



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αρ. Φακ.: 05.13.001.002

## Ερμηνευτική Εγκύκλιος 53 – Φόρος Εισοδήματος



ΤΜΗΜΑ  
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
TAX DEPARTMENT  
ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ  
1471 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

12 Οκτωβρίου 2021

Προς όλο Προσωπικό

### Κατάργηση της εγκυκλίου με αρ. 1987/21, ημερομηνίας 23 Ιουλίου 1987, με τίτλο «Real Estate Developers & Contractors»

Με την παρούσα πληροφορείστε ότι η πιο πάνω εγκύκλιος θα συνεχίσει να ισχύει μέχρι 31.12.2021 και καταργείται από την 1.1.2022. Ο φορολογικός χειρισμός των υπό αναφορά φορολογουμένων (εταιρείες ανάπτυξης γης και εργοληπτικές εταιρείες) από το φορολογικό έτος 2022 και μετέπειτα θα διέπεται από την Εφαρμοστική Οδηγία 15/2021, που εκδόθηκε στις 17 Μαΐου 2021, με θέμα «Φορολογικός χειρισμός των επιπτώσεων στους λογαριασμούς προσώπων από την υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 15 και ΔΠΧΑ 16», τηρουμένων των μεταβατικών διατάξεων, ως αναφέρονται πιο κάτω.

Για σκοπούς της παρούσας εγκυκλίου –

- «παλιά έργα» είναι αυτά των οποίων οι κατασκευαστικές εργασίες έχουν ξεκινήσει πριν ή κατά την 31.12.2021, ενώ
- «νέα έργα» είναι αυτά των οποίων οι κατασκευαστικές εργασίες θα ξεκινήσουν μετά την 31.12.2021.

#### **I. Φορολογικός χειρισμός από το φορολογικό έτος 2022**

1. Από το φορολογικό έτος 2022 και μετέπειτα η αναγνώριση των εσόδων από κατασκευαστικά έργα για φορολογικούς σκοπούς θα γίνεται με βάση την Εφαρμοστική Οδηγία 15/2021, δηλαδή θα συνάδει με το λογιστικό χειρισμό με βάση το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες». Κατ' επέκταση οποιοδήποτε κέρδος είχε αναγνωριστεί με βάση το ΔΠΧΑ15 μέχρι και το φορολογικό έτος 2021, αλλά δεν έχει υπαχθεί σε φορολογία για το λόγο ότι δεν είχε επιτευχθεί το ελάχιστο ποσοστό συμπλήρωσης του έργου που ορίζει η Εγκύκλιος αρ. 1987/21, θα πρέπει να υπολογιστεί και να συμπεριληφθεί συσσωρευτικά στη Δήλωση Εισοδήματος του έτους 2022.

2. Επισημαίνεται ότι το επιπρόσθετο φορολογητέο εισόδημα και ο οφειλόμενος φόρος που προκύπτουν κατά το φορολογικό έτος 2022 λόγω της κατάργησης της εγκυκλίου αρ. 1987/21 και της εφαρμογής της Εφαρμοστικής Οδηγίας 15/2021, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη στις δύο δόσεις προσωρινής φορολογίας για το έτος 2022.

#### **II. Επιλογή μεταβατικών διατάξεων για τα έτη 2022 και 2023 σε σχέση με παλιά έργα**

3. Οι υπό αναφορά φορολογούμενοι δύνανται να επιλέξουν όπως για τα παλιά έργα συνεχίσουν να εφαρμόζουν την Εγκύκλιο αρ. 1987/21 μέχρι και το φορολογικό έτος 2023. Σε τέτοια περίπτωση, οποιοδήποτε κέρδος θα έχει αναγνωριστεί με βάση το ΔΠΧΑ15 μέχρι και το φορολογικό έτος 2023, αλλά δεν θα έχει υπαχθεί σε φορολογία


Λόγω επιλογής των μεταβατικών διατάξεων, θα πρέπει να υπολογιστεί και να συμπεριληφθεί συσσωρευτικά στη Δήλωση Εισοδήματος του έτους 2024. Το εν λόγω επιπρόσθετο φορολογητέο εισόδημα και ο οφειλόμενος φόρος θα πρέπει να ληφθούν υπόψη στις δύο δόσεις προσωρινής φορολογίας για το έτος 2024.

4. Επισημαίνονται ότι:

- (α) Η πιο πάνω επιλογή αφορά το σύνολο των παλιών έργων του κάθε φορολογουμένου.
- (β) Πρόσωπο δύναται να εφαρμόσει τις μεταβατικές διατάξεις μόνο για το φορολογικό έτος 2022 και να εφαρμόσει την Εφαρμοστική Οδηγία 15/2021 από το φορολογικό έτος 2023, αντί από το 2024. Σε τέτοια περίπτωση, το επιπρόσθετο φορολογητέο εισόδημα και ο οφειλόμενος φόρος που προκύπτουν από την εφαρμογή της Εφαρμοστικής Οδηγίας 15/2021 θα πρέπει να ληφθούν υπόψη στη Δήλωση Εισοδήματος και στις δύο δόσεις προσωρινής φορολογίας για το έτος 2023.
- (γ) Η επιλογή θα γίνεται στη Δήλωση Εισοδήματος εκάστου έτους.
- (δ) Ανεξάρτητα της πιο πάνω επιλογής, για τα νέα έργα εφαρμόζεται Εφαρμοστική Οδηγία 15/2021 από το φορολογικό έτος 2022.

### III. Τροποποίηση Εγκυκλίου αρ. 2009/13

5. Η Εγκύκλιος αρ.2009/13, με ημερομηνία 23 Νοεμβρίου 2009 και τίτλο «Φορολογικός χειρισμός επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον τομέα της εμπορίας χρονομεριστικών μεριδίων (time-sharing)» τροποποιείται με τη διαγραφή της παραγράφου Γ.1 αυτής, όπου γίνεται αναφορά στην παραπάνω εγκύκλιο που καταργείται.



(Γιώργος Παντελή)  
\*Γενικός Διευθυντής  
Υπουργείου Οικονομικών

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

Κοινοποιήσεις:

Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας  
Γενική Λογίστρια  
Πρόεδρο Εφοριακού Συμβουλίου  
Παγκύπριο Δικηγορικό Σύλλογο  
Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου  
Ομοσπονδία Συνδέσμων Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου  
Παγκύπριος Σύνδεσμος Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών