



Αρ. φακ.: 13.31.02.6
Αρ. τηλ.: 22 60 18 04
Αρ. φαξ: 22 66 04 84

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΤΕΛΩΝΕΙΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ Φ.Π.Α.

15 Δεκεμβρίου, 2005

Ερμηνευτική Εγκύκλιος 104

Όλους τους λειτουργούς,

Αυτοπαράδοσεις Καινούριων Ακινήτων

Η παράγραφος 3(ε) του Δεύτερου Παραρτήματος των περί Φ.Π.Α. Νόμων 2000 μέχρι 2005 καθορίζει ότι, αποτελεί παράδοση αγαθών η ιδιοκατοίκηση, η ιδιόχρηση, η μίσθωση ή η χρησιμοποίηση για οποιοδήποτε σκοπό καινούριων κτιρίων των οποίων η αίτηση για πολεοδομική άδεια έχει υποβληθεί μετά την 1 Μαΐου, 2004. Με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 4(1)(δ) του Μέρους Ι του Τέταρτου Παραρτήματος του ίδιου Νόμου, όταν υπάρχει παράδοση δυνάμει της παραγράφου 3(ε) του Δεύτερου Παραρτήματος η αξία της καθορίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 4(2) του Μέρους Ι του Δεύτερου Παραρτήματος του ίδιου Νόμου. Δηλαδή, η αξία της παράδοσης είναι τόση χρηματική αντιπαροχή όση θα ήταν πληρωτέα για αγορά πανομοιότυπων αγαθών (συμπεριλαμβανομένης της ηλικίας και κατάστασης) ή όμοιων αγαθών (της ίδιας ηλικίας και κατάστασης) κατά το χρόνο της συναλλαγής, ή αν δεν μπορεί να καθορισθεί αξία αγοράς, η αξία είναι το κόστος παραγωγής την ίδια χρονική στιγμή.

Οι διατάξεις αυτές σκοπό έχουν να ρυθμίσουν τις περιπτώσεις που ο **ιδιοκτήτης / κατασκευαστής** (π.χ. επιχειρηματίας ανάπτυξης γης – developer) νέων κτιρίων, των οποίων η πολεοδομική άδεια έχει υποβληθεί μετά την 1/5/2004, ιδιοκατοικήσει, ιδιοχρησιμοποιήσει, μισθώσει ή χρησιμοποιήσει με οποιοδήποτε τρόπο νέο κτίριο για την ικανοποίηση ιδιωτικών / προσωπικών αναγκών του (του επιχειρηματία ως άτομο) ή των προσωπικών αναγκών του προσωπικού της επιχείρησής του ή για ικανοποίηση σκοπών ξένων προς την άσκηση επιχείρησής. Στις περιπτώσεις αυτές ο κατασκευαστής οφείλει να αποδώσει Φ.Π.Α. για την παράδοση (αυτοπαράδοση) του νέου κτιρίου με τον κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α. στην αξία του νέου κτιρίου όπως αυτή παρατίθεται στην αμέσως προηγούμενη παράγραφο.

Στις περιπτώσεις ιδιωτικής χρήσης, όπου θα πρέπει να αποδίδεται φόρος εκρών σε σχέση με την αυτοπαράδοση, αυτό θα γίνεται με τη φορολογική δήλωση της περιόδου στην οποία εμπίπτει το χρονικό σημείο κατά το οποίο έχει γίνει η έναρξη χρήσης του κτιρίου για ιδιοκατοίκηση, ή ιδιόχρηση, ή μίσθωση ή χρησιμοποίηση του για οποιοδήποτε σκοπό του καινούριου κτιρίου. Η αξία της αυτοπαράδοσης

είναι η αξία του κτιρίου όπως αυτή παρατίθεται στην πρώτη παράγραφο της εγκυκλίου αυτής.

Οι διατάξεις αυτές **δεν εφαρμόζονται** στην περίπτωση που η χρησιμοποίηση έχει σκοπό την ικανοποίηση των αναγκών της ίδιας της επιχείρησης. Στην περίπτωση της ικανοποίησης των αναγκών της ίδιας της επιχείρησης (π.χ. για γραφεία, καταστήματα) η ιδιοχρησιμοποίηση δεν υπάγεται σε απόδοση φόρου εκροών αφού σε αυτή την περίπτωση θα εξεταστεί το δικαίωμα έκπτωσης ή όχι του φόρου εισροών με βάση τους συνήθεις κανόνες σε σχέση με το δικαίωμα έκπτωσης του φόρου εισροών από υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο.

Η ιδιοχρησιμοποίηση του καινούριου κτιρίου ή μέρος του που καλύπτει τις ανάγκες της ίδιας επιχείρησης που το κατασκεύασε, δεν φορολογείται ως αυτοπαράδοση, αλλά αποτελεί πάγιο περιουσιακό στοιχείο της επιχείρησης το οποίο θα υπόκειται στους συνήθεις κανόνες έκπτωσης φόρου εισροών περιλαμβανομένου του κανόνα για δεκαετή διακανονισμό με βάση το σχέδιο για τις Αναπροσαρμογές στην Αφαίρεση Φόρου Εισροών επί Κεφαλαιουχικών Στοιχείων (Κανονισμοί 75-79 των περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Γενικών) Κανονισμών του 2001 μέχρι 2004 – ΚΔΠ 314/2001).

Σημειώνεται ότι, στην περίπτωση που υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο κατασκευάσει ακίνητο του οποίου η αίτηση για πολεοδομική άδεια έχει υποβληθεί μετά την 1/5/2004, το οποίο θα περιλαμβάνεται στα πάγια περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης του, με πρόθεση τη μίσθωση του, δεν θα του παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης του φόρου εισροών που του επιβάλλεται σε σχέση με τις δαπάνες ανέγερσής του εν λόγω κτιρίου, αφού αυτές οι δαπάνες θα αποδίδονται στην πρόθεση πραγματοποίησης εξαιρούμενων συναλλαγών.

(Χ. Χατζημιχαήλ)
για Έφορο Φ.Π.Α.

Κοιν. : Γενικό Ελεγκτή

: Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών

: Αρχιτελώνειο

: Κ.Ε.Β.Ε.
Τ.Θ. 21455
1509 Λευκωσία

: Ο.Ε.Β.
Τ.Θ. 21657
1355 Λευκωσία

- : Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου
Τ.Θ. 24935
1355 Λευκωσία
- : Παγκύπριο Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Αμερικής
Τ.Θ. 25584
1310 Λευκωσία
- : Σύνδεσμο Πτυχιούχων Εγκεκριμένων Λογιστών – Ελεγκτών Κύπρου
Τ.Θ. 26540
1640 Λευκωσία
- : Σύνδεσμο Ανεξάρτητων Λογιστών Κύπρου
Τ.Θ. 53684
3317 Λεμεσός

xx