
Εφαρμοστική Οδηγία 11/2021

Φόρος Προστιθέμενης Αξίας

Θέμα: Χρόνος της συναλλαγής σε σχέση με αντιπαροχές στην Οικοδομική Βιομηχανία

Η παρούσα Εφαρμοστική Οδηγία παρέχει διευκρινήσεις ως προς τον χρόνο της συναλλαγής σε σχέση με τις αντιπαροχές στην οικοδομική βιομηχανία, λαμβανομένης υπόψη της τροποποίησης του Όγδου Παραρτήματος της περί ΦΠΑ Νομοθεσίας (Ν.95(Ι)/2000 όπως εκάστοτε τροποποιείται) με προσθήκη της παραγράφου 1(β)(iii) με τον περί Φ.Π.Α. Τροποποιητικό Νόμο (Ν.157(Ι)/2017).

Σύμφωνα με την εν λόγω τροποποίηση, από τις 2 Ιανουαρίου 2018, επιβάλλεται φόρος επί της παράδοσης μη ανεπτυγμένης οικοδομήσιμης γης («μ.α.ο.γ.») από πρόσωπο που ασκεί οικονομική δραστηριότητα.

Ως εκ τούτου, όταν ο ιδιοκτήτης της γης θα προβεί στην παράδοση μ.α.ο.γ. με αντάλλαγμα άλλο αγαθό ή υπηρεσίες, θα πρέπει να εξετάζει εάν θα θεωρείται άσκηση οικονομικής δραστηριότητας εκ μέρους του η παράδοση ολοκλήρου ή μεριδίου γης ανάλογα με την περίπτωση και κατ' επέκταση την υποχρέωση εγγραφής του στο Μητρώο Φ.Π.Α. σε σχέση με αυτή.

Στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης γης θα έχει υποχρέωση εγγραφής στο Μητρώο Φ.Π.Α. για αυτή την φορολογητέα συναλλαγή, θα οφείλει να επιβάλει Φ.Π.Α. στο πρόσωπο στο οποίο μεταβιβάζει την γη, με τον κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α. 19%.

Ο χρόνος επιβολής του Φ.Π.Α. καθορίζεται στο εδάφιο 2(β) του άρθρου 9 της περί ΦΠΑ Νομοθεσίας, όπου ορίζεται ότι, η παράδοση αγαθών λαμβάνει χώρα για σκοπούς επιβολής του Φ.Π.Α. κατά το χρόνο που τα αγαθά τίθενται στη διάθεση του προσώπου προς το οποίο παραδίδονται εκτός και αν, σύμφωνα με το εδάφιο (4) του ίδιου άρθρου, εκδοθεί τιμολόγιο Φ.Π.Α. ή ληφθεί πληρωμή σε σχέση με την εν λόγω παράδοση, πριν από τον χρόνο που το ακίνητο τίθεται στη διάθεση του αγοραστή.

Στις περιπτώσεις αυτές, ως ο χρόνος κατά τον οποίο τίθεται στη διάθεση του πελάτη ολόκληρο ή μερίδιο της γης, ενδέχεται να είναι η κατάθεση των σχετικών εγγράφων στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, εάν δεν υπάρχουν άλλα στοιχεία, που να δεικνύουν ότι αυτό έχει τεθεί στην διάθεση του αγοραστή σε προγενέστερο χρόνο.

Η Ερμηνευτική Εγκύκλιος «Αντιπαροχές στην οικοδομική βιομηχανία» με αρ. 105, ημερομηνίας 17 Μαρτίου 2006 εξακολουθεί να ισχύει, εκτός από όσα αναφέρονται για τον χρόνο της συναλλαγής μεταβίβασης ολόκληρου ή μεριδίου της γης από τον ιδιοκτήτη της γης, θέμα το οποίο καθορίζεται στην παρούσα Οδηγία.

Ημερομηνία έκδοσης: 17 Φεβρουαρίου 2021
Αρ. Φακ. : 13.40.054.003.001