



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αρ. Φακ: 05.13.002.002

13.40.015

Αρ. Τηλ : 22601902

Αρ. Φαξ: 22661243

Ηλεκτρ. Ταχ.: commissioner@tax.mof.gov.cy



ΤΜΗΜΑ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
TAX DEPARTMENT

ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

1471 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Ερμηνευτική Εγκύκλιος 52 Ο περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμος
Ο περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος
Ο περί Έκτ. Εισφ. για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμος
Ο περί Χαρτοσήμων Νόμος
Ο περί Εισπράξεως Φόρων Νόμος
Ο περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμος

11 Οκτωβρίου 2021

Προς όλους τους Λειτουργούς,

Πλαίσιο φορολογικών ελαφρύνσεων για αναδιρθρώσεις τραπεζικών δανείων.

Η παρούσα παρέχει διευκρινίσεις αναφορικά με την εφαρμογή των φορολογικών ελαφρύνσεων για αναδιρθρώσεις τραπεζικών δανείων.

1. Μη εξυπηρετούμενα δάνεια

Το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο θεσπίστηκε στις 31.12.2015 για να υποβοηθήσει στην επίλυση του προβλήματος των μη εξυπηρετούμενων δανείων που αντιμετώπιζε ο τραπεζικός τομέας κατά εκείνο το χρόνο. Τα δάνεια που είναι επιλέξιμα να υπαχθούν στο εν λόγω πλαίσιο είναι αυτά που υπήρχαν και ήταν μη εξυπηρετούμενα πριν ή κατά τις 31.12.2015 (ημερομηνία κατά την οποία τέθηκε σε ισχύ η σχετική νομοθεσία).

Η πρακτική στον τραπεζικό τομέα είναι να αναδιρθρώνονται/αναχρηματοδοτούνται τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια με την έκδοση νέων δανείων, εντός των δικών τους κανόνων για αναδιρθρώσεις δανείων. Σε πολλές υποθέσεις που υποβάλλονται στο Τμήμα Φορολογίας, το μη εξυπηρετούμενο δάνειο που υπήρχε κατά τις 31.12.2015 έχει κλείσει και παρουσιάζονται άλλα νέα δάνεια. Δηλαδή, ενώ το δάνειο ήταν μη εξυπηρετούμενο πριν ή κατά τις 31.12.2015, εντούτοις τα συμβαλλόμενα μέρη, Δανειστής και Δανειολήπτης, δεν αξιοποίησαν τα φορολογικά κίνητρα για την αναδιάρθρωση δανείων και επέλεξαν να επιλύσουν το πρόβλημα με τη σύναψη νέας δανειακής σύμβασης, δίνοντας εύλογα την εικόνα ότι προσμέναν ότι η εξυπηρέτηση του δανείου θα ανακάμψει.

Επειδή, ενώπιον του Τμήματος Φορολογίας υποβάλλονται αιτήματα για την εφαρμογή των φορολογικών ελαφρύνσεων για αναδιρθρώσεις τέτοιων νέων δανείων, η κατ' εξαίρεση πρακτική είναι να θεωρούνται ως μη εξυπηρετούμενα τα δάνεια που ήταν τέτοια πριν ή κατά

.../2

την 31.12.2015 και που αναδιαρθρώθηκαν/αναχρηματοδοτηθήκαν μέχρι και τις 31.12.2017, νοουμένου ότι πληρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:-

- (α) Τα νέα δάνεια παρουσιάζουν τρεις καθυστερημένες δόσεις μέχρι 31.12.2017 και συνεχίζουν να παρουσιάζουν πρόβλημα στην αποπληρωμή μέχρι και το χρόνο υποβολής του αιτήματος της αναδιάρθρωσης δανείου για φορολογικούς σκοπούς.
- (β) Τα νέα δάνεια συγκρινόμενα με τα παλιά μη εξυπηρετούμενα δάνεια παρουσιάζουν τα εξής χαρακτηριστικά:
 - i. Τη διατήρηση του ίδιου πρωτοφειλέτη και τη διατήρηση των ιδίων εξασφαλίσεων που ίσχυαν κατά την έκδοση της αρχικής πιστωτικής διευκόλυνσης (π.χ. υποθήκες, εγγυητικές).
 - ii. Η διαφοροποίηση του ποσού στην νέας πιστωτικής διευκόλυνσης οφείλεται στην κεφαλαιοποίηση καθυστερήσεων (συμπεριλαμβανομένων των τόκων) και των εξόδων της έκδοσης του νέου δανείου, καθώς και της διαγραφής πρόσθετων εξόδων που επέβαλε η τράπεζα.
 - iii. Τη παραχώρηση περιόδου χάριτος με σκοπό να δοθεί ο χρόνος έτσι ώστε ο πελάτης να μπορέσει να προβεί στην πώληση ενυπόθηκων ακινήτων με απώτερο σκοπό να είναι σε θέση να εξυπηρετήσει τη πιστωτική διευκόλυνση.
 - iv. Την επέκταση της περιόδου αποπληρωμής των δανείων με χαμηλότερη δόση.
 - v. Τη μείωση επιτοκίου.
 - vi. Σε περίπτωση που το νέο δάνειο προήλθε από υπόλοιπο τρεχούμενου λογαριασμού με όριο παρατραβήγματος, ο εν λόγω τρεχούμενος λογαριασμός πρέπει να ήταν αδρανής με σημαντική υπέρβαση και με την έκδοση του νέου δανείου, αυτός να τερματίστηκε ή να τηρείται χωρίς πιστωτικό όριο.
- (γ) Λαμβάνοντας υπόψη το σημείο (ii) της παραγράφου (β) πιο πάνω, αν το νέο δάνειο είναι μεγαλύτερο από το μη εξυπηρετούμενο δάνειο που υφίστατο κατά τις 31.12.2015, τότε ολόκληρο το νέο δάνειο θεωρείται νέα πιστωτική διευκόλυνση και οποιαδήποτε πώληση ακινήτων για την εξόφληση ολόκληρου ή μέρος του εν λόγω νέου δανείου, δεν εμπίπτει στις φορολογικές ελαφρύνσεις για αναδιρθρώσεις δανείων.

Σημειώνεται ότι κάθε υπόθεση αναδιάρθρωσης δανείου εξετάζεται με βάση τα δεδομένα που την διέπουν ούτως ώστε να διαπιστωθεί εάν πληροί τις προϋποθέσεις που θέτουν οι σχετικές νομοθετικές διατάξεις και εάν συνάδει με το πνεύμα του νόμου, καθώς πρόκειται για χορήγηση φορολογικής απαλλαγής και κατ' επέκταση παρέκκλιση από τον κανόνα της καθολικότητας του φόρου και γι' αυτό πρέπει να αντιμετωπίζεται με τη δέουσα προσοχή.

2. Φόροι που προκύπτουν από συναλλαγές παρακείμενες της αναδιάρθρωσης δανείου.

Αναφορικά με τις αναδιρθρώσεις δανείων, δεν φορολογούνται οι πράξεις που έχουν άμεση σχέση με τις πράξεις διαθέσεως/μεταβίβασης του ακινήτου και διαγραφής πιστωτικών διευκολύνσεων.

Οποιοσδήποτε άλλες συναλλαγές σχετίζονται έμμεσα με τις αναδιρθρώσεις δανείων, αλλά αφορούν διευθετήσεις μεταξύ της Τράπεζας/Εταιρείας Εξαγοράς Πιστώσεων και της θυγατρικής εταιρείας (SPV) της που αποκτά το ακίνητο, υπόκεινται σε φόρο. Για παράδειγμα, αναφορικά με το δάνειο που χορηγεί η Τράπεζα προς την SPV για να αποκτήσει το ακίνητο, καταβάλλονται φόροι για τους τόκους του δανείου και για τα τέλη χαρτοσήμου της συμφωνίας του δανείου.

Επιπλέον, το ίδιο ισχύει για άλλες συναλλαγές που σχετίζονται έμμεσα με τις αναδιαρθρώσεις δανείων, αλλά αφορούν διευθετήσεις μεταξύ του πρωτοοφειλέτη και του συνδεδεμένου προσώπου που πουλάει ακίνητο προς την τράπεζα ή προς τρίτο πρόσωπο για την εξόφληση πιστωτικών διευκολύνσεων του πρωτοοφειλέτη. Για παράδειγμα από την αποξένωση ακινήτου από εταιρεία που γίνεται για εξόφληση προσωπικού δανείου του μετόχου της, προκύπτουν και καταβάλλονται φόροι αναφορικά με το όφελος που προκύπτει για τον μέτοχο.



(Γιώργος Παντελής)
*Γενικός Διευθυντής
Υπουργείου Οικονομικών

*ασκώντας τις εξουσίες του Εφόρου Φορολογίας με βάση τον Νόμο Ν.116(Ι)/2021

Κοινοποιήσεις:

1. Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας
2. Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών
3. Πρόεδρο Εφοριακού Συμβουλίου
4. Παγκύπριο Δικηγορικό Σύλλογο
5. Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου
6. Σύνδεσμο Εσωτερικών Ελεγκτών Κύπρου
7. Σύνδεσμο Εταιρειών Παροχής Διοικητικών Υπηρεσιών
8. The Institute of Financial Accountants