



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ
1471 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 05.13.005, 13.40.034
Αρ. Τηλ.: 22602000
Αρ. Φαξ: 22661243
Ηλεκτρ. Ταχυδρομείο: commissioner@tax.mof.gov.cy

Εγκύκλιος 2/2024

27 Μαρτίου, 2024

Προς Προσωπικό Τμήματος Φορολογίας

Θέμα: Αξιολόγηση δαπανών οικοδομικών κατασκευών

Στην παρούσα εγκύκλιο επισυνάπτεται Πίνακας με τις κατά προσέγγισή δαπάνες ανέγερσης οικοδομικών κατασκευών ανά τετραγωνικό μέτρο, ο οποίος περιλαμβάνει τα έτη από το 1980 μέχρι και το 2021. Ο Πίνακας αυτός έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Τμήματος Φορολογίας, στην ενότητα «Ενημέρωση» και θα επικαιροποιείται για τα επόμενα έτη.

2. Οι τιμές στηρίζονται σε έρευνες και αναλύσεις που γίνονται από τη Στατιστική Υπηρεσία. Αφορούν ποικιλόμορφο δείγμα κατασκευών μέσου επιπέδου και δεν εφαρμόζονται σε πολύ αναβαθμισμένες ή πολύ φτηνές οικοδομές. Οι τιμές από την 1.7.1992 περιλαμβάνουν και το Φόρο Προστιθέμενης Αξίας.

3. Επισημαίνεται ότι, για υποστήριξη του κόστους ανέγερσης οικοδομικών κατασκευών για σκοπούς Φόρου Κεφαλαιουχικών Κερδών, είναι απαραίτητη η υποβολή στο Τμήμα Φορολογίας μαζί με τη Δήλωση Διάθεσης Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Έντυπο Τ.Φ.401) ή τη Δήλωση Διάθεσης Ιδιοκτησίας Μετοχών Εταιρειών (Έντυπο Τ.Φ.402), όλων των σχετικών αποδεικτικών στοιχείων, καθότι οι τιμές που περιέχονται στον Πίνακα που επισυνάπτεται, είναι ενδεικτικές και δεν υποκαθιστούν σε καμία περίπτωση τα πραγματικά έξοδα που έχουν δαπανηθεί. Η χρήση των τιμών του Πίνακα της παρούσας Εγκυκλίου θα μπορεί να γίνεται μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όπως για παράδειγμα σε περιπτώσεις που τα αποδεικτικά στοιχεία έχουν απολεσθεί λόγω της παρέλευσης πολύ μεγάλου χρονικού διαστήματος μεταξύ του χρόνου ανέγερσης και της ημερομηνίας διάθεσης. Οποιαδήποτε εκτίμηση έχει διενεργηθεί σχετικά με το κόστος ανέγερσης, πρέπει επίσης να υποβάλλεται στο Τμήμα Φορολογίας.

4. Η παρούσα εγκύκλιος δεν έχει εφαρμογή για κλειστές υποθέσεις.

Σωτήρης Α. Μαρκίδης
Έφορος Φορολογίας

Κοινοποιήσεις:

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)
Σύνδεσμο Τραπεζών Κύπρου
Cyprus Investment Funds Association
The Institute of Financial Accountants
Κυπριακό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο (ΚΕΒΕ)
Ομοσπονδία Εργοδοτών και Βιομηχάνων (ΟΕΒ)
Cyprus VAT Association (CYVA)
Εταιρείες Εξαγοράς Πιστώσεων

Πίνακας με τις κατά προσέγγιση δαπάνες ανέγερσης οικοδομικών κατασκευών
ανά τετραγωνικό μέτρο

ΕΤΟΣ ΑΝΕ- ΓΕΡΣΗΣ	ΟΙΚΙΕΣ		ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	
	£ / M ²	€ / M ²	£ / M ²	€ / M ²
1980	90 - 105	154 - 179	80 - 95	137 - 162
1981	95 - 110	162 - 188	85 - 100	145 - 171
1982	110 - 125	188 - 214	95 - 110	162 - 188
1983	115 - 135	196 - 231	95 - 115	162 - 196
1984	120 - 140	205 - 239	100 - 115	171 - 196
1985	125 - 145	214 - 248	105 - 120	179 - 205
1986	130 - 150	222 - 256	105 - 125	179 - 214
1987	135 - 155	231 - 265	110 - 130	188 - 222
1988	140 - 165	239 - 282	115 - 135	196 - 231
1989	160 - 190	273 - 325	135 - 155	231 - 265
1990	175 - 210	299 - 359	150 - 180	256 - 308
1991	190 - 230	325 - 393	165 - 195	282 - 333
1992	210 - 260	359 - 444	190 - 225	325 - 384
1993	245 - 295	419 - 504	210 - 250	359 - 427
1994	270 - 320	461 - 547	225 - 265	384 - 453
1995	280 - 330	478 - 564	230 - 270	393 - 461
1996	280 - 340	478 - 581	240 - 285	410 - 487
1997	285 - 345	487 - 589	255 - 305	436 - 521
1998	290 - 355	495 - 607	265 - 315	453 - 538
1999	295 - 360	504 - 615	270 - 325	461 - 555
2000	305 - 370	521 - 632	280 - 340	478 - 581
2001	315 - 380	538 - 649	290 - 356	495 - 608
2002	325 - 395	555 - 675	300 - 370	513 - 632
2003	335 - 410	572 - 701	310 - 385	530 - 658
2004	350 - 425	598 - 726	320 - 400	547 - 683
2005	360 - 440	615 - 752	330 - 416	564 - 711
2006	390 - 475	666 - 812	350 - 440	598 - 752
2007	410 - 500	701 - 854	365 - 460	624 - 786

ΕΤΟΣ ΑΝΕ- ΓΕΡΣΗΣ	ΟΙΚΙΕΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
	€ / M²	€ / M²
2008	752 - 923	667 - 846
2009	896	782
2010	920	807
2011	943	827
2012	988	834
2013	976	900
2014	989	895
2015	1009	840
2016	1019	910
2017	1086	869
2018	1033	980
2019	1059	940
2020	1059	992
2021	1118	1043