

10 Αυγούστου, 1990

[Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Πρόεδρος]

STASSINOS INVESTMENTS AND FINANCE LTD.,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ, ΜΕΣΩ

1. ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ,

2. ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΔΩΝ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 121/83).

Φορολογία — Φορολογία Εισοδήματος — Φορολογικά έτη 1975 - 1979 — Φορολογικές εκπτώσεις — Αξία ακινήτων περιουσιών που βρίσκονται στις κατεχόμενες περιοχές — Ποίος ο ορθός τρόπος καθορισμού του φορολογητέου εισοδήματος εταιρείας που ασχολείται με την εμπορία γης στα κατεχόμενα.

5

Φορολογία — Φορολογία Εισοδήματος — Πρόσθετη φορολογία — Οι περί Βεβαιώσεως και Εισπράξεως Φόρων Νόμοι 1978 - 1979, Άρθρο 20(5) — Εφαρμοστέες αρχές.

10

Λέξεις και Φράσεις — "Αγοραία αξία" (market value) στη φορολογική νομοθεσία.

Η αιτήτρια είναι εταιρεία περιορισμένης ευθύνης και ασχολείται με την εμπορία γης και την κατασκευή και πώληση καταστημάτων και διαμερισμάτων. Ζήτησε ως έκπτωση για ζημιά για το έτος 1974 το ποσό των ΛΚ64.626 που ήταν η υποτίμηση του trading stock της σε γη και κτίρια στην Κερύνεια, Παραλίμνι, Λευκωσία και Αμμόχωστο. Ο Έφορος δε συμφώνησε όλη την υποτίμηση που ζητείτο ως έκπτωση και υποβίβασε τη ζημιά από ΛΚ46.254 σε ΛΚ15.752. Η αιτήτρια, με επιστολή της ημερ. 18.4.77 επανέλαβε τη θέση της ότι, εφόσον η Αμμόχωστος παραμένει υπό Τουρκική κατοχή το ποσό των ΛΚ18.202 που καταβλήθηκε για την κατασκευή κτιρίου στην Αμμόχωστο πρέπει να γίνει αποδεκτό ως έκπτωση. Ο Έφορος αναθεώρησε το θέμα της αγοραίας αξίας (market value) της ακίνητης ιδιοκτησίας που υποτιμήθηκε

15

20

25

για το χρόνο που έληγε στις 31.12.74 και αποφάσισε ότι η αγοραία αξία σε σχέση με περιουσία σήμαινε την τιμή την οποία η περιουσία θα αναμένετο εύλογα να φέρει σε πώληση στην ελεύθερη αγορά.

5 Ο Έφορος υπολόγισε το φορολογητέο εισόδημα της αιτήτριας για το έτος 1975 με βάση το κόστος των ακινήτων περιουσιών στα κατεχόμενα και έκαμε αναπροσαρμογή στον υπολογισμό του φορολογητέου εισοδήματος ή ζημιών για το έτος 1974. Η αιτήτρια διαμαρτυρήθηκε με επιστολή ημερ. 18.10.82 και ο Έφορος προσδιόρισε το φορολογητέο εισόδημα για το έτος 1975 και για τα έτη 1975-10 78 εναντίον των οποίων εκκρεμούσαν ενστάσεις της αιτήτριας και της κοινοποίησε την απόφασή του στις 25.1.83 μαζί με τις σχετικές ειδοποιήσεις επιβολής φορολογίας.

15 Λόγοι προσφυγής της αιτήτριας:

1. Δεν έγινε βεβαίωση της φορολογίας για το έτος εισοδήματος 20 1974 σύμφωνα με το Άρθρο 19 των περί Βεβαιώσεως και Εισπράξεως Φόρων Νόμων 1978-79.

2. Ο Έφορος δεν μπορούσε να επιβάλει πρόσθετη φορολογία αφού δεν ακολουθήσε την ορθή διαδικασία που προβλέπεται στο Άρθρο 20 του Νόμου αναφορικά με την επιβολή πρόσθετης φορολογίας.

25 3. Ο τρόπος που υπολογίστηκε η τρέχουσα αξία των ακινήτων ήταν λανθασμένος.

4. Το ποσό των ΛΚ18.202 θα έπρεπε να αφαιρεθεί ως ζημιά, για να καθοριστεί το φορολογητέο εισόδημα της αιτήτριας, λόγω του ότι το 30 κτίριο που ανήγειρε στην Αμμόχωστο δεν έχει τώρα καμιά αξία.

Το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε την προσφυγή και αποφάνθηκε ότι:

35 Το Άρθρο 19 του Νόμου εφαρμόζεται μόνο στις περιπτώσεις που έχει επιβληθεί φόρος, ενώ στην παρούσα περίπτωση δεν έχει επιβληθεί οποιοσδήποτε φόρος, αλλά αντίθετα θεωρήθηκε ότι η αιτήτρια υπέστη ζημιά.

40 Εφόσον είχε υποβληθεί ένσταση εναντίον της αρχικής φορολογίας, σύμφωνα με την επιφύλαξη του Άρθρου 20(5), ο Έφορος μπορούσε να επιβάλει πρόσθετη φορολογία όπως στην παρούσα περίπτωση.

Ο Έφορος ενήργησε με τον ορθό τρόπο λαμβάνοντας υπόψη το

κόστος ανοικοδόμησης το οποίο ήταν γνωστό, για σκοπούς καθορισμού της αξίας των ακινήτων στα κατεχομενα, εφόσον δεν μπορούσε να καθοριστει στο παρόν στάδιο η αγοραία τους αξία

Όπως έχει αποφασιστει σε προηγουμενες υποθεσεις, η αδυναμία πρόσβασης και χρήσης απο τους εγγεγραμμενους ιδιοκτητες ακινήτων περιουσιων στα κατεχομενα, λόγω της τουρκικής εισβολής, δεν ισοδυναμει με μόνιμη απώλεια των περιουσιων αυτων

5

Η προσφυγή απορριπτεται χωρις εξοδα

10

Αναφερόμενες υποθέσεις

Akinita Nicolaos Karantokis Ltd v Republic (1989) 3(A) C L R 823,

15

Ioannides v Republic (1985) 3(C) C L R 1801,

Elma Paper Sacks Co Ltd v Republic (1987) 3 C L R 239,

Finart Construct Ltd v Republic (1984) 3(A) C L R 29,

20

Geo Pavlides Ltd v Republic (1980) 3 C L R 345,

George Tsimon Ltd v Republic (1980) 3 C L R 321,

25

Hadjikyriakos Co Ltd v Republic (1986) 3 C L R 1598

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντιον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία επιβλήθηκε φορολογία εισοδηματος στους αιτητες για τα φορολογικά έτη 1975-1979

30

Στ Τριανταφυλλιδης, για τους Αιτητές

35

Γ Λαζάρου, Δικηγορος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αιτηση

Cur. adv. vult.

A N. ΛΟΪΖΟΥ, Π : Η προσφυγή αυτή αφορά φορολογίες εισοδήματος για τα φορολογικά έτη 1975-1979, οι οποίες έχουν εκδοθει από τον Έφορο Φόρου Εισοδηματος, που θα αναφέρεται στη συνέχεια ως ο Έφορος και έχουν τύχει τελικής βεβαίωσης, όπως φαινεται στο σχετικό πινακα που επισυνάπτεται στην ενσταση.

40

5 Πριν προχωρήσω, θα ήθελα να αναφέρω ότι ανέλαβα την υποθήκη αυτή που εκκρεμούσε ενώπιον συναδέλφου στις 14 Μαρτίου, 1990 και με τη συγκατάθεση των διαδίκων αποφασίστηκε ότι οτιδήποτε είχε καταχωρηθεί θα εθεωρείτο ότι ήταν ενώπιόν μου για το σκοπό της εξ' υπαρχής ακρόασης της υποθέσεως.

10 Η αιτήτρια Εταιρεία ενεγράφηκε στη Λευκωσία στις 11 Νοεμβρίου 1970 ως ιδιωτική Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με εξουσιοδοτημένο μετοχικό κεφάλαιο 100,000 συνήθων μετοχών αξίας της κάθε μιας, μιας λίρας. Το πλήρες καταβληθέν μετοχικό κεφάλαιο ήταν σε σχέση με ενενήντα χιλιάδες μετοχές. Το εισόδημα της
15 Εταιρείας προέρχεται από εμπορία γης και από κατασκευή και πώληση καταστημάτων και διαμερισμάτων. Οι λογαριασμοί της Εταιρείας για το έτος 1974 υποβλήθηκαν στις 30 Δεκεμβρίου, 1975 και ζητούσε ως έκπτωση (deduction) το ποσό των £64,626, που ήτο η υποτίμηση του trading stock της σε γη και κτίρια όπως πιο κάτω:

	<u>"Λεπτομέρειες</u>	<u>Αρ. Εγγραφής</u>	<u>Κόστος</u>	<u>Υποτίμηση</u>
			£	£
20	(α) Οικόπεδο στην Κερύνεια	961	6,500	6,486
25	(β) Χωράφι στο Παραλίμνι	3309	9,027	4,500
	(γ) Οικόπεδο στη Λευκωσία	A765	26,027	7,800
30	(δ) Οικόπεδο στην Αμμόχωστο	9724) 9411)	37,050	27,638
35	(ε) Κόστος κτιρίου στην Αμμόχωστο	-	<u>18,202</u>	<u>18,202</u>
			<u>96,806</u>	<u>64,626</u>
			<u> </u>	<u> </u>

40 Ο Έφορος, αφού εξέτασε τους λογαριασμούς αυτούς τον Ιανουάριο του 1977, δε συμφώνησε με όλη την υποτίμηση που ζητείτο ως έκπτωση, εκτός αυτές που ζητούντο για την Κερύνεια και Αμμόχωστο, κοινοποίησε δε την απόφασή του στους λογιστές της Εταιρείας, αναθεώρησε το φορολογητέο εισόδημα της Εταιρείας για το έτος 1974 και υποβίβασε τη ζημιά από £46,254 σε £15,752 (Τεκμήριο 1).

Η αιτήτρια Εταιρεία, με γράμμα της ημερομηνίας 18 Απριλίου, 1977 (Τεκμήριο 2), μέσω των λογιστών της, επανέλαβε τη θέση της ότι εφόσον η Αμμόχωστος παραμένει υπό Τουρκική κατοχή το ποσό των £18,202 που καταβλήθηκε για την κατασκευή κτιρίου στην Αμμόχωστο πρέπει να γίνει αποδεχτό από τον Έφορο ως έκπτωση.

5

Τον Οκτώβριο του 1982, ο Έφορος αφού εξέτασε τους λογαριασμούς που υποβλήθηκαν για τα έτη 1975-1978, εξέτασε επίσης την ένσταση της αιτήτριας Εταιρείας εναντίον της απόφασης να μη επιτρέψει ολόκληρη την υποτίμηση της ακίνητης περιουσίας που ζητείτο με την επιστολή της ημερομηνίας 29 Ιανουαρίου 1977, (Τεκμήριο 1) και αναθεώρησε το θέμα της αγοραίας αξίας (market value) της ακίνητης ιδιοκτησίας που υποτιμήθηκε όπως φαίνεται στους λογαριασμούς για το χρόνο που έληγε 31 Δεκεμβρίου 1974. Αποφάσισε ότι η αγοραία αξία (market value) σε σχέση με περιουσία σήμαινε την τιμή στην οποία η περιουσία θα αναμένετο εύλογα να φέρει σε πώληση-από την ελεύθερη αγορά.

10

15

Στην περίπτωση των περιουσιών αυτών ενόψει των τότε και των σημερινών συνθηκών, η τιμή της αγοράς ήταν αβέβαιη και επομένως για να υπολογιστεί το φορολογητέο εισόδημα της αιτήτριας Εταιρείας για το έτος 1975 (έτος εισοδήματος 1974), έπρεπε να ληφθεί υπόψη το κόστος των ακινήτων αυτών περιουσιών. Ως εκ τούτου, ο Έφορος έκανε αναπροσαρμογή στον υπολογισμό του φορολογητέου εισοδήματος ή ζημιών για το έτος 1974 και πληροφόρησε την αιτήτρια Εταιρεία για την απόφασή του με επιστολή ημερομηνίας 11 Οκτωβρίου, 1982 (Τεκμήριο 3), για την οποία η αιτήτρια Εταιρεία διαμαρτυρήθηκε με επιστολή ημερομηνίας 18 Οκτωβρίου, 1982 (Τεκμήριο 4) και τότε ο Έφορος προδιόρισε το φορολογητέο εισόδημα για το έτος 1975 και για τα έτη 1976-1979 (έτη εισοδήματος 1975-1978), εναντίον των οποίων οι ενστάσεις της αιτήτριας Εταιρείας εκκρεμούσαν και κοινοποίησε την απόφασή του σε αυτή στις 25 Ιανουαρίου, 1983 (Τεκμήριο 5), μαζί με τις σχετικές ειδοποιήσεις επιβολής φορολογίας.

20

25

30

35

Ο πρώτος λόγος τον οποίο επικαλείται η αιτήτρια Εταιρεία είναι ότι, ουδέποτε έγινε βεβαίωση της φορολογίας για το έτος εισοδήματος 1974 σύμφωνα με το Άρθρο 19 των περί Βεβαιώσεως και Εισπράξεως Φόρων Νόμων 1978-1979, από τον Έφορο ο οποίος, αφού έστειλε σ' αυτή την επιστολή του ημερομηνίας 29 Ιανουαρίου, 1977 (Τεκμήριο 1), προχώρησε στις 25 Ιανουαρίου, 1983 (Τεκμήριο 5) να εκδώσει την απόφασή του, χωρίς ποτέ να δώσει στην αιτήτρια Εταιρεία το δικαίωμα να υποβάλει ένσταση σύμφωνα με το άρθρο 20 του Νόμου.

40

Το άρθρο 19 προβλέπει τα πιο κάτω:

5 "Εις έκαστον πρόσωπον, ούτινος το όνομα αναγράφεται εν
 10 τοις φορολογικοίς καταλόγοις, επιδίδεται, εντολή του Διευθυ-
 ντού, είτε δια προσωπικής επιδόσεως είτε δια συστημένης επι-
 στολής, ειδοποίησις, απευθυνομένη εις την συνήθη προσωπι-
 κήν ή επαγγελματικήν αυτού διαμονήν, δηλούσα το αντικείμε-
 νον του φόρου και το ποσόν του πληρωτέου φόρου και επι-
 στάσα την προσοχήν αυτού επί των δυνάμει του άρθρου 20 δι-
 καιωμάτων αυτού."

15 Όπως ορθά είναι ο ισχυρισμός του Εφόρου ότι αυτό δεν έχει
 εφαρμογή στην προκειμένη περίπτωση γιατί εφαρμόζεται μόνο στις
 περιπτώσεις που έχει επιβληθεί φόρος, ενώ στην παρούσα περίπτω-
 20 ση δεν έχει επιβληθεί οποιοσδήποτε φόρος, αλλά αντίθετα θεωρήθη-
 κε ότι η αιτήτρια υπέστη ζημία (Τεκμήριο 1) για το έτος 1974. Σχε-
 τική είναι και η απόφαση στην υπόθεση *Akinita Nicolaos
 Karantokis Ltd. v. The Republic* (1989) 3(A) C.L.R. 823, όπου ανα-
 φέρονται τα ακόλουθα:

25 "It was further submitted that since there is no obligation on
 the part of the Respondent to issue assessments in cases where
 there is no object of tax, there was no question on the part of the
 Respondent Commissioner of sending notices of determination
 of objection for the years of income 1972-1977 in view of the fact
 in those years there was no object of tax but only a loss
 amounting to £29,448.

30 As it was correctly submitted on behalf of the respondent there
 was no obligation on the part of the respondent to send new
 notices of determination for the years in question, in respect of
 which there was no object of tax but only the aforesaid loss."

35 Ανεξάρτητα με τα πιο πάνω είναι η θέση του Εφόρου ότι η
 επιστολή των λογιστών της αιτήτριας ημερομηνίας 18 Απριλίου,
 1977 (Τεκμήριο 2), αποτελεί ένσταση εκ μέρους της Εταιρείας
 την οποία αυτός αφού εξέτασε σύμφωνα με το άρθρο 20 του Νό-
 40 μου προέβηκε στον καθορισμό της φορολογίας.

Ο επόμενος ισχυρισμός της αιτήτριας Εταιρείας είναι ότι ο
 Έφορος, σύμφωνα με το άρθρο 20 του Νόμου έπρεπε να είχε
 αποστείλει στην αιτήτρια ειδοποίηση επιβολής πρόσθετης φορο-
 λογίας, αντίθετα όμως προς τις πρόνοιες του Νόμου, αυτός

προχώρησε να εξετάσει την ένστασή της σχετικά με την αρχική φορολογία που της είχε υποβληθεί, χωρίς να επιβάλει οποιαδήποτε πρόσθετη φορολογία σύμφωνα με το άρθρο 19.

Εφόσον, όπως είναι και η θέση του Εφόρου, είχε υποβληθεί 5
ένσταση εναντίον της αρχικής φορολογίας, σύμφωνα με την επι-
φύλαξη του άρθρου 20(5) ο Έφορος μπορούσε να επιβάλει πρό-
σθετη φορολογία όπως στην παρούσα περίπτωση. (Βλέπε
Evangelia Ioannides v. The Republic (1985) 3 C.L.R. 1801 στη
σελ. 1818.) Η επιφύλαξη αυτή που μιλά από μόνη της προβλέπει: 10

"Νοείται ότι ουδέν των εν τω παρόντι Νόμων διαλαμβανομέ-
νων λογίζεται ως κωλύον τον Διευθυντή να καθορίση το ποσόν
του αντικειμένου φόρου του ενισταμένου προσώπου εις ποσόν
μεταλύτερον της υπό ένστασιν φορολογίας εάν κατόπιν εξετάσε- 15
ως της ενστάσεως φανή ότι δικαιολογείται τοιαύτη αύξησις."

Είναι επίσης η θέση των αιτητών ότι, λανθασμένα υπολογίστη-
κε από τον Έφορο η τρέχουσα αξία των ακινήτων που ευρίσκο-
νταν σε απροσπέλαστες περιοχές, γιατί τέτοια αξία υπολογίζεται 20
σύμφωνα με την καθιερωμένη λογιστική πρακτική, αφού ληφθεί
υπόψη το ποσό που αναμένετο να επιφέρει κατά την πώλησή των.

Όπως έχει νομολογηθεί από το Δικαστήριο τούτο (Βλέπε
Elma Paper Sacks Co. Ltd. v. The Republic (1987) 3 C.L.R. 239 25
στις σελ. 243-244), η λογιστική πρακτική δεν υπερισχύει των Νο-
μοθετικών Διατάξεων. Εν πάση όμως περιπτώσει, εφόσον η πιο
πάνω οικοδομή ευρίσκεται στα κατεχόμενα, οπότε δεν μπορεί
να καθορισθεί στο παρόν στάδιο η αγοραία της αξία, ενώ αντί-
θετα το κόστος ανοικοδόμησης της είναι γνωστό, ήταν λογικά 30
εφικτό για τον Έφορο να λάβει υπόψη του το ποσό αυτό για
σκοπούς καθορισμού της αξίας της. (Βλέπε ***Finart Construct
Ltd. v. The Republic*** (1984) 3 C.L.R. 29.)

Τέλος είναι ο ισχυρισμός των αιτητών ότι οι δαπάνες που έγι- 35
ναν για την οικοδομή του κτιρίου στην Αμμόχωστο έγιναν δυνά-
μει συμβολαίου αντιπαροχής σύμφωνα με το οποίο το κτήμα στο
οποίο ανεγείρετο το πιο πάνω κτίριο θα μεταβιβάζετο επ' ονόμα-
τι της αιτήτριας, εφόσον συμπληρώνετο η ανέγερση του κτιρίου
και παρεδίετο από την αιτήτρια στην ιδιοκτήτρια του κτήματος, 40
Μαρία Χαραλάμπους, αριθμός διαμερισμάτων και καταστημά-
των. Όμως λόγω της Τουρκικής Εισβολής και μετά την παρέλευση
τόσων χρόνων το κτίριο χωρίς συντήρηση θα πρέπει να κατεδαφι-
στεί και συνεπώς είναι τώρα χωρίς καμιά αξία. Το δε συμβόλαιο,

ως εκ των πραγμάτων, δεν μπορεί να εκτελεστεί. Συνεπώς το ποσό των £18202.- θα έπρεπε να αφαιρεθεί ως ζημιά, για να καθοριστεί το φορολογητέο εισόδημα των αιτητών.

- 5 Σύμφωνα με την ένορκη δήλωση Υπολογιστή Ποσοτήτων, στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικίσεως η κατασκευή του σκελετού του κτιρίου από οπλισμένο σκυρόδεμα μπορεί να διακοπεί και να συμπληρωθεί σε μεταγενέστερο χρόνο και όπως επίσης αναφέρει:
- 10 "(γ) Συμπερασματικά το σκυρόδεμα παραμένοντας εκτεθειμένο στα στοιχεία όπως βροχή, ήλιο και άνεμο δεν καταστρέφεται αλλά απεναντίας αντέχει και γι' αυτό χρησιμοποιείται διεθνώς ως το δομικό υλικό του αιώνα. Τα 15 χρόνια από την κατασκευή του σκελετού του υπό αναφορά οικοδομήματος αποτελούν μικρό ποσοστό της όλης αναμενόμενης ζωής του.
- 15 Εάν, για το λόγο ότι δεν έγινε συντήρηση για την περίοδο αυτή, χρειαστούν, πιθανόν, κάποιες επιδιορθώσεις θα μπορούσαν να γίνουν με τις υπόλοιπες εργασίες αν οι ιδιοκτήτες αποφασίσουν να αποπερατώσουν την πολυκατοικία.
- 20 (δ) Άρα, διαφωνώ και θεωρώ λανθασμένη τη δήλωση του κ. Γαβριηλίδη ότι, η υφιστάμενη οικοδομή δεν έχει καμιά αξία και ότι θα πρέπει να κατεδαφιστεί όλο το κτίσμα και να αρχίσει οικοδόμηση από την αρχή, επειδή κτίστηκε πριν 15 χρόνια, παρέμεινε μισοτελειωμένη και εκτεθειμένη στα στοιχεία της φύσης και χωρίς καμιά συντήρηση.
- 25 (ε) Απεναντίας δηλώ ότι οι ιδιοκτήτες θα μπορούσαν, από κατασκευαστικής πλευράς, να συνεχίσουν με το κτίσιμο για τη συμπλήρωση της πολυκατοικίας."
- 30

- 35 Το θέμα της επιδράσεως της τουρκικής εισβολής σε περιοχές που τώρα βρίσκονται στα κατεχόμενα έχει απασχολήσει το Δικαστήριο στο παρελθόν και όπως έχει αποφασιστεί στις υποθέσεις **Geo. Pavlides Ltd. v. The Republic** (1980) 3 C.L.R. 345 στη σελ. 359:

- 40 "The mere temporary inaccessibility by the applicants of such property and their temporary inability to use same for the purpose of their trade or business, due to enemy occupation and for so long as such occupation lasts, does not amount to a 'definite' ceasure of use or 'definite' loss of their property which, as admitted by the applicants, still stands registered in their names as absolute owners and it is not alleged as having been lost permanently."

(Βλέπε επίσης *George Tsimon Ltd. v. The Republic* (1980) 3 C.L.R. 321 και *Hdjikyriakos Co. Ltd. v. The Republic* (1986) 3 C.L.R. 1598.)

Συνεπώς για όλους τους πιο πάνω λόγους, καταλήγω στο συμπέρασμα ότι η απόφαση του Εφόρου ήταν ορθή και νόμιμη και λογικά εφικτή κάτω από τις περιστάσεις και ότι η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται, χωρίς όμως οποιαδήποτε διαταγή για έξοδα.

5

10

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.