

Φορολογική Μεταρρύθμιση Κύπρου 2026: Τι άλλαξε και τι παραμένει το ίδιο για επιχειρήσεις και ιδιώτες

DECEMBER 27, 2025

| Σέργιος Χαραλάμπους

Η Κύπρος έχει εισέλθει σε μια νέα φάση στην εξέλιξη του φορολογικού της πλαισίου. Στις 22 Δεκεμβρίου 2025, η Βουλή των Αντιπροσώπων ενέκρινε ένα ολοκληρωμένο πακέτο φορολογικών τροποποιήσεων, που αντιπροσωπεύει την πιο εκτεταμένη μεταρρύθμιση του φορολογικού συστήματος της Κύπρου εδώ και περισσότερα από είκοσι χρόνια. Με τα περισσότερα μέτρα να τίθενται σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2026, η μεταρρύθμιση αναδιαμορφώνει τη φορολογία φυσικών προσώπων, εταιρειών, μετόχων και συναλλαγών ακινήτων, ενώ ταυτόχρονα ενισχύει το πλαίσιο φορολογικής διοίκησης και επιβολής του νόμου.

Η Φορολογική Μεταρρύθμιση της Κύπρου για το 2026 δεν περιορίζεται στις βασικές αλλαγές στους συντελεστές. Αντιπροσωπεύει μια διαρθρωτική αναπροσαρμογή του τρόπου φορολόγησης του εισοδήματος, του τρόπου κατανομής των κερδών, του τρόπου αντιμετώπισης των ακινήτων και του τρόπου επιβολής των υποχρεώσεων συμμόρφωσης. Ταυτόχρονα, η μεταρρύθμιση διατηρεί σκόπιμα τους νομικούς και φορολογικούς πυλώνες που εδώ και καιρό υποστηρίζουν τη θέση της Κύπρου ως σταθερής, ανταγωνιστικής και αξιόπιστης δικαιοδοσίας της ΕΕ για επιχειρήσεις, επενδύσεις και μετεγκαταστάσεις.

Αυτό το άρθρο παρουσιάζει, με δομημένο και πρακτικό τρόπο, τι έχει αλλάξει, τι έχει παραμείνει το ίδιο και πώς τα άτομα και οι επιχειρήσεις θα πρέπει να προσεγγίσουν τον σχεδιασμό στο πλαίσιο του νέου πλαισίου.

Η κατεύθυνση και η λογική της μεταρρύθμισης

Η μεταρρύθμιση αντικατοπτρίζει τρεις παράλληλες πολιτικές κατευθύνσεις που διατρέχουν με συνέπεια ολόκληρο το νομοθετικό πακέτο:

- Στοχευμένη στήριξη νοικοκυριών και κοινωνική υποστήριξη, που επιτυγχάνεται μέσω υψηλότερων αφορολόγητων ορίων και εκπτώσεων βάσει εισοδήματος, αντί για ευρεία, μη στοχευμένη ανακούφιση.
- Μια θεμελιώδης αναδιατύπωση της φορολογίας των μετόχων, ιδίως σε σχέση με τα μερίσματα, μέσω της κατάργησης της λογιζόμενης διανομής μερισμάτων για νέα κέρδη και της μείωσης της Έκτακτης Αμυντικής Εισφοράς επί των πραγματικών μερισμάτων.
- Ένα ενισχυμένο περιβάλλον συμμόρφωσης και επιβολής, με ευρύτερες υποχρεώσεις υποβολής, απαιτήσεις ιχνηλασιμότητας πληρωμών και διευρυμένες διοικητικές εξουσίες για τον Επίτροπο Φορολογίας.

Είναι σημαντικό ότι αυτές οι αλλαγές δεν εφαρμόζονται μεμονωμένα. Εξισορροπούνται από τη συνειδητή διατήρηση της βασικής φορολογικής αρχιτεκτονικής της Κύπρου, διασφαλίζοντας τη συνέχεια και την προβλεψιμότητα για μακροπρόθεσμο σχεδιασμό και επενδύσεις.

Βασικές αλλαγές για άτομα

1. Ζώνες Φόρου Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων και Αυξημένο Όριο Αφορολόγητης Φόρου

Από την 1η Ιανουαρίου 2026, το αφορολόγητο όριο για τα φυσικά πρόσωπα αυξάνεται στα 22,000 ευρώ, συνοδευόμενο από αναδιάρθρωση των προοδευτικών φορολογικών κλιμακίων:

- 0% επί εισοδήματος έως €22,000
- 20% επί του εισοδήματος από 22,001 € έως 32,000 €
- 25% επί του εισοδήματος από 32,001 € έως 42,000 €
- 30% επί του εισοδήματος από 42,001 € έως 72,000 €
- 35% σε εισόδημα που υπερβαίνει τα 72,001 €

Αυτή η προσαρμογή έχει απτό αντίκτυπο σε όλο το φάσμα εισοδήματος. Για τους εργαζομένους και τους αυτοαπασχολούμενους, μεταβάλλει όχι μόνο τους οριακούς φορολογικούς συντελεστές αλλά και τη συνολική πραγματική φορολογική επιβάρυνση, με άμεσες επιπτώσεις στην παρακράτηση μισθοδοσίας, τη διάρθρωση των μπόνους και τον προγραμματισμό του καθαρού εισοδήματος. Για πολλούς μεσαίου εισοδήματος, η αναθεωρημένη δομή παρέχει μετρήσιμη ανακούφιση, διατηρώντας παράλληλα την προοδευτικότητα σε υψηλότερα επίπεδα εισοδήματος.

2. Οικογενειακά και Νοικοκυρικά Επιδόματα (Κρατήσεις βάσει εισοδήματος)

Ένα κεντρικό χαρακτηριστικό της Φορολογικής Μεταρρύθμισης της Κύπρου 2026 είναι η εισαγωγή στοχευμένων εκπτώσεων που συνδέονται με το εισόδημα των νοικοκυριών και τη σύνθεση της οικογένειας. Αυτές οι εκπτώσεις λειτουργούν ως μειώσεις του φορολογητέου εισοδήματος και ισχύουν μόνο όταν πληρούνται τα σχετικά όρια εισοδήματος.

2.1 Κατώτατα όρια εισοδήματος για την επιλεξιμότητα

Η επιλεξιμότητα αξιολογείται με βάση το ετήσιο εισόδημα και την οικογενειακή κατάσταση, όπως καθορίζονται στις 31 Δεκεμβρίου του σχετικού φορολογικού έτους.

- Για τους συζύγους ή τα άτομα που συγκατοικούν, η επιλεξιμότητα καθορίζεται από το συνολικό εισόδημα του νοικοκυριού, με όρια που ποικίλλουν ανάλογα με τον αριθμό των εξαρτώμενων παιδιών:

- Έως 90,000 ευρώ εάν δεν υπάρχουν εξαρτώμενα παιδιά
- Έως 100,000 ευρώ σε περίπτωση που υπάρχουν ένα ή δύο εξαρτώμενα παιδιά
- Έως 150,000 ευρώ σε περίπτωση τριών ή τεσσάρων εξαρτώμενων τέκνων
- Έως 200,000 ευρώ σε περίπτωση πέντε ή περισσότερων εξαρτώμενων τέκνων
- Για τα άγαμα άτομα, το σχετικό όριο ετήσιου εισοδήματος είναι έως 40,000 ευρώ.

Όταν πληρούνται το ισχύον όριο, οι εκπτώσεις είναι διαθέσιμες σε κάθε σύζυγο ή άτομο που συγκατοικεί ή στο άγαμο άτομο, ανάλογα με την περίπτωση. Αυτός ο σχεδιασμός είναι ιδιαίτερα σημαντικός σε νοικοκυριά με διπλό εισόδημα, καθώς επιτρέπει την κατανομή της ελάφρυνσης και στους δύο συζύγους αντί να συγκεντρώνεται σε έναν μόνο φορολογούμενο.

Κατηγορίες επιτρεπόμενων εκπτώσεων

- **Επίδομα τέκνου:** Χορηγείται επίδομα τέκνου ανά σύζυγο ή άτομο που συγκατοικεί, με αυξανόμενα ποσά για το πρώτο, το δεύτερο και τα επόμενα εξαρτώμενα τέκνα. Είναι σημαντικό ότι στα εξαρτώμενα τέκνα περιλαμβάνονται και οι φοιτητές έως την ηλικία των 24 ετών, γεγονός που παρέχει ανακούφιση σε οικογένειες που υποστηρίζουν παιδιά μέσω της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, μια περίοδος που συχνά συνδέεται με τα υψηλότερα έξοδα του νοικοκυριού.
- **Επίδομα στέγασης:** Διατίθεται έκπτωση στέγασης έως 2,000 ευρώ ανά σύζυγο ή συγκατοικο είτε για τους τόκους ενός εξυπηρετούμενου δανείου που χρησιμοποιήθηκε για την απόκτηση κύριας κατοικίας είτε για το ενοίκιο που καταβλήθηκε για την κύρια κατοικία. Αυτή η προσέγγιση αναγνωρίζει τόσο την ιδιοκτησία όσο και τη μακροχρόνια μίσθωση ως νόμιμα μοντέλα στέγασης και παρέχει ευελιξία σε διαφορετικές συνθήκες νοικοκυριού.
- **Επίδομα Πράσινης Μετάβασης:** Έκπτωση έως 1,000 € ανά σύζυγο ή άτομο που συγκατοικεί ισχύει για δαπάνες ενεργειακής αναβάθμισης κύριας κατοικίας ή αγοράς νέου ηλεκτρικού οχήματος. Αυτό ευθυγραμμίζει την προσωπική φορολογική ελάφρυνση με ευρύτερους περιβαλλοντικούς στόχους και στόχους βιωσιμότητας.
- **Επίδομα ασφάλισης κατοικίας:** Μια περαιτέρω έκπτωση έως 500 ευρώ ανά σύζυγο ή μέλος συγκατοίκησης ισχύει για την ασφάλιση που καλύπτει φυσικές καταστροφές, αντανakλώντας την αυξημένη έμφαση της πολιτικής στην ανθεκτικότητα των νοικοκυριών και τη διαχείριση κινδύνων.

Μαζί, αυτά τα επιδόματα παρέχουν ουσιαστική υποστήριξη, αλλά εισάγουν επίσης ένα πιο τεχνικό πλαίσιο επιλεξιμότητας, καθιστώντας την ακριβή αξιολόγηση και τεκμηρίωση του εισοδήματος ολοένα και πιο σημαντική.

3. Εισόδημα από ξένες συντάξεις

Το ειδικό καθεστώς για το εισόδημα από συντάξεις στο εξωτερικό παραμένει σε ισχύ και επικαιροποιείται. Οι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου που λαμβάνουν εισόδημα από συντάξεις από το εξωτερικό μπορούν να συνεχίσουν να επιλέγουν ετησίως μεταξύ φορολόγησης με τους κανονικούς προοδευτικούς συντελεστές φόρου εισοδήματος ή ενός ενιαίου φόρου 5% επί του εισοδήματος από συντάξεις που υπερβαίνει τα €5,000 ετησίως.

Αυτό το καθεστώς παραμένει βασικός παράγοντας για τους συνταξιούχους που μετεγκαθίστανται στην Κύπρο, ιδίως όταν συνδυάζεται με τους κανόνες φορολογικής κατοικίας της Κύπρου και το εκτεταμένο δίκτυο συνθηκών αποφυγής διπλής φορολογίας.

4. Αποζημιώσεις Λήξης και Διευρυμένες Ατομικές Κρατήσεις

Η μεταρρύθμιση διευκρινίζει τη φορολόγηση των εφάπαξ πληρωμών *ex gratia* που καταβάλλονται κατά τη λήξη της απασχόλησης. Όταν οι εν λόγω πληρωμές πραγματοποιούνται λόγω λήξης της απασχόλησης, εφαρμόζεται αφορολόγητο ποσό 200,000 €, με τυχόν υπερβάλλον ποσό να φορολογείται με σταθερό συντελεστή 20%. Αυτή η διευκρίνιση είναι ιδιαίτερα σημαντική για τους ανώτερους υπαλλήλους, τα στελέχη και τις συμφωνίες διαπραγμάτευσης εξόδου.

Παράλληλα, το πεδίο εφαρμογής των επιτρεπόμενων εκπτώσεων επεκτείνεται ώστε να περιλαμβάνει ασφάλιστρα που καλύπτουν μόνιμη ή μερική ανικανότητα, επιπλέον της ασφάλισης ζωής, υποστηρίζοντας τον ευρύτερο σχεδιασμό προσωπικού κινδύνου.

5. Αυξημένες Κεφαλαιακές Επιχορηγήσεις για Συγκεκριμένους Τομείς

Εισάγονται αυξημένες κεφαλαιακές απαλλαγές κατά 20% για δαπάνες σε μηχανήματα και εγκαταστάσεις που χρησιμοποιούνται για γεωργική ή κτηνοτροφική παραγωγή, μετά την αφαίρεση τυχόν επιδοτήσεων. Το μέτρο αυτό στηρίζει την παραγωγικότητα και τις επενδύσεις σε τομείς με μεγαλύτερους κύκλους κεφαλαίου και στρατηγική σημασία.

Μερίσματα και Έκτακτη Αμυντική Εισφορά (SDC)

1. Κατάργηση της Θεωρούμενης Διανομής Μερισμάτων για τα Κέρδη Μετά το 2026

Μία από τις πιο διαρθρωτικές σημαντικές αλλαγές είναι η κατάργηση της λογιζόμενης διανομής μερισμάτων σε σχέση με τα κέρδη που αποκτήθηκαν μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Για πολλά χρόνια, η λογιζόμενη διανομή δημιουργούσε φορολογικά αποτελέσματα αποκομμένα από την εμπορική πραγματικότητα, ιδίως όταν τα κέρδη διατηρούνταν για επανεπένδυση ή κεφάλαιο κίνησης.

Σύμφωνα με το νέο πλαίσιο, τα κέρδη μετά το 2026 δεν υπόκεινται πλέον σε αυτόματη φορολόγηση σε επίπεδο μετόχων μέσω της τεκμαρτής φορολογίας. Η φορολογία γενικά ενεργοποιείται μόνο κατά τις πραγματικές διανομές, αποκαθιστώντας μια στενότερη ευθυγράμμιση μεταξύ φορολογικής και οικονομικής ουσίας. Για σκοπούς σχεδιασμού, η διάκριση μεταξύ των ομάδων κερδών πριν από το 2026 και μετά το 2026 καθίσταται κρίσιμη.

2. Μειωμένη SDC επί των πραγματικών μερισμάτων

Για τα πραγματικά μερίσματα που διανέμονται από τα κέρδη μετά το 2026, ο συντελεστής ΕΑΕ μειώνεται από 17% σε 5%. Αυτό μειώνει σημαντικά το φορολογικό κόστος διανομής νέων κερδών για τα φυσικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και επηρεάζει ουσιαστικά την πολιτική μερισμάτων και τις στρατηγικές εξαγωγής μετόχων για τις επιχειρήσεις που διοικούνται από ιδιοκτήτες.

3. Αποκρυμμένα Μερίσματα και Καταπολέμηση της Φοροαποφυγής

Η κατάργηση της θεωρούμενης διανομής αντισταθμίζεται από την εισαγωγή ενός στοχευμένου κανόνα κατά της φοροαποφυγής που αφορά τα κρυφά μερίσματα. Όταν η αξία μεταβιβάζεται σε μετόχους ή συνδεδεμένα πρόσωπα με τρόπο που, ουσιαστικά, αντιπροσωπεύει διανομή κερδών, μπορεί να εφαρμοστεί συντελεστής SDC 10%. Αυτό αναδεικνύει τη σημασία της ουσίας, της τιμολόγησης σε συνθήκες πλήρους ανταγωνισμού και της κατάλληλης τεκμηρίωσης στις συναλλαγές που σχετίζονται με τους μετόχους.

4. Εξερχόμενα μερίσματα σε δικαιοδοσίες χαμηλής φορολογίας

Εισάγεται φόρος παρακράτησης 5% επί των μερισμάτων που καταβάλλονται σε εταιρείες που εδρεύουν σε δικαιοδοσίες που χαρακτηρίζονται ως χαμηλής φορολογίας. Το μέτρο αυτό ενισχύει την ευθυγράμμιση της Κύπρου με τα πρότυπα της ΕΕ και του ΟΟΣΑ κατά της φοροαποφυγής και αυξάνει τη σημασία της ανάλυσης της δικαιοδοσίας του δικαιούχου στις δομές των ομίλων.

5. Εισόδημα από ενοίκια: κατάργηση του SDC και ευθυγράμμιση με τον φόρο εισοδήματος

Η ΕΑΕ που επιβαλλόταν προηγουμένως στο εισόδημα από ενοίκια καταργείται, αφήνοντας το εισόδημα από ενοίκια φορολογητέο αποκλειστικά βάσει των κανόνων φόρου εισοδήματος. Η κατάργηση του γνωστού μηχανισμού ΕΑΕ «3% επί 75%» βελτιώνει τη συνοχή εντός του φορολογικού συστήματος και εξαλείφει ένα πρόσθετο επίπεδο φορολογίας που συχνά θεωρούνταν διοικητικά επαχθές και όχι καθοδηγούμενο από πολιτικές.

Στην πράξη, αυτό απλοποιεί τη φορολογική μεταχείριση για τα άτομα και τις οντότητες που αποκτούν εισόδημα από ενοίκια από ακίνητη περιουσία στην Κύπρο, διατηρώντας παράλληλα τον φόρο εισοδήματος ως τη μόνη διάταξη χρέωσης.

6. Έσοδα από τόκους και SDC: μειωμένα επιτόκια και απλοποιημένοι μηχανισμοί πληρωμών

Ορισμένες κατηγορίες τόκων επωφελούνται από μειωμένους συντελεστές ΕΑΕ, και η καταβολή της ΕΑΕ επί μερισμάτων και τόκων από το εξωτερικό απλοποιείται με την ενοποίηση της πληρωμής σε μία μόνο δόση κατά την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος.

Συγκεκριμένα, ο συντελεστής παρακράτησης φόρου ΕΑΑ επί των τόκων που προκύπτουν από κρατικά ομόλογα άλλου κράτους μέλους της ΕΕ και επί των καταθέσεων του Ταμείου Ασφάλισης Υγείας μειώνεται στο 3%. Επιπλέον, η μεταρρύθμιση συνδέει την καταβολή του ΕΑΑ επί του εισοδήματος από μερίσματα αλλοδαπής και τόκους αλλοδαπής με την υποβολή της φορολογικής δήλωσης εισοδήματος, αντικαθιστώντας το προηγούμενο σύστημα δύο δόσεων με μία εφάπαξ πληρωμή, κάτι που είναι ιδιαίτερα σημαντικό για τα άτομα με εισόδημα από διασυννοριακές επενδύσεις.

7. Εναλλακτική λύση για διαμονή μακράς διάρκειας χωρίς κατοικίες

Για τα άτομα που δεν έχουν την κατοικία τους στην Κύπρο και έχουν συμπληρώσει 17 χρόνια φορολογικής κατοικίας στην Κύπρο, εισάγεται μια εναλλακτική επιλογή φορολόγησης, η οποία επιτρέπει τη συνέχιση για δύο συνεχόμενες πενταετίες περιόδους, με την επιφύλαξη εφάπαξ καταβολής ανά περίοδο. Αυτή η διάταξη επισημοποιεί τη μακροπρόθεσμη μεταχείριση των ατόμων που δεν έχουν την κατοικία τους στην Κύπρο, διατηρώντας παράλληλα την ασφάλεια σχεδιασμού.

Βασικές αλλαγές για τις επιχειρήσεις

1. Αύξηση του φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων στο 15%

Από την 1η Ιανουαρίου 2026, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων αυξάνεται από 12.5% σε 15%. Ενώ πρόκειται για μια σαφή αλλαγή στην κύρια εικόνα, η Κύπρος παραμένει μια από τις πιο ανταγωνιστικές δικαιοδοσίες όσον αφορά τη φορολογία νομικών προσώπων εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Ένας συντελεστής 15% συνεχίζει να τοποθετεί την Κύπρο μεταξύ των χωρών της ΕΕ με τη χαμηλότερη φορολογία, ιδίως όταν αξιολογείται σε συνδυασμό με την απαλλαγή συμμετοχής, το καθεστώς IP Box, την έκπτωση τόκων με βάση τον νόμιμο φόρο, τη βελτιωμένη φορολογία μερισμάτων μετά το 2026 και την κατάργηση του τέλους χαρτοσήμου.

2. Μεταφορά Ζημιών σε Επόμενο Μέλλον

Η περίοδος μεταφοράς ζημιών παρατείνεται από πέντε σε επτά έτη, ωφελώντας επιχειρήσεις με μεγαλύτερους επενδυτικούς κύκλους, συμπεριλαμβανομένων των νεοσύστατων επιχειρήσεων, των εταιρειών που βασίζονται στην τεχνολογία και των έργων έντασης κεφαλαίου.

3. Κίνητρα Έρευνας και Ανάπτυξης και Επιχειρηματικές Εκπτώσεις

Η υπερέκπτωση 120% για τις επιλέξιμες δαπάνες E&A σε άυλα περιουσιακά στοιχεία παρατείνεται έως το 2030, ενισχύοντας την υποστήριξη της Κύπρου για γνήσια καινοτομία. Επιπλέον, τα μέγιστα εκπιπτόμενα έξοδα ψυχαγωγίας αυξάνονται σε 30,000 ευρώ, αντανακλώντας την εμπορική πραγματικότητα στους τομείς της ανάπτυξης επιχειρήσεων και της εξυπηρέτησης πελατών.

4. Κρυπτογραφικά Περιουσιακά Στοιχεία και Σχήματα Μετοχών Εργαζομένων

Η μεταρρύθμιση εισάγει ειδική φορολογική μεταχείριση για τα κέρδη από κρυπτονομίσματα, που υπόκεινται σε ενιαίο συντελεστή 8% με αντιστάθμιση ζημιών του ίδιου έτους, και για τα οφέλη που προκύπτουν από εγκεκριμένα προγράμματα μετοχών εργαζομένων, που υπόκεινται επίσης σε ειδικό καθεστώς 8% εντός των νόμιμων ορίων. Αυτά τα μέτρα παρέχουν από καιρό αναμενόμενη σαφήνεια για τις σύγχρονες δομές αμοιβών και επενδύσεων.

Φόρος Κεφαλαιουχικών Κερδών και Ακίνητης Περιουσίας

1. Αυξημένες ισόβιες απαλλαγές από τον φόρο καταναλωτικών αγαθών (CGT)

Στο πλαίσιο της Φορολογικής Μεταρρύθμισης της Κύπρου για το 2026, οι ισόβιες απαλλαγές που είναι διαθέσιμες στο πλαίσιο του καθεστώτος Φόρου Κεφαλαιουχικών Κερδών (ΦΚΚ) έχουν αυξηθεί σημαντικά, αντανακλώντας τη σημαντική ανατίμηση των αξιών των ακινήτων και τα μεταβαλλόμενα πρότυπα κινητικότητας των νοικοκυριών κατά την τελευταία δεκαετία.

Οι αναθεωρημένες ισόβιες απαλλαγές έχουν ως εξής:

- **Γενική απαλλαγή από τον ΦΠΑΗ** γενική απαλλαγή εφ' όρου ζωής αυξάνεται από 17,086 € σε 30,000 €, και ισχύει για τις επιλέξιμες πωλήσεις που υπόκεινται σε Φόρο Κινδύνων Φόρου.
- **Απαλλαγή από γεωργική γη** Η ισόβια απαλλαγή για την πώληση γεωργικής γης αυξάνεται από 25,629 ευρώ σε 50,000 ευρώ, παρέχοντας ενισχυμένη ανακούφιση στους γαιοκτήμονες και υποστηρίζοντας τις μεταβιβάσεις γεωργικής περιουσίας εντός οικογενειών και μεταξύ γενεών.
- **Εξαίρεση κύριας κατοικίας** Η ισόβια απαλλαγή για την πώληση κύριας κατοικίας αυξάνεται από 85,430 € σε 150,000 €, ενισχύοντας σημαντικά την ανακούφιση για τα άτομα που πωλούν την κύρια κατοικία τους, με την επιφύλαξη των υφιστάμενων όρων επιλεξιμότητας.

Αυτές οι αυξήσεις αντιπροσωπεύουν μια ουσιαστική κοινωνική και οικονομική προσαρμογή στο πλαίσιο του Φόρου Συνολικής Εγγύησης. Στην πράξη, μειώνουν το

βάρος του Φόρου Συνολικής Εγγύησης για τα άτομα και τις οικογένειες σε μια αγορά όπου οι αξίες των κατοικιών έχουν αυξηθεί σημαντικά, διατηρώντας παράλληλα τη βασική δομή και την ακεραιότητα του συστήματος Φόρου Συνολικής Εγγύησης.

2. Εταιρείες με πλούσια ακίνητα

Η μεταρρύθμιση περιορίζει την περίμετρο του Φόρου Κερδών σε Κεφάλαια που συνδέεται με ακίνητα, μειώνοντας το έμμεσο όριο αξίας από 50% σε 20%. Αυτό επηρεάζει άμεσα τις δομές όπου τα ακίνητα στην Κύπρο κατέχονται μέσω εταιρικών μέσων και διατίθενται μέσω πωλήσεων μετοχών αντί για άμεσες μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων.

Η μεταρρύθμιση εισάγει επίσης ένα πλαίσιο για τον προσδιορισμό των εσόδων από την πώληση σε περιπτώσεις όπου η αγοραία αξία μιας εταιρείας ουσιαστικά αντιπροσωπεύεται από την αγοραία αξία ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο. Στην πράξη, αυτό επιτρέπει την αξιολόγηση του αντιτίμου που δηλώνεται για την πώληση μετοχών με βάση την υποκείμενη αξία του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις, ενισχύοντας έτσι την ικανότητα του φορολογικού πλαισίου να αντιμετωπίζει την υποεκτίμηση σε έμμεσες εξόδους ακινήτων.

3. Συμμόρφωση που συνδέεται με μεταβιβάσεις ακινήτων

Ο Επίτροπος Φορολογίας έχει την εξουσία να μην παρέχει συγκατάθεση για μεταβιβάσεις ακινήτων σε περιπτώσεις όπου τα εμπλεκόμενα μέρη δεν συμμορφώνονται πλήρως με τους φορολογικούς κανόνες, γεγονός που καθιστά τη φορολογική συμμόρφωση κρίσιμο για τις συναλλαγές στις συμφωνίες ακινήτων.

Καταργήθηκε το τέλος χαρτοσήμου

Η κατάργηση του Νόμου περί Τελών Χαρτοσήμου εξαλείφει μια μακροχρόνια πηγή συναλλακτικών τριβών στην Κύπρο. Σε μια δικαιοδοσία όπου η εμπορική τεκμηρίωση αποτελεί καθημερινή πραγματικότητα —που καλύπτει χρηματοδοτικές ρυθμίσεις, μεταβιβάσεις μετοχών, συμφωνίες μετόχων, συμβάσεις παροχής υπηρεσιών και τεκμηρίωση εταιρικής διακυβέρνησης— η κατάργηση του τέλους χαρτοσήμου μειώνει τη διαδικαστική καθυστέρηση και υποστηρίζει την ταχύτερη εκτέλεση των συμφωνιών. Για τα διασυνοριακά μέρη ειδικότερα, η αλλαγή συμβάλλει σε μια πιο απλοποιημένη εμπειρία τεκμηρίωσης και βελτιώνει τη συνολική αποτελεσματικότητα των συναλλαγών.

Φορολογική Διοίκηση, Υποβολή και Επιβολή Φορολογικών Δηλώσεων

Η μεταρρύθμιση επεκτείνει σημαντικά τις υποχρεώσεις υποβολής και τα εργαλεία επιβολής. Όλοι οι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου ηλικίας 25 ετών και άνω πρέπει να υποβάλλουν ετήσια φορολογική δήλωση εισοδήματος, οι εταιρικές σχέσεις

εντάσσονται στο υποχρεωτικό δίκτυο υποβολής και οι προθεσμίες δήλωσης και πληρωμής εταιρικού φόρου ευθυγραμμίζονται. Από τον Ιούλιο του 2026, οι πληρωμές ενοικίων που υπερβαίνουν τα 500 ευρώ πρέπει να γίνονται μέσω ιχνηλάσιμων τραπεζικών μεθόδων. Στον Έφορο Φορολογίας παρέχονται επίσης ενισχυμένες εξουσίες για την αντιμετώπιση σοβαρών και επαναλαμβανόμενων περιπτώσεων μη συμμόρφωσης.

Επιπλέον, το όριο ακαθάριστου εισοδήματος για την υποχρεωτική υποβολή ελεγμένων λογαριασμών από φυσικά πρόσωπα αυξάνεται από 70,000 ευρώ σε 120,000 ευρώ, αναπροσαρμόζοντας το πεδίο εφαρμογής της συμμόρφωσης με τον ατομικό έλεγχο σύμφωνα με τις ενημερωμένες πραγματικότητες εισοδήματος.

Τι παραμένει το ίδιο – Διατηρούνται οι βασικοί πυλώνες

- **Καθεστώς IP Box** Το καθεστώς IP Box παραμένει πλήρως σε ισχύ στο πλαίσιο της προσέγγισης nexus. Για τις επιχειρήσεις τεχνολογίας, λογισμικού και πνευματικής ιδιοκτησίας, αυτό διατηρεί έναν κεντρικό πυλώνα της προσφοράς καινοτομίας της Κύπρου και παρέχει συνέχεια για δομές όπου η κατάλληλη ανάπτυξη πνευματικής ιδιοκτησίας και η ουσία του nexus αποτελούν βασικά συστατικά ενός αποτελεσματικού σχεδιασμού.
- **Έκπτωση πλάσματικού τόκου (NID)** Η Έκπτωση Νομικού Τόκου παραμένει διαθέσιμη και συνεχίζει να υποστηρίζει δομές που χρηματοδοτούνται από μετοχές, όπως εταιρείες χαρτοφυλακίου, χρηματοδοτικά μέσα και επενδυτικά SPV. Παραμένει ένα ουσιαστικό εργαλείο για τον σχεδιασμό της κεφαλαιακής διάρθρωσης και μπορεί να επηρεάσει ουσιαστικά τα αποτελεσματικά αποτελέσματα όπου η νέα χρηματοδότηση από μετοχές αποτελεί μέρος του μοντέλου.
- **Δεν υπάρχει φόρος κεφαλαιουχικών κερδών επί της διάθεσης τίτλων** Η Κύπρος συνεχίζει, ως γενική αρχή, να μην επιβάλλει ΦΠΑ στις πωλήσεις τίτλων. Η βασική αλλαγή δεν είναι η ίδια η αρχή, αλλά η σύσφιξη της περιμέτρου που συνδέεται με ακίνητα μέσω του αναθεωρημένου ορίου «πλούσιας αξίας ακινήτων». Ως αποτέλεσμα, οι έξοδοι που βασίζονται σε τίτλους παραμένουν σε γενικές γραμμές σταθερές, ενώ οι έξοδοι που οφείλονται σε ακίνητα απαιτούν πιο προσεκτική μοντελοποίηση.
- **Καθεστώς μη-Κτήσης** παραμένει ακρογωνιαίος λίθος της προσφοράς φυσικών προσώπων για τη φορολογία στην Κύπρο: Το καθεστώς μη κατοικίας στην Κύπρο παραμένει ένα από τα πιο σημαντικά χαρακτηριστικά της δικαιοδοσίας για τα διεθνώς μετακινούμενα άτομα. Οι επιλέξιμοι μη φορολογούμενοι εξακολουθούν να επωφελούνται από την απαλλαγή από τον φόρο αορίστου χρόνου (SDC) επί των μερισμάτων και των τόκων, διατηρώντας τη μακροπρόθεσμη προβλεψιμότητα για τις προσωπικές επενδύσεις και τη διάρθρωση του πλούτου. Ενώ η μεταρρύθμιση εισάγει μια δομημένη εναλλακτική λύση μακροχρόνιας

διαμονής μετά από παρατεταμένη διαμονή, το βασικό πλαίσιο μη κατοικίας και η λογική σχεδιασμού του παραμένουν άθικτα.

- Κανόνες φορολογικής κατοικίας 60 ημερών και 183 ημερών παραμένουν αμετάβλητα: Το πλαίσιο ατομικής φορολογικής κατοικίας της Κύπρου, συμπεριλαμβανομένου τόσο του κανόνα των 183 ημερών όσο και του ευρέως χρησιμοποιούμενου κανόνα των 60 ημερών, παραμένει αμετάβλητο. Αυτή η συνέχεια διατηρεί ένα από τα πιο ξεχωριστά πλεονεκτήματα της Κύπρου: ένα κριτήριο κατοικίας που είναι πρακτικό και κατανοητό από διεθνείς συμβούλους, υποστηρίζοντας τη μετεγκατάσταση, τον διασυννοριακό σχεδιασμό και τη δομή με γνώμονα την ουσία.
- Απαλλαγή συμμετοχής και εταιρεία χαρτοφυλακίου Τα θεμελιώδη στοιχεία παραμένουν άθικτα: Το καθεστώς απαλλαγής από τη συμμετοχή και τα ευρύτερα θεμελιώδη στοιχεία των κυπριακών εταιρειών χαρτοφυλακίου παραμένουν αμετάβλητα. Αυτό διασφαλίζει τη συνεχή απαλλαγή από τη φορολογία επί του εισοδήματος από μερίσματα και των κεφαλαιακών κερδών που πληρούν τις προϋποθέσεις, με την επιφύλαξη των υφιστάμενων συνθηκών, και διατηρεί τον μακροχρόνιο ρόλο της Κύπρου ως περιφερειακής και διεθνούς πλατφόρμας χαρτοφυλακίου για εισερχόμενες επενδύσεις, αναδιοργανώσεις ομίλων και διασυννοριακές δομές ιδιοκτησίας.
- Απαλλαγή 50% από το εισόδημα από μισθωτή εργασία για τους νέους κατοίκους που πληρούν τις προϋποθέσεις παραμένει αμετάβλητο: Η καθιερωμένη απαλλαγή 50% από το εισόδημα από την εργασία για τους νέους κατοίκους που πληρούν τις προϋποθέσεις παραμένει πλήρως σε ισχύ. Αυτό διατηρεί ένα βασικό κίνητρο για ανώτερα στελέχη, επιχειρηματίες και επαγγελματίες υψηλής εξειδίκευσης που μετεγκαθίστανται στην Κύπρο και συνεχίζει να υποστηρίζει την ελκυστικότητα της Κύπρου ως δικαιοδοσίας για διεθνείς δραστηριότητες βασισμένες σε ταλέντα και ουσία.

Κάθε ένα από αυτά τα στοιχεία παρέχει συνέχεια και σταθερότητα εντός ενός αναμορφωμένου πλαισίου.

Πώς να προετοιμαστείτε για το 2026 (Πρακτικά σημεία σχεδιασμού)

Από άποψη σχεδιασμού, το 2026 δημιουργεί μια σαφή διαχωριστική γραμμή. Τα άτομα και οι επιχειρήσεις θα πρέπει να χαρτογραφήσουν τις ροές εισοδήματος και κέρδους με βάση το εάν προκύπτουν πριν ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, να επανεξετάσουν την πολιτική μερισμάτων και τις στρατηγικές εξαγωγής μετόχων βάσει του αναθεωρημένου πλαισίου SDC, να επανεκτιμήσουν τις δομές διακράτησης πλούσιων σε ακίνητα υπό την αυστηρότερη περίμετρο του CGT και να διασφαλίσουν ότι τα συστήματα συμμόρφωσης - καταθέσεις, διαδρομές πληρωμών και ετοιμότητα αρχείων - ευθυγραμμίζονται με το ενισχυμένο περιβάλλον επιβολής της μεταρρύθμισης.

Συμπέρασμα

Η Φορολογική Μεταρρύθμιση της Κύπρου για το 2026 αντιπροσωπεύει έναν αποφασιστικό εκσυγχρονισμό του φορολογικού συστήματος. Ενώ ο φόρος εισοδήματος νομικών προσώπων αυξάνεται στο 15%, η Κύπρος παραμένει μεταξύ των πιο ανταγωνιστικών δικαιοδοσιών στην Ευρωπαϊκή Ένωση, υποστηριζόμενη από ένα συνεκτικό και διεθνώς ευθυγραμμισμένο πλαίσιο. Ταυτόχρονα, η φορολογία μερισμάτων εξορθολογίζεται για τα κέρδη μετά το 2026, η ελάφρυνση των νοικοκυριών γίνεται πιο στοχευμένη και οι προσδοκίες συμμόρφωσης ενισχύονται σημαντικά.

Για τα άτομα και τις επιχειρήσεις, η μεταρρύθμιση δεν είναι απλώς κάτι που πρέπει να απορροφηθεί, αλλά κάτι γύρω από το οποίο πρέπει να σχεδιαστεί. Ο διαχωρισμός των ομάδων κερδών πριν και μετά το 2026, η επανεξέταση των δομών μερισμάτων και διακράτησης, η επανεκτίμηση της έκθεσης σε ακίνητα και η ενίσχυση των διαδικασιών συμμόρφωσης θα είναι απαραίτητα για την αποτελεσματική πλοήγηση στο νέο περιβάλλον.

