



## **Ενημερωτικό Έντυπο 1/2019**

Στις 27 Δεκεμβρίου 2018 το Τμήμα Φορολογίας έκδωσε ερμηνευτική εγκύκλιο σε σχέση με την εφαρμογή του Τροποποιητικού Νόμου με αριθμό 39(Ι) του 2018 που τέθηκε σε ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2019 και αφορά στη φορολογική μεταχείριση ΦΠΑ της κατ' ουσία μεταβίβασης του δικαιώματος επί ακίνητης ιδιοκτησίας.

### **A. Φορολογική Μεταχείριση ΦΠΑ μίσθωσης ακίνητης ιδιοκτησίας**

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του όγδου Παραρτήματος του Νόμου ΦΠΑ η μίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας εξαιρείται από την επιβολή ΦΠΑ εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στην παράγραφο 1(α) του όγδου Παραρτήματος.

Από 1/1/2019 προστίθεται στις εξαιρέσεις της παραγράφου 1(α) του όγδου Παραρτήματος η μίσθωση η οποία μεταβιβάζει το δικαίωμα στον μισθωτή να μπορεί να διαθέτει ως κύριος την ακίνητη ιδιοκτησία ή να διαθέτει την ακίνητη ιδιοκτησία. Επομένως από 1/1/2019 τέτοιες μακροχρόνιες μισθώσεις ακίνητης ιδιοκτησίας **δεν** εξαιρούνται από την επιβολή ΦΠΑ.

### **B. Διευκρινίσεις που έχουν δοθεί**

Μέσω της διευκρινιστικής εγκυκλίου έχουν δοθεί οι πιο κάτω διευκρινίσεις:

#### **1. Συντελεστής ΦΠΑ**

Η μακροχρόνια μίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας μέσω της οποίας μεταβιβάζεται το δικαίωμα στον μισθωτή να μπορεί να διαθέτει ως κύριος την ακίνητη ιδιοκτησία ή να διαθέτει την ακίνητη ιδιοκτησία φορολογείται με τον συντελεστή 19% ή με τον συντελεστή 5% όταν ο μισθωτής θα χρησιμοποιεί την κατοικία ως τον κύριο και μόνιμο χώρο διαμονής του.

#### **2. Μίσθωση μεταχειρισμένων ακινήτων**

Η μακροχρόνια μίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας μέσω της οποίας μεταβιβάζεται το δικαίωμα στον μισθωτή να μπορεί να διαθέτει ως κύριος την ακίνητη ιδιοκτησία ή να διαθέτει την ακίνητη ιδιοκτησία εξακολουθεί να εξαιρείται από την επιβολή ΦΠΑ όταν μεταβιβάζεται μετά την πρώτη εγκατάσταση στο ακίνητο.

#### **3. Ερμηνεία της 'ουσιαστικής μεταβίβασης του δικαιώματος να διαθέτει ακίνητη ιδιοκτησία'**

Το τμήμα Φορολογίας έχει διευκρινίσει ότι ο όρος 'ουσιαστική μεταβίβαση δικαιώματος' περιλαμβάνει εκτός από την ελεύθερη κατοχή της ακίνητης ιδιοκτησίας και άλλα δικαιώματα τα οποία ισοδυναμούν σε ουσιαστική και αποτελεσματική ιδιοκτησία όπως:

- (α) δικαιώματα ισοδύναμα ελεύθερης κατοχής όπως ορίζονται στον Νόμο Ακίνητης Ιδιοκτησίας, (π.χ. πρόσωπα που κατέχουν μακροπρόθεσμο ενδιαφέρον επί της περιουσίας για 99 ή 999 έτη)
- (β) δημιουργία μακροπρόθεσμης μίσθωσης όπου υπάρχει εφάπαξ πληρωμή που ισούται με την τρέχουσα αγοραία αξία της περιουσίας συνοδευόμενη με ετήσια καταβολή ενός πολύ χαμηλού ενοικίου
- (γ) δημιουργία μακροπρόθεσμης μίσθωσης όπου κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία των ελάχιστων μηνιαίων καταβολών μισθωμάτων (χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το κόστος τυχόν προσφερόμενων υπηρεσιών κατά τη διάρκεια της μίσθωσης) καλύπτει ουσιαστικά το σύνολο της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου (π.χ. το 90% της αγοραίας αξίας).

#### **4. Τόπος της συναλλαγής**

Με την τροποποίηση της Νομοθεσίας, η μίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας όταν υπάρχει ουσιαστική μεταβίβαση του δικαιώματος να διαθέτει ακίνητη ιδιοκτησία θεωρείται ως παράδοση αγαθού και φορολογείται εκεί όπου βρίσκεται η ακίνητη ιδιοκτησία.

#### **5. Χρόνος της συναλλαγής**

Επειδή οι εν λόγω συναλλαγές θεωρούνται ότι αποτελούν παράδοση αγαθών ο ΦΠΑ καθίσταται οφειλόμενος το νωρίτερο την ημέρα που τα αγαθά τίθενται στην διάθεση του αγοραστή ή την ημέρα έκδοσης τιμολογίου ή λήψης πληρωμής. Στην περίπτωση που η έκδοση τιμολογίου ή λήψη πληρωμής προηγείται ΦΠΑ οφείλεται στο ποσό το οποίο τιμολογείται ή εισπράττεται.

#### **6. Μεταβατικές Διατάξεις**

Το τμήμα Φορολογίας έχει διευκρινίσει πως στις περιπτώσεις όπου πριν την 1/1/2019:

- συμβόλαιο έχει υπογραφεί στο οποίο περιλαμβάνεται συγκεκριμένος όρος με τον οποίο διασφαλίζεται συγκεκριμένο ακίνητο για συγκεκριμένο πελάτη, ή
- μετά από συμφωνία έχουν κατατεθεί κάποια χρηματικά ποσά σε λογαριασμό escrow τα οποία θα ελευθερωθούν με την εκπλήρωση κάποιων συμφωνηθέντων όρων, ή
- το συμβόλαιο έχει χαρτοσημανθεί και έχει κατατεθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ή στον Έφορο Φορολογίας

εφαρμόζονται οι μεταβατικές διατάξεις της Νομοθεσίας και η συναλλαγή μπορεί να θεωρηθεί ότι λαμβάνει χώρα πριν την αλλαγή της Νομοθεσίας και να εξαιρεθεί από την επιβολή ΦΠΑ.

#### **Πως μπορεί να σας βοηθήσει η PwC**

Η εξειδικευμένη ομάδα μας σε θέματα έμμεσης φορολογίας είναι στη διάθεση σας να συζητήσει συναλλαγές που επηρεάζονται από τις αλλαγές στη Νομοθεσία και να παρέχει συμβουλές ως προς την ορθή φορολογική μεταχείριση.

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

##### **Θεόδωρος Παρπέρης**

Επικεφαλής Φορολογικών & Νομικών Υπηρεσιών - theo.parperis@pwc.com

##### **Χρυσήλιος Πελεκάνος**

Επικεφαλής Τμήματος Έμμεσης Φορολογίας - chrysilios.pelekanos@pwc.com

##### **Βαρνάβας Νικολάου**

Συνέταιρος, Υπηρεσίες Έμμεσης Φορολογίας - varnavas.nicolaou@pwc.com

##### **Μάρθα Λάμπρου**

Επιχειρησιακός Διευθυντής, Υπηρεσίες Έμμεσης Φορολογίας - martha.lambrou@pwc.com

##### **Μιχάλης Μιχαήλ**

Επιχειρησιακός Διευθυντής, Υπηρεσίες Έμμεσης Φορολογίας - michael.michael@pwc.com

PricewaterhouseCoopers Limited

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](http://www.pwc.com.cy)**