



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Τμήμα
Εσωτερικών
Προσόδων
Inland
Revenue
Department



ΤΜΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΟΔΩΝ
1472 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Ε.Πρ. 5.13.01
Αρ. Εγκυκλίου: 2012/13

28/5/2012

Προς όλο το Φοροθετικό προσωπικό
και Λειτουργούς Είσπραξης Φόρων

Εισόδημα από ενοικίαση που υπόκειται σε έκτακτη αμυντική εισφορά.

Σύμφωνα με το άρθρο 5(1)(ε) και 5(2)(δ) του περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμου αρ.118(I)/2002, όπως τροποποιήθηκε, επιβάλλεται φόρος σε οποιαδήποτε μισθώματα ή άλλα κέρδη που προκύπτουν από ιδιοκτησία.

Επίσης, σύμφωνα το άρθρο 3(2)(δ) του περί Έκτακτης Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμου αρ.117(I)/2002, όπως τροποποιήθηκε, κάθε πρόσωπο που είναι κάτοικος της Δημοκρατίας το οποίο έχει εισόδημα από ενοίκια υπόκειται σε έκτακτη αμυντική εισφορά, ενώ σύμφωνα με το άρθρο 4(1) του ιδίου Νόμου οποιοδήποτε πρόσωπο πληρώνει ενοίκια οφείλει να παρακρατεί και να καταβάλλει την έκτακτη αμυντική εισφορά.

Συνεπώς, το εισόδημα από ενοικίαση υπόκειται τόσο σε φόρο εισοδήματος, όσο και σε έκτακτη αμυντική εισφορά και τίθεται το ζήτημα πότε θεωρείται ότι υφίσταται ενοικίαση.

Ο προσδιορισμός μιας σύμβασης ως μίσθωσης/ενοικίασης δεν εξαρτάται από την επικεφαλίδα της ή από την ονομασία που δίνεται από τους ίδιους τους αντισυμβαλλόμενους, αλλά εξαρτάται από τη φύση της συναλλαγής και την ουσία της σύμβασης.

Καθοριστικός παράγοντας για τον προσδιορισμό της φύσης της σύμβασης ως ενοικίαση είναι η συνύπαρξη των πιο κάτω στοιχείων:

- (i) Παραχώρηση αποκλειστικής κατοχής. Ο ιδιοκτήτης (κύριος ή άλλος νόμιμος κάτοχος) παραχωρεί την αποκλειστική κατοχή του ακινήτου στον ενοικιαστή. Μέσω της σύμβασης διασφαλίζεται το δικαίωμα του ενοικιαστή να επιβάλει έναντι πάντων, περιλαμβανομένου και του ιδιοκτήτη, ότι μόνο εκείνος είναι κάτοχος. Έτσι οποιαδήποτε ενέργεια τρίτων, περιλαμβανομένου και του ιδιοκτήτη, συνιστά παράνομη επέμβαση.
- (ii) Παραχώρηση για καθορισμένη περίοδο.
- (iii) Παραχώρηση έναντι ανταλλάγματος.

Επιπλέον στοιχεία που είναι ενδεικτικά της ύπαρξης ενοικίασης είναι:

- (i) Ο ενοικιαστής καταβάλλει, είτε άμεσα είτε έμμεσα, τα έξοδα τα οποία αναλογούν στο ακίνητο για την κατανάλωση νερού, ηλεκτρισμού, ή άλλων υπηρεσιών, καθώς και οποιαδήποτε άλλα έξοδα, τέλη και άλλα φύσης δικαιώματα που μπορεί να επιβάλλονται σχετικά με τις διευκολύνσεις που χρησιμοποιεί ή την εργασία του ενοικιαστή.
- (ii) Ο ενοικιαστής πληρώνει όλα τα έξοδα για ανέγερση, εγκατάσταση, συντήρηση και λειτουργία συναφών κτιρίων ή εγκαταστάσεων στο ακίνητο για τις εργασίες του ή για άλλους σκοπούς και εξασφαλίζει τις αναγκαίες άδειες και εγκρίσεις κάθε αρμόδιας αρχής.
- (iii) Ο ενοικιαστής ασφαλίσει την ακίνητη ιδιοκτησία, είτε λόγω συμβατικού όρου είτε αυτόβουλα.

Παράγοντες που καθορίζουν ότι η χρήση χώρου δεν αφορά ενοικίαση περιλαμβάνουν τους πιο κάτω:

- (i) Υπάρχει εμπορικός χαρακτήρας ως προς τη διαχείριση που υφίσταται το ακίνητο από μέρος του ιδιοκτήτη. Το ακίνητο δεν αφήνεται στην κατοχή ή τη διαχείριση άλλου προσώπου, αλλά ο ιδιοκτήτης έχει παρουσία στο ακίνητο.
- (ii) Συνήθως είναι κατ' ουσία αδιάφορο για τον ιδιοκτήτη σε ποιον θα παραχωρηθεί ή από ποιον θα χρησιμοποιηθεί ο χώρος.
- (iii) Τίθενται περιορισμοί ως προς την κατοχή και χρήση του ακινήτου. Ο ιδιοκτήτης επιτρέπει απλώς την πρόσβαση στην ιδιοκτησία του χωρίς να παρέχεται συμβατικό ή ιδιοκτησιακό δικαίωμα.



(Γ. Πούφος)
Διευθυντής
Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων

Κοινοποίηση:

1. Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας
2. Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών
3. Πρόεδρο Εφοριακού Συμβουλίου
4. Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (ΣΕΛΚ)
5. Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Αμερικής (CPA)
6. Σύνδεσμο Πτυχιούχων Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου
7. The Institute of Financial Accountants
8. Σύνδεσμο Ανεξάρτητων Λογιστών