



## Μείωση ΦΠΑ στη γη στο 5%

Το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε πρόσφατα την μείωση του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) στην οικοδομήσιμη γη από 19% σε 5% υπό μορφή χορηγίας και υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

Σε συνεδρία του ημερομηνίας 11 Σεπτεμβρίου 2019, το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε να μειώσει τον συντελεστή ΦΠΑ για την αγορά οικοπέδου στο 5% έτσι ώστε να συνάδει με τον μειωμένο συντελεστή που ισχύει για την αγορά ή ανέγερση κατοικίας που χρησιμοποιείται ως κύριος και μόνιμος χώρος διαμονής στη Δημοκρατία.

Ούτε η Ευρωπαϊκή Οδηγία ΦΠΑ, Οδηγία 2006/112/EC, αλλά ούτε και η εθνική μας νομοθεσία ΦΠΑ, Ν.95(Ι)/2000, επιτρέπουν την επιβολή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ στην παράδοση οικοπέδου. Για αυτό το λόγο η πολιτική αυτή θα είναι υπό τη μορφή χορηγίας όπου θα επιστρέφεται το ΦΠΑ που επιβλήθηκε για την αγορά οικοπέδου.

Σύμφωνα με τις υπάρχουσες περιορισμένες πληροφορίες, ο μηχανισμός θα λειτουργεί ως εξής:

Θα συνεχίσει να επιβάλλεται ΦΠΑ στον κανονικό συντελεστή ΦΠΑ 19% για την αγορά γης.

Όπου όμως η εν λόγω γη θα χρησιμοποιείται για την ανέγερση κατοικίας ο ιδιοκτήτης της οποίας είναι δικαιούχος του μειωμένου συντελεστή 5%, τότε θα έχει το δικαίωμα να αιτηθεί επιστροφής ΦΠΑ ούτως ώστε ο τελικός συντελεστής που θα αποδίδεται για την αγορά του οικοπέδου να διορθώνεται σε 5% και να συνάδει με τον συντελεστή που επιβάλλεται στο κόστος ανέγερσης της κατοικίας.

Ο Έφορος Φορολογίας εξέδωσε στις 20 Σεπτεμβρίου 2019 τη Γνωστοποίηση Κ.Δ.Π. 302/2019 όπου κοινοποιείται η σχετική υπεύθυνη δήλωση. Αυτή η δήλωση πρέπει να υποβάλλεται κατά ή μετά την υποβολή της υπεύθυνης δήλωσης για επιβολή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ για την αγορά ή ανέγερση κατοικίας. Η επιστροφή θα γίνεται εφόσον ο δικαιούχος προσκομίσει στο Τμήμα Φορολογίας έγγραφα ή δικαιολογητικά που να αποδεικνύουν ότι η κατοικία αποτελεί το μόνιμο και κύριο τόπο διαμονής του το αργότερο εντός έξι (6) μηνών από το χρόνο που το δικαιούχο πρόσωπο αποκτά κατοχή της κατοικίας.

Αναμένονται περαιτέρω πληροφορίες όσο αφορά την πρακτική εφαρμογή του ζητήματος αλλά αντιλαμβανόμαστε ότι δικαιούχοι θα είναι όσοι αγόρασαν οικοδομήσιμη γη με ΦΠΑ, από την ημερομηνία επιβολής ΦΠΑ στη γη στις 2 Γενάρη 2018. Σύμφωνα και με τις πληροφορίες που αναγράφονται στη γνωστοποίηση, δεν φαίνεται να επιβάλλονται κριτήρια όσο αφορά το μέγεθος ή την αξία του οικοπέδου αλλά υπολογίζεται ότι ο τελικός συντελεστής θα είναι αυτός που θα εγκρίνεται και για την κατοικία που θα ανεγείρεται στο εν λόγω οικόπεδο. Για παράδειγμα, αν το ακίνητο υπερβαίνει τα 200τ.μ. ο συντελεστής 5% ισχύει μόνο για τα πρώτα 200τ.μ. το οποίο

επιφέρει ένα τελικό συντελεστή που κυμαίνεται μεταξύ 5% και 19% ανάλογα με το μέγεθος του ακινήτου.

Αναμένεται ότι το σχέδιο επιστροφής ΦΠΑ για την αγορά οικοπέδου θα ακολουθεί και αυτό τις σχετικές πρόνοιες και περιορισμούς που ισχύουν για την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή επί την αγορά/ανέγερση κύριας κατοικίας.

Το Τμήμα Φορολογίας αναμένεται ότι θα προχωρήσει στη δημοσίευση σχετικής εγκυκλίου για περαιτέρω διευκρίνιση και ενημέρωση όσο αφορά τα διαδικαστικά ζητήματα που θα προκύψουν μέσα και από ερωτήματα του επηρεαζόμενου κοινού.

Η Chelco VAT Ltd θα παρακολουθεί τις εξελίξεις και θα σας κρατά ενήμερους.

**Note:**

Η **Chelco VAT Ltd** είναι ο πρώτος 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.