



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΣΧ/ΑΦ

ΡΕΣ/Α
ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ
ΣΤΗ 10/2



ΤΜΗΜΑ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
TAX DEPARTMENT

ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ
1471 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 13.31.012.014 / 05.13.003
Αρ. Τηλ.: 22601809
Αρ. Φαξ: 22660484

6 Φεβρουαρίου 2017

Ερμηνευτική Εγκύκλιος 210

Όλους τους Λειτουργούς,

Εφαρμογή μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α., πέντε τοις εκατόν (5%) στην αγορά ή ανέγερση καινούργιας κατοικίας από 18 Νοεμβρίου 2016 (Νόμος Ν. 119(I)/2016)

Αναφέρομαι στο πιο πάνω θέμα και διευκρινίζονται τα ακόλουθα σε σχέση με την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α., πέντε τοις εκατόν (5%) στην αγορά ή ανέγερση κατοικίας, η οποία χρησιμοποιείται ως κύριος και μόνιμος χώρος διαμονής, σύμφωνα με τον περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Τροποποιητικό) Νόμο Ν.119(I)/2016, που τέθηκε σε ισχύ από 18 Νοεμβρίου, 2016:

Εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α., πέντε τοις εκατόν (5%) στα πρώτα διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα.

1. Σύμφωνα με την παράγραφο 2 (α) του Τροποποιητικού Νόμου Ν.119(I)/2016, που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 18 Νοεμβρίου 2016, η δεύτερη υποπαράγραφος της παραγράφου 3 του Πίνακα Γ του Πέμπτου Παραρτήματος, τροποποιήθηκε ως ακολούθως:

Οι διατάξεις του παρόντος Πίνακα εφαρμόζονται για τα πρώτα διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα δομήσιμου εμβαδού κατοικιών, όπως καθορίζεται με βάση το συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τα αρχιτεκτονικά σχέδια οικοδομής που υποβλήθηκαν στην «αρμόδια αρχή» για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας ή όπου αυτή δεν απαιτείται δυνάμει γενικού ή ειδικού διατάγματος βάσει του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, για εξασφάλιση άδειας οικοδομής.

2. Επομένως από τις 18 Νοεμβρίου 2016, για την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή πέντε τοις εκατόν (5%) στα πρώτα διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα, θα λαμβάνονται υπόψη τα τετραγωνικά μέτρα της κατοικίας με βάση το **συντελεστή δόμησης** και όχι το εμβαδό των καλυμμένων χώρων της κατοικίας. Ως εκ τούτου, όταν υπολογίζεται το ποσοστό εφαρμογής του μειωμένου συντελεστή, ως αριθμητής θα είναι ο αριθμός 200 και ως παρονομαστής θα είναι το δομήσιμο εμβαδό της κατοικίας, όπως αυτό αναγράφεται στην πολεοδομική άδεια ή άδεια οικοδομής που υποβάλλεται από τον αιτητή.

3. Το δομήσιμο εμβαδό με βάση το συντελεστή δόμησης υπολογίζεται από τις αρμόδιες αρχές (Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, αρμόδιους Δήμους και κατά τόπους Επαρχιακές Διοικήσεις) και θα αναγράφεται στις πολεοδομικές άδειες και στις άδειες οικοδομής αντίστοιχα. Στις περιπτώσεις που ήδη έχει εκδοθεί η πολεοδομική άδεια ή η άδεια οικοδομής από τις αρμόδιες αρχές και το δομήσιμο εμβαδό δεν αναγράφεται στις σχετικές άδειες, ο αιτητής του μειωμένου συντελεστή πέντε τοις εκατόν (5%) για την αγορά ή ανέγερση κατοικίας, θα απευθύνεται ο ίδιος προσωπικά στις εν λόγω αρμόδιες αρχές (Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, αρμόδιους Δήμους και κατά τόπους Επαρχιακές Διοικήσεις που ανήκει η κατοικία του) όπου θα λαμβάνει βεβαίωση του δομήσιμου εμβαδού της οικοδομής.

Διευκρινίζεται επίσης πως το εμβαδόν με βάση το συντελεστή δόμησης που θα αναγράφεται θα είναι εκείνο που **εγκρίνεται/αδειοδοτείται** και όχι το επιτρεπόμενο με βάση την πολεοδομική ζώνη ή ειδική πολεοδομική πολιτική / πρόνοια του Σχεδίου Ανάπτυξης.

4. Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως για πολυκατοικίες ή οικιστικές μονάδες αναγράφει στη πολεοδομική άδεια το συνολικό δομήσιμο εμβαδόν της πολυκατοικίας ή της οικιστικής μονάδας. Στις περιπτώσεις όπου ο αιτητής θα αγοράσει ένα διαμέρισμα σε πολυκατοικία ή μια κατοικία σε οικιστική ανάπτυξη, τότε θα απευθύνεται στην αρμόδια αρχή για να του βεβαιώσει το δομήσιμο εμβαδό του διαμερίσματος / κατοικίας που θα αγοράσει.

5. Συνοψίζοντας, σημειώνεται ότι από την ημερομηνία εφαρμογής του Τροποποιητικού Νόμου Ν.119/(Ι)/2016, καταργείται ο περιορισμός που ίσχυε μέχρι 17 Νοεμβρίου 2016, όπου το συνολικό εμβαδόν έπρεπε να μην υπερβαίνει τα διακόσια εβδομήντα πέντε (275) τετραγωνικά μέτρα. Σύμφωνα με την παράγραφο 2 (ε) του Τροποποιητικού Νόμου Ν.119/(Ι)/2016, ο όρος «συνολικό εμβαδό» και ο ορισμός του διαγράφεται.

Άσκηση δικαιώματος απόκτησης άλλης κατοικίας πριν την πάροδο των δέκα (10) ετών.

6. Σύμφωνα με την παράγραφο 2 (i) (ii) & (iii) του Τροποποιητικού Νόμου Ν.119/(Ι)/2016, που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 18 Νοεμβρίου 2016, η ένατη υποπαράγραφος της παραγράφου 3 του Πίνακα Γ του Πέμπτου Παραρτήματος, τροποποιήθηκε ως ακολούθως:

Πρόσωπο που άσκησε το δικαίωμα για απόκτηση κατοικίας με μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α., δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Πίνακα, ή καταργηθέντων διατάξεων του παρόντος Νόμου, δύναται να ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα για σκοπούς απόκτησης άλλης κατοικίας πριν την πάροδο των δέκα (10) ετών, μόνο εάν έχει παύσει να χρησιμοποιεί την κατοικία ως χώρο διαμονής πριν την πάροδο των δέκα (10) ετών, έχει ειδοποιήσει σχετικά τον Έφορο και έχει καταβάλει ολόκληρο το ποσό του φόρου που έχει προκύψει από την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή και του κανονικού συντελεστή, όπως αυτοί ίσχυαν κατά την παράδοση ή ανέγερση της κατοικίας:

Νοείται ότι, σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, το δικαίωμα για απόκτηση κατοικίας με μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ, μπορεί να ασκηθεί μόνο αφού έχουν παρέλθει τα δέκα (10) έτη.

Νοείται περαιτέρω ότι, σε περίπτωση που διαπιστώνεται μεταγενέστερα ότι πρόσωπο δεν είναι δικαιούχο μειωμένου συντελεστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Πίνακα, οφείλει να καταβάλει το πλήρες ποσό του φόρου.

7. Επομένως, πρόσωπο που άσκησε το δικαίωμα για απόκτηση (αγορά ή ανέγερση) κατοικίας με μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α., έχει το δικαίωμα να αγοράσει ή να ανεγείρει άλλη κατοικία πριν την πάροδο των δέκα (10) ετών, εφόσον καταβάλλει στο Τμήμα Φορολογίας, **ολόκληρο το ποσό του Φ.Π.Α.** που επωφελήθηκε όταν αγόρασε ή ανέγειρε καινούργια κατοικία. Για παράδειγμα, αν ένα πρόσωπο επωφελήθηκε ένα Χ ποσό Φ.Π.Α. που είναι η διαφορά από την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή αντί του κανονικού συντελεστή, όπως αυτοί ίσχυαν κατά την παράδοση ή ανέγερση της κατοικίας του, τότε το πρόσωπο αυτό οφείλει να το επιστρέψει στο Κράτος· δηλαδή, αν ο κανονικός συντελεστής ήταν 15% όταν αγόρασε ή ανέγειρε την κατοικία του, θα επιστρέψει την διαφορά του ποσού του Φ.Π.Α. που προκύπτει μεταξύ του συντελεστή 15% και του συντελεστή 5%).

8. Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση αγοράς κατοικίας, το ποσό του Φ.Π.Α. θα υπολογίζεται βάσει του συμβολαίου αγοράς που υποβλήθηκε με την υπεύθυνη δήλωση του προσώπου καθώς και επί της αξίας των τιμολογίων που του εκδόθηκαν από τον πωλητή της κατοικίας. Στην περίπτωση ανέγερσης, το ποσό του Φ.Π.Α. θα υπολογίζεται βάσει του τελικού κόστους της κατοικίας και σε περίπτωση που υπάρχει διαφοροποίηση από το συμβόλαιο που υποβλήθηκε με την υπεύθυνη δήλωση του προσώπου καθώς και επί της αξίας των τιμολογίων που του εκδόθηκαν από τον εργολήπτη της κατοικίας.

9. Το πρόσωπο αυτό θα συμπληρώνει το ποσό του Φ.Π.Α. που οφείλει να επιστρέψει σε ειδικό έντυπο πληρωμής, που θα εκδίδεται από το αρμόδιο Επαρχιακό Γραφείο. Όταν θα εκδίδεται το έντυπο πληρωμής, το οποίο είναι εις τριπλούν, το πρόσωπο για το οποίο εκδόθηκε, θα έχει υποχρέωση να μεταβεί σε οποιαδήποτε εμπορική ή συνεργατική πιστωτική τράπεζα για να πληρώσει το καθορισμένο οφειλόμενο ποσό και στη συνέχεια θα πρέπει απαραίτητα να αποστείλει ή να παραδώσει προσωπικά το πρωτότυπο στο αρμόδιο Επαρχιακό Γραφείο. Το δεύτερο αντίτυπο (ροζ) θα το κρατήσει ο ίδιος. Στις περιπτώσεις που το πρόσωπο αυτό καταβάλλει το οφειλόμενο ποσό με επιταγή, αυτή θα πρέπει να εκδίδεται στο όνομα του Εφόρου Φορολογίας.

Μεταβίβαση κατοικίας από δικαιούχο πρόσωπο σε οποιοδήποτε ενήλικο τέκνο του.

10. Σύμφωνα με την παράγραφο 2(δ) του Τροποποιητικού Νόμου Ν.119/(Ι)/2016, που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 18 Νοεμβρίου 2016, η δέκατη υποπαράγραφος της παραγράφου 3 του Πίνακα Γ του Πέμπτου Παραρτήματος, τροποποιήθηκε ως ακολούθως:

Σε περίπτωση που δικαιούχο πρόσωπο παύσει να χρησιμοποιεί την κατοικία ως χώρο διαμονής πριν από την πάροδο δέκα (10) ετών οφείλει, εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία που έχει παύσει να τη χρησιμοποιεί ως χώρο διαμονής, να ειδοποιήσει τον Έφορο και να καταβάλει το ποσό της διαφοράς μεταξύ των ποσών του φόρου που προκύπτουν από την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή και του κανονικού συντελεστή, όπως αυτοί ίσχυαν κατά την παράδοση ή ανέγερση της κατοικίας, που αναλογεί για τη χρονική περίοδο που δεν έχει χρησιμοποιήσει την κατοικία για σκοπούς ιδιοκατοίκησης, **εκτός** σε περίπτωση θανάτου του δικαιούχου προσώπου ή σε

περίπτωση μεταβίβασης από το δικαιούχο πρόσωπο σε οποιοδήποτε ενήλικο τέκνο του, *εφόσον το εν λόγω τέκνο δεν είναι δικαιούχο πρόσωπο κατά το χρόνο μεταβίβασης.*

11. Λαμβάνοντας υπόψη τις πιο πάνω διατάξεις του Νόμου διευκρινίζεται ότι, στην περίπτωση που πρόσωπο έχει επωφεληθεί του μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α., για αγορά ή ανέγερση καινούργιας κατοικίας και έχει παύσει να χρησιμοποιεί την κατοικία ως χώρο διαμονής πριν από την πάροδο δέκα (10) ετών, **δεν οφείλει** να επιστρέψει την διαφορά του Φ.Π.Α. **μόνο αν μεταβιβάσει την κατοικία αυτή σε ενήλικο τέκνο του, το οποίο δεν έχει ήδη επωφεληθεί την επιβολή του μειωμένου συντελεστή για αγορά ή ανέγερση κατοικίας.**

12. Στην περίπτωση που το τέκνο έχει ήδη επωφεληθεί την επιβολή του μειωμένου συντελεστή για αγορά ή ανέγερση κατοικίας, την οποία χρησιμοποιεί ως χώρο διαμονής, τότε ο γονέας **οφείλει** να καταβάλει το ποσό της διαφοράς μεταξύ των ποσών του φόρου που προκύπτουν από την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή και του κανονικού συντελεστή, όπως αυτοί ίσχυαν κατά την αγορά ή ανέγερση της κατοικίας, που αναλογεί για τη χρονική περίοδο που δεν έχει χρησιμοποιήσει την κατοικία για σκοπούς ιδιοκατοίκησης. Στην περίπτωση που το τέκνο δεν θα χρησιμοποιεί πλέον την κατοικία για την οποία επωφελήθηκε τον μειωμένο συντελεστή ως χώρο διαμονής, αλλά θα χρησιμοποιεί την κατοικία που του μεταβίβασε ο γονέας του, τότε οφείλει να καταβάλει το ποσό της διαφοράς μεταξύ των ποσών του φόρου που προκύπτουν από την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή και του κανονικού συντελεστή, όπως αυτοί ίσχυαν κατά την αγορά ή ανέγερση της κατοικίας, που αναλογεί για τη χρονική περίοδο που δεν έχει χρησιμοποιήσει την κατοικία για σκοπούς ιδιοκατοίκησης.

Υπεύθυνες δηλώσεις που υποβλήθηκαν πριν τις 18 Νοεμβρίου 2016.

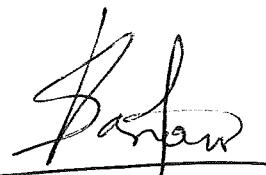
13. (α) Πρόσωπο που υπέβαλε υπεύθυνη δήλωση πριν τις 18 Νοεμβρίου 2016 και έχει εγκριθεί για την επιβολή του μειωμένου συντελεστή 5% για την **αγορά** κατοικίας του, **δεν έχει δικαίωμα** να υποβάλει νέα υπεύθυνη δήλωση για την **ίδια** κατοικία ή για οποιοσδήποτε τροποποιήσεις της κατοικίας που έχει εγκριθεί.

(β) Πρόσωπο που υπέβαλε υπεύθυνη δήλωση πριν τις 18 Νοεμβρίου 2016 και έχει εγκριθεί για την επιβολή του μειωμένου συντελεστή 5% για την **ανέγερση** της κατοικίας του, **δεν έχει δικαίωμα** να υποβάλει νέα υπεύθυνη δήλωση για την **ίδια** κατοικία ή για οποιοσδήποτε τροποποιήσεις της κατοικίας που έχει εγκριθεί, νοουμένου ότι το συμβόλαιο ανέγερσης αφορούσε την **πλήρη** ανέγερση της κατοικίας και όχι την τμηματική ανέγερση της.

14. Πρόσωπο που υπέβαλε υπεύθυνη δήλωση πριν τις 18 Νοεμβρίου 2016 και έχει απορριφθεί της επιβολής του μειωμένου συντελεστή 5% για την αγορά ή ανέγερση της κατοικίας του, έχει δικαίωμα να υποβάλει νέα υπεύθυνη δήλωση για την **ίδια** κατοικία, **μόνο με την προϋπόθεση** ότι **δεν έχει επέλθει η πρώτη εγκατάσταση σε αυτή ή δεν έχει λάβει την κατοχή της.**

15. Πρόσωπο που **δεν** υπέβαλε υπεύθυνη δήλωση πριν τις 18 Νοεμβρίου 2016 για την αγορά ή ανέγερση της κατοικίας του, **έχει δικαίωμα** να υποβάλει νέα υπεύθυνη δήλωση για την κατοικία του **μόνο με την προϋπόθεση** ότι **δεν έχει επέλθει η πρώτη εγκατάσταση σε αυτή ή δεν έχει λάβει την κατοχή της.**

16. Οι διατάξεις του Τροποποιητικού Νόμου **N.119/(I)/2016** εφαρμόζονται από τις 18 Νοεμβρίου 2016, ημερομηνία δημοσίευσης του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.



(Γιάννης Τσαγκάρης)
Έφορος Φορολογίας

Κοιν. : Γενικό Ελεγκτή

: Γενικό Λογιστή

: Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών

: Διευθυντή Τμήματος Τελωνείων

: Κ.Ε.Β.Ε.

Τ.Θ. 21455

1509 Λευκωσία

: Ο.Ε.Β.

Τ.Θ. 21657

1511 Λευκωσία

: Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου

Τ.Θ. 24935

1355 Λευκωσία

: Παγκύπριο Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Αμερικής

Τ.Θ. 25584

1310 Λευκωσία

: Σύνδεσμο Πτυχιούχων Εγκεκριμένων Λογιστών-Ελεγκτών Κύπρου

Τ.Θ. 26540

1640 Λευκωσία

: Σύνδεσμο Ανεξαρτήτων Λογιστών Κύπρου

Τ.Θ. 53684

3317 Λεμεσός

: Cyprus Fiduciary Association

Τ.Θ. 58159

3731 Λεμεσός