

Ε.Πρ. 5.13.01
Ε.Πρ. 13.36.04.1
Αρ. Εγκυκλίου : 2006/2

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΟΔΩΝ
1472, ΛΕΥΚΩΣΙΑ

19 Ιανουαρίου, 2006

Προς όλο το Φοροθετικό Προσωπικό

**Θέμα : Ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος
Αρ. 52 του 1980, όπως αυτός τροποποιήθηκε**

Αναφέρομαι στην Εγκύκλιο του ΤΕΠ με αριθμό 1982/19 και ημερομηνία 25.10.1982 με την οποία σας δόθηκε γενική περιγραφή, επεξηγήσεις και ανάλυση του περί Φορολογίας των Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου του 52/80 και σας πληροφορώ ότι η διάλυση εταιρείας και η μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας στους μετόχους δεν θεωρείται ανταλλαγή.

Ως εκ τούτου η πιο πάνω εγκύκλιος τροποποιείται, με τη διαγραφή της πρότασης “Επίσης στην ανταλλαγή συμπεριλαμβάνεται και η διάλυση της εταιρείας και η μεταβίβαση της ακίνητης ιδιοκτησίας στους μετόχους”, που αναγράφεται στην παράγραφο (γ) “Ανταλλαγή”, του Μέρους 9 “Διάθεση Ιδιοκτησίας”.

Η παρούσα τροποποίηση εφαρμόζεται από σήμερα και σε καμιά περίπτωση δεν επηρεάζει κλειστές υποθέσεις.

(Γ. Πούφος)
Διευθυντής
Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων

Κοιν. : Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών
Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας
Εγκεκριμένους Λογιστές

Ε.Πρ.118/ΙΙΙ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΟΔΩΝ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ.Ε. κυκλίου: 1982/19

Φόρος Κεφαλαιουχικών Κερδών: 2

25 Οκτωβρίου, 1982

Πρός: Φοροθετικό Προσωπικό,

Ο Περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών
Κερδών Νόμος του 1980 (αρ. 52/80)

Σας έχω αποστείλει ανάλυση και επεξηγήσεις του Νόμου για την ενημέρωση σας. Αφού μελετήσετε το κείμενο να υποβάλετε τυχόν απορίες σας στο Τμήμα Μελετών και Ερευνών.

Δρη Χαρίς

(Α. Γρηγορίου)
για τη Διευθυντή Τμήματος
Εσωτερικών Προσόδων.

- Κοινά:
- (1) Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών (3 αντίγραφα)
 - (2) Κλάδους/Τμήματα Γραφείων Φόρου Εισοδήματος (3 αντίγραφα για χρήση από το γραφειακό προσωπικό).
 - (3) Επαρχιακά Γραφεία Φορολογίας/Ακίνητης Ιδιοκτησίας και Κεφαλαιουχικών Κερδών. (8 αντίγραφα).
 - (4) Συν. Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας (5 αντίγραφα).
 - (5) Εγκεκριμένους Ελεγκτές.

ΑΓ/ΜΑ.

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΠΕΡΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΩΝ ΚΕΡΔΩΝ

1. Ο Περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος του 1980 προνοεῖ για τη φορολογία κεφαλαιουχικών κερδών που προκύπτουν από τη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας μετά την 1 Αυγούστου, 1980.

ΠΡΟΣΩΠΑ ΠΟΥ ΥΠΟΚΕΙΝΤΑΙ ΣΤΟ ΦΟΡΟ

2. Όλα τα πρόσωπα, περιλαμβανομένων εταιρειών που διαμένουν ή συνήθως διαμένουν στη Δημοκρατία, υπόκεινται σε φόρο αναφορικά με κεφαλαιουχικά κέρδη που προκύπτουν από τη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας οπουδήποτε κι ἀν βρίσκεται είτε στην Κύπρο είτε στο εξωτερικό. Για σκοπούς του Νόμου περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών οι όροι "διαμονή" ή "συνήθης διαμονή" έχουν την ίδια έννοια όπως και για σκοπούς των περί Φόρου Εισοδήματος Νόμων. Για παράδειγμα ἀν κάποιο πρόσωπο κατοικήσει στη Δημοκρατία για συνολική περίοδο έξη μηνών μέσα σε ένα έτος, θεωρείται ότι έχει τη διαμονή του εδώ για φορολογικούς σκοπούς για το χρόνο εκείνο. Ένα άτομο που συνήθως δεν κατοικά στην Κύπρο αλλά έρχεται εδώ για κάποιο προσωρινό σκοπό και που δεν μένει πάνω από έξη μήνες μέσα στόν ίδιο χρόνο δεν λογίζεται ότι έχει τη διαμονή του εδώ.

3. Ο όρος "πρόσωπο" περιλαμβάνει και οργανισμό προσώπων, δηλαδή οποιοδήποτε σώμα με νομική ή χωρίς νομική προσωπικότητα καθώς και κάθε εταιρεία, αδελφότητα ή άκλη ένωση προσώπων με νομική ή χωρίς νομική προσωπικότητα.

4. Φυσικά πρόσωπα που δεν έχουν τη διαμονή τους ή τη συνήθη διαμονή (ORDINARY RESIDENT) τους στη Δημοκρατία (κάτοικοι του εξωτερικού) είτε αυτοί είναι αλλοδαποί είτε είναι Κύπριοι, υπόκεινται σε φόρο κεφαλαιουχικών κερδών πάνω σε κέρδη που προκύπτουν από διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται στη Δημοκρατία, εκτός αν αποδείξουν ότι απέκτησαν την ακίνητη ιδιοκτησία τους στη Δημοκρατία με εισαγωγή ξένου συναλλάγματος.

5. Οριομένα πρόσωπα δεν υπόκεινται σε φόρο πάνω σε κεφαλαιουχικά κέρδη που προκύπτουν από τη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται εκτός της Δημοκρατίας.

Αυτά τα πρόσωπα είναι:

- (α) Άλλοδαποί που διαμένουν στη Δημοκρατία.
- (β) Κύπριοι που απέκτησαν τέτοια ιδιοκτησία όταν ηταν μόνιμοι κάτοικοι του εξωτερικού και
- (γ) Εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι μετοχές ανήκουν άμεσα ή έμμεσα κατ' αποκλειστικότητα σε αλλοδαπούς και οι οποίες αποκτούν το εισόδημα τους εκτός της Δημοκρατίας.

Συντελεστής φόρου

6. Πάνω σε κάθε κέρφος που προκύπτει, εκτός βέβαια των εξαιρέσεων που προνοούνται από το Νόμο, από τη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας, επιβάλλεται και καταβάλλεται φόρος με συντελεστή 20% πάνω στο καθαρό κέρδος.

7. "Κέρδος" για τους σκοπούς του Νόμου περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών, σημαίνει το κέρδος κάθε πρωτότυπου που προσκύνεται από την διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας μετα την 1 Αυγούστου 1980 και το οποίο δεν εμπίπτει στις διατάξεις των περί Φόρου Εισοδήματος Νόμων.

Ι Δ Ι Ο Κ Τ Η Σ Ι Α

8. Για τους σκοπούς του Νόμου αυτού ο όρος ιδιοκτησία σημαίνει ακίνητη ιδιοκτησία που ευρίσκεται είτε στην Εύπρο είτε στο εξωτερικό και που περιλαμβάνει:-

- (α) τη γη
- (β) οικοδομήματα και άλλα κτίσματα ή έργα που είναι σταθερά συνδεδεμένα με τη γη ή τα οικοδομήματα που είναι σ' αυτή.
- (γ) δέντρα, αμπέλια ή άλλα φυτά αυτοφυή ή που φυτεύτηκαν.
- (δ) πηγές, πηγάδια, νερό και δικαιώματα σε νερό, που κατέχονται μαζί με τη γη ή ανεξάρτητα από αυτή.
- (ε) προνόμια δικαιώματα χρήσης, ... δικαιώματα για πέρασμα ή άλλα δικαιώματα πάνω στη γη άλλου ιδιοκτήτη και άλλα δικαιώματα κάθε μορφής και οφέλη που αναφέρονται στη γη ή τα οικοδομήματα σ' αυτή κ.λ.π.όπως π.χ. δικαιώματα ενοικίασης.

Περιλαμβάνεται επίσης κάθε μερίδιο πάνω σε ούνωλο ακίνητης ιδιοκτησίας που αναφέρεται πιο πάνω.

Ο όρος "ιδιοκτησία" σημαίνει επίσης μετοχές εταιρειών ιδιοκτησία τών οποίων αποτελείται κατά κύριο λόγο από ακίνητη ιδιοκτησία. Σε τέτοια περίπτωση η αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας να αποτελεί πάνω από το 50 τοις εκατό της καθαρής περιουσίας της εταιρείας. Οι υποχρεώσεις να αφαιρούνται από την αξία τών στοιχείων ενεργητικού για τα οποία εδημιουργήθηκαν οι υποχρεώσεις αυτές.

Για παράδειγμα:

Μετοχικό Κεφάλαιο που εκδόθηκε	£50,000
Αποθεματικά	<u>40,000</u>
Καθαρή περιουσία	£90,000
<u>Αντιπροσωπεύοντας από</u>	
Ακίνητη ιδιοκτησία (τρέχουσα τιμή)	60,000
Κυκλοφορούν ενεργητικό	70,000
Μείον πιστωτές εμπορίου	<u>40,000</u> <u>30,000</u>
	£90,000

Δ Ι Α Θ Ε Σ Η Ι Δ Ι Ο Κ Τ Η Σ Ι Α Σ

(Άρθρο 10)

9. Για τους σκοπούς του Νόμου αυτού διάθεση ιδιοκτησίας περιλαμβάνει:-

- (α) μιώληση. Σε περίπτωση πώλησης υπάρχει χρηματικό ποσό.
- (β) Συμφωνία πώλησης. Στην περίπτωση αυτή γίνεται συμφωνία πώλησης κάποιας ακίνητης ιδιοκτησίας χωρίς να γίνει ταυτόχρονα η μεταβίβαση του τέτλου ιδιοκτησίας. Είναι δε η ημερομηνία κατά την οποία υπογράφεται η συμφωνία που θα λαμβάνεται υπόψη σαν ημερομηνία της διάθεσης.

- (γ) Ανταλλαγή. Στην περίπτωση αυτή ένα πρόσωπο ανταλλάσσει μια ιδιοκτησία με μια άλλη. Για παράδειγμα οι πατέρες πατέρων ή για ένα κτήμα του και σαν ανταλλαγμα τεύ θίνεται ένα άλλο κτήμα. Η περίσημη στην ανταλλαγή συμπεριλαμβάνεται και η διάλυση της εταιρείας και η μεταβίβαση της ακίνητης ιδιοκτησίας στους μετόχους. Αν γίνει μια συμφωνία για την πράξη αυτή, η ημερομηνία της συμφωνίας είναι η ημερομηνία διάθεσης, διαφορετικά είναι η ημερομηνία της δήλωσης της μεταβίβασης στο Κτηματολόγιο.
- Σε τέτοιες περιπτώσεις για σκοπούς του Νόμου αυτού το τέμημα πώλησης λογίζεται το ποσό της αγοραίας αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας που κατά τη γνώμη του Διευθυντή θα απέφερε αν αγοράζετο ή αν επωλείτο στην ελεύθερη αγορά την ημέρα της συμφωνίας ανταλλαγής.
- (δ) Η ισχυση Ακίνητης Ιδιοκτησίας που γράφτηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Δικαστοχή Έγγραφή και Επιτίμηση) Νόμου.
- Όταν μια ακίνητη ιδιοκτησία εκμισθώνεται για περίοδο πέραν των δεκαπέντε ετών, δεν αποκτάται κανένα εμπράγματο δικαιώμα εκτός αν η μίσθιση γραφτεί στο Ηητρώ Εγγραφής Μισθώσεων του Επαρχιακού Κτηματολογίου. Για τον τρόπο φορολογίας των Μισθώσεων Ακίνητης Ιδιοκτησίας θα εκδούει ξεχωριστό ενημερωτικό φυλλάδιο.
- (ε) Δωρεά ιδιοκτησίας
- Όταν κάποιο πρόσωπο κάμει δωρεά ιδιοκτησίας, η δωρεά αν δεν εξαιρείται (βλέπε παράγραφο 10 πιό κάτω) θεωρείται ότι είναι διάθεση και ψοφολογείται. Το πρώτο της διάθεσης, σε τέτοια περίπτωση, λογίζεται ότι είναι η αγοραία αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας κατά τήν ημερομηνία της δωρεάς.
- (στ) Εγκατάλειψη χρήσης ή εκμετάλλευσης οποιουδήποτε σχετικού δικαιώματος. Όταν κάποιο δικαίωμα χρήσης ή εκμετάλλευσης εγκαταλέιπεται προς δύναμης του ιδιοκτήτη πρέπει να επιτιμηθεί η αγοραία αξία (ακύρωση μίσθισης-αποζημίωση).
- (ζ) Απαλλοτρίωση. Ημερομηνία διάθεσης λογίζεται η ημερομηνία δημοσίευσης του σχετικού διατάγματος στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

ΔΙΑΘΕΣΕΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΠΟΥ ΔΕΝ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΝΤΑΙ

10. Οι πιο κάτω διαθέσεις δεν υπόκεινται σε φόρο Κεφαλαιουχικών Κερδών.

- (α) Μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας λόγια θανάτου (Άρθρο 10(α)). Για παράδειγμα η μεταβίβαση της ακίνητης ιδιοκτησίας από το όνομα του αποθανόντος στους κληρονόμους ή ακόμη και στους δικαιούχους της διαθήκης, αν υπάρχει διατήκη. Ήσειται ότι, σε τέτοια περίπτωση σαν κόστος της ιδιοκτησίας θεωρείται η αγοραία αξία της ιδιοκτησίας την ημέρα του θανάτου για σκοπούς υπολογισμού του κέρδους ή της ζημιάς που θα προκύψει στους κληρονόμους ή δικαιούχους δταν πωλήσουν ή διαθέσουν την ιδιοκτησία αυτή.

(β) Δωρεά ιδιοκτησίας που γίνεται από γονιό σε παιδιά
ή μεταξύ συζύγων ή μεταξύ συγγενών αέχω δευτέρου
ευθυμού συγγενείας ή δωρεά προς εταιρεία πειραιεικένης
ευθύνης, όλοι σε μέτοχο της σημάδιας είναι μέλη και
εξακολουθούν για πέντε χρόνια μετά τη δωρεά να είναι
μέλη της οικογένειας του διαθέτη.
Σαν μέλη της οικογένειας του δωρητού είναι μόνο τα
τέκνα και η σύζυγος.

Συγγενείς πρώτου και δεύτερου βαθμού, έχουν την
έδια σημασία που φαίνεται στο πίνακα του Δευτέρου
Παραρτήματος του περί Διαθηκών και Διαδοχής Νόμου
Κεφ. 195.

Για παράδειγμα:

Συγγενείς πρώτου βαθμού είναι
πατέρας - τέκνο
μητέρα - τέκνο

Συγγενείς δευτέρου βαθμού
αδέλφια μεταξύ τους
παππούς με εγγόνια ή γιαγιά με εγγόνια.

Για τους οκοπούς του Νόμου αυτού "τέκνο" περιλαμβάνει
τέκνα που υιοθετήθηκαν με βάση το Νόμο καθώς και το
νόθο τέκνο μιας γυναίκας.

Μέλη της οικογένειας του διαθέτη θεωρούνται μόνο τα
τέκνα του διαθέτη και η/ο σύζυγος του/της.
Εννοείται ότι για οκοπούς του υπολογισμού του κέρδους
ή της ζημιάς που θά προκύψει στο δωρεοδόχο από την
πώληση ή διάθεση τέτοιας ιδιοκτησίας, σαν κόστος λογί-
ζεται η αρχική αξία της ιδιοκτησίας κατά το χρόνο
απόκτησης της από το δωρητή, ή αν η ιδιοκτησία αποκτήθηκε
πριν την 27.6.1978, η αγοραία αξία της κατά την 27.6.1978.
Σε περίπτωση ομως που ο δωρητής απέκτησε την ιδιοκτησία
πριν την 14.7.1974 ο δωρεοδόχος μπορεί, αν τον συμφέρει
να επιλέξει την αξία κατά την 14.7.1974 αντί την εκείνης
της 27.6.1978.

Για παράδειγμα:

Την 7.11.1980 γίνεται δωρεά ακίνητης ιδιοκτησίας
από πατέρα σε τέκνο.

Ημερομηνία και τιμή αγοράς από πατέρα
6.11.73 £3000

Αγοραία αξία της ιδιοκτησίας κατά την 14.7.74	\$4500	
" "	27.6.78	5000
" "	7.11.80	£8000

Η διάθεση αυτή δεν υπόκειται σε φόρο κεφαλαιουχικών
κερδών (Άρθρο 10(β)).

Την 8.12.1980 ο δωρεοδόχος (το τέκνο δηλαδή) πωλεί
την ιδιοκτησία αυτή για £12000. Βέοδα πώλησης £1000.
Η διάθεση αυτή της 8.12.1980 υπόκειται σε φόρο κεφαλαιου-
χικών κερδών σύμφωνα με τά ακόλουθα:

£	
Τιμημα πώλησης μείον έξοδα	11000
Αγοραία αξία 27.6.1978	5000
Κέρδος	<u>6000</u>
Μείον έκπτωση(εφ δρου ζωής-πρώτη φορά)	<u>5000</u>
Φορολογητέο κέρδος	<u>1000</u>
Φόρος προς 20%	<u>200</u>

Σημ.(1) Αν η αγοραία αξία κατά την 14.7.1974 ήταν πιο μεγάλη ο διαθέτης θα μπορούσε να επιλέξει αυτή την αξία σαν αρχική αξία.

(2) Η αγοραία αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας κατά την ημερομηνία της δωρεάς δεν λαμβάνεται υπόψη στις περιπτώσεις αυτές.

(γ) Δωρεά στη Δημοκρατία ή σε οποιοδήποτε φιλανθρωπικό ίδρυμα που ευρίσκεται στη Δημοκρατία και που εγκρίνεται από το Υπουργικό Συμβούλιο (Άρθρο 10(γ)).

(δ) Ανταλλαγή ή πώληση με βάση τους περί Ενοποιήσεως και Αναδιαμονής Αγροτικών Κτημάτων Νόμους (αρ.24/69 52/71, 8/73)(Άρθρο 10(δ)).

Χρόνος απόκτησης του Κερδούς.

11. Κάθε διάθεση ιδιοκτησίας που υπόκειται σε φόρο κεφαλαιουχικών κερδών φορολογείται ξεχωριστά. Δεν γίνεται δηλαδή φορολογία για ένα φορολογικό έτος που να καλύπτει όλες τις διαθέσεις της ακίνητης ιδιοκτησίας που έγιναν σε ένα έτος από κάποιο πρόσωπο. Ο φόρος δηλαδή επιβάλλεται και εισπράττεται αμέσως μετά από κάθε πράξη που θεωρείται "διάθεση ιδιοκτησίας" (Άρθρο 8).

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ

12. Προϊόν Διάθεσης (Άρθρο 9)

Το προϊόν της διάθεσης ιδιοκτησίας είναι το ποσό που η ιδιοκτησία αυτή, κατά τη γνώμη του Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων, θα απέφερε άν επωλείτο στην ελεύθερη αγορά κατά το χρόνο που η ιδιοκτησία διατέθηκε. Στις περιπτώσεις που υπάρχει αγορά ή πώληση, το προϊόν διάθεσης είναι το τίμημα πώλησης. Στήν περίπτωση δωρεάς, ανταλλαγής αποζημίωσης, κλπ. το προϊόν διάθεσης είναι η αγοραία αξία της ιδιοκτησίας κατά την ημερομηνία της διάθεσης.

13. Αφαιρέσεις (Άρθρο 6)

Εξοδα που αφαιρούνται στον υπολογισμό του κέρδους ή της ζημιάς από τη διάθεση υδροκτησίας κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες.

(1) Κόστος απόκτησης Το κόστος απόκτησης είναι το ποσό ή η αξία της χρηματικής μνηματοροχής που το πρόσωπο που απέκτησε την υδροκτησία έδωσε ολοκληρωτικά και αποκλειστικά για την απόκτηση της υδροκτησίας καθώς επίσης και το ποσό των άλλων συναφών εξόδων που αναφέρονται στην απόκτηση της υδροκτησίας. Τέτοια έξοδα μπορεί να είναι: Τόκοι πάνω σε ούνειο για την απόκτηση της υδροκτησίας, δικαιώματα, προμήθεια ή αμοιβή για επαγγελματικές υπηρεσίες ενός εκτιμητή ή δημοστράτη ή λογιστή ή αντιπροσώπου ή νομικού συμβούλου, και έξοδα μεταβίβασης καθώς επίσης έξοδα διαφήμισης στην εξεύρεση πωλητή. Νοείται ότι τα έξοδα αυτά δεν αφαιρούνται για σκοπούς φόρου εισοδήματος. Άν η υδροκτησία αποκτήθηκε με δωρεά μεταξύ συγγενών μέχρι δευτέρου βαθμού συγγένειας το κόστος απόκτησης είναι το κόστος απόκτησης του δωρεδόχου.

Άν η υδροκτησία αποκτήθηκε με αληθευομένα το κόστος απόκτησης ^{αξία} είναι η αγοραία αξία της υδροκτησίας που είναι η ~~ερχεται~~ κατά το χρόνο ~~απόκτησης~~ της από τον αποστενόντα.

Σε περίπτωση υδροκτησίας που αποκτήθηκε πριν την 27.6.1978 το κόστος απόκτησης θεωρείται η αγοραία αξία της υδροκτησίας κατά την 27.6.1978. Άν ακόμη η υδροκτησία αποκτήθηκε πριν την 14.7.1974 το κόστος απόκτησης είναι η αγοραία αξία της υδροκτησίας κατά την 14.7.1974 άν είναι μεγαλύτερη από εκείνη της 27.6.1978. Ο φορολογούμενος δικαιούται να επιλέξει οποιαδήποτε από τις δύο του συμφέρει.

(ιι) Επιπρόσθετες δαπάνες. Αυτές είναι δαπάνες που έγιναν από τον υδροκτήτη για αύξηση (ENHANCING) της αξίας της υδροκτησίας. Οι δαπάνες αυτές πρέπει να ανταποκλωύν στην κατάσταση ή φύση της υδροκτησίας κατά την ημερομηνία διάθεσης της υδροκτησίας. Επίσης περιλαμβάνονται οι αυτή την κατηγορία δαπάνες που έγιναν ολοκληρωτικά και αποκλειστικά για την εγκαθίδρυση διατήρηση ή προστασία του τίτλου υδροκτησίας ή κάποιου δικαιώματος πάνω στην υδροκτησία. Επίσης οι φόροι που επιβάλλονται πάνω στην υδροκτησία η διάθεση της οποίας φορολογείται, είναι έξοδα που αφαιρούνται κατά τον υπολογισμό του κέρδους ή της ζημιάς. Για παράδειγμα: τέλη βελτίωσης, φόροι ακίνητης υδροκτησίας, όπως το 11/2 τοις χιλίοις σύμφωνα με το Νόμο περί Φορολογίας Ακίνητης υδροκτησίας του 1950. /7

(ιιι) Εξόδα διάθεσης ιδιοκτησίας. Τέτοια έξοδα για να αφαιρεύνται πεζεπει να γίνουν ολοκληρωτικά και αποκλειστικά για τη διάθεση της ιδιοκτησίας. Είναι σχεδόν τα ίδια έξοδα όπως και στην περίπτωση της απόκτησης της ιδιοκτησίας, δηλαδή, δικαιώματα, προμήθεια ή αμοιβή για επαγγελματικές υπηρεσίες ενός εκτιμητή ή δημοπράτη, ή λογιστή ή αντιπρόσωπου ή νομικού συμβούλου καθώς επίσης και έξοδα διαφήμισης για την εξεύρεση αγοραστή. Ξένος φόρος κεφαλαιουχικών κερδών που πληρώθηκε σε περίπτωση διάθεσης ιδιοκτησίας εκτός της Δημοκρατίας από πρόσωπο που διαμένει στη Δημοκρατία αφαιρείται κατά τον υπολογισμό του κέρδους.

Παράδειγμα:

Το πιο πάνω παράδειγμα είναι προσδιορισμός κεφαλαιουχικού κέρδους που προκύπτει σε κάποιο φορολογούμενο που αφέρεισε ένα σπίτι (όχι την κατοικία του), αργότερα έκαμε προσθήκες και τελικά το πώλησε.

	£
(α) Τέμημα αγοράς Ιούλιος 1981	5000
Δικαιώματα Εκτιμητή	40
Μεταβιβαστικά και έξοδα δικηγόρου	150
	<u>5190</u>
(β) Κόστος προσθηκών	
Αρχιτεκτονικά	50
Δογαριασμός οικοδόμου	800
	<u>850</u>
(γ) Προϊόν διαθεσης 5 Ιουλίου, 1986	10,000
Μείον: Διαφημίσεις για την πώληση £50	50
Δικηγορικά	80
Προμήθεια	200
	<u>330</u>
	9670
	<u>£3630</u>

Κεφαλαιουχικό κέρδος 5.7.1986
(Μείον οποιαδήποτε απαλλαγή ή υπόλοιπο απαλλαγής)

14. Στα έξοδα που επιτρέπονται δεν περιλαμβάνονται:

- (ι) οποιο δήποτε ποσό που αφαιρέθηκε στον προσδιορισμό του εισοδήματος ή του κέρδους με βάση τον περι Φόρου Εισοδήματος Νόμο ή θα αφαιρείτο άν υπήρχε αρκετό εισόδημα ή κέρδος από το οποίο να αφαιρεθούν και
- (ιι) οποιδήποτε ποσό που θα αφαιρείτο άν η ιδιοκτησία στην οποία το έξοδο αναφέρεται ήτο πάντοτε μια ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείτο για σκοπούς επιχείρησης οαν στοιχείο παγίου ενεργητικού.

Παράδειγμα

Τάς υποθέσουμε ότι το 1981 ένα πρόσωπο αγοράζει μια οικοδομή δύχι για κατοικία. Όταν αγοράζει την οικοδομή αυτή χρειάζεται ιριστό χρήματα για σκοπούς επιδιόρθωσης. Οι αποχετεύσεις είναι ελαττωματικές και μέρος της οροφής χρειάζεται επιδιόρθωση. * Έτοις έωδενει £600 για το σκοπό αυτό. Το 1985 έοδενει £320 για να γίνει ξανα η ηλεκτρική εγκατάσταση και πληρώνει ακόμη £200 για να μπογιατισθεί το εξωτερικό της οικοδομής. Το 1986 γίνεται μια προσθήκη ενός δωματίου που κοστίζει £1000. Το 1990 η οικοδομή αυτή πωλείται. Από τη τιμή πώλησης ο διαθέτης θα μπορεί να αφαιρέσει (επιπρόσθετα με τα έξοδα απόκτησης και έξοδα διάθεσης) τις κεφαλαιουχικές δαπάνες των £500 που έκαμε όταν αγόρασε την οικοδομή και το κόστος των £1000 της προσθήκης ενός δωματίου νοσυμένου ότι στην πρώτη περίπτωση οηλαδή της δαπάνης των £600 το αποτέλεσμα της δαπάνης αυτής αντανακλάται στην κατάσταση της οικοδομής κατά την ημερομηνία διάθεσης το 1990. Το κόστος της νέας ηλεκτρικής εγκατάστασης για αντικατάσταση της παλιάς και το κόστος του μπογιατίσματος του εξωτερικού της οικοδομής δέν θα αφαιρεθούν για το λόγο ότι είναι συνηθισμένα έξοδα συντήρησης που θα αφαιρούνται στον προσδιορισμό του εισοδήματος ή του κέρδους για σκοπούς φόρου εισοδήματος άν η οικοδομή ήταν στοιχείο παγίου ενεργητικού που εχρησιμοποιείτο για επιχείρηση.

Ζημιές (Άρθρο 7)

15. Όπως υπολογίζεται το κέρδος από τη διάθεση ιδιοκτησίας υπολογίζεται και η ζημιά. Η ζημιά που προκύπτει από τη διάθεση ιδιοκτησίας συμφηφίζεται με το κέρδος που προκύπτει από μια δλλη διάθεση που γίνεται την ίδια. ημερομηνία. Άν δεν υπάρχει κέρδος από ταυτόχρονη διάθεση ή άν το κέρδος δεν είναι αρκετό για να συμφηφισθεί όλη η επιτρεπόμενη ζημιά, το ποσό της ζημιάς που δεν συμφηφίζεται μεταφέρεται και συμφηφίζεται με κέρδος μεταγενέστερης διάθεσης ιδιοκτησίας μέχρι που η ζημιά να αποσβεστεί. Η επιτρεπόμενη ζημιά ουδέποτε συμφηφίζεται με κέρδος προηγούμενης διάθεσης.

16. Όταν προκύπτει ζημιά από διάθεση ιδιοκτησίας δηλαδή το προϊό διάθεσης είναι χαμηλότερο του κόστους κ.λ.π., η ζημιά αυτή δέν επιτρέπεται για σκοπούς του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών μέχρι ποσού που καλύφτηκε από κεφαλαιουχικές εκπώσεις, περιλαμβανομένων εξισωτικών προσθέσεων ή αφαιρέσεων.

Παράδειγμα 1

Υπολογισμός του κεφαλαιουχικού κέρδους από Ακίνητη Ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται στην επιχείρηση.

1. Ακίνητη ιδιοκτησία που αγοράστηκε μετά την 1.8.80

<u>Οικοδομή</u>	<u>Οικόπεδο.</u>
(a) Καθαρό ποσό πώλησης (£52.000)	£20,000
Αρχικό κόστος	40,000
	10,000
	£(8,000)
	£10,000

(β) Εξισωτική κατάσταση για φόρο εισοδήματος.

Καθαρό ποσό πώλησης	£32,000
Αρχικό κόστος £40.000	
Μείον ετήσια απόσβεσης 7 χρόνια	
(3% X £40000)	8.400
	31,600
-----	-----
Εξισωτική πρέσβεση	£ 400
	=====

(γ) Η ζημιά των £8,000 που προκύπτει από την πώληση της οικοδομής (£40,000-32,000) δεν παραχωρείται για σκοπούς κεφαλαιουχικών αερδών επειδή έχει αφαιρεθεί για σκοπούς φόρου εισοδήματος υπό μορφή ετησίων εκπτώσεων.

Παράδειγμα 2

Ακίνητη ιδιοκτησία που αγοράστηκε πριν την 1.8.80

Τα δια στοιχεία δύο αφορά κόστος και πώλησης όπως πιο πάνω. Επίσης να υπολογιστεί η τρέχουσα αξία της Ακίνητης Ιδιοκτησίας κατά την 27.6.78 σε £49.000 (£34,000 για την οικοδομή και £15,000 για το οικόπεδο).

	<u>Οικοδομή</u>	<u>Οικόπεδο</u>
Καθαρό ποσό πώλησης (£52,000)	£32,000	£20,000
Τρέχουσα αξία της οικοδομής στις 27/6/78	34,000	
Ζημιά	£ 2,000	

Η ζημιά των £2,000 δεν παραχωρείται άν έχει αφαιρεθεί για σκοπούς φόρου εισοδήματος το πιό πάνω ποσό υπό μορφή ετησίων εκπτώσεων μετά την 27/6/78.

ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ (Άρθρο 5)

17. Στην περίπτωση φυσικών προσώπων (ατόμων) μόνο απαλλάσσεται από τη φορολογία ουνολικό κέρδος μέχρι £5000 εφ' όρου ζωής. Κάθε άτομο δηλαδή, δικαιούται στη ζωή του αναφορικά με τις διαθέσεις ιδιοκτησίας να μη φορολογηθεί πάνω στις πρώτες £5000 κέρδη που προκύπτουν σε μια ή περισσότερες διαθέσεις ιδιοκτησίας.

18. Το ποσό της απαλλαγής αυτής αυξάνεται στις £8000 στην περίπτωση γεωργικής γης που διατίθεται από φυσικό πρόσωπο που έχει σαν κύριο επάγγελμα του τη γεωργία.

Γεωργία περιλαμβάνει κηπουρική, καλλιέργεια οπώρων, καλλιέργεια οπόρων, γαλακτοκομία, κτηνοτροφία, καλαθοποιία, τη χρήση γής για βοσκή, για κήπο, ή φυτώριο ή τη χρήση γης σαν δάσος όταν η χρήση αυτή είναι βοηθητική για την καλλιέργεια της γης για γεωργικούς σκοπούς.

19. Στην περίπτωση διάθεσης μιας κατοικίας που χρησιμοποιείται από την ίδια ιδιοκτήτη για σκοπούς ιδιοκατοίκησης τουλάχιστον για διανομή προϊόντος ή ετών, και που δρίσκεται σε έκταση γης μέχρι μια σκάλα, εξαιρείται από τη φορολογία ποσό άερδους μέχρι £10,000. Η κατοικία δεν πρέπει να είναι οποιαδήποτε κατοικία ή αποικία προσώπου αλλά πρέπει να είναι η κατοικία που χρησιμοποιείται ωρίως για σκοπούς ιδιοκατοίκησης. Δεδομένης της εξαίρεσης αν η διάθεση της κατοικίας γίνεται μετά από πάροδο χρενικού διαστήματος μεγαλύτερου του ενός έτους από την ημερομηνία κατά την οποία διακόπηκε η ιδιοκατοίκηση.

20. Κανένας δεν δικαιούται στην εξαίρεση των £10,000 (διάθεση ιδιοκατοικίας) μετά με τις εξαιρέσεις των £8000 (διάθεση γεωργικής γης από γεωργό) και £5,000 αλλά μια εξαίρεση οποιαδήποτε από τις τρεις είναι η μεγαλύτερη.

Παράδειγμα 1

Ας υποθέσουμε ότι ένας γεωργός έχει τις πιο κάτω διαθέσεις ιδιοκτησίας.

(α)	Ημερομηνία διάθεσης	Είδος ιδιοκτησίας	Κέρδος
1.	20.3.81	Κατοικία	£ 5000
2.	18.6.81	Γεωργική γη	8000
3.	10.11.82	Οικόπεδο	3000

Ο γεωργός θα φορολογηθεί σύμφωνα με τα ακόλουθα:

1.	20.3.81	Κέρδος από κατοικία	£5000
		Μείον απαλλαγή	<u>£5000</u>
		Φορολογητέο άερδος	ΤΙΠΟΤΕ
2.	18.6.81	Κέρδος από Γεωργική γη	£8000
		Μείον μέγιστο ποσό απαλλαγής πού διεκδικήθηκε στις 20.3.81	<u>£5000</u>
		Φορολογητέο άερδος	£3000
		Φόρος προς 20% στις £3000	£ 600
			=====

Μέχρι εδώ πήρε δίλες τις εκπώσεις που δικαιούται συνολικά £10,000 άρα θα φορολογηθεί ολόκληρο το ποσό άερδους που είχε από οικόπεδο στις 10.11.82 δηλ.

3.	10.11.82	Φορολογητέο άερδος από οικόπεδο	£3000
		Φόρος προς 20% στις £3000	600
			=====

<u>Β) Ημερομηνία διεύθεσης</u>	<u>Είδος μέτωπησης</u>	<u>Κέρδος.</u>
1. 18.9.80	Κατοικία	£1000
2. 22.10.80	Οικόπεδο	£7000
3. 8.11.80	Γεωργική Γη	£3000
4. 12.2.81	Κατοικία	£4000

Ο γεωργός αυτός θα φορολογηθεί σύμφωνα με τα ακόλουθα:

1. 18.9.80	Κέρδος, από κατοικία Μείον απαλλαγή	£1000 £1000
2. 22.10.80	Φορολογητέο κέρδος Κέρδος από οικόπεδο Μείον μέγιστο ποσό απαλλαγής που δίνεται για οικόπεδο	Τίποτα £7000 £5000
	Φορολογητέο κέρδος Φόρος προς 20% στις £2000	£2000 £ 400
3. 8.11.80	Κέρδος από Γεωργική Γη Μείον απαλλαγή Φορολογητέο κέρδος	£3000 £3000
4. 12.2.81	Κέρδος από δευτερη κατοικία Φόρος προς 20% στις £4000	£4000 £ 800

Παράδειγμα 3

<u>γ) Ημερομηνία διεύθεσης</u>	<u>Είδος μέτωπησης</u>	<u>Κέρδος</u>
1. 9.9.80	Οικόπεδο	£2000
2. 30.1.81	Κατοικία	£5000
3. 13.5.82	Οικόπεδο	£1000
4. 16.6.83	Κατοικία	£6000
5. 28.4.88	Γεωργική Γη	£4000

Ο διαθέτης γεωργός θα φορολογηθεί σύμφωνα με τα ακόλουθα:

1. 9.9.80	Κέρδος από οικόπεδο Μείον απαλλαγή	£ 2000 £ 2000
	Φορολογητέο κέρδος	Τίποτα.
2. 30.1.81	Κέρδος από κατοικία Μείον απαλλαγή	£ 5000 £ 5000
	Φορολογητέο Κέρδος	Τίποτα.
3. 13.5.82	Κέρδος από Οικόπεδο Μείον απαλλαγή	£ 1000 £ 1000
	Φορολογητέο Κέρδος	Τίποτα
4. 16.6.83	Κέρδος από δευτερη κατοικία	£ 6000
	Εκπτωση για δευτερη κατοικία δέν δίνεται Φόρος προς 20% στις £6000	£ 1200

Μέχρι εδώ πήρε ήδη εκπτώσεις £8000. Υπολογίζονται ακόμη £2000 έκπτωση για να συμπληρώσει το μέγιστο ποσό απαλλαγής που δικαιούται δηλ. £10,000.

5. 28.4.88	Κέρδος από Γεωργική Γη Μείον απαλλαγή	£ 4000 <u>£ 2000</u>
	Φορολογητέο κέρδος	£ 2000
	Φόρος πρός 20% στις £2000	<u>£ 400</u>

Παράδειγμα 4

Άς υποθέσουμε ότι ένα άτομο έχει τις πιο κάτω διαθέσεις εις διεισιτησίας που υπόκεινται σε φόρο αεφαλαιούχικών κερδών.

<u>Ημερομηνία Διάθεσης</u>	<u>Ιδιοκτησία</u>	<u>Κέρδος.</u>
1. 15.10.1980	Οικόπεδο	£ 2000
2. 19.11.1981	κατοικία	9000
3. 31.12.1981	οικόπεδο	1000
4. 1. 3.1982	κατοικία	4000
5. 15. 4.1982	Μετοχές σε ατηματική Εταιρεία	500

Το άτομο αυτό θα φορολογηθεί σύμφωνα με τα ακόλουθα:-

1. 15.10.1980	Κέρδος Μείον απαλλαγή	£2000 <u>2000</u>
	Φορολογητέο Κέρδος	τιποτε
2. 19.11.1981	Κέρδος από κατοικία	9000
	Μείον: Απαλλαγές που παρέχονται σε περίπτωση κατοικίας £10,000.	
	Απαλλαγή που διεκδικήθηκε £1000 15.10.1980	2,000 8000
	Φορολογητέο κέρδος	1000
	Φόρος πρός 20%	£ 200

Σημ. Το πρόσωπο αυτό έχει πάρει τις εξαιρεθείσεις που δικαιούται δηλαδή μέχρι £10000 εφ' όρου ζωής. Πήρε £2000 στη πρώτη διάθεση και £8000 (υπόλοιπο) στη δεύτερη διάθεση. Δεν δικαιούται λοιπόν καμιά άλλη απαλλαγή στις επόμενες διαθέσεις.

3. 31.12.1981	Κέρδος Φόρος πρός 20%	£1000 <u>£ 200</u>
4. 1.3. 1982	Κέρδος από κατοικία Φόρος πρός 20%	<u>£4000</u> <u>£ 800</u>
5. 15.4.1982	Κέρδος από μετοχές Φόρος πρός 20%	£ 500 <u>£ 100</u>

Παράδειγμα 5

Άς υποθέσουμε ότι ένας γεωργός έχει τις πιο κάτω διαθέσεις ιδιοκτησίας:

<u>Ημερομηνία Διάθεσης</u>	<u>Ιδιοκτησία</u>	<u>Κέρδος</u>
1. 15.10.1980	Κατοικία	£1000
2. 15.10.1981	Οικόπεδο	7000
3. 10.12.1981	γεωργική γη	4000
4. 11. 3.1987	κατοικία	2000

15.10.1980	Κέρδος από διάθεση κατοικίας Μείον απαλλαγή	£1000 1000 <u>-----</u> £1000 1000 ----- £1000
	Φορολογητέο κέρδος	£1000 1000 ----- £1000
15.10.1981	Κέρδος από διάθεση οικοπέδου Μείον απαλλαγή	£7000 5000 <u>-----</u> £7000 5000 ----- £7000
	Φορολογητέο κέρδος	£7000 5000 ----- £7000
	Φόρος πρός 20%	£ 400 <u>-----</u> £ 400 ----- £ 400
10.12.1981	Κέρδος από διάθεση γεωργικής γης Μείον απαλλαγή	£4000 3000 <u>-----</u> £4000 3000 ----- £4000
	Φορολογητέο κέρδος	£4000 3000 ----- £4000
	Φόρος πρός 20%	1000 <u>-----</u> 1000 ----- 1000
11. 3.1987	Κέρδος από διάθεση κατοικίας Έκπτωση για 2η κατοικία δεν δίνεται	£2000 <u>-----</u> £2000 ----- £2000
	Φόρος πρός 20% στις £2000	400 <u>-----</u> 400 ----- 400

Κεφαλαιουχικά κέρδη από διάθεση μετοχών δημοσίων κτηματικών εταιρειών.

21. Γίνεται πρόνοια στο Νόμο (άρθρο 5(4)) με βάση την οποία το Υπουργικό Συμβούλιο, ύστερα από απόφαση του που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, μπορεί να απαλλάσσει το κέρδος ή μέρος του κέρδους που προκύπτει από τη διάθεση μετοχών δημοσίων εταιρειών.

22. Ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών που πληρώνεται πάνω σε κέρδος που προκύπτει από διάθεση ιδιοκτησίας κατόπιν δωρεάς αφαιρείται από το φόρο κληρονομίας που αναλογεί σε τέτοια ιδιοκτησία. Σε καμιά άμως περίπτωση η Έκπτωση αυτή δεν θα υπερβαίνει το ποσό του φόρου κληρονομίας.

Παράδειγμα

Ο Α. δωρίζει στον Β. ένα οικόπεδο. Οι Α και Β είναι συγγενείς τρίτου βαθμού καί επομένως η διάθεση υπόκειται σε φόρο κεφαλαιουχικών κερδών. Άς υποθέσουμε ότι ο φόρος αυτός τον οποίο πληρώνεται ο Α που είναι ο διαθέτης είναι £300.

Σε δυό χρόνια μετά τη δωρεά αυτή ο Β πεθαίνει. Ο φόρος αληρονομίας που αναλογεί στο εικόπεδο που πήρε ο Β από τόν ά κατέπι θωρείς είναι υποσχετικά £200. Ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών πάνω στην ιδιοκτησία αυτή αφαιρείται από το φόρο αληρονομίας που αναλογεί στην ιδιοκτησία αυτή. Η έκπτωση όμως περιορίζεται στό ποσό του φόρου αληρονομίας, που είναι £200.

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΚΑΙ ΕΙΣΠΡΑΞΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Δηλώσεις Διαθέσεης Ιδιοκτησίας (Άρθρο 12)

23. Κάθε διαθέτης ιδιοκτησίας που υπόκειται σ' αυτό το φόρο οφείλει για κάθε διαθέση να υποβάλλει στο Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών προσόδων, μέσα σε ένα μήνα από την ημερομηνία διάθεσης τη Δήλωση Διάθεσης Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Έντυπο Ι.Ρ.401)ή στην περίπτωση διάθεσης μετοχών που φορολογούνται, τη Δήλωση Διάθεσης Ιδιοκτησίας Μετοχών Εταιρειών (Έντυπο Ι.Ρ.402). ΠΑΡΑΛΕΙΨΗ υσοδιολής δήλωσης μέσα στην καθορισμένη προθεσμία συνεπάγεται σε περίπτωση καταφύγης επιβολή προστίμου μέχρι £500.

24. Ο διαθέτης πρέπει να έχει υπόψη του ότι μαζί με τη δήλωση πρέπει να επισυνάπτει ηπειρική στοιχεία προς υποστήριξη του ποσού της διάθεσης π.χ.το συμφωνητικό έγγραφο και των άλλων ποσών που θα διεκδικήσει σαν κανονικές αφαιρέσεις από τό τέμημα πώλησης. Σε περίπτωση που υπάρχει εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου από κάποιο επαγγελματίνα εκτιμητή, ο διαθέτης προτρέπεται να επισυνάφει επίσης την εκτίμηση αυτή.

25. Έντυπα Δηλώσεων μπορεί κάποιος νά προμηθευτεί από τα κατά τόπους Γραφεία Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών και Γραφεία Είσπραξης Φόρων του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων καθώς και από τα Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται τηλεφωνικώς στα εξής τηλέφωνα δίνοντας το πλήρες δικαίωμα και διεύθυνση και αριθμό ταυτότητας.

Λευκωσία 021-56908 Λάρνακα 041-53992
Λεμεσός 051-71706 Πάφος 061-33357 ή 33358

Πληρωμή του Φόρου με τη Δήλωση (Άρθρο 20)

26. Ο Φόρος κεφαλαιουχικών κερδών πρέπει να πληρώνεται ταυτόχρονα με την υποβολή της Δήλωσης. Άν το τέμημα πώλησης θα εισπραχθεί με δόσεις ο διαθέτης έχει δικαίωμα να πληρώσει το φόρο ανάλογα με τις δόσεις του εισπράττει. Μπορεί όμως ο διαθέτης νά πληρώσει ολόκληρο το ποσό του φόρου όταν υποβάλει τη δήλωση του. Όταν όμως ο διαθέτης επιθυμεί να πληρώνει με δόσεις πρέπει να εξηγήσει γραπτώς το τρόπο πληρωμής του φόρου. Σε τέτοια περίπτωση η κάθε δόση φέρει τόσο προς 9% ετησίως από τη ληξη τριών μηνών από την ημερομηνία διάθεσης μέχρι την ημερομηνία πληρωμής.

Βεβαίωση του φόρου από το Διευθυντή (Άρθρο 13)

27. Ο Διευθυντής μπορεί σε οποιαδήποτε χρόνο, είτε η δήλωση διάθεσης ιδιοκτησίας επεδόθη ή έχει, να προβεί στη βεβαίωση του πληρωτέου φόρου αναφορικά με τη διάθεση ιδιοκτησίας και να απεστέλλει στον διαθέτη ειδοποίηση για τη βεβαίωση αυτή. Η ειδοποίηση επιβολής φορολογίας γίνεται στο έντυπο I.R.406. Άν δύμας ο διαθέτης υπέβαλε δήλωση διάθεσης, ο Διευθυντής μπορεί να την αποδεχθεί. Σε τέτοια περιπτώση ο διαθέτης δεν μπορεί να αναμένει ειδοποίηση από το Διευθυντή.

Αναθεώρηση της θορολογίας (Άρθρο 14)

28. Όταν ο Διευθυντής αρίνει στις ποσά του φόρου που οφείλει να πληρώσει ένας διαθέτης ιδιοκτησίας έχει εκτιμηθεί πιο χαμηλά από το κανονικό τότε ο Διευθυντής μπορεί μέσα σε έξη χρόνια από την ημερομηνία της αρχικής βεβαίωσης να προβεί σε συμπληρωματική (αναθεωρημένη) βεβαίωση του ποσού που κατά τη γνώμη του τέτοιο πρόσωπο ύφειλει να πληρώσει. Η αρχική βεβαίωση μπορεί να είναι η βεβαίωση που έκαμε ο Διευθυντής ή η αυτοφορολογία (υποβολή της δήλωσης διάθεσης από το διαθέτη) του διαθέτη. Από τις ημερομηνίες αυτές αρχίζει η περίοδος των έξη χρόνων μέσα στην οποία ο Διευθυντής μπορεί να κάμει συμπληρωματική βεβαίωση. Σε περιπτώσεις δύμας που μπορεί να γίνει σε οποιοδήποτε χρόνο.

Για παράδειγμα:

Γίνεται διάθεση ιδιοκτησίας που φορολογείται την 29.11.1980. Ο διαθέτης υποβάλλει τη δήλωση του στις 29.12.1980 καί πληρώνει το φόρο του άν υπάρχει ταυτόχρονα με τη δήλωση. Ο Διευθυντής αποδέχεται κατ' αρχήν την δήλωση. Το 1985 ο Διευθυντής άνακαλύπτει ότι η φορολογία αυτή ήταν χαμηλότερη της κανονικής και κάμνει συμπληρωματική βεβαίωση. Δικαιούται δηλαδή να κάμει τέτοια αναθεώρηση μέχρι και την 29.12.1986.
Άν δύμας η χαμηλή φορολογία οφειλόταν σε δόλο η εσκεμμένη φοροδιαφυγή ο Διευθυντής θα μπορούσε ακόμη να κάμει τη συμπληρωματική βεβαίωση σε οποιοδήποτε χρόνο πέραν της 29.12.1986.

Ένστασης (Άρθρο 15)

29. Κάθε πρόσωπο στο οποίο επεβλήθηκε φορολογία μπορεί να υποβάλει ένσταση κατά της φορολογίας αυτής άν νομίζει ότι η φορολογία είναι εσφαλμένη. Η ένσταση πρέπει να γίνεται γραπτώς και όχι αργότερες από το τέλος του μηνός που ακολουθεί τον μήνα στον οποίο έγινε η ειδοποίηση επιβολής φορολογίας. Το πρόσωπο που υποβάλλει ένσταση πρέπει να έκθέτει τους λόγους πάνω στους οποίους στηρίζεται η ένσταση του και άν δεν υπέβαλε τη δική του δήλωση να την υποβάλλει ταυτόχρονα με την ειδοποίηση της ένστασης του.

Παράταση της προθεσμίας υποβολής ένστασης παραχωρείται μόνο όταν ο Διευθυντής ικανοποιείται ότι ο διαθέτης είχε εύλογο αίτια η οποία τον εμπόδιζε να υποβάλλει την ένσταση του π.χ. απουσία από τη Δημοκρατία, ασθένεια κ.λ.π. ανεξάρτητα δύμας με όποιαδήποτε ένσταση ο φόρος είναι πληρωτέος στην ημερομηνία που καθορίζεται στην ειδοποίηση εκτός άν ο Διευθυντής διατάξει την αναστολή πληρωμής του.

μροσαγωγή σποδεικτικών στοιχείων

30. Μετά από ένσταση κατά της φορολογίας που επεβλήθηκε ο Διευθυντής μπορεί να καλέσει το πρόσωπο που υπέβαλε την ένσταση να παρουσιαστεί στο Γραφείο του αφού φέρει μαζί του απόδεικτικά στοιχεία για να υποστηθείει τους λόγους που έκτεινται στην ειδοποίηση ένστασης. Για παράδειγμα μπορεί να ζητηθεί από το δικαστή να παρουσιάσει τα αποδεικτικά στοιχεία του της τιμής απόκτησης δύο και της διμήσεης ακόλαυτα απόδειξεις πληρωμής εξόδων που αφαιρούνται στον υπόλοιπο του κέρδους. Ο Διευθυντής μπορεί να καλέσει και να εξετάσει οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο που σχετίζεται με τη διάθεση ιδιοκτησίας, π.χ. τον αγοραστή. Σε περίπτωση που κάποιο πρόσωπο δέν συμφωνεται με την ειδοποίηση του Διευθυντή με βάση την παραγόμενη αυτή, θα πρόσωπο τουότο σε περίπτωση κατάδικης υπόκειται σε πρόστιμο μέχρι £500.

31. Αφού εξεταστεί η ένσταση τη φορολογία τροποποιείται.⁷ Άν επέλθει συμφωνία ο Διευθυντής τροποποιεί την φορολογία και στέλλει ειδοποίηση στο φορολογούμενο να πληρώσει το φόρο που συμφωνήθηκε. (Τελική φορολογία μετά από ένσταση-κοινή συναίνεση, ('Άρθρο 17)). Σε περίπτωση που δεν επέρχεται συμφωνία ο Διευθυντής αποφασίζει για την ένσταση που υποβλήθηκε και επιδίδει στο ενδιαφερόμενο πρόσωπο ειδοποίηση να πληρώσει τό φόρο σύμφωνα με την απόφαση αυτή ('Άρθρο 18).

Δικαίωμα Προσφυγής στο Ανώτατο Δικαστήριο ('Άρθρο 19)

32. Κάθε πρόσωπο που υπέβαλε ένσταση κατά της φορολογίας και απέτυχε να έλθει σε συμφωνία με το Διευθυντή για το ποσό του πληρωτέου φόρου, μπορεί να ασκήσει προσφυγή στο Ανώτατο Δικαστήριο της Δημοκρατίας μέσα σε 75 ημέρες από την ημερομηνία της τελικής πληρωμής φόρου. Σε τέτοια περίπτωση το βάρος της απόδειξης ότι η φορολογία αναφορικά με την οποία ασκείται η προσφυγή είναι υπερβολική επιβρίπτεται στον αιτιολή.

Φόρος Πληρωμής του Φόρου ('Άρθρο 21)

33. Ο φόρος πληρώνεται ταυτόχρονα με τη δήλωση Διάθεσης Ακίνητης ιδιοκτησίας στα κατά τόπους Επαρχιακά Γραφεία Είσοπραξης Φόρων, είτε με επιταγή είτε με μετρητά. Άν ο φόρος είναι σύμφωνα με ειδοποίηση επιβολής φορολογίας η προθεσμία πληρωμής του φόρου θα καθορίζεται στην Ειδοποίηση. Η προθεσμία σημαντικώς καθορίζεται να μήν είναι αργότερα από τό τέλος του μήνο που έπειται τον μήνα στον οποίο έγινε η φορολογία.

34. Ο φόρος πληρώνεται ανεξάρτητα με οποιαδήποτε ένσταση ή προσφυγή εκτός αν ο Διευθυντής διατάξει γραπτώς την αναστολή της πληρωμής του φόρου ή μέρους αυτού. Ο Διευθυντής θα καθορίζει τη νέα προθεσμία πληρωμής του φόρου στο διάταγμα του.

Επιβολή Τόκου ('Άρθρο 22)

35. Άν ο φόρος για οποιοδήποτε λόγο δεν πληρωθεί πρίν τη λήξη τριών μηνών από την ημερομηνία διάθεσης, τούτο ουνεπάγεται επιβολή τόκου πάνω στο απλήρωτο ποσό προς 9% ετησίως από τη λήξη τριών μηνών από την ημερομηνία διάθεσης μέχρι την ημερομηνία πληρωμής του φόρου. Σε τέτοια περίπτωση καθε πληρωμή καταλογίζεται πρώτα έναντι του τόκου που οφείλεται και το υπόλοιπο έναντι του φόρου.

Επιστροφή Φόρου με τόκο (Άρθρο 23)

36. Έν ακόποις πρόσωπο αποδέξει τίτλο πληρωσε φόρο που υπερβαίνει το ποσό του ακανονικού φόρου το πρόσωπο αυτό δικαιούται να του επιστραφεί το πρώτο φόρου που πλειρωθηκε πέραν του ακανονικού μαζί με απλό τόκο πρός 9% ειησίως από τη λήξη τριών μηνών από την ημερομηνία της πληρωμής του πέραν του ακανονικού ποσού του φόρου μέχρι την ημερομηνία επιστραφής.

Για παράδειγμα:

Κάποιος διαθέτης πληρωσε φόρο £400 χναφορικά με διάθεση που έγινε την 1.12.1980. Ο διαθέτης υπέβαλε τη δήλωση του και ταυτόχρονα πληρωσε τό φόρο των £400 στις 11.2.1981. Το Σεπτέμβριο του 1981 ο Διευθυντής κάμνει βεβαίωση της φορολογίας για τη διάθεση αυτή και ο ακανονικός φόρος είναι μόνο £250. Επομένως το ποσό του φόρου που πληρωθηκε πέραν του ακανονικού είναι £150. Το ποσό του φόρου και τόκου που θα επιστραφεί στον διαθέτη άνη βεβαίωση γίνεται στό τέλος του Σεπτεμβρίου 1981, είναι:

Φόρος επιστρεπτέος	£ 150.000μίλιας
Πλέον τόκος πρός 9% από την	
12.5.1981-31.10.1981	
9% X £150 X <u>171</u>	<u>6.410μίλιας</u>
<u>360</u>	
	£ 156.410

Σημ.(ι) 12.5.1981 :Πάροδος τριών μηνών από την ημερομηνία πληρωμής του φόρου που ήταν 11.2.1981.

Ποινικές Διώξεις (Άρθρο 27)

37. Ο Νόμος προνοεί την επιβολή ποινών που προκύπτουν από παραβάσεις ούμφωνα με τα ακόλουθα:

*Οποιος εσκεμμένα με σκοπό να αποφύγει ή να βοηθήσει κάποιο άλλο πρόσωπο να αποφύγει την πληρωμή φόρου:-

- α) υποβάλλει οποιαδήποτε ανακριβή δήλωση στο Διευθυντή.
- β) δίδει φευδή απάντηση, είτε προφορικά, είτε εγγράφως σε οποιαδήποτε ερώτηση ή παράκληση προσαφωγής πληροφοριών που γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου.
- γ) ετοιμάζει ή τηρεί ή εξουσιοδοτεί την ετοιμασία ή τήρηση αναληθών δογιστικών βιβλίων ή άλλων εγγράφων
- δ) κάμνει χρήση ή επιτρέπει την χρήση δολίων επινοημάτων ή τεχνασμάτων.
- ε) προβαίνει σε αναληθή δήλωση οχετικά με διεκδίκηση έκπτωσης δαπανών.

Είναι ένοχος αδικήματος και σε περίπτωση καταδίκης υπόκειται για κάθε τέτοιο αδίκημα

(ι) σε χρηματικό πρόστιμο που δέν υπειβαίνει το διάροιομα του ποσού των χίλιων λιρών (£1000) και του τριπλασίου του φόρου που δφειλε να καταβληθεί.

ή

(ιι) σε φυλάκιση για χρονικό διάστημα μέχρι ένα έτος,

ή

(ιιι) και στις δυο ποινές που αναφέρονται πιό πάνω, δηλαδή πρόστιμο και φυλάκιση.

Ποινική δίωξη για τα αδικήματα αυτά γίνεται μόνο με τη συναίνεση του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας. Ο Διευθυντής έχει δικαίωμα σε εποιοδήποτε χρόνο πρέν την έναρξη ποινικής δίωξης να συμβιβάσει κάθε αδίκημα. Σε περιπτώσεις που ήδη άρχισε η ποινική δίωξη κάποιου προσώπου ο Διευθυντής έχει δικαίωμα πάλι να συμβιβάσει το αδίκημα πρέν την εκδίκαση της υπόθεσης αφού πρώτα πάρει τη συγκατάθεση του Γενικού Εισαγγελέα και να αποσύρει την υπόθεση (Άρθρο 28).

Η υποχρέωση κάποιου προσώπου στη πληρωμή φόρου δεν επηρεάζεται από τη λήψη οποιονδήποτε ενδίκων μέτρων εναντίον του (Άρθρο 29).

Εξουσία του Διευθυντή να ζητά πληροφορίες (Άρθρο 31)

38. Ο Διευθυντής έχει δικαίωμα να ζητήσει από οποιονδήποτε δημόσιο υπάλληλο να του αφέσει πληροφορία που χρειάζεται για σκοπούς του Νόμου. Επίσης καθε οημόσιος υπάλληλος που έχει στη φύλαξη του μητρώα, βιβλία, αρχεία, έγγραφα, κ.λ.π. η εξέταση των οποίων δυνατό να βοηθήσει στην εξασφάλιση φόρου έχει υποχρέωση να επιτρέπει σε εύλογο χρόνο σε οποιοδήποτε λειτουργό που έχει γραπτή εξουσιοδότηση από τό Διευθυντή να εξετάσει τα μητρώα, βιβλία, αρχεία, έγγραφα κ.λ.π. καί να λαμβάνει χωρίς την πληρωμή οποιουδήποτε τέλους, τέτοιες σημειώσεις ή αντίγραφα που κρίνεται τι του είναι αναγκαία.

Ο όρος "δημόσιος υπάλληλος" περιλαμβάνει υπαλλήλους οποιασδήποτε άρχης Τοπικής Διοίκησης

Νομικά Πρόσωπα, ευθύνη για υποβολή δήλωσης (Άρθρο 32)

39. Σε περίπτωση νομικών προσώπων, δηλαδή εταιρειών ή άλλων μη φυσικών προσώπων, την ευθύνη για την υποβολή της δήλωσης διάθεσης ακίνητης ιδιοκτησίας ή για τη διενέργεια οποιασδήποτε πράξης που απαιτείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου την φέρει ο γραμματέας ή ο διευθυντής ή ο πρόεδρος ή οποιοσδήποτε άλλος ανώτερος υπάλληλος.

Συμβάσεις που έγιναν πρέν την έναρξη του Νόμου (Άρθρο 35)

Συμβάσεις διάθεσης ιδιοκτησίας που έγιναν πριν την 1 Αυγούστου 1980 οεν εμπίπτουν στις διατάξεις του Νόμου άν η μεταβίβαση του ακίνητου που πωλήθηκε έγινε πριν την 1 Αυγούστου, 1980.

ΤΜΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΡΟΣΟΔΩΝ
ΚΛΑΔΟΣ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΕΡΓΥΝΩΝ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

ΖΕΠΤΕΜΒΡΗΣ 1982

ΑΓ/ΜΑ