



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ



ΤΜΗΜΑ ΤΕΛΩΝΕΙΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ Φ. Π. Α.
ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ
1471 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 13.31.009.002
Αρ. Φαξ.: 22660484

Ερμηνευτική Εγκύκλιος 155

7 Οκτωβρίου, 2011

Όλους τους Λειτουργούς

Εφαρμογή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ, πέντε τοις εκατόν (5%) στην αγορά ή ανέγερση κατοικίας από 1 Οκτωβρίου, 2011

Σύμφωνα με την περί ΦΠΑ νομοθεσία που ισχύει από 1 Οκτωβρίου, 2011, επιβάλλεται μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ, πέντε τοις εκατόν (5%) στις κατοικίες οι οποίες χρησιμοποιούνται ή προορίζονται για να χρησιμοποιηθούν από δικαιούχο πρόσωπο, ως κύριος και μόνιμος χώρος διαμονής, αφού εγκριθεί υπεύθυνη δήλωση που υποβάλλεται από το δικαιούχο πρόσωπο στην Υπηρεσία ΦΠΑ.

Κατοικίες που έχουν αγοραστεί ή έχουν ανεγερθεί με αγοραπωλητήρια έγγραφα ή άλλες συμφωνίες που έχουν συναφθεί πριν την 1 Οκτωβρίου, 2011, συνεχίζουν να ρυθμίζονται από τον περί Χορηγίας (Αγορά ή Ανέγερση Κατοικίας) Νόμο, μέχρι της ολοκλήρωσης της συναλλαγής που αυτά αφορούν. Δηλαδή οι περιπτώσεις αυτές θα συνεχίζουν να υπόκεινται στον εκάστοτε σε ισχύ κανονικό συντελεστή ΦΠΑ, και οι δικαιούχοι θα υποβάλλουν μετά την ολοκλήρωση της κατοικίας, αίτημα για παραχώρηση χορηγίας, εφόσον είναι δικαιούχο, με βάση τις διατάξεις του περί Χορηγίας (Αγορά ή Ανέγερση Κατοικίας) Νόμου.

Δικαιούχο πρόσωπο είναι κάθε φυσικό πρόσωπο, το οποίο κατά την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης, σε έντυπο που έχει γνωστοποιηθεί από τον Έφορο ΦΠΑ:

- Έχει συμπληρώσει την ηλικία των 18 ετών,
- Είναι πολίτης της Κυπριακής Δημοκρατίας ή οποιουδήποτε άλλου κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης και είναι μόνιμα εγκατεστημένος στην Κυπριακή Δημοκρατία,
- Προτίθεται να χρησιμοποιεί την κατοικία για την οποία υποβάλλει δήλωση ως κύριο και μόνιμο χώρο διαμονής.

Εφαρμόζονται οι ακόλουθες προϋποθέσεις για επιβολή του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ:

- Η αίτηση για πολεοδομική άδεια (ή άδεια οικοδομής όταν δεν απαιτείται η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας) πρέπει να έχει κατατεθεί στην αρμόδια αρχή μετά την 1.5.2004, δηλαδή η κατοικία υπόκειται σε ΦΠΑ
- η κατοικία να προορίζεται να χρησιμοποιηθεί ύστερα από την αγορά ή ανέγερσή της ως κύριος και μόνιμος χώρος διαμονής,
- το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας να μην υπερβαίνει τα 275 τ.μ. Ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ, πέντε τοις εκατόν επιβάλλεται για τα πρώτα 200 τετραγωνικά μέτρα ΜΟΝΟ.

Συνολικό εμβαδόν σημαίνει το άθροισμα των εμβαδών των καλυμμένων χώρων της κατοικίας, συμπεριλαμβανομένων μηχανοστασίων, αποθηκευτικών χώρων και καλυμμένων χώρων στάθμευσης οχημάτων της κατοικίας, καθώς και των καλυμμένων βεραντών. Στον υπολογισμό του συνολικού εμβαδού, δεν λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- μέχρι 5 τ.μ. εμβαδόν μηχανοστασίων,
- μέχρι 7 τ.μ. εμβαδόν αποθηκευτικών χώρων,
- μέχρι 36 τ.μ. εμβαδόν καλυμμένων χώρων στάθμευσης οχημάτων,
- μέχρι 40 τ.μ. εμβαδόν καλυμμένων βεραντών.

Σημειώνεται ότι στις περιπτώσεις πολύτεκνων οικογενειών (που έχουν 4 παιδιά και άνω), το συνολικό εμβαδόν των 275 τ.μ. επαυξάνεται κατά 15 τ.μ. για κάθε επιπρόσθετο τέκνο πέραν των τριών.

Έγγαμα πρόσωπα δικαιούνται να αγοράσουν ή να ανεγείρουν μόνο μία κατοικία.

Επιβάλλονται οι ακόλουθοι περιορισμοί στην επιβολή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ στην αγορά ή ανέγερση κατοικίας:

- (α) Ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ πέντε τοις εκατόν επιβάλλεται για την ανέγερση ή αγορά κατοικίας, υπό την προϋπόθεση ότι η κατοικία θα χρησιμοποιείται ως κύριος και μόνιμος χώρος διαμονής του δικαιούχου για τα επόμενα 10 χρόνια.
- (β) Σε περίπτωση που ο δικαιούχος παύσει να τη χρησιμοποιεί ως κύριο και μόνιμο χώρο διαμονής του πριν περάσουν τα 10 χρόνια, οφείλει, μέσα σε διάστημα 30 ημερών από την ημερομηνία που έχει παύσει να τη χρησιμοποιεί, να ενημερώσει τον Έφορο ΦΠΑ και ταυτόχρονα να καταβάλει το ποσό της διαφοράς μεταξύ των ποσών του φόρου που προκύπτουν από την εφαρμογή του μειωμένου και του κανονικού συντελεστή, όπως αυτοί ίσχυαν κατά την παράδοση ή ανέγερση της κατοικίας, που αναλογεί για τη χρονική περίοδο που δεν έχει χρησιμοποιήσει την κατοικία για σκοπούς ιδιοκατοίκησης. Ο περιορισμός αυτός δεν ισχύει σε περίπτωση μεταβίβασης της κατοικίας σε τέκνο του δικαιούχου ή σε περίπτωση θανάτου του δικαιούχου.

Σε περίπτωση που το δικαιούχο πρόσωπο έχει λάβει χορηγία με βάση τον περί Ειδικής Χορηγίας (Αγορά ή Ανέγερση Κατοικίας) Νόμο, δεν δικαιούται να υποβάλει δήλωση για μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ, πριν την πάροδο 10 ετών από το χρόνο που έλαβε την χορηγία, εκτός αν

επισυνάψει βεβαίωση από την Υπηρεσία Χορηγιών του Υπουργείου Οικονομικών ότι έχει επιστρέψει τη χορηγία ή μέρος της αναλόγως

Η δήλωση για αγορά ή ανέγερση κατοικίας, υποβάλλεται σε έντυπο που γνωστοποιεί ο Έφορος ΦΠΑ στην Επίσημη Εφημερίδα και το οποίο μπορεί ο δικαιούχος να εξασφαλίσει από τα κατά τόπους επαρχιακά γραφεία ΦΠΑ, και πρέπει να συνοδεύεται από τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

- ακριβές αντίγραφο αίτησης για πολεοδομική άδεια (ή άδεια οικοδομής όταν δεν απαιτείται η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας), δεόντως θεωρημένο από την αρμόδια αρχή,
- αντίγραφο πολεοδομικής άδειας και άδειας οικοδομής,
- Συμβόλαιο αγοραπωλησίας (για αγορά κατοικίας) ή συμβολαίου ανέγερσης (για ανέγερση κατοικίας) που έχουν δεόντως χαρτοσημανθεί
- στοιχεία που να αποδεικνύουν την αγορά ή ανέγερση της κατοικίας, απόδειξης προκαταβολής, αίτησης/έγκρισης για δάνειο, τιμολογίων ή αποδείξεων πληρωμών,
- στοιχεία που να αποδεικνύουν την αγορά ή ανέγερση της κατοικίας, όπως απόδειξης προκαταβολής, αίτησης/έγκρισης για δάνειο, τιμολογίων ή αποδείξεων πληρωμών,
- πιστοποιητικό εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας της οικοδομήσιμης γης (σε περίπτωση ανέγερσης κατοικίας όπου η πολεοδομική άδεια / άδεια οικοδομής έχουν εκδοθεί σε διαφορετικό πρόσωπο από τους δικαιούχους),
- βεβαίωση μελετητή του έργου για το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας,
- **υπεύθυνη δήλωση εργολήπτη ή/και εργοληπτικής εταιρείας ότι κατέχει ετήσια άδεια εργολήπτη της ανάλογης τάξης του έργου.**
- αντίγραφο δελτίου ταυτότητας,
- αντίγραφο πιστοποιητικού γάμου (για έγγαμα πρόσωπα),
- αντίγραφο πιστοποιητικών γέννησης τέκνων (για πολύτεκνους).

Οι συμπληρωμένες δηλώσεις μπορούν να παραδίδονται στα Επαρχιακά Γραφεία ΦΠΑ στις ακόλουθες διευθύνσεις:

- Επαρχιακό Γραφείο ΦΠΑ Λευκωσίας, Θεμιστοκλή Δέρβη 39, 1066 Λευκωσία
- Επαρχιακό Γραφείο ΦΠΑ Λεμεσού, Φραγκλίνου Ρούσβελτ 76, Ακίνητα Δήμου Λεμεσού, 3011, Λεμεσός
- Επαρχιακό Γραφείο ΦΠΑ Λάρνακας, Κυριάκου Μάτση 10, 6015 Λάρνακα
- Επαρχιακό Γραφείο ΦΠΑ Πάφου, Λεωφόρος Νεόφυτου Νικολαΐδη, Νέα Κυβερνητικά Κτίρια, ΚΤΙΡΙΟ Α, 8062 Πάφος
- Επαρχιακό Γραφείο ΦΠΑ Αμμοχώστου, Ιπποκράτους 2, Πολυκατοικία NIPA DHERYNIA CENTER, 5380 Δερύνεια

Οι δηλώσεις μπορούν επίσης να αποστέλλονται ταχυδρομικά στις ακόλουθες διευθύνσεις:

- Επαρχιακό Γραφείο ΦΠΑ Λευκωσίας, 1482 Λευκωσία
- Επαρχιακό Γραφείο ΦΠΑ Λεμεσού, Τ.Θ. 71083, 3840 Λεμεσός
- Επαρχιακό Γραφείο ΦΠΑ Λάρνακας, Τ.Θ. 41117, 6309 Λάρνακα
- Επαρχιακό Γραφείο ΦΠΑ Πάφου, Τ.Θ. 62269, 8062 Πάφος
- Επαρχιακό Γραφείο ΦΠΑ Αμμοχώστου, Τ.Θ. 36153, 5386 Δερύνεια

Μετά την υποβολή τους, οι δηλώσεις θα ελέγχονται από λειτουργούς της Υπηρεσίας ΦΠΑ και θα αποστέλλονται βεβαιωμένες ή θα παραλαμβάνονται από τα δικαιούχα πρόσωπα, για να παραδοθούν στον πωλητή της κατοικίας ή στην περίπτωση ανέγερσης κατοικίας στον εργολήπτη που αναλαμβάνει την ανέγερση της κατοικίας, οπότε ο πωλητής ή ο εργολήπτης υποχρεούται να επιβάλει το μειωμένο συντελεστή, πέντε τοις εκατόν (5%).

Επισημαίνεται ότι εντός έξι μηνών από την ολοκλήρωση της κατοικίας, το δικαιούχο πρόσωπο οφείλει να παρουσιάσει αποδεικτικά στοιχεία, τα οποία αποδεικνύουν ότι ο δικαιούχος χρησιμοποιεί την κατοικία ως κύριο και μόνιμο χώρο διαμονής. Τα στοιχεία αυτά είναι αντίγραφο λογαριασμού τηλεφώνου, αντίγραφο λογαριασμού υδατοπρομήθειας, αντίγραφο λογαριασμού ηλεκτρισμού, αντίγραφο λογαριασμού δημοτικών ή κοινοτικών φόρων ή οποιαδήποτε άλλα στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι ο δικαιούχος χρησιμοποιεί την κατοικία ως κύριο και μόνιμο χώρο διαμονής

(Νάγια Συμεωνίδου)
για Έφορο Φ.Π.Α.

Αντ. 13.31.009.002.014
05.13.004

Κοιν.: Γενικό Ελεγκτή

: Γενικό Διευθυντή Υπ. Οικονομικών

: Κ.Ε.Β.Ε.
Τ.Θ. 21455
1509 Λευκωσία

: Ο.Ε.Β.
Τ.Θ. 21657
1511 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 Ανεξαρτήτων Λογιστών Κύπρου
Τ.Θ. 53684
3317 Λεμεσός