



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Αρ. Φακ.: 05.33.502  
Αρ. Τηλ.: 22 409507  
Αρ. Φαξ.: 22 302067  
Ηλεκτ. Ταχ: mhadjida@tph.moi.gov.cy



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ  
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

25 Οκτωβρίου 2023

ΕΠΕΙΓΟΥΣΑ

Πίνακας Αποδεκτών

**Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως**  
**για πολεοδομικές αιτήσεις που υποβάλλονται μέχρι και τις 31/10/2023**

Αναφέρομαι στο θέμα της σοβαρής αύξησης του αριθμού πολεοδομικών αιτήσεων που υποβάλλονται ηλεκτρονικά μέσω του μηχανογραφημένου συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ, λαμβάνοντας υπόψη ότι η τελευταία ημέρα υποβολής πολεοδομικής αίτησης για επιβολή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ 5% για την πρώτη κατοικία είναι η 31/10/2023, και θα ήθελα στη συνέχεια να ενημερώσω για την εισήγηση του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προς τον Έφορο Φορολογίας, για την οποία ο Έφορος συμφώνησε με την επιστολή του με αρ. φακ. 13.40.055.021001 και ημερομηνία 17/10/2023. Η επιστολή του Εφόρου επισυνάπτεται για εύκολη αναφορά (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ).

2. Ως γνωστό, με βάση το άρθρο 63 του περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2023: «Οι διατάξεις του Νόμου δεν εφαρμόζονται για κτίρια για τα οποία έχει εξασφαλισθεί πολεοδομική άδεια από την αρμόδια αρχή ή έχει υποβληθεί αίτηση για πολεοδομική άδεια στην αρμόδια αρχή μέχρι την 31<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2023...».

Με βάση την ισχύουσα λειτουργία του μηχανογραφημένου συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ, η ημερομηνία κοινοποίησης στον Έφορο ΦΠΑ, μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, της λήψης πολεοδομικής αίτησης, είναι η ημερομηνία που έχει παραχθεί η Γνωστοποίηση Λήψης Πολεοδομικής Αίτησης, και έχει εξασφαλισθεί αριθμός φακέλου, αφού έχουν καταβληθεί τα απαιτούμενα δικαιώματα. Για παραγωγή της Γνωστοποίησης Λήψης προηγείται μία διαδικασία που ενδεχομένως να διαρκέσει αριθμό ημερών (ενδεχομένως και μέχρι δύο εβδομάδες ή και περισσότερο), εφόσον απαιτείται ολοκλήρωση ελέγχου πληρότητας της αίτησης από την Πολεοδομική Αρχή, ενημέρωση του μελετητή για τυχόν ελλείψεις και συνεπακόλουθη ανταπόκριση του, και τέλος η καταβολή των απαιτούμενων δικαιωμάτων, απαιτείται δηλαδή χρόνος που δεν μπορεί να υπολογισθεί, εφόσον εξαρτάται όχι μόνο από τον φόρτο εργασίας της Αρχής, αλλά και από τον χρόνο ανταπόκρισης του μελετητή. Υπάρχει δηλαδή το

ενδεχόμενο πολεοδομική αίτηση να υποβληθεί πολλές ημέρες πριν τις 31/10/2023, ωστόσο να μην καταστεί δυνατή η έγκαιρη ολοκλήρωση της προαναφερόμενης διαδικασίας και η έκδοση της Γνωστοποίησης Λήψης μέχρι τις 31/10/2023.

3. Η εισήγηση του Διευθυντή του Τμήματος προς τον Έφορο Φορολογίας, με την οποία όπως προαναφέρθηκε, ο Έφορος συμφωνεί, είναι ότι, δεδομένου ότι η έναρξη της διαδικασίας υποβολής αίτησης στο σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ είναι η ημέρα της αρχικής υποβολής της, κατά την οποία η αίτηση αυτόματα καταχωρείται με πενταψήφιο αριθμό αναγνώρισης, είναι όπως οποιαδήποτε αίτηση υποβληθεί μέχρι και τις 31/10/2023 να θεωρείται ως υποβληθείσα για σκοπούς ΦΠΑ.

4. Συνεπακόλουθα, και για να αποφευχθεί το ενδεχόμενο μαζικής υποβολής πολεοδομικών αιτήσεων χωρίς όλα τα απαιτούμενα έγγραφα ή/και ολοκληρωμένα και πλήρη σχέδια που να συνάδουν με τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης, και για αποφυγή οποιωνδήποτε μελλοντικών προβλημάτων καθώς και συζητήσεων και αντεγκλήσεων με αιτητές και μελετητές, με την παρούσα Εγκύκλιο επιστολή του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ενημερώνεται το κοινό και οι μελετητές ότι:

(α) Σε περίπτωση που αίτηση έχει υποβληθεί μέχρι και τις 31/10/2023 ώστε να λάβει τον πενταψήφιο αριθμό, τότε η αίτηση θεωρείται ως υποβληθείσα για σκοπούς ΦΠΑ.

(β) Σε περίπτωση που αίτηση έχει υποβληθεί μέχρι και τις 31/10/2023 και έχει λάβει τον πενταψήφιο αριθμό, και μετά από τον απαιτούμενο έλεγχο πληρότητας, διαπιστωθεί ότι υπάρχουν ελλείψεις στα απαιτούμενα έγγραφα και σχέδια, τότε θα αποστέλλεται αμέσως άρνηση παραλαβής (με συνοπτική καταγραφή των ελλείψεων). Δεν θα γίνεται δηλαδή ο ενδεδειγμένος έλεγχος πληρότητας με καταγραφή των ελλείψεων και μετά η διαδικασία αναμονής ανταπόκρισης από τον μελετητή, ώστε η αίτηση να παραληφθεί κανονικά. Αυτό σημαίνει ότι ο μελετητής θα πρέπει να προβεί σε εκ νέου υποβολή αίτησης (νέος πενταψήφιος αριθμός), και ενδεχομένως να έχει παρέλθει η 31<sup>η</sup> Οκτωβρίου.

(γ) Μετά την πιο πάνω παραλαβή της αίτησης με πενταψήφιο αριθμό, και αφού γίνει έλεγχος πληρότητας και ενδεχομένως παραχθεί η Γνωστοποίηση Λήψης με τον αριθμό φακέλου της αίτησης, αν κατά τη διάρκεια της μελέτης διαπιστωθεί ότι αυτή παρουσιάζει προβλήματα και δεν συνάδει με τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης και τους Κανονισμούς, αυτή θα απορρίπτεται. Δεν θα γίνεται δηλαδή καμία ενημέρωση του μελετητή, ώστε να υπάρξει δυνατότητα υποβολής τροποποιημένων σχεδίων.

4. Η πιο πάνω ενημέρωση κοινού, αιτητών και μελετητών είναι για να αποφευχθεί η υποβολή αιτήσεων με ελλιπή στοιχεία και σχέδια, που ενδεχομένως γίνει στην προσπάθεια εσπευσμένης υποβολής αιτήσεων πριν τις 31/10/2023. Η ευθύνη υποβολής αίτησης με όλα τα απαιτούμενα έγγραφα και σχέδια, για την πρώτη φάση της διαδικασίας, δηλαδή τη λήψη από το σύστημα και την εξασφάλιση του πενταψήφιου αριθμού, είναι αποκλειστικά ευθύνη του μελετητή. Η διαδικασία άλλωστε ηλεκτρονικής υποβολής αιτήσεων γίνεται από την 1/10/2020, και μέσω του συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ από την 28/6/2022. Επιπλέον, έστω και αν η αρχική υποβολή επιτύχει, και εξασφαλισθεί η Γνωστοποίηση Λήψης, επίσης το βάρος ορθά

υποβληθέντων σχεδίων αφορά τον μελετητή, εφόσον αν η αίτηση απορριφθεί (όπως αναφέρεται πιο πάνω δεν θα υπάρχει ενημέρωση για διορθώσεις), ο χρόνος της 31<sup>η</sup> Οκτωβρίου θα έχει παρέλθει.

5. Παρακαλώ όπως η παρούσα εγκύκλιος επιστολή αποσταλεί/ αναρτηθεί για ενημέρωση του κοινού, των αιτητών και μελετητών.



(Μαρκέλλα Χατζηδά)

για Διευθυντή

Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

ΜΧ- Εγκύκλιος Διευθυντή για ΦΠΑ-teliko

## Πίνακας Αποδεκτών

Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών  
Έφορο Φορολογίας

Επαρχιακούς Λειτουργούς Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου, Αμμοχώστου  
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως  
Δημάρχους Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου

Πρόεδρο Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών  
Πρόεδρο Ένωσης Δήμων Κύπρου  
Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων Κύπρου  
Πρόεδρο Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων  
Πρόεδρο Επιστημονικού και Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου,  
Πρόεδρο Συνδέσμου Πολιτικών Μηχανικών και Αρχιτεκτόνων Κύπρου  
Πρόεδρο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Κύπρου  
Πρόεδρο Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Κύπρου  
Πρόεδρο Συνδέσμου Πολεοδόμων Κύπρου  
Πρόεδρο Παγκύπριας Οργάνωσης Ελεύθερων Επαγγελματιών Μελετητών, Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών (ΠΟΕΕΜ)  
Πρόεδρο Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών  
Πρόεδρο Συνδέσμου Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου – Ομοσπονδία Συνδέσμων, Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου  
Πρόεδρο Συνδέσμων Επιστημόνων Εκτιμητών και Συμβούλων Ακινήτων Κύπρου  
Πρόεδρο Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων  
Επάρχους Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου, Αμμοχώστου, Κερύνειας

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αρ. Φακ. : 13.40.055.021.001  
Αρ. Τηλ. : 22602000  
Αρ. Φαξ : 22660484  
Ηλεκτρ. ταχυδρ.: [commissioner@tax.mof.gov.cy](mailto:commissioner@tax.mof.gov.cy)



ΤΜΗΜΑ  
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
TAX DEPARTMENT

ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ  
1471 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

17 Οκτωβρίου, 2023

**ΕΠΕΙΓΟΥΣΑ – ΜΕ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΤΑΧΥΔΡΟΜΕΙΟ**

Διευθυντή  
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

**Θέμα: Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για πολεοδομικές αιτήσεις που υποβάλλονται μέχρι και τις 31/10/2023**

Αναφέρομαι στην επιστολή σας με ημερομηνία 15.10.2023 και αριθμό αναφοράς 05.33.052 και σας πληροφορώ ως ακολούθως:

2. Συμφωνώ με τις εισηγήσεις σας σχετικά με την έκδοση εγκυκλίου για τη ρύθμιση του θέματος των πολεοδομικών αδειών και ειδικά να θεωρείται για την έναρξη της διαδικασίας υποβολής αίτησης στο σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ, η ημέρα της αρχικής υποβολής της, κατά την οποία η αίτηση αυτόματα καταχωρείται με πενταψήφιο αριθμό αναγνώρισης.
3. Σημειώνεται ότι, οποιαδήποτε αίτηση υποβληθεί μέχρι και τις 31.10.2023 θα θεωρείται ως υποβληθείσα για σκοπούς της νομοθεσίας του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας, υπό την αίρεση βεβαία ότι, η υποβληθείσα αίτηση θα αξιολογείται ως πλήρης από την Πολεοδομική Αρχή ώστε να εκδίδεται σχετική Γνωστοποίηση Λήψης Πολεοδομικής Αίτησης.
4. Παραμένω στη διάθεσή σας για την οποιαδήποτε διευκρίνιση.

Σωτήρης Α. Μαρκίδης  
Έφορος Φορολογίας

Κοινοποίηση:

Πρόεδρο Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών  
Δημάρχους Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου  
Πρόεδρο Ένωσης Δήμων Κύπρου  
Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων Κύπρου  
Πρόεδρο Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων  
Πρόεδρο Επιστημονικού και Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου,  
Πρόεδρο Συνδέσμου Πολιτικών Μηχανικών και Αρχιτεκτόνων Κύπρου  
Πρόεδρο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Κύπρου  
Πρόεδρο Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Κύπρου  
Πρόεδρο Συνδέσμου Πολεοδόμων Κύπρου

Πρόεδρο Παγκύπριας Οργάνωσης Ελεύθερων Επαγγελματιών Μελετητών,  
Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών (ΠΟΕΕΜ)  
Πρόεδρο Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών  
Πρόεδρο Συνδέσμου Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου – Ομοσπονδία Συνδέσμων,  
Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου  
Πρόεδρο Συνδέσμων Επιστημόνων Εκτιμητών και Συμβούλων Ακινήτων Κύπρου  
Πρόεδρο Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων  
Επάρχους Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου, Αμμοχώστου, Κερύνειας