

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ



ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΥΠΟΒΟΛΗ Φ.Π.Α. ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΗΛΙΟΠΟΥΛΟΥ Π. ΓΕΩΡΓΙΑ

ΙΩΣΗΦΙΔΗΣ Η. ΠΕΤΡΟΣ

**ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ
ΚΟΥΝΕΛΗΣ ΠΕΡΙΚΛΗΣ**



ΜΕΣΟΛΟΓΓΙ 2008

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΥΠΟΒΟΛΗ Φ.Π.Α. ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

(υποβλήθηκε για έγκριση τον Ιανουάριο του 2008)

ΗΛΙΟΠΟΥΛΟΥ Π. ΓΕΩΡΓΙΑ (Α.Μ. 11087)

ΙΩΣΗΦΙΔΗΣ Η. ΠΕΤΡΟΣ (Α.Μ. 11246)

**ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ
ΚΟΥΝΕΛΗΣ ΠΕΡΙΚΛΗΣ**

ΜΕΣΟΛΟΓΓΙ 2008

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η ψήφιση του Ν. 3427 / 2005 και η συνακόλουθη εφαρμογή του Φ.Π.Α. στις νεόδμητες οικοδομές επέφερε μια σειρά ρυθμίσεων, νέων εντύπων και υποχρεώσεων. Οι λογιστές των επιχειρήσεων που ασχολούνται με οικοδομές πρέπει γρήγορα να προσαρμοστούν σε ένα καθεστώς, με νέες υποχρεώσεις και απαιτήσεις. Η εργασία αυτή έχει ως στόχο να ξεκαθαρίσει έννοιες και όρους, να κωδικοποιήσει υποχρεώσεις και να συμπληρώσει σωστά έντυπα και βιβλία με την παράθεση πρακτικών παραδειγμάτων και εφαρμογών.

Πριν την ισχύ του Ν. 3427 / 27-12-2005 η μεταβίβαση των ακινήτων, ανεξάρτητα εάν θεωρούνταν καινούργια ή παλαιά, δεν υπάγονταν σε Φ.Π.Α. Οι κύριες διατάξεις για τη μεταβίβαση των ακινήτων του Κώδικα Φ.Π.Α. (άρθρο 6) τέθηκαν σε αναστολή εφαρμογής από την έναρξη ισχύος του Φ.Π.Α. (01-01-1987). Η τελευταία αναστολή εφαρμογής προβλεπόταν με το Ν. 3296 / 2004 (άρθρο 21, παρ. 1).

Συγκεκριμένα με το νόμο αυτό, η επιβολή Φ.Π.Α. στις νεόδμητες οικοδομές αναστέλλεται μέχρι την 31/12/2005. Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις και μέχρι την ισχύ του νέου νόμου (Ν. 3427 / 27-12-2005 με έναρξη ισχύος από 01/01/2006), η παράδοση (μεταβίβαση) ακινήτων δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α. αλλά σε Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.). Έτσι η πώληση π.χ. μιας κατοικίας με το παλιό καθεστώς επιβαρύνεται με Φ.Μ.Α., τον οποίο καταβάλλει ο αγοραστής στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., πριν την υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης.

Ο Φ.Π.Α., μέχρι και την 31/12/2005, αποτελούσε για τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις κόστος. Το κόστος αυτό, ενσωματωνόταν στο κόστος κατασκευής και την τιμή πώλησης. Μετά την ψήφιση του νέου νόμου 3427 / 2005, επιβάλλεται Φ.Π.Α. στις νεόδμητες οικοδομές με τους όρους και τις προϋποθέσεις που προβλέπουν οι διατάξεις του νόμου αυτού και οι σχετικές αποφάσεις και εγκύκλιοι του Υπουργείου Οικονομικών.

Η εργασία αποτελείται από τέσσερα μέρη :

Στο πρώτο μέρος γίνεται ανάλυση των βασικών εννοιών, του πεδίου εφαρμογής των απαλλαγών και των εξαιρέσεων.

Στο δεύτερο μέρος γίνεται κωδικοποίηση των υποχρεώσεων και των απαιτήσεων των υποκείμενων στο φόρο, διευκρινίζονται όλα τα θέματα που αφορούν τα

2.2.5.	Η ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ ΜΕ ΑΔΕΙΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ 31/12/2005 ΔΕΝ ΥΠΑΓΕΤΑΙ ΣΕ Φ.Π.Α.	30
2.2.6.	ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΠΒΟΛΗ Φ.Π.Α. ΣΤΙΣ ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ ΝΕΟΔΜΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΑΔΕΙΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 01/01/2006) ΑΠΟ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΣΤΟ ΦΟΡΟ	30
2.2.7.	ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΑΠΟ ΤΟΝ Φ.Π.Α. ΤΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ κ.τ.λ.	34
2.2.8.	ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟ ΙΔΙΩΤΗ	34
2.2.9.	Η ΠΩΛΗΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΔΕΝ ΥΠΟΚΕΙΤΑΙ ΣΕ Φ.Π.Α.	35
2.2.10.	ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΑ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΑ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ	35
2.2.11.	ΔΩΡΕΕΣ, ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΕΣ, ΓΟΝΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ	36
3.	ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ	
3.1.	ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	37
3.2.	ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟ (ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ)	37
3.3.	ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ, ΙΔΙΟΧΡΗΣΗ, ΔΩΡΕΑΝ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ, ΜΙΣΘΩΣΗ κ.τ.λ.	38
3.4.	ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΙΔΙΟΧΡΗΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ ΣΕ ΜΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	39
3.5.	ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΑΡΕΛΕΥΣΗ ΤΗΣ ΠΕΝΤΑΕΤΙΑΣ	39
3.6.	ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ	40
3.7.	ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΛΟΓΩ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	40
3.8.	ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟΥ	41

4. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ Φ.Π.Α.	
4.1. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ Φ.Π.Α. ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	42
5. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ	
5.1. ΓΕΝΙΚΑ	43
5.2. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΣΤΗΝ ΠΩΛΗΣΗ	43
5.3. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΣΤΗΝ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ	45
5.4. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΣΤΗΝ ΑΥΤΟΠΑΡΑΔΟΣΗ	46
5.5. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΣΤΗΝ ΙΔΙΟΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΜΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	46
5.6. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΣΤΟΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ	46

ΜΕΡΟΣ Β' – ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΩΝ – ΔΗΛΩΣΕΙΣ

6. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ – ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΩΝ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΟΛΗ Φ.Π.Α.	
6.1. ΓΕΝΙΚΑ	48
6.2. ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΚΑΝΟΝΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ Φ.Π.Α.	
6.2.1. ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΚΑΝΟΝΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ Φ.Π.Α. ΑΠΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	48
6.2.2. ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΚΑΝΟΝΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ Φ.Π.Α. ΑΠΟ ΕΥΚΑΙΡΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ	49
6.3. ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΕΝΑΡΞΗΣ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	
6.3.1. ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΕΝΑΡΞΗΣ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	51
6.3.2. ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΕΝΑΡΞΗΣ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΕΥΚΑΙΡΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ	52
6.4. ΕΙΔΙΚΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟ	
6.4.1. ΓΕΝΙΚΑ – ΥΠΟΧΡΕΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ	52
6.4.2. ΤΡΟΠΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ – ΘΕΩΡΗΣΗ	53

6.4.3. ΧΡΟΝΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ	53
6.4.4. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ	53
6.5. ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ	
6.5.1. ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	54
6.5.2. ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΕΥΚΑΙΡΙΑΚΟ \ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ	55
6.6. Η Κ.Υ.Α. Π. 2869 / 2389 / ΠΟΛ. 137 / 04.05.1987 ΔΕΝ ΙΣΧΥΕΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ (ΠΑΓΙΩΝ) ΑΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ	55
6.7. ΟΙ ΝΕΟΔΗΜΗΤΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΩΣ ΠΑΓΙΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ	
6.7.1. ΑΓΟΡΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ	56
6.7.2. ΙΔΙΟΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ	57
6.8. ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ Φ.Π.Α. ΣΤΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	
6.8.1. ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ Φ.Π.Α. ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ (ΠΑΓΙΩΝ)	57
6.8.2. ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ Φ.Π.Α. ΠΟΥ ΔΕΝ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΣΥΜΨΗΦΙΣΘΕΙ ΣΕ ΕΠΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ	58
6.9. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΚΠΤΩΣΗΣ ΤΟΥ Φ.Π.Α. ΕΙΣΡΟΩΝ	58
6.10. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΛΛΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ	59
7. ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ	
7.1. ΓΕΝΙΚΑ	60
7.2. ΥΠΟΧΡΕΟΙ – ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ “ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ”	60
7.3. Δ.Ο.Υ. ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ “ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ”	61
7.4. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ – ΤΡΟΠΟΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ ΤΟΥ “ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ”	61
7.5. ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ	67

8. ΒΙΒΛΙΟ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

8.1. ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΕ ΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ “ΒΙΒΛΙΟΥ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ”

8.1.1. ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 69

8.1.2. ΕΥΚΑΙΡΙΑΚΟΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΕΣ 69

8.2. ΤΟ “ΒΙΒΛΙΟ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ” ΕΙΝΑΙ ΘΕΩΡΗΜΕΝΟ 70

8.3. ΤΟ “ΒΙΒΛΙΟ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ” ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΣΥΝΕΝΩΘΕΙ ΜΕ ΤΟ “ΒΙΒΛΙΟ ΕΣΟΔΩΝ – ΕΞΟΔΩΝ” 70

8.4. ΕΝΝΟΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ “ΒΙΒΛΙΟΥ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ” 71

8.5. ΤΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ ΤΟΥ “ΒΙΒΛΙΟΥ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ” 71

8.6. ΧΡΟΝΟΣ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ – ΧΡΟΝΟΣ ΕΚΤΥΠΩΣΗΣ ΤΟΥ “ΒΙΒΛΙΟΥ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ” 72

8.7. ΤΡΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ – ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΟΥ “ΒΙΒΛΙΟΥ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ”

8.7.1. ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ, ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΕΙΤΑΙ ΣΤΟ “ΒΙΒΛΙΟ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ” 73

8.7.2. ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΣΤΟ “ΒΙΒΛΙΟ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ” 76

8.8. ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΚΟΙΝΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ. ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

8.8.1. ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΓΑΘΩΝ. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΟΣ

8.8.1.1. ΑΓΑΘΑ ΜΕ ΤΗΝ ΙΔΙΑ ΤΙΜΗ ΚΤΗΣΗΣ (ΙΔΙΟ ΤΙΜΟΛΟΓΙΟ) ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΠΟΛΛΕΣ “ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ” 78

8.8.1.2. ΑΓΑΘΑ ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΗ ΤΙΜΗ ΚΤΗΣΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΜΙΑ “ΟΙΚΟΔΟΜΗ” 79

8.8.1.3. ΑΓΑΘΑ ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΗ ΤΙΜΗ ΚΤΗΣΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΠΟΛΛΕΣ “ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ” 80

8.8.1.4. ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ 81

8.8.2.	ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ Ή ΛΟΙΠΩΝ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΩΝ. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΟΣ	82
8.8.3.	ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΟΣ	83
8.8.4.	ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΣΤΟ ΒΙΒΛΙΟ ΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΠΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΖΟΝΤΑΙ	
8.8.4.1.	ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΑΓΟΡΑΣ ΑΓΑΘΩΝ – ΛΗΨΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	84
8.8.4.2.	ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	85
8.9.	“ΒΙΒΛΙΟ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ” ΚΑΙ “ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ”	85
9.	ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ	
9.1.	ΓΕΝΙΚΑ	86
9.2.	ΥΠΟΧΡΕΟΙ – ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ “ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ”	86
9.3.	Δ.Ο.Υ. ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ “ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ”	87
9.4.	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ “ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ”	87
9.5.	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ – ΤΡΟΠΟΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ ΤΟΥ “ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ”	88
9.6.	ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ	94
10.	ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
10.1.	ΓΕΝΙΚΑ – “ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ”	96
10.2.	ΑΡΜΟΔΙΑ Δ.Ο.Υ. ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΛΕΓΧΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΥ ΥΠΑΓΟΝΤΑΙ ΣΤΟ Φ.Π.Α.	96
10.3.	ΠΡΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ “ΕΙΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ Φ.Π.Α.”	97
10.4.	ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ “ΕΙΔΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ Φ.Π.Α.”	98

10.5.	ΑΡΜΟΔΙΑ Δ.Ο.Υ. ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΚΑΙ ΤΟΝ ΕΛΕΓΧΟ ΤΗΣ “ΕΙΔΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ Φ.Π.Α.”	99
10.6.	ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ “ΕΙΔΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ Φ.Π.Α.”	99
10.7.	ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΗΣ “ΕΙΔΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ Φ.Π.Α.”	105
11.	ΠΕΡΙΟΔΙΚΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ Φ.Π.Α.	
11.1.	ΓΕΝΙΚΑ	118
11.2.	ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΕ ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΕΡΙΟΔΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ Φ.Π.Α.	118
11.3.	Δ.Ο.Υ. ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ Φ.Π.Α.	119
11.4.	ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ Φ.Π.Α.	119
11.5.	ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	
11.5.1.	ΑΞΙΕΣ ΠΟΥ ΑΝΑΓΡΑΦΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΠΕΡ. ΔΗΛΩΣΗ	121
11.5.2.	ΕΙΔΙΚΗ PRORATA ΓΙΑ ΑΠΑΛΛΑΓΗ Α’ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	123
11.5.3.	ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ	124
11.6.	ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ Φ.Π.Α. – ΥΠΟΧΡΕΟΙ	125
11.7.	ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΙΚΗΣ ΔΗΛ. Φ.Π.Α.	125
11.8.	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΚΠΙΠΤΟΜΕΝΟΥ ΦΟΡΟΥ (PRORATA)	126

ΜΕΡΟΣ Γ’ ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ – ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ

12. ΕΦΑΡΜΟΓΗ

12.1.	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΣΕ ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	128
--------------	--	-----

ΜΕΡΟΣ Δ’ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

13.	ΝΟΜΟΙ – ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ – ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Φ.Π.Α. ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	169
14.	ΑΠΟΨΕΙΣ	291
15.	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	293

ΜΕΡΟΣ Α΄

ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ – ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ – ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ

1. ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΙ ΣΤΟ ΦΟΡΟ

1.1. ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗΣ (ΕΡΓΟΛΑΒΟΣ) – ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Σύμφωνα με την περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 3 του Κώδικα Φ.Π.Α. (Ν. 2859 / 2000), ‘‘κάθε νομικό ή φυσικό πρόσωπο, ημεδαπό ή αλλοδαπό ή ένωση προσώπων, εφόσον ασκεί κατά τρόπο ανεξάρτητο οικονομική δραστηριότητα, ανεξάρτητα από τον τόπο εγκατάστασης, τον επιδιωκόμενο σκοπό ή το αποτέλεσμα της δραστηριότητας αυτής’’, υπόκειται σε Φ.Π.Α..

Οι επαγγελματίες κατασκευαστές (εργολάβοι, φυσικά ή νομικά πρόσωπα), οι τεχνικές – οικοδομικές εταιρείες (νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε μορφής), οι κοινωνίες κ.λ.π. που δραστηριοποιούνται στον τομέα ανέγερσης και πώλησης ακινήτων μέχρι την 31/12/2005 απαλλάσσονταν του Φ.Π.Α. λόγω της αναστολής εφαρμογής του Φ.Π.Α. στα ακίνητα.

Με το Ν. 3427 / 2005 (ΦΕΚ 312 Α' / 27-12-2005), η παράδοση νεόδμητων ακινήτων (άδειες που εκδίδονται μετά την 01/01/2006 υπάγεται πλέον σε Φ.Π.Α. και συνεπώς οι επιχειρήσεις αυτές από 01/01/2006 εφόσον διενεργούν φορολογητέες πράξεις είναι υποκείμενες στο Φ.Π.Α. για την δραστηριότητα αυτή.

Σημειώνεται ότι, η ανέγερση των οικοδομών από τις παραπάνω επιχειρήσεις, μπορεί να γίνεται είτε άμεσα από τις ίδιες, είτε αναθέτοντας εργολαβίες ή υπεργολαβίες σε άλλους, ανεξαρτήτως εάν ανεγείρουν σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή με το σύστημα της αντιπαροχής..

Συνεπώς μία κατασκευαστική επιχείρηση που επιθυμεί να κατασκευάσει οικοδομή σε ιδιόκτητο οικόπεδο με σκοπό να πουλήσει τις διηρημένες ιδιοκτησίες μπορεί είτε να εκτελέσει η ίδια την κατασκευή, είτε να την αναθέσει σε άλλον εργολάβο για λογαριασμό της, είτε να εκτελέσει η ίδια κάποιες εργασίες και κάποιες να αναθέσει σε υπεργολάβους είτε ακόμη να την αναθέσει σε άλλον εργολάβο με το σύστημα της αντιπαροχής.

1.2. ΕΥΚΑΙΡΙΑΚΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗΣ

Σύμφωνα με την περίπτ. γ' της παρ. 1 του άρθρου 3 του κώδικα Φ.Π.Α. (Ν. 2859 / 2000), όπως προστέθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 3427 / 2005 και ισχύει από 01/01/2006, εκτός των αναφερομένων στο θέμα 1.1., επαγγελματιών κατασκευαστών ακινήτων, οι οποίοι εντάσσονται υποχρεωτικά στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α. παρέχεται η δυνατότητα να καταστεί υποκείμενος στο φόρο κάθε πρόσωπο που πραγματοποιεί ευκαιριακά παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 6 του κώδικα Φ.Π.Α. (ανέγερση και πώληση ακινήτων), εφόσον το επιθυμεί.

Η διάταξη αυτή αφορά τις περιπτώσεις όπου ένα πρόσωπο (φυσικό ή νομικό), υποκείμενο ή απαλλασσόμενο ή εξαιρούμενο του Φ.Π.Α. (έμπορος, γιατρός, ιδιώτης κ.λ.π.) κατασκευάζει περιστασιακά και όχι κατά σύστημα (κατ' επάγγελμα) ακίνητο προς πώληση.

Εφόσον το πρόσωπο αυτό επιλέξει να υπαχθεί στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α. θα έχει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που έχει ένας επαγγελματίας κατασκευαστής υποκείμενος στο ΦΠΑ.

Σημειώνεται, και θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή ότι, σε περίπτωση που το πρόσωπο αυτό επαναλαμβάνει την δραστηριότητα αυτή, τότε δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι διενεργεί ευκαιριακά τις πράξεις του άρθρου 6 (ανέγερση και πώληση ακινήτων), αλλά γίνεται σαφές ότι πρόκειται για συστηματική δραστηριότητα, οπότε δεν έχει την δυνατότητα επιλογής της υπαγωγής του ή όχι στο Φ.Π.Α.. Στην περίπτωση αυτή υποχρεούται να καταστεί υποκείμενο στο Φ.Π.Α. και να ενταχθεί στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α..

Σημειώνεται ότι για τον ευκαιριακό κατασκευαστή δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης του Φ.Π.Α. για τα κτίσματα που θα παραμείνουν στην κυριότητά του, αλλά μόνο για αυτά που θα πουλήσει σε τρίτους.

1.3 ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ.

ΥΠΟΧΡΕΟΣ ΣΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ Φ.Π.Α.

Όπως και στις λοιπές περιπτώσεις εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτων, έτσι και στην περίπτωση των ακινήτων :

- Υποκείμενος στο φόρο είναι ο καθ' ου η εκτέλεση, ο οποίος είναι ο κύριο του κτίσματος που εκπλειστηριάζεται και για το οποίο έχει εκπέσει το Φ.Π.Α.
- Βαρυνόμενος με τον Φ.Π.Α. είναι ο υπερθεματιστής
- Υπόχρεος για την καταβολή του Φ.Π.Α. είναι ο από το νόμο υπεύθυνος για τον πλειστηριασμό (π.χ. συμβολαιογράφος) ο οποίος καταβάλλει τον Φ.Π.Α. με την "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." στην Δ.Ο.Υ. στην χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο για λογαριασμό του υποκειμένου, κατά το χρόνο σύνταξης της έκθεσης κατακύρωσης (πριν την παράδοση του κτίσματος).

Κατά τα λοιπά ισχύει η εγκύκλιος ΠΟΛ. 1075 / 30-03-1990.

1.4. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα αγοράς και πώλησης ή εκμετάλλευσης (και όχι ανέγερσης και πώλησης οικοδομών) δεν επηρεάζονται από τις διατάξεις επιβολής του Φ.Π.Α. στα νεόδμητα ακίνητα.

Οι επιχειρήσεις αυτές εξακολουθούν να λειτουργούν εκτός πεδίου Φ.Π.Α. αφού και αν ακόμα αγοράζουν ακίνητα με Φ.Π.Α. (νεόδμητα) μετά την 01/01/2006 δεν έχουν δικαίωμα έκπτωσης του φόρου δεδομένου ότι η περαιτέρω πώλησης αυτών δεν επιβαρύνεται με Φ.Π.Α. αλλά με Φ.Α.Υ.. Οι πωλήσεις τους (εκροές) επομένως είναι απαλλασσόμενες χωρίς δικαίωμα έκπτωσης.

Περαιτέρω αν τα έσοδα προέρχονται από την εκμετάλλευση των ακινήτων (μίσθωση), διενεργούν δραστηριότητα απαλλασσόμενη χωρίς δικαίωμα έκπτωσης (άρθρο 22 του κώδικα Φ.Π.Α.).

2. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ – ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ – ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ

2.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

2.1.1. ΤΑ “ΑΚΙΝΗΤΑ” ΩΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ Φ.Π.Α. – ΕΝΝΟΙΑ – ΟΡΙΣΜΟΙ

Αντικείμενο του Φ.Π.Α., σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 6 του κώδικα Φ.Π.Α., είναι τα κτίρια (αποπερατωμένα ή ημιτελή ή τμήμα τα τους και το οικοπέδο που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά). Σε καμία περίπτωση δεν αποτελούν αντικείμενο του Φ.Π.Α. τα οικοπέδα, τα γήπεδα, τα αγροτεμάχια κ.λ.π. επί των οποίων δεν υπάρχει κτίσμα.

Ως κτίρια, νοούνται τα κτίρια γενικά, και όλες οι κατασκευές που συνδέονται με τα κτίσματα ή με το έδαφος κατά τρόπο σταθερό και μόνιμο, ανεξάρτητα αν είναι αποπερατωμένα ή ημιτελή. Τα κτίσματα αυτά μπορεί να είναι πολυκατοικίες, μονοκατοικίες, διαμερίσματα, γραφεία, καταστήματα κ.λ.π..

Αντικείμενο του Φ.Π.Α., κατά τις ίδιες ως άνω διατάξεις, αποτελεί και η παράδοση ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παρ. 1 του άρθρου 2 του αναγκαστικού Ν. 1521 / 1950 που κυρώθηκε με το Ν. 1587 / 1950 περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων.

Το αμάχητο τεκμήριο αποπερατωμένου διαμερίσματος εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου στο οποίο ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθεί πολυκατοικία, από εργολάβο με σχέδιο εγκεκριμένο από την πολεοδομική υπηρεσία πριν από την μεταβίβαση. Στην περίπτωση αυτή θεωρείται κατά αμάχητο τεκμήριο ότι μαζί με το ιδανικό μερίδιο του οικοπέδου μεταβιβάζεται αποπερατωμένο διαμέρισμα της πολυκατοικίας που αντιστοιχεί σε αυτό. Η μεταβίβαση ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. 1521 / 1950 που κυρώθηκε με το Ν. 1587 / 1950, αποτελεί την περίπτωση που είναι γνωστή ως πώληση διαμερίσματος, καταστήματος κ.λ.π. από τα “σχέδια” ή σε ημιτελή κατάσταση, αλλά πρόκειται να παραδοθεί περατωμένο. Πρόκειται δηλαδή για την περίπτωση

παράδοσης ακινήτου ‘‘από τα σχέδια’’, όπου ο αγοραστής θα παραλάβει από την κατασκευαστική επιχείρηση περατωμένο ακίνητο, και κατά συνέπεια, κατά την παράδοση, ενώ δεν υπάρχει ακίνητο, θεωρείται πλάσμα δικαίου ότι παραδίδεται περατωμένο ακίνητο μαζί με το συµµεταβιβαζόµενο οικοπέδο.

2.1.2. ΕΝΝΟΙΑ ΠΡΩΤΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ Φ.Π.Α. ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ως πρώτη εγκατάσταση, για τις ανάγκες του Φ.Π.Α., θεωρείται, η µε οποιοδήποτε τρόπο πρώτη χρησιµοποίηση των κτιρίων ύστερα από την ανέγερση τους, όπως είναι, η ιδιοκατοίκηση, η ιδιόχρηση, η µίσθωση ή άλλη χρήση.

Για να υπαχθεί η µεταβίβαση ενός ακινήτου (από υποκείµενο στο φόρο) στο Φ.Π.Α., θα πρέπει η µεταβίβαση να ενεργείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτό.

Σηµειώνεται ότι θεωρείται ότι έχει πραγµατοποιηθεί η πρώτη εγκατάσταση, και συνεπώς το ακίνητο παύει να θεωρείται καινούργιο, κατά το χρόνο που συµπληρώνεται πενταετία από την ηµεροµηνία έκδοσης της οικοδοµικής άδειας.

2.1.3. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Φ.Π.Α.

Σύµφωνα µε τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 6, σε συνδυασµό µε τις διατάξεις των άρθρων 3,4 και 5 του Κώδικα Φ.Π.Α., συνιστά παράδοση και εποµένως φορολογητέα πράξη, η µεταβίβαση από υποκείµενο στο φόρο έναντι ανταλλάγµατος της κυριότητας αποπερατωµένων ή ηµιτελών κτιρίων ή τµηµάτων αυτών, καθώς και του οικοπέδου που µεταβιβάζονται µαζί µε αυτά, ή ιδανικών µεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρµόζεται το αµάχητο τεκµήριο της παρ. του άρθρου 2 του αναγκαστικού Ν. 1521 / 1950 που κυρώθηκε µε το Ν. 1587 / 1950 περί φορολογίας µεταβίβασης ακινήτων (δηλαδή πώληση ακινήτου από τα σχέδια), εφόσον η µεταβίβαση ενεργείται πριν από την πρώτη κατάσταση σε αυτά.

Εποµένως, για να υπάρξει υπαγόµενη σε Φ.Π.Α. παράδοση ακινήτων θα πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις :

- Η μεταβίβαση να ενεργείται από πρόσωπο υποκείμενο στο φόρο,
- Η μεταβίβαση να γίνεται με αντάλλαγμα. Το αντάλλαγμα, όπως ισχύει γενικά για τις παραδόσεις αγαθών, μπορεί να καταβάλλεται είτε με μετρητά είτε επί πιστώσει. Μπορεί επίσης να συνίσταται σε χρήμα, σε είδος, υπηρεσιών κ.λ.π..
- Το μεταβιβαζόμενο ακίνητο να αποτελεί κτίριο.
- Να πρόκειται για κτίριο του οποίου η οικοδομική άδεια εκδίδεται από 01/01/2006 και μετά ή αναθεωρείται από 01/01/2006 και μετά, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής και εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εξαιρέσεις της παρ.4 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α.
- Η μεταβίβαση να γίνει πριν από την πρώτη εγκατάσταση σ' αυτό, δηλαδή το ακίνητο πρέπει να είναι "καινούργιο".

2.1.4. Η ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΗΣ ΨΙΛΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΕΙΝΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Με την περιπτ. α' της παρ. 2 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. ορίζεται ότι αποτελεί υπαγόμενη στο Φ.Π.Α. παράδοση, και, η μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας εφόσον βέβαια πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται παραπάνω, οι οποίες αφορούν στον υποκείμενο στο φόρο, στο χαρακτηρισμό του ακινήτου ως νεόδμητου, στην μεταβίβαση πριν από την πρώτη εγκατάσταση κ.τ.λ.

Για την έννοια, τους όρους και τις προϋποθέσεις της μεταβίβασης του εμπράγματος δικαιώματος της ψιλής κυριότητας, λαμβάνονται υπόψη οι σχετικές διατάξεις και η ερμηνεία της φορολογίας κεφαλαίου.

2.1.5. Η ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ ΕΙΝΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Με την περιπτ. α της παρ.2 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. ορίζεται ότι αποτελεί υπαγόμενη στο Φ.Π.Α. παράδοση, και η μεταβίβαση του δικαιώματος άσκησης της επικαρπίας, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται παραπάνω, οι οποίες αφορούν στον υποκείμενο στο φόρο, στο χαρακτηρισμό του ακινήτου ως νεόδμητου, στην μεταβίβαση πριν από την πρώτη εγκατάσταση κ.τ.λ.

Για την έννοια, τους όρους και τις προϋποθέσεις της μεταβίβασης του δικαιώματος άσκησης της επικαρπίας, λαμβάνονται υπόψη οι σχετικές διατάξεις και η ερμηνεία της φορολογίας κεφαλαίου.

2.1.6. ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟ ΕΥΚΑΙΡΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ

Η παράδοση ακινήτου από ευκαιριακό κατασκευαστή, δηλαδή από πρόσωπο που έχει επιλέξει, με δήλωσή του, την ένταξή του στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α. ,υπάγεται στο φόρο με τους όρους και τις προϋποθέσεις που τίθεται για τον κατ' επάγγελμα κατασκευαστή (εργολάβο, τεχνική εταιρεία).

2.1.7. ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΑΠΟ 01/01/2006

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α., στο φόρο υπάγονται τα ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται από την 1^η Ιανουαρίου 2006 και μετά, εκτός εάν εξαιρούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ. 1038 / 06.

2.1.8. ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟ ΤΑ ΣΧΕΔΙΑ

Όπως έχει ήδη αναφερθεί παραπάνω, στο 2.1.1, στην περίπτωση παράδοσης ακινήτου "από τα σχέδια" ισχύει και για το Φ.Π.Α. το αμάχητο τεκμήριο του αποπερατωμένου ακινήτου , που εφαρμόζεται στη Φορολογία Κεφαλαίου. Δηλαδή θεωρείτε ότι παραδίδεται έτοιμο ακίνητο, (παρά το γεγονός ότι κατά την υπογραφή του συμβολαίου είναι στα σχέδια) και υπάγεται σε Φ.Π.Α..

2.1.9. ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ

Η απαλλαγή της Α' κατοικίας από το Φ.Π.Α., που προβλέπεται στο άρθρο 22 (παρ. 1 , περίπτωση λα') του Κώδικα Φ.Π.Α., αφορά τους δικαιούχους απαλλαγής σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που ισχύουν στην φορολογία μεταβίβασης ακινήτων. Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, μπορούν να απαλλάσσονται οι συμβάσεις αγοράς εξ' ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα ακινήτου υπό ορισμένες προϋποθέσεις. Συνεπώς, κατά την ανέγερση κατοικίας με το σύστημα της αντιπαροχής, για τον οικοπεδούχο δεν συνάπτεται σύμβαση αγοράς και προκειμένου να κριθεί ο οικοπεδούχος ως δικαιούχος απαλλαγής Α' κατοικίας.

Επομένως, ο οικοπεδούχος δεν δικαιούται απαλλαγή από το Φ.Π.Α. (ως Α' κατοικία) για τα κτίσματα που λαμβάνει σαν αντιπαροχή από κατασκευαστική επιχείρηση, γιατί λαμβάνει εργολαβία στο δικό του οικόπεδο και δεν αγοράζει ακίνητο.

2.1.10. ΠΑΡΕΛΕΥΣΗ ΠΕΝΤΑΕΤΙΑΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

Στις περιπτώσεις όπου παρέρχεται πενταετία από την έκδοση της οικοδομικής άδειας (π.χ. σε άδεια της 21/09/2006 η πενταετία παρέρχεται την 21/09/2011), χωρίς να έχει πουληθεί το ακίνητο ή να έχει χρησιμοποιηθεί κατ' άλλο τρόπο, χωρίς δηλαδή να έχει "πραγματοποιηθεί η πρώτη εγκατάσταση", τότε θεωρείται ότι με την συμπλήρωση της πενταετίας πραγματοποιείται η πρώτη εγκατάσταση και το ακίνητο παύει να θεωρείται καινούργιο (παρ. 1 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α.). Η περίπτωση αυτή θεωρείται ως διάθεση ακινήτου σε μη φορολογητέα δραστηριότητα και οφείλεται Φ.Π.Α. αυτοπαράδοσης.

Αν, π.χ. ένας επαγγελματίας κατασκευαστής (εργολάβος) δεν πουλήσει ή χρησιμοποιήσει με άλλο τρόπο έστω τρία διαμερίσματα, με την παρέλευση πενταετίας, θα πρέπει να προβεί σε αυτοπαράδοση και να καταβάλει (με την περιοδική δήλωση Φ.Π.Α.) το Φ.Π.Α. που αναλογεί.

Η μεταβίβαση του ακινήτου σε χρόνο μεταγενέστερο από την συμπλήρωση της πενταετίας, για το οποίο έχει καταβληθεί Φ.Π.Α. αυτοπαράδοσης, δεν συνιστά πράξη υπαγόμενη στο Φ.Π.Α., αλλά υπάγεται στις διατάξεις της Φορολογίας Κεφαλαίου.

2.1.11. ΙΔΙΟΧΡΗΣΗ, ΜΙΣΘΩΣΗ κ.τ.λ. – ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΣΤΟ ΦΟΡΟ ΣΕ ΜΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΑΥΤΟΥ

Όπως συμβαίνει και με κάθε άλλο αγαθό και υπηρεσία έτσι και στην περίπτωση των ακινήτων, εξομοιώνεται με παράδοση (αυτοπαράδοση) η ανάληψη του ακινήτου από τον υποκείμενο για κάλυψη προσωπικών του αναγκών ή της οικογένειάς του ή γενικά για σκοπούς ξένους προς την επιχείρηση ή η διάθεση από τον υποκείμενο στο φόρο ακινήτου για το οποίο έχει ασκηθεί δικαίωμα έκπτωσης σε άλλη μη φορολογητέα δραστηριότητα του ιδίου. Τέτοιες περιπτώσεις είναι η ιδιοκατοίκηση, η ιδιοχρηση, η δωρεάν παραχώρηση της χρήσης, η μίσθωση, η χρησιμοποίηση ακινήτου ως παγίου το οποίο έχει κατασκευαστεί με σκοπό την πώληση του (και έχει είδη ασκηθεί ως προς αυτό το δικαίωμα έκπτωσης) σε δραστηριότητα του ιδίου υποκείμενου που δεν παρέχει δικαίωμα έκπτωσης (π.χ. επιχείρηση με δραστηριότητα κατασκευής και πώλησης ακινήτων και ασφαλιστικών εργασιών, ιδιοχρησιμοποιεί γραφείο που έχει κατασκευάσει προς πώληση προκειμένου να στεγάσει των κλάδο των ασφαλειών.

Απαραίτητη προϋπόθεση σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις για τις οποίες καταβάλεται Φ.Π.Α., είναι οι πράξεις αυτές να γίνονται από κατασκευαστική επιχείρηση που λόγω της δραστηριότητας της αυτής υπόκειται στο Φ.Π.Α. και βέβαια να πρόκειται για ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής έχει εκδοθεί από 01/01/2006 ή για ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής αναθεωρείται από 01/01/2006 εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

2.1.12. ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΣΕ ΦΟΡΟ ΣΕ ΑΛΛΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΑΥΤΟΥ

Στην περίπτωση διάθεσης ακινήτου, για χρήση του ως παγίου σε άλλη φορολογητέα δραστηριότητα του ιδίου υποκειμένου, δεν συντρέχει λόγος αυτοπαράδοσης και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 33 του Κώδικα Φ.Π.Α. περί διακανονισμού και παρακολούθησης του παγίου επί πενταετία.

Θα πρέπει βέβαια, κατά το χρόνο χρησιμοποίησης του ακινήτου να γίνει λογιστική τακτοποίηση και να μεταφερθεί το ακίνητο από τα εμπορεύσιμα αγαθά στα πάγια. Ανεξάρτητα από την υποχρέωση για διακανονισμό του παγίου, μεταβίβαση αυτής της ιδιοκτησίας (παγίου) πριν ή μετά την λήξη της πενταετίας του διακανονισμού θα υπαχθεί στις διατάξεις της Φορολογίας Κεφαλαίου.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

- Έστω επαγγελματίας κατασκευαστής (εργολάβος) έχει ανεγείρει οικοδομή προς πώληση, με διαμερίσματα και γραφεία. Έστω δε ότι αποφασίζει να χρησιμοποιήσει ένα γραφείο ως επαγγελματική στέγη (π.χ. υποκατάστημα κ.λ.π.). Στην περίπτωση αυτή, επειδή η επιχείρηση είναι στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α. έχει το δικαίωμα έκπτωσης του φόρου εισροών και δεν συντρέχει λόγος αυτοπαράδοσης. Υποχρεούται βέβαια η επιχείρηση να παρακολουθεί το δικαίωμα έκπτωσης για πέντε έτη και αν αυτό μεταβληθεί, να ενεργήσει σε διακανονισμό του Φ.Π.Α. εισροών, κατά τις διατάξεις του άρθρου 33 του Κώδικα Φ.Π.Α.

2.1.13. ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ

Στην περίπτωση που ένα νέο ακίνητο υπαγόμενο σε Φ.Π.Α. εκπλειστηριάζεται, η πράξη αυτή υπάγεται σε Φ.Π.Α..

2.1.14. ΜΗ ΥΠΑΓΩΓΗ ΣΕ Φ.Μ.Α. ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΥ ΥΠΑΓΟΝΤΑΙ ΣΕ Φ.Π.Α.

Όπως ορίζεται με την διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α., στις περιπτώσεις παράδοσης ακινήτων στις οποίες επιβάλλεται ο Φ.Π.Α., δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων Φ.Μ.Α.

Η διάταξη αυτή τέθηκε για να διασφαλίσει την αποφυγή επιβολής και των δύο φόρων ταυτόχρονα στο ίδιο ακίνητο.

2.1.15. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟ ΙΔΙΩΤΗ ΜΕ ΑΝΑΘΕΣΗΣ Ε ΕΡΓΟΛΑΒΟ

Η εφαρμογή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα δεν έχει αλλάξει το φορολογητέο καθεστώς στις κατασκευές ακινήτων από τους ιδιώτες με ανάθεση ολόκληρης της κατασκευής σε κατασκευαστική επιχείρηση ή σε επί μέρους αναθέσεις. Αυτό ισχύει ανεξαρτήτως από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομής, δηλαδή πριν ή μετά την 01/01/2006.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

- Δημόσιος υπάλληλος αγοράζει ένα οικόπεδο εντός σχεδίου τον Μάρτιο του 2006 (πράξη υπαγόμενη σε Φ.Μ.Α.) και αναθέτει σε επαγγελματία κατασκευαστή (εργολάβο) τον Ιούλιο του 2006 την κατασκευή μονοκατοικίας (εκσκαφές, θεμελιώσεις, τοιχοποιία κ.λ.π.). Τον Οκτώβριο του 2006 αναθέτει σε ηλεκτρολόγο και υδραυλικό να κάνουν τις αντίστοιχες εγκαταστάσεις κ.λ.π.. Για τις εργασίες αυτές ο επαγγελματίας κατασκευαστής (εργολάβος), οι τεχνικοί, κ.λ.π. θα τιμολογήσουν τον ιδιοκτήτη με την αμοιβή της εργασίας πλέον Φ.Π.Α. όπως ισχύει και σήμερα.

- Ιδιωτικός υπάλληλος αναθέτει τον Οκτώβριο του 2005 σε επαγγελματία κατασκευαστή (εργολάβο) να κατασκευάσει εξοχική κατοικία, σε οικόπεδο που είχε από κληρονομιά. Ο επαγγελματίας κατασκευαστής (εργολάβος) ολοκληρώνει την κατασκευή και παραδίδει την κατοικία τον Αύγουστο του 2006. Θα τιμολογήσει τον ιδιοκτήτη της κατοικίας με την αμοιβή της συνολικής εργασίας – κατασκευής πλέον Φ.Π.Α. όπως ισχύει και σήμερα.

2.1.16. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ

2.1.16.1. ΓΕΝΙΚΑ

Η κατασκευή ακινήτου με το σύστημα της αντιπαροχής είναι ένας ιδιότυπος τρόπος κατασκευής ακινήτου, που δεν εφαρμόζεται από άλλα Κράτη – Μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, παρά μόνο στην Ελλάδα και την Κύπρο. Στην κατασκευή ακινήτου με αντιπαροχή έχουμε δύο πράξεις :

- Η μια πράξη συνίσταται στην μεταβίβαση μεριδίων οικοπέδου από τον οικοπεδούχο στην κατασκευαστική επιχείρηση, η οποία δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α..
- Η δεύτερη πράξη συνίσταται στην εργολαβία (παράδοση κτισμάτων) από την κατασκευαστική επιχείρηση προς τον οικοπεδούχο, η οποία επιβαρύνεται με Φ.Π.Α..

Κατά την παράδοση των κτισμάτων στον οικοπεδούχο, ο κατασκευαστής οφείλει να εκδίδει το φορολογικό στοιχείο “παράδοσης κτισμάτων” και να χρεώνει Φ.Π.Α. (ΠΟΛ. 1039 / 06 ΚΑΙ ΠΟΛ. 1067 / 06)

Στο σύστημα της αντιπαροχής ο κύριος του οικοπέδου συμφωνεί με την κατασκευαστική επιχείρηση την ανέγερση οικοδομής στο οικόπεδο του, η δε οικοδομή διέπεται από τις διατάξεις περί οριζοντίου ή κάθετης ιδιοκτησίας. Η αμοιβή της κατασκευαστικής επιχείρησης συνίσταται στην υποχρέωση του οικοπεδούχου εργοδότη, όπως μεταβιβάσει σ’ αυτήν ή σε τρίτα πρόσωπα που υποδεικνύονται από αυτήν τα συμπεφωνημένα πρόσωπα του οικοπέδου. Πρόκειται για περίπτωση αμοιβής σε είδος. Η αξία της παρεχόμενης εργολαβίας, δεν μπορεί να είναι μικρότερη της αξίας των ποσοστών του οικοπέδου, που μεταβιβάζονται από τον κύριο του οικοπέδου στην κατασκευαστική επιχείρηση ή στον από αυτήν υποδεικνυόμενο τρίτο.

Σε εφαρμογή των όσων έχουν συμφωνηθεί μεταξύ οικοπεδούχου και κατασκευαστή στο σχετικό ιδιωτικό συμφωνητικό (εργολαβικό προσύμφωνο) που έχουν συνάψει, τα χλυστά του οικοπέδου από τον οικοπεδούχο στον κατασκευαστή μπορεί να μεταβιβάζονται είτε ανά στάδιο κατασκευής είτε κατά την μεταβίβαση των επί μέρους ιδιοκτησιών προς τους τρίτους αγοραστές.

2.1.16.2. ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ ΜΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ

Μια κατασκευαστική επιχείρηση που επιθυμεί να αναγείρει οικοδομή σε ιδιόκτητο οικόπεδο με σκοπό να πουλήσει τις διηρημένες ιδιοκτησίες, μπορεί να αναθέσει σε άλλη κατασκευαστική επιχείρηση την κατασκευή της οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής.

Στην περίπτωση αυτή, οι διηρημένες ιδιοκτησίες που θα παραμείνουν στην κυριότητα της οικοπεδούχου κατασκευαστικής επιχείρησης, όπως και αυτές που θα λάβει ως εργολαβικό αντάλλαγμα η εργολήπτρια κατασκευαστική επιχείρηση, θα υπαχθούν σε Φ.Π.Α. ως νεόδημα ακίνητα (άδεια οικοδομής μετά την 01/01/2006 κ.τ.λ.).

2.1.16.3. ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ ΜΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ (ΜΕ ΟΠΟΙΟΔΗΠΟΤΕ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ)

Νομικό πρόσωπο κερδοσκοπικού χαρακτήρα, με οποιοδήποτε αντικείμενο δραστηριότητας, μπορεί να αναθέσει σε κατασκευαστική επιχείρηση (εργολήπτρια), την ανέγερση οικοδομής σε οικόπεδο που κατέχει ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο, με σκοπό να μεταβιβάσει τις διηρημένες ιδιοκτησίες που θα παραμείνουν στην κυριότητα του.

Το νομικό αυτό πρόσωπο, εκ του νόμου, ασκεί σε κάθε περίπτωση εμπορική δραστηριότητα και δεν μπορεί ποτέ να λειτουργήσει ως ιδιώτης.

Επομένως, στην περίπτωση αυτή, οι διηρημένες ιδιοκτησίες που θα παραμείνουν στην κυριότητα της οικοπεδούχου επιχείρησης, όπως και αυτές που θα λάβει ως εργολαβικό αντάλλαγμα η εργολήπτρια κατασκευαστική επιχείρηση, θα υπαχθούν σε Φ.Π.Α. ως νεόδημα ακίνητα (άδεια οικοδομής μετά την 01/01/2006 κ.τ.λ.).

2.1.16.4. ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ ΜΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟ ΕΥΚΑΙΡΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ

Στην περίπτωση του ευκαιριακού κατασκευαστή, που έχει ενταχθεί στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α. ως ευκαιριακός κατασκευαστής, και ο οποίος αναθέτει την ανέγερση οικοδομής, εντός ιδιόκτητου οικοπέδου, σε κατασκευαστική επιχείρηση με το σύστημα της αντιπαροχής, οι διηρημένες ιδιοκτησίες που θα παραμείνουν στην κυριότητα του, όπως και αυτές που θα λάβει ως εργοληπτικό αντάλλαγμα η εργολήπτρια κατασκευαστική επιχείρηση, θα υπαχθούν σε Φ.Π.Α. ως νεόδμητα ακίνητα (άδεια οικοδομής μετά την 01/01/2006 κ.τ.λ.).

2.1.17. Ο Φ.Π.Α. ΕΠΙΒΑΛΛΕΤΑΙ ΜΟΝΟ ΣΤΗΝ ΠΡΩΤΗ ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η υποχρέωση του Φ.Π.Α. εξαντλείται κατά την πρώτη παράδοση (μεταβίβαση ακινήτου, εμπράγματος δικαιώματος, αυτοπαράδοση, κ.τ.λ.) νεόδμητης οικοδομής, δεδομένου ότι σε τυχόν επόμενες μεταβιβάσεις επιβάλλεται Φ.Μ.Α. ή Φ.Α.Υ. κατά περίπτωση.

2.2. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ / ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ

2.2.1. ΓΕΝΙΚΑ

Όπως προκύπτει από τις διατάξεις της περιπτ. λα' της παρ.1 του άρθρου 22 του Κώδικα Φ.Π.Α., απαλλάσσονται από το φόρο, οι παραδόσεις όλων των άλλων ακινήτων, εκτός των παραδόσεων ακινήτων όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 6 και στην περιπτ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 7 του Κώδικα αυτού.

Περαιτέρω, με τις διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 6 του ίδιου Κώδικα, ορίζεται ότι δύναται υπό προϋποθέσεις, να εξαιρεθεί από το Φ.Π.Α., με αίτηση του ενδιαφερόμενου, ακίνητο, η άδεια του οποίου εκδίδεται ή αναθεωρείται μετά την 01/01/2006, και στην τελευταία αυτή περιπτ. αυτή της αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

2.2.2. ΑΠΑΛΛΑΓΗ Φ.Π.Α. ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΑΝ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Η απαλλαγή κατά την απόκτηση Α' κατοικίας παραμένει σε ισχύ και μετά την εφαρμογή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα.

Έτσι, η παράδοση του ακινήτου υπαγόμενου σε Φ.Π.Α., σε δικαιούχο απαλλαγής Α' κατοικίας, απαλλάσσεται από το Φ.Π.Α. σύμφωνα με την περιπτ. λα' της παρ.1 του άρθρου 22 του Κώδικα Φ.Π.Α.. Εξακολουθεί δηλαδή η παράδοση ακινήτου σαν Α' κατοικία να διέπεται από τους κανόνες του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.).

Η απαλλαγή από το Φ.Π.Α. ισχύει για όλη την αξία της παράδοσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ως Α' κατοικία. Συνεπώς, η μεταβίβαση αυτή εμπίπτει στις διατάξεις του Φ.Μ.Α., και για το τυχόν μεγαλύτερο του απαλλασσόμενου κατά περίπτωση ορίου καταβάλλεται ο αναλογών φόρος μεταβίβασης (Φ.Μ.Α.).

Η απαλλαγή αυτή κρίνεται οριστικά κατά το χρόνο της παράδοσης, γι' αυτό και θα πρέπει να ερευνάται προσεκτικά η ύπαρξη των προϋποθέσεων για να θεωρηθεί κάποιος δικαιούχος απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης για Α' κατοικία, καθόσον στην περίπτωση αυτή έχουμε τόσο διαφοροποίηση της φορολογίας (απαλλαγή της παράδοσης του ακινήτου από το Φ.Π.Α. και υπαγωγής

της πράξης αυτής στις διατάξεις του Φ.Μ.Α.) όσο και διαφοροποίηση του υπόχρεου προσώπου απέναντι στο δημόσιο.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

- Τεχνική εταιρία πωλεί διαμέρισμα με απαλλαγή Α' κατοικίας. Στην πώληση αυτή δεν θα επιβληθεί Φ.Π.Α.. Η πράξη αυτή για την τεχνική εταιρία είναι πράξη απαλλασσόμενη χωρίς δικαίωμα έκπτωσης και κατά συνέπεια ο Φ.Π.Α. εισροών κατασκευής του διαμερίσματος αποτελεί κόστος γι' αυτήν.

- Επαγγελματίας κατασκευαστής (εργολάβος) πωλεί ένα διαμέρισμα από αυτά που έχει στην κυριότητά του από αντιπαροχή, σε δικαιούχο απαλλαγής Α' κατοικίας. Η πώληση αυτή δεν θα επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α.. Ο Φ.Π.Α. εισροών κατασκευής του διαμερίσματος αποτελεί κόστος για τον εργολάβο.

2.2.3. ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΑΠΟ ΤΟΝ Φ.Π.Α. ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ 31/12/2005

Απαλλάσσονται από το Φ.Π.Α. οι παραδόσεις ακινήτων που δεν θεωρούνται νεόδμητα. Απαλλάσσονται δηλαδή από τον Φ.Π.Α. τα ακίνητα των οποίων η άδεια οικοδομής εκδόθηκε μέχρι και την 31/12/2005 και επομένως δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. Η απαλλαγή ισχύει ανεξαρτήτως χρόνου έναρξης των εργασιών κατασκευής, ή σε περίπτωση αντιπαροχής, υπογραφή του εργολαβικού προσυμφώνου.

2.2.4. ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΑΔΕΙΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ 31/12/2005 Η ΟΠΟΙΑ ΑΝΑΘΕΩΡΕΙΤΑΙ ΑΠΟ 01/01/2006

Δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α. το ακίνητο του οποίου η άδεια εκδόθηκε μέχρι και την 31/12/2005 και αναθεωρείται μετά από την 01/01/2006, με την προϋπόθεση ότι μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της αναθεωρούμενης άδειας έχουν ξεκινήσει οι εργασίες κατασκευής.

Τα ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής εκδόθηκε πριν την 01/01/2006 και αναθεωρείται μετά την ημερομηνία αυτή, και για τα οποία δεν έχουν ξεκινήσει

οι εργασίες κατασκευής, είναι υπαγόμενα στον Φ.Π.Α., σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν παραπάνω.

2.2.5. Η ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ ΜΕ ΑΔΕΙΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ 31/12/2005 ΔΕΝ ΥΠΑΓΕΤΑΙ ΣΕ Φ.Π.Α.

Στην περίπτωση της αντιπαροχής με άδεια μέχρι και την 31/12/2005, η κατασκευή του ακινήτου δεν εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α., δεδομένου ότι η άδεια έχει εκδοθεί πριν την 01/01/2006. Κατά συνέπεια δεν υπάγονται σε Φ.Π.Α. :

- Ούτε τα ακίνητα που θα πουλήσει ο εργολάβος κατασκευαστής
- Ούτε η εργολαβία (κτίσματα) που παρέχει ο εργολάβος στον οικοπεδούχο

2.2.6. ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΠΙΒΟΛΗ Φ.Π.Α. ΣΤΙΣ ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ ΝΕΟΔΜΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΑΔΕΙΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 01/01/2006) ΑΠΟ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΣΤΟ ΦΟΡΟ

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 6 Κώδικα Φ.Π.Α. μπορεί να χορηγηθεί εξαίρεση από το Φ.Π.Α. σε ακίνητο που η άδεια οικοδομής εκδόθηκε μετά την 01/01/2006, με αίτηση του υποκειμένου.

Η εξαίρεση από τον Φ.Π.Α. εφαρμόζεται για οικοδομές που ανεγείρονται σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή με το σύστημα της αντιπαροχής, των οποίων η άδεια εκδίδεται ή αναθεωρείται μετά την 01/01/2006, εφόσον μέχρι την 25/11/2005 (ημερομηνία κατάθεσης στη Βουλή του Ν. 3427 / 05) πληρούνται κατά περίπτωση οι ακόλουθες προϋπόθεσης :

- Για οικοδομή που ανεγείρεται σε ιδιόκτητο από την κατασκευαστική επιχείρηση οικόπεδο, να έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην πολεοδομία.
- Για οικοδομή που ανεγείρεται με το σύστημα της αντιπαροχής, να έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην πολεοδομία και να έχει υπογράψει προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο.

Διευκρινίζεται ότι ως προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής νοείται το προσύμφωνο μεταβίβασης χιλιοστών οικοπέδου και η εργολαβική

σύμβαση κατασκευής. Σε κάθε περίπτωση και οι δυο συμβάσεις πρέπει να έχουν υπογραφεί μέχρι και την 25/11/2005. Για την εξαίρεση από το Φ.Π.Α. δε μπορεί να γίνει δεκτή σύμβαση άλλου είδους όπως π.χ. προσύμφωνο προσύμφωνου, συνυποσχετικό κ.τ.λ. Αυτονόητο είναι ότι για την εξακρίβωση του είδους της σύμβασης, σημασία δεν έχει ο τίτλος αυτής αλλά το περιεχόμενο της.

Σημειώνεται ότι, για την εφαρμογή των ανωτέρω, σύμφωνα με τις διευκρινίσεις του Υπ. Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (δελτίο τύπου της 22/12/2005) ‘‘φάκελος ο οποίος υπεβλήθη οποτεδήποτε στην πολεοδομία αλλά κατέστη πλήρης μέχρι και την 25/11/2005, συντρεχουσών και των λοιπών προϋποθέσεων, εμπίπτει στην εφαρμογή του σχεδίου νόμου (σ.σ. δεν είχε ψηφισθεί ακόμη ο νόμος) για τη δυνατότητα απαλλαγής από το Φ.Π.Α.. Δηλαδή, πολεοδομικός φάκελος που υποβλήθηκε π.χ. τον Ιούλιο 2005 με ελλιπή δικαιολογητικά αλλά τα δικαιολογητικά που έλειπαν κατατέθηκαν μέχρι και την 25/11/2005, εμπίπτει στην εφαρμογή της διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α.’’.

Διευκρινίζεται επίσης ότι, για αναθεώρηση άδειας οικοδομής, εφόσον έχει κατατεθεί κατά περίπτωση πλήρης φάκελος, πλήρης φάκελος-προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο μέχρι 25/11/2005, η εξαίρεση χορηγείται χωρίς να εξετάζεται η έναρξη ή μη των εργασιών κατασκευής στην οικοδομή μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της αναθεωρημένης άδειας.

Η εξαίρεση εξακολουθεί να ισχύει στην περίπτωση αναγκαστικής αλλαγής των προσώπων των συμβαλλομένων, στο προσύμφωνο και εργολαβικό κατασκευής, μερών λόγω θανάτου, και συνέχισης της ίδιας σύμβασης από τους κληρονόμους του θανούντος (π.χ. οικοπεδούχου που έχει υπογράψει με εργολαβικό κατασκευαστή προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής αποβιώνει, το παιδί του αποδέχεται την κληρονομιά και συνεπώς και τα απορρέοντα από αυτήν δικαιώματα και συναινεί στην συνέχιση της οικοδομής).

Οι κατασκευαστικές επιχειρήσεις, για τις οικοδομές που πληρούν τις παρακάτω προϋποθέσεις και για τις οποίες λαμβάνουν εξαίρεση, εξακολουθούν να διενεργούν πράξεις απαλλασσόμενες χωρίς δικαίωμα εκπτώσεις του φόρου των αντίστοιχων εισροών, όπως και πριν την έναρξη του ισχύος του Ν. 3427 / 2005.

Η εξαίρεση χορηγείται με αίτηση του υποκείμενου, που υποβάλλεται στην αρμόδια για την έδρα του Δ.Ο.Υ., στην προθεσμία και σύμφωνα με τις οδηγίες που

παρασχέθησαν με τις εγκυκλίους ΠΟΛ. 1038 / 2006, ΠΟΛ. 1058 / 2006, ΠΟΛ.1066 / 2006

Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την χορήγηση της εξαιρέσης είναι :

- (α) αίτηση του υποκειμένου προς τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. της έδρας του,
- (β) ακριβές (επικυρωμένο) αντίγραφο του προσυμφώνου και του εργολαβικού συμβολαίου κατασκευής για την συγκεκριμένη οικοδομή, που πρέπει να έχει υπογραφεί μέχρι και τις 25/11/2005 (για τις περιπτώσεις της αντιπαροχής),
- (γ) ακριβές (επικυρωμένο) αντίγραφο της άδειας οικοδομής που εκδίδεται ή αναθεωρείται από 01/01/2006,
- (δ) βεβαίωση, που εκδίδεται από την αρμόδια πολεοδομική αρχή, από την οποία να προκύπτουν το όνομα/ επωνυμία του αιτούντος την έκδοση της οικοδομικής άδειας, η διεύθυνση του οικοπέδου, ο αριθμός και η ημερομηνία έκδοσης ή αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας, καθώς και η κατάθεση πλήρους φακέλου για την έκδοση ή την αναθεώρηση της άδειας, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις, για την συγκεκριμένη οικοδομή μέχρι και 25/11/2005.

Ο έλεγχος της πληρότητας του φακέλου αποτελεί αρμοδιότητα των πολεοδομικών αρχών, οι οποίες την βεβαιώνουν, και όχι των υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών.

Με βάση τα παραπάνω δικαιολογητικά εκδίδεται απόφαση για χορήγηση εξαιρέσης από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. εις τετραπλούν. Ένα αντίτυπο αυτής διαβιβάζεται στη Δ.Ο.Υ. της περιοχής του ακινήτου, ένα επιδίδεται στον υποκείμενο-αιτούντα τη χορήγηση της εξαιρέσης, ένα διαβιβάζεται στην Διεύθυνση Φορολογίας Κεφαλαίου και ένα παραμένει στο αρχείο της Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου. Φωτοαντίγραφο της απόφασης εξαιρέσης επισυνάπτεται από τον υποκείμενο σε κάθε δήλωση μεταβίβασης, που αφορά τη συγκεκριμένη οικοδομή, κατά την υποβολή της στη Δ.Ο.Υ. της περιοχής του ακινήτου. Η αίτηση πρέπει να υποβληθεί και η εξαιρέση να χορηγηθεί, πριν την δήλωση μεταβολής - έναρξης εργασιών υποκαταστήματος, για τη συγκεκριμένη οικοδομή.

Για τις περιπτώσεις που η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης μεταβολών για την έναρξη εργασιών υποκαταστήματος έληξε στις 30/06/2006 (ημερομηνία μέχρι την οποία γίνεται δεκτό από τη διοίκηση, ότι η παραπάνω δήλωση μεταβολών για την έναρξη εργασιών υποκαταστήματος μπορεί να υποβληθεί χωρίς κυρώσεις), έπρεπε κατά την υποβολή δήλωσης μεταβολών να έχει χορηγηθεί η απόφαση εξαιρέσης. Συνεπώς για τις παραπάνω περιπτώσεις η

αίτηση έπρεπε να υποβληθεί και η εξαίρεση να χορηγηθεί το αργότερο μέχρι 30/06/2006 και πάντως πριν την υποβολή δήλωσης μεταβολών για την έναρξη εργασιών υποκαταστήματος, προκειμένου να μπορούν να εκπληρωθούν μέσα στις χορηγούμενες προθεσμίες όλες οι λοιπές φορολογικές υποχρεώσεις.

Εάν μέχρι τις 30/06/2006 δεν έχει εκδοθεί η άδεια κατασκευής αλλά συντρέχουν οι προϋποθέσεις της εξαίρεσης (πλήρης φάκελος, πλήρης φάκελος-προσύμφωνο και εργολαβικό, κατά περίπτωση, μέχρι κα 25/11/2005), ο υποκείμενος υποβάλλει την αίτηση προς εξαίρεση όταν εκδοθεί η άδεια κατασκευής, η οποία απαιτείται ως δικαιολογητικό και πάντως πριν τη δήλωση έναρξης εργασιών του υποκαταστήματος για την συγκεκριμένη οικοδομή.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

- Τεχνική εταιρεία κατασκευάζει ακίνητο σε δικό της οικόπεδο. Πλήρης φάκελος για την άδεια οικοδομής κατατέθηκε στην αρμόδια πολεοδομία την 10/11/2005 και η άδεια εκδίδεται την 15/01/2006. Εάν η εταιρεία κάνει χρήση της δυνατότητας εξαίρεσης από τον Φ.Π.Α. όταν πουλήσει το ακίνητο, δεν θα επιβάλει Φ.Π.Α. αλλά η μεταβίβαση θα υπαχθεί στις διατάξεις της Φορολογίας Κεφαλαίου.

- Επαγγελματίας κατασκευαστής (εργολάβος) συμφωνεί με οικοπεδούχο να κατασκευάσει πολυκατοικία με το σύστημα αντιπαροχής. Ο πλήρης φάκελος στη πολεοδομία κατατέθηκε την 01/11/2005, το εργολαβικό προσύμφωνο είχε υπογραφεί την 30/10/2005 και η άδεια εκδίδεται την 20/2/2006. Ο εργολάβος μπορεί να κάνει χρήση της δυνατότητας για εξαίρεση από τον Φ.Π.Α., επειδή και η κατάθεση φακέλου και η υπογραφή του εργολαβικού προσύμφωνου έγιναν πριν την 25/11/2005.

- Στα ανωτέρω παράδειγμα εάν, είτε η κατάθεση του φακέλου στην πολεοδομία, είτε η υπογραφή του εργολαβικού προσυμφώνου, είχαν γίνει μετά την 25/11/2005, δεν μπορεί να χορηγηθεί εξαίρεση Φ.Π.Α.. Εξυπακούεται ότι δεν μπορεί να χορηγηθεί εξαίρεση στην περίπτωση που και τα δυο (φάκελος και εργολαβικό) είχαν γίνει μετά την 25/11/2005 και η άδεια εκδίδεται μετά την 01/1/2006.

2.2.7. ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΑΠΟ ΤΟΝ Φ.Π.Α. ΤΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ κ.τ.λ.

Με τις διατάξεις του άρθρου του 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. ορίζεται ότι σε Φ.Π.Α. υπάγονται τα κτίρια και όχι τα οικόπεδα. Στο ίδιο άρθρο δίδεται και η έννοια του κτιρίου. Συνεπώς, η πώληση οικοπέδων και κατ' επέκταση γηπέδων, αγροτεμαχίων κ.τ.λ., επί των οποίων δεν υπάρχει κτίσμα, δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α. αλλά σε Φ.Μ.Α. ή Φ.Α.Υ. και τέλος συναλλαγής κατά περίπτωση.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

- Αγρότης πωλεί το κτήμα με αμπέλι. Ανεξάρτητα από το χρόνο μεταβίβασης (πριν ή μετά την 01/01/2006), η μεταβίβαση αυτή δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α..

- Ελεύθερος επαγγελματίας, μεταβιβάζει ένα οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως και ένα οικόπεδο εκτός σχεδίου πόλεως. Ανεξάρτητα από το χρόνο μεταβίβασης (πριν ή μετά την 01/01/2006), οι δυο μεταβιβάσεις δεν υπάγονται σε Φ.Π.Α..

2.2.8. ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟ ΙΔΙΩΤΗ

Στην παράδοση ακινήτου από ιδιώτη, ακόμη και αν η άδεια έχει εκδοθεί μετά την 01/01/2006, δεν επιβάλλεται Φ.Π.Α., καθώς οι ιδιώτες είναι εκτός πεδίου Φ.Π.Α., και ο Φ.Π.Α. επιβάλλεται στα ακίνητα που παραδίδονται από υποκείμενο στον Φ.Π.Α.(εργολάβο, τεχνική εταιρεία κ.τ.λ.). Κατά συνέπεια η παράδοση ακινήτου από ιδιώτη δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α. αλλά σε Φ.Μ.Α., όπως ίσχυε και πριν του Ν. 3427 / 2005.

Τα ανωτέρω ισχύουν τόσο στην περίπτωση μεταβίβασης οικοδομής που ανεγέρθηκε με το σύστημα της αυτεπιστασίας όσο και στην περίπτωση της ανέγερσης οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής.

Επομένως, στην περίπτωση παράδοσης νέου ακινήτου από οικοπεδούχο-ιδιώτη, ο οποίος το απέκτησε από αντιπαροχή, δεν επιβάλλεται Φ.Π.Α.. Αντίθετα, η παράδοση των κτισμάτων από την εργολήπτρια κατασκευαστική επιχείρηση, τα

οποία έλαβε ως εργολαβικό αντάλλαγμα, θα υπαχθεί σε Φ.Π.Α. (ως νεόδημητα ακίνητα).

2.2.9. Η ΠΩΛΗΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΔΕΝ ΥΠΟΚΕΙΤΑΙ ΣΕ Φ.Π.Α.

Σε περίπτωση πώλησης συντελεστή δόμησης δεν επιβάλλεται Φ.Π.Α. Η πώληση αυτή εξομοιώνεται με μεταβίβαση οικοπέδου και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α., ο Φ.Π.Α. επιβάλλεται στα κτήρια και όχι στα οικοπέδα, γήπεδα κ.τ.λ.. Η πώληση αυτή υπάγεται στις διατάξεις της Φορολογίας Κεφαλαίου.

2.2.10. ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΑ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΑ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ

Τα προσύμφωνα γενικά αποτελούν πράξεις παράδοσης, επειδή αποτελούν απλές συμβάσεις και κατά την υπογραφή τους δεν συντελείται παράδοση, ώστε να υπαχθούν σε Φ.Π.Α.. Το ίδιο συμβαίνει και με το εργολαβικό προσύμφωνο αντιπαροχής.

Επισημαίνεται πάντως, ότι επειδή η πράξη της αντιπαροχής υπάγεται σε Φ.Π.Α., τα εργολαβικά προσύμφωνα (που υπογράφονται μετά την 01/01/2006), δεν θα πρέπει να υπάγονται σε χαρτόσημο, εφόσον αφορούν ακίνητα που θα υπαχθούν σε Φ.Π.Α. Με την εγκ. ΠΟΛ. 1061 / 2006 διευκρινίσθηκε ότι “ο εργολαβικές συμβάσεις για ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής ποσοστών οικοπέδου οι οποίες καταρτίζονται από 01/01/2006 και η άδεια κατασκευής εκδίδεται από 01/01/2006, δεν υπόκεινται, πλέον, σε τέλος χαρτοσήμου, καθόσον για τις πράξεις αυτές, από την ημερομηνία αυτή, τίθεται σε εφαρμογή η επιβολή Φ.Π.Α.”. (Σχετικά και η ΠΟΛ. 1083 / 2006 παρ. 14).

Τέλος, σημειώνεται ότι από τις διατάξεις του άρθρου 63 του Κώδικα Φ.Π.Α. προκύπτει ότι δεν επιβάλλεται χαρτόσημο, όπου επιβάλλεται Φ.Π.Α..

2.2.11. ΔΩΡΕΕΣ, ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΕΣ, ΓΟΝΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ

Σε περιπτώσεις κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, εξακολουθεί να επιβάλλεται ο οικείος φόρος και συνεπώς δεν θεωρείται ότι συντελείται παράδοση υπαγόμενη σε Φ.Π.Α., γιατί αφ' ενός δεν μπορεί η ίδια πράξη να υπόκειται σε δυο φορολογίες και αφετέρου ελλείπει το στοιχείο της επαχθούς αιτίας.

Θα πρέπει όμως στις περιπτώσεις αυτές να γίνεται διακανονισμός του Φ.Π.Α. των εισροών σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Φ.Π.Α. (μέσω της περιοδικής δήλωσης – αφαιρούμενα ποσά).

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

- Δημόσιος υπάλληλος, κληρονομεί από τους γονείς του μια μονοκατοικία και ένα κτήμα με ελαιόδεντρα. Η κληρονομιά αυτή δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α. ανεξάρτητα από το χρόνο επαγωγής της.

3. ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ

3.1. ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στην περίπτωση της πώλησης ακινήτου, η φορολογική υποχρέωση γεννάται κατά την ημέρα υπογραφής του οριστικού συμβολαίου (περιπτ. α' της παρ. 3 του άρθρου 16 του Κώδικα Φ.Π.Α.).

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

- Κατασκευαστική επιχείρηση πουλάει ένα κατάστημα σε αγοραστή την 15/10/2006. Ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης για την καταβολή του Φ.Π.Α. είναι η 15/10/2006 και ο Φ.Π.Α. θα καταβληθεί με την "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." πριν την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου.

3.2. ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟ (ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ)

Στη περίπτωση της παράδοσης κτισμάτων στον οικοπεδούχο (κατά την αντιπαροχή), η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος γίνεται απαιτητός σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 16 του Κώδικα Φ.Π.Α. κατά το χρόνο που ολοκληρώνεται η παρεχόμενη εργολαβία και παραδίδονται τα κτίσματα στον οικοπεδούχο (ΠΟΛ. 1083 / 2006).

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

- Οικοπεδούχος υπογράφει εργολαβικό προσύμφωνο με την τεχνική εταιρεία την 10/04/2006, και θα λάβει από την αντιπαροχή τρία διαμερίσματα. Οι εργασίες κατασκευής περατώνονται στις 19/11/2006, οπότε και παραδίδονται στον οικοπεδούχο τα διαμερίσματα με πρωτόκολλο παράδοσης. Ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης είναι ο χρόνος της παράδοσης, δηλαδή η 19/11/2006.

3.3. ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ, ΔΩΡΕΑΝ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ, ΜΙΣΘΩΣΗ κ.τ.λ.

Στην περίπτωση πραγματοποίησης των πράξεων που προβλέπουν οι διατάξεις της περίπτ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 7 του Κώδικα Φ.Π.Α., δηλαδή για τις περιπτώσεις της ιδιοκατοίκησης, δωρεάν παραχώρησης της χρήσης, μίσθωση κ.τ.λ. οι οποίες εξομοιώνονται με παράδοση (αυτοπαράδοση) και υπόκειται σε Φ.Π.Α., η φορολογική υποχρέωση γεννάται κατά την ημέρα πραγματοποίησης των πράξεων αυτών (περίπτ. δ' της παρ. 3 του άρθρου 16 του Κώδικα Φ.Π.Α.).

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

- Επαγγελματίας κατασκευαστής (εργολάβος) αποφασίζει να ιδιοκατοικήσει ένα από τα υπαγόμενα σε Φ.Π.Α. διαμερίσματα, τα οποία έχει κατασκευάσει προς πώληση. Η ιδιοκατοίκηση λαμβάνει χώρα την 10/08/2006. Η "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." θα πρέπει να υποβληθεί την ίδια ημερομηνία. Ο Φ.Π.Α. που αναλογεί στην αυτοπαράδοση θα καταβληθεί με την περιοδική δήλωση του μηνός Αυγούστου ή του τριμήνου Ιουλίου – Σεπτεμβρίου, ανάλογα με τα τηρούμενα βιβλία του Κ.Β.Σ..

- Τεχνική (οικοδομική) εταιρεία αποφασίζει να μισθώσει ένα κατάστημα σε ακίνητο που ανήγειρε (πολυκατοικία), το οποίο υπάγεται σε Φ.Π.Α.. Η μίσθωση λαμβάνει χώρα την 10/10/2006. Η "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.", θα πρέπει να υποβληθεί την ίδια ημερομηνία. Ο Φ.Π.Α. που αναλογεί στην αυτοπαράδοση θα καταβληθεί με την περιοδική δήλωση του μηνός Οκτωβρίου ή του τριμήνου Οκτωβρίου – Δεκεμβρίου ανάλογα με τα τηρούμενα βιβλία του Κ.Β.Σ..

3.4. ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΙΔΙΟΧΡΗΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ ΣΕ ΜΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Όπως έχει είδη αναφερθεί εξομοιώνεται με παράδοση (αυτοπαράδοση) η διάθεση από τον υποκείμενο στο φόρο ακινήτου για το οποίο έχει ασκηθεί δικαίωμα έκπτωσης, σε άλλη μη φορολογητέα δραστηριότητα του ιδίου (περιπτ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 7 του Κώδικα Φ.Π.Α.).

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

• Επιχείρηση με δραστηριότητα κατασκευή και πώληση ακινήτων και ασφαλιστικές εργασίες, ιδιοχρησιμοποιεί γραφείο που είχε κατασκευάσει προς πώληση προκειμένου να στεγάσει τον κλάδο των ασφαλειών. Στην περίπτωση αυτή, χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης είναι ο χρόνος χρησιμοποίησης του ακινήτου (περιπτ. δ' της παρ. 3 του άρθρου 16 του Κώδικα Φ.Π.Α.). Ο υποκείμενος θα πρέπει να υποβάλλει την "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." ώστε να δηλωθεί η αυτοπαράδοση. Ο Φ.Π.Α. που αναλογεί θα αποδοθεί με την περιοδική δήλωση κανονικά ανάλογα με τα τηρούμενα βιβλία του Κ.Β.Σ..

3.5. ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΑΡΕΛΕΥΣΗ ΠΕΝΤΑΕΤΙΑΣ

Στην περίπτωση συμπλήρωσης της πενταετίας από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος γίνεται απαιτητός κατά την ημέρα παρέλευσης της πενταετίας (περιπτ. δ' της παρ. 3 του άρθρου 16 του Κώδικα Φ.Π.Α.). Ο Φ.Π.Α. θα καταβληθεί με την περιοδική δήλωση της φορολογικής περιόδου που λήγει η πενταετία. Έτσι αν π.χ. η πενταετία λήγει την 20/05, ο οφειλόμενος Φ.Π.Α. θα απεικονισθεί στην περιοδική δήλωση του Μαΐου.

3.6. ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ

Στην περίπτωση εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου υπαγόμενου σε Φ.Π.Α., ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης και του απαιτητού του φόρου είναι ο χρόνος πριν την σύνταξη της περιληπτικής έκθεσης της κατακύρωσης του πλειστηριασμού (περιπτ. β' της παρ. 3 του άρθρου 16 του Κώδικα Φ.Π.Α.).

Κατά συνέπεια ο από τον νόμο υπεύθυνος για τον πλειστηριασμό (π.χ. συμβολαιογράφος), θα πρέπει να καταβάλει τον οφειλόμενο Φ.Π.Α. για λογαριασμό του καθ' ου ο πλειστηριασμός, με την "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." και να χορηγήσει αντίγραφο αυτής στον υπερθεματιστή.

3.7. ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΛΟΓΩ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

Στις περιπτώσεις που γίνεται μεταγραφή εφόσον δεν απαιτείται συμβόλαιο μεταβίβασης του ακινήτου, λόγω δικαστικής απόφασης όπως π.χ. επιδίκαση κυριότητας, δικαστική διανομή κ.τ.λ., ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης και το απαιτητό του φόρου (καταβολή) είναι ο χρόνος της μεταγραφής. (περιπτ. γ' της παρ. 3 του άρθρου 16 του Κώδικα Φ.Π.Α.)

Επομένως πριν την μεταγραφή του ακινήτου θα πρέπει με την "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α., να καταβληθεί ο οφειλόμενος Φ.Π.Α..

3.8. ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟΥ

Στην περίπτωση υπογραφής προσυμφώνου με τον όρο της αυτοσύμβασης που προβλέπει το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα, με ταυτόχρονη καταβολή του τιμήματος και ταυτόχρονη παράδοση της νομής του ακινήτου, ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης και του απαιτητού του φόρου είναι ο χρόνος υπογραφής του προσυμφώνου (περιπτ. ε' της παρ. 3 του άρθρου 16 του Κώδικα Φ.Π.Α.).

Στην περίπτωση αυτή απαιτείται για την γένεση της φορολογικής υποχρέωσης να συντρέχουν σωρευτικά και οι τρεις προϋποθέσεις, δηλαδή να περιλαμβάνεται στο προσύμφωνο ο όρος της αυτοσύμβασης που προβλέπει το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα και να ορίζεται ότι καταβλήθηκε ολόκληρο το τίμημα και παραδόθηκε η νομή του ακινήτου.

Κατά συνέπεια, στην περίπτωση πίστωσης του τιμήματος ή εξόφλησης μέρους αυτού δεν γεννάται φορολογική υποχρέωση (ΠΟΛ. 1083 / 2006).

4. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ Φ.Π.Α.

4.1. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ Φ.Π.Α. ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 21 του Κώδικα Φ.Π.Α., ο συντελεστής Φ.Π.Α. ορίζεται σε 19%, ο οποίος εφαρμόζεται επί της φορολογητέας αξίας.

Κατ' εξαίρεση, όπως ορίζεται στην ίδια παράγραφο, για τα αγαθά και τις υπηρεσίες που ο συντελεστής του Φ.Π.Α. ορίζεται σε 9%.

Στην παρ. 4 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι "για τα νησιά των νομών Λέσβου, Χίου, Σάμου, Δωδεκανήσου, Κυκλάδων και τα νησιά του Αιγαίου Θάσο, Σαμοθράκη, Βόρειες Σποράδες και Σκύρο οι συντελεστές του φόρου μειώνονται κατά τριάντα τοις εκατό (30%) εφόσον πρόκειται για αγαθά, τα οποία κατά το χρόνο που ο φόρος γίνεται απαιτητός (α) βρίσκονται στα νησιά αυτά και παραδίδονται από υποκείμενο στο φόρο που είναι εγκαταστημένος στα νησιά αυτά (β)"

Επομένως, συνοψίζοντας τα ανωτέρω, η παράδοση ακινήτου υπόκειται σε Φ.Π.Α. με συντελεστή 19%, πλην την παράδοση στα νησιά που αναφέρονται στην παρ. 4 του άρθρου 21 (μειωμένοι κατά 30% συντελεστές), όπου εφαρμόζεται συντελεστής 13%.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

- Εργολαβική επιχείρηση παραδίδει νεόδμητο διαμέρισμα στην Καβάλα, όπου έχει και την έδρα της. Η παράδοση αυτή επιβαρύνεται με Φ.Π.Α. 19%. Τη ίδια περίοδο παραδίδει νεόδμητη εξοχική κατοικία στη Θάσο. Η παράδοση αυτή επιβαρύνεται με Φ.Π.Α. 13%.

5. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ

5.1. ΓΕΝΙΚΑ

Για τις παραδόσεις των νεόδμητων ακινήτων, φορολογητέα αξία αποτελεί το τίμημα που έλαβε ή πρόκειται να λάβει (στην περίπτωση της πώλησης) ή θεωρείται ότι έλαβε (στις περιπτώσεις της μίσθωσης, της ιδιόχρησης κ.τ.λ.) ο υποκείμενος στο φόρο (πωλητής) για τη συντελούμενη κάθε φορά παράδοση π.χ. μεταβίβαση πλήρους κυριότητας, ψηλής κυριότητας κ.τ.λ..

Παρακάτω εξετάζονται οι περιπτώσεις παράδοσης ακινήτων και η φορολογητέα αξία σε κάθε περίπτωση.

5.2. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΣΤΗΝ ΠΩΛΗΣΗ

Στην περίπτωση της πώλησης νεόδμητης οικοδομής που αποτελεί αντικείμενο του Φ.Π.Α. ή εμπράγματος δικαιώματος της περιπτ. α' της παρ. 2 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α., φορολογητέα αξία αποτελεί το τίμημα που έλαβε ή πρόκειται να λάβει ο υποκείμενος στο φόρο (πωλητής) για τη συντελούμενη κάθε φορά παράδοση π.χ. μεταβίβαση πλήρους κυριότητας, ψηλής κυριότητας κ.τ.λ..

Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας θα ληφθεί υπόψη το αντάλλαγμα που θα υποτιμηθεί σε χρήμα κατά το χρόνο γένεσης φορολογικής υποχρέωσης και είναι αδιάφορο αν η πώληση γίνεται μετρητοίς (τίμημα που έλαβε) ή επί πιστώσει (τίμημα που πρόκειται να λάβει) όπως άλλωστε και σε όλες τις παραδόσεις αγαθών.

Περαιτέρω, με τις διατάξεις της εγκυκλίου ΠΟΛ. 1054 / 2006 περί του ελέγχου της 'Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α.' για την μεταβίβαση ακινήτων και τις οδηγίες που παρασχέθηκαν με την ΠΟΛ. 1071 / 2006, ορίζεται ότι, φορολογητέα αξία στην περίπτωση της πώλησης οικοδομών δεν μπορεί να υπολείπεται της αξίας που προσδιορίζεται από την φορολογία κεφαλαίου ή του προϋπολογιστικού ή απολογιστικού κόστους της οικοδομής.

Επομένως, στην περίπτωση πώλησης νεόδμητης οικοδομής που αποτελεί αντικείμενο του Φ.Π.Α. ή εμπράγματου δικαιώματος της περίπτ. α' της παρ. 2 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α., ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται :

(1) Η μεγαλύτερη αξία μεταξύ,

(α) του δηλούμενου τμήματος της μεταβίβασης (αξία πώλησης)

(β) της αξίας του ακινήτου όπως αυτό λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων, και

(γ) της αξίας του δηλούμενου απολογιστικού κόστους του ίδιου ακινήτου αν πρόκειται για ακίνητο οικοδομής που έχει αποπερατωθεί ή της αξίας του προϋπολογιστικού κόστους αν πρόκειται για ακίνητο οικοδομής που δεν έχει αποπερατωθεί.

Η μεγαλύτερη αξία, (αξία που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων ή το προϋπολογιστικό ή το απολογιστικό κόστος κατασκευής), αποτελεί την φορολογητέα βάση στην περίπτωση που αυτό γίνει αποδεκτό από τον υποκείμενο στο φόρο. Στην περίπτωση που δεν γίνει αποδεκτή η αξία αυτή, τότε λαμβάνουν χώρα τα αναφερόμενα στην επόμενη περίπτωση.

(2) Στην περίπτωση που, η αξία του ακινήτου όπως λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων, ή αξία του δηλουμένου προϋπολογισμού ή απολογιστικού κόστους, είναι μεγαλύτερη του δηλωθέντος τμήματος (αξία πώλησης), και ο υποκείμενος στο φόρο, δεν αποδέχεται αυτή τη μεγαλύτερη αξία ως βάση υπολογισμού του φόρου, δύναται να ζητήσει με αίτηση του προς το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) την εκτίμηση της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από το Σώμα αυτό, η κρίση του οποίου είναι δεσμευτική για τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ..

Εφόσον η αξία που ορίζεται από το Σ.Ο.Ε., η οποία είναι δεσμευτική για τον έφορο γίνεται αποδεκτή από τον υποκείμενο στο φόρο, τότε η αξία αυτή λογίζεται ως βάση υπολογισμού για την καταβολή του φόρου (φορολογητέα αξία).

Σε περίπτωση που ο υποκείμενος στο φόρο δεν αποδέχεται την αξία εκτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από το Σ.Ο.Ε., επιθυμεί όμως να ολοκληρωθεί η διαδικασία μεταβίβασης του ακινήτου του ακολουθείται η διαδικασία που ορίζεται με την ΠΟΛ. 1054 / 2006 και ΠΟΛ. 1071 / 2006.

Ο Φ.Π.Α. που οφείλεται στην περίπτωση της πώλησης, καταβάλλεται (πληρώνεται) από τον υποκείμενο με την "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." και το ποσό του καταβληθέντος Φ.Π.Α. (που αναλογεί στο δηλούμενο τμήμα της μεταβίβασης

αφού συμψηφιστεί ο Φ.Π.Α. εισροών κατά το ποσοστό που βαρύνει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι το χρόνο υποβολής της δήλωσης) μεταφέρεται στην περιοδική δήλωση της αντίστοιχης περιόδου.

5.3. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΣΤΗΝ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ

Για τις παραδόσεις ακινήτων στον κύριο του οικοπέδου που αναθέτει σε εργολάβο την ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται η αξία της παρεχόμενης εργολαβίας για την ανέγερση των κτισμάτων που παραδίδονται σε αυτόν, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η αξία του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου που αντιστοιχεί σε αυτά (παρ. 2 της ΠΟΛ. 1067 / 2006).

Όπως προκύπτει από τις διατάξεις του Αστικού Δικαίου, η ανέγερση οικοδομής “επί αντιπαροχή” είναι μίσθωση έργου, για την οποία η αμοιβή παρέχεται σε είδος ή σε ορισμένες περιπτώσεις εν μέρει σε είδος και εν μέρει σε χρήμα. Ο κύριος του οικοπέδου συμφωνεί με τον εργολάβο την ανέγερση πολυώροφης οικοδομής στο οικόπεδο του, ή δε οικοδομή διέπεται από τις διατάξεις περί οριζοντίου ή κάθετης ιδιοκτησίας. Η αμοιβή του εργολάβου συνίσταται στην υποχρέωση του οικοπεδούχου – εργοδότη, όπως μεταβιβάσει σ’ αυτόν ή σε τρίτα πρόσωπα που υποδεικνύονται από αυτόν τα συμπεφωνημένα ποσοστά του οικοπέδου. Η αξία της παρεχόμενης εργολαβίας, η οποία προκύπτει από το κόστος υλικών, εργασιών, αμοιβών, μισθών και λοιπών επιβαρύνσεων καθώς και τυχόν εργολαβικό κέρδος όπου υπάρχει, δε μπορεί να είναι μικρότερη της αξίας των ποσοστών του οικοπέδου, που μεταβιβάζονται από τον κύριο του οικοπέδου στον εργολάβο κατασκευαστή ή στον από αυτόν υποδεικνυόμενο τρίτο. Μπορεί όμως η αξία της εργολαβίας να είναι μεγαλύτερη της αξίας των κατά τα παραπάνω ποσοστών οικοπέδου, εάν με το εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής έχει συμφωνηθεί και καταβολή ενός μέρους του τιμήματος σε χρήμα.

Κατά συνέπεια ο εργολάβος κατασκευαστής δεν παραδίδει ακίνητο στον οικοπεδούχο αλλά παρέχει μίσθωση έργου (εργολάβος). Ο εργολάβος – κατασκευαστής τιμολογεί την εργολαβία αυτή κατά το χρόνο παράδοσης των κτισμάτων εκδίδοντας το σχετικό στοιχείο “παράδοσης ακινήτων” (ΠΟΛ. 1039 / 2006).

5.4. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΣΤΗΝ ΑΥΤΟΠΑΡΑΔΟΣΗ

Για τις πράξεις παράδοσης ακινήτων που αναφέρονται στην περιπτ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 7 του Κώδικα Φ.Π.Α., δηλαδή τις αυτοπαραδόσεις ακινήτων, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται σύμφωνα με την περίπτ. α' της παρ. 2 του άρθρου 19 του Κώδικα Φ.Π.Α., "η τρέχουσα τιμή της αγοράς των αγαθών ή παρόμοιων αγαθών ή αν δεν υπάρχει τιμή αγοράς, το κόστος των αγαθών", κατά το χρόνο παράδοσης τους.

Επειδή στις περιπτώσεις αυτές, η κατασκευαστική επιχείρηση δεν αγοράζει αλλά κατασκευάζει το ακίνητο, ως φορολογητέα αξία της αυτοπαραδόσης λαμβάνεται το κόστος κατασκευής.

Για τις πράξεις αυτές, ο υποκείμενος υποχρεούται σε υποβολή της "Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α." χωρίς όμως την καταβολή (πληρωμή) του φόρου που αναλογεί. Τα δεδομένα της "Ειδικής Δήλωσης", μεταφέρονται στην περιοδική δήλωση του υπόχρεου, της αντίστοιχης φορολογικής περιόδου και η καταβολή γίνεται με την περιοδική δήλωση.

5.5. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΣΤΗΝ ΙΔΙΟΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΜΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Για την παράδοση ακινήτου σε μη φορολογητέα δραστηριότητα του ίδιου υποκείμενου, ως πράξη που αναφέρεται στην περίπτ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 7 του ίδιου Κώδικα Φ.Π.Α., ισχύουν όσα αναφέρθηκαν παραπάνω.

5.6. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΣΤΟΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ

Στην περίπτωση πλειστηριασμού ακινήτου ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται το εκπλειστηρίασμα που αναφέρεται στην κατακύρωση έκθεσης, ανεξαρτήτως αν υπερβαίνει ή όχι την αξία που προσδιορίζεται σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1054 / 2006. Ο Φ.Π.Α. που αναλογεί, καταβάλλεται από το νόμιμο υπεύθυνο για τον πλειστηριασμό (π.χ. συμβολαιογράφος), για λογαριασμό του καθ' ου ο πλειστηριασμός, με την "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α."

ΜΕΡΟΣ Β΄
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΩΝ – ΔΗΛΩΣΕΙΣ

6. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ – ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΩΝ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΟΛΗ Φ.Π.Α.

6.1. ΓΕΝΙΚΑ

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, από 01/01/2006, μετά την ισχύ των διατάξεων του Ν. 3427 / 2005, ο επαγγελματίας κατασκευαστής ακινήτων, για τα ακίνητα τα οποία πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο δραστηριότητας του και υπάγονται στο Φ.Π.Α., έχει πλέον όλες τις υποχρεώσεις και δικαιώματα που προκύπτουν από τον Κώδικα Φ.Π.Α..

Επιπλέον έχει και ειδικές υποχρεώσεις, όπως υποβολή δήλωσης μεταβολής για την ένταξη στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α., υποβολή δήλωσης μεταβολής υποκαταστήματος, τήρηση βιβλίου κοστολογίου, υποβολή εντύπων κόστους (προϋπολογιστικού και απολογιστικού), και υποβολή ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α..

Ο ευκαιριακός κατασκευαστής, δεδομένου ότι έχει επιλέξει να ενταχθεί στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α., έχει τις ίδιες υποχρεώσεις που έχει και ο επαγγελματίας κατασκευαστής.

6.2. ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΚΑΝΟΝΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ Φ.Π.Α.

6.2.1. ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΚΑΝΟΝΙΚΟ Φ.Π.Α. ΑΠΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ο επαγγελματίας κατασκευαστής έχει υποχρέωση να υποβάλλει δήλωση μεταβολών στο Τμήμα Μητρώου της Δ.Ο.Υ. της έδρας του, προκειμένου να δηλώσει ότι θα διενεργεί πλέον φορολογητέα δραστηριότητα και συνεπώς θα υπάγεται στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α..

Η μεταβολή συντελείται κατά το χρόνο πραγματοποίησης της πρώτης πράξης που αφορά φορολογητέα δραστηριότητα. Η πρώτη πράξη είναι θέμα

πραγματικό και μπορεί να διαφέρει από περίπτωση σε περίπτωση ανάλογα με τις συνθήκες. Π.χ. η πρώτη πράξη μπορεί να είναι η παροχή υπηρεσιών από το μελετητή μηχανικό ή ο καθορισμός του οικοπέδου ή η τυχόν απαιτούμενη περίφραξη, η κατεδάφιση παλαιού κτίσματος κ.τ.λ..

Η δήλωση υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία 30 ημερών όπως ορίζεται από το άρθρο 36 του Κώδικα Φ.Π.Α.. Ειδικά για τη χρήση 2006 που είναι η πρώτη χρήση επιβολής του Φ.Π.Α. στα ακίνητα, η δήλωση μπορούσε να υποβληθεί χωρίς κυρώσεις μέχρι την 30 Ιουνίου 2006.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

• Κατασκευαστική επιχείρηση κατέβαλε αμοιβή μηχανικού για την έκδοση οικοδομικής άδειας και έλαβε την Α.Π.Υ. από αυτόν στις 30/11/2005. Η άδεια οικοδομής εκδόθηκε στις 15/02/2006 και οι εργασίες κατασκευής της οικοδομής (π.χ. εκσκαφή) θα αρχίσουν στις 27/06/2006.

Η επιχείρηση είναι υπαγόμενη στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α. από την 01/01/2006. Θα υποβάλλει δήλωση μεταβολής για να δηλώσει την υπαγωγή της στο κανονικό καθεστώς μέχρι και τις 30/06/2006 χωρίς κυρώσεις.

• Κατασκευαστική επιχείρηση καταβάλλει αμοιβή μηχανικού για την έκδοση αδειας κατεδάφισης παλαιού κτισίματος και λαμβάνει από αυτόν Α.Π.Υ. στις 03/06/2006. Στη συνέχεια εκδίδεται άδεια οικοδομής στις 30/08/2006. Στις 05/09/2006 αρχίζει εργασίες κατασκευής.

Η επιχείρηση έχει υποχρέωση να υποβάλλει δήλωση μεταβολών μέσα σε 30 ημέρες από τις 03/06/2006 για να δηλώσει την υπαγωγή της στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α..

6.2.2. ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΚΑΝΟΝΙΚΟ Φ.Π.Α. ΑΠΟ ΕΥΚΑΙΡΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ

Ο ευκαιριακός κατασκευαστής πρέπει να δηλώσει την έναρξη των εργασιών του αν δεν είναι ήδη επιτηδευματίας από άλλη αιτία ή να δηλώσει την παράλληλη δραστηριότητα αν είναι ήδη υποκείμενος στο φόρο, ή στην περίπτωση που είναι μεν επιτηδευματίας αλλά ασκεί απαλλασσόμενη δραστηριότητα πρέπει

με τη δήλωση μεταβολών να δηλώσει την παράλληλη δραστηριότητα και την υπαγωγή του στο Φ.Π.Α..

Επαναλαμβάνεται ότι, ο ευκαιριακός κατασκευαστής, εφόσον έχει επιλέξει να υπαχθεί στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α., θα έχει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που έχει ένας επαγγελματίας κατασκευαστής υποκείμενος στο φόρο, δεδομένου ότι εντάσσεται στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α..

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

- Έμπορος ηλεκτρονικών ειδών που κατασκευάζει ευκαιριακά οικοδομή επτά (7) διαμερισμάτων με σκοπό να κρατήσει τα πέντε (5) για την οικογένεια του και να πουλήσει τα δύο (2), επιλέγει την υπαγωγή του στο Φ.Π.Α.. Θα υποβάλλει δήλωση μεταβολών για να δηλώσει την παράλληλη δραστηριότητα του ως κατασκευαστής υποκείμενος στο φόρο, προκειμένου να έχει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των υποκειμένων για τα διαμερίσματα που πρόκειται να πουλήσει.

- Φυσιοθεραπευτής που αποφασίζει ομοίως, όπως στο προηγούμενο παράδειγμα, να κατασκευάσει οικοδομή και επιλέγει την υπαγωγή του στον Φ.Π.Α., θα υποβάλλει δήλωση μεταβολών για να δηλώσει την παράλληλη δραστηριότητα του ως κατασκευαστής και την υπαγωγή του γι' αυτήν στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α..

Η δήλωση υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία 30 ημερών όπως ορίζεται από το άρθρο 36 του Κώδικα Φ.Π.Α.. Ειδικά για τη χρήση 2006 που είναι η πρώτη χρήση επιβολής του Φ.Π.Α. στα ακίνητα, η δήλωση μπορούσε να υποβληθεί χωρίς κυρώσεις μέχρι 30 Ιουνίου 2006.

6.3. ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΕΝΑΡΞΗΣ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ

6.3.1. ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΕΝΑΡΞΗΣ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις των παρ. 1 και 4 του άρθρου 9 του Κ.Β.Σ. κάθε νέα οικοδομή θεωρείται για την κατασκευαστική επιχείρηση υποκατάστημα πρόσκαιρή εγκατάσταση και πρέπει γι' αυτό μέσα στις νόμιμες προθεσμίες από την έναρξη των εργασιών κατασκευής να υποβάλλεται η αντίστοιχη δήλωση μεταβολών. Για τα υποκαταστήματα αυτά – πρόσκαιρες εγκαταστάσεις – δεν υπάρχει υποχρέωση τήρησης βιβλίων υποκαταστήματος. Το ίδιο εξακολουθεί να ισχύει και μετά την επιβολή του Φ.Π.Α. στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων.

Στις περιπτώσεις οικοδομών που υπάγονται στον Φ.Π.Α., ως είδος εγκατάστασης στο έντυπο Μ10 (δήλωση εγκατάστασης εσωτερικού) θα αναγράφεται ‘‘ακίνητο του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α.’’.

Στις περιπτώσεις οικοδομών που δεν υπάγονται στο νέο καθεστώς, ως είδος εγκατάστασης θα αναγράφεται ‘‘εργοτάξιο κατασκευαστικής επιχείρησης’’ και θα πρέπει να προσκομίζονται τα αποδεικτικά στοιχεία για τη μη υπαγωγή του συγκεκριμένου υποκαταστήματος – οικοδομής σε Φ.Π.Α. (π.χ. αντίγραφο οικοδομικής άδειας με ημερομηνία έκδοσης έως 31/12/2005, απόφαση εξαίρεσης σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1038 / 2006, φορολογικά στοιχεία, μισθοδοσία και εισφορές Ι.Κ.Α. για την συγκεκριμένη οικοδομή ή οποιοδήποτε άλλο στοιχείο που να υποδεικνύει ότι έχουν αρχίσει εργασίες κατασκευής πριν από τυχόν αναθεώρηση αδείας, κ.τ.λ.)

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

• Κατασκευαστική επιχείρηση κατέβαλε αμοιβή μηχανικού για την έκδοση οικοδομικής άδειας και έλαβε την αντίστοιχη Α.Π.Υ. στις 30/11/2005. Η άδεια

οικοδομής εκδόθηκε στις 15/02/2006 και οι εργασίες κατασκευής της οικοδομής (π.χ. εκσκαφή) θα αρχίσουν στις 27/06/2006.

Η δήλωση μεταβολών για την έναρξη του υποκαταστήματος θα πρέπει να υποβληθεί μέσα σε 30 ημέρες από τις 27/06/2006 που έγινε η έναρξη των εργασιών κατασκευής.

- Κατασκευαστική επιχείρηση καταβάλλει αμοιβή μηχανικού για έκδοση αδείας κατεδάφισης παλαιού κτισίματος και λαμβάνει Α.Π.Υ. στις 03/06/2006. Στη συνέχεια εκδίδεται άδεια οικοδομής στις 30/08/2006. Στις 05/09/2006 αρχίζει εργασίες κατασκευής. Η επιχείρηση έχει υποχρέωση να υποβάλλει δήλωση μεταβολών μέσα σε 30 ημέρες από τις 05/09/2006 για να δηλώσει την έναρξη του υποκαταστήματος.

6.3.2. ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΕΝΑΡΞΗΣ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΕΥΚΑΙΡΙΑΚΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ

Ο ευκαιριακός κατασκευαστής, έχει τις ίδιες υποχρεώσεις όπως και ο επαγγελματίας κατασκευαστής εφόσον επιλέξει να ενταχθεί στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α.

6.4. ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟ

6.4.1. ΓΕΝΙΚΑ – ΥΠΟΧΡΕΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ

Το στοιχείο “Παράδοση Κτισμάτων” εκδίδεται από τον επαγγελματία κατασκευαστή (εργολάβο, τεχνική εταιρεία, κ.τ.λ.), που αναλαμβάνει την ανέγερση της οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής, προς τον κύριο του οικοπέδου, για κάθε εργολαβία που περιέχεται σ’ αυτόν (οικοπεδούχο) και αποτελεί αντικείμενο Φ.Π.Α..

Στο στοιχείο αυτό εμφανίζεται η αξία των παραδιδόμενων κτισμάτων από την κατασκευάστρια επιχείρηση στον οικοπεδούχο, η οποία αποτελεί τη

φορολογητέα βάση επιβολής του Φ.Π.Α., ο οποίος επιρρίπτεται στον οικοπεδούχο και αποδίδεται στο Δημόσιο από την κατασκευάστρια επιχείρηση. Η αξία αυτή εκφράζει την απαίτηση του εργολάβου από τον οικοπεδούχο για την παρεχόμενη από αυτόν εργολαβία.

Η απαίτηση αυτή αποσβένεται, με την μεταβίβαση από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή στον υποδεικνυόμενο από αυτόν τρίτο, των ποσοστών του οικοπέδου που αποτέλεσε αντικείμενο αντιπαροχής ή με την μεταβίβαση ποσοστών του οικοπέδου και καταβολής χρηματικού ποσού με βάση το προσύμφωνο.

6.4.2. ΤΡΟΠΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ – ΘΕΩΡΗΣΗ

Το στοιχείο “Παράδοσης Κτισμάτων” εκδίδεται είτε χειρόγραφα είτε μηχανογραφικά, σε δύο τουλάχιστον αντίτυπα, και θεωρείται πριν την χρησιμοποίηση του από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. της έδρας του υπόχρεου. Σημειώνεται ότι, όταν το στοιχείο αυτό εκδίδεται μηχανογραφικά δεν θεωρείται, εφόσον σημαίνεται με την χρήση Ε.Α.Φ.Δ.Σ.Σ..

6.4.3. ΧΡΟΝΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ

Το στοιχείο “Παράδοσης Κτισμάτων” εκδίδεται με την ολοκλήρωση της κάθε παράδοσης εργολαβίας στον οικοπεδούχο και όχι πέραν της πενταετίας από την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

6.4.4. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Στο στοιχείο “Παράδοσης Κτισμάτων”, πέραν των όσων ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 18 του Κ.Β.Σ. αναγράφονται :

- (α) Τα πλήρη στοιχεία του κυρίου του οικοπέδου (ονοματεπώνυμο ή επωνυμία, διεύθυνση έδρας ή κατοικίας, Α.Φ.Μ. και Δ.Ο.Υ. έδρας ή φορολογίας).
- (β) Η φορολογητέα αξία των παραδιδόμενων κτισμάτων στον οικοπεδούχο, η οποία ισούται με το τμήμα του συνολικού κόστους κατασκευής των οικοδομημάτων – κτισμάτων της “οικοδομής” (όπως αυτό προκύπτει από το

βιβλίο κοστολογίου) που αναλογεί στα χιλιοστά του οικοπέδου που αντιστοιχούν στα παραδιδόμενα κτίσματα.

Σημειώνεται ότι, η καθαρή (φορολογητέα) αξία του εν λόγω παραστατικού αποτελεί για την κατασκευαστική επιχείρηση, αφενός μειωτικό στοιχείο του συνολικού κόστους κατασκευής των κτισμάτων της οικοδομής, και, αφετέρου κόστος οικοδομής (ως αξία των χιλιοστών του οικοπέδου που παραδίδονται από τον οικοπεδούχο στον κατασκευαστή ή στον υποδεικνυόμενο από αυτόν τρίτο).

Αυτονόητο είναι ότι, στην καθαρή αξία του εν λόγω παραστατικού δεν περιλαμβάνεται η αξία του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου που αντιστοιχεί στα παραδιδόμενα κτίσματα.

(γ) Ο Φ.Π.Α. που αναλογεί στην προαναφερόμενη φορολογητέα αξία.

(δ) Σκόπιμο είναι να αναφέρονται συνοπτικά οι ιδιοκτησίες που αποτέλεσαν αντικείμενο της εργολαβίας και παραδίδονται στον οικοπεδούχο ή να γίνεται παραπομπή στο οικείο προσύμφωνο.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

• Το συνολικό κόστος ανέγερσης οικοδομής επί οικοπέδου με αντιπαροχή ανέρχεται όπως προκύπτει από το βιβλίο κοστολογίου σε 2.000.000,00 € (στην αξία αυτή δεν συμπεριλαμβάνεται η αξία του οικοπέδου). Τα κτίσματα που παραδίδονται στον οικοπεδούχο αντιστοιχούν σε 400‰ του οικοπέδου. Το στοιχείο ‘‘Παράδοση Κτισμάτων’’ θα εκδοθεί :

- με αξία 2.000.000,00 € X (400/1000) = 800.000,00 €

- και Φ.Π.Α. (800.000,00 X 19%) = 152.000,00 €

6.5. ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ

6.5.1. ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Από την 01/01/2006, με την ισχύ των διατάξεων του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 2005, με τις οποίες τροποποιήθηκαν οι διατάξεις του Κώδικα Φ.Π.Α. και κατέστησαν αντικείμενο του φόρου οι οικοδομές και υποκείμενο του φόρου οι επαγγελματίες κατασκευαστές ακινήτων, οι τελευταίοι σε περίπτωση

ενδοκοινοτικών αποκτήσεων αγαθών (υλικών, παγίων) έχουν τις υποχρεώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 36 του Κώδικα αυτού. Δηλαδή, σε περίπτωση που πραγματοποιούν ενδοκοινοτικές συναλλαγές, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 11 του Κώδικα Φ.Π.Α., έχουν την υποχρέωση :

(α) Να υποβάλουν δήλωση μεταβολής στο τμ. Μητρώου της Δ.Ο.Υ. της έδρας τους, με την οποία θα δηλώνουν την πραγματοποίηση ενδοκοινοτικών αποκτήσεων (περιπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου 36),

(β) Να χρησιμοποιούν για τις ενδοκοινοτικές συναλλαγές τον Α.Φ.Μ. με το πρόθεμα "ΕΛ" πριν απ' αυτόν, καθώς επίσης και να αναγράφουν στα στοιχεία που εκδίδουν τον αριθμό του φορολογικού μητρώου (Φ.Π.Α.) του συναλλασσόμενου με το ανάλογο πρόθεμα που ισχύει σε κάθε κράτος - μέλος (περιπτ. β' της παρ. 5 του άρθρου 36),

(γ) Να υποβάλουν στατιστική δήλωση (INTRASTAT), για τις ενδοκοινοτικές συναλλαγές που πραγματοποιούν για κάθε μήνα (περιπτ. γ' της παρ. 5 του άρθρου 36),

(δ) Να υποβάλουν για κάθε ημερολογιακό τρίμηνο, ανακεφαλαιωτικό πίνακα, για τις ενδοκοινοτικές αποκτήσεις αγαθών (περιπτ. δ' της παρ. 5 του άρθρου 36).

6.5.2. ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΕΥΚΑΙΡΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ

Ο ευκαιριακός κατασκευαστής, έχει τις ίδιες υποχρεώσεις όπως και ο επαγγελματίας κατασκευαστής εφόσον επιλέξει να ενταχθεί στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α..

6.6. Η Κ.Υ.Α. Π. 2869 / 2389 / ΠΟΛ. 137 / 4.5.1987 ΔΕΝ ΙΣΧΥΕΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ (ΠΑΓΙΩΝ) ΑΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ

Οι βιομηχανικές, βιοτεχνικές, μεταλλευτικές, ξενοδοχειακές, λατομικές, αγροτικές επιχειρήσεις του κανονικού καθεστώτος Φ.Π.Α., και οι επιχειρήσεις βιομηχανικής ερευνάς και τεχνολογικής ανάπτυξης, με τους ορούς και την διαδικασία της Κ.Υ.Α. Π. 2869 / 2389 / ΠΟΛ. 137 / 4-5-1987, μπορούν να

απαλλάσσονται από την καταβολή του Φ.Π.Α. (αναστολή καταβολής) που αναλογεί στην αξία εισαγωγής ή αγοράς στο εσωτερικό της χώρας καινούργιου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού.

Επισημαίνεται ότι η Κ.Υ.Α. Π. 2869 / 2389/ ΠΟΛ. 137 / 4-5-1987 έχει εφαρμογή, μόνο στην περίπτωση που ο αναλογών Φ.Π.Α. για κάθε μεμονωμένη συναλλαγή, είναι ίσος ή μεγαλύτερος του ισοτίμου σε ευρώ του ενός εκατομμυρίου δραχμών (ευρώ 2.934,70).

Οι οικοδομικές επιχειρήσεις (φυσικά ή νομικά πρόσωπα), δεν αναφέρονται ρητά στις επιχειρήσεις που μπορούν να κάνουν χρήση της απόφασης αυτής, και κατά συνέπεια δεν δικαιούνται απαλλαγή καταβολής του Φ.Π.Α. κατά την αγορά μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού, με την διαδικασία που ορίζεται στην απόφαση αυτή.

6.7. ΟΙ ΝΕΟΔΗΜΗΤΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΩΣ ΠΑΓΙΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ

6.7.1. ΑΓΟΡΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ

Στην περίπτωση αγοράς από υποκείμενο στο φόρο νεόδμητου ακινήτου (υπαγόμενου στο Φ.Π.Α.) για χρήση αυτού ως επαγγελματική στέγη, ο Φ.Π.Α. με τον οποίο θα επιβαρυνθεί η αγορά εκπίπτει κατά το χρόνο αγοράς. Επομένως, ο υποκείμενος στο φόρο αγοραστής, θα συμπεριλάβει στην περιοδική του δήλωση Φ.Π.Α., την αξία της αγοράς του ακινήτου και θα εκπέσει τον αναλογούντα Φ.Π.Α..

Για αυτό το πάγιο περιουσιακό στοιχείο, υπάρχουν οι υποχρεώσεις που προβλέπονται από το άρθρο 33 του Κώδικα Φ.Π.Α., δηλαδή να παρακολουθείται για πέντε έτη το δικαίωμα έκπτωσης και αν αυτό μεταβληθεί να ενεργείται διακανονισμός του Φ.Π.Α. εισροών, κατά τις διατάξεις του άρθρου αυτού. Ανεξάρτητα από την υποχρέωση για διακανονισμό του παγίου, μεταβίβαση αυτού, πριν ή μετά τη λήξη της πενταετίας του διακανονισμού, θα υπαχθεί στις διατάξεις της Φορολογίας Κεφαλαίου.

6.7.2. ΙΔΙΟΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, στην περίπτωση διάθεσης νεόδμητου ακινήτου (υπαγόμενου στο Φ.Π.Α.), από επαγγελματία κατασκευαστή ακινήτων, για χρήση του ως παγίου σε άλλη φορολογητέα δραστηριότητα του ιδίου, δεν συντρέχει λόγος αυτοπαράδοσης και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 33 του Κώδικα Φ.Π.Α. περί διακανονισμού και παρακολούθησης του επί πενταετία.

Έτσι, π.χ. στην περίπτωση που κατασκευαστική επιχείρηση, χρησιμοποιήσει ένα από τα νεόδμητα ακίνητα που ανέγειρε ως επαγγελματική στέγη, (γραφείο, κ.λπ.) δεν υποχρεούται σε αυτοπαράδοση (άρθρο 7 του Κώδικα Φ.Π.Α.), αλλά, αφού μεταφέρει το ακίνητο αυτό στα βιβλία της από τα εμπορεύσιμα στα πάγια, έχει υποχρέωση να παρακολουθεί για πέντε έτη το δικαίωμα έκπτωσης, και αν αυτό μεταβληθεί να ενεργήσει διακανονισμό του Φ.Π.Α. εισροών, κατά τις διατάξεις του άρθρου 33 του Κώδικα Φ.Π.Α..

Πάντως, ανεξάρτητα από την υποχρέωση για διακανονισμό του παγίου, η μεταβίβαση αυτής της ιδιοκτησίας (παγίου) κατά τη διάρκεια ή μετά τη λήξη της πενταετίας του διακανονισμού, θα υπαχθεί στις διατάξεις της Φορολογίας Κεφαλαίου.

6.8. ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ Φ.Π.Α. ΣΤΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

6.8.1. ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ Φ.Π.Α. ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ (ΠΑΓΙΩΝ)

Ο Φ.Π.Α. που έχει βαρύνει την αγορά επενδυτικών αγαθών από επαγγελματία κατασκευαστή, μπορεί να επιστραφεί, με τους όρους και τις προϋποθέσεις που διενεργείται η επιστροφή και στους άλλους υποκείμενους στον Φ.Π.Α. Συνεπώς, θα έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 34 του Κώδικα Φ.Π.Α. και η διαδικασία που ορίζεται με τις εγκυκλίους του Υπ. Οικονομίας και Οικονομικών ΠΟΛ. 1073 / 2004 και ΠΟΛ. 1092 / 2004.

6.8.2. ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ Φ.Π.Α. ΠΟΥ ΔΕΝ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΣΥΜΨΗΦΙΣΘΕΙ ΣΕ ΕΠΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

Και στην περίπτωση των οικοδομικών επιχειρήσεων (φυσικών ή νομικών προσώπων), εφαρμόζονται, όπως και για τους άλλους υποκειμένους στο φόρο, οι διατάξεις του άρθρου 34 του Κώδικα Φ.Π.Α..

Οι περιπτώσεις και η διαδικασία επιστροφής ρυθμίζονται με τις εγκυκλίους του Υπ. Οικονομίας και Οικονομικών ΠΟΛ. 1073 / 2004 και ΠΟΛ. 1092 / 2004.

Με τις ανωτέρω διατάξεις προβλέπεται ότι ο Φ.Π.Α. επιστρέφεται μεταξύ άλλων και στην περίπτωση αδυναμίας συμψηφισμού του υπολοίπου σε επόμενη ή επόμενες διαχειριστικές περιόδους.

Σε πρακτικό επίπεδο, οι αμιγώς κατασκευαστικές επιχειρήσεις θα έχουν διαρκώς πιστωτικό υπόλοιπο, για το οποίο θα αιτηθούν την επιστροφή του, σύμφωνα με όσα ορίζονται στις προαναφερόμενες εγκυκλίους.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα, η περίπτωση αμιγώς κατασκευαστικής επιχείρησης, που πωλεί από τα σχέδια. Στην περίπτωση αυτή, με την υποβολή της "Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α." δεν θα υπάρχει φόρος εισροών (κατασκευής) για συμψηφισμό, και επομένως θα καταβληθεί όλος ο Φ.Π.Α. που αναλογεί στην φορολογητέα αξία που ορίζεται με την ΠΟΛ. 1054 / 2006. Η συγκεκριμένη επιχείρηση δεν μπορεί να συμψηφίσει το φόρο των εισροών, μπορεί όμως να αιτηθεί την επιστροφή του.

Επίσης, ο Φ.Π.Α. που αναλογεί σε δαπάνες διοικητικής λειτουργίας ή λειτουργίας διάθεσης, ο οποίος δεν συμψηφίζεται κατά την υποβολή της "Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α." καθώς οι δαπάνες αυτές δεν αποτελούν "κατασκευαστικό κόστος" και δεν καταχωρούνται στο "Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών", θα παραμένει ως υπόλοιπο το οποίο, μια αμιγώς κατασκευαστική επιχείρηση, θα αιτηθεί προς επιστροφή.

6.9. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΚΠΤΩΣΗΣ ΤΟΥ Φ.Π.Α. ΕΙΣΡΟΩΝ

Από 01/01/2006, με τις διατάξεις του Ν. 3427 / 2005 και την επιβολή Φ.Π.Α. στα νεόδμητα ακίνητα, οι οικοδομικές επιχειρήσεις καθίστανται υποκείμενες στο Φ.Π.Α. και εντάσσονται στο κανονικό καθεστώς.

Κατά συνέπεια, έχουν δικαίωμα έκπτωσης του Φ.Π.Α. των εισροών των αγαθών και των υπηρεσιών που αναλώνουν στην ανέγερση των ακινήτων αυτών. Ομοίως έχουν δικαίωμα έκπτωσης και του φόρου με τον οποίο βαρύνεται η αγορά παγίων στοιχείων.

Οι οικοδομικές επιχειρήσεις όμως, διαφοροποιούνται σε σχέση με τους λοιπούς υποκειμένους στο φόρο, οι οποίοι, κατά τα γνωστά, σε μια φορολογική περίοδο (π.χ. τρίμηνο), εκπίπτουν από το φόρο εκροών (εσόδων) της περιόδου αυτής, το φόρο των εισροών (αγορών, δαπανών) και αποδίδουν την διαφορά στο Δημόσιο με την περιοδική δήλωση Φ.Π.Α..

Η διαφοροποίηση έγκειται στον τρόπο απόδοσης του Φ.Π.Α. με την "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.", θέμα που αναπτύσσεται παρακάτω. Για την καλύτερη κατανόηση του δικαιώματος και του χρόνου έκπτωσης του Φ.Π.Α. εισροών μιας οικοδομικής επιχείρησης, βλέπε την ενότητα της περιοδικής δήλωσης και τα παραδείγματα στο τέλος του Β' μέρους του παρόντος.

6.10. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΛΛΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ

Ορισμένα πρόσωπα που εμπλέκονται στην διαδικασία παράδοσης νεόδμητων ακινήτων έχουν υποχρεώσεις σύμφωνα με το άρθρο 37 του Κώδικα Φ.Π.Α..

Συγκεκριμένα :

(α) Οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται να μην συντάσσουν συμβόλαια για ακίνητα που έχουν υπαχθεί σε Φ.Π.Α. αν δεν τους προσκομίζεται αντίγραφο της "Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α." με την οποία αποδεικνύεται ότι έχει καταβληθεί ο οφειλόμενος Φ.Π.Α..

(β) Οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται να μην συντάσσουν έγγραφα για πράξεις παράδοσης ακινήτων που ο Φ.Π.Α. καταβάλλεται με ειδικό τρόπο, όπως π.χ. σε περιπτώσεις πλειστηριασμού, αν προηγουμένως δεν έχει καταβληθεί ο οφειλόμενος Φ.Π.Α..

(γ) Οι υποθηκοφύλακες, υποχρεούνται να μην μεταγράψουν ακίνητα που υπάγονται σε Φ.Π.Α., εφόσον δεν αποδεικνύεται ότι έχει καταβληθεί ο οφειλόμενος Φ.Π.Α..

7. ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ

7.1. ΓΕΝΙΚΑ

Με τις διατάξεις της παρ. 11 του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 2005 αντικαταστάθηκε η περίπτ. γ' της παρ. 4 του άρθρου 36 του Κώδικα Φ.Π.Α., και θεσπίσθηκε η υποχρέωση υποβολής από τις οικοδομικές επιχειρήσεις, ειδικού εντύπου απεικόνισης του συνολικού κόστους οικοδομής και κατανομής τους στις επιμέρους ιδιοκτησίες προϋπολογιστικά και απολογιστικά.

Για τον τύπο, το περιεχόμενο, τον τρόπο, το χρόνο και τη διαδικασία υποβολής του "Ειδικού Εντύπου Απεικόνισης Προϋπολογιστικού Κόστους" της οικοδομής και κατανομής αυτού στις επιμέρους ιδιοκτησίες εκδόθηκε η ΠΟΛ. 1048 / 20-3-2006. Οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής του εντύπου δόθηκαν με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1065 / 2-5-2006.

7.2. ΥΠΟΧΡΕΟΙ – ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ “ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ”

Το ειδικό έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους, υποβάλλεται από τον υποκείμενο στο φόρο υποχρεωτικά μετά την ημερομηνία έκδοσης ή αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας και σε κάθε περίπτωση, πριν από την πρώτη παράδοση της ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο επιβολής του Φ.Π.Α. και όπως αυτή ορίζεται στη παρ. 1 και στην περίπτ. α', της παρ. 2, του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. (ΠΟΛ. 1048 / 2006).

Δηλαδή, το ειδικό έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους δεν έχει συγκεκριμένο χρόνο υποβολής. Υποχρεωτικά όμως θα πρέπει να υποβληθεί πριν από την πρώτη "Παράδοση" ιδιοκτησίας, καθώς είναι προαπαιτούμενο για την υποβολή της "Δήλωσης Μεταβίβασης Ακινήτου". Κατά τον ίδιο χρόνο, δηλαδή πριν την πρώτη "Παράδοση" ιδιοκτησίας θα πρέπει να υποβληθεί αν αυτό απαιτείται και τροποποιητικό έντυπο του αρχικού.

Τροποποιητικό ειδικό έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους, μπορεί να υποβληθεί πριν από την υποβολή της ειδικής "Δήλωσης Μεταβίβασης", προκειμένου να διορθωθούν τυχόν λάθη του αρχικού εντύπου, όπως π.χ. λάθος αναγραφή των στοιχείων (όνομα, διεύθυνση κ.τ.λ.), των ποσοστών από την σύσταση ιδιοκτησίας κ.τ.λ.. Ως υποκείμενοι στο φόρο, οι οποίοι υποχρεούνται στην σύνταξη και υποβολή του εντύπου, νοούνται τόσο οι επαγγελματίες κατασκευαστές (εργολάβοι, τεχνικές εταιρείες κ.λπ.) όσο, και οι ευκαιριακοί κατασκευαστές, εφόσον οι τελευταίοι υπήχθησαν με δήλωση τους στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α..

7.3. Δ.Ο.Υ. ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ‘ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ’

Το ειδικό έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα στη Δ.Ο.Υ., στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται η υπό ανέγερση οικοδομή.

Σε περίπτωση που η Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου είναι διαφορετική από τη Δ.Ο.Υ. υποβολής του ειδικού εντύπου, το ένα θεωρημένο αντίτυπο διαβιβάζεται, από την Δ.Ο.Υ. του ακινήτου στη Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου.

7.4. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ – ΤΡΟΠΟΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ ΤΟΥ ‘ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ’

Το "Ειδικό Έντυπο Απεικόνισης του Προϋπολογιστικού Κόστους Οικοδομής" περιλαμβάνει το κόστος της οικοδομής, όπως αυτό προϋπολογίζεται με βάση τα ποσοτικά και οικονομικά δεδομένα που αφορούν την άδεια ανέγερσης της οικοδομής. Η κατανομή του προϋπολογιστικού κόστους της οικοδομής, στις επιμέρους ιδιοκτησίες, γίνεται σύμφωνα με την αντιστοιχία των ιδιοκτησιών στα χλυστά του οικοπέδου (ΠΟΛ. 1048 / 2006).

Ως "οικοδομή" θα πρέπει να εκληφθεί το σύνολο των κτισμάτων της οικοδομικής αδειας (ΠΟΛ. 1039 / 9-3-2006). Για κάθε "οικοδομή" υποβάλλεται ξεχωριστό "Ειδικό Έντυπο Απεικόνισης του Προϋπολογιστικού Κόστους".

Ως κόστος οικοδομής, θα πρέπει να εκληφθεί αυτό που ορίζεται στις εγκυκλίους του Υπ. Οικονομίας και Οικονομικών ΠΟΛ. 1039 / 9-3-2006 και ΠΟΛ. 1067 / 2-5-2006, αναφορικά με την υποχρέωση τήρησης του "Βιβλίου Κοστολογίου Οικοδομών". Επισημαίνεται ότι, το κόστος οικοδομής, σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να συνδέεται με το "Ελάχιστο Κόστος Κατασκευής Οικοδομής" (Ε.Κ.Ο.), που λαμβάνεται υπόψη για την φορολογία εισοδήματος.

Ως εκ του χρόνου υποβολής του εντύπου (πριν από την πρώτη "παράδοση" της ιδιοκτησίας), παρέχεται η δυνατότητα στον υπόχρεο υποβολής, να λάβει υπόψη του πραγματοποιηθείσες δαπάνες και κόστη, μέχρι την ημέρα της υποβολής, ώστε το δηλωθέν προϋπολογιστικό κόστος να είναι σε συνάφεια με το πραγματικό κόστος, το οποίο δηλώνεται απολογιστικά. Τούτο καθώς, το δηλωθέν προϋπολογιστικό κόστος, λαμβάνεται υπόψη κατά τον έλεγχο της δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου από την Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας (βάση επιβολής του Φ.Π.Α.).

Η συμπλήρωση του "Ειδικού Εντύπου Προϋπολογιστικού Κόστους Οικοδομής", σύμφωνα με τις οδηγίες που παρασχέθηκαν με την ΠΟΛ. 1065/02.05.2006 γίνεται ως ακολούθως :

1^η σελίδα του εντύπου

Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται :

- Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται η υπό ανέγερση οικοδομή, δηλαδή η Δ.Ο.Υ. του υποκαταστήματος π.χ. IB' ΑΘΗΝΩΝ
- Ο κωδικός της Δ.Ο.Υ. του υποκαταστήματος π.χ. 1112
- Η Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου, π.χ. Δ.Ο.Υ. Α' ΑΘΗΝΩΝ
- Ο κωδικός της Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου π.χ. 1101

Εάν η Δ.Ο.Υ. της έδρας και του υποκαταστήματος (ακινήτου) είναι η ίδια αναγράφεται και στις δύο ενδείξεις η ίδια Δ.Ο.Υ..

Οι κωδικοί των Δ.Ο.Υ. συμπληρώνονται από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ.

• Διαγραμμίζονται με X τα αντίστοιχα πεδία:

- εάν το έντυπο υποβάλλεται ως αρχικό
- εάν το έντυπο υποβάλλεται ως τροποποιητικό.
- Συμπληρώνεται από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ.

- Ο αύξων αριθμός καταχώρησης από το "ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ", και,
- Η ημερομηνία παραλαβής του ειδικού εντύπου του προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ

Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται :

- Το επώνυμο (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο) ή η επωνυμία (εάν πρόκειται για νομικό πρόσωπο)
- Ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.)
- Το όνομα του υποκειμένου (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο)
- Το όνομα πατρός του υποκειμένου (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο)
- Αναγράφεται ο αριθμός ταυτότητας του υποκειμένου (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο)
- Αναγράφεται η διεύθυνση της έδρας του υποκειμένου.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται :

- Ο αύξων αριθμός του υποκαταστήματος όπως αυτός εμφανίζεται στη βεβαίωση που χορηγεί η Δ.Ο.Υ. (Τμήμα Μητρώου) κατά την υποβολή δήλωσης για έναρξη υποκαταστήματος.
- Η διεύθυνση του υποκαταστήματος (οικοδομής)
- Ο αριθμός και ημερομηνία της εκδοθείσας άδειας οικοδομής
- Η πολεοδομική αρχή που εξέδωσε την άδεια οικοδομής
- Ο αριθμός και η ημερομηνία αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας
- Η πολεοδομική αρχή που αναθεώρησε την εκδοθείσα άδεια οικοδομής,
- Η κατηγορία του ακινήτου (π.χ. πολυκατοικία, ξενοδοχείο, κτίριο επαγγελματικών χώρων κ.λπ.)
- Ο αριθμός και η ημερομηνία θεώρησης του βιβλίου κοστολογίου ακινήτων στο οποίο καταχωρείται το κόστος της συγκεκριμένης οικοδομής
- Ο αριθμός μερίδας (στην περίπτωση που ο υποκείμενος έχει επιλέξει να τηρεί ανά μερίδα το βιβλίο κοστολογίου οικοδομής)

• Στα αντίστοιχα πεδία διαγραμμίζεται με X ανάλογα με τον τρόπο κτήσης του οικοπέδου :

- Εάν έχει γίνει με αγορά

- Εάν πρόκειται για αντιπαροχή

- Εάν έχει προέλθει από άλλη αιτία (π.χ. κληρονομιά, γονική παροχή, παραχωρητήριο κ.λπ.)

2^η σελίδα του εντύπου

ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Η δεύτερη σελίδα του εντύπου περιλαμβάνει δύο υποπίνακες. Στον πίνακα Α' περιλαμβάνονται οι γενικές δαπάνες που ενσωματώνονται στο κόστος της οικοδομής αλλά δεν συνιστούν κατασκευαστικό κόστος. Ως τέτοιες είναι οι αμοιβές των συμβολαιογράφων, των δικηγόρων κ.λπ.. Ο πίνακας Β' αφορά το κατασκευαστικό κόστος. Αναλυτικά :

Α. ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ

Γενικές δαπάνες είναι οι δαπάνες που ενσωματώνονται στο κόστος της οικοδομής, εκτός των δαπανών που συνιστούν κατασκευαστικό κόστος που αναλύεται παρακάτω.

Στη στήλη "ποσό" αναγράφονται :

• Το κόστος κτήσης του οικοπέδου (όπως αυτό αναφέρεται στην Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών ΠΟΛ. 1039 / 09-03-06 και ΠΟΑ. 1067 / 02-05-06)

• Ο φόρος μεταβίβασης (Φ.Μ.Α.) που αναλογεί στην απόκτηση του οικοπέδου.

• Οι αμοιβές των δικηγόρων που καταβλήθηκαν ή πρόκειται να καταβληθούν για την εν λόγω οικοδομή π.χ. για τον έλεγχο τίτλων, παράσταση στο συμβόλαιο κ.τ.λ.

• Οι αμοιβές των συμβολαιογράφων για πράξεις πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας (π.χ. απόκτηση οικοπέδου, εργολαβικό προσύμφωνο, σύσταση ιδιοκτησίας)

• Τα ποσά που καταβλήθηκαν στο υποθηκοφυλακείο για μεταγραφές συμβολαίων

πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας

- Τα ποσά των εξόδων που καταβλήθηκαν ή θα καταβληθούν πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας στις τράπεζες για την εν λόγω οικοδομή
- Τα ποσά που έχουν καταβληθεί ως μεσιτικά π.χ. για την αγορά του οικοπέδου κ.τ.λ.
- Οι αμοιβές μηχανικών π.χ. για τις μελέτες, την έκδοση της οικοδομικής άδειας, την επίβλεψη κ.τ.λ.
- Τα ποσά των αποσβέσεων των μηχανημάτων, αυτοκινήτων κ.τ.λ. που χρησιμοποιούνται στη συγκεκριμένη οικοδομή
- Στις υπόλοιπες σειρές αναγράφονται ποσά γενικών δαπανών ή επιβαρύνσεων που αφορούν την οικοδομή και δεν αναφέρονται παραπάνω π.χ. δημοτικά τέλη, ΚΗ΄ ψήφισμα, εισφορές, τέλη ΔΕΚΟ κ.τ.λ.

Στην ένδειξη Σύνολο Α : Αναγράφεται το άθροισμα των ανωτέρω ποσών.

Στη στήλη "Παρατηρήσεις" αναγράφονται από τον υποκείμενο τυχόν παρατηρήσεις ή ιδιαιτερότητες τις οποίες θεωρεί αναγκαίο να τις γνωστοποιήσει στη Δ.Ο.Υ. Επισημαίνεται ότι στην περίπτωση της αντιπαροχής δεν συμπληρώνονται τα πεδία που αφορούν αποκλειστικά και μόνο το οικόπεδο και τα έξοδα απόκτησης του. Κρίνεται σκόπιμο στη στήλη "Παρατηρήσεις" να σημειώνεται η λέξη "αντιπαροχή".

B. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ

Κατασκευαστικό κόστος είναι το κόστος των υλικών, των πρώτων και βοηθητικών υλών, των εργασιών κατασκευής (μισθοδοσία, εισφορές Ι.Κ.Α., υπεργολαβίες κ.τ.λ.).

Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται :

- Τα τετραγωνικά μέτρα του συνόλου της οικοδομής, στα οποία αντιστοιχούν χιλιοστά συνιδιοκτησίας
- Η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο, όπως την προϋπολογίζει ο υποκείμενος από τα ποσοτικά και οικονομικά στοιχεία που πρόκειται να απαρτίσουν το κατασκευαστικό κόστος της οικοδομής

Στην ένδειξη : Σύνολο B το γινόμενο του πολλαπλασιασμού των εν λόγω ενδείξεων

Στην ένδειξη : Σύνολο A+B το άθροισμα των ποσών ΓΕΝΙΚΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ A συν ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ B (άθροισμα υποσυνόλων A+B).

3^η σελίδα του εντύπου

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΙΣ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ

Αναγράφονται ανά στήλη τα εξής :

Στήλη 1 : ο αύξων αριθμός

Στήλη 2 : ο όροφος της ιδιοκτησίας (π.χ. Υπόγειο, Ισόγειο, 1^{ος}, 2^{ος}, 3^{ος} κ.λπ.)

Στήλη 3 : ο ορισμός της ιδιοκτησίας (π.χ. A1, A2, B1 κ.λπ. όπως προκύπτει από τη σύσταση ή τα σχεδιαγράμματα και τον πίνακα των ποσοστών συνιδιοκτησίας)

Στήλη 4 : συμπληρώνεται μόνο όταν η ιδιοκτησία της συγκεκριμένης σειράς έχει παρακολούθημα (π.χ. αποθήκη, θέση στάθμευσης) που δεν αντιστοιχεί σε χιλιοστά οικοπέδου, δεδομένου ότι, αν αντιστοιχούσε σε χιλιοστά θα αναγραφόταν ως ξεχωριστή ιδιοκτησία

Στήλη 5 : η κατηγορία της ιδιοκτησίας π.χ. διαμέρισμα, αποθήκη, θέση στάθμευσης, κατάστημα, γραφείο κ.λπ.

Στήλη 6 : το ποσοστό συμμετοχής επί τοις χιλίοις της ιδιοκτησίας στο σύνολο της οικοδομής με βάση τα χιλιοστά του οικοπέδου

Στήλη 7 : το γινόμενο του πολλαπλασιασμού του συνόλου (A+B) του συνολικού κόστους της προηγούμενης σελίδας επί το ποσοστό συμμετοχής της ιδιοκτησίας (στήλη 6).

Οι παραπάνω στήλες (1 έως 6) συμπληρώνονται όπως καθορίζεται στη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών κατά το Ν. 3741 / 1929 και το Ν.Δ. 1024 / 1971 ή στην περίπτωση που δεν έχει γίνει ακόμη σύσταση όπως προκύπτει από τα σχεδιαγράμματα και τον πίνακα των ποσοστών συνιδιοκτησίας.

Ως σύνολο σελίδας αναγράφεται το άθροισμα των ανωτέρω ποσών της στήλης 6 και της στήλης 7.

Στην περίπτωση που η σελίδα δεν είναι επαρκής για την καταχώρηση των ιδιοκτησιών χρησιμοποιούνται περισσότερες σελίδες μεταφέροντας τα σύνολα της προηγούμενης ή προηγούμενων σελίδων προκειμένου να προκύψει το γενικό σύνολο και αριθμούνται οι σελίδες ενδεικτικά ως εξής : 1/4, 2/4, 3/4, 4/4 κ.ο.κ.

Οι υποκείμενοι, προκειμένου να υποβάλλουν το ειδικό έντυπο απεικόνισης προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής, μπορούν να χρησιμοποιούν έντυπα που έχουν δημιουργηθεί και εκτυπωθεί με μηχανογραφικά μέσα ή έχουν αναπαραχθεί με οποιοδήποτε πρόσφορο μέσο, με την προϋπόθεση ότι πληρούν τις προδιαγραφές του εντύπου που ορίζεται στην ΠΟΛ. 1048 / 2006.

7.5. ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ

1. Οι δαπάνες διοικητικής λειτουργίας και λειτουργίας διάθεσης δεν αναγράφονται στο έντυπο ούτε ως γενικές δαπάνες (υποπίνακας Α' της δεύτερης σελίδας), ούτε στο κατασκευαστικό κόστος (υποπίνακας Β' της δεύτερης σελίδας), καθώς δεν αποτελούν κόστος οικοδομής.

2. Στην περίπτωση της αντιπαροχής, το κόστος του οικοπέδου για τον κατασκευαστή είναι το κόστος κατασκευής των κτισμάτων που θα παραδοθούν στον οικοπεδούχο. Στον πίνακα Α', δεν αναγράφεται προϋπολογιστικά η αξία του οικοπέδου (ως κόστος κτισμάτων). Ως κατασκευαστικό κόστος στον υποπίνακα Β', θα πρέπει να αναγραφεί το κόστος ανέγερσης όλης της οικοδομής και όχι μόνο το κόστος ανέγερσης των κτισμάτων που θα περιέλθουν στον κατασκευαστή.

3. Είναι ενδεχόμενο κάποια χλιοστά οικοπέδου να κρατηθούν για μελλοντική αύξηση του συντελεστή δόμησης με αποτέλεσμα η κατανομή του κόστους να εκφράζεται σε τόσα ποσοστά όσα αντιστοιχούν στο οικόπεδο που μένει αφού αφαιρεθούν τα ποσοστά που έχουν κρατηθεί.

Π.χ. σε οικόπεδο 500 τ.μ. και συντελεστή δόμησης 2 ανεγείρεται οικοδομή 1000 τ.μ.. Ο κατασκευαστής κατά την σύσταση κρατά 200 χλιοστά αντιστοιχίας οικοπέδου για μελλοντική αύξηση του συντελεστή δόμησης. Η οικοδομή αποτελείται από 10 ιδιοκτησίες στην κάθε μία από τις οποίες δίδονται 80% οικόπεδου. Το κόστος της οικοδομής θα κατανεμηθεί στις ιδιοκτησίες με βάση τη συμμετοχή κάθε ιδιοκτησίας στο συνολικό κόστος δηλαδή σε 80/800 στην κάθε μία.

Σε τέτοιες περιπτώσεις κρίνεται σκόπιμο στην στήλη 6 να γράφεται το ποσοστό ως κλάσμα π.χ. 80/800. (ΠΟΑ. 1065 / 2-5-2006)

4. Στην περίπτωση της αντιπαροχής, στην τελευταία σελίδα του εντύπου, στον "πίνακα κατανομής κόστους στις επιμέρους ιδιοκτησίες", τα κτίσματα που ανήκουν στον οικοπεδούχο αναγράφονται, για πληροφοριακούς λόγους, χωρίς χλιοστά και χωρίς κατανομή κόστους σε αυτά και στις στήλες "ποσοστό συμμετοχής" και "ποσό" αναγράφεται η ένδειξη "κτίσματα οικοπεδούχου".

Η κατανομή του (προϋπολογιστικού) κόστους γίνεται μόνο στα κτίσματα που περιέρχονται στον εργολάβο - κατασκευαστή και αντιστοιχούν στα ποσοστά του οικοπέδου που θα πάρει από τον οικοπεδούχο ως εργολαβικό αντάλλαγμα.

Ενδεικτικό το παράδειγμα από την ΠΟΑ. 1111 / 22-9-2006: "Οικοπεδούχος συμφωνεί με εργολάβο - κατασκευαστή την ανέγερση πολυκατοικίας οχτώ (8) διαμερισμάτων, με το σύστημα της αντιπαροχής. Το κάθε διαμέρισμα αντιστοιχεί σε 125 χλιοστά εξ' αδιαιρέτου επί του οικοπέδου. Τα τρία (3) από αυτά θα κρατήσει ο οικοπεδούχος (375 χλιοστά επί του οικοπέδου) και τα πέντε (5) ο εργολάβος ως εργολαβικό αντάλλαγμα (625 χλιοστά εξ' αδιαιρέτου επί του οικοπέδου). Ο εργολάβος θα κάνει την κατανομή του - προϋπολογιστικού - κόστους μόνο στα πέντε (5) δικά του διαμερίσματα με ποσοστό συμμετοχής του καθενός στο οικόπεδο 125/625. Και στην περίπτωση αυτή κρίνεται σκόπιμο στη στήλη 6 να αναγράφεται το ποσοστό ως κλάσμα π.χ. 125/625."

5. Κατά την μεταβίβαση ακινήτου που υπάγεται στις διατάξεις του Φ.Π.Α., για την συμπλήρωση και υποβολή της "Δήλωσης Μεταβίβαση" (αναπτύσσεται σε επόμενη ενότητα του παρόντος), το ποσοστό συμμετοχής του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στο συνολικό Φ.Π.Α. εισροών, προκύπτει από τη σύσταση των διηρημένων ιδιοκτησιών και όπως εμφανίζεται στο έντυπο της απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους (ΠΟΑ. 1070 / 2006).

8. ΒΙΒΛΙΟ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

8.1. ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΕ ΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ ‘ΒΙΒΛΙΟΥ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ’

8.1.1. ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το "Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών" τηρείται από τον επιτηδευματία που ασχολείται με την κατασκευή και πώληση οικοδομών οι οποίες είναι αντικείμενο του Φ.Π.Α..

Όσον αφορά τις οικοδομές, για τις οποίες ο επιτηδευματίας δικαιούται και λαμβάνει εξαίρεση από την υπαγωγή στο Φ.Π.Α. σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1038/2006, δεν υπάρχει υποχρέωση τήρησης : του "Βιβλίου Κοστολογίου Οικοδομών".

Σημειώνεται ότι, τα υπαγόμενα στο Φ.Π.Α. ακίνητα, τα οποία τελικά θα πουληθούν με απαλλαγή από το Φ.Π.Α., π.χ. παράδοση διαμερίσματος ως Α' κατοικίας, δεν εξαιρούνται από την υποχρέωση τήρησης του βιβλίου.

Επίσης, αυτονόητο είναι ότι δεν υφίσταται υποχρέωση τήρησης του βιβλίου για τις οικοδομές που είναι εκτός πεδίου Φ.Π.Α., δηλαδή για τις οικοδομές η άδεια των οποίων εκδόθηκε μέχρι και την 31/12/2005, ή αναθεωρείται από 1/1/2006 και μετά και εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης έχουν ξεκινήσει οι κατασκευαστικές εργασίες.

8.1.2. ΕΥΚΑΙΡΙΑΚΟΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΕΣ

Εφόσον ο "Ευκαιριακοί Κατασκευαστής" έχει επιλέξει, για την δραστηριότητα του αυτή, την ένταξη του στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α., έχει την ίδια ως άνω υποχρέωση με τον επαγγελματία κατασκευαστή ακινήτων, δηλαδή υποχρεούται στην τήρηση του "Βιβλίου Κοστολογίου Οικοδομών".

8.2. ΤΟ "ΒΙΒΛΙΟ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ" ΕΙΝΑΙ ΘΕΩΡΗΜΕΝΟ

Το "Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών" είναι θεωρημένο και θεωρείται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. της έδρας της επιχείρησης με κωδικό θεώρησης "309". Το βιβλίο αυτό, όπως και κάθε βιβλίο που ορίζεται από τις διατάξεις του Κ.Β.Σ., πρέπει σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 19 του ίδιου Κώδικα να θεωρείται πριν από την χρησιμοποίησή του, δηλαδή επί χειρόγραφης τήρησής του, πρέπει να θεωρείται πριν από την λήξη της προθεσμίας της πρώτης εμπρόθεσμης ενημέρωσής του, και επί μηχανογραφικής τήρησής του, πριν από τη λήξη της προθεσμίας της πρώτης εμπρόθεσμης εκτύπωσής του.

8.3. ΤΟ "ΒΙΒΛΙΟ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ" ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΣΥΝΕΝΩΘΕΙ ΜΕ ΤΟ "ΒΙΒΛΙΟ ΕΣΟΔΩΝ – ΕΞΟΔΩΝ"

Με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 19 του Κ.Β.Σ. ορίζεται ότι "ο επιτηδευματίας μπορεί να συγχωνεύει ή συνενώνει οποιοδήποτε βιβλίο ή βιβλία, στοιχείο ή στοιχεία, βιβλίο και στοιχείο ή βιβλία και στοιχεία σε άλλο, με την προϋπόθεση ότι από το βιβλίο ή το στοιχείο που προκύπτει από την συγχώνευση ή τη συνένωση παρέχονται τουλάχιστον τα δεδομένα των συγχωνευομένων ή συνενωμένων βιβλίων ή στοιχείων".

Επομένως, και το "Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών" μπορεί να συνενωθεί με το "Βιβλίο Εσόδων - Εξόδων", με τις προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 19 του Κ.Β.Σ., και επιπλέον, με την προϋπόθεση της Π.Ο.Λ. 1067 / 2006, ότι "από το συνενωμένο αυτό βιβλίο θα παρέχονται διακεκριμένα (χωριστές στήλες) τουλάχιστον τα δεδομένα των βιβλίων που συνενώνονται".

Σημειώνεται ότι το θεωρημένο "Βιβλίο Εσόδων - Εξόδων" ή η "Μηνιαία Κατάσταση του Βιβλίου Εσόδων - Εξόδων" μπορούν να χρησιμοποιηθούν μέχρι την εξάντλησή τους για την τήρηση των συνενωμένων βιβλίων.

8.4. ΕΝΝΟΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ ‘ΒΙΒΛΙΟΥ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ’

Στο "Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών" παρακολουθείται αναλυτικά το κόστος της κάθε οικοδομής.

Ως "οικοδομή" για την τήρηση του "Βιβλίου Κοστολογίου Οικοδομών" θεωρείται το σύνολο των οικοδομημάτων (κτισμάτων) κάθε οικοδομικής άδειας. Έτσι εάν με την ίδια οικοδομική άδεια ανεγείρονται στο ίδιο οικόπεδο περισσότερα του ενός κτίσματα, στο βιβλίο κοστολογίου παρακολουθείται ενιαία το κόστος όλων των κτισμάτων και όχι χωριστά το κόστος κάθε κτίσματος.

Για κάθε "οικοδομή" τηρείται ιδιαίτερο βιβλίο χειρόγραφο ή μηχανογραφικά. Για διευκόλυνση του επιτηδευματία παρέχεται η δυνατότητα αντί της τήρησης ιδιαίτερου βιβλίου για κάθε "οικοδομή" να τηρείται ένα ενιαίο (μία θεώρηση) βιβλίο για μερικές ή για όλες τις "οικοδομές", σε ιδιαίτερες μερίδες του οποίου παρακολουθείται αναλυτικά το κόστος της κάθε "οικοδομής" για την οποία τηρείται. Μπορεί δηλαδή ο επιτηδευματίας να τηρεί π.χ. ένα βιβλίο για τις τρεις από τις πέντε "οικοδομές" και ένα βιβλίο για κάθε μία από τις λοιπές. Σημειώνεται ότι εάν με διαφορετική άδεια ανεγείρονται συγχρόνως κτίσματα στο ίδιο οικόπεδο (ένα υποκατάστημα), τότε τηρείται ένα βιβλίο για όλες τις "οικοδομές" που ανεγείρονται στο ίδιο οικόπεδο, σε ιδιαίτερες μερίδες του οποίου παρακολουθείται διακεκριμένα το κόστος κάθε "οικοδομής", ή στο ενιαίο (μία θεώρηση) βιβλίο που τηρείται για όλες τις "οικοδομές" ή μερικές από αυτές που ανεγείρονται σε διαφορετικά οικόπεδα (υποκαταστήματα), παρακολουθείται διακεκριμένα το κόστος κάθε μιας από τις "οικοδομές" που ανεγείρονται στο ίδιο οικόπεδο (ΠΟΛ. 1067 / 2006).

8.5. ΤΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ‘ΒΙΒΛΙΟΥ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ’

Το "βιβλίο κοστολογίου οικοδομών", ανεξάρτητα από τον τρόπο τήρησης του (ένα βιβλίο για κάθε μία "οικοδομή" ή ένα για μερικές ή όλες τις "οικοδομές") τηρείται στην έδρα του επιτηδευματία με δυνατότητα τήρησης αυτού εκτός έδρας μετά από γνωστοποίηση ή μετά από έγκριση του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. της έδρας κατά τα

οριζόμενα στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 21 του Κ.Β.Σ., οι οποίες εφαρμόζονται ανάλογα και για το βιβλίο αυτό.

8.6. ΧΡΟΝΟΣ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ – ΧΡΟΝΟΣ ΕΚΤΥΠΩΣΗΣ ΤΟΥ “ΒΙΒΛΙΟΥ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ”

Το "Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών" ενημερώνεται μέχρι την 15η ημέρα του επόμενου μήνα από την ημερομηνία έκδοσης ή λήψης του δικαιολογητικού εγγραφής της δαπάνης.

Η αξία του οικοπέδου, καθώς και τα δικαιολογητικά εγγραφής δαπανών που λαμβάνονται πριν από την εμπρόθεσμη υποβολή της δήλωσης υποκαταστήματος καταχωρούνται μέχρι τη 15η ημέρα του επόμενου μήνα της υποβολής της δήλωσης αυτής.

Αν π.χ. για τη μελέτη μηχανικού λήφθηκε στις 20/05/2006 απόδειξη παροχής υπηρεσιών, οι εργασίες επί του οικοπέδου που αγοράστηκε στις 28/02/2006 άρχισαν την 01/06/2006, το βιβλίο κοστολογίου πρέπει να ενημερωθεί με την αξία του οικοπέδου και την Α.Π.Υ. του μηχανικού μέχρι τις 15/07/2006.

Όταν ανεγείρεται "οικοδομή" με αντιπαροχή του οικοπέδου, η αξία του οικοπέδου καταχωρείται μέχρι την 15η ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση του στοιχείου "Παράδοση Κτισμάτων" της παρ. 2 της Π.Ο.Α. 1039 / 2006.

Εάν η αξία του οικοπέδου που καταχωρήθηκε αρχικά στο βιβλίο, είναι διαφορετική από την αξία του οικοπέδου που προκύπτει μεταγενέστερα (όπως π.χ. οριστικός προσδιορισμός αυτής από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ.), η διαφορά αυτή καταχωρείται εμπρόθεσμα μέχρι την 15η ημέρα του επόμενου μήνα της διαπίστωσης της.

Το "Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών", όταν τηρείται μηχανογραφικά, εκτυπώνεται μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα εκείνου που αφορά.

8.7. ΤΡΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ – ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΟΥ “ΒΙΒΛΙΟ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ”

Οδηγίες για τον τρόπο τήρησης και το περιεχόμενο του "Βιβλίου Κοστολογίου Οικοδομών" δόθηκαν με τις εγκυκλίους του Υπ. Οικονομίας και Οικονομικών ΠΟΛ. 1039 / 2006 και ΠΟΛ. 1067 / 2006.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι το κόστος οικοδομής, σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να συνδέεται με το "Ελάχιστο Κόστος Κατασκευής Οικοδομής" (Ε.Κ.Ο.), που λαμβάνεται υπόψη για την φορολογία εισοδήματος.

8.7.1. ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΕΙΤΑΙ ΣΤΟ “ΒΙΒΛΙΟ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ”

Στο "Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών" παρακολουθείται αναλυτικά το κόστος κάθε "οικοδομής". Ως κόστος οικοδομής, για την τήρηση του βιβλίου αυτού, θεωρείται :

(α) Κάθε δαπάνη αγοράς αγαθών, λήψης υπηρεσιών και γενικά κάθε άλλη επιβάρυνση (π.χ. μισθοδοσία εργατών, εισφορές Ι.Κ.Α., δημοτικά τέλη κ.τ.λ.) που πραγματοποιείται για την ανέγερση και αποπεράτωση της, ανεξάρτητα από τον χρόνο που πραγματοποιείται (πριν ή μετά από την έκδοση της άδειας ή την υποβολή της δήλωσης μεταβολής του υποκαταστήματος) ή εάν αφορά μία ή περισσότερες "οικοδομές" ή εάν υπάγεται ή όχι στον Φ.Π.Α..

Στην περίπτωση που οι δαπάνες που πραγματοποιούνται, αφορούν περισσότερες από μία "οικοδομές" και εμφανίζονται στο ίδιο φορολογικό στοιχείο του Κ.Β.Σ. ή στο ίδιο δημόσιο έγγραφο ή σε άλλο πρόσφορο αποδεικτικό στοιχείο, το μέρος της δαπάνης που αφορά κάθε "οικοδομή" βρίσκεται με βάση την πραγματική διάθεση των αγαθών ή των υπηρεσιών στην κάθε "οικοδομή", όταν αυτή προκύπτει από οποιοδήποτε αποδεικτικό στοιχείο, φορολογικό ή μη (π.χ. δελτίο αποστολής αγαθών του εργολάβου από την αποθήκη του στο χώρο της οικοδομής). Όταν η πραγματική διάθεση δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε η αξία της δαπάνης που αφορά κάθε "οικοδομή" βρίσκεται με επιμερισμό της αξίας της με βάση την επιφάνεια κάθε "οικοδομής" και τη συνολική επιφάνεια των "οικοδομών" τις οποίες αφορά η δαπάνη που πραγματοποιήθηκε. Σημειώνεται ότι στον επιμερισμό

της δαπάνης εκτός από την καθαρή (χωρίς Φ.Π.Α.) αξία της δαπάνης που επιμερίζεται, αναλόγως επιμερίζεται και ο Φ.Π.Α. αυτής.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Υπεργολάβος ελαιοχρωματιστής για τον ελαιοχρωματισμό δύο "οικοδομών" επιφανείας 600 τ.μ. και 800 τ.μ. εξέδωσε στον εργολάβο βάσει συμφωνίας τιμολόγιο αξίας 2.800,00 ευρώ πλέον ΦΠΑ 532,00 ευρώ. Η αξία (χωρίς Φ.Π.Α.) που αντιστοιχεί σε κάθε οικοδομή είναι :

- για την πρώτη οικοδομή: $(600/1400) \times 2.800,00 = 1.200,00$ ευρώ
- για τη δεύτερη οικοδομή: $(800/1400) \times 2.800,00 = 1.600,00$ ευρώ

Ο Φ.Π.Α. που αντιστοιχεί σε κάθε οικοδομή είναι :

- για την πρώτη οικοδομή: $(600/1400) \times 532,00 = 228,00$ ευρώ
- για την δεύτερη οικοδομή: $(800/1400) \times 532,00 = 304,00$ ευρώ

Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας (π.χ. ενοίκια γραφείων, Δ.Ε.Η. γραφείων, μισθοί διοικητικού προσωπικού κ.τ.λ.) δεν θεωρούνται κόστος οικοδομής. Ομοίως δεν πρέπει να θεωρούνται κόστος οικοδομής και οι δαπάνες προώθησης των πωλήσεων (δαπάνες διάθεσης, π.χ. διαφημίσει από τον τύπο, χορηγίες κ.τ.λ.)

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή, καθώς το κόστος κατασκευής αποτελεί στοιχείο προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας για την επιβολή Φ.Π.Α.

(β) Η αξία ίου οικοπέδου επί του οποίου ανεγείρεται η οικοδομή ανεξάρτητα από τον τρόπο απόκτησής του (αγορά, δωρεά, κληρονομιά, διανομή κ.τ.λ.).

(β.1) Ανέγερση οικοδομής σε ιδιόκτητο οικόπεδο :

Στην περίπτωση αυτή ως αξία του οικοπέδου αναγράφεται το κόστος κτήσης αυτού, όπως προκύπτει από τα τηρούμενα βιβλία (Β' ή Γ κατηγορίας) και επί μη καταχώρησής του σ' αυτά, στο βιβλίο κοστολογίου αναγράφεται η αξία κτήσης του όπως προκύπτει από το συμβόλαιο ή άλλο τίτλο ιδιοκτησίας, ο οποίος έχει μεταγραφεί.

Εάν το κόστος κτήσης του οικοπέδου δεν προκύπτει σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, ως αξία κτήσης αναγράφεται :

- όταν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχές εντός αντικειμενικού συστήματος, η

τρέχουσα αντικειμενική αξία αυτού κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας

- όταν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος, η αξία αυτού κατ' εκτίμηση του εργολάβου η οποία οριστικοποιείται με τον προσδιορισμό της από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. κατά την πρώτη μεταβίβαση ιδιοκτησίας.

(β.2) Ανέγερση οικοδομής με αντιπαροχή :

Στην περίπτωση αυτή ως αξία του οικοπέδου αναγράφεται η αξία των παραδιδόμενων κτισμάτων στον οικοπεδούχο, όπως αυτή προκύπτει από το στοιχείο "Παράδοση Κτισμάτων" (ΠΟΛ. 1039 / 2006). Εάν με βάση το προσύμφωνο και το εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής έχει συμφωνηθεί και η καταβολή ενός μέρους του τιμήματος σε χρήμα από τον οικοπεδούχο στον κατασκευαστή, ως αξία του οικοπέδου καταχωρείται η αξία του στοιχείου μειωμένη με το ποσό του χρηματικού τιμήματος. Μετά την καταχώρηση της αξίας του οικοπέδου (μέχρι την 15η ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση του στοιχείου "Παράδοση Κτισμάτων") η αξία των δαπανών που έχει καταχωρηθεί στο βιβλίο, μειώνεται ισόποσα με τη συνολική αξία των δαπανών που βαρύνουν τα παραδιδόμενα κτίσματα, όπως προκύπτει από το στοιχείο "Παράδοση Κτισμάτων".

(γ) Οι αποσβέσεις των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιούνται για την ανέγερση της "οικοδομής" (μηχανήματα, φορτηγά Ι.Χ., κ.τ.λ.), όπως αυτές προσδιορίζονται στην φορολογία εισοδήματος. Δεν καταχωρείται η συνολική αξία των αποσβέσεων όλων τα παγίων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας, αλλά μόνο η αξία των αποσβέσεων των παγίων που χρησιμοποιήθηκαν στις κατασκευαστικές εργασίες. Τα υπόλοιπα, θεωρούνται κόστη διοικητικής λειτουργίας ή λειτουργίας διάθεσης. Η καταχώρηση των αποσβέσεων αυτών μπορεί να γίνει συγκεντρωτικά για όλα τα πάγια που χρησιμοποιήθηκαν στην κάθε "οικοδομή" εφόσον ανάλυση αυτών και ανά οικοδομή προκύπτει από αθεώρητες καταστάσεις ή από το τηρούμενο μητρώο παγίων όταν τηρούνται βιβλία Γ κατηγορίας.

Στην περίπτωση που το ίδιο πάγιο περιουσιακό στοιχείο χρησιμοποιείται σε πολλές "οικοδομές" στην ίδια διαχειριστική περίοδο, η ετήσια απόσβεση του επιμερίζεται στις "οικοδομές" που χρησιμοποιήθηκε με βάση την πραγματική διάθεση του και όταν αυτή δεν μπορεί να προσδιοριστεί, η ετήσια απόσβεση

επιμερίζεται με βάση την επιφάνεια κάθε "οικοδομής" σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια των "οικοδομών" που χρησιμοποιήθηκε.

8.7.2. ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΣΤΟ ‘ΒΙΒΛΙΟ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ’

Στο βιβλίο κοστολογίου κάθε "οικοδομής" ή στη μερίδα που τηρείται γι' αυτήν καταχωρούνται διακεκριμένα σε στήλες ή οριζοντίως :

(1) Το είδος του δικαιολογητικού, ο αριθμός του και η ημερομηνία έκδοσης ή λήψης του (π.χ. Τιμολόγιο Πώλησης 301 / 30-6-2006).

Δικαιολογητικό εγγραφής της δαπάνης αποτελεί :

(α) Το στοιχείο αξίας που προβλέπεται από τις διατάξεις του Κ.Β.Σ. (τιμολόγιο πώλησης του προμηθευτή, τιμολόγιο αγοράς, τιμολόγιο παροχής υπηρεσιών, απόδειξη δαπάνης κ.τ.λ.). Επί αγοράς αγαθών που στέλνονται με Δελτίο Αποστολής στο χώρο της "οικοδομής" καθώς και επί επιστροφής αυτών στον προμηθευτή δικαιολογητικό εγγραφής αποτελεί το στοιχείο αξίας (τιμολόγιο πώλησης, πιστωτικό τιμολόγιο) και όχι το δελτίο αποστολής των αγαθών αυτών στο χώρο της οικοδομής ή στον προμηθευτή αντίστοιχα.

(β) Δημόσιο έγγραφο (π.χ. συμβόλαιο κ.τ.λ.).

(γ) Οποιοδήποτε πρόσφορο αποδεικτικό στοιχείο (π.χ. τριπλότυπο καταβολής τελών ή εισφορών κ.τ.λ.).

(δ) Λογιστικό σημείωμα (αθεώρητο).

Το λογιστικό σημείωμα χρησιμοποιείται ως δικαιολογητικό εγγραφής όταν επιμερίζεται η δαπάνη αγοράς αγαθών ή λήψης υπηρεσιών και λοιπών επιβαρύνσεων που αφορούν δύο ή περισσότερες "οικοδομές" και εμφανίζεται στο ίδιο δικαιολογητικό εγγραφής, καθώς και οι αποσβέσεις των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν σε δύο ή περισσότερες "οικοδομές". Το λογιστικό σημείωμα αποτελεί δικαιολογητικό εγγραφής της δαπάνης ή των αποσβέσεων σε όλες τις "οικοδομές" που αφορά η κοινή δαπάνη.

(2) Η γενική περιγραφή δαπάνης.

Η δαπάνη αγοράς αγαθών, λήψης υπηρεσιών κ.λπ. περιγράφεται στο βιβλίο με τη γενική κατηγορία αυτής (πχ. υδραυλικά, ξυλουργικά, ηλεκτρολογικά κ.τ.λ.), χωρίς να αποκλείεται αναλυτικότερη κατ' είδος περιγραφή της.

Όταν στο δικαιολογητικό εγγραφής που αφορά μία μόνο "οικοδομή" περιλαμβάνονται αγαθά ή υπηρεσίες και λοιπές δαπάνες διαφορετικής γενικής κατηγορίας (π.χ. ηλεκτρολογικά και υδραυλικά), η καταχώρηση αυτού στο βιβλίο μπορεί να γίνει με μία εγγραφή και ως περιγραφή της δαπάνης αναγράφεται η γενική περιγραφή των επιμέρους δαπανών (ηλεκτρολογικά, υδραυλικά).

(3) Η καθαρή (χωρίς Φ.Π.Α.) αξία της δαπάνης, όπως προκύπτει από το δικαιολογητικό εγγραφής (φορολογικό στοιχείο, δημόσιο έγγραφο, λογιστικό σημείωμα κ.λπ.) χωρίς να απαιτείται η παρακολούθηση της αξίας αυτής σε χωριστές στήλες ανά συντελεστή Φ.Π.Α..

(4) Ο Φ.Π.Α. της ανωτέρω δαπάνης

(5) Η αξία μαζί με το Φ.Π.Α. στις περιπτώσεις που δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης αυτού (π.χ. δαπάνες της παρ. 4 του άρθρου 30 του Κώδικα Φ.Π.Α.) και η αξία των δαπανών που δεν βαρύνονται με Φ.Π.Α..

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ

Είδος Δικαιολογητικού	α/α Ημερομηνία	Περιγραφή δαπάνης	Αξία Δαπάνης	Δαπάνες Φ.Π.Α.	Χωρίς Φ.Π.Α.
Τιμολόγιο Πώλησης	35 / 5-8-07	Υδραυλικά (σωλήνες, καλοριφέρ)	10.000,00	1.900,00	
Τιμ. Πώλησης	50 / 6-8-07	Ηλεκτρολογικά	5.000,00	950,00	
Καταστάσεις Μισθοδοσίας		Μισθοδοσία Αυγούστου			5.000,00
Λογ. Σημείωμα	12/31-8-07		31.500,00	5.985,00	
Λογ. Σημείωμα	13/31-8-07		12.400,00	2.356,00	
Λογ. Σημείωμα	14/31-8-07		7.000,00	1.330,00	
Λογ. Σημείωμα	15/31-8-07		2.485,00	472,00	2.571,00

8.8. ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΚΟΙΝΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ.

ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Όπως έχει αναφερθεί ανωτέρω, το λογιστικό σημείωμα χρησιμοποιείται ως δικαιολογητικό εγγραφής όταν επιμερίζεται η δαπάνη αγοράς αγαθών ή λήψης υπηρεσιών και λοιπών επιβαρύνσεων που αφορούν δύο ή περισσότερες "οικοδομές" και εμφανίζεται στο ίδιο δικαιολογητικό εγγραφής, καθώς και για τις αποσβέσεις των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν σε δύο ή περισσότερες "οικοδομές". Το λογιστικό σημείωμα αποτελεί δικαιολογητικό εγγραφής της δαπάνης ή των αποσβέσεων σε όλες τις "οικοδομές" που αφορά η κοινή δαπάνη. Ο επιμερισμός της δαπάνης στις οικοδομές και το περιεχόμενο του λογιστικού σημειώματος ορίστηκαν με την Π.Ο.Λ. 1067 / 2006 και αναλόγως με την περίπτωση έχει ως εξής :

8.8.1.ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΓΑΘΩΝ.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΟΣ

8.8.1.1.ΑΓΑΘΑ ΜΕ ΤΗΝ ΙΔΙΑ ΤΙΜΗ ΚΤΗΣΗΣ (ΙΔΙΟ ΤΙΜΟΛΟΓΙΟ) ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΠΟΛΛΕΣ "ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ"

Για τα αγαθά τα οποία αποστέλλονται από τον προμηθευτή με δελτίο αποστολής στο χώρο επί κάθε "οικοδομής" και έχουν τιμολογηθεί με το ίδιο τιμολόγιο συντάσσεται λογιστικό σημείωμα που αποτελεί δικαιολογητικό εγγραφής και στο οποίο αναγράφεται :

- Ο αριθμός και η ημερομηνία του τιμολογίου,
- Το είδος κάθε αγαθού ή η γενική κατηγορία του,
- Ο αριθμός και η ημερομηνία του σχετικού Δελτίου Αποστολής,
- Η ποσότητα αποστολής σε κάθε "οικοδομή", η τιμή μονάδας όπως προκύπτει από το τιμολόγιο, η αξία του αγαθού που αφορά κάθε "οικοδομή" και ο Φ.Π.Α. που αναλογεί στην αξία αυτή.

Ο επιμερισμός της αξίας όλων των αγαθών της περίπτωσης αυτής μπορεί να απεικονίζεται στο ίδιο Λογιστικό Σημείωμα, όμως αναλυτικά ανά αγαθό (είδος ή γενική κατηγορία) και ανά τιμολόγιο.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ

Τιμολόγιο	Είδος	Δ/Α	Ποσότητα	Τιμή Μον	Οικοδομή Α		Οικοδομή Β	
					Αξία	ΦΠΑ	Αξία	ΦΠΑ
20/3-8	Μπαταρίες μπάνιου	80/3-8	10	100,00	1.100,00	190,00		
	Μπαταρίες μπάνιου	82/6-8	12	100,00			1.200,00	228,00
	Μπαταρίες μπανιέρας	80/3-8	10	400,00	4.000,00	760,00		
	Μπαταρίες μπανιέρας	82/6-8	12	400,0			4.800,00	912,00
30/20-8	Τούβλα	35/20-8	500 κμ	50,00	25.000,0	4.750,0		
	Τούβλα	38/21-8	300 κμ	50,00			15.000,0	2.850,0
	Τούβλα	35/20-8	50 κμ	30,00	1.500,00	285,00		
	Τούβλα	38/21-8	100 κμ	30,00			3.000,0	570,00
ΣΥΝ.					31.500,00	5.985,00	24.000,0	4.560,0

8.8.1.2. ΑΓΑΘΑ ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΗ ΤΙΜΗ ΚΤΗΣΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΜΙΑ "ΟΙΚΟΔΟΜΗ"

Για τα αγαθά που έχουν αγοραστεί με διαφορετική τιμή κτήσης στην ίδια ή σε προηγούμενες χρήσεις και στέλνονται σε μία "οικοδομή" με ένα ή περισσότερα Δελτία Αποστολής, συντάσσεται λογιστικό σημείωμα προσδιορισμού της αξίας, το οποίο αποτελεί το δικαιολογητικό εγγραφής.

Στο λογιστικό σημείωμα αναγράφονται :

- Ο α/α και η ημερομηνία του Δελτίου Αποστολής,
- Το είδος ή η γενική κατηγορία του αγαθού (π.χ. τούβλα),
- Η ποσότητα κάθε Δελτίου Αποστολής,
- Η αξία της συνολικής ποσότητας, η οποία προσδιορίζεται με μία από τις παραδεκτές μεθόδους προσδιορισμού της τιμής κτήσης (π.χ. FIFO, LIFO, μέσο σταθμικό κόστος κ.τ.λ.) και η οποία ακολουθείται πάγια. Επί τήρησης βιβλίων τρίτης κατηγορίας ο προσδιορισμός γίνεται με την ίδια μέθοδο που εφαρμόζεται και για τον προσδιορισμό της αξίας κτήσης στο τέλος της χρήσης. Ο προσδιορισμός της αξίας μπορεί να γίνεται ανά Δελτίο Αποστολής,
- Ο Φ.Π.Α. που αναλογεί στην πιο πάνω αξία.

Ο προσδιορισμός της αξίας των αγαθών της περίπτωσης αυτής μπορεί να γίνεται στο ίδιο λογιστικό σημείωμα, διακεκριμένα όμως ανά είδος ή γενική κατηγορία αγαθού.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ

Δελτίο Αποστολ	Είδος	Ποσότητα	Οικοδομή Α		Οικοδομή Β	
			Αξία	ΦΠΑ	Αξία	ΦΠΑ
50/10-8	Πλακάκια	100ι.μ.	10.000,00	1.900,00		
55/15-8	Πλακάκια	200 τ.μ.				
60/20-8	Μπαταρίες	10τεμ	2.400,00	456,00		
62/22-8	Μπαταρίες	20τεμ				
65/25-8	Πυρότουβλα	10 κ.μ.				
67/28-8	Πυρότουβλα	15 κ.μ.			10.000,00	1.900,00
ΣΥΝΟΛΟ			12.400,00	2.356,00	10.000,00	1.900,00

Σημείωση : Η αξία της συνολικής ποσότητας των 300 τ.μ. (πλακάκια), 30 τεμ. (μπαταρίες) και 25 κ.μ. (πυρότουβλα) προσδιορίζεται με μια από τις παραδεκτές μεθόδους που ακολουθείται πάγια.

8.8.1.3. ΑΓΑΘΑ ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΗ ΤΙΜΗ ΚΤΗΣΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΠΟΛΛΕΣ "ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ"

Για τα αγαθά που έχουν αγοραστεί με διαφορετική τιμή κτήσης και αποστέλλονται σε δύο ή περισσότερες "οικοδομές" συντάσσεται λογιστικό σημείωμα για τον προσδιορισμό της αξίας τους και τον επιμερισμό αυτής στην κάθε "οικοδομή". Το λογιστικό σημείωμα αποτελεί δικαιολογητικό εγγραφής στο βιβλίο της κάθε μίας από αυτές.

Στο λογιστικό σημείωμα αναγράφονται :

- Το είδος ή η γενική κατηγορία του αγαθού,
- Ο α/α και η ημερομηνία του κάθε Δελτίου Αποστολής,
- Η ποσότητα αποστολής σε κάθε "οικοδομή",
- Η αξία της συνολικής ποσότητας που στάλθηκε σε όλες τις "οικοδομές", η οποία προσδιορίζεται με μία από τις παραδεκτές μεθόδους που ακολουθείται πάγια, όπως αναφέρεται στην προηγούμενη περίπτωση.
- Η αξία που αναλογεί σε κάθε "οικοδομή", η οποία βρίσκεται με επιμερισμό της συνολικής αξίας βάσει της ποσότητας που στάλθηκε σε κάθε οικοδομή,
- Ο Φ.Π.Α. που αναλογεί στην αξία αυτή.

Αντί να προσδιορίζεται συνολική αξία και να επιμερίζεται αυτή στις επιμέρους "οικοδομές", μπορεί να προσδιορίζεται αξία διακεκριμένα για κάθε Δελτίο Αποστολής.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ

Δελτίο Αποστ.	Είδος	Συνολική Αξία	Οικοδομή Α			Οικοδομή Β		
			Αποστ.	Αξία	ΦΠΑ	Αποστ	Αξία	ΦΠΑ
105/17-8	Πλάκες Καρύστου	Συνολική Αξία = 3500 Τιμή μον. = 3500 / 35 = 100	20 κμ	2.000,0	380,00			
106/18-8	Πλάκες Καρύστου					10 κμ.	1.000,00	190,00
110/25-8	Πλάκες Καρύστου					5 κμ	500,00	95,00
105/17-	Μάρμαρα	Συνολική Αξία = 20000 Τιμή μον. = 20000 / 400 = 50	100 τμ	5.000,	950,00			
106/18-	Μάρμαρα					250	12.500,	2.375,
110/25-8	Μάρμαρα					50 τμ	2.500,00	475,00
ΣΥΝΟΛ.				7.000,0	1.330,00		16.500,0	3.135,0

Σημείωση: Η αξία της συνολικής ποσότητας των 35 κ.μ., (πλάκες Καρύστου) και των 400 τ.μ. (μάρμαρα) προσδιορίζεται με μία από τις μεθόδους που ακολουθείται πάγια.

8.8.1.4. ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ

1. Λογιστικό σημείωμα ανάλογου περιεχομένου σύμφωνα με τα προαναφερόμενα συντάσσεται και για τα αγαθά που στέλνονται από τη μία "οικοδομή" στην άλλη. Το λογιστικό σημείωμα αποτελεί δικαιολογητικό εγγραφής στο βιβλίο ή στη μερίδα και των δύο "οικοδομών".
2. Ο επιμερισμός της αξίας όλων των αγαθών στις "οικοδομές" που αφορούν μπορεί να απεικονίζεται στο ίδιο λογιστικό σημείωμα, εφόσον καταχωρούνται σ' αυτό κατά περίπτωση τα δεδομένα που προαναφέρονται στις πιο πάνω υποπεριπτώσεις.

8.8.2. ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ Η ΛΟΙΠΩΝ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΩΝ. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΟΣ

Ο επιμερισμός όλων των δαπανών λήψης υπηρεσιών και των λοιπών επιβαρύνσεων μπορεί να απεικονίζεται στο ίδιο λογιστικό σημείωμα. Ο επιμερισμός μπορεί να γίνεται ανά κατηγορία τη δαπάνης ή ανά τιμολόγιο.

Ειδικότερα :

- Ο επιμερισμός δαπανών της ίδιας κατηγορίας που καλύπτονται με διαφορετικά δικαιολογητικά γίνεται ανά δικαιολογητικό ή ενιαία για όλα ή μερικά από αυτά, εφόσον αφορούν τι; ίδιες "οικοδομές" και επιμερίζονται με το ίδιο κριτήριο (επιφάνεια της οικοδομής).
- Ο επιμερισμός δαπανών διαφορετικής κατηγορίας που προκύπτουν από το ίδιο δικαιολογητικό (πχ. τιμολόγιο παροχής υπηρεσιών) γίνεται ανά δαπάνη ή ενιαία, εφόσον αφορούν τι; ίδιες "οικοδομές", επιμερίζονται με το ίδιο κριτήριο (επιφάνεια) και στο λογιστικό σημείωμα αναγράφεται διακεκριμένα ή κατηγορία και η αξία κάθε μιας από αυτές.

Στο λογιστικό σημείωμα αναγράφεται:

- Το είδος της δαπάνης ή της επιβάρυνσης, το οποίο μπορεί να περιγράφεται μόνο με την κατηγορία του (π.χ. ελαιοχρωματισμός κτιρίου κ.λπ.),
- Το είδος και ο αριθμός των δικαιολογητικών που αφορούν την επιμεριζόμενη δαπάνη,
- Ο Φ.Π.Α. που αναλογεί σε αυτή,
- Για τον επιμερισμό της δαπάνης αναγράφονται ακόμα οι "οικοδομές" που αφορά αυτή, καθώς και η συνολική επιφάνεια της κάθε "οικοδομής" όταν ο επιμερισμός γίνεται βάση αυτής,
- Η αξία που αφορά κάθε "οικοδομή",
- Ο Φ.Π.Α. που αναλογεί σε αυτήν.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ

Στοιχείο	Δαπάνες με ΦΠΑ		Δαπάνε Χωρίς ΦΠΑ	Οικοδομή Α (600τμ.)			Οικοδομή Β (800 τμ.)		
	Αξία	ΦΠΑ		Δαπάνες με ΦΠΑ		Δαπάνες χωρίς ΦΠΑ	Δαπάνες με ΦΠΑ		Δαπάνε χωρίς ΦΠΑ
				Αξία	ΦΠΑ		Αξία	ΦΠΑ	
Τ.Π.Υ. 35/20-8- 2006 Ελαιοχρ.	2.800,0	532,00		1.200,00	228,00		1.600,0	304,00	
Α.Π.Υ. 10/21-8- 2006 Δικηγόρος			6.000,0			2.571,0			3.429,0
Τ.Π.Υ. 40/22.8.06 Μηχάνημα	3.000,0	570,00		1.285,0	244,00		1.715,0	326,00	
ΣΥΝΟΛΟ	5.800,0	1.102,0	6.000,0	2.485,0	472,00	2.571,0	3.315,00	630,00	3.429,0

8.8.3. ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΟΣ

Για τις αποσβέσεις των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν σε πολλές "οικοδομές" συντάσσεται λογιστικό σημείωμα επιμερισμού αυτών στην κάθε "οικοδομή".

Στο λογιστικό σημείωμα αναγράφεται :

- Το είδος του πάγιου περιουσιακού στοιχείου,
- Η ετήσια απόσβεση του,
- Οι "οικοδομές" που χρησιμοποιήθηκε,
- Η επιφάνεια κάθε "οικοδομής", όταν ο επιμερισμός γίνεται βάσει αυτής,
- Το ποσό της απόσβεσης που αναλογεί σε κάθε "οικοδομή"

Ο επιμερισμός των αποσβέσεων των παγίων μπορεί να γίνει με ένα λογιστικό σημείωμα, το οποίο θα αποτελεί το δικαιολογητικό εγγραφής στο βιβλίο κάθε "οικοδομής" και η εγγραφή στο βιβλίο κάθε "οικοδομής" μπορεί να γίνει με το συνολικό ποσό των αποσβέσεων όλων των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην κάθε "οικοδομή".

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ

ΠΑΓΙΟ	Αποσβέσεις	Οικοδομή 800 τμ	A	Οικοδομή 1.000 τμ	B	Οικοδομή 1.200 τμ	Γ
Μηχάνημα	6.000,00	1.600,00		2.000,00		2.400,00	
Μηχάνημα Β	3.600,00	1.600,00		2.000,00			
Μηχάνημα Γ	6.600,00			3.000,00		3.600,00	
.....	
.....	
.....	
.....	
ΣΥΝΟΛΟ	33.200,00	10.200,00		8.000,00		15.000,00	

Σημείωση : Στο βιβλίο κοστολογίου μπορεί να καταχωρείται η συνολική αξία των αποσβέσεων που αναλογούν σε κάθε οικοδομή (δηλαδή το ποσό των 10.200,00, 8.000,00 και 15.000,00 ευρώ).

8.8.4. ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΣΤΟ ΒΙΒΛΙΟ ΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΠΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΖΟΝΤΑΙ

Η αξία των δαπανών που βαρύνουν κάθε "οικοδομή" και ο Φ.Π.Α. που αναλογεί σ αυτήν (όπως προκύπτει από τα λογιστικά σημειώματα που συντάσσονται σύμφωνα με τα προαναφερόμενα) μπορεί να καταχωρείται στο βιβλίο κοστολογίου κάθε "οικοδομής" είτε ανά είδος ή γενική κατηγορία αγαθού ή υπηρεσίας ή συγκεντρωτικά για όλα τα είδη ή κατηγορίες αγαθών ή υπηρεσιών με αναγραφή της συνολικής αξίας και του Φ.Π.Α. όλων των αγαθών ή των υπηρεσιών που αφορούν κάθε οικοδομή.

8.8.4.1. ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΑΓΟΡΑΣ ΑΓΑΘΩΝ – ΛΗΨΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Η αξία των δαπανών κάθε μήνα που αφορούν δύο ή περισσότερες "οικοδομές" επιμερίζονται με τη σύνταξη του λογιστικού σημειώματος το αργότερο μέχρι τη 15η ημέρα του επόμενου μήνα, με ημερομηνία σύνταξης την τελευταία ημέρα του μήνα που αφορούν οι δαπάνες και με την ημερομηνία αυτή καταχωρείται στο βιβλίο κοστολογίου. Προαιρετικά μπορεί να συντάσσεται για μικρότερα του μήνα διαστήματα.

Ειδικά όταν μεταβιβάζεται ιδιοκτησία, το λογιστικό σημείωμα επιμερισμού των κοινών δαπανών που έχουν πραγματοποιηθεί από την αρχή του μήνα μέχρι την υποβολή της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. και αφορούν την αντίστοιχη "οικοδομή" συντάσσεται και καταχωρείται στο βιβλίο κοστολογίου οικοδομών μέχρι την ημερομηνία της κατάθεσης της δήλωσης αυτής.

8.8.4.2. ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ

Οι ετήσιες αποσβέσεις των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν σε δύο ή περισσότερες "οικοδομές" επιμερίζονται στις οικοδομές που αφορούν μέχρι την προθεσμία κλεισίματος του ισολογισμού ή την προθεσμία υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος από τους τηρούντες βιβλία Β' κατηγορίας. Το λογιστικό σημείωμα συντάσσεται με ημερομηνία την τελευταία ημέρα της χρήσης και με την ημερομηνία αυτή καταχωρείται στο βιβλίο κοστολογίου.

Ειδικά όταν η "οικοδομή" ολοκληρώνεται, το λογιστικό σημείωμα επιμερισμού των αποσβέσεων των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εν λόγω "οικοδομή" από την έναρξη της χρήσης μέχρι και την ολοκλήρωση της συντάσσεται μέχρι τη 15η ημέρα του επόμενου μήνα της ολοκλήρωσης της "οικοδομής" και με ημερομηνία της ημέρας του μήνα ολοκλήρωσης της "οικοδομής".

8.9. "ΒΙΒΛΙΟ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ" ΚΑΙ "ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ"

Όπως ορίζεται στην ΠΟΛ. 1105 / 2006, το "Ειδικό Έντυπο Απεικόνισης Απολογιστικού Κόστους" συμπληρώνεται με βάση τα δεδομένα που έχουν καταχωρηθεί στο "Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών" και εντός προθεσμίας 30 ημερών από την ημερομηνία καταχώρησης της τελευταίας εγγραφής στο βιβλίο αυτό και όχι πέραν της πενταετίας από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

9. ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ

9.1. ΓΕΝΙΚΑ

Με τις διατάξεις της παρ. 11 του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 2005 αντικαταστάθηκε η περίπτ. γ' της παρ. 4 του άρθρου 36 του Κώδικα Φ.Π.Α. και θεσπίσθηκε η υποχρέωση υποβολής από τις οικοδομικές επιχειρήσεις, ειδικού εντύπου απεικόνισης του συνολικού κόστους οικοδομής και κατανομής τους στις επιμέρους ιδιοκτησίες προϋπολογιστικά και απολογιστικά.

Για τον τύπο, το περιεχόμενο, τον τρόπο, το χρόνο και τη διαδικασία υποβολής του "Ειδικού Εντύπου Απεικόνισης Απολογιστικού Κόστους" της οικοδομής και κατανομής αυτού στις επιμέρους ιδιοκτησίες εκδόθηκε η ΠΟΛ. 1105 / 8-8-2006. Οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής του εντύπου έχουν δοθεί με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1111 / 22-9-2006.

9.2. ΥΠΟΧΡΕΟΙ – ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ “ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ”

Το ειδικό έντυπο απεικόνισης του απολογιστικού κόστους, υποβάλλεται από τον υποκείμενο στο φόρο, υποχρεωτικά μετά την αποπεράτωση της οικοδομής και την καταχώρηση του συνολικού και οριστικού κόστους αυτής με βάση τα στοιχεία του Κ.Β.Σ. στο βιβλίο "κοστολογίου οικοδομής", και εντός προθεσμίας 30 ημερών από την ημερομηνία καταχώρησης της τελευταίας εγγραφής στο βιβλίο αυτό, και όχι πέραν της πενταετίας από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Τροποποιητικό έντυπο απολογιστικού κόστους μπορεί να υποβληθεί, προκειμένου να διορθωθούν αρχικά λάθη ή παραλείψεις π.χ. μη αναγραφή εκ παραδρομής ενός φορολογικού στοιχείου ή λάθος αναγραφή στοιχείων του ακινήτου, υποκειμένου κ.λπ. Σε κάθε περίπτωση, δεν μπορεί να υποβληθεί "τροποποιητικό" έντυπο απολογιστικού κόστους μετά την παρέλευση της πενταετίας. Ως υποκείμενοι στο φόρο, οι οποίοι υποχρεούνται στην σύνταξη και υποβολή του εντύπου, νοούνται τόσο οι επαγγελματίες κατασκευαστές

(εργολάβοι, τεχνικές εταιρείες, κ.λπ.) όσο και οι ευκαιριακοί κατασκευαστές, εφόσον οι τελευταίοι υπήχθησαν με δήλωση τους στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α..

9.3. Δ.Ο.Υ. ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ "ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ"

Το ειδικό έντυπο απεικόνισης του απολογιστικού κόστους οικοδομής υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα στο Τμήμα Εμμέσων και Ειδικών Φόρων της Δ.Ο.Υ., στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται η ανεγερθείσα οικοδομή.

Σε περίπτωση που η Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου είναι διαφορετική από τη Δ.Ο.Υ. υποβολής του Ειδικού Εντύπου, το ένα θεωρημένο αντίτυπο διαβιβάζεται από τη Δ.Ο.Υ. του ακινήτου στη Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου.

9.4. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ "ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ"

Το αρμόδιο τμήμα της Δ.Ο.Υ. (Τμήμα Εμμέσων και Ειδικών Φόρων), στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται η υπό ανέγερση οικοδομή, αφού παραλάβει, ελέγξει, και θεωρήσει το ειδικό έντυπο, επιστρέφει στον υποκείμενο θεωρημένο το τρίτο αντίτυπο.

Το ειδικό έντυπο καταχωρείται στο ειδικό "ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ" που ορίσθηκε με την ΠΟΛ. 1048 / 06, στη δεύτερη γραμμή της ίδιας σειράς από εκείνη που είχε καταχωρηθεί το ειδικό έντυπο προϋπολογιστικού κόστους της συγκεκριμένης οικοδομής και λαμβάνει τον ίδιο αριθμό καταχώρησης με την ένδειξη "Α".

Οι στήλες του ειδικού "ΒΙΒΛΙΟΥ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ" που συμπληρώνονται είναι οι εξής :

Στήλη 1 : Ο αύξων αριθμός ο οποίος είναι ο ίδιος με αυτόν του προϋπολογιστικού κόστους με την ένδειξη "Α" στο τέλος

Στήλη 11 : Η ημερομηνία υποβολής

Στήλη 12 : Το συνολικό απολογιστικό κόστος.

9.5. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ – ΤΡΟΠΟΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ ΤΟΥ “ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ”

Το "Ειδικό Έντυπο Απεικόνισης Απολογιστικού Κόστους" συμπληρώνεται με βάση τα δεδομένα που έχουν καταχωρηθεί στο "Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών".

Το συνολικό κόστος της οικοδομής στο έντυπο αυτό θα πρέπει να είναι ίσο με το συνολικό κόστος στο βιβλίο κοστολογίου. Σημειώνεται ότι, ως "οικοδομή" θα πρέπει να εκληφθεί το σύνολο των κτισμάτων της οικοδομικής αδείας (Π.Ο.Α. 1039 / 9-3-2006). Για κάθε "οικοδομή" υποβάλλεται ξεχωριστό "Ειδικό Έντυπο Απεικόνισης του Απολογιστικού Κόστους".

Υπενθυμίζεται ότι, δεν θεωρούνται κόστος οικοδομής, και επομένως δεν θα αναγραφούν στο έντυπο απολογιστικού κόστους (ούτε και στο "Βιβλίο Κοστολογίου"), τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας (ενοίκια γραφείων, Δ.Ε.Η. γραφείων, μισθοί διοικητικού προσωπικού κ.τ.λ.) καθώς και έξοδα διάθεσης (πωλήσεων, δαπάνες διαφήμισης κ.τ.λ.)

Το έντυπο απολογιστικού κόστους ομοιάζει με το έντυπο προϋπολογιστικού κόστους, το οποίο αναπτύχθηκε στην προηγούμενη ενότητα. Οι διαφοροποιήσεις του από το έντυπο προϋπολογιστικού κόστους είναι οι εξής :

Στην 1η σελίδα του εντύπου συμπληρώνεται επιπλέον, από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ., ο αύξων αριθμός καταχώρησης του εντύπου απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους και η ημερομηνία παραλαβής αυτού (από το "ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ").

Στην 2η σελίδα του εντύπου, διαφοροποιείται ο υποπίνακας Β' "κατασκευαστικό κόστος" και ζητούνται πρόσθετα πληροφοριακά στοιχεία.

Στα αντίστοιχα πεδία του υποπίνακα Β' αναγράφεται το κατασκευαστικό κόστος με βάση το τηρούμενο βιβλίο κοστολογίου ως εξής :

- Το σύνολο των αγορών αγαθών (υλικών, πρώτων και βοηθητικών υλών οι οποίες έχουν επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α. και για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης. π.χ. οι αγορές πλακιδίων, ειδών υγιεινής κ.τ.λ.),

- Το σύνολο των αγορών αγαθών τα οποία δεν έχουν επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α. ή δεν παρέχεται για αυτά δικαίωμα έκπτωσης,
- Το σύνολο της αξίας της λήψης υπηρεσιών για την κατασκευή της οικοδομής (π.χ. τιμολόγια υπεργολάβων) η οποία έχει επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α. και για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης,
- Το σύνολο της αξίας της λήψης υπηρεσιών οι οποίες δεν έχουν επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α. ή δεν παρέχεται γι' αυτές δικαίωμα έκπτωσης,
- Το σύνολο της μισθοδοσίας και των εργοδοτικών εισφορών,
- Το σύνολο των παραπάνω ενδείξεων ως σύνολο Β,
- Το Γενικό σύνολο των ενδείξεων "Σύνολο Α" και "Σύνολο Β".
- Επίσης συμπληρώνονται ως πληροφοριακά στοιχεία τα παρακάτω:
 - (α) Ο Φ.Π.Α. που έχουν επιβαρυνθεί οι αγορές για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης,
 - (β) Ο Φ.Π.Α. με τον οποίο έχουν επιβαρυνθεί οι λήψεις υπηρεσιών για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης,
 - (γ) Στο πεδίο β1 το σύνολο των παραπάνω ποσών του Φ.Π.Α. εισροών της οικοδομής,
 - (δ) Η αξία παράδοσης κτισμάτων που παραδίδονται στον οικοπεδούχο σε περίπτωση αντιπαροχής όπως αυτή προκύπτει από το "Στοιχείο Παράδοσης Κτισμάτων".

Αναλυτικές οδηγίες για την συμπλήρωση του εντύπου δόθηκαν με την ΠΟΛ. 1111 / 22-9-2006.

Η συμπλήρωση γίνεται ως εξής :

1η σελίδα του εντύπου

Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται :

- Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται η υπό ανέγερση οικοδομή, δηλαδή η Δ.Ο.Υ. του υποκαταστήματος π.χ. IB' ΑΘΗΝΩΝ
- Ο κωδικός της Δ.Ο.Υ. του υποκαταστήματος π.χ. 1112
- Η Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου, π.χ. Δ.Ο.Υ. Α' ΑΘΗΝΩΝ
- Ο κωδικός της Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου, π.χ. 1101

Εάν η Δ.Ο.Υ. της έδρας και του υποκαταστήματος (ακινήτου) είναι η ίδια αναγράφεται και στις δύο ενδείξεις η ίδια Δ.Ο.Υ..

Οι κωδικοί των Δ.Ο.Υ. συμπληρώνονται από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ.

- Διαγραμμίζονται με X τα αντίστοιχα πεδία:

- εάν το έντυπο υποβάλλεται ως αρχικό

- εάν το έντυπο υποβάλλεται ως τροποποιητικό.

Σημειώνεται ότι τροποποιητικό έντυπο του αρχικού υποβάλλεται πριν την συμπλήρωση της πενταετίας και δεν μπορεί να υποβληθεί πέραν αυτής.

- Συμπληρώνεται από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ.

- Ο αύξων αριθμός καταχώρησης από το "ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ", ο οποίος είναι ο ίδιος με αυτόν που έχει δοθεί στο έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους, με την προσθήκη της ένδειξης Α και

- Η ημερομηνία παραλαβής του ειδικού εντύπου του απολογιστικού κόστους οικοδομής.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ

Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται :

- Το επώνυμο (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο) ή η επωνυμία (εάν πρόκειται για νομικό πρόσωπο)

- Ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.)

- Το όνομα του υποκειμένου (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο)

- Το όνομα πατρός του υποκειμένου (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο)

- Ο αριθμός ταυτότητας του υποκειμένου (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο)

- Η διεύθυνση της έδρας του υποκειμένου. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται :

- Ο αύξων αριθμός του υποκαταστήματος, όπως αυτός εμφανίζεται στη βεβαίωση που χορηγεί η Δ.Ο.Υ. (Τμήμα Μητρώου) κατά την υποβολή δήλωσης έναρξης υποκαταστήματος.

- Η διεύθυνση του υποκαταστήματος (οικοδομής)

- Ο αριθμός και η ημερομηνία της εκδοθείσας άδειας οικοδομής

- Η πολεοδομική αρχή που εξέδωσε την άδεια οικοδομής

- Ο αριθμός και η ημερομηνία αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας

- Η πολεοδομική αρχή που αναθεώρησε την εκδοθείσα άδεια οικοδομής,
- Η κατηγορία του ακινήτου (π.χ. πολυκατοικία, ξενοδοχείο, κτίριο επαγγελματικών χώρων κ.τ.λ.)
- Ο αριθμός και η ημερομηνία θεώρησης του βιβλίου κοστολογίου ακινήτων στο οποίο καταχωρείται το κόστος της συγκεκριμένης οικοδομής
- Ο αριθμός μερίδας (στην περίπτωση που ο υποκείμενος έχει επιλέξει να τηρεί ανά μερίδα το βιβλίο κοστολογίου οικοδομής)
- Στα αντίστοιχα πεδία διαγραμμίζεται με χ ανάλογα με τον τρόπο κτήσης του οικοπέδου:
 - Εάν έχει γίνει με αγορά
 - Εάν πρόκειται για αντιπαροχή
 - Εάν έχει προέλθει από άλλη αιτία (π.χ. κληρονομιά, γονική παροχή, παραχωρητήριο κ.λπ.).

2η σελίδα του εντύπου

ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ

Γενικές δαπάνες είναι οι δαπάνες που ενσωματώνονται στο κόστος της οικοδομής, εκτός των δαπανών που συνιστούν κατασκευαστικό κόστος που αναλύεται στην παρακάτω περίπτωση Β.

Στη στήλη "ποσό" αναγράφονται :

- Το κόστος κτήσης του οικοπέδου (όπως αυτό αναφέρεται στην Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας & Οικονομικών ΠΟΛ. 1039 / 09.03.06 και ΠΟΛ. 1067 / 02.05.06),
- Ο φόρος μεταβίβασης (Φ.Μ.Α.) που αναλογεί στην απόκτηση του οικοπέδου,
- Οι αμοιβές των δικηγόρων που καταβλήθηκαν για την εν λόγω οικοδομή π.χ. για τον έλεγχο τίτλων, παράσταση στο συμβόλαιο αγοράς του οικοπέδου,
- Οι αμοιβές των συμβολαιογράφων για πράξεις πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας (π.χ. απόκτηση οικοπέδου, εργολαβικό προσύμφωνο, σύσταση ιδιοκτησίας),
- Τα ποσά που καταβλήθηκαν στο υποθηκοφυλακείο για μεταγραφές συμβολαίων πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας,
- Τα ποσά των εξόδων τραπεζών που αφορούν την εν λόγω οικοδομή,

- Τα ποσά που έχουν καταβληθεί ως μεσιτικά π.χ. για την αγορά του οικοπέδου κ.λπ.,
- Οι αμοιβές μηχανικών π.χ. για τις μελέτες, την έκδοση της οικοδομικής άδειας, την επίβλεψη κ.τ.λ.,
- Τα ποσά των αποσβέσεων των μηχανημάτων, αυτοκινήτων κ.λπ. που χρησιμοποιούνται στη συγκεκριμένη οικοδομή,
- Στις υπόλοιπες σειρές αναγράφονται ποσά γενικών δαπανών ή επιβαρύνσεων που αφορούν την οικοδομή και δεν αναφέρονται παραπάνω π.χ. δημοτικά τέλη, ΚΗ' ψήφισμα, εισφορές, τέλη ΔΕΚΟ κ.τ.λ..

Στις δαπάνες του πίνακα αυτού δεν συμπεριλαμβάνονται δαπάνες που αφορούν την διάθεση των ακινήτων π.χ. δικηγορικά, συμβολαιογραφικά έξοδα για πώληση διαμερίσματος.

Στην ένδειξη Σύνολο Α: Αναγράφεται το άθροισμα των ανωτέρω ποσών.

Στη στήλη "Παρατηρήσεις" αναγράφονται από τον υποκείμενο τυχόν παρατηρήσεις ή ιδιαιτερότητες τις οποίες θεωρεί αναγκαίο να τις γνωστοποιήσει στη Δ.Ο.Υ.

ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ

Κατασκευαστικό κόστος είναι το κόστος των υλικών, των πρώτων και βοηθητικών υλών, των εργασιών κατασκευής (μισθοδοσία, εισφορές Ι.Κ.Α., υπεργολαβίες κ.τ.λ.)

Τα αντίστοιχα πεδία συμπληρώνονται με βάση το τηρούμενο βιβλίο κοστολογίου ως εξής :

- Το σύνολο των αγορών αγαθών (υλικών, πρώτων και βοηθητικών υλών οι οποίες έχουν επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α. και για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης, (π.χ. οι αγορές πλακιδίων, ειδών υγιεινής, κ.τ.λ.),
- Το σύνολο των αγορών αγαθών τα οποία δεν έχουν επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α. ή δεν παρέχεται για αυτά δικαίωμα έκπτωσης,
- Το σύνολο της αξίας της λήψης υπηρεσιών για την κατασκευή της οικοδομής (π.χ. τιμολόγια υπεργολάβων) η οποία έχει επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α. και για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης,
- Το σύνολο της αξίας της λήψης υπηρεσιών οι οποίες δεν έχουν επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α. ή δεν παρέχεται γι' αυτές δικαίωμα έκπτωσης,

- Το σύνολο της μισθοδοσίας και των εργοδοτικών εισφορών,
- Το σύνολο των παραπάνω ενδείξεων ως σύνολο Β,
- Το Γενικό σύνολο των ενδείξεων Σύνολο Α και Σύνολο Β.
- Επίσης συμπληρώνονται ως πληροφοριακά στοιχεία τα παρακάτω :
 - (α) Ο Φ.Π.Α. που έχουν επιβαρυνθεί οι αγορές για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης,
 - (β) Ο Φ.Π.Α. με τον οποίο έχουν επιβαρυνθεί οι λήψεις υπηρεσιών για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης,
 - (γ) Στο πεδίο β1 το σύνολο των παραπάνω ποσών του Φ.Π.Α. εισροών της οικοδομής,
 - (δ) Η αξία παράδοσης κτισμάτων που παραδίδονται στον οικοπεδούχο σε περίπτωση αντιπαροχής όπως αυτή προκύπτει από το "Στοιχείο Παράδοσης κτισμάτων".

3η σελίδα του εντύπου

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΙΣ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ

Αναγράφονται ανά στήλη τα εξής :

Στήλη 1 : ο αύξων αριθμός

Στήλη 2 : ο όροφος της ιδιοκτησίας (π.χ. Υπόγειο, Ισόγειο, 1^{ος} κ.λπ.)

Στήλη 3 : ο ορισμός της ιδιοκτησίας (π.χ. Α1, Α2, Β1 κ.τ.λ. όπως προκύπτει από τη σύσταση ή τα σχεδιαγράμματα και τον πίνακα των ποσοστών συνιδιοκτησίας)

Στήλη 4 : Συμπληρώνεται μόνο όταν η ιδιοκτησία της συγκεκριμένης σειράς έχει παρακολουθήσει (π.χ. αποθήκη, θέση στάθμευσης) που δεν αντιστοιχεί σε χιλιοστά οικοπέδου δεδομένου ότι αν αντιστοιχούσε σε χιλιοστά θα αναγραφόταν ως ξεχωριστή ιδιοκτησία

Στήλη 5 : η κατηγορία της ιδιοκτησίας π.χ. διαμέρισμα, αποθήκη, θέση στάθμευσης, κατάστημα, γραφείο κ.τ.λ.

Στήλη 6 : το ποσοστό συμμετοχής επί τοις χιλίοις της ιδιοκτησίας στο σύνολο της οικοδομής με βάση τα χιλιοστά του οικοπέδου

Στήλη 7 : το γινόμενο του πολλαπλασιασμού του συνόλου (Α+Β) του συνολικού κόστους της προηγούμενης σελίδας επί το ποσοστό συμμετοχής της ιδιοκτησίας (στήλη 6).

Οι παραπάνω στήλες (1, 2, 3, 4, 5 και 6) συμπληρώνονται όπως καθορίζεται στη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών κατά το Ν. 3741 / 1929 και το Ν.Δ. 1024 / 1971 ή στην περίπτωση που δεν έχει γίνει ακόμη σύσταση, όπως προκύπτει από τα σχεδιαγράμματα και τον πίνακα των ποσοστών συνιδιοκτησίας. Ως σύνολο σελίδας αναγράφεται το άθροισμα των ανωτέρω ποσών της στήλης 6 και της στήλης 7.

Στην περίπτωση που η σελίδα του εντύπου δεν είναι επαρκής για την καταχώρηση των ιδιοκτησιών χρησιμοποιούνται περισσότερες σελίδες μεταφέροντας τα σύνολα της προηγούμενης ή προηγούμενων σελίδων προκειμένου να προκύψει το γενικό σύνολο και αριθμούνται οι σελίδες ενδεικτικά ως εξής : 1/4, 2/4, 3/4, 4/4 κ.ο.κ.

9.6. ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ

1. Είναι ενδεχόμενο κάποια χιλιοστά οικοπέδου να κρατηθούν για μελλοντική αύξηση του συντελεστή δόμησης με αποτέλεσμα η κατανομή του κόστους να εκφράζεται σε τόσα ποσοστά όσα αντιστοιχούν στο οικόπεδο που μένει αφού αφαιρεθούν τα ποσοστά που έχουν κρατηθεί.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

• Σε οικόπεδο 500 τετραγωνικών μέτρων και συντελεστή δόμησης 2 ανεγείρεται οικοδομή 1000 τετραγωνικών μέτρων. Ο κατασκευαστής κατά την σύσταση κρατά 200 χιλιοστά αντιστοιχίας οικοπέδου για μελλοντική αύξηση του συντελεστή δόμησης. Η οικοδομή αποτελείται από 10 ιδιοκτησίες στην κάθε μια από τις οποίες δίδονται 80 % οικόπεδου. Το κόστος της οικοδομής θα κατανεμηθεί στις ιδιοκτησίες με βάση τη συμμετοχή κάθε ιδιοκτησίας στο συνολικό κόστος δηλαδή σε 80/800 στην κάθε μια. Σε τέτοιες περιπτώσει κρίνεται σκόπιμο στην στήλη 6 να γράφεται το ποσοστό ως κλάσμα π.χ. 80/800.

2. Στην περίπτωση αντιπαροχής ο εργολάβος κατασκευαστής κατανέμει το απολογιστικό κόστος το οποίο αφορά τα κτίσματα που ανήκουν σε αυτόν και αντιστοιχούν στα ποσοστά του οικοπέδου που θα πάρει από τον οικοπεδούχο ως εργολαβικό αντάλλαγμα.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

• Οικοπεδούχος συμφωνεί με εργολάβο – κατασκευαστή την ανέγερση πολυκατοικίας οχτώ (8) διαμερισμάτων, με το σύστημα της αντιπαροχής. Το κάθε διαμέρισμα αντιστοιχεί σε 125 χιλιοστά εξ' αδιαίρετου επί του οικοπέδου. Τα τρία (3) από αυτά θα κρατήσει ο οικοπεδούχος (375 χιλιοστά επί του οικοπέδου) και τα πέντε (5) ο εργολάβος ως εργολαβικό αντάλλαγμα (625 χιλιοστά εξ' αδιαίρετου επί του οικοπέδου). Ο εργολάβος θα κάνει την κατανομή του απολογιστικού κόστους μόνο στα πέντε (5) δικά του διαμερίσματα με ποσοστό συμμετοχής του καθενός στο οικόπεδο 125/625. Και στην περίπτωση αυτή κρίνεται σκόπιμο στη στήλη 6 να αναγράφεται το ποσοστό ως κλάσμα π.χ. 125/625.

Τα κτίσματα που ανήκουν στον οικοπεδούχο τα αναγράφει τελευταία, για πληροφοριακούς λόγους, χωρίς χιλιοστά και χωρίς κατανομή κόστους σε αυτά και στις στήλες "ποσοστό συμμετοχής" και "ποσό" αναγράφει την ένδειξη "κτίσματα οικοπεδούχου".

10. ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

10.1. ΓΕΝΙΚΑ – “ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ”

Με τις διατάξεις της παρ. 11 του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 2005 αντικαταστάθηκε η περίπτ. γ' της παρ. 4 του άρθρου 36 του Κώδικα Φ.Π.Α. και θεσπίσθηκε, από 1/1/2006, η υποχρέωση υποβολής από τον υποκείμενο στο φόρο "Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α., όταν ενεργεί πράξει: που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6." Έτσι, από 01/01/2006, κατά την παράδοση ακινήτου, υποβάλλεται δήλωση με τίτλο "Δήλωση Μεταβίβασης Ακινήτου", η οποία υποβάλλεται είτε ως "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." είτε ως "Δήλωση Φ.Μ.Α.", ανάλογα με τη φορολογία στην οποία υπάγεται η πράξη. Σημειώνεται ότι, το έντυπο είναι το ίδιο και υποβάλλεται είτε ως "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." είτε ως "Δήλωση Φ.Μ.Α." με διαγράμμιση του αντίστοιχου πεδίου. "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." υποβάλλεται και στην περίπτωση της "αυτοπαράδοσης" νεόδμητου ακινήτου, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κώδικα Φ.Π.Α..

Σημειώνεται ότι η υποβολή της "Δήλωσης Μεταβίβασης Ακινήτου" είναι προαπαιτούμενο τόσο για την σύνταξη του συμβολαίου μεταβίβασης του ακινήτου όσο και για τις περιπτώσεις αυτοπαράδοσης.

10.2. ΑΡΜΟΔΙΑ Δ.Ο.Υ. ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΛΕΓΧΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΥ ΥΠΑΓΟΝΤΑΙ ΣΤΟ Φ.Π.Α.

Στην περίπτωση κατασκευής και μεταβίβασης ακινήτων που υπάγονται στο Φ.Π.Α., αρμόδια για τον έλεγχο είναι η Δ.Ο.Υ. στην χωρική αρμοδιότητα της οποίας υπάγεται το ακίνητο.

Ο έλεγχος της Δ.Ο.Υ. στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ανεγειρόμενο ακίνητο, αφορά τις δηλωτικές υποχρεώσεις του υποκειμένου στο φόρο, ως προς την υποβολή των εντύπων του προϋπολογιστικού και απολογιστικού κόστους, και της "Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α.". Ο έλεγχος του πραγματικού κόστους του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, του δηλωθέντος φόρου εισροών στην "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." και των λοιπών θεμάτων που άπτονται του Κώδικα Φ.Π.Α., διενεργείται κατά τις ισχύουσες γενικές διατάξεις από την

ελεγκτική υπηρεσία που έχει αρμοδιότητα ελέγχου του υποκειμένου στο φόρο (ΠΟΛ.1071 / 2006).

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

- Επαγγελματίας κατασκευαστής (εργολάβος), ο οποίο έχει την έδρα του Αθήνα και υπάγεται στην Δ.Ο.Υ. Γαλατσίου, ανεγείρει νέα οικοδομή στην περιοχή του Ν. Ηρακλείου. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τον έλεγχο, την παρακολούθηση των εργασιών και την μεταβίβαση των ιδιοκτησιών της οικοδομής είναι η Δ.Ο.Υ. του Ν. Ηρακλείου.

- Οικοδομική εταιρεία, με έδρα την Θεσσαλονίκη, η οποία υπάγεται στην Δ.Ο.Υ. Τούμπας, αναγείρει νέα οικοδομή στον Πολύγυρο Χαλκιδικής. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τον έλεγχο, την παρακολούθηση των εργασιών και την μεταβίβαση των ιδιοκτησιών της οικοδομής είναι η Δ.Ο.Υ. του Πολυγύρου.

10.3. ΠΡΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ "ΕΙΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ Φ.Π.Α."

Η "Δήλωση Μεταβίβασης Ακινήτου", υποβάλλεται ως "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." από τον υποκείμενο στο φόρο όταν :

(1) ενεργεί πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α., δηλαδή μεταβίβαση αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ως ενιαία ιδιοκτησία ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παρ. 1 του άρθρου 2 του Α.Ν. 1521 / 1950 που κυρώθηκε με το Ν. 1587 / 1950 (πώληση από τα σχέδια), εφόσον η οικοδομική άδεια εκδίδεται μετά την 01/01/2006, ή αναθεωρείται μετά την 01/01/2006 και μέχρι την αναθεώρηση δεν έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες κατασκευής, και εφόσον η μεταβίβαση πραγματοποιείται από επαχθή αιτία και πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά,

(2) ενεργεί πράξεις της περίπτ. α' της παρ. 2 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α., δηλ. μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας και της σύστασης προσωπικής δουλειάς, των ακινήτων που αναφέρονται παραπάνω.

(3) ενεργεί πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις της περίπτ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 7, του Κώδικα Φ.Π.Α., δηλαδή ιδιοκατοίκηση, ιδιόχρηση, μίσθωση κ.τ.λ. των ακινήτων που αναφέρονται παραπάνω.

Σημειώνεται ότι, για κάθε μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας υποβάλλεται ξεχωριστή δήλωση.

Στις περιπτώσεις (1) και (2), και μετά τον έλεγχο της "Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α." που προβλέπεται με τις εγκυκλίους ΠΟΛ. 1054 / 2006 και ΠΟΛ. 1071 / 2006, καταβάλλεται ο Φ.Π.Α. που αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο.

Στην περίπτωση (3) η δήλωση υποβάλλεται χωρίς την καταβολή του Φ.Π.Α., ο οποίος καταβάλλεται με την περιοδική δήλωση Φ.Π.Α. της οικείας φορολογικής περιόδου.

Τροποποιητική "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." μπορεί να υποβληθεί πριν την ολοκλήρωση της ελεγκτικής διαδικασίας που προβλέπεται με τις εγκυκλίους ΠΟΛ. 1054 / 2006 και ΠΟΛ. 1071 / 2006, π.χ. λόγω διόρθωσης στοιχείων των συμβαλλόμενων, περιγραφής του ακινήτου κ.τ.λ.

10.4. ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ "ΕΙΔΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ Φ.Π.Α."

Η δήλωση αυτή, υποβάλλεται κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, όπως αυτός ορίζεται από τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κώδικα Φ.Π.Α., και σε κάθε περίπτωση πριν την "παράδοση" του ακινήτου.

Υπενθυμίζεται ότι, με την παρ. 3 του άρθρου 16, ορίζεται :

"Ειδικά για τις πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6, η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος καθίσταται απαιτητός κατά το χρόνο :

α) υπογραφής του οριστικού συμβολαίου,

β) σύνταξης της έκθεσης κατακύρωσης στην περίπτωση εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού.

γ) μεταγραφής στις λοιπές περιπτώσεις που δεν απαιτείται η κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου,

δ) πραγματοποίησης των πράξεων που προβλέπουν οι διατάξεις της περίπτ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 7,

ε) υπογραφής προσυμφώνου, με τον όρο της αυτοσύμβασης που προβλέπει το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα, εφόσον καταβλήθηκε ολόκληρο το τίμημα και παραδόθηκε η νομή του ακινήτου".

10.5. ΑΡΜΟΔΙΑ Δ.Ο.Υ. ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΚΑΙ ΤΟΝ ΕΛΕΓΧΟ ΤΗΣ "ΕΙΔΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ Φ.Π.Α."

Η ειδική δήλωση Φ.Π.Α., υποβάλλεται στη Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο. Σε περίπτωση που η Δ.Ο.Υ., της περιοχής του ακινήτου είναι διαφορετική από τη Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου στο φόρο, ένα αντίγραφο της διαβιβάζεται στη Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου, αμέσως μετά την ολοκλήρωση της παραλαβής της.

10.6. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ "ΕΙΔΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ Φ.Π.Α."

Για τη συμπλήρωση της "Δήλωσης Μεταβίβασης Ακινήτου", είτε αυτή υποβάλλεται ως "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." είτε ως "Ειδική Δήλωση Φ.Μ.Α.", παρασχέθηκαν οδηγίες με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1070 / 2006.

Η συμπλήρωση του εντύπου, όταν υποβάλλεται ως "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." γίνεται ως εξής :

1^η σελίδα του εντύπου

- Αναγράφεται στο αντίστοιχο πεδίο η αρμόδια Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο.
- Διαγραμμίζεται με X το αντίστοιχο τετραγωνίδιο αν η δήλωση υποβάλλεται ως αρχική ή τροποποιητική. Τροποποιητική "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." μπορεί να υποβληθεί πριν την ολοκλήρωση της ελεγκτικής διαδικασίας που προβλέπεται από την ΠΟΛ. 1054 / 06, π.χ. λόγω διόρθωσης στοιχείων των συμβαλλόμενων, περιγραφής του ακινήτου κ.τ.λ.
- Αναγράφεται στα αντίστοιχα πεδία από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. :
 - Ο αύξων αριθμός και η ημερομηνία καταχώρησης της δήλωσης από το "ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ Φ.Π.Α." κατά την κατάθεση της.

- Ο αύξων αριθμός καταχώρησης της Ειδικής Δήλωσης, από το "ΒΙΒΛΙΟ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ Φ.Π.Α.", μετά το πέρας της ελεγκτικής διαδικασίας που προβλέπεται από την ΠΟΛ. 1054 / 06.
- Η ημερομηνία υποβολής της "Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α." από το "ΒΙΒΛΙΟ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ".
- Οι ενδείξεις του ίδιου πλαισίου, ημερομηνία φορολογίας, Αριθμός Σχετικής Δήλωσης / έτος και Δ.Ο.Υ., συμπληρώνονται στην περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου που υπάγεται σε Φ.Μ.Α..
- Διαγραμμίζεται με X το αντίστοιχο τετραγωνίδιο εφόσον πρόκειται για "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α."
- Αναγράφεται το είδος της συναλλαγής, π.χ. μεταβίβαση ακινήτου, αυτοπαράδοση κ.τ.λ. Σημειώνεται ότι "οι κωδικοί της συναλλαγής " του πίνακα της πρώτης σελίδας θα χρησιμοποιηθούν σε μεταγενέστερο στάδιο μηχανογραφικής παραλαβής της δήλωσης και προς το παρόν παρέλκει η αναγραφή των εν λόγω κωδικών.
- Αναγράφονται τα στοιχεία του συμβολαιογράφου, ονοματεπώνυμο, Αριθμός Φορολογικού Μητρώου, διεύθυνση, τηλέφωνο.
- Αναγράφονται στα αντίστοιχα πεδία :
 - το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο,
 - ο αριθμός και η ημερομηνία αδείας της οικοδομής,
 - η αρμόδια πολεοδομική αρχή (από την οποία εξεδόθη η άδεια οικοδομής),
 - ο υποκείμενος στο φόρο πωλητής (και σε καμία περίπτωση δεν αναγράφεται ο αγοραστής),
 - ο Α.Φ.Μ του υποκειμένου,
 - η Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου,
 - ο αύξων αριθμός του υποκαταστήματος όπως αυτός εμφανίζεται στη βεβαίωση που χορηγείται από τη Δ.Ο.Υ. όταν υποβάλλεται δήλωση έναρξης υποκαταστήματος.

2^η - 3^η σελίδα εντύπου (ενιαία μεσαία σελίδα)

- Συμπληρώνονται τα στοιχεία του αγοραστή ή των αγοραστών καθώς και του πωλητή (υποκειμένου) καθώς επίσης και το ποσοστό του εμπράγματος δικαιώματος που κατά περίπτωση μεταβιβάζεται, σύμφωνα με τις ενδείξεις του πίνακα.

- Στην περίπτωση που η "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." υποβάλλεται για παράδοση εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας ή της ψιλής κυριότητας, συμπληρώνονται οι σχετικές ενδείξεις για τον επικαρπωτή.

- Συμπλήρωση του πίνακα με τις αξίες για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού :

- Η αντικειμενική αξία του κτίσματος αναγράφεται στην στήλη "αντικειμενική (α)". Η αναγραφή της αξίας σε αυτή τη στήλη γίνεται από τον υποκείμενο.

- Η αξία προεκτίμησης του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. για το οικόπεδο (σύμφωνα με τη ΠΟΛ. 1054/06) αναγράφεται στη στήλη "προσωρινή (γ)".

- Το άθροισμα αυτών των δύο ποσών στη στήλη "συνολική αξία (α)+(γ)" .

Η αναγραφή της αξίας στις στήλες (γ) και (α)+(γ) γίνεται από τον αρμόδιο υπάλληλο της Δ.Ο.Υ.

- Το "ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝ ΤΙΜΗΜΑ" και το "ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ή ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ" αναλόγως με το στάδιο κατασκευής, συμπληρώνονται στα πεδία του πίνακα με τις αξίες που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού.

- Συμπλήρωση του πίνακα με τις αξίες των ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού :

Αναγράφονται στα αντίστοιχα πεδία :

- Η αντικειμενική αξία ολοκλήρου του μεταβιβαζόμενου εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου (πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας κ.τ.λ.) όπως αυτή έχει προσδιορισθεί στα έντυπα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας.

- Η αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ποσοστού του ακινήτου στην περίπτωση που δεν μεταβιβάζεται ολόκληρο το ακίνητο αλλά ποσοστού αυτού εξ αδιαιρέτου, π.χ. του 50% του ακινήτου.

- Το τίμημα που έλαβε ή πρόκειται να λάβει ο υποκείμενος από τον αγοραστή για την μεταβίβαση του ακινήτου.

- Ο χρόνος κτήσης του ακινήτου δεν αναγράφεται όταν η δήλωση υποβάλλεται ως "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α."

- Το προϋπολογιστικό κόστος που αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο όπως αυτό προκύπτει από το υποβληθέν έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους, εφόσον δεν έχει υποβληθεί έντυπο απεικόνισης απολογιστικού κόστους.

- Το απολογιστικό κόστος που αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο όπως προκύπτει από το έντυπο απεικόνισης του απολογιστικού κόστους. Η ένδειξη αυτή συμπληρώνεται μόνο στην περίπτωση που έχει υποβληθεί το έντυπο του απολογιστικού κόστους διότι έχει τελειώσει η οικοδομή ή έχει παρέλθει η πενταετία από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής αδειάς.

Στην περίπτωση μεταβίβασης ψιλής κυριότητας, επικαρπίας ή σύστασης προσωπικής δουλείας το προϋπολογιστικό ή απολογιστικό κόστος περιορίζεται ανάλογα με το μεταβιβαζόμενο εμπράγματο δικαίωμα.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

- Απολογιστικό κόστος διαμερίσματος 200.000 ευρώ, μεταβίβαση ποσοστού 50% του διαμερίσματος : στο πεδίο του απολογιστικού κόστους αναγράφεται το ποσό των 100.000 ευρώ.

Σημειώνεται ότι τα αναγραφόμενα ποσά θα αφορούν κάθε φορά το συνολικά μεταβιβαζόμενο εμπράγματο δικαίωμα είτε υπάρχει ένας είτε περισσότεροι αγοραστές.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

- Μεταβίβαση στον αγοραστή Α ποσοστού πλήρους κυριότητας 50% και στον αγοραστή Β ποσοστού πλήρους κυριότητας 30%. Στην περίπτωση αυτή τα ποσά που θα αναγραφούν θα αφορούν το 80% της αξίας του ακινήτου.

- Μεταβίβαση ποσοστού 50% ψιλής κυριότητας στο Α αγοραστή και ποσοστό 50% επικαρπίας στο Β αγοραστή. Στην περίπτωση αυτή τα ποσά που θα αναγραφούν θα αφορούν το 50% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου.

Σημειώνεται ότι θα πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στη συμπλήρωση των κωδικών για το προϋπολογιστικό και απολογιστικό κόστος, αφού σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 48 του Κώδικα Φ.Π.Α., κατά την ελεγκτική διαδικασία του προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας της μεταβίβασης του ακινήτου, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. λαμβάνει υπόψη και συγκρίνει την αντικειμενική αξία, τη

δηλωθείσα αξία και το προϋπολογιστικό ή απολογιστικό κόστος κατασκευής (ΠΟΛ. 1054 / 06 και ΠΟΛ. 1071 / 06).

Οι ενδείξεις των πινάκων που αφορούν απαλλαγές (π.χ. πρώτης κατοικίας), δεν συμπληρώνονται εφόσον το έντυπο υποβάλλεται ως "Ειδική Δήλωση ΦΠΑ".

• Στον πίνακα "ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ – ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ" δεν απαιτείται η εμφάνιση σκαριφήματος του ακινήτου, αλλά πρέπει να περιγράφονται με συνοπτικό τρόπο τα στοιχεία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου π.χ. διαμέρισμα Α1, πολυκατοικίας οδού, με στοιχεία οριοθέτησης, η περιοχή και η τοποθεσία που βρίσκεται το ακίνητο, όπως αυτό εμφανίζεται και στο υποβληθέν έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους.

4^η σελίδα του εντύπου

“1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΠΑ”

Πρόκειται για τον πίνακα υπολογισμού του Φ.Π.Α., ο οποίος είτε θα καταβληθεί με τη δήλωση αυτή, είτε θα μεταφερθεί στην περιοδική δήλωση Φ.Π.Α. της οικείας φορολογικής περιόδου στην περίπτωση της "αυτοπαράδοσης".

• Επιμερισμός φόρου εισροών

- Στο πρώτο πεδίο του πίνακα αυτού αναγράφεται ο φόρος εισροών ολόκληρης της οικοδομής, όπως προκύπτει από το "Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών" κατά το χρόνο της μεταβίβασης.

- Στο δεύτερο πεδίο της ίδιας γραμμής αναγράφεται, εκπεφρασμένο σε ποσοστό επί τοις εκατό (% και μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία), το ποσοστό συμμετοχής του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στο συνολικό φόρο εισροών. Το ποσοστό αυτό προκύπτει από τη σύσταση των διηρημένων ιδιοκτησιών και όπως εμφανίζεται στο έντυπο της απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους. Το ποσοστό αυτό περιορίζεται ανάλογα με το μεταβιβαζόμενο εμπράγματο δικαίωμα.

- Στο τρίτο πεδίο της ίδιας γραμμής αναγράφεται ο φόρος εισροών για έκπτωση που προκύπτει ως γινόμενο του πολλαπλασιασμού του φόρου εισροών της οικοδομής επί το ποσοστό % του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

• Στη στήλη ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ αναγράφονται :

- Η δηλούμενη αξία του ακινήτου.

- Ο συντελεστής ΦΠΑ (19% ή 13% για την περιοχή των νησιών του Αιγαίου).

- Ο φόρος που αναλογεί από τον πολλαπλασιασμό της αξίας με τον αναλογούντα συντελεστή Φ.Π.Α..

- Ο φόρος εισροών προς έκπτωση όπως έχει αναγραφεί στο τρίτο πεδίο της πρώτης σειράς.

- Ο Φ.Π.Α. που προκύπτει για καταβολή ως αποτέλεσμα των ποσών του πίνακα αυτού.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

• Εργολάβος κατασκευαστής υποβάλλει την "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." για μεταβίβαση νεόδμητου διαμερίσματος, ως ακολούθα :

- Η δηλούμενη αξία πώλησης είναι 300.000,00 ευρώ. Ο αναλογών Φ.Π.Α. είναι $(300.000,00 \times 19\%) = 57.000,00$ ευρώ

- Ο φόρος εισροών συνολικά της οικοδομής είναι 60.000,00 ευρώ μέχρι το χρόνο της μεταβίβασης, το ποσοστό δε συμμετοχής του μεταβιβαζόμενου διαμερίσματος στην οικοδομή με βάση τα χιλιοστά είναι 20%.

- Ο φόρος εισροών προς έκπτωση είναι $(60.000,00 \times 20\%) = 12.000,00$ ευρώ.

- Ο Φ.Π.Α. για καταβολή είναι $(57.000,00 - 12.000,00) = 45.000,00$ ευρώ.

Τυχόν διαφορές που προκύπτουν θα τακτοποιούνται αναλόγως στην περιοδική δήλωση της οικείας φορολογικής περιόδου π.χ. από λανθασμένη μεταφορά φόρου εισροών στην "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.", δηλαδή δεν θα υποβάλλεται τροποποιητική "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." εφόσον έχει ήδη παραληφθεί η Ειδική Δήλωση και έχει προηγηθεί η ελεγκτική διαδικασία.

• Στη στήλη ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ :

Στην στήλη αυτή γίνεται η εκκαθάριση του φόρου από τον αρμόδιο υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. μετά την διοικητική επίλυση της διαφοράς σύμφωνα με την διαδικασία της ΠΟΛ. 1054 / 06.

• Στην περίπτωση της αυτοπαράδοσης στον "ΠΙΝΑΚΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΟΥ Φ.Π.Α." απαιτείται η συμπλήρωση μόνο των πεδίων της αξίας του ακινήτου, του

συντελεστή Φ.Π.Α. και του αναλογούντος φόρου της στήλης "ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ". Τα ποσά αυτά μεταφέρονται στην περιοδική δήλωση Φ.Π.Α. της οικείας φορολογικής περιόδου και ο φόρος εκροών της αυτοπαράδοσης συμψηφίζεται με το φόρο εισροών ή τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο της περιοδικής δήλωσης.

Η δήλωση μεταβίβασης ακινήτου μπορεί να υποβληθεί, από τον υπόχρεο σε έντυπα που έχουν δημιουργηθεί και εκτυπωθεί με μηχανογραφικά μέσα ή έχουν αναπαραχθεί με οποιοδήποτε πρόσφορο μέσο, με την προϋπόθεση ότι πληρούν τις προδιαγραφές του εντύπου που ορίζεται με την ΠΟΛ. 1053 / 2006.

Τα συνυποβαλλόμενα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων μπορούν να υποβληθούν, από τον υπόχρεο, σε έντυπα που έχουν εκτυπωθεί ή αναπαραχθεί σε απλό χαρτί διαστάσεων Α3 ή Α4, με την προϋπόθεση ότι περιλαμβάνονται όλα τα στοιχεία που περιέχονται σε αυτά.

10.7. ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΗΣ "ΕΙΔΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ Φ.Π.Α."

Με την εγκύκλιο του Υπ. Οικονομίας και Οικονομικών ΠΟΛ. 1054 / 27-3-2006, καθορίστηκε ο τρόπος και η διαδικασία ελέγχου της "Δήλωσης Μεταβίβασης Ακινήτου" που υποβάλλεται ως "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." και αφορά παράδοση ακινήτων τα οποία είναι αντικείμενο του Φ.Π.Α..

Ακολούθως, με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1071 / 4-5-2006 παρασχέθησαν οδηγίες και διευκρινίσει για ομοιόμορφη εφαρμογή.

(Ι). Ο έλεγχος της "Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α." για τα ακίνητα της παρ. 1 και τα εμπράγματα δικαιώματα της περιπτ. α' της παρ. 2 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. γίνεται ως ακολούθως :

(1) Ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. στην χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο που πρόκειται να μεταβιβαστεί ελέγχει άμεσα, με την καταχώρηση της στο οικείο "Βιβλίο Καταχώρησης Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α.", την κατατιθέμενη "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." ως προς το τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου που δηλώνεται από τον υποκείμενο στο φόρο.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, εφόσον η άμεση διενέργεια του ως άνω ελέγχου είναι δυσχερής, μπορεί ο έλεγχος αυτός να διενεργείται και να

ολοκληρώνεται το αργότερο εντός πέντε (5) εργάσιμων για τις Δ.Ο.Υ. ημερών, από την ημέρα καταχώρησης της δήλωσης.

Κατά τον έλεγχο της παραπάνω δήλωσης εξετάζεται αν το δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι μικρότερο είτε από την αξία αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων είτε από το δηλούμενο προϋπολογιστικό κόστος του ίδιου ακινήτου αν πρόκειται για ακίνητο οικοδομής που δεν έχει αποπερατωθεί ή το δηλούμενο απολογιστικό κόστος του εν λόγω ακινήτου αν πρόκειται για ακίνητο οικοδομής που έχει αποπερατωθεί.

Για την εφαρμογή των ανωτέρω :

(α) Αξία που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων είναι :

- Για τις εντός σχεδίου περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας ακινήτων, η αξία που προσδιορίζεται με βάση τις τιμές ζώνης, οι οποίες αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων κατά το άρθρο 41 του Ν.1249 / 1982 .

- Για τις περιοχές που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας, δηλαδή που υπολογίζεται χωριστά η αξία για τα κτίσματα και χωριστά η αξία για το οικοπέδο, για μεν τα κτίσματα η αξία τους προσδιορίζεται με το αντικειμενικό σύστημα κατά το άρθρο 41α του Ν. 1249 / 1982, για δε το οικοπέδο με συγκριτικά στοιχεία. Ως συγκριτικά στοιχεία, για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου για τις περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας ακινήτων, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται τα οριστικά συγκριτικά στοιχεία μεταβιβάσεων παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων στην ίδια ή όμορη περιοχή, που προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή από προγενέστερη εκτίμηση που έγινε για την επιβολή του φόρου κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, μεταβίβασης από επαχθή αιτία και τα οποία καταχωρούνται στα ειδικά βιβλία τιμών, τα οποία βρίσκονται στη διάθεση των υποκείμενων στο φόρο, καθώς και τα στοιχεία που προκύπτουν από άλλες εκτιμήσεις ή πραγματογνωμοσύνες ή από εκθέσεις άλλης υπηρεσίας. Σε περίπτωση που δεν υφίστανται τέτοια στοιχεία ή αυτά που ήδη υπάρχουν δεν είναι ικανά ή είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα, προσδιορίζεται η αξία του οικοπέδου με τη χρησιμοποίηση κάθε άλλου πρόσφορου στοιχείου ή μέσου. Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, συντάσσεται ειδικό συνοπτικό σημείωμα, στο οποίο αναφέρονται τα συγκριτικά και

λοιπά στοιχεία που λήφθηκαν υπόψη και το οποίο υπογράφεται και από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και αποτελεί στοιχείο του οικείου φακέλου.

- Για τα κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης, ο προσδιορισμός της αξίας του γηπέδου και της αξίας των κτισμάτων γίνεται χωριστά με βάση το αντικειμενικό σύστημα, με τη συμπλήρωση : α) ως προς το γήπεδο του ειδικού εντύπου προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας της γης (ΑΑ-ΓΗΣ) και β) ως προς το κτίσμα του ειδικού εντύπου προσδιορισμού της αντικειμενικής αξίας του κτίσματος.

(β) Δηλούμενο προϋπολογιστικό κόστος είναι το κόστος που δηλώνεται και αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο ύστερα από την κατανομή του δηλούμενου προϋπολογιστικού κόστους της οικοδομής, με βάση τα ποσοτικά και οικονομικά δεδομένα που αφορούν την οικεία άδεια ανέγερσης, στις επιμέρους ιδιοκτησίες, σύμφωνα με την αντιστοιχία των ιδιοκτησιών στα χιλιοστά του οικοπέδου, με την έννοια της οικοδομής όπως αυτή ορίζεται στη παρ. 1 της απόφασης Π.Ο.Α. 1039 / 9-3-2006, ότι δηλαδή ως οικοδομή νοείται το σύνολο των οικοδομημάτων της ίδιας οικοδομικής άδειας.

(γ) Δηλούμενο απολογιστικό κόστος είναι το κόστος που δηλώνεται και αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο ύστερα από την κατανομή του δηλούμενου απολογιστικού κόστους της οικοδομής στις επιμέρους ιδιοκτησίες, σύμφωνα με την αντιστοιχία των ιδιοκτησιών στα χιλιοστά του οικοπέδου, με την έννοια της οικοδομής όπως και ανωτέρω αναφέρεται.

Με βάση τα παραπάνω, στις περιπτώσεις στις οποίες η αξία που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων προκύπτει άμεσα από την οικεία καταχωρηθείσα ειδική δήλωση Φ.Π.Α., με την οποία, όπως ορίζεται από την απόφαση Π.Ο.Α. 1053 / 27-3-2006, συνυποβάλλονται για ελεγκτικούς σκοπούς τα φύλλα υπολογισμού της αξίας ακινήτου (έντυπα 1-5, Κ1-Κ9, ΑΑ-ΓΗΣ), η διαδικασία ελέγχου πρέπει να ολοκληρώνεται άμεσα με την καταχώρηση της δήλωσης, δεδομένου ότι ο έλεγχος στις περιπτώσεις αυτές αρκεί στην επιβεβαίωση του ορθού υπολογισμού βάσει των ανωτέρω εντύπων της αναγραφόμενης στη δήλωση αξίας που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων καθώς και στην επιβεβαίωση της ορθότητας του δηλούμενου με τη δήλωση απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους, κατά περίπτωση, με βάση τα προβλεπόμενα ειδικά έντυπα απεικόνισης του απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους, και στην περαιτέρω σύγκριση των ως άνω αξιών με το δηλούμενο τίμημα.

Αντίθετα, στις περιπτώσεις που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας ακινήτων, στις οποίες η αξία του οικοπέδου προσδιορίζεται με βάση συγκριτικά στοιχεία, ο έλεγχος είναι ενδεχόμενο να μην είναι δυνατόν να ολοκληρώνεται άμεσα, πρέπει όμως σε κάθε περίπτωση να ολοκληρώνεται το αργότερο εντός της ανωτέρω οριζόμενης προθεσμίας των πέντε (5) εργάσιμων για τις Δ.Ο.Υ. ημερών από την καταχώρηση της δήλωσης.

Σημειώνεται ότι ο έλεγχος θεωρείται ότι ολοκληρώνεται ύστερα και από την καταβολή των κατά περίπτωση ποσών φόρου, σύμφωνα με όσα αναλυτικά αναφέρονται στις επόμενες παραγράφους.

Ευνόητο είναι ότι σε περίπτωση μη δυνατότητας άμεσης ολοκλήρωσης του ελέγχου με την καταχώρηση της δήλωσης, θα ενημερώνεται άμεσα κατά το στάδιο αυτό ο υποκείμενος στο φόρο σχετικά με την ολοκλήρωση του ελέγχου το αργότερο εντός της πιο πάνω προθεσμίας, για την παρακολούθηση εκ μέρους του της υπόθεσης του.

(2) Εφόσον από τον έλεγχο που διενεργείται κατά την προηγούμενη παράγραφο διαπιστώνεται ότι το δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι ίσο ή μεγαλύτερο τόσο της αξίας αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων όσο και του δηλούμενου απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους, κατά περίπτωση, του ίδιου ακινήτου, τότε καταβάλλεται από τον υποκείμενο στο φόρο εφάπαξ, με την έκδοση σχετικού διπλότυπου είσπραξης, ο αναλογών στο δηλούμενο τίμημα φόρος εκροών, αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών, σύμφωνα με την περίπτωση γ.ι' της παρ. 4 του άρθρου 36 του Κώδικα Φ.Π.Α., όπως ισχύει, δηλαδή ο φόρος εισροών κατά το ποσοστό που βαρύνει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όπως αυτός έχει διαμορφωθεί μέχρι το χρόνο υποβολής της δήλωσης.

Αμέσως μετά την ανωτέρω καταβολή, η ήδη κατατεθείσα και καταχωρηθείσα δήλωση παραλαμβάνεται και ως παραληφθείσα πλέον και υποβληθείσα καταχωρείται κατά σειρά και ημερομηνία υποβολής στο οικείο "Βιβλίο Μεταγραφής Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α.". Περαιτέρω επιστρέφονται στον υποκείμενο στο φόρο δύο από τα τέσσερα θεωρημένα αντίτυπα αυτής, εκ των οποίων το ένα χρησιμοποιείται για τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου (σχετ. η ΠΟΛ. 1053 / 27-3-2006). Η ανωτέρω παραληφθείσα πλέον δήλωση θεωρείται περαιωθείσα ως ειλικρινής ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

• Έστω ότι το δηλούμενο τίμημα μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι 100.000,00 ευρώ, η αξία αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων (αντικειμενική αξία) είναι 100.000,00 ευρώ και το δηλούμενο προϋπολογιστικό κόστος είναι 90.000,00 ευρώ.

Στην περίπτωση αυτή ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. διαπιστώνει κατά τον έλεγχο ότι το δηλούμενο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι ίσο με την αξία αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και μεγαλύτερο του δηλούμενου προϋπολογιστικού κόστους. Συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση, εφόσον καταβληθεί ο κατά τα ανωτέρω φόρος η οικεία παραληφθείσα πλέον δήλωση θεωρείται περαιωθείσα ως ειλικρινής ως προς το δηλούμενο τίμημα των 100.000,00 ευρώ.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

• Έστω ότι το δηλούμενο τίμημα μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι 200.000,00 ευρώ, η αξία αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων (αντικειμενική αξία) είναι 180.000,00 ευρώ και το δηλούμενο προϋπολογιστικό κόστος είναι 160.000,00 ευρώ.

Στην περίπτωση αυτή ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. διαπιστώνει κατά τον έλεγχο ότι το δηλούμενο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι μεγαλύτερο τόσο της αξίας αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων όσο και του δηλούμενου προϋπολογιστικού κόστους. Συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση, εφόσον καταβληθεί ο κατά τα ανωτέρω φόρος η οικεία παραληφθείσα πλέον δήλωση θεωρείται περαιωθείσα ως ειλικρινής ως προς το δηλούμενο τίμημα των 200.000,00 ευρώ.

Σημειώνεται ότι η περαίωση κατά τα ανωτέρω της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. ως ειλικρινούς ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ισχύει με την προϋπόθεση ότι όλα τα δηλωθέντα στοιχεία και εν γένει χαρακτηριστικά του ακινήτου (π.χ. τετραγωνικά μέτρα, όροφος, ποσοστό συμμετοχής στο οικόπεδο κ.λ.π.) είναι ειλικρινή.

Διευκρινίζεται επίσης ότι ο ανωτέρω έλεγχος της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. αφορά μόνο το δηλούμενο σ' αυτήν τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Συνεπώς, ο φόρος εισροών, όπως αυτός δηλώνεται από τον υποκείμενο στο φόρο

στην εν λόγω δήλωση και το πραγματικό κόστος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου δεν αποτελούν αντικείμενο του συγκεκριμένου ελέγχου, αλλά ο έλεγχος αυτών διενεργείται κατά τις ισχύουσες γενικές διατάξεις από την ελεγκτική υπηρεσία που έχει αρμοδιότητα ελέγχου του υποκείμενου στο φόρο, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 2 της απόφασης ΠΟΛ. 1054 / 27-3-2006.

(3) Εφόσον κατά τον έλεγχο της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. σύμφωνα με την προηγούμενη παρ. 1, ο προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. διαπιστώνει ότι το δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι μικρότερο είτε της αξίας αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων είτε του δηλούμενου απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους του ίδιου ακινήτου, κατά περίπτωση, τότε αναγράφει στην καταχωρηθείσα δήλωση, εντός της οριζόμενης στην ίδια παρ. 1 προθεσμίας των πέντε (5) ημερών, ως βάσει ελέγχου αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου τη μεγαλύτερη από τις δύο ως άνω αξίες, δηλαδή τη μεγαλύτερη αξία μεταξύ της αξίας του ακινήτου που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και του δηλούμενου απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους κατά περίπτωση.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

• Έστω ότι το δηλούμενο τίμημα μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι 100.000,00 ευρώ, η αξία αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων (αντικειμενική αξία) είναι 110.000,00 ευρώ και το δηλούμενο προϋπολογιστικό κόστος είναι 90.000,00 ευρώ.

Στην περίπτωση αυτή το δηλούμενο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι μεγαλύτερο του δηλούμενου προϋπολογιστικού κόστους αλλά είναι μικρότερο της αξίας του ακινήτου που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων. Συνεπώς, ως βάσει ελέγχου αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου αναγράφεται στην οικεία δήλωση από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. η μεγαλύτερη από τις παραπάνω αξίες, δηλαδή η αξία του ακινήτου που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων (αντικειμενική αξία) 110.000,00 ευρώ.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ.

• Έστω ότι το δηλούμενο τίμημα μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι 95.000,00 ευρώ, η αξία αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων (αντικειμενική αξία) είναι 115.000,00 ευρώ και το δηλούμενο απολογιστικό κόστος είναι 120.000,00 ευρώ.

Στην περίπτωση αυτή το δηλούμενο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι μικρότερο τόσο της αξίας αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων όσο και του δηλούμενου απολογιστικού κόστους. Συνεπώς, ως βάση ελέγχου αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου αναγράφεται στην οικεία δήλωση από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. η μεγαλύτερη από τις παραπάνω αξίες, δηλαδή το δηλούμενο απολογιστικό κόστος 120.000,00 ευρώ.

(4) Εφόσον ο υποκείμενος στο φόρο αποδεχθεί εντός της ως άνω οριζόμενης προθεσμίας των πέντε (5) ημερών την αναγραφόμενη κατά την προηγούμενη παράγραφο από τον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. επί της καταχωρηθείσας δήλωσης μεγαλύτερη αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, τότε ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. συντάσσει επί της δήλωσης πράξη που περιέχει την αξία αυτή, το φόρο που αναλογεί σ' αυτήν, καθώς και τον αναλογούντα επί του δηλούμενου τιμήματος φόρο. Η ανωτέρω πράξη υπογράφεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. καθώς και από τον υποκείμενο στο φόρο και περαιτέρω καταβάλλονται εφάπαξ από τον υποκείμενο στο φόρο, άμεσα με την υπογραφή της ανωτέρω πράξης και με την έκδοση ιδιαίτερων (χωριστών) διπλοτύπων εισπραξης, τα κάτωθι ανά διπλότυπο ποσά φόρων :

- ο φόρος που αναλογεί στο δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα, αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών, σύμφωνα με την περίπτωση γ.ι της παρ. 4 του άρθρου 36 του Κώδικα Φ.Π.Α., όπως ισχύει, δηλαδή ο φόρος εισροών κατά το ποσοστό που βαρύνει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όπως αυτός έχει διαμορφωθεί μέχρι το χρόνο υποβολής της δήλωσης (πρώτο διπλότυπο), και,

- ο φόρος που αναλογεί στην αναγραφόμενη από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, αφού αφαιρεθεί ως έχει ο φόρος που αναλογεί στο δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα αυτού, πριν δηλαδή από το συμψηφισμό του οικείου φόρου εισροών (δεύτερο διπλότυπο).

Αμέσως μετά την καταβολή των ανωτέρω ποσών φόρων, η ήδη κατατεθείσα και καταχωρηθείσα δήλωση παραλαμβάνεται με την ίδια διαδικασία παραλαβής όπως αναφέρεται ανωτέρω στην παρ. 2 (καταχώρηση στο Βιβλίο Μεταγραφής, επιστροφή δύο θεωρημένων αντιτύπων αυτής) και η παραληφθείσα πλέον δήλωση θεωρείται περαιωθείσα ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Οι προϋποθέσει περαίωσης που αναφέρονται στην ανωτέρω παρ. 2 ως προς τα δηλωθέντα στοιχεία και εν γένει χαρακτηριστικά του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, ισχύουν και εν προκειμένω, ενώ ομοίως δεν αποτελούν αντικείμενο του ελέγχου και της περαίωσης ο οικείος φόρος εισροών και το πραγματικό κόστος.

(5) Σε περίπτωση που ο υποκείμενος στο φόρο δεν αποδέχεται την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου που αναγράφεται επί της καταχωρηθείσας δήλωσης κατά την ανωτέρω παρ. 3 από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ., δύναται να ζητήσει με αίτηση του προς το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) εκτίμηση της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από το Σώμα αυτό, η κρίση του οποίου είναι δεσμευτική για τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. (υπόδειγμα αίτησης προς το Σ.Ο.Ε. και των συνυποβαλλόμενων εντύπων με τα απαραίτητα στοιχεία του ακινήτου καθώς και σχετικές πληροφορίες βρίσκονται στο δικτυακό τόπο <http://www.soe.gr/>).

Εφόσον ο υποκείμενος στο φόρο αποδέχεται την κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, όπως αυτή προκύπτει από τη σχετική έκθεση του Σώματος αυτού που αποστέλλεται και στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., συντάσσεται από τον προϊστάμενο της εν λόγω Δ.Ο.Υ. επί της καταχωρηθείσας δήλωσης πράξη που περιέχει την αξία αυτή, το φόρο που αναλογεί σ' αυτήν, καθώς και τον αναλογούντα επί του δηλούμενου τιμήματος φόρο.

Η ανωτέρω πράξη υπογράφεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. καθώς και από τον υποκείμενο στο φόρο και περαιτέρω καταβάλλονται εφάπαξ από τον υποκείμενο στο φόρο, άμεσα με την υπογραφή της ανωτέρω πράξης και με την έκδοση ιδιαίτερων (χωριστών) διπλοτύπων είσπραξης, τα κάτωθι ανά διπλότυπο ποσά φόρων :

- ο φόρος που αναλογεί στο δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα, αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών, σύμφωνα με την περίπτ. γι' της παρ. 4 του άρθρου 36 του Κώδικα Φ.Π.Α., όπως ισχύει, δηλαδή ο φόρος εισροών κατά το ποσοστό που βαρύνει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όπως αυτός έχει διαμορφωθεί μέχρι το χρόνο υποβολής της δήλωσης (πρώτο διπλότυπο), και,

- ο φόρος που αναλογεί στην αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε., αφού αφαιρεθεί ως έχει ο φόρος που αναλογεί στο δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα αυτού, πριν δηλαδή από τον συμψηφισμό του οικείου φόρου εισροών (δεύτερο διπλότυπο).

Η καταβολή των ανωτέρω ποσών φόρων δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί πέραν του ενός μηνός από την ημερομηνία της έκθεσης εκτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου του Σ.Ο.Ε. Συνεπώς, ο υποκείμενος στο φόρο, προκειμένου να συνεχισθεί η διαδικασία ολοκλήρωσης της μεταβίβασης του ακινήτου, πρέπει το αργότερο εντός μηνός από την ημερομηνία της παραπάνω έκθεσης να καταβάλει τα ανωτέρω ποσά φόρων, διαφορετικά, αν η εν λόγω καταβολή δεν πραγματοποιηθεί εντός της ανωτέρω προθεσμίας, η ήδη κατατεθείσα και καταχωρηθείσα δήλωση, για την οποία παρήλθε η προθεσμία αυτή, δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα.

Αμέσως μετά την καταβολή των ανωτέρω ποσών φόρων, η οικεία δήλωση παραλαμβάνεται με την ίδια διαδικασία παραλαβής που αναφέρεται στην ανωτέρω παρ. 2 (καταχώρηση στο Βιβλίο Μεταγραφής, επιστροφή δύο θεωρημένων αντιτύπων αυτής) και η παραληφθείσα πλέον δήλωση θεωρείται περαιωθείσα ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

Οι προϋποθέσει σε σχέση με την περαίωση καθώς και οι επισημάνσεις ως προς το φόρο εισροών και το πραγματικό κόστος που αναφέρονται στην ίδια ως άνω παράγραφο 2 ισχύουν ανάλογα και εν προκειμένω.

(6) Σε περίπτωση που ο υποκείμενος στο φόρο δεν αποδέχεται την αξία εκτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από το Σ.Ο.Ε., επιθυμεί όμως να ολοκληρωθεί η διαδικασία μεταβίβασης του ακινήτου του, συντάσσεται πράξη επί της καταχωρηθείσας δήλωσης από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ., η οποία περιέχει την αξία εκτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από το Σ.Ο.Ε., το φόρο που αναλογεί σε αυτήν, τον αναλογούντα επί του δηλούμενου τιμήματος φόρο, καθώς και τη διαφορά φόρου μεταξύ των ποσών φόρων που αναλογούν στην αξία εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. και στο δηλούμενο τίμημα.

Η ανωτέρω πράξη υπογράφεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και περαιτέρω καταβάλλεται από τον υποκείμενο στο φόρο εφάπαξ, με την έκδοση σχετικού διπλότυπου είσπραξης, ο αναλογών στο δηλούμενο τίμημα φόρος, αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών, σύμφωνα με την περίπτ. γ.ι' της παρ. 4 του άρθρου 36 του Κώδικα Φ.Π.Α., όπως ισχύει, δηλαδή ο φόρος

εισροών κατά το ποσοστό που βαρύνει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όπως αυτός έχει διαμορφωθεί μέχρι το χρόνο υποβολής της δήλωσης.

Όπως και στην προηγούμενη παρ. 5, έτσι και στην περίπτωση αυτή, η ανωτέρω καταβολή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί πέραν του ενός μηνός από την ημερομηνία της έκθεσης εκτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου του Σ.Ο.Ε. Συνεπώς, ο υποκείμενος στο φόρο, προκειμένου να συνεχισθεί η διαδικασία ολοκλήρωσης της μεταβίβασης του ακινήτου, πρέπει το αργότερο εντός μηνός από την ημερομηνία της παραπάνω έκθεσης, να καταβάλει το ανωτέρω βάσει δήλωσης ποσό φόρου, διαφορετικά η ήδη κατατεθείσα και καταχωρηθείσα δήλωση δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα.

Αμέσως μετά την ανωτέρω καταβολή, η οικεία δήλωση παραλαμβάνεται εφαρμοζομένων και εν προκειμένω όσων αναφέρονται στην ανωτέρω παρ. 2 ως προς τη διαδικασία παραλαβής (καταχώρηση στο Βιβλίο Μεταγραφής, επιστροφή δύο θεωρημένων αντιτύπων), με τη διαφορά ότι τα δύο θεωρημένα αντίτυπα αυτής που επιστρέφονται στον υποκείμενο στο φόρο επιδίδονται σ' αυτόν επί αποδείξει, κατά τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2717 / 1999 (Κώδικας Διοικητικής Δικονομίας), δεδομένου ότι επ' αυτών έχει συνταχθεί η προαναφερόμενη πράξη, η οποία επέχει θέση πράξης προσδιορισμού του φόρου κατά τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 49 του Κώδικα Φ.Π.Α. Μαζί με τα δύο ως άνω αντίτυπα της δήλωσης επιδίδεται επίσης στον υποκείμενο στο φόρο και συνοπτική έκθεση ελέγχου υπογεγραμμένη και θεωρημένη αρμοδίως, στην οποία περιγράφεται το βάσει δήλωσης μεταβιβαζόμενο ακίνητο, αναφέρεται εν συντομία η διαδικασία ελέγχου και αναγράφεται το δηλωθέν από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα του ακινήτου, καθώς και η αξία αυτού κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε., η οποία εκ' του νόμου είναι δεσμευτική για τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ.

Με την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας η παραληφθείσα πλέον δήλωση θεωρείται ελεγμένη ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, με τη διευκρίνιση ότι ισχύουν ανάλογα και εν προκειμένω οι προϋποθέσεις καθώς επίσης και οι επισημάνσεις για το φόρο εισροών και το πραγματικό κόστος που αναφέρονται στην ανωτέρω παρ. 2.

Κατά της αναφερόμενης πιο πάνω πράξης ο υποκείμενος στο φόρο δύναται να ασκήσει προσφυγή εντός της προβλεπόμενης κατά τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 2717/1999 προθεσμίας από της επίδοσης σ' αυτόν των δύο θεωρημένων αντιτύπων της δήλωσης μαζί με την πιο πάνω συνοπτική έκθεση ελέγχου.

Εξάλλου, για τα θέματα γενικώς βεβαίωσης και καταβολής σε σχέση με τη διαφορά φόρου βάσει της ανωτέρω πράξης καθώς και εν γένει διαδικασίας επί της προσφυγής, έχουν εφαρμογή οι ισχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις.

Έτσι, σε περίπτωση άσκησης εμπρόθεσμης προσφυγής βεβαιώνεται από τον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) επί της διαφοράς φόρου, ενώ σε περίπτωση μη άσκησης προσφυγής ή άσκησης εκπρόθεσμης προσφυγής η παραπάνω διαφορά φόρου βεβαιώνεται ως έχει, σε ότι δε αφορά τον τρόπο καταβολής, έχουν εφαρμογή τα κατά περίπτωση οριζόμενα στο άρθρο 54 του Κώδικα Φ.Π.Α.

Σημειώνεται ότι σε περίπτωση έκδοσης δικαστικής απόφασης ή διενέργειας δικαστικού συμβιβασμού κατά το άρθρο 1 του Ν.Δ. 4600 / 1966, θα υπολογίζεται στο πλαίσιο της σχετικής εκκαθάρισης και πρόσθετος φόρος της παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 2523 / 1997, λόγω ανακρίβειας της δήλωσης, για τους μεσολαβήσαντες μήνες μέχρι το χρόνο δημοσίευσης της απόφασης ή διενέργειας του δικαστικού συμβιβασμού, αντίστοιχα, εις ολόκληρον αν πρόκειται για δικαστική απόφαση και μειωμένος στα 3/5 αν πρόκειται για δικαστικό συμβιβασμό, κατ' εφαρμογή των διατάξεων των παρ. 2 και 8 του άρθρου 2 του Ν. 2523 / 1997 (σχετ. εγκ. ΠΟΛ. 1317 / 1997).

(7) Οι κατατεθείσες και καταχωρηθείσες δηλώσεις για τις οποίες δεν εφαρμόστηκαν τα οριζόμενα από τις προηγούμενες παραγράφους, ούτως ώστε αυτές να καταστούν παραληφθείσες κατά τα οριζόμενα στις παραγράφους αυτές, δεν παράγουν κανένα έννομο αποτέλεσμα.

Συνεπώς, σε τυχόν περιπτώσεις δηλώσεων που έχουν κατατεθεί και καταχωρηθεί για τις οποίες δεν ολοκληρώθηκε η διαδικασία ελέγχου, όπως αυτή καθορίζεται ανά παράγραφο, είτε εκ του λόγου ότι παρήλθε η προβλεπόμενη προθεσμία χωρίς να καταβληθούν τα οικεία κατά περίπτωση ποσά φόρων είτε εξάλλου λόγου, με αποτέλεσμα οι δηλώσεις αυτές να μη καταστούν τελικώς παραληφθείσες, πρέπει, εφόσον ο υποκείμενος στο φόρο επιθυμεί τη μεταβίβαση του ακινήτου, να υποβάλει νέα δήλωση και να ακολουθηθεί εξ αρχής η κατά τις προηγούμενες παραγράφους διαδικασία ελέγχου. Στις περιπτώσεις αυτές η ήδη κατατεθείσα και καταχωρηθείσα δήλωση δεν θεωρείται παραληφθείσα.

(8) Και για τις δηλώσεις που ελέγχονται σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 49 του Κώδικα Φ.Π.Α., περί έκδοσης συμπληρωματικών πράξεων προσδιορισμού του φόρου.

Συνεπώς, με την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου που καθορίζεται με τις προηγούμενες παραγράφους, οι οικείες δηλώσεις θεωρούνται ελεγμένες ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, δεν αποκλείεται όμως η έκδοση συμπληρωματικής πράξης στον υποκείμενο στο φόρο, εφόσον περιέλθουν στην αρμόδια φορολογική αρχή συμπληρωματικά στοιχεία κατά την έννοια των παραπάνω διατάξεων του Κώδικα Φ.Π.Α.

Έτσι, για παράδειγμα, τέτοια συμπληρωματικά στοιχεία μπορεί να αποτελούν στοιχεία που περιέρχονται στην αρμόδια φορολογική αρχή μετά την ολοκλήρωση της προαναφερόμενα ελεγκτικής διαδικασίας και αναφέρονται στο πραγματικό τίμημα μεταβίβασης του ακινήτου (π.χ. αν από επιταγές κ.λπ. προκύψει με βεβαιότητα μεγαλύτερο τίμημα από αυτό που δηλώθηκε).

Στις ανωτέρω περιπτώσει θα πρέπει, προκειμένου να εκδοθεί συμπληρωματική πράξη κατά τα προαναφερόμενα, η αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου που προκύπτει με βάση τα συμπληρωματικά στοιχεία να είναι μεγαλύτερη της τελικής βάσει ελέγχου αξίας κατά τις προηγούμενες παραγράφους.

Σημείωση 1 : Σχετικά με τις αναφερόμενες στις προηγούμενες παραγράφους προθεσμίες των πέντε (5) ημερών και του ενός μηνός, διευκρινίζεται ότι η έναρξη τους αρχίζει από την επόμενη για τις Δ.Ο.Υ. εργάσιμη ημέρα της ημέρας κατάθεσης – καταχώρησης της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. στην πρώτη περίπτωση και από την επόμενη της ημερομηνίας της έκθεσης του Σ.Ο.Ε. στη δεύτερη περίπτωση.

Σημείωση 2 : Για τα καταβληθέντα κατά περίπτωση ως άνω ποσά φόρων, γίνεται σχετική μνεία στο συμβόλαιο μεταβίβασης, με αναγραφή και του αριθμού των σχετικών διπλοτύπων εισπραξης, καθώς βεβαίως και του αριθμού της οικείας παραληφθείσας ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. Σχετική μνεία στο συμβόλαιο μεταβίβασης γίνεται και στην τυχόν περίπτωση που με βάση το προσκομιζόμενο στο συμβολαιογράφο θεωρημένο αντίτυπο της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. δεν προκύπτει κανένα ποσό φόρου για καταβολή.

(II) Για τον έλεγχο των ειδικών δηλώσεων Φ.Π.Α. που αφορούν πράξεις της περίπτ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 7 του Κώδικα Φ.Π.Α. (αυτοπαραδόσεις), έχουν εφαρμογή οι ισχύουσες γενικές διατάξεις.

Συνεπώς, εφόσον πρόκειται για ειδικές δηλώσεις Φ.Π.Α. που αφορούν ιδιοκατοίκηση ή ιδιόχρηση ή παράδοση σε μη φορολογητέα δραστηριότητα του ίδιου υποκειμένου ή μίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση της χρήσης ή χρησιμοποίηση για οποιονδήποτε σκοπό ξένο προς την επιχείρηση, των ακινήτων που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α., ο έλεγχος των δηλώσεων αυτών διενεργείται με βάση τις κατά περίπτωση γενικές διατάξεις, και όχι κατά τα προαναφερόμενα στην περίπτωση Ι. Ομοίως, με τις γενικές επίσης διατάξεις ελέγχονται και οι ειδικές δηλώσεις Φ.Π.Α. που αφορούν ακίνητα για τα οποία συμπληρώνεται πενταετία από την έκδοση της οικείας οικοδομικής άδειας χωρίς να έχει πραγματοποιηθεί παράδοση τους, καθόσον και οι περιπτώσεις αυτές εξομοιώνονται με αυτοπαραδόσεις.

Σημειώνεται ότι σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, οι ειδικές δηλώσεις Φ.Π.Α. υποβάλλονται, όπως και οι ειδικές δηλώσεις Φ.Π.Α. της προηγούμενης περίπτωσης Ι, στη Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, χωρίς όμως εν προκειμένω την καταβολή φόρου, καθόσον αυτός καταβάλλεται με την περιοδική δήλωση Φ.Π.Α. της οικείας φορολογικής περιόδου.

11. ΠΕΡΙΟΔΙΚΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ

Φ.Π.Α.

11.1. ΓΕΝΙΚΑ

Μέχρι και την 31/12/2005, οι οικοδομικές επιχειρήσει ήταν απαλλασσόμενες του Φ.Π.Α.. Οι διατάξεις του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. που ορίζουν την επιβολή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα, τέθηκαν σε αναστολή από το χρόνο εφαρμογής του Φ.Π.Α. (1/1/1987), η οποία παρατάθηκε μέχρι και την 31/12/2005 (με το άρθρο 21 του Ν. 3296 / 2004). Ως εκ τούτου, για τις οικοδομικές επιχειρήσει, ο Φ.Π.Α. αποτελούσε κόστος κατασκευής.

Από 01/01/2006, με τις διατάξεις του Ν. 3427 / 2005, με τις οποίες τροποποιήθηκαν οι διατάξεις του Κώδικα Φ.Π.Α., επιβάλλεται φόρος στα νεόδμητα ακίνητα, και οι οικοδομικές επιχειρήσει καθίστανται υποκείμενες στο Φ.Π.Α. (κανονικό καθεστώς). Στις προηγούμενες ενότητες αναπτύχθηκαν τα θέματα της επιβολής του φόρου (υποκείμενο, αντικείμενο κ.τ.λ.) και των δηλωτικών υποχρεώσεων, ως προς τα έντυπα του προϋπολογιστικού και απολογιστικού κόστους, και της Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α.. Στην παρούσα, εξετάζονται οι υποχρεώσει των οικοδομικών επιχειρήσεων σε ότι αφορά την περιοδική και εκκαθαριστική δήλωση.

11.2. ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΕ ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΕΡΙΟΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ

Φ.Π.Α.

Οι οικοδομικές επιχειρήσει (επιτηδευματίες, φυσικά η νομικά πρόσωπα), από 01/01/2006, είναι υποκείμενοι στο Φ.Π.Α. και εντάσσονται στο κανονικό καθεστώς. Επομένως έχουν όλες τις υποχρεώσει όπως και οι λοιποί υποκείμενοι στο φόρο, και συνεπώς υποχρεούνται σε υποβολή περιοδικής δήλωσης, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 38 του Κώδικα Φ.Π.Α.

Οι ευκαιριακοί κατασκευαστεί, δεδομένου ότι επέλεξαν την ένταξη τους στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α., έχουν τις ίδιες υποχρεώσει με τους επαγγελματίες

κατασκευαστές (εργολάβους, τεχνικές επιχειρήσει), και κατά συνέπεια υποχρεούνται στην υποβολή περιοδικής δήλωσης.

11.3. Δ.Ο.Υ. ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

Φ.Π.Α.

Η περιοδική δήλωση Φ.Π.Α. υποβάλλεται από τους υπόχρεους, κατά τις διατάξεις των παρ. 1 και 3 του άρθρου 38 του Κώδικα Φ.Π.Α., στην "Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για την υποβολή του φόρου εισοδήματος τους", δηλ. στην Δ.Ο.Υ. της έδρας τους. Σημειώνεται ότι, οι τηρούντες βιβλία Γ' κατηγορίας υποχρεούνται να αποστέλλουν την περιοδική δήλωση Φ.Π.Α. μόνο μέσω του TAXISNET (σχετ. οι εγκύκλιοι ΠΟΛ. 1054 / 2001, ΠΟΛ. 1055 / 2001 και ΠΟΛ. 1019 / 2003).

Η υποβολή της περιοδικής δήλωσης Φ.Π.Α. δεν πρέπει να συνδέεται, με την "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.", η οποία, όπως αναπτύχθηκε σε προηγούμενη ενότητα του παρόντος, υποβάλλεται στην Δ.Ο.Υ. στην χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το υπό μεταβίβαση κ.τ.λ. ακίνητο.

11.4. ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

Φ.Π.Α.

Ο χρόνος υποβολής της περιοδικής δήλωσης Φ.Π.Α. ρυθμίζεται από τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 38 του Κώδικα Φ.Π.Α..

Με την ΠΟΛ. 1060 / 18-4-2006 ορίστηκε ότι, προκειμένου για υποκείμενους με δικαίωμα έκπτωσης του φόρου των εισροών τους, η περιοδική δήλωση υποβάλλεται υποχρεωτικά, ανεξάρτητα αν το αποτέλεσμα αυτής είναι χρεωστικό, μηδενικό ή πιστωτικό, ως εξής :

(α) για κάθε ημερολογιακό μήνα και μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα, εφόσον αυτοί τηρούν βιβλία Γ κατηγορίας του Κ.Β.Σ.,

(β) για κάθε ημερολογιακό τρίμηνο και μέχρι τις 20 του μήνα που ακολουθεί το τρίμηνο, εφόσον αυτοί τηρούν βιβλία Α' ή Β' κατηγορίας του Κ.Β.Σ..

Η υποβολή των περιοδικών δηλώσεων στις Δ.Ο.Υ., στις ανωτέρω προθεσμίες, παρατείνεται ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ. του υποκείμενου και ολοκληρώνεται μέσα σε πέντε (5) εργάσιμες ημέρες ως εξής :

- (i) την 20η ημέρα του επόμενου μήνα που ακολουθεί τη φορολογική περίοδο, εφόσον αυτή είναι εργάσιμη, προκειμένου για υποκείμενους που ο Α.Φ.Μ. τους λήγει σε 1, 2,
- (ii) την επόμενη εργάσιμη ημέρα της προθεσμίας για τα ψηφία 1, 2, προκειμένου για υποκείμενους που ο Α.Φ.Μ. τους λήγει σε 3, 4,
- (iii) την επόμενη εργάσιμη ημέρα της προθεσμίας για τα ψηφία 3, 4, προκειμένου για υποκείμενους που ο Α.Φ.Μ. τους λήγει σε 5, 6,
- (iv) την επόμενη εργάσιμη ημέρα της προθεσμίας για τα ψηφία 5, 6, προκειμένου για υποκείμενους που ο Α.Φ.Μ. τους λήγει σε 7, 8,
- (v) την επόμενη εργάσιμη ημέρα της προθεσμίας για τα ψηφία 7, 8, προκειμένου για υποκείμενους που ο Α.Φ.Μ. τους λήγει σε 9, 0.

Η υποβολή των αρχικών εμπρόθεσμων περιοδικών δηλώσεων με χρεωστικό υπόλοιπο, με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου μέσω του δικτύου TAXISnet, παρατείνεται μέχρι την 26η ημέρα του επόμενου μήνα που ακολουθεί τη λήξη της φορολογικής περιόδου, στην οποία αφορά η δήλωση, ανεξαρτήτως του τελευταίου ψηφίου Α.Φ.Μ.. Η ίδια ημερομηνία, θεωρείται ως καταληκτική για τις πληρωμές των οφειλόμενων ποσών μέσω των τραπεζών.

Η υποβολή των αρχικών εμπρόθεσμων περιοδικών δηλώσεων με πιστωτικό ή μηδενικό υπόλοιπο, που υποβάλλονται ηλεκτρονικά μέσω του δικτύου TAXISnet, παρατείνεται μέχρι και την τελευταία ημέρα του επόμενου μήνα που ακολουθεί τη λήξη της φορολογικής περιόδου στην οποία αφορά η δήλωση, ανεξαρτήτως του τελευταίου ψηφίου Α.Φ.Μ..

Σε περίπτωση γενικής ή τοπικής αργίας, ή τοπικά μη εργάσιμης ημέρας οι παραπάνω προθεσμίες υποβολής μετακυλίσονται ανάλογα.

Σημειώνεται ότι, εξαίρεση από την υποχρέωση υποβολής μηδενικής ή πιστωτικής περιοδικής δήλωσης προβλέπεται μόνο για τις επιχειρήσεις που βρίσκονται σε αδράνεια ή αναστολή εργασιών, εφόσον έχουν υποβάλει τη δήλωση μεταβολών για να δηλώσουν την κατάσταση αυτή στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. (Π.Ο.Λ. 1155 / 22-12-2005).

11.5. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

11.5.1. ΑΞΙΕΣ ΠΟΥ ΑΝΑΓΡΑΦΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 38 του Κώδικα Φ.Π.Α. : "Η περιοδική δήλωση περιλαμβάνει, για κάθε φορολογική περίοδο, την αξία των φορολογητέων παραδόσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, την αξία των ενδοκοινοτικών αποκτήσεων αγαθών, στα οποία περιλαμβάνονται και τα καινούργια μεταφορικά μέσα και τα αγαθά που υπάγονται σε ειδικούς φόρους κατανάλωσης, την αξία των πράξεων παροχής υπηρεσιών, για τις οποίες οφείλεται φόρος από το λήπτη των υπηρεσιών αυτών, το φόρο που αναλογεί, την αξία των απαλλασσόμενων πράξεων, τις εκπτώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις των άρθρων 30, 31 και 32, καθώς και τη διαφορά φόρου που προκύπτει."

Για τις κατασκευαστικές επιχειρήσει, ως εκ του τρόπου καταβολής του φόρου με την "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α." (ΠΟΛ.1054 / 06, ΠΟΛ.1071 / 06), παρουσιάζονται ορισμένες διαφοροποιήσεις. Έτσι βλέπουμε παρακάτω :

(α) Φορολογητέες εκροές : Ως φορολογητέα εκροή η οποία αναγράφεται στους αντίστοιχους κωδικούς της περιοδικής δήλωσης, λαμβάνεται το τίμημα που αναγράφεται στο συμβόλαιο μεταβίβασης καθώς και ο αναλογών φόρος όπως έχουν αναγραφεί αντίστοιχα στα βάσει δηλώσεων ποσά της "Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α."

(Εφόσον έχει υποβληθεί την ίδια φορολογική περίοδο).

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

• Κατασκευαστική επιχείρηση υποβάλλει την "Ειδική Δήλωση" για μεταβίβαση διαμερίσματος υπαγόμενου σε Φ.Π.Α. με την οποία δηλώνει τίμημα μεταβίβασης το ποσό των 150.000,00 ευρώ (Σημείωση : Στην ίδια φορολογική περίοδο έχει υπογραφεί και το συμβόλαιο). Η αντικειμενική αξία του διαμερίσματος ανέρχεται στο ποσό των 175.000,00 ευρώ, η δε αξία του προϋπολογιστικού κόστους στο ποσό των 162.500,00 ευρώ. Ως φορολογητέα εκροή στην περιοδική δήλωση θα αναγραφεί το ποσό των 150.000,00 ευρώ. Στην

στήλη του Φ.Π.Α. αναγράφεται ο φόρος που αναλογεί στη δηλωθείσα αξία της μεταβίβασης. Στο προηγούμενο παράδειγμα το ποσό των 28.500,00 ευρώ (150.000,00 X 19%).

Στην περίπτωση των αυτοπαραδόσεων της παρ. 2 του άρθρου 7 του Κώδικα Φ.Π.Α., για τις οποίες, όπως έχει αναφερθεί στις προηγούμενες ενότητες, φορολογητέα αξία λαμβάνεται το κόστος κατασκευής, ως φορολογητέα εκροή λαμβάνεται η αξία αυτή, όπως αναγράφεται και στην "Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α."

Στην περίπτωση της αντιπαροχής, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχει αναγραφεί στο στοιχείο παράδοσης κτισμάτων. Η αξία αυτή αναγράφεται στις εκροές της περιοδικής δήλωσης.

(β) Φορολογητέες εισροές : Ως προς τις φορολογητέες εισροές δεν υπάρχει διαφοροποίηση. Οι αγορές των υλικών, των παγίων, οι ληφθείσες υπηρεσίες κ.τ.λ., και ο αναλογών Φ.Π.Α., αναγράφονται στους αντίστοιχους κωδικούς της περιοδικής δήλωσης της αντίστοιχης ημερολογιακής περιόδου (μήνας, τρίμηνο) όπως αυτές προκύπτουν από τα λογιστικά βιβλία (εσόδων - εξόδων ή Γ' Κατηγορίας).

(γ) Ο Φ.Π.Α. που καταβάλλεται με την "Ειδική Δήλωση", ως διαφορά του φόρου επί του δηλωθέντος τιμήματος (αξία) πώλησης και του φόρου των εισροών που αναλογεί στο μεταβιβαζόμενο κτίσμα μέχρι το χρόνο της μεταβίβασης, αναγράφεται στο πεδίο των λοιπών προστιθέμενων ποσών (κωδικός 402) της περιοδικής δήλωσης, δηλαδή ο φόρος που καταβλήθηκε "ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ" με την ειδική δήλωση. Ο Φ.Π.Α. που προκύπτει με την ελεγκτική διαδικασία που ορίζεται με τις ΠΟΛ. 1054 / 2006 και ΠΟΛ.1071 / 2006 και καταβάλλεται με την "Ειδική Δήλωση". Ο εν λόγω Φ.Π.Α. υπολογίζεται επί της μεγαλύτερης αξίας σε σχέση με την αξία τιμήματος μετά την αφαίρεση του αναλογούντος βάσει τιμήματος φόρου και δεν αναγράφεται στην περιοδική δήλωση. Ο φόρος αυτός αποτελεί για την επιχείρηση διαφορά φορολογικού ελέγχου και ως τέτοια (και όχι ως καταβληθείς Φ.Π.Α.) πρέπει να καταχωρείται στα βιβλία της επιχείρησης.

Στο προηγούμενο παράδειγμα, έστω ότι ο συνολικός φόρος (εισροών) της οικοδομής, μέχρι την ημερομηνία μεταβίβασης, ανέρχεται στο ποσό των 100.000,00 ευρώ και ότι το διαμέρισμα που μεταβιβάζεται αντιστοιχεί στο 10% των ιδιοκτησιών. Ο αναλογούν Φ.Π.Α., ο οποίος θα συμψηφισθεί με την "Ειδική

Δήλωση" ανέρχεται στο ποσό των $100.000,00 \times 10\% = 10.000,00$. Με την αποδοχή του ελέγχου από τον υποκείμενο θα αποδοθεί Φ.Π.Α. με ξεχωριστά διπλότυπα ως εξής : (i) δηλωθέν τίμημα $150.000,00 \times 19\% = 28.500,00$ ευρώ μείον $10.000,00$ φόρος εισροών, Φ.Π.Α. για καταβολή $18.500,00$ ευρώ, και, (ii) φορολογητέα αξία $175.000,00 \times 19\% = 33.250,00$ ευρώ μείον Φ.Π.Α. δηλωθείσας αξίας πώλησης $28.500,00$, Φ.Π.Α. για καταβολή $4.750,00$ ευρώ. Το ποσό των $18.500,00$ ευρώ αναγράφεται στα λοιπά προστιθέμενα ποσά της περιοδικής δήλωσης, ενώ το ποσό των $4.750,00$ ευρώ αποτελεί για τον υποκείμενο διαφορά φορολογικού ελέγχου, και ως τέτοια δεν συμπεριλαμβάνεται στα ποσά του Φ.Π.Α. της δήλωσης.

(δ) Οι πωλήσεις που εξαιρούνται / απαλλάσσονται από την επιβολή Φ.Π.Α., π.χ. ακίνητα με άδεια οικοδομής μέχρι την 31-12-2005, πώληση νεόδμητου ακινήτου με απαλλαγή Φ.Π.Α. λόγω Α' κατοικίας, κ.τ.λ., αναγράφονται στο πεδίο των απαλλασσόμενων χωρίς δικαίωμα έκπτωσης εκροών.

11.5.2. ΕΙΔΙΚΗ PRORATA ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΑΛΛΑΓΗ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Με την περιπτ. λα' της παρ. 1 του άρθρου 22 του Κώδικα Φ.Π.Α. ορίζεται ότι απαλλάσσεται από το Φ.Π.Α. "η παράδοση – νεόδμητων – ακινήτων σε δικαιούχους απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας". Για τις οικοδομικές επιχειρήσει, η πώληση νεόδμητων ακινήτων υπαγόμενων σε Φ.Π.Α. με απαλλαγή Α' κατοικίας, είναι πράξη απαλλασσόμενη χωρίς δικαίωμα έκπτωσης του φόρου των εισροών.

Περαιτέρω, με την παρ. 6 του άρθρου 31 ορίζεται ότι ο υποκείμενος στο φόρο θα πρέπει να ενεργήσει την έκπτωση ανάλογα με την πραγματική διάθεση των αγαθών ή των υπηρεσιών που λαμβάνει.

Επομένως, στην περίπτωση αυτή, της πώλησης νεόδμητου ακινήτου με απαλλαγή Α' κατοικίας, ο αναλογούν στο πωληθέν ακίνητο φόρος εισροών, θα πρέπει να συμπεριληφθεί στα "αφαιρούμενα ποσά" του φόρου εισροών της περιοδικής δήλωσης. Στην περίπτωση παράδοσης ιδιοκτησίας της οποίας η κατασκευή βρίσκεται σε εξέλιξη η ειδική prorata εφαρμόζεται κατ' αρχήν στην φορολογική περίοδο που μεταβιβάζεται το ακίνητο για τον μέχρι τότε φόρο

εισροών (από το Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών) και στη συνέχεια σε κάθε φορολογική περίοδο που υφίστανται εισροές (αγορές, υπηρεσίες και δαπάνες) για τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία.

Το ποσό του φόρου που δεν μπορεί να εκπέσει η επιχείρηση προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό του Φόρου των Εισροών (της συγκεκριμένης οικοδομής) επί του ποσοστού της συμμετοχής της ιδιοκτησίας που μεταβιβάστηκε με απαλλαγή Α' κατοικίας.

11.5.3. ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ

Όσον αφορά την περίπτωση που τα αγαθά αποκτώνται από προμηθευτή της Ε.Ε. διακρίνουμε τις εξής περιπτώσεις :

(α) Στην περίπτωση που η κατασκευαστική επιχείρηση διενεργεί ενδοκοινοτική απόκτηση, π.χ. πλακάκια, για να τα χρησιμοποιήσει σε μια "παλαιά" οικοδομή, επειδή δεν υπάρχει δικαίωμα έκπτωσης του Φ.Π.Α. γι' αυτή την οικοδομή, θα συμπληρωθούν μόνο οι κωδικοί των εκροών της περιοδικής δήλωσης και ο κωδικός "341" των ενδοκοινοτικών συναλλαγών και όχι ο κωδικός των εισροών, προκειμένου να καταβληθεί ο Φ.Π.Α. που αντιστοιχεί στην Ελλάδα.

(β) Στην περίπτωση που η κατασκευαστική επιχείρηση διενεργεί ενδοκοινοτική απόκτηση, π.χ. κουφώματα, τα οποία θα χρησιμοποιηθούν και σε "παλαιά" και σε νέα οικοδομή, η αξία της ενδοκοινοτικής απόκτησης θα καταχωρηθεί και στις εισροές και στις εκροές καθώς και στον κωδικό 341 της περιοδικής δήλωσης.

Όταν εκδοθεί το αθεώρητο λογιστικό σημείωμα με το οποίο επιμερίζονται οι ποσότητες των υλικών που θα χρησιμοποιηθούν στην "παλαιά" οικοδομή, ο αναλογών φόρος θα απεικονιστεί στον κωδικό 412 "Λοιπά Αφαιρούμενα Ποσά" γιατί αυτός ο φόρος αποτελεί κόστος, δεδομένου ότι δεν υφίσταται δικαίωμα έκπτωσης.

Εξυπακούεται ότι σε περίπτωση που τα υλικά χρησιμοποιηθούν μόνο σε νέα οικοδομή, η αξία της ενδοκοινοτικής απόκτησης θα απεικονιστεί στις εκροές – εισροές και στον "341", όπως γίνεται συνήθως με τις ενδοκοινοτικές αποκτήσεις.

11.6. ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ Φ.Π.Α. – ΥΠΟΧΡΕΟΙ

Η εκκαθαριστική δήλωση Φ.Π.Α. είναι η "ανακεφαλαιωτική" δήλωση της διαχειριστικής περιόδου στην οποία αναφέρεται, και περιλαμβάνει τα δεδομένα των βιβλίων που έχουν απεικονισθεί στις περιοδικές δηλώσεις.

Με την δήλωση αυτή γίνεται ο διακανονισμός του φόρου των παγίων και επίσης ο διακανονισμός του φόρου των κοινών εισροών (prorata)

Υποχρέωση να υποβάλλουν εκκαθαριστική δήλωση έχουν οι υποκείμενοι στο φόρο που ενεργούν φορολογητέες πράξεις ή και απαλλασσόμενες με δικαίωμα έκπτωσης του φόρου. Η υποχρέωση αυτή υπάρχει και στην περίπτωση που δεν πραγματοποιήθηκε οικονομική δραστηριότητα, όπως και στην περίπτωση που η επιχείρηση δήλωσε ότι βρίσκεται σε αδράνεια. Οι οικοδομικές επιχειρήσει και οι ευκαιριακοί κατασκευαστές, ως υποκείμενοι στο φόρο, έχουν υποχρέωση υποβολής εκκαθαριστικής δήλωσης.

11.7. ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ Φ.Π.Α.

Η εκκαθαριστική δήλωση υποβάλλεται σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 38 του Κώδικα Φ.Π.Α. μέχρι την 25η ημέρα του δεύτερου μήνα που ακολουθεί την λήξη της διαχειριστικής περιόδου, εφόσον κατά τη λήξη της περιόδου αυτής δεν τηρούσαν βιβλία ή τηρούσαν βιβλία Α' ή Β' κατηγορίας του Κ.Β.Σ. ή μέχρι την 10η ημέρα του πέμπτου μήνα που ακολουθεί την λήξη της διαχειριστικής περιόδου εφόσον κατά την λήξη της διαχειριστικής περιόδου τηρούσαν βιβλία Γ' κατηγορίας του Κ.Β.Σ." Ειδικότερες οδηγίες για τον χρόνο υποβολής της εκκαθαριστικής δήλωσης (υποβολή ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ., δηλ. ολοκλήρωση της υποβολής μέσα σε 11 εργάσιμες ημέρες, κ.λπ. θέματα), δόθηκαν με την ΠΟΛ. 1001 / 8-1-2004 "Τύπος, περιεχόμενο, τρόπος και χρόνος υποβολής της εκκαθαριστικής δήλωσης Φ.Π.Α."

11.8. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΚΠΙΠΤΟΜΕΝΟΥ ΦΟΡΟΥ (PRORATA)

Σύμφωνα με το πρώτο εδάφιο τη παρ. 1 του άρθρου 31 του Κώδικα Φ.Π.Α. : "Σε περίπτωση που ο υποκείμενο στο φόρο χρησιμοποιεί αγαθά και υπηρεσίες για την πραγματοποίηση πράξεων, για μερικές από τις οποίες δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης, ο εκπιπτόμενος φόρος ορίζεται σε ποσοστό στα εκατό του συνολικού ποσού του φόρου των κοινών αυτών εισροών".

Αντικείμενο του Φ.Π.Α. είναι τα νεόδμητα ακίνητα (άδεια από 1/1/2006), και επομένως κατά την χρήση 2006 και σε επόμενα έτη, οι οικοδομικές επιχειρήσει θα πραγματοποιούν πωλήσεις τόσο υπαγόμενες στο φόρο όσο και απαλλασσόμενες (παλαιά ακίνητα με άδεια μέχρι την 31/12/2005 για όσο διάστημα αυτά υπάρχουν απούλητα, ή πωλήσεις ακινήτων ως Α" κατοικίας με απαλλαγή από το φόρο χωρίς δικαίωμα έκπτωσης).

Ο προσδιορισμός του εκπιπτόμενου ποσοστού Φ.Π.Α. που βαρύνει τις κοινές λειτουργικές δαπάνες π.χ. αμοιβή λογιστή, γραφική ύλη, λογαριασμοί ηλεκτρικού, τηλεφώνων, έξοδα καθαριότητας κ.τ.λ. βρίσκεται και για τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις με βάση το κλάσμα (prorata) που ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 31 του Κώδικα Φ.Π.Α. (ΠΟΛ.1056 / 2002).

ΜΕΡΟΣ Γ΄
ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ – ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ

12. ΕΦΑΡΜΟΓΗ

12.1. Ανέγερση ακίνητου από κατασκευαστική επιχείρηση σε ιδιόκτητο οικόπεδο

Η κατασκευαστική επιχείρηση "ΑΛΦΑ Ε.Π.Ε." με έδρα την οδό Εγνατίας 85, Θεσσαλονίκη, αποφασίζει την ανέγερση πολυκατοικίας σε οικόπεδο που αγόρασε τον Φεβρουάριο του 2006 επί της οδού Μοναστηρίου 136.

Εκδίδεται η υπ' αριθμόν 181 / 6-3-2006 άδεια από την αρμόδια πολεοδομία και η επιχείρηση υποβάλλει δήλωση μεταβολών και ιδρύει το υποκατάστημα 02 για τη συγκεκριμένη οικοδομή. Επίσης θεωρεί και το Βιβλίο Κοστολογίου με αριθμό θεώρησης 163/10-4-2006. Στη συνέχεια ακολουθεί η συμπλήρωση του Ειδικού Έντυπου Προϋπολογιστικού Κόστους το οποίο υποβάλλεται το στον αρμόδια Δ.Ο.Υ. του υποκαταστήματος.

Ακολουθεί συμπληρωμένο το έντυπο :

1. Ειδικό Έντυπο Προϋπολογιστικού Κόστους Οικοδομής

**ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ
ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ**

Προς Δ.Ο.Υ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α'.....
(ακινήτου)

ΚΩΔ. Δ.Ο.Υ. 4211.....

Δ.Ο.Υ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Γ'.....
(έδρας)

ΚΩΔ. Δ.Ο.Υ. 4227.....

Αρχικό	X
Τροποποιητικό	
Αρ. Καταχ/σης	
Ημερ/μία παραλαβής	

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ

Επώνυμο ή Επωνυμία ΑΛΦΑ ΕΠΕ..... ΑΦΜ 0.....

Όνομα Όνομα Πατρός Α.Τ.

Δ/ση ΕΓΝΑΤΙΑΣ 85 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.....

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

Α/Α Υποκ/τος 2..... Δ/ση ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΟΥ 136.....

Αρ. Αδείας - ημερ/μία 181 - 06/03/2006..... Πολεοδομική αρχή ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.....

Αρ. Αναθ. Αδείας - ημερ/μία Πολεοδομική αρχή

Κατηγορία ακινήτου ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ.....

Βιβλίο κοστολογίου ακινήτων 163/10-4-2006..... Αρ. Μερίδας

Κτήση οικοπέδου αγορά αντιπαροχή άλλη αιτία

Ο ΔΗΛΩΝ

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ

• ΠΩΛΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΩΣ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΜΕ ΤΙΜΗΜΑ ΥΨΗΛΟΤΕΡΟ
ΤΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ
ΚΟΣΤΟΥΣ

Την 10^η Ιουλίου του 2006 η επιχείρηση πουλάει διαμέρισμα Γ2 / 3^ο ορόφου ως Β' κατοικία. Η συμμετοχή του διαμερίσματος στα χιλιοστά του οικοπέδου είναι 9%.

Οι αξίες του διαμερίσματος που θα ληφθούν υπόψη για την ορθή συμπλήρωση της Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α. έχουν ως εξής :

- Προϋπολογιστικό Κόστος	= 67.050,00 €
- Καταβληθέν Τίμημα	= 130.000,00 €
- Αντικειμενική Αξία	= 102.000,00 €

Ο φόρος εισροών της οικοδομής μέχρι την πώληση αυτή είναι 32.000,00 €

Ακολουθούν συμπληρωμένα τα έντυπα :

1. Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.
2. Περιοδική Δήλωση Φ.Π.Α.

Για την σωστή συμπλήρωση της Περιοδικής Δήλωσης Φ.Π.Α. και για λόγους απλοποίησης της εφαρμογής, υποθέτουμε ότι ο φόρος εισροών της οικοδομής (32.000,00 €) έχει πραγματοποιηθεί κατά τους προηγούμενους μήνες και ότι κατά το μήνα αυτό (Ιούλιο) δεν έχουν υπάρξει άλλες εισροές.

Επιπλέον στην εφαρμογή δεν αναφέρουμε λοιπές άλλες δαπάνες διάθεσης, διοίκησης κ.τ.λ. που δεν αφορούν το κόστος της συγκεκριμένης οικοδομής. Οι δαπάνες και ο φόρος που αναλογεί σ' αυτές αναγράφονται στους κωδικούς 357 και 377 της Περιοδικής Δήλωσης Φ.Π.Α., κωδικοί που στη συγκεκριμένη εφαρμογή παραμένουν κενοί.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αρ. Καταχώρησης

Προς Δ.Ο.Υ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α'
(οικ. νησι)

Αριθμός Δήλωσης:
Ημ/νία Υποβολής: 10/07/2006
Ημ/νία Φορολογίας:
Αρ. Σχετ. Δήλωσης/Έτος:
Δ.Ο.Υ.:

ΑΡΧΙΚΗ:	X	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ	
---------	---	---------------	--

ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υποβάλλεται ως Ειδική δήλωση Φ.Π.Α. Δήλωση Φ.Μ.Α.:

ΕΙΔΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ Μεταβίβαση..... *

Όνοματεπώνυμο Συμβολαιογράφου:	Α.Φ.Μ.	Δεύθουση	
		Οδός - Αριθμός - Τ.Κ. - Πόλη	Τηλέφωνο
ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ	000000000	ΤΣΙΜΙΣΚΗ 12 54455 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	
Υποθηκοφυλακείο / Κτηματ. Γραφείο:	Αρ. - Ημ/νία αδείας οικοδομής	Πολεοδομική αρχή	
	181, 06/03/2006	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	
Υποκείμενος / Υπόχρεος: ΑΛΦΑ ΕΠΕ	Α.Φ.Μ.: 000000000		
Δ.Ο.Υ. (έδρας ή κατοικίας): ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Γ'	Α/Α υποκ/τος: 2		

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

- I. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. υποβολής: Η Δ.Ο.Υ. της τοποθεσίας του ακινήτου. Η δήλωση μπορεί να υποβληθεί και στη Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του αγοραστή προκειμένου για δήλωση ΦΜΑ, εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα και είναι προδήλως δυσχερές η υποβολή της αρμοδίως.
- II. Για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία υποβάλλεται ξεχωριστή δήλωση.
- III. Ως Είδος Συναλλαγής συμπληρώστε αντίστοιχα:
 1. Μεταβίβαση σε εκτέλεση προσυμφώνων
 2. Χρησικτησία
 3. Μεταβίβαση μετά από δικαστική απόφαση
 4. Μεταβίβαση ακινήτου με πλειστηριασμό
 5. Μεταβίβαση ποσ/τών οικοπέδου λόγω εργαλαβικού ανταλλάγματος
 6. Επανάληψη ή διόρθωση συμβολαίου
 7. Διανομή / σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομή
 8. Μεταβίβαση ακινήτου υπό διάλυση εταιρείας στα μέλη της
 9. Ανταλλαγή
 10. Σύσταση οριζόντιας / κάθετης ιδιοκτησίας με / χωρίς κτίσμα
 11. Συγχώνευση
 12. Απολατρίωση για δημ. χρήση / αναγκαστική προσκύρωση
 13. Σύσταση επικαρπίας / δικαιώματος οίκησης / δουλειάς
 14. Παραίτηση από κυριότητα με αντάλλαγμα
 15. Ανταλλαγή προικώου ακινήτου
 16. Μεταφορά συντελεστού δόμησης
 17. Εξώθηση
 18. Παραχώρηση ακινήτου στο Δημόσιο
 19. Μεταβίβαση λόγω ακύρωσης συμβολαίου
 20. Μεταβίβαση ακινήτου
 21. Μετατροπή Ε.Ε., Ο.Ε., Ε.Π.Ε., σε Α.Ε.
 22. Πλασματική μεταβίβαση
 23. Απορρόφηση Α.Ε. από άλλη εταιρεία
 24. Παραχώρηση ακινήτου σε ιδιώτη με ειδικές διατάξεις
- IV. Αναγράμμιστε αναλόγως αν η δήλωση υποβάλλεται ως ειδική δήλωση Φ.Π.Α. ή ως δήλωση Φ.Μ.Α.

* Συμπληρώνεται από την υπηρεσία

	Α.Φ.Μ	Επώνυμο ή επωνυμία	Όνομα	Όνοματεπώνυμο πατέρα ή συζύγου
Ανταρστές				
Αντίοχο				
Πωλητές	000000000	ΑΛΦΑ ΕΠΕ		
Αντίοχο				

ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΣΥΝΙΣΤΑΤΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ:
 ΗΜΕΡΙΑ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ Α.Φ.Μ. ΟΝΟΜΑΜΟ

ΑΞΙΑ (για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού)

*Αντικειμενική (α)	Δηλωθείσα	Συνολική αξία (α)+(β)	Προσωρινή (γ)	Συνολική αξία (α)+(γ)
Αποδοχή προσωρινής αξίας				

* Προκύπτει από τα έντυπα Κ1-Κ9 και ΑΑ-ΓΗΣ

ΑΞΙΑ (για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού)

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΟΛΟΚΛΗΡΟΥ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 102.000,00	ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝ ΤΙΜΗΜΑ 130.000,00	ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ	ΚΟΣΤΟΣ	
			ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ 67.050,00	ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ
ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ				

ΖΗΤΩ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: ΝΑΙ

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ:

ΕΓΓΑΜΟΣΙΑ ΧΗΡΟΣ/Α

ΑΓΑΜΟΣΙΑ ΔΙΑΖΕΥΜΕΝΟΣ/Η

ΑΡ. ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΜΕΝΩΝ ΠΑΙΔΙΩΝ

Διαγράψτε αν αλλότως

ΖΗΤΩ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ: ΝΑΙ

ΖΗΤΩ ΑΛΛΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ: ΝΑΙ

Διαγράψτε αν αλλότως

	Διεύθυνση Κατοικίας ή έδρα	Αριθ. Τηλεφ.	Ημέρα γέννησης	Επάγγελμα	Δ.Ο.Υ. Εισίτος	Ποσοστό		
						ΠΚ	ΨΚ	ΕΠ
Αγοραστής								
Αντίστοιχο								
Πωλητής	ΕΓΝΑΤΙΑΣ 85				4227			
Αντίστοιχο								

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ

1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Π.Α.

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ		
Φόρος εισροών οικ/μής ⁽¹⁾	Ποσό/τό συμ/χής μετ/λης ιδιοκ. ⁽²⁾	Φόρος εισροών προς έκπτωσηση ^(2+κ2)
32.000,00	9,00	2.880,00
ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ		ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
Αξία ακινήτου	130.000,00	Αξία ακινήτου
Συν/τής Φ.Π.Α.	19,00	Συν/τής Φ.Π.Α.
Αναλογών φόρος	24.700,00	Αναλογών φόρος
-Φόρος εισροών προς έκπτωσηση	2.880,00	-Βάσει δήλωσης αναλογών φόρος
-Φ.Π.Α αρχικής δήλωσης		
Φ.Π.Α. για καταβολή	21.820,00	Φ.Π.Α. για καταβολή

2Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Μ.Α. (αντικειμενικό σύστημα)

ΑΞΙΑ	ΦΟΡΟΣ
Συνολική αξία ακινήτου	
Είδος απαλλαγής:	Απαλλη αξία:
Φορολογητέα αξία:	
%	
%	
%	
Δημ/ Φόρος (ν.δ. 3033/54) 3%	
Σύνολο	
Πρόσθετος φόρος	
Σύνολο	

2Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Μ.Α. (μικτό σύστημα)

	ΑΞΙΑ (α+β)	ΦΟΡΟΣ	ΑΞΙΑ (α+γ)	ΦΟΡΟΣ
Συνολική αξία ακινήτου				
Είδος απαλλαγής:				
Φορολογητέα αξία:				
%				
%				
Δημ/ Φόρος (ν.δ. 3033/54) 3%				
Σύνολο				
Πρόσθετος φόρος				
Σύνολο				

Ημερομηνία
ΟΙ ΠΩΛΗΤΕΣ

Ημερομηνία
ΟΙ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ

ΒΕΒΑΙΩΝΕΤΑΙ
ΤΟ ΓΝΗΣΙΟ ΤΗΣ ΥΠΟΓΡΑΦΗΣ

Καταβλήθηκαν βάση δήλωσης
Αρ. Διπλ
Ο Ταμίας

Καταβλήθηκαν βάση ελέγχου
Αρ. Διπλ
Ο Ταμίας

Α.Χ.Κ.
Α.Χ.Κ.
Ο βεβαιώσας

ΜΕ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ (ΦΜΑ)
Καταβλήθηκαν
Αρ. Διπλ
Ο Ταμίας

Βεβαιώθηκαν
Α.Χ.Κ.
Ο βεβαιώσας

Ο παραλαβών
Ημερομηνία

ΠΕΡΙΟΔΙΚΗ ΔΙΑΣΤΗ ΦΠΑ
 ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΕΛΕΓΧΟ ΤΗΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ
 ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΕΛΕΓΧΟ ΤΗΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ
 ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΕΛΕΓΧΟ ΤΗΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ
 ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΕΛΕΓΧΟ ΤΗΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ	ΕΤΟΣ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ
0000000000	2006	01

ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ: **0 1 0 7 0 6** ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ: **3 1 0 7 0 6** ΕΤΟΣ: **2 0 0 6**

ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ	ΕΤΟΣ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ
0 1 0 7 0 6	3 1 0 7 0 6	2 0 0 6	0 1

ΑΛΦΑ ΕΠΕ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΕΛΕΓΧΟ ΤΗΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΕΛΕΓΧΟ ΤΗΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	X

130.000,00	24.700,00		
130.000,00	24.700,00		
130.000,00		32.000,00	
		21.820,00	53.820,00
			53.820,00
29.120,00			
29.120,00			

• ΠΩΛΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΩΣ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΜΕ ΤΙΜΗΜΑ ΧΑΜΗΛΟΤΕΡΟ
ΤΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

Την 31^η Αύγουστου του 2006 η επιχείρηση πουλάει διαμέρισμα Β1 / 2^{ου} ορόφου ως Β' κατοικία. Η συμμετοχή του διαμερίσματος στα χιλιοστά του οικοπέδου είναι 16%.

Οι αξίες του διαμερίσματος που θα ληφθούν υπόψη για την ορθή συμπλήρωση της Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α. έχουν ως εξής :

- Προϋπολογιστικό Κόστος = 119.200,00 €
- Καταβληθέν Τίμημα = 150.000,00 €
- Αντικειμενική Αξία = 160.000,00 €

Ο φόρος εισροών της οικοδομής μέχρι την πώληση αυτή είναι 45.000,00 €.

Ακολουθούν συμπληρωμένα τα εξής έντυπα :

1. Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.
2. Περιοδική Δήλωση Φ.Π.Α.

Για τη σωστή συμπλήρωση της Περιοδικής Δήλωσης Φ.Π.Α. και για λόγους απλοποίησης του παραδείγματος υποθέτουμε ότι ο φόρος εισροών (45.000,00 €) μέχρι την πώληση του διαμερίσματος είναι και ο συνολικός φόρος εισροών από το βιβλίο κοστολογίου της εν λόγω οικοδομής μέχρι και την 31/8/2006. Στο παράδειγμα δεν αναφέρουμε λοιπές άλλες δαπάνες διάθεσης, διοίκησης κ.λπ. που δεν αφορούν το κόστος της συγκεκριμένης οικοδομής. Οι δαπάνες και ο φόρος που αναλογεί σ' αυτές αναγράφονται στους κωδικούς 357 και 377 της περιοδικής δήλωσης, κωδικοί που στο συγκεκριμένο παράδειγμα παραμένουν κενοί.

Σημείωση : Ο φόρος εισροών της οικοδομής στη Περιοδική Δήλωση Φ.Π.Α. του Αυγούστου είναι 13.000,00 €, όπου αθροιστικά με τα 32.000,00 € κατά τις προηγούμενες δηλώσεις, ανέρχεται στο ποσό των 45.000,00 €. Βέβαια, στην περίπτωση αυτή το ποσό των 32.000,00 € θα εμφανιστεί στον κωδικό 401 "Πιστωτικό υπόλοιπο προηγ. φορολογικής περιόδου", μειωμένο κατά 2.880,00 €, ποσό που αφορούσε το Φ.Π.Α. για καταβολή του διαμερίσματος Γ2 / 3^{ου} ορόφου που πουλήθηκε τον προηγούμενο μήνα.

Σημειώσεις επί του εντύπου Ειδικής Δήλωσης Μεταβίβασης Ακινήτου / Πίνακας Υπολογισμού Φ.Π.Α.

Σημείωση 1 : Το ποσό φόρου που προκύπτει από τους υπολογισμούς των πεδίων "ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ" συμπληρώνεται μόνο από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Σημείωση 2 : Εάν ο υποκείμενος αποδεχθεί τον υπολογισμό του επιπλέον φόρου "ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ", θα καταβάλλει το συγκεκριμένο ποσό στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. με δύο διπλότυπα ήτοι :

- Το ποσό βάσει δήλωσης 21.300,00 €
- Το ποσό βάσει ελέγχου 1.900,00 €

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αρ. Καταχώρησης

Προς Δ.Ο.Υ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α'
(σε γράμματα)

Αριθμός Δήλωσης:
Ημ/Μα Υποβολής: 31/08/2006
Ημ/Μα Φορολογίας:
Αρ. Σχετ. Δήλωσης/Ετος:
Δ.Ο.Υ.:

ΑΡΧΙΚΗ : X ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ

ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υποβάλλεται ως Ειδική δήλωση Φ.Π.Α. Δήλωση Φ.Μ.Α.:

ΕΙΔΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ Μεταβίβαση.....

Όνοματεπώνυμο Συμβολαιογράφου:	Α.Φ.Μ.	Διεύθυνση	
ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ	000000000	Οδός - Αριθμός - Τ.Κ. - Πόλη ΤΣΙΜΙΣΚΗ 12 54654 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Τηλέφωνο
Υποθηκοφυλακείο / Κτηματ. Γραφείο:	Αρ. - Ημ/Μα αδείας οικοδομής 181, 06/03/2006	Πολεοδομική αρχή ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	
Υποκείμενος / Υπόχρεος: ΑΛΦΑ ΕΠΕ	Α.Φ.Μ.: 000000000		
Δ.Ο.Υ. (έδρα ή κατοικίας): ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Γ'	Α/Α υποκ/τος: 2		

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

- I. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. υποβολής: Η Δ.Ο.Υ. της τοποθεσίας του ακινήτου. Η δήλωση μπορεί να υποβληθεί και στη Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του αγοραστή προκειμένου για δήλωση Φ.Μ.Α. εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα και είναι προδήλως δυσχερής η υποβολή της αρμοδίας.
- II. Για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία υποβάλλεται ξεχωριστή δήλωση.
- III. Ως Είδος Συναλλαγής συμπληρώστε αντίστοιχα:
- | | |
|--|---|
| 1. Μεταβίβαση σε εκτέλεση προσυμφώνου | 13. Σύσταση επικαρπίας / δικαιώματος οικησης / δουλειάς |
| 2. Χρησικτησία | 14. Παραίτηση από κυριότητα με αντάλλαγμα |
| 3. Μεταβίβαση μετά από δικαστική απόφαση | 15. Ανταλλαγή προκίωου ακινήτου |
| 4. Μεταβίβαση ακινήτου με πλειστηριασμό | 16. Μεταφορά συντελεστού δόμησης |
| 5. Μεταβίβαση ποστών οικοπέδου λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος | 17. Εξώθηση |
| 6. Επανάληψη ή διόρθωση συμβολαίου | 18. Παραχώρηση ακινήτου στο Δημόσιο |
| 7. Διανομή / σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομή | 19. Μεταβίβαση λόγω ακύρωσης συμβολαίου |
| 8. Μεταβίβαση ακινήτου υπό διάλυση εταιρείας στα μέλη της | 20. Μεταβίβαση ακινήτου |
| 9. Ανταλλαγή | 21. Μετατροπή Ε.Ε., Ο.Ε., Ε.Π.Ε., σε Α.Ε. |
| 10. Σύσταση οριζόντιας / κάθετης ιδιοκτησίας με / χωρίς κτίσμα | 22. Πλασματική μεταβίβαση |
| 11. Συγχώνευση | 23. Απορρόφηση Α.Ε. από άλλη εταιρεία |
| 12. Απολλοτρίωση για δημ. χρήση / αναγκαστική προκύρωση | 24. Παραχώρηση ακινήτου σε ιδιώτη με ειδικές διατάξεις |
- IV. Διαγραμμίσατε αναλόγως αν η δήλωση υποβάλλεται ως ειδική δήλωση Φ.Π.Α. ή ως δήλωση Φ.Μ.Α.

* Συμπληρώνεται από την υπηρεσία

	Α.Φ.Μ	Επώνυμο ή επώνυμο	Όνομα	Όνοματεπώνυμο πατέρα ή συζύγου
Απορριπτός				
Ληψιαί				
Παλητός	000000000	ΑΛΦΑ Ε.Π.Ε.		
Ληψιαί				

ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΣΥΝΙΣΤΑΤΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ:
 ΗΜΕΡΙΑ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ Α.Φ.Μ. ΟΝΟΜ/ΜΟ

ΑΞΙΑ (για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού)

*Αντικειμενική (α)	Δηλωθείσα	Συνολική αξία (α)+(β)	Προσωρινή (γ)	Συνολική αξία (α)+(γ)
Αποδοχή προσωρινής αξίας				

* Προκύπτει από τα έντυπα Κ1-Κ9 και ΑΑ-ΓΗΣ

ΑΞΙΑ (για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού)

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΟΛΟΚΛΗΡΟΥ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 160.000,00	ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝ ΤΙΜΗΜΑ 150.000,00	ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ	ΚΟΣΤΟΣ	
			ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ	ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ
ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ			119.200,00	

ΖΗΤΩ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: ΝΑΙ

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ:

ΕΓΓΑΜΟΣΗ ΧΗΡΟΣ/Α

ΑΓΑΜΟΣ/Η ΔΙΑΖΕΥΜΕΝΟΣ/Η

ΑΡ. ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΜΕΝΩΝ ΠΑΙΔΙΩΝ

Διευκρινίστε αναλόγως

ΖΗΤΩ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ: ΝΑΙ

ΖΗΤΩ ΑΛΛΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ: ΝΑΙ

Διευκρινίστε αναλόγως

	Διεύθυνση Κατοικίας ή έδρα	Αριθ. Τηλεφ.	Ημέρα γέννησης	Επάγγελμα	Δ.Ο.Υ. Ειστός	Ποσοστό		
						ΠΚ	ΨΚ	ΕΠ
Αγοραστής								
Αντίκ								
Πωλητής	ΕΓΝΑΤΙΑΣ 85				4227			
Αντίκ								

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ

1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Π.Α.

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ			
Φόρος εισροών οικ/μής (1)	45.000,00	Ποσό/τό συμχής μετλής ιδιοκ. (2)	16,00
		Φόρος εισροών προς έκπτωση (3+4)	7.200,00
ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ		ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	
Αξία ακινήτου	150.000,00	Αξία ακινήτου	160.000,00
Συντήτης Φ.Π.Α	19,00	Συντήτης Φ.Π.Α	19,00
Αναλογίων φόρος	28.500,00	Αναλογίων φόρος	30.400,00
-Φόρος εισροών προς έκπτωση	7.200,00	-Βάση δήλωσης αναλογίων φόρος	28.500,00
-Φ.Π.Α. αρχικής δήλωσης			
Φ.Π.Α. για καταβολή	21.300,00	Φ.Π.Α. για καταβολή	1.900,00

2Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Μ.Α. (αντικειμενικό σύστημα)

ΑΞΙΑ		ΦΟΡΟΣ
Συνολική αξία ακινήτου		
Είδος απαλλαγής:	Απαλλη αξία:	
Φορολογητέα αξία:		
%		
%		
%		
Δημ/ Φόρος (ν.δ. 3033/54) 3%		
Σύνολο		
Πρόσθετος φόρος		
Σύνολο		

2Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Μ.Α. (μικτό σύστημα)

	ΑΞΙΑ (α+β)	ΦΟΡΟΣ	ΑΞΙΑ (α+γ)	ΦΟΡΟΣ
Συνολική αξία ακινήτου				
Είδος απαλλαγής:				
Φορολογητέα αξία:				
%				
%				
Δημ/ Φόρος (ν.δ. 3033/54) 3%				
Σύνολο				
Πρόσθετος φόρος				
Σύνολο				

Ημερομηνία
ΟΙ ΠΩΛΗΤΕΣ

Ημερομηνία
ΟΙ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ

ΒΕΒΑΙΩΝΕΤΑΙ
ΤΟ ΓΝΗΣΙΟ ΤΗΣ ΥΠΟΓΡΑΦΗΣ

Καταβλήθηκαν βάση δήλωσης
Αρ. Διπλ
Ο Ταμίας

Καταβλήθηκαν βάση ελέγχου
Αρ. Διπλ
Ο Ταμίας

Α.Χ.Κ.
Α.Χ.Κ.
Ο βεβαιώσας

ΜΕ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ (ΦΜΑ)
Καταβλήθηκαν
Αρ. Διπλ
Ο Ταμίας

Βεβαιώθηκαν
Α.Χ.Κ.
Ο βεβαιώσας

Ο παραλαβών
Ημερομηνία

- Πώληση ιδιοκτησίας ως Β' κατοικία – Εκτίμηση από Σ.Ο.Ε.

Την 25^η Σεπτεμβρίου του 2006 η επιχείρηση πωλεί το διαμέρισμα Α1 / 1^ο ορόφου ως Β' κατοικία. Η συμμετοχή του διαμερίσματος στα χιλιοστά του οικοπέδου είναι 14%.

Οι αξίες του διαμερίσματος που θα ληφθούν υπόψη για την ορθή συμπλήρωση της Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α. έχουν ως εξής :

- Προϋπολογιστικό Κόστος = 104.300,00 €
- Καταβληθέν Τίμημα = 140.000,00 €
- Αντικειμενική Αξία = 150.000,00 €

Ο φόρος εισροών της οικοδομής μέχρι την πώληση αυτή είναι 60.000,00 €.

Το τίμημα είναι μικρότερο της αντικειμενικής αξίας και κατά την διαδικασία για την παραλαβή της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. της επιχείρησης προτείνεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. η αντικειμενική αξία.

Η πρόταση του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. δεν γίνεται δεκτή από την επιχείρηση, και γίνεται αίτηση εκτίμησης στο Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.).

Η εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. είναι 160.000,00 €, η οποία και γίνεται αποδεκτή από την επιχείρηση την 29η Σεπτεμβρίου 2006.

Ακολουθούν συμπληρωμένα τα εξής έντυπα :

1. Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.
2. Περιοδική Δήλωση Φ.Π.Α.

Σημείωση 1 : Ο φόρος εισροών της οικοδομής στην περιοδική δήλωση Φ.Π.Α. του Σεπτεμβρίου είναι 15.000,00 €, και αθροιστικά με τα 45.000,00 € των προηγούμενων μηνών ανέρχεται στο ποσό των 60.000,00 €.

Βέβαια, στην περίπτωση αυτή το ποσό των 45.000,00 € θα εμφανιστεί στον κωδικός 401 "Πιστωτικό υπόλοιπο προηγ. φορολογικής περιόδου", μειωμένο κατά 10.080,00 € (2.880,00 € + 7.200,00 €), ποσά που αφορούσαν το Φ.Π.Α. για καταβολή των διαμερισμάτων Γ2 / 3^ο ορόφου και Β1 / 2^ο ορόφου που πουλήθηκαν τους προηγούμενους μήνες.

Σημείωση 2 : Ο φόρος της διαφοράς του τιμήματος (αξία πώλησης) και της αξίας του ελέγχου (αξία Σ.Ο.Ε. που λήφθηκε ως φορολογητέα βάση) δεν αναγράφεται στην περιοδική δήλωση. Αποτελεί για την εταιρεία διαφορά φόρου από φορολογικό έλεγχο.

Σημειώσεις επί του εντύπου Ειδικής Δήλωσης Μεταβίβασης Ακινήτου / Πίνακας Υπολογισμού Φ.Π.Α.

Σημείωση 1 : Το ποσό φόρου που προκύπτει από τους υπολογισμούς των πεδίων "ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ" συμπληρώνεται μόνο από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Σημείωση 2 : Εάν ο υποκείμενος αποδεχθεί τον υπολογισμό του επιπλέον φόρου "ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ", θα καταβάλλει το συγκεκριμένο ποσό στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. με δύο διπλότυπα ήτοι :

- Το ποσό βάσει δήλωσης 18,200,00 €
- Το ποσό βάσει ελέγχου 3.800,00 €

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αρ. Καταχώρησης

Προς Δ.Ο.Υ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α'
(ακινήτου)

Αριθμός Δήλωσης:
Ημ/ία Υποβολής: 25/09/2006
Ημ/ία Φορολογίας:
Αρ. Σχετ. Δήλωσης/Έτος:
Δ.Ο.Υ.:

ΑΡΧΙΚΗ : X ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ

ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υποβάλλεται ως Ειδική δήλωση Φ.Π.Α. Δήλωση Φ.Μ.Α.:

ΕΙΔΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ Μεταβίβαση..... *

Όνοματεπώνυμο Συμβολαιογράφου:	Α.Φ.Μ.	Διεύθυνση	
ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ	000000000	Οδός - Αριθμός - Τ.Κ. - Πόλη ΤΣΙΜΙΣΚΗ 12 54654 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Τηλέφωνο
Υποθηκοφυλακείο / Κτηματ. Γραφείο:	Αρ. - Ημ/ία αδείας οικοδομής 181, 06/03/2006	Πολεοδομική αρχή ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	
Υποκείμενος / Υπόχρεος: ΑΛΦΑ ΕΠΕ	Α.Φ.Μ.: 000000000		
Δ.Ο.Υ. (έδρας ή κατοικίας): ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Γ'	Α/Α υποκ/τος: 2		

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

- I. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. υποβολής: Η Δ.Ο.Υ. της τοποθεσίας του ακινήτου. Η δήλωση μπορεί να υποβληθεί και στη Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του αγοραστή προκειμένου για δήλωση ΦΜΑ, εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα και είναι προδήλως δυσχερής η υποβολή της αρμοδίως.
- II. Για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία υποβάλλεται ξεχωριστή δήλωση.
- III. Ως Είδος Συναλλαγής συμπληρώστε αντίστοιχα:
 1. Μεταβίβαση σε εκτέλεση προσυμφώνου
 2. Χρησικτησία
 3. Μεταβίβαση μετά από δικαστική απόφαση
 4. Μεταβίβαση ακινήτου με πλειστηριασμό
 5. Μεταβίβαση ποστών οικοπέδου λόγω εργαζομένου ανταλλάγματος
 6. Επανάληψη ή διόρθωση συμβολαίου
 7. Διανομή / σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομή
 8. Μεταβίβαση ακινήτου υπό διάλυση εταιρείας στα μέλη της
 9. Ανταλλαγή
 10. Σύσταση οριζόντιας / κάθετης ιδιοκτησίας με / χωρίς κτίσμα
 11. Συγχώνευση
 12. Απολλοτρίωση για δημ. χρήση / αναγκαστική προσκύρωση
 13. Σύσταση επικαρπίας / δικαιώματος οίκησης / δουλειάς
 14. Παραίτηση από κυριότητα με ανάλλαγμα
 15. Ανταλλαγή προικίου ακινήτου
 16. Μεταφορά συντελεστού δόμησης
 17. Εξώθηση
 18. Παραχώρηση ακινήτου στο Δημόσιο
 19. Μεταβίβαση λόγω ακύρωσης συμβολαίου
 20. Μεταβίβαση ακινήτου
 21. Μετατροπή Ε.Ε., Ο.Ε., Ε.Π.Ε., σε Α.Ε.
 22. Πλασματική μεταβίβαση
 23. Απορρόφηση Α.Ε. από άλλη εταιρεία
 24. Παραχώρηση ακινήτου σε ιδιώτη με ειδικές διατάξεις
- IV. Διαγραμμίσατε αναλόγως αν η δήλωση υποβάλλεται ως ειδική δήλωση Φ.Π.Α. ή ως δήλωση Φ.Μ.Α.

* Συμπληρώνεται από την υπηρεσία

	Α.Φ.Μ	Επώνυμο ή επωνυμία	Όνομα	Όνοματεπώνυμο πατέρα ή συζύγου
Αναρρατές				
Αυτός				
Πωλητές	000000000	ΑΛΦΑ Ε.Π.Ε.		
Αυτός				

ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΣΥΝΙΣΤΑΤΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ:

ΗΜΕΡΙΑ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ Α.Φ.Μ. ΟΝΟΜΜΟ

ΑΞΙΑ (για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού)

*Αντικειμενική (α)	Δηλωθείσα	Συνολική αξία (α)+(β)	Προσωρινή (γ)	Συνολική αξία (α)+(γ)
Αποδοχή προσωρινής αξίας				

* Προκύπτει από τα έντυπα Κ1-Κ9 και ΑΑ-ΓΗΣ

ΑΞΙΑ (για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού)

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΟΛΟΚΛΗΡΟΥ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ* 150.000,00	ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝ ΤΙΜΗΜΑ 140.000,00	ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ	ΚΟΣΤΟΣ	
			ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ 104.300,00	ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ
ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ				

ΖΗΤΩ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: ΝΑΙ

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ:

ΕΓΓΑΜΟΣ/Η ΧΗΡΟΣ/Α

ΑΓΑΜΟΣ/Η ΔΙΑΖΕΥΜΕΝΟΣ/Η

ΑΡ. ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΜΕΝΩΝ ΠΑΙΔΙΩΝ

Διαγράψτε αναλόγως

ΖΗΤΩ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ: ΝΑΙ

ΖΗΤΩ ΑΛΛΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ: ΝΑΙ

Διαγράψτε αναλόγως

	Διεύθυνση Κατοικίας ή έδρα	Αριθ. Τηλεφ.	Ημέρα γέννησης	Επάγγελμα	Δ.Ο.Υ. Εισ/τος	Ποσοστό		
						ΠΚ	ΨΚ	ΕΠ
Αγοραστής								
Αντλος								
Πωλητής	ΕΓΝΑΤΙΑΣ 85				4227			
Αντλος								

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ

1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Π.Α.

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ			
Φόρος εισροών οικ/μής (1)	Ποσάτο συμμελής μελών ιδιοκ. (2)	Φόρος εισροών προς έκπτωσηση (3)=1/2	
60.000,00	14,00	8.400,00	
ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ		ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	
Αξία ακινήτου	140.000,00	Αξία ακινήτου	160.000,00
Στι/τής Φ.Π.Α.	19,00	Στι/τής Φ.Π.Α.	19,00
Αναλογών φόρος	26.600,00	Αναλογών φόρος	30.400,00
-Φόρος εισροών προς έκπτωσηση	8.400,00	-Βάσει δήλωσης αναλογών φόρος	26.600,00
-Φ.Π.Α. αρχικής δήλωσης			
Φ.Π.Α. για καταβολή	18.200,00	Φ.Π.Α. για καταβολή	3.800,00

2Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Μ.Α. (αντικειμενικό σύστημα)

ΑΞΙΑ	ΦΟΡΟΣ
Συνολική αξία ακινήτου	
Είδος απαλλαγής:	Απαλλη αξία:
Φορολογητέα αξία:	
%	
%	
%	
Δημ/ Φόρος (ν.δ. 3033/54) 3%	
Σύνολο	
Πρόσθετος φόρος	
Σύνολο	

2Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Μ.Α. (μικτό σύστημα)

	ΑΞΙΑ (α+β)	ΦΟΡΟΣ	ΑΞΙΑ (α+γ)	ΦΟΡΟΣ
Συνολική αξία ακινήτου				
Είδος απαλλαγής:				
Φορολογητέα αξία:				
%				
%				
Δημ/ Φόρος (ν.δ. 3033/54) 3%				
Σύνολο				
Πρόσθετος φόρος				
Σύνολο				

Ημερομηνία
Οι ΠΩΛΗΤΕΣ

Ημερομηνία
ΟΙ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ

**ΒΕΒΑΙΩΝΕΤΑΙ
ΤΟ ΓΝΗΣΙΟ ΤΗΣ ΥΠΟΓΡΑΦΗΣ**

Καταβλήθηκαν βάση δήλωσης
Αρ. Διπλ.
Ο Ταμίας

Καταβλήθηκαν βάση ελέγχου
Αρ. Διπλ.
Ο Ταμίας

Α.Χ.Κ.
Α.Χ.Κ.
Ο βεβαιώσας

ΜΕ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ (ΦΜΑ)
Καταβλήθηκαν
Αρ. Διπλ.
Ο Ταμίας

Βεβαιώθηκαν
Α.Χ.Κ.
Ο βεβαιώσας

Ο παραλαβών
Ημερομηνία

ΠΕΡΙΟΔΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΗ Κ.Π.Α.

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΣΟΔΩΝ ΚΑΙ ΕΞΟΔΩΝ
 ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΗΣ 31/12/2006

ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΕΤΟΣ
10000000000000000000	2006

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΑΡΧ. 4 2 2 7	ΕΤΟΣ 2 0 0 6
007	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	ΑΝΑΦΟΡΑ	ΕΠΙΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΣ
010906	300906		X

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	ΕΠΙΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΣ
000	000

ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΗΣ 31/12/2006

ΑΛΦΑ ΕΠΕ	ΕΤΟΣ 2006
ΕΓΝΑΤΙΑΣ 85	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

0000000000	0000000000	X
------------	------------	---

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΣΥΝΟΛΟ
100	ΕΣΟΔΑ	140.000,00	26.600,00	78.947,37	15.000,00		
200	ΕΞΟΔΑ		26.600,00	78.947,37		15.000,00	
300	ΕΣΟΔΑ	140.000,00		34.920,00			
400	ΕΞΟΔΑ		18.200,00			53.120,00	
500	ΕΣΟΔΑ						68.120,00

600	ΕΣΟΔΑ	41.520,00					
700	ΕΞΟΔΑ		41.520,00				

800	ΕΣΟΔΑ						
900	ΕΞΟΔΑ						

ΣΥΝΟΛΟ

• ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ

Η οικοδομή επί της οδού Μοναστηρίου 136 αποπερατώνεται τον Οκτώβριο του 2006. Η τελευταία εγγραφή στο Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών πραγματοποιήθηκε την 15^η Οκτωβρίου 2006.

Ακολουθεί συμπληρωμένο το έντυπο :

- Ειδικό Έντυπο Απολογιστικού Κόστους

**ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ
ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ**

Προς Δ.Ο.Υ. <u>ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α'</u> <small>(ακινήτου)</small>	ΚΩΔ. Δ.Ο.Υ. <u>4211</u>	Αρχικό <input checked="" type="checkbox"/>	Χ
Δ.Ο.Υ. <u>ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Γ'</u> <small>(έδρας)</small>	ΚΩΔ. Δ.Ο.Υ. <u>4227</u>	Τροποποιητικό <input type="checkbox"/>	
Αρ. Καταχ/σης Προϋπολογιστικού Κόστους		Αρ. Καταχ/σης	
Ημερ/ία		Ημερ/ία παραλαβής	

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ

Επίτιμο ή Επαγγελματία ΑΛΦΑ ΕΠΕ ΑΦΜ 0

Όνομα Όνομα Πατρός Α.Τ.

Δ/ση ΕΓΝΑΤΙΑΣ 85 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

Α/Α Υποκ/τος 2 Δ/ση ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΟΥ 136

Αρ. Αδείας - ημερ/ία 181 - 06/03/2006 Πολεοδομική αρχή ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αρ. Αναθ. Αδείας - ημερ/ία Πολεοδομική αρχή

Κατηγορία ακινήτου ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ

Βιβλίο κοστολόγιου ακινήτων 163/10-4-2006 Αρ. Μεριδας

Κτήση οικοπέδου αγορά ανηπαροχή άλλη αιτία

Ο ΔΗΛΩΝ

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ

• ΜΙΣΘΩΣΗ ΝΕΟΔΜΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΥΠΑΓΟΜΕΝΟΥ ΣΕ Φ.Π.Α.

Η οικοδομή αποπερατώνεται τον Οκτώβριο του 2006. Ο συνολικός φόρος των εισροών της οικοδομής ανέρχεται στο ποσό των 95.036,00 €. Η επιχείρηση αποφασίζει να μισθώσει το ισόγειο κατάστημα 11. Η συμμετοχή του καταστήματος στα χιλιοστά του οικοπέδου είναι 21%.

Η αξία του καταστήματος που θα ληφθεί υπόψη για την ορθή συμπλήρωση της Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α. έχει ως εξής :

- Απολογιστικό Κόστος = 247.800,00 €

Ακολουθούν συμπληρωμένα τα εξής έντυπα:

1. Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α. (χωρίς καταβολή του Φ.Π.Α.)
2. Περιοδική Δήλωση

Στο παράδειγμα δεν αναφέρουμε λοιπές άλλες δαπάνες διάθεσης, διοίκησης κ.τ.λ. που δεν αφορούν το κόστος της συγκεκριμένης οικοδομής. Οι δαπάνες και ο φόρος που αναλογεί σ' αυτές αναγράφονται στους κωδικούς 357 και 377 της περιοδικής δήλωσης, κωδικοί που στο συγκεκριμένο παράδειγμα παραμένουν κενοί.

Σημείωση : Ο φόρος εισροών της οικοδομής στην περιοδική δήλωση Φ.Π.Α. του Σεπτεμβρίου είναι 35.036,00 € και αθροιστικά με τα 60.000,00 € των προηγούμενων μηνών ανέρχεται στο ποσό των 95.036,00 €. Βέβαια στην περίπτωση αυτή το ποσό των 60.000,00 € θα εμφανιστεί στον κωδικό 401 "Πιστωτικό Υπόλοιπο Προηγ. Φορολογικής Περιόδου" μειωμένο κατά 18.480,00 € (2.880,00 + 7.200,00 + 8.400,00), ποσά που αφορούσαν το Φ.Π.Α. για καταβολή των προηγούμενων διαμερισμάτων που πουλήθηκαν.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αρ. Καταχώρησης /

Προς Δ.Ο.Υ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α'
(αυτίφου)

Αριθμός Δήλωσης:
Ημ/νια Υποβολής: * 15/10/2006
Ημ/νια Φορολογίας:
Αρ. Σχετ. Δήλωσης/Έτος:
Δ.Ο.Υ.:

ΑΡΧΙΚΗ :	X	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ	
----------	---	---------------	--

ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υποβάλλεται ως Ειδική δήλωση Φ.Π.Α. Δήλωση Φ.Μ.Α.:

ΕΙΔΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ Αυτοπαράδοση *

Όνοματεπώνυμο Συμβολαιογράφου:	Α.Φ.Μ.	Διεύθυνση	
		Οδός - Αριθμός - Τ.Κ. - Πόλη	Τηλέφωνο
ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ	000000000	ΤΣΙΜΙΣΚΗ 12 54654 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	
Υποθηκοφυλακείο / Κτηματ. Γραφείο:	Αρ. - Ημ/νια αδείας οικοδομής	Πολεοδομική αρχή	
	181, 06/03/2006	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	
Υποκείμενος / Υπόχρεος: ΑΛΦΑ ΕΠΕ		Α.Φ.Μ.: 000000000	
Δ.Ο.Υ. (έδρας ή κατοικίας): ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Ή		Α/Α υποκότος: 2	

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

- I. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. υποβολής: Η Δ.Ο.Υ. της τοποθεσίας του ακινήτου. Η δήλωση μπορεί να υποβληθεί και στη Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του αγοραστή προκειμένου να δήλωση ΦΜΑ, εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα και είναι προδήλως δυσχερές η υποβολή της αρμοδίας.
- II. Για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία υποβάλλεται ξεχωριστή δήλωση.
- III. Ως Είδος Συναλλαγής συμπληρώστε αντίστοιχα:
 1. Μεταβίβαση σε εκτέλεση προσυμφώνου
 2. Χρησικτησία
 3. Μεταβίβαση μετά από δικαστική απόφαση
 4. Μεταβίβαση ακινήτου με πλειστηριασμό
 5. Μεταβίβαση ποσίων οικοπέδου λόγω εργαλαβικού ανταλλάγματος
 6. Επανάληψη ή διόρθωση συμβολαίου
 7. Διανομή / σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομή
 8. Μεταβίβαση ακινήτου υπό διάλυση εταιρείας στα μέλη της
 9. Ανταλλαγή
 10. Σύσταση οριζόντιας / κάθετης ιδιοκτησίας με / χωρίς κτίσμα
 11. Συγχώνευση
 12. Απομωτρίωση για δημ. χρήση / αναγκαστική προσκύρωση
 13. Σύσταση επικαρπίας / δικαιώματος οικησης / δουλειάς
 14. Παραίτηση από κυριότητα με αντάλλαγμα
 15. Ανταλλαγή προικώου ακινήτου
 16. Μεταφορά συντελεστού δόμησης
 17. Εξώνηση
 18. Παραχώρηση ακινήτου στο Δημόσιο
 19. Μεταβίβαση λόγω ακύρωσης συμβολαίου
 20. Μεταβίβαση ακινήτου
 21. Μετατροπή Ε.Ε., Ο.Ε., Ε.Π.Ε., σε Α.Ε.
 22. Πλασματική μεταβίβαση
 23. Απορρόφηση Α.Ε. από άλλη εταιρεία
 24. Παραχώρηση ακινήτου σε ιδιώτη με ειδικές διατάξεις
- IV. Διαγραμμίσατε αναλόγως αν η δήλωση υποβάλλεται ως ειδική δήλωση Φ.Π.Α. ή ως δήλωση Φ.Μ.Α.

* Συμπληρώνεται από την υπηρεσία

	Α.Φ.Μ	Επώνυμο ή επωνυμία	Όνομα	Όνοματεπώνυμο πατέρα ή συζύγου
Αποφοίτοι				
Ανίκανοι				
Παιδιά				
Ανίκανοι				

ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΣΥΝΙΣΤΑΤΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ:
 ΗΜΕΡΙΑ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ Α.Φ.Μ. ΟΝΟΜΑΜΟ

ΑΞΙΑ (για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού)

*Αντικειμενική (α)	Δηλωθείσα	Συνολική αξία (α)+(β)	Προσωρινή (γ)	Συνολική αξία (α)+(γ)
Αποδοχή προσωρινής αξίας				

* Προκύπτει από τα έντυπα Κ1-Κ9 και ΑΑ-ΓΗΣ

ΑΞΙΑ (για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού)

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΟΛΟΚΛΗΡΟΥ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝ ΤΙΜΗΜΑ	ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ	ΚΟΣΤΟΣ	
			ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ	ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ
ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ				247.800,00

ΖΗΤΩ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: ΝΑΙ

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ:

ΕΓΓΑΜΟΣ/Η ΧΗΡΟΣ/Α

ΑΓΑΜΟΣ/Η ΔΙΑΖΕΥΜΕΝΟΣ/Η

ΑΡ. ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΜΕΝΩΝ ΠΑΙΔΙΩΝ

Διαφοροποιήστε ανάλογως

ΖΗΤΩ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ: ΝΑΙ

ΖΗΤΩ ΑΛΛΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ: ΝΑΙ

Διαφοροποιήστε ανάλογως

	Διεύθυνση Κατοικίας ή έδρα	Αριθ. Τηλεφ.	Ημ/νια γέννησης	Επάγγελμα	Δ.Ο.Υ. Εισ/τος	Ποσοστό		
						ΠΚ	ΨΚ	ΕΠ
Αγοραστής								
Αντίστοιχος								
Πωλητής								
Αντίστοιχος								

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ

1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Π.Α.

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ		
Φόρος εισροών οικ/μής (α)	Ποσό σύμχης μετλης ιδιοκ. (β)	Φόρος εισροών προς έκπτωση (α+β)
95.036,00	21,00	19.957,56
ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ		ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
Αξία ακινήτου	247.800,00	Αξία ακινήτου
Συν/τής Φ.Π.Α	19,00	Συν/τής Φ.Π.Α
Αναλογών φόρος	47.082,00	Αναλογών φόρος
-Φόρος εισροών προς έκπτωση	19.957,56	-Βάσει δήλωσης αναλογών φόρος
-Φ.Π.Α αρχικής δήλωσης		
Φ.Π.Α. για καταβολή		Φ.Π.Α. για καταβολή

2Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Μ.Α. (αντικειμενικό σύστημα)

ΑΞΙΑ	ΦΟΡΟΣ
Συνολική αξία ακινήτου	
Είδος απαλλαγής:	Απαλλη αξία:
Φορολογητέα αξία:	
%	
%	
%	
Δημ/ Φόρος (ν.δ. 3033/54) 3%	
Σύνολο	
Πρόσθετος φόρος	
Σύνολο	

2Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Μ.Α. (μικτό σύστημα)

	ΑΞΙΑ (α+β)	ΦΟΡΟΣ	ΑΞΙΑ (α+γ)	ΦΟΡΟΣ
Συνολική αξία ακινήτου				
Είδος απαλλαγής:				
Φορολογητέα αξία:				
%				
%				
Δημ/ Φόρος (ν.δ. 3033/54) 3%				
Σύνολο				
Πρόσθετος φόρος				
Σύνολο				

Ημερομηνία
 ΟΙ ΠΩΛΗΤΕΣ

Ημερομηνία
 ΟΙ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ

**ΒΕΒΑΙΩΝΕΤΑΙ
 ΤΟ ΓΝΗΣΙΟ ΤΗΣ ΥΠΟΓΡΑΦΗΣ**

Καταβλήθηκαν βάση δήλωσης
 Αρ. Διπλ. /
 Ο Ταμίας

Καταβλήθηκαν βάση ελέγχου
 Αρ. Διπλ. /
 Ο Ταμίας

Α.Χ.Κ.
 Α.Χ.Κ. /
 Ο βεβαιώσας

ΜΕ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ (ΦΜΑ)
 Καταβλήθηκαν
 Αρ. Διπλ. /
 Ο Ταμίας

Βεβαιώθηκαν
 Α.Χ.Κ. /
 Ο βεβαιώσας

Ο παραλαβών
 Ημερομηνία

• ΠΩΛΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΩΣ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Μετά την περάτωση της οικοδομής, η επιχείρηση τον μήνα Νοέμβριο πωλεί το διαμέρισμα Γ1 / 3^ο ορόφου ως Α' κατοικία με απαλλαγή από το Φ.Π.Α., έναντι τιμήματος 250.000,00 €. Η συμμετοχή του διαμερίσματος στα χιλιοστά του οικοπέδου είναι 8%. Ο συνολικός φόρος εισροών της οικοδομής ανέρχεται στο ποσό των 95.036,00 €. Κατά συνέπεια ο Φ.Π.Α. που δεν εκπίπτει είναι 95.036,00 χ 8% = 7.602,88 €. Το φόρο αυτό θα τον αναγράψουμε στον κωδικό 411 της περιοδικής δήλωσης "αφαιρούμενα ποσά" από το φόρο των εισροών. Παράλληλα η επιχείρηση πωλεί και την αποθήκη ΥΑ1 η οποία συμμετέχει στο οικόπεδο κατά 0,5%.

Οι αξίες της αποθήκης που θα ληφθούν υπόψη για την ορθή συμπλήρωση της Ειδικής

Δήλωσης Φ.Π.Α. έχουν ως εξής :

- Προϋπολογιστικό Κόστος	= 3.725,00 €
- Καταβληθέν Τιμήμα	= 12.000,00 €
- Αντικειμενική Αξία	= 10.000,00 €
- Απολογιστικό Κόστος	= 5.900,00 €

Ακολουθούν συμπληρωμένα τα εξής έντυπα :

1. Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α. (για την πώληση της αποθήκης)
2. Περιοδική δήλωση Φ.Π.Α.

Στο παράδειγμα δεν αναφέρουμε λοιπές άλλες δαπάνες διάθεσης, διοίκησης κ.τ.λ. που δεν αφορούν το κόστος της συγκεκριμένης οικοδομής. Οι δαπάνες και ο φόρος που αναλογεί σ' αυτές αναγράφονται στους κωδικούς 357 και 377 της περιοδικής δήλωσης, κωδικοί που στο συγκεκριμένο παράδειγμα παραμένουν κενοί.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αρ. Καταχώρησης/.....

Προς Δ.Ο.Υ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α'
(ακινήτου)

Αριθμός Δήλωσης:
Ημ/ία Υποβολής: 02/11/2006
Ημ/ία Φορολογίας:
Αρ. Σχετ. Δήλωσης/Ετος:
Δ.Ο.Υ.:

ΑΡΧΙΚΗ : X ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ .

ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υποβάλλεται ως Ειδική δήλωση Φ.Π.Α. Δήλωση Φ.Μ.Α.:

ΕΙΔΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ Μεταβίβαση. *

Όνοματεπώνυμο Συμβολαιογράφου: ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ	Α.Φ.Μ. 000000000	Διεύθυνση	
		Οδός - Αριθμός - Τ.Κ. - Πόλη ΤΣΙΜΙΣΚΗ 12 54654 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	Τηλέφωνο
Υποθηκοφυλακείο / Κτηματ. Γραφείο:	Αρ. - Ημ/ία αδείας οικοδομής 181, 06/03/2006	Πολεοδομική αρχή ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	
Υποκείμενος / Υπόχρεος: ΑΛΦΑ ΕΠΕ	Α.Φ.Μ.: 000000000		
Δ.Ο.Υ. (έδρας ή κατοικίας): ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Ι'	Α/Α υποκ/τος: 2		

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

- I. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. υποβολής: Η Δ.Ο.Υ. της τοποθεσίας του ακινήτου. Η δήλωση μπορεί να υποβληθεί και στη Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του αγοραστή προκειμένου για δήλωση ΦΜΑ, εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα και είναι προδήλως δυσχερές η υποβολή της αρμοδίως.
- II. Για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία υποβάλλεται ξεχωριστή δήλωση.
- III. Ως Είδος Συναλλαγής συμπληρώστε αντίστοιχα:
 1. Μεταβίβαση σε εκτέλεση προσυμφώνου
 2. Χρησικτησία
 3. Μεταβίβαση μετά από δικαστική απόφαση
 4. Μεταβίβαση ακινήτου με πλειστηριασμό
 5. Μεταβίβαση ποσίων οικοπέδου λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος
 6. Επανάληψη ή διόρθωση συμβολαίου
 7. Διανομή / σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομή
 8. Μεταβίβαση ακινήτου υπό διάλυση εταιρείας στα μέλη της
 9. Ανταλλαγή
 10. Σύσταση οριζόντιας / κάθετης ιδιοκτησίας με / χωρίς κτίσμα
 11. Συγχώνευση
 12. Απομωρίαση για δημ. χρήση / αναγκαστική προσκύρωση
 13. Σύσταση επικαρπίας / δικαιώματος οίκησης / δουλειάς
 14. Παραίτηση από κυριότητα με αντάλλαγμα
 15. Ανταλλαγή προικώου ακινήτου
 16. Μεταφορά συντελεστού δόμησης
 17. Εξώνηση
 18. Παραχώρηση ακινήτου στο Δημόσιο
 19. Μεταβίβαση λόγω ακύρωσης συμβολαίου
 20. Μεταβίβαση ακινήτου
 21. Μετατροπή Ε.Ε., Ο.Ε., Ε.Π.Ε., σε Α.Ε.
 22. Πλασματική μεταβίβαση
 23. Απορρόφηση Α.Ε. από άλλη εταιρεία
 24. Παραχώρηση ακινήτου σε ιδιώτη με ειδικές διατάξεις
- IV. Διαγραμμίστε αναλόγως αν η δήλωση υποβάλλεται ως ειδική δήλωση Φ.Π.Α. ή ως δήλωση Φ.Μ.Α.

* Συμπληρώνεται από την υπηρεσία

	Α.Φ.Μ	Επώνυμο ή επωνυμία	Όνομα	Όνοματεπώνυμο πατέρα ή συζύγου
Αγοραστής				
Αντίκ				
Πωλητής	000000000	ΑΛΦΑ ΕΠΕ		
Αντίκ				

ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΣΥΝΙΣΤΑΤΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ:

ΗΜΕΡΙΑ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ Α.Φ.Μ. ΟΝΟΜΜΟ

ΑΞΙΑ (για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού)

*Αντικειμενική (α)	Δηλωθείσα	Συνολική αξία (α)+(β)	Προσωρινή (γ)	Συνολική αξία (α)+(γ)
Αποδοχή προσωρινής αξίας				

* Προκύπτει από τα έντυπα Κ1-Κ9 και ΑΑ-ΓΗΣ

ΑΞΙΑ (για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού)

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΟΛΟΚΛΗΡΟΥ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10.000,00	ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝ ΤΙΜΗΜΑ 12.000,00	ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ	ΚΟΣΤΟΣ	
			ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ	ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ 5.900,00
ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ				

ΖΗΤΩ ΑΠΛΑΛΛΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: ΝΑΙ

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ:

ΕΓΓΑΜΟΣ/Η ΧΗΡΟΣ/Α
 ΑΓΑΜΟΣ/Η ΔΙΑΖΕΥΜΕΝΟΣ/Η

ΑΡ. ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΜΕΝΩΝ ΠΑΙΔΙΩΝ

Διαγραφίστετε αναλόγως

ΖΗΤΩ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΠΛΑΛΛΗ: ΝΑΙ

ΖΗΤΩ ΑΛΛΗ ΑΠΛΑΛΛΗ: ΝΑΙ

Διαγραφίστετε αναλόγως

	Διεύθυνση Κατοικίας ή έδρα	Αριθ. Τηλεφ.	Ημ/Μα γέννησης	Επάγγελμα	Δ.Ο.Υ. Εισ/τος	Ποσοστό		
						ΠΚ	ΨΚ	ΕΠ
Ανεξαρτίς								
Αντίς								
Πωλίς								
	ΕΓΝΑΤΙΑΣ 85				4227			
Αντίς								

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ

1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Π.Α.

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ		
Φόρος εισροών οικ.μής ⁽¹⁾	95.036,00	Φόρος εισροών προς έκπτωσηση ^(2+3α)
Ποσό σύμμετρη μετ. ιδιοκ. ⁽²⁾	0,50	475,18
ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ		ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
Αξία ακινήτου	12.000,00	Αξία ακινήτου
Συτήτης Φ.Π.Α.	19,00	Συτήτης Φ.Π.Α.
Αναλογών φόρος	2.280,00	Αναλογών φόρος
-Φόρος εισροών προς έκπτωσηση	475,18	-Βάσει δήλωσης αναλογών φόρος
-Φ.Π.Α. αρχικής δήλωσης		
Φ.Π.Α. για καταβολή	1.804,82	Φ.Π.Α. για καταβολή

2Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Μ.Α. (αντικειμενικό σύστημα)

ΑΞΙΑ		ΦΟΡΟΣ
Συνολική αξία ακινήτου		
Είδος απαλλαγής:	Απαλλη αξία:	
Φορολογητέα αξία:		
%		
%		
%		
Δημ/ Φόρος (ν.δ. 3033/54) 3%		
Σύνολο		
Πρόσθετος φόρος		
Σύνολο		

2Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Μ.Α. (μικτό σύστημα)

	ΑΞΙΑ (α+β)	ΦΟΡΟΣ	ΑΞΙΑ (α+γ)	ΦΟΡΟΣ
Συνολική αξία ακινήτου				
Είδος απαλλαγής:				
Φορολογητέα αξία:				
%				
%				
Δημ/ Φόρος (ν.δ. 3033/54) 3%				
Σύνολο				
Πρόσθετος φόρος				
Σύνολο				

Ημερομηνία

ΟΙ ΠΩΛΗΤΕΣ

.....
.....
.....
.....

Καταβλήθηκαν βάση δήλωσης

Αρ. Διπλ.

Ο Ταμίας

Ημερομηνία

ΟΙ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ

.....
.....
.....
.....

Καταβλήθηκαν βάση ελέγχου

Αρ. Διπλ.

Ο Ταμίας

ΒΕΒΑΙΩΝΕΤΑΙ
ΤΟ ΓΝΗΣΙΟ ΤΗΣ ΥΠΟΓΡΑΦΗΣ

Α.Χ.Κ.

Α.Χ.Κ.

Ο βεβαιώσας

ΜΕ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ (ΦΜΑ)

Καταβλήθηκαν

Αρ. Διπλ.

Ο Ταμίας

Βεβαιώθηκαν

Α.Χ.Κ.

Ο βεβαιώσας

Ο παραλαβών

Ημερομηνία

ΠΕΡΙΟΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ Φ.Π.Α.

Η παρούσα δήλωση της φορολογητέας αξίας, υποβάλλεται σύμφωνα με το άρθρο 41 του Ν. 2839/2000 (Φ.Ε.Κ. 17/12/2000) και αφορά το φορολογικό έτος 2006.

ΑΡΧΗ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΟΦΕΛΟΥΣ: 0 1 1 1 0 6
 ΑΡΧΗ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: 0 2 2 2 7
 ΑΡΧΗ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: 3 0 1 1 0 6

ΑΡΧΗ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: 2 3 3 2 0 0 6

ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ

Α.Μ.Α.Α.	Α.Α.Α.	Α.Α.Α.	Α.Α.Α.	Α.Α.Α.	Α.Α.Α.	Α.Α.Α.	Α.Α.Α.
0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ
100	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	2.280,00	101	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	2.280,00
102	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	12.000,00	103	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	12.000,00
104	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	250.000,00	105	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	250.000,00
105	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	262.000,00	106	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	262.000,00
106	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	29.474,00	107	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	29.474,00
107	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	1.804,82	108	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	1.804,82
108	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	7.602,88	109	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	7.602,88
109	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	23.675,94	110	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	23.675,94

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ
110	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	21.395,94	111	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	21.395,94
111	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	21.395,94	112	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	21.395,94
112	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	21.395,94	113	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	21.395,94
113	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	21.395,94	114	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	21.395,94
114	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	21.395,94	115	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑ	21.395,94

ΜΕΡΟΣ Δ΄
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΑΠΟΨΕΙΣ – ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

13. ΝΟΜΟΙ – ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ – ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Φ.Π.Α. ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

**ΝΟΜΟΣ 3427 / 27.12.05 Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες
οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες
διατάξεις. (ΦΕΚ Α 312 / 27.12.2005)**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ ΣΤΙΣ ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Άρθρο 1

Οι διατάξεις του Κώδικα Φ.Π.Α. ο οποίος κυρώθηκε με το Ν. 2859 / 2000 (ΦΕΚ 248 Α) τροποποιούνται, αντικαθίστανται και συμπληρώνονται ως εξής :

1. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 3 μετά την περίπτωση β προστίθεται νέα περίπτωση γ, ως εξής :

γ) κάθε πρόσωπο, το οποίο πραγματοποιεί ευκαιριακά πράξεις του άρθρου 6, εφόσον με δήλωσή του ενταχθεί στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α.

2. Η παράγραφος 1 του άρθρου 6 αντικαθίσταται ως εξής :

1. Παράδοση ακινήτων είναι η μεταβίβαση αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ως ενιαία ιδιοκτησία ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του α.ν. 1521 / 1950 (ΦΕΚ 245 Α) που κυρώθηκε με το ν. 1587 / 1950 (ΦΕΚ 294 Α), εφόσον πραγματοποιείται από επαχθή αιτία πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά.

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου θεωρούνται :

α) ως κτίρια, τα κτίσματα γενικά και οι κάθε είδους κατασκευές που συνδέονται με τα κτίσματα ή με το έδαφος κατά τρόπο σταθερό και μόνιμο,

β) ως πρώτη εγκατάσταση, η πρώτη χρησιμοποίηση με οποιονδήποτε τρόπο των κτιρίων ύστερα από την ανέγερσή τους, όπως είναι η ιδιοκατοίκηση, η ιδιόχρηση, η μίσθωση ή άλλη χρήση. Θεωρείται επίσης ότι πραγματοποιείται η πρώτη εγκατάσταση κατά το χρόνο που συμπληρώνεται πενταετία από την ημερομηνία

έκδοσης της οικοδομικής αδείας.

3. Η παράγραφος 4 του άρθρου 6 αντικαθίσταται ως εξής :

4. Οι διατάξεις της παραγράφου 1 και της περίπτωσης α της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού εφαρμόζονται για ακίνητα, των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται από 1ης Ιανουαρίου 2006. εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής. Εφόσον έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην πολεοδομία και έχει υπογραφεί προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής μέχρι την 25.11.2005, μπορεί να χορηγηθεί εξαίρεση από την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής, με αίτηση των ενδιαφερομένων.

4. Στο άρθρο 6 προστίθεται νέα παράγραφος 5 ως εξής :

5. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών ορίζεται κάθε διαδικαστικό θέμα και λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

5. Η περίπτωση γ της παραγράφου 2 του άρθρου 7 αντικαθίσταται ως εξής :

γ) η ιδιοκατοίκηση, η ιδιόχρηση ή η παράδοση σε μη φορολογητέα δραστηριότητα του ιδίου υποκείμενου, η μίσθωση, η δωρεάν παραχώρηση της χρήσης, ή η χρησιμοποίηση για οποιονδήποτε σκοπό ξένο προς την επιχείρηση, των ακινήτων που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6.

6. Η παράγραφος 3 του άρθρου 16 αντικαθίσταται ως εξής:

3. Ειδικά για τις πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6, η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος καθίσταται απαιτητός κατά το χρόνο :

α) υπογραφής του οριστικού συμβολαίου,

β) σύνταξης της έκθεσης κατακύρωσης στην περίπτωση εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού,

γ) μεταγραφής στις λοιπές περιπτώσεις που δεν απαιτείται η κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου

δ) πραγματοποίησης των πράξεων που προβλέπουν οι διατάξεις της περίπτωσης γ της παραγράφου 2 του άρθρου,

ε) υπογραφής προσυμφώνου, με τον όρο της αυτοσύμβασης που προβλέπει το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα εφόσον καταβλήθηκε ολόκληρο το τίμημα και παραδόθηκε η νομή του ακινήτου.

7. Στο άρθρο 16 προστίθεται νέα παράγραφος 4, ως εξής

4. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών ορίζεται κάθε διαδικαστικό θέμα και λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

8. Η περίπτωση δ της παραγράφου 2 του άρθρου 19 αντικαθίσταται ως εξής :

δ) για τις πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2

περίπτωση α του άρθρου 6, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται το τίμημα που έλαβε ή θεωρείται ότι έλαβε ή πρόκειται να λάβει για τις πράξεις αυτές ο υποκείμενος από τον αγοραστή, τον λήπτη ή τρίτο πρόσωπο, προσαυξημένο με οποιαδήποτε παροχή που συνδέεται με τις πράξεις αυτές. Για τις παραδόσεις ακινήτων στον κύριο του οικοπέδου που αναθέτει σε εργολάβο την ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται η αξία των κτισμάτων που παραδίδονται σε αυτόν. χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η αξία του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου που αντιστοιχεί σε αυτά. Η αξία αυτή δεν μπορεί να είναι μικρότερη από την αξία των ποσοστών του οικοπέδου που μεταβιβάζονται από τον κύριο του οικοπέδου στον εργολάβο κατασκευαστή ή στον από αυτόν υποδεικνυόμενο τρίτο.

9. Η περίπτωση λα της παραγράφου 1 του άρθρου 22 αντικαθίσταται ως εξής :

λα) α) η παράδοση ακινήτων, εκτός από :

-την παράδοση που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6

-τις παραδόσεις που προβλέπουν οι διατάξεις της περίπτωσης γ της παραγράφου 2 του άρθρου 7

β) η παράδοση ακινήτων σε δικαιούχους απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Η απαλλαγή αυτή από τον Φ.Π.Α. κρίνεται οριστικά κατά το χρόνο της παράδοσης του ακινήτου.

10. Οι παράγραφοι 7 και 8 του άρθρου 31 αναριθμούνται σε 8 και 9 αντίστοιχα και προστίθεται νέα παράγραφος 7 ως εξής :

7. Προκειμένου για πράξεις σε ακίνητα που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6, η έκπτωση του φόρου εισροών ενεργείται σύμφωνα με το ποσοστό συμμετοχής της κάθε ιδιοκτησίας στο συνολικό φόρο εισροών, ο οποίος διαμορφώνεται με βάση την πραγματική διάθεση των αγαθών και υπηρεσιών ανά οικοδομή, όπως προκύπτει από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Β.Σ..

11. Η περίπτωση γ της παραγράφου 4 του άρθρου 36 αντικαθίσταται ως εξής :

γ) να υποβάλλει στον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. :

ι) ειδική δήλωση Φ.Π.Α., όταν ενεργεί πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6. Η δήλωση αυτή υποβάλλεται κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 16. Με την

υποβολή της δήλωσης αυτής, καταβάλλεται εφάπαξ ο αναλογών στην παράδοση του ακινήτου φόρος, αφού συμψηφισθεί ο φόρος εισροών κατά το ποσοστό που βαρύνει τη μεταβιβαζόμενη ιδιοκτησία, όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι τη χρονική στιγμή γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης,

ii) ειδικά έντυπα απεικόνισης του συνολικού κόστους της οικοδομής και κατανομής αυτού στις επί μέρους ιδιοκτησίες, προϋπολογιστικά και απολογιστικά. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών ορίζεται ο τύπος, το περιεχόμενο και η διαδικασία υποβολής της ειδικής δήλωσης και των ειδικών εντύπων καθώς και ο χρόνος υποβολής των εντύπων αυτών και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής.

12. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 48 προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής :

Κατά την υποβολή της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. που προβλέπεται από τις διατάξεις της περίπτωσης γ της παραγράφου 4 του άρθρου 36 και σε περίπτωση κατά την οποία το δηλούμενο από τον υποκείμενο στον φόρο τίμημα υπολείπεται της αγοραίας αξίας, ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. ελέγχει άμεσα την ακρίβεια της υποβαλλόμενης δήλωσης, λαμβάνοντας υπόψη του τις αξίες όπως αυτές ισχύουν στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και στη φορολογία εισοδήματος, καθώς και το συνολικό κόστος του παραδιδόμενου ακινήτου σε συνδυασμό με τα τεχνικά, ποσοτικά και οικονομικά δεδομένα που αφορούν την άδεια ανέγερσης του ακινήτου. Σε περίπτωση κατά την οποία ο υποκείμενος στο φόρο δεν αποδέχεται το αποτέλεσμα του ελέγχου αυτού, η αξία του παραδιδόμενου ακινήτου υπόκειται στη δεσμευτική κρίση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών.

Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών ρυθμίζεται ο τρόπος, η διαδικασία και κάθε αναγκαίο στοιχείο ή λεπτομέρεια που αφορά τον έλεγχο αυτόν.

13. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 50 προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής:

Προκειμένου για επιχειρήσεις ανέγερσης και πώλησης οικοδομών, ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. μπορεί να εκδώσει προσωρινή πράξη προσδιορισμού του φόρου και ανά ειδική δήλωση Φ.Π.Α. που προβλέπεται στην περίπτωση γ της παραγράφου 4 του άρθρου 36

14. Η παράγραφος 8 του άρθρου 62 καταργείται και η παράγραφος 9 αναριθμείται σε 8.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β.

ΦΟΡΟΣ ΑΥΤΟΜΑΤΟΥ ΥΠΕΡΤΙΜΗΜΑΤΟΣ

Άρθρο 2

Αντικείμενο του φόρου

1. Επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού ή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού που αποκτάται με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2006 και μετά την κτήση αυτή μεταβιβάζεται περαιτέρω με επαχθή αιτία, επιβάλλεται φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.) στη διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης αυτού και της τιμής πώλησής του. Ως κτήση του ακινήτου νοείται η αγορά ή η με άλλη αιτία κτήση του, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της.

2. Στην έννοια του όρου μεταβίβαση για την εφαρμογή του παρόντος περιλαμβάνονται:

α) η μεταβίβαση της πλήρους ή ψιλής κυριότητας, καθώς και η μεταβίβαση υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση ή με τον όρο της εξώνησης,

β) η σύσταση επικαρπίας, οίκησης ή άλλης δουλείας των άρθρων 11 88 έως 1191 του Αστικού Κώδικα,

γ) η παραίτηση από την κυριότητα ακινήτου ή από εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου,

δ) η σύσταση, η απόσβεση ή η μεταβίβαση μαζί με το δεσπόζον ακίνητο πραγματικής δουλείας των άρθρων 1118 έως 1141 του Αστικού Κώδικα,

ε) η μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης,

στ) η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κυριών, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου,

ζ) η ανάκληση απαλλοτρίωσης, η οποία έχει συντελεστεί υπέρ προσώπου υποκειμένου σε φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος,

η) η εκποίηση ακινήτου συνεπεία εκούσιου ή δικαστικού πλειστηριασμού. 3. Δεν υπάγονται σε φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος :

α) οι περιπτώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 2 του α.ν. 1521 / 1950,

β) η επικύρωση ανώμαλων δικαιοπραξιών,

- γ) η αυτούσια διανομή, ανταλλαγή ή συνένωση ακινήτων,
- δ) η κατά τη διάλυση εταιρίας μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας της στα μέλη της,
- ε) η μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου κυριότητας επί οικοπέδου ή γηπέδου, εφόσον έχει το χαρακτήρα εργολαβικού ανταλλάγματος για την ανέγερση επί του οικοπέδου ή γηπέδου οικοδομής, καθώς επίσης η μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου κυριότητας επί του οικοπέδου ή γηπέδου από την αντιπαροχή του οικοπεδούχου.

Άρθρο 3

Φορολογητέα αξία

1. Ως αξία υποκείμενη σε φόρο λαμβάνεται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος.
2. Ως τιμή κτήσης του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος λαμβάνεται η αξία αυτού κατά το χρόνο απόκτησής του, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 41 παρ. 1, 2, 3 εδ. α και 4 έως 7 και στο άρθρο 41α παρ. 1, 2 και 4 έως 10 του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 42 Α'), όπου εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, και στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α. ν. 1521/1950, στις λοιπές περιπτώσεις
3. Ως τιμή πώλησης του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος λαμβάνεται η αξία αυτού κατά το χρόνο μεταβίβασής του, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της πράξης μεταβίβασης, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 41 παρ. 1, 2, 3 εδ. α και 4 έως 7 και στο άρθρο 41α παρ. 1, 2 και 4 έως 10 του ν. 1249/1982, όπου εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού και στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950, στις λοιπές περιπτώσεις. Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος, το οποίο μετά την κτήση του εντάχθηκε σε σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας του, ως τιμή πώλησης λαμβάνεται η αξία που προσδιορίζεται με βάση το σύστημα αυτό ή το δηλούμενο τίμημα, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο.
4. Σε περιπτώσεις κτήσης του ακινήτου αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής, ως χρόνος απόκτησης για τον προσδιορισμό του φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος θεωρείται ο χρόνος επαγωγής της κληρονομιάς ή ο χρόνος κατάρτισης του συμβολαίου δωρεάς ή γονικής παροχής, έστω και αν συντρέχει νόμιμος λόγος

μετάθεσης του χρόνου γένεσης της φορολογικής ενοχής.

5. Για τον καθορισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας της επικαρπίας, της οίκησης, της περιορισμένης προσωπικής δουλείας ή της πραγματικής δουλείας επί ακινήτου εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 15, 16 και της περίπτωσης δ της παραγράφου 1 του άρθρου 40 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προϊκών και Κερδών από Λαχεία, ο οποίος κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 2961/2001 (ΦΕΚ 266 Α).

Άρθρο 4

Υποκείμενο του φόρου

Ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος βαρύνει τον πωλητή

Άρθρο 5

Καταβολή του φόρου

Ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος καταβάλλεται εξ ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης και πριν από την κατάρτιση του μεταβιβαστικού συμβολαίου.

Άρθρο 6

Φορολογικοί συντελεστές

Ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται σε ποσοστό :

α) είκοσι τοις εκατό (20%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα έως και πέντε (5) ετών από την κτήση του ακινήτου,

β) δέκα τοις εκατό (10%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των πέντε (5) έως και δεκαπέντε (15) ετών από την κτήση του ακινήτου,

γ) πέντε τοις εκατό (5%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των δεκαπέντε (15) έως και είκοσι πέντε (25) ετών από την κτήση του ακινήτου

Αν η μεταβίβαση γίνει μετά την πάροδο είκοσι πέντε (25) ετών από την κτήση του ακινήτου ή του εμπράγματου επ' αυτού δικαιώματος, δεν επιβάλλεται φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος.

Άρθρο 7

Απαλλαγές

Δεν υπόκεινται σε φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος

- α) Το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ., οι Ο.Τ.Α., οι ιεροί ναοί και οι ιερές μονές.
- β) Η μεταβίβαση ακινήτων από μη κερδοσκοπικό οικοδομικό συνεταιρισμό στα μέλη του.
- γ) Η πρώτη, μετά την έκδοση, μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης.
- δ) Η πώληση οικοδομής που ανεγέρθηκε από φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο ασκεί επιχείρηση ανέγερσης και πώλησης οικοδομών και του οποίου τα καθαρά κέρδη από τις εργασίες αυτές υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος.
- ε) Η μεταβίβαση ακινήτου από οποιαδήποτε μορφής επιχείρηση, για την οποία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, κατά τις διατάξεις της περίπτωσης ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.

Άρθρο 8

Διαδικαστικά ζητήματα

Για την υποχρέωση και τη διαδικασία υποβολής της δήλωσης, την καταβολή του φόρου, τις συνέπειες της μη δήλωσης, της εκπρόθεσμης και της ανακριβούς δήλωσης, τον έλεγχο της δήλωσης από τη φορολογούσα αρχή, τη διαδικασία επίλυσης των φορολογικών διαφορών, τη διαδικασία βεβαίωσης και είσπραξης, την επιστροφή του φόρου, τις υποχρεώσεις συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων και Δημόσιων Αρχών, καθώς και για κάθε θέμα που δεν ρυθμίζεται διαφορετικά από τις διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται οι διατάξεις του α. ν. 1521 / 1950, όπως ισχύουν.

Άρθρο 9

Παραγραφή

Το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος

παραγράφεται μετά την πάροδο πενταετίας από το τέλος του έτους εντός του οποίου υποβλήθηκε η οικεία δήλωση. Σε περίπτωση μη υποβολής της δήλωσης το δικαίωμα του Δημοσίου παραγράφεται μετά την πάροδο δεκαπέντε (15) ετών από το τέλος του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης.

Άρθρο 10

Εξουσιοδοτική διάταξη

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη βεβαίωση και είσπραξη του φόρου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΤΕΛΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Άρθρο 11

Αντικείμενο του τέλους

1. Επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού ή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού που αποκτάται με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2006 και μετά την κτήση αυτή μεταβιβάζεται περαιτέρω με επαχθή αιτία. αντί του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, επιβάλλεται τέλος συναλλαγής επί της αξίας του.

Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση μεταβίβασης οικοδομής που ανεγέρθηκε επί οικοπέδου ή γηπέδου που αποκτήθηκε μετά την ανωτέρω ημερομηνία επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων.

2. Τέλος συναλλαγής επιβάλλεται στις περιπτώσεις α, β, γ, δ, ε και η της παραγράφου 3 και

της παραγράφου 4 του άρθρου 1, καθώς και στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του α.ν. 1521 / 1950. Οι περιπτώσεις διανομής, ανταλλαγής ή συνένωσης ακινήτων, τα οποία αποκτήθηκαν στο σύνολό τους ή μερικώς μετά την 1.1.2006, υπόκεινται σε τέλος συναλλαγής.

3. Δεν υπάγεται σε τέλος συναλλαγής η μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου κυριότητας επί οικοπέδου ή γηπέδου, εφόσον έχει το χαρακτήρα εργολαβικού ανταλλάγματος για την ανέγερση επί του οικοπέδου ή γηπέδου οικοδομής, καθώς επίσης η μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου κυριότητας επί του οικοπέδου ή γηπέδου από την αντιπαροχή του οικοπεδούχου.

Άρθρο 12

Φορολογητέα αξία

1. Για τον υπολογισμό του τέλους συναλλαγής ως αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος λογίζεται η αξία που ορίζεται στα άρθρα 41 και 41α του ν. 1249 / 1982, όπου εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, και στην παράγραφο 2 του άρθρου

3 του α. ν. 1521 / 1950. στις λοιπές περιπτώσεις. Σε περίπτωση που, στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο το τίμημα ή, επί αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού, το εκπλειστηρίασμα, είναι μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων, το τέλος συναλλαγής υπολογίζεται με βάση το τίμημα ή το εκπλειστηρίασμα αντίστοιχα.

2. Για τον καθορισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας της επικαρπίας, της οίκησης, της περιορισμένης προσωπικής δουλείας ή της πραγματικής δουλείας επί ακινήτου εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 15, 16 και της περίπτωσης δ της παραγράφου 1 του άρθρου 40 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών.

Άρθρο 13

Υποκείμενο του τέλους

Το τέλος συναλλαγής βαρύνει τον αγοραστή Ως αγοραστή νοείται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που αποκτά ακίνητο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του παρόντος.

Άρθρο 14

Καταβολή του τέλους

Το τέλος συναλλαγής καταβάλλεται εξ ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης

και πριν από την κατάρτιση του μεταβιβαστικού συμβολαίου

Άρθρο 15

Συντελεστής του τέλους

1. Το τέλος συναλλαγής ορίζεται σε ποσοστό ένα τοις εκατό (1%) επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματου επ' αυτού δικαιώματος.
2. Σε περίπτωση διανομής, ανταλλαγής ή συνένωσης ακινήτων το τέλος συναλλαγής υπολογίζεται σε ποσοστό ένα τοις εκατό (1%) επί της αξίας των ακινήτων που λαμβάνει ο κάθε συμβαλλόμενος.

Άρθρο 16

Απαλλαγές

Από το τέλος συναλλαγής απαλλάσσονται μόνο

- α) το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ., οι Ο.Τ.Α., οι ιεροί ναοί και οι ιερές μονές,
- β) οι δικαιούχοι απαλλαγής πρώτης κατοικίας μέχρι του ποσού που ορίζεται κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1078 / 1980 (ΦΕΚ 238 Α'), όπως ισχύουν,
- γ) οι αγρότες κατά την αγορά ή ανταλλαγή γεωργικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων κατά τις διατάξεις των νόμων 634 / 1977 (ΦΕΚ 186 Α) και 2520 / 1997 (ΦΕΚ 173 Α) όπως ισχύουν,
- δ) η εισφορά και μεταβίβαση ακινήτων κατά τη συγχώνευση ή μετατροπή επιχειρήσεων κατά τις διατάξεις του ν.δ. 1297 / 1972 (ΦΕΚ 217 Α), όπως ισχύουν,
- ε) η εισφορά και μεταβίβαση ακινήτων κατά το μετασχηματισμό επιχειρήσεων κατά τις διατάξεις του ν. 2166 / 1993 (ΦΕΚ 137 Α'), όπως ισχύουν,
- στ) η αναγκαστική απαλλοτρίωση κτημάτων κατά τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα,
- ζ) η ανάκληση απαλλοτρίωσης ακινήτων,
- η) η μεταβίβαση ακινήτων από μη κερδοσκοπικό οικοδομικό συνεταιρισμό στα μέλη του,
- θ) οι αγορές ακινήτων από αγροτικές συνεταιριστικές οργανώσεις για τη δημιουργία επιχειρήσεων μέσα στην περιφέρειά τους, κατά τις διατάξεις του άρθρου 35 του ν. 2810 / 2000 (ΦΕΚ 61 Α),

ι) η μεταβίβαση ακινήτων προς αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, κατά τις διατάξεις του

ν. 2778 / 1999 (ΦΕΚ 295 Α),

ια) οι εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην περίπτωση που σχηματισθούν μετά από συγχώνευση δύο ή περισσότερων εταιριών, οι οποίες διαθέτουν ακίνητη περιουσία, ή μετά από διάσπαση ή απόσχιση υφιστάμενης εταιρίας που εισφέρει ακίνητη περιουσία της σε νέο ή υφιστάμενο νομικό πρόσωπο το οποίο λειτουργεί ως εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, κατά τις διατάξεις του ν. 2778 / 1999,

ιβ) η αγορά ακινήτων από πληγέντες από σεισμούς, πλημμύρες και λοιπές θεομηνίες κατά τις διατάξεις των νόμων 867 / 1979 (ΦΕΚ 4 Α') και 2576 / 1998 (ΦΕΚ 25 Α'), όπως ισχύουν,

ιγ) η αγορά ακινήτων από τον Οργανισμό Σχολικών Κτιρίων (Ο.Σ.Κ.),

ιδ) οι συγχωνεύσεις ανωνύμων κτηματικών εταιριών, εφόσον η απορροφώσα κατέχει το σύνολο των μετοχών της απορροφώμενης, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 11 του ν. 3091/2002 (ΦΕΚ 330 Α), όπως ισχύουν.

Κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, πλην των ανωτέρω, δεν εφαρμόζεται για το τέλος συναλλαγής.

Άρθρο 17

Διαδικαστικά ζητήματα

Για την υποχρέωση και τη διαδικασία υποβολής της δήλωσης, την καταβολή του τέλους, τις συνέπειες της μη δήλωσης, της εκπρόθεσμης και της ανακριβούς δήλωσης, τον έλεγχο της δήλωσης από τη φορολογούσα αρχή, τη διαδικασία επίλυσης των φορολογικών διαφορών, τη διαδικασία βεβαίωσης και είσπραξης, την επιστροφή του τέλους, τις υποχρεώσεις συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων και Δημόσιων Αρχών, καθώς και για κάθε θέμα που δεν ρυθμίζεται διαφορετικά από τις διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται οι διατάξεις του α.ν. 1521/1950, όπως ισχύουν.

Άρθρο 18

Παραγραφή

Το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του τέλους συναλλαγής παραγράφεται μετά την πάροδο πενταετίας από το τέλος του έτους εντός του οποίου υποβλήθηκε η οικεία δήλωση. Σε περίπτωση μη υποβολής της δήλωσης το δικαίωμα του Δημοσίου παραγράφεται μετά την πάροδο δεκαπέντε (15) ετών από το τέλος του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης.

Άρθρο 19

Εξουσιοδοτική διάταξη

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη βεβαίωση και είσπραξη του τέλους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΛΟΙΠΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Άρθρο 20

Φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών

1. Η περίπτωση ε της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών αντικαθίσταται ως εξής:

ε) συνένωση επικαρπίας ακινήτων ή κινητών γενικά πραγμάτων με την ψιλή κυριότητα, λόγω θανάτου του επικαρπωτή ή διάλυσης του νομικού προσώπου, αν ο επικαρπωτής είναι νομικό πρόσωπο, όταν η κτήση ή μεταβίβαση με επαχθή αιτία της ψιλής κυριότητας αυτών και η κτήση της επικαρπίας ή η παρακράτησή της έγιναν από 2 Απριλίου 1980. Στις περιπτώσεις αυτές θεωρείται ότι η επικαρπία περιέρχεται στον κατά το χρόνο της συνένωσης ψιλό κύριο από τον επικαρπωτή αιτία θανάτου και η αξία αυτής προσδιορίζεται στην αξία της πλήρους κυριότητας, μετά την αφαίρεση από αυτή του τμήματος της αξίας που αναλογεί στο ποσοστό για το οποίο ο ψιλός κύριος είχε υπαχθεί σε φόρο κατά την απόκτηση της ψιλής

κυριότητας.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής ισχύουν στις υποθέσεις στις οποίες η συνένωση της επικαρπίας με την ψιλή κυριότητα γίνεται από την 1η Ιανουαρίου 2006

2. Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 5 της ενότητας Β του άρθρου 10 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών Δωρεών, Γονικών Παροχών αντικαθίσταται ως εξής:

5. Μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την υποβολή της δήλωσης ο υπόχρεος σε φόρο δύναται χωρίς φορολογική επιβάρυνση, εφόσον διαπιστώσει ότι έγινε οποιοδήποτε λογιστικό λάθος κατά τη σύνταξη του φύλλου υπολογισμού της αξίας των ακινήτων ή εσφαλμένη επιλογή των προκαθορισμένων τιμών εκκίνησης ή των συντελεστών αυξομείωσής τους, να υποβάλει νέα δήλωση και να ζητήσει επαναπροσδιορισμό του φόρου.

3. Η παράγραφος 2 του άρθρου 16 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών αντικαθίσταται ως εξής:

2. Αν η ψιλή κυριότητα ακινήτων μεταβιβασθεί και πάλι λόγω κληρονομιάς ή κληροδοσίας, δωρεάς και γονικής παροχής πριν από την επάνοδο σε αυτήν της επικαρπίας, δεν οφείλεται φόρος για τη μεταβίβαση αυτή. Κατά τη συνένωση της επικαρπίας στην κυριότητα ο τότε ψιλός κύριος υπόκειται στο φόρο της κτήσης αιτία θανάτου, ο οποίος υπολογίζεται στην αξία της πλήρους κυριότητας κατά το χρόνο αυτόν και με βάση τη συγγενική του σχέση με τον αρχικά κληρονομηθέντα κατά το διαχωρισμό της επικαρπίας από την ψιλή κυριότητα. Στην περίπτωση, όμως, που με βάση τη συγγενική αυτού σχέση με αυτόν από τον οποίο περιήλθε η ψιλή κυριότητα αναλογεί μεγαλύτερος φόρος, τότε οφείλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος. Τυχόν βελτιώσεις που έγιναν δεν υπολογίζονται κατά τον καθορισμό της αξίας της πλήρους κυριότητας.

4. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 1 της ενότητας Α του άρθρου 26 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών. Δωρεών, Γονικών Παροχών αντικαθίσταται ως εξής :

"Η απαλλαγή παρέχεται για ποσό αξίας :

α) κατοικίας μέχρι εβδομήντα πέντε χιλιάδων (75.000) ευρώ για κάθε άγαμο κληρονόμο ή κληροδόχο και μέχρι εκατόν δεκαπέντε χιλιάδων (115.000) ευρώ για κάθε έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα, που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά είκοσι τρεις χιλιάδες (23.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτών και κατά τριάντα πέντε χιλιάδες

(35.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους, εφόσον στον δικαιούχο κληρονόμο ή κληροδόχο περιέρχεται μία μόνο κατοικία εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ αδιαιρέτου,

β) οικοπέδου μέχρι τριάντα πέντε χιλιάδων (35.000) ευρώ για κάθε άγαμο κληρονόμο ή κληροδόχο και μέχρι εξήντα τεσσάρων χιλιάδων (64.000) ευρώ για κάθε έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα, που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτών και κατά δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους,

εφόσον στον δικαιούχο κληρονόμο ή κληροδόχο περιέρχεται ένα μόνο οικόπεδο εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ αδιαιρέτου.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής ισχύουν στις υποθέσεις στις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννιέται από την 1η Ιανουαρίου 2006.

5. Η παράγραφος 1 του άρθρου 29 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών αντικαθίσταται ως εξής :

1 Οι δικαιούχοι της κτήσης, ανάλογα με τη συγγενική τους σχέση προς τον κληρονομούμενο, κατατάσσονται στις επόμενες τρεις κατηγορίες. Για καθεμιά από τις κατηγορίες αυτές ισχύει χωριστή φορολογική κλίμακα ως εξής:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α'

Για κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία που περιέρχεται σε: α) σύζυγο του κληρονομούμενου, β) κατιόντες πρώτου βαθμού (τέκνα από νόμιμο γάμο, τέκνα χωρίς γάμο έναντι της μητέρας, αναγνωρισθέντα εκούσια ή δικαστικά έναντι του πατέρα, νομιμοποιηθέντα με επιγενόμενο γάμο ή δικαστικά έναντι και των δύο γονέων), γ) κατιόντες εξ αίματος δεύτερου βαθμού, δ) ανιόντες εξ αίματος πρώτου βαθμού.

κλιμάκια	Συντελεστής Κλιμακίου	Φόρος κλίμακας	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
80.000,00	0	0	80.000,00	0
20.000,00	5	1.000,00	100.000,00	1.000,00
120.000,00	10	12.000,00	220.000,00	13.000,00
Υπερβάλλον	20			

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β'

Για κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία που περιέρχεται σε: α) κατιόντες τρίτου και επόμενων βαθμών, β) ανιόντες δεύτερου και επόμενων βαθμών, γ) εκούσια ή δικαστικά αναγνωρισθέντα τέκνα έναντι των ανιόντων του πατέρα που τα αναγνώρισε, δ) κατιόντες του αναγνωρισθέντος έναντι του αναγνωρίσαντος και των ανιόντων αυτού, ε) αδελφούς (αμφιθαλείς ή ετεροθαλείς), στ) συγγενείς εξ αίματος τρίτου βαθμού εκ πλαγίου, ζ) πατριούς και μητριές, η) τέκνα από προηγούμενο γάμο του συζύγου, θ) τέκνα εξ αγχιστείας (γαμπρούς - νύφες) και ι) ανιόντες εξ αγχιστείας (πεθερό - πεθερά).

κλιμάκια	Συντελεστής Κλιμακίου	Φόρος κλίμακας	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
15.000,00	0	0	15.000,00	0
45.000,00	10	4.500,00	60.000,00	4.500,00
160.000,00	20	32.000,00	220.000,00	36.500,00
Υπερβάλλον	30			

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ'

Για κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία που περιέρχεται σε οποιονδήποτε άλλον εξ αίματος ή εξ αγχιστείας συγγενή του κληρονομούμενου ή εξωτικό.

κλιμάκια	Συντελεστής Κλιμακίου	Φόρος κλίμακας	Φορολογητέα περιουσία	Φόρος που αναλογεί
5.000,00	0	0	5.000,00	0
55.000,00	20	11.000,00	60.000,00	11.000,00
160.000,00	30	48.000,00	220.000,00	59.000,00
Υπερβάλλον	40			

Στο ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση τις πιο πάνω κλίμακες

περιλαμβάνεται ο φόρος υπέρ του Δημοσίου και οι πρόσθετοι σε αυτόν φόροι:

α) 3% υπέρ δήμων και κοινοτήτων, που προβλέπεται από τις διατάξεις του βδ.

24/9-2.10.1958 (ΦΕΚ 171 Α) και

β) 7% υπέρ νομαρχιακών ταμείων οδοποιίας που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν 3155 / 1955 (ΦΕΚ 63 Α'). Η απόδοση των φόρων υπέρ τρίτων γίνεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 81 του παρόντος νόμου.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής ισχύουν στις υποθέσεις στις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννιέται από την 1η Ιανουαρίου 2006.

6. Στην παράγραφο 2 της ενότητας Α του άρθρου 34 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών προστίθεται περίπτωση στ που έχει ως εξής

στ) συνένωση επικαρπίας ακινήτων ή κινητών γενικών πραγμάτων με την ψιλή κυριότητα. λόγω συμπλήρωσης του χρόνου διάρκειας της επικαρπίας, όταν η κτήση ή μεταβίβαση με επαχθή αιτία της ψιλής κυριότητας αυτών και η κτήση της επικαρπίας ορισμένου χρόνου ή η παρακράτησή της για ορισμένο χρόνο γίνεται από την 1η Ιανουαρίου 2006, είτε από φυσικό είτε από νομικό πρόσωπο. Στις

περιπτώσεις αυτές θεωρείται ότι η επικαρπία περιέρχεται στον κατά το χρόνο της συνένωσης ψιλό κύριο από τον επικαρπωτή αιτία δωρεάς και η αξία αυτής προσδιορίζεται στην αξία της πλήρους κυριότητας, μετά την αφαίρεση από αυτή του τμήματος της αξίας που αναλογεί στο ποσοστό για το οποίο ο ψιλός κύριος είχε υπαχθεί σε φόρο κατά την απόκτηση της ψιλής κυριότητας.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2006.

7. Το δεύτερο εδάφιο της ενότητας Β του άρθρου 34 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών αντικαθίσταται ως εξής :

Το ποσό αυτό ορίζεται στις εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ αυτοτελώς για κάθε γονέα και αυξάνεται σε εκατόν τριάντα χιλιάδες (130.000) ευρώ, όταν ο ένας από τους γονείς έχει αποβιώσει.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής ισχύουν στις υποθέσεις στις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννιέται από την 1η Ιανουαρίου 2006.

8. Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 6 του άρθρου 42 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών αντικαθίσταται ως εξής:

Επίσης δεν οφείλεται φόρος, όταν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο που επαναλαμβάνεται και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ.

9. Η ενότητα Α του άρθρου 43 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών αντικαθίσταται ως εξής :

"Α. Απαλλαγή πρώτης κατοικίας

Σε περίπτωση μεταβίβασης με γονική παροχή εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα, με τους όρους και τις προϋποθέσεις της ενότητας Α του άρθρου 26: α) κατοικίας, δεν υπόκειται σε φόρο ποσό μέχρι εβδομήντα πέντε χιλιάδες (75.000) ευρώ για κάθε άγαμο δικαιούχο. Το ποσό αυτό ανέρχεται σε εκατόν δεκαπέντε χιλιάδες (115.000) ευρώ, προκειμένου για έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα, που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους, και προσαυξάνεται κατά είκοσι τρεις χιλιάδες (23.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτών και κατά τριάντα πέντε χιλιάδες (35000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους,

β) οικοπέδου, δεν υπόκειται σε φόρο ποσό μέχρι τριάντα πέντε χιλιάδες (35.000) ευρώ για κάθε άγαμο δικαιούχο. Το ποσό αυτό ανέρχεται σε εξήντα τέσσερις

χιλιάδες (64.000) ευρώ, προκειμένου για έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα, που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους, και προσαυξάνεται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτών και κατά δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους."

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής ισχύουν στις υποθέσεις στις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννιέται από την 1η Ιανουαρίου 2006.

10. Η περίπτωση η της παραγράφου 1 του άρθρου 67 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών αντικαθίσταται ως εξής:

η) Ο αριθμός φορολογικού μητρώου του υπόχρεου σε φόρο και του κληρονομούμενου.

11. Το άρθρο 72 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών αντικαθίσταται ως εξής :

1. Επιτρέπεται η εν όλο ή εν μέρει ανάκληση της δήλωσης, που υποβλήθηκε από τον φορολογούμενο, λόγω ουσιώδους πλάνης περί τα πράγματα που αποδεικνύεται προσηκόντως ή λόγω εσφαλμένης ερμηνείας των διατάξεων του νόμου αυτού. Η ανάκληση της δήλωσης δεν μπορεί να αφορά την αξία των αντικειμένων της κληρονομιάς.

2. Η ανάκληση της δήλωσης μπορεί να γίνει μέχρι και το στάδιο της διοικητικής επίλυσης της διαφοράς ή την ανακοίνωση για την ειλικρίνεια της δήλωσης. Μετά το στάδιο αυτό η ανάκληση της δήλωσης μπορεί να γίνει σε κάθε στάση της δίκης ενώπιον οποιουδήποτε διοικητικού δικαστηρίου.

3. Για το αποδεκτό ή μη της ανάκλησης, που έγινε μέχρι και το στάδιο της διοικητικής επίλυσης της διαφοράς ή την ανακοίνωση για την ειλικρίνεια της δήλωσης, αποφαινεται ο προϊστάμενος της αρμόδιας δημόσιας Οικονομικής υπηρεσίας με αιτιολογημένη απόφασή του η οποία κοινοποιείται στον υπόχρεο. Κατά της απόφασης αυτής μπορεί να ασκηθεί προσφυγή και λοιπά ένδικα μέσα.

4. Σε περίπτωση υποβολής συμπληρωματικής δήλωσης ως προς την περιγραφή μεταβιβασθέντος ακινήτου μετά την οριστική περαίωση της υπόθεσης ή μετά την πάροδο της προθεσμίας των είκοσι (20) ημερών, που ορίζεται από τις διατάξεις της παραγράφου 5 της ενότητας Β του άρθρου 10, από τον υπόχρεο σε φόρο ή τους ειδικούς ή καθολικούς διαδόχους αυτού, επιβάλλεται φόρος για την κατά το χρόνο της υποβολής της συμπληρωματικής δήλωσης επιπλέον αξία. Δεν επιβάλλεται φόρος αν η διαφορά μεταξύ της έκτασης, όπως αυτή προσδιορίστηκε

οριστικά και της πραγματικής που προκύπτει μετά από νεότερη καταμέτρηση, δεν υπερβαίνει το ποσοστό 2% αυτής που οριστικά προσδιορίστηκε και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ.

12. Η παράγραφος 1 του άρθρου 82 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών αντικαθίσταται ως εξής :

1. Ο φόρος που βεβαιώνεται:

α) Μετά από δήλωση ή πράξη προσδιορισμού φόρου που έγινε οριστική λόγω μη άσκησης ή εκπρόθεσμης άσκησης προσφυγής, καταβάλλεται σε είκοσι τέσσερις (24) ίσες διμηνιαίες δόσεις.

β) Μετά από διοικητική επίλυση της διαφοράς και την καταβολή του ενός πέμπτου (1/5), το υπόλοιπο καταβάλλεται σε είκοσι τέσσερις (24) ίσες διμηνιαίες δόσεις

γ) Μετά από απόφαση διοικητικού δικαστηρίου ή δικαστικό συμβιβασμό, καταβάλλεται σε έξι (6) ίσες διμηνιαίες δόσεις.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις κάθε δόση δεν μπορεί να είναι μικρότερη των πεντακοσίων (500) ευρώ, εκτός της τελευταίας, και η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του επόμενου μήνα από τη βεβαίωση ή την υπογραφή του πρακτικού και οι υπόλοιπες μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα των διμήνων που ακολουθούν.

Αν ο υπόχρεος σε φόρο είναι ανήλικος κατά το χρόνο απόκτησης του τίτλου βεβαίωσης του φόρου, ο αριθμός των δόσεων, που ορίζεται στα προηγούμενα εδάφια, διπλασιάζεται. Ο διπλασιασμός του αριθμού των δόσεων δεν ισχύει για τις κτήσεις αιτία δωρεάς η γονικής παροχής

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής ισχύουν σε υποθέσεις στις οποίες η βεβαίωση του φόρου στο τμήμα εσόδων γίνεται από τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

13. Η περίπτωση ε της παραγράφου 1 του άρθρου 88 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών αντικαθίσταται ως εξής :

ε) Ο αριθμός φορολογικού μητρώου των συμβαλλομένων.

14. Η παράγραφος 2 του άρθρου 99 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών αντικαθίσταται ως εξής :

2. Για την ακύρωση η τροποποίηση της πράξης του προϊσταμένου της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας, αποφαινεται τριμελής επιτροπή που αποτελείται από τον αρμόδιο οικονομικό επιθεωρητή, τον προϊστάμενο της δημόσιας οικονομικής

υπηρεσίας και τον προϊστάμενο της Υποδιεύθυνσης Φορολογίας αυτής ή, στις δημόσιες οικονομικές υπηρεσίες στις οποίες δεν υπάρχει Υποδιεύθυνση Φορολογίας, τον υπεύθυνο για τη φορολογία κεφαλαίου, με αίτηση του φορολογουμένου ή του προϊσταμένου της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας, που υποβάλλεται μέσα σε μία τριετία από την οριστικοποίηση της πράξης και, προκειμένου για εγγραφές για τις οποίες δεν έχει εκδοθεί πράξη, από την ημερομηνία καταχώρησης της σχετικής ανακοίνωσης. Η απόφαση της επιτροπής εκδίδεται μέσα σε τρεις (3) μήνες από την υποβολή της αίτησης ή, εφόσον ζητηθεί η προσκόμιση στοιχείων από τον αιτούντα, μέσα σε ένα (1) μήνα από την προσκόμιση αυτών, και σε κάθε περίπτωση μέσα σε έξι (6) μήνες από την κατάθεση της αίτησης κατ' ανώτατο όριο. Κατά της απόφασης της τριμελούς επιτροπής επιτρέπονται τα ένδικα μέσα που προβλέπονται από τον Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής ισχύουν σε αιτήσεις που υποβάλλονται από τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

15. Η προθεσμία που ορίζεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 102 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών παρατείνεται μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 1989.

Άρθρο 21

Φορολογία μεταβίβασης ακινήτων

1. Το τέταρτο εδάφιο της παραγράφου 7 του άρθρου 1 του α ν 1521 / 1950 αντικαθίσταται ως εξής :

Δεν οφείλεται φόρος, όταν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο που επαναλαμβάνεται ή διορθώνεται και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ.

2. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 8 του άρθρου 1 του αν 1521 / 1950 αντικαθίσταται ως εξής :

Δεν οφείλεται φόρος, αν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στον αρχικό τίτλο κτήσης και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ.

3. Η περίπτωση α της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του αν. 1521 / 1950 αντικαθίσταται ως εξής :

α) Η ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου. Σε κάθε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου και ανεξάρτητα από το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου ή του οριστικού συμβολαίου, στην αξία του ακινήτου δεν υπολογίζονται οι προσθήκες και βελτιώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί από τον εκ προσυμφώνου αγοραστή μετά την υπογραφή του προσυμφώνου και πριν την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, με την προϋπόθεση ότι κατά τη σύνταξη του προσυμφώνου καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου το συμφωνηθέν τίμημα και παραδόθηκε στον αγοραστή η χρήση, νομή και κατοχή του ακινήτου. Τα ανωτέρω ισχύουν για οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης τα οποία συντάσσονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, ανεξάρτητα από το χρόνο κατάρτισης του προσυμφώνου.

4. Η παράγραφος 4 του άρθρου 3 του α.ν. 1521 / 1950 αντικαθίσταται ως εξής :

4. Για τον καθορισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας της επικαρπίας, της οίκησης, της περιορισμένης προσωπικής δουλειάς ή της πραγματικής δουλειάς επί ακινήτου εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 15, 16 και της περίπτωσης δ της παραγράφου 1 του άρθρου 40 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών.

5. Η παράγραφος 2 του άρθρου 1 του ν. 1078 / 1980 αντικαθίσταται ως εξής :

2. Η απαλλαγή που προβλέπεται από την προηγούμενη παράγραφο παρέχεται :

α) για αγορά κατοικίας από άγαμο μέχρι ποσού αξίας εβδομήντα πέντε χιλιάδων (75.000) ευρώ.

β) για αγορά κατοικίας από έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα, που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους μέχρι ποσού αξίας εκατόν δεκαπέντε χιλιάδων (115.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά είκοσι τρεις χιλιάδες (23.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτών και κατά τριάντα πέντε χιλιάδες (35.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους.

γ) για αγορά οικοπέδου από άγαμο μέχρι ποσού αξίας τριάντα πέντε χιλιάδων (35.000) ευρώ, ενώ από έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους μέχρι ποσού αξίας εξήντα τεσσάρων χιλιάδων

(64.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά δέκα χιλιάδες (10000) ευρώ για καθ' ένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτών και κατά δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2006

6. Μεταβιβάσεις υποκειμένες σε φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος δεν υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α.).

Άρθρο 22

Σύνταξη οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων σε εκτέλεση προσυμφώνων

Κατά τη σύνταξη με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία σε εκτέλεση προσυμφώνων, που έχουν συνταχθεί μέχρι 31 Δεκεμβρίου 1997 και κατά τη σύνταξη των οποίων καταβλήθηκε ολόκληρο το συμφωνηθέν τίμημα και παραδόθηκε στον αγοραστή η χρήση, νομή και κατοχή του ακινήτου, επιτρέπεται η υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης μόνο από τον αγοραστή ή τους ειδικούς ή καθολικούς διαδόχους αυτού, εφόσον συνταχθούν μέσα σε προθεσμία ενός έτους από τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Κατά τη σύνταξη των συμβολαίων αυτών, εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, δεν απαιτείται η αναγραφή του αριθμού φορολογικού μητρώου του πωλητή και η προσκόμιση από αυτόν του αποδεικτικού φορολογικής ενημερότητας, του πιστοποιητικού ή της δήλωσης των άρθρων 81 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και 32 του ν. 2459 / 1997 (ΦΕΚ 17 Α) και του πιστοποιητικού του άρθρου 105 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών Αντίγραφα των οριστικών συμβολαίων, που καταρτίζονται κατά τα προηγούμενα, αποστέλλονται με ευθύνη του συμβολαιογράφου στην αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος του πωλητή δημόσια οικονομική υπηρεσία.

Άρθρο 23

Δήλωση στοιχείων ακινήτων

1. Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα του, το οποίο έχει την 1η Ιανουαρίου εμπράγματο δικαίωμα πλήρους ή ψιλής

κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε ακίνητο που βρίσκεται στην Ελλάδα, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων.

Η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται μία φορά, στο έτος που προκύπτει τέτοια υποχρέωση, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο. Η πρώτη εφαρμογή ήταν την 1η Ιανουαρίου 2005.

Σε περίπτωση μεταβολής της περιουσιακής ή οικογενειακής κατάστασης του υπόχρεου την 1η Ιανουαρίου, υποβάλλεται δήλωση μεταβολής στοιχείων ακινήτων το αντίστοιχο έτος.

Η δήλωση στοιχείων ακινήτων συνυποβάλλεται με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος φυσικών ή νομικών προσώπων που αναφέρονται στις παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 2 και στο άρθρο 101 του ν. 2238 / 1994.

Υποχρέωση υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος υπάρχει και όταν συντρέχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων, με την επιφύλαξη των διατάξεων των επόμενων εδαφίων.

Τα νομικά πρόσωπα της παραγράφου 2 του άρθρου 101 του πιο πάνω νόμου, τα οποία δεν έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, υποβάλλουν τη δήλωση στοιχείων ακινήτων στις προθεσμίες που ορίζονται από την περίπτωση β της παραγράφου 2 του άρθρου 107 του ίδιου νόμου.

Τα νομικά πρόσωπα τα οποία, λόγω υπερδωδεκάμηνης χρήσης, δεν υποβάλλουν δήλωση φορολογίας εισοδήματος με τη λήξη του πρώτου τμήματος αυτής, δωδεκάμηνης ή μικρότερης χρονικής διάρκειας, εντός του οποίου πραγματοποιήθηκε η μεταβολή, υποβάλλουν τη δήλωση στοιχείων ακινήτων μέχρι τη 10η ημέρα του πέμπτου μήνα από τη λήξη του οικείου ημερολογιακού έτους.

Σε περίπτωση μετασχηματισμού επιχειρήσεων, η προερχόμενη από τη μετατροπή ή συγχώνευση επιχείρηση, καθώς και η απορροφώσα, σε περίπτωση συγχώνευσης με απορρόφηση, υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων για λογαριασμό της επιχείρησης που μετασχηματίστηκε, ταυτόχρονα με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος που θα υποβάλει στο όνομα της τελευταίας.

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται και επί εισφοράς κλάδου από επιχείρηση σε άλλη επιχείρηση.

Τα νομικά πρόσωπα που υποβάλλουν δήλωση φορολογίας εισοδήματος με τη λήξη της εκκαθάρισης ή της διάλυσης, υποχρεούνται να συνυποβάλουν και δήλωση στοιχείων ακινήτων.

2. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, καθορίζεται κατ'έτος ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, καθώς και ο τρόπος οι προθεσμίες υποβολής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια που είναι αναγκαία για την εφαρμογή του παρόντος.

3. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού δεν έχουν εφαρμογή για ακίνητα του Δημοσίου.

4. Οι διατάξεις της παραγράφου 15 του άρθρου 5 του ν. 3296/2004 (ΦΕΚ 253 Α') καταργούνται

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Άρθρο 24

Δαπάνες επιχειρήσεων

1. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 31 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, όπως αυτός κυρώθηκε με το ν. 2238 / 1994 (ΦΕΚ 151 Α'), προστίθενται περιπτώσεις σ, τ, υ, φ, χ, ψ, ω που έχουν ως εξής :

σ) Των ποσών που καταβάλλει η επιχείρηση για δαπάνες ταξιδιών που πραγματοποιούν στην αλλοδαπή διευθυντικά και άλλα στελέχη της που εργάζονται σε αυτήν, καθώς και αντιπρόσωποι

ή ειδικοί επιστήμονες που εκπροσωπούν την επιχείρηση στην αλλοδαπή και αφορούν έξοδα ξενοδοχείων, εισιτήρια και έξοδα διατροφής. Τα έξοδα διατροφής αναγνωρίζονται μέχρι του ποσού που αντιστοιχεί στο κόστος διαμονής.

Οι διατάξεις της περίπτωσης αυτής ισχύουν με την προϋπόθεση ότι ο σκοπός του ταξιδιού συνδέεται με την ασκούμενη δραστηριότητα της επιχείρησης.

τ) Των ενοικίων που καταβάλλει η επιχείρηση για τη διαμονή εργαζομένων της σε ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια ή οικίες που βρίσκονται σε διαφορετικό μέρος από τον τόπο της μόνιμης κατοικίας τους, λόγω εκτός έδρας εργασίας τους. Στην περίπτωση αυτή, η απόσταση του τόπου εργασίας και προσωρινής διαμονής πρέπει να απέχει από τη μόνιμη κατοικία του εργαζομένου εκατό (100) χιλιόμετρα και άνω και επιπλέον τα δικαιολογητικά να έχουν εκδοθεί στο όνομα της επιχείρησης

υ) Του ανταποδοτικού τέλους που καταβάλλει επιχείρηση λόγω της συμμετοχής της

σε συλλογικό σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2939 / 2001 (ΦΕΚ 179 Α') κατά το χρόνο καταβολής

φ) Των δώρων της επιχείρησης προς πελάτες, επιχειρήσεις ή μη, εφόσον φέρουν την επωνυμία της και έχει καταβληθεί το αναλογούν δημοτικό τέλος για τη συνολική αξία των δώρων αυτών.

Το ποσό της δαπάνης που εκπίπτει με βάση τις διατάξεις της περίπτωσης αυτής, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δεκαπέντε (15) ευρώ για κάθε δώρο χωριστά.

χ) Των παροχών σε χρήμα ή σε είδος της επιχείρησης προς εργαζομένους της για επιβράβευση της απόδοσής τους και με την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί οι αναλογούσες ασφαλιστικές εισφορές

ψ) Των ποσών που καταβάλλει η επιχείρηση για έξοδα κινητής τηλεφωνίας για λογαριασμούς που ανήκουν στην επιχείρηση και με την προϋπόθεση ότι οι λογαριασμοί αυτοί δεν θα υπερβαίνουν τον αριθμό των απασχολούμενων στην επιχείρηση υπαλλήλων αυτής. Από το συνολικό ποσό αυτής της δαπάνης ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) αναγνωρίζεται προς έκπτωση από ακαθάριστα έσοδα.

ω) Των δαπανών οργάνωσης ενημερωτικών ημερίδων και συναντήσεων για τους εργαζομένους ή πελάτες της, εφόσον οι εκδηλώσεις πραγματοποιούνται στο νομό που εδρεύει η επιχείρηση ή σε άλλο μέρος στο οποίο λειτουργεί υποκατάστημά της.

2. Το τρίτο εδάφιο της περίπτωσης θ της παραγράφου 1 του άρθρου 31 του Κ.Φ.Ε. αντικαθίσταται ως εξής :

Ειδικά για τις επιχειρήσεις σταθερής και κινητής τηλεφωνίας, τις επιχειρήσεις ύδρευσης - αποχέτευσης, τις επιχειρήσεις παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, τις επιχειρήσεις εκμετάλλευσης συνδρομητικών τηλεοπτικών σταθμών, καθώς και τις επιχειρήσεις διανομής και παροχής φυσικού αερίου, το ποσό της πρόβλεψης υπολογίζεται με ποσοστό ένα τοις εκατό (1%) επί της αξίας των αγαθών ή υπηρεσιών ή συνδρομητικών που αναγράφεται στα εκδιδόμενα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Β.Σ. στοιχεία προς επιτηδευματίες ή ιδιώτες, με εξαίρεση αυτά που εκδίδονται προς το Δημόσιο, δήμους και κοινότητες, δημόσιες επιχειρήσεις, οργανισμούς ή επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας και νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου

3. Η περίπτωση ρ της παραγράφου 1 του άρθρου 31 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος αντικαθίσταται ως εξής :

ρ) των ποσών που καταβάλλει η επιχείρηση για την αγορά ειδικής ενδυμασίας του

προσωπικού, η οποία επιβάλλεται για λόγους υγιεινής, ασφάλειας και ομοιόμορφης εμφάνισης, ως απαραίτητη για την εκτέλεση των καθηκόντων του."

4. Οι παράγραφοι 16, 17, 18 του άρθρου 31 του Κ.Φ.Ε. αναριθμούνται σε 17, 18, 19 αντίστοιχα και προστίθεται νέα παράγραφος 16, που έχει ως ακολούθως:

16. Ποσά που καταβάλλουν οι επιχειρήσεις οικιοθελώς σε εργαζομένους της ή σε τρίτους, πλην των περιπτώσεων που περιλαμβάνονται στο άρθρο αυτό, και δεν αφορούν αμοιβές ή αποζημιώσεις αυτών για άμεση ανταπόδοση παρεχόμενης υπηρεσίας ή δεν προκύπτει από διάταξη νόμου ο υποχρεωτικός χαρακτήρας τους, δεν αναγνωρίζονται προς έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα.

5. Στην παράγραφο 19 του άρθρου 31 του Κ.Φ.Ε., όπως αυτή αναριθμήθηκε με το παρόν άρθρο, προστίθεται νέο εδάφιο που έχει ως εξής :

Επίσης και για τις δαπάνες οι οποίες δεν αναγνωρίζονται από τα αρμόδια ελεγκτικά όργανα προς έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων αποφαινεται η επιτροπή της παραγράφου αυτής και περιλαμβάνονται σε ιδιαίτερη απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, που εκδίδεται κάθε χρόνο, σύμφωνα με τη διαδικασία που ακολουθείται και για τις δαπάνες που αναγνωρίζονται προς έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων.

6. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου έχουν εφαρμογή για ισολογισμούς που κλείνουν μετά την 30ή Δεκεμβρίου 2005.

Άρθρο 25

Παράταση προθεσμιών

1. Η ισχύς των διατάξεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 118 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος παρατείνεται μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2015 για τα εισοδήματα που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία αυτή και των υπολοίπων διατάξεων του ίδιου άρθρου μέχρι τις 18.2.2017.

2. Η προθεσμία που ορίζεται από το άρθρο 1 του ν.α 1297 / 1972 (ΦΕΚ 217 Α), όπως ισχύει παρατείνεται μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2008

Άρθρο 26

Λοιπές διατάξεις φορολογίας εισοδήματος

1. Τα ποσά των χιλίων διακοσίων (1.200) ευρώ και δύο χιλιάδων πεντακοσίων

(2.500) ευρώ που αναφέρονται στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 7 και το ποσό των δύο χιλιάδων πεντακοσίων (2.500) ευρώ που αναφέρεται στην υποπερίπτωση εε και στο προτελευταίο εδάφιο της περίπτωσης α της παραγράφου 3 του άρθρου 9 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος αυξάνονται σε δύο χιλιάδες εννιακόσια (2900) ευρώ το πρώτο ποσό και σε έξι χιλιάδες (6000) ευρώ το επόμενο ποσό, αντίστοιχα

2. Η περίπτωση γ της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος αντικαθίσταται ως εξής:

γ) Το τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από τη δωρεάν παραχώρηση της χρήσης κατοικίας εμβαδού μέχρι εκατό (100) τετραγωνικά μέτρα, από τον γονέα που έχει την κυριότητα ή την επικαρπία αυτής προς τα τέκνα του ή από τα τέκνα που έχουν την κυριότητα ή την επικαρπία αυτής προς τους γονείς τους, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία.

3. Στο άρθρο 18 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος οι περιπτώσεις ιγ, ιδ και ιε αναριθμούνται σε ιδ, ιε και ιστ αντίστοιχα και προστίθεται περίπτωση ιγ ως εξής:

ιγ) Προκειμένου για τεκμαρτή δαπάνη που προκύπτει με βάση σκάφη αναψυχής ιδιωτικής χρήσης, κυριότητας ή κατοχής μόνιμων κατοίκων εξωτερικού

4. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 114 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος αντικαθίσταται ως εξής :

Εξαιρετικά, αν ο δικαιούχος του εισοδήματος από κινητές αξίες, εκτός μερισμάτων και τόκων από μετοχές και ιδρυτικούς τίτλους, που προέρχονται από τα διανεμόμενα κέρδη ημεδαπής ανώνυμης εταιρίας, είναι πρόσωπο από τα αναφερόμενα στην περίπτωση δ της παραγράφου 1 του άρθρου 101 το οποίο όμως δεν έχει μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, το ποσοστό του παρακρατούμενου φόρου ορίζεται σε είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) στο εισόδημα αυτό και ο αλλοδαπός δικαιούχος δεν υποχρεούται στην υποβολή της ετήσιας φορολογικής δήλωσης για το πιο πάνω εισόδημα. Εξαιρετικά για τους τόκους που καταβάλλονται από την 1η Ιανουαρίου μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του έτους 2006, το ποσοστό του παρακρατούμενου φόρου ορίζεται σε είκοσι εννέα τοις εκατό (29%).

5. Οι διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 9 του ν 2992/2002 (ΦΕΚ 54 Α') καταργούνται για κέρδη που προκύπτουν από ισολογισμούς που κλείνουν από την 1η Ιανουαρίου 2005 και μετά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ, ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΤΟΥ Α.Ν. 89/1967 "ΠΕΡΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΕΝ ΕΛΛΑΔΙ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΕΜΠΟΡΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ" (ΦΕΚ 132 Α')

Άρθρο 27

Το άρθρο 1 του α.ν. 89/1967 αντικαθίσταται ως εξής:

Άρθρο 1

1. Αλλοδαπές εταιρείες μπορούν να εγκαθίστανται στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, με αποκλειστικό σκοπό να παρέχουν στα κεντρικά τους καταστήματα ή σε συνδεδεμένες με αυτές, υπό την έννοια του άρθρου 42ε του κν. 2190/1920, και μη εγκατεστημένες στην Ελλάδα επιχειρήσεις, υπηρεσίες συμβουλευτικού χαρακτήρα, κεντρικής λογιστικής υποστήριξης, ελέγχου ποιότητας παραγωγής, προϊόντων, διαδικασιών και υπηρεσιών, κατάρτισης μελετών, σχεδίων και συμβάσεων, διαφήμισης και μάρκετινγκ, επεξεργασίας στοιχείων, λήψης και παροχής πληροφοριών και έρευνας και ανάπτυξης. Οι εγκαθιστάμενες εταιρείες υποχρεούνται :

α) εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία που εκδίδεται η απόφαση της επόμενης παραγράφου και εφεξής να απασχολούν στην Ελλάδα προσωπικό τουλάχιστον τεσσάρων ατόμων και

β) να έχουν δαπάνες λειτουργίας στην Ελλάδα τουλάχιστον εκατό χιλιάδες (100000) ευρώ ετησίως.

Για παραβάσεις της νομοθεσίας περί εισόδου και διαμονής αλλοδαπών ευθύνεται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με την εταιρεία και ο νόμιμος εκπρόσωπός της στην Ελλάδα, ανεξαρτήτως της τυχόν ποινικής ευθύνης του.

2. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος απαιτείται ειδική άδεια, η οποία χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως εντός πενήντα (50) ημερών από την υποβολή σχετικής αίτησης στη Διεύθυνση Κεφαλαίων Εξωτερικού του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών.

3. Με όμοια απόφαση ανακαλείται η άδεια, εφόσον διαπιστωθούν παραβάσεις των όρων της ή του παρόντος νόμου. Πριν από την ανάκληση η διοίκηση οφείλει να καλέσει εγγράφως την εταιρεία προκειμένου να εκθέσει εγγράφως τις απόψεις της

για τις παραβάσεις που της αποδίδονται μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίηση της πρόσκλησης."

Άρθρο 28

Το άρθρο 2 του α.ν. 89/1967 αντικαθίσταται ως εξής :

Άρθρο 2

1. Τα ακαθάριστα έσοδα των εταιρειών του άρθρου 1 από τις παρερχόμενες υπηρεσίες τους, τα οποία εισπράττονται υποχρεωτικά μέσω τραπεζικών εμβασμάτων, προσδιορίζονται με την προσθήκη ενός ποσοστού κέρδους στο σύνολο των πάσης φύσεως εξόδων και αποσβέσεών τους, πλην του φόρου εισοδήματος (μέθοδος cost-plus). Το εφαρμοζόμενο σε κάθε εταιρεία ποσοστό κέρδους προκύπτει από την εφαρμογή των κριτηρίων της κανονιστικής απόφασης της πρώτης παραγράφου του άρθρου 3 του παρόντος και διαπιστώνεται με την απόφαση της δεύτερης παραγράφου του προηγούμενου άρθρου, μετά από έλεγχο Επιτροπής, η οποία συνιστάται στο Υπουργείο αυτό και συγκροτείται με απόφαση του ίδιου Υπουργού. Η Επιτροπή αποτελείται από έναν Σύμβουλο ή Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που υπηρετεί στο Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, ως Πρόεδρο και από τους Προϊσταμένους της Διεύθυνσης Φορολογίας Εισοδήματος και της Διεύθυνσης Κεφαλαίων Εξωτερικού του ίδιου Υπουργείου, καθώς και από έναν ορκωτό ελεγκτή, ως μέλη. Το ως άνω ποσοστό κέρδους επανεξετάζεται ανά πενταετία ή νωρίτερα εφόσον διαφοροποιούνται σημαντικά οι συνθήκες της αγοράς.

2. Για τον καθορισμό των ποσοστών κέρδους, τα οποία δεν μπορεί να είναι κατώτερα από πέντε τοις εκατό (5%), λαμβάνονται υπόψη ιδίως το είδος των παρερχομένων από αυτές υπηρεσιών, ο κλάδος δραστηριότητας και οι Οδηγίες του Ο.Ο.Σ.Α. για τις χρεώσεις εντός ομίλων επιχειρήσεων.

3. Για τον προσδιορισμό του φορολογητέου εισοδήματος της εταιρείας, όλα τα έξοδα επί των οποίων υπολογίζεται το ποσοστό κέρδους εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά της, εφόσον τεκμηριώνονται από αντίστοιχα παραστατικά στοιχεία που πληρούν τις προ υποθέσεις του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων

4. Αν για οποιονδήποτε λόγο τα έσοδα της εταιρείας όπως προκύπτουν από τα βιβλία που τηρεί, είναι μεγαλύτερα από τα έσοδα που προσδιορίζονται με τη μέθοδο της πρώτης παραγράφου του παρόντος, λαμβάνονται υπόψη τα έσοδα που

προκύπτουν από τα βιβλία

Άρθρο 29

1. Το άρθρο 3 του α. ν. 89/1967 αναριθμείται σε 5 και αντικαθίσταται ως εξής:

Άρθρο 5

Όλες οι δημόσιες υπηρεσίες και αρχές, καθώς και οι ιδιώτες οφείλουν να παρέχουν στη Διεύθυνση Κεφαλαίων Εξωτερικού του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών κάθε πληροφορία που τους ζητείται και κάθε δυνατή συνδρομή για την απρόσκοπτη εφαρμογή του παρόντος νόμου.

2. Προστίθεται άρθρο 3 ως εξής :

Άρθρο 3

1. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών: α) καθορίζονται τα στοιχεία που πρέπει να περιέχουν οι αιτήσεις και τα απαραίτητα δικαιολογητικά για την υπαγωγή των εταιρειών στις διατάξεις του παρόντος, β) εξειδικεύονται τα κριτήρια του άρθρου 2 παρ. 2 του παρόντος, γ) ορίζονται τα όργανα και η διαδικασία ελέγχου των εταιρειών αυτών, καθώς και οι λόγοι ανάκλησης των αδειών τους και δ) ορίζεται η διαδικασία και τα απαραίτητα δικαιολογητικά για την επιστροφή των εγγυητικών επιστολών που προβλέπονταν στις διατάξεις του παρόντος πριν την αντικατάστασή τους, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εκτέλεση του παρόντος

2. Με όμοια απόφαση είναι δυνατόν να καθορίζονται και άλλες υπηρεσίες συντονιστικού ή επικουρικού χαρακτήρα, πέραν των αναφερομένων στο άρθρο 1 του παρόντος, τις οποίες επιτρέπεται να παρέχουν οι εταιρείες που υπάγονται στον παρόντα νόμο.

Άρθρο 30

Το άρθρο 4 του α. ν. 89 / 1967 αναριθμείται σε 6 και προστίθεται άρθρο 4 ως εξής
"Άρθρο 4

Στις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων υπάγονται κατόπιν σχετικής αιτήσεως και ημεδαπές εταιρείες, εφόσον παρέχουν αποκλειστικά τις υπηρεσίες που αναφέρονται στο άρθρο 1 του παρόντος σε υποκαταστήματά τους στην αλλοδαπή ή σε συνδεδεμένες με αυτές και μη εγκατεστημένες στην Ελλάδα εταιρείες."

Άρθρο 31

Αλλοδαπές εταιρείες ήδη εγκατεστημένες στην Ελλάδα μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του α.ν. 89 / 1967, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με τις διατάξεις του παρόντος, από 1ης Ιανουαρίου 2006, με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο άρθρο 27 του παρόντος, με αίτησή τους, που υποβάλλεται μέχρι 31 Μαρτίου 2006 στη Διεύθυνση Κεφαλαίων Εξωτερικού του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών. Μέχρι την έκδοση της άδειας, οι εταιρείες αυτές διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος και των υπουργικών αποφάσεων που θα εκδοθούν κατ' εξουσιοδότησή του, οι δε άδειες παραμονής και εργασίας του αλλοδαπού προσωπικού των ήδη εγκατεστημένων εταιρειών, οι οποίες πρόκειται να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, εξακολουθούν να ισχύουν μέχρι την ημερομηνία λήξης τους. Μετά τη λήξη τους ισχύουν και για τις άδειες αυτές οι διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 3386 / 2005 (ΦΕΚ 212 Α).

Άρθρο 32

1. Επιβατικά αυτοκίνητα που έχουν εισαχθεί κατ' εφαρμογή των διατάξεων του α.ν. 89 / 1967, πρέπει μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος να επανεξαχθούν ή να αποσταλούν σε άλλο κράτος - μέλος της Ε.Ε. ή να καταστραφούν ή να εγκαταλειφθούν υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ή να καταβληθεί το είκοσι τοις εκατό (20%) του αναλογούντος τέλους ταξινόμησης, καθώς και οι λοιπές προβλεπόμενες επιβαρύνσεις. Η δυνατότητα της μειωμένης καταβολής του τέλους ταξινόμησης ισχύει για επιβατικά αυτοκίνητα, τα οποία παρελήφθησαν ατελώς μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2004. Για τα υπόλοιπα εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 121 του ν. 2960 / 2001 (ΦΕΚ 265 Α), όπως ισχύει

2. Απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας ή η παραχώρηση της χρήσης των αυτοκινήτων που τακτοποιούνται σύμφωνα με τα παραπάνω, προ της παρελεύσεως διετίας από τη δημοσίευση του παρόντος. Σε περίπτωση παράβασης της απαγόρευσης του προηγούμενου εδαφίου, καθίσταται αμέσως απαιτητό το σύνολο των δασμοφορολογικών επιβαρύνσεων των αυτοκινήτων αυτών

3. Τα είδη οικοσκευής που έχουν εισαχθεί με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967 και εξακολουθούν να βρίσκονται στο καθεστώς της προσωρινής εισαγωγής, εάν δεν

επανεξαχθούν, θεωρούνται τακτοποιημένα χωρίς να απαιτούνται οι προβλεπόμενες επιβαρύνσεις, εφόσον οι δικαιούχοι καταθέσουν σχετική αίτηση για την τακτοποίησή τους στην αρμόδια τελωνειακή αρχή εντός έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος

Άρθρο 33

Με την επιφύλαξη των διατάξεων του επόμενου άρθρου, όπου στην κείμενη νομοθεσία γίνεται αναφορά στις διατάξεις του α.ν. 89/1967, αυτός νοείται όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 34

Ναυτιλιακές επιχειρήσεις, που έχουν υπαχθεί ή θα υπαχθούν στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν 27 / 1975 (ΦΕΚ 77 Α), διέπονται αποκλειστικά από τις διατάξεις αυτού και του αν. 378 / 1968 (ΦΕΚ 82 Α), όπως ισχύουν καθώς και από τις κανονιστικές αποφάσεις που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση των νόμων αυτών χωρίς να ισχύουν οι αναφορές τους στον α. ν 89 / 1967

Άρθρο 35

Με την επιφύλαξη των διατάξεων του προηγούμενου άρθρου, καταργούνται από 1ης Ιανουαρίου 2006 όλες οι κανονιστικές και ατομικές διοικητικές πράξεις που έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή του α.ν. 89 / 1967.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ'

ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 36

Εισφορά μετοχών μη εισηγμένων σε χρηματιστήριο για την κάλυψη ή αύξηση κεφαλαίου εταιρείας.

Στο τέλος της παραγράφου 2 του άρθρου 13 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος προστίθενται δύο νέα εδάφια που έχουν ως εξής :

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής έχουν εφαρμογή και επί εισφοράς των τίτλων που αναφέρονται στο πρώτο εδάφιο, για την κάλυψη του κεφαλαίου νεοϊδρυόμενης, ημεδαπής ή αλλοδαπής εταιρείας ή για την αύξηση του κεφαλαίου υφιστάμενης. Ως πραγματική αξία των μετοχών που εισφέρονται για την κάλυψη ή αύξηση του κεφαλαίου ημεδαπής εταιρείας, λαμβάνεται η αξία η οποία προσδιορίζεται από την Εκτιμητική Επιτροπή του άρθρου 9 του κ.ν. 2190/1920"

Άρθρο 37

Προσαύξηση ποσών φόρου και εισφοράς πλοίων

1. Τα κατά το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ν. 27 / 1975 (ΦΕΚ 77 Α) ποσά φόρου προσ αυξάνονται για την πενταετία 2006-2010 κατά ποσοστό τέσσερα τοις εκατό (4%) ετησίως. Το ποσό που προκύπτει από τον υπολογισμό της προσαύξησης προστίθεται στα διαμορφωθέντα κατά το έτος 2005 ποσά φόρου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του ν. 27 / 1975 και σε αυτά των επόμενων ετών, όπως αυτά θα διαμορφωθούν μέσα στην παραπάνω πενταετία.

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και κατά τον υπολογισμό της κατά το άρθρο 10 του ν. 27 / 1975 οφειλόμενης εισφοράς.

2. Τα κατά το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του ν. 29/1975 (ΦΕΚ 75 Α) ποσά εισφοράς προσ αυξάνονται για την πενταετία 2006-2010 κατά ποσοστό τέσσερα τοις εκατό (4%) ετησίως.

Το ποσό που προκύπτει από τον υπολογισμό της προσαύξησης προστίθεται στα διαμορφωθέντα κατά το έτος 2005 ποσά εισφοράς, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 4 του άρθρου 4 του ν. 29/1975 και σε αυτά των επόμενων ετών, όπως αυτά θα διαμορφωθούν μέσα στην παραπάνω πενταετία.

Άρθρο 38

Ειδικός φόρος στις διαφημίσεις που προβάλλονται από την τηλεόραση

Ο συντελεστής του ειδικού φόρου, ο οποίος επιβάλλεται στις διαφημίσεις που προβάλλονται από την τηλεόραση, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 1 του

άρθρου 15 του ν. 1326/1983 (ΦΕΚ 19 Α'), μειώνεται σε δέκα τοις εκατό (10%) από την κατάθεση του παρόντος νόμου, σε πέντε τοις εκατό (5%) από την 1η Νοεμβρίου 2006 και μηδενίζεται από την 1 η Νοεμβρίου 2007 και μετά

Άρθρο 39

Κατάργηση ειδικού αφορολόγητου αποθεματικού επενδύσεων

Τα άρθρα 2 και 3 του ν. 3220 / 2004 (ΦΕΚ 15 Α'), που προβλέπουν το σχηματισμό ειδικού αφορολόγητου αποθεματικού επενδύσεων, καταργούνται για εισοδήματα που προκύπτουν από την 1η Ιανουαρίου 2005 και μετά, καθώς και για κέρδη που προκύπτουν από ισολογισμούς που κλείνουν από την ίδια ημερομηνία και μετά.

Άρθρο 40

Ανώνυμες εταιρείες παροχής δανείων και πιστώσεων

Οι παράγραφοι 4 και 5 του άρθρου 105 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος εφαρμόζονται ανάλογα και στις ανώνυμες εταιρίες, οι οποίες ασχολούνται κατ' επάγγελμα με την παροχή δανείων και πιστώσεων με οποιονδήποτε τρόπο, συμπεριλαμβανομένης και της έκδοσης πιστωτικών καρτών για τη διάθεση αγαθών και την παροχή υπηρεσιών, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του ν 2076/1992 (ΦΕΚ 130 Α'), όπως ισχύει

Άρθρο 41

Τροποποίηση άρθρου 177 του Εθνικού Τελωνειακού Κώδικα

1. Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 177 του Εθνικού Τελωνειακού Κώδικα που κυρώθηκε με το ν. 2960 / 2001 (ΦΕΚ 265 Α') αντικαθίσταται ως εξής: Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες κατάσχονται χερσαία ή εναέρια μεταφορικά μέσα ή εμπορευματοκιβώτια ως αντικείμενα λαθρεμπορίας ή ως μεταφορικά μέσα αντικειμένων λαθρεμπορίας ή λαθρομεταναστών το Υπηρεσιακό Όργανο το οποίο επέβαλε την κατάσχεση η Υπηρεσία στην οποία υπηρετεί αυτό, τα παραδίδει μαζί με αντίγραφο της Έκθεσης Κατάσχεσης στην αρμόδια Τελωνειακή Αρχή, συντασσόμενης Έκθεσης Παράδοσης και Παραλαβής."

2. Στο τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 177 του Εθνικού Τελωνειακού

Κώδικα που κυρώθηκε με το ν. 2960/2001 προστίθεται εδάφιο το οποίο έχει ως εξής

Όταν κατάσχονται πλωτά μέσα ως αντικείμενα λαθρεμπορίας ή ως μεταφορικά μέσα αντικειμένων λαθρεμπορίας, ναρκωτικών ουσιών, όπλων και εκρηκτικών ή μεταφοράς λαθρομεταναστών, η κατά τόπο αρμόδια Λιμενική Αρχή φυλάσσει αυτά και αν είναι η κατάσχουσα αρχή διαβιβάζει αντίγραφο της Έκθεσης Κατάσχεσης στην αρμόδια Τελωνειακή Αρχή και στον Ο.Δ.Δ.Υ. ΑΕ Ο Ο.Δ.Δ.Υ. Α.Ε. έχει τη διαχείριση αυτών και προβαίνει στην εκποίηση τους σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Τα πλωτά μέσα παραμένουν στην παραφυλακή της Λιμενικής Αρχής μέχρι να παραδοθούν στον αναδειχθέντα από τις δημοπρασίες του Ο.Δ.Δ.Υ. ΑΕ αγοραστή ή έως ότου δοθεί η εντολή καταστροφής τους, εφόσον δεν προκύψει αγοραστής. Αν ήθελε διορισθεί ειδικός μεσεγγυούχος από τη Λιμενική ή Τελωνειακή Αρχή, αυτός ορίζεται από τον ειδικό κατάλογο πραγματογνωμόνων και οφείλει να παραδώσει πλήρη παραστατικά για τα πραγματοποιηθέντα έξοδά του στην κατά τόπο αρμόδια φορολογική αρχή"

3. Στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 177 του ν. 2960 / 2001 μετά τη λέξη "κατασχεθέντα" προστίθενται οι λέξεις "εξαιρουμένης της περιπτώσεως των πλωτών μέσων".

4. Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 5 του άρθρου 177 του ν. 2960 / 2001 αντικαθίσταται ως εξής

Σε κάθε περίπτωση για την εκτέλεση του βουλεύματος ή της δικαστικής απόφασης για απόδοση των κατασχεμένων, απαιτείται η καταβολή προηγουμένως των μη καταβληθέντων εισαγωγικών δασμών και λοιπών φόρων ή της τελωνειακής οφειλής στην αρμόδια Τελωνειακή Αρχή.

5. Στο τέλος της παραγράφου 7 του άρθρου 177 του ν. 2960 / 2001 προστίθεται εδάφιο το οποίο έχει ως εξής

Για τα πλωτά μέσα μπορούν να γίνουν μέχρι τέσσερις δημοπρασίες εκποίησης. Εάν αποβεί άκαρπη και η τέταρτη δημοπρασία, τότε η Λιμενική Αρχή φύλαξης του πλωτού μέσου θα προβαίνει, μετά από σχετική βεβαίωση του Ο.Δ.Δ.Υ. Α.Ε., σε πρόταση προς το Υπουργείο Εμπορικής Ναυτιλίας και το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας για καταστροφή των πλωτών μέσων, σύμφωνα με τα ισχύοντα για τις καταστροφές των πλωτών μέσων των ανωτέρω Υπουργείων.

6. Το προτελευταίο εδάφιο της παραγράφου 8 του άρθρου 177 του ν. 2960 / 2001

αντικαθίσταται ως εξής

Προϋπόθεση της ως άνω καταβολής είναι η προηγούμενη καταβολή των μη καταβληθέντων εισαγωγικών δασμών, φόρων και λοιπών επιβαρύνσεων. καθώς και κάθε άλλης οφειλής, από πολλαπλά τέλη ή τέλη κυκλοφορίας, που πηγάζει από το συγκεκριμένο μεταφορικό μέσο και εκκρεμεί στην αρμόδια Τελωνειακή Αρχή. Η καταβολή μπορεί να γίνει και με συμψηφισμό.

7. Η παράγραφος 11 του άρθρου 177 του ν. 2960 / 2001 αντικαθίσταται ως εξής :

11. Οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως και 10 του παρόντος εφαρμόζονται αναλόγως και επί κατασχέσεως μεταφορικών μέσων, μηχανημάτων έργου και εμπορευματοκιβωτίων που χρησιμοποιούνται ως μεταφορικά μέσα ναρκωτικών ουσιών ή λαθρομεταναστών, εξαιρουμένων των περιπτώσεων κλεμμένων αυτοκινήτων. Τα κλεμμένα αυτοκίνητα που έχουν κατασχεθεί ως αντικείμενα λαθρεμπορίας ή ως μεταφορικά μέσα λαθρεμπορίας ή ναρκωτικών ουσιών ή λαθρομεταναστών, καθώς και τα κλεμμένα αυτοκίνητα που ανακαλύπτονται κατά τους ελέγχους ή έρευνες από τα Τελωνεία ή τις Διοικητικές Αρχές του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών ή από τις υπηρεσίες της Ελληνικής Αστυνομίας ή του Λιμενικού Σώματος, παραδίδονται στον Ο.Δ.Δ.Υ. Α.Ε. και φυλάσσονται από αυτόν έως ότου παραληφθούν από τους δικαιούχους τους κατόπιν δικαστικής απόφασης ή άδειας παραλαβής από την αρμόδια Αρχή, και εφόσον καταβληθούν προηγουμένως έξοδα μεταφοράς και φύλαξης. Τα έξοδα φύλαξης καταβάλλονται από τους δικαιούχους, υπολογιζόμενα από την ημερομηνία που η δικαστική απόφαση κατέστη αμετάκλητη ή από την ημερομηνία που κοινοποιήθηκε στον δικαιούχο η άδεια της αρμόδιας Αρχής για την παραλαβή του οχήματος. Εάν δεν καταβληθούν τα προαναφερόμενα έξοδα εντός εξαμήνου, τα αυτοκίνητα περιέρχονται στην κυριότητα του Δημοσίου. Εάν εντός ενός (1) έτους από την κατάσχεση δεν ανευρεθεί ο δικαιούχος τους και εφόσον δεν έχει λάβει γνώση ο Ο.Δ.Δ.Υ Α.Ε. από τον έχοντα έννομο συμφέρον, ότι εκκρεμεί διεκδίκηση των οχημάτων ή των μηχανημάτων έργου ενώπιον δικαστικής αρχής ή αν δεν παρουσιαστεί ο δικαιούχος με αποκλειστική του υπαιτιότητα μέσα σε έξι (6) μήνες μετά την έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης ή βουλεύματος ή διοικητικής απόφασης περί απόδοσης, τότε αυτά εκποιούνται ή διατίθενται από τον Ο.Δ.Δ.Υ. Α.Ε.. Αν εκδοθεί βούλευμα ή δικαστική απόφαση μετά την εκποίηση ή διάθεση των αυτοκινήτων που διατάσσει αμετάκλητα την απόδοσή τους, σε κατονομαζόμενους δικαιούχους, ο Ο.Δ.Δ.Υ. Α.Ε. αποζημιώνει αυτούς σύμφωνα

με την παράγραφο 8 του παρόντος. Η παράγραφος 9 του παρόντος εφαρμόζεται αναλόγως

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών και μετά από εισήγηση του διοικητικού συμβουλίου του Ο.Δ.Δ.Υ. Α.Ε. και πρόταση της Γενικής Διεύθυνσης Τελωνείων και Ειδικού Φόρου Κατανάλωσης, ρυθμίζεται το ημερήσιο κόστος φύλαξης, οι δαπάνες φόρτωσης, εκφόρτωσης, καθώς και μεταφοράς των αυτοκινήτων και μηχανημάτων έργου."

8. Προστίθεται παράγραφος 13 στο άρθρο 177 του ν. 2960 / 2001, η οποία έχει ως εξής:

13. Όλα τα είδη μεταφορικών μέσων και μηχανημάτων έργου που για οποιαδήποτε αιτία έχουν δεσμευτεί ή ακινητοποιηθεί από τις αρμόδιες αρχές και έχουν παραδοθεί για φύλαξη στον Ο.Δ.Δ.Υ. Α.Ε., παραχωρούνται ή εκποιούνται από τον Ο.Δ.Δ.Υ. Α.Ε., εφόσον παρέλθει χρονικό διάστημα δύο (2) ετών από την ημερομηνία δέσμευσης ή ακινητοποίησης και εντός αυτής της διετίας δεν έχει κοινοποιηθεί στον Ο.Δ.Δ.Υ. Α.Ε. έγγραφη γνωστοποίηση περί επιβολής κατάσχεσης ή κίνησης ποινικής διαδικασίας απόδοσής τους στους κατά νόμο δικαιούχους, ή προσφυγής στα διοικητικά δικαστήρια.

Εάν μετά την εκποίηση ή διάθεση των ανωτέρω διαταχθεί αμετάκλητα η απόδοσή τους στον ιδιοκτήτη καταβάλλεται αποζημίωση από τον Ο.Δ.Δ.Υ. Α.Ε. σύμφωνα με την παράγραφο 8 του παρόντος άρθρου.

9. Προστίθεται παράγραφος 14 στο άρθρο 177 του ν. 2960 / 2001, η οποία έχει ως εξής :

"14. Από τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως για τις περιπτώσεις που κατάσχονται μεταφορικά μέσα ως αντικείμενα λαθρεμπορίας ή ως μεταφορικά μέσα αντικειμένων λαθρεμπορίας, ναρκωτικών ουσιών, όπλων και εκρηκτικών, μεταφοράς λαθρομεταναστών, καθώς και αυτών που έχουν ανευρεθεί ή κατασχεθεί ως προ ιόντα κλοπής, ο Ο.Δ.Δ.Υ. ΑΕ και οι υπηρεσίες των Περιφερειών στις οποίες σύμφωνα με την απόφαση 2/20010/0025/3.9.2002 (ΦΕΚ 1177 Β/11.9.2002) του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών έχουν εκχωρηθεί αρμοδιότητές του, ορίζονται ως αποκλειστικοί μεσεγγυούχοι"

Άρθρο 42

Τροποποίηση του ν, 1796/1988 (ΦΕΚ 152 Α') "Οργανισμός Ασφάλισης

Εξαγωγικών Πιστώσεων (Ο.Α.Ε.Π.) και άλλες διατάξεις"

1. Το άρθρο 2 του ν. 1796/1988 αντικαθίσταται ως εξής:

"Άρθρο 2

Δραστηριότητες

1. Ο Ο.Α.Ε.Π. παρέχει εγγυήσεις, ασφαλίσεις κα αντασφαλίσεις που συνδέονται με την παροχή βραχυπρόθεσμων μέχρι δύο (2) έτη, μεσοπρόθεσμων από δύο (2) έως πέντε (5) έτη και μακροπρόθεσμων άνω των πέντε (5) ετών πιστώσεων προς φυσικά ή νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού και δημόσιου τομέα. Η παρεχόμενη αυτή κάλυψη μπορεί να έχει τη μορφή είτε της κάλυψης της πιστώσεως που έχει χορηγηθεί στον αγοραστή από τον προμηθευτή (πίστωση προμηθευτή) είτε της κάλυψης της πιστώσεως χρηματοπιστωτικού οργανισμού προς τον αγοραστή, ο οποίος θα έχει εξοφλήσει με μετρητά τον προμηθευτή (πίστωση αγοραστή).

Οφειλέτης μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο κάθε μορφής ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, συμπεριλαμβανομένου και του αλλοδαπού Δημοσίου.

Μπορούν να ασφαλιζονται από τον Ο.Α.Ε.Π. :

α. εξαγωγές εμπορευμάτων ή παροχή υπηρεσιών που απέκτησαν προστιθέμενη αξία ή έχουν παραχθεί ή παρασχεθεί στην Ελλάδα

β. παροχή υπηρεσιών, εκπόνηση μελετών και σχεδίων επίβλεψη τεχνικών έργων, ανάληψη εκτέλεσης τεχνικών έργων σε χώρες εντός και εκτός Ε.Ε. από ελληνικές επιχειρήσεις ή οργανισμούς ή από κοινοπραξίες ή εταιρίες στις οποίες μετέχουν ελληνικές επιχειρήσεις

γ. κατασκευή, μετασκευή ή επισκευή σε ελληνικές ναυπηγοκατασκευαστικές επιχειρήσεις πλοίων, πλοιαρίων και πλωτών ναυπηγημάτων, ανεξάρτητα από την εθνικότητα του πλοιοκτήτη ή της σημαίας του πλοίου.

δ. απαιτήσεις που απορρέουν από την πραγματοποίηση των πράξεων που αναφέρονται στα εδάφια α έως γ',ε. εξαγωγή ελληνικών εμπορευμάτων με σκοπό την πώλησή τους ή τη συμμετοχή σε εκθέσεις και επιδείξει

στ. μίσθωση μηχανημάτων, εργαλείων και μεταφορικών μέσων για την εκτέλεση τεχνικών έργων σε χώρες εντός και εκτός Ε.Ε.,

ζ. συμμετοχή σε διεθνείς διαγωνισμούς για τη σύναψη συμβάσεων προμήθειας αγαθών ή υπηρεσιών ή για την εκπόνηση μελετών, την ανάληψη επιβλέψεων ή εργολαβιών ή για την ανάληψη κατασκευής τεχνικών έργων σε χώρες εντός και εκτός Ε.Ε.,

η. εγγυητικές επιστολές που εκδίδονται από χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς ή ασφαλιστικές εταιρίες. που αφορούν πράξεις που αναφέρονται στα εδάφια α έως γ, θ. άμεσες επενδύσεις που πραγματοποιούνται σε χώρες εντός και εκτός Ε.Ε. από ελληνικές επιχειρήσεις,

ι. Πιστώσεις που παρέχονται από ελληνικές επιχειρήσεις σε επιχειρήσεις (ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου) εγκατεστημένες σε χώρες εντός και εκτός Ε.Ε. ή από χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς που λειτουργούν στην Ε.Ε., σε χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς ή επιχειρήσεις (ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου) που λειτουργούν σε χώρες εντός και εκτός Ε.Ε., με σκοπό την πραγματοποίηση των πράξεων που αναφέρονται στα εδάφια α έως γ,

2. Οι εγγυώμενες, ασφαλιζόμενες ή αντασφαλιζόμενες από τον Ο.Α.Ε.Π. πράξεις των εδαφίων α', β, γ' της παραγράφου 1, ανάλογα με τον τρόπο που χρηματοδοτούνται, μπορούν να έχουν τη μορφή είτε "πίστωσης προμηθευτή" (Supplier Credit) είτε "πίστωσης στον αγοραστή" (Buyer Credit). Οι ορισμοί και τα χαρακτηριστικά των δύο αυτών μορφών πράξεων ορίζονται στο παράρτημα της Οδηγίας 98/29/Ε.Κ. του Συμβουλίου της 7ης Μαΐου 1998 "Για την εναρμόνιση των κυριότερων διατάξεων που διέπουν την Ασφάλιση Εξαγωγικών Πιστώσεων για πράξεις μεσοπρόθεσμη ς και μακροπρόθεσμης κάλυψης" (Ε.Ε.Λ 148/19.598), ως εξής:

α. Χαρακτηριστικά της "Πίστωσης Προμηθευτή :

i. Ο όρος "πίστωση προμηθευτή" εφαρμόζεται σε εμπορική σύμβαση που προβλέπει την εξαγωγή εμπορευμάτων ή/και υπηρεσιών καταγωγής ενός κράτους - μέλους, μεταξύ ενός ή περισσότερων προμηθευτών και ενός ή περισσότερων αγοραστών, με την οποία ο αγοραστής (ή οι αγοραστές)

αναλαμβάνει να πληρώσει τον προμηθευτή με μετρητά ή πίστωση

ii. Οι διατάξεις για την κάλυψη της "πίστωσης προμηθευτή" εφαρμόζονται όταν η κάλυψη παρέχεται σε επιχειρήσεις εγκατεστημένες σε ένα κράτος - μέλος, σύμφωνα με το άρθρο 48 της Συνθήκης (πρώην άρθρο 58).

iii. Αν μια εμπορική σύμβαση χρηματοδοτείται με τη βοήθεια "πίστωσης στον αγοραστή" ή οποιασδήποτε άλλης χρηματοδοτικής ρύθμισης, η κάλυψη που παρέχεται στον εξαγωγές για την εμπορική σύμβαση, καθ' αυτή, ακολουθεί τις διατάξεις για την κάλυψη των "πιστώσεων προμηθευτών".

β. Χαρακτηριστικά της "Πίστωσης στον Αγοραστή":

i. Ο όρος "πίστωση στον αγοραστή" εφαρμόζεται σε δανειακές συμβάσεις μεταξύ ενός ή περισσότερων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και ενός ή περισσότερων δανειζόμενων για τη χρηματοδότηση εμπορικής σύμβασης που προβλέπει την εξαγωγή εμπορευμάτων ή υπηρεσιών καταγωγής κράτους-μέλους. Με τη δανειακή σύμβαση, ο δανειοδοτικός οργανισμός (ή οργανισμοί) αναλαμβάνει να εξοφλήσει τον προμηθευτή (ή τους προμηθευτές), σύμφωνα με τη βασική συναλλαγή, σε μετρητά για λογαριασμό του αγοραστή / δανειζόμενου (ή των αγοραστών / δανειζόμενων), ενώ ο τελευταίος θα εξοφλήσει τον δανειοδοτικό οργανισμό με πίστωση.

ii. Οι διατάξεις για την κάλυψη "πίστωσης στον αγοραστή" εφαρμόζονται όταν παρέχεται κάλυψη σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, ανεξαρτήτως του τόπου εγκατάστασης ή καταχώρησής τους, υπό τον όρο ότι η "πίστωση στον αγοραστή" αποτελεί άνευ όρων υποχρέωση του δανειζόμενου να επιστρέψει την οφειλή του ανεξάρτητα από την αποδοτικότητα της εμπορικής σύμβασης που χρηματοδοτείται

iii. Οι διατάξεις για την κάλυψη "πίστωσης στον αγοραστή" εφαρμόζονται όσον αφορά την κάλυψη που παρέχεται σε χρηματοπιστωτικό ίδρυμα το οποίο κατέχει νομίμως διαπραγματεύσιμους τίτλους πληρωτέους από αγοραστή δυνάμει συμφωνίας για τη χρηματοδότηση εμπορικής σύμβασης.

3. Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του, ο Ο.Α.Ε.Π. παρέχει συμβουλές, πληροφορίες, καθώς και συμπληρωματική τεχνική υποστήριξη για την είσπραξη ληξιπρόθεσμων εξαγωγικών απαιτήσεων από τους δικαιούχους τους"

2. Το άρθρο 3 του ν. 1796 / 1988 αντικαθίσταται ως εξής:

Άρθρο 3

Καλυπτόμενοι κίνδυνοι

1. Ο Ο.Α.Ε.Π. μπορεί να εγγυάται, ασφαλίζει και αντασφαλίζει συγκεκριμένους κινδύνους, ενώ έχει ευθύνη για αποζημίωση μόνον αν η ζημιά οφείλεται άμεσα και αποκλειστικά στην επέλευση ενός ή περισσότερων από τους παρακάτω καλυπτόμενους κινδύνους, ανεξάρτητα αν ο χρεώστης (αγοραστής ή δανειζόμενος) είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο του ιδιωτικού ή του δημόσιου τομέα.

α. Αφερεγγυότητα

Αφερεγγυότητα για την πληρωμή. Σε περίπτωση που ο χρεώστης ανήκει στον

ιδιωτικό τομέα, και εφόσον υπάρχει εγγυητής του, αφερεγγυότητα του εγγυητή, de jure ή de facto.

β. Υπερημερία

Υπερημερία για την πληρωμή ή κίνδυνος του κυρίαρχου κράτους (sovereign risk) εφόσον ο χρεώστης ανήκει στο δημόσιο τομέα και έχει την εγγύηση του Κράτους

γ. Αθέτηση

Αθέτηση εκ μέρους του χρεώστη και, εφόσον υπάρχει του εγγυητή του.

δ. Αυθαίρετη καταγγελία ή άρνηση

Απόφαση του αγοραστή, στα πλαίσια "πίστωσης του προμηθευτή" με βάση το εδάφιο α της παραγράφου 2 του άρθρου 2, να διακόψει ή να ακυρώσει την εμπορική σύμβαση ή να αρνηθεί να αποδεχθεί τα εμπορεύματα ή τις υπηρεσίες, χωρίς να έχει το δικαίωμα αυτό.

ε. Απόφαση τρίτης χώρας

Κάθε μέτρο ή απόφαση της κυβέρνησης μιας χώρας, εκτός Ελλάδας, συμπεριλαμβανομένων μέτρων και αποφάσεων των Δημόσιων Αρχών, που θεωρείται ότι αποτελούν κυβερνητική παρέμβαση, τα οποία εμποδίζουν την εκτέλεση της δανειακής ή εμπορικής σύμβασης, αντίστοιχα, ή την κανονική λειτουργία της επένδυσης. η διαφοροποιούν το αρχικό καθεστώς της επένδυσης όπως εθνικοποιήσεις και απαλλοτριώσεις.

στ. Χρεοστάσιο

Γενικό χρεοστάσιο που θεσπίζεται από την Κυβέρνηση είτε της χώρας του χρεώστη είτε τρίτης χώρας, μέσω της οποίας θα πραγματοποιηθεί η πληρωμή στα πλαίσια της δανειακής ή εμπορικής σύμβασης.

ζ. Παρεμπόδιση ή καθυστέρηση μεταφοράς κεφαλαίων Πολιτικά γεγονότα και οικονομικές δυσκολίες που παρουσιάζονται, καθώς και νομοθετικά ή διοικητικά μέτρα που λαμβάνονται εκτός Ελλάδας, τα οποία παρεμποδίζουν ή καθυστερούν τη μεταφορά κεφαλαίων, που καταβάλλονται στα πλαίσια της δανειακής σύμβασης ή της εμπορικής σύμβασης.

η. Νομικές διατάξεις στη χώρα του χρεώστη

Νομικές διατάξεις που θεσπίζονται στη χώρα του χρεώστη, με τις οποίες οι πληρωμές στο τοπικό νόμισμα στις οποίες προβαίνει ο χρεώστης, λογίζονται ως νόμιμες, έστω και αν οι πληρωμές, όταν μετατρέπονται στο νόμισμα της εμπορικής ή δανειακής σύμβασης, δεν καλύπτουν πλέον το ποσό της οφειλής κατά την ημερομηνία της μεταφοράς κεφαλαίων, λόγω των διακυμάνσεων της

συναλλαγματικής ισοτιμίας

θ. Απόφαση της χώρας του ασφαλιστή ή του ασφαλισμένου

Κάθε μέτρο ή απόφαση που λαμβάνει η κυβέρνηση της χώρας του ασφαλιστή ή του ασφαλισμένου, συμπεριλαμβανομένων μέτρων και αποφάσεων της Ευρωπαϊκής Κοινότητας, που αφορά το εμπόριο μεταξύ ενός κράτους-μέλους και τρίτων χωρών, όπως είναι η απαγόρευση των εξαγωγών, εφόσον οι συνέπειές του δεν καλύπτονται με άλλον τρόπο από την ενδιαφερόμενη κυβέρνηση.

1. Ανωτέρα βία

Περιπτώσεις ανωτέρας βίας που ανακύπτουν εκτός της χώρας του ασφαλιστή, οι οποίες είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν πόλεμο, συμπεριλαμβανομένου και του εμφυλίου, επανάσταση, ταραχές, πολιτική αναταραχή, κυκλώνα, πλημμύρα, σεισμό, έκρηξη ηφαιστείου, παλιρροϊκό κύμα και πυρηνικό ατύχημα, εφόσον οι συνέπειές τους δεν καλύπτονται ασφαλιστικά με άλλον τρόπο

2. Γενική εξαίρεση από την ευθύνη του ασφαλιστή

Ο Ο.Α.Ε.Π. δεν υπέχει ευθύνη για κάθε ζημία η οποία αποδίδεται άμεσα ή έμμεσα:

α. Σε ενέργεια ή παράλειψη του ασφαλισμένου ή προσώπου που ενεργεί για λογαριασμό του.

β. Σε διάταξη περιορισμού των δικαιωμάτων του ασφαλισμένου, η οποία περιλαμβάνεται στη δανειακή σύμβαση, στην εμπορική σύμβαση ή σε οποιοδήποτε σχετικό έγγραφο, συμπεριλαμβανομένου και κάθε εγγράφου που αφορά τις αντίστοιχες ρυθμίσεις εγγύησης ή ασφάλειας.

γ. Σε οποιαδήποτε περαιτέρω συμφωνία μεταξύ του ασφαλισμένου και του χρεώστη, μετά τη σύναψη της δανειακής σύμβασης ή της εμπορικής σύμβασης, η οποία εμποδίζει ή καθυστερεί την εξόφληση της οφειλής.

δ. Προκειμένου για "πίστωση του προμηθευτή" με βάση το εδάφιο α της παραγράφου 2 του άρθρου 2, σε αδυναμία των υπεργολάβων, των συναναδόχων ή άλλων προμηθευτών να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους, υπό τον όρο ότι αυτή η αδυναμία δεν αποτελεί συνέπεια πολιτικών γεγονότων, όπως αναφέρονται στα εδάφια ε, στ, ζ, η, θ' και ι της παραγράφου 1 του άρθρου 3.

3. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, ο Ο.Α.Ε.Π. μπορεί να προβαίνει στην κάλυψη και άλλων κινδύνων που συνδέονται με το σκοπό του και δεν αναφέρονται στην

παράγραφο 1, σε συμμόρφωση προς οδηγίες και αποφάσεις του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

3. Το άρθρο 4 του ν. 1796 / 1988 αντικαθίσταται ως εξής:

Άρθρο 4

Αντασφάλιση

1. Τους κινδύνους που αναφέρονται στο άρθρο 3 του παρόντος ο Ο.Α.Ε.Π δύναται:

-να τους καλύπτει ως πρωτασφαλιστής ή ως συνασφαλιστής ή ως αντασφαλιστής,

-να τους εκχωρεί ή να τους αντεκχωρεί ή να τους αντασφαλίζει σε άλλες ασφαλιστικές ή αντασφαλιστικές επιχειρήσεις ή άλλους χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς ή στο Δημόσιο.

2. Ο Ο.Α.Ε.Π. δύναται να συνάπτει συμφωνίες με αντίστοιχους εθνικούς οργανισμούς άλλων χωρών, σε θέματα αμοιβαίας συνασφάλισης και αντασφάλισης (reciprocal co-insurance, re-insurance) μέσο-μακροπρόθεσμων εξαγωγικών πιστώσεων με σκοπό την πραγματοποίηση των πράξεων που αναφέρονται στα εδάφια α, β και γ της παραγράφου 1 του άρθρου 2.

4. Το άρθρο 5 του ν. 1796/1988 αντικαθίσταται ως εξής :

Άρθρο 5

Ποσοστό κάλυψης

Η εκ μέρους του Ο.Α.Ε.Π. εγγυητική, ασφαλιστική ή αντασφαλιστική κάλυψη δεν μπορεί να υπερβαίνει το 95% της υποχρέωσης για την οποία εγγυάται ή της ζημιάς.

5. Η παράγραφος 1 του άρθρου 12 του ν 1796 / 1988 αντικαθίσταται ως εξής:

1. Οι υποχρεώσεις του Ο.Α.Ε.Π από εγγυήσεις ασφαλίσεις και αντασφαλίσεις "μη εμπορεύσιμων κινδύνων" (non-marketable risks), όπως εκάστοτε αυτοί ορίζονται από αρμόδια όργανα της Ευρωπαϊκή Επιτροπής έχουν αυτοδικαίως την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου μέχρι το όριο που καθορίζεται κάθε φορά με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

Άρθρο 43

Οι διατάξεις του ν 3229/2004 (ΦΕΚ 38 Α/1022004) τροποποιούνται ως εξής

α) Στην παρ. 1 του άρθρου 6 προστίθεται περίπτωση θ ως εξής :

"θ) Συνιστά επιτροπές ή ομάδες εργασίας, διαρκείς ή πρόσκαιρες προς εξυπηρέτηση των αναγκών της στην απόφαση σύστασης καθορίζεται το έργο, η διάρκεια και η σύνθεση κάθε επιτροπής ή ομάδας εργασίας. Το ύψος της αμοιβής των μελών καθορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 3205/2003 (ΦΕΚ 297 Α), όπως ισχύει κάθε φορά."

β) Η παρ. 2 του άρθρου 8 τροποποιείται ως εξής:

2. Ο Γενικός Διευθυντής είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης και προσλαμβάνεται με σύμβαση ιδιωτικού δικαίου πενταετούς διάρκειας, ύστερα από πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος, που δημοσιεύεται σε δύο τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες πανελλαδικής κυκλοφορίας. Με τη σύμβαση αυτή καθορίζονται και οι αποδοχές του, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων. Η σύμβαση αυτή μπορεί να ανανεώνεται με την ίδια κάθε φορά διάρκεια. Η παράγραφος 7 του άρθρου 5 εφαρμόζεται αναλόγως και για τον Γενικό Διευθυντή.

γ) Στην παρ. 1 του άρθρου 9 προστίθεται περίπτωση δ ως εξής:

δ) Τα έσοδα από την εκμετάλλευση της κινητής και ακίνητης περιουσίας του.

δ) Η παρ. 3 του άρθρου 10 τροποποιείται ως εξής :

"3. Το προσωπικό της Επιτροπής μπορεί να προέρχεται εν μέρει από μετάταξη ή απόσπαση από το προσωπικό της ήδη υπάρχουσας Διεύθυνσης Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων και Αναλογιστικής του Υπουργείου Ανάπτυξης, κατά προτεραιότητα, από άλλα Υπουργεία, Ν.Π.Δ.Δ. ή δημόσιους οργανισμούς. Οι αποσπώμενοι στην ΕΠ.Ε.Ι.Α. συνεχίζουν να λαμβάνουν το σύνολο των αποδοχών τους, μετά των πάσης φύσεως επιδομάτων, εις βάρος των πιστώσεων του προϋπολογισμού της ΕΠ.Ε.Ι.Α.."

ε) Στο άρθρο 10 προστίθενται παράγραφοι 5 και 6 ως εξής:

5. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, μετά από εισήγηση του Δ.Σ. της ΕΠ.Ε.Ι.Α., ορίζονται οι υπάλληλοι, από τους υπηρετούντες στο Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, στους οποίους ανατίθενται καθήκοντα υποστήριξης των λειτουργικών εργασιών της ΕΠ.Ε.Ι.Α.. Η διαπίστωση του χρόνου λήξεως της ανάθεσης γίνεται με όμοια απόφαση.

6. Κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων που προβλέπονται στις περιπτώσεις α, β, στ, ζ', θ, κ' της παρ. 1 και στην παρ. 3 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου και ιδίως στα άρθρα 3, 6, 6α, 8, 9, 10, 12α, 13γ, στις παραγράφους 5, 6, 7 του άρθρου 15α), στο άρθρο 17γ), στα άρθρα 35, 36, 37, στις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 43,

στις παραγράφους Α περίπτωση 9) και Β περίπτωση 2) του άρθρου 55 και στο άρθρο 58 του ν.δ. 400 / 1970 (ΦΕΚ 10 Α), όπως κάθε φορά ισχύουν, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Γενικός Διευθυντής και το προσωπικό των υπηρεσιών της Επιτροπής Εποπτείας Ιδιωτικής Ασφάλισης δεν υπέχουν αστική ευθύνη έναντι τρίτων για πράξεις ή παραλείψεις τους στα πλαίσια άσκησης των αρμοδιοτήτων που αναφέρονται στις παραπάνω περιπτώσεις.

Άρθρο 44

1. Στην παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 251 / 1976 (ΦΕΚ 19 Α) προστίθεται περίπτωση θ. ως ακολούθως:

"θ) Η διάθεση για τις ανάγκες του Ο.Δ.Δ.Υ. Α.Ε. αυτοκινήτων -οχημάτων, που περιήλθαν στην κυριότητα ή διαχείριση του Ελληνικού Δημοσίου με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών."

2. Στην παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 251 / 1976 προστίθεται τελευταίο εδάφιο ως ακολούθως:

"Σε όλες τις περιπτώσεις που σύμφωνα με τα ανωτέρω προβλέπεται διάθεση αυτοκινήτων που έχουν περιέλθει στην κυριότητα του Δημοσίου και είναι μη κοινοτικά, θα τηρούνται οι τελωνειακές διατυπώσεις που απαιτούνται για την καταβολή των αναλογούντων δασμών."

Άρθρο 45

Η παράγραφος 13 του άρθρου 20 του ν. 3296 / 2004 (ΦΕΚ 253 Α), με την οποία προστέθηκε εδάφιο στο άρθρο 30 παρ. 3 του Π.Δ. 186/1992 (ΦΕΚ 84 Α), καταργείται.

Άρθρο 46

Η παράγραφος 1 του άρθρου 2 του ν. 3299 / 2004 (ΦΕΚ 261 Α) αντικαθίσταται ως εξής :

1. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου, η Επικράτεια κατανέμεται σε τέσσερις περιοχές ως εξής :

ΠΕΡΙΟΧΗ Δ': Περιλαμβάνει τους Νομούς της Διοικητικής Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης τις Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές (Β.Ε.ΠΕ) της Διοικητικής Περιφέρειας Ηπείρου, τα νησιά της Ελληνικής Επικράτειας με πληθυσμό μέχρι 3100 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του έτους 1991 τα νησιά της Διοικητικής Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, το Νομό Δωδεκανήσου, πλην της περιοχής που καθορίζεται από την υπουργική απόφαση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου της πόλης της Ρόδου, και την παραμεθόρια ζώνη του ηπειρωτικού τμήματος της Επικράτειας σε απόσταση 20 χιλιομέτρων από τα σύνορα, στην οποία εντάσσονται και οι δήμοι ή οι κοινότητες των οποίων τα διοικητικά όρια τέμνονται από τη ζώνη αυτή

Η περιοχή Δ διαιρείται στις υποπεριοχές Δ1, Δ2 και Δ3 ως εξής:

Δ 1: Περιλαμβάνει την παραμεθόριο ζώνη του ηπειρωτικού τμήματος της Διοικητικής Περιφέρειας της Κεντρικής και Δυτικής Μακεδονίας σε απόσταση 20 χιλιομέτρων από τα σύνορα, στην οποία εντάσσονται και οι δήμοι ή οι κοινότητες των οποίων τα διοικητικά όρια

τέμνονται από τη ζώνη αυτή, το Νομό Δωδεκανήσου πλην της περιοχής που καθορίζεται από την υπουργική απόφαση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου της πόλης Ρόδου, τα νησιά της Διοικητικής Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, Θεσσαλίας, Ιονίων Νήσων, Στερεάς Ελλάδος Αττικής, Νοτίου Αιγαίου και Κρήτης με πληθυσμό μέχρι 3.100 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του έτους 1991

Δ2: Περιλαμβάνει την παραμεθόριο ζώνη του ηπειρωτικού τμήματος της Διοικητικής Περιφέρειας Ηπείρου σε απόσταση 20 χιλιομέτρων από τα σύνορα στην οποία εντάσσονται και οι δήμοι και οι κοινότητες των οποίων τα διοικητικά όρια τέμνονται από τη ζώνη αυτή τις Β.Ε.ΠΕ. της Διοικητικής Περιφέρειας Ηπείρου, τα νησιά της Διοικητικής Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, και τα νησιά της Διοικητικής Περιφέρειας Ηπείρου, Δυτικής Ελλάδας και Πελοποννήσου με πληθυσμό μέχρι 3100 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του έτους 1991

Δ3: Περιλαμβάνει τους Νομούς της Διοικητικής Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης

ΠΕΡΙΟΧΗ Γ : Περιλαμβάνει τη Ζώνη Λαυρεωτικής του Νομού Αττικής, όπως αυτή καθορίστηκε με την 37349/5.11.1991 (ΦΕΚ 950 Β) κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, Εθνικής Οικονομίας και Εσωτερικών, καθώς και τις περιφέρειες, τους νομούς ή τα τμήματα

νομών της Επικράτειας που δεν εντάσσονται στις περιοχές Δ', Β' και Α.

ΠΕΡΙΟΧΗ Β: Περιλαμβάνει τις Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές

(Β.Ε.ΠΕ.), την Επαρχία Λαγκαδά και το τμήμα δυτικά του ποταμού Αζιού του

Νομού Θεσσαλονίκης και την επαρχία Τροιζηνίας του Νομού Αττική

ΠΕΡΙΟΧΗ Α : Περιλαμβάνει τους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης, πλην των τμημάτων τους που εντάσσονται στις λοιπές περιοχές."

Άρθρο 47

Περιοδικές δηλώσεις Φ.Π.Α.

1. Η παράγραφος 5 του άρθρου 11 του ν. 3052 / 2002 (ΦΕΚ 221 Α), η οποία αντικατέστησε την περίπτωση α της παραγράφου 1 του άρθρου 38 του Κώδικα Φ.Π.Α., που κυρώθηκε με το ν. 2859 / 2000 (ΦΕΚ 248 Α'), αντικαθίσταται ως εξής :
5. Περιοδική δήλωση για κάθε φορολογική περίοδο, ως εξής :

αα) Κάθε μήνα και μέχρι την 20ή ημέρα του επόμενου μήνα, εφόσον τηρούν βιβλία τρίτης κατηγορίας του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων.

Το ίδιο ισχύει και για το Δημόσιο που δεν είναι υποχρεωμένο να τηρεί βιβλία του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων όταν ασκεί δραστηριότητες για τις οποίες υπάγεται στο φόρο.

ββ) Κάθε ημερολογιακό τρίμηνο και μέχρι την 20ή ημέρα του μήνα που ακολουθεί το τρίμηνο, εφόσον τηρούν βιβλία πρώτης ή δεύτερης κατηγορίας του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων.

Η περιοδική δήλωση περιλαμβάνει, για κάθε φορολογική περίοδο, την αξία των φορολογητέων παραδόσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, την αξία των ενδοκοινοτικών αποκτήσεων αγαθών, στα οποία περιλαμβάνονται και τα καινούργια μεταφορικά μέσα και τα αγαθά που υπάγονται σε ειδικούς φόρους κατανάλωσης, την αξία των πράξεων παροχής υπηρεσιών, για τις οποίες οφείλεται φόρος από το λήπτη των υπηρεσιών αυτών, το φόρο που αναλογεί, την αξία των απαλλασσόμενων πράξεων, τις εκπτώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις των άρθρων 30, 31 και 32, καθώς και τη διαφορά φόρου που προκύπτει Περιοδική δήλωση δεν υποβάλλουν οι επιχειρήσεις που δηλώνουν ότι βρίσκονται σε αδράνεια ή αναστολή εργασιών, εφόσον υποβάλλουν την αναφερόμενη στην περίπτωση β' της παραγράφου 1 του άρθρου 36 δήλωση μεταβολών.

2. Οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού ισχύουν για πράξεις που

διενεργούνται από 1ης Ιανουαρίου 2006

Άρθρο 48

Χρονικό όριο χρήσεως της εξουσιοδοτήσεως πλαισίου του άρθρου 4 του ν 1338 / 1983 (ΦΕΚ 34 Α), όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 6 του ν. 1440 / 1984 (ΦΕΚ 70 Α) και τροποποιήθηκε από το άρθρο 7 του ν. 1775 / 1988 (ΦΕΚ 101 Α'), από το άρθρο 31 του ν. 2076 / 1992 (ΦΕΚ 130 Α), από το άρθρο 19 του ν. 2367 / 1995 (ΦΕΚ 261 Α) και από το άρθρο 22 του ν. 2789 / 2000 (ΦΕΚ 21 Α), ορίζεται η 31η Δεκεμβρίου 2010.

Άρθρο 49

Συμμετοχή της Βουλής των Ελλήνων και των Ανεξάρτητων Αρχών στα προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης

1. Η Βουλή των Ελλήνων μπορεί να συμμετέχει στα επιχειρησιακά προγράμματα του Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης, σύμφωνα με το ν. 2860/2000 (ΦΕΚ 251 Α.), όπως ισχύει κάθε φορά, και στα λοιπά προγράμματα που χρηματοδοτούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση

2. Η ένταξη έργων στο εκάστοτε ετήσιο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων με φορέα εκτέλεσης τη Βουλή των Ελλήνων εγκρίνεται από τον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών, ύστερα από πρόταση του Προέδρου της Βουλής.

Οι πιστώσεις των έργων αυτών, που περιλαμβάνονται στον Προϋπολογισμό Δημοσίων Επενδύσεων, εγγράφονται σε αντίστοιχη Συλλογική Απόφαση Έργου (ΣΑΕ) της Βουλής των Ελλήνων.

Οι χρηματοδοτήσεις θα ενεργούνται από το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών και οι κατανομές χρηματοδοτήσεων προς την Τράπεζα της Ελλάδος για κάθε ενάριθμο έργο θα περιλαμβάνουν εντολή μεταφοράς των σχετικών κονδυλίων στον Ειδικό Λογαριασμό της Βουλής, που θα εξυπηρετεί και το σκοπό αυτόν.

3. Οι Ανεξάρτητες Αρχές που συμμετέχουν στα επιχειρησιακά προγράμματα του Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης και στα λοιπά προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης μπορούν να χρηματοδοτούνται, για το σκοπό αυτόν μέσω της Συλλογικής

Απόφασης Έργου (Σ.ΑΕ.) της Βουλής των Ελλήνων.

Άρθρο 50

1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Απασχόλησης και Κοινωνικής Προστασίας μπορεί να καταρτίζονται προγράμματα απασχόλησης ανέργων, κατά τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 2434/1996 (ΦΕΚ 188 Α), όπως ισχύει για την απασχόληση των μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος ανέργων της "Αθηναϊκής Χαρτοποιίας, SOFTEX ΑΕ" και της "ΑΓΝΟ Βιομηχανίας Γάλακτος ΑΕ", οι οποίοι δεν έχουν ενταχθεί σε "ειδικό τοπικό πρόγραμμα επανειδίκευσης, κατάρτισης και απόκτησης επαγγελματικής εμπειρίας". Κατά τη διάρκεια συμμετοχής τους στα προγράμματα διατηρούν την ασφάλισή τους στους οικείους ασφαλιστικούς φορείς κύριας και επικουρικής ασφάλισης για όλους τους κλάδους στους οποίους ήταν ασφαλισμένοι ως εργαζόμενοι στις επιχειρήσεις αυτές. Για όσους ως εργαζόμενοι υπάγονταν στις διατάξεις του κανονισμού Βαρέων και Ανθυγιεινών Επαγγελμάτων (Κ.ΒΑΕ) ΙΚ.Α.-Ε.Τ.Α.Μ., ο χρόνος αυτός θεωρείται ως διανυθείς στην ασφάλιση του εν λόγω Κανονισμού

2. Οι δαπάνες των προγραμμάτων βαρύνουν το Λογαριασμό Απασχόλησης και Επαγγελματικής Κατάρτισης του Ο.Α.Ε.Δ. και το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων

Άρθρο 51

Σύσταση Χημικής Υπηρεσίας στο Γενικό Χημείο του Κράτους

1. Στην παρ.1 του άρθρου 2 του ν 4328 / 1929 (ΦΕΚ 27/Α) "Περί συστάσεως Γενικού Χημείου του Κράτους όπως ισχύει προστίθενται περιπτώσεις κ, κα και κβ ως εξής :

κ. Ανάπτυξη, διαχείριση και παροχή πιστοποιημένων υλικών αναφοράς για την αξιολόγηση και τον έλεγχο ποιότητας χημικών αναλύσεων, φυσικοχημικών δοκιμών και μικροβιολογικών δοκιμών κα. Ανάπτυξη, διαχείριση και παροχή διεργαστηριακών σχημάτων δοκιμών για την επικύρωση μεθόδων, την αξιολόγηση και πιστοποίηση υλικών αναφοράς και τον έλεγχο της τεχνικής ικανότητας, στους τομείς των χημικών αναλύσεων, των μικροβιολογικών δοκιμών και των

φυσικοχημικών δοκιμών, για λογαριασμό του Γενικού Χημείου του Κράτους και άλλων φορέων.

κβ. Οργάνωση, διαχείριση και παροχή συμβουλευτικών/εκπαιδευτικών υπηρεσιών στο χώρο των χημικών, φυσικοχημικών και μικροβιολογικών δοκιμών και αναλύσεων και σε θέματα που σχετίζονται με την επίτευξη ακρίβειας, ιχνηλασιμότητας και συγκρισιμότητας στις ανωτέρω δοκιμές και αναλύσεις.

2. Στο Γενικό Χημείο του Κράτους συνιστάται Ε. Χημική Υπηρεσία Αθηνών, συμπληρωμένου του άρθρου 15 του Π.Δ. 551/1988 (ΦΕΚ 259 Α), επιπέδου διεύθυνσης, υπό την εποπτεία της οποίας λειτουργεί Εργαστήριο Χημικής Μετρολογίας.

3. Στη συνιστώμενη Διεύθυνση περιέρχονται οι αρμοδιότητες της παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

4. Η συνιστώμενη Διεύθυνση διαρθρώνεται σε δύο Τμήματα ως εξής :

α. Τμήμα Α Εργαστήριο Χημικής Μετρολογίας

β. Τμήμα Β Διεργαστηριακών σχημάτων δοκιμών.

5. Το Γενικό Χημείο του Κράτους, σε συνεργασία με το Ελληνικό Ινστιτούτο Μετρολογίας (Ε.Ι.Μ.), αναλαμβάνουν το έργο δημιουργίας και λειτουργίας Εθνικού Εργαστηρίου Μετρολογίας στον τομέα της Χημικής Μετρολογίας.

Το εργαστήριο αυτό αποτελεί περιφερειακή μονάδα υποστήριξης του Ελληνικού Ινστιτούτου Μετρολογίας (Ε.Ι.Μ.), σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου η' της παρ.4 του άρθρου 1 του ν 2231 / 1994 (ΦΕΚ 139 Α'). Αποστολή του εργαστηρίου αυτού είναι η υλοποίηση των μονάδων μέτρησης στο πεδίο των χημικών μετρήσεων του διεθνούς συστήματος (81), η τήρηση των αντίστοιχων εθνικών προτύπων της χώρας και η διάδοση της γνώσης και της επιστήμης στο πεδίο της χημικής μετρολογίας

6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Οικονομίας και Οικονομικών εξειδικεύονται και κατανέμονται μεταξύ των τμημάτων οι αρμοδιότητες της συνιστώμενης Διεύθυνσης και ρυθμίζονται θέματα οργάνωσης και λειτουργίας αυτής.

7. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών και του Υπουργού Ανάπτυξης καθορίζονται τα θέματα που αφορούν τη συνεργασία μεταξύ του Γενικού Χημείου του Κράτους και του Ελληνικού Ινστιτούτου Μετρολογίας

Άρθρο 52

1. Στο τέλος της παρ. 4 του άρθρου 1 του ν 3103 / 2003 (ΦΕΚ 23Α') προστίθενται εδάφια ως εξής:

"Επίσης, καταβάλλεται υπέρ του Δημοσίου το αντίτιμο του βιβλιαρίου (έντυπο) και των υλικών που απαιτούνται για την έκδοση των διαβατηρίων. Το ύψος και η διαδικασία είσπραξης του αντίτιμο υ αυτού καθορίζεται με απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Δημόσιας Τάξης."

2. Οι διατάξεις των δύο τελευταίων εδαφίων της παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 3103/2003 (ΦΕΚ 23 Α), όπως προστίθενται με την παράγραφο 1, εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις που η Ελληνική Αστυνομία εκδίδει με χαρακτηριστικά ασφαλείας άλλες κατηγορίες διαβατηρίων ταυτότητες, άδειες, πιστοποιητικά ή έντυπα.

Άρθρο 53

Έναρξη ισχύος

Οι διατάξεις του παρόντος νόμου ισχύουν από 1ης Ιανουαρίου 2006, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στις επί μέρους διατάξεις του.

Αθήνα, 2005

ΠΟΛ. 1038 / 2006

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα, 9 Μαρτίου 2006
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ.: 1024543/1717/389/Α0014
ΓΕΝ. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΠΟΛ. 1038
1) Δ/ΝΣΗ 14η Φ.Π.Α.	
ΤΜΗΜΑ Α΄	
2) Δ/ΝΣΗ 13 ^η ΦΟΡΟΛ. ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	
ΤΜΗΜΑ Β΄	

ΘΕΜΑ : Διαδικασία χορήγησης εξαιρέσεως από την επιβολή ΦΠΑ στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ.

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις παρακάτω διατάξεις του Κώδικα Φ.Π.Α. (κυρ. με τον Ν. 2859 / 2000/ΦΕΚ 248 Α΄), όπως ισχύουν μετά το Ν. 3427 / 2005 (ΦΕΚ 312 Α΄):
 - α) της παραγράφου 4 του άρθρου 6 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 4 ,
 - β) της παραγράφου 5 του άρθρου 6 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 5 ,
 - γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 59 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 59 παράγραφος 2 ,
 - δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 64 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 64 παράγραφος 3 .
2. Την 37930 / ΔΙΟΕ 1264 (ΦΕΚ 1432 Β΄) κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών περί «Καθορισμού αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Οικονομίας & Οικονομικών».
3. Την ανάγκη καθορισμού της διαδικασίας για τη χορήγηση εξαιρέσεως από την επιβολή ΦΠΑ στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων.
4. Ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

1. Ορίζουμε τη διαδικασία χορήγησης της εξαίρεσης που προβλέπεται από την παράγραφο 4 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδικός Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 4 (Ν. 2859 / 2000), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ως κάτωθι:
2. Με αίτηση του υποκειμένου, που υποβάλλεται στην αρμόδια για την έδρα του Δ.Ο.Υ., όπως το συνημμένο ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 1, χορηγείται εξαίρεση από την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ (Ν. 2859 / 2000) Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδικός Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 4 , αναφορικά με συγκεκριμένη οικοδομή, εφόσον έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην πολεοδομία για την έκδοση ή την αναθεώρηση της άδειας και έχει υπογραφεί προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής μέχρι την 25/11/2005.
3. Ο υποκείμενος υποβάλλει συνημμένα με την αίτησή του τα παρακάτω:
 - α) επικυρωμένο φωτοαντίγραφο του προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου κατασκευής για τη συγκεκριμένη οικοδομή,
 - β) βεβαίωση, που εκδίδεται από την αρμόδια πολεοδομική αρχή, από την οποία να προκύπτουν το όνομα/ επωνυμία του αιτούντος την έκδοση της οικοδομικής αδείας, η διεύθυνση του οικοπέδου, ο αριθμός και η ημερομηνία έκδοσης ή αναθεώρησης της οικοδομικής αδείας καθώς και η κατάθεση πλήρους φακέλου για την έκδοση ή την αναθεώρηση της άδειας, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις, για τη συγκεκριμένη οικοδομή μέχρι και 25/11/05,
 - γ) επικυρωμένο φωτοαντίγραφο της άδειας οικοδομής που εκδίδεται ή αναθεωρείται από 1/1/2006.
4. Με βάση τα παραπάνω δικαιολογητικά εκδίδεται απόφαση, όπως το συνημμένο ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 2, για χορήγηση εξαίρεσης από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. εις τετραπλούν. Ένα αντίτυπο αυτής διαβιβάζεται στη Δ.Ο.Υ. της περιοχής του ακινήτου, ένα επιδίδεται στον αιτούντα, ένα διαβιβάζεται στη Διεύθυνση 13^η Φορολογίας Κεφαλαίου και ένα παραμένει στο αρχείο της Δ.Ο.Υ.. Αντίγραφο της απόφασης εξαίρεσης επισυνάπτεται από τον υποκείμενο σε κάθε δήλωση μεταβίβασης κατά την υποβολή της στη Δ.Ο.Υ.. Η αίτηση πρέπει να υποβληθεί και η εξαίρεση να χορηγηθεί, πριν τη δήλωση έναρξης εργασιών του υποκαταστήματος για τη συγκεκριμένη οικοδομή. Ειδικά για τις περιπτώσεις που

έχουν διενεργηθεί πράξεις πριν από τη δημοσίευση της παρούσας Απόφασης, η αίτηση εξαίρεσης μπορεί να υποβληθεί και η εξαίρεση να χορηγηθεί μέχρι και τις 28 Απριλίου 2006.

5. Η ισχύς της απόφασης αυτής αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

6. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ	ΑΝΤΩΝΗΣ ΜΠΕΖΑΣ

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 1

ΑΙΤΗΣΗ Επώνυμο ή Επωνυμία	Προς τη Δ.Ο.Υ.
.....	
Όνομα	
Αντικείμενο εργασιών	
.....	
Α.Φ.Μ.....	Παρακαλώ να μου χορηγήσετε εξαίρεση από την υπαγωγή στο Φ.Π.Α. σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. για την οικοδομή που βρίσκεται για την οποία έχει εκδοθεί / αναθεωρηθεί η υπ' αριθ. / άδεια οικοδομής από την πολεοδομική αρχή τ.
Δ/ση	
Τηλ.	
ΘΕΜΑ: Εξαίρεση από Φ.Π.Α. (Άρθρο 6 § 4 Κώδικα Φ.Π.Α.).	Δηλώνω υπεύθυνα ότι τα παραπάνω στοιχεία είναι απολύτως ακριβή και ότι γνωρίζω τις σοβαρές συνέπειες που συνεπάγεται μία ψευδής δήλωση.
ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ: • Βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής. • Επικυρωμένο φωτοαντίγραφο του προσυμφάνου και εργολαβικού συμβολαίου κατασκευής. • Επικυρωμένο φωτοαντίγραφο της άδειας οικοδομής.	Ο Αιτών

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 2

Δ.Ο.Υ.200...

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. έχοντας υπόψη:

1. Τις παρακάτω διατάξεις του Κώδικα Φ.Π.Α. (κυρ. με το Ν. 2859/2000/ΦΕΚ 248 Α'), όπως ισχύουν μετά το Ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α'):

α) της παραγράφου 4 του άρθρου 6 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 6 παράγραφος 4 ,

β) της παραγράφου 5 του άρθρου 6 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ Ν. 2859/2000 άρθρο 6 παράγραφος 5 ,

γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 59 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 59 παράγραφος 2 ,

δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 64 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 64 παράγραφος 3 .

2. Την αριθμ. Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

3. Την από (αρ. πρωτ.) αίτηση τ..... και τα επισυναπτόμενα σε αυτή δικαιολογητικά.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Εγκρίνουμε την εξαίρεση από Φ.Π.Α. του για την οικοδομή που βρίσκεται για την οποία έχει εκδοθεί/αναθεωρηθεί άδεια οικοδομής υπ' αριθ / ... από την πολεοδομική αρχή τ.

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ.

ΠΟΛ. 1039 / 2006

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα 9 Μαρτίου 2006
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ.: 1024754/187/0015
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΠΟΛ. 1039
1. Δ/ΝΣΗ 15 ^η ΒΙΒΛΙΩΝ & ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	
ΤΜΗΜΑΤΑ Α΄- Β΄	
2. Δ/ΝΣΗ 14 ^η ΦΠΑ	
ΤΜΗΜΑ Α΄	

ΘΕΜΑ: Τήρηση βιβλίου κοστολογίου οικοδομών από τον επιτηδευματία που ασχολείται με την κατασκευή και πώληση οικοδομών – Έκδοση ειδικού στοιχείου παράδοσης κτισμάτων στον οικοπεδούχο.

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις της υποπερίπτωσης γή' της περίπτωσης γ' και της περίπτωσης στ' του άρθρου 38 του Π.Δ. 186 / 1992 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 186 / 1992 άρθρο 38 (Φ.Ε.Κ. 84 Α΄), όπως ισχύουν.
2. Τις διατάξεις των παραγράφων 4 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 4 και 5 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 5 (Ν. 2859/2000/ΦΕΚ 248Α΄) όπως ισχύει μετά τον Ν. 3427 / 2005(ΦΕΚ 312Α΄)
3. Τις διατάξεις της περίπτωσης δ' της παραγράφου 2 του άρθρου 19 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 19 παράγραφος 2 και της παραγράφου 2 του άρθρου 59 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 59 παράγραφος 2
4. Την 37930/Δ10Ε1264/14-10-2005 (ΦΕΚ 14232 Β΄) κοινή Απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών περί «Καθορισμού αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Οικονομίας & Οικονομικών».
5. Την αναγκαιότητα παρακολούθησης του κόστους κατασκευής κάθε οικοδομής για την διενέργεια των απαραίτητων ελεγκτικών επαληθεύσεων διασφάλισης της ορθής απόδοσης του Φ.Π.Α. στις νέες οικοδομές.

6. Ότι δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

1. Την τήρηση θεωρημένου βιβλίου με τίτλο «βιβλίο κοστολογίου οικοδομών» από τον επιτηδευματία που πραγματοποιεί κατασκευές και πωλήσεις οικοδομών, για κάθε «οικοδομή» που υπάγεται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 4 (Ν. 2859 / 2000) όπως ισχύει, στο οποίο παρακολουθείται αναλυτικά το κόστος αυτής. Ως «οικοδομή» νοείται το σύνολο των οικοδομημάτων της ίδιας οικοδομικής άδειας.

Το «βιβλίο κοστολογίου οικοδομών» τηρείται στην έδρα του επιτηδευματία και αντί τήρησης ιδιαίτερου βιβλίου για κάθε «οικοδομή» μπορεί να τηρείται ένα βιβλίο για όλες τις «οικοδομές», σε ιδιαίτερες μερίδες του οποίου παρακολουθείται αναλυτικά το κόστος κάθε «οικοδομής».

Για την τήρηση του «βιβλίου κοστολογίου οικοδομών» ορίζονται τα ακόλουθα:

A) Ως κόστος «οικοδομής» θεωρείται κάθε δαπάνη αγοράς αγαθών ή λήψης υπηρεσιών και κάθε άλλη επιβάρυνση που πραγματοποιείται για την κατασκευή και αποπεράτωση της. Κόστος «οικοδομής» θεωρείται ακόμη και η αξία του οικοπέδου ανεξάρτητα από τον τρόπο απόκτησής του, οι αποσβέσεις των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιούνται για την ανέγερσή της καθώς και κάθε άλλη δαπάνη που πραγματοποιείται για την ανέγερση της «οικοδομής».

Στην περίπτωση που οι παραπάνω δαπάνες πραγματοποιούνται για περισσότερες από μία «οικοδομές» η αξία της δαπάνης που αφορά κάθε «οικοδομή» βρίσκεται με βάση την πραγματική διάθεση αυτών και σε περίπτωση που υπάρχει δυσχέρεια προσδιορισμού της πραγματικής διάθεσης, με επιμερισμό της αξίας της δαπάνης ανάλογα με την συνολική επιφάνεια κάθε «οικοδομής».

B) Στο βιβλίο κοστολογίου οικοδομών ή στη μερίδα του βιβλίου που τηρείται για κάθε «οικοδομή» καταχωρούνται διακεκριμένα:

α) Το είδος, ο αύξων αριθμός και η ημερομηνία έκδοσης ή λήψης του δικαιολογητικού εγγραφής της δαπάνης καθώς και η γενική περιγραφή της δαπάνης.

Δικαιολογητικό εγγραφής της δαπάνης αποτελεί κατά περίπτωση το στοιχείο που προβλέπεται από τις διατάξεις του Κ.Β.Σ. ή δημόσιο έγγραφο ή άλλο πρόσφορο αποδεικτικό στοιχείο.

Για τη δαπάνη που πραγματοποιείται και αφορά περισσότερες από μία «οικοδομές» και εμφανίζεται στο ίδιο φορολογικό στοιχείο του Κ.Β.Σ. ή δημόσιο έγγραφο ή άλλο πρόσφορο αποδεικτικό στοιχείο, δικαιολογητικό εγγραφής αποτελεί αθεώρητο λογιστικό σημείωμα επιμερισμού της με μνεία του είδους και της αξίας της δαπάνης αυτής, καθώς και του είδους, του αύξοντος αριθμού και της ημερομηνίας των δικαιολογητικών που αφορούν την επιμεριζόμενη δαπάνη. Ο προσδιορισμός της αξίας όμοιων αγαθών που έχουν αποκτηθεί με διαφορετική τιμή κτήσης και χρησιμοποιούνται σε πολλές «οικοδομές» γίνεται με μία από τις μεθόδους προσδιορισμού της τιμής κτήσης των αποθεμάτων που ακολουθείται πάγια και ο επιμερισμός της γίνεται με βάση την πραγματική διάθεση των αγαθών όπως προκύπτει από τα εκδιδόμενα δελτία αποστολής του κατασκευαστή στο χώρο κάθε «οικοδομής».

Ο επιμερισμός των κοινών δαπανών κάθε ενός μηνός γίνεται μέχρι την 15^η ημέρα του επόμενου μήνα με ημερομηνία την τελευταία ημέρα του μήνα, που αφορούν και όχι αργότερα από την υποβολή της ειδικής δήλωσης για την μεταβίβαση κάθε ιδιοκτησίας. Ειδικά ο επιμερισμός των αποσβέσεων μπορεί να γίνεται μία φορά στο τέλος της χρήσης με ημερομηνία την ημερομηνία λήξης της χρήσης και μέχρι την προθεσμία κλεισίματος του ισολογισμού ή την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος κατά περίπτωση και όχι αργότερα από την ολοκλήρωση της «οικοδομής» όταν αυτή ολοκληρώνεται στη διάρκεια της χρήσης.

β) Η αξία των δαπανών που βαρύνονται με Φ.Π.Α.

γ) Ο Φ.Π.Α. των δαπανών αυτών.

δ) Η αξία των δαπανών που δεν βαρύνονται με Φ.Π.Α. ή δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης του Φ.Π.Α. που τις βαρύνει.

Γ) Το βιβλίο ενημερώνεται μέχρι την 15^η ημέρα του επόμενου μήνα από την ημερομηνία έκδοσης ή λήψης του δικαιολογητικού εγγραφής της δαπάνης. Δικαιολογητικό εγγραφής δαπάνης που λαμβάνεται πριν από την υποχρέωση υποβολής εμπρόθεσμης δήλωσης του υποκαταστήματος καθώς και η αξία του οικοπέδου καταχωρείται μέχρι την 15^η ημέρα του επόμενου μήνα από την υποβολή της δήλωσης του υποκαταστήματος. Επί αντιπαροχής η αξία του οικοπέδου καταχωρείται μέχρι την 15^η ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση του θεωρημένου διπλότυπου στοιχείου που ορίζεται στην παράγραφο 2 της παρούσας.

Σε περίπτωση που μεταγενέστερα διαπιστώνεται διαφορά στην αξία του οικοπέδου η διαφορά αυτή καταχωρείται μέχρι την 15^η ημέρα του επόμενου μήνα της διαπίστωσής της.

Οι αναλογούσες αποσβέσεις καταχωρούνται κατά περίπτωση μέχρι το κλείσιμο του ισολογισμού ή την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος και όχι αργότερα από την 15^η ημέρα του επόμενου μήνα της ολοκλήρωσης της «οικοδομής» όταν αυτή ολοκληρώνεται στη διάρκεια της χρήσης.

Όταν το βιβλίο τηρείται μηχανογραφικά, εκτυπώνεται μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα εκείνου που αφορά.

Δ) Για την «οικοδομή» της οποίας η άδεια έχει εκδοθεί μετά την 1-1-2006 και υπάγεται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 4 και μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως έχει προκύψει υποχρέωση υποβολής της δήλωσης υποκαταστήματος, η ενημέρωση του βιβλίου με τις ήδη πραγματοποιηθείσες δαπάνες, μπορεί να γίνει μέχρι την 15^η ημέρα του μεθεπόμενου μήνα από την δημοσίευσή της .

2. Την έκδοση θεωρημένου διπλότυπου στοιχείου με τίτλο «Παράδοση Κτισμάτων» από την κατασκευάστρια επιχείρηση στον κύριο του οικοπέδου για κάθε οικοδομή που υπάγεται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 6 παράγραφος 4 . και ανεγείρεται επί οικοπέδου τρίτου με το σύστημα της αντιπαροχής, με την ολοκλήρωση της παράδοσης των κτισμάτων στον οικοπεδούχο, στο περιεχόμενο του οποίου αναγράφονται τα εξής :

α) Τα πλήρη στοιχεία του κυρίου του οικοπέδου (ονοματεπώνυμο ή επωνυμία, δ/ση έδρας ή κατοικίας, Α.Φ.Μ. και Δ.Ο.Υ. έδρας ή φορολογίας),

β) Η αξία των παραδιδόμενων κτισμάτων στον κύριο του οικοπέδου από τον εργολάβο κατασκευαστή,

γ) Ο Φ.Π.Α. που αναλογεί.

3. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ

ΠΟΛ. 1048 / 2006

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα, 20 Μαρτίου 2006
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ.: 1027928/177/34/0014
1) ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΠΟΛ. 1048
Δ/ΝΣΗ 14 ^η ΦΠΑ	
ΤΜΗΜΑ: Α'	
2) Γ.Γ. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ 30 ^η ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ Η/Υ	
ΤΜΗΜΑΤΑ: Α', Β'	

ΘΕΜΑ: Τύπος, περιεχόμενο, τρόπος, χρόνος και διαδικασία υποβολής του ειδικού εντύπου απεικόνισης προϋπολογιστικού κόστους της οικοδομής και κατανομής αυτού στις επί μέρους ιδιοκτησίες.

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη :

1. Τις ακόλουθες διατάξεις του Κώδικα ΦΠΑ (Ν. 2859/2000 ΦΕΚ 248 Α) όπως ισχύουν μετά το Ν. 3427 / 2005 (ΦΕΚ 312 Α):
 - α) του άρθρου 6 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6
 - β) της παραγράφου 4 του άρθρου 36 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 36 παράγραφος 4
 - γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 59 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 59 παράγραφος 2
 - δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 64 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 64 παράγραφος 3
2. Την 37930/ΔΙΟΕ 1264 (ΦΕΚ 1432 Β) κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, περί καθορισμού αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Οικονομίας & Οικονομικών.
3. Τις ιδιαιτερότητες για την διαμόρφωση του κόστους, που παρουσιάζει η κάθε οικοδομή σε ό,τι αφορά τη χρήση, το μέγεθος, τη μορφή και την περιοχή ανέγερσής της.

4. Την ανάγκη ορθολογικού προσδιορισμού του κόστους, των νεόδμητων οικοδομών για την σωστή λειτουργία του συστήματος του φόρου προστιθέμενης αξίας.

5. Ότι από τις διατάξεις της απόφασης αυτής, δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού προϋπολογισμού.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Άρθρο 1

Τύπος και περιεχόμενο του ειδικού εντύπου

Ορίζουμε τον τύπο και το περιεχόμενο του ειδικού εντύπου απεικόνισης προϋπολογιστικού κόστους της οικοδομής, όπως το υπόδειγμα που επισυνάπτεται στην παρούσα απόφαση ως Παράρτημα Α' με τίτλο «ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ» που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Άρθρο 2

Χρόνος υποβολής του ειδικού εντύπου

Το ειδικό έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους, υποβάλλεται από τον υποκείμενο στο φόρο υποχρεωτικά μετά την ημερομηνία έκδοσης ή αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας και σε κάθε περίπτωση, πριν από την πρώτη παράδοση της ιδιοκτησίας, όπως αυτό ορίζεται στη παράγραφο 1 και στην περίπτωση α', της παραγράφου 2, του άρθρου 6 του κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 6 παράγραφος 2 (Ν. 2859/2000) όπως ισχύει. Περιλαμβάνει το κόστος της οικοδομής όπως αυτό προϋπολογίζεται με βάση τα ποσοτικά και οικονομικά δεδομένα που αφορούν την άδεια ανέγερσης της οικοδομής.

Η κατανομή του προϋπολογιστικού κόστους της οικοδομής, στις επιμέρους ιδιοκτησίες, γίνεται σύμφωνα με την αντιστοιχία των ιδιοκτησιών στα χιλιοστά του οικοπέδου.

Άρθρο 3

Αρμόδια Δ.Ο.Υ. - Διαδικασία υποβολής

Το ειδικό έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα στο Τμήμα Εμμέσων και Ειδικών Φόρων της Δ.Ο.Υ., στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται η υπό ανέγερση οικοδομή.

Το Τμήμα Εμμέσων και Ειδικών Φόρων, αφού παραλάβει ελέγξει και θεωρήσει το ειδικό έντυπο, επιστρέφει στον υποκείμενο θεωρημένο το τρίτο αντίτυπο.

Το ειδικό έντυπο καταχωρείται σε ειδικό «Βιβλίο Καταχώρησης» που τηρείται στο Τμήμα Εμμέσων & Ειδικών Φόρων. Στο βιβλίο αυτό, καταχωρούνται τα ειδικά έντυπα απεικόνισης προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής, κατά σειρά και ημερομηνία υποβολής. Επίσης στο βιβλίο αυτό καταχωρούνται τα στοιχεία του υποκειμένου, τα στοιχεία της οικοδομής και το συνολικό προϋπολογιστικό κόστος της οικοδομής.

Υπόδειγμα του ειδικού βιβλίου καταχώρησης επισυνάπτεται στη παρούσα απόφαση ως Παράρτημα Β', με τίτλο «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ» που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Σε περίπτωση που η Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου είναι διαφορετική από τη Δ.Ο.Υ. υποβολής του Ειδικού Εντύπου, το ένα θεωρημένο αντίτυπο διαβιβάζεται στη Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου.

Άρθρο 4

Έντυπο υποβολής

Οι υποκείμενοι, προκειμένου να υποβάλλουν το ειδικό έντυπο απεικόνισης προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής, μπορούν να χρησιμοποιούν έντυπα που έχουν δημιουργηθεί και εκτυπωθεί με μηχανογραφικά μέσα ή έχουν αναπαραχθεί με οποιοδήποτε πρόσφορο μέσο, με την προϋπόθεση ότι πληρούν τις προδιαγραφές του εντύπου που ορίζεται με την παρούσα απόφαση.

Άρθρο 5

Έναρξη ισχύος

Η Απόφαση αυτή, που ισχύει από την 1^η Ιανουαρίου 2006, να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ακριβές Αντίγραφο Ο Υφυπουργός	Οικονομίας και Οικονομικών
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας	Αντ. Μπέζας

ΠΟΛ. 1053 / 2006

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα 27 Μαρτίου 2006
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ.: 1031379/178/35/0014
Α) ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΠΟΛ. 1053
Δ/ΝΣΗ 14 ^η ΦΠΑ	
ΤΜΗΜΑ Α'	
Δ/ΝΣΗ 13 ^η ΦΟΡ. ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	
ΤΜΗΜΑ Β'	
Δ/ΝΣΗ 16 ^η ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ	
ΔΗΜ. ΕΣΟΔΩΝ	
ΤΜΗΜΑ Ε'	
Β) Γ.Γ. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ 30 ^η ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ Η/Υ	
ΤΜΗΜΑΤΑ Α', Β',	

ΘΕΜΑ: Τύπος, περιεχόμενο, τρόπος, χρόνος και διαδικασία υποβολής της δήλωσης για τη μεταβίβαση ακινήτου.

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις ακόλουθες διατάξεις του Κώδικα Φ.Π.Α. (Ν. 2859 / 2000 ΦΕΚ 248 Α), όπως ισχύουν μετά το Ν. 3427 / 2005 (ΦΕΚ 312 Α):

α) του άρθρου 6 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 6 ,

β) της παραγράφου 4 του άρθρου 36 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 36 παράγραφος 4 ,

γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 59 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 59 παράγραφος 2 ,

δ) της παραγράφου 8 του άρθρου 48 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 48 παράγραφος 8 ,

ε) της παραγράφου 3 του άρθρου 64 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 64 παράγραφος 3 .

2. Τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 7 του Α.Ν. 1521 / 1950 «περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων» (ΦΕΚ 245 τ.α'), που κυρώθηκε με το Ν. 1587 /

1950 «περί κυρώσεως, τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του υπ' αριθ. 1521 / 1950 Α.Ν. όπως ισχύει».

3. Την 37930/ΔΙΟΕ 1264/14-10-2005 (ΦΕΚ 1432 Β) κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, περί καθορισμού αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Οικονομίας & Οικονομικών όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την ΑΥΟ 5733/ΔΙΟΕ179/9-2-2006 (ΦΕΚ 204Β).

4. Την ανάγκη καθορισμού της διαδικασίας, για την υποβολή της δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου και την απόδοση του οφειλόμενου φόρου.

5. Ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Άρθρο 1

Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου.

Ορίζουμε τον τύπο και το περιεχόμενο της δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου, που υποβάλλεται είτε ως Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α. είτε ως Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, ανάλογα με τη φορολογία στην οποία υπάγεται η πράξη, όπως το σχετικό υπόδειγμα που επισυνάπτεται στην παρούσα απόφαση ως Παράρτημα Α', με τίτλο «ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ».

Άρθρο 2

Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.

1. Πράξεις για τις οποίες υποβάλλεται - Χρόνος υποβολής.

Η δήλωση μεταβίβασης ακινήτου, υποβάλλεται ως Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α. από τον υποκείμενο στο φόρο, όταν ενεργεί πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις της παραγράφου 1 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 1 και της περίπτωσης α' της παραγράφου 2, του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 2 όπως ισχύει.

Η δήλωση αυτή, υποβάλλεται κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, όπως αυτός ορίζεται από τις διατάξεις του άρθρου 16 του ίδιου Κώδικα.

Η ίδια δήλωση, υποβάλλεται και για πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 7, του ίδιου Κώδικα Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 7 παράγραφος 2 , χωρίς την καταβολή του φόρου, ο

οποίος καταβάλλεται με την περιοδική δήλωση ΦΠΑ της οικείας φορολογικής περιόδου.

2. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την υποβολή.

Η ειδική δήλωση Φ.Π.Α., υποβάλλεται εις τετραπλούν στη Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο.

Σε περίπτωση που η Δ.Ο.Υ., της περιοχής του ακινήτου είναι διαφορετική από τη Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου στο φόρο, ένα αντίγραφο της διαβιβάζεται στη Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου, αμέσως μετά την ολοκλήρωση της παραλαβής της.

3. Διαδικασία καταχώρησης, παραλαβής και μεταγραφής- Βιβλία καταχώρησης και μεταγραφής.

α) Ο υποκείμενος στο φόρο καταθέτει την Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α., συνυποβάλλοντας ταυτόχρονα για ελεγκτικούς σκοπούς τα φύλλα υπολογισμού της αξίας ακινήτου (έντυπα 1-5, Κ1-Κ9, Αντικειμενικής Αξίας Γης).

β) Η ειδική δήλωση καταχωρείται σε βιβλίο με τον τίτλο «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ». Στο βιβλίο αυτό, καταχωρούνται οι ειδικές δηλώσεις Φ.Π.Α. κατά αύξοντα αριθμό και ημερομηνία καταχώρησης, τα στοιχεία του υποκειμένου, τα στοιχεία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, η Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου.

Υπόδειγμα του βιβλίου καταχώρησης, επισυνάπτεται στην παρούσα απόφαση ως Παράρτημα Β' με τίτλο «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ», που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

γ) Μετά την καταχώρηση της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. ακολουθεί άμεσα η ελεγκτική διαδικασία που προβλέπεται από την σχετική Απόφαση Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών η οποία εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση της παραγράφου 12 του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 05 για τον έλεγχο της Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ.

δ) Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου η Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α. παραλαμβάνεται και μετά την καταχώρησή της σύμφωνα με τα οριζόμενα κατωτέρω, θεωρούνται και τα τέσσερα (4) αντίτυπα αυτής. Στον υποκείμενο επιστρέφονται δύο από τα θεωρημένα αντίτυπα, ένα για το αρχείο του και ένα για τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου.

Σε περίπτωση που η ειδική δήλωση υποβάλλεται για πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις της περιπτ. γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 7, του ίδιου ως άνω

Κώδικα, απαιτούνται τρία (3) αντίτυπα. Στον υποκείμενο επιστρέφεται το ένα από τα θεωρημένα αντίτυπα για το αρχείο του.

ε) Στο αντίτυπο που επιστρέφεται στον υποκείμενο για το αρχείο του τίθεται από τον αρμόδιο υπάλληλο σφραγίδα με την ένδειξη «ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΓΙΑ ΤΟ ΑΡΧΕΙΟ. ΔΕΝ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΕΙ ΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ».

στ) Η υποβληθείσα πλέον ειδική δήλωση Φ.Π.Α., καταχωρείται στο «Βιβλίο Μεταγραφής Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α.», που τηρείται στο Τμήμα Εμμέσων και Ειδικών Φόρων. Στο βιβλίο αυτό, καταχωρούνται οι Ειδικές Δηλώσεις Φ.Π.Α. κατά σειρά και ημερομηνία υποβολής, τα στοιχεία του υποκειμένου, τα στοιχεία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, η Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου. Ο αύξων αριθμός της δήλωσης στο βιβλίο μεταγραφής ειδικών δηλώσεων συμπληρώνεται στην ειδική στήλη του βιβλίου καταχώρησης.

Υπόδειγμα του βιβλίου μεταγραφής, επισυνάπτεται στη παρούσα απόφαση ως Παράρτημα Γ' με τίτλο «ΒΙΒΛΙΟ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ ΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ», που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Άρθρο 3

Δήλωση Φ.Μ.Α.

1. Η δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων (Φ.Μ.Α.) υποβάλλεται για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές εντός και εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της αξίας αυτών.

2. Η δήλωση Φ.Μ.Α. υποβάλλεται σε 2 (δύο) αντίτυπα, από τα οποία το πρώτο παραμένει στην καθ' ύλην αρμόδια Δ.Ο.Υ. και το δεύτερο παραδίδεται θεωρημένο στο φορολογούμενο για τη σύνταξη του οικείου συμβολαίου.

Στις περιπτώσεις που στη δήλωση περιλαμβάνονται ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό ή το μικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, βάσει των άρθρων 41 και 41^α του Ν. 1249 / 1982, τα οικεία φύλλα υπολογισμού της αξίας αυτών υποβάλλονται σε ένα αντίτυπο.

3. Από την έναρξη ισχύος της παρούσας παύουν να ισχύουν τα έντυπα δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων που καθορίστηκαν με την υπ' αριθμόν 1111232/724/Α0013/ ΠΟΛ. 1274/30-11-2001 Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Φ.Ε.Κ. 1642 Β'/10-12-2001).

Κατ' εξαίρεση, είναι δυνατή η χρήση των ανωτέρω εντύπων παράλληλα με το έντυπο της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου της παρούσας απόφασης από 1-1-2006 έως και 30-6-2006.

4. Για τα λοιπά θέματα ως προς την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του Α.Ν. 1521 / 1950 (Φ.Ε.Κ. 245 Α'), όπως ισχύουν.

Άρθρο 4

Έντυπο υποβολής

Η δήλωση μεταβίβασης ακινήτου μπορεί να υποβληθεί, από τον υπόχρεο σε έντυπα που έχουν δημιουργηθεί και εκτυπωθεί με μηχανογραφικά μέσα ή έχουν αναπαραχθεί με οποιοδήποτε πρόσφορο μέσο, με την προϋπόθεση ότι πληρούν τις προδιαγραφές του εντύπου που ορίζεται με την παρούσα απόφαση.

Τα συνυποβαλλόμενα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων μπορούν να υποβληθούν, από τον υπόχρεο, σε έντυπα που έχουν εκτυπωθεί ή αναπαραχθεί σε απλό χαρτί διαστάσεων Α3 ή Α4, με την προϋπόθεση ότι περιλαμβάνονται όλα τα στοιχεία που περιέχονται σε αυτά.

Άρθρο 5

Έναρξη Ισχύος

Η απόφαση αυτή που ισχύει από την 1^η Ιανουαρίου 2006 να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ακριβές Αντίγραφο	Ο Υφυπουργός Οικονομίας και Οικονομικών
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας	Αντ. Μπέζας

ΠΟΛ. 1054 / 2006

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα, 27 Μαρτίου 2006
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ.: 1031382/1116/ΔΕ-Α'
1. ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΛΕΓΧΩΝ	ΠΟΛ. 1054
Δ/ΝΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ	
ΤΜΗΜΑ Α'	
2. ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	
Δ/ΝΣΗ ΦΠΑ	
ΤΜΗΜΑ Α'	

ΘΕΜΑ: Έλεγχος ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. μεταβίβασης ακινήτων.

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 48 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 48 παράγραφος 2 και της περίπτωσης γ' της παραγράφου 4 του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 36 παράγραφος 4 (Ν. 2859 / 2000 - ΦΕΚ 248 Α'), όπως αυτές ισχύουν ύστερα από το Ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α'), καθώς επίσης και τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 48 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 48 παράγραφος 8 και της παραγράφου 5 του άρθρου 49 του ίδιου Κώδικα Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 49 παράγραφος 5 .
2. Τις διατάξεις της ΑΥΟ 1031379/178/35/0014/ ΠΟΛ. 1053 / 2006 της 27^{ης} Μαρτίου 2006.
3. Την ανάγκη ελέγχου των ειδικών δηλώσεων ΦΠΑ των μεταβιβαζόμενων ακινήτων.
4. Την αριθ. 37930/ΔΙΟΕ 1264/14.10.2005 (ΦΕΚ 1432 Β') κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθώς και την όμοια αριθ. 5733/ΔΙΟΕ179/9.2.2006 (ΦΕΚ 204 Β'), περί καθορισμού αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών.
5. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της απόφασης αυτής δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Καθορίζουμε τον τρόπο και τη διαδικασία ελέγχου των υποβαλλόμενων ειδικών δηλώσεων ΦΠΑ της περίπτωσης γ' της παραγράφου 4 του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 36 παράγραφος 4 , ως ακολούθως:

ΑΡΘΡΟ 1

1. Ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. στην οποία κατατίθεται, κατά τα οριζόμενα στην απόφαση 1031379/178/35/0014/ ΠΟΛ. 1053 / 27.3.2006 , η ειδική δήλωση ΦΠΑ της περίπτωσης γ' της παραγράφου 4 του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 36 παράγραφος 4 των υποκείμενων στο φόρο που ενεργούν πράξεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παραγράφου 1 και της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ίδιου Κώδικα Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 2 , ελέγχει άμεσα με την καταχώρησή της τη δήλωση αυτή ως προς το δηλούμενο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή, εφόσον αυτό είναι δυσχερές, το αργότερο εντός 5 (πέντε) εργάσιμων για τις Δ.Ο.Υ. ημερών από την καταχώρηση. Ειδικότερα, ελέγχεται αν το δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου υπολείπεται της μεγαλύτερης αξίας μεταξύ της αξίας αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και του δηλούμενου απολογιστικού κόστους του ίδιου ακινήτου αν πρόκειται για ακίνητο οικοδομής που έχει αποπερατωθεί ή προϋπολογιστικού κόστους του εν λόγω ακινήτου αν πρόκειται για ακίνητο οικοδομής που δεν έχει αποπερατωθεί.

2. Για δηλώσεις της προηγούμενης παραγράφου για τις οποίες από τον έλεγχο κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο αυτή διαπιστώνεται ότι το δηλούμενο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι ίσο ή μεγαλύτερο της μεγαλύτερης αξίας μεταξύ της αξίας αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και του δηλούμενου απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους, κατά περίπτωση, καταβάλλεται εφάπαξ, με την ολοκλήρωση του ελέγχου, ο αναλογών στο δηλούμενο τίμημα φόρος, αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.γ.ι του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 36 παράγραφος 4 , με την έκδοση σχετικού διπλότυπου είσπραξης. Με την ως άνω καταβολή η καταχωρηθείσα δήλωση θεωρείται πλέον παραληφθείσα, εφαρμοζόμενων

περαιτέρω των οριζόμενων στην παράγραφο 3 του άρθρου 2 της απόφασης 1031379/178/35/0014/ ΠΟΛ. 1053 / 27.3.2006 , καθώς και περαιωθείσα ως ειλικρινής ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, με την προϋπόθεση ότι τα δηλωθέντα στοιχεία και εν γένει χαρακτηριστικά αυτού είναι ειλικρινή και με την επιφύλαξη εφαρμογής των διατάξεων των παραγράφων 1 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 49 παράγραφος 1 και 2 του άρθρου 49 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 49 παράγραφος 2 ως προς το φόρο εισροών και το πραγματικό κόστος του ακινήτου.

3. Για δηλώσεις της παρ. 1 για τις οποίες από τον έλεγχο κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο αυτή διαπιστώνεται ότι το δηλούμενο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου υπολείπεται της μεγαλύτερης αξίας μεταξύ της αξίας αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και του δηλούμενου απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους, κατά περίπτωση, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. στην οποία κατατίθεται η ειδική δήλωση ΦΠΑ αναγράφει στην καταχωρηθείσα δήλωση ως αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου την κατά τα προαναφερόμενα μεγαλύτερη αξία, εντός της προβλεπόμενης από την ίδια ως άνω παράγραφο 1 προθεσμίας.

4. Εφόσον η αναγραφόμενη κατά την προηγούμενη παράγραφο από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου γίνει αποδεκτή από τον υποκείμενο στο φόρο εντός της προθεσμίας που προβλέπεται από την παράγραφο 1, συντάσσεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. επί της καταχωρηθείσας δήλωσης σχετική πράξη που περιέχει την αξία αυτή, το φόρο που αναλογεί σ' αυτήν καθώς και τον αναλογούντα επί του δηλούμενου τιμήματος φόρο, η οποία υπογράφεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. καθώς και τον υποκείμενο στο φόρο και περαιτέρω καταβάλλεται εφάπαξ, άμεσα με την υπογραφή της παραπάνω πράξης, τόσο ο αναλογών στο δηλούμενο τίμημα φόρος αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.γ.ι του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 36 παράγραφος 4 , όσο και η διαφορά του φόρου μεταξύ των ποσών φόρων που αναλογούν στην ως άνω αναγραφόμενη από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. αξία και στο δηλούμενο τίμημα, με την έκδοση ιδιαίτερων διπλότυπων είσπραξης. Τα οριζόμενα στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 2 έχουν ανάλογη εφαρμογή και εν προκειμένω.

5. Εφόσον η αναγραφόμενη κατά την παράγραφο 3 από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου δεν γίνει αποδεκτή κατά τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο, ο υποκείμενος στο φόρο δύναται να ζητήσει με αίτησή του προς το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) εκτίμηση της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από το Σώμα αυτό, η κρίση του οποίου είναι δεσμευτική για τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. Εφόσον ο υποκείμενος στο φόρο αποδεχθεί την αξία που εκτιμάται από το Σ.Ο.Ε., συντάσσεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. επί της καταχωρηθείσας δήλωσης πράξη που περιέχει την κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, το φόρο που αναλογεί σ' αυτήν καθώς και τον αναλογούντα επί του δηλούμενου τιμήματος φόρο, η οποία υπογράφεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. καθώς και τον υποκείμενο στο φόρο και περαιτέρω καταβάλλεται εφάπαξ τόσο ο αναλογών στο δηλούμενο τίμημα φόρος αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.γ.ι του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ, όσο και η διαφορά του φόρου μεταξύ των ποσών φόρων που αναλογούν στην αξία κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. και στο δηλούμενο τίμημα, με την έκδοση ιδιαίτερων διπλότυπων είσπραξης. Τα οριζόμενα στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 2 έχουν ανάλογη εφαρμογή και εν προκειμένω, εφόσον η ως άνω καταβολή πραγματοποιηθεί το αργότερο εντός μηνός από την ημερομηνία της σχετικής έκθεσης του Σ.Ο.Ε. επί της εκτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

6. Σε περίπτωση που ο υποκείμενος στο φόρο δεν αποδέχεται την εκτίμηση της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από το Σ.Ο.Ε., συντάσσεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. επί της καταχωρηθείσας δήλωσης και υπογράφεται από αυτόν πράξη που περιέχει την κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, το φόρο που αναλογεί σ' αυτήν και τον αναλογούντα επί του δηλούμενου τιμήματος φόρο, καθώς και τη διαφορά του φόρου μεταξύ των ποσών φόρων που αναλογούν στην αξία κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. και στο δηλούμενο τίμημα και καταβάλλεται εφάπαξ ο αναλογών στο δηλούμενο τίμημα φόρος, αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.γ.ι του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ, με την έκδοση σχετικού διπλότυπου είσπραξης. Με την ως άνω καταβολή και εφόσον αυτή πραγματοποιηθεί το αργότερο εντός μηνός από την ημερομηνία της σχετικής έκθεσης του Σ.Ο.Ε. επί της εκτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, η οικεία δήλωση θεωρείται πλέον παραληφθείσα, ενώ η ανωτέρω πράξη επέχει θέση

πράξης προσδιορισμού του φόρου κατά τις παραγράφους 1 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 49 παράγραφος 1 και 2 του άρθρου 49 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 49 παράγραφος 2 , για την οποία ισχύουν ανάλογα οι προϋποθέσεις και επιφυλάξεις του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 2. Στην περίπτωση αυτή τα επιστρεφόμενα δύο θεωρημένα αντίτυπα της δήλωσης, κατά τα οριζόμενα στην απόφαση 1031379/178/35/0014/ΠΟΛ. 1053 / 27.3.2006 , επιδίδονται επί αποδείξει, μαζί με συνοπτική έκθεση ελέγχου για την αξία κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε., στον υποκείμενο στο φόρο, ο οποίος έχει δικαίωμα άσκησης προσφυγής κατά της πιο πάνω πράξης εντός της προβλεπόμενης κατά τις ισχύουσες διατάξεις προθεσμίας από της επίδοσης σ' αυτόν κατά τα ανωτέρω των θεωρημένων αντιτύπων της δήλωσης. Για τα θέματα βεβαίωσης και καταβολής σε σχέση με τη διαφορά του φόρου βάσει της παραπάνω πράξης καθώς και εν γένει διαδικασίας επί της προσφυγής, έχουν εφαρμογή οι ισχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις.

7. Καταχωρηθείσες δηλώσεις οι οποίες δεν θεωρούνται παραληφθείσες κατά τα οριζόμενα κατά περίπτωση στις προηγούμενες παραγράφους, δεν παράγουν έννομο αποτέλεσμα.

8. Οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 49 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 49 παράγραφος 3 έχουν εφαρμογή και για τις δηλώσεις που ελέγχονται κατά τα οριζόμενα στο άρθρο αυτό.

ΑΡΘΡΟ 2

1. Για τον έλεγχο των ειδικών δηλώσεων ΦΠΑ που αφορούν πράξεις της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 7 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 7 παράγραφος 2 έχουν εφαρμογή οι ισχύουσες γενικές διατάξεις.

2. Αρμόδια για τον έλεγχο των ειδικών δηλώσεων της προηγούμενης παραγράφου, είναι η ελεγκτική υπηρεσία που έχει αρμοδιότητα ελέγχου του υποκείμενου στο φόρο κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Η ίδια ελεγκτική υπηρεσία είναι αρμόδια και για τον έλεγχο του πραγματικού κόστους και του τιμήματος μεταβίβασης με βάση το πραγματικό κόστος των μεταβιβαζόμενων ακινήτων για τα οποία υποβάλλονται οι ειδικές δηλώσεις ΦΠΑ της παραγράφου 1 του προηγούμενου άρθρου και του φόρου εισροών των ειδικών αυτών δηλώσεων, καθώς και για την έκδοση συμπληρωματικών εν γένει πράξεων κατά τις παραγράφους 2 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 49 παράγραφος 2

και 3 του άρθρου 49 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000

άρθρο 49 παράγραφος 3 σε σχέση με τις εν λόγω δηλώσεις.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ	Α. ΜΠΕΖΑΣ

ΠΟΛ. 1058 / 2006

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα, 19 Απριλίου 2006
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ.: 1039239/2727/610/Α0014
ΓΕΝ. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΠΟΛ. 1058
Δ/ΝΣΗ 14η Φ.Π.Α.	
ΤΜΗΜΑ Α'	

ΘΕΜΑ: Παράταση προθεσμίας για τη χορήγηση εξαιρέσης από την επιβολή ΦΠΑ στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ.

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις παρακάτω διατάξεις του Κώδικα Φ.Π.Α. (κυρ. με τον Ν. 2859 / 2000/ΦΕΚ 248 Α'), όπως ισχύουν μετά το Ν. 3427 / 2005 (ΦΕΚ 312 Α'):
 - α) της παραγράφου 4 του άρθρου 6 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 4 ,
 - β) της παραγράφου 5 του άρθρου 6 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 5 ,
 - γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 59 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 59 παράγραφος 2 ,
 - δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 64 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 64 παράγραφος 3 .
2. Τις διατάξεις της Α.Υ.Ο. Ο 1024543/1717/389/ ΠΟΛ. 1038/Α0014/9-3-2006 (ΦΕΚ Β' 337/21-3-2006).
3. Την 37930/ΔΙΟΕ 1264 (ΦΕΚ 1432 Β') κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών περί «Καθορισμού αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Οικονομίας & Οικονομικών», όπως τροποποιήθηκε με την ΑΥΟ 5733/ΔΙΟΕ 179/9-2-2006 (ΦΕΚ 204 Β') και ισχύει.
4. Την ανάγκη διευκόλυνσης των φορολογουμένων, επειδή ο χρόνος που δόθηκε με την ΑΥΟ 1024543/1717/389/ ΠΟΛ 1038/Α0014/9-3-2006 , δεν επαρκεί για την εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους.

5. Το γεγονός ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

1. Παρατείνεται έως και τις 30 Ιουνίου 2006 η προθεσμία για την υποβολή αίτησης και τη χορήγηση εξαιρέσης από τον Φ.Π.Α. για τις πράξεις που διενεργήθηκαν ή θα διενεργηθούν από κατασκευαστικές επιχειρήσεις μέχρι και 31 Μαΐου 2006, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 6 παράγραφος 4 , η οποία έληγε στις 28 Απριλίου 2006 σύμφωνα με την ΑΥΟ 1024543/1717/389/ΠΟΛ 1038/Α0014/9-3-2006.

2. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ	ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ

ΠΟΛ. 1059 / 2006

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα, 19 Απριλίου 2006
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ.: 1039243/318/0015
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΠΟΛ. 1059
1. Δ/ΝΣΗ 15 ^η ΒΙΒΛΙΩΝ & ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	
ΤΜΗΜΑΤΑ Α' - Β'	
2. Δ/ΝΣΗ 14 ^η ΦΠΑ	
ΤΜΗΜΑ Α'	

ΘΕΜΑ: Παράταση του χρόνου ενημέρωσης του βιβλίου κοστολογίου οικοδομών που αναφέρεται στην περίπτωση Δ' της παραγράφου 1 της Α.Υ.Ο.Ο. 1024754/187/ΠΟΛ. 1039 / 9-3-2006 (ΦΕΚ 311 Β'/15-3-2006) Τήρηση βιβλίου κοστολογίου οικοδομών από τον επιτηδευματία που ασχολείται με την κατασκευή και πώληση οικοδομών – Έκδοση ειδικού στοιχείου παράδοσης κτισμάτων στον οικοπεδούχο.

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις της υποπερίπτωσης γη' της περίπτωσης γ' και της περίπτωσης στ' του άρθρου 38 του Π.Δ. 186/1992 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 186 / 1992 άρθρο 38 (Φ.Ε.Κ. 84 Α'), όπως ισχύουν.
2. Τις διατάξεις των παραγράφων 4 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 4 και 5 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 5 (Ν. 2859 / 2000/ΦΕΚ 248Α') όπως ισχύει μετά τον Ν. 3427 / 2005(ΦΕΚ 312Α')
3. Τις διατάξεις της περίπτωσης δ' της παραγράφου 2 του άρθρου 19 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 19 παράγραφος 2 και της παραγράφου 2 του άρθρου 59 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 59 παράγραφος 2
4. Τις διατάξεις της Α.Υ.Ο.Ο. 1024754/187/ ΠΟΛ. 1039 / 9-3-2006 (ΦΕΚ 311 Β'/15-3-2006).

5. Την 37930/ΔΙΟΕ1264/14-10-2005 (ΦΕΚ 1432/Β') κοινή Απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομίας & Οικονομικών, περί «καθορισμού αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών», όπως ισχύει μετά την τροποποίησή της με την 5733/ΔΙΟΕ 179/9.2.2006 (ΦΕΚ 204/Β') κοινή Απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.
6. Την αναγκαιότητα διευκόλυνσης των υπόχρεων για την εκπλήρωση της υποχρέωσης τήρησης του βιβλίου κοστολογίου οικοδομών λόγω και του χρόνου που απαιτείται για την ανάπτυξη των σχετικών μηχανογραφικών εφαρμογών τους.
7. Ότι δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

1. Η καταληκτική ημερομηνία ενημέρωσης του βιβλίου κοστολογίου οικοδομών που αναφέρεται στην περίπτωση Δ' της παραγράφου 1 της Α.Υ.Ο.Ο. 1024754/187/ ΠΟΛ. 1039 / 9-3-2006 (ΦΕΚ 311 Β'/15-3-2006) με τις δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν μέχρι 31/5/2006 και αφορούν «οικοδομή» για την οποία προέκυψε υποχρέωση υποβολής δήλωσης υποκαταστήματος έως 30/6/2006, παρατείνεται μέχρι 15/7/2006.
2. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ακριβές Αντίγραφο	Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας	ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ

ΠΟΛ. 1061 / 2006

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα, 19 Απριλίου 2006
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ.: 1039234/145/Τ.& Ε.Φ.
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΠΟΛ. 1061
Δ/ΝΣΗ ΤΕΛΩΝ & ΕΙΔ. ΦΟΡ/ΤΙΩΝ	
ΤΜΗΜΑ Α΄	

ΘΕΜΑ: Μη υπαγωγή σε τέλος χαρτοσήμου των εργολαβικών συμβάσεων για ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής.

Αναφορικά με το θέμα, θέτουμε υπόψη σας τα εξής:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 9 του άρθρου 15ε του Κώδικα Τελών Χαρτοσήμου οι εργολαβικές συμβάσεις για ανέγερση οικοδομής, με το σύστημα της αντιπαροχής ποσοστών οικοπέδου, υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου 3% (πλέον 20% εισφορά υπέρ ΟΓΑ), το οποίο εξακολουθούσε να επιβάλλεται λόγω αναστολής της εφαρμογής, στις συμβάσεις αυτές, του φόρου προστιθέμενης αξίας (παρ. 8 άρθρου 62 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 62 παράγραφος 8 , ο οποίος κυρώθηκε με το Ν. 2859 / 2000, όπως οι διατάξεις αυτές ίσχυσαν μέχρι την κατάργησή τους, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 14 του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 2005).
2. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις», ο οποίος δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. Α΄ 312 / 27-12-2005 και κοινοποιήθηκαν με την 1120916/8368/1777/Α 0014/ ΠΟΛ. 1155/22-12-2005 εγκύκλιο της 14^{ης} Διεύθυνσης Φ.Π.Α., επιβάλλεται, από 1-1-2006, φόρος προστιθέμενης αξίας στα νεόδμητα κτίρια. Ειδικότερα, εφαρμόζεται ο φόρος προστιθέμενης αξίας και στην παράδοση των ακινήτων στον κύριο του οικοπέδου, που αναθέτει σε εργολάβο την ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής ποσοστών οικοπέδου, για ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται από 1^{ης} Ιανουαρίου 2006.

Ακριβές Αντίγραφο	Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας	ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ

ΠΟΛ. 1064 / 2006

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα 2 Μαΐου 2006
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ.: 1041494/2728/611/Α0014
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΠΟΛ. 1064
Δ/ΝΣΗ 14 ^η Φ.Π.Α.	
ΤΜΗΜΑ Α΄	
Δ/ΝΣΗ 15 ^η Κ.Β.Σ	
ΤΜΗΜΑ Α΄	
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΕΛΕΓΧΩΝ	
Δ/ΝΣΗ ΜΗΤΡΩΟΥ	
ΤΜΗΜΑ Β΄	

ΘΕΜΑ: Υποχρεώσεις επιτηδευματιών κατασκευαστών ακινήτων μετά την επιβολή Φ.Π.Α. στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 3 (Ν. 2859 / 2000), κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή ένωση προσώπων που ασκεί κατά τρόπο ανεξάρτητο οικονομική δραστηριότητα, υπόκειται σε Φ.Π.Α. Ο επαγγελματίας κατασκευαστής ακινήτων ήταν μέχρι 31/12/05 απαλλασσόμενος από τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τον Κώδικα Φ.Π.Α. λόγω της αναστολής εφαρμογής του Φ.Π.Α. στα ακίνητα.

Μετά την ισχύ των διατάξεων του Ν. 3427 / 2005 (ΦΕΚ 312 Α΄ 27-12-2005) ο επαγγελματίας κατασκευαστής νεόδμητων ακινήτων, για τα ακίνητα που ανεγείρει με άδειες που εκδίδονται μετά την 1-1-2006 τα οποία πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο της δραστηριότητάς του, έχει πλέον όλες τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τον Κώδικα Φ.Π.Α. και επιπλέον ειδικές υποχρεώσεις, όπως υποβολή δήλωσης μεταβολών ένταξης στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α., υποβολή δήλωσης υποκαταστήματος, τήρηση βιβλίου κοστολογίου, υποβολή εντύπων κόστους και ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. Κατά συνέπεια ο κατασκευαστής έχει υποχρέωση να υποβάλει δήλωση μεταβολών στο Τμήμα Μητρώου στη Δ.Ο.Υ. της έδρας του, προκειμένου να δηλώσει ότι θα διενεργεί πλέον φορολογητέα δραστηριότητα και συνεπώς θα υπάγεται στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α..

Η μεταβολή συντελείται κατά το χρόνο πραγματοποίησης της πρώτης πράξης που αφορά τη φορολογητέα δραστηριότητα. Η πρώτη πράξη μπορεί να διαφέρει από περίπτωση σε περίπτωση ανάλογα με τις συνθήκες και είναι θέμα πραγματικού γεγονότος (π.χ. μπορεί να είναι η παροχή υπηρεσιών από το μελετητή μηχανικό, ή ο καθαρισμός του οικοπέδου ή η τυχόν απαιτούμενη περιφράξη, η κατεδάφιση παλαιού κτίσματος κ.λ.π.).

Εκτός του παραπάνω αναφερόμενου επαγγελματία κατασκευαστή ακινήτων και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 2005 , παρέχεται η δυνατότητα να καταστεί υποκείμενο στο φόρο κάθε πρόσωπο, που πραγματοποιεί ευκαιριακά παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 6 (Ν. 2859/2000), εφόσον το επιθυμεί.

Το πρόσωπο αυτό πρέπει να δηλώσει την έναρξη των εργασιών του αν δεν είναι ήδη επιτηδευματίας από άλλη αιτία ή να δηλώσει την παράλληλη δραστηριότητα αν είναι ήδη υποκείμενος στο φόρο, ή στην περίπτωση που είναι μεν επιτηδευματίας αλλά ασκεί απαλλασσόμενη δραστηριότητα πρέπει με τη δήλωση μεταβολών να δηλώσει την παράλληλη δραστηριότητα και την υπαγωγή του στο Φ.Π.Α..

Παραδείγματα :

- α) Έμπορος ηλεκτρικών ειδών που κατασκευάζει ευκαιριακά οικοδομή 7 διαμερισμάτων με σκοπό να κρατήσει τα 4 για την οικογένεια του και τα 3 για να τα εμπορευτεί και επιλέγει την υπαγωγή του στο Φ.Π.Α., θα υποβάλει δήλωση μεταβολών για να δηλώσει την παράλληλη δραστηριότητά του ως επαγγελματίας κατασκευαστής υποκείμενος στο φόρο προκειμένου να έχει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των υποκειμένων για τα διαμερίσματα που πρόκειται να εμπορευτεί.
- β) Φυσιοθεραπευτής που αποφασίζει ομοίως, όπως στο προηγούμενο παράδειγμα, να κατασκευάσει οικοδομή και επιλέγει την υπαγωγή του στο Φ.Π.Α. θα υποβάλει δήλωση μεταβολών για να δηλώσει την παράλληλη δραστηριότητά του ως επαγγελματίας κατασκευαστής και την υπαγωγή του γι' αυτήν στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α..

Εφ' όσον επιλέξει να υπαχθεί στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α., θα έχει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που έχει ένας επαγγελματίας κατασκευαστής υποκείμενος στο φόρο, δεδομένου ότι εντάσσεται στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α.

Αυτονόητο είναι ότι σε περίπτωση που οποιοδήποτε πρόσωπο επαναλαμβάνει αυτή τη δραστηριότητα, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι διενεργεί ευκαιριακά πράξεις του άρθρου 6 οπότε μπορεί να επιλέγει την υπαγωγή του ή μη στο φόρο αλλά γίνεται σαφές ότι πρόκειται για συστηματική δραστηριότητα και υποχρεούται να καταστεί υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο και να ενταχθεί στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α. για τις πράξεις που διενεργεί.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 9 παράγραφοι 1 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 186 / 1992 άρθρο 9 παράγραφος 1 & 4 του Κ.Β.Σ. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 186 / 1992 άρθρο 9 παράγραφος 4 κάθε νέα οικοδομή θεωρείται για την κατασκευαστική επιχείρηση υποκατάστημα – πρόσκαιρη εγκατάσταση και πρέπει γι' αυτό μέσα στις νόμιμες προθεσμίες από την έναρξη των εργασιών κατασκευής να υποβάλλεται η αντίστοιχη δήλωση μεταβολών. Για τα υποκαταστήματα αυτά-πρόσκαιρες εγκαταστάσεις- δεν υπάρχει υποχρέωση τήρησης βιβλίων υποκαταστήματος. Το ίδιο εξακολουθεί να ισχύει και μετά την επιβολή του Φ.Π.Α. στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων. Στις περιπτώσεις οικοδομών που υπάγονται σε Φ.Π.Α., ως είδος εγκατάστασης στο έντυπο Μ10 (Δήλωση εγκατάστασης εσωτερικού) θα αναγράφεται «ακίνητο του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α.». Στις περιπτώσεις οικοδομών που δεν υπάγονται στο νέο καθεστώς, ως είδος εγκατάστασης θα αναγράφεται «εργοτάξιο κατασκευαστικής επιχείρησης» και θα πρέπει να προσκομίζονται τα αποδεικτικά στοιχεία για τη μη υπαγωγή του συγκεκριμένου υποκαταστήματος-οικοδομής σε Φ.Π.Α. (π.χ. αντίγραφο οικοδομικής άδειας με ημερομηνία έκδοσης έως 31/12/05, απόφαση εξαίρεσης σύμφωνα με την ΑΥΟ ΠΟΛ. 1038/2006 , φορολογικά στοιχεία, μισθοδοσία και εισφορές ΙΚΑ για την συγκεκριμένη οικοδομή ή οποιοδήποτε άλλο στοιχείο που να αποδεικνύει ότι έχουν αρχίσει εργασίες κατασκευής πριν από τυχόν αναθεώρηση αδειάς, κ.λ.π).

Όλες οι παραπάνω δηλώσεις μεταβολών (υπαγωγής σε καθεστώς Φ.Π.Α., έναρξης υποκαταστήματος κ.λ.π.) υποβάλλονται μέσα σε προθεσμία 30 ημερών όπως ορίζεται από το άρθρο 36 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 36 . Ειδικά για τη χρήση 2006 που είναι η πρώτη χρήση επιβολής του Φ.Π.Α. στα ακίνητα, οι παραπάνω δηλώσεις θα υποβληθούν χωρίς κυρώσεις μέχρι 30 Ιουνίου 2006.

Παραδείγματα:

1)Κατασκευαστική επιχείρηση κατέβαλε αμοιβή μηχανικού για την έκδοση οικοδομικής άδειας και έλαβε την Α.Π.Υ. από αυτόν στις 30/11/2005. Η άδεια οικοδομής εκδόθηκε στις 15/2/2006 και οι εργασίες κατασκευής της οικοδομής (π.χ. εκσκαφή) θα αρχίσουν στις 27/6/2006.

Η επιχείρηση είναι υπαγόμενη στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α. από την 1/1/2006. Θα υποβάλει δήλωση για να δηλώσει την υπαγωγή της στο κανονικό καθεστώς μέχρι και τις 30/6/2006 χωρίς κυρώσεις.

Η δήλωση μεταβολών για την έναρξη του υποκαταστήματος θα πρέπει να υποβληθεί μέσα σε 30 ημέρες από τις 27/6/2006 που έγινε η έναρξη των εργασιών κατασκευής.

2)Κατασκευαστική επιχείρηση καταβάλλει αμοιβή μηχανικού για έκδοση αδειας κατεδάφισης παλαιού κτίσματος και λαμβάνει από αυτόν Α.Π.Υ. στις 3/6/2006.

Στη συνέχεια εκδίδεται άδεια οικοδομής στις 30/8/2006. Στις 5/9/2006 αρχίζει εργασίες κατασκευής. Η επιχείρηση έχει υποχρέωση να υποβάλει δήλωση μεταβολών μέσα σε 30 ημέρες από τις 3/6/2006 για να δηλώσει την υπαγωγή της στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α. και μέσα σε 30 ημέρες από τις 5/9/2006 να δηλώσει την έναρξη του υποκαταστήματος.

Επίσης γίνεται δεκτό, ότι επιχειρήσεις με αντικείμενο την κατασκευή και πώληση οικοδομών, ανεξαρτήτως κατηγορίας βιβλίων, μπορούν να υποβάλουν μηδενικές ή πιστωτικές περιοδικές δηλώσεις για φορολογικές περιόδους που λήγουν μέχρι και 31 Μαΐου 2006 έως και τις 20 Ιουλίου 2006 χωρίς πρόστιμο.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	Ο Υφυπουργός Οικονομίας & Οικονομικών
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ	Αντώνιος Μπέζας

ΠΟΛ. 1065 / 2006

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα 2 Μαΐου 2006
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ.: 1041499/3113/694/0014
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΠΟΛ. 1065
Δ/ΝΣΗ 14 ^η ΦΠΑ	
ΤΜΗΜΑ Α'	

ΘΕΜΑ: Οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής του ειδικού εντύπου
προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής.

Για την ομοιόμορφη εφαρμογή της Απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών 1027928/177/34/0014/ ΠΟΛ. 1048 / 20-3-2006 , «Τύπος, περιεχόμενο, τρόπος και διαδικασία υποβολής του ειδικού εντύπου απεικόνισης προϋπολογιστικού κόστους της οικοδομής και κατανομής αυτού στις επί μέρους ιδιοκτησίες» παρέχονται οι ακόλουθες διευκρινίσεις.

Το ειδικό έντυπο του προϋπολογιστικού κόστους υποβάλλεται από τον πωλητή - υποκείμενο στο φόρο, για τις οικοδομές που θα αποτελέσουν αντικείμενο επιβολής του Φ.Π.Α. σε τρία αντίτυπα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται η υπό ανέγερση οικοδομή. Υποβάλλεται υποχρεωτικά μετά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής αδείας και πριν από την πρώτη παράδοση ιδιοκτησίας (π.χ. πώληση ενός καταστήματος ή αυτοπαράδοσης ενός διαμερίσματος).

Το έντυπο αυτό περιλαμβάνει το προϋπολογιστικό κόστος της οικοδομής όπως αυτό έχει υπολογισθεί με βάση τα ποσοτικά και οικονομικά δεδομένα που αφορούν την άδεια ανέγερσης της οικοδομής.

Η κατανομή του προϋπολογιστικού κόστους στις επιμέρους ιδιοκτησίες γίνεται σε ποσοστό επί τοις χιλίοις σύμφωνα με την αντιστοιχία των ιδιοκτησιών στα χιλιοστά του οικοπέδου.

Η συμπλήρωση του ειδικού εντύπου του προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής γίνεται ως ακολούθως :

1^η σελίδα του εντύπου

Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται:

- η αρμόδια Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται η υπό ανέγερση οικοδομή, δηλαδή η Δ.Ο.Υ. του υποκαταστήματος π.χ. IB' ΑΘΗΝΩΝ
- ο κωδικός της Δ.Ο.Υ. του υποκαταστήματος 1112
- η Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου, π.χ. Δ.Ο.Υ. Α' ΑΘΗΝΩΝ
- ο κωδικός της Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου 1101

Εάν η Δ.Ο.Υ. της έδρας και του υποκαταστήματος (ακινήτου) είναι η ίδια αναγράφεται και στις δύο ενδείξεις η ίδια Δ.Ο.Υ..

Οι κωδικοί των Δ.Ο.Υ. συμπληρώνονται από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ.

Διαγραμμίζονται με X τα αντίστοιχα πεδία:

- εάν το έντυπο υποβάλλεται ως αρχικό
- εάν το έντυπο υποβάλλεται ως τροποποιητικό.

Σημειώνεται ότι τροποποιητικό έντυπο του αρχικού πρέπει να υποβληθεί πριν την πρώτη παράδοση ιδιοκτησίας.

- Συμπληρώνεται από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. ο αύξων αριθμός καταχώρησης από το «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ» και
- η ημερομηνία παραλαβής του ειδικού εντύπου του προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ

Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται:

- το επώνυμο (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο) ή η επωνυμία (εάν πρόκειται για νομικό πρόσωπο)
- ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
- το όνομα του υποκειμένου (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο)
- το όνομα πατρός του υποκειμένου (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο)
- Αναγράφεται ο αριθμός ταυτότητας του υποκειμένου (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο)
- Αναγράφεται η διεύθυνση της έδρας του υποκειμένου.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται:

- ο αύξων αριθμός του υποκαταστήματος όπως αυτός εμφανίζεται στη βεβαίωση που χορηγεί η Δ.Ο.Υ. (Τμήμα Μητρώου) στην περίπτωση υποβολής δήλωσης για έναρξη υποκαταστήματος.
- η διεύθυνση του υποκαταστήματος (οικοδομής)
- ο αριθμός και ημερομηνία της εκδοθείσας άδειας οικοδομής
- η πολεοδομική αρχή που εξέδωσε την άδεια οικοδομής
- ο αριθμός και η ημερομηνία αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας
- η πολεοδομική αρχή που αναθεώρησε την εκδοθείσα άδεια οικοδομής,
- η κατηγορία του ακινήτου (π.χ. πολυκατοικία, ξενοδοχείο, κτίριο επαγγελματικών χώρων κ.λ.π.)
- ο αριθμός και η ημερομηνία θεώρησης του βιβλίου κοστολογίου ακινήτων στο οποίο καταχωρείται το κόστος της συγκεκριμένης οικοδομής
- ο αριθμός μερίδας (στην περίπτωση που ο υποκείμενος έχει επιλέξει να τηρεί ανά μερίδα το βιβλίο κοστολογίου οικοδομής)

Στα αντίστοιχα πεδία

διαγραμμίζεται με x ανάλογα με τον τρόπο κτήσης του οικοπέδου :

- Εάν έχει γίνει με αγορά
- Εάν πρόκειται για αντιπαροχή
- Εάν έχει προέλθει από άλλη αιτία (π.χ. κληρονομιά, γονική παροχή, παραχωρητήριο κ.λ.π.)

2^η σελίδα

ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

A. ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ

Γενικές δαπάνες είναι οι δαπάνες που ενσωματώνονται στο κόστος της οικοδομής, εκτός των δαπανών που συνιστούν κατασκευαστικό κόστος που αναλύεται στην παρακάτω περίπτωση Β.

Στη στήλη «ποσό» αναγράφονται:

- το κόστος κτήσης του οικοπέδου (όπως αυτό αναφέρεται στην Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών 1024754/187/0015/ ΠΟΛ. 1039 / 9-3-2006 και την σχετική εγκύκλιο)
- ο φόρος μεταβίβασης (Φ.Μ.Α.) που αναλογεί στην απόκτηση του οικοπέδου.

- οι αμοιβές των δικηγόρων που καταβλήθηκαν ή πρόκειται να καταβληθούν για την εν λόγω οικοδομή π.χ. για τον έλεγχο τίτλων, παράσταση στο συμβόλαιο κ.λ.π.
- οι αμοιβές των συμβολαιογράφων για πράξεις πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας (π.χ. απόκτηση οικοπέδου, εργολαβικό προσύμφωνο, σύσταση ιδιοκτησίας)
- ποσά που καταβλήθηκαν στο υποθηκοφυλακείο για μεταγραφές συμβολαίων πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας
- ποσά των εξόδων που καταβλήθηκαν ή θα καταβληθούν πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας στις τράπεζες για την εν λόγω οικοδομή
- ποσά που έχουν καταβληθεί ως μεσιτικά π.χ. για την αγορά του οικοπέδου κ.λ.π.
- οι αμοιβές μηχανικών π.χ. για τις μελέτες, την έκδοση της οικοδομικής άδειας, την επίβλεψη κ.λ.π.
- τα ποσά των αποσβέσεων των μηχανημάτων, αυτοκινήτων κ.λ.π. που χρησιμοποιούνται στη συγκεκριμένη οικοδομή.

Στις υπόλοιπες σειρές αναγράφονται ποσά γενικών δαπανών ή επιβαρύνσεων που αφορούν την οικοδομή και δεν αναφέρονται παραπάνω π.χ. δημοτικά τέλη, ΚΗ΄ ψήφισμα, εισφορές, τέλη ΔΕΚΟ κ.λ.π

Στην ένδειξη Σύνολο Α : Αναγράφεται το άθροισμα των ανωτέρω ποσών.

Στη στήλη «Παρατηρήσεις» αναγράφονται από τον υποκείμενο τυχόν παρατηρήσεις ή ιδιαιτερότητες τις οποίες θεωρεί αναγκαίο να τις γνωστοποιήσει στη Δ.Ο.Υ.

Επισημαίνεται ότι στην περίπτωση της αντιπαροχής δεν συμπληρώνονται τα πεδία που αφορούν αποκλειστικά και μόνο το οικόπεδο και τα έξοδα απόκτησής του.

Κρίνεται σκόπιμο στη στήλη «Παρατηρήσεις» να σημειώνεται η λέξη «αντιπαροχή».

Β. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ

Κατασκευαστικό κόστος είναι το κόστος των υλικών, των πρώτων και βοηθητικών υλών, των εργασιών κατασκευής (μισθοδοσία, εισφορές ΙΚΑ, υπεργολαβίες κ.λ.π.)

Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται:

- τα τετραγωνικά μέτρα του συνόλου της οικοδομής, στα οποία αντιστοιχούν χιλιοστά συνιδιοκτησίας
- η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο, όπως την προϋπολογίζει ο υποκείμενος από τα ποσοτικά και οικονομικά στοιχεία που πρόκειται να απαρτίσουν το κατασκευαστικό κόστος της οικοδομής

- Στην ένδειξη: Σύνολο Β το γινόμενο του πολλαπλασιασμού των εν λόγω ενδείξεων

- Στην ένδειξη: Σύνολο A + B το άθροισμα των ποσών ΓΕΝΙΚΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ Α συν ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ Β (άθροισμα υποσυνόλων A+B) .

3^η Σελίδα

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΙΣ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ

Αναγράφονται ανά στήλη τα εξής:

Στήλη 1: ο αύξων αριθμός

Στήλη 2: ο όροφος της ιδιοκτησίας (π.χ. Υπόγειο, Ισόγειο, 1^{ος}, 2^{ος}, 3^{ος} κ.λ.π.)

Στήλη 3: ο ορισμός της ιδιοκτησίας (π.χ. Α1, Α2, Β1 κ.λ.π. όπως προκύπτει από τη σύσταση ή τα σχεδιαγράμματα και τον πίνακα των ποσοστών συνιδιοκτησίας)

Στήλη 4: Συμπληρώνεται μόνο όταν η ιδιοκτησία της συγκεκριμένης σειράς έχει παρακολουθήμα (π.χ. αποθήκη, θέση στάθμευσης) που δεν αντιστοιχεί σε χιλιοστά οικοπέδου δεδομένου ότι αν αντιστοιχούσε σε χιλιοστά θα αναγραφόταν ως ξεχωριστή ιδιοκτησία

Στήλη 5: η κατηγορία της ιδιοκτησίας π.χ. διαμέρισμα, αποθήκη, θέση στάθμευσης, κατάστημα, γραφείο κ.λ.π.

Στήλη 6: το ποσοστό συμμετοχής επί τοις χιλίοις της ιδιοκτησίας στο σύνολο της οικοδομής με βάση τα χιλιοστά του οικοπέδου

Στήλη 7: το γινόμενο του πολλαπλασιασμού του συνόλου (A+B) του συνολικού κόστους της προηγούμενης σελίδας επί το ποσοστό συμμετοχής της ιδιοκτησίας (στήλη 6).

Οι παραπάνω στήλες (1 έως 6) συμπληρώνονται όπως καθορίζεται στη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών κατά το Ν. 3741 / 1929 και το Ν.Δ. 1024 / 1971 ή στην περίπτωση που δεν έχει γίνει ακόμη σύσταση όπως προκύπτει από τα σχεδιαγράμματα και τον πίνακα των ποσοστών συνιδιοκτησίας).

Ως σύνολο σελίδας αναγράφεται το άθροισμα των ανωτέρω ποσών της στήλης 6 και της στήλης 7.

Σημειώνεται ότι είναι ενδεχόμενο κάποια χιλιοστά οικοπέδου να κρατηθούν για μελλοντική αύξηση του συντελεστή δόμησης με αποτέλεσμα η κατανομή του κόστους να εκφράζεται σε τόσα ποσοστά όσα αντιστοιχούν στο οικόπεδο που μένει αφού αφαιρεθούν τα ποσοστά που έχουν κρατηθεί.

Π.χ. Σε οικοπέδο 500 τετραγωνικά μέτρα και συντελεστή δόμησης 2 ανεγείρεται οικοδομή 1000 τετραγωνικών μέτρων. Ο κατασκευαστής κατά την σύσταση κρατά 200 χιλιοστά αντιστοιχίας οικοπέδου για μελλοντική αύξηση του συντελεστή δόμησης. Η οικοδομή αποτελείται από 10 ιδιοκτησίες στην κάθε μια από τις οποίες δίδονται 80 %ο οικοπέδου. Το κόστος της οικοδομής θα κατανεμηθεί στις ιδιοκτησίες με βάση τη συμμετοχή κάθε ιδιοκτησίας στο συνολικό κόστος δηλαδή σε 80/800 στην κάθε μια.

Σε τέτοιες περιπτώσεις κρίνεται σκόπιμο στην στήλη 6 να γράφεται το ποσοστό ως κλάσμα π.χ. 80/800.

Στην περίπτωση που η σελίδα δεν είναι επαρκής για την καταχώρηση των ιδιοκτησιών χρησιμοποιούνται περισσότερες σελίδες μεταφέροντας τα σύνολα της προηγούμενης ή προηγούμενων σελίδων προκειμένου να προκύψει το γενικό σύνολο και αριθμούνται οι σελίδες ενδεικτικά ως εξής: 1/4, 2/4, 3/4, 4/4 κ.ο.κ. Το ειδικό έντυπο του προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής αφού υπογραφεί στην πρώτη σελίδα από τον υποκείμενο και το λογιστή υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα στο τμήμα Εμμέσων και Ειδικών Φόρων της Δ.Ο.Υ. του ακινήτου (υποκαταστήματος).

Ο υπάλληλος του τμήματος αφού παραλάβει, ελέγξει και θεωρήσει το ειδικό έντυπο το καταχωρεί στο «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ» και επιστρέφει στον υποκείμενο θεωρημένο το τρίτο αντίτυπο.

Σε περίπτωση που η Δ.Ο.Υ., της έδρας του υποκειμένου είναι διαφορετική από τη Δ.Ο.Υ. υποβολής του εντύπου (υποκαταστήματος), το ένα θεωρημένο αντίτυπο διαβιβάζεται άμεσα στη Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου.

Στο «βιβλίο καταχώρησης» καταχωρούνται τα ειδικά έντυπα ως ακολούθως:

Στήλη 1: ο αύξων αριθμός

Στήλη 2: η ημερομηνία υποβολής

ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ

Στήλη 3: Ο Α.Φ.Μ .του υποκειμένου

Στήλη 4: Το επώνυμο ή επωνυμία του υποκειμένου

Στήλη 5: Η διεύθυνση του υποκειμένου

Στήλη 6: Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Στήλη 7: Η διεύθυνση της οικοδομής

Στήλη 8: Ο αύξων αριθμός του υποκαταστήματος

Στήλη 9: Ο αριθμός και η ημερομηνία της άδειας οικοδομής

Στήλη 10: Το σύνολο του προϋπολογιστικού κόστους A + B όπως προκύπτει στη δεύτερη σελίδα του εντύπου.

Οδηγίες για την καταχώρηση της ημερομηνίας και του ποσού του συνολικού απολογιστικού κόστους (στήλες 11 και 12) στο εν λόγω βιβλίο θα δοθούν με νεότερη εγκύκλιο.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ	ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ

ΠΟΛ. 1066 / 2006

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα 2 Μαΐου 2006
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ.: 1041498/2097/475/Α0014
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΠΟΛ. 1066
Δ/ΝΣΗ 14η Φ.Π.Α.	
ΤΜΗΜΑ Α'	

ΘΕΜΑ: Διευκρινίσεις και οδηγίες για την εφαρμογή της Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1038/9.3.2006 για τη διαδικασία χορήγησης εξαιρέσεως από την επιβολή Φ.Π.Α. στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων.

ΓΕΝΙΚΑ

Με την 1024543/1717/389/Α0014 ΠΟΛ. 1038 / 9.3.2006 Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών ορίζεται η διαδικασία χορήγησης εξαιρέσεως από την επιβολή ΦΠΑ στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 4 (Ν. 2859 / 2000), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

1. Πεδίο εφαρμογής - Προϋποθέσεις υπαγωγής στην εξαίρεση.

Η εξαίρεση από την επιβολή Φ.Π.Α. οικοδομών εφαρμόζεται για οικοδομές που ανεγείρονται σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή με το σύστημα της αντιπαροχής, των οποίων η άδεια εκδίδεται ή αναθεωρείται από την 1/1/2006 εφόσον μέχρι 25/11/2005 πληρούνται κατά περίπτωση οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) για οικοδομή που ανεγείρεται σε ιδιόκτητο από την κατασκευαστική επιχείρηση οικόπεδο να έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην πολεοδομία
- β) για οικοδομή που ανεγείρεται με το σύστημα της αντιπαροχής να έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην πολεοδομία και να έχει υπογραφεί προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο.

Διευκρινίζεται ότι για αναθεώρηση αδειας οικοδομής, εφόσον έχει κατατεθεί κατά περίπτωση πλήρης φάκελος, πλήρης φάκελος-προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο μέχρι 25/11/2005, η εξαίρεση χορηγείται χωρίς να εξετάζεται η έναρξη ή μη των εργασιών κατασκευής στην οικοδομή μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της αναθεωρημένης άδειας.

Η εξαίρεση χορηγείται με αίτηση του υποκειμένου, που υποβάλλεται στην αρμόδια για την έδρα του Δ.Ο.Υ.

Οι κατασκευαστικές επιχειρήσεις, που πληρούν τις παραπάνω προϋποθέσεις, εξακολουθούν να διενεργούν για τις οικοδομές αυτές απαλλασσόμενες πράξεις χωρίς δικαίωμα έκπτωσης του φόρου των αντίστοιχων εισροών, όπως και πριν την έναρξη ισχύος του Ν. 3427 / 27-12-2005 (ΦΕΚ 312 Α΄).

2. Δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται με την αίτηση.

Ο υποκείμενος υποβάλλει συνημμένα με την αίτησή του υπόδειγμα της οποίας επισυνάπτεται στην παραπάνω ΑΥΟ, (Υπόδειγμα 1) τα παρακάτω:

α) ακριβές αντίγραφο του προσυμφώνου και του εργολαβικού συμβολαίου κατασκευής για τη συγκεκριμένη οικοδομή, που πρέπει να έχει υπογραφεί μέχρι και τις 25/11/2005 (για τις περιπτώσεις της αντιπαροχής). Διευκρινίζεται ότι ως προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής νοείται το προσύμφωνο μεταβίβασης χιλιοστών οικοπέδου και η εργολαβική σύμβαση κατασκευής. Συνήθως οι δύο αυτές συμβάσεις υπογράφονται ταυτόχρονα σε ένα ενιαίο συμβολαιογραφικό έγγραφο, αλλά μπορεί να υπογραφούν και ως δύο ξεχωριστές συμβάσεις. Το προσύμφωνο μεταβίβασης χιλιοστών οικοπέδου υπόκειται πάντοτε, κατά το νόμο, στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου ενώ η εργολαβική σύμβαση κατασκευής δεν υπόκειται σε ορισμένο τύπο, συνεπώς μπορεί να πρόκειται και για ένα ιδιωτικό συμφωνητικό. Σε κάθε περίπτωση πρέπει και οι δύο συμβάσεις να έχουν υπογραφεί μέχρι και τις 25/11/2005. Όταν οι δύο συμβάσεις υπογράφονται ταυτόχρονα στο ίδιο έγγραφο απαιτείται πάντοτε αυτό να είναι συμβολαιογραφικό. Για την εξαίρεση από το ΦΠΑ δεν μπορεί να γίνει δεκτή σύμβαση άλλου είδους όπως π.χ. προσύμφωνο προσυμφώνου, συνυποσχητικό κ.λ.π. Αυτονόητο είναι ότι για την εξακρίβωση του είδους της σύμβασης σημασία δεν έχει ο τίτλος αυτής αλλά το περιεχόμενό της.

β) βεβαίωση, που εκδίδεται από την αρμόδια πολεοδομική αρχή, από την οποία να προκύπτουν το όνομα/ επωνυμία του αιτούντος την έκδοση της οικοδομικής αδείας, η διεύθυνση του οικοπέδου, ο αριθμός και η ημερομηνία έκδοσης ή αναθεώρησης της οικοδομικής αδείας καθώς και η κατάθεση πλήρους φακέλου, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις, για την έκδοση της άδειας ή για την αναθεώρηση της άδειας για τη συγκεκριμένη οικοδομή μέχρι και 25/11/05. Σε κάθε περίπτωση ο έλεγχος της πληρότητας του φακέλου αποτελεί αρμοδιότητα

των πολεοδομικών αρχών, οι οποίες την βεβαιώνουν, και όχι των υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών.

γ) ακριβές αντίγραφο της άδειας οικοδομής που εκδίδεται ή αναθεωρείται από 1/1/2006.

Όπου παραπάνω γίνεται λόγος για επικυρωμένο φωτοαντίγραφο νοείται κάθε ακριβές αντίγραφο των σχετικών εγγράφων επικυρωμένο όπως ο νόμος ορίζει.

3. Απόφαση εξαίρεσης.

Με βάση τα παραπάνω δικαιολογητικά εκδίδεται απόφαση υπόδειγμα της οποίας επισυνάπτεται στην παραπάνω ΑΥΟ, (Υπόδειγμα 2) για χορήγηση εξαίρεσης από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. εις τετραπλούν. Ένα αντίτυπο αυτής διαβιβάζεται στη Δ.Ο.Υ. της περιοχής του ακινήτου, ένα επιδίδεται στον υποκείμενο-αιτούντα τη χορήγηση της εξαίρεσης, ένα διαβιβάζεται στη Διεύθυνση 13^η Φορολογίας Κεφαλαίου και ένα παραμένει στο αρχείο της Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου. Φωτοαντίγραφο της απόφασης εξαίρεσης επισυνάπτεται από τον υποκείμενο σε κάθε δήλωση μεταβίβασης, που αφορά τη συγκεκριμένη οικοδομή, κατά την υποβολή της στη Δ.Ο.Υ. της περιοχής του ακινήτου.

4. Προθεσμία υποβολής της αίτησης και χορήγησης της εξαίρεσης.

Η αίτηση πρέπει να υποβληθεί και η εξαίρεση να χορηγηθεί πριν τη δήλωση έναρξης εργασιών του υποκαταστήματος για τη συγκεκριμένη οικοδομή.

Για τις περιπτώσεις που η προθεσμία των 30 ημερών (άρθρο 36 Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 36) για την υποβολή δήλωσης μεταβολών για την έναρξη εργασιών υποκαταστήματος έληξε ή θα λήξει έως και 30 Ιουνίου 2006 (ημερομηνία μέχρι την οποία γίνεται δεκτό από τη διοίκηση, ότι παραπάνω δήλωση μεταβολών για την έναρξη εργασιών υποκαταστήματος μπορεί να υποβληθεί χωρίς κυρώσεις), πρέπει κατά την υποβολή δήλωσης μεταβολών για την έναρξη εργασιών υποκαταστήματος να έχει χορηγηθεί η απόφαση εξαίρεσης. Συνεπώς για τις παραπάνω περιπτώσεις η αίτηση πρέπει να υποβληθεί και η εξαίρεση να χορηγηθεί το αργότερο μέχρι 30 Ιουνίου 2006 και πάντως πριν την υποβολή δήλωσης μεταβολών για την έναρξη εργασιών υποκαταστήματος , προκειμένου να μπορούν να εκπληρωθούν μέσα στις χορηγούμενες προθεσμίες όλες οι λοιπές φορολογικές υποχρεώσεις.

Εάν μέχρι τις 30 Ιουνίου 2006 δεν έχει εκδοθεί η άδεια κατασκευής αλλά συντρέχουν οι προϋποθέσεις της εξαίρεσης (πλήρης φάκελος, πλήρης φάκελος - προσύμφωνο και εργολαβικό, κατά περίπτωση μέχρι και 25/11/2005), ο

υποκείμενος υποβάλλει την αίτηση προς εξαίρεση όταν εκδοθεί η άδεια κατασκευής, η οποία απαιτείται ως δικαιολογητικό, και πάντως πριν τη δήλωση έναρξης εργασιών του υποκαταστήματος για τη συγκεκριμένη οικοδομή.

Για τις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν οι προϋποθέσεις της εξαίρεσης είτε λόγω μη πληρότητας του φακέλου είτε λόγω μη υπογραφής προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου κατασκευής, ανεξαρτήτως της έκδοσης ή μη της άδειας κατασκευής, ο υποκείμενος οφείλει να μεριμνά για την έγκαιρη δήλωση μεταβολών για την υπαγωγή του σε φορολογητέα δραστηριότητα στις προθεσμίες που ορίζονται από το νόμο και σε κάθε περίπτωση όχι αργότερα από τις 30 Ιουνίου 2006.

Εφιστάται η προσοχή τόσο στους υποκειμένους όσο και στους προϊσταμένους των Δ.Ο.Υ. για την έγκαιρη αίτηση και χορήγηση απόφασης προς εξαίρεση, ώστε να μπορούν να τηρηθούν οι νόμιμες προθεσμίες για την υποβολή των απαιτούμενων δηλώσεων μεταβολών.

Επίσης οι υποκείμενοι οφείλουν να ζητούν και να παίρνουν εγκαίρως τις απαιτούμενες από την πολεοδομία βεβαιώσεις σχετικά με την κατάθεση πλήρους φακέλου μέχρι και 25/11/2005, ώστε να γνωρίζουν έγκαιρα εάν πληρούν ή όχι τις προϋποθέσεις της εξαίρεσης και να υποβάλλουν εμπρόθεσμα τις απαιτούμενες δηλώσεις μεταβολών.

5. Για καλύτερη κατανόηση των παραπάνω παρατίθενται τα παρακάτω παραδείγματα:

α) Κατασκευαστική επιχείρηση που ανεγείρει οικοδομή της οποίας η άδεια εκδόθηκε 30/12/2005 εξακολουθεί να διενεργεί απαλλασσόμενες πράξεις για αυτή την οικοδομή.

β) Κατασκευαστική επιχείρηση που ανεγείρει οικοδομή με το σύστημα της αντιπαροχής της οποίας η άδεια εκδόθηκε 11/12/2005 και το προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής υπεγράφη 10/3/06, εξακολουθεί να διενεργεί απαλλασσόμενες από το Φ.Π.Α. πράξεις για αυτή την οικοδομή.

γ) Κατασκευαστική επιχείρηση που ανεγείρει οικοδομή με το σύστημα της αντιπαροχής της οποίας η άδεια εκδόθηκε 5/2/2006, και το προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής υπογράφηκαν πριν τις 25/11/2005 χωρίς όμως να έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος μέχρι 25/11/2005 υπάγεται για αυτή την οικοδομή στο κανονικό καθεστώς ΦΠΑ, διότι δεν πληρούνται αθροιστικά και οι δύο προϋποθέσεις της εξαίρεσης.

δ) Κατασκευαστική επιχείρηση που ανεγείρει οικοδομή της οποίας η άδεια εκδόθηκε 20/10/2005 και η άδεια αναθεώρησης εκδόθηκε 10/12/2005 εξακολουθεί να διενεργεί απαλλασσόμενες πράξεις για την οικοδομή αυτή, ανεξαρτήτως χρόνου έναρξης των εργασιών κατασκευής ή χρόνου κατάθεσης πλήρους φακέλου ή χρόνου υπογραφής του εργολαβικού.

ε) Κατασκευαστική επιχείρηση που ανεγείρει οικοδομή της οποίας η άδεια εκδόθηκε 5/1/2006 και έχει προϋποθέσεις χορήγησης εξαιρέσεως (κατά περίπτωση πλήρη φάκελο, πλήρη φάκελο-προσύμφωνο και εργολαβικό μέχρι και τις 25/11/2005) μπορεί με αίτησή της να ζητήσει την εξαίρεση από το ΦΠΑ για την οικοδομή αυτή.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ	ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ

ΠΟΛ. 1070 / 2006

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα, 4 Μαΐου 2006
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ.: 1042614/3111/ 696/0014
ΓΕΝ. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΠΟΛ. 1070
- 14 ^η Δ/ση ΦΠΑ	
Τμήμα Α΄	
- 13 ^η Διεύθυνση Φορ. Κεφαλαίου	
Τμήμα Β΄	

ΘΕΜΑ: Οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής της «δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου».

Ι) ΓΕΝΙΚΑ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3427 / 2005 στην περίπτωση μεταβίβασης νεόδμητου ακινήτου που υπάγεται σε ΦΠΑ, ο φόρος καταβάλλεται με Ειδική Δήλωση.

Με την Α.Υ.Ο. 1031379/178/35/0014/27.3.2006 ΠΟΛ. 1053 / 2006 , καθορίστηκε ο τύπος, το περιεχόμενο, ο τρόπος, ο χρόνος και η διαδικασία υποβολής της Ειδικής Δήλωσης για τη μεταβίβαση ακινήτου.

Το ίδιο έντυπο υποβάλλεται είτε ως «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» είτε ως «Δήλωση Φ.Μ.Α.» ανάλογα με τη φορολογία που υπάγεται η παράδοση του ακινήτου.

Για κάθε μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας υποβάλλεται ξεχωριστή δήλωση.

Στην περίπτωση που υποβάλλεται ως «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ», παρέχονται οι ακόλουθες διευκρινίσεις για την ομοιόμορφη εφαρμογή της Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1053 / 2006 :

ΙΙ) ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ «ΕΙΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ ΦΠΑ»

Α΄ σελίδα του εντύπου:

- Αναγράφεται στο αντίστοιχο πεδίο η αρμόδια Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο.
- Διαγραμμίζεται με X το αντίστοιχο τετραγωνίδιο αν η δήλωση υποβάλλεται ως αρχική ή τροποποιητική.

Σημειώνεται ότι τροποποιητική «Ειδική Δήλωση» μπορεί να υποβληθεί πριν την ολοκλήρωση της ελεγκτικής διαδικασίας που προβλέπεται από την Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1054/2006 π.χ. λόγω διόρθωσης στοιχείων των συμβαλλόμενων, περιγραφής του ακινήτου κλπ.

Αναγράφεται στα αντίστοιχα πεδία από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ.:

- ο αύξων αριθμός και η ημερομηνία καταχώρησης της δήλωσης από το «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ» κατά την κατάθεσή της.

- ο αύξων αριθμός καταχώρησης της Ειδικής Δήλωσης, από το «ΒΙΒΛΙΟ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ", μετά το πέρας της ελεγκτικής διαδικασίας που προβλέπεται από την ΑΥΟ ΠΟΛ. 1054/2006.

- η ημερομηνία υποβολής της Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ από το «ΒΙΒΛΙΟ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ".

Οι ενδείξεις του ίδιου πλαισίου, ημερομηνία φορολογίας, Αριθμός Σχετικής δήλωσης / έτος και Δ.Ο.Υ. συμπληρώνονται στην περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου που υπάγεται σε Φ.Μ.Α..

- Διαγραμμίζεται με X το αντίστοιχο τετραγωνίδιο εφόσον πρόκειται για «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ».

- Αναγράφεται το είδος της συναλλαγής, π.χ. μεταβίβαση ακινήτου, αυτοπαράδοση κ.λ.π. Σημειώνεται ότι «οι κωδικοί της συναλλαγής» του πίνακα της πρώτης σελίδας θα χρησιμοποιηθούν σε μεταγενέστερο στάδιο μηχανογραφικής παραλαβής της δήλωσης και προς το παρόν παρέλκει η αναγραφή των εν λόγω κωδικών.

- Αναγράφονται τα στοιχεία του συμβολαιογράφου, ονοματεπώνυμο, αριθμός Φορολογικού Μητρώου, διεύθυνση, τηλέφωνο.

- Αναγράφονται στα αντίστοιχα πεδία:

- το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο,
- ο αριθμός και η ημερομηνία αδείας της οικοδομής,
- η αρμόδια πολεοδομική αρχή (από την οποία εξεδόθη η άδεια οικοδομής),
- ο υποκείμενος στο φόρο πωλητής (και σε καμία περίπτωση δεν αναγράφεται ο αγοραστής),
- ο Α.Φ.Μ του υποκειμένου,
- η Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου,

- ο αύξων αριθμός του υποκαταστήματος όπως αυτός εμφανίζεται στη βεβαίωση που χορηγείται από τη Δ.Ο.Υ. όταν υποβάλλεται δήλωση έναρξης υποκαταστήματος.

Β' - Γ' σελίδα του εντύπου (ενιαία μεσαία σελίδα):

- Συμπληρώνονται τα στοιχεία του αγοραστή ή των αγοραστών καθώς και του πωλητή (υποκειμένου) καθώς επίσης και το ποσοστό του εμπράγματος δικαιώματος που κατά περίπτωση μεταβιβάζεται, σύμφωνα με τις ενδείξεις του πίνακα.

- Στην περίπτωση που η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» υποβάλλεται για παράδοση εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας ή της ψιλής κυριότητας, συμπληρώνονται οι σχετικές ενδείξεις για τον επικαρπωτή.

Συμπλήρωση του πίνακα με τις αξίες για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού:

- Η αντικειμενική αξία του κτίσματος αναγράφεται στην στήλη «αντικειμενική (α)». Η αναγραφή της αξίας σε αυτή τη στήλη γίνεται από τον υποκείμενο.

- Η αξία προεκτίμησης του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. για το οικοπέδο (σύμφωνα με τη Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1054/2006) αναγράφεται στη στήλη «προσωρινή (γ)».

- Το άθροισμα αυτών των δύο ποσών στη στήλη «συνολική αξία (α)+(γ)» . Η αναγραφή της αξίας στις στήλες (γ) και (α)+(γ) γίνεται από τον αρμόδιο υπάλληλο της Δ.Ο.Υ.

Το «ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝ ΤΙΜΗΜΑ» και το «ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ή ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ» αναλόγως με το στάδιο κατασκευής,

συμπληρώνονται στα πεδία του πίνακα με τις αξίες που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού .

Συμπλήρωση του πίνακα με τις αξίες των ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού:

Αναγράφονται στα αντίστοιχα πεδία:

- Η αντικειμενική αξία ολοκλήρου του μεταβιβαζόμενου εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου (πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας κ.λ.π.) όπως αυτή έχει προσδιορισθεί στα έντυπα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας.

- Η αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ποσοστού του ακινήτου στην περίπτωση που δεν μεταβιβάζεται ολόκληρο το ακίνητο αλλά ποσοστού αυτού εξ αδιαίρετου, π.χ. του 50% του ακινήτου.

- Το τίμημα που έλαβε ή πρόκειται να λάβει ο υποκείμενος από τον αγοραστή για την μεταβίβαση του ακινήτου.
- Ο χρόνος κτήσης του ακινήτου δεν αναγράφεται όταν η δήλωση υποβάλλεται ως «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ».
- Το προϋπολογιστικό κόστος που αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο όπως αυτό προκύπτει από το υποβληθέν έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους, εφόσον δεν έχει υποβληθεί έντυπο απεικόνισης απολογιστικού κόστους.
- Το απολογιστικό κόστος που αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο όπως προκύπτει από το έντυπο απεικόνισης του απολογιστικού κόστους. Η ένδειξη αυτή συμπληρώνεται μόνο στην περίπτωση που έχει υποβληθεί το έντυπο του απολογιστικού κόστους διότι έχει τελειώσει η οικοδομή ή έχει παρέλθει η πενταετία από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής αδείας.

Στην περίπτωση μεταβίβασης ψιλής κυριότητας, επικαρπίας ή σύστασης προσωπικής δουλείας το προϋπολογιστικό ή απολογιστικό κόστος περιορίζεται ανάλογα με το μεταβιβαζόμενο εμπράγματο δικαίωμα.

Παράδειγμα:

- απολογιστικό κόστος διαμερίσματος 200.000€,
- μεταβίβαση ποσοστού 50% του διαμερίσματος,

στο πεδίο του απολογιστικού κόστους αναγράφεται το ποσό των 100.000€.

Σημειώνεται ότι τα αναγραφόμενα ποσά θα αφορούν κάθε φορά το συνολικά μεταβιβαζόμενο εμπράγματο δικαίωμα είτε υπάρχει ένας είτε περισσότεροι αγοραστές.

Παραδείγματα:

- μεταβίβαση στον αγοραστή Α ποσοστού πλήρους κυριότητας 50% και στον αγοραστή Β ποσοστού πλήρους κυριότητας 30%. Στην περίπτωση αυτή τα ποσά που θα αναγραφούν θα αφορούν το 80% της αξίας του ακινήτου.
- μεταβίβαση ποσοστού 50% ψιλής κυριότητας στο Α αγοραστή και ποσοστό 50% επικαρπίας στο Β αγοραστή. Στην περίπτωση αυτή τα ποσά που θα αναγραφούν θα αφορούν το 50% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου.

Σημειώνεται ότι θα πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στη συμπλήρωση των κωδικών για το προϋπολογιστικό και απολογιστικό κόστος, αφού σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 48 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 48 , κατά την ελεγκτική διαδικασία του προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας της μεταβίβασης του ακινήτου, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. λαμβάνει υπόψη και συγκρίνει την αντικειμενική αξία, τη δηλωθείσα αξία και το προϋπολογιστικό ή απολογιστικό κόστος κατασκευής.

Οι ενδείξεις των πινάκων που αφορούν απαλλαγές (π.χ. πρώτης κατοικίας), δεν συμπληρώνονται εφόσον το έντυπο υποβάλλεται ως «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ».

- Στον πίνακα «ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ – ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ» δεν απαιτείται η εμφάνιση σκαριφήματος του ακινήτου, αλλά πρέπει να περιγράφονται με συνοπτικό τρόπο τα στοιχεία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου π.χ. διαμέρισμα Α1, πολυκατοικίας οδού....., με στοιχεία οριοθέτησης, η περιοχή και η τοποθεσία που βρίσκεται το ακίνητο, όπως αυτό εμφανίζεται και στο υποβληθέν έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους.

Δ' σελίδα του εντύπου:

«1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΠΑ»:

Πρόκειται για τον πίνακα υπολογισμού του ΦΠΑ, ο οποίος θα καταβληθεί με τη δήλωση αυτή.

Επιμερισμός φόρου εισροών

- Στο πρώτο πεδίο του πίνακα αυτού αναγράφεται ο φόρος εισροών ολόκληρης της οικοδομής, όπως προκύπτει από το «βιβλίο κοστολογίου οικοδομών» κατά το χρόνο της μεταβίβασης.
- Στο δεύτερο πεδίο της ίδιας γραμμής αναγράφεται, εκπεφρασμένο σε ποσοστό επί τοις 100 (και μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία), το ποσοστό συμμετοχής του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στο συνολικό φόρο εισροών. Το ποσοστό αυτό προκύπτει από τη σύσταση των διηρημένων ιδιοκτησιών και όπως εμφανίζεται στο έντυπο της απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους. Το ποσοστό αυτό περιορίζεται ανάλογα με το μεταβιβαζόμενο εμπράγματο δικαίωμα.
- Στο τρίτο πεδίο της ίδιας γραμμής αναγράφεται ο φόρος εισροών για έκπτωση που προκύπτει ως γινόμενο του πολλαπλασιασμού του φόρου εισροών της οικοδομής επί το ποσοστό % του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

Στη στήλη ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ αναγράφονται:

- Η δηλούμενη αξία του ακινήτου.

- Ο συντελεστής ΦΠΑ (19% ή 13% για την περιοχή των νησιών του Αιγαίου).
- Ο φόρος που αναλογεί από τον πολλαπλασιασμό της αξίας με τον αναλογούντα συντελεστή ΦΠΑ.
- Ο φόρος εισροών προς έκπτωση όπως έχει αναγραφεί στο τρίτο πεδίο της πρώτης σειράς.
- Ο ΦΠΑ που προκύπτει για καταβολή ως αποτέλεσμα των ποσών του πίνακα αυτού.

Παράδειγμα :

Εργολάβος κατασκευαστής υποβάλλει την «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ για μεταβίβαση νεόδμητου διαμερίσματος, ως ακολούθως:

- Η δηλούμενη αξία πώλησης είναι 300.000 ΕΥΡΩ. Ο αναλογών ΦΠΑ είναι $(300.000 \times 19\%) = 57.000$ ΕΥΡΩ .
- Ο φόρος εισροών συνολικά της οικοδομής είναι 60.000 ΕΥΡΩ μέχρι το χρόνο της μεταβίβασης, το ποσοστό δε συμμετοχής του μεταβιβαζόμενου διαμερίσματος στην οικοδομή με βάση τα χιλιοστά είναι 20%.
- Ο φόρος εισροών προς έκπτωση είναι $(60.000 \times 20\%) = 12.000$ ΕΥΡΩ.
- Ο ΦΠΑ για καταβολή είναι $(57.000 - 12.000) = 45.000$ ΕΥΡΩ .

Τυχόν διαφορές που προκύπτουν θα τακτοποιούνται αναλόγως στην περιοδική δήλωση της οικείας φορολογικής περιόδου π.χ. από λανθασμένη μεταφορά φόρου εισροών στην «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ», δηλαδή δεν θα υποβάλλεται τροποποιητική «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» εφόσον έχει ήδη παραληφθεί η Ειδική Δήλωση και έχει προηγηθεί η ελεγκτική διαδικασία

Στη στήλη ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ:

Στην στήλη αυτή γίνεται η εκκαθάριση του φόρου από τον αρμόδιο υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. μετά την διοικητική επίλυση της διαφοράς σύμφωνα με την διαδικασία της ΑΥΟ ΠΟΛ. 1054/2006 .

ΠΙΝΑΚΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Μ.Α. (2Α - 2Β):

Όσον αφορά τη συμπλήρωση των πινάκων «2Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Μ.Α. (αντικειμενικό σύστημα)» και «2Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Φ.Μ.Α. (μικτό σύστημα)» της ανωτέρω δήλωσης αλλά και οποιοδήποτε άλλου πεδίου του εντύπου που αφορά την δήλωση Φ.Μ.Α. , εφαρμόζονται τα μέχρι σήμερα ισχύοντα στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων.

III) ΟΔΗΓΙΕΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΩΣ «ΕΙΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ ΦΠΑ»
Η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» υποβάλλεται, στην περίπτωση παράδοσης νεόδμητων ακινήτων από τον υποκείμενο στο φόρο εργολάβο κατασκευαστή (φυσικό ή νομικό πρόσωπο), στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανεξάρτητα εάν η έδρα της επιχείρησης υπάγεται σε διαφορετική Δ.Ο.Υ. π.χ. η έδρα της επιχείρησης υπάγεται στη Δ.Ο.Υ. Αμαρουσίου και η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι στην αρμοδιότητα της Δ.Ο.Υ. Κορωπίου. Η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» θα υποβληθεί στη Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο δηλαδή στη Δ.Ο.Υ. Κορωπίου.

Ειδικότερα:

Α. Η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» κατατίθεται, σε τέσσερα αντίτυπα (με συνημμένα τα φύλλα υπολογισμού της αξίας του ακινήτου) στο Τμήμα Εμμέσων Φόρων της Δ.Ο.Υ. πριν από την υπογραφή του συμβολαίου και καταχωρείται αρχικά στο «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ» χωρίς να επιστραφεί κανένα αντίγραφο στον υποκείμενο. Επισημαίνεται ότι μετά την καταχώρηση της δήλωσης στο βιβλίο αυτό ακολουθεί η ελεγκτική διαδικασία που προβλέπεται από την ΑΥΟ ΠΟΛ. 1054/2006.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου, η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» «παραλαμβάνεται» και θεωρείται από τον υπάλληλο του Τμήματος Εμμέσων Φόρων και καταχωρείται πλέον στο «ΒΙΒΛΙΟ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ ΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ».

Στον υποκείμενο εργολάβο κατασκευαστή επιστρέφονται τα δύο από τα θεωρημένα αντίτυπα της «Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ», το ένα για το αρχείο του και το άλλο για τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου για τη μεταβίβαση του ακινήτου.

Στο αντίτυπο που επιστρέφεται στον υποκείμενο για το αρχείο του τίθεται από τον αρμόδιο υπάλληλο σφραγίδα με την ένδειξη «ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΓΙΑ ΤΟ ΑΡΧΕΙΟ. ΔΕΝ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΕΙ ΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ».

Το αντίτυπο αυτό με συνημμένο το διπλότυπο εισπραξης είναι απαραίτητο στοιχείο για τον υποκείμενο προκειμένου να μεταφέρει στα προστιθέμενα ποσά του φόρου των εισροών της περιόδου της δήλωσης της οικείας φορολογικής περιόδου, τον βάσει Ειδικής Δηλώσεως καταβληθέντα ΦΠΑ.

Η αξία των εκροών «ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ» αναγράφεται στην περιοδική δήλωση της φορολογικής περιόδου σύνταξης του συμβολαίου.

Η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» υποβάλλεται και στην περίπτωση παράδοσης (μεταβίβασης) εμπράγματος δικαιώματος επί νεόδμητου ακινήτου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ δηλαδή της μεταβίβασης της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας και της σύστασης προσωπικής δουλείας.

Β. Επίσης, η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» υποβάλλεται και στην περίπτωση της αυτοπαράδοσης νεόδμητου ακινήτου (όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κώδικα ΦΠΑ) σε τρία αντίτυπα χωρίς να καταβάλλεται ο αναλογών ΦΠΑ, ο οποίος θα καταβληθεί με την περιοδική δήλωση της οικείας φορολογικής περιόδου. Στην περίπτωση της αυτοπαράδοσης στον «ΠΙΝΑΚΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΦΠΑ» απαιτείται η συμπλήρωση μόνο των πεδίων της αξίας του ακινήτου, του συντελεστή ΦΠΑ και του αναλογούντος φόρου της στήλης «ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ». Τα ποσά αυτά μεταφέρονται στην περιοδική δήλωση ΦΠΑ της οικείας φορολογικής περιόδου και ο φόρος εκροών της αυτοπαράδοσης συμψηφίζεται με το φόρο εισροών ή τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο της περιοδικής δήλωσης. Θεωρημένο αντίτυπο της Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ χορηγείται από τον υπάλληλο του Τμήματος Εμμέσων Φόρων της Δ.Ο.Υ. στον υποκείμενο σαν αποδεικτικό στοιχείο ότι έχει δηλωθεί η αυτοπαράδοση και κατά συνέπεια θα εξαντληθεί η υποχρέωση του από πλευράς ΦΠΑ μέσω της περιοδικής δήλωσης, δεδομένου ότι μετά την αυτοπαράδοση η τυχόν μεταβίβαση του ακινήτου αυτού υπάγεται σε Φ.Μ.Α.. Επίσης, στην περίπτωση αυτή χορηγείται ένα θεωρημένο αντίτυπο από τον υπάλληλο του Τμήματος Εμμέσων Φόρων της Δ.Ο.Υ. προκειμένου να το χρησιμοποιήσει σε τυχόν μεταβίβαση του εν λόγω ακινήτου ως δικαιολογητικό για τη μη επιβολή ΦΠΑ.

Σημειώνεται ότι, και στις δύο παραπάνω περιπτώσεις Α και Β, ένα αντίγραφο της υποβληθείσας Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ διαβιβάζεται στην Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου, εάν αυτή είναι διαφορετική από την Δ.Ο.Υ. του ακινήτου.

IV) ΟΔΗΓΙΕΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΩΣ «ΔΗΛΩΣΗ Φ.Μ.Α.»

Σε περίπτωση που η ανωτέρω δήλωση υποβάλλεται ως Δήλωση Φ.Μ.Α., αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι εκείνη της τοποθεσίας του ακινήτου. Κατ' εξαίρεση, η δήλωση μπορεί να υποβληθεί και στη Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του αγοραστή, όταν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων και είναι προδήλως δυσχερής η υποβολή της αρμοδίας.

Στην περίπτωση χορήγησης απαλλαγής της παράδοσης του ακινήτου από το ΦΠΑ ως πρώτης κατοικίας και κατ' επέκταση υποβολής δήλωσης Φ.Μ.Α., αντί της Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ, δεν παρέχεται σε αυτή την περίπτωση, η δυνατότητα υποβολής της δήλωσης Φ.Μ.Α. στη Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του αγοραστή.

Γενικότερα, όσον αφορά τη διαδικασία υποβολής της δήλωσης Φ.Μ.Α. εφαρμόζονται τα μέχρι σήμερα ισχύοντα στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ	ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ

ΠΟΛ. 1083 / 2006

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα 25 Μαΐου 2006
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ.: 1049703/3689/770/Α0014
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΠΟΛ. 1083
14η Δ/ΝΣΗ ΦΠΑ	
ΤΜΗΜΑ Α΄	

ΘΕΜΑ: Διευκρινίσεις και οδηγίες για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 27.12.2005 για το Φ.Π.Α. στις νεόδμητες οικοδομές.

ΓΕΝΙΚΑ

Με τις διατάξεις του Ν. 1642 / 1986, όπως κωδικοποιήθηκε με το Ν. 2859 / 2000 και ισχύει, προβλεπόταν η επιβολή του Φ.Π.Α. στις παραδόσεις ακινήτων από επιχειρήσεις με αντικείμενο δραστηριότητας την ανέγερση ακινήτων προς πώληση. Έκτοτε και μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2005 η εφαρμογή των σχετικών διατάξεων τελούσε σε αναστολή.

Ήδη με το Ν. 3427 / 27.12.2005 εφαρμόζεται πλέον από 1-1-2006 το νέο καθεστώς φορολόγησης στις παραδόσεις των νεόδμητων ακινήτων, σύμφωνα με το οποίο επιβάλλεται Φ.Π.Α. στις παραδόσεις ακινήτων των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται (για οποιοδήποτε λόγο) από 1^{ης} Ιανουαρίου 2006, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

Διευκρινίζεται ότι για τις οικοδομές των οποίων η άδεια έχει εκδοθεί μέχρι και τις 31/12/2005 καθώς και για τις οικοδομές για τις οποίες χορηγείται εξαίρεση σύμφωνα με την ΑΥΟ ΠΟΛ. 1038 / 2006 , η κατασκευαστική επιχείρηση εξακολουθεί να διενεργεί απαλλασσόμενες από ΦΠΑ πράξεις για τις συγκεκριμένες παραδόσεις ακινήτων.

1. Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 3 (Ν. 2859 / 2000), κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή ένωση προσώπων που ασκεί κατά τρόπο ανεξάρτητο οικονομική δραστηριότητα, υπόκειται σε Φ.Π.Α. Οι επιχειρήσεις ανέγερσης οικοδομών προς πώληση ήταν μέχρι 31/12/2005 απαλλασσόμενες λόγω της αναστολής εφαρμογής του ΦΠΑ στα ακίνητα. Με το νέο νόμο, η παράδοση νεόδμητων ακινήτων υπάγεται πλέον σε

Φ.Π.Α. και συνεπώς οι επιχειρήσεις αυτές από 1.1.2006 διενεργούν φορολογητέες πράξεις.

Οι επιχειρήσεις ανέγερσης οικοδομών προς πώληση μπορεί να είναι φυσικά πρόσωπα, νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε μορφής, κοινωνίες κ.λ.π.

Η ανέγερση οικοδομών από τις παραπάνω επιχειρήσεις μπορεί να γίνεται είτε άμεσα από τις ίδιες είτε αναθέτοντας εργολαβίες ή υπεργολαβίες σε άλλους, ανεξαρτήτως εάν ανεγείρουν σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή με το σύστημα της αντιπαροχής.

Συνεπώς μια κατασκευαστική επιχείρηση που επιθυμεί να κατασκευάσει οικοδομή σε ιδιόκτητο οικόπεδο με σκοπό να πουλήσει τις διηρημένες ιδιοκτησίες μπορεί είτε να εκτελέσει η ίδια την κατασκευή είτε να την αναθέσει σε άλλον εργολάβο για λογαριασμό της, είτε να εκτελέσει η ίδια κάποιες εργασίες και κάποιες να αναθέσει σε υπεργολάβους, είτε ακόμη και να την αναθέσει σε άλλον εργολάβο με το σύστημα της αντιπαροχής. Στην τελευταία περίπτωση οι διηρημένες ιδιοκτησίες που θα παραμείνουν στην κυριότητα της οικοπεδούχου κατασκευαστικής επιχείρησης, όπως και αυτές που θα λάβει ως εργολαβικό αντάλλαγμα η εργολήπτρια επιχείρηση, θα υπαχθούν σε ΦΠΑ ως νεόδημητα ακίνητα. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που κάποιο νομικό πρόσωπο κερδοσκοπικού χαρακτήρα, με οποιοδήποτε αντικείμενο δραστηριότητας, αναθέτει σε άλλη εργολήπτρια επιχείρηση, την ανέγερση οικοδομής σε οικόπεδο που κατείχε ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο, με σκοπό να μεταβιβάσει τις διηρημένες ιδιοκτησίες που θα παραμείνουν στην κυριότητά του, καθόσον το νομικό αυτό πρόσωπο, εκ του νόμου, ασκεί σε κάθε περίπτωση εμπορική δραστηριότητα και δεν μπορεί ποτέ να λειτουργήσει ως ιδιώτης. Δεν συμβαίνει όμως το ίδιο στην περίπτωση που οικοπεδούχος φυσικό πρόσωπο, που είναι ιδιώτης ή υποκείμενος στο ΦΠΑ από άλλη αιτία (πχ πωλήσεις ηλεκτρικών ειδών) αναθέσει την κατασκευή οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής σε κατασκευαστική επιχείρηση. Στην περίπτωση αυτή ο οικοπεδούχος θα μεταβιβάσει τις ιδιοκτησίες που παραμένουν στην κυριότητά του με Φ.Μ.Α. διότι λειτουργεί ως ιδιώτης ενώ η εργολήπτρια-κατασκευάστρια θα μεταβιβάσει τις ιδιοκτησίες που της αντιστοιχούν ως εργολαβικό αντάλλαγμα με ΦΠΑ.

2. Με την παράγραφο 2 του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 2005 αντικαταστάθηκε η παράγραφος 1 του άρθρου 6. Εξακολουθούν να ισχύουν ως είχαν οι παράγραφοι 2 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 2 και 3 του άρθρου

6 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 3 (Ν. 2859 / 2000).

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 6, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 3, 4 και 5 του ως άνω Κώδικα, συνιστά παράδοση και επομένως φορολογητέα πράξη, η μεταβίβαση από υποκείμενο στο φόρο έναντι ανταλλάγματος («εξ επαχθούς αιτίας») της κυριότητας αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων αυτών, καθώς και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παρ.1 του άρθρου 2 του αναγκαστικού νόμου 1521 / 1950 που κυρώθηκε με το Ν. 1587 / 1950 περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, εφόσον η μεταβίβαση ενεργείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά. Το αμάχητο τεκμήριο αποπερατωμένου διαμερίσματος εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου στο οποίο ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθεί πολυκατοικία, από εργολάβο με σχέδιο εγκεκριμένο από την πολεοδομική υπηρεσία πριν από τη μεταβίβαση. Στην περίπτωση αυτή θεωρείται κατά αμάχητο τεκμήριο ότι μαζί με το ιδανικό μερίδιο του οικοπέδου μεταβιβάζεται αποπερατωμένο διαμέρισμα της πολυκατοικίας που αντιστοιχεί σε αυτό. Η μεταβίβαση ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του αν. ν. 1521 / 1950 που κυρώθηκε με το Ν. 1587 / 1950, αποτελεί την περίπτωση που είναι γνωστή ως πώληση διαμερίσματος, καταστήματος κ.λ.π. από τα σχέδια ή σε ημιτελή κατάσταση αλλά πρόκειται να παραδοθεί περατωμένο.

Αναλύοντας τα πιο πάνω, διαπιστώνουμε ότι για να υπάρξει υπαγόμενη σε ΦΠΑ παράδοση ακινήτων θα πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις:

- α) Η μεταβίβαση να ενεργείται από πρόσωπο του οποίου η οικονομική δραστηριότητα προσδίδει σ' αυτόν την ιδιότητα του υποκειμένου στο φόρο, δηλαδή του εργολάβου ο οποίος κατασκευάζει οικοδομές προς πώληση.
- β) Η μεταβίβαση να γίνεται με αντάλλαγμα.
- γ) Το μεταβιβαζόμενο ακίνητο να αποτελεί κτίριο.

Ως κτίρια νοούνται τα κτίσματα γενικά και όλες οι κατασκευές που συνδέονται με τα κτίσματα ή με το έδαφος κατά τρόπο σταθερό και μόνιμο, ανεξάρτητα αν είναι αποπερατωμένα ή ημιτελή. Επομένως δε συνιστά φορολογητέα παράδοση η

ξεχωριστή μεταβίβαση γηπέδων (δηλαδή οικοπέδων και αγροτεμαχίων) ή ιδανικών μεριδίων αυτών.

δ) Να πρόκειται για κτίριο του οποίου η οικοδομική άδεια εκδίδεται από 1/1/2006 και μετά ή αναθεωρείται από 1/1/2006 και μετά, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής και εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εξαίρεσης της Α.Υ.Ο.Ο. ΠΟΛ. 1038/2006 .

ε) Η μεταβίβαση να γίνει πριν από την πρώτη εγκατάσταση σ' αυτό. Αυτό σημαίνει ότι το ακίνητο πρέπει να είναι «καινούργιο».

Δε θεωρείται ως καινούργιο αυτό που έχει με οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιηθεί από τον υποκείμενο στο φόρο, όπως για ιδιοκατοίκηση, ιδιόχρηση, μίσθωση ή άλλη χρήση.

Επίσης θεωρείται ότι έχει πραγματοποιηθεί η πρώτη εγκατάσταση και συνεπώς το ακίνητο παύει να θεωρείται καινούργιο κατά το χρόνο που συμπληρώνεται πενταετία από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής αδειάς. Η μεταβίβαση του ακινήτου σε χρόνο μεταγενέστερο από την συμπλήρωση της πενταετίας δεν συνιστά πράξη υπαγόμενη στο ΦΠΑ (αλλά υπάγεται σε Φ.Μ.Α.).

Περαιτέρω, με την περίπτωση α' της παρ. 2 του εν λόγω άρθρου 6 ορίζεται ότι αποτελούν υπαγόμενες στο φόρο παραδόσεις και οι παρακάτω πράξεις :

- α) μεταβίβαση ψιλής κυριότητας,
- β) σύσταση ή παραίτηση από το δικαίωμα προσωπικής δουλείας,
- γ) μεταβίβαση του δικαιώματος άσκησης της επικαρπίας.

Οι ανωτέρω πράξεις συνιστούν φορολογητέα παράδοση ακινήτων εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις που προαναφέρθηκαν, οι οποίες αφορούν στον υποκείμενο στο φόρο, στο χαρακτηρισμό του ακινήτου ως νεόδμητου, στη μεταβίβαση πριν από την πρώτη εγκατάσταση κ.τ.λ.

Αυτονόητο είναι ότι οι παραδόσεις ακινήτων οι οποίες υπάγονται σε Φ.Π.Α. δεν υπάγονται ταυτόχρονα και σε φόρο μεταβίβασης (Φ.Μ.Α.).

Σε περιπτώσεις κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, εξακολουθεί να επιβάλλεται ο οικείος φόρος και συνεπώς δεν θεωρείται ότι συντελείται παράδοση υπαγόμενη σε ΦΠΑ, γιατί αφ' ενός δεν μπορεί η ίδια πράξη να υπόκειται σε δύο φορολογίες και αφετέρου ελλείπει το στοιχείο της επαχθούς αιτίας. Θα πρέπει όμως να γίνεται στις περιπτώσεις αυτές διακανονισμός του ΦΠΑ των εισροών σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα ΦΠΑ (μέσω της περιοδικής δήλωσης – αφαιρούμενα ποσά).

3. Με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 2005 αντικαθίσταται η παράγραφος 4 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 6 παράγραφος 4 και ορίζεται ότι στο ΦΠΑ υπάγονται τα ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται από την 1^η Ιανουαρίου 2006 καθώς και τα ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής έχει εκδοθεί πριν την ανωτέρω ημερομηνία, αλλά αναθεωρείται από την 1^η Ιανουαρίου 2006, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

Είναι σαφές ότι, εφόσον η άδεια οικοδομής έχει εκδοθεί η αναθεωρηθεί μέχρι και 31/12/2005, το ακίνητο δεν υπάγεται σε ΦΠΑ, ανεξαρτήτως χρόνου έναρξης των εργασιών κατασκευής ή υπογραφής του εργολαβικού προσυμφώνου (σε περίπτωση αντιπαροχής). Επίσης είναι σαφές ότι δεν υπάγεται σε ΦΠΑ το ακίνητο του οποίου η άδεια αναθεωρείται από 1/1/2006 και μετά και μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της αναθεωρημένης άδειας έχουν ξεκινήσει εργασίες κατασκευής (σύμφωνα με άδεια εκδοθείσα μέχρι και 31/12/2005).

Για τα ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται από 1/1/2006 και μετά (και μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει εργασίες κατασκευής) μπορεί με αίτηση των ενδιαφερομένων να χορηγηθεί εξαίρεση από την υπαγωγή στο ΦΠΑ εφ' όσον έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στη πολεοδομία και έχει υπογραφεί προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής μέχρι και τις 25/11/2005 (επί αντιπαροχής). Σε περίπτωση που η οικοδομή ανεγείρεται σε ιδιόκτητο από την κατασκευαστική επιχείρηση οικόπεδο, αρκεί η κατάθεση πλήρους φακέλου στην πολεοδομία μέχρι και τις 25/11/2005. Η εξαίρεση εξακολουθεί να ισχύει στην περίπτωση αναγκαστικής αλλαγής των προσώπων των συμβαλλομένων στο προσύμφωνο και εργολαβικό κατασκευής μερών λόγω θανάτου και συνέχισης της ίδιας σύμβασης από τους κληρονόμους του θανόντος (π.χ. οικοπεδούχος που έχει υπογράψει με εργολάβο κατασκευαστή προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής αποβιώνει, το παιδί του αποδέχεται την κληρονομιά και συνεπώς και τα απορρέοντα από αυτήν δικαιώματα και συναινεί στην συνέχιση της οικοδομής).

Με την Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών Π.Ο.Λ. 1038 / 9.3.2006 καθορίστηκε η διαδικασία και ο τρόπος χορήγησης της παραπάνω εξαίρεσης. Διευκρινίσεις και οδηγίες για την εφαρμογή της παραπάνω Α.Υ.Ο.Ο. δόθηκαν με την εγκύκλιο Π.Ο.Λ. 1066 / 2.5.2006 .

4. Με την παράγραφο 4 του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 2005 προστίθεται νέα παράγραφος 5 στο άρθρο 6 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 6 παράγραφος 5 (Ν. 2859 / 2000), με την οποία εξουσιοδοτείται ο Υπουργός Οικονομίας και Οικονομικών να ρυθμίζει με αποφάσεις του κάθε διαδικαστικό θέμα και λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παραπάνω άρθρου.

5. Με τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 2005 αντικαταστάθηκε η περίπτωση γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 7 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 7 παράγραφος 2 (Ν. 2859/2000) και ορίστηκαν οι περιπτώσεις που συνιστούν αυτοπαράδοση ακινήτων. Όπως συμβαίνει και με κάθε άλλο αγαθό και υπηρεσία έτσι και στην περίπτωση των ακινήτων, εξομοιώνεται με παράδοση (αυτοπαράδοση) η ανάληψη του ακινήτου από τον υποκείμενο για κάλυψη προσωπικών του αναγκών ή της οικογένειας του ή γενικά για σκοπούς ξένους προς την επιχείρηση ή η διάθεση από τον υποκείμενο στο φόρο ακινήτου για το οποίο έχει ασκηθεί δικαίωμα έκπτωσης, σε άλλη μη φορολογητέα δραστηριότητα του ιδίου.

Τέτοιες περιπτώσεις είναι η ιδιοκατοίκηση, η ιδιόχρηση, η δωρεάν παραχώρηση της χρήσης, η μίσθωση, η χρησιμοποίηση ακινήτου ως παγίου το οποίο είχε κατασκευαστεί με σκοπό την πώλησή του (και έχει ήδη ασκηθεί ως προς αυτό το δικαίωμα έκπτωσης) σε δραστηριότητα του ιδίου υποκειμένου που δεν παρέχει δικαίωμα έκπτωσης (π.χ. επιχείρηση με δραστηριότητα κατασκευή και πώληση ακινήτων και ασφαλιστικές εργασίες, ιδιοχρησιμοποιεί γραφείο που είχε κατασκευάσει προς πώληση προκειμένου να στεγάσει τον κλάδο των ασφαλειών). Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση διάθεσης ακινήτου για χρήση του ως παγίου σε άλλη φορολογητέα δραστηριότητα του ιδίου υποκειμένου δεν συντρέχει λόγος αυτοπαράδοσης και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 33 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 33 περί διακανονισμού και παρακολούθησης του επί πενταετία. Ανεξάρτητα από την υποχρέωση για διακανονισμό του παγίου, μεταβίβαση αυτής της ιδιοκτησίας (παγίου) πριν ή μετά την πενταετία του διακανονισμού θα υπαχθεί σε Φ.Μ.Α.

Άλλη περίπτωση διάθεσης ακινήτου σε μη φορολογητέα δραστηριότητα η οποία εξομοιώνεται με παράδοση και οφείλεται γι' αυτήν ΦΠΑ αυτοπαράδοσης, είναι η περίπτωση κατά την οποία συμπληρώνεται πενταετία από την έκδοση της οικοδομικής αδείας, χωρίς να έχει πραγματοποιηθεί παράδοση του ακινήτου, οπότε το ακίνητο θεωρείται ότι διατίθεται πλέον σε μη φορολογητέα

δραστηριότητα, εφ' όσον η πώλησή (παράδοση) του μετά τον χρόνο αυτό (παρέλευση πενταετίας) δεν θα υπόκειται σε ΦΠΑ.

Απαραίτητη προϋπόθεση σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις για τις οποίες καταβάλλεται ΦΠΑ, είναι οι πράξεις αυτές να γίνονται από κατασκευαστική επιχείρηση που λόγω της δραστηριότητάς της αυτής υπόκειται στο ΦΠΑ και βέβαια να πρόκειται για ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής έχει εκδοθεί από 1/1/2006 ή για ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής αναθεωρείται από 1/1/2006 εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

6. Με τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 1 του Ν. 3427/2005 αντικαθίσταται η παράγραφος 3 του άρθρου 16 και ορίζεται ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης και το απαιτητό του φόρου ειδικά για τις πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις των παραγράφων 1 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 6 παράγραφος 1 και 2 περίπτωση α' του άρθρου 6 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 6 παράγραφος 2 και του άρθρου 7 παράγραφος 2 περίπτωση γ' του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 7 παράγραφος 2 (Ν. 2859 / 2000).

Συνεπώς, προκειμένου για τις πράξεις αυτές η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος γίνεται απαιτητός κατά την ημέρα:

α) Υπογραφής του οριστικού συμβολαίου.

β) Σύνταξης της έκθεσης κατακύρωσης στην περίπτωση εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού. Όπως και στις λοιπές περιπτώσεις εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού κινητών, έτσι και στην περίπτωση των ακινήτων, υποκείμενος στον ΦΠΑ είναι ο καθ' ου η εκτέλεση, βαρυνόμενος με τον ΦΠΑ είναι ο υπερθεματιστής και υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης και την απόδοση του ΦΠΑ ο επί του πλειστηριασμού υπάλληλος (συμβολαιογράφος κ.λ.π.). Ο υπάλληλος του πλειστηριασμού υποβάλει την ειδική δήλωση Φ.Π.Α. στο όνομα του καθ' ου και στη ΔΟΥ του ακινήτου κατά το χρόνο σύνταξης της έκθεσης κατακύρωσης. Κατά τα λοιπά ισχύει η εγκύκλιος ΠΟΛ. 1075/30.3.1990 .

γ) Μεταγραφής στις λοιπές περιπτώσεις που δεν απαιτείται η κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι δεν απαιτείται σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου στην περίπτωση της επιδίκασης κυριότητας από το δικαστήριο.

δ) Πραγματοποίησης των πράξεων που προβλέπουν οι διατάξεις της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 7. Πρόκειται δηλαδή για τις περιπτώσεις της ιδιοκατοίκησης, ιδιόχρησης, δωρεάν παραχώρησης της χρήσης, μίσθωσης κ.λ.π. οι οποίες εξομοιώνονται με παράδοση (αυτοπαράδοση) και υπόκεινται σε ΦΠΑ. Τέτοια είναι και η περίπτωση συμπλήρωσης της πενταετίας από την έκδοση οικοδομικής αδείας.

ε) Υπογραφής προσυμφώνου, με τον όρο της αυτοσύμβασης που προβλέπει το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα εφόσον καταβλήθηκε ολόκληρο το τίμημα και παραδόθηκε η νομή του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται για τη γένεση της φορολογικής υποχρέωσης να συντρέχουν σωρευτικά και οι τρεις προϋποθέσεις, δηλαδή να περιλαμβάνεται στο προσύμφωνο ο όρος της αυτοσύμβασης που προβλέπει το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα και να ορίζεται ότι καταβλήθηκε ολόκληρο το τίμημα και παραδόθηκε η νομή του ακινήτου. Κατά συνέπεια, στην περίπτωση πίστωσης του τιμήματος ή εξόφλησης μέρους αυτού δεν γεννάται η φορολογική υποχρέωση.

Αναφορικά με την παράδοση κτισμάτων στον οικοπεδούχο η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος γίνεται απαιτητός σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 16 κατά το χρόνο που ολοκληρώνεται η παρεχόμενη εργολαβία και παραδίδονται τα κτίσματα στον οικοπεδούχο (Α.Υ.Ο.Ο. ΠΟΛ. 1039 / 2006 και Εγκύκλιος ΠΟΛ. 1067 / 2006).

7. Με την παράγραφο 7 του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 2005 προστίθεται νέα παράγραφος 4 στο άρθρο 16 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 16 παράγραφος 4 (Ν. 2859/2000), με την οποία εξουσιοδοτείται ο Υπουργός Οικονομίας και Οικονομικών να ρυθμίζει με αποφάσεις του κάθε διαδικαστικό θέμα και λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

8. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 1 του Ν. 3427/2005 αντικαθίσταται η περίπτωση δ' της παραγράφου 2 του άρθρου 19 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 19 παράγραφος 2 και ορίζεται η φορολογητέα αξία για τις πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις των παραγράφων 1 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 6 παράγραφος 1 και 2 περίπτωση α' του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 6 παράγραφος 2 . Για τις παραδόσεις δηλαδή των νεόδμητων ακινήτων φορολογητέα αξία αποτελεί το τίμημα που έλαβε ή θεωρείται ότι έλαβε ή πρόκειται να λάβει ο υποκείμενος στο φόρο (πωλητής) για τη συντελούμενη κάθε φορά παράδοση πχ

μεταβίβαση πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας κ.λ.π. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας θα ληφθεί υπόψη το αντάλλαγμα που θα αποτιμηθεί σε χρήμα κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης και είναι αδιάφορο αν η πώληση γίνεται μετρητοίς (τίμημα που έλαβε) ή επί πιστώσει (τίμημα που πρόκειται να λάβει) όπως άλλωστε και σε όλες τις παραδόσεις αγαθών.

Επίσης για τις παραδόσεις ακινήτων στον κύριο του οικοπέδου που αναθέτει σε εργολάβο την ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται η αξία της παρεχόμενης εργολαβίας για την ανέγερση των κτισμάτων που παραδίδονται σε αυτόν, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η αξία του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου που αντιστοιχεί σε αυτά (παρ. 2 της Εγκυκλίου ΠΟΛ. 1067 / 2006).

Όπως προκύπτει από τις διατάξεις του Αστικού Δικαίου, η ανέγερση οικοδομής «επί αντιπαροχή» είναι μίσθωση έργου, για την οποία η αμοιβή παρέχεται σε είδος ή σε ορισμένες περιπτώσεις εν μέρει σε είδος και εν μέρει σε χρήμα. Ο κύριος του οικοπέδου συμφωνεί με τον εργολάβο την ανέγερση πολυώροφου οικοδομής στο οικοπέδό του, η δε οικοδομή διέπεται από τις διατάξεις περί οριζοντίου ή κάθετης ιδιοκτησίας. Η αμοιβή του εργολάβου συνίσταται στην υποχρέωση του οικοπεδούχου-εργοδότη, όπως μεταβιβάσει σ' αυτόν ή σε τρίτα πρόσωπα που υποδεικνύονται από αυτόν τα συμφωνημένα ποσοστά του οικοπέδου. Η αξία της παρεχόμενης εργολαβίας, η οποία προκύπτει από το κόστος υλικών, εργασιών, αμοιβών, μισθών και λοιπών επιβαρύνσεων καθώς και τυχόν εργολαβικό κέρδος όπου υπάρχει, δε μπορεί να είναι μικρότερη της αξίας των ποσοστών του οικοπέδου, που μεταβιβάζονται από τον κύριο του οικοπέδου στον εργολάβο κατασκευαστή ή στον από αυτόν υποδεικνυόμενο τρίτο. Μπορεί όμως η αξία της εργολαβίας να είναι μεγαλύτερη της αξίας των κατά τα παραπάνω ποσοστών οικοπέδου, εάν με το εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής έχει συμφωνηθεί και καταβολή ενός μέρους του τιμήματος σε χρήμα.

Για τις πράξεις παράδοσης ακινήτων που αναφέρονται στο άρθρο 7 παράγραφος 2 περίπτωση γ', δηλαδή τις αυτοπαραδόσεις ακινήτων, όπως αυτές αναλύθηκαν παραπάνω, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται σύμφωνα με το άρθρο 19 παράγραφος 2 περίπτωση α' η τρέχουσα τιμή αγοράς των αγαθών ή παρόμοιων αγαθών ή, αν δεν υπάρχει τιμή αγοράς, το κόστος των αγαθών, κατά το χρόνο παράδοσής τους. Επειδή στις περιπτώσεις αυτές ο εργολάβος κατασκευαστής δεν

αγοράζει αλλά κατασκευάζει το ακίνητο, ως φορολογητέα αξία της αυτοπαράδοσης στην πράξη λαμβάνεται υπόψη το κόστος κατασκευής. Η αξία αυτή αναγράφεται στην ειδική δήλωση που υποβάλλεται για τις αυτοπαραδόσεις ακινήτων και τα δεδομένα της μεταφέρονται στην περιοδική δήλωση της αντίστοιχης φορολογικής περιόδου (σύμφωνα με τις οδηγίες της εγκυκλίου ΠΟΛ. 1070/2006).

Στην περίπτωση πλειστηριασμού ακινήτου ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται το εκπλειστηρίασμα που αναφέρεται στην κατακυρωτική έκθεση ανεξαρτήτως αν υπερβαίνει ή όχι την αξία που προσδιορίζεται σύμφωνα με την ΑΥΟ ΠΟΛ. 1054 / 2006 .

9. Με τις διατάξεις της παραγράφου 9 του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 2005 αντικαθίσταται η περίπτωση λα' της παραγράφου 1 του άρθρου 22 και ορίζεται ότι απαλλάσσεται από το φόρο η παράδοση ακινήτων εκτός από την παράδοση που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6 και τις παραδόσεις που προβλέπουν οι διατάξεις της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 7, οι οποίες υπάγονται στο Φ.Π.Α.

Κατά συνέπεια απαλλάσσονται από το φόρο οι παραδόσεις όλων των άλλων ακινήτων, εκτός των παραδόσεων νεόδμητων ακινήτων όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 6.

Από τα παραπάνω γίνεται σαφές, ότι παραδόσεις οικοπέδων, αγροτεμαχίων κ.λ.π. επί των οποίων δεν υπάρχει κτίσμα δεν υπάγονται σε Φ.Π.Α.

Απαλλάσσονται επίσης από το Φ.Π.Α. οι παραδόσεις ακινήτων που δεν θεωρούνται νεόδητα. Πρόκειται δηλαδή για ακίνητα των οποίων η άδεια οικοδομής εκδόθηκε πριν την 1-1-2006 και επομένως δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 6 Αυτονόητο είναι ότι απαλλάσσεται από το φόρο η παράδοση ακινήτων των οποίων η άδεια εκδόθηκε από 1-1-2006 αλλά έχει χορηγηθεί η εξαίρεση της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 6 παράγραφος 4 (για την οποία έγινε λόγος παραπάνω στην παράγραφο 3 της παρούσας).

Περαιτέρω, απαλλάσσονται από το φόρο και οι περιπτώσεις παράδοσης νεόδμητων ακινήτων σε δικαιούχους απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά πρώτης κατοικίας.

Η απαλλαγή από το Φ.Π.Α. ισχύει για όλη την αξία της παράδοσης του μεταβιβαζόμενου ως πρώτη κατοικία ακινήτου. Συνεπώς, η μεταβίβαση αυτή εμπίπτει στις διατάξεις του Φ.Μ.Α. και για το τυχόν μεγαλύτερο του απαλλασσόμενου κατά περίπτωση ορίου καταβάλλεται ο αναλογών φόρος μεταβίβασης (Φ.Μ.Α.).

Η απαλλαγή αυτή κρίνεται οριστικά κατά το χρόνο της παράδοσης, γι' αυτό και θα πρέπει να ερευνάται προσεκτικά η ύπαρξη των προϋποθέσεων για να θεωρηθεί κάποιος δικαιούχος απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης για πρώτη κατοικία, καθόσον στην περίπτωση αυτή έχουμε απαλλαγή της παράδοσης του ακινήτου από τον Φ.Π.Α. και υπαγωγής της πράξης αυτής στις διατάξεις του Φ.Μ.Α. και κατά συνέπεια διαφοροποίηση και του υπόχρεου προσώπου απέναντι στο δημόσιο.

Διευκρινίζεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων (άρθρο 1 του Ν. 1078 / 1980) μπορούν να απαλλάσσονται οι συμβάσεις αγοράς εξ' ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα ακινήτου υπό ορισμένες προϋποθέσεις. Κατά την ανοικοδόμηση συνεπώς κατοικίας είτε με το σύστημα της αυτεπιστασίας είτε της αντιπαροχής για τον οικοπεδούχο δεν συνάπτεται σύμβαση αγοράς και συνεπώς δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις που θέτουν οι διατάξεις του Φ.Μ.Α. προκειμένου να κριθεί ο οικοπεδούχος ως δικαιούχος απαλλαγής Α' κατοικίας. Για το λόγο αυτό δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι δικαιούται απαλλαγής από τον Φ.Π.Α. οποιοσδήποτε κατασκευάζει κατοικία σε ιδιόκτητο οικόπεδο με οποιοδήποτε τρόπο.

10. Με την παράγραφο 10 του Ν. 3427/2005 οι παράγραφοι 7 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 31 παράγραφος 7 και 8 του άρθρου 31 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 31 παράγραφος 8 αναριθμούνται σε 8 και 9 αντίστοιχα και προστίθεται νέα παράγραφος 7 με την οποία καθορίζεται ο τρόπος άσκησης καθώς και το δικαιούμενο ποσοστό έκπτωσης του φόρου. Προϋπόθεση για την έκπτωση του Φ.Π.Α. με τον οποίο επιβαρύνθηκαν οι εισροές της επιχείρησης είναι, οι εισροές αυτές να χρησιμοποιούνται για την πραγματοποίηση φορολογητέων πράξεων. Έτσι όταν μια κατασκευαστική επιχείρηση διενεργεί παραδόσεις ακινήτων υποκείμενες σε Φ.Π.Α., εκπίπτει ολόκληρο το φόρο των εισροών της. Σε περίπτωση όμως που διενεργεί πράξεις απαλλασσόμενες από το φόρο για τις οποίες δεν προβλέπεται από το νόμο δικαίωμα έκπτωσης (π.χ. μεταβίβαση πρώτης κατοικίας, δωρεά ακινήτου) δεν μπορεί να εκπέσει το φόρο που επιβάρυνε τις εισροές που

χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή αυτών των ιδιοκτησιών. Για το λόγο αυτό πρέπει να προσδιοριστεί σύμφωνα με τα ανωτέρω ο Φ.Π.Α. των εισροών που βάρυνε τις ιδιοκτησίες για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης καθώς και ο ΦΠΑ που βάρυνε τις ιδιοκτησίες για τις οποίες δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης και να διακανονισθεί μέσω της περιοδικής δήλωσης στο πεδίο «αφαιρούμενα ποσά».

Το ποσό του εκπιπόμενου φόρου προσδιορίζεται ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής κάθε ιδιοκτησίας στο συνολικό φόρο εισροών, με βάση την πραγματική διάθεση των αγαθών ή υπηρεσιών ανά οικοδομή, όπως προκύπτει από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Β.Σ.

Σημειώνεται ότι ο προσδιορισμός του εκπιπόμενου ποσοστού Φ.Π.Α. που βαρύνει τις κοινές λειτουργικές δαπάνες π.χ. γραφική ύλη, έξοδα καθαριότητας κ.λπ. βρίσκεται και για τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις με βάση το κλάσμα που ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 31 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 31 παράγραφος 1 (Ν. 2859 / 2000).

11. Με τις διατάξεις της παραγράφου 11 του άρθρου 1 του Ν. 3427 / 2005 αντικαθίσταται η περίπτωση γ' της παραγράφου 4 του άρθρου 36 του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859/2000 άρθρο 36 παράγραφος 4 και ορίζεται η υποβολή ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. και ειδικών εντύπων απεικόνισης του συνολικού κόστους οικοδομής και κατανομής τους στις επιμέρους ιδιοκτησίες προϋπολογιστικά και απολογιστικά.

Για τον τύπο, περιεχόμενο, τρόπο, χρόνο και διαδικασία υποβολής της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. για τη μεταβίβαση ακινήτου εκδόθηκε η ΑΥΟ ΠΟΛ. 1053 / 27-3-2006 . Διευκρινίσεις και οδηγίες για την εφαρμογή της παραπάνω ΑΥΟ έχουν δοθεί με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1070 / 2006 .

Για τον τύπο, περιεχόμενο, τρόπο, χρόνο και διαδικασία υποβολής του ειδικού εντύπου απεικόνισης προϋπολογιστικού κόστους της οικοδομής και κατανομής αυτού στις επιμέρους ιδιοκτησίες εκδόθηκε η ΑΥΟ ΠΟΛ. 1048 / 20-3-2006 . Διευκρινίσεις και οδηγίες για την εφαρμογή της παραπάνω ΑΥΟ έχουν δοθεί με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1065 / 2006 .

Για τον τύπο, περιεχόμενο, τρόπο, χρόνο και διαδικασία υποβολής του ειδικού εντύπου απεικόνισης απολογιστικού κόστους της οικοδομής και κατανομής αυτού στις επιμέρους ιδιοκτησίες και σχετικές διευκρινίσεις και οδηγίες θα δοθούν με ΑΥΟ και εγκύκλιο που θα ακολουθήσει.

12. Για τον έλεγχο της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. μεταβίβασης ακινήτων εκδόθηκε η ΑΥΟ ΠΟΛ. 1054 / 27-3-2006 . Διευκρινίσεις και οδηγίες για την εφαρμογή της παραπάνω ΑΥΟ έχουν δοθεί με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1071 / 2006 .

13. Με την παράγραφο 13 του Ν. 3427/2005 προστίθεται νέο εδάφιο στην παράγραφο 1 του άρθρου 50, με το οποίο παρέχεται η δυνατότητα στον αρμόδιο προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. να εκδίδει εντολή προσωρινού ελέγχου όχι μόνο ανά διαχειριστική ή φορολογική περίοδο αλλά και ανά ειδική δήλωση Φ.Π.Α.

14. Με την παράγραφο 14 του Ν. 3427 / 2005 καταργείται η παράγραφος 8 του άρθρου 62, του Κώδικα Φ.Π.Α. Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2859 / 2000 άρθρο 62 παράγραφος 8 και η παράγραφος 9 του ίδιου άρθρου αναριθμείται σε 8.

Με την καταργούμενη παράγραφο υπάγονταν σε Φ.Π.Α. και τα εργολαβικά προσύμφωνα ανέγερσης οικοδομών με το σύστημα της αντιπαροχής, τα οποία με τις νέες ρυθμίσεις δεν θα υπάγονται σε Φ.Π.Α. δεδομένου ότι με το εργολαβικό προσύμφωνο δεν συντελείται παράδοση αγαθού ή παροχή υπηρεσίας προκειμένου να υπαχθεί στις διατάξεις του Φ.Π.Α.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	Ο Υφυπουργός Οικονομίας & Οικονομικών
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ	Αντώνιος Μπέζας

ΠΟΛ. 1089 / 2006

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα, 30 Ιουνίου 2006
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ.: 1061705/484/Β0013
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΠΟΛ. 1089
Δ/ΝΣΗ 13 ^η ΦΟΡ. ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	
ΤΜΗΜΑ Β'	

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση της 1031379/178/35/0014/ΠΟΛ. 1053/27.3.2006 (Φ.Ε.Κ. 385 Β'/29.3.2006) Απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών με την οποία καθορίστηκε ο τύπος, το περιεχόμενο, ο τρόπος, ο χρόνος και η διαδικασία υποβολής της δήλωσης για τη μεταβίβαση ακινήτου.

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη :

1. Τη διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 7 του Α.Ν. 1521 / 1950 «περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων» (ΦΕΚ 245 τ.α'), που κυρώθηκε με το Ν. 1587 / 1950 «περί κυρώσεως, τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του υπ' αριθ.1521 / 1950 Α.Ν. όπως ισχύει».
2. Την 37930/ΔΙΟΕ 1264 (ΦΕΚ 1432 Β) κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομίας & Οικονομικών, περί καθορισμού αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών.
3. Την 1031379/178/35/0014/ ΠΟΛ. 1053/27.3.2006 (Φ.Ε.Κ. 385 Β'/29.3.2006) Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών με την οποία καθορίστηκε ο τύπος, το περιεχόμενο, ο τρόπος, ο χρόνος και η διαδικασία υποβολής της δήλωσης για τη μεταβίβαση ακινήτου.
4. Την ανάγκη παράτασης της προθεσμίας εντός της οποίας επιτρέπεται η χρήση των εντύπων δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων που καθορίστηκαν με την υπ' αριθμόν 1111232/724/Α0013/ ΠΟΛ. 1274/30.11.2001 Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Φ.Ε.Κ. 1642 Β'/10.12.2001) παράλληλα με το έντυπο της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου.
5. Ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Άρθρο 1

Η προθεσμία, η οποία ορίζεται στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 3 της απόφασης 1031379/178/35/0014/ ΠΟΛ. 1053 / 27.3.2006 , παρατείνεται από τη λήξη της μέχρι και 31.10.2006.

Άρθρο 2

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ακριβές Αντίγραφο	Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας	ΑΝΤ. ΜΠΕΖΑΣ

ΠΟΛ. 1105 / 2006

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα, 8 Αυγούστου 2006
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ.: 1073027/4380/902/ Α 0014
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ	ΠΟΛ. 1105
Δ/ΝΣΗ 14 ^η ΦΠΑ	
ΤΜΗΜΑ: Α	
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΛΕΓΧΩΝ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ	
ΤΜΗΜΑ: Α'	
Γ.Γ. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ 30 ^η ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ Η/Υ	
ΤΜΗΜΑΤΑ: Α', Β'	

ΘΕΜΑ: Τύπος, περιεχόμενο, τρόπος, χρόνος και διαδικασία υποβολής του ειδικού εντύπου απεικόνισης απολογιστικού κόστους της οικοδομής και κατανομής αυτού στις επί μέρους ιδιοκτησίες.

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις ακόλουθες διατάξεις του Κώδικα ΦΠΑ (Ν. 2859/2000 ΦΕΚ 248 Α) όπως ισχύουν μετά το Ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α):
 - α) του άρθρου 6
 - β) της παραγράφου 4 του άρθρου 36
 - γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 59
 - δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 64
2. Την 37930/ΔΙΟΕ 1264/14-10-2005 (ΦΕΚ 1432 Β) κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, περί καθορισμού αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την ΑΥΟ 5733/ΔΙΟΕ179/9-2-2006 (ΦΕΚ 204Β).
3. Τις ιδιαιτερότητες για την διαμόρφωση του κόστους, που παρουσιάζει η κάθε οικοδομή σε ό,τι αφορά τη χρήση, το μέγεθος, τη μορφή και την περιοχή ανέγερσής της.

4. Την ανάγκη ορθολογικού προσδιορισμού του κόστους, των νεόδμητων οικοδομών για την σωστή λειτουργία του συστήματος του φόρου προστιθέμενης αξίας.

5. Ότι από τις διατάξεις της απόφασης αυτής, δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού προϋπολογισμού.

Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Τύπος και περιεχόμενο του ειδικού εντύπου

Ορίζουμε τον τύπο και το περιεχόμενο του ειδικού εντύπου απεικόνισης απολογιστικού κόστους της οικοδομής, όπως το υπόδειγμα που επισυνάπτεται στην παρούσα απόφαση ως Παράρτημα με τίτλο «ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ» που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Άρθρο 2

Χρόνος υποβολής του ειδικού εντύπου

Το ειδικό έντυπο απεικόνισης του απολογιστικού κόστους, υποβάλλεται από τον υποκείμενο στο φόρο, υποχρεωτικά μετά την αποπεράτωση της οικοδομής και την καταχώρηση του συνολικού και οριστικού κόστους αυτής με βάση τα στοιχεία του Κώδικα Β Στοιχείων στο βιβλίο «κοστολογίου οικοδομής» και εντός προθεσμίας 30 ημερών από την ημερομηνία καταχώρησης της τελευταίας εγγραφής στο βιβλίο αυτό και όχι πέραν της πενταετίας από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Η κατανομή του απολογιστικού κόστους της οικοδομής, στις επιμέρους ιδιοκτησίες, γίνεται σύμφωνα με την αντιστοιχία των ιδιοκτησιών στα χιλιοστά του οικοπέδου.

Άρθρο 3

Αρμόδια Δ.Ο.Υ. - Διαδικασία υποβολής

Το ειδικό έντυπο απεικόνισης του απολογιστικού κόστους οικοδομής υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα στο Τμήμα Εμμέσων και Ειδικών Φόρων της Δ.Ο.Υ., στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται η ανεγερθείσα οικοδομή.

Το Τμήμα Εμμέσων και Ειδικών Φόρων, αφού παραλάβει, ελέγξει και θεωρήσει το ειδικό έντυπο, επιστρέφει στον υποκείμενο θεωρημένο το τρίτο αντίτυπο.

Το ειδικό έντυπο καταχωρείται στο ειδικό «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ» που

ορίσθηκε με την Α.Υ.Ο.Ο. ΠΟΛ. 1048 / 2006 , στη δεύτερη γραμμή της ίδιας σειράς από εκείνη που είχε καταχωρηθεί το ειδικό έντυπο προϋπολογιστικού κόστους της συγκεκριμένης οικοδομής και λαμβάνει τον ίδιο αριθμό καταχώρησης με την ένδειξη «Α».

Επίσης καταχωρούνται η ημερομηνία υποβολής του καθώς και το γενικό σύνολο του απολογιστικού κόστους.

Σε περίπτωση που η Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου είναι διαφορετική από τη Δ.Ο.Υ. υποβολής του Ειδικού Εντύπου, το ένα θεωρημένο αντίτυπο διαβιβάζεται στη Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου.

Άρθρο 4

Έντυπο υποβολής

Οι υποκείμενοι, προκειμένου να υποβάλλουν το ειδικό έντυπο απεικόνισης απολογιστικού κόστους οικοδομής, μπορούν να χρησιμοποιούν έντυπα που έχουν δημιουργηθεί και εκτυπωθεί με μηχανογραφικά μέσα ή έχουν αναπαραχθεί με οποιοδήποτε πρόσφορο μέσο, με την προϋπόθεση ότι πληρούν τις προδιαγραφές του εντύπου που ορίζεται με την παρούσα απόφαση.

Άρθρο 5

Έναρξη ισχύος

Η Απόφαση αυτή, που ισχύει από την 1^η Ιανουαρίου 2006, να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ακριβές Αντίγραφο	Ο Υφυπουργός Οικονομίας και Οικονομικών
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας	Αντ. Μπέζας

14 ΑΠΟΨΕΙΣ

Οι λόγοι της εφαρμογής του Φ.Π.Α. στην παράδοση (μεταβίβαση) νεόδμητων ακινήτων βάσει του Ν. 3427 / 2005 με ισχύ από 01/01/2006 μπορούν να συνοψισθούν στις παρακάτω κατηγορίες :

1. ΠΑΤΑΞΗ ΤΗΣ ΦΟΡΟΔΙΑΦΥΓΗΣ

Από στοιχεία εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών διαχρονικά προκύπτει ότι τα έσοδα των επιχειρήσεων που ασχολούνται με την ανέγερση οικοδομών, καθώς και με την πώληση οικοδομικών υλικών, και την παροχή υπηρεσιών σε οικοδομικές δραστηριότητες, παρότι αποτελούν ένα από τα μεγαλύτερα κομμάτια της συνολικής παραγωγικής διαδικασίας στην Ελλάδα συγχρόνως αποτελούν ίσως και την μεγαλύτερη πηγή φοροδιαφυγής. Με τον παρόντα νόμο και με τις διατάξεις που προβλέπουν τήρηση Βιβλίου Κοστολογίου Οικοδομών, Προϋπολογιστικό και Απολογιστικό Κόστος Οικοδομών καθίσταται ευχερέστερος ο έλεγχος των επιχειρήσεων από τους ελεγκτές των Δ.Ο.Υ..

Η ανάγκη των οικοδομικών επιχειρήσεων (λόγω των υποχρεώσεων τους που προβλέπει αυτός ο νόμος) να προμηθεύονται όλα τα τιμολόγια εξόδων τους για το κόστος κατασκευής της οικοδομής θα υποχρεώσει πολλά οικοδομικά επαγγέλματα παροχής υπηρεσιών (χωματουργικές εργασίες, κατασκευή μπετόν, τούβλων, επιχρισμάτων, δαπέδων, χρωμάτων καθώς και υδραυλικών, ηλεκτρολογικών εργασιών) σε έκδοση μεγαλύτερων τιμολογίων παροχής υπηρεσιών για τα έσοδα τους σε σχέση με τα πριν την εφαρμογή του νόμου εκδιδόμενα. Επίσης με τον παραπάνω τρόπο θα επηρεάσει τα έσοδα και των διαφόρων καταστημάτων πώλησης οικοδομικών υλικών. (μάντρες οικοδομικών υλικών, εμπόριο ξυλείας, ηλεκτρολογικού υλικού, υδραυλικών, ειδών υγιεινής και πλακιδίων, ειδών θέρμανσης και κλιματισμού κ.τ.λ.)

2. ΕΞΟΡΘΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το Υπουργείο Οικονομικών για την παράδοση (μεταβίβαση ακινήτων) που υπάγεται σε Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.) είχε δεχτεί ότι για την τιμή πώλησης και για την επιβολή του φόρου λαμβάνεται σαν συγκριτικό στοιχείο το μεγαλύτερο μεταξύ της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου ή της πραγματικής τιμής πώλησης.

Με τον παρόντα νόμο 3427 / 2005 προβλέπεται ότι για την επιβολή Φ.Π.Α. η αξία μεταβίβασης προσδιορίζεται από το μεγαλύτερο από τους παρακάτω 3 παράγοντες :

- α) αντικειμενική αξία ακινήτου
- β) προϋπολογιστικό κόστος κατασκευής (εάν δεν έχει ολοκληρωθεί η οικοδομή) ή απολογιστικό κόστος (εφόσον έχει ολοκληρωθεί η οικοδομή)
- γ) πραγματική τιμή πώλησης

Επειδή η πρακτική είναι στα συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων να μπαίνει όχι η πραγματική τιμή πώλησης αλλά μειωμένη ο νομοθέτης με τον παρόντα νόμο σε συνδυασμό με την υποχρεωτική αύξηση των αντικειμενικών αξιών κάθε χρόνο λόγω της επιβολής από 01/01/2006 με τον ίδιο νόμο Φόρου Αυτόματου Υπερτημίματος (Φ.Α.Υ.) αποσκοπεί στην αύξηση των τιμών μεταβίβασης ακινήτων και στον εξορθολογισμό με την πραγματική τιμή πώλησης αυτών.

3. ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΗ ΜΕ ΤΟ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

Η Ελλάδα ήταν από τις λίγες κοινοτικές χώρες (των 15) που δεν είχε επιβάλει και είχε αναστείλει την εφαρμογή του Φ.Π.Α. στις μεταβιβάσεις ακινήτων. Με τον Ν. 3427 / 2005 η φορολογική νομοθεσία μας εναρμονίστηκε.

15. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ / Γ. ΚΟΡΟΜΗΛΑΣ , Δ. ΖΙΓΚΕΡΙΔΗΣ

Έκδοση 2007

2. Φ.Π.Α. – ΤΑ ΔΥΣΚΟΛΑ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ / Δ. ΓΚΛΕΖΑΚΟΣ

Έκδοση 2007

3. Κ.Β.Σ. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΡΜΗΝΕΙΑ / Ε. ΣΑΪΤΗΣ

Έκδοση 2007

4. Φ.Π.Α. – ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗ / Δ. ΓΚΛΕΖΑΚΟΣ

Έκδοση 2006

5. ΕΒΔΟΜΑΔΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ EPSILON 7

6. ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ – ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΟΣ & ΝΟΜΙΚΟΣ

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

7. www.taxheaven.gr

8. www.e-forologia.gr

9. www.e-forosimv.gr

10. www.taxad.gr