



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αρ. Φακ. :05.13.005
Αρ. Τηλ.:22602000
Αρ. Φαξ.22661243:
Ηλεκτρ. Ταχυδρομείο: commissioner@tax.mof.gov.cy



ΤΜΗΜΑ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
TAX DEPARTMENT

ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ
1471 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Εγκύκλιος 10/2023

13 Σεπτεμβρίου 2023

Προς το Προσωπικό του Τμήματος Φορολογίας

Θέμα: Φορολογικός χειρισμός εισοδημάτων ιδιοκτήτη από ακίνητα που ενοικιάζονται μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας ή άλλως πως, ως αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα

Η παρούσα εγκύκλιος παρέχει διευκρινίσεις αναφορικά με το φορολογικό χειρισμό των εισοδημάτων από υποστατικά και καταλύματα, που προσφέρονται για ενοικίαση μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας τύπου Airbnb ή Booking, μέσω ιστοσελίδων ή άλλως πως, και παρατίθενται τα ακόλουθα:

2. Στην περίπτωση που –

- α) το ακίνητο, από το οποίο προέρχεται το εισόδημα, είναι εγγεγραμμένο ή υπήρχε υποχρέωση να εγγραφεί στο Μητρώο Αυτοεξυπηρετούμενων Καταλυμάτων¹, το οποίο τηρείται στο Υφυπουργείο Τουρισμού,
και
- β) ο ιδιοκτήτης του ακινήτου είναι εγγεγραμμένος στο Μητρώο Φ.Π.Α. και επιβάλλει Φ.Π.Α. με συντελεστή 9% στο εισόδημα από το ακίνητο (νοούμενου ότι έχει υποχρέωση να εγγραφεί),
και
- γ) η ενοικίαση του ακινήτου είναι βραχυπρόθεσμη, επαναλαμβανόμενη και κατά κανόνα σε διαφορετικά πρόσωπα κάθε φορά,

¹ Σύμφωνα με τον περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο αρ.34(Ι)2019, όπως τροποποιήθηκε:

- «αυτοεξυπηρετούμενο κατάλυμα» σημαίνει είτε μεμονωμένη τουριστική επιπλωμένη έπαυλη ή μεμονωμένη κατοικία ή μεμονωμένο διαμέρισμα, το οποίο αποτελεί «μονάδα» δυνάμει του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, που δεν αποτελεί «ξενοδοχείο» ή «τουριστικό κατάλυμα», όπως αυτά ορίζονται στο Μέρος ΙΙ και ΙΙΙ [του ίδιου Νόμου], το οποίο εκμισθώνεται ως έπαυλη ή κατοικία ή μονάδα και όχι τμήμα αυτής και το οποίο είναι εγγεγραμμένο στο Μητρώο Αυτοεξυπηρετούμενων Καταλυμάτων δυνάμει των διατάξεων του Μέρους ΙΙΙΑ [του ίδιου Νόμου].
- «Μητρώο Αυτοεξυπηρετούμενων Καταλυμάτων» σημαίνει το μητρώο που τηρεί το Υφυπουργείο Τουρισμού και στο οποίο είναι εγγεγραμμένα όλα τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα.
- δεν δύναται να ενοικιάζεται και/ή να εκμισθώνεται αυτοεξυπηρετούμενο κατάλυμα εκτός εάν είναι εγγεγραμμένο στο Μητρώο Αυτοεξυπηρετούμενων Καταλυμάτων, το οποίο τηρείται από το Υφυπουργείο Τουρισμού (άρθρο 16Α).

τότε, ο ιδιοκτήτης θεωρείται ότι αποκτά εισόδημα/κέρδος στα πλαίσια άσκησης επιχείρησης, και ως τέτοιο συνιστά εισόδημα που εμπίπτει στο άρθρο 5(1)(α) ή 5(2)(α) του περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμου Ν.118(Ι)/2002, όπως τροποποιήθηκε (ο «περί ΦΕ Νόμος») και δεν εμπίπτει στο άρθρο 3(2)(δ) του περί Έκτακτης Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμου Ν.117(Ι)/2002, όπως τροποποιήθηκε.

3. Συγκεκριμένα, καταγράφονται οι πιο κάτω περιπτώσεις και ο φορολογικός χειρισμός τους για τον ιδιοκτήτη:

(α) Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου (νομικό ή φυσικό πρόσωπο) διαχειρίζεται το ακίνητο για σκοπούς ενοικίασης μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας ή άλλως πως, για βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις. Ο φορολογικός χειρισμός του ιδιοκτήτη αναφορικά με το εισόδημα από τις ενοικιάσεις έχει ως εξής:

- i. Για σκοπούς φόρου εισοδήματος, το φορολογητέο εισόδημα είναι το κέρδος, δηλαδή οι μεικτές εισπράξεις μείον έξοδα που έγιναν πλήρως και αποκλειστικά για κτήση του εισοδήματος, κεφαλαιουχικές εκπτώσεις και δαπάνη για τόκους, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί ΦΕ Νόμου.
- ii. Το εισόδημα δεν υπόκειται σε έκτακτη αμυντική εισφορά.
- iii. Στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης είναι φυσικό πρόσωπο, υπόκειται σε εισφορά ΓεΣΥ στο κέρδος, ως υπολογίστηκε για σκοπούς φόρου εισοδήματος. Η εισφορά ΓεΣΥ πληρώνεται από τον ιδιοκτήτη με αυτοφορολογία ανά εξαμηνία, και ο ενοικιαστής δεν έχει υποχρέωση να παρακρατεί την εισφορά στην πηγή.

(β) Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου (νομικό ή φυσικό πρόσωπο) αναθέτει σε διαχειριστή τη διαχείριση του ακινήτου για σκοπούς βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας ή άλλως πως. Ο φορολογικός χειρισμός του ιδιοκτήτη αναφορικά με το εισόδημα από τις ενοικιάσεις έχει ως η παράγραφος (α) πιο πάνω. Σημειώνεται ότι η αμοιβή του διαχειριστή επιτρέπεται να αφαιρεθεί ως έξοδο από το φορολογητέο εισόδημα του ιδιοκτήτη, για σκοπούς φόρου εισοδήματος. Σημειώνεται περαιτέρω ότι σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης είναι φυσικό πρόσωπο, καταβάλλει εισφορά ΓεΣΥ ως προνοείται στην παράγραφο (α)(iii) πιο πάνω και ο διαχειριστής δεν έχει υποχρέωση να παρακρατεί την εν λόγω εισφορά.

(γ) Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου (νομικό ή φυσικό πρόσωπο) ενοικιάζει το ακίνητο σε διαχειριστή-ενοικιαστή στον οποίο παραχωρεί την αποκλειστική εκμετάλλευση σε βραχυχρόνια ή μακροχρόνια βάση και έναντι καθορισμένου ενοικίου με βάση συμφωνία ενοικίασης. Ο διαχειριστής αναλαμβάνει και επιβαρύνεται με όλα τα έξοδα του ακινήτου. Ο φορολογικός χειρισμός του ιδιοκτήτη αναφορικά με το εισόδημα από την ενοικίαση έχει ως εξής:

- i. Για σκοπούς φόρου εισοδήματος, το φορολογητέο εισόδημα –
 - για φυσικό πρόσωπο, ισούται με τα μεικτά ενοίκια μείον την έκπτωση 20% επί των μεικτών ενοικίων, τις κεφαλαιουχικές εκπτώσεις και της δαπάνης για τόκους, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί ΦΕ Νόμου.
 - για νομικό πρόσωπο, ισούται με τα μεικτά ενοίκια μείον έξοδα που έγιναν πλήρως και αποκλειστικά για κτήση του εισοδήματος, κεφαλαιουχικές εκπτώσεις και δαπάνη για τόκους, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί ΦΕ Νόμου.
- ii. Όταν ο ιδιοκτήτης είναι φορολογικός κάτοικος Κύπρου και στην περίπτωση ατόμου έχει και κατοικία (domicile) στην Κύπρο, τα μεικτά ενοίκια μειωμένα κατά 25% υπόκεινται σε έκτακτη αμυντική εισφορά, που πληρώνεται με αυτοφορολογία ανά εξαμηνία από τον ιδιοκτήτη, εκτός εάν ο διαχειριστής είναι νομικό πρόσωπο, οπότε η έκτακτη αμυντική εισφορά πληρώνεται από το διαχειριστή με παρακράτηση στην πηγή.

iii. Στην περίπτωση που ιδιοκτήτης είναι φυσικό πρόσωπο, υπόκειται σε εισφορά ΓεΣΥ στο μεικτό ενοίκιο και η εισφορά αυτή πληρώνεται με αυτοφορολογία ανά εξαμηνία από τον ίδιο, εκτός εάν ο διαχειριστής είναι νομικό πρόσωπο οπότε η εισφορά ΓεΣΥ πληρώνεται από το διαχειριστή με παρακράτηση στην πηγή.

4. Επισημαίνεται ότι, στις περιπτώσεις που καταγράφονται στις παραγράφους 3(α) και 3(β) πιο πάνω, το εισόδημα από την ενοικίαση φορολογείται στον ιδιοκτήτη, ανεξαρτήτως αν το ακίνητο παραχωρείται σε συγγενικό ή άλλο πρόσωπο για τη διαχείρισή του και ανεξαρτήτως εάν αυτό το άλλο πρόσωπο είναι το πρόσωπο που έχει εγγραφεί στο Μητρώο Αυτοεξυπηρετούμενων Καταλυμάτων για το ακίνητο που ενοικιάζεται ².



Σωτήρης Α. Μαρκίδης
Έφορος Φορολογίας

Κοινοποιήσεις:

Υφυπουργό Τουρισμού
Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας
Γενικό Λογιστή της Δημοκρατίας
Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών
Πρόεδρο Εφοριακού Συμβουλίου
Παγκύπριο Δικηγορικό Σύλλογο
Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (ΣΕΛΚ)
Σύνδεσμο Εσωτερικών Ελεγκτών Κύπρου
Σύνδεσμο Εταιρειών Παροχής Διοικητικών Υπηρεσιών (CFA)
Cyprus Investment Funds Association (CIFA)
The Institute of Financial Accountants
Σύνδεσμος Τραπεζών Κύπρου
Κυπριακό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο (ΚΕΒΕ)
Ομοσπονδία Εργοδοτών και Βιομηχάνων (ΟΕΒ)
Cyprus Payroll Management Association (CPMA)
Cyprus VAT Association (CYVA)

² Σύμφωνα με τις διατάξεις του περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου αρ.34(Ι)/2019 όπως τροποποιήθηκε, προνοείται ότι ο ιδιοκτήτης ή ο δικαιούχος χρήσης ή ο επιχειρηματίας (τηρουμένης της έγκρισης και/ή εξουσιοδότησης του ιδιοκτήτη) και/ή ο κύριος μονάδας, μπορεί να αιτηθεί την εγγραφή αυτοεξυπηρετούμενου καταλύματος στο Μητρώο Αυτοεξυπηρετούμενων Καταλυμάτων.