

Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας 2013

Ενημέρωση κατά την 1 Οκτωβρίου 2013

Τι είναι ο Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας (ΦΑ)

- ✓ Όλοι οι ιδιοκτήτες ακινήτων στην Κύπρο υπόκεινται στην καταβολή ετήσιου φόρου επί της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία είναι εγγεγραμμένη στο όνομα τους κατά την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Ο ΦΑ επιβάλλεται επί της συνολικής αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης κατέχει πέραν του ενός ακινήτου το οποίο είναι εγγεγραμμένο στο όνομα του.
- ✓ Ο ΦΑ καλύπτει όλων των ειδών τα ακίνητα και επιβάλλεται σε όλη τη γη και σε οτιδήποτε το οποίο είναι οικοδομημένο επί αυτής. Περιλαμβάνει επίσης ιδιοκτησία για την οποία δεν έχουν εκδοθεί τίτλοι ιδιοκτησίας, όπως π.χ. κάποιο διαμέρισμα το οποίο αποτελεί μέρος ενός έργου ανάπτυξης το οποίο δεν έχει ακόμη διαχωριστεί και δεν έχει μεταβιβαστεί στους διάφορους ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων μέσω της έκδοσης ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας ή υπό τη μορφή μεριδίων ιδιοκτησίας επί ολόκληρης της περιουσίας.



Τι ΦΑ οφείλω να καταβάλω σε περίπτωση που δεν κατέχω τίτλο ιδιοκτησίας;

Σε περίπτωση που **δεν εκδόθηκε τίτλος ιδιοκτησίας σχετικά με κάποιο ακίνητο**, τότε ο φόρος καταβάλλεται από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη του ακινήτου (στο πιο πάνω παράδειγμα από τον επιχειρηματία ανάπτυξης γης) και το ποσό αυτό καταβάλλεται κατόπιν από τον κάτοχο του μεριδίου στον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Όσον αφορά τον καταμερισμό του ΦΑ ανάμεσα στους διάφορους κατόχους μεριδίων, δεν υπάρχει κάποιος τυποποιημένος τρόπος καταμερισμού. Εντούτοις, ο πιο κοινός τρόπος καταμερισμού είναι βάσει του μεγέθους του μεριδίου ως ποσοστό του καλυμμένου χώρου του ακινήτου. Το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων δεν μπορεί να δεχθεί την καταβολή του Φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας από τον κάτοχο του μεριδίου χωρίς την ύπαρξη Τίτλων Ιδιοκτησίας.

Ως αγοραστής ειδοποιείστε ότι δεν θα πρέπει να καταβάλετε οποιονδήποτε Φόρο Ακίνητης Ιδιοκτησίας σε οποιονδήποτε επιχειρηματία ανάπτυξης γης εκτός εάν τελευταίος σας δώσει:

- ✓ Γραπτή απόδειξη σχετικά με το ποσό του Φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας που κατέβαλε στο Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων σχετικά με τη γη επί της οποίας οικοδομήθηκε το ακίνητο σας.
- ✓ Γραπτή κατάσταση η οποία αναφέρει το μερίδιο σας σε σχέση με τη συγκεκριμένη γη/ιδιοκτησία.
- ✓ Γραπτό τιμολόγιο πάνω στο λογότυπο της εταιρείας σχετικά με το ποσό που συμφωνήθηκε να καταβληθεί.
- ✓ Γραπτή απόδειξη της εταιρείας όσον αφορά το ποσό που καταβλήθηκε.



Μπορώ να ζητήσω επιστροφή του ΦΑ;

Εάν ο κάτοχος ενός μεριδίου κατέβαλε κατά το 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 κάποιο πρόσωπο το οποίο χρεώθηκε με υψηλότερο φόρο, ο εν λόγω κάτοχος του μεριδίου μπορεί να διεκδικήσει την επιστροφή της διαφοράς από τον Φόρο Εισοδήματος μόλις εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας.

Μόλις οι αγοραστές λάβουν τον Τίτλο Ιδιοκτησίας τους, μπορούν να υποβάλουν αίτηση στο Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων χρησιμοποιώντας το έντυπο IR 314 ώστε να διεκδικήσουν την επιστροφή οποιουδήποτε Φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας που καταβλήθηκε υπέρ το δέον εκ μέρους τους στο Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων από τον επιχειρηματία ανάπτυξης γης. Οι αγοραστές θα πρέπει να υποβάλουν το συμπληρωμένο έντυπο IR 314 μαζί με τα εξής έγγραφα:

- ✓ Αντίγραφο του Τίτλου Ιδιοκτησίας του ακινήτου.
- ✓ Την απόδειξη που εκδόθηκε από το Κτηματολόγιο κατά την καταχώρηση της Συμφωνίας/Συμβολαίου Πώλησης για σκοπούς Αναγκαστικής Εκτέλεσης.
- ✓ Αντίγραφο της Συμφωνίας/Συμβολαίου Πώλησης.
- ✓ Τις αποδείξεις που εκδόθηκαν από τον επιχειρηματία ανάπτυξης γης οι οποίες επιβεβαιώνουν ότι ο Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας έχει καταβληθεί.



Τιμές ΦΑ για το έτος 2013

Αξία Περιουσίας σε τιμές 1980	Ετήσιος Φόρος Ακινήτων	Συσσωρευμένος Φόρος (Μέγιστο) ποσό
€0 to €12,500	Μηδέν	0
€12,501 έως €40,000	0.60%	€240*
€40,001 έως €120,000	0.80%	€880
€120,001 έως €170,000	0.90%	€1,330
€170,001 έως €300,000	1.10%	€2,760
€300,001 έως €500,000	1.30%	€5,360
€500,001 έως €800,000	1.50%	€9,860
€800,001 έως €3,000,000	1.70%	€47,260
Πέραν των €3,000,000	1.90%	

* Για ιδιοκτησίες πέραν των €12,500 ο φόρος υπολογίζεται επί όλης της αξίας ως τις €40,000.

Σημείωση: Η ελάχιστη πληρωμή των €75 δεν υφίσταται πλέον.

- ✓ Για το έτος 2013, ο φόρος που επιβάλλεται βασίζεται στην αξία της περιουσίας σύμφωνα με τιμές του 1980.
- ✓ Το έτος 2014, ο φόρος θα βασίζεται σε μια εκτίμηση βάσει 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. Οι αξίες αυτές θα αναθεωρούνται σύμφωνα με ένα δείκτη αξίας ακινήτων ο οποίος θα τηρείται από το Κτηματολόγιο.
- ✓ Οι ιδιοκτήτες ακινήτων έχουν το δικαίωμα να υποβάλουν ένσταση ενάντια της αξίας που προσέδωσε το Κτηματολόγιο στο ακίνητο τους.



Ποιο είναι το ποσό ΦΑ που οφείλω να καταβάλω;

- ✓ Το ποσό του φόρου που πρέπει να καταβληθεί θα υπολογιστεί από λειτουργό του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων.
- ✓ Οι υπολογισμοί βασίζονται στην αξία, σε τιμές του 1980, όλων των ακινήτων τα οποία είναι εγγεγραμμένα στο όνομα ενός προσώπου (φυσικού ή νομικού) όπως φαίνεται από τους Τίτλους Ιδιοκτησίας που κατέχει ('Πιστοποιητικό Εγγραφής Ακίνητης Ιδιοκτησίας').

Παράδειγμα περιουσίας αξίας €170,000 σε τιμές του 1980

A) Περιουσία εγγεγραμμένη σε ένα μοναδικό όνομα:

Για τις πρώτες €40,000 (ως το ποσό των €40,000) – 0.6% = €240

Για τις επόμενες €80,000 – 0.8% = €640

Για τις υπόλοιπες €50,000 – 0.9% = €450

Συνολικό πληρωτέο ποσό ΦΑ = €1,330

B) Περιουσία εγγεγραμμένη από κοινού (π.χ. στο όνομα δύο συζύγων):

- ✓ Η οφειλή ΦΑ για κάθε πρόσωπο θα υπολογιστεί επί το ήμισυ της αξίας σε τιμές του 1980 (€85,000)
- ✓ Κάθε μέρος οφείλει να καταβάλει:

Για τις πρώτες €40,000 (ως το ποσό των €40,000) – 0.6% = €240

Για τις υπόλοιπες €45,000 – 0.8% = €360

Συνολικό πληρωτέο ποσό ΦΑ από κάθε συνιδιοκτήτη = €600



Πού και πότε μπορώ να πληρώσω τον ΦΑ που μου επιβλήθηκε;

- ✓ Θα αποσταλούν ειδοποιήσεις πληρωμής ταχυδρομικά μέχρι τις 15 Σεπτεμβρίου.
- ✓ Η προθεσμία πληρωμής είναι η 15^η Νοεμβρίου.
- ✓ Πληρωμές του ΦΑ που καταβάλλονται πριν από τις 16 Οκτωβρίου θα επωφελούνται από έκπτωση 10% επί του οφειλόμενου ποσού ΦΑ.
- ✓ Σε περίπτωση που το οφειλόμενο ποσό ΦΑ καταβληθεί μετά από τις 15 Νοεμβρίου, θα επιβάλλεται πρόστιμο 10% πλέον τόκος και θα εφαρμόζονται οποιεσδήποτε άλλες διοικητικές κυρώσεις που επιβάλλονται από τον νόμο.
- ✓ Η πληρωμή μπορεί να γίνει σε όλα τα τοπικά γραφεία του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων ή ηλεκτρονικά (το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων προχωρά στη σύσταση της σχετικής διαδικασίας) κάνοντας αναφορά στον αριθμό αναφοράς που αναφέρεται στην ειδοποίηση πληρωμής.

A) Μόνιμοι Κάτοικοι Κύπρου – θα πρέπει να υποβάλουν τα ακόλουθα έγγραφα:

- ✓ Τίτλους Ιδιοκτησίας όλων των ακινήτων τα οποία είναι εγγεγραμμένα στο όνομα τους – Τύπος Αρ. 131Α – προηγούμενη έκδοση 131 (Σημείωση: καθαρά αντίγραφα μπορούν να γίνουν αποδεκτά).
- ✓ Βεβαίωση Εγγραφής (Yellow Slip) (Έντυπο ΜΕΥ1).
- ✓ Συμπληρωμένο Έντυπο 303 (σε μερικές περιπτώσεις δυνατόν να απαιτείται η κατάθεση συμπληρωμένου Εντύπου 302).
- ✓ Έγκυρο διαβατήριο.

B) Μη Κάτοικοι

- ✓ Οι ιδιοκτήτες ακινήτων οι οποίοι δεν διαμένουν στην Κύπρο θα πρέπει να διορίσουν κάποιον αντιπρόσωπο ώστε να ενεργεί ενώπιον του τοπικού Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων (στην Κύπρο), υποβάλλοντας τα ακόλουθα έγγραφα:
 - ✓ Μόνιμη διεύθυνση και στοιχεία επικοινωνίας.
 - ✓ Καθαρό αντίγραφο του διαβατηρίου τους.
 - ✓ Καθαρό αντίγραφο του Τίτλου Ιδιοκτησίας για κάθε ακίνητο το οποίο είναι εγγεγραμμένο στο όνομα τους.



Η Leaf Research είναι σε θέση να βοηθήσει

- ✓ Συμβουλευουμε τους πελάτες μας για τους τρόπους με τους οποίους μπορούν να μειώσουν τον ΦΑ τους, είτε με το να μεταβιβάσουν το σχετικό ακίνητο σε διάφορα ονόματα / ιδιοκτήτες ή με το να υποβάλουν ένταση έναντι του ποσού που επιβλήθηκε στον κάτοχο του μεριδίου (σε περίπτωση που δεν εκδόθηκε Τίτλος Ακίνητης Ιδιοκτησίας για το ακίνητο).
- ✓ Βοηθούμε τους πελάτες μας υποβάλλοντας ενστάσεις έναντι της αξίας που προσέδωσε το Κτηματολόγιο στην περιουσία τους.
- ✓ Παρέχουμε συμβουλευτικές υπηρεσίες όσον αφορά το διακανονισμό της φορολογίας μεταξύ των κατόχων μεριδίων και των ιδιοκτητών του ακινήτων (επιχειρηματιών ανάπτυξης γης)

Επικοινωνήστε μαζί μας:



Παύλος Λοΐζου

Διευθύνων Σύμβουλος
Ακίνητα & Επενδύσεις

+357 99 450 329

pavlos.loizou@leafresearch.com

www.leafresearch.com

Σημείωση: η νομοθεσία περί ΦΑ υπόκειται σε συνεχή αναθεώρηση. Επισκεφθείτε την ιστοσελίδα www.leafresearch.com για τις πιο πρόσφατες πληροφορίες.



Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας 2013

© 2013 Copyright by LEAF Research

Οκτωβρίου 2013