



**CHELCO  
VAT**

**CHELCO VAT LTD**

**ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ  
ΦΠΑ**

Του ΑΛΕΞΗ ΤΣΙΕΛΕΠΗ, Διευθύνοντος Συμβούλου

ΤΟΜΟΣ 1, ΤΕΥΧΟΣ 3

## **Ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ 5% ΦΠΑ ΓΙΑ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ**



*“γνώση”*

*Η θεωρητική και πρακτική  
κατανόηση ενός θέματος η  
οποία βοηθά στην απόκτηση  
δεξιοτήτων και ικανοτήτων  
για συγκεκριμένο σκοπό.*

**ΛΕΞΙΚΟ ΟΕΦΟΡΔΗΣ**

ΕΚΔΟΣΗ: ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2014 | ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ: ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2016

**ΓΝΩΣΗ**

221, Chr. Chatzipavlou Str., Helios Court, 1st Floor, 3036 Limassol, Cyprus | P.O. Box 51625, 3507 Limassol, Cyprus  
T: + 357 25 871200 | Φ: + 357 25 871220 | Ηλ. Ταχ: info@chelcoVAT.com | www.chelcoVAT.com

## 1.0 Εισαγωγή

Κατά την ανέγερση ή αγορά καινούργιας κατοικίας στην Κύπρο, συχνά διαφημίζεται πως η πράξη θα υπόκειται στο μειωμένο συντελεστή 5% Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), σε αντίθεση με τον κανονικό συντελεστή του 19%.

Πράγματι, υπάρχει η δυνατότητα μια καινούργια κατοικία στην Κύπρο να υπόκειται σε μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ. Το δελτίο αυτό εξηγεί τις πρόνοιες και προϋποθέσεις που πρέπει να τηρούνται προκειμένου μια συναλλαγή ανέγερσης ή αγοράς νέας κατοικίας να υπόκειται στο μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ 5%.

## 2.0 Νομοθεσία – Ευρωπαϊκή Ένωση

Η νομοθεσία ΦΠΑ σε όλες τις χώρες που αποτελούν την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) είναι σε μεγάλο βαθμό εναρμονισμένη. Ωστόσο η χρήση του μειωμένου συντελεστή σε ένα κράτος μέλος περιορίζεται σε συγκεκριμένες συναλλαγές που προβλέπονται στην Οδηγία ΦΠΑ της ΕΕ<sup>1</sup>.

Συγκεκριμένα, το Άρθρο 98 της Ευρωπαϊκής Οδηγίας ΦΠΑ επιτρέπει τη χρήση ενός μειωμένου συντελεστή αλλά μόνο στις παραδόσεις αγαθών και στις παροχές υπηρεσιών, για τις κατηγορίες που ορίζονται στο Παράρτημα ΙΙΙ της Οδηγίας. Στην παράγραφο 10 του Παραρτήματος ΙΙΙ γίνεται λεπτομερής αναφορά της σχετικής διάταξης της ΕΕ που αποτελεί τη βάση για επιβολή ΦΠΑ στο μειωμένο συντελεστή 5% στις καινούργιες κατοικίες στην Κύπρο, και αναφέρει:

*«...η παράδοση, ανέγερση, ανακαίνιση και μετασκευή κατοικιών στο πλαίσιο κοινωνικής πολιτικής.»*

Εξετάζοντας την Κυπριακή Νομοθεσία (εξηγείται πιο κάτω), υπάρχει αμέσως θέμα που συγκρούεται με την Οδηγία. Αυτό αφορά το τελευταίο μέρος της παραγράφου που αναφέρει:

*«...ως μέρος μιας κοινωνικής πολιτικής.»*

Παρά το γεγονός ότι ο συντελεστής 5% υποστηρίχθηκε από τα πολιτικά κόμματα για να βοηθήσει τους αγοραστές να αποκτήσουν την πρώτη τους κύρια και μόνιμη κατοικία, υπήρχε μια σαφώς κρυφή ατζέντα η οποία θα βοηθούσε τον κατασκευαστικό κλάδο γενικότερα να προσφέρει φθηνότερες κατοικίες σε εύπορους αγοραστές. Αυτός είναι και ο λόγος για τον οποίο οι περιορισμοί στο 5% μειωμένου συντελεστή που προβλέπονται από την Κυπριακή νομοθεσία κάνουν αναφορά μόνο στο μέγεθος του ακινήτου και όχι στην αξία του, με το μέγεθος να είναι αρκετά γενναιόδωρο.

Έτσι, μία κατοικία των 200 τ.μ. στο παραλιακό μέτωπο της Λεμεσού, η οποία μπορεί να πωληθεί άνω των €2 εκ. + ΦΠΑ, εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του 5% μειωμένου συντελεστή. Επομένως, είναι αμφίβολο κατά πόσον οι προϋποθέσεις του μειωμένου συντελεστή 5% για καινούργια κατοικία αποτελούν μέρος της κοινωνικής πολιτικής της χώρας. Αυτή είναι και γενικότερα η αδυναμία ενός μειωμένου συντελεστή, δηλαδή πως έχει καθολική εφαρμογή και δεν στοχεύει τον πληθυσμό που τον χρειάζεται περισσότερο.

<sup>1</sup>Οδηγία 2006/112/ΕΚ του Συμβουλίου, της 28ης Νοεμβρίου 2006, σχετικά με το κοινό σύστημα φόρου προστιθέμενης αξίας.

Οι πρόνοιες για συναλλαγές παράδοσης ή ανέγερσης κατοικίας που υπόκεινται στο μειωμένο συντελεστή 5% ΦΠΑ περιγράφονται στον Πίνακα Γ του Πέμπτου Παραρτήματος των περί ΦΠΑ νόμων της Κύπρου<sup>2</sup>. Ο Πίνακας Γ εμφανίστηκε για πρώτη φορά στη νομοθεσία στις 7 Οκτωβρίου 2011.

Ωστόσο, εκείνοι που προασπίστηκαν τη νομοθεσία εκ μέρους των εργολάβων, παρά εκ μέρους εκείνων που αποκτούσαν κατοικία για πρώτη φορά, γρήγορα συνειδητοποίησαν το λάθος που είχαν κάνει, δεδομένου ότι η αρχική νομοθεσία εφαρμοζόταν μόνο για τους πολίτες της ΕΕ που διέμεναν μόνιμα στην Κύπρο. Αυτό αυτόματα απέκλειε πολλούς υποψήφιους και προσοδοφόρους πελάτες υπηκόους άλλων χωρών, κυρίως από τη Ρωσία.

Για να αποφευχθεί αυτός ο «άδικος» αποκλεισμός, η Βουλή των Αντιπροσώπων τροποποίησε τη νομοθεσία, και από τις 8 Ιουνίου 2012, επεκτείνεται η επιβολή μειωμένου συντελεστή 5% ώστε να επωφεληθούν και οι πολίτες χωρών που δεν είναι κράτη μέλη της ΕΕ διαγράφοντας την πρόνοια που απαιτούσε το δικαιούχο πρόσωπο να είναι πολίτης της Δημοκρατίας ή οποιουδήποτε άλλου κράτους μέλους και να είναι μόνιμα εγκατεστημένος στη Δημοκρατία με βάση το Ν73(Ι)/12.

Σήμερα ο μειωμένος συντελεστή ΦΠΑ μπορεί να χρησιμοποιηθεί από δικαιούχο πρόσωπο, που ορίζεται ως κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο:

- έχει συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας του κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης μειωμένου συντελεστή,
- προτίθεται να χρησιμοποιεί την κατοικία για την οποία υποβάλλει αίτηση ως κύριο και μόνιμο χώρο διαμονής στην Κύπρο,
- να μην του ανήκει οποιαδήποτε άλλη κατοικία στην Κύπρο στην οποία έχει επιβληθεί ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ.

Το ακίνητο για το οποίο ο αγοραστής είναι δικαιούχο πρόσωπο και προτίθεται να υποβάλει αίτηση θα πρέπει να είναι μια καινούργια κατοικία, η οποία θα χρησιμοποιηθεί για πρώτη φορά από την ημερομηνία παράδοσης ή κατασκευής όπως καθορίζεται από το Όγδοο Παράρτημα των περί ΦΠΑ νόμων της Κύπρου. Από τη δημοσίευση του Ν.119(Ι)/2016 στις 18/11/2016 πλέον δεν ισχύει ανώτατο όριο όσο αφορά το εμβαδό της κατοικίας. Πλέον όλες οι κατοικίες θα είναι δικαιούχες για τα πρώτα 200τ.μ. δομήσιμου εμβαδού όπως καθορίζεται με βάση το συντελεστή δόμησης. Εμβαδό πέραν των 200τ.μ. θα επιβαρύνεται με τον εκάστοτε εν ισχύ βασικό συντελεστή. Κατά την άποψη μας, αυτό σημαίνει ότι θα υπολογίζεται ένας υβριδικός συντελεστής βάσει κλασματικής απόδοσης επί του συνολικού εμβαδού ο οποίος θα εφαρμόζεται πάνω στα τιμολόγια που εκδίδει ο εργολάβος/πωλητής (βλέπε παράδειγμα 1 πιο κάτω).

Βάσει της απάλειψης του ανώτατου ορίου όσο αφορά το εμβαδό της κατοικίας είμαστε της άποψης ότι δικαιούχα πρόσωπα των οποίων οι αιτήσεις απορρίφθηκαν στο παρελθόν λόγω αυτού του κριτηρίου θα έχουν δικαίωμα να υποβάλουν εκ νέου αίτηση με βάση τη νέα νομοθεσία εφόσον η κατοικία δεν έχει ακόμη περιέλθει στην κατοχή του δικαιούχου προσώπου. Κρατούμε μία επιφύλαξη όμως επί τούτου καθώς η Υπηρεσία ΦΠΑ δεν έχει ακόμη κοινοποιήσει τις θέσεις της όσο αφορά την πρακτική εφαρμογή της Νομοθεσίας μετά και την τελευταία αλλαγή.

<sup>2</sup>Οι Περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμοι, Ν95(Ι)/2000 όπως τροποποιήθηκε.

Το δικαιούχο πρόσωπο πρέπει να υποβάλει την αίτηση του στην Υπηρεσία ΦΠΑ πριν από την ημερομηνία παράδοσης της κατοικίας για να είναι έγκυρη η αίτηση του.

Η επιβολή του μειωμένου συντελεστή δύναται να γίνει μόνο μετά από την γραπτή έγκριση της Υπηρεσίας ΦΠΑ. Τιμολόγια που δύναται να εκδοθούν πριν την παραλαβή της έγκρισης θα πρέπει να επιβαρύνονται με τον κανονικό συντελεστή και ο ΦΠΑ δύναται να διορθωθεί μετά που θα έχει ληφθεί η έγκριση.

Ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ 5% επιβάλλεται για την ανέγερση ή αγορά κατοικίας, υπό την προϋπόθεση ότι η κατοικία θα χρησιμοποιηθεί ως κύριος και μόνιμος χώρος διαμονής του δικαιούχου για τα επόμενα 10 χρόνια<sup>3</sup>. Σε περίπτωση που ο δικαιούχος παύσει να τη χρησιμοποιεί ως κύριο και μόνιμο χώρο διαμονής του πριν τα 10 χρόνια, θα πρέπει να ενημερώσει την Υπηρεσία ΦΠΑ εντός 30 ημερών από την ημερομηνία παύσης και να επιστρέψει το ποσό της διαφοράς μεταξύ του μειωμένου συντελεστή και του κανονικού συντελεστή που αναλογεί στην χρονική περίοδο που δεν έχει χρησιμοποιήσει την κατοικία για σκοπούς ιδιοκατοίκησης. Ο περιορισμός δεν ισχύει στις ακόλουθες δύο περιπτώσεις:

(α) σε περίπτωση θανάτου του δικαιούχου;

(β) σε περίπτωση μεταβίβασης της κατοικίας σε ενήλικο τέκνο του δικαιούχου εφόσον τον εν λόγω τέκνο δεν είναι δικαιούχο πρόσωπο κατά το χρόνο της μεταβίβασης. Αντιλαμβανόμαστε πως αυτό εννοεί πως δεν υφίσταται η εξαίρεση σε περίπτωση που το εν λόγω ενήλικο τέκνο είναι κάτοχος ο ίδιος ή ο σύζυγος του (σε περίπτωση έγγαμου προσώπου) άλλης κύριας και μόνιμης κατοικίας έστω και αν δεν έχει αποκτηθεί υπό τις πρόνοιες του 5%.

Με την τροποποίηση του Ν.119(Ι)/2016 δίνετε το δικαίωμα στο δικαιούχο πρόσωπο που έχει αποκτήσει κατοικία με μειωμένο συντελεστή να επιλέξει εντός της περιόδου των 10 χρόνων να καταβάλει ολόκληρο το ποσό ΦΠΑ με βάση το βασικό συντελεστή κατά το χρόνο απόκτησης ούτως ώστε να επωφεληθεί το μειωμένο συντελεστή σε καινούργια δικαιούχα κατοικία που ίσως να είναι και πιο ακριβή από την αρχική. Σημειώνουμε πως αυτό αποτελεί επιλογή του δικαιούχου. Δηλαδή πριν την πάροδο των 10 ετών πρόσωπο που έχει αποκτήσει ήδη κατοικία με εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή και προτίθεται να αγοράσει εκ νέου δικαιούχα κατοικία, έχει την επιλογή:

(α) να καταβάλει τη διαφορά μεταξύ μειωμένου και κανονικού συντελεστή χωρίς αναλογία χρονικής χρήσης για την πρώτη κατοικία και ταυτόχρονα να αιτηθεί η καινούργια κατοικία να υπόκειται στο μειωμένο συντελεστή ή

(β) να καταβάλει τη διαφορά μεταξύ μειωμένου και κανονικού συντελεστή επί της αγοράς της πρώτης κατοικίας με αναλογία για τα χρόνια που υπολείπονται μέχρι τα 10 χρόνια που προβλέπει ο κανονισμός χωρίς να έχει δικαίωμα να αιτηθεί το μειωμένο συντελεστή για την αγορά της καινούργιας κατοικίας, μέχρι να έχουν παρέλθει 10 χρόνια από την ημερομηνίας της τελευταίας σχετικής αίτησης.

Βλέπε παραδείγματα 2 και 3 πιο κάτω για καλύτερη απεικόνιση του εν λόγω μηχανισμού που αφορά την άσκηση ή όχι του δικαιώματος για μεταφορά του μειωμένου συντελεστή σε καινούργια κατοικία πριν την πάροδο των 10 ετών.

<sup>3</sup> Βάσει της πρακτικής της Υπηρεσίας ΦΠΑ τα 10 χρόνια μετρούν ημερολογιακά από την ημέρα πρώτης χρήσης της κατοικίας. Για παράδειγμα αν δικαιούχο πρόσωπο αποκτήσει κατοικία στο μειωμένο συντελεστή και μετακομίζει σε αυτή στις 15/09/2014, τότε τα 10 χρόνια τελειώνουν στις 14/09/2024.

## 4.0 Παραδείγματα

### 4.1 Παράδειγμα 1

Μια οικογένεια με δύο παιδιά αγοράζει μία κατοικία στην παραλιακή περιοχή της Λεμεσού προς €3 εκ. + ΦΠΑ το Δεκέμβριο του 2016. Η κατοικία έχει συνολικό εμβαδό 360τ.μ.

Από τις 18/11/2016 δεν ισχύει η προϋπόθεση του ανώτατου μεγέθους της κατοικίας άρα η συναλλαγή μπορεί να γίνει υπό τις πρόνοιες του μειωμένου συντελεστή 5%. Στα πρώτα 200 τ.μ. θα επιβληθεί 5% και στα υπόλοιπα 160τ.μ. 19%. Άρα στο σύνολο της κατοικίας ο συντελεστής ΦΠΑ θα είναι  $(200/360*5\%)+(160/360*19\%) = 11,22\%$ .

Συνολικό καταβλητέο ποσό ΦΠΑ:  $€3.000.000 * 11,22\% = €336.667$

### 4.2 Παράδειγμα 2

Δικαιούχο πρόσωπο πήρε έγκριση και αγόρασε δυάρι διαμέρισμα 90τ.μ. αξίας €500.000 + ΦΠΑ 5% (€25.000) το Σεπτέμβριο 2016.

Μετά από την απόκτηση δίδυμων αγοριών το Σεπτέμβριο του 2017 (ακριβώς ένα χρόνο μετά) βρήκαν ένα μεγαλύτερο σπίτι. Το νέο σπίτι ήταν αξίας €850.000 + ΦΠΑ και κάλυπτε 250τ.μ.

Το δικαιούχο πρόσωπο έχει πλέον τις πιο κάτω επιλογές:

(α) Συνολική απόδοση ΦΠΑ στον κανονικό συντελεστή για την πρώτη κατοικία και αίτηση για μειωμένο συντελεστή στην καινούργια κατοικία

- Απόδοση ΦΠΑ €70.000 ( $€500.000*(19\%-5\%)$ ) για το δυάρι (παλιά κατοικία)
- Αίτηση για μειωμένο συντελεστή στην καινούργια κατοικία. Αυτό συνεπάγεται με ΦΠΑ € 66.300 ( $€850.000*200/250*5\%)+(€850.000*50/250*19\%)$ ) για την καινούργια κατοικία σε σύγκριση με €161.500 αν επιβαλλόταν ο κανονικός συντελεστής 19% σε ολόκληρη την αξία της νέας κατοικίας. Αυτό μας δίνει ένα υβριδικό συντελεστή ΦΠΑ για την καινούργια κατοικία 7,8%.

(β) Απόδοση ΦΠΑ στον κανονικό συντελεστή για την πρώτη κατοικία με χρονική αναλογία για το υπόλοιπο των 10 ετών χωρίς δικαίωμα για αίτηση για μειωμένο συντελεστή στην καινούργια κατοικία

- Απόδοση ΦΠΑ επί της πρώτης κατοικίας για τα εναπομείναντα 9 έτη.  $(€500.000*19\%*9/10)-(€25.000*9/10) = €63.000$
- Απόκτηση νέας κατοικίας χωρίς δικαίωμα αίτησης εφαρμογής μειωμένου συντελεστή που συνεπάγεται με ΦΠΑ €161.500 επί της νέας κατοικίας.

Με την (α) επιλογή το συνολικό κόστος ΦΠΑ και για τα 2 ακίνητα ανέρχεται στις €161.300 ( $€25.000+€70.000+€66.300$ ).

Με τη (β) επιλογή το συνολικό κόστος ΦΠΑ και για τα 2 ακίνητα ανέρχεται στις €249.500 ( $€25.000+€63.000+€161.500$ ).

Σε αυτή την περίπτωση θα ήταν λογικό να διεκδικηθεί το δικαίωμα που παρέχεται με τον Ν.119(Ι)/2016 και να ακολουθηθεί ο χειρισμός βάσει της επιλογής (α) πιο πάνω και να μεταφερθεί ο μειωμένος συντελεστής στην νέα κατοικία.

#### 4.3 Παράδειγμα 3

Δικαιούχο πρόσωπο αγόρασε κατοικία 200τ.μ. αξίας €2.500.000 + ΦΠΑ 5% (€125.000) το Σεπτέμβριο 2014.

Λόγω οικογενειακών συνθηκών τον Σεπτέμβριο του 2022 (ακριβώς 8 χρόνια μετά που μετακόμισαν στην αρχική κατοικία) αποφασίζει να αποκτήσει ένα δεύτερο ακίνητο αξίας €1.000.000 + ΦΠΑ και συνολικού εμβαδού 100τ.μ.

Το δικαιούχο πρόσωπο έχει πλέον τις πιο κάτω επιλογές:

(α) Συνολική απόδοση ΦΠΑ στον κανονικό συντελεστή για την πρώτη κατοικία και αίτηση για μειωμένο συντελεστή στην καινούργια κατοικία

- Απόδοση ΦΠΑ €350.000 ( $€2.500.000 \cdot (19\% - 5\%)$ ) για την πρώτη κατοικία
- Αίτηση για μειωμένο συντελεστή στην καινούργια κατοικία. Αυτό συνεπάγεται με ΦΠΑ € 50.000 ( $€1.000.000 \cdot 5\%$ ) για την καινούργια κατοικία σε σύγκριση με €190.000 αν επιβαλλόταν ο κανονικός συντελεστής 19% σε ολόκληρη την αξία της νέας κατοικίας.

(β) Απόδοση ΦΠΑ στον κανονικό συντελεστή για την πρώτη κατοικία με χρονική αναλογία για το υπόλοιπο των 10 ετών χωρίς δικαίωμα για αίτηση για μειωμένο συντελεστή στην καινούργια κατοικία

- Απόδοση ΦΠΑ επί της πρώτης κατοικίας για τα εναπομείναντα 2 έτη.  $(€2.500.000 \cdot 19\% \cdot 2/10) - (125.000 \cdot 2/10) = €70.000$
- Απόκτηση νέας κατοικίας χωρίς δικαίωμα αίτησης εφαρμογής μειωμένου συντελεστή που συνεπάγεται με ΦΠΑ €190.000 επί της νέας κατοικίας.

Με την (α) επιλογή το συνολικό κόστος ΦΠΑ και για τα 2 ακίνητα ανέρχεται στις €525.000 ( $€125.000 + €350.000 + €50.000$ ).

Με τη (β) επιλογή το συνολικό κόστος ΦΠΑ και για τα 2 ακίνητα ανέρχεται στις €385.000 ( $€125.000 + €70.000 + €190.000$ ).

Σε αυτή την περίπτωση θα ήταν λογικό να μην διεκδικηθεί το δικαίωμα που παρέχεται με τον Ν.119(Ι)/2016 και να πληρωθεί το υπόλοιπο της χρονικής αναλογίας για το μειωμένο συντελεστή που επιβλήθηκε στην απόκτηση της πρώτης κατοικίας.

Μια τρίτη επιλογή θα ήταν να περιμένει να λήξει η περίοδος των 10 χρόνων (εφόσον είναι κοντά) και μετά να αποκτήσει μια καινούργια κατοικία. Αυτό θα σήμαινε πως δεν θα επιστρεφόταν κανένα ποσό για την πρώτη κατοικία και θα μπορούσε να διεκδικηθεί και στη δεύτερη κατοικία ο μειωμένος συντελεστής 5%.

Οι πληροφορίες είναι ακριβείς ως προς τη μέρα δημοσίευσης



## ΣΗΜΕΙΩΣΗ

Η Chelco VAT Ltd είναι ίσως ο μοναδικός οίκος στην Κύπρο που εξειδικεύεται αποκλειστικά στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ΦΠΑ, και ειδικότερα σε θέματα στρατηγικού σχεδιασμού και συμμόρφωσης.

Το παρών Φορολογικό Ενημερωτικό Δελτίο εκδίδεται μόνο για ενημέρωση και δεν πρέπει κανείς να βασίζεται αποκλειστικά σε αυτό χωρίς την συμβουλή ειδικού.

Η έμπειρη φορολογική ομάδα της Chelco VAT Ltd, υποστηριζόμενη από ένα διευρυμένο και ικανό δίκτυο συνεργατών σε ολόκληρο τον κόσμο, είναι στην διάθεση σας για να σας παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες σε θέματα ΦΠΑ.