

# Πρόσφατες Φορολογικές Νομοθεσίες Ιανουάριος 2018

## Η CSC Christodoulou (Cyprus) Ltd, μέλος του δικτύου της Arthur Andersen, παρουσιάζει:

1. ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη
2. Χειρισμός ΦΠΑ στις μισθώσεις ακίνητης ιδιοκτησίας
3. Ρύθμιση Ληξιπρόθεσμων Φορολογικών οφειλών
4. Εφοριακό Συμβούλιο και εξέταση υποθέσεων ΦΠΑ
5. Διάφορα

# Πρόσφατες Φορολογικές Νομοθεσίες

Ιανουάριος 2018

ARTHUR  
ANDERSEN

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη

- ✓ Νόμος Ν.157(Ι)/2017 (13.11.2017)
- ✓ Κανονισμοί του 2017 (22.12.2017)
- ✓ Εγκύκλιος αρ. 219 (29.12.2017)

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη Νόμος Ν.157(Ι)/2017 (13.11.2017)

(α) Τροποποίηση του Όγδου παραρτήματος του βασικού Νόμου με την προσθήκη της νέας υποπαραγράφου (iii):

«μεταβίβαση της κατοχής, μεταβίβαση εξ αδιαιρέτου ιδανικής μερίδας, μεταβίβαση κατοχής δυνάμει σύμβασης ή συμφωνίας πώλησης ή δυνάμει συμφωνίας η οποία ρητά προβλέπει ότι η κυριότητα θα μεταβιβαστεί σε μελλοντικό χρόνο, ή δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με δικαίωμα εξαγοράς **μη ανεπτυγμένης οικοδομήσιμης γης η οποία προορίζεται για την ανέγερση μίας η περισσοτέρων σταθερών κατασκευών και πραγματοποιείται στο πλαίσιο άσκησης οικονομικής δραστηριότητας**»

# Πρόσφατες Φορολογικές Νομοθεσίες

Ιανουάριος 2018

ARTHUR  
ANDERSEN

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη Νόμος Ν.157(Ι)/2017 (13.11.2017)

**Εξαιρέσεις:**

*Δεν περιλαμβάνεται η παράδοση γης:*

*(α) η οποία έχει μεταβιβαστεί πριν την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου αυτού (2.1.2018) ή*

*(β) για την οποία έχει κατατεθεί σύμβαση πώλησης στην αρμόδια αρχή για σκοπούς Ειδικής Εκτέλεσης του ακινήτου, ή στον Έφορο Φορολογίας, πριν την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου αυτού (2.1.2018)*

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη Νόμος Ν.157(Ι)/2017 (13.11.2017)

Τροποποίηση του βασικού νόμου ώστε να εφαρμόζεται η αντίστροφη χρέωση στις περιπτώσεις παράδοσης γης (ή και κτιρίου), *όταν η μεταβίβαση γίνεται από το δανειολήπτη στο πλαίσιο διαδικασίας αναδιάρθρωσης δανείου καθώς και στο πλαίσιο διαδικασίας αναγκαστικής μεταβίβασης προς τον δανειστή.*

# Πρόσφατες Φορολογικές Νομοθεσίες

Ιανουάριος 2018

ARTHUR  
ANDERSEN

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη Κανονισμοί του 2017 (22.12.2017)

Ορισμός της έννοιας **«μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη»**

*4 περιπτώσεις*

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη Κανονισμοί του 2017 (22.12.2017)

(α) Όλα τα ουσιαστικά μη οικοδομημένα τεμάχια γης τα οποία προορίζονται για την ανέγερση μίας ή περισσότερων κατασκευών, περιλαμβανομένων των μη οικοδομημένων τεμαχίων γης, τα οποία είτε καλύπτονται είτε δεν καλύπτονται από υδατοπρομήθεια και τα οποία αναφέρονται σε οικόπεδα όλων των ειδών ως ακολούθως:

- οικόπεδα υπό δημιουργία
- οικόπεδα υπό κατασκευή
- ολοκληρωμένα οικόπεδα
- οικόπεδα με πιστοποιητικό τελικής έγκρισης
- οικοπέδου με τίτλο οικοπέδου

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη Κανονισμοί του 2017 (22.12.2017)

(β) Τεμάχια γης τα οποία προσομοιάζουν με οικόπεδα λόγω θέσης, πολεοδομικής ζώνης, γειτνίασης με υποδομές και τα οποία κυρίως λόγω του ιστορικού ανάπτυξης κάθε τεμαχίου είναι καταχωρημένα στα αρχεία του τμήματος κτηματολογίου και χωρομετρίας με άλλες ονομασίες, όπως «οικοδομή», «κατοικία», «αυλή», «τόπος», «αλώνι», ή άλλα παρόμοια.....

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη Κανονισμοί του 2017 (22.12.2017)

(γ) Τεμάχια γης τα οποία ευρίσκονται εκτός ορίου / περιοχής ανάπτυξης για τα οποία εξασφαλίστηκε πολεοδομική ή/και οικοδομική άδεια και η οποία αφορά μεγάλες ή άλλες αναπτύξεις όπως ενοποιημένες, ολοκληρωμένες, εξειδικευμένες, αναψυχής/ψυχαγωγίας, ειδικού τύπου και αναπτύξεις οι οποίες αδειοδοτήθηκαν είτε με κανονικές διαδικασίες είτε κατά παρέκκλιση.

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη Κανονισμοί του 2017 (22.12.2017)

(δ) Νέα τεμάχια γης τα οποία είναι δυνατό να δημιουργηθούν λόγω επίχωσης της θάλασσας, τα οποία θα εγγραφούν στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και για τα οποία εξασφαλίστηκε πολεοδομική ή/και οικοδομική άδεια.

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη Κανονισμοί του 2017 (22.12.2017)

Διευκρινίσεις για τις πιο πάνω 4 περιπτώσεις. Αυτές αφορούν:

- ✓ Τεμάχια στα οποία δεν υφίσταται καμία ανάπτυξη και για τα οποία δεν υπάρχει σε ισχύ οποιαδήποτε πολεοδομική άδεια
- ✓ Τεμάχια στα οποία δεν υφίσταται καμία ανάπτυξη και για τα οποία υποβλήθηκε και μελετάται αίτηση για εξασφάλιση πολεοδομικής ή/και οικοδομικής άδειας
- ✓ Τεμάχια στα οποία δεν υφίσταται καμία ανάπτυξη, στα οποία όμως ευρίσκονται αρχαιότητες προστατευόμενες με βάση τις διατάξεις του περί αρχαιοτήτων νόμου
- ✓ Τεμάχια στα οποία υφίσταται νόμιμη ή παράνομη κατασκευή η οποία με βάση πολεοδομική ή/και οικοδομική άδεια, πρόκειται να κατεδαφιστεί

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη Κανονισμοί του 2017 (22.12.2017)

Διευκρινίσεις – (συνέχεια):

- ✓ Τεμάχια στα οποία υφίσταται μικρό τμήμα αδειοδοτηθείσας κατασκευής το οποίο είναι ατελές, ασυμπλήρωτο, μη λειτουργικό ή παγοποιημένο, ήτοι δεν ευρίσκεται υπό ενεργό εκτέλεση ή κατασκευή
- ✓ Τεμάχια στα οποία υφίσταται μικρό λειτουργικό τμήμα αδειοδοτηθείσας κατασκευής ή διατηρητέα οικοδομή που δεν ξεπερνά σε δομήσιμο εμβαδόν το 10% του ανώτατου επιτρεπόμενου ορίου

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη Κανονισμοί του 2017 (22.12.2017)

**Εξαιρέσεις:**

**Δεν περιλαμβάνονται:**

(α) τεμάχια γης σε κτηνοτροφική ζώνη / περιοχή

(β) τεμάχια σε ζώνη / περιοχή εκτός ορίου / περιοχής ανάπτυξης που βασικά δεν προορίζεται για ανάπτυξη, όπως είναι η ζώνη / προστασίας του περιβάλλοντος, αρχαιολογική, αγροτική.

# Πρόσφατες Φορολογικές Νομοθεσίες

Ιανουάριος 2018

ARTHUR  
ANDERSEN

**ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη**

**Εγκύκλιος αρ. 219 (29.12.2017)**

Ορισμός της έννοιας **«οικονομικής δραστηριότητας»**

Διευκρινίσεις σχετικά με το **«χρόνο παράδοσης»**

Διευκρινίσεις σχετικά με το **«την αντίστροφη χρέωση»**

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη Εγκύκλιος αρ. 219 (29.12.2017)

### «Οικονομική Δραστηριότητα»

Κατ' αρχήν να διευκρινίσουμε ότι η έννοια «οικονομική δραστηριότητα» (αυτή είναι η έννοια που χρησιμοποιεί και εφαρμόζει η περί ΦΠΑ Νομοθεσία στον καθορισμό της «επιχείρησης» ) δεν πρέπει να ταυτίζεται με την «εμπορική δραστηριότητα», μια έννοια η οποία εφαρμόζεται από τον Περί Φορολογίας Νόμο ή με την έννοια της «επενδυτικής /κεφαλαιουχικής δραστηριότητας» που εφαρμόζεται για σκοπούς Κεφαλαιουχικών Κερδών.

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη

Εγκύκλιος αρ. 219 (29.12.2017)

«Οικονομική Δραστηριότητα»

- ✓ Ανεξάρτητα του επιδιωκόμενου σκοπού ή των αποτελεσμάτων της δραστηριότητας (κέρδους/ζημιάς κ.λ.π)
- ✓ Εξετάζονται τα γεγονότα της κάθε περίπτωσης ξεχωριστά
- ✓ Βλέπε και σχετική νομολογία

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη

Εγκύκλιος αρ. 219 (29.12.2017)

### «Οικονομική Δραστηριότητα»

- Π.χ. η δραστηριότητα είναι σοβαρή ενασχόληση ή επάγγελμα που ασκείται συστηματικά (που δεν περιορίζεται κατ' ανάγκη σε εμπορική κερδοσκοπική ενασχόληση);
- Αποτελεί επάγγελμα ή δραστηριότητα που επιδιώκεται ενεργά με αναγνωρίσιμη συνέχεια ;
- Έχει μετρήσιμο περιεχόμενο σε αξία και ποσότητα σε τακτική βάση;
- Διενεργείται με το συνήθη τρόπο βασισμένη σε γερές και αναγνωρίσιμες αρχές άσκησης επιχείρησης ;
- Αφορά πρωτίστως την πραγματοποίηση φορολογητέων δραστηριοτήτων σε καταναλωτές έναντι αντιπαροχής ;
- Είναι του είδους εκείνων που πραγματοποιούνται από αυτούς που επιδιώκουν το κέρδος ;

# Πρόσφατες Φορολογικές Νομοθεσίες

Ιανουάριος 2018

ARTHUR  
ANDERSEN

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη Εγκύκλιος αρ. 219 (29.12.2017)

### Μεμονωμένες πράξεις / Ευκαιριακές πράξεις

Από μόνη της, εκ πρώτης όψεως, δεν συνιστά άσκηση οικονομικής δραστηριότητας εκτός και εάν υπάρχουν βάσιμα στοιχεία που να αποδεικνύουν το αντίθετο.

Π.χ. πώληση από μη επαγγελματία ενός κληρονομικού τεμαχίου.

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη Εγκύκλιος αρ. 219 (29.12.2017)

### Προσοχή

- Η κατάταξη των κερδών από την διάθεση της γης σε φόρο κεφαλαιουχικών κερδών δεν μπορεί να αποτελεί κριτήριο για σκοπούς καθορισμού εάν ασκείται οικονομική δραστηριότητα.
- Η διάθεση γης από εταιρεία η οποία το έχει ως περιουσιακό της στοιχείο, αποτελεί πάντοτε φορολογητέα συναλλαγή ανεξάρτητα του είδους της οικονομικής δραστηριότητας που ασκεί η εταιρεία.
- Ο σκοπός της συναλλαγής ή το τελικό της αποτέλεσμα, δεν καθορίζει το εάν ασκείται ή όχι οικονομική δραστηριότητα.

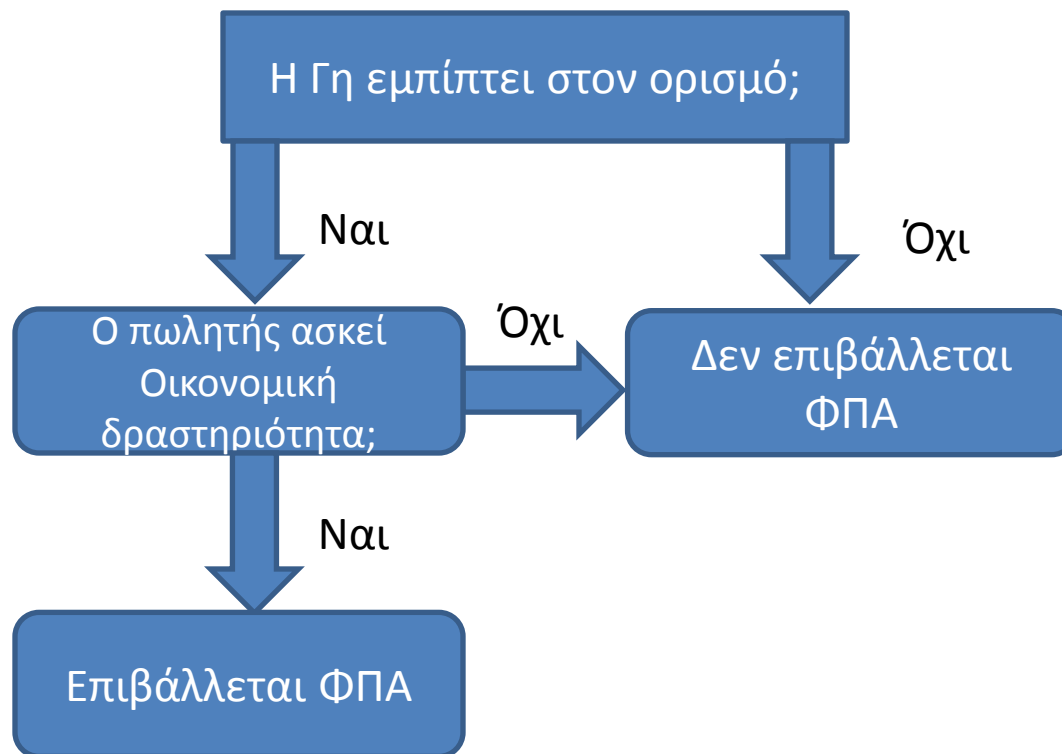
## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη

Εγκύκλιος αρ. 219 (29.12.2017)

### Χρόνος Παράδοσης

- Ισχύουν οι πρόνοιες της νομοθεσίας περί ΦΠΑ, εκτός των εξαιρέσεων που αναφέρει ο Ν.157(Ι)/2017 για παραδόσεις πριν την 2.1.2018
- Εάν το συμβόλαιο πώλησης έχει κατατεθεί ή χαρτοσημανθεί πριν την 2.1.2018, τότε ανεξάρτητα εάν έχει πληρωθεί πριν τις 2.1.2018 μόνο ένα μέρος της αντιπαροχής, π.χ. 20% και το υπόλοιπο θα πληρωθεί μετά τις 2.1.2018, τότε ολόκληρο το ποσό εξαιρείται του ΦΠΑ.
- Εάν όμως στην ίδια περίπτωση, το συμβόλαιο δεν είχε κατατεθεί ή δεν είχε χαρτοσημανθεί πριν τις 2.1.2018, τότε το 20% της αντιπαροχής θα εξαιρείτο από το ΦΠΑ ενώ το υπόλοιπο, θα φορολογείτο, (τηρουμένων των υπόλοιπων διατάξεων περί οικονομικής δραστηριότητας και του ορισμού της γης).

## ΦΠΑ στη μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη



## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

- ✓ Νόμος Ν.157(Ι)/2017 (13.11.2017)
- ✓ Γνωστοποίηση – Υπεύθυνη Δήλωση Απαλλαγής από ΦΠΑ
- ✓ Εγκύκλιος αρ. 220 (2.1.2018) εις αντικατάσταση της εγκυκλίου αρ. 218 (29.12.2017)

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμος Ν.157(Ι)/2017 (13.11.2017)

(α) Τροποποίηση του Όγδου παραρτήματος του βασικού Νόμου με την προσθήκη της νέας υποπαραγράφου (vi):

«της μίσθωσης ή/και ενοικίασης ακίνητης ιδιοκτησίας σε υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο για σκοπούς άσκησης φορολογητέας επιχειρηματικής δραστηριότητας, **εξαιρούμενης της περίπτωσης μίσθωσης κτιρίου το οποίο χρησιμοποιείται ως κατοικία**».

Ημερομηνία έναρξης το νόμου = 13.11.2017

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμος Ν.157(Ι)/2017 (13.11.2017)

(β) Ο 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 στην γνωστοποίηση που έχει δημοσιευτεί στην Επίσημη Εφημερίδα).

Νοείται ότι, η αρχική επιλογή του εκμισθωτή για μη φορολόγηση της μίσθωσης ή/και ενοικίασης της ακίνητης ιδιοκτησίας **δεν δύναται να τύχει διαφοροποίησης από τον εκμισθωτή μεταγενέστερα.**

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας Γνωστοποίηση – Υπεύθυνη Δήλωση Απαλλαγής από ΦΠΑ

1. Υποβάλλεται από τον Εκμισθωτή με ειδικό έντυπο, εντός 10 ημερών από την ημερομηνία υπογραφής της μίσθωσης.
2. Η υπεύθυνη δήλωση παύει να ισχύει από την ημερομηνία που επέρχεται αλλαγή στην κυριότητα της ακίνητης ιδιοκτησίας **(ο νέος ιδιοκτήτης θα έχει νέο δικαίωμα επιλογής)**.
3. Θεωρείται ότι ισχύει από 13.11.2017 (παρόλο που έχει δημοσιευτεί στις 8.12.2017)
4. Η υπεύθυνη δήλωση είναι **ανά ακίνητο** (στόχος του Τμήματος Φορολογίας είναι να δημιουργήσει και σχετικό μητρώο)

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Εγκύκλιος αρ. 220 (2.1.2018) εις αντικατάσταση της εγκυκλίου αρ. 218 (29.12.2017)

1. Αφορά όλες τις μισθώσεις ή/και ενοικιάσεις ακίνητης ιδιοκτησίας – **εκτός κτιρίου που χρησιμοποιείται για κατοικία** – για τις οποίες η έναρξη της μίσθωσης/ενοικίασης λαμβάνει χώρα κατά ή μετά τις 13.11.2017.
2. Πραγματοποιούνται από εκμισθωτή σε άλλο υ.φ.π για την άσκηση της επιχειρηματικής του δραστηριότητας **η οποία αφορά φορολογητέες συναλλαγές** (το τμήμα Φορολογίας θα αποδέχεται το 90% των συνολικών εκροών του μισθωτή να είναι φορολογητέες συναλλαγές).
3. Ό Εκμισθωτής, κατά την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης /ενοικίασης έχει την υποχρέωση όπως **λάβει τα απαραίτητα στοιχεία ή/και βεβαίωση** από το μισθωτή αναφορικά με τις φορολογητέες συναλλαγές του και την διαπίστωση του 90%)

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Εγκύκλιος αρ. 220 (2.1.2018) εις αντικατάσταση της εγκυκλίου αρ. 218 (29.12.2017)

4. Οι υφιστάμενες συμβάσεις σε πρόσωπα που πραγματοποιούν φορολογητέες συναλλαγές, δεν επηρεάζονται από την εν λόγω νομοθεσία, εκτός εάν ακυρωθούν και συναφθεί νέα σύμβαση μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.
5. Στις περιπτώσεις που στις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης/ ενοικίασης, υπάρχει η δυνατότητα αυτόματης ανανέωσης, τότε αυτός ο όρος από μόνος του ΔΕΝ δημιουργεί νέα σύμβαση για σκοπούς υπαγωγής της σε ΦΠΑ. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που προνοείται αυτόματη αύξηση στο μίσθωμα.
6. Ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να επιλέξει εξαίρεση από την επιβολή ΦΠΑ (βλέπε όρους και προϋποθέσεις για υποβολή της υπεύθυνης δήλωσης για την επιλογή αυτή).

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Εγκύκλιος αρ. 220 (2.1.2018) εις αντικατάσταση της εγκυκλίου αρ. 218 (29.12.2017)

7. Ο μισθωτής του ακινήτου, εφόσον είναι υ.φ.π. έχει δικαίωμα έκπτωσης ολόκληρου του ποσού του ΦΠΑ που αφορά τη μίσθωση /ενοικίαση (στις περιπτώσεις του 90% -10% θα γίνεται επιμερισμός του φόρου εισροών από τον μισθωτή).
8. Η υποχρέωση για εγγραφή του εκμισθωτή στο μητρώο ΦΠΑ ακολουθεί τους συνήθη κανόνες εγγραφής, δηλαδή η αξία των φορολογητέων συναλλαγών θα πρέπει να είναι πέραν των €15.600 κατά τη διάρκεια του έτους **(δύναται όμως να εγγραφεί εθελοντικά)**.
9. Η απόδοση του ΦΠΑ επίσης γίνεται με βάση τους συνήθη κανόνες, δηλαδή το νωρίτερο από την έκδοση τιμολογίου ή της πληρωμής των μισθωμάτων.

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Εγκύκλιος αρ. 220 (2.1.2018) εις αντικατάσταση της εγκυκλίου αρ. 218 (29.12.2017)

10. Εκμισθωτής θεωρείται εκτός από τον ιδιοκτήτη ακινήτου, και κάθε πρόσωπο το οποίο είτε διαθέτει κυριότητα επί κάποιου ακινήτου, ή με οποιοδήποτε τρόπο δικαίωμα εκμετάλλευσης του (π.χ. υπεκμισθωτής, επικαρπία κ.λ.π)
11. Εάν ο ιδιοκτήτης ή εκμεταλλευτής ακινήτου παραχωρεί το δικαίωμα εκμετάλλευσης σε άλλο πρόσωπο, η υποχρέωση για φορολόγηση υφίσταται και για τα δύο πρόσωπα. Η κάθε πράξη είναι ανεξάρτητη και υπόκειται στους όρους και προϋποθέσεις της νομοθεσίας. Ισχύει και στις επικαρπίες και στις περιπτώσεις σύμβασης μεταξύ ιδιοκτήτη και εκμεταλλευτή.
12. Στις περιπτώσεις συγκυριότητας του ακινήτου η φορολόγηση απαιτείται να ασκηθεί από κοινού, όμως η εγγραφή στο μητρώο ΦΠΑ θα γίνεται ως άτυπος συνεταιρισμός.

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Εγκύκλιος αρ. 220 (2.1.2018) εις αντικατάσταση της εγκυκλίου αρ. 218 (29.12.2017)

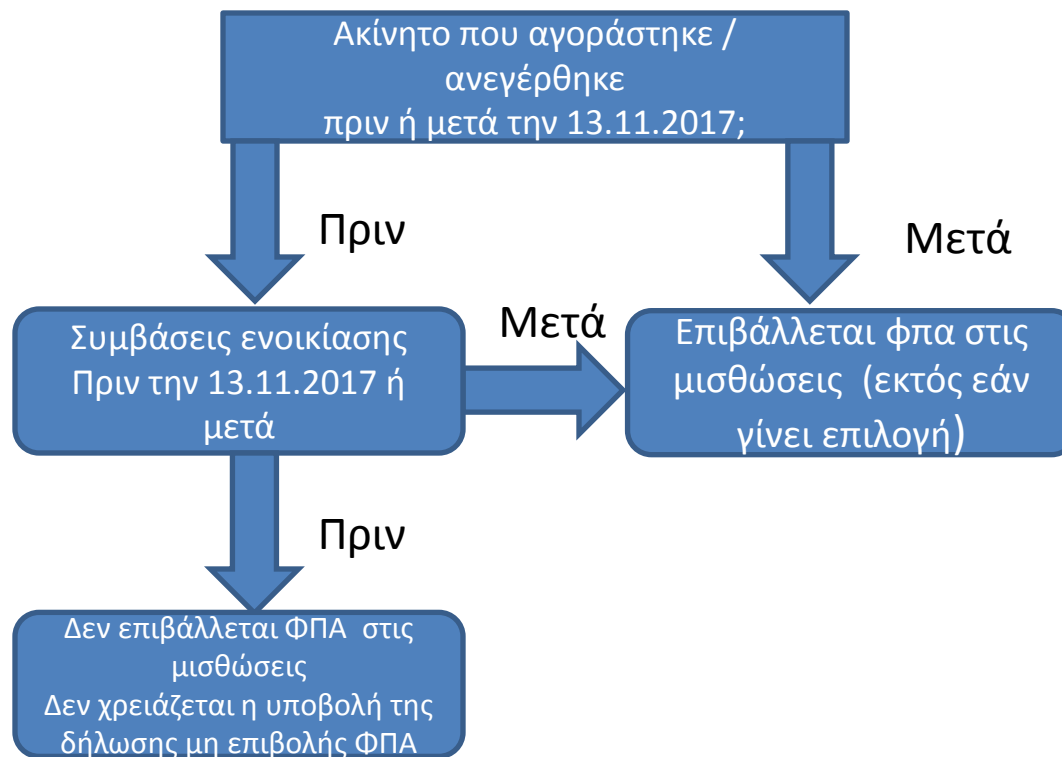
13. Ο εκμισθωτής θα έχει πλέον (δεν το είχε πριν την εφαρμογή της νομοθεσίας αυτής) το δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ εισροών με τον οποίο έχει επιβαρυνθεί η κατασκευή ή συντήρηση του ακινήτου για το οποίο η μίσθωση ή/και ενοικίαση θα υπόκειται σε ΦΠΑ (νοουμένου ότι έχει τα σχετικά τιμολόγια για τον ΦΠΑ εισροών).
14. Για τα ακίνητα τα οποία κατά την 13<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2017, τύγχαναν μίσθωσης ή/και ενοικίασης ως εξαιρούμενης συναλλαγής, και εφόσον:
  - (α) δεν έχουν παρέλθει 10 έτη από την ημερομηνία ανέγερσης ή αγοράς τους
  - (β) έχουν πλέον υπαχθεί, μέσω νέων συμβάσεων, μετά την 13<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2017, σε μισθώσεις/ ενοικιάσεις με ΦΠΑΘα δικαιούνται αναπροσαρμογής στην αφαίρεση του φόρου εισροών επί κεφαλαιουχικών στοιχείων (Κανονισμοί 75-79, ΚΔΠ 314/2001).

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Εγκύκλιος αρ. 220 (2.1.2018) εις αντικατάσταση της εγκυκλίου αρ. 218 (29.12.2017)

15. Ο ΦΠΑ εισροών που επιβλήθηκε με την κατασκευή/αγορά του κτιρίου, διακανονίζεται για τα έτη που υπολείπονται για τη συμπλήρωση της δεκαετίας από την έναρξη χρησιμοποίησης τους (ο χρόνος που επήλθε η απόκτηση ή η πρώτη χρήση τους).
16. Η υπαγωγή φορολόγησης μπορεί να αφορά το σύνολο ή μέρους του ακινήτου ή συγκροτήματος (εννοεί ενός ή περισσότερων χώρων, λειτουργικά ανεξάρτητους – θα πρέπει να τηρούνται αρχεία και να προσδιορίζονται οι χώροι που θα υπόκεινται σε φορολόγηση).

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας



# Πρόσφατες Φορολογικές Νομοθεσίες

Ιανουάριος 2018

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Παραδείγματα:

1. Η Εταιρεία Α ΛΤΔ κατασκευάζει ένα κατάστημα εντός του έτους 2016 με σκοπό να το ενοικιάσει. Ο ΦΠΑ εισροών επί του κόστους κατασκευής ήταν €20.000. Η Α ΛΤΔ ενοικίασε το κατάστημα σε υ.φ.π. με φορολογητέες συναλλαγές, αρχές του έτους 2017. Αρχές του έτους 2018 ο ενοικιαστής τερματίζει το συμβόλαιο του και η Α ΛΤΔ συνάπτει ΝΕΑ συμφωνία ενοικίασης με νέον ενοικιαστή, επίσης υ.φ.π. με φορολογητέες συναλλαγές.

Εφαρμόστε τη νομοθεσία:

# Πρόσφατες Φορολογικές Νομοθεσίες

Ιανουάριος 2018

ARTHUR  
ANDERSEN

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Παραδείγματα:

- Η νέα σύμβαση ενοικίασης καλύπτεται από το νόμο (εκτός και εάν η Α ΛΤΔ επιλέξει να μην επιβάλει ΦΠΑ στο κατάστημα - μία φορά γίνεται η επιλογή - και θα υποβάλει, εντός 10 ημερών από την ημερομηνία σύμβασης, την Υπεύθυνη Δήλωση για μη επιβολή ΦΠΑ).
- Εάν όμως η Α ΛΤΔ, δεν επιθυμεί να ασκήσει το δικαίωμα της επιλογής της (Opt Out), και επιθυμεί να διεκδικήσει το ΦΠΑ εισρών επί του κόστους ανέγερσης του συγκεκριμένου καταστήματος, και να επιβάλει ΦΠΑ στο ενοίκιο, τότε θα αναφέρει στο συμβόλαιο ενοικίασης ότι το ενοίκιο είναι πλέον ΦΠΑ και θα διεκδικήσει το ΦΠΑ που αντιστοιχεί στα οκτώ εναπομείναντα δέκατα (τα έτη 2016 και 2017 για τα οποία το κτίριο χρησιμοποιήθηκε για εξαιρούμενες συναλλαγές δεν εκπίπτουν) δηλαδή  $€20.000/10 = €2.000 \times 8 = €16.000$ , τον οποίο φόρο θα τον διακανονίσει για τα υπόλοιπα οκτώ χρόνια που απομένουν μέχρι την συμπλήρωση της δεκαετίας από την χρησιμοποίηση σε φορολογητέα πράξη, ένα όγδοο για κάθε έτος (2018-2025).

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

### Παραδείγματα:

2. Η Εταιρεία Β ΛΤΔ αγοράζει στις αρχές του έτους 2014 καινούργιο κατάστημα με σκοπό να το ενοικιάσει. Ο ΦΠΑ εισροών επί του κόστους αγοράς ήταν €40.000. Η Β ΛΤΔ ενοικίασε το κατάστημα σε εταιρεία που ασκεί εξαιρούμενες δραστηριότητες (π.χ. ασφαλιστική εταιρεία), αρχές του έτους 2014. Η Β Λτδ δεν είχε υποχρέωση για εγγραφή στο μητρώο ΦΠΑ το 2014 και δεν είχε διεκδικήσει τον φόρο εισροών ύψους €40.000. Την 1.1.2019 η ασφαλιστική εταιρεία τερματίζει το συμβόλαιο και η Β ΛΤΔ συνάπτει ΝΕΑ συμφωνία μίσθωσης με υ.φ.π. με φορολογητέες συναλλαγές.

Εφαρμόστε τη νομοθεσία:

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

### Παραδείγματα:

- Η νέα σύμβαση ενοικίασης καλύπτεται από το νόμο και εφόσον το ενοίκιο θα υπερβαίνει τις €15.600 ετησίως τότε η Β ΛΤΔ θα πρέπει να εγγραφεί στο μητρώο ΦΠΑ (εκτός και εάν η Β ΛΤΔ επιλέξει να μην επιβάλει ΦΠΑ στο κατάστημα - μία φορά γίνεται η επιλογή - και θα υποβάλει, εντός 10 ημερών από την ημερομηνία σύμβασης, την Υπεύθυνη Δήλωση για μη επιβολή ΦΠΑ).
- Εάν όμως η Β ΛΤΔ, δεν επιθυμεί να ασκήσει το δικαίωμα της επιλογής της (Opt Out), και επιθυμεί να διεκδικήσει το ΦΠΑ εισροών επί του κόστους αγοράς του συγκεκριμένου κτιρίου, και να επιβάλει ΦΠΑ στο ενοίκιο, τότε θα εγγραφεί στο μητρώο ΦΠΑ και θα αναφέρει στο συμβόλαιο ενοικίασης ότι το ενοίκιο είναι πλέον ΦΠΑ και θα δικαιούται να διεκδικήσει το ΦΠΑ των εναπομεινάντων πέντε δεκάτων ( $€40.000/10 \times 5 = €20.000$ ) τον οποίο θα διακανονίσει στα επόμενα πέντε έτη (€4.000 ανά έτος).

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

### Παραδείγματα:

3. Η Εταιρεία Γ ΛΤΔ αγοράζει εντός του έτους 2013 μεταχειρισμένο κατάστημα με σκοπό να το ενοικιάσει. Δεν υπήρχε ΦΠΑ εισροών επί του κόστους κατασκευής εφόσον το κτίριο ήταν μεταχειρισμένο. Η Γ ΛΤΔ δεν ήταν εγγεγραμμένη στο μητρώο ΦΠΑ. Η Γ ΛΤΔ ενοικίαζε το κτίριο σε διάφορους επιχειρηματίες μέχρι το 2017. Κατά τη διάρκεια της περιόδου 2013-2017 πραγματοποίησε ανακαινίσεις (κεφαλαιουχικής φύσης) που είχαν ΦΠΑ εισροών ύψους €10.000 το οποίο όμως δεν είχε διεκδικήσει εφόσον αφορούσαν εξαιρούμενες συναλλαγές.

Την 1.1.2018 ενοικιάζει με νέα συμφωνία το κατάστημα σε υ.φ.π. που ασκεί φορολογητέες δραστηριότητες.

Εφαρμόστε τη νομοθεσία:

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

### Παραδείγματα:

- Η νέα σύμβαση ενοικίασης καλύπτεται από το νόμο και εφόσον το ενοίκιο θα υπερβαίνει τις €15.600 ετησίως τότε η Γ ΛΤΔ θα πρέπει να εγγραφεί στο μητρώο ΦΠΑ (εκτός και εάν η Γ ΛΤΔ επιλέξει να μην επιβάλει ΦΠΑ στο κατάστημα - μία φορά γίνεται η επιλογή - και θα υποβάλει, εντός 10 ημερών από την ημερομηνία σύμβασης, την Υπεύθυνη Δήλωση για μη επιβολή ΦΠΑ).
- Εάν όμως η Γ ΛΤΔ, δεν επιθυμεί να ασκήσει το δικαίωμα της επιλογής της (Opt Out), και επιθυμεί να διεκδικήσει το ΦΠΑ εισροών επί του κόστους ανακαίνισης του συγκεκριμένου κτιρίου, και να επιβάλει ΦΠΑ στο ενοίκιο, τότε θα εγγραφεί στο μητρώο ΦΠΑ και θα αναφέρει στο συμβόλαιο ενοικίασης ότι το ενοίκιο είναι πλέον ΦΠΑ και θα δικαιούται να διεκδικήσει το ΦΠΑ των εναπομεινάντων πέντε δεκάτων ( $€10.000/10 \times 5 = €5.000$ ) τον οποίο θα διακανονίσει στα επόμενα πέντε έτη (€1.000 ανά έτος).

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

### Παραδείγματα:

4. Η Εταιρεία Δ ΛΤΔ κατασκευάζει εντός του έτους 2018 Business Center γραφεία κ.λ.π. , συνολικής επιφάνειας 10.000τμ, με σκοπό να το ενοικιάσει. Ενεγράφη δε στο μητρώο ΦΠΑ και διεκδίκησε όλο το φόρο εισροών που αφορούσε την ανέγερση του κτιρίου, π.χ. €200.000. Ενοικίασε όλο το χώρο σε διάφορους ενοικιαστές υ.φ.π. με φορολογητέες δραστηριότητες και επέβαλε ΦΠΑ στα ενοίκια. Την 17<sup>η</sup> 1.2023, το ένα ανεξάρτητο μέρος του εμπορικού κέντρου (1.000τμ) , ενοικιάζεται σε νέο ενοικιαστή ο οποίος είναι π.χ. φροντιστήριο και πραγματοποιεί εξαιρούμενες δραστηριότητες και συνεπώς η συγκεκριμένη μίσθωση δεν καλύπτεται από το νόμο και δεν μπορεί να επιβληθεί ΦΠΑ στο ενοίκιο.

Εφαρμόστε τη νομοθεσία:

# Πρόσφατες Φορολογικές Νομοθεσίες

Ιανουάριος 2018

ARTHUR  
ANDERSEN

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Παραδείγματα:

- Κατ' αρχήν η εταιρεία δεν χρειάζεται να ενημερώσει τον Έφορο Φορολογίας με το έντυπο επιλογής, για την νέα σύμβαση στο έτος 2023, διότι δεν τίθεται θέμα επιλογής, εφόσον ρητά εξαιρείται από την νομοθεσία.
- Το μόνο που έχει να κάνει η εταιρεία, αφού στο μέρος αυτό του κτιρίου ΔΕΝ θα επιβάλει ΦΠΑ, είναι να διακανονίσει για κάθε έτος που το ακίνητο υπόκειται σε εξαιρούμενη χρήση το 1/10 για τα επόμενα πέντε έτη του 10% (1.000τμ/10.000τμ) Δηλαδή, 10% επί των €200.000 = €20.000 και να αποδώσει πίσω €2.000 ανά έτος (€20.000/10 , δηλαδή σύνολο €10.000).

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

### Παραδείγματα:

5. Η Εταιρεία Ε ΛΤΔ κατασκευάζει εντός του έτους 2005 Business Center γραφεία κ.λ.π. , με σκοπό να το ενοικιάσει. Δεν ενεγράφη ποτέ στο ΦΠΑ επειδή δεν είχε υποχρέωση τότε. Ο ΦΠΑ εισροών ύψους 200.000 ΛΚ, δεν είχε διεκδικηθεί ποτέ και ήταν μέρος του κόστους του κτιρίου. Το κτίριο ήταν όλο ενοικιασμένο μέχρι σήμερα.

Μετά την 13.11.2017 η Ε Λτδ υπογράφει νέες συμφωνίες με νέους ενοικιαστές, υ.φ.π. με φορολογητέες δραστηριότητες και διερωτάται εάν πρέπει να κάνει κάτι με το νόμο αυτό. Χρειάζεται επαγγελματική καθοδήγηση!

## ΦΠΑ στις Μισθώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας

### Παραδείγματα:

- Η νέα σύμβαση ενοικίασης καλύπτεται από το νόμο και εφόσον το ενοίκιο θα υπερβαίνει τις €15.600 ετησίως τότε η Ε ΛΤΔ θα πρέπει να εγγραφεί στο μητρώο ΦΠΑ (εκτός και εάν η Ε ΛΤΔ επιλέξει να μην επιβάλει ΦΠΑ στο κτίριο - μία φορά γίνεται η επιλογή - και θα υποβάλει, εντός 10 ημερών από την ημερομηνία σύμβασης, την Υπεύθυνη Δήλωση για μη επιβολή ΦΠΑ).
- Στην προκειμένη περίπτωση όμως η Ε ΛΤΔ δεν έχει να ωφεληθεί τίποτε από το παρελθόν εφόσον έχουν περάσει τα 10 έτη (2005 -2014) και δεν θα δικαιούται κανένα μέρος των 200.000 ΛΚ ΦΠΑ. Επομένως, κατ' αρχήν φαίνεται να είναι καλύτερα να ασκήσει την επιλογή για ΜΗ επιβολή ΦΠΑ στα ενοίκια και να μην εγγραφεί στο μητρώο ΦΠΑ.

### ΟΜΩΣ

- Επειδή η επιλογή ανά κτίριο γίνεται μία φορά ΜΟΝΟΝ, η εταιρεία θα πρέπει να εξετάσει εάν μελλοντικά θα έχει σημαντικές επενδύσεις / ανακαινίσεις κ.λ.π. το ΦΠΑ των οποίων ΔΕΝ θα μπορεί να διεκδικήσει εάν επιλέξει ΤΩΡΑ να μην φορολογεί τα ενοίκια.

## Ρύθμιση Ληξιπρόθεσμων Φορολογικών Οφειλών

- ✓ Νόμος Ν. 4(Ι)/2017 (3.2.2017)
- ✓ Γνωστοποίηση Κ.Δ.Π.200/2017 (23.6.2017)
- ✓ Νόμος Ν.129(Ι)/2017 (29.9.2017)
- ✓ Νόμος Ν.158(Ι)/2017 (13.11.2017)
- ✓ Νόμος Ν.1(Ι)/2018 (3.1.2018)

## Ρύθμιση Ληξιπρόθεσμων Φορολογικών Οφειλών

- ✓ Ρυθμίζονται οφειλές φόρων (άμεσης και έμμεσης φορολογίας) που αφορούν μέχρι και το φορολογικό έτος 2015
- ✓ Μέσω της διαδικτυακής διόδου «Αριάδνη» - βλέπε διαδικασία εγγραφής και υποβολής πλάνου πληρωμών
- ✓ Προθεσμία υποβολής πλάνου από 3.7.2017 μέχρι 3.7.2018 (δόθηκαν δύο παρατάσεις από 3.10.2017 σε 3.1.2018 και μετά σε 3.7.2018)
- ✓ Προθεσμία υποβολής φορολογικών δηλώσεων (άμεσης και έμμεσης φορολογίας) μέχρι και το έτος 2015 = 30.6.2018. Απαραίτητη προϋπόθεση για να υπάρχει η δυνατότητα υποβολής πλάνου.
- ✓ Οι οφειλές που προκύπτουν μετά την 31.12.2015 θα πρέπει να έχουν διευθετηθεί μέσω των Επαρχιακών Γραφείων του τμήματος φορολογίας.

## Ρύθμιση Ληξιπρόθεσμων Φορολογικών Οφειλών

- ✓ Οι φορολογούμενοι που θα υποβάλουν τις φορολογικές τους δηλώσεις (για φορολογικά έτη μέχρι και το έτος 2015) μέχρι την 30.6.2018, θα έχουν το δικαίωμα να εντάξουν τις φορολογίες που θα προκύψουν βάση των δηλώσεων τους αυτών, σε σχέδιο ρύθμισης Ληξιπρόθεσμων Φορολογικών Οφειλών, εντός έξι μηνών μετά την ημερομηνία κοινοποίησης της οφειλής (έκδοσης της φορολογίας).
- ✓ Οι πληρωμές με βάση το πλάνο που θα ετοιμαστεί, γίνονται **ΜΟΝΟΝ** ηλεκτρονικά, χρησιμοποιώντας των κωδικό πληρωμής έκαστης δόσης.
- ✓ Οι πληρωμές πρέπει να γίνονται πριν ή κατά την καθορισμένη ημερομηνία και το ποσό πληρωμής πρέπει να είναι ακριβώς το καθορισμένο (με τα σεντ) – **Προσοχή στην πρώτη δόση.**

## Ρύθμιση Ληξιπρόθεσμων Φορολογικών Οφειλών

- ✓ Οι διατάξεις του νόμου αυτού δεν εφαρμόζονται σε υποθέσεις που αφορούν αδήλωτα χρηματικά ποσά, καταθέσεις, ή εμβάσματα που έγιναν ή εντοπίστηκαν στη Κύπρο ή στο εξωτερικό, προς όφελος ή/και για λογαριασμό των ιδίων φυσικών ή νομικών προσώπων.
- ✓ Το Τμήμα Φορολογίας θα προβεί σε αναστολή ποινικών διώξεων για όσους οφειλέτες προβούν σε ρύθμιση (μέσω της Γενικής Εισαγγελίας).
- ✓ Οι υπαχθείσες στη ρύθμιση οφειλές δεν επιβαρύνονται εφεξής με επιβαρύνσεις και τόκους εκπρόθεσμης καταβολής κατά τους οικείους φορολογικούς νόμους.

## Ρύθμιση Ληξιπρόθεσμων Φορολογικών Οφειλών

- ✓ Η ρύθμιση τερματίζεται με συνέπεια την υποχρεωτική άμεση καταβολή του υπολοίπου της οφειλής, εάν ο οφειλέτης:
  - κατά τη διάρκεια της ρύθμισης δεν υποβάλλει τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος και ΦΠΑ εντός της προθεσμίας υποβολής τους ή
  - εάν δημιουργήσει οποιαδήποτε νέα οφειλή, που αφορά τη περίοδο μετά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015 η οποία δεν έχει διευθετηθεί με οποιοδήποτε τρόπο ή
  - καθυστερεί να καταβάλει σωρευτικά οποιεσδήποτε τρεις (3) δόσεις
  - καθυστερεί να καταβάλει συγκεκριμένη δόση πέραν των τριών μηνών περιλαμβανομένου του μηνός για τον οποίο η δόση θα έπρεπε να είχε καταβληθεί

# Πρόσφατες Φορολογικές Νομοθεσίες

Ιανουάριος 2018

## Ποσοστά απαλλαγής επιβαρύνσεων και τόκων

- Εφάπαξ πληρωμή - 95%
- Από δύο μέχρι 8 δόσεις– 90%
- Από 9 μέχρι 15 δόσεις– 85%
- Από 16 μέχρι 21 δόσεις– 80%
- Από 22 μέχρι 28 δόσεις–75%
- Από 29 μέχρι 35 δόσεις–70%
- Από 36 μέχρι 42 δόσεις–65%
- Από 43 μέχρι 49 δόσεις–60%
- Από 50 μέχρι 56 δόσεις–55%
- Από 57 μέχρι 60 δόσεις–50%

## Νόμος Ν.158(Ι)/2017 (13.11.2017)

Στην περίπτωση που η συνολική φορολογική οφειλή του οφειλέτη δεν υπερβαίνει τα πεντακόσια ευρώ (€500), το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται με απόφαση του να εγκρίνει πρόταση του Υπουργού Οικονομικών η οποία υποβάλλεται ύστερα από εισήγηση του Εφόρου Φορολογίας για την διαγραφή του ποσού το οποίο ανέρχεται στα εκατόν Ευρών (€100) και σε περίπτωση που η συνολική οφειλή δεν υπερβαίνει τα εκατόν Ευρώ (€100), τη διαγραφή ολόκληρου του οφειλόμενου ποσού, χωρίς να απαιτείται η βάσει των διατάξεων του άρθρου 5, υποβολή αίτησης εκ μέρους του οφειλέτη.

# Πρόσφατες Φορολογικές Νομοθεσίες

Ιανουάριος 2018

ARTHUR  
ANDERSEN

## Εφοριακό Συμβούλιο και εξέταση υποθέσεων ΦΠΑ

✓ Νόμος Ν.86(Ι)/2017 (7.7.2017)

# Πρόσφατες Φορολογικές Νομοθεσίες

Ιανουάριος 2018

ARTHUR  
ANDERSEN

Με τις πιο πάνω τροποποιήσεις δίδεται η δυνατότητα στα υποκείμενα στο φόρο πρόσωπα να προσφεύγουν και στο Εφοριακό Συμβούλιο που μέχρι τώρα εξέταζε μόνο υποθέσεις του φόρου εισοδήματος.

Η επιλογή που δινόταν στα υ.φ.π. να προσφύγουν στον Υπουργό Οικονομικών δεν υφίσταται πλέον.

Ιεραρχικώς το υ.φ.π. μετά την λήψη βεβαίωσης για απόδοση μεγαλύτερου ποσού ΦΠΑ ή σε σχέση με άλλα θέματα όπως αυτά φαίνονται στο πίνακα Α, ο φορολογούμενος δύναται:

- (α) Να υποβάλει ένσταση στον Έφορο ή
- (β) Να προσφύγει στο Εφοριακό Συμβούλιο ή
- (γ) Να προσφύγει στο Διοικητικό Δικαστήριο (ΔΔ)

Δεν είναι δυνατή η προσφυγή στο ΕΣ μετά την προσφυγή στο ΔΔ.

Αν το υ.φ.π. προσφύγει στο ΕΣ και η απόφαση του ΕΣ δεν τον ικανοποιεί μπορεί να προσφύγει στο ΔΔ. Ο Έφορος δεν μπορεί να προσφύγει σε άλλο σώμα μετά την απόφαση του ΕΣ.

Η απόφαση του ΔΔ δύναται να εφεσιβληθεί στο Ανώτατο Δικαστήριο. Αυτό δύναται να γίνει τόσο από το υ.φ.π. όσο και από τον Έφορο Φορολογίας.

# Πρόσφατες Φορολογικές Νομοθεσίες

Ιανουάριος 2018

ARTHUR  
ANDERSEN

Η προσφυγή στο ΕΣ πρέπει να συνοδεύεται με στοιχεία που να υποστηρίζουν το βάσιμο της προσφυγής.

Η προσφυγή περιορίζεται για συγκεκριμένα θέματα (βλέπε επόμενα slides).

Η προσφυγή υποβάλλεται μέσα σε 45 μέρες από την ημερομηνία έκδοσης του Εφόρου με δικαίωμα επέκτασης του ορίου για λόγους υγείας ή απουσίας στο εξωτερικό, ή άλλη εύλογη αιτία.

Για να αποδεχθεί την προσφυγή το ΕΣ θα πρέπει να έχουν υποβληθεί όλες οι δηλώσεις και να καταβληθούν όλα τα ποσά των δηλώσεων (ή να έχει γίνει διευθέτηση) ή έχει παράσχει ανάλογη εγγύηση στο Εφοριακό Συμβούλιο εφόσον αυτή απαιτήθηκε από το ΕΣ.

Πρέπει επίσης να καταβληθούν τα μη αμφισβητούμενα ποσά της υπό εξέταση από το ΕΣ υπόθεσης (ή να προβεί σε διευθέτηση ή να παράσχει ανάλογη εγγύηση στο ΕΣ, εάν ζητηθεί από το ΕΣ).

Όταν το ΕΣ λάβει προσφυγή από τον φορολογούμενο την κοινοποιεί στον Έφορο ο οποίος πρέπει να συντάξει έκθεση και να δώσει στοιχεία υπό την κατοχή του το αργότερο μέσα σε τρεις μήνες.

Νέα στοιχεία ΔΕΝ μπορούν να προσκομισθούν ενώπιον του ΕΣ αν δεν ήταν δυνατόν να προσκομισθούν κατά την διάρκεια της έρευνας από τον Έφορο (εκτός και εάν για αντικειμενικούς λόγους δεν ήταν δυνατό να προσκομιστούν).

# Πρόσφατες Φορολογικές Νομοθεσίες

Ιανουάριος 2018

ARTHUR  
ANDERSEN

Το ΕΣ μπορεί να ακυρώσει, επικυρώσει, τροποποιήσει την απόφαση του Εφόρου ή να παραπέμψει την απόφαση πίσω στον Έφορο με οδηγίες να προβεί σε συγκεκριμένες ενέργειες. Μπορεί επίσης να προβεί σε εντελώς νέα απόφαση σε αντικατάσταση της απόφασης του Εφόρου

Η απόφαση του ΕΣ εκδίδεται το αργότερο μέσα σε 12 μήνες από την υποβολή της προσφυγής.

Αν προκύπτει νέα διοικητική πράξη πρέπει να εκδοθεί εντός 6 μηνών.

Η έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου αρχίζει στις 7 Ιουλίου 2017.

## Εφοριακό Συμβούλιο

### Θέματα υπό την αρμοδιότητα του ΕΣ

Επιβληθέν ποσό Φ.Π.Α. επί της παράδοσης οποιωνδήποτε αγαθών ή της παροχής οποιωνδήποτε υπηρεσιών, επί της απόκτησης αγαθών από άλλο κράτος μέλος ή, επί της εισαγωγής αγαθών από τόπο εκτός των κρατών μελών

Το ποσό οποιουδήποτε φόρου εισροών που μπορεί να εκπέσει οποιοδήποτε πρόσωπο

Βεβαίωση Φ.Π.Α. δυνάμει του άρθρου 49 ή 49Α (παράλειψη υποβολής φορολογικών δηλώσεων ή βεβαιώσεις σε σχέση με απόκτηση ορισμένων αγαθών από μη υ.φ.π.)

Την έκδοση βεβαίωσης φόρου με βάση το άρθρο 50 (παραγραφή και συμπληρωματικές βεβαιώσεις)

Οποιαδήποτε οδηγία ή συμπληρωματική οδηγία που εκδίδεται δυνάμει της παραγράφου 2 του Μέρους Ι του Πρώτου Παραρτήματος (τεχνητός διαχωρισμός επιχειρήσεων)

Οποιαδήποτε απόφαση που λαμβάνεται δυνάμει της παραγράφου 1 του Μέρους Ι του Τέταρτου Παραρτήματος (Συναλλαγές μεταξύ συγγενικών προσώπων όταν ο ΦΠΑ δεν εκπίπτει)

## Εφοριακό Συμβούλιο

### Θέματα υπό την αρμοδιότητα του Εφόρου Φορολογίας

Την εγγραφή ή ακύρωση της εγγραφής οποιουδήποτε προσώπου δυνάμει του παρόντος Νόμου

Την ένταξη, ακύρωση της ένταξης ή παραμονή οποιουδήποτε προσώπου στο Ειδικό Καθεστώς Αγροτών

Οποιαδήποτε απαίτηση επιστροφής φόρου σύμφωνα με κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει του άρθρου 12Δ (δεν εκδόθηκαν)

Την επιτρεπόμενη αναλογία φόρου εισροών δυνάμει του άρθρου 21

Απαίτηση από υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο δυνάμει του άρθρου 22 (αγαθά που εισάγονται για ιδιωτικούς σκοπούς)

Απαίτηση επιστροφής φόρου δυνάμει του άρθρου 27 ή του άρθρου 42 (επισφαλή χρέη ή ειδικό καθεστώς αγροτών)

Το ποσό οποιωνδήποτε επιστροφών δυνάμει του άρθρου 30Α (επιστροφές σε σχέση με καινούργια μεταφορικά μέσα που παραδίδονται σε άλλα ΚΜ)

Οποιαδήποτε απόρριψη αίτησης δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 32

Την επίδοση γνωστοποίησης δυνάμει του άρθρου 32 (Συγκρότημα εταιρειών)

## Εφοριακό Συμβούλιο

### Θέματα υπό την αρμοδιότητα του Εφόρου Φορολογίας

Την απαίτηση κατάθεσης εγγύησης δυνάμει του άρθρου 37 ή της παραγράφου 3 (2) του Δέκατου Παραρτήματος (Αντιπρόσωποι ΦΠΑ ή απαίτηση εγγύησης για παράδοση αγαθών ) Απαίτηση για την επιστροφή ποσού δυνάμει του άρθρου 51 (Ανάκτηση αχρεωστήτως καταβληθέντος ΦΠΑ)

Τον καθορισμό της αξίας συναλλαγών με μέθοδο που περιγράφεται σε γνωστοποίηση που δημοσιεύεται σύμφωνα με την παράγραφο 1(3) του Δέκατου Παραρτήματος (παραδόσεις σε συγγενικά πρόσωπα που ο ΦΠΑ δεν εκπίπτει)

Οποιαδήποτε άρνηση εξουσιοδότησης ή τερματισμό εξουσιοδότησης σε σχέση με σχέδιο που θεσπίζεται με βάση Κανονισμούς που εκδίδονται σύμφωνα με την παράγραφο 1 (4) του Δέκατου Παραρτήματος (χρόνος συναλλαγής για δικηγόρους και οικοδομική βιομηχανία)

Οποιοσδήποτε απαιτήσεις που επιβάλλονται από τον Έφορο σε συγκεκριμένη περίπτωση δυνάμει της παραγράφου 2 (2) (β) του Δέκατου Παραρτήματος (λεπτομέρειες για πράξεις του υ.φ.π.)

Οποιαδήποτε επιβολή πρόσθετου φόρου, χρηματικής επιβάρυνσης ή τόκου δυνάμει του άρθρου 45, 45A και 45B (Διοικητικές και ποινικές κυρώσεις για μη υποβολή δηλώσεων και VIES)

## Εφοριακό Συμβούλιο – Διαδικαστικά θέματα

Δε χρειάζεται δικηγόρος

Το υ.φ.π. μπορεί να εκπροσωπηθεί μέσω λογιστή, συμβούλου ή και να παραστεί το ίδιο με το διευθυντή του.

Γίνονται ακροάσεις με την επεξήγηση των θέσεων έκαστης πλευράς

Η προσφυγή γίνεται μέσω του εντύπου ΕΦ.ΣΥ.1.Ε (Αυγ. 2017)

Το χρονικό περιθώριο των 45 ημερών θα επαναεξεταστεί από τη Βουλή κατόπιν αιτήματος του Ε.Σ..

## Διάφορα Θέματα

### 1. Επιστροφές ΦΠΑ

2. Ν.165(Ι)/2017 – Παράταση μέχρι 31.12.2018 των αυξημένων κεφαλαιουχικών εκπτώσεων για απόκτηση (2012-2018): -  
μηχανημάτων και εγκαταστάσεων (20%),  
ξενοδοχειακών κτιρίων (6%)  
βιομηχανικών κτιρίων (7%)

και κτιρίων μονάδων αγροτικής και κτηνοτροφικής παραγωγής που αποκτώνται εντός των ετών 2017-2018 (7%)

## Ερωτήσεις - Συζήτηση

**Σας ευχαριστούμε για την προσοχή σας  
Σας ευχόμαστε καλή χρονιά**

# Πρόσφατες Φορολογικές Νομοθεσίες

Ιανουάριος 2018

ARTHUR  
ANDERSEN

## Προειδοποίηση

Η παρουσίαση αυτή έχει ως σκοπό να επεξηγήσει το γενικό πλαίσιο των νομοθεσιών/κανονισμών/εγκυκλίων που αναφέρονται, όπως ίσχυαν στις 15.1.2018 και δεν αποτελεί φορολογική συμβουλή ή/και καθοδήγηση προς οποιονδήποτε. Ο κάθε ενδιαφερόμενος, προτού διενεργήσει μια συναλλαγή καλείται όπως εξετάσει προσεκτικά τα συγκεκριμένα δεδομένα της συναλλαγής του και όπως λάβει επαγγελματική καθοδήγηση από τον φορολογικό του σύμβουλο, ή από το Τμήμα Φορολογίας. Η Εταιρεία CSC Christodoulou (Cyprus) Ltd δεν φέρει καμία ευθύνη προς οποιονδήποτε, σε περίπτωση λήψης απόφασης βασιζόμενη μόνον στην παρούσα παρουσίαση.

## Παραρτήματα

Νόμοι, Κανονισμοί, Γνωστοποιήσεις, Εγκύκλιοι,  
Κατά θέμα με τη σειρά παρουσίασης