



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αρ. Φακ. 05.13.005
Αρ. Τηλ. 22601902
Ηλεκτρ. Ταχυδρομείο: commissioner@tax.mof.gov.cy



ΤΜΗΜΑ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
TAX DEPARTMENT

ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ
1471 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

28 Φεβρουαρίου 2022

Εγκύκλιος 5/2022

Προς Προσωπικό Τμήματος Φορολογίας

Έκδοση Εξουσιοδότησης βάσει του άρθρου 5(3) του περί Περιουσίας Αποθανόντων Προσώπων Νόμου 78(I)/2000, έντυπο ΤΦ704, για καταναγκαστικές πωλήσεις ακίνητης ιδιοκτησίας

1. Στο άρθρο 5(3) του περί Περιουσίας Αποθανόντων Προσώπων Νόμου 78(I)/2000, προνοούνται τα πιο κάτω:

«5(3) Δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση με οποιοδήποτε τρόπο ή η διάθεση περιουσιακών στοιχείων του αποθανόντος ή η ανάληψη χρημάτων τα οποία είναι κατατεθειμένα σε τραπεζικό ή άλλο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα σε πίστη του αποθανόντος ή η εξαργύρωση ασφαλιστικού συμβολαίου, χωρίς την προς τούτο έγκριση του Διευθυντή και ο Διευθυντής του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, και ο γραμματέας ή διευθυντής της ενδιαφερόμενης εταιρείας ή τραπεζικού ή άλλου χρηματοπιστωτικού ιδρύματος ή ασφαλιστικής εταιρείας δεν προβαίνει στη μεταβίβαση ή διάθεση ή ανάληψη ή εξαργύρωση χωρίς την προσκόμιση σ'αυτόν έγγραφης εξουσιοδότησης του Διευθυντή για τη διενέργεια αυτής της μεταβίβασης ή διάθεσης ή ανάληψης ή εξαργύρωσης: Νοείται ότι ο Διευθυντής κατά την έκδοση της εξουσιοδότησης αυτής δύναται να επιβάλει τέτοιους όρους και προϋποθέσεις τους οποίους κρίνει αναγκαίους για τη διασφάλιση των δημόσιων εσόδων».

2. Στις περιπτώσεις καταναγκαστικών πωλήσεων ακίνητης ιδιοκτησίας αποβιωσάντων προσώπων, οι οποίες πραγματοποιούνται σύμφωνα με τον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμο αρ. 9/1965, Μέρος VIA, άρθρα 44A έως 44IAA, δεν εφαρμόζεται η πρόνοια της έκδοσης της Εξουσιοδότησης (Έντυπο ΤΦ704), όπως αυτή προβλέπεται στο πιο πάνω άρθρο 5(3) του περί Περιουσίας Αποθανόντων Προσώπων Νόμου 78(I)/2000. Και τούτο επειδή σε αυτές τις περιπτώσεις έχουν προτεραιότητα εφαρμογής οι πιο πάνω διατάξεις του Νόμου αρ. 9/1965. Ως εκ τούτου δεν απαιτείται η έκδοση του εντύπου ΤΦ704 κατά τη διαδικασία της μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας του αποβιωσάντος προσώπου, κατόπιν καταναγκαστικής πώλησης, αλλά μόνο το έντυπο Ν.313 (Μεταβιβάσεις/Μεταβολές Ακίνητης Ιδιοκτησίας), το οποίο ουσιαστικά, γι' αυτές τις περιπτώσεις, θα αποτελεί και την Εξουσιοδότηση του Εφόρου Φορολογίας.

3. Σε όλες τις περιπτώσεις καταναγκαστικών πωλήσεων ακίνητης ιδιοκτησίας αποβιωσάντων προσώπων με βάση τις πρόνοιες του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμο αρ.9/1965, Μέρος VIA, άρθρα 44A έως 44IAA, κατά την υποβολή της αίτησης για έκδοση του εντύπου Ν.313 στους Κλάδους Ακίνητης Ιδιοκτησίας

και Κεφαλαιουχικών Κερδών, μαζί με τα άλλα στοιχεία, να ζητείται, απαραίτητα, από τους ενυπόθηκους δανειστές να υποβάλλουν, εις διπλούν, συμπληρωμένη την Υπεύθυνη Δήλωση, η οποία επισυνάπτεται ως Παράρτημα 1, μία εκ των οποίων θα διαβιβάζεται στο Αρχείο των Κλάδων Διαχειρίσεων Αποβιωσάντων για σκοπούς εξέτασης της διαχείρισης του αποβιώσαντος προσώπου.

4. Η συμπλήρωση της Υπεύθυνης Δήλωσης, απαιτείται για να διασφαλίζεται από το Τμήμα Φορολογίας ότι στις περιπτώσεις όπου το προϊόν πώλησης που εισπράχθηκε είτε με πλειστηριασμό είτε με πώληση είτε με ανάκτηση του ακινήτου, είναι μεγαλύτερο από τις συνολικές οφειλές του ενυπόθηκου οφειλέτη, το υπόλοιπο ποσό θα περιέρχεται στα χέρια των κληρονόμων των αποθανόντων προσώπων, κατόπιν εξέτασης των φορολογικών υποχρεώσεων του αποβιώσαντα από τον αρμόδιο Κλάδο Διαχείρισης Αποβιωσάντων.

5. Ως εκ των πιο πάνω:

(α) Στις περιπτώσεις όπου το προϊόν πώλησης που εισπράχθηκε, είτε με πλειστηριασμό είτε με πώληση είτε με ανάκτηση του ακινήτου, είναι μεγαλύτερο από τις συνολικές οφειλές του ενυπόθηκου οφειλέτη, θα εκδίδεται το έντυπο Ν.313, όταν ικανοποιηθεί ο Προϊστάμενος του Κλάδου Διαχειρίσεων Αποβιωσάντων ότι το υπόλοιπο ποσό κατατέθηκε στο όνομα του ενυπόθηκου οφειλέτη/λογαριασμό διαχείρισης, ως η παράγραφος 4, της Υπεύθυνης Δήλωσης.

(β) Στις περιπτώσεις όπου το προϊόν πώλησης που εισπράχθηκε, είτε με πλειστηριασμό είτε με πώληση είτε με ανάκτηση του ακινήτου, είναι μικρότερο ή ίσο από τις συνολικές οφειλές του ενυπόθηκου οφειλέτη θα εκδίδεται το έντυπο Ν.313, χωρίς να απαιτείται το έντυπο ΤΦ704 και εφόσον διευθετείται η φορολογική υποχρέωση του φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας και του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών.



Γιώργος Παντελής
*Γενικός Διευθυντής
Υπουργείου Οικονομικών

**ασκώντας τις εξουσίες του Εφόρου Φορολογίας με βάση τον Νόμο Ν.116(Ι)/2021*

Κοινοποιήσεις:

Γενικό Ελεγκτή
Γενική Λογίστρια
Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών
Πρόεδρο Εφοριακού Συμβουλίου
Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
Παγκύπριο Δικηγορικό Σύλλογο
Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου
Σύνδεσμο Εσωτερικών Ελεγκτών Κύπρου
Σύνδεσμο Εταιρειών Παροχής Διοικητικών Υπηρεσιών
Σύνδεσμο Τραπεζών Κύπρου
Cyprus Investment Funds Association
Κυπριακό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο (ΚΕΒΕ)
Ομοσπονδία Εργοδοτών και Βιομηχάνων (ΟΕΒ)
Εταιρείες Εξαγοράς Πιστώσεων

Όνομα (ενυπόθηκου δανειστή).....
.....

Διεύθυνση.....
.....

Αρ. Τηλ.....

Ημερομηνία:.....

Έφορο Φορολογίας

Επαρχία.....

Κύριε,

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ

ΕΚΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΠΟΒΙΩΣΑΝΤΟΣ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

(Όνομα..... ΑΦΤ.....

Δηλώνω υπεύθυνα και εν γνώσει των συνεπειών του Νόμου περί ψευδούς δηλώσεως ότι:

1. Έχει διατεθεί το πιο κάτω ακίνητο, του πιο πάνω αποβιώσαντος προσώπου και ενυπόθηκου οφειλέτη, με πώληση/πλειστηριασμό, σύμφωνα με τον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμο αρ. 9/1965, Μέρους VIΑ, άρθρα 44Α έως 44ΙΑΑ.

Πλήρη Στοιχεία Ακινήτου:.....
.....

2. Έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις πρόνοιες της πιο πάνω νομοθεσίας και το προϊόν πώλησης που εισπράχθηκε είτε με πλειστηριασμό είτε με πώληση είτε ανάκτηση του ακινήτου είναι το ποσό ύψους €.....
3. Το πιο πάνω ποσό διατέθηκε εξολοκλήρου/εν μέρει για εμπράγματα βάρη και φόρους, τέλη κ.α.
4. Παρέμεινε το ποσό ύψους €....., κατόπιν των εν μέρει πληρωμών που έγιναν για εμπράγματα βάρη φόρους, τέλη και άλλα όπως πιο πάνω, το οποίο κατατέθηκε/βρίσκεται στο όνομα του ενυπόθηκου οφειλέτη/λογαριασμό διαχείρισης αρ. στην τράπεζα.....,

Ο/Η
Δηλών/Δηλούσα

Υπογραφή.....

Όνομα