



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ



ΤΜΗΜΑ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
TAX DEPARTMENT

ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ
1471 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 05.13.005 /13.40.058.001
Αρ. Τηλ.: 22602000
Ηλεκτρ. Ταχυδρ.: commissioner@tax.mof.gov.cy

Εγκύκλιος 7/2022

27 Σεπτεμβρίου, 2022

Προς Προσωπικό Τμήματος Φορολογίας

Μίσθωση Ακίνητης Ιδιοκτησίας από και προς κρατικές αρχές, αρχές τοπικής διοίκησης και άλλους οργανισμούς δημόσιου δικαίου

Αναφέρομαι στο το πιο πάνω θέμα και σας πληροφορώ τα ακόλουθα:

1. Νομικό Πλαίσιο

Σύμφωνα με την παράγραφο 1(α) (vi) του Όγδου Παραρτήματος του περί Φ.Π.Α. Νόμου Ν. 95(I) του 2000 όπως έχει τροποποιηθεί από τις 13/11/2017, η μίσθωση ή/και ενοικίαση ακίνητης ιδιοκτησίας σε υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο για σκοπούς άσκησης φορολογητέας επιχειρηματικής δραστηριότητας, αποτελεί φορολογητέα συναλλαγή, εξαιρουμένης της περίπτωσης μίσθωσης κτιρίου το οποίο χρησιμοποιείται ως κατοικία.

Νοείται ότι, η φορολόγηση καλύπτει μίσθωση ή/και ενοικίαση κτιρίου του οποίου η ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ή/και ενοικίασης πραγματοποιείται κατά ή μετά την έναρξη της ισχύος του περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Τροποποιητικού) (Αρ. 3) Νόμου του 2017:

Νοείται περαιτέρω ότι, εκμισθωτής δύναται να επιλέξει να ενημερώσει τον Έφορο Φορολογίας για τη μη φορολόγηση της μίσθωσης ή/και ενοικίασης ακίνητης ιδιοκτησίας, υπό όρους και προϋποθέσεις που καθορίζονται σε γνωστοποίηση του Εφόρου Φορολογίας, η οποία δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, η αρχική επιλογή του εκμισθωτή για μη φορολόγηση της μίσθωσης ή/και ενοικίασης της ακίνητης ιδιοκτησίας με βάση τις διατάξεις της δεύτερης επιφύλαξης δεν δύναται να τύχει διαφοροποίησης από τον εκμισθωτή μεταγενέστερα.


Σύμφωνα με το άρθρο 31 (1) και (2) του περί Φ.Π.Α. Νόμου Ν. 95(I) του 2000 όπως έχει τροποποιηθεί,

- 1) οι κρατικές αρχές, οι αρχές τοπικής διοίκησης και οι άλλοι οργανισμοί δημόσιου δικαίου δε θεωρούνται υποκείμενα στο φόρο πρόσωπα για τις πράξεις ή συναλλαγές που ενεργούν κατά την άσκηση δημόσιας εξουσίας, έστω και αν εισπράττουν τέλη, συνεισφορές ή άλλες επιβαρύνσεις σε σχέση με αυτές τις πράξεις ή συναλλαγές.
- 2) Ο Έφορος δύναται να θεωρήσει οποιαδήποτε κρατική αρχή, αρχή τοπικής διοίκησης ή οργανισμό δημόσιου δικαίου ως υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο αν οι συναλλαγές τέτοιας αρχής ή οργανισμού μπορούν να δημιουργήσουν κίνδυνο στρέβλωσης των όρων του ανταγωνισμού.

2. Με βάση το νομικό πλαίσιο που αναφέρθηκε στην παράγραφο 1 πιο πάνω, όταν οι κρατικές αρχές, οι αρχές τοπικής διοίκησης και οι άλλοι οργανισμοί δημόσιου δικαίου μισθώνουν υποστατικό σε νομικό πρόσωπο (εταιρεία), ή φυσικό πρόσωπο οι οποίοι θα το χρησιμοποιήσουν για σκοπούς άσκησης επιχειρηματικής δραστηριότητας, τότε η συναλλαγή αυτή αφορά φορολογητέα συναλλαγή, η οποία υπόκειται στον εκάστοτε σε ισχύ κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α. Τυχόν εξαίρεση της εν λόγω συναλλαγής με βάση το άρθρο 31 του Νόμου, δημιουργεί κίνδυνο στρέβλωσης των όρων του ανταγωνισμού και ως εκ τούτου ο Έφορος Φορολογίας θεωρεί τις κρατικές αρχές, τις αρχές τοπικής διοίκησης και τους άλλους οργανισμούς δημόσιου δικαίου, ως υποκείμενα στο φόρο πρόσωπο, τα οποία οφείλουν να επιβάλλουν Φ.Π.Α. για την εν λόγω συναλλαγή.

3. Σημειώνεται ότι, οι κρατικές αρχές, οι αρχές τοπικής διοίκησης και οι άλλοι οργανισμοί δημόσιου δικαίου δύνανται να επιλέξουν εξαίρεση από την επιβολή Φ.Π.Α. εφόσον ενημερώσουν τον Έφορο Φορολογίας ότι δεν επιθυμούν μίσθωση ή/και ενοικίαση συγκεκριμένου ακίνητου να υπαχθεί στο Φ.Π.Α. Η ενημέρωση αυτή γίνεται από τον εκμισθωτή με την συμπλήρωση και υποβολή του Εντύπου ΤΦ 1220 και με τους όρους και προϋποθέσεις που περιλαμβάνονται στη Γνωστοποίηση Κ.Δ.Π. 423/2017 στο αρμόδιο Επαρχιακό Γραφείο του Τμήματος Φορολογίας.

4. Περαιτέρω σημειώνεται ότι, η μίσθωση ή/και ενοικίαση ακίνητης ιδιοκτησίας από ιδιοκτήτες ακινήτων προς κρατικές αρχές, οι αρχές τοπικής διοίκησης και οι άλλους οργανισμούς δημόσιου δικαίου, δεν εμπίπτει στις διατάξεις της παραγράφου 1(α)(iv) του Όγδου Παραρτήματος του περί Φ.Π.Α. Νόμου Ν. 95(Ι) του 2000 όπως έχει τροποποιηθεί, και ως εκ τούτου η συναλλαγή αυτή θα αποτελεί εξαιρούμενη συναλλαγή για την οποία δεν θα επιβληθεί Φ.Π.Α.



Σωτήρης Α. Μαρκίδης
Έφορος Φορολογίας

Κοινοποιήσεις:

Γενικό Ελεγκτή

Γενική Λογίστρια

Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών

Πρόεδρο Εφοριακού Συμβουλίου

Ένωση Δήμων Κύπρου

Ένωση Κοινοτήτων Κύπρου

Παγκύπριο Δικηγορικό Σύλλογο

Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου

Σύνδεσμο Εσωτερικών Ελεγκτών Κύπρου

Σύνδεσμο Εταιρειών Παροχής Διοικητικών Υπηρεσιών

Cyprus Investment Funds Association

The Institute of Financial Accountants

Κυπριακό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο (ΚΕΒΕ)

Ομοσπονδία Εργοδοτών και Βιομηχάνων (ΟΕΒ)

Cyprus Payroll Management Association (CPMA)