευση που απέστειλε στην επιτροπή, πρόσθεσε πως η νομική υποχρέωση των πωλητών ακίνητης ιδιοκτησίας και μετοχών για καταβολή των τελών υφίσταται από την ημερομηνία που τέθηκε σε ισχύ ο Νόμος 12(Ι) του 2021. Πρόσθεσε επίσης ότι η αρμόδια αρχή πρέπει να τροχοδρομήσει τη διαδικασία είσπραξής τους, παρ' όλο που τέτοια προσπάθεια μεταγενέστερης είσπραξης του τέλους δυνατόν να προκαλέσει πρακτικά προβλήματα στον μηχανισμό είσπραξης, διότι πρέπει να εντοπιστούν όλοι οι πωλητές ακίνητης ιδιοκτησίας και μετοχών, για να αποδώσουν τα τέλη, είτε τα εισέπραξαν είτε όχι. Τέλος, η ίδια δήλωσε ότι άρνηση των πωλητών να καταβάλουν τα τέλη θα οδηγήσει σε δικαστικές διαδικασίες, όπως αγωγές για ανάκτηση

των τελών.

Οι εκπρόσωποι του ΚΦΙΚΒ δήλωσαν ότι πάγια θέση τους είναι να υιοθετείται οποιαδήποτε απόφαση και πρόταση προς όφελος του προσφυγικού κόσμου.

Οι εκπρόσωποι της Επιτροπής Κατεχόμενων Δήμων, της Επιτροπής Κατεχόμενων Κοινοτήτων, της ΠΕΠ και του Κινήματος Κυπρίων Κτηματιών Κατεχομένων δήλωσαν ενώπιον της επιτροπής ότι συμφωνούν με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις των νομοσχεδίων, ότι στο παρόν στάδιο δεν έχουν να δηλώσουν οτιδήποτε περαιτέρω και αναμένουν τις σχετικές αποφάσεις των μελών της Βουλής των Αντιπροσώπων επί αυτών.

Ο εκπρόσωπος του ΣΕΛΚ σε σχετικό υπόμνημα προς την επιτροπή εισηγήθηκε όπως:

1. περιληφθεί στο νομοσχέδιο του περί Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2022 ο ορισμός της «ακίνητης ιδιοκτησίας», όπως ορίζεται στον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο του Κεφ. 224·
2. επανεξετασθεί το χρονικό σημείο επιβολής και καταβολής του τέλους του 0,40% επί της τιμής διάθεσης ακίνητης περιουσίας για μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας·
3. περιληφθούν στο νομοσχέδιο του περί Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2022 εξαιρέσεις για διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας, όπως προνοούνται στον περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμο·
4. η επιβολή του τέλους ύψους 0,40% επί της τιμής διάθεσης ακίνητης περιουσίας για μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας, αλλά και σε περιπτώσεις μεταβίβασης μετοχών οποιασδήποτε εταιρείας η οποία κατέχει ακίνητη ιδιοκτησία, να ισχύει μετά την ημερομηνία κατά την οποία θα τεθούν σε ισχύ οι πρόνοιες του νομοσχεδίου.

Στο στάδιο της μελέτης των νομοσχεδίων και λαμβάνοντας υπόψη τις εισηγήσεις,

καθώς και τα σημειώματα εμπλεκόμενων μερών, υποβλήθηκαν αναθεωρημένα νομοσχέδια, στα οποία η επιτροπή επέφερε αριθμό τροποποιήσεων.

Ειδικότερα, στο αναθεωρημένο κείμενο του πρώτου νομοσχεδίου προβλέπονται μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

1. Περίληψη του ορισμού της «ακίνητης ιδιοκτησίας», όπως ορίζεται στον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο του Κεφ. 224.
2. Εξαίρεση από την καταβολή του τέλους του 0,40% των μεταβιβάσεων ακίνητης ιδιοκτησίας των οποίων το αντικείμενο πώλησης είναι η ακίνητη ιδιοκτησία η οποία περιλαμβανόταν σε πωλητήριο έγγραφο το οποίο είχε κατατεθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μέχρι τις 22 Φεβρουαρίου 2021.
3. Προσθήκη πρόνοιας, ώστε να υπάρξει νομική υποχρέωση των πωλητών ακίνητης ιδιοκτησίας και μετοχών για καταβολή των τελών από την 22^α Φεβρουαρίου 2021, όταν και τέθηκε σε ισχύ ο περί Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) Νόμος του 2021. Επίσης, αν αυτό δεν καταστεί δυνατό, ο Έφορος Φορολογίας δύναται να λαμβάνει δικαστικά μέτρα εναντίον όσων δεν κατέβαλαν τις οφειλές τους προς το Τμήμα Φορολογίας.

Οι εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών, του Τμήματος Φορολογίας του ίδιου υπουργείου, του Τμήματος Εφόρου Εταιρειών και Διανοητικής Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, καθώς και του Υπουργείου Εσωτερικών δήλωσαν ότι συμφωνούν με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις επί των αναθεωρημένων νομοσχεδίων.

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Προσφύγων-Εγκλωβισμένων-Αγνοουμένων-Παθόντων, αφού έλαβε υπόψη όλα όσα τέθηκαν ενώπιόν της, αποφάσισε, κατά πλειοψηφία του προέδρου της βουλευτή του ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις, των μελών

της βουλευτών της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Κόμματος και του μέλους της βουλευτή της Δημοκρατικής Παράταξης, την ψήφιση των νομοσχεδίων σε νόμο.

Σημειώνεται ότι, σε περίπτωση ψήφισης του πρώτου νομοσχεδίου σε νόμο, αυτό θα αναφέρεται ως «Ο περί του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2022».

Τα μέλη της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Συναγερμού επιφυλάχθηκαν να τοποθετηθούν επί των νομοσχεδίων κατά τη συζήτησή τους στην ολομέλεια του σώματος.

18 Οκτωβρίου 2022

Αρ. Φακ.: 23.01.063.098-2022
23.01.063.099-2022

ΣΚ/ΑΛ/ΜΒ