



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΑΦ
ΠΤΒΥ



ΤΜΗΜΑ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
TAX DEPARTMENT

ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ
1471 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 13.31.012.022
Αρ. Φαξ.: 22660484
Αρ. Τηλ.: 22601785

29 Δεκεμβρίου 2015

Ερμηνευτική Εγκύκλιος 199

Όλους τους λειτουργούς,

Θέμα: Επιβολή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ (5%) στις υπηρεσίες ανακαίνισης και επισκευής ιδιωτικών κατοικιών

Οι υπηρεσίες ανακαίνισης και επισκευής ιδιωτικών κατοικιών, για τις οποίες έχουν παρέλθει τουλάχιστον τρία έτη από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτές, που πραγματοποιούνται από υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο και συνίστανται σε εργασίες υδραυλικού, ηλεκτρολόγου, ξυλουργού, ελαιοχρωματιστή και οικοδομικές εργασίες, εξαιρουμένων των υλικών που αποτελούν πέραν του πενήντα τοις εκατόν (50%) της αξιά της παροχής της υπηρεσίας, υπόκεινται στο συντελεστή ΦΠΑ πέντε τοις εκατόν (5%) δυνάμει της παραγράφου 11 του Πίνακα Β του Πέμπτου Παραρτήματος των περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμων του 2000, όπως έχει τροποποιηθεί.

2. Για τους σκοπούς της επιβολής του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ στις πιο πάνω υπηρεσίες, οι όροι «ανακαίνιση», «επισκευή», «πρώτη εγκατάσταση» και «κατοικία», έχουν την ακόλουθη έννοια με βάση την περί ΦΠΑ νομοθεσία:

«Ανακαίνιση» σημαίνει παρέμβαση με επισκευές, βελτιώσεις, επιδιορθώσεις σε ιδιωτική κατοικία, η οποία θεωρείται παλιά, δηλαδή έχουν παρέλθει τουλάχιστον τρία έτη από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτή.

«Επισκευή» σημαίνει την επαναφορά στην αρχική καλή κατάσταση ιδιωτικής κατοικίας η οποία θεωρείται παλιά, δηλαδή έχουν παρέλθει τουλάχιστον τρία έτη από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτή.

«Πρώτη εγκατάσταση» σημαίνει την πρώτη χρησιμοποίηση, με οποιοδήποτε τρόπο, της ιδιωτικής κατοικίας ύστερα από την ανέγερση της, περιλαμβανομένης της ιδιοκατοίκησης, ιδιόχρησης, μίσθωσης ή οποιασδήποτε άλλης χρήσης.

«Κατοικία» σημαίνει ειδικά σχεδιασμένο και διαμορφωμένο, στεγασμένο κτίριο, το οποίο χρησιμοποιείται ως χώρος διαμονής.

3. Υπηρεσίες που δεν υπόκεινται στο μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α.

Τονίζεται ότι οι διατάξεις της παραγράφου 11 του Πίνακα Β του Πέμπτου Παραρτήματος δεν καλύπτουν υπηρεσίες που δεν συνίστανται σε υπηρεσίες

ανακαίνισης και επισκευής ιδιωτικών κατοικιών, όπως είναι οι εργασίες για την εγκατάσταση υλικών, που δεν μπορούν να θεωρηθούν ως οικοδομικά υλικά που ενσωματώνονται στην κατοικία. Δεν καλύπτουν επίσης παραδόσεις αγαθών, όπως ηλεκτρικών συσκευών, εντοιχισμένων επίπλων, (βιβλιοθήκες, ερμάρια, κλπ),

Συγκεκριμένα, δεν καλύπτονται από τις πιο πάνω διατάξεις οι υπηρεσίες που σχετίζονται με την εγκατάσταση χαλιών, την εγκατάσταση εντοιχισμένων επίπλων (περιλαμβανομένης και κουζίνας), την τοπιοτέχνηση κήπων, οι υπηρεσίες διακοσμητών, εκτιμητών, οι υπηρεσίες που αφορούν επέκταση υφιστάμενης κατοικίας ή/και επιπρόσθετες κατασκευές που αφορούν το χώρο που περιβάλλει την κατοικία, δηλαδή κατασκευή αποθήκης, χώρου στάθμευσης, πισίνας κλπ.

Οι υπηρεσίες για να εμπίπτουν στο μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α. πρέπει να παρέχονται στα πλαίσια ανακαίνισης ή επισκευής. Για παράδειγμα οι υπηρεσίες υδραυλικού για την αντικατάσταση μίας βρύσης ή εγκατάσταση κλιματιστικών επιβαρύνονται με τον κανονικό συντελεστή του Φ.Π.Α.

Μέσα στα ίδια πλαίσια δεν καλύπτονται από το μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α., οι υπηρεσίες συντήρησης κεντρικών συστημάτων θέρμανσης, ανελκυστήρων κλιματιστικών, οι μετακινήσεις ή/και αντικαταστάσεις, επιδιορθώσεις ηλιακών θερμοσιφώνων, ντεποζίτων νερού και άλλες παρόμοιες υπηρεσίες.

Δεν καλύπτονται επίσης οι υπηρεσίες που αφορούν άλλα κτίρια που δεν είναι ιδιωτικές κατοικίες, όπως σωματεία, οίκοι ευγηρίας, σχολεία ή άλλα παρόμοια κτίρια.

4. Υπηρεσίες που υπόκεινται στο μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α.

Οι υπηρεσίες αντικατάστασης εξωτερικών πορτοπαραθύρων στα πλαίσια ανακαίνισης ή επισκευής ιδιωτικών κατοικιών, και οι υπηρεσίες μόνωσης, θερμομόνωσης, υγρομόνωσης στα πλαίσια υπηρεσιών ανακαίνισης ή επισκευής υπόκεινται στο μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ, πέντε τοις εκατόν (5%), τηρουμένων των υπόλοιπων προϋποθέσεων που καθορίζονται στην παρούσα εγκύκλιο.

5. Για σκοπούς επιβολής του μειωμένου συντελεστή δυνάμει της παραγράφου 11 του Πίνακα Β του Πέμπτου Παραρτήματος, τα υποκείμενα στο φόρο πρόσωπα έχουν υποχρέωση να τηρούν τα αρχεία τους σε τέτοια μορφή ώστε να παρουσιάζονται αναλυτικά τα αγαθά που χρησιμοποιούνται για την παροχή της κάθε υπηρεσίας που παρέχεται, έτσι που να δίνεται η δυνατότητα να επιβεβαιώνεται από τον Έφορο ότι επιβάλλονται οι ορθοί συντελεστές Φ.Π.Α.

6. Όπως έχει αναφερθεί προηγουμένως, η αξία των υλικών που χρησιμοποιούνται μέσα στα πλαίσια παροχής της υπηρεσίας πρέπει να

διαχωρίζεται από την αξία της υπηρεσίας. Όταν η αξία των υλικών είναι ίση ή δεν υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατόν (50%) της αξίας της παροχής της υπηρεσίας, τότε τα υλικά υπόκεινται στον μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α.

Τα πιο κάτω αποτελούν μερικά παραδείγματα, για καλύτερη κατανόηση των διατάξεων της νομοθεσίας:

| | Τιμολόγιο | | Φορολογική μεταχείριση |
|---|------------------|--------------|--|
| 1 | Αξία υλικών | €350 | Επιβάλλεται 5% επί της συνολικής αξίας λόγω του ότι η αξία των υλικών δεν υπερβαίνει το 50% της συνολικής αξίας |
| | Αξία εργατικών | <u>€400</u> | |
| | Σύνολο | <u>€750</u> | |
| 2 | Αξία υλικών | €400 | Επιβάλλεται 5% επί της συνολικής αξίας λόγω του ότι η αξία των υλικών δεν υπερβαίνει το 50% της συνολικής αξίας |
| | Αξία εργατικών | <u>€400</u> | |
| | Σύνολο | <u>€800</u> | |
| 3 | Αξία υλικών | €800 | Επιβάλλεται 5% επί της αξίας της υπηρεσίας (€400) και ο κανονικός συντελεστής Φ.Π.Α. επί της συνολικής αξίας των υλικών λόγω του ότι η αξία των υλικών υπερβαίνει το 50% της συνολικής αξίας. |
| | Αξία εργατικών | <u>€400</u> | |
| | Σύνολο | <u>€1200</u> | |

Επίσης, σε περίπτωση που εκδίδεται τιμολόγιο ή οποιοδήποτε άλλο έγγραφο το οποίο περιλαμβάνει υπηρεσίες, με ή χωρίς αγαθά, μέρος των οποίων περιλαμβάνονται σε αυτές που υπόκεινται στο μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α. δυνάμει των όσων αναφέρθηκαν πιο πάνω και μέρος των οποίων υπόκεινται στον κανονικό συντελεστή Φ.Π.Α., τα υποκείμενα στο φόρο πρόσωπα έχουν την υποχρέωση να διαχωρίζουν τις υπηρεσίες αυτές ή/και τα αγαθά, ανάλογα με τον συντελεστή Φ.Π.Α. που εφαρμόζεται στην κάθε περίπτωση.

7. Υποκείμενα στο φόρο πρόσωπα που εφαρμόζουν τον μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α. στις υπηρεσίες ανακαίνισης και επισκευής ιδιωτικών κατοικιών για τις οποίες έχουν παρέλθει τουλάχιστον τρία έτη από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτές, οφείλουν να τηρούν αποδεικτικά στοιχεία αναφορικά με τη χρήση της κατοικίας ως ιδιωτικής κατοικίας. Παραδείγματα αυτών των αποδεικτικών στοιχείων μπορεί να αποτελέσουν οι λογαριασμοί δημοτικών ή κοινοτικών φόρων, πιστοποιητικό εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας και λογαριασμοί τηλεφώνου, ως επίσης και ο χρόνος που έχει παρέλθει από την πρώτη εγκατάσταση στην κατοικία, π.χ. σύνδεση νερού και ηλεκτρισμού, τα οποία μπορούν να εξασφαλίσουν από τους πελάτες τους και οφείλουν να τηρούν μαζί με τα άλλα αρχεία τους.

8. Ο μειωμένος συντελεστής Φ.Π.Α. 5% εφαρμόζεται ανεξάρτητα αν ο κύριος εργολάβος δεν εκτελεί ο ίδιος την εργασία αλλά η εργασία εκτελείται από

κάποιο υπεργολάβο ή υπεργολάβους. Σημειώνεται ότι οι υπηρεσίες που παρέχουν οι υπεργολάβοι προς τον κυρίως εργολάβο εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 11B. Στην περίπτωση αυτή αν οι υπηρεσίες από τους υπεργολάβους παρέχονται στα πλαίσια ανακαίνισης και επισκευής **ιδιωτικής κατοικίας** τότε έχουν την υποχρέωση να διαχωρίζουν τις υπηρεσίες αυτές ή/και τα αγαθά, ανάλογα με τον συντελεστή Φ.Π.Α. που εφαρμόζεται στην κάθε περίπτωση. Ο κύριος εργολάβος ως λήπτης των υπηρεσιών αυτών θα θεωρείται ως να είχε ο ίδιος παράσχει τις υπηρεσίες ή τις υπηρεσίες μαζί με τα αγαθά, μέσα στα πλαίσια ή για προώθηση της επιχείρησης του και υποχρεούται να αποδώσει Φ.Π.Α. για τις συναλλαγές αυτές με τη μέθοδο της αντίστροφης χρέωσης, **ανάλογα με τον συντελεστή Φ.Π.Α. που εφαρμόζεται στην κάθε περίπτωση**. Ο κύριος εργολάβος όταν ο ίδιος προβαίνει σε χρέωση του πελάτη του, οφείλει επίσης να διαχωρίζει τις υπηρεσίες αυτές ή/και τα αγαθά, ανάλογα με τον συντελεστή Φ.Π.Α. που εφαρμόζεται στην κάθε περίπτωση.

Διευκρινίζεται ότι η υποχρέωση για τον διαχωρισμό των υπηρεσιών ή και των αγαθών εφαρμόζεται στις περιπτώσεις πώλησης ή ενοικίασης ιδιωτικών κατοικιών που χρησιμοποιούνται για διαμονή αλλά **δεν εφαρμόζεται** όταν ο λήπτης των υπηρεσιών ανακαίνισης κατοικιών τις μισθώνει στα πλαίσια τουριστικού τομέα. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 11B και ο λήπτης των υπηρεσιών αυτών υποχρεούται να αποδώσει Φ.Π.Α. για τις συναλλαγές αυτές με τη μέθοδο της αντίστροφης χρέωσης, εφαρμόζοντας τον κανονικό συντελεστή που εκάστοτε ισχύει τη Δημοκρατία.

9. Στην παραγράφου 11 του Πίνακα Β του Πέμπτου Παραρτήματος των περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμων του 2000, όπως έχει τροποποιηθεί, έγινε προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 11 Α:

«Ανακαίνιση και επισκευή ιδιωτικών κατοικιών, που πραγματοποιούνται από υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο και συνίστανται σε εργασίες στατικής αναβάθμισης, βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης ή άλλες συναφείς με τους στόχους αυτούς εργασίες υδραυλικού, ηλεκτρολόγου, ξυλουργού, ελαιοχρωματιστή και οικοδομικές εργασίες.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται σε συγκεκριμένη κατηγορία πολιτών, οι οποίοι διαθέτουν κατοικία η οποία χρησιμοποιείται ως χώρος διαμονής και έχουν ειδική οικιακή διατίμηση με κώδικα 08 της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου, ή η κατοικία τους χρησιμοποιείται ως χώρος διαμονής και βρίσκεται σε περιοχή η οποία έχει καθοριστεί ως ακριτική.

Συγκεκριμένα για τους σκοπούς της παραγράφου 11 Α:

« 'Ανακαίνιση' σημαίνει παρέμβαση με επισκευές, βελτιώσεις, επιδιορθώσεις σε ιδιωτική κατοικία οι οποίες αφορούν βελτίωση της ενεργειακής τους απόδοσης ή και ενίσχυση της στατικής τους

επάρκειας, η οποία θεωρείται παλιά, δηλαδή έχουν παρέλθει τουλάχιστον τρία έτη από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτήν

‘επισκευή’ σημαίνει την επαναφορά στην αρχική καλή κατάσταση ιδιωτικής κατοικίας η οποία θεωρείται παλιά, δηλαδή έχουν παρέλθει τουλάχιστον τρία έτη από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτήν

‘πρώτη εγκατάσταση’ σημαίνει την πρώτη χρησιμοποίηση, με οποιοδήποτε τρόπο, της ιδιωτικής κατοικίας ύστερα από την ανέγερσή της, περιλαμβανομένης της ιδιοκατοίκησης, ιδιόχρησης, μίσθωσης ή οποιασδήποτε άλλης χρήσης


‘κατοικία’ σημαίνει ειδικά σχεδιασμένο και διαμορφωμένο, στεγασμένο κτίριο, το οποίο χρησιμοποιείται ως χώρος διαμονής των ευάλωτων καταναλωτών, οι οποίοι έχουν ειδική οικιακή διατίμηση με κώδικα 08 της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου, ή χρησιμοποιείται ως χώρος διαμονής και βρίσκεται σε περιοχή η οποία έχει καθοριστεί ως ακριτική

‘στατική αναβάθμιση’ σημαίνει επέμβαση στον φορέα της οικοδομής με σκοπό την αύξηση της αντίστασής της στον σεισμό, ούτως ώστε να ικανοποιούνται κατ’ ελάχιστον οι απαιτήσεις του καθοδηγητικού εγγράφου του Υπουργείου Εσωτερικών.

10. Υποκείμενα στο φόρο πρόσωπα που εφαρμόζουν τον μειωμένο συντελεστή Φ.Π.Α. στις υπηρεσίες ανακαίνισης και επισκευής ιδιωτικών κατοικιών που ανήκουν στους ευάλωτους καταναλωτές, οι οποίοι έχουν ειδική οικιακή διατίμηση με κώδικα 08 της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου, ή οι κατοικίες τους βρίσκονται σε περιοχή η οποία έχει καθοριστεί ως ακριτική, και για τις οποίες έχουν παρέλθει τουλάχιστον τρία έτη από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτές, οφείλουν να τηρούν αποδεικτικά στοιχεία αναφορικά με τη χρήση της κατοικίας ως ιδιωτικής κατοικίας. Παραδείγματα αυτών των αποδεικτικών στοιχείων μπορεί να αποτελέσουν οι λογαριασμοί της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου (ΑΗΚ), όπου θα πιστοποιείται η ειδική οικιακή διατίμηση του κώδικα 08, καθώς και τα έγγραφα που αναφέρονται στην παράγραφο 7 της παρούσας Εγκυκλίου, τα οποία μπορούν να εξασφαλίσουν από τους πελάτες τους και οφείλουν να τηρούν μαζί με τα άλλα αρχεία τους.

Η παρούσα εγκύκλιος ισχύει από 4 Δεκεμβρίου, 2015.

Οι ερμηνευτικές εγκυκλίους με αρ. 118, 132 και 192, όπως και η παράγραφος 12 της ερμηνευτικής εγκυκλίου 119 αποσύρονται από τις 4.12.2015.


(Νάγια Συμεωνίδου)
για Έφορο Φορολογίας

Κοιν.: Γενικό Ελεγκτή

: Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών

: Κ.Ε.Β.Ε.
Τ.Θ. 21455
1509 Λευκωσία

: Ο.Ε.Β. ✓
Τ.Θ. 21657
1511 Λευκωσία

: Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου
Τ.Θ. 24935
1355 Λευκωσία

: Παγκύπριο Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Αμερικής
Τ.Θ. 25584
1310 Λευκωσία

: Σύνδεσμο Πτυχιούχων Εγκεκριμένων Λογιστών – Ελεγκτών Κύπρου
Τ.Θ. 26540
1640 Λευκωσία

: Σύνδεσμο Ανεξαρτήτων Λογιστών Κύπρου
Τ.Θ. 53684
3317 Λεμεσός

: Προϊσταμένους Επαρχιακών Γραφείων Φ.Π.Α.

: Προϊσταμένους Τομέων Κεντρικών Γραφείων Φ.Π.Α.