



Indirect Tax Update

Issue 111 – 05 February 2016 | Reduced VAT rate of 5% in renovation and repair of private dwellings

The Decree of the Cabinet (KDP 423/2015), which was published in the Official Gazette on 4 December 2015 amended Paragraph 11 of Table B of the Fifth Schedule of the VAT Act and a new paragraph 11A was added.

A. Amendment to existing provision (Paragraph 11) to cover holiday houses

From 4 December 2015 the reduced rate of 5% VAT applies for renovations and repairs of all private dwellings, for which at least three years have elapsed from the first use, including those that are not used as the principal and permanent place of residency.

Note that until 4 December 2015 the reduced rate covered only houses, that were used as "principal and permanent place of residence."

By deleting from the definition of residence in paragraph 11 of the phrase "principal and permanent", the reduced rate of 5% VAT covers holiday houses as well.

The reduced VAT rate of 5% covers services or services with goods of the following trades, provided that the value of the materials does not exceed 50% of the total value of the amount charged:

- Plumbers
- Electricians
- Carpenters
- Painters
- Builders
- Replacement of external doors and windows
- Insulation services including heating insulation, waterproofing

It is noted that in order for the above work to fall within the reduced rate, they should be carried out within the scope of renovation or repair of private residence.

It is clarified that the definition of residence covers multiple property buildings (apartment buildings).

Indicatively, the following activities **are not** covered by the reduced rate of 5% VAT:

- Installation of other material which are not to be incorporated on the building
- Carpet installation
- Installation of fitted furniture (including the kitchen)
- Gardens landscaping
- Services of decorators

- Valuation services
- Extension of existing building
- Additional construction work in relation to the area surrounding the main residence such as warehouse, parking garage, pool etc.
- Water tap maintenance and replacement or installation and of air conditioners etc.
- Maintenance of the central heating, elevators, air conditioners
- Removals, replacements, repairs of solar water heaters, water tanks
- Services for other buildings such as clubs, nursing homes, schools or similar buildings

▲ [Back to top](#)

B. Paragraph 11A - Additional services covered by the reduced rate for vulnerable consumers and for residents in border areas

- improvement of energy performance
- strengthening of the structural integrity or
- other related to these objectives plumbing works, electrician, carpenter, painter and construction works

In the case of vulnerable consumers, the limit of 50% in relation to materials does not apply. Therefore, the materials can exceed 50% of the value of the total services.

Vulnerable consumers: The old (over 3 years) dwellings, of the vulnerable customers, are identified by the code 08 printed on the account charged by the Cyprus Electricity Authority. They should, therefore, deliver a copy of this account to the contractor, who must keep evidence to substantiate the application of the reduced rate.

You can find Cyprus Electricity Commission Communication of 07.31.2015 for vulnerable consumers in the following website: <http://www.eac.com.cy/>

Residents in boarder areas: It has not been clarified yet as to what houses are qualified as located in an area designated as a border area and what evidence should be held by the contractor. A notification or interpretative circular is expected to be issued by the Commissioner of Taxation on that matter.

'Static Upgrade' means interference with the body of the building in order to increase the resistance to earthquake in order to meet minimum requirements of the guidance document of the Ministry of interior.

▲ [Back to top](#)

C. Services from subcontractors to the main contractor in connection with the application (complications) of Article 11B

It is firstly noted that the reduced VAT rate of 5% applies regardless of whether the main contractor does not himself perform the work and the work is either partially or wholly executed by subcontractors.

Some of the subcontractors' charges are likely to fall within the provisions of Article 11B (thus the reverse charge applies) and also within the definition of renovation services (thus under the reduced VAT rate).

If the subcontractors' services concern renovations and repairs of private dwellings, the subcontractors have the obligation to distinguish their services and / or goods according to the VAT rate applicable in each case. Similarly, the main contractor as a the recipient of the services, shall be deemed to have himself provided the services or goods and services and will account for VAT under the reverse charge procedure applying the VAT rate applicable in each case. When the

main contractor charges the final customer must also separate services and / or goods supplied by the subcontractor and impose the appropriate VAT rate.

In the case of vulnerable consumers (New Paragraph 11A) it will be simpler to apply, since the separation of materials from labor is not required. Therefore when the reverse charge mechanism is applied under article 11B the reduced VAT rate of 5% is used.

▲ [Back to top](#)

Example 1

The Owner of a private residence that qualifies for the reduced rate agrees with the contractor to undertake the renovation of his residence. The contract value amounts to €50.000 and includes services, together with material.

The contractor entrusts various subcontractors various parts of the contract other than building work which will be performed by its own employees.

Works	Cost of goods	Cost of services	Difference in goods over 50%	Total value
Plumber	4.000	3.000	1.000	7.000
Electrician	5.000	6.000		11.000
Carpenter	6.000	5.000	1.000	11.000
Painter	2.000	3.000		5.000
Building works	5.000	11.000		16.000
	22.000	28.000		50.000
Percentage goods/services	44%	56%		100%

Solution

- All of the above listed sub-contractors works fall under Article 11B.
- Since the contractor receives services together with goods falling under 11B he is obliged to account for VAT under the reverse charge procedure. While in the cases of plumber and carpenter the contractor should account for 19% VAT on the value of goods and 5% VAT on the value of the services, in the other cases he should account for the reduced rate of 5%VAT.
- Since the work is for a private residence, the sub-contractors are liable to split their invoices into material and services.
- The percentage of material over the full value is 44% which is less than 50% thus the full charge by the contractor is subject to 5%VAT.

Example 2

Same facts as example 1 except the fact that in this case material exceed services.

Works	Cost of goods	Cost of services	Difference in goods over 50%	Total value
Plumber	4.000	2.000	2.000	6.000
Electrician	7.000	4.000	3.000	11.000
Carpenter	8.000	3.000	5.000	11.000
Painter	4.000	3.000	1.000	7.000
Building works	7.000	8.000	-1.000	15.000
	30.000	20.000		50.000
Percentage goods/services	60%	40%		100%

- All of the above listed sub-contractors works fall under Article 11B.
- Since the contractor receives services together with goods falling under article 11B he is obliged to account for VAT under the reverse charge procedure.
- Since the renovation is for a private residence, the sub-contractor is liable to split his invoice into material and services.
- In all cases the contractor should account for 19% VAT of the value of goods and 5% VAT on the value of the services.
- The percentage of material over the full value is 60% and therefore the value of material is subject to 19% and that of services is subject to 5% VAT.

Example 3

Carpenter services - carpet placing

- Placing parquet floor falls within the definition of renovation, but not within the provision of Article 11B.
- The carpenter being the subcontractor who will be installing the parquet, provided that the value of services exceeds that of the goods will impose a reduced VAT rate to the total value, otherwise it will impose 19% on material and 5% on services.
- The carpenter, since his work is for a private residence, he is required to separate the invoice between materials and services so that the contractor will be able to determine its own final charge to the owner of the residence.
- The contractor will claim this VAT as input tax and will include the cost of materials and labor in his own total charge to the homeowner.

Example 4

Carpenter services - installation of fitted kitchens and built-in cabinets

- The installation of fitted kitchens and built-in cabinets does not fall within the definition of refurbishment but falls under the provision of Article 11B.
- As a subcontractor, the carpenter will issue an invoice to the contractor without VAT. The invoice must show the VAT number of the contractor and the words "...under the provisions of Article 11B".
- The contractor will account for output tax under the reverse charge procedure applying the standard rate of 19%, and claim the same amount as input tax.
- In his overall charge to the owner of the residence he will separate the cost of installation of fitted kitchens and fitted cupboards and impose the standard rate of 19% VAT.

Example 5

Plumbing services - replacing the plumbing, replacing the solar water heater, water tank, pressure system and provision for central heating installation

- The plumbing and the provision for the installation of central heating fall within the definition of refurbishment and the provision of Article 11B.
- In isolation, replacing solar water heater, water tank and pressure system do not fall under the definition of the renovation nor the provisions of Article 11B.
- However, under the provisions of Article 11B there is the concept of "single contract". Since all plumbing services are considered as falling under a "single contract" they fall within the provisions of Article 11B.
- The plumber will issue an invoice to the contractor without VAT. The invoice must show the VAT number of the contractor and the words "under the provisions of Article 11B".

- The invoice of the plumber will have to be analyzing materials and labor. The separation of labor from materials is only required only for its plumbing services falling part within the definition of renovations.
- The contractor will account for output tax at the appropriate rate (19% or 5%) depending on whether the goods outweigh the services under the reverse charge procedure which will also claim as input tax.

Example 6

Painter services - cover cracks and coloring external and internal walls

- Painter's services fall within the definition of refurbishment as well as under the provisions of Article 11B.
- As a subcontractor, the painter will issue an invoice to the contractor without VAT. The invoice must show the VAT number of the contractor and the words "under the provisions of Article 11B'.
- The invoice of the painter will have to be analyzing materials and labor.
- The contractor will account for output tax at the appropriate rate (19% or 5%) depending on whether the goods outweigh the services under the reverse charge procedure. The self-calculated VAT will also be claimed as input tax.

Example 7

Gardener services – garden landscaping

- The landscaping of a garden does not fall within the definition of renovation nor under the provisions of Article 11B.
- As a subcontractor, the gardener will issue an invoice to the contractor with 19% VAT.
- The contractor in his total cost to the homeowner would separate those services and / or goods from other services or goods falling under renovations and will impose VAT at the standard rate of 19%.

Example 8

Total charge of the main contractor

For his overall charge to the owner of the house, the main contractor will split the services into two categories:

- Those that do not fall within the definition of renovation and will be charged at the standard VAT rate of 19%.
- Those that fall within the definition of renovation and will be charged with the reduced VAT rate of 5%, provided that the materials do not exceed 50%.
- If the materials exceed 50%, the contractor will separate the materials from labor and impose VAT at the standard rate of 19% on materials and 5% on labor.

▲ [Back to top](#)

Harry Charalambous

Board Member
KPMG Cyprus
Indirect Tax Services

Michael Grekas

Principal
KPMG Cyprus
Indirect Tax Services

Maria Anayiotou

Senior Manager
KPMG Cyprus
Indirect Tax Services

Irene Lagou - Mundi

Senior Manager
KPMG Cyprus
Indirect Tax Services

George Gregoriou

Manager
KPMG Cyprus
Indirect Tax Services

Kyriaki Voutouri Papadaki

Manager
KPMG Cyprus
Indirect Tax Services

Mamas Malais

Manager
KPMG Cyprus
Indirect Tax Services

Polyna Kouvarou

Manager
KPMG Cyprus
Indirect Tax Services



kpmg.com.cy



[Privacy](#) | [Legal](#)

You have received this message from KPMG (Cyprus). If you wish to unsubscribe from all KPMG communications, please [click here](#).

If you have any questions, please send an e-mail to mmalais@kpmg.com.

KPMG Limited, 14 Esperidon Street, 1087, Nicosia, Cyprus

©2016 KPMG Limited, a Cyprus limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.



Ενημερωτικό Έντυπο ΦΠΑ

Έκδοση 111 – 05 Φεβρουαρίου 2016 | Μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ 5% στην ανακαίνιση και επισκευή ιδιωτικών κατοικιών

Με Διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου (Κ.Δ.Π. 423/2015) που δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα στις 4 Δεκεμβρίου 2015 τροποποιήθηκε η Παράγραφος 11 του Πίνακα Β του Πέμπτου Παραρτήματος του περί ΦΠΑ Νόμου και προστέθηκε νέα Παράγραφος 11Α.

Α. Τροποποίηση της υφιστάμενης πρόνοιας (Παράγραφος 11) ώστε να καλύπτονται και οι εξοχικές κατοικίες

Από τις 4 Δεκεμβρίου 2015 ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ 5% εφαρμόζεται για ανακαινίσεις και επισκευές όλων των ιδιωτικών κατοικιών, για τις οποίες έχουν παρέλθει τουλάχιστον τρία έτη από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτές, περιλαμβανομένων και αυτών που δεν χρησιμοποιούνται ως κύριος και μόνιμος χώρος διαμονής.

Σημειώνεται ότι μέχρι τις 3 Δεκεμβρίου 2015 ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ 5% κάλυπτε μόνο τις κατοικίες που χρησιμοποιούνταν ως «κύριος και μόνιμος χώρος διαμονής».

Με τη διαγραφή από τον ορισμό της κατοικίας, στην παράγραφο 11 της φράσης «κύριος και μόνιμος» καλύπτονται πλέον από το μειωμένο συντελεστή 5% και οι εξοχικές ιδιωτικές κατοικίες.

Στο μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ 5% υπάγονται οι υπηρεσίες ή υπηρεσίες μαζί με αγαθά των πιο κάτω επαγγελματιών νοουμένου ότι η αξία των υλικών δεν ξεπερνά το 50% της ολικής αξίας της ανακαίνισης ή επισκευής:

- υδραυλικού
- ηλεκτρολόγου
- ξυλουργού
- ελαιοχρωματιστή
- οικοδομικές εργασίες
- αντικατάστασης εξωτερικών πορτοπαραθύρων
- μόνωσης, θερμομόνωσης, υγραμόνωσης

Τονίζεται ότι για να εμπίπτουν οι πιο πάνω εργασίες στο μειωμένο συντελεστή, πρέπει να πραγματοποιούνται στα πλαίσια ανακαίνισης ή επιδιόρθωσης ιδιωτικής κατοικίας.

Διευκρινίζεται ότι ο ορισμός της κατοικίας καλύπτει και κτίρια πολλαπλών ιδιοκτησιών (πολυκατοικίες).

Ενδεικτικά, οι πιο κάτω εργασίες **δεν** καλύπτονται από το μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ 5%

- εργασίες για την εγκατάσταση υλικών που δεν μπορούν να θεωρηθούν ως οικοδομικά υλικά που ενσωματώνονται στην κατοικία
- εγκατάσταση χαλιών
- εγκατάσταση εντοιχισμένων επίπλων (συμπεριλαμβανομένης και της κουζίνας)
- τοπιοτέχνηση κήπων
- υπηρεσίες διακοσμητών,
- υπηρεσίες εκτιμητών
- υπηρεσίες επέκτασης υφιστάμενης κατοικίας

- επιπρόσθετες κατασκευές που αφορούν τον χώρο που περιβάλλει την οικία όπως κατασκευή αποθήκης, χώρου στάθμευσης, πισίνας κτλ
- αντικατάσταση βρύσης ή εγκατάσταση κλιματιστικού
- συντήρηση κεντρικών συστημάτων θέρμανσης, ανελκυστήρων, κλιματιστικών
- μετακινήσεις, αντικαταστάσεις, επιδιορθώσεις ηλιακών θερμοσιφώνων, ντεπόζιτων νερού
- υπηρεσίες που αφορούν άλλα κτίρια όπως σωματεία, οίκοι ευγηρίας, σχολεία ή άλλα παρόμοια κτίρια

▲ [Back to top](#)

Β. Νέα παράγραφος 11Α - Πρόσθετες υπηρεσίες που καλύπτονται από το μειωμένο συντελεστή για ευάλωτους καταναλωτές και για κατοίκους ακριτικών περιοχών

Από τις 4 Δεκεμβρίου 2015 οι ευάλωτοι καταναλωτές και οι κάτοικοι ακριτικών περιοχών, επιπρόσθετα από τις εργασίες που αναφέρονται πιο πάνω, δικαιούνται το μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ 5% για υπηρεσίες που αφορούν:

- εργασίες στατικής αναβάθμισης
- βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης ή
- άλλες εργασίες συναφείς με τους στόχους αυτούς όπως εργασίες υδραυλικού, ηλεκτρολόγου, ξυλουργού, ελαιοχρωματιστή και οικοδομικές εργασίες

Στην κατηγορία των ευάλωτων καταναλωτών δεν ισχύει ο περιορισμός του ποσοστού των υλικών. Μπορούν επομένως τα υλικά να ξεπερνούν 50% της αξίας της παροχής της υπηρεσίας.

Ευάλωτοι καταναλωτές: Η κατηγορία αυτή αποτελείται από συγκεκριμένη κατηγορία πολιτών οι οποίοι διαθέτουν κατοικία η οποία χρησιμοποιείται ως χώρος διαμονής και αναγνωρίζονται από τον κώδικα 08 που αναγράφεται στο λογαριασμό που τους χρεώνει η Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου. Θα πρέπει επομένως να παραδίδουν αντίγραφο του λογαριασμού αυτού στον εργολάβο, ο οποίος οφείλει να τηρεί αποδεικτικά στοιχεία, για να τεκμηριώνει την επιβολή του μειωμένου συντελεστή.

Μπορείτε να βρείτε την ανακοίνωση της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου με ημερομηνία 31/7/2015 στην πιο κάτω ιστοσελίδα.

<http://www.eac.com.cy/>

Κάτοικοι ακριτικών περιοχών: Δεν έχει διευκρινιστεί ποιες κατοικίες βρίσκονται σε περιοχή η οποία έχει καθοριστεί ως ακριτική και ποιο αποδεικτικό θα πρέπει να κατέχει ο εργολάβος. Αναμένεται ότι θα εκδοθεί σχετική γνωστοποίηση ή Ερμηνευτική Εγκύκλιος από τον Έφορο Φορολογίας.

Στατική αναβάθμιση σημαίνει επέμβαση στο φορέα της οικοδομής με σκοπό την αύξηση της αντίστασης της στο σεισμό, ούτως ώστε να ικανοποιούνται κατ' ελάχιστον οι απαιτήσεις του καθοδηγητικού εγγράφου του Υπουργείου Εσωτερικών.

▲ [Back to top](#)

Γ. Υπηρεσίες από υπεργολάβους προς τον κυρίως εργολάβο σε συσχετισμό με την εφαρμογή του Άρθρου 11Β

Καταρχάς επισημαίνεται ότι ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ 5% εφαρμόζεται ανεξάρτητα αν ο κύριος εργολάβος δεν εκτελεί ο ίδιος την εργασία κι αυτή εκτελείται είτε μερικώς είτε ολικώς από υπεργολάβους.

Κάποιες από τις χρεώσεις των υπεργολάβων προς τον κύριο εργολάβο πιθανόν να εμπίπτουν στις πρόνοιες του Άρθρου 11Β (συνεπώς εφαρμόζεται η αντίστροφη χρέωση) και ταυτόχρονα στον ορισμό των υπηρεσιών ανακαίνισης (συνεπώς του μειωμένου συντελεστή) και κάποιες άλλες όχι.

Αν οι υπηρεσίες των υπεργολάβων αφορούν ανακαίνιση και επισκευή ιδιωτικής κατοικίας τότε έχουν την υποχρέωση να διαχωρίζουν τις υπηρεσίες τους ή/και τα αγαθά ανάλογα με το συντελεστή ΦΠΑ που εφαρμόζεται στην κάθε περίπτωση. Αντίστοιχα, ο κύριος εργολάβος ως

λήπτης των υπηρεσιών αυτών υποχρεούται να αποδώσει ΦΠΑ για τις συναλλαγές που εμπίπτουν στις πρόνοιες του άρθρου 11B με τη μέθοδο της αντίστροφης χρέωσης, ανάλογα με το συντελεστή ΦΠΑ που εφαρμόζεται στην κάθε περίπτωση. Όταν ο κύριος εργολάβος χρεώνει τον τελικό πελάτη, οφείλει επίσης να διαχωρίζει τις υπηρεσίες ή/και αγαθά και να επιβάλει τον ανάλογο συντελεστή ΦΠΑ.

Στην περίπτωση των ευάλωτων καταναλωτών και των κατοίκων ακριτικών περιοχών (Νέα Παράγραφος 11Α) θα είναι πιο απλή η εφαρμογή, αφού δεν θα απαιτείται ο διαχωρισμός των υλικών από τα εργατικά. Για την αντίστροφη χρέωση όποτε εφαρμόζεται το άρθρο 11B θα εφαρμόζεται μόνο ο μειωμένος συντελεστής 5%.

▲ [Back to top](#)

Παράδειγμα 1

Ιδιοκτήτης ιδιωτικής κατοικίας που πληροί τους όρους για μειωμένο συντελεστή συμφωνεί με εργολάβο να αναλάβει την ανακαίνιση της κατοικίας του. Η αξία του συμβολαίου ανέρχεται σε €50.000 και περιλαμβάνει υπηρεσίες μαζί με αγαθά.

Ο εργολάβος αναθέτει σε διάφορους υπεργολάβους διάφορα μέρη του συμβολαίου εκτός από οικοδομικές εργασίες οι οποίες θα προσφερθούν από δικούς του υπαλλήλους.

Εργασίες	Κόστος αγαθών	Κόστος υπηρεσιών	Διαφορά υλικών πέραν 50%	Ολική αξία
Υδραυλικού	4.000	3.000	1.000	7.000
Ηλεκτρολόγου	5.000	6.000		11.000
Ξυλουργού	6.000	5.000	1.000	11.000
Ελαιοχρωματιστή	2.000	3.000		5.000
Οικοδομικές εργασίες	5.000	11.000		16.000
	22.000	28.000		50.000
Ποσοστό αγαθών/υπηρεσιών	44%	56%		100%

Λύση

- Όλες οι υπηρεσίες των υπεργολάβων που αναφέρονται πιο πάνω εμπίπτουν στις διατάξεις του Άρθρου 11B.
- Εφόσον ο εργολάβος λαμβάνει υπηρεσίες μαζί με αγαθά που εμπίπτουν στο 11B υποχρεούται να αποδώσει ΦΠΑ με τη μέθοδο της αντίστροφης χρέωσης. Ενώ στις περιπτώσεις του υδραυλικού και ξυλουργού, ο εργολάβος θα πρέπει να αποδώσει 19% στην αξία των αγαθών και 5% στην αξία των υπηρεσιών, στις υπόλοιπες περιπτώσεις θα πρέπει να αποδώσει με το μειωμένο συντελεστή 5%.
- Ο υπεργολάβος υποχρεούται να διαχωρίζει τις χρεώσεις του σε υλικά και υπηρεσίες.
- Το ποσοστό των υλικών της ολικής χρέωσης ανέρχεται στο 44% που είναι μικρότερο του 50% και επομένως ολόκληρη η χρέωση από τον εργολάβο υπόκειται στο 5%.

Παράδειγμα 2

Ισχύουν τα ίδια γεγονότα με το Παράδειγμα 1. Σε αυτή την περίπτωση όμως τα υλικά υπερέρχουν των υπηρεσιών:

Εργασίες	Κόστος αγαθών	Κόστος υπηρεσιών	Διαφορά υλικών πέραν 50%	Ολική αξία
Υδραυλικού	4.000	2.000	2.000	6.000
Ηλεκτρολόγου	7.000	4.000	3.000	11.000
Ξυλουργού	8.000	3.000	5.000	11.000
Ελαιοχρωματιστή	4.000	3.000	1.000	7.000
Οικοδομικές εργασίες	7.000	8.000	-1.000	15.000
	30.000	20.000		50.000
Ποσοστό αγαθών/υπηρεσιών	60%	40%		100%

Λύση

- Όλες οι υπηρεσίες των υπεργολάβων που αναφέρονται πιο πάνω εμπίπτουν στις διατάξεις του Άρθρου 11B.
- Εφόσον ο εργολάβος λαμβάνει υπηρεσίες μαζί με αγαθά που εμπίπτουν στο άρθρο 11B υποχρεούται να αποδώσει ΦΠΑ με τη μέθοδο της αντίστροφης χρέωσης.
- Εφόσον η ανακαίνιση είναι για ιδιωτική κατοικία ο υπεργολάβος υποχρεούται να διαχωρίζει τις χρεώσεις του σε υλικά και υπηρεσίες.
- Σε όλες τις περιπτώσεις, ο εργολάβος θα πρέπει να αποδώσει 19% στην αξία των αγαθών και 5% στην αξία των υπηρεσιών.
- Το ποσοστό των υλικών της ολικής χρέωσης ανέρχεται στο 60% που είναι μεγαλύτερο του 40% και επομένως η μεν αξία των υλικών υπόκειται στο 19% η δε αξία των υπηρεσιών υπόκειται στο μειωμένο συντελεστή 5%.

Παράδειγμα 3

Υπηρεσίες ξυλουργού - τοποθέτηση παρκέ

- Η τοποθέτηση πατώματος παρκέ εμπίπτει στον ορισμό της ανακαίνισης αλλά δεν εμπίπτει στην πρόνοια του Άρθρου 11B.
- Ο ξυλουργός ως υπεργολάβος που θα τοποθετήσει το παρκέ, νοουμένου ότι η αξία των υπηρεσιών υπερέρχει αυτή των αγαθών θα επιβάλει το μειωμένο συντελεστή σε όλη την αξία, διαφορετικά θα επιβάλει 19% στα αγαθά και 5% στις υπηρεσίες.
- Ο ξυλουργός, εφόσον πρόκειται για ιδιωτική κατοικία, υποχρεούται να διαχωρίσει στο τιμολόγιο του τα υλικά από τις υπηρεσίες ούτως ώστε με τις λεπτομέρειες που θα φαίνονται στο τιμολόγιο, ο εργολάβος θα είναι σε θέση να καθορίσει τη δική του τελική χρέωση προς τον ιδιοκτήτη της κατοικίας.
- Ο εργολάβος θα διεκδικήσει το φόρο αυτό ως φόρο εισροών και θα περιλάβει την αξία των υλικών και των εργατικών στη δική του συνολική χρέωση προς τον ιδιοκτήτη της κατοικίας.

Παράδειγμα 4

Υπηρεσίες ξυλουργού - εγκατάσταση εντοιχισμένης κουζίνας και εντοιχισμένων ερμαριών

- Η εγκατάσταση εντοιχισμένης κουζίνας και εντοιχισμένων ερμαριών δεν εμπίπτει στον ορισμό της ανακαίνισης αλλά εμπίπτει στην πρόνοια του Άρθρου 11B.

- Ο ξυλουργός ως υπεργολάβος θα εκδώσει τιμολόγιο προς τον εργολάβο χωρίς ΦΠΑ. Στο τιμολόγιο θα αναγράφεται ο αριθμός ΦΠΑ του εργολάβου και η φράση «με βάση τις διατάξεις του Άρθρου 11B».
- Ο εργολάβος θα αποδώσει φόρο εκροών, εφαρμόζοντας τον κανονικό συντελεστή 19%, με τη μέθοδο της αντίστροφης χρέωσης τον οποίο θα διεκδικήσει ταυτόχρονα ως φόρο εισροών.
- Στη δική του συνολική χρέωση προς τον ιδιοκτήτη της κατοικίας θα διαχωρίσει το κόστος εγκατάστασης της εντοιχισμένης κουζίνας και εντοιχισμένων ερμαριών και θα επιβάλει τον κανονικό συντελεστή ΦΠΑ 19% σε αυτή την υπηρεσία.

Παράδειγμα 5

Υπηρεσίες υδραυλικού - αντικατάσταση της υδραυλικής εγκατάστασης, αντικατάσταση ηλιακού θερμοσίφωνα, ντεπόζιτου νερού, πιεστικού συστήματος και πρόνοιας για εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης

- Η υδραυλική εγκατάσταση και η πρόνοια για εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης εμπίπτουν στον ορισμό της ανακαίνισης καθώς και στην πρόνοια του Άρθρου 11B.
- Η αντικατάσταση ηλιακού θερμοσίφωνα, ντεπόζιτου νερού και πιεστικού συστήματος δεν εμπίπτουν ούτε στον ορισμό της ανακαίνισης ούτε και στην πρόνοια του Άρθρου 11B, αν τις εξετάσουμε μεμονωμένα.
- Στην πρόνοια του Άρθρου 11B υπάρχει η έννοια «ενιαίο συμβόλαιο». Επειδή όλες μαζί οι υπηρεσίες του υδραυλικού θεωρούνται υπηρεσίες «ενιαίου συμβολαίου» θεωρούνται ότι εμπίπτουν στην πρόνοια του Άρθρου 11B.
- Ο υδραυλικός ως υπεργολάβος θα εκδώσει τιμολόγιο προς τον εργολάβο χωρίς ΦΠΑ. Στο τιμολόγιο θα αναγράφεται ο αριθμός ΦΠΑ του εργολάβου και η φράση «με βάση τις διατάξεις του Άρθρου 11B».
- Στο τιμολόγιο του ο υδραυλικός θα πρέπει να αναλύσει τη χρέωση της κάθε υπηρεσίας διαχωρίζοντας τα υλικά από τα εργατικά. Ο διαχωρισμός των υλικών από τα εργατικά χρειάζεται μόνο για τις υπηρεσίες της υδραυλικής εγκατάστασης που εμπίπτουν στις ανακαίνισεις.
- Ο εργολάβος θα αποδώσει φόρο εκροών με τον ανάλογο συντελεστή (19% ή 5%) ανάλογα με το κατά πόσο τα αγαθά υπερτερούν των υπηρεσιών ή όχι με τη μέθοδο της αντίστροφης χρέωσης τον οποίο θα διεκδικήσει ταυτόχρονα ως φόρο εισροών.

Παράδειγμα 6

Υπηρεσίες ελαιοχρωματιστή – κάλυψη ρωγμών και χρωματισμός εξωτερικών και εσωτερικών τοίχων

- Οι υπηρεσίες ελαιοχρωματιστή εμπίπτουν στον ορισμό της ανακαίνισης καθώς και στην πρόνοια του Άρθρου 11B.
- Ο ελαιοχρωματιστής ως υπεργολάβος θα εκδώσει τιμολόγιο προς τον εργολάβο χωρίς ΦΠΑ. Στο τιμολόγιο θα αναγράφεται ο αριθμός ΦΠΑ του εργολάβου και η φράση «με βάση τις διατάξεις του Άρθρου 11B».
- Στο τιμολόγιο του ο ελαιοχρωματιστής θα πρέπει να αναλύσει τη χρέωση της υπηρεσίας διαχωρίζοντας τα υλικά από τα εργατικά.
- Ο εργολάβος θα αποδώσει φόρο εκροών, εφαρμόζοντας τον ανάλογο συντελεστή (19% ή 5%) ανάλογα με το κατά πόσο τα αγαθά υπερτερούν των υπηρεσιών ή όχι, με τη μέθοδο της αντίστροφης χρέωσης τον οποίο θα διεκδικήσει ταυτόχρονα ως φόρο εισροών.

Παράδειγμα 7

Υπηρεσίες κηπουρού – τοπιοτέχνηση κήπου

- Η τοπιοτέχνηση κήπου δεν εμπίπτει ούτε στον ορισμό της ανακαίνισης ούτε και στην πρόνοια του Άρθρου 11B.
- Ο κηπουρός / ως υπεργολάβος θα εκδώσει τιμολόγιο προς τον εργολάβο με ΦΠΑ 19%.

- Ο εργολάβος στη δική του συνολική χρέωση προς τον ιδιοκτήτη της κατοικίας θα διαχωρίσει τις υπηρεσίες αυτές ή/και τα αγαθά από τις άλλες υπηρεσίες ή και αγαθά που εμπίπτουν στις ανακαινίσεις και θα επιβάλει τον κανονικό συντελεστή ΦΠΑ 19.

Παράδειγμα 8

Συνολική χρέωση κυρίως εργολάβου

Για τη δική του συνολική χρέωση προς τον ιδιοκτήτη της κατοικίας ο κυρίως εργολάβος θα διαχωρίσει τις υπηρεσίες σε δύο κατηγορίες:

- Αυτές που δεν εμπίπτουν στον ορισμό της ανακαίνισης και θα επιβαρυνθούν με τον κανονικό συντελεστή ΦΠΑ 19%.
- Αυτές που εμπίπτουν στον ορισμό της ανακαίνισης και θα επιβαρυνθούν με το μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ 5%, νοουμένου ότι τα υλικά δεν ξεπερνούν το 50%.
- Εάν τα υλικά ξεπερνούν το 50%, ο υπεργολάβος θα διαχωρίσει τα υλικά από τα εργατικά και θα επιβάλει φόρο εκροών με τον κανονικό συντελεστή 19% ΦΠΑ στα υλικά και 5% ΦΠΑ στα εργατικά.

▲ [Back to top](#)

Χάρης Χαραλάμπους

Διοικητικός Σύμβουλος
KPMG Cyprus
Τμήμα Έμμεσης Φορολογίας

Μαρία Αναγιωτού

Senior Manager
KPMG Cyprus
Τμήμα Έμμεσης Φορολογίας

Γιώργος Γρηγορίου

Manager
KPMG Cyprus
Τμήμα Έμμεσης Φορολογίας

Κυριακή Βουτουρή Παπαδάκη

Manager
KPMG Cyprus
Τμήμα Έμμεσης Φορολογίας

Μιχάλης Γρέκας

Principal
KPMG Cyprus
Τμήμα Έμμεσης Φορολογίας

Ειρήνη Λαγού-Μούντη

Senior Manager
KPMG Cyprus
Τμήμα Έμμεσης Φορολογίας

Μάμας Μαλάης

Manager
KPMG Cyprus
Τμήμα Έμμεσης Φορολογίας

Πολύνα Κούβαρου

Manager
KPMG Cyprus
Τμήμα Έμμεσης Φορολογίας



kpmg.com.cy



[Privacy](#) | [Legal](#)

You have received this message from KPMG (Cyprus). If you wish to unsubscribe from all KPMG communications, please [click here](#).

If you have any questions, please send an e-mail to mmalais@kpmg.com

KPMG Limited, 14 Esperidon Street, 1087, Nicosia, Cyprus

©2016 KPMG Limited, a Cyprus limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.