ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
TAX DEPARTMENT

ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ
1471 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 05.13.005, 13.40.054.002.001, 13.40.055.021.001
Αρ. Τηλ. : 22602000
Ηλεκτρ. ταχυδρ.: commissioner@tax.mof.gov.cy

11 Νοεμβρίου, 2026

Εγκύκλιος 6/2026

Προς Προσωπικό Τμήματος Φορολογίας

Θέμα: Ακίνητη Ιδιοκτησία - Πρώτη εγκατάσταση
(Ο Περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμος, Ν.95(Ι)/2000 όπως έχει τροποποιηθεί, παράγραφοι 11 και 11Α του Πίνακα Β του Πέμπτου Παραρτήματος, Πίνακας Γ του Πέμπτου Παραρτήματος και παράγραφοι 1(β) και 3 του Όγδοου Παραρτήματος)

Σκοπός της παρούσας εγκυκλίου είναι η παροχή διευκρινίσεων για την ερμηνεία των όρων «πρώτη εγκατάσταση» και «πρώτη χρησιμοποίηση» κτιρίου και ιδιωτικής κατοικίας, οι οποίοι, με βάση τα Διατάγματα Κ.Δ.Π.102/2026 και Κ.Δ.Π.103/2026, τα οποία είχαν δημοσιευθεί στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 27/2/2026, τέθηκαν σε ισχύ από την 1η Σεπτεμβρίου 2026.

1. Νέοι ορισμοί πρώτης εγκατάστασης και πρώτης χρησιμοποίησης

1.1 Πίνακας Β - Πέμπτου Παραρτήματος - Ανακαίνιση και επισκευή ιδιωτικών κατοικιών

Για σκοπούς των παραγράφων 11 και 11Α του Πίνακα Β του Πέμπτου Παραρτήματος του περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμου (Ν.95(Ι)/2000) όπως έχει τροποποιηθεί (εφεξής ο «Νόμος»), οι φράσεις «πρώτη εγκατάσταση» και «πρώτη χρησιμοποίηση» σύμφωνα με το Διάταγμα Κ.Δ.Π.102/2026:

«πρώτη εγκατάσταση» σημαίνει την πρώτη χρησιμοποίηση της ιδιωτικής κατοικίας ύστερα από την παράδοση ή την ανέγερσή της, περιλαμβανομένης της ιδιοκατοίκησης, ιδιόχρησης, μίσθωσης ή οποιασδήποτε άλλης χρήσης η οποία συνεχίζει επί συστηματικής βάσης.

«πρώτη χρησιμοποίηση» σημαίνει τη χρήση ή εκμετάλλευση της ιδιωτικής κατοικίας ύστερα από την παράδοση ή την ανέγερσή της, η οποία γίνεται συστηματικά για περίοδο τουλάχιστον δεκαοκτώ (18) μηνών.

1.2 Πίνακας Γ - Πέμπτου Παραρτήματος - Παράδοση ή Ανέγερση κατοικίας

Για σκοπούς του Πίνακα Γ του Πέμπτου Παραρτήματος του Νόμου, οι φράσεις «πρώτη εγκατάσταση» και «πρώτη χρησιμοποίηση» σύμφωνα με το Διάταγμα Κ.Δ.Π.102/2026:

«πρώτη εγκατάσταση» σημαίνει την πρώτη χρησιμοποίηση του κτιρίου ύστερα από την παράδοση ή την ανέγερσή του, περιλαμβανομένης της ιδιοκατοίκησης, ιδιόχρησης, μίσθωσης ή οποιασδήποτε άλλης χρήσης η οποία συνεχίζει επί συστηματικής βάσης,

.../2

«πρώτη χρησιμοποίηση» σημαίνει τη χρήση ή εκμετάλλευση του κτιρίου ύστερα από την παράδοση ή την ανέγερσή του, η οποία γίνεται συστηματικά για περίοδο τουλάχιστον δεκαοκτώ (18) μηνών.

1.3 Όγδοο Παράρτημα – Ακίνητη Ιδιοκτησία

Για σκοπούς της παραγράφου 3 του Όγδοου Παραρτήματος του Νόμου, οι φράσεις «πρώτη εγκατάσταση» και «πρώτη χρησιμοποίηση» σύμφωνα με το Διάταγμα Κ.Δ.Π.103/2026:

«πρώτη εγκατάσταση» σημαίνει την πρώτη χρησιμοποίηση του κτιρίου ύστερα από την παράδοση ή την ανέγερσή του, περιλαμβανομένης της ιδιοκατοίκησης, ιδιόχρησης, μίσθωσης ή οποιασδήποτε άλλης χρήσης η οποία συνεχίζει επί συστηματικής βάσης·

«πρώτη χρησιμοποίηση» σημαίνει τη χρήση ή εκμετάλλευση του κτιρίου ύστερα από την παράδοση ή την ανέγερσή του, η οποία γίνεται συστηματικά για περίοδο τουλάχιστον δεκαοκτώ (18) μηνών.

Με βάση τις πιο πάνω αναφερόμενες διατάξεις του Νόμου, για να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει η πρώτη εγκατάσταση στις περιπτώσεις των παραγράφων 1.1, 1.2 και 1.3 πιο πάνω, πρέπει να αποδεικνύεται με βάση τα πραγματικά δεδομένα που αφορούν το κτίριο ή την ιδιωτική κατοικία ότι έχει χρησιμοποιηθεί ή έχει τεθεί σε εκμετάλλευση συστηματικά για περίοδο τουλάχιστον δεκαοκτώ (18) μηνών. Η περίοδος των δεκαοκτώ (18) μηνών υπολογίζεται από την ημερομηνία κατά την οποία αρχίζει η συστηματική χρήση ή εκμετάλλευση του κτιρίου ή της ιδιωτικής κατοικίας και όχι από την ημερομηνία παράδοσης ή ολοκλήρωσης της ανέγερσης του ακινήτου.

2. Ερμηνεία της φράσης συστηματική χρήση ή εκμετάλλευση κτιρίου ή ιδιωτικής κατοικίας

Για τους σκοπούς των πιο πάνω αναφερόμενων διατάξεων του Νόμου «συστηματική χρήση ή εκμετάλλευση» ορίζεται ως η πραγματική, σταθερή και ουσιαστική χρήση ή εκμετάλλευση κτιρίου ή ιδιωτικής κατοικίας, σε μια ενιαία χρονική περίοδο που εκτείνεται για τουλάχιστον δεκαοκτώ (18) μήνες από την έναρξη της χρήσης ή εκμετάλλευσης του ακινήτου.

Ως σταθερή χρήση ή εκμετάλλευση κτιρίου ή ιδιωτικής κατοικίας νοείται η χρήση ή εκμετάλλευση που χαρακτηρίζεται από συνέχεια, τακτικότητα και διάρκεια, ανάλογα με τον προορισμό ή τον σκοπό ανέγερσης του ακινήτου, χωρίς να απαιτείται καθημερινή ή αδιάλειπτη χρήση.

Η περιστασιακή χρήση, καθώς και η διατήρηση κτιρίου ή ιδιωτικής κατοικίας σε αδρανή ή κενή κατάσταση χωρίς πραγματική χρήση ή εκμετάλλευση, δεν συνιστά συστηματική χρήση ή εκμετάλλευση. Προσωρινές περίοδοι μη χρήσης ή μη ενεργού εκμετάλλευσης, καθώς και η αλλαγή μισθωτή, χρήστη ή τρόπου εκμετάλλευσης, δεν διακόπτουν τον συστηματικό χαρακτήρα της χρήσης ή εκμετάλλευσης, εφόσον δεν προκύπτει ουσιαστική εγκατάλειψη του ακινήτου και η χρήση ή εκμετάλλευσή του εξακολουθεί να συνάδει με τον προορισμό ή τον σκοπό ανέγερσής του.

Πραγματική χρήση ή εκμετάλλευση δεν νοείται η προσχηματική ή τεχνική χρήση ή εκμετάλλευση ακινήτου, που δεν ανταποκρίνεται στον πραγματικό οικονομικό ή λειτουργικό σκοπό του ακινήτου.

Αναμένεται ότι τηρούνται σχετικά στοιχεία με τα οποία αποδεικνύεται ότι το ακίνητο (κτίριο ή ιδιωτική κατοικία) έχει τεθεί σε κανονική λειτουργία ή οικονομική αξιοποίηση βάσει του προορισμού ή του σκοπού της ανέγερσής του (π.χ. κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος, ενοικιαστήρια συμβόλαια και άλλα στοιχεία που ο Έφορος Φορολογίας κρίνει αναγκαία).

Στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α της παρούσας εγκυκλίου παρατίθενται παραδείγματα συστηματικής και μη συστηματικής χρήσης ή εκμετάλλευσης κτιρίου και ιδιωτικής κατοικίας.

3. Πώς τροποποιείται ο Πίνακας Β του Πέμπτου Παραρτήματος

Με βάση το Διάταγμα Κ.Δ.Π.102/2026, από την 1η Σεπτεμβρίου 2026, οι παράγραφοι 11 και 11Α του Πίνακα Β του Πέμπτου Παραρτήματος του Νόμου, που αφορούν την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α. (5%) σε υπηρεσίες ανακαίνισης και επισκευής ιδιωτικών κατοικιών, τροποποιούνται με την αντικατάσταση της ερμηνείας του όρου «ανακαίνιση» ως ακολούθως:

Παράγραφος 11
«ανακαίνιση» σημαίνει παρέμβαση με προσθήκες, βελτιώσεις, επιδιορθώσεις σε ιδιωτική κατοικία, η οποία θεωρείται παλιά, δηλαδή έχουν παρέλθει τουλάχιστον τρία (3) έτη από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτήν. Η περίοδος των δεκαοκτώ (18) μηνών που αναφέρεται στην έννοια της πρώτης χρησιμοποίησης συντρέχει με τα τρία (3) έτη.

Παράγραφος 11Α
«ανακαίνιση» σημαίνει παρέμβαση με επισκευές, βελτιώσεις, επιδιορθώσεις σε ιδιωτική κατοικία οι οποίες αφορούν βελτίωση της ενεργειακής της απόδοσης ή και ενίσχυση της στατικής της επάρκειας, η οποία θεωρείται παλιά, δηλαδή έχουν παρέλθει τουλάχιστον τρία (3) έτη από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτήν. Η περίοδος των δεκαοκτώ (18) μηνών που αναφέρεται στην έννοια της πρώτης χρησιμοποίησης συντρέχει με τα τρία (3) έτη.

Διευκρινίζεται ότι, από την 1η Σεπτεμβρίου 2026, στις ερμηνείες του όρου «ανακαίνιση» των παραγράφων 11 και 11Α του Πίνακα Β του Πέμπτου Παραρτήματος του Νόμου, εμπίπτει ιδιωτική κατοικία η οποία θεωρείται παλιά, εφόσον έχουν παρέλθει τουλάχιστον τρία (3) έτη από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτήν, και η χρήση ή εκμετάλλευσή της ύστερα από την παράδοση ή την ανέγερσή της, γίνεται συστηματικά για περίοδο τουλάχιστον δεκαοκτώ (18) μηνών.

Η περίοδος των δεκαοκτώ (18) μηνών που απαιτείται για την πρώτη χρησιμοποίηση της κατοικίας συντρέχει με την τριετή περίοδο. Επομένως, δεν απαιτείται η πάροδος τριών (3) ετών μετά τη συμπλήρωση των δεκαοκτώ (18) μηνών χρήσης.

Για σκοπούς των παραγράφων 11 και 11Α του Πίνακα Β του Πέμπτου Παραρτήματος η έναρξη της περιόδου των δεκαοκτώ (18) μηνών συστηματικής χρήσης ή εκμετάλλευσης ιδιωτικής κατοικίας, σηματοδοτεί και την έναρξη της τριετούς περιόδου, νοουμένου ότι συμπληρώνεται η απαιτούμενη περίοδος των δεκαοκτώ (18) μηνών συστηματικής χρήσης ή εκμετάλλευσης. Εάν η απαιτούμενη αυτή περίοδος δεν συμπληρωθεί, δεν θεωρείται ότι έχει επέλθει η πρώτη εγκατάσταση και, κατά συνέπεια, δεν θεωρείται ότι έχει αρχίσει η τριετής περίοδος.

Στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β της παρούσας εγκυκλίου παρατίθενται παραδείγματα σχετικά με τη συμπλήρωση της απαιτούμενης τριετούς περιόδου, ώστε η κατοικία να θεωρείται παλιά για σκοπούς ανακαίνισης.

4. Πώς τροποποιείται ο Πίνακας Γ του Πέμπτου Παραρτήματος

Δεν θεωρείται ότι έχει επέλθει η πρώτη εγκατάσταση στην περίπτωση πώλησης ή μεταβίβασης κατοικίας που χρησιμοποιήθηκε για περίοδο λιγότερη των δεκαοκτώ (18) μηνών από την ολοκλήρωσή της ανέγερσής της. Συνεπώς, για την εν λόγω κατοικία δύναται να υποβληθεί υπεύθυνη δήλωση (για έκδοση πιστοποιητικού μειωμένου συντελεστή (5%) Φ.Π.Α.) για αγορά της από δικαιούχο πρόσωπο, τηρουμένων των διατάξεων του Πίνακα Γ του Πέμπτου Παραρτήματος του Νόμου.

Το δικαιούχο πρόσωπο υποβάλλει υπεύθυνη δήλωση σε οποιοδήποτε στάδιο κατά τον χρόνο της ανέγερσης της κατοικίας ή στην περίπτωση της παράδοσης πριν η κατοικία να περιέλθει στην κατοχή του δικαιούχου προσώπου.

Σημειώνεται ότι, η περίοδος των δεκαοκτώ (18) μηνών αφορά τη χρήση ή εκμετάλλευση της κατοικίας από προηγούμενους κατόχους πριν την παράδοσή της στο δικαιούχο πρόσωπο.

5. Πώς τροποποιείται το Όγδοο Παράρτημα

Σύμφωνα με το Διάταγμα Κ.Δ.Π.103/2026, από την 1η Σεπτεμβρίου 2026, οι υποπαράγραφοι (i) και (ii) της παραγράφου 1(β) του Όγδοου Παραρτήματος του Νόμου αντικαθίστανται με τις ακόλουθες νέες υποπαραγράφους:

(i) μεταβίβαση κτιρίων ή τμημάτων τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ή και εξ' αδιαιρέτου ιδανικής μερίδας επ' αυτών, εφόσον πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά.

(ii) μεταβίβαση της κατοχής κτιρίων ή τμημάτων τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ή εξ' αδιαιρέτου ιδανικής μερίδας επ' αυτών, δυνάμει σύμβασης πώλησης τους ή δυνάμει συμφωνίας που ρητά προβλέπει ότι θα μεταβιβαστούν και τα κτίρια μαζί με το οικόπεδο που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά σε κάποιο χρόνο στο μέλλον ή δυνάμει μίσθωσής τους με δικαίωμα εξαγοράς, εφόσον πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά.

Διευκρινίζεται ότι, από την 1η Σεπτεμβρίου 2026, η παράδοση ακίνητης ιδιοκτησίας ως προνοείται στις υποπαραγράφους (i) και (ii) της παραγράφου 1(β) του Όγδοου Παραρτήματος του Νόμου, αποτελεί φορολογητέα συναλλαγή για σκοπούς Φ.Π.Α. εφόσον πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση, τηρουμένων των λοιπών διατάξεων του Νόμου και, ειδικότερα, της παραγράφου 4 του Όγδοου Παραρτήματος.

Με βάση τις προαναφερθείσες διατάξεις του Νόμου, η ολοκλήρωση της ανέγερσης ενός ακινήτου (κτιρίου ή ιδιωτικής κατοικίας) ή η απλή πάροδος χρόνου από την ολοκλήρωση της ανέγερσής του, δεν προσδιορίζουν ότι έχει επέλθει η πρώτη εγκατάσταση σε αυτό.

Επισημαίνεται ότι, δεν θεωρείται ότι έχει επέλθει η πρώτη εγκατάσταση για ακίνητο (κτίριο ή ιδιωτική κατοικία) το οποίο παραμένει κενό ή χρησιμοποιείται περιστασιακά χωρίς συστηματική χρήση ή εκμετάλλευση (ως ερμηνεύεται στο μέρος 2 της παρούσας εγκυκλίου) για περίοδο δεκαοκτώ (18) μηνών.

6. Μεταβατικές διατάξεις

Με την τροποποίηση των παραγράφων 1(β) και 3 του Όγδοου Παραρτήματος του Νόμου από την 1η Σεπτεμβρίου 2026, ημερομηνία κατά την οποία τίθεται σε ισχύ το Διάταγμα Κ.Δ.Π. 103/2026, προκύπτουν αλλαγές στη φορολογική μεταχείριση της παράδοσης ακίνητης ιδιοκτησίας ως περιγράφεται στο μέρος 5 της παρούσας εγκυκλίου.

Λόγω των αλλαγών που προκύπτουν στη φορολογική μεταχείριση της παράδοσης ακίνητης ιδιοκτησίας, δηλαδή από εξαιρούμενη παράδοση ακινήτου σε φορολογητέα και από φορολογητέα παράδοση ακινήτου σε εξαιρούμενη, ισχύουν οι μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 55 του Νόμου.

Ο χρόνος της συναλλαγής για σκοπούς Φ.Π.Α. καθορίζεται στο εδάφιο 2(β) του άρθρου 9 του Νόμου, όπου ορίζεται ότι, η παράδοση αγαθών λαμβάνει χώρα για σκοπούς επιβολής του Φ.Π.Α. κατά το χρόνο που τα αγαθά τίθενται στη διάθεση του προσώπου προς το οποίο παραδίδονται εκτός και αν, σύμφωνα με το εδάφιο (4) του ίδιου άρθρου, εκδοθεί τιμολόγιο Φ.Π.Α. ή ληφθεί πληρωμή σε σχέση με την εν λόγω παράδοση, πριν από τον χρόνο που τα αγαθά τίθενται στη διάθεση του αγοραστή. Ωστόσο, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 55 του Νόμου, το πρόσωπο που πραγματοποιεί τη συναλλαγή δύναται να επιλέξει την εφαρμογή των πιο κάτω ειδικών κανόνων που αναφέρονται στις αλλαγές της φορολογικής μεταχείρισης.

6.1 Ειδικοί κανόνες

Α. Σε μία παράδοση ακίνητης ιδιοκτησίας, η οποία βάσει των διατάξεων του Όγδοου Παραρτήματος του Νόμου ως ίσχυαν μέχρι και την 31η Αυγούστου 2026, αποτελούσε εξαιρούμενη συναλλαγή, το πρόσωπο που πραγματοποιεί τη συναλλαγή έχει το δικαίωμα να εξαιρέσει τη συναλλαγή εάν η ακίνητη ιδιοκτησία τίθεται στη διάθεση του αγοραστή πριν την ημερομηνία της αλλαγής, δηλαδή πριν την 1η Σεπτεμβρίου 2026, ακόμα και στην περίπτωση που το φορολογικό σημείο κανονικά θα καθοριστεί από την έκδοση τιμολογίου μετά την αλλαγή.

Παράδειγμα 1: Πώληση μη χρησιμοποιημένου ακινήτου

Ημερομηνία αποπεράτωσης ακινήτου	1 Αυγούστου 2021
Εξαιρούμενο καθώς έχουν παρέλθει τα 5 έτη[1]	1 Αυγούστου 2026
Το ακίνητο τίθεται στη διάθεση του αγοραστή	25 Αυγούστου 2026
Αλλαγή στη φορολογική μεταχείριση της παράδοσης ακινήτων	1 Σεπτεμβρίου 2026
Έκδοση τιμολογίου	5 Σεπτεμβρίου 2026

Στο πιο πάνω παράδειγμα εφόσον το ακίνητο έχει τεθεί στη διάθεση του αγοραστή στις 25 Αυγούστου 2026, δηλαδή πριν την ημερομηνία αλλαγής της φορολογικής μεταχείρισης παράδοσης του ακινήτου, το πρόσωπο που πραγματοποιεί τη συναλλαγή παρόλο που εκδίδει τιμολόγιο εντός δεκατεσσάρων (14) ημερών από την ημερομηνία κατά την οποία έχει τεθεί το ακίνητο στη διάθεση του αγοραστή, έχει το δικαίωμα να επιλέξει ως χρόνο της συναλλαγής την ημερομηνία κατά την οποία το ακίνητο έχει τεθεί στη διάθεση του αγοραστή, και κατ' επέκταση την εξαίρεση του ακινήτου για σκοπούς Φ.Π.Α..

[1] Με βάση τις διατάξεις του Όγδοου Παραρτήματος του Νόμου ως ίσχυαν μέχρι και την 31η Αυγούστου 2026, η παράδοση ακινήτου μετά την παρέλευση πέντε (5) ετών από την αποπεράτωση του αποτελούσε εξαιρούμενη συναλλαγή για σκοπούς Φ.Π.Α..

Β. Σε μια παράδοση ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία βάσει των διατάξεων του Όγδοου Παραρτήματος του Νόμου ως ίσχυαν μέχρι και την 31η Αυγούστου 2026 αποτελούσε φορολογητέα συναλλαγή, το πρόσωπο που πραγματοποιεί τη συναλλαγή έχει το δικαίωμα να εξαιρέσει τη συναλλαγή εάν η ακίνητη ιδιοκτησία τίθεται στη διάθεση του αγοραστή μετά την ημερομηνία της αλλαγής, δηλαδή μετά την 1η Σεπτεμβρίου 2026, ακόμη και εάν εισπράχθηκε πληρωμή ή εκδόθηκε τιμολόγιο Φ.Π.Α. πριν την αλλαγή.

Παράδειγμα 2: Πώληση χρησιμοποιημένου ακινήτου

Ημερομηνία αποπεράτωσης ακινήτου και έναρξη συστηματικής χρήσης του	1 Ιανουαρίου 2025
Έκδοση τιμολογίου	25 Αυγούστου 2026
Αλλαγή στη φορολογική μεταχείριση της παράδοσης ακινήτων	1 Σεπτεμβρίου 2026
Το ακίνητο τίθεται στη διάθεση του αγοραστή	15 Σεπτεμβρίου 2026

Στο πιο πάνω παράδειγμα εφόσον το ακίνητο, του οποίου η παράδοση είναι φορολογητέα συναλλαγή με βάση τη φορολογική μεταχείριση ακινήτων πριν την 1η Σεπτεμβρίου 2026, τίθεται στη διάθεση του αγοραστή μετά την ημερομηνία αλλαγής στη φορολογική μεταχείριση παράδοσης ακινήτων, το πρόσωπο που πραγματοποιεί τη συναλλαγή έχει το δικαίωμα να εξαιρέσει τη συναλλαγή (εφόσον υπήρξε συστηματική χρήση για δεκαοκτώ (18) μήνες), παρόλο που είχε εκδώσει τιμολόγιο πριν την αλλαγή στη φορολογική μεταχείριση.

Σωτήρης Α. Μαρκίδης
Έφορος Φορολογίας

Κοιν.: Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας
Γενικό Λογιστή της Δημοκρατίας
Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών
Προέδρο Εφοριακού Συμβουλίου
Παγκύπριο Δικηγορικό Σύλλογο
Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (ΣΕΛΚ)
Σύνδεσμο Εσωτερικών Ελεγκτών Κύπρου
Σύνδεσμο Εταιρειών Παροχής Διοικητικών Υπηρεσιών (CYFA)
Σύνδεσμο Τραπεζών Κύπρου
Σύνδεσμο Κτηματομεσιτών Επιχειρηματιών Κύπρου (ΣΚΕΚ)
Cyprus Property Developers Association (CPDA)
Cyprus Investments Funds Association (CIFA)
Κυπριακό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο (ΚΕΒΕ)
Ομοσπονδία Εργοδοτών και Βιομηχάνων (ΟΕΒ)
Cyprus Payroll Management Association (CPMA)
Cyprus VAT Association (CYVA)
Γενική Συνομοσπονδία Παγκύπριων Οργανώσεων Βιοτεχνών Επαγγελματιών Καταστηματαρχών (ΠΟΒΕΚ)
Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Παραδείγματα συστηματικής και μη συστηματικής χρήσης ή εκμετάλλευσης κτιρίου και ιδιωτικής κατοικίας

Συστηματική χρήση ή εκμετάλλευση κτιρίου και ιδιωτικής κατοικίας

1. Νεόδμητη κατοικία χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία για περίοδο δεκαοκτώ (18) μηνών και ακολούθως πωλείται. Η χρήση της είναι συστηματική και ως εκ τούτου, θεωρείται ότι έχει επέλθει η πρώτη εγκατάσταση σε αυτή.

2. Κτίριο εκμισθώνεται και χρησιμοποιείται ως γραφειακός χώρος για περίοδο δεκαοκτώ (18) μηνών. Η μίσθωση του κτιρίου για περίοδο δεκαοκτώ (18) μηνών συνιστά συστηματική εκμετάλλευση του, και συνεπώς, θεωρείται ότι έχει επέλθει η πρώτη εγκατάσταση σε αυτό.

3. Νεόδμητο διαμέρισμα μισθώνεται για την περίοδο από 1/9/2024 μέχρι 30/6/2025, παραμένει κενό για περίοδο τριών (3) μηνών, ακολούθως μισθώνεται ξανά από 1/10/2025 μέχρι 31/3/2026 και παραμένει κενό μέχρι και την 1/9/2026 ημερομηνία πώλησής του. Η περίοδος των δεκαοκτώ (18) μηνών αρχίζει με την πρώτη χρήση του διαμερίσματος από την 1/9/2024 και λήγει στις 28/2/2026. Κατά την περίοδο αυτή, το διαμέρισμα μισθώθηκε για δεκαπέντε (15) μήνες και έμεινε κενό για τρεις (3) μήνες. Παρά το διάστημα αυτό, η χρήση ή εκμετάλλευση του διαμερίσματος καθ' όλη την περίοδο των δεκαοκτώ (18) μηνών θεωρείται συστηματική, με βάση τον προορισμό και τον σκοπό ανέγερσής του.

4. Κτίριο λειτουργεί κανονικά στα πλαίσια του ξενοδοχειακού τομέα κατά την περίοδο από 1/3/2025 μέχρι 31/10/2025, παραμένει κλειστό κατά την χειμερινή περίοδο λόγω της εποχικότητας του τουρισμού και επαναλειτουργεί από 1/3/2026 μέχρι 31/10/2026. Βάσει του προορισμού και του σκοπού ανέγερσής του, η εκμετάλλευση του θεωρείται συστηματική για την περίοδο από 1/3/2025 μέχρι 31/8/2026, ημερομηνία κατά την οποία ολοκληρώνεται η περίοδος των δεκαοκτώ (18) μηνών συστηματικής χρήσης.

5. Παραθεριστική κατοικία χρησιμοποιείται αποκλειστικά κατά τη θερινή περίοδο ως τουριστικό αυτοεξυπηρετούμενο κατάλυμα, κατάλληλα εγγεγραμμένο στο σχετικό μητρώο, και μισθώνεται κατά τις περιόδους 1/5/2025 έως 30/9/2025 και 1/5/2026 έως 31/10/2026. Παρά το γεγονός ότι η συνολική διάρκεια χρήσης του τουριστικού καταλύματος εντός της περιόδου των δεκαοκτώ (18) μηνών ανέρχεται σε έντεκα (11) μήνες, η χρήση ή εκμετάλλευση του θεωρείται συστηματική βάσει του προορισμού και του σκοπού ανέγερσης της κατοικίας.

Χρήση ή εκμετάλλευση κτιρίου που δεν θεωρείται συστηματική

1. Κατοικία χρησιμοποιείται για πρώτη φορά ως μόνιμος χώρος διαμονής για περίοδο δώδεκα (12) μηνών και ακολούθως πωλείται. Παρότι γίνεται πραγματική, σταθερή και ουσιαστική χρήση της κατοικίας, κατά τον χρόνο της πώλησης δεν έχει συμπληρωθεί η απαιτούμενη περίοδος των δεκαοκτώ (18) μηνών. Συνεπώς, η χρήση της δεν θεωρείται συστηματική ως ορίζεται στο μέρος 2 της παρούσας εγκυκλίου και κατ' επέκταση δεν θεωρείται ότι έχει επέλθει η πρώτη εγκατάσταση σε αυτή.

.../8

2. Κτίριο αμέσως μετά την αποπεράτωση του, εκμισθώνεται για εμπορική χρήση για περίοδο δεκαέξι (16) μηνών και ακολούθως πωλείται. Παρότι γίνεται πραγματική, σταθερή και ουσιαστική εκμετάλλευση του κτιρίου, κατά τον χρόνο της πώλησης δεν έχει συμπληρωθεί η απαιτούμενη περίοδος των δεκαοκτώ (18) μηνών. Συνεπώς, η χρήση του δεν θεωρείται συστηματική ως ορίζεται στο μέρος 2 της παρούσας εγκυκλίου και κατ' επέκταση δεν θεωρείται ότι έχει επέλθει η πρώτη εγκατάσταση σε αυτό.

3. Κτίριο το οποίο αμέσως μετά την ανέγερση του είναι διαθέσιμο προς πώληση, ενώ παράλληλα χρησιμοποιείται περιστασιακά για άλλο σκοπό, π.χ. για σκοπούς επίδειξής του για εξεύρεση αγοραστή, δεν θεωρείται ότι πληροί τους όρους για συστηματική χρήση ή εκμετάλλευση για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

Παραδείγματα σχετικά με τη συμπλήρωση της απαιτούμενης τριετούς περιόδου, ώστε η κατοικία να θεωρείται παλιά για σκοπούς ανακαίνισης

1. Νεόδμητη κατοικία η οποία κατοικήθηκε κατά την 1/11/2023 και χρησιμοποιείται συστηματικά, η περίοδος των δεκαοκτώ (18) μηνών συστηματικής χρήσης της συμπληρώνεται στις 30/4/2025 και ως εκ τούτου θεωρείται ότι έχει επέλθει η πρώτη εγκατάσταση σε αυτή. Σύμφωνα με τις παραγράφους 11 και 11Α του Πίνακα Β του Πέμπτου Παραρτήματος του Νόμου, η εν λόγω κατοικία θεωρείται παλιά στις 31/10/2026, ημερομηνία κατά την οποία συμπληρώνονται τρία (3) έτη από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτή, εφόσον η περίοδος των πρώτων δεκαοκτώ (18) μηνών συστηματικής χρήσης της συντρέχει με τα τρία (3) έτη.

2. Νεόδμητη κατοικία η οποία κατοικήθηκε κατά την 1/11/2023, χρησιμοποιήθηκε για τρεις (3) μήνες, παρέμεινε κενή για τους επόμενους δεκαπέντε (15) μήνες και από 1/5/2025 χρησιμοποιείται συστηματικά μέχρι και σήμερα. Η περίοδος των δεκαοκτώ (18) μηνών συστηματικής χρήσης συμπληρώνεται στις 31/10/2026, ημερομηνία κατά την οποία έχει επέλθει η πρώτη εγκατάσταση. Σύμφωνα με τις παραγράφους 11 και 11Α του Πίνακα Β του Πέμπτου Παραρτήματος του Νόμου, η εν λόγω κατοικία θεωρείται παλιά στις 30/04/2028, ημερομηνία κατά την οποία συμπληρώνονται τρία (3) έτη από την έναρξη της περιόδου των δεκαοκτώ (18) μηνών συστηματικής χρήσης, ήτοι 1/5/2025.