

8 Νοεμβρίου, 1996

[ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΟΛΓΑ ΧΡ. ΟΡΑΤΗ,

Αιτήτρια,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ ΤΩΝ ΥΠΟΥΡΓΟΥ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 45/96)

5 Φορολογία — Φορολογία κεφαλαιουχικών κερδών — Άρθρο 6 του Ν. 52/80 ως τροποποιήθηκε από το Άρθρο 4 του Ν.135/90 — Ερμηνεία — Η αξία του ακινήτου καθορίζεται απ' ευθείας — Δέσμια η σχετική αρμοδιότητα του Εφόρου — Περιστάσεις στην κριθείσα περίπτωση και υιοθέτηση της Γεωργίου v. Δημοκρατίας.

10 Η αιτήτρια προσέβαλε την σε βάρος της επιβολή φόρου κεφαλαιουχικών κερδών μεμφόμενη τον τρόπο με τον οποίο κατέληξε ο καθ' ου η αίτηση στο ποσό του κέρδους που αυτή απεκόμισε από την εκποίηση του αντίστοιχου ακινήτου της.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση, αποφάσισε ότι:

15 Η αξία καθορίζεται απευθείας χωρίς να παρέχονται περιθώρια επιλογών από μέρους του Διευθυντή. Πρόκειται για είδος δέσμιας αρμοδιότητας. Η μέθοδος υπολογισμού που υιοθέτησε ο Διευθυντής εκφεύγει των ορίων του Νόμου και αποτελεί υπέρβαση εξουσίας. Πέραν τούτου στηρίζεται σε μια ισοπεδωτική βάση φορολόγησης που  
20 δεν λαμβάνει υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ή τα πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα του κάθε οικοπέδου. Εν πάση περιπτώσει η βάση της εκτίμησης του Διευθυντή, δηλαδή, του αδιαίρετου ακινήτου, αντιβαίνει στις ίδιες τις διατάξεις του Άρθρου 6 του Περί Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου (Ν. 52/80), που καθορίζουν ποια ακριβώς εκτί-

μηση λαμβάνεται υπόψη.

Πρέπει να λεχθεί ότι εκδηλώθηκε διχογνωμία στη νομολογία αναφορικά με το συζητούμενο θέμα. Η απόφαση του Κωνσταντινίδη Δ., στην *Γεωργίου Α. Γεωργίου ν. Δημοκρατίας* αντιμετωπίζει το θέμα διαφορετικά η οποία και υιοθετείται.

5

*Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.*

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

10

*Φακοντής ν. Δημοκρατίας (1993) 4 Α.Α.Δ. 1232,*

*Γεωργίου ν. Δημοκρατίας (1995) 4 Α.Α.Δ. 824.*

15

### **Προσφυγή.**

Προσφυγή εναντίον της απόφασης του Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων με την οποία επέβαλε στην Αιτήτρια £2.826 φόρο κεφαλαιουχικών κερδών.

20

*Κ. Μελάς, για την Αιτήτρια.*

*Ε. Νικολαΐδου, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.*

25

*Cur. adv. vult.*

ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ.: Το πρόβλημα στην προκειμένη περίπτωση είναι καθαρά ερμηνευτικό. Έχει ως επίκεντρο το άρθρ. 6 του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου του 1980 (Ν. 52/80), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρ. 4 του Ν. 135/90. Οι διατάξεις του ισχύουν για διάθεση περιουσίας που πραγματοποιείται μετά την 1/1/1989, όπως έχει συμβεί στην κρινόμενη υπόθεση. Το ουσιαστικό τους μέρος, που διέπει και την παρούσα, έχει ως εξής:

30

35

“6. Κατά τον υπολογισμό του κέρδους θα εκπίπτει από το προϊόν διάθεσης -

(α) Η αξία της ιδιοκτησίας κατά την 1η Ιανουαρίου, 1980, όπως έχει καθοριστεί με τη γενική εκτίμηση που διενεργήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 69 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, καθώς επίσης η μετέπειτα αύξηση της αξίας της ιδιοκτησίας λόγω πληθω-

40

ρισμού:

Νοείται ότι:

5

10

(β) Οποιαδήποτε δαπάνη γίνεται εξολοκλήρου και αποκλειστικά για κτήση κέρδους μετά την 1η Ιανουαρίου, 1980 και η οποία δεν εκπλίζεται σύμφωνα με τους εκάστοτε σε ισχύ περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμους, αναπροσαρμοσμένη λόγω πληθωρισμού.

15

(γ) .....

20

Η διαφορά έχει προκύψει ως εξής. Η αιτήτρια ήταν ιδιοκτήτρια οικοπέδου στον Ποταμό Γερμασόγειας στη Λεμεσό. Τον Απρίλιο του 1994 το διέθεσε για £30.000. Ο Διευθυντής Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων (εφεξής ο Διευθυντής) της επέβαλε £2.826 φόρο κεφαλαιουχικών κερδών. Η αιτήτρια αμφισβήτησε τη μέθοδο που χρησιμοποίησε ο Διευθυντής για τον καθορισμό της αξίας της περιουσίας κατά την 1/1/1980. Οι λογιστές της αιτήτριας στην επιστολή-ένσταση ημερομηνίας 28/7/1995 που έστειλαν εκ μέρους της αιτήτριας στο Διευθυντή παραπονέθηκαν ότι:

25

“... με βάση την αγοραία αξία του οικοπέδου κατά την 1.1.1980, όπως αυτή εκτιμήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η αναπροσαρμοσμένη λόγω πληθωρισμού αξία του εν λόγω οικοπέδου κατά την ημερομηνία της διάθεσής του είναι £22.306 και όχι £14.130 όπως εσείς υπολογίσατε.”

30

35

Προκύπτει ότι η εκτίμηση του Διευθυντή απέληξε σε χαμηλότερη αξία του οικοπέδου κατά την κρίσιμη ημερομηνία με αποτέλεσμα τη διεύρυνση του περιθωρίου του κέρδους που πραγματοποιήθηκε και τον καταλογισμό ψηλότερης φορολογίας. Παρά την ένσταση ο Διευθυντής δεν μεταπείσθηκε. Η αιτιολογία της απόφασής του βρίσκεται στην απάντηση ημερομηνίας 10/11/1995. Σημασία έχει η πρώτη παράγραφος, που παραθέτω παρακάτω:

40

“(α) Εφ’ όσον κατά τον ουσιώδη χρόνο της εκτίμησης που είναι η 1.1.1980 δεν υπήρχαν τα οικοπέδα αλλά η γη από την οποία προέκυψαν ύστερα από τον διαχωρισμό, σαν βάση για τη φορολογία λογίζεται κατ’ αναλογία η αξία της γης κατά την 1.1.1980 σύμφωνα με το άρθρο 6 των Περί Φορολογίας Κεφα-

λαιουχικών Κερδών Νόμων 1980-1990 πλέον τα έξοδα διαχωρισμού.”

Ας σημειωθεί ότι υπολογίστηκε - και δεν υπάρχει καμιά εναντίωση σ' αυτό - και ο πληθωρισμός από 1/1/1980 μέχρι τη χρονολογία πώλησης. 5

Η δικηγόρος των καθών υπέβαλε πως η παραπάνω εκτίμηση εναρμονίζεται απόλυτα με τις διατάξεις του Νόμου και υποστηρίζεται από τις πρωτόδικες αποφάσεις **Δημητράκης Ν. Φακοντίης ν. Δημοκρατίας** (1993) 4 Α.Α.Δ. 1232 και αρ. 517/93 **Μαίρη Παύλου Ατταλίδου ν. Δημοκρατίας** ημερ. 18/7/95 στις οποίες ανέκλυσε το ίδιο ζήτημα. Εν πάση περιπτώσει η απόφαση του Διευθυντή ήταν, κατά την εισήγηση, λογικά εφικτή στα πλαίσια της διακριτικής εξουσίας που έχει στο προκείμενο. 15

Η αντίπαλη θέση είναι ότι ο Νόμος δεν παρέχει τέτοια εξουσία. Η αξία καθορίζεται απευθείας χωρίς να παρέχονται περιθώρια επιλογών από μέρους του Διευθυντή. Πρόκειται για είδος δέσμιας αρμοδιότητας. Συμφωνώ με την τελευταία αυτή θέση. Η μέθοδος υπολογισμού που υιοθέτησε ο Διευθυντής εκφεύγει των ορίων του Νόμου και αποτελεί υπέρβαση εξουσίας. Πέραν τούτου στηρίζεται σε μια *ισοπεδωτική βάση φορολόγησης που δεν λαμβάνει υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ή τα πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα του κάθε οικοπέδου*. Εν πάση περιπτώσει η βάση της εκτίμησης του Διευθυντή, δηλαδή, του αδιαίρετου ακινήτου, αντιβαίνει στις ίδιες τις διατάξεις του άρθρ. 6, που καθορίζουν ποια ακριβώς εκτίμηση λαμβάνεται υπόψη. 20  
25

Πρέπει να λεχθεί ότι εκδηλώθηκε διχογνωμία στη νομολογία αναφορικά με το συζητούμενο θέμα. Έχω υπόψη μου την απόφαση του Κωνσταντινίδη Δ., στην υπόθεση **Γεώργιος Α. Γεωργίου ν. Δημοκρατίας** (1995) 4 Α.Α.Δ. 824, με εντελώς διαφορετική αντιμετώπιση, την οποία επικροτώ και υιοθετώ: 30

“... Ο Έφορος δεν εκτιμά την αξία. Εφαρμόζει το Νόμο πάνω στη βάση υπάρχουσας γενικής εκτίμησης από το Κτηματολόγιο. Χωρίς αυτή τη γενική εκτίμηση του ακινήτου που διατίθεται, δεν υπάρχει το υπόβαθρο για τον υπολογισμό του κέρδους από τον Έφορο. 35  
40

Η γενική εκτίμηση που οδήγησε στον υπολογισμό του κέρδους στην παρούσα υπόθεση δεν ήταν εκτίμηση του ακινήτου που διατέθηκε αλλά κατά πολύ ευρύτερου εδαφικού χώρου. Η εξεύ-

5 ρηση της αξίας του ακινήτου που διατέθηκε με τη διαίρεση που έγινε, ήταν το αποτέλεσμα συλλογισμού του Εφόρου. Αναπόσπαστο στοιχείο αυτού του συλλογισμού ήταν η εξομοίωση, από την άποψη της αξίας, των 19 οικοπέδων στα οποία διαιρέθηκε μεταγενέστερα το κτήμα. Ο Έφορος, αφού εισήξε ο ίδιος ως σχετικό στοιχείο τον αριθμό των οικοπέδων στα οποία διαιρέθηκε το κτήμα εκ των υστέρων (τα οποία είναι αγνώστου εμβαδού, θέσης ή άλλων χαρακτηριστικών), εκτίμησε ότι ο εδαφικός χώρος που διατέθηκε αντιστοιχούσε σε ορισμένο αδιαίρετο μερίδιο.

15 Κρίνω ότι ο Έφορος δεν έχει τέτοιας μορφής εξουσία. Ο Έφορος οφείλει να ενεργεί πάνω στη βάση δοσμένης εκτίμησης και ο καθορισμός του κέρδους με τον πιο πάνω τρόπο, έγινε καθ' υπέρβαση εξουσίας.”

Η προσφυγή πετυχαίνει. Η επίδικη πράξη ακυρώνεται με έξοδα σε βάρος του δημοσίου.

*Η προσφυγή επιτυγχάνει με έξοδα.*