

19 Σεπτεμβρίου 2013

ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 2013

Moore Stephens (Limassol) Limited

PRECISE. PROVEN. PERFORMANCE.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

- Ο Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας (ΦΑΙ) επιβάλλεται στην ακίνητη ιδιοκτησία η οποία βρίσκεται στην Κυπριακή Δημοκρατία και δεν επιβάλλεται σε ακίνητη ιδιοκτησία που βρίσκεται εκτός της Κυπριακής Δημοκρατίας.
- Ο ΦΑΙ επιβάλλεται σε ετήσια βάση επί της συνολικής αξίας των ακινήτων που κατέχει ο ιδιοκτήτης κατά την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους.
- Η αξία των ακινήτων υπολογίζεται βάση των τιμών που ισχύουν κατά την 1^η Ιανουαρίου 1980.

Συντελεστές ΦΑΙ

Οι καινούργιοι φορολογικοί συντελεστές για το φορολογικό έτος 2013 καθώς και τα ποσά στα οποία ισχύουν έχουν ως ακολούθως:

Αξία ιδιοκτησίας βάση των τιμών την 1/1/1980 €	Φορολογικός συντελεστής %	Φόρος €	Συσσωρευμένος φόρος €
€1 – €40.000	0,6%	240*	240
€40.001 – €120.000	0,8%	640	880
€120.001 – €170.000	0,9%	450	1.330
€170.001 – €300.000	1,1%	1.430	2.760
€300.001 – €500.000	1,3%	2.600	5.360
€500.001 – €800.000	1,5%	4.500	9.860
€800.001 – €3.000.000	1,7%	37.400	47.260
€3.000.001 και άνω	1,9%		

* Ελάχιστο ποσό φόρου €75. Σύμφωνα με την τελευταία τροποποίηση όμως, η οποία βρίσκεται ενώπιον της Βουλής χωρίς ακόμα να έχει ψηφιστεί, θα καταργείται η ελάχιστη χρέωση των €75 για ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας αξίας μέχρι €5.000 με τιμές του 1980. Επίσης, για ιδιοκτησίες πέραν των €5.000 ο φόρος θα υπολογίζεται επί όλης της αξίας μέχρι τις €40.000.

Παραδείγματα:

1. Πρόσωπο το οποίο κατέχει ακίνητα αξίας €170.000 (με βάση των τιμών κατά την 1 Ιανουαρίου 1980) κατά την 1 Ιανουαρίου 2013, θα πρέπει να καταβάλει συνολικό φόρο €1.330 για το 2013 και υπολογίζεται ως εξής:

Αξία ιδιοκτησίας βάση των τιμών την 1/1/1980 €	Φορολογικός συντελεστής %	Φόρος €
€1 – €40.000	0,6%	240
€40.001 – €120.000	0,8%	640
€120.001 – €170.000	0,9%	450
Συνολικός φόρος		1.330

2. Πρόσωπα (π.χ. δύο σύζυγοι) τα οποία κατέχουν από κοινού ακίνητα αξίας €170.000 (με βάση των τιμών κατά την 1 Ιανουαρίου 1980) κατά την 1 Ιανουαρίου 2013, θα πρέπει να καταβάλει ο κάθε ένας συνιδιοκτήτης συνολικό φόρο €600 για το 2013 και υπολογίζεται ως εξής:

Αξία ιδιοκτησίας βάση των τιμών την 1/1/1980 €	Φορολογικός συντελεστής %	Φόρος €
€1 – €40.000	0,6%	240
€40.001 – €85.000	0,8%	360
Συνολικός φόρος		600

Απαλλαγές από ΦΑΙ

Απαλλάσσονται από το ΦΑΙ τα πιο κάτω:

- Δημόσια κοιμητήρια,
- Δημόσια νοσοκομεία,
- Σχολεία,
- Ακίνητη ιδιοκτησία η οποία ανήκει στη Δημοκρατία, ξένες πρεσβείες και προξενεία,
- Διατηρητέα κτίρια υπό όρους,
- Κτίρια φιλανθρωπικών ιδρυμάτων,
- Γεωργική γη η οποία χρησιμοποιείται για γεωργικούς ή κτηνοτροφικούς σκοπούς και κατέχεται από γεωργό,
- Ακίνητη ιδιοκτησία η οποία βρίσκεται σε απροσπέλαστες και δυσπαραγούσες περιοχές,
- Περιουσία αγνοουμένου κατά τη διαχείριση αυτής.

Διαδικασία υποβολής Δηλώσεων και πληρωμής φόρου

- **Δήλωση ακίνητης ιδιοκτησίας (Έντυπο Ε.Πρ.301) και Στοιχεία ακίνητης ιδιοκτησίας (Έντυπο Ε.Πρ.302):** Όλα τα πρόσωπα (φυσικά και νομικά) τα οποία κατείχαν ακίνητη ιδιοκτησία στη Δημοκρατία κατά την 1^η Ιανουαρίου 1980 θα πρέπει να υποβάλουν στο Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων (ΤΕΠ) το **Ε.Πρ.301** μαζί με το **Ε.Πρ.302** στα οποία θα αναφέρονται τα στοιχεία της ακίνητης ιδιοκτησίας που κατείχαν την 1^η Ιανουαρίου 1980.
- **Συμπληρωματική δήλωση ακίνητης ιδιοκτησίας (Έντυπο Ε.Πρ.303):** Εάν κατά τη διάρκεια κάποιου έτους, έγινε οποιαδήποτε απόκτηση, προσθήκη ή αφαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας, κάθε πρόσωπο έχει την υποχρέωση να υποβάλει το **Ε.Πρ.303** στο ΤΕΠ πριν τη 30^η Σεπτεμβρίου του έτους του οποίου ακολουθεί το έτος κατά το οποίο έγινε η απόκτηση, προσθήκη ή αφαίρεση. Για παράδειγμα, αν η απόκτηση, προσθήκη ή αφαίρεση έγινε στις 30 Απριλίου 2012, ο ιδιοκτήτης οφείλει να υποβάλει το **Ε.Πρ.303** μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2013.
- **Διαθέσιμα έντυπα:** Τα πιο πάνω έντυπα είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα του ΤΕΠ στη διεύθυνση <http://www.mof.gov.cy/ird>.
- **Υποχρέωση προσώπων:** Κάθε πρόσωπο έχει υποχρέωση όπως με την υποβολή των πιο πάνω δηλώσεων να προβεί στην καταβολή του φόρου που προκύπτει επί της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας όπως αυτή δηλώθηκε.
- **Καταβολή του φόρου:** Από την 1^η Ιανουαρίου 2013, πρόσωπο το οποίο δεν καταβάλλει τον οφειλόμενο φόρο μέχρι τις 15 Νοεμβρίου 2013 του ίδιου έτους, υπόκειται σε χρηματική επιβάρυνση ίση με το 10% επί του οφειλόμενου φόρου συν τους οποιουδήποτε νενομισμένους τόκους και τα διοικητικά πρόστιμα που προβλέπονται στη νομοθεσία.
- **Έκπτωση καταβολής του φόρου:** Πρόσωπο το οποίο προβεί σε διευθέτηση της φορολογικής οφειλής του τουλάχιστον 30 ημερολογιακές μέρες πριν την τελευταία προθεσμία (δηλ. πληρωθεί μέχρι τις 15 Οκτωβρίου 2013), θα του παραχωρείται έκπτωση ίση με 10% επί του οφειλόμενου φόρου.

Αναλυτική κατάσταση ακίνητης περιουσίας για σκοπούς ΦΑΙ

Θα θέλαμε να σας ενημερώσουμε ότι το ΤΕΠ μέσω της ιστοσελίδας www.jccsmart.com σας παρέχει τη δυνατότητα εκτύπωσης της αναλυτικής κατάστασης της ακίνητης περιουσίας, η οποία αντιστοιχεί στον αριθμό αναφοράς JCC που αναγράφεται στη φορολογία που έχει αποσταλεί ή θα αποσταλεί στους φορολογούμενους. Η αναλυτική κατάσταση περιουσίας είναι αντίστοιχη της πληροφόρησης όπως αυτή έχει προσκομιστεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Επιστροφή ΦΑΙ

- Σε περίπτωση που δεν εκδόθηκε τίτλος ιδιοκτησίας σχετικά με κάποιο ακίνητο, τότε ο φόρος καταβάλλεται από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη του ακινήτου (επιχειρηματία ανάπτυξης γης) και στη συνέχεια το ποσό αυτό καταβάλλεται από τον κάτοχο του μεριδίου στον ιδιοκτήτη του ακινήτου.
- Εάν ο κάτοχος του μεριδίου κατέβαλε κατά τον χρόνο της φορολόγησης μεγαλύτερο ποσό από αυτό που θα κατέβαλλε εάν ο ίδιος ήταν ο κάτοχος του ακινήτου (εάν είχε εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας), λόγω του ότι το ακίνητο ανήκει σε πρόσωπο το οποίο χρεώθηκε με ψηλότερο φόρο, τότε ο εν λόγω κάτοχος του μεριδίου μπορεί να διεκδικήσει την επιστροφή της διαφοράς από τον φόρο εισοδήματος μόλις εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας.
- Όταν οι αγοραστές παραλάβουν τον τίτλο ιδιοκτησίας τους, τότε μπορούν άμεσα να υποβάλουν στο ΤΕΠ το Έντυπο Ε.Πρ.314 – Αίτηση για επιστροφή ΦΑΙ, το οποίο είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα του ΤΕΠ στη διεύθυνση <http://www.mof.gov.cy/ird>. Με το εν λόγω έντυπο θα μπορούν να διεκδικήσουν την επιστροφή του ΦΑΙ που καταβλήθηκε υπέρ το δέον από τον επιχειρηματία ανάπτυξης γης. Επίσης, μαζί με το εν λόγω έντυπο, οι αγοραστές θα πρέπει να υποβάλουν και αριθμό άλλων επιπρόσθετων εγγράφων.

Αξίες υπολογισμού του ΦΑΙ

- Για το έτος 2013, ο φόρος που επιβάλλεται βασίζεται στην αξία της περιουσίας σύμφωνα με τιμές του 1980.
- Για το έτος 2014, ο φόρος θα βασίζεται σε μια εκτίμηση βάση της σημερινής αξίας της περιουσίας (ο υπολογισμός αυτός βρίσκεται επί του παρόντος σε εξέλιξη).
- Από το έτος 2015 και μετά, ο φόρος θα βασίζεται σε αξίες ακινήτων οι οποίες θα αναθεωρούνται ετησίως.

Είμαστε στη διάθεση σας να σας συμβουλευόμαστε αναφορικά με την ετοιμασία και την υποβολή των σχετικών δηλώσεων, καθώς και με τη διαδικασία υπολογισμού και πληρωμής του ΦΑΙ.

Moore Stephens (Limassol) Limited

196, Αρχ. Μακαρίου III, Ariel Corner,
1^{ος} Όροφος, Γραφείο 102, 3030 Λεμεσός, Κύπρος
www.moorestephens.com.cy

Επαφές:

Για επιπρόσθετες πληροφορίες, παρακαλώ επικοινωνήστε με:

Χρίστο Χριστοδούλου

Τηλ: +357 25 820280
Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο: c.christodoulou@moorestephens.com.cy

Λάκη Σαββίδη

Τηλ: +357 25 820280
Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο: l.savvides@moorestephens.com.cy

Αυτή η δημοσίευση προορίζεται ως γενικός οδηγός μόνο και η εφαρμογή της σε συγκεκριμένες καταστάσεις θα εξαρτηθεί από τις εμπλεκόμενες περιστάσεις. Συνεπώς, συστήνουμε όπως οι αναγνώστες επιδιώκουν κατάλληλες επαγγελματικές συμβουλές σχετικά με οποιαδήποτε ιδιαίτερα προβλήματα αντιμετωπίζουν. Αυτές οι πληροφορίες δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι υποκαθιστούν με οποιοδήποτε τρόπο οποιαδήποτε επαγγελματικές συμβουλές.

Η Moore Stephens (Limassol) Limited προσφέρει μεγάλη έκταση επαγγελματικών υπηρεσιών συμπεριλαμβανομένων των ελεγκτικών, λογιστικών, φορολογικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών σε δημόσιες και ιδιωτικές εταιρείες. Η εταιρεία μας έχει σημαντική εμπειρία καθώς και μεγάλο αριθμό πελατών στη ναυτιλία.