



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αρ. Φακ.: 05.13.005, 13.30.001  
Αρ. Τηλ.: 22602000  
Ηλεκτρ. Ταχυδρομείο: [commissioner@tax.mof.gov.cy](mailto:commissioner@tax.mof.gov.cy)



ΤΜΗΜΑ  
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
TAX DEPARTMENT

ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ  
1471 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Εγκύκλιος 2/2023

31 Μαρτίου, 2023

Προς Προσωπικό Τμήματος Φορολογίας

**Θέμα: Καταβολή τέλους αναφορικά με μεταβιβάσεις ακίνητης ιδιοκτησίας και μετοχών, σύμφωνα με τους περί του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) Νόμους του 1989 έως (Αρ. 2) του 2022.**

**Α. Ο περί του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2021 [Ν. 12(Ι)/2021].**

1. Στις 22/2/2021 δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, Αρ. 4808, Παρ. Ι(Ι), ο περί του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2021 [Ν. 12(Ι)/2021], με τον οποίο τροποποιήθηκαν οι περί του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) Νόμοι του 1989 έως 2019.

2. Με το άρθρο 2 του πιο πάνω τροποποιητικού Νόμου, τροποποιήθηκε το άρθρο 4 των περί του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) Νόμων του 1989 έως 2019, με την αντικατάσταση της παραγράφου (β) αυτού, με νέα παράγραφο (β), η οποία περιλάμβανε, μεταξύ άλλων, τις πιο κάτω επιφυλάξεις:

2<sup>η</sup> επιφύλαξη, παραγράφου (β), Άρθρου 4 (Ίσχυε από 22/2/2021 μέχρι 17/11/2022):

*«Νοείται περαιτέρω ότι, προς εξασφάλιση των απαραίτητων πόρων για χορήγηση της ως άνω οικονομικής στήριξης, εισπράττεται από τον πωλητή που μεταβιβάζει ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία βρίσκεται στις ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία περιοχές, ποσό ίσο με ποσοστό ύψους 0,40% επί του εισπραχθησομένου τιμήματος πώλησης της υπό αναφορά ιδιοκτησίας.»*

3<sup>η</sup> επιφύλαξη, παραγράφου (β), Άρθρου 4 (Ίσχυε από 22/2/2021 μέχρι 17/11/2022):

*«Νοείται έτι περαιτέρω ότι, το ποσό επί του πιο πάνω ποσοστού, εισπράττεται, και σε περίπτωση μεταβίβασης μετοχών οποιασδήποτε εταιρείας η οποία είναι ιδιοκτήτρια ακίνητης ιδιοκτησίας, επί της τελευταίας εκτιμημένης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αξίας της εν λόγω ακίνητης ιδιοκτησίας, νοουμένου ότι η εν λόγω μεταβίβαση έχει ως αποτέλεσμα την απόκτηση του ελέγχου της εταιρείας από τον αγοραστή των μετοχών.»*

**Β. Ο περί του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2022 [Ν. 172(Ι)/2022].**

1. Η Βουλή των Αντιπροσώπων στη συνεδρία της ημερομηνίας 27/10/2022, ψήφισε σε νόμο το Νομοσχέδιο που τροποποιεί τους περί του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) Νόμους του 1989 έως 2022 (στο εξής «ο βασικός Νόμος»). Ο νόμος που ψηφίστηκε και ο οποίος αναφέρεται ως «Ο περί του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2022» [Ν. 172(Ι)/2022] (στο εξής «ο τροποποιητικός Νόμος 172(Ι)/2022»), δημοσιεύτηκε την 18/11/2022 στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, Αρ. 4922, Παρ. Ι(Ι) και τέθηκε σε ισχύ από την ημερομηνία της δημοσίευσής του.

2. Με το άρθρο 2 του τροποποιητικού Νόμου 172(Ι)/2022, έχουν εισαχθεί στο άρθρο 2 του βασικού Νόμου, οι όροι «ακίνητη ιδιοκτησία» και «αξία γενικής εκτίμησης» με τους πιο κάτω ορισμούς:

*«“ακίνητη ιδιοκτησία” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτόν από το άρθρο 2 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου.»*

*«“αξία γενικής εκτίμησης” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτόν από το άρθρο 2 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου.»*

3. Με το άρθρο 3 του τροποποιητικού Νόμου 172(Ι)/2022, τροποποιήθηκε το άρθρο 4 του βασικού Νόμου, μεταξύ άλλων, με την αρίθμηση του υφιστάμενου κειμένου του άρθρου 4 σε εδάφιο (1), τη διαγραφή της δεύτερης και τρίτης επιφύλαξης της παραγράφου (β) (οι οποίες αναφέρονται στην παράγραφο Α.2. πιο πάνω) και την προσθήκη των νέων εδαφίων (2), (3) και (4).

(Ι) Στο νέο εδάφιο (2), του άρθρου 4, προβλέπεται, η καταβολή κατά τη μεταβίβαση από τον πωλητή, στις περιπτώσεις μεταβίβασης δυνάμει πώλησης,

- α) ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία έχει καθοριστεί αξία γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, τέλους (στο εξής «το τέλος») ίσου με ποσοστό ύψους 0,40% επί του τιμήματος πώλησης της υπό αναφορά ιδιοκτησίας, και
- β) μετοχών εταιρείας η οποία δεν είναι εισηγμένη σε οποιοδήποτε αναγνωρισμένο Χρηματιστήριο Αξιών και η οποία άμεσα ή έμμεσα είναι ιδιοκτήτρια ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία έχει καθοριστεί αξία γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, τέλους ίσου με ποσοστό ύψους 0,40% επί της τελευταίας εκτιμημένης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αξίας της εν λόγω ακίνητης ιδιοκτησίας που αναλογεί στις μετοχές της εταιρείας που μεταβιβάζονται δυνάμει πώλησης.

Το πιο πάνω τέλος δεν επιβάλλεται όταν απαιτείται μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας ή μεταβίβαση μετοχών εταιρείας, η οποία άμεσα ή έμμεσα είναι ιδιοκτήτρια ακίνητης ιδιοκτησίας:

- στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης δανείων αναφορικά με το ποσό του τιμήματος πώλησης ή της εκτιμημένης αξίας, ανάλογα με την περίπτωση, το οποίο

χρησιμοποιείται για μείωση ή εξόφληση μη εξυπηρετούμενων δανείων [2<sup>η</sup> επιφύλαξη του νέου εδαφίου (2), του άρθρου 4] και

- στην περίπτωση αναδιοργάνωσης εταιρείας, αναφορικά με το ποσό του τιμήματος πώλησης ή της εκτιμημένης αξίας, ανάλογα με την περίπτωση [3<sup>η</sup> επιφύλαξη του νέου εδαφίου (2), του άρθρου 4].

Στην 4<sup>η</sup> επιφύλαξη του νέου εδαφίου (2), του άρθρου 4, προβλέπονται τα πιο κάτω:

*«Νοείται έτι έτι περαιτέρω ότι, στις περιπτώσεις κατά τις οποίες έχει κατατεθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αγοραπωλητήριο έγγραφο ακίνητης ιδιοκτησίας ή έχει κατατεθεί στον Έφορο Εταιρειών και Διανοητικής Ιδιοκτησίας έντυπο μεταβίβασης μετοχών με ημερομηνία μεταβίβασης πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) (Τροποποιητικού) Νόμου του 2021, δεν επιβάλλεται το τέλος κατά τη μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας για σκοπούς εκτέλεσης του εν λόγω εγγράφου, όπως προβλέπεται στις παραγράφους (α) και (β) του παρόντος εδαφίου, αναφορικά με το ποσό του τιμήματος πώλησης.»*

Σύμφωνα με την 1<sup>η</sup> επιφύλαξη του νέου εδαφίου (2), του άρθρου 4, ο Έφορος Φορολογίας είναι υπεύθυνος για την είσπραξη του τέλους που επιβάλλεται, ο οποίος εκδίδει τη σχετική βεβαίωση πληρωμής που απαιτείται κατά τη μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας ή κατά τη μεταβίβαση μετοχών εταιρείας, η οποία άμεσα ή έμμεσα είναι ιδιοκτήτρια ακίνητης ιδιοκτησίας.

Η επιβολή του τέλους καθώς και η επίλυση οποιωνδήποτε ζητημάτων προκύπτουν, ανατίθεται στους Κλάδους Ακίνητης Ιδιοκτησίας και Κεφαλαιουχικών Κερδών, στον Κλάδο Εκτιμήσεων και Φορολογίας Ακινήτων και στο Γραφείο Μεγάλων Φορολογουμένων του Τμήματος Φορολογίας.

- (II) Στο νέο εδάφιο (3) του άρθρου 4, το οποίο προστέθηκε στο βασικό Νόμο, προβλέπεται ότι:

*«(3) Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου, ο Έφορος Φορολογίας έχει, τηρουμένων των αναλογιών, όλες τις εξουσίες, αρμοδιότητες και υποχρεώσεις, περιλαμβανομένης της επιβολής διοικητικών προστίμων και/ή άλλων διοικητικών κυρώσεων και/ή πρόσθετου τέλους, δυνάμει των διατάξεων του περί Βεβαιώσεως και Είσπραξης Φόρων Νόμου, του περί Είσπραξης Φόρων Νόμου και του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου, για να ασκεί τα καθήκοντα που του ανατίθενται, καθώς και για να επιλύει οποιαδήποτε ζητήματα δυνατόν να προκύψουν, δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου και των δυνάμει αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών και αποφάσεων, εντός του πεδίου αρμοδιοτήτων του.»*

- (III) Στο νέο εδάφιο (4) του άρθρου 4, το οποίο προστέθηκε στο βασικό Νόμο, προβλέπεται ότι για σκοπούς του άρθρου αυτού:

*«(α) ο όρος “αναδιάρθρωση” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο (2) του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου· και*

*(β) ο όρος “αναδιοργάνωση” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 30 του περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμου και στα άρθρα 198 μέχρι 200 του περί Εταιρειών Νόμου.»*

4. Με το άρθρο 4 του τροποποιητικού Νόμου 172(Ι)/2022, τροποποιήθηκε ο βασικός Νόμος με την προσθήκη του νέου άρθρου 4Α, το οποίο προβλέπει για τη λήψη από τον Έφορο Φορολογίας δικαστικών μέτρων προς είσπραξη τέλους ή διοικητικών προστίμων και/ή άλλων διοικητικών κυρώσεων.

Άρθρο 4Α:

*«4Α. Σε περίπτωση παράλειψης πληρωμής του κατά τον παρόντα Νόμο εισπρακτέου από τον Έφορο Φορολογίας τέλους, κατά τη μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας ή τη μεταβίβαση δυνάμει πώλησης μετοχών εταιρείας, η οποία έλαβε χώρα από την 22α Φεβρουαρίου 2021 ή οιαδήποτε άλλων διοικητικών προστίμων και/ή άλλων διοικητικών κυρώσεων, ο Έφορος Φορολογίας λαμβάνει δικαστικά μέτρα και εισπράττει οιαδήποτε οφειλόμενο ποσό ως αστικό χρέος οφειλόμενο προς τη Δημοκρατία.»*

### **Γ. Ο περί Μεταβίβασης και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 3) Νόμος του 2022 [Ν. 173(Ι)/2022].**

1. Η Βουλή των Αντιπροσώπων στην πιο πάνω συνεδρία της, ψήφισε σε νόμο και το Νομοσχέδιο που τροποποιεί τους περί Μεταβίβασης και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως (Αρ. 2) του 2022. Ο νόμος που ψηφίστηκε και ο οποίος αναφέρεται ως «Ο περί Μεταβίβασης και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 3) Νόμος του 2022», δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, Αρ. 4922, Παρ. Ι(Ι), ημερομηνίας 18/11/2022 και τέθηκε σε ισχύ από την ημερομηνία της δημοσίευσής του.

2. Με τον πιο πάνω Νόμο, έχει τροποποιηθεί το άρθρο 18 των περί Μεταβίβασης και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμων του 1965 έως (Αρ. 2) του 2022, με την αντικατάσταση της παραγράφου (γ) του εδαφίου (3), με νέα παράγραφο (γ), ούτως ώστε πέραν της βεβαίωσης από τον Έφορο Φορολογίας, η οποία προσάγεται στα Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία κατά το χρόνο που διενεργείται η δήλωση, ότι ο φόρος που προκύπτει από τη διάθεση του ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου, έχει καταβληθεί ή η πληρωμή του έχει ανασταλεί ή δεν προκύπτει φόρος, να προσάγεται και βεβαίωση από τον Έφορο Φορολογίας, ότι το τέλος 0,40% επί του τιμήματος πώλησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) Νόμου, έχει καταβληθεί από τον πωλητή ή δεν προκύπτει υποχρέωση καταβολής τέλους.

### **Δ. Εφαρμογή των προνοιών των περί του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σύσταση, Σκοποί, Αρμοδιότητες και Άλλα Συναφή Θέματα) Νόμων του 1989 έως (Αρ. 2) του 2022, εντός του πεδίου αρμοδιοτήτων του Εφόρου Φορολογίας.**

1. Για όλη την περίοδο από 22/2/2021 και μετέπειτα:

(I) Το τέλος δεν επιβάλλεται στις πιο κάτω περιπτώσεις μεταβίβασης που αφορούν:

- (i) Πωλήσεις ακίνητης ιδιοκτησίας για τις οποίες έχει κατατεθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αγοραπωλητήριο έγγραφο πριν την 22/2/2021, πωλήσεις που έχουν υποβληθεί στο Τμήμα Φορολογίας πριν την 22/2/2021 καθώς και πωλήσεις οι οποίες έγιναν με αγοραπωλητήρια έγγραφα τα οποία έχουν χαρτοσημανθεί κατάλληλα πριν την 22/2/2021. Πωλήσεις που έγιναν με αγοραπωλητήρια έγγραφα τα οποία δεν εμπίπτουν στις πιο πάνω περιπτώσεις, δύνανται να απαλλαγούν από την επιβολή τέλους, εάν ο Έφορος Φορολογίας κατά την κρίση του, και με

βάση στοιχεία που του υποβάλλονται, θεωρεί ότι η υπογραφή τους έγινε πριν την 22/2/2021. Στις περιπτώσεις για τις οποίες δεν επιβάλλεται τέλος, περιλαμβάνονται και οι πωλήσεις ακινήτων σε εγκλωβισμένους αγοραστές, εφόσον έγιναν πριν την 22/2/2021.

- (ii) Πωλήσεις, ανταλλαγές κ.λπ. μετοχών για τις οποίες έχει κατατεθεί στον Έφορο Εταιρειών και Διανοητικής Ιδιοκτησίας ή, στην περίπτωση αλλοδαπών εταιρειών που έχουν ακίνητη ιδιοκτησία στην Κυπριακή Δημοκρατία, στην αντίστοιχη αρμόδια αρχή του εξωτερικού, έντυπο μεταβίβασης μετοχών με ημερομηνία μεταβίβασης πριν την 22/2/2021.
- (iii) Πωλήσεις, ανταλλαγές κ.λπ. μετοχών εταιρειών οι οποίες είναι εισηγμένες σε οποιοδήποτε αναγνωρισμένο Χρηματιστήριο Αξιών.
- (iv) Πωλήσεις, ανταλλαγές κ.λπ. μετοχών εταιρειών οι οποίες δεν είναι ιδιοκτήτριες ακίνητης ιδιοκτησίας (άμεσα ή έμμεσα) ή οι οποίες είναι ιδιοκτήτριες ακίνητης ιδιοκτησίας (άμεσα ή έμμεσα), για την οποία δεν έχει καθοριστεί αξία γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
- (v) Ακίνητη Ιδιοκτησία ή μετοχές λόγω αναδιοργάνωσης εταιρείας.
- (vi) Ανταλλαγές ακίνητης ιδιοκτησίας ίσης αγοραίας αξίας κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής, ως η αξία αυτή αποτιμάται από τα συμβαλλόμενα μέρη.
- (vii) Ανταλλαγές ή πωλήσεις δυνάμει των εκάστοτε σε ισχύ περί Ενοποίησης και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμων.
- (viii) Ακίνητη Ιδιοκτησία και μετοχές, χωρίς να λαμβάνεται οποιοδήποτε αντάλλαγμα ή/και χωρίς να προκύπτει οποιοδήποτε όφελος στον δικαιούχο ή σε μέλος της οικογένειάς του, έναντι της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας ή των μετοχών που μεταβιβάζονται. Στις περιπτώσεις αυτές περιλαμβάνονται, τηρουμένης της πιο πάνω αναφερθείσας προϋπόθεσης, και περιπτώσεις, για παράδειγμα, μεταβιβάσεων από εταιρεία σε μέτοχο, άσχετα με τον τρόπο απόκτησης του ακινήτου από την εταιρεία.
- (ix) Αναγκαστικές Απαλλοτριώσεις.

Το τέλος δεν επιβάλλεται και στις περιπτώσεις εγγραφής για πρώτη φορά μίσθωσης στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

(II) Με την προϋπόθεση ότι για την περίοδο 22/2/2021 μέχρι και 17/11/2022 η ακίνητη ιδιοκτησία βρίσκεται στις ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία περιοχές και για την περίοδο από 18/11/2022 και μετέπειτα για την ακίνητη ιδιοκτησία έχει καθοριστεί αξία γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, το τέλος επιβάλλεται σε όλες τις περιπτώσεις που δεν εξαιρούνται σύμφωνα με την παράγραφο **Δ.1.(I)** πιο πάνω. Τέτοιες περιπτώσεις, για παράδειγμα, είναι μεταβιβάσεις που αφορούν:

- (i) Πωλήσεις ενυπόθηκων ακινήτων από ενυπόθηκο δανειστή με βάση τα άρθρα 44Α μέχρι 44ΙΑΑ (Μέρος VIΑ) του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου. Στην περίπτωση αυτή, περιλαμβάνονται τόσο πωλήσεις σε πλειστηριασμό, όσο και ανακτήσεις ακινήτων μετά από αποτυχημένο πλειστηριασμό.

- (ii) Πωλήσεις ακίνητης ιδιοκτησίας μέσω πλειστηριασμών, λόγω χρέους του ιδιοκτήτη ή λόγω αδιανέμητου, οι οποίοι διενεργούνται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και η ημερομηνία της αίτησης είναι κατά ή μετά την 22/2/2021.
- (iii) Πωλήσεις ακίνητης ιδιοκτησίας που μεταβιβάζεται κατόπιν δικαστικής απόφασης σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Πωλήσεως Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου.
- (iv) Πωλήσεις ακίνητης ιδιοκτησίας με αντιπαροχή. Στις περιπτώσεις αυτές το τέλος καταβάλλεται στο τμήμα πώλησης, εάν αυτό καθορίζεται στη σύμβαση αντιπαροχής και σε περίπτωση που δεν καθορίζεται, επί της εκτίμησης της αγοραίας αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας κατά την ημερομηνία της αντιπαροχής την οποία διενεργεί ο Έφορος Φορολογίας και αφορά το μέρος της γης το οποίο ο ιδιοκτήτης παραχωρεί στον εργολάβο κατά την ημερομηνία της αντιπαροχής. Το τέλος να επιβάλλεται σε μία μόνο φορολογία για όλο το μερίδιο του ακινήτου που έχει συμφωνηθεί να μεταβιβαστεί από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου στον εργολάβο. Εφόσον η μεταβίβαση γίνεται σταδιακά σε διάφορες ημερομηνίες, το τέλος καταβάλλεται σύμφωνα με το μερίδιο του ακινήτου για το οποίο ζητείται Πιστοποιητικό Διευθέτησης Φορολογικών Υποχρεώσεων (Έντυπο Ν313), επί του συνολικού ποσού τέλους, διά του μεριδίου του ακινήτου που έχει συμφωνηθεί να μεταβιβαστεί από τον ιδιοκτήτη στον εργολάβο.
- (v) Πωλήσεις μισθώσεων ακίνητης ιδιοκτησίας οι οποίες είναι εγγεγραμμένες στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Στις περιπτώσεις αυτές περιλαμβάνονται και πωλήσεις μισθώσεων σε περιοχές που έχουν κηρυχθεί ως μαρίνες.
- (vi) Ανταλλαγές ακίνητης ιδιοκτησίας άνισης αγοραίας αξίας κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής, ως η αξία αυτή αποτιμάται από τα συμβαλλόμενα μέρη. Σε τέτοιες περιπτώσεις το τέλος επιβάλλεται στον πωλητή της ιδιοκτησίας με τη μεγαλύτερη αγοραία αξία, επί της διαφοράς μεταξύ των αξιών των ανταλλασσόμενων ιδιοκτησιών.
- (vii) Ακίνητη Ιδιοκτησία και μετοχές για τις οποίες λαμβάνεται αντάλλαγμα ή/και προκύπτει όφελος στον δικαιοπάροχο ή σε μέλος της οικογένειάς του, έναντι της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας ή των μετοχών που μεταβιβάζονται. Στις περιπτώσεις μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας, το τέλος επιβάλλεται επί της αξίας ως αυτή καθορίζεται μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών ή, αν αυτή δεν καθορίζεται, επί της εκτίμησης της αγοραίας αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας κατά την ημερομηνία που έγινε η πράξη, την οποία διενεργεί ο Έφορος Φορολογίας. Τέτοιες περιπτώσεις για τις οποίες επιβάλλεται τέλος είναι, για παράδειγμα, μεταβιβάσεις ακίνητης ιδιοκτησίας από μέτοχο σε εταιρεία με πίστωση του τρεχούμενου λογαριασμού του μετόχου. Στις περιπτώσεις μεταβίβασης μετοχών, το τέλος επιβάλλεται επί της τελευταίας εκτιμημένης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας που αναλογεί στις μετοχές που μεταβιβάζονται.

2. Για την περίοδο από 22/2/2021 μέχρι και 17/11/2022, περίοδος κατά την οποία ίσχυε ο Ν. 12(Ι)/2021:

(I) Το τέλος δεν επιβάλλεται στις πιο κάτω περιπτώσεις μεταβίβασης που αφορούν:

- (i) Πωλήσεις ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία δεν βρίσκεται στις ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία περιοχές.
  - (ii) Πωλήσεις, ανταλλαγές κ.λπ. μετοχών εταιρειών, αναφορικά με την ακίνητη ιδιοκτησία για την οποία έμμεσα είναι ιδιοκτήτριες.
  - (iii) Πωλήσεις, ανταλλαγές κ.λπ. μετοχών εταιρειών, εφόσον η μεταβίβαση δεν είχε ως αποτέλεσμα την απόκτηση του ελέγχου της εταιρείας από τον αγοραστή των μετοχών.
  - (iv) Εκχωρήσεις δυνάμει πώλησης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων επί υφιστάμενων συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής κ.λπ. ακίνητης ιδιοκτησίας, με ημερομηνία χαρτοσήμανσης της σύμβασης εκχώρησης από 22/2/2021 μέχρι και 17/11/2022.
- (II) Σε όλες τις περιπτώσεις που δεν εξαιρούνται σύμφωνα με τις παραγράφους Δ.1.(I) και Δ.2.(I) πιο πάνω, το τέλος επιβάλλεται. Τέτοιες περιπτώσεις, για παράδειγμα, είναι μεταβιβάσεις που αφορούν:
- (i) Πωλήσεις ακίνητης ιδιοκτησίας στις ελεύθερες περιοχές, άσχετα εάν γι' αυτήν έχει καθοριστεί ή όχι αξία γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
  - (ii) Πωλήσεις και ανταλλαγές μετοχών εταιρειών οι οποίες άμεσα είναι ιδιοκτήτριες ακίνητης ιδιοκτησίας και εφόσον η μεταβίβαση είχε ως αποτέλεσμα την απόκτηση του ελέγχου της εταιρείας από τον αγοραστή των μετοχών. Σε τέτοιες περιπτώσεις το τέλος επιβάλλεται μόνο στη μεταβίβαση μετοχών με την οποία ο αγοραστής αποκτά τον έλεγχο της εταιρείας και όχι σε άλλες μεταβιβάσεις. Σε περίπτωση όμως ταυτόχρονων μεταβιβάσεων ή μεταβιβάσεων που αποτελούν μέρος της ίδιας συμφωνίας για την πώληση των μετοχών, με τις οποίες ο αγοραστής αποκτά τον έλεγχο της εταιρείας, το τέλος επιβάλλεται σε όλες τις μεταβιβάσεις.
  - (iii) Πωλήσεις ακίνητης ιδιοκτησίας στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης δανείων, οι οποίες δεν διενεργούνται με βάση εκχωρητήριο έγγραφο που έγινε από 22/2/2021 μέχρι και 17/11/2022. Σε τέτοιες περιπτώσεις το τέλος επιβάλλεται επί ολόκληρου του ποσού της τιμής αναδιάρθρωσης.
  - (iv) Πωλήσεις και ανταλλαγές μετοχών στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης δανείων, με την προϋπόθεση ότι οι μεταβιβάσεις μετοχών είχαν ως αποτέλεσμα την απόκτηση του ελέγχου της εταιρείας από τον αγοραστή των μετοχών. Σε τέτοιες περιπτώσεις το τέλος επιβάλλεται επί ολόκληρου του ποσού της εκτιμημένης αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας την οποία άμεσα κατέχει η εταιρεία της οποίας οι μετοχές είναι αντικείμενο αναδιάρθρωσης δανείων και η οποία αναλογεί στις μετοχές που πωλούνται ή ανταλλάσσονται και όχι μόνο στο ποσό της εκτιμημένης αξίας το οποίο δεν χρησιμοποιείται για μείωση ή εξόφληση μη εξυπηρετούμενων δανείων.
3. Για την περίοδο που αρχίζει από 18/11/2022, περίοδος κατά την οποία ισχύει ο Ν.172(I)/2022:
- (I) Το τέλος δεν επιβάλλεται στις πιο κάτω περιπτώσεις μεταβίβασης που αφορούν:
    - (i) Πωλήσεις ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία δεν έχει καθοριστεί αξία γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

- (ii) Πωλήσεις ακίνητης ιδιοκτησίας στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης δανείων επί του ποσού του τιμήματος πώλησης το οποίο χρησιμοποιείται για μείωση ή εξόφληση μη εξυπηρετούμενων δανείων.
  - (iii) Πωλήσεις και ανταλλαγές μετοχών στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης δανείων επί του ποσού της εκτιμημένης αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας την οποία άμεσα ή έμμεσα κατέχει η εταιρεία της οποίας οι μετοχές είναι αντικείμενο αναδιάρθρωσης δανείου, το οποίο χρησιμοποιείται για μείωση ή εξόφληση μη εξυπηρετούμενων δανείων.
- (II) Σε όλες τις περιπτώσεις που δεν εξαιρούνται σύμφωνα με τις παραγράφους Δ.1.(I) και Δ.3.(I) πιο πάνω, το τέλος επιβάλλεται. Τέτοιες περιπτώσεις, για παράδειγμα, είναι μεταβιβάσεις που αφορούν:
- (i) Πωλήσεις ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία έχει καθοριστεί αξία γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
  - (ii) Πωλήσεις και ανταλλαγές μετοχών εταιρείας η οποία δεν είναι εισηγμένη σε οποιοδήποτε αναγνωρισμένο Χρηματιστήριο Αξιών και η οποία άμεσα ή έμμεσα είναι ιδιοκτήτρια ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία έχει καθοριστεί αξία γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και ανεξαρτήτως του εάν ο αγοραστής των μετοχών αποκτά τον έλεγχο της εταιρείας ή όχι. Σε τέτοια περίπτωση το τέλος επιβάλλεται επί της τελευταίας αξίας γενικής εκτίμησης του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας που αναλογεί στις μετοχές που μεταβιβάζονται. Στις περιπτώσεις διάθεσης μετοχών στις οποίες εμπλέκονται ακίνητα για τα οποία δεν έχει καθοριστεί αξία γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, δεν επιβάλλεται για τα ακίνητα αυτά το πιο πάνω τέλος. Επισημαίνεται επίσης ότι στις περιπτώσεις μεταβίβασης μετοχών εταιρείας η οποία έμμεσα είναι ιδιοκτήτρια ακίνητης ιδιοκτησίας, το τέλος επιβάλλεται άσχετα με το ποσοστό της αξίας των μετοχών που προέρχεται από ακίνητη ιδιοκτησία. Η επισήμανση αυτή γίνεται σε σχέση με τον περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμο στον οποίο προνοείται ποσοστό τουλάχιστον 50% της αγοραίας αξίας των μετοχών να προέρχεται από την αγοραία αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται στη Δημοκρατία.

### Παράδειγμα 1:

Στις 10/12/2022 ο Α μεταβίβασε δυνάμει πώλησης 10.000 μετοχές της εταιρείας ΔΕΛΤΑ ΛΤΔ, οι οποίες αποτελούν το 10% του μετοχικού κεφαλαίου της. Η εταιρεία ΔΕΛΤΑ ΛΤΔ κατέχει ακίνητη ιδιοκτησία με τελευταία αξία γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας €8.000.000 καθώς και ένα ακόμα ακίνητο με αγοραία αξία €100.000 για το οποίο δεν έχει καθοριστεί αξία γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Η εταιρεία ΔΕΛΤΑ ΛΤΔ κατέχει το 20% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΩΜΕΓΑ ΛΤΔ η οποία κατέχει ακίνητη ιδιοκτησία με τελευταία αξία γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας €200.000.

Στην πιο πάνω περίπτωση ο Α θα καταβάλει τέλος 0,40% επί της εκτιμημένης αξίας των €804.000, δηλαδή ποσό τέλους €3.216,00, σύμφωνα με τον πιο κάτω υπολογισμό:

$$[(8.000.000 + (200.000 * 20\%)) * 10\%] * 0,40\% = €3.216,00$$



Το ακίνητο με αγοραία αξία €100.000, δεν λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό καθότι δεν έχει καθοριστεί για αυτό αξία γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

- (iii) Πωλήσεις ακίνητης ιδιοκτησίας στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης δανείων επί του ποσού του τιμήματος πώλησης το οποίο δεν χρησιμοποιείται για μείωση ή εξόφληση μη εξυπηρετούμενων δανείων.
- (iv) Πωλήσεις και ανταλλαγές μετοχών στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης δανείων επί του ποσού της εκτιμημένης αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας την οποία άμεσα ή έμμεσα κατέχει η εταιρεία της οποίας οι μετοχές είναι αντικείμενο αναδιάρθρωσης δανείου, το οποίο δεν χρησιμοποιείται για μείωση ή εξόφληση μη εξυπηρετούμενων δανείων.

### Παράδειγμα 2:

Αν υποθέσουμε ότι ο μέτοχος στο παράδειγμα 1 μεταβιβάζει τις μετοχές του στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης μη εξυπηρετούμενου δανείου ύψους €750.000 σε τιμή αναδιάρθρωσης / πώλησης €1.000.000, τότε ο Α θα καταβάλει τέλος 0,40% επί της εκτιμημένης αξίας των €201.000, δηλαδή ποσό τέλους €804,00, σύμφωνα με τον πιο κάτω υπολογισμό:

$$[(8.000.000 + (200.000 * 20\%)) * 10\% * \frac{250.000}{1.000.000}] * 0,40\% = €804,00$$

- (v) Εκχωρήσεις δυνάμει πώλησης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων επί υφιστάμενων συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής κ.λπ. ακίνητης ιδιοκτησίας, με ημερομηνία χαρτοσήμανσης της σύμβασης εκχώρησης μετά την 17/11/2022. Το τέλος καταβάλλεται από τον εκχωρητή επί του τιμήματος πώλησης που καθορίζεται στο εκχωρητήριο έγγραφο.

4. Στις περιπτώσεις ανταλλαγής ακίνητης ιδιοκτησίας με μετοχές εταιρείας στην αξία των οποίων περιλαμβάνεται ακίνητη ιδιοκτησία, το τέλος επιβάλλεται τόσο στον πωλητή της ακίνητης ιδιοκτησίας όσο και στον πωλητή των μετοχών.

5. Στις περιπτώσεις ανταλλαγής μετοχών εταιρείας, στην αξία των οποίων περιλαμβάνεται ακίνητη ιδιοκτησία, με μετοχές άλλης εταιρείας, στην αξία των οποίων επίσης περιλαμβάνεται ακίνητη ιδιοκτησία, το τέλος επιβάλλεται σε όλους τους πωλητές των μετοχών.

6. Από 18/11/2022 για υποθέσεις ακινήτων στα οποία έχουν ανεγερθεί κτίρια (π.χ. διαμερίσματα, κατοικίες κ.λπ.), για τα οποία δεν εκδόθηκε ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας και δεν έχει καθοριστεί αξία γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για τις επί μέρους μονάδες, αλλά έχει καθοριστεί αξία γενικής εκτίμησης για το ακίνητο επί του οποίου ανεγέρθηκαν τα κτίρια, η οποία αφορά, για παράδειγμα, το ακίνητο ως οικόπεδο, το τέλος επιβάλλεται επί του τιμήματος πώλησης της συγκεκριμένης επί μέρους μονάδας.

7. Από 22/2/2021 για υποθέσεις μετοχών στην αξία των οποίων περιλαμβάνονται κτίρια (π.χ. διαμερίσματα, κατοικίες κ.λπ.) για τα οποία η τελευταία αξία γενικής εκτίμησης που έχει καθοριστεί αφορά μόνο την αξία της γης επί της οποίας ανεγέρθηκαν τα κτίρια ή μόνο τη συνολική αξία των κτιρίων χωρίς καθορισμό της αξίας των επί μέρους μονάδων, το τέλος επιβάλλεται επί αυτής της τελευταίας αξίας γενικής εκτίμησης η οποία

αναλογεί στις επί μέρους μονάδες που ανήκουν στην εταιρεία της οποίας πωλούνται μετοχές.

8. Το τέλος εκπίπτει κατά τον υπολογισμό του φόρου εισοδήματος και δεν εκπίπτει κατά τον υπολογισμό του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών.

9. Για διευκόλυνση των φορολογουμένων στον υπολογισμό και καταβολή του τέλους, έχουν επέλθει κατάλληλες αναπροσαρμογές στο έντυπο «Δήλωση Διάθεσης Ακίνητης Ιδιοκτησίας» και εκδόθηκε το νέο έντυπο «Δήλωση Διάθεσης Ακίνητης Ιδιοκτησίας» (Έντυπο Τ.Φ.401) 2023. Κατάλληλες αναπροσαρμογές έχουν επέλθει και στο έντυπο «Δήλωση Διάθεσης Ιδιοκτησίας Μετοχών Εταιρειών» και εκδόθηκε το νέο έντυπο «Δήλωση Διάθεσης Ιδιοκτησίας Μετοχών Εταιρειών» (Έντυπο Τ.Φ.402) 2023. Τα προηγούμενα Έντυπα Τ.Φ.401 και Τ.Φ.402 καταργούνται και αντικαθίστανται με τα πιο πάνω νέα έντυπα, τα οποία έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Τμήματος Φορολογίας.

10. Για σκοπούς επιβολής και είσπραξης του πιο πάνω τέλους, έχουν δημιουργηθεί οι πιο κάτω κώδικες φόρου:

0510 «Τέλος Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών για διάθεση ακινήτων»  
0512 «Τέλος Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών για διάθεση μετοχών»

11. Το τέλος καταβάλλεται κατά τη μεταβίβαση της ακίνητης ιδιοκτησίας ή των μετοχών. Σε περίπτωση που το τέλος δεν καταβληθεί κατά τη μεταβίβαση, επιβάλλεται τόκος με ποσοστό σύμφωνα με το εκάστοτε σε ισχύ δημόσιο επιτόκιο υπερημερίας από την ημερομηνία μεταβίβασης της ακίνητης ιδιοκτησίας ή των μετοχών, με βάση τους συμπληρωμένους μήνες, καθώς και χρηματική επιβάρυνση 5% επί του οφειλόμενου τέλους, σύμφωνα με τον περί Βεβαιώσεως και Είσπραξης Φόρων Νόμο. Σε περίπτωση που παρέλθουν δύο μήνες από την ημερομηνία της μεταβίβασης ή την καθορισθείσα ημερομηνία που καθορίζεται σε σχετική ειδοποίηση του Εφόρου Φορολογίας και το τέλος δεν έχει καταβληθεί, επιβάλλεται επιπλέον χρηματική επιβάρυνση 5% επί του οφειλόμενου τέλους, σύμφωνα με την επιφύλαξη του άρθρου 50Α(ε) του πιο πάνω Νόμου.

12. Επιστροφή τέλους το οποίο έχει καταβληθεί, συμψηφίζεται με οποιεσδήποτε άλλες οφειλές του δικαιούχου κατά την ημερομηνία της επιστροφής.



Σωτήρης Α. Μαρκίδης  
Έφορος Φορολογίας

Κοινοποίηση:

1. Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας
2. Γενική Λογίστρια της Δημοκρατίας
3. Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών
4. Πρόεδρο Εφοριακού Συμβουλίου
5. Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
6. Παγκύπριο Δικηγορικό Σύλλογο
7. Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (ΣΕΛΚ)
8. Σύνδεσμο Εσωτερικών Ελεγκτών Κύπρου
9. Σύνδεσμο Εταιρειών Παροχής Διοικητικών Υπηρεσιών (CFA)
10. Σύνδεσμο Τραπεζών Κύπρου
11. Cyprus Investment Funds Association
12. The Institute of Financial Accountants
13. Κυπριακό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο (ΚΕΒΕ)
14. Ομοσπονδία Εργοδοτών και Βιομηχάνων (ΟΕΒ)
15. Cyprus Payroll Management Association (CPMA)
16. Cyprus VAT Association (CYVA)
17. Εταιρείες Εξαγοράς Πιστώσεων