



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ



ΤΜΗΜΑ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
TAX DEPARTMENT

ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ
1471 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 05.13.005 / 13.40.055.021.001
Αρ. Τηλ.: 22602000
Αρ. Φαξ: 22661243
Ηλ. Ταχ.: commissioner@tax.mof.gov.cy

Εγκύκλιος 11/2023

28 Νοεμβρίου, 2023

Προς Προσωπικό Τμήματος Φορολογίας

Θέμα: Επιβολή μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατόν (5%) στην αγορά ή ανέγερση κατοικίας η οποία χρησιμοποιείται ως κύριος και μόνιμος χώρος διαμονής

Αναφέρομαι στο πιο πάνω θέμα και στον περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Τροποποιητικό) Νόμο του 2023 (Ν.42(Ι)/2023) που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 16.6.2023 εφεξής «Τροποποιητικός Νόμος» ο οποίος τροποποιεί τον Πίνακα Γ' του Πέμπτου Παραρτήματος του περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμου του 2000 (Ν.95(Ι)/2000) και σας πληροφορώ τα ακόλουθα σε σχέση με την επιβολή του μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α., πέντε τοις εκατό (5%) στην αγορά ή ανέγερση κατοικίας, η οποία χρησιμοποιείται ως κύριος και μόνιμος χώρος διαμονής στη Δημοκρατία.

1. Μεταβατικές διατάξεις

2. Το άρθρο 3 του Τροποποιητικού Νόμου έχει θεσπίσει το άρθρο 63 του περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμου Ν.95(Ι)/2000 όπως έχει τροποποιηθεί, με το οποίο εισάγονται μεταβατικές διατάξεις βάσει των οποίων εφαρμόζονται οι διατάξεις του Πίνακα Γ' του Πέμπτου Παραρτήματος του περί Φ.Π.Α. Νόμου 95(Ι) του 2000 που ήταν σε ισχύ πριν από την ημερομηνία δημοσίευσης του Τροποποιητικού Νόμου.
3. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις εν λόγω μεταβατικές διατάξεις εφαρμόζεται ο μειωμένος συντελεστής Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατό (5%) για αγορά ή ανέγερση κατοικίας **στα πρώτα (200) τετραγωνικά μέτρα δομήσιμου εμβαδού**, όπως καθορίζεται στην πολεοδομική άδεια που εκδόθηκε μέχρι την **31^η Οκτωβρίου 2023** με βάση το συντελεστή δόμησης στα αρχιτεκτονικά σχέδια οικοδομής που υποβλήθηκαν στην «αρμόδια αρχή» για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας ή στην αίτηση για πολεοδομική άδεια που έχει υποβληθεί στην αρμόδια αρχή μέχρι την **31^η Οκτωβρίου 2023**. Νοουμένου ότι ισχύουν τα πιο πάνω, παραχωρείται στον αιτητή χρονικό περιθώριο **τριών (3) ετών**, από τις 16 Ιουνίου 2023 να υποβάλει **δεόντως συμπληρωμένη Υπεύθυνη Δήλωση** (βλέπε μέρος VII της παρούσας) για επιβολή μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατόν (5%) για την αγορά ή ανέγερση κατοικίας για τα πρώτα διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα δομήσιμου εμβαδού, βάσει της πολεοδομικής άδειας που εκδόθηκε μέχρι 31 Οκτωβρίου 2023 ή βάσει της αίτησης για έκδοση πολεοδομικής άδειας που υποβλήθηκε μέχρι 31 Οκτωβρίου 2023.

4. Σύμφωνα με τη σχετική εγκύκλιο του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με Αρ.Φακ.:05.33.502 και ημερομηνίας 25.10.2023 για πολεοδομικές αιτήσεις που υποβάλλονται μέχρι και τις 31.10.2023, προνοούνται τα εξής:

4.1. Σε περίπτωση που αίτηση για έκδοση πολεοδομικής άδειας έχει υποβληθεί μέχρι και τις 31.10.2023 ώστε να λάβει τον πενταψήφιο αριθμό αναγνώρισης από το σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ, τότε η αίτηση θεωρείται ως υποβληθείσα για σκοπούς Φ.Π.Α..

4.2. Σε περίπτωση που αίτηση για έκδοση πολεοδομικής άδειας έχει υποβληθεί μέχρι και τις 31.10.2023 και έχει λάβει τον πενταψήφιο αριθμό, και μετά από τον απαιτούμενο έλεγχο πληρότητας, διαπιστωθεί ότι υπάρχουν ελλείψεις στα απαιτούμενα έγγραφα και σχέδια, τότε θα αποστέλλεται αμέσως άρνηση παραλαβής. Ο μελετητής θα πρέπει να προβεί σε εκ νέου υποβολή αίτησης (με έκδοση νέου πενταψήφιου αριθμού) και ενδεχομένως να έχει παρέλθει η 31.10.2023.

4.3. Μετά την παραλαβή της αίτησης για έκδοση πολεοδομικής άδειας από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως με τον πενταψήφιο αριθμό αναγνώρισης από το σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ, και αφού γίνει έλεγχος πληρότητας και ενδεχομένως παραχθεί η Γνωστοποίηση Λήψης Πολεοδομικής Αίτησης με αριθμό φακέλου της αίτησης, αν κατά τη διάρκεια της μελέτης διαπιστωθεί ότι αυτή παρουσιάζει προβλήματα και δεν συνάδει με τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης και τους Κανονισμούς αυτή θα απορρίπτεται. Δεν θα γίνεται ενημέρωση του μελετητή ώστε να υπάρξει δυνατότητα υποβολής τροποποιημένων σχεδίων.

5. Σε περίπτωση που η Γνωστοποίηση Λήψης Πολεοδομικής Αίτησης που θα εκδοθεί βάσει αίτησης που υποβλήθηκε μέχρι 31.10.2023, συνάδει με τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης και τους Κανονισμούς του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, μπορεί να χρησιμοποιηθεί από άλλο πρόσωπο που μεταγενέστερα αγόρασε το τεμάχιο που αφορά η πολεοδομική άδεια και το πρόσωπο αυτό να υποβάλει Υπεύθυνη Δήλωση για επιβολή μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατό 5% στην αγορά ή ανέγερση κατοικίας.

II. Περιπτώσεις που δεν εφαρμόζεται ο μειωμένος συντελεστής πέντε τοις εκατόν (5%) Φ.Π.Α.

6. Σύμφωνα με τον Τροποποιητικό Νόμο που τέθηκε σε ισχύ από 16 Ιουνίου 2023 ο μειωμένος συντελεστής Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατόν (5%) **δεν εφαρμόζεται** σε κατοικίες των οποίων:

- Το συνολικό δομήσιμο εμβαδόν υπερβαίνει τα 190 τετραγωνικά μέτρα ή/και
- Η συνολική αξία της κατοικίας υπερβαίνει τις €475.000

Δηλαδή για τις κατοικίες που είναι πέραν των 190 τετραγωνικών μέτρων δομήσιμου εμβαδού ή/και με συνολική αξία πέραν των €475.000, εφαρμόζεται Φ.Π.Α. με τον εκάστοτε ισχύοντα κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α. σε **όλο** το ποσό της αγοράς ή της αξίας ανέγερσης της κατοικίας.

III. Εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατόν (5%)

7. Οι διατάξεις του Τροποποιητικού Νόμου για επιβολή του μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατόν (5%) εφαρμόζονται για τα πρώτα εκατόν τριάντα (130) τετραγωνικά

μέτρα δομήσιμου εμβαδού μέχρι και την αξία των τριακόσιων πενήντα χιλιάδων ευρώ (€350.000).

7.1. Στις περιπτώσεις που:

- η αξία είναι μέχρι €350.000 επιβάλλεται ο μειωμένος συντελεστής Φ.Π.Α. κατ' αναλογία των τετραγωνικών μέτρων του δομήσιμου εμβαδού όταν είναι πέραν των 130 τετραγωνικών μέτρων και μέχρι των 190 τετραγωνικών μέτρων.
- η αξία είναι από €350.001 μέχρι €475.000 επιβάλλεται ο μειωμένος συντελεστής Φ.Π.Α. επί της αξίας μέχρι τις €350.000, κατ' αναλογία των τετραγωνικών μέτρων του δομήσιμου εμβαδού όταν είναι πέραν των 130 τετραγωνικών μέτρων και μέχρι των 190 τετραγωνικών μέτρων.

Εφαρμογή του Τροποποιητικού Νόμου σε περίπτωση ατόμου με αναπηρία

7.2. Σε περίπτωση ατόμου με αναπηρία¹ (άτομο με αναπηρία ερμηνεύεται στο άρθρο 2 του Τροποποιητικού Νόμου), ο μειωμένος συντελεστής Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατόν (5%) εφαρμόζεται για τα πρώτα εκατόν ενενήντα (190) τετραγωνικά μέτρα δομήσιμου εμβαδού κατοικίας, όπως καθορίζεται με βάση το συντελεστή δόμησης, ανεξάρτητα από το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας. Για τις κατοικίες που η συνολική αξία της συναλλαγής για αγορά ή ανέγερση υπερβαίνει τις τετρακόσιες εβδομήντα πέντε χιλιάδες ευρώ (€475.000), επιβάλλεται Φ.Π.Α. με τον εκάστοτε ισχύοντα κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α. σε όλο το ποσό της αγοράς ή της αξίας ανέγερσης της κατοικίας.

Εφαρμογή του Τροποποιητικού Νόμου στις περιπτώσεις πολύτεκνων οικογενειών

7.3. Στις περιπτώσεις **πολύτεκνων οικογενειών** (οικογένεια που έχει τέσσερα τουλάχιστον τέκνα), το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας επαυξάνεται τόσο στην περίπτωση της ανέγερσης, όσο και στην περίπτωση αγοράς κατοικίας για κάθε επιπρόσθετο τέκνο πέραν των τριών τέκνων κατά δεκαπέντε (15) τετραγωνικά μέτρα. Σημειώνεται ότι δεν επέρχεται καμία διαφοροποίηση στα όρια της αξίας των €350.000 και των €475.000 με την επαύξηση του συνολικού εμβαδού λόγω τέκνων. Για τις κατοικίες που η συνολική αξία της συναλλαγής για αγορά ή ανέγερση υπερβαίνει τις τετρακόσιες εβδομήντα πέντε χιλιάδες ευρώ (€475.000), επιβάλλεται Φ.Π.Α. με τον εκάστοτε ισχύοντα κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α. σε όλο το ποσό της αγοράς ή της αξίας ανέγερσης της κατοικίας.

8. Στο **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ** της παρούσας εγκυκλίου παρατίθενται παραδείγματα υπολογισμού του μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατόν (5%).

¹ "άτομο με αναπηρία" σημαίνει πρόσωπο το οποίο έχει μακροχρόνιες σωματικές, πνευματικές, διανοητικές ή αισθητηριακές διαταραχές, οι οποίες, κατά την αλληλοεπίδραση τους με διάφορα εμπόδια, δυνατό να εμποδίσουν την πλήρη και αποτελεσματική συμμετοχή του στην κοινωνία σε ίση βάση με άλλα πρόσωπα και το οποίο πιστοποιείται ως πρόσωπο με σοβαρή ή ολική αναπηρία από το Σύστημα Αξιολόγησης της Αναπηρίας ή έχει εγκριθεί ως λήπτης δημοσίου βοηθήματος ως ανάπηρο άτομο με βάση τις διατάξεις του περί Δημοσίων Βοηθημάτων και Υπηρεσιών Νόμου μέχρι να πιστοποιηθεί ως άτομο με σοβαρή ή ολική μακροχρόνια σωματική ή/και πνευματική ή/και διανοητική ή/και αισθητηριακή αναπηρία από το Σύστημα Αξιολόγησης της Αναπηρίας, εφόσον κληθεί για πιστοποίηση ή πρόσωπο που πιστοποιείται από το Σύστημα Αξιολόγησης της Αναπηρίας ως πρόσωπο με μέτρια νοητική αναπηρία.

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

9. Σύμφωνα με το άρθρο 4(γ)(i) του Τροποποιητικού Νόμου, που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 16.6.2023, η ένατη υποπαράγραφος της παραγράφου 3 του Πίνακα Γ' του Πέμπτου Παραρτήματος του περί Φ.Π.Α. Νόμου 95(Ι) του 2000 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, νοουμένου ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις της δέκατης υποπαραγράφου του παρόντος Πίνακα και ανεξαρτήτως των διατάξεων του άρθρου 63:

Νοείται 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.

10. Με το άρθρο 4(γ)(ii) του Τροποποιητικού Νόμου διαγράφηκε η πρώτη επιφύλαξη της ένατης υποπαραγράφου δηλαδή έχει καταργηθεί από την ημερομηνία δημοσίευσης του Τροποποιητικού Νόμου στις 16.6.2023, η απαγόρευση για άσκηση του δικαιώματος για απόκτηση κατοικίας με μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α. πριν τα δέκα (10) έτη.
11. Επομένως, πρόσωπο που άσκησε το δικαίωμα για απόκτηση (αγορά ή ανέγερση) κατοικίας με μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατόν (5%), έχει τη δυνατότητα να ασκήσει εκ νέου το δικαίωμα του πριν την πάροδο των δέκα (10) ετών, υπό την προϋπόθεση ότι, θα 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**. Η χρονική περίοδος που δεν έχει χρησιμοποιήσει την κατοικία πριν την πάροδο των δέκα (10) ετών, λογίζεται σε ημερολογιακούς μήνες.
12. Στην περίπτωση που πρόσωπο έχει λάβει έγκριση για επιβολή μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατό 5% για αγορά ή ανέγερση κατοικίας και πριν την πάροδο των δέκα (10) ετών υποβάλλει νέα Υπεύθυνη Δήλωση για να αγοράσει ή να ανεγείρει άλλη κατοικία για σκοπούς ιδιοκατοίκησης, η έναρξη της χρονικής περιόδου που θεωρείται ότι δεν έχει χρησιμοποιήσει την κατοικία, είναι η ημερομηνία υποβολής της νέας Υπεύθυνης Δήλωσης προσαυξημένη μέχρι και 24 μήνες. Η χρονική περίοδος μέχρι και 24 μήνες θεωρείται ικανοποιητική για να λάβει την κατοχή της νέας κατοικίας που αφορά η νέα Υπεύθυνη Δήλωση. Η νέα Υπεύθυνη Δήλωση μπορεί να υποβληθεί σε οποιοδήποτε στάδιο κατά το χρόνο της ανέγερσης της κατοικίας ή στην περίπτωση αγοράς κατοικίας πριν να περιέλθει η κατοικία στην κατοχή του δικαιούχου προσώπου.

V. Διατάξεις του νόμου όταν το δικαιούχο πρόσωπο παύσει να χρησιμοποιεί την κατοικία ως μόνιμο χώρο διαμονής

13. Σύμφωνα με το άρθρο 4(δ) του Τροποποιητικού Νόμου που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 16.6.2023, 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 είναι δικαιούχο πρόσωπο κατά το χρόνο μεταβίβασης.

VI. Σε ποιες περιπτώσεις το δικαιούχο πρόσωπο δεν οφείλει να επιστρέψει Φ.Π.Α. όταν παύσει να χρησιμοποιεί την κατοικία ως μόνιμο χώρο διαμονής

14. Ενόψει των πιο πάνω, στην περίπτωση που πρόσωπο έχει επωφεληθεί του μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατόν (5%), για αγορά ή ανέγερση καινούργιας κατοικίας και έχει παύσει να χρησιμοποιεί την κατοικία ως χώρο διαμονής πριν την πάροδο δέκα (10) ετών, **δεν οφείλει** να επιστρέψει την διαφορά του Φ.Π.Α. μόνο αν μεταβιβάσει την κυριότητα της κατοικίας αυτή σε **ενήλικο τέκνο του**, το οποίο είναι δικαιούχο και **δεν επωφελήθηκε** της επιβολής του μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατόν (5%) για αγορά ή ανέγερση άλλης κατοικίας τα τελευταία δέκα (10) έτη.
15. Στην περίπτωση που το τέκνο έχει ήδη επωφεληθεί την επιβολή του μειωμένου συντελεστή για αγορά ή ανέγερση κατοικίας, την οποία χρησιμοποιεί ως χώρο διαμονής και δεν έχει πρόθεση να χρησιμοποιήσει την κατοικία η οποία μεταβιβάζεται από το γονέα ως χώρο διαμονής, τότε ο γονέας **οφείλει** να καταβάλει το ποσό της διαφοράς που προκύπτει μεταξύ των ποσών του Φ.Π.Α. από την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή και του κανονικού συντελεστή Φ.Π.Α., όπως αυτοί ήταν σε ισχύ 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 το μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατόν (5%), ως χώρο διαμονής, αλλά θα χρησιμοποιεί την κατοικία που του μεταβίβασε ο γονέας του, τότε **οφείλει** να καταβάλει το ποσό της διαφοράς που προκύπτει μεταξύ των ποσών του φόρου από την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή και του κανονικού συντελεστή Φ.Π.Α., όπως αυτοί ήταν σε ισχύ κατά την αγορά ή ανέγερση της κατοικίας, που αναλογεί για τη χρονική περίοδο που δεν έχει χρησιμοποιήσει την κατοικία για σκοπούς ιδιοκατοίκησης.
16. Σε περίπτωση θανάτου του δικαιούχου προσώπου δεν επιστρέφεται Φ.Π.Α.. Ο κληρονόμος της κατοικίας του θανόντα δεν οφείλει να επιστρέψει Φ.Π.Α. για την κατοικία που κληρονόμησε ανεξάρτητα από το γεγονός αν ο κληρονόμος επωφελήθηκε ή όχι της επιβολής Φ.Π.Α. 5% για αγορά ή ανέγερση άλλης κατοικίας τα τελευταία δέκα (10) έτη.

VII. Δεόντως συμπληρωμένη Υπεύθυνη Δήλωση

17. Διευκρινίζεται ότι, δεόντως συμπληρωμένη Υπεύθυνη Δήλωση για επιβολή μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατόν (5%) για την αγορά ή ανέγερση κατοικίας είναι αυτή που συνοδεύεται με τα έγγραφα που αναφέρονται σε αυτή. Αντίγραφο της αίτησης για έκδοση πολεοδομικής άδειας και αντίγραφο της πολεοδομικής άδειας είναι βασικά έγγραφα για να θεωρείται δεόντως συμπληρωμένη η Υπεύθυνη Δήλωση για να αρχίσει η εξέταση της από το Τμήμα Φορολογίας. Στις περιπτώσεις που δεν απαιτείται η κατάθεση

πολεοδομικής άδειας βάσει του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, αντίγραφο της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής και αντίγραφο άδειας οικοδομής είναι βασικά έγγραφα για να θεωρείται δεόντως συμπληρωμένη η Υπεύθυνη Δήλωση. Επισημαίνεται ότι το Τμήμα Φορολογίας δεν θα προχωρεί σε εξέταση Υπεύθυνης Δήλωσης που δεν θεωρείται δεόντως συμπληρωμένη.



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)
Cyprus Investment Funds Association (CIFA)
The Institute of Financial Accountants
Σύνδεσμο Τραπεζών Κύπρου
Κυπριακό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο (ΚΕΒΕ)
Ομοσπονδία Εργοδοτών και Βιομηχάνων (ΟΕΒ)
Cyprus Payroll Management Association (CPMA)
Cyprus VAT Association (CYVA)

**Παραδείγματα υπολογισμού του μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατόν (5%)
Κατάθεση αίτησης για έκδοση πολεοδομικής άδειας από 1.11.2023 και μετά**

1. Δομήσιμο εμβαδό: 130τ.μ.
Αξία συναλλαγής: €350.000
Άτομο με αναπηρία: Όχι
Πολύτεκνη οικογένεια (αριθμός τέκνων): Όχι
Ημερομηνία υποβολής της Υπεύθυνης Δήλωσης: π.χ. 2.1.2024 ή 2.1.2025 ή 2.1.2026
Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με 5% Φ.Π.Α.: €350.000,00
Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με τον κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α.: €0,00
Φ.Π.Α. 5% × €350.000 = €17.500
Φ.Π.Α. 19% × €0,00 = €0,00

Σύνολο Φ.Π.Α. €17.500

2. Δομήσιμο εμβαδό: 150τ.μ.
Αξία συναλλαγής: €350.000
Άτομο με αναπηρία: Όχι
Πολύτεκνη οικογένεια (αριθμός τέκνων): Όχι
Ημερομηνία υποβολής της Υπεύθυνης Δήλωσης: π.χ. 2.1.2024 ή 2.1.2025 ή 2.1.2026
Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με 5% Φ.Π.Α.: €303.333,33 *
Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με τον κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α.: €46.666,67 *
Φ.Π.Α. 5% × €303.333,33 = €15.166,66
Φ.Π.Α. 19% × €46.666,67 = €8.866,67

Σύνολο Φ.Π.Α. €24.033,33

* Τρόπος υπολογισμού
(130τ.μ./150τ.μ.) × €350.000 = €303.333,33
€350.000 - €303.333,33 = €46.666,67

3. Δομήσιμο εμβαδό: 120τ.μ.
Αξία συναλλαγής: €370.000
Άτομο με αναπηρία: Όχι
Πολύτεκνη οικογένεια (αριθμός τέκνων): Όχι
Ημερομηνία υποβολής της Υπεύθυνης Δήλωσης: π.χ. 2.1.2024 ή 2.1.2025 ή 2.1.2026
Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με 5% Φ.Π.Α.: €350.000 *
Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με τον κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α.: €20.000 *
Φ.Π.Α. 5% × €350.000 = €17.500
Φ.Π.Α. 19% × €20.000 = €3.800

Σύνολο Φ.Π.Α. €21.300

* Τρόπος υπολογισμού
(120τ.μ./120τ.μ.) × €350.000 = €350.000
€370.000 - €350.000 = €20.000

4. Δομήσιμο εμβαδό: 160τ.μ.
 Αξία συναλλαγής: €330.000
 Άτομο με αναπηρία: Όχι
 Πολύτεκνη οικογένεια (αριθμός τέκνων): Όχι
 Ημερομηνία υποβολής της Υπεύθυνης Δήλωσης: π.χ. 2.1.2024 ή 2.1.2025 ή 2.1.2026
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με 5% Φ.Π.Α.: €268.125 *
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με τον κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α.: €61.875 *
 Φ.Π.Α. 5% × €268.125 = €13.406,25
 Φ.Π.Α. 19% × €61.875 = €11.756,25

Σύνολο Φ.Π.Α. €25.152,50

* Τρόπος υπολογισμού
 $(130\tau.\mu./160\tau.\mu) \times \text{€}330.000 = \text{€}268.125$
 $\text{€}330.000 - \text{€}268.125 = \text{€}61.875$

5. Δομήσιμο εμβαδό: 160τ.μ.
 Αξία συναλλαγής: €370.000
 Άτομο με αναπηρία: Όχι
 Πολύτεκνη οικογένεια (αριθμός τέκνων): Όχι
 Ημερομηνία υποβολής της Υπεύθυνης Δήλωσης: π.χ. 2.1.2024 ή 2.1.2025 ή 2.1.2026
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με 5% Φ.Π.Α.: €284.375 *
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με τον κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α.: €85.625 *
 Φ.Π.Α. 5% × €284.375 = €14.218,75
 Φ.Π.Α. 19% × €85.625 = €16.268,75

Σύνολο Φ.Π.Α. €30.487,50

* Τρόπος υπολογισμού
 $(130\tau.\mu./160\tau.\mu) \times \text{€}350.000 = \text{€}284.375$
 $\text{€}370.000 - \text{€}284.375 = \text{€}85.625$

6. Δομήσιμο εμβαδό: 191τ.μ.
 Αξία συναλλαγής: €479.000
 Άτομο με αναπηρία: Όχι
 Πολύτεκνη οικογένεια (αριθμός τέκνων): Όχι
 Ημερομηνία υποβολής της Υπεύθυνης Δήλωσης: π.χ. 2.1.2024 ή 2.1.2025 ή 2.1.2026
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με 5% Φ.Π.Α.: €0,00 *
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με τον κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α.: €479.000 *
 Φ.Π.Α. 5% × €0,00 = €0,00
 Φ.Π.Α. 19% × €479.000 = €91.010,00

Σύνολο Φ.Π.Α. €91.010,00

7. Δομήσιμο εμβαδό: 190τ.μ.
 Αξία συναλλαγής: €475.000
 Άτομο με αναπηρία: Όχι
 Πολύτεκνη οικογένεια (αριθμός τέκνων): 5
 Ημερομηνία υποβολής της Υπεύθυνης Δήλωσης: π.χ. 2.1.2024 ή 2.1.2025 ή 2.1.2026
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με 5% Φ.Π.Α.: €294.736,84 *
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με τον κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α.: €180.263,16 *
 Φ.Π.Α. 5% × €294.736,84 = €14.736,84
 Φ.Π.Α. 19% × €180.263,16 = €34.250,00

Σύνολο Φ.Π.Α. €48.986,84

* Τρόπος υπολογισμού

$$(130\tau.\mu.+15\tau.\mu.+15\tau.\mu. / 190\tau.\mu.**) \times \text{€}350.000 = \text{€}294.736,84$$

$$\text{€}475.000 - \text{€}294.736,84 = \text{€}180.263,16$$

**Δεν επαυξάνεται ο παρονομαστής κατά 30τ.μ., για τα δύο τέκνα, επειδή το πραγματικό δομήσιμο εμβαδόν των 190τ.μ. είναι εντός των ορίων και για να δικαιούται η πολύτεκνη οικογένεια το μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α. 5%. Η επαύξηση του παρονομαστή θα επέφερε μεγαλύτερη συνολική επιβάρυνση Φ.Π.Α..

8. Δομήσιμο εμβαδό: 220τ.μ. (190τ.μ.+15τ.μ.+15τ.μ.)
 Αξία συναλλαγής: €475.000
 Άτομο με αναπηρία: Όχι
 Πολύτεκνη Οικογένεια (αριθμός τέκνων): 5
 Ημερομηνία υποβολής της Υπεύθυνης Δήλωσης: π.χ. 2.1.2024 ή 2.1.2025 ή 2.1.2026
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με 5% Φ.Π.Α.: €254,545,45 *
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με τον κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α.: €220.454,56 *
 ΦΠΑ 5% × €254.545,45 = €12.727,27
 ΦΠΑ 19% × €220.454,55 = €41.886,36

Σύνολο Φ.Π.Α. €54.613,63

* Τρόπος υπολογισμού

$$(130\tau.\mu.+15\tau.\mu.+15\tau.\mu.)/(190\tau.\mu.+15\tau.\mu.+15\tau.\mu.) \times \text{€}350.000 = \text{€}254.545,45$$

$$\text{€}475.000 - \text{€}254.545,45 = \text{€}220.454,55$$

9. Δομήσιμο εμβαδό: 230τ.μ.
 Αξία συναλλαγής: €475.000
 Άτομο με αναπηρία: Όχι
 Πολύτεκνη Οικογένεια (αριθμός τέκνων): 5
 Ημερομηνία υποβολής της Υπεύθυνης Δήλωσης: π.χ. 2.1.2024 ή 2.1.2025 ή 2.1.2026
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με 5% Φ.Π.Α.: €0,00 *
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με τον κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α.: €475.000
 ΦΠΑ 5% × €0,00 = €0,00
 ΦΠΑ 19% × €475.000 = €90.250,00

Σύνολο Φ.Π.Α. €90.250,00

* Τρόπος υπολογισμού

Επειδή το δομήσιμο εμβαδό της κατοικίας 230τ.μ. υπερβαίνει το ανώτατο δομήσιμο για πολύτεκνη οικογένεια με 2 τέκνα δηλαδή τα 220τ.μ. (190τ.μ.+15τ.μ.+ 15τ.μ.)

10. Δομήσιμο εμβαδό: 230τ.μ.
 Αξία συναλλαγής: €475.000
 Άτομο με αναπηρία: Ναι
 Πολύτεκνη οικογένεια (αριθμός τέκνων): Όχι
 Ημερομηνία υποβολής της Υπεύθυνης Δήλωσης: π.χ. 2.1.2024 ή 2.1.2025 ή 2.1.2026
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με 5% Φ.Π.Α.: €392.391,30 *
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με τον κανονικό συντελεστή ΦΠΑ: €82.608,70 *
 Φ.Π.Α. 5% × €392.391,30 = €19.619,57
 Φ.Π.Α. 19% × €82.608,70 = €15.695,65

Σύνολο Φ.Π.Α. €35.315,22

* Τρόπος υπολογισμού
 (190τ.μ./ 230τ.μ.) × €475.000 = €392.391,30
 €475.000 - €392.391,30 = €82.608,70

11. Δομήσιμο εμβαδό: 170τ.μ.
 Αξία συναλλαγής: €460.000
 Άτομο με αναπηρία: Ναι
 Πολύτεκνη οικογένεια (αριθμός τέκνων): Όχι
 Ημερομηνία υποβολής της Υπεύθυνης Δήλωσης: π.χ. 2.1.2024 ή 2.1.2025 ή 2.1.2026
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με 5% Φ.Π.Α.: €460.000 *
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με τον κανονικό συντελεστή ΦΠΑ: €0,00 *
 Φ.Π.Α. 5% × €460.000 = €23.000
 Φ.Π.Α. 19% × €0,00 = €0,00

Σύνολο Φ.Π.Α. €23.000

* Τρόπος υπολογισμού
 (170τ.μ./ 170τ.μ.) × €460.000 = €460.000
 €460.000 - €460.000 = €0,00

12. Δομήσιμο εμβαδό: 230τ.μ.
 Αξία συναλλαγής: €475.000
 Άτομο με αναπηρία: Ναι
 Πολύτεκνη οικογένεια (αριθμός τέκνων): 7
 Ημερομηνία υποβολής της Υπεύθυνης Δήλωσης: π.χ. 2.1.2024 ή 2.1.2025 ή 2.1.2026
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με 5% Φ.Π.Α.: €392.391,30 *
 Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με τον κανονικό συντελεστή ΦΠΑ: €82.608,70 *
 Φ.Π.Α. 5% × €392.391,30 = €19.619,57
 Φ.Π.Α. 19% × €82.608,70 = €15.695,65

Σύνολο Φ.Π.Α. €35.315,22

* Τρόπος υπολογισμού
 (190τ.μ./ 230τ.μ.) × €475.000 = €392.391,30
 €475.000 - €392.392,30 = €82.608,70

Στο παράδειγμα αυτό ο αιτητής θα επωφεληθεί το κριτήριο που του παρέχει το λιγότερο φορολογικό βάρος Φ.Π.Α. που είναι το κριτήριο του ατόμου με αναπηρία αντί της πολύτεκνης οικογένειας.

13. Δομήσιμο εμβαδό: 185τ.μ.
Αξία συναλλαγής: €480.000
Άτομο με αναπηρία: Ναι
Πολύτεκνη οικογένεια (αριθμός τέκνων): 7
Ημερομηνία υποβολής της Υπεύθυνης Δήλωσης: π.χ. 2.1.2024 ή 2.1.2025 ή 2.1.2026
Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με 5% Φ.Π.Α.: €0,00 *
Αξία συναλλαγής που επιβαρύνεται με τον κανονικό συντελεστή ΦΠΑ: €480.000 *
Φ.Π.Α. 5% × €0,00 = €0,00
Φ.Π.Α. 19% × €480.000 = €91.200
- Σύνολο Φ.Π.Α. €91.200

* Επειδή η αξία της συναλλαγής είναι πάνω από €475.000, επιβάλλεται Φ.Π.Α. σε ολόκληρη την αξία.

