



Αρ. Φακ.: 13.31.20  
Αρ. Τηλ.: 22601794  
Αρ. Φαξ.: 22660484

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΤΕΛΩΝΕΙΩΝ  
ΥΠΗΡΕΣΙΑ Φ.Π.Α.

### **Ερμηνευτική Εγκύκλιος 109**

30 Νοεμβρίου, 2006

Όλους τους Λειτουργούς

#### **Παράδοση ακίνητης ιδιοκτησίας και πολεοδομική άδεια**

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (β) του Όγδου Παραρτήματος των περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμων του 2000 μέχρι 2006, η παράδοση ακίνητης ιδιοκτησίας είναι εξαιρούμενη συναλλαγή, εξαιρουμένων των πιο κάτω συναλλαγών:

- (i) μεταβίβαση κτιρίων ή τμημάτων τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ή και εξ' αδιαιρέτου ιδανικής μερίδας επ' αυτών εφόσον πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σ' αυτά,
- (ii) μεταβίβαση της κατοχής κτιρίων ή τμημάτων τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ή εξ' αδιαιρέτου ιδανικής μερίδας επ' αυτών, δυνάμει σύμβασης πώλησης τους ή δυνάμει συμφωνίας που ρητά προβλέπει ότι θα μεταβιβαστούν και τα κτίρια μαζί με το οικόπεδο που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά σε κάποιο χρόνο στο μέλλον ή δυνάμει μίσθωσης τους με δικαίωμα εξαγοράς, εφόσον πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά.

Πρώτη εγκατάσταση για σκοπούς του Νόμου, σημαίνει την πρώτη χρησιμοποίηση, με οποιοδήποτε τρόπο, των κτιρίων ύστερα από την ανέγερση τους, περιλαμβανομένων της ιδιοκατοίκησης, ιδιόχρησης, μίσθωσης ή οποιασδήποτε άλλης χρήσης.

2. Με βάση τα πιο πάνω στις περιπτώσεις κτιρίων που μετασκευάζονται, ανακαινίζονται, αναπαλαιώνονται (π.χ. μετατροπή από ξενοδοχείο ή τουριστικό κατάλυμα σε οικιστικά διαμερίσματα, μετατροπή οικίας σε επιχειρηματικό υποστατικό, όπως εστιατόριο, κέντρο αναψυχής ή κατάστημα κλπ), τότε η παράδοση των κτιρίων μετά τη μετασκευή, ανακαίνιση, αναπαλαίωση, δεν υπόκειται σε Φ.Π.Α., είναι εξαιρούμενη συναλλαγή, διότι η πρώτη εγκατάσταση των κτιρίων έχει επέλθει με την προγενέστερη χρησιμοποίηση τους με οποιοδήποτε τρόπο, ανεξάρτητα αν για τη μετατροπή, ανακαίνιση, αναπαλαίωση απαιτείται ή όχι η έκδοση νέας Πολεοδομικής Άδειας, για την οποία η αίτηση θα έχει κατατεθεί στην Αρμόδια Αρχή μετά την 1/5/2004.

(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 Ανεξάρτητων Λογιστών Κύπρου  
Τ.Θ. 53684  
3317 Λεμεσός