

Indirect Tax Services

Newsletter



Έντυπο 75/ Νοέμβριος 2017

Στις 03/11/2017, η ολομέλεια της Βουλής ψήφισε τροποποίηση στην περί ΦΠΑ Νομοθεσία με σκοπό την εναρμόνιση του Νόμου με τις πρόνοιες της Ευρωπαϊκής Οδηγίας ΦΠΑ. Συγκεκριμένα οι τροποποιήσεις αφορούν (α) στην επιβολή 19% ΦΠΑ κατά την πώληση οικοδομήσιμης γης (β) στην φορολόγηση νέων συμβάσεων μίσθωσης ακίνητης ιδιοκτησίας για επιχειρηματικούς σκοπούς και (γ) στην εφαρμογή της αντίστροφης χρέωσης σε πράξεις που αφορούν μεταβιβάσεις ακινήτων σε περιπτώσεις αναδιάρθρωσης δανείων.

(α) Επιβολή 19% στην οικοδομήσιμη γη

ΦΠΑ με συντελεστή 19% θα επιβάλλεται σε όλες τις περιπτώσεις:

- (i) μεταβίβασης της κατοχής,
- (ii) μεταβίβασης εξ 'αδιαίρετου ιδανικής μερίδας,
- (iii) μεταβίβαση κατοχής δυνάμει σύμβασης ή συμφωνίας πώλησης ή συμφωνίας που ρητά προβλέπει ότι η κυριότητα θα μεταβιβαστεί σε μελλοντικό χρόνο ή συμφωνία μίσθωσης με δικαίωμα εξαγοράς

μη **ανεπτυγμένης οικοδομήσιμης γης** η οποία προορίζεται για την ανέγερση ενός ή περισσότερων κατασκευών και η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο άσκησης οικονομικής δραστηριότητας.

- Το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται να καθορίσει σε σχετικούς κανονισμούς τα τεμάχια γης τα οποία θα εμπίπτουν στην κατηγορία της μη ανεπτυγμένης οικοδομήσιμης γης, καθώς και το ακριβές σημείο που θα λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς εξακρίβωσης του χρόνου της μεταβίβασης για σκοπούς ΦΠΑ. Οι κανονισμοί αυτοί θα πρέπει να εγκριθούν από την Βουλή.
- Δεν θα επιβάλλεται ΦΠΑ στην πώληση μετοχών ή μεριδίων εταιρειών, στην περίπτωση που με την πώληση μεταβιβάζεται ακίνητο.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου καθορίζεται ως η 2 Ιανουαρίου 2018.

(β) Αντίστροφη Χρέωση

Η απόδοση ΦΠΑ στις παραδόσεις/μεταβιβάσεις ακίνητης ιδιοκτησίας (κτιρίων και της γης που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά εφόσον πραγματοποιείται πριν την πρώτη χρήση και/ή γης) όπως αναφέρονται πιο πάνω στο πλαίσιο διαδικασίας αναδιάρθρωσης δανείου ή/και αναγκαστικής μεταβίβασης προς το δανειστή θα πραγματοποιείται με τη μέθοδο της αντίστροφης χρέωσης.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου καθορίζεται ως η 2 Ιανουαρίου 2018 και θα συνεχίζει να εφαρμόζεται μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2019.

(γ) Μίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας για επιχειρηματικούς σκοπούς

Η μίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας εξαιρούμενης κτιρίων που χρησιμοποιούνται ως κατοικίες σε υποκείμενα στον φόρο πρόσωπα για σκοπούς άσκησης φορολογητέας επιχειρηματικής δραστηριότητας θα υπόκειται σε ΦΠΑ.

Ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα βάσει όρων και προϋποθέσεων που θα καθορίσει ο Έφορος Φορολογίας σε γνωστοποίηση του όπως επιλέξει να μην επιβάλει ΦΠΑ στον μισθωτή της ακίνητης ιδιοκτησίας. Η επιλογή είναι αμετάκλητη.

Η φορολόγηση θα καλύπτει μισθώσεις που αρχίζουν κατά ή μετά την έναρξη ισχύος του νόμου.

Η εν λόγω πρόνοια θα τεθεί σε ισχύ από την ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας.

Βασικά συμπεράσματα – Κύρια σημεία

Είναι φανερό από τις πιο πάνω τροποποιήσεις ότι οι φορολογικές επιπτώσεις ΦΠΑ σε παραδόσεις και ενοικιάσεις ακινήτων διαφοροποιούνται ουσιαστικά. Παρόμοια ακίνητα θα τυγχάνουν διαφορετικού φορολογικού χειρισμού για σκοπούς ΦΠΑ ανάλογα με την ιδιότητα του προσώπου που τα διαθέτει ή ενοικιάζει ή και της επιλογής που θα κάνει ο εκμισθωτής. Επιπρόσθετα υπάρχουν αρκετά σημαντικά θέματα που χρήζουν περαιτέρω εξέτασης και διευκρίνισης. Μερικά από αυτά είναι:

- Μη ύπαρξη ορισμού του όρου "οικοδομήσιμη γη".
- Μη ύπαρξη ορισμού του όρου "Φορολογητέα επιχειρηματική δραστηριότητα" για σκοπούς φορολόγησης των συμβάσεων μίσθωσης/ενοικίασης.
- Δεν είναι γνωστή η διαδικασία, μέσω της οποίας ο εκμισθωτής θα καθορίζει κατά πόσο ο μισθωτής χρησιμοποιεί το κτήριο για σκοπούς άσκησης φορολογητέας επιχειρηματικής δραστηριότητας και επομένως οφείλει να του επιβάλει ΦΠΑ.
- Κατά πόσο εκμισθωτής ακινήτου (που δεν ασκεί οποιαδήποτε άλλη οικονομική δραστηριότητα) οφείλει να εγγραφεί για σκοπούς ΦΠΑ αν ο μισθωτής ασκεί οικονομική δραστηριότητα και κάτω από ποιες προϋποθέσεις μπορεί να εξασκήσει το δικαίωμα μη φορολόγησης του ενοικίου.
- Πώς επηρεάζεται ο φορολογικός χειρισμός ενοικίων εμπορικών κτιρίων στα οποία ο μισθωτής αλλάζει από άτομο που ασκεί φορολογητέα οικονομική δραστηριότητα σε άτομο που δεν ασκεί.
- Ο ορισμός της οικονομικής δραστηριότητας και τότε μεμονωμένες πωλήσεις /μεταβιβάσεις ακινήτων θεωρούνται ότι έγιναν στα πλαίσια άσκησης οικονομικής δραστηριότητας.
- Πώς επηρεάζεται το δικαίωμα πίστωσης φόρου εισροών στο κόστος γης ή/και κατασκευαστικά έξοδα και έξοδα συντήρησης οικοδομής.

Πως μπορεί να σας βοηθήσει η PwC

Οι αλλαγές στη Νομοθεσία αναμένονται να επιφέρουν σημαντικές επιπτώσεις στον τομέα των ακινήτων και θα επηρεάσουν τόσο τον τομέα ανάπτυξης ακινήτων όσο και άτομα τα οποία κατέχουν ακίνητα προς ενοικίαση. Η εξειδικευμένη ομάδα έμμεσης φορολογίας της PwC είναι έτοιμη να συζητήσει μαζί σας τις πιο πάνω εξελίξεις και να προσφέρει 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
Επικεφαλής Τμήματος Έμμεσης Φορολογίας
chrysilios.pelekanos@cy.pwc.com

Βαρνάβας Νικολάου
varnavas.nicolaou@cy.pwc.com

Μάρθα Λάμπρου
martha.lambrou@cy.pwc.com

Μιχάλης Μιχαήλ
michael.michael@cy.pwc.com

PwC Κύπρου

PwC Central
Οδός Δημοσθένη Σεβέρη 43
CY-1080 Λευκωσία, Κύπρος
T.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 αντιπρόσωποί 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, βασισμένοι 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.