Κυπριακός Σύνδεσμος
Ιδιοκτητών Ακινήτων

60 ΧΡΟΝΙΑ

Λευκωσία, 31 Μαρτίου 2025

Προς:
Κύριο Ανδρέα Ζαχαριάδη
Γενικό Διευθυντή
Υπουργείου Οικονομικών
Γωνία Μιχαήλ Καραολή & Γρηγόρη Αυξεντίου
1439 Λευκωσία

Αξιότιμε κύριε Ζαχαριάδη,

Θέμα: Μεταβιβαστικά τέλη σε περιπτώσεις μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας από φυσικά πρόσωπα σε εταιρείες των οποίων μέτοχοι είναι τα ίδια ή στενοί συγγενείς

Σε συνέχεια της πρόσφατης συνάντησης αντιπροσωπείας του Συνδέσμου μας στο γραφείο σας, επιθυμούμε με την παρούσα επιστολή να υποβάλουμε πρόταση για την εισαγωγή ειδικής πρόνοιας στη σχετική νομοθεσία έτσι ώστε να επιτρέπεται η μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας από φυσικό πρόσωπο σε εταιρεία της οποίας μοναδικός μέτοχος είναι το ίδιο πρόσωπο ή στενοί συγγενείς του, χωρίς την επιβολή μεταβιβαστικών τελών και δικαιωμάτων στο Κτηματολόγιο.

Παρόμοια ρύθμιση υπήρχε στο παρελθόν, μέχρι την κατάργησή της το 2015, στο άρθρο 9(2) του περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου (ΚΕΦ.219), η οποία προέβλεπε δυνατότητα επιστροφής των τελών υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Προτείνουμε την επαναφορά της ρύθμισης με απλοποιημένη μορφή, χωρίς την αρχική καταβολή τελών, αλλά με

εγγραφή απαγόρευσης επί του τίτλου για περίοδο πέντε (5) ετών. Η απαγόρευση θα δύναται να αρθεί κατόπιν αίτησης και με την προσκόμιση ικανοποιητικής απόδειξης ότι η μετοχική σύνθεση της εταιρείας παρέμεινε αμετάβλητη, πλην περιπτώσεων θανάτου ή μεταβίβασης μεταξύ στενών συγγενών, όπως θα προβλέπεται.

Μια τέτοια πρόνοια θεωρούμε ότι θα εξυπηρετήσει πολλαπλούς σκοπούς:

- **Ενίσχυση της διαφάνειας και της συμμόρφωσης:** Οι εταιρείες υπόκεινται σε αυστηρότερη λογιστική και ελεγκτική εποπτεία, γεγονός που περιορίζει τη φοροδιαφυγή και ενισχύει τα δημόσια έσοδα.

- **Βελτίωση του φορολογικού προγραμματισμού:** Δίνεται η δυνατότητα στους ιδιοκτήτες να οργανώσουν αποτελεσματικά την ατομική και οικογενειακή τους περιουσία, προβλέποντας με ακρίβεια τις φορολογικές τους υποχρεώσεις.

- **Διευκόλυνση της διαδοχής:** Η διαχείριση της ιδιοκτησίας μέσω εταιρείας επιτρέπει ομαλή μεταβίβαση μετοχών χωρίς ανάγκη αναδιάρθρωσης ή διάσπασης της ακίνητης περιουσίας.

- **Αποφυγή δυσλειτουργιών συγκυριότητας:** Σε περιπτώσεις πολυκατοικιών ή άλλων κτηρίων, η συγκυριότητα μεταξύ φυσικών προσώπων συχνά δημιουργεί πρακτικά προβλήματα. Η εταιρική μορφή διαχείρισης διευκολύνει τη λήψη αποφάσεων και τη λειτουργική διαχείριση.

Η εφαρμογή της εν λόγω πρόνοιας δεν συνεπάγεται δημοσιονομική απώλεια, καθώς δεν επέρχεται ουσιαστική αλλαγή στο ιδιοκτησιακό καθεστώς. Αντιθέτως,

Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων

60 ΧΡΟΝΙΑ

ενισχύεται η ορθολογική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας και εντάσσονται περισσότεροι μικροϊδιοκτήτες σε οργανωμένες και συμμορφούμενες επιχειρηματικές δομές.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για περαιτέρω επεξεργασία και στήριξη της πρότασης, η οποία κατά την άποψή μας εξυπηρετεί τόσο τους στόχους της οικονομικής πολιτικής του κράτους όσο και το συμφέρον των πολιτών.

Για τυχόν διευκρινίσεις μπορείτε να επικοινωνήσετε με τον υποφαινομενο στο 99678863.

Με εκτίμηση,

Γιάννης Παπαπέτρου
Αντιπρόεδρος
Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ)