

## Συνήθειες Ερωτήσεις σε σχέση με τη Φορολόγηση Ακίνητης Ιδιοκτησίας

1. Από πότε φορολογείται η Ακίνητη Ιδιοκτησία; ..... 3
2. Ποιος έχει υποχρέωση πληρωμής φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας ; ..... 3
3. Ποια ακίνητα εξαιρούνται από την φορολογία Ακίνητης Ιδιοκτησίας; ..... 3
4. Σε ποια αξία βασίζεται η φορολόγηση της Ακίνητης Ιδιοκτησίας για το έτος 2015; ..... 3
5. Πώς υπολογίζεται ο φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας για το έτος 2015;..... 4
6. Το κάθε ακίνητο φορολογείται ξεχωριστά; ..... 4
7. Ακίνητο που ανεγέρθηκε ή αποκτήθηκε μετά την 1.1.1980 υπόκειται σε φορολογία;..... 4
8. Πώς μπορώ να ενημερωθώ για την αγοραία αξία του ακινήτου μου κατά την 1.1.1980; ..... 4
9. Τι γίνεται στην περίπτωση που ο τίτλος ιδιοκτησίας αναγράφει μόνο την αγοραία αξία 1.1.1980 της γης και όχι του κτιρίου που έχει ανεγερθεί σε αυτή;..... 5
10. Τι θα συμβεί στην περίπτωση που δεν δηλώσω το κτίριο που ανεγέρθηκε;..... 5
11. Αν είμαι κάτοχος Ακίνητης Ιδιοκτησίας με πωλητήριο έγγραφο και όχι με τίτλο ιδιοκτησίας έχω υποχρέωση πληρωμής φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας;..... 5
12. Αν το σπίτι μου δεν έχει εκτιμηθεί με αγοραία αξία 1.1.1980, απαλλάσσομαι από την πληρωμή του φόρου; ..... 5
13. Αν είμαι κάτοχος γης ή κτιρίων με συμφωνία μίσθωσης, πληρώνω φόρο Ακίνητης Ιδιοκτησίας; ..... 5
14. Αν είμαι συνιδιοκτήτης σε ακίνητο στο οποίο υπάρχουν κτίρια, πως πληρώνω το φόρο που μου αναλογεί;..... 5
15. Αν δεν έχω λάβει φορολογία από το Τμήμα Φορολογίας, απαλλάσσομαι από την καταβολή φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας;..... 5
16. Αν στην φορολογία που έλαβα δεν συμπεριλαμβάνονται όλα τα ακίνητα που έχω στην κατοχή μου τι κάνω; ..... 6
17. Αν στην φορολογία που έλαβα συμπεριλαμβάνεται ακίνητο που έχω ήδη μεταβιβάσει, τι κάνω;..... 6
18. Αν έχω αναπτύξει το ακίνητο μου και διέθεσα με πωλητήρια έγγραφα τα κτίρια που ανέγειρα αλλά δεν τα μεταβίβασα ακόμα, πληρώνω το φόρο για τους αγοραστές; ..... 6
19. Ακίνητη Ιδιοκτησία στη κατεχόμενη Κύπρο υπόκειται σε φορολογία; ..... 6

20. Ακίνητη Ιδιοκτησία στη νεκρή ζώνη υπόκειται σε φορολογία; .....6
21. Ακίνητη Ιδιοκτησία σε δυσπραγούσα περιοχή υπόκειται σε φορολογία; .....6
22. Είμαι μόνιμος κάτοικος εξωτερικού και κατέχω Ακίνητη Ιδιοκτησία στην Κύπρο. Έχω υποχρέωση πληρωμής Φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας; .....6
23. Είμαι μόνιμος κάτοικος Κύπρου και κατέχω Ακίνητη Ιδιοκτησία στο εξωτερικό. Έχω υποχρέωση πληρωμής Φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας στην Δημοκρατία; .....6
24. Ανήλικος που κατέχει Ακίνητη Ιδιοκτησία, έχει υποχρέωση πληρωμής Φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας; .....7
25. Ποιος φορολογείται στην περίπτωση αποβιώσαντος; .....7
26. Κατέχω ακίνητα που απαλλοτριώθηκαν από το κράτος αλλά δεν έγινε ακόμα η μεταβίβαση. Έχω υποχρέωση πληρωμής φόρου για τα απαλλοτριωμένα ακίνητα; .....7
27. Πού και πώς μπορώ να πληρώσω τη φορολογία της Ακίνητης Ιδιοκτησίας; .....7
28. Μέχρι πότε πρέπει να πληρώσω τη φορολογία της Ακίνητης Ιδιοκτησίας;.....8
29. Από πού μπορώ να προμηθευτώ τα έντυπα για την ακίνητη ιδιοκτησία; .....8
30. Που μπορώ να αποταθώ για περισσότερες πληροφορίες; .....8

## 1. Από πότε φορολογείται η Ακίνητη Ιδιοκτησία;

Ο περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος τέθηκε σε ισχύ από το έτος 1980.

## 2. Ποιος έχει υποχρέωση πληρωμής φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας ;

Υποχρέωση πληρωμής φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας έχουν όσοι κατά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου εκάστου έτους;

- είχαν ακίνητη ιδιοκτησία **εγγεγραμμένη** στο όνομα τους ή
- απέκτησαν ακίνητη ιδιοκτησία με **πωλητήριο ή εκχωρητήριο** έγγραφο αλλά δεν ήταν εγγεγραμμένη στο όνομα τους ή
- είχαν ακίνητη ιδιοκτησία με **συμβόλαιο μίσθωσης** κατατεθειμένο στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

**και η συνολική αγοραία αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας κατά την 1.1.1980, υπερβαίνει το ποσό των €12 500.**

## 3. Ποια ακίνητα εξαιρούνται από την φορολογία Ακίνητης Ιδιοκτησίας;

Εξαιρούνται του Φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας, τα πιο κάτω:

- εκκλησίες
- δημόσια νοσοκομεία
- σχολεία
- ακίνητη ιδιοκτησία που ανήκει στη Δημοκρατία
- ξένες πρεσβείες και προξενεία
- κοινόχρηστοι και δημόσιοι χώροι
- τουρκοκρατούμενη ιδιοκτησία
- διατηρητέα κτίρια (απαραίτητη η προσκόμιση πιστοποιητικού από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως)
- δημόσια κοιμητήρια
- κτίρια φιλανθρωπικών ιδρυμάτων
- γεωργική γη που χρησιμοποιείται για γεωργικούς ή κτηνοτροφικούς σκοπούς από γεωργό ή κτηνοτρόφο που διαμένει στην περιοχή
- μισθώσεις κατοικιών σε τουρκοκυπριακή γη

## 4. Σε ποια αξία βασίζεται η φορολόγηση της Ακίνητης Ιδιοκτησίας για το έτος 2015;

Βασίζεται στην αγοραία αξία των ακινήτων κατά την 1.1.1980 με βάση τις εκτιμήσεις του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και του Τμήματος Φορολογίας. Σε περίπτωση

που δεν έχουν γίνει τέτοιες εκτιμήσεις, τότε η φορολόγηση βασίζεται στην δική σας εκτίμηση.

## 5. Πώς υπολογίζεται ο φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας για το έτος 2015;

- Όταν η συνολική αγοραία αξία 1.1.1980 των ακινήτων σας, δεν ξεπερνά το ποσό των €12 500 δεν καταβάλλεται φόρος.
- Όταν η συνολική αγοραία αξία 1.1.1980 των ακινήτων σας, ξεπερνά το ποσό των €12 500, η φορολογία επιβάλλεται σύμφωνα με τους ακόλουθους συντελεστές:

Αξία ιδιοκτησίας €	Συντελεστής ‰	Συσσωρευμένος φόρος €
0 - 40 000	6‰	240
40 001 - 120 000	8‰	880
120 001 - 170 000	9‰	1 330
170 001 - 300 000	11‰	2 760
300 001 - 500 000	13‰	5 360
500 001 - 800 000	15‰	9 860
800 001- 3 000 000	17‰	47 260
Άνω των 3 000 000	19‰	

## 6. Το κάθε ακίνητο φορολογείται ξεχωριστά;

Όχι, η φορολογία επιβάλλεται στο ΣΥΝΟΛΟ της αγοραίας αξίας 1.1.1980 όλων των ακινήτων που έχει ο κάθε φορολογούμενος.

## 7. Ακίνητο που ανεγέρθηκε ή αποκτήθηκε μετά την 1.1.1980 υπόκειται σε φορολογία;

Ναι, όλα τα ακίνητα υπόκεινται σε φορολογία ως η αγοραία αξία 1.1.1980, άσχετα αν ανεγέρθηκαν ή αποκτήθηκαν μετά την 1.1.1980.

## 8. Πώς μπορώ να ενημερωθώ για την αγοραία αξία του ακινήτου μου κατά την 1.1.1980;

(α) Από τον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου. Παρακαλώ σημειώστε ότι η αξία του ακινήτου δεν αναγράφεται στους παλιούς τίτλους ιδιοκτησίας.

(β) Από το Τμήμα Φορολογίας.

(γ) Από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

**9. Τι γίνεται στην περίπτωση που ο τίτλος ιδιοκτησίας αναγράφει μόνο την αγοραία αξία 1.1.1980 της γης και όχι του κτιρίου που έχει ανεγερθεί σε αυτή;**

Σύμφωνα με τη νομοθεσία, υποχρεούστε να υποβάλετε στο Τμήμα Φορολογίας συμπληρωματική δήλωση Ακίνητης Ιδιοκτησίας (έντυπο Τ.Φ. 303) και να καταβάλετε το φόρο σύμφωνα με δική σας εκτίμηση της αγοραίας αξίας 1.1.1980 του κτιρίου.

**10. Τι θα συμβεί στην περίπτωση που δεν δηλώσω το κτίριο που ανεγέρθηκε;**

Σε περίπτωση που δεν δηλώσετε το κτίριο που ανεγέρθηκε, θα σας επιβληθούν φορολογίες σε μεταγενέστερο στάδιο και θα επιβαρυνθείτε με τόκους, πρόστιμα και χρηματική επιβάρυνση.

**11. Αν είμαι κάτοχος Ακίνητης Ιδιοκτησίας με πωλητήριο έγγραφο και όχι με τίτλο ιδιοκτησίας έχω υποχρέωση πληρωμής φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας;**

Ναι, υποβάλλοντας στο Τμήμα Φορολογίας το έντυπο Τ.Φ.318 το οποίο εξασφαλίζετε από τον πωλητή.

**12. Αν το σπίτι μου δεν έχει εκτιμηθεί με αγοραία αξία 1.1.1980, απαλλάσσομαι από την πληρωμή του φόρου;**

Όχι, έχετε υποχρέωση να υποβάλετε στο Τμήμα Φορολογίας συμπληρωματική δήλωση Ακίνητης Ιδιοκτησίας (έντυπο Τ.Φ.303) και να πληρώσετε τον φόρο σύμφωνα με δική σας εκτίμηση της αγοραίας αξίας 1.1.1980 του σπιτιού σας.

**13. Αν είμαι κάτοχος γης ή κτιρίων με συμφωνία μίσθωσης, πληρώνω φόρο Ακίνητης Ιδιοκτησίας;**

- **Ναι**, αν η συμφωνία μίσθωσης είναι κατατεθειμένη στο κτηματολόγιο.
- **Όχι**, αν αφορά μίσθωση κατοικίας σε τουρκοκυπριακή γη.

**14. Αν είμαι συνιδιοκτήτης σε ακίνητο στο οποίο υπάρχουν κτίρια, πως πληρώνω το φόρο που μου αναλογεί;**

Υποβάλλετε στο Τμήμα Φορολογίας το έντυπο Τ.Φ.319 υπογραμμένο από όλους τους συνιδιοκτήτες καθορίζοντας την αγοραία αξία 1.1.1980 γης και κτιρίων που αναλογεί στον καθένα.

**15. Αν δεν έχω λάβει φορολογία από το Τμήμα Φορολογίας, απαλλάσσομαι από την καταβολή φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας;**

Απαλλάσσετε μόνο στην περίπτωση που η συνολική αγοραία αξία 1.1.1980 των ακινήτων σας, δεν υπερβαίνει το ποσό των €12 500.

Αν η συνολική αγοραία αξία 1.1.1980 των ακινήτων σας υπερβαίνει το ποσό των €12 500, θα πρέπει να υποβάλετε στο Τμήμα Φορολογίας δήλωση ακίνητης ιδιοκτησίας (έντυπα Τ.Φ.301, Τ.Φ.302, Τ.Φ.303) για να σας επιβληθεί η σχετική φορολογία.

**16. Αν στην φορολογία που έλαβα δεν συμπεριλαμβάνονται όλα τα ακίνητα που έχω στην κατοχή μου τι κάνω;**

Η περίπτωση αυτή αφορά κυρίως ακίνητα που δεν είναι εγγεγραμμένα με βάση τον αριθμό ταυτότητας. Ως εκ τούτου θα πρέπει:

- Να υποβάλετε στο Τμήμα Φορολογίας δήλωση Ακίνητης Ιδιοκτησίας (έντυπα Τ.Φ.301, Τ.Φ.302, Τ.Φ.303 ανάλογα) για να εκδοθεί αναθεωρημένη φορολογία.
- Να αποταθείτε στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για ανάλογη ενημέρωση.

**17. Αν στην φορολογία που έλαβα συμπεριλαμβάνεται ακίνητο που έχω ήδη μεταβιβάσει, τι κάνω;**

Υποβάλλετε ένσταση στο Τμήμα Φορολογίας (έντυπο Τ.Φ.15 ΦΑΙ 2014) μαζί με δήλωση Ακίνητης Ιδιοκτησίας (έντυπο Τ.Φ. 303) στην οποία δηλώνετε τα στοιχεία του ακινήτου που μεταβιβάστηκε και τον αριθμό μεταβίβασης για να εκδοθεί αναθεωρημένη φορολογία.

**18. Αν έχω αναπτύξει το ακίνητο μου και διέθεσα με πωλητήρια έγγραφα τα κτίρια που ανέγειρα αλλά δεν τα μεταβίβασα ακόμα, πληρώνω το φόρο για τους αγοραστές;**

Αν η έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας δεν καθυστερεί εξ' υπαιτιότητας σας, θα πρέπει να υποβάλετε **ηλεκτρονικά** στο Τμήμα Φορολογίας μέχρι τις 31 Μαρτίου κάθε έτους το έντυπο Τ.Φ. 317 για να μην καταβάλετε το φόρο για τα ακίνητα που έχετε πωλήσει.

**19. Ακίνητη Ιδιοκτησία στη κατεχόμενη Κύπρο υπόκειται σε φορολογία;**

Όχι, μόνο η Ακίνητη Ιδιοκτησία στις ελεύθερες περιοχές.

**20. Ακίνητη Ιδιοκτησία στη νεκρή ζώνη υπόκειται σε φορολογία;**

Όχι, αν προσκομιστούν στοιχεία για το συγκεκριμένο ακίνητο που να το επιβεβαιώνουν.

**21. Ακίνητη Ιδιοκτησία σε δυσπραγούσα περιοχή υπόκειται σε φορολογία;**

Ναι, από το έτος 2014 και μετά.

**22. Είμαι μόνιμος κάτοικος εξωτερικού και κατέχω Ακίνητη Ιδιοκτησία στην Κύπρο. Έχω υποχρέωση πληρωμής Φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας;**

Ναι, κάτοχος Ακίνητης Ιδιοκτησίας στην Δημοκρατία, ανεξαρτήτως του τόπου διαμονής του, έχει υποχρέωση πληρωμής φόρου σύμφωνα με τους συντελεστές που προβλέπονται στην νομοθεσία.

**23. Είμαι μόνιμος κάτοικος Κύπρου και κατέχω Ακίνητη Ιδιοκτησία στο εξωτερικό. Έχω υποχρέωση πληρωμής Φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας στην Δημοκρατία;**

Όχι, η φορολογία επιβάλλεται μόνο σε ακίνητα που βρίσκονται στη Δημοκρατία.

## 24. Ανήλικος που κατέχει Ακίνητη Ιδιοκτησία, έχει υποχρέωση πληρωμής Φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας;

Ναι, η υποχρέωση του ανηλίκου εκπληρώνεται από τους κηδεμόνες του.

## 25. Ποιος φορολογείται στην περίπτωση αποβιώσαντος;

Από την ημερομηνία θανάτου του αποβιώσαντος η υποχρέωση πληρωμής φόρου μετατίθεται στους νόμιμους αντιπροσώπους / κληρονόμους του.

## 26. Κατέχω ακίνητα που απαλλοτριώθηκαν από το κράτος αλλά δεν έγινε ακόμα η μεταβίβαση. Έχω υποχρέωση πληρωμής φόρου για τα απαλλοτριωμένα ακίνητα;

Όχι, η αξία των απαλλοτριωμένων ακινήτων ή του μέρους που απαλλοτριώθηκε δεν υπόκειται σε φορολογία από την ημερομηνία γνωστοποίησης του διατάγματος της απαλλοτρίωσης στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας, νοουμένου ότι θα υποβάλετε στο Τμήμα Φορολογίας αντίγραφο της σχετικής επιστολής που λάβατε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

## 27. Πού και πώς μπορώ να πληρώσω τη φορολογία της Ακίνητης Ιδιοκτησίας;

- α) Μέσω της ιστοσελίδας [www.jccsmart.com](http://www.jccsmart.com), εισάγοντας τον αριθμό JCCSMART που αναγράφεται στη φορολογία.
- β) Στις εγχώριες Τράπεζες και Συνεργατικά Ιδρύματα παρουσιάζοντας την ειδοποίηση επιβολής φορολογίας.

Οι Τράπεζες και τα Συνεργατικά Ιδρύματα που προσφέρουν την εν λόγω υπηρεσία είναι τα πιο κάτω, **και προτιρέεστε** όπως αποταθείτε στο Τραπεζικό Ίδρυμα με το οποίο συνεργάζεστε.

- Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ
  - Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα Λτδ
  - Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ
  - Alpha Bank Cyprus Ltd
  - Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (Κύπρου) Λτδ
  - Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λτδ
  - USB Bank Plc
  - Eurobank Cyprus Ltd
  - Cdb bank
- γ) Στα κατά τόπους Επαρχιακά Γραφεία Είσπραξης Φόρων

## 28. Μέχρι πότε πρέπει να πληρώσω τη φορολογία της Ακίνητης Ιδιοκτησίας;

Τελευταία ημερομηνία πληρωμής είναι η 31/12/2015.

Για πληρωμές μέχρι 01/12/2015 και νοουμένου ότι καταβάλλεται ολόκληρο το ποσό, παραχωρείται έκπτωση ως ακολούθως:

- 20% μέσω της ιστοσελίδας [www.jccsmart.com](http://www.jccsmart.com) και μέσω Τραπεζών και Συνεργατικών Ιδρυμάτων
- 17.5% στα κατά τόπους Επαρχιακά Γραφεία Είσπραξης Φόρων.

Πληρωμές μετά τις 31/12/2015 γίνονται ΜΟΝΟ στα κατά τόπους Επαρχιακά Γραφεία Είσπραξης Φόρων και φέρουν χρηματική επιβάρυνση 10% επί του οφειλόμενου φόρου, τόκους και τα διοικητικά πρόστιμα που προβλέπει η νομοθεσία.

## 29. Από πού μπορώ να προμηθευτώ τα έντυπα για την ακίνητη ιδιοκτησία;

Τα έντυπα που αφορούν την φορολόγηση της Ακίνητης Ιδιοκτησίας βρίσκονται στην ιστοσελίδα του Τμήματος Φορολογίας [www.mof.gov.cy/tax](http://www.mof.gov.cy/tax) κάτω από τις επιλογές :

- Έντυπα → Δηλώσεις → Δηλώσεις Ακίνητης Ιδιοκτησίας
- Έντυπα → Άλλα Έντυπα → Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας.

## 30. Που μπορώ να αποταθώ για περισσότερες πληροφορίες;

Για περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να αποταθείτε στα κατά τόπους Επαρχιακά Γραφεία του Τμήματος Φορολογίας, Κλάδος Ακίνητης Ιδιοκτησίας και Κεφαλαιουχικών Κερδών από τις 8.00πμ – 3.00μμ, στα τηλέφωνα:

- Λευκωσία: 22807277 / 22807488
- Λεμεσός: 25803772 / 25803700
- Λάρνακα: 24803648 / 24803650
- Πάφος: 26804342 / 26804337
- Αμμόχωστος: 23812152