

Indirect Tax Services

Newsletter

pwc

Έντυπο 69/ Φεβρουάριος 2017

Εφαρμογή μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α., πέντε τοις εκατόν (5%), στην αγορά ή ανέγερση καινούργιας κατοικίας από 18 Νοεμβρίου 2016

Το έντυπο αυτό αναφέρεται στην τροποποίηση του Πίνακα Γ του Πέμπτου Παραρτήματος της Νομοθεσίας ΦΠΑ που αφορά στην επιβολή του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%) για την αγορά και ανέγερση ιδιωτικών κατοικιών, που τέθηκε σε ισχύ στις 18 Νοεμβρίου 2016 (ημερομηνία δημοσίευσης της στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας).

Σύμφωνα με την τροποποίηση, η εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή 5% θα εφαρμόζεται στα πρώτα 200 τετραγωνικά μέτρα του δομήσιμου εμβαδού που εγκρίνεται/ αδειοδοτείται από την αρμόδια αρχή ανεξαρτήτως του μεγέθους της ιδιωτικής κατοικίας.

Το έντυπο αυτό σκοπό έχει να διευκρινήσει την πρακτική εφαρμογή της τροποποίησης όπως αυτή έχει διευρυνιστεί από το Τμήμα Φορολογίας στη σχετική εγκύκλιο που έκδοσε στις 6 Φεβρουαρίου 2017.

Α. Εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α., πέντε τοις εκατόν (5%) στα πρώτα διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα

Από τις 18 Νοεμβρίου 2016, για την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή πέντε τοις εκατόν (5%) στα πρώτα διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα, θα λαμβάνονται υπόψη τα τετραγωνικά μέτρα της κατοικίας με βάση το συντελεστή δόμησης όπως αυτός υπολογίζεται από τις αρμόδιες αρχές (Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, αρμόδιους Δήμους και κατά τόπους Επαρχιακές Διοικήσεις) και αναγράφεται στις πολεοδομικές άδειες και στις άδειες οικοδομής αντίστοιχα. Στις περιπτώσεις που ήδη έχει εκδοθεί η πολεοδομική άδεια ή η άδεια οικοδομής και το δομήσιμο εμβαδό δεν αναγράφεται, ο αιτητής του μειωμένου συντελεστή πέντε τοις εκατόν (5%), οφείλει να απευθύνεται ο ίδιος προσωπικά στις εν λόγω αρμόδιες αρχές (Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, αρμόδιους Δήμους και κατά τόπους Επαρχιακές Διοικήσεις που ανήκει η κατοικία του) για να λάβει βεβαίωση του δομήσιμου εμβαδού της οικοδομής.

Διευκρινίζεται επίσης ότι το εμβαδό με βάση το συντελεστή δόμησης που θα αναγράφεται θα είναι εκείνο που εγκρίνεται / αδειοδοτείται και όχι το επιτρεπόμενο με βάση την πολεοδομική ζώνη ή ειδική πολεοδομική πολιτική / πρόνοια του Σχεδίου Ανάπτυξης.

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως για πολυκατοικίες ή οικιστικές μονάδες αναγράφει στην πολεοδομική άδεια το συνολικό δομήσιμο εμβαδό της πολυκατοικίας ή της οικιστικής μονάδας. Στις περιπτώσεις όπου ο αιτητής θα αγοράσει ένα διαμέρισμα σε πολυκατοικία ή μια κατοικία σε οικιστική ανάπτυξη, τότε θα απευθύνεται στην αρμόδια αρχή για να του βεβαιώσει το δομήσιμο εμβαδό του διαμερίσματος / κατοικίας που θα αγοράσει.

Β. Άσκηση δικαιώματος απόκτησης άλλης κατοικίας πριν την πάροδο των δέκα (10) ετών

Πρόσωπο που άσκησε το δικαίωμα για απόκτηση κατοικίας με μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α., έχει το δικαίωμα να αγοράσει ή να ανεγείρει άλλη κατοικία πριν την πάροδο των δέκα (10) ετών, εφόσον καταβάλει στο Τμήμα Φορολογίας, ολόκληρο το ποσό του Φ.Π.Α. που αρχικά επωφεληθήκε.

Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση αγοράς κατοικίας, το ποσό του Φ.Π.Α. θα υπολογίζεται βάσει του συμβολαίου αγοράς που υποβλήθηκε με την υπεύθυνη δήλωση του προσώπου καθώς και των τιμολογίων που εκδόθηκαν από τον πωλητή της κατοικίας. Στην περίπτωση ανέγερσης, το ποσό του Φ.Π.Α. θα υπολογίζεται βάσει του τελικού κόστους της κατοικίας, αν υπάρχει διαφοροποίηση από το συμβόλαιο που υποβλήθηκε με την υπεύθυνη δήλωση του προσώπου καθώς και των τιμολογίων που του εκδόθηκαν από τον εργολήπτη της κατοικίας.

Το ποσό του Φ.Π.Α. που οφείλεται για επιστροφή θα καταβάλλεται μέσω ειδικού έντυπου πληρωμής, που θα εκδίδεται από τα αρμόδια Επαρχιακά Γραφεία, το οποίο είναι εις τριπλούν. Το πρόσωπο για το οποίο εκδόθηκε, θα έχει υποχρέωση να μεταβεί σε οποιαδήποτε εμπορική ή συνεργατική πιστωτική τράπεζα για να πληρώσει το καθορισμένο οφειλόμενο ποσό και στη συνέχεια θα πρέπει απαραίτητα να αποστείλει ή να παραδώσει προσωπικά το πρωτότυπο στο αρμόδιο Επαρχιακό Γραφείο. Το δεύτερο αντίτυπο (ροζ) θα το κρατήσει ο ίδιος. Στις περιπτώσεις που το πρόσωπο αυτό καταβάλλει το οφειλόμενο ποσό με επιταγή, αυτή θα πρέπει να εκδίδεται στο όνομα του Εφόρου Φορολογίας.

Γ. Μεταβίβαση κατοικίας από δικαιούχο πρόσωπο σε οποιοδήποτε ενήλικο τέκνο του.

Στην περίπτωση που πρόσωπο έχει επωφεληθεί του μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α., για αγορά ή ανέγερση καινούργιας κατοικίας και έχει παύσει να χρησιμοποιεί την κατοικία ως χώρο διαμονής πριν από την πάροδο δέκα (10) ετών, δεν οφείλει να επιστρέψει την διαφορά του Φ.Π.Α. μόνο σε περίπτωση θανάτου του δικαιούχου προσώπου ή αν μεταβιβάσει την κατοικία αυτή σε ενήλικο τέκνο του, το οποίο δεν έχει ήδη επωφεληθεί την επιβολή του μειωμένου συντελεστή για αγορά ή ανέγερση κατοικίας.

Στην περίπτωση που το τέκνο έχει ήδη επωφεληθεί την επιβολή του μειωμένου συντελεστή για αγορά ή ανέγερση κατοικίας, την οποία χρησιμοποιεί ως χώρο διαμονής, τότε ο γονέας οφείλει να καταβάλει το ποσό της διαφοράς μεταξύ των ποσών του φόρου που προκύπτουν από την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή και του κανονικού συντελεστή, όπως αυτοί ίσχυαν κατά την αγορά ή ανέγερση της κατοικίας, που αναλογεί για τη χρονική περίοδο που δεν έχει χρησιμοποιήσει την κατοικία για σκολούς ιδιοκατοίκησης.

Στην περίπτωση που το τέκνο δεν θα χρησιμοποιεί πλέον την κατοικία για την οποία επωφεληθήκε τον μειωμένο συντελεστή ως χώρο διαμονής, αλλά θα χρησιμοποιεί την κατοικία που του μεταβίβασε ο γονέας του, τότε οφείλει να καταβάλει το ποσό του φόρου που προκύπτει από την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή και του κανονικού συντελεστή, όπως αυτοί ίσχυαν κατά την αγορά ή ανέγερση της κατοικίας, που αναλογεί για την χρονική περίοδο που δεν έχει χρησιμοποιήσει την κατοικία για σκολούς ιδιοκατοίκησης.

Δ. Υπεύθυνες δηλώσεις που υποβλήθηκαν πριν τις 18 Νοεμβρίου 2016

Πρόσωπο που υπέβαλε υπεύθυνη δήλωση πριν τις 18 Νοεμβρίου 2016 και έχει εγκριθεί για την επιβολή του μειωμένου συντελεστή 5% για την αγορά κατοικίας του, δεν έχει δικαίωμα να υποβάλλει νέα υπεύθυνη δήλωση για την ίδια κατοικία ή για οποιοσδήποτε τροποποιήσεις της κατοικίας που έχει εγκριθεί.

Πρόσωπο που υπέβαλε υπεύθυνη δήλωση πριν τις 18 Νοεμβρίου 2016 και έχει εγκριθεί για την επιβολή του μειωμένου συντελεστή 5% για την ανέγερση της κατοικίας του, δεν έχει δικαίωμα να υποβάλει νέα υπεύθυνη δήλωση για την ίδια κατοικία ή για οποιοσδήποτε τροποποιήσεις της κατοικίας που έχει εγκριθεί, νοουμένου ότι το συμβόλαιο αγορά ή ανέγερσης αφορούσε την πλήρη ανέγερση της κατοικίας και όχι την τμηματική ανέγερση της.

Πρόσωπο που υπέβαλε υπεύθυνη δήλωση πριν τις 18 Νοεμβρίου 2016 και έχει απορριφθεί της επιβολής του μειωμένου συντελεστή 5% για την αγορά ή ανέγερση της κατοικίας του, έχει δικαίωμα να υποβάλει νέα υπεύθυνη δήλωση για την ίδια κατοικία, μόνο με την προϋπόθεση ότι δεν έχει επέλθει η πρώτη εγκατάσταση σε αυτή ή δεν έχει λάβει την κατοχή της.

Πρόσωπο που δεν υπέβαλε υπεύθυνη δήλωση πριν τις 18 Νοεμβρίου 2016 για την αγορά ή ανέγερση της κατοικίας του, έχει δικαίωμα να υποβάλλει νέα υπεύθυνη δήλωση για την κατοικία του μόνο με την προϋπόθεση ότι δεν έχει επέλθει η πρώτη εγκατάσταση σε αυτή ή δεν έχει λάβει την κατοχή της.

Πως μπορεί να σας βοηθήσει η PwC

Είμαστε έτοιμοι να συζητήσουμε μαζί σας τις πιο πάνω εξελίξεις και να προσφέρουμε την υποστήριξη που πιθανόν να απαιτείται σε σχέση με τα πιο πάνω.

Οι υπεύθυνοι επικοινωνίας για θέματα Έμμεσης Φορολογίας στην PwC Κύπρου είναι:

Θεόδωρος Παρπέρης, Επικεφαλής Φορολογικών & Νομικών Υπηρεσιών - theo.parpelis@cy.pwc.com

Χρυσήλιος Πελεκάνος, Υπεύθυνος Έμμεσης Φορολογίας - chrysilios.pelekanos@cy.pwc.com

Βαρνάβας Νικολάου - yarnavas.nicolaou@cy.pwc.com

Μάρθα Λάμπρου - martha.lambrou@cy.pwc.com

PricewaterhouseCoopers Limited PwC Central
Οδός Δημοσθένη Σεβέρη 43
CY-1080 Λευκωσία, Κύπρος
Τ.Θ. 21612
CY-1591 Λευκωσία, Κύπρος

τηλ. +357 - 22 555 000

www.pwc.com.cy

Αυτό το έντυπο έχει ετοιμαστεί για γενική καθοδήγηση σε θέματα ενδιαφέροντος μόνο, και δεν αποτελεί επαγγελματική συμβουλή. Δεν πρέπει να ενεργήσετε βασισμένοι στις πληροφορίες που περιλαμβάνονται σ' αυτό το έντυπο χωρίς να εξασφαλίσετε συγκεκριμένη επαγγελματική συμβουλή. Καμία αντιπροσώπευση ή εγγύηση (σαφής ή υπονοούμενη) δεν δίνεται ως προς την ακρίβεια ή την πληρότητα των πληροφοριών που περιλαμβάνονται σ' αυτό το έντυπο, και, στην έκταση που επιτρέπεται από το νόμο, η PricewaterhouseCoopers Ltd Κύπρου, τα μέλη, οι υπάλληλοι και οι αντιπρόσωποι της δεν δέχονται ή αναλαμβάνουν καμία ευθύνη και αποποιούνται οποιασδήποτε ευθύνης για συνέπειες που τυχόν προκύψουν από δικές σας ενέργειες ή οποιοδήποτε άλλου που ενεργεί, ή που απέχει να ενεργήσει, βασιζόμενοι στις πληροφορίες που περιλαμβάνονται σ' αυτό το έντυπο ή για οποιαδήποτε απόφαση λάβουν βασισμένοι σ' αυτό.

© 2017 PricewaterhouseCoopers Λτδ. Με επιφύλαξη όλων των νομίμων δικαιωμάτων. Σ' αυτό το έγγραφο, η "PwC" αναφέρεται στην PricewaterhouseCoopers Λτδ, Κύπρου, η οποία είναι οργανισμός-μέλος της PricewaterhouseCoopers International Limited, με τον κάθε ένα οργανισμό-μέλος να αποτελεί ξεχωριστή νομική οντότητα.