



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ



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

Αρ. Φακ.: 13.31.009.002
Αρ. Τηλ.: 22601809
Αρ. Φαξ: 22660484

14 Νοεμβρίου, 2011

Ερμηνευτική Εγκύκλιος 158

Όλους τους Λειτουργούς

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

Σε συνέχεια της Ερμηνευτικής Εγκυκλίου με αρ. 155, ημερομηνίας 7 Οκτωβρίου 2011 διευκρινίζονται τα ακόλουθα σε σχέση με την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α., 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 Φ.Π.Α., σύμφωνα περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Τροποποιητικό) Νόμο Ν.129(Ι)/2011, που τέθηκε σε ισχύ από 1 Οκτωβρίου, 2011:

1. Μόνιμα εγκατεστημένος στη Δημοκρατία

Σύμφωνα με τον Πίνακα Γ του Πέμπτου Παραρτήματος των περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμων του 2000 μέχρι 2011:

«Δικαιούχο πρόσωπο» σημαίνει κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο

- i. Έχει συμπληρώσει το δέκατο όγδοο έτος της ηλικίας του κατά την ημερομηνία που υποβάλλει αίτηση για επιβολή μειωμένου συντελεστή για την ανέγερση ή την παράδοση κατοικίας
- ii. είναι πολίτης της Δημοκρατίας ή οποιουδήποτε άλλου κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης και είναι μόνιμα εγκατεστημένος στη Δημοκρατία

Μόνιμα εγκατεστημένος στη Δημοκρατία ερμηνεύεται ότι είναι το πρόσωπο που διέμενε στη Δημοκρατία για περισσότερο από 365 ημέρες κατά τα δύο τελευταία έτη που προηγούνται της ημερομηνίας που υπέβαλε την υπεύθυνη δήλωση.

Στην συγκεκριμένη περίπτωση οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να παρουσιάζουν μαζί με την υπεύθυνη δήλωση τη «Βεβαίωση Εγγραφής Αλλοδαπού» (Form Μ.Ε.Υ. 1) από το Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης και Γραφείου Αλλοδαπών [Α.Ρ.Σ. (Alien Registration Certificate)].

2. Φοιτητές Εξωτερικού

Δεν καλύπτονται από την υφιστάμενη νομοθεσία για επιβολή μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατόν (5%), υπεύθυνες δηλώσεις οι οποίες υποβάλλονται από φοιτητές εξωτερικού.

3. Επεκτάσεις / προσθήκες σε υφιστάμενη κατοικία

Σύμφωνα με τον περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Τροποποιητικό) Νόμο Ν.129(Ι)/2011, ο μειωμένος συντελεστής πέντε τοις εκατόν (5%), εφαρμόζεται για αγορά ή ανέγερση κατοικίας. Δεν καλύπτονται από την υφιστάμενη νομοθεσία οι υπηρεσίες που αφορούν επέκταση ή και επιπρόσθετες κατασκευές υφιστάμενης κατοικίας, ακόμα και αν για την επέκταση ή την προσθήκη έχει εξασφαλιστεί από την αρμόδια αρχή νέα πολεοδομική άδεια.

4. Εισπράξεις που έλαβε ο πωλητής κατοικίας ή ο εργολήπτης στην περίπτωση ανέγερσης κατοικίας, για υπηρεσίες σε συγκεκριμένη κατοικία για την οποία υποβλήθηκε υπεύθυνη δήλωση από δικαιούχο πρόσωπο, πριν να παραλάβει το βεβαιωμένο αντίγραφο της αίτησης του δικαιούχου προσώπου.

Οι υπηρεσίες που παρέχονται από πωλητή κατοικίας ή από εργολήπτη στην περίπτωση ανέγερσης κατοικίας, υπόκεινται στο κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α. δεκαπέντε τοις εκατόν 15%, μέχρι το δικαιούχο πρόσωπο του παραδώσει το βεβαιωμένο αντίγραφο της υπεύθυνης δήλωσης που υπέβαλε στον Έφορο Φ.Π.Α.

Διευκρινίζεται ότι στις περιπτώσεις ανέγερσης κατοικίας με την υπογραφή του συμβολαίου εργολαβίας, ο αρχιτέκτονας / πολιτικός μηχανικός εκδίδει διατακτικό προς τον εργολήπτη με το οποίο ο πελάτης του θα καταβάλλει προς αυτόν κάποιο ποσό ως προκαταβολή για την υπό ανέγερση κατοικία. Συνεπώς, με την εφαρμογή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ, πέντε τοις εκατόν (5%) στην ανέγερση κατοικίας από 1 Οκτωβρίου, 2011, όταν ο εργολήπτης στην περίπτωση ανέγερσης κατοικίας έλαβε οποιεσδήποτε πληρωμές που κατέβαλε το δικαιούχο πρόσωπο (προκαταβολή) με την υπογραφή του συμβολαίου, τότε αν έχει εξασφαλίσει εκ των υστέρων το βεβαιωμένο αντίγραφο της αίτησης του δικαιούχου προσώπου, θα μπορεί να εκδώσει πιστωτική σημείωση προς αυτόν και να αναπροσαρμόσει ανάλογα το φόρο εκροών του. Το ίδιο θα ισχύει και στις περιπτώσεις πώλησης έτοιμης κατοικίας.

Προκαταβολές που παρουσιάζονται ότι λήφθηκαν πριν την 1/10/2011, υπόκεινται στο κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α. δεκαπέντε τοις εκατόν 15%.

5. Επιπρόσθετες εργασίες οι οποίες δεν περιλαμβάνονται στο αρχικό αγοραπωλητήριο έγγραφο ή συμφωνία ανέγερσης

Στις περιπτώσεις που δικαιούχο πρόσωπο, προβαίνει σε επιπρόσθετες εργασίες οι οποίες δεν περιλαμβάνονται στο αρχικό αγοραπωλητήριο έγγραφο ή συμφωνία ανέγερσης, και οι οποίες συμπληρώνονται πριν την παράδοση ή ολοκλήρωση της κατοικίας, υπόκεινται επίσης στο μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α. πέντε τοις εκατόν 5% νοουμένου ότι, πρώτον δεν

διαφοροποιείται το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας, ώστε να καταστεί μη δικαιούχα με βάση τον Νόμο και δεύτερον ότι η συμφωνία ή σχετικό έγγραφο για τις επιπρόσθετες εργασίες υποβάλλεται στην Υπηρεσία Φ.Π.Α. με δήλωση του δικαιούχου προσώπου ότι αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της υπεύθυνης δήλωσης που υπέβαλε για την κατοικία και για την οποία εξασφάλισε βεβαίωση για επιβολή μειωμένου συντελεστή πέντε τοις εκατόν 5%. Αν με τις επιπρόσθετες εργασίες διαφοροποιείται το συνολικό εμβαδό της κατοικίας και έχει καταστεί μη δικαιούχα δηλ ξεπερνά τα τριακόσια εξήντα τρία (363) τετραγωνικά μέτρα η βεβαίωση θα καθίσταται άκυρη.

6. Αντίγραφο αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας (ή άδεια οικοδομής όταν δεν απαιτείται η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας), δεόντως θεωρημένο από την αρμόδια αρχή

Σύμφωνα με τον Πίνακα Γ του Πέμπτου Παραρτήματος των περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμων του 2000 μέχρι 2011, το δικαιούχο πρόσωπο υποβάλλει υπεύθυνη δήλωση σε ειδικό έντυπο που καθορίζεται στην γνωστοποίηση Κ.Δ.Π. 379/2011, στο οποίο δηλώνει μεταξύ άλλων ότι δε διαθέτει οποιαδήποτε άλλη κατοικία στη Δημοκρατία, την οποία χρησιμοποιεί ως κύριο και μόνιμο χώρο διαμονής και στην οποία επισυνάπτει μεταξύ άλλων ακριβές αντίγραφο της αίτησης που υποβλήθηκε στην «αρμόδια αρχή» για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας δεόντως θεωρημένη ως παραληφθείσα από την «αρμόδια αρχή» ή όπου αυτή δεν απαιτείται, αντίγραφο της αίτησης που υποβλήθηκε στην «αρμόδια αρχή» για εξασφάλιση άδειας οικοδομής δεόντως θεωρημένη ως παραληφθείσα από την «αρμόδια αρχή».

Στις περιπτώσεις που ο πωλητής της κατοικίας ή ο εργολήπτης στην περίπτωση ανέγερσης κατοικίας, παραδίδει διαμερίσματα σε πολυκατοικία π.χ 20 διαμερίσματα ή κατοικίες σε ενιαία ανάπτυξη π.χ 6 κατοικίες, για τα οποία κατέχει μόνο ένα θεωρημένο αντίγραφο της αίτησης για πολεοδομική άδεια για την πολυκατοικία ή την ανάπτυξη, ο πωλητής της κατοικίας ή ο εργολήπτης θα πρέπει να εξασφαλίζει στα δικαιούχα πρόσωπα θεωρημένο αντίγραφο πολεοδομικής άδειας για το κάθε διαμέρισμα ή κατοικία για το οποίο υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση για επιβολή μειωμένου συντελεστή 5%.

Δεν θα γίνονται δεκτά φωτοαντίγραφα του θεωρημένου αντιγράφου αίτησης για πολεοδομική άδεια. Επίσης δεν θα γίνονται αποδεκτά θεωρημένα αντίγραφα αίτησης για πολεοδομική άδεια, τα οποία είναι χαρτοσημασμένα από τον Έφορο Τελών και Χαρτοσήμων και τα οποία αποτελούν μέρος των αρχιτεκτονικών σχεδίων που επισυνάπτονται στα συμβόλαια.,.

Αντίγραφο Πολεοδομικής Άδειας / Άδειας Οικοδομής

Στο σημείο 5 της υπεύθυνης δήλωσης απαιτείται αντίγραφο πολεοδομικής άδειας / άδειας οικοδομής. Αντίγραφο άδειας οικοδομής απαιτείται μόνο στην περίπτωση που δεν απαιτείται από την αρμόδια αρχή εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας αλλά άδεια οικοδομής.

Άλλα συνοδευτικά έγγραφα

Στις υπεύθυνες δηλώσεις (σημείο 5) στις οποίες απαιτείται να επισυνάπτονται τα συνοδευτικά έγγραφα, όπως αντίγραφο δελτίου ταυτότητας, αντίγραφο πιστοποιητικού γάμου (για έγγαμα πρόσωπα), αντίγραφο πιστοποιητικών γέννησης τέκνων (για πολύτεκνους) αντίγραφο πολεοδομικής άδειας / άδειας οικοδομής, θα γίνονται αποδεκτά φωτοαντίγραφα αυτών. Οι αιτητές οφείλουν μαζί με την υποβολή της υπεύθυνης δήλωσης να προσκομίζουν τα πρωτότυπα των προαναφερθέντων εγγράφων για έλεγχο της ορθότητας των αντιγράφων

αυτών. Όταν οι υπεύθυνες δηλώσεις αποστέλλονται ταχυδρομικά, τα συνοδευτικά έγγραφα που αναφέρονται πιο πάνω πρέπει να είναι ακριβή αντίγραφα αυτών. (πιστοποιημένα αντίγραφα)

7. Συμβόλαιο αγοραπωλησίας (για αγορά κατοικίας) ή συμβόλαιο ανέγερσης (για ανέγερση κατοικίας) που έχουν δεόντως χαρτοσημανθεί, τα οποία υπογράφονται από δύο πρόσωπα

Στις περιπτώσεις συμβολαίου αγοραπωλησίας (για αγορά κατοικίας) ή συμβόλαιο ανέγερσης (για ανέγερση κατοικίας) που έχουν δεόντως χαρτοσημανθεί, τα οποία υπογράφονται και αφορούν δύο πρόσωπα, πχ έγγαμα πρόσωπα ή αρραβωνιασμένα πρόσωπα ή γενικά στο συμβόλαιο αναφέρονται και υπογράφουν δύο πρόσωπα, η υποβολή της υπεύθυνης δήλωσης θα συμπληρώνεται με την αναγραφή σ'αυτή και των δύο ονομάτων που φαίνονται στο συμβόλαιο.



(Αθανασία Κόκκινου)
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