

ΑΡ. 3681

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 176

Αριθμός 748

ΟΙ ΠΕΡΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ
ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 2001 ΜΕΧΡΙ 2002
(ΝΟΜΟΙ 30(I) ΤΟΥ 2001, 122(I) ΤΟΥ 2001 ΚΑΙ 139 (I)
ΤΟΥ 2002)

Απόφαση δυνάμει του άρθρου 21

Ο Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται δυνάμει του άρθρου 21 των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων, εκδίδει την ακόλουθη απόφαση.

Τίτλος: Απαλλαγή του Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ) από κάθε φόρο που επιβάλλεται επί του εισοδήματός του και από την επιβολή τέλους χαρτοσήμου.

1. Διαδικασία:

Στις 19 Οκτωβρίου 2001 κοινοποιήθηκε από το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων, ως Αριόδια Αρχή,

στον Έφορο Δημοσίων Ενισχύσεων, ατομική ενίσχυση, η οποία φέρει τον τίτλο «Απαλλαγή του Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ) από κάθε φόρο που επιβάλλεται επί του εισοδήματός του και από την επιβολή τέλους χαρτοσήμου». Η κοινοποίηση έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 των περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων (εφεξής καλούμενων ως ο «Νόμος») και του περὶ Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων (Διαδικασία Κοινοποίησης) Διατάγματος του 2001. Η χορηγηση της συγκεκριμένης ατομικής ενίσχυσης είχε αρχίσει κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου και πρόκειται να συνεχιστεί για διάστημα μεγαλύτερο των δύο χρόνων. Ως εκ τούτου, η κοινοποιηθείσα ενίσχυση συνιστά, με βάση το άρθρο 21, υφιστάμενη ενίσχυση, η οποία κοινοποιείται στον Έφορο.

2. Περιγραφή της κοινοποιηθείσας ατομικής ενίσχυσης:

- (α) Αρμόδια Αρχή υπεύθυνη για την εφαρμογή της κοινοποιηθείσας ενίσχυσης είναι το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων.
- (β) Ο στόχος της κοινοποιηθείσας ενίσχυσης είναι η διευκόλυνση της απόκτησης στέγης από τις χαμηλού και μετρίου εισοδήματος οικογένειες.
- (γ) Η ενίσχυση χορηγείται με τη μονάδα πλήρους φορολογικής απαλλαγής του Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης (εφεξής καλούμενου ως «ΚΟΑΓ») από κάθε φόρο που επιβάλλεται επί του εισοδήματός του με βάση τους περὶ Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμους του 1961 μέχρι 2002 και από τα τέλη χαρτοσήμου που καταβάλλονται με βάση τους περὶ Χαρτοσήμων Νόμους του 1963 μέχρι 2002.
- (δ) Δικαιούχος της κοινοποιηθείσας ενίσχυσης είναι ο ΚΟΑΓ, ο οποίος εγκαθιδρύθηκε και λειτουργεί σύμφωνα με τους περὶ Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης Νόμους του 1980 μέχρι 1988.
- (ε) Η κοινοποιηθείσα ενίσχυση έχει ως νομική βάση το άρθρο 29(α) και (β) των περὶ Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης Νόμων του 1980 μέχρι 1988. Το εν λόγω άρθρο αναφέρει τα εξής: «Ο ΚΟΑΓ απαλλάττεται της καταβολής (α) παντός φόρου επιβαλλομένου ή εισοδήματος με εισοδήματα κάτω των £16.000 ετησίως και χαμηλού εισοδήματος με εισοδήματα κάτω των £10.000, προς τους οποίους απευθύνεται ο ΚΟΑΓ, καλύπτουν ένα σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού (69% και 43,2%, αντίστοιχα, σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας για το έτος 1997 που αφορούν την ποσοστιαία κατανομή νοικοκυριών κατά οικάδα ετήσιου εισοδήματος). Λαμβάνοντας λοιπόν υπόψη τα πιο πάνω στοιχεία αλλά και την πληθώρα των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην κυπριακή αγορά ανάπτυξης γης και στέγασης, είναι δεδομένη η ύπαρξη ανταγωνισμού, ο οποίος λόγω της συγκεκριμένης ενίσχυσης νοθεύεται ή υφίσταται απειλή να νοθευτεί.
- (ζ) Δεν τίθεται θέμα επιστροφής των πόρων που χορηγήθηκαν βάσει της ενίσχυσης, δεδομένου ότι οι απαλλαγές παρέχονται με βάση τις διατάξεις της σχετικής νομοθεσίας.
- (η) Η απώλεια δημόσιων εσόδων εκτιμάται για το 2001 σε περίπου £0,07εκ.
- (θ) Δεν προβλέπεται δυνατότητα σώρευσης της ενίσχυσης με άλλα προγράμματα ενίσχυσης.

3. Αξιολόγηση της ενίσχυσης που κοινοποιήθηκε:

- (α) Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου, «δημόσια ενίσχυση» σημαίνει την οικονομική ενίσχυση που χορηγείται υπό οποιαδήποτε μορφή, άμεσα ή έμμεσα, από το Δημόσιο ή με πόρους του Δημοσίου και που νοθεύεται ή απειλεί να νοθεύεται

τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχείρισης ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής.

(β) Η κοινοποιηθείσα ενίσχυση κρίθηκε ότι συνιστά δημόσια ενίσχυση διότι ικανοποιεί σωρευτικά τις ακόλουθες προϋποθέσεις του Νόμου:

- (i) Χορηγείται άμεσα από το Δημόσιο. Η παρεχόμενη απαλλαγή από το φόρο εισοδήματος και τα τέλη χαρτοσήμου σημαίνει παραίτηση του Δημοσίου από φόρους και τέλη που θα εισέπραττε κανονικά και άρα απώλεια δημόσιων εσόδων.
- (ii) Συνιστά οικονομική ενίσχυση, αφού οι φορολογικές απαλλαγές που παρέχονται στον ΚΟΑΓ σημαίνουν ελάφρυνση από τις συνήθεις φορολογικές επιβαρύνσεις του, με αποτέλεσμα να έχει εξοικονόμηση πόρων.
- (iii) Συνιστά ευνοϊκή μεταχείριση ορισμένων επιχειρήσεων ή κλάδων παραγωγής, και αυτό γιατί οι φορολογικές απαλλαγές παρέχονται σε συγκεκριμένο οργανισμό που δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη γης και στην ανέγερση και πώληση κατοικιών, δηλαδή τον ΚΟΑΓ.
- (iv) Τέλος, η κοινοποιηθείσα ενίσχυση νοθεύει ή απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό, κι αυτό γιατί η οικονομική ενίσχυση που παρέχεται από δημόσιους πόρους στον ΚΟΑΓ μειώνει το κόστος των υπηρεσιών του με αποτέλεσμα να προσφέρει υπηρεσίες στην αγορά ανάπτυξης γης και ανέγερσης και πώλησης κατοικιών με ευνοϊκότερους όρους σε σχέση με τις μη ενισχύμενες κυπριακές ή ξένες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στη συγκεκριμένη αγορά.

Είναι χαρακτηριστικό ότι οι οικογένειες χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος με εισοδήματα κάτω των £16.000 ετησίως και χαμηλού εισοδήματος με εισοδήματα κάτω των £10.000, προς τους οποίους απευθύνεται ο ΚΟΑΓ, καλύπτουν ένα σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού (69% και 43,2%, αντίστοιχα, σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας για το έτος 1997 που αφορούν την ποσοστιαία κατανομή νοικοκυριών κατά οικάδα ετήσιου εισοδήματος). Λαμβάνοντας λοιπόν υπόψη τα πιο πάνω στοιχεία αλλά και την πληθώρα των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην κυπριακή αγορά ανάπτυξης γης και στέγασης, είναι δεδομένη η ύπαρξη ανταγωνισμού, ο οποίος λόγω της συγκεκριμένης ενίσχυσης νοθεύεται ή υφίσταται απειλή να νοθευτεί.

- (γ) Εφόσον από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η κοινοποιηθείσα ενίσχυση συνιστά δημόσια ενίσχυση σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου, εξετάστηκε κατά πόσο αυτή ανήκει στις κατηγορίες ενισχύσεων που δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του Νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Νόμου, για τις οποίες όμως απαιτείται κοινοποίηση.

Όσον αφορά τις κατηγορίες ενισχύσεων που προνοεί το άρθρο 6 του Νόμου, δηλαδή τις δημόσιες ενισχύσεις προς τη γεωργία, την κτη-

νοτροφία και την αλιεία και τις δημόσιες ενισχύσεις προς τις επιχειρήσεις, που ανήκουν άμεσα ή έμμεσα κατ' αποκλειστικότητα σε αλλοδαπούς και οι οποίες κτώνται το εισόδημά τους από πηγές εκτός της Δημοκρατίας, κρύθηκε ότι δεν εφαρμόζονται στην περίπτωση της κοινοποιηθείσας ενίσχυσης.

- (δ) Εφόσον από τα ανωτέρω κρύθηκε ότι η κοινοποιηθείσα ενίσχυση συνιστά δημόσια ενίσχυση σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου, εξετάστηκε αν ανήκει σε μία από τις κατηγορίες ενισχύσεων που προνοούν τα άρθρα 4 και 5 του Νόμου.

Αρχικά εξετάστηκε κατά πόσο η κοινοποιηθείσα ενίσχυση εμπίπτει στις κατηγορίες των ενισχύσεων του άρθρου 4 του Νόμου που ο Έφορος υποχρεούται να εγκρίνει. Συγκεκριμένα, εξετάστηκε εάν η κοινοποιηθείσα ενίσχυση ανήκει στην κατηγορία των ενισχύσεων του άρθρου 4(ε) του Νόμου, δηλαδή τις ενισχύσεις προς τις επιχειρήσεις που είναι επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος ή που έχουν χαρακτήρα δημιοσιονομικού μονοπωλίου, κατά το μέτρο που είναι αναγκαίες για την εκπλήρωση της ιδιαίτερης αποστολής που έχει ανατεθεί στις επιχειρήσεις αυτές.

Ο Έφορος, κατά την άσκηση της εξουσίας που του χορηγεί το συγκεκριμένο άρθρο, έκρινε ότι η ενεργοποίηση του παραπάνω άρθρου προϋποθέτει την εκ των προτέρων ικανοποίηση όλων των παρακάτω κριτηρίων, τα οποία αναφέρονται και στην Εγκύλιο του Αρ. 6 με τίτλο: «Οι περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμοι του 2001, Υπηρεσίες Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος»:

- (i) Η υπηρεσία αυτή πρέπει να είναι υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος, δηλαδή, λαμβάνοντας υπόψη και τις ιδιαιτερότητες της κάθε περίπτωσης, πρέπει να είναι αναγκαία για την καθημερινή ζωή των πολιτών και να προσφέρεται στους πολίτες που κατοικούν στην επικράτεια του συγκεκριμένου κράτους σε κανονική βάση και σε επαρκή ποσότητα και τιμή.
- (ii) Η διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος θα πρέπει να έχει ανατεθεί στην επιχειρηση ρητά και επίσημα (με νομοθετική, κανονιστική, διοικητική πράξη, γραπτή απόφαση, σύμβαση) από το Δημόσιο.
- (iii) οι δημόσιες ενισχύσεις που χορηγούνται στις επιχειρήσεις γενικού οικονομικού συμφέροντος θα πρέπει απλώς να αντισταθμίζονται και να μην υπερβαίνουν το συμπληρωματικό κόστος, το οποίο προκύπτει από την ιδιαίτερη αποστολή που έχει ανατεθεί στην επιχείρηση.

Ο ΚΟΑΓ ιδρύθηκε με τον περί Κυπριακού Οργανισμού Αναπτυξέως Γης Νόμο 42/80 και είναι Οργανισμός Δημοσίου Δικαίου. Υπάγεται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Εσωτερικών και διοικείται από εννιαμελές Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο διορίζεται και πανέται από το Υπουργικό Συμβούλιο. Η θητεία του Συμβούλιου είναι τριετής.

Ο ΚΟΑΓ άρχισε τη λειτουργία του το 1983 με πολύ περιορισμένο συστατικό Κεφάλαιο της τάξης των £500.000. Για να ανταποκριθεί στο έργο του και να επιβιώσει με τόσο περιορισμένη κεφαλαιούχική βάση σε ένα τομέα που απαιτεί επάρκεια κεφαλαίου, ο ΚΟΑΓ είτε συνάπτει βραχυπρόθεσμα δάνεια τακτής προθεσμίας από Εμπορικές Τράπεζες είτε εκδίδει ομολογιακά δάνεια μεσοπρόθεσμης διάρκειας.

Μέσα στο 2000 το πλεόνασμα χρήσεως ανήλθε στις £459.967 και το κεφάλαιο και αποθεματικά στις £6.831.594. Κατά το 2001 οι συνολικές δαπάνες του ΚΟΑΓ ανήλθαν στο ποσό των £6εκ. από τις οποίες £1,94εκ. διατέθηκαν για κεφαλαιούχικές δαπάνες και £4,83εκ. για εξυπηρέτηση δανείων. Οι ετήσιες εισπράξεις ανήλθαν στα £4,5εκ. Το πλεόνασμα χρήσεως ανήλθε στις £321.064 και το κεφάλαιο και αποθεματικά στα £7.265.027. Η ψηλή ρευστότητα (περύπου £2,7εκ. για το έτος 2001) που παρατηρείται στους λογαριασμούς του ΚΟΑΓ οφείλεται στην υποχρέωσή του να διατηρεί χρεοκοπικό ταμείο (sinking fund), στα κεφάλαια που απαιτούνται για το Ταμείο Συντάξεων Προσωπικού και στη φύση της δραστηριότητας του ΚΟΑΓ που απαιτεί τη συνεχή ύπαρξη διαθέσιμων ρευστών για την αγορά γης και την κατασκευή κατοικιών. Η απόδοση ίδιων κεφαλαίων του ΚΟΑΓ για το έτος 2000 ήταν 6,93%, ενώ για το έτος 2001 ήταν 4,56%.

Ο ΚΟΑΓ περιλαμβάνει στις τιμές πωλήσεων ένα ποσοστό 10% για την κάλυψη του διοικητικού κόστους και ένα 5%, το οποίο είναι επιπλέον όλων των άμεσων και έμμεσων δαπανών που σχετίζονται με τα οικόπεδα ή τις οικίες που πωλεί και αναφέρεται στο άρθρο 23 των περί Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης Νόμων ως «περιμώριον διά την δημιουργίαν αποθεματικού». Σύμφωνα με το εν λόγω άρθρο, αυτό το περιθώριο δεν μπορεί να υπερβαίνει το 15%. Επισημαίνεται ότι, όταν ο ΚΟΑΓ αναπτύσσει γη που είχε αγοράσει στο παρελθόν σε χαμηλότερες τιμές, χρεώνει τον αγοραστή με το ιστορικό κόστος και το κόστος του κεφαλαίου και όχι με βάση την τρέχουσα αξία, η οποία στις πλείστες περιπτώσεις θα ήταν κατά πολύ μεγαλύτερη.

Οι βασικές αρμοδιότητες του ΚΟΑΓ, όπως αναφέρονται στο άρθρο 17 των περί Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης Νόμων του 1980 μέχρι 1988, είναι οι εξής:

- «(α) Να αποκτά, κατέχῃ, παρέχῃ υπηρεσίες και διαχωρίζῃ γην προς τον σκοπόν προσφοράς οικοπέδων δια την στέγασην προσώπων μετρίου ή χαμηλού εισοδήματος καθώς και τεμαχίων γης δι' εμπορικάς, κοινοτικάς, δημοσίας, θρησκευτικάς και ετέρας δραστηριότητας και υπηρεσίας αίτινες κατά την κρίσιν αυτού είναι απολύτως αναγκαίαι διά την εξυπηρέτησην των αναγκών των εν λόγω προσώπων εις την συγκεκριμένην περιοχήν·
- (β) να κατασκευάζῃ ή μεριμνά διά την κατασκευήν οικιών ή ετέρων οικοδομών και κατασκευασμάτων προς πώλησιν, ενοικίασιν ή ετέραν διάθεσιν εις πρόσωπα μετρίου ή χαμηλού εισοδήματος ή εις εμπορικούς, κοινοτικούς, δημοσίους, θρησκευτικούς ή ετέρους οργανισμούς, οίκους ή πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, οίτινες κατά την κρίσιν του Οργανισμού θα προσφέρουν δραστηριότητας ή υπηρεσίας απολύτως αναγκαίας προς εξυπηρέτησην των αναγκών των μετρίου και χαμηλού εισοδήματος προσώπων εις την συγκεκριμένην περιοχήν·

Νοείται ότι ο Οργανισμός θα ασκή την εν τη παρούσῃ παραγάφω εκτιθεμένην αρμοδιότητα μόνον εις τοιούτον χρόνον και υπό τοιαύτας περιστάσεις ως ούτος κρίνει ότι είναι απολύτως αναγκαίον να πράξῃ ούτω:

- (γ) να προάγη γενικώς την ανάπτυξιν προγραμμάτων, σχεδίων και δραστηριοτήτων αίτινες θέλουν διευκολύνει την παροχήν περισποτέρας και καλυτέρας στεγάσεως εις πρόσωπα μετρίου ή χαμηλού εισοδήματος.
- (δ) να ελέγχῃ και διαχειρίζηται την ιδιοκτησίαν του Οργανισμού κατά τρόπον όστις θέλει φαίνεται εις αυτόν ορθότερος διά τας προειδημένας αρμοδιότητας.».

Το Υπουργικό Συμβούλιο, με Διάταγμά του που εκδόθηκε δυνάμιει του άρθρου 2 των περὶ Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης Νόμων του 1980 μέχρι 1988, έχει καθορίσει ως πρόσωπο μετρίου ή χαμηλού εισοδήματος το πρόσωπο το οποίο πληροί τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- «(α) Το εισόδημα αυτού, περιλαμβανομένου του εισοδήματος της συζύγου του, να μην υπερβαίνη το ποσό των Λ.Κ. 16.000,00 ετησίως.
- (β) είτε αυτός ή η συζυγός του θα αποκτήσουν διά πρώτην φοράν ιδιόκτητον ακίνητον διά στεγαστικούς σκοπούς εις τας υπό του κράτους ελεγχομένας περιοχάς κατάλληλον διά τας παρούσας και μελλοντικάς ανάγκας της οικογενείας των:

Νοείται ότι ιδιοκτησία ακινήτου το οποίον μετεβιβάσθη εις τέκνον διά σκοπούς στεγάσεως δεν θα λαμβάνεται υπ' όψιν:

- (γ) η γενική οικονομική κατάστασις αυτού και της συζύγου του, λαμβανομένης υπ' όψιν της ιδιοκτησίας των τέκνων των κάτω των 16 ετών η οποία απεκτήθη εξ αυτών, δεν θα επέτρεπεν εις αυτόν και την σύζυγόν του να αποκτήσουν εξ ιδίων πόρων ακίνητον διά στεγαστικούς σκοπούς άνευ μακροχρονίου χρηματοδότησης.
- (δ) θα χρησιμοποιήση το ακίνητον διά την άμεσον ή μελλοντικήν στέγασιν της οικογενείας του επί τακτικής και μονίμου βάσεως· και
- (ε) έχει την δυνατότητα να εξοφλήσῃ το χορηγούμενον διά την αγοράν του ακινήτου δάνειον.»

Για να βοηθήσει τους αγοραστές του ο ΚΟΑΓ προσφέρει ομαντικά πλεονεκτήματα, όπως χαμηλές τιμές (τουλάχιστον 20% χαμηλότερες από αυτές του ιδιωτικού τομέα), ευέλικτους όρους αποπληρωμής (20-25% προκαταβολή και σταδιακή αποπληρωμή) και απαλλαγή από την καταβολή μεταβιβαστικών τελών.

Με βάση το άρθρο 30 και προκειμένου να προωθήσει την επίτευξη των σκοπών ίδρυσής του, ο ΚΟΑΓ μπορεί να απαλλοτριώνει γη με σκοπό το διαχωρισμό οικοπέδων ή την ανέγερση κατοικιών για τη στέγαση οικογενειών με εισοδήματα κάτω των £16.000 το χρόνο. Επίσης, ο ΚΟΑΓ μπορεί να αναπτύσσει οποιαδήποτε δραστηριότητα η οποία είναι αναγκαία για την προώθηση του πιο πάνω σκοπού, όπως τη σχεδίαση των διάφορων έργων, ετοιμασία προσφορών, επίβλεψη εργασιών, καθώς και την εξασφάλιση κεφαλαίων με δανεισμό από Πιστωτικά Ιδρύματα ή με έκδοση χρεογράφων.

Επιπρόσθια, με την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 53.863 και ημερομηνία 19.6.2001 ανατέθηκε από την Κυβέρνηση στον ΚΟΑΓ η υλοποίηση του Σχεδίου για Στέγαση Οικογενειών με Χαμηλά Εισοδήματα.

Το Σχέδιο, το οποίο προβλέπει σημαντικές κρατικές επιχορηγήσεις στις δικαιούχους οικογένειες, αποφασίστηκε στα πλαίσια της προσφοράς αντισταθμιστικών μέτρων από την αύξηση του Φ.Π.Α. Συγκεκριμένα η Κυβέρνηση ανέλαβε δέσμευση για καταβολή ποσού £6,00 εκ. ετήσια για τη στέγαση οικογενειών με χαμηλά εισοδήματα. Το σχέδιο διαλαμβάνει σε γενικές γραμμές τα ακόλουθα:

- (i) Ο ΚΟΑΓ θα αρχίσει με την προσφορά 200 κατοικιών σ' όλες τις πόλεις της Κύπρου. Η δαπάνη υπολογίζεται στα £6,00 εκ. περίπου.
- (ii) Δικαιώματα συμμετοχής στο σχέδιο έχουν βασικά οικογένειες με εισόδημα μέχρι £10.000 το χρόνο και πολύτεκνες οικογένειες ή οικογένειες με ειδικές ανάγκες μέχρι £12.000.
- (iii) Παρέχονται γενναιόδωρες επιδοτήσεις στις τιμές πώλησης των κατοικιών ύψους £4.500 - £11.500 ανάλογα με το εισόδημα και τις περιστάσεις που αντιμετωπίζει η οικογένεια.
- (iv) Απαιτείται μικρή ίδια χρηματοδότηση και το υπόλοιπο εξοφλείται με δάνειο μέχρι 25 χρόνια με σταθερό επιτόκιο 3% ή 4% ανάλογα με το ύψος του εισοδήματος της οικογένειας.

Από τα πιο πάνω προκύπτουν τα εξής:

- (a) Βασικός στόχος του Δημοσίου είναι η εξασφάλιση ικανοποιητικών συνθηκών στέγασης από οικογένειες με μέτριο και χαμηλό εισόδημα, οι οποίες δεν είναι σε θέση να λύσουν το στέγαστικό τους πρόβλημα χωρίς την κρατική αρωγή. Η εκπλήρωση του στόχου αυτού έχει ανατεθεί ζητά, μέσω του υφιστάμενου νομοθετικού του πλαισίου, στον ΚΟΑΓ. Στα πλαίσια αυτού του στόχου, ο ΚΟΑΓ δραστηριοποιείται στην αγορά και διαχωρισμό γης και στην κατασκευή, μέσω προσφορών, κατοικιών, οι οποίες προσφέρονται με ευνοϊκούς όρους αποκλειστικά σε οικογένειες που δεν έχουν ιδιόκτητη στέγη και έχουν εισοδήματα που δεν υπερβαίνουν τις £16.000 ετησίως. Επίσης έχει αναλάβει την υλοποίηση του Σχεδίου για Στέγαση Οικογενειών με Χαμηλά Εισοδήματα. Παράλληλα, ο ΚΟΑΓ επιδιώκει, μεταξύ άλλων, την ανάπτυξη σε κοινότητες της υπαίθρου που παρουσιάζουν έλλειψη οικοπεδοποιημένης γης και την αναζωογόνηση ακριτικών περιοχών.

Με βάση τα πιο πάνω, ο σκοπός, οι αρμοδιότητες και η λειτουργία του ΚΟΑΓ, σύμφωνα με τις διατάξεις των περὶ Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης Νόμων, μπορεί να χαρακτηριστεί ως σαφής ανάθεση υποχρέωσης για τη διαχείριση μιας υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος κι αυτό γιατί το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο υποχρεώνει τον ΚΟΑΓ μέσα από ζητές διατάξεις στη διαχείριση μίας καθορισμένης υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος που να εξυπηρετεί αποκλειστικά τις ανάγκες των πολιτών που αντιμετωπίζουν στέγαστικά προβλήματα. Υπάρχει λοιπόν σαφής και ακριβής ορισμός αλλά και ανάθεση με νόμο τέτοιων δημόσιων υπηρεσιών που θα μπορούσαν να χαρακτηρισθούν ως υπηρεσίες γενικού οικονομικού συμφέροντος, με αποτέλεσμα να ικανοποιούνται τα δύο πρώτα κριτήρια για την ενεργοποίηση του άρθρου 4(ε) του Νόμου.

(β) όπως αναφέρει το άρθρο 4(ε) του Νόμου, οι ενισχύσεις προς τις επιχειρήσεις που είναι επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος πρέπει να είναι αναγκαίες για την εκπλήρωση της ιδιαίτερης αποστολής που έχει ανατεθεί στις επιχειρήσεις αυτές. Εκτός, όμως, από αναγκαίες πρέπει οι δημόσιες ενισχύσεις να είναι και ανάλογες και να μην υπερβαίνουν το συμπληρωματικό κόστος, το οποίο προκύπτει από την ιδιαίτερη αποστολή γενικού οικονομικού συμφέροντος που έχει ανατεθεί στην επιχείρηση.

Η απαλλαγή του ΚΟΑΓ από την καταβολή φρόνου εισοδήματος και τελών χαρτοσήμου δεν είναι ανάλογη με την υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος που του έχει ανατεθεί, αφού παρέχεται χωρίς περιορισμό και ανεξάρτητα από την ετήσια απόδοση επί των ιδίων κεφαλαίων του ΚΟΑΓ. Με αυτό τον τρόπο, το δύσκολος που αποκομίζεται ο ΚΟΑΓ από τις κοινοποιηθείσες ενισχύσεις δεν προορίζεται απλώς για την αντιστάθμιση του συμπληρωματικού του κόστους αλλά δύναται να οδηγήσει σε υπέρ το δέον αποζημίωση, η οποία δεν είναι ούτε αναγκαία άλλα ούτε και ανάλογη με την υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος που του έχει ανατεθεί.

Ως εκ τούτου, η κοινοποιηθείσα ενίσχυση δεν ικανοποιεί πλήρως τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο κριτήριο (iii) ανωτέρω, και άρα δε δύναται να εγκριθεί ως έχει με βάση το άρθρο 4(ε) του Νόμου.

Ο Έφορος, όμως, έκρινε ότι η κάλυψη των επιπλόσθετων εξόδων για την προσφορά της εν λόγω υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος δύναται να περιλαμβάνει και μία απόδοση επί των ιδίων κεφαλαίων (Κεφάλαιο και Αποθεματικά), η οποία είναι αναγκαία για την απρόσκοπη λειτουργία και βιωσιμότητα του ΚΟΑΓ και για την ομαλή συνέχιση της προσφοράς της συγκεκριμένης υπηρεσίας στο μέλλον.

Για το σκοπό αυτό, και ελλείφει συγκρίσιμων εταιρειών του ιδιωτικού τομέα, ο Έφορος καθόρισε ως τέτοια απόδοση τη μέση απόδοση των πενταετών κυβερνητικών χρεογράφων για ένα έτος (τα οποία έχουν μηδενικό κίνδυνο) επαυξημένη κατά 1,5% έτσι που να ανταποκρίνεται στον κίνδυνο που αναλαμβάνει ο ΚΟΑΓ, προκειμένου δηλαδή να είναι δυνατό να αντεπεξέρχεται στις μελλοντικές δυσκολίες και να προσφέρει απρόσκοπτα την υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος που του έχει ανατεθεί. Η πιο πάνω απόδοση κρίθηκε ότι δε θα απορριπτόταν από έναν ιδιώτη επενδυτή προκειμένου να προσφέρει τη συγκεκριμένη υπηρεσία. Κατά συνέπεια, ο Έφορος έκρινε ότι ο ΚΟΑΓ δε δύναται να λαμβάνει οποιαδήποτε ενίσχυση, η οποία συμβάλλει στην εξασφάλιση απόδοσης μεγαλύτερης από αυτήν που έχει οριστεί πιο πάνω.

Ο Έφορος, αφού έλαβε υπόψη τα πιο πάνω, έκρινε ότι ο ΚΟΑΓ δε δύναται να απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος εάν τα ετήσια κέρδη τα οποία θα απομένουν μετά την επιβολή φρόνου με κανονικούς φορολογικούς συντελεστές θα συνεπάγονται απόδοση επί των ιδίων κεφαλαίων (μέσος όρος έτους) πέραν του μέσου όρου της απόδοσης των πενταετών κυβερνητικών χρεογράφων για το εν λόγω έτος, επαυξημένης κατά 1,5%.

Συνεπώς, ο ΚΟΑΓ είναι δυνατό να απαλλάσσεται μερικώς ή πλήρως από το φόρο εισοδήματος στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(i) η απόδοση του ΚΟΑΓ πριν από τη φορολογία επί των ιδίων κεφαλαίων (μέσος όρος έτους)

είναι μικρότερη από την απόδοση που ορίστηκε πιο πάνω (μέση απόδοση πενταετών κυβερνητικών χρεογράφων συν 1,5%). Σε αυτήν την περίπτωση η φορολογική απαλλαγή θα είναι πλήρης.

(ii) η απόδοση του ΚΟΑΓ πριν από τη φορολογία επί των ιδίων κεφαλαίων (μέσος όρος έτους) είναι μεγαλύτερη από την απόδοση που ορίστηκε πιο πάνω αλλά μετά την επιβολή κανονικού φορολογικού συντελεστή είναι μικρότερη. Σε αυτήν την περίπτωση θα επιβληθεί χαμηλότερη φορολογία έτσι ώστε η απόδοση μετά τη φορολογία να είναι ίση με την πιο πάνω ορισθείσα απόδοση (μέση απόδοση πενταετών κυβερνητικών χρεογράφων συν 1,5%). Σε αυτήν την περίπτωση η φορολογική απαλλαγή δε θα είναι πλήρης.

Επισημαίνεται ότι σε περίπτωση που ο ΚΟΑΓ για κάποιο έτος πραγματοποιήσει ζημιές τότε θα δύναται, εφόσον το επιθυμεί η Αρμόδια Αρχή, να λαμβάνει κρατική χρηματία, η οποία θα καλύπτει τις ζημιές αυτές ως επίσης και την ελάχιστη απαιτούμενη απόδοση όπως ορίστηκε πιο πάνω. Επίσης, υπενθυμίζεται ότι ο ΚΟΑΓ δύναται, εφόσον πάλι το επιθυμεί η Αρμόδια Αρχή, να λαμβάνει ενίσχυση με βάση τον κανόνα de minimis. Ενίσχυση δηλαδή που λόγω του πολύ μικρού ύψους (συνολικά κάτω από £57.000 ανά τριετία από οποιαδήποτε Αρμόδια Αρχή) δε νοθεύει ούτε απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό.

Ενόψει των πιο πάνω, ο Έφορος αποφασίζει έγκριση του μέρους της κοινοποιηθείσας ατομικής ενίσχυσης που αφορά την απαλλαγή του ΚΟΑΓ από το φόρο εισοδήματος, υπό όρο ότι η φορολογική μεταχείριση του ΚΟΑΓ θα τροποποιηθεί ως ανωτέρω. Το μέρος της ατομικής ενίσχυσης που αφορά την απαλλαγή του ΚΟΑΓ από την καταβολή τελών χαρτοσήμου δεν εγκρίνεται λόγω της αδυναμίας αποτελεσματικής επιμέτρησής της.

4. Απόφαση:

Για τους λόγους αυτούς—

Ο ΕΦΟΡΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΤΑ ΕΞΗΣ:

A. Η κοινοποιηθείσα ατομική ενίσχυση με τίτλο «Απαλλαγή του Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ) από κάθε φόρο που επιβάλλεται επί του εισοδήματός του και από την επιβολή τέλους χαρτοσήμου» συνιστά δημιόσια ενίσχυση, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου.

Η ενίσχυση αυτή δεν εγκρίνεται ως έχει για τους λόγους που αναφέρονται στο μέρος 3 πιο πάνω.

Το μέρος της κοινοποιηθείσας ατομικής ενίσχυσης που αφορά την απαλλαγή του ΚΟΑΓ από το φόρο εισοδήματος εμπίπτει στις κατηγορίες των ενισχύσεων που εγκρίνονται από τον Έφορο και εγκρίνεται, υπό τον όρο ότι η φορολογική μεταχείριση του ΚΟΑΓ θα τροποποιηθεί μέχρι τις 30.4.2003 ως εξής:

(a) ο ΚΟΑΓ δε δύναται να απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος εάν τα ετήσια κέρδη τα οποία θα απομένουν μετά την επιβολή φρόνου με κανονικούς φορολογικούς συντελεστές θα συνεπάγονται απόδοση επί των ιδίων κεφαλαίων (μέσος όρος έτους) πέραν

του μέσου όρου της απόδοσης των πενταετών κυβερνητικών χρεογράφων για το εν λόγω έτος, επαυξημένης κατά 1,5%.

(β) ο ΚΟΑΓ είναι δυνατό να απαλλάσσεται μερικώς ή πλήρως από το φόρο εισοδήματος στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (i) η απόδοση του ΚΟΑΓ πριν από τη φορολογία επί των ιδίων κεφαλαίων (μέσος όρος έτους) είναι μικρότερη από την απόδοση που ορίστηκε πιο πάνω (μέση απόδοση πενταετών κυβερνητικών χρεογράφων συν 1,5%). Σε αυτήν την περίπτωση η φορολογική απαλλαγή θα είναι πλήρης.
- (ii) η απόδοση του ΚΟΑΓ πριν από τη φορολογία επί των ιδίων κεφαλαίων (μέσος όρος έτους) είναι μεγαλύτερη από την απόδοση που ορίστηκε πιο πάνω αλλά μετά την επιβολή κανονικού φορολογικού συντελεστή είναι μικρότερη. Σε αυτήν την περίπτωση θα επιβληθεί χαμηλότερη φορολογία έτσι ώστε η απόδοση μετά τη φορολογία να είναι ίση με την πιο πάνω ορίσθεια απόδοση (μέση απόδοση πενταετών κυβερνητικών χρεογράφων συν 1,5%). Σε αυτήν την περίπτωση η φορολογική απαλλαγή δε θα είναι πλήρης.

Το μέρος της ατομικής ενίσχυσης που αφορά την απαλλαγή του ΚΟΑΓ από την καταβολή τελών χαρτοσήμιου δεν εγκρίνεται για τους λόγους που αναφέρθηκαν στο μέρος 3 της παρούσας απόφασης και θα εξακολουθεί να ισχύει το αργότερο μέχρι τις 30.4.2003 οπότε θα πρέπει να καταργηθεί.

B. Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων.

Λευκωσία, 15 Ιανουαρίου 2003.

ΧΡ. ΑΝΔΡΕΟΥ,

Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων.

Ε.Δ.Ε. 25.06.002.176 (79.1.3.11.2.2.6)