

Πώληση, αντιπαροχή ή ανάπτυξη; Οι φορολογικές συνέπειες

Αν το 1999 ήταν το έτος του ΧΑΚ, το 2007 είναι το έτος των ακινήτων. Η επικείμενη εισαγωγή ΦΠΑ στη γη (σε συνέχεια της επιβολής ΦΠΑ σε καινούργια κτίρια από 1 Μαΐου 2004) και το μεγάλο ενδιαφέρον που υπάρχει από ξένους επενδυτές, έχουν συμβάλει στην κινητικότητα που έχει δημιουργηθεί στην Κυπριακή αγορά ακινήτων.

Πολλοί ιδιοκτήτες γης έχουν προβληματιστεί ή θα προβληματιστούν για το μέλλον της περιουσίας τους: πώληση, αντιπαροχή, εκμετάλλευση ή αναμονή; Το άρθρο αυτό δεν αποσκοπεί στην ανάλυση της αγοράς ή στην καθοδήγηση για λήψη της “σωστής” απόφασης, αλλά απλά αναλύει τις φορολογικές συνέπειες που προκύπτουν από τη διάθεση ακινήτων σε οποιαδήποτε μορφή.

Πώς φορολογείται η διάθεση ακινήτων;

Η διάθεση ακινήτων στην Κύπρο διέπεται κατά κύριο λόγο από το Φόρο Κεφαλαιουχικών Κερδών (ΦΚΚ). Ο ΦΚΚ φορολογεί κεφαλαιουχικά κέρδη, τα οποία προκύπτουν από τη διάθεση ακινήτων ή μετοχών ιδιωτικής εταιρείας που κατέχει ακίνητα.

Ο ΦΚΚ υπολογίζεται ως εξής:

	£	£
Τιμή πώλησης		X
Μείον:		
Κόστος αγοράς/αξία 1 Ιανουαρίου 1980 (αν μεταγενέστερη)	X	
Προσθήκες μεταγενέστερες της αγοράς/1 Ιανουαρίου 1980	X	

	X	
Πληθωρισμός (Σημ. 1)	X	
Έξοδα αγοράς και πώλησης (Σημ. 2)	X	(X)
	-----	-----
Κέρδος		X
Μείον:		
Εξαιρέσεις (Σημ. 3)		(X)

Φορολογητέο κέρδος		X
		=====
ΦΚΚ @ 20%		X
		=====

Σημειώσεις:

1. Ο πληθωρισμός υπολογίζεται με βάση την αύξηση του δείκτη από την ημερομηνία αγοράς/προσθήκης (ή 1 Ιανουαρίου 1980 αν μεταγενέστερη) μέχρι την ημερομηνία διάθεσης.
2. Έξοδα που αφαιρούνται συμπεριλαμβάνουν προμήθειες εγκεκριμένων κτηματομεσιτών, μεταβιβαστικά, δικηγορικά έξοδα, τόκους και άλλα έξοδα που δεν έχουν διεκδικηθεί για σκοπούς φόρου εισοδήματος.
3. Παραχωρείται εξαίρεση £50.000 για τη διάθεση της μόνιμης κατοικίας (υπό προϋποθέσεις) και £10.000 για οποιαδήποτε άλλη διάθεση, μία μόνο φορά.

Φόρος Εισοδήματος

Κέρδη από διάθεση ακινήτων όμως μπορεί να είναι εμπορικά και όχι κεφαλαιουχικά, αν πρόκειται για εμπορία ακινήτων. Σε τέτοια περίπτωση τα κέρδη δεν φορολογούνται με ΦΚΚ αλλά με φόρο εισοδήματος (ΦΕ). Για νομικά πρόσωπα (εταιρείες) ο συντελεστής είναι 10% ενώ για φυσικά πρόσωπα 0-30%. Για σκοπούς ΦΕ δεν παραχωρείται έκπτωση για πληθωρισμό ή εξαιρέσεις.

Κεφαλαιουχικό ή εμπορικό κέρδος;

Ο καθορισμός της φύσης του κέρδους εξαρτάται από τα γεγονότα της κάθε πράξης. Η πάροδος του χρόνου και οι αποφάσεις των δικαστηρίων έχουν κατά κάποιο τρόπο καθορίσει τα κριτήρια τα οποία λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό της φύσης του κέρδους:

- (1) Συχνότητα επανάληψης παρόμοιων διαθέσεων
- (2) Επιπρόσθετη εργασία για αύξηση της αξίας
- (3) Σκοπός αγοράς και τρόπος χρηματοδότησης
- (4) Λόγοι διάθεσης
- (5) Διάρκεια περιόδου ιδιοκτησίας
- (6) Γεγονότα και φύση του ακινήτου

Ένα άλλος πρακτικός παράγοντας, ο οποίος δεν αναφέρεται ούτε σε εγχειρίδια ούτε σε δικαστικές αποφάσεις, είναι ο διαθέτης. Αν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο, καθορίζοντας το κέρδος ως εμπορικό το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων (ΤΕΠ) έχει τη δυνατότητα να εισπράξει ΦΕ ύψους 30% σε μεγαλύτερο κέρδος παρά ΦΚΚ ύψους 20%. Αν όμως ο διαθέτης είναι εταιρεία, τότε η κατάσταση αντιστρέφεται αφού θεωρώντας το κέρδος εμπορικό σημαίνει εισπράξη ΦΕ 10% αντί ΦΚΚ 20%.

Πώς φορολογούνται οι ανταλλαγές;

Ανταλλαγή είναι η πράξη με την οποία κάποιο ακίνητο δίνεται ως αντάλλαγμα για ένα άλλο με ή χωρίς την καταβολή/είσπραξη μετρητών. Η ανταλλαγή για σκοπούς ΦΚΚ είναι διάθεση. Η καταβολή ολόκληρου ή μέρους του ΦΚΚ όμως, μπορεί να αναβληθεί υπό προϋποθέσεις, μέχρι την πώληση των ακινήτων που αποκτώνται από την ανταλλαγή.

Η αντιπαροχή είναι ανταλλαγή;

Για να είναι μία πράξη ανταλλαγή, πρέπει το ακίνητο το οποίο αποκτάται να υπάρχει κατά την ημερομηνία της αντιπαροχής. Για παράδειγμα αν ο ιδιοκτήτης γης παραχωρεί τη γη για ανέγερση πολυκατοικίας με αντάλλαγμα δύο διαμερίσματα σε αυτή, η πράξη δεν μπορεί να θεωρηθεί ανταλλαγή για το λόγο ότι τα δύο διαμερίσματα δεν υπάρχουν κατά την ημερομηνία διάθεσης (αντιπαροχής). Σε τέτοια περίπτωση ο διαθέτης της γης φορολογείται κανονικά χωρίς δυνατότητα αναβολής της καταβολής του ΦΚΚ.

Ανάπτυξη γης: Φυσικό πρόσωπο ή εταιρεία;

Πολλοί ιδιοκτήτες γης αποφασίζουν αντί να πωλήσουν τη γη να την αναπτύξουν οι ίδιοι. Η ερώτηση που συχνά υποβάλλεται είναι: να την αναπτύξω ο ίδιος προσωπικά ή μέσω εταιρείας; Η απάντηση στην ερώτηση δεν είναι ούτε απλή, ούτε ξεκάθαρη στις πλείστες των περιπτώσεων, ούτε η ίδια πάντοτε. Εξαρτάται από:

- την αξία της γης
- το ύψος του ΦΚΚ που προκύπτει από τη διάθεσή της

- τη διάρκεια της περιόδου ανάπτυξής της
- το αναμενόμενο κέρδος από την πώληση των ακινήτων που θα προκύψουν από την ανάπτυξη
- τα άλλα εισοδήματα του ιδιοκτήτη γης

Τι γίνεται με τον ΦΠΑ;

Από την 1 Μαΐου 2004 οι διαθέσιμες νέων κτιρίων για τα οποία οι αιτήσεις για έκδοση πολεοδομικής άδειας υποβλήθηκαν μετά την 1 Μαΐου 2004 υπόκεινται σε ΦΠΑ με τον κανονικό συντελεστή (επί του παρόντος 15%). Αυτό σημαίνει ότι το άτομο (νομικό ή φυσικό) που αποφάσισε να αναπτύξει το ακίνητο θα πρέπει να εγγραφεί στο μητρώο ΦΠΑ και να υποβάλλει τριμηνιαίες δηλώσεις. Θα επιβάλλει ΦΠΑ στην τιμή πώλησης των ακινήτων, αλλά ταυτόχρονα θα μπορεί να διεκδικεί επιστροφή του ΦΠΑ που έχει χρεωθεί για την αγορά υλικών και υπηρεσιών που αφορούν την ανάπτυξη.

Αν αντί για ανάπτυξη ο ιδιοκτήτης της γης προτιμήσει να προχωρήσει με αντιπαροχή, δεν υπάρχει οποιαδήποτε υποχρέωση ΦΠΑ για τον ίδιο, αφού η διάθεση γης ακόμη εξαιρείται του ΦΠΑ. Ο αγοραστής όμως (developer) θα πρέπει να καταβάλει ΦΠΑ πάνω στα ακίνητα που παραχωρούνται ως αντάλλαγμα για τη γη είτε ως πώληση κτιρίων είτε ως υπηρεσίες ανέγερσης. Για το θέμα αυτό εκδόθηκε στις 17 Μαρτίου 2006 σχετική εγκύκλιος (Αρ. 105) από την υπηρεσία ΦΠΑ.

Πώς και πότε καταβάλλεται ο φόρος;

Ο **ΦΕ** στην περίπτωση **εμπορικού** κέρδους καταβάλλεται με την υποβολή της προσωρινής φορολογίας και της τελικής αυτοφορολογίας μετά την ετοιμασία των ελεγμένων λογαριασμών. Σημειωτέον ότι φυσικά πρόσωπα υποχρεούνται να υποβάλουν ελεγμένους λογαριασμούς στο ΤΕΠ αν ο κύκλος εργασιών τους ξεπερνά τις Κ€40.000 ετησίως.

Ο **ΦΚΚ** στην περίπτωση **κεφαλαιουχικού** κέρδους καταβάλλεται ένα μήνα μετά την υπογραφή του συμβολαίου. Η νομοθεσία προβλέπει για καταβολή του ΦΚΚ σταδιακά, αν το συμβόλαιο προνοεί για σταδιακή καταβολή του τιμήματος πώλησης. Όμως θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο οφειλόμενος ΦΚΚ τοκίζεται με επιτόκιο ύψους 8% ετησίως (9% μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2006). Σε κάθε διάθεση ακινήτου απαιτείται η συμπλήρωση του σχετικού εντύπου του ΤΕΠ (Έντυπο Ε.Πρ.401). Το έντυπο αυτό αποτελεί και την αυτοφορολογία ΦΚΚ.

Γιατί κάποτε υπάρχουν προβλήματα στη μεταβίβαση;

Με την εξόφληση του φόρου και οποιωνδήποτε άλλων φορολογιών που αφορούν το συγκεκριμένο ακίνητο π.χ. φόρος ακίνητης ιδιοκτησίας, το ΤΕΠ οφείλει να πιστοποιήσει το έντυπο Ν313 το οποίο απαιτείται στο Κτηματολόγιο ως απόδειξη εξόφλησης των φορολογικών υποχρεώσεων που πηγάζουν από το υπό αναφορά ακίνητο.

Στην πράξη όμως το ΤΕΠ χρησιμοποιεί το έντυπο Ν313 ως μοχλό πίεσης στον φορολογούμενο για καταβολή άλλων φορολογιών που καμία σχέση δεν έχουν με το υπό διάθεση ακίνητο, ειδικά αν το ακίνητο αποτελεί το μόνο περιουσιακό στοιχείο του διαθέτη.

Να σημειωθεί ότι ενώ η νομοθεσία ΦΚΚ προνοεί για την πληρωμή του ΦΚΚ πριν τη μεταβίβαση, το Κτηματολόγιο δεν μπορεί να αρνηθεί μεταβίβαση, έστω και αν ο ΦΚΚ δεν έχει πληρωθεί, πόσο μάλλον άλλοι φόροι άσχετοι με το ακίνητο. Αυτό επιβεβαιώθηκε την 1 Μαρτίου 2005 από το Ανώτατο Δικαστήριο στην υπόθεση Ιερά Αρχιεπισκοπή Κύπρου εναντίον Κυπριακής Δημοκρατίας (Υπόθεση 54/2003), στην οποία αναφέρεται ότι το Κράτος δεν μπορεί να αρνηθεί μεταβίβαση ακινήτου λόγω μη καταβολής του ΦΚΚ.

Στη συγκεκριμένη υπόθεση ο δικαστής ανέφερε μεταξύ άλλων ότι το σχετικό άρθρο του νόμου ΦΚΚ δεν απαγορεύει ρητά τη μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας σε περίπτωση μη καταβολής του ΦΚΚ. Ο ΦΚΚ παραμένει προσωπική υποχρέωση του πωλητή και μπορεί να εισπραχθεί με τη διαδικασία που προβλέπει ο Νόμος. Η δε Επιτροπος Διοικήσεως με γραπτή επιστολή της επισημαίνει ότι βάσει των προνοιών των υφιστάμενων νομοθεσιών δεν μπορεί να παρεμποδιστεί η μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας λόγω μη καταβολής φόρων.

Δεν είναι παράλογο το Κράτος να θέλει να διασφαλίσει την είσπραξη φορολογικών οφειλών (ειδικότερα εκείνων που είναι άμεσα συνδεδεμένες με το ακίνητο) από φορολογούμενους που πιθανόν να μην διευθετούσαν τις φορολογικές τους υποχρεώσεις υπό άλλες συνθήκες. Για να απαιτεί όμως αυτό, πρέπει να γίνουν οι ανάλογες τροποποιήσεις στις σχετικές νομοθεσίες. Εν τω μεταξύ θα πρέπει να αρκείται στην είσπραξη του ΦΚΚ για το υπό διάθεση ακίνητο και οι φορολογούμενοι θα πρέπει να είναι διατεθειμένοι να τον καταβάλουν πριν τη μεταβίβαση.

Κλειώ Μυτιληγαίου Παπαδοπούλου FCCA ATII
Συνέταιρος – Φορολογικές Υπηρεσίες
PricewaterhouseCoopers Κύπρου