Νομοσχέδιο με τίτλο, «Νόμος που τροποποιεί τους περί Παρεμπόδισης και Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Παράνομες Δραστηριότητες Νόμους του 2007 έως 2025»

ΥΟ – Δ/νση Χρηματοοικονομικών Υπηρεσιών

Το Υπουργείο Οικονομικών, στο πλαίσιο της ενίσχυσης των μέτρων κατά της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες («ξέπλυμα χρήματος») και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας («ΚΞΧ/ΧΤ»), και ενεργώντας στη βάση της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου αρ. 92.715, ημερομηνίας 16.03.2022[1], επεξεργάστηκε νομοσχέδιο στο πλαίσιο Ad Hoc Ομάδας εργασίας της Συμβουλευτικής Αρχής Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Παράνομες Δραστηριότητες και της Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας σε σχέση με τον τομέα των ακινήτων. Η Ομάδα αυτή απαρτιζόταν από το Υπουργείο Οικονομικών, το Υπουργείο Εσωτερικών, την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου, το Τμήμα Φορολογίας και τη ΜΟ.Κ.Α.Σ., και ετοίμασε το νομοσχέδιο στη βάση των προνοιών της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου. Η Απόφαση προέβλεπε ότι η προληπτική εποπτεία στον τομέα των ακινήτων θα ανατεθεί στο Τμήμα Φορολογίας (ΤΦ), ενώ οι ελεγχόμενες από αυτό οντότητες θα περιλαμβάνουν όλους τους επαγγελματίες που προβαίνουν σε αγορά ή πώληση ακινήτων ή εκπροσωπούν αγοραστές ή πωλητές ακινήτων σε επαγγελματική βάση και δεν εμπίπτουν σε άλλη κατηγορία υπόχρεης οντότητας.

Η ανάγκη για ενίσχυση των προληπτικών μέτρων στον τομέα των ακινήτων προκύπτει από την Εθνική Αξιολόγηση Κινδύνων ΚΞΧ/ΧΤ[2], από τα ευρήματα της Έκθεσης Αμοιβαίας Αξιολόγησης της Δημοκρατίας από την Επιτροπή MONEYVAL του Συμβουλίου της Ευρώπης[3] καθώς και από την πιο πρόσφατη εμπειρία των αρμόδιων αρχών. Οι ενέργειες αυτές συνάδουν πλήρως με την κυβερνητική πολιτική για την ενίσχυση των μέτρων κατά του οικονομικού εγκλήματος και την αναβάθμιση της Δημοκρατίας ως αξιόπιστου διεθνούς χρηματοοικονομικού κέντρου.

Οι αυξημένοι κίνδυνοι ξεπλύματος χρήματος από τον τομέα των ακινήτων αναφέρονται και στην Πανευρωπαϊκή Αξιολόγηση Κινδύνων[4] ΚΞΧ/ΧΤ του 2022 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η οποία σημειώνει ότι «ο τομέας των ακινήτων είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και ιδιαίτερα ευάλωτος σε φορολογικά εγκλήματα».

Ο νέος Ευρωπαϊκός Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1624 της 31ης Μαΐου 2024 σχετικά με την πρόληψη της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για ξέπλυμα

---

[1] https://www.cm.gov.cy/cm/cm.nsf/All/C7777B61CE604488C2258840001F4402/$file/92.715.pdf?OpenElement

[2] Εθνική Αξιολόγηση κινδύνων για τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας - Υπουργείο Οικονομικών - Gov.cy

[3] https://rm.coe.int/anti-money-laundering-and-counter-terrorist-financing-measures-cyprus-/16809c3c47

[4] eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52022DC0554

χρήματος ή χρηματοδότηση της τρομοκρατίας, προβλέπει στο άρθρο 3δ ότι το πεδίο εφαρμογής του θα αφορά τόσο τους κτηματομεσίτες όσο και άλλους επαγγελματίες του τομέα των ακινήτων. Οι πρόνοιες αυτές, που θα τεθούν σε εφαρμογή τον Ιούλιο του 2027, αντικατοπτρίζουν τα διεθνή πρότυπα ΚΞΧ/ΧΤ της FATF[5], τα οποία όλα τα κράτη οφείλουν να εφαρμόζουν και στα οποία αξιολογούνται μέσω αμοιβαίων αξιολογήσεων από τη FATF ή περιφερειακά σώματα όπως η MONEYVAL.

Στις Οδηγίες της FATF του 2022[6] αναφορικά με την προσέγγιση που βασίζεται σε παράγοντες κινδύνου για τον τομέα των ακινήτων, διευκρινίζεται ότι εμπίπτουν σε προληπτικούς ελέγχους όλοι οι επαγγελματίες που εμπλέκονται σε αγοραπωλησίες ακινήτων.

Παράλληλα, με βάση το Άρθρο 52 της νέας Ευρωπαϊκής Οδηγίας (ΕΕ) 2024/1640, η εποπτεία των υπόχρεων οντοτήτων θα πρέπει να ασκείται από δημόσιο φορέα ή δημόσια αρχή, κάτι που συνάδει πλήρως με την ανάληψη της εποπτείας από το Τμήμα Φορολογίας.

Κατά συνέπεια, η ανάθεση αρμοδιοτήτων σε δημόσια αρχή και η διεύρυνση του πεδίου εφαρμογής συνάδουν με το νέο πακέτο Ευρωπαϊκών Κανονισμών και Οδηγιών για την ΚΞΧ/ΧΤ. Η τροποποίηση της εθνικής νομοθεσίας κρίνεται αναγκαία για την αποτελεσματική διαχείριση των υπαρχόντων κινδύνων στο μεσοδιάστημα και την ομαλή μετάβαση στο νέο ενωσιακό πλαίσιο.

Με την προτεινόμενη τροποποίηση, η εποπτεία των κτηματομεσιτών για σκοπούς ΚΞΧ/ΧΤ μεταφέρεται από το Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών στον Έφορο Φορολογίας, ενώ προστίθενται στην εποπτεία και όλοι οι επαγγελματίες του τομέα που δεν εποπτεύονται από άλλη αρχή. Για παράδειγμα τα πιστωτικά ιδρύματα και οι εταιρίες εξαγοράς πιστώσεων, που ήδη εποπτεύονται από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου, θα συνεχίσουν να εποπτεύονται από αυτήν για σκοπούς ΚΞΧ/ΧΤ για συναλλαγές που διενεργούν σε ακίνητα, ως μέρος των επαγγελματικών τους δραστηριοτήτων.

Η επιλογή του Τμήματος Φορολογίας ως εποπτικής αρχής για τον τομέα των ακινήτων έγινε λαμβάνοντας υπόψη:

α) τη συνάφεια του ΤΦ με το θέμα, ως εμπλεκόμενου στις κτηματικές συναλλαγές και διαθέτοντας Τμήμα Ακινήτων, με συνέργειες στον τομέα αυτό,

β) την ήδη υφιστάμενη αρμοδιότητά του στην εποπτεία για ΚΞΧ/ΧΤ σε πρόσωπα που εμπορεύονται ή ενεργούν ως μεσάζοντες στο εμπόριο έργων τέχνης,

[5] Η Ομάδα Χρηματοοικονομικής Δράσης (FATF) είναι ο παγκόσμιος φορέας εποπτείας για το ξέπλυμα χρήματος και τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας. Ο διακυβερνητικός φορέας καθορίζει διεθνή πρότυπα που στοχεύουν στην πρόληψη αυτών των παράνομων δραστηριοτήτων και της βλάβης που προκαλούν στην κοινωνία.

[6] https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/guidance/RBA-Real-Estate-Sector.pdf

γ) το χαμηλότερο κόστος εφαρμογής, αφού αξιοποιούνται οι υφιστάμενες δομές του ΤΦ, χωρίς ανάγκη δημιουργίας άλλης εποπτική αρχής και

δ) τις πρακτικές άλλων ευρωπαϊκών χωρών, όπου την προληπτική εποπτεία αναλαμβάνουν δημόσιες αρχές.

Αντίστοιχη ανάληψη εποπτείας για ΚΞΧ/ΧΤ του τομέα των ακινήτων από τα Τμήματα Φορολογίας αποτελούν οι περιπτώσεις: Ηνωμένου Βασίλειου (HMRC), ενώ στην ΕΕ του Λουξεμβούργου (AED), Ελλάδας (ΑΑΔΕ), Ολλανδίας (BTWwft - Tax and Customs Administration - AML/CFT Supervision Office) και Λετονίας (State Revenue Service - SRS).

Το Άρθρο 4 της εν ισχύ 5ης Ευρωπαϊκής Οδηγίας (ΕΕ) 2015/849 για την ΚΞΧ/ΧΤ προβλέπει ότι τα κράτη μέλη οφείλουν να διασφαλίζουν, σύμφωνα με τους κινδύνους που αντιμετωπίζουν, ότι το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας επεκτείνεται σε κλάδους και επιχειρήσεις που είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένοι σε κινδύνους ξεπλύματος χρήματος ή χρηματοδότησης της τρομοκρατίας.

Συνεπώς, η επέκταση των μέτρων ΚΞΧ/ΧΤ σε όλους τους επαγγελματίες του τομέα των ακινήτων πριν το 2027, που θα τεθεί σε εφαρμογή το νέο κανονιστικό πλαίσιο, είναι όχι μόνο επιτρεπτή αλλά και αναγκαία, τόσο με βάση τους διαπιστωμένους κινδύνους στη Δημοκρατία όσο και με βάση τα διεθνή πρότυπα της FATF και ευρωπαϊκό κεκτημένο.

Η ρύθμιση αυτή κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική, καθώς θα ενισχύσει το νομικό πλαίσιο και την πρακτική εφαρμογή του στη Δημοκρατία, μειώνοντας τους κινδύνους ξεπλύματος χρήματος για ένα σημαντικό τομέα της οικονομίας βελτιώνοντας τη χρηματοοικονομική σταθερότητα και τη θέση της χώρας μας ως αξιόπιστου χρηματοοικονομικού κέντρου.