



Αρ. Φακ.: 13.31.12.17  
Αρ. Φαξ: 22660484  
Αρ. Τηλ.: 22601794

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΤΕΛΩΝΕΙΩΝ  
ΥΠΗΡΕΣΙΑ Φ.Π.Α.

## Ερμηνευτική Εγκύκλιος 101

14 Νοεμβρίου, 2005

Όλους τους Λειτουργούς

### Πωλήσεις κτιρίων μαζί με το συνεχόμενο οικοπέδο

Το κατά πόσο οι πωλήσεις οικοπέδου και κτιρίων συνιστούν συναλλαγές πώλησης κτιρίου μαζί με το συνεχόμενο οικοπέδο ή δύο ξεχωριστές συναλλαγές, δηλαδή πώλησης οικοπέδου και παροχής υπηρεσιών ανέγερσης κτιρίου, είναι θέμα πραγματικό και πρέπει να προσεγγίζεται με βάση το σύνολο των περιστατικών της κάθε περίπτωση ξεχωριστά.

Ο τύπος ή το όνομα που επιλέγουν τα συμβαλλόμενα μέρη να δώσουν στη συναλλαγή δεν δημιουργούν καμιά δέσμευση για την Υπηρεσία Φ.Π.Α., αλλά ουσιαστικά για τον καθορισμό της φορολογικής μεταχείρισης μιας συναλλαγής θα πρέπει πάντοτε να λαμβάνεται υπόψη η πραγματική πρόθεση των μερών, η φύση, το περιεχόμενο και ο χαρακτήρας της κάθε συναλλαγής, καθώς επίσης και οποιαδήποτε άλλα σχετικά δεδομένα.

Ενδεικτικά αναφέρονται πιο κάτω ορισμένες παράμετροι που θα μπορούσαν να λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό της φορολογικής μεταχείρισης των εν λόγω συναλλαγών:

- Ο χρόνος συνομολόγησης των συμβολαίων
- Ο τρόπος παρουσίασης των συναλλαγών στο Τμήμα Κτηματολογίου ή στο Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων
- Ο λόγος για την ύπαρξη ενδεχομένως ξεχωριστών συμφωνιών
- Αν η ανέγερση του κτιρίου πραγματοποιήθηκε από τον ίδιο τον πωλητή των οικοπέδων ή από άλλο πρόσωπο
- Στις περιπτώσεις ακύρωσης της συμφωνίας πώλησης του οικοπέδου και σύναψης νέας συμφωνίας, ο χρόνος ακύρωσης της συμφωνίας, δηλαδή αν πριν την ακύρωση προηγήθηκε μεταβίβαση του οικοπέδου και/ή ο αγοραστής είχε ήδη εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις.

Όλες οι πιο πάνω παράμετροι είναι ενδεικτικές και για τον καθορισμό της φορολογικής μεταχείρισης μιας συναλλαγής μπορεί να λαμβάνονται υπόψη όλες μαζί ή ξεχωριστά η καθεμιά ανάλογα με τα δεδομένα της κάθε περίπτωσης, καθώς επίσης και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία και δεδομένα ενδεχομένως να βρίσκονται στον προσωπικό φάκελο του υποκειμένου στο φόρο προσώπου ή να προκύψουν στη διάρκεια του ελέγχου.

(Α. Κούτρας)  
για Έφορο Φ.Π.Α.

Κοιν.: Γενικό Ελεγκτή

: Γενικό Διευθυντή Υπ. Οικονομικών

: Αρχιτελωνείο

: 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