



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αρ. Φακ. : 05.13.005, 13.40.058.001  
Αρ. Τηλ. : 22602000  
Ηλεκτρ. ταχυδρ.: [commissioner@tax.mof.gov.cy](mailto:commissioner@tax.mof.gov.cy)



ΤΜΗΜΑ  
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
TAX DEPARTMENT

ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ  
1471 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

24 Μαρτίου, 2025

## Εγκύκλιος 2/2025

Προς Προσωπικό Τμήματος Φορολογίας

**Θέμα: Επιλογή μη φορολόγησης μίσθωσης ή/και ενοικίασης ακίνητης ιδιοκτησίας (Παράγραφος 1(α)(vi) του Όγδου Παραρτήματος του περί Φ.Π.Α. Νόμου του 2000) Δυνατότητα υποβολής του Εντύπου Τ.Φ.1220 μέχρι και τις 31.12.2025**

Με βάση την παράγραφο 1(α)(iv) του Όγδου Παραρτήματος του περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμου 95(I) του 2000 όπως έχει τροποποιηθεί, η μίσθωση ή/και ενοικίαση ακίνητης ιδιοκτησίας σε υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο για σκοπούς άσκησης φορολογητέας επιχειρηματικής δραστηριότητας υπόκειται σε Φ.Π.Α.. Η μίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία χρησιμοποιείται ως κατοικία εξαιρείται από την επιβολή Φ.Π.Α..

2. Ενημερωτικά αναφέρεται ότι υπό τους όρους και προϋποθέσεις που καθορίζονται στη γνωστοποίηση του Εφόρου Φορολογίας Κ.Δ.Π.305/2024 που δημοσιεύτηκε 13.9.2024, παρέχεται η δυνατότητα επιλογής του εκμισθωτή να ενημερώσει τον Έφορο Φορολογίας με το Έντυπο Τ.Φ.1220 για μη φορολόγηση της μίσθωσης ή/και ενοικίασης ακίνητης ιδιοκτησίας.

3. Με την παρούσα εγκύκλιο παρέχεται η δυνατότητα υποβολής του Εντύπου Τ.Φ.1220 **μέχρι και τις 31.12.2025** που να περιλαμβάνει τις συμφωνίες μίσθωσης οι οποίες έγιναν από τις 13.11.2017, ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν.157(I)/2017, εφόσον:

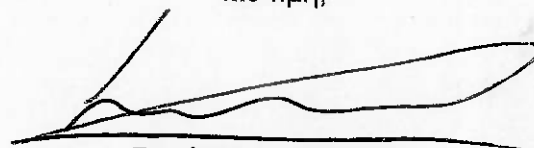
- (α) ο εκμισθωτής δεν ενημέρωσε τον Έφορο Φορολογίας με το Έντυπο Τ.Φ.1220 για την επιλογή του για μη υπαγωγή της μίσθωσης ή/ και ενοικίασης σε Φ.Π.Α. και δεν επέβαλλε Φ.Π.Α. στην εν λόγω μίσθωση ή/και ενοικίαση, και
- (β) ο εκμισθωτής έχει ήδη δηλώσει για σκοπούς άμεσης φορολογίας την εν λόγω μίσθωση, δηλαδή έχει ήδη συμμορφωθεί με τις φορολογικές του υποχρεώσεις που προκύπτουν σε σχέση με τη μίσθωση (φόρο εισοδήματος, εισφορά ΓεΣΥ και Έκτακτη Αμυντική Εισφορά).

4. Η παρούσα εγκύκλιος δεν έχει εφαρμογή για τις μισθώσεις για τις οποίες ο εκμισθωτής επέβαλλε Φ.Π.Α. σε υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο για σκοπούς άσκησης φορολογητέας επιχειρηματικής δραστηριότητας και συνεπώς ο μισθωτής είχε το δικαίωμα σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 20 και 21 του Ν.95(I)/2000 όπως τροποποιήθηκε, να εκπέσει το Φ.Π.Α. που επιβλήθηκε από τον εκμισθωτή.

5. Η παρούσα εγκύκλιος ισχύει μέχρι και τις **31.12.2025**. Συνεπώς από 1.1.2026 για μίσθωση σε υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο για σκοπούς άσκησης φορολογητέας επιχειρηματικής δραστηριότητας, δύναται ο εκμισθωτής να επιλέξει να ενημερώσει τον Έφορο Φορολογίας για τη μη φορολόγηση της μίσθωσης ή/και ενοικίασης ακίνητης ιδιοκτησίας εντός 30 ημερών από την ημερομηνία υπογραφής της μίσθωσης υποβάλλοντας το Έντυπο Τ.Φ.1220. Ο Έφορος

δύναται να εγκρίνει άλλη ημερομηνία μεταγενέστερη των 30 ημερών για την υποβολή του εντύπου Τ.Φ.1220.

Με τιμή,



Σωτήρης Α. Μαρκίδης  
Έφορος Φορολογίας

Κοιν.:

Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας  
Γενικό Λογιστή της Δημοκρατίας  
Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών  
Πρόεδρο Εφοριακού Συμβουλίου  
Παγκύπριο Δικηγορικό Σύλλογο  
Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (ΣΕΛΚ)  
Σύνδεσμο Εσωτερικών Ελεγκτών Κύπρου  
Σύνδεσμο Εταιρειών Παροχής Διοικητικών Υπηρεσιών (CFA)  
Cyprus Investment Funds Association  
The Institute of Financial Accountants  
Σύνδεσμο Τραπεζών Κύπρου  
Σύνδεσμο Ασφαλιστικών Εταιρειών Κύπρου  
Cyprus Payroll Management Association (CPMA)  
Κυπριακό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο (ΚΕΒΕ)  
Ομοσπονδία Εργοδοτών και Βιομηχάνων (ΟΕΒ)  
Cyprus VAT Association (CYVA)  
Σύνδεσμο Κτηματομεσιτών Επιχειρηματιών Κύπρου  
Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών