



ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ 4

Τίτλος:	Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας		
Έκδοση:	Σεπτέμβριος 2014	Updated:	
Εταιρεία:	Chelco VAT Ltd		
Αναφορικά:	Περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος (Ν. 24 του 1980)		

Γενικά

Ο Περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος (Ν. 24 του 1980) τέθηκε σε ισχύ στις 16 Μαΐου 1980 με σκοπό να επιβάλει φόρο πάνω στην αγοραία αξία της ακίνητη ιδιοκτησία κατά την 1.1.1980 που βρίσκεται στην Δημοκρατία.

Από το 1980 μέχρι σήμερα έγιναν αρκετές αλλαγές στο νόμο τόσο για την βελτίωση της αρχικής νομοθεσίας αλλά και στους συντελεστές φορολόγησης, παραμένει όμως μέχρι και το τέλος του 2014 η πρόνοια ο φόρος να επιβάλλεται πάνω στις αξίες του 1980.

Ο φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας (φόρος) επιβάλλεται σε εταιρείες, οργανισμούς και φυσικά πρόσωπα, πάνω σε όλη την ακίνητη ιδιοκτησία που κατέχουν και βρίσκεται στην Δημοκρατία.

Εξαιρέσεις

Απαλλάσσεται της φορολογίας ακίνητη ιδιοκτησία:

- Που βρίσκεται σε απροσπέλαστες περιοχές λόγω της Τούρκικης Εισβολής
- Γεωργική ή κτηνοτροφική γη που ανήκει σε φυσικό πρόσωπο που ασκεί κατά κύριο λόγο γεωργική ή κτηνοτροφική επιχείρηση και διαμένει κοντά στην περιοχή που βρίσκεται η ακίνητη ιδιοκτησία
- Ακίνητη ιδιοκτησία για την οποία ισχύει Διάταγμα Διατηρήσεως
- Ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται ως εκκλησία, δημόσιο νοσοκομείο, δημόσιο σχολείο
- Που ανήκει στην Δημοκρατία
- Που ανήκει σε Δήμο, Οργανισμό Δημοσίας Ωφελείας ή Φιλανθρωπικό Ίδρυμα (δεν ισχύει αν χρησιμοποιούνται για κερδοσκοπικούς σκοπούς)
- Που ανήκει σε ξένο κράτος και χρησιμοποιείται από το κράτος αυτό ως πρεσβεία, προξενείο ή ως επίσημος τόπος διαμονής του διπλωματικού αντιπροσώπου

Σε περίπτωση ιδιοκτήτη που η αγοραία αξία 1.1.1980 της ακίνητης ιδιοκτησίας που κατέχει ως σύνολο, δεν υπερβαίνει το ποσό των €12.500, τότε αυτός εξαιρείται από την καταβολή φόρου.

Καθορισμός Φορολογίας

Ο φόρος επιβάλλεται σε κάθε ιδιοκτήτη για το σύνολο της ακίνητης ιδιοκτησίας που κατέχει και όχι σε κάθε ακίνητο ξεχωριστά.

Η αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας για σκοπούς φορολογίας είναι η αγοραία αξία κατά την 1.1.1980 όπως καθορίζεται με βάση την εκτίμηση που γίνεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Η αξία αυτή αναγράφεται στον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου.

Κάθε ιδιοκτήτης που είναι κάτοχος ακίνητης ιδιοκτησίας έχει υποχρέωση να υποβάλει κάθε χρόνο μέχρι 30 Σεπτεμβρίου δήλωση σε καθορισμένο έντυπο για τις αλλαγές της ακίνητης ιδιοκτησίας που κατείχε τον προηγούμενο χρόνο, όπως είναι η αγορά ή πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας καθώς επίσης και η ανέγερση νέων κτιρίων.

Σύμφωνα με τροποποίηση της νομοθεσίας που ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2014 και μετά, ιδιοκτήτες οι οποίοι έχουν αναπτύξει ακίνητη ιδιοκτησία με την ανέγερση και πώληση ακινήτων τα οποία έχουν παραδοθεί στους αγοραστές, αλλά δεν έχουν εκδοθεί ξεχωριστοί τίτλοι ιδιοκτησίας ή αν έχουν εκδοθεί δεν έχουν ακόμα μεταβιβαστεί στο όνομα του αγοραστή, τότε ο ιδιοκτήτης μπορεί να υποβάλει ηλεκτρονικά αναλυτική κατάσταση σε καθορισμένο έντυπο (Έντυπο Τ.Φ.317/2014) στο Τμήμα Φορολογίας, Κλάδος Ακίνητης Ιδιοκτησίας και να ζητήσει να μεταφερθεί η υποχρέωση της πληρωμής του φόρου στον αγοραστή.

Δεν ισχύει η πιο πάνω πρόνοια σε περίπτωση που η μη έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας οφείλεται σε καθυστέρηση λόγω ευθύνης του ιδιοκτήτη.

Το Τμήμα Φορολογίας από το τέλος Αυγούστου έχει αρχίσει να αποστέλλει τις φορολογίες για το έτος 2014, σε περίπτωση που ο φορολογούμενος διαφωνεί με την φορολογία που έχει παραλάβει, έχει το δικαίωμα να υποβάλει ένσταση μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2014, στο Επαρχιακό Γραφείο Φορολογίας Ακίνητης Ιδιοκτησίας αναφέροντας επακριβώς τους λόγους και επισυνάπτοντας οποιαδήποτε έγγραφα ή στοιχεία για την υποστήριξη της ένστασης του.

Σε περίπτωση που στη φορολογία που έχει αποσταλεί δεν εμφανίζεται όλη η ακίνητη περιουσία του ιδιοκτήτη κατά την 31η Δεκεμβρίου 2013, τότε αυτός έχει υποχρέωση με βάση τον νόμο να υποβάλει συμπληρωματική δήλωση για να εκδοθεί πρόσθετη φορολογία, διαφορετικά θα επιβληθεί 10% πρόσθετος φόρος πάνω στην διαφορά, αν ο τελικός φόρος που θα εξακριβωθεί μετέπειτα είναι ολιγότερος πέραν του 75% του αρχικού φόρου που πληρώθηκε.

Συντελεστές Φορολογίας

Ο φόρος ακίνητης ιδιοκτησίας επιβάλλεται πάνω στο σύνολο της αγοραία αξίας 1.1.1980 με βάση τους πιο κάτω συντελεστές και ισχύουν για το φορολογικό έτος 2014.

Συντελεστές φορολογικού έτους 2014

Για κάθε ευρώ από	1	μέχρι	40.000	6 ‰
	40.001	μέχρι	120.000	8 ‰
	120.001	μέχρι	170.000	9 ‰
	170.001	μέχρι	300.000	11 ‰
	300.001	μέχρι	500.000	13 ‰
	500.001	μέχρι	800.000	15 ‰
	800.001	μέχρι	3.000.000	17 ‰
	3.000.001	και άνω		19 ‰

Σε περίπτωση που ο οφειλόμενος φόρος εξοφληθεί μέχρι 31 Οκτωβρίου 2014 θα παραχωρείται έκπτωση 15%, ενώ εάν η πληρωμή γίνει μετά την 31 Οκτωβρίου αλλά πριν την 30 Νοεμβρίου 2014 δεν θα παραχωρείται η έκπτωση αλλά και ούτε θα υπάρχει χρηματική επιβάρυνση στον ποσό του οφειλομένου φόρου. Σε περίπτωση όμως που δεν εξοφληθεί ο οφειλόμενος φόρος μέχρι 30 Νοεμβρίου 2014 τότε θα επιβληθεί χρηματική επιβάρυνση 10% και τόκος από 1 Δεκεμβρίου 2014 μέχρι την εξόφληση του.

Η πληρωμή του φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας μπορεί να γίνει είτε μέσω της ιστοσελίδας www.jccsmart.com, είτε μέσω εγχώριων τραπεζών καθώς επίσης και στα Γραφεία Είσπραξης Φόρων.

Συντελεστές φορολογικών ετών 1980 - 2013

Στον πιο κάτω πίνακα φαίνονται οι συντελεστές που ίσχυαν για όλα τα έτη από το 1980 μέχρι το 2013:

Έτη 1980 – 1983	Από £ 1	Και άνω	1,5‰
Έτη 1984 – 1989	Από £ 1	Μέχρι £ 35.000	1,5‰
	Από £ 35.001	Μέχρι £ 100.000	2,5‰
	Από £ 100.001	Μέχρι £ 200.000	3,0‰
	Από £ 200.001	Και άνω	3,5‰

Φυσικά πρόσωπα δικαιούνται απαλλαγή μέχρι £37,50 για το έτος 1980 και £52,50 για τα έτη 1981 μέχρι 1989.



Έτη 1989 – 2002	Από £ 1	Μέχρι £ 100.000	0‰
	Από £ 100.001	Μέχρι £ 250.000	2,0‰
	Από £ 250.001	Μέχρι £ 500.000	3,0‰
	Από £ 500.001	Και άνω	3,5‰
Έτη 2003 – 2007	Από £ 1	Μέχρι £ 100.000	0‰
	Από £ 100.001	Μέχρι £ 250.000	2,5‰
	Από £ 250.001	Μέχρι £ 500.000	3,5‰
	Από £ 500.001	Και άνω	4,0‰
Έτη 2008 – 2011	Από € 1	Μέχρι € 170.860	0‰
	Από € 170.861	Μέχρι € 427.150	2,5‰
	Από € 427.151	Μέχρι € 854.300	3,5‰
	Από € 854.301	Και άνω	4,0‰
Έτος 2012	Από € 1	Μέχρι € 120.000	0‰
	Από € 120.001	Μέχρι € 170.000	4,0‰
	Από € 170.001	Μέχρι € 300.000	5,0‰
	Από € 300.001	Μέχρι € 500.000	6,0‰
	Από € 500.001	Μέχρι € 800.000	7,0‰
	Από € 800.001	Και άνω	8,0‰
Έτος 2013	Από € 1	Μέχρι € 40.000	6,0‰
	Από € 40.001	Μέχρι € 120.000	8,0‰
	Από € 120.001	Μέχρι € 170.000	9,0‰
	Από € 170.001	Μέχρι € 300.000	11,0‰
	Από € 300.001	Μέχρι € 500.000	13,0‰
	Από € 500.001	Μέχρι € 800.000	15,0‰
	Από € 800.001	Μέχρι € 3.000.000	17,0‰
	Από € 3.000.001	Και άνω	19,0‰

Νέα Νομοθεσία

Μετά την ολοκλήρωση της νέας γενικής εκτίμησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και τον καθορισμό των αξιών ακίνητης ιδιοκτησίας σε τιμές 1.1.2013, κατατέθηκε στη Βουλή κυβερνητικό νομοσχέδιο τον Ιούλιο για τροποποίησης της νομοθεσίας για το φορολογικό έτος 2014, με πρόνοια ο φόρος να επιβάλλεται σε αξίες του 2013 με συντελεστή 1% και απαλλαγή για κάθε πρόσωπο οι πρώτες €200.000 της συνολικής αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας που κατέχει.

Η Βουλή σε συνεδρίαση της αποφάσισε να μην εγκρίνει το νέο νομοσχέδιο αλλά να ανανεώσει την υφιστάμενη νομοθεσία με κάποιες τροποποιήσεις. Αναμένεται ότι το κυβερνητικό νομοσχέδιο θα επανέλθει μελλοντικά από την κυβέρνηση και ίσως ψηφισθεί για το φορολογικό έτος 2015.

NOTE

The information in this document is intended as a guide only and every reasonable effort was made to ensure the accuracy and timeliness of the information. In no circumstances shall we be legally bound by any information contained in this document, and shall accept no liability in respect of loss caused by reliance on such information.

Our own in-house consultants and our network of associates in Cyprus and worldwide are at your disposal to assist you with the above.