



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αρ. Φακέλου: 05.13.001

Αρ. Εγκυκλίου: 2016/2



ΤΜΗΜΑ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
TAX DEPARTMENT

ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

1471 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

25 Ιανουαρίου 2016

Προς όλο το προσωπικό

Φορολογικές ελαφρύνσεις για αναδιρθρώσεις τραπεζικών δανείων

Η παρούσα αποσκοπεί στην παροχή ενημέρωσης αναφορικά με την εφαρμογή των νομοθεσιών που θεσπίστηκαν σε σχέση με το πιο πάνω θέμα.

1. ΝΟΜΟΘΕΣΙΕΣ

Κατόπιν κατάθεσης προτάσεων νόμου από βουλευτές, ψηφίστηκαν νομοθεσίες οι οποίες δημοσιεύτηκαν στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 31/12/2015 [αρ.4547, Παράρτημα Πρώτο-Μέρος Ι] και οι οποίες τροποποιούν τους ακόλουθους νόμους -

- i. Περί Έκτακτης Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμος – Ν.208(Ι)/2015
- ii. Περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος Νόμος – Ν.210(Ι)/2015
- iii. Περί Χαρτοσήμων Νόμος – Ν.211(Ι)/2015
- iv. Περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμος – Ν.212(Ι)/2015
- v. Περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος – Ν.213(Ι)/2015
- vi. Περί Εισπράξεως Φόρων Νόμος – Ν.214(Ι)/2015
- vii. Περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμος – Ν.215(Ι)/2015

2. ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός των πιο πάνω νομοθεσιών είναι η διευκόλυνση των αναδιρθρώσεων δανείων όπου μια τέτοια αναδιάρθρωση περιλαμβάνει τη μεταβίβαση ακινήτου προς το δανειστή/πιστωτικό ίδρυμα έναντι των υποχρεώσεων του δανειολήπτη.

Επισημαίνεται ότι σε όλες τις νομοθεσίες έχει ενσωματωθεί διάταξη για αποφυγή της κατάχρησης των φορολογικών ελαφρύνσεων. Σύμφωνα με τη σχετική πρόνοια στην περίπτωση που ο Έφορος Φορολογίας διαπιστώσει ότι η εφαρμογή των φορολογικών ελαφρύνσεων είναι λανθασμένη, λόγω πράξεων οι οποίες αποδεδειγμένα δεν είναι γνήσιες ή είναι εικονικές, έχει εξουσία όπως προχωρήσει σε επιβολή του ορθού ποσού φόρου.

3. ΟΡΙΣΜΟΙ

Για την εφαρμογή των φορολογικών ελαφρύνσεων, έχουν προστεθεί στις πιο πάνω νομοθεσίες οι πιο κάτω ορισμοί¹:

“αναδιάρθρωση” σημαίνει την άμεση ή έμμεση διάθεση και μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας, καθώς και μεταβίβαση δικαιωμάτων δυνάμει πωλητηρίου εγγράφου κατατεθειμένου στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, μεταξύ ενός ή περισσότερων δανειοληπτών και/ή οφειλετών και/ή εγγυητών σχετικά με την ίδια πιστωτική διευκόλυνση ή χορήγηση ή οφειλή και ενός ή περισσότερων δανειστών, η οποία διενεργείται εντός δύο (2) ετών από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος των τροποποιητικών νομοθεσιών [δηλαδή μέχρι την 31/12/2017] και αποσκοπεί στη μείωση ή εξόφληση των πιστωτικών διευκολύνσεων ή χορηγήσεων ή οφειλών που δόθηκαν προς δανειολήπτες από έναν ή περισσότερους δανειστές.

“δανειολήπτης” σημαίνει πρόσωπο το οποίο συμβλήθηκε με το δανειστή.

“δανειστής” σημαίνει αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 2 του περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμου, και περιλαμβάνει τα πιστωτικά και χρηματοδοτικά ιδρύματα που λειτουργούν στη Δημοκρατία δυνάμει του άρθρου 10Α αυτού, καθώς και τις θυγατρικές εταιρείες αυτών.

“τιμή αναδιάρθρωσης” σημαίνει την τιμή στην οποία ακίνητη ιδιοκτησία μεταβιβάζεται στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης, η οποία καθορίστηκε μετά από συμφωνία μεταξύ του δανειστή και του δανειολήπτη.

4. ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Σύμφωνα με τον ορισμό «αναδιάρθρωση» ερμηνεύεται και εξάγεται ότι οι φορολογικές ελαφρύνσεις εφαρμόζονται εκεί όπου διενεργείται μεταβίβαση ιδιοκτησίας ως ακολούθως -

- Η αναδιάρθρωση πρέπει να αφορά τη μεταβίβαση ακινήτου ή μετοχών που συνίσταται από ακίνητο. Επίσης, περιλαμβάνει και τις περιπτώσεις όπου μεταβιβάζονται τα δικαιώματα πωλητηρίου εγγράφου που κατέχει ο δανειολήπτης όταν δεν κατέχει ακόμα τίτλο ιδιοκτησίας.

Η περίπτωση πώλησης ακινήτων/μετοχών/δικαιωμάτων πωλητήριου σε τρίτο πρόσωπο και κατάθεσης του προϊόντος πώλησης σε δάνειο δεν εμπίπτει στο πλαίσιο των φορολογικών ελαφρύνσεων.

- Τα δύο μέρη που συμμετέχουν στην αναδιάρθρωση είναι από τη μια ο δανειολήπτης και/ή οφειλέτης και/ή εγγυητής και από την άλλη ο δανειστής. Κάθε μέρος μπορεί να αποτελείται από ένα ή περισσότερα πρόσωπα. Όμως τα πρόσωπα του πρώτου μέρους (δανειολήπτης/οφειλέτης/εγγυητής) πρέπει να σχετίζονται ήδη με την ίδια οφειλή που πρόκειται να αναδιαρθρωθεί.

Επισημαίνεται ότι ο εγγυητής θα πρέπει να είχε εγγυηθεί την οφειλή του δανειολήπτη πριν την 31^η/12/2015, ημερομηνία κατά την οποία θεσπίστηκαν οι σχετικές νομοθεσίες και όχι να καθίσταται εγγυητής λόγω των όρων αναδιάρθρωσης.

¹ Δεν περιλαμβάνονται όλοι οι ορισμοί σε όλες τις νομοθεσίες, αλλά σε αυτές που χρειάζονται.

- Η συμφωνία αναδιάρθρωσης πρέπει να έχει διαμειφθεί από την 31^η/12/2015 μέχρι την 31^η/12/2017 (εντός δύο ετών από την θέσπιση των τροποποιητικών νομοθεσιών).
- Η αναδιάρθρωση και η μεταβίβαση μετοχών/ακινήτων/δικαιωμάτων πωλητηρίου πρέπει να αποσκοπεί στη μείωση ή εξόφληση της οφειλής του δανειολήπτη. π.χ. περιπτώσεις όπου μεταβιβάζεται ακίνητο για εξόφληση δανείου και ταυτόχρονα ή σε εύλογο χρονικό διάστημα χορηγείται άλλο δάνειο ίσης ή μεγαλύτερης αξίας, δεν εμπίπτουν στις αναδιρθρώσεις για φορολογικές ελαφρύνσεις.
- Το ακίνητο, οι μετοχές ή τα δικαιώματα πωλητηρίου που θα μεταβιβαστούν πρέπει να ανήκουν στο δανειολήπτη/οφειλέτη/εγγυητή. Άλλη ενδιάμεση πράξη μεταβίβασης που προηγείται της μεταβίβασης προς το δανειστή για σκοπούς αναδιάρθρωσης, π.χ. ο εγγυητής ή άλλο πρόσωπο μεταβιβάζει ακίνητο στο δανειολήπτη για να προχωρήσει ο δεύτερος (αντί του εγγυητή) σε μεταβίβαση στον δανειστή για σκοπούς αναδιάρθρωσης υπόκειται σε φορολογία, ενώ η δεύτερη μεταβίβαση εμπίπτει στις φορολογικές ελαφρύνσεις.
- Το ακίνητο που θα μεταβιβαστεί στο δανειστή δύναται να μην είναι το ενυπόθηκο ακίνητο για το δάνειο, αλλά μπορεί να είναι οποιοδήποτε άλλο το οποίο ανήκει στο δανειολήπτη/εγγυητή/οφειλέτη. Κατ' αναλογία, το ίδιο εφαρμόζεται και για την μεταβίβαση μετοχών οι οποίες δύναται να μην αποτελούσαν εγγύηση για το δάνειο. (Σε περίπτωση που το ακίνητο που μεταβιβάζεται δεν είναι το ενυπόθηκο ακίνητο, τότε στην περίπτωση επαναγοράς δεν εφαρμόζεται η ελάφρυνση για τέλη χαρτοσήμων όπως επεξηγείται πιο κάτω)
- Στις φορολογικές ελαφρύνσεις για αναδιρθρώσεις δεν εμπίπτουν περιπτώσεις όπου η εταιρεία είναι υπό εκκαθάριση ή φυσικό πρόσωπο υπό πτώχευση. Περιπτώσεις όπου η εταιρεία είναι υπό διαχείριση με την προοπτική να επιβιώσει και όχι με δρομολόγηση την εκκαθάρισή της, ενδέχεται να εμπίπτουν στις φορολογικές ελαφρύνσεις αναλόγως των δεδομένων της υπόθεσης.

5. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΛΑΦΡΥΝΣΕΙΣ

5.1. Φόρος Εισοδήματος, Φόρος Κεφαλαιουχικών Κερδών και Έκτακτη Εισφορά για την Άμυνα

Οι φορολογικές νομοθεσίες αποσκοπούν στην εξαίρεση από το φόρο (φόρος εισοδήματος, φόρος κεφαλαιουχικών κερδών, έκτακτη αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος) που προκύπτει στα πλαίσια αναδιάρθρωσης κατά τη μεταβίβαση ακινήτου/μετοχών/δικαιωμάτων πωλητηρίου από το δανειολήπτη/οφειλέτη/εγγυητή προς το δανειστή.

Σε περίπτωση που μετέπειτα η τράπεζα πωλεί το περιουσιακό στοιχείο ή κατέχει για δική της χρήση το ακίνητο, η τράπεζα υπόκειται σε φόρο, αλλά για τον υπολογισμό του φόρου θεωρείται ότι –

- το κόστος είναι η τιμή αναδιάρθρωσης (και όχι το αρχικό κόστος απόκτησης του δανειολήπτη)
- το προϊόν διάθεσης μειώνεται με οποιοδήποτε ποσό επιστρέφεται στο δανειολήπτη.

Σε περίπτωση που επιστρέφεται οποιοδήποτε ποσό στο δανειολήπτη κατά τη μεταβίβαση προς την τράπεζα ή κατά τη μετέπειτα διάθεση από την τράπεζα ή κατοχή για ίδια χρήση

από την τράπεζα, τότε η φορολόγηση για την πράξη της μεταβίβασης προς το δανειστή για σκοπούς ΦΕ και ΦΚΚ υπολογίζεται κανονικά, δηλαδή δεν εφαρμόζεται η εξαίρεση, όμως ο συνολικός φόρος που υποχρεούται να καταβάλει ο δανειολήπτης περιορίζεται μέχρι το ποσό που επιστρέφεται. Ο φόρος αυτός βαραίνει το δανειολήπτη και πρέπει να παρακρατηθεί από το δανειστή από το ποσό που πρόκειται να επιστραφεί. Περαιτέρω σε περίπτωση που επιστρέφεται οποιοδήποτε ποσό στο δανειολήπτη, αυτό το ποσό περιλαμβάνεται στο λογιστικό κέρδος του δανειολήπτη, στο λογιστικό έτος που έγινε η επιστροφή, για σκοπούς λογιζόμενης διανομής. Η υποχρέωση καταβολής ΕΑΕ για τη λογιζόμενη διανομή που προκύπτει αναφορικά με το επιστρεπτέο ποσό περιορίζεται μέχρι το ύψος του επιστρεπτέου ποσού συνυπολογίζοντας το ΦΕ και ΦΚΚ που ήδη έχει καταβληθεί.

Απλοποιημένο παράδειγμα: Το 2016 Εταιρεία διενεργεί αναδιάρθρωση δανείου στα πλαίσια της οποίας μεταβιβάζει ακίνητο στην Τράπεζα σε τιμή αναδιάρθρωσης €100.000 για εξόφληση δανείου €80.000 και επιστρέφεται στην εταιρεία ποσό €20.000.

Καθότι επιστρέφεται ποσό προς τον δανειολήπτη, υπολογίζεται ΦΕ και/ή ΦΚΚ για τη διάθεση ακινήτου. Έστω ότι υπάρχει ενδιάμεση εμπορία και γι' αυτό προκύπτει ΦΚΚ €8.000 και ΦΕ €10.000. Το συνολικό ποσό ΦΕ και ΦΚΚ ανέρχεται σε €18.000 και περιορίζεται στο ποσό που επιστρέφεται, δηλαδή στις €20.000. Η Τράπεζα πρέπει να παρακρατήσει το φόρο €18.000 από το ποσό που επιστρέφεται και να τον καταβάλει στο Τμήμα. Το επιστρεπτέο ποσό των €20.000 περιλαμβάνεται στο λογιστικό κέρδος της Εταιρείας για το 2016 και αναφορικά με το ποσό αυτό προκύπτει ΕΑΕ €3.000. Η υποχρέωση καταβολής ΕΑΕ για λογιζόμενη διανομή στο επιστρεπτέο ποσό περιορίζεται σε €2.000 (€20.000-€8.000-€10.000).

Σημειώνεται ότι αναφορικά με την Έκτακτη Εισφορά για την Άμυνα δεν υφίσταται οποιαδήποτε εξαίρεση όταν καταβάλλεται πραγματικό μέρος από κέρδος που πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια αναδιάρθρωσης.

5.2. Τέλη Χαρτοσήμων

Συμβάσεις, υποθήκες και άλλα έγγραφα που καταρτίζονται στα πλαίσια αναδιάρθρωσης, καθώς και η μελλοντική επαναγορά ενυπόθηκτης εξασφάλισης από το δανειολήπτη, ανεξαρτήτως του χρόνου επαναγοράς, απαλλάσσονται της υποχρέωσης καταβολής τέλους χαρτοσήμου μέχρι του ποσού των υφιστάμενων κατά το χρόνο της αναδιάρθρωσης οφειλών.

Τα έγγραφα για επαναγορά δεν υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμανσης στην περίπτωση όπου η επαναγορά αφορά σε ακίνητο / μετοχές / δικαιώματα πωλητηρίου που πριν την αναδιάρθρωση ήταν υποθηκευμένα για το δάνειο και επαναγοράζονται από το δανειολήπτη.

5.3. Εμπράγματα βάρη για οφειλόμενους άμεσους και έμμεσους φόρους

Αναφορικά με εμπράγματα βάρη για οφειλόμενους φόρους που υφίστανται σε ακίνητα που θα μεταβιβαστούν στο δανειστή στα πλαίσια αναδιάρθρωσης, έχουν θεσπιστεί πανομοιότυπες διατάξεις στον περί Εισπράξεως Φόρων Νόμο και στον περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμο, που προνοούν ότι τέτοια εμπράγματα βάρη μεταφέρονται με τα συγκεκριμένα ακίνητα κατά τη μεταβίβαση στο δανειστή, δηλαδή παρόλο που ιδιοκτήτης του ακινήτου γίνεται ο δανειστής, εντούτοις το ακίνητο συνεχίζει να βαρύνεται με τους οφειλόμενους φόρους του δανειολήπτη. Επίσης προνοείται ότι ο Έφορος Φορολογίας δύναται να ζητήσει όπως τέτοια εμπράγματα βάρη μεταφερθούν σε άλλο ακίνητο, καθώς

και να προβεί σε συμφωνία διευθέτησης των οφειλών ώστε να απαλλαχτεί το ακίνητο από τα εμπράγματα βάρη προτού μεταβιβαστεί.

Τα πιο πάνω εφαρμόζονται αναφορικά με δανειολήπτες που, όσον αφορά εταιρεία δεν είναι υπό εκκαθάριση και είναι ανίκανη να πληρώσει τα χρέη της, ενώ όσον αφορά φυσικό πρόσωπο έχει τη συνήθη διαμονή στην Κύπρο, δεν είναι πτωχεύσας και είναι αφερέγγυος.

5.4. Κτηματολογικά τέλη


Δεν επιβάλλονται τέλη για μεταβίβαση ακινήτου στο δανειστή ή σε 100% θυγατρική εταιρεία αυτού, στα πλαίσια αναδιάρθρωσης.

6. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΞΕΤΑΣΗΣ

Για σκοπούς εξέτασης των περιπτώσεων αναδιάρθρωσης που υποβάλλονται ενώπιον του Τμήματος Φορολογίας, θα πρέπει να αποδεικνύεται ότι η μεταβίβαση μετοχών/ακινήτου/δικαιωμάτων πωλητηρίου σχετίζεται με αναδιάρθρωση δανείου που αποσκοπεί σε εξόφληση ή μείωση αυτού. Τα στοιχεία που, ενδεχομένως και κατά την κρίση του λειτουργού που εξετάζει μια τέτοια υπόθεση, δύναται να ζητούνται είναι, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα –

- Τελευταία επικαιροποιημένη επιστολή (πριν την αναδιάρθρωση δανείου) του πιστωτικού ιδρύματος προς δανειολήπτη, στην οποία καταγράφονται οι πιστοδοτήσεις (facility/commitment letter).
- Δανειακή σύμβαση πιστοδότησης που πρόκειται να αναδιαρθρωθεί.
- Έγγραφο εγγύησης στο οποίο αναγράφεται ο πρωτοοφειλέτης και το ποσό για το οποίο δίνεται η εγγύηση.
- Τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου που πρόκειται να μεταβιβαστεί.
- Έρευνα Κτηματολογίου για το ακίνητο που πρόκειται να μεταβιβαστεί όπου φαίνεται ο ιδιοκτήτης και τα εμπράγματα βάρη.
- Στην περίπτωση μεταβίβασης μετοχών, πιστοποιητικό Εφόρου Εταιρειών ή άλλης αλλοδαπής αρμόδιας αρχής που παρουσιάζει τους μετόχους και τότε αποκτήθηκαν οι μετοχές.
- Πρακτικά διοικητικού συμβουλίου εταιρείας που καταγράφεται η απόφαση για την αναδιάρθρωση.
- Γραπτή προσφορά του πιστωτικού ιδρύματος προς τον δανειολήπτη που ενημερώνει όλα τα εμπλεκόμενα μέρη για την αναδιάρθρωση και για οποιοδήποτε ποσό που θα επιστραφεί στον δανειολήπτη.

Πέραν των πιο πάνω, δρομολογείται η έκδοση εντύπου στο οποίο τα δύο μέρη της αναδιάρθρωσης θα βεβαιώνουν ότι το ακίνητο / οι μετοχές / τα δικαιώματα πωλητηρίου μεταβιβάζονται στα πλαίσια αναδιάρθρωσης.


(Γ. Λαζάρου)
Έφορος Φορολογίας

Κοινοποιήσεις:

1. Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας
2. Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών
3. Πρόεδρο Εφοριακού Συμβουλίου
4. Παγκύπριο Δικηγορικό Σύλλογο
5. Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (ΣΕΛΚ)
6. Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Αμερικής (CPA)
7. Σύνδεσμο Πτυχιούχων Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου
8. Σύνδεσμο Τραπεζών Κύπρου
9. Σύνδεσμο Ανεξάρτητων Λογιστών
10. The Institute of Financial Accountants
11. Σύνδεσμο Εσωτερικών Ελεγκτών Κύπρου
12. Σύνδεσμο Εταιρειών Παροχής Διοικητικών Υπηρεσιών