

ΚΥΠΡΟΣ – ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Οι πιο κάτω πληροφορίες αποτελούν ένα οδηγό που αποσκοπεί στο να σας ενημερώσει για κάποια φορολογικά θέματα και επιπτώσεις που πιθανόν να ισχύουν για εσάς όταν παρέχετε διαμονή σε βραχυπρόθεσμη βάση στην Κύπρο.

Η ορθή εφαρμογή της φορολογίας μπορεί να είναι δύσκολη και συνεπώς είναι σημαντικό τόσο να είσαστε όσο και να παραμένετε ενημερωμένοι και να εφαρμόζετε τις φορολογικές σας υποχρεώσεις. Η έγκαιρη ετοιμασία, υποβολή και καταβολή των οποιωνδήποτε φόρων είναι δική σας υποχρέωση.

Εάν παρέχετε βραχυπρόθεσμη διαμονή στην Κύπρο, πρέπει να διασφαλίσετε ότι αντιλαμβάνεστε την κάθε κατηγορία από τους ακόλουθους φόρους, και ότι καταβάλλετε τους φόρους οι οποίοι ισχύουν στην περίπτωση σας:

- φόρο εισοδήματος
- Έκτακτη Αμυντική Εισφορά
- φόρο προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ)

Σημειώνουμε ότι οι πιο κάτω πληροφορίες δεν αποτελούν ένα εξαντλητικό κατάλογο, και δεν αποσκοπούν στο να δώσουν νομική συμβουλή. Εάν δεν είσαστε σίγουροι για τις τοπικές σας φορολογικές υποχρεώσεις, θα πρέπει να τις εξετάσετε με επίσημες τοπικές πηγές, ή να ζητήσετε συμβουλές από εξειδικευμένους επαγγελματίες.

Παρακαλούμε σημειώστε ότι δεν επικαιροποιούμε τις πληροφορίες αυτές σε πραγματικό χρόνο, για το λόγο αυτό πρέπει να επιβεβαιώνετε ότι οι νόμοι ή οι διαδικασίες δεν έχουν διαφοροποιηθεί πρόσφατα.

ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Όταν κερδίζετε εισόδημα στην Κύπρο, ενδεχόμενα να πρέπει να καταβάλλετε ένα ποσοστό ως φόρο στο εισόδημα στις Κυπριακές φορολογικές αρχές. Παρατίθεται πιο κάτω μια σύντομη σύνοψη του φόρου που μπορεί να προκύψει στην Κύπρο στο εισόδημα που προκύπτει από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις στην Κύπρο καθώς επίσης και πληροφορίες σε σχέση με το πως μπορεί ο φόρος που προκύπτει να καταβληθεί στις Κυπριακές φορολογικές αρχές.

Το φορολογικό έτος στην Κύπρο καλύπτει την περίοδο από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου.

Εμπίπτοντας στον φόρο εισοδήματος στην Κύπρο.

Εάν το συνολικό φορολογητέο σας εισόδημα ξεπερνά τα €19.500 τότε θα εμπίπτετε στον φόρο εισοδήματος στην Κύπρο. Εάν έχετε αμφιβολίες για την υποβολή των φορολογικών σας δηλώσεων στην Κύπρο, θα πρέπει να επικοινωνήσετε με Κύπριους φορολογικούς συμβούλους και να εξασφαλίσετε εξειδικευμένες συμβουλές.

Κανόνες που ισχύουν στην Κύπρο σε σχέση με εισοδήματα που λαμβάνονται από βραχυπρόθεσμες μισθώσεις.

Τα εισοδήματα από βραχυπρόθεσμες μισθώσεις υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος στους συντελεστές που παρατίθενται στην ενότητα με τίτλο "Φορολογικοί συντελεστές στην Κύπρο".

Υποβολή δηλώσεων στην Κύπρο.

Η υποβολή ηλεκτρονικής προσωπικής δήλωσης εισοδήματος (ΤΦ1) είναι υποχρεωτική στην Κύπρο. Η εν λόγω δήλωση υποβάλλεται μέσω του συστήματος [TaxisNet](#).

Προθεσμία υποβολής της φορολογικής δήλωσης

Η προθεσμία υποβολής της προσωπικής δήλωσης εισοδήματος και καταβολής του σχετικού φόρου είναι η 31^η Ιουλίου του έτους που ακολουθεί το τέλος του φορολογικού έτους, π.χ. η δήλωση του 2018 θα πρέπει να υποβληθεί και η πληρωμή του οποιουδήποτε φόρου να γίνει κατά ή πριν την 31^η Ιουλίου 2019.

Πληροφορίες επικοινωνίας με το Τμήμα Φορολογίας Κύπρου.

Πληροφορίες επικοινωνίας με το Τμήμα Φορολογίας της Κύπρου μπορείτε να βρείτε στον πιο κάτω ιστότοπο:

- **Τμήμα Φορολογίας**
<http://www.mof.gov.cy/mof/tax/taxdep.nsf/index/index?opendocument#>

Φορολογικοί συντελεστές στην Κύπρο.

Οι ακόλουθοι φορολογικοί συντελεστές ισχύουν στην Κύπρο για φυσικά πρόσωπα:

- Μηδέν - €19.500 - Μηδέν
- €19.501 - €28.000 - 20%
- €28.001 - €36.300 - 25%
- €36.300 - €60.000 - 30%
- Άνω των €60.000 - 35%

Τυπικές δαπάνες που μπορούν να αφαιρεθούν από τα εισοδήματα σε σχέση με τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις.

Οι ακόλουθες δαπάνες επιτρέπονται ως αφαιρέσεις από τα εισοδήματα από μισθώσεις:

- Τόκοι δανείων για ακίνητα που ενοικιάζονται,
- Κεφαλαιουχικές εκπτώσεις στην αξία του κτιρίου,
- Αφαίρεση 20% επί των ακαθάριστων εισοδημάτων από ενοίκια.

Διαθέσιμες απαλλαγές για αποσβέσεις (π.χ. κεφαλαιουχικές εκπτώσεις/ετήσια φθορά)

Μπορείτε να επωφεληθείτε μείωση επί του κόστους κατασκευής του κτιρίου σε ποσοστό 3% ανά έτος, για περίοδο 33,33 ετών.

Φορολογικές υποχρεώσεις στην Κύπρο για μη φορολογικούς κάτοικους Κύπρου.

Εάν δεν είστε φορολογικός κάτοικος Κύπρου και λαμβάνετε εισόδημα από πηγές στην Κύπρο, υπόκειστε σε φορολογία πάνω σε αυτό το εισόδημα στους συντελεστές που

αναφέρθηκαν στην ενότητα με τίτλο "Φορολογικοί συντελεστές στην Κύπρο", ανάλογα με το ύψος των εισοδημάτων.

Φορολογικές υποχρεώσεις Κυπρίων που λαμβάνουν εισόδημα από ενοίκια από πηγές εκτός Κύπρου.

Εάν είστε φορολογικός κάτοικος Κύπρου, οποιοδήποτε εισόδημα από ενοίκια που λαμβάνετε από πηγές εκτός Κύπρου υπόκειται σε φορολογία στην Κύπρο.

Νοούμενου ότι πληρούνται οι σχετικές πρόνοιες, υπάρχει δυνατότητα πίστωσης οποιουδήποτε αλλοδαπού φόρου καταβληθεί.

Άλλοι φόροι πληρωτέοι σχετικά με ακίνητη ιδιοκτησία.

Φόρος ακίνητης ιδιοκτησίας, σκύβαλα και τέλη αποχέτευσης επιβάλλονται από τις δημοτικές αρχές και κοινοτικά συμβούλια.

Φόρος κεφαλαιουχικών κερδών.

Φόρος κεφαλαιουχικών κερδών (ΦΚΚ) επιβάλλεται σε συντελεστή 20% επί του κέρδους που προκύπτει από τη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο, όταν η πώληση δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Αυτό συμπεριλαμβάνει κέρδη από την διάθεση μετοχών εταιρειών οι οποίες κατέχουν ακίνητη ιδιοκτησία στην Κύπρο.

Ενδεικτικά ο ΦΚΚ υπολογίζεται ως 20% επί του:

- Τιμήματος πώλησης, μειωμένο με το κόστος όπως αυτό αναπροσαρμόστηκε για την αύξηση λόγω πληθωρισμού, μείον τυχόν έξοδα που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση/διάθεση του περιουσιακού στοιχείου (νοούμενου ότι πληρούνται οι σχετικές πρόνοιες π.χ. τόκοι που σχετίζονται με δάνεια, μεταβιβαστικά, δικηγορικά έξοδα κλπ.).

Ο ΦΚΚ καταβάλλεται κατά την στιγμή της πώλησης.

Άλλα

Επί του παρόντος η Βουλή των Αντιπροσώπων εξετάζει την εισαγωγή νέας νομοθεσίας η οποία ενδεχόμενα να επηρεάσει την φορολόγηση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων.

Παράδειγμα υπολογισμού φόρου εισοδήματος

Η Μαρία είναι ιδιοκτήτρια ενός διαμερίσματος 2 υπνοδωματίων στην Πάφο. Ενοικιάζει το ελεύθερο δωμάτιό της τα Σαββατοκύριακα. Η Μαρία αγόρασε το διαμέρισμα καινούργιο με δάνειο πάνω στο οποίο πληρώνει τόκους.

Το συνολικό ακαθάριστο ενοίκιο που εισπράχθηκε κατά το 2018 ήταν €7.000.

Η Μαρία είχε τα ακόλουθα έξοδα σε σχέση με το εν λόγω διαμέρισμα κατά το 2018: ασφάλεια διαμερίσματος €500, δημοτικός φόρος ακίνητης περιουσίας €350, τόκοι δανείου €1.500 και ηλεκτρισμός €600.

		€
Μεικτά έσοδα από ενοίκια		7.000
<i>Μείον επιτρεπόμενα έξοδα:</i>		
	20% αφαίρεση*	(1.400)
	Τόκοι δανείων (μέρος του συνολικού τόκου που αναλογεί στο δωμάτιο που ενοικιάζεται)	(1.500)
	Κεφαλαιουχικές εκπτώσεις** (μέρος των κεφαλαιουχικών εκπτώσεων που αναλογούν στο δωμάτιο που ενοικιάζεται)	(3.600)
Καθαρό φορολογητέο εισόδημα από ενοίκια		500

<p>* Έξοδα που σχετίζονται άμεσα με το εισόδημα από ενοίκια π.χ. ασφάλεια, ηλεκτρισμός, κλπ., καλύπτονται από την παραχώρηση της αφαίρεσης 20% επί των μεικτών εσόδων από ενοίκια.</p>		
<p>** Οι κεφαλαιουχικές εκπτώσεις υπολογίζονται στο κόστος του κτιρίου (εξαιρουμένης της αξίας της γης).</p>		
<p>Επιπρόσθετα εάν η Μαρία είναι φορολογικός κάτοικος Κύπρου και κάτοικος Κύπρου, θα υπόκειται σε έκτακτη αμυντική εισφορά στο μεικτό εισόδημα από ενοίκια ύψους €18.000 με τον αποτελεσματικό φορολογικό συντελεστή 2,25%.</p>		

ΕΚΤΑΚΤΗ ΑΜΥΝΤΙΚΗ ΕΙΣΦΟΡΑ

Το εισόδημα από ενοίκια μπορεί επίσης να υπόκειται σε Έκτακτη Αμυντική Εισφορά. Ο συντελεστής της Έκτακτης Αμυντικής Εισφοράς είναι επί του παρόντος 3%, ωστόσο, παραχωρείται αφαίρεση ύψους 25% στον εν λόγω συντελεστή που μειώνει τον αποτελεσματικό συντελεστή φορολογίας στο 2,25%. Δεν παραχωρείται οποιαδήποτε άλλη αφαίρεση για σκοπούς Έκτακτης Αμυντικής Εισφοράς.

Δεν καταβάλλεται Έκτακτη Αμυντική Εισφορά εάν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου δεν είναι ούτε φορολογικός κάτοικος Κύπρου ούτε κάτοικος Κύπρου.

Εάν είστε φορολογικός κάτοικος Κύπρου και κάτοικος Κύπρου, θα πρέπει επίσης να καταβάλετε Έκτακτη Αμυντική Εισφορά σε αυτό το εισόδημα.

ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ

Ο φόρος προστιθέμενης αξίας μπορεί να είναι περίπλοκος και πρέπει να είσαστε σε θέση να κατανοήσετε τους σχετικούς κανόνες καθώς μπορεί να έχουν εφαρμογή και στην δική σας περίπτωση.

Σε γενικές γραμμές, ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) στην Κύπρο είναι φόρος κατανάλωσης. Οι πλείστες παροχές υπηρεσιών και παραδόσεις αγαθών στην Κύπρο υπόκεινται σε ΦΠΑ.

Ένα πρόσωπο που παραδίδει αγαθά ή/και παρέχει υπηρεσίες στην Κύπρο ενδεχόμενα να πρέπει να επιβάλει ΦΠΑ και να το καταβάλει στο Τμήμα Φορολογίας. Όπως και με τους άλλους φόρους, εισηγούμαστε όπως συμβουλευτείτε φορολογικούς συμβούλους αναφορικά με πιθανές υποχρεώσεις ΦΠΑ στην Κύπρο.

Εάν στο παρόν στάδιο μισθώνετε δωμάτια σε τρίτους, μπορεί να χρειάζεται να επιβάλετε ΦΠΑ στην χρέωση για ενοίκιο και να το καταβάλετε στο Τμήμα Φορολογίας. Εφόσον δεν είναι η Airbnb που προβαίνει στις μισθώσεις, υπεύθυνος για τον καθορισμό των οποιονδήποτε Κυπριακών υποχρεώσεων ΦΠΑ που πηγάζουν από τις μισθώσεις είναι ο ιδιοκτήτης.

Χρειάζεται να εισπράξω ΦΠΑ από επισκέπτες εάν παρέχω διαμονή σε βραχυπρόθεσμη βάση στην Κύπρο;

Γενικά, φυσικά πρόσωπα που θεωρούνται ότι ασκούν επιχείρηση για σκοπούς ΦΠΑ στην Κύπρο πρέπει να επιβάλλουν ΦΠΑ, νοουμένου ότι οι προϋποθέσεις για εγγραφή στο μητρώο ΦΠΑ πληρούνται.

Επί του παρόντος, στην Κύπρο, απαιτείται να εγγραφείτε στο μητρώο ΦΠΑ εάν παρέχετε υπηρεσίες που ξεπερνούν το ποσό των €15.600 σε μια συνεχόμενη περίοδο δώδεκα ημερολογιακών μηνών, ή εάν αναμένετε να παρέχετε υπηρεσίες ύψους €15.600 στις επόμενες 30 μέρες. Συνεπώς, όπου παρέχετε διαμονή σε τρίτους σε βραχυπρόθεσμη βάση, και υπερβείτε το πιο πάνω όριο σε οποιαδήποτε από τις περιπτώσεις που αναφέρθηκαν πιο πάνω, οφείλετε να εγγραφείτε για σκοπούς ΦΠΑ.

Εάν είσατε φυσικό πρόσωπο και δεν είσατε κάτοικος Κύπρου, αλλά παρέχετε διαμονή στην Κύπρο, τότε θα πρέπει να εξετάσετε εάν πρέπει να εγγραφείτε για σκοπούς ΦΠΑ στην Κύπρο εάν τα εισοδήματά σας ξεπερνούν το όριο εγγραφής.

Εισηγούμαστε όπως συμβουλευτείτε φορολογικούς συμβούλους εάν χρειάζεστε βοήθεια για να καθορίσετε κατά πόσο οφείλετε να εγγραφείτε και να επιβάλλετε ΦΠΑ.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την εγγραφή στο μητρώο ΦΠΑ παρακαλούμε επισκεφτείτε την σχετική [ιστοσελίδα](#) των Κυπριακών Φορολογικών Αρχών.

Ο ΦΠΑ ισχύει στην περίπτωσή μου. Πως καθορίζω πόσο φόρο πρέπει να εισπράξω από επισκέπτες;

Οι συντελεστές ΦΠΑ διαφέρουν στην κάθε χώρα και ενίοτε αλλάζουν. Εισηγούμαστε όπως εξετάζετε συχνά με τις τοπικές φορολογικές αρχές έτσι ώστε να γνωρίζετε τους πιο πρόσφατους συντελεστές ΦΠΑ που ισχύουν στην χώρα στην οποία οφείλετε να καταβάλλετε ΦΠΑ.

Για παράδειγμα, κατά την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος εντύπου, ο συντελεστής ΦΠΑ που ισχύει για διαμονές σε καταλύματα διακοπών στην Κύπρο είναι 9 %.

Ωστόσο, επειδή ισχύουν και άλλοι συντελεστές ΦΠΑ στην Κύπρο, εισηγούμαστε όπως επιβεβαιώσετε με Κύπριους φορολογικούς συμβούλους του συντελεστή ΦΠΑ που ισχύει στις δικές σας συναλλαγές.

Ο ΦΠΑ ισχύει για μένα. Πως μπορώ να εισπράξω ΦΠΑ από τους επισκέπτες;

Εάν διαπιστώσετε ότι πρέπει να επιβάλλετε ΦΠΑ στις συναλλαγές που πραγματοποιείτε, λάβετε υπόψη ότι πρέπει να εισπράξετε αυτό το ποσό ΦΠΑ από τους επισκέπτες σας, να το δηλώσετε και να το καταβάλλετε στις Φορολογικές Αρχές μέσω περιοδικών φορολογικών δηλώσεων. Στην Κύπρο η δήλωση ΦΠΑ καλύπτει κατά κανόνα τριμηνιαία περίοδο και απαιτείται να κατατεθεί μέχρι τη δέκατη ημέρα του δεύτερου μήνα που ακολουθεί την φορολογική περίοδο (δηλαδή η δήλωση ΦΠΑ του 1^{ου} τριμήνου θα πρέπει να υποβληθεί μέχρι της 10 Μαΐου). Η πληρωμή του ΦΠΑ πρέπει να γίνει την ίδια ημέρα που πρέπει να υποβληθεί η δήλωση ΦΠΑ.

Βάσει των νόμων και των κανονισμών ΦΠΑ που ισχύουν στην Κύπρο, η αξία των συναλλαγών που πραγματοποιούνται με φυσικά πρόσωπα θα πρέπει να περιλαμβάνει το ποσό του ΦΠΑ που οφείλεται για αυτές τις συναλλαγές.

Ορισμένες πρόσθετες ενέργειες, όπως η έκδοση αποδείξεων ή τιμολογίου προς τους επισκέπτες μπορεί να είναι απαραίτητες. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το θέμα αυτό μπορείτε να βρείτε [εδώ](#).

Για περαιτέρω οδηγίες σχετικά με την υποβολή δηλώσεων, επισκεφτείτε τον [ιστότοπο](#) των Φορολογικών Αρχών της Κύπρου.

Ενδέχεται επίσης να υπάρχουν πρόσθετες απαιτήσεις ανάλογα με το κατά πόσο η τιμολόγηση που γίνεται είναι συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ ή εάν το ΦΠΑ επιβάλλεται ως πρόσθετο ποσό. Εισηγούμαστε όπως ελέγξετε τις υποχρεώσεις σας όσον αφορά την τιμολόγηση και τις ισχύουσες απαιτήσεις αναφορικά με το περιεχόμενο των τιμολογίων με Κύπριους φορολογικούς συμβούλους.