



## ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΥΛΙΚΟ ΓΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥΣ FDI - ΚΥΠΡΟΣ

BOOSTING EU ECONOMY THROUGH TRAINING OF FOREIGN  
DIRECT INVESTMENT (FDI) ADVISORS

ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΤΗΣ ΕΕ ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ  
ΤΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΞΕΝΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ - BOOST EU – FDI  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Я Ε Ρ Λ Ι Κ Α



# ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ .....	2
ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	4
<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 1 – ΕΙΔΗ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΓΙΑ ΞΕΚΙΝΗΜΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ</b> .....	6
1. ΕΙΔΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΟΝΤΟΤΗΤΩΝ.....	7
2. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΕΓΚΑΘΙΔΡΥΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΟΝΤΟΤΗΤΩΝ .....	13
3. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΓΙΑ ΑΝΟΙΓΜΑ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ .....	20
4. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΙ ΕΙΚΟΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ.....	24
5. ΑΓΟΡΑΖΟΝΤΑΣ ΜΙΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ.....	27
<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 2 – ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ</b> .....	30
1. ΥΠΟΒΟΛΗ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	31
2. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ .....	38
3. ΕΓΓΡΑΦΗ ΣΤΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ .....	48
4. ΚΟΣΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ .....	52
5. Νομοθεσία για συγκεκριμένες βιομηχανίες .....	56
6. ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΣΙΜΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	58
<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 3 – ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ</b> .....	61
1. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΦΟΡΑ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΩΝ ΦΟΡΩΝ .....	62
2. ΒΑΣΙΚΑ ΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ.....	74
3. ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ- ΚΑΝΟΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ.....	83
4. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ .....	90
5. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΒΙΒΛΙΑ .....	104
6. ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΩΝΤΑΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ - ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΤΩΝ ΠΙΟ ΚΟΙΝΩΝ ΓΕΓΟΝΟΤΩΝ ΣΕ ΜΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑ .....	113
<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 4 – ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΓΟΡΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ</b> .....	126
1. ΑΓΟΡΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ .....	126
2. ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΠΟΥ ΡΥΘΜΙΖΟΥΝ ΤΗ ΣΧΕΣΗ ΕΡΓΟΔΟΤΗ-ΥΠΑΛΛΗΛΟΥ .....	133
3. ΕΙΔΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ.....	140
<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 5 – ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗΣ ΕΠΑΝΕΝΩΣΗΣ ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΥΠΟΔΟΧΗΣ</b> .....	146
1. ΡΥΘΜΙΣΗ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΥΠΟΔΟΧΗΣ. 147	
2. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	157

3. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΘΕΩΡΗΣΕΩΝ ΕΙΣΟΔΟΥ, ΜΟΝΙΜΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ ΚΑΙ ΙΘΑΓΕΝΕΙΑΣ.....	163
4. ΌΡΟΙ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΕΠΑΝΕΝΩΣΗ ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΥΠΟΔΟΧΗΣ.....	171
5. ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΑΙ ΆΛΛΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΥΝ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΚΑΙ ΚΑΘΟΔΗΓΗΣΗ .....	179
<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 6 – ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ.....</b>	<b>183</b>
1. ΚΡΑΤΙΚΑ ΚΟΝΔΥΛΙΑ .....	184
2. ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΙΣ.....	190
3. ΔΑΝΕΙΑ ΑΠΟ ΤΡΑΠΕΖΕΣ .....	195
<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 7 – ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....</b>	<b>201</b>
1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....	202
2. ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ .....	205
3. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ.....	208
4. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ & ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ... ..	212
5. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	218
6. ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	222
7. ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ .....	226
8. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΓΙΑ ΞΕΝΟΥΣ .....	229
9. ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ.....	234
10. ΜΕΣΙΤΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	238
<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 8 – ΒΑΣΙΚΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ. 244</b>	
1. ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΔΕΞΙΟΤΗΤΕΣ.....	245
2. Η ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ.....	254
3. ΤΥΠΟΙ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΤΗΤΩΝ.....	266
4. ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ .....	273
5. ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ .....	278
6. ΒΑΣΙΚΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ.....	284
ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ.....	289
ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ.....	311
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	320

# ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι Ξένες Επενδύσεις (FDI) έχουν έναν ουσιαστικό και αυξανόμενο ρόλο στην παγκόσμια οικονομία. Σύμφωνα με τον Οργανισμό Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης, οι άμεσες ξένες επενδύσεις αποτελούν βασική κινητήρια δύναμη της διεθνούς οικονομικής ολοκλήρωσης και του σωστού πλαισίου πολιτικής, για την παροχή χρηματοοικονομικής σταθερότητας, την προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης και την ενίσχυση της κοινωνικής ευημερίας<sup>1</sup>.

Για να αυξηθούν και να ενισχυθούν οι ξένες επενδύσεις, είναι ζωτικής σημασίας να προσφερθεί ένα καινοτόμο, ποικίλο και φιλικό προς τους επενδυτές περιβάλλον και να παρέχεται συνεχής κατάρτιση και εκπαίδευση στα άτομα που ενδιαφέρονται να ασχοληθούν με τον τομέα στήριξης επενδυτών. Οι σύμβουλοι άμεσων ξένων επενδυτών και άλλοι υπάλληλοι στον τομέα αυτό θα πρέπει να εκπαιδεύονται επαρκώς σε ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών που έχουν άμεσο ενδιαφέρον για τους ξένους επενδυτές: οικονομικά και χρηματοοικονομικά ζητήματα, νομοθετικές απαιτήσεις και κόστος σχετικά με το άνοιγμα και τη λειτουργία μιας επιχείρησης, την κατάσταση της αγοράς εργασίας, επενδύσεις σε ακίνητα και άλλα συναφή θέματα.

## Ποιος είναι ο στόχος του εκπαιδευτικού υλικού για FDI συμβούλους;

Στόχος του εγχειριδίου είναι να υποστηρίξει τους εκπαιδευόμενους να αναπτύξουν τις επαγγελματικές τους δεξιότητες και γνώσεις για να αυξήσουν την παραγωγικότητά τους στον τομέα της προσέλκυσης και υποστήριξης ξένων επενδυτών. Πιο συγκεκριμένα, μέσα από την ανάγνωση του Εγχειριδίου, οι εκπαιδευόμενοι θα:

- Αποκτήσουν νέες, εξειδικευμένες γνώσεις και δεξιότητες
- Αναπτύξουν τον ρόλο τους ως αποτελεσματικοί σύμβουλοι
- Εντοπίζουν τις ανάγκες για περαιτέρω εκπαίδευση και ανάπτυξη
- Συμβάλουν στην αύξηση του εθνικού ΑΕΠ και στην ανάπτυξη νέων θέσεων εργασίας
- Βελτιώσουν την απασχολησιμότητα τους

Το εγχειρίδιο καλύπτει τα ακόλουθα κεφάλαια και είναι συγκεκριμένο για κάθε χώρα:

1. Άνοιγμα μιας επιχείρησης
2. Νομοθετικές απαιτήσεις και δαπάνες σχετικά με τη λειτουργία της επιχείρησης
3. Λογιστική
4. Αγορά εργασίας και απασχόληση
5. Άδεια εργασίας και παραμονής, μετεγκατάσταση οικογένειας
6. Ευκαιρίες χρηματοδότησης
7. Επενδύσεις σε ακίνητα
8. Βασικά στοιχεία συμβουλευτικών και διαπραγματευτικών δεξιοτήτων

Το εγχειρίδιο απευθύνεται σε άτομα που ενδιαφέρονται να ασχοληθούν με άμεσες ξένες επενδύσεις και σε άτομα ικανά να παρέχουν πληροφορίες, καθοδήγηση και υποστήριξη σε ξένους επενδυτές.

## Τι είναι το έργο BOOST EU?

---

<sup>1</sup> OECD (2009), “Foreword”, in OECD Benchmark Definition of Foreign Direct Investment 2008: Fourth Edition, OECD Publishing, Paris.

Το έργο «**Boosting EU economy through training of Foreign Direct Investment advisors - Boost EU – FDI advisor**» στοχεύει στην ανάπτυξη εργαλείων και μεθοδολογιών σχετικά με τη βελτίωση της εκπαίδευσης στον τομέα της προσέλκυσης και υποστήριξης ξένων επενδυτών. Καθ' όλη τη διάρκεια του έργου, θα γίνει προσπάθεια μείωσης του χάσματος μεταξύ της ζήτησης της αγοράς εργασίας και της εκπαιδευτικής προσφοράς των συμβούλων.

Γενικοί στόχοι του έργου:

- Βελτίωση της ποιότητας και της πρόσβασης στην επαγγελματική εκπαίδευση και κατάρτιση,
- Βελτίωση των γνώσεων και των δεξιοτήτων των εργαζομένων σε συμβουλευτικές εταιρείες,
- Βελτίωση της απασχολησιμότητας άλλων ενηλίκων εκπαιδευομένων

Με βάση την εκτεταμένη διεθνή έρευνα στο πλαίσιο του έργου, θα αναπτυχθεί ένα εκπαιδευτικό πρόγραμμα με εκπαιδευτικό υλικό για καθοδηγητές, για FDI advisors και πρωτοβουλίες για την ένταξη του εκπαιδευτικού προγράμματος σε εθνικά εκπαιδευτικά προγράμματα.

Η διεθνής διάσταση, που εξασφαλίζεται από την κοινοπραξία των εταίρων και άλλων συναφών οργανισμών από την Κροατία, την Κύπρο και τη Σλοβενία, εμπλουτίζει περαιτέρω το έργο.

Για λόγους κατανόησης και σαφήνειας, στο κείμενο δεν θα χρησιμοποιούνται και τα δύο γραμματικά γένη, μόνο το αρσενικό γένος, το οποίο εκπροσωπεί σε όλα τα έγγραφα του έργου BOOST EU για τα προσωπικά ουσιαστικά ονόματα και τις αντωνυμίες και τα δύο γένη.

Η κοινοπραξία BOOST EU δεν είναι υπεύθυνη για τις πληροφορίες και τους συνδέσμους που υπάρχουν μέσα σε αυτό το έγγραφο (που δημιουργήθηκε το 2018) και που υπάρχει το ενδεχόμενο να τροποποιηθούν ή να καταργηθούν από τις αρμόδιες αρχές.

# **ΕΝΟΤΗΤΑ 1 – ΕΙΔΗ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΓΙΑ ΞΕΚΙΝΗΜΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ**

## **Εισαγωγή**

Μετά την επιτυχή ολοκλήρωση αυτής της ενότητας, οι συμμετέχοντες θα γνωρίζουν τους τύπους των εταιριών στην Κύπρο, ποιες είναι οι διαδικασίες για την ίδρυση ενός συγκεκριμένου τύπου επιχείρησης και τα σχετικά έξοδα. Θα αποκτήσουν οι ίδιοι όλες τις απαραίτητες γνώσεις για τη διεξαγωγή διαδικασιών σε λιγότερο απαιτητικές επιχειρηματικές μορφές.

# 1. ΕΙΔΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΟΝΤΟΤΗΤΩΝ

Υπάρχουν 10 βασικά είδη επιχειρηματικών οντοτήτων στην Κύπρο:

1. Ιδιωτική Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης με Μετοχές (LTD)
2. Δημόσια Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης με Μετοχές (PLC)
3. Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης με Εγγύηση
4. Υποκατάστημα μιας Ξένης Εταιρίας
5. Ομόρρυθμη Εταιρία
6. Περιορισμένη Συνεργασία
7. Μοναδική Ιδιοκτησία
8. Διεθνείς Κυπριακές Καταπιστεύσεις
9. Επιχειρηματικό/ εμπορικό όνομα
10. Ευρωπαϊκή Εταιρία (SE)

Σύμφωνα με το Νόμο περί Εταιρειών (Κεφ.113), μια εταιρία είναι νομική οντότητα που έχει συσταθεί και καταχωρηθεί βάσει του παρόντος Νόμου ή μιας υπάρχουσας εταιρίας.

Οι περισσότερες από τις εταιρίες στην Κύπρο είναι εγκαθιδρυμένες με τη μορφή Ιδιωτικής Εταιρίας Περιορισμένης Ευθύνης με Μετοχές (LTD). Αυτή η μορφή είναι αυτή που οι περισσότεροι ξένοι επενδυτές επιλέγουν για να ιδρύσουν μια εταιρία στην Κύπρο.

Ένας άλλος κοινός τύπος είναι επίσης ο μοναδικός ιδιοκτήτης (sp). Οι ιδιοκτήτες ή οι μοναδικοί έμποροι είναι φυσικά πρόσωπα που κατέχουν και λειτουργούν επιχείρηση για ίδιο λογαριασμό με ή χωρίς υπαλλήλους. Στην Κύπρο δεν υπάρχουν επίσημες διαδικασίες για τη σύσταση ατομικού ιδιοκτήτη και η ατομική ιδιοκτησία εμπίπτει στο Νόμο Εταιρικής Σχέσης και Εμπορικών Ονομασιών της Κύπρου, Κεφ. 116.

Μέσω της ενότητας θα επικεντρωθούμε σε αυτές τις δύο πιο κοινές μορφές και πληροφορίες σχετικά με άλλες μορφές επιχειρηματικών οντοτήτων μπορείτε να βρείτε στο Παράρτημα 1.1.

## 1.1. Ιδιωτική Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης με Μετοχές (LTD)

### 1.1.1 Θεωρητικό πλαίσιο

Η πλειοψηφία των επιχειρηματικών οργανισμών στην Κύπρο είναι εταιρίες περιορισμένης ευθύνης. Οι εταιρίες περιορισμένης ευθύνης διέπονται από το κεφάλαιο. 113 και υποδιαιρούνται σε:

1. Εταιρίες περιορισμένης ευθύνης με μετοχές:
  - Δημόσιες εταιρίες
  - Ιδιωτικές εταιρίες
2. Εταιρίες περιορισμένης ευθύνης με εγγύηση (όπου τα μέλη παρέχουν εγγύηση για την καταβολή συγκεκριμένου ποσού σε περίπτωση εκκαθάρισης). Γενικά, αυτές ενσωματώνονται ως μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί και η σημασία τους για τους συμβούλους άμεσων ξένων επενδύσεων είναι ελάχιστη.
3. Απεριόριστης ευθύνης εταιρίες (όπου η ευθύνη των μελών σε περίπτωση εκκαθάρισης είναι απεριόριστη)

Η Ιδιωτική Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με Μετοχές (ΕΠΕ) είναι ο πιο δημοφιλής τύπος εταιρίας στην Κύπρο και είναι νομική οντότητα, η οποία είναι ξεχωριστή από εκείνη των μελών της που μπορεί να αλλάξει με την πάροδο του χρόνου.

Σύμφωνα με το ΚΕΦ 113 ο ακριβής ορισμός της ιδιωτικής εταιρίας είναι:

«Μια εταιρία η οποία με το καταστατικό της -

(α) περιορίζει το δικαίωμα μεταβίβασης των μετοχών της · και

(β) περιορίζει τον αριθμό των μελών της σε πενήντα, χωρίς να συμπεριλαμβάνονται τα πρόσωπα που εργάζονται στην εταιρία και τα πρόσωπα τα οποία, εργάζονταν προηγουμένως στην εταιρία, και συνέχισαν μετά τον τερματισμό της εν λόγω απασχόλησης, να είναι μέλη της εταιρίας; και

(γ) απαγορεύει κάθε πρόσκληση προς το κοινό να εγγραφεί για οποιοσδήποτε μετοχές ή ομόλογα της εταιρίας

Υπό την προϋπόθεση ότι οι μετοχές μιας ιδιωτικής εταιρίας μπορούν να κατέχονται από ένα και μοναδικό πρόσωπο, είτε κατά τη σύσταση της εταιρίας είτε από τη μετέπειτα εξαγορά της από ένα και μόνο πρόσωπο »(Κεφ. 113, § 29).

### 1.1.2 Σημαντικά / εξαιρέσεις

Ως εκ τούτου, είναι σημαντικό να μην απαιτείται ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο στην Κύπρο και ο αριθμός των μετόχων που ιδρύουν μια εταιρία περιορισμένης ευθύνης στην Κύπρο να περιορίζεται σε 50. Επιπλέον, τα ενδιαφερόμενα μέρη υπόκεινται στις υποχρεώσεις της εταιρίας μόνο στο βαθμό της συμβολής τους.

Μια δημόσια εταιρία είναι μια επιχείρηση που δεν πληροί τον ορισμό μιας ιδιωτικής εταιρίας, σύμφωνα με το Κεφάλαιο 113 και ελέγχεται αυστηρότερα από τον Έφορο. Απαιτεί τουλάχιστον επτά μέλη και το κύριο χαρακτηριστικό του είναι η εξουσία να επεκτείνει μια πρόσκληση προς το κοινό να εγγραφεί στις μετοχές της.

### 1.1.3 Συμβουλές από επαγγελματίες

Η ίδρυση μιας ΕΠΕ είναι πολύ ασφαλής από την άποψη της προστασίας της προσωπικής ιδιοκτησίας. Αυτό είναι πολύ σημαντικό όταν υπάρχουν περισσότεροι από ένας ιδρυτές και οι λανθασμένες επιχειρηματικές κινήσεις δεν θα βλάψουν ουσιαστικά κανέναν. Στην περίπτωση μιας εταιρίας ενός ατόμου, αξίζει να εκτιμηθούν όλες οι επιπτώσεις των διαφόρων επιχειρηματικών μορφών και να αποφασιστεί ποιο είδος εταιρίας ταιριάζει καλύτερα στα συμφέροντα του ξένου επενδυτή.

Εδώ μπορείτε να δείτε έναν πίνακα που συγκρίνει την ατομική ιδιοκτησία και τις ιδιωτικές εταιρείες (ΕΠΕ):

Πίνακας 1: Σύγκριση μοναδικού ιδιοκτήτη (s.p.) και ΕΠΕ (LTD).

	s.p.	LTD
<b>ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ</b>	Δεν είναι νομική οντότητα, ευθύνη με προσωπικό περιουσιακό στοιχείο	Ευθύνη μόνο με εισφορά κεφαλαίου, κεφάλαιο της εταιρίας
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΔΡΥΣΗΣ</b>	Δεν απαιτείται.	Δεν απαιτείται.
<b>Έξοδα ίδρυσης</b>	Κανένα.	Για απλή ιδιοκτησία - Δωρεάν



		Για σύνθετη ιδιοκτησία - απαιτείται συμβολαιογράφος - επίσημο τιμολόγιο
<b>Φορολογία</b>	Φόρος εισοδήματος.	Εταιρικός φόρος εισοδήματος.
<b>Λογιστικά</b>	Απλή ή διπλογραφική λογιστική. Είναι δυνατή η ενιαία φορολογία - στην περίπτωση αυτή δεν απαιτούνται λογιστικά.	Διπλογραφική λογιστική
<b>Διάθεση χρημάτων στο λογαριασμό</b>	Πλήρης.	Όχι κατά τη διάθεση - τα χρήματα είναι ιδιοκτησία της εταιρίας.
<b>Μισθός</b>	Δεν υπάρχει μισθός για το μοναδικό ιδιοκτήτη (s.p)	Οι μισθοί των εργαζομένων καταβάλλονται και θεωρούνται ως έξοδα μιας επιχείρησης.
<b>Δάνεια, κεφάλαια για δημόσιους διαγωνισμούς και προσκλήσεις υποβολής προτάσεων</b>	Δύσκολο, η αίτηση είναι δυνατή μόνο για περιορισμένο αριθμό προσκλήσεων και προσφορών. Επίσης, αυτός/η πρέπει να παρέχει προσωπική εγγύηση και περιουσιακά στοιχεία.	Είναι πιο εύκολο να λάβετε ένα δάνειο, πιο εύκολο να υποβάλετε αίτηση για διαγωνισμούς και προτάσεις

#### 1.1.4 Επιπρόσθετη βιβλιογραφία

Η νόμος πλαίσιο που διέπει τις εταιρίες είναι το Κεφ. 113. Μπορείτε να βρείτε τον Νόμο στην αγγλική γλώσσα [εδώ](#) και στην πύλη CYLaw [εδώ](#) (όλες οι τροποποιημένες εκδόσεις στην ελληνική γλώσσα).

## 1.2. Μοναδικός ιδιοκτήτης

### 1.2.1 Θεωρητικό πλαίσιο

Ένας μοναδικός ιδιοκτήτης (s.p.) είναι μια επιχειρηματική οντότητα. Πρόκειται για φυσικό πρόσωπο που εκτελεί κερδοφόρα δραστηριότητα για λογαριασμό του και είναι εγγεγραμμένος στο Κυπριακό Μητρώο Εταιριών υπό το Κεφάλαιο 116. Ο μοναδικός δικαιούχος είναι αυτό-εργαζόμενος που δεν καταβάλλει μισθούς, φιλοδογήματα και άλλα επιδόματα στον εαυτό του, ο οποίος υπό άλλες συνθήκες θα ανήκε σε τακτικούς υπαλλήλους σε άλλες μορφές επιχειρηματικών οντοτήτων. Ωστόσο, πρέπει να ενταχθεί στο σύστημα υποχρεωτικής ασφάλισης και να καταβάλει εισφορές κοινωνικών ασφαλίσεων.

Μια επιχείρηση με ένα ιδιοκτήτη, που ονομάζεται επίσης και μοναδικός έμπορος στην Κύπρο, είναι ένας από τους βασικότερους τύπους επιχειρήσεων στο νησί. Μόνη ιδιοκτησία σημαίνει να έχετε έναν μόνο ιδιοκτήτη που διαχειρίζεται πλήρως την επιχείρηση / εταιρία. Αυτός ο τύπος νομικής οντότητας, σύμφωνα με τη νομοθεσία της Κύπρου, δεν θεωρείται νομικό πρόσωπο. Κατά συνέπεια, δεν υπάρχει διάκριση μεταξύ της οντότητας και του δικαιούχου που αναλαμβάνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του μοναδικού εμπόρου. Τα κέρδη των ανεξάρτητων εμπόρων είναι επιλέξιμα για φόρο εισοδήματος, είτε τα κέρδη διανέμονται στον δικαιούχο είτε παραμένουν στην επιχείρηση

Η νομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται με όλους τους σχετικούς κανονισμούς και τα νόμιμα αιτήματα, όπως εγγραφή στο Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων, στις Κοινωνικές Ασφάλειες και στην Υπηρεσία ΦΠΑ.

Σε αυτό το είδος επιχείρησης, είναι ενδιαφέρον να γνωρίζουμε ότι ένας μοναδικός δικαιούχος μπορεί να διαθέσει ελεύθερα τα κέρδη και να το μεταφέρει στην οικιακή κατανάλωση όποτε είναι απαραίτητο. Ωστόσο, για τις επιχειρηματικές δραστηριότητές του είναι υπεύθυνος με το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων του, τα οποία σε περίπτωση κακών δραστηριοτήτων συνεπάγονται κίνδυνο απώλειας προσωπικών περιουσιακών στοιχείων.

Η λειτουργία ενός μοναδικού ιδιοκτήτη είναι εύκολη, καθώς απαιτεί μόνο τη διαχείριση των βασικών λογιστικών αρχείων και τη συμμόρφωση με τους κανόνες που ισχύουν για την τιμολόγηση των υπηρεσιών.

### 1.2.2 Σημαντικά / εξαιρέσεις

Δεδομένου ότι ο μοναδικός δικαιούχος δεν θεωρείται νομικό πρόσωπο, δεν υπάρχει διάκριση μεταξύ της οντότητας και του δικαιούχου που αναλαμβάνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του μοναδικού εμπόρου, θα λάβει όλα τα κέρδη της επιχείρησης και θα καταβάλει τους σχετικούς φόρους, όπως φόρο εισοδήματος για το κέρδος. Επομένως, ο μοναδικός δικαιούχος είναι υπεύθυνος για όλα τα χρέη της επιχείρησης.

### 1.2.3 Συμβουλές από επαγγελματίες

Αυτός ο τύπος επιχειρηματικής οντότητας αξίζει να εξεταστεί εάν η μελλοντική επιχείρηση δεν θέτει σε κίνδυνο την απώλεια προσωπικών περιουσιακών στοιχείων ενός επιχειρηματία, θα έχει ένα μικρό κύκλο εργασιών (π.χ. έως 50,000 ευρώ ετησίως) ή η δραστηριότητα θα είναι απλή (π.χ. ενοικίαση ενός ακινήτου, πνευματικές δραστηριότητες).

Ο φόρος εισοδήματος για τους ανεξάρτητους εμπόρους στην Κύπρο:

- Εάν το εισόδημα που αποκτήθηκε δεν υπερβαίνει τα 28.000 ευρώ, ο ανεξάρτητος έμπορος φορολογείται με σταθερό ποσοστό 20%.
- Εάν το εισόδημα δεν υπερβαίνει τα 36.300 ευρώ, ο ανεξάρτητος έμπορος φορολογείται με ποσοστό 25%.
- Για εισόδημα έως 60.000 ευρώ, ο φορολογικός συντελεστής είναι 30%.
- Εάν το εισόδημα υπερβαίνει τα 60.000 ευρώ, ο ανεξάρτητος έμπορος στην Κύπρο φορολογείται με ποσοστό 35%.

Εδώ μπορείτε να δείτε έναν πίνακα που περιγράφει τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της ατομικής ιδιοκτησίας.

### Πίνακας 2: Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του καθεστώτος του μοναδικού ιδιοκτήτη

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
Δεν απαιτείται κεφάλαιο	Ένας επιχειρηματίας είναι υπεύθυνος για τις υποχρεώσεις του με όλα τα περιουσιακά στοιχεία του, συμπεριλαμβανομένων των ιδιωτικών
Εύκολη διάθεση χρήματος	Φορολόγηση με φόρο εισοδήματος
Εύκολη ίδρυση	Ακατάλληλο για εγκαθίδρυση με πολλαπλούς ιδρυτές
Χαμηλά Διοικητικά Κόστα	Μοναδικός ιδιοκτήτης και το ίδιο φυσικό πρόσωπο δεν μπορούν να κάνουν συναλλαγές μεταξύ τους (ο μοναδικός ιδιοκτήτης είναι φυσικό πρόσωπο)
Μπορεί να ιδρυθεί από σχεδόν οποιονδήποτε	Χαμηλότερη αξιοπιστία σε σύγκριση με άλλες επιχειρηματικές οντότητες

Δυνατότητα επιβολής ενιαίας φορολογίας

Συνυπολογισμός του κύκλου εργασιών με μοναδικούς ιδιοκτήτες μέλη της οικογένειας σε περίπτωση χρήσης φορολογικών ελαφρύνσεων και απλουστεύσεων (π.χ. ενιαία φορολογία)

#### 1.2.4 Επιπρόσθετη βιβλιογραφία

Μπορείτε να διαβάσετε περισσότερα σχετικά με τη μοναδική ιδιοκτησία στον περί Κυπριακής Εταιρικής Σχέσης και Εταιρικών Επωνυμιών Νόμο, Κεφ. 116.

- Η Ελληνική έκδοση: [http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/0\\_116/full.html](http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/0_116/full.html)
- Η Αγγλική έκδοση: <http://www.mahkemeler.net/ifasil/Cap116.pdf>

### 1.3. Ερωτήσεις και Άσκηση

**Ποια είναι τα δυο πιο κοινά είδη επιχειρήσεων στην Κύπρο;**

- α) Εταιρία περιορισμένης ευθύνης και μοναδικός ιδιοκτήτης
- β) Εταιρία περιορισμένης ευθύνης και εταιρία με απεριόριστη ευθύνη
- γ) Ο μοναδικός ιδιοκτήτης και η εταιρία με απεριόριστη ευθύνη
- δ) Μοναδικός ιδιοκτήτης και εταιρία με μετοχικό κεφάλαιο

**Με τι είναι υπεύθυνος ο μοναδικός ιδιοκτήτης για την επιχειρηματική δραστηριότητα;**

- α) Παραγόμενα έξοδα
- β) Με όλα τα περιουσιακά στοιχεία του/της
- γ) Η ιδιοκτησία ολόκληρης της οικογένειας
- δ) Παραγόμενα κέρδη

**Ποιος είναι ο νόμος που διέπει την Ιδιωτική Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με Μετοχές (ΕΠΕ) στην Κύπρο;**

- α) Κεφ 116
- β) Κεφ 113
- γ) Κεφ 118
- δ) Κεφ 121

**Ποιο είναι το ελάχιστο ιδρυτικό κεφάλαιο για εταιρία περιορισμένης ευθύνης στην Κύπρο;**

- α) τουλάχιστο 7,500 Ευρώ

β) τουλάχιστο 75,000 Ευρώ

γ) το μέγιστο 7,500 Ευρώ

δ) Δεν υπάρχει ελάχιστο

**Άσκηση:**

Κάντε ένα υπολογισμό του ακριβούς ποσού του φόρου εισοδήματος φυσικών προσώπων για έναν μοναδικό ιδιοκτήτη που έχει ετήσιο κύκλο εργασιών 32.000 ευρώ.

## 2. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΕΓΚΑΘΙΔΡΥΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΟΝΤΟΤΗΤΩΝ

Πριν από την ίδρυση μιας επιχειρηματικής οντότητας, ανεξάρτητα από τη μορφή που έχετε επιλέξει, είναι απαραίτητο να λάβετε πληροφορίες σχετικά με τυχόν πρόσθετες προϋποθέσεις και σχετικά έγγραφα που είναι απαραίτητα για μια συγκεκριμένη επιχείρηση. Οι όροι δημοσιεύονται στην ακόλουθη ιστοσελίδα: <http://www.businessincyprus.gov.cy/mcit/psc/psc.nsf/All/a2e29870c32d7f17c2257857002e18c9?OpenDocument>

### 2.1. Εγγραφή Εταιρίας Περιορισμένης Ευθύνης

#### 2.1.1. Θεωρητικό πλαίσιο

Μια Ιδιωτική Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης με Μετοχές (ΕΠΕ) είναι ο πιο δημοφιλής τύπος εταιρίας στην Κύπρο και είναι νομική οντότητα, η οποία είναι ξεχωριστή από εκείνη των μελών της που μπορεί να αλλάξει με την πάροδο του χρόνου.

##### 2.1.1.1.1. Προϋποθέσεις

Οι προϋποθέσεις για την ίδρυση μιας ιδιωτικής ΕΠΕ είναι ότι απαιτεί ένα ή περισσότερα ιδρυτικά μέλη, περιορίζεται σε 50 μετόχους αλλά δεν μπορεί να προσφέρει μετοχές για δημόσια υποβολή ούτε έχει το δικαίωμα να μεταβιβάσει μετοχές. Κάθε πρόσωπο μπορεί να ξεκινήσει και να εγγράψει μια ιδιωτική εταιρία επειδή επιτρέπει έναν μόνο μέτοχο.

##### 2.1.1.1.2. Διαδικασία

1. Το ίδιο με την περίπτωση ενός ανεξάρτητου εμπόρου, το πρώτο βήμα για την ίδρυση μιας ΕΠΕ είναι να υποβάλει μια «**Αίτηση για την Έγκριση Ονόματος**» πριν από την υποβολή για την εγγραφή. Η αίτηση για έγκριση/ αλλαγή ονόματος υποβάλλεται ιδιοχείρως ή ταχυδρομικώς στο Γραφείο Ενιαίας Εξυπηρέτησης / PSC Κύπρου ή στον Έφορο Εταιριών και Επίσημο Παραλήπτη μαζί με το τέλος.
2. Για να ολοκληρωθεί η εγγραφή της εταιρείας, συγκεκριμένα έγγραφα μπορούν να υποβληθούν είτε ιδιοχείρως είτε ηλεκτρονικά, επικυρωμένα από εγγεγραμμένο συνήγορο/δικηγόρο στην Κυπριακή Δημοκρατία.
3. Μετά την ολοκλήρωση της εγγραφής εκδίδεται το «Πιστοποιητικό Ίδρυσης». Κατόπιν αιτήματος και πληρωμής του ποσού των € 220,00, μπορούν να εκδοθούν τα ακόλουθα πιστοποιητικά και / ή πιστοποιημένα αντίγραφα:
  - (1) Πιστοποιητικό των Μετόχων
  - (2) Πιστοποιητικό των Διευθυντών και των Γραμματέων
  - (3) Πιστοποιητικό του Καταχωρημένου Γραφείου
  - (4) Πιστοποιημένο ακριβές αντίγραφο της Ιδρυτικής Πράξης και Καταστατικού της εταιρίας

(5) Πιστοποιημένο αντίγραφο του Πιστοποιητικού Ίδρυσης

#### **2.1.1.1.3. Απαιτούμενα έγγραφα**

1. Μπορείτε να βρείτε το έντυπο για την Αίτηση για έγκριση Ονόματος [εδώ](#) και το Έντυπο Αίτησης για Έγκριση Ονόματος μιας θυρίδας [εδώ](#).
2. Για να ολοκληρωθεί η εγγραφή της εταιρίας, τα ακόλουθα έγγραφα μπορούν να υποβληθούν είτε ιδιοχειρώς είτε ηλεκτρονικά [εδώ](#), πιστοποιημένα από εγγεγραμμένο συνήγορο/ δικηγόρο στην Κυπριακή Δημοκρατία:
  - Έντυπο δήλωσης (HE1, ένορκη δήλωση του δικηγόρου και υπογραφή από τον Γραμματέα του Επαρχιακού Δικαστηρίου).
  - Έντυπο σχετικά με τη διεύθυνση του εγγεγραμμένου γραφείου (HE2).
  - Λεπτομέρειες σχετικά με τους διευθυντές και γραμματέα (HE3).
  - Κατάλογος προσώπων που έδωσαν τη συγκατάθεση τους να ενεργούν ως διευθυντές της δημόσιας εταιρίας.
  - Αρχικό μνημόνιο και καταστατικό (από το νόμο πρέπει να συνταχθεί από εγκεκριμένο/ εγγεγραμμένο δικηγόρο).
  - Έντυπο Αίτησης για Έγκριση Ονόματος μίας θυρίδας για Εγγραφή Νομικών Προσώπων (ισχύει για υποβολή σε υπηρεσία μίας στάσης).
  - Χρέωση €105,00 συν 0,6% φόρο συνδρομής επί του ονομαστικού κεφαλαίου, πλέον €60,00 για την συμπλήρωση των συνοδευτικών εγγράφων, καθώς και προαιρετικό ποσό €100,00 για ταχεία διαδικασία (πληρωτέα σε μετρητά, επιταγή ή τραπεζική μεταφορά). Λάβετε υπόψη ότι η υπηρεσία Μίας Στάσης (One Stop Shop) δέχεται μόνο αιτήσεις με χρεώσεις επιτάχυνσης και ότι η παραπάνω αίτηση πρέπει να συνοδεύει το Έγγραφο Αίτησης της Υπηρεσίας Μίας Στάσης (One Stop Shop) για την Εγγραφή Νομικών Προσώπων.

Αυτά τα έντυπα μπορείτε να τα βρείτε στην ιστοσελίδα *ΣΗΜΕΙΟ ΕΝΙΑΙΑΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ* [εδώ](#) καθώς και στον επίσημο δικτυακό τόπο του Τμήματος Εφόρου Εταιριών και Επίσημου Παραλήπτη της Κυπριακής Δημοκρατίας (D.R.C.O.R.) [εδώ](#) (στα Ελληνικά).

#### **2.1.1.1.4. Χρονοδιάγραμμα**

1. Η έγκριση ονόματος εξετάζεται εντός ενός μηνός ή πέντε εργάσιμων ημερών υπό ταχεία διαδικασία. Τα αποτελέσματα των αιτήσεων για εξέταση ονομασίας που υποβάλλονται παρέχονται ηλεκτρονικά. Τα ενδιαφερόμενα μέρη μπορούν να αναζητήσουν τα ονόματα όλων των εγγεγραμμένων οργανισμών.  
Μετά την εξασφάλιση της έγκρισης ονόματος, πρέπει να υποβάλλονται τα σχετικά έγγραφα για την εγγραφή της νομικής οντότητας, σύμφωνα με τη νομική μορφή της οντότητας/επιχείρησης.  
Η έγκριση ονόματος ισχύει για έξι (6) μήνες. Εάν κατά τη διάρκεια αυτής της χρονικής περιόδου (έξι μήνες από την ημερομηνία έγκρισης της επωνυμίας) δεν εγγραφεί εταιρία (εμπορική επωνυμία, συνεταιρισμός κ.λπ.), η έγκριση ονόματος πρέπει να ανανεωθεί ακολουθώντας την ίδια διαδικασία.
2. Η εγγραφή εταιρίας ολοκληρώνεται εντός περίπου ενός μηνός ή τριών εργάσιμων ημερών υπό ταχεία διαδικασία ή μέσω ηλεκτρονικής υποβολής από την ημερομηνία κατά την οποία υποβλήθηκε κανονικά η αίτηση.

#### **2.1.1.1.5. Που να αιτηθείτε;**

1. Η αίτηση έγκρισης/ αλλαγής ονόματος υποβάλλεται ιδιοχειρώς ή ταχυδρομικά στο γραφείο One Stop Shop/ PSC Cyprus ή στον Έφορο Εταιριών και επίσημου παραλήπτη. Παράλληλα, μπορούν να υποβληθούν ηλεκτρονικές αιτήσεις για έγκριση ονόματος [εδώ](#).
2. Για να ολοκληρωθεί η εγγραφή της εταιρίας, τα παρακάτω έγγραφα μπορούν να υποβληθούν είτε ιδιοχειρώς είτε ηλεκτρονικά [εδώ](#).

#### **2.1.1.1.6. Έξοδα**

1. Η αίτηση για έγκριση/ αλλαγή ονόματος υποβάλλεται μαζί με το ποσό των €10,00 ή €30,00 (σημειώστε ότι το τέλος εφαρμόζεται ανά όνομα και όχι ανά αίτηση) με ταχεία διαδικασία (πληρωτέα σε μετρητά, επιταγή ή μέσω τραπεζικής μεταφοράς). Λάβετε υπόψη ότι η υπηρεσία One Stop Shop δέχεται μόνο εφαρμογές με χρεώσεις επιτάχυνσης και το Έγγραφο Αίτησης της Υπηρεσίας Μιας Στάσης πρέπει να συνοδεύει την παραπάνω αίτηση.
2. Για την εγγραφή υπάρχει ένα τέλος €105,00 συν 0,6% φόρος συνδρομής επί του ονομαστικού κεφαλαίου, πλέον €60,00 για την συμπλήρωση των συνοδευτικών εγγράφων, καθώς και ένα προαιρετικό ποσό €100,00 για ταχεία διαδικασία (πληρωτέα σε μετρητά, επιταγή ή τραπεζική μεταφορά). Λάβετε υπόψη ότι η υπηρεσία One Stop Shop δέχεται μόνο αιτήσεις με χρεώσεις επιτάχυνσης και ότι η παραπάνω αίτηση πρέπει να συνοδεύει το Έγγραφο Αίτησης της Υπηρεσίας Μιας Στάσης για την εγγραφή νομικών προσώπων.

#### **2.1.2. Σημαντικά / Εξαιρέσεις**

Ιδιαίτερα, δεν υπάρχει ελάχιστο κεφάλαιο στην εγγραφή εταιρίας.

#### **2.1.3. Συμβουλές από επαγγελματίες**

Για να είναι κάποιος βαθιά γνώστης της διαδικασίας και των απαιτούμενων εγγράφων, συνιστάται ο Σύμβουλος Ξένων Επενδύσεων να ετοιμάσει όλα τα απαραίτητα έγγραφα και να προχωρήσει προσωπικά σε όλες τις διαδικασίες εγγραφής (μέχρι την κατάθεση των εγγράφων στους αρμόδιους οργανισμούς).

#### **2.1.4. Επιπρόσθετες πληροφορίες**

Περαιτέρω πληροφορίες:

- [Businessincyprus.gov.cy](http://www.businessincyprus.gov.cy). (2018). *ΣΗΜΕΙΟ ΕΝΙΑΙΑΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ, Σύσταση Επιχείρησης*. [διαδικτυακά] Διαθέσιμο στο: <http://www.businessincyprus.gov.cy/mcit/psc/psc.nsf/All/a2e29870c32d7f17c2257857002e18c9?OpenDocument> (01.09.2018).

## 2.2. Εγγραφή ενός μοναδικού ιδιοκτήτη (s.p.)

### 2.2.1. Θεωρητικό πλαίσιο

#### 2.2.1.1. Προϋποθέσεις

Μοναδική ιδιοκτησία (S.p) μπορεί να ιδρυθεί από οποιονδήποτε άτομο που μπορεί να ασκεί τις δραστηριότητές του και υπόκειται στους ίδιους κανόνες με τους εταίρους (Κεφ 116).

#### 2.2.1.2. Διαδικασία

Η ίδρυση του μοναδικού ιδιοκτήτη (s.p.) είναι πολύ εύκολη και μία από τις πιο απλές μορφές επιχείρησης για να ξεκινήσει κάποιος στην Κύπρο.

1. Το πρώτο βήμα για την ίδρυση μιας ατομικής επιχείρησης είναι η υποβολή της «**Αίτησης για έγκριση Ονόματος**» πριν από την υποβολή για εγγραφή. Η αίτηση για έγκριση/ αλλαγή ονόματος υποβάλλεται ιδιοχείρως ή ταχυδρομικά στο Γραφείο One Stop Shop / PSC Κύπρου ή στον Έφορο Εταιριών και Επίσημο Παραλήπτη μαζί με το τέλος.
2. Μετά την έγκριση της εμπορικής επωνυμίας, η οποία μπορεί να γίνει εντός ενός μηνός και εξαρτάται από τη φύση της επιχείρησης, τα σχετικά έγγραφα πρέπει να υποβληθούν στον Έφορο Εταιριών μαζί με την αντίστοιχη αμοιβή.

#### 2.2.1.3. Απαιτούμενα έγγραφα

1. Μπορείτε να βρείτε το έντυπο για την **Αίτηση για Έγκριση Ονόματος** [εδώ](#) και το Έγγραφο Αίτησης για Έγκριση Ονόματος της Υπηρεσίας Μιας Στάσης [εδώ](#).
2. Προκειμένου να εγγραφεί στο μητρώο επιχειρήσεων, ο μελλοντικός μοναδικός ιδιοκτήτης πρέπει να υποβάλει τα ακόλουθα δικαιολογητικά στον Έφορο Εταιριών βάσει του Νόμου Περί Εταιρικών Σχέσεων και Εταιρικών Ονομάτων.

Το **Έντυπο Εγγραφής Εταιρικής Σχέσης (S1)** υποβάλλεται ιδιοχείρως ή με ταχυδρομικά στο γραφείο της Υπηρεσίας Μιας Στάσης / PSC Κύπρου ή στον Έφορο Εταιριών και Επίσημο Παραλήπτη. Το υπογεγραμμένο έντυπο καθορισμένης μορφής πρέπει να περιέχει τα ακόλουθα στοιχεία:

- Το όνομα της εταιρίας
- Τη γενική φύση της επιχείρησης
- Την αρχική τοποθεσία της επιχείρησης
- το παρόν Χριστιανικό όνομα ή ονόματα και επώνυμο, κάθε προηγούμενο Χριστιανικό όνομα ή ονόματα και επώνυμο. την ιθαγένεια, τη συνήθη κατοικία και την άλλη επαγγελματική απασχόληση (εάν υπάρχει) του ατόμου και την εταιρική επωνυμία και το εγγεγραμμένο η κεντρικό γραφείο της εταιρίας
- την ημερομηνία έναρξης των εργασιών της επιχείρησης.

Μπορείτε να βρείτε το έντυπο S1 στα Ελληνικά [εδώ](#).

### Χρονοδιάγραμμα

1. Η έγκριση ονόματος εξετάζεται εντός ενός μηνός ή πέντε εργάσιμων ημερών υπό ταχεία διαδικασία. Τα αποτελέσματα της εξέτασης ονομασίας των αιτήσεων που



υποβάλλονται παρέχονται διαδικτυακά. Τα ενδιαφερόμενα μέρη μπορούν να αναζητήσουν τα ονόματα όλων των εγγεγραμμένων οργανισμών.

Μετά την εξασφάλιση της έγκρισης ονόματος, πρέπει να υποβάλλονται τα σχετικά έγγραφα για την εγγραφή της νομικής οντότητας, σύμφωνα με τη νομική μορφή της οντότητας / επιχείρησης.

Η έγκριση ονόματος ισχύει για έξι (6) μήνες. Εάν κατά τη διάρκεια αυτής της χρονικής περιόδου (έξι μήνες από την ημερομηνία έγκρισης της επωνυμίας) δεν εγγραφεί εταιρία (εμπορική επωνυμία, συνεταιρισμός κ.λπ.), η έγκριση ονόματος πρέπει να ανανεωθεί ακολουθώντας την ίδια διαδικασία.

2. Η εγγραφή ολοκληρώνεται εντός ενός (1) μηνός με συνήθη διαδικασία ή μία (1) εβδομάδα (μεταξύ δύο (2) έως πέντε (5) εργάσιμων ημερών) υπό ταχεία διαδικασία από την ημερομηνία κανονικής υποβολής της αίτησης.

#### **2.2.1.4. Πού να αιτηθείτε;**

1. Η αίτηση έγκρισης/ αλλαγής ονόματος υποβάλλεται ιδιοχείρως ή ταχυδρομικώς στο γραφείο της Υπηρεσίας Μιας Στάσης (One Stop Shop) / PSC Κύπρου ή στον Έφορο Εταιριών και Επίσημο Παραλήπτη. Παράλληλα, οι ηλεκτρονικές αιτήσεις για έγκριση ονόματος μπορούν να υποβληθούν [εδώ](#).
2. Το Έντυπο Εγγραφής Εταιρικής Σχέσης (S1) υποβάλλεται, ιδιοχείρως ή ταχυδρομικώς, στο γραφείο One Stop Shop / PSC Κύπρου ή στον Έφορο Εταιριών και Επίσημο Παραλήπτη.

#### **2.2.1.5. Έξοδα**

1. Η αίτησή για έγκριση/ αλλαγή ονόματος υποβάλλεται μαζί με το ποσό των €10,00 ή €30,00 (σημειώστε ότι το τέλος εφαρμόζεται ανά όνομα και όχι ανά αίτηση) με ταχεία διαδικασία (πληρωτέα σε μετρητά, επιταγή ή μέσω τραπεζικής μεταφοράς). Λάβετε υπόψη ότι η υπηρεσία One Stop Shop δέχεται μόνο εφαρμογές με χρεώσεις επιτάχυνσης και το Έγγραφο Αίτησης της Υπηρεσίας Μιας Στάσης (One Stop Shop) πρέπει να συνοδεύει την πιο πάνω αίτηση.
2. Υποβάλλεται το Έντυπο Εγγραφής Εταιρικής Σχέσης (S1) μαζί με το ποσό των €120 συν ένα προαιρετικό ποσό €40,00 για ταχεία διαδικασία (πληρωτέα σε μετρητά, επιταγή ή τραπεζική μεταφορά). Κατόπιν αιτήματος και πληρωμή του ποσού €20,00 υπό κανονική διαδικασία ή €40,00 με ταχεία διαδικασία, μπορεί να εκδοθεί πιστοποιημένο αντίγραφο του Πιστοποιητικού Εγγραφής Εταιρικής Σχέσης. Λάβετε υπόψη ότι η υπηρεσία One Stop Shop δέχεται μόνο εφαρμογές με χρεώσεις επιτάχυνσης και ότι η παραπάνω αίτηση πρέπει να συνοδεύει το Έγγραφο Αίτησης της Υπηρεσίας Μιας Στάσης (One Stop Shop) για την Εγγραφή Νομικών Προσώπων.

#### **2.2.2. Σημαντικά / Εξαιρέσεις**

Ένα από τα μεγαλύτερα πλεονεκτήματα για άτομα από χώρες της ΕΕ και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελεύθερων Συναλλαγών (European Free Trade Association), όταν ιδρύουν ατομική επιχείρηση στην Κύπρο, είναι ότι δε χρειάζονται άδεια εργασίας ή διαμονής. Ωστόσο, οι πολίτες που δεν είναι μέλη της ΕΕ / EFTA (Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελεύθερων Συναλλαγών)

οφείλουν να υποβάλουν αίτηση για άδεια εργασίας και διαμονής πριν έρθουν στην Κύπρο και εγκαθιδρύνουν την επιχειρηματική τους δραστηριότητα.

### **2.2.3. Συμβουλές από επαγγελματίες**

Προτού ο μελλοντικός μοναδικός ιδιοκτήτης ξεκινήσει τη διαδικασία εγγραφής, ο Σύμβουλος Άμεσων Ξένων Επενδύσεων πρέπει να βεβαιωθεί ότι έχει όλα τα απαραίτητα έγγραφα.

Ο επενδυτής πρέπει επίσης να επιλέξει έναν πάροχο λογιστικών υπηρεσιών υψηλής ποιότητας.

### **2.2.4. Επιπρόσθετη βιβλιογραφία**

Περαιτέρω πληροφορίες είναι διαθέσιμες στο:

- Businessincyprus.gov.cy. (2018). *ΣΗΜΕΙΟ ΕΝΙΑΙΑΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ, Σύσταση Επιχείρησης.* [διαδικτυακά] Διαθέσιμο στο: <http://www.businessincyprus.gov.cy/mcit/psc/psc.nsf/All/a2e29870c32d7f17c2257857002e18c9?OpenDocument> (01.09.2018).

## **2.3. Ερωτήσεις και Άσκηση**

**Ποιο είναι το πρώτο βήμα για έναν μοναδικό ιδιοκτήτη πριν ξεκινήσει την επιχείρησή του/της;**

- α) Να εγγραφεί στο φορολογικό σύστημα στο Υπουργείο Οικονομικών
- β) να εγγραφεί στον Έφορο Εταιριών και Επίσημο Παραλήπτη
- γ) να υποβάλει μια «Αίτηση για Έγκριση Ονόματος»
- δ) να υποβάλει το Έντυπο Εγγραφής Εταιρικής Σχέσης (S1)

**Πόσος χρόνος χρειάζεται για την ολοκλήρωση της εγγραφής, με την προϋπόθεση ότι ο μελλοντικός ιδιοκτήτης έχει όλα τα απαραίτητα έγγραφα και σύμφωνα με την ταχεία διαδικασία;**

- α) Δύο βδομάδες
- β) Μια μέρα
- γ) Τρεις μήνες
- δ) Ένας μήνας

**Ποιο έγγραφο ΔΕΝ χρειάζεται για να εγγραφεί μια ιδιωτική εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με την Υπηρεσία Μιας Στάσης;**

- α) Αρχικό Μνημόνιο και Καταστατικό της Εταιρίας
- β) Έγγραφο Αίτησης της Υπηρεσίας Μιας Στάσης (One Stop Shop) για την Εγγραφή Νομικών Οντοτήτων
- γ) Έντυπο σχετικά με την εγγεγραμμένη διεύθυνση του γραφείου
- δ) Το στρατηγικό σχέδιο της επιχείρησης

**Πόσο περίπου θα κοστίσει η εγγραφή ιδιωτικής εταιρίας Περιορισμένης Ευθύνης στην Κύπρο (πάγιο κόστος);**

- α) €300,00
- β) €5,00
- γ) €115,00
- δ) €185,00

**Άσκηση:**

Δημιουργήστε μια λίστα όλων των εγγράφων για να εξοπλίσετε έναν ξένο επενδυτή - ένα φυσικό πρόσωπο - από χώρα εκτός της ΕΕ πριν πάτε στην Υπηρεσία Μιας Στάσης για να ιδρύσετε εταιρία περιορισμένης ευθύνης.

### **3. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΓΙΑ ΑΝΟΙΓΜΑ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ**

#### **3.1. Θεωρητική πλαίσιο**

Το υποκατάστημα είναι μέρος μιας εταιρίας που βρίσκεται σε διαφορετική τοποθεσία από την εγγεγραμμένη διεύθυνση της εταιρίας. Παρά το γεγονός ότι ένα υποκατάστημα δεν είναι νομικό πρόσωπο, μπορεί να ασκεί όλες τις επιχειρηματικές δραστηριότητες που ασκεί η εταιρία.

Ένα υποκατάστημα μιας ξένης εταιρίας μπορεί να ασκεί όλες τις καταχωρημένες επιχειρηματικές δραστηριότητες για λογαριασμό της εταιρίας αυτής. Πρέπει να χρησιμοποιείται το καταχωρημένο όνομα της μητρικής εταιρείας, το καταχωρημένο όνομα του υποκαταστήματος και η διεύθυνση του καταχωρημένου υποκαταστήματος. Ένα υποκατάστημα μπορεί να δημιουργηθεί χωρίς επένδυση κεφαλαίου.

#### **3.1.1. Προϋποθέσεις**

Οι υπερπόντιες εταιρίες που είναι εγγεγραμμένες στο εξωτερικό (εκτός Κύπρου) μπορούν να ιδρύσουν υποκατάστημα στην Κύπρο υπό την προϋπόθεση ότι εντός ενός μηνός από την ημερομηνία της ίδρυσής τους θα εγγραφούν ως υπερπόντια εταιρία με τον Έφορο Εταιριών και Επίσημο Παραλήπτη. Αυτό δεν ισοδυναμεί με τη δημιουργία μιας νέας νομικής οντότητας στην Κύπρο, αφού το υποκατάστημα υπερπόντιων εταιριών δεν αποτελεί νομική οντότητα διαφορετική από εκείνη της ιδρυτικής της εταιρίας.

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι το υποκατάστημα πρέπει να έχει το ίδιο όνομα με τη μητρική εταιρία.

#### **3.1.2. Διαδικασία**

Το πρώτο βήμα για να ανοίξει ένα υποκατάστημα στην Κύπρο είναι να προετοιμαστούν τα απαραίτητα έγγραφα, να επικυρωθούν τα απαιτούμενα έγγραφα και να δημιουργηθεί τραπεζικός λογαριασμός. Η αίτηση για εγγραφή ενός υποκαταστήματος πρέπει να υποβληθεί στον Έφορο Εταιριών και Επίσημο Παραλήπτη εντός 30 ημερών από την ίδρυσή του.

#### **3.1.3. Απαιτούμενα έγγραφα**

Τα ακόλουθα έγγραφα, επίσημα μεταφρασμένα στην Ελληνική γλώσσα, πρέπει να υποβάλλονται, είτε ιδιοχείρως είτε ταχυδρομικά, στην Υπηρεσία Μίας Στάσης είτε στον Έφορο Εταιριών και Επίσημο Παραλήπτη:

- Γραπτή έκθεση υπογεγραμμένη από το εξουσιοδοτημένο άτομο που δείχνει:
  - (1) το όνομα και τη νομική μορφή της υπερπόντιας εταιρίας, καθώς και το όνομα του υποκαταστήματος, αν αυτό διαφέρει από το όνομα της εταιρίας
  - (2) το κεντρικό γραφείο και τη διεύθυνση (ταχυδρομική ή άλλη) της υπερπόντιας εταιρίας, καθώς και τη διεύθυνση (ταχυδρομική ή άλλη) του τόπου της επιχείρησης.

(3) το σκοπό και το αντικείμενο των δραστηριοτήτων της υπερπόντιας εταιρίας και τον τόπο της επιχείρησης

(4) όπου ενδείκνυται, το μητρώο στο εξωτερικό (με σχετικό αριθμό εισαγωγών) της υπερπόντιας εταιρίας, όπου έχουν εισαχθεί τα βασικά δεδομένα

(5) το εγγεγραμμένο κεφάλαιο του, εφόσον υπάρχει

(6) όπου ενδείκνυται, πληροφορίες σχετικά με την εκκαθάριση της εταιρίας, τον διορισμό των εκκαθαριστών, τα προσωπικά δεδομένα και τις εξουσίες των εκκαθαριστών, καθώς και την ολοκλήρωση της διαδικασίας εκκαθάρισης, πτώχευσης, πτώχευσης με συμβιβασμό ή άλλης ανάλογης διαδικασίας που υπόκειται η υπερπόντια εταιρία.

(7) στην περίπτωση μιας υπερπόντιας εταιρίας μη κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το δίκαιο του κράτους που διέπει την εταιρία. Κατάλογος των υποβληθέντων εγγράφων από μια ξένη εταιρία (ΑΕ1)

- Κατάλογος των διευθυντών και γραμματέα μιας ξένης εταιρίας (ΑΕ2).
- Στοιχεία των εξουσιοδοτημένων αντιπροσώπων της ξένης εταιρίας που διαμένουν στην Κυπριακή Δημοκρατία (ΑΕ3).
- Πιστοποιημένο αντίγραφο του καταστατικού ή του υπομνήματος ή μνημονίου της μητρικής εταιρείας σε επίσημη γλώσσα της Κυπριακής Δημοκρατίας (με επίσημη μετάφραση στην Ελληνική ή Αγγλική γλώσσα σε διαφορετική περίπτωση). Η πιστοποίηση πρέπει να γίνεται: (1) από κυβερνητικό υπάλληλο, στην επιμέλεια του οποίου έχει ανατεθεί το πρωτότυπο, (2) από Συμβολαιογράφο, (3) από αξιωματούχο μιας εταιρίας ενώπιον προσώπου με ένορκη εξουσία.
- Χρέωση €300,00, συν €80,00 για τα συνοδευτικά έγγραφα, καθώς και προαιρετικό ποσό €100,00 για ταχεία διαδικασία (πληρωτέα σε μετρητά, επιταγή ή τραπεζική μεταφορά)

Όλα τα πιστοποιητικά που απαιτούνται σχετικά με την υπερπόντια εταιρία πρέπει να είναι πρωτότυπα, «επικυρωμένα» στη χώρα προέλευσης από συμβολαιογράφο και να μεταφράζονται στα Ελληνικά.

### **3.1.4. Χρονοδιάγραμμα**

Η εγγραφή ολοκληρώνεται εντός τριάντα (30) εργάσιμων ημερών ή πέντε (5) εργάσιμων ημερών με ταχεία διαδικασία από την ημερομηνία κανονικής υποβολής της αίτησης.

### **3.1.5. Που να αιτηθείτε;**

Η εγγραφή γίνεται ιδιοχείρως ή ταχυδρομικά, στην Υπηρεσία Μιας Στάσης ή στον Έφορο Εταιριών και Επίσημο Παραλήπτη.

Ταυτόχρονα, μπορούν να υποβληθούν ηλεκτρονικές αιτήσεις για την εγγραφή υποκαταστήματος υπερπόντιων εταιριών [εδώ](#).

### **3.1.6. Έξοδα**

Τα έξοδα δημιουργίας υποκαταστήματος αποτελούνται από:

- Χρέωση €300,00, συν €80,00 για τα συνοδευτικά έγγραφα, συν ένα προαιρετικό ποσό €100,00 για ταχεία διαδικασία (πληρωτέα σε μετρητά, επιταγή ή τραπεζική μεταφορά).

- το κόστος των συμβολαιογραφικών υπηρεσιών
- το κόστος των υπηρεσιών μετάφρασης

### 3.2. Σημαντικά / Εξαιρέσεις

Το Μέρος VIII του περί Εταιριών Νόμου (Κεφ. 113) παρέχει το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει την εγκαθίδρυση και την άσκηση δραστηριοτήτων υποκαταστημάτων ξένων εταιριών στην Κύπρο.

Η άδεια της Κεντρικής Τράπεζας μπορεί να απαιτηθεί, ανάλογα με τις δραστηριότητες της εταιρίας. Συγκεκριμένα, εάν η εταιρία θα ασκεί ελεγχόμενες δραστηριότητες όπως τραπεζικές εργασίες, ασφάλειες, επενδύσεις κλπ. Αυτό δεν ισχύει για συνήθεις εμπορικές συναλλαγές.

### 3.3. Συμβουλές από επαγγελματίες

Πριν από τη δημιουργία ενός υποκαταστήματος, είναι λογικό να ελέγξουμε αν είναι πιο κατάλληλο για μια ξένη εταιρία να ιδρύσει μια νέα εταιρία στην Κύπρο (να ανήκει 100% σε ξένη εταιρία).

### 3.4. Επιπρόσθετες πληροφορίες

Μπορείτε να βρείτε περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την εγγραφή ενός υποκαταστήματος στην Κύπρο εδώ: [Businessincyprus.gov.cy](http://www.businessincyprus.gov.cy). (2018). *ΣΗΜΕΙΟ ΕΝΙΑΙΑΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ, Σύσταση Επιχείρησης*. [διαδικτυακά] Διαθέσιμο στο: <http://www.businessincyprus.gov.cy/mcit/psc/psc.nsf/All/a2e29870c32d7f17c2257857002e18c9?OpenDocument> (01.09.2018).

### 3.5. Ερωτήσεις και Άσκηση

**Μπορεί μια ξένη εταιρία από χώρα εκτός της ΕΕ να ιδρύσει υποκατάστημα στην Κύπρο;**

- Ναι
- Ναι, αν έχει ετήσιο κύκλο εργασιών άνω των 500.000 ευρώ
- Ναι, αν θα απασχολήσει τουλάχιστον 5 Κύπριους υπαλλήλους
- Όχι

**Ποια είναι η ειδική απαίτηση για την τεκμηρίωση σχετικά με την εγγραφή ενός υποκαταστήματος;**

- Όλα τα έγγραφα πρέπει να είναι πρωτότυπα
- Όλα τα έγγραφα πρέπει να είναι επίσημα μεταφρασμένα στην Ελληνική γλώσσα
- Όλα τα έγγραφα πρέπει να έχουν 2 αντίγραφα
- Όλα τα έγγραφα πρέπει να είναι επίσημα μεταφρασμένα στην Ελληνική και Αγγλική γλώσσα

**Ποιο είναι το απαραίτητο ιδρυτικό κεφάλαιο για την εγγραφή υποκαταστήματος στην Κύπρο;**

- α) Τουλάχιστο 7.500 ευρώ
- β) Τουλάχιστο 75 000 ευρώ
- γ) Το ιδρυτικό κεφάλαιο δεν απαιτείται
- δ) Ακριβώς 7,500 ευρώ

**Άσκηση:**

Ένας ξένος που προέρχεται από ένα κράτος μέλος της ΕΕ θέλει να ιδρύσει υποκατάστημα στην Κύπρο, η κύρια δραστηριότητα του οποίου είναι η έρευνα στον τομέα της αγοράς εργασίας. Δημιουργήστε μια λίστα των εγγράφων που πρέπει να υποβληθούν.

## **4. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΙ ΕΙΚΟΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ**

### **4.1. Θεωρητικό πλαίσιο**

Η διεύθυνση της επιχείρησης είναι εκεί όπου βρίσκεται το κεντρικό γραφείο της εταιρίας. Είναι ο τόπος όπου ένας επιχειρηματίας εκτελεί τις επιχειρηματικές του δραστηριότητες ή ένας τόπος όπου λειτουργεί η διοίκηση της εταιρίας. Πριν από την εγγραφή της εταιρίας, ο ιδρυτής πρέπει να παρέχει μια διεύθυνση της επιχείρησης.

Ένας επιχειρηματίας μπορεί να αποφύγει υψηλά έξοδα ενοικίασης και αγορά ακίνητης περιουσίας, αν δεν χρειάζεται πραγματικά τις εγκαταστάσεις της επιχείρησης. Το κόστος μπορεί να μειωθεί στο ελάχιστο με την πρόσληψη ενός εικονικού γραφείου.

Το εικονικό γραφείο προσφέρει τη δυνατότητα χρήσης μιας επαγγελματικής διεύθυνσης για την έδρα της εταιρίας, τη δυνατότητα λήψης επίσημης αλληλογραφίας, ειδοποίησης και ανακατεύθυνσης εισερχόμενης αλληλογραφίας, λήψης τηλεφωνημάτων και φαξ, προσφέροντας τη χρήση αίθουσας συνεδριάσεων κλπ.

Τα πλεονεκτήματα της ενοικίασης εικονικού γραφείου είναι τα εξής: μειωμένο ή ελάχιστο κόστος επένδυσης σε επαγγελματικούς χώρους, η συγκατάθεση των γειτόνων ή των συνιδιοκτητών δεν είναι απαραίτητη για την εγγραφή της εταιρίας (όπως στην περίπτωση της διεξαγωγής δραστηριοτήτων σε πολυκατοικία για παράδειγμα ή όταν ο ιδρυτής δεν κατέχει το ακίνητο), μια ορατή παρουσία στο επιχειρηματικό περιβάλλον, επιχειρηματικές και προσωπικές διευθύνσεις χωρίζονται ... Η προσφορά εικονικών γραφείων είναι εκτεταμένη, οπότε ο επιχειρηματίας μπορεί εύκολα να βρει αυτό που ταιριάζει καλύτερα τις ανάγκες του.

Η τιμή ενοικίασης εικονικού γραφείου στην Κύπρο είναι περίπου €50-200 ανά μήνα, ανάλογα με τις πρόσθετες υπηρεσίες που χρειάζεται ο επιχειρηματίας. Οι διάφοροι πάροχοι έχουν διαφορετικά πακέτα υπηρεσιών και διαφορετικές τιμές γι' αυτά. Οι τιμές των εικονικών γραφείων διαφέρουν επίσης ανάλογα με την τοποθεσία.

### **4.2. Σημαντικά / Εξαιρέσεις**

Ένα εικονικό γραφείο δεν επαρκεί σε συγκεκριμένες επιχειρήσεις στις οποίες είναι απαραίτητες οι επαγγελματικές εγκαταστάσεις.

Για την πραγματοποίηση ορισμένων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων - ειδικά στον τομέα της τροφοδοσίας φαγητού, του εμπορίου, της αποθήκευσης, της παραγωγής, της εκπαίδευσης, των διαφόρων σεμιναρίων, εργαστηρίων, ασθενοφόρων και παρόμοιων - πρέπει να παρέχονται επαρκείς επιχειρηματικοί χώροι. Κατά την εγγραφή της εταιρίας, ο όρος αυτός δεν ελέγχεται, αλλά ο επιχειρηματίας πρέπει να παρέχει επαρκείς επιχειρηματικούς χώρους και να αποκτήσει τις κατάλληλες άδειες πριν ξεκινήσει την επιχείρηση.

Στην περίπτωση αυτή, ο επιχειρηματίας μπορεί να νοικιάσει ή να αγοράσει επαρκή περιουσία. Κατά κανόνα, οποιαδήποτε εγκατάσταση στην οποία βρίσκονται οι επαγγελματικοί χώροι πρέπει να έχει έγκυρη άδεια, ανεξάρτητα από την επιχειρηματική δραστηριότητα (αυτό ισχύει και για τις απλές επιχειρηματικές δραστηριότητες). Η άδεια εκδίδεται από τη διοικητική μονάδα στην περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο. Εάν το ακίνητο δεν διαθέτει αυτή την άδεια, η έναρξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ενδέχεται να καθυστερήσει. Ως εκ τούτου, θα



ήταν καλό ο επιχειρηματίας να ελέγξει ότι το ακίνητο έχει έγκυρη άδεια πριν το αγοράσει ή ενοικιάσει.

Οι περισσότερες εταιρίες αρχικά καταχωρούν την επαγγελματική τους διεύθυνση στο σπίτι. Αυτό μπορεί να γίνει από όλους εκείνους που εκτελούν δραστηριότητες που:

- Είναι ήσυχης «φύσης» και
- για τις οποίες ένας νόμος ή άλλος κανονισμός δεν ορίζει ότι οι επαγγελματικοί χώροι είναι υποχρεωτικοί.

Μια ήσυχη δραστηριότητα είναι αυτή που δεν ενοχλεί τους γείτονες και τους κοινόχρηστους χώρους. Δεν χρειάζεται να αποκτήσετε μια λειτουργική άδεια αν ξοδεύετε λιγότερο από το 50% του χώρου διαβίωσης σε μια ιδιωτική κατοικία για έναν επαγγελματικό χώρο.

#### **4.3. Συμβουλές από επαγγελματίες**

Ένας αυξανόμενος αριθμός ξένων επενδυτών επιλέγουν αυτή τη μορφή γραφείου, καθώς είναι προσιτή, ευέλικτη και δεν τους δεσμεύει για μεγάλο χρονικό διάστημα. Όλο και περισσότερη σημασία έχει η απόκτηση κινητικότητας και η ευελιξίας, καθώς οι επιχειρηματίες συχνά ασκούν τις δραστηριότητές τους σε διάφορες τοποθεσίες, έτσι ένας καλός σύμβουλος άμεσων ξένων επενδύσεων θα διερευνήσει την προσφορά και θα προτείνει στους επενδυτές αυτή την επιλογή.

Ως ενδιαφέρον χαρακτηριστικό, που αξίζει επίσης να αναφερθεί, είναι οι εγκαταστάσεις που προσφέρονται για συνεργασία - προσιτές επιχειρηματικές εγκαταστάσεις, τις οποίες μοιράζονται αρκετοί επιχειρηματίες. Η χρήση τους είναι πιο δημοφιλής μεταξύ των νέων εταιριών/ επιχειρηματιών που δεν έχουν ακόμη τακτικό εισόδημα και θέλουν να εξοικονομήσουν χρήματα. Οι χώροι συνεργασίας είναι πλήρως εξοπλισμένοι και ο επιχειρηματίας μπορεί να ξεκινήσει την επιχειρησή του αμέσως μετά τη μετακίνησή του σε αυτούς. Λόγω της εγγύτητας άλλων επιχειρηματιών, διευκολύνεται η δικτύωση των επιχειρήσεων, καθώς υπάρχουν ήδη ευκαιρίες στο ίδιο το κτίριο. Επιπλέον, οι συμβάσεις συνεργασίας ισχύουν για μικρότερο χρονικό διάστημα και οι επιχειρηματίες δεν δεσμεύονται για μεγάλο χρονικό διάστημα, γεγονός που τους επιτρέπει μεγαλύτερη ευελιξία.

#### **4.4. Επιπρόσθετη βιβλιογραφία**

Εικονικό Γραφείο Κύπρου: Εικονικά γραφεία. Διαθέσιμο στο: <https://cypruscompanyformation.com.cy/cyprus-virtual-office/>  
ASAP Global, Εικονικό Γραφείο Κύπρου: <http://www.asapglobal.net/services/cyprus-virtual-office/>

#### **4.5. Ερωτήσεις και άσκηση**

**Ποια είναι η κατά προσέγγιση τιμή ενοικίασης ενός εικονικού γραφείου στην Κύπρο ανά μήνα;**

- α) €50-200
- β) €200-500
- γ) €100-300
- δ) €800-1000

**Πότε έχει νόημα να νοικιάσει κανείς εικονικό γραφείο;**

- α) Όταν ένας ξένος επενδυτής δεν χρειάζεται πραγματικά επιχειρηματικούς χώρους για να ασκήσει την επιχείρησή του.
- β) Όταν ένας ξένος επενδυτής χρειάζεται χώρους παραγωγής.
- γ) Όταν ένας ξένος επενδυτής ασχολείται με ξενοδοχειακές επιχειρήσεις.
- δ) Όταν ένας ξένος επενδυτής εμπλέκεται με δραστηριότητες κλινικής υγείας.

**Άσκηση:**

Διερευνήστε ποιο θα είναι το κόστος που θα έχει ένας ξένος επενδυτής ενοικιάζοντας ένα εικονικό γραφείο στη Λευκωσία που προσφέρει τις ακόλουθες υπηρεσίες:

- επαγγελματική διεύθυνση της επιχείρησης σε προσιτή τοποθεσία στη Λευκωσία,
- λήψη μηνυμάτων μέσω φαξ, ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή ταχυδρομείου και την προώθηση των ίδιων σε σας την ίδια μέρα
- λήψη αλληλογραφίας από επίσημες Κυπριακές Αρχές ή πελάτες ή τρίτους και προώθηση σε σας ταχυδρομικώς ή με υπηρεσία ταχυμεταφοράς ή φαξ ή ηλεκτρονικό ταχυδρομείο την ίδια μέρα
- λήψη πακέτων από πελάτες της εταιρίας ή συνεργάτες και να διαβιβάζονται ταχυδρομικά ή με υπηρεσία ταχυμεταφοράς σε εσάς.
- λήψη τηλεφωνικών μηνυμάτων σε μια από τις τηλεφωνικές γραμμές μας και να διαβιβάζονται μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, φαξ ή τηλεφώνου σε εσάς

## 5. ΑΓΟΡΑΖΟΝΤΑΣ ΜΙΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ

### 5.1. Θεωρητικό πλαίσιο

Οι επενδυτές που επιθυμούν να αγοράσουν μια υπάρχουσα **Κυπριακή εταιρία ή επιχείρηση** μπορούν να το κάνουν με εξαγορά, αγορά μετοχών, συγχώνευση (ή διάσπαση) ή συνάπτοντας συμφωνία διαχείρισης με την εταιρία.

#### ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΜΙΑΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Ένας επιχειρηματίας μπορεί να επιλέξει να αγοράσει μια υπάρχουσα εταιρία & επιχείρηση για να:

- μειώσει τον κίνδυνο που προκύπτει όταν ξεκινά μια νέα επιχείρηση σε μια νέα αγορά,
- είναι ο γρηγορότερος τρόπος για να ξεκινήσει η λειτουργία της επιχείρησής, εφόσον οι διαδικασίες εγγραφής έχουν ήδη ολοκληρωθεί
- μειώσει το κόστος έναρξης λειτουργίας (ήδη υπάρχον απόθεμα, πατέντες, πελάτες κ.λπ.),
- παράξει άμεσα ταμειακές ροές λόγω των συνεχιζόμενων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Οι πιθανοί κίνδυνοι κατά την αγορά μιας υπάρχουσας επιχείρησης είναι:

- κρυμμένα προβλήματα (χρέη που μπορεί να μη μπορείτε να επιστρέψετε, ήδη υπογεγραμμένα κρυμμένα συμβόλαια, άλλες πιθανές επιπλοκές),
- το κόστος αγοράς μπορεί να είναι πολύ υψηλότερο από το κόστος έναρξης μιας νέας επιχείρησης.

#### 5.1.1. Διαδικασία

**Κυπριακές (Ανενεργές) Εταιρίες** είναι εταιρίες που είχαν προ-καταχωρηθεί. Η πλειοψηφία αυτών των εταιριών δεν έχει περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις και ουδέποτε συμμετείχαν σε καμία οικονομική δραστηριότητα, δεδομένου ότι καταχωρήθηκαν με μοναδικό σκοπό να πωληθούν. Οι εταιρίες αυτές μπορούν να αγοραστούν απευθείας από τους ιδιοκτήτες ή τους μεσάζοντες. Η διαδικασία πρέπει να γίνει μπροστά από έναν συμβολαιογράφο, με μια συμφωνία αγοράς. Αφού εγγραφεί στο όνομα του υποψήφιου μετόχου, όλες οι εξουσίες θα μεταβιβαστούν στον κάτοχο με πιστοποιημένο Πληρεξούσιο και Δήλωση Εμπιστοσύνης (εάν οι μετοχές συνεχίσουν να εκδίδονται στο όνομα υποψήφιου μετόχου) ή μεταβιβάζονται απευθείας στο μέτοχο (ανάλογα με τις απαιτήσεις του πελάτη). Είναι συνετό να ελέγξετε τα έγγραφα των προηγούμενων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της εταιρίας.

**Οι επιχειρήσεις σε πτώχευση προς πώληση** δημοσιεύονται συνήθως σε δικαστικές ή τραπεζικές ιστοσελίδες. Δυστυχώς, αυτές οι επιχειρήσεις είναι σε πτώχευση, οπότε η αγορά τους σημαίνει επίσης την αγορά των χρεών τους. Μια άλλη επιλογή είναι να επικοινωνήσετε με τις εταιρίες που διεξάγουν επιχειρηματικές δραστηριότητες κατά τη διάρκεια της διαμεσολάβησης ή επικοινωνήστε απευθείας με τους ιδιοκτήτες των επιχειρήσεων.

### 5.1.2. Απαιτούμενα έγγραφα

Απαιτούνται τα ακόλουθα έγγραφα για την ανάληψη ήδη εγκατεστημένης εταιρίας στην Κύπρο:

- Ταυτότητα (η διαβατήριο),
- Μια δήλωση ότι η εταιρία έχει αξιολογηθεί και δεν έχει χρέη (επίσημη δήλωση της αρμόδιας αρχής),
- δήλωση ότι ο ισολογισμός έκλεισε στο μηδέν,
- δήλωση ότι τα προηγούμενα δεδομένα της εταιρίας καταργήθηκαν και αντικαταστάθηκαν με τα νέα δεδομένα.

Όλα τα έγγραφα και οι αλλαγές επισημοποιούνται στο συμβολαιογραφικό γραφείο, με την παρουσία πιστοποιημένου νομίμου μεταφραστή.

### 5.2. Σημαντικά / Εξαιρέσεις

Η κατοχή κυπριακής ανενεργής εταιρίας είναι γενικά ταχύτερη. Τα έγγραφα που επιβεβαιώνουν τους νέους διορισμούς της εταιρίας συχνά μπορούν να παρασχεθούν άμεσα και να αποδειχθούν ένα μεγάλο πλεονέκτημα όπου ο χρόνος είναι ουσιαστικός

Ωστόσο, ένας επενδυτής ή ένας σύμβουλος άμεσων ξένων επενδύσεων θα πρέπει να είναι εξαιρετικά προσεκτικός όταν αγοράζει μια υπάρχουσα εταιρία, δεδομένου ότι οι περισσότερες επιχειρήσεις προς πώληση δεν διαφημίζονται πουθενά επίσημα.

### 5.3. Συμβουλές από επαγγελματίες

ΕΛΕΓΤΕ ΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ Η ΤΟΝ ΠΩΛΗΤΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Στην κυπριακή αγορά υπάρχουν πολλοί πάροχοι έτοιμων εταιριών με εδραιωμένη επιχείρηση ή νεοεισερχόμενες εταιρίες.

Προσέξτε όταν αγοράζετε μια υπάρχουσα επιχείρηση. Αγοράστε μόνο από αξιόπιστους παρόχους και ελέγχετε πάντα για την εγγύηση ότι η εταιρία δεν έχει καθόλου χρέη.

ΕΛΕΓΤΕ ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Θα πρέπει να ελέγξετε επίσης το ιστορικό της εταιρίας. Εάν αγοράζετε επίσης μια υπάρχουσα επιχείρηση με την εταιρία, θα πρέπει να ελέγξετε ποια επιχείρηση λειτουργούσαν, γιατί δεν είναι κερδοφόρα, τι ανταγωνισμό είχαν στην κυπριακή αγορά και τη νομοθεσία της χώρας, μεταξύ άλλων. Μπορείτε να ελέγξετε μόνοι σας τους προηγούμενους ιδιοκτήτες της επιχείρησης και τα αποτελέσματα της επιχείρησής σας μέσω του συστήματος ηλεκτρονικής αναζήτησης της περιφέρειας του Εφόρου Εταιριών και Επίσημου Παραλήπτη, το οποίο θα προσφέρει στους χρήστες πρόσβαση στα δεδομένα οργανισμών που έχουν ήδη εγγραφεί ([εδώ](#)).

Ωστόσο, ο αγοραστής δε γνωρίζει ποτέ ποια έγγραφα ή νομικές ενέργειες έχουν ληφθεί από προηγούμενους ιδιοκτήτες και ο νέος ιδιοκτήτης θα μπορούσε να αναλάβει τις συνέπειες. Συστήνεται προσοχή.

#### **5.4. Επιπρόσθετη βιβλιογραφία**

- Η δικτυακή πύλη του Τμήματος Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη. Πρόσβαση μέσω:  
<https://efiling.drcor.mcit.gov.cy/DrcorPublic/SearchForm.aspx?sc=0>
- Η πύλη CYLaw. Πρόσβαση μέσω: <http://www.cylaw.org/nomoi/indexes/113.html>

#### **5.5. Ερωτήσεις και άσκηση**

**Από που μπορούν να αγοραστούν υπάρχουσες εταιρίες;**

- α) Απευθείας από τους ιδιοκτήτες ή το Εθνικό Γραφείο Επιχειρηματικότητας
- β) Απευθείας από ιδιοκτήτες ή κτηματομεσίτες
- γ) Απευθείας από τους ιδιοκτήτες ή τους μεσάζοντες
- δ) Απευθείας μόνο από τους μεσάζοντες

**Ποια έγγραφα πρέπει να απαιτήσει ο ξένος επενδυτής πριν αγοράσει μια υπάρχουσα εταιρία**

- α) Ολόκληρη τη λογιστική τεκμηρίωση από τη λογιστική υπηρεσία του προηγούμενου ιδιοκτήτη
- β) Λογιστικές εκθέσεις του προηγούμενου έτους
- γ) Λογιστικές εκθέσεις των προηγούμενων 2 ετών
- δ) Αντίγραφο του συμβολαίου με τη λογιστική υπηρεσία του προηγούμενου ιδιοκτήτη

**Άσκηση:**

Αναφέρετε τα διάφορα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της αγοράς μιας υπάρχουσας επιχείρησης.

## **ΕΝΟΤΗΤΑ 2 – ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ**

### **Εισαγωγή**

Αυτή η ενότητα έχει σχεδιαστεί με σκοπό να βοηθήσει τους συμμετέχοντες να κατανοήσουν τη νομοθεσία που πρέπει να ακολουθήσει η εταιρία, το φορολογικό σύστημα καθώς επίσης και κάποιες βασικές αρχές επιχειρησιακής ηθικής.

Με την ολοκλήρωση αυτής της ενότητας, ο συμμετέχων θα είναι εξοικειωμένος με τη βασική νομοθεσία, τον τρόπο λειτουργίας του φορολογικού συστήματος στην Κύπρο, και τα καθήκοντα που αναλαμβάνει κάθε φορολογήσιμο άτομο.

# 1. ΥΠΟΒΟΛΗ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

## 1.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Το κεφάλαιο αυτό παρέχει επεξήγηση όλων των σχετικών νόμων που διέπουν τις επιχειρηματικές δραστηριότητες στην Κύπρο, καθώς και των νομικών υποχρεώσεων στις οποίες υπόκεινται οι επιχειρηματικές οντότητες. Η εφαρμοστέοι νόμοι σχετικά με τη φορολογία και την υποβολή εκθέσεων παρουσιάζονται στην ενότητα Φορολογικό Σύστημα.

Η Κύπρος είναι κράτος μέλος της ΕΕ. Ως εκ τούτου, σε αυτή τη χώρα ισχύουν όλοι οι κανονισμοί της ΕΕ, ενώ οι οδηγίες της ΕΕ καλύπτονται από την εθνική νομοθεσία. Ως πρώην βρετανική αποικία, η κυπριακή νομοθεσία βασίζεται στο αγγλικό κοινό δίκαιο και τροποποιήθηκε τα τελευταία χρόνια σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Το νομικό και ρυθμιστικό σύστημα της Κύπρου θεωρείται ένα από τα πιο ευνοϊκά στην Ευρώπη, ενώ ταυτόχρονα είναι πλήρως συμβατό με την ΕΕ, την Ομάδα Χρηματοοικονομικής Δράσης για τη Νομιμοποίηση Παράνομων Προσόδων (FATF), τον Οργανισμό Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) και το Φόρουμ Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας.

### 1.1.1 Σχετικοί νόμοι

Οι απαιτήσεις ενσωμάτωσης, διαχείρισης και υποβολής εκθέσεων των κυπριακών εταιρειών διέπονται από τον περί Εταιρειών Νόμο (Κεφ.113). Μπορείτε να βρείτε τον Νόμο [εδώ](#) και στη διαδικτυακή πύλη CYLaw [εδώ](#) (όλες οι τροποποιημένες εκδόσεις στα ελληνικά). Επιπλέον, μπορείτε να βρείτε όλους τους σχετικούς νόμους στη διαδικτυακή πύλη της Κυπριακής Δημοκρατίας [εδώ](#).

Ανάλογα με τις δραστηριότητες μιας εταιρείας, πιθανόν να προκύπτουν περαιτέρω απαιτήσεις από άλλες νομοθεσίες. Επίσης, επιχειρηματίες σε ορισμένους τομείς χρειάζονται την έγκριση συγκεκριμένου ρυθμιστικού φορέα πριν από την ανάληψη μιας συγκεκριμένης δραστηριότητας. Απαιτείται συνεχής συμμόρφωση με τους υποχρεωτικούς κανονισμούς και τις κατευθυντήριες γραμμές βέλτιστης πρακτικής της σχετικής ρυθμιστικής αρχής.

#### 1.1.1.1 Ο περί Εταιριών Νόμος (Κεφ.113)

Η τρέχουσα έκδοση της νομοθεσίας αναφέρεται ως Κεφ.113.

Ο νόμος αυτός διέπει τις απαιτήσεις ενσωμάτωσης, διαχείρισης και υποβολής εκθέσεων των κυπριακών εταιρειών.

Μια εταιρεία στην Κύπρο διέπεται επίσης από το μνημόνιο και το καταστατικό της, υπό τον όρο ότι έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διάφορες πρόνοιες, δικαιώματα ή περιορισμούς που αναφέρονται στον περί Εταιριών Νόμο (Κεφ. 113).

Όλες οι εταιρείες, ιδίως εκείνες που συμμετέχουν σε μεγάλες συναλλαγές, πρέπει να γνωρίζουν και να τηρούν τη νομοθεσία περί ανταγωνισμού.

Οι νόμοι και οι κανονισμοί για τη σύσταση και διαχείριση κυπριακών επιχειρηματικών οντοτήτων είναι οι ίδιοι για τους ξένους επενδυτές που ασκούν διεθνείς επιχειρηματικές δραστηριότητες, όπως είναι για τους τοπικούς επενδυτές.

#### 1.1.1.2 Νόμος περί Προστασίας των Δεδομένων Προσωπικού χαρακτήρα

Στην Κύπρο, η προστασία των προσωπικών δεδομένων ρυθμίζεται από τον Γενικό Κανονισμό για την Προστασία Δεδομένων (ΓΚΠΔ) (ΕΕ) 2016/679, τη νομοθεσία της ΕΕ για την προστασία των δεδομένων και της ιδιωτικής ζωής για όλα τα άτομα εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ). Ο Γενικός Κανονισμός Προστασίας Δεδομένων τέθηκε σε ισχύ στις 25 Μαΐου 2018.

Το κείμενο του ΓΚΠΔ είναι διαθέσιμο σε όλες τις γλώσσες της ΕΕ στην ιστοσελίδα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και σε μορφή pdf κάνοντας κλικ [εδώ](#).

#### 1.1.1.3 Νόμος περί Υγείας και Ασφάλειας στην Εργασία

Στην Κύπρο, η κεντρική κυβέρνηση, μέσω του Υπουργείου Εργασίας και των Κοινωνικών Ασφαλίσεων, ασχολείται με την πολιτική για την ασφάλεια και την υγεία στην εργασία. Για το σκοπό αυτό, το προαναφερθέν Υπουργείο έχει αναθέσει τα καθήκοντα της εφαρμογής αυτής της πολιτικής σε ένα από τα Τμήματά του, δηλαδή στο Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας.

Ο ρόλος του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας στον τομέα της ασφάλειας και της υγείας στην εργασία, είναι συνεπώς η διασφάλιση κατάλληλων και επαρκών επιπέδων ασφάλειας και υγείας στην εργασία για την εξάλειψη ή τη δραστική μείωση των εργατικών ατυχημάτων και επαγγελματικών ασθενειών καθώς επίσης και την προστασία του κοινού από κινδύνους που απορρέουν από δραστηριότητες εργασίας.

Οι πρόνοιες που ρυθμίζουν την ασφάλεια και την υγεία των εργαζομένων στους χώρους εργασίας τους απαριθμούνται στους περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία Νόμους του 1996 έως (Ν.2) του 2015. Ο Νόμος προβλέπει την εξασφάλιση της ασφάλειας, της υγείας και της ευημερίας των προσώπων κατά την εργασία τους σε όλους τους τομείς οικονομικής δραστηριότητας καθώς και για την προστασία οποιωνδήποτε άλλων προσώπων από κινδύνους για την ασφάλεια και την υγεία τους που σχετίζονται με τις ενέργειες και τις δραστηριότητες των προσώπων στην εργασία. Μπορείτε να βρείτε τη σχετική νομοθεσία [εδώ](#).

#### 1.1.2 Υποβολή Εκθέσεων

Οι εταιρείες στην Κύπρο είναι υποχρεωμένες να υποβάλλουν εκθέσεις σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς.

Κάθε εταιρεία που έχει μετοχικό κεφάλαιο οφείλει να καταρτίσει ετήσια έκθεση, μόνο μία φορά το χρόνο, στην οποία να αναφέρεται εγγεγραμμένο γραφείο της εταιρείας, η μητρώα μελών και κατόχων χρεωστικών ομολόγων, μετοχές και χρεωστικά ομόλογα, οφειλές, πρώην και υφιστάμενα μέλη και συμβούλους και γραμματέα.

Αν η εταιρεία παραλείψει να συμμορφωθεί με το άρθρο αυτό, η εταιρεία και κάθε αξιωματούχος της που ευθύνεται για παράλειψη υπόκειται σε πρόστιμο παράλειψης.

Κάθε εταιρεία που δεν έχει μετοχικό κεφάλαιο, μια φορά κάθε ημερολογιακό έτος, καταρτίζει έκθεση που δηλώνει:

(α) τη διεύθυνση του εγγεγραμμένου γραφείου της εταιρείας

(β) σε περίπτωση που το μητρώο μελών φυλάγεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου αυτού, σε άλλο τόπο ή στο γραφείο εκείνο, η διεύθυνση του τόπου όπου αυτό φυλάγεται

(γ) σε περίπτωση που μητρώο των κατόχων χρεωστικών ομολόγων της εταιρείας, φυλάγεται σύμφωνα με το Νόμο αυτό, σε τόπο άλλο ή το εγγεγραμμένο γραφείο της εταιρείας τη διεύθυνση του τόπου όπου αυτό φυλάγεται

(δ) όλα αυτά τα στοιχεία αναφορικά με τα πρόσωπα που είναι σύμβουλοι της εταιρείας κατά την ημερομηνία της έκθεσης και για οποιοδήποτε πρόσωπο που είναι γραμματέας της εταιρείας



κατά την ημερομηνία εκείνη, όπως από το Νόμο αυτό απαιτούνται να περιληφθούν σχετικά με συμβούλους και το γραμματέα αντίστοιχα στο μητρώο συμβούλων και γραμματέων εταιρείας:

Νοείται ότι δεν υπάρχει ανάγκη, εταιρεία να καταρτίσει έκθεση με βάση το εδάφιο αυτό είτε μέσα στο έτος της σύστασης της ή, αν δεν απαιτείται από το άρθρο 125 η σύγκληση ετήσιας γενικής συνέλευσης κατά τη διάρκεια του επόμενου έτους, μέσα στο έτος εκείνο.

### **Χρόνος για συμπλήρωση της ετήσιας έκθεσης**

Η ετήσια έκθεση πρέπει να συμπληρωθεί μέσα σε σαράντα δύο ημέρες από την ετήσια γενική συνέλευση, είτε η συνέλευση εκείνη είναι η πρώτη ή μόνη συνηθισμένη γενική συνέλευση, ή η πρώτη ή μόνη γενική συνέλευση, της εταιρείας για το έτος είτε όχι, και η εταιρεία πρέπει να αποστείλει αμέσως στον έφορο εταιρειών αντίγραφο υπογραμμένο από σύμβουλο και το γραμματέα της εταιρείας. Αν εταιρεία παραλείψει να συμμορφωθεί με το άρθρο αυτό, η εταιρεία και κάθε αξιωματούχος της που ευθύνεται για παράλειψη διαπράττει ποινικό αδίκημα, και, σε περίπτωση καταδίκης, υπόκειται σε πρόστιμο παράλειψης.

### **Έγγραφα που πρέπει να επισυνάπτονται στην ετήσια έκθεση**

Τα ακόλουθα πρέπει να επισυνάπτονται στην ετήσια έκθεση:

- α) Αντίγραφα όλων των εγγράφων που παρουσιάστηκαν στη γενική συνέλευση της εταιρείας.
- β) Η έκθεση, και ανάλογα με την περίπτωση, η ενοποιημένη έκθεση για πληρωμές προς κυβερνήσεις κατά το εδάφιο (1) του Κανονισμού 12 των Κανονισμών για εκθέσεις για Πληρωμές προς Κυβερνήσεις.

Δεν είναι υποχρεωτικό να επισυναφθούν άλλες προαιρετικές καταστάσεις που τυχόν θέλει να παρουσιάσει η εταιρεία, ούτε η έκθεση διαχείρισης αλλά μόνο αν αντίγραφό τους είναι διαθέσιμο στο κοινό.

#### **1.1.2.1 Δημόσια βάση δεδομένων όλων των εγγεγραμμένων εταιριών που εδρεύουν στην Κύπρο**

Το Τμήμα Εφόρου Εταιριών και Επίσημου Παραλήπτη είναι υπεύθυνο για την τήρηση του μητρώου των Εταιρειών, Συνεταιρισμών, Εμπορικών Επωνυμιών, Εμπορικών Σημάτων, Διπλωμάτων Ευρεσιτεχνίας, Βιομηχανικών Σχεδίων καθώς επίσης και τη διαχείριση περιουσιών αφερέγγυων εταιρειών και ατόμων.

Η υπηρεσία αναζήτησης προσφέρει τη δυνατότητα αναζήτησης στη λίστα εγγεγραμμένων οργανισμών και ονομάτων. Για να δείτε αν κάποιος βρίσκεται στη λίστα, καταχωρείστε απλώς το όνομα ή τον αριθμό στο Τμήμα Εφόρου Εταιριών και Επίσημου Παραλήπτη [εδώ](#).

#### **1.1.2.2 Υποβολή δήλωσης συναλλαγής αγαθών - INTRASTAT**

Τον Ιανουάριο του 1993 καταργήθηκαν οι συνοριακοί έλεγχοι για την διακίνηση εμπορευμάτων μεταξύ των κρατών μελών της ΕΕ και οι εισαγωγείς και οι εξαγωγείς του εμπορίου της ΕΕ δεν υποχρεούνταν πλέον να συμπληρώνουν τα τελωνειακά έγγραφα. Ως εκ τούτου, προκειμένου να καλυφθεί το κενό που δημιουργήθηκε όσον αφορά τη συλλογή στατιστικών πληροφοριών, η ΕΕ εισήγαγε το Σύστημα Στατιστικών Ενδοκοινοτικού Εμπορίου γνωστό και ως INTRASTAT. Το σύστημα σχεδιάστηκε για να διασφαλίσει την ποιότητα και εγκυρότητα των στατιστικών του ενδοκοινοτικού εμπορίου.

Το σύστημα υποχρεώνει τους εμπορευόμενους να υποβάλουν περιοδικές δηλώσεις σχετικά με τις συναλλαγές τους. Οι δηλώσεις INTRASTAT υποβάλλονται στην Υπηρεσία Φ.Π.Α κάθε μήνα και αφορούν τις αφίξεις και τις αποστολές αγαθών από και προς άλλα κράτη μέλη.

Από την 1η Μαΐου 2004 κάθε πρόσωπο εγγεγραμμένο στο Μητρώο ΦΠΑ που αποστέλλει αγαθά σε ή/ και παραλαμβάνει αγαθά από άλλα κράτη-μέλη (η αξία των οποίων υπερβαίνει τα στατιστικά κατώφλια) υποχρεούται να υποβάλλει κάθε μήνα στην Υπηρεσία Φ.Π.Α. τη δήλωση INTRASTAT τόσο για τις αποστολές όσο και για τις αφίξεις αγαθών.

Η υποβολή των δηλώσεων INTRASTAT γίνεται ηλεκτρονικά. Η πρόσβαση στο σύστημα γίνεται μέσω της ιστοσελίδας <https://taxisnet.mof.gov.cy/login.jsp>. Για να ζητήσετε πρόσβαση στο σύστημα χρησιμοποιείτε το έντυπο **TAXISnet 01 - Intrastat** (Αίτηση για πρόσβαση στο σύστημα TAXISnet - Πατήστε [εδώ](#) για να δείτε το αρχείο PDF)

## 1.2 Σημαντικό / Εξαιρέσεις

### Καθυστερήσεις

Αν η εταιρεία δεν υποβάλει εγκαίρως την ετήσια έκθεση η εταιρεία και κάθε αξιωματούχος της που ευθύνεται για την παράλειψη, υπόκειται σε πρόστιμο παράλειψης.

Για τις δηλώσεις INTRASTAT που αφορούν τις περιόδους μέχρι 31/12/2009, όταν οποιοδήποτε πρόσωπο δεν συμμορφωθεί υπόκειται σε πρόστιμο €8 για κάθε εργάσιμη ημέρα μη συμμόρφωσης, για τη μέγιστη περίοδο των τριάντα εργάσιμων ημερών. Από 1/1/2010, εμπορευόμενος ο οποίος δε συμμορφώνεται υπόκειται σε πρόστιμο €15. Αν ο εμπορευόμενος συνεχίζει να παραλείπει, αρνείται ή καθυστερεί να υποβάλει τη δήλωση INTRASTAT τόσο για τις αποστολές όσο και τις αφίξεις πέραν της περιόδου των 30 εργάσιμων ημερών τότε υπόκειται σε ποινική δίωξη και σε περίπτωση καταδίκης, σε πρόστιμο μέχρι €2.562.

### Περιεχόμενο και τύπος ετήσιας έκθεσης

Το Έκτο Παράρτημα του Κεφ. 113 περιέχει το περιεχόμενο και τον τύπο της ετήσιας έκθεσης εταιρίας που έχει μετοχικό κεφάλαιο:

**ΕΚΤΟ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**  
(Άρθρα 118 και 387)  
**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΑΙ ΤΥΠΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΟΥ ΕΧΕΙ**  
**ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

**ΜΕΡΟΣ Ι - ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

1. Η διεύθυνση του εγγεγραμμένου γραφείου της εταιρείας.
- 2.-(1) Αν το μητρώο μελών τηρείται με βάση τις διατάξεις του Νόμου αυτού, σε διαφορετικό μέρος από το εγγεγραμμένο γραφείο της εταιρείας, τη διεύθυνση του μέρους όπου τηρείται.  
(2) Αν οποιοδήποτε μητρώο κατόχων χρωστικών ομολόγων της εταιρείας τηρείται με βάση τις διατάξεις του Νόμου αυτού, σε μέρος άλλα από το εγγεγραμμένο γραφείο της εταιρείας, τη διεύθυνση του μέρους όπου τηρείται.
3. Περίληψη, που να διακρίνει μεταξύ μετοχών που εκδόθηκαν σε μετρητά και μετοχών που εκδόθηκαν ως εξοκλήρου ή μερικώς πληρωμένες διαφορετικά από μετρητά, που ορίζει τις πιο κάτω λεπτομέρειες:
  - (α) ποσό του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας και τον αριθμό των μετοχών που είναι διαιρεμένο-
  - (β) τον αριθμό των μετοχών που λήφθηκαν από την έναρξη της εταιρείας μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης-
  - (γ) το κληθέν ποσό για καθενιά μετοχή-
  - (δ) το ολικό ποσό που λήφθηκε από κλήσεις-
  - (ε) το ολικό ποσό κλήσεων που δεν πληρώθηκαν-
  - (στ) το ολικό ποσό των ποσών (αν υπάρχουν) που πληρώθηκαν με μορφή προμήθειας σε σχέση με οποιαδήποτε μετοχές ή χρωστικά ομόλογα-
  - (ζ) την έκπτωση που παραχωρήθηκε για την έκδοση μετοχών που εκδόθηκαν με έκπτωση ή τέτοιο ποσό από την έκπτωση που δεν διαγράφηκε κατά την ημερομηνία της έκθεσης-
  - (η) το ολικό των ποσών (αν υπάρχουν) που παραχωρήθηκαν με μορφή έκπτωσης σε σχέση με οποιαδήποτε ομόλογα από την ημερομηνία της τελευταίας έκθεσης-
  - (θ) τον ολικό αριθμό μετοχών που κατασχέθηκαν-
  - (ι) το ολικό ποσό μετοχών για τις οποίες εκκρεμούν εντάλματα μετοχών κατά την ημερομηνία της έκθεσης και ενταλμάτων μετοχών που εκδόθηκαν και παραδόθηκαν αντίστοιχα από την ημερομηνία της τελευταίας έκθεσης και τον αριθμό μετοχών που περιλαμβάνονται σε κάθε ένταλμα.
4. Λεπτομέρειες του ολικού ποσού των χρεών της εταιρείας σε σχέση με όλες τις επιβαρύνσεις και υποθήκες που απαιτείται να εγγραφούν ή καταχωρηθούν από τον έφορο εταιρειών με βάση το Νόμο αυτό, ή που θα απαιτούνταν να εγγραφούν με τον τρόπο αυτό αν δημιουργούνταν μετά την πρώτη Ιουλίου, χίλια εννιακόσια είκοσι δύο.
5. Κατάλογος-
  - (α) που να περιέχει τα ονόματα και διευθύνσεις όλων των προσώπων που, κατά την ημερομηνία της σύνταξης της ετήσιας έκθεσης, είναι μέλη της εταιρείας, και τα πρόσωπα που έπαυσαν να είναι μέλη από την ημερομηνία της τελευταίας έκθεσης ή στην περίπτωση της πρώτης έκθεσης, από τη σύσταση της εταιρείας-
  - (β) που να δηλώνει τον αριθμό των μετοχών που κατέχονται από καθένα από τα υφιστάμενα μέλη κατά την ημερομηνία της έκθεσης, καθορίζοντας τις μετοχές που μεταβιβάστηκαν από την ημερομηνία της τελευταίας έκθεσης (ή, στην περίπτωση της πρώτης έκθεσης, από τη σύσταση της εταιρείας) από πρόσωπα που εξακολουθούν να είναι μέλη και έπαυσαν να είναι μέλη αντίστοιχα και τις ημερομηνίες εγγραφής των μεταβιβάσεων
  - (γ) αν τα πιο πάνω αναφερόμενα ονόματα δεν είναι με αλφαβητική σειρά, πρέπει να επισυναφθεί ευρετήριο που να περιέχει ικανοποιητικά στοιχεία τα οποία να καθιστούν το όνομα οποιαδήποτε πρόσωπου σε αυτό να βρίσκεται εύκολα.
6. Όλες τις λεπτομέρειες, σε σχέση με πρόσωπα που κατά την ημερομηνία της έκθεσης είναι οι σύμβουλοι της εταιρείας και οποιοδήποτε πρόσωπο που κατά την ημερομηνία της έκθεσης είναι ο γραμματέας της εταιρείας που σύμφωνα με το Νόμο αυτό απαιτούνται να περιληφθούν σε σχέση με συμβούλους και το γραμματέα αντίστοιχα στο μητρώο των συμβούλων και γραμματέων της εταιρείας.

## Έγγραφα τεκμηρίωσης εταιρίας

Όλες οι επιχειρηματικές οντότητες πρέπει να διατηρούν αρχείο των έγγραφων τεκμηρίωσης της εταιρείας.

Τι πρέπει να αρχειοθετείται μόνιμα;

- ετήσιες εκθέσεις
- μισθοδοσίες και όλα τα έγγραφα που σχετίζονται με τον υπολογισμό των μισθών
- ελεγμένοι ισολογισμοί
- συμβόλαια εργασίας
- αποδείξεις καταβολής κοινωνικών ασφαλίσεων και άλλων εισφορών
- τιμολόγια / αποδείξεις (εισπρακτέα και πληρωτέα)

Τι πρέπει να αρχειοθετείται για τουλάχιστον 20 χρόνια;

- συμβόλαια και λογαριασμοί για την αγορά και πώληση ακινήτων

- μητρώο παγίων στοιχείων ενεργητικού
- πλήρης τεκμηρίωση των λογιστικών γεγονότων: εκδοθέντα τιμολόγια, ληφθέντα τιμολόγια, συμβόλαια αγοράς και πώλησης βραχυπρόθεσμων οικονομικών επενδύσεων και μίσθωση βραχυπρόθεσμων δανείων, λογαριασμοί συναλλαγών, λογαριασμοί.

### 1.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα

Συνιστάται στους ξένους επενδυτές να αφήνουν την προετοιμασία των εκθέσεων σε εμπειρογνώμονες λογιστικών υπηρεσιών που έχουν τις γνώσεις και την πείρα στην παρουσίαση όλων των συγκεκριμένων στοιχείων που απαιτούνται στις εκθέσεις

### 1.4 Περισσότερες πληροφορίες

Ευρωπαϊκή Διαδικτυακή Πύλη για ΓΚΠΔ: Powered by Trunomi. *More on main elements of the General Data Protection Regulation can be found on this link* (online). Πρόσβαση μέσω: <https://www.eugdpr.org/> (στα Αγγλικά)

Γενικές πληροφορίες σχετικά με το INTRASTAT. Πρόσβαση μέσω: [http://www.mof.gov.cy/mof/vat/vat.nsf/DMLintrastat\\_gr/DMLintrastat\\_gr?OpenDocument](http://www.mof.gov.cy/mof/vat/vat.nsf/DMLintrastat_gr/DMLintrastat_gr?OpenDocument)

Τμήμα Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη. Πρόσβαση μέσω:

<https://efiling.drcor.mcit.gov.cy/DrcorPublic/SearchForm.aspx?sc=0> (στα Ελληνικά)

Διαδικτυακή πύλη Παγκύπριου Δικηγορικού Συλλόγου. Πρόσβαση μέσω: <http://www.cylaw.org/nomoi/indexes/113.html> (στα Ελληνικά)

Η περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία νομοθεσία. Πρόσβαση μέσω: <http://www.mlsi.gov.cy/mlsi/dli/dliup.nsf/All/1F0F98BA16BA0DA4C2257DE10030EB6C?OpenDocument> (στα Ελληνικά)

Το Γραφείο Επιτρόπου Προστασίας Δεδομένων στην Κύπρο. Πρόσβαση μέσω: <http://www.dataprotection.gov.cy> (στα Ελληνικά)

### 1.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Ποια έγγραφα πρέπει να επισυνάπτονται στην ετήσια έκθεση;**

- αντίγραφα όλων των εγγράφων που παρουσιάστηκαν στη γενική συνέλευση της εταιρίας και η έκθεση
- έκθεση ταξιδιωτικών εξόδων και εκθέσεις κάθε είδους πληρωμών σε φυσικά άτομα.
- εκθέσεις μισθοδοσίας
- φόρος εισοδήματος εταιρίας

**Ποια από τα ακόλουθα έγγραφα τεκμηρίωσης πρέπει να αρχειοθετούνται μόνιμα σε μια εταιρία ξένου επενδυτή;**

- ετήσιες εκθέσεις
- εκδοθέντα τιμολόγια
- λογαριασμοί συναλλαγών

δ) και λογαριασμοί για την αγορά και πώληση ακινήτων

**Άσκηση:**

Στη σχετική νομοθεσία, βρες το κεφάλαιο που ορίζει τις υποχρεώσεις μιας επιχείρησης σχετικά με τις ετήσιες εκθέσεις.

## 2. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

### 2.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Ως υποκείμενος στο φόρο νοείται κάθε πρόσωπο που ασκεί ανεξάρτητα οποιαδήποτε επιχειρηματική δραστηριότητα σε οποιοδήποτε μέρος, ανεξαρτήτως του σκοπού ή του αποτελέσματος του.

Η Κύπρος προσφέρει ένα από τα πιο ευνοϊκά φορολογικά καθεστάτα στην ΕΕ. Μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης από το 2004, το ρυθμιστικό καθεστώς της Κύπρου είναι πλήρως συμβατό με τις απαιτήσεις της ΕΕ και του ΟΟΣΑ.

Για σκοπούς φορολογίας εισοδήματος «Κάτοικος Κύπρου» ορίζεται:

- Άτομο που παραμένει στην Κύπρο για περίοδο τουλάχιστο 183 ημερών σε ένα φορολογικό έτος,
- Εταιρεία της οποίας ο έλεγχος και η διεύθυνση ασκούνται στην Κύπρο.

Οι μη κάτοικοι και οι αλλοδαποί υπόκεινται σε ειδικούς κανονισμούς οι οποίοι συχνά συνδέονται με το φορολογικό σύστημα της χώρας της μόνιμης κατοικίας τους.

#### 2.1.1 Φορολογική Διαδικασία και φορολογητέα πρόσωπα

Σε κάθε φορολογούμενο κάτοικο Κύπρου (φυσικό πρόσωπο ή εταιρία), για κάθε φορολογικό έτος, επιβάλλεται φόρος στο εισόδημα που αποκτάται τόσο εντός όσο και εκτός Κύπρου.

Σε κάθε μη κάτοικο Κύπρου (φυσικό πρόσωπο ή εταιρία), για κάθε φορολογικό έτος, επιβάλλεται φόρος μόνο στο εισόδημα που αποκτάται εντός Κύπρου.

Φυσικά πρόσωπα και οι εταιρείες που είναι κάτοικοι Κύπρου υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος σύμφωνα με τον **νόμο περί Φορολογίας Εισοδήματος (νόμος αριθ. 118 (I) του 2002, όπως τροποποιήθηκε)** όσον αφορά το παγκόσμιο εισόδημά τους. Μπορείτε να βρείτε τον νόμο [εδώ](#). (στα Ελληνικά)

Άλλες σχετικές νομοθεσίες και κανονισμοί:

- Ο περί Εισπράξεως Νόμος του 1962 (N.31/1962), όπως τροποποιήθηκε – μπορείτε να βρείτε το νόμο [εδώ](#) (στα Ελληνικά),
- Ο περί Βεβαιώσεως και Εισπράξεως Φόρων Νόμος του 1978 (N. 4/1978), όπως τροποποιήθηκε – μπορείτε να βρείτε το νόμο [εδώ](#) (στα Ελληνικά),
- Ο περί Έκτακτης Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμος του 2002 (N. 117(I)/2002), όπως τροποποιήθηκε - μπορείτε να βρείτε το νόμο [εδώ](#) (στα Ελληνικά),
- Ο Περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος του 1980 (N. 52/1980), όπως τροποποιήθηκε - μπορείτε να βρείτε το νόμο [εδώ](#) (στα Ελληνικά),
- Ο Περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος του 1980 (N. 24/1980), όπως τροποποιήθηκε - μπορείτε να βρείτε το νόμο [εδώ](#) (στα Ελληνικά),
- Ο Περί Χαρτοσήμων Νόμος (N. 19/1963), όπως τροποποιήθηκε - μπορείτε να βρείτε το νόμο [εδώ](#) (στα Ελληνικά),
- Ο περί Κοινωνικών Ασφαλίσεων Νόμος του 2010 (N. 59(I)/2010), όπως τροποποιήθηκε - μπορείτε να βρείτε το νόμο [εδώ](#) (στα Ελληνικά).

### Διεθνής Φορολογία

Οι κάτοικοι της Κύπρου πρέπει να πληρώνουν φόρο βάσει του παγκόσμιου εισοδήματός τους, πράγμα που σημαίνει ότι η φορολογία τους βασίζεται στο φορολογητέο εισόδημά τους, ανεξάρτητα από το πού παράγεται, εντός των εθνικών συνόρων ή στο εξωτερικό. Εκτός από τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας της Κύπρου, οι διεθνείς συνθήκες για την αποφυγή της διπλής φορολογίας αποτελούν σημαντικό μηχανισμό για την αποτροπή της διπλής φορολογίας των εισοδημάτων τόσο των φυσικών όσο και των νομικών προσώπων.

## Φόρος Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων

Ο φόρος εισοδήματος είναι ένας η φορολόγηση του εισοδήματος των φυσικών προσώπων που είναι φορολογούμενοι κάτοικοι της Κυπριακής Δημοκρατίας. Ο φόρος εισοδήματος φυσικών προσώπων είναι από τους χαμηλότερα θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές στην Ε.Ε. σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat.

Το ετήσιο εισόδημα των φυσικών προσώπων φορολογείται κλιμακωτά σε ποσοστά 20%,25%,30% και 35%, με τις πρώτες €19500 του εισοδήματος να είναι αφορολόγητες

Πιο κάτω περιγράφονται πολύ σύντομα ορισμένες από τις κύριες διατάξεις του Φόρου Εισοδήματος που αφορά τα φυσικά πρόσωπα:

ΔΕΝ φορολογούνται τα εισοδήματα που προέρχονται από τις ακόλουθες πηγές εισοδήματος κάτω από όρους και προϋποθέσεις:

- Εισόδημα από μερίσματα και τόκους·
- Κέρδος από μόνιμη εγκατάσταση στο εξωτερικό·
- Εισόδημα από έμμισθη απασχόληση στο εξωτερικό·
- Κέρδος από την πώληση χρεογράφων·
- Η ζημιά που προκύπτει από επιχείρηση, στο τρέχων έτος ή/και προηγούμενα έτη, αφαιρείται από το φορολογητέο εισόδημα κάτω από όρους και προϋποθέσεις·
- Απαλλάσσεται από φορολογία, εισόδημα που λαμβάνεται: ως φιλοδώρημα επί αφυπηρητήσεως, από αποζημίωση λόγω θανάτου ή τραυματισμού, ταμείο προνοίας, ταμείο συντάξεων, ή άλλα εγκεκριμένα ταμεία.

Ο πίνακας περιγράφει το συντελεστή φόρου εισοδήματος φυσικών προσώπων:

Φορολογητέο Ετήσιο Εισόδημα €	Συντελεστής %
0- 19.500	0
19.501 - 28.000	20
28.001 - 36.300	25
36.301 - 60.000	30
60.001 και άνω	35

### 2.1.2 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας

Ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας στην Κύπρο διέπεται από τον [Νόμο περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας \(Ν.95Ι / 2000\)](#), ο οποίος είναι πλήρως συμβατός με την αντίστοιχη Οδηγία της ΕΕ.



Στον Φ.Π.Α υπόκεινται οι επιχειρηματικές οντότητες που πουλούν αγαθά ή παρέχουν υπηρεσίες εντός της Κυπριακής Δημοκρατίας καθώς και όσες εισαγάγουν αγαθά από άλλα κράτη μέλη και Τρίτες χώρες.

Οι συντελεστές του Φ.Π.Α είναι:

- Κανονικός συντελεστής: 19%;
- Μειωμένος συντελεστής: 9% / 5%;
- Μηδενικός συντελεστής: 0%.

Ο κανονικός συντελεστής ΦΠΑ (19%) επιβάλλεται σε κάθε φορολογητέα παράδοση αγαθών ή παροχή υπηρεσιών. Ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ (5%) επιβάλλεται σε παραδόσεις φέρετρων, υπηρεσίες γραφείων κηδείων, υπηρεσίες συγγραφέων, καλλιτεχνών, στην παροχή λιπασμάτων, ζωοτροφών, ζώων ζωντανών, σπόρων, νερού μη εμφιαλωμένου εφημερίδων, βιβλίων, περιοδικών, ορισμένων συσκευών για αναπήρους και ασθενείς, παγωτών, ορισμένων ξηρών καρπών, σε μεταφορά προσώπων και των αποσκευών που φέρουν μαζί τους με αστικά και αγροτικά λεωφορεία, η μίσθωση χώρου σε κατασκήνωση ή κάμπινγκ για τροχόσπιτα.

Από τις 13/01/2014 φορολογούνται με μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ 9% τα ακόλουθα: η μεταφορά επιβατών και των συνοδευόμενων αποσκευών τους στο εσωτερικό της Δημοκρατίας με αστικό, υπεραστικό και αγροτικό ταξί και με τουριστικά και υπεραστικά λεωφορεία

Ορισμένες παραδόσεις αγαθών ή υπηρεσίες έχουν μηδενικό συντελεστή· η παράδοση, μίσθωση και επιδιόρθωση πλοίων και αεροπλάνων, υπηρεσίες εξυπηρέτησης των άμεσων αναγκών των πλοίων, οι παραδόσεις αγαθών που τίθενται σε τελωνιακό καθεστώς, οι παραδόσεις φαρμάκων και τροφίμων– εκτός των τροφίμων που παραδίδονται μέσα στα πλαίσια δραστηριότητας επισιτισμού. Επιπλέον, με μηδενικό συντελεστή φορολογείται η παράδοση αγαθών νοουμένου ότι ο Έφορος Φ.Π.Α. ικανοποιηθεί ότι τα αγαθά έχουν εξαχθεί ή έχουν αποκτηθεί από εγγεγραμμένο πρόσωπο σε άλλο κράτος μέλος.

Δεν επιβάλλεται ΦΠΑ στις παραδόσεις αγαθών ή παροχές υπηρεσιών ή εισαγωγές αγαθών που εξαιρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της περί ΦΠΑ Νομοθεσίας όπως: η μίσθωση ή η εκμίσθωση ακινήτων, η παράδοση ακινήτων με εξαίρεση κτίρια ή τμήματα κτιρίων και η γη στην οποία βρίσκονται, εάν η αίτηση για οικοδομική άδεια υποβλήθηκε μετά την 1η Μαΐου 2004, χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες, λαχεία, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη, κοινωνική πρόνοια, εκπαίδευση, αθλητισμός, υπηρεσίες πολιτιστικού χαρακτήρα, ασφαλιστικές εργασίες κλπ.

Επισκέπτες από χώρες που δεν είναι μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης μπορούν να διεκδικήσουν επιστροφή του ΦΠΑ που πληρώθηκε κατά την αγορά αγαθών στην Κύπρο κατά την αναχώρησή τους από την Κύπρο, νοουμένου ότι τα αγαθά που αγοράστηκαν μεταφέρθηκαν εκτός Κύπρου (και εκτός ΕΕ) στις προσωπικές τους αποσκευές.

### **Εγγραφή στο μητρώο ΦΠΑ**

Κάθε φυσικό πρόσωπο ή εταιρία υποχρεούται να εγγραφεί εάν:

- το τέλος οποιουδήποτε μήνα, αν η αξία των φορολογητέων συναλλαγών του κατά την περίοδο των τελευταίων 12 μηνών έχει υπερβεί τις €15.600 ή
- σε οποιοδήποτε χρονικό σημείο η αξία των φορολογητέων συναλλαγών του κατά την περίοδο των επόμενων τριάντα ημερών αναμένεται να υπερβεί τις €15.600
- είναι πρόσωπο που προσφέρει υπηρεσίες σε υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο εντός ΕΕ, χωρίς όριο εγγραφής



- πραγματοποιεί αποκτήσεις αγαθών από άλλα κράτη μέλη της ΕΕ (για πρόσωπα που προσφέρουν εξαιρούμενες συναλλαγές ή μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς), με όριο εγγραφής €10.250
- προσφέρει παράδοση αγαθών ή υπηρεσίες με μηδενικό συντελεστή φορολογίας
- απέκτησε λειτουργούσα επιχείρηση
- ένας αλλοδαπός υποκείμενος στον φόρο πραγματοποιεί πωλήσεις εξ αποστάσεως με όριο εγγραφής € 35.000

### 2.1.3 Φορολόγηση εσόδων και κεφαλαιουχικών κερδών

Οι φόροι καταβάλλονται από εταιρείες με βάση τα κέρδη τους – Φόρος Εισοδήματος Εταιρειών. Ωστόσο, μόλις τα κέρδη διανεμηθούν στους ιδιοκτήτες ή τους μετόχους, επιβαρύνονται με τον φόρο κεφαλαιουχικών κερδών.

Ο Φόρος Κεφαλαιουχικών Κερδών επιβάλλεται (όταν η διάθεση δεν υπόκειται στο φόρο εισοδήματος) σε ποσοστό 20% σε κέρδη που προκύπτουν από διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται στη Δημοκρατία συμπεριλαμβανομένων κερδών που προκύπτουν από διάθεση μετοχών, σε εταιρείες που κατέχουν άμεσα ακίνητη ιδιοκτησία.

Επιπλέον, από τις 17 Δεκεμβρίου 2015, οι μετοχές εταιρειών που κατέχουν έμμεσα ακίνητα που βρίσκονται στην Κύπρο και τουλάχιστον το 50% της αγοραίας αξίας των εν λόγω μετοχών προέρχονται από τα εν λόγω ακίνητα υπόκεινται σε Φόρο Κεφαλαιουχικών Κερδών. Σε περίπτωση διάθεσης μετοχών, μόνο το μέρος του κέρδους που σχετίζεται με το ακίνητο που βρίσκεται στην Κύπρο υπόκειται στο Φόρο Κεφαλαιουχικών Κερδών.

### Εταιρικός Φόρος Εισοδήματος

Η Κύπρος προσφέρει ένα ευρύ φάσμα φορολογικών πλεονεκτημάτων στις εταιρείες που διεξάγουν εργασίες στην Κύπρο. Τα πλεονεκτήματα αυτά πηγάζουν από την ευνοϊκή φορολογία της Κύπρου που είναι σύμφωνη με τις απαιτήσεις του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) και της Ευρωπαϊκής Ένωσης καθώς και από το εκτενές δίκτυο συμβάσεων αποφυγής Διπλής Φορολογίας με πάνω από 60 χώρες.

Σε όλες τις εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου επιβάλλεται φορολόγηση του εισοδήματος τους που προκύπτει ή προέρχεται από όλες τις πηγές εντός και εκτός Κύπρου. Σε μια εταιρεία που δεν είναι φορολογικός κάτοικος Κύπρου επιβάλλεται φόρος στο εισόδημα που προκύπτει ή προέρχεται από επιχειρηματική δραστηριότητα που πραγματοποιείται μέσω μόνιμης εγκατάστασης στην Κύπρο και σε ορισμένα έσοδα που προέρχονται από πηγές εντός Κύπρου. Μια εταιρεία είναι φορολογικός κάτοικος Κύπρου αν διοικείται και ελέγχεται στην Κύπρο.

Εν συντομία οι κύριες πρόνοιες της εταιρικής φορολογίας στην Κύπρο είναι:

- Ομοιόμορφος φορολογικός **συντελεστής** Εταιρικού Φόρου **12.5%**, το χαμηλότερο ποσοστό στην ΕΕ·
- Μη φορολόγηση των εισοδημάτων από μερίσματα ή/και τόκους, προσώπου που ΔΕΝ είναι κάτοικος της Δημοκρατίας, καθώς και προσώπου που είναι κάτοικος της Δημοκρατίας αλλά δεν θεωρείται “Domiciled” στη Δημοκρατία·
- Μη παρακράτηση φόρου για δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας (royalties) αναφορικά με τη χρήση των δικαιωμάτων αυτών εκτός Κύπρου·
- Ευνοϊκή μεταχείριση των φορολογικών ζημιών.
- Μη φορολόγηση κέρδους από μόνιμη εγκατάσταση που διατηρείται στο εξωτερικό κάτω από όρους και προϋποθέσεις·

- Μη επιβολή φόρου επί κεφαλαιουχικών κερδών από τη διάθεση χρεογράφων σε αναγνωρισμένο Χρηματιστήριο·
- Απαλλάσσονται από την φορολογία τα κέρδη που προκύπτουν από την αναδιοργάνωση εταιρειών,
- Αφορολόγητος επαναπατρισμός κερδών και κεφαλαίου.

### **Κέρδη από πνευματική ιδιοκτησία**

Σύμφωνα με το νέο καθεστώς Πνευματικής Ιδιοκτησίας (οι πρόνοιες του νέου καθεστώτος είναι σε ισχύ από την 1<sup>η</sup> Ιουλίου 2016), άυλο περιουσιακό στοιχείο το οποίο αποκτήθηκε, αναπτύχθηκε ή αξιοποιήθηκε από πρόσωπο στα πλαίσια άσκησης επιχείρησης και το οποίο αποτελεί πνευματική ιδιοκτησία εξαιρουμένης πνευματικής ιδιοκτησίας που σχετίζεται με προβολή (marketing) και το οποίο είναι αποτέλεσμα δραστηριοτήτων έρευνας και ανάπτυξης και περιουσιακό στοιχείο για το οποίο υπάρχει μόνο οικονομική ιδιοκτησία εμπίπτει στις πρόνοιες του νέου καθεστώτος.

Για σκοπούς υπολογισμού του φορολογητέου κέρδους, από το κέρδος που πηγάζει από την εκμετάλλευση των άυλων περιουσιακών στοιχείων, λογίζεται ως εκπιπτόμενη δαπάνη το 80% του κέρδους, το οποίο υπολογίζεται με βάση συγκεκριμένη φόρμουλα που σχετίζεται με τη δραστηριότητα έρευνας και ανάπτυξης του φορολογούμενου.

Τα κεφαλαιουχικά κέρδη που προκύπτουν από τη διάθεση ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου δεν περιλαμβάνονται στα κέρδη και απαλλάσσονται πλήρως από το φόρο εισοδήματος.

Πρόσωπο δύναται για κάθε φορολογικό έτος να αποποιείται ολόκληρη ή μέρους της έκπτωσης που χορηγείται. Σε περίπτωση που κατά τον υπολογισμό των επιλέξιμων κερδών προκύψει ζημιά, το ποσό της εν λόγω ζημιάς που μπορεί να συμψηφιστεί ή/και να μεταφερθεί, περιορίζεται στο 20% της ζημιάς.

Το κόστος κάθε άυλου περιουσιακού στοιχείου εκπίπτει ως έκπτωση ετήσιας φθοράς.

### **Φόρος Ακίνητης Ιδιοκτησίας**

Ο φόρος ακίνητης ιδιοκτησίας καταργήθηκε από την 1η Ιανουαρίου 2017.

### **Διεθνή Καταπιστεύματα**

Τα Κυπριακά Διεθνή Καταπιστεύματα απολαμβάνουν σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα τα οποία προσφέρουν σημαντικές δυνατότητες φορολογικού προγραμματισμού:

Το εισόδημα και τα κέρδη ενός Κυπριακού Διεθνούς Καταπιστεύματος τα οποία προκύπτουν από πηγές εκτός Κύπρου εξαιρούνται από οποιοδήποτε φορολογία που επιβάλλεται στην Κύπρο·

Μερίσματα και τόκοι που λαμβάνονται από ένα καταπίστευμα από μια Κυπριακή εταιρεία διεθνών δραστηριοτήτων δεν υπόκεινται σε φορολογία ούτε σε παρακράτηση φόρου·

Απαλλαγή από τη φορολογία σε περίπτωση αλλοδαπού που δημιουργεί ένα διεθνές καταπίστευμα στην Κύπρο και αφυπηρετεί στη χώρα, υπό τον όρο ότι όλη η ακίνητη περιουσία και το εισόδημα που κερδίζεται βρίσκεται στο εξωτερικό, ακόμη και αν το φυσικό πρόσωπο είναι δικαιούχος.

## **Φορολόγηση ατομικών επιχειρήσεων**

Η ατομική επιχείρηση, είναι ένας από τους βασικότερους τύπους επιχειρήσεων στην Κύπρο. Οι ατομικές επιχειρήσεις έχουν έναν μόνο ιδιοκτήτη που διαχειρίζεται πλήρως την επιχείρηση/εταιρεία. Αυτός ο τύπος νομικής οντότητας, σύμφωνα με την κυπριακή νομοθεσία, δεν θεωρείται νομικό πρόσωπο. Κατά συνέπεια, δεν υπάρχει διάκριση μεταξύ της οντότητας και του ιδιοκτήτη που αναλαμβάνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ατομικής επιχείρησης. Στα κέρδη της επιχείρησης επιβάλλεται φόρος εισοδήματος, είτε τα αυτά διαβιβάζονται στον ιδιοκτήτη είτε παραμένουν στην επιχείρηση.

Ο φόρος εισοδήματος ατομικών επιχειρήσεων στην Κύπρο:

- Εάν το εισόδημα δεν υπερβαίνει τα 28.000 ευρώ, η ατομική επιχείρηση φορολογείται με σταθερό συντελεστή 20%
- Εάν το εισόδημα δεν υπερβαίνει τα 36.300 ευρώ, η ατομική επιχείρηση φορολογείται με 25%.
- Για εισόδημα έως 60.000 ευρώ, ο φορολογικός συντελεστής είναι 30%.
- Εάν το εισόδημα υπερβαίνει τα 60.000 ευρώ, η ατομική επιχείρηση στην Κύπρο φορολογείται με συντελεστή 35%.

## **Κεφαλαιουχικά κέρδη**

Με ορισμένες απαλλαγές, ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών επιβάλλεται σύμφωνα με τους Νόμους περί Φόρου Κεφαλαιουχικών Κερδών 1980-2002, για τα κεφαλαιουχικά κέρδη που προκύπτουν μετά την 1/1/1980, από τη διάθεση ακινήτων στην Κύπρο ή μετοχών εταιρειών στην Κύπρο που κατέχουν ακίνητη περιουσία ιδιοκτησία.

Ο Φόρος Κεφαλαιουχικών Κερδών επιβάλλεται με συντελεστή 20% σε:

- κέρδη που προκύπτουν από διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται στη Δημοκρατία,
- κέρδη που προκύπτουν από διάθεση μετοχών, σε εταιρείες που κατέχουν ακίνητη ιδιοκτησία που βρίσκεται στη Δημοκρατία, και που δεν είναι εισηγμένες σε οποιοδήποτε αναγνωρισμένο Χρηματιστήριο Αξιών και
- κέρδη που προκύπτουν από διάθεση μετοχών, σε εταιρείες που έμμεσα κατέχουν ακίνητη ιδιοκτησία στη Δημοκρατία νοουμένου ότι τουλάχιστον το 50% της αγοραίας αξίας των μετοχών που πωλούνται προέρχεται από την αγοραία αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται στη Δημοκρατία

Κατά τον υπολογισμό του κέρδους, αφαιρούνται από το προϊόν πώλησης τα εξής:

- η αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας κατά την 1η Ιανουαρίου 1980 ή το κόστος αν η ημερομηνία απόκτησης είναι μεταγενέστερη, αναπροσαρμοσμένα λόγω πληθωρισμού
- το κόστος προσθηκών μετά την 1η Ιανουαρίου 1980 ή την ημερομηνία απόκτησης, αναπροσαρμοσμένο λόγω πληθωρισμού
- συγκεκριμένες δαπάνες που έγιναν για την κτήση του κέρδους.

## **Φορολογικά κίνητρα**

Η κυβέρνηση εισήγαγε μια σειρά κινήτρων με στόχο την προσέλκυση επενδύσεων σε βιομηχανίες που θα ενισχύσουν την ανάπτυξη και την ανασυγκρότηση της οικονομίας. Τα κίνητρα αυτά αποσκοπούν: να ενθαρρύνουν την ανάπτυξη νέων βιομηχανιών υψηλής τεχνολογίας και προϊόντων υψηλής έντασης δεξιοτήτων, να ανασυγκροτήσουν τους

παραδοσιακούς οικονομικούς τομείς της Κύπρου, να βελτιώσουν την παραγωγικότητα και τις εργασιακές δεξιότητες και να προσελκύσουν ξένες επενδύσεις με ένταση κεφαλαίου.

Τα ακόλουθα κίνητρα είναι διαθέσιμα:

- χαμηλή φορολογία 12,5% με μηδενικό φόρο επί ορισμένων τύπων εισοδήματος
- βιομηχανική ελεύθερη ζώνη και απαλλαγή από τελωνειακούς δασμούς και τέλη ειδικού φόρου κατανάλωσης για δραστηριότητες στη βιομηχανική ελεύθερη ζώνη
- προγράμματα βιομηχανικής κατάρτισης
- επιδοτούμενα βιομηχανικά υποστατικά
- επιχορηγήσεις και άλλη οικονομική βοήθεια προς τους επενδυτές, ιδίως στους τομείς της ενέργειας, του περιβάλλοντος, της βιομηχανικής ανάπτυξης, της τεχνολογίας, της έρευνας και της καινοτομίας, του εμπορίου και των υπηρεσιών

## 2.2 Σημαντικό / Εξαιρέσεις

Οι εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου καταβάλλουν προσωρινό φόρο επί των εκτιμώμενων φορολογητέων κερδών κατά το φορολογικό έτος, σε δύο ισόποσες δόσεις στις 31 Ιουλίου (η οποία είναι και η προθεσμία υποβολής της προσωρινής φορολογικής δήλωσης) και στις 31 Δεκεμβρίου.

Το φορολογικό έτος στην Κύπρο λήγει στις 31 Δεκεμβρίου. Μέχρι την 31η Δεκεμβρίου η εταιρεία οφείλει να υποβάλει τα ακόλουθα:

- αναθεωρημένη προσωρινή φορολογική δήλωση (αν ισχύει) και καταβολή της δεύτερης προσωρινής φορολογικής δόσης
- πληρωμή ειδικής εισφοράς για την άμυνα επί των ενοικίων, μερισμάτων ή τόκων από πηγές εκτός της Δημοκρατίας για τους τελευταίους έξι μήνες του φορολογικού έτους (εάν ο φόρος δεν παρακρατείται στην πηγή)
- πληρωμή τρίτης δόσης φόρου ασφαλιστρών ασφαλιστικών εταιρειών ζωής για το έτος.

Η υποβολή δηλώσεων γίνεται ηλεκτρονικά (για άτομα ή εταιρίες) μέσω του συστήματος [TAXISnet system](#).

Στην εικόνα μπορείτε να δείτε την οικοσελίδα του συστήματος.

**ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΕΓΓΡΑΦΗ ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ TAXISnet**

Υποβάλλω αίτηση για εγγραφή στο σύστημα TAXISnet του Τμήματος Φορολογίας - Άμεση, για σκοπούς ηλεκτρονικής υποβολής Δηλώσεων Εισοδήματος

**με τα ακόλουθα στοιχεία:**

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.) \*

Αριθμοί Τηλεφώνων (καταχωρήστε τουλάχιστον ένα τηλέφωνο) \*

Αριθμός Τηλεφώνου Κατοικίας

Αριθμός Τηλεφώνου Εργασίας

Αριθμός Κινητού Τηλεφώνου

Διεύθυνση Ηλεκτρονικού Ταχυδρομείου \*

**Καταχωρήστε τον μοναδικό αριθμό εγγραφής που σας έχει αποσταλεί**

Μοναδικός αριθμός εγγραφής \*

\* Υποχρεωτικά πεδία

Δηλώνω ότι έλαβα γνώση των όρων και προϋποθέσεων λειτουργίας του συστήματος TAXISnet, τους οποίους και αποδέχομαι.

Κυπριακή Δημοκρατία, Υπουργείο Οικονομικών, Τμήμα Φορολογίας  
 Δομή ιστοσελίδων | Σύνδεσμοι | Όροι και Προϋποθέσεις

Εικόνα 1: TAXISnet ηλεκτρονική αίτηση εγγραφής στο σύστημα

Τα πιο κάτω απαλλάσσονται από τον εταιρικό φόρο εισοδήματος:

- Έσοδα από μερίσματα
- Τόκοι, εκτός από τόκους που αποκτούνται από τη συνήθη διεξαγωγή μιας επιχείρησης ή που συνδέονται στενά με τη συνήθη διεξαγωγή της επιχείρησης
- Κέρδη που προκύπτουν από συναλλαγματικές διαφορές εκτός από συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την εμπορία συναλλάγματος και σχετικών παραγώγων
- Κέρδη από την πώληση χρεογράφων
- Όφελος, πλεόνασμα ή κέρδος το οποίο προκύπτει από Αναδιάρθρωση
- Κέρδη από μόνιμη εγκατάσταση που διατηρείται στο εξωτερικό
- Ενοίκια από διατηρητέα οικοδομή

Έσοδα από μερίσματα	Όλο το ποσό
Τόκοι, εκτός από τόκους που αποκτούνται από τη συνήθη διεξαγωγή μιας επιχείρησης ή που συνδέονται στενά με τη συνήθη διεξαγωγή της επιχείρησης	Όλο το ποσό
Κέρδη που προκύπτουν από συναλλαγματικές διαφορές εκτός από συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν	Όλο το ποσό

από την εμπορία συναλλάγματος και σχετικών παραγώγων	
Κέρδη από την πώληση χρεογράφων	Όλο το ποσό
Όφελος, πλεόνασμα ή κέρδος το οποίο προκύπτει από Αναδιάρθρωση	Όλο το ποσό
Κέρδη από μόνιμη εγκατάσταση που διατηρείται στο εξωτερικό	Όλο το ποσό
Ενοίκια από διατηρητέα οικοδομή	Όλο το ποσό

### 2.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα

Όπως οι περισσότερες εταιρείες στην Κύπρο, το ίδιο και οι ξένοι επενδυτές προτρέπονται να εμπιστευθούν την προετοιμασία των απαιτούμενων φορολογικών εκθέσεων σε εμπειρογνώμονες λογιστικών υπηρεσιών.

Οφείλετε να ετοιμάσετε τη φορολογική σας δήλωση εγκαίρως. Σε περίπτωση καθυστέρησης της υποβολής φορολογικής δήλωσης ή καθυστέρησης της υποβολής των απαιτούμενων δικαιολογητικών, επιβάλλεται χρηματική επιβάρυνση ύψους € 100 ή € 200.

Σε περίπτωση μη έγκαιρης καταβολής του φόρου επιβάλλεται χρηματική επιβάρυνση 5% επί του οφειλόμενου φόρου. Επιβάλλεται επιπρόσθετη χρηματική επιβάρυνση 5% επί του οφειλόμενου φόρου σε περίπτωση που ο φόρος παραμένει απλήρωτος 2 μήνες μετά την προθεσμία πληρωμής. .

### 2.4 Περισσότερες πληροφορίες

Για να μάθετε περισσότερα σχετικά με το φορολογικό σύστημα στην Κύπρο, συμβουλευτείτε την ιστοσελίδα του Τμήματος Φορολογίας όπου θα βρείτε τη σχετική νομοθεσία, οδηγίες και οι συμβουλές προς τους υποκείμενους στο φόρο:

- Για Ελληνικά, πατήστε [εδώ](#)
- Για Αγγλικά, πατήστε [εδώ](#)

Συμβάσεις Αποφυγής Διπλής Φορολογίας και άλλες Συμβάσεις *Κατάσταση των Συμβάσεων Αποφυγής Διπλής Φορολογίας μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας και άλλων Κρατών, καθώς και τα κείμενα των δημοσιευμένων Συμβάσεων* (online). Πρόσβαση [εδώ](#)

*Οδηγός Συμπλήρωσης Δήλωσης Εισοδήματος 2017*. Πρόσβαση [εδώ](#).

### 2.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

#### Ποιος είναι ο τρέχων συντελεστής ΦΠΑ στην Κύπρο;

- α) Βασικός συντελεστής 20%, μειωμένος συντελεστής 8%
- β) Βασικός συντελεστής 19%, μειωμένος συντελεστής 9 και 5%
- γ) Βασικός συντελεστής 22%, μειωμένος συντελεστής 8 και 5%
- δ) Βασικός συντελεστής 19%, μειωμένος συντελεστής 8.5%

**Ποια επιχειρηματική οντότητα πρέπει να εγγραφεί στο μητρώο ΦΠΑ;**

- α) Μια εταιρεία, της οποίας το ποσό των φορολογητέων προμηθειών που καταγράφηκαν τους τελευταίους 6 μήνες, στο τέλος οποιουδήποτε μήνα υπερβαίνει τα € 10.000
- β) Μια εταιρεία, της οποίας το ποσό των φορολογητέων προμηθειών που καταγράφηκαν τους τελευταίους 6 μήνες, στο τέλος οποιουδήποτε μήνα υπερβαίνει τα €25,000
- γ) Μια εταιρεία, της οποίας το ποσό των φορολογητέων προμηθειών που καταγράφηκαν τους τελευταίους 12 μήνες, στο τέλος οποιουδήποτε μήνα υπερβαίνει τα €25,000
- δ) Μια εταιρεία, της οποίας το ποσό των φορολογητέων προμηθειών που καταγράφηκαν τους τελευταίους 12 μήνες, στο τέλος οποιουδήποτε μήνα υπερβαίνει τα €15,600

**Ποιος είναι ο συντελεστής του Εταιρικού Φόρου Εισοδήματος;**

- α) 12.5%,
- β) 18.5%
- γ) 22%
- δ) 9.5%

**Σε ποια είδη εισοδήματος επιβάλλεται φόρος κεφαλαιουχικών κερδών;**

- α) Έσοδα από τόκους, μερίσματα και κέρδη λαχειοφόρων αγορών.
- β) Έσοδα από μερίσματα, κέρδη λαχείων και κέρδη από το κεφάλαιο.
- γ) Έσοδα από διάθεση ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο ή μετοχές εταιρειών στην Κύπρο που κατέχουν ακίνητη περιουσία.
- δ) Έσοδα από τόκους και κέρδη από την επιχείρηση.

**Στη σχετική νομοθεσία βρείτε σε ποια από τα πιο κάτω εμπορεύματα ισχύει ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ.**

- α) τρόφιμα, είσοδος σε πολιτιστικές και αθλητικές εκδηλώσεις, τηλεοπτική παραγωγή, υπηρεσίες ταφής και καύσης
- β) ενοικίαση εγκαταστάσεων διαμονής σε ξενοδοχεία και παρόμοιες εγκαταστάσεις διαμονής, χρήση αθλητικού εξοπλισμού, νομική συμβουλευτική
- γ) υπηρεσίες συγγραφέων, καλλιτεχνών, για την προμήθεια λιπασμάτων, ζώντων ζώων, σπόρων, μη εμφιαλωμένου νερού, εφημερίδων, βιβλίων
- δ) λογιστικές υπηρεσίες, βιβλία, ενοικιάσεις χώρων διαμονής σε ξενοδοχεία και παρόμοιες εγκαταστάσεις διαμονής, μεταφορά ατόμων και των αποσκευών τους.

**Άσκηση:**

Στις σχετικές ηλεκτρονικές πηγές ελέγξτε εάν η Ουρουγουάη έχει έγκυρη συμφωνία για την αποφυγή διπλής φορολογίας με την Κύπρο;

## 3. ΕΓΓΡΑΦΗ ΣΤΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ

### 3.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Κάθε εταιρεία ή φυσικό πρόσωπο που σχεδιάζει να ασκήσει επιχειρηματική δραστηριότητα στην Κύπρο πρέπει να εγγραφεί στο φορολογικό μητρώο και να αποκτήσει φορολογικό αριθμό.

#### Εγγραφή στο φορολογικό μητρώο

Η αίτηση για νέο φορολογικό κάτοικο μπορεί να υποβληθεί από φυσικά πρόσωπα, νομικά πρόσωπα ή συνεταιρισμούς.

Η αίτηση πρέπει να συνοδεύεται από τα σχετικά τεκμήρια αναλόγως:

- Αντίγραφο Δελτίου Ταυτότητας ή Διαβατηρίου ή Δελτίου Διαμονής (yellow slip) ή πιστοποιημένη φορολογική ταυτότητα από ξένη χώρα
- Συμβόλαιο ενοικίασης ή αντίγραφο λογαριασμού κοινής ωφελείας στην Κύπρο (ηλεκτρικό, νερό κτλ.) (σε περίπτωση φυσικού προσώπου)
- Αντίγραφο Πιστοποιητικού Μετόχων, Αντίγραφο Πιστοποιητικού Διεύθυνσης Εγγεγραμμένου Γραφείου, Αντίγραφο Πιστοποιητικού Σύστασης, Αντίγραφο συμφωνίας σε περίπτωση συνεταιρισμού.

Η κυπριακή φορολογική ταυτότητα συνήθως εκδίδεται εντός 2 ημερών.

#### Αριθμός Φορολογικής Ταυτότητας

Ο Αριθμός Φορολογικής Ταυτότητας-ΑΦΤ (γνωστός και ως Αριθμός Φορολογικού Μητρώου-ΑΦΜ) ένας μοναδικός αναγνωριστικός αριθμός που εκχωρείται σε κάθε φορολογήσιμο άτομο και χρησιμοποιείται σχετικά με οποιονδήποτε φόρο. Σκοπός του είναι να καταστεί δυνατός ο ομοιόμορφος ορισμός και η σύνδεση μεταξύ των δεδομένων του φορολογικού μητρώου που διαχειρίζεται το τμήμα φορολογίας.

### 3.2 Όροι

Όλα τα φυσικά πρόσωπα στην Κύπρο είναι υποχρεωμένα να εγγραφούν στο φορολογικό μητρώο και να αποκτήσουν αριθμό φορολογικής ταυτότητας εάν το ετήσιο καθαρό εισόδημά τους ξεπερνά τα €19500. Επιπλέον, οποιαδήποτε εταιρία είναι εγγεγραμμένη στην Κύπρο υποχρεούται να εγγραφεί στο φορολογικό μητρώο και να αποκτήσει ΑΦΤ ως νομικό πρόσωπο.

### 3.3 Διαδικασία

#### Διαδικασία απόκτησης ΑΦΤ επιχειρηματικής οντότητας

Ο ΑΦΤ εκχωρείται στις επιχειρηματικές οντότητες αυτόματα κατά τη διαδικασία εγγραφής.

Η εγγραφή στο Τμήμα Φορολογίας γίνεται:

- α) Με την συμπλήρωση του εντύπου Τ.Φ. 2001 «Αίτηση για έκδοση Αριθμού Φορολογουμένου». Βρείτε την αίτηση [εδώ](#).
- β) Με την συμπλήρωση και του εντύπου Τ.Φ.1101 «Συμπληρωματική Αίτηση Εγγραφής στο Φόρο Προστιθέμενης Αξίας» ΜΟΝΟ για όσους θέλουν να



ενεργοποιήσουν την εγγραφή τους για σκοπούς Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) Βρείτε την αίτηση [εδώ](#).

Τα πιο πάνω έντυπα υποβάλλονται είτε δια χειρός στα κατά τόπους Επαρχιακά Γραφεία του Τμήματος Φορολογίας ή δια χειρός ή ταχυδρομικώς στο Ε.Κ.Ε. Κύπρου / Μονοθυριδική Πρόσβαση.

#### **Διαδικασία απόκτησης αριθμού ΦΠΑ επιχειρηματικής οντότητας**

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, όταν ένας επιχειρηματίας επιλέγει να εισέλθει στο σύστημα ΦΠΑ, οφείλει να υποβάλει αίτηση στο σύστημα TAXISnet του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων. Το έντυπο Τ.Φ. 1101 υποβάλλεται ταυτόχρονα με το έντυπο Τ.Φ. 2001. Βρείτε την αίτηση [εδώ](#)

#### **Διαδικασία απόκτησης προσωπικού ΑΦΤ**

Για την απόκτηση ΑΦΤ, ένα φυσικό πρόσωπο πρέπει να υποβάλει Το έντυπο Τ.Φ. 2001 είτε δια χειρός στα κατά τόπους Επαρχιακά Γραφεία του Τμήματος Φορολογίας ή δια χειρός ή ταχυδρομικώς στο Ε.Κ.Ε. Κύπρου / Μονοθυριδική Πρόσβαση. Βρείτε την αίτηση [εδώ](#).

#### **Απαραίτητα έγγραφα**

#### **3.4 Έγγραφα για την αίτηση απόκτησης ΑΦΤ επιχειρηματικής οντότητας**

Όλες οι αιτήσεις πρέπει να είναι πρωτότυπα υπογραμμένες και να συνοδεύονται από:

1. αντίγραφο απόδειξης ότι διεξάγει φορολογητέες δραστηριότητες στην Κύπρο (π.χ. αντίγραφο συμβολαίου, τιμολόγιο σχετικό με τις δραστηριότητες και άλλα), όταν πρόκειται για εγγραφή για σκοπούς Φ.Π.Α.
2. τα στοιχεία που αναφέρονται πιο κάτω για την κάθε περίπτωση ξεχωριστά (οι περιπτώσεις που περιγράφονται δεν είναι εξαντλητικές):
  - **Φυσικό πρόσωπο**
    - ο Αντίγραφο Δελτίου Ταυτότητας
  - **Ευρωπαίος Πολίτης**
    - ο Αντίγραφο «Βεβαίωσης Εγγραφής» από το Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης.
  - **Μη-Ευρωπαίος Πολίτης**
    - ο Αντίγραφο «Δελτίου Διαμονής» από το Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης
  - **Νομικά Πρόσωπα – (εταιρίες)**
    - ο Αντίγραφο Πιστοποιητικού Σύστασης·
    - ο Αντίγραφο Πιστοποιητικού Διεύθυνσης Εγγεγραμμένου Γραφείου·
    - ο Αντίγραφο Πιστοποιητικού Διευθυντών και Γραμματέα·
    - ο Αντίγραφο Πιστοποιητικού Μετόχων (όπου εφαρμόζεται)
  - **Συνεταιρισμός**
    - ο Αντίγραφο Πιστοποιητικού Εγγραφής·

- Έντυπο ΦΠΑ 102..
- **Ταμεία προνοίας / Σωματεία και Ιδρύματα**
  - Πιστοποιητικό Εγγραφής·
  - Πρακτικά πρόσφατης Γενικής Συνέλευσης τα οποία να είναι υπογραμμένα από το εν ενεργεία Διοικητικό Συμβουλίου.
- **Εμπορική Επωνυμία**
  - Αντίγραφο Πιστοποιητικού Εγγραφής Εμπορικής Επωνυμίας.
- **Εταιρείες Διεθνών Δραστηριοτήτων** (εταιρείες που είναι εγγεγραμμένες στην Κύπρο και των οποίων οι κύριες επιχειρηματικές δραστηριότητες διεξάγονται στο εξωτερικό)
  - Ερωτηματολόγιο για την εγγραφή (για σκοπούς Φ.Π.Α.) Εταιρειών Διεθνών Δραστηριοτήτων στο Τμήμα Φορολογίας (όπου εφαρμόζεται).
- **Φυσικά και Νομικά πρόσωπα τα οποία ΔΕΝ είναι εγγεγραμμένα σε μητρώα Κυπριακών Αρχών**
  - Απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης (στα ελληνικά) από τις αρμόδιες αρχές του εξωτερικού.(π.χ. Αριθμό Φορολογικού Μητρώου / Ταυτότητα / Αριθμό Κοινωνικών Ασφαλίσεων. Το διαβατήριο Φυσικού Προσώπου δεν αποτελεί στοιχείο ταυτοποίησης και ως εκ τούτου δεν πρέπει να επισυνάπτεται) ·
  - Ενυπόγραφη επιστολή από το άτομο ή εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπο της εταιρείας, που να εξηγεί τους λόγους για τους οποίους αιτείται εγγραφής στο μητρώο του Τμήματος Φορολογίας.

### **3.5 Πού υποβάλλεται η αίτηση;**

Τα πιο πάνω έντυπα υποβάλλονται είτε δια χειρός στα κατά τόπους Επαρχιακά Γραφεία του Τμήματος Φορολογίας ή δια χειρός ή ταχυδρομικώς στο Ε.Κ.Ε. Κύπρου / Μονοθυριδική Πρόσβαση.

### **3.6 Χρονικό Πλαίσιο**

Ο Αριθμός Φορολογικής Ταυτότητας/Μητρώου (Α.Φ.Τ/Μ.) δίδεται εντός 1-3 εργάσιμων ημερών.

Πιστοποιητικό Εγγραφής για σκοπούς Φ.Π.Α. εκδίδεται και αποστέλλεται ταχυδρομικώς σε χρονικό διάστημα 8-12 ημερών.

### **3.7 Δαπάνες**

Δεν προκύπτουν οποιαδήποτε έξοδα για την απόκτηση ΦΠΑ ή Αριθμού ΦΠΑ.

### **3.8 Σημαντικό / Εξαιρέσεις**

Το έντυπο Τ.Φ.2003 «Αίτηση - Αλλαγή στοιχείων Φορολογουμένου» συμπληρώνεται μόνο όταν ο φορολογούμενος επιθυμεί να τροποποιήσει τα στοιχεία του, ως εγγεγραμμένος

φορολογούμενος στο μητρώο του Τμήματος Φορολογίας και υποβάλλεται δια χειρός στα κατά τόπους Επαρχιακά Γραφεία του Τμήματος Φορολογίας.

### **3.9 Συμβουλή εμπειρογνώμονα**

Χρησιμοποιώντας το Ενιαίο Κέντρο Εξυπηρέτησης (Ε.Κ.Ε) για την εγγραφή μιας επιχείρησης μπορείτε να διευθετήσετε πολλές εκκρεμότητες μέσω της Μονοθυριδικής Πρόσβασης. Επιπρόσθετα, παρέχεται καθοδήγηση σε ξένους επενδυτές, σε τομείς δραστηριότητας που καλύπτονται από το Ε.Κ.Ε.

Εντούτοις, κάθε σύμβουλος ξένων άμεσων επενδύσεων πρέπει να μελετήσει όλα τα προαναφερθέντα έντυπα για να κατανοήσει πλήρως ποια από αυτά απαιτούνται από τους ξένους επενδυτές.

### **3.10 Περισσότερες πληροφορίες**

Μπορείτε να βρείτε πιο αναλυτικές πληροφορίες για την εγγραφή ενός φυσικού ή νομικού προσώπου στην ιστοσελίδα του Τμήματος Φορολογίας.

Οδηγός Συμπλήρωσης Δήλωσης Εταιρικού Φόρου Εισοδήματος, πρόσβαση [εδώ](#) (στα Αγγλικά)

### **3.11 Ερωτήσεις και Άσκηση**

**Ποιος από τους παρακάτω δε χρειάζεται ΑΦΤ;**

- α) ένα φυσικό πρόσωπο με μόνιμη ή προσωρινή διαμονή στην Κύπρο
- β) ένα φυσικό πρόσωπο χωρίς μόνιμη ή προσωρινή διαμονή στην Κύπρο, με αποδοχές στην Κύπρο
- γ) μια ατομική επιχείρηση
- δ) ένα φυσικό πρόσωπο χωρίς μόνιμη ή προσωρινή διαμονή στην Κύπρο, χωρίς αποδοχές στην Κύπρο

**Είναι δυνατή η απόκτηση ΑΦΤ χωρίς τη φυσική παρουσία του αντιπροσώπου της εταιρίας ή ενός φυσικού προσώπου;**

- α) Ναι
- β) Όχι

**Άσκηση:**

Συμπληρώστε το έντυπο Τ.Φ. 1101 για ένα ξένο φυσικό πρόσωπο που πρόκειται να επενδύσει σε εφημερίδες και βιβλία στην Κύπρο.

## **4. ΚΟΣΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

### **4.1 Θεωρητικό Πλαίσιο**

Κάθε εταιρία επωμίζεται επιχειρησιακές δαπάνες, π.χ. για την αγορά εξοπλισμού, υλικών, υπηρεσιών, μισθοδοσία κλπ. Παρακάτω παρουσιάζονται τα έξοδα που προκύπτουν από νομικές υποχρεώσεις.

Σε ότι αφορά τα λογιστικά, για την ταξινόμηση των εξόδων ισχύουν τα ακόλουθα κριτήρια:

- Υλικό κόστος (πρώτες ύλες, υλικά, ηλεκτρικό ρεύμα, χαρτικά κτλ.) ·
- κόστος υπηρεσιών (παραγωγή προϊόντων, μεταφορές, ενοίκιο, διαφήμιση κλπ.)
- απόσβεση (εξοπλισμός, οχήματα, εγκαταστάσεις κ.λπ.).

Μια εταιρεία φέρει σταθερά και μεταβλητά έξοδα. Τα σταθερά, όπως η ηλεκτρική ενέργεια, το ίντερνετ, οι τηλεπικοινωνίες, οι υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, οι αποσβέσεις, οι άδειες, οι συνδρομές κ.λπ. παραμένουν μόνιμα. Τα μεταβλητά αλλάζουν αναλογικά με τον όγκο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Αυτά περιλαμβάνουν το άμεσο ή έμμεσο κόστος που συνδέεται με ένα προϊόν, όπως για παράδειγμα το κόστος των πρώτων υλών.

### **Κόστος Κοινωνικής Ασφάλισης για ατομικές επιχειρήσεις και διαχειριστές χωρίς καθεστώς απασχόλησης**

#### **Ατομικές επιχειρήσεις**

Στην Κύπρο δεν υπάρχουν επίσημες διαδικασίες για τη σύσταση μιας ατομικής επιχείρησης. Το νομικό πρόσωπο πρέπει να συμμορφώνεται με όλους τους σχετικούς κανονισμούς και τα νομοθεσίες, όπως εγγραφή στο Τμήμα Φορολογίας και στις Κοινωνικές Ασφάλισεις. .

Ο ιδιοκτήτης μιας ατομικής επιχείρησης πρέπει να συμπληρώσει και να υποβάλει την «Αίτηση Εγγραφής Μισθωτού / Αυτοτελώς Εργαζομένου» στις Υπηρεσίες Κοινωνικών Ασφαλίσεων.

#### **Κόστος εργασίας**

Οι εργαζόμενοι στον ιδιωτικό τομέα δικαιούνται μισθούς, επιστροφές δαπανών μεταφοράς και επιδόματα τροφοδοσίας κατά τη διάρκεια της εργασίας. Μια φορά το χρόνο, δικαιούνται επίδομα διακοπών.

Ο μισθός συμφωνείται στο πλαίσιο μιας σύμβασης εργασίας. Σε ορισμένες βιομηχανίες, υπάρχουν συλλογικές συμβάσεις που εξασφαλίζουν ένα ελάχιστο επίπεδο δικαιωμάτων των εργαζομένων.

Η Κύπρος προσφέρει ένα καλά μορφωμένο και πολύγλωσσο εργατικό δυναμικό με σημαντικά χαμηλότερο κόστος σε σύγκριση με τις χώρες της Δυτικής Ευρώπης. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat για το 2015, το εργατικό κόστος ανά ώρα στον επιχειρηματικό τομέα υπολογίστηκε σε 15,60 ευρώ, με το μέσο όρο της ΕΕ28 να είναι 25,00 ευρώ.

#### **Κοινωνικές Ασφαλίσεις και άλλες Εισφορές**

Κάθε υπάλληλος στην Κύπρο είναι υποχρεωτικά ασφαλισμένος στο σύστημα κοινωνικής ασφάλισης. Η υποχρεωτική ασφάλιση εμπίπτει σε δύο κατηγορίες: μισθωτούς και αυτοτελώς-

εργαζόμενους. Οι εργοδότες, οι εργαζόμενοι και οι αυτοτελώς-εργαζόμενοι υποχρεούνται να συνεισφέρουν στα ακόλουθα ταμεία όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Εργοδότης	Εργαζόμενος	Αυτοτελώς-εργαζόμενος
Κοινωνικών Ασφαλίσεων	7,8	7,8	14,6
Κοινωνικής Συνοχής*	2,0	-	-
Ταμείο Ανεργίας	1,2	-	-
Βιομηχανικής κατάρτισης	0,5	-	-

\* Η εισφορά στο Ταμείο Κοινωνικής Συνοχής υπολογίζεται επί των συνολικών αποδοχών και δεν έχει ανώτατο όριο.

Οι εισφορές που υποχρεούται να καταβάλει ο εργοδότης σύμφωνα με τον νόμο πρέπει να καταβληθούν το αργότερο στο τέλος του ημερολογιακού μήνα που ακολουθεί το μήνα στον οποίο αναφέρονται οι εισφορές.

## 4.2 Σημαντικό / Εξαιρέσεις

### Λογιστικά

Το ύψος των λογιστικών εξόδων εξαρτάται από τον τύπο της υπηρεσίας, το μέγεθος της επιχείρησης, τον αριθμό των εργαζομένων κλπ. Υπάρχουν πολλοί προμηθευτές υπηρεσιών στην αγορά, οπότε είναι σημαντικό να επιλέξετε μια υπηρεσία κατάλληλη για την επιχείρησή σας. Μεγάλες οργανώσεις συνήθως εσωτερικό λογιστήριο. Για μια μικρή εταιρεία, η αναμενόμενη τιμή από μια αξιόπιστη λογιστική υπηρεσία είναι € 150 το μήνα.

*Λογιστικά σφάλματα μπορεί να οδηγήσουν σε ανεπαρκή επιχειρησιακά αποτελέσματα ή ακόμη και παρανομίες, γεγονός που με τη σειρά του μπορεί να έχει αρνητικές επιπτώσεις στην πιστοληπτική ικανότητα ενός ατόμου στην τράπεζά του με αποτέλεσμα να προκαλέσει δυσκολίες, για παράδειγμα, κατά την υποβολή αίτησης για δάνειο. Κατά συνέπεια, ίσως να επιβληθεί πρόστιμο.*

Σε ότι αφορά τις λογιστικές υπηρεσίες, η τιμή δεν πρέπει να αποτελεί το βασικό κριτήριο επιλογής λογιστή.

### Κόστος εγκαταστάσεων

Πριν από την εγγραφή εταιρείας, πρέπει να αποφασιστεί η διεύθυνση της επιχείρησης και η έδρα της στην Κύπρο. Αυτό μπορεί να γίνει με τη μίσθωση ενός γραφείου ή την ενοικίαση ενός εικονικού.

Το κόστος των επαγγελματικών εγκαταστάσεων ποικίλλει ανάλογα με τον τύπο, την ποιότητα και την τοποθεσία (για παράδειγμα, για ένα γραφείο στη Λευκωσία, 80 m<sup>2</sup> 1000 ευρώ στο τέλος του πρώτου τριμήνου του 2017).

## Παράδειγμα λειτουργικών εξόδων επιχείρησης

Πιο κάτω μπορείτε να βρείτε ένα παράδειγμα λειτουργικών εξόδων μιας επιχείρησης με υπαλλήλους στην Κύπρο. Τα παρακάτω στοιχεία βασίζονται σε μια μικρομεσαία επιχείρηση (ΜΜΕ) στην Κύπρο και μπορεί να διαφέρουν ανάλογα με το μέγεθος και τη δραστηριότητα της εταιρείας.

Πίνακας 1: Το κατά προσέγγιση κόστος μιας εταιρείας περιορισμένης ευθύνης που έχει έναν υπάλληλο

Είδος κόστους	Κόστος /μήνα [€]
Λογιστικά	150
Τραπεζικά έξοδα	10
Ενοικίαση χώρου γραφείου (20 m <sup>2</sup> )	200
Μάρκετινγκ / προώθηση	100
Πρόσθετες δαπάνες (π.χ. το ίντερνετ, η ηλεκτρική ενέργεια ...)	80
Μισθοδοσία για έναν υπάλληλο που κερδίζει €1.000	1115
<b>Σύνολο</b>	<b>1655</b>

### 4.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα

Εκτός από τακτικές συμβάσεις εργασίας, είναι δυνατές και άλλες μορφές απασχόλησης, όπως η υπεργολαβία, η σύμβαση πνευματικής ιδιοκτησίας, η υπηρεσία φοιτητών, η πρακτική άσκηση ή η σύμβαση εθελοντισμού. Κάθε επιχειρηματίας πρέπει να γνωρίζει τα οφέλη, τους περιορισμούς και τις υποχρεώσεις για κάθε συγκεκριμένη μορφή απασχόλησης (δείτε περισσότερα για τους διαφορετικούς τύπους απασχόλησης στην Ενότητα 5).

### 4.4 Περισσότερες πληροφορίες

Εισφορές Κοινωνικών Ασφαλίσεων, πατήστε [εδώ](#) (στα Αγγλικά)

### 4.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Πόσο συχνά πρέπει μια ατομική επιχείρηση να καταβάλλει εισφορά κοινωνικής ασφάλισης στη φορολογική υπηρεσία;**

- α) Κάθε βδομάδα
- β) Κάθε μήνα
- γ) Κάθε χρόνο
- δ) Κάθε τρεις μήνες

**Ποιο είναι το κόστος Κοινωνικής Ασφάλισης για μέλη της εταιρίας που είναι διαχειριστές χωρίς καθεστώς απασχόλησης;**

- α) 85% του μέσου ακαθάριστου μισθού της Κύπρου του προηγούμενου έτους υπολογιζόμενο σε μηνιαίο επίπεδο
- β) 75% του μέσου ακαθάριστου μισθού της Κύπρου του προηγούμενου έτους υπολογιζόμενο σε μηνιαίο επίπεδο
- γ) 65% του μέσου ακαθάριστου μισθού της Κύπρου του προηγούμενου έτους υπολογιζόμενο σε μηνιαίο επίπεδο
- δ) 55% του μέσου ακαθάριστου μισθού της Κύπρου του προηγούμενου έτους υπολογιζόμενο σε μηνιαίο επίπεδο

**Ποια είναι τα έξοδα που περιλαμβάνονται στον μισθό του μισθωτού πλήρους απασχόλησης;**

- α) Μισθός (καθαρό ποσό και κοινωνικές ασφαλίσσεις), επιδόματα τροφοδοσίας κατά τη διάρκεια εργασίας, έξοδα ηλεκτρισμού και ετήσιο επίδομα διακοπών
- β) Μισθός (καθαρό ποσό και κοινωνικές ασφαλίσσεις), επιστροφές δαπανών μεταφοράς, επιδόματα τροφοδοσίας κατά τη διάρκεια εργασίας και επιδόματα Σαββατοκύριακου
- γ) Μισθός (καθαρό ποσό και κοινωνικές ασφαλίσσεις), επιστροφές δαπανών μεταφοράς, επιδόματα τροφοδοσίας κατά τη διάρκεια εργασίας και ετήσιο επίδομα διακοπών
- δ) Μισθός (καθαρό ποσό και κοινωνικές ασφαλίσσεις), επιστροφές δαπανών μεταφοράς, επιδόματα τροφοδοσίας κατά την εργασία

**Άσκηση:**

Υπολογίστε τα έξοδα μιας επιχείρησης με ενοικιαζόμενο χώρο γραφείου 40m<sup>2</sup>, με δύο υπαλλήλους με μισθό 1000 ευρώ ο καθένας.

## 5. Νομοθεσία για συγκεκριμένες βιομηχανίες

### 5.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Σε ορισμένες βιομηχανίες, οι επιχειρήσεις ρυθμίζονται με συγκεκριμένο τρόπο. Σε ορισμένους τομείς ισχύουν ειδικοί κανονισμοί που διέπουν τις επιχειρηματικές δραστηριότητες.

Αυτοί οι τομείς περιλαμβάνουν για παράδειγμα:

- Ναυτιλιακές εταιρείες
- Ασφαλιστικές εταιρείες

Ο σύμβουλος των ξένων άμεσων επενδύσεων πρέπει να ελέγξει αυτούς τους κανονισμούς για κάθε πελάτη. Πληροφορίες σχετικά με τους κανονισμούς και τη νομοθεσία σε συγκεκριμένες επιχειρήσεις δημοσιεύονται στην ιστοσελίδα του Τμήματος Φορολογίας.

### 5.2 Σημαντικό/Εξαιρέσεις

Οι περιορισμοί ή οι ειδικές απαιτήσεις ποικίλλουν. Ορισμένοι από αυτούς απαιτούν από τους υπαλλήλους τους να κατέχουν άδεια, άλλοι αφορούν την εκτέλεση της δραστηριότητας ή την κατοχή ειδικού εξοπλισμού.

Ως εκ τούτου, ένας επιχειρηματίας πρέπει να διευκρινίσει εάν η δραστηριότητά του είναι μία από αυτές που υπόκεινται σε ειδικές νομοθετικές και ρυθμιστικές διατάξεις που απαιτούν ειδικές άδειες ή όχι.

Οι εταιρείες που πραγματοποιούν συναλλαγές εκτός των συνόρων της ΕΕ πρέπει να γνωρίζουν τους τελωνειακούς κανονισμούς που ορίζονται από τον τελωνειακό κώδικα της Ευρωπαϊκής Κοινότητας.

Οι εταιρείες που προσφέρουν τις υπηρεσίες ή τα προϊόντα τους στις κρατικές αρχές οφείλουν να γνωρίζουν τον νόμο περί δημοσίων συμβάσεων.

### 5.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα

Ελέγξτε τις προβλεπόμενες επιχειρηματικές δραστηριότητες κάθε πελάτη και βεβαιωθείτε ότι ο πελάτης πληροί όλες τις προδιαγραφές για τη συγκεκριμένη βιομηχανία πριν από την συμπλήρωση των εντύπων εγγραφής.

### 5.4 Περισσότερες πληροφορίες

Ιστοσελίδα Τμήματος Φορολογίας.

- Για Ελληνικά, πατήστε [εδώ](#)
- Για Αγγλικά, πατήστε [εδώ](#)



## 5.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Πότε πρέπει ο σύμβουλος άμεσων ξένων επενδύσεων να ελέγξει αν ο ξένος επενδυτής χρειάζεται να πληροί συγκεκριμένες απαιτήσεις για την επιχειρηματική του δραστηριότητα;**

- α) Πριν την εγγραφή της επιχείρησης
- β) Εντός 3 μηνών από την ημερομηνία εγγραφής
- γ) Ποτέ
- δ) Εντός 12 μηνών από την ημερομηνία εγγραφής

### **Άσκηση:**

Ελέγξτε εάν ένας ξένος επενδυτής πρέπει να πληροί τυχόν ειδικές απαιτήσεις για συγκεκριμένη βιομηχανία, αν θέλει να ξεκινήσει μια επιχείρηση για τη διοργάνωση τουριστικών πακέτων.

## 6. ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΣΙΜΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

### Τράπεζες

Οι επιχειρηματικές τράπεζες στην Κύπρο είναι:

- Alpha Bank Κύπρου (Θυγατρική της Alpha Bank)
- Ancoria Bank
- AstroBank
- Bank of Cyprus
- Cyprus Cooperative Bank
- Cyprus Development Bank
- Eurobank Κύπρου
- Hellenic Bank
- Housing Finance Corporation
- National Bank of Greece (Κύπρου)
- RCB Bank
- Societe Generale Bank (Κύπρου) (Θυγατρική της Société Générale)
- USB Bank

Όλοι οι μη κάτοικοι μπορούν να ανοίξουν τραπεζικό λογαριασμό στις περισσότερες Κυπριακές τράπεζες. Για να ανοίξει ένα λογαριασμό, ο πελάτης χρειάζεται τα ακόλουθα έγγραφα:

- αντίγραφο έγκυρου διαβατηρίου, δελτίο ταυτότητας (ορισμένες τράπεζες θα απαιτούν επικυρωμένα αντίγραφα των εγγράφων ταυτότητας)
- ένα λογαριασμό κοινής ωφελείας που αναφέρει τη διεύθυνση κατοικίας του αιτούντος (ο λογαριασμός δε μπορεί να είναι παλαιότερος των 6 μηνών)
- ένα έντυπο αίτησης που εκδίδεται από την τράπεζα

Η διαδικασία διαρκεί μέχρι μία ώρα, το κόστος ανοίγματος λογαριασμού επιχείρησης αλλοδαπού εξαρτάται από την επιλεγμένη τράπεζα.

Η διαδικασία ανοίγματος ενός εταιρικού τραπεζικού λογαριασμού στην Κύπρο είναι τόσο εύκολη όσο ένας προσωπικός τραπεζικός λογαριασμός, μόνο που απαιτείται από τις εταιρίες να παράσχουν περισσότερα έγγραφα

- το Καταστατικό της εταιρίας
- το Πιστοποιητικό Ίδρυσης
- Πιστοποιητικό ελέγχου για ξένες εταιρίες εάν έχουν ανοιχτεί για περισσότερα από 2 χρόνια.
- τα Πιστοποιητικά των Διευθυντών και του Γραμματέα, το Πιστοποιητικό του Εγγεγραμμένου Γραφείου
- το Πιστοποιητικό Μετοχών
- απόδειξη του εγγεγραμμένου γραφείου που εκδίδεται από τα Κεντρικά Γραφεία Εμπορίου του Ομίλου.
- ένα έντυπο αίτησης που έχει εκδοθεί από την τράπεζα

Μπορείτε να ανοίξετε έναν εταιρικό τραπεζικό λογαριασμό με εκπροσώπηση μέσω πληρεξουσίου.

## Μέθοδοι πληρωμής

Στην Κύπρο υπάρχουν αρκετά κανάλια πληρωμών. Είναι δυνατή η πληρωμή σε μετρητά, με κάρτες, κουπόνια και σε μερικές περιπτώσεις η πληρωμή με εικονικά νομίσματα είναι επίσης αποδεκτή. Οι αγορές μπορούν να πληρωθούν προσωπικά επιτόπου, μέσω του διαδικτύου, ταχυδρομικά, τηλεφωνικά, ανά λογαριασμό συναλλαγής κλπ.

Για τις επιχειρήσεις, οι περιορισμοί ισχύουν για πληρωμές σε μετρητά, επομένως ο προτιμώμενος τρόπος πληρωμής και χρέωσης είναι χωρίς μετρητά. Δεδομένου ότι οι πράξεις σε μετρητά των εταιριών υπόκεινται επίσης σε αυστηρότερη φορολογική εποπτεία, απαιτείται μεγαλύτερη προσοχή. Οι κυρώσεις είναι αρκετά ψηλές, επομένως είναι σημαντικό οι επενδυτές άμεσων ξένων επενδύσεων να παρουσιάσουν αυτόν τον περιορισμό στους ξένους επενδυτές (βλέπε Κεφάλαια 6.3, 6.4 και 6.5).

## Συναλλαγές με μετρητά στην Κύπρο

Η Κύπρος βρίσκεται στην κορυφή της λίστας των χωρών της Ευρωζώνης όπου οι άνθρωποι προτιμούν να πληρώνουν με μετρητά. Σύμφωνα με ετήσια έκθεση της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) το 2017, το 88% των συναλλαγών στην Κυπριακή Δημοκρατία το 2016 πραγματοποιήθηκε με μετρητά.

## Περιορισμοί στην ταμειακή ροή

Στην Κύπρο δεν υπάρχει επί του παρόντος κανένα όριο στην αξία των συναλλαγών σε μετρητά. Το υπουργείο Οικονομικών της Κύπρου σχεδιάζει νομοσχέδιο που θα καταστήσει κάθε συναλλαγή σε μετρητά άνω των €10.000 εγκληματική πράξη, με πρόστιμα μέχρι 10 τοις εκατό της αξίας της συναλλαγής. Αυτό είναι αποτέλεσμα της οδηγίας 2015/849 της ΕΕ που αποσκοπεί στην καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας και του οργανωμένου εγκλήματος.

Ωστόσο, οι ταμειακές ροές που προκύπτουν από τις ακόλουθες δραστηριότητες λειτουργίας, επένδυσης ή χρηματοδότησης στην Κύπρο πρέπει να αναφέρονται σε καθαρή βάση:

α) Οι εισπράξεις και οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λογαριασμό πελατών, φορολογούμενων ή δικαιούχων όταν οι ταμειακές ροές αντικατοπτρίζουν τις δραστηριότητες του άλλου μέρους και όχι εκείνες της οντότητας. Παραδείγματα τέτοιων εισπράξεων και πληρωμών είναι: 1. η είσπραξη των φόρων από ένα επίπεδο διακυβέρνησης για ένα άλλο επίπεδο διακυβέρνησης, χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι φόροι που εισπράττει η κυβέρνηση για δική της χρήση ως μέρος μιας συμφωνίας καταμερισμού των φόρων · 2. την αποδοχή και την εξόφληση των καταθέσεων όψεως ενός δημόσιου χρηματοπιστωτικού ιδρύματος · iii. τα κεφάλαια που κατέχονται για πελάτες από μια οντότητα επένδυσης ή εμπιστεύματος · iv. τα ενοίκια που εισπράττονται για λογαριασμό των κατόχων ακινήτων και καταβάλλονται στους ιδιοκτήτες τους

Οι εισπράξεις και οι πληρωμές σε μετρητά για αγαθά στα οποία ο κύκλος εργασιών είναι γρήγορος, τα ποσά είναι μεγάλα και οι προθεσμίες λήξης είναι σύντομες. Παραδείγματα τέτοιων εισπράξεων και πληρωμών είναι: 1. η αγορά και πώληση επενδύσεων, 2. άλλα βραχυπρόθεσμα δάνεια, π.χ. με προθεσμία εισπράξης τριών μηνών ή μικρότερη.

## **Ερωτήσεις και Άσκηση**

**Τι έγγραφο χρειάζεται ένας μη κάτοικος Κύπρου για να ανοίξει λογαριασμό στην Κύπρο;**

- α) έγκυρο έγγραφο προσωπικής ταυτότητας, αριθμό φορολογικού μητρώου που αποκτήθηκε στην Κυπριακή Δημοκρατία, έντυπο αίτησης που εκδόθηκε από την τράπεζα.
- β) έγκυρο έγγραφο προσωπικής ταυτότητας, αριθμός εγγραφής που έχει ληφθεί από την Κυπριακή Δημοκρατία, αριθμός εγγραφής από τη χώρα διαμονής του ατόμου
- γ) σύμβαση εργασίας, αριθμός εγγραφής που έχει ληφθεί στην Κυπριακή Δημοκρατία, αριθμός εγγραφής από τη χώρα διαμονής του ατόμου
- δ) ένα έγκυρο έγγραφο προσωπικής ταυτότητας, ένα λογαριασμό κοινής ωφελείας που αναφέρει τη διεύθυνση διαμονής του αιτούντος, ένα έντυπο αίτησης που εκδίδεται από την τράπεζα.

**Τι πρέπει να έχει μια επιχειρηματική οντότητα εάν λαμβάνει πληρωμές σε μετρητά στην Κύπρο;**

- α) Φορολογική ταμειακή μηχανή ή κατάλογο των εκδοθέντων τιμολογίων
- β) Τα εισπραχθέντα έσοδα και οι πληρωμές που έγιναν για λογαριασμό πελατών
- γ) Συνδεδεμένο βιβλίο λογαριασμών ή κατάλογο εκδοθέντων τιμολογίων
- δ) Κλασική φορητή ταμειακή μηχανή

**Είναι το ποσό των πληρωμών σε μετρητά μεταξύ των επιχειρηματικών οντοτήτων περιορισμένο στην Κύπρο;**

- α) Όχι
- β) Ναι, το ποσό των πληρωμών σε μετρητά δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 5.000 ευρώ
- γ) Ναι, το ποσό των πληρωμών σε μετρητά δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 420 ευρώ
- δ) Ναι, το ποσό των πληρωμών σε μετρητά δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 50 ευρώ

## ΕΝΟΤΗΤΑ 3 – ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ

### Εισαγωγή

Δεδομένου ότι η λογιστική θεωρείται η βάση της λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων, όχι μόνο για τους συμβούλους επενδύσεων αλλά και για τους ίδιους τους επενδυτές, είναι επιθυμητό να γνωρίζουμε τους βασικούς θεσμούς μέσα στη λογιστική που μπορεί να είναι κρίσιμοι για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με επενδύσεις. Στην πράξη και τη θεωρία συναντούμε πολλαπλούς ορισμούς της λογιστικής, μερικοί από τους ορισμούς είναι οι εξής: Η λογιστική είναι ένα σύνολο θεωριών, εννοιών και τεχνικών με τις οποίες τα οικονομικά δεδομένα μετατρέπονται σε πληροφορίες για σκοπούς αναφοράς, προγραμματισμού, εποπτείας και λήψης αποφάσεων: "(L.Solomon, R. Vargo, L. Walther, 1986).

Ο ορισμός αυτός αντικατοπτρίζει τα επιτεύγματα της θεωρητικής γνώσης και της ορθής λογιστικής πρακτικής του σήμερα. Ο ακόλουθος ορισμός εκφράζει την εστίαση της λογιστικής στις πληροφορίες: Το λογιστικό σύστημα μπορεί να οριστεί ως ένα σύνολο καθηκόντων μέσα σε οντότητες που επεξεργάζονται ορισμένες συναλλαγές βάσει οικονομικών αρχείων. Ένα τέτοιο σύστημα θα πρέπει να αναγνωρίζεται, να υπολογίζεται, να ταξινομείται, να δημοσιεύεται, να συνοψίζεται και να αναφέρεται σε αυτές τις συναλλαγές. Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα – (International Auditing Standards) 1993.

Και οι δύο ορισμοί έχουν τα εξής κοινά: το θέμα της συλλογής δεδομένων είναι επιχειρηματικές συναλλαγές, τα αποδεδειγμένα στοιχεία καταχωρούνται στα οικονομικά αρχεία (επιχειρηματικά βιβλία), τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στα επιχειρηματικά βιβλία υπολογίζονται και κατά συνέπεια ταξινομούνται, βάσει των επεξεργασμένων δεδομένων, συντάσσονται οι οικονομικές και λογιστικές εκθέσεις, οι εκθέσεις περιέχουν τις πληροφορίες που προορίζονται για τους επενδυτές, τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου και άλλους, διευθυντές, δανειστές, προμηθευτές, πελάτες, την κυβέρνηση και τις υπηρεσίες της και το κοινό.

# 1. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΦΟΡΑ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΩΝ ΦΟΡΩΝ

## 1.1 Θεωρητικό πλαίσιο

Σε αυτό το τμήμα, οι συμμετέχοντες γνωρίζουν το θεωρητικό πλαίσιο του φορολογικού συστήματος στην Κυπριακή Δημοκρατία και τον τρόπο υπολογισμού και αναφοράς διαφορετικών φόρων.

Μετά την ανάγνωση αυτής της ενότητας, θα είστε σε θέση να:

- εξοικειωθείτε με τις έννοιες του Φόρου Εταιριών, του Προσωπικού Φόρου Εισοδήματος και του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας
- γνωρίσετε τους βασικούς πυλώνες του φορολογικού συστήματος της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Η λογιστική παρακολουθεί την επιχειρηματική διαδικασία και πραγματοποιείται σύμφωνα με τα λογιστικά πρότυπα εφαρμόζοντας τους νομικούς κανονισμούς μιας συγκεκριμένης χώρας. Παρακάτω θα βρείτε περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με τα θέματα ορισμένων φορολογικών διατάξεων στην Κυπριακή Δημοκρατία και την εφαρμογή τους στο σύστημα λογιστικής των επιχειρηματιών, μέσω των εξής τμημάτων:

- τα θεμελιώδη χαρακτηριστικά του Κυπριακού φορολογικού συστήματος
- εταιρικός φόρος
- προσωπικός φόρος εισοδήματος
- ειδική εισφορά για την άμυνα
- φόρος προστιθέμενης αξίας

### I. Τα βασικά χαρακτηριστικά του κυπριακού φορολογικού συστήματος

Το φορολογικό σύστημα της Κύπρου βασίζεται σε ένα σύστημα άμεσης και έμμεσης φορολογίας.

Οι άμεσοι φόροι είναι εκείνοι που ένα άτομο πληρώνει προσωπικά ή για τον οποίο ο εργοδότης πληρώνει άμεσα για λογαριασμό ενός εργαζομένου. Οι φόροι υπολογίζονται ως ένα ορισμένο ποσοστό των κερδών ή των περιουσιακών στοιχείων. Ο φόρος εταιριών, ο φόρος εισοδήματος φυσικών προσώπων και η ειδική εισφορά για την άμυνα, είναι όλοι άμεσοι φόροι στην Κύπρο. Οι έμμεσοι φόροι είναι εκείνοι οι φόροι στους οποίους η φορολογική επιβάρυνση των φορολογουμένων μέσω της τιμής ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας επιβαρύνει τον τελικό χρήστη. Το παράδειγμα της έμμεσης φορολογίας στην Κύπρο είναι ο φόρος προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ).

Οι φόροι αντιπροσωπεύουν τα έσοδα του κρατικού προϋπολογισμού και καθιερώνονται για τον διακανονισμό των δημόσιων δαπανών που παρέχονται από τον προϋπολογισμό. Το άρθρο 25 του Κυπριακού Συντάγματος απαιτεί από τους πολίτες της Κύπρου να πληρώνουν φόρους - «κάθε πρόσωπο υποχρεούται να συνεισφέρει [πληρώνει φόρους] σύμφωνα με τα μέσα του προς το δημόσιο βάρος».

### II. Εταιρικός φόρος

Οι βασικοί κανονισμοί που διέπουν την έκδοση του φόρου εταιριών είναι ο Νόμος Περί Φόρου Εισοδήματος (νόμος αριθμός 118 (I) του 2002, όπως τροποποιήθηκε) της Κύπρου.

Ο φόρος εταιριών, γνωστός και ως φόρος εισοδήματος εταιριών ή εταιρικός φόρος, είναι ένας άμεσος φόρος που επιβάλλεται στο φορολογητέο εισόδημα μιας εταιρίας. Χρεώσιμο εισόδημα σημαίνει το συνολικό ποσό του εισοδήματος μετά την αφαίρεση των φορολογικών εξόδων.

Για τους σκοπούς της φορολογίας, οι Κυπριακές εταιρίες χωρίζονται σε Κυπριακές φορολογικές εταιρίες και Κυπριακές φορολογικές εταιρίες μη μόνιμων κατοίκων. Οι Κυπριακές φορολογικές εταιρίες θα φορολογούνται στο παγκόσμιο εισόδημά τους (έσοδα που εισπράττονται στην Κύπρο και στο εξωτερικό). Ενώ Κυπριακές φορολογικές εταιρίες μη μόνιμων κατοίκων φορολογούνται μόνο από το εισόδημα που προέρχεται από την Κύπρο μέσω της μόνιμης εγκατάστασής τους στην Κύπρο. Ως μόνιμη εγκατάσταση νοείται ένας σταθερός τόπος επιχειρηματικής δραστηριότητας μέσω του οποίου διεξάγεται ολικά ή εν μέρει η δραστηριότητα μιας επιχείρησης (νόμος περί φόρου Εισοδήματος). Ο όρος μόνιμη εγκατάσταση περιλαμβάνει ειδικότερα: έναν τόπο διοίκησης, ένα υποκατάστημα, ένα γραφείο, ένα εργοστάσιο, ένα εργαστήριο, ένα ορυχείο, μια πηγή πετρελαίου ή φυσικού αερίου κλπ.

Σύμφωνα με τη γενική πρακτική στην Κύπρο, η εταιρία θεωρείται φορολογικός κάτοικος της Κύπρου αν διοικείται και ελέγχεται στην Κύπρο. Δεν υπάρχει ακριβής ορισμός του όρου "διαχείριση και έλεγχος". Ωστόσο, υπάρχει μια βασική κατανόηση της απαίτησης για διαχείριση και έλεγχο, όπως:

- η πλειοψηφία των διοικητικών συμβούλων της εταιρίας είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου
- η πλειοψηφία των διευθυντικών στελεχών της εταιρίας είναι φορολογούμενοι κάτοικοι Κύπρου
- η γενική πολιτική της εταιρείας διαμορφώνεται στην Κύπρο
- οι στρατηγικές αποφάσεις λαμβάνονται στην Κύπρο από διευθυντές στις συνεδριάσεις του διοικητικού συμβουλίου της εταιρίας
- συμβάσεις και συμφωνίες υπογράφονται στην Κύπρο από διευθυντές
- Πρωτότυπα λογιστικά έγγραφα βρίσκονται στην Κύπρο
- τα λογιστικά της εταιρίας γίνονται στην Κύπρο
- οι τραπεζικές συναλλαγές ελέγχονται από την Κύπρο

Ο συντελεστής του φόρου εταιριών έχει καθοριστεί σε 12.5%.

Σε περίπτωση ζημιών, το φορολογικό σύστημα στην Κύπρο προβλέπει ότι οι φορολογικές ζημιές που δεν μπορούν να αντισταθμιστούν με άλλα έσοδα μεταφέρονται στο επόμενο έτος. Αυτές οι ζημιές θα αντισταθμιστούν από το πρώτο διαθέσιμο κέρδος τα επόμενα πέντε χρόνια. Εάν κατά την επόμενη πενταετία η εταιρία δεν κατάφερε να επιτύχει φορολογητέο εισόδημα τότε θα χαθούν οι ζημιές. Με άλλα λόγια, μια εταιρία δεν θα μπορέσει να τα μεταφέρει στο έκτο έτος. Θα διαγραφούν μέχρι το τέλος του πέμπτου έτους.

Επιπλέον, οι φορολογικές ζημιές δεν μπορούν να μεταφερθούν αν υπήρξε αλλαγή ιδιοκτησίας της εταιρίας και η εταιρία άλλαξε τον κύριο τύπο δραστηριότητάς της εντός τριών ετών από το έτος της απώλειας.

Η φορολογική περίοδος για τις εταιρίες ή το έτος αποτίμησης σημαίνει περίοδο δώδεκα μηνών που αρχίζει την πρώτη ημέρα του Ιανουαρίου κάθε έτους. Με άλλα λόγια, η φορολογική περίοδος είναι ένα ημερολογιακό έτος που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου. Ο φόρος εταιριών

καταβάλλεται με προκαταβολή. Ο Νόμος προβλέπει ότι κάθε Κυπριακή εταιρία πρέπει να καταθέσει προσωρινή φορολογική εκτίμηση με εκτιμώμενο ετήσιο φορολογητέο εισόδημα για το τρέχον έτος μέχρι την 31η Ιουλίου του τρέχοντος έτους. Βάσει της εκτιμώμενης φορολογητέας βάσης, ο υπολογιζόμενος φόρος υπολογίζεται και προπληρώνεται σε δύο ισόποσες πληρωμές στις 31 Ιουλίου και 31 Δεκεμβρίου του τρέχοντος έτους. Εάν ο προσωρινός καταβληθείς φόρος είναι χαμηλότερος από τον πραγματικό φόρο του έτους, τότε η διαφορά πρέπει να διακανονιστεί μέχρι την 1η Αυγούστου του έτους που ακολουθεί το φορολογικό έτος.

Το λογιστικό κέρδος που υπολογίζεται κατά τη διάρκεια των ετήσιων λογιστικών είναι συνήθως διαφορετικό από το φορολογητέο εισόδημα. Αφορά τη διαφορά μεταξύ των αρχών των λογιστικών προτύπων και του φορολογικού συστήματος της χώρας. Εταιρικός φόρος ύψους 12.5% θα χρεώνεται στα φορολογητέα κέρδη (φορολογητέο εισόδημα) της εταιρείας και όχι στα λογιστικά της αποτελέσματα. Το φορολογικό σύστημα της Κύπρου προβλέπει ορισμένα είδη εσόδων που δεν φορολογούνται πλήρως ή εν μέρει. Παρακάτω αναφέρονται ορισμένοι τύποι εισοδήματος που απαλλάσσονται πλήρως για φορολογικούς σκοπούς (αφορολόγητο εισόδημα):

- κέρδος από την πώληση χρεογράφων
- μερίσματα (εξαιρουμένων των μερισμάτων που αντιμετωπίζονται ως φορολογικά μερίσματα, που εκπίπτουν από το φόρο, από την εταιρεία πληρωμών)
- οι τόκοι που δεν προκύπτουν από τις συνήθεις δραστηριότητες της εταιρείας ή σχετίζονται στενά με τις συνήθεις δραστηριότητες της εταιρείας
- συναλλαγματικά κέρδη που ρευστοποιήθηκαν και δεν ρευστοποιήθηκαν
- τα κέρδη μιας μόνιμης εγκατάστασης στο εξωτερικό, εάν πάνω από το 50% του εισοδήματος της μόνιμης εγκατάστασης στο εξωτερικό προέρχεται από εμπορικές δραστηριότητες ή ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει στο εξωτερικό δεν είναι σημαντικά χαμηλότερος από τον φορολογικό συντελεστή που εφαρμόζεται στην Κύπρο

Όλες οι δαπάνες που πραγματοποιούνται εξ ολοκλήρου και αποκλειστικά για τους σκοπούς των δραστηριοτήτων της εταιρείας και υποστηρίζονται με επαρκή αποδεικτικά στοιχεία επιτρέπεται να αφαιρεθούν από το εισόδημα της εταιρείας για τον υπολογισμό του φορολογητέου εισοδήματος (φορολογητέα κέρδη). Παρακάτω περιγράφονται ορισμένα παραδείγματα δαπανών που εκπίπτουν από τη φορολογία:

- τους μισθούς των υπαλλήλων της εταιρείας και τη συνεισφορά του σχετικού εργοδότη στις κοινωνικές ασφαλίσσεις και τα εγκεκριμένα κεφάλαια των μισθών των εργαζομένων
- λογιστικά και ελεγκτικά τέλη
- τα έξοδα των επισφαλών χρεών εφόσον υποστηρίζονται με επαρκή αποδεικτικά στοιχεία όπως πιστοποιητικό πτώχευσης, δικαστική απόφαση κ.λπ.
- δαπάνες για επιστημονική έρευνα
- θεωρούμενη έκπτωση του 80% του κέρδους που προκύπτει από τη χορήγηση αδειών ή / και τη διάθεση πνευματικής ιδιοκτησίας
- τόκοι που σχετίζονται με την απόκτηση πάγιων στοιχείων ενεργητικού που χρησιμοποιούνται στην επιχείρηση
- δαπάνες για διπλώματα ευρεσιτεχνίας, δικαιώματα ευρεσιτεχνίας, δικαιώματα
- ετήσιες αποζημιώσεις φθοράς για πάγια περιουσιακά στοιχεία
- δωρεές σε εγκεκριμένα φιλανθρωπικά ταμεία.



Ο νόμος περί φόρου εισοδήματος προβλέπει επίσης ότι υπάρχουν ορισμένα είδη δαπανών που δεν επιτρέπεται να αφαιρεθούν από τη φορολογία. Μερικά παραδείγματα τέτοιων δαπανών παρουσιάζονται παρακάτω:

- τα προσωπικά έξοδα του διευθυντή που κατέβαλε η εταιρία
- μισθοί στους υπαλλήλους εάν οι εισφορές στα σχετικά κεφάλαια δεν έχουν καταβληθεί κατά το έτος που οφείλονται
- φόροι
- πρόστιμα και ποινές που καταβλήθηκαν
- γενική πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις
- τα έξοδα που προκύπτουν για την απόκτηση επενδύσεων (όπως τόκοι και νομικά έξοδα)
- δαπάνες που δε γίνονται για την επιχείρηση της εταιρίας
- δαπάνες που δεν υποστηρίζονται με κατάλληλα και επαρκή αποδεικτικά στοιχεία
- Το 80% των ζημιών που προκύπτουν από τη χρήση της πνευματικής ιδιοκτησίας δεν μπορούν να αντισταθμιστούν με άλλα έσοδα ή να μεταφερθούν
- συναλλαγματικές ζημιές που πραγματοποιήθηκαν και δεν πραγματοποιήθηκαν.

Γενικά, ο κανόνας που ακολουθεί ισχύει για τη φορολογική έκπτωση δαπανών: εάν οι δαπάνες σχετίζονται με το είδος του εισοδήματος που δεν φορολογείται βάσει του νόμου περί φόρου εισοδήματος (όπως το κέρδος από την πώληση κινητών αξιών), τότε αυτά τα έξοδα δεν μπορούν να εκπέσουν από το φόρο.

Πρέπει να σημειωθεί ότι οποιοσδήποτε φόρος που καταβάλλεται από την κυπριακή εταιρία στο εξωτερικό μπορεί να αφαιρεθεί από τις φορολογικές επιβαρύνσεις για το ίδιο είδος εισοδήματος στην Κύπρο ανεξαρτήτως της ύπαρξης συνθήκης για την αποφυγή διπλής φορολογίας.

### **III. Προσωπικός φόρος εισοδήματος**

Όλοι οι φορολογούμενοι κάτοικοι Κύπρου φορολογούνται με βάση το παγκόσμιο εισόδημα τους (που προέρχεται από την Κύπρο και από το εξωτερικό). Οι φορολογικοί κάτοικοι εκτός Κύπρου φορολογούνται μόνο από το εισόδημα τους που προέρχεται από πηγές στην Κύπρο μόνο στην περίπτωση που είναι παρόντες στην Κύπρο κατά την παροχή των υπηρεσιών τους. Φορολογικός κάτοικος Κύπρου νοείται άτομο που διαμένει στην Κύπρο για περισσότερες από 183 ημέρες συνολικά κατά το έτος αξιολόγησης (κανόνας 183 ημερών). Για τον υπολογισμό του αριθμού ημερών στην Κύπρο:

- την ημέρα της αναχώρησης από την Κύπρο που θεωρείται ότι είναι η μέρα εκτός Κύπρου
- η ημέρα άφιξης στην Κύπρο θεωρείται ημέρα στην Κύπρο
- η άφιξη στην Κύπρο και η αναχώρηση από την Κύπρο την ίδια ημέρα θεωρείται ημέρα στην Κύπρο
- η αναχώρηση από την Κύπρο και η επιστροφή στην Κύπρο την ίδια ημέρα θεωρείται ημέρα εκτός Κύπρου.

Από την 1η Ιανουαρίου 2017 ένα άτομο μπορεί να αντιμετωπιστεί ως φορολογικός κάτοικος Κύπρου εάν πληρούνται οι όροι του κανόνα των 60 ημερών:

- ένα άτομο παρέμεινε τουλάχιστον 60 ημέρες στην Κύπρο
- ένα άτομο δεν παρέμεινε για περισσότερες από 183 ημέρες σε οποιαδήποτε άλλη χώρα

- αυτός/η δεν είναι φορολογικός κάτοικος άλλης χώρας
- αυτός/η ασκεί οποιαδήποτε δραστηριότητα στην Κύπρο ή απασχολείται στην Κύπρο ή είναι διευθυντής εταιρίας φορολογικού μητρώου Κύπρου στις 31 Δεκεμβρίου του αντίστοιχου έτους
- αυτός/η έχει μόνιμη κατοικία στην Κύπρο μισθωμένη ή ιδιόκτητη.

Οι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου φορολογούνται με βάση τα ακόλουθα εισοδήματα:

- εισόδημα που προέρχεται από την Κύπρο και το εξωτερικό (από το παγκόσμιο εισόδημα)
- έσοδα από οποιοδήποτε γραφείο ή απασχόληση
- μερίσματα και τόκους
- συντάξεις
- εισόδημα ως αποτέλεσμα δικαστικής απόφασης ή διαθήκης
- ενοίκιο, δικαιώματα εκμετάλλευσης, αμοιβές που απορρέουν από ακίνητο.

Οι μη φορολογικοί κάτοικοι υπόκεινται στον ακόλουθο φόρο εισοδήματος:

- έσοδα από μόνιμη επιχείρηση στην Κύπρο
- έσοδα από οποιοδήποτε γραφείο ή απασχόληση στην Κύπρο
- σύνταξη που ελήφθη από προηγούμενη απασχόληση που ασκήθηκε στην Κύπρο
- ενοικίαση από ακίνητο που βρίσκεται στην Κύπρο
- απώλεια από το εμπόριο εντός του τρέχοντος έτους και/ή προηγούμενων ετών για αυτοαπασχολούμενα άτομα.

Οι ακόλουθοι φορολογικοί συντελεστές ισχύουν για τα άτομα το 2018:

Ετήσιο εισόδημα	Φορολογικός συντελεστής
Μέχρι και €9 500	0%
€9 501 - €28 000	20%
€28 001 - €36 300	25%
€36 301 - €60 000	30%
€60 001 και πάνω	35%

Εάν ένα άτομο κατέβαλε φόρο στο εξωτερικό για εισόδημα που υπόκειται σε φορολογία στην Κύπρο τότε το ποσό του καταβληθέντος φόρου θα αφαιρεθεί από τον φόρο εισοδήματος για τον ίδιο τύπο εισοδήματος που χρεώνεται στην Κύπρο ανεξαρτήτως της ύπαρξης συνθήκης αποφυγής της διπλής φορολογίας.

Ο νόμος περί φόρου εισοδήματος προβλέπει ότι ορισμένα είδη εσόδων δεν φορολογούνται, όπως:

- έσοδα από τόκους, εκτός εάν εμπίπτουν στην κύρια δραστηριότητα ενός ατόμου
- έσοδα από μερίσματα
- κέρδος από την πώληση χρεογράφων
- εφάπαξ πληρωμή κατά τη συνταξιοδότηση
- εισόδημα από υποτροφία ή άλλα εκπαιδευτικά επιδόματα κλπ.

Οι αμοιβές που εισπράττονται από άτομα που απασχολούνται στην Κύπρο και δεν ήταν κάτοικοι Κύπρου πριν από την εν λόγω απασχόληση απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος

στο 20% της αμοιβής τους ή σε €8,550, όποιο ποσό είναι χαμηλότερο. Η απαλλαγή ισχύει από την 1η Ιανουαρίου του έτους που ακολουθεί το έτος έναρξης της εν λόγω απασχόλησης. Η απαλλαγή μπορεί να ζητηθεί μόνο μέχρι το έτος 2020.

Οι αμοιβές που εισπράττονται από άτομα που απασχολούνται στην Κύπρο και δεν ήταν κάτοικοι φορολογίας της Κύπρου πριν από την εν λόγω απασχόληση, απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος στο 50% των αποδοχών τους, εφόσον οι αμοιβές αυτές υπερβαίνουν τα €100,000 ετησίως. Η απαλλαγή έχει περιορισμούς. Δεν θα χορηγείται εάν ένα άτομο ήταν φορολογικός κάτοικος Κύπρου κατά τη διάρκεια οποιωνδήποτε 3 από 5 έτη πριν από το έτος απασχόλησης καθώς και κατά το έτος πριν από το έτος απασχόλησης. Η απαλλαγή μπορεί να ζητηθεί για 10 έτη.

Οι ακόλουθες δαπάνες μπορούν να αφαιρεθούν από το εισόδημα των ιδιωτών για τον υπολογισμό του ποσού του φόρου εισοδήματος φυσικών προσώπων:

- συνεισφορές σε συνδικαλιστικές οργανώσεις ή επαγγελματικά σώματα, συμπεριλαμβανομένων των επαγγελματικών βιβλίων
- 20% του εισοδήματος από ενοίκια
- τόκοι που καταβάλλονται για μισθωμένο κτίριο
- δωρεές σε εγκεκριμένα φιλανθρωπικά ιδρύματα με αποδείξεις κ.λπ.

Οι μισθωτοί καταβάλλουν τον φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων σύμφωνα με το σχέδιο P.A.Y.E. (πληρώνετε καθώς κερδίζετε). Ο εργοδότης τους θα υπολογίσει το ποσό των φορολογικών εισφορών και εισφορών κοινωνικών ασφαλίσεων που θα πρέπει να καταβληθούν με βάση τον ετήσιο μισθό ενός εργαζομένου. Εάν ο ετήσιος μισθός ενός μισθωτού υπερβαίνει τα €19,500, τότε θα πρέπει να υποβάλει τη φορολογική του δήλωση ηλεκτρονικά μέσω του συστήματος TAXISnet μέχρι τις 31 Ιουλίου του έτους που ακολουθεί το τρέχον φορολογικό έτος.

Ένα αυτοαπασχολούμενο άτομο πρέπει να υποβάλει προσωρινή φορολογική εκτίμηση με εκτιμώμενο ετήσιο φορολογητέο εισόδημα για το τρέχον έτος μέχρι την 31η Ιουλίου του τρέχοντος έτους. Με βάση το εκτιμώμενο φορολογητέο εισόδημα, ο φόρος εισοδήματος φυσικών προσώπων θα υπολογιστεί και θα καταβληθεί σε 2 ίσες πληρωμές στις 31 Ιουλίου και 31 Δεκεμβρίου του τρέχοντος έτους.

Οποιοδήποτε απλήρωτο φορολογικό υπόλοιπο πρέπει να διακανονιστεί μέσω της Αυτό Εκτίμησης ως εξής:

- για φορολογητέο εισόδημα μικρότερο των €70,000 - αν ο αυτοαπασχολούμενος κέρδισε συνολικά από το εμπόριο, τα ενοίκια, τα μερίσματα, τους τόκους που εισπράχθηκαν κάτω από €70,000, τότε θα πρέπει να υποβάλει τη φορολογική του δήλωση ηλεκτρονικά μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου μέσω του TAXISnet το επόμενο έτος μετά το τρέχον φορολογικό έτος. Ωστόσο, ο υπόλοιπος φόρος πρέπει να καταβληθεί μέχρι τις 30 Ιουνίου.
- για φορολογητέο εισόδημα άνω των €70,000 - εάν ο αυτοαπασχολούμενος αποκομίσει συνολικά από το εμπόριο, τα ενοίκια, τα μερίσματα, τους τόκους που εισπράχθηκαν πάνω από €70,000, τότε θα πρέπει να υποβάλει την ηλεκτρονική του δήλωση φόρου εισοδήματος μέσω του TAXISnet μέχρι τις 31 Μαρτίου του δεύτερου έτος μετά το τρέχον φορολογικό έτος. Η υποβολή αυτή πρέπει να συνοδεύεται από ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις που ετοιμάζονται για το αυτοαπασχολούμενο άτομο.

Ωστόσο, ο υπόλοιπος φόρος πρέπει να καταβληθεί μέχρι την 1η Αυγούστου του έτους που ακολουθεί το τρέχον φορολογικό έτος.

#### IV. Ειδική εισφορά για την άμυνα

Η ειδική εισφορά για την άμυνα εισήχθη το 1984 με σκοπό τη συλλογή πρόσθετων χρημάτων για στρατιωτική θητεία στην Κύπρο. Το νομικό πλαίσιο της ειδικής αμυντικής εισφοράς που καθορίστηκε στο Νόμο περί Ειδικής Εισφοράς για την Υπεράσπιση της Δημοκρατίας αριθ. 117 (I) του 2002. Προβλέπει ότι ειδική εισφορά για την άμυνα επιβάλλεται στα μερίσματα, τα εισοδήματα παθητικού τόκου και τα έσοδα από ενοίκια που εισπράττουν Κυπριακές εταιρίες και ιδιώτες που είναι και οι δυο Κύπριοι φορολογικοί κάτοικοι. Οι μη φορολογικοί κάτοικοι στην Κύπρο απαλλάσσονται από την ειδική εισφορά για την άμυνα (ΕΕΑ).

Ένα άτομο θεωρείται φορολογικός κάτοικος Κύπρου για σκοπούς ΕΕΑ (Ειδική εισφορά για άμυνα) εάν πληροί είτε τον κανόνα των 183 ημερών είτε τον κανόνα των 60 ημερών και έχει επίσης κατοικία στην Κύπρο ή εάν ένα άτομο ήταν φορολογικός κάτοικος Κύπρου για τουλάχιστον 17 από τα τελευταία 20 χρόνια πριν από το τρέχον φορολογικό έτος.

Οι ακόλουθοι φορολογικοί συντελεστές για την Ειδική εισφορά για την άμυνα ισχύουν για τους φορολογούμενους κατοίκους Κύπρου για το 2018:

Εισόδημα	Ποσοστό
Εισόδημα από μερίσματα από εταιρία εγκατεστημένη στην Κύπρο	17%
Έσοδα από μερίσματα από εταιρία μη μόνιμου κατοίκου Κύπρου	17%
Έσοδα από τόκους από συνήθη δραστηριότητα της επιχείρησης	0%
Άλλα έσοδα από τόκους	30%
75% εισοδήματος από ενοίκια	3%

Οι ακόλουθοι φορολογικοί συντελεστές της Ειδικής εισφοράς για την άμυνα ισχύουν το 2018 για τις εταιρίες που εδρεύουν και φορολογούνται στην Κύπρο:

Εισόδημα	Συντελεστής
Τα έσοδα από μερίσματα από την φορολογούμενη εταιρία της Κύπρου που δηλώθηκαν εντός 4 ετών από το έτος κέρδους	0%
Έσοδα από μερίσματα από φορολογούμενη εταιρία της Κύπρου που δηλώθηκε 4 χρόνια μετά από το έτος κέρδους	17%
Τα εισοδήματα από μερίσματα από φορολογούμενη εταιρία μη μόνιμης εγκατάστασης στην Κύπρο, εάν πάνω από το 50% του εισοδήματος της εταιρίας που καταβάλλει μερίσματα προέρχεται από εμπορική δραστηριότητα ή εάν η φορολογική επιβάρυνση- από το εξωτερικό- του εισοδήματος της εταιρίας που καταβάλλει μερίσματα δεν είναι χαμηλότερη από 6.25%	0%
Εισόδημα από μερίσματα από φορολογούμενη εταιρία μη μόνιμου κατοίκου Κύπρου, εάν λιγότερο από το 50% του εισοδήματος της εταιρίας που καταβάλλει μερίσματα προέρχεται από εμπορική δραστηριότητα ή εάν η φορολογική επιβάρυνση- από το εξωτερικό- επί του εισοδήματος της εταιρίας που καταβάλλει μερίσματα είναι χαμηλότερη από 6.25%	17%

Έσοδα από τόκους από τη συνήθη δραστηριότητα της επιχείρησης	0%
Έσοδα από άλλους τόκους	30%
75% του εισοδήματος από ενοίκια	3%

Η Ειδική εισφορά για την άμυνα στα ενοίκια καταβάλλεται από τον μισθωτή, εάν ο μισθωτής είναι εταιρία, σύμπραξη ή κράτος. Σε μια τέτοια περίπτωση, η εισφορά παρακρατείται στην πηγή και θα πρέπει να καταβληθεί μέχρι το τέλος του μήνα που ακολουθεί το μήνα πληρωμής. Αν ο μισθωτής είναι ιδιώτης, τότε ο ιδιοκτήτης θα πληρώσει την εισφορά για το εισόδημα από ενοίκιο δύο φορές το χρόνο στις 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου.

Για το εισόδημα από τόκους και μερίσματα που εισπράττει φορολογικός κάτοικος Κύπρου θα παρακρατηθεί στην αρχή και θα καταβληθεί μέχρι το τέλος του μήνα που ακολουθεί τον μήνα πληρωμής.

Εάν ένας φορολογικός κάτοικος Κύπρου εισπράττει μερίσματα, εισόδημα, έσοδα από ενοίκια από το εξωτερικό τότε η Ειδική εισφορά για την άμυνα για το εισόδημα αυτό θα καταβάλλεται δύο φορές το χρόνο μέχρι τις 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου.

## V. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας

Η κύρια Νομοθεσία που ρυθμίζει το Φόρο Προστιθέμενης Αξίας στην Κύπρο είναι ο Νόμος του ΦΠΑ Αριθμός 95 (I)/2000.

Γενικά, ο ΦΠΑ είναι ένας έμμεσος φόρος που ισχύει για όλες τις εμπορικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένης της παραγωγής και της διανομής αγαθών και της παροχής υπηρεσιών. Υπάρχουν διάφορες εξαιρέσεις που δεν υπόκεινται σε ΦΠΑ και περιγράφονται παρακάτω. Ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας είναι ένας έμμεσος φόρος επειδή εισπράττεται από τον πωλητή αλλά καταβάλλεται από τον πελάτη.

Φόρος Προστιθέμενης Αξίας επιβάλλεται σε:

- παροχή αγαθών και υπηρεσιών στην Κύπρο
- εισαγωγή αγαθών στην Κύπρο από τρίτες χώρες
- απόκτηση αγαθών από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ένας από τους λόγους ύπαρξης του ΦΠΑ είναι η διατήρηση δίκαιου εμπορίου. Όταν τα αγαθά πωλούνται για εξαγωγή ή οι υπηρεσίες που παρέχονται στον υπερπόντιο πελάτη τότε κανονικά ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας δεν θα χρεωθεί. Ωστόσο, θα επιβληθεί ΦΠΑ στις εισαγωγές προκειμένου να διατηρηθούν οι συνθήκες δίκαιου εμπορίου για τις τοπικές εταιρίες, ώστε να μπορούν να ανταγωνιστούν με τις ξένες επιχειρήσεις επί ίσοις όροις στην τοπική τους αγορά.

Ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας είναι βασικά ένα ποσοστό της τιμής πώλησης αγαθών ή υπηρεσιών που προστίθεται σε αυτή την τιμή πώλησης. Ως εκ τούτου, οι πελάτες πληρώνουν συνήθως στον προμηθευτή / κατασκευαστή την τιμή πώλησης που τους χρεώνει συν το επιπλέον ποσοστό της τιμής πώλησης που είναι ΦΠΑ. Έτσι, ο φόρος ΦΠΑ βαρύνει τους τελικούς καταναλωτές και όχι την εταιρία πώλησης. Με άλλα λόγια, ο ΦΠΑ είναι έμμεσος φόρος. Η εταιρία πώλησης θα εισπράξει το ΦΠΑ αυτό και θα το μεταβιβάσει στις αρχές του ΦΠΑ. Εντούτοις, επιτρέπεται σε μια εταιρία πωλήσεων να εκπίπτει τον ΦΠΑ που κατέβαλε για τα αγαθά και τις υπηρεσίες που της παρασχέθηκαν για την παραγωγή αγαθών ή υπηρεσιών που πωλήθηκαν. Ως εκ τούτου, αποφεύγεται η διπλή φορολογία και ο φόρος καταβάλλεται μόνο στο περιθώριο κέρδους που η εταιρία πώλησης χρέωσε πέρα και πάνω από το κόστος.

Εντούτοις, επιτρέπεται σε μια εταιρία πωλήσεων να εκπέσει τον ΦΠΑ που κατέβαλε για τα αγαθά και τις υπηρεσίες που της παρασχέθηκαν για την παραγωγή αγαθών ή υπηρεσιών που πωλήθηκαν. Ως εκ τούτου, αποφεύγεται η διπλή φορολογία και ο φόρος καταβάλλεται μόνο στο περιθώριο κέρδους που η εταιρεία πώλησης χρεώνει πέρα και πάνω από το κόστος.

Φορολογούμενος υπό ΦΠΑ είναι συνήθως εταιρία ή άτομο που είναι εγγεγραμμένο ή υποχρεούται να είναι εγγεγραμμένο για σκοπούς ΦΠΑ βάσει του νόμου περί ΦΠΑ και ασκεί επιχειρηματικές δραστηριότητες. Το εγγεγραμμένο πρόσωπο είναι οποιοδήποτε πρόσωπο ή εταιρία που έχει καταχωρηθεί από τον αρμόδιο Επίτροπο του ΦΠΑ στο μητρώο ΦΠΑ. Δεδομένου ότι είναι πρόσωπα εγγεγραμμένα στο ΦΠΑ, είναι υπεύθυνοι να χρεώνουν, να εισπράττουν και να πληρώνουν ΦΠΑ στις φορολογικές αρχές υποστηρίζοντας αυτήν την πληρωμή με τη σχετική δήλωση ΦΠΑ.

Οι υπάλληλοι δεν είναι πρόσωπα υποκείμενα στον ΦΠΑ.

Ο υποκείμενος στον φόρο θα χρεώνει ΦΠΑ επί των πωλήσεων αγαθών ή υπηρεσιών. Αυτή η χρέωση ΦΠΑ ονομάζεται ΦΠΑ Παραγωγής. Για την παραγωγή αγαθών ή υπηρεσιών, ο υποκείμενος στο φόρο αγόρασε συγκεκριμένα αγαθά και υπηρεσίες. Η τιμή που κατέβαλε συμπεριλάμβανε ΦΠΑ που χρέωσε ο προμηθευτής. Ο ΦΠΑ αυτός ονομάζεται ΦΠΑ Εισαγωγής. Ο Νόμος περί ΦΠΑ προβλέπει ότι η υποχρέωση ΦΠΑ υπολογίζεται ως ΦΠΑ Παραγωγής μείον ΦΠΑ Εισαγωγής και αυτό θα είναι το ποσό που ο υποκείμενος στον φόρο θα πληρώσει στις φορολογικές αρχές.

Πληρωτέος ΦΠΑ = ΦΠΑ Παραγωγής – ΦΠΑ Εισαγωγής

Εάν ο Φόρος Εισαγωγής υπερβαίνει τον ΦΠΑ Παραγωγής, τότε η διαφορά μεταφέρεται ως πίστωση και θα συμψηφιστεί με το μελλοντικό (επόμενης περιόδου) ποσό υποχρέωσης ΦΠΑ.

Η καταχώρηση ΦΠΑ είναι υποχρεωτική όταν:

- στο τέλος οποιουδήποτε μήνα, η αξία της φορολογητέας προμήθειας υπερβαίνει τα €15,600 ευρώ κατά την προηγούμενη δωδεκάμηνη περίοδο
- ανά πάσα στιγμή υπάρχουν βάσιμοι λόγοι να πιστεύεται ότι η αξία της φορολογητέας προμήθειας θα υπερβεί το όριο των €15,600 ευρώ τις επόμενες 30 ημέρες
- κάτοικος κράτους μέλους της ΕΕ εκτός από την Κύπρο που πωλεί εμπορεύματα σε πρόσωπο στην Κύπρο μη καταχωρημένο στο ΦΠΑ για ποσό μεγαλύτερο από €35,000, τότε ο εν λόγω κάτοικος Χώρας Μέλους της ΕΕ πρέπει να καταχωρηθεί στον ΦΠΑ στην Κύπρο.
- κάθε πρόσωπο ή εταιρία αποκτά αγαθά από προμηθευτές κατοίκους άλλων κρατών μελών της ΕΕ για ποσό που υπερβαίνει τα €10,250
- κάθε πρόσωπο ή εταιρία παρέχει υπηρεσίες σε πρόσωπο καταχωρημένο στον ΦΠΑ εντός της ΕΕ
- κάθε πρόσωπο ή εταιρία λαμβάνει υπηρεσίες από το εξωτερικό για το ποσό που υπερβαίνει τα €15,600 ευρώ για οποιοδήποτε συνεχόμενο 12μηνο, τότε ο ΦΠΑ πρέπει να υπολογίζεται με βάση την αρχή της αντίστροφης επιβάρυνσης.

Ο Νόμος περί ΦΠΑ προβλέπει επίσης την εθελοντική εγγραφή στον ΦΠΑ ακόμα και αν η φορολογητέα προμήθεια είναι χαμηλότερη από €15,600 ευρώ.

Για να εγγραφείτε για ΦΠΑ και να λάβετε αριθμό ΦΠΑ, είναι απαραίτητο να συμπληρώσετε και να υποβάλετε έντυπο εγγραφής στον ΦΠΑ και να το υποστηρίξετε με τα σχετικά έγγραφα.

Μετά την επιτυχή εγγραφή, η αρχή ΦΠΑ θα παραχωρήσει τον αριθμό ΦΠΑ σε πρόσωπο ή εταιρία και θα εκδώσει πιστοποιητικό εγγραφής στο ΦΠΑ. Σε αυτό το πιστοποιητικό, οι αρχές ΦΠΑ θα καθορίσουν τις περιόδους ΦΠΑ της εταιρίας ή του προσώπου. Είναι πιθανόν η πρώτη περίοδος ΦΠΑ να είναι μεγαλύτερη των 3 μηνών, αλλά όλες οι άλλες περιόδοι θα είναι ίσες με περιόδους των 3 μηνών.

Πρέπει να υποβληθεί δήλωση ΦΠΑ και να καταβληθεί σχετική υποχρέωση ΦΠΑ εντός 40 ημερών από το τέλος κάθε τριμήνου/περιόδου ΦΠΑ. Όλες οι δηλώσεις ΦΠΑ πρέπει να υποβάλλονται ηλεκτρονικά μέσω του συστήματος TAXISnet.

Για το 2018 ισχύουν τα ακόλουθα ποσοστά ΦΠΑ:

- 0%
- 5%
- 9%
- 19%

Παράδειγμα αγαθών και υπηρεσιών που θα χρεώνονται με 0% ΦΠΑ:

- εξαγωγές
- διεθνείς αεροπορικές και θαλάσσιες μεταφορές προσώπων
- προμήθεια αγαθών σε άλλα κράτη μέλη της ΕΕ
- υπηρεσίες διαχείρισης πλοίων.

Παράδειγμα αγαθών και υπηρεσιών που θα χρεώνονται με ΦΠΑ 5%:

- ζωοτροφές
- υπηρεσίες καθαρισμού οδών, ανακύκλωσης
- υπηρεσίες κηδεϊών και προμήθεια φέρετρων
- υπηρεσίες συγγραφέων, συνθετών, καλλιτεχνών και κριτικών έργων τέχνης
- προμήθεια σπόρων
- εφημερίδες, περιοδικά και βιβλία
- εμφιαλωμένο και μη εμφιαλωμένο νερό, ποτά και χυμοί, εξαιρουμένων των αναψυκτικών και των οινοπνευματωδών
- παγωτά και παρόμοια προϊόντα  
ξηροί καρποί, πατατάκια, πατατάκια τυριού, δημητριακά
- Πληρωμές εισόδου σε θέατρα, φεστιβάλ, συναυλίες, μουσεία, ζωολογικούς κήπους, κινηματογράφους, αθλητικές εκδηλώσεις
- προμήθειες φαρμακευτικών προϊόντων και εμβολίων που χρησιμοποιούνται για την υγειονομική περίθαλψη
- είδη ζαχαροπλαστικής, σοκολάτες και μπισκότα μερικώς ή ολικώς καλυμμένα με σοκολάτα

Παράδειγμα προϊόντων και υπηρεσιών που θα χρεώνονται με ΦΠΑ 9%:

- υπηρεσίες ταξί
- τουριστικές, εκδρομικές και μεγάλων αποστάσεων υπηρεσίες λεωφορείων
- ξενοδοχειακές υπηρεσίες

- υπηρεσίες εστιατορίου και άλλες υπηρεσίες τροφοδοσίας, συμπεριλαμβανομένων αλκοολούχων και αναψυκτικών
- αεροπορικές και θαλάσσιες μεταφορές εντός της Κύπρου

Όλες οι άλλες προμήθειες αγαθών και παροχές υπηρεσιών εκτός από εκείνες που φορολογούνται με ΦΠΑ 0%, 5% και 9% ή που απαλλάσσονται από ΦΠΑ θα χρεώνονται με ΦΠΑ 19%.

Παράδειγμα αγαθών και υπηρεσιών που απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ:

- μίσθωση ακίνητης περιουσίας για σκοπούς κατοικίας
- νοσηλευτικές και ιατρικές υπηρεσίες
- ασφαλιστικές και χρηματοοικονομικές υπηρεσίες
- εκπαιδευτικές υπηρεσίες
- ταχυδρομικές υπηρεσίες
- λαχεία και κουπόνια στοιχημάτων για ποδόσφαιρο και ιπποδρομίες.

Είναι αναγκαίο να αναφερθεί η διαφορά μεταξύ 0% του ΦΠΑ και της απαλλαγής - εάν η επιχείρηση κάνει μόνο απαλλασσόμενη προμήθεια τότε δεν δικαιούται να εγγραφεί στον ΦΠΑ και δεν μπορεί να απαιτήσει εισροές ΦΠΑ για αγορές, έξοδα ή εισαγωγές. Από την άλλη πλευρά, εάν οι επιχειρήσεις κάνουν προμήθεια 0% ΦΠΑ, τότε οι εισροές ΦΠΑ για αγορές, έξοδα ή εισαγωγές μπορούν να ζητηθούν για επιστροφή χρημάτων.

## 1.2 Συμβουλές από επαγγελματίες

Το φορολογικό σύστημα της Κύπρου έχει πολλά πλεονεκτήματα που θα είναι ενδιαφέροντα για πιθανούς επενδυτές, όπως το αφορολόγητο εισόδημα, ο χαμηλός φόρος εταιριών, και πάνω από 50 συμφωνημένες συμβάσεις για τη διπλή φορολογία.

## 1.3 Επιπρόσθετη ανάγνωση (περισσότερες πληροφορίες και χρήσιμοι σύνδεσμοι)

- <http://mof.gov.cy/gr/>

Στην προτεινόμενη ιστοσελίδα μπορείτε να βρείτε βασικές πληροφορίες σχετικά με το φορολογικό σύστημα της Κυπριακής Δημοκρατίας.

## 1.4 Εξέταση και Άσκηση

**Επιλέξτε ποια από τα παρακάτω δεν ανήκουν στο αφορολόγητο εισόδημα από φόρους εισοδήματος εταιριών στην Κύπρο:**

- α) κέρδος από την πώληση χρεογράφων
- β) μερίσματα που εισπράχθηκαν (εξαιρουμένων των μερισμάτων που αντιμετωπίζονται ως φορολογικές εκπτώσεις από την εταιρία που πληρώνει)
- γ) οι τόκοι που προκύπτουν από τις συνήθεις δραστηριότητες της εταιρίας ή συνδέονται στενά με τις συνήθεις δραστηριότητες της εταιρίας
- δ) πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη συναλλάγματος

**Ποιοι είναι οι ισχύοντες συντελεστές ΦΠΑ στην Κυπριακή Δημοκρατία;**

- α) 0%, 5%, 19%
- β) 0%, 5%, 9%, 19%
- γ) 5%, 9%, 19%
- δ) 0%, 5%, 8%, 18%



**Άσκηση:**

Στο Νόμο για τον Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, μπορείτε να βρείτε σε τι είδους αντικείμενα ισχύουν οι χαμηλότεροι συντελεστές ΦΠΑ;

## 2. ΒΑΣΙΚΑ ΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

### 2.1 Θεωρητικό πλαίσιο

Αυτή η ενότητα έχει σχεδιαστεί για να εισαγάγει τη Λογιστική στους μαθητευόμενους. Θα εξοικειώσει τους μαθητευόμενους με ορισμένους σημαντικούς βασικούς λογιστικούς όρους, λογιστικά πρότυπα και λογιστικές έννοιες.

Μετά την ανάγνωση αυτής της ενότητας, θα είστε σε θέση να:

- Κατανοήσετε την έννοια της λογιστικής.
- Διαφοροποιήσετε μεταξύ των διαφόρων εννοιών λογιστικής.
- Αναλύσετε τη σημασία της λογιστικής.

Η λογιστική είναι ένα πλαίσιο που μετρά τις επιχειρηματικές δραστηριότητες, μορφοποιεί δεδομένα και πληροφορίες σε εκθέσεις και καθιστά αυτές τις πληροφορίες προσβάσιμες στους υπεύθυνους λήψης αποφάσεων. Οι αναφορές αποκαλούνται οικονομικές καταστάσεις. Συνήθως, η λογιστική ονομάζεται Γλώσσα Επιχειρήσεων. Όπως και να είναι, μια επιχείρηση μπορεί να έχει σημαντικό αριθμό πτυχών που μπορεί να μην είναι νομισματικής φύσης. Υπό αυτή την ιδιότητα, μια καλύτερη μέθοδος κατανόησης της λογιστικής θα μπορούσε να είναι να την ονομάσουμε Γλώσσα Οικονομικών Αποφάσεων. Πολλές πτυχές της ζωής μας εξαρτώνται από τη λογιστική: προσωπικά οικονομικά ζητήματα, επενδύσεις, φόροι, δάνεια κ.ο.κ. Ωστόσο, θα περιορίσουμε το πεδίο συζήτησης σε έναν επιχειρηματικό οργανισμό και πιο συγκεκριμένα στις επενδύσεις ενός οργανισμού ή ενός ατόμου. Για το σκοπό αυτό, πρέπει να κατανοήσουμε την έννοια, τους κύριους στόχους και τους περιορισμούς της λογιστικής.

#### A. Έννοια της Λογιστικής

Η λογιστική ορίζεται συνήθως ως «η διαδικασία ταυτοποίησης, μέτρησης και κοινοποίησης οικονομικών πληροφοριών ώστε να επιτρέπεται η εμπεριστατωμένη κρίση και λήψη αποφάσεων από τους χρήστες των πληροφοριών» (Αμερικανικός Σύνδεσμος Λογιστικής, 1977).

Οι πληροφορίες αυτές έχουν κυρίως οικονομική λειτουργία. Ως εκ τούτου, η Λογιστική είναι ένα σύστημα επικοινωνίας που χρησιμοποιείται για την τεκμηρίωση των δραστηριοτήτων των εσόδων - για τις επιχειρήσεις και τα μη κερδοσκοπικά ιδρύματα. Η λογιστική παρέχει πληροφορίες που επιτρέπουν λεπτομερείς και αποτελεσματικές κρίσεις και αποφάσεις από τους τελικούς χρήστες των πληροφοριών. Η λογιστική διαδικασία προσφέρει αυτά τα σημαντικά οικονομικά στοιχεία σε ένα ευρύ φάσμα ατόμων, των οποίων οι στόχοι για τη μελέτη των δεδομένων μπορεί να διαφέρουν ευρέως. Για παράδειγμα, οι αξιωματούχοι της τράπεζας μπορεί να χρειαστούν τις οικονομικές καταστάσεις και στοιχεία μιας εταιρίας για να αξιολογήσουν την ικανότητα της εταιρίας να πληρώσει ένα δάνειο. Επιπλέον, οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές ενδέχεται να θέλουν να συγκρίνουν τα οικονομικά στοιχεία από διαφορετικές εταιρίες για να τους βοηθήσουν να αποφασίσουν ποια εταιρία αντιπροσωπεύει την καλύτερη επένδυση. Επίσης, η διοίκηση μιας εταιρίας μπορεί να λάβει και να μελετήσει σημαντικά λογιστικά δεδομένα για να λάβει τεκμηριωμένες αποφάσεις. Είναι σημαντικό για έναν υπεύθυνο λήψης αποφάσεων να έχει αξιόπιστες και ολοκληρωμένες πληροφορίες πριν λάβει μια απόφαση για να επενδύσει χρήματα και πόρους σε κάτι.

Πιο συγκεκριμένα, οι λογιστικές πληροφορίες είναι εξαιρετικά πολύτιμες για τους υποψήφιους επενδυτές επειδή μπορούν να το χρησιμοποιήσουν για να αξιολογήσουν τις οικονομικές

επιπτώσεις των διαφόρων εναλλακτικών λύσεων. Με αυτόν τον τρόπο, μπορούν να παρακολουθούν και να μειώνουν τους κινδύνους που συνεπάγονται οι επενδύσεις χρησιμοποιώντας την κρίση επαγγελματιών και εμπειρογνομόνων για να ποσοτικοποιήσουν τις μελλοντικές οικονομικές συνέπειες της ανάληψης δράσης ή της καθυστέρησης της δράσης.

Τέλος, παρατηρείται συχνά ότι η λογιστική συχνά συγχέεται με την τήρηση λογιστικών βιβλίων. Η Τήρηση λογιστικών βιβλίων ορίζεται ως «μια μηχανική διαδικασία που καταγράφει τις συνήθεις οικονομικές δραστηριότητες μιας επιχείρησης" (Edwards J.D., και άλλοι., 2011). Όπως είναι ευρέως αποδεκτό, η λογιστική περιλαμβάνει την τήρηση βιβλίων, ωστόσο, υπερβαίνει επίσης το πεδίο της τήρησης βιβλίων. Οι λογιστές εξετάζουν και ερμηνεύουν οικονομικές και χρηματοοικονομικές πληροφορίες, προετοιμάζουν καταστάσεις, ελέγχους, αναπτύσσουν και σχεδιάζουν λογιστικά συστήματα, προετοιμάζουν οικονομικές μελέτες, προβλέψεις και προϋπολογισμούς και παρέχουν πολλές άλλες υπηρεσίες.

**Οι βασικοί στόχοι** της λογιστικής μπορούν να συνοψιστούν ως εξής.

- Καταγραφή

Ο βασικότερος ρόλος της λογιστικής είναι να καταγράφει και να συνοψίζει τις επιχειρηματικές συναλλαγές και όλα τα σχετικά στοιχεία. Αυτή η διαδικασία συχνά αναφέρεται ως «τήρηση λογιστικών βιβλίων» και είναι θεμελιώδης για τη διαχείριση οποιωνδήποτε οικονομικών δραστηριοτήτων και επενδύσεων (διαβάστε περισσότερα για την τήρηση βιβλίων στην ενότητα 3: Βασικά στοιχεία τήρησης βιβλίων, κανόνες τήρησης βιβλίων).

Αυτό το είδος πληροφοριών δεν είναι μόνο χρήσιμο για τους διευθυντές μιας επιχείρησης (για να παρακολουθούν την οικονομική υγεία και τις επιδόσεις της επιχείρησης), αλλά είναι επίσης σημαντικό για τους υποψήφιους επενδυτές και άλλους ενδιαφερόμενους.

- Σχεδιασμός

Οι οργανισμοί και τα άτομα πρέπει να σχεδιάσουν τον τρόπο με τον οποίο θα διαθέσουν τους περιορισμένους πόρους τους (π.χ. μετρητά, εργασία, υλικά και εξοπλισμό) ώστε να μπορέσουν να επιτύχουν τις ανταγωνιστικές απαιτήσεις του μέλλοντος. Ένας αποτελεσματικός τρόπος είναι να χρησιμοποιηθούν διάφορες μορφές προϋπολογισμών.

Ο προϋπολογισμός αποτελεί πρωταρχικό στοιχείο της λογιστικής διαχείρισης. Οι προϋπολογισμοί επιτρέπουν στους οργανισμούς και στα άτομα να προγραμματίσουν για το μέλλον προβλέποντας μελλοντικές ανάγκες και πόρους.

- Λήψη Αποφάσεων

Ο άλλος σημαντικός ρόλος της λογιστικής είναι η παροχή πληροφοριών και ανάλυσης για τη λήψη αποφάσεων και τον έλεγχο.

Η λογιστική παρέχει μια βάση για την αξιολόγηση της συνολικής απόδοσης σε μια χρονική περίοδο που προάγει τη λογοδοσία.



Σχήμα 1: Βασικοί στόχοι της Λογιστικής

## **A. Κλάδοι της Λογιστικής**

Η λογιστική διαιρείται σε πολυάριθμους τομείς δραστηριότητας - κλάδους. Αυτοί τακτικά αλληλο-επικαλύπτονται και είναι συχνά αλληλένδετοι. Ωστόσο, είναι ευεργετικό να τα διακρίνουμε και να μαθαίνουμε βασικές πληροφορίες σχετικά με κάθε περιοχή. Όπως αναφέρει ο Roger Wohlner στα Βασικά της Λογιστικής, η Λογιστική χωρίζεται στους ακόλουθους κλάδους.

### **1. Χρηματοοικονομική Λογιστική**

Η χρηματοοικονομική λογιστική περιλαμβάνει την καταγραφή και ταξινόμηση των επιχειρηματικών συναλλαγών και την κατάρτιση και παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων που θα χρησιμοποιηθούν από εσωτερικούς και εξωτερικούς χρήστες. Η χρηματοοικονομική λογιστική αφορά κατά κύριο λόγο την επεξεργασία ιστορικών δεδομένων.

### **2. Λογιστική Διαχείρισης**

Η διαχειριστική ή λογιστική διαχείριση δίνει έμφαση στην προετοιμασία και την ανάλυση των λογιστικών πληροφοριών για χρήση από εσωτερικούς χρήστες, μέσα σε μια επιχείρηση. Η λογιστική διαχείρισης ασχολείται με τις ανάγκες των εσωτερικών χρηστών, της διοίκησης, αντί της αυστηρής συμμόρφωσης με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (IFRSs).

Η λογιστική διαχείρισης περιλαμβάνει τη χρηματοοικονομική ανάλυση, τον προϋπολογισμό και την πρόβλεψη, την ανάλυση κόστους, την αξιολόγηση των επιχειρηματικών αποφάσεων και άλλους παρόμοιους τομείς.

### **3. Έλεγχος**

Ο εξωτερικός Έλεγχος είναι η ανάλυση των οικονομικών καταστάσεων από ένα ανεξάρτητο μέρος με σκοπό την εξέταση της αμεροληψίας της παρουσίασης και συμμόρφωσης με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. Ο εσωτερικός έλεγχος δίνει έμφαση στην αξιολόγηση της επάρκειας της δομής εσωτερικού ελέγχου ενός οργανισμού, ελέγχοντας τον διαχωρισμό των καθηκόντων, τις πολιτικές και τις διαδικασίες, τους βαθμούς εξουσιοδότησης και άλλους ελέγχους που εφαρμόζει η διοίκηση.

### **4. Λογιστική Φορολογίας**

Η φορολογική λογιστική συμβάλλει στη συμμόρφωση με τους κανονισμούς που καθορίζουν οι φορολογικές αρχές. Περιλαμβάνει τον φορολογικό σχεδιασμό και την προετοιμασία των φορολογικών δηλώσεων. Περιλαμβάνει επιπλέον τον προσδιορισμό του φόρου εισοδήματος και διάφορους άλλους φόρους, υπηρεσίες συμβουλών φορολογίας, για παράδειγμα εύρεση τρόπων για νόμιμο περιορισμό των φόρων, αξιολόγηση των συνεπειών των φορολογικών αποφάσεων και άλλα σχετικά με τη φορολογία θέματα.

### **5. Εγκληματολογική Λογιστική**

Η εγκληματολογική λογιστική περιλαμβάνει περιπτώσεις δικαστικών υποθέσεων και αγωγών, έρευνα για απάτες, αξιώσεις και επίλυση διαφορών και άλλους τομείς που αφορούν νομικά θέματα. Αυτή είναι μια από τις δημοφιλείς τάσεις στη λογιστική σήμερα.

Άλλοι κλάδοι λογιστικής, που σχετίζονται επίσης με τους επενδυτές των ΑΞΕ (Άμεσων Ξένων Επενδύσεων), περιλαμβάνουν:

### **6. Λογιστικά Πληροφοριακά Συστήματα**

Τα λογιστικά πληροφοριακά συστήματα (AIS) περιλαμβάνουν την ανάπτυξη, την εγκατάσταση, την εφαρμογή και την παρακολούθηση των λογιστικών διαδικασιών και συστημάτων που χρησιμοποιούνται στη λογιστική διαδικασία. Περιλαμβάνει την απασχόληση επιχειρηματικών εντύπων, την καθοδήγηση του λογιστικού προσωπικού και τη διαχείριση λογισμικού.

### **7. Καταπιστευτική Λογιστική**

Η καταπιστευτική λογιστική περιλαμβάνει τη διαχείριση λογαριασμών που διαχειρίζεται πρόσωπο που έχει αναλάβει την επιμέλεια και τη διαχείριση περιουσίας ή προς όφελος άλλου προσώπου. Παραδείγματα καταπιστευτικής λογιστικής περιλαμβάνουν τη λογιστική καταπιστευματικών λογαριασμών, τη διαχείριση αφερεγγυότητας και τη λογιστική περιουσίας.

## **B. Λογιστικές Έννοιες και Συμβάσεις**

Επιπλέον, για να κατανοήσουμε πλήρως πώς λειτουργεί η λογιστική πρέπει να γνωρίζουμε τις βασικές έννοιες της λογιστικής. Ο ακόλουθος κατάλογος περιλαμβάνει μια σύνοψη αυτών

των λογιστικών εννοιών. Οι όροι είναι από το άρθρο *Βασικές έννοιες λογιστικής* (Bragg S. 2017).

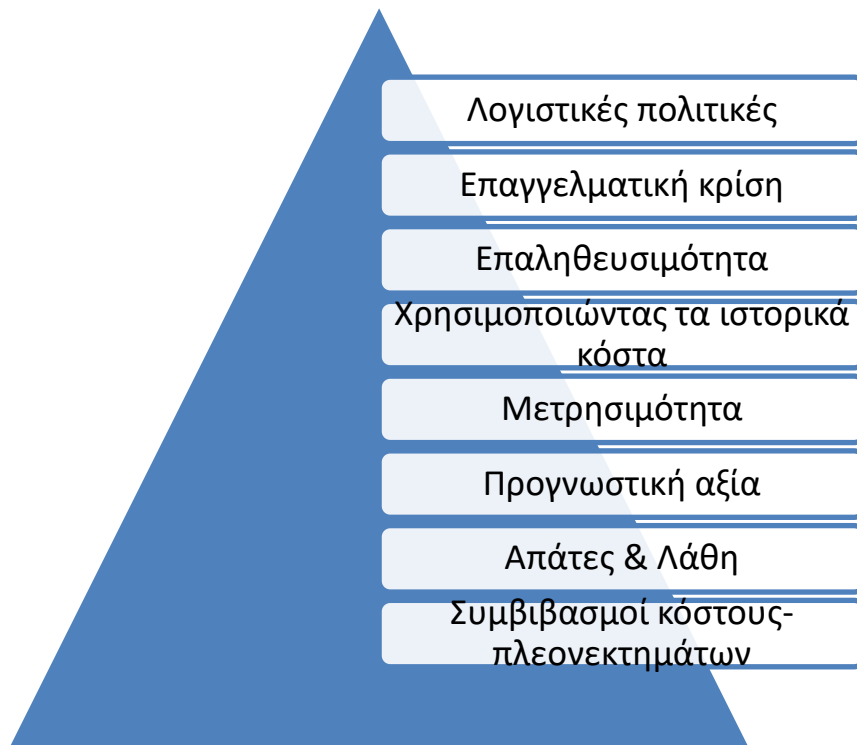
- *Έννοια επιχειρηματικής οντότητας* (εταιρικό πέπλο): Σύμφωνα με αυτή την έννοια, η επιχείρηση και οι ιδιοκτήτες της είναι δύο διαφορετικές ανεξάρτητες οντότητες και οι συναλλαγές τους πρέπει να διατηρούνται ξεχωριστές για λογιστικούς σκοπούς.
  - *Έννοια δεδουλευμένων στοιχείων*. Τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν κερδίζονται και τα έξοδα αναγνωρίζονται όταν τα περιουσιακά στοιχεία καταναλώνονται. Αυτή η έννοια σημαίνει ότι μια επιχείρηση μπορεί να αναγνωρίσει τις πωλήσεις, τα κέρδη και τις ζημιές σε ποσά που ποικίλλουν βάσει του ποσού που θα αναγνωριζόταν με βάση τα εισπραχθέντα μετρητά από τους πελάτες ή όταν καταβάλλονται μετρητά σε προμηθευτές και εργαζομένους. Οι ελεγκτές θα πιστοποιούν μόνο τις οικονομικές καταστάσεις μιας επιχείρησης που έχουν ετοιμαστεί βάσει της έννοιας των δεδουλευμένων στοιχείων.
  - *Η έννοια της σύνεσης*. Τα έσοδα αναγνωρίζονται μόνο όταν υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι θα πραγματοποιηθούν, ενώ οι δαπάνες αναγνωρίζονται νωρίτερα όταν υπάρχει εύλογη πιθανότητα να προκύψουν. Αυτή η έννοια τείνει να έχει ως αποτέλεσμα πιο συντηρητικές οικονομικές καταστάσεις.
  - *Η έννοια της συνέπειας*. Μόλις μια επιχείρηση επιλέξει να χρησιμοποιήσει μια συγκεκριμένη λογιστική μέθοδο, θα πρέπει να συνεχίσει να τη χρησιμοποιεί σε συνεχόμενη βάση. Με αυτόν τον τρόπο, οι οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζονται σε πολλαπλές περιόδους μπορούν να συγκριθούν αξιόπιστα.
  - *Έννοια συνεχιζόμενου ενδιαφέροντος*. Οι οικονομικές καταστάσεις προετοιμάζονται υπό την προϋπόθεση ότι η επιχείρηση θα παραμείνει σε λειτουργία σε μελλοντικές περιόδους. Σύμφωνα με αυτή την υπόθεση, η αναγνώριση εσόδων και εξόδων μπορεί να αναβληθεί σε μια μελλοντική περίοδο, όταν η εταιρία θα εξακολουθεί να λειτουργεί. Διαφορετικά, η αναγνώριση συγκεκριμένα όλων των δαπανών θα επιταχυνόταν στην τρέχουσα περίοδο.
  - *Έννοια Αντιστοίχισης*. Οι δαπάνες που σχετίζονται με τα έσοδα πρέπει να αναγνωρίζονται για την ίδια περίοδο κατά την οποία αναγνωρίστηκε το έσοδο. Με αυτόν τον τρόπο, δεν υπάρχει αναβολή αναγνώρισης εξόδων σε μεταγενέστερες περιόδους αναφοράς, έτσι ώστε κάποιος που βλέπει τις οικονομικές καταστάσεις μιας εταιρείας να μπορεί να διασφαλίσει ότι όλες οι πτυχές μιας συναλλαγής έχουν καταγραφεί ταυτόχρονα.
- Η έννοια της σπουδαιότητας*. Οι οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να παρουσιάζουν ξεχωριστά στοιχεία που είναι σημαντικά από μόνα τους ή ασυνήθιστα. Οι συναλλαγές θα πρέπει να καταγράφονται σε περιπτώσεις που όταν δεν το πράττουν μπορεί να μεταβάλλουν τις αποφάσεις που λαμβάνονται από έναν αναγνώστη των οικονομικών καταστάσεων μιας εταιρείας. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να καταγράφονται συναλλαγές σχετικά μικρού μεγέθους, έτσι ώστε οι οικονομικές καταστάσεις να αντιπροσωπεύουν συνολικά τα οικονομικά αποτελέσματα, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές μιας επιχείρησης.

## 2.2 Σημαντικά / εξαιρέσεις

### I. Περιορισμοί της λογιστικής

Ανεξάρτητα από τα τεράστια πλεονεκτήματα της λογιστικής, υπάρχουν περιορισμοί στη λογιστική που πρέπει να γνωρίζει κάθε λογιστής, σύμβουλος, επιχειρηματίας και σπουδαστής.

Οι κύριοι περιορισμοί των λογιστικών και οικονομικών καταστάσεων εμπίπτουν στις ακόλουθες κατηγορίες:



Σχήμα 2: Περιορισμοί της Λογιστικής

1. Λογιστικές πολιτικές: συχνά οι λογιστικές πολιτικές διαφέρουν από χώρα σε χώρα, καθώς δεν υπάρχει παγκόσμιο πρότυπο και αυτό δημιουργεί σύγχυση.
2. Επαγγελματική κρίση: η επαγγελματική κρίση είναι κοινή κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών. Επειδή είναι υποκειμενική, η ερμηνεία των λογιστικών προτύπων και της εφαρμογής θα δημιουργήσει διαφορές στην κρίση.
3. Επαληθευσιμότητα: ο έλεγχος μπορεί να παράσχει λογικές αλλά όχι αναμφισβήτητες εγγυήσεις για την ακρίβεια των οικονομικών καταστάσεων.
4. Χρησιμοποιώντας ιστορικό κόστος: χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του ιστορικού κόστους για τη μέτρηση στοιχείων ενεργητικού, δεν καταφέρνει να δικαιολογήσει τις μεταβολές των αξιών με την πάροδο του χρόνου. Αυτό πάλι οδηγεί στην παγίδα του να καταστήσει τις λογιστικές πληροφορίες υποκειμενικές, καθώς τα περιουσιακά στοιχεία ενδέχεται να μην έχουν την ίδια αξία σήμερα. Μετρησιμότητα: οι οικονομικές καταστάσεις δεν μπορούν να υπολογίσουν πόρους που δεν έχουν χρηματική αξία. Κατά συνέπεια, σε αυτούς τους πόρους δεν θα αποδίδεται λογική αξία.

5. Προγνωστική αξία: δεδομένου ότι οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν τη λογιστική εικόνα μιας εταιρίας σε μια προηγούμενη περίοδο, υπάρχει συχνά περιορισμένη αντίληψη των προοπτικών και δεν έχει προβλεπτική αξία που είναι απαραίτητη για τους επενδυτές.
6. Απάτες & Λάθη: να κάνει κάποιος ένα λάθος είναι ανθρώπινο, συνήθως, υπάρχει πάντα περιθώριο για σφάλματα και / ή απάτες στις οικονομικές καταστάσεις. Αυτό μπορεί τελικά να υπονομεύσει την αξιοπιστία και την αξιοπιστία των δηλώσεων και όλων των πληροφοριών.
7. Συμβιβασμοί κόστους-οφέλους: η ποιότητα των λογιστικών πληροφοριών μπορεί να διακυβευτεί εξαιτίας του κόστους παραγωγής αξιόπιστων πληροφοριών.

## **II. Η Λογιστική ως πληροφοριακό σύστημα**

Ένας άλλος βασικός ρόλος της Λογιστικής είναι η λογιστική ως Πληροφοριακό Σύστημα. Το Σύστημα Λογιστικών Πληροφοριών (AIS) είναι «μια δομή που χρησιμοποιεί μια επιχείρηση για να συλλέγει, να αποθηκεύει, να διαχειρίζεται, να επεξεργάζεται, να ανακτά και να αναφέρει τα οικονομικά της στοιχεία ώστε να μπορούν να χρησιμοποιηθούν από λογιστές, συμβούλους, επιχειρηματικούς αναλυτές, διευθυντές, διευθυντές οικονομικών), ελεγκτές και ρυθμιστικές και φορολογικές υπηρεσίες» (Fontinelle A., 2018). Συγκεκριμένα, οι εκπαιδευμένοι λογιστές συνεργάζονται με το AIS για να εξασφαλίζουν το υψηλότερο επίπεδο ακρίβειας στις οικονομικές συναλλαγές και την τήρηση αρχείων ενός οργανισμού και να καθιστούν εύκολα διαθέσιμα τα οικονομικά δεδομένα σε όσους χρειάζονται νόμιμη πρόσβαση σε αυτά, διατηρώντας παράλληλα στατιστικά στοιχεία και δεδομένα άθικτα και ασφαλή.

### **I. Στοιχεία συστήματος λογιστικής πληροφόρησης**

Τα λογιστικά συστήματα πληροφοριών αποτελούνται γενικά από έξι κύρια μέρη: άτομα, διαδικασίες και οδηγίες, δεδομένα, λογισμικό, υποδομή τεχνολογίας πληροφοριών και εσωτερικούς ελέγχους.

### **II. Τύποι Λογιστικού Συστήματος πληροφοριών**

Υπάρχουν πολλαπλοί τύποι ή κατηγορίες συστημάτων λογιστικής πληροφόρησης. Το τι χρησιμοποιεί μια επιχείρηση εξαρτάται από τον τύπο της επιχείρησης, το μέγεθος της επιχείρησης και τις ανάγκες και το εύρος της επιχείρησης.

## **2.3 Συμβουλές από επαγγελματίες**

Μια από τις πιο κοινές προκλήσεις που αντιμετωπίζουν σήμερα οι Λογιστές είναι οι γρήγορες τεχνολογικές αλλαγές που έχουν σημαντική επίδραση στον τομέα.

Όπως δήλωσε ο David Emmerman, Πρεσβευτής της CPA και Xero, οι «λογιστές πρέπει να προσαρμοστούν στη νέα τεχνολογία που εμφανίζεται και να μην φοβούνται [...] Και να προχωρήσουν με όλα [οι λογιστές πρέπει να] εξετάσουν καλύτερες διαδικασίες που μπορούν οι πελάτες μας πραγματικά να αγκαλιάσουν και θα τους επιτρέψουν να είναι πιο επιτυχημένοι, γεγονός που με τη σειρά του, μας επιτρέπει να είμαστε πιο επιτυχημένοι.»

Μπορείτε να βρείτε τη συνέντευξη εδώ: <https://youtu.be/MDP75xqvzlg>



## 2.4 Πρόσθετη ανάγνωση (περισσότερες πληροφορίες και χρήσιμοι σύνδεσμοι)

Μπορείτε να διαβάσετε περισσότερα σχετικά με τη βασική λογιστική θεωρία, έννοιες, αρχές και κλάδους στο ακόλουθο υλικό:

American Accounting Association (1977). *Μια δήλωση βασικής λογιστικής θεωρίας*. Sarasota: Evanston, III.

Bragg S. (2017). Βασικές λογιστικές έννοιες. Διαθέσιμο στο:

<https://www.accountingtools.com/articles/basic-accounting-concepts.html> (22.02.2018).

Edwards J.D., Hermanson R. H., Buxton B. (2011). *Λογιστικές Αρχές: Μια Επιχειρηματική Προοπτική, Οικονομική Λογιστική (Κεφάλαια 1 – 8): Ένα Βιβλίο Ανοιχτού Κολλεγίου*.

Διαθέσιμο στο: <https://www.saylor.org/site/wp-content/uploads/2011/11/BUS103-TEXTBOOK.pdf> (20.02.2018).

Fontinelle A. (2018). *Εισαγωγή στα Λογιστικά Πληροφοριακά Συστήματα*. Διαθέσιμο στο:

<https://www.investopedia.com/articles/professionaleducation/11/accounting-information-systems.asp#ixzz57Geo9dKM> (20.02.2018).

Wohlner R.. *Βασικά της Λογιστικής: Τύποι Λογιστικής*. Διαθέσιμο στο:

<https://www.investopedia.com/university/accounting/accounting2.asp#ixzz57GM11FpM> (20.02.2018).

Xerocon SF 2016 Συνεντεύξεις και Επισημάνσεις. (2016, 17 Αυγούστου). Διαθέσιμο στο:

<https://www.accountingweb.com/hub/xerocon-sf-2016-interviews-and-highlights> (20.02.2018).

## 2.5 Εξέταση και Άσκηση

**Ποιος δεν είναι βασικός στόχος της Λογιστικής;**

- α) Καταχώρηση
- β) Λήψη Αποφάσεων
- γ) Σχεδιασμός
- δ) Παρουσίαση

**Τι θεωρείται ένας από τους κύριους κλάδους της Λογιστικής;**

- α) Χρηματοοικονομική Λογιστική
- β) Λογιστική για ΑΞΕ (Άμεσες Ξένες Επενδύσεις)
- γ) Επιχειρηματική Λογιστική
- δ) Βασική Λογιστική

**Ποιο δεν αποτελεί κύριο περιορισμό της Λογιστικής;**

- α) Επαγγελματική κρίση
- β) Επαληθευσιμότητα
- γ) Απάτες & Λάθη
- δ) Οικονομικές Συναλλαγές

### Άσκηση

Το Λογιστικό Σύστημα Πληροφοριών (AIS) είναι «μια δομή που χρησιμοποιεί μια επιχείρηση για να συλλέγει, να αποθηκεύει, να διαχειρίζεται, να επεξεργάζεται, να ανακτά και να αναφέρει τα οικονομικά της δεδομένα ώστε να μπορούν να χρησιμοποιηθούν από λογιστές, συμβούλους, επιχειρηματικούς αναλυτές, διευθυντικά στελέχη, οικονομικούς διευθυντές, ελεγκτές και

ρυθμιστικές φορολογικές υπηρεσίες». Μετά την ανάγνωση αυτής της ενότητας, σημειώστε πώς και με ποιους τρόπους η Λογιστική μπορεί να υποστηρίξει συμβούλους ΑΞΕ (FDI);

### **3. ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ- ΚΑΝΟΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

#### **3.1 Θεωρητικό πλαίσιο**

Η τήρηση λογιστικών βιβλίων είναι το πιο σημαντικό μέρος της λογιστικής. έχει προσανατολισμό στο παρελθόν και καταγράφει μόνο επιχειρηματικά γεγονότα.

Η λογιστική είναι η καθημερινή καταγραφή των χρηματοοικονομικών συναλλαγών που περιλαμβάνουν αγορές, πωλήσεις, αποδείξεις και πληρωμές που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της επιχειρηματικής δραστηριότητας μιας εταιρίας ή ενός ατόμου.

Οι επιχειρηματικές συναλλαγές θα καταγράφονται με βάση δικαιολογητικά που περιγράφουν και εξηγούν αυτή τη συναλλαγή. Αυτά τα δικαιολογητικά έγγραφα πρέπει να περιέχουν όλες τις απαραίτητες πληροφορίες που απαιτούνται για την επιτυχή λειτουργία του λογιστή και την παρακολούθηση των αλλαγών στην επιχείρηση.

Μετά την ανάγνωση αυτής της ενότητας, θα είστε σε θέση να:

- κατανοήσετε τα βασικά στοιχεία των λογιστικών βιβλίων και των κανόνων λογιστικής
- συνειδητοποιήσετε τις διαφορές μεταξύ λογιστικής και τήρησης λογιστικών βιβλίων
- μάθετε τι είναι ένα Λογιστικό Σχέδιο

#### **I. Εισαγωγή**

Η τήρηση λογιστικών βιβλίων είναι ένα μέρος της λογιστικής στην οποία οι επιχειρηματικές συναλλαγές καταγράφονται σε λογιστικά βιβλία χρησιμοποιώντας το διπλογραφικό σύστημα. Το διπλογραφικό σύστημα βασίζεται στην υπόθεση ότι κάθε συναλλαγή έχει δύο μέρη και από τη μια αυξάνει τον έναν λογαριασμό και από την άλλη μειώνει έναν άλλο λογαριασμό.

#### **II. Λογιστική έναντι Τήρησης Λογιστικών Βιβλίων**

Η τήρηση βιβλίων είναι η καθημερινή καταγραφή των επιχειρηματικών συναλλαγών στο λογιστικό σύστημα, δηλαδή η αναγνώριση, η μέτρηση, η καταγραφή και η ταξινόμηση των συνήθων επιχειρηματικών συναλλαγών, ενώ ο λογιστής πρέπει να διαθέτει ευρύτερο φάσμα γνώσεων και δεξιοτήτων.

Η τήρηση βιβλίων περιλαμβάνει:

- καταγραφή των επιχειρηματικών συναλλαγών
- καταχώρηση χρεώσεων και πιστώσεων
- παραγωγή τιμολογίων
- συμφωνία των υπολοίπων των λογαριασμών και των βιβλίων
- προετοιμασία της μισθοδοσίας.

Η λογιστική είναι μια διαδικασία επόμενου επιπέδου που χρησιμοποιεί πληροφορίες που έχει ετοιμάσει ένας λογιστής για την παραγωγή οικονομικών καταστάσεων. Οι λογιστές πρέπει να κατανοούν πολλούς κανονισμούς, ειδικότερα τους κανόνες φορολογίας εισοδήματος, φόρο προστιθέμενης αξίας, λογιστικά πρότυπα και να είναι σε θέση να παρουσιάζουν όλους τους

τύπους λογιστικών πληροφοριών σε διευθυντές, να παρουσιάζουν οικονομικές καταστάσεις και να προσφέρουν εναλλακτικές λύσεις που θα βελτιώσουν και θα βελτιστοποιήσουν τις επιχειρηματικές τους δραστηριότητες. Ολόκληρος ο σκοπός της λογιστικής είναι να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες στους τελικούς χρήστες. Οι λογιστές θα πρέπει να παρουσιάζουν αυτές τις πληροφορίες με τρόπο που να έχει νόημα για τους επενδυτές, τους πιστωτές και για οποιονδήποτε άλλον που θέλει να πάρει αποφάσεις σχετικά με την εταιρία. Η λογιστική διαδικασία ολοκληρώνεται με τη δημιουργία των γενικών οικονομικών καταστάσεων.

Για να δικαιούται τον τίτλο ενός λογιστή, ένα άτομο πρέπει να αποκτήσει πτυχίο πανεπιστημίου στη λογιστική ή τα χρηματοοικονομικά. Λογιστές με επαρκή εμπειρία και εκπαίδευση μπορούν να αποκτήσουν τον τίτλο του Ορκωτού Εγκεκριμένου Λογιστή από την Ένωση Ορκωτών Εγκεκριμένων Λογιστών (ACCA). Για να γίνει μέλος της ACCA, ο λογιστής πρέπει να περάσει τις εξετάσεις ACCA, να έχει σχετική επαγγελματική εμπειρία και να συνεχίσει την επαγγελματική του εξέλιξη από τότε.

Η Λογιστική περιλαμβάνει:

- αναθεώρηση του έργου του λογιστή και δημοσίευση διορθωτικών καταγραφών, εάν χρειάζεται
- κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων
- ανάλυση οικονομικών αποτελεσμάτων, ανάλυση κόστους
- κατάρτιση φορολογικών δηλώσεων
- επικοινωνία με τον ιδιοκτήτη και βοήθεια στην κατανόηση των αποτελεσμάτων των διαφόρων επιχειρηματικών αποφάσεων.

Η λογιστική μπορεί να οριστεί ως η σημαντικότερη πηγή πληροφοριών για την εταιρία, δηλαδή ένα ολοκληρωμένο σύστημα αρχείων στο οποίο μπορούν να εκτελεστούν τα σχέδια, οι εγγραφές, οι έλεγχοι και οι αναλύσεις των περιουσιακών στοιχείων και λειτουργιών της Εταιρίας και, σε αυτή τη βάση, συντάσσει τις λογιστικές και οικονομικές καταστάσεις.

Ως αποτέλεσμα της λογιστικής, θα εκδοθούν οικονομικές καταστάσεις που συνδυάζουν τους βασικούς οικονομικούς δείκτες της εταιρίας. Θα δώσει μια καλύτερη κατανόηση της κερδοφορίας μιας εταιρίας και θα φέρει επίγνωση της ταμειακής ροής στην επιχείρηση. Με άλλα λόγια, μπορούμε να πούμε ότι η λογιστική μετατρέπει τις πληροφορίες που παρουσιάζονται στο βιβλίο που καταρτίζει ο λογιστής σε οικονομικές καταστάσεις που δείχνουν τη μεγαλύτερη εικόνα των τάσεων των επιχειρήσεων και της εταιρίας. Οι ιδιοκτήτες επιχειρήσεων συχνά θα βασίζονται σε λογιστές για να βοηθήσουν στο στρατηγικό φορολογικό σχεδιασμό, τον οικονομικό προϋπολογισμό για τις επόμενες περιόδους, τη συμμόρφωση με τη φορολογική υποβολή και τις φορολογικές πληρωμές.

### **III. Λογιστικό σχέδιο**

Σε ορισμένες χώρες, έχει οριστεί γενικό λογιστικό σχέδιο για τους λογιστές, έχει μια γενική διάταξη και ίσως να ρυθμίζεται και από το νόμο. Σε άλλες χώρες υπάρχει ίσως μόνο γενική καθοδήγηση και αφήνεται στους λογιστές να σχεδιάσουν το δικό τους λογιστικό σχέδιο, όπως στην Κύπρο.

Το Λογιστικό Σχέδιο είναι μια λίστα με όλους τους λογαριασμούς της εταιρίας. Κάθε λογαριασμός πρέπει να έχει έναν μοναδικό κώδικα που μπορεί να είναι αριθμητικός, αλφαβητικός ή και τα δύο.

### **IV. Πρόγραμμα Λογαριασμού στο Λογιστικό Σχέδιο**

Κάθε λογιστικό σχέδιο πρέπει να περιλαμβάνει τους ακόλουθους τύπους λογαριασμών:

- Λογαριασμοί περιουσιακών στοιχείων - θα αντιπροσωπεύουν πόρους που ανήκουν ή ελέγχονται από την εταιρία. Ορισμένα παραδείγματα λογαριασμών ενεργητικού μπορεί να είναι λογαριασμός μετρητών, τραπεζικός λογαριασμός, λογαριασμός αποθέματος, λογαριασμός χρηματοοικονομικών επενδύσεων, λογαριασμός οφειλέτη (εισπρακτέος λογαριασμός) κ.λπ.
- Λογαριασμοί ευθύνης - θα αντιπροσωπεύουν τις οικονομικές υποχρεώσεις της εταιρίας. Μερικά παραδείγματα λογαριασμών ευθύνης είναι οι λογαριασμοί πιστωτών (πληρωτέοι λογαριασμοί), οι λογαριασμοί τραπεζικών δανείων, οι λογαριασμοί δεδουλευμένων εξόδων, ο λογαριασμός φορολογικής οφειλής κλπ.
- Λογαριασμοί κεφαλαίου (ιδίων κεφαλαίων) - αντιπροσωπεύουν το κεφάλαιο μιας εταιρίας και περιλαμβάνουν λογαριασμό μετοχικού κεφαλαίου, λογαριασμό υπέρ το άρτιο, λογαριασμό διακράτησης κερδών κλπ.
- Λογαριασμοί εσόδων - αντιπροσωπεύουν το εισόδημα της εταιρίας και περιλαμβάνουν λογαριασμούς πωλήσεων αγαθών, λογαριασμών παροχής υπηρεσιών, λογαριασμού εισοδήματος από τόκους, λογαριασμού εισοδήματος από μερίσματα κλπ.
- Λογαριασμοί αγορών - αντιπροσωπεύουν αγορές που πραγματοποιούνται από την εταιρεία για την παραγωγή αγαθών ή υπηρεσιών και περιλαμβάνουν λογαριασμούς αγοράς υλικών, λογαριασμούς μεταφοράς κ.λπ.
- Λογαριασμοί δαπανών - αντιπροσωπεύουν δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν από την εταιρία κατά τη λειτουργία της επιχείρησης και περιλαμβάνουν λογαριασμό τραπεζικών εξόδων, λογαριασμό ενοικίου, λογαριασμό απόσβεσης, λογαριασμούς μισθοδοσίας κ.λπ.

Το βασικό παράδειγμα του Λογαριασμού Λογιστικού Σχεδίου μπορεί να είναι ως ακολούθως:

Λογιστικό Σχέδιο	Λογιστικό Σχέδιο
Λογαριασμοί Ισολογισμού	Λογαριασμοί κερδών και ζημιών
<b>I. Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>	<b>VI. Έσοδα</b>
<b>Ακίνητα, εγκαταστάσεις &amp; εξοπλισμός</b>	<b>Πωλήσεις</b>
Γη & κτίρια	Πωλήσεις προϊόντων
Αποσβέσεις γηπέδων & κτιρίων	Παροχή υπηρεσιών
Μηχανοκίνητα οχήματα	Εισπρακτέες προμήθειες
Αποσβέσεις μηχανοκίνητων οχημάτων	Πωλήσεις αγαθών
Έπιπλα, εξαρτήματα και εξοπλισμός γραφείου	<b>Εργασία σε εξέλιξη</b>
Αποσβέσεις επίπλων, εξαρτημάτων και εξοπλισμού γραφείου	<b>Έσοδα από Εταιρίες Επενδύσεων</b>
<b>Άυλα περιουσιακά στοιχεία</b>	Έσοδα από μερίσματα
Υπεραξία	Έσοδα από τόκους
Λογισμικό Ηλεκτρονικών Υπολογιστών	Καθαρό κέρδος από τη διαπραγμάτευση Χρηματοπιστωτικού Μέσου
Αποσβέσεις λογισμικού ηλεκτρονικών υπολογιστών	Καθαρό κέρδος Μελλοντικής Αξίας επί της Ονομαστικής Αξίας μέσω Κερδών & Ζημιών
<b>Επενδύσεις</b>	Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης
Επενδύσεις	<b>Έσοδα από ενοίκια</b>
<b>Μακροπρόθεσμα δάνεια</b>	Εισπρακτέα ενοίκια
Μακροπρόθεσμα δάνεια	Άλλα έσοδα από ακίνητα
<b>Άλλα παραληφθέντα</b>	<b>Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης</b>

Αλλά παραληφθέντα	Εισπρακτέες προμήθειες
<b>II. Υπάρχοντα οικονομικά στοιχεία</b>	Έσοδα από δικαιώματα
<b>Αποθέματα</b>	Κέρδος από πώληση ακινήτων και εξοπλισμού
Πρώτες ύλες	Κέρδος από πώληση άλλων επενδύσεων
Τελικά προϊόντα	Κέρδος από πώληση άυλων περιουσιακών στοιχείων
Εργασία σε εξέλιξη	<b>VII. Κόστος πωλήσεων</b>
Αγαθά για μεταπώληση	<b>Κόστος Πωλήσεων</b>
<b>Επενδύσεις</b>	Αγορές
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε ΜΑ (Μελλοντική Αξία) μέσω κερδών και ζημιών	Υλικά συσκευασίας
<b>Εμπορικές απαιτήσεις</b>	<b>Έξοδα ενοικίασης</b>
Εμπορικοί οφειλέτες	πληρωτέα ενοίκια
Πρόβλεψη για απομείωση Εμπορικών Συναλλαγών	<b>Άλλα έξοδα</b>
<b>Αλλά παραληφθέντα</b>	Δαπάνες πώλησης και διανομής
Καταθέσεις και προπληρωμές	Δαπάνες διαχείρισης
Δάνεια εισπρακτέα	Αμοιβή διευθυντών
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Οι μισθοί του προσωπικού
Άλλοι οφειλέτες	Κοινωνικές ασφαλίσσεις κ.λπ.
Περιουσιακά στοιχεία ταξινομημένα ως Κρατούμενα προς Πώληση	Ενοίκια
<b>Μετρητά στην τράπεζα &amp; στο χέρι</b>	Ηλεκτρισμός
Μετρητά στο χέρι	Επισκευές και συντήρηση
Τράπεζες	Τηλέφωνο & ταχυδρομικά τέλη
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	Χαρτικά και εκτυπώσεις
<b>III. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	Αμοιβή των ελεγκτών
<b>Μη βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>	Λογιστικά τέλη
Τραπεζικά δάνεια	Νομικά τέλη
Άλλα δάνεια	Ταξίδια
Δάνεια από συνδεδεμένη εταιρία	Έξοδα λειτουργίας των οχημάτων
<b>IV. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	Αποσβέσεις λογισμικού υπολογιστών
Τρέχον δανεισμοί	Απόσβεση
<b>Πληρωτέοι εμπορικοί λογαριασμοί</b>	<b>Λειτουργικά έξοδα σκαφών</b>
Εμπορικοί πιστωτές	<b>Άλλα λειτουργικά έξοδα</b>
<b>Άλλες υποχρεώσεις</b>	Δαπάνες για δικαιώματα
Προπληρωμές από πελάτη	Έξοδα ενσωμάτωσης
Δεδουλευμένα	Έξοδα εκκαθάρισης
Άλλοι πιστωτές	<b>VIII. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα</b>
<b>Φόροι και ΦΠΑ</b>	<b>Άλλα χρηματοοικονομικά έξοδα</b>
ΦΠΑ	Τραπεζικές χρεώσεις
Φόρος εταιριών	Πραγματοποιηθείσα συναλλαγματική ζημιά
Ειδική εισφορά για την άμυνα	Μη πραγματοποιηθείσα συναλλαγματική ζημιά
<b>V. Μετοχικό Κεφάλαιο &amp; Αποθεματικά</b>	<b>Χρηματοοικονομικά έσοδα &amp; έξοδα</b>
<b>Μετοχικό κεφάλαιο</b>	Τραπεζικός τόκος
Μετοχικό κεφάλαιο	Έσοδα από τόκους
Μετοχή υπέρ το άρτιο	Έσοδα από μερίσματα
<b>Αποθεματικά</b>	Πραγματοποιημένο κέρδος συναλλάγματος

Παρακρατημένα κέρδη	Μη πραγματοποιηθέν κέρδος συναλλάγματος
Νομικό αποθεματικό	Έξοδα για τόκους
Κεφάλαιο αποθεματικού	<b>ΙΧ. Φορολογία</b>
Αποθεματικό μετάφρασης	<b>Φόρος εταιριών</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	<b>Εισφορά για την άμυνα</b>

## V. Αρχές λογιστικής

Προκειμένου οι οικονομικές καταστάσεις να εξυπηρετούν το σκοπό τους ή να παρέχουν μια αληθινή και δίκαιη εικόνα της κατάστασης της επιχείρησης, χρησιμοποιούνται οι λογιστικές αρχές και υποθέσεις και χρησιμεύουν ως σημείο εκκίνησης για την ανάπτυξη λογιστικών προτύπων και πολιτικών. Με βάση το *IAS 1 - Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων*, οι γενικές αρχές χρηματοοικονομικής αναφοράς είναι:

- Συνεχιζόμενη δραστηριότητα
- Δεδουλεμένη βάση λογιστικής
- Σημασία και συνάθροιση
- Συμψηφισμός
- Συχνότητα αναφοράς
- Συγκριτικές πληροφορίες
- Συνέπεια της παρουσίασης
- Αρχή αντιστοίχισης

### ▪ Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Η συνεχιζόμενη δραστηριότητα σημαίνει ότι μια επιχείρηση θα συνεχίσει τη λειτουργία της στο μέλλον τουλάχιστον για τους επόμενους 12 μήνες, ο ιδιοκτήτης της επιχείρησης δεν έχει καμία πρόθεση να ρευστοποιήσει την εταιρία ή να μειώσει σημαντικά την επιχειρηματική της δραστηριότητα.

### ▪ Δεδουλεμένη βάση λογιστικής

Η έννοια της λογιστικής σε δεδουλεμένη βάση αναφέρει ότι τα έσοδα και τα έξοδα πρέπει να αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται ανεξάρτητα από το πότε εισπράχθηκαν ή καταβλήθηκαν. Αυτό σημαίνει ότι η αναγνώριση ενός επιχειρηματικού γεγονότος δεν εξαρτάται από πληρωμές ή εισπράξεις μετρητών, αλλά από το γεγονός της πραγματοποίησης.

### ▪ Σημαντικότητα και ενοποίηση

Με βάση αυτή την αρχή, είναι απαραίτητο να διακρίνει κανείς ποια θέση ή πληροφορία είναι σημαντική ή ουσιαστική και αν πρέπει να παρουσιάζεται χωριστά στις αναφορές ή να εμφανίζεται ομαδοποιημένη με άλλες θέσεις. Το μέτρο του στοιχείου είναι σημαντικό αν η γνωστοποίησή του μπορεί να επηρεάσει τον χρήστη που λαμβάνει μια επιχειρηματική απόφαση με βάση τις οικονομικές καταστάσεις.

### ▪ Συμψηφισμός

Η αρχή αυτή ορίζει ότι μια εταιρία δεν πρέπει να συμψηφίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις ή έσοδα και έξοδα, εκτός εάν απαιτείται ή επιτρέπεται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (IFRS).

### ▪ Συχνότητα αναφοράς

Μια εταιρία θα καταρτίσει ένα πλήρες σύνολο οικονομικών καταστάσεων τουλάχιστον ετησίως για τους σκοπούς των ενδιαφερομένων χρηστών.

- **Συγκριτικές πληροφορίες**

Ο χρήστης της οικονομικής έκθεσης πρέπει να είναι σε θέση να συγκρίνει την τρέχουσα έκθεση με τις εκθέσεις από τις προηγούμενες περιόδους, καθώς και με εκθέσεις άλλων παρόμοιων εταιριών.

- **Συνέπεια της παρουσίασης**

Αυτή η αρχή απαιτεί οι λογιστικές πολιτικές να χρησιμοποιούν αναγνωρίσιμες και μετρήσιμες θέσεις στις οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες στη συνέχεια εφαρμόζονται κατά τη διάρκεια πολλαπλών λογιστικών περιόδων. Διαφορετικά, οι λογιστικές πολιτικές θα μπορούσαν να συμβάλουν στη χειραγώγηση των οικονομικών καταστάσεων.

- **Αρχή αντιστοίχισης**

Αυτή η αρχή έχει ως στόχο να ορίσει τα έσοδα και τα έξοδα. Τα έξοδα πρέπει να αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία αποκτήθηκαν τα έσοδα που προέκυψαν από αυτά. Επιπλέον, τα έσοδα θα πρέπει να καταγράφονται στην περίοδο κατά την οποία αναγνωρίστηκαν τα έξοδα που προέκυψαν για την είσπραξη αυτών των εσόδων. Αυτή η αρχή είναι αποτέλεσμα της έννοιας της δεδουλευμένης λογιστικής.

## **VI. Λογιστική που βασίζεται σε νομικά και επαγγελματικά πρότυπα**

Τα λογιστικά πρότυπα εκδίδονται από το Συμβούλιο Διεθνών Προτύπων (IASB) και υιοθετούνται από την Κύπρο. Συνεπώς, όλες οι εταιρίες της Κύπρου κατά την κατάρτιση των οικονομικών τους καταστάσεων πρέπει να ακολουθούν τα λογιστικά πρότυπα που εκδίδει το IASB.

Όταν το IASB αντικατέστησε την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASC) το 2001, υιοθέτησε προηγουμένως εκδοθέντα λογιστικά πρότυπα (IASs). Παράλληλα, ξεκίνησε την έκδοση άλλων προτύπων όπως τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (IFRSs). Τα ΔΠΧΠ (IFRSs) καλύπτουν διάφορες πτυχές της λογιστικής από τα ΔΛΠ (Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα), επομένως δεν αντιγράφουν το ένα το άλλο.

Τα λογιστικά πρότυπα είναι οι κύριες κατευθυντήριες γραμμές για τους λογιστές σχετικά με τον τρόπο υπολογισμού των διαφόρων επιχειρηματικών συναλλαγών, τον τρόπο παρουσίασής τους στις οικονομικές καταστάσεις και τις συναλλαγές που θα αποκαλύψουν για εσωτερικούς και εξωτερικούς χρήστες.

### **Σημαντικά / εξαιρέσεις**

Όλες οι εταιρίες στην Κύπρο, ανεξαρτήτως μεγέθους και δραστηριοτήτων, πρέπει να προετοιμάζουν και να υποβάλλονται σε ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις στον Έφορο Εταιριών και στις φορολογικές αρχές. Αυτό σημαίνει ότι μεγάλες, μικρές, αδρανείς εταιρίες - θα πρέπει όλες να προετοιμάσουν τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις και να τις υποβάλουν στις αρμόδιες αρχές.

Οι πρώτες οικονομικές καταστάσεις μπορούν να καλύψουν έως και 18 μήνες από την ημερομηνία σύστασης της εταιρίας.



Εάν μια εταιρία έχει συσταθεί πριν από τις 30 Ιουνίου ενός τρέχοντος έτους, τότε η πρώτη περίοδος ετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων θα είναι από την ημερομηνία ίδρυσής της μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του τρέχοντος έτους.

Για μια εταιρεία που θα συσταθεί μετά την 1η Ιουλίου ενός τρέχοντος έτους, η πρώτη περίοδος σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων θα είναι η περίοδος από την ημερομηνία σύστασης μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του επόμενου έτους.

Ακόμη και αν η εταιρία δεν είχε δραστηριότητες για ένα συγκεκριμένο έτος, ήταν καθ' όλη τη διάρκεια του έτους αδρανής, υποχρεούται να καταρτίζει και να υποβάλλει σχετικές οικονομικές καταστάσεις.

### **3.2 Συμβουλές από επαγγελματίες**

Το λογιστικό σύστημα στην Κύπρο βασίζεται στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (IFRSs και IASs). Δεδομένου ότι η Κύπρος εισήγαγε τα Διεθνή Πρότυπα και δεν τα υιοθέτησε με την έκδοση τοπικών λογιστικών προτύπων, διευκόλυνε τους εξωτερικούς χρήστες να διαβάζουν τις οικονομικές καταστάσεις των Κυπριακών εταιριών. Αυτός είναι ο λόγος για τον οποίο οι ευρωπαϊκές τράπεζες δέχονται ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις των Κυπριακών εταιριών και βασίζονται σε αυτές, καθώς γνωρίζουν ότι οι Κύπριοι λογιστές και ελεγκτές ακολουθούν διεθνώς αποδεκτά λογιστικά και ελεγκτικά πρότυπα. Επίσης, οι ευρωπαϊκές τράπεζες αποδέχονται και βασίζονται στις οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζουν οι Κύπριοι λογιστές και ελέγχονται από τους ελεγκτές της Κύπρου για υπεράκτιες εταιρίες UBO (τελικών πραγματικών δικαιούχων) που δεν απαιτούν λογιστική ή λογιστικό έλεγχο βάσει της τοπικής νομοθεσίας στις χώρες τους.

### **3.3 Εξέταση και Άσκηση**

Ποιο από τα παρακάτω δεν είναι μια βασική κατηγορία λογιστικού σχεδίου:

- α) Περιουσιακά στοιχεία
- β) Κεφάλαιο
- γ) Χρήματα
- δ) Εισόδημα

Παρακαλώ επιλέξτε τη σωστή απάντηση:

- α) όλες οι Κυπριακές εταιρίες πρέπει να καταρτίσουν και να υποβάλουν στις αρχές τις σχετικές ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις τους
- β) μόνο οι Κυπριακές επιχειρήσεις που έχουν επιχειρηματική δραστηριότητα κατά τη διάρκεια του έτους θα πρέπει να καταρτίσουν και να υποβάλουν στις αρχές τις ελεγμένες οικονομικές τους καταστάσεις
- γ) Οι εταιρίες της Κύπρου που ήταν αδρανείς κατά τη διάρκεια του έτους δεν θα πρέπει να καταρτίζουν ή να υποβάλλουν τις οικονομικές τους καταστάσεις στις αρχές

#### **Άσκηση:**

Προσπαθήστε να εξηγήσετε την πιο σημαντική λογιστική αρχή και να αναπτύξετε την άποψή σας.

## 4. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ

### 4.1 Θεωρητικό πλαίσιο

Αυτό το κεφάλαιο έχει σχεδιαστεί για να παρουσιάσει τις έννοιες των οικονομικών κατηγοριών, την ταξινόμησή τους και τα βασικά χαρακτηριστικά τους στους μαθητευόμενους.

Μετά την απόκτηση γνώσης από αυτή τη Ενότητα, οι μαθητευόμενοι θα είναι:

- έμπειροι στις βασικές έννοιες οικονομικών κατηγοριών
- είναι σε θέση να προσδιορίσουν τα χαρακτηριστικά των οικονομικών κατηγοριών και τη βασική ταξινόμησή τους.

#### I. Λογιστικές Κατηγορίες

Οι κατηγορίες και οι όροι λογιστικής ορίζονται από λογιστικά πρότυπα. Αυτές είναι οι αρχές και οι κανόνες αναγνώρισης, μέτρησης και ταξινόμησης των επιχειρηματικών γεγονότων και της σύνταξης και παρουσίασης οικονομικών καταστάσεων. Τα λογιστικά πρότυπα δεν είναι στατικά. Συμπληρώνουν και αλλάζουν σε συνεχόμενη βάση, παράλληλα με την ανάπτυξη της λογιστικής θεωρίας και πρακτικής.

Η Κύπρος εφαρμόζει τα διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής πληροφόρησης ως λογιστικά πρότυπα. Τα λογιστικά πρότυπα αντιπροσωπεύουν ένα σύνολο αρχών και κανόνων αναγνώρισης, μέτρησης και ταξινόμησης επιχειρηματικών γεγονότων και αρχών και κανόνων σύνταξης και παρουσίασης οικονομικών καταστάσεων.

Σύμφωνα με τα λογιστικά πρότυπα, οι λογιστικές κατηγορίες περιλαμβάνουν: περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, κεφάλαιο, έσοδα, έξοδα.

Κάθε κατηγορία θα περιγραφεί εν συντομία παρακάτω.

#### A. Περιουσιακό στοιχείο

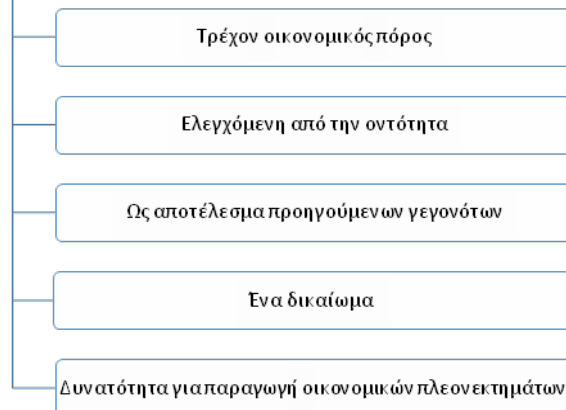
Ένα περιουσιακό στοιχείο είναι ένας πόρος που ελέγχεται από την εταιρία ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος και από τα οποία αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην εταιρία.

«**Ελεγχόμενη από την οντότητα**» - σημαίνει ότι έχει την ικανότητα να αποκτήσει τα οικονομικά οφέλη και να περιορίσει την πρόσβαση άλλων.

Το «**προηγούμενο συμβάν**» σημαίνει ότι το συμβάν πρέπει να αποτρέπει την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου, όπως μια αγορά.

"**Μελλοντικά οικονομικά οφέλη**" - σημαίνει ότι η οντότητα αναμένει πιθανή παραλαβή μετρητών.

## ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ



Ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να χρησιμοποιηθεί μεμονωμένα ή σε συνδυασμό με άλλα περιουσιακά στοιχεία στην παραγωγή αγαθών ή υπηρεσιών που ένας επιχειρηματίας θα πουλήσει, θα ανταλλάξει με άλλο περιουσιακό στοιχείο, θα χρησιμοποιήσει για να διακανονίσει υποχρεώσεις ή να μοιράσει μεταξύ των ιδιοκτητών.

Τα περιουσιακά στοιχεία καταγράφονται στον ισολογισμό μιας εταιρίας και αγοράζονται ή δημιουργούνται για να αυξήσουν την αξία μιας εταιρίας ή να ωφελήσουν τις δραστηριότητες της εταιρίας.

Ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να θεωρηθεί ως κάτι που στο μέλλον μπορεί να δημιουργήσει ταμειακή ροή, να μειώσει τα έξοδα, να βελτιώσει τις πωλήσεις, ανεξάρτητα από το αν πρόκειται για εξοπλισμό παραγωγής μιας εταιρίας ή ένα δίπλωμα ευρεσιτεχνίας για μια συγκεκριμένη τεχνολογία.

Μια από τις ταξινομήσεις των περιουσιακών στοιχείων βασίζεται στη φυσική ύπαρξή τους. Σύμφωνα με αυτή την ταξινόμηση, ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι ένα υλικό περιουσιακό στοιχείο, άυλο περιουσιακό στοιχείο ή μετρητά και ισοδύναμα μετρητών.

Σύμφωνα με την ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων με βάση τη διάρκεια ζωής τους ή τη ρευστότητα (η ταχύτητα με την οποία μετατρέπονται σε μετρητά), υπάρχουν δύο τύποι:

- Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία
- υπάρχοντα περιουσιακά στοιχεία

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία είναι τα περιουσιακά στοιχεία με διάρκεια ζωής τουλάχιστον ενός έτους ή περισσότερο.

Τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία αναμένεται να μετατραπούν σε μετρητά εντός 12 μηνών ή λιγότερο.

### - Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Ένα μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο (ενεργητικό) είναι ένα περιουσιακό στοιχείο το οποίο αναμένεται να παρέχει οικονομικό όφελος στην εταιρία για περισσότερο από ένα έτος. Ένας επιχειρηματίας το χρησιμοποιεί στην επιχείρησή του. Κατά τη χρήση, ένα περιουσιακό

στοιχείο σταδιακά φθείρεται και υποτιμάται, αλλά δεν αλλάζει το σχήμα του. Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία συνήθως δεν είναι πολύ ρευστά. Και λόγω του υψηλού κόστους τους, αυτά τα περιουσιακά στοιχεία δεν τα επιβαρύνονται, αλλά αποσβένονται ή διαγράφονται στη διάρκεια αρκετών χρόνων.

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία μπορούν να έχουν τη μορφή άυλων περιουσιακών στοιχείων, υλικών περιουσιακών στοιχείων, χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και δανείων με ημερομηνία λήξης μεγαλύτερης του ενός έτους.

### **Άυλα περιουσιακά στοιχεία**

Το άυλο περιουσιακό στοιχείο είναι ένα μη φυσικό περιουσιακό στοιχείο που έχει ωφέλιμη ζωή άνω του ενός έτους. Το στοιχείο αυτό μπορεί να είναι σε φυσική μορφή και υπό τη μορφή σύμβασης (δανείου) κ.λπ.

Το άυλο περιουσιακό στοιχείο περιλαμβάνει δαπάνες έρευνας και ανάπτυξης, διπλώματα ευρεσιτεχνίας και άδειες, εμπορικά σήματα, επενδύσεις σε άλλα περιουσιακά στοιχεία, υπεραξία και άλλα.

Οι δαπάνες έρευνας και ανάπτυξης είναι δαπάνες που χρησιμοποιούνται για την έρευνα και ανάπτυξη νέων προϊόντων και τεχνολογιών, τα αποτελέσματα των οποίων αναμένεται να χρησιμοποιηθούν για περισσότερα από ένα οικονομικά έτη.

Το δίπλωμα ευρεσιτεχνίας είναι ένα σύνολο αποκλειστικών δικαιωμάτων που δίνονται σε έναν εφευρέτη για την εφεύρεση, η οποία αποτελεί λύση σε ένα συγκεκριμένο τεχνολογικό πρόβλημα. Το δίπλωμα ευρεσιτεχνίας αναγνωρίζεται για τις εφευρέσεις που σχετίζονται με το προϊόν, τη διαδικασία ή την εφαρμογή.

Όταν χορηγείται προστασία ευρεσιτεχνίας, η εφεύρεση γίνεται ιδιοκτησία του εφευρέτη, ο οποίος, όπως και κάθε άλλη μορφή περιουσιακών ή επιχειρηματικών περιουσιακών στοιχείων, μπορεί να αγοραστεί, να πωληθεί, να ενοικιαστεί ή να μισθωθεί για περιορισμένο χρονικό διάστημα. Ο κανόνας αναφέρει ότι δεν μπορεί να διαρκέσει περισσότερο από 20 χρόνια από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, μετά την οποία θα γίνει δημόσιο αγαθό.

Ένα δίπλωμα ευρεσιτεχνίας μπορεί να αναφέρεται στον ισολογισμό στα άυλα περιουσιακά στοιχεία μόνο εάν αποκτάται από άλλους.

Άδεια είναι η αγορά άδειας, δηλαδή άδειας χρήσης της κατοχυρωμένης με δίπλωμα ευρεσιτεχνίας εφεύρεσης ή προστατευμένου άυλου περιουσιακού στοιχείου. Το δικαίωμα του χρόνου χρήσης ή παραγωγής μιας συγκεκριμένης ποσότητας προϊόντος καθορίζεται από μια άδεια εκμετάλλευσης που ρυθμίζεται νομικά.

Η δικαιoχρησία (franchise) είναι δικαίωμα που αποκτάται με την πληρωμή ενός τέλους για μια συγκεκριμένη επιχείρηση. Θεωρείται σταθερό άυλο περιουσιακό στοιχείο επειδή είναι προπληρωμένο για πολλαπλά οικονομικά έτη.

Η παραχώρηση είναι συμβατικό δικαίωμα όταν το ένα μέρος παραχωρεί σε άλλο πρόσωπο αγαθά ή τα δικαιώματα της οικονομικής τους χρήσης και ο αντισυμβαλλόμενος καταβάλλει το τέλος για τα δικαιώματα αυτά.

Το εμπορικό σήμα εγγυάται στον ιδιοκτήτη το **αποκλειστικό δικαίωμα** να διαθέσει στην αγορά τα προϊόντα ή / και τις υπηρεσίες που προσδιορίζονται και προστατεύονται από το

αναγνωρίσιμο σήμα του. Η προστασία των εμπορικών σημάτων στην Κροατία, καθώς και σε πολλές άλλες χώρες, ισχύει για δέκα χρόνια, υπολογίζοντας από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης. Τα δικαιώματα προστασίας μπορούν να παραταθούν απεριόριστα για περιόδους δέκα ετών, υπό την προϋπόθεση ότι η αίτηση υποβάλλεται έγκαιρα (γενικά πριν έχουν λήξει τα προηγούμενα δέκα χρόνια) και ότι καταβάλλονται τα αντίστοιχα τέλη και χρεώσεις.

Η υπεραξία είναι η διαφορά μεταξύ της αξίας μιας εταιρίας στο χρηματιστήριο σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή και της καθαρής λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της. Πρόκειται για σταθερό «άυλο» περιουσιακό στοιχείο της εταιρίας, το οποίο της επιτρέπει να επιτύχει υψηλότερο κέρδος από το κανονικό ή το κλασικό ποσοστό κέρδους που πραγματοποίησε άλλο παρόμοιο είδος εταιριών.

### **Υλικά περιουσιακά στοιχεία**

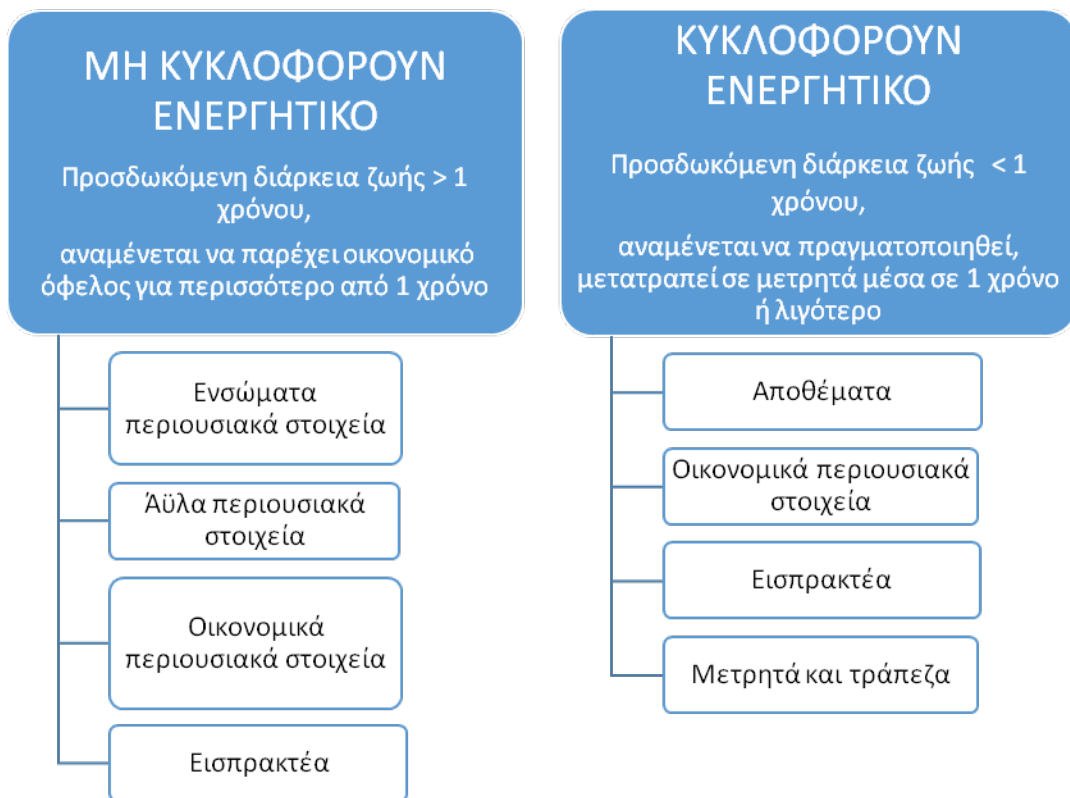
Το υλικό περιουσιακό στοιχείο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που έχει μια φυσική μορφή. Περιλαμβάνει γη, κατασκευαστικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις και εξοπλισμό, εργαλεία, απογραφή ενεργητικού και μεταφορικά περιουσιακά στοιχεία, οικιστικά κτίρια και διαμερίσματα, προπληρωμές υλικών περιουσιακών στοιχείων, υλικά περιουσιακά στοιχεία υπό προετοιμασία.

### **Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία**

Τα μη κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία είναι μετοχές συνδεδεμένων εταιριών, δάνεια που παραχωρούνται σε άλλες εταιρίες και φυσικά πρόσωπα, για περισσότερο από 1 χρόνο, δεδουλευμένοι τόκοι για τα εν λόγω δάνεια με ημερομηνία αποπληρωμής άνω του 1 έτους, επενδύσεις σε ομόλογα, καταθέσεις για περίοδο άνω του 1 έτους.

### **- Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία**

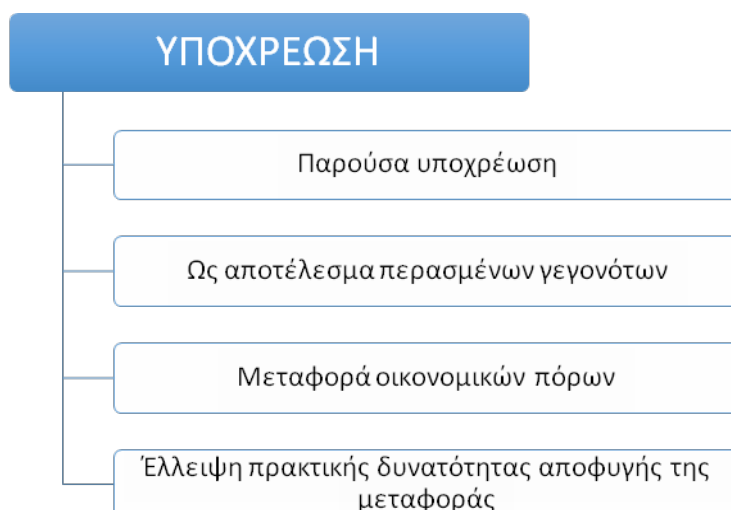
Τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν αποθέματα, εισπρακτέα από πελάτες, συνδεδεμένες εταιρίες, υπαλλήλους, κυβερνητική αρχή που αναμένεται να πληρωθεί εντός ενός έτους, τρέχοντα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία όπως χρεόγραφα και ομόλογα που θα αποδεδουλευτούν εντός ενός έτους ή λιγότερο, δάνεια με προθεσμία αποπληρωμής μικρότερη από 1 έτος, καταθέσεις μικρότερες του ενός έτους, μετρητά και ισοδύναμα μετρητών.



## B. Ευθύνη

Η υποχρέωση είναι το οικονομικό χρέος ή οι υποχρεώσεις μιας εταιρίας που προκύπτουν κατά τη διάρκεια των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων. Καταγράφονται στη δεξιά πλευρά του ισολογισμού και οι υποχρεώσεις περιλαμβάνουν δάνεια, υποθήκες, υποχρεώσεις έναντι προμηθευτών, αναβαλλόμενα έσοδα κ.λπ.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, η υποχρέωση ορίζεται ως η τρέχουσα υποχρέωση της εταιρίας που προκύπτει από γεγονότα του παρελθόντος. Ο διακανονισμός των υποχρεώσεων αυτών θα είχε ως αποτέλεσμα την εκροή πόρων που θα περιείχαν οικονομικά οφέλη.



Η ευθύνη είναι το καθήκον ή η ευθύνη να ενεργείτε ή να κάνετε κάτι με συγκεκριμένο τρόπο. Οι υποχρεώσεις μπορούν να είναι νομικά εκτελεστές και μπορούν να προκύψουν από επιχειρηματικές πρακτικές.

Ο διακανονισμός της τρέχουσας υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με διάφορους τρόπους: με πληρωμή σε μετρητά, με τη μεταβίβαση άλλου περιουσιακού στοιχείου, με την παροχή υπηρεσιών, με την ανάθεση ευθύνης.

Σύμφωνα με την προθεσμία πληρωμής, υπάρχουν δύο είδη υποχρεώσεων:

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις με διάρκεια μεγαλύτερη του ενός έτους. Οι υποχρεώσεις αυτές συνήθως πραγματοποιούνται με σκοπό την απόκτηση μακροπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων ή αναχρηματοδότησης μακροπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων που δεν έχουν λήξει. Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν δάνεια πληρωτέα με ημερομηνία λήξης άνω του 1 έτους από την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αναμένεται να διακανονιστούν εντός ενός έτους, υπολογιζόμενες από την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν δάνεια πληρωτέα με διάρκεια μικρότερη ή ίση του 1 έτους, πληρωτέα στους προμηθευτές, υποχρεώσεις προς τις αρχές (φόροι, κοινωνικές ασφαλίσσεις), υποχρεώσεις προς εργαζομένους, δεδουλευμένα έξοδα.



### Γ. Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο αναφέρεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ή στη χρηματοοικονομική αξία των περιουσιακών στοιχείων, τα οποία μένουν στους ιδιοκτήτες μετά τη διευθέτηση όλων των υποχρεώσεων. Με άλλα λόγια, αντιπροσωπεύει τον συσσωρευμένο πλούτο των επιχειρήσεων, που αποτελείται από τα περιουσιακά του στοιχεία μείον τις υποχρεώσεις. Αναφέρεται στους οικονομικούς πόρους που μπορούν να χρησιμοποιήσουν οι επιχειρήσεις για να χρηματοδοτήσουν τις δραστηριότητές τους όπως τα μετρητά, τα μηχανήματα, τον εξοπλισμό και άλλους πόρους.

Στην εταιρία περιορισμένης ευθύνης το κεφάλαιο εκφράζεται ως «μετοχικό κεφάλαιο».

Ο ισολογισμός κατατάσσει την ευθύνη στο μετοχικό κεφάλαιο, στα αποθεματικά κεφαλαίου, στα νόμιμα αποθεματικά, στα αποθεματικά αναπροσαρμογής, στα μη διανεμηθέντα κέρδη ή στα κέρδη ή ζημιές που μεταφέρθηκαν, στα κέρδη ή ζημιές για το τρέχον έτος.

Το κεφάλαιο μπορεί να επενδυθεί σε διάφορες μορφές:

- μετρητά: καταβάλλοντας τα σε τραπεζικό λογαριασμό της εταιρίας
- συνεισφορά σε είδος: με την τοποθέτηση εγκαταστάσεων, εξοπλισμού, μηχανημάτων, άλλων προμηθειών κ.λπ. στην εταιρία.
- δικαιώματα: μεταβιβάζοντας ένα δίπλωμα ευρεσιτεχνίας, άδεια ή κάποιο άλλο δικαίωμα στην εταιρία.

Υπάρχουν δύο κύρια είδη κεφαλαίων: το χρεωστικό και το μετοχικό κεφάλαιο. Και τα δύο παρέχουν σε αυτού του είδους τις επιχειρήσεις χρηματοδότηση, αλλά υπάρχουν διαφορές μεταξύ τους.

Το κεφάλαιο που δημιουργείται με δανεισμό από τράπεζα ή χρηματοπιστωτικό ίδρυμα είναι κεφάλαιο χρέους. Οι εν λόγω χρηματοδοτήσεις θα επιστραφούν στην τράπεζα ή στο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα συνήθως με τόκο. Πολλοί ιδιοκτήτες επιχειρήσεων προτιμούν το κεφάλαιο του χρέους έναντι του μετοχικού κεφαλαίου, καθώς δεν τους υποχρεώνει να χάσουν την κυριότητα της επιχείρησής τους. Από την άλλη πλευρά, το κεφάλαιο του χρέους μπορεί να είναι πιο δύσκολο να αποκτήσει παρά το μετοχικό κεφάλαιο, ειδικά για μια νέα μικρή επιχείρηση, καθώς οι τράπεζες μπορεί να διστάζουν να τους δανείσουν χρήματα.

Ίδια κεφάλαια που δημιουργούνται από τους επενδυτές που αποκτούν μερική ιδιοκτησία (ίδια κεφάλαια) στην επιχείρηση, αγοράζοντας μετοχές της εταιρίας. Το κύριο μειονέκτημα της χρηματοδότησης των επιχειρήσεων με μετοχικό κεφάλαιο είναι ότι η ιδιοκτησία της εταιρίας θα χαθεί μερικώς. Ωστόσο, ταυτόχρονα, σε μια τέτοια περίπτωση δεν είναι απαραίτητο να εξοφληθεί το μετοχικό κεφάλαιο.

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας περιλαμβάνει:

- τα ίδια κεφάλαια που μεταφέρονται απευθείας στην εταιρία από τους ιδιοκτήτες / επενδυτές
- το εισπραχθέν κεφάλαιο ή τα μη διανεμηθέντα κέρδη.

Το εισπραχθέν κεφάλαιο είναι το αποτέλεσμα των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της εταιρίας. Είναι η διαφορά μεταξύ εισοδήματος και εξόδων μετά τη φορολογία. Το κέρδος που έχει κερδίσει η εταιρία μετά την πληρωμή των σχετικών φόρων μπορεί να καταβληθεί στους ιδιοκτήτες της εταιρίας με τη μορφή μερισμάτων. Οι διευθυντές της εταιρίας μπορούν να αποφασίσουν να διανέμουν όλα τα κέρδη που εισπράχθηκαν μεταξύ των ιδιοκτητών της εταιρείας ή μόνο ένα μέρος του κέρδους. Με βάση την απόφαση της διοίκησης της εταιρίας, αντί να καταβάλλεται στους ιδιοκτήτες, το κέρδος/εισπραχθέν κεφάλαιο μπορεί να μεταφερθεί στα κέρδη εις νέον. Ως εκ τούτου, τα κέρδη εις νέον είναι το κέρδος που έχει κερδίσει μέχρι σήμερα η εταιρία, μείον τα όποια μερίσματα ή άλλες διανομές που καταβάλλονται σε ιδιοκτήτες/επενδυτές.



Υπάρχουν διάφοροι τρόποι να αυξηθεί το ίδιο κεφάλαιο μιας εταιρίας:

- με την έκδοση νέων μετοχών, τα νέα μέλη προσχωρούν στην εταιρία
- με μέσα ανακεφαλαιοποίησης, με την αύξηση του βασικού κεφαλαίου στα υπάρχοντα μέλη της εταιρίας.

Η μείωση κεφαλαίου συμβαίνει στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- απώλειες του τρέχοντος έτους,
- καταβολή των κερδών του τρέχοντος έτους ή των κερδών εις νέον των προηγούμενων ετών στους ιδιοκτήτες, δηλαδή την καταβολή μερισμάτων στους μετόχους στην περίπτωση των μετοχικών εταιριών
- την αποπληρωμή του μεριδίου από το βασικό κεφάλαιο στον επενδυτή που εγκαταλείπει την εταιρία
- απομειώσεις αποθεματικών επανεκτίμησης μειωμένης αξίας ήδη αναπροσαρμοσμένων μακροπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων.

## ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ / ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το υπολειμματικό δικαίωμα στα περιουσιακά στοιχεία της οντότητας μετά από την αφαίρεση όλων των υποχρεώσεων της.

### Δ. Έσοδα Εισοδήματα

Τα έσοδα είναι τα περιουσιακά στοιχεία που κερδίζονται από τις διεργασίες και τις επιχειρηματικές δραστηριότητες μιας εταιρίας. Με άλλα λόγια, τα έσοδα περιλαμβάνουν τις ταμειακές ή εισπρακτέες υποχρεώσεις που εισπράττει μια εταιρία για την πώληση των αγαθών ή των υπηρεσιών της. Έσοδα είναι το ακαθάριστο των ταμειακών ροών, των απαιτήσεων ή άλλων παροχών που προκύπτουν από τις τακτικές δραστηριότητες της εταιρίας από την πώληση αγαθών, την παροχή υπηρεσιών και από τη χρήση πόρων άλλων εταιριών που επιφέρουν τόκους επί των δικαιωμάτων και των μερισμάτων.

Τα έσοδα μετρούνται με απαιτήσεις από αγοραστές και πελάτες για παραδιδόμενα αγαθά και υπηρεσίες και με αμοιβές και αξίες που προκύπτουν από τη χρήση πόρων αγοραστών και πελατών. Τα ποσά που χρεώνονται για λογαριασμό τρίτων, όπως ορισμένοι φόροι, αποκλείονται.

Η αναγνώριση εσόδων αφορά κυρίως την κατάσταση στην οποία το εισόδημα αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως της εταιρίας. Το ποσό του εισοδήματος ή των εσόδων που προκύπτουν από μια συναλλαγή καθορίζεται συνήθως βάσει συμφωνίας μεταξύ των μερών που συμμετέχουν στη συναλλαγή. Όταν υπάρχουν αβεβαιότητες όσον αφορά τον προσδιορισμό του ποσού ή των συναφών εξόδων, αυτές οι αβεβαιότητες θα μπορούσαν να επηρεάσουν τον προσδιορισμό του χρόνου αναγνώρισης των εσόδων.

Η αναγνώριση εσόδων απαιτεί ότι τα έσοδα μπορούν να μετρηθούν και η τελική είσπραξη τους μπορεί να αναμένεται κατά την πώληση ή την παροχή υπηρεσιών. Η πραγματική προσδοκία της τελικής είσπραξης εσόδων διασφαλίζει αυτήν την πληρωμή από μόνη της.

Όταν δεν είναι δυνατόν με βεβαιότητα να υπολογιστεί η πληρωμή κατά τη στιγμή της πώλησης ή της παροχής υπηρεσιών, η αναγνώριση εσόδων καθυστερεί. Στις περιπτώσεις αυτές, είναι σκόπιμο να αναγνωρίζεται το έσοδο μόνο όταν εισπράττονται τα χρήματα. Εάν δεν υπάρχει κάποια αβεβαιότητα όσον αφορά την τελική είσπραξη, τα έσοδα αναγνωρίζονται κατά τη στιγμή της πώλησης, ακόμη και όταν οι πληρωμές σε μετρητά γίνονται με δόσεις.

Τα έσοδα χωρίζονται συνήθως στις ακόλουθες κατηγορίες: έσοδα εκμετάλλευσης, έσοδα μη λειτουργικά ή άλλα έσοδα.

### **Λειτουργικά έσοδα**

Τα λειτουργικά έσοδα προέρχονται από τις κυριότερες επιχειρηματικές δραστηριότητες μιας εταιρίας, συνήθως:

Πωλήσεις - η πώληση είναι ανταλλαγή αγαθών με μετρητά ή αξίωση σε μετρητά. Οι πωλήσεις αναγνωρίζονται συνήθως από τους κατασκευαστές, τους χονδρεμπόρους και τους πωλητές λιανικής όταν πωλούν το απόθεμά τους στους πελάτες.

Μισθώματα - τα έσοδα από μίσθωση κερδίζονται από έναν ιδιοκτήτη για να επιτρέπουν στους ενοικιαστές να διαμένουν στο κτίριο ή στη γη του. Η σύμβαση μίσθωσης θα συνάπτεται μεταξύ του ιδιοκτήτη και του ενοικιαστή για να καθορίσει τις λεπτομέρειες των πληρωμών ενοικίου.

Συμβουλευτικές υπηρεσίες - Συμβουλευτικές υπηρεσίες ή επαγγελματικές υπηρεσίες περιλαμβάνουν τα έσοδα από την παροχή μιας υπηρεσίας σε έναν πελάτη. Τα έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες ή από επαγγελματικές υπηρεσίες αναγνωρίζονται συνήθως από τα γραφεία των δικαστηρίων αφού παρέχουν στον πελάτη νομική υπηρεσία.

### **Μη λειτουργικά έσοδα ή λοιπά έσοδα**

Τα λοιπά έσοδα περιλαμβάνουν όλα τα έσοδα που παράγει μια επιχείρηση από τις συνήθεις δραστηριότητές της. Παράδειγμα μη λειτουργικού εισοδήματος για μια εταιρία χονδρικής πώλησης:

Έσοδα από τόκους - τα έσοδα από τόκους είναι η πιο κοινή μορφή μη λειτουργικών εσόδων, δεδομένου ότι οι περισσότερες εταιρίες κερδίζουν μικρά ποσά τόκων που έχουν πιστωθεί από την τράπεζα στους τραπεζικούς τους λογαριασμούς.

Ωστόσο, εάν η κύρια δραστηριότητα της εταιρίας λαμβάνει και χορηγεί δάνεια, τότε τα έσοδα από τόκους θα αναγνωρίζονται ως έσοδα εκμετάλλευσης, καθώς θα αντιπροσωπεύουν εισόδημα από την κύρια δραστηριότητα της εταιρίας.

## ΕΙΣΟΔΗΜΑ

Περιουσιακά στοιχεία που κερδίζει μια επιχείρηση κατά τη διάρκεια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

Τα έσοδα και το εισόδημα είναι διαφορετικές λογιστικές κατηγορίες. Το εισόδημα μπορεί μερικές φορές να χρησιμοποιηθεί με την έννοια των εσόδων ή μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί για να αναφερθεί στο καθαρό εισόδημα, το οποίο είναι έσοδα μείον τα λειτουργικά έξοδα. Επομένως, τα έσοδα αντιπροσωπεύουν τις πωλήσεις αγαθών ή υπηρεσιών μιας επιχείρησης καθ' όλη τη λειτουργία της και το καθαρό εισόδημα ισούται με το συνολικό εισόδημα της εταιρίας μείον τα συνολικά έξοδα της εταιρίας.

Τα είδη εσόδων περιλαμβάνουν:

**Ακαθάριστο εισόδημα** - το ακαθάριστο εισόδημα αντιπροσωπεύει έσοδα μετά την αφαίρεση του κόστους των πωλήσεων

**Καθαρό εισόδημα** - το καθαρό εισόδημα είναι το ακαθάριστο εισόδημα μετά την αφαίρεση των εξόδων μιας επιχείρησης

## ΕΙΣΟΔΗΜΑ

Αύξηση των περιουσιακών στοιχείων ή μείωση των υποχρεώσεων, που έχουν ως αποτέλεσμα την αύξηση των ιδίων κεφαλαίων, εκτός εκείνων που σχετίζονται με τις εισφορές από τους κατόχους απαιτήσεων σε μετοχές

Έσοδα μείον σχετικές δαπάνες

### Ε. Έξοδα

Τα έξοδα είναι το κόστος των περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιεί μια επιχείρηση στις δραστηριότητές της για την παραγωγή εσόδων. Τα έξοδα είναι μειώσεις οικονομικού οφέλους κατά τη διάρκεια της λογιστικής περιόδου με τη μορφή μείωσης ενός περιουσιακού στοιχείου ή αύξησης της υποχρέωσης που οδηγούν σε μείωση των ιδίων κεφαλαίων εκτός από τη διανομή στους ιδιοκτήτες.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων όταν η μείωση των μελλοντικών οικονομικών ωφελειών οφείλεται σε μείωση των περιουσιακών στοιχείων ή αύξηση των υποχρεώσεων και η οποία μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Αυτό σημαίνει ότι η αναγνώριση των εξόδων πραγματοποιείται ταυτόχρονα με την αναγνώριση αύξησης των υποχρεώσεων ή μείωσης των περιουσιακών στοιχείων.

Τα κυριότερα είδη δαπανών είναι λειτουργικά, χρηματοοικονομικά και άλλα.

Τα λειτουργικά έξοδα είναι το αποτέλεσμα της κύριας επιχειρηματικής δραστηριότητας της εταιρίας και το επίπεδό τους εξαρτάται από τον όγκο και τον τύπο της επιχείρησης. Τα λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνουν όλα τα έξοδα που προκύπτουν για τη δημιουργία λειτουργικών εσόδων (όπως οι πωλήσεις αγαθών κ.λπ.). Παραδείγματα λειτουργικών εξόδων:

Μίσθωση - μερικές επιχειρήσεις αντί να αγοράζουν χώρο για να λειτουργούν μισθώνουν χώρο από άλλη εταιρία. Αυτές οι μηνιαίες πληρωμές ενοικίου καταγράφονται ως έξοδο ενοικίου στα λογιστικά βιβλία της εταιρίας. Επιπλέον, μια εταιρεία μπορεί να νοικιάσει εξοπλισμό ή οχήματα.

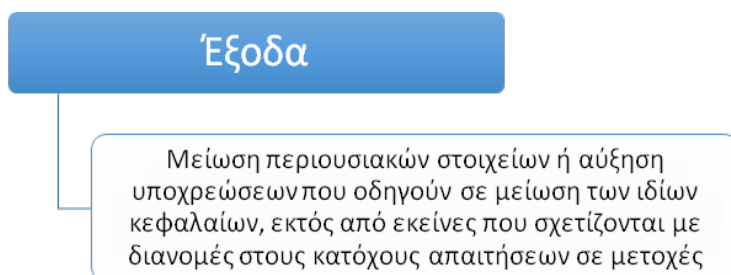
Κόστος μισθών - μια επιχείρηση πρέπει να πληρώσει τους υπαλλήλους της για την εκτέλεση εργασιών στην εταιρία. Μερικοί υπάλληλοι παράγουν αγαθά, μερικοί εκτελούν διοικητικά καθήκοντα και η εταιρία τους πληρώνει όλους για το χρόνο και τις προσπάθειές τους. Οι πληρωμές αυτές καταγράφονται ως κόστος μισθοδοσίας.

Ηλεκτρισμός, νερό, έξοδα τηλεφώνου - αυτές οι δαπάνες είναι απαραίτητες για την επιχειρηματική λειτουργία.

Διαφήμιση - Τα έξοδα διαφήμισης πραγματοποιούνται για την προώθηση των αγαθών ή υπηρεσιών μιας επιχείρησης. Αυτά τα έξοδα καταγράφονται ως λειτουργικά έξοδα, καθώς βοηθούν την εταιρία να δημιουργήσει έσοδα.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα είναι το αποτέλεσμα απόκτησης, χρήσης και επιστροφής χρηματοοικονομικών πόρων. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα περιλαμβάνουν έξοδα τόκων σε δάνεια, ζημιά λόγω διαφοράς στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, απώλεια εύλογης αξίας ή απομείωση χρηματοοικονομικών επενδύσεων.

Οι λοιπές δαπάνες είναι αποτέλεσμα απρογραμμάτιστης μείωσης των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης ή απρόβλεπτης αύξησης των υποχρεώσεων. Τις περισσότερες φορές είναι η συνέπεια του παραλογισμού από την προηγούμενη περίοδο ή λόγω της επιρροής του. Δεν οδηγούν σε νέες αξίες και προκαλούν τη μείωση των επιχειρηματικών αποτελεσμάτων.



## **Z. Επιχειρηματικό αποτέλεσμα**

Το επιχειρηματικό αποτέλεσμα αντιπροσωπεύει την επιτυχία μιας επιχείρησης εκφραζόμενη σε νομισματικές κλίμακες. Η σύγκριση μεταξύ εσόδων και εξόδων αποκαλύπτει τα οικονομικά αποτελέσματα. Όταν το εισόδημα είναι υψηλότερο από τα έξοδα, τότε το οικονομικό αποτέλεσμα είναι θετικό (κέρδος). Η ζημιά αντιπροσωπεύει αρνητικό οικονομικό αποτέλεσμα όταν τα έξοδα είναι υψηλότερα από το εισόδημα.

Σύμφωνα με τους λογιστικούς κανονισμούς, η εταιρία καθιερώνει ένα καθαρό κέρδος στο ποσό της διαφοράς μεταξύ του καθιερωμένου κέρδους και του φόρου του κέρδους. Σε περίπτωση που το διαπιστωμένο κέρδος προ φόρων δεν επαρκεί για φόρους και εισφορές, η καθαρή ζημιά υπολογίζεται στο ποσό της διαφοράς μεταξύ του ποσού του φόρου και του καθιερωμένου κέρδους. Αν πριν από τη φορολογία αναγνωριστεί ζημιά, το ποσό της ζημιάς αυξάνεται για το ποσό του φόρου κέρδους και καθορίζεται καθαρή ζημιά.

Αφού προσδιοριστούν τα επιχειρηματικά αποτελέσματα και με βάση γραπτή απόφαση του ιδιοκτήτη ή της διοίκησης, το κέρδος κατανέμεται και η ζημιά αποζημιώνεται. Σε περίπτωση ζημιάς στην επιχείρηση, επιστρέφεται από αποθεματικά, μη διανεμηθέντα κέρδη από προηγούμενα έτη κλπ., Προκειμένου να καταστεί δυνατή η περαιτέρω επιχειρηματική λειτουργία. Όταν δεν είναι δυνατή η κάλυψη της ζημιάς, κινείται διαδικασία πτώχευσης, ακολουθούμενη από την εκκαθάριση της εταιρίας.

Εάν μια εταιρία είναι κερδοφόρα, τότε αυτό το κέρδος μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της εταιρίας με τη μορφή μερισμάτων.

#### **4.2 Σημαντικά / εξαιρέσεις**

Ο σύμβουλος επενδύσεων πρέπει να κατανοήσει τις διάφορες οικονομικές κατηγορίες για να μπορέσει να μιλήσει για επιχειρηματικές επενδύσεις.

#### **4.3 Συμβουλές από επαγγελματίες**

Για να διαβάσετε και να κατανοήσετε τις οικονομικές καταστάσεις, τα σχέδια, τα έργα κλπ., Είναι απαραίτητο να κατανοήσετε τις έννοιες των οικονομικών κατηγοριών και να είστε σε θέση να προσδιορίσετε τα χαρακτηριστικά τους.

#### **Η. Περιεχόμενο οικονομικής έκθεσης:**

Δήλωση οικονομικής κατάστασης

Στην επιφάνεια των οικονομικών καταστάσεων θα παρουσιαστεί το ακόλουθο ποσό:

- Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός
- επενδύσεις σε ακίνητα
- άυλα περιουσιακά στοιχεία
- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία
- επενδύσεις
- βιολογικά περιουσιακά στοιχεία
- αποθέματα
- εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις
- μετρητά και ισοδύναμα μετρητών
- περιουσιακά στοιχεία ταξινομημένα ως κατεχόμενα προς πώληση
- εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις
- διατάξεις
- χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις
- φορολογικές υποχρεώσεις
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

- εκδοθέν κεφάλαιο και αποθεματικά που αποδίδονται στους ιδιοκτήτες

Κατάσταση κερδών και ζημιών και λοιπών συνολικών εσόδων

Τα λοιπά συνολικά έσοδα είναι αυτά τα έσοδα και έξοδα που δεν αναγνωρίζονται στα κέρδη και ζημιές σύμφωνα με τα πρότυπα των ΔΠΧΠ (IFRS). Το ΔΛΠ (IAS) 1 επιτρέπει σε οικονομική οντότητα να παρουσιάζει μία ενιαία κατάσταση κερδών και ζημιών και άλλα συνολικά έσοδα ή δύο ξεχωριστές καταστάσεις.

Κατάσταση αλλαγών στα ίδια κεφάλαια

Κατάσταση ταμειακών ροών

Σημειώσεις

#### 4.4 Εξέταση και Άσκηση

##### **Ποια είναι τα λογιστικά πρότυπα;**

- Οι αρχές και οι κανόνες αναγνώρισης, μέτρησης και ταξινόμησης των επιχειρηματικών γεγονότων και της σύνταξης και παρουσίασης στατιστικών καταστάσεων.
- τις αρχές και τους κανόνες αναγνώρισης, μέτρησης και ταξινόμησης των επιχειρηματικών γεγονότων και την κατάρτιση και παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων.
- Οι αρχές και οι κανόνες αναγνώρισης, μέτρησης και ταξινόμησης των επιχειρηματικών γεγονότων και η προετοιμασία και παρουσίαση των δημόσιων σημειωμάτων.
- Οι αρχές και οι κανόνες αναγνώρισης, μέτρησης και ταξινόμησης των επιχειρηματικών γεγονότων και η κατάρτιση και παρουσίαση της φορολογικής δήλωσης.

##### **Τι είναι ένα περιουσιακό στοιχείο;**

- Ένα περιουσιακό στοιχείο είναι ένας πόρος ή ένα περιουσιακό στοιχείο που έχει νομισματική / οικονομική αξία, που ανήκει σε ένα φυσικό πρόσωπο ή οντότητα, το οποίο μπορεί να δημιουργήσει έξοδα για το μελλοντικό οικονομικό γεγονός.
- Ένα περιουσιακό στοιχείο είναι ένας πόρος ή ένα περιουσιακό στοιχείο που έχει νομισματική/οικονομική αξία, το οποίο ανήκει στο κράτος, το οποίο είναι ικανό να αποφέρει οφέλη για μελλοντικούς οικονομικούς επιχειρηματίες.
- Ένα περιουσιακό στοιχείο είναι ένας πόρος ή ένα περιουσιακό στοιχείο που έχει νομισματική / οικονομική αξία, που ανήκει σε ένα φυσικό πρόσωπο ή οντότητα, το οποίο είναι ικανό να παράγει κάποια μελλοντικά οικονομικά οφέλη.
- Ένα περιουσιακό στοιχείο είναι ένας πόρος που είναι αποτέλεσμα μελλοντικών επιχειρηματικών γεγονότων που ανήκουν σε ένα φυσικό πρόσωπο ή οντότητα και είναι ικανό να αποφέρει οικονομικό όφελος για επιχειρηματίες.

##### **Ποια από τις παρακάτω απαντήσεις είναι σωστή;**

Κατά τη χρήση, ένα πάγιο ενεργητικό σταδιακά φθείρεται και υποτιμάται, .....

- αλλά δεν αλλάζει το σχήμα του
- αλλά προοδευτικά μετατρέπεται σε εισόδημα
- αλλά αποτελεί βασικό μέρος των προμηθειών
- αλλά με την πάροδο του χρόνου αυξάνει την αξία των εταιριών

##### **Το κυκλοφορούν ενεργητικό περιλαμβάνει:**

- α) χρήματα, βραχυπρόθεσμα έξοδα και προμήθειες

- β) επένδυση σε ενεργά και μη ενεργά χρεόγραφα
- γ) μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο για το οποίο έχει λήξει η χρονική χρήση
- δ) χρήματα, επενδύσεις σε ενεργούς τίτλους και προμήθειες

**Τι είναι ένα έξοδο;**

- α) μείωση του οικονομικού οφέλους κατά τη διάρκεια της λογιστικής περιόδου με τη μορφή μείωσης ενός περιουσιακού στοιχείου ή αύξησης της υποχρέωσης που έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των ιδίων κεφαλαίων.
- β) αύξηση του οικονομικού οφέλους κατά τη διάρκεια της λογιστικής περιόδου με τη μορφή μείωσης ενός περιουσιακού στοιχείου ή αύξησης της υποχρέωσης που έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση των ιδίων κεφαλαίων.
- γ) μείωση του οικονομικού οφέλους κατά τη διάρκεια της λογιστικής περιόδου υπό μορφή μείωσης του εισοδήματος ή αύξησης της υποχρέωσης που έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση των ιδίων κεφαλαίων.
- δ) μείωση του οικονομικού οφέλους κατά τη διάρκεια της λογιστικής περιόδου με τη μορφή μείωσης του περιουσιακού στοιχείου ή αύξησης της υποχρέωσης που οδηγεί σε μείωση των ιδίων κεφαλαίων.

**6. Πώς επιστρέφεται η ζημία για το οικονομικό έτος;**

- α) δεν επιστρέφεται
- β) από αποθεματικά ή μη διανεμηθέντα κέρδη από προηγούμενα έτη
- γ) από μακροπρόθεσμο δάνειο
- δ) από μελλοντικά χρηματοοικονομικά έσοδα

**Άσκηση**

Ποιο από τα ακόλουθα περιουσιακά στοιχεία ανήκει σε κατηγορία κυκλοφορούν και ποια σε μη κυκλοφορούν;

- Δάνειο
- Εισπρακτέα από πελάτες
- Αποθέματα
- Μετρητά
- Μετοχές συνδεδεμένων εταιριών
- Τόκοι
- Χρεόγραφα και ομόλογα



## 5. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΒΙΒΛΙΑ

### 5.1 Θεωρητικό πλαίσιο

Όπως παρατηρήσαμε στην προηγούμενη ενότητα, οι οικονομικές κατηγορίες στη λογιστική βασίζονται σε διάφορες βασικές έννοιες που σχετίζονται με τις επιχειρηματικές δραστηριότητες μιας εταιρίας. Οι επιχειρηματικές δραστηριότητες είναι οι κύριες δραστηριότητες της εταιρίας που παράγουν κυρίως έσοδα, τις δραστηριότητες που σχετίζονται με την παραγωγή και πώληση αγαθών και υπηρεσιών, με εξαίρεση τις επενδυτικές και χρηματοοικονομικές δραστηριότητες. Σε αυτήν την ενότητα θα εξηγηθούν τα θέματα οικονομικών κατηγοριών που καταγράφουν λογιστικές εγγραφές. Οι οικονομικές κατηγορίες αφορούν κυρίως περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις και ιδίων κεφαλαίων που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μετά την ανάγνωση αυτής της ενότητας, θα:

- να γνωρίζουν πώς διάφορες οικονομικές κατηγορίες καταγράφονται στη λογιστική
- Μάθετε περισσότερα σχετικά με τα μακροπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία, τα βραχυπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις και τα ίδια κεφάλαια

#### I. Εισαγωγή

Το πρώτο βιβλίο σχετικά με το διπλογραφικό σύστημα γράφτηκε από τον ιταλικό μαθηματικό Luca Pacioli μαζί με τον Leonardo da Vinci. Αυτό το βιβλίο δημοσιεύτηκε στη Βενετία το 1494 και σήμερα ακολουθούμε τις διπλογραφικές αρχές που ορίστηκαν από τον Luca Pacioli στο βιβλίο του. Η διπλογραφική αρχή δηλώνει ότι κάθε επιχειρηματική συναλλαγή έχει ισοδύναμα και αντίθετα αποτελέσματα σε τουλάχιστον δύο λογαριασμούς, αυξάνει ένα λογαριασμό και μειώνει έναν άλλο λογαριασμό.

Για τους επιχειρηματίες, είναι ιδιαίτερα σημαντικό να χρησιμοποιείται και να κατανοείται το διπλογραφικό σύστημα, διότι συμβάλλει στη διατήρηση της ακρίβειας της οικονομικής πληροφόρησης, στη μείωση των σφαλμάτων και στις δόλιες δραστηριότητες. Η ακρίβεια επιτυγχάνεται επειδή η διπλογραφική λογιστική περιλαμβάνει την αρχή της αντιστοίχισης μέσω της καταγραφής τόσο των εσόδων όσο και των δαπανών ταυτόχρονα. Η μείωση σφάλματος επιτυγχάνεται ελέγχοντας αν μια διπλή καταγραφή είναι ισορροπημένη ή όχι. Κάθε διπλή καταγραφή θα πρέπει να είναι ισορροπημένη δηλαδή να έχει το ίδιο ποσό και στις δύο πλευρές - χρέωση και πίστωση. Η απάτη μειώνεται από το γεγονός ότι κάθε διπλή καταγραφή αφήνει ίχνη, έτσι ώστε οι χρήστες ή οι ιδιοκτήτες επιχειρήσεων να μπορούν να παρακολουθούν τη συναλλαγή και να δουν πώς συνέβη και πότε.

Όλες οι διπλές καταχωρήσεις καταχωρούνται στο γενικό καθολικό. Ως εκ τούτου, το γενικό καθολικό απεικονίζει όλες τις οικονομικές δραστηριότητες μιας εταιρίας. Οι ιδιοκτήτες επιχειρήσεων μπορούν να ελέγξουν από πού προέρχονταν τα κεφάλαια, πού μεταφέρθηκαν, πόσα δανείστηκε μια επιχείρηση από τρίτους σε σύγκριση με τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρίας και τα μετρητά που έχει.

Το γενικό καθολικό οργανώνει τις συναλλαγές στους λογαριασμούς. Υπάρχουν πέντε σημαντικοί λογαριασμοί στο γενικό καθολικό:

- περιουσιακά στοιχεία - είναι τα στοιχεία που κατέχει η εταιρία



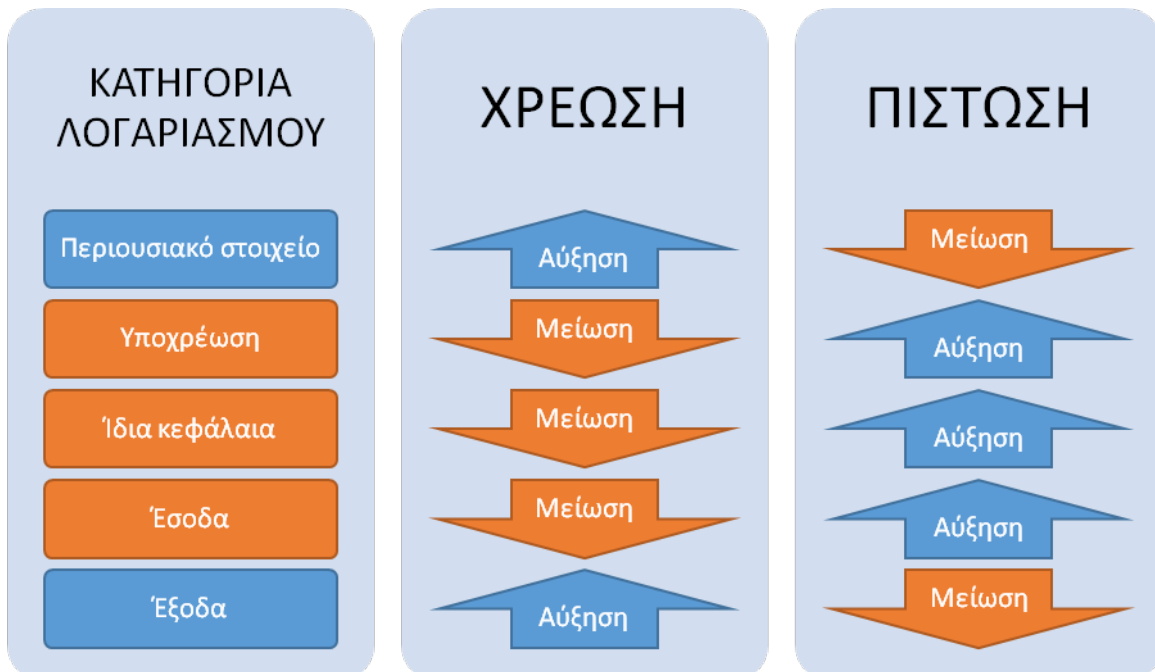
- υποχρεώσεις - είναι ποσά που δανείστηκε η εταιρία
- ίδια κεφάλαια - είναι το κεφάλαιο της εταιρίας (αξία των περιουσιακών στοιχείων μετά την αφαίρεση όλων των υποχρεώσεων)
- έσοδα - αντιπροσωπεύουν πωλήσεις της εταιρίας
- έξοδα - αντιπροσωπεύουν ποσά που καταβλήθηκαν για τη λειτουργία της εταιρίας.

Κάθε μεγάλη ομάδα λογαριασμών που αναφέρθηκε παραπάνω θα χωριστεί σε μικρότερες υποομάδες.

Στη διπλογραφική λογιστική, κάθε ημερολογιακή εγγραφή ή συναλλαγή απαιτεί χρέωση και πίστωση ίσης αξίας. Ένας λογαριασμός έλαβε το χρεωστικό και άλλος λογαριασμός έλαβε την πίστωση, αλλά η χρέωση και η πίστωση μπορούν να κατανεμηθούν μεταξύ πολλών λογαριασμών. Η χρέωση αντιπροσωπεύει αύξηση του ενεργητικού ή μείωση των υποχρεώσεων και η πίστωση αντιπροσωπεύει μείωση του ενεργητικού ή αύξηση των υποχρεώσεων. Έτσι, βασικά, η χρέωση είναι όταν προσθέτουμε κάτι, ενώ η πίστωση όταν αφαιρούμε κάτι. Στην τήρηση βιβλίων οι λογιστές χρησιμοποιούν το Dr για ένδειξη χρέωσης και Cr για ένδειξη πίστωσης.

Μερικά παραδείγματα:

- η αύξηση των περιουσιακών στοιχείων, όπως η απόκτηση εξοπλισμού, θα εμφανίζονται στον χρεωστικό τόπο (προσθήκη ενός περιουσιακού στοιχείου) - η εξοπλισμός Dr
- η εξόφληση μιας υποχρέωσης, όπως το δάνειο που είναι πληρωτέο σε άλλη εταιρία, θα εμφανίζεται στην χρεωστική πλευρά, αφού θα μειώσουμε τα μετρητά μας (περιουσιακό στοιχείο) με πίστωση του λογαριασμού με μετρητά.



## II. Περιουσιακά στοιχεία

Για να ασκεί τις δραστηριότητές της, μια επιχείρηση χρειάζεται περιουσιακά στοιχεία, τα οποία αντιπροσωπεύουν τον πόρο που χρησιμοποιεί η επιχείρηση για να ασκεί τις δραστηριότητές της.

Σύμφωνα με τη διάρκεια ζωής, τα περιουσιακά στοιχεία χωρίζονται σε:

- α) μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία
- β) κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία είναι τέτοια περιουσιακά στοιχεία τα οποία αναμένεται να αποφέρουν οικονομικό όφελος στην εταιρία για περισσότερο από ένα έτος. Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία είναι επίσης γνωστά ως πάγια περιουσιακά στοιχεία, μακροπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία κ.λπ.

Ένα περιουσιακό στοιχείο θα πρέπει να κατατάσσεται ως κυκλοφορούν:

- εάν η εταιρία αναμένει να ρευστοποιήσει αυτό το περιουσιακό στοιχείο ή προτίθεται να το πωλήσει ή να το καταναλώσει, κατά τον κανονικό κύκλο λειτουργίας του,
- εάν κατέχει το περιουσιακό στοιχείο κυρίως για σκοπούς συναλλαγής,
- εάν αναμένει να ρευστοποιήσει αυτό το περιουσιακό στοιχείο εντός 12 μηνών από την περίοδο αναφοράς
- ή το στοιχείο αυτό είναι μετρητά ή ισοδύναμα μετρητών.

Ο κύκλος λειτουργίας μιας επιχείρησης είναι ο χρόνος μεταξύ της απόκτησης περιουσιακών στοιχείων και της ρευστοποίησης τους σε μετρητά ή ισοδύναμα μετρητών. Ως εκ τούτου, όλα τα άλλα περιουσιακά στοιχεία θα ταξινομηθούν ως μη κυκλοφορούντα.

Υπάρχουν πολλοί τρόποι ταξινόμησης περιουσιακών στοιχείων: μη κυκλοφορούντων και κυκλοφορούντων, άυλων και υλικών, νομισματικών και μη νομισματικών, ρευστών και μη ρευστών κ.λπ. Η ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων βοηθά τους ιδιοκτήτες της εταιρίας να κατανοήσουν καλύτερα την οικονομική θέση της εταιρίας.

Για σκοπούς αναφοράς, τα περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα και μη κυκλοφορούντα με υποκατηγορία στο μπροστινό μέρος της κατάστασης οικονομικής θέσης. Αυτή η υποκατηγορία συμβάλλει στην κατανόηση των πιθανών οφελών και της έκτασης τους ώστε η εταιρία να μπορεί να λαμβάνει ή να παράγει από αυτά τα περιουσιακά στοιχεία στο μέλλον.

### A. Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από:

- Υλικά περιουσιακά στοιχεία (γη, κτιριακές εγκαταστάσεις, ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός κ.λπ.)
- Άυλα περιουσιακά στοιχεία (δαπάνες έρευνας και ανάπτυξης, διπλώματα ευρεσιτεχνίας και άδειες εκμετάλλευσης, εμπορικά σήματα, επενδύσεις σε άλλα περιουσιακά στοιχεία, υπεραξία κ.λπ.)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και επενδύσεις (μετοχές σε συνδεδεμένες εταιρίες, επενδύσεις σε μακροπρόθεσμα χρεόγραφα)
- Μη μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (από συνδεδεμένες εταιρίες, από δάνειο τρίτου, καταθέσεις και απαιτήσεις εντός ενός έτους).

## **B. Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία**

Τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία είναι τύποι περιουσιακών στοιχείων τα οποία αναμένεται να μετατραπούν σε χρήμα σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα ή σε επιχειρηματικό κύκλο εντός ενός έτους. Ως εκ τούτου, αυτά είναι σχετικά ρευστά περιουσιακά στοιχεία. Τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν μετρητά και αντίστοιχα μετρητών, εισπρακτέους λογαριασμούς, αποθέματα, εμπορεύσιμους τίτλους, προπληρωμένα έξοδα και άλλα ρευστά περιουσιακά στοιχεία που μπορούν να μετατραπούν σε μετρητά εντός 12 μηνών.

Τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν τις ακόλουθες κατηγορίες:

- αποθέματα
- τρέχουσες απαιτήσεις (από πελάτες, συνδεδεμένες εταιρίες, υπαλλήλους, κυβέρνηση)
- τρέχοντα χρηματοπιστωτικά περιουσιακά στοιχεία (λαμβάνόμενα βραχυπρόθεσμα χρεόγραφα - επιταγές, συναλλαγματικές, κλπ., βραχυπρόθεσμα δάνεια, καταθέσεις και προκαταβολές, μετοχές συνδεδεμένων εταιριών κ.λπ.)
- μετρητά και αντίστοιχα μετρητών (μετρητά και τράπεζες, ξένο νόμισμα κ.λπ.)
- προπληρωμές και αναβαλλόμενες δαπάνες (προπληρωμένα έξοδα και δεδουλευμένα έσοδα).

## **Γ. Υποχρεώσεις**

Οι υποχρεώσεις είναι χρέη ή υποχρεώσεις της εταιρίας που προκύπτουν κατά τη διάρκεια της επιχειρηματικής δραστηριότητας μιας οντότητας. Οι υποχρεώσεις διακανονίζονται με την πάροδο του χρόνου μέσω της μεταφοράς οικονομικών παροχών, συμπεριλαμβανομένων των χρημάτων, των αγαθών ή των υπηρεσιών. Οι υποχρεώσεις περιλαμβάνουν πληρωτέα δάνεια, πληρωτέους πιστωτές ή λογαριασμούς, δεδουλευμένα έξοδα κλπ.

Οι υποχρεώσεις είναι μια ζωτικής σημασίας πτυχή μιας οντότητας επειδή χρησιμοποιούνται για τη χρηματοδότηση δραστηριοτήτων και την πληρωμή μεγάλων επεκτάσεων. Τα δανεισμένα κεφάλαια χρησιμοποιούνται για την αγορά νέων και αποδοτικότερων μηχανών που θα οδηγήσουν σε πιο αποδοτική παραγωγή με χαμηλότερο κόστος. Αυτός που δανείστηκε τα κεφάλαια στην εταιρία γίνεται Δανειστής, ενώ η εταιρία που είναι υποχρεωμένη να εξοφλήσει τα χρήματα είναι Δανειολήπτης.

Το συνολικό ενεργητικό που διατίθεται στον επιχειρηματία μπορεί να προέρχεται από δύο πηγές:

- α) από πιστωτές - άλλες πηγές ιδιοκτησίας, οι αποκαλούμενες «υποχρεώσεις»
- β) από τον ιδιοκτήτη της επιχείρησης - οι ίδιες πηγές στοιχείων του ενεργητικού στον ισολογισμό αναφέρονται ως «κεφάλαιο» ή «ίδια κεφάλαια». Στον ισολογισμό, οι υποχρεώσεις αποτελούν μέρος των υποχρεώσεων και αντιπροσωπεύουν «άλλες πηγές» των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης.

Σύμφωνα με τα IAS, μία υποχρέωση ορίζεται ως υποχρέωση της οικονομικής οντότητας να μεταφέρει οικονομικά οφέλη ως αποτέλεσμα προηγούμενων συναλλαγών ή γεγονότων.

«Μεταβίβαση οικονομικών παροχών» αναφέρεται στη μεταφορά μετρητών ή ακινήτων, την παροχή υπηρεσιών. «Παρελθόντα γεγονότα» σημαίνει ότι το γεγονός συνέβη πριν από την δημιουργία της υποχρέωσης.

Με βάση τη λήξη, οι υποχρεώσεις διαίρούνται σε:

- α) μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις - υποχρεώσεις με διάρκεια αποπληρωμής μεγαλύτερης του ενός έτους από την ημερομηνία του ισολογισμού,

β) τρέχουσες υποχρεώσεις - υποχρεώσεις που αναμένεται να διακανονιστούν εντός ενός έτους, υπολογιζόμενες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

#### **Δ. Κεφάλαιο**

Το κεφάλαιο είναι τα ίδια κεφάλαια ή οι ίδιοι πόροι των περιουσιακών στοιχείων μιας εταιρίας. Το κεφάλαιο δείχνει την αξία των περιουσιακών στοιχείων που οι ιδιοκτήτες έχουν επενδύσει στην εταιρία τους. Στην περίπτωση μιας εταιρίας περιορισμένης ευθύνης, το κεφάλαιο εκφράζεται ως «μετοχικό κεφάλαιο». Το ίδιο κεφάλαιο αποτελεί μόνιμη πηγή των περιουσιακών στοιχείων της εταιρίας. Καταγράφεται στην πλευρά του παθητικού του ισολογισμού. Η αξία των ίδιων κεφαλαίων ισούται με την καθαρή λογιστική αξία της εταιρείας, συγκεκριμένα:

ΚΑΘΑΡΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ = ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ  
ΚΕΦΑΛΑΙΟ = ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Το κεφάλαιο είναι πάντα σε σχέση με τους ιδιοκτήτες μιας εταιρίας, ιδρυτές, επενδυτές, μετόχους. Το κεφάλαιο αποτελεί αντιστάθμιση των στοιχείων του ενεργητικού στον ισολογισμό. Από τη φόρμουλα, μπορούμε να δούμε ότι τα ίδια κεφάλαια στην κατάσταση υποχρεώσεων δείχνουν πόση καθαρή αξία ανήκει στους ιδιοκτήτες της εταιρίας.

Στη βιβλιογραφία, το κεφάλαιο συχνά αναφέρεται ως ίδια κεφάλαια, καθαρά περιουσιακά στοιχεία, ίδια κεφάλαια ή κεφάλαια και αποθεματικά. Το κεφάλαιο αποτελείται από: το εγγεγραμμένο/εκδομένο μετοχικό κεφάλαιο, μετοχές υπέρ το άρτιο ή την απώλεια κεφαλαίου, τα αποθεματικά αναπροσαρμογής, τα υποχρεωτικά αποθεματικά, τα νόμιμα αποθεματικά, τα αποθεματικά για ίδιες μετοχές, άλλα αποθεματικά και μη διανεμηθέντα έσοδα.

Το κεφάλαιο μπορεί να επενδυθεί σε διάφορες μορφές:

- χρήματα, με την καταβολή στον τραπεζικό λογαριασμό της εταιρίας,
- συνεισφορά σε είδος: φέρνοντας στην εταιρία τις εγκαταστάσεις, τον εξοπλισμό, τα αποθέματα κ.λπ.,
- δικαιώματα: παρουσιάζοντας δίπλωμα ευρεσιτεχνίας, άδεια ή άλλα δικαιώματα στην εταιρία.

Τα αποκτηθέντα ίδια κεφάλαια είναι το αποτέλεσμα των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων των επιχειρηματιών. Αποτελεί κέρδος μετά τη φορολογία. Μιλάμε για τη διαφορά μεταξύ κερδών και εξόδων μετά την καταβολή του φόρου κέρδους. Εάν το αποκτηθέν κέρδος του τρέχοντος έτους μετά τη φορολογία δεν καταβληθεί στους μετόχους αλλά παρακρατηθεί στην εταιρία, τότε, με βάση την απόφαση της διοίκησης της εταιρίας, μεταφέρεται στο διακρατούμενο κέρδος ή «ανακατανέμεται» στο μη διανεμηθέν κέρδος και αποθεματικά.

#### **– Δομή ιδίων κεφαλαίων**

Με βάση τον ισολογισμό, τα στοιχεία του ίδιου κεφαλαίου είναι:

- εκδοθέν κεφάλαιο
- ασφάλιστρα για τις εκδοθείσες μετοχές (υπέρ το άρτιο)
- αποθεματικά αναπροσαρμογής,
- αποθεματικά (υποχρεωτικά, νόμιμα, άλλα)
- τα κέρδη εις νέον
- μεταφερόμενη ζημία

- κέρδος
- ζημιά για το τρέχον έτος (μετά τη φορολογία)

Στα λογιστικά βιβλία θα διενεργηθεί η ακόλουθη εγγραφή για την έκδοση των μετοχών της εταιρίας:

Μια Εταιρία εξέδωσε 1.000 μετοχές στον μέτοχο της στα 1 Ευρώ την καθεμιά

Dr Μέτοχος - 1.000 Ευρώ

Cr Μετοχικό Κεφάλαιο - 1.000 Ευρώ

Με την καταχώρηση αυτή φαίνεται ότι το εκδομένο κεφάλαιο της εταιρίας ανέρχεται σε 1.000 Ευρώ και δείχνει την ευθύνη του μετόχου να πληρώσει στην εταιρία 1.000 ευρώ για αυτές τις εκδοθείσες μετοχές.

Εάν οι μετοχές της εταιρίας θα εκδοθούν με ασφάλιστρο τότε θα γίνει η ακόλουθη εγγραφή:  
Η Εταιρία εξέδωσε 1.000 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,00 ανά μετοχή πλέον ασφάλιστρο 0,50 Ευρώ ανά μετοχή

Dr Μέτοχος –1.500 Ευρώ (1.000 μετοχές x 1,00 Ευρώ + 1.000 μετοχές x 0,50 Ευρώ)

Cr Μετοχικό Κεφάλαιο – 1.000 Ευρώ (ονομαστική αξία μετοχών)

Cr Μετοχές Υπέρ το άρτιο – 500 Ευρώ (ποσό για όλες τις εκδομένες μετοχές)

Το ίδιο κεφάλαιο της εταιρίας μπορεί να αυξηθεί με διάφορους τρόπους:

- μέσω νέων μελών που φέρνουν νέα κεφάλαια στην εταιρία,
- με ανακεφαλαιοποίηση ή με αύξηση του μεριδίου του ιδρυτικού κεφαλαίου στα υπάρχοντα μέλη της εταιρίας,
- με νέα έκδοση μετοχών,
- με κεφαλαιουχικό κέρδος με έκδοση μετοχών με ασφάλιστρο.

Μείωση κεφαλαίου συμβαίνει όταν:

- έχει σημειωθεί απώλεια για το τρέχον έτος,
- κέρδη για το τρέχον έτος ή τα κέρδη εις νέον για τα προηγούμενα έτη έχουν καταβληθεί στους ιδιοκτήτες ή όταν τα μερίσματα καταβάλλονται στους μετόχους,
- ένα μερίδιο έχει καταβληθεί από το ιδρυθέν κεφάλαιο στον επενδυτή που εξέρχεται από την εταιρία,
- η μειωμένη αξία των προηγουμένως αναπροσαρμοσμένων μακροπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων έχει αποζημιωθεί από τα αποθεματικά αναπροσαρμογής.

### **Ε. Λογαριασμός κερδών και ζημιών**

Ο λογαριασμός κερδών και ζημιών είναι μια αναφορά που παρουσιάζει τις επιχειρηματικές επιδόσεις μιας εταιρίας σε μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο, δείχνει τα συνολικά κέρδη και ζημιές της επιχείρησης και τη διαφορά τους ως κέρδος (σε περίπτωση θετικής επιχειρηματικής δραστηριότητας ή απώλειας σε περίπτωση αρνητικής επιχειρηματικής δραστηριότητας). Οι κυριότερες κατηγορίες κερδών και ζημιών περιλαμβάνουν:

Έσοδα (ή Πωλήσεις)

Άλλο εισόδημα

Έσοδα από τόκους

Έσοδα από μερίσματα

Κόστος πωλήσεων (ή αγορών)

Έξοδα από τόκους

Μερίσματα πληρωμένα

Πληρωμένα δικαιώματα  
Έξοδα αποσβέσεων και Εξοφλήσεων  
Πώληση, έξοδα διανομής  
Διοικητικό κόστος  
Άλλα επαγγελματικά έξοδα  
Έξοδα Μάρκετινγκ και Διαφήμισης  
Κόστος μισθών  
Έξοδα κοινωνικών ασφαλίσεων  
Έξοδα ενοικίου  
Φόροι

## **Z. Αναγνώριση εσόδων**

Τα έσοδα αντιπροσωπεύουν ένα από τα πιο σημαντικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων βάσει των οποίων εκτιμάται η επιχειρηματική απόδοση και η μέτρηση των οικονομικών καταστάσεων. Όπως ρυθμίζεται από το IAS 18-Έσοδα, η αναγνώριση εσόδων βασίζεται στη βασική λογιστική υπόθεση της εμφάνισης ενός γεγονότος, με βάση το οποίο τα έσοδα και τα έξοδα αναγνωρίζονται κατά το χρόνο που προέκυψαν, και όχι κατά το χρόνο της πραγματικής απόδειξης ή πληρωμής χρημάτων. Τα έσοδα κερδίζονται όταν πληρούνται η κύρια προϋπόθεση της συμφωνίας μεταξύ των δύο μερών, δηλαδή τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν είναι πιθανό να εισρεύσουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην επιχείρηση και όταν αυτά τα οφέλη μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα. Επομένως, όσον αφορά την αναγνώριση των εσόδων, η αρχή της επιφυλακτικότητας είναι πολύ σημαντική, απαιτώντας ότι τα έσοδα αναγνωρίζονται μόνο όταν είναι σίγουρα ενώ οι δαπάνες αναγνωρίζονται ακόμη και όταν είναι πιθανές.

Ο λογαριασμός εσόδων είναι ένας λογαριασμός ιδίων κεφαλαίων με πιστωτικό υπόλοιπο, που σημαίνει ότι η αύξηση των εσόδων καταχωρείται στην πλευρά της πίστωσης, καθώς τα έσοδα αυξάνουν τα ίδια κεφάλαια.

Η πώληση αγαθού ή υπηρεσιών θα αντικατοπτρίζεται στη λογιστική με τη ροή καταχώρησης:

Dr Χρεώστης (πελάτης της εταιρίας)

Cr Έσοδα (πώληση αγαθών ή υπηρεσιών)

## **H. Αναγνώριση δαπανών**

Όπως ορίζεται στο IAS 1, οι δαπάνες αποτελούν ένα από τα πέντε στοιχεία της οικονομικής έκθεσης και, μαζί με τα έσοδα, σχετίζονται άμεσα με τη μέτρηση της χρηματοοικονομικής επίδοσης. Οι δαπάνες μπορούν να αναγνωριστούν στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων εάν η μείωση των μελλοντικών οικονομικών ωφελημάτων έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση των στοιχείων του ενεργητικού ή την αύξηση των υποχρεώσεων που μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Αυτό σημαίνει ότι η αναγνώριση των δαπανών πραγματοποιείται ταυτόχρονα με την αναγνώριση της αύξησης των υποχρεώσεων ή της μείωσης των περιουσιακών στοιχείων.

Τα έξοδα είναι λογαριασμοί ιδίων κεφαλαίων με χρεωστική πλευρά, αφού τα υπόλοιπά τους μειώνουν το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας. Ως εκ τούτου, στα λογιστικά βιβλία της εταιρίας τα έξοδα θα καταχωρούνται ως:

Dr Έξοδο

Cr Τράπεζα/Πιστωτής (εάν αυτά τα έξοδα δεν είχαν πληρωθεί ακόμα)

## Θ. Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (IFRS) , οι επιχειρηματίες, δηλαδή οι μεγάλες επιχειρήσεις καθώς και εκείνοι οι επιχειρηματίες των οποίων οι μετοχές ή οι χρεωστικοί τίτλοι είναι εισηγμένοι ή προετοιμάζονται για την εισαγωγή τους σε οργανωμένη αγορά κινητών αξιών, υποχρεούνται να καταρτίζουν άλλη έκθεση συνολικού εισοδήματος. Η προαναφερθείσα έκθεση, στην πραγματικότητα, αποτελεί συμπλήρωμα στην Κατάσταση Κερδών και Ζημιών και περιλαμβάνει είδη εσόδων και εξόδων που δεν αναγνωρίζονται ως κέρδος ή ζημιά, αλλά μέσω του κεφαλαίου, δηλαδή συνολικά κέρδη.

Το συνολικό εισόδημα είναι μια καθαρή μεταβολή των ιδίων κεφαλαίων για μια περίοδο που δεν περιλαμβάνει τις εισφορές ή τις διανομές του ιδιοκτήτη. Περιλαμβάνει όλα τα έσοδα, κέρδη, έξοδα και ζημίες που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια μιας περιόδου, καθώς και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες. Παρέχει στους εξωτερικούς χρήστες πλήρη ενημέρωση για όλους τους λογαριασμούς που επηρεάζουν τα ίδια κεφάλαια της εταιρίας κατά τη διάρκεια μιας περιόδου.

### 5.2 Σημαντικά /εξαιρέσεις

Κάθε Κυπριακή εταιρία θα πρέπει να υποβάλλει στον Έφορο Εταιριών τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της. Ο καθένας έχει το δικαίωμα να λάβει γνώση των δημοσιευμένων ετήσιων οικονομικών εκθέσεων των εταιριών οι οποίες υποχρεούνται να τις δημοσιεύσουν.

Κάθε Κυπριακή εταιρεία θα πρέπει επίσης να υποβάλλει στις φορολογικές αρχές την ετήσια φορολογική της δήλωση η οποία καταρτίζεται με βάση τους ελεγμένους λογαριασμούς της εταιρίας.

### 5.3 Συμβουλές από επαγγελματίες

Οι ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις προετοιμάζονται κυρίως για εξωτερικούς χρήστες. Αυτοί οι εξωτερικοί χρήστες συνήθως εμπίπτουν σε τέσσερις κύριες κατηγορίες:

- Επενδυτές
- Πιστωτές
- Ανταγωνιστές
- Ρυθμιστές

Οι επενδυτές και οι πιστωτές αναλύουν αυτό το σύνολο των καταστάσεων στις οποίες βασίζονται οι οικονομικές αποφάσεις τους. Επίσης, εξετάζουν τις πρόσθετες οικονομικές εκθέσεις όπως τις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων και τη συζήτηση της διεύθυνσης.

Ο λογαριασμός αποτελεσμάτων και ο ισολογισμός συγκρίνονται μεταξύ τους για να δουν πόσο αποτελεσματικά χρησιμοποιεί μια επιχείρηση τα περιουσιακά της στοιχεία για τη δημιουργία κερδών. Τα επίπεδα χρέους και ιδίων κεφαλαίων της εταιρίας μπορούν επίσης να εξεταστούν για να προσδιοριστεί κατά πόσο οι επιχειρήσεις χρηματοδοτούν σωστά τις δραστηριότητες και τις επεκτάσεις.

Οι περισσότεροι επενδυτές και πιστωτές χρησιμοποιούν οικονομικούς δείκτες για την ανάλυση αυτών των συγκρίσεων. Δεν υπάρχει σχεδόν κανένα όριο στο ποσό των δεικτών που μπορούν να συνδυαστούν για σκοπούς ανάλυσης. Οι επενδυτές και πιστωτές συνήθως

συγκρίνουν τους δείκτες των διαφόρων εταιριών για να αναπτύξουν ένα βιομηχανικό πρότυπο ή σημείο αναφοράς για να κρίνουν τις επιδόσεις της επιχείρησης.

#### **5.4 Εξέταση και Άσκηση**

##### **Ποιες κατηγορίες σχετίζονται με άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία;**

- α) Δάνεια και καταθέσεις
- β) Διπλώματα ευρεσιτεχνίας, άδειες, παραχωρήσεις, εμπορικά σήματα και άλλα δικαιώματα
- γ) βιολογικά περιουσιακά στοιχεία και επενδύσεις σε ακίνητα
- δ) Εργαλεία, αποθέματα κίνησης και μεταφορικά μέσα

##### **Ποιες κατηγορίες σχετίζονται με βραχυπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία;**

- α) Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός
- β) Εργαλεία, επιχειρησιακά αποθέματα και μεταφορικά περιουσιακά στοιχεία
- γ) Βιολογικά περιουσιακά στοιχεία και επενδύσεις σε ακίνητα
- δ) Αποθέματα, μετρητά και ισοδύναμα μετρητών

#### **Άσκηση**

Στον παρακάτω σύνδεσμο (σελίδες 36-43), βρείτε τις οικονομικές καταστάσεις για την εταιρεία VASSILICO CEMENT WORKS PUBLIC COMPANY LTD. Διαβάστε τις σημαντικότερες οικονομικές κατηγορίες από τον ισολογισμό και το λογαριασμό εσόδων-εξόδων (π.χ. άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, αποθέματα, λειτουργικές απαιτήσεις, καθαρά έσοδα από πωλήσεις, φόρος επί των κερδών από συνήθεις δραστηριότητες κ.λπ.). Καταγράψτε τα ζητούμενα δεδομένα.

Σύνδεσμος: [https://www.stockwatch.com.cy/sites/default/files/april27\\_2018\\_vcweng.pdf](https://www.stockwatch.com.cy/sites/default/files/april27_2018_vcweng.pdf)

#### **Ισολογισμός**

Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία:

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία:

Αποθέματα:

Λειτουργικές απαιτήσεις:

Μετρητά:

Μετοχικό κεφάλαιο:

Παθητικό/ Υποχρεώσεις:

#### **Λογαριασμός εσόδων-εξόδων**

Καθαρά έσοδα από πωλήσεις:

Άλλα λειτουργικά έσοδα:

Αποσβέσεις:

Φορολογία στα κέρδη ή ζημίες από συνήθεις δραστηριότητες:



## **6. ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΩΝΤΑΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ - ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΤΩΝ ΠΙΟ ΚΟΙΝΩΝ ΓΕΓΟΝΟΤΩΝ ΣΕ ΜΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑ**

### **6.1 Θεωρητικό πλαίσιο**

Σε αυτό το μέρος, θα εξετάσουμε τις σχετικές πρακτικές στη δημοσίευση επιχειρηματικών γεγονότων χρησιμοποιώντας πρακτικά παραδείγματα. Τα πρακτικά παραδείγματα παρέχουν μια σαφή και εύκολη κατανόηση της διαδικασίας καταγραφής των επιχειρηματικών αλλαγών στην εταιρία. Προκειμένου να παρουσιάσει τις σχετικές πρακτικές στη δημοσίευση των επιχειρηματικών αλλαγών, κάθε δημοσίευση περιέχει μια εξήγηση που δίνει στον αναγνώστη μια πρόσθετη γνώση για το θέμα.

Μετά την ανάγνωση αυτής της ενότητας, θα είστε σε θέση να:

- διαβάσετε και να λύσετε πρακτικά παραδείγματα που σχετίζονται με τη δημοσίευση των επιχειρηματικών αλλαγών

#### **I. Εισαγωγή**

Κάθε εταιρία στην Κύπρο πρέπει να τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σύμφωνα με τον κανόνα της διπλογραφικής λογιστικής. Η κατάλληλη δημοσίευση δεδομένων πρέπει να πληροί τα ακόλουθα κριτήρια:

- βασίζεται σε κατάλληλο έγγραφο,
- αφορά την εταιρία,
- τα δεδομένα εισάγονται με συνεχή σειρά χωρίς να αφήνεται κενός χώρος,
- δεν υπάρχει δυνατότητα διαγραφής και αλλαγής του αρχικού κειμένου και του ποσού,
- δημοσίευση δεδομένων αμέσως μετά την πραγματοποίηση επιχειρηματικού γεγονότος, ανάλογα με το χρόνο άφιξης ενός εγγράφου για λογιστικούς σκοπούς,
- τήρηση της αρχής μιας αμετάβλητης καταγραφής.

Παρακάτω παρουσιάζονται μερικά παραδείγματα δημοσίευσης διαφόρων επιχειρηματικών εκδηλώσεων με βάση τις πιο σημαντικές οικονομικές κατηγορίες.

#### **II. Άυλα περιουσιακά στοιχεία**

Τα πιο συνηθισμένα παραδείγματα άυλων περιουσιακών στοιχείων είναι το λογισμικό ηλεκτρονικών υπολογιστών, τα δικαιώματα δημοσίευσης, οι δαπάνες ανάπτυξης, εμπορικές επωνυμίες, η τεχνογνωσία, η υπεραξία, τα διπλώματα ευρεσιτεχνίας, οι άδειες, οι παραχωρήσεις, τα εμπορικά σήματα και παρόμοια δικαιώματα, δικαιόχρηση, άδειες, δικαιώματα μάρκετινγκ, σχέδια.

Αν δεχτούμε έναν από τους πολλούς ορισμούς των άυλων περιουσιακών στοιχείων που τον ορίζουν ως μη φυσικό (άυλο) και που μπορεί να προσδιοριστεί, δεν μπορεί να αναμένεται ότι ένα άτομο που δεν έχει εμπλαθύνει στην ανάλυση ή δεν ασχολείται επαγγελματικά με οικονομικά- λογιστικές δραστηριότητες να μπορεί να κατανοήσει τι μπορεί και πρέπει να θεωρηθεί ως άυλο περιουσιακό στοιχείο.

Από λογιστικής πλευράς, τα άυλα περιουσιακά στοιχεία ορίζονται στο ΔΛΠ (IAS) 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία».

Αυτό το πρότυπο απαιτεί τη δυνατότητα εντοπισμού περιουσιακών στοιχείων και ελέγχου τους. Ο προσδιορισμός ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου συνεπάγεται την αυθεντικότητά του, η οποία απορρέει από τη δυνατότητα χωριστής πώλησης, μεταβίβασης, αδειοδότησης, μίσθωσης ή ανταλλαγής. Επίσης, ο έλεγχος των μέσων συνεπάγεται τη δυνατότητα πραγματοποίησης του μελλοντικού οικονομικού οφέλους που πρέπει να απορρέει από τη χρήση των μέσων.

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία μπορούν να αναπτυχθούν εσωτερικά εντός της εταιρίας, αλλά σύμφωνα με τις διατάξεις των προαναφερθέντων προτύπων, πρέπει να γίνει διάκριση μεταξύ της φάσης της έρευνας και της φάσης ανάπτυξης. Τα έξοδα που προκύπτουν από τη φάση της έρευνας δεν μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν (αποδίδονται στην αξία του άυλου περιουσιακού στοιχείου), αλλά πρέπει να αντιμετωπίζονται ως έξοδα που πραγματοποιούνται σε μια συγκεκριμένη περίοδο.

Στη φάση ανάπτυξης, προκειμένου να αποτιμηθεί το κόστος που προκύπτει για τα περιουσιακά στοιχεία, πρέπει να αποδειχθεί η τεχνική εφαρμοσιμότητα του άυλου περιουσιακού στοιχείου που πρέπει να ολοκληρωθεί, ώστε να είναι διαθέσιμη προς χρήση ή πώληση, την πρόθεση της οντότητας να ολοκληρώσει το άυλο περιουσιακό στοιχείο, η διαθεσιμότητα κατάλληλων πηγών για την ολοκλήρωση της φάσης ανάπτυξης, η δυνατότητα χρήσης ή πώλησης περιουσιακών στοιχείων, η δυνατότητα αξιόπιστης μέτρησης του υφιστάμενου κόστους και το οποίο αποδίδεται στα άυλα περιουσιακά στοιχεία κατά τη διάρκεια της ανάπτυξης.

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία μπορεί να έχουν περιορισμένη και απεριόριστη ωφέλιμη ζωή. Σε περίπτωση περιορισμένης ωφέλιμης ζωής, το περιουσιακό στοιχείο αποσβένεται. Η απεριόριστη ωφέλιμη ζωή συνεπάγεται την αδυναμία εκτίμησης του χρονικού πλαισίου όταν η οντότητα θα λάβει εισροές μετρητών από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου και το περιουσιακό στοιχείο δε θα αποσβεστεί.

Ένα πολύ συνηθισμένο παράδειγμα στην πράξη είναι η απόκτηση λογισμικού υπολογιστών.

Παράδειγμα 1:

Στις 14/10/2018 μια Εταιρία Α απέκτησε άδεια λογισμικού υπολογιστών από την Εταιρία Β στην τιμή των 2.000 ευρώ συν 19% ΦΠΑ:

Στα λογιστικά βιβλία της εταιρίας Α, η ακόλουθη καταχώρηση θα γίνει στις 14/10/18:

Dr Λογισμικό υπολογιστή - 2.000 ευρώ (για να αναγνωρίσει το περιουσιακό στοιχείο στους λογαριασμούς της εταιρίας)

Dr Εισαγωγή ΦΠΑ - 360 ευρώ (για να αναγνωριστεί η σχετική εισαγωγή ΦΠΑ)

Cr Πιστωτής/Εταιρία Β - 2.360 ευρώ (για να αναγνωριστεί η υποχρέωση πληρωμής για το λογισμικό)

#### Λογισμικό Υπολογιστή

Dr 2.000 ευρώ

Cr

Εισαγωγή ΦΠΑ

Dr 360 ευρώ	Cr
-------------	----

Πιστωτής – Εταιρία Β

Dr	Cr 2.360 ευρώ
----	---------------

Παράδειγμα 2:

Στις 21/10/18 η εταιρία Α απέκτησε ένα σύνολο 25 εμπορικών σημάτων από την εταιρία Δ, συνολικής αξίας 50.000 ευρώ.

Στα λογιστικά βιβλία της εταιρίας Α, η ακόλουθη καταχώρηση θα γίνει στις 21/10/18:

Dr Εμπορικά Σήματα – 50.000 ευρώ  
Cr Πιστωτής/Εταιρία Δ – 50.000 ευρώ

*Εμπορικά Σήματα*

Dr 50.000 ευρώ	Cr
----------------	----

Πιστωτής – Εταιρία Δ

Dr	Cr 50.000 ευρώ
----	----------------

### III. Υλικά Περιουσιακά Στοιχεία

Τα υλικά περιουσιακά στοιχεία είναι φυσικοί, μετρήσιμοι πόροι, όπως τα ακίνητα, τα εργοστάσια και ο εξοπλισμός, που χρησιμοποιούνται στις δραστηριότητες μιας επιχείρησης για την παραγωγή κέρδους. Αυτά τα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν οτιδήποτε έχει φυσικό χαρακτήρα που χρησιμοποιείται σε μια επιχείρηση.

Τα υλικά περιουσιακά στοιχεία μπορούν να χωριστούν σε δύο κύριες κατηγορίες: τρέχουσες και σταθερές. Τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία είναι περιουσιακά στοιχεία που θα καταναλωθούν κατά την τρέχουσα περίοδο (εντός ενός έτους) όπως το απόθεμα. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία είναι μακροπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία που θα παρέχουν αξία για μελλοντικές περιόδους που θα έρθουν. Ορισμένα παραδείγματα περιλαμβάνουν μηχανήματα, οχήματα και κτίρια.

Οι απτές πράξεις μπορούν να καταστραφούν, να επισκευαστούν, να κλαπούν και να αγοραστούν επειδή είναι πραγματικά αντικείμενα που χρησιμοποιούνται στη συνήθη πορεία των επιχειρήσεων. Η διοίκηση πρέπει να διασφαλίσει ότι οι πόροι αυτοί φυλάσσονται και συντηρούνται κατάλληλα για να διατηρηθεί η χρησιμότητά τους. Τα υλικά περιουσιακά στοιχεία μπορούν επίσης να χρησιμοποιηθούν ως εγγύηση για δάνεια.

Όλα τα υλικά περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό με βάση το ιστορικό τους κόστος, αλλά ορισμένα έχουν ειδικές απαιτήσεις αναφοράς. Τα μακροπρόθεσμα πάγια πρέπει να αποσβένονται κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους με τις σωρευμένες αποσβέσεις που εμφανίζονται στο μπροστινό μέρος του ισολογισμού.

Οι εγκαταστάσεις και ο εξοπλισμός δεν προορίζονται αρχικά για πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, αλλά αυτό το στοιχείο ιδιοκτησίας μπορεί να πωληθεί λόγω παρωχημένης χρήσης, αντικατάστασης με νέο κτλ. Τα περιουσιακά στοιχεία μπορούν να πωληθούν σε υψηλότερη ή χαμηλότερη τιμή από τη λογιστική τους αξία, επομένως, δίνονται και τα δύο παραδείγματα.

Παράδειγμα 1:

Στις 15/10/18 η εταιρία Α συνήψε σύμβαση με την εταιρεία ΚΜ για την απόκτηση ακίνητης περιουσίας με τιμή πώλησης 450.000 ευρώ. Η σύμβαση προβλέπει ότι η εταιρία Α θα πρέπει να διευθετήσει την ευθύνη της προς την εταιρία ΚΜ εντός 6 μηνών. Για το σκοπό αυτό, η εταιρία Α έλαβε δάνειο από την Τράπεζα ύψους 450.000 ευρώ στις 21/11/2018 και η Τράπεζα μεταβίβασε αυτά τα δανειακά κεφάλαια απευθείας στην εταιρία ΚΜ την ίδια ημερομηνία.

Στα λογιστικά βιβλία της εταιρίας Α στις 15/10/18 θα καταχωρηθεί η ακόλουθη εγγραφή:

Dr PPE - 450.000 ευρώ (αναγνώριση απόκτησης ακινήτου)

Cr Εταιρία ΚΜ - 450.000 ευρώ (αναγνώριση υποχρέωσης πληρωμής στην εταιρία ΚΜ)

Στις 21/11/18 θα γίνει η ακόλουθη εγγραφή:

Dr Εταιρία ΚΜ - 450.000 ευρώ (διακανονισμός της ευθύνης έναντι της εταιρίας ΚΜ)

Cr Τραπεζικό Δάνειο - 450.000 ευρώ (αναγνώριση δανειακής υποχρέωσης)

---

PPE (Ακίνητα, Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός)

Dr 15/10/18 – 450.000

Cr

Πιστωτής – Εταιρία ΚΜ

Dr 21/11/18 – 450.000

Cr 15/10/18 – 450.000

Τραπεζικό Δάνειο πληρωτέο

Dr

Cr 21/11/18 – 450.000

Παράδειγμα 2:

Το ακίνητο πωλήθηκε σε χαμηλότερη τιμή από τη λογιστική αξία. Το ακίνητο της εταιρίας Α αποκτήθηκε στα 300.000 ευρώ πριν από 2 χρόνια. Αποσβέστηκε με επιτόκιο 4% ετησίως. Η συσσωρευμένη απόσβεσή της ισούται σήμερα με 24.000 ευρώ, ως εκ τούτου, η λογιστική της αξία είναι 276.000 ευρώ. Αυτό το ακίνητο πωλήθηκε στην εταιρεία PLG στις 23/10/18 για 250.000 ευρώ.

Μετά την απόκτηση του ακινήτου έγινε η ακόλουθη εγγραφή σε λογαριασμούς της εταιρίας Α:

Dr AEE (PPE) – 300.000 ευρώ  
Cr Πιστωτής – 300.000 ευρώ

Στο τέλος του πρώτου έτους, η απόσβεση των 12.000 ευρώ καταχωρήθηκε ως εξής:

Dr Έξοδα απόσβεσης (Κ / Ζ) - 12.000 ευρώ  
Cr Συσσωρευμένη απόσβεση (Β/Σ) - 12.000 ευρώ

Η ίδια καταχώρηση έγινε στο τέλος δεύτερου έτους.

Στις 23/10/18 η εταιρία Α πώλησε αυτό το ακίνητο και έκανε την ακόλουθη καταχώρηση στους λογαριασμούς της:

Dr Οφειλέτης / Εταιρία PLG - 250.000 ευρώ  
Dr Συσσωρευμένη απόσβεση - 24.000 ευρώ  
Cr AEE (PPE) - 300.000 ευρώ  
Dr Ζημιά για την πώληση των AEE - 26.000 ευρώ

AEE (PPE)

Dr 300.000	Cr 250.000
	Cr 24.000
	Cr 26.000

Συσσωρευμένη απόσβεση

Dr	Cr 24.000
----	-----------

Οφειλέτης – Εταιρία PLG

Dr 250.000	Cr
------------	----

Ζημιά στην πώληση των ΑΕΕ (PPE)

Dr 26.000	Cr
-----------	----

Παράδειγμα 3:

Το ακίνητο πωλήθηκε σε υψηλότερη τιμή από τη λογιστική αξία. Αν πάρουμε το προηγούμενο παράδειγμα αλλά αλλάξουμε την τιμή πώλησης στα 450.000 ευρώ.

Οι εγγραφές για την απόκτηση ΑΕΕ και η απόσβεσή τους θα είναι οι ίδιες όπως στο παράδειγμα πιο πάνω.

Στις 23/10/18 η εταιρία Α πώλησε αυτό το ακίνητο και έκανε την ακόλουθη εγγραφή στους λογαριασμούς της:

Dr Οφειλέτης/Εταιρία PLG – 450.000 ευρώ  
 Dr Συσσωρευμένη απόσβεση – 24.000 ευρώ  
     Cr ΑΕΕ – 300.000 ευρώ  
     Cr Κέρδος στην πώληση των ΑΕΕ – 174.000 ευρώ

ΑΕΕ (PPE)

Dr 300.000	Cr 450.000
Dr 174.000	Cr 24.000

Συσσωρευμένη απόσβεση

Dr	Cr 24.000
----	-----------

Οφειλέτης – Εταιρία PLG

Dr 450.000	Cr
------------	----

Άλλα λειτουργικά έσοδα – Κέρδος στην πώληση των ΑΕΕ (PPE)

Dr	Cr 174.000
----	------------

#### IV. Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία

Ένα κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο, το οποίο ονομάζεται επίσης βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο, είναι ένας πόρος που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί προς όφελος μιας εταιρίας εντός ενός έτους ή της τρέχουσας λογιστικής περιόδου.

Το πιο συνηθισμένο κυκλοφορούν ενεργητικό είναι μετρητά, εισπρακτέοι λογαριασμοί, αποθέματα και προπληρωμένα έξοδα. Αυτοί είναι όλοι πόροι που μια εταιρία μπορεί να χρησιμοποιήσει κατά την τρέχουσα περίοδο για να αγοράσει νέα περιουσιακά στοιχεία, να πληρώσει χρέη και έξοδα ή να μετατρέψει σε μετρητά.

Παραδείγματα κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνουν:

- Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών
- Εισπρακτέοι λογαριασμοί
- Αποθέματα
- Βραχυπρόθεσμες επενδύσεις
- Δάνεια που εισπράττονται εντός ενός έτους
- Προπληρωμένα έξοδα (π.χ. ασφάλιστρα που δεν έχουν ακόμη λήξει)
- Εμπορεύσιμοι τίτλοι

#### Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών

Κατά τη λειτουργία της, μια εταιρία θα χρειαστεί να ανοίξει έναν τραπεζικό λογαριασμό για να λάβει χρήματα από πελάτες και να διευθετήσει την υποχρέωση της έναντι προμηθευτών ή για να λάβει χρηματοδότηση από την τράπεζα ή τους μετόχους της.

Μετά τη δημιουργία, ο μέτοχος της εταιρίας μεταβίβασε στον τραπεζικό λογαριασμό της εταιρίας 10.000 ευρώ για μετοχές της εταιρίας (που αντιπροσωπεύουν το μετοχικό κεφάλαιο).

Η ακόλουθη εγγραφή θα γίνει με την έκδοση μετοχών στους μετόχους:

Dr Τρεχούμενος Λογαριασμός Μετόχων - 10.000 ευρώ

Cr Μετοχικό Κεφάλαιο - 10.000 ευρώ

Μετά τη διευθέτηση της υποχρέωσης του μετόχου:

Dr Τραπεζικός λογαριασμός - 10,00 ευρώ

Cr Τρεχούμενος λογαριασμός του Μετόχου - 10.000 ευρώ

#### Τρεχούμενος λογαριασμός Μετόχου

Dr 10.000	Cr 10.000
Μετοχικό κεφάλαιο	
Dr	Cr 10.000
Τραπεζικός λογαριασμός	
Dr 10.000	Cr

#### Απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι απαιτήσεις έναντι αγοραστών και άλλων για χρήματα, αγαθά ή υπηρεσίες. Για τους σκοπούς οικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι βραχυπρόθεσμες εμπορικές απαιτήσεις είναι εκείνες που αναμένεται να εισπραχθούν εντός ενός έτους ή κατά τη διάρκεια του τρέχοντος οικονομικού κύκλου, ανάλογα με το ποια περίοδος είναι μεγαλύτερη. Όλες οι υπόλοιπες απαιτήσεις ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμες.

Οι απαιτήσεις διαιρούνται περαιτέρω σε εμπορικές και μη εμπορικές απαιτήσεις.

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά που οφείλονται από τους αγοραστές για αγαθά που πωλούνται και υπηρεσίες που παρέχονται ως μέρος των συνήθων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι εμπορικές απαιτήσεις, συνήθως το πιο σημαντικό από τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρίας, μπορούν να ταξινομηθούν περαιτέρω ως απαιτήσεις από αγοραστές και ομόλογα.



Μη εμπορικές απαιτήσεις μπορούν να προκύψουν από διάφορα επιχειρηματικά γεγονότα και μπορεί να υπάρξουν γραπτές υποσχέσεις πληρωμής και παράδοσης. Μερικά παραδείγματα τέτοιων ισχυρισμών είναι: προκαταβολές σε λειτουργούς και εργαζόμενους, προκαταβολές στην θυγατρική εταιρία, καταθέσεις για την κάλυψη πιθανών βλαβών και ζημιών, καταθέσεις που χρησιμεύουν ως εγγύηση εκτέλεσης ή πληρωμής, απαιτήσεις για μερίσματα και τόκους κ.λπ.

**Παράδειγμα:** Μια εταιρεία που πωλήθηκε παρείχε νομικές υπηρεσίες στον πελάτη Α.Γ. για 45.000 ευρώ. Η απαίτηση από την Α.Γ. δεν είχε παραληφθεί ακόμα.

Θα γίνει η ακόλουθη καταχώριση:

Dr Οφειλέτης Α.Γ. – 45.000 euro

Cr Παροχή νομικών υπηρεσιών – 45.00 euro

#### Οφειλέτης Α.Γ.

Dr 45.000	Cr
Παροχή νομικών υπηρεσιών	
Dr	Cr 45.000

#### V. Αγαθά - Λιανική

Η καταγραφή επιχειρηματικών γεγονότων που σχετίζονται με εμπορεύματα λιανικής πώλησης στο κύριο βιβλίο περιλαμβάνει:

1. Υπολογισμός και καταγραφή των εμπορευμάτων στους λογαριασμούς του κύριου βιβλίου
2. Αναγνώριση εσόδων από πωλήσεις αγαθών και καταγραφή ΦΠΑ
3. Απομόγλευση ενός καταστήματος για πωληθέντα αγαθά και καταγραφή του κόστους αγοράς των πωληθέντων αγαθών

Είναι αναγκαίο να αναγνωρίζονται τα έσοδα από πωλήσεις (στοιχείο 7603) στην τιμή πώλησης των αγαθών και να αναγνωρίζονται τα έξοδα (στοιχείο 710) στην τιμή αγοράς των πωληθέντων αγαθών.

Ο υπολογισμός της αξίας αγοράς των αγαθών που πωλούνται εις βάρος της περιόδου (στοιχείο 710) γίνεται με υπολογισμό του συντελεστή ΦΠΑ των πωληθέντων αγαθών, για παράδειγμα, ο υπολογισμός του φορολογικού συντελεστή 25% είναι 20%.

Μετά από αυτό, πρέπει να υπολογίσουμε το ποσό των περιθωρίων στο εμπόρευμα, χρησιμοποιώντας τον τύπο για το μέσο περιθώριο του καταστήματος που μπορεί να υπολογιστεί με τον ακόλουθο τρόπο:

Εικόνα 2: Μέσο περιθώριο

$$\% \text{ περιθώριο καταστήματος} = \frac{\text{Πλευρά ζήτησης του λογαριασμού 6681}}{\text{Χρεωστική πλευρά του λογαριασμού 663}} \times 100$$

6681- Λογαριασμός περιθωρίου καταστήματος

663 – Λογαριασμός αγαθών στο κατάστημα

Πηγή: Jurić Đ., Αγορά και πώληση αγαθών στο λιανικό εμπόριο, Λογιστική, έλεγχος και οικονομικά,

Ζάγκρεπ, Οκτώβριος 2012

## VI. Ευθύνες

Η υποχρέωση είναι χρέος που οφείλεται από μία εταιρία σε ένα πρόσωπο ή εταιρία που δεν είναι ιδιοκτήτης επιχείρησης. Με άλλα λόγια, οι υποχρεώσεις είναι οφειλές προς μη ιδιοκτήτες ή πιστωτές.

Κατατάσσονται ως βραχυπρόθεσμες εάν:

- αναμένεται να διευθετηθεί στον συνήθη επιχειρηματικό κύκλο,
- πρόκειται να διευθετηθεί μέσα σε δώδεκα μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού,
- κρατείται κυρίως για εμπορία,
- ο επιχειρηματίας δεν έχει κανένα άνευ όρων δικαίωμα να αναβάλει τη διευθέτηση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Όταν οι υποχρεώσεις δεν πληρούν τα παραπάνω κριτήρια, τις χαρακτηρίζουμε ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

### Το παράδειγμα καταγραφής των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων:

Η εταιρία Α έλαβε δάνειο από την εταιρεία ΒS ύψους 250.000 ευρώ, που πρέπει να εξοφληθεί σε 5 χρόνια, τα κεφάλαια πιστώθηκαν στον τραπεζικό λογαριασμό της εταιρίας Α.

Θα γίνει η ακόλουθη καταχώριση:

Dr Τραπεζικός λογαριασμός – 250.000 ευρώ

Cr Δάνειο πληρωτέο – 250.000 ευρώ

Δάνειο πληρωτέο

---

DR

Cr 250.000,00 ευρώ

Dr 250.000,00

Cr

## VII. Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο αναφέρεται στους οικονομικούς πόρους που μπορούν να χρησιμοποιήσουν οι επιχειρήσεις για να χρηματοδοτήσουν τις λειτουργίες τους όπως τα μετρητά, τα μηχανήματα, ο εξοπλισμός και άλλοι πόροι. Αυτά είναι τα περιουσιακά στοιχεία που επιτρέπουν στην επιχείρηση να παράγει ένα προϊόν ή μια υπηρεσία για πώληση σε πελάτες.

Υπάρχουν τρία είδη ιδίων κεφαλαίων, δηλαδή ίδια κεφάλαια: κεφάλαιο του ιδιοκτήτη, εταιρικό κεφάλαιο και μετοχικό κεφάλαιο. Το κεφάλαιο του ιδιοκτήτη είναι αυτό που ανήκει σε ένα άτομο. Ο ιδιοκτήτης έχει απεριόριστη ευθύνη για τα χρέη της εταιρίας του με ολόκληρη την περιουσία του (επιχειρηματική και προσωπική). Κεφάλαιο που ανήκει σε εταιρίες με συνεταιίρους είναι κεφάλαιο εταιρικό. Αν και αυτό το είδος κεφαλαίου είναι πανομοιότυπο όσον αφορά τα χαρακτηριστικά, είναι πιθανό ορισμένοι ιδιοκτήτες να έχουν περιορισμένη ευελιξία στο ποσό των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης (εταιρική σχέση περιορισμένης ευθύνης). Ο τρίτος τύπος κεφαλαίου είναι μετοχικό (εταιρικό) κεφάλαιο. Το κεφάλαιο αυτό διαιρείται σε μετοχές και έχει υψηλό βαθμό κινητικότητας στην κεφαλαιαγορά. Η ευθύνη των ιδιοκτητών της περιορίζεται στο ποσό της επιχειρηματικής περιουσίας.

Είναι σημαντικό να διακρίνετε τα χρήματα από το κεφάλαιο επειδή δεν είναι το ίδιο πράγμα. Το κεφάλαιο είναι πιο ανθεκτικό από τα χρήματα και χρησιμοποιείται για να παράγει κάτι και να χτίσει πλούτο. Τα δικαιώματα ιδιοκτησίας δίνουν στο κεφάλαιο την αξία του και του επιτρέπουν να παράγει έσοδα και να χτίζει πλούτο. Ο εξοπλισμός, τα μηχανήματα, τα διπλώματα ευρεσιτεχνίας, τα εμπορικά σήματα, οι εμπορικές επωνυμίες, τα κτίρια και η γη είναι μερικά παραδείγματα.

Το κεφάλαιο ορίζεται ως η ίδια η πηγή χρηματοδότησης των περιουσιακών στοιχείων και υπολογίζεται ως το υπόλοιπο του ενεργητικού μιας επιχείρησης μετά την αφαίρεση όλων των υποχρεώσεων της και αποτελείται από:

- το εγγεγραμμένο κεφάλαιο
- αποθεματικά κεφαλαίου
- αποθεματικά αναπροσαρμογής
- αποθεματικά εύλογης αξίας
- αποθεματικά εσόδων
- μη διανεμηθέντα κέρδη ή ζημίες που έχουν μεταφερθεί, και κέρδη ή ζημίες για το τρέχον έτος.

### Ένα παράδειγμα εγγραφής στο γενικό καθολικό:

- Μετά τη σύσταση μιας εταιρίας Ένας μέτοχος Ρ μεταβίβασε 10.000 ευρώ στο ταμείο της εταιρίας, ο μέτοχος F μεταβίβασε εξοπλισμό στα 15.000 ευρώ και ο μέτοχος Κ μετέφερε μετοχές άλλης εταιρίας αξίας 35.000 ευρώ.

Θα γίνει η ακόλουθη καταχώριση:

Dr Χρήματα – 10.000 ευρώ

Dr Εξοπλισμός – 15.000 ευρώ

Dr Επένδυση – 35.000 ευρώ

Cr Μετοχικό κεφάλαιο – 60.000 ευρώ

Μετοχικό κεφάλαιο	
Dr	Cr 60.000
	Ταμειακή μηχανή
Dr 10.000	Cr
	Εξοπλισμός
Dr 15.000	Cr
	Οικονομική επένδυση
Cr 35.000	Cr

### 6.2 Σημαντικά / εξαιρέσεις:

Ένας υπεύθυνος λογιστής πρέπει να δεσμευτεί να παρέχει όλες τις υπηρεσίες του με καλή πίστη, σύμφωνα με τους κανόνες του επαγγέλματος και ευσυνείδητα. Δυστυχώς, εάν οι ευθύνες του λογιστή δεν έχουν καθοριστεί συμβατικά, θα είναι δύσκολο να αποδείξει την αποκλειστική του ευθύνη για τις παραλείψεις.

### 6.3 Συμβουλές από επαγγελματίες

Κάθε λογιστής πρέπει να βελτιώνει συνεχώς τις δεξιότητες και τις γνώσεις του, να τηρεί τους νομικούς κανονισμούς και τον κώδικα δεοντολογίας. Είναι καλό να γίνει συνδρομητής σε σχετικές δημοσιεύσεις, έτσι ώστε να ενημερώνεται πάντοτε για τις αλλαγές στη νομοθεσία. Από την άλλη πλευρά, η διοίκηση της επιχειρηματικής οργάνωσης ενδιαφέρεται για την οικονομική θέση της εταιρίας και την κερδοφορία της. Για το λόγο αυτό, η διοίκηση στοχεύει να πάρει τις οικονομικές καταστάσεις όσο πιο συχνά και γρήγορα γίνεται, ώστε να μπορεί να

αναλάβει δράση για να διορθώσει τους τομείς με ανεπαρκή αποτελέσματα. Οι επενδυτές θα ενδιαφέρονται ιδιαίτερα για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις επειδή είναι οι εκθέσεις που χρησιμοποιούν οι υπεύθυνοι λήψης αποφάσεων εκτός της εταιρίας. Για παράδειγμα, αν οι πιστωτές θεωρούν το υπόλοιπο στο τέλος του έτους ως «ισχυρό», θα είναι πιο πρόθυμοι να δώσουν πίστωση στην εταιρία παρά αν η οικονομική θέση της εταιρίας είναι αδύναμη.

#### **6.4 Εξέταση και Άσκηση**

**Ποιο από τα παρακάτω θεωρείται ως βραχυπρόθεσμα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία;**

- α) Αποθεματικά για ίδιες μετοχές
- β) Κέρδη εις νέον
- γ) Επενδύσεις σε τίτλους
- δ) Προκαταβολές για προμήθειες

#### **Άσκηση:**

α) Ο μέτοχος μεταβίβασε 50.000 ευρώ με τη σύσταση της εταιρίας στον τραπεζικό λογαριασμό της εταιρίας. Γράψτε την κατάλληλη διπλή καταχώρηση και δημιουργήστε τους λογαριασμούς T (γραφική παρουσίαση του γενικού καθολικού).

# ΕΝΟΤΗΤΑ 4 – ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΓΟΡΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ

## Εισαγωγή

Η γνώση της κατάστασης της αγοράς εργασίας και των ενεργητικών μέτρων πολιτικής για την απασχόληση μπορεί να είναι κρίσιμη πληροφορία για την προσέλκυση της προσοχής των ξένων επενδυτών.

Ως εκ τούτου, πρέπει να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι η Κύπρος αποτελεί μέρος της μοναδικής Ευρωπαϊκής αγοράς στην οποία ασκείται η ελεύθερη κυκλοφορία των εργαζομένων.

Εκτός από την παρουσίαση στον αλλοδαπό επενδυτή για τις δυνατότητες απασχόλησης, τους τύπους και τις διαδικασίες απασχόλησης είναι σχετικές και οι βασικές νομικές ρυθμίσεις στην σχέση εργοδότη-εργαζομένου και η σχέση εργοδότη-διευθυντή.

## 1. ΑΓΟΡΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

### 1.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Αυτή η υποενότητα έχει σχεδιαστεί για να παρουσιάσει στους εκπαιδευόμενους τον όρο της αγοράς εργασίας και της πολιτικής ενεργού απασχόλησης. Θα εξοικειώσει τους εκπαιδευόμενους με τη σχέση των εργοδοτών και της αγοράς εργασίας.

Μετά την απόκτηση γνώσεων από την υποενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι θα έχουν τα προσόντα να:

- εντοπίζουν τις τάσεις της αγοράς εργασίας
- εφαρμόσουν δραστηριότητες σχετικά με τη σχέση εργοδότη-αγοράς εργασίας

### Εισαγωγή

Η αγορά εργασίας ελέγχεται από την προσφορά εργασίας και τη ζήτηση εργασίας. Μέσω της αγοράς εργασίας, οι εργοδότες μπορούν να αναζητούν και να προσλαμβάνουν υπαλλήλους και οι εργαζόμενοι μπορούν να βρουν απασχόληση.

Η αγορά εργασίας αποτελεί έναν όρο για πληροφορίες για την αγορά εργασίας, οι οποίες μπορούν να έχουν πρόσβαση σε μαθητές, σπουδαστές, ανέργους ή άλλους δικαιούχους που χρειάζονται υποστήριξη στη διαδικασία επιλογής σταδιοδρομίας.

Η αγορά εργασίας είναι ένας όρος για πληροφορίες για την αγορά εργασίας, στις οποίες μπορούν να έχουν πρόσβαση μαθητές, σπουδαστές, άνεργοι ή άλλοι δικαιούχοι που χρειάζονται υποστήριξη στη διαδικασία επιλογής σταδιοδρομίας.

Δεδομένου ότι η επιχειρηματική αγορά έχει ανοίξει στον παγκόσμιο ανταγωνισμό, οι εταιρίες, οι οικονομίες και οι χώρες αντιμετωπίζουν μεγαλύτερο ανταγωνισμό. Η ανταγωνιστικότητα μιας επιχείρησης ή μιας οικονομίας εξαρτάται από την ευκαιρία της προσαρμογής της στις αλλαγές της αγοράς και τη δυνατότητα χρήσης των πιο πρόσφατων τεχνικών και τεχνολογικών επιτευγμάτων.

Ο αντίκτυπος της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης και των αποφάσεων του Eurogroup της 15ης Μαρτίου 2013 είχε αρνητικό αντίκτυπο στην Κυπριακή οικονομία και επηρέασε πολύ σοβαρά την αγορά εργασίας. Εντούτοις, το 2017, η αγορά εργασίας έχει εν μέρει ανακάμψει και οι μελλοντικές ενδείξεις προβλέπονται ως πολλά υποσχόμενες.

Πληροφορίες για την ανεργία στην Κύπρο τον Μάρτιο του 2017 (μηνιαία έρευνα για το εργατικό δυναμικό):

- Υπήρξε σταδιακή μηνιαία μείωση της καταγεγραμμένης ανεργίας κατά τους τελευταίους 24 μήνες, γεγονός που υποδηλώνει βελτίωση του οικονομικού κλίματος της Κύπρου. Το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε πρόσφατα για όλες τις ηλικιακές ομάδες.
- Η ανεργία μειώθηκε σε όλες τις περιοχές. Η μεγαλύτερη μείωση σε όρους αριθμών αναφέρθηκε στις επαρχίες Λευκωσίας και Λεμεσού, η οποία οφείλεται κυρίως στην ανάκαμψη του οικοδομικού τομέα.
- Το 75% των ανέργων στην Κύπρο είναι Κύπριοι, το 18% είναι πολίτες άλλων χωρών της ΕΕ, ενώ το υπόλοιπο 7% προέρχεται από άλλες χώρες.
- Εκπαίδευση: οι μισοί καταγεγραμμένοι άνεργοι έχουν γενική ή τεχνική δευτεροβάθμια εκπαίδευση (48%), ακολουθούν οι απόφοιτοι τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (32%) και αυτοί με πρωτοβάθμια εκπαίδευση (20%).
- Οι άνεργοι συγκεντρώνονται στις αγορές χονδρικού και λιανικού εμπορίου (17%), κατασκευών (19%), ξενοδοχείων / εστιατορίων (16%) και μεταποίησης (9%) και οι κύριες κατηγορίες που επηρεάζονται είναι οι ανειδίκευτοι εργαζόμενοι (22%) του τομέα υπηρεσιών (19%), νεοεισερχόμενοι (14%) και τεχνικοί παραγωγής (14%).
- Όσον αφορά τη διάρκεια της ανεργίας, το 40% όλων των ανέργων αναζητούν εργασία για πάνω από έξι μήνες. 5000 άτομα αναζητούν εργασία σε υπηρεσίες, 3500 στο εμπόριο και 2700 στις κατασκευές.

Γενικά, οι ενδείξεις για την αγορά εργασίας είναι θετικές και αυτή η ενθαρρυντική εικόνα προβλέπεται να συνεχιστεί λόγω της εκτιμώμενης ταχύτερης οικονομικής ανάπτυξης τα επόμενα τρία χρόνια, η οποία προβλέπεται να οδηγήσει σε αύξηση της απασχόλησης και περισσότερες θέσεις εργασίας και, κατά συνέπεια, σε σταδιακή πτώση του ποσοστού ανεργίας. ([http://mof.gov.cy/assets/modules/wnp/articles/201701/203/docs/labour\\_market\\_bulletin\\_2016en.pdf](http://mof.gov.cy/assets/modules/wnp/articles/201701/203/docs/labour_market_bulletin_2016en.pdf)).

Στην Κύπρο, η Στατιστική Υπηρεσία είναι η αρμόδια αρχή που είναι υπεύθυνη για τη σύνταξη και τη δημοσίευση των περισσότερων επίσημων στατιστικών στοιχείων στην Κύπρο και στους τομείς της απασχόλησης.

Η Αρχή Ανάπτυξης Ανθρώπινου Δυναμικού (ΑνΑΔ) αποτελεί επίσης πολύτιμο φορέα παροχής στατιστικών στοιχείων σχετικά με την Ένταξη των ανέργων και αδρανών στην αγορά εργασίας και τις προβλέψεις για την απασχόληση και την προσφορά ανθρώπινου δυναμικού στην Κυπριακή οικονομία. Η ΑνΑΔ παρέχει επίσης εκτιμήσεις για τις ανάγκες απασχόλησης και κατάρτισης και παρακολουθεί τις τάσεις της αγοράς εργασίας.

Το Υπουργείο Εργασίας στην Κύπρο είναι υπεύθυνο για την προώθηση και εφαρμογή Κυβερνητικής πολιτικής στους τομείς της απασχόλησης και της κατάρτισης του ανθρώπινου δυναμικού, συμπεριλαμβανομένων των ατόμων με αναπηρία.

Είναι ζωτικής σημασίας ο σύμβουλος να παρακολουθεί τις αλλαγές στην αγορά εργασίας και να ενημερώνεται για το διαθέσιμο εργατικό δυναμικό. Αυτές είναι πολύ σημαντικές πληροφορίες για τους ξένους επενδυτές όταν αποφασίζουν για το άνοιγμα μιας νέας εταιρίας και της επένδυσης στη ξένη χώρα. Ως εκ τούτου, ένας ικανός σύμβουλος πρέπει να είναι εξοικειωμένος με την προσφορά στην αγορά εργασίας.

### **Προσφορά στην αγορά εργασίας**

Όπως και στις υπόλοιπες χώρες της ΕΕ, οι δημόσιες υπηρεσίες απασχόλησης (PES) είναι οι αρχές που συνδέουν τους αναζητούντες εργασία με τους εργοδότες. Οι Δημόσιες Υπηρεσίες Απασχόλησης του Τμήματος Εργασίας εργάζονται σε κεντρικό και περιφερειακό επίπεδο, με τέσσερα Γραφεία Εργασίας στις Επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου και 2 υποκαταστήματα στο Παραλίμνι και την Πόλις.

Στα Επαρχιακά Γραφεία Εργασίας, οι εργοδότες μπορούν να βοηθηθούν, δωρεάν, στην εξεύρεση κατάλληλου προσωπικού μέσω της κοινοποίησης των κενών θέσεων τους.

Επίσης, μέσω του EURES Κύπρου, που μπορεί να προσφέρει στους εργοδότες, ιδίως, τις μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις, με εξατομικευμένη υπηρεσία πρόσβασης στους πιθανούς εργαζόμενους που είναι διαθέσιμοι στον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο (EOX). Οι περισσότερες από τις θέσεις εργασίας της διαδικτυακής Πύλης για την Επαγγελματική Κινητικότητα EURES προέρχονται από τις βάσεις δεδομένων για τις κενές θέσεις εργασίας που διαχειρίζονται οι Δημόσιες Υπηρεσίες Απασχόλησης των χωρών που συμμετέχουν στο EURES. Χρησιμοποιώντας μια τεχνολογία που ονομάζεται Web Services (Διαδικτυακές Υπηρεσίες), η μηχανή αναζήτησης EURES αμέσως, σε πραγματικό χρόνο, διερευνά κάθε εθνική βάση δεδομένων για θέσεις εργασίας.

Κατά την αναζήτηση κατάλληλων υπαλλήλων, οι εργοδότες μπορούν επίσης να χρησιμοποιήσουν τις υπηρεσίες άλλων γραφείων εύρεσης εργασίας. Η Κύπρος έχει πολλά ιδιωτικά γραφεία εύρεσης εργασίας και παρέχει υπηρεσίες όπως τις Κυπριακές Δημόσιες Υπηρεσίες Απασχόλησης (PES). Προτού συστήσει έναν γραφείο στον ξένο επενδυτή, ο σύμβουλος θα πρέπει να διενεργήσει έναν έλεγχο του ιστορικού του γραφείου εύρεσης εργασίας. Μπορείτε επίσης να επικοινωνήσετε με την Κυπριακή Ένωση Ανθρώπινου



Δυναμικού για πληροφορίες σχετικά με τις υπηρεσίες απασχόλησης, καθώς και με το Κυπριακό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο (ΚΕΒΕ).

Κατά την αναζήτηση του κατάλληλου εργατικού δυναμικού, οι εργοδότες πρέπει να δημοσιεύουν διαφημίσεις εργασίας στις οποίες περιλαμβάνονται σημαντικές πληροφορίες σχετικά με τη θέση, τις ικανότητες, τις δεξιότητες και το απαιτούμενο επίπεδο εκπαίδευσης.

Δεν είναι υποχρεωτικό από το νόμο να ενημερώνει κανείς τις Κυπριακή Κυπριακές Δημόσιες Υπηρεσίες Απασχόλησης (PES) ή οποιοδήποτε άλλο κρατικό ίδρυμα για τυχόν κενές θέσεις και αποτελέσματα. Ο εργοδότης μπορεί να βρει έναν κατάλληλο υποψήφιο και να τον μισθώσει χωρίς να χρησιμοποιήσει τις υπηρεσίες της PES ή άλλου οργανισμού απασχόλησης.

Οι διαφημίσεις για θέσεις εργασίας μπορούν να δημοσιεύονται σε ημερήσια ή εβδομαδιαία εφημερίδα, σε ιστοσελίδες/πλατφόρμες ή προσωπικά.

### **Μέτρα πολιτικής για την απασχόληση**

Προκειμένου να μειωθεί η ανεργία, το Υπουργείο Εργασίας της Κύπρου οδηγεί στην ενεργό πολιτική απασχόλησης για την επίτευξη στόχων για περισσότερες και καλύτερες θέσεις εργασίας. Το Υπουργείο Εργασίας στην Κύπρο είναι υπεύθυνο για την προώθηση και εφαρμογή κυβερνητικής πολιτικής στους τομείς της απασχόλησης και της κατάρτισης του ανθρώπινου δυναμικού, συμπεριλαμβανομένων των ατόμων με αναπηρία. Το Υπουργείο Εργασίας είναι υπεύθυνο:

- να προωθεί πλήρη, παραγωγική και ποιοτική απασχόληση, ενθαρρύνοντας τη μεγαλύτερη συμμετοχή στην απασχόληση και παρέχοντας υπηρεσίες τοποθέτησης και επαγγελματικού προσανατολισμού.
- Για την προώθηση της ορθολογικής χρησιμοποίησης των ανθρώπινων πόρων, συμπεριλαμβανομένης της διοικητικής και συντονιστικής εργασίας στους τομείς της επαγγελματικής κατάρτισης και της εκπαίδευσης.
- Για την προστασία ειδικών κατηγοριών ατόμων στον τομέα της απασχόλησης, συμπεριλαμβανομένης της εξασφάλισης συνθηκών ίσης μεταχείρισης και ίσων ευκαιριών μεταξύ ανδρών και γυναικών στην απασχόληση, προστασίας των παιδιών και των νέων, καθώς και των εγκύων και των νέων μητέρων.
- να εξασφαλίσει συνθήκες σωστής απασχόλησης των αλλοδαπών εργαζομένων, στο πλαίσιο της ομαλής λειτουργίας της αγοράς εργασίας.

Η οικονομική στήριξη και η βοήθεια μπορεί να ποικίλουν. Επί του παρόντος, υπάρχουν διάφορα Προγράμματα για κίνητρα απασχόλησης με κύριο σκοπό και στόχο τη στήριξη επιχειρήσεων και ατόμων σε θέματα που σχετίζονται με την αύξηση της παραγωγικότητας, την κατάρτιση του προσωπικού και τη μείωση της ανεργίας. Μπορείτε να βρείτε περισσότερες πληροφορίες στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εργασίας, της ΑνΑΔ και [εδώ](#).

Επί του παρόντος, υπάρχουν τρία ανοιχτά προγράμματα:

1. Σχέδιο για την Πρόσληψη Επιχειρήσεων με Προσωπικό με Μακρόχρονη Ανεργία. Μπορείτε να βρείτε τις κύριες απαιτήσεις [εδώ](#).
2. Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για την Πρόσληψη Ανέργων με Αναπηρίες. Μπορείτε να βρείτε τις κύριες απαιτήσεις [εδώ](#).
3. Σχέδιο για την Πρόσληψη Επιχειρήσεων με Νέους Πτυχιούχους Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης. Μπορείτε να βρείτε τις κύριες απαιτήσεις [εδώ](#).

Ο εργοδότης μπορεί επίσης να λάβει υποστήριξη σε προγράμματα εκπαίδευσης και κατάρτισης για τους μελλοντικούς υπαλλήλους του από την ΑνΑΔ και άλλους σχετικούς οργανισμούς του δημόσιου τομέα (για παράδειγμα το Κέντρο Παραγωγικότητας της Κύπρου). Τα επιδοτούμενα προγράμματα που σχετίζονται με την πρόσληψη και την ανάπτυξη προσωπικού ανακοινώνονται σε συγκεκριμένες περιόδους με κύριο στόχο και σκοπό την υποστήριξη επιχειρήσεων και ατόμων σε θέματα που σχετίζονται με την αύξηση της παραγωγικότητας, την κατάρτιση του προσωπικού και τη μείωση της ανεργίας. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα Ανοιχτά προγράμματα για την Πρόσληψη και Ανάπτυξη προσωπικού, κάντε κλικ [εδώ](#).

Επί του παρόντος, παρέχεται χρηματοδότηση για τη διεξαγωγή εκπαιδευτικών προγραμμάτων/σεμιναρίων για την επιχείρηση (εσωτερικά) ή τη συμμετοχή υπαλλήλων και στελεχών διαφόρων επιχειρήσεων (εξωτερικά) μέσω προγραμμάτων κατάρτισης που υλοποιούνται από δημόσια ή ιδιωτικά ιδρύματα και οργανισμούς κατάρτισης. Η χρηματοδότηση παρέχεται επίσης για διάφορες δαπάνες που απαιτούνται για τον προγραμματισμό και την εφαρμογή των προγραμμάτων αυτών, όπως οι μισθοί των φιλοξενούμενων εκπαιδευτών, το κόστος για κάθε εργαζόμενο/εκπαιδευτή (εάν απασχολείται από την εταιρία), οι μισθοί των εργαζομένων για όλες τις ώρες εκπαίδευσης, έξοδα, όπως ενοικίαση κ.λ.π.

Επίσης, παρέχεται χρηματοδότηση για τη συμμετοχή σε διεθνή σεμινάρια, όπου οποιοσδήποτε εργαζόμενος επιθυμεί να παρακολουθήσει και να αποκτήσει κατάρτιση σε ένα συγκεκριμένο εξειδικευμένο πρόγραμμα μπορεί να λάβει χρηματοδότηση για το κόστος των εισιτηρίων, το κόστος παραμονής, τα έξοδα συμμετοχής κλπ.

## **1.2 Σημαντικά/εξαιρέσεις**

Τα προγράμματα ενεργής πολιτικής για την απασχόληση μπορούν να αποτελέσουν τη βάση για την επέκταση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ενός εργοδότη.

Μπορείτε να βρείτε περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την πολιτική απασχόλησης [εδώ](#):

[http://www.mlssi.gov.cy/mlssi/dl/dl.nsf/page1a\\_en/page1a\\_en?OpenDocument](http://www.mlssi.gov.cy/mlssi/dl/dl.nsf/page1a_en/page1a_en?OpenDocument)

### 1.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα

**Κατά την πρόσληψη οι εργοδότες θα πρέπει να χρησιμοποιούν την υποστήριξη που προσφέρουν οι Δημόσιες Υπηρεσίες Απασχόλησης ή/ και άλλες υπηρεσίες απασχόλησης για την επιλογή υποψηφίων.**

Είναι προς το συμφέρον του εργοδότη να αξιοποιήσει τις δυνατότητες που προσφέρονται στα πλαίσια ενεργών μέτρων πολιτικής για την απασχόληση, γι αυτό οι σύμβουλοι άμεσων ξένων επενδύσεων θα πρέπει να τις ελέγχουν τακτικά και να ενημερώνουν σχετικά τους επενδυτές.

### 1.4 Περισσότερες πληροφορίες

Τμήμα Εργασίας: Αποστολή. (n.d.). Ανακτήθηκε στις 18 Σεπτεμβρίου 2018, από το

[http://www.mlsl.gov.cy/mlsl/dl/dl.nsf/page0b\\_en/page0b\\_en?OpenDocument](http://www.mlsl.gov.cy/mlsl/dl/dl.nsf/page0b_en/page0b_en?OpenDocument)

EURES - Πληροφορίες για την αγορά εργασίας - Εθνικό επίπεδο - Ευρωπαϊκή Επιτροπή. (n.d.). Ανακτήθηκε στις 18 Σεπτεμβρίου 2018, από το

<https://ec.europa.eu/eures/main.jsp?catId=2751&countryId=CY&acro=Imi&lang=en&regionId=CY0&nuts2Code=%20&nuts3Code=&regionName=National%20Level>

*Αγορά εργασίας (Rep.). (2016).* Ανακτήθηκε στις 18 Σεπτεμβρίου 2018 από την ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών:

[http://mof.gov.cy/assets/modules/wnp/articles/201701/203/docs/labour\\_market\\_bulletin\\_2016\\_en.pdf](http://mof.gov.cy/assets/modules/wnp/articles/201701/203/docs/labour_market_bulletin_2016_en.pdf)

Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου: Ιστορία & Στόχοι. (n.d.). Ανακτήθηκε στις 18 Σεπτεμβρίου 2018, από το

[http://www.cystat.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/history\\_en/history\\_en?OpenDocument](http://www.cystat.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/history_en/history_en?OpenDocument)

Η ΑνΑΔ και η αποστολή της. Ανακτήθηκε στις 18 Σεπτεμβρίου 2018, από το

<http://www.hrdauth.org.cy/el/η-αναδ-/η-αναδ-και-η-αποστολή-της>

Αποστολή CPC. (n.d.). Ανακτήθηκε στις 18 Σεπτεμβρίου 2018, από το

[http://www.mlsl.gov.cy/mlsl/kepa/kepa\\_new.nsf/kepa02\\_en/kepa02\\_en?OpenDocument](http://www.mlsl.gov.cy/mlsl/kepa/kepa_new.nsf/kepa02_en/kepa02_en?OpenDocument)

### 1.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Ποιο δημόσιο ίδρυμα παρακολουθεί τις αλλαγές στην αγορά εργασίας;**

- α) Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Πρόνοιας
- β) Το Τμήμα Φορολογίας

- γ) Στατιστική Υπηρεσία
- δ) Υπηρεσία Απασχόλησης Κύπρου

**Εκτός από τις Δημόσιες Υπηρεσίες Απασχόλησης, με ποιον άλλο φορέα μπορούν να επικοινωνήσουν οι εργοδότες κατά τη διαδικασία εξεύρεσης υπαλλήλων;**

- α) Οργανισμός για την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας
- β) Οργανισμός για την ένταξη στην αγορά εργασίας
- γ) Οργανισμός ανεργίας
- δ) Άλλες υπηρεσίες απασχόλησης

**Ποια υπηρεσία δεν παρέχεται στους εργοδότες κατά την αναζήτηση υπαλλήλων από το Τμήμα Εργασίας;**

- α) Ανακοίνωση κενών θέσεων εργασίας
- β) Χρήση προγράμματος καθοδήγησης για επαγγελματική κατάρτιση
- γ) Παροχή πληροφοριών σχετικά με βασικές διατάξεις της Εργατικής Νομοθεσίας
- δ) Επιλογή κατάλληλου υποψηφίου

**Ποιος είναι κοινός στόχος όλων των ενεργών μέτρων πολιτικής για την απασχόληση;**

- α) Απόκτηση επαγγελματικών προσόντων
- β) Μείωση του ποσοστού ανεργίας
- γ) Εποχική απασχόληση
- δ) Επαγγελματική κατάρτιση

### **Άσκηση:**

Ένας εργοδότης βρήκε το σωστό υποψήφιο και θέλει να τον προσλάβει ως σχεδιαστή ιστοσελίδων στην εταιρία με μισθό 1000 ευρώ το μήνα.

Δεδομένα υποψηφίου:

Ηλικία: 28

Απασχόληση - εκπαίδευση: δίπλωμα ανώτερης εκπαίδευσης σχεδιαστή ιστοσελίδων

Εργασιακή εμπειρία: 6 μήνες στη θέση σχεδιαστή ιστοσελίδων

Καταχωρήθηκε στο γραφείο ανεργίας για 8 μήνες

Ερευνήστε εάν ο εργοδότης μπορεί να χρησιμοποιήσει κάποιο από τα τρέχοντα συστήματα για την Πρόσληψη στις Επιχειρήσεις, προκειμένου να μειώσει το κόστος απασχόλησης. Εάν ναι, ποιο, για πόσο χρονικό διάστημα και ποια είναι τα οφέλη για τον εργοδότη;

Γράψτε μια αναφορά.

## **2. ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΠΟΥ ΡΥΘΜΙΖΟΥΝ ΤΗ ΣΧΕΣΗ ΕΡΓΟΔΟΤΗ-ΥΠΑΛΛΗΛΟΥ**

### **2.1 Θεωρητικό Πλαίσιο**

Η ενότητα αυτή έχει σχεδιαστεί για να εισαγάγει στους εκπαιδευόμενους στις Εθνικές Νομικές Πράξεις και τις διατάξεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης σχετικά με την αγορά εργασίας και τον τομέα του εργατικού δικαίου.

Μετά την απόκτηση γνώσεων από την υποενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι θα έχουν τα ακόλουθα προσόντα:

- προσδιορισμό της νομικής ρύθμισης όσον αφορά την εργασία και τις εργασιακές σχέσεις και παρακολούθηση ενδεχόμενων αλλαγών
- να χρησιμοποιούν τις πληροφορίες στη δουλειά τους με ξένους επενδυτές

### **Ευρωπαϊκή Ένωση**

Η Ευρωπαϊκή Ένωση επιδιώκει να προωθήσει την κοινωνική πρόοδο και να βελτιώσει τις συνθήκες διαβίωσης και εργασίας των Ευρωπαίων πολιτών.

Όσον αφορά τα δικαιώματα εργασίας, η Ευρωπαϊκή Ένωση θεσπίζει ελάχιστα πρότυπα που συμπληρώνουν τις πολιτικές πρωτοβουλίες των Κρατών Μελών της ΕΕ.

Η Ευρωπαϊκή Ένωση θέτει σε ισχύ τους νόμους (Οδηγίες) που θεσπίζουν ελάχιστες απαιτήσεις για:

- Συνθήκες εργασίας και απασχόλησης
- Ενημέρωση και παροχή συμβουλών από τους εργαζόμενους

Εντούτοις, μπορεί να δοθεί υψηλότερο επίπεδο προστασίας στους εργαζομένους, εάν ένα κράτος μέλος το αποφασίσει.

Το Εργατικό Δίκαιο της ΕΕ ωφελεί τους εργοδότες και την κοινωνία ως σύνολο. Παρέχει ένα σαφές πλαίσιο σχετικά με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις εργασίας, παρέχει στους εργαζόμενους την προστασία της υγείας και προάγει τη συνεχή οικονομική ανάπτυξη.

Η Ευρωπαϊκή Ένωση ενθαρρύνει την ελεύθερη κυκλοφορία αγαθών, υπηρεσιών, κεφαλαίων και εργαζομένων βάσει του Νόμου για τα Δικαιώματα των Εργαζομένων.

Από την οδηγία 2014/15/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014, σχετικά με τα μέτρα που διευκολύνουν την άσκηση των δικαιωμάτων που παρέχονται στους εργαζομένους στο πλαίσιο της ελεύθερης κυκλοφορίας των εργαζομένων:

*«Η ελεύθερη κυκλοφορία των εργαζομένων παρέχει σε κάθε πολίτη της Ένωσης, ανεξάρτητα από τον τόπο διαμονής του, το δικαίωμα ελεύθερης κυκλοφορίας σε άλλο Κράτος Μέλος για να εργαστεί εκεί και / ή να διαμένει εκεί για λόγους εργασίας. Τους προστατεύει από τις διακρίσεις λόγω ιθαγένειας όσον αφορά την πρόσβαση στην απασχόληση, τους όρους απασχόλησης και την εργασία, ιδίως όσον αφορά την αμοιβή, την απόλυση και τα φορολογικά και κοινωνικά πλεονεκτήματα, εξασφαλίζοντας την ίση μεταχείρισή τους, σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία, την πρακτική και τις συλλογικές συμβάσεις, σε σύγκριση με τους υπηκόους αυτού του Κράτους Μέλους.»*

## **EURES**

Η ελευθερία της μετακίνησης των εργαζομένων στην Ευρωπαϊκή Ένωση ανοίγει νέες δυνατότητες για την εξεύρεση κατάλληλων εργαζομένων με συγκεκριμένες γνώσεις και δεξιότητες.

Για το σκοπό αυτό, αναπτύχθηκε η δικτυακή πύλη EURES (Ευρωπαϊκή Υπηρεσία Απασχόλησης), η οποία στοχεύει στη διευκόλυνση της ελεύθερης κυκλοφορίας των εργαζομένων εντός των κοιμητιών του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου. Το EURES μπορεί να παράσχει στους εργοδότες, ιδίως, τις μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις, εξατομικευμένη υπηρεσία πρόσβασης στους δυνητικούς εργαζόμενους που είναι διαθέσιμοι στον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο (EOX).

Οι εταίροι στο δίκτυο περιλαμβάνουν δημόσιες υπηρεσίες απασχόλησης, συνδικαλιστικές οργανώσεις και οργανώσεις εργοδοτών.

Οι περισσότερες από τις θέσεις εργασίας της Πύλης Επαγγελματικής Κινητικότητας EURES προέρχονται από τις βάσεις δεδομένων για τις κενές θέσεις εργασίας που διαχειρίζονται οι Δημόσιες Υπηρεσίες Απασχόλησης των χωρών που συμμετέχουν στο EURES. Χρησιμοποιώντας μια τεχνολογία που ονομάζεται Web Services, η μηχανή αναζήτησης EURES αμέσως, σε πραγματικό χρόνο, διερευνά κάθε εθνική βάση δεδομένων για θέσεις εργασίας.

Για όλους τους Κύπριους εργοδότες που επιθυμούν να διαφημίσουν κενές θέσεις στην Κύπρο, οι κενές θέσεις τους πρέπει να τύχουν διαχείρισης από τις Δημόσιες Υπηρεσίες Απασχόλησης (DYAK). Για περισσότερες πληροφορίες, κάντε κλικ [εδώ](#).

## **Εθνικοί νομικοί κανονισμοί**

Οι εθνικές νομικές διατάξεις στις οποίες οι σχέσεις εργοδότη-εργαζομένου και οι συμβάσεις εργασίας βασίζονται σε ένα μείγμα καταστατικών και νομολογίας, καθώς και το Άρθρο 25 του Συντάγματος που εγγυάται ότι «κάθε πρόσωπο έχει το δικαίωμα να ασκεί οποιοδήποτε επάγγελμα ή οποιανδήποτε απασχόληση, εμπόριο ή επιχείρηση».

- Νομοθεσία για Τερματισμό της Απασχόλησης 24/67

Η νομοθεσία περί Τερματισμού της Απασχόλησης αποτελεί ένα από τα πιο βασικά καταστατικά του Κυπριακού εργατικού δικαίου και τροποποιήθηκε από το νόμο 89 (I) / 2016. Στην Κύπρο, παρέχεται προστασία κατά της άδικης απόλυσης σε όλους τους εργαζομένους, σύμφωνα με το Νόμο περί Τερματισμού της Απασχόλησης 24/67 όπως τροποποιήθηκε. Η νομοθεσία καλύπτει όλους τους εργαζόμενους, είτε στον ιδιωτικό είτε στον δημόσιο τομέα, συμπεριλαμβανομένων των μαθητευομένων.

- Νόμος περί Ετήσιων Διακοπών με Αμοιβή (Νόμος 8 του 1967-2005 και Κανονισμοί που εκδίδονται βάσει αυτού)

Ο Νόμος περί Ετήσιων Διακοπών με Αμοιβή υιοθετήθηκε στις 3 Μαρτίου 1967 και τέθηκε σε ισχύ την 1η Αυγούστου 1967. Κύριος σκοπός του Νόμου είναι η εξασφάλιση ετήσιας άδειας με αμοιβή σε όλους τους εργαζομένους και η παροχή των μέσων για καλύτερη αξιοποίηση των ετήσιων αργιών των εργαζομένων, ιδίως εκείνων με χαμηλό εισόδημα.

- Νόμος περί Κοινωνικών Ασφαλίσεων (Νόμος 59 (I) του 2010 και Κανονισμοί που εκδίδονται βάσει αυτού)

Το Σχέδιο Κοινωνικών Ασφαλίσεων καλύπτει υποχρεωτικά κάθε πρόσωπο που ασκεί κερδοφόρα δραστηριότητα στην Κύπρο είτε ως μισθωτός είτε ως αυτοαπασχολούμενος. Οι ασφαλισμένοι ταξινομούνται σε τρεις κατηγορίες. μισθωτούς, αυτοαπασχολούμενους και εθελοντές συνεισφέροντες.

Το Σχέδιο χρηματοδοτείται από τις εισφορές που καταβάλλουν οι εργοδότες, τα ασφαλισμένα άτομα και το Κράτος. Το ποσοστό εισφοράς για τους μισθωτούς από την 1η Απριλίου 2009 είναι 17,9% και για τους αυτοαπασχολούμενους από τις 6 Απριλίου 2009 είναι 16,9% επί των ασφαλιστέων κερδών τους.

Το Σχέδιο παρέχει παροχές σε χρήμα για γάμο, μητρότητα, ασθένεια, ανεργία, χηρεία, αναπηρία, ορφανά, γήρας, θάνατο και τραυματισμό στην εργασία.

- Ίση μεταχείριση ανδρών και γυναικών στην απασχόληση και την επαγγελματική κατάρτιση Νόμος, αριθμός 205 (I) / 2002

Ο νόμος αυτός αποσκοπεί στην εφαρμογή της αρχής της ίσης μεταχείρισης ανδρών και γυναικών όσον αφορά την απασχόληση, την πρόσβαση στον επαγγελματικό προσανατολισμό, την επαγγελματική εκπαίδευση και κατάρτιση και τους όρους παροχής τους, συμπεριλαμβανομένης της επαγγελματικής εξέλιξης και των όρων και προϋποθέσεων απόλυσης.

- Προστασία των Νέων στην Εργασία, Αριθμός 48 (I) / 2001

Ο Νόμος αυτός καλύπτει την απασχόληση των νέων από οποιονδήποτε εργοδότη.

- Νόμος για την Προστασία της Μητρότητας Αριθμός 100(I)/97

Τα δικαιώματα μητρότητας εξασφαλίζονται μέσω του «Νόμου περί Προστασίας της Μητρότητας» του 1997 τελευταίας τροποποίησης 2002 (64 (I) / 2002).

- Νόμος περί Κοινωνικών Συντάξεων (Νόμος 25 (I) 1995-2005)

Σκοπός του Νόμου περί Κοινωνικών Συντάξεων είναι η καταβολή σύνταξης από το Γενικό Εισόδημα της Δημοκρατίας σε άτομα που κατοικούν στην Κύπρο, πληρούν ορισμένες προϋποθέσεις διαμονής, οι οποίοι φτάνουν στην ηλικία των 65 ετών και δεν έχουν δικαίωμα σε σύνταξη ή άλλη παρόμοια πληρωμή από οποιαδήποτε άλλη πηγή.

- Νομοθεσία Προστασίας των Δικαιωμάτων των Εργαζομένων σε περίπτωση Πτώχευσης του εργοδότη (Νόμος 25 (I) του 2006 και Κανονισμοί που εκδίδονται βάσει αυτού)

Ο κύριος στόχος της Προστασίας των Δικαιωμάτων των Εργαζομένων στο Νόμο της Περίπτωσης Πτώχευσης του εργοδότη είναι να προβλεφθεί η σύσταση Ταμείου για την κάλυψη του κόστους προστασίας των εργαζομένων σε περίπτωση πτώχευσης του εργοδότη.

- Ο Νόμος για τον Κατώτατο Μισθό (Κεφάλαιο 183)

Προβλέπει ορισμό των κατηγοριών εργαζομένων που καλύπτονται και καθορίζει τους κατώτατους μισθούς για ορισμένα επαγγέλματα. Επί του παρόντος, απευθύνεται σε υπαλλήλους, πωλητές, βοηθούς σχολείου, παιδαγωγούς, βοηθούς νοσηλευτών, εργαζόμενους σε περίθαλψη και υπαλλήλους ασφαλείας. Σύμφωνα με το Διάταγμα για τον κατώτατο μισθό από την 1η Απριλίου 2012, ο ελάχιστος μισθός είναι €70 (συμπεριλαμβανομένων των εθνικών ασφαλιστικών εισφορών).

## 2.2 Σημαντικά/εξαιρέσεις

### **Απασχόληση ξένων υπηκόων**

Η απασχόληση ξένων εργαζομένων στην Κύπρο έχει αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια μετά την ένταξη της Κύπρου στην ΕΕ το 2004 και κυρίως η ανάγκη εξειδικευμένου και υψηλής ειδίκευσης προσωπικού για τις πολλές βιομηχανίες που κατά την τελευταία δεκαετία έχουν προωθήσει την Κύπρο ως ένα ιδανικό επιχειρηματικό περιβάλλον.

Η διαδικασία απασχόλησης των αλλοδαπών πολιτών της ΕΕ και των κρατών μελών του ΕΟΧ (Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου) είναι η ίδια με αυτή των Κυπρίων υπηκόων. Είναι ίσοι σε όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις.

Ο νόμος για την απασχόληση στην Κύπρο παρέχει προστασία στους αλλοδαπούς όσον αφορά την απαγόρευση των διακρίσεων. Σύμφωνα με το εργατικό δίκαιο, δεν υπάρχει διάκριση μεταξύ τοπικού ή αλλοδαπού εργαζόμενου και, ως εκ τούτου, δεν μπορεί να υπάρξει διάκριση στους όρους απασχόλησης.



Η χορήγηση αδειών εργασίας για αλλοδαπούς εργαζόμενους διέπεται από τη Νομοθεσία περί Αλλοδαπών και Μετανάστευσης, καθώς και από τις αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου και της Υπουργικής Επιτροπής. Η αρμόδια αρχή για τη χορήγηση αδειών εισόδου και αδειών προσωρινής ή μόνιμης διαμονής είναι το Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης του Υπουργείου Εσωτερικών. Όλοι όσοι δεν είναι κάτοικοι της ΕΕ οφείλουν να υποβάλουν αίτηση για άδεια διαμονής και εργασίας πριν ταξιδέψουν στην Κύπρο εάν προτίθενται να διαμείνουν ή να εργαστούν στην Κύπρο.

Γενικά, τα κριτήρια έγκρισης της άδειας εργασίας είναι τα εξής:

1. Μη διαθεσιμότητα τοπικού ή Ευρωπαϊκού προσωπικού με κατάλληλα προσόντα που πληροί τις ειδικές ανάγκες των εργοδοτών.
2. Εξοικονόμηση και καλύτερη αξιοποίηση του τοπικού εργατικού δυναμικού ή του εργατικού δυναμικού της ΕΕ.
3. Βελτίωση των συνθηκών εργασίας στο χώρο εργασίας.
4. Οι όροι εργασίας και απασχόλησης των αλλοδαπών πρέπει να είναι οι ίδιοι με αυτούς των Κυπρίων ή των πολιτών της ΕΕ. και
5. Σε περιπτώσεις όπου συνιστώνται άδειες εργασίας για την απασχόληση αλλοδαπών με ειδικές δεξιότητες και γνώσεις που δεν διαθέτουν οι Κύπριοι ή οι υπήκοοι της ΕΕ, ο εργοδότης υποχρεούται να ορίσει έναν Κύπριο υπήκοο ο οποίος θα εκπαιδευτεί κατά την περίοδο της απασχόλησης του αλλοδαπού.

(Πηγή: Habari, Y. I. (2015, Νοέμβριος 02) Απασχόληση ειδικευμένου προσωπικού αλλοδαπών στην Κύπρο | Lexology)

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την άδεια παραμονής και εργασίας για αλλοδαπούς πολίτες: βλέπε Ενότητα 6.

### **2.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα**

Η πολυπλοκότητα και η ευρύτητα των Εθνικών διατάξεων σχετικά με τη σχέση εργοδότη-εργαζομένου είναι τεράστιες και απαιτούν υποστήριξη από έναν σχετικό επαγγελματία. Στις περισσότερες περιπτώσεις, συνιστάται ο επενδυτής να προσλαμβάνει έναν δικηγόρο, που ορίζεται στο εργατικό δίκαιο, κατά τη σύναψη σύμβασης εργασίας.

Ο επενδυτής θα πρέπει να ενημερώνεται ότι η «Αδήλωτη απασχόληση» ελέγχεται αυστηρά.

Ποινές όπως μη εγγεγραμμένος εργαζόμενος, σύμβαση εργασίας που δεν είναι συντονισμένη με τη νομοθεσία, καθυστερημένες εγγραφές εργαζομένων, μισθός κάτω από το ελάχιστο, μη πληρωμή μισθολογικών και νομικών υποχρεώσεων, χειραγώγηση συμβάσεων εργασίας ή ακόμη και λανθασμένα ή μη ολοκληρωμένα συμβόλαια έχουν σαν αποτέλεσμα υψηλά πρόστιμα, ακόμη και μετά το κλείσιμο της εταιρίας.

## 2.4 Περισσότερες πληροφορίες

Πύλη CYLaw. Πρόσβαση μέσω: <http://www.cylaw.org/nomoi/indexes/113.html>

Habari, Y. I. (2015, Νοέμβριος 02). Απασχόληση εξειδικευμένου προσωπικού αλλοδαπών στην Κύπρο | Lexology. Ανακτήθηκε 28 Σεπτεμβρίου, 2018, από <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=08830182-7ae8-49f4-8e7f-a39264642edd>

Συνθήκες εργασίας και απασχόλησης και κοινοποίηση και παροχή συμβουλών από τους εργαζομένους στην ΕΕ: Εργατικό Δίκαιο. Ανακτήθηκε 28 Σεπτεμβρίου 2018, από

<http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=157&langId=en>.

## 2.5 Ερωτήσεις και άσκηση

**Οι εργασιακές σχέσεις στην Κύπρο καθορίζονται από ...;**

- α) Το εργατικό δίκαιο
- β) το δίκαιο περί σχέσεων εργασίας
- γ) Ένα μίγμα καταστατικών και νομολογίας
- δ) Συλλογική σύμβαση

**Ποιος μπορεί να επωφεληθεί από τους νόμους που σχετίζονται με την εργασία στην Κύπρο;**

- α) Κύπριοι και ξένοι υπήκοοι
- β) Μόνο Κύπριοι
- γ) Κύπριοι και υπήκοοι της ΕΕ
- δ) υπήκοοι της ΕΕ

**Ποιο δεν είναι ένα από τα κριτήρια για την έγκριση άδειας εργασίας στην Κύπρο;**

- α) Μη διαθεσιμότητα κατάλληλου τοπικού ή Ευρωπαϊκού προσωπικού που ικανοποιεί τις ειδικές ανάγκες των εργοδοτών
- β) Εξοικονόμηση και καλύτερη αξιοποίηση του τοπικού ή Ευρωπαϊκού εργατικού δυναμικού
- γ) Βελτίωση των συνθηκών εργασίας στο χώρο εργασίας
- δ) Βιογραφικό σημείωμα των εργαζομένων

**Ποια είναι η αρχή που χορηγεί τις άδειες εργασίας στους ξένους εργαζομένους;**

- α) Υπουργείο Εσωτερικών
- β) Το Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης του Υπουργείου Εσωτερικών.

γ) Επιτροπή αλλοδαπών

δ) Υπουργική Επιτροπή

**Άσκηση:**

Διερευνήστε στο Νόμο Περί Απασχόλησης (κεφάλαιο 182), πόσες ημέρες άδειας μετ' αποδοχών δικαιούνται οι εργαζόμενοι;

Γράψτε μια αναφορά (αριθμός ημερών και πού βρήκατε την απάντηση).

## 3. ΕΙΔΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ

### 3.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Αυτή η υποενότητα έχει σχεδιαστεί για να εισαγάγει είδη και διαδικασίες απασχόλησης και πρόσθετες χρήσιμες πληροφορίες στις σχέσεις εργοδότη-εργαζομένου για τους εκπαιδευόμενους.

Μετά την απόκτηση γνώσεων από την υποενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι θα έχουν τα προσόντα να:

- κατανοήσουν και εφαρμόσουν διαφορετικές διαδικασίες απασχόλησης
- να κατανοήσουν την εφαρμογή των εθνικών νομικών διατάξεων από τους τομείς εργασίας και εργασιακών σχέσεων

### Εισαγωγή

Υπάρχουν λίγες μορφές απασχόλησης που βασίζονται σε νομικές ρυθμίσεις στις οποίες μπορεί να συναφθεί σύμβαση εργασίας μεταξύ εργοδότη και εργαζομένου.

Οποιοδήποτε είδος σύμβασης εργασίας καθορίζει υποχρεώσεις και προστατεύει τα δικαιώματα και των δύο συμβαλλομένων (εργαζόμενος και εργοδότης).

- Μόνιμη απασχόληση  
Απασχόληση χωρίς την ημερομηνία τερματισμού.
- Σταθερή απασχόληση  
Απασχόληση με συγκεκριμένους λόγους απασχόλησης και ημερομηνία τερματισμού.
- Εποχική απασχόληση  
Σταθερή απασχόληση με καθορισμένη ημερομηνία τερματισμού.
- Μόνιμη εποχική απασχόληση  
Το επαγγελματικό αρχείο συνεχίζει ακόμα κι αν ένας εργαζόμενος μπορεί να μην συνεχίσει να εργάζεται. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, ο εργοδότης καταβάλλει μηνιαία εισφορά συνταξιοδότησης και η ασφάλιση υγείας καταβάλλεται από το κράτος (ένα από τα μέτρα ενίσχυσης της απασχόλησης).

### Διαδικασία απασχόλησης, υποχρεώσεις των εργοδοτών και των εργαζομένων

#### Διαδικασία απασχόλησης

Κατά την αναζήτηση κατάλληλου εργατικού δυναμικού, οι εργοδότες συνήθως αναπτύσσουν και δημοσιεύουν αγγελία θέσεων εργασίας, στην οποία γράφονται όλα τα δεδομένα σχετικά με τη θέση, τις ικανότητες, τις δεξιότητες και το απαιτούμενο επίπεδο εκπαίδευσης.

Πριν από τη δημοσίευση της Αγγελίας θέσεων εργασίας, ο εργοδότης, για να βρει κατάλληλο υπάλληλο, έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει βοήθεια από την Υπηρεσία Απασχόλησης της Κύπρου για να προσαρμόσει την Αγγελία στις ανάγκες του.

Παράδειγμα: Ανάγκη υποβολής αιτήσεων υπαλλήλων στην υπηρεσία απασχόλησης της Κύπρου:

<https://www.pescps.dl.mlsi.gov.cy/CPSWeb/f001w.jsp>

Δεν υπάρχει καμία νομική υποχρέωση για τον εργοδότη να αναφέρει στην Υπηρεσία Απασχόλησης ή οποιοδήποτε άλλο δημόσιο ίδρυμα σχετικά με την αίτηση απασχόλησης ή τα αποτελέσματά της.

Η αγγελία εργασίας μπορεί να δημοσιευθεί σε διάφορες ιστοσελίδες:

- Υπηρεσία Απασχόλησης Κύπρου
- Κυβερνητική Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας:  
<http://www.cygazette.com/Gazette.dll/%7B6B338C7F-CF61-4D7A-B3B4-97287177D933%7D>
- Ιστοσελίδες άλλων οργανισμών απασχόλησης

Υπάρχουν τα εξής βήματα μετά την ημερομηνία λήξης της Αγγελίας εργασίας:

- Εξέταση του βιογραφικού σημειώματος
- Συνέντευξη και επιλογή υποψηφίων

### **Υποχρεώσεις των εργοδοτών και των εργαζομένων**

Όταν ένας εργοδότης έχει επιλέξει έναν υποψήφιο, απαιτούνται τα εξής βήματα:

#### **Συγκέντρωση και επικύρωση άλλων εγγράφων του επιλεγέντος υποψηφίου**

Τα έγγραφα που παρατίθενται ή επισυνάπτονται στο Βιογραφικό Σημείωμα του επιλεγέντος υποψηφίου είναι προσωπικές δηλώσεις ή τεκμηρίωση του υποψηφίου, που αποδεικνύουν ότι πληρούνται οι όροι της αίτησης.

Απαιτείται πρόσθετη τεκμηρίωση, όταν υπογράφεται η σύμβαση εργασίας, για τις αποδείξεις εργασίας (νομική υπηρεσία) και τις λογιστικές ανάγκες (τμήμα υπολογισμού μισθών).

Προκειμένου ο εργοδότης να διασφαλίσει ότι θα έχει όλα τα απαραίτητα έγγραφα εγκαίρως για να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του που έγιναν αποδεκτές με την υπογραφή της σύμβασης εργασίας, αυτός/η έχει το δικαίωμα να ζητήσει την πλήρη τεκμηρίωση πριν υπογράψει τη σύμβαση εργασίας.

### Συλλογή όλων των πρόσθετων εγγράφων που είναι υποχρεωτικά σε συγκεκριμένους κλάδους των επιχειρήσεων

Ο υποψήφιος μπορεί να έχει έγκυρα πιστοποιητικά από τον πρώην εργοδότη του, για παράδειγμα πιστοποιητικό υγειονομικής εξέτασης (τροφοδότης, κομμωτής, αισθητικός κ.λπ.), ελάχιστο πιστοποιητικό υγιεινής (τροφοδότης) και/ή πιστοποιητικό ιατρικής εξέτασης (εργαζόμενοι στις κατασκευές).

Εάν η ημερομηνία επικύρωσης των εν λόγω εγγράφων έχει λήξει, η υποχρέωση του εργοδότη είναι να αποκτήσει νέο πιστοποιητικό εργαζομένου.

Το τέλος του προαναφερθέντος εγγράφου καταβάλλεται από τον εργοδότη.

### Παρουσίαση και αποδοχή των κανονισμών εργασίας

Ο εργοδότης είναι υποχρεωμένος να δίνει στον υπάλληλο τους κανονισμούς Εργασίας, εάν υπάρχουν, για να διαβάσει και να υπογράψει την αποδοχή τους. Από την άλλη πλευρά, ο εργαζόμενος πρέπει να τους διαβάσει και να υπογράψει την Απόφαση αποδοχής τους.

### Σύμβαση εργασίας

Αφού ο εργοδότης είναι βέβαιος ότι διαθέτει όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά και είναι σύμφωνα με τις νομικές απαιτήσεις και την επιχειρηματική του πολιτική, μπορεί να εκπληρωθεί το τελευταίο βήμα:

#### *κατάρτιση και υπογραφή της σύμβασης Εργασίας*

Υπάρχουν τυποποιημένα έντυπα συμβάσεων εργασίας για αόριστο και καθορισμένο χρονικό διάστημα που περιέχουν όλα τα βασικά στοιχεία και κανονισμούς που πρέπει να έχει η σύμβαση.

Εάν είναι επιθυμητό, ο εργοδότης μπορεί να συνάψει σύμβαση εργασίας με περισσότερες λεπτομέρειες και κανονισμούς.

Όλοι οι κανονισμοί που περιλαμβάνονται στη σύμβαση εργασίας πρέπει να είναι σύμφωνοι με το Εργατικό δίκαιο και άλλους νομικούς κανονισμούς που προβλέπονται για συγκεκριμένες περιπτώσεις ή για ορισμένα επαγγέλματα.

### **Άλλες υποχρεώσεις εργοδότη-εργαζομένου**

Ορισμένες ειδικές επιχειρηματικές νομοθεσίες απαιτούν από τους υπαλλήλους να περάσουν πρόσθετες εξετάσεις, για παράδειγμα:

- Σε ορισμένες βιομηχανίες που σχετίζονται με την προστασία της υγείας του χρήστη / πελάτη, ο υπάλληλος είναι υποχρεωμένος να προβεί σε υγειονομική εξέταση. Το υγειονομικό πιστοποιητικό πρέπει να ανανεωθεί εντός της νόμιμης προθεσμίας.
- Οι εργαζόμενοι στον κλάδο της τροφοδοσίας πρέπει να υποβληθούν σε ελάχιστες εξετάσεις υγιεινής.
- Οι εργάτες οικοδομών υποχρεούνται να κάνουν υγειονομική εξέταση πριν από την απασχόληση.

Επιπλέον, κάθε εργοδότης είναι υποχρεωμένος να επιλέξει έναν ειδικό επαγγελματική ιατρικής για τους υπαλλήλους του, συνήθως ανάλογα με τον τόπο εργασίας, συμπληρώνοντας το κατάλληλο έντυπο, επαληθευμένο με σφραγίδα και υπογραφή του υπεύθυνου προσώπου.

### **Εγγραφή στο σύστημα συνταξιοδότησης και ασφάλισης υγείας**

Κατά την πρόσληψη του πρώτου υπαλλήλου, ο εργοδότης πρέπει να προβεί σε εγγραφή στο μητρώο κοινωνικών και συνταξιοδοτικών δικαιωμάτων.

Δίπλα στο **έντυπο** εγγραφής πρέπει να επισυνάψετε τα ακόλουθα έγγραφα:

#### **Νομική οντότητα:**

- Απόφαση εγγραφής στο μητρώο δικαστηρίου
- Απόφαση Υπηρεσιών Κοινωνικών Ασφαλίσεων και Νόμου για την επιχειρηματική δραστηριότητα της εταιρίας σύμφωνα με την Εθνική ταξινόμηση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων

#### **Φυσικό άτομο (σ.σ.):**

- Απόφαση εγγραφής στο Εμπορικό μητρώο
- Αντίγραφο του δελτίου ταυτότητας του υπαλλήλου
- Επιβεβαίωση της έναρξης της προσωπικής ασφάλισης στο έντυπο
- Στην περίπτωση των αλλοδαπών πολιτών - άδεια εργασίας

Τα έντυπα εγγραφής για τη νομική οντότητα και ένα φυσικό πρόσωπο μπορούν να βρεθούν στους ακόλουθους συνδέσμους:

<http://www.mlssi.gov.cy/mlssi/sid/sidv2.nsf/All/EA272B8693833774C2257B1700407CC9?OpenDocument>

<http://www.mlssi.gov.cy/mlssi/sid/sidv2.nsf/All/3498B3F8A9DDEAF5C2257B17003FC13B?OpenDocument>

Ο εργοδότης ή ο λογιστής της εταιρίας φέρνει προσωπικά τα έντυπα εγγραφής εργασίας στο Γραφείο Συνταξιοδότησης και Ασφάλισης Υγείας.

Κατά την εγγραφή νέων υπαλλήλων στην Ασφάλιση Συνταξιοδότησης και Υγείας απαιτούνται τα ακόλουθα έγγραφα:

- Αντίγραφο της ταυτότητας του εργαζομένου
- Αριθμός μητρώου κοινωνικής ασφάλισης (αν ο εργαζόμενος δεν είχε καταχωρηθεί προηγουμένως, αυτός/η πρέπει να εγγραφεί πριν αρχίσει να εργάζεται).

Σε περίπτωση εγγραφής του υπαλλήλου μέσω του Διαδικτύου, δεν απαιτείται έντυπο Ασφάλισης Υγείας, διότι η εγγραφή γίνεται αυτόματα μέσω του συστήματος Συνταξιοδοτικής Ασφάλισης.

Κάθε εργοδότης πρέπει να εγγράψει τους υπαλλήλους του στο σύστημα Κοινωνικής Ασφάλισης από την πρώτη ημέρα της εργασίας τους. Αν όχι, μπορεί να πληρώσει κάποια χρηματική ποινή λόγω οποιασδήποτε καθυστέρησης στη διαδικασία εγγραφής.

### **Κατευθυντήριες γραμμές Απασχόλησης**

Κάθε εργοδότης και υπάλληλος πρέπει να εργάζεται σωστά σύμφωνα με τους κανονισμούς της Νομοθεσίας Κύπρου / ΕΕ.

Μπορείτε να μάθετε σχετικά με αυτούς τους κανονισμούς εκτενώς διαβάζοντας τον παρακάτω οδηγό στα Ελληνικά:

[http://www.mlsi.gov.cy/mlsi/dl/dl.nsf/160301E3F7D939FEC22580A50026B973/\\$file/%CE%9F%CE%B4%CE%B7%CE%B3%CF%8C%CF%82%20%CE%95%CF%81%CE%B3%CE%BF%CE%B4%CF%8C%CF%84%CE%B7%CF%83%CE%B7%CF%82.pdf](http://www.mlsi.gov.cy/mlsi/dl/dl.nsf/160301E3F7D939FEC22580A50026B973/$file/%CE%9F%CE%B4%CE%B7%CE%B3%CF%8C%CF%82%20%CE%95%CF%81%CE%B3%CE%BF%CE%B4%CF%8C%CF%84%CE%B7%CF%83%CE%B7%CF%82.pdf)

Το Τμήμα Εργασίας, μέρος του Υπουργείου Εργασίας, Ευημερίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων της Κυπριακής Δημοκρατίας, είναι υπεύθυνο για θέματα απασχόλησης, συμπεριλαμβανομένης της ισότητας μεταξύ ανδρών και γυναικών.

Πιο συγκεκριμένες αρμοδιότητες του Τμήματος περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την προστασία των ειδικών ομάδων στην απασχόληση, τις δημόσιες υπηρεσίες απασχόλησης, την ελεύθερη κυκλοφορία των εργαζομένων στην Ευρωπαϊκή Ένωση, την απασχόληση εργαζομένων από τρίτες χώρες και ορισμένες πτυχές της ανάπτυξης του ανθρώπινου δυναμικού.

Επίσης, ο καθένας μπορεί να επικοινωνήσει με τις υπηρεσίες του Υπουργείου Εργασίας, Ευημερίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων για να μάθει όλες τις νομικές υποχρεώσεις και τα δικαιώματα που μπορεί αυτός/η να έχει κατά τη διάρκεια της εργασίας του/της σύμφωνα με τη συμφωνηθείσα σύμβαση εργασίας.

Επιπλέον, υπό το ίδιο Υπουργείο υπάρχει και το Τμήμα Εργατικών Κανονισμών, όπου κάθε λεπτομέρεια μπορεί να παρέχεται από τους εργαζόμενους, για κάθε σύμβαση εργασίας και από τις δύο πλευρές (εργοδότης, φυσικό σώμα, εργαζόμενος).



Παρακάτω υπάρχουν σύνδεσμοι χρήσιμων ιστοσελίδων όπου όλοι μπορούν να βρουν πολλές χρήσιμες πληροφορίες για τις υπηρεσίες που αναφέρονται πιο πάνω:

[http://www.mlsi.gov.cy/mlsi/mlsi.nsf/faq\\_gr/faq\\_gr?OpenDocument](http://www.mlsi.gov.cy/mlsi/mlsi.nsf/faq_gr/faq_gr?OpenDocument)

[http://www.mlsi.gov.cy/mlsi/dlr/dlr.nsf/index\\_en/index\\_en?OpenDocument](http://www.mlsi.gov.cy/mlsi/dlr/dlr.nsf/index_en/index_en?OpenDocument)

### **3.2 Ερωτήσεις και άσκηση**

**Ποια νομοθεσία ρυθμίζει το ειδικό καθεστώς των αλλοδαπών πολιτών της ΕΕ που πρέπει να συμπεριληφθεί στη σύμβαση εργασίας;**

- α) Νόμος περί αλλοδαπού πολίτη
- β) Ασφαλιστικός Νόμος
- γ) Καμία- είναι όλοι ίσοι με τους εγχώριους (ημεδαπούς) υπαλλήλους
- δ) Νόμος περί Απασχόλησης

**Λεπτομερείς πληροφορίες σχετικά με τους όρους και τις διαδικασίες της άδειας διαμονής και εργασίας δημοσιεύονται στην ιστοσελίδα του:**

- α) Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Πρόνοιας
- β) Υπουργείο Εξωτερικών
- γ) Υπηρεσία Απασχόλησης
- δ) Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης

**Τι σημαίνει η συντομογραφία EURES;**

- α) Ευρωπαϊκή Υπηρεσία Απασχόλησης
- β) Ευρωπαϊκή πύλη για τα δικαιώματα των εργαζομένων
- γ) Ευρωπαϊκή πύλη για τα Ανθρώπινα δικαιώματα
- δ) Ευρωπαϊκή πύλη κινητικότητας σπουδαστών

**Ποιο δεν είναι είδος απασχόλησης βάσει των νομικών διατάξεων στην Κύπρο;**

- α) Μόνιμη απασχόληση
- β) Μη μισθωτή απασχόληση
- γ) Απασχόληση με καθορισμένη διάρκεια
- δ) Εποχική απασχόληση

### **Άσκηση:**

Ποια είναι τα βήματα που πρέπει να ακολουθήσει ένας εργοδότης για να προσλάβει κάποιον;  
Γράψτε την απάντησή σας.

# **ΕΝΟΤΗΤΑ 5 – ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗΣ ΕΠΑΝΕΝΩΣΗΣ ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΥΠΟΔΟΧΗΣ**

## **Εισαγωγή**

Οι όροι για τη χορήγηση προσωρινής και μόνιμης άδειας παραμονής ορίζονται στις διατάξεις του περί Αλλοδαπών και Μετανάστευσης Νόμου και των συνοδευτικών κανονισμών. Μετά την εναρμόνιση της εθνικής νομοθεσίας με τη νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το καθεστώς των αλλοδαπών από τον ΕΟΧ, την Ελβετική Συνομοσπονδία ή τους υπηκόους τρίτων χωρών είναι διαφορετικό. Κατά συνέπεια, υπάρχουν επίσης διαφορές στους όρους και τις διαδικασίες απόκτησης της ιθαγένειας, της άδειας εργασίας και παραμονής.

# 1. ΡΥΘΜΙΣΗ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΥΠΟΔΟΧΗΣ

## 1.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Η ενότητα αυτή έχει σχεδιαστεί για να εισαγάγει τους μαθητές στους όρους και διαδικασίες για αλλοδαπούς πολίτες και κατηγορίες αλλοδαπών. Θα εξοικειώσει τους εκπαιδευόμενους με βασικά χαρακτηριστικά ορισμένων κατηγοριών και βασικών συνθηκών, τα οποία πρέπει να πληρούν για να λάβουν άδεια.

Μετά την απόκτηση γνώσεων από την Ενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι θα έχουν τα ακόλουθα προσόντα:

- να αναγνωρίζουν τη διαφορά μεταξύ της κατάστασης των αλλοδαπών
- να ενημερώνουν τους αλλοδαπούς για τη διαδικασία χορήγησης άδειας εργασίας και παραμονής ανάλογα με το καθεστώς τους
- εισαγωγή της διαδικασίας απόκτησης άδειας προσωρινής εργασίας και παραμονής στον αλλοδαπό πολίτη.

### Κατηγορίες ξένων υπηκόων (αλλοδαποί)

Οι άδειες παραμονής και εργασίας χορηγούνται κυρίως σε προσωρινή βάση και για συγκεκριμένες θέσεις εργασίας.

Το Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης είναι η αρμόδια αρχή για την πρώτη έκδοση και την επακόλουθη ανανέωση των αδειών παραμονής που χορηγούνται σε όλους τους μη Κυπρίους είτε αυτοαπασχολούμενους είτε απασχολούμενους από νομικά πρόσωπα στην Κύπρο. Το Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης ενεργεί σε συνεννόηση με άλλες αρμόδιες αρχές όπως είναι το Τμήμα Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη, το Τμήμα Εργασίας του Υπουργείου Εργασίας, Κοινωνικών Ασφαλίσεων και η Κυπριακή Αστυνομία.

Οι όροι για τη χορήγηση άδειας προσωρινής ή μόνιμης παραμονής σε αλλοδαπούς ρυθμίζονται από το νόμο περί Αλλοδαπών και Μετανάστευσης και τα συνοδευτικά έγγραφα.

Ο νόμος διαχωρίζει τους αλλοδαπούς που επιθυμούν να παραμείνουν ή να εργαστούν στην Κύπρο σε διάφορες κατηγορίες. Σε αυτό το κεφάλαιο, θα δούμε τις ακόλουθες κατηγορίες:

1. ΠΟΛΙΤΕΣ ΤΗΣ ΕΕ
2. ΥΠΗΚΟΟΙ ΤΡΙΤΩΝ ΧΩΡΩΝ
  - α. Άδειες προσωρινής διαμονής για υπηκόους τρίτων χωρών: Γενική απασχόληση
  - β. Μακροχρόνια παραμονή
  - γ. Άδεια μετανάστευσης
  - δ. Απασχόληση υπηκόων τρίτων χωρών (εκτός ΕΕ) σε επιχειρήσεις ξένων συμφερόντων
  - ε. Μπλε κάρτα της ΕΕ

Πηγή: [http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/page07\\_gr/page07\\_gr?OpenDocument](http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/page07_gr/page07_gr?OpenDocument)

## 1. ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ ΤΗΣ ΕΕ

Πολίτες της ΕΕ μπορούν να εισέλθουν στη Δημοκρατία χωρίς συμβόλαιο εργασίας και να αναζητήσουν εργασία για περίοδο 4 μηνών πριν αποταθούν στο Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης για την εξασφάλιση Πιστοποιητικού Εγγραφής για Πολίτες της ΕΕ.

Οι υπήκοοι χωρών της ΕΕ και τα μέλη των οικογενειών τους πρέπει να δηλώσουν την παρουσία τους εντός 35 ημερών από την άφιξή τους, εφόσον σκοπεύουν να μείνουν στην Κύπρο πάνω από 21 ημέρες.

Εάν δεν δηλώσουν την παρουσία τους, μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο.

Για να δηλώσουν την παρουσία τους, θα πρέπει να παρουσιαστούν στο Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης (Λευκωσία) ή στα κατά τόπους υποκαταστήματα της Αστυνομίας Αλλοδαπών και Μετανάστευσης (Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου, Αμμοχώστου)..

Η αίτηση για έκδοση πιστοποιητικού εγγραφής πολίτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της οικογένειάς του/της που είναι επίσης πολίτες της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΜΕΥ1) πρέπει να υποβληθεί, για κάτοικους της επαρχίας Λευκωσίας, στο γραφείο του ΕΚΕ Κύπρου ή στα Γραφεία του Τμήματος Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης, ή στα επαρχιακά κλιμάκια της Υπηρεσίας Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Αστυνομίας Κύπρου για τις υπόλοιπες επαρχίες (εκτός Λευκωσίας) μαζί με:

- το πρωτότυπο δελτίο ταυτότητας ή διαβατήριο·
- δύο φωτογραφίες διαβατηρίου (τονίζεται ότι πλέον οι φωτογραφίες λαμβάνονται επί τόπου κατά την υποβολή της αίτησης και δεν είναι αναγκαία η προσκόμισή τους, εκτός στην περίπτωση υποβολής της αίτησης στο ΕΚΕ Κύπρου όπου, δεν λαμβάνονται φωτογραφίες και, οι υποβληθείσες αιτήσεις προωθούνται στο Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης μέσω εσωτερικής αλληλογραφίας)·
- επιβεβαίωση της απασχόλησης από τον εργοδότη ή πιστοποιητικό απασχόλησης σχετικά με την δραστηριότητα της απασχόλησης ή πιστοποιητικό εγγραφής στις Υπηρεσίες Κοινωνικών Ασφαλίσεων ως αυτοτελώς εργαζόμενου· και
- τέλος €20,00 για κάθε πολίτη κράτους μέλους της ΕΕ και €20,00 για κάθε μέλος της οικογένειάς του/της που είναι επίσης πολίτης της Ένωσης.

Το πιστοποιητικό εγγραφής εκδίδεται άμεσα.

Πηγή:

- <http://www.businessincyprus.gov.cy/mcit/psc/psc.nsf/All/465E53793B591400C22579C2002990A1?OpenDocument>
- [https://europa.eu/youreurope/citizens/residence/documents-formalities/reporting-presence/cyprus/index\\_en.htm](https://europa.eu/youreurope/citizens/residence/documents-formalities/reporting-presence/cyprus/index_en.htm)

## 2. ΥΠΗΚΟΟΙ ΤΡΙΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

## I. ΑΔΕΙΕΣ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ ΓΙΑ ΥΠΗΚΟΟΥΣ ΤΡΙΤΩΝ ΧΩΡΩΝ: ΓΕΝΙΚΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

Οι υπήκοοι τρίτων χωρών πρέπει να προβούν σε εγγραφή στο αρμόδιο Περιφερειακό Γραφείο της Μονάδας Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Αστυνομίας ή στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης στη Λευκωσία εντός 7 ημερών από την ημερομηνία άφιξης. Συλλέγονται βιομετρικά δεδομένα, όπως τα δακτυλικά αποτυπώματα και η φωτογραφία.

Η μέγιστη περίοδος παραμονής των υπηκόων τρίτων χωρών με σκοπό την απασχόληση είναι 4 έτη, με εξαίρεση τους τομείς της κτηνοτροφίας και της γεωργίας, όπου η μέγιστη περίοδος ορίζεται σε 6 έτη.

Οι ακόλουθοι υπήκοοι τρίτων χωρών απαλλάσσονται από αυτόν τον περιορισμό:

- προσωπικό υψηλής εξειδίκευσης που απασχολείται σε επιχειρήσεις με κύκλο εργασιών άνω του ενός εκατομμυρίου ή εκατοντάδων χιλιάδων ευρώ και με δραστηριότητες εντός των προτεραιοτήτων που έχουν καθοριστεί για την οικονομική ανάπτυξη,
- αθλητές και προπονητές ατομικών ή ομαδικών αθλημάτων,
- θρησκευτικοί ζωγράφοι (μέχρι την ολοκλήρωση συγκεκριμένου έργου),
- δημοσιογράφοι/ ανταποκριτές,
- Συριακοί υπήκοοι Κρητικής καταγωγής - Κούρδοι (εγκεκριμένοι κατάλογοι),
- Ομογενείς υπήκοοι τρίτων χωρών.

## II. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΗ ΠΑΡΑΜΟΝΗ

Υπήκοοι τρίτων χωρών (περιλαμβανομένων των μελών των οικογενειών υπηκόων Ευρωπαϊκής Ένωσης που δεν emπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δικαιώματος των Πολιτών της Ένωσης και των Μελών των Οικογενειών τους να Κυκλοφορούν και να Διαμένουν Ελεύθερα στην Επικράτεια της Δημοκρατίας Νόμου Αρ. 7(ι)/2007) που διαμένουν στις ελεγχόμενες από την Κυβέρνηση της Δημοκρατίας περιοχές νόμιμα και αδιάλειπτα κατά τα τελευταία πέντε έτη πριν από την υποβολή της αίτησης και κατέχουν έγκυρη άδεια παραμονής.

Εξαιρούνται:

- Φοιτητές ή πρόσωπα που διαμένουν για σκοπούς επαγγελματικής κατάρτισης
- Αναγνωρισμένοι πολιτικοί πρόσφυγες
- Πρόσωπα με συμπληρωματική προστασία
- Αιτητές ασύλου
- Πρόσωπα που διαμένουν για λόγους προσωρινού χαρακτήρα (π.χ. εσωτερικοί άμισθοι βοηθοί, εποχιακά εργαζόμενοι) ή πρόσωπα των οποίων η άδεια διαμονής είναι επίσημα περιορισμένη
- Πρόσωπα που υπόκεινται στις Συμβάσεις της Βιέννης του 1961, 1963 και 1975 για διπλωματικές, προξενικές σχέσεις και σχέσεις με Διεθνείς Οργανισμούς οικογενειακού χαρακτήρα

## III. ΑΔΕΙΕΣ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΣΗΣ

Επί του παρόντος, υπάρχει μια νέα και ταχεία διαδικασία χορήγησης Άδειας Μετανάστευσης σε αιτητές που είναι υπήκοοι τρίτων χωρών και προτίθενται να επενδύσουν στην Κυπριακή Δημοκρατία. Σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού 6 (2) του Κανονισμού περί Αλλοδαπών και Μετανάστευσης, ο Υπουργός Εσωτερικών αποφάσισε να εκδώσει Άδεια Μετανάστευσης σε αιτητές που είναι υπήκοοι τρίτων χωρών, εφόσον πληρούν τα ακόλουθα κριτήρια:

- i. Ο αιτητής πρέπει να υποβάλει επιστολή επιβεβαίωσης από χρηματοπιστωτικό ίδρυμα στην Κύπρο ότι έχει καταθέσει ελάχιστο κεφάλαιο ύψους €30000 σε λογαριασμό που θα δεσμευθεί για περίοδο τουλάχιστον τριών ετών. Πρέπει να αποδειχθεί ότι το εν λόγω ποσό μεταφέρθηκε στην Κύπρο από το εξωτερικό.
- ii. Ο αιτητής πρέπει να αποδείξει ότι έχει στη διάθεσή του ασφαλές ετήσιο εισόδημα τουλάχιστον €30000. Αυτό το ετήσιο εισόδημα θα πρέπει να αυξηθεί κατά €5000 για κάθε εξαρτώμενο άτομο της οικογένειάς του (σύζυγο και παιδιά) και κατά €8000 για κάθε εξαρτώμενο γονέα. Τα έσοδα αυτά πρέπει να προέρχονται από το εξωτερικό και μπορεί να περιλαμβάνουν μισθούς από την απασχόληση, τις συντάξεις, τα μερίσματα από μετοχές, τις σταθερές καταθέσεις, τα μισθώματα κ.λπ. Για τον υπολογισμό του συνολικού ποσού του ετήσιου εισοδήματος, μπορεί επίσης να ληφθεί υπόψη το εισόδημα του συζύγου.
- iii. Ο αιτητής πρέπει να υποβάλει, μαζί με την αίτηση, τίτλους ιδιοκτησίας ή σύμβαση πώλησης στο όνομα του ή/ και του/ της συζύγου του, η οποία έχει κατατεθεί επισήμως στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ενός ακινήτου, συνολικής αγοράς αξίας τουλάχιστον €300000 (δεν συμπεριλαμβάνεται ο ΦΠΑ) και επίσημων αποδείξεων πληρωμής τουλάχιστον €200000 (χωρίς ΦΠΑ), ανεξάρτητα από την ημερομηνία παράδοσης του ακινήτου. Πρέπει να τονιστεί ότι η πλήρης καταβολή της αξίας της ακίνητης περιουσίας θα διακανονιστεί σε λογαριασμό σε χρηματοπιστωτικό ίδρυμα στην Κύπρο.

Τα προαναφερθέντα ποσά πρέπει να αποδεικνύονται ότι έχουν μεταφερθεί στην Κύπρο από το εξωτερικό.

Σημειώνεται ότι η αγορά ακινήτων μπορεί να γίνει αποδεκτή ακόμη και όταν γίνεται στο όνομα νομικού προσώπου, υπό την προϋπόθεση ότι ο αιτητής ή/ και ο/ η σύζυγός του είναι οι μόνοι μέτοχοι ή οι τελικοί πραγματικοί δικαιούχοι του και ότι αυτό το νομικό πρόσωπο έχει νομίμως συσταθεί στη Δημοκρατία ή σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου.

- iv. Για την εφαρμογή της πολιτικής αυτής, ο αιτητής μπορεί να αγοράσει έως και δύο κατοικίες (διαμερίσματα ή σπίτια), οι οποίες μπορούν να είναι ανεξάρτητες, αλλά να αγοραστούν από την ίδια αναπτυξιακή εταιρεία ή μια κατοικία και κατάστημα επιφάνειας μέχρι 100 τ.μ. ή κατοικία και γραφείο επιφάνειας μέχρι 250 τ.μ., υπό την προϋπόθεση ότι η συνολική αγοραία αξία πληροί τους όρους της παραγράφου iii. Σε περίπτωση ζευγαριού, αυτοί οι περιορισμοί ισχύουν για το ζευγάρι και όχι για κάθε ένα από τα εμπλεκόμενα πρόσωπα.

Η εν λόγω αγορά πρέπει να αφορά ένα ακίνητο (και τους συνδυασμούς που περιγράφονται παραπάνω) που πωλούνται για πρώτη φορά από μια εταιρεία ανάπτυξης. Σε περίπτωση απόκτησης δύο κατοικιών, και οι δύο πρέπει να

πωληθούν από την ίδια αναπτυξιακή εταιρεία. Από τις 7/05/2013, για τους σκοπούς της παρούσας πολιτικής, δεν θα γίνονται δεκτές αιτήσεις σε σχέση με την μεταπώληση κατοικιών. Πρέπει να τονιστεί ότι οι συμβάσεις πώλησης σε σχέση με την μεταπώληση κατοικιών που έχουν κατατεθεί επίσημα στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πριν από τις **07/05/2013** (η ημερομηνία υποβολής των συμβάσεων πώλησης πρέπει να επιβεβαιωθεί από το Τμήμα Οικόπεδα και έρευνες) γίνονται δεκτά για την εφαρμογή της πολιτικής αυτής.

Σημειώνεται ότι η αλλοτρίωση της περιουσίας χωρίς άμεση αντικατάσταση με άλλη ιδιοκτησία, όπως περιγράφεται στην παράγραφο iii), της ίδιας ή και υψηλότερης αξίας και σύμφωνα με τους όρους αυτής της διαδικασίας (δηλαδή πωλείται για πρώτη φορά από την εταιρεία ανάπτυξης), θα οδηγήσει στην ακύρωση της Άδειας Μετανάστευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού 6 (2) του Κανονισμού περί Αλλοδαπών και Μετανάστευσης.

Γενικά, ένα άτομο μπορεί να υποβάλει αίτηση για την απόκτηση Άδειας Μετανάστευσης με βάση μια από τις Κατηγορίες που αναφέρονται στον Κανονισμό 5 του Κανονισμού περί Αλλοδαπών και Μετανάστευσης. Η Άδεια Μετανάστευσης δεν θα χορηγηθεί σε κανέναν εκτός εάν η Επιτροπή Ελέγχου Μετανάστευσης συστήσει στον Υπουργό Εσωτερικών ότι το πρόσωπο αυτό ανήκει σε μία από τις ακόλουθες κατηγορίες:

**Κατηγορία Α:** Σ' αυτήν εμπίπτουν πρόσωπα τα οποία προτίθενται να αυτοαπασχοληθούν στη γεωργία, την κτηνοτροφία, την πτηνοτροφία και ιχθυοτροφία, νοουμένου ότι έχουν εξασφαλίσει άδεια για απόκτηση συμφέροντος σε γη έκτασης ανάλογης για τον τύπον της επιχείρησης την οποία προτίθενται να διεξάγουν, έχουν στη διάθεσή τους κεφάλαιο ύψους περίπου €430.000 (£250,000) ή μικρότερο, το οποίο θα μπορούσε να αποδεχθεί η Επιτροπή Ελέγχου Μεταναστεύσεως και η απασχόλησή τους σ' αυτήν την επιχείρηση δεν θα επηρεάσει δυσμενώς την γενική οικονομία της Δημοκρατίας.

**Κατηγορία Β:** Σ' αυτήν εμπίπτουν τα πρόσωπα που προτίθενται να απασχοληθούν σε μεταλλευτικές επιχειρήσεις στη Δημοκρατία και κατέχουν ή θα δυνηθούν να εξασφαλίσουν δικαίωμα μεταλλευτικής έρευνας ή Άδεια η οποία είναι δυνατό να είναι αναγκαία για να μπορέσουν να απασχοληθούν με μεταλλευτικές έρευνες ή μεταλλευτικές επιχειρήσεις, έχουν στη διάθεσή τους κεφάλαιο €350,000 (£200.000), ή μικρότερο ποσό το οποίο θα αποδεχόταν η Επιτροπή και η απασχόλησή τους στη μεταλλευτική έρευνα ή μεταλλευτική επιχείρηση δεν θα επηρεάσει δυσμενώς την οικονομία της Δημοκρατίας.

**Κατηγορία Γ:** Σ' αυτήν εμπίπτουν τα πρόσωπα που προτίθενται να αυτοαπασχοληθούν σε επιτήδευμα ή επιχείρηση και κατέχουν ή μπορούν να εξασφαλίσουν την σχετική Άδεια από τις Αρμόδιες Υπηρεσίες, έχουν στη διάθεσή τους κεφάλαιο περίπου €260,000 (£150,000) ή μικρότερο ποσό το οποίο μπορεί να αποδεχθεί η Επιτροπή Ελέγχου Μεταναστεύσεως και η απασχόλησή τους στο επιτήδευμα ή την επιχείρηση, δεν θα επηρεάσει δυσμενώς την οικονομία της Δημοκρατίας.

**Κατηγορία Δ:** Σ' αυτή εμπίπτουν τα πρόσωπα που προτίθενται να αυτοαπασχοληθούν σε επάγγελμα ή επιστήμη στη Δημοκρατία και είναι δεόντως προσοντούχοι για να ασκήσουν το επάγγελμα ή την επιστήμη τους στη Δημοκρατία, κατέχουν επαρκή κεφάλαια ή ασφαλισμένο εισόδημα. Για να μπορέσουν να εφαρμόσουν την πρόθεσή

τους πρέπει να υπάρχει στη Δημοκρατία ανάγκη για πρόσθετα μέλη του επαγγέλματος αυτού ή της επιστήμης αυτής.

**Κατηγορία Ε:** Σ' αυτή εμπίπτουν τα πρόσωπα τα οποία θα εργαστούν ως υπάλληλοι σε κάποιο εργοδότη. Τους παραχωρείται δε, Άδεια Μετανάστευσης νοουμένου ότι η απασχόληση αυτή δεν θα οδηγήσει στη δημιουργία αδικαιολόγητου ανταγωνισμού στο επάγγελμα το οποίο θα εξασκήσουν.

**Κατηγορία ΣΤ:** Σ' αυτή εντάσσονται τα πρόσωπα τα οποία δεν θα εργάζονται στην Κύπρο, αλλά θα παραμείνουν ως μόνιμοι επισκέπτες και έχουν στην διάθεσή τους ασφαλισμένο ετήσιο εισόδημα ύψους τουλάχιστον €9568,17 (£5.600), ενώ για κάθε εξαρτώμενο άτομο επιπρόσθετο ετήσιο εισόδημα ύψους €4613,22 (£2,700). Το εισόδημα αυτό μπορεί να προέρχεται από συντάξεις, από μερίσματα μετοχών, μόνιμες καταθέσεις, ενοίκια κλπ.

#### IV. ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΥΠΗΚΟΩΝ ΤΡΙΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΕ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΞΕΝΩΝ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Οι επιχειρήσεις ξένων συμφερόντων, περιλαμβανομένων των εταιρειών διεθνών δραστηριοτήτων (πρώην υπεράκτιων) και των Κυπριακών ναυτιλιακών εταιρειών, για να δικαιούνται να εργοδοτήσουν υπηκόους τρίτων χωρών στην Κύπρο θα πρέπει:

- η πλειονότητα των μετόχων της εταιρείας να είναι αλλοδαποί μέτοχοι και σε περίπτωση μετόχων που οι τελικοί ιδιοκτήτες είναι ξένες εταιρείες, οι τελικοί ιδιοκτήτες τους (φυσικά πρόσωπα που είναι οι αρχικοί μέτοχοι) θα πρέπει να δηλώνονται ώστε να τυγχάνουν της έγκρισης του Τμήματος Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης·
- σε περίπτωση που το ποσοστό ξένης συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο εταιρείας είναι ίσο ή μικρότερο του πενήντα τοις εκατό (50%) του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου, το ποσοστό αυτό πρέπει να αντιπροσωπεύει ποσό ίσο ή μεγαλύτερο των €171.000..

Δικαιούχες εταιρείες οι οποίες ικανοποιούν τις απαιτήσεις μπορούν να απασχολούν υπηκόους τρίτων χωρών στις ακόλουθες θέσεις:

- A) Ανωτέρων Διευθυντών.
- B) Μέσου Διευθυντικού Προσωπικού.
- Γ) Υποστηρικτικό Προσωπικό.

Σημειώνεται πως οι εταιρείες δεν πρέπει να δεσμεύονται να απασχολήσουν υπηκόους τρίτων χωρών για όλες τις ακόλουθες θέσεις πριν εξασφαλίσουν Προσωρινή Άδεια Παραμονής και Εργασίας για τα πρόσωπα αυτά από το Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης.

#### **A) Ανώτεροι Διευθυντές**

Ο ορισμός «Ανώτεροι Διευθυντές» περιλαμβάνει υπηκόους τρίτων χωρών που είναι εγγεγραμμένοι ως:

- Σύμβουλοι Διευθυντές ή Συνεταίροι (στο Μητρώο του Εφόρου Εταιρειών)
- Γενικοί Διευθυντές των υποκαταστημάτων και θυγατρικών εταιρειών αλλοδαπών εταιρειών
- Διευθυντές Τμημάτων.



Οι ελάχιστες αποδεκτές μηνιαίες απολαβές για νεοδιοριζόμενους Ανώτερους Διευθυντές είναι €3.872 και άνω μηνιαίως, ποσό που δυνατό να προσαρμόζεται κατά καιρούς ανάλογα με τις διακυμάνσεις του μισθολογικού δείκτη.

Ο μέγιστος αριθμός εργαζομένων που επιτρέπονται στην κατηγορία αυτή είναι πέντε (5). Το Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης έχει την διακριτική ευχέρεια να αποφασίζει για την απασχόληση πέραν των πέντε (5) προσώπων αν αυτό δικαιολογείται, ανάλογα με τα δεδομένα της λειτουργίας κάθε επιχείρησης\*.

### **B) Μεσοδιευθυντικό Προσωπικό, ανώτερα στελέχη και άλλο απαραίτητο προσωπικό**

Περιλαμβάνονται υπήκοοι τρίτων χωρών που είναι:

- Ανώτερο / Μεσοδιευθυντικό προσωπικό
- Άλλο διοικητικό, γραμματειακό ή τεχνικό προσωπικό.
- 

Τονίζεται ότι οι αποδεκτές μηνιαίες απολαβές για την κατηγορία αυτή ορίζονται μεταξύ €1936 - €3871 μηνιαίως. Τα ποσά δυνατό να προσαρμόζονται κατά καιρούς ανάλογα με τις διακυμάνσεις του μισθολογικού δείκτη.

Ο μέγιστος αριθμός εργαζομένων που επιτρέπονται στην κατηγορία αυτή είναι δέκα (10). Το Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης έχει την διακριτική ευχέρεια να αποφασίζει για την απασχόληση πέραν των δέκα (10) προσώπων αν αυτό δικαιολογείται, ανάλογα με τα δεδομένα της λειτουργίας κάθε επιχείρησης\*.

### **Γ) Υποστηρικτικό Προσωπικό**

- όλοι οι υπήκοοι τρίτων χωρών που δεν εμπίπτουν στις προαναφερόμενες κατηγορίες (Α) και (Β), ταξινομούνται στο υπόλοιπο προσωπικό υποστήριξης
- αναμένεται ότι οι εταιρείες θα απασχολούν Κύπριους ή Ευρωπαίους πολίτες στην κατηγορία αυτή. Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν διαθέσιμοι κατάλληλοι Κύπριοι ή Ευρωπαίοι πολίτες με τα απαιτούμενα προσόντα, μια εταιρεία μπορεί να απασχολήσει υπηκόους τρίτων χωρών στην κατηγορία αυτή.

Επιτρέπεται η απασχόληση αλλοδαπών χωρίς περιορισμό στον αριθμό τους, νοουμένου ότι υπάρχουν οι απαραίτητες εγκρίσεις από το Τμήμα Εργασίας. Δεν απαιτείται έγκριση του Τμήματος Εργασίας για υπηκόους τρίτων χωρών που έχουν ελεύθερη πρόσβαση στην αγορά εργασίας.

\*Για την υπέρβαση του ορίου του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού θα πρέπει να υποβάλλονται αιτήματα στο Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης, στα οποία θα πρέπει να είναι δεόντως αιτιολογημένη και τεκμηριωμένη η ανάγκη για εργοδότηση υπηκόων τρίτων χωρών, λαμβάνοντας υπόψη την προσφερόμενη μισθοδοσία όπως επίσης:

- τον κύκλο δραστηριοτήτων της εταιρείας
- την αναλογία αλλοδαπών προς Κύπριους και πολίτες της Ε.Ε., και
- το χρόνο λειτουργίας της εταιρείας.

Τονίζεται ότι τα αιτήματα θα πρέπει να αφορούν συγκεκριμένα άτομα, των οποίων η απασχόληση είναι απαραίτητη.

## V. ΜΠΛΕ ΚΑΡΤΑ ΤΗΣ ΕΕ

Η μπλε κάρτα της ΕΕ είναι εγκεκριμένη άδεια εργασίας σε ευρωπαϊκό επίπεδο (οδηγία 2009/50 / ΕΚ του Συμβουλίου), επιτρέποντας στους πολίτες τρίτων χωρών υψηλής ειδίκευσης να εργάζονται και να ζουν σε οποιαδήποτε χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με εξαίρεση τη Δανία, την Ιρλανδία και το Ηνωμένο Βασίλειο, που δεν υπόκεινται στην πρόταση.

Στην Κύπρο, η μπλε κάρτα της ΕΕ εκδίδεται για περίοδο ενός έτους. Εάν η σύμβαση εργασίας είναι μικρότερης διάρκειας, η μπλε κάρτα της ΕΕ εκδίδεται για τη διάρκεια της σύμβασης συν τρεις μήνες.

Η αίτηση για άδεια παραμονής και απασχόλησης (μπλε κάρτα της ΕΕ) για εργασία σε οποιαδήποτε εταιρεία ξένων συμφερόντων, συμπεριλαμβανομένων διεθνών εταιρειών, πρέπει να υποβληθεί στον Διευθυντή του Τμήματος Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης.

Μετά από διαβουλεύσεις με άλλες αρμόδιες αρχές, ο διευθυντής θα αποφασίσει εάν θα χορηγήσει ή όχι άδεια.

Η αίτηση πρέπει να υποβληθεί από τον αιτητή με κυπριακή μετανάστευση. Για να υποβάλετε αίτηση για μπλε κάρτα, πρέπει:

- να έχει έγκυρη σύμβαση εργασίας ή δεσμευτική προσφορά εργασίας για απασχόληση υψηλής ειδίκευσης με διάρκεια τουλάχιστον ενός έτους,
- να τηρείται το κατώτατο όριο μισθών στο κράτος μέλος (για το 2014, η Κύπρος θέτει το κατώτατο όριο μισθού στα 23 964 ευρώ)
- για τα νομοθετικώς κατοχυρωμένα επαγγέλματα: να παρουσιαστούν έγγραφα που αποδεικνύουν ότι πληρούνται οι εθνικές νομικές απαιτήσεις.
- για τα μη ρυθμιζόμενα επαγγέλματα: έγγραφα που αποδεικνύουν ότι πληρούνται τα σχετικά υψηλότερα επαγγελματικά προσόντα
- να υποβληθεί έγκυρο ταξιδιωτικό έγγραφο, αίτηση για θεώρηση εισόδου (εάν είναι απαραίτητο) και έγκυρη άδεια παραμονής ή εθνική θεώρηση εισόδου μακράς διάρκειας (εάν χρειάζεται)
- να προσκομίσει αποδεικτικά στοιχεία ασφάλισης ασθένειας (ή απόδειξη της αίτησής).
- ο αιτητής δεν πρέπει να αποτελεί απειλή για τη δημόσια τάξη κατά την άποψη του κράτους μέλους. Μπορεί επίσης να υποχρεωθεί να παράσχει τη διεύθυνσή του στο εν λόγω κράτος μέλος.

Πηγή: [https://ec.europa.eu/immigration/blue-card/cyprus\\_en](https://ec.europa.eu/immigration/blue-card/cyprus_en)

### 1.2 Σημαντικό/ Εξαιρέσεις

#### Brexit - Βρετανοί υπήκοοι:

α. Οι υπήκοοι του Ηνωμένου Βασιλείου και μέλη της οικογένειάς τους που έχουν ήδη ασκήσει ή θα ασκήσουν ελεύθερη κυκλοφορία στην Κύπρο πριν από την 1η Ιανουαρίου 2021 αλλά

μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν θα έχουν συμπληρώσει πενταετή συνεχή διαμονή θα μπορούν να αιτηθούν για μόνιμη παραμονή.

β. Όσοι θα έχουν περάσει πενταετή συνεχή διαμονή στην Κύπρο πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2020 θα δικαιούνται να αποκτήσουν μόνιμη παραμονή.

γ. Όσοι δεν θα έχουν συμπληρώσει πενταετή συνεχή διαμονή στην Κύπρο θα μπορούν να παραμείνουν στην Κύπρο για να αποκτήσουν πενταετή συνεχή διαμονή. Η έναρξη αυτής της πενταετούς περιόδου και για τις δύο περιπτώσεις ξεκινά από τη στιγμή της άσκησης των δικαιωμάτων ελεύθερης κυκλοφορίας, η οποία μπορεί να ισχύει οποτεδήποτε πριν και κατά τη διάρκεια της μεταβατικής περιόδου.

δ. Οι πολίτες του Ηνωμένου Βασιλείου που επιθυμούν να έρθουν στην Κύπρο μετά την 31η Δεκεμβρίου 2020 (τέλος της μεταβατικής περιόδου), θα πρέπει να πληρούν τους κυπριακούς κανόνες μετανάστευσης.

### 1.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα

Δεδομένου ότι οι κανονισμοί αλλάζουν με ταχείς ρυθμούς, ο σύμβουλος άμεσων ξένων επενδύσεων θα πρέπει πάντα να ελέγχει τα δεδομένα των παρεχόμενων ιστοσελίδων ή να επικοινωνεί απευθείας με τα υπεύθυνα μέρη, προτού δώσει οποιαδήποτε πληροφορία ή ξεκινήσει τη διαδικασία παροχής άδειας σε ξένους επενδυτές.

### 1.4 Περισσότερες πληροφορίες

Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης . *BREXIT* (online). Διαθέσιμο: <http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/All/C482CD407E0903D8C225830E00384072> (26.09.2018.)

Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης . *Τομέας Μετανάστευσης* (online). Διαθέσιμο: [http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/page07\\_gr/page07\\_gr?OpenDocument](http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/page07_gr/page07_gr?OpenDocument) (26.09.2018.)

Ενιαίο Κέντρο Εξυπηρέτησης Κύπρου, *Άδεια Διαμονής και Απασχόλησης* (online). Διαθέσιμο: <http://www.businessincyprus.gov.cy/mcit/psc/psc.nsf/All/3F91A4EA14958588C22579E500242DB4?OpenDocument> (01.10.2018).

### 1.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Μέχρι πότε πρέπει πολίτες της ΕΕ και μέλη της οικογένειάς τους να αναφέρουν την παρουσία τους, εάν διαμένουν πάνω από 21 ημέρες στην Κύπρο;**

- α) εντός 30 ημερών
- β) εντός 35 ημερών
- γ) εντός 180 ημερών
- δ) ακαθόριστο-χωρίς περιορισμό

**Οι υπήκοοι ποιων κρατών δεν μπορούν να εργαστούν και να παρέχουν υπηρεσίες στη χώρα υποδοχής χωρίς άδεια εργασίας και διαμονής;**

- α) οι υπήκοοι των κρατών μελών του ΕΟΧ και τα μέλη των οικογενειών τους
- β) οι υπήκοοι της Ελβετικής Συνομοσπονδίας και τα μέλη των οικογενειών τους
- γ) μέλη της οικογένειας πολιτών της Κύπρου που είναι υπήκοοι κρατών μελών του ΕΟΧ.
- δ) υπήκοοι τρίτων χωρών

**Ποια είναι η μέγιστη γενική περίοδος παραμονής των υπηκόων τρίτων χωρών με σκοπό την απασχόληση;**

- α) 4 έτη
- β) 1 έτος
- γ) απεριόριστα
- δ) 10 έτη

**Πού πρέπει να υποβληθεί η αίτηση προσωρινής διαμονής για υπηκόους τρίτων χωρών;**

- α) στο σημείο ενιαίας επαφής
- β) στη σχετική διπλωματική / προξενική αρχή
- γ) στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης στη Λευκωσία
- δ) στο Υπουργείο Εσωτερικών

**Η μπλε κάρτα της ΕΕ εκδίδεται για:**

- α) προσωρινή διαμονή και εργασία στην Κύπρο για υπηκόους τρίτων χωρών με υψηλή ειδίκευση
- β) μόνιμη διαμονή και εργασία στην Κύπρο για εργαζομένους υψηλής ειδίκευσης
- γ) τουριστική (βραχυχρόνια διαμονή) για εργαζομένους υψηλής ειδίκευσης
- δ) βραχυπρόθεσμη θεώρηση εισόδου (visa) για εργαζομένους υψηλής ειδίκευσης

**Ποια από τις ακόλουθες απαιτήσεις δεν χρειάζεται να πληροί ένας υπήκοος τρίτης χώρας για να υποβάλει αίτηση για μπλε κάρτα της ΕΕ;**

- α) να έχουν έγκυρη σύμβαση εργασίας ή δεσμευτική προσφορά εργασίας
- β) να πληρούν το κατώτατο όριο μισθών
- γ) να παρουσιάσουν αποδεικτικά της εκπαίδευσης τους
- δ) να προσκομίσει έγγραφα που να αποδεικνύουν ότι πληρούνται οι εθνικές νομικές απαιτήσεις

## **Άσκηση**

Βοηθήστε ένα άτομο με υψηλή ειδίκευση που δεν είναι πολίτης της ΕΕ και η πρόθεση του οποίου είναι να παραμείνει περισσότερο από 3 μήνες στη χώρα υποδοχής για να υποβάλει αίτηση για την μπλε κάρτα της ΕΕ. Βρείτε το σχετικό Έντυπο που πρέπει να συμπληρωθεί και σημειώστε ποια είναι όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά.

## 2. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

### 2.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Η Ενότητα αυτή έχει σχεδιαστεί για να εισαγάγει στους μαθητές τη διαδικασία και τους όρους για την απόκτηση άδειας εργασίας στην Κύπρο.

Μετά την απόκτηση γνώσεων, οι εκπαιδευόμενοι θα μπορούν να:

- αναγνωρίσουν τη διαφορά μεταξύ άδειας εργασίας και παραμονής και του πιστοποιητικού εγγραφής εργασίας στην Κύπρο
- ενημερώνουν και / ή να καθοδηγούν αλλοδαπούς πολίτες μέσω της διαδικασίας απόκτησης άδειας προσωρινής εργασίας και παραμονής

### Εισαγωγή

Οι αλλοδαποί πολίτες μπορούν να εργαστούν στην Κύπρο βάσει άδειας εργασίας και παραμονής. Οι άδειες παραμονής και εργασίας χορηγούνται κυρίως σε προσωρινή βάση και για συγκεκριμένη θέση εργασίας.

## 1. ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΠΟΛΙΤΩΝ ΤΗΣ ΕΕ

Η αίτηση για έκδοση Βεβαίωσης Εγγραφής υποβάλλεται από πολίτη της Ένωσης και μέλη της οικογένειάς του που είναι επίσης πολίτες της Ένωσης, εντός τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία άφιξής του στη Δημοκρατία.

Για τη χορήγηση Βεβαίωσης Εγγραφής στον πολίτη της Ένωσης απαιτείται η προσκόμιση των ακολουθών εγγράφων:

1.1 Σε περίπτωση που σκοπός της παραμονής στη Δημοκρατία είναι η άσκηση **μισθωτής εργασίας**:

(α) Ισχύον διαβατήριο ή δελτίο ταυτότητας και φωτοαντίγραφο του.

(β) Βεβαίωση Πρόσληψης από τον εργοδότη (ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ της αίτησης) ή πιστοποιητικό απασχόλησης.

(γ) Δύο φωτογραφίες - Τονίζεται ότι πλέον φωτογραφίες λαμβάνονται επί τόπου κατά την υποβολή της αίτησης και δεν είναι αναγκαία η προσκόμισή τους.

Σε περίπτωση που σκοπός της παραμονής στη Δημοκρατία είναι η άσκηση **μη μισθωτής εργασίας**:

(α) Ισχύον διαβατήριο ή δελτίο ταυτότητας και φωτοαντίγραφο του.

(β) Βεβαίωση εγγραφής στις Υπηρεσίες Κοινωνικών Ασφαλίσεων ως αυτοεργοδοτούμενος.

(γ) Δύο φωτογραφίες - Τονίζεται ότι πλέον φωτογραφίες λαμβάνονται επί τόπου κατά την υποβολή της αίτησης και δεν είναι αναγκαία η προσκόμισή τους.

1.2. Σε περίπτωση που σκοπός της παραμονής στη Δημοκρατία είναι η παρακολούθηση σπουδών σε Ιδιωτικό ή Δημόσιο Ίδρυμα εγκεκριμένο ή Χρηματοδοτούμενο από τη

Δημοκρατία, για παρακολούθηση κατά κύριο λόγο **σπουδών**, συμπεριλαμβανομένων μαθημάτων επαγγελματικής κατάρτισης:

(α) Ισχύον διαβατήριο ή δελτίο ταυτότητας και φωτοαντίγραφο του.

(β) Απόδειξη εγγραφής σε Ιδιωτικό ή Δημόσιο Ίδρυμα εγκεκριμένο ή Χρηματοδοτούμενο από τη Δημοκρατία, για παρακολούθηση κατά κύριο λόγο σπουδών, συμπεριλαμβανομένων μαθημάτων επαγγελματικής κατάρτισης.

(γ) Απόδειξη πλήρους ασφαλιστικής κάλυψης ασθένειας στη Δημοκρατία.

(δ) Δήλωση ή ισοδύναμο μέσο της επιλογής του αιτητή η οποία ή το οποίο δεν είναι απαραίτητο να αναφέρει συγκεκριμένο ύψος πόρων, που να βεβαιώνει την αρμόδια αρχή ότι διαθέτει επαρκείς πόρους για τον ίδιο και τα μέλη της οικογένειάς του ούτως ώστε να μην επιβαρύνουν το σύστημα της Κοινωνικής Πρόνοιας της Δημοκρατίας κατά τη διάρκεια της παραμονής τους.

(ε) Δύο φωτογραφίες - Τονίζεται ότι πλέον φωτογραφίες λαμβάνονται επί τόπου κατά την υποβολή της αίτησης και δεν είναι αναγκαία η προσκόμισή τους..

1.3. Σε περίπτωση που σκοπός της παραμονής στη Δημοκρατία είναι **άλλος** από τους πιο πάνω:

(α) Σταθερό ή ικανοποιητικό εισόδημα από απασχόληση εκτός της Δημοκρατίας, ή

(β) σταθερό ή ικανοποιητικό εισόδημα από άλλες πηγές, νόμιμου χαρακτήρα, ή

(γ) καταθέσεις επαρκούς ύψους σε τραπεζικά ιδρύματα της Δημοκρατίας ή του εξωτερικού, και

(δ) απόδειξη πλήρους ασφαλιστικής κάλυψης ασθένειας στη Δημοκρατία.

Πηγή:

<http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/All/69E690A161D174D6C2257D2C0045750B?OpenDocument>

## 2. ΥΠΗΚΟΟΙ ΤΡΙΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

### A. ΑΔΕΙΕΣ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ ΓΙΑ ΥΠΗΚΟΟΥΣ ΤΡΙΤΩΝ ΧΩΡΩΝ: ΓΕΝΙΚΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

Η διαδικασία αίτησης χορήγησης άδειας προσωρινής παραμονής για υπηκόους τρίτων χωρών είναι η ακόλουθη:

- Η αίτηση "MGEN2" ή "MNSP2" (εάν δεν ισχύουν διαδικασίες ενιαίας άδειας) για την έκδοση άδειας εισόδου και προσωρινής παραμονής και απασχόλησης υποβάλλεται από τον εργοδότη, στο Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης μέσω του αρμόδιου Επαρχιακού Γραφείου της Μονάδας Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Αστυνομίας ή στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης στη Λευκωσία.
- Η αίτηση πρέπει να υποβληθεί μαζί με:
  - ο τη σύμβαση εργασίας που πιστοποιείται από το Τμήμα Εργασίας του Υπουργείου Απασχόλησης και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, το αρμόδιο Τμήμα για την εξασφάλιση ότι δεν υπάρχουν Κύπριοι ή πολίτες κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης που να είναι διαθέσιμοι ή κατάλληλα ειδικευμένοι για τη συγκεκριμένη εργασία ή θέση πριν να συστήσει την απασχόληση υπηκόων τρίτων χωρών.

- Η μέγιστη περίοδος διαμονής των υπηκόων τρίτων χωρών με σκοπό την απασχόληση είναι 4 έτη, με εξαίρεση τους τομείς της κτηνοτροφίας και της γεωργίας, όπου η μέγιστη περίοδος ορίζεται σε 6 έτη. Οι ακόλουθοι υπήκοοι τρίτων χωρών εξαιρούνται από αυτόν τον περιορισμό:
  - ο προσωπικό υψηλής εξειδίκευσης που απασχολείται σε επιχειρήσεις με κύκλο εργασιών άνω του ενός εκατομμυρίου ή εκατοντάδων χιλιάδων ευρώ και με δραστηριότητες εντός των προτεραιοτήτων που έχουν καθοριστεί για την οικονομική ανάπτυξη,
  - ο αθλητές και προπονητές ατομικών ή ομαδικών αθλημάτων,
  - ο θρησκευτικοί ζωγράφοι (μέχρι την ολοκλήρωση συγκεκριμένου έργου),
  - ο δημοσιογράφοι/ ανταποκριτές,
  - ο Συριακοί υπήκοοι Κρητικής καταγωγής - Κούρδοι (εγκεκριμένοι κατάλογοι),
  - ο Ομογενείς υπήκοοι τρίτων χωρών.

Πηγή:

<http://www.moi.gov.cy/moi/CRMD/crmd.nsf/All/32F3496E7CBBD8F6C2257D6D00428FD1?OpenDocument>

### **3. ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΥΠΗΚΟΩΝ ΤΡΙΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΕ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΞΕΝΩΝ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ**

Δικαιούχες εταιρείες οι οποίες ικανοποιούν τις απαιτήσεις μπορούν να απασχολούν υπηκόους τρίτων χωρών στις ακόλουθες θέσεις:

- Α) Ανωτέρων Διευθυντών.
- Β) Μέσου Διευθυντικού Προσωπικού.
- Γ) Υποστηρικτικό Προσωπικό.

Σημειώνεται πως οι εταιρείες δεν πρέπει να δεσμεύονται να απασχολήσουν υπηκόους τρίτων χωρών για όλες τις ακόλουθες θέσεις πριν εξασφαλίσουν Προσωρινή Άδεια Παραμονής και Εργασίας για τα πρόσωπα αυτά από το Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης

Η διαδικασία είναι η εξής:

- Συμπληρώστε όλα τα απαιτούμενα έγγραφα. Μπορείτε να βρείτε τα έγγραφα [εδώ](#). Για τις πλήρεις απαιτήσεις, διαβάστε το έγγραφο " για τον έλεγχο της καταλληλότητας της εταιρείας [εδώ](#) (στα αγγλικά).
- Από τη λίστα των συνοδευτικών εγγράφων, επιλέξτε εκείνη που ανταποκρίνεται στις ανάγκες σας, ανάλογα με την άδεια για την οποία θα υποβάλλετε αίτηση.
- Αφού μελετήσετε τον κατάλογο των συνοδευτικών εγγράφων τόσο για την καταλληλότητα της εταιρείας όσο και για την απόκτηση άδειας, συλλέξτε τα έγγραφα που πρέπει να υποβάλετε.
- Συμπληρώστε και υπογράψτε οποιοσδήποτε άλλες φόρμες που ενδεχομένως πρέπει να συνοδεύουν την αίτηση.
- Συμπληρώστε όλα τα πεδία της αίτησης και υπογράψτε την. Προσοχή στα μέρη της αίτησης που απαιτούν υπογραφές από τρίτα μέρη.
- Υποβάλετε την αίτηση και τα έγγραφα στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης.

Προσοχή στα έγγραφα που πρέπει να είναι πρωτότυπα και δεόντως επικυρωμένα/πιστοποιημένα.

Όταν πληρούνται οι προβλεπόμενοι από το νόμο όροι, ο υπήκοος τρίτης χώρας λαμβάνει άδεια προσωρινής παραμονής και απασχόλησης. Η ισχύς της άδειας εξαρτάται από τη διάρκεια της σύμβασης εργασίας και μπορεί να είναι μέχρι δύο (2) έτη, με δικαίωμα ανανέωσης. Διευθυντές, διευθυντικά στελέχη και άλλα βασικά στελέχη μπορούν να διαμένουν στη Δημοκρατία χωρίς χρονικό περιορισμό, υπό τον όρο ότι κατέχουν έγκυρη άδεια προσωρινής παραμονής και απασχόλησης.

Για το προσωπικό υποστήριξης ισχύουν οι περιορισμοί που ισχύουν για τη γενική απασχόληση υπηκόων τρίτων χωρών στη Δημοκρατία.

Πηγή:

<http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/All/779F2DEB770951BEC2257D6D0043989B?OpenDocument>

## 2.2 Σημαντικό/ Εξαιρέσεις

Όλα τα συνοδευτικά δημόσια έγγραφα που έχουν εκδοθεί σε άλλα κράτη πρέπει να:

α) Να φέρουν επίσημη μετάφραση στα ελληνικά ή στα αγγλικά από το Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών.

β) Να είναι δεόντως επικυρωμένα:

- είτε με σφραγίδα APOSTILLE σε περίπτωση που η χώρα έχει υπογράψει τη Σύμβαση της Χάγης 1961,

- είτε στην περίπτωση που η χώρα δεν έχει υπογράψει τη Σύμβαση της Χάγης 1961, με σφραγίδα του Υπουργείου Εξωτερικών της χώρας του αιτητή και της Πρεσβείας/Προξενείου της Κυπριακής Δημοκρατίας στην εν λόγω χώρα, είτε του Υπουργείου Εξωτερικών της χώρας του αιτητή και της Πρεσβείας / Προξενείου της χώρας του αιτητή στην Κύπρο και ακολούθως να πιστοποιείται και από το Υπουργείο Εξωτερικών της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Στην περίπτωση που η χώρα δεν έχει υπογράψει τη Σύμβαση της Χάγης 1961 και δεν υπάρχει Πρεσβεία / Προξενείο της Κυπριακής Δημοκρατίας στη χώρα του αιτητή, τα έγγραφα πρέπει να πιστοποιούνται με σφραγίδα του Υπουργείου Εξωτερικών της χώρας του και κατόπιν από την κοντινότερη Πρεσβεία/Προξενείο που είναι διαπιστευμένα στην Κυπριακή Δημοκρατία.

## 2.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα

Δεδομένου ότι οι κανονισμοί αλλάζουν συνεχώς, ο σύμβουλος θα πρέπει να ελέγχει τα δεδομένα των ιστοσελίδων ή να επικοινωνεί απευθείας με τους φορείς, προτού δώσει οποιαδήποτε πληροφορία ή ξεκινήσει τη διαδικασία αδειών για ξένους επενδυτές.

## 2.4 Περισσότερες πληροφορίες

Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης . *Πολίτες της Ευρωπαϊκής Ένωσης* (online).

Διαθέσιμο:

<http://www.moi.gov.cy/moi/CRMD/crmd.nsf/All/DD4E9F1EE92BDE96C2257D2C0042266F?OpenDocument> (26.09.2018.)

Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης . *Εργαζόμενοι σε Εταιρείες Ξένων Συμφερόντων* (online). Διαθέσιμο:



<http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/All/779F2DEB770951BEC2257D6D0043989B?OpenDocument> (26.09.2018.)

Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης . *Τομέας Μετανάστευσης* (online).  
Διαθέσιμο: [http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/page07\\_gr/page07\\_gr?OpenDocument](http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/page07_gr/page07_gr?OpenDocument)  
(26.09.2018.)

Ενιαίο Κέντρο Εξυπηρέτησης Κύπρου, *Άδεια Διαμονής και Απασχόλησης* (online). Διαθέσιμο:  
<http://www.businessincyprus.gov.cy/mcit/psc/psc.nsf/All/3F91A4EA14958588C22579E500242DB4?OpenDocument> (01.10.2018).

## 2.5 Ερωτήσεις και εξάσκηση

**Ποιο από τα ακόλουθα έγγραφα δεν χρειάζεται να υποβάλει ένας πολίτης της ΕΕ για τα πιστοποιητικά εγγραφής;**

- α) διαβατήριο ή ταυτότητα
- β) απόδειξη απασχόλησης
- γ) φωτογραφίες
- δ) άδεια οδήγησης

**Ποια είναι η αίτηση που πρέπει να υποβάλει ένας υπήκοος τρίτης χώρας για την έκδοση άδειας εισόδου και προσωρινής παραμονής και άδειας απασχόλησης;**

- α) MGEN2
- β) MPF3
- γ) HAP5
- δ) TUV42

**Ποια από τις παρακάτω απαντήσεις είναι σωστή; Η μέγιστη διάρκεια διαμονής των υπηκόων τρίτων χωρών με σκοπό την απασχόληση είναι ... χρόνια.**

- α) 5
- β) 2
- γ) 4
- δ) 10

**Για ποιες θέσεις μπορούν οι επιλέξιμες εταιρείες να απασχολούν μη κοινοτικούς πολίτες;**

- α) Διευθυντές, διευθυντικά στελέχη και προσωπικό υποστήριξης
- β) Διευθυντές και στελέχη μεσαίων στελεχών
- γ) Διευθυντές
- δ) Προσωπικό υποστήριξης και στελέχη της μεσαίας διοίκησης

**Για τις αιτήσεις για χορήγηση άδειας εργασίας, όλα τα δημόσια έγγραφα που εκδίδονται στο εξωτερικό δεν πρέπει να:**

- α) φέρουν επίσημη μετάφραση στα ελληνικά ή στα αγγλικά από το Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών.
- β) είναι πιστοποιημένα με Apostille εάν η χώρα έχει υπογράψει τη Σύμβαση της Χάγης του 1961

γ) είναι πιστοποιημένα από το Υπουργείο Εξωτερικών της χώρας καταγωγής του αιτητή και στη συνέχεια από την Πρεσβεία/ Προξενείο της Κύπρου στη χώρα του  
δ) είναι πιστοποιημένα από το Υπουργείο Εσωτερικών

**Άσκηση:**

Βοηθήστε τον πελάτη σας που δεν είναι πολίτης της ΕΕ και θα εργάζεται σε εταιρεία ξένων συμφερόντων ως Διευθυντής Μέσης Διοίκησης για να υποβάλει αίτηση για άδεια εισόδου, εγγραφή και άδεια προσωρινής παραμονής και σημειώστε ποια είναι όλα τα απαραίτητα έγγραφα

### 3. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΘΕΩΡΗΣΕΩΝ ΕΙΣΟΔΟΥ, ΜΟΝΙΜΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ ΚΑΙ ΙΘΑΓΕΝΕΙΑΣ

#### 3.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Αυτή η ενότητα έχει σχεδιαστεί για να εισαγάγει τους εκπαιδευόμενους στις διαδικασίες και τους όρους απόκτησης θεώρησης εισόδου, μόνιμης άδειας και ιθαγένειας της Κύπρου για αλλοδαπούς.

Μετά την ενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι θα γνωρίζουν τα ακόλουθα:

- να μεταφέρουν πληροφορίες σχετικά με τις διαδικασίες απόκτησης θεωρήσεων εισόδου, μόνιμης άδειας και κυπριακής υπηκοότητας σε αλλοδαπούς

#### Διαδικασία για την απόκτηση θεώρησης (visa)

Η θεώρηση εισόδου είναι μια υπό όρους εξουσιοδότηση ταξιδιού που χορηγείται από μια χώρα σε αλλοδαπούς, επιτρέποντάς τους να εισέλθουν, να παραμείνουν εντός ή να αποχωρήσουν από τη χώρα. Οι θεωρήσεις εισόδου περιλαμβάνουν συνήθως τα όρια της διάρκειας της διαμονής του αλλοδαπού, την επικράτεια εντός της χώρας στην οποία εισέρχονται, τις ημερομηνίες που μπορούν να εισέλθουν, τον αριθμό των επιτρεπόμενων επισκέψεων ή το δικαίωμα εργασίας ενός ατόμου στην εν λόγω χώρα.

Οι πολίτες της ΕΕ δεν χρειάζονται θεώρηση εισόδου για να εισέλθουν στην Κύπρο, αλλά πρέπει να φέρουν έγκυρο διαβατήριο ή την εθνική τους ταυτότητα εφόσον υπάρχει φωτογραφία και η ιθαγένεια δηλώνεται στην ταυτότητα.

Οι διάφορες κατηγορίες θεωρήσεων εισόδου που ισχύουν στην Κύπρο είναι:

- Βραχυπρόθεσμες ή τουριστικές θεωρήσεις εισόδου, συμπεριλαμβανομένων των θεωρήσεων πολλαπλών εισόδων.

Όταν κάποιος ταξιδεύει στην Κυπριακή Δημοκρατία όχι για μετανάστευση και η επίσκεψή δεν υπερβαίνει τους τρεις μήνες, μπορεί να χρειαστεί ταξιδιωτική θεώρηση εισόδου. Η ταξιδιωτική θεώρηση εισόδου δίνει το δικαίωμα για συνεχή επίσκεψη ή για αρκετές επισκέψεις στην Κύπρο. Η συνολική διάρκεια των επισκέψεων δεν πρέπει να υπερβαίνει τους τρεις μήνες σε κάθε μισό του έτους από την ημερομηνία της πρώτης επίσκεψης. Γενικά, η θεώρηση εισόδου σύντομης παραμονής Κύπρου εκδίδεται για μία ή περισσότερες επισκέψεις.

Σε περίπτωση που θα χρειαστεί να έρθετε συχνά στην Κύπρο (επαγγελματικά ταξίδια κ.λπ.), είναι δυνατή η απόκτηση θεώρησης εισόδου πολλαπλών εισόδων για αρκετές επισκέψεις. Η συνολική διάρκεια των επισκέψεων δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τους τρεις μήνες ανά μισό έτος από την ημερομηνία της πρώτης εισόδου. Η θεώρηση πολλαπλών εισόδων Κύπρου ισχύει για ένα έτος. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, μπορεί να ισχύει για περισσότερο από ένα έτη, αλλά όχι περισσότερο από πέντε έτη για ορισμένες κατηγορίες προσώπων.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο λήψης θεώρησης εισόδου βραχείας διαμονής πατήστε [εδώ](#) ή [εδώ](#).

- Θεωρήσεις εισόδου μακράς διάρκειας

Αν σχεδιάζετε να παραμείνετε στην Κύπρο για περισσότερο από τρεις μήνες, θα πρέπει να υποβάλετε αίτηση για θεώρηση εισόδου μακράς διάρκειας:

- ο θεώρηση διαμονής στην Κύπρο
- ο άδεια εργασίας στην Κύπρο
- ο φοιτητική θεώρηση εισόδου στην Κύπρο

- Θεωρήσεις διέλευσης στα Αεροδρόμια

Αυτή η κατηγορία θεώρησης επιτρέπει στους αλλοδαπούς, που απαιτείται να έχουν τέτοια άδεια, να περάσουν από τη ζώνη διεθνούς διέλευσης κυπριακών αερολιμένων χωρίς να εισέλθουν στην εθνική επικράτεια της Κύπρου κατά τη διάρκεια διακοπής ή μεταφοράς μιας διεθνούς πτήσης. Η απαίτηση να υπάρχει αυτή η θεώρηση εισόδου αποτελεί εξαίρεση από το γενικό δικαίωμα διέλευσης χωρίς θεώρηση μέσω της Κύπρου.

Εδώ μπορείτε να δείτε τη λίστα με τις χώρες των οποίων οι πολίτες υποχρεούνται να έχουν θεώρηση διέλευσης στα αεροδρόμια:

<http://www.mfa.gov.cy/mfa/mfa2016.nsf/All/D1CF6811D536ECB0C2258022003F75C5?OpenDocument>

- Θεωρήσεις διαμετακόμισης

Εάν ταξιδεύετε από μια χώρα σε άλλη χώρα και πρέπει να περάσετε από το έδαφος της Κυπριακής Δημοκρατίας, για να το κάνετε αυτό ίσως να χρειαστείτε μια θεώρηση διαμετακόμισης. Η εν λόγω θεώρηση μπορεί να εκδοθεί για μία διαμετακόμιση ή, κατ' εξαίρεση, για πολλές διαμετακομίσεις. Η διάρκεια κάθε περίπτωσης διαμετακόμισης δεν πρέπει να υπερβαίνει τις πέντε ημέρες. Η θεώρηση διέλευσης εκδίδεται υπό τον όρο ότι η είσοδος του ατόμου στο έδαφος της χώρας προορισμού είναι εγγυημένη και ότι η διαδρομή απαιτεί τη διέλευση μέσω της Κύπρου.

- Ομαδικές θεωρήσεις εισόδου

Πρόκειται για θεώρηση διέλευσης ή θεώρηση εισόδου περιορισμένης διάρκειας (όριο τριάντα ημερών), η οποία μπορεί να είναι σε ομαδικό διαβατήριο, εκτός εάν η εθνική νομοθεσία προβλέπει διαφορετικά, και εκδίδεται σε ομάδα ταξιδιωτών πριν από την απόφαση να ταξιδέψουν. Η ομαδική θεώρηση εκδίδεται, με την προϋπόθεση ότι τα μέλη της ομάδας εισέρχονται στο έδαφος, παραμένουν εκεί και φεύγουν ως ομάδα.

Οι ομαδικές θεωρήσεις μπορούν να εκδοθούν σε ομάδες μεταξύ 5 και 50 ατόμων. Ο υπεύθυνος της ομάδας πρέπει να διαθέτει ξεχωριστό διαβατήριο και, κατά περίπτωση, ατομική θεώρηση εισόδου.

Πηγή:

- <http://www.moi.gov.cy/moi/CRMD/crmd.nsf/All/6537752D9FC166A0C2257D2C00382AD7?OpenDocument>
- <https://www.cyprusvisa.eu/>

## Διαδικασία απόκτησης άδειας μετανάστευσης (μόνιμη διαμονή)

Ένα άτομο μπορεί να υποβάλει αίτηση για την έκδοση Άδειας Μετανάστευσης βάσει μιας από τις Κατηγορίες που αναφέρονται στον Κανονισμό 5 του Κανονισμού περί Αλλοδαπών και Μετανάστευσης.

Για τη χορήγηση Άδειας Μετανάστευσης, υποβάλλεται αίτηση - έντυπο Μ.67 απευθείας στο Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης ή μέσω των Περιφερειακών Υποκαταστημάτων Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Αστυνομίας. Η αίτηση πρέπει να συνοδεύεται από τα κατάλληλα έγγραφα, ανάλογα με την κατηγορία για την οποία υποβάλλεται.

Επί του παρόντος, υπάρχει μια νέα και ταχεία διαδικασία χορήγησης Άδειας Μετανάστευσης σε αιτητές που είναι υπήκοοι τρίτων χωρών και προτίθενται να επενδύσουν στην Κυπριακή Δημοκρατία.

Η διαδικασία υποβολής και εξέτασης μιας αίτησης είναι η ακόλουθη:

- Η αίτηση πρέπει να υποβληθεί στο Έντυπο (Μ.67) στο Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης ή στα Επαρχιακά Γραφεία προσωπικά ή μέσω ταχυδρομείου ή μέσω αντιπροσώπου. Σημειώνεται ότι οι αιτήσεις που υποβάλλονται στα Επαρχιακά Γραφεία μεταφέρονται απευθείας στο Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης, χωρίς καμία επεξεργασία.
- Οι αιτήσεις που υποβάλλονται στην Κύπρο, προσωπικά ή μέσω αντιπροσώπου ή ταχυδρομικώς, κατατίθενται σε συνηθισμένο φάκελο (ο αιτητής θα πρέπει να εξασφαλίσει ότι κάθε σχετικό έγγραφο της αίτησης πρέπει να αριθμείται με μπλε μελάνι, από την πρώτη σελίδα μέχρι την τελευταία). Στο εσωτερικό του φακέλου πρέπει να περιλαμβάνεται κατάλογος όλων των απαραίτητων εγγράφων, τα οποία πρέπει να υποβάλλονται μαζί με το έντυπο αίτησης, το οποίο πρέπει να συμπληρωθεί από τον αιτητή ή από έναν εκπρόσωπο του αιτητή.
- Η αίτηση εξετάζεται από το Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης και υποβάλλεται στον Υπουργό Εσωτερικών, μέσω του Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου, για απόφαση. Για τους σκοπούς του ειδικού τύπου άδειας μετανάστευσης, δεν απαιτούνται προσωπικές συνεντεύξεις, εκτός εάν ο Μόνιμος Γραμματέας αποφασίσει ότι είναι αναγκαία μια συνέντευξη.
- Το Υπουργείο Εσωτερικών ενημερώνει τον αιτητή ή τον εκπρόσωπο του αιτητή και το Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης σχετικά με την απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών.
- Δεν επιτρέπεται η ακύρωση της Άδειας Μετανάστευσης, υπό την προϋπόθεση ότι ο αιτητής θα επισκεφθεί την Κύπρο τουλάχιστον μια φορά ανά διετία.

Με την προϋπόθεση ότι πληρούνται τα κριτήρια που περιγράφονται στο πρώτο κεφάλαιο και δεν τίθενται περαιτέρω ερωτήματα σχετικά με το Ποινικό Μητρώο του αιτητή ή την Δημόσια Τάξη, η αίτηση εξετάζεται από τον Υπουργό Εσωτερικών και η Άδεια Μετανάστευσης χορηγείται

Εκτιμάται ότι κατά την εφαρμογή της διαδικασίας που περιγράφεται παραπάνω, η περίοδος εξέτασης της αίτησης δεν πρέπει να υπερβαίνει την περίοδο 1-2 μηνών.

Τα ακόλουθα έγγραφα, τα οποία πρέπει να συνοδεύουν το έντυπο της αίτησης, διατίθενται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών: [www.moi.gov.cy](http://www.moi.gov.cy)

- ο Αίτηση Μ.67
- ο Λίστα ελέγχου
- ο Υπεύθυνη δήλωση
- ο Δήλωση σύμφωνα με την οποία ο αιτητής δεν απασχολείται στην Κύπρο

Πηγή:

<http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/All/3C7DAE434B8C3953C2257D2A0039F247?OpenDocument&highlight=BLUE>

### **Διαδικασίες για την απόκτηση ιθαγένειας**

Οι όροι «μόνιμη κατοικία» και «υπηκοότητα/ιθαγένεια» συχνά συγχέονται. Και οι δύο απονέμουν δικαιώματα για παραμονή στη χώρα υποδοχής, στην περίπτωσή μας, στην Κύπρο. Ένας νόμιμος μόνιμος κάτοικος είναι κάποιος που έχει το δικαίωμα να ζήσει στην Κύπρο απεριόριστα.

Η πολιτογράφηση αναφέρεται ως διαδικασία για την οποία ένας μη πολίτης μιας χώρας, στην προκειμένη περίπτωση της Κύπρου, μπορεί να γίνει πολίτης αυτής της χώρας και αποκτά την υπηκοότητα. Ο αιτητής/ πολίτης (και ενδεχομένως η σύζυγός του και τα παιδιά του) θα είναι σε θέση να κατέχει κυπριακό διαβατήριο και να έχουν όλα τα οφέλη ενός Κύπριου πολίτη.

Οι αιτήσεις για απόκτηση ή αποκήρυξη της κυπριακής υπηκοότητας καθώς και παραχώρηση βεβαίωσης καθορισμού της υπηκοότητας υποβάλλονται στο Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης, στις κατά τόπους Επαρχιακές Διοικήσεις και στις οικείες διπλωματικές αρχές (πρεσβείες και προξενεία). Ακολουθώντας, όλες διεκπεραιώνονται από τον Κλάδο Ιθαγενειών του Τμήματος Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης.

Τα συνοδευτικά έγγραφα όλων ανεξαιρέτως των αιτήσεων θα πρέπει να είναι δεόντως επικυρωμένα, δηλαδή θα πρέπει να φέρουν τη σφραγίδα «APOSTILE» αν προέρχονται από χώρες που έχουν υπογράψει τη Συνθήκη της Χάγης, ειδάλτως να είναι σφραγισμένα από το Υπουργείο Εξωτερικών της χώρας και από τη διπλωματική αποστολή της Κυπριακής Δημοκρατίας στη χώρα.

Υπάρχουν τρεις κατηγορίες:

- Απόκτηση υπηκοότητας λόγω κυπριακής καταγωγής
- Απόκτηση υπηκοότητας λόγω γάμου με κύπριο πολίτη
- Πολιτογράφηση

Η κατηγορία που αφορά περισσότερο τους ξένους επενδυτές είναι συνήθως η τρίτη, η πολιτογράφηση που στη συνέχεια χωρίζεται σε:

#### **- Σχέδιο για πολιτογράφηση των επενδυτών στην Κύπρο κατ' εξαίρεση**

Βασικός στόχος της οικονομικής πολιτικής της Κυπριακής Δημοκρατίας είναι η περαιτέρω ενθάρρυνση Άμεσων Ξένων Επενδύσεων και η προσέλκυση φυσικών προσώπων υψηλής εισοδηματικής στάθμης για εγκατάσταση και δραστηριοποίηση τους στην Κύπρο. Βασικοί παράγοντες που καθιστούν την Κύπρο ελκυστικό προορισμό για επενδύσεις είναι η εξειδίκευση του ανθρώπινου δυναμικού, το αξιόπιστο νομοθετικό και ρυθμιστικό πλαίσιο, το

σταθερό φορολογικό σύστημα και οι συνθήκες ασφάλειας και σταθερότητας που επικρατούν στη χώρα.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο και διαπιστώνοντας το έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον, η κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας έχει καταρτίσει και επικαιροποιήσει σχέδιο για την κατ' εξαίρεση πολιτογράφηση επενδυτών στην Κύπρο με βάση το εδάφιο (2) του άρθρου 111Α των περί Αρχείου Πληθυσμού Νόμων του 2002-2015 (το Σχέδιο), με συγκεκριμένα κίνητρα, όρους και προϋποθέσεις αλλά και διαδικασίες ελέγχου ώστε να αποτρέπεται η κατάχρηση.

Με βάση το Σχέδιο, μη-Κύπριος πολίτης, ο οποίος πληροί ένα εκ των οικονομικών Κριτηρίων (Α), είτε προσωπικά, είτε μέσω εταιρείας/εταιρειών όπου συμμετέχει ως μέτοχος, αναλογικά με το ποσοστό συμμετοχής του, είτε μέσω επενδύσεων που έχει πραγματοποιήσει ο/η σύζυγός ή που έχουν πραγματοποιηθεί από κοινού με τον/τη σύζυγό του, είτε ως υψηλόβαθμο Διευθυντικό Στέλεχος εταιρείας/εταιρειών που πληροί ένα εκ των οικονομικών Κριτηρίων (Α) δύναται να αιτηθεί για απόκτηση της κυπριακής υπηκοότητας με κατ' εξαίρεση Πολιτογράφηση.

Υψηλόβαθμο Διευθυντικό Στέλεχος εταιρείας δύναται να υποβάλει αίτηση νοουμένου ότι έχει τέτοια αμοιβή στην εν λόγω εταιρεία/εταιρείες που να δημιουργεί φορολογικά έσοδα για τη Δημοκρατία της τάξης των €100,000 τουλάχιστον για περίοδο τριετίας και νοουμένου ότι αυτή η φορολογία έχει ήδη πληρωθεί ή προπληρωθεί.

Ο αιτητής θα πρέπει να είχε προβεί στις απαιτούμενες επενδύσεις κατά τα τρία έτη που προηγούνται της ημερομηνίας αίτησης και να διατηρεί την εν λόγω επένδυση για περίοδο τουλάχιστον τριών ετών από την ημερομηνία Πολιτογράφησης..

#### Κριτήρια:

- 1) Επένδυση σε ακίνητα, αναπτύξεις και έργα υποδομής
- 2) Αγορά ή σύσταση ή συμμετοχή σε κυπριακές επιχειρήσεις και εταιρείες
- 3) Επένδυση σε Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων ή χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κυπριακών επιχειρήσεων ή κυπριακών οργανισμών που είναι αδειοδοτημένοι από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς
- 4) Συνδυασμός των ανωτέρω επενδύσεων

Για εξέταση της αίτησης απαιτείται απαραίτητως η υποβολή του εντύπου [M127](#) που πρέπει να υποβληθεί μαζί με τα ακόλουθα έγγραφα:

- Λευκό Ποινικό Μητρώο: Ο αιτητής πρέπει να έχει λευκό ποινικό μητρώο. Επίσης, το όνομα του δεν θα περιλαμβάνεται στον κατάλογο των προσώπων, των οποίων διατάσσεται η δέσμευση της περιουσίας εντός των ορίων της Ευρωπαϊκής Ένωσης
- Μόνιμη ιδιόκτητη κατοικία στην Κύπρο:
  - (α) Αγοραπωλητήριο Συμβόλαιο.
  - (β) Τίτλος ιδιοκτησίας ή Απόδειξη υποβολής του Συμβολαίου στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
  - (γ) Απόδειξεις καταβολής του συμφωνημένου ποσού αγοράς.
  - (δ) Έμβασμα από το εξωτερικό στο κυπριακό εμπορικό τραπεζικό ίδρυμα επ' ονόματι του πωλητή ή της εταιρείας του πωλητή.
  - (ε) Πιστοποιητικό εκτίμησης από Ανεξάρτητο Εγκεκριμένο Εκτιμητή μετά από απαίτηση του Υπουργείου Εσωτερικών ή του Υπουργείου Οικονομικών..

- Οικονομικά κριτήρια (όταν απαιτείται):
  - (α) Πιστοποιητικό Εγγραφής της εταιρείας/εταιρειών από τον Έφορο Εταιρειών.
  - (β) Πιστοποιητικό μετόχων από τον Έφορο Εταιρειών ή πιστοποιητικά που να αποδεικνύουν ότι ο επενδυτής είναι ο τελικός δικαιούχος της εταιρείας.
  - (γ) Ελεγμένοι λογαριασμοί της εταιρείας/εταιρειών για τα τελευταία τρία έτη που προηγούνται του έτους υποβολής της αίτησης.
  - (δ) Σε περίπτωση που ο αιτητής είναι υψηλόβαθμο διευθυντικό στέλεχος απαιτείται επιπρόσθετα η προσκόμιση του συμβολαίου εργοδότησης του και Βεβαίωση Είσπραξης από το Τμήμα Φορολογίας.
  - (ε) Σε περίπτωση που η επένδυση γίνεται από τον/την σύζυγο του αιτούντος ή από κοινού με αυτόν /αυτήν, απαιτείται η προσκόμιση του σχετικού πιστοποιητικού γάμου.

Επιπλέον, ανάλογα με την περίπτωση, μπορεί να απαιτηθεί πρόσθετη τεκμηρίωση

Μπορείτε να βρείτε περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με τα κριτήρια που πρέπει να πληρούνται και την τεκμηρίωση εδώ: <http://www.moi.gov.cy/moi/CRMD/crmd.nsf/All/D7849CF11A3ABADDC2257D2C00441B07?OpenDocument>

#### - Πολιτογράφηση βάσει ετών παραμονής

Η «Αίτηση αλλοδαπού για πιστοποιητικό πολιτογράφησης» (M127) υποβάλλεται από αλλοδαπούς οι οποίοι έχουν συμπληρώσει επτά έτη νόμιμης παραμονής στη Δημοκρατία πριν την ημερομηνία υποβολής της αίτησης. Σε περιπτώσεις αλλοδαπών που είναι είτε γονείς είτε τέκνα Κυπρίων το χρονικό διάστημα που απαιτείται είναι πέντε έτη και όχι επτά..

Σε κάθε περίπτωση ο αιτητής / η αιτούσα πρέπει κατά το δωδεκάμηνο χρονικό διάστημα πριν την ημερομηνία υποβολής της αίτησης να διέμενε συνεχώς και νόμιμα στην Κυπριακή Δημοκρατία.

Συνοδευτικά έγγραφα:

- Πιστοποιητικό γεννήσεως αιτούντος/ αιτούσας
- Πιστοποιητικό λευκού ποινικού μητρώου αιτούντος/ αιτούσας
- Πιστοποιητικό γάμου
- Φωτοαντίγραφο διαβατηρίου αιτούντος/αιτούσας που να φαίνονται οι σφραγίδες αφίξεων και αναχωρήσεων
- Αναλυτική κατάσταση αφίξεων και αναχωρήσεων συμπληρωμένη από τον αιτούντα
- Αντίγραφο αγγελιών σε ημερήσια εφημερίδα δύο συνεχόμενων δημοσιεύσεων όπου γνωστοποιείται ότι ο αιτητής/ αιτούσα υπέβαλε αίτηση για Πολιτογράφηση
- Δύο φωτογραφίες μεγέθους διαβατηρίου
- Φωτοαντίγραφο απόδειξης για καταβληθέντα τέλη ευρώ 500 ευρώ

Πηγή:

<http://www.moi.gov.cy/moi/CRMD/crmd.nsf/All/5D58A8FDBE3B0290C2257D1E0020144F?OpenDocument>



### 3.2 Σημαντικό/ Εξαιρέσεις

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι, στην περίπτωση της διαδικασίας πολιτογράφησης, όταν, ύστερα από περιοδική επιθεώρηση, διαπιστωθεί ότι έχει παραβιαστεί ένα κριτήριο ή όρος του Σχεδίου, η πολιτογράφηση μπορεί να ανακληθεί.

### 3.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα

Οι σύμβουλοι άμεσων ξένων επενδυτών θα πρέπει να ελέγχουν τα στοιχεία που έχουν στις ιστοσελίδες των αρμόδιων αρχών ή να επικοινωνούν απευθείας με το αρμόδιο γραφείο (Υπουργείο Εσωτερικών), πριν δώσουν οποιαδήποτε πληροφορία ή ξεκινήσουν τη διαδικασία υποβολής αίτησης για άδεια/πολιτογράφηση.

### 3.4 Περισσότερες πληροφορίες

Περισσότερες πληροφορίες για την απόκτηση της κυπριακής ιθαγένειας:

Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης. *Σχέδιο για την κατ' εξαίρεση πολιτογράφηση επενδυτών στην Κύπρο* (online). Διαθέσιμο: <http://www.moi.gov.cy/moi/CRMD/crmd.nsf/All/D7849CF11A3ABADDC2257D2C00441B07?OpenDocument> (26.09.2018.)

Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης . *Πολιτογράφηση Βάσει Ετών Παραμονής* (online). Διαθέσιμο: <http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/All/F0AB5C8D6193BD20C2257D2C00440C22?OpenDocument> (26.09.2018.)

Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης . *Τομέας Μετανάστευσης* (online). Διαθέσιμο: [http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/page07\\_gr/page07\\_gr?OpenDocument](http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/page07_gr/page07_gr?OpenDocument) (26.09.2018.)

CyprusVisa, *Γενικές πληροφορίες για τις θεωρήσεις εισόδου στην Κύπρο* (online). Διαθέσιμο: <https://www.cyprusvisa.eu/> (01.10.2018).

### 3.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Πρόσωπο που έχει άδεια παραμονής στην Κύπρο, έχει άδεια για ...;**

- α) οικογενειακή επανένωση
- β) απασχόληση στην Κυπριακή Δημοκρατία
- γ) να εισέλθει στην Κυπριακή Δημοκρατία και να παραμείνει για περιορισμένο χρονικό διάστημα
- δ) μόνιμη κατοικία στην Κυπριακή Δημοκρατία

**Για πόσο καιρό ισχύει η θεώρηση πολλαπλών εισόδων στην Κύπρο;**

- α) δύο έτη
- β) ένα έτος
- γ) δύο μήνες
- δ) έξι μήνες

**Για τους κατοίκους ποιας από τις ακόλουθες χώρες απαιτείται θεώρηση διέλευσης στο Αεροδρόμιο;**

- α) Αρμενία
- β) Αφγανιστάν
- γ) Κολομβία
- δ) Μογγολία

**Για ποιους υπηκόους τρίτων χωρών ισχύει η ταχεία διαδικασία χορήγησης Άδειας Μετανάστευσης;**

- α) άτομα που προτίθενται να επενδύσουν στη Δημοκρατία της Κύπρου
- β) άτομα με υψηλή εξειδίκευση
- γ) οι εργαζόμενοι που είναι μόνιμως τοποθετημένοι από αλλοδαπό εργοδότη για να ασκήσουν εργασία στη χώρα υποδοχής στην οποία βρίσκεται.
- δ) άτομα που έχουν οικογένεια στην Κυπριακή Δημοκρατία

**Η ταχεία διαδικασία χορήγησης Άδειας Μετανάστευσης μπορεί να διαρκέσει περίπου για πόσο καιρό;**

- α) 5-10 ημέρες
- β) 3 μήνες
- γ) 4 μήνες
- δ) 1-2 μήνες

**Ο αλλοδαπός ο οποίος θα λάβει άδεια μόνιμης διαμονής δεν χρειάζεται να προσκομίσει τα εξής αποδεικτικά στοιχεία:**

- α) έγκυρη ασφάλιση υγείας στη χώρα υποδοχής
- β) σύμβαση εργασίας για αόριστο χρόνο
- γ) αποδεικτικά ότι έχει τα μέσα να υποστηρίξει τον εαυτό του
- δ) έγκυρο ξένο διαβατήριο

**Ποια κατηγορία πολιτογράφησης είναι η πιο σχετική με τους ξένους άμεσους επενδυτές:**

- α) απόκτηση ιθαγένειας λόγω κυπριακής καταγωγής
- β) απόκτηση υπηκοότητας ως σύζυγος Κύπριου πολίτη
- γ) πολιτογράφηση των επενδυτών στην Κύπρο κατ' εξαίρεση
- δ) πολιτογράφηση βάσει ετών διαμονής

### **Άσκηση**

Βοηθήστε έναν πιθανό επενδυτή που είναι πολίτης τρίτης χώρας να υποβάλει αίτηση για άδεια μετανάστευσης (μόνιμη κατοικία) ώστε να μπορέσει να ξεκινήσει μια επιχείρηση στην Κύπρο. Γράψτε την απάντησή σας: (σημειώστε τα έντυπα που πρέπει να συμπληρωθούν και τα απαραίτητα αποδεικτικά).

## **4. ΌΡΟΙ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΕΠΑΝΕΝΩΣΗ ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΥΠΟΔΟΧΗΣ**

### **4.1 Θεωρητικό Πλαίσιο**

Αυτή η ενότητα έχει σχεδιαστεί για να εισαγάγει πρόσθετες προϋποθέσεις, οι οποίες πρέπει να πληρούνται (μαζί με τους γενικούς όρους) από τα αλλοδαπά μέλη της οικογένειας για την οικογενειακή επανένωση στην Κύπρο.

Μετά την απόκτηση γνώσεων από τη ενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι θα έχουν τα ακόλουθα προσόντα:

- να εντοπίζουν τις διαφορές στη διαδικασία οικογενειακής επανένωσης στην Κύπρο
- να μπορούν να ενημερώνουν και να καθοδηγούν αλλοδαπά μέλη της οικογένειας μέσω της διαδικασίας απόκτησης άδειας παραμονής με σκοπό την οικογενειακή επανένωση

Η οικογενειακή επανένωση αφορά την είσοδο και τη διαμονή των μελών της οικογένειας ενός πολίτη της ΕΕ ή ενός υπηκόου τρίτης χώρας που διαμένει νόμιμα στη Δημοκρατία, προκειμένου να διατηρηθεί η οικογενειακή ενότητα.

### **A. Οικογενειακή επανένωση των μελών της οικογένειας ενός πολίτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης που είναι επίσης πολίτες ενός κράτους μέλους της - Πιστοποιητικό εγγραφής**

Για την έκδοση πιστοποιητικού εγγραφής στα μέλη της οικογένειας πολίτη της Ένωσης που είναι επίσης πολίτες κράτους μέλους, πρέπει να υποβάλλονται τα ακόλουθα έγγραφα:

- α) Έγκυρο Διαβατήριο ή ταυτότητα και αντίγραφα αυτών.
- β) Έγγραφο που βεβαιώνει την ύπαρξη δεσμού συγγένειας.
- γ) ενδεχομένως, το πιστοποιητικό εγγραφής του πολίτη της Ένωσης που συνοδεύει ή προσχωρεί.
- δ) στην περίπτωση συζύγου πολίτη της Ένωσης και προσώπου με άμεση σχέση με την ηλικία των 21 ετών ή συντηρούμενων από τον πολίτη και του συζύγου, απόδειξη της ύπαρξης οικογενειακής σχέσης και ότι τα εν λόγω μέλη της οικογένειας είναι εξαρτώμενα.
- ε) Σε ορισμένες περιπτώσεις, έγγραφο που εκδίδεται από την αρμόδια αρχή στη χώρα προέλευσης ή από την χώρα από την οποία φθάνουν πιστοποιώντας ότι είναι συντηρούμενα πρόσωπα ή μέλη του νοικοκυριού του πολίτη της Ένωσης ή απόδειξη για την ύπαρξη σοβαρών λόγων υγείας που καθιστούν απολύτως απαραίτητη την προσωπική φροντίδα του μέλους της οικογένειας από τον πολίτη της Ένωσης.
- στ) Απόδειξη της ύπαρξης συνεκτικής σχέσης με τον πολίτη της Ένωσης.
- ζ) δύο φωτογραφίες μεγέθους διαβατηρίου. - Σημειώνεται ότι οι φωτογραφίες καταγράφονται πλέον κατά τη διαδικασία υποβολής αιτήσεων.

Τα καταβλητέα τέλη είναι €20 για τον πολίτη της Ένωσης και €20 για κάθε μέλος της οικογένειάς του που είναι επίσης πολίτης της Ένωσης.

Η μη τήρηση της υποχρέωσης καταχώρισης υποχρεώνει τον ενδιαφερόμενο να καταβάλει χρηματική ποινή μέχρι € 2562,90.

Μπορείτε να βρείτε την αίτηση (MEU1) [εδώ](#).

Πηγή:

<http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/All/DD4E9F1EE92BDE96C2257D2C0042266F?OpenDocument>

## **Β. Οικογενειακή επανένωση μελών της οικογένειας πολιτών της Ευρωπαϊκής Ένωσης που δεν είναι πολίτες της Ευρωπαϊκής Ένωσης – Δελτίο διαμονής**

Η αίτηση για έκδοση Δελτίου Διαμονής υποβάλλεται από Μέλη Οικογένειας πολίτη της Ένωσης που δεν είναι πολίτες κράτους μέλους (MEU2), εντός τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία εισόδου στην Κυπριακή Δημοκρατία. Μπορείτε να βρείτε την αίτηση [εδώ](#).

Για τη χορήγηση Δελτίου Διαμονής στα μέλη της οικογένειας πολίτη της Ένωσης, που δεν είναι υπήκοοι Κράτους Μέλους της Ένωσης απαιτείται η προσκόμιση των ακόλουθων εγγράφων:

α) Ισχύον διαβατήριο.

β) Έγγραφο το οποίο πιστοποιεί την ύπαρξη δεσμού συγγένειας.

γ) Βεβαίωση Εγγραφής στη Δημοκρατία του πολίτη της Ένωσης που συνοδεύουν ή έρχονται για να τον/την συναντήσουν, όπου εφαρμόζεται.

δ) Στις περιπτώσεις συζύγου πολίτη της Ένωσης και απευθείας μελών κάτω των 21 ή είναι συντηρούμενοι από αυτόν καθώς και εκείνων του/της συζύγου του/της, απόδειξη της ύπαρξης δεσμού συγγένειας και ότι τα εν λόγω μέλη της οικογένειας συντηρούνται από αυτόν.

ε) Στις περιπτώσεις κάθε άλλου μέλους της οικογένειας του πολίτη της Ένωσης που δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 2(δ), έγγραφο χορηγηθέν από την αρμόδια αρχή της χώρας καταγωγής ή προέλευσης, το οποίο πιστοποιεί ότι τα εν λόγω μέλη της οικογένειας συντηρούνται από αυτόν ή ότι συμβίωναν κάτω από τη στέγη του στην εν λόγω χώρα ή απόδειξη της ύπαρξης σοβαρών λόγων υγείας, που καθιστούν απολύτως αναγκαία την προσωπική φροντίδα του μέλους της οικογένειας από τον πολίτη της Ένωσης.

στ) Απόδειξη της ύπαρξης διαρκούς σχέσης με σύντροφο.

ζ) Δύο φωτογραφίες - Τονίζεται ότι πλέον φωτογραφίες λαμβάνονται επί τόπου κατά την υποβολή της αίτησης και δεν είναι αναγκαία η προσκόμισή τους.

Η διάρκεια ισχύος του Δελτίου Διαμονής είναι πέντε έτη από την ημερομηνία χορήγησης ή για την προβλεπόμενη περίοδο διαμονής του πολίτη της Ένωσης, εφόσον η εν λόγω περίοδος είναι μικρότερη των πέντε ετών.

Τα καταβλητέα τέλη είναι € 20.

Η μη συμμόρφωση με την απαίτηση για εγγραφή θεωρείται αδίκημα τιμωρούμενο με χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τις €2562,90.

Πηγή:

<http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/All/C190E3AA6A53A579C2257D2C00458A48?OpenDocument>

## **Γ. Μόνιμη Διαμονή Πολιτών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και Μελών των Οικογενειών τους - Πιστοποιητικό Μόνιμης Διαμονής**

Η αίτηση για έκδοση Πιστοποιητικού Μόνιμης Διαμονής υποβάλλεται από πολίτη της Ένωσης και Μέλη της Οικογένειάς του που είναι υπήκοοι Κράτους Μέλους εάν έχουν διαμείνει νομίμως στη Δημοκρατία για συνεχή περίοδο πέντε ετών.

Η αίτηση για έκδοση Δελτίου Μόνιμης Διαμονής υποβάλλεται από μέλη της οικογένειας του πολίτη της Ένωσης που δεν είναι υπήκοοι Κράτους Μέλους της Ένωσης, εντός ενός μηνός από τη λήξη της ισχύος του Δελτίου Διαμονής.

Το αδιάλειπτο της διαμονής δεν επηρεάζεται από προσωρινές απουσίες που δεν υπερβαίνουν συνολικά τους έξι μήνες ετησίως ή από απουσίες μεγαλύτερης διάρκειας για την εκπλήρωση υποχρεωτικής στρατιωτικής θητείας ή από μια απουσία δώδεκα συναπτόν μηνών κατ' ανώτατο όριο για σοβαρούς λόγους, περιλαμβανομένης εγκυμοσύνης και μητρότητας, σοβαρής ασθένειας, σπουδών ή επαγγελματικής κατάρτισης ή απόσπασης σε άλλο κράτος μέλος ή Τρίτη χώρα.

Η απώλεια του δικαιώματος αυτού επέρχεται μόνο σε περίπτωση απουσίας από τη Δημοκρατία για χρονικό διάστημα που υπερβαίνει τα δύο συνεχόμενα έτη.

Δικαίωμα μόνιμης διαμονής στη Δημοκρατία πριν από τη συμπλήρωση συνεχούς περιόδου πέντε ετών διαμονής στη Δημοκρατία έχουν και οι ακόλουθοι:

(α) Οι μισθωτοί εργαζόμενοι, ή οι μη μισθωτοί εργαζόμενοι, οι οποίοι, κατά το χρόνο παύσης της εργασίας τους, έχουν φθάσει στην ηλικία που καθορίζεται από την εκάστοτε ισχύουσα στη Δημοκρατία νομοθεσία περί Κοινωνικών Ασφαλίσεων για την απόκτηση δικαιώματος συνταξιοδότησης λόγω γήρατος, ή μισθωτοί εργαζόμενοι, οι οποίοι έχουν παύσει να ασκούν μισθωτή δραστηριότητα λόγω πρόωρης αφυπηρέτησης, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν εργασθεί στη Δημοκρατία τουλάχιστο τους προηγούμενους δώδεκα μήνες και ότι έχουν διαμείνει στη Δημοκρατία συνεχώς για περισσότερα από τρία έτη.

(β) Οι μισθωτοί εργαζόμενοι, ή οι μη μισθωτοί εργαζόμενοι, οι οποίοι έχουν διαμείνει συνεχώς για περισσότερα από δύο έτη στη Δημοκρατία και έχουν παύσει να εργάζονται στη Δημοκρατία λόγω μόνιμης ανικανότητας προς εργασία. Νοείται ότι, αν η ως άνω ανικανότητα προήλθε συνεπεία εργατικού ατυχήματος ή επαγγελματικής νόσου, που παρέχει δικαίωμα σε σύνταξη πληρωτέα ολικώς ή μερικώς από τις Υπηρεσίες Κοινωνικών Ασφαλίσεων ή άλλο ευεργέτημα το οποίο καταβάλλεται στον ενδιαφερόμενο στην ολότητα του η εν μέρει από αρμόδιο φορέα δυνάμει άλλης σχετικής νομοθεσίας, δεν επιβάλλονται όροι όσον αφορά στη διάρκεια διαμονής στη δημοκρατία.

(γ) Οι μισθωτοί εργαζόμενοι ή οι μη μισθωτοί εργαζόμενοι, οι οποίοι, μετά τη συμπλήρωση τριών ετών συνεχούς απασχόλησης και διαμονής στη Δημοκρατία, ασκούν μισθωτή ή μη μισθωτή δραστηριότητα σε άλλο κράτος μέλος, διατηρώντας στον τόπο διαμονής τους στη Δημοκρατία, στην οποία επιστρέφουν, τουλάχιστο, μια φορά την εβδομάδα..

Για τους σκοπούς της απόκτησης των δικαιωμάτων που προβλέπονται, οι περίοδοι απασχόλησης στο κράτος μέλος όπου εργάζεται ο ενδιαφερόμενος λογίζονται ως περίοδοι απασχόλησης οι οποίες πραγματοποιήθηκαν στη Δημοκρατία. Οι περίοδοι ακούσιας ανεργίας, οι οποίες έχουν καταγραφεί δεόντως από το Τμήμα Εργασίας, οι περίοδοι διακοπής δραστηριότητας που δεν οφείλονται στη βούληση του ενδιαφερομένου και οι απουσίες από την εργασία ή η διακοπή της εργασίας λόγω ασθένειας ή ατυχήματος λογίζονται ως περίοδοι απασχόλησης

Ανεξαρτήτως Ιθαγένειας, τα μέλη της οικογένειας μισθωτού εργαζομένου ή μη μισθωτού εργαζομένου που διαμένουν μαζί του στη Δημοκρατία, έχουν δικαίωμα μόνιμης διαμονής, εφόσον ο ίδιος ο μισθωτός εργαζόμενος ή μη μισθωτός έχει αποκτήσει δικαίωμα μόνιμης διαμονής στη Δημοκρατία.

Σε περίπτωση που ο μισθωτός εργαζόμενος ή μη μισθωτός εργαζόμενος απεβίωσε ενόσω ακόμη εργαζόταν αλλά πριν αποκτήσει το δικαίωμα Μόνιμης Διαμονής στη Δημοκρατία δυνάμει του Νόμου (άρθρο 14(1)), τα Μέλη της οικογένειάς του που διαμένουν μαζί του στη Δημοκρατία, έχουν δικαίωμα μόνιμης διαμονής, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

i) Ο μισθωτός εργαζόμενος ή μη μισθωτός εργαζόμενος είχε κατά το χρόνο του θανάτου του διαμείνει συνεχώς επί δύο συνεχόμενα έτη στη Δημοκρατία.

ii) Ο θάνατός του οφείλεται σε εργατικό ατύχημα ή επαγγελματική νόσο.

Για αιτήσεις σ' αυτό το έντυπο καταβάλλεται τέλος €20 για κάθε πρόσωπο και υποβάλλονται δύο φωτογραφίες.

Στα δικαιούχα Μόνιμης Διαμονής μέλη της οικογένειας πολίτη της Ένωσης που δεν είναι υπήκοοι κράτους μέλους, χορηγείται Δελτίο Μόνιμης Διαμονής ισχύος 10 ετών, το οποίο ανανεώνεται αυτοδικαίως ανά δεκαετία από την ημερομηνία έκδοσης και μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου και την καταβολή τέλους €20.

Η αίτηση για την χορήγηση Δελτίου Μόνιμης Διαμονής πρέπει να υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο εντός ενός μηνός από τη λήξη της ισχύος του Δελτίου Διαμονής.

Η μη συμμόρφωση με την απαίτηση υποβολής έγκαιρης αίτησης για τη χορήγηση Δελτίου Μόνιμης Διαμονής, συνιστά αδίκημα τιμωρούμενο με χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τις €2562,90.

Μπορείτε να βρείτε την αίτηση (MEU3) [εδώ](#).

Πηγή:

<http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/All/19D9E18F369CFAB7C2257D2C004258F8?OpenDocument>

#### **Δ. Οικογενειακή επανένωση πολιτών τρίτων χωρών**

Σύμφωνα με τον περί Αλλοδαπών και Μεταναστεύσεως Νόμο όπως εκάστοτε τροποποιείται, υπήκοοι τρίτων χωρών που παραμένουν νόμιμα στις ελεγχόμενες από την Κυβέρνηση της Δημοκρατίας περιοχές έχουν δικαίωμα στην οικογενειακή επανένωση με τα μέλη της οικογένειάς τους που είναι τρίτοι υπήκοοι, υπό τις πιο κάτω βασικές προϋποθέσεις:

- Διαμένουν νόμιμα στις ελεγχόμενες από την Κυβέρνηση της Δημοκρατίας περιοχές για περίοδο δύο (2) τουλάχιστον ετών,
- Είναι κάτοχοι αδειών διαμονής διάρκειας ισχύος τουλάχιστον ενός (1) έτους,
- Έχουν εύλογη προοπτική να αποκτήσουν δικαίωμα μόνιμης διαμονής στη Δημοκρατία.

Ο αιτητής ή ο σύμβουλος πρέπει να συμπληρώσει τη σχετική αίτηση και να την υποβάλει μαζί με τα δικαιολογητικά του στα Γραφεία Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης στη Λευκωσία. Για να ελέγξετε ποια δικαιολογητικά χρειάζεστε, μπορείτε να συμβουλευτείτε τον παρακάτω πίνακα:

<b>ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΑΦΙΞΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ</b>	
1	Συνοδευτικό έγγραφο για το είδος της αίτησης των μελών οικογένειας του συντηρούντος.
2	Πρωτότυπα αποτελέσματα ιατρικών εξετάσεων των μελών της οικογένειας (AIDS, Ηπατίτιδα Β και C, Σύφιλη και Φυματίωση) από τη χώρα προέλευσης [(άρθρο 18ΑΑ(2)(η)]: - Για τα παιδιά κάτω των 15 ετών δεν απαιτείται ιατρική εξέταση (X-ray) για Φυματίωση, αλλά

	έλεγχος με δερμοαντίδραση Mantoux. - Για τα παιδιά κάτω των 6 ετών δεν απαιτείται η ιατρική εξέταση Mantoux για την αίτηση για είσοδο στη Δημοκρατία.
3	Αντίγραφο έγκυρου διαβατηρίου του συντηρούντος και του μέλους ή των μελών της οικογένειας, με περίοδο ισχύος <b>τουλάχιστον δύο ετών</b> από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης. [(άρθρο 18ΛΑ(2)(β)].
4	Πιστοποιητικό γάμου. Ο γάμος πρέπει να είχε τελεστεί <b>ένα έτος πριν την υποβολή της αίτησης</b> [(άρθρο 18ΛΑ(2)(γ)].
5	Πιστοποιητικό γέννησης των μελών της οικογένειας [(άρθρο 18ΛΑ(2)(δ)]: - Ο/Η σύζυγος του συντηρούντος πρέπει να έχει συμπληρώσει την ηλικία των 21 ετών. - Τα παιδιά πρέπει να είναι κάτω των 18 ετών και μη έγγαμα.
6	Απόφαση δικαστηρίου για υιοθεσία, όπου εφαρμόζεται [(άρθρο 18ΛΑ(2)(ε)].
7	Απόφαση δικαστηρίου για γονική μέριμνα, όπου εφαρμόζεται [(άρθρο 18ΛΑ(2)(στ)].
8	Πρωτότυπο πιστοποιητικό ποινικού μητρώου των μελών της οικογένειας (δεν απαιτείται για παιδιά κάτω των 16 ετών) [(άρθρο 18ΛΑ(2)(ζ)].
9	Τίτλος ιδιοκτησίας ή ενοικιαστήριο συμβόλαιο οικίας του συντηρούντος, δεόντως χαρτοσημασμένο, με περιγραφή της οικίας και αποδείξεις πληρωμής ενοικίου, όπου εφαρμόζεται [(άρθρο 18ΛΑ(2)(θ)].
10	Συμβόλαιο απασχόλησης του συντηρούντος, χαρτοσημασμένο και δεόντως συμπληρωμένο και υπογραμμένο, <b>διάρκειας ισχύος τουλάχιστον 18 μηνών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης ή ανοικτής διάρκειας</b> [(άρθρο 18ΛΑ(2)(ια)].
11	Φορολογικές δηλώσεις του συντηρούντος από την άφιξή του στη Δημοκρατία και πιστοποιητικό διευθέτησης τυχόν φορολογικών υποχρεώσεων [(άρθρο 18ΛΑ(2)(ιβ)].
12	Βεβαίωση καταβολής εισφορών στο Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων, για όλα τα έτη διαμονής του συντηρούντος στη Δημοκρατία, στις περιπτώσεις που η καταβολή εισφορών στο εν λόγω Ταμείο είναι υποχρεωτική, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Κοινωνικών Ασφαλίσεως Νόμου – Έντυπο <b>ΥΚΑ Β-9</b> [(άρθρο 18ΛΑ(2)(ιγ)].
13	Δηλώσεις του συντηρούντος στο Φ.Π.Α. για τα έτη διαμονής του στις ελεγχόμενες από την κυβέρνηση της Δημοκρατίας περιοχές και διευθέτηση τυχόν φορολογικών του υποχρεώσεων, στις περιπτώσεις που ο αιτητής, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμου, υπόκειται στον εν λόγω φόρο. <b>(Απαιτείται σε περίπτωση που ο συντηρών είναι ο μοναδικός μέτοχος)</b> [(άρθρο 18ΛΑ(2)(ιδ)].
14	Αποδείξεις εισοδημάτων του συντηρούντος από άλλες πηγές εκτός απασχόλησης, εάν υπάρχουν, συνοδευόμενες από ένορκη δήλωση. [(άρθρο 18ΛΑ(2)(ιε)].
15	Κατάσταση τραπεζικών καταθέσεων του συντηρούντος [(άρθρο 18ΛΑ(2)(ιστ)].
16	Λογαριασμοί τηλεφώνου, ηλεκτρικού ρεύματος ή νερού του συντηρούντος [(άρθρο 18ΛΑ(2)(ιζ)].
17	Πρωτότυπη εγγυητική επιστολή τραπεζικού ή συνεργατικού ιδρύματος, <b>δεκαετούς διάρκειας</b> , για κάλυψη πιθανών εξόδων επαναπατρισμού.
18	Εξουσιοδότηση για πληρωμή με έμβασμα (Fimas).
<b><u>ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΦΙΞΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ</u></b>	
19	Αντίγραφο σελίδας διαβατηρίου ή άλλου ταξιδιωτικού εγγράφου όπου φαίνεται η τελευταία άφιξη στη Δημοκρατία και η θεώρηση εισόδου (όπου εφαρμόζεται).
20	Πρωτότυπη Άδεια Εισόδου (M70) των μελών οικογένειας του συντηρούντος.
21	Βεβαίωση φοίτησης/ εγγραφής σε σχολείο, όπου εφαρμόζεται [(άρθρο 18ΛΑ(2)(δ)].
22	Πρωτότυπα αποτελέσματα ιατρικών εξετάσεων των μελών της οικογένειας (AIDS, Ηπατίτιδα Β και C, Σύφιλη και Φυματίωση) στη Δημοκρατία [(άρθρο 18ΛΑ(2)(η)]: - Οι εν λόγω εξετάσεις πρέπει να πιστοποιούνται από Ιατρό.

	<p>- Για τα παιδιά κάτω των 15 ετών δεν απαιτείται ιατρική εξέταση (X-ray) για Φυματίωση, αλλά έλεγχος με δερμοαντίδραση Mantoux.</p> <p>- Ο έλεγχος Mantoux διενεργείται στις ή πιστοποιείται από τις Πνευμονολογικές Κλινικές των Νοσοκομείων.</p> <p>- Για παιδιά που έχουν γεννηθεί στην Κύπρο και είναι κάτω των 6 ετών, δεν απαιτούνται ιατρικές εξετάσεις.</p>
23	<p>Ισχύον συμβόλαιο ασφάλισης υγείας του συντηρούντος και των μελών της οικογένειάς του [(άρθρο 18ΛΑ(2)(ι)] που:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- να καλύπτει ενδονοσοκομειακή και εξωνοσοκομειακή περίθαλψη καθώς και μεταφορά σωρού.</li> <li>- να είναι αυτόματα ανανεώσιμο, κατ' εντολή του ενδιαφερομένου.</li> </ul>

Πηγή: Υπουργείο Εσωτερικών, Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης

Μπορείτε να βρείτε την αίτηση [εδώ](#).

Πηγή:

[http://www.moi.gov.cy/moi/CRMD/crmd.nsf/0/9740bce464379c99c2257d2c0033e451?OpenDocument&ExpandSection=6%2C2%2C1#\\_Section6](http://www.moi.gov.cy/moi/CRMD/crmd.nsf/0/9740bce464379c99c2257d2c0033e451?OpenDocument&ExpandSection=6%2C2%2C1#_Section6)

#### 4.2 Σημαντικό/ Εξαιρέσεις

Τα μέλη της οικογένειας για τους σκοπούς της αίτησης οικογενειακής επανένωσης θεωρούνται τα ακόλουθα:

1. Ο/η σύζυγος του συντηρούντος, υπό την επιφύλαξη ότι ο γάμος τελέστηκε τουλάχιστον ένα (1) έτος πριν από την υποβολή της αίτησης για οικογενειακή επανένωση. Η/ο σύζυγος θα πρέπει να έχει συμπληρώσει την ηλικία των 21 ετών.
2. Τα ανήλικα τέκνα του συντηρούντος και του/της συζύγου του, συμπεριλαμβανομένων τέκνων που υιοθετήθηκαν σύμφωνα με απόφαση που λήφθηκε από αρμόδια αρχή στη Δημοκρατία ή με απόφαση αναγνώρισης υιοθεσίας άλλης χώρας ή με απόφαση αυτοδικαίως εκτελεστή δυνάμει των διεθνών υποχρεώσεων της Δημοκρατίας
3. Τα ανήλικα τέκνα, συμπεριλαμβανομένων των υιοθετημένων παιδιών, τέκνων του συντηρούντος, όταν ο συντηρών έχει την αποκλειστική επιμέλεια και ευθύνη συντήρησής τους
4. Τα ανήλικα τέκνα, συμπεριλαμβανομένων των υιοθετημένων παιδιών, τέκνων του/της συζύγου, όταν ο/η σύζυγος έχει την αποκλειστική επιμέλεια και την ευθύνη συντήρησής τους

Όλα τα ανήλικα τέκνα που αναφέρονται στα σημεία πιο πάνω πρέπει να είναι κάτω των 18 ετών και μη έγγαμα.

Γονείς: Οι γονείς του επενδυτή μπορούν επίσης να υποβάλουν αίτηση για ιθαγένεια αφού ο επενδυτής έχει αποκτήσει την υπηκοότητά του, υπό την προϋπόθεση ότι είναι ιδιοκτήτες ιδιωτικής κατοικίας αξίας τουλάχιστον €500000 (+ΦΠΑ).

Ο επενδυτής και οι γονείς του μπορούν να αποκτήσουν συλλογικά ένα ακίνητο συνολικής αξίας τουλάχιστον 1 εκατομμυρίου ευρώ (+ΦΠΑ).

#### 4.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα

Καθώς οι συνθήκες αλλάζουν ραγδαία, ο σύμβουλος άμεσων ξένων επενδύσεων πρέπει να ελέγξει τα έγκυρα δεδομένα σε ιστοσελίδες ή να επικοινωνήσει απευθείας με την υπεύθυνη



αρχή (Υπουργείο Εσωτερικών ή προξενείο) προτού δώσει οποιαδήποτε πληροφορία ή ξεκινήσει τη διαδικασία οικογενειακής επανένωσης.

#### 4.4 Περισσότερες πληροφορίες

Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης. *Πολίτες της Ευρωπαϊκής Ένωσης* (online). Διαθέσιμο:  
<http://www.moi.gov.cy/moi/CRMD/crmd.nsf/All/DD4E9F1EE92BDE96C2257D2C0042266F?OpenDocument> (26.09.2018.)

Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης. *Οικογενειακή Επανένωση Υπηκόων Τρίτων Χωρών* (online). Διαθέσιμο:  
<http://www.moi.gov.cy/moi/CRMD/crmd.nsf/All/9740BCE464379C99C2257D2C0033E451?OpenDocument> (26.09.2018.)

Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης. *Υπήκοοι Τρίτων Χωρών που είναι Μέλη Οικογένειας Πολίτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης* (online). Διαθέσιμο:  
<http://www.moi.gov.cy/moi/CRMD/crmd.nsf/All/228D6BCCF098611EC2257D2C00423BA4?OpenDocument> (26.09.2018.)

Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης. *Μόνιμη Διαμονή Πολιτών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και Μελών των Οικογενειών τους* (online). Διαθέσιμο:  
<http://www.moi.gov.cy/moi/CRMD/crmd.nsf/All/19D9E18F369CFAB7C2257D2C004258F8?OpenDocument> (26.09.2018.)

#### 4.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Ποιο έγγραφο δεν απαιτείται για την εφαρμογή της οικογενειακής επανένωσης των μελών της οικογένειας ενός πολίτη της ΕΕ που είναι επίσης πολίτες ενός κράτους μέλους;**

- α) φορολογική αίτηση του προηγούμενου έτους
- β) ισχύον διαβατήριο ή δελτίο ταυτότητας
- γ) έγγραφο που βεβαιώνει την ύπαρξη οικογενειακής σχέσης
- δ) φωτογραφίες διαβατηρίου

**Η αίτηση έκδοσης Πιστοποιητικού Μόνιμης Διαμονής που υποβάλλεται από πολίτη της Ένωσης και μέλη της οικογένειάς του, επίσης πολίτες ενός κράτους μέλους πρέπει να υποβληθεί μετά από:**

- α) τρία χρόνια αδιάλειπτης νόμιμης διαμονής στην Κυπριακή Δημοκρατία
- β) ένα έτος αδιάλειπτης νόμιμης διαμονής στην Κυπριακή Δημοκρατία
- γ) πέντε έτη αδιάλειπτης νόμιμης διαμονής στην Κυπριακή Δημοκρατία
- δ) δύο έτη αδιάλειπτης νόμιμης διαμονής στην Κυπριακή Δημοκρατία

**Πού πρέπει να υποβληθεί η αίτηση οικογενειακής επανένωσης για τους υπηκόους τρίτων χωρών;**

- α) εξωτερικό προξενικό γραφείο στην Κυπριακή Δημοκρατία
- β) αστυνομικό τμήμα της Κυπριακής Δημοκρατίας

- γ) Υπουργείο Εξωτερικών της Κυπριακής Δημοκρατίας  
δ) Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης στη Λευκωσία.

### **Άσκηση**

Ο πελάτης σας ενδιαφέρεται να υποβάλει αίτηση για Κάρτα Διαμονής για τα μέλη της οικογένειάς του. Ο επενδυτής είναι υπήκοος τρίτης χώρας που διαμένει νόμιμα στην Κυπριακή Δημοκρατία

Διερευνήστε αν υπάρχουν κριτήρια που ισχύουν για τον επενδυτή και καθοδηγείτε τον πελάτη σας: πού μπορούν να υποβάλουν αίτηση και να βρουν τα σχετικά έντυπα για να συμπληρώσουν.

## 5. ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΥΝ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΚΑΙ ΚΑΘΟΔΗΓΗΣΗ

### 5.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Η ενότητα αυτή έχει σχεδιαστεί για να παρουσιάσει στους εκπαιδευόμενους δημόσιους και άλλους φορείς που παρέχουν υποστήριξη και ενημέρωση σε αλλοδαπούς κατά τη διάρκεια της διαμονής τους στην Κύπρο.

Μετά την απόκτηση γνώσεων από την ενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι θα έχουν τα ακόλουθα προσόντα:

- να ενημερώνουν τους αλλοδαπούς για δημόσιους και άλλους φορείς που παρέχουν υποστήριξη
- να συνδέουν τους αλλοδαπούς με τα δημόσια και άλλα ιδρύματα σύμφωνα με τις ανάγκες τους
- να χρησιμοποιούν υπηρεσίες και πληροφορίες δημόσιων και άλλων ιδρυμάτων

Τα σημαντικότερα δημόσια και άλλα ιδρύματα που παρέχουν υποστήριξη σε αλλοδαπούς ενώ διαμένουν στην Κύπρο είναι:

*Υπουργείο Εξωτερικών*  
[www.mfa.gov.cy](http://www.mfa.gov.cy)

*Υπουργείο Εσωτερικών*  
[www.moi.gov.cy](http://www.moi.gov.cy)

*Υπουργείο Οικονομικών- Τμήμα φορολογίας*  
[www.mof.gov.cy/mof/tax/taxdep.nsf/index/index?opendocument](http://www.mof.gov.cy/mof/tax/taxdep.nsf/index/index?opendocument)

*Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης*  
[http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/index\\_en/index\\_en?OpenDocument](http://www.moi.gov.cy/moi/crmd/crmd.nsf/index_en/index_en?OpenDocument)

*Υπουργείο Εργασίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων*  
[http://www.mlssi.gov.cy/mlssi/mlssi.nsf/index\\_en/index\\_en](http://www.mlssi.gov.cy/mlssi/mlssi.nsf/index_en/index_en)

*Ενιαίο Κέντρο Εξυπηρέτησης Κύπρου- Point of Single Contact Cyprus*

Η διαδικτυακή πύλη του Ενιαίου Κέντρου Εξυπηρέτησης Κύπρου εξυπηρετεί επιχειρήσεις και επιχειρηματίες, εγκατεστημένους στην Κύπρο ή σε άλλα κράτη μέλη της ΕΕ που ενδιαφέρονται να υλοποιήσουν τα επαγγελματικά τους σχέδια στον τομέα των υπηρεσιών στην Κύπρο.

<http://www.businessincyprus.gov.cy>

*Invest Cyprus*

Η Invest Cyprus προωθεί την ενίσχυση του ανταγωνιστικού περιβάλλοντος της χώρας, υποστηρίζοντας τη μεταρρύθμιση και τη μεγιστοποίηση των άμεσων ξένων επενδύσεων.

<https://www.investcyprus.org.cy/>

## Άλλες χρήσιμες πληροφορίες

### Πνευματική ιδιοκτησία

Είναι γεγονός ότι η ενίσχυση των προϊόντων και των διαδικασιών παραγωγής αποτελεί βασικό στοιχείο για την επιβίωση μεγάλων παγκόσμιων εταιρειών που επενδύουν τεράστιους πόρους στην έρευνα και ανάπτυξη νέων προϊόντων και τεχνολογιών.

Σε ένα τέτοιο περιβάλλον, η πνευματική ιδιοκτησία έχει γίνει το πιο πολύτιμο στοιχείο των περιουσιακών μιας επιχείρησης και ένα από τα πολύ σημαντικά στοιχεία στον επιχειρηματικό κόσμο γενικότερα.

Στην Κυπριακή Δημοκρατία, τα δικαστήρια και οι αρχές τηρούν αυστηρά τις νομικές διατάξεις για να εξασφαλίσουν την προστασία των δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας κατά των παραβιάσεων και της πειρατείας. Ειδικότερα, η πνευματική ιδιοκτησία χωρίζεται συνήθως σε δύο κύριες κατηγορίες:

- Βιομηχανική ιδιοκτησία, δηλαδή διπλώματα ευρεσιτεχνίας, βιομηχανικά σχέδια, γεωγραφικές ενδείξεις και ονομασίες προέλευσης, ποικιλίες φυτών και σπόρων, εμπορικά σήματα, σήματα υπηρεσιών και εμπορικές ονομασίες. και
- Πνευματικά δικαιώματα και παρεμφερή δικαιώματα.

Το Τμήμα Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη είναι η αρμόδια αρχή στην Κύπρο για τη διατήρηση του μητρώου ευρεσιτεχνιών, εμπορικών σημάτων και βιομηχανικών σχεδίων και υποδειγμάτων. Δεδομένου ότι η Κύπρος έχει υπογράψει τόσο τη σύμβαση για το Ευρωπαϊκό Δίπλωμα Ευρεσιτεχνίας όσο και τη συνθήκη συνεργασίας για τα Διπλώματα Ευρεσιτεχνίας, η αρχή ενεργεί ως υπηρεσία λήψης ευρωπαϊκών και διεθνών εφαρμογών. Τα εθνικά διπλώματα ευρεσιτεχνίας χορηγούνται σύμφωνα με τη νομοθεσία περί διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας.

Πηγή: [http://www.mcit.gov.cy/mcit/drcor/drcor.nsf/index\\_en/index\\_en](http://www.mcit.gov.cy/mcit/drcor/drcor.nsf/index_en/index_en)

### Νομική επαλήθευση εγγράφων

Τα δημόσια έγγραφα που εκδίδονται στο εξωτερικό μπορούν να χρησιμοποιηθούν στην Κυπριακή Δημοκρατία (εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά από διμερείς ή πολυμερείς συμφωνίες) εάν έχουν νομιμοποιηθεί σύμφωνα με τους κανονισμούς της χώρας έκδοσης και έχουν ελεγχθεί.

Όλα τα δημόσια έγγραφα που εκδίδονται στο εξωτερικό πρέπει:

α) Να φέρουν επίσημη μετάφραση στα ελληνικά ή στα αγγλικά από το Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών.

β) Να είναι δεόντως επικυρωμένα:

- είτε με σφραγίδα APOSTILLE σε περίπτωση που η χώρα έχει υπογράψει τη Σύμβαση της Χάγης 1961,

- είτε στην περίπτωση που η χώρα δεν έχει υπογράψει τη Σύμβαση της Χάγης 1961, με σφραγίδα του Υπουργείου Εξωτερικών της χώρας του αιτητή και της Πρεσβείας/Προξενείου της Κυπριακής Δημοκρατίας στην εν λόγω χώρα, είτε του Υπουργείου Εξωτερικών της χώρας του αιτητή και της Πρεσβείας / Προξενείου της χώρας του αιτητή στην Κύπρο και ακολούθως να πιστοποιείται και από το Υπουργείο Εξωτερικών της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Στην περίπτωση που η χώρα δεν έχει υπογράψει τη Σύμβαση της Χάγης 1961 και δεν υπάρχει Πρεσβείας / Προξενείο της Κυπριακής Δημοκρατίας στη χώρα του αιτητή, τα έγγραφα πρέπει

να πιστοποιούνται με σφραγίδα του Υπουργείου Εξωτερικών της χώρας του και κατόπιν από την κοντινότερη Πρεσβεία/Προξενείο που είναι διαπιστευμένα στην Κυπριακή Δημοκρατία.

### Αναγνώριση τίτλων σπουδών εξωτερικού στην Κύπρο

Σύμφωνα με τη Σύμβαση της Λισαβόνας για την Αναγνώριση (1997) όλα τα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχουν συστήσει Εθνικά Συμβούλια για την αναγνώριση των τίτλων τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Η ανάγκη σύστασης τέτοιων συμβουλίων προέκυψε από το πνεύμα μιας ενιαίας εκπαιδευτικής πολιτικής που στοχεύει να βοηθήσει τα κράτη μέλη να αναπτύξουν μηχανισμούς ελέγχου σχετικά με τα κριτήρια ποιότητας και διάρκειας των σπουδών για επαγγελματικούς και επιστημονικούς σκοπούς. Στο πλαίσιο αυτό δημιουργήθηκε το Κυπριακό Συμβούλιο Αναγνώρισης Τίτλων Ανώτατης Εκπαίδευσης (ΚΥΣΑΤΣ).

Το Συμβούλιο Αναγνώρισης Ανώτατων Προσόντων (ΚΥΤΣΑΤΣ) ιδρύθηκε το 1996.

Σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία που ρυθμίζει τη λειτουργία της, το ΚΥΣΑΤΣ εξετάζει εκπαιδευτικά προσόντα τα οποία:

- α) χορηγούνται από αναγνωρισμένα ιδρύματα ή
- β) αφορούν τα εκπαιδευτικά προγράμματα που έχουν διαπιστευθεί.

Πηγή: <http://www.kysats.ac.cy>

## **5.2 Σημαντικό/ Εξαιρέσεις**

Με μικρό κόστος, η συμπληρωματική ασφάλιση υγείας (εκτός από τη βασική ασφάλιση υγείας) μπορεί να καλύψει υψηλά ιατρικά έξοδα - οι σύμβουλοι άμεσων ξένων επενδύσεων θα πρέπει να το συστήσουν στους πελάτες τους.

## **5.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα**

Σε όλες τις διαδικασίες, ο Σύμβουλος άμεσων ξένων επενδύσεων πρέπει να ελέγξει ποια έγγραφα πρέπει να μεταφραστούν ή να υποστηριχθούν με σφραγίδα Apostille για να αποφευχθεί η περιττή δαπάνη, η παράταση ή η απόρριψη μιας αίτησης.

## **5.4 Περισσότερες πληροφορίες**

*A guide to education in Cyprus* (Publication). Retrieved from Ministry Of Education And Culture website. Διαθέσιμο: <http://www.moec.gov.cy/odigos-ekpaidefsis/documents/english.pdf> (26.09.2018).

Τμήμα Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη. *Πνευματική Ιδιοκτησία* (online). Διαθέσιμο: [http://www.mcit.gov.cy/mcit/drcor/drcor.nsf/legislation\\_gr/legislation\\_gr?OpenDocument](http://www.mcit.gov.cy/mcit/drcor/drcor.nsf/legislation_gr/legislation_gr?OpenDocument) (26.09.2018.)

## 5.5 Ερωτήσεις και άσκηση

**Πού μπορούν οι ξένοι επενδυτές να βρουν περισσότερες πληροφορίες για την μελέτη των επιχειρησιακών τους προσδοκιών στον τομέα των υπηρεσιών της Κύπρου;**

- α) Νομική υπηρεσία του Υπουργείου Εξωτερικών
- β) Συμβούλιο Ξένων Επενδυτών
- γ) Δημόσιο συμβολαιογράφο
- δ) Ενιαίο Κέντρο Εξυπηρέτησης Κύπρου

**Ποιο επίσημο όργανο είναι εξουσιοδοτημένο για την καταχώρηση των δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας;**

- α) Τμήμα Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη
- β) Δημόσιο Ινστιτούτο Πνευματικών Δικαιωμάτων
- γ) Ένωση Πρωτοπόρων
- δ) Κρατική Ένωση Πνευματικής Ιδιοκτησίας

**Ποια αρχή είναι υπεύθυνη για την αναγνώριση των εκπαιδευτικών προσόντων στην Κύπρο;**

- α) Το Υπουργείο Παιδείας
- β) Η Υπηρεσία Απασχόλησης
- γ) Το Συμβούλιο Αναγνώρισης Ανώτερων Προσόντων (ΚΥΣΑΤΣ)
- δ) Ο Οργανισμός Επαγγελματικής Εκπαίδευσης και Εκπαίδευσης Ενηλίκων

### Άσκηση

Διερευνήστε πώς ένας αλλοδαπός μπορεί να νομιμοποιήσει δημόσια έγγραφα του στην Κυπριακή Δημοκρατία.

## ΕΝΟΤΗΤΑ 6 – ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

### Εισαγωγή

Αυτή η ενότητα έχει σχεδιαστεί για να παρουσιάσει στους εκπαιδευόμενους δυνατότητες χρηματοδότησης και να τους καθοδηγήσει σχετικά με τις διάφορες ευκαιρίες (εθνικές και ευρωπαϊκές).

Με το τέλος αυτής της ενότητας, θα είστε σε θέση:

- να γνωρίζετε τις βασικές έννοιες χρηματοδότησης και τη σχετική ορολογία
- να διερευνάτε στρατηγικές για τη διεύρυνση της χρηματοδότησής σας
- να ξέρετε πώς να βρείτε κρατικά και ευρωπαϊκά κονδύλια
- να ξέρετε πώς να πάρετε επιχειρηματικό δάνειο από την τράπεζα

# **1. ΚΡΑΤΙΚΑ ΚΟΝΔΥΛΙΑ (συμπεριλαμβανομένων Σχεδίων Χρηματοδότησης που αφορούν την εγκαθίδρυση/περεταίρω ανάπτυξη επιχειρήσεων μέσω Εθνικών Προγραμμάτων)**

## **1.1 Θεωρητικό πλαίσιο**

Τα προγράμματα και τα σχέδια χρηματοδότησης είναι εξαιρετικά σημαντικά για έναν σύμβουλο άμεσων ξένων επενδύσεων, διότι έχουν ως στόχο να διευκολύνουν όλους τους ενδιαφερόμενους πολίτες να εντοπίσουν την κατάλληλη ευκαιρία χρηματοδότησης στα πλαίσια των ευρωπαϊκών προγραμμάτων και των ταμείων ή των εθνικών ταμείων, προκειμένου να υλοποιήσουν ένα σχέδιο, μια ιδέα ή μια πρόταση. Επομένως, η γνώση των διαφόρων προγραμμάτων και το φάσμα των δικαιούχων είναι ουσιαστικής σημασίας για έναν σύμβουλο άμεσων ξένων επενδύσεων.

Στην επόμενη ενότητα, θα διερευνήσουμε τα διάφορα κρατικά κονδύλια για την υλοποίηση ενός σχεδίου, μιας ιδέας ή μιας πρότασης και τις σημαντικές παραμέτρους της συγκέντρωσης κεφαλαίων.

## **1.2 Σημαντικό: Χρηματοδότηση και Σχέδια Χρηματοδότησης μέσω Εθνικών Προγραμμάτων**

### **1.2.1 Εθνικό πλαίσιο (Κύπρος)**

Τα εθνικά προγράμματα επιχορηγήσεων σχεδιάζονται και εγκρίνονται σε εθνικό επίπεδο και χρηματοδοτούνται αποκλειστικά από εθνικούς πόρους. Στόχος αυτών των έργων είναι η εφαρμογή διαφόρων κρατικών πολιτικών και προτεραιοτήτων, π.χ. την ενίσχυση της απασχόλησης, την προώθηση του τουρισμού κλπ. Η υλοποίηση και διαχείριση αυτών των έργων πραγματοποιείται αποκλειστικά στην Κύπρο, υπό την ευθύνη των αρμόδιων υπουργείων / υπηρεσιών του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Τα προγράμματα μπορούν να χωριστούν στις ακόλουθες θεματικές κατηγορίες:

1. Προγράμματα Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος: Εθνικά Σχέδια Επιχορήγησης που αφορούν τη Γεωργία την Αγροτική Ανάπτυξη, το Περιβάλλον και την Κλιματική Αλλαγή.
2. Προγράμματα Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού: Εθνικά Σχέδια Επιχορήγησης που αφορούν τον Τουρισμό.
3. Προγράμματα Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού: Εθνικά Σχέδια Επιχορήγησης που αφορούν την Εκπαίδευση, την Κατάρτιση, τον Πολιτισμό, τον Οπτικοακουστικό τομέα, τα ΜΜΕ κτλ.
4. Προγράμματα του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού: Εθνικά Σχέδια Επιχορήγησης που αφορούν τους τομείς της Ενέργειας, του Εμπορίου, της Βιομηχανίας, της Ανάπτυξης Γης, τις Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις, και τον Ανταγωνισμό, την Έρευνα Τηλεπικοινωνιών, την Τεχνολογική Ανάπτυξη, την Καινοτομία κτλ.
5. Προγράμματα του Υπουργείου Οικονομικών: Εθνικά Σχέδια Επιχορήγησης που αφορούν τα Χρηματοοικονομικά.
6. Προγράμματα του Υπουργείου Εσωτερικών: Εθνικά Σχέδια Επιχορήγησης που αφορούν τους τομείς των Κοινωνικών Υποθέσεων και των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων,



της Περιφερειακής Ανάπτυξης, της Αποκατάστασης την Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς κτλ.

7. Προγράμματα του Υπουργείου Εργασίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων: Εθνικά Σχέδια Επιχορήγησης που αφορούν τους τομείς της Εκπαίδευσης, Κατάρτισης, Απασχόλησης κτλ.
8. Προγράμματα του Οργανισμού Νεολαίας Κύπρου: Εθνικά Σχέδια Επιχορήγησης που αφορούν τους τομείς της Νεολαίας και του Πολιτισμού.
9. Προγράμματα Ιδρύματος Προώθησης Έρευνας (ΠΙΕ): Εθνικά Σχέδια Επιχορήγησης που αφορούν τους τομείς της Έρευνας, της Τεχνολογικής Ανάπτυξης και της Καινοτομίας.

Εάν ενδιαφέρεστε να βρείτε περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις ευκαιρίες χρηματοδότησης, μπορείτε να επισκεφθείτε την ακόλουθη πύλη, η οποία αποτελεί κεντρικό σημείο για όλα τα προγράμματα και τις προσκλήσεις υποβολής προτάσεων, τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε εθνικό επίπεδο:

- [Πύλη πληροφοριών για Ευρωπαϊκά και άλλα προγράμματα χρηματοδότησης](#)

Η Πύλη για τα Προγράμματα Χρηματοδότησης δημιουργήθηκε με σκοπό να διευκολύνει όλους τους ενδιαφερόμενους πολίτες να εντοπίσουν την κατάλληλη ευκαιρία χρηματοδότησης από τα Ευρωπαϊκά Προγράμματα και τα Ταμεία ή τα εθνικά κονδύλια για να υλοποιήσουν ένα έργο, μια ιδέα ή μια πρόταση. Τα διάφορα προγράμματα καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα δικαιούχων: ο αιτών μπορεί να είναι υπάλληλος, άνεργος, ΜΚΟ, ΜΜΕ, τοπική αρχή, ερευνητικό κέντρο, εκπαιδευτικό ίδρυμα, οντότητα του δημόσιου τομέα κλπ. Μέσω της πύλης, μπορείτε να ενημερωθείτε άμεσα σχετικά με τη δημοσίευση νέων χρηματοδοτικών προγραμμάτων και προσκλήσεων στον τομέα που σας ενδιαφέρει, όπως η Απασχόληση, η Ανταγωνιστικότητα, η Ενέργεια και το Περιβάλλον, η Εκπαίδευση, ο Πολιτισμός, η Έρευνα, η Νεολαία, η Αγροτική Ανάπτυξη κλπ. Επίσης, η Πύλη μπορεί να διευκολύνει την αναζήτησή σας για οργανισμούς-εταίρους για συνεργασία για την υποβολή πρότασης, όπου αυτό απαιτείται από τους όρους των προγραμμάτων. Επιπλέον, μέσω της Πύλης μπορείτε να συνδεθείτε με πιο εξειδικευμένες ιστοσελίδες, όπου θα βρείτε περισσότερες πληροφορίες και τεκμηρίωση για τα συγκεκριμένα προγράμματα / προσκλήσεις και για τα αρμόδια σημεία επαφής που μπορούν να σας παράσχουν πιο λεπτομερείς πληροφορίες για κάθε πρόσκληση.

Η Πύλη λειτουργεί ως ένας πρώτος σταθμός - κεντρικό σημείο πληροφόρησης για όλα τα προγράμματα που χρηματοδοτούνται από ευρωπαϊκούς ή/και εθνικούς πόρους. Στόχος της Πύλης είναι να διευκολύνει τον ενδιαφερόμενο πολίτη να εντοπίσει την κατάλληλη ευκαιρία χρηματοδότησης από τα ευρωπαϊκά και εθνικά προγράμματα και σχέδια, καθώς και να παρέχει πλήρη και άμεση διάχυση της πληροφόρησης σε σχέση με τα προγράμματα αυτά και τις προσκλήσεις για υποβολή προτάσεων. Απώτερος στόχος είναι η όσο το δυνατό μεγαλύτερη αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων από ευρωπαϊκά και εθνικά κονδύλια, κάτι που αναμένεται να οδηγήσει σε προώθηση της ανάπτυξης και δημιουργία νέων θέσεων εργασίας.

## Παράδειγμα Προγράμματος Χρηματοδότησης

<b>Πρόγραμμα Χρηματοδότησης</b>	<b>Ταμείο Επιχειρηματικότητας Κύπρου (ΤΕΚ)</b>
<b>Όνομα προγράμματος</b>	Εργαλεία διαθέσιμα από ενδιαμέσο φορέα στην Κύπρο
<b>Περιγραφή</b>	<p>Το Ταμείο Επιχειρηματικότητας Κύπρου (ΤΕΚ) στοχεύει στη διευκόλυνση της πρόσβασης σε χρηματοδότηση των Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων (ΜΜΕ), μέσω της παροχής χρηματοδοτικών προϊόντων επιμερισμού κινδύνου και συγκεκριμένα μέσω δανείων με ευνοϊκούς όρους χρηματοδότησης.</p> <p>Το Ταμείο Επιχειρηματικότητας Κύπρου ιδρύθηκε με σκοπό τη διευκόλυνση της πρόσβασης των ΜΜΕ σε χρηματοδότηση. Το ΤΕΚ χρηματοδοτείται από δάνειο ύψους €70 εκ. που εξασφάλισε η Κυπριακή Δημοκρατία από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ) βάσει συμφωνίας χρηματοδότησης (όπως αυτή τροποποιήθηκε το Μάιο του 2017). Το ποσό αυτό συμπληρώνεται με ισόποσο κεφάλαιο που συνεισφέρουν χρηματοπιστωτικοί ενδιαμέσοι φορείς / εμπορικές τράπεζες που συμμετέχουν στο ΤΕΚ και είναι συγκεκριμένα η Τράπεζα Κύπρου με συμμετοχή στο ΤΕΚ €60 εκ. και η Ancoria Bank Ltd με συμμετοχή €10 εκ.</p> <p>Ως αποτέλεσμα της συμμετοχής στο ΤΕΚ της Κυπριακής Δημοκρατίας (€70 εκ.) και των εν λόγω τραπεζών το συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο που αναμένεται να παραχωρηθεί προς τις κυπριακές επιχειρήσεις καθ' όλη την περίοδο εφαρμογής του προγράμματος του ΤΕΚ, ανέρχεται σε τουλάχιστον €140 εκ. Το Ευρωπαϊκό Ταμείο Επενδύσεων (ΕΤαΕ) λειτουργεί ως διαχειριστής του ΤΕΚ εκ μέρους της Κυπριακής Δημοκρατίας βάσει αμοιβαίας Συμφωνίας Εξουσιοδότησης. Η ΓΔ ΕΠΣΑ λειτουργεί ως σημείο επαφής και εποπτείας της υλοποίησης του ΤΕΚ ούτως ώστε να συνάδει με τη Συμφωνία Εξουσιοδότησης.</p> <p>Το ΤΕΚ υλοποιείται σε συνεργασία με τις αναφερόμενες πιο πάνω εμπορικές τράπεζες που επιλέγηκαν με τη διαδικασία πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος, μέσω των οποίων παραχωρούνται τα δάνεια στις δικαιούχες ΜΜΕ με ιδιαίτερα ευνοϊκούς όρους σε σχέση με το επιτόκιο, την περίοδο χάριτος και την περίοδο αποπληρωμής. Οι επιλεγμένοι χρηματοπιστωτικοί φορείς συγχρηματοδοτούν ποσοστό 50% του ύψους κάθε δανείου ενώ το υπόλοιπο 50% καλύπτεται από την Κυπριακή Δημοκρατία.</p> <p>Οι αιτήσεις παραχώρησης δανείου από τις ΜΜΕ υποβάλλονται στις προαναφερθείσες Τράπεζες</p>

<b>Δικαιούχοι</b>	Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις (ΜΜΕ)
<b>Συνολικός Προϋπολογισμός Πρόσκλησης</b>	€140,000,000
<b>Ποσοστό Χρηματοδότησης από ΕΕ ή άλλους Φορείς</b>	Τράπεζα Κύπρου – το μέγιστο ποσό δανείου ανά επιχείρηση ανέρχεται στα €1,5 εκ. Ancoria Bank Ltd – το μέγιστο ποσό δανείου ανά επιχείρηση ανέρχεται στις €600,000 (υπό ορισμένες προϋποθέσεις το ποσό του δανείου μπορεί να ανέλθει σε €1.5 εκ.)
<b>Λήξη Υποβολής Προτάσεων</b>	01/06/2019
<b>Αρμόδια Αρχή</b>	ΓΔ ΕΠΣΑ Τράπεζα Κύπρου Ancoria Bank
<b>Σύνδεσμος</b>	<a href="http://www.fundingprogrammesportal.gov.cy/easyconsole.cfm/page/prog/pr og_id/2660/lang/el">http://www.fundingprogrammesportal.gov.cy/easyconsole.cfm/page/prog/pr og_id/2660/lang/el</a>

### 1.3 Συμβουλή Εμπειρογνώμονα

**Ποιες συμβουλές είναι απαραίτητες κατά την ανάπτυξη μιας πρώτης στρατηγικής χρηματοδότησης;**

Ιδανικά, μια στρατηγική θα πρέπει να καλύπτει όλους τους τομείς της πιθανής συγκέντρωσης κεφαλαίων. Δεν μπορούν όλα να προχωρούν στα ίδια χρονοδιαγράμματα! Ως εκ τούτου, είναι πιο αποτελεσματικό να προσπαθήσετε να καλύψετε όσο το δυνατόν περισσότερους τομείς μελλοντικών προγραμμάτων χρηματοδότησης.

Επίσης, ένα άλλο βασικό σημείο είναι η παρουσίαση των οργανισμών / προϊόντων. Από ένα απλό ενημερωτικό φυλλάδιο σε μια καλοφτιαγμένη ιστοσελίδα, αυτά είναι τα πράγματα που δείχνουν και μεταφέρουν τις αξίες της οργάνωσης / επιχείρησης και τα οποία ενδιαφέρουν ένα πιθανό υποστηρικτή.

- ✓ Πρέπει να δίνετε προσοχή στις μικρές λεπτομέρειες, καθώς αυτές είναι που θα κάνουν τη διαφορά για την περίπτωση σας!
- ✓ Πρέπει να τολμάτε να υποβάλλετε αιτήσεις για ευκαιρίες χρηματοδότησης!
- ✓ Πρέπει να αναζητείτε τις διαθέσιμες ευκαιρίες χρηματοδότησης: διάφορα προγράμματα καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα δικαιούχων και έργων!

### 1.4 Διαβάστε Περισσότερα

Πύλη Πληροφοριών για Ευρωπαϊκά και άλλα Χρηματοδοτικά Προγράμματα. Διαθέσιμο εδώ: <http://www.fundingprogrammesportal.gov.cy/> (24.09.2018).

## 1.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Ποια από τις πιο κάτω δεν είναι μια σημαντική κατηγορία Χρηματοδότησης και Σχεδίου Χρηματοδότησης μέσω Εθνικών Προγραμμάτων;**

- α) Προγράμματα που αφορούν την Εκπαίδευση και τον Πολιτισμό
- β) Προγράμματα που αφορούν την Ενέργεια, το Εμπόριο, τη Βιομηχανία και τον Τουρισμό
- γ) Προγράμματα που αφορούν τα Χρηματοοικονομικά
- δ) Προγράμματα που αφορούν τον Ταινίες

**Ποια είναι χρήσιμη συμβουλή για την ανάπτυξη μιας στρατηγικής χρηματοδότησης;**

- α) Να δίνετε προσοχή στις μικρές λεπτομέρειες και συνεχίζετε να αναζητάτε διαθέσιμες ευκαιρίες
- β) Να περιμένετε για κάποιον να σας ενημερώσει για μελλοντικές ευκαιρίες
- γ) Να μην υποβάλλετε αιτήσεις λόγω περιορισμένου χρόνου
- δ) Να μη λαμβάνετε υπόψη σας τη σημασία των κρατικών κονδυλίων

### Άσκηση

Αν, ως σύμβουλος ή δυνητικός επενδυτής, η λέξη χρηματοδότηση ακούγεται πολύ περίπλοκη, το καταλαβαίνουμε. Παρόλα αυτά, η κυβέρνηση υποστηρίζει ή χρηματοδοτεί διάφορα προγράμματα που μπορούν να σας βοηθήσουν να βρείτε αναπτυξιακά κεφάλαια, ακόμα και κονδύλια εκκίνησης, για την επιχείρησή σας. **Αφού διαβάσετε αυτήν την ενότητα, μελετήστε τους συνδέσμους / πληροφορίες που παρέχονται και προσπαθήστε να βρείτε ένα κρατικό πρόγραμμα χρηματοδότησης που ισχύει για την επιχείρησή σας και συμπληρώστε τον παρακάτω πίνακα.**

Πρόγραμμα Χρηματοδότησης	
Όνομα προγράμματος	
Περιγραφή	
Δικαιούχοι	
Συνολικός Προϋπολογισμός Πρόσκλησης	
Ποσοστό Χρηματοδότησης από ΕΕ ή άλλους Φορείς	
Λήξη Υποβολής Προτάσεων	

<b>Αρμόδια Αρχή</b>	
<b>Σύνδεσμος</b>	

## **2. ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΙΣ (συμπεριλαμβανομένων των Σχεδίων Χρηματοδότησης που αφορούν την εγκαθίδρυση/περεταίρω ανάπτυξη επιχειρήσεων μέσω Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων)**

### **2.1 Θεωρητικό Πλαίσιο**

Η ΕΕ διαθέτει διάφορα χρηματοδοτικά προγράμματα για τα οποία μπορείτε να υποβάλετε αίτηση, ανάλογα με τη φύση της επιχειρηματικής σας δραστηριότητας ή του έργου σας. Υπάρχουν δύο διαφορετικές μορφές χρηματοδότησης: η άμεση και η έμμεση.

Η ΕΕ διαθέτει διάφορες μορφές χρηματοδότησης, όπως χορηγίες, δάνεια και εγγυήσεις, επιδοτήσεις, βραβεία και δημόσιες συμβάσεις.

#### **2.1.1 Έμμεση χρηματοδότηση**

Η έμμεση χρηματοδότηση, την οποία διαχειρίζονται εθνικές και περιφερειακές αρχές, περιλαμβάνει σχεδόν το 80% του προϋπολογισμού της ΕΕ και παρέχεται κυρίως μέσω των 5 μεγάλων Ταμείων, των Ευρωπαϊκών Διαρθρωτικών και Επενδυτικών Ταμείων.

Τα ταμεία και οι αντίστοιχοι σύνδεσμοι είναι:

- Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης – κονδύλια για περιφερειακή και αστική ανάπτυξη. Το ΕΤΠΑ επιδιώκει την ενίσχυση της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής στην Ευρωπαϊκή Ένωση διορθώνοντας ανισορροπίες μεταξύ περιφερειών. Το ΕΤΠΑ επικεντρώνει τις επενδύσεις του σε αρκετούς βασικούς τομείς προτεραιότητας. Αυτό είναι γνωστό ως «θεματική επικέντρωση»: Έρευνα και καινοτομία, ψηφιακό θεματολόγιο, στήριξη των μικρομεσαίων επιχειρήσεων (ΜΜΕ), οικονομία με μειωμένη χρήση άνθρακα.
- Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο – κονδύλια για κοινωνική ένταξη και χρηστή διακυβέρνηση. Το ΕΚΤ επενδύει σε ανθρώπους, και στοχεύει στη βελτίωση των ευκαιριών για απασχόληση και εκπαίδευση σε όλη την Ευρωπαϊκή Ένωση. Επίσης έχει σκοπό να βελτιώσει την κατάσταση των πιο ευάλωτων ανθρώπων που διατρέχουν τον κίνδυνο φτώχειας.
- Ταμείο Συνοχής – κονδύλια για οικονομική σύγκλιση των λιγότερο αναπτυγμένων περιφερειών. Το ταμείο συνοχής στοχεύει Κράτη Μέλη των οποίων το Ακαθάριστο Εθνικό Εισόδημα (ΑΕΕ) ανά κάτοικο είναι λιγότερο από 90 % του ευρωπαϊκού μέσου όρου Έχει σκοπό να μειώσει τις οικονομικές και κοινωνικές ανισότητες και να προωθήσει τη βιώσιμη ανάπτυξη.
- Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης – κονδύλια για την αγροτική ανάπτυξη στην ΕΕ.
- Ευρωπαϊκό Ταμείο Θάλασσας και Αλιείας – κονδύλια για στήριξη των παράκτιων κοινοτήτων για διαφοροποίηση των οικονομιών τους και για χρηματοδότηση έργων που θα δημιουργήσουν νέες θέσεις εργασίας και θα βελτιώσουν την ποιότητα της ζωής κατά μήκος των Ευρωπαϊκών ακτών.

## 2.1.2 Υποβολή αιτήσεων χρηματοδότησης

Για να έχετε πρόσβαση στις επιχορηγήσεις της ΕΕ, πρέπει να υποβάλετε αίτηση μέσω των αρμόδιων περιφερειακών ή εθνικών αρχών (των λεγόμενων αρχών διαχείρισης) στο κράτος μέλος όπου έχετε την έδρα σας.

## 2.2 Σημαντικό

Υπάρχουν διάφορες χρήσιμες πύλες και ιστοσελίδες που παρέχουν πληροφορίες σχετικά με τις Ευρωπαϊκές επιχορηγήσεις:

- [Επισκόπηση χρηματοδοτικών προγραμμάτων](#): εδώ μπορείτε να αναζητήσετε προγράμματα που υλοποιούνται μέσω του πολυετούς χρηματοδοτικού πλαισίου με σκοπό τη στήριξη των πολιτικών της ΕΕ - αντίστοιχα ποσά και νομικές βάσεις.
- [Πώς λειτουργούν οι χρηματοδοτήσεις από την ΕΕ](#): εδώ μπορείτε να βρείτε πληροφορίες για τα διάφορα είδη χρηματοδότησης από την ΕΕ, τη διαδικασία υποβολής αιτήσεων, τα κριτήρια επιλεξιμότητας και τους σχετικούς κανόνες.
- [Enterprise Europe Network](#) (Ευρωπαϊκό Δίκτυο Επιχειρήσεων): Το Enterprise Europe Network βοηθά τις επιχειρήσεις να καινοτομήσουν και να αναπτυχθούν στη διεθνή αγορά. Αποτελεί το μεγαλύτερο δίκτυο παροχής υπηρεσιών υποστήριξης προς τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις με διεθνείς βλέψεις, στο κόσμο.
- [Πύλη Πληροφοριών για Ευρωπαϊκά και άλλα Χρηματοδοτικά Προγράμματα](#): μια πύλη που αποτελεί κεντρικό σημείο ενημέρωσης, για όλα τα προγράμματα και προσκλήσεις υποβολής προτάσεων για χρηματοδότηση τόσο σε Ευρωπαϊκό όσο και σε Εθνικό επίπεδο (Κύπρος).
- [Startup Europe](#): αποτελεί ένα σημείο συνάντησης για τις νεοσύστατες επιχειρήσεις στην Ευρώπη όπου μπορείτε να βρείτε απαραίτητες πληροφορίες για την ανάπτυξη και την επιτυχία τους στην Ευρώπη.
- [Πρόσβαση σε χρηματοδότηση](#): Ο ιστότοπος αυτός θα σας βοηθήσει να υποβάλετε αίτηση για δάνεια και επιχειρηματικά κεφάλαια με την υποστήριξη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
- [Πρόσβαση των ΜΜΕ σε χρηματοδότηση](#): αυτή η ιστοσελίδα προσφέρει πρακτικές πληροφορίες για ΜΜΕ που ψάχνουν χρηματοδότηση καθώς και σημαντικά στοιχεία και έρευνες.

**Πρόγραμμα  
Χρηματοδότησης**

**InnovFin SME Guarantee Facility (InnovFin SMEG)**

**Περιγραφή**

Το InnovFin SME Guarantee Facility – που διαχειρίζεται από το ΕΤΕ (Ευρωπαϊκό Ταμείο Επενδύσεων) – καθώς και το InnovFin Equity, αποτελούν μέρος του προγράμματος «InnovFin – EU Finance for Innovators», μια πρωτοβουλία της Ευρωπαϊκή Επιτροπής και της ΕΤαΕ (Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων) στα πλαίσια του «Ορίζοντα 2020».

Το πρόγραμμα στοχεύει στην ενίσχυση των επενδύσεων στον τομέα της καινοτομίας μέσω της διευκόλυνσης της πρόσβασης σε χρηματοδότηση επιλέξιμων καινοτόμων επιχειρήσεων (βλέπε Δικαιούχοι), παρέχοντάς τους χρηματοδότηση με δανειοδότηση με ευνοϊκότερους όρους. Το InnovFin SME Guarantee επωφελείται από την υποστήριξη του Ευρωπαϊκού Ταμείου Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΤΣΕ), το οποίο αποτελεί κεντρικό πυλώνα του επενδυτικού σχεδίου της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την Ευρώπη, σκοπός του οποίου είναι να συμβάλει στη χρηματοδότηση και την υλοποίηση παραγωγικών επενδύσεων στην Ευρωπαϊκή Ένωση και να εξασφαλίσει αυξημένη πρόσβαση στη χρηματοδότηση.

Το InnovFin SMEG αποτελεί ένα από τα χρηματοδοτικά εργαλεία του Προγράμματος Horizon2020, τα οποία συμβάλλουν στην εφαρμογή των πολιτικών της ΕΕ που στοχεύουν στην ενίσχυση της έρευνας και της καινοτομίας, συμπληρωματικά προς τις επιχορηγήσεις που παρέχονται στο πλαίσιο αυτού του προγράμματος της ΕΕ.

Το Ευρωπαϊκό Ταμείο Επενδύσεων (ΕΤΕ), ως όργανο υλοποίησης του InnovFin SMEG σε επίπεδο ΕΕ, παρέχει εγγυήσεις (και αντιεγγυήσεις) σε επιλεγμένους οικονομικούς μεσάζοντες με σκοπό να καλύψει τα ποσά που εκκρεμούν σε καινούργια χαρτοφυλάκια στο πλαίσιο αυτού του εργαλείου. Εφαρμόζεται ποσοστό εγγύησης μέχρι 50% ανά επιλέξιμη συναλλαγή.

Αυτές οι υπηρεσίες μπορούν να λάβουν τη μορφή δανείου ή διευκόλυνσης και μπορούν να χρηματοδοτούν υλικά ή άυλα περιουσιακά στοιχεία (συμπεριλαμβανομένου του αέρα), κεφάλαια κίνησης ή μεταβιβάσεις επιχειρήσεων.

Η διάρκεια της διευκόλυνσης κυμαίνεται από 12 μήνες μέχρι 10 χρόνια.

Το InnovFin SME Guarantee μπορεί να χρησιμοποιηθεί από επιλέξιμες τοπικές τράπεζες, εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, εγγυητικά ιδρύματα κλπ., οι οποίες επιλέγονται μετά από μια επιμελή διαδικασία μετά την έναρξη



	της Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος. Όταν επιλεγούν από το ΕΤΕ, αυτοί οι τοπικοί εταίροι ενεργούν ως ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί.
<b>Δικαιούχοι</b>	Καινοτόμες ΜΜΕ που βασίζονται στην έρευνα καθώς και σε Μικρού μεγέθους μεσαίας κεφαλαιοποίησης Επιχειρήσεις που εδρεύουν και δραστηριοποιούνται σε ένα ή περισσότερα κράτη μέλη της ΕΕ και σε χώρες που συμμετέχουν στο πρόγραμμα «Ορίζοντας 2020».  Αυτές οι επιχειρήσεις δεν πρέπει να παραβιάζουν τις δεοντολογικές αρχές που αναφέρονται στο πλαίσιο του προγράμματος «Ορίζοντας 2020» ούτε να επικεντρώνονται σε οποιονδήποτε από τους τομείς του ΕΤΕ που εξαιρούνται.
<b>Συνολικός Προϋπολογισμός Πρόσκλησης</b>	€140,000,000
<b>Λήξη Υποβολής Προτάσεων</b>	31/12/2020
<b>Αρμόδια Αρχή</b>	Εθνικοί φορείς Σημείο Επαφής ΕΕ: InnovFin_SMEG@eif.org
<b>Σύνδεσμος (στα Αγγλικά)</b>	<a href="http://www.eif.org/what_we_do/guarantees/single_eu_debt_instrument/innovfin-guarantee-facility/">http://www.eif.org/what_we_do/guarantees/single_eu_debt_instrument/innovfin-guarantee-facility/</a>

## 2.3 Συμβουλές εμπειρογνομόνων

### 1. Ελέγξτε πού και σε ποιους φορείς πρέπει να στείλετε το αίτημά ή την πρότασή σας.

Το μεγαλύτερο μέρος του προϋπολογισμού της ΕΕ (80%) διαχειρίζεται σε εθνικό επίπεδο και οι έρευνες και οι ετήσιοι έλεγχοι διενεργούνται από τις εθνικές αρχές.

### 2. Πολλά προγράμματα επιχορηγήσεων της ΕΕ διαχειρίζονται σε επίπεδο χώρας μέσω εθνικών, περιφερειακών και τοπικών φορέων.

Αυτοί οι οργανισμοί μπορούν να παρέχουν χρήσιμες πληροφορίες και υποστήριξη. Μην διστάζετε να επικοινωνείτε μαζί τους και να ζητάτε περισσότερες πληροφορίες.

### 3. Ωστόσο, ορισμένα κονδύλια της ΕΕ διαχειρίζονται από την ΕΕ.

Υπάρχουν διάφορες ιστοσελίδες αφιερωμένες σε επιχορηγήσεις, δημόσιες συμβάσεις και άλλες ευκαιρίες χρηματοδότησης της ΕΕ που διαχειρίζονται από θεσμικά όργανα και οι οργανισμούς της ΕΕ.

## 2.4 Περισσότερες πληροφορίες

Πρόσβαση σε χρηματοδότηση. Διαθέσιμο εδώ: [https://europa.eu/youreurope/business/finance-funding/getting-funding/access-finance/index\\_el.htm](https://europa.eu/youreurope/business/finance-funding/getting-funding/access-finance/index_el.htm) (24.09.2018).

Πρόσβαση των ΜΜΕ σε χρηματοδότηση. Διαθέσιμο εδώ: [https://ec.europa.eu/growth/access-to-finance\\_el](https://ec.europa.eu/growth/access-to-finance_el) (24.09.2018).

Enterprise Europe Network. Διαθέσιμο εδώ στα Αγγλικά: <https://een.ec.europa.eu/> (24.09.2018).

Ευρωπαϊκά διαρθρωτικά και επενδυτικά ταμεία. Διαθέσιμο εδώ: [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/el/funding/](http://ec.europa.eu/regional_policy/el/funding/) (24.09.2018).

Πώς λειτουργούν οι χρηματοδοτήσεις από την ΕΕ. Διαθέσιμο εδώ: [https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/how-eu-funding-works\\_el](https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/how-eu-funding-works_el) (24.09.2018).

Πύλη πληροφοριών για Ευρωπαϊκά και άλλα προγράμματα χρηματοδότησης. Διαθέσιμο εδώ: <http://www.fundingprogrammesportal.gov.cy/> (24.09.2018).

Επισκόπηση χρηματοδοτικών προγραμμάτων. Διαθέσιμο εδώ: [https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/funding-opportunities/funding-programmes/overview-funding-programmes\\_el](https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/funding-opportunities/funding-programmes/overview-funding-programmes_el) (24.09.2018).

Startup Europe. Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <http://startupeuropeclub.eu/eu-funds-and-support/> (24.09.2018).

## 2.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Ποια είναι τα δύο κύρια είδη χρηματοδοτικών προγραμμάτων της ΕΕ;**

- α) Γενική και ειδική χρηματοδότηση
- β) Άμεση και έμμεση χρηματοδότηση
- γ) Εθελοντική και υποχρεωτική χρηματοδότηση
- δ) Χρηματοδότηση πριν και μετά

**Στην ιστοσελίδα [Πώς λειτουργούν οι χρηματοδοτήσεις από την ΕΕ](#), μπορείτε να βρείτε όλες τις ακόλουθες πληροφορίες εκτός από μία. Ποια;**

- α) Διαφορετικοί τύποι διαθέσιμων ευρωπαϊκών επιχορηγήσεων
- β) Η διαδικασία αίτησης
- γ) Προσωπικά στοιχεία επικοινωνίας των λειτουργών
- δ) Κριτήρια επιλεξιμότητας

### Άσκηση

Η ΕΕ διαθέτει αρκετά διαφορετικά προγράμματα χρηματοδότησης για τα οποία μπορεί να ζητήσετε, ανάλογα με τη φύση της επιχείρησής ή του έργου σας. Επισκεφθείτε τουλάχιστον μία από τις διάφορες χρήσιμες πύλες και ιστοσελίδες για χρηματοδοτήσεις της ΕΕ και προσπαθήστε να βρείτε ένα ευρωπαϊκό χρηματοδοτικό πρόγραμμα που ισχύει για εσάς.

### 3. ΔΑΝΕΙΑ ΑΠΟ ΤΡΑΠΕΖΕΣ

#### 3.1 Θεωρητικό πλαίσιο

Αυτή η ενότητα παρουσιάζει τις χαρακτηριστικές ή τις πιο κοινές διαδικασίες που πρέπει να ακολουθήσει μια ΜΜΕ να της χορηγηθεί δάνειο από την τράπεζα. Μετά το τέλος αυτής της ενότητας, θα είστε σε θέση:

- γνωρίζετε σχετικά με την πιο κοινή διαδικασία χορήγησης δανείου από την τράπεζα,
- να κατανοείτε τη διαδικασία στο πλαίσιο των τραπεζικών διατυπώσεων,
- να κατανοείτε τις διαδικασίες χορήγησης δανείων στην Κύπρο.

#### 3.1.1 Βασικές πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο απόκτησης επιχειρηματικού δανείου από την τράπεζα

Η έγκριση ενός τραπεζικού δανείου δεν είναι η πιο εύκολη διαδικασία. Υπό το πρίσμα των πρόσφατων οικονομικών προβλημάτων παγκοσμίως, οι δανειστές αναζητούν πολύ περισσότερα σε έναν αιτούντα δανείου και είναι πολύ πιο αυστηροί. Ως εκ τούτου, είναι πολύ σημαντικό να είστε έτοιμοι να παρουσιάσετε ένα εκτενές και ολοκληρωμένο πακέτο για αναθεώρηση αν θέλετε το δάνειό σας να εγκριθεί.

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι όσον αφορά τα τραπεζικά δάνεια δεν υπάρχουν συγκεκριμένοι κανόνες. Κάθε υποψήφιος αντιμετωπίζεται κατά περίπτωση και σύμφωνα με τους κανόνες και τους κανονισμούς της τράπεζας.

Συνήθως, η διαδικασία αίτησης τραπεζικού δανείου περιλαμβάνει τα ακόλουθα βήματα:

1. Αξιολόγηση των κεφαλαιακών απαιτήσεων - προεπιλογή
2. Προετοιμασία αιτήσεων τραπεζικού δανείου - απαιτούμενα έγγραφα
3. Υποβολή αίτησης για τραπεζικό δάνειο
4. Κλείσιμο του τραπεζικού δανείου
5. Υπηρεσία τραπεζικού δανείου και αναφορά
6. Ανάλυση τραπεζικού δανείου

Παρακάτω είναι μια λίστα με τα πιο σημαντικά έγγραφα που χρειάζονται για ένα δάνειο.

**Φόρμα αίτησης δανείου:** Παρά τις τεχνολογικές εξελίξεις, πολλές τράπεζες εξακολουθούν να απαιτούν από τους δυνητικούς δανειολήπτες να συμπληρώσουν έντυπες αιτήσεις προκειμένου να λάβουν χρηματοδότηση.

**Επιχειρηματικό Σχέδιο:** Όποιος θέλει να εξασφαλίσει επιχειρηματικό δάνειο πρέπει να έχει ένα επιχειρηματικό σχέδιο. Αυτό το έγγραφο παρέχει μια λεπτομερή περιγραφή της επιχείρησης και πώς ο ιδιοκτήτης ελπίζει να την εξελίξει.

**Έκθεση προσωπικής πιστοληπτικής ικανότητας:** Ο δανειστής σας θα λάβει την έκθεση της προσωπικής πιστοληπτικής ικανότητας σας ως μέρος της διαδικασίας υποβολής αιτήσεων. Τυχόν ανακρίβειες μπορούν να μειώσουν τις πιθανότητές σας για έγκριση επιχειρηματικού δανείου.

**Έκθεση επιχειρηματικής πιστοληπτικής ικανότητας:** Εάν ανήκετε ήδη στον επιχειρηματικό χώρο, να είστε έτοιμοι να υποβάλετε μια έκθεση πιστοληπτικής ικανότητας για την εταιρεία σας. Υπάρχουν πολλοί πρακτικοί τρόποι για να αυξήσετε τη βαθμολογία της προσληπτικότητας της επιχείρησής σας. Για παράδειγμα, η εκκαθάριση παλιών οφειλών είναι ένα βήμα για την επίτευξη καλύτερης βαθμολογίας.

**Δηλώσεις Φόρου Εισοδήματος:** Οι περισσότερες τράπεζες ζητούν από τους αιτούντες να υποβάλλουν δηλώσεις φόρου εισοδήματος φυσικών προσώπων και επιχειρήσεων των προηγούμενων ετών.

**Νομικά έγγραφα:** Οι τράπεζες ενδέχεται να ζητούν από τους δυνητικούς δανειολήπτες να υποβάλουν τα ακόλουθα έγγραφα:

- \* Συμφωνίες δικαιόχρησης
- \* Άδειες και εγγραφές επιχείρησης
- \* Αντίγραφα συμβάσεων με τρίτους

### 3.2 Σημαντικό

Εθνικό πλαίσιο και πληροφορίες για τη διαδικασία δανειοδότησης.

Επιχειρηματικό Δάνειο Εθνικής Τράπεζας – Τράπεζα Κύπρου	
<b>Σκοπός &amp; Διαδικασία</b>	Για να ξεκινήσετε ή να αναπτύξετε την επιχείρησή σας, να αγοράσετε προϊόντα ή να αυξήσετε τις πωλήσεις της επιχείρησής σας ή ακόμα και να ανακαινίσετε τις ενοικιαζόμενες επαγγελματικές σας εγκαταστάσεις
<b>Πού αιτηθείτε;</b>	Τοπικό Υποκατάστημα τράπεζας
<b>Όροι δανείου – Ποσό</b>	Το ποσό του δανείου καθορίζεται ανάλογα με τις ανάγκες της επιχείρησής σας. Το ελάχιστο ποσό δανειοδότησης διαφοροποιείται ανάλογα με το είδος του επιτοκίου ή και το σκοπό της χρηματοδότησης: - €5,000 για τα σχέδια με κυμαινόμενο επιτόκιο - €7,000 για τα σχέδια με σταθερό επιτόκιο - €20,000 για αγορά goodwill ή ανακαίνιση επαγγελματικού χώρου που δεν είναι ιδιόκτητος.
<b>Τιμολόγηση</b>	Η τιμολόγηση του δανείου διαφοροποιείται ανάλογα με τις εξασφαλίσεις. Δάνειο με εμπράγματα εξασφάλιση (υποθήκη σε ακίνητο) τιμολογείται με χαμηλότερο επιτόκιο από το δάνειο που εξασφαλίζεται μόνο με προσωπικές εγγυήσεις.
<b>Κόστη (Επιλογή επιτοκίου)</b>	Σταθερό επιτόκιο για 3 ή 5 χρόνια. Μετά τη λήξη της σταθερής περιόδου το επιτόκιο μετατρέπεται σε κυμαινόμενο. Κυμαινόμενο επιτόκιο για όλη τη διάρκεια του δανείου.. Για το κυμαινόμενο επιτόκιο μπορείτε να επιλέξετε ως βάση το βασικό επιτόκιο της Τράπεζας για στεγαστικά δάνεια ή το Euribor 6m. Ενημερωθείτε για τα τρέχοντα επιτόκια <a href="#">εδώ</a>
<b>Χρονοδιάγραμμα :</b>	Ελάχιστη διάρκεια αποπληρωμής <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Οκτώ (8) χρόνια για τα σχέδια με σταθερό επιτόκιο</li> <li>○ Ένα (1) χρόνο για τα σχέδια με κυμαινόμενο επιτόκιο.</li> </ul> Μέγιστη διάρκεια αποπληρωμής <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Δώδεκα (12) χρόνια</li> <li>○ Οκτώ (8) χρόνια εάν η εξασφάλιση είναι προσωπικές εγγυήσεις.</li> </ul>
<b>Απαραίτητα έγγραφα</b>	- Επιχειρηματικό Σχέδιο - Έκθεση προσωπικής πιστοληπτικής ικανότητας - Έκθεση επιχειρηματικής πιστοληπτικής ικανότητας: αν είστε ήδη επιχειρηματίας - Δηλώσεις Φόρου Εισοδήματος - Σχετικά νομικά έγγραφα
<b>Σύνδεσμος</b>	<a href="http://www.bankofcyprus.com.cy/mme_gr/small_business_gr/xrimatodotis_is_gr/epagelmatiko_daneio_gr/">http://www.bankofcyprus.com.cy/mme_gr/small_business_gr/xrimatodotis_is_gr/epagelmatiko_daneio_gr/</a>

### 3.3 Συμβουλές εμπειρογνώμονα

Οι ακόλουθες πληροφορίες περιλαμβάνουν 5 σημαντικά βήματα που πρέπει να ακολουθήσει κάποιος για να διασφαλίσει ότι μια αίτηση για τραπεζικό δάνειο μπορεί να εξεταστεί έχοντας μεγαλύτερες πιθανότητες έγκρισης:

#### 1. Κατανοήστε τις επιλογές και τις προτιμήσεις σας

Πριν επισκεφθείτε μια τράπεζα, ελέγξτε τα πακέτα δανείων στην ιστοσελίδα τους και ελέγξτε τι προσφέρουν οι ανταγωνιστές τους. Είναι σημαντικό να γνωρίζετε το είδος του δανείου που αναζητάτε, τους όρους που μπορείτε να αντέξετε οικονομικά και τον στόχο σας για την αποπληρωμή του δανείου. Επίσης, να διαβάζετε πάντα «μικρά γράμματα» προτού επιλέξετε να προχωρήσετε.

#### 2. Να κάνετε ερωτήσεις

Όταν βρείτε το πιο ενδιαφέρον πακέτο δανείων, επικοινωνήστε αμέσως με την τράπεζα για να μάθετε εκ των προτέρων ποιες είναι οι προϋποθέσεις για τα κριτήρια επιλεξιμότητας του δανείου.

#### 3. Συνειδητοποιείτε τους περιορισμούς και τα όριά σας

Αν σκοπεύετε να αιτηθείτε για δάνειο, θα πρέπει να γνωρίζετε ήδη την πιστοληπτική σας ικανότητα. Επίσης, λάβετε υπόψη τους οικονομικούς περιορισμούς σας όταν σχεδιάζετε να υποβάλετε αίτηση για δάνειο. Θα πρέπει να υποβάλετε αίτηση για το δάνειο με βάση την οικονομική σας ικανότητα να κάνετε αποπληρωμές που μπορείτε να αντέξετε οικονομικά.

#### 4. Δημιουργήστε έναν κατάλογο ελέγχου

Είναι πολύ αποτελεσματικό να δημιουργήσετε έναν κατάλογο ελέγχου για την απαραίτητη τεκμηρίωση που απαιτείται για την αίτηση δανείου.

#### 5. Έχετε τις σωστές προσδοκίες

Η υποβολή αίτησης για δάνειο δεν είναι ποτέ καλή ιδέα όταν δεν είστε πλήρως έτοιμος. Καθ' όλη τη διαδικασία, φροντίστε να διευκρινίσετε την ακολουθία των γεγονότων, ώστε να έχετε μια ιδέα για το τι να περιμένετε και πότε.

### 3.4 Περισσότερες πληροφορίες

Arora, R. What You Need for a Small Business Loan. Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <http://www.foxbusiness.com/features/what-you-need-for-a-small-business-loan> (24.09.2018).

Επιχειρηματικό Δάνειο. Διαθέσιμο εδώ: [http://www.bankofcyprus.com.cy/mme\\_gr/small\\_business\\_gr/xrimatodotisis\\_gr/epagelmatiko\\_daneio\\_gr/](http://www.bankofcyprus.com.cy/mme_gr/small_business_gr/xrimatodotisis_gr/epagelmatiko_daneio_gr/) (24.09.2018).

5 Tips For Getting Your Bank Loan Approved. Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <https://www.forbes.com/sites/investopedia/2013/07/03/5-tips-for-getting-your-bank-loan-approved/#2fcc3a3e2a95> (24.09.2018).

### 3.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

#### Ερωτήσεις

**Ποιο από τα παρακάτω δεν είναι σημαντικό έγγραφο που χρειάζεται για ένα δάνειο;**

- α) Φόρμα αίτησης δανείου
- β) Έκθεση προσωπικής πιστοληπτικής ικανότητας
- γ) Νομικά έγγραφα
- δ) Φωτογραφίες

**Ποια είναι μια καλή συμβουλή για την εξασφάλιση τραπεζικού δανείου;**

- α) Να συνειδητοποιήσετε τους περιορισμούς και τα όριά σας
- β) Να μη ψάχνετε εις βάθος τις διαθέσιμες επιλογές σας
- γ) Να έχετε εξωπραγματικές προσδοκίες
- δ) Να παρουσιάζετε ψευδή έγγραφα

#### Άσκηση

Η έγκριση ενός τραπεζικού δανείου δεν είναι η πιο εύκολη διαδικασία . Αφού μελετήσετε την ενότητα αυτή, γράψτε τα βήματα / διαδικασία υποβολής αίτησης για τραπεζικό δάνειο και δίπλα σε κάθε βήμα καταγράψτε τυχόν εμπόδια / δυσκολίες που ενδέχεται να αντιμετωπίσετε και πώς θα τα αντιμετωπίσετε. Μπορείτε να χρησιμοποιήσετε τον παρακάτω πίνακα.

<b>ΒΗΜΑΤΑ</b>	<b>ΕΜΠΟΔΙΑ</b>

## Επίλογος

Λαμβάνοντας τα πιο πάνω υπόψη, είναι προφανές ότι υπάρχουν διάφορες ευκαιρίες και προγράμματα χρηματοδότησης τόσο σε εθνικό επίπεδο όσο και σε επίπεδο ΕΕ. Ωστόσο, είναι ζωτικής σημασίας να διεξάγετε έρευνα και να προετοιμάζεστε πριν υποβάλετε αίτηση είτε για χρηματοδοτική ευκαιρία είτε για τραπεζικό δάνειο.

Επιπλέον, η συγκέντρωση κεφαλαίων είναι συνήθως μια πολύ απαιτητική και χρονοβόρα διαδικασία. Ωστόσο, αν είστε κατάλληλα προετοιμασμένοι τότε θα είστε σε θέση να αφιερώσετε λιγότερο χρόνο για τη συγκέντρωση κεφαλαίων, και περισσότερο χρόνο για την οικοδόμηση ή την επέκταση μιας επιχείρησης. Αυτή η ενότητα καταφέρνει να παρουσιάσει στους εκπαιδευόμενους ένα ευρύ φάσμα δυνατοτήτων συγκέντρωσης χρημάτων (εθνικό και ευρωπαϊκό) και προσφέρει πρακτικές πληροφορίες σχετικά με το πού και πώς να βρουν τις πιο σημαντικές πληροφορίες κατά την αναζήτηση πόρων.



# ΕΝΟΤΗΤΑ 7 – ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

## Εισαγωγή

Αυτή η ενότητα έχει σχεδιαστεί με σκοπό να εισαγάγει την έννοια και τις κύριες πτυχές των επενδύσεων σε ακίνητα στους εκπαιδευόμενους. Θα εξοικειώσει τους εκπαιδευόμενους με ορισμένους σημαντικούς όρους και ιδέες στον τομέα των ακινήτων, την εθνική νομοθεσία κ.λπ.

Μετά την ολοκλήρωση αυτής της ενότητας, ο εκπαιδευόμενος πρέπει να είναι σε θέση:

- να γνωρίζει τις βασικές έννοιες και την ορολογία των ακινήτων
- να διερευνά στρατηγικές για επενδύσεις σε ακίνητα
- να ξέρει περισσότερα σχετικά με τη νομοθεσία περί ακινήτων και τις συμβάσεις ακινήτων
- να ανακαλύπτει τα βασικά στοιχεία της επένδυσης και της χρηματοδότησης της αγοράς ακινήτων
- να διερευνά τους κινδύνους που προκύπτουν από επενδύσεις σε ακίνητα
- να ξέρει τις βασικές οικονομικές έννοιες σχετικά με την αγορά ακινήτων κ.λπ.

# 1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

## 1.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Ακίνητη ιδιοκτησία είναι το ακίνητο και οι νομικές συνέπειες κατοχής του οι οποίες μερικές φορές αναφέρονται ως μια δέσμη δικαιωμάτων που έχει ο ιδιοκτήτης σχετικά με το ακίνητο.

Ο ιδιοκτήτης ακινήτου έχει τα ίδια δικαιώματα όπως ο ιδιοκτήτης προσωπικών ειδών. Τα δικαιώματα είναι τα εξής:

- δικαίωμα κατοχής
- δικαίωμα ρύθμισης
- δικαίωμα αποκλεισμού του από άλλους
- δικαίωμα εκμετάλλευσής του και
- το δικαίωμα να το διανείμει με πώληση, δωρεά, εγκατάλειψη ή κληροδότημα

Συνοπτικά, αυτή είναι η βασική ιδέα της ιδιοκτησίας

Ο περί Ακίνητης ιδιοκτησίας Νόμος είναι το τμήμα της νομοθεσίας που ρυθμίζει τις διάφορες μορφές ιδιοκτησίας και μίσθωσης ακινήτων, καθώς και προσωπικής ιδιοκτησίας, στο πλαίσιο της εθνικής νομοθεσίας. Σε ορισμένα νομικά συστήματα υπάρχει διαχωρισμός μεταξύ κινητής και ακίνητης περιουσίας. Συγκεκριμένα, η κινητή περιουσία αντιστοιχεί στην προσωπική ιδιοκτησία ενώ η ακίνητη περιουσία αντιστοιχεί στο έγγειο κεφάλαιο και κατά συνέπεια στα σχετικά δικαιώματα και υποχρεώσεις.

Ως εκ τούτου, όταν κάποιος μελετά ή επιθυμεί να ενημερωθεί για τα δικαιώματα αυτά, πρέπει πρώτα να συμβουλευθεί την εθνική νομοθεσία σχετικά με τα ακίνητα και τις σχετικές αρμόδιες αρχές.

## 1.2 Σημαντικό / Εξαιρέσεις

Συνήθως ο νόμος περί ακίνητης περιουσίας αφορά:

1. τη γη
2. οικοδομές και άλλα κατασκευάσματα, οικοδομήματα ή προσαρτήματα που είναι στερεά συνδεδεμένα με οποιαδήποτε γη ή με οποιαδήποτε οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα
3. δέντρα, αμπέλια και κάθε άλλο πράγμα που φυτεύτηκε ή που φύτευται σε οποιαδήποτε γη καθώς και οποιουδήποτε καρπούς αυτών πριν από τον αποχωρισμό
4. πηγές, φρέατα, ύδωρ και δικαιώματα σε ύδατα είτε αυτά κατέχονται μαζί με οποιαδήποτε γη είτε ανεξάρτητα από αυτή
5. προνόμια, ελευθερίες, δουλείες και οποιαδήποτε άλλα δικαιώματα και πλεονεκτήματα που ανήκουν ή θεωρούνται ότι ανήκουν, σε οποιαδήποτε γη ή οποιαδήποτε οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα
6. εξ' αδιαιρέτου ιδανική μερίδα ιδιοκτησίας η οποία εκτίθεται πιο πάνω·

## 1.3 Συμβουλές εμπειρογνώμονα

Η ιδιοκτησία ακινήτων περιορίζεται με πολλούς τρόπους από το νόμο. Τα δικαιώματα ακίνητης περιουσίας μπορούν να περιοριστούν σε ορισμένους τομείς, όπως για παράδειγμα τα ορυκτά δικαιώματα.

Τα πιο συνηθισμένα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων είναι:

- ο Πρόσβαση: Καθώς πολλά οικοπέδα δεν έχουν πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο, οι ιδιοκτήτες συχνά χρειάζονται έναν επίσημο τρόπο πρόσβασης σε δημόσιο δρόμο.
- ο Διαφορές ως προς τα σύνορα: Συχνά οι ιδιοκτήτες γειτονικών οικοπέδων ισχυρίζονται ότι μια λωρίδα γης στα σύνορα τους είναι μέρος του δικού τους οικοπέδου.
- ο Γραφειοκρατία: Συνήθως υπάρχει ένας αυστηρός καταμερισμός εργασίας, με άκαμπτους κανόνες, κανονισμούς και διαδικασίες και απρόσωπες σχέσεις.

#### 1.4 Περισσότερες πληροφορίες

Hadjiioannou, C. A. (2012). Land Law - (immovable property law, Cyprus land registry, private ownership, restrictions, acquisitive prescription, trusts registration, etc). Διαθέσιμο στα Αγγλικά: <http://www.cypruslawdigest.com/topics/real-property/item/168-land-law-immovable-property-law,-cyprus-land-registry,-private-ownership,-restrictions,-acquisitive-prescription,-trusts-registration,-etc> (15.09.2018).

Νομοθεσία σχετικά με την ακίνητη περιουσία: Διαθέσιμο στα Ελληνικά, [εδώ](#).(15.09.2018).

Φορολογία σχετικά με την ακίνητη περιουσία: Διαθέσιμο στα Ελληνικά [εδώ](#). (15.09.2018)

Τμήμα Φορολογίας – Συντελεστές ΦΠΑ Διαθέσιμο στα Ελληνικά [εδώ](#).

#### 1.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Ποιο από τα ακόλουθα δεν θεωρείται δικαίωμα ιδιοκτησίας ακινήτου;**

- α) Δικαίωμα ιδιοκτησίας ενός ακινήτου
- β) Αποκλεισμός της ιδιοκτησίας του από άλλους
- γ) Η χωρίς άδεια είσοδος στην περιουσία κάποιου άλλου
- δ) Η διανομή του ακινήτου

**Από τα ακόλουθα, ένα δε συμπεριλαμβάνεται στην ιδιοκτησία ακινήτου. Ποιο;**

- α) Η γη και τα κτίρια στην ιδιοκτησία
- β) Αυτοκίνητα στην ιδιοκτησία
- γ) Δέντρα στην ιδιοκτησία
- δ) Πηγές ή νερό στην ιδιοκτησία

#### Άσκηση

Ως σύμβουλος ή δυνητικός επενδυτής θα πρέπει να γνωρίζετε τα νομικά δικαιώματα ενός ιδιοκτήτη ακινήτου. Στον παρακάτω πίνακα σημειώστε τα δικαιώματα και δίπλα τους τα κοινά προβλήματα που ενδέχεται να αντιμετωπίσετε.

<b>ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ</b>	<b>ΣΥΝΗΘΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ</b>

## 2. ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

### 2.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, είναι εξαιρετικά σημαντικό για όποιον θέλει να ασχοληθεί με την ακίνητη περιουσία και τα συναφή δικαιώματα να εξοικειωθεί με τη σχετική εθνική δεσμευτική νομοθεσία.

#### 2.1.1 Εθνικό πλαίσιο (Κύπρος)

Πληροφορίες για την Κυπριακή νομοθεσία για την ακίνητη ιδιοκτησία	
<b>Όροι:</b> <b>Βασικός Νόμος</b>	<p>Στην Κύπρο ο βασικός νόμος που ρυθμίζει τα δικαιώματα επί ακίνητης περιουσίας είναι το ΚΕΦ 224 των Νόμων όπως τροποποιήθηκαν ([Κεφάλαιο 224] - Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος</p> <p>Μπορείτε να βρείτε τον νόμο και το σχετικό υλικό στην δικτυακή πύλη της Κυπριακής Δημοκρατίας <a href="#">εδώ</a>. Οι περισσότεροι από τους Κυπριακούς Νόμους και Κανονισμούς δεν είναι προς το παρόν διαθέσιμοι στα Αγγλικά.</p> <p>Επίσης, μπορείτε να βρείτε τον νόμο που μεταφρασμένο στα Αγγλικά, <a href="#">εδώ</a>.</p>
<b>Μορφές ιδιοκτησίας</b>	<ol style="list-style-type: none"><li><b>1. Πλήρης κυριότητα</b> Πλήρης κυριότητα ακίνητης περιουσίας σημαίνει ότι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης δικαιούται ολόκληρο το οικόπεδο και μπορεί να κάνει ό, τι επιθυμεί με την περιουσία του σύμφωνα όμως με τυχόν περιορισμούς της πόλης και του χωροταξικού σχεδιασμού.</li><li><b>2. Πραγματικός δικαιούχος- επικαρπία (Beneficial Ownership)</b> Η επικαρπία παραχωρεί στον ιδιοκτήτη τα δικαιώματα που παρέχονται στο έγγραφο καταπιστεύματος που κατατίθεται στο Κτηματολόγιο δεν έχει κανένα τίτλο καθώς η εγγραφή και ο τίτλος ιδιοκτησίας εκδίδονται στον διαχειριστή ο οποίος είναι ο νομικός ιδιοκτήτης. Ο τίτλος ιδιοκτησίας δηλώνει ρητά ότι το ακίνητο δεσμεύεται με εμπίστευμα.</li><li><b>3. Μισθωτήριο (Leasehold)</b> Το Μισθωτήριο παρέχει στον κάτοχο του τίτλου τα δικαιώματα που παρέχονται με την εκμίσθωση που καταχωρείται στο τμήμα κτηματολογίου. Τέτοιοι τίτλοι ιδιοκτησίας εμπράγματων δικαιωμάτων μπορούν να εκδοθούν για μακροχρόνιες εκμισθώσεις, δηλαδή για 15 χρόνια και πάνω και ανάλογα με τις πρόνοιες της εκμίσθωσης, μπορούν να πωληθούν, να μεταβιβαστούν και να υποθηκευθούν κατά προτίμηση του δικαιούχου.</li><li><b>4. Αδιανέμητα ακίνητα</b></li></ol>

Η ιδιοκτησία αδιανέμητων ακινήτων είναι μια ξεχωριστή μορφή ιδιοκτησίας. Ο ιδιοκτήτης είναι εγγεγραμμένος για παράδειγμα στο 1/3 του αδιανέμητου μεριδίου του τεμαχίου γης ή του οικοδομήματος που καλύπτεται με την εγγραφή. Η ιδιοκτησία αυτή είναι πάντοτε αποτέλεσμα κληρονομιάς, όπου οι κληρονόμοι αντί να πωλούν το ακίνητο και να μοιραστούν το κέρδος ή εναλλακτικά να διαιρέσουν το ακίνητο, καταχωρούν το ακίνητο στα ονόματά τους σε αδιαίρετα μερίδια κατ' αναλογία προς το κληρονομικό τους δικαίωμα, π.χ. τρία παιδιά ενός αποθανόντος καταχωρούν ένα οικόπεδο στα ονόματά τους με 1/3 αδιαίρετο μερίδιο ο καθένας.

**Διαδικασία:  
Απόκτηση  
Ακινήτου**

Ένα ακίνητο μπορεί να αποκτηθεί από:

- Άμεση μεταφορά από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη. Η μεταβίβαση αυτή μπορεί να γίνει με δώρο ή πώληση ή ανταλλαγή με άλλη περιουσία και επιτυγχάνεται με την υπογραφή ενός εντύπου μεταβίβασης ενώπιον ενός Επαρχιακού Κτηματολογίου.
- κληρονομία κατόπιν αιτήσεως του διαχειριστή της κληρονομιάς ενός αποθανόντος.
- σύμφωνα με τις διατάξεις ενός ρητού εμπιστεύματος.
- διαίρεση ή διανομή.
- δικαστική απόφαση η οποία εκδίδεται συνήθως σε περιπτώσεις λανθασμένης εγγραφής, δόλιας μεταβίβασης, παραβίασης εμπιστεύματος και παραβίασης συμβάσεως.

Σε κάθε περίπτωση, το κτηματολόγιο θα μεταβιβάσει την εγγραφή στον νέο ιδιοκτήτη και θα εκδώσει νέο τίτλο ιδιοκτησίας του. Τα τέλη μεταφοράς είναι 5 - 8% ανάλογα με την αξία και καταβάλλονται για πωλήσεις, δωρεές σε οποιονδήποτε πλην γονέα, παιδιού, αδελφού, αδελφής ή συζύγου.

**Απαιτούμενα  
έγγραφα**

Στον ακόλουθο σύνδεσμο μπορείτε να βρείτε πληροφορίες σχετικά με την απαραίτητη τεκμηρίωση σχετικά με την ακίνητη περιουσία.

Αιτήσεις/Έντυπα αναφορικά με:

- ανέγερση κατοικίας: κάντε κλικ [εδώ](#)
- αγορά και πώληση ακινήτου: κάντε κλικ [εδώ](#)
- ακίνητη περιουσία: κάντε κλικ [εδώ](#).
- υποθήκη περιουσίας: κάντε κλικ [εδώ](#).
- μεταβίβαση περιουσίας: κάντε κλικ [εδώ](#).

**Έξοδα (Τέλη,  
Τιμές)**

Στον ακόλουθο σύνδεσμο μπορείτε να βρείτε χρήσιμες πληροφορίες για τα τέλη και δικαιώματα: κάντε κλικ [εδώ](#). Μπορείτε επίσης να βρείτε μια περιγραφή και τα κόστη που ισχύουν μέχρι το 2018 στο υποκεφάλαιο "Τέλη και Δικαιώματα". Συνοπτικά, οι κύριοι τομείς όπου υπάρχουν τέλη είναι:

**A. Μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας:** Τα τέλη μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας επιβάλλονται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας προκειμένου να μεταβιβαστεί η ιδιοκτησία του ακινήτου στον αγοραστή. Διαβάστε περισσότερα [εδώ](#).

**B. Φόροι ιδιοκτησίας:** Ο φόρος ιδιοκτησίας επιβάλλεται σε όλους τους τύπους ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο.

Συντελεστές φόρου ακίνητης περιουσίας

Σύμφωνα με μια πρόταση νόμου που ψηφίστηκε από την πλειοψηφία του Κοινοβουλίου της Κύπρου, ο φόρος ακίνητης περιουσίας για το υπόλοιπο του 2016 μειώθηκε στο 25% του συνολικού φόρου που προέκυψε με τους τρέχοντες συντελεστές και καταργήθηκε πλήρως από τον Ιανουάριο του 2017.

#### Δημοτικός φόρος

Οι ιδιοκτήτες επιβαρύνονται επίσης με δημοτικό φόρο ακίνητης περιουσίας. Πρόκειται για ετήσιο φόρο που εισπράττεται ως αποτέλεσμα ιδιοκτησίας εντός των ορίων κάθε δήμου, με ορισμένες εξαιρέσεις που περιλαμβάνονται στη σχετική νομοθεσία.

#### Φόρος Κληρονομιάς

Δεν υπάρχει φόρος κληρονομιάς στην Κύπρο

#### Φόρος Κεφαλαιουχικών Κερδών

Ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών με συντελεστή 20% χρεώνεται στα κέρδη από πώληση ακινήτου που βρίσκεται στην Κύπρο που διεξάγεται κατά τη διάρκεια του έτους κατά το οποίο διατίθεται το ακίνητο.

#### Χαρτόσημο

Ο φόρος χαρτοσήμου είναι ένας φόρος που επιβάλλεται σε ορισμένα είδη πράξεων / συμβάσεων που αφορούν την ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Κύπρο, ανεξάρτητα από το αν εκτελείται στην Κύπρο ή εκτός Κύπρου. Από την 1η Μαρτίου 2013, ο επιβαλλόμενος φόρος χαρτοσήμου είναι 0% για ποσά έως 5.000 ευρώ, 0,15% για ποσά μεταξύ 5.000 και 170.000 ευρώ και 0,2% για ποσά άνω των 170.000 ευρώ, μέχρι το ανώτατο τέλος χαρτοσήμου € 20.000 ανά πράξη / σύμβαση .

**Διαβάστε περισσότερα [εδώ](#).**

- Γ. Συντελεστής ΦΠΑ:** Ο ΦΠΑ επιβάλλεται σε κάθε παράδοση αγαθών ή υπηρεσιών με σταθερό συντελεστή δεκαεννέα τοις εκατό (19%). Δεν επιβαρύνονται με ΦΠΑ οι παραδόσεις αγαθών ή υπηρεσιών που απαλλάσσονται από τη νομοθεσία περί ΦΠΑ: μίσθωση ακινήτων, παράδοση ακινήτων με εξαίρεση τα κτίρια ή τμήματα κτιρίων και τη γη στην οποία βρίσκονται, εάν η αίτηση για οικοδομική άδεια υποβλήθηκε μετά την 1η Μαΐου 2004.

**Διαβάστε περισσότερα [εδώ](#).**

**Πού να αιτηθείτε;** Στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

## 2.2 Σημαντικό/ Εξαιρέσεις

Τα τέλη και οι χρεώσεις που αφορούν τις διαδικασίες ακίνητης περιουσίας διαφέρουν ανάλογα με τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς.

## 2.3 Συμβουλή Εμπειρογνώμονα

Εάν θέλετε να αποφύγετε τυχόν νομικές διαμάχες στην ακίνητη περιουσία, είναι καλό να:

1. Γνωρίζετε πώς λειτουργεί το τοπικό νομικό σύστημα
2. Προετοιμάστε και αναθεωρήστε τα σωστά έγγραφα και να τα αρχειοθετείται σχολαστικά
3. Μην επενδύετε σε τίποτα χωρίς καμιά νομική εγγύηση

## 2.4 Περισσότερες πληροφορίες

Hadjioannou, C. A. (2012). Land Law - (immovable property law, Cyprus land registry, private ownership, restrictions, acquisitive prescription, trusts registration). Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <http://www.cypruslawdigest.com/topics/real-property/item/168-land-law-immovable-property-law,-cyprus-land-registry,-private-ownership,-restrictions,-acquisitive-prescription,-trusts-registration,-etc> (16.09.2018)

Νόμοι αναφορικά με την ακίνητη περιουσία. Διαθέσιμοι [εδώ](#) (16.09.2018)

Φόροι σχετικά με την ακίνητη περιουσία. Διαθέσιμοι [εδώ](#) (16.09.2018)

Υπηρεσία ΦΠΑ – Συντελεστές ΦΠΑ. Διαθέσιμοι [εδώ](#) (16.09.2018)

## 2.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Τι δεν είναι ένα από τα κύρια είδη ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας;**

- α) Πλήρης ιδιοκτησία
- β) Μεταβιβαζόμενη ιδιοκτησία
- γ) Ιδιοκτησία Εμπράγματος δικαιωμάτων
- δ) Αδιανέμητα ακίνητα

**Ποιο από τα παρακάτω είναι εγκεκριμένος τρόπος απόκτησης ακίνητης περιουσίας;**

- α) Άμεση μεταβίβαση από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη
- β) Φυτεύοντας κάτι στο ακίνητο
- γ) Ρωτώντας σχετικά με το ακίνητο τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη
- δ) Κτίζοντας στο ακίνητο

## Άσκηση

Αναζητήστε πληροφορίες σχετικά με τη νομοθεσία περί ακινήτων της χώρας σας στις πηγές / συνδέσμους που παρέχονται στο εκπαιδευτικό υλικό. Στη συνέχεια σημειώστε όλες τις απαραίτητες έγγραφα / διαδικασίες που αφορούν την αγορά και πώληση ακινήτων και σημειώστε τα εδώ

## 3. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ

### 3.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Η κτηματολογική καταγραφή είναι ένα σύστημα καταγραφής θεμάτων που αφορούν την ιδιοκτησία γης ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα (συνήθως από ένα κυβερνητικό φορέα ή τμήμα)



με σκοπό την παροχή τίτλων, τη διευκόλυνση συναλλαγών και για την αποφυγή παράνομων συναλλαγών.

### **3.1.1 Εθνικό πλαίσιο (Κύπρος)**

Η κτηματολογική καταγραφή στην Κύπρο ασκείται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ένα από τα παλαιότερα κρατικά τμήματα του νησιού. Σύμφωνα με την ιστοσελίδα του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κύπρου, ισχύουν τα εξής σχετικά με την εγγραφή γης στην Κύπρο.

Το σύστημα κτηματολογικής εγγραφής είναι ένα σύστημα Εγγραφής Τίτλου (όπως διαχωρίζεται από την Εγγραφή Τίτλων ιδιοκτησίας). Η νομική αξία της εγγραφής γίνεται αντιληπτή συγκρίνοντας ένα Αναιρέσιμο και ένα μη Αναιρέσιμο τίτλο. Ένα εγγεγραμμένο πρόσωπο θεωρείται ο αδιαμφισβήτητος ιδιοκτήτης της γης και ο τίτλος ιδιοκτησίας του είναι απόλυτος και υπόκειται στην εξουσία του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για διόρθωση λαθών ή παραλείψεων κάτω από ορισμένες περιστάσεις, και την εγγενή εξουσία του Δικαστηρίου για να δώσει εντολή για τροποποίηση ή ακύρωση μιας εγγραφής.

Τα κύρια στοιχεία των αρχείων καταχώρισης γης περιλαμβάνουν το Μητρώο, το Κτηματικό σχέδιο, το Φορολογικό Μητρώο και το Πιστοποιητικό Εγγραφής.

Τα εγγράψιμα δικαιώματα είναι το δικαίωμα ιδιοκτησίας και το εμπράγματο δικαίωμα με διάρκεια 15 ετών ή περισσότερο που δεν έχει λήξει και δουλείες. Οριζόντια ιδιοκτησία (διαμερίσματα) είναι επίσης εγγράψιμη. Τέλη (π.χ. ενυπόθηκα δάνεια κ.λπ.) είναι επίσης εγγράψιμα.

### **3.2 Σημαντικό/ Εξαιρέσεις**

Ένα συνηθισμένο πρόβλημα που ένας μελλοντικός ιδιοκτήτης ακινήτου ή σύμβουλος πιθανόν να αντιμετωπίσει είναι καθυστερήσεις στην έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας. Για παράδειγμα, σύμφωνα με τα στοιχεία που δημοσίευσε το Τμήμα Κτηματολογίου Κύπρου, ένας σημαντικός αριθμός μη Κυπρίων αναμένει τους τίτλους ιδιοκτησίας για τις νόμιμες ιδιοκτησίες τους.

Τι μπορεί να προκαλέσει καθυστερήσεις;

- Οι κατασκευαστικές εταιρίες δε ξεκαθαρίζουν ενυπόθηκα δάνεια που αφορούν τη γη στην οποία έχουν κτίσει ακίνητα τα οποία στη συνέχεια πούλησαν σε ανυποψίαστους αγοραστές.
- Υπάρχουν γραφειοκρατικές καθυστερήσεις στο Τμήμα Κτηματολογίου ή/και σε άλλα Κυβερνητικά παραρτήματα.
- Παραβάσεις στο σχεδιασμό που προκλήθηκαν από κατασκευαστές που παρέκκλιναν από τις διάφορες άδειες και εγκρίσεις που εκδόθηκαν για την κατασκευή των ακινήτων τους.

DEPARTMENT OF LANDS AND SURVEYS												09/07/2015 14:48:54	
LLAR4040												Page 1	
General Statistics - Compulsory Up To Date Registration for Applications which create equal or more than "1" new registrations ΜΗΜΟΝΙΑΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ													
District	Pending Applications up to 30/06/2015					New Applications	Completed Applications	Issued Titles	Shifted Mortgages	Transferred Titles Deeds			
	Total Appl.	Parcels / Units	Approval Cert.	Bank Consent	Horizontal Division					Period : 01/06/2015-30/06/2015			
					Applications	Units	Period : 01/06/2015-30/06/2015				Transfer Files	Issued Titles	
Nicosia	72	1123	0	0	59	1014	3	1	0	2	0	0	
Famagusta	194	4445	2	0	193	4378	0	1	18	9	0	0	
Larnaca	75	1683	1	0	71	1574	0	0	0	0	0	0	
Limassol	75	1400	0	0	73	1375	0	1	0	2	0	0	
Paphos	118	1853	0	0	114	1832	0	0	0	0	0	0	
Totals	534	10504	3	0	510	10173	3	3	18	13	0	0	

Εικόνα 1: Στοιχεία του Κτηματολογικού Μητρώου: Εκδοθέντες Τίτλοι σε Έργα Ανάπτυξης 2015 (Αναγκαστικοί Εκσυγχρονισμοί) (πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας)

### 3.3 Συμβουλές Εμπειρογνώμονα

Τα ακίνητα είναι ένας ελκυστικός στόχος για απατεώνες επειδή μπορούν να πωληθούν και να υποθηκευθούν για να κερδίσουν χρήματα. Οι ιδιοκτησίες που διατρέχουν μεγαλύτερο κίνδυνο είναι συνήθως άδειες μίσθωσης ή υποθήκες. Μεγαλύτερο κίνδυνο διατρέχουν τα ξενοίκιαστα ή τα μη ενυπόθηκα ακίνητα. Οι ξένοι επενδυτές βρίσκονται ψηλά στο στόχαστρο των απατεώνων και για αυτό οι σύμβουλοι πρέπει να βοηθούν τους ιδιοκτήτες να προστατεύουν την ιδιοκτησία τους και τις επενδύσεις τους από απάτες.

Κάποιες συμβουλές που αφορούν την εγγραφή γης περιλαμβάνουν:

- Βεβαιωθείτε ότι το ακίνητο είναι καταχωρημένο έτσι ώστε να σας καταβληθεί αποζημίωση για οικονομικές απώλειες εάν πέσετε θύμα απάτης.
- Μετά την εγγραφή σας, κρατείστε τα στοιχεία επικοινωνίας σας ενημερωμένα έτσι ώστε να μπορείτε να ενημερωθείτε εύκολα σε περίπτωση που χρειαστεί.
- Συνήθως, μπορείτε να εισαγάγετε περιορισμό στην ιδιοκτησία σας εάν αισθάνεστε ότι υπάρχει κίνδυνος. Ένας περιορισμός έχει σχεδιαστεί για να βοηθήσει στην πρόληψη πλαστογράφησης απαιτώντας από έναν δικηγόρο ή ειδικό στις μεταβιβάσεις ακινήτων να πιστοποιήσει ότι είναι ικανοποιημένοι ότι το πρόσωπο που πωλεί ή υποθηκεύει το ακίνητο είναι ο πραγματικός κάτοχος.

### 3.4 Περισσότερες πληροφορίες

- Ιστορικό-Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου, Διαθέσιμο στο: <http://portal.dls.moi.gov.cy/el-gr/thedepartment/Pages/historical-background.aspx> (17.09.2018).

### 3.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Ποιος ο σκοπός του συστήματος εγγραφής γης;**

- α) Ελέγχει για απάτες που αφορούν ακίνητα
- β) Βοηθά την κυβέρνηση να πουλήσει μια ιδιοκτησία
- γ) Εγγράφει τα δικαιώματα γης (ιδιοκτησία, διακατοχή κτλ.)
- δ) Βοηθά στις συναλλαγές ακινήτων

**Γιατί είναι σημαντικό να σιγουρευτείτε ότι το ακίνητό σας είναι εγγεγραμμένο;**

- α) Θα σας καταβληθεί αποζημίωση οικονομικής απώλειας σε περίπτωση απάτης
- β) Για να είστε ο νομικός ιδιοκτήτης του ακινήτου
- γ) Για να πληρώσετε τους απαραίτητους φόρους στην Κυβέρνηση
- δ) Για να μπορείτε να ελέγξετε την ιδιοκτησία σας ανά πάσα στιγμή.

#### **Άσκηση**

Καταγράψτε πιθανά προβλήματα που μπορεί να συναντήσετε ως μελλοντικός κάτοχος ακίνητης περιουσίας ή σύμβουλος αγορών ακίνητης περιουσίας.

## 4. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### 4.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Σήμερα, η αγορά ακινήτου δεν είναι απλώς η εύρεση ενός σπιτιού. Οι επενδύσεις σε ακίνητα έχουν γίνει όλο και πιο δημοφιλείς τα τελευταία χρόνια και είναι πλέον ένα κοινό επενδυτικό μέσο. Η αγορά ακινήτων προσφέρει πολλές ευκαιρίες για μεγάλα κέρδη· ωστόσο, η αγορά ακινήτων είναι συνήθως πολύ πιο περίπλοκη από την επένδυση σε μετοχές ή ομόλογα.

#### 4.1.1 Ορισμός τύπων ακινήτων

Υπάρχουν τέσσερις βασικοί τύποι ακινήτων:

1. **Οικιστικές μονάδες:** περιλαμβάνονται τόσο τα νέα σπίτια όσο και τα σπίτια μεταπώλησης. Η πιο κοινή κατηγορία είναι μονοκατοικίες. Υπάρχουν επίσης συγκυριαρχίες, στεγαστικοί συνεταιρισμοί, αρχοντικά, διπλοκατοικίες, τριώροφες κατοικίες, τετραώροφες κατοικίες, σπίτια υψηλής αξίας και εξοχικές κατοικίες.
2. **Εμπορικές μονάδες:** περιλαμβάνει εμπορικά κέντρα, ιατρικά και εκπαιδευτικά κτήρια, ξενοδοχεία και γραφεία. Οι πολυκατοικίες συχνά θεωρούνται εμπορικές μονάδες παρόλο που χρησιμοποιούνται ως κατοικίες. Αυτό συμβαίνει επειδή η εκμετάλλευσή τους επιφέρει κέρδος/εισόδημα στον ιδιοκτήτη.
3. **Βιομηχανικές μονάδες:** περιλαμβάνει εργοστασιακά κτήρια και περιουσία καθώς επίσης και αποθήκες. Τα κτήρια μπορούν να χρησιμοποιηθούν για έρευνα, παραγωγή, φύλαξη και διανομή αγαθών. Κάποια κτήρια που διανέμουν αγαθά θεωρούνται εμπορικές μονάδες. Η κατηγοριοποίηση των ακινήτων είναι σημαντική επειδή η χωροταξία, η κατασκευή και η πώληση διαχειρίζονται διαφορετικά.
4. **Γη:** περιλαμβάνει κενές εκτάσεις, κτηνοτροφικές μονάδες και αγροκτήματα. Οι υποκατηγορίες περιλαμβάνουν ανεπεξέργαστη γη, γη με κάποια πρώιμη ανάπτυξη ή επαναχρησιμοποίηση, υποδιαίρεση και συναρμολόγηση της εγκατάστασης

#### 4.1.2 Βασικά χαρακτηριστικά των μέσων χρηματοδότησης ακινήτων

Υπάρχουν διάφοροι τρόποι και μέσα χρηματοδότησης ακινήτων: κυβερνητικές πηγές, εμπορικές πηγές και άλλες. Ένας επενδυτής ή οικοδόμος μπορεί να λάβει οικονομική βοήθεια από συνδέσμους αποταμιεύσεων και δανειοληπτών, τράπεζες, τραπεζίτες και μεσίτες υποθηκών, εταιρείες ασφάλισης ζωής, πιστωτικές ενώσεις, κυβερνητικούς οργανισμούς.

#### Σύνδεσμοι αποταμιεύσεων και δανειοληπτών

Ο σημαντικότερος στόχος αυτών των ιδρυμάτων είναι να προσφέρουν ενυπόθηκα δάνεια για ακίνητες κατοικίες. Οι οργανισμοί αυτοί είναι γνωστοί ως σύνδεσμοι αποταμιεύσεων, οικοδομικοί συνεταιρισμοί, σύνδεσμοι δανειοληπτών και συνεργατικές τράπεζες και αποτελούν την κύρια πηγή οικονομικής βοήθειας σε μελλοντικούς επενδυτές σε ακίνητα.

Μερικά από τα πιο σημαντικά χαρακτηριστικά ενός αποταμιευτικού και δανειοληπτικού συνδέσμου είναι:

- Είναι συνήθως ένα τοπικό και ιδιωτικό ίδρυμα χρηματοδότησης κατοικίας.
- Λαμβάνει τις αποταμιεύσεις ατόμων και χρησιμοποιεί αυτά τα κεφάλαια για να δίνει μακροπρόθεσμα αποσβεσμένα δάνεια σε αγοραστές κατοικιών.
- Προσφέρει δάνεια για την κατασκευή, αγορά, επισκευή ή αναχρηματοδότηση κατοικιών.

### **Εμπορικές Τράπεζες**

Οι εμπορικές τράπεζες είναι αρκετά δραστήριες στη χρηματοδότηση ακινήτων. Για την απόκτηση ενυπόθηκων δανείων σε ακίνητα, τα ιδρύματα αυτά συνήθως ακολουθούν δύο βασικές πρακτικές:

1. Ορισμένες τράπεζες διατηρούν ενεργά και καλά οργανωμένα τμήματα των οποίων η πρωταρχική λειτουργία είναι να ανταγωνίζονται ενεργά για τη δανειοδότηση ακινήτων. Σε περιοχές που δεν υπάρχουν εξειδικευμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα για απόκτηση ακίνητης περιουσίας, οι τράπεζες αυτές αποτελούν την πηγή για στεγαστικά και αγροτικά ενυπόθηκα δάνεια.
2. Οι τράπεζες αποκτούν ενυπόθηκα δάνεια με απευθείας αγορά τους από τραπεζίτες ή πωλητές υποθηκών.

### **Άλλες πηγές**

Οι μεμονωμένοι επενδυτές συνιστούν σημαντική αλλά ελαφρώς φθίνουσα πηγή χρημάτων για ενυπόθηκα δάνεια ακινήτων. Οι ερευνητές υποστηρίζουν ότι αυτοί οι δανειστές προτιμούν βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και συνήθως περιορίζουν τα δάνειά τους σε λιγότερο από τα δύο τρίτα της αξίας του ακινήτου.

#### **4.1.3 Επενδύσεις Ακινήτων**

Υπάρχουν διάφοροι τρόποι επένδυσης σε ακίνητη περιουσία. Υπάρχουν πολλοί άνθρωποι που θα ήθελαν να επενδύσουν σε ακίνητα, αλλά είτε δεν διαθέτουν το σύνολο των μετρητών για τις προκαταβολές είτε νομίζουν ότι η αγορά και η ιδιοκτησία είναι οι μόνοι τρόποι να κερδηθούν χρήματα στην αγορά ακινήτων. Αυτό δεν είναι απαραίτητως αλήθεια.

Παρακάτω παρατίθενται διάφοροι τρόποι με τους οποίους μπορείτε να επενδύσετε σε ακίνητα:

##### **1. Εκμίσθωση**

Πρόκειται για μια επένδυση τόσο παλιά όσο η πρακτική της ιδιοκτησίας γης. Σε αυτή την πρακτική, ένα άτομο θα αγοράσει ένα ακίνητο και θα το μισθώσει σε έναν ενοικιαστή. Ο ιδιοκτήτης είναι υπεύθυνος για την πληρωμή του ενυπόθηκου δανείου, των φόρων και των δαπανών διατήρησης της ιδιοκτησίας. Αρχικά, η αγορά ακινήτου για μίσθωση μπορεί να κοστίσει τα ίδια χρήματα με την αγορά για να μεταπώληση ακινήτου, αλλά η κέρδος θα είναι πιο αργό. Ένα πράγμα όμως που πρέπει να αναλογιστείτε είναι η μακροπρόθεσμη δυνατότητα. Εάν αγοράζετε ακίνητη περιουσία σε μια ανερχόμενη περιοχή, η μίσθωση μπορεί να είναι η πιο έξυπνη κίνηση αφού η αξία θα μπορεί να αυξηθεί σημαντικά καθώς βελτιώνεται η περιοχή. Συνεπώς, θα εξακολουθεί να είναι μια σημαντική μακροπρόθεσμη επένδυση, ανάλογα με τις φορολογικές διαγραφές και τις πιθανές μελλοντικές πωλήσεις.

##### **2. Μεταπώληση Ακινήτων**

Για να αποκτήσετε κέρδος από την μεταπώληση ακινήτων, μπορείτε είτε να αγοράσετε σε χαμηλή τιμή και να πουλήσετε σε υψηλή τιμή (αυτό είναι πιο επιτεύξιμο σε μια ταχέως

αναπτυσσόμενη αγορά), είτε να αγοράσετε ένα σπίτι που χρειάζεται επισκευή και να το διορθώσετε πριν το μεταπωλήσετε για κέρδος ("fix and flip" ). Για τη μεταπώληση, είναι σημαντικό το ακίνητο να είναι αρκετά υποβαθμισμένο κατά την αγορά ή να αναδιαμορφωθεί για να αυξηθεί η αξία του αρκετά για να επιφέρει κέρδος.

### **3. Όμιλος επενδύσεων ακινήτων**

Οι όμιλοι επενδύσεων σε ακίνητα είναι παρόμοιοι με τα μικρά αμοιβαία κεφάλαια για επενδύσεις σε ακίνητα. Εάν ο επενδυτής θέλει να είναι κάτοχος ενοικιαζόμενου ακινήτου αλλά δεν θέλει τις ευθύνες του να είναι ιδιοκτήτης, ο όμιλος επενδύσεων σε ακίνητα μπορεί να είναι η λύση. Μια εταιρεία αγοράζει ή χτίζει μια σειρά από διαμερίσματα ή συγκυριαρχίες και στη συνέχεια επιτρέπει στους επενδυτές να τα αγοράζουν μέσω της εταιρείας. Ένας επενδυτής μπορεί να κατέχει μία ή περισσότερες μονάδες του ακινήτου, αλλά η εταιρεία είναι εκείνη που λειτουργεί τον επενδυτικό όμιλο και διαχειρίζεται συλλογικά τα πάντα (συντήρηση, αγγελίες κλπ.). Σε αντάλλαγμα αυτής της διαχείρισης, η εταιρεία λαμβάνει ένα ποσοστό των εσόδων.

### **4. Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητα**

Όπως αναφέρθηκε πιο πάνω, μια εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητα (REIT) δημιουργείται όταν μια εταιρεία (ή σύμπραξη) χρησιμοποιεί τα κεφάλαια των επενδυτών για την αγορά και διαχείριση ακινήτων που επιφέρουν εισόδημα. Τέτοιες εταιρείες αγοράζονται και πωλούνται στα μεγάλα χρηματιστήρια όπως οποιοσδήποτε άλλες μετοχές.

## 4.2 Σημαντικό/ Εξαιρέσεις

Οι κύριοι κίνδυνοι σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα είναι οι ακόλουθοι:

1. **Κίνδυνος χορηγού:** Η εμπειρία και η ικανότητα του κατασκευαστή, του διαχειριστή ή του δανειστή μπορεί να έχει ουσιαστικό αντίκτυπο στο εάν ο χορηγός μπορεί να εκτελέσει ένα επιχειρηματικό σχέδιο και να παράσχει στοχευμένα αποτελέσματα στους μετόχους.
2. **Κίνδυνος έλλειψης ρευστότητας:** Ένα από τα κύρια μειονεκτήματα της επένδυσης σε ακίνητα, καθώς μπορεί να υπάρξει σχετική δυσκολία μετατροπής ενός περιουσιακού στοιχείου σε μετρητά και μετρητών σε ένα περιουσιακό στοιχείο.
3. **Κίνδυνος κατάσχεσης:** Σχετίζεται με τα χρέη των στεγαστικών δανείων, όταν οι δόσεις δεν καταβάλλονται για διάφορους λόγους, με αποτέλεσμα την κατάσχεση και επακόλουθη ζημιά στον πιστωτή.
4. **Κίνδυνος απώλειας:** από εξαγωγικές πιστώσεις λόγω πολέμου, νομισματικών περιορισμών, ακύρωσης αδειών εισαγωγής ή άλλων πολιτικών αιτιών. Απώλεια αποταμιεύσεων από αποτυχία της τράπεζας.
5. **Κίνδυνος φυσικού περιουσιακού στοιχείου:** πιθανόν να προκύψουν απροσδόκητα έξοδα λόγω της κατάστασης του ίδιου του ακινήτου.
6. **Κίνδυνος κατασκευής:** Κάθε φορά που ένα έργο περιλαμβάνει μεγάλο κατασκευαστικό κομμάτι (νέα ανάπτυξη / αναδιάρθρωση ενός υπάρχοντος περιουσιακού στοιχείου), υπάρχει ο κίνδυνος το έργο κατασκευής να προκαλέσει υπέρβαση του κόστους, να καθυστερήσει να ολοκληρωθεί ή να εκθέσει παλαιότερες συγκαλυμμένες ελλείψεις του περιουσιακού στοιχείου.
7. **Κίνδυνος εκμίσθωσης:** όταν υπάρχει διαθέσιμη ακίνητη περιουσία που ο διαχειριστής αναμένει να μισθώσει για ένα χρονικό διάστημα, υπάρχει ο κίνδυνος ότι η μίσθωση δεν μπορεί να συμβεί καθόλου ή μπορεί να συμβεί με πιο αργό ρυθμό από ό, τι προβλέπει ο διαχειριστής
8. **Κίνδυνος ανώτατου συντελεστή:** Τα επικρατούντα ανώτατα όρια για τους διάφορους τύπους περιουσιακών στοιχείων κινούνται σε διάφορα πεδία τιμών και υπόκεινται στην προσφορά και ζήτηση για τον συγκεκριμένο τύπο περιουσιακού στοιχείου. Μια μικρή αλλαγή στο ποσοστό ανώτατου συντελεστή μπορεί να έχει ουσιαστική επίδραση στην υπολειμματική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου και, με τη σειρά του, στην αποδοτικότητα (ή ζημιά) μιας συγκεκριμένης συναλλαγής.

## 4.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα

Πριν από την αγορά ακινήτων, οι επενδυτές ή οι σύμβουλοί τους πρέπει πάντα να ερευνήσουν την περιοχή και να καθορίσουν τη μέση αγοραία αξία των κατοικιών της περιοχής. Για παράδειγμα, οι κοινοτικοί παράγοντες όπως οι υπηρεσίες, η ποιότητα των σχολείων είναι ζωτικής σημασίας για την αξιολόγηση της ακίνητης περιουσίας.

Επίσης, είναι σημαντικό να εντοπίζονται και να μετριάζονται όλοι οι πιθανοί κίνδυνοι που σχετίζονται με την επένδυση, καθώς η ιδιοκτησία ακίνητης περιουσίας συνεπάγεται πολλούς κινδύνους.

1

εντοπίστε και αναγνωρίστε τα διάφορα είδη κινδύνων που σχετίζονται με την επένδυση

**ΕΝΤΟΠΙΣΤΕ**

κατανοείστε και εκτιμήστε τα διάφορα είδη κινδύνων που σχετίζονται με την επένδυση

2

**ΕΚΤΙΜΗΣΤΕ**

3

**ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΤΕ**

αξιολογήστε του κινδύνους και αποφασίστε για μέτρα πρόληψής τους

3 basic strategies for managing risk:  
- Avoid the risk  
- Limit acceptable risks  
- Transfer risk

4

**ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΙΤΕ**

Εικόνα 2: Σχέδιο διαχείρισης κινδύνου στην επένδυση ακινήτων

#### 4.4 Περισσότερες πληροφορίες

- Amadeo, K. (n.d.). 4 Types of Real Estate and How to Profit from Each. Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <https://www.thebalance.com/real-estate-what-it-is-and-how-it-works-3305882> (19.09.2018)
- Greene, M. R. (2017, Ιούλιος 18). *Insurance*. Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <https://www.britannica.com/topic/insurance#ref255375> (19.09.2018)
- Mishler, L. & Cole, R. (1995). *Consumer and business credit management*. Homewood: Irwin
- Real Estate Investment, Real Estate Investing. (n.d.). Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <http://www.economywatch.com/investment/real-estate-investment.html> (19.09.2018)



#### 4.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Ποιο από τα παρακάτω δεν είναι ένας από τους τέσσερις κύριους τύπους ακινήτων;**

- α) Οικιστική μονάδα
- β) Εμπορική μονάδα
- γ) Γη
- δ) Οργανωτικό ακίνητο

**Ποιο από τα ακόλουθα είναι τρόπος επένδυσης στην αγορά ακινήτων;**

- α) Ασφάλιση ακινήτου
- β) Καλλιέργεια γης
- γ) Μεταπώληση ακινήτου
- δ) Θερισμός γης

#### Άσκηση

Συμπληρώστε τον πίνακα με τους κύριους κινδύνους όταν επενδύετε σε ακίνητα. Στη συνέχεια, σημειώστε δίπλα σε κάθε κίνδυνο την πιθανότητα να συμβεί σε μια πιθανή μελλοντική πραγματική αγορά και εάν ο κάθε κίνδυνος είναι αποδεκτός ή όχι και τα απαραίτητα μέτρα για τη μείωση του κινδύνου.

Κίνδυνος	Πιθανότητα	Αποδεκτός (Ναι ή Όχι)	Μέτρα για μείωση του κινδύνου

## 5. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### 5.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Τα οικονομικά αγοράς ακίνητης περιουσίας είναι η εφαρμογή οικονομικών συστημάτων στην αγορά ακινήτων. Μέσω των οικονομικών ακινήτων, οι εξελίξεις τιμών, προσφοράς και ζήτησης περιγράφονται, εξηγούνται και προβλέπονται. Η έρευνα σχετικά με τις τάσεις των ακινήτων επικεντρώνεται στις επιχειρηματικές και διαρθρωτικές αλλαγές που επηρεάζουν τη βιομηχανία. Οι πόροι στους οποίους βασίζεται η έρευνα είναι η ανάλυση μερικής ισορροπίας (γνωστή και ως προσφορά και ζήτηση), η χωρική οικονομία, η αστική οικονομία, οι εκτεταμένες έρευνες και μελέτες.

Οι κύριοι συμμετέχοντες στην αγορά ακινήτων είναι:

- **Ιδιοκτήτης / χρήστης:** Αυτοί οι επενδυτές είναι ιδιοκτήτες και ενοικιαστές. Αγοράζουν σπίτια ή εμπορικά ακίνητα ως επένδυση και επίσης για να ζουν μέσα ή να το χρησιμοποιούν ως επιχείρηση.
- **Ιδιοκτήτης -** Αυτοί οι άνθρωποι είναι αποκλειστικά επενδυτές. Δεν χρησιμοποιούν το ακίνητο που αγοράζουν.
- **Χρήστης / ενοικιαστής:** Αυτοί οι άνθρωποι είναι αποκλειστικά καταναλωτές.
- **Κατασκευαστές:** Αυτοί οι άνθρωποι προετοιμάζουν το έδαφος για την οικοδόμηση.
- **Μεσάζοντες:** Αυτή η ομάδα περιλαμβάνει τράπεζες, μεσίτες ακινήτων, δικηγόρους και άλλους που διευκολύνουν την αγορά και πώληση ακινήτων.

#### 5.1.1 Πρότυπα και διαδικασίες οικονομικών ακινήτων

Τα στοιχεία της αγοράς ακινήτων που αφορούν τα οικονομικά πρότυπα και τις διαδικασίες είναι μοναδικά. Αυτά περιλαμβάνουν:



Εικόνα 3: Στοιχεία οικονομικών αγοράς ακινήτων

**Ανθεκτικότητα:** Η ακίνητη περιουσία είναι ανθεκτική και μακρόχρονη. Ένα κτίριο μπορεί συνήθως να διαρκέσει για δεκαετίες ή και αιώνες και η γη κάτω από αυτή είναι ουσιαστικά άφθαρτη. Εξαιτίας αυτού, οι αγορές ακινήτων διαμορφώνονται ως αγορά μετοχών / ροών.

**Ετερογένεια:** Κάθε μονάδα ακίνητης περιουσίας είναι ξεχωριστή και μοναδική όσον αφορά την τοποθεσία, το κτίριο και τη χρηματοδότηση. Αυτό καθιστά δύσκολη την τιμολόγηση, αυξάνει το κόστος έρευνας, δημιουργεί ασυμμετρία πληροφόρησης και περιορίζει δραματικά τη δυνατότητα υποκατάστασης.

**Ψηλά κόστη συναλλαγών:** Η αγορά και / ή η μετακίνηση σε ένα σπίτι συχνά κοστίζει πολύ περισσότερο από τους περισσότερους τύπους επενδύσεων και συναλλαγών. Το κόστος περιλαμβάνει τα τέλη ακινήτων, τις νομικά έξοδα, τα έξοδα μετακόμισης, τους φόρους μεταβίβασης γης και τα τέλη της πράξης εγγραφής.

**Μεγάλες καθυστερήσεις:** Η διαδικασία προσαρμογής της αγοράς ακινήτων υπόκειται σε χρονικές καθυστερήσεις λόγω του χρόνου που χρειάζεται για τη χρηματοδότηση, το σχεδιασμό και την κατασκευή. Λόγω αυτών των καθυστερήσεων, υπάρχει πιθανότητα για βραχυπρόθεσμη έλλειψη ισορροπίας.

**Προϊόν επένδυσης και κατανάλωσης:** Κάποιος μπορεί να αγοράσει ακίνητη περιουσία με σκοπό την απόκτηση κέρδους (επενδυτικό αγαθό), με πρόθεση να το χρησιμοποιήσει (αγαθό κατανάλωσης) ή και τα δύο. Αυτή η σύνθετη φύση του αγαθού σημαίνει ότι δεν είναι ασυνήθιστο για τους ανθρώπους να επενδύουν υπερβολικά στην ακίνητη περιουσία.

**Ακινήσια:** Οι επενδύσεις σε ακίνητα είναι γεωγραφικά ακίνητες. Αυτό σημαίνει ότι δεν μπορεί να υπάρξει φυσικός χώρος αγοράς ακινήτων.

## 5.2 Σημαντικό/ Εξαιρέσεις

Οι αγορές ακινήτων θεωρούνται συνήθως αναποτελεσματικές σε θέματα πληροφόρησης και συναλλαγών. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι αγορές ακινήτων υπόκεινται σε παρατεταμένες περιόδους ανισορροπίας, όπως παραδείγματος χάρι σε διαταραχές της αγοράς.

Οι εκτιμήσεις ακινήτων διεξάγονται γενικά με βάση ορισμένες υποθέσεις σχετικά με τις αγορές συναλλαγών και αυτές οι υποθέσεις καταγράφονται στον ορισμό της αξίας που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση. Επομένως, υπάρχουν μερικά παγκόσμια πρότυπα για την αξία των ακινήτων.

**Αγοραία αξία** είναι ο πιο χρησιμοποιημένος τύπος αξίας στην αξιολόγηση ακινήτων παγκοσμίως. Ωστόσο, οι εκτιμητές ακινήτων χρησιμοποιούν πολλούς άλλους ορισμούς της αξίας σε διαφορετικές περιπτώσεις.

**Αξία ρευστοποίησης** είναι η πιθανή τιμή για ακίνητη περιουσία υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- η ολοκλήρωση της πώλησης θα πραγματοποιηθεί εντός συγκεκριμένης περιορισμένης μελλοντικής περιόδου εμπορίας
- οι συνθήκες της αγοράς που επικρατούν την τρέχουσα περίοδο είναι εκείνες που ενδιαφέρουν τον επενδυτή για την εκτίμηση της περιουσίας
- ο αγοραστής είναι συνετός και ενημερωμένος
- ο πωλητής έχει πολύ κίνητρο να πουλήσει
- περιορισμένη προσπάθεια μάρκετινγκ και χρόνος για την ολοκλήρωση της πώλησης

**Η αξία χρήσης** λαμβάνει υπόψη μια συγκεκριμένη χρήση του ακινήτου και δεν επιχειρεί να προσδιορίσει την υψηλότερη / καλύτερη χρήση του ακινήτου. Για παράδειγμα, η εκτίμηση μπορεί να επικεντρώνεται στην συνεισφορά της ακίνητης περιουσίας σε μια επιχείρηση.

## 5.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα

Όπως αναφέρει ο Golhar Abhi στο άρθρο «Επίκαιρες συμβουλές για το νέο επενδυτή ακινήτων» (2017), στο περιοδικό Forbes, υπάρχουν πολλοί παράγοντες που ένας μελλοντικός επενδυτής ακινήτων πρέπει να λάβει υπόψη του:

1. **Αντιμετωπίστε την επένδυση ακίνητης περιουσίας όπως θα κάνατε με μια επιχείρηση**
2. **Να ξεκινάτε πάντοτε με ένα σχέδιο και καλή έρευνα**
3. **Να γνωρίζετε τις δυνατότητες σας και τις αδυναμίες σας**

## 5.4 Περισσότερες πληροφορίες

- Dictionary of Real Estate Appraisal, 4th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2002)
- Golhar, A. (2017). *Timely Tips For The New Real Estate Investor*. Διαθέσιμο στα Αγγλικά  
εδώ: <https://www.forbes.com/sites/forbesrealestatecouncil/2017/09/05/timely-tips-for-the-new-real-estate-investor/#2558da358443> (19.09.2018).

- Polinsky A. M. and Ellwood D.T. (1979). An empirical reconciliation of micro and group estimates of the demand for housing, *Review of Economics and Statistics*, vol. 61, pp. 199–205.

## 5.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Ποιος από τους πιο κάτω δεν είναι ένας από τους κύριους συμμετέχοντες στην αγορά ακινήτων;**

- α) Ιδιοκτήτης
- β) Διαχειριστής
- γ) Μεσάζων
- δ) Κατασκευαστής

**Ποιο από τα πιο κάτω δεν θεωρείται παγκόσμιο πρότυπο για την αξία ακινήτων;**

- α) Αξία κατασκευής
- β) Αγοραία αξία
- γ) Αξία ρευστοποίησης
- δ) Αξία χρήσεως

### Άσκηση

Μέσω της οικονομίας ακινήτων, περιγράφονται, εξηγούνται και προβλέπουν οι εξελίξεις τιμών, προσφοράς και ζήτησης. Μετά την ανάγνωση αυτής της ενότητας σημειώστε τουλάχιστον 4 στοιχεία που επηρεάζουν άμεσα την αγορά ακινήτων.

## 6. ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### 6.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Μια σύμβαση ακινήτων είναι μια συμφωνία μεταξύ των μερών για την αγορά, πώληση, ανταλλαγή ή άλλη συναλλαγή ακινήτων. Η πώληση γης συνήθως υπαγορεύεται από τους νόμους και τις πρακτικές της περιοχής δικαιοδοσίας στην οποία βρίσκεται η γη. Αυτά τα είδη συμβάσεων είναι συνήθως διμερείς συμβάσεις (συμφωνούνται από δύο μέρη), πρέπει να πληρούν τις νομικές απαιτήσεις που καθορίζονται από το Νόμο περί Συμβάσεων γενικά και πρέπει επίσης να είναι γραπτώς για να είναι σε ισχύ.

Συνοπτικά, υπάρχουν βασικά τέσσερις τύποι συμβάσεων για ακίνητα: σύμβαση συμφωνίας αγοράς, σύμβαση πράξης εκχώρησης, σύμβαση μίσθωσης και πληρεξούσιο (Esajian, 2017). Έχουν διαφορετικές χρήσεις και όρους. Στην ενότητα αυτή θα καλύψουμε τους διαφορετικούς τύπους συμβάσεων ακινήτων και θα παρέχουμε τις θεμελιώδεις γνώσεις για τη λήψη ενημερωμένων επενδυτικών αποφάσεων και θα βοηθήσουμε τους επενδυτές να λάβουν σωστές αποφάσεις.

#### 6.1.1 Είδη συμβάσεων ακινήτων



Εικόνα 4: Είδη συμβάσεων ακινήτων

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, υπάρχουν τέσσερις κύριοι τύποι συμβάσεων ακινήτων:

#### 1. Συμφωνία αγοράς

Αυτός είναι ένας από τους πιο συνηθισμένους τύπους συμβάσεων ακινήτων. Όπως υποδηλώνεται από το όνομα, πρόκειται για σύμβαση που ορίζει μια συμφωνία μεταξύ του αγοραστή και του πωλητή μιας συγκεκριμένης ακίνητης περιουσίας. Αυτός ο τύπος σύμβασης ακινήτων περιλαμβάνει όλα τα βασικά στοιχεία μιας σύμβασης:

- τιμή αγοράς,
- ταυτοποίηση της ακίνητης περιουσίας (ακινήτου)

- ταυτοποίηση εμπλεκόμενων μερών
- υπογραφές,
- νομικός σκοπός; εάν η σύμβαση προϋποθέτει παράνομη ενέργεια, τότε θεωρείται άκυρη
- την ημερομηνία κλεισίματος της συναλλαγής κτλ.

## 2. Σύμβαση εκχώρησης ακινήτου

Ένα συμβόλαιο εκχώρησης ακίνητης περιουσίας χρησιμοποιείται κυρίως σε μια στρατηγική επένδυσης χονδρικής πώλησης, στην οποία βρίσκετε ένα υποβαθμισμένο ακίνητο, το ασφαλίζετε με σύμβαση και «εκχωρείτε» τη σύμβαση σε έναν δεύτερο αγοραστή (συνήθως με μικρό κέρδος για εσάς).

Η σύμβαση εκχώρησης ακινήτων είναι πολύ παρόμοια με την απλή σύμβαση αγοράς. Συχνά, μια σύμβαση εκχώρησης έχει απλώς την προσθήκη χρήσιμων επιπλέον πληροφοριών. Για παράδειγμα:

«[...] μπορείτε να προσθέσετε την ακόλουθη φράση σε μια συμφωνία αγοράς: «Ο John Smith, και/ή εκχωρεί.» (όταν γίνεται αναφορά σε «συμβάσεις χονδρικής πώλησης ακινήτων» αυτό το έγγραφο εννοούν.).

Η λέξη «εκχωρεί» σας δίνει την ευκαιρία να κλειδώσετε ένα ακίνητο με ένα συμβόλαιο αγοράς και να περάσετε την ιδιοκτησία σε κάποιον άλλο, αν το επιθυμείτε» (Esajian, 2017).

Αυτές οι πρόσθετες φράσεις παρέχουν μια τεράστια ευελιξία στον επενδυτή.

## 3. Σύμβαση εκμίσθωσης

Αυτές οι συμβάσεις ακινήτων αποτελούν συμφωνία μεταξύ του εκμισθωτή (ιδιοκτήτη ακινήτου) και του μισθωτή (ενοικιαστή).

Αυτού του είδους οι συμβάσεις καθορίζουν σημαντικούς παράγοντες όπως το ποσό του ενοικίου, την εγγύηση, τις υπηρεσίες κοινής ωφέλειας κλπ. Οι συμβάσεις εκμίσθωσης αποσκοπούν στην αποφυγή μελλοντικών ζητημάτων μεταξύ του ιδιοκτήτη και του ενοικιαστή και προστατεύουν και τα δύο μέρη σε περίπτωση που συμβεί κάτι απρόβλεπτο.

## 4. Πληρεξούσιο

Τα έγγραφα πληρεξουσιότητας είναι μια μορφή σύμβασης ακίνητης περιουσίας (αν και δεν χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για θέματα ακίνητης περιουσίας) και μπορεί να είναι εξαιρετικά χρήσιμα σε ορισμένες περιπτώσεις.

Όταν κάποιος δεν είναι σε θέση να υπογράψει ένα συμβόλαιο ακινήτων, είτε επειδή βρίσκεται εκτός της χώρας είτε λόγω ανικανότητας, το έγγραφο αυτό δίνει σε ένα άλλο μέρος την εξουσία να υπογράψει εκ μέρους τους.

### 6.2 Σημαντικό / Εξαιρέσεις

Ο Kimmons στο άρθρο του *Μάθετε για τα Στοιχεία μιας Νομικά Έγκυρης Σύμβασης Ακινήτων*, αναφέρει ότι υπάρχουν ορισμένα βασικά στοιχεία που καθιστούν μια σύμβαση ακινήτων έγκυρη. Αυτά είναι τα εξής:

- **Νομικός Σκοπός:** Δεν επιτρέπεται να εκτελείται σύμβαση που προϋποθέτει παράνομη πράξη. Ο σκοπός της σύμβασης πρέπει να είναι έννομος και να μην συνεπάγεται καμιά απάτη.
- **Νομικά αρμόδια μέρη** Τα συμβαλλόμενα μέρη μιας σύμβασης πρέπει να είναι νομικά αρμόδια. Πιο συγκεκριμένα πρέπει να είναι νομικά ενήλικες και να έχουν την απαραίτητη διανοητική ικανότητα κατά τη σύναψη της σύμβασης.
- **Συμφωνία Προσφοράς και Αποδοχής:** Στην ακίνητη περιουσία, αυτό αντιπροσωπεύεται από μια προσφορά αγοράς ενός ακινήτου από έναν αγοραστή και την αποδοχή της προσφοράς από τον πωλητή / ιδιοκτήτη. Κατά προτίμηση, δεν πρόκειται μόνο για προφορική συμφωνία, αλλά για γραπτή σύμβαση με τις υπογραφές όλων των εμπλεκόμενων μερών. Ο αγοραστής προσφέρει μια τιμή με ρήτρα που καλύπτει όλα τα πιθανά ενδεχόμενα και ο πωλητής την αποδέχεται.
- **Αμοιβή:** Αμοιβή είναι οτιδήποτε έχει νομική αξία και προσφέρεται ή ανταλλάσσεται στο συμβόλαιο. Αυτό μπορεί να είναι χρήματα, υπηρεσίες ή άλλα πολύτιμα αγαθά. Η αμοιβή πρέπει να ορίζεται στη σύμβαση. Στις περισσότερες από τις σημερινές συμφωνίες για ακίνητα, η αμοιβή είναι χρήματα. Αυτό δεν σημαίνει μετρητά, καθώς συχνά υπάρχει χρηματοδότηση.
- **Συναίνεση:** Προκαθορίζεται ότι τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν συναινέσει οικειοθελώς και έχοντας εν γνώσει τους όρους του συμβολαίου / σύμβασης. Δεν επιτρέπεται να υπάρξει απάτη, ψευδή δήλωση, λάθος ή αδικαιολόγητη πίεση σε οποιοδήποτε συμβαλλόμενο μέρος της σύμβασης.

### 6.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα

Μια κοινή εσφαλμένη αντίληψη είναι ότι οι συμβάσεις ακινήτων είναι εξαντλητικές και συγχύστηκες. Αυτό δεν ισχύει. Τα παρακάτω βήματα μπορούν να σας βοηθήσουν στην διαχείριση συμβάσεων ακινήτων:

- προσπαθήστε να κατανοήσετε τους τύπους των διαθέσιμων συμβάσεων ακινήτων και τον τρόπο με τον οποίο ο καθένας μπορεί να ωφελήσει έναν επενδυτή
- να διαβάζετε πάντα προσεκτικά τις υποσημειώσεις/μικρά γράμματα σε οποιαδήποτε σύμβαση

### 6.4 Περισσότερες πληροφορίες

Esajian, J. (2017). *What Are The Different Types Of Real Estate Contracts?* Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <https://www.fortunebuilders.com/types-of-real-estate-contracts/> (19.09.2018)

Kimmons, J. (2017.). *Learn About the Elements of a Legally Valid Real Estate Contract.* Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <https://www.thebalance.com/elements-of-a-legally-valid-real-estate-contract-2867174> (19.09.2018)

KPMG Cyprus. (2017). *Cyprus Real Estate Market Report* (Publication). Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <https://home.kpmg.com/content/dam/kpmg/cy/pdf/2017-July-December/cyprus-real-estate-report-eighth-edition.pdf> (19.09.2018)



## 6.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Τι συνήθως δεν περιλαμβάνεται σε μια σύμβαση ακινήτου;**

- α) τιμή αγοράς
- β) ταυτοποίηση μερών
- γ) υπογραφές
- δ) φωτογραφίες του ακινήτου

**Ποιο δεν είναι ένα από τα τέσσερα βασικά είδη συμβάσεων ακινήτων;**

- α) σύμβαση αγοράς
- β) σύμβαση συμβούλου ακινήτων
- γ) σύμβαση εκμίσθωσης
- δ) πληρεξούσιο

### Άσκηση

Μια σύμβαση ακινήτων είναι μια σύμβαση μεταξύ των μερών για την αγορά, πώληση, ανταλλαγή ή άλλη συναλλαγή ακινήτων. Όπως επεξηγήθηκε στην ενότητα αυτή, υπάρχουν ορισμένα βασικά στοιχεία που καθιστούν μια σύμβαση ακινήτων έγκυρη ή άκυρη. Σημειώστε τα εν συντομία.

## 7. ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ

### 7.1 Θεωρητικό πλαίσιο

Ο συμβολαιογράφος είναι δημόσιος λειτουργός που διορίζεται από μια κρατική κυβέρνηση «για να εξυπηρετεί το κοινό ως αμερόληπτος μάρτυρας κατά την εκτέλεση ποικίλων επίσημων ενεργειών αποτροπής της απάτης που σχετίζονται με την υπογραφή σημαντικών εγγράφων» (Εθνικός Σύνδεσμος Συμβολαιογράφων, 2018). Αναφέρεται μόνο στους συμβολαιογράφους κοινού δικαίου και όχι στους συμβολαιογράφους αστικού δικαίου (δικηγόρους που ανήκουν στο δικηγορικό σύλλογο).

Το πρωταρχικό καθήκον ενός συμβολαιογράφου είναι να συμβάλει στην πρόληψη της απάτης όντας μάρτυρας στην υπογραφή εγγράφων και την επαλήθευση της γνησιότητάς τους. Άλλες βασικές λειτουργίες ενός συμβολαιογράφου είναι:

- Επιτηρεί όρκους και επιβεβαιώσεις
- Λαμβάνει ένορκες δηλώσεις και υπεύθυνες δηλώσεις
- Λαμβάνει επιβεβαιώσεις πράξεων και άλλων μεταβιβάσεων
- Συγγράφει διατάγματα και συναλλαγματικές.
- Να ειδοποιεί για ξένα συναλλάγματα

Ο ρόλος της επισημοποίησης εγγράφων είναι η βελτίωση της εμπιστοσύνης του κοινού στις συναλλαγές και η αποτροπή της απάτης. Ως αμερόληπτος μάρτυρας, ο Συμβολαιογράφος επαληθεύει την ταυτότητα των υπογραφόντων των εγγράφων και ότι έχουν συνάψει συμφωνία με οικειοθελώς και εν γνώσει τους. Οι επιχειρηματικές συναλλαγές μεταξύ ξένων είναι σήμερα πολύ συνηθισμένες, έτσι οι συμβολαιογράφοι δημιουργούν ένα αξιόπιστο περιβάλλον όπου οι εμπλεκόμενοι μπορούν να μοιράζονται σημαντικά έγγραφα χωρίς να ανησυχούν για την αυθεντικότητά τους.

Εάν ένα έγγραφο απαιτεί την επιβεβαίωση αυτή και τα συμβαλλόμενα μέρη δεν το έχουν επισημοποιήσει με ένα συμβολαιογράφο, η συναλλαγή μπορεί να είναι ακυρώσιμη, επιτρέποντας σε ένα συμβαλλόμενο μέρος να αποσύρει τη συμφωνία εξαιτίας μιας λεπτομέρειας ή να εμποδίσει ένα μέρος να επιβάλει τα δικαιώματά του σε μια κατά τα άλλα νόμιμη συναλλαγή.

#### 7.1.1 Εθνικό πλαίσιο (Κύπρος)

Πληροφορίες για Συμβολαιογράφους στην Κύπρο	
<b>Συνθήκες</b>	Στην Κύπρο το επάγγελμα του συμβολαιογράφου δεν υπάρχει. Τα καθήκοντα που σε άλλες χώρες εξασκούνται από συμβολαιογράφους, στην Κύπρο συνήθως εκτελούνται από δικηγόρους που είναι μέλη του Δικηγορικού Συλλόγου Κύπρου. Υπάρχουν επίσης λειτουργοί πιστοποίησης στην Κύπρο, οι οποίοι μπορούν να ασχοληθούν μόνο με μία από τις δραστηριότητες του συμβολαιογράφου που αφορά την επικύρωση εγγράφων.
<b>Διαδικασία</b>	Οι πιστοποιούντες υπάλληλοι στην Κύπρο διορίζονται από το Υπουργείο Εσωτερικών και δεν χρειάζεται να είναι δικηγόροι στην Κύπρο. Το ρυθμιστικό όργανο αυτού του επαγγέλματος είναι επίσης το Υπουργείο Εσωτερικών (BridgeWest, 2011).

	<p>(α) Η πιστοποίηση της/των υπογραφής/ων μέσω ενός πιστοποιούν υπαλλήλου, ο οποίος βεβαιώνει ότι το πρόσωπο που κατονομάζεται στο έγγραφο έχει υπογράψει στην παρουσία του. Καθώς οι πιστοποιούντες υπάλληλοι στην Κύπρο διορίζονται και ελέγχονται από το Υπουργείο Εσωτερικών, αν ένα έγγραφο χρειάζεται να νομιμοποιηθεί και με επισημείωση τότε πρέπει η υπογραφή του να έχει εκ των προτέρων πιστοποιηθεί και από τον υπεύθυνο Περιφέρειας, και</p> <p>(β) Νομιμοποίηση με Επισημείωση. Η Επισημείωση είναι μια πιστοποίηση από το Υπουργείο Δικαιοσύνης και Δημόσιας Τάξεως που είναι χρήσιμη για τα έγγραφα που συντάσσονται στην Κύπρο τα οποία προορίζονται να αναγνωριστούν από ξένες αρχές. Η νομιμοποίηση με επισημείωση επιβεβαιώνει ότι οι υπογραφές σε ένα έγγραφο είναι έγκυρες ώστε να μπορούν να χρησιμοποιηθούν σε χώρες εκτός Κύπρου. Όλες οι χώρες που έχουν υπογράψει το Έγγραφο της Σύμβασης της Χάγης της 5ης Οκτωβρίου 1961, μεταξύ των οποίων και η Κύπρος, δέχεται την επισημείωση. Εναλλακτικά, για τις χώρες που δεν έχουν υπογράψει τη σύμβαση της Χάγης, η νομιμοποίηση ενός εγγράφου μπορεί να πραγματοποιηθεί από την τοπική πρεσβεία ή το προξενείο της χώρας αυτής στην Κύπρο.</p> <p>Μπορείτε να βρείτε τον πλησιέστερο πιστοποιούν υπάλληλο ψάχνοντας στο ίντερνετ. Επί του παρόντος, δεν υπάρχει επίσημος κατάλογος πιστοποιούντων υπαλλήλων.</p>
<b>Χρονικό Πλαίσιο</b>	Δεδομένου ότι τα πρωτότυπα έγγραφα είναι στη σειρά, μπορούν να πιστοποιηθούν / σφραγιστούν μέσα σε μία εργάσιμη ημέρα.
<b>Απαραίτητα έγγραφα</b>	Τα έγγραφα ακινήτων που χρειάζονται συμβολαιογραφική επικύρωση.
<b>Έξοδα (Τέλη, Τιμές)</b>	Τα τέλη που χρεώνουν οι πιστοποιούντες υπάλληλοι στην Κύπρο είναι περίπου 50 ευρώ, ανάλογα με το έγγραφο και την αξία της συναλλαγής.

## 7.2 Σημαντικό / Εξαιρέσεις

Τα έγγραφα ακινήτων που απαιτούν συμβολαιογραφική επικύρωση περιλαμβάνουν, αλλά δεν περιορίζονται σε:

- έγγραφα κλεισίματος που υπογράφονται τόσο από τον πωλητή όσο και από τον αγοραστή
- συμβάσεις αγοράς
- συμβάσεις εκμίσθωσης κατοικίας
- πράξεις εγγυήσεων κτλ.

Εάν ένα έγγραφο απαιτεί την επιβεβαίωση αυτή και τα συμβαλλόμενα μέρη δεν το έχουν επικυρώσει με ένα συμβολαιογράφο, η συναλλαγή μπορεί να είναι ακυρώσιμη, επιτρέποντας σε ένα συμβαλλόμενο μέρος να αποσύρει τη συμφωνία εξαιτίας μιας λεπτομέρειας ή να εμποδίσει ένα μέρος να επιβάλει τα δικαιώματά του σε μια κατά τα άλλα νόμιμη συναλλαγή.

## 7.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα

Υπάρχουν ορισμένα έγγραφα που δεν μπορούν να επιβεβαιωθούν ή να επικυρωθούν από συμβολαιογράφο (αυτό εξαρτάται από τους εθνικούς κανονισμούς που αφορούν τους συμβολαιογράφους):

- πιστοποιητικά γεννήσεως
- κενά ή ελλιπή έγγραφα
- υπογραφές με φαξ ή φωτοτυπία
- διαθήκες
- έγγραφα στα οποία ο συμβολαιογράφος είναι συμβαλλόμενο μέρος

Ως εκ τούτου, ένας σύμβουλος ή ένας επενδυτής πρέπει να έχει αυτό υπόψη του όταν χειρίζεται επίσημα έγγραφα.

#### 7.4 Περισσότερες πληροφορίες

- BridgeWest. (2011). Cyprus Public Notary (Certifying Officer). Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <http://www.bridgewest.eu/article/public-notary-in-cyprus> (19.09.2018)
- National Notary Association (2018). What Is a Notary Public. Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <https://www.nationalnotary.org/knowledge-center/about-notaries> (19.09.2018)

#### 7.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Ποιο είναι το κύριο καθήκον ενός συμβολαιογράφου;**

- α) να είναι μάρτυρας στην υπογραφή των εγγράφων και να επαληθεύει της γνησιότητάς τους
- β) εύρεση επενδυτών ακινήτων
- γ) ανάπτυξη συμβάσεων ακινήτων
- δ) παροχή αποδείξεων για την αξία του ακινήτου

**Ποιο είναι ένα έγγραφο που δεν απαιτεί συμβολαιογραφική επικύρωση;**

- α) σύμβαση αγοράς
- β) τραπεζικά έγγραφα
- γ) σύμβαση εκμίσθωσης κατοικίας
- δ) πράξη εγγυήσεως

#### **Άσκηση**

Ο ρόλος της επισημοποίησης εγγράφων είναι η βελτίωση της εμπιστοσύνης του κοινού στις συναλλαγές και η αποτροπή της απάτης. Ποια είναι τα πιο σημαντικά έγγραφα ακινήτων που απαιτούν συμβολαιογραφική επικύρωση;

## 8. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΓΙΑ ΞΕΝΟΥΣ

### 8.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

Οι ξένοι επενδυτές έχουν ουσιαστικά το δικαίωμα να κατέχουν ή να ενοικιάζουν ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία και τους κανονισμούς.

Σύμφωνα με την 4η Έκδοση του Ορισμού Αναφοράς του ΟΟΣΑ περί Άμεσων Ξένων Επενδύσεων ΟΟΣΑ, οι άμεσες ξένες επενδύσεις είναι μια κατηγορία επενδύσεων που έχει ως στόχο την εγκαθίδρυση μακροχρόνιου ενδιαφέροντος από μια εγχώρια επιχείρηση σε μια οικονομία (άμεσος επενδυτής) σε μια επιχείρηση (επιχείρηση άμεσης επένδυσης) που ανήκει σε μια οικονομία διαφορετική από εκείνη του άμεσου επενδυτή (ΟΟΣΑ, 2008).

Αυτό το μακροπρόθεσμο συμφέρον υποδηλώνει την ύπαρξη διαρκούς σχέσης μεταξύ του άμεσου επενδυτή και της άμεσης επένδυσης (επιχείρησης / περιουσίας) και επομένως είναι σημαντικό τα δικαιώματα των ξένων επενδυτών να προσδιορίζονται και να περιγράφονται με σαφήνεια.

#### 8.1.1 Εθνικό πλαίσιο (Κύπρος)

Δικαιώματα ιδιοκτησίας για ξένους στην Κύπρο	
<b>Διαδικασία, έγγραφα και πού να κάνετε αίτηση</b>	<p><u>Οι μη-Ευρωπαίοι πολίτες</u> έχουν δικαίωμα ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας. Οι υπεράκτιες οντότητες μπορούν να αγοράζουν κτήρια για την επιχείρησή τους ή ως κατοικία για τους ξένους υπαλλήλους τους.</p> <p>Άδεια για αγορά ακινήτου πρέπει να αιτείται από το Υπουργικό Συμβούλιο με γραπτή αίτηση που υποβάλλεται από τον μη-Ευρωπαίο αγοραστή μετά την υπογραφή της σύμβασης. Αυτή η άδεια χορηγείται σε όλους τους καλόπιστους αγοραστές. Εν τω μεταξύ, όμως, οι αγοραστές μπορούν να θέσουν στην κατοχή τους την περιουσία τους χωρίς περιορισμούς. Η αίτηση προς το Υπουργικό Συμβούλιο για απόκτηση ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο μπορεί να γίνει εντός εύλογου χρονικού διαστήματος μετά την υπογραφή της σύμβασης πώλησης.</p> <p><u>Οι Ευρωπαίοι πολίτες που είναι μόνιμοι κάτοικοι Κύπρου</u> δε χρειάζονται καμιά άδεια για αγορά οποιασδήποτε ακίνητης περιουσίας.</p> <p><u>Οι Ευρωπαίοι πολίτες που δεν είναι κάτοικοι Κύπρου</u> επίσης χρειάζονται την έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου.</p> <p><u>Οι Ευρωπαίοι πολίτες που έχουν προσωρινή ή μόνιμη άδεια παραμονής</u> μπορούν να εγγράψουν όσα ακίνητα επιθυμούν στο όνομά τους δεδομένου ότι έχουν υπογράψει μια βεβαίωση με την Κυπριακή Κυβέρνηση ότι θα παραμείνουν στη χώρα για τα επόμενα πέντε χρόνια.</p>

	<p><u>Νομικές οντότητες που είναι εγκατεστημένες σε χώρες της ΕΕ και έχουν την έδρα τους και τα κεντρικά γραφεία τους στην Κύπρο δεν απαιτείται να έχουν άδεια να αγοράσουν ακίνητη περιουσία.</u></p> <p><u>Οι νομικές οντότητες που είναι εγκατεστημένες στην Κύπρο και ελέγχονται από πολίτες της ΕΕ</u> οφείλουν να έχουν άδεια να αγοράσουν ακίνητη περιουσία στην Κύπρο, καθώς επίσης και οποιεσδήποτε άλλες νομικές οντότητες.</p>
<b>Προϋποθέσεις</b>	<p>Για τους μη Κυπρίους, η διαδικασία αγοράς ακινήτων στην Κύπρο είναι απλή, ειδικά σε σύγκριση με άλλες χώρες.</p> <p>Ειδικά οι υπήκοοι της ΕΕ και οι εταιρείες που είναι εγκατεστημένες σε οποιαδήποτε χώρα της ΕΕ δεν περιορίζονται όταν αγοράζουν ακίνητα στην Κυπριακή Δημοκρατία. Ωστόσο, υπάρχουν ορισμένοι σημαντικοί περιορισμοί στην ξένη ιδιοκτησία ακίνητης περιουσίας από μη Ευρωπαίους κατοίκους.</p> <p>Οι νομικές διαδικασίες και οι απαιτήσεις για την απόκτηση και διάθεση ακινήτων στην Κύπρο είναι πολύπλοκες, αλλά η επαγγελματική βοήθεια από κτηματομεσίτες και συμβούλους μπορεί να προσφέρει επαρκή βοήθεια για ανταπόκριση στις απαιτήσεις της κυβέρνησης.</p> <p>Υπάρχει σήμερα ένα αυξανόμενο ενδιαφέρον για ξένες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων της Κύπρου. Αυτό ενισχύεται αναμφισβήτητα από τις κυβερνητικές πολιτικές που αποσκοπούν στην προσέλκυση ξένων επενδυτών, όπως το <b>«Σχέδιο για την κατ' εξαίρεση πολιτογράφηση επενδυτών στην Κύπρο»</b> (περισσότερες πληροφορίες για το εν λόγω σχέδιο παρακάτω).</p>
<b>Σύνταγμα της Κύπρου</b>	<p>Το Μέρος ΙΙ του Συντάγματος της Κύπρου (Θεμελιώδη Δικαιώματα και Ελευθερίες, άρθρα 6-35) καθιερώνει την ισότητα μεταξύ όλων των προσώπων, ανεξάρτητα από την εθνικότητά τους, και διασφαλίζει τα θεμελιώδη δικαιώματα στον ίδιο βαθμό που τα δικαιώματα αυτά προστατεύονται από την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων. Τόσο στους ξένους όσο και στους ντόπιους επενδυτές προσφέρεται συνεχής προστασία και ασφάλεια στην Κύπρο και απολαμβάνουν τα ίδια δικαιώματα και πολιτικές ελευθερίες, η κύρια πτυχή των οποίων είναι το δικαίωμα πρόσβασης στη δικαιοσύνη. Το <u>δικαίωμα ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας</u> θεωρείται ως ένα από τα θεμελιώδη δικαιώματα του Συντάγματος της Κύπρου και ως εκ τούτου προστατεύεται σαφώς και απολύτως από το άρθρο 23 του Συντάγματος (Antonίου &amp; Demetriadi, 2014)</p>
<b>Διεθνείς κανονισμοί για την προστασία επενδύσεων</b>	<p>Σε επίπεδο ΕΕ, εφαρμόζεται μια ολοκληρωμένη επενδυτική πολιτική της ΕΕ, η οποία επιτρέπει στην ίδια την ΕΕ να διαπραγματεύεται συμφωνίες για την προστασία των επενδύσεων. Το άρθρο 207(1) της ΣΛΕΕ (Συνθήκη για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης) αναφέρεται ρητά στις άμεσες ξένες επενδύσεις ως μέρος της κοινής εμπορικής πολιτικής, ενώ η ίδια συνθήκη θεσπίζει την αποκλειστική αρμοδιότητα της ΕΕ για τις άμεσες ξένες επενδύσεις. Το διεθνές δίκαιο των επενδύσεων έχει ως στόχο να</p>

	<p>προστατεύσει τον ιδιοκτήτη των υλικών ή άυλων περιουσιακών στοιχείων που τα μεταφέρει από τη μία χώρα στην άλλη για την αποκόμιση κέρδους από τη χρήση τους στη χώρα αυτή. Οι εγγυήσεις σχετικά με την <u>προστασία των ξένων επενδύσεων και τα δικαιώματα ιδιοκτησίας</u> που παρέχει το διεθνές επενδυτικό δίκαιο αποτελούνται από: την προστασία από διακρίσεις, την απαγόρευση κατάσχεσης, τη δίκαιη μεταχείριση των ξένων επενδυτών και τη νομική θεωρία κατάχρησης των δικαιωμάτων. Η Κύπρος, ένα αναγνωρισμένο διεθνές επιχειρηματικό κέντρο, έχει υπογράψει σημαντικό αριθμό διεθνών συμβάσεων και συνθηκών και έχει ενσωματώσει στην εθνική νομοθεσία πληθώρα αναγνωρισμένων εννοιών και πρακτικών των διεθνών επενδυτικών κανόνων (Antoniou &amp; Demetriadi, 2014).</p>
<b>Σημαντικά ζητήματα: Πολιτική κατάσταση</b>	<p>Είναι πολύ σημαντικό να γνωρίζετε την πολιτική κατάσταση της Κύπρου. Η αγορά ακίνητης περιουσίας στη βόρεια περιοχή (που διαχειρίζεται από Τουρκοκύπριους) αποτελεί επίμαχο ζήτημα στην Κύπρο. Διαβάστε την ακόλουθη προειδοποίηση που δημοσιεύτηκε στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εξωτερικών, <a href="#">εδώ</a> (στα Αγγλικά) και <a href="#">εδώ</a> (στα Ελληνικά).</p>
<b>Κυπριακή υπηκοότητα- Σχέδιο για την κατ' εξαίρεση πολιτογράφηση επενδυτών</b>	<p>Χορήγηση της κυπριακής υπηκοότητας σε μη Κύπριους επιχειρηματίες / επενδυτές μέσω του «<b>Σχεδίου για την κατ' εξαίρεση πολιτογράφηση επενδυτών στην Κύπρο</b>»</p> <p>Στα πλαίσια της πολιτικών που στοχεύουν στην προσέλκυση ξένων επενδυτών στην Κύπρο, το Υπουργικό Συμβούλιο, στις 19 Μαρτίου 2014, αναθεώρησε το «<b>Σχέδιο για την κατ' εξαίρεση πολιτογράφηση επενδυτών στην Κύπρο</b>» καθορίζοντας νέα οικονομικά κριτήρια βάσει των οποίων μη Κύπριοι επιχειρηματίες / επενδυτές μπορούν να αποκτήσουν κυπριακή ιθαγένεια.</p> <p><a href="#">Εδώ</a> μπορείτε να βρείτε το «Σχέδιο για την κατ' εξαίρεση πολιτογράφηση επενδυτών στην Κύπρο» στα Ελληνικά και Αγγλικά.</p>
<b>Άδειες μετανάστευσης</b>	<p>Το Υπουργείο Εσωτερικών εξέδωσε μια αναθεωρημένη διαδικασία ταχείας χορήγησης άδειας μετανάστευσης σε υπηκόους τρίτων χωρών που προτίθενται να αποκτήσουν μόνιμη κατοικία στην Κύπρο, δεδομένου ότι πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια.</p> <p>Το έντυπο της αίτησης πρέπει να συνοδεύεται από τίτλο ιδιοκτησίας ή σύμβαση πώλησης που έχει προηγουμένως υποβληθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για την απόκτηση κατοικίας, διαμερίσματος ή οποιουδήποτε άλλου κτιρίου στην Κύπρο, με ελάχιστη αγοραία αξία € 300.000 (συν ΦΠΑ). Επιπλέον, ο αιτών πρέπει να προσκομίσει αποδεικτικό πληρωμής (τουλάχιστον € 200.000 συν Φ.Π.Α.) για το ακίνητο όπως αναφέρθηκε προηγουμένως (KPMG Κύπρου, 2017).</p>

## 8.2 Σημαντικό / Εξαιρέσεις

Τα θέματα που τίθενται συχνότερα από ξένους επενδυτές σχετικά με την αγορά ακινήτων και τα δικαιώματά τους, περιλαμβάνουν:

- υποχρέωση ενυπόθηκου δανείου

- οι δικηγόροι και οι σύμβουλοι που εξυπηρετούν επίσης πωλητές ή κατασκευαστές και που, συνεπώς, δεν είναι ανεξάρτητοι.
- κατασκευή που πραγματοποιείται χωρίς τις σωστές άδειες σχεδίου / οικοδομικές άδειες (π.χ. ηλεκτρικό ρεύμα ή νερό)
- διακυμάνσεις του νομίματος και των επιτοκίων που επηρεάζουν τις υποθήκες
- σχέδια πληρωμής / τέλη που δεν περιλαμβάνονται στην αρχική σύμβαση
- δυσκολία στην απόκτηση πιστοποιητικών τελικής ολοκλήρωσης (χωρίς τα οποία δεν μπορούν να εκδοθούν τίτλοι)
- δυσκολία στην απόκτηση τίτλων ιδιοκτησίας
- δυσκολία αποκατάστασης μετά τον εντοπισμό προβλημάτων

### 8.3 Συμβουλές Εμπειρογνώμονα

Συμβουλές για την αγορά ακινήτων στην Ευρώπη και προστασία των σχετικών δικαιωμάτων για ξένους επενδυτές:

#### 1. Πρώτα, ελέγξτε τα εθνικά δικαιώματα ιδιοκτησίας για αλλοδαπούς

Οι επενδυτές ακίνητης περιουσίας ή οι σύμβουλοί τους ενθαρρύνονται να ελέγξουν πρώτα λεπτομερώς τα δικαιώματα ιδιοκτησίας της χώρας στην οποία ενδιαφέρονται να επενδύσουν και στη συνέχεια να λάβουν τεκμηριωμένες αποφάσεις βασισμένες σε αξιόπιστες πληροφορίες.

#### 2. Ψάξτε για εξουσιοδοτημένους και τους ελεγχόμενους συμβούλους

Να ελέγχετε πάντα ότι οι σύμβουλοι / κτηματομεσίτες με τους οποίους συνεργάζεστε διαθέτουν άδεια και ελέγχονται. Πιο συγκεκριμένα, μπορείτε να ελέγξετε εάν είναι μέλη σχετικών ομοσπονδιών / οργανισμών, είναι καταχωρημένοι και συμμορφώνονται με τη σχετική εθνική νομοθεσία.

#### 3. Έχετε υπόψη σας όλους τους κινδύνους και να είστε σε εγρήγορση

Υπάρχουν διάφοροι κίνδυνοι για τους ξένους που αγοράζουν ακίνητα στο εξωτερικό. Θα πρέπει να είστε προετοιμασμένοι για τους πιθανούς κινδύνους και να αναζητήσετε υποστήριξη και καθοδήγηση από ειδικούς (συμβούλους ξένων άμεσων επενδύσεων, κτηματομεσίτες, δικηγόρους κ.λπ.) στην πορεία.

### 8.4 Περισσότερες πληροφορίες

- Antoniou, A., & Demetriadi, A. (2014). Protection Of Foreign Direct Investments in Cyprus. Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <http://www.cypruslawdigest.com/topics/foreign-investments/item/149-protection-of-foreign-investments> (22.09.2018)
- Antonis Loizou & Associates Ltd. (2017, July 28). Increasing interest from foreign investors. Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <http://cyprus-mail.com/2017/07/30/increasing-interest-foreign-investors/> (22.09.2018)
- How to buy property in Cyprus. (2013). Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <https://www.gov.uk/guidance/how-to-property-in-cyprus#further-information> (22.09.2018)



- KPMG Cyprus. (2017). *Cyprus Real Estate Market Report* (Publication). Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <https://home.kpmg.com/content/dam/kpmg/cy/pdf/2017-July-December/cyprus-real-estate-report-eighth-edition.pdf> (22.09.2018)
- OECD. (2008). *OECD benchmark definition of foreign direct investment* (4th Edition ed.). Paris: OECD
- Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου. The Department of Lands and Surveys of Cyprus. Διαθέσιμο εδώ: <http://portal.dls.moi.gov.cy/el-gr/thedepartment/Pages/historical-background.aspx> (22.09.2018)

## 8.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Τι συνήθως δεν περιλαμβάνεται σε μια σύμβαση ακινήτου;**

- τιμή αγοράς
- ταυτοποίηση μερών
- υπογραφές
- φωτογραφίες του ακινήτου

**Ποιο δεν είναι συχνό πρόβλημα για ξένους επενδυτές ακινήτων;**

- υποχρέωση ενυπόθηκου δανείου
- εξεύρεση αδειούχων και ελεγχόμενων συμβούλων
- διακυμάνσεις του νομίσιματος και των επιτοκίων
- απόκτηση τίτλων ιδιοκτησίας

### Άσκηση

Οι αλλοδαποί επενδυτές έχουν το δικαίωμα να κατέχουν ή να ενοικιάζουν ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία και τους κανονισμούς. Χρησιμοποιώντας τους πόρους που παρέχονται προσπαθήστε να συνοψίσετε τα κύρια δικαιώματα ιδιοκτησίας για αλλοδαπούς στη χώρα σας

Κατηγορία επενδυτή	Δικαιώματα ακινήτων

## **9. ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ**

### **9.1 Θεωρητικό πλαίσιο**

Στις μέρες μας, η ζήτηση για επενδύσεις σε ακίνητα και γη συνεχίζει να αυξάνεται. Η γη είναι ένας πεπερασμένος πόρος και ως εκ τούτου η αξία της θα αυξάνεται συνεχώς. Στην ενότητα αυτή θα επικεντρωθούμε στο πώς λειτουργούν οι αγορές ακινήτων στην πράξη και στις συγκεκριμένες θεματικές: τη μέτρηση των τιμών, τις επαγγελματικές μεθόδους αποτίμησης (εκτίμηση) και τις πιθανές επιπτώσεις στη διαμόρφωση των τιμών.

#### **9.1.1 Μέτρηση τιμών**

Η μέτρηση των τιμών των ακινήτων είναι μια δύσκολη θεματική. Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι συνήθως υπάρχουν σοβαροί περιορισμοί δεδομένων και αρκετά σύνθετα εννοιολογικά ζητήματα όπως η προσαρμογή για αλλαγές ποιότητας.

#### **9.1.2 Εκτίμηση Ακινήτου**

Η εκτίμηση ακίνητης περιουσίας είναι η διαδικασία ανάπτυξης γνώμης για την αξία ενός ακινήτου. Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, οι εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας πραγματοποιούνται βάσει κάποιων υποθέσεων για τις αγορές συναλλαγών και αυτές οι υποθέσεις καταγράφονται στον ορισμό της αξίας που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση.

Οι συναλλαγές σε ακίνητα συνήθως απαιτούν εκτιμήσεις επειδή δε συμβαίνουν συχνά και κάθε ιδιοκτησία είναι μοναδική (ιδιαίτερα η κατάστασή τους που αποτελεί βασικό παράγοντα αποτίμησης), σε σύγκριση με άλλους τύπους επενδύσεων, όπως οι μετοχές εταιριών, οι οποίες πωλούνται καθημερινά και είναι ίδιες. Τα ακόλουθα στοιχεία διαδραματίζουν βασικό ρόλο στην αποτίμηση:

- Κατάσταση
- Τοποθεσία.
- Αναβαθμίσεις ή βελτιώσεις

Οι εκθέσεις αξιολόγησης είναι η κύρια πηγή ενυπόθηκων δανείων, διευθέτησης περιουσιακών ζητημάτων και διαζυγίων, φορολογίας και άλλων και μερικές φορές χρησιμοποιούνται για να καθορίσουν μια τιμή πώλησης για ένα ακίνητο.

#### **9.1.3 Επαγγελματικές μέθοδοι αποτίμησης ακινήτου**

Υπάρχουν τρεις δημοφιλείς ομάδες μεθοδολογιών για τον προσδιορισμό της αξίας της ακίνητης περιουσίας και είναι ανεξάρτητες μεταξύ τους:



Εικόνα 5: Επαγγελματικοί Μέθοδοι Εκτίμησης Ακινήτων

- A. **Η προσέγγιση σύγκρισης των πωλήσεων:** η προσέγγιση αυτή βασίζεται στην αρχή της αντικατάστασης, συγκρίνοντας τα χαρακτηριστικά ενός ακινήτου με εκείνα συγκρίσιμων ακινήτων που έχουν πρόσφατα πωληθεί σε παρόμοιες συναλλαγές. Ως εκ τούτου, ένα λογικό άτομο δεν θα προσφερθεί να πληρώσει περισσότερα για ένα ακίνητο από ό, τι θα του κόστιζε να αγοράσει ένα παρόμοιο.
- B. **Η προσέγγιση κόστους:** η προσέγγιση αυτή βασίζεται στο γεγονός ότι ένα λογικό άτομο (ο αγοραστής) συνήθως δεν θα πληρώσει περισσότερα / επιπλέον για ένα ακίνητο από ό, τι θα κοστίσει για την κατασκευή ενός ισοδύναμου.
- Γ. **Προσέγγιση εισοδημάτων:** παρόμοια με τις μεθόδους που χρησιμοποιούνται για τη χρηματοοικονομική αποτίμηση, την ανάλυση των μετοχών ή την τιμολόγηση των ομολόγων. Αυτή η προσέγγιση επιτρέπει στους συμβούλους και τους επενδυτές να εκτιμούν την αξία ενός ακινήτου παίρνοντας τα καθαρά έσοδα εκμεταλλεύσεως του ακινήτου και διαιρώντας τα με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης. Η προσέγγιση εισοδήματος χρησιμοποιείται συνήθως για την αξιολόγηση εμπορικών και επενδυτικών ακινήτων.

## 9.2 Σημαντικό / Εξαιρέσεις

### 9.2.1 Παράγοντες που επηρεάζουν τον τομέα των ακινήτων και τις τιμές των ακινήτων

Η ακίνητη περιουσία είναι ένας πολυδιάστατος τομέας που αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό μέρος της περιουσίας των περισσότερων ανθρώπων και εξαρτάται από διάφορους βασικούς παράγοντες:

1. Κατασκευή: κόστος κατασκευής και υλικών και κατασκευής της οικοδομής
2. Επιτόκια: έχουν σημαντικό αντίκτυπο στις αγορές ακινήτων
3. Κυβερνητικές πολιτικές: σχετικά με ακίνητα, ιδιοκτησία κ.λπ.
4. Οικοδομικές άδειες: ο δείκτης μελλοντικής δραστηριότητας στον κατασκευαστικό τομέα
5. Δείκτες Τιμών Ακινήτων (βλέπε 8.5)
6. Η οικονομία

### 9.2.2 Δείκτες Τιμών Ακινήτων – Εθνικό πλαίσιο (Κύπρος)

Ο Δείκτης τιμών Ακινήτων του Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) για την Κύπρο δημοσιεύεται σε τριμηνιαία βάση και επικεντρώνεται στον τριμηνιαίο δείκτη τιμών και ενοικίασης που αφορά τις τιμές των ακινήτων και των μισθωμάτων σε όλες τις περιοχές και κυριότερους τύπους ιδιοκτησίας στην Κύπρο.

Οι πληροφορίες που παρέχονται από το RICS βασίζονται στη μέση τιμή και το ενοίκιο των υποπεριοχών που παρακολουθούνται ανά αστικό κέντρο ανά τομέα.

Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2017, η κυπριακή οικονομία παρουσίασε περαιτέρω σημάδια σταθερότητας, με εποχικά προσαρμοσμένη τριμηνιαία αύξηση του ΑΕΠ κατά 0,9% και ετήσια εποχικά προσαρμοσμένη αύξηση του ΑΕΠ κατά 3,5%. Η ανεργία παρέμεινε σε σχετικά υψηλά επίπεδα, σε μια συνεχιζόμενη πτωτική τάση σε 10,8% (από τα υψηλά επίπεδα του 17%). Δεδομένων των επικρατούντων οικονομικών συνθηκών και της οριακά βελτιωμένης εμπιστοσύνης στο τραπεζικό σύστημα της Κύπρου, υπάρχουν σχετικά υψηλότερες συναλλαγές κατά τη διάρκεια του τριμήνου και βελτιωμένο κλίμα αγοράς. Τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, παρά τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, είναι πιο πρόθυμα να παρέχουν πρόσβαση στη χρηματοδότηση και υπάρχει αυξανόμενο ενδιαφέρον από τους ντόπιους.

### 9.3 Συμβουλή εμπειρογνώμονα

Παρακάτω μπορείτε να βρείτε χρήσιμες συμβουλές και πληροφορίες σχετικά με τις αρχές και τις διαδικασίες αξιολόγησης ακινήτων:

- 1) Θα πρέπει πάντα να ζητάτε τη βοήθεια ενός αξιόπιστου πράκτορα / συμβούλου άμεσων ξένων επενδύσεων κατά την πώληση ή την αγορά ακινήτων. Αυτός ο πράκτορας θα αναλύσει συγκρίσιμες πωλήσεις και θα προετοιμάσει μια εκτίμηση της αξίας, η οποία θα έχει ως αποτέλεσμα την ακριβή τιμολόγηση του ακινήτου.
- 2) Μια εκτίμηση ακίνητης περιουσίας παρέχει γνώμη για την αξία των ακινήτων (γη και / ή κτίρια). Επομένως, έχετε πάντοτε κατά νου ότι οι απόψεις είναι υποκειμενικού χαρακτήρα και μπορούν να αμφισβητηθούν.
- 3) Υπάρχουν πολλοί παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων: ζητήστε από τον πράκτορα / σύμβουλό σας να σας συμβουλευθεί σε συγκεκριμένα θέματα.

### 9.4 Περισσότερες πληροφορίες

- *Cyprus Property Price Index Q1 2017* (Publication No. 20). (2017). RICS. Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <https://www.rics.org/Global/RICS%20Cyprus%20Property%20Price%20Index%20Q1%202017.pdf> (22.09.2018).
- MDB. (2011, August 21). *Real Estate Appraisal Principles and Procedures* (Video). Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <https://www.youtube.com/watch?v=WKBI4NXtAFU> (22.09.2018).
- Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T., French, N.; et al. (2003). "Real estate appraisal: a review of valuation methods". *Journal of Property Investment & Finance*. Emerald Group Publishing. 21 (4): 383–401.

## 9.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

**Ποιο από τα παρακάτω στοιχεία δεν παίζει βασικό ρόλο στην εκτίμηση ακινήτων;**

- Κατάσταση
- Τοποθεσία
- Αναβαθμίσεις ή βελτιώσεις
- Ευκολία των διαδικασιών

**Ποια δεν θεωρείται μία από τις κύριες επαγγελματικές μεθόδους αξιολόγησης ακινήτων;**

- Η προσέγγιση ενοικίου
- Η προσέγγιση σύγκρισης των πωλήσεων
- Η προσέγγιση κόστους
- Η προσέγγιση εισοδήματος

### Άσκηση

Γράψτε τους πιο σημαντικούς παράγοντες που επηρεάζουν τον τομέα των ακινήτων και τις τιμές των ακινήτων και προσπαθήστε να εξηγήσετε γιατί συμβαίνει αυτό.

## 10. ΜΕΣΙΤΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### 10.1 Θεωρητικό πλαίσιο

Ένας μεσίτης ακινήτων είναι κάποιος που έχει άδεια να οργανώσει και να διαπραγματευτεί συναλλαγές ακινήτων. Οι ευθύνες ενός μεσίτη ακινήτων περιλαμβάνουν την αγορά κατοικιών, γης και εμπορικών ακινήτων και τη συγγραφή συμβάσεων εγγραφής. Στις περισσότερες περιπτώσεις, ένας broker έχει άδεια ψηλότερου επιπέδου από έναν a κτηματομεσιτικό πράκτορα και είναι εξουσιοδοτημένος να προσλαμβάνει κτηματομεσίτες να εργάζονται υπό την εποπτεία ενός broker.

#### 10.1.1 Διαφορά μεταξύ κτηματομεσιτών (real estate broker vs agent)

Πολλοί άνθρωποι που δεν είναι εξοικειωμένοι με τον κλάδο των ακινήτων χρησιμοποιούν τους όρους real estate agent και broker εναλλακτικά. Ωστόσο, υπάρχουν διαφορές μεταξύ των δύο, όσον αφορά τα προσόντα και τις ακριβείς υπηρεσίες που προσφέρει κάθε επαγγελματίας

Ένας **real estate agent** είναι:

- ένας επαγγελματίας στον κλάδο, που έχει παρακολουθήσει και περάσει όλα τα απαιτούμενα μαθήματα που αφορούν τα ακίνητα, καθώς και την εξέταση άδειας εξάσκησης επαγγέλματος στην χώρα\_στην οποία προτίθεται να εργαστεί.
- είναι συνήθως το πρώτο βήμα για όσους θα ακολουθήσουν μια καριέρα στον τομέα των ακινήτων

Ένας **real estate broker** είναι:

- συνέχισε την εκπαίδευσή του πέρα από το επίπεδο του real estate agent και έχει περάσει από κυβερνητική εξέταση.
- οι real estate brokers μπορούν να εργαστούν ως ανεξάρτητοι πράκτορες ή να έχουν άλλους πράκτορες που εργάζονται για αυτούς
- ένας συντάιρος broker μπορεί να μοιράζεται τα κέρδη μεσιτείας από την τα πέρα από την τυπική προμήθεια ενός πράκτορα.

Ίσως η πιο σημαντική διάκριση μεταξύ των δύο είναι ότι ένας broker μπορεί να δουλεύει από μόνος του, ενώ ένας agent πρέπει να δουλεύει κάτω από έναν αδειούχο broker.

#### 10.1.2 Καθήκοντα και υπευθυνότητες μεσιτείας

Τα καθήκοντα και οι ευθύνες ενός μεσίτη ακινήτων μπορούν να χωριστούν σε δύο μέρη:

**α) Μεσίτες που δουλεύουν για πωλητές:** Ενώ πολλές φορές ένας agent που εργάζεται για λογαριασμό ενός broker θα αναλάβει αυτά τα καθήκοντα, ο broker συχνά χειρίζεται επίσης τις συναλλαγές για τους πωλητές. Μερικά από τα καθήκοντά τους για λογαριασμό των πωλητών περιλαμβάνουν:

- Κατάρτιση λίστας κατοικιών προς πώληση.
- Μοιράζονται τις μεσιτικές καταχωρίσεις με άλλους μεσίτες για προσέλκυση αγοραστών.

- Μοιράζονται την προμήθεια καταχώρισης με επιτυχημένους κτηματομεσίτες.
- Συμβουλεύουν τον πωλητή κατοικίας να προετοιμάσει το σπίτι του για καταχώρηση και επίδειξη σπιτιού.
- Εποπτεύουν την επίδειξη και αναφέρουν τα αποτελέσματα και την ανατροφοδότηση στους πωλητές.
- Υποβάλλουν οποιεσδήποτε προσφορές στον πωλητή για εκτίμηση.
- Βοηθούν τον πωλητή να διαπραγματευτεί προσφορές για να δοκιμάσει και να εκτελέσει μια σύμβαση αγοράς με έναν αγοραστή.
- Δουλεύουν για λογαριασμό του πωλητή στο συντονισμό της διαδικασίας συναλλαγής.
- Παραδίδουν και επεξηγούν έγγραφα, γνωστοποιήσεις και συναλλαγές.
- Δουλεύουν με τον πωλητή έως το κλείσιμο και την μετακόμιση από την κατοικία.

**β) Μεσίτες που δουλεύουν για αγοραστές:** Αυτή είναι μια άλλη πλευρά ενός μεσίτη, που εργάζεται με ανθρώπους που θέλουν να αγοράσουν ένα ακίνητο με συμβουλές και υπηρεσίες που θα τους βοηθήσουν να βρουν το ακίνητο και να ολοκληρώσουν τη συναλλαγή. Τα καθήκοντά τους για λογαριασμό του αγοραστή περιλαμβάνουν:

- Βοηθούν τους αγοραστές να βρουν όλα τα ακίνητα στην επιθυμητή περιοχή τους που είναι στα πλαίσια του προϋπολογισμού τους και που πληρούν τα κριτήρια τους.
- Συντονίζουν και βοηθούν τους αγοραστές να επισκέπτονται και να βλέπουν τα ακίνητα.
- Όταν λαμβάνεται απόφαση για απόπειρα αγοράς, βοηθούν τον αγοραστή να δημιουργήσει την αρχική του προσφορά και τη συμφωνία αγοράς.
- Δουλεύουν με τον αγοραστή και εξ ονόματός τους σε διαπραγματεύσεις με τον πωλητή μέσω του agent/broker τους.
- Μόλις εκτελεστεί μια σύμβαση αγοράς, συντονίζουν τη διαδικασία συναλλαγής από την πλευρά του αγοραστή.
- Παραδίδουν και εξηγούν έγγραφα στη διαδικασία συναλλαγής.
- Συντονίζουν επιθεωρήσεις, αναφορές και διαπραγματεύσεις επιδιόρθωσης.
- Βοηθούν τους αγοραστές μέχρι το κλείσιμο και μέχρι να θέσουν το ακίνητο στην κατοχή τους.

## 10.2 Σημαντικό / Εξαιρέσεις

### 10.2.1 Αρχεία που πρέπει να φυλάσσονται από μια μεσιτική εταιρία

Συνήθως, ένα κτηματομεσιτικό γραφείο έχει εκατοντάδες έγγραφα και είναι πολύ δύσκολο να έχει έναν συγκεκριμένο κανόνα αρχειοθέτησης: ποια έγγραφα είναι απαραίτητα για τη διατήρηση και τα οποία δεν είναι τόσο σημαντικά και μπορούν να πεταχτούν.

Η καλύτερη συμβουλή είναι να διατηρείτε όλα τα αρχεία για τουλάχιστον 5 χρόνια και σημαντικές συμβάσεις, όπως η συμφωνία καταχώρισης, η σύμβαση αγοράς και τα έντυπα γνωστοποίησης για τουλάχιστον 10 έτη.

Ορισμένα αρχεία που είναι πολύ σημαντικά και πρέπει να φυλάσσονται μακροπρόθεσμα είναι:

- α) Τα βασικά έγγραφα που αποτελούν μέρος της συναλλαγής, όπως η συμφωνία καταχώρισης, η προσφορά αγοράς, οι αντιπροσφορές, η γνωστοποίηση σχέσης του πρακτορείου, οι γνωστοποιήσεις ατελειών ακινήτου, οι οδηγίες για προπληρωμές και οι συμφωνίες επισκευής.

- β) Αντίγραφα ασφαλείας εγγράφων που αποδεικνύουν ότι το ακίνητο τιμολογήθηκε σωστά και προωθήθηκε νόμιμα. Αυτά περιλαμβάνουν πληροφορίες συγκρινόμενων τιμών, φυλλάδια πωλήσεων για το ακίνητο, διαφημίσεις και μια λίστα άλλων ακινήτων που παρουσιάστηκαν στον αγοραστή πριν τη συγκεκριμένη αποδεχτή προσφορά. Αυτά τα έγγραφα μπορεί να αποδειχτούν πολύτιμα σε περίπτωση που κατηγορηθείτε για παραβίαση δίκαιης στέγασης.
- γ) Έγγραφα που σχετίζονται με τη φυσική κατάσταση του ακινήτου και της γης, συμπεριλαμβανομένων των χωρομετρήσεων, των επιθεωρήσεων (τρέχουσες και προηγούμενες, αν οι πωλητές τις κράτησαν), την προκαταρκτική έκθεση τίτλου, τις άδειες, τις αποδείξεις από τον πωλητή για επισκευές που έγιναν πριν από την πώληση, αποδείξεις τρεχουσών επισκευών που συμφωνήθηκαν και ζητήθηκαν από τον αγοραστή. Αυτή η τεκμηρίωση θα είναι πολύτιμη αν προκύψουν ερωτήματα σχετικά με την γνωστοποίηση ελαττωμάτων του ακινήτου.
- δ) Αποδείξεις από αγοραστές ότι είχαν λάβει οποιαδήποτε απαιτούμενη γνωστοποίηση, για μογιές με βάση το μάλυβδο, μούχλα, σεισμική ασφάλεια, προειδοποιήσεις πλημμύρας κ.ο.κ.
- ε) Αλληλογραφία, ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, φαξ και σημειώσεις τηλεφωνικών κλήσεων και συνομιλιών μεταξύ των διευθυντών και των συνεργατών πωλήσεων, καθώς και με τρίτους, όπως πράκτορες μεσεγγύησης ή τίτλου, επιθεωρητές ή επισκευαστές. Για παράδειγμα, εάν λάβατε δύο προσφορές για μια ιδιοκτησία, βεβαιωθείτε ότι έχετε τεκμηρίωση της ημερομηνίας και ώρας που τις λάβατε, τις απαντήσατε και τις αποδεχθήκατε καθώς και πώς παρουσιάσατε κάθε προσφορά.
- στ) Οποιοσδήποτε προηγούμενες προσφορές και τα αντίστοιχα έγγραφα / αλληλογραφία.

### 10.2.2 Προστασία των καταναλωτών από αθέμιτες εμπορικές πρακτικές

Όταν δουλεύετε για τους καταναλωτές, πρέπει πάντα να διασφαλίζετε ότι ενεργείτε δίκαια, πρέπει να παρέχετε ακριβείς και έγκυρες πληροφορίες και πρέπει να αποφεύγετε με κάθε τρόπο επιχειρηματικές πρακτικές που είναι άδικες, παραπλανητικές ή επιθετικές.

Υπάρχουν τρεις βασικοί τύποι πρακτικών που πρέπει να έχετε υπόψη σας:

1. Πρακτικές που απαγορεύονται σε όλες τις περιπτώσεις: Συγκεκριμένα:
  - ψευδείς καταχωρίσεις / εξουσιοδοτήσεις (για παράδειγμα ψευδείς ισχυρισμοί ότι κάτι έχει εγκριθεί από δημόσιο ή ιδιωτικό φορέα)
  - παραπλανητική διαθεσιμότητα (συμπεριλαμβανομένων διαφημίσεων δολωμάτων),
  - παραπλανητικό πλαίσιο / εντύπωση
  - πυραμιδωτό επιχειρηματικό σύστημα κτλ.
2. Παραπλανητικές πράξεις και παραλείψεις: «παραπλανητικές ενέργειες» και «παραπλανητικές παραλείψεις» που προκαλούν ή ενδέχεται να οδηγήσουν τον μέσο καταναλωτή να λάβει διαφορετική απόφαση σχετικά με τη συναλλαγή.
3. Επιθετικές πρακτικές: οι επιθετικές εμπορικές πρακτικές μπορούν να εκφοβίσουν ή να εκμεταλλευτούν τους καταναλωτές, περιορίζοντας την ικανότητά τους να κάνουν ελεύθερες ή ενημερωμένες επιλογές



### 10.3 Συμβουλές εμπειρογνώμονα

Μερικές χρήσιμες συμβουλές:

1. Κατά τη διάρκεια οποιασδήποτε συναλλαγής, βεβαιωθείτε ότι όλα τα έγγραφα είναι σωστά υπογεγραμμένα και χρονολογημένα. Τα έγγραφα πρέπει να υπογράφονται και να χρονολογούνται από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη - πωλητές, αγοραστές και μεσίτες.
2. Πριν από το κλείσιμο μιας συμφωνίας, ελέγχετε τα αρχεία σας για να βεβαιωθείτε ότι δεν λείπει κανένα σημαντικό έγγραφο. Διατηρείτε καταλόγους ελέγχου - μία για τους αγοραστές, μία για τους πωλητές - ώστε να μην παραβλέπετε τίποτα.
3. Συχνά υπάρχει σημαντικός κίνδυνος στη μεσιτεία. Για να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος, ένας broker πρέπει να ενημερώνεται συνεχώς σχετικά με σχετικές και σημαντικές αλλαγές στη νομοθεσία και να εκπαιδεύει και να παρακολουθεί τους agents του.
4. Μια καλή συμβουλή σχετικά με τα αρχεία ακινήτων είναι να φυλάσσετε όλα τα αρχεία για τουλάχιστον 5 χρόνια και σημαντικές συμβάσεις, όπως η σύμβαση αγοράς, η σύμβαση αγοράς και τα έντυπα γνωστοποίησης για τουλάχιστον 10.

### 10.4 Περισσότερες πληροφορίες

- “Consumer Protection from Unfair Trading.” Business Companion. Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: [www.businesscompanion.info/en/quick-guides/good-practice/consumer-protection-from-unfair-trading](http://www.businesscompanion.info/en/quick-guides/good-practice/consumer-protection-from-unfair-trading) (23.09.2018).
- Nichols, B. “Documentation: Keep It or Weep.” Realtor Magazine. Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: <http://realtormag.realtor.org/law-and-ethics/law/article/2004/11/documentation-keep-it-or-weep> (23.09.2018).
- Segal, T. “How Are Real Estate Agents, Brokers, and Realtors Different?” *Investopedia*, 7 Διαθέσιμο στα Αγγλικά εδώ: [www.investopedia.com/ask/answers/101314/what-are-differences-among-real-estate-agent-broker-and-realtor.asp#ixzz5BhLbguKx](http://www.investopedia.com/ask/answers/101314/what-are-differences-among-real-estate-agent-broker-and-realtor.asp#ixzz5BhLbguKx) (23.09.2018).

### 10.5 Ερωτήσεις και Άσκηση

#### Ερωτήσεις

**Ποιες είναι οι κύριες υπευθυνότητες ενός μεσίτη;**

- α) αγορά κατοικιών, γης και εμπορικών ακινήτων
- β) έρευνα για απάτες σε μια συναλλαγή ακινήτων
- γ) αναζήτηση επενδυτικών ευκαιριών
- δ) επαλήθευση των εγγράφων μιας συναλλαγής

**Ποιο δεν είναι ένα από τα βασικά χαρακτηριστικά μιας σύμβασης μεσιτείας;**

- α) ελάχιστη τιμή πώλησης / αγοράς

- β) όροι πώλησης / αγοράς
- γ) κατάσταση του ακινήτου
- δ) όροι προμήθειας

### **Άσκηση**

Πολλοί άνθρωποι που δεν είναι εξοικειωμένοι με τον κλάδο των ακινήτων μπερδεύουν τους ρόλους ενός real estate agent και ενός broker. Ποιες είναι οι κύριες διαφορές τους;

## ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Οι άνθρωποι από την αρχαιότητα ακόμη, έδιναν έμφαση στις αξίες και τη σημασία της γης, οπότε είναι εύκολα να κατανοητό γιατί η γη και κατά συνέπεια η ακίνητη περιουσία θεωρούνται ανέκαθεν ως ένα από τα πιο πολύτιμα προϊόντα. Επιπλέον, είναι προφανές ότι τα νομικά συστήματα στην ιστορία επιδίωξαν να δημιουργήσουν ισχυρά μέσα για τη ρύθμιση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας.

Τα τελευταία χρόνια, ο πληθωρισμός και η αστάθεια των νομισματικών συστημάτων και των δημοσιονομικών πολιτικών των προηγμένων οικονομιών οδήγησαν στην αύξηση του ενδιαφέροντος για επενδύσεις σε ακίνητα. Οι τεράστιες τεχνολογικές εξελίξεις στην επικοινωνία, τις μεταφορές και το διεθνές εμπόριο έχουν κάνει την επένδυση στον τομέα αυτό ευκολότερη και πιο προσιτή από ό, τι στο παρελθόν

Τέλος, είναι προφανές γιατί τα ακίνητα ωφελούν τον ιδιοκτήτη, αλλά η ιδιοκτησία ακινήτων βοηθά επίσης την ευρύτερη κοινωνία. Για παράδειγμα, κανείς δεν θα ενδιαφερόταν αρκετά για να ξοδέψει χρήματα για να κατασκευάσει ένα κτίριο ή κάτι άλλο σε γη που δεν του ανήκει. Ως εκ τούτου, είναι προφανές ότι οι επενδύσεις και η ιδιοκτησία ακινήτων προάγουν τη διατήρηση και την ανανέωση των πόρων και επιπλέον επιτρέπει διάφορες κοινωνικές βελτιώσεις.

## **ΕΝΟΤΗΤΑ 8 – ΒΑΣΙΚΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ**

### **Εισαγωγή**

Χρειάζονται διάφορες δεξιότητες και τεχνικές κατά την παροχή συμβουλών, πληροφοριών ή / και γνώσεων για ξένους επενδυτές, συμπεριλαμβανομένων των διαπραγματεύσεων και των επικοινωνιών. Για να χρησιμοποιηθούν σε επαγγελματικό επίπεδο, θα πρέπει να βελτιωθούν μέσω εξειδικευμένων προγραμμάτων εκπαίδευσης ή κατάρτισης. Η ενότητα αυτή εισάγει στους μαθητές σχετικές βασικές τεχνικές και δεξιότητες, χρήσιμες περαιτέρω αναγνώσεις και συστάσεις για την περαιτέρω ανάπτυξή τους σε ατομική βάση.

## 1. ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΔΕΞΙΟΤΗΤΕΣ

### 1.1. Θεωρητικό πλαίσιο

Αυτή η υποενότητα έχει σχεδιαστεί για να εισαγάγει τις ικανότητες και τις τεχνικές συμβουλευτικής στους εκπαιδευόμενους. Θα τους εξοικειώσει με τα βασικά χαρακτηριστικά του επαγγέλματος του συμβούλου.

Μετά την απόκτηση γνώσεων από την υποενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι θα μπορούν:

- να καταλάβουν το επάγγελμα και το ρόλο του συμβούλου
- να προσδιορίσουν τη διαφορά μεταξύ παροχής συμβουλών και της συμβουλευτικής
- να εφαρμόζουν βασικές δεξιότητες και τεχνικές συμβουλευτικής

### Εισαγωγή

Ο ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ είναι ένας εμπειρογνώμονας επαγγελματικά εκπαιδευμένος και με τα προσόντα για την παροχή πληροφοριών, εξηγήσεων και συμβουλών σε συγκεκριμένους τομείς ή για ειδικές ανάγκες σε ένα άτομο, ομάδα ατόμων ή οργανισμό. Είναι ειδικός σε ένα συγκεκριμένο τομέα, ικανός να προσφέρει γρήγορη και ολοκληρωμένη γνώση και πολύπλοκες υπηρεσίες, ενώ σε άλλους τομείς είναι επαγγελματικά εκπαιδευμένος ή ενημερωμένος στο επίπεδο της εμπειρογνωμοσύνης που απαιτείται για την παροχή υπηρεσιών. Στην περίπτωση πιο σύνθετων υπηρεσιών που δεν ανήκουν στον τομέα εμπειρογνωμοσύνης του, ο επαγγελματικός σύμβουλος χρησιμοποιεί και/ή προτείνει τις υπηρεσίες άλλων επαγγελματιών.

Ο σύμβουλος βοηθά στην έρευνα, το σχεδιασμό, τη λήψη αποφάσεων και την εφαρμογή τους, παρέχοντας πληροφορίες και εισηγήσεις, παραμένοντας ουδέτερος, αντικειμενικός και εστιασμένος για το απόλυτο συμφέρον του πελάτη του.

Ο ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΑΜΕΣΟΥΣ ΞΕΝΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ έχει κάποιους επιπλέον ρόλους. Είναι εμπειρογνώμονας επαγγελματικά εκπαιδευμένος και με προσόντα σε συγκεκριμένους τομείς για παροχή πληροφοριών, εξηγήσεων και συμβουλών και μπορεί να προσφέρει συμβουλευτικές υπηρεσίες προς άτομα σε διαφορετικές γλωσσικές, πολιτιστικές και γεωγραφικές περιοχές. Η ευαισθησία στην επικοινωνία που εμποδίζει τυχόν παραπλανητική ερμηνεία είναι εξαιρετικά σημαντική. Η πολιτισμική ποικιλομορφία θα πρέπει πάντα να λαμβάνεται υπόψη, με ιδιαίτερη προσοχή στις διαφορές στην εκπαίδευση, την ηλικία, το φύλο, καθώς και σε πολιτικές, θρησκευτικές και φυλετικές σχέσεις.

Η παροχή συμβουλών και η καθοδήγηση/συμβουλευτική είναι δύο διαφορετικές διαδικασίες. Η παροχή συμβουλών είναι μια διαδικασία που περιλαμβάνει λιγότερη ακρόαση και περισσότερη ομιλία, άμεση απάντηση σε ερωτήσεις, εξήγηση, παροχή οδηγιών και πληροφοριών.

Η παροχή συμβουλών/συμβουλευτική (υποστήριξη) είναι μια διαδικασία που περιλαμβάνει περισσότερη ακρόαση, ερωτήσεις χωρίς να μιλάτε, καθώς και η παροχή βοήθειας στον πελάτη να φτάσει στο σημείο όπου είναι σε θέση να βρει τις δικές του λύσεις εφαρμόζοντας ορισμένες τεχνικές.

### **Παράδειγμα:**

Ένας οικονομικός σύμβουλος μπορεί να χρησιμοποιήσει την **επαγγελματική του εμπειρογνωμοσύνη** για να βοηθήσει τους πελάτες του να διαχειριστούν και να αυξήσουν τα περιουσιακά τους στοιχεία.

Ένας άλλος οικονομικός σύμβουλος, χρησιμοποιώντας τις **συμβουλευτικές δεξιότητές** του, μπορεί να βοηθήσει έναν πελάτη να εξασφαλίσει οικονομική ανεξαρτησία (ενισχύοντας τον ή την να αποκτήσει περισσότερη αυτοπεποίθηση και να συνειδητοποιήσει αυτό που θέλει).

Ένας σύμβουλος άμεσων Ξένων επενδύσεων είναι ένας ιδανικός συνδυασμός και των δύο, καθώς είναι κατάλληλος για παροχή συμβουλών καθώς και για συμβουλευτική υποστήριξη.

### **Δεξιότητες Και Γνωρίσματα Του Συμβούλου**

Οι δεξιότητες συμβουλευτικής δεν αποκτώνται μόνο μέσω της γνώσης αλλά και μέσω της εμπειρίας. Οι δεξιότητες από μόνες τους δεν επαρκούν για να επιτρέψουν στον σύμβουλο να ολοκληρώσει με επιτυχία τη διαδικασία συμβουλευτικής προς ικανοποίηση του πελάτη. Ο σύμβουλος θα πρέπει επίσης να διαθέτει ορισμένα γνωρίσματα που, εκτός από τις δεξιότητες του που έχουν αποκτηθεί, τον καθιστούν εξειδικευμένο εμπειρογνώμονα.

### **Σημαντικές δεξιότητες και γνωρίσματα των συμβούλων:**

επικοινωνιακός  
ήρεμος  
ουδέτερος  
ευαίσθητος σε ηθικές αξίες  
καλός  
φιλικός  
προσεκτικός  
περίεργος  
αντικειμενικός  
ευγενικός  
έξυπνος  
χαλαρός  
πολυμήχανος  
προσαρμόσιμος  
με θετική στάση  
με επιρροή  
ευπαρουσίαστος

Ένας εξειδικευμένος σύμβουλος που θα κερδίσει την εμπιστοσύνη του πελάτη πρέπει να έχει πρόσθετες ιδιότητες:

- Οργανωτικές δεξιότητες στη συλλογή και ανταλλαγή πληροφοριών με τον πελάτη
- ευθύνη για την ακρίβεια των πληροφοριών που συλλέγονται και ανταλλάσσονται
- καλές διασυνδέσεις με εμπειρογνώμονες και ιδρύματα έξω από τον δικό του τομέα εμπειρογνωμοσύνης.

Οι βασικές δεξιότητες συμβουλευτικής περιλαμβάνουν: ακρόαση, ενσυναίσθηση, κατανόηση, εστίαση στον πελάτη, ανοχή, καλοσύνη, ευρεία θεώρηση, ικανότητα συνεργασίας και αποδοχής, ευρεία κουλτούρα, φρέσκα και συνεχιζόμενη περιέργεια, ενδιαφέρον για τον πελάτη, μια προσωπικότητα με κατανόηση, μια καλή προφορική επικοινωνία, την αποδοχή ευθύνης, μια εξαιρετική μνήμη, μια ευαισθητοποίηση και εμπειρία στον τομέα στον οποίο παρέχεται συμβουλευτική.

Η ακρόαση είναι η κύρια δεξιότητα. Είναι η πιο σημαντική δραστηριότητα, που εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλη τη διαδικασία συμβουλευτικής.

**Στη διαδικασία συμβουλευτικής, ο Σύμβουλος θα πρέπει να εφαρμόζει τις παρακάτω δεξιότητες:**

ακρόαση - ακολουθώντας τη γλώσσα του σώματος - γράφοντας σημειώσεις

ακρόαση - ρωτώντας ερωτήσεις - γράφοντας σημειώσεις

ακρόαση - κάνοντας περισσότερες ερωτήσεις (έχοντας εμπιστοσύνη στις πληροφορίες που λαμβάνει)

ακρόαση - ακολουθώντας τη γλώσσα του σώματος - γράφοντας σημειώσεις

να μη διακόπτεται ο πελάτης (να μην επιταχύνεται η διαδικασία – να μη γίνονται ερωτήσεις εκ των προτέρων)

να μη δίνονται υποσχέσεις – να γίνεται παροχή υψηλής ποιότητας πληροφοριών

να μη λαμβάνονται αποφάσεις – να προσφέρονται ευκαιρίες και λύσεις

## **Ακρόαση**

Οι δεξιότητες ακρόασης διδάσκονται. Η υψηλή τέχνη της αποτελεσματικής ακρόασης επιτυγχάνεται με την εκπαίδευση και την εμπειρία. Η επαγγελματική ακρόαση δεν είναι μια απλή διαδικασία που χρησιμοποιείται συνήθως στην καθημερινή επικοινωνία.

Η ακρόαση σημαίνει να δίνετε την πλήρη προσοχή στον πελάτη, έχοντας επίγνωση και πλήρη εστίαση όχι μόνο στα λόγια του πελάτη, αλλά και στο μήνυμα που μεταφέρεται μέσω αυτών. Η ακρόαση περιλαμβάνει επίσης την προσοχή στη γλώσσα του σώματος και την έκφραση του προσώπου.

Η ακρόαση οδηγεί στην ερώτηση των σωστών ερωτήσεων την κατάλληλη στιγμή. Κάνοντας τις σωστές ερωτήσεις, ο πελάτης ενθαρρύνεται να καθορίσει και να επεκτείνει τις λεκτικές ιδέες του.

Η ακρόαση σημαίνει να προσέχετε την κάθε λεπτομέρεια και το πιο σημαντικό πράγμα στην ακρόαση είναι να μάθετε πώς να παραμείνετε σιωπηλοί, πώς να παρατηρείτε και πώς να κάνετε

ερωτήσεις για να λάβετε όλες τις απαραίτητες πληροφορίες.

### **Δίνοντας προσοχή και κάνοντας ερωτήσεις**

Η προσοχή είναι η πιο δύσκολη δεξιότητα για μάθηση, καθώς απαιτεί πολλή εμπειρία και εξάσκηση για να διατηρείτε τις σκέψεις σας εστιασμένες ενώ ακούτε το άλλο άτομο. Εάν είναι απαραίτητο, θα πρέπει να λαμβάνονται σημειώσεις κατά τη διάρκεια της ακρόασης. Αυτό είναι προτιμότερο ιδιαίτερα στην αρχή μιας συμβουλευτικής εργασίας. Είναι επίσης πολύ σημαντικό **να ακούτε τον πελάτη**.

Οι ερωτήσεις δεν θα πρέπει να γίνονται εκ των προτέρων. Θα πρέπει να σχετίζονται αποκλειστικά με αυτά που μόλις είπε ο πελάτης. Ο σύμβουλος πρέπει να περιμένει υπομονετικά τον πελάτη για να προχωρήσει σε ένα άλλο θέμα.

Εάν ο πελάτης δεν πηγαίνει σε ένα νέο θέμα, ο σύμβουλος πρέπει να γράψει τυχόν ερωτήσεις που σχετίζονται με αυτό το θέμα και να τις θέσει στο τέλος της παρουσίασης του πελάτη. Ο σύμβουλος δεν πρέπει επίσης να προτείνει στον πελάτη να προχωρήσει πρόωρα σε ένα διαφορετικό θέμα. Διαφορετικά, ο πελάτης μπορεί να χάσει την εστίασή του και να ξεχάσει κάποιες σημαντικές πληροφορίες.

Θέματα που σχετίζονται με το θέμα για το οποίο ο πελάτης δεν έχει μιλήσει θα πρέπει να ερωτηθούν στο τέλος της παρουσίασης μόνο εάν ο σύμβουλος στερείται σημαντικών πληροφοριών που θα του βοηθούσαν να εξηγήσει στον πελάτη περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με ένα θέμα ή να απαντήσει στις ερωτήσεις του.

Ο Jurkoníc M. (2017) απαριθμεί επτά διαφορετικούς τύπους ερωτήσεων που μπορούν να τεθούν, αλλά πρέπει να έχουμε μια σαφή ιδέα γιατί η ερώτηση διατυπώνεται με έναν συγκεκριμένο τρόπο και σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

**Οι ανοικτές ερωτήσεις** χρησιμοποιούνται συνήθως για να ενθαρρύνουν το άλλο άτομο να ανοίξει ώστε να μπορείτε να συλλέγετε τις πληροφορίες που χρειάζεστε (αρχίζουν συχνά με το γιατί, τι, πού, ποιο και πώς).

**Οι εξεταστικές ερωτήσεις** μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να διευκρινιστεί κάτι που έχει ήδη ειπωθεί ή για να μάθετε περισσότερα για το θέμα. Αυτή η μορφή ερωτήσεων μπορεί να είναι χρήσιμη για τη δημιουργία σχέσεων, αλλά δεν πρέπει να χρησιμοποιείται υπερβολικά, καθώς μπορεί να κάνει τους συνομιλητές να αισθάνονται άβολα σαν να τους αμφισβητούν ή και να τους επιτίθενται.

**Οι κλειστές ερωτήσεις** απαιτούν την απάντηση «ναι» ή «όχι».

**Οι στοχαστικές ερωτήσεις** χρησιμοποιούνται συχνά για να ελέγξουν και να διευκρινίσουν την κατανόηση ενός ατόμου. Αυτό το στυλ στέλνει την ερώτηση πίσω στον ομιλητή και σε αυτό που μόλις είπε και επιτρέπει στον συνομιλητή να αναλύσει πλήρως όλες τις πληροφορίες που λαμβάνει και τις δικές του γνώσεις σχετικά με μια συγκεκριμένη κατάσταση.



**Οι κύριες ή υπαινικτικές ερωτήσεις** θα πρέπει να χρησιμοποιούνται με προσοχή, διότι υποδεικνύουν ότι πρέπει να δοθεί συγκεκριμένη απάντηση ως ανταπόκριση, η οποία είναι αντίθετη με την έννοια της ενεργού ακρόασης.

**Οι υποθετικές ερωτήσεις** επιτρέπουν μια εκτίμηση του τρόπου με τον οποίο ένα άτομο μπορεί να απαντήσει ή τι σκέφτεται για μια πιθανή κατάσταση.

**Οι ερωτήσεις παράφρασης** είναι ένας από τους καλύτερους τρόπους για να ελέγξετε τη δική σας κατανόηση των πληροφοριών που έχετε λάβει από τον ομιλητή.

Οι ερωτήσεις ποιότητας θα έχουν ως αποτέλεσμα ποιοτικές απαντήσεις και πληροφορίες, οι οποίες θα βοηθήσουν τον σύμβουλο να προσφέρει καλές λύσεις. Όταν υποβάλλει ερωτήσεις, ο σύμβουλος θα πρέπει να **χρησιμοποιεί λεξιλόγιο κατανοητό από τον πελάτη** για να βεβαιωθεί ότι ο πελάτης έχει κατανοήσει τις ερωτήσεις. Οι ερωτήσεις δεν πρέπει να είναι πολύ προσωπικές ακόμα και αν σχετίζονται με την παρούσα κατάσταση του πελάτη. Κατά τη διάρκεια της παρουσίασης του πελάτη, ο σύμβουλος θα πρέπει να ζητά μόνο τις πληροφορίες που απαιτούνται για την παροχή σωστής καθοδήγησης και απαντήσεων.

Μετά την παρουσίαση, ο πελάτης θα πρέπει πρώτα να λάβει τις πληροφορίες και τις απαντήσεις που σχετίζονται αποκλειστικά με τους τομείς ενδιαφέροντος του. Αργότερα, ο σύμβουλος μπορεί να υποβάλει περισσότερες ερωτήσεις για να **ανακατευθύνει** τον πελάτη σε άλλους τομείς και ενδεχομένως να προσφέρει κάποιες άλλες επιλογές, ιδέες και λύσεις.

### Πρόωρες ερωτήσεις και απαντήσεις

Εάν:

- ο πελάτης δεν έχει ακόμη ολοκληρώσει την πρόταση/σκέψεις του σχετικά με ένα θέμα
- οι πληροφορίες δεν έχουν καθοριστεί
- ο σύμβουλος δεν υποβάλλει αρκετές ερωτήσεις,
- και με αυτό τον τρόπο υπονοεί ότι δεν έχει κανένα ενδιαφέρον για το σχέδιο ή το έργο του πελάτη

προσφέροντας μια γρήγορη απάντηση κατά τη διάρκεια της συνέντευξης, ο σύμβουλος αμφισβητεί και υπονομεύει τη σοβαρότητα και την πολυπλοκότητα του έργου του πελάτη.

Στις περιπτώσεις αυτές, ο πελάτης μπορεί να έχει την εντύπωση ότι ο σύμβουλος θεωρεί ότι το σχέδιο ή το έργο του είναι απλό, ανεπαρκές, ελλιπές ή ακόμα και ασήμαντο. Ο πελάτης μπορεί επίσης να πιστεύει ότι έλαβε γρήγορες, επιφανειακές και ελλιπείς απαντήσεις από το σύμβουλο. Αυτό θα μπορούσε να οδηγήσει στο να γίνει ο πελάτης ανασφαλής και να έχει αμφιβολίες.

Οι γρήγορες και πρόωρες απαντήσεις από τον σύμβουλο δείχνουν την έλλειψη εμπειρογνωμοσύνης και επίγνωσης. Θα ήταν πιο επαγγελματικό να κάνει επιπλέον ερωτήσεις και να ακούει.

Μόνο αφού ο πελάτης ολοκληρώσει την πλήρη παρουσίασή του, ο σύμβουλος θα του παράσχει πληροφορίες και λύσεις. Ο πελάτης θα δεχθεί τότε τη βοήθεια του συμβούλου με περισσότερη αυτοπεποίθηση, γνωρίζοντας ότι έχει λάβει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες και έχει πλήρη

γνώση ενός προβλήματος. Ο πελάτης θα βεβαιωθεί ότι ο σύμβουλος έχει ακούσει προσεκτικά ολόκληρη τη συζήτηση και ότι θα προσφέρει σύνθετες λύσεις, συμβουλές και οδηγίες.

Ο σύμβουλος πρέπει να έχει κατά νου ότι ο πελάτης είναι ξένος επενδυτής, των οποίων οι αποφάσεις και τα περαιτέρω βήματα πρέπει να προστατεύσουν και να ενισχύουν την επένδυση του, από την οποία εξαρτάται η ασφάλεια και η ποιότητα ζωής όχι μόνο του ίδιου του ξένου επενδυτή αλλά και όλων των μελλοντικών συμμετεχόντων και των οικογενειών τους.

Αυτός είναι ο λόγος για τον οποίο είναι πολύ σημαντικό να ακούμε προσεκτικά και να συλλέγουμε όσο το δυνατόν περισσότερες πληροφορίες.

## **Ενσυναίσθηση - Κατανόηση - Αναγνώριση**

Η ενσυναίσθηση είναι η ικανότητα να κατανοείς και να μοιράζεσαι τα συναισθήματα κάποιου άλλου. Η ενσυναίσθηση μαθαίνεται με την πάροδο του χρόνου. Δεν είναι ούτε συμπάθεια ούτε υπογράμμιση της συναισθηματικής κατάστασης κάποιου. Με την ενσυναίσθηση δείχνουμε την ανησυχία και την κατανόησή μας για την κατάσταση του πελάτη.

Εκφράζοντας ενσυναίσθηση, ο σύμβουλος **στέλνει ένα μήνυμα** στον πελάτη ότι έχει βάλει τον εαυτό του στην κατάσταση του και ως εκ τούτου είναι σε θέση να εξετάσει τις ιδέες και τα κίνητρα με τον ίδιο τρόπο που το κάνει ο πελάτης.

Με ένα νεύμα του κεφαλιού, ένα χαμόγελο, γράφοντας σημειώσεις ή με προφορική επιβεβαίωση, ο σύμβουλος καθιστά σαφές ότι κατανοεί πλήρως τις πιο σημαντικές πληροφορίες, επιθυμίες και ανάγκες του πελάτη.

Ο σύμβουλος πρέπει να **επιβεβαιώσει** με σαφήνεια/να επαναλάβει προφορικά τις βασικές πληροφορίες που έχει λάβει από τον πελάτη, προκειμένου να εξασφαλίσει ότι τον/την άκουγε προσεκτικά και τον έχει κατανοήσει πλήρως.

Η αναγνώριση των πληροφοριών του πελάτη υποδηλώνει φροντίδα και σεβασμό γι' αυτόν και αποδεικνύει ότι ο σύμβουλος κάνει τη δουλειά του υπεύθυνα. Με την αναγνώριση, ο/η σύμβουλος επιβεβαιώνει ότι νοιάζεται για τους άλλους.

Θα πρέπει να διευκρινιστούν τα ασαφή μέρη της συζήτησης - ο σύμβουλος θα πρέπει να τα επαναλάβει και να ζητήσει από τον πελάτη να επιβεβαιώσει ότι έχει κατανοήσει τα πάντα σωστά. Μόνο μετά την επιβεβαίωση ο σύμβουλος μπορεί να κάνει επιπλέον ερωτήσεις προκειμένου να λάβει περισσότερες πληροφορίες, τις οποίες ο πελάτης ενδεχομένως να ξέχασε να μεταφέρει.

### **1.2. Σημαντικά / Εξαιρέσεις**

Ο σύμβουλος είναι προσωπικά υπεύθυνος για τα δικά του **συναισθήματά**. Δεν μπορεί να επιτρέψει σε οποιαδήποτε στιγμή η συμβουλευτική του να ελέγχεται από τα συναισθήματά του. Οι αμοιβαίες αντιδράσεις είναι ζωτικής σημασίας.

### 1.3. Συμβουλές από επαγγελματίες

Θετικές, δηλαδή σωστές αντιδράσεις, μαθαίνονται μέσω άσκησης. Ο σύμβουλος θα πρέπει πάντα να έχει τον έλεγχο της κατάστασης, ανεξάρτητα από οτιδήποτε απροσδόκητο ή δυσάρεστο που μπορεί να συμβεί κατά τη διάρκεια της συμβουλευτικής συνεδρίασης. Ο σύμβουλος θα πρέπει πάντα να έχει την ελευθερία να οδηγήσει μια συζήτηση προς την κατάλληλη κατεύθυνση.

### 1.4. Πρόσθετη ανάγνωση

Σημασία της ενσυναίσθησης στην επικοινωνία:

**Alma Career grupacija. Komunikacija s razumijevanjem – empatija. Διαθέσιμο στο:** <https://www.moj-posao.net/Savjet/68085/Komunikacija-s-razumijevanjem-empatija/4/> (20.02.2018.)

**Συμβουλές για την άσκηση ενσυναίσθησης::**

**Centar Uspjeha. Portal za osobni i profesionalni razvoj. Empatija – kako bolje razumjeti drugog (διαδικτυακά). Διαθέσιμο στο:** <http://www.centaruspjeha.com/empatija-kako-bolje-razumjeti-drugoga/> (20.02.2018.)

Περισσότερα για τα στοιχεία και τα είδη της συμπάθειας:

Δεξιότητες Που Χρειάζεστε. Τι είναι **Ενσυναίσθηση** (διαδικτυακά). Διαθέσιμο στο: <https://www.skillsyouneed.com/ips/empathy.html> (24.08.2018.)

Το βιβλίο που περιγράφει ένα ειδικό εργαλείο επικοινωνίας, την ενσυναισθητική επικοινωνία, βασισμένο στην κατανόηση της επικοινωνίας.

Holter Brudal L., Amazon. «Ενσυναισθητική Επικοινωνία. Ο Συνδετικός Κρίκος» (διαδικτυακά). Διαθέσιμο στο: <https://www.amazon.com/Emphatic-Communication-Lisbeth-Holter-Brudal-ebook/dp/B00PA0SWB4> (20.08.2018.)

Ένα βιβλίο για τη μοναδική σχέση μεταξύ επικοινωνίας και πολιτισμού και για την επικοινωνία και τη συμπεριφορά στις σχέσεις με ανθρώπους από διαφορετικό πολιτισμικό υπόβαθρο.

Samovar L.A., Porter R.E., McDaniel E.R. (2013.). *Komunikacija između kultura*. Jastrebarsko, Naklada slap

Samovar L.A., Porter R.E., McDaniel E.R., Amazon. *Διαπολιτισμική Επικοινωνία* (διαδικτυακά). Διαθέσιμο στο: <https://www.amazon.com/Samovars-Porters-McDaniels-Intercultural-Communication/dp/B0045N7RIG> (24.08.2018.)

### 1.5. Εξέταση και Άσκηση

**Σχετικά με την συμβουλευτική, η παροχή ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (να δίνεις συμβουλές) είναι μια διαδικασία στην οποία υπάρχουν:**

- α) να ακούτε και να μιλάτε ισότιμα
- β) περισσότερη ακρόαση και λιγότερο ομιλία
- γ) λιγότερη ακρόαση και περισσότερη ομιλία
- δ) ακρόαση και απάντηση σε ερωτήσεις

**Σχετικά με το να δίνεις συμβουλές (παροχή συμβουλών), η ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ είναι μια διαδικασία στην οποία ο Σύμβουλος:**

- α) ακούει, κάνει ερώτηση, παραμένει σιωπηλός
- β) δεν δίνει απαντήσεις
- γ) ακούει και αποκρίνεται αμέσως
- δ) θέτει ερωτήσεις και δίνει απαντήσεις

**Σχετικά με τη συμβουλευτική στην ΠΑΡΟΧΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ, ο Σύμβουλος:**

- α) αναγκάζει τον πελάτη να λάβει μια απόφαση με ειδικές τεχνικές
- β) δεν ανταποκρίνεται
- γ) δίνει άμεσες απαντήσεις, ερμηνεύει, δίνει οδηγίες και πληροφορίες
- δ) δε θέτει ερωτήσεις

**Ποια από τις παρακάτω απαντήσεις δεν είναι σωστή;**

Ένας επιδέξιος σύμβουλος πρέπει να έχει αυτές τις πρόσθετες ιδιότητες:

- α) οργανωτικές δεξιότητες στη συγκέντρωση και ανταλλαγή πληροφοριών
- β) ευθύνη για την ακρίβεια των πληροφοριών που συλλέγονται και ανταλλάσσονται
- γ) καλές διασυνδέσεις με εμπειρογνώμονες και ιδρύματα από τον δικό του τομέα εμπειρογνωμοσύνης
- δ) οργανωτικές δεξιότητες στη διοίκηση

**Οι βασικές δεξιότητες συμβουλευτικής δεν είναι:**

- α) ενσυναίσθηση, κατανόηση, εστίαση στον πελάτη
- β) ανοχή, ικανότητα συνεργασίας και αποδοχής
- γ) συμπόνια, αξιολόγηση και κριτική του πελάτη
- δ) η κατανόηση και η αποδοχή ευθύνης

**Ποια είναι η πιο σημαντική δραστηριότητα, που εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλη τη συμβουλευτική διαδικασία;**

- α) γραφή
- β) ακρόαση
- γ) απάντηση σε ερωτήσεις
- δ) το χαμόγελο

**Ακρόαση σημαίνει να δίνετε την πλήρη προσοχή στον πελάτη, έχοντας επίγνωση και πλήρη εστίαση όχι μόνο στα λόγια του πελάτη, αλλά και στο μήνυμα που μεταφέρεται μέσω αυτών. Η ακρόαση περιλαμβάνει επίσης:**

- α) εστίαση στη γραφή
- β) προσοχή στη γλώσσα του σώματος και στην έκφραση του προσώπου
- γ) προσοχή στο βλέμμα του πελάτη
- δ) συνεχόμενο χαμόγελο

**Ποια από τις παρακάτω απαντήσεις δεν είναι σωστή;**

**Το πιο σημαντικό πράγμα στην ακρόαση είναι να μάθετε να:**

- α) παραμένετε σιωπηλοί
- β) παρατηρείτε
- γ) να κάνετε ερωτήσεις για να λάβετε όλες τις απαραίτητες πληροφορίες
- δ) επικεντρωθείτε στη γραφή

**Τι είδους λεξιλόγιο θα πρέπει να χρησιμοποιεί ο σύμβουλος όταν υποβάλλει ερωτήσεις;**

- α) το λεξιλόγιο του πελάτη
- β) ευγενικό λεξιλόγιο
- γ) επαγγελματικό λεξιλόγιο
- δ) εκπαιδευτικό λεξιλόγιο

**Ποιος είναι ο σκοπός των ερωτήσεων;**

- α) επιτάχυνση της συμβουλευτικής διαδικασίας
- β) επίδειξη ενδιαφέροντος
- γ) να συγκεντρώσει περισσότερες πληροφορίες
- δ) επίδειξη σεβασμού

**Πώς αντιλαμβάνεται ο πελάτης τις πρώτες ερωτήσεις και απαντήσεις;**

- α) εντυπωσιάζεται με την δεξιότητα του συμβούλου
- β) είναι ικανοποιημένος με τη γρήγορη παροχή συμβουλών
- γ) σταματά να μιλά και καταγράφει τις απαντήσεις
- δ) καθίσταται ανασφαλής και αμφιβάλλει για την εμπειρογνωμοσύνη του συμβούλου

**Τι είναι η ενσυναίσθηση;**

- α) ικανότητα επηρεασμού της συναισθηματικής κατάστασης άλλου ατόμου
- β) ικανότητα να κατανοείς και να μοιράζεσαι τα συναισθήματα ενός άλλου ατόμου
- γ) έκφραση συμπάθειας
- δ) ικανότητα να δείχνεις τον πόνο

**Τι δείχνει ο σύμβουλος με ενσυναίσθηση;**

- α) εμπειρογνωμοσύνη στη συμβουλευτική
- β) ανησυχία και κατανόηση για την κατάσταση του πελάτη
- γ) ευπρέπεια
- δ) συμπάθεια

### **Άσκηση:**

Ζητήστε από τον συνάδελφο/φίλο σας να σας πει μια σύντομη ιστορία (10 προτάσεις) σχετικά με τη ζωή κάποιου ατόμου ή ένα γεγονός.

Μην διακόψετε τον ομιλητή. Απλά ακούστε.

Μετά την ομιλία του, σημειώστε όλα όσα θυμάστε/προσέξατε (συμπεριλαμβανομένων των λεπτομερειών):

Ζητήστε από το συνάδελφο/φίλο σας να συγκρίνει τις σημειώσεις σας με την ιστορία του ή της.

Γράψτε μια αναφορά:

Τι σας διέφυγε:

Ανεξάρτητα από την ιστορία, τι επιπλέον θυμηθήκατε ή προσέξατε; Γράψτε τα κάτω:

## 2. Η ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ

### 2.1 Θεωρητικό πλαίσιο

Αυτή η υποενότητα έχει σχεδιαστεί για να εισαγάγει στους εκπαιδευόμενους πρακτικές δεξιότητες και τεχνικές συμβουλευτικής. Θα τους εξοικειώσει με το ρόλο του Συμβούλου στη διαδικασία της συμβουλευτικής και τα πιθανά κίνητρα και λόγους του πελάτη.

Μετά την απόκτηση γνώσεων από την υποενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι θα έχουν τα ακόλουθα προσόντα:

- να εφαρμόζουν τη γλώσσα του σώματος στη συμβουλευτική
- να εφαρμόζουν δεξιότητες βασικής επικοινωνίας και ομιλίας στη συμβουλευτική
- να εφαρμόζουν άλλες δεξιότητες και τεχνικές συμβουλευτικής

### Εισαγωγή

Οι πελάτες ζητούν βοήθεια από συμβούλους για άμεσες ξένες επενδύσεις για δύο λόγους:

Μερικοί από αυτούς έχουν ήδη λάβει μια απόφαση και γνωρίζουν ακριβώς τι θέλουν, αλλά χρειάζονται συμβουλές και βοήθεια για να το επιτύχουν. Ο σύμβουλος θα πρέπει να προσεγγίσει αυτούς τους πελάτες με έναν πολύ απλό και άμεσο τρόπο. Θεωρείται ότι οι πελάτες αυτοί θα παράσχουν στον σύμβουλο σωστές και ακριβείς πληροφορίες και θα παρουσιάσουν τις ανάγκες και τις επιθυμίες τους. Μόλις ο σύμβουλος ακούσει τον πελάτη και αφού κάνει πρόσθετες ερωτήσεις και λάβει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες, θα είναι σε θέση να παρέχει στον πελάτη όλες τις απαραίτητες πληροφορίες και να του προσφέρει λύσεις.

Μετά τη σύντομη συνεδρία παρουσίασης θα ακολουθήσει πιθανότατα επικοινωνιακή συζήτηση.

Μια άλλη κατηγορία πελατών θέλει «κάτι» και ξέρει περίπου τι ακριβώς, αλλά δεν είναι σίγουροι μέχρι να πάρουν όλες τις πληροφορίες. Επομένως, διερευνούν διάφορες πιθανότητες: ποιος; πως; και πού; Ο σύμβουλος θα πρέπει να εφαρμόσει τις καλύτερες τεχνικές ακρόασης και επικοινωνίας σε αυτούς τους πελάτες. Θα πρέπει επίσης να δει και τα κίνητρα του πελάτη για να μπορέσει να τους βοηθήσει να βρουν ιδέες και λύσεις.

### Κίνητρο για αναζήτηση συμβουλών

Αρκετά διαφορετικά κίνητρα για αναζήτηση συμβουλών:

Μερικοί επενδυτές παρακινούνται μόνο από την επέκταση της αγοράς και τα κέρδη, επομένως επικεντρώνονται αποκλειστικά στη **δουλειά**.

Οι άλλοι θέλουν να επενδύσουν σε ακίνητα για **προσωπικούς λόγους** λόγω της διαμονής, της οικογενειακής επανένωσης και της ευχάριστης περιστασιακής ή μόνιμης διαμονής.

Ο τρίτος τύπος είναι οι πελάτες που κατοικούν ήδη στη χώρα υποδοχής και ως εκ τούτου **αναζητούν ιδέες** και ευκαιρίες να επενδύσουν σε μερικές δουλειές για να μπορούν να παραμείνουν για μεγαλύτερη διάρκεια. Είναι πιθανόν ο σύμβουλος να έρθει σε επαφή με τα μέλη της οικογένειας του επενδυτή για τον ίδιο λόγο.

### **Πώς να βοηθήσετε έναν πελάτη να δημιουργήσει μια δουλειά;**

Μερικοί πελάτες θα ήταν πρόθυμοι να κάνουν «οτιδήποτε» επειδή θέλουν να γίνουν ανεξάρτητοι ή να μπορούν να μείνουν στη χώρα υποδοχής. Έχουν κάποιους οικονομικούς πόρους, αλλά δεν έχουν επιχειρηματικές ιδέες ή δεν είναι εξοικειωμένοι με νομικές ή προσωπικές δυνατότητες. Ορισμένοι από αυτούς θα έχουν μη ρεαλιστικά σχέδια ή μη εφικτούς στόχους που θα πρέπει να αναλυθούν και να προσαρμοστούν.

Ο σύμβουλος μπορεί να βοηθήσει τον πελάτη δημιουργώντας στοχευμένες ερωτήσεις. Ο πελάτης πρέπει να γράψει ερωτήσεις και απαντήσεις για να αποκτήσει μια εικόνα για την πλήρη εικόνα των ικανοτήτων, των επιθυμιών και των αναγκών του. Αυτό μπορεί να βοηθήσει στη δημιουργία ιδεών για νεοφυείς επιχειρήσεις.

### **Ορισμένες ερωτήσεις για να λάβετε ιδέες για νεοφυείς επιχειρήσεις:**

#### **Γνώσεις, δεξιότητες και δραστηριότητες:**

Γνώση που αποκτήθηκε μέσω της εκπαίδευσης;

Δεξιότητες που αποκτήθηκαν από προηγούμενες εμπειρίες;

Ποια από τις δεξιότητες σας δεν έχετε χρησιμοποιήσει μέχρι τώρα;

Γνώση ξένων γλωσσών;

Έχετε κάποιο χόμπι?

Καλλιτεχνικά ταλέντα (γράψιμο, ζωγραφική, μουσική);

Διαδικτυακή και ηλεκτρονική επιδεξιότητα, εξοικείωση με εργαλεία του Διαδικτύου;

Οδηγείτε (αυτοκίνητο, μοτοσικλέτα);

Τι κάνετε συνήθως στον ελεύθερο χρόνο σας;

Τι σας αρέσει να κάνετε περισσότερο;

Τι κάνουν οι φίλοι και τα μέλη της οικογένειάς σας;

Με την προϋπόθεση ότι θα είχατε αρκετά χρήματα και εμπειρία/γνώση, τι θα κάνατε περισσότερο;

#### **Πιθανότητες:**

Ωρα εργασίας

Επαγγελματικός χώρος

Διαθέσιμα οικονομικά

Κατοχή υπάρχοντος εξοπλισμού

Δεξιότητες διαχείρισης οικονομικών

#### **Άλλα:**

Ανεξάρτητη εργασία ή ομαδική εργασία

Σε εσωτερικούς ή εξωτερικούς χώρους

## Ταξίδια

Θέσεις εργασίας που απαιτούν πολλή σκέψη

Διοίκηση (εργασία με έγγραφα)

Ταξινόμηση, στοίβαγμα, καθαριότητα

Χειρωνακτική εργασία

Εργασία με μηχανές

Εργασία με δεδομένα

Οδήγηση με αυτοκίνητο

Εργασία με τα ζώα

Εργασία με ανθρώπους

Ποιες κατηγορίες ατόμων: άνδρες, γυναίκες, παιδιά, νέοι, ηλικιωμένοι κλπ.

Επίλυση προβλημάτων

Οργάνωση

Μιλώντας στους ανθρώπους

Βοηθώντας ανθρώπους

Διδασκαλία

Καθοδήγηση

Λήψη αποφάσεων

Επηρεάζοντας τους ανθρώπους

Λαμβάνοντας κινδύνους

Η ανάλυση των ερωτήσεων και των απαντήσεων θα παρείχε τη βάση για τη λήψη αποφάσεων. Στο επόμενο βήμα, ο σύμβουλος θα καταρτίσει έναν κατάλογο πιθανών εργασιών και δραστηριοτήτων που ταιριάζουν στις απαντήσεις που παρέχονται. Όταν ο πελάτης μειώσει τις επιλογές νεοφυών επιχειρήσεων, ο σύμβουλος θα βοηθήσει με προτάσεις, λύσεις και όλες τις απαραίτητες πληροφορίες για να ξεκινήσει μια επιχείρηση.

## Τόπος

Ένας προσεκτικά προετοιμασμένος τόπος συνάντησης μπορεί να βοηθήσει σημαντικά στη διατήρηση της συγκέντρωσης, ειδικά στην περίπτωση ενός λιγότερο έμπειρου συμβούλου. Είναι πολύ σημαντικό να αφαιρέσετε όλα όσα θα μπορούσαν να προκαλέσουν περισπασμούς - εξωτερικό θόρυβο, ραδιόφωνο, τηλέφωνα, άλλους ανθρώπους, απροσδόκητους επισκέπτες, αντικείμενα μπροστά από τον σύμβουλο και πίσω από τον πελάτη.

Είναι επιθυμητό να χρησιμοποιείτε πολυθρόνες, έτσι ώστε τόσο ο πελάτης όσο και ο σύμβουλος να μπορούν να χαλαρώσουν. Εάν χρησιμοποιούνται καρέκλες χωρίς χέρι, δεν πρέπει να είναι πολύ κοντά ο ένας στον άλλο, έτσι ώστε οι πελάτες να μην χρειάζεται να σταυρώνουν/κινούν τα χέρια τους για να αποφύγουν την επαφή. Με το σταύρωμα των χεριών ή το τράβηγμα τους προς τα πίσω οι άνθρωποι κλείνουν/αποσύρονται αυτόματα από την επικοινωνία.

## Έλεγχος του χρόνου

Ο χρόνος είναι πολύ σημαντικός καθώς είναι πολύτιμος και αναντικατάστατος. Η δύναμη βρίσκεται στα χέρια εκείνων που τον ελέγχουν. Ο χρόνος πρέπει να προγραμματιστεί καλά και δεν πρέπει να επιτρέπεται στους άλλους να τον σπαταλούν.



Εάν ο σύμβουλος επιτρέπει την εκτροπή του πελάτη από το θέμα, επεκτείνει τον προγραμματισμένο χρόνο συνάντησης εισάγοντας θέματα που δεν είναι ωφέλιμα, επομένως ο χρόνος χάνεται και για τα δύο μέρη. Ως άτομο που καθοδηγεί τη συμβουλευτική, ο σύμβουλος πρέπει να είναι αυτός που αξιολογεί την παραγωγικότητα του χρόνου.

Η προσθήκη κάποιου επιπλέον χρόνου στη συζήτηση δεν είναι επωφελής ούτε για το σύμβουλο ούτε για τον πελάτη. Ο πελάτης θα κουραστεί ή θα καταβληθεί με πάρα πολλές πληροφορίες. Ο σύμβουλος θα πρέπει να αξιολογήσει εάν θα επεκτείνει τη συνεχιζόμενη συνάντηση ή να προγραμματίσει μια άλλη.

## Συνομιλία

Η επικοινωνία δεν σημαίνει να μιλάμε, αλλά να συζητάμε. Είναι η ικανότητα να εστιάζετε στον συνομιλητή, η ικανότητα να ακούτε, να απαντάτε και να κάνετε εισηγήσεις.

Είναι απαραίτητο να φροντίζουμε τις ανάγκες του πελάτη και να κατευθύνουμε τη συζήτηση προς τις επιθυμίες και τις ανάγκες του. Ο πελάτης πρέπει να αισθάνεται ότι αυτή ή αυτός είναι **σημαντικός**. Μόνο τότε θα είναι πρόθυμοι να ακούσουν.

Πρέπει να αποφεύγονται υπερβολικές παρατηρήσεις ή παραδείγματα, καθώς και προσωπικά παραδείγματα και προβλήματα του συμβούλου.

Εάν υπάρχει ξαφνική σιωπή ή ο σύμβουλος δεν έχει την απάντηση έτοιμη, ο πελάτης θα πρέπει να λάβει μια γενική ερώτηση που θα του επιτρέψει να προχωρήσει σε άλλο θέμα. Ο πελάτης θα ανοίξει το θέμα που έχει σημασία για αυτόν ή αυτήν.

Ένας καλός σύμβουλος θα πρέπει να κρατήσει τη συνομιλία ζωντανή, όχι πολύ αργή και ανιαρή ή να διακόπτεται από μεγάλες παύσεις. Δεν πρέπει επίσης να πηγαίνει από ένα ημιτελές θέμα σε άλλο. Από την άλλη πλευρά, μια συζήτηση δεν πρέπει να είναι πολύ έντονη, γρήγορη, ενοχλητική ή πολύ δυνατή. Ο σύμβουλος θα πρέπει να γνωρίζει πώς να ηρεμεί τον πελάτη εάν είναι αναστατωμένος ή απογοητευμένος από τις απροσδόκητες απαντήσεις.

Μια επιδέξια επικοινωνία μπορεί επίσης να οδηγήσει στο να είναι απόλυτα ικανοποιημένος ο πελάτης με τις υπηρεσίες του συμβούλου, έστω κι αν δεν είναι απόλυτα ικανοποιημένος από τις απαντήσεις.

Στην επικοινωνία, ο σύμβουλος πρέπει να έχει κατά νου ότι και τα δύο μέρη είναι ίσοι συνομιλητές και ότι κανένας από τους δυο δεν πρέπει να αναλάβει τη συνομιλία.

## Αντιγραφή κινήσεων

Μερικοί πελάτες μπορεί να είναι ενθουσιασμένοι και ταυτόχρονα να φοβούνται το άγνωστο, κάποιοι αισθάνονται άβολα με την ιδέα λήψης αποφάσεων και κάποιοι είναι πιθανώς πάρα πολύ αποφασιστικοί ή ανησυχούν ότι δεν μπορούν να πάρουν αμέσως όλες τις πληροφορίες. Μερικοί δεν είναι ευχαριστημένοι επειδή δεν μπορούν να πάρουν τις γρήγορες απαντήσεις ή τις λύσεις που συνήθισαν να παίρνουν στη χώρα τους.

Ο σύμβουλος δεν πρέπει να επιτρέπει να επηρεάζεται από τη διάθεση του πελάτη καθώς οι άνθρωποι τείνουν να αντιγράφουν ο ένας τον άλλον.

Ο σύμβουλος θα πρέπει να παραμείνει ήρεμος, χαλαρός, σίγουρος και θα πρέπει να συνεχίσει να αξιολογεί πώς η γλώσσα του σώματός του θα αντιγράφει τη διάθεση του πελάτη και τότε θα χρησιμοποιήσει συγκεκριμένη συμπεριφορά για να τον ανακατευθύνει προς μια θετική κατεύθυνση.

Εάν ο σύμβουλος προτίθεται να ανακατευθύνει τον πελάτη προς μια θετική κατεύθυνση, θα πρέπει να ενημερώσει τον πελάτη εκ των προτέρων ότι κατανοεί την τρέχουσα κατάσταση του πελάτη. Μόλις χαλαρώσει ο σύμβουλος, θα χαλαρώσει και ο πελάτης.

Ο σύμβουλος πρέπει να αντικατοπτρίζει το μήνυμά του στον πελάτη. Ο αντιγραφή κινήσεων δεν πρέπει ποτέ να δείχνει τι υποθέτει ο σύμβουλος ότι αισθάνεται ο πελάτης.

## **Η γλώσσα του σώματος**

### **Η γλώσσα του σώματος του πελάτη**

Η συμπεριφορά του πελάτη δεν πρέπει να αποσπά την προσοχή, αλλά να βοηθά στη συγκέντρωση του συμβούλου. Με τη γλώσσα του σώματος και την έκφραση του προσώπου, ο πελάτης τονίζει τις πληροφορίες του. Η γλώσσα του σώματος είναι ένα ισχυρό εργαλείο που βοηθάει τον σύμβουλο να συνειδητοποιήσει τι είναι πολύ σημαντικό για τον πελάτη του, με τι συνδέεται συναισθηματικά, ποιοι είναι οι τομείς της εμπιστοσύνης και των αμφιβολιών του, τι φοβάται, ποια είναι τα θέματα για τα οποία νοιώθει ανασφάλεια, ανησυχία ή ενθουσιασμό. Όλα αυτά είναι σήματα που υποδεικνύουν τις πραγματικές ανάγκες του πελάτη, τις επιθυμίες και τα σχέδιά του, καθώς και την προσωπική στάση του ή τις προσδοκίες του. Η γλώσσα του σώματος αποκαλύπτει εν μέρει τον χαρακτήρα και την προσωπικότητα του πελάτη.

### **Η γλώσσα του σώματος του συμβούλου κατά τη διάρκεια της ακρόασης**

Με τους τρόπους του και συγκεκριμένες κινήσεις του, ο σύμβουλος πρέπει να **τραβήξει την προσοχή** του πελάτη και παράλληλα να δείξει την ανησυχία του, τον επαγγελματισμό, την ευγένεια και την πλήρη προσοχή του.

Ο σύμβουλος θα πρέπει να είναι χαλαρός, ακουμπώντας προς τα πίσω. Δεν πρέπει να διπλώνει τα χέρια επειδή στέλνει ένα μήνυμα ότι δεν είναι δεκτικός σε πληροφορίες ή ότι διαφωνεί με τον πελάτη. Οι σημειώσεις του πρέπει να κρατούνται μακριά από τον πελάτη, ώστε να μην τον αποσπούν την προσοχή. Από την άλλη πλευρά, η καταγραφή σημειώσεων από τον σύμβουλο δείχνει ότι ακούει προσεκτικά, καταγράφοντας όλες τις πληροφορίες και ότι έχουν την ίδια σημασία για τον σύμβουλο όσο και για τον ίδιο τον πελάτη.

Κάθε τόσο, ο σύμβουλος θα πρέπει να κουνά ελαφρώς καταφατικά το κεφάλι για να καθησυχάσει τον πελάτη ότι ακολουθεί ενεργά τη συζήτηση και καταλαβαίνει τα πάντα. Ταυτόχρονα, θα πρέπει να χρησιμοποιήσει τις λέξεις επιβεβαίωσης «ναι», «καταλαβαίνω». Μπορεί επίσης να χρησιμοποιήσει λέξεις ή ερωτήσεις που θα ενθάρρυναν τον πελάτη να

διευρύνει ή να διευκρινίσει τις πληροφορίες: «πείτε μου περισσότερα για αυτό» .... «για παράδειγμα»... «τι εννοείτε με αυτό;»... «γιατί το σχεδιάζετε αυτό;».

Αν ο πελάτης κλίνει προς το σύμβουλο, ο σύμβουλος θα πρέπει να κλίνει προς τον πελάτη. Αν ο πελάτης γίνει ανυπόμονος, ο σύμβουλος θα πρέπει να κλίνει προς τα πίσω, να χαλαρώσει και να χαμογελάσει. Ο σύμβουλος δεν θα πρέπει να συνοφρυωθεί αν δεν έχει καταλάβει κάτι ή δεν συμφωνεί με αυτό. Πρέπει να κάνει μια επιπλέον ερώτηση ή να το γράψει και στη συνέχεια να ζητήσει εξηγήσεις ή να εκφράσει τη γνώμη του σχετικά με το θέμα.

Τα χέρια πρέπει πάντα να διατηρούνται ελαφρώς ανοικτά. Συμβολίζει έναν ανοιχτό χώρο που πρέπει να προσκαλεί τον πελάτη να χαλαρώσει, να δείξει εμπιστοσύνη και να αποκαλύψει τις ιδέες, τις σκέψεις και τα συναισθήματά του.

Ο σύμβουλος πρέπει να γνωρίζει τις στιγμές που είναι σκόπιμο να χαμογελάσει. Επίσης δεν συνίσταται να ξεκουράζετε το κεφάλι στα χέρια, να ξύνεστε, να στρίβετε ένα στυλό στο χέρι σας, να παίζετε με κάποιο αντικείμενο ή να παρακολουθείτε τι συμβαίνει γύρω σας καθώς ακούτε.

Η προσοχή του συμβούλου πρέπει να επικεντρώνεται εξ ολοκλήρου στον πελάτη και τις σημειώσεις.

Κάθε τόσο, ο σύμβουλος θα πρέπει να ελέγξει εάν κάθεται ευθυτενής και χαλαρός.

## **Η γλώσσα του σώματος του συμβούλου κατά τη διάρκεια της παροχής συμβουλών**

Ενώ μιλάει και δίνει πληροφορίες στον πελάτη, ο σύμβουλος συχνά χρησιμοποιεί τα χέρια του. Όταν θέλει να δείξει στον πελάτη πού πρέπει να καθίσει, πού να κοιτάζει ή τι πρέπει να προσέξει, η παλάμη του χεριού του πρέπει πάντα να είναι γυρισμένη προς τα **πάνω**. Η παλάμη γυρισμένη προς τα κάτω σηματοδοτεί την εξουσία και την ανωτερότητα, ενώ όταν δείχνει με το δάχτυλο σηματοδοτεί επιθετικότητα. Και οι δύο χειρονομίες θεωρούνται αγενείς.

Τα χέρια πρέπει να δείχνουν ηρεμία, χαλάρωση, ετοιμότητα να ακούσουν και να επικοινωνήσουν. Εάν ο σύμβουλος πρέπει να παρουσιάσει δεδομένα σε πίνακα ή σε χαρτί, πρέπει να χρησιμοποιηθεί ένα στυλό αντί για ένα δάχτυλο ή μια ολόκληρη παλάμη. Με την ανύψωση ενός στυλό, και ποτέ με τα δάχτυλα, η προσοχή του πελάτη μπορεί να ανακατευθυνθεί στην άλλη περιοχή.

## **Γενική εντύπωση**

### **Χέρια**

Η χειραψία είναι μια πολύ σημαντική χειρονομία. Πρέπει πάντα να χρησιμοποιείται μόνο ένα χέρι. Η χειραψία πρέπει να προσαρμοστεί στο ύφος και τη δύναμη του πελάτη. Τα έγγραφα, οι φάκελοι και τα χαρτοφύλακες παραμένουν πάντα στο αριστερό χέρι, έτσι ώστε το δεξί χέρι να

μπορεί να είναι ελεύθερο για χειραψία, για να κατευθύνει τον πελάτη, για μετακίνηση καρέκλας, για χαιρετισμό κλπ.

Το χέρι (δάχτυλα) στο μάγουλο θα μεταφέρει μια θετική αποδοχή. Όλες οι άλλες χειρονομίες κατά τις οποίες το χέρι αγγίζει το κεφάλι δεν είναι ένα θετικό σημάδι.

### **Κώδικας ένδυσης**

Ο κώδικας ένδυσης, το χαμόγελο και οι χειρονομίες δημιουργούν μια εντονότερη εντύπωση στον πελάτη από ό, τι λέει ο σύμβουλος εκείνη τη στιγμή.

Το ντύσιμο πρέπει να είναι κατάλληλο, ούτε πολύ χαλαρό ούτε πολύ επίσημο. Η μόδα αλλάζει στο πέρασμα του χρόνου, αλλά διαφορετικές χώρες έχουν διαφορετικά έθιμα. Το μάτι είναι πάντα το πρώτο που βλέπει και κρίνει. Ο κύριος στόχος του συμβούλου είναι να προσεγγίσει τον πελάτη στο ίδιο επίπεδο. Επομένως, το ντύσιμο πρέπει να είναι ήπιο, ώστε να μην αποσπά τον πελάτη ή να τον αποθαρρύνει.

Ο πελάτης δεν θα πρέπει να αισθάνεται κατώτερος είτε λόγω της υπερβολικά δαπανηρής είτε της ανεπαρκούς εμφάνισης του συμβούλου. Κάποιος μπορεί να έχει την εντύπωση ότι ο σύμβουλος κρύβει την ανικανότητά του πίσω από την «εικόνα ενός επιτυχημένου ατόμου».

Ο πελάτης δεν πρέπει επίσης να έχει την εντύπωση ότι ο σύμβουλος δεν ενδιαφέρεται καθόλου για τον τρόπο με τον οποίο ο πελάτης θα τον αντιληφθεί και ότι δεν ενδιαφέρεται για την εμφάνισή του. Η αδιαφορία για ένα κατάλληλο κώδικα ένδυσης λέει στον πελάτη ότι δεν είναι σημαντικός. Ο πελάτης μπορεί να έχει την εντύπωση ότι ο σύμβουλος έχει εξαιρετικά υψηλή γνώμη για τον εαυτό του και επομένως δεν ενοχλείται από την εμφάνισή του, θεωρώντας ότι είναι ανώτερος με τις πληροφορίες και τις γνώσεις του.

### **Παροχή συμβουλών**

Αφού ο σύμβουλος ακούσει τον πελάτη, συλλέγει και καταγράφει όλες τις πληροφορίες, διευκρινίζει και λαμβάνει την επιβεβαίωση του πελάτη ότι όλα έχουν κατανοηθεί σωστά, μπορεί να αρχίσει να προσφέρει πληροφορίες και απαντήσεις.

Ο σύμβουλος συμβουλεύει τον πελάτη με τον εξής τρόπο:

- παροχή λεπτομερών πληροφοριών σύμφωνα με τα θέματα για τα οποία μιλούσε ο πελάτης
- προτείνοντας οδηγίες και κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τη λήψη των επόμενων βημάτων
- την παράδοση των γεγονότων και των απαραίτητων πληροφοριών που θα επέτρεπαν στον πελάτη να αποφασίσει.

Είναι σημαντικό ο σύμβουλος να έχει ακούσει **προσεκτικά** και να έχει διευκρινίσει όλες τις πιθανές αμφιβολίες. Δεν χρειάζεται να έχει πάντα μια έτοιμη απάντηση. Μερικές φορές θα πρέπει να αναζητήσει λύση από έναν εμπειρογνώμονα. Ο πελάτης θα είναι ικανοποιημένος εάν λάβει αμέσως κάποιες απαντήσεις, καθώς και τις ημερομηνίες κατά τις οποίες θα λάβει

απαντήσεις σε άλλες ερωτήσεις, ακριβείς οδηγίες για την περαιτέρω βοήθεια σε επίπεδο εμπειρογνομόνων και περισσότερες πληροφορίες.

## Λήψη Απόφασης

Ο σύμβουλος δεν πρέπει να παίρνει αποφάσεις για τον πελάτη. Αντ' αυτού, βοηθά τον πελάτη να λάβει τις δικές του αποφάσεις. Ωστόσο, αν ο πελάτης επιμένει στην προσπάθεια να κάνει τον σύμβουλο τον υπεύθυνο λήψης αποφάσεων του, ο σύμβουλος έχει το καθήκον να βοηθήσει τον πελάτη να πάρει τη δική του απόφαση, κάνοντας του πρόσθετες ερωτήσεις, παρέχοντας μερικές πρόσθετες πληροφορίες και δείκτες. Εάν ο σύμβουλος εξερευνήσει επιδέξια το κίνητρο του πελάτη, θα είναι μια εξαιρετική κατευθυντήρια γραμμή για τις απαντήσεις και τις λύσεις που θα προσφέρει.

**Ο ΒΑΣΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΑΣ: Ο σύμβουλος παρέχει πληροφορίες και λύσεις, ο πελάτης αποφασίζει.**

Εάν ο πελάτης εξακολουθεί να διστάζει, σημαίνει ότι είτε φοβάται να πάρει αποφάσεις είτε είναι αβέβαιος λόγω έλλειψης πληροφοριών. Σε αυτή την περίπτωση, εάν ο πελάτης δεν έχει εξαντληθεί, υπό οποιαδήποτε συναισθηματική πίεση ή υπερφορτωθεί με υπερβολικές πληροφορίες, ο σύμβουλος θα επαναλάβει τις πληροφορίες και θα υποδείξει πιθανές λύσεις και απαντήσεις. Διαφορετικά, θα προτείνει μια νέα συνάντηση.

Ανεξάρτητα από την πίεση που ασκεί ο πελάτης στην προσπάθειά του να πείσει τον σύμβουλο να πάρει μια απόφαση γι' αυτόν, ο σύμβουλος θα πρέπει πάντα να τηρεί αυστηρά τον βασικό κανόνα:

Ο σύμβουλος παρέχει πληροφορίες και λύσεις, ο πελάτης αποφασίζει.

## 2.2 Σημαντικά / Εξαιρέσεις

Ο σύμβουλος δε χρειάζεται να είναι ειδικός σε όλους τους τομείς. Δεν είναι μάγος και δε χρειάζεται να γνωρίζει όλους τους νομικούς κανονισμούς και τις τρέχουσες τροποποιήσεις τους, αλλά υποχρεούται να **ελέγχει** όλες τις αλλαγές ή να συμβουλευτεί τον εμπειρογνώμονα προτού δώσει τις πληροφορίες στον πελάτη. Ωστόσο, εάν ο σύμβουλος είναι ειδικός σε ένα συγκεκριμένο τομέα, τότε πρέπει να **ενημερώνεται τακτικά και να συνεχίζει να μαθαίνει** και να είναι έτοιμος να συμβουλευτεί ανεξάρτητα και σωστά τον πελάτη. Ένας υπεύθυνος σύμβουλος θα έρχεται πάντα σε επαφή με έναν ειδικό για τους τομείς στους οποίους δεν έχει τα προσόντα ή δεν έχει επαρκή εμπειρία.

**Ο σύμβουλος άμεσων ξένων επενδύσεων** είναι το πρόσωπο το οποίο πρέπει να εμπιστευτεί ο επενδυτής και με το οποίο μπορεί να επικοινωνήσει όχι μόνο κατά την αρχική φάση όταν αποφασίζει για την επένδυση αλλά το πρόσωπο του οποίου τις συμβουλευτικές υπηρεσίες μπορεί να χρησιμοποιεί περιστασιακά ή μόνιμα κατά τη διάρκεια της διαμονής ή εργασίας του στη χώρα υποδοχής.

Ο σύμβουλος άμεσων ξένων επενδύσεων πρέπει να είναι ένας **σύνδεσμος** μεταξύ του επενδυτή και άλλων βασικών επαγγελματιών, ενώ παράλληλα θα πρέπει να είναι σε θέση να παρέχει όσο το δυνατόν περισσότερες βασικές πληροφορίες από μόνος του.

Ο ρόλος του **συμβούλου για άμεσες ξένες επενδύσεις** είναι **απαιτητικός, σύνθετος και υπεύθυνος**, καθώς περιλαμβάνει ένα μεγάλο εύρος δραστηριοτήτων για τις οποίες χρειάζεται:

- ένα ευρύ φάσμα γνώσεων
- ενεργή καθημερινή συνειδητοποίηση
- παρακολούθηση των διοικητικών αλλαγών
- παρακολούθηση των νομικών ρυθμίσεων
- ακολουθώντας τις τάσεις της αγοράς
- ενεργή συνεργασία με άλλους εμπειρογνώμονες από τον τομέα της συμβουλευτικής
- ευχέρεια σε ξένη γλώσσα/γλώσσες.

### 2.3 Συμβουλές από επαγγελματίες

Η επικοινωνία με άτομα με περιορισμένη επικοινωνιακή ικανότητα (άτομα με άγχος, που περνάνε κρίση, με συναισθηματικές δυσκολίες, προβλήματα ακοής ή ομιλίας, με προβλήματα οπτικά ή άλλη σωματική δυσκολία) θα πρέπει να προσαρμόζονται στον συνομιλητή (η ένταση, το λεξιλόγιο, οι ερωτήσεις, να προσαρμόζεται ανάλογα με τους περιορισμούς του συνομιλητή (δυνατότητα μετακίνησης, προσέγγισης, φωτισμού, θορύβου ...).

Ο πολύπλοκος ρόλος του **συμβούλου για άμεσες ξένες επενδύσεις** περιλαμβάνει άριστη γνώση και επίγνωση σε όλους τους τομείς του ενδιαφέροντος του ξένου επενδυτή, γεγονός που θα τον βοηθήσει να πάρει την τελική απόφαση.

Εάν ένας ξένος επενδυτής έχει την ευκαιρία να λάβει πληροφορίες σχετικά με:

- τον τύπο, τις διαδικασίες και το κόστος ανοίγματος μιας επιχείρησης
- τις απαιτήσεις νομοθεσίας και το κόστος λειτουργίας της επιχείρησης
- λογιστική
- επενδύσεις σε ακίνητα
- προσφορές και συνθήκες της αγοράς εργασίας και συνθήκες απασχόλησης
- διαδικασίες και προϋποθέσεις για την απόκτηση άδειας εργασίας και διαβίωσης και οικογενειακής επανένωσης στη χώρα υποδοχής
- τις δυνατότητες χρησιμοποίησης δανείων και κονδυλίων της ΕΕ
- θετικές πλευρές, πλεονεκτήματα και προσφορές των χωρών υποδοχής

από ένα μόνο άτομο και **όλα σε ένα μέρος**, θα αποφασίσει να επενδύσει στη χώρα υποδοχής ταχύτερα, ασφαλέστερα και με πιο θετικά αποτελέσματα.

Ο κύριος στόχος για τον **σύμβουλο άμεσων ξένων επενδύσεων** είναι ένα μακροπρόθεσμο ικανοποιητικό ενδιαφέρον τόσο των ξένων επενδυτών όσο και της χώρας υποδοχής.

## 2.4 Πρόσθετη ανάγνωση

Το βιβλίο που δείχνει στους αναγνώστες πώς να είναι αποτελεσματικός σύμβουλος σε κάθε πτυχή της συμβουλευτικής διαδικασίας με πολλά παραδείγματα.

Hackney H.L./Cormier S. (2012.), *Savjetovatelj – stručnjak: Procesnivođičkrozpomaganje*, Zagreb, Naklada Slap

Hackney H.L./Cormier S.(2012.), *Ο Επαγγελματίας σύμβουλος: Οδηγός Διαδικασίας για την Παροχή Βοήθειας*, Cambridge, Pearson

*Αυτό το βιβλίο είναι ένα ισχυρό εργαλείο για όσους θέλουν να κερδίσουν σε έναν ταραχώδη κόσμο που θα συνεχίσει να κινείται γρηγορότερα.*

Kotter J.,(2009.), *Smisaohitnosti*, Zagreb, Lider Press

Kotter J.,(2008.), *Μια Αίσθηση του Επείγοντος*, Brighton, Harvard Business Review Press

### Περισσότερα για την ενεργή ακρόαση

**Skills You Need Ltd.** «*Ενεργή ακρόαση*» (διαδικτυακά). Διαθέσιμο: <https://www.skillsyouneed.com/ips/active-listening.html> (20.02.2018.)

Οι συγγραφείς εξετάζουν κάθε συστατικό της γλώσσας του σώματος και σας δίνουν το βασικό λεξιλόγιο για να καταλάβετε συμπεριφορές, σκέψεις και συναισθήματα μέσω της συμπεριφοράς.

Pease A./Pease.B.,(2011.), *Velikaškologovoratiijela - Neverbalnoizražavanje, kulturološkiuzorcisporazumijevanjaičitanjeizmeđuředaka*, Ζάγκρεμπ, Mozaikknjiga

Pease A., SCRIBD, "Govor tijela" (διαδικτυακά). Διαθέσιμο στη διεύθυνση: <https://www.scribd.com/doc/53271441/GOVOR-TIJELA>

(Pease A./Pease.B. (2006), *Το Έγκυρο Βιβλίο της Γλώσσας του Σώματος*, Λονδίνο, Bantam

Pease A., Μια Μυστική λύση, «*Γλώσσα του σώματος - Πώς να διαβάσετε τις σκέψεις των άλλων μέσω των χειρονομιών τους*» (διαδικτυακά). Διαθέσιμο στο: <http://www.secret-solutions.com/download/other/BodyLanguagebyAllanPease.pdf> (20.02.2018.)

Περισσότερα για τις δεξιότητες επικοινωνίας. Σε αυτό το βιβλίο παρουσιάζονται τα έξι βασικά μοντέλα προφορικής επικοινωνίας και τα 12 μη λεκτικά μηνύματα.

Wetherbe J.C., Wetherbe B., (2005), *Vještinekomuniciranja - Dakle, u gih jestvar ;*, Ljubljana, Orbis

Wetherbe J.C., Wetherbe B., (1996.), *Λοιπόν, αυτό είναι που Εννοείτε;*, Arisona, Mead Publishing

Οι Συγγραφείς καταδεικνύουν την εγγενή σχέση μεταξύ των πρόσφατων τεχνολογικών εξελίξεων και των σύγχρονων επιχειρηματικών πρακτικών. Κάθε νέα έκδοση καλύπτει τις πιο σημαντικές αλλαγές στην τεχνολογία και τον τρόπο με τον οποίο επηρεάζουν τον κόσμο των επιχειρήσεων, ενώ εξακολουθούν να καλύπτουν τις διαχρονικές επιχειρηματικές δεξιότητες όπως η ακρόαση, η παρουσίαση και το γράψιμο.

Bonée C.L./ Thill J.V. (2013. ) *Suvremena poslovna komunikacija*, Zagreb, Mate

Bonée C.L./ Thill J.V., Amazon, «*Επιχειρηματική Επικοινωνία Σήμερα*» (διαδικτυακά). Διαθέσιμο στο:

<https://www.amazon.com/Business-Communication-Today-Courtland-Bov%C3%A9e/dp/0133867552> (24.08.2018.)

**Βιβλίο σχετικά με την επικοινωνία σε κατάσταση σύγκρουσης ή άγχους, Πώς να αποφύγετε το άγχος ή την πίεση.**

**Κονρακ D./Kamenukin.A. (2013), *Na krivoga ste se namjerili: Vještine komunikacijske samoobrane u životu i poslu, Velika Gorica, Planet Zoe***

Ένα οπλοστάσιο ισχυρών ερωτήσεων που θα μεταμορφώνουν κάθε συζήτηση.

Sobel A. / Panas J., Amazon. «*Ερωτήσεις Ισχύος: Δημιουργία Σχέσεων, Κερδίστε Νέες Επιχειρήσεις και Επηρεάστε Άλλες*» (διαδικτυακά). Διαθέσιμο στο: <https://www.amazon.com/Power-Questions-Relationships-Business-Influence/dp/1491514302> (20.08.2018.)

## 2.5 Εξέταση και άσκηση

**Τι πρέπει να κάνει ένας σύμβουλος όταν ο πελάτης γνωρίζει ακριβώς τι θέλει, αλλά δεν ξέρει πώς;**

- α) να ελέγξει αν ο πελάτης ξέρει πραγματικά τι θέλει
- β) να του δώσει απλές και ακριβείς πληροφορίες και οδηγίες
- γ) να διερευνήσει το κίνητρο του πελάτη
- δ) να επιμείνει σε άλλες δυνατότητες

**Ποιο είναι το πρώτο πράγμα που πρέπει να κάνετε όταν ο πελάτης διερευνά διαφορετικές δυνατότητες επένδυσης χωρίς να έχει χειροπιαστές ιδέες;**

- α) να διερευνήσει το κίνητρο του πελάτη
- β) προτείνει αμέσως πολλές δυνατότητες
- γ) να διερευνήσει τις οικονομικές δυνατότητες του πελάτη
- δ) να ερευνήσει την οικογενειακή κατάσταση του πελάτη

**Γιατί είναι πολύ σημαντική η προετοιμασία ενός τόπου συνάντησης;**

- α) για να μπορέσει ο Σύμβουλος να δείξει το κύρος του
- β) για να έχει αρκετό χώρο για μετακίνηση κατά τη διάρκεια της διαβούλευσης
- γ) για να αισθάνεται ο πελάτης σημαντικός
- δ) για να μπορούν να αφαιρεθούν όλα όσα θα μπορούσαν να προκαλέσουν περισπασμούς

**Ποιος πρέπει να ελέγχει το χρόνο κατά τη διάρκεια της συμβουλευτικής για να είναι παραγωγικός;**

- α) ο σύμβουλος του συμβούλου
- β) ο πελάτης
- γ) ο πελάτη και ο σύμβουλος
- δ) ο σύμβουλος

**Κατά την παροχή συμβουλών, η επικοινωνία πρέπει να:**

- α) έχει μακρές παύσεις
- β) είναι χιουμοριστική
- γ) να απευθύνεται στην εμπειρογνωμοσύνη του Συμβούλου
- δ) να κατευθύνεται προς τις επιθυμίες και τις ανάγκες του πελάτη



**Τι πρέπει να αντικατοπτρίζει ο/η Σύμβουλος;**

- α) Τι υποθέτει ότι αισθάνεται ο πελάτης
- β) τι θέλει ο σύμβουλος τον πελάτη να σκεφτεί για αυτόν/αυτήν
- γ) τι πιστεύει ότι θέλει ο πελάτης να δει
- δ) τι μηνύματα θέλει να μεταφέρει στον πελάτη

**Ποια απάντηση δεν είναι σωστή;**

Από τη γλώσσα του σώματος του πελάτη, ένας σύμβουλος μπορεί να αναγνωρίσει στον πελάτη:

- α) τη συναισθηματική του κατάσταση
- β) την κατάσταση της υγείας του
- γ) το χαρακτήρα και προσωπικότητα του
- δ) την προσωπική του στάση και προσδοκίες

**Ποιος είναι ο βασικός κανόνας στην παροχή συμβουλών;**

- α) ο σύμβουλος αποφασίζει εάν αυτή είναι η επιθυμία του πελάτη
- β) ο σύμβουλος θέτει ερωτήσεις, ο πελάτης δίνει τις απαντήσεις
- γ) ο πελάτης παρέχει λύσεις, ο σύμβουλος αποφασίζει
- δ) ο σύμβουλος παρέχει πληροφορίες και λύσεις, ο πελάτης αποφασίζει

**Τι είναι σημαντικό για υψηλή αυτοπεποίθηση;**

- α) υψηλή αυτοπειθαρχία
- β) απόδειξη της μεγάλης επαγγελματικής πείρας
- γ) ένα μεγάλο εγώ
- δ) ακριβά ρούχα

### 3. ΤΥΠΟΙ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΤΗΤΩΝ

#### 3.1 Θεωρητικό πλαίσιο

Αυτή η Μονάδα έχει σχεδιαστεί για να εισαγάγει τους τύπους προσωπικότητας στους εκπαιδευόμενους. Θα τους εξοικειώσει με διαφορετικούς τύπους προσωπικοτήτων και μιγμάτων προσωπικοτήτων.

Μετά την απόκτηση γνώσεων από τη Μονάδα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι θα έχουν τα ακόλουθα προσόντα:

- να αναγνωρίζουν τους τύπους προσωπικότητας
- να προσαρμοστούν σε διαφορετικούς τύπους προσωπικότητας.

#### Εισαγωγή

Η προσωπικότητα είναι ο συνδυασμός χαρακτηριστικών και ιδιοτήτων και περιλαμβάνει: ιδιοσυγκρασία, νοημοσύνη, φυσική εμφάνιση, χαρακτήρα και συμπεριφορά που είναι ιδιόμορφα για ένα συγκεκριμένο άτομο και αποτελούν τον διακριτικό χαρακτήρα ενός ατόμου. Το άτομο παρουσιάζει την προσωπικότητα μέσω του τρόπου που αποδέχεται το περιβάλλον και μέσω του τρόπου εκπροσώπησης του/της στο περιβάλλον.

Προκειμένου να προσεγγίσει με επιτυχία τον πελάτη και να μπορεί να μοιράζεται πληροφορίες με τρόπο αποδεκτό και κατανοητό για τον πελάτη, ο σύμβουλος θα πρέπει να αναγνωρίσει τον τύπο της προσωπικότητάς του.

#### **Πώς να αναγνωρίσετε τον τύπο προσωπικότητας του πελάτη;**

Ο Littauer (2000) περιγράφει με έναν απλό τρόπο τέσσερεις βασικούς τύπους προσωπικότητας: Δημοφιλής Αισιόδοξος (Popular Sanguine), Δυναμικός Ευέξαπτος (Powerful Choleric), Τέλειος Μελαγχολικός (Perfect Melancholy) και Ήσυχος Φλεγματικός (Peaceful Phlegmatic). Κάθε ένας από αυτούς τους τέσσερεις τύπους είναι ένα μοναδικό μείγμα διαφορετικών γνωρισμάτων προσωπικότητας, επιτρέποντας ένα πλήρες φάσμα προσωπικοτήτων.

#### **Δημοφιλής Αισιόδοξος (Popular Sanguine)**

Ο Δημοφιλής Αισιόδοξος είναι ένας χαρούμενος, πολυάσχολος, ενθουσιασμένος τύπος προσωπικότητας με εξέχουσες χειρονομίες. ομιλητικός, ικανός να μιλήσει για οποιοδήποτε θέμα ανά πάσα στιγμή, δημιουργικός και διασκεδαστικός, πνευματώδης, γοητευτικός, αισιόδοξος. Αυτός/η αγαπά την αναγνώριση, τα φωτεινά χρώματα, ενδιαφέρεται για διασκέδαση, δραστηριότητες, άλλα άτομα, του/της αρέσει να είναι αποδεκτός/ή, δημοφιλής, του/της αρέσει η προσοχή, ο έπαινος και κάνει εύκολα φίλους.

Στο Δημοφιλή Αισιόδοξο δεν αρέσει η πλήξη, η κριτική, τα υπερβολικά δεδομένα και

λεπτομέρειες ή ένα αυστηρό χρονοδιάγραμμα, αυτός/αυτή δεν προσέχει για τα έξοδα, αποσπάται συχνά η προσοχή του/της, είναι ανοργάνωτος και υπερευαίσθητος.

### **Δυναμικός Ευέξαπτος (Powerful Choleric)**

Στο Δυναμικό Ευέξαπτο αρέσει να έχει τον έλεγχο, είναι σε θέση να αναλάβει ηγετικό ρόλο σε οποιαδήποτε κατάσταση, έχει καλή αίσθηση αποτελεσματικότητας, αυτός/αυτή ανταποκρίνεται γρήγορα, με υψηλή αυτοπεποίθηση και ανωτερότητα στη συμπεριφορά και ντύσιμο του, του/της αρέσει να διοικεί, είναι ανυπόμονος, κυρίαρχος, παίρνει γρήγορες και σωστές αποφάσεις, αποτελεσματικός, αξιόπιστος, αυτός/η πιστεύει στην επιτυχία, αρέσκεται στους επαίνους και συνεργάζεται αποτελεσματικά με τους ανθρώπους που τον/την υποστηρίζουν, αγαπά τις προκλήσεις, τα εντυπωσιακά και ισχυρά πράγματα.

Ο Δυναμικός Ευέξαπτος δεν επιτρέπει σε άλλους να λαμβάνουν αποφάσεις, δεν του/της αρέσει η αναποτελεσματικότητα και όταν τα πράγματα κινούνται αργά, δεν του/της αρέσει να χάνει τον έλεγχο της κατάστασης και δεν υποτάσσεται στην εξουσία.

### **Τέλειος Μελαγχολικός (Perfect Melancholy)**

Ο Τέλειος Μελαγχολικός είναι ένα σταθερό, καλά οργανωμένο, συμπονετικό πρόσωπο με υψηλά πρότυπα, αυτός/η έχει μια εκλεπτυσμένη προσέγγιση για τους άλλους, ένας τελειομανής, ένας καλός διοργανωτής, δημιουργικός, σοβαρός και συναισθηματικός, αυτοκριτικός, τακτικός, επιφυλακτικός, με μακροπρόθεσμους στόχους, ευαίσθητος στα συναισθήματα των άλλων, αναλυτικός, λεπτομερής, αυτός/η αναζητά την τελειότητα σε όλα και ενδιαφέρεται εξαιρετικά για τις λεπτομέρειες, αυτός/η αγαπά τους σοβαρούς και εποικοδομητικούς ανθρώπους.

### **Ήσυχος Φλεγματικός (Peaceful Phlegmatic)**

Ο Ήσυχος Φλεγματικός είναι ένας ήρεμος, ευγενικός, χαλαρός, ισορροπημένος, σταθερός, αμερόληπτος και συγκροτημένος τύπος προσωπικότητας, αυτός/η δεν παίρνει παρορμητικές αποφάσεις, είναι υποκειμενικός, του αρέσει η απλότητα και η χαλάρωση, η ελαφρά ζωή, αυτός/η αποφεύγει τις συγκρούσεις και τα προβλήματα και επιτρέπει εύκολα στους άλλους να κάνουν τη δουλειά τους και να λαμβάνουν αποφάσεις, είναι ισχυρός και σταθερός.

Στον Ήσυχο Φλεγματικό δεν αρέσει η ένταση, οι συγκρούσεις, τα προβλήματα, οι κίνδυνοι, οι προκλήσεις, οι εκπλήξεις, οι υπερβολικά αγχωτικές καταστάσεις, αυτός/αυτή είναι διστακτικός, δεν του αρέσει ο καθορισμός στόχων, δεν του/της αρέσουν οι θορυβώδεις και φωναχτοί άνθρωποι, μερικές φορές στερείται καλών ιδεών και πρέπει να παρακινηθεί από άλλους.

## **3.4 Μείγματα προσωπικότητας**

Οι προαναφερθέντες βασικοί τύποι προσωπικότητας συνδυάζονται στις περισσότερες περιπτώσεις. Το πιο συνηθισμένο είναι το μείγμα δύο διαφορετικών τύπων προσωπικότητας που μπορεί να εμφανίζονται σε ίσες αναλογίες (ποσοστό) ή ο ένας τύπος προσωπικότητας επικρατεί.

Ας δούμε τους τέσσερις βασικούς συνδυασμούς τύπων προσωπικότητας:

**Φυσικά μείγματα:** κοινωνικός, αισιόδοξος, ειλικρινής

<b>ΔΗΜΟΦΙΛΗΣ ΑΙΣΙΟΔΟΞΟΣ</b>	<b>ΔΥΝΑΜΙΚΟΣ ΕΥΕΞΑΙΠΤΟΣ</b>
Προσανατολισμένος στους ανθρώπους/σχέσεις	Εστιασμένος στη δουλειά/καθήκον
Έξυπνος, καλόβολος	Αποφασιστικός, οργανωμένος
<b>Ηγετικός</b>	<b>Ηγετικός</b>
Καλλιτεχνικός, συναισθηματικός	Ασυγκίνητος, με ισχυρή θέληση
Προσανατολισμένος στους ανθρώπους/σχέσεις	Εστιασμένος στη δουλειά/καθήκον
<b>Κοινωνικός, αισιόδοξος, ειλικρινής</b>	<b>Κοινωνικός, αισιόδοξος, ειλικρινής</b>

**Φυσικά μείγματα:** εσωστρεφής, απαισιόδοξος, γλυκομίλητος

<b>ΗΣΥΧΟΣ ΦΛΕΓΜΑΤΙΚΟΣ</b>	<b>ΤΕΛΕΙΟΣ ΜΕΛΑΓΧΟΛΙΚΟΣ</b>
Προσανατολισμένος στους ανθρώπους/σχέσεις	Εστιασμένος στη δουλειά/καθήκον
Μη προσανατολισμένος στους στόχους	Προσανατολισμένος στους στόχους
<b>Αναλυτικός</b>	<b>Αναλυτικός</b>
Ασυγκίνητος, με ισχυρή θέληση	Καλλιτεχνικός, συναισθηματικός
<b>Εσωστρεφής, απαισιόδοξος, γλυκομίλητος</b>	<b>Εσωστρεφής, απαισιόδοξος, γλυκομίλητος</b>

**Πρόσθετα μείγματα:** Προσανατολισμένος στους ανθρώπους/σχέσεις

<b>ΔΗΜΟΦΙΛΗΣ ΑΙΣΙΟΔΟΞΟΣ</b>	<b>ΗΣΥΧΟΣ ΦΛΕΓΜΑΤΙΚΟΣ</b>
Κοινωνικός, αισιόδοξος, ειλικρινής	Εσωστρεφής, απαισιόδοξος, γλυκομίλητος
Ηγετικός	Μη προσανατολισμένος στους στόχους
Έξυπνος, καλόβολος	Αναλυτικός
Καλλιτεχνικός, συναισθηματικός	Ασυγκίνητος, με ισχυρή θέληση
<b>Προσανατολισμένος στους ανθρώπους/σχέσεις</b>	<b>Προσανατολισμένος στους ανθρώπους/σχέσεις</b>

**Πρόσθετα μείγματα:** Εστιασμένος στη δουλειά/καθήκον

<b>ΔΥΝΑΜΙΚΟΣ ΕΥΕΞΑΙΠΤΟΣ</b>	<b>ΤΕΛΕΙΟΣ ΜΕΛΑΓΧΟΛΙΚΟΣ</b>
Κοινωνικός, αισιόδοξος, ειλικρινής	Εσωστρεφής, απαισιόδοξος, γλυκομίλητος
Ηγετικός	Προσανατολισμένος στους στόχους
Αποφασιστικός, οργανωμένος	Αναλυτικός

Ασυγκίνητος, με ισχυρή θέληση	Καλλιτεχνικός, συναισθηματικός
<b>Εστιασμένος στη δουλειά/καθήκον</b>	<b>Εστιασμένος στη δουλειά/καθήκον</b>

«**Το μείγμα προσωπικότητας** είναι κάποιος αισιόδοξος και ενεργητικός, συνδυάζοντας την αγάπη για διασκέδαση, και γοητευτική φύση του Δημοφιλή Αισιόδοξου και την επιμονή του Δυναμικού Ευέξαπτου. Η πλευρά του Δημοφιλή Αισιόδοξου μετριάξει την ένταση του Δυναμικού Ευέξαπτου. Η ευφυΐα του Δημοφιλή Αισιόδοξου μειώνει την εξαιρετικά κυρίαρχη ανάγκη για εξουσία και το φόβο ότι ο κόσμος θα καταρρεύσει εάν δεν τελειώσουν όλα σήμερα. Η ζωτικότητα του Δυναμικού Ευέξαπτου θα οδηγήσει το Δημοφιλή Αισιόδοξο να ολοκληρώσει αυτό που αυτός/η έχει ξεκινήσει ».

**Littauer F./Littauer M., (2000.), *Osobnostslagalice: razumijevanjeljudi s kojimaradite, Varaždin, Katarina Zrinski, str. 98-99***

Η κατανόηση των προσωπικοτήτων είναι αποτέλεσμα της απόκτησης γνώσης για την δική μας προσωπικότητα και την προσωπικότητα των άλλων ανθρώπων και την κατηγοριοποίηση τους σε μια από τις ακόλουθες ομάδες:

Βασικός Αισιόδοξος	Βασικός Ευέξαπτος	Βασικός Μελαγχολικός	Βασικός Φλεγματικός
Αισιόδοξος/Ευέξαπτος	Ευέξαπτος/Αισιόδοξος	Μελαγχολικός /Αισιόδοξος	Φλεγματικός/Αισιόδοξος
Αισιόδοξος/Μελαγχολικός	Ευέξαπτος/Μελαγχολικός	Μελαγχολικός /Ευέξαπτος	Φλεγματικός/ Ευέξαπτος
Αισιόδοξος/ Φλεγματικός	Ευέξαπτος/ Φλεγματικός	Μελαγχολικός / Φλεγματικός	Φλεγματικός/ Μελαγχολικός

### 3.2 Σημαντικά / Εξαιρέσεις

Η ικανότητα αναγνώρισης των τύπων προσωπικότητας επιτρέπει στον σύμβουλο να κατανοεί καλύτερα τον πελάτη του. τον βοηθά να προσαρμόζει εύκολα και να κάνει την επιλογή του τρόπου επικοινωνίας, τις βασικές πληροφορίες και τον τρόπο παρουσίασής τους, που συντομεύει τη διαδικασία της επιτυχημένης συμβουλευτικής.

### 3.3 Συμβουλές από επαγγελματίες

Προσωπικότητα συν άσκηση:

Veraja M., SCRIBD, «*Test osobnost*» (διαδικτυακά). Dostupnosta: <https://www.scribd.com/document/81573079/Test-Osobnosti> (20.02.2018.)

4D Media, LLC New Jersey, «*Προσωπικότητα συν, άσκηση Σύμφωνα με τον Florence Littauer*» (διαδικτυακά). Διαθέσιμο στο: [http://www.gotoquiz.com/personality\\_plus\\_1](http://www.gotoquiz.com/personality_plus_1) (20.02.2018.)

### 3.4 Πρόσθετη ανάγνωση

Οι Συγγραφείς περιγράφουν τα διαφορετικά χαρακτηριστικά των τεσσάρων βασικών τύπων προσωπικότητας και τους συνδυασμούς τους.

**Littauer F./Littauer M.(2000.),***Osobnostslagalica:razumijevanje ljudi s kojimaradite, Varaždin, Katarina Zrinski*

**Littauer F./Littauer M.(1992.),***Ο Γρίφος της Προσωπικότητας: Κατανοώντας τους Ανθρώπους με τους οποίους Εργάζεστε, Ada, Fleming H. Εταιρία Revell*

### 3.5 Εξέταση και Άσκηση

**Η προσωπικότητα είναι:**

- α) σύστημα αξιών ενός ατόμου
- β) ανθρώπινο γνώρισμα επικοινωνίας
- γ) συνδυασμός χαρακτηριστικών που κάνουν το άτομο να διαφέρει από άλλους
- δ) χαρακτηριστικό των ενηλίκων

**Ποιο χαρακτηριστικό δεν αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της προσωπικότητας;**

- α) διάθεση
- β) διαίσθηση
- γ) μοτίβα συμπεριφοράς
- δ) φυσική εμφάνιση

**Ποιο από τα παρακάτω είναι ένας από τους τέσσερις βασικούς τύπους προσωπικότητας;**

- α) ψυχωτικός
- β) απαισιόδοξος
- γ) ληθαργικός
- δ) αισιόδοξος

**Η ικανότητα αναγνώρισης του τύπου προσωπικότητας δεν βοηθά τον σύμβουλο για:**

- α) καλύτερη κατανόηση του πελάτη
- β) καθορισμός της οικονομικής κατάστασης του πελάτη
- γ) καλύτερη επιλογή προσαρμογής
- δ) ευκολότερη επιλογή του μοντέλου επικοινωνίας

**Ποιο από τα παρακάτω δεν είναι ένα χαρακτηριστικό του δημοφιλή αισιόδοξου:**

- α) χαρούμενος
- β) σταθερός
- γ) ευφυής
- δ) ενθουσιασμένος

**Ποιο από τα παρακάτω δεν είναι χαρακτηριστικό του δυναμικού ευέξαπτου:**

- α) αμερόληπτος
- β) ανυπόμονος
- γ) κυρίαρχος
- δ) αποτελεσματικός

**Ποιο από τα παρακάτω δεν είναι χαρακτηριστικό του τέλειου μελαγχολικού:**

- α) απρόβλεπτος
- β) σταθερός
- γ) αυτοκριτικός
- δ) τελειομανής

**Ποιο από τα παρακάτω δεν είναι χαρακτηριστικό του ήσυχου φλεγματικού:**

- α) ευγενικός
- β) ήρεμος
- γ) αποφασιστικός
- δ) χαλαρός

**Ποια προσωπικότητα περιγράφεται καλύτερα με τη λέξη «έντονη»;**

- α) μελαγχολικός
- β) ευέξαπτος
- γ) αισιόδοξος
- δ) φλεγματικός

**Ποια προσωπικότητα περιγράφεται καλύτερα με τη λέξη «πρόκληση»;**

- α) μελαγχολικός
- β) ευέξαπτος
- γ) αισιόδοξος
- δ) φλεγματικός

**Ποιες από τις δύο ακόλουθες προσωπικότητες έχουν κοινά χαρακτηριστικά: εσωστρεφής, απαισιόδοξος, γλυκομίλητος, αναλυτικός:**

- α) μελαγχολικός και φλεγματικός
- β) ευέξαπτος και μελαγχολικός
- γ) φλεγματικός και αισιόδοξος
- δ) ευέξαπτος και φλεγματικός

**Ποιες από τις δύο ακόλουθες προσωπικότητες έχουν κοινά χαρακτηριστικά: κοινωνικός, αισιόδοξος, ειλικρινής;**

- α) μελαγχολικός και φλεγματικός
- β) ευέξαπτος και μελαγχολικός
- γ) φλεγματικός και αισιόδοξος
- δ) ευέξαπτος και αισιόδοξος

### **Άσκηση:**

Επιλέξτε τέσσερα άτομα (συναδέλφους / φίλους / μέλη της οικογένειας).

Ορίστε κάθε άτομο με 5 χαρακτηριστικά που περιγράφουν καλύτερα αυτό το άτομο. (Γράψτε τα σε ένα χαρτί).

Αφήστε τους να περιγράψουν τους εαυτούς τους επίσης με 5 χαρακτηριστικά. (Γράψτε τα σε ένα χαρτί).

Με βάση αυτά που γράφτηκαν, προσθέστε σε κάθε άτομο την προσωπικότητα ή μείγμα προσωπικότητας του.

Ζητήστε τους να ολοκληρώσουν ένα τεστ προσωπικότητας.

Τεστ προσωπικότητας: στα Αγγλικά: [http://www.gotoquiz.com/personality\\_plus\\_1](http://www.gotoquiz.com/personality_plus_1)

Συγκρίνετε τα αποτελέσματα των τεστ με την αξιολόγηση σας.

Γράψτε μια αναφορά για κάθε άτομο: τα δικά σας 5 και τα δικά τους 5 χαρακτηριστικά, την αξιολόγηση και το αποτέλεσμα του τεστ.



## 4. ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ

### 4.1 Θεωρητικό πλαίσιο

Αυτή η υποενότητα έχει σχεδιαστεί για να εισαγάγει την τέχνη της διαπραγμάτευσης στους εκπαιδευόμενους. Θα τους εξοικειώσει με τους τύπους διαπραγματεύσεων, τα χαρακτηριστικά ενός επιτυχημένου διαπραγματευτή και τα διαφορετικά ψυχολογικά χαρακτηριστικά του διαπραγματευτή.

Μετά την απόκτηση γνώσεων από την υποενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι θα έχουν τα ακόλουθα προσόντα:

- να προσδιορίσουν τον τύπο της διαπραγμάτευσης
- να προσδιορίσουν το ψυχολογικό προφίλ του διαπραγματευτικού μέρους

### Εισαγωγή

Η διαπραγμάτευση είναι μια διαδικασία επικοινωνίας που αποσκοπεί στην επίτευξη ενός ευεργετικού αποτελέσματος για δύο ή περισσότερα διαπραγματευόμενα μέρη.

Η διαπραγμάτευση είναι μια τέχνη που απαιτεί γνώση, κατανόηση και πρακτική. Η πειθώ και η διαπραγμάτευση είναι μορφές επικοινωνίας. Η πειθώ είναι πάντοτε επικεντρωμένη στην επίτευξη των ιδίων στόχων, ενώ η διαπραγμάτευση στοχεύει στο καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα και για τα δύο μέρη.

Ο έμπειρος διαπραγματευτής γνωρίζει ότι το αποτέλεσμα θα έχει μακροπρόθεσμες συνέπειες για την άλλη πλευρά.

Πρώτα απ' όλα, ο διαπραγματευτής πρέπει να καθορίσει σαφώς τους στόχους του. Για επιτυχημένες διαπραγματεύσεις, ο διαπραγματευτής πρέπει να καθορίσει τι ακριβώς κάνει τη θέση του ευνοϊκή και δυσμενή.

Η πορεία της διαπραγμάτευσης μπορεί επίσης να αλλάξει εάν εμφανιστούν κάποιοι απροσδόκητοι παράγοντες όπως η συμπεριφορά του πελάτη, νέες πληροφορίες, ο χρόνος, ο τόπος ή ένα μη προγραμματισμένο συμβάν. Ως εκ τούτου, ένας επιτυχημένος διαπραγματευτής πρέπει να έχει τη δυνατότητα να προσαρμόζει και να αλλάζει την προσέγγισή του. Την ίδια στιγμή, αυτή ή αυτή πρέπει να είναι σε θέση να συνεχίσει να κινείται προς το στόχο.

Ένα θεμέλιο για την επιτυχή διαπραγμάτευση περιλαμβάνει μια καλή στρατηγική, γνώση των τεχνικών διαπραγμάτευσης και της γλώσσας του σώματος, καλά προετοιμασμένα θέματα, υλικό, ατμόσφαιρα, έγκαιρη πρόληψη οποιωνδήποτε αναμενόμενων ενοχλήσεων (τηλεφωνήματα, επισκέπτες), καθώς και ο προκαθορισμένος χαμηλότερος και υψηλότερος στόχος.

### ΤΥΠΟΙ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ

Ο τύπος διαπραγμάτευσης εξαρτάται από το κίνητρο, το στόχο και την επιθυμητή ή αναμενόμενη διάρκεια της επιχειρηματικής συνεργασίας. Ένα διαπραγματευόμενο μέρος

μπορεί να προσπαθήσει να επιτύχει είτε μονομερή είτε αμοιβαία συμφέροντα ή μπορεί να είναι περισσότερο ή λιγότερο έτοιμος να συμβιβαστεί. Σύμφωνα με αυτά τα κριτήρια, οι κύριοι τύποι διαπραγμάτευσης είναι οι εξής:

### **Διανεμητική διαπραγμάτευση – «Κερδίω-Χάνω»**

Σε μια διανεμητική διαπραγμάτευση, η μια πλευρά υιοθετεί συχνά μια ακραία θέση σε μια προσπάθεια να επιτύχει τους προσωπικούς της στόχους, χρησιμοποιώντας έναν συνδυασμό πίεσης και εκβιασμού, ενώ στην άλλη πλευρά δεν απομένουν πολλές επιλογές παρά να συμφωνήσει με λιγότερα από το αναμενόμενο. Οι διαπραγματεύσεις αυτές οδηγούν σε δυσαρέσκεια για περαιτέρω συνεργασία και εταιρικές σχέσεις, η οποίες δεν είναι βιώσιμες μακροπρόθεσμα.

### **Ολοκληρωμένη διαπραγμάτευση – «Κερδίω-Κερδίω»**

Στην ολοκληρωμένη διαπραγμάτευση επιτυγχάνεται λύση διπλής νίκης. Και τα δύο μέρη επιδιώκουν να βρουν μια ρύθμιση που να είναι προς το συμφέρον όλων. Οι διαπραγματευτές είναι ανοικτοί στη συμφωνία, σέβονται τις απόψεις της άλλης πλευράς και λαμβάνουν υπόψη τα αμοιβαία συμφέροντά τους. Αυτό το είδος διαπραγματεύσεων εγγυάται μια μακροπρόθεσμη συνεργασία.

**Η αρχή «Δίνω-Παίρνω»** είναι η θεμελιώδης αρχή των καλών διαπραγματεύσεων. Υποδεικνύει την ετοιμότητα και των δύο διαπραγματευτών να δώσουν κάτι για να πάρουν κάτι, πράγμα που οδηγεί σε ισορροπία στο δίνω/παίρνω.

### **Διαπραγματεύσεις με τη βοήθεια τρίτου μέρους**

Υπάρχουν διάφοροι λόγοι για τους οποίους φέρνουμε ένα τρίτο μέρος σε διαπραγματεύσεις σε ορισμένες περιπτώσεις:

- Ένα μέρος δεν είναι ικανό να διαπραγματευτεί και χρειάζεται τη βοήθεια του διαπραγματευτή
- Και τα δύο ή περισσότερα μέρη χρειάζονται τη βοήθεια τρίτου (διαπραγματευτή) επειδή διαφέρουν στις απόψεις τους και δεν είναι σε θέση να επιτύχουν ικανοποιητικό αποτέλεσμα
- Και οι δύο πλευρές χρειάζονται τη βοήθεια τρίτου μέρους (εμπειρογνώμονα, συμβούλου) επειδή δεν διαθέτουν όλες τις απαραίτητες πληροφορίες.

### **ΨΥΧΟΛΟΓΙΚΟ ΠΡΟΦΙΛ ΤΟΥ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΤΗ**

Ο διαπραγματευτής πρέπει πάντα να παραμένει αληθινός στον εαυτό του. Εάν αλλάξει την προσωπικότητά του κατά τη διάρκεια της πώλησης, το άλλο μέρος θα αναγνωρίσει την ανειλικρίνεια και την απάτη στο τέλος των διαπραγματεύσεων. Αυτός είναι ο λόγος για τον οποίο είναι σημαντικό να μην αλλάξετε τον εαυτό σας, αλλά αντί αυτού τη στρατηγική ή τη μέθοδο διαπραγμάτευσης.

Είναι ζωτικής σημασίας να δοθεί προσοχή στην προσωπικότητα όσων διαπραγματεύονται στην άλλη πλευρά. Ο προσδιορισμός των προσωπικοτήτων τους θα μπορούσε να βοηθήσει στην επιλογή καλύτερων στρατηγικών διαπραγμάτευσης (να επηρεάσει θετικά ένα άλλο πρόσωπο, να εντοπίσει κίνητρα του άλλου μέρους, που είναι κρυμμένα σκόπιμα και μη σκόπιμα, να προσελκύσει μεγαλύτερο ενδιαφέρον για τους δικούς τους στόχους και να μετατρέψει τα συμφέροντα του άλλου μέρους προς όφελός τους, να γίνουν πιο ευχάριστοι συνομιλητές κλπ.).

Ο Petar S. (2001) έχει ταξινομήσει τους διαπραγματευτές σε επτά ψυχολογικούς τύπους:

### **Κυρίαρχος**

Σκληροί, πάντα θέλουν να έχουν έλεγχο, σκληρή προσωπικότητα, να αλλάζουν γρήγορα το θέμα, αγνοώντας τα επιχειρήματα του συνομιλητή, επιρρεπείς σε συγκρούσεις, μετατρέπονται εύκολα από διαπραγματευτές σε αυτούς που προσπαθούν να πείσουν.

### **Εξωστρεφής**

Η επιφανειακή προσέγγιση στις διαπραγματεύσεις, πολύ παρόμοια με τον κυρίαρχο τύπο - αντικαθιστούν την σκληρότητα με την ταχύτητα, τη γοητεία και τις φαινομενικά άσχετες λεπτομέρειες, και τον εγωισμό με γενικές φράσεις για τα κοινά συμφέροντα.

### **Εσωστρεφής**

Απρόθυμοι να εμπιστευτούν άλλους, έχουν μια τάση να ελέγχουν, είναι καχύποπτοι, δεν τους αρέσουν και αποφεύγουν τις διαπραγματεύσεις και αναμένουν την πλήρη επίτευξη των στόχων τους. Απαιτείται πολλή υπομονή για την αντιμετώπισή τους.

### **Ανειλικρινής**

Ευχάριστοι, ευγενικοί, καλοί, μοιάζουν με ανειδίκευτους διαπραγματευτές που θα συμφωνούσαν με όλους τους όρους μόνο και μόνο για να φέρουν μια δυσάρεστη κατάσταση σε ένα τέλος. Εάν οι διαπραγματεύσεις συνεχίζονται για μεγάλο χρονικό διάστημα, είναι εξαιρετικά επικίνδυνοι επειδή είναι σε θέση να μετατρέψουν τον συνομιλητή σε κατώτερο μέρος.

### **Ηθοποιοί**

Λαμπεροί, με εντυπωσιακή εμφάνιση, φαίνεται να προτιμούν τη μορφή διαπραγμάτευσης παρά το σκοπό της, ενεργώντας σαν να μην ενδιαφέρονται για το τελικό αποτέλεσμα, εφόσον τα πάντα φαίνονται καλά εξωτερικά.

### **Φιλόσοφοι**

Πρόθυμοι να εισαγάγουν ριζικές αλλαγές στους υφιστάμενους κανόνες διαπραγμάτευσης. Είναι παρόμοιοι με τους κυρίαρχους διαπραγματευτές. Το κύριο χαρακτηριστικό τους είναι η έλλειψη προβλεψιμότητας. Αλλάζουν τη γνώμη τους και φαίνονται σαν να μην ξέρουν τι θέλουν, αλλά η πραγματικότητα είναι διαφορετική. Κατά τη διαπραγμάτευση μαζί τους, πρέπει να έχουμε έλεγχο, σαφείς στόχους και να επιβάλλουμε τα επιχειρήματα ως βασική προϋπόθεση για τη διαπραγμάτευση.

### **Φρουροί**

Συχνά συντηρητικοί, έχουν απλή φιλοσοφία και παραδοσιακές αξίες. Αναλαμβάνουν το ρόλο των διαπραγματευτών πιο βαθιά και προσωπικά. Στόχος τους είναι να επιτύχουν θετικό αποτέλεσμα σε διαπραγματεύσεις που θα ωφελήσουν και τα δύο μέρη. Εάν η άλλη πλευρά περάσει τα όρια και παρεκτραπεί, μπορεί να γίνουν δυσάρεστοι.

## **4.2 Σημαντικά/ Εξαιρέσεις**

Ο διαπραγματευτής πρέπει πάντα να είναι πιστός στην προσωπικότητά του.

### 4.3 Συμβουλές από επαγγελματίες

Η διαπραγμάτευση είναι μια αμφίδρομη διαδικασία για την οποία ένας επιτυχημένος διαπραγματευτής πρέπει να διαθέτει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- να έχει τη δυνατότητα να προσαρμόζεται γρήγορα
- να είναι επιεικής σε ένα ορισμένο επίπεδο
- να είναι ανοικτός σε ανταλλαγή απόψεων
- να προσπαθεί να σκέφτεται ως το άλλο μέρος
- Να προσέχει τη συμπεριφορά του (έχοντας επίγνωση του πώς τον αντιλαμβάνεται η άλλη πλευρά)
- να ακούει τον συνομιλητή (όχι μόνο τον εαυτό του)
- να κρατά ισορροπία μεταξύ αποφασιστικότητας και χαλαρότητας

και να συνεχίσει να εφαρμόζει τις αρχές διαπραγμάτευσης «Κερδίζω / Κερδίζω» και «Δίνω / Παίρνω».

### 4.4 Πρόσθετη ανάγνωση

Περισσότερα για τη διαπραγμάτευση:

Petrić P..Zajedničkiodvjetničkiured PETRIĆ &KAJIĆ.*Pregovaranje* (διαδικτυακά). Διαθέσιμο στο: <https://www.linkedin.com/pulse/strategije-pregovaranja-petar-petri%C4%87> (22.02.2018.)

Βασικά της επιτυχημένης διαπραγμάτευσης:

Petar.S.(2001.) *Pregovarajte s crnimvragomizadržitebijelakrila: Osnoveuspješnogpregovaranja*. Rijeka, Andromeda.

Περιγραφή της ουσιώδους εργασίας στο πλαίσιο της διαπραγματευτικής διαδικασίας.

Nierenberg G.I.,Amazon. « *Οι βασικές αρχές της διαπραγμάτευσης*» (διαδικτυακά). Dostupno na:

<https://www.amazon.com/Fundamentals-Negotiating-Gerard-I-Nierenberg/dp/0801528682> (20.08.2018.)

### 4.5 Εξέταση και άσκηση

**Ποια από τις ακόλουθες εκφράσεις δεν μπορεί να συνδεθεί με τον ορισμό της διαπραγμάτευσης;**

- α) Κερδίζω / χάνω
- β) Κερδίζω / Κερδίζω
- γ) Παίρνω / Χάνω
- δ) Δίνω / Παίρνω

**Ποια είναι η θεμελιώδης αρχή των καλών διαπραγματεύσεων;**

- α) Κερδίζω / χάνω
- β) Κερδίζω / Κερδίζω
- γ) Παίρνω / Χάνω
- δ) Δίνω / Παίρνω

**Ποια λέξη δεν περιγράφει ένα κυρίαρχο διαπραγματευτή;**

- α) σκληρή προσωπικότητα
- β) παραδοσιακές αξίες
- γ) σκληρός
- δ) πάντα θέλει να έχει τον έλεγχο

**Ποιοι διαπραγματευτές ενδιαφέρονται να εισαγάγουν ριζικές αλλαγές στους υφιστάμενους διαπραγματευτικούς κανόνες;**

- α) κυρίαρχοι
- β) εξωστρεφείς
- γ) φιλόσοφοι
- δ) ανειλικρινείς

### **Άσκηση:**

Ζητήστε από τον συνεργάτη / φίλο σας να διαπραγματευτεί μαζί σας σχετικά με την αγορά / πώληση ενός οχήματος.

Ο ένας θα είναι ο πελάτης και ο άλλος ο αγοραστής.

Ζητήστε από τον συνεργάτη / φίλο σας να αξιολογήσει τον τρόπο διαπραγμάτευσής σας.

Γράψτε μια αναφορά σχετικά με το χρόνο και τον τύπο της διαπραγμάτευσης και τα σχόλια του συναδέλφου/φίλου σας: σε ποιο μέρος της διαπραγμάτευσης ήσασαν καλός και σε ποιο μέρος ήσαστε κακός.

## **5. ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ**

### **5.1 Θεωρητικό πλαίσιο**

Αυτή η υποενότητα έχει σχεδιαστεί για να εισαγάγει τις τεχνικές διαπραγμάτευσης και τα κύρια χαρακτηριστικά τους στους εκπαιδευόμενους.

Μετά την απόκτηση γνώσεων από την υποενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι θα μπορούν να χρησιμοποιούν βασικές τεχνικές διαπραγμάτευσης.

#### **Εισαγωγή**

Οι τεχνικές προετοιμασίας και διαπραγμάτευσης διαδραματίζουν πολύ σημαντικό ρόλο στη σύνθετη διαδικασία διαπραγμάτευσης. Ανεξάρτητα από το αν είναι ανεξάρτητος διαπραγματευτής σε αμφίδρομη επικοινωνία ή είναι τρίτο μέρος που συμμετέχει στη διαδικασία διαπραγμάτευσης, είναι απαραίτητο να χρησιμοποιηθούν οι τεχνικές διαπραγμάτευσης. Στην πράξη, οι διαπραγματεύσεις μπορούν να πραγματοποιηθούν στο δρόμο, στο λεωφορείο ή σε οποιοδήποτε άλλο μέρος, αλλά αυτό σίγουρα δε θα συμβεί σε μια επιχειρηματική διαπραγμάτευση που περιλαμβάνει σύνθετα δομικά στοιχεία.

#### **Βήματα στη διαδικασία διαπραγμάτευσης**

##### Προετοιμασία, στόχοι και γεγονότα:

Ο διαπραγματευτής πρέπει να γνωρίζει ακριβώς τι αυτός/η θέλει. Σύμφωνα με τις επιθυμίες και τις ανάγκες του, θα πρέπει να θέσει το υψηλότερο και το χαμηλότερο στόχο και να επιμείνει σε αυτά. Αυτό βοηθά στην προετοιμασία της στρατηγικής που θα τον κρατήσει μέσα στο δεδομένο πλαίσιο κατά τη διάρκεια των διαπραγματεύσεων. Συνιστάται να ορίσετε έναν υψηλότερο στόχο προκειμένου να κάνετε συμβιβασμούς. Ο διαπραγματευτής πρέπει να γνωρίζει τι θέλει το άλλο μέρος, ώστε να είναι σε θέση να συμβιβαστεί αμοιβαία εντός των δοσμένων πλαισίων. Εάν οι διαπραγματεύσεις φτάσουν στο χαμηλότερο σημείο και ο διαπραγματευτής αναγκαστεί να συμβιβαστεί περαιτέρω, πρέπει να πει «όχι» και να εγκαταλείψει την προσπάθεια.

#### **Τεχνικές διαπραγμάτευσης**

Οι συνθήκες για μια ποιοτική και ανεμπόδιστη διαπραγμάτευση διασφαλίζονται με την εφαρμογή των τεχνικών διαπραγμάτευσης.

## **Ο χώρος για διαπραγμάτευση**

### **Ψυχικός χώρος**

Ένας εύλογος χώρος μεταξύ του διαπραγματευτή και του συνομιλητή θα πρέπει να εξασφαλίζει μια ικανοποιητική απόσταση. Το να είσαι πολύ κοντά μπορεί να δημιουργήσει ένα δυσάρεστο συναίσθημα με τους συνομιλητές.

### **Φυσικός χώρος**

Οι διαπραγματεύσεις σε εσωτερικούς χώρους απαιτούν έναν τακτοποιημένο, καθαρό και ζεστό χώρο. Το δωμάτιο δεν πρέπει να είναι προσωρινό. Εάν είναι πολύ μικρό, μπορεί να δημιουργήσει μια αίσθηση άγχους και ενόχλησης, και αν είναι πολύ μεγάλο, μπορεί να δημιουργήσει μια αίσθηση απόστασης (αποσύνδεση) στους συνομιλητές.

## **«Ανάγνωση» του συνομιλητή**

Η «ανάγνωση» του συνομιλητή συνεπάγεται: αναζήτηση της πραγματικής έννοιας πίσω από τις προφορικές λέξεις, ενεργή ακρόαση και παρατήρηση της γλώσσας του σώματος.

## **Έλεγχος συνομιλίας**

**Φωνητικός έλεγχος:** Η συμπεριφορά του άλλου μέρους στις διαπραγματεύσεις θα επηρεάσει τη φωνή του διαπραγματευτή. Η φωνή αποκαλύπτει πραγματικά συναισθήματα (ανησυχία, φόβο, αναποφασιστικότητα, πρόωρη χαρά κλπ.). Κάποιος πρέπει να ακούει τη δική του φωνή και να προσπαθεί να την ελέγχει. Οι σκέψεις και η φωνή πρέπει να παραμείνουν σε αρμονία. Η σωστή χρήση της φωνής οδηγεί σε πιο επιτυχημένες διαπραγματεύσεις.

**Έλεγχος ομιλίας:** Η ομιλία πρέπει να είναι κατανοητή και ελκυστική. Είναι σημαντικό να τονίσουμε / υπογραμμίσουμε τις λέξεις-κλειδιά. Το λεξιλόγιο θα πρέπει επίσης να προσαρμοστεί στον συνομιλητή. Είναι καλύτερα να αποφεύγετε τις περιττές λέξεις από την ομιλία και να λαμβάνετε υπόψη τη δυναμική (ταχύτητα ομιλίας και παύσεις).

## **Σημειώσεις και συμπεράσματα**

Στις περισσότερες περιπτώσεις, είναι απαραίτητο να κρατάτε σημειώσεις κατά τη διάρκεια διαπραγματεύσεων, αντί να προσπαθείτε να ανακαλέσετε τις λεπτομέρειες αργότερα. Σε σύγκριση με την ταχύτητα της ομιλίας και των σκέψεων, οι σημειώσεις είναι πιο αργές. Αυτός είναι ο λόγος για τον οποίο και τα δυο διαπραγματευόμενα μέρη θα πρέπει να τα ελέγχουν από καιρό σε καιρό. Τα γραπτά συμπεράσματα που προέκυψαν κατά τη διάρκεια της συζήτησης επιβεβαιώνουν την ασφάλεια των γεγονότων που συμφωνήθηκαν.

**Τα γραφόμενα** είναι ένα καλό εργαλείο για να προσελκύσει την προσοχή και να δημιουργήσει "την εικόνα της σκέψης" του συνομιλητή.

## **Ουδέτερότητα**

Καθώς οι διαπραγματεύσεις συμφωνούνται σταδιακά, πρέπει να επιβεβαιωθούν με ουδέτερες παρατηρήσεις («Αυτό είναι καλό», «Θα επιστρέψουμε σε αυτό αργότερα» κ.λπ.). Η συζήτηση πρέπει να επικεντρωθεί στους όρους και τις προϋποθέσεις της διαπραγμάτευσης.

## **Μεταβλητότητα**

Τα πάντα είναι μεταβλητά, συμπεριλαμβανομένων των σταθερών προϋποθέσεων του συνομιλητή. Ο διαπραγματευτής δεν πρέπει ούτε να εγκαταλείψει ούτε να αποδεχθεί αμέσως τη νέα προϋπόθεση. Αντί αυτού, μπορεί να κερδίσει χρόνο γράφοντας σημειώσεις, τηλεφωνώντας, καθυστερώντας. Αυτός ο χρόνος μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την προσθήκη νέων στοιχείων, την προετοιμασία για την υποβολή πρόσθετων ερωτήσεων κ.λπ.

## **Προετοιμασία του συμπεράσματος**

Το μεγαλύτερο μέρος και η τελική φάση των διαπραγματεύσεων είναι η προετοιμασία ενός συμπεράσματος. Αν και τα δύο μέρη πέτυχαν τα συμφέροντά τους, η διαπραγμάτευση ήταν επιτυχής και είναι πιθανό να επαναληφθεί στο μέλλον. Το συμπέρασμα θα επιτευχθεί μόνο εάν και οι δύο πλευρές επωφεληθούν από τη διαπραγμάτευση.

## **Δημιουργία εμπιστοσύνης**

Εάν ο διαπραγματευτής αισθάνεται σημαντικό, χαλαρός και ικανοποιημένος, εάν είναι πεπεισμένος ότι είναι αξιόπιστος, ικανός, καλά οργανωμένος και αποτελεσματικός, θα είναι επίσης σε θέση να πείσει το συνομιλητή.

Ο διαπραγματευτής δεν πρέπει να είναι μυστηριώδης, δεν πρέπει να αφήνει τον συνομιλητή σε αγωνία, να δημιουργεί ένταση, δυσφορία, άγχος, εθισμό, φόβο, στρες, και δεν πρέπει να ενθαρρύνει την επιθετικότητα.

Ένας καλός διαπραγματευτής είναι εξοικειωμένος με διαφορετικούς ψυχολογικούς τύπους, επομένως λαμβάνει μέρος στις διαπραγματεύσεις χαλαρός, απαλλαγμένος από όλες τις άλλες σκέψεις ή προκαταλήψεις, γνωρίζει το θέμα της διαπραγμάτευσης μέσα έξω, είναι καλά προετοιμασμένος και γνωρίζει τα γεγονότα, είναι ικανός στην έκφραση της άποψης του, αναγνωρίζει επιτυχώς την άποψη του συνομιλητή και με τον τρόπο αυτό ολοκληρώνει επιτυχώς τις διαπραγματεύσεις. Ένας επιτυχημένος διαπραγματευτής δεν αφήνει τον ηγετικό ρόλο στην άλλη πλευρά και έχει μεγάλη αυτοπεποίθηση.

Η διαπραγμάτευση είναι μια πολύπλοκη διαδικασία στην οποία η γνώση της προσωπικότητας, της αποκατάστασης, της επικοινωνίας και των τεχνικών διαπραγμάτευσης του συνομιλητή είναι εξίσου σημαντικά.

Η συμπεριφορά του διαπραγματευτή πρέπει να είναι αποδεκτή από τον συνομιλητή.

*« Δύο παράγοντες μπορούν να βοηθήσουν στη δημιουργία της σωστής επικοινωνίας:*

- η προβολή - ο τρόπος με τον οποίο προσεγγίζετε τους άλλους, ή ακριβέστερα, την εμπιστοσύνη, την αξιοπιστία και την επιρροή που «περνάτε» στους άλλους,
- κατανόηση - η ικανότητα κατανόησης της άποψης του συνομιλητή ώστε να μπορεί επίσης να δει ότι προσπαθείτε να τον καταλάβετε.»

Petar S. (2001) *Pregovarajte s crnimvragomizadržitebijelakrila: Osnoveuspješnogpregovaranja*. Rijeka, Andromeda.



## 5.2 Σημαντικά / Εξαιρέσεις

Δεν πρέπει να υποτιμάται η πολυπλοκότητα των διαπραγματεύσεων. Πρόκειται για ένα πολύ ευρύ θέμα που δεν καλύπτεται πλήρως σε αυτή τη Μονάδα.

Υπάρχουν πολλές μέθοδοι τακτικής: η ψυχολογική επίθεση, η κατηγορία ενδεχομένων παραπλανητικών πληροφοριών, οι υψηλές απαιτήσεις, η παραπλάνηση για τον κύριο στόχο, οι εικονικές διαπραγματεύσεις, τα μεταβαλλόμενα θέματα, η πίεση και πολλά άλλα.

Υπάρχουν ορισμένες κρίσιμες στιγμές που συμβαίνουν στη διαδικασία διαπραγμάτευσης: απειλές και εκβιασμός, έλλειψη ενδιαφέροντος συνομιλητών, αδιέξοδα, περιορισμένος χρόνος κ.λπ.

Η διαπραγμάτευση είναι η ανταλλαγή παραχωρήσεων.

## 5.3 Συμβουλές από επαγγελματίες

Ορίστε σαφείς στόχους.

Κατά τη διαπραγμάτευση, υποσχεθείτε μόνο αυτά που μπορείτε να κάνετε.

Δεσμευτείτε πλήρως στον συνομιλητή.

Κατά την επικοινωνία, κοιτάξτε τον συνομιλητή στα μάτια.

Η ομιλία πρέπει να είναι σαφής, σύντομη και κατανοητή.

Ακούστε τον συνομιλητή υπομονετικά.

Αποφύγετε να διακόψετε τον συνομιλητή ενώ μιλάει.

Παρατηρήστε τη γλώσσα του σώματος.

Συγκεντρωθείτε.

Να είστε ευέλικτοι, έτοιμοι να προσαρμοστείτε και να έχετε κατά νου το χαμηλότερο στόχο σας.

Αναλύστε την κατάσταση από την προοπτική του συνομιλητή.

Δώστε προσοχή σε τομείς κοινού ενδιαφέροντος.

Ελέγξτε τα συναισθήματά σας.

Μην υποτιμάτε τον συνομιλητή.

Αποφύγετε τις συγκρούσεις.

Δηλώστε προσεκτικά τη διαφωνία.

Συμβιβαστείτε προοδευτικά.

Να είστε δεκτικοί, αλλά όχι χωρίς άμυνα.

Υποστηρίξτε για τους στόχους σας.

Να είστε επαγγελματίες.

Το πρόσωπό σας και η φωνή σας είναι τα κύρια εργαλεία σας.

Petar.S.(2001.) *Pregovarajte s crnimvragomizadržitebijelakrila: Osnoveuspješnogpregovaranja*. Rijeka, Andromeda.

Η διαπραγμάτευση βασίζεται στην **επικοινωνία**.

Εφαρμόστε ενεργητικές δεξιότητες ακρόασης στη διαδικασία διαπραγμάτευσης (βλ. Μονάδες 8.1 και 8.2).

## 5.4 Πρόσθετη ανάγνωση

Βασική κατανόηση της διαδικασίας διαπραγμάτευσης για αρχάριους:  
Haydock R.S., Amazon. «Πρακτική διαπραγμάτευσης» (διαδικτυακά). Διαθέσιμο στο:  
<https://www.amazon.com/Negotiation-Practice-Roger-S-Haydock/dp/0471894877>  
(20.08.2018.)

Περισσότερα για τις δεξιότητες διαπραγμάτευσης:

Kelchner L., Chron. «Οι Δέκα Πιο Αποτελεσματικές Διαπραγματευτικές Δεξιότητες» (διαδικτυακά). Διαθέσιμο στο:  
<https://smallbusiness.chron.com/top-ten-effective-negotiation-skills-31534.html>  
(20.08.2018.)  
<https://www.pon.harvard.edu/daily/negotiation-skills-daily/top-10-negotiation-skills/>

Βασικά της διαπραγμάτευσης:

Lewicki R.J., Sounders D.M., Barry B. (2009), *Pregovaranje*, Zagreb, Mate  
Lewicki R.J., Sounders D.M., Barry B., Amazon. «Διαπραγμάτευση» (διαδικτυακά). Διαθέσιμο στο:  
<https://www.amazon.com/Negotiation-Lewicki-Abramowitz-Memorial-Professor/dp/0078029449> (20.08.2018.)

## 5.5 Εξέταση και άσκηση

**Περιγράψτε έναν καλό φυσικό χώρο για διαπραγμάτευση.**

- α) το δωμάτιο δεν πρέπει να είναι προσωρινό
- β) το δωμάτιο πρέπει να είναι πολύ μεγάλο
- γ) το δωμάτιο πρέπει να είναι μικρό και οικείο
- δ) το δωμάτιο θα πρέπει να συνδέεται με την κουζίνα

**Γιατί είναι σημαντικός ο έλεγχος της φωνής;**

- α) βοηθά στη συγκέντρωση
- β) είναι ευκολότερο να γράφετε σημειώσεις
- γ) η επικοινωνία προχωρά πιο γρήγορα
- δ) αποκαλύπτει πραγματικά συναισθήματα

**Ποια από τις παρακάτω απαντήσεις δεν είναι σωστή.**

Ο έλεγχος της ομιλίας είναι σημαντικός και:

- α) η ομιλία πρέπει να είναι κατανοητή και ελκυστική
- β) η ομιλία πρέπει να είναι πλήρης και λεπτομερής
- γ) Πρέπει να δοθεί έμφαση στις λέξεις-κλειδιά
- δ) το λεξιλόγιο θα πρέπει να προσαρμόζεται στον συνομιλητή

**Γιατί είναι σημαντικές οι σημειώσεις;**

- α) Εξουδετερώνει έναν κυρίαρχο διαπραγματευτή
- β) επιβραδύνει την επικοινωνία
- γ) επιβεβαιώνει την ασφάλεια των συμφωνηθέντων γεγονότων
- δ) τονίζει την εξουσία του συμβούλου

**Άσκηση:**

Ζητήστε από το συνάδελφο / φίλο σας να ενεργήσει ως πωλητής ακίνητης περιουσίας που θέλει να πουλήσει ένα ακίνητο, αλλά αυτός ή αυτή μιλάει πολύ, μιλά για άσχετες λεπτομέρειες και περιστασιακά αλλάζει το θέμα.

Γράψτε μια αναφορά σχετικά με τη συνομιλία σας και το αποτέλεσμα της διαπραγμάτευσης (γράψτε το σχόλιο και το σχόλιο του συναδέλφου σας).

## 6. ΒΑΣΙΚΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ

### 6.1 Θεωρητικό πλαίσιο

Αυτή η υποενότητα έχει σχεδιαστεί για να εισαγάγει τις στρατηγικές διαπραγμάτευσης, τις θετικές και αρνητικές πλευρές της στους εκπαιδευόμενους. Θα τους εξοικειώσει με τη σημασία της πρόσθετης διαπραγματευτικής δύναμης.

Μετά την απόκτηση γνώσεων από την υποενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι θα έχουν τα ακόλουθα προσόντα:

- να εφαρμόσουν ουσιώδη στρατηγικές διαπραγμάτευσης.

### Εισαγωγή

Η επιλογή της διαπραγματευτικής στρατηγικής εξαρτάται από το κίνητρο, το αντικείμενο και τον στόχο που πρέπει να επιτευχθεί και η διαπραγματευτική στρατηγική εξαρτάται από τον τρόπο δράσης.

### Τύποι στρατηγικών διαπραγμάτευσης

Υπάρχουν δύο τύποι στρατηγικών διαπραγμάτευσης: αυθόρμητες και οργανωμένες.

**Η αυθόρμητη** διαπραγμάτευση αποτελείται από μια σειρά κοινών, καθημερινών εικόνων, οι οποίες εφαρμόζονται όταν δεν υπάρχουν τεχνολογικές ακολουθίες, τακτικές και μέθοδοι. φαίνεται «πρόχειρη» και δεν είναι επιτυχημένη τις περισσότερες φορές. Αν και είναι μια καθημερινή δραστηριότητα, η διαπραγμάτευση απέχει πολύ από το να είναι απλή.

**Η οργανωμένη διαπραγμάτευση** απαιτεί προγραμματισμό, προετοιμασία, προβληματισμό κατά τη διάρκεια συζήτησης, έλεγχο, διόρθωση και συνεχή εστίαση στον στόχο.

Ο Tudor G. (1992) επισημαίνει την πρόσθετη διαπραγματευτική δύναμη (ό, τι κάνει ο διαπραγματευτής για να ενισχύσει τη θέση του) και δηλώνει επτά κύριες πηγές πρόσθετης διαπραγματευτικής δύναμης:

- έχοντας γνώση (σχετικά με την πραγματική κατάσταση των διαπραγματεύσεων)
- να μην εξαρτάται εξ ολοκλήρου από έναν μόνο συνεργάτη
- να μην δείξει τη σημασία μιας συμφωνίας
- να μην δείχνει εξάρτηση από το συνεργάτη
- μείωση του αποδεκτού συμβιβαστικού σημείου στη χαμηλότερη τιμή (όταν το σημείο που θεωρούμε ότι είναι το κατώτατο όριο μειώνεται σκόπιμα, δημιουργείται ένα μεγαλύτερο εσωτερικό αποθεματικό, το οποίο αυξάνει τη διαπραγματευτική δύναμη)
- καθορισμός πρόσθετης εναλλακτικής λύσης
- αύξηση του αποθεματικού χρόνου

*«Η πρόσθετη διαπραγματευτική δύναμη εκδηλώνεται με εποικοδομητικό τρόπο: γίνεστε ισχυρότεροι στην εμφάνισή σας, πιο έτοιμοι να συνδυάσετε, πιο πειστικοί στη συζήτηση και πιο*

σεβαστοί ως αντίπαλοι. Όλα αυτά μπορεί να αρκούν για να ελπίζουμε σε ένα καλύτερο αποτέλεσμα».

Tudor G. (1992). *Kompletanpregovarač: umijeće poslovnog pregovaranja*. Zagreb. MEP Consult. str.17

Για να επιτευχθεί μια επιτυχημένη διαπραγμάτευση που να διασφαλίζει μια συμφωνία ποιότητας, μια ορθολογική χρήση του χρόνου, της ενέργειας και των πόρων, καθώς και μια συνεισφορά στις καλές διαπροσωπικές σχέσεις, ο διαπραγματευτής θα εφαρμόσει την καλύτερη διαπραγματευτική στρατηγική: την σταθερή (με αρχές) διαπραγμάτευση

**Η σταθερή** διαπραγμάτευση καταλήγει σε μια συμφωνία ποιότητας που ανταποκρίνεται στις ανάγκες και των δύο διαπραγματευτικών μερών, καταναλώνει χρόνο ορθολογικά και χαρακτηρίζεται από καλές διαπροσωπικές σχέσεις. Ο διαπραγματευτής δέχεται επιτυχώς μη προγραμματισμένες αμοιβαίες λύσεις και επιτρέπει μακροπρόθεσμες επιχειρηματικές σχέσεις.

**Η σκληρή** διαπραγμάτευση ωφελεί μόνο μία πλευρά. Ο σκληρός διαπραγματευτής πρέπει να μετριάζεται κάπως. Η θετική πλευρά της σκληρής διαπραγμάτευσης είναι ότι προστατεύεται ο χαμηλότερος στόχος. Αυτή η διαπραγμάτευση χρησιμοποιείται επίσης για τον τερματισμό της σχέσης.

**Η μαλακή** διαπραγμάτευση διατηρεί καλές διαπροσωπικές και μακροπρόθεσμες επιχειρηματικές σχέσεις, αλλά τις περισσότερες φορές επιτυγχάνεται συμφωνία της αξίας που δεν ανταποκρίνεται πλήρως στις απαιτήσεις κανενός από τα δύο μέρη. Η θετική πλευρά της μαλακής διαπραγμάτευσης λειτουργεί καλά στη γνωστή και σταθερή κατάσταση, η οποία αποτελεί μέρος μιας παλαιάς επιχειρηματικής σχέσης ή όταν ο συμβιβασμός είναι λιγότερο σημαντικός από τη διαρκή σχέση.

**Η διαπραγμάτευση θέσεων** φέρνει μια μονόπλευρη λύση και ένα μονόπλευρο όφελος, περιορίζοντας παράλληλα τη δημιουργικότητα. Στο μοντέλο της διαπραγμάτευσης θέσεων, παραλείπονται ορισμένα σημαντικά βήματα διαπραγμάτευσης, οι απαιτήσεις διεκδικούνται πρόωρα και διατηρείται μια θέση. Στη συνέχεια ξεκινά η συζήτηση, ακολουθούμενη από διαμάχες, πιθανή υποχώρηση και έναν κακό συμβιβασμό. Ο διαπραγματευτής θέσεων υπερασπίζεται όχι μόνο το συμφέρον του, αλλά και την απαίτηση του. Η θετική πλευρά είναι ότι παρέχει την ευκαιρία για μια εξαιρετικά τακτική δράση.

**Η εικονική** διαπραγμάτευση καταλήγει σε μια συμφωνία που δεν πρόκειται να επιτευχθεί ή να εφαρμοστεί καθόλου. Ο πραγματικός στόχος της διαπραγμάτευσης είναι κρυμμένος. Από έξω, δεν διαφέρει από τις άλλες διαπραγματεύσεις. Τα σήματα είναι: η καθυστέρηση στην έναρξη της συνάντησης, η μη παραγωγική δράση, η απουσία συγκεκριμένων συμβιβαστικών λύσεων, καμιά εισήγηση δεν είναι αρκετά καλή, ποτέ δεν είναι η κατάλληλη στιγμή, ο διαχωρισμός από τις εξουσίες, οι ασαφείς και ανακριβείς συνθήκες στην πρόταση της γραπτής συμφωνίας.

Ανεξάρτητα από τη στρατηγική που επιλέγει ο διαπραγματευτής, είναι σημαντικό να ελέγχεται η ικανότητα της διαπραγματευτικής ομάδας κατά την έναρξη των διαπραγματεύσεων, ο χρόνος των διαπραγματεύσεων και το πρόγραμμα πρέπει να περιοριστούν, η συμφωνία θα πρέπει να γράφεται σε σύντομες και σαφείς προτάσεις και θα πρέπει να διασφαλίζεται η εφαρμογή των υποχρεώσεων.

## 6.2 Σημαντικά / Εξαιρέσεις

Ανεξάρτητα από την επιλογή στρατηγικών διαπραγμάτευσης, πρέπει να ελεγχθούν τα εξής: οι ικανότητες της ομάδας διαπραγματεύσεων, οι προθεσμίες των διαπραγματεύσεων και το πρόγραμμα.

## 6.3 Συμβουλές από επαγγελματίες

Πώς να αποφύγετε σκληρές διαπραγματεύσεις;

- να καταστείλετε την υπερβολική αυτοπεποίθηση του συνομιλητή εγκαίρως
- να σοκάρετε τον συνομιλητή ανακοινώνοντας ένα ακραίο αίτημα, χωρίς να τον αφήσετε να το κάνει πρώτα
- να διατηρείτε τον αυτοέλεγχο και τον έλεγχο του συνομιλητή
- να ειδοποιήσετε αμέσως τον συνομιλητή ότι ο σκληρός ανταγωνισμός δεν αποτελεί επιλογή

Πώς να αποφύγετε την μαλακή διαπραγμάτευση;

- να υπερασπιστείτε τα συμφέροντά σας από την αρχή των διαπραγματεύσεων
- να μην δεχθείτε την προσφορά, αλλά να απαιτήσετε περισσότερα
- να μην προσφέρετε συμβιβασμούς κατά το πρώτο αδιέξοδο
- να μην ανακαλύψετε το χαμηλότερο στόχο, αλλά να απαιτήσετε περισσότερο από ό, τι χρειάζεται
- να διατηρήσετε μια επαγγελματική και όχι φιλική σχέση
- να μην επιμείνετε στη συμφωνία, αλλά αφήστε το άλλο μέρος να υποχωρήσει πρώτα

Πώς να αποφύγετε τη διαπραγμάτευση θέσης;

- να καταστήσετε σαφές αμέσως ότι μόνο μία λύση δεν θα ήταν αρκετή
- να απαγορεύσετε μια γρήγορη τελική λύση μέχρι να ελεγχθεί η αμοιβαία ασφάλεια, καθώς και κάποιες άλλες ενδεχομένως καλύτερες επιλογές
- Καθορίστε την προθεσμία με τη φράση: «Η πρώτη απαίτηση δεν πρέπει να παρουσιαστεί για άλλη μισή ώρα. Μέχρι τότε, για την κατάσταση, τα συμφέροντα ...»
- αγνοήστε το πρόωρο αίτημα

Πώς να αποφύγετε την εικονική διαπραγμάτευση θέσης;

- περιστασιακά βεβαιωθείτε ότι ο συνομιλητής επιθυμεί να προβεί σε συμφωνία και να την εφαρμόσει
- Ελέγξτε τις πληροφορίες
- να επιμείνετε στην ακρίβεια των εργασιών και των διαπραγματεύσεων
- να προωθήσετε περαιτέρω συζητήσεις σχετικά με τις αρχές της διαπραγμάτευσης βάσει αρχών

## 6.4 Πρόσθετη ανάγνωση

Πρακτικό βιβλίο σχετικά με στρατηγικές διαπραγμάτευσης, τεχνικές και τακτικές.

Tudor G. (1992). *Kompletanpregovarač: umijeće poslovnog pregovaranja*. Zagreb. MEP Consult.

Ο Συγγραφέας περιγράφει τα βασικά της επιτυχημένης διαπραγμάτευσης, της διαδικαστικής διαχείρισης στις διαπραγματεύσεις, των καταστάσεων διαπραγμάτευσης και των τύπων των διαπραγματευτών.

Petar S. (2001). *Pregovarajte s crnimvragom izadržite bijelakrila: Osnove uspješnog pregovaranja*. Rijeka, Andromeda.

Διάφορα βιβλία σχετικά με τις δεξιότητες διαπραγμάτευσης, αρχές, απρόβλεπτες καταστάσεις και διάφορα παραδείγματα:

Dheeraj V. WallStreetMojo. «10 Κορυφαία Βιβλία Διαπραγμάτευσης Όλων των Εποχών» (διαδικτυακά). Διαθέσιμο στο:

<https://www.wallstreetmojo.com/top-best-negotiation-books/> (24.02.2018.)

Ο Συγγραφέας εξηγεί τη σημασία του σχεδιασμού, της δυναμικής και των στρατηγικών, τον τρόπο κατανόησης της ψυχολογίας, των τακτικών και των συμπεριφορών της διαπραγμάτευσης και του τρόπου διεξαγωγής επιτυχημένων κερδοφόρων διαπραγματεύσεων.

Gates S., Amazon. «*Το Βιβλίο Διαπραγμάτευσης: Ο Έγκυρος Οδηγός Σας για Επιτυχή Διαπραγμάτευση*» (διαδικτυακά). Διαθέσιμο στο: <https://www.amazon.com/Negotiation-Book-Definitive-Successful-Negotiating/dp/1119155460> (20.08.2018.)

## 6.5 Εξέταση και άσκηση

**Ποια από τις ακόλουθες απαντήσεις δεν είναι στρατηγική διαπραγμάτευσης;**

- α) εναλλακτική
- β) αρχής
- γ) εικονική
- δ) θέσης

**Πώς να αποφύγετε τη μαλακή διαπραγμάτευση;**

- α) να προσφέρετε αμέσως παραχωρήσεις
- β) να αποκαλύψετε το χαμηλότερο στόχο
- γ) να επιμένετε στη σύναψη συμφωνίας
- δ) να μην δεχτείτε την προσφορά, αλλά να απαιτήσετε περισσότερα

**Πώς να αποφύγετε τη διαπραγμάτευση θέσεων;**

- α) να επεκτείνετε το χρόνο της διαδικασίας διαπραγμάτευσης
- β) αγνοήστε πρόωρο αίτημα
- γ) να επιμένετε μόνο σε μία λύση
- δ) επιμένετε στην ακρίβεια της εργασίας

### **Άσκηση:**

Ζητήστε από τον συνάδελφό σας να ενεργήσει ως πελάτης και διαπραγματευτείτε μαζί του σχετικά με την τιμή των λογιστικών υπηρεσιών σας. Αυτός ή αυτή θα έχει υψηλές προσδοκίες, μεγάλα αιτήματα, θα ζητά ωφελήματα κ.λπ. (σκληρός διαπραγματευτής).

Γράψτε μια αναφορά και περιγράψτε: ποια στρατηγική χρησιμοποιήσατε και τι πετύχατε.



# ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

## ΕΝΟΤΗΤΑ 1

### Κεφάλαιο 1

1. α)
2. β)
3. β)
4. δ)

Απάντηση:

Εάν το εισόδημα δεν υπερβαίνει τα 36.300 ευρώ, ο ανεξάρτητος έμπορος φορολογείται με ποσοστό 25%:

Ευρώ 32,000 \* 25% = Ευρώ 8,000 φορολογική βάση

8,000 Ευρώ \* 25% (φόρος εισοδήματος) = 2000 Ευρώ

Σημείωση: Η φορολογική βάση στην περίπτωση του φόρου εισοδήματος καθορίζεται από το τι θεωρούν οι φορολογικές αρχές ως φορολογητέο εισόδημα, το ελάχιστο ποσό ετήσιου εισοδήματος που μπορεί να φορολογηθεί.

### Κεφάλαιο 2

1. γ)
2. α)
3. δ)
4. γ)

Απάντηση:

- Αίτηση για την έγκριση ονόματος εδώ και Έγγραφο Αίτησης για Έγκριση Ονόματος της Υπηρεσίας Μίας Στάσης εδώ.
- Έντυπο δήλωσης (HE1, ένορκη δήλωση του δικηγόρου και υπογραφή από τον Γραμματέα του Επαρχιακού Δικαστηρίου).
- Έντυπο σχετικά με την εγγεγραμμένη διεύθυνση του γραφείου (HE2).
- Λεπτομέρειες σχετικά με τους διευθυντές και γραμματέα (HE3).
- Κατάλογος προσώπων που έδωσαν τη συγκατάθεση τους να ενεργούν ως διευθυντές της δημόσιας επιχείρησης (HE5, σε περίπτωση δημόσιας εταιρίας).
- Αρχικό Μνημόνιο και Καταστατικό (από το νόμο πρέπει να συνταχθεί από εγκεκριμένο / εγγεγραμμένο δικηγόρο).
- Έγγραφο Αίτησης για Εγγραφή Νομικών Οντοτήτων της Υπηρεσίας Μίας Στάσης (ισχύει για υποβολή στην Υπηρεσία Μίας Στάσης)

### Κεφάλαιο 3

1. α)
2. β)

3. γ)

Απάντηση:

- Γραπτή αναφορά υπογεγραμμένη από το εξουσιοδοτημένο άτομο που δείχνει:
  - (1) το όνομα και τη νομική μορφή της υπερπόντιας εταιρίας, καθώς και το όνομα του υποκαταστήματος, αν αυτό διαφέρει από το όνομα της εταιρίας
  - (2) το κεντρικό γραφείο και τη διεύθυνση (ταχυδρομική ή άλλη) της υπερπόντιας εταιρίας, καθώς και τη διεύθυνση (ταχυδρομική ή άλλη) της έδρας της επιχείρησης.
  - (3) το σκοπό και το αντικείμενο των δραστηριοτήτων της υπερπόντιας εταιρίας και την έδρα της επιχείρησης ·
  - (4) όπου ενδείκνυται, το μητρώο στο εξωτερικό (με σχετικό αριθμό εισαγωγών) της υπερπόντιας εταιρίας, όπου έχουν εισαχθεί τα βασικά δεδομένα ·
  - (5) το εγγεγραμμένο κεφάλαιο του, εφόσον υπάρχει.
  - (6) όπου ενδείκνυται, πληροφορίες σχετικά με την εκκαθάριση της υπερπόντιας εταιρίας, τον διορισμό των εκκαθαριστών, τα προσωπικά δεδομένα και τις εξουσίες των εκκαθαριστών, καθώς και την ολοκλήρωση της διαδικασίας εκκαθάρισης, πτώχευσης, πτώχευσης με συμβιβασμό ή άλλης ανάλογης διαδικασίας στην οποία υπόκειται η υπερπόντια εταιρία
  - (7) στην περίπτωση μιας υπερπόντιας εταιρίας ενός μη κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, τη νομοθεσία του κράτους που διέπει την εταιρία. Κατάλογος των υποβληθέντων εγγράφων από μια ξένη εταιρία (ΑΕ1).
- Κατάλογος των διευθυντών και γραμματέας μιας ξένης εταιρίας (ΑΕ2).
- Στοιχεία των εξουσιοδοτημένων αντιπροσώπων της ξένης εταιρίας που διαμένουν στην Κυπριακή Δημοκρατία (ΑΕ3).
- Πιστοποιημένο αντίγραφο του καταστατικού ή του υπομνήματος ή μνημονίου της μητρικής εταιρίας σε επίσημη γλώσσα της Κυπριακής Δημοκρατίας (με επίσημη μετάφραση στην Ελληνική ή Αγγλική γλώσσα σε διαφορετική περίπτωση). Η πιστοποίηση πρέπει να γίνεται: (1) από κυβερνητικό υπάλληλο, στην επιμέλεια του οποίου έχει ανατεθεί το πρωτότυπο, (2) από Συμβολαιογράφο, (3) από αξιωματούχο μιας εταιρίας ενώπιον προσώπου με ένορκη εξουσία.

#### **Κεφάλαιο 4**

1. α)
2. α)

Απάντηση: 50 ευρώ το μήνα.

#### **Κεφάλαιο 5**

1. γ)
2. α)

Απάντηση:

Τα πλεονεκτήματα είναι:

- μείωση του κινδύνου που προκύπτει όταν ξεκινά μια νέα επιχείρηση σε μια νέα αγορά,
- είναι ο γρηγορότερος τρόπος για να ξεκινήσει η λειτουργία της επιχείρησής, εφόσον οι διαδικασίες εγγραφής έχουν ήδη ολοκληρωθεί
- μείωση του κόστους έναρξης λειτουργίας (ήδη υπάρχον απόθεμα, πατέντες, πελάτες κ.λπ.),
- άμεσες ταμειακές ροές λόγω των συνεχιζόμενων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Οι πιθανοί κίνδυνοι κατά την αγορά μιας υπάρχουσας επιχείρησης είναι:

- κρυμμένα προβλήματα (χρέη που μπορεί να μη μπορείτε να επιστρέψετε, ήδη υπογεγραμμένα κρυμμένα συμβόλαια, άλλες πιθανές επιπλοκές),
- το κόστος αγοράς μπορεί να είναι πολύ υψηλότερο από το κόστος έναρξης μιας νέας επιχείρησης.

## **ΕΝΟΤΗΤΑ 2**

### **Κεφάλαιο 1**

1. α)
2. α)

Απάντηση:

Κεφ.113 – Μέρος IV Άρθρα 118-123.

### **Κεφάλαιο 2**

1. β)
2. δ)
3. α)
4. γ)
5. γ)

Απάντηση:

Όχι.

### **Κεφάλαιο 3**

1. δ)
2. β)

Απάντηση:

Συμπληρωμένο έντυπο.

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΑΙΤΗΣΗ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΣΤΟ  
ΦΟΡΟ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ



ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	
1. Να υποβληθεί στα κατά τόπους Επαρχιακά Γραφεία του Τμήματος 2. Να συμπληρωθεί με ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΓΡΑΜΜΑΤΑ (εκτός του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου). 3. Τα πεδία με Π, Σ, Ν είναι υποχρεωτικά για φυσικά πρόσωπα (Π), συνεταιρισμούς (Σ) και νομικά πρόσωπα (Ν) αντιστοίχως 4. Συμπληρώστε ΟΛΑ τα πεδία που σας αφορούν 5. Όπου υπάρχει επιλογή με κουτί <input type="checkbox"/> σημειώστε V ανάλογα και όπου υπάρχει <input type="checkbox"/> συμπληρώστε ανάλογα.	
Α. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ	
1. Σκοπός Εγγραφής (Π, Σ, Ν) Επιθυμώ ή έχω υποχρέωση να εγγραφώ για σκοπούς ΦΠΑ : <input checked="" type="checkbox"/> δεν έχω αριθμό μητρώου Φ.Π.Α. ούτε διαθέτω αριθμό μητρώου Α.Φ.Τ. για άλλους φόρους. <input type="checkbox"/> διαθέτω ή διέθετα στο παρελθόν αριθμό μητρώου Φ.Π.Α. που είναι/ ήταν ο <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="checkbox"/> διαθέτω ή διέθετα στο παρελθόν αριθμό μητρώου άλλων φόρων Α.Φ.Τ. που είναι/ ήταν ο <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	Επ. χρήση
2. Όνομα (Π): <u>JOHN</u>	
3. Επίθετο (Π): <u>DOE</u>	
4. Όνομα Νομικού προσώπου / Συνεταιρισμού (Σ, Ν) :	
Σε περίπτωση συνεταιρισμού επισυνάψτε το έντυπο ΦΠΑ102. (Το έντυπο αυτό πρέπει να υποβάλλεται όποτε υπάρχει αλλαγή στην ιδιοκτησία / μερίδια του συνεταιρισμού)	
5. Εμπορική Επωνυμία: <u>JOHN DOE LTD</u>	
6. Τηλέφωνο επικοινωνίας σε σχέση με το έντυπο αυτό (Π, Σ, Ν):	
Β. ΕΓΓΡΑΦΗ Φ.Π.Α.	
(για το ειδικό καθεστώς Ταξί συμπληρώστε το έντυπο ΦΠΑ210 αντί της αίτησης αυτής)	
1. Χρησιμοποιείται μηχανογραφημένο σύστημα τήρησης λογαριασμών; <input type="checkbox"/> Ναι <input checked="" type="checkbox"/> Όχι	
2. Έχετε ήδη πραγματοποιήσει συναλλαγές; <input type="checkbox"/> Ναι Πραγματοποίησα την πρώτη μου συναλλαγή στις / <input checked="" type="checkbox"/> Όχι αλλά προτίθεται να αρχίσω στις <u>10/10/2019</u>	
3.1. Εγγραφή για σκοπούς ΦΠΑ <input type="checkbox"/> α) Η αξία των φορολογητέων συναλλαγών μου έχει τους τελευταίους 12 μήνες ή σε λιγότερο διάστημα από το τέλος του μήνα .....του έτους ..... υπερβεί το όριο εγγραφής. <input type="checkbox"/> β) Αναμένω ότι η αξία των φορολογητέων συναλλαγών που θα πραγματοποιήσω στις επόμενες 30 ημέρες ΜΟΝΟ θα υπερβεί το όριο εγγραφής. <input checked="" type="checkbox"/> γ) Από τις <u>10/10/2019</u> παρέχω/θα παρέχω υπηρεσίες σε υποκείμενα στο φόρο πρόσωπα σε κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. <input type="checkbox"/> δ) Από τις ..... λαμβάνω/θα λαμβάνω υπηρεσίες από την Ευρωπαϊκή Ένωση ή/και Τρίτες Χώρες. <input type="checkbox"/> ε) Έχω δικαίωμα εγγραφής και δεν ισχύουν τα (α)-(δ) πιο πάνω.	
3.2. Από ποια ημερομηνία θα εγγραφείτε στο Μητρώο Φ.Π.Α.; <u>01/10/2019</u> <input type="checkbox"/> Υποχρεούμαι να εγγραφώ από την πιο πάνω ημερομηνία <input checked="" type="checkbox"/> Θα ήθελα να εγγραφώ από την πιο πάνω ημερομηνία	
3.3 Εγγραφή για επιχειρήσεις που πραγματοποιούν πωλήσεις εξ αποστάσεως στη Δημοκρατία Αναμένω να κάνω €..... πωλήσεις μέσα στους επόμενους 12 μήνες. <input type="checkbox"/> α) Πραγματοποιώ τέτοιες πωλήσεις η αξία των οποίων έχουν υπερβεί το όριο εγγραφής στο ημερολογιακό έτος. Έχω υπερβεί το όριο στις ..... <input type="checkbox"/> β) Έχω ασκήσει την επιλογή να θεωρείται η Δημοκρατία ως ο τόπος παράδοσης τέτοιων πωλήσεων μου στο (Κράτος Μέλος ΕΕ) ..... στις ..... , παρόλο που δεν έχω υπερβεί το όριο εγγραφής της Δημοκρατίας. Η πρώτη φορολογητέα συναλλαγή στη Δημοκρατία έγινε στις ..... <input type="checkbox"/> γ) Έχω πρόθεση να πραγματοποιήσω τέτοιες πωλήσεις οι οποίες υπόκεινται σε ειδικό φόρο κατανάλωσης στην Δημοκρατία. Προτίθεται να κάνω την πρώτη τέτοια πώληση στις ..... και <input type="checkbox"/> δ) Προτίθεται να ασκήσω την επιλογή να θεωρείται η Δημοκρατία ως ο τόπος παράδοσης τέτοιων πωλήσεων μου. Υπολογίζω η πρώτη φορολογητέα συναλλαγή στη Δημοκρατία θα γίνει στις ..... και θα ήθελα να εγγραφώ από τις .....	

**3.4 Εγγραφή για επιχειρήσεις που πραγματοποιούν αποκτήσεις.**  
 Πραγματοποίησα φορολογητέες συναλλαγές €..... τους τελευταίους 12 μήνες.

α)  Πραγματοποίησα /  Προτίθεται να πραγματοποιήσω την πρώτη μου απόκτηση στις .....

β) Η αξία των αποκτήσεων μου από πρόσωπα σε άλλα κράτη μέλη είναι €..... στο ημερολογιακό έτος.  
 Έχω υπερβεί το όριο στις /  Δεν έχω υπερβεί το όριο μέχρι τις .....

γ) Αναμένω ότι η αξία των αποκτήσεων που θα πραγματοποιήσω στις επόμενες 30 ημέρες ΜΟΝΟ θα υπερβεί το όριο εγγραφής και

δ) Υποχρεούμαι να εγγραφώ από την ...../...../..... αλλά θα ήθελα να εγγραφώ προηγουμένως από την .....

**3.5. Δηλώσετε την αξία των φορολογητέων συναλλαγών που αναμένεται ότι θα πραγματοποιήσετε στους επόμενους 12 μήνες.**

α) Κανονικού συντελεστή	€.....	δ) Μηδενικού συντελεστή	€.....
β) Μειωμένου συντελεστή 5%	€ 100.000.....	ε) Εκτός αντικειμένου του Κυπριακού Φ.Π.Α.	€.....
γ) Μειωμένου συντελεστή 9%	€.....	στ) Εξαιρούμενες συναλλαγές	€.....

**3.6. Πιο από τα πιο κάτω προτιμάτε να πραγματοποιήσετε προς υποκείμενα στο φόρο πρόσωπα σε άλλα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης**

Παραδόσεις αγαθών  Αποκτήσεις αγαθών  Παροχή υπηρεσιών  Λήψη υπηρεσιών  Κανένα Δ/Ε

**3.7. Αν υπάρχουν οποιοδήποτε άλλες εγγραφές στο Τμήμα με τις οποίες συνδέεστε ή ήσασταν συνδεδεμένοι δηλώστε τους αριθμούς εγγραφής των επιχειρήσεων με τις οποίες συνδέεστε ή ήσασταν συνδεδεμένοι:**

ΑΦΤ..... ΦΠΑ.....  
 ΑΦΤ..... ΦΠΑ.....  
 ΑΦΤ..... ΦΠΑ.....  
 ΑΦΤ..... ΦΠΑ.....

**Γ. ΔΗΛΩΣΗ**

Εγώ ο/η JOHN DOE..... με αρ. ταυτότητας 00000.....  
 (συμπληρώστε το πλήρες όνομά σας με ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΓΡΑΜΜΑΤΑ)  
 Δηλώνω ότι οι πληροφορίες που συμπληρώθηκαν σε αυτό το έντυπο και που περιέχονται σε οποιοδήποτε επισυνημμένο έγγραφο είναι πλήρεις και αληθείς και σε περίπτωση οποιασδήποτε αλλαγής υποχρεούμαι να το γνωστοποιήσω στο Τμήμα Φορολογίας.

Υπογραφή JOHN DOE'S NAME..... Ημερομηνία 10/10/2018..... Τηλέφωνο για διευκρινήσεις .....

Ιδιότητα υπογράφοντα:

Ίδιος  Εκπρόσωπος  Συνέταιρος  Διαχειριστής / Καταπιστευματοδόχος  
 Διευθυντής / Σύμβουλος  Γραμματέας  Εξουσιοδοτημένος αξιωματούχος

Για επίσημη χρήση Καταχωρήθηκε από ..... Ημερομηνία .....

**Ο ΠΕΡΙ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ (Προστασία του Ατόμου) ΝΟΜΟΣ ΑΡ.138(Ι) ΤΟΥ 2001 ΟΠΩΣ ΑΥΤΟΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ**

Το Τμήμα Φορολογίας τηρεί Αρχείο στο οποίο περιλαμβάνονται προσωπικά στοιχεία των φορολογουμένων της Κυπριακής Δημοκρατίας για σκοπούς εφαρμογής των Φορολογικών Νομοθεσιών. Για τη λειτουργία του Αρχείου αυτού, υπήρξε ενημέρωση μέσω Τύπου, σύμφωνα με τις πρόνοιες του πιο πάνω νόμου.

Το Τμήμα Φορολογίας σας ενημερώνει ότι μπορεί να χρησιμοποιήσει τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο έντυπο για να ελέγξει την ορθότητα των πληροφοριών, να αιτιολογήσει ή να εντοπίσει αδικήματα και να προστατεύσει τα έσοδα του Κράτους.

## Κεφάλαιο 4

1. β)
2. β)
3. γ)

Απάντηση:

Είδος κόστους	Κόστος/μήνα [€]
Λογιστικά	150
Τραπεζικά έξοδα	10
Ενοικίαση χώρου γραφείου (40 m <sup>2</sup> )	500
Μάρκετινγκ / προώθηση	100
Πρόσθετες δαπάνες (π.χ. το ίντερνετ, η ηλεκτρική ενέργεια ...)	100
Μισθοδοσία για έναν υπάλληλο που κερδίζει € 1.000	2230
<b>Σύνολο</b>	<b>3090</b>

## Κεφάλαιο 5

1. α)

Απάντηση:

Χρειάζεται άδεια για την οργάνωση τουριστικών πακέτων.

Για κάθε υλοποίηση τουριστικής διοργάνωσης εντός Κύπρου και στο εξωτερικό, ο παροχέας πρέπει να παρέχει έναν τουριστικό σύντροφο ή τουριστικό οδηγό με ανάλογη άδεια για κάθε οργανωμένη ομάδα.

## Κεφάλαιο 6

1. δ)
2. β)
3. α)

## ΕΝΟΤΗΤΑ 3

### Κεφάλαιο 1

1. γ)
2. β)

Απάντηση:

Στο Διαδίκτυο, βρείτε τον νόμο για τον Φόρο Προστιθέμενης Αξίας. Η εφαρμογή του κανονικού και του χαμηλότερου συντελεστή ΦΠΑ εξηγείται στο άρθρο 38, ώς: 5% - χαμηλότερο ποσοστό: π.χ. ψωμί, γάλα, φάρμακα και ιατρικά βοηθήματα, βιβλία και άλλα. 13%

- χαμηλότερο ποσοστό, π.χ. διαμονή, προετοιμασία φαγητού, εφημερίδες, περιοδικά, έλαια, παιδικές τροφές, νερό, ζάχαρη, εισιτήρια για συναυλίες.

## **Κεφάλαιο 2**

1. δ)
2. α)
3. δ)

Απάντηση:

Το λογιστικό σύστημα πληροφοριών (AIS) είναι μια δομή που χρησιμοποιεί μια επιχείρηση για να συλλέγει, να αποθηκεύει, να διαχειρίζεται, να επεξεργάζεται, να ανακτά και να αναφέρει τα οικονομικά δεδομένα, ώστε να μπορούν να χρησιμοποιηθούν από λογιστές, συμβούλους, επιχειρηματικούς αναλυτές, διευθυντικά στελέχη, οικονομικούς διευθυντές, ελεγκτές και ρυθμιστικές και φορολογικές υπηρεσίες. Συγκεκριμένα, το AIS μπορεί να υποστηρίξει τους συμβούλους άμεσων ξένων επενδύσεων για να εξασφαλίσουν το υψηλότερο επίπεδο ακρίβειας στις οικονομικές συναλλαγές και την τήρηση αρχείων ενός οργανισμού και να καταστήσουν εύκολα διαθέσιμα τα οικονομικά δεδομένα σε όσους χρειάζονται νόμιμη πρόσβαση σε αυτό, διατηρώντας παράλληλα στατιστικά στοιχεία και δεδομένα άθικτα και ασφαλή.

## **Κεφάλαιο 3**

1. γ)
2. α)

Απάντηση:

Στην λογιστική εφαρμόζονται πολλές σημαντικές αρχές. Η αρχή της εμφάνισης ενός γεγονότος είναι σημαντική επειδή τα στοιχεία του ισολογισμού αναγνωρίζονται όταν συμβαίνει ένα επιχειρηματικό γεγονός και όχι όταν λαμβάνονται μετρητά ή ισοδύναμα μετρητών. Αυτές οι υποθέσεις αποτελούν τη βάση για την κατάρτιση όλων των οικονομικών καταστάσεων, εκτός από την κατάσταση ταμειακών ροών.

## **Κεφάλαιο 4**

1. β)
2. γ)
3. α)
4. δ)
5. δ)
6. β)

Απάντηση:

Κυκλοφορούν: Μετοχές συνδεδεμένων εταιριών, Δάνειο, Τόκοι

Μη κυκλοφορούν: Αποθέματα, εισπρακτέα από πελάτες, Μετρητά, χρεόγραφα και ομόλογα

## **Κεφάλαιο 5**

1. β)

2. δ)

Απάντηση:

**Ισολογισμός**

Αυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία: 12481000

Ενσώματες ακινητοποιήσεις: 472.331.856

Αποθέματα: 23996000

Λειτουργικές απαιτήσεις: 6400000

Μετρητά: -

Μετοχικό κεφάλαιο: 30932000

Παθητικό/ Υποχρεώσεις: 57964000

**Λογαριασμός εσόδων-εξόδων**

Καθαρά έσοδα από πωλήσεις: 102467000

Άλλα λειτουργικά έσοδα: 1071000

Αποσβέσεις: 15000

Φορολογία στα κέρδη ή ζημίες από συνήθεις δραστηριότητες: 3384000

**Κεφάλαιο 6**

1. γ)

Απάντηση:

Περιουσιακά στοιχεία	
Τραπεζικός λογαριασμός	
Dr 50.000	Cr

Κεφάλαιο	
Μετοχικό κεφάλαιο	
Dr	Cr 50.000

Περιουσιακά στοιχεία	
Ταμειακή μηχανή	
Dr 20.000	
Τραπεζικός λογαριασμός	
	Cr 20.000



## **ΕΝΟΤΗΤΑ 4**

### **Κεφάλαιο 1**

1. γ)
2. δ)
3. β)
4. β)

Απάντηση:

Ο εργοδότης μπορεί να χρησιμοποιήσει το Σχέδιο για την Πρόσληψη Επιχειρήσεων με Νέους Απόφοιτους Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης. Αυτό το Σχέδιο παρέχει την ευκαιρία στις επιχειρήσεις να προσλάβουν άπειρους νέους πτυχιούχους, μέσω χρηματοδότησης. Η επιδότηση καλύπτει ένα ποσοστό του μισθολογικού κόστους του πτυχιούχου και του εκπαιδευτή, καθώς και το κόστος των λειτουργικών εξόδων της εκπαίδευσης, για περίοδο έξι μηνών.

### **Κεφάλαιο 2**

1. γ)
2. α)
3. δ)
4. β)

Απάντηση:

Σύμφωνα με το Νόμο Περί Ωρών Απασχόλησης (κεφάλαιο 182), προβλέπεται ότι η ελάχιστη ετήσια άδεια είναι 20 ημέρες για όσους εργάζονται σε πενθήμερη βάση και 24 ημέρες για όσους εργάζονται σε εξαήμερη βάση. Προϋπόθεση για την ετήσια άδεια είναι ότι ο εργαζόμενος εργάζεται για 48 εβδομάδες εντός του έτους. Εάν ο εργαζόμενος δεν το έκανε, η ετήσια άδεια μειώνεται ανάλογα με τις εβδομάδες που εργάστηκε. Κατά τη διάρκεια της ετήσιας άδειας, ο εργαζόμενος πληρώνεται από το Κεντρικό Ταμείο Αδειών. Η συνεισφορά του εργοδότη στο Κεντρικό Ταμείο Αδειών είναι το 8% των συνολικών αποδοχών του εργαζομένου.

Ο εργοδότης έχει τη δυνατότητα να ασκεί διακριτική ευχέρεια ως προς το εάν ο εργαζόμενος θα πάει με άδεια, αλλά σε καμία περίπτωση ο εργοδότης δεν μπορεί να μειώσει την περίοδο άδειας.

Τα ακόλουθα δεν θεωρούνται ετήσια άδεια: δημόσιες αργίες, άδεια μητρότητας ή γονική άδεια, απουσία λόγω ατυχήματος ή ασθένειας, απουσία από την εργασία λόγω απεργίας ή αποκλεισμού, χρόνος που ορίζεται ως προθεσμία προειδοποίησης για τερματισμό της απασχόλησης, άδεια λόγω ανωτέρας βίας.

### **Κεφάλαιο 3**

1. γ)
2. δ)
3. α)
4. β)

Απάντηση:

Τα συνιστάμενα βήματα είναι:

- 1) Διαφήμιση θέσεων εργασίας
- 2) Επισκόπηση των λαμβανόμενων βιογραφικών σημειωμάτων
- 3) Συνέντευξη και επιλογή υποψηφίων
- 4) Συγκέντρωση και επικύρωση άλλων εγγράφων του επιλεγέντος υποψηφίου
- 5) Παρουσίαση και αποδοχή του κανονισμού Εργασίας
- 6) Σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης εργασίας

## ΕΝΟΤΗΤΑ 5

### Κεφάλαιο 1

1. β)
2. δ)
3. α)
4. γ)
5. α)
6. γ)

Απάντηση:

Η αίτηση άδειας διαμονής και απασχόλησης σε οποιαδήποτε εταιρεία αλλοδαπών συμφερόντων, συμπεριλαμβανομένων διεθνών εταιρειών, πρέπει να υποβληθεί στον Διευθυντή του Τμήματος Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης. Μπορείτε να βρείτε την αίτηση [εδώ](#).

Η αίτηση πρέπει να συνοδεύεται από:

- αντίγραφο διαβατηρίου
- όλα τα σχετικά πιστοποιητικά που πιστοποιούν τα προσόντα σας.
- τη σύμβαση εργασίας, αναφέροντας τον ετήσιο μισθό σας.
- τραπεζική εγγύηση.
- πιστοποιητικό ιατρικής εξέτασης.
- πιστοποιητικό πλήρους ιατρικής ασφάλισης.
- πιστοποιητικό ποινικού μητρώου.

### Κεφάλαιο 2

1. δ)
2. α)
3. γ)
4. α)
5. δ)

Απάντηση:

Η διαδικασία είναι η εξής:

- Συμπληρώστε όλα τα απαιτούμενα έγγραφα. Από τη λίστα των συνοδευτικών εγγράφων, επιλέξτε εκείνη που ανταποκρίνεται στις ανάγκες σας, ανάλογα με την άδεια για την οποία θα υποβάλλετε αίτηση.
- Αφού μελετήσετε τη λίστα των συνοδευτικών εγγράφων τόσο για την καταλληλότητα της εταιρείας όσο και για την απόκτηση άδειας, συλλέξτε τα έγγραφα που πρέπει να υποβάλλετε.
- Συμπληρώστε και υπογράψτε οποιεσδήποτε άλλες φόρμες που ενδεχομένως πρέπει να συνοδεύουν την αίτηση.
- Συμπληρώστε όλα τα πεδία της αίτησης και υπογράψτε την. Προσοχή στα μέρη της αίτησης που απαιτούν υπογραφές από τρίτα μέρη.
- Υποβάλλετε την αίτηση και τα έγγραφα στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης.

Τα έγγραφα αυτής της συγκεκριμένης περίπτωσης είναι τα εξής:

#### **A. Πριν από την άφιξη του υπηκόου:**

1. Αντίγραφο ισχύοντος διαβατηρίου ή άλλου ταξιδιωτικού εγγράφου με ισχύ τουλάχιστον δύο (2) ετών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης.
2. Κατάλογος του προσωπικού της εταιρείας που προέρχονται από τρίτες χώρες ανά κατηγορία [Διευθυντές και Μέση Διοικητική Διοίκηση / Βασικό Προσωπικό]
3. Σύντομο βιογραφικό σημείωμα (CV) (συμπεριλαμβανομένων των αντιγράφων των ακαδημαϊκών τίτλων σπουδών)
4. Πρωτότυπη εγγυητική επιστολή που εκδίδεται από τράπεζα ή συνεργατικό ίδρυμα στην Κύπρο με ισχύ 10 ετών που καλύπτει πιθανά έξοδα επαναπατριsmού. Το ποσό εξαρτάται από τη χώρα προέλευσης.
5. Αποτελέσματα ανάλυσης αίματος που δείχνουν ότι ο υπήκοος τρίτης χώρας δεν φέρει/ πάσχει από HIV, σύφιλη, ηπατίτιδα Β και Γ και ακτινογραφίες θώρακος για φυματίωση (φυματίωση) από τη χώρα προέλευσης
6. Πρωτότυπο Πιστοποιητικό Ποινικού Μητρώου από τη χώρα προέλευσης (εάν ο αιτητής κατοικεί σε χώρα διαφορετική από τη χώρα προέλευσης, το πιστοποιητικό πρέπει να εκδίδεται από τη χώρα διαμονής)
7. Παραλαβή της καταβολής ετήσιας εταιρικής αμοιβής στο Τμήμα Εφόρου Εταιρειών
8. Εξουσιοδότηση πληρωμής με τραπεζική μεταφορά (FIMAS)

#### **B. Μετά την άφιξη**

9. Αντίγραφο της σελίδας του διαβατηρίου ή άλλου ταξιδιωτικού εγγράφου που αναφέρει την τελευταία άφιξη στη Δημοκρατία και η θεώρηση εισόδου (visa)
10. Πρωτότυπο έντυπο άδειας εισόδου (M70)
11. Αποτελέσματα ανάλυσης αίματος που δείχνουν ότι ο υπήκοος τρίτης χώρας δεν φέρει / πάσχει από HIV, σύφιλη, ηπατίτιδα Β και C και ακτινογραφίες θώρακα για φυματίωση (TB) που έχουν πιστοποιηθεί από γιατρό στην Κύπρο.
12. Τίτλος ή σύμβαση μίσθωσης ενός σπιτιού / διαμερίσματος που έχει πιστοποιηθεί από τον αρμόδιο πρόεδρο της κοινότητας
13. Πιστοποιητικό Ασφάλισης Υγείας για ιατρική περίθαλψη που καλύπτει την περίθαλψη νοσηλείας και περίθαλψης και τη μεταφορά του πτώματος (Σχέδιο Α)
14. Ασφάλιση αστικής ευθύνης εργοδότη με αυτόματη ανανέωση
15. Πρωτότυπο συμβόλαιο απασχόλησης υπογεγραμμένο και δύο (2) αντίγραφα σφραγισμένα

### **Κεφάλαιο 3**

1. γ)

2. β)
3. β)
4. α)
5. δ)
6. β)
7. γ)

Απάντηση:

Επί του παρόντος, υπάρχει μια νέα και ταχεία διαδικασία χορήγησης Άδειας Μετανάστευσης σε αιτητές που είναι υπήκοοι τρίτων χωρών και προτίθενται να επενδύσουν στην Κυπριακή Δημοκρατία.

Η διαδικασία υποβολής και εξέτασης μιας αίτησης είναι η ακόλουθη:

- Η αίτηση πρέπει να υποβληθεί στο Έντυπο (Μ.67) στο Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης ή στα Επαρχιακά Γραφεία προσωπικά ή μέσω ταχυδρομείου ή μέσω αντιπροσώπου. Σημειώνεται ότι οι αιτήσεις που υποβάλλονται στα Επαρχιακά Γραφεία μεταφέρονται απευθείας στο Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης, χωρίς καμία επεξεργασία.
- Οι αιτήσεις που υποβάλλονται στην Κύπρο, προσωπικά ή μέσω αντιπροσώπου ή ταχυδρομικώς, κατατίθενται σε συνηθισμένο φάκελο (ο αιτητής θα πρέπει να εξασφαλίσει ότι κάθε σχετικό έγγραφο της αίτησης πρέπει να αριθμείται με μπλε μελάνι, από την πρώτη σελίδα μέχρι την τελευταία). Στο εσωτερικό του φακέλου πρέπει να περιλαμβάνεται κατάλογος όλων των απαραίτητων εγγράφων, τα οποία πρέπει να υποβάλλονται μαζί με το έντυπο αίτησης, το οποίο πρέπει να συμπληρωθεί από τον αιτητή ή από έναν εκπρόσωπο του αιτητή.

Τα ακόλουθα έγγραφα, τα οποία πρέπει να συνοδεύουν το έντυπο της αίτησης, διατίθενται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών: [www.moi.gov.cy](http://www.moi.gov.cy)

- ο Αίτηση Μ.67
- ο Λίστα ελέγχου
- ο Υπεύθυνη δήλωση
- ο Δήλωση σύμφωνα με την οποία ο αιτητής δεν απασχολείται στην Κύπρο

## Κεφάλαιο 4

1. α)
2. γ)
3. δ)

Απάντηση:

Ο επενδυτής πρέπει να πληροί τα ακόλουθα κριτήρια:

1. έχει διαμείνει νόμιμα στη Δημοκρατία για περίοδο τουλάχιστον δύο (2) ετών.
2. κατέχει άδεια διαμονής διάρκειας τουλάχιστον ενός (1) έτους.
3. έχει εύλογες προοπτικές να αποκτήσει το δικαίωμα μόνιμης διαμονής

Εάν ναι, μπορεί να υποβάλει την αίτηση για οικογενειακή επανένωση μαζί με όλα τα δικαιολογητικά έγγραφα. Μπορεί να βρει όλες τις σημαντικές πληροφορίες [εδώ](#).

## Κεφάλαιο 5

1. δ)
2. α)
3. γ)

Απάντηση:

Τα δημόσια έγγραφα που εκδίδονται στο εξωτερικό μπορούν να χρησιμοποιηθούν στην Κυπριακή Δημοκρατία (εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά από διμερείς ή πολυμερείς συμφωνίες) εάν έχουν νομιμοποιηθεί σύμφωνα με τους κανονισμούς της χώρας έκδοσης και έχουν ελεγχθεί.

Όλα τα δημόσια έγγραφα που εκδίδονται στο εξωτερικό πρέπει:

α) Να φέρουν επίσημη μετάφραση στα ελληνικά ή στα αγγλικά από το Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών.

β) Να είναι δεόντως επικυρωμένα:

- είτε με σφραγίδα APOSTILLE σε περίπτωση που η χώρα έχει υπογράψει τη Σύμβαση της Χάγης 1961,

- είτε στην περίπτωση που η χώρα δεν έχει υπογράψει τη Σύμβαση της Χάγης 1961, με σφραγίδα του Υπουργείου Εξωτερικών της χώρας του αιτητή και της Πρεσβείας/Προξενείου της Κυπριακής Δημοκρατίας στην εν λόγω χώρα, είτε του Υπουργείου Εξωτερικών της χώρας του αιτητή και της Πρεσβείας / Προξενείου της χώρας του αιτητή στην Κύπρο και ακολούθως να πιστοποιείται και από το Υπουργείο Εξωτερικών της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Στην περίπτωση που η χώρα δεν έχει υπογράψει τη Σύμβαση της Χάγης 1961 και δεν υπάρχει Πρεσβείας / Προξενείο της Κυπριακής Δημοκρατίας στη χώρα του αιτητή, τα έγγραφα πρέπει να πιστοποιούνται με σφραγίδα του Υπουργείου Εξωτερικών της χώρας του και κατόπιν από την κοντινότερη Πρεσβεία/Προξενείο που είναι διαπιστευμένα στην Κυπριακή Δημοκρατία.

## ΕΝΟΤΗΤΑ 6

### Κεφάλαιο 1

1. δ)
2. α)

Απάντηση:

<b>Πρόγραμμα Χρηματοδότησης</b>	<b>Ταμείο Επιχειρηματικότητας Κύπρου (ΤΕΚ)</b>
<b>Όνομα προγράμματος</b>	Εργαλεία διαθέσιμα από ενδιάμεσο φορέα στην Κύπρο
<b>Περιγραφή</b>	Το Ταμείο Επιχειρηματικότητας Κύπρου (ΤΕΚ) στοχεύει στη διευκόλυνση της πρόσβασης σε χρηματοδότηση των Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων (ΜΜΕ), μέσω της παροχής χρηματοδοτικών προϊόντων επιμερισμού

	<p>κινδύνου και συγκεκριμένα μέσω δανείων με ευνοϊκούς όρους χρηματοδότησης.</p> <p>Το ΤΕΚ υλοποιείται σε συνεργασία με τις αναφερόμενες πιο πάνω εμπορικές τράπεζες που επιλέγηκαν με τη διαδικασία πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος, μέσω των οποίων παραχωρούνται τα δάνεια στις δικαιούχες ΜΜΕ με ιδιαίτερα ευνοϊκούς όρους σε σχέση με το επιτόκιο, την περίοδο χάριτος και την περίοδο αποπληρωμής. Οι επιλεγμένοι χρηματοπιστωτικοί φορείς συγχρηματοδοτούν ποσοστό 50% του ύψους κάθε δανείου ενώ το υπόλοιπο 50% καλύπτεται από την Κυπριακή Δημοκρατία.</p> <p>Οι αιτήσεις παραχώρησης δανείου από τις ΜΜΕ υποβάλλονται στις προαναφερθείσες Τράπεζες</p>
<b>Δικαιούχοι</b>	Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις (ΜΜΕ)
<b>Συνολικός Προϋπολογισμός Πρόσκλησης</b>	€140,000,000
<b>Ποσοστό Χρηματοδότησης από ΕΕ ή άλλους Φορείς</b>	<p>Τράπεζα Κύπρου – το μέγιστο ποσό δανείου ανά επιχείρηση ανέρχεται στα €1,5 εκ.</p> <p>Ancoria Bank Ltd – το μέγιστο ποσό δανείου ανά επιχείρηση ανέρχεται στις €600,000 (υπό ορισμένες προϋποθέσεις το ποσό του δανείου μπορεί να ανέλθει σε €1.5 εκ.)</p>
<b>Λήξη Υποβολής Προτάσεων</b>	01/06/2019
<b>Αρμόδια Αρχή</b>	<p>ΓΔ ΕΠΣΑ</p> <p>Τράπεζα Κύπρου</p> <p>Ancoria Bank</p>
<b>Σύνδεσμος</b>	<a href="http://www.fundingprogrammesportal.gov.cy/easyconsole.cfm/page/prog/pr og_id/2660/lang/el">http://www.fundingprogrammesportal.gov.cy/easyconsole.cfm/page/prog/pr og_id/2660/lang/el</a>

## Κεφάλαιο 2

1. β)
2. γ)

Απάντηση:

Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης – κονδύλια για περιφερειακή και αστική ανάπτυξη. Το ΕΤΠΑ επιδιώκει την ενίσχυση της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής στην Ευρωπαϊκή Ένωση διορθώνοντας ανισορροπίες μεταξύ περιφερειών. Το ΕΤΠΑ επικεντρώνει τις επενδύσεις του σε αρκετούς βασικούς τομείς προτεραιότητας. Αυτό είναι γνωστό ως

«θεματική επικέντρωση»: Έρευνα και καινοτομία, ψηφιακό θεματολόγιο, στήριξη των μικρομεσαίων επιχειρήσεων (ΜΜΕ), οικονομία με μειωμένη χρήση άνθρακα.  
[http://ec.europa.eu/regional\\_policy/el/atlas/programmes/](http://ec.europa.eu/regional_policy/el/atlas/programmes/)

### Κεφάλαιο 3

1. δ)
2. α)

Απάντηση:

<b>ΒΗΜΑΤΑ</b>	<b>ΕΜΠΟΔΙΑ</b>
Αξιολόγηση των κεφαλαιακών απαιτήσεων - προεπιλογή	Να μην εγκριθείτε λόγω ασήμαντων ζητημάτων
Προετοιμασία αιτήσεων τραπεζικού δανείου - απαιτούμενα έγγραφα	Δυσκολία στην απόκτηση ορισμένων εγγράφων
Υποβολή αίτησης για τραπεζικό δάνειο	Απόρριψη από την Τράπεζα (εναλλακτική)
Κλείσιμο του τραπεζικού δανείου	Αυστηρές διαδικασίες
Υπηρεσία τραπεζικού δανείου και αναφορά	Ελλιπής τεκμηρίωση/αποδεικτικά στοιχεία
Ανάλυση τραπεζικού δανείου	Difficulty with advisors, accountants etc. Δυσκολίες με συμβούλους, λογιστές κτλ.

### ΕΝΟΤΗΤΑ 7

#### Κεφάλαιο 1

1. γ)
2. β)

Απάντηση:

<b>ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ</b>	<b>ΣΥΝΗΘΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ</b>
Ιδιοκτησίας ενός ακινήτου	Πρόσβαση
Ρύθμισης μια ιδιοκτησίας	Διαφορές ως προς τα σύνορα
Αποκλεισμού της ιδιοκτησίας του από άλλους	Γραφειοκρατία
Εκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας	Απάτης στο σύστημα
Διανομής της ιδιοκτησίας με πώληση, δωρεά, εγκατάλειψη ή κληροδότημα	

#### Κεφάλαιο 2

1. β)
2. α)

Απάντηση:

Κύπρος- Στους ακόλουθους συνδέσμους μπορείτε να βρείτε σχετικές πληροφορίες:

- Αγορά και πώληση ιδιοκτησίας: κάντε κλικ [εδώ](#)
- Μεταβίβαση περιουσίας: κάντε κλικ [εδώ](#)

### Κεφάλαιο 3

1. γ)
2. α)

Απάντηση:

Καθυστερήσεις στους τίτλους ιδιοκτησίας. Τι μπορεί να προκαλέσει καθυστερήσεις;  
Οι κατασκευαστικές εταιρίες δε ξεκαθαρίζουν ενυπόθηκα δάνεια που αφορούν τη γη στην οποία έχουν κτίσει ακίνητα τα οποία στη συνέχεια πούλησαν σε ανυποψίαστους αγοραστές. Υπάρχουν γραφειοκρατικές καθυστερήσεις στο Τμήμα Κτηματολογίου ή/και σε άλλα Κυβερνητικά παραρτήματα.

Παραβάσεις στο σχεδιασμό που προκλήθηκαν από κατασκευαστές που παρέκκλιναν από τις διάφορες άδειες και εγκρίσεις που εκδόθηκαν για την κατασκευή των ακινήτων τους.

Απάτη. Οι ξένοι επενδυτές βρίσκονται ψηλά στο στόχαστρο των απατεώνων και για αυτό οι σύμβουλοι πρέπει να βοηθούν τους ιδιοκτήτες να προστατεύουν την ιδιοκτησία τους και τις επενδύσεις τους από απάτες.

### Κεφάλαιο 4

1. δ)
2. γ)

Απάντηση:

Κίνδυνος	Πιθανότητα	Αποδεκτός (Ναι ή Όχι)	Μέτρα για μείωση του κινδύνου
Κίνδυνος απώλειας	10%	ΝΑΙ	Αναζητήστε πριν από την επένδυση τυχόν πιθανές απειλές (περιορισμούς συναλλάγματος, ακύρωση αδειών εισαγωγής ή άλλες κοινωνικό-πολιτικές αιτίες).
Κίνδυνος έλλειψης ρευστότητας	30%	ΝΑΙ	Τι μπορείτε να κάνετε αν υπάρχει σχετική δυσκολία στη μετατροπή ενός περιουσιακού στοιχείου σε μετρητά και μετρητών σε ένα περιουσιακό στοιχείο;
Κίνδυνος κατάσχεσης	60%	ΟΧΙ	Μην προχωρήσετε στην επένδυση.

### Κεφάλαιο 5

1. β)
2. α)



Απάντηση:

**Ανθεκτικότητα:** Η ακίνητη περιουσία είναι ανθεκτική και μακρόχρονη. Ένα κτίριο μπορεί συνήθως να διαρκέσει για δεκαετίες ή και αιώνες και η γη κάτω από αυτή είναι ουσιαστικά άφθαρτη. Εξαιτίας αυτού, οι αγορές ακινήτων διαμορφώνονται ως αγορά μετοχών / ροών.

**Ετερογένεια:** Κάθε μονάδα ακίνητης περιουσίας είναι ξεχωριστή και μοναδική όσον αφορά την τοποθεσία, το κτίριο και τη χρηματοδότηση. Αυτό καθιστά δύσκολη την τιμολόγηση, αυξάνει το κόστος έρευνας, δημιουργεί ασυμμετρία πληροφόρησης και περιορίζει δραματικά τη δυνατότητα υποκατάστασης.

**Ψηλά κόστη συναλλαγών:** Η αγορά και / ή η μετακίνηση σε ένα σπίτι συχνά κοστίζει πολύ περισσότερο από τους περισσότερους τύπους επενδύσεων και συναλλαγών. Το κόστος περιλαμβάνει τα τέλη ακινήτων, τις νομικά έξοδα, τα έξοδα μετακόμισης, τους φόρους μεταβίβασης γης και τα τέλη της πράξης εγγραφής.

**Μεγάλες καθυστερήσεις:** Η διαδικασία προσαρμογής της αγοράς ακινήτων υπόκειται σε χρονικές καθυστερήσεις λόγω του χρόνου που χρειάζεται για τη χρηματοδότηση, το σχεδιασμό και την κατασκευή. Λόγω αυτών των καθυστερήσεων, υπάρχει πιθανότητα για βραχυπρόθεσμη έλλειψη ισορροπίας.

**Προϊόν επένδυσης και κατανάλωσης:** Κάποιος μπορεί να αγοράσει ακίνητη περιουσία με σκοπό την απόκτηση κέρδους (επενδυτικό αγαθό), με πρόθεση να το χρησιμοποιήσει (αγαθό κατανάλωσης) ή και τα δύο. Αυτή η σύνθετη φύση του αγαθού σημαίνει ότι δεν είναι ασυνήθιστο για τους ανθρώπους να επενδύουν υπερβολικά στην ακίνητη περιουσία.

**Ακινήσια:** Οι επενδύσεις σε ακίνητα είναι γεωγραφικά ακίνητες. Αυτό σημαίνει ότι δεν μπορεί να υπάρξει φυσικός χώρος αγοράς ακινήτων.

## Κεφάλαιο 6

1. δ)
2. β)

Απάντηση:

Μια σύμβαση ακινήτου πρέπει να πληροί τουλάχιστον τα ακόλουθα:

**Νομικός Σκοπός:** Δεν επιτρέπεται να εκτελείται σύμβαση που προϋποθέτει παράνομη πράξη. Ο σκοπός της σύμβασης πρέπει να είναι έννομος και να μην συνεπάγεται καμιά απάτη.

**Νομικά αρμόδια μέρη** Τα συμβαλλόμενα μέρη μιας σύμβασης πρέπει να είναι νομικά αρμόδια. Πιο συγκεκριμένα πρέπει να είναι νομικά ενήλικες και να έχουν την απαραίτητη διανοητική ικανότητα κατά τη σύναψη της σύμβασης.

**Συμφωνία Προσφοράς και Αποδοχής:** Στην ακίνητη περιουσία, αυτό αντιπροσωπεύεται από μια προσφορά αγοράς ενός ακινήτου από έναν αγοραστή και την αποδοχή της προσφοράς από τον πωλητή / ιδιοκτήτη. Κατά προτίμηση, δεν πρόκειται μόνο για προφορική συμφωνία, αλλά για γραπτή σύμβαση με τις υπογραφές όλων των εμπλεκόμενων μερών. Ο αγοραστής προσφέρει μια τιμή με ρήτρα που καλύπτει όλα τα πιθανά ενδεχόμενα και ο πωλητής την αποδέχεται.

**Αμοιβή:** Αμοιβή είναι οτιδήποτε έχει νομική αξία και προσφέρεται ή ανταλλάσσεται στο συμβόλαιο. Αυτό μπορεί να είναι χρήματα, υπηρεσίες ή άλλα πολύτιμα αγαθά. Η αμοιβή πρέπει να ορίζεται στη σύμβαση. Στις περισσότερες από τις σημερινές συμφωνίες για ακίνητα, η αμοιβή είναι χρήματα. Αυτό δεν σημαίνει μετρητά, καθώς συχνά υπάρχει χρηματοδότηση.

**Συναίνεση:** Προκαθορίζεται ότι τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν συναινέσει οικιοθελώς και έχοντας εν γνώσει τους όρους του συμβολαίου / σύμβασης. Δεν επιτρέπεται να υπάρξει απάτη,

ψευδή δήλωση, λάθος ή αδικαιολόγητη πίεση σε οποιοδήποτε συμβαλλόμενο μέρος της σύμβασης.

## Κεφάλαιο 7

1. α)
2. β)

Απάντηση:

Τα έγγραφα ακινήτων που απαιτούν συμβολαιογραφική επικύρωση περιλαμβάνουν, αλλά δεν περιορίζονται σε:

- έγγραφα κλεισίματος που υπογράφονται τόσο από τον πωλητή όσο και από τον αγοραστή
- συμβάσεις αγοράς
- συμβάσεις εκμίσθωσης κατοικίας
- πράξεις εγγυήσεων κτλ.

Εάν ένα έγγραφο απαιτεί την επιβεβαίωση αυτή και τα συμβαλλόμενα μέρη δεν το έχουν επικυρώσει με ένα συμβολαιογράφο, η συναλλαγή μπορεί να είναι ακυρώσιμη, επιτρέποντας σε ένα συμβαλλόμενο μέρος να αποσύρει τη συμφωνία εξαιτίας μιας λεπτομέρειας ή να εμποδίσει ένα μέρος να επιβάλει τα δικαιώματά του σε μια κατά τα άλλα νόμιμη συναλλαγή.

## Κεφάλαιο 8

1. δ)
2. β)

Απάντηση:

### Κύπρος

Κατηγορία επενδυτή	Δικαιώματα ακινήτων
Μη-Ευρωπαίοι πολίτες	Έχουν δικαίωμα ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας. Οι υπεράκτιες οντότητες μπορούν να αγοράζουν κτήρια για την επιχείρησή τους ή ως κατοικία για τους ξένους υπαλλήλους τους. Άδεια για αγορά ακινήτου πρέπει να αιτείται από το Υπουργικό Συμβούλιο με γραπτή αίτηση που υποβάλλεται από τον μη-Ευρωπαίο αγοραστή μετά την υπογραφή της σύμβασης. Αυτή η άδεια χορηγείται σε όλους τους καλόπιστους αγοραστές. Εν τω μεταξύ, όμως, οι αγοραστές μπορούν να θέσουν στην κατοχή τους την περιουσία τους χωρίς περιορισμούς. Η αίτηση προς το Υπουργικό Συμβούλιο για απόκτηση ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο μπορεί να γίνει εντός εύλογου χρονικού διαστήματος μετά την υπογραφή της σύμβασης πώλησης.
Οι Ευρωπαίοι πολίτες που είναι μόνιμοι κάτοικοι Κύπρου	Δε χρειάζονται καμιά άδεια για αγορά οποιασδήποτε ακίνητης περιουσίας.

Οι Ευρωπαίοι πολίτες που δεν είναι κάτοικοι Κύπρου	Χρειάζονται την έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου.
Οι Ευρωπαίοι πολίτες που έχουν προσωρινή ή μόνιμη άδεια παραμονής	Μπορούν να εγγράψουν όσα ακίνητα επιθυμούν στο όνομά τους δεδομένου ότι έχουν υπογράψει μια βεβαίωση με την Κυπριακή Κυβέρνηση ότι θα παραμείνουν στη χώρα για τα επόμενα πέντε χρόνια.
Νομικές οντότητες που είναι εγκατεστημένες σε χώρες της ΕΕ και έχουν την έδρα τους και τα κεντρικά γραφεία τους στην Κύπρο	Δεν απαιτείται να έχουν άδεια να αγοράσουν οποιαδήποτε ακίνητη περιουσία.
Οι νομικές οντότητες που είναι εγκατεστημένες στην Κύπρο και ελέγχονται από πολίτες της ΕΕ	Οφείλουν να έχουν άδεια να αγοράσουν ακίνητη περιουσία στην Κύπρο, καθώς επίσης και οποιοσδήποτε άλλες νομικές οντότητες.

## Κεφάλαιο 9

1. δ)
2. α)

Απάντηση:

Οι σημαντικότεροι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τον τομέα των ακινήτων και οι τιμές των ακινήτων είναι:

1. Κατασκευή: κόστος κατασκευής και υλικών και κατασκευών
2. Επιτόκια: έχουν σημαντικό αντίκτυπο στις αγορές ακινήτων
3. Κυβερνητικές πολιτικές: σχετικά με ακίνητα, ιδιοκτησία κ.λπ.
4. Οικοδομικές άδειες: ο δείκτης μελλοντικής δραστηριότητας στον κατασκευαστικό τομέα
5. Δείκτες Τιμών Ακινήτων
6. Η οικονομία

## Κεφάλαιο 10

1. α)
2. γ)

Απάντηση:

Ένας **real estate agent** είναι:

ένας επαγγελματίας στον κλάδο, που έχει παρακολουθήσει και περάσει όλα τα απαιτούμενα μαθήματα που αφορούν τα ακίνητα, καθώς και την εξέταση άδειας εξάσκησης επαγγέλματος στην πολιτεία στην οποία προτίθεται να εργαστεί.

Είναι συνήθως το πρώτο βήμα για όσους θα ακολουθήσουν μια καριέρα στον τομέα των ακινήτων

Ένας **real estate broker** είναι:

Συνέχισε την εκπαίδευσή του πέρα από το επίπεδο του real estate agent και έχει περάσει από κυβερνητική εξέταση.

Οι real estate brokers μπορούν να εργαστούν ως ανεξάρτητοι πράκτορες ή να έχουν άλλους πράκτορες που εργάζονται για αυτούς

ένας συνέταιρος broker μπορεί να μοιράζεται τα κέρδη μεσιτείας από την τα πέρα από την τυπική προμήθεια ενός πράκτορα.

Ίσως η πιο σημαντική διάκριση μεταξύ των δύο είναι ότι ένας broker μπορεί να δουλεύει από μόνος του, ενώ ένας agent πρέπει να δουλεύει κάτω από έναν αδειούχο broker.

## ΕΝΟΤΗΤΑ 8

### Κεφάλαιο 1

1. γ)
2. α)
3. γ)
4. δ)
5. γ)
6. β)
7. β)
8. δ)
9. α)
10. γ)
11. δ)
12. β)
13. β)

Απάντηση:

Ελέγξτε πόσα γεγονότα χάσατε και πόσο σημαντικά είναι και συγκρίνετε με την αρχική ιστορία.

Για ένα καλό αποτέλεσμα, θα έπρεπε να είχατε γράψει πληροφορίες σχετικά και με τη γλώσσα του σώματος του ομιλητή.

### Κεφάλαιο 2

1. β)
2. α)
3. δ)
4. δ)
5. δ)

6. δ)
7. β)
8. δ)
9. α)

Απάντηση:

Πόσο σας απέσπασε την προσοχή η συμπεριφορά των ακροατών σας; Κάνατε ολόκληρη την ομιλία ή ξεχάσατε κάτι; Εκτιμήσατε τη γλώσσα του σώματος των ακροατών με έναν καλό τρόπο; Στην περίπτωση που οι απαντήσεις είναι «όχι», επαναλάβετε την άσκηση αλλά επιλέξτε ένα άλλο θέμα.

### **Κεφάλαιο 3**

1. γ)
2. β)
3. δ)
4. β)
5. β)
6. α)
7. α)
8. γ)
9. γ)
10. β)
11. α)
12. δ)

Απάντηση:

Στην αναγνώριση της προσωπικότητας των ανθρώπων, η εμπειρία είναι απαραίτητη. Έτσι, αν έχετε καταφέρει να εκτιμήσετε για κάθε άτομο τουλάχιστον ένα από τα μίγματα της προσωπικότητας τους, η απάντησή σας είναι καλή.

### **Κεφάλαιο 4**

1. γ)
2. δ)
3. β)
4. γ)

Απάντηση:

Αν κατορθώσατε να επιτύχετε τη διανεμητική διαπραγμάτευση «Κερδίζω / Κερδίζω», τότε εφαρμόσατε με επιτυχία την αρχή της ποιοτικής διαπραγμάτευσης.

### **Κεφάλαιο 5**

1. α)
2. δ)

3. β)
4. γ)

Απάντηση:

Αν έχετε πάρει με επιτυχία την ηγετικό ρόλο και ανακατευθύνετε τη συζήτηση στην επιθυμητή κατεύθυνση και εάν έχετε γράψει σημαντικές πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο, λύσατε την άσκηση σωστά.

## **Κεφάλαιο 6**

1. α)
2. δ)
3. β)

Απάντηση:

Αν εφαρμόσατε στοιχεία αποφυγής σκληρών διαπραγματεύσεων:

- να καταστείλετε την υπερβολική αυτοπεποίθηση του συνομιλητή εγκαίρως
- να σοκάρετε τον συνομιλητή ανακοινώνοντας ένα ακραίο αίτημα, χωρίς να τον αφήσετε να το κάνει πρώτος
- να διατηρείτε τον αυτοέλεγχο και τον έλεγχο του συνομιλητή
- να προειδοποιήσετε αμέσως τον συνομιλητή ότι ο σκληρός ανταγωνισμός δεν αποτελεί επιλογή και πετύχατε τουλάχιστον το ελάχιστο της προσδοκίας σας, τότε το αποτέλεσμα σας είναι καλό.

## ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ

Cause-related marketing- μια πρακτική μάρκετινγκ στην οποία μια εταιρεία χρησιμοποιεί το όνομα και το λογότυπο ενός δωρητή για να συνδράμει στην πώληση των αγαθών ή υπηρεσιών της και παρέχοντας στον δωρητή χρηματική ανταμοιβή.

EURES - δίκτυο μεταξύ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και των Δημόσιων Υπηρεσιών Απασχόλησης στα κράτη μέλη του ΕΟΧ που προάγει την εργασιακή κινητικότητα

LTD- Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης (με μετοχές)

PLC- Δημόσια Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης με μετοχές

S.p.- Μοναδικός ιδιοκτήτης (Sole proprietor)

SE- Ευρωπαϊκή Εταιρία

Αγαθά - προϊόν ανθρώπινης εργασίας που προορίζεται για πώληση.

Αγορά εργασίας - προσφορά και ζήτηση εργασίας

Αγοραία αξία- Η τιμή ενός ακινήτου στην ελεύθερη αγορά

Ακίνητο- γη και οποιεσδήποτε προσθήκες / βελτιώσεις, όπως για παράδειγμα, κτίρια, πεζοδρόμια κ.λπ. που θεωρούνται μόνιμα συνδεδεμένα με τη γη.

Αλλοδαπός- βλέπε «Ξένος υπήκοος»

Αλλοδαπός- σημαίνει πρόσωπο το οποίο δεν είναι Κύπριος υπήκοος

ΑνΑΔ (HRDA) - Αρχή Ανάπτυξης Ανθρώπινου Δυναμικού

Αντιγραφή κινήσεων- η συμπεριφορά στην οποία ένα άτομο υποσυνείδητα μιμείται ή συνειδητά προσπαθεί να μιμηθεί τη χειρονομία, το μοτίβο ομιλίας ή τη στάση άλλου.

Αντιπροσφορά - Μια νέα προσφορά ως προς την τιμή, τους όρους και τις προϋποθέσεις, ως απάντηση σε μια προηγούμενη, μη αποδεκτή προσφορά. Μια αντιπροσφορά ακυρώνει μια αρχική πρόταση..

Αξιολόγηση επιπτώσεων - συλλέγει και αναλύει στοιχεία που μετρά τα μακροπρόθεσμα αποτελέσματα ενός έργου / της δουλειάς ενός οργανισμού στις άμεσες ομάδες-στόχους του, σε μια κοινότητα ή στην κοινωνία γενικότερα.

Αξίωση - σημαίνει τη σχέση μεταξύ αγοραστών και πωλητών, κατά την οποία ο πωλητής επιδιώκει την εξόφληση χρεών για τα αγαθά ή υπηρεσίες.

Απαγορευμένος μετανάστης- σημαίνει πρόσωπο το οποίο είναι απαγορευμένος μετανάστης βάσει των διατάξεων του Νόμου

Αποκλειστική καταχώρηση - Μια γραπτή συμφωνία με την οποία ο πωλητής ορίζει ένα πράκτορα για την πώληση ενός ακινήτου για μια συγκεκριμένη περίοδο.

Απόσβεση χρέους - Η πληρωμή ενός χρέους σε δόσεις στην ολότητά του, συμπεριλαμβανομένων οποιονδήποτε τόκων.

Αποσβέσιμο ποσό - το κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου μείον την υπόλοιπη ζωή του. Όταν η υπολειμματική αξία είναι ένα εκτιμώμενο ποσό που μια οντότητα θα μπορούσε να λάβει από την πώληση αυτού του περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του.

Αποσπασμένος εργαζόμενος - υπάλληλος ο οποίος με εντολή του εργοδότη παραμένει και εργάζεται σε άλλη χώρα

Αποτίμηση - Η γνώμη ενός ειδικευμένου ατόμου / οργανισμού για την αξία ενός ακινήτου.

Απώλεια - αντιπροσωπεύει το αρνητικό επιχειρηματικό αποτέλεσμα μιας οντότητας που πραγματοποιήθηκε σε μια συγκεκριμένη περίοδο του έτους, με άλλα λόγια, τα εταιρικά έξοδα είναι υψηλότερα από τα έσοδά της.

Αριθμός φορολογικού μητρώου/Αριθμός Φορολογικής Ταυτότητας- ένας μοναδικός αναγνωριστικός αριθμός που εκχωρείται σε κάθε φορολογήσιμο άτομο.

Αρχές Λογιστικής - είναι γενικοί κανόνες και έννοιες που διέπουν τον τομέα της λογιστικής.

Ασφάλιση ενυπόθηκου δανείου – Ένα σχέδιο ασφάλισης που προστατεύει το δανειστή δε περίπτωση που ο δανειολήπτης δεν ξεπληρώσει το χρέος του.

Ασφάλιση τίτλου- Ασφαλιστήριο συμβόλαιο που προστατεύει από ζημιές που οφείλονται σε παραλείψεις τίτλου κυριότητας, όπως πλαστά ή λάθος καταχωρημένα έγγραφα.

ΓΚΠΑ- Γενικός Κανονισμός για την Προστασία Δεδομένων

Δαπάνες- επιχειρησιακές δαπάνες είναι το κόστος που αναλαμβάνει η εταιρεία κάθε μήνα για να λειτουργήσει, συμπεριλαμβανομένου του ενοικίου, των νομικών εξόδων, των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, των μισθών των εργαζομένων και των δαπανών για μάρκετινγκ και διαφήμιση. Οι επιχειρήσεις συχνά προτρέπονται να διατηρούν χαμηλά τα έξοδα για να διατηρήσουν την οικονομική τους σταθερότητα.

Δαπάνες ή δαπάνη-είναι το κόστος που προκύπτει από την οντότητα κατά την άσκηση της επιχειρηματικής δραστηριότητάς της για την πραγματοποίηση εσόδων.

Δήλωση αποστολής- ένα έγγραφο / δήλωση (κατά προτίμηση σύντομη) που συνοψίζει τον λόγο της ύπαρξης και τους πρωταρχικούς στόχους ενός οργανισμού / επιχείρησης

Δημοσιευμένος εργαζόμενος- υπάλληλος που εργάζεται και διαμένει σε άλλη χώρα

Διαπραγματευτής- Ένα άτομο το οποίο διαπραγματεύεται

ΔΥΑ (PES) - Δημόσιες Υπηρεσίες Απασχόλησης

Δυνητικός αγοραστής- Ένας αγοραστής που έχει αποδείξει την οικονομική δυνατότητα να ανταπεξέλθει στην απαιτούμενη τιμή ενός σπιτιού. Η προεπιλογή από ένα δανειστή μπορεί να επιταχύνει τη συναλλαγή αγοράς του σπιτιού.

Δωρητής- κάποιος που δίνει χρήματα ή δωρεές σε είδος. Υπάρχουν διάφοροι τύποι δωρητών: τοπικοί, ξένοι, άτομα, ιδρύματα, συμπράξεις, εταιρείες, κυβερνήσεις και κυβερνητικές υπηρεσίες

Εγγύηση- Η δέσμευση ενός ατόμου (ο εγγυητής) που εξασφαλίζει ότι ένα άλλο πρόσωπο (ο οφειλέτης) θα εκπληρώσει μια υποχρέωση έναντι ενός τρίτου (του πιστωτή).

Ειδική συνεισφορά για την άμυνα επιβάλλεται στα μερίσματα, τα εισοδήματα παθητικού τόκου και τα έσοδα από ενοίκια που εισπράττονται από Κυπριακές εταιρίες και άτομα που είναι και οι δυο φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου.

Ειδοποίηση αθέτησης συμφωνίας- Μια επίσημη ανακοίνωση που κατατίθεται και καταγράφεται από έναν εξουσιοδοτημένο διαχειριστή μετά από αίτηση του δανειστή που αναφέρει ότι ο δανειστής έχει ξεκινήσει διαδικασία κατάσχεσης.

Εκστρατεία- μια προγραμματισμένη προσπάθεια συλλογής ενός συγκεκριμένου ποσού χρημάτων, πόρων, εθελοντών ή δωρεών σε είδος εντός ορισμένης χρονικής περιόδου.



Εκστρατεία κεφαλαίων- ένας μεμονωμένος, εντατικός τρόπος συλλογής κεφαλαίων για ένα συγκεκριμένο αντικείμενο, συνήθως ένα όχημα ή ένα κτίριο.

Εκτίμηση- Επίσημη αξία ενός ακινήτου για φορολογικούς σκοπούς.

Έκφραση προσώπου- κινήσεις ή θέσεις των μυών του προσώπου

Ενδιάμεσο δάνειο- χρήματα που δανείζονται για να καταστήσουν δυνατό ή να ξεκινήσουν ένα πρόγραμμα ή μια εκστρατεία συγκέντρωσης κεφαλαίων. Αυτά τα χρήματα πρέπει να επιστραφούν, συνήθως από κεφάλαια που θα αποκτηθούν.

Ενσυναίσθηση- η ικανότητα να κατανοείς και να μοιράζεσαι τα συναισθήματα ενός άλλου  
Ανεκτικότητα: η ικανότητα ή η προθυμία να ανεχθεί κάποιος την ύπαρξη απόψεων ή συμπεριφορών τις οποίες αντιπαθεί ή με τις οποίες διαφωνεί

Ενυπόθηκο δάνειο- Ένα δάνειο με μηνιαίες πληρωμές που βασίζονται σε ένα σχέδιο απόσβεσης.

Εξοπλισμός- Τα χαρακτηρίστηκα που μπορεί να αυξήσουν την αξία ενός ακινήτου.

ΕΟΧ (ΕΕΑ)- Ευρωπαϊκός Οικονομικός Χώρος

ΕΟΧ- Ευρωπαϊκός Οικονομικός Χώρος, ο οποίος περιλαμβάνει τις χώρες της ΕΕ, την Ισλανδία, το Λιχτενστάιν και τη Νορβηγία

Επίδειξη κατοικίας- Μια κτηματομεσιτική πρακτική για την προβολή των "Προς Πώληση" σπιτιών στο κοινό, κατά τις καθορισμένες ώρες.

Επιθεώρηση- Ο έλεγχος ενός ακινήτου από τον αγοραστή, αντιπρόσωπο, εταιρεία ασφάλισης τίτλου ή άλλο ενδιαφερόμενο μέρος.

Επικοινωνία- η μετάδοση ή η ανταλλαγή πληροφοριών με τη χρήση λεκτικών (χαλαρών) ή μη λεκτικών (φυσικών) σιγμάτων / κινήσεων

Επισημείωση- είναι (επιπλέον) επικύρωση ή νομιμοποίηση δημόσιων εγγράφων που χρησιμοποιούνται σε διεθνή νόμιμη κυκλοφορία.

Επίσχεση- Η απόσπαση ή διεκδίκηση της ιδιοκτησίας κάποιου από άλλο μέρος ως ασφάλεια για την εκπλήρωση ενός δανείου.

Επιτροπή χορηγιών- μια ομάδα ανθρώπων σε μια εταιρεία, η σύμπραξη ή οποιοδήποτε άλλο φορέα χορηγιών που συνεδριάζει για να αποφασίσει για τις χορηγίες.

Επιχειρηματική οντότητα- εδραιωμένη επιχείρηση

Έρανος μέσο άμεσης αλληλογραφίας- μαζική αποστολή αλληλογραφίας σε άτομα σε επιλεγμένες λίστες αλληλογραφίας, ζητώντας δωρεές.

Εργαζόμενος- βλέπε «Υπάλληλος»

Εργαζόμενος: συνώνυμο για «υπάλληλος»

Εργοδότης- ένα νομικό ή φυσικό πρόσωπο που απασχολεί εργαζομένους

Έρευνα αγοράς- Μια μέθοδος για τον προσδιορισμό της αξίας μιας περιουσίας με συγκρίνοντας τις τιμές που καταβάλλονται για παρόμοια ακίνητα.

Ετήσια δωρεά- είτε ένα ποσό που χορηγείται ετησίως από έναν δωρητή ή μια ετήσια προσπάθεια συλλογής κεφαλαίων.

Ετήσια έκθεση / Ετήσιοι οικονομικοί λογαριασμοί - μια έκθεση που ετοιμάζεται για να παρέχει πληροφορίες σχετικά με την οικονομική κατάσταση, τις επιδόσεις και τις μεταβολές της οικονομικής κατάστασης μιας οντότητας, η οποία είναι χρήσιμη σε ένα ευρύ φάσμα χρηστών

για τη λήψη οικονομικών αποφάσεων. Η παρούσα έκθεση παρουσιάζεται και εγκρίνεται από τους μετόχους μιας οντότητας στην ετήσια γενική συνέλευση.

Ετήσια έκθεση- έκθεση που πρέπει να καταβληθεί, σε περίπτωση που η εταιρία έχει μετοχικό κεφάλαιο, σύμφωνα με το άρθρο 118, και σε περίπτωση που η εταιρία δεν έχει μετοχικό κεφάλαιο

Ευρωπαϊός πολίτης- σημαίνει κάθε πρόσωπο το οποίο έχει την ιθαγένεια κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης και περιλαμβάνει πρόσωπα που έχουν την ιθαγένεια κράτους συμβαλλόμενου μέρους της Συμφωνίας για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, η οποία υπογράφηκε στο Οπόρτο τη 2α Μαΐου 1992 και η οποία κυρώθηκε με τον περί της Συμφωνίας Συμμετοχής της Τσεχικής Δημοκρατίας, της Δημοκρατίας της Εσθονίας, της Κυπριακής Δημοκρατίας, της Δημοκρατίας της Λετονίας, της Δημοκρατίας της Λιθουανίας, της Δημοκρατίας της Μάλτας, της Δημοκρατίας της Ουγγαρίας, της Δημοκρατίας της Πολωνίας, της Δημοκρατίας της Σλοβενίας και της Σλοβακικής Δημοκρατίας στον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο και της Τελικής Πράξης (Κυρωτικό) Νόμο του 2004.

Η απόσβεση (μείωση) είναι η συστηματική (συνήθως ετήσια) κατανομή του αποσβέσιμου ποσού ενός περιουσιακού στοιχείου κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του, δηλ. Η μείωση της αξίας του περιουσιακού στοιχείου στον ισολογισμό για να αντικατοπτρίζει το γεγονός ότι κατά τη χρήση του το στοιχείο αυτό χάνει την αξία του για διάφορους λόγους και έχει περιορισμένη ωφέλιμη ζωή.

Η καθαρή ταμειακή ροή είναι μια μέτρηση κερδοφορίας που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ ταμειακών εισροών και ταμειακών εκροών για μια δεδομένη περίοδο.

Η κερδοφορία είναι η ικανότητα μιας οντότητας να χρησιμοποιεί τους πόρους της για τη δημιουργία εσόδων που υπερβαίνουν τα έξοδά της.

Η λογιστική είναι ένα πλαίσιο που μετρά τις επιχειρηματικές δραστηριότητες, μορφοποιεί δεδομένα και πληροφορίες σε αναφορές και καθιστά αυτές τις πληροφορίες προσβάσιμες στους υπεύθυνους λήψης αποφάσεων.

Θεώρηση- σημαίνει την εξουσιοδότηση που χορηγείται ή την απόφαση που λαμβάνεται, εκτός εάν προνοείται διαφορετικά από οποιαδήποτε διάταξη του παρόντος Νόμου, από τις προξενικές αρχές της Δημοκρατίας, η οποία απαιτείται για την είσοδο αλλοδαπού στη Δημοκρατία

Ιδιοκτήτης εγγραφής- Το πρόσωπο που ονομάζεται στο δημόσιο μητρώο ως ιδιοκτήτης ακινήτου ή υποθήκης.

Καθαρό κέρδος- το συνολικό ποσό που έχει κερδίσει ή χάσει μια επιχείρηση στο τέλος του μήνα (το τελευταίο οικονομικό στοιχείο στο λογιστικό βιβλίο).

Κατάσταση ισοζυγίου εισοδήματος - Λογαριασμός Κερδών και Ζημιών.

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης - παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία της οντότητας και τον τρόπο χρηματοδότησης αυτών των περιουσιακών στοιχείων, το χρέος (υποχρεώσεις) ή το μετοχικό κεφάλαιο (κεφάλαιο) σε συγκεκριμένη ημερομηνία.

Κατάσταση συνολικών εσόδων - παρουσιάζει τα έσοδα και τα έξοδα σε μια συγκεκριμένη ημέρα.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών- περιέχει πληροφορίες σχετικά με το ποσό των ταμειακών ροών που παράγονται και χρησιμοποιούνται από μια οντότητα σε μια δεδομένη χρονική περίοδο.

Κατάσχεση ενυπόθηκου ακινήτου- Η νομική διαδικασία μέσω της οποίας ένα ακίνητο που είναι υποθηκευμένο ως ασφάλεια για ένα δάνειο μπορεί να πωληθεί για να πληρωθεί το δάνειο του δανειολήπτη.

**Καταχώρηση-** Μια γραπτή συμφωνία ανάμεσα σε ένα ιδιοκτήτη ακινήτου και ένα κτηματομεσίτη με την οποία ο δεύτερος εξουσιοδοτείται για την αναζήτηση αγοραστή.

**Κέρδος -** είναι ένα οικονομικό κέρδος, η διαφορά μεταξύ του ποσού που κερδίζεται και του ποσού που δαπανάται κατά την αγορά, τη λειτουργία ή την παραγωγή κάποιου αγαθού.

**Κεφ. 113-** ο περί Εταιρειών Νόμος, που αποτελεί τον βασικό νόμο για το εταιρικό δίκαιο στην Κύπρο

**Κλείσιμο-** Το σημείο στο οποίο η ακίνητη περιουσία αλλάζει επισήμως ιδιοκτησία. Τα έξοδα κλεισίματος είναι αμοιβές που καταβάλλονται για υπηρεσίες που σχετίζονται με το κλείσιμο ενός σπιτιού, όπως η ασφάλιση τίτλου, τέλη χωρομετρικής εργασίας, τέλη εγγραφής, τέλη μεταβίβασης και ορκοδοσίας.

**Κοινωνική Ασφάλιση-** ασφάλιση σύνταξης και αναπηρίας, ασφάλιση υγείας, ασφάλιση ανεργίας και άδεια μητρότητας

**Κόστος -** το ποσό των μετρητών και των ταμιακών ισοδυνάμων που καταβλήθηκαν ή η εύλογη αξία του άλλου ανταλλάγματος που δόθηκε για την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου κατά τη στιγμή της απόκτησης ή της κατασκευής του.

**ΚΠΚ (CPC)-** Κέντρο Παραγωγικότητας Κύπρου

**Κύκλος χρηματοδότησης-** the functions of fundraising from planning to receiving donations, often covering a twelve-month period. Τα στάδια της συλλογής κεφαλαίων, από το σχεδιασμό έως τη λήψη δωρεών, τα οποία συμβαίνουν συχνά σε μια περίοδο δώδεκα μηνών.

**Λειτουργικά έξοδα-** έξοδα που συμβάλλουν στη λειτουργία της επιχείρησης

**Λογαριασμός-** είναι μια καταχώρηση στο γενικό λογιστικό βιβλίο που χρησιμοποιείται για να αντικατοπτρίζει χρεωστικό και πιστωτικό λογαριασμό. Για παράδειγμα, μια οντότητα θα έχει λογαριασμό μετρητών όπου όλες οι συναλλαγές μετρητών θα καταγράφονται.

**Λογιστικές Πολιτικές-** συγκεκριμένες αρχές, βάσεις, συμβάσεις, κανόνες και πρακτικές που εφαρμόζει μια οντότητα κατά την προετοιμασία και παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων (IAS 8.5-ΔΛΠ 8.5).

**Λογιστική εξίσωση-** ονομάζεται επίσης εξίσωση ισολογισμού, αντιπροσωπεύει τη σχέση μεταξύ περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ιδίων κεφαλαίων μιας οντότητας και γράφεται ως  $\text{Ενεργητικό} = \text{Υποχρεώσεις} + \text{Κεφάλαιο}$ . Είναι το θεμέλιο για το λογιστικό σύστημα διπλής καταγραφής.

**Λογοδοσία-** στα πλαίσια της χρηματοδότησης, ο δικαιούχος πρέπει να ενημερώνει τους χορηγούς σχετικά με τη χρήση των χρημάτων τους, με οικονομικές καταστάσεις.

**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις -** είναι οι οικονομικές υποχρεώσεις μιας οικονομικής οντότητας που καθίστανται πληρωτέες περισσότερο από ένα έτος μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

**Μελέτη σκοπιμότητας-** μια σε βάθος έρευνα για τη διερεύνηση της πιθανότητας επιτυχίας ενός νέου έργου ή μιας εκστρατείας συγκέντρωσης χρημάτων.

**Μέρισμα -** είναι ένα μέρος των κερδών της εταιρίας που καταβάλλονται στους μετόχους ανάλογα με την κατοχή συγκεκριμένης κατηγορίας μετοχών. Το ποσό των μερισμάτων προσδιορίζεται και δηλώνεται στην ετήσια συνεδρίαση των μετόχων.

**Μεσίτης-** Ένας ανεξάρτητος επιχειρηματίας που θέτει πολιτικές ακινήτων.

**Μεσίτης με διπλή εντολή-** Ένας πράκτορας που αντιπροσωπεύει και τις δύο πλευρές σε μια συναλλαγή.

Μετανάστης- σημαίνει αλλοδαπός ο οποίος, χωρίς να είναι μόνιμα εγκατεστημένος σε αυτή, νόμιμα εισέρχεται στη Δημοκρατία με σκοπό να διαμείνει εκεί μόνιμα

Μεταβιβαστική Πράξη-Ένα νομικό έγγραφο που μεταβιβάζει την ιδιοκτησία ενός ακινήτου από ένα συμβαλλόμενο μέρος σε άλλο

Μη διανεμηθέντα κέρδη - είναι τα κέρδη που η οικονομική οντότητα έχει κερδίσει μέχρι σήμερα μείον τυχόν μερίσματα ή άλλες διανομές που καταβάλλονται στους μετόχους.

Μικτά Κέρδη- η διαφορά μεταξύ εσόδων και κόστους παραγωγής αγαθών ή παροχής υπηρεσιών, πριν από την αφαίρεση πρόσθετων εξόδων πώλησης και διοίκησης.

Μισθός - είναι μια χρέωση για τελειωμένη εργασία. Καταβάλλεται στους υπαλλήλους βάσει σύμβασης εργασίας που υπογράφεται από τον διευθυντή εξ ονόματος της εταιρίας με υπάλληλο. Ο μισθός καταβάλλεται κάθε μήνα ως προκαταβολή της ετήσιας αμοιβής για εργασία. Στο τέλος του οικονομικού έτους, γίνεται υπολογισμός του τελικού μισθού για κάθε εργαζόμενο.

Μόνιμα εγκατεστημένος: σημαίνει (α) πρόσωπο το οποίο είναι ημεδαπός της Δημοκρατίας (β) πρόσωπο το οποίο κατέχει έγκυρο πιστοποιητικό μόνιμης διαμονής που εκδίδεται βάσει των διατάξεων οποιωνδήποτε Κανονισμών που εκδίδονται βάσει του Νόμου αυτού ή το οποίο δικαιούται σε έκδοση οποιουδήποτε τέτοιου πιστοποιητικού

Νεύμα (κεφαλιού): Το νεύμα του κεφαλιού είναι μια χειρονομία στην οποία το κεφάλι είναι κεκλιμένο σε εναλλαγή προς τα πάνω και προς τα κάτω και σε πολλούς πολιτισμούς (αλλά όχι παγκοσμίως, δηλ. Ελλάδα) δείχνει συμφωνία, αποδοχή ή αναγνώριση.

Νόμισμα - είναι χαρτί και κέρματα που εκδίδονται από ένα κράτος ή μια τράπεζα, σε κυκλοφορία και χρησιμεύει ως μέσο ανταλλαγής και νόμιμο μέσο πληρωμής. Κάθε χώρα έχει συνήθως το δικό της νόμισμα. Οι πληρωμές μεταξύ χωρών πραγματοποιούνται σε νομίσματα με συγκεκριμένη συναλλαγματική ισοτιμία.

Ξένος εργοδότης: νομική ή φυσική οντότητα που έχει επαγγελματική διεύθυνση στον ΕΟΧ.

Ξένος Υπήκοος- κάθε πρόσωπο που δεν είναι υπήκοος της Κύπρου και έχει υπηκοότητα του ΕΟΧ, της Ελβετικής Συνομοσπονδίας ή τρίτης χώρας ή είναι άτομο χωρίς υπηκοότητα

Ο τελωνειακός φόρος είναι ένας φόρος που επιβάλλεται στα αγαθά όταν διακινούνται πέρα από τα διεθνή σύνορα. Ο σκοπός του Τελωνειακού Φόρου είναι να προστατεύει την οικονομία, τους κατοίκους, τις θέσεις εργασίας, το περιβάλλον της κάθε χώρας κλπ., με τον έλεγχο της ροής των εμπορευμάτων προς και από τη χώρα.

Ο φόρος εταιριών, γνωστός και ως φόρος εισοδήματος εταιριών ή εταιρικός φόρος, είναι ένας άμεσος φόρος που επιβάλλεται στο φορολογητέο εισόδημα μιας εταιρίας.

Ο ΦΠΑ είναι ένας έμμεσος φόρος που ισχύει για όλες τις εμπορικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένης της παραγωγής και της διανομής αγαθών και της παροχής υπηρεσιών.

Παθητικό - περιλαμβάνει οποιοδήποτε χρέος έχει δημιουργηθεί από μια επιχείρηση κατά την έναρξη, την ανάπτυξη και τη διατήρηση των δραστηριοτήτων της, συμπεριλαμβανομένων των τραπεζικών δανείων, των χρεών πιστωτικών καρτών και των χρημάτων που οφείλονται σε πωλητές και κατασκευαστές προϊόντων.

Παροχή συμβουλών: μια διαδικασία στην οποία ο σύμβουλος μιλά λιγότερο και αμέσως δίνει πολλές πληροφορίες

Πελάτης - είναι ένα πρόσωπο ή μια οντότητα που αγοράζει αγαθά, υπηρεσίες, προϊόν ή ιδέα από τρίτους (πωλητής, προμηθευτής).

Πελάτης: ένα άτομο το οποίο αναζητά συμβουλή  
Προσωπικότητα: ο συνδυασμός χαρακτηριστικών ή ιδιοτήτων που αποτελούν τον διακριτικό χαρακτήρα ενός ατόμου που εκφράζεται μέσω της συμπεριφοράς

Περιουσιακά στοιχεία - ένας πόρος που ελέγχεται από μια οντότητα ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος και από τον οποίο αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη για την οντότητα.

Περιουσιακά Στοιχεία- οι οικονομικοί πόροι μιας επιχείρησης, συμπεριλαμβανομένων των αποθεμάτων, των επίπλων γραφείου και των προμηθειών που αγοράστηκαν για χρήση, εμπορικών σημάτων ή πνευμάτων δικαιωμάτων που κατέχει.

Προσωρινά εγκατεστημένος: σημαίνει αλλοδαπός όχι μόνιμα εγκατεστημένος ο οποίος νόμιμα εισέρχεται στη Δημοκρατία για οποιοδήποτε σκοπό άλλο από εκείνο της εκεί μόνιμου διαμονής

Πραγματική αξία- Η διαφορά ανάμεσα στην τρέχουσα αγοραία αξία ενός ακινήτου και των αξιώσεων εναντίον του όπως για παράδειγμα το απλήρωτο μέρος ενός ενυπόθηκου δανείου

Πράκτορας- Εγκεκριμένο πρόσωπο που διαχειρίζεται ή διεξάγει συναλλαγές για κάποιον άλλο.

Πράκτορας Αγοραστή- Ένας πράκτορας που αντιπροσωπεύει τον αγοραστή σε μια συναλλαγή ακινήτου.

Πράκτορας καταχώρησης- Ένας πράκτορας που αντιπροσωπεύει τον πωλητή.

Πράκτορας πωλητή- Ο πράκτορας που βρίσκει έναν αγοραστή. Ένας πράκτορας πωλητή μπορεί να αντιπροσωπεύει τον αγοραστή ή τον πωλητή.

Προκαταβολή- Ένα ποσοστό της τιμής αγοράς που πληρώνει ο αγοραστής σε μετρητά..

Προλειτουργικά κεφάλαια- μια πρόωμη δωρεά για την έναρξη ενός νέου σχεδίου.

Προμήθεια- Η αμοιβή που καταβάλλεται στο κτηματομεσίτη (συνήθως από τον πωλητή) για υπηρεσίες που παρέχει σε σχέση με την πώληση, ανταλλαγή ή μίσθωση ακινήτου.

Προμηθευτής - είναι ένας επιχειρηματικός εταίρος που παρέχει αγαθά ή υπηρεσίες σε μια εταιρία.

Προσφορά- Πρόταση για αγορά ακινήτου σε συγκεκριμένη τιμή και όρους.

Προσωπικότητα: ένα σύνολο χαρακτηριστικών που κάνουν ένα άτομο να ξεχωρίζει και παρουσιάζονται μέσω της συμπεριφοράς του/της

Πρόταση χρηματοδότησης- ένα έγγραφο που αναπτύχθηκε για έναν πιθανό δωρητή, προσδιορίζοντας μια ανάγκη καθώς και τη μελλοντική βιωσιμότητα του έργου.

Πτώχευση/Χρεωκοπία- Νομική δήλωση ανικανότητας εκπλήρωσης ενός χρέους. Η χρεωκοπία μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την πιστοληπτικότητα σας και την δυνατότητα δανεισμού σας.

Πυραμίδα δωρητών- ένα τριγωνικό σχέδιο που απεικονίζει πηγές χρηματοδότησης με το ανώτερο σημείο που απεικονίζει μεγάλους δωρητές που κάνουν ή θα μπορούσαν να κάνουν μεγάλες επιχορηγήσεις. Όταν η πυραμίδα διευρύνεται προς τα κάτω, οι εν λόγω σειρές δείχνουν ότι οι δωρητές ενδέχεται να δώσουν μικρότερες ποσότητες και λιγότερο συχνά.

Πωλήσεις - αντιπροσωπεύει μια αλλαγή ιδιοκτησίας αγαθών μεταξύ του πωλητή και του αγοραστή.

Σημειώσεις περιλαμβάνουν πληροφορίες επιπλέον εκείνων που παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης, κατάσταση συνολικών εσόδων, κατάσταση μεταβολών μετοχικού κεφαλαίου και κατάσταση ταμειακών ροών.

Στεγαστικός συνεταιρισμός- Μια συμφωνία με την οποία μια εταιρεία που αποτελείται από κατοίκους κατέχει ένα κτίριο. Ο αγοραστής κατέχει ιδιόκτητη μίσθωση αντί για ακίνητη περιουσία και αντίστοιχο αριθμό μετοχών της εταιρείας.

Συγκυριαρχία- Προσωπική ιδιοκτησία ενός μέρος ενός κτηρίου με κοινοχρήστους χώρους που μοιράζονται όλοι οι ιδιοκτήτες

Συμβατικό δάνειο- Ένα δάνειο σταθερού επιτοκίου και προθεσμίας που δεν είναι ασφαλισμένο από την κυβέρνηση.

Συμβουλευτική- μια διαδικασία που επιτρέπει τη λήψη αποφάσεων. δεν συμπεριλαμβάνεται η παροχή συμβουλών

Σύμβουλος- ένα άτομο που έχει τα προσόντα να παρέχει συμβουλές και / ή συμβουλευτικές υπηρεσίες

Συμφωνία περιόδου χάριτος- Μια συμφωνία μεταξύ του ενυπόθηκου δανειστή και του δανειολήπτη που καθορίζει σχέδιο πληρωμής δανείου και αναστέλλει την κατάσχεση ενυπόθηκου εάν ο δανειολήπτης πληροί τις απαιτήσεις και τους όρους της σύμβασης.

Συναλλαγματική ισοτιμία - το επιτόκιο με το οποίο ένα νόμισμα θα ανταλλάσσεται με ένα άλλο.

Συνολικά έσοδα - αντιπροσωπεύουν όλα τα έσοδα της επιχείρησης.

Συνομιλητής- ένα πρόσωπο που συμμετέχει σε μια συζήτηση ή διάλογο

Σύντομη πώληση- Η πώληση ενός σπιτιού μέσω μιας διαδικασίας διαπραγμάτευσης με την τράπεζα ή τον δανειστή, οι οποίοι συμφωνούν να δεχτούν λιγότερα από το πλήρες ποσό του χρέους, έτσι ώστε το χρέος να μπορέσει να «εξοφληθεί» σύντομα.

Σχέδιο εργασίας- ένα έγγραφο, συνήθως εσωτερικό ενός έργου, που καθορίζει τις ευθύνες, τα χρονοδιαγράμματα και τους τρόπους δράσης για την επίτευξη των αποτελεσμάτων και των στόχων του έργου.

Τα μακροπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία ή τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία είναι περιουσιακά στοιχεία που δεν προορίζονται να μετατραπούν σε μετρητά (προς πώληση) ή να καταναλωθούν εντός ενός έτους από την ημερομηνία του ισολογισμού.

Ταμειακές ροές - εισροές και εκροές μετρητών και ταμιακών ισοδυνάμων.

Ταμειακή μηχανή - δηλώνει ένα σημείο σε μια εταιρία στην οποία πραγματοποιούνται συναλλαγές σε μετρητά.

Ταμειακή ροή- η συνολική κίνηση κεφαλαίων μέσω της επιχείρησης κάθε μήνα, συμπεριλαμβανομένων των εσόδων και εξόδων.

Τελική επιθεώρηση- Μια τελική επιθεώρηση ενός ακινήτου προτού αλλάξει ιδιοκτησία.

Τιμή - η χρηματική αξία ενός αγαθού, μιας υπηρεσίας ή ενός πόρου που δημιουργείται κατά τη διάρκεια μιας συναλλαγής. Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τη διαμόρφωση της τιμής σχετίζονται με την προσφορά, την παροχή, τις ανάγκες και την αγοραστική δύναμη του καταναλωτή.

Τιμολόγιο- έγγραφο που εκδίδεται από τον πωλητή στον αγοραστή για τα πωλούμενα προϊόντα ή τις παρεχόμενες υπηρεσίες.

Τίτλος ιδιοκτησίας- Νομική ιδιοκτησία περιουσίας.

Το Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν είναι η αξία όλων των παραγόμενων προϊόντων και των υπηρεσιών που παρέχονται από την εγχώρια οικονομία κατά τη διάρκεια μιας συγκεκριμένης χρονικής περιόδου (συνήθως ενός έτους).

Υπάλληλος- πρόσωπο που έχει υπογράψει σύμβαση εργασίας και εκτελεί δραστηριότητες με εντολή των εργοδοτών

Υπάλληλος ανάπτυξης- ή υπάλληλος δωρεών, λειτουργός χορηγιών· εναλλακτικοί όροι για «fundraiser».

Υπάλληλος: ένα πρόσωπο που υπέγραψε Συμβόλαιο Εργασίας και εργάζεται με εντολή των εργοδοτών

Υπερτίμηση- Η αύξηση της αξίας ενός ακινήτου.

Υπήκοος τρίτης χώρας: σημαίνει πρόσωπο το οποίο δεν είναι Ευρωπαίος πολίτης

Υποθήκη-Ένα νομικό έγγραφο που δεσμεύει την ιδιοκτησία ως εγγύηση για την πληρωμή ενός δανείου. Παρέχει στον δανειστή το δικαίωμα να πουλήσει την περιουσία του δανειολήπτη και να χρησιμοποιήσει τα χρήματα που έχει εισπράξει για να εξοφλήσει το χρέος, εάν ο δανειολήπτης δεν πληρώσει το δάνειο.

Υποχρεώσεις - είναι παρούσα υποχρέωση της οντότητας που προκύπτει από γεγονότα του παρελθόντος, ο διακανονισμός των οποίων αναμένεται να οδηγήσει σε εκροή πόρων της οντότητας (χρήμα)

Υποψήφιος - ένα πρόσωπο που επιλέγεται από τον εργοδότη για σκοπούς απασχόλησης

Φορολογικό μητρώο- μια ενιαία, μηχανογραφημένη βάση δεδομένων των φορολογουμένων που συνδέεται με άλλα αρχεία

Φόρος- οικονομική επιβάρυνση του φορολογούμενου

Φόρος εισοδήματος - είναι ο φόρος επί του εισοδήματος των ιδιωτών που προκύπτει από την απασχόληση, την επιχειρηματική τους δραστηριότητα και τα έσοδα από επενδύσεις.

Φόρος Εισοδήματος Εταιριών- ο φόρος που πρέπει να πληρώσει μια εταιρία για τα κέρδη της.

Φόρος εταιριών - ο φόρος που επιβάλλεται στα έσοδα μιας οντότητας. Ο συντελεστής φόρου εταιριών ορίζεται σε 12.5%.

ΦΠΑ – Φόρος Προστιθέμενης Αξίας ή φόρος που υπολογίζεται βάσει της αξίας των αγαθών και των υπηρεσιών.

Χειρονομία: μια κίνηση μέρους του σώματος που χρησιμοποιείται για να εκφράσει μια ιδέα ή έννοια (μη λεκτική επικοινωνία)

Χορηγία - χορηγία / χρηματοδότηση που δίνεται από το τμήμα μάρκετινγκ μιας εταιρείας με αντάλλαγμα διαφήμιση / προώθηση μάρκας.

Χρέος - σημαίνει το ποσό χρημάτων που πρέπει να διευθετήσει ο οφειλέτης.

Χρεώσιμο εισόδημα σημαίνει το συνολικό ποσό του εισοδήματος μετά την αφαίρεση των φορολογικών εξόδων.

Χρονοδιάγραμμα συλλογής κεφαλαίων - ένα χρονοδιάγραμμα που περιγράφει τα διάφορα στάδια μιας εκστρατείας συγκέντρωσης χρημάτων με ημερομηνίες στις οποίες κάθε βήμα πρέπει να ξεκινά και να τελειώνει.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- “Consumer Protection from Unfair Trading.” Business Companion. Available on: [www.businesscompanion.info/en/quick-guides/good-practice/consumer-protection-from-unfair-trading](http://www.businesscompanion.info/en/quick-guides/good-practice/consumer-protection-from-unfair-trading) (06.04.2018).
- 5 Tips For Getting Your Bank Loan Approved. Available on: <https://www.forbes.com/sites/investopedia/2013/07/03/5-tips-for-getting-your-bank-loan-approved/#2fcc3a3e2a95> (22.02.2018).
- Access to EU finance. Available on: <https://europa.eu/youreurope/business/funding-grants/access-to-finance/> (22.02.2018).
- Access to finance for SMEs. Available on: [https://ec.europa.eu/growth/access-to-finance\\_en](https://ec.europa.eu/growth/access-to-finance_en) (22.02.2018).
- Amadeo, K. (n.d.). 4 Types of Real Estate and How to Profit from Each. Available on: <https://www.thebalance.com/real-estate-what-it-is-and-how-it-works-3305882> (24.02.2018).
- Antoniou, A., & Demetriadi, A. (2014). Protection Of Foreign Direct Investments in Cyprus. Available on: <http://www.cypruslawdigest.com/topics/foreign-investments/item/149-protection-of-foreign-investments> (26.02.2018).
- Antonis Loizou & Associates Ltd. (2017, July 28). Increasing interest from foreign investors. Available on: <http://cyprus-mail.com/2017/07/30/increasing-interest-foreign-investors/> (26.02.2018).
- Arora, R. What You Need for a Small Business Loan. Available on: <http://www.foxbusiness.com/features/what-you-need-for-a-small-business-loan> (22.02.2018).
- ASAP Global, Κυπριακό Εικονικό Γραφείο. Ανακτήθηκε 13 Σεπτέμβρη, 2018, από: <http://www.asapglobal.net/services/cyprus-virtual-office/>
- BridgeWest. (2011). Cyprus Public Notary (Certifying Officer). Available on: <http://www.bridgewest.eu/article/public-notary-in-cyprus> (26.02.2018).
- Business Loan. (n.d.). Available on: <http://www.bankofcyprus.com.cy/en-gb/business/-/financing/business-loan/> (22.02.2018).
- Businessincyprus.gov.cy. (2018). ΣΗΜΕΙΟ ΕΝΙΑΙΑΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ, Σύσταση Επιχείρησης. [διαδικτυακά] Διαθέσιμο στο: <http://www.businessincyprus.gov.cy/mcit/psc/psc.nsf/All/a2e29870c32d7f17c2257857002e18c9?OpenDocument>(01.09.2018).
- Businessincyprus.gov.cy. (2018). *POINT OF SINGLE CONTACT, Business Startup- Taxation.* [online] Available on: <http://www.businessincyprus.gov.cy/mcit/psc/psc.nsf/All/538b409e8036a9c6c225785600376848?OpenDocument> (01.08.2018).
- Businessincyprus.gov.cy. (2018). *POINT OF SINGLE CONTACT, Registration to the Tax Department – Income Tax and Value Added Tax.* [online] Available on: <http://www.businessincyprus.gov.cy/mcit/psc/psc.nsf/All/538b409e8036a9c6c225785600376848?OpenDocument> (01.08.2018).
- Cyprus Property Price Index Q1 2017 (Publication No. 20). (2017). RICS. Available on: <https://www.rics.org/Global/RICS%20Cyprus%20Property%20Price%20Index%20Q1%202017.pdf> (26.02.2018).
- Cyprus Tax Facts 2018 (Rep.). (2018, January 10). Available on Deloitte Cyprus website: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cy/Documents/tax/CY\\_Tax\\_TaxFacts2018E\\_N\\_Noexp.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cy/Documents/tax/CY_Tax_TaxFacts2018E_N_Noexp.pdf) (01.08.2018).
- Dictionary of Real Estate Appraisal, 4th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2002)
- Double Tax Agreements and other Agreements *List of the Double Tax Agreements concluded between the Republic of Cyprus and other Countries, as well as, the text of each published*



*Agreement* (online). Available on: <http://mof.gov.cy/en/taxation-investment-policy/double-taxation-agreements/double-taxation-treaties> (01.08.2018).

Enterprise Europe Network. Available on: <https://een.ec.europa.eu/> (22.02.2018).

Esajian, J. (2017). *What Are The Different Types Of Real Estate Contracts?* Available on: <https://www.fortunebuilders.com/types-of-real-estate-contracts/> (25.02.2018).

EU GDPR Portal: Powered by Trunomi. *More on main elements of the General Data Protection Regulation can be found on this link* (online). Available on: <https://www.eugdpr.org/> (01.08.2018).

European Structural and Investment Funds. Available on: [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/en/funding/](http://ec.europa.eu/regional_policy/en/funding/) (22.02.2018).

General information about INTRASTAT. Available on: <http://www.mof.gov.cy/mof/taxdep.nsf/All/08B07097BBA75727C22581EC0049BFC7?OpenDocument> (01.08.2018).

Golhar, A. (2017). *Timely Tips For The New Real Estate Investor*. Available on: <https://www.forbes.com/sites/forbesrealestatecouncil/2017/09/05/timely-tips-for-the-new-real-estate-investor/#2558da358443> (25.02.2018).

Greene, M. R. (2017, July 18). *Insurance*. Available on: <https://www.britannica.com/topic/insurance#ref255375> (24.02.2018).

Hadjoannou, C. A. (2012). Land Law - (immovable property law, Cyprus land registry, private ownership, restrictions, acquisitive prescription, trusts registration, etc). Available on: <http://www.cypruslawdigest.com/topics/real-property/item/168-land-law-immovable-property-law,-cyprus-land-registry,-private-ownership,-restrictions,-acquisitive-prescription,-trusts-registration,-etc> (24.02.2018).

Hazou, E. (2017, September 15). Η Κύπρος προετοιμάζεται να απαγορεύσει τις συναλλαγές μετρητών. *Cyprus Mail (Κύπρος)*. Ανακτήθηκε 13 Σεπτεμβρίου, 2018, από [http://www.highbeam.com/doc/1G1-504605970.html?refid=easy\\_hf](http://www.highbeam.com/doc/1G1-504605970.html?refid=easy_hf)

Historical Background-The Department of Lands and Surveys of Cyprus. (n.d.). Available on: <http://portal.dls.moi.gov.cy/en-us/thedepartment/Pages/historical-background.aspx> (24.02.2018).

How EU funding works. Available on: [https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/how-eu-funding-works\\_en](https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/how-eu-funding-works_en) (22.02.2018).

How to buy property in Cyprus. (2013). Available on: <https://www.gov.uk/guidance/how-to-property-in-cyprus#further-information> (26.02.2018).

Information Portal for European and other Funding Programs. Available on: <http://www.fundingprogrammesportal.gov.cy/> (22.02.2018).

Information Portal for European and other Funding Programs. Available on: <http://www.fundingprogrammesportal.gov.cy/> (22.02.2018).

Kimmons, J. (2017.). *Learn About the Elements of a Legally Valid Real Estate Contract*. Available on: <https://www.thebalance.com/elements-of-a-legally-valid-real-estate-contract-2867174> (25.02.2018).

KPMG Cyprus. (2017). *Cyprus Real Estate Market Report* (Publication). Available on: <https://home.kpmg.com/content/dam/kpmg/cy/pdf/2017-July-December/cyprus-real-estate-report-eighth-edition.pdf> (25.02.2018).

Laws regarding immovable property. (n.d.). Available on: <http://www.cyprus.gov.cy/portal/portal.nsf/gwp.getGroup?OpenForm&access=0&SectionId=citizen&CategoryId=Land%20and%20Property&SelectionId=Laws%20regarding%20immovable%20property&print=0&lang=en> (24.02.2018).

MDB. (2011, August 21). *Real Estate Appraisal Principles and Procedures* (Video). Available on: <https://www.youtube.com/watch?v=WKBi4NXtAFU> (26.02.2018).

Ministry of Finance- Inland Revenue Department, *Completion Guide Income Declaration for Company*. [online] Available on: [https://taxisnet.mof.gov.cy/static/help/files/IR2A\\_2003\\_guide.pdf](https://taxisnet.mof.gov.cy/static/help/files/IR2A_2003_guide.pdf) (01.08.2018).

Mishler, L. & Cole, R. (1995). *Consumer and business credit management*. Homewood: Irwin.

National Notary Association (2018). What Is a Notary Public. Available on: <https://www.nationalnotary.org/knowledge-center/about-notaries> (26.02.2018).

Nichols, B. "Documentation: Keep It or Weep." *Realtor Magazine*. Available on: <http://realtormag.realtor.org/law-and-ethics/law/article/2004/11/documentation-keep-it-or-weep> (06.04.2018).

OECD. (2008). *OECD benchmark definition of foreign direct investment* (4th Edition ed.). Paris: OECD.

Overview of EU funding programmes. Available on: [https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/funding-opportunities/funding-programmes/overview-funding-programmes\\_en](https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/funding-opportunities/funding-programmes/overview-funding-programmes_en) (22.02.2018).

Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T., French, N.; et al. (2003). "Real estate appraisal: a review of valuation methods". *Journal of Property Investment & Finance*. Emerald Group Publishing. 21 (4): 383–401.

Polinsky A. M. and Ellwood D.T. (1979). An empirical reconciliation of micro and group estimates of the demand for housing, *Review of Economics and Statistics*, vol. 61, pp. 199–205.

Real Estate Investment, Real Estate Investing. (n.d.). Available on: <http://www.economywatch.com/investment/real-estate-investment.html> (24.02.2018).

Segal, T. "How Are Real Estate Agents, Brokers, and Realtors Different?" *Investopedia*, 7 Available on: [www.investopedia.com/ask/answers/101314/what-are-differences-among-real-estate-agent-broker-and-realtor.asp#ixzz5BhLbguKx](http://www.investopedia.com/ask/answers/101314/what-are-differences-among-real-estate-agent-broker-and-realtor.asp#ixzz5BhLbguKx) (06.04.2018).

Social Insurance Services, *Social Insurance In Cyprus Guide*. [online] Available on: [http://www.mlsi.gov.cy/mlsi/sid/sidv2.nsf/0/CFC7F0DD3FCB4E94C2257A170036EE4D/\\$file/Social%20Insurance%20in%20Cyprus.pdf](http://www.mlsi.gov.cy/mlsi/sid/sidv2.nsf/0/CFC7F0DD3FCB4E94C2257A170036EE4D/$file/Social%20Insurance%20in%20Cyprus.pdf) (01.08.2018).

Startup Europe. Available on: <http://startupeuropeclub.eu/eu-funds-and-support/> (22.02.2018).

*Tax Facts & Figures 2017 - Cyprus* (Rep.). (2017, January). Available on PwC Cyprus website: <https://www.pwc.com.cy/en/publications/assets/tax-facts-figures-2017-english.pdf> (01.08.2018).

Taxation related to immovable property. (n.d.). Available on: <http://www.cyprus.gov.cy/portal/portal.nsf/gwp.getGroup?OpenForm&access=0&SectionId=citizen&CategoryId=Land%20and%20Property&SelectionId=Taxation%20related%20to%20immovable%20property&print=0&lang=en> (24.02.2018).

The AFP Fundraising Dictionary (Updated 2017). Available on: <http://www.afpnet.org/ResourceCenter/ArticleDetail.cfm?ItemNumber=3380> (22.02.2018).

The CYLaw portal. Available on: <http://www.cylaw.org/nomoi/indexes/113.html> (01.08.2018).

The Department of Lands and Surveys of Cyprus. (n.d.). Available on: <http://portal.dls.moi.gov.cy/en-us/thedepartment/Pages/historical-background.aspx> (26.02.2018).

The Department of the Registrar of Companies and Official Receiver portal. Available on: <https://efiling.drcor.mcit.gov.cy/DrcorPublic/SearchForm.aspx?sc=0> (01.08.2018).

The Office of Data Protection Commissioner in Cyprus. Available on: <http://www.dataprotection.gov.cy> (01.08.2018).

The Safety and Health at Work legislation. Available on: <http://www.mlsi.gov.cy/mlsi/dli/dliup.nsf/All/B76DABA1AAACE7705C2257E28001EB553?OpenDocument> (01.08.2018).

VAT Service - VAT Rates. (n.d.). Available on:

[http://www.mof.gov.cy/mof/vat/vat.nsf/DMLrates\\_en/DMLrates\\_en](http://www.mof.gov.cy/mof/vat/vat.nsf/DMLrates_en/DMLrates_en) (24.02.2018).

Εικονικό Γραφείο Κύπρου: Εικονικά γραφεία. Ανακτήθηκε 13 Σεπτεμβρίου, 2018, από:

<https://cypruscompanyformation.com.cy/cyprus-virtual-office/>

Η διαδικτυακή πύλη CYLaw. Διαθέσιμη στο: <http://www.cylaw.org/nomoi/indexes/113.html> (01.08.2018).

Ο διαδικτυακή πύλη του Τμήματος Εφόρου Εταιριών και Επίσημου Παραλήπτη. Διαθέσιμη στο: <https://efiling.drcor.mcit.gov.cy/DrcorPublic/SearchForm.aspx?sc=0> (01.08.2018).

Ομάδα Έργου IPSAS (από τη Χριστίνα Παραδεισιώτη). (10 Γενάρη, 2018). *Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων* (Rep.). Ανακτήθηκε 13 Σεπτεμβρίου, 2018, από την ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών της Κυπριακής Δημοκρατίας:

[http://www.treasury.gov.cy/treasury/treasurynew.nsf/All/12AD4A2FED624EA0C2258234003EB1B9/\\$file/Εκθεση και Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων.pdf?OpenElement](http://www.treasury.gov.cy/treasury/treasurynew.nsf/All/12AD4A2FED624EA0C2258234003EB1B9/$file/Εκθεση και Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων.pdf?OpenElement)

## Συντονιστής έργου:

- dr. Benjamin Leskovec

## Εκδότες:

- dr. Benjamin Leskovec
- Urška Prebil
- Polona Urh
- dr. Julija Lapuh Bele
- Lidija Weis
- Snježana Boyd
- Iva Stambul, mag.oec.
- doc.dr.sc. Gordana Nikolić
- Tihana Kalčić
- Chrystalla Panayi
- Olesya Chrysanthou
- Giorgos Giorgakis

**Αντίτυπα: 300**

**Έτος δημοσίευσης: 2019**



Το έργο συγχρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή μέσω του προγράμματος Erasmus+. Αυτό το έντυπο αντικατοπτρίζει μόνο την άποψη των συγγραφέων. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε χρήση των πληροφοριών που περιέχει.