

Γενική Εκτίμηση σε τιμές 1.1.2018

Συνήθειες Ερωτήσεις

A. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΓΕΝΙΚΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1. Τί είναι η Γενική Εκτίμηση σε τιμές 1.1.2018 και γιατί διενεργήθηκε;

Το Υπουργικό Συμβούλιο έχει διατάξει τη διενέργεια Γενικής Εκτίμησης σε τιμές 1.1.2018 για σκοπούς εξασφάλισης σύγχρονης και ομοιόμορφης εκτίμησης της ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται εντός ολόκληρου του ελεγχόμενου από την Κυπριακή Δημοκρατία τμήμα της. Το σχετικό διάταγμα δημοσιεύτηκε στο Πρώτο Μέρος του Τρίτου Παραρτήματος της Επίσημης Εφημερίδας της Δημοκρατίας με αρ. 5163 με την Κ.Δ.Π. 190 στις 31.5.2019 με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 69(1) του Κεφ. 224.

2. Ποια νομοθεσία διέπει τη διενέργεια της Γενικής Εκτίμησης;

Τα άρθρα 66-74 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος Κεφ. 224.

3. Ποιο Τμήμα διενέργησε την Γενική Εκτίμηση

Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ως ο αρμόδιος Φορέας του κράτους για τη διενέργεια εκτιμήσεων για οποιοδήποτε σκοπό.

4. Από πού μπορεί ο πολίτης να ενημερωθεί για τη διαδικασία της Νέας Γενικής Εκτίμησης σε τιμές 1.1.2018;

Μέσω της Ιστοσελίδας του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (Τ.Κ.Χ), DLS Portal, στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://portal.dls.moi.gov.cy> και της Ηλεκτρονικής Υπηρεσίας «Πλοήγηση σε Χάρτες».

5. Ποία Μεθοδολογία Γενικής Εκτίμησης ακολουθήκε

Υπάρχει σχετικό έντυπο, το οποίο έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Τμήματος.

6. Πώς μπορώ να μάθω για την αξία γενικής εκτίμησης του ακινήτου μου;

Μπορείτε μέσω της Ιστοσελίδας του Τμήματος ή μέσω του τηλεφωνικού Κέντρου στον παγκύπριο αριθμό **70007656 για κλήσεις εντός Κύπρου και για κλήσεις από εξωτερικό +35722467770**. Επίσης, μπορείτε να ενημερωθείτε μέσω των Δήμων και των Κοινοτήτων όπου βρίσκεται το ακίνητο σας.

7. Δεν έχω πρόσβαση σε ηλεκτρονικό υπολογιστή. Πώς μπορώ να μάθω την αξία γενικής εκτίμησης του ακινήτου μου;

Μπορείτε να ενημερωθείτε μέσω των Δήμων και των Κοινοτήτων όπου βρίσκεται το ακίνητο σας ή μέσω του τηλεφωνικού κέντρου.

8. Η αξία της Γενικής Εκτίμησης αφορά το μερίδιό μου;

Όχι. Η αξία αφορά ολόκληρο το ακίνητο ανεξαρτήτως μεριδίου.

9. Πώς έγινε η Γενική Εκτίμηση σε συνιδιόκτητα κτήματα; (ειδικά στις περιπτώσεις όπου υπάρχουν κτίρια).

Με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 72, του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, το Τμήμα έχει προβεί σε γενική εκτίμηση των ακινήτων για το όλο μερίδιο και λήφθηκαν υπόψη όλα τα κτίρια που βρίσκονται επί της γης ανεξάρτητα σε ποιους ανήκουν.

10. Μπορώ να μάθω την αξία του μεριδίου μου στην ακίνητη ιδιοκτησία;

Μπορείτε να πολλαπλασιάσετε την αξία του όλου ακινήτου επί το μερίδιό σας.

11. Μπορώ να μάθω την αξία του μεριδίου μου στο ακίνητο, σύμφωνα με το τι κατέχω επί τόπου;

Για οριστική επίλυση του προβλήματος, μπορείτε να αποταθείτε στην αρμόδια οικοδομική αρχή για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης για διαχωρισμό του ακινήτου με σκοπό την έκδοση ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 21Α του Κεφ. 224 μπορείτε να υποβάλετε γραπτή αίτηση στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο για τον καθορισμό του φυσικού μεριδίου σας με την καταβολή των ανάλογων τελών.

12. Γιατί η «Αξία Γενικής Εκτίμησης» του ακινήτου μου διαφέρει από την εκτίμηση που έγινε για σκοπούς αγοράς ή πώλησης, δανειοδότησης, επένδυσης, απαλλοτρίωσης κλπ.;

Ο ορισμός «αξία γενικής εκτίμησης» με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 2, του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, είναι το ποσό που προκύπτει από τη διενέργεια Γενικής Εκτίμησης, το οποίο είναι όσο το δυνατό πλησιέστερο της αξίας. Η εκτίμηση διενεργήθηκε αυτοματοποιημένα με βάση ορισμένες παραμέτρους που αναπροσαρμόζονται ανάλογα με τα εκτιμητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου σας. Συνεπώς ενδέχεται να μη συνάδει πλήρως με τον ορισμό της αγοραίας αξίας που χρησιμοποιείται για σκοπούς αγοράς ή πώλησης, δανειοδότησης, επένδυσης και απαλλοτρίωσης. Με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 69, η εκτίμηση διενεργήθηκε με τέτοιο τρόπο ώστε να επιτυγχάνεται ομοιομορφία για τα ίδια ή παρόμοια ακίνητα. Διενεργείται μόνο για σκοπούς επιβολής φορολογίας και

τελών επί της ακίνητης ιδιοκτησίας και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

13. Γιατί η αξία Γενικής Εκτίμησης του ακινήτου μου διαφέρει από την αξία άλλου ακινήτου με παρόμοια χαρακτηριστικά;

Είναι σπάνιο δύο ακίνητα να έχουν εντελώς τα ίδια χαρακτηριστικά. Αν τα χαρακτηριστικά των ακινήτων είναι παρόμοια ή σχεδόν τα ίδια, τότε δεν πρέπει να υπάρχει ουσιαστική διαφορά στην αξία γενικής εκτίμησης.

14. Πώς έγινε η εκτίμηση του ακινήτου μου σε τιμές 01.01.2018;

Η γενική εκτίμηση έγινε ομοιόμορφα για όλα τα ακίνητα. Λήφθηκαν υπόψη τα φυσικά και νομικά χαρακτηριστικά των ακινήτων, καθώς και οι συγκριτικές πωλήσεις της άμεσης και ευρύτερης περιοχής.

15. Πώς γίνεται η εκτίμηση των εγγεγραμμένων μισθώσεων;

Με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 69(3), του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, η γενική εκτίμηση γίνεται ως το ακίνητο να είναι ελεύθερο κατοχής. Δηλαδή, αν υπάρχουν οποιεσδήποτε μισθώσεις επί του ακινήτου (εγγεγραμμένες ή μη), που αφορούν, είτε γη, είτε κτίρια, δε λαμβάνονται υπόψη κατά την εκτίμηση. Ο οποιοσδήποτε επιμερισμός φορολογίας λόγω ύπαρξης μίσθωσης ή για οποιοδήποτε άλλο λόγο, δεν είναι αρμοδιότητα του Τμήματος μου και θα πρέπει αποταθείτε στις αρμόδιες φορολογικές αρχές.

B. Ερωτήσεις για τα Εκτιμητικά Χαρακτηριστικά των Ακινήτων και την Αίτηση Διόρθωσης Λάθους

16. Πώς μπορώ να εξακριβώσω την ορθότητα των εκτιμητικών χαρακτηριστικών του ακινήτου μου (π.χ. εμβαδόν, έτος ανέγερσης κ.λπ.);

Αυτό μπορεί να γίνει άμεσα, μέσω της Ιστοσελίδας του Τμήματος DLS Portal, στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://portal.dls.moi.gov.cy> και της Ηλεκτρονικής Υπηρεσίας «Πλοήγηση σε Χάρτες». Πρέπει να πατήσετε την επιλογή «Αναζήτηση» και να καταχωρήσετε τα κτηματολογικά στοιχεία του ακινήτου σας. Ακολούθως, πατήστε μεγέθυνση και παρουσιάζεται το ακίνητο σας. Στην συνέχεια πατήστε την επιλογή «i- αναγνώριση» και πατήστε πάνω στο ακίνητο σας στο χάρτη μία φορά. Ως αποτέλεσμα, παρουσιάζεται η αξία γενικής εκτίμησης σε τιμές 1.1.2018 και τα εκτιμητικά χαρακτηριστικά του. Σχετικό βίντεο της όλης διαδικασίας με ονομασία «Χαρακτηριστικά Τεμαχίου» είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα του Τμήματος (<https://portal.dls.moi.gov.cy/el-gr/videos/Pages/default.aspx>).

17. Ποιά είναι η διαδικασία διόρθωσης των εκτιμητικών χαρακτηριστικών του κτήματος μου;

Πρέπει να αποκτήσετε πρόσβαση στην Κυβερνητική Πύλη Αριάδνη μέσω της ιστοσελίδας <https://cge.cyprus.gov.cy/re/public> και τους απαραίτητους κωδικούς πρόσβασης για ηλεκτρονικές αιτήσεις στην διαδικτυακή πύλη του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Σε περίπτωση εντοπισμού λάθους στα εκτιμητικά χαρακτηριστικά του κτήματος σας, θα πρέπει να υποβάλετε ηλεκτρονικά «**Αίτηση Διόρθωσης Λάθους**» με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 67(δ) Κεφ.224, για περαιτέρω διερεύνηση από το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο (Ε.Κ.Γ). Νοείται ότι θα πρέπει μαζί με την αίτηση σας να επιλέξετε τα χαρακτηριστικά που θα πρέπει να διορθωθούν. Σημειώνεται ότι, για την αίτηση είναι δωρεάν. Σχετικό βίντεο της όλης διαδικασίας με ονομασία «Διόρθωση Λάθους Γενικής Εκτίμησης» είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα του Τμήματος (<https://portal.dls.moi.gov.cy/el-gr/videos/Pages/default.aspx>).

18. Γιατί το ακίνητο μου δεν φαίνεται στην ιστοσελίδα του Τμήματος;

Σε τέτοια περίπτωση επικοινωνήστε με τα κατά τόπους Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία για την αναγκαία διερεύνηση.

19. Πως θα ενημερωθούν για τη Γενική Εκτίμηση ιδιοκτήτες που κατοικούν στο εξωτερικό;

Μέσω της ιστοσελίδας του Τμήματος ή μέσω του τηλεφωνικού κέντρου στον αριθμό **+35722467770**.

20. Κάθε πόσο θα γίνεται Νέα Γενική Εκτίμηση;

Είναι αποκλειστική αρμοδιότητα του Υπουργικού Συμβουλίου για να διατάξει νέα γενική εκτίμηση. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 69 (I) Κεφ.224, θα διενεργείται Γενική Εκτίμηση κάθε τρία χρόνια αρχομένης την 1.1.2018.

21. Κάθε πόσο θα γίνεται αναθεώρηση της αξίας της Γενικής Εκτίμησης του ακινήτου μου σε τιμές 1.1.2018;

Το Τμήμα μπορεί να αναθεωρήσει την αξία του ακινήτου όταν τα φυσικά και νομικά χαρακτηριστικά του αλλάξουν. Αν για παράδειγμα αλλάξει η Πολεοδομική ζώνη του τεμαχίου ή αν ανεγερθούν η κατεδαφιστούν οικοδομές κ.λπ., η αξία θα τροποποιείται ανάλογα. Ο ιδιοκτήτης θα ενημερώνεται με επιστολή και θα διατηρεί το δικαίωμα υποβολής ένστασης.

22. Η οικοδομή μου έχει ανεγερθεί πάνω σε δύο ή και περισσότερα τεμάχια. Πως έχει επιμεριστεί η αξία των κτιρίων στα τεμάχια γης μου;

Εάν η οικοδομή έχει ανεγερθεί σε πέραν του ενός τεμάχια δεν γίνεται επιμερισμός της αξίας των κτιρίων σε όλα τα τεμάχια. Η αξία των κτιρίων κατανέμεται συνήθως στο τεμάχιο που έχει ανεγερθεί το μεγαλύτερο μέρος του κτιρίου και όχι σε όλα τα τεμάχια γης.

Γ. Ερωτήσεις για Ενστάσεις

23. Ποια είναι η διαδικασία υποβολής ένστασης;

Δικαίωμα ένστασης μπορεί να υποβληθεί εντός έξι μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης της ειδοποίησης των αποτελεσμάτων της Γενικής Εκτίμησης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Η ένσταση μπορεί να υποβληθεί **μόνο** ηλεκτρονικά στην ιστοσελίδα του Τμήματος μέσω της υπηρεσίας Ηλεκτρονικές Αιτήσεις για «**Ένσταση Γενικής Εκτίμησης**», αφού καταβληθούν τα νενομισμένα τέλη. Στην αίτηση σας πρέπει να επισυνάψετε έκθεση εκτίμησης από ιδιώτη εκτιμητή προς τεκμηρίωση της θέσης σας. Σχετικό βίντεο της όλης διαδικασίας με ονομασία «Ένσταση Γενικής Εκτίμησης Ακινήτου» είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα του Τμήματος (<https://portal.dls.moi.gov.cy/el-gr/videos/Pages/default.aspx>).

Προτού προβείτε σε ένσταση, παρακαλείστε όπως καταρχήν επιβεβαιώσετε τα εκτιμητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου σας με τα στοιχεία που έχει στη διάθεση του το Τμήμα. Εφόσον τα στοιχεία είναι ορθά και εξακολουθείτε να επιθυμείτε να υποβάλετε ένσταση, αυτή θα εξεταστεί και το αποτέλεσμα θα σας κοινοποιηθεί σε εύλογο χρονικό διάστημα. Μετά την κοινοποίηση του αποτελέσματος, σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης εξακολουθεί να διαφωνεί, μπορεί εντός τριάντα ημερών από την ημερομηνία της κοινοποίησης της απόφασης του Διευθυντή, να υποβάλει έφεση στο Δικαστήριο για καθορισμό της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας.

24. Πότε λήγει η προθεσμία υποβολής ένστασης;

Εντός έξι μηνών, ήτοι 4 Ιανουαρίου 2020 από την ημερομηνία δημοσίευσης των αποτελεσμάτων της Γενικής Εκτίμησης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

25. Πόσα στοιχίζει η υποβολή της ένστασης;

Επί της Αξίας Γενικής Εκτίμησης:

(€)	Τέλος Ένστασης
1-100.000	37,50
100.001-500.000	75,00
500.001-1.000.000	150,00
>1.000.000	375,00

Σημ.: Τα τέλη υπολογίζονται κατά εγγραφή. Επίσης ο υπολογισμός των τελών δεν υπολογίζεται κλιμακωτά.

26. Πως μπορεί να υποβληθεί ένσταση από το εξωτερικό;

Μπορεί να κατατεθεί ένσταση με τον ίδιο τρόπο ηλεκτρονικά μέσω της ιστοσελίδας του Τμήματος καταβάλλοντας τα απαιτούμενα τέλη.

27. Υπάρχει δυνατότητα επίσπευσης εξέτασης της ένστασης;

Όχι δεν υπάρχει τέτοια πρόνοια στο νόμο.

28. Στην περίπτωση που θα κερδίσω την ένσταση θα μου επιστραφούν τα δικαιώματα ή μέρος τους;

Δεν υπάρχει επιστροφή δικαιωμάτων ή μέρος αυτών. Είναι το διοικητικό κόστος εξέτασης της αίτησης.

29. Πόσος χρόνος απαιτείται για εξέταση της ένστασης;

Η εξέταση της ένστασης θα ολοκληρωθεί σε εύλογο χρόνο και αυτό εξαρτάται από το είδος της ανάπτυξης, το βαθμό της δυσκολίας και κατά πόσο θα χρειαστεί να γίνει επιτόπια επιθεώρηση του ακινήτου σας. Σε περίπτωση αλλαγής της αξίας του ακινήτου, το Τμήμα θα ενημερώσει όλες τις φορολογικές αρχές για σκοπούς τυχόν επιστροφής οποιονδήποτε επιπλέον φορολογικών τελών που έχετε ήδη καταβάλει.

Δ. Ερωτήματα σε Θέματα Φορολογίας Ακίνητης Ιδιοκτησίας

30. Ποιοι είναι οι συντελεστές φορολογίας που έχουν καθοριστεί;

Επειδή η κάθε φορολογική αρχή (Δήμοι, Κοινότητες, Συμβούλια Αποχετεύσεων κ.λπ.), καθορίζει τους δικούς της φορολογικούς συντελεστές, είναι καλύτερα να αποτείνεστε στην αρμόδια φορολογική αρχή για οποιεσδήποτε διευκρινίσεις.

31. Ποιες είναι οι απαλλαγές από το φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας και ποιοι οι δικαιούχοι;

Επειδή η κάθε φορολογική αρχή καθορίζει τις δικές της απαλλαγές με βάση τις πρόνοιες της δικής της νομοθεσίας, για πληροφορίες, είναι καλύτερα να αποτείνεστε στην αρμόδια φορολογική αρχή.

32. Επιβάλλεται φορολογία σε δυσπραγούσες ή απροσπέλαστες περιοχές;

Για το θέμα αυτό, θα πρέπει να αποταθείτε στην αρμόδια φορολογική αρχή για περαιτέρω διευκρινίσεις. Σημειώνεται ότι, αν στον τίτλο ιδιοκτησίας σας, αναφέρετε ότι το ακίνητο σας βρίσκεται εντός δυσπραγούσας περιοχής, να αποταθείτε στην αρμόδια φορολογική αρχή για διευκρινίσεις, επειδή η σημείωση αυτή ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης του τίτλου ιδιοκτησίας και δύναται να έχει αλλάξει με μεταγενέστερα διατάγματα.

33. Επιβάλλεται φορολογία σε κτήματα εντός της Νεκρής Ζώνης;

Επειδή η κάθε φορολογική αρχή καθορίζει τις δικές της απαλλαγές με βάση τις πρόνοιες της δικής τους νομοθεσίας, για πληροφορίες, παρακαλώ να αποταθείτε στην αρμόδια φορολογική αρχή.

34. Επιβάλλεται φορολογία σε διατηρητέες οικοδομές;

Επειδή η κάθε φορολογική αρχή καθορίζει τις δικές της απαλλαγές με βάση τις πρόνοιες της δικής της νομοθεσίας, για πληροφορίες, παρακαλώ να αποταθείτε στην αρμόδια φορολογική αρχή. Αν στον τίτλο ιδιοκτησίας σας υπάρχει σημείωση ότι υπάρχει Διάταγμα Διατήρησης για το εν λόγω ακίνητο, αυτό δεν σημαίνει ότι εξαιρείστε από οποιανδήποτε φορολογία, συνεπώς θα πρέπει να αποταθείτε στις αρμόδιες φορολογικές αρχές για περισσότερες διευκρινίσεις.

35. Το ακίνητο μου έχει απαλλοτριωθεί (μέρος ή όλο) και συνεπώς χρειάζομαι βεβαίωση από το Τμήμα σας για σκοπούς εξαίρεσης από διάφορους φόρους; Από ποίο γραφείο μπορώ να εξασφαλίσω τέτοια βεβαίωση;

Να αποταθείτε στον Κλάδο Εκτιμήσεων του αντίστοιχου Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου για να εξασφαλίσετε σχετική βεβαίωση.

36. Τι γίνεται σε σχέση με τη φορολογία ή τέλος ακίνητης ιδιοκτησίας που έχω ήδη πληρώσει και μετά με έχετε ειδοποιήσει ότι η αξία γενικής εκτίμησης του ακινήτου μου έχει αλλάξει, είτε μετά από αίτηση διόρθωσης λάθους, είτε μετά από αίτηση ένστασης γενικής εκτίμησης ;

Το Τμήμα μου μετά την αλλαγή της αξίας νέας γενικής εκτίμησης που έχει προβεί και νοουμένου ότι συμφωνείτε με τη νέα αξία, θα ενημερώσει όλες τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, ώστε να προχωρήσουν σε επιστροφή τυχόν οποιωνδήποτε επιπρόσθετων φόρων ή τελών ακίνητης ιδιοκτησίας έχετε καταβάλει. Αυτό ισχύει και στις περιπτώσεις που η αξία γενικής εκτίμησης αλλάξει μετά από απόφαση Δικαστηρίου.