

19 Ιανουαρίου, 2007

Προς όλο το Φοροθετικό Προσωπικό

**Άρθρο 5(1)(ε) και 5(2)(δ) του Περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμου Ν118(I)/2002, όπως τροποποιήθηκε.**

**Αντικατάσταση της εγκυκλίου 1989/13 με ημερομηνία 9.5.1989**

Το πιο πάνω άρθρο προνοεί την επιβολή φόρου σε «κέρδη που προκύπτουν από ιδιοκτησία, περιλαμβανομένης της αξίας του οφέλους το οποίο αποκτά ο ιδιοκτήτης γης εξαιτίας της ανέγερσης πάνω σ' αυτή, με δαπάνες του ενοικιαστή οποιασδήποτε οικοδομής, προσθήκης ή μετατροπής ... χορηγούμενων, τηρουμένων των αναλογιών των εκπτώσεων που προβλέπονται από το άρθρο 10 του Νόμου και λαμβανομένων υπόψη όλων των συνθηκών της υπόθεσης».

**1. Όφελος του ιδιοκτήτη**

- α] Η αξία του οφέλους καθορίζεται από τον Έφορο αλλά δεν πρέπει να υπερβαίνει τη δαπάνη της ανέγερσης, προσθήκης ή μετατροπής.
- β] Το όφελος του ιδιοκτήτη **δεν αποτελεί ενοίκιο** και επομένως δεν υπόκειται σε Έκτακτη Αμυντική Εισφορά **ούτε** και παραχωρείται η έκπτωση του 20% για ενοίκια που λαμβάνουν φυσικά πρόσωπα.
- γ] Το όφελος κατανέμεται από τον Έφορο με ομοιόμορφο τρόπο στο χρονικό διάστημα της διάρκειας της ενοικίασης.
- δ] Αν η ανέγερση ή προσθήκη ή μετατροπή δεν γίνει στην αρχή της ενοικίασης, το όφελος κατανέμεται στα υπολειπόμενα χρόνια μέχρι τη λήξη της ενοικίασης περιλαμβανομένου και του έτους στο οποίο γίνεται η ανέγερση, προσθήκη ή μετατροπή.
- ε] Για καθορισμό του οφέλους και της κατανομής του, ο ιδιοκτήτης οφείλει να υποβάλει χαρτοσημάσμένο συμβόλαιο ενοικίασης και χαρτοσημάσμένη συμφωνία που επιτρέπει στον ενοικιαστή την ανέγερση, προσθήκη ή μετατροπή, αν υπάρχει ξεχωριστή συμφωνία, καθώς και πλήρη στοιχεία για το είδος και το κόστος της ανέγερσης, προσθήκης ή μετατροπής.

Στην περίπτωση ανέγερσης νέων κτιρίων ή έργων το όφελος είναι ίσο με το κόστος ανέγερσης. Σε περιπτώσεις όπου η αξία του οφέλους δεν είναι εμφανής, τα στοιχεία να αποστέλλονται στους εκτιμητές του Τμήματος για καθορισμό του οφέλους.

- στ] Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης αποξενώσει τη γη ή την οικοδομή ή το κτίριο ή τα έργα πριν συμπληρωθεί η περίοδος ενοικίασης, το υπόλοιπο του οφέλους θα κατανέμεται στα τελευταία έξι έτη, περιλαμβανομένου και του έτους της αποξένωσης ή στα πραγματικά χρόνια ενοικίασης, οποιοδήποτε συνιστά το μικρότερο αριθμό ετών.
- ζ] Σε περίπτωση που δεν υπάρχει γραπτή συμφωνία ή η γραπτή συμφωνία προνοεί για αυτόματες ανανεώσεις της ενοικίασης, η διάρκεια της ενοικίασης καθορίζεται με βάση τα πραγματικά δεδομένα της κάθε υπόθεσης. Αν η συμφωνία θεωρηθεί ως αορίστου χρόνου, ως διάρκεια της ενοικίασης λογίζεται η διάρκεια χρήσης του κτιρίου ή του έργου όπως καθορίζεται στο άρθρο 10(2)(iii). Σε περίπτωση που η ενοικίαση βάσει τέτοιας συμφωνίας διακοπεί πριν τη λήξη της διάρκειας χρήσης του κτιρίου ή του έργου όπως

καθορίζεται πιο πάνω, το υπόλοιπο του οφέλους κατανέμεται στα τελευταία έξι έτη, περιλαμβανομένου και του έτους στο οποίο διακόπτεται η ενοικίαση ή στα πραγματικά χρόνια ενοικίασης, οποιοδήποτε συνιστά το μικρότερο αριθμό ετών.

## 2. Εκπτώσεις

### a] ΣΤΟΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗ

- i] Χορηγείται έκπτωση για ετήσια φθορά στο σύνολο του κόστους ανέγερσης, προσθήκης ή μετατροπής, σύμφωνα με τους συντελεστές που προνοεί η νομοθεσία.
- ii] Παρέχεται όμως το δικαίωμα στον ενοικιαστή να διεκδικήσει ετήσιες εκπτώσεις στα έτη που διαρκεί η μίσθωση, δηλαδή έκπτωση για ετήσια φθορά ίση με τη δαπάνη μειωμένη με τυχόν όφελος που προβλέπεται να έχει στη λήξη της μίσθωσης, διαιρούμενη με τα έτη ενοικίασης, αν η διάρκεια της ενοικίασης είναι μικρότερη από τη διάρκεια χρήσης των κτιρίων, όπως προνοείται στο άρθρο 10 του Νόμου.
- iii] Κατά τη λήξη ή διακοπή της μίσθωσης, ο ενοικιαστής υποβάλλει εξισωτική κατάσταση στην οποία λαμβάνεται υπόψη και τυχόν όφελος που λαμβάνει κατά τον τερματισμό της ενοικίασης.

### β] ΣΤΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ

- i] Χορηγείται έκπτωση για ετήσια φθορά στην αξία του οφέλους όπως αυτή καθορίστηκε από το Διευθυντή, σύμφωνα με τους συντελεστές που προνοούνται στη νομοθεσία.
- ii] Κατά την αποξένωση του ακινήτου ο ιδιοκτήτης υποβάλλει εξισωτική κατάσταση. Αν ο ιδιοκτήτης καταβάλει οποιοδήποτε ποσό στον ενοικιαστή σχετικά με την ανέγερση, προσθήκη ή μετατροπή, το ποσό αυτό λαμβάνεται υπόψη στην εξισωτική κατάσταση. Τονίζεται ότι η εξαίρεση από την υποβολή εξισωτικής κατάστασης για φυσικά πρόσωπα που προνοεί το άρθρο 10(5) του Νόμου, **δεν ισχύει** στις περιπτώσεις όπου το ακίνητο που ενοικιάζεται είναι γη στην οποία ο ενοικιαστής ανέγειρε με δική του δαπάνη τα κτίρια.

Περιπτώσεις που δυνατό να μην καλύπτονται πλήρως από τα πιο πάνω, να υποβάλλονται σε μένα για οδηγίες.

(Γ. Πούφος)  
Διευθυντής  
Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων

Κοιν.:

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

9 Μαΐου, 1989

Προς όλο το φοροθετικό προσωπικό,

Ερμηνεία του άρθρου 5(1)(στ) των Περιφορολογίας του Εισοδήματος Νόμων, 1961-1989

Το πιο πάνω άρθρο προνοεί την επιβολή φόρου σε "κέρδη προκύπτοντα εξ'ιδιοκτησίας περιλαμβανομένης της αξίας του οφέλους το οποίον κατάται ο ιδιοκτήτης γης εκ της έπ'αυτής ανεγέρσεως δαπάναις του μισθωτού, σιασδήποτε οικοδομής..." και τη χορήγηση εκπτώσεων (αρχικής και έτησίων) που προβλέπονται στο άρθρο 12 του Νόμου.

1. Οι εκπτώσεις παραχωρούνται ως ακολούθως:

(a) Ενοικιαστής: Μπορεί να έπιλεξει μεταξύ δύο μεθόδων:

- (i) Να διεκδικήσει έκπτωση λόγω επένδυσεως και έκπτωση για ετήσια ψφορά σύμφωνα με τους συντελεστές που προνοεί η νομοθεσία για το έιδος της οικοδομής. Κατά τον τερματισμό της μίσθωσης και την οριστική αποχώρηση του από την οικοδομή θα πρέπει να υποβάλει εξισωτική κατάσταση.
- (ii) Να μην διεκδικήσει έκπτωση λόγω επένδυσεως και να του επιτραπεί χαριστικά η απόσβεση του κτιρίου στα χρόνια διάρκειας της μίσθωσης, δηλαδή έκπτωση για ετήσια ψφορά ίση με το κόστος του κτιρίου διαιρεμένου με τα χρόνια χρήσης του από τον ενοικιαστή.

(β) Ιδιοκτήτης γης:

Δικαιούται έκπτωση λόγω επενδύσεως και έκπτωση για ετήσια ψυχρά με-ράση τους συντελεστές στη νομοθεσία. Κατά την αποξένωση του ακινήτου θα πρέπει να υποβάλει εξισωτική κατάσταση.

2. Αξία του οφέλους του ιδιοκτήτη

Η αξία του οφέλους δεν πρέπει να υπερβαίνει το κόστος ανέγερσης, προσθήκης ή τροποποίησης και πρέπει να υποβάλλεται για έγκριση στο Διευθυντή.

Το όφελος να κατανέμεται εξ' ίσου στα χρόνια διάρκειας της μίσθισης. Σε περίπτωση όμως που ο ιδιοκτήτης αποξενώσει τη γη ή τα κτίρια πριν συμπληρωθεί η περίοδος της μίσθισης, το υπόλοιπο του οφέλους θα κατανέμεται στα τελευταία έξι χρόνια ή στα πραγματικά χρόνια της μίσθισης, οποιαδήποτε απ' αυτά συνιστούν το μικρότερον αρίθμο χρόνων.

  
(Α. Γρηγορίου)  
Διευθυντής  
Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων

Κοιν: Γενικό Διευθυντή  
Υπουργείου Οικονομικών

Γεν. Ελεγκτή της Δημοκρατίας (5)

Εγκ. Ελεγκτές (1989/2)

/MA