

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
« Ο Φ.Π.Α. ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ
ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΣΤΙΣ ΝΕΟΔΗΜΤΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ »**

**ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΕΣ
ΑΣΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ
ΒΑΛΑΒΑΝΗ ΜΑΡΙΑ
ΛΙΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΕΛΕΝΗ**

**ΕΠΟΠΤΕΥΟΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ
ΡΑΠΤΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ**

ΠΑΤΡΑ, 2010



« Ο Φ.Π.Α. ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ
ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΣΤΙΣ ΝΕΟΔΜΗΤΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ »

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	7
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	8
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^Ο ΕΠΙΒΟΛΗ ΤΟΥ Φ.Π.Α. ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	10
1. Υποκείμενοι στο φόρο.....	10
1.1 Επαγγελματίας κατασκευαστής.....	10
1.2 Ευκαιριακός κατασκευαστής.....	10
1.3 Υποκείμενος σε περίπτωση πλειστηριασμού	11
1.4 Επιχειρήσεις αγοραπωλησίας και εκμετάλλευσης ακινήτων	11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^Ο ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ- ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ-	12
ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ	
2.1 Τα ακίνητα ως αντικείμενο του Φ.Π.Α.	12
2.1.1 Κτίρια	12
2.1.2 Παράδοση ιδανικών μεριδίων οικοπέδου.....	12
2.1.3 Προϋποθέσεις υπαγωγής της παράδοσης ακινήτου στο Φ.Π.Α.....	12
2.1.4 Ενδεικτικές μεταβιβάσεις που είναι αντικείμενο του φόρου	14
2.1.5 Εκτέλεση εργασιών με μίσθωση έργου.....	14
2.1.6 Παραδόσεις ακινήτου από ευκαιριακό κατασκευαστή	14
2.1.7 Παραδόσεις ακινήτου με άδεια οικοδομής από 1/1/2006 ή μέχρι 31/12/2005 η οποία αναθεωρείται μετά την ημερομηνία αυτή.	15
2.1.8 Αντιμετώπιση Ά κατοικίας σε περίπτωση αντιπαροχής.....	15
2.1.9 Διάθεση ακινήτου από υποκείμενο στο φόρο σε μια φορολογητέα δραστηριότητα – Παρέλευση πενταετίας	15
2.1.10 Διάθεση ακινήτου από υποκείμενο στο φόρο σε μια φορολογητέα δραστηριότητα – Ιδιόχρηση	16
2.1.11 Διάθεση ακινήτου από υποκείμενο στο φόρο σε άλλη φορολογητέα δραστηριότητα αυτού.....	16

2.1.12	Παράδοση ακινήτων με πλειστηριασμό και με δικαστική απόφαση	17
2.1.13	Κατασκευή ακινήτου από ιδιώτη με ανάθεση σε εργολάβο	17
2.1.14	Κατασκευή ακινήτου με αντιπαροχή	18
2.1.14.1	Αντιπαροχή με οικοπεδούχο φυσικό πρόσωπο	18
2.1.14.2	Αντιπαροχή με οικοπεδούχο νομικό πρόσωπο κερδοσκοπικού.....	
	Χαρακτήρα	19
2.2	Απαλλαγές και εξαιρέσεις από τον Φ.Π.Α.	19
2.2.1	Απαλλαγή Φ.Π.Α. στην παράδοση ακινήτου σαν Α' κατοικία.....	19
2.2.2	Απαλλαγή από τον Φ.Π.Α. των ακινήτων με άδεια οικοδομής μέχρι.....	20
	και 31/12/2005.....	
2.2.3	Απαλλαγή από τον Φ.Π.Α. των ακινήτων με άδεια οικοδομής μέχρι και....	20
	31/12/2005 η οποία αναθεωρείται από 1/1/2006	
2.2.4	Απαλλαγή από τον Φ.Π.Α. της αντιπαροχής με άδεια οικοδομής μέχρι.....	20
	την 31/12/2005.	
2.2.5	Εξαίρεση από την επιβολή Φ.Π.Α. στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων	21
	από υποκείμενο στο φόρο.....	
2.2.6	Εξαίρεση από τον Φ.Π.Α. πώλησης οικοπέδου, αγροτεμαχίου κ.λπ.	24
2.2.7	Εξαίρεση από τον Φ.Π.Α. παράδοσης ακινήτου από ιδιώτη	24
2.2.8	Εξαίρεση από τον Φ.Π.Α. παράδοσης ακινήτου από ιδιώτη	24
2.2.9	Δωρεές, κληρονομίες, γονικές παροχές.....	25
2.2.10	Μεταβίβαση, συγχώνευση, απορρόφηση οικοδομικής επιχείρησης.....	25
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ..		26
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ Φ.Π.Α. ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		28
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ.....		29
5.1	Φορολογητέα αξία στην πώληση	29
5.2	Φορολογητέα αξία στην αντιπαροχή.....	29
5.3	Φορολογητέα αξία στην αυτοπαράδοση	30
5.4	Φορολογητέα αξία στον πλειστηριασμό	30

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^Ο ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΩΝ

ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΟΛΗ Φ.Π.Α.- ΔΗΛΩΣΕΙΣ.....	32
6.1 Δήλωση μεταβολής υπαγωγής στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α.....	32
6.2 Δήλωση μεταβολής έναρξης υποκαταστήματος	38
6.3 Ειδικό στοιχείο παράδοσης κτισμάτων	43
6.3.1 Γενικά- Υπόχρεος έκδοσης	43
6.4 Ειδικό έντυπο απεικόνισης προϋπολογιστικού κόστους.....	43
6.5 Βιβλίο κοστολογίου οικοδομών	50
6.5.1 Τήρηση βιβλίου κοστολογίου.....	50
6.5.2 Επιμερισμός κοινών δαπανών. Λογιστικό σημείωμα	54
6.5.2.1 Επιμερισμός δαπάνης αγοράς αγαθών. Περιεχόμενο λογιστικού	54
σημειώματος.....	
6.5.2.2 Επιμερισμός δαπάνης παροχής υπηρεσιών ή λοιπών επιβαρύνσεων.....	57
Περιεχόμενο λογιστικού σημειώματος.	
6.5.2.3 Επιμερισμός αποσβέσεων. Περιεχόμενο λογιστικού σημειώματος.	59
6.5.3 Τρόπος καταχώρησης στο βιβλίο των δαπανών που επιμερίζονται.....	60
6.5.3.1 Επιμερισμός δαπανών αγοράς αγαθών- λήψη υπηρεσιών	60
6.5.3.2 Επιμερισμός αποσβέσεων.....	61
6.6 Ειδικό έντυπο απεικόνισης απολογιστικού κόστους.....	61
6.7 Δήλωση μεταβίβασης ακινήτων.....	68
6.7.1 Γενικά.....	68
6.7.2 Πράξεις για τις οποίες υποβάλλεται η Ειδική δήλωση «Φ.Π.Α.» και.....	
Χρόνος Υποβολής	68
6.7.3 Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την υποβολή και τον έλεγχο την	
«Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α.» και διαδικασία υποβολής.....	69
6.7.4 Συμπλήρωση της «Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α.»	74
6.7.5 Έλεγχος της «Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α.»	82
6.8 Περιοδική δήλωση Φ.Π.Α.	85
6.8.1 Γενικά.....	85
6.8.2 Υπόχρεοι σε υποβολή περιοδικής δήλωσης Φ.Π.Α.	86
6.8.3 Αρμόδια Δ.Ο.Υ. και χρόνος υποβολής περιοδικής δήλωσης Φ.Π.Α.	86
6.8.4 Συμπλήρωση της περιοδικής δήλωσης των οικοδομικών επιχειρήσεων	88
6.8.4.1 Αξίες που αναγράφονται στην περιοδική δήλωση	88

6.8.4.2 Ειδική pro-rata για την απαλλαγή Α' κατοικίας.....	89
6.8.4.3 Ενδοκοινοτικές αποκτήσεις.....	90
6.9 Εκκαθαριστική δήλωση Φ.Π.Α.	94
6.9.1 Υπόχρεοι σε υποβολή της εκκαθαριστικής δήλωσης.....	94
6.9.2 Χρόνος υποβολής της εκκαθαριστικής δήλωσης Φ.Π.Α.	94
6.9.3 Προσδιορισμός του εκπιπόμενου φόρου (pro-rata).....	95

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Φ.Π.Α. ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΝΕΟΔΜΗΤΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ..... 98

7.1 Ανέγερση ακινήτου από κατασκευαστική επιχείρηση σε ιδιόκτητο οικόπεδο.....	98
7.1.1 Ειδικό έντυπο προϋπολογιστικού κόστους (ανέγερση πολυκατοικίας)	98
7.2 Συμπλήρωση ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. για τη μεταβολή ιδιοκτησίας	111
7.2.1 Πώληση ιδιοκτησίας ως β' κατοικία με τίμημα υψηλότερο της	111
αντικειμενικής αξίας και του προϋπολογιστικού κόστους.....	
7.2.2 Πώληση ιδιοκτησίας ως β' κατοικία με τίμημα χαμηλότερο της.....	117
αντικειμενικής αξίας.....	
7.3 Ειδικό έντυπο Απολογιστικού κόστους.....	124
7.4 Μίσθωση νεόδμητου ακινήτου υπαγόμενου σε Φ.Π.Α.....	128
7.5 Πώληση ιδιοκτησίας ως Α' κατοικία	134

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8^Ο ΦΟΡΟΣ ΑΥΤΟΜΑΤΟΥ ΥΠΕΡΤΙΜΗΜΑΤΟΣ- ΤΕΛΟΣ. 140
ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....

8.1. Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος	140
8.1.1 Αντικείμενο του φόρου	140
8.1.2 Φορολογητέα αξία.....	143
8.1.3 Φορολογικοί συντελεστές	145
8.1.4 Υπόχρεοι του Φόρου- Αρμόδια ΔΥΟ	147
8.1.5 Απαλλαγές	147
8.1.6 Παραγραφή.....	148
8.2 Τέλος Συναλλαγής.....	149
8.2.1 Αντικείμενο του τέλους.....	149
8.2.2 Φορολογητέα Αξία	151

8.2.3 Συντελεστής του τέλους	152
8.2.4 Υπόχρεος στο φόρο- Αρμόδια ΔΥΟ	152
8.2.5 Απαλλαγές	152
8.2.6 Παραγραφή.....	154

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ..... 155

Νόμοι- Αποφάσεις- Εγκύκλιοι σχετικά με την εφαρμογή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα	
Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές.....	155
Διευκρινίσεις και οδηγίες διατάξεων για το Φ.Π.Α. στις νεόδμητες οικοδομές.	161
Ν. 2859/2000(Άρθρα 3,6,7,16,19,22,31,36,38,48,50,62) Κώδικας Φ.Π.Α.....	179

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ..... 183

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η νομοθεσία στην Ελλάδα είναι πολύπλοκη λόγω των συνεχών αλλαγών που λαμβάνουν χώρα. Τα ακίνητα τα τελευταία χρόνια είναι τα «θύματα» της φορολογικής επιδρομής των εκάστοτε ηγεσιών του Υπουργείου Οικονομικών, είναι το μέσον, ο εύκολος τρόπος για την αύξηση των δημοσιονομικών εσόδων. Ο νόμος 3427/27-12-2005 (ΦΕΚ 312 Α) και η εφαρμογή του Φ.Π.Α. στις νεόδμητες οικοδομές από 01-01-2006, επέφερε μια σειρά ρυθμίσεων, νέων εντύπων και υποχρεώσεων δημιουργώντας έτσι νέες συνθήκες στην "αγορά ακινήτων". Οι λογιστές των επιχειρήσεων που ασχολούνται με οικοδομές πρέπει γρήγορα να προσαρμοστούν σε ένα καθεστώς, με νέες υποχρεώσεις και απαιτήσεις. Στην πτυχιακή εργασία που ακολουθεί γίνεται ανάλυση των βασικών εννοιών, του πεδίου εφαρμογής, των απαλλαγών και των εξαιρέσεων του Φ.Π.Α. όσον αφορά τα νεόδητα ακίνητα. Επίσης διευκρινίζονται όλα τα θέματα που αφορούν τα έντυπα και τις δηλώσεις. Τέλος παρατίθεται αναλυτικά μια πρακτική εφαρμογή του Φ.Π.Α. στα νεόδητα ακίνητα με παράλληλη συμπλήρωση των εντύπων.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ

3427/27/12/2005

Πριν από την ισχύ του νόμου 3427/27-12-2005 η μεταβίβαση των ακινήτων, ανεξάρτητα αν θεωρούνταν καινούρια ή παλιά, δεν υπαγόταν σε φόρο προστιθέμενης αξίας αλλά σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων.

Φόρος μεταβίβασης ακινήτων

Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων κατέχει σημαντική θέση στην επιβολή φόρων επί της ακίνητης περιουσίας. Ήδη από τη σύσταση του ελληνικού κράτους επιβάλλεται φόρος στις μεταβιβάσεις ακινήτων με αντάλλαγμα.

Σήμερα στις μεταβιβάσεις ακινήτων από επαχθή αιτία, ισχύει μετά από αλληπάλληλες τροποποιήσεις και αλλαγές ο αναγκαστικός νόμος 1521/1950 καθώς και δύο νεότεροι νόμοι (ν. 2859/2000 και ν. 3427/2005), οι οποίοι επέφεραν νέες αλλαγές στον τρόπο φορολόγησης της μεταβίβασης ακινήτων.

Κατά το ν. 1521/1950, φορολογείται η μεταβίβαση ακινήτων με επαχθή αιτία, με παροχή δηλαδή ανταλλάγματος προς τον πωλητή.

Το αντάλλαγμα αυτό μπορεί να παρέχεται είτε με την άμεση καταβολή μετρητών είτε επί πιστώσει, είτε με παραχώρηση άλλου ακινήτου. Ως μεταβίβαση ακινήτων λογίζεται είτε η μεταβίβαση κυριότητας επί ακινήτου με συμβολαιογραφική πράξη είτε με δικαστική απόφαση είτε με παραίτηση από εμπράγματο δικαίωμα είτε, τέλος, και με αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Ως αξία του ακινήτου λογίζεται η αξία του ακινήτου (αγοραία ή αντικειμενική), κατά την ημέρα της μεταβίβασής του. Συγκεκριμένα, ο φόρος υπολογίζεται επί της αναγραφόμενης επί της μεταβιβαστικής πράξης αγοραίας αξίας, και σε περίπτωση

που η αξία αυτή είναι μικρότερη της αντικειμενικής, ο φόρος προσδιορίζεται επί της αντικειμενικής.

Ο φόρος μεταβίβασης βαρύνει τον αγοραστή, ενώ με τον αγοραστή ευθύνεται αλληλέγγυα και οποιοσδήποτε άλλος κάτοχος του περιουσιακού στοιχείου για πέντε χρόνια από την ημέρα υπογραφής του οριστικού συμβολαίου.

Ο νόμος προβλέπει και διάφορες απαλλαγές από το φόρο η σημαντικότερη από τις οποίες είναι η απαλλαγή πρώτης κατοικίας, για αγορά που πραγματοποιείται από έγγαμο πολίτη εφόσον εκτός των άλλων προϋποθέσεων τόσο ο αγοραστής όσο και η σύζυγος και τα προστατευόμενα παιδιά του που δεν έχουν συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας τους ή το 25ο προκειμένου για παιδιά που σπουδάζουν σε αναγνωρισμένες σχολές της ημεδαπής ή αλλοδαπής, δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που να καλύπτει τις στεγαστικές τους ανάγκες ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο, που να βρίσκονται (οικία, διαμέρισμα ή οικόπεδο) σε πόλη με πληθυσμό πάνω από 3.000 κατοίκους ή σε τουριστική περιοχή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΠΙΒΟΛΗ ΤΟΥ Φ.Π.Α. ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

1. Υποκείμενοι στον φόρο

Σύμφωνα με τον νόμο 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.»

1.1. Επαγγελματίας κατασκευαστής

Οι τεχνικές και οικοδομικές εταιρείες ,οι εργολάβοι κατασκευαστές φυσικά η νομικά πρόσωπα και γενικά εκείνοι οι οποίοι έχουν σαν κύριο επάγγελμα την ανέγερση και πώληση ακινήτων από την 1/1/2006, εφόσον διενεργούν φορολογητέες πράξεις, είναι υποκείμενοι στον Φ.Π.Α. για τη δραστηριότητα τους αυτή.

Οι επαγγελματίες κατασκευαστές μπορούν είτε οι ίδιοι να διεκπεραιώσουν τις εργασίες τους είτε να αναθέσουν εργολαβίες ή υπεργολαβίες σε τρίτους. Επομένως, ένας επαγγελματίας κατασκευαστής που έχει σκοπό να ανεγείρει οικοδομή σε ιδιόκτητο οικόπεδο και να πωλήσει τις διηρημένες ιδιοκτησίες, μπορεί είτε να εκτελέσει ο ίδιος την κατασκευή, είτε να την αναθέσει σε άλλον εργολάβο για λογαριασμό του, ή να εκτελέσει ο ίδιος κάποιες εργασίες και κάποιες άλλες να τις αναθέσει σε υπεργολάβους ή ακόμα να την αναθέσει σε άλλον εργολάβο με το σύστημα της αντιπαροχής.

1.2.Ευκαιριακός κατασκευαστής

Στην περίπτωση ανέγερσης και πώλησης νεόδμητων οικοδομών από φυσικά ή νομικά πρόσωπα που δεν ενεργούν κατά σύστημα αλλά ασκούν περιστασιακά τέτοια δραστηριότητα, παρέχεται η δυνατότητα να επιλέξουν την ένταξή τους στον Φ.Π.Α. με όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που έχει ένας επαγγελματίας κατασκευαστής υποκείμενος στον Φ.Π.Α..

Σημειώνεται, ότι σε περίπτωση που το πρόσωπο αυτό επαναλαμβάνει την δραστηριότητα ανέγερσης και πώλησης συστηματικά ,τότε δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι διενεργεί ευκαιριακά πράξεις, και επομένως δεν έχει την δυνατότητα επιλογής της υπαγωγής του ή όχι στον Φ.Π.Α.. Στην περίπτωση αυτή είναι υποχρεωμένος να καταστεί υποκείμενος στο φόρο και να ενταχθεί στο κανονικό καθεστώς του Φ.Π.Α..

Σημειώνεται, ότι δικαίωμα έκπτωσης φόρου παρέχεται μόνο στα κτίσματα που θα πωληθούν και όχι σε αυτά που θα παραμείνουν στην κυριότητα του υποκείμενου στο φόρο.

Παραδείγματα :

- Έμπορος ηλεκτρικών ειδών (υποκείμενος στο Φ.Π.Α. για τη δραστηριότητά του αυτή) που κατασκευάζει σε ιδιόκτητο οικόπεδο, ευκαιριακά, οικοδομή επτά διαμερισμάτων με σκοπό να κρατήσει τα πέντε για την οικογένειά του και τα δύο για να τα πουλήσει, μπορεί να επιλέξει την υπαγωγή του ή όχι στο Φ.Π.Α., και της ευκαιριακής αυτής δραστηριότητας.
- Ιατρός (απαλλασσόμενος του Φ.Π.Α. για τη δραστηριότητά του αυτή) που αποφασίζει ομοίως, όπως στο προηγούμενο παράδειγμα, να κατασκευάσει σε ιδιόκτητο οικόπεδο οικοδομή, μπορεί να επιλέξει την υπαγωγή ή όχι στο Φ.Π.Α. της ευκαιριακής αυτής δραστηριότητας.
- Ιδιώτης (εκτός πεδίου Φ.Π.Α.) που αποφασίζει να κατασκευάσει σε ιδιόκτητο οικόπεδο τέσσερις μεζονέτες με πρόθεση να πουλήσει τη μία σε τρίτο, μπορεί να επιλέξει την υπαγωγή του ή όχι στο Φ.Π.Α. της δραστηριότητάς του αυτής.

1.3.Υποκείμενος σε περίπτωση πλειστηριασμού

Σε περίπτωση πλειστηριασμού των ακινήτων, υποκείμενος στο φόρο είναι ο κύριος του κτίσματος που εκπλειστηριάζεται και για το οποίο έχει εκπέσει ο Φ.Π.Α.. Βαρυνόμενος με το Φ.Π.Α. είναι ο υπερθεματιστής και υπόχρεος για την καταβολή του Φ.Π.Α. είναι ο από το νόμο υπεύθυνος για τον πλειστηριασμό, συνήθως ο συμβολαιογράφος ο οποίος καταβάλλει το ποσό του φόρου με την ειδική δήλωση Φ.Π.Α. στην αρμόδια Δ.Ο.Υ..

1.4.Επιχειρήσεις αγοραπωλησίας και εκμετάλλευσης ακινήτων

Οι επιχειρήσεις που ασχολούνται μόνο με τον τομέα αγοράς και πώλησης και όχι με την ανέγερση οικοδομών δεν επηρεάζονται από τις διατάξεις επιβολής του Φ.Π.Α. στα νεόδητα ακίνητα. Οι επιχειρήσεις αυτές ακόμα και αν αγοράζουν με Φ.Π.Α. μετά την 1/1/2006, δεν έχουν δικαίωμα έκπτωσης του φόρου καθώς η περαιτέρω πώληση επιβαρύνεται με φόρο αυτόματου υπερτιμήματος και όχι με Φ.Π.Α..

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ- ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ-ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ

2.1. Τα ακίνητα ως αντικείμενο του Φ.Π.Α.

2.1.1. Κτίρια

Αντικείμενο του Φ.Π.Α. είναι τα κτίρια αποπερατωμένα ή ημιτελή και το οικόπεδο που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά.

Με την έννοια 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.

Σημειώνεται ότι τα οικόπεδα, τα γήπεδα και τα αγροτεμάχια επί των οποίων δεν υπάρχει κτίσμα, δεν αποτελούν αντικείμενο του Φ.Π.Α.

2.1.2. Παράδοση ιδανικών μεριδίων οικοπέδου

Αντικείμενο του Φ.Π.Α., αποτελεί και η παράδοση ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων (Ν. 1521/1950).

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. Κατά αμάχητο τεκμήριο θεωρείται ότι μαζί με το ιδανικό μερίδιο του οικοπέδου μεταβιβάζεται αποπερατωμένο διαμέρισμα της πολυκατοικίας που αντιστοιχεί σε αυτό, εφόσον η πολυκατοικία πρόκειται να ανεγερθεί από τον ίδιο τον πωλητή του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου ή από τον εργολάβο ο οποίος ανέλαβε με αντιπαροχή την ανέγερση της πολυκατοικίας ή από τρίτο που ενεργεί για λογαριασμό τους.

2.1.3. Προϋποθέσεις υπαγωγής της παράδοσης ακινήτου στο Φ.Π.Α

Σύμφωνα με τον Κώδικα Φ.Π.Α., και όσα έχουν αναφερθεί στις παραπάνω παραγράφους, η μεταβίβαση από υποκείμενο στο φόρο έναντι ανταλλάγματος, της κυριότητας αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων, καθώς και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά, ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, συνιστά παράδοση και συνεπώς

φορολογητέα πράξη, εφόσον βέβαια η μεταβίβαση ενεργείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά.

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

Συνοψίζοντας, για να υπαχθεί η παράδοση των ακινήτων στο Φ.Π.Α., θα πρέπει να ισχύουν συσσωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις:

- Η μεταβίβαση να ενεργείται από πρόσωπο του οποίου η οικονομική δραστηριότητα προσδίδει σε αυτόν την ιδιότητα του υποκειμένου στο φόρο, δηλαδή του εργολάβου ο οποίος κατασκευάζει οικοδομές προς πώληση.
- Η μεταβίβαση να πραγματοποιείται με αντάλλαγμα.
- Το μεταβιβαζόμενο ακίνητο να αποτελεί κτίριο όπως αυτό ορίζεται παραπάνω.
- Να πρόκειται για κτίριο του οποίου η οικοδομική άδεια εκδίδεται από 1/1/2006 και μετά, εφόσον δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.
- Η μεταβίβαση να γίνει πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτό.

Παραδείγματα :

- *Κατασκευαστική εταιρεία πωλεί νέο ακίνητο (πχ. αποθήκη). Η παράδοση αυτή θα υπαχθεί σε Φ.Π.Α..*
- *Επαγγελματίας κατασκευαστής πωλεί νέο ακίνητο από τα σχέδια. Η παράδοση αυτή θα υπαχθεί σε Φ.Π.Α. (εδώ ισχύει το αμάχητο τεκμήριο αποπερατωμένου ακινήτου)*
- *Επαγγελματίας κατασκευαστής πωλεί νέο ακίνητο και το δικαίωμα εις υψούν. Το ακίνητο θα υπαχθεί σε Φ.Π.Α. ενώ το δικαίωμα εις υψούν δεν θα υπαχθεί σε Φ.Π.Α. αφού θεωρείται οικόπεδο.*
- *Δικηγόρος αγοράζει αγρόκτημα με αμπέλι. Η αγορά αυτή δεν θα επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α., επειδή η μεταβίβαση οικοπέδων, αγροτεμαχίων κ.λπ. δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α..*
- *Έμπορος ενδυμάτων αγοράζει οικόπεδο προκειμένου να κτίσει κατάστημα και κατοικία. Η αγορά αυτή δεν θα επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α., επειδή η μεταβίβαση οικοπέδου δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α..*
- *Δημόσιος υπάλληλος κτίζει σε ιδιόκτητο οικόπεδο νέο ακίνητο και πωλεί το ένα διαμέρισμα. Η πώληση αυτή δεν θα υπαχθεί σε Φ.Π.Α., επειδή γίνεται από ιδιώτη και όχι από υποκείμενο στο φόρο.*

2.1.4. Ενδεικτικές μεταβιβάσεις που είναι αντικείμενο του φόρου

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Κώδικα Φ.Π.Α., η μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας, η σύσταση ή η παραίτηση από το δικαίωμα προσωπικής ή πραγματικής δουλείας, η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου καθώς και η μεταβίβαση του δικαιώματος άσκησης της επικαρπίας των ακινήτων, είναι πράξεις οι οποίες αποτελούν παραδόσεις ακινήτων και υπάγονται στο Φ.Π.Α. εφόσον βέβαια πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρθηκαν στην προηγούμενη παράγραφο, οι οποίες αφορούν στον υποκείμενο στο φόρο, στον χαρακτηρισμό του ακινήτου ως νεόδμητου, στην μεταβίβαση πριν από την πρώτη εγκατάσταση κ.λπ..

2.1.5. Εκτέλεση εργασιών με μίσθωση έργου

Ως παράδοση ακινήτου υποκείμενη σε Φ.Π.Α., θεωρείται και η εκτέλεση εργασιών σε ακίνητα με μίσθωση έργου, ανεξάρτητα αν διαθέτει τα υλικά ο εργοδότης ή ο εργολάβος (άρθρ. 6 Κωδ. Φ.Π.Α.). Ενδεικτικά ως τέτοιες εργασίες μπορούν να θεωρηθούν οι εκσκαφές, οι κατεδαφίσεις, η κατασκευή οικοδομών, οδών, γεφυρών, υδραγωγείων, υδραυλικών και αποχετευτικών έργων, ηλεκτρολογικών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων και τεχνικών γενικά έργων, καθώς και συμπληρώσεις, επεκτάσεις, διαρρυθμίσεις και επισκευές, εκτός από τις εργασίες συνήθους συντήρησης των έργων αυτών.

Στις εν λόγω εργασίες περιλαμβάνονται και οι εργολαβίες δημοσίων έργων.

Σημειώνεται ότι, ο Φ.Π.Α. για τις ανωτέρω παραδόσεις γίνεται απαιτητός, όταν εκδίδονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Β.Σ τα σχετικά παραστατικά.

Παραδείγματα :

- *Κοινοπραξία αναλαμβάνει την κατασκευή αρδευτικού φράγματος. Η υλοποίηση του έργου αυτού επιβαρύνεται με Φ.Π.Α..*
- *Τεχνική εταιρεία αναλαμβάνει την κατασκευή γέφυρας. Η εκτέλεση του έργου αυτού θα επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α..*

2.1.6. Παράδοση ακινήτου από ευκαιριακό κατασκευαστή

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 τίθενται για τον επαγγελματία κατασκευαστή.

2.1.7. Παράδοση ακινήτου με άδεια οικοδομής από 1/1/2006 ή μέχρι 31/12/2005 η οποία αναθεωρείται μετά την ημερομηνία αυτή.

Στο Φ.Π.Α. υπάγονται τα ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται από την πρώτη Ιανουαρίου 2006 και μετά εκτός αν εξαιρούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ. 1038/06.

Επίσης, στο φόρο υπάγονται και τα ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής εκδόθηκε μέχρι και την 31/12/2005, αλλά αναθεωρείται από 1/1/2006 εφόσον βέβαια μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

Σημειώνεται, ότι για τα ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής αναθεωρείται από 1/1/2006 και μετά, και μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής μπορεί με αίτηση των ενδιαφερομένων να χορηγηθεί εξαίρεση από την υπαγωγή στο Φ.Π.Α. αν και εφόσον συντρέχουν οι απαραίτητες προϋποθέσεις.

Για τα ακίνητα των οποίων η άδεια εκδόθηκε μέχρι την 31/12/2005 και αναθεωρείται μετά την 1/1/2006, με την προϋπόθεση ότι έχουν ξεκινήσει οι εργασίες κατασκευής, απαλλάσσονται του Φ.Π.Α..

2.1.8. Αντιμετώπιση Α κατοικίας σε περίπτωση αντιπαροχής

Σύμφωνα με το νόμο Ν. 1078/1980 για την αγορά Α' κατοικίας προσδίδεται μείωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων. Μπορεί να απαλλάσσονται εξολοκλήρου οι συμβάσεις αγοράς και κατά πλήρη κυριότητα ακινήτου βάση ορισμένων προϋποθέσεων. Κατά την ανέγερση κατοικίας με το σύστημα της αντιπαροχής για το δικαιούχο δεν συνάπτεται σύμβαση αγοράς. Κατά αυτή την περίπτωση, ο δικαιούχος δεν απαλλάσσεται πρώτης κατοικίας λόγω του Φ.Μ.Α. γιατί θεωρείται εργολαβία

2.1.9. Διάθεση ακινήτου από υποκείμενο στο φόρο σε μη φορολογητέα δραστηριότητα – Παρέλευση πενταετίας

Στις περιπτώσεις όπου παρέρχεται πενταετία από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, χωρίς το ακίνητο να έχει πουληθεί ή χρησιμοποιηθεί με άλλο τρόπο, τότε θεωρείται ότι με την συμπλήρωση της πενταετίας πραγματοποιείται η πρώτη εγκατάσταση και το ακίνητο παύει να θεωρείται καινούριο.

Η περίπτωση αυτή θεωρείται ως διάθεση ακινήτου σε μη φορολογητέα δραστηριότητα και οφείλεται Φ.Π.Α. αυτοπαράδοσης.

Η μεταβίβαση του ακινήτου σε χρόνο μεταγενέστερο από τη συμπλήρωση της πενταετίας δεν συνιστά πράξη υπαγόμενη στον Φ.Π.Α. αλλά υπάγεται στον Φ.Μ.Α..

2.1.10. Διάθεση ακινήτου από υποκείμενο στο φόρο σε μη φορολογητέα δραστηριότητα – Ιδιόχρηση

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, ιδιόχρηση είναι η περίπτωση που το ακίνητο το εκμεταλλεύεται υποκείμενος στο φόρο σε μη φορολογητέα δραστηριότητα, με σκοπό να καλύψει δικές του ανάγκες ή της οικογένειας του (ιδιοκατοίκηση) ή ακόμα και της επιχείρησης του (ιδιόχρηση). Οι παραπάνω πράξεις αντιμετωπίζονται ως πράξεις φορολογητέες - «οιονεί παραδόσεις ακινήτων».

Ο λόγος που οι πράξεις αυτές καθίστανται φορολογητέες, είναι επειδή ο κατασκευαστής των ακινήτων ενώ προόριζε τα ακίνητα αυτά για πώληση και ως εκ τούτου εξέπεσε ο Φ.Π.Α. των δαπανών κατασκευής, στη συνέχεια αντί να τα πωλήσει, οπότε και θα δικαιολογούσε την έκπτωση του Φ.Π.Α., τα διέθεσε για άλλους σκοπούς για τους οποίους δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης.

Επομένως, ο Φ.Π.Α. της κατασκευής των ακινήτων αυτών που έχει εκπέσει από τον υποκείμενο στο φόρο κατά το χρόνο που δημιουργήθηκε αυτό το δικαίωμα (στάδιο της κατασκευής), καταβάλλεται στο δημόσιο με τη μορφή της αυτοπαράδοσης.

2.1.11. Διάθεση ακινήτου από υποκείμενο στο φόρο σε άλλη φορολογητέα δραστηριότητα αυτού

Το ακίνητο που διατίθεται ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο της επιχείρησης για δραστηριότητα υποκείμενη στο φόρο, υπάγεται στις διατάξεις περί πενταετούς διακανονισμού του φόρου των εισροών (άρθρο 33 του ν.2859/2000- Κώδικα Φ.Π.Α.).

Στην περίπτωση που το ακίνητο χρησιμοποιείται ως πάγιο για δραστηριότητα απαλλασσόμενη χωρίς δικαίωμα έκπτωσης, τότε η ιδιοχρησιμοποίηση αυτή αντιμετωπίζεται ως πράξη φορολογητέα και ο υποκείμενος καταβάλλει το Φ.Π.Α. που αναλογεί στις δαπάνες κατασκευής του ακινήτου με την ειδική δήλωση Φ.Π.Α. ακινήτων εφόσον εξέπεσε το φόρο κατά το στάδιο της κατασκευής του ακινήτου.

Παράδειγμα :

Έστω ότι ένας επαγγελματίας κατασκευαστής έχει ανεγείρει οικοδομή προς πώληση, με διαμερίσματα και γραφεία. Έστω

ότι αποφασίζει να χρησιμοποιήσει ένα γραφείο ως επαγγελματική στέγη.

Στην περίπτωση αυτή, επειδή η επιχείρηση είναι στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α., έχει το δικαίωμα έκπτωσης του φόρου των εισροών και δεν συντρέχει λόγος αυτοπαράδοσης. Η επιχείρηση βέβαια έχει την υποχρέωση να παρακολουθεί το δικαίωμα έκπτωσης για πέντε έτη, και αν αυτό μεταβληθεί, να ενεργήσει διακανονισμό του Φ.Π.Α. εισροών, κατά τις διατάξεις του άρθρου 33 του Κώδικα Φ.Π.Α..

2.1.12. Παράδοση ακινήτων με πλειστηριασμό και με δικαστική απόφαση

Στις περιπτώσεις όπου ένα ακίνητο υπαγόμενο σε Φ.Π.Α., εκπλειστηριάζεται ή παραδίδεται με δικαστική απόφαση, οι πράξεις αυτές υπάγονται στον Φ.Π.Α..

Αυτονόητο είναι ότι οι παραδόσεις ακινήτων οι οποίες υπάγονται σε Φ.Π.Α. δεν υπάγονται ταυτόχρονα και σε Φ.Μ.Α.

2.1.13. Κατασκευή ακινήτου από ιδιώτη με ανάθεση σε εργολάβο

Η εφαρμογή του ΦΠΑ στα ακίνητα, δεν έχει αλλάξει το φορολογικό καθεστώς στις κατασκευές ακινήτων από τους ιδιώτες με ανάθεση ολόκληρης της κατασκευής σε κατασκευαστική επιχείρηση ή σε επιμέρους αναθέσεις. Αυτό ισχύει ανεξάρτητα από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας οικοδομής, δηλαδή πριν ή μετά την 1/1/2006.

Παράδειγμα :

- *Ιδιώτης αγοράζει ένα οικόπεδο εντός σχεδίου τον Μάρτιο του 2006 (πράξη υπαγόμενη σε Φ.Μ.Α.) και αναθέτει σε επαγγελματία κατασκευαστή τον Ιούλιο του 2006 την κατασκευή μονοκατοικίας. Τον Οκτώβριο του 2006 αναθέτει σε ηλεκτρολόγο και υδραυλικό τις αντίστοιχες εγκαταστάσεις. Για τις εργασίες αυτές ο επαγγελματίας κατασκευαστής και οι τεχνικοί θα τιμολογήσουν τον ιδιοκτήτη με την αμοιβή της εργασίας πλέον Φ.Π.Α., όπως ισχύει και σήμερα.*

2.1.14. Κατασκευή ακινήτου με αντιπαροχή

Η κατασκευή ακινήτου με το σύστημα της αντιπαροχής είναι ένας ιδιότυπος αλλά ωστόσο πολύ διαδεδομένος τρόπος κατασκευής ακινήτου στην Ελλάδα, ο οποίος όμως δεν εφαρμόζεται στα άλλα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

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.

Στην περίπτωση της αντιπαροχής, συμφωνείται μεταξύ του οικοπεδούχου και του κατασκευαστή-εργολάβου η ανέγερση κτίσματος από τον κατασκευαστή.

Ο οικοπεδούχος μεταβιβάζει στον κατασκευαστή-εργολάβο ή στα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, τα συμφωνηθέντα ποσοστά του οικοπέδου έναντι των εργασιών κατασκευής κτισμάτων που θα ανεγερθούν επί του οικοπέδου αυτού από τον κατασκευαστή. Οι εργασίες αυτές αποτιμώνται σε είδος (δηλαδή πρόκειται για αμοιβή σε είδος).

Ο οικοπεδούχος μεταβιβάζει στον κατασκευαστή-εργολάβο ποσοστά του οικοπέδου πράξη μη υπαγόμενη σε Φ.Π.Α. αλλά σε Φ.Μ.Α..

Ο κατασκευαστής από την άλλη, μεταβιβάζει στον οικοπεδούχο την εργολαβία ανέγερσης διαμερισμάτων (με Φ.Π.Α. 19%). Σε αυτή τη περίπτωση δεν λαμβάνονται υπόψη τα ιδανικά μερίδια του οικοπέδου.

Σημειώνεται, ότι κατά την παράδοση διαμερισμάτων στον οικοπεδούχο εκδίδεται στοιχείο «Παράδοσης Κτισμάτων».

Ιδιαίτερη σημασία πρέπει να δοθεί στο ότι η αξία των κτισμάτων που παραδίδονται από τον κατασκευαστή προς τον οικοπεδούχο (αμοιβή για την εργολαβία) δεν μπορεί να είναι μικρότερη από την αξία των μεταβιβαζόμενων ποσοστών του οικοπέδου.

2.1.14.1 Αντιπαροχή με οικοπεδούχο φυσικό πρόσωπο

Για ακίνητα που παραδίδει η κατασκευάστρια επιχείρηση στον οικοπεδούχο με το σύστημα της αντιπαροχής πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά, των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται από την 1η Ιανουαρίου 2006 καθώς και για ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής έχει εκδοθεί πριν την ανωτέρω ημερομηνία, αλλά αναθεωρείται από την 1η Ιανουαρίου 2006, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής, επιβάλλεται Φ.Π.Α. 19% που επιρρίπτεται στον οικοπεδούχο και αποδίδεται στο δημόσιο από τον εργολάβο κατασκευαστή.

Κατά την ανοικοδόμηση κατοικίας με το σύστημα της αντιπαροχής για τον οικοπεδούχο δεν συνάπτεται σύμβαση αγοράς και συνεπώς δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις που θέτουν οι διατάξεις της φορολογίας μεταβίβασης

ακινήτων προκειμένου να κριθεί ο οικοπεδούχος ως δικαιούχος απαλλαγής πρώτης κατοικίας. Για το λόγο αυτό δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι δικαιούται απαλλαγή από το Φ.Π.Α. ο οικοπεδούχος. Εφόσον τα ακίνητα μεταβιβαστούν περαιτέρω από τον οικοπεδούχο που είναι ιδιώτης, θα αποδοθεί φόρος μεταβίβασης ακινήτων από το νέο αγοραστή.

2.1.14.2 Αντιπαροχή με οικοπεδούχο νομικό πρόσωπο κερδοσκοπικού χαρακτήρα

Εάν μια κατασκευαστική επιχείρηση ή κάποιο νομικό πρόσωπο κερδοσκοπικού χαρακτήρα με οποιοδήποτε αντικείμενο δραστηριότητας επιθυμεί να κατασκευάσει οικοδομή σε ιδιόκτητο οικόπεδο με σκοπό να πωλήσει τις διηρημένες ιδιοκτησίες αναθέτοντας σε εργολήπτρια επιχείρηση την ανέγερση της οικοδομής, τότε οι διηρημένες ιδιοκτησίες που θα παραμείνουν στην κυριότητα της οικοπεδούχου κατασκευαστικής επιχείρησης ή οποιουδήποτε νομικού προσώπου, όπως και αυτές που θα λάβει ως εργολαβικό αντάλλαγμα η εργολήπτρια επιχείρηση, θα υπαχθούν σε Φ.Π.Α. ως νεόδμητα ακίνητα. Ο Φ.Π.Α. ως επιρριπτόμενος φόρος στον αντισυμβαλλόμενο βαρύνει τον αγοραστή.

2.2. Απαλλαγές και εξαιρέσεις από τον Φ.Π.Α.

Όπως προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 22 παρ. 1 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 περίπτωση γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 7 του κώδικα αυτού.

2.2.1. Απαλλαγή Φ.Π.Α. στην παράδοση ακινήτου σαν Α' κατοικία

Η παράδοση νεόδμητων ακινήτων από τους δικαιούχους απαλλαγής από τον φόρο μεταβίβασης κατά την απόκτηση Α' κατοικίας, εξακολουθεί να ισχύει και μετά την επιβολή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα.

Έτσι η παράδοση ακινήτου υπαγόμενου σε Φ.Π.Α., σε δικαιούχο απαλλαγής πρώτης κατοικίας, απαλλάσσεται από το Φ.Π.Α. (άρθρο 22 του Κώδικα Φ.Π.Α.). Η απαλλαγή από τον Φ.Π.Α., ισχύει για όλη την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ως Α' κατοικία.

Η μεταβίβαση ακινήτου ως πρώτη κατοικία εμπίπτει στις διατάξεις του φόρου μεταβίβασης ακινήτων και σε περίπτωση που η αξία του ακινήτου υπερβαίνει το όριο του αφορολόγητου, επιβάλλεται ο ανάλογος φόρος μεταβίβασης.

Η απαλλαγή αυτή της παράδοσης Α' κατοικίας από τον Φ.Π.Α. και η υπαγωγή του στις διατάξεις του Φ.Μ.Α., κρίνεται οριστικά κατά το χρόνο της παράδοσης.

Παραδείγματα :

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

2.2.2. Απαλλαγή από τον Φ.Π.Α. των ακινήτων με άδεια οικοδομής μέχρι και 31/12/2005

Από το Φ.Π.Α. απαλλάσσονται οι παραδόσεις και οι αυτοπαραδόσεις των ακινήτων τα οποία δεν θεωρούνται νεόδμητα. Πρόκειται για τα ακίνητα εκείνα των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε μέχρι και την 31/12/2005. Η απαλλαγή ισχύει ανεξάρτητα από τον χρόνο έναρξης των εργασιών κατασκευής, ή σε περίπτωση αντιπαροχής, υπογραφής του εργολαβικού προσυμφώνου.

2.2.3. Απαλλαγή από τον Φ.Π.Α. των ακινήτων με άδεια οικοδομής μέχρι 31/12/2005 η οποία αναθεωρείται από 1/1/2006.

Ακίνητο του οποίου η οικοδομική άδεια εκδόθηκε μέχρι την 31/12/2005 και αναθεωρείται από 1/1/2006, δεν υπάγεται στον Φ.Π.Α. με την προϋπόθεση όμως ότι μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της αναθεωρημένης άδειας, έχουν ξεκινήσει οι εργασίες κατασκευής.

2.2.4. Απαλλαγή από τον Φ.Π.Α. της αντιπαροχής με άδεια οικοδομής μέχρι την 31/12/2005.

Στην περίπτωση της αντιπαροχής ακινήτων με οικοδομική άδεια μέχρι και 31/12/2005, τα ακίνητα που θα πωλήσει ο εργολάβος αλλά και η εργολαβία που παρέχει στον οικοπεδούχο, δεν υπάγονται σε Φ.Π.Α..

2.2.5. Εξαίρεση από την επιβολή Φ.Π.Α. στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων από υποκείμενο στο φόρο

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α., τα ακίνητα που θα πωλήσει ο εργολάβος κατασκευαστής και η εργολαβία που παρέχει ο εργολάβος δεν υπάγονται σε Φ.Π.Α..

i. 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 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 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 νόμου 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α').

ii. Δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται με την αίτηση

Ο υποκείμενος υποβάλλει συνημμένα με την αίτησή του τα παρακάτω:

α) ακριβές αντίγραφο του προσυμφώνου και του εργολαβικού συμβολαίου κατασκευής για τη συγκεκριμένη οικοδομή που πρέπει να έχει υπογραφεί μέχρι και 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 τον Φ.Π.Α. δεν μπορεί να γίνει δεκτή σύμβαση άλλου είδους όπως για παράδειγμα προσύμφωνο προσυμφώνου, συνυποσχετικό κ.λπ.. 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 ή η 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 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 ορίζει ο νόμος.

iii. Απόφαση εξαίρεσης.

Με βάση τα παραπάνω δικαιολογητικά εκδίδεται απόφαση, υπόδειγμα της οποίας επισυνάπτεται στην παραπάνω ΑΥΟ, (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 υποκείμενο-αιτούντα τη χορήγηση της εξαίρεσης, ένα διαβιβάζεται στη Διεύθυνση 13η 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.

iv. 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 Φ.Π.Α.) 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 η 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 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.

Εφίσταται 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 .

2.2.6. Εξαίρεση από τον Φ.Π.Α. πώλησης οικοπέδου, αγροτεμαχίου κ.λπ.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α., ορίζεται ότι στον Φ.Π.Α. υπάγεται η μεταβίβαση κτιρίων και όχι οικοπέδων. Κατά συνέπεια η πώληση οικοπέδων και κατ' επέκταση γηπέδων, αγροτεμαχίων κ.λπ., επί των οποίων δεν υπάρχει κτίσμα, δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α. αλλά σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων ή φόρο αυτόματου υπερτιμήματος και τέλος συναλλαγής κατά περίπτωση.

Παραδείγματα :

- *Αγρότης πωλεί ένα κτήμα με αμπέλι. Ανεξάρτητα από το χρόνο μεταβίβασης (πριν ή μετά την 1/1/2006), η μεταβίβαση αυτή δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α..*
- *Ελεύθερος επαγγελματίας μεταβιβάζει ένα οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως. Ανεξάρτητα από το χρόνο μεταβίβασης (πριν ή μετά την 1/1/2006), οι δύο μεταβιβάσεις δεν υπάγονται σε Φ.Π.Α..*

2.2.7. Εξαίρεση από τον Φ.Π.Α. παράδοσης ακινήτου από ιδιώτη

Για ακίνητα που μεταβιβάζει φυσικό πρόσωπο, ακόμα και αν η άδεια έχει εκδοθεί μετά την 1/1/2006, δεν επιβάλλεται Φ.Π.Α., καθώς οι ιδιώτες-φυσικά πρόσωπα βρίσκονται εκτός πεδίου Φ.Π.Α. και δεν θεωρούνται υποκείμενοι στο φόρο.

Κατά συνέπεια, για ακίνητα που μεταβιβάζει φυσικό πρόσωπο, τα οποία έχει αποκτήσει πριν την 1/1/2006, θα καταβληθεί φόρος μεταβίβασης ακινήτων από τον αγοραστή, ενώ για ακίνητα που έχει αποκτήσει μετά την 1.1.2006, θα επιβληθεί στον αγοραστή τέλος συναλλαγής 1% επί της αξίας του ακινήτου, ενώ στον ιδιώτη θα επιβληθεί εάν προκύπτει φόρος αυτόματου υπερτιμήματος.

2.2.8. Εργολαβικά προσύμφωνα αντιπαροχής

Τα προσύμφωνα γενικά δεν 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 01/01/06), δεν θα πρέπει να υπάγονται σε χαρτόσημο, εφόσον αφορούν ακίνητα που θα υπαχθούν σε Φ.Π.Α..

Από τις διατάξεις του άρθρου 63 του Κώδικα Φ.Π.Α. προκύπτει ότι δεν επιβάλλεται χαρτόσημο, όπου επιβάλλεται Φ.Π.Α. (ΠΟΛ 1061/06).

2.2.9. Δωρεές, κληρονομίες, γονικές παροχές

Σε περιπτώσεις δωρεών, κληρονομιών και γονικών παροχών δεν θεωρείται ότι συντελείται παράδοση υπαγόμενη σε Φ.Π.Α. καθώς ελλείπει το στοιχείο της επαχθούς αιτίας.

Κατά συνέπεια, στις περιπτώσεις αυτές δεν επιβάλλεται Φ.Π.Α. αλλά Φ.Μ.Α. όπως ακριβώς ίσχυε και πριν το Ν. 3427/2005.

Σημειώνεται ότι στις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει να γίνεται διακανονισμός του Φ.Π.Α. των εισροών μέσω της περιοδικής δήλωσης.

Παράδειγμα :

Ιδιώτης κληρονομεί από τους γονείς του ένα διαμέρισμα και ένα κτήμα. Η κληρονομιά αυτή δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α. ανεξάρτητα από το χρόνο επαγωγής της.

2.2.10. Μεταβίβαση, συγχώνευση, απορρόφηση οικοδομικής επιχείρησης

Η μεταβίβαση αγαθών επιχείρησης ως συνόλου, κλάδου ή μέρους της από επαχθή ή χαριστική αιτία ή με τη μορφή εισφοράς σε υφιστάμενο ή συνιστώμενο νομικό πρόσωπο, δεν θεωρείται ως παράδοση αγαθών. Σε αυτήν την περίπτωση, το πρόσωπο που αποκτά τα αγαθά θεωρείται ότι υπεισέρχεται ως διάδοχος στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του προσώπου που μεταβιβάζει.

Σημειώνεται ότι εάν το πρόσωπο που μεταβιβάζει ή το πρόσωπο που αποκτά τα αγαθά ενεργεί πράξεις για τις οποίες δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης φόρου, η παραπάνω διάταξη δεν έχει εφαρμογή.

Η μεταβίβαση ως συνόλου ή κλάδου, η συγχώνευση κ.λπ. επιχείρησης με αντικείμενο την ανέγερση και πώληση νεόδμητων οικοδομών, εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 5 του Κώδικα Φ.Π.Α., καθώς οι επιχειρήσεις αυτές, από 1/1/2006 υπάγονται στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α..

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 16 του κώδικα Φ.Π.Α. , για τις παραδόσεις ακινήτων που υπάγονται στον Φ.Π.Α., ως χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης κατά τον οποίο ο φόρος καθίσταται απαιτητός από το δημόσιο είναι:

- I. Η ημέρα υπογραφής του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης στην περίπτωση πώλησης ακινήτου.
- II. Ο χρόνος που ολοκληρώνεται η παρεχόμενη εργολαβία και παραδίδονται τα κτίσματα στον οικοπεδούχο, στην περίπτωση παράδοσης κτισμάτων στον οικοπεδούχο με το σύστημα της αντιπαροχής.
- III. Η ημέρα πραγματοποίησης των πράξεων που προβλέπουν οι διατάξεις της περίπτ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 7 του Κώδικα Φ.Π.Α., δηλαδή οι περιπτώσεις ιδιοκατοίκησης, δωρεάν παραχώρησης της χρήσης, μίσθωσης κ.λπ..
- IV. Ο χρόνος χρησιμοποίησης του ακινήτου, στην περίπτωση ιδιόχρησης επαγγελματικής στέγης σε μη φορολογητέα δραστηριότητα η οποία εξομοιώνεται με αυτοπαράδοση. Για να δηλωθεί η αυτοπαράδοση, ο υποκείμενος θα πρέπει να υποβάλλει την «ειδική δήλωση Φ.Π.Α.». Ο Φ.Π.Α. που αναλογεί, θα αποδοθεί με την «περιοδική δήλωση».
- V. Η ημέρα παρέλευσης της πενταετίας στην περίπτωση συμπλήρωσης της πενταετίας από την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Ο Φ.Π.Α. καταβάλλεται με την περιοδική δήλωση της φορολογικής περιόδου που λήγει η πενταετία.
- VI. Η ημέρα σύνταξης της έκθεσης κατακύρωσης στην περίπτωση εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού και μέχρι τη σύνταξη της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης. Στην περίπτωση αυτή υποκείμενος στον Φ.Π.Α. είναι ο καθ' ου η εκτέλεση, βαρυνόμενος με τον Φ.Π.Α. είναι ο υπερθεματιστής και υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης και την απόδοση του Φ.Π.Α. είναι ο επί του πλειστηριασμού υπάλληλος (π.χ. συμβολαιογράφος).

- VII. Ο χρόνος μεταγραφής, όταν γίνεται λόγω δικαστικής απόφασης και εφόσον δεν απαιτείται συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου.
- VIII. Ο χρόνος υπογραφής του προσυμφώνου στην περίπτωση υπογραφής προσύμφωνου 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. Στην περίπτωση αυτή για την γένεση της φορολογικής υποχρέωσης απαιτείται να συντρέχουν και οι τρεις προϋποθέσεις, δηλαδή στο προσύμφωνο πρέπει να περιλαμβάνεται ο όρος της αυτοσύμβασης, να ορίζεται ότι καταβλήθηκε ολόκληρο το τίμημα και ότι παραδόθηκε η νομή του ακινήτου. Συνεπώς, στην περίπτωση πίστωσης του τιμήματος ή εξόφλησης μέρους αυτού, δεν γεννάται η φορολογική υποχρέωση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΦΠΑ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με τον Κώδικα Φ.Π.Α., ο συντελεστής ορίζεται σε δεκαεννέα τοις εκατό (19%), ο οποίος εφαρμόζεται επί της φορολογητέας αξίας (παρ.1 άρθρο 21).

Κατ' εξαίρεση, για τα αγαθά και τις υπηρεσίες που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα ΙΙΙ του Κώδικα Φ.Π.Α., ο συντελεστής του φόρου ορίζεται σε εννέα τοις εκατό (9%).

Επιπλέον, 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 βρίσκονται στα νησιά αυτά και παραδίδονται από υποκείμενο στο φόρο που είναι εγκαταστημένος στα νησιά αυτά.

Συνοψίζοντας λοιπόν τα ανωτέρω, η παράδοση ακινήτου υπόκειται σε Φ.Π.Α. με συντελεστή 19%, πλην της παράδοσης στα νησιά που αναφέρονται στο άρθρο 21, όπου εφαρμόζεται ο μειωμένος συντελεστής 13%.

Παράδειγμα :

Εργολαβική επιχείρηση παραδίδει νεόδμητο διαμέρισμα στην Πάτρα, όπου έχει και την έδρα της. Η παράδοση αυτή επιβαρύνεται με Φ.Π.Α. 19%. Την ίδια περίοδο, παραδίδει νεόδμητη εξοχική κατοικία στην Μυτιλήνη. Η παράδοση αυτή επιβαρύνεται με Φ.Π.Α. 13%.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ

Για τις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται η αντιπαροχή που έλαβε ή πρόκειται να λάβει (για τις περιπτώσεις πώλησης) ή θεωρείται ότι έλαβε (για τις περιπτώσεις μίσθωσης, ιδιόχρησης κλπ) ο υποκείμενος στο φόρο για την συντελούμενη κάθε φορά παράδοση, προσαυξημένο με οποιαδήποτε παροχή άμεσα συνδεδεμένη με τις πράξεις αυτές.

5.1.Φορολογητέα αξία στην πώληση

Φορολογητέα αξία στην πώληση θεωρείται το αντάλλαγμα που έλαβε ή πρόκειται να λάβει ο υποκείμενος στην πώληση για την παράδοση, το οποίο θα αποτιμηθεί σε χρήμα είτε μετρητοίς είτε επί πιστώσει, κατά περίπτωση αντίστοιχα.

Εντούτοις, η φορολογητέα αξία στην περίπτωση της πώλησης οικοδομών δεν μπορεί να υπολείπεται της αξίας που προσδιορίζεται από τη φορολογία κεφαλαίου ή του προϋπολογιστικού ή απολογιστικού κόστους της οικοδομής.

Συνεπώς, ως φορολογητέα αξία κατά την πώληση νεόδμητης οικοδομής λαμβάνεται αρχικά η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της αξίας πώλησης της αξίας του ακινήτου (όπως αυτό λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτου) καθώς και την αξία του δηλούμενου απολογιστικού κόστους εάν πρόκειται για αποπερατωμένο ακίνητο ή την αξία του δηλούμενου προϋπολογιστικού κόστους εάν πρόκειται για μη αποπερατωμένο ακίνητο. Αν κατά την περίπτωση αυτή ο υποκείμενος στον Φ.Π.Α. κάνει αποδεκτά τα προαναφερθέντα, θα ληφθεί η μεγαλύτερη αξία του ακινήτου ως φορολογητέα βάση, αν όμως δεν τα κάνει αποδεκτά, θα εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών. Επομένως, αν ο υποκείμενος στο φόρο κάνει αποδεκτή την αξία που θα ορίσει το Σ.Ο.Ε., η αξία αυτή λογίζεται ως βάση υπολογισμού για την καταβολή του φόρου.

Ο Φ.Π.Α. καταβάλλεται από τον υποκείμενο με την “ Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.” και το ποσό του καταβληθέντος Φ.Π.Α. μεταφέρεται στην περιοδική δήλωση της αντίστοιχης περιόδου.

5.2.Φορολογητέα αξία στην αντιπαροχή

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 (παρ.2 ΠΟΛ.1067/2006).

Η αξία αυτή της παρεχόμενης εργολαβίας, για τον υπολογισμό της οποίας αθροίζεται το κόστος υλικών, εργασιών, αμοιβών και λοιπών επιβαρύνσεων καθώς και το τυχόν εργολαβικό κέρδος, όπου υπάρχει, δεν είναι δυνατόν 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. Υπάρχει, όμως, περίπτωση η αξία της εργολαβίας να είναι μεγαλύτερη από την αξία των κατά τα παραπάνω ποσοστών οικοπέδου, εάν στο εργολαβικό συμβόλαιο έχει συμφωνηθεί να καταβληθεί και μέρος του τιμήματος σε χρήμα.

Ο εργολάβος-κατασκευαστής τιμολογεί την εργολαβία αυτή κατά το χρόνο παράδοσης των κτισμάτων εκδίδοντας το σχετικό στοιχείο «παράδοση κτισμάτων».

Σημειώνεται, ότι σε κάθε περίπτωση καταβολής του φόρου υποχρεούται πάντοτε ο εργολάβος (κύριος του έργου), δηλαδή υποκείμενο του Φ.Π.Α. είναι πάντοτε ο εργολάβος. Αυτός έχει την υποχρέωση, το αργότερο σε πέντε χρόνια από την έναρξη του έργου να καταβάλει το συνολικό Φ.Π.Α. του έργου.

5.3.Φορολογητέα αξία στην αυτοπαράδοση

Στις περιπτώσεις αυτοπαράδοσης ακινήτων ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται η τρέχουσα τιμή αγοράς των αγαθών αυτών ή παρόμοιων αγαθών, ή αν δεν υπάρχει τιμή αγοράς, το κόστος των αγαθών κατά το χρόνο πραγματοποίησης των πράξεων αυτών.

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

Για τις πράξεις αυτές ο υποκείμενος υποχρεούται σε υποβολή της «Ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α.» χωρίς όμως την καταβολή του φόρου που αναλογεί. Ο Φ.Π.Α. της αυτοπαράδοσης καταβάλλεται με την περιοδική δήλωση της φορολογικής περιόδου, που διενεργείται η αυτοπαράδοση.

5.4.Φορολογητέα αξία στον πλειστηριασμό

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 ΠΟΛ.1054/2006, δηλαδή ανεξαρτήτως αν είναι χαμηλότερη της αξίας που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης

ακινήτων, και της αξίας του δηλούμενου προϋπολογιστικού ή απολογιστικού κόστους.

Ο Φ.Π.Α. που αναλογεί, καταβάλλεται από τον κατά το νόμο υπεύθυνο για τον πλειστηριασμό, συνήθως τον συμβολαιογράφο, για λογαριασμό του καθ' ου ο πλειστηριασμός, με την «Ειδική δήλωση ΦΠΑ».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΟΛΗ Φ.Π.Α.- ΔΗΛΩΣΕΙΣ

Από 1/1/2006, μετά την επιβολή του Ν.3427/2005, ο επαγγελματίας κατασκευαστής ακινήτων, για τα ακίνητα τα οποία πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο της δραστηριότητας του και υπάγονται στον Φ.Π.Α., έχει πλέον όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις 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 έναρξης υποκαταστήματος, τήρηση βιβλίου κοστολογίου, υποβολή εντύπων κόστους (προϋπολογιστικού και απολογιστικού), και υποβολή ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α..

Για τον ευκαιριακό κατασκευαστή ισχύουν οι ίδιες υποχρεώσεις που έχει και ο επαγγελματίας κατασκευαστής, με την προϋπόθεση βέβαια ότι έχει επιλέξει την ένταξή του στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α..

6.1. Δήλωση μεταβολής υπαγωγής στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α.

Ο επαγγελματίας κατασκευαστής έχει υποχρέωση να υποβάλει 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 συντελείτε κατά το χρόνο πραγματοποίησης της πρώτης ενέργειας που αφορά τη φορολογητέα δραστηριότητα. Η πρώτη αυτή ενέργεια είναι θέμα πραγματικό και μπορεί να διαφέρει από περίπτωση σε

περίπτωση ανάλογα με τις συνθήκες. Για παράδειγμα η πρώτη ενέργεια μπορεί να αφορά τις υπηρεσίες του μηχανικού ή τον καθαρισμό του οικοπέδου και την περιφραξή του από ένα συνεργείο κ.λπ..

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

Όσον αφορά τον ευκαιριακό κατασκευαστή, 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..

Έτσι, ο ευκαιριακός κατασκευαστής θα 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..

Ομοίως με τον επαγγελματία κατασκευαστή, η δήλωση μπορεί να υποβληθεί μέσα σε προθεσμία 30 ημερών όπως ορίζεται από το άρθρο 36 του Κώδικα Φ.Π.Α.. Ειδικά για την 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.

M₂**TAXIS**

Αρ. Δήλωσης:

Ημ/νία Δήλωσης:

**ΔΗΛΩΣΗ
ΕΝΑΡΞΗΣ / ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ
ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Δ.Ο.Υ.:

 ΕΝΑΡΞΗ Μεταβολή Υπηρεσία**α****ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ**

Α.Φ.Μ.

Στο 9-ψήφιο διαγραμμισμένο πλαίσιο κάτω από την ένδειξη Α.Φ.Μ. συμπληρώνεται ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου υποχρεωτικά εκτός από την περίπτωση της υποβολής Δήλωσης Έναρξης Εργασιών που ο δηλών στερείται Α.Φ.Μ.

Επώνυμο Α'

Όνομα

Επώνυμο Β'

Όνομα Πατέρα

β**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ**

Τίτλος

Ημ/νία Έναρξης Επιχείρησης

Ημ/νία Μεταβολής Επιχείρησης

Πρώτη Έναρξη

ΝΑΙ

ΟΧΙ

Προέλευση Έναρξης

Κατάσταση Επιχείρησης

Αίτια Μεταβολής

β1**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΣΚΗΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ**

Οδός-Αριθμός

Τ.Κ.- Περιοχή - Δήμος/Κοινότητα

Νομός

Τηλέφωνο

Fax

Αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Αρμόδιο Τοπικό Γραφείο

β2**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΛΛΗΛΟΓΡΑΦΙΑΣ**

Οδός-Αριθμός

Τ.Κ.- Περιοχή - Δήμος/Κοινότητα

Νομός

Τηλέφωνο

Fax

Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΓΡΑΦΗ

β3

ΚΒΣ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ

Ημ/νία Λήξης Διαχειριστικής Περιόδου Ημ/νία Λήξης Πρώτης Διαχειριστικής Περιόδου

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ

 Α Β Γ Μη Υπόχρεοι Απαλλασσόμενοι Απαλλασσόμενοι με Α.Π.Δ.

ΤΡΟΠΟΣ ΕΝΤΑΞΗΣ

 Υποχρεωτικά Προαιρετικά Υποχρεωτικά με Α.Π.Δ.

Αρ. Απόφασης

Ημ/νία Απόφασης

ΤΡΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ

 Μηχανογραφικά Χειρόγραφα Μικτά

ΤΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ

 Έδρα Εγκατάσταση Λογιστής

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ

ΟΧΙ ΝΑΙ

ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΗΝ ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ

 Υποχρεωτικά Προαιρετικά

• Η ΗΜ/ΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ συμπληρώνεται με 31/12 ή 30/06 ανάλογα με την κατηγορία βιβλίων.
 • Οι ενδεδειγμένες ΗΜ/ΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ, ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ και ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΗΝ ΑΝΑΛΥΤ. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ συμπληρώνονται υποχρεωτικά όταν τηρούνται Γκατηγορίας Βιβλία.
 • Για την Κατηγορία Βιβλίων "Απαλλασσόμενοι με Α.Π.Δ. (Απόφαση Προϊσταμένου Δ.Ο.Υ.)", διαγραμμίζονται "ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ ΜΕ Α.Π.Δ.", και συμπληρώνονται οι ενδείξεις "ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ" "ΗΜ/ΝΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ".
 • Αν τηρούνται περισσότερες μιας κατηγορίες βιβλίων, διαγραμμίζονται οι αντίστοιχες κατηγορίες στην ενδειξη "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ".

β4

Φ.Π.Α.

ΥΠΑΓΩΓΗ Φ.Π.Α.

ΟΧΙ ΝΑΙ

ΚΑΘΕΣΤΩΣ Φ.Π.Α.

 Απαλλασσομένων Τεκμαρτό Καπνοβ/κών Αρθρ. 36 Α Υποχρεωτικά Αγροτών Κανονικό Πρακτ. Ταξ. Αρθρ. 36 Β Προαιρετικά

ΤΡΟΠΟΣ ΕΝΤΑΞΗΣ

β5

ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ

 Δεν ασκεί Παροχή Υπηρεσιών Αποκτήσεις Υποχρεωτικά Παραδόσεις Προαιρετικά

β6

ΕΙΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ

ΟΧΙ ΝΑΙ Καπνοβ/κών Αλκοολούχων Πετρελαιοειδών

ΠΙΝΑΚΑΣ β5: Αν διενεργούνται ενδοκοινοτικές αποκτήσεις ή και παραδόσεις υποχρεωτικά ή προαιρετικά σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1642/86 όπως ισχύουν σήμερα, διαγραμμίζονται ανάλογα οι αντίστοιχες ενδείξεις.

β7

ΤΡΟΠΟΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

 Συνέχεια Εποχικά Πλανόδια

β8

ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ / ΣΥΛΛΟΓΟΣ

Επωνυμία Επιμελητηρίου / Συλλόγου

Αρ. Εγγραφής

Ημ/νία Εγγραφής

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΓΡΑΦΗ Α.Φ.Μ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ									
Α/Α	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΕΙΔΟΣ				ΕΝΔΕΙΞΗ		
			ΚΥΡΙΑ	ΔΕΥΤ.	ΛΟΙΠΗ	ΒΟΗΘ.	ΕΝΑΡΕΗ	ΜΕΤΑ-ΔΙΑ-ΒΟΛΗ	ΚΟΠΗ
1									
2									
3									
4									
5									
6									

δ ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΔΗΛΩΣΕΙΣ

ΟΧΙ ΝΑΙ ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ

Απόδοσης ΑΦΜ Μεταβολής Ατομ. Στοιχείων Δραστηριοτήτων Επιχ. Σχέσεων Φορ.

Εγκατ. Εσωτ. Εγκατ. Εξωτ. Πωλήσεων από Απόσταση

Η ΔΗΛΩΣΗ ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ

Εμπρόθεσμα Εκπρόθεσμα

Ημ/νία Παραλαβής Δήλωσης Ημ/νία Υποβολής Δήλωσης Ημ/νία Παραλαβής Βεβαίωσης

Ο Υπάλληλος Ο Δηλών Ο Παραλαβών

Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ


Αρ. Εντολής Ημ/νία Εντολής Ημ/νία Αυτοψίας

Ελεγκτής

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ Α.Φ.Μ.

ΟΔΗΓΙΕΣ

I. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- Το έντυπο Μ2 Δήλωση Έναρξης/Μεταβολής Εργασιών Φυσικού Προσώπου Επιτηθευματία συμπληρώνεται σε ένα αντίτυπο μόνον από Φυσικά Πρόσωπα Υπογράφεται από τον δηλούντα ή τον νόμιμο, κατά περίπτωση, εκπρόσωπό του.
 - Οι ενδείξεις που αφορούν τα βασικά στοιχεία του Φυσικού Προσώπου του πίνακα α, συμπληρώνονται πάντοτε με ΚΕΦΑΛΑΙΑ γράμματα (χειρόγραφα, γραφομηχανής, Η/Υ), χωρίς συντμήσεις.
 - Σε όλες τις ενδείξεις που αναφέρονται σε ημερομηνία, σημειώνονται αριθμητικά η ημέρα και ο μήνας με δύο ψηφία και το έτος με τέσσερα ψηφία (π.χ. 01/02/1998).
 - Τα τετραγωνίδια με χρώμα  συμπληρώνονται από την Υπηρεσία.
- Το έντυπο αυτό υποβάλλεται από τον δηλούντα ή τον νόμιμο, κατά περίπτωση, εκπρόσωπό του στον αρμόδιο προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. της έδρας της επιχείρησής του για την έναρξη ή την μεταβολή των εργασιών του εντός της προθεσμίας που ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 1642/86 ως ισχύει σήμερα.
- Υπόχρεοι στην υποβολή του εντύπου Μ2 Δήλωση Έναρξης/Μεταβολής Εργασιών Φυσικού Προσώπου Επιτηθευματία είναι όσοι αναφέρονται στις σχετικές διατάξεις του Ν. 1642/86 ως ισχύει σήμερα και σε όποια άλλη διάταξη υποχρεώνει στην υποβολή της σχετικής δήλωσης.
- Με το έντυπο Μ2 Δήλωση Έναρξης/Μεταβολής Εργασιών Φυσικού Προσώπου Επιτηθευματία μπορεί να συνοποβληθούν και τα έντυπα Μ1 Δήλωση Απόδοσης Α.Φ.Μ. και Μεταβολής Ατομικών Στοιχείων, Μ7 Δήλωση Σχέσεων Φορολογούμενου, Μ6 Δήλωση Δραστηριοτήτων Επιχείρησής, Μ10 Δήλωση Εγκαταστάσεων Εσωτερικού, Μ11 Δήλωση Εγκαταστάσεων Εξωτερικού και Μ12 Δήλωση Πωλήσεων από Απόσταση. Οι μεταβολές που προκύπτουν στα αρχικώς δηλούμενα στοιχεία της Δήλωσης Έναρξης/Μεταβολής Εργασιών Φυσικού Προσώπου Επιτηθευματία, δηλώνονται με το ίδιο έντυπο στο οποίο συμπληρώνονται μόνον οι ενδείξεις που έχουν μεταβληθεί. Αν μεταβάλλονται και οι σχέσεις του δηλούντος, συνυποβάλλεται και το έντυπο Μ7 Δήλωσης Σχέσεων Φορολογούμενου.

II. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΕΝΔΕΙΞΕΩΝ

Στην ένδειξη Δ.Ο.Υ. γράφεται η Υπηρεσία στην οποία υποβάλλεται η δήλωση. Οι ενδείξεις "Έναρξη" ή "Μεταβολή" διαγραμμίζονται ανάλογα με τη χρήση της δήλωσης.

ΠΙΝΑΚΑΣ Β

Διαγραμμίζεται ανάλογα η ένδειξη "Πρώτη Έναρξη". Η ένδειξη "Προέλευση Έναρξης" συμπληρώνεται επιλεγόμενος τιμή από τον παρακάτω πίνακα:

<ul style="list-style-type: none">Πρώτη ΈναρξηΕπανάρξηΈνταξη ΑγρότηΜετατάξη Από Καθεστώς ΑγρωτώνΕντολέας ΦΠ	<ul style="list-style-type: none">Υπό ίδρυση ΦΠΑπό ίδρυσηΚληρονομιάΧαριστική ΑίτιαΕπαχθείς Αίτια	<ul style="list-style-type: none">ΔιάστασηΜετατροπήΜετατροπή Ν. 2166/93Μετατροπή ΝΔ 1297/72
---	--	--

Αν στην ένδειξη "Πρώτη Έναρξη", διαγραμμίζεται το "ΟΧΙ" τότε η ένδειξη "Προέλευση Έναρξης" υποχρεωτικά συμπληρώνεται με την τιμή "Επανάρξη". Οι ενδείξεις αυτές συμπληρώνονται μόνον όταν το έντυπο Μ2 συμπληρώνεται ως Δήλωση Έναρξης. Η ένδειξη "Κατάσταση Επιχείρησής" συμπληρώνεται σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα, όταν το έντυπο Μ2 χρησιμοποιείται ως Δήλωση Μεταβολής.

<ul style="list-style-type: none">ΕνεργόςΜετατροπήΑδράνειαΜετατροπή Ν. 2166/93Σχολάζουσα ΚληρονομιάΜετατροπή ΝΔ 1297/72	<ul style="list-style-type: none">ΠτώχευσηΣυγχώνευσηΈνωση ΠιστωτώνΣυγχώνευση Ν. 2166/93Αναγκαστική ΔιαζύγησηΣυγχώνευση ΝΔ 1297/72
--	--

Η ένδειξη "Αίτια Μεταβολής" συμπληρώνεται από την Υπηρεσία καθ'εφ'ορώπου το έντυπο Μ2 χρησιμοποιείται ως Δήλωση Μεταβολής. Ανάλογα με την χρήση του εντύπου Μ2, ως Δήλωσης Έναρξης ή Μεταβολής, συμπληρώνεται η αντίστοιχη ένδειξη "Ημ/νία Έναρξης Επιχείρησής" ή "Ημ/νία Μεταβολής Επιχείρησής".

ΠΙΝΑΚΑΣ Β1

Οι ενδείξεις του πίνακα β1 συμπληρώνονται σύμφωνα με τα στοιχεία που αναγράφονται στα αντίστοιχα δικαιολογητικά. Η ένδειξη "Αρμόδιο Δ.Ο.Υ." συμπληρώνεται όταν το έντυπο χρησιμοποιείται ως Δήλωση Μεταβολής και εφόσον η ένδειξη "Αίτια Μεταβολής" είναι συμπληρωμένη από την Υπηρεσία με την τιμή "Μεταφορά Έδρας".

ΠΙΝΑΚΑΣ Β2

Στις ενδείξεις του πίνακα β2 συμπληρώνεται η Διεύθυνση Αλληλογραφίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ Β4

Διαγραμμίζονται οι ενδείξεις του πίνακα β4. Αν ο δηλών υπάγεται σε περισσότερα του ενός καθεστώτα Φ.Π.Α., διαγραμμίζονται ανάλογα τα αντίστοιχα καθεστώτα στην ένδειξη "Καθεστώς Φ.Π.Α."

ΠΙΝΑΚΑΣ Β6

Διαγραμμίζονται οι αντίστοιχες ενδείξεις του πίνακα β6 όταν ο δηλών υπαγορεύεται από τις Ειδικές Φόρο Κατανάλωσης (Ε.Φ.Κ.)

ΠΙΝΑΚΑΣ Β7

Διαγραμμίζεται ανάλογα η ένδειξη "Τρόπος Άσκησης Δραστηριότητας".

ΠΙΝΑΚΑΣ Β8

Οι ενδείξεις του πίνακα β8 συμπληρώνονται σύμφωνα με τα στοιχεία που αναφέρονται στα συνοποβαλλόμενα σχετικά δικαιολογητικά.

ΠΙΝΑΚΑΣ Γ

Η ένδειξη "Κωδικός" και "Περιγραφή Δραστηριότητας" συμπληρώνονται αντίστοιχα, σύμφωνα με το ευρετήριο δραστηριοτήτων. Διαγραμμίζεται η ένδειξη "Είδος" ανάλογα με το είδος της δραστηριότητας που ασκείται. Όταν το έντυπο Μ2 χρησιμοποιείται ως Δήλωση Έναρξης στη "Ένδειξη" διαγραμμίζεται πάντα "Έναρξη", ενώ όταν το έντυπο Μ2 χρησιμοποιείται ως Δήλωση Μεταβολής διαγραμμίζεται η αντίστοιχη ένδειξη, ανάλογα με το αν δηλώνεται η έναρξη μιας νέας δραστηριότητας ή η μεταβολή ή η διακοπή μιας ήδη υπάρχουσας.

ΠΙΝΑΚΑΣ Δ

Διαγραμμίζεται ανάλογα η ένδειξη "Συνοποβαλλόμενες Δηλώσεις". Όταν το έντυπο Μ2 χρησιμοποιείται ως Δήλωση Έναρξης διαγραμμίζεται ανάλογα η ένδειξη "Δήλωση Απόδοσης Α.Φ.Μ." εφόσον ο δηλών στερείται Α.Φ.Μ., ενώ όταν το έντυπο Μ2 χρησιμοποιείται ως Δήλωση Μεταβολής διαγραμμίζεται η ένδειξη "Δήλωση Μεταβολής Ατομικών Στοιχείων". Οι ενδείξεις "Δήλωση Εγκατ. Εσωτ.", "Δήλωση Εγκατ. Εξωτ.", "Δήλωση Πωλήσεων Από Απόσταση" διαγραμμίζονται είτε όταν το έντυπο Μ2 χρησιμοποιείται ως Δήλωση Έναρξης, είτε ως Δήλωση Μεταβολής με την προϋπόθεση ότι ο δηλών την ημέρα της Έναρξης ή της Μεταβολής δηλώνει και Εγκατάσταση Εσωτερικού, Εγκατάσταση Εξωτερικού ή Πωλήσεις Από Απόσταση. Εφόσον προκύπτουν από τις αντίστοιχες ενδείξεις σχέσεις του δηλούντος με άλλα Φυσικά Πρόσωπα διαγραμμίζεται η ένδειξη "Δήλωση Σχέσεων Φορολογούμενου".

ΠΑΡΑΚΑΛΟΥΜΕ:

- Με την υποβολή του εντύπου Μ2 Δήλωση Έναρξης/Μεταβολής Εργασιών Φυσικού Προσώπου Επιτηθευματία πρέπει να συμπληρωθεί και το Έντυπο Μ1 Αποδεικτικό Παραλαβής Δηλώσεων Μητρώου και δικαιολογητικών και να επιστραφεί το αντίγραφο της στο Φορολογούμενο αφού υπογραφεί από τον υπάλληλο του παρόντος.
- Με την καταχώρηση των στοιχείων του εντύπου Μ2 Δήλωση Έναρξης/Μεταβολής Εργασιών Φυσικού Προσώπου Επιτηθευματία στο Μηχανογραφικό Σύστημα της Υπηρεσίας, χορηγείται η σχετική βεβαίωση στο Φορολογούμενο που αποτελεί πλήρη απόδειξη για την υποβολή της δήλωσης απέναντι σε οποιοδήποτε τρίτο.
- Η Υπηρεσία μας είναι στη διάθεσή σας για κάθε πληροφορία και διευκρίνιση που αφορά στη συμπλήρωση του Εντύπου Μ2 Δήλωση Έναρξης/Μεταβολής Εργασιών Φυσικού Προσώπου Επιτηθευματία.

Παρακαλούμε απευθυνθείτε στο Τμήμα Μητρώου της αρμόδιας για την υποβολή του εντύπου Δ.Ο.Υ.

6.2. Δήλωση μεταβολής έναρξης υποκαταστήματος

Κάθε νέα οικοδομή θεωρείται για την κατασκευαστική επιχείρηση υποκατάστημα - πρόσκαιρη εγκατάσταση και υποχρεούται μέσα στις νόμιμες προθεσμίες από την έναρξη των εργασιών κατασκευής να υποβάλλει την αντίστοιχη δήλωση μεταβολών (παρ. 1 και 4 του άρθρου 9 Κ.Β.Σ.). Για τα υποκαταστήματα αυτά – πρόσκαιρες εγκαταστάσεις – δεν υπάρχει υποχρέωση τήρησης βιβλίων υποκαταστήματος και 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 Φ.Π.Α., 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. Τα εν λόγω αποδεικτικά στοιχεία είναι το 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 τη συγκεκριμένη οικοδομή ή οποιοδήποτε άλλο στοιχείο που να αποδεικνύει ότι έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής πριν από τυχόν αναθεώρηση άδειας, κ.λπ.

Ομοίως με τον επαγγελματία κατασκευαστή, ο ευκαιριακός κατασκευαστή έχει τις ίδιες υποχρεώσεις εφόσον βέβαια επιλέξει να ενταχθεί στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α..

Αρ. Δήλωσης:

Ημ/νία Δήλωσης:

Αρ. Φακέλου:

ΔΗΛΩΣΗ

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Δ.Ο.Υ.:

Υπηρεσία

α **ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ**

Α.Φ.Μ.

Ημ/νία Έναρξης Επιχείρησης

Όνοματεπώνυμο / Επωνυμία

Ημ/νία Μεταβολής

β **ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ**

Ημ/νία Έναρξης Εγκατάστασης

Ημ/νία Μεταβολής Εγκατάστασης

Ημ/νία Διακοπής Εγκατάστασης

Α/Α Εγκατάστασης

Είδος Εγκατάστασης

Τίτλος Εγκατάστασης

β1 **ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΣΚΗΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ**

Οδός-Αριθμός

Τ.Κ.- Περιοχή - Δήμος/Κοινότητα

Νομός

Τηλέφωνο

Fax

Αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Αρμόδιο Τοπικό Γραφείο

β2 **Κ.Β.Σ.**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ

Α Μη Υπόχρεοι ΤΗΡΗΣΗ ΒΙΒΛΙΩΝ Υποχρεωτικά

Β Απαλλασσόμενοι Προαιρετικά

Γ Εξάγει Λογιστικό Αποτέλεσμα Απαλλασσόμενοι με Α.Π.Δ. Υποχρεωτικά με Α.Π.Δ.

Γ Δεν Εξάγει Λογιστικό Αποτέλεσμα

Αρ. Απόφασης

Ημ/νία Απόφασης

Όταν στις ενδείξεις "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ" και "ΤΗΡΗΣΗ ΒΙΒΛΙΩΝ" διαγραφεί και αντίστοιχα "Απαλλασσόμενοι με Α.Π.Δ." και "Υποχρεωτικά με Α.Π.Δ." συμπληρώνονται οι ενδείξεις "ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ" "ΗΜ/ΝΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ".
Αν προκύπτει περισσότερες της μιας κατηγορίας βιβλίων, διαγράφονται οι αντίστοιχες κατηγορίες στην ενδειξη "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ".

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΓΡΑΦΗ

β2

ΤΡΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ

ΤΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ

ΔΟΥ ΘΕΩΡΗΣΗΣ

ΤΡΟΠΟΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Μηχανογραφικά

Έδρα

Έδρας

Συνέχεια

Χειρόγραφα

Εγκατάσταση

Εγκατάσταση

Εποχικά

Μικτά

Λογιστής

Δεν θεωρούνται

Πλανόδια

γ

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Α/Α	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΕΙΔΟΣ				ΕΝΔΕΙΞΗ		
			ΚΥΡΙΑ	ΔΕΥΤ.	ΛΟΙΠΗ	ΒΟΗΘ.	ΕΝΑΡΕΗ	ΜΕΤΑ-ΒΟΛΗ	ΔΙΑ-ΚΟΠΗ
1			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΓΡΑΦΗ Α.Φ.Μ.

Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

Α/Α	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΕΙΔΟΣ				ΕΝΔΕΙΞΗ		
			ΚΥΡΙΑ	ΔΕΥΤ.	ΛΟΙΠΗ	ΒΟΗΘ.	ΕΝΑΡΞΗ	ΜΕΤΑ-ΒΟΛΗ	ΔΙΑ-ΚΟΠΗ
10			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ ΟΧΙ ΝΑΙ
 ΜΕ ΔΗΛΩΣΗ ΕΝΑΡΞΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ

Η ΔΗΛΩΣΗ ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ

Εμπρόθεσμα Εκπρόθεσμα

Ημ/νία Παραλαβής Δήλωσης

Ημ/νία Υποβολής Δήλωσης

Ο Δηλών

Ημ/νία Παραλαβής Βεβαίωσης

Ο Παραλαβών

Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Αρ. Εντολής Ημ/νία Εντολής Ημ/νία Αυτοψίας
 Ελεγκτής

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ Α.Φ.Μ.

ΟΔΗΓΙΕΣ

I. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1. Το έντυπο "Μ10 Δήλωση εγκατάστασης Εσωτερικού συμπληρώνεται σε ένα αντίτυπο από Φυσικό ή Μη Φυσικό Πρόσωπο (Νομικά Πρόσωπα ή Ενώσεις Προσώπων). Υπογράφεται από τον δηλούντα ή το νόμιμο, κατά περίπτωση, εκπρόσωπό του.
 - Οι ενδείξεις που αφορούν στα στοιχεία του φορολογούμενου του πίνακα α, συμπληρώνονται πάντοτε με ΚΕΦΑΛΑΙΑ γράμματα (χειρόγραφα, γραφομηχανής, Η/Υ), χωρίς συντμήσεις.
 - Σε όλες τις ενδείξεις που αναφέρονται σε ημερομηνία, σημειώνονται αριθμητικά η ημέρα και ο μήνας με δύο ψηφία και το έτος με τέσσερα ψηφία (π.χ. 01/02/1998).
 - Τα τετραγωνίδια με χρώμα ■■■■■ συμπληρώνονται από την Υπηρεσία.
2. Το έντυπο αυτό υποβάλλεται από τον δηλούντα ή το νόμιμο, κατά περίπτωση, εκπρόσωπό του στον αρμόδιο προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. της έδρας της επιχείρησής του για την έναρξη, την μεταβολή ή την διακοπή των εργασιών της εγκατάστασης εσωτερικού εντός της προθεσμίας που ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 1642/86 όπως ισχύουν σήμερα.
3. Υπόχρεοι στην υποβολή του εντύπου Μ10 Δήλωση Εγκατάστασης Εσωτερικού είναι όσοι αναφέρονται στις σχετικές διατάξεις του Ν. 1642/86 όπως ισχύουν σήμερα και σε όποια άλλη διάταξη υποχρεώνει στην υποβολή της σχετικής δήλωσης.
4. Το έντυπο Μ10 Δήλωση Εγκατάστασης Εσωτερικού συνοποβάλλεται είτε με Δήλωση Έναρξης, είτε με Δήλωση Μεταβολής όταν την ίδια ημερομηνία δηλώνεται και Εγκατάσταση Εσωτερικού.

II. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΕΝΔΕΙΞΕΩΝ

Στην ένδειξη "Δ.Ο.Υ." συμπληρώνεται η Υπηρεσία στην οποία υποβάλλεται ή δήλωση.

ΠΙΝΑΚΑΣ α

Η ένδειξη "Ημ/νία Έναρξης Επιχείρησης" συμπληρώνεται πάντα. Η ένδειξη "Ημ/νία Μεταβολής", συμπληρώνεται μόνον όταν το έντυπο Μ10 Δήλωση Εγκατάστασης Εσωτερικού δεν συνοποβάλλεται.

ΠΙΝΑΚΑΣ β

Η ένδειξη "Ημ/νία Έναρξης Εγκατάστασης" συμπληρώνεται πάντα. Οι ενδείξεις "Ημ/νία Μεταβολής Εγκατάστασης" και "Ημ/νία Διακοπής Εγκατάστασης", συμπληρώνονται αντίστοιχα, αν πρόκειται για μεταβολή ή διακοπή μιας ήδη υπάρχουσας εγκατάστασης. Η ένδειξη "Α/Α Εγκατάστασης", χορηγείται από το σύστημα και εκτυπώνεται στη σχετική βεβαίωση. Η ένδειξη αυτή δεν συμπληρώνεται κατά την έναρξη μιας εγκατάστασης, αλλά συμπληρώνεται πάντα κατά την μεταβολή ή την διακοπή της. Η ένδειξη "Είδος Εγκατάστασης" συμπληρώνεται επιλέγοντας τιμή από τον παρακάτω πίνακα:

<ul style="list-style-type: none">• Αγροτική Εκμετάλλευση• Κατάστημα• Αλυκή• Κινητό Κατάστημα• Αποθήκη• Λατομείο• Αυτοκίνητο/οτράπεζα• Λογιστήριο• Γραφείο• Μεταλλείο	<ul style="list-style-type: none">• Έκθεση Μόνιμη• Ορυχείο• Έκθεση Προσωρινή• Υπαίθριο Εμπόριο• Εργαστήριο• Φορολογική Αποθήκη• Εργοστάσιο• Εγκατ. Ψυχαγ. Πολιτιστικών, Αθλητ. Δραστ.• Εργοστάσιο Κατασκ. Επιχειρήσεων• Χώρος Συγκ. Επεξεργ. Συσκ. Αγαθών
--	--

ΠΙΝΑΚΑΣ β1

Οι ενδείξεις του πίνακα β1 συμπληρώνονται σύμφωνα με τα στοιχεία που αναγράφονται στα αντίστοιχα δικαιολογητικά.

ΠΙΝΑΚΑΣ β2

Αν το "Είδος Εγκατάστασης" που έχει επιλεγεί απαιτεί την τήρηση βιβλίων, διαγραμμίζεται ανάλογα η ένδειξη "Τήρηση Βιβλίων". Αν στην ένδειξη "Τόπος Τήρησης" διαγραμμίζεται "Λογιστής" τότε συμπληρώνεται υποχρεωτικά και έντυπο Μ7 Δήλωση Σχέσεων Φορολογούμενου και διαγραμμίζονται ανάλογα οι υπόλοιπες ενδείξεις του πίνακα β2.

ΠΙΝΑΚΑΣ γ

Οι ενδείξεις "Κωδικός" και "Περιγραφή Δραστηριότητας" συμπληρώνονται αντίστοιχα, σύμφωνα με το ευρετήριο δραστηριοτήτων. Η ένδειξη "Είδος" διαγραμμίζεται ανάλογα με το είδος της δραστηριότητας που ασκείται. Στην "Ένδειξη" διαγραμμίζεται η αντίστοιχη ένδειξη, ανάλογα με το αν δηλώνεται ή έναρξη μιας νέας δραστηριότητας ή η μεταβολή ή η διακοπή μιας ήδη υπάρχουσας.

ΠΙΝΑΚΑΣ δ

Διαγραμμίζεται ανάλογα η ένδειξη: "Συνυποβαλλόμενες Δηλώσεις".

ΠΑΡΑΚΑΛΟΥΜΕ:

1. Με την υποβολή του εντύπου Μ10 Δήλωση Εγκατάστασης Εσωτερικού πρέπει να συμπληρωθεί και το Έντυπο Μ Αποδεικτικό Παραλαβής Δηλώσεων Μητρώου και Δικαιολογητικών και να επιστραφεί το αντίγραφο της στο Φορολογούμενο αφού υπογραφεί από τον υπάλληλο που το παρέλαβε.
2. Με την καταχώρηση των στοιχείων του εντύπου Μ10 Δήλωση Εγκατάστασης Εσωτερικού στο Μηχανογραφικό Σύστημα της Υπηρεσίας, χορηγείται η σχετική βεβαίωση στο Φορολογούμενο που αποτελεί πλήρη απόδειξη για την υποβολή της δήλωσης απέναντι σε οποιοδήποτε τρίτο.
3. Η Υπηρεσία μας είναι στη διάθεσή σας για κάθε πληροφορία και διευκρίνιση που αφορά στη συμπλήρωση του Εντύπου Μ10 Δήλωση Εγκατάστασης Εσωτερικού.

Παρακαλούμε απευθυνθείτε στο Τμήμα Μητρώου της αρμόδιας για την υποβολή του εντύπου Δ.Ο.Υ.

M10
4/4

6.3. Ειδικό στοιχείο παράδοσης κτισμάτων

6.3.1. Γενικά - Υπόχρεος έκδοσης

Το στοιχείο «Παράδοση κτισμάτων» εκδίδεται από την κατασκευάστρια επιχείρηση – εργολάβο που αναλαμβάνει την ανέγερση της οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής προς τον κύριο του οικοπέδου για κάθε οικοδομή που υπάγεται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του ν. 2859/2000.

Στο στοιχείο αυτό εμφανίζεται η αξία των παραδιδόμενων κτισμάτων από την κατασκευάστρια επιχείρηση στον οικοπεδούχο, η οποία αποτελεί τη φορολογητέα βάση εφαρμογής του ανάλογου συντελεστή Φ.Π.Α., προκειμένου να προκύψει το ποσό του φόρου που επιρρίπτεται στον οικοπεδούχο και αποδίδεται στο Δημόσιο από τον εργολάβο κατασκευαστή.

Η αξία αυτή εκφράζει την απαίτηση του εργολάβου από τον οικοπεδούχο για την παρεχόμενη από αυτόν εργολαβία. Η απαίτηση αυτή αποσβένεται, με τη 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. Ειδικό Έντυπο Απεικόνισης Προϋπολογιστικού κόστους

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.1048/2006 ενώ οι οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής του εντύπου δόθηκαν με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1065/2006.

Το ειδικό έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους, περιλαμβάνει το κόστος της οικοδομής όπως αυτό προϋπολογίζεται με βάση τα ποσοτικά και οικονομικά δεδομένα που αφορούν την άδεια ανέγερσης της οικοδομής. Γίνεται σαφές ότι το κόστος αυτό θα πρέπει να υπολογίζεται με βάση τις τρέχουσες τιμές αγοράς και τις εργασίες που πρόκειται να εκτελεστούν σύμφωνα με τις εγκριθείσες για την οικοδομή μελέτες, προκειμένου να προσεγγίζει το πραγματικό κόστος της οικοδομής. Το ειδικό έντυπο απεικόνισης προϋπολογιστικού κόστους, υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα στη Δ.Ο.Υ., στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται η υπό ανέγερση οικοδομή από τον υποκείμενο στο φόρο και γίνεται 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. (ν.2859/2000) όπως ισχύει.

Το ειδικό έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους, δεν έχει συγκεκριμένο χρόνο υποβολής όμως θα πρέπει υποχρεωτικά να υποβληθεί πριν από την πρώτη παράδοση της ιδιοκτησίας, καθώς είναι προαπαιτούμενο για την υποβολή της "Δήλωσης Μεταβίβασης Ακινήτου.". Κατά τον ίδιο χρόνο, δηλαδή πριν από 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 για παράδειγμα λάθος αναγραφή των στοιχείων (όνομα, διεύθυνση κ.λπ.), των ποσοστών από την σύσταση ιδιοκτησίας κ.λπ.

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 έχουν επιλέξει την ένταξή τους στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α..

Το ειδικό έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους, περιλαμβάνει:

- Τα στοιχεία της Δ.Ο.Υ. της έδρας του ακινήτου που βρίσκεται υπό ανέγερση καθώς και της έδρας του υποκειμένου (όνομα υποκαταστημάτων Δ.Ο.Υ. και κωδικός των υποκαταστημάτων), πεδίο που διαγραμμίζεται με X αν το έντυπο υποβάλλεται ως αρχικό ή ως τροποποιητικό, ο αύξων αριθμός καταχώρησης από το βιβλίο καταχώρησης ειδικών εντύπων απεικόνισης συνολικού κόστους οικοδομής που συμπληρώνεται από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ., και η ημερομηνία παραλαβής του ειδικού εντύπου του προϋπολογιστικού κόστους
 - Τα στοιχεία του υποκείμενου στο φόρο_(επώνυμο και όνομα ή επωνυμία, Α.Φ.Μ., όνομα πατρός, Α.Τ., διεύθυνση έδρας)
 - Στοιχεία που αφορούν την οικοδομή___(αύξων αριθμός υποκαταστήματος, διεύθυνση υποκαταστήματος οικοδομής, αριθμός και ημερομηνία εκδοθείσας οικοδομικής άδειας, πολεοδομική αρχή που εξέδωσε την οικοδομική άδεια, αριθμός και ημερομηνία αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας, πολεοδομική αρχή που αναθεώρησε την οικοδομική άδεια, αριθμός και ημερομηνία θεώρησης του βιβλίου κοστολογίου ακινήτων, αριθμός μερίδας, τρόπος κτήσης του οικοπέδου)
 - Το συνολικό κόστος της οικοδομής το οποίο αναλύεται σε γενικές δαπάνες και κατασκευαστικό κόστος
- I. Γενικές δαπάνες είναι οι δαπάνες που ενσωματώνονται στο κόστος της οικοδομής, εκτός των δαπανών που συνιστούν κατασκευαστικό κόστος. Τέτοιες είναι, το κόστος κτήσης του οικοπέδου, ο Φ.Μ.Α., οι αμοιβές

δικηγόρων, συμβολαιογράφων, μηχανικών, τα ποσά που καταβλήθηκαν στο υποθηκοφυλακείο για μεταγραφές συμβολαίων, τα ποσά των αποσβέσεων κ.λπ.)

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

- Κατανομή κόστους στις επιμέρους ιδιοκτησίες

Αναγράφονται ανά στήλη ο αύξων αριθμός, ο όροφος της ιδιοκτησίας, ο ορισμός της ιδιοκτησίας, παρακολουθήματα αν υπάρχουν (π.χ. αποθήκη θέση στάθμευσης), η κατηγορία της ιδιοκτησίας (π.χ. διαμέρισμα, αποθήκη), το ποσοστό συμμετοχής επί της χιλίως της ιδιοκτησίας στο σύνολο της οικοδομής με βάση τα χιλιοστά του οικοπέδου, το γινόμενο του πολλαπλασιασμού του συνολικού κόστους της προηγούμενης σελίδας επί το ποσοστό συμμετοχής της ιδιοκτησίας.

ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ

ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

			Αρχικό
			Τροποποιητικό
ΠΡΟΣ Δ.Ο.Υ. (υποβολής)	κωδ. Δ.Ο.Υ.		Αριθ. καταχώρησης
Δ.Ο.Υ. (έδρας)	κωδ. Δ.Ο.Υ.		Ημερ/νία παραλαβής
			3/4/06

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ

Επώνυμο ή Επωνυμία	Α.Φ.Μ.
Όνομα	Όνομα Πατέρα
Διεύθυνση	Α.Τ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

Α/Α Υποκ/τος	Δ/νση	
Αριθ. Αδείας	Ημερ/νία	Πολεοδομική Αρχή
Αριθ. Αναθ. Αδείας	Ημερ/νία	Πολεοδομική Αρχή
Κατηγορία Ακινήτου		
Βιβλίου κοστολογίου Ακινήτων		Αριθ. Μεριδας
Κτήση οικοπέδου	αγορά []	άλλη απία []
	ανπιπαροχή []	

Ο ΔΗΛΩΝ

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΙΣ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ

Αρ. Σελ.

α/α	ΟΡΟΦΟΣ	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΠΟΣ/ΣΤΟ ΣΥΜ/ΧΗΣ (χιλ. οικοπέδου)	ΠΟΣΟ
1	2	3	4	5	6	7
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
Σύνολα σελίδας					0	
Σύνολα από μεταφορά						
ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΝΟΛΑ					0	

* Οι στήλες 2,3,4,5,6 συμπληρώνονται όπως καθορίζεται στη σύσταση ιδιοκτησίας

6.5. Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών

6.5.1. Τήρηση βιβλίου κοστολογίου

Το «Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών» τηρείται από τον επιτηδευματία που πραγματοποιεί κατασκευές και πωλήσεις οικοδομών, για κάθε «οικοδομή» που υπάγεται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ (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:

Α) Ως κόστος «οικοδομής» θεωρείται κάθε δαπάνη αγοράς αγαθών ή λήψης υπηρεσιών και κάθε άλλη επιβάρυνση που πραγματοποιείται για την κατασκευή και αποπεράτωσή 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 τη συνολική επιφάνεια κάθε «οικοδομής».

Β) Στο βιβλίο κοστολογίου οικοδομών ή στη μερίδα του βιβλίου που τηρείται για κάθε «οικοδομή» καταχωρίζονται 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 ΚΒΣ 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 ΚΒΣ ή δημόσιο έγγραφο ή άλλο πρόσφορο αποδεικτικό στοιχείο, δικαιολογητικό εγγραφής αποτελεί αθεώρητο λογιστικό σημείωμα επιμερισμού της μεμνεία 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 ομοίων 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 καθενός μηνός γίνεται μέχρι την 15η ημέρα του επόμενου μήνα, με ημερομηνία την τελευταία ημέρα του μήνα που αφορούν και όχι αργότερα από την υποβολή της ειδικής δήλωσης για τη μεταβίβαση κάθε ιδιοκτησίας. Ειδικά ο επιμερισμός των αποσβέσεων

μπορεί να γίνει μία φορά στο τέλος της χρήσης, με 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 ΦΠΑ.

γ) Ο ΦΠΑ των δαπανών αυτών.

δ) Η αξία των δαπανών που δεν βαρύνονται με ΦΠΑ ή δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ που τις βαρύνει.

Γ) Το βιβλίο ενημερώνεται μέχρι την 15η 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 καταχωρίζεται μέχρι την 15η ημέρα του επόμενου μήνα από την υποβολή της δήλωσης του υποκαταστήματος. Επί αντιπαροχής, η αξία του οικοπέδου καταχωρίζεται μέχρι την 15η 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 καταχωρίζεται μέχρι την 15η ημέρα του επόμενου μήνα της διαπίστωσής της.

Οι αναλογούσες αποσβέσεις καταχωρίζονται κατά περίπτωση μέχρι το κλείσιμο του ισολογισμού ή την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος και όχι αργότερα από την 15η 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 ΦΠΑ 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 15η ημέρα του μεθεπόμενου μήνα από τη δημοσίευσή της.

Ενδεικτικό Υπόδειγμα Βιβλίου «Κοστολογίου Οικοδομών»

ΟΙΚΟΔΟΜΗ Α 31-8-2007

Είδος Δικαιολογητικού	α/α Ημερομηνία	Περιγραφή δαπάνης	Αξία Δαπάνης	Φ.Π.Α.	Δαπάνες χωρίς Φ.Π.Α.
Τιμ. 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€
Λογιστ. Σημείωμα	12 / 31-8-07		31.500,00€	5.985,00€	
Λογιστ. Σημείωμα	13 / 31-8-07		12.400,00€	2.356,00€	
Λογιστ. Σημείωμα	14 / 31-8-07		7.000,00€	1.330,00€	
Λογιστ. Σημείωμα	15 / 31-8-07		2.485,00€	472,00€	2.571,00€

6.5.2. Επιμερισμός κοινών δαπανών. Λογιστικό σημείωμα

6.5.2.1. Επιμερισμός δαπάνης αγοράς αγαθών. Περιεχόμενο λογιστικού σημειώματος

Α) Αγαθά με την ίδια τιμή κτήσης (ίδιο τιμολόγιο) που αφορούν πολλές “οικοδομές”.

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

- i. Ο αριθμός και η ημερομηνία του τιμολογίου.
- ii. Το είδος κάθε αγαθού ή η γενική κατηγορία του.
- iii. Ο αριθμός και η ημερομηνία του σχετικού Δ. Αποστολής.
- iv. Η ποσότητα αποστολής σε κάθε “οικοδομή”, η τιμή μονάδας όπως προκύπτει από το τιμολόγιο, η αξία του αγαθού που αφορά κάθε “οικοδομή” και ο ΦΠΑ 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.

Τιμολόγιο	Είδος	Δ/Α	Ποσότητα	Τιμή μον.	Οικοδομή Α		Οικοδομή Β	
					Αξία	ΦΠΑ	Αξία	ΦΠΑ
10/05-04	Διακόπτες	25/5-04	500	20,00	1000,00	190,00		
	Διακόπτες	30/6-04	700	20,00			1400,00	266,00
	Πρίζες	25/5-04	570	15,00	8550,00	1624,50		
	Πρίζες	30/6-04	750	15,00			11250,00	2137,50
25/19-05	Γρανίτες	48/20-05	700	10,00	7000,00	1330,00		
	Γρανίτες	50/21-05	600	10,00			6000,00	1140,00
	Πλακάκια	48/20-05	1000	7,00	7000,00	1330,00		
	Πλακάκια	50/21-05	980	7,00			6860,00	1303,40
Σύνολο					23550,00	4474,50	25510,00	4846,90

Β) Αγαθά με διαφορετική τιμή κτήσης που αφορούν μία οικοδομή.

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 Δ. Αποστολής, συντάσσεται λογιστικό σημείωμα προσδιορισμού της αξίας, το οποίο αποτελεί το δικαιολογητικό εγγραφής.

Στο λογιστικό σημείωμα αναγράφονται:

- i. Ο α/α και η ημερομηνία του Δ. Αποστολής.
- ii. Το είδος ή η γενική κατηγορία του αγαθού (πχ. τούβλα).
- iii. Η ποσότητα κάθε Δ. Αποστολής.
- iv. 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 κλπ.) 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.
- v. Ο ΦΠΑ 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.

Δ.Αποστ.	Είδος	Ποσότητα	Οικοδομή Α		Οικοδομή Β	
			Αξία	ΦΠΑ	Αξία	ΦΠΑ
20/15-05	Μπαταρίες μπάνιου	15	1500,00	285,00		
22/15-05	Μπαταρίες μπάνιου	20				
30/17-05	Μπαταρίες μπανιέρας	15			2000,00	380,00
35/18-05	Μπαταρίες μπανιέρας	20				
45/25-05	Σιφώνια	10	370,00	70,30		
46/26-05	Σιφώνια	12				
Σύνολο			1870,00	355,30	2000,00	380,00

Γ) Αγαθά με διαφορετική τιμή κτήσης που αφορούν πολλές “οικοδομές”.
 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:

- i. Το είδος ή η γενική κατηγορία του αγαθού.
- ii. Ο α/α και η ημερομηνία του κάθε Δ. Αποστολής.
- iii. Η ποσότητα αποστολής σε κάθε “οικοδομή”.
- iv. 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.
- v. Η αξία που αναλογεί σε κάθε “οικοδομή”, η οποία βρίσκεται με επιμερισμό της συνολικής αξίας βάσει της ποσότητας που στάλθηκε σε κάθε οικοδομή.
- vi. Ο ΦΠΑ που αναλογεί στην αξία αυτή.

Δ.Αποστ.	Είδος	Συνολ. Αξία	Οικοδομή Α			Οικοδομή Β		
			Ποσότη.	Αξία	ΦΠΑ	Ποσότη.	Αξία	ΦΠΑ
125/30-05	Ντουλάπες	1272,73	10	15000,00	2850,00			
128/30-05	Ντουλάπες					7	10500,00	1995,00
132/2-06	Ντουλάπες					5	7500,00	1425,00
145/7-06	Ντουλάπια κουζίνας	1200,00	10	12000,00	2280,00			
146/7-06	Ντουλάπια κουζίνας					7	8400,00	1596,00
148/8-06	Ντουλάπια κουζίνας					5	6000,00	1140,00
Σύνολο				27000,00	5130,00		32400,00	6156,00

Η συνολική αξία για τις ντουλάπες προκύπτει:
(15000+10500+7500)=28000

Και η τιμή μονάδας: 28000/22=1272,73

Η συνολική αξία για τα ντουλάπια κουζίνας προκύπτει:
(12000+8400+6000)

Και η τιμή μονάδας: 26400/22=1200

Δηλαδή, αντί να προσδιορίζεται συνολική αξία και να επιμερίζεται αυτή στις επιμέρους “οικοδομές”, μπορεί να προσδιορίζεται αξία διακεκριμένα για κάθε Δ. Αποστολής.

Επισημάνσεις:

- Λογιστικό σημείωμα ανάλογου περιεχομένου σύμφωνα με τα προαναφερόμενα στις υποπεριπτώσεις Α, Β και Γ 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”.
- 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.

6.5.2.2. Επιμερισμός δαπάνης παροχής υπηρεσίας ή λοιπών επιβαρύνσεων. Περιεχόμενο λογιστικού σημειώματος.

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 της 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 τις 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 τις ίδιες “οικοδομές”, επιμερίζονται με το ίδιο κριτήριο (επιφάνεια) και στο λογιστικό σημείωμα αναγράφεται διακεκριμένα ή κατηγορία και η αξία κάθε μίας από αυτές.

Στο λογιστικό σημείωμα αναγράφεται:

- i. Το είδος της δαπάνης ή της επιβάρυνσης, το οποίο μπορεί να περιγράφεται μόνο με την κατηγορία του (π.χ. ελαιοχρωματισμός κτιρίου κ.λ.π.).
- ii. Το είδος και ο αύξων αριθμός των δικαιολογητικών που αφορούν την επιμεριζόμενη δαπάνη.
- iii. Η συνολική αξία της δαπάνης.
- iv. Ο ΦΠΑ που αναλογεί σ’ αυτήν.
- v. Για τον επιμερισμό της δαπάνης αναγράφονται ακόμη οι «οικοδομές» που αφορά αυτή, καθώς και η συνολική επιφάνεια της κάθε “οικοδομής”, όταν ο επιμερισμός γίνεται βάση αυτής.
- vi. Η αξία που αφορά κάθε “οικοδομή”.
- vii. Ο ΦΠΑ που αναλογεί σ’ αυτή.

Στοιχείο	Δαπάνες με ΦΠΑ		Δαπάνες χωρίς ΦΠΑ	Οικοδομή Α			Οικοδομή Β		
	Αξία	ΦΠΑ		Δαπάνες με ΦΠΑ		Δαπάνες χωρίς ΦΠΑ	Δαπάνες με ΦΠΑ		Δαπάνες χωρίς ΦΠΑ
				αξία	ΦΠΑ		Αξία	ΦΠΑ	
Τ.Π.Υ. 20/25-05-07 Υδραυλικός	5000,00	950,00		2000,00	380,00		3000,00	570,00	

Τ.Π.Υ. 27/30-05-07 ηλεκτρολόγος	12000,00	2280,00		5000,00	950,00		7000,00	1330,00	
Α.Π.Υ. 72/25-06-207			5000,00			2300,00			2600,00
Σύνολο	17000,00	3230,00	5000,00	7000,00	1330,00	2300,00	10000,00	1900,00	2600,00

6.5.2.3. Επιμερισμός αποσβέσεων. Περιεχόμενο λογιστικού σημειώματος.

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

Στο λογιστικό σημείωμα αναγράφεται:

- i. Το είδος του πάγιου περιουσιακού στοιχείου.
- ii. Η ετήσια απόσβεσή του.
- iii. Οι “οικοδομές” που χρησιμοποιήθηκε.
- iv. Η επιφάνεια κάθε “οικοδομής”, όταν ο επιμερισμός γίνεται βάση αυτής.
- v. Το ποσό της απόσβεσης που αναλογεί σε κάθε “οικοδομή”.

Πάγιο	Αποσβέσεις	Οικοδομή Α	Οικοδομή Β
Μηχάνημα Α	3300,00	2300,00	1000,00
Μηχάνημα Β	7000,00	4000,00	3000,00
Μηχάνημα Γ	9000,00	2000,00	7000,00
.....
.....
.....
σύνολο	19300,00	8300,00	11000,00

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”.

Ενδεικτικά υποδείγματα επιμερισμού δαπανών αγοράς αγαθών, υπηρεσιών και αποσβέσεων παρατίθενται στο τέλος της παρούσας. Σημειώνεται ότι τα υποδείγματα που παρατίθενται είναι ενδεικτικά και μπορούν να συνταχθούν με οποιοδήποτε άλλο τρόπο, εφόσον σ’ αυτά απεικονίζονται τα δεδομένα που απαιτούνται.

6.5.3. Τρόπος καταχώρησης στο βιβλίο των δαπανών που επιμερίζονται

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.

6.5.3.1. Επιμερισμός δαπανών αγοράς αγαθών – λήψης υπηρεσιών

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.

6.5.3.2. Επιμερισμός αποσβέσεων

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 ολοκλήρωσή της συντάσσεται μέχρι τη 15η ημέρα του επόμενου μήνα της ολοκλήρωσης της “οικοδομής” και με ημερομηνία της ημέρας του μήνα ολοκλήρωσης της “οικοδομής”.

6.6. Ειδικό Έντυπο Απεικόνισης Απολογιστικού Κόστους

Για τον τύπο, το περιεχόμενο, τον τρόπο το χρόνο και τη διαδικασία υποβολής του «Ειδικού Εντύπου Απεικόνισης Απολογιστικού Κόστους» της οικοδομής και της κατανομής αυτού στις επιμέρους ιδιοκτησίες

εκδόθηκε η ΠΟΛ. 1105/8-5-2006 ενώ οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής του εντύπου έχουν δοθεί με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1111/22-9-2006.

Το ειδικό έντυπο του απολογιστικού κόστους υποβάλλεται από τον πωλητή – υποκείμενο στο φόρο, για τις οικοδομές που αποτελούν αντικείμενο επιβολής του Φ.Π.Α., σε τρία αντίτυπα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται η ανεγερθείσα οικοδομή.

Υποβάλλεται υποχρεωτικά μετά την αποπεράτωση της κατασκευής της οικοδομής και την καταχώρηση του συνολικού και οριστικού κόστους αυτής στο βιβλίο κοστολογίου οικοδομών και μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από την ημερομηνία της τελευταίας εγγραφής στο βιβλίο αυτό και σε κάθε περίπτωση όχι πέραν της πενταετίας από την ημέρα έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Τροποποιητικό έντυπο του αρχικού μπορεί να υποβληθεί, προκειμένου να διορθωθούν αρχικά λάθη ή παραλείψεις, για παράδειγμα 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.

Το έντυπο αυτό περιλαμβάνει το απολογιστικό κόστος της οικοδομής όπως αυτό προκύπτει από το τηρούμενο βιβλίο κοστολογίου. Η κατανομή του απολογιστικού κόστους στις επιμέρους ιδιοκτησίες γίνεται με ποσοστό επί της χιλίους σύμφωνα με την αντιστοιχία των ιδιοκτησιών στα χιλιοστά του οικοπέδου.

Ως υποκείμενοι στο φόρο, οι οποίοι υποχρεούνται στη σύνταξη και υποβολή του εντύπου, νοούνται τόσο οι επαγγελματίες κατασκευαστές όσο και οι ευκαιριακοί κατασκευαστές, εφόσον οι τελευταίοι έχουν επιλέξει την ένταξή τους στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α..

Το ειδικό έντυπο απεικόνισης του απολογιστικού κόστους, περιλαμβάνει:

- Τα στοιχεία της Δ.Ο.Υ. της έδρας του ακινήτου που βρίσκεται υπό ανέγερση καθώς και της έδρας του υποκειμένου (όνομα υποκαταστημάτων Δ.Ο.Υ. και κωδικός των υποκαταστημάτων), πεδίο που διαγραμμίζεται με X αν το έντυπο υποβάλλεται ως αρχικό ή ως τροποποιητικό, ο αύξων αριθμός καταχώρησης από το βιβλίο καταχώρησης ειδικών εντύπων απεικόνισης συνολικού κόστους οικοδομής που συμπληρώνεται από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ., και η ημερομηνία παραλαβής του ειδικού εντύπου του απολογιστικού κόστους.
 - Τα στοιχεία του υποκειμένου στο φόρο_(επώνυμο και όνομα ή επωνυμία, Α.Φ.Μ., όνομα πατρός, Α.Τ., διεύθυνση έδρας)
 - Στοιχεία που αφορούν την οικοδομή__(αύξων αριθμός υποκαταστήματος, διεύθυνση υποκαταστήματος οικοδομής, αριθμός και ημερομηνία εκδοθείσας οικοδομικής άδειας, πολεοδομική αρχή που εξέδωσε την οικοδομική άδεια, αριθμός και ημερομηνία αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας, πολεοδομική αρχή που αναθεώρησε την οικοδομική άδεια, αριθμός και ημερομηνία θεώρησης του βιβλίου κοστολογίου ακινήτων, αριθμός μερίδας, τρόπος κτήσης του οικοπέδου)
 - Το συνολικό κόστος της οικοδομής το οποίο αναλύεται σε γενικές δαπάνες και κατασκευαστικό κόστος
- i. Γενικές δαπάνες είναι οι δαπάνες οι οποίες ενσωματώνονται στο κόστος της οικοδομής, εκτός των δαπανών που συνιστούν κατασκευαστικό κόστος. Τέτοιες είναι, το κόστος κτήσης του οικοπέδου, ο Φ.Μ.Α., οι αμοιβές δικηγόρων, συμβολαιογράφων, μηχανικών, τα ποσά που καταβλήθηκαν στο υποθηκοφυλακείο για μεταγραφές συμβολαίων, τα ποσά των αποσβέσεων κ.λπ.)

- ii. Κατασκευαστικό κόστος είναι το κόστος των υλικών, των πρώτων και βοηθητικών υλών, των εργασιών κατασκευής (μισθοδοσία, εισφορές Ι.Κ.Α., υπεργολαβίες κ.λπ.)
- Κατανομή κόστους στις επιμέρους ιδιοκτησίες
Αναγράφονται ανά στήλη ο αύξων αριθμός, ο όροφος της ιδιοκτησίας, ο ορισμός της ιδιοκτησίας, παρακολουθήματα αν υπάρχουν (π.χ. αποθήκη θέση στάθμευσης), η κατηγορία της ιδιοκτησίας (π.χ. διαμέρισμα, αποθήκη), το ποσοστό συμμετοχής επί της χιλίους της ιδιοκτησίας στο σύνολο της οικοδομής με βάση τα χιλιοστά του οικοπέδου, το γινόμενο του πολλαπλασιασμού του συνολικού κόστους της προηγούμενης σελίδας επί το ποσοστό συμμετοχής της ιδιοκτησίας.

**ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ
ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ**

Αρχικό	
Τροποποιητικό	
Αρ. Καταχ/σης	
Ημερ/νια παραλαβής	/ /

Προς Δ.Ο.Υ.
(ακινήτου)

ΚΩΔ. Δ.Ο.Υ.

Δ.Ο.Υ.
(έδρας)

ΚΩΔ. Δ.Ο.Υ.

Αρ. Καταχ/σης Πρωτοπολογιστικού Κόστους Ημερ/νια

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ

Επώνυμο ή Επωνυμία ΑΦΜ

Όνομα Όνομα πατρός Α.Τ.

Δ/ση

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

Α/Α Υποκ/τος Δ/ση

Αρ. Αδείας-ημερ/νια Πολεοδομική αρχή

Αρ. Αναθ. Αδείας-ημερ/νια Πολεοδομική αρχή

Κατηγορία ακινήτου

Βιβλίο κοστολογίου ακινήτων Αρ. Μερίδας

Κτήση οικοπέδου αγορά αντιπαροχή άλλη αιτία

Ο ΔΗΛΩΝ

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ

6.7. Δήλωση Μεταβίβασης Ακινήτων

6.7.1. Γενικά

Από 1/1/2006 ο υποκείμενος στο φόρο υποχρεούται να υποβάλει Ειδική δήλωση Φ.Π.Α., όταν ενεργεί πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6. Έτσι από 1/1/2006, 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.

6.7.2. Πράξεις για τις οποίες υποβάλλεται η «Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.» και χρόνος υποβολής

Η «Δήλωση Μεταβίβασης Ακινήτου», υποβάλλεται ως «Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.» από τον υποκείμενο στο φόρο στις περιπτώσεις :

- i. Μεταβίβασης 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 αποπερατωμένου διαμερίσματος (πώληση από τα σχέδια), εφόσον η οικοδομική άδεια εκδίδεται μετά την 1/1/2006 ή αναθεωρείται μετά την 1/1/2006 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. (παρ.1, άρθρο 6, Κώδικας Φ.Π.Α.)

- ii. Μεταβίβασης της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας και της σύστασης προσωπικής δουλείας, των ακινήτων που αναφέρονται παραπάνω. (παρ.2, άρθρο 6 του Κώδικα Φ.Π.Α.)
- iii. Ιδιοκατοίκησης, ιδιόχρησης, μίσθωσης κ.λπ. των ακινήτων που αναφέρονται παραπάνω. (παρ 2, άρθρο 7 του Κώδικα Φ.Π.Α.)

Σημειώνεται ότι, στις δύο πρώτες περιπτώσεις και μετά τον έλεγχο της «Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α.» (ΠΟΛ. 1054/2006 και ΠΟΛ. 1071/2006), καταβάλλεται ο Φ.Π.Α. που αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο ενώ στην τρίτη περίπτωση η δήλωση υποβάλλεται χωρίς την καταβολή του Φ.Π.Α., ο οποίος καταβάλλεται με την περιοδική δήλωση Φ.Π.Α. της οικείας φορολογικής περιόδου.

Όσον αφορά το χρόνο υποβολής της «Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α.», η δήλωση αυτή υποβάλλεται κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, όπως αυτός ορίζεται στις διατάξεις του άρθρου 16 του Κώδικα Φ.Π.Α. , και σε κάθε περίπτωση πριν την παράδοση του ακινήτου.

6.7.3. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την υποβολή και τον έλεγχο την «Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α.» και διαδικασία υποβολής

Η ειδική δήλωση Φ.Π.Α., υποβάλλεται από τον υποκείμενο στο φόρο, στη Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο σε τέσσερα αντίτυπα, με συνημμένα τα φύλλα υπολογισμού της αξίας του ακινήτου (έντυπα 1-5, Κ1-Κ9, Αντικειμενικής Αξίας Γης), στο τμήμα Έμμεσων Φόρων της Δ.Ο.Υ.. 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. Το τμήμα Εμμέσων Φόρων της Δ.Ο.Υ. καταχωρεί τη δήλωση στο «Βιβλίο Καταχώρησης Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α.» κατά αύξοντα αριθμό και ημερομηνία καταχώρησης με συμπληρωμένα τα στοιχεία του υποκειμένου, του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και της έδρας του υποκειμένου.

Μετά την καταχώρηση της δήλωσης στο παραπάνω βιβλίο, ακολουθεί η διαδικασία ελέγχου της δήλωσης (ΠΟΛ.1054/2006,ΠΟΛ.1071/2006) και μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, καταβάλλεται ο αναλογούν Φ.Π.Α. στις περιπτώσεις βέβαια που απαιτείται και έπειτα παραλαμβάνεται από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. ο οποίος καταχωρεί τη δήλωση στο «Βιβλίο Μεταγραφής Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α. για Μεταβίβαση Ακινήτου».

Το «Βιβλίο Μεταγραφής Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α. για Μεταβίβαση Ακινήτου», περιλαμβάνει τις «Ειδικές Δηλώσεις Φ.Π.Α.» καταχωρημένες κατά σειρά και ημερομηνία υποβολής με συμπληρωμένα τα στοιχεία του υποκειμένου, τα στοιχεία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, τη Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου. Ο αύξον αριθμός της δήλωσης στο «Βιβλίο Μεταγραφής Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α. για Μεταβίβαση Ακινήτου» συμπληρώνεται στην ειδική στήλη του «Βιβλίου Καταχώρησης Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α.».

Μετά και την παραπάνω καταχώρηση, θεωρούνται και τα τέσσερα αντίτυπα της «Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α.» τα δύο εκ των οποίων επιστρέφονται στον υποκείμενο, το ένα για το αρχείο του και το άλλο για τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου για τη μεταβίβαση του ακινήτου.

6.7.4. Συμπλήρωση της «Ειδικής Δήλωσης 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.

Έτσι η «Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.» περιλαμβάνει :

Στην πρώτη σελίδα:

- Την αρμόδια Δ.Ο.Υ της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο
- Πεδίο το οποίο διαγραμμίζεται με X αν η δήλωση υποβάλλεται ως αρχική ή τροποποιητική αντίστοιχα

Τον αύξον αριθμό και την ημερομηνία καταχώρησης της δήλωσης από το «Βιβλίο Καταχώρησης των Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α.» κατά την κατάθεσή της, τον αύξον αριθμό της Ειδικής Δήλωσης, από το «Βιβλίο Μεταγραφής των Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α.» μετά το πέρας της ελεγκτικής διαδικασίας, την ημερομηνία υποβολής της «Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α.» από το «Βιβλίο Μεταγραφής των Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α.»

Οι ενδείξεις του ιδίου πλαισίου, ημερομηνία φορολογίας, Αριθμός Σχετικής Δήλωσης/Έτος και Δ.Ο.Υ., συμπληρώνονται στην περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου που υπάγεται σε Φ.Μ.Α..

- Πεδίο το οποίο διαγραμμίζεται με X εφόσον πρόκειται για «Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.» καθώς και το είδος της συναλλαγής, πχ. μεταβίβαση ακινήτου, αυτοπαράδοση κ.λπ.
- Τα στοιχεία του συμβολαιογράφου, ονοματεπώνυμο, Α.Φ.Μ., διεύθυνση, τηλέφωνο
- Το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό γραφείο, ο αριθμός και η ημερομηνία αδείας της οικοδομής, η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, ο υποκείμενος στο φόρο πωλητής, ο Α.Φ.Μ. και η Δ.Ο.Υ του υποκειμένου, ο αύξον αριθμός του υποκαταστήματος όπως αυτός

εμφανίζεται στη βεβαίωση που χορηγείται από τη Δ.Ο.Υ. όταν υποβάλλεται δήλωση έναρξης υποκαταστήματος.

M1

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αρ. Καταχώρησης.....

ΠΡΟΣ Δ.Ο.Υ.....
(ακινήτου)

Αριθμός Δήλωσης.....
Ημ/νία Υποβολής.....
Ημ/νία Φορολογίας.....
Αρ.Σκετ.Δήλωσης έτους.....
Δ.Ο.Υ.....

ΑΡΧΙΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ

ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

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

ΕΙΔΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ.....

		ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	
		Οδός - Αριθμός-ΤΚ-Πόλη	Τηλέφωνα
Όνοματεπώνυμο Συμβολαιογράφου	Α.Φ.Μ.		
Υποθηκοφυλάκιο/Κτημ.Γραφείου	Υποθηκοφυλάκιο/Κτημ.Γραφείου	Πολυενομοτική Αρχή	
Υποκείμενος /Υπόχρεος Δ.Ο.Υ. (Έδρας ή Κατοικίας):		A.Φ.Μ.:	A/A Υποκ/τος :

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

I. Αρμόδια Δ.Ο.Υ υποβολής : Η Δ.Ο.Υ της τοποθεσίας του ακινήτου. Η δήλωση μπορεί να υποβληθεί και στην 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 δυσκερής η υποβολή της αρμοδίως

II. Για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία υποβάλλεται ξεχωριστή δήλωση

III. Ως είδος Συναλλαγής συμπληρώστε αυτοίστωκα.

- | | |
|--|---|
| 1 Μεταβίβαση σε Εκτέλεση Προσμφώνου | 13 Σύσταση Επικαρπίας/δικαιώματος οίκησης/δουλείας |
| 2 Χρησικτησία | 14 Παραίτηση από κυριότητα με αντάλλαγμα |
| 3 Μεταβίβαση μετά από δικαστική απόφαση | 15 Ανταλλαγή προικώου ακινήτου |
| 4 Μεταβίβαση ακινήτου με πληστηριασμό | 16 Μεταφορά συντελεστή δόμησης |
| 5 Μεταβίβαση ποσ/των οικοέδου λόγω εργολαβικού αντ/τος | 17 Εξόνηση |
| 6 Επανάληψη ή διόρθωση συμβολαίου | 18 Παραχώρηση ακινήτου στο δημόσιο |
| 7 Διανομή/σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας & διανομή | 19 Μεταβίβαση λόγω ακυρότητας συμβολαίου |
| 8 Μεταβίβαση ακινήτου υπό διάλυση εταιρείας στα μέλη της | 20 Μεταβίβαση ακινήτου |
| 9 Ανταλλαγή | 21 Μετατροπή ΕΕ, ΟΕ, ΕΠΕ σε ΑΕ |
| 10 Σύσταση οριζόντιας /Κάθετης Ιδιοκτησίας/ χωρίς κτίσμα | 22 Πλασματική μεταβίβαση |
| 11 Συγκώνευση | 23 Απορρόφηση ΑΕ από άλλη εταιρεία |
| 12 Απαλλοτρίωση για δημ.Χρήση/αναγκαστική προσκύρωση. | 24 Παραχώρηση ακινήτου σε ιδιώτη με ειδικές διατάξεις |
| | 25 Αυτοπαράδοση |

Στην δεύτερη και τρίτη σελίδα του εντύπου 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.
- Οι σχετικές ενδείξεις για τον επικαρπωτή στην περίπτωση που η «Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.» υποβάλλεται για παράδοση εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας ή της ψιλής κυριότητας.
- Ο πίνακας με τις αξίες για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού.

Η αντικειμενική αξία του κτίσματος αναγράφεται στη στήλη «αντικειμενική (α)» από τον υποκείμενο.

Η αξία προεκτίμησης του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. για το οικόπεδο αναγράφεται στη στήλη «προσωρινή (γ)».

Το άθροισμα των δύο παραπάνω ποσών αναγράφεται στη στήλη «συνολική αξία (α)+(γ)» από τον αρμόδιο υπάλληλο της Δ.Ο.Υ.

- Ο πίνακας με τις αξίες των ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού.

Αναγράφονται στα αντίστοιχα πεδία :

Η αντικειμενική αξία ολόκληρου του μεταβιβαζόμενου εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου.

Η αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ποσοστού του ακινήτου στην περίπτωση που δεν μεταβιβάζεται ολόκληρο το ακίνητο αλλά ποσοστού αυτού εξ αδιαιρέτου.

Το τίμημα που έλαβε 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 έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους, εφόσον δεν έχει υποβληθεί έντυπο απεικόνισης απολογιστικού κόστους.

Το απολογιστικό κόστος που αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο εφόσον έχει υποβληθεί το έντυπο απεικόνισης του απολογιστικού κόστους διότι έχει τελειώσει η οικοδομή ή έχει παρέλθει η πενταετία από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Τέλος στην τέταρτη σελίδα του εντύπου, απεικονίζεται ο πίνακας υπολογισμού του Φ.Π.Α.

- Επιμερισμός φόρου εισροών

Στο πρώτο πεδίο του πίνακα αναγράφεται ο φόρος των εισροών ολόκληρης της οικοδομής, όπως προκύπτει από το «βιβλίο κοστολογίου οικοδομών» κατά το χρόνο της μεταβίβασης.

Στο δεύτερο πεδίο της ίδιας γραμμής αναγράφεται, εκφρασμένο σε ποσοστό επί τοις εκατό 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 Φ.Π.Α., ο φόρος που αναλογεί από τον πολλαπλασιασμό της αξίας με τον αναλογούντα φόρο, ο φόρος εισροών προς έκπτωση, ο Φ.Π.Α. που προκύπτει για καταβολή ως αποτέλεσμα των ποσών του πίνακα αυτού.

- Στη στήλη ΒΑΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ:

Στην στήλη αυτή γίνεται η εκκαθάριση του φόρου από τον αρμόδιο υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. μετά τη διοικητική επίλυση της διαφοράς (ΠΟΛ. 1054/2006).

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 «ΒΑΣΗ 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.

6.7.5. Έλεγχος της «Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α.»

Με την εγκύκλιο του Υπ. Οικονομίας και οικονομικών ΠΟΛ. 1054/27-3-2006 ορίζεται 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..

Συμπληρωματικά με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1071/4-5-2006 παρασχέθηκαν οδηγίες και διευκρινίσεις για ομοιόμορφη εφαρμογή.

1. Ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. στην οποία κατατίθεται η «Ειδική δήλωση Φ.Π.Α.» 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. Εφόσον από τον έλεγχο που διενεργείται, 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, με την έκδοση σχετικού

διπλότυπου είσπραξης. Με την ως άνω καταβολή η καταχωρηθείσα δήλωση θεωρείται πλέον παρεληφθείσα, 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 ως προς το φόρο εισροών και το πραγματικό κόστος του ακινήτου.

3. Για δηλώσεις για τις οποίες από τον έλεγχο 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 Φ.Π.Α.», αναγράφει στην καταχωρηθείσα δήλωση ως αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου την κατά τα προαναφερόμενα μεγαλύτερη αξία.
4. Εφόσον η αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου γίνει αποδεκτή από τον υποκείμενο στο φόρο εντός της προθεσμίας των πέντε ημερών, 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, 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.

5. Εφόσον η αναγραφόμενη -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, 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.
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. και υπογράφεται από αυτόν, πράξη που περιέχει την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου - κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε.-, 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, 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., η οικεία δήλωση θεωρείται πλέον παρεληφθείσα. Στην περίπτωση αυτή τα επιστρεφόμενα δύο θεωρημένα αντίτυπα της δήλωσης, 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 των θεωρημένων αντιτύπων της δήλωσης.

7. Καταχωρηθείσες δηλώσεις οι οποίες δεν θεωρούνται παρεληφθείσες, δεν παράγουν έννομο αποτέλεσμα.

6.8. Περιοδική Δήλωση Φ.Π.Α.

6.8.1. Γενικά

Ενώ μέχρι και την 31/12/2005, οι οικοδομικές επιχειρήσεις ήταν απαλλασσόμενες του Φ.Π.Α. και ως εκ τούτου ο εν λόγω Φ.Π.Α. αποτελούσε κόστος γι' αυτές, από 1/1/2006 και μετά την επιβολή του Ν. 3427/2005 οι οικοδομικές επιχειρήσεις καθίστανται υποκείμενες στον φόρο και κατά συνέπεια θα πρέπει να εκπέσουν το 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 καινούρια 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» (παρ. 1, άρθρο 38 του Κώδικα Φ.Π.Α.).

6.8.2. Υπόχρεοι σε υποβολή περιοδικής δήλωσης Φ.Π.Α.

Υποχρεωμένοι να υποβάλλουν περιοδική δήλωση Φ.Π.Α. είναι οι οικοδομικές επιχειρήσεις (επιτηδευματίες, φυσικά ή νομικά πρόσωπα), καθώς από 1/1/2006 είναι υποκείμενοι στον φόρο και εντάσσονται στο κανονικό καθεστώς Φ.Π.Α., έχοντας όλες τις υποχρεώσεις όπως και οι λοιποί υποκείμενοι στον φόρο.

6.8.3. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. και χρόνος υποβολής περιοδικής δήλωσης Φ.Π.Α.

Οι υπόχρεοι υποβάλλουν την περιοδική δήλωση Φ.Π.Α. 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(ΠΟΛ.1054/2001, ΠΟΛ.1055/2001 και ΠΟΛ.1019/2003). Όσον αφορά τον χρόνο υποβολής της περιοδικής δήλωσης Φ.Π.Α., με την ΠΟΛ. 1060/2006 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.

Η υποβολή των αρχικών εμπρόθεσμων περιοδικών δηλώσεων με χρεωστικό υπόλοιπο, με τη χρήση της ηλεκτρονικής μεθόδου μέσω του δικτύου TAXISnet, παρατείνεται μέχρι την 26^η μέρα 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..

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. (ΠΟΛ. 1155/2005).

6.8.4. Συμπλήρωση της περιοδικής δήλωσης των οικοδομικών επιχειρήσεων

6.8.4.1. Αξίες που αναγράφονται στην περιοδική δήλωση

Η περιοδική δήλωση των οικοδομικών επιχειρήσεων περιλαμβάνει:

(α) Φορολογητέες εκροές: Ως φορολογητέα εκροή λαμβάνεται το τίμημα που αναγράφεται στο συμβόλαιο μεταβίβασης καθώς και ο αναλογούν φόρος όπως έχουν αναγραφεί αντίστοιχα στα βάσει δηλώσεων ποσά της «Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α.», εφόσον βέβαια έχει υποβληθεί την ίδια φορολογική περίοδο.

Παράδειγμα :

*Η κατασκευαστική επιχείρηση «ΔΟΜΗ Α.Ε.» υποβάλλει «Ειδική Δήλωση» για την μεταβίβαση μονοκατοικίας υπαγόμενης σε Φ.Π.Α. και δηλώνει τίμημα μεταβίβασης το ποσό των 300.000,00 ευρώ. Η αντικειμενική αξία της μονοκατοικίας ανέρχεται στο ποσό των 370.000,00 ευρώ ενώ η αξία του προϋπολογιστικού κόστους στο ποσό των 320.000,00 ευρώ. Ως φορολογητέα εκροή στην περιοδική δήλωση θα αναγραφεί το ποσό των 300.000,00 ευρώ καθώς και ο αντίστοιχος φόρος 57.000 ευρώ ($300.000,00 * 19\%$) στην στήλη του Φ.Π.Α..*

Στην περίπτωση των αυτοπαραδόσεων (παρ. 2, άρθρο 7 του Κώδ. Φ.Π.Α.) για τις οποίες φορολογητέα αξία λαμβάνεται το κόστος κατασκευής, ως φορολογητέα εκροή λαμβάνεται η αξία αυτή, όπως αναγράφεται και στην «Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.» ενώ όσον αφορά την αντιπαροχή, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται η αξία που έχει αναγραφεί στο στοιχείο παράδοσης κτισμάτων.

(β) Φορολογητέες εισροές

Ως προς τις φορολογητέες εισροές δεν υπάρχει διαφοροποίηση. Οι αγορές των υλικών, των παγίων, οι ληφθείσες υπηρεσίες κ.λπ., και ο αναλογούν Φ.Π.Α., αναγράφονται στους αντίστοιχους κωδικούς της περιοδικής δήλωσης της αντίστοιχης ημερολογιακής περιόδου όπως αυτές προκύπτουν από τα λογιστικά βιβλία.

(γ) Ο Φ.Π.Α. που καταβάλλεται με την «Ειδική Δήλωση», ως διαφορά του φόρου επί του δηλωθέντος τιμήματος πώλησης και του φόρου των εισροών που αναλογεί στο μεταβιβαζόμενο κτίσμα μέχρι το χρόνο της μεταβίβασης, αναγράφεται στο πεδίο των λοιπών προστιθέμενων ποσών (κωδ. 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 (ΠΟΛ. 1054/2006 και ΠΟΛ. 1071/2006) 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 πρέπει να καταχωρείται στα βιβλία της επιχείρησης.

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

6.8.4.2. Ειδική pro-rata για την απαλλαγή Α' κατοικίας

Η παράδοση νεόδμητων ακινήτων σε δικαιούχους απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης κατά την απόκτηση Α' κατοικίας, απαλλάσσεται από το Φ.Π.Α.

(παρ.1, άρθρο 22 του Κώδικα Φ.Π.Α.). Για τις οικοδομικές επιχειρήσεις, η πώληση νεόδμητων ακινήτων υπαγόμενων σε Φ.Π.Α. με απαλλαγή Α' κατοικίας, είναι πράξη απαλλασσόμενη χωρίς δικαίωμα έκπτωσης του φόρου των εισροών.

Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 31 του Κώδικα Φ.Π.Α., 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 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 pro-rata εφαρμόζεται κατ' αρχήν στην φορολογική περίοδο που μεταβιβάζεται το ακίνητο για τον μέχρι τότε φόρο εισροών 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.

6.8.4.3. Ενδοκοινοτικές αποκτήσεις

Όσον αφορά τις ενδοκοινοτικές αποκτήσεις, δηλαδή τα αγαθά που προέρχονται από προμηθευτή του εξωτερικού, διακρίνουμε τις εξής περιπτώσεις:

(α) Στην περίπτωση που η κατασκευαστική επιχείρηση διενεργεί ενδοκοινοτική απόκτηση, π.χ. πλακάκια, για να τα χρησιμοποιήσει σε «παλαιά» οικοδομή, επειδή δεν υπάρχει δικαίωμα έκπτωσης του Φ.Π.Α. για αυτήν 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 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 αναλογούν φόρος θα απεικονιστεί στον κωδικό 412 «Λοιπά Αφαιρούμενα Ποσά» γιατί αυτός ο φόρος αποτελεί κόστος, δεδομένου ότι δεν υφίστανται δικαίωμα έκπτωσης.

Σε περίπτωση που τα υλικά χρησιμοποιηθούν μόνο σε νέα οικοδομή, η αξία της ενδοκοινοτικής απόκτησης θα απεικονιστεί στις εισροές-εκροές και στον «341», όπως γίνεται συνήθως με τις ενδοκοινοτικές αποκτήσεις.

Φ2

TAXIS

ΠΕΡΙΟΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ Φ.Π.Α.

Για υποκείμενους με Β' ή Γ' κατηγορ. βιβλία ΚΒΣ
 Έκτακτη δήλωση των υποκειμένων αυτών, των μη υποκειμένων ή απαλ/μένων.
 Επέχει θέση και ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ, αν δεν εκδίδεται μηχανογραφικά.
 Υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ	003	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΕΤΟΣ
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ	004		
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ Η ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ	005		

ΑΡΜΟΔΙΑ ΔΟΥ	001	ΕΤΟΣ	006
007	ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΑΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ (Διαγραμμίστε με x)	
από	έως	ΜΗΝΑΣ	008
		1	2
		3	4
		5	6
		7	8
		9	10
		11	1
		2	3
		4	

Αν η δήλωση είναι έκτακτη, οι κωδ. 007 και 008 δεν συμπληρώνονται.

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ				ΕΚΤΑΚΤΗ ΔΗΛΩΣΗ (Διαγραμμίστε με x)								ΜΟΝΟΝ αν διαγραμμίστηκε ο κωδ. 012-4, συμπληρώστε τους κωδ. 006 και 009.	ΜΗΝΑΣ ΕΝΔΟΣΥΝΑΛΓΩΝ
010	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ	ΑΝΑΚΛΗΤΙΚΗ	ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ	012	ΛΗΠΤΗΣ ΑΠΑΛ/ΝΟΣ	ΚΑΙΝΟΥΡΓ. ΜΕΤ. ΜΕΣΟ	ΟΡΙΣΤ. ΔΗΛΩΣΗ	ΕΝΔ. ΣΥΝ/ΓΗ ΑΠΑΛ/ΜΕΝΟΥ	ΚΛΑΥΣΤΕΡΗΝ ΕΣΤΙΩΣΗ ΚΑΠ	ΕΒΕΔΟΣ ΑΠΟ ΦΟΡ. ΑΠΟΦ.	ΚΑΤ. ΑΠΟΚΟΠΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗ		
1	2			1	2	3	4	5	6	7	8		

Αν διαγραμμίστηκε ο κωδ. 012-3 αναφέρατε: Είδος απαλλαγής/Ετος/Αρ. πρωτ. αρχικής αίτησης

013

Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ Η ΛΗΠΤΗ

101	ΕΠΩΝΥΜΟ Ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	103	ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ	104	ΤΙΤΛΟΣ
102	ΟΝΟΜΑ	106	ΔΗΜΟΣ Ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	107	ΤΑΧΥΚΩΔ. ΤΗΛΕΦΩΝΟ
105	Δ/ΝΣΗ: ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ Η ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ - ΧΩΡΙΟ	109	ΕΙΔΟΣ	110	ΑΡΙΘΜΟΣ
108	Α.Φ.Μ.	111	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ Κ.Β.Σ.	112	ΑΡΙΘ. ΚΥΚΛΟΦ. Ε.Δ.Χ.
		113	Μόνο σε έκτακτη δήλωση και για το Δημόσιο % ΔΙΔΙΚΤ. ΕΔ		

Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΡΟΩΝ - ΕΙΣΡΟΩΝ μετά την αφαίρεση (κατά συντελεστή) των επιστροφών - εκπτώσεων.

α	ΕΚΡΟΣΕΣ φορολογητέες (πωλήσεις αγαθών, παροχή υπηρεσιών κλπ), ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤ. & ΠΡΑΞ. ΛΗΠΤΗ	Συντ. ΦΠΑ %	ΦΟΡΟΣ ΕΚΡΟΩΝ που αναλογεί	β	ΕΙΣΡΟΣΕΣ φορολογητέες (αγορές, εισαγωγές κλπ), ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ & ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ	Συντ. ΦΠΑ %	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΡΟΩΝ που αναλογεί
301	Ι. ΕΚΡΟΣΕΣ ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ & ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ σε λοιπή Ελλάδα εκτός από τα νησιά Αιγαίου.	9	331	351	Ι. ΕΙΣΡΟΣΕΣ ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ, ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ ΚΑΙ ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ στη λοιπή Ελλάδα εκτός από τα νησιά Αιγαίου.	9	371
302		4,5	332	352		4,5	372
303		19	333	353		19	373
304	ΙΙ. ΕΚΡΟΣΕΣ ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ & ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ στα νησιά Αιγαίου και από λοιπή Ελλάδα προς τα νησιά αυτά.	6	334	354	ΙΙ. ΕΙΣΡΟΣΕΣ ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ, ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ ΚΑΙ ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ στα νησιά Αιγαίου.	6	374
305		3	335	355		3	375
306		13	336	356		13	376
307	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΛ/ΤΕΩΝ ΕΚΡΟΩΝ	ΣΥΝ. ΦΟΡ.	337	357	Δαπάνες, γεν. εξοδα φορολογητέα	ΦΠΑ ΔΑΠ.	377
308	Εκρ. σε φορολογητέες εκτός Ελλάδας με δικαιώμα έκπτωσης			358	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΛ/ΤΕΩΝ ΕΙΣΡΟΩΝ	ΣΥΝ. ΦΟΡ.	378
309	Εισοκ. παροχ. εξισογισίας & λοιπές εκρ. αλληλ/νών με δικαίωμ έκπτωσης			δ	ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΑ ΠΟΣΑ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ		
310	Εκρ. σε αλλοδαπ. & εξαρ. χωρ. δικαίωμ. έκπτωσης			401	Πιστωτικό υπόλοιπο προηγ. φορολ. περιόδου		
311	ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΡΟΩΝ			402	ΦΠΑ έκτακτης δήλωσης λοιπά προστίθ. ποσά		404
				403	Χρεωστικό αρχικής δήλωσης		
				ε	ΑΦΑΙΡΟΥΜΕΝΑ ΠΟΣΑ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ		
				411	ΦΠΑ εισροών που πρέπει να μειωθεί βάσει Προβλ.α		413
				412	Χρεωστικό μέχρι 3% προηγ. φορ. περιόδου & λοιπά αφαιρούμενα		
					ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ		420

Γ. ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ για καταβολή, έκπτωση ή επιστροφή (κωδ. 337 - κωδ. 420)

ΠΙΣΤΩΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	501	ΧΡΕΩΣΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	511
ΠΟΣΟ για έκπτωση	502	ΠΡΟΣΔΥΣΗΝΗ % εκπρόθ. υποβολής	512
ΠΟΣΟ για επιστροφή	503	ΣΥΝΟΛΟ για καταβολή	513

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

Σε περίπτωση που η δήλωση παραλαμβάνεται χειρόγραφα, συμπληρώστε ολογράφως το σύνολο για καταβολή σε ΕΥΡΩ.

Ο ΔΗΛΩΝ	Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ	Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ	Ο ΤΑΜΙΑΣ
	(Όνομο/μο ή Επωνυμία, ΑΦΜ, Α.Μ. αδείας, Κατηγορία αδείας, Δ/ση)	(σφραγίδα & υπογραφή)	(σφραγίδα, ημερομηνία και υπογραφή)

* Συμπληρώνεται από τη ΔΟΥ
 - Αν οποιοδήποτε ποσό που καταχωρείται είναι αρνητικός αριθμός, σημειώστε το πρόσημο πλην (-) πριν απ' αυτό.
 - Τα ποσά σε ΕΥΡΩ αναγράφονται υποχρεωτικά με τη χρήση δύο (2) δεκαδικών ψηφίων μετά την υποδιαστολή, π.χ. 45,00 ή 45,63.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ

1. Η δήλωση αυτή υποβάλλεται: α) ως περιοδική ή ως έκτακτη, από υποκείμενους με βιβλία Β' ή ΑΒ' ή Γ' ή ΑΓ' κατηγορίας του Κ.Β. β) ως έκτακτη, από τους μη υποκείμενους (π.χ. ιδιώτες), τους υποκείμενους που ενεργούν πράξεις απαλλασσόμενες χωρίς δικαίωμα έκπτωσης, τους αγρότες του ειδικού καθεστώτος και τους υπαγόμενους σε καθεστώς κατ' αποκοπή καταβολής. Υποχρέωση υποβολής περιοδικής δήλωσης έχουν: α) ανά μήνα, όσοι τηρούν Γ' ή ΑΓ' κατηγορίας βιβλία, β) ανά τρίμηνο, όσοι τηρούν Β' ή ΑΒ' κατηγορίας βιβλία **ακόμα και όταν** διενεργούν ενδοκοινοτικές συναλλαγές.

2. Η περιοδική δήλωση υποβάλλεται:

- α) για κάθε φορολογική περίοδο που προκύπτει ποσό για καταβολή,
- β) για τις φορολογικές περιόδους που προκύπτει πιστωτικό ή μηδενικό υπόλοιπο **αλλά** ο υποκείμενος πραγματοποιεί ενδοκοινοτικές αποκτήσεις ή παραδόσεις αγαθών ή υποβάλλει αίτημα επιστροφής,
- γ) όταν το επιθυμεί ο ίδιος ο υποκείμενος.

3. Η περιοδική δήλωση όταν υποβάλλεται στη Δ.Ο.Υ., υποβάλλεται σε δύο αντίτυπα, από τα οποία το ένα επιστρέφεται c φορολογούμενο από τον παραλαβόντα και εφόσον υπάρχει ποσό για καταβολή εκδίδεται ηλεκτρονικά διπλότυπο είσπραξης, με οποίο καταβάλλεται ο φόρος στον Ταμιά της Δ.Ο.Υ. Αν για οποιοδήποτε πρόβλημα δεν εκδοθεί διπλότυπο, η δήλωση με ποσό καταβολής υπογράφεται και από τον Ταμιά και αποτελεί η ίδια Αποδεικτικό Είσπραξης.

4. Η περιοδική δήλωση υποβάλλεται μόνο στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. της έδρας ή του κεντρικού του υποκειμένου ή στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του μη υποκειμένου, προκειμένου για υποβολή έκτακτης δήλωσης.

5. Η αποστολή της περιοδικής δήλωσης ταχυδρομικά (με συστημένη επιστολή) επιτρέπεται μόνο για τις επιχειρήσεις που είτε εί' εποχιακές, είτε εδρεύουν σε νησί που δεν υπάρχει Δ.Ο.Υ. Το ίδιο επιτρέπεται να γίνει και από τους υπαλλήλους επί των πλειστηρησμών, προκειμένου για τις έκτακτες δηλώσεις που υποβάλλουν, όταν ο καθ' ου ο πλειστηριασμός είναι υποκείμενος στο φόρο.

6. Η αρχική εμπρόθεσμη περιοδική δήλωση, ανεξάρτητα από το υπόλοιπο που προκύπτει (χρεωστική, πιστωτική ή μηδενική), μπορεί να υποβληθεί και με τη χρήση της ηλεκτρονικής μεθόδου, μέσω του ειδικού δικτύου TAXISnet, στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.taxisnet.gr ή www.gsis.gov.gr, αφού προηγουμένα οι υποκείμενοι πιστοποιηθούν από τη Γενική Γραμματεία Πληροφορικών Συστημάτων.

7. Τροποποιητική δήλωση υποβάλλεται για να τροποποιήσει αρχική δήλωση, όταν αυτή είναι ελλιπής ή εσφαλμένη. Οι τροποποιητικές δηλώσεις συμπληρώνονται σωστά εξ υπαρχής με όλες τις ενδείξεις. Το τυχόν Χρεωστικό υπόλοιπο της αρχικής δήλωσης γραφτεί στον κωδ. 403, εφόσον καταβλήθηκε. Ανακλητική δήλωση υποβάλλεται μόνο για λόγους συγγνωστής πλάνης ως προς πραγματικά περιστατικά. Η δήλωση με επιφύλαξη πρέπει να συνοδεύεται με έγγραφο, όπου θα αιτιολογείται η επιφύλαξη.

8. Προκειμένου για έκτακτη δήλωση, οι κωδικοί που αφορούν την ημερολογιακή περίοδο (κωδ. 007) και τη φορολογική περίοδο (κωδ. 008) δεν συμπληρώνονται. Διαγραμμίζεται όμως ένας από τους κωδ. 012-1 έως 012-8, ως εξής:

-ο 012-1 αν πρόκειται για λήπτες αγαθών ή υπηρεσιών που είναι ιδιώτες, υποκείμενοι που ασκούν πράξεις χωρίς δικαίωμα έκπτωσης, μη υποκείμενα στο φόρο νομικά πρόσωπα και αγρότες του ειδικού καθεστώτος. Ακόμη τα πρόσωπα αυτά συμπληρώνουν: α) στον Πίνακα Β' τον κωδ. 343 και αναλυτικά κατά συντελεστή τις αξίες στους κωδ. 301-306, τους αντίστοιχους φόρους στους κωδ. 331-336 και τα σύνολα στους κωδ. 307 και 337 αντίστοιχα, β) στον πίνακα Γ' τους κωδ. 511, 512, 513.

-ο 012-2 αν πρόκειται για πρόσωπα που καθίστανται υποκείμενα λόγω περιστασιακής παράδοσης καινούργιου μεταφορικού μέσου σε άλλο Κράτος-Μέλος.

-ο 012-3 αν η δήλωση υποβάλλεται για οριστικοποίηση απαλλαγής με βάση σχετικές Υπουργικές Αποφάσεις, οπότε στον κωδ. 0 αναγράφεται το είδος της απαλλαγής (π.χ. ναυπήγηση σκάφους), ο αριθμός πρωτοκόλλου και το έτος της αρχικής αίτησης απαλλαγής.

-ο 012-4 αν πρόκειται για υποκείμενους που ασκούν πράξεις χωρίς δικαίωμα έκπτωσης, μη υποκείμενα στο φόρο νομικά πρόσωπα και αγρότες του ειδικού καθεστώτος, όταν ενεργούν ενδοκοινοτικές συναλλαγές. Συμπληρώνεται οπωσδήποτε το έτ (κωδ.006) και ο μήνας ενδοκοινοτικών συναλλαγών (κωδ. 009). Ακόμη τα πρόσωπα αυτά στον Πίνακα Β' συμπληρώνουν το κωδ. 341, 342 και τις μεν ενδοκ. αποκτήσεις αναλυτικά κατά συντελεστή τις αξίες στους κωδ. 301-306, τους αντίστοιχους φόρους στους κωδ. 331-336 και τα σύνολα στους κωδ. 307 και 337 αντίστοιχα, τις δε ενδοκ. παραδόσεις και στον κωδ. 309. Στον Πίνακα τέλος, συμπληρώνουν τους κωδ. 511, 512, 513 (ή τους κωδ. 501, 502, 503 σε επιστροφή ενδοκ. αποκτήσεων).

-ο 012-5 αν υποβάλλεται λόγω καθυστέρησης εξαγωγής ή ενδοκοινοτικής παράδοσης αγαθού που αγοράστηκε με απαλλαγή (άρθρο 3 παρ. 2 της Α.Υ.Ο. 1017949/693/Π.Ο.Λ. 1075/13-3-95).

-ο 012-6 αν υποβάλλεται λόγω εξόδου αγαθών από φορολογική αποθήκη προς εγχώρια ανάλωση (άρθρο 26 παρ. 11 ν. 2859/00)

-ο 012-7 αν υποβάλλεται από α) αλιείς σκαφών 6-12 μέτρων μεταξύ καθέτων ή σπογγαλιείς ή β) από εκμεταλλευτές Ε.Δ αυτοκινήτων (ΤΑΞΙ, αγοραία). Στη δεύτερη περίπτωση υποβάλλεται ξεχωριστή έκτακτη δήλωση για κάθε όχημα και ο αριθμός κυκλοφορίας του οχήματος, καθώς και το ποσοστό (%) συνιδιοκτησίας αναγράφονται αντίστοιχα στους κωδ. 112 και 113.

-ο 012-8 αν υποβάλλεται για οποιαδήποτε άλλη αιτία, που δε μνημονεύεται παραπάνω.

9. Αν το Χρεωστικό υπόλοιπο της περιοδικής δήλωσης (ΟΧΙ της έκτακτης) είναι μέχρι 3 € δεν καταβάλλεται στο Δημόσιο, αλλά μεταφέρεται για καταβολή στην επόμενη φορολογική περίοδο. Στην περίπτωση αυτή ο κωδ. 513 δε συμπληρώνεται. Η δήλωση αυτή αντιμετωπίζεται ως πιστωτική.

10. Η περιοδική δήλωση υπογράφεται υποχρεωτικά από λογιστή - φοροτεχνικό, **εφόσον** ο υπόχρεος υποβολής της είναι πρόσωπο που έχει τέτοια υποχρέωση (τηρεί βιβλία Γ' κατηγορίας ή τηρεί βιβλία Β' κατηγορίας και τα ακαθάριστα έσοδα της προηγούμενης ετήσιας διαχειριστικής περιόδου, είναι άνω των ορίων, που έχουν οριστεί).

11. Η δήλωση αυτή ισχύει για τις φορολογικές περιόδους από 1.4.2005.

6.9. Εκκαθαριστική δήλωση Φ.Π.Α.

6.9.1. Υπόχρεοι σε υποβολή της εκκαθαριστικής δήλωσης

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

Με τη δήλωση αυτή γίνεται ο διακανονισμός του φόρου των παγίων και ο διακανονισμός του φόρου των κοινών εισροών (pro-rata).

Εκκαθαριστική δήλωση υποβάλουν 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 επιχειρήσεις και οι ευκαιριακοί κατασκευαστές, ως υποκείμενοι στο φόρο, έχουν την υποχρέωση υποβολής εκκαθαριστικής δήλωσης.

6.9.2. Χρόνος υποβολής της εκκαθαριστικής δήλωσης Φ.Π.Α.

Η εκκαθαριστική δήλωση υποβάλλεται μέχρι την 25^η μέρα του δεύτερου μήνα που ακολουθεί τη 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 10^η μέρα του πέμπτου μήνα που ακολουθεί τη λήξη της διαχειριστικής περιόδου εφόσον κατά τη λήξη της διαχειριστικής περιόδου τηρούσαν βιβλία Γ' κατηγορίας του Κ.Β.Σ. (παρ. 1, άρθρο 38 του Κωδ. Φ.Π.Α.).

Ειδικότερες οδηγίες για τον χρόνο υποβολής της εκκαθαριστικής δήλωσης, δόθηκαν με την ΠΟΛ. 1001/2004.

6.9.3. Προσδιορισμός του εκπιπόμενου φόρου (pro-rata)

Σε περίπτωση που ο υποκείμενος στο φόρο χρησιμοποιεί αγαθά και υπηρεσίες για την πραγματοποίηση πράξεων, για μερικές από τις οποίες δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης, ο εκπιπόμενος φόρος ορίζεται σε ποσοστό στα εκατό του συνολικού ποσού του φόρου των κοινών αυτών εισροών (παρ.1, άρθρο 31 του Κώδικα Φ.Π.Α).

Ο προσδιορισμός του εκπιπόμενου ποσοστού Φ.Π.Α. που βαρύνει τις κοινές λειτουργικές δαπάνες π.χ. αμοιβή λογιστή, γραφική ύλη, λογαριασμοί ηλεκτρικού κ.λπ. βρίσκεται και για τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις με βάση το κλάσμα pro-rata που ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 31 του Κώδικα Φ.Π.Α.(ΠΟΛ.1056/2002).

Φ1

ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ Φ.Π.Α.
 Επέχει θέση και ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ, αν δεν εκδίδεται μηχανογραφικά
 (Υποβάλλεται σε τρία (3) αντίτυπα)

ΕΤΟΣ 004

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ 005

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ 006

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ Ή ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ 007

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΑΚΕΛΟΥ ΑΕ 008

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ 009

ΤΡΟΠ/ΚΗ 1

ΑΝΑΚΛΗΤΙΚΗ 2

ΜΕ ΕΠ ΦΥΛΑΞ 010

ΑΡΜΟΔΙΑ ΔΟΥ..... 001 *

002 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ

από έως

Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ

021 ΕΠΩΝΥΜΟ Ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ

022 ΟΝΟΜΑ 023 ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ 024 ΤΙΤΛΟΣ

025 Δ/ΝΣΗ ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘΜΟΣ Ή ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ-ΧΩΡΙΟ 026 ΔΗΜΟΣ Ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ 027 ΤΑΧΥΚΩΔ ΤΗΛΕ-ΦΩΝΟ (κωδ.) (αριθμός)

ΚΥΡΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ 028 ΚΑΔ.*

031 Α. Φ. Μ. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΕΙΔΟΣ 032 ΑΡΙΘΜΟΣ 033 Πραγματοποιούσα ενδοκοιν. συναλλαγές; 034 Αν διενεργείτε πωλήσεις από απόσταση σε άλλο Κ-Μ διαγραμμίστε Ν/ 1

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ Κ.Β.Σ. ΚΑΤΑ ΤΗ ΛΗΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΑ ΦΠΑ ΚΑΤΑ ΤΗ ΛΗΞΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

041 1 Α Β Γ ΑΒ ΑΓ 042 Υποχρ. Προσπρ. Προσωρ. 043 Τεκμαρ Κανον. Πρ. ταξ. Καπνά Αρθ. 45 Αρθ. 46 Χρυσός Απόδ. Φορ. 044 Υποχρ. Προσπρ.

Β. 061 ΣΤΟΙΧΕΙΑ: Φορολογικού αντιπροσώπου 1 Φορολογικού εκπροσώπου 2 Νομίμου εκπροσώπου 3 Αντικλήτου 4

ΕΠΩΝΥΜΟ Ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ Α.Φ.Μ.

ΟΝΟΜΑ ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΕΙΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ

Δ/ΝΣΗ ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘΜΟΣ Ή ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ-ΧΩΡΙΟ ΔΗΜΟΣ Ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΤΑΧΥΚΩΔ ΔΟΥ Φορολ. Εισοδήματος ΚΩΔ. ΔΟ

Γ. ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΡΩΝ - ΕΙΣΡΩΝ μετά την αφαίρεση (κατά συντελεστή) των επιστροφών - εκπτώσεων

Α	ΕΚΡΟΣΣ φορολογητέες (πωλήσεις αγαθών, παροχή υπηρεσιών κλπ.), ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤ. & ΠΡΑΞ. ΛΗΠΤΗ	Συντ. ΦΠΑ %	ΦΟΡΟΣ ΕΚΡΩΝ που αναλογεί	Β	ΕΙΣΡΟΣΣ φορολογητέες (αγορές, εισαγωγές) ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ & ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ	Συντ. ΦΠΑ %	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΡΩΝ που αναλογεί
I. ΕΚΡΟΣΣ, ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ & ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ σε λοιπή Ελλάδα εκτός από τα νησιά Αιγαίου	601	9	631	I. ΕΙΣΡΟΣΣ από τη λοιπή Ελλάδα εκτός από τα νησιά Αιγαίου. ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ στη λοιπή Ελλάδα	651	9	671
	602	4,5	632		652	4,5	672
	603	19	633		653	19	673
II. ΕΚΡΟΣΣ, ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ & ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ, στα νησιά Αιγαίου & από λοιπή Ελλάδα πρὸς τα νησιά αυτά	604	6	634	II. ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ στη λοιπή Ελλάδα εκτός από τα νησιά Αιγαίου	654	9	674
	605	3	635		655	4,5	675
	606	13	636		656	19	676
ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΛ/ΤΕΩΝ ΕΚΡΩΝ	607	ΣΥΝ. ΦΟΡ.	637	III. ΕΙΣΡΟΣΣ από τα νησιά Αιγαίου και από τη λοιπή Ελλάδα πρὸς τα νησιά αυτά. ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ στα νησιά Αιγαίου	657	6	677
Εκροές φορολογητέες εκτός Ελλάδας με δικαίωμα έκπτωσης	608	Υ	ΕΙΔΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΣΜΟΙ	658	3	678	
Εκροές απαλλ/νες βάσει ΠΟΛ 1262/93 & 1029/95	609		Συνολικές ενδοκοινοτικές αποκτήσεις	659	13	679	
Ενδ/νες παραδ., εξαγωγές & λοιπές εκροές απαλλ/νες με δικαίωμα έκπτωσης	610		641	IV. ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ & ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ στα νησιά Αιγαίου	660	6	680
Εκροές απαλλ/νες και εξαιρούμ. χωρίς δικαίωμα έκπτωσης	611		Συνολικές ενδοκοινοτικές παραδόσεις	661	3	681	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΡΩΝ	612		642	662	13	682	
ΜΕΙΩΝ αξία παγίων, ενδ. αποκτ., αυτοαρκύτ. πράξεων λήπτη, παρ. 3 β αρθ. 31 εγλ.	613		Αθροισμα συνολ. ενδοκοινοτικών αποκτήσεων και ενδοκοινοτικών παραδόσεων (641 + 642)	Δαπάνες, γεν. έξοδα φορολογητέα	663	ΦΟΡΟΣ ΔΑΠΑΝ	683
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ για διακανονισμό ΦΠΑ	614		643	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΛ/ΤΕΩΝ ΕΙΣΡΩΝ	664	ΣΥΝ. ΦΟΡ.	684
			Πράξεις λήπτη αγαθών & υπηρεσιών	Εκροές απαλλ/νες βάσει ΠΟΛ 1262/93 & 1029/95	665		
ΑΚΑΘΑΡ. ΕΣΟΔΑ Φορολ. εισοδήματος	615		644	Λοιπές εισροές απαλλ/νες, εξαιρούμ. χωρίς δικαίωμα έκπτωσης	666		
				ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΡΩΝ	667		

Δ

ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΑ ΠΟΣΑ Πληρωμές στο Δημόσιο με τις περιόδους ή έκτακτες Φόρος για έκπτωση από πινάκες διακανονισμού Πιστωτικό υπόλοιπο προηγ. διαχειρ. περιόδου και λοιπά προστιθέμενα Χρεωστικό αρχικής δήλωσης

ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΩΝ 701 702 703 704 ΣΥΝΟΛΟ 705

Ε

ΑΦΑΙΡΟΥΜΕΝΑ ΠΟΣΑ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΩΝ Φόρος για καταβολή από πινάκες διακανονισμού ΦΠΑ που σας επιστράφηκε ή ζητήσατε την επιστροφή του Λοιπά αφαιρούμενα ποσά

706 707 708 ΣΥΝΟΛΟ 709

ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΩΝ κωδ. (684 + 705 - 709) 710

Δ. ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ για καταβολή, έκπτωση ή επιστροφή (κωδ. 637 - κωδ. 710)

ΠΙΣΤΩΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 801 ΧΡΕΩΣΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 811

ΠΟΣΟ για έκπτωση 802 ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗ % εκπρόθ. υποβολής 812

ΠΟΣΟ για επιστροφή 803 ΣΥΝΟΛΟ για καταβολή 813

Σε περίπτωση που η δήλωση παραλαμβάνεται χειρόγραφα συμπληρώστε ολογράφως το σύνολο για καταβολή σε ΕΥ

Ο ΔΗΛΩΝ Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ Ο ΤΑΜΙΑΣ

(Όνομ/νο ή Επωνυμία, ΑΦΜ, Α.Μ. αδείας, Κατηγορία αδείας, Δ/νση) (Σφραγίδα και υπογραφή) (Σφραγίδα, ημερομηνία και υπογραφή)

* Συμπληρώνεται από τη ΔΟΥ
 -Αν οποιοδήποτε ποσό που καταχωρείται είναι αρνητικός αριθμός, σημειώστε το πρόσημο πλην (-) πριν απ' αυτό.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ

1. Η δήλωση αυτή υποβάλλεται: α) ως περιοδική ή ως έκτακτη, από υποκείμενους με βιβλία Β' ή ΑΒ' ή Γ' ή ΑΓ' κατηγορίας του Κ.Β. β) ως έκτακτη, από τους μη υποκείμενους (π.χ. ιδιώτες), τους υποκείμενους που ενεργούν πράξεις απαλλασσόμενες χωρικό δικαίωμα έκπτωσης, τους αγρότες του ειδικού καθεστώτος και τους υπαγόμενους σε καθεστώς κατ' αποκοπή καταβολής. Υποχρέωση υποβολής περιοδικής δήλωσης έχουν: α) ανά μήνα, όσοι τηρούν Γ' ή ΑΓ' κατηγορίας βιβλία, β) ανά τρίμηνο, όσοι τηρούν Β' ή ΑΒ' κατηγορίας βιβλία **ακόμα και όταν** διενεργούν ενδοκοινοτικές συναλλαγές.
2. Η περιοδική δήλωση υποβάλλεται:
 - α) για κάθε φορολογική περίοδο που προκύπτει ποσό για καταβολή,
 - β) για τις φορολογικές περιόδους που προκύπτει πιστωτικό ή μηδενικό υπόλοιπο **αλλά** ο υποκείμενος πραγματοποιεί ενδοκοινοτικές αποκτήσεις ή παραδόσεις αγαθών ή υποβάλλει αίτημα επιστροφής,
 - γ) όταν το επιθυμεί ο ίδιος ο υποκείμενος.
3. Η περιοδική δήλωση όταν υποβάλλεται στη Δ.Ο.Υ., υποβάλλεται σε δύο αντίτυπα, από τα οποία το ένα επιστρέφεται σε φορολογούμενο από τον παραλαβόντα και εφόσον υπάρχει ποσό για καταβολή εκδίδεται ηλεκτρονικά διπλότυπο είσπραξης, με οποίο καταβάλλεται ο φόρος στον Ταμεία της Δ.Ο.Υ. Αν για οποιοδήποτε πρόβλημα δεν εκδοθεί διπλότυπο, η δήλωση με ποσό καταβολής υπογράφεται και από τον Ταμεία και αποτελεί η ίδια Αποδεικτικό Είσπραξης.
4. Η περιοδική δήλωση υποβάλλεται μόνο στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. της έδρας ή του κεντρικού του υποκειμένου ή στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του μη υποκειμένου, προκειμένου για υποβολή έκτακτης δήλωσης.
5. Η αποστολή της περιοδικής δήλωσης ταχυδρομικά (με συστημένη επιστολή) επιτρέπεται μόνο για τις επιχειρήσεις που είτε εφ' εποχιακές, είτε εδρεύουν σε νησί που δεν υπάρχει Δ.Ο.Υ. Το ίδιο επιτρέπεται να γίνει και από τους υπαλλήλους επί των πλειστηρησμών, προκειμένου για τις έκτακτες δηλώσεις που υποβάλλουν, όταν ο καθ' ου ο πλειστηριασμός είναι υποκείμενος στο φόρο.
6. Η αρχική εμπρόθεσμη περιοδική δήλωση, ανεξάρτητα από το υπόλοιπο που προκύπτει (χρεωστική, πιστωτική ή μηδενική), μπορεί να υποβληθεί και με τη χρήση της ηλεκτρονικής μεθόδου, μέσω του ειδικού δικτύου TAXISnet, στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.taxisnet.gr ή www.gsis.gov.gr, αφού προηγουμένως οι υποκείμενοι πιστοποιηθούν από τη Γενική Γραμματεία Πληροφορικών Συστημάτων.
7. Τροποποιητική δήλωση υποβάλλεται για να τροποποιήσει αρχική δήλωση, όταν αυτή είναι ελλιπής ή εσφαλμένη. Οι τροποποιητικές δηλώσεις συμπληρώνονται σωστά εξ' αρχής με όλες τις ενδείξεις. Το τυχόν χρεωστικό υπόλοιπο της αρχικής δήλωσης γραφτεί στον κωδ. 403, εφόσον καταβλήθηκε. Ανακλητική δήλωση υποβάλλεται μόνο για λόγους συγγνωστής πλάνης ως προς πραγματικά περιστατικά. Η δήλωση με επιφύλαξη πρέπει να συνοδεύεται με έγγραφο, όπου θα αιτιολογείται η επιφύλαξη.
8. Προκειμένου για έκτακτη δήλωση, οι κωδικοί που αφορούν την ημερολογιακή περίοδο (κωδ. 007) και τη φορολογική περίοδο (κωδ. 008) δεν συμπληρώνονται. Διαγραμμίζεται όμως ένας από τους κωδ. 012-1 έως 012-8, ως εξής:
 - ο 012-1 αν πρόκειται για λήπτες αγαθών ή υπηρεσιών που είναι ιδιώτες, υποκείμενοι που ασκούν πράξεις χωρίς δικαίωμα έκπτωσης, μη υποκείμενα στο φόρο νομικά πρόσωπα και αγρότες του ειδικού καθεστώτος. Ακόμη τα πρόσωπα αυτά συμπληρώνουν: α) στον Πίνακα Β' τον κωδ. 343 και αναλυτικά κατά συντελεστή τις αξίες στους κωδ. 301-306, τους αντίστοιχους φόρους στους κωδ. 331-336 και τα σύνολα στους κωδ. 307 και 337 αντίστοιχα, β) στον πίνακα Γ' τους κωδ. 511, 512, 513.
 - ο 012-2 αν πρόκειται για πρόσωπα που καθίστανται υποκείμενα λόγω περιστασιακής παράδοσης καινούργιου μεταφορικού μέσου σε άλλο Κράτος-Μέλος.
 - ο 012-3 αν η δήλωση υποβάλλεται για οριστικοποίηση απαλλαγής με βάση σχετικές Υπουργικές Αποφάσεις, οπότε στον κωδ. 0 αναγράφεται το είδος της απαλλαγής (π.χ. ναυπήγηση σκάφους), ο αριθμός πρωτοκόλλου και το έτος της αρχικής αίτησης απαλλαγής.
 - ο 012-4 αν πρόκειται για υποκείμενους που ασκούν πράξεις χωρίς δικαίωμα έκπτωσης, μη υποκείμενα στο φόρο νομικά πρόσωπα και αγρότες του ειδικού καθεστώτος, όταν ενεργούν ενδοκοινοτικές συναλλαγές. Συμπληρώνεται οπωσδήποτε το έτος (κωδ. 006) και ο μήνας ενδοκοινοτικών συναλλαγών (κωδ. 009). Ακόμη τα πρόσωπα αυτά στον Πίνακα Β' συμπληρώνουν το κωδ. 341, 342 και τις μεν ενδοκ. αποκτήσεις αναλυτικά κατά συντελεστή τις αξίες στους κωδ. 301-306, τους αντίστοιχους φόρους στους κωδ. 331-336 και τα σύνολα στους κωδ. 307 και 337 αντίστοιχα, τις δε ενδοκ. παραδόσεις και στον κωδ. 309. Στον Πίνακα τέλος, συμπληρώνουν τους κωδ. 511, 512, 513 (ή τους κωδ. 501, 502, 503 σε επιστροφή ενδοκ. αποκτήσεων).
 - ο 012-5 αν υποβάλλεται λόγω καθυστέρησης εξαγωγής ή ενδοκοινοτικής παράδοσης αγαθού που αγοράστηκε με απαλλαγή (άρθρο 3 παρ. 2 της Α.Υ.Ο. 1017949/693/Π.Ο.Λ. 1075/13-3-95).
 - ο 012-6 αν υποβάλλεται λόγω εξόδου αγαθών από φορολογική αποθήκη προς εγχώρια ανάλωση (άρθρο 26 παρ. 11 ν. 2859/00)
 - ο 012-7 αν υποβάλλεται από α) αλιείς σκαφών 6-12 μέτρων μεταξύ καθέτων ή β) από εκμεταλλευτές Ε.Δ. αυτοκινήτων (ΤΑΞΙ, αγοραία). Στη δεύτερη περίπτωση υποβάλλεται ξεχωριστή έκτακτη δήλωση για κάθε όχημα και ο αριθμός κυκλοφορίας του οχήματος, καθώς και το ποσοστό (%) συνιδιοκτησίας αναγράφονται αντίστοιχα στους κωδ. 112 και 113.
 - ο 012-8 αν υποβάλλεται για οποιαδήποτε άλλη αιτία, που δε μνημονεύεται παραπάνω.
9. Αν το χρεωστικό υπόλοιπο της περιοδικής δήλωσης (ΟΧΙ της έκτακτης) είναι μέχρι 3 € δεν καταβάλλεται στο Δημόσιο, αλλά μεταφέρεται για καταβολή στην επόμενη φορολογική περίοδο. Στην περίπτωση αυτή ο κωδ. 513 δε συμπληρώνεται. Η δήλωση αυτή αντιμετωπίζεται ως πιστωτική.
10. Η περιοδική δήλωση υπογράφεται υποχρεωτικά από λογιστή - φοροτεχνικό, **εφόσον** ο υπόχρεος υποβολής της είναι πρόσωπο που έχει τέτοια υποχρέωση (τηρεί βιβλία Γ' κατηγορίας ή τηρεί βιβλία Β' κατηγορίας και τα ακαθάριστα έσοδα της προηγούμενης ετήσιας διαχειριστικής περιόδου, είναι άνω των ορίων, που έχουν οριστεί).
11. Η δήλωση αυτή ισχύει για τις φορολογικές περιόδους από 1.4.2005.

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ
ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Φ.Π.Α. ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΝΕΟΔΜΗΤΗ
ΟΙΚΟΔΟΜΗ

7.1. Ανέγερση ακινήτου από κατασκευαστική επιχείρηση σε ιδιόκτητο οικόπεδο

7.1.1. Ειδικό έντυπο προϋπολογιστικού κόστους (ανέγερση πολυκατοικίας)

Η κατασκευαστική επιχείρηση «ΚΑΠΠΑ Α.Ε.» με έδρα την οδό Καραϊσκάκη 50, Πάτρα, αποφασίζει την ανέγερση πολυκατοικίας σε οικόπεδο που αγόρασε τον Ιανουάριο του 2009 επί της οδού Πατρών-Κλάους 101.

Εκδίδεται η άδεια με αριθμό 105/10-2-2009 από την αρμόδια πολεοδομία και η επιχείρηση υποβάλλει δήλωση μεταβολών και ιδρύει το υποκατάστημα 15 για την συγκεκριμένη οικοδομή. Τα έντυπα αυτά είναι τα εξής:

- Έντυπο Μ3-Δήλωση έναρξης/μεταβολής εργασιών μη φυσικού προσώπου

M3

TAXIS

ΔΗΛΩΣΗ

ΕΝΑΡΞΗΣ / ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΜΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ (ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ Ή ΕΝΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣΩΠΩΝ)

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Δ.Ο.Υ.:

Αρ. Δήλωσης :

Ημ/νία Δήλωσης:

Αρ. φακέλου :

ΕΝΑΡΞΗ Μεταβολή

Υπηρεσία

α

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

Α.Φ.Μ.

Επωνυμία

Τίτλος

Μορφή Μη φυσικού Προσώπου

Ημ/νία Έναρξης Επιχείρησης

Ημ/νία Μεταβολής Επιχείρησης

α1

ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ

Αριθμός Καταστατικού

Ημ/νία Επικύρωσης Καταστατικού

Αρχή Επικύρωσης

β

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Προέλευση Έναρξης

Αιτία Μεταβολής

Κατάσταση Επιχείρησης

Λήξη Διάρκειας Μη Φ.Π.

Αρ. Φ.Ε.Κ./Τ.Α.Π.Ε.Τ.

Κεφάλαιο

Έτος Φ.Ε.Κ./Τ.Α.Π.Ε.Τ.

Είδος Μετοχών

β1

ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Άλλοδαπή

Δημοτική

Δημόσια

Λοιπή

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΓΡΑΦΗ

Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

M
1/

β2

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΣΚΗΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

ΚΑΡΑΪΣΚΑΚΗ 50
Οδός-Αριθμός262 21 ΥΑΤΡΑ
Τ.Κ.- Περιοχή - Δήμος/ΚοινότηταΑΧΑΪΑΣ
Νομός

Τηλέφωνο

Fax

Αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Αρμόδιο Τοπικό Γραφείο

β3

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΛΛΗΛΟΓΡΑΦΙΑΣ

Οδός-Αριθμός

Τ.Κ.- Περιοχή - Δήμος/Κοινότητα

Νομός

Τηλέφωνο

Fax

β4

ΚΒΣ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ

Ημ/νία λήξης Διαχειριστικής Περιόδου

Ημ/νία λήξης Πρώτης Διαχειριστικής Περιόδου

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ

 Α Β Γ

ΤΡΟΠΟΣ ΕΝΤΑΞΗΣ

 Υποχρεωτικά

ΤΡΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ

 Μηχανογραφικά

ΤΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ

 Έδρα Μη Υπόχρεοι Προαιρετικά Χειρόγραφα Εγκατάσταση Απαλλασσόμενοι Υποχρεωτικά με Α.Π.Δ. Μικτά Λογιστής Απαλλασσόμενοι με Α.Π.Δ.

Αρ. Απόφασης

Ημ/νία Απόφασης

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ

ΟΧΙ ΝΑΙ

ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΗΝ ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ

 Υποχρεωτικά Προαιρετικά

Η ΗΜΕΡΙΑ ΛΗΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ συμπληρώνεται με 31.12 ή 30.6 ανάλογα με την κατηγορία βιβλίων.

Οι ενδείξεις ΗΜΕΡΙΑ ΛΗΞΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ, ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΗΝ ΑΝΑΛΥΤ. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ συμπληρώνονται υποχρεωτικά όταν τηρούνται Γ κατηγορίας βιβλία.

Για την κατηγορία βιβλίων "Απαλλασσόμενοι με Α.Π.Δ (Απόφαση Πρόεδρου Δ.Ο.Υ.)", διαγραμίζονται "ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ ΜΕ Α.Π.Δ." και συμπληρώνονται οι ενδείξεις "ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ" και "ΗΜΕΡΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ".

Αν τηρούνται περισσότερες της μίας κατηγορίας βιβλίων, διαγράφονται οι αντίστοιχες κατηγορίες στην ένδειξη "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ".

β5

ΥΠΑΓΩΓΗ Φ.Π.Α.

ΟΧΙ ΝΑΙ

Φ.Π.Α.

ΚΑΘΕΣΤΩΣ Φ.Π.Α.

 Απαλλασσόμενων Τεκμαρτό Καπνοβ/κών Αρθρ. 36Α Υποχρεωτικά Αγροτών Κανονικό Πρακτ. Ταξ. Αρθρ. 36Β Προαιρετικά

β6 ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ

 Δεν ασκεί Παροχή Υπηρεσιών Αποκτήσεις Υποχρεωτικά Παραδόσεις Προαιρετικά

β7

ΕΙΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ

ΟΧΙ ΝΑΙ Καπνοβ/κών Αλκοολούχων Πετρελαιοειδών

ΠΙΝΑΚΑΣ β5: Αν ο δηλών υπάγεται σε περισσότερα του ενός καθέστερα του Φ.Π.Α. διαγραμμίζονται ανάλογα με αυτά που καλύπτει ο φορολογητέος. Καθεστώς Φ.Π.Α.:

ΠΙΝΑΚΑΣ β7: Αν ο δηλών πραγματοποιεί πώλησης αγαθών που υπάγονται σε Ε.Φ.Κ. διαγραμμίζονται οι ανάλογες ενδείξεις.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΓΡΑΦΗ Δ.Φ.Μ.

Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

N 2

β8 ΤΡΟΠΟΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

- Συνέχεια
- Εποχικά
- Πλανόδια

β9 ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ / ΣΥΛΛΟΓΟΣ

Επωνυμία Επιμελητηρίου / Συλλόγου

Αρ. Εγγραφής

Ημ/νία Εγγραφής

ΠΙΝΑΚΑΣ β8, β10: Οι ενότητες συμπληρώνονται άμεσα μετά στοιχεία που αναφέρονται στο αντίστοιχο συνοποβαλλόμενο δικαιολογητικά.

β10

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΟΥ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑΣ

[Empty box for description]

γ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Α/Α	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΕΙΔΟΣ				ΕΝΔΕΙΞΗ		
			ΚΥΡΙΑ	ΔΕΥΤ.	ΛΟΙΠΗ	ΒΟΗΘ.	ΕΝΔΕΙΞΗ	ΜΕΤΑ-ΒΟΛΗ	ΔΙΑΚΟΣΗ
1	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	
2	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	
3	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	

δ

ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΔΗΛΩΣΕΙΣ

- ΟΧΙ ΝΑΙ ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ
- Μελών Μη φ. Π.
 - Δραστηριοτήτων Επιχ.
 - Σχέσεων Φορ.
 - Εγκατ. Εσωτ.
 - Εγκατ. Εξωτ.
 - Πωλήσεων από Απόσταση
 - Έδρας Αλλοδαπής Επιχ.

Η ΔΗΛΩΣΗ ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ

- Εμπρόθεσμα Εκπρόθεσμα

Ημ/νία Παραλαβής Δήλωσης []

Ημ/νία Παραλαβής Βεβαίωσης []

Ο Δηλών

Ο Υπάλληλος

Ο Παραλαβών

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Αρ. Εντολής [] Ημ/νία Εντολής [] Ημ/νία Αυτοψίας []

Ελεγκτής []

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ Α.Φ.Μ. []

Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

ΟΔΗΓΙΕΣ

I. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- Το έντυπο Μ3 Δήλωση Έναρξης/Μεταβολής Εργασιών Μη Φυσικού Προσώπου συμπληρώνεται σε ένα αντίτυπο μόνον από Μη Φυσικά Πρόσωπα. Υπογράφεται από τον δηλούντα νόμιμο, κατά περίπτωση, εκπρόσωπό του.
 - Οι ενδείξεις που αφορούν τα βασικά στοιχεία του Μη Φ. Π. του πίνακα α, συμπληρώνονται πάντοτε με ΚΕΦΑΛΑΙΑ γράμματα (χειρόγραφα, γραφομηχανής, Η/Υ), χωρίς συντμήσεις.
 - Σε όλες τις ενδείξεις που αναφέρονται σε ημερομηνία, σημειώνονται αριθμητικά η ημέρα και ο μήνας με δύο ψηφία και το έτος με τέσσερα ψηφία (π.χ. 01/02/1998).
 - Τα τετραγωνίδια με χρώμα συμπληρώνονται από την Υπηρεσία.
- Το έντυπο αυτό υποβάλλεται από τον δηλούντα νόμιμο, κατά περίπτωση, εκπρόσωπό του στον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. της έδρα της επιχείρησής του για την έναρξη ή την μεταβολή των εργασιών του εντός της προθεσμίας που ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 1642/86 ως ισχύει σήμερα.
- Υπόχρεοι στην υποβολή του εντύπου Μ3 Δήλωση Έναρξης/Μεταβολής Εργασιών Μη Φυσικού Προσώπου είναι όσοι αναφέρονται στις σχετικές διατάξεις του Ν. 1642/86 ως ισχύει σήμερα και σε όποια άλλη διάταξη υποχρεώνει στην υποβολή της σχετικής δήλωσης.
- Με το έντυπο Μ3 Δήλωση Έναρξης/Μεταβολής Εργασιών Μη Φυσικού Προσώπου μπορεί να συνυποβληθούν και τα έντυπα Μ6 Δήλωση Μελών Μη ΦΠ Μ7 Δήλωση Σχέσεων Φορολογούμενου, Μ8 Δήλωση Δραστηριοτήτων Επιχείρησης, Μ9 Δήλωση Στοιχείων Έδρας Αλλοδαπής Επιχείρησης, Μ10 Δήλωση Εγκαταστάσεων Εσωτερικού, Μ11 Δήλωση Εγκαταστάσεων Εξωτερικού και Μ12 Δήλωση Πωλήσεων Από Απόσταση. Οι μεταβολές που προκύπτουν στα αρχικώς δηλούμενα στοιχεία της Δήλωσης Έναρξης/Μεταβολής Εργασιών Μη Φυσικού Προσώπου, δηλώνονται με το ίδιο έντυπο στο οποίο συμπληρώνονται μόνον οι ενδείξεις που έχουν μεταβληθεί.

II. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΕΝΔΕΙΞΕΩΝ

Στην ένδειξη Δ.Ο.Υ. συμπληρώνεται η Υπηρεσία στην οποία υποβάλλεται η δήλωση. Οι ενδείξεις "Έναρξη" ή "Μεταβολή" διαγραμίζονται ανάλογα με τη χρήση της δήλωσης.

ΠΙΝΑΚΑΣ α

Στις ενδείξεις "Επωνυμία" και "Μορφή Μη Φυσικού Προσώπου" συμπληρώνονται τα εντίστοιχα στοιχεία του Μη Φυσικού Προσώπου όπως αυτά αναγράφονται στο συνυποβαλλόμενο καταστατικό. Ανάλογα με τη χρήση του εντύπου Μ3, ως Δήλωσης Έναρξης ή Μεταβολής, συμπληρώνεται η αντίστοιχη ένδειξη "Ημ/νία Έναρξης Επιχείρησης" ή "Ημ/νία Μεταβολής Επιχείρησης". Η "Ημ/νία Έναρξης Επιχείρησης", όταν το έντυπο Μ3 χρησιμοποιείται ως Δήλωση Έναρξης, ταυτίζεται με την "Ημ/νία Επικύρωσης Καταστατικού" όπως αυτή αναγράφεται στο καταστατικό έγγραφο που συνυποβάλλεται.

ΠΙΝΑΚΑΣ α1

Οι ενδείξεις του πίνακα α1 συμπληρώνονται σύμφωνα με το συνυποβαλλόμενο έγγραφο σύστασης ή τροποποίησης καταστατικού του Μη Φ.Π.

ΠΙΝΑΚΑΣ β

Η ένδειξη "Προέλευση Έναρξης" συμπληρώνεται όταν το έντυπο Μ3 χρησιμοποιείται ως Δήλωση Έναρξης, επιλέγοντας τιμή από τον παρακάτω

• Πρώτη Έναρξη	• Έντολέας Μη ΦΠ	• Μετατροπή	• Διάσπαση	• Συγχώνευση
• Υπό Ίδρυση Μη ΦΠ	• Κληρονομιά	• Μετατροπή ΝΔ.2166/93	• Διάσπαση ΝΔ.2166/93	• Συγχώνευση ΝΔ.2166/93
• Από Ίδρυση	• Επαχθής Ατία	• Μετατροπή ΝΔ.1297/72	• Διάσπαση ΝΔ.1297/72	• Συγχώνευση ΝΔ.1297/72

Η ένδειξη "Κατάσταση Επιχείρησης" συμπληρώνεται όταν το έντυπο Μ2 χρησιμοποιείται ως Δήλωση Μεταβολής, επιλέγοντας κατά περίπτωση τιμή από τον παρακάτω πίνακα:

• Ενεργός	• Πτώχευση	• Μεταρροπή	• Συγχώνευση
• Αδρανής	• Ένωση Πιστωτών	• Μεταρροπή ΝΔ.2166/93	• Συγχώνευση ΝΔ.2166/93
• Σχολιάζουσα Κληρονομιά	• Αναγκαστική Διαχείριση	• Μεταρροπή ΝΔ.1297/72	• Συγχώνευση ΝΔ.1297/72

Η ένδειξη "Ατία Μεταβολής" συμπληρώνεται από τη υπηρεσία, κάθε φορά που το έντυπο Μ2 χρησιμοποιείται ως Δήλωση Μεταβολής: Οι υπόλοιπες ενδείξεις του πίνακα β συμπληρώνονται σύμφωνα με τα στοιχεία που αναγράφονται στο καταστατικό.

ΠΙΝΑΚΑΣ β1

Διαγραμμίζεται ανάλογα η ιδιότητα της επιχείρησης. Αν η επιχείρηση είναι αλλοδαπή, συνυποβάλλεται και το έντυπο Μ9 Δήλωση Έδρας Αλλοδαπής Επιχείρησης.

ΠΙΝΑΚΑΣ β2

Οι ενδείξεις του πίνακα β2 συμπληρώνονται σύμφωνα με τα στοιχεία που αναγράφονται στα αντίστοιχα δικαιολογητικά. Η ένδειξη "Αρμόδια Δ.Ο.Υ." συμπληρώνεται όταν το έντυπο χρησιμοποιείται ως Δήλωση Μεταβολής και εφόσον η ένδειξη "Ατία Μεταβολής" είναι συμπληρωμένη από την υπηρεσία με την τιμή "Μεταφορά Έδρας".

ΠΙΝΑΚΑΣ β3

Στις ενδείξεις του πίνακα β3 συμπληρώνεται η Διεύθυνση Αλληλογραφίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ β6

Αν διενεργούνται ενδοκοινοτικές αποκτήσεις ή και παροδόσεις υποχρεωτικά ή προαιρετικά σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1642/86 όπως ισχύουν σήμερα, διαγραμμίζονται ανάλογα οι αντίστοιχες ενδείξεις.

ΠΙΝΑΚΑΣ γ

Η ένδειξη "Κωδικός" και "Περιγραφή Δραστηριότητας" συμπληρώνονται αντίστοιχα, σύμφωνα με το ευρετήριο δραστηριοτήτων. Διαγραμμίζεται η ένδειξη "Είδος" ανάλογα με το είδος της δραστηριότητας που ασκείται. Όταν το έντυπο Μ3 χρησιμοποιείται ως Δήλωση Έναρξης στην "Ένδειξη" διαγραμμίζεται πάντα η "Έναρξη", ενώ όταν το έντυπο Μ3 χρησιμοποιείται ως Δήλωση Μεταβολής διαγραμμίζεται η αντίστοιχη ένδειξη, ανάλογα με το αν δηλώνεται η έναρξη μιας νέας δραστηριότητας ή η μεταβολή ή η διακοπή μιας ήδη υπάρχουσας.

ΠΙΝΑΚΑΣ δ

Οι ενδείξεις του πίνακα δ, διαγραμμίζονται ανάλογα με το αν συνυποβάλλονται δηλώσεις.

- Με την υποβολή του εντύπου Μ3 Δήλωση Έναρξης/Μεταβολής Εργασιών Μη Φυσικού Προσώπου πρέπει να συμπληρωθεί και το Έντυπο Μ Αποδεικτικό Παραλαβής Δηλώσεων Μητρώου και Δικαιολογητικών και να επιστραφεί το αντίγραφο της στο φορολογούμενο αφού υπογραφεί από τον υπάλληλο που το παρέλαβε.
- Με την καταχώρηση των στοιχείων του εντύπου Μ3 Δήλωση Έναρξης/Μεταβολής Εργασιών Μη Φυσικού Προσώπου στο Μηχανογραφικό Σύστημα της Υπηρεσίας, χορηγείται η σχετική βεβαίωση στο φορολογούμενο που αποτελεί πλήρη απόδειξη για την υποβολή της δήλωσης απέναντι σε οποιονδήποτε τρίτο.
- Η Υπηρεσία μας είναι στη διάθεσή σας για κάθε πληροφορία και διευκρίνηση που αφορά στη συμπλήρωση του Εντύπου Μ3 Δήλωση Έναρξης/Μεταβολής Εργασιών Μη Φυσικού Προσώπου.

Παρακαλούμε απευθείας στο Τμήμα Μητρώου της αρμόδιας για την υποβολή του εντύπου Δ.Ο.Υ.

- Έντυπο Μ10-Δήλωση εγκατάστασης εσωτερικού

M10
TAXIS

ΔΗΛΩΣΗ

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ

Αρ. Δήλωσης:

Ημ/μια Δήλωσης:

Αρ. φακέλου:

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Δ.Ο.Υ.:

Υπηρεσία

α ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ

Α.Φ.Μ.

Ημ/μια Έναρξης Επιχείρησης

Όνοματεπώνυμο / Επωνυμία

Ημ/μια Μεταβολής

β ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Ημ/μια Έναρξης Εγκατάστασης

Ημ/μια Μεταβολής Εγκατάστασης

Ημ/μια Διακοπής Εγκατάστασης

Α/Α Εγκατάστασης

Είδος Εγκατάστασης

Τίτλος Εγκατάστασης

β1 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΣΚΗΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Όδος-Αριθμός

Τ.Κ. - Περιοχή - Δήμος/Κοινότητα

Νομός

Τηλέφωνο

Fax

Αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Αρμόδιο Τοπικό Γραφείο

β2 Κ.Β.Σ.

<p>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ</p> <p><input type="checkbox"/> Α</p> <p><input type="checkbox"/> Β</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Γ Εξόφλι Λογιστικό Αποτέλεσμα</p> <p><input type="checkbox"/> Γ Δεν Εξόφλι Λογιστικό Αποτέλεσμα</p>	<p>Μη Υπόχρεοι</p> <p><input type="checkbox"/> Απαλλασσόμενοι</p> <p><input type="checkbox"/> Απαλλασσόμενοι με Α.Π.Δ.</p>	<p>ΤΗΡΗΣΗ ΒΙΒΛΙΩΝ</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Υποχρεωτικά</p> <p><input type="checkbox"/> Προαιρετικά</p> <p><input type="checkbox"/> Υποχρεωτικά με Α.Π.Δ.</p>
---	--	--

Αρ. Απόφασης

Ημ/μια Απόφασης

Όταν στις ενδείξεις "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ" και "ΤΗΡΗΣΗ ΒΙΒΛΙΩΝ" διαγραφεί ο αντίστοιχος "Απώλυστος" με Α.Π.Δ., και "Υποχρεωτικά με Α.Π.Δ.", συμπληρώνονται οι ενδείξεις "ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ" και "ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ".

Αν πρόκειται περυσιαστές της μίας κατηγορίας βιβλίων, συμπληρώνονται οι ενδείξεις "ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ" και "ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ".

Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΓΡΑΦΗ

M1
1/1

β2

ΤΡΟΠΟΙ ΤΗΡΗΣΗΣ

Μηχανογραφικά

Χειρόγραφα

Μικτά

ΤΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ

Έδρα

Εγκατάσταση

Λογιστής

ΔΟΥ ΘΕΩΡΗΣΗΣ

Έδρας

Εγκατάσταση

Δεν θεωρούνται

ΤΡΟΠΟΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Συνέχεια

Εποχικά

Πλανόδια

γ'

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Α/Α	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΠΛΟΣ				ΕΜΔΕΣΗ		
			ΚΥΡΙΑ	ΔΕΥΤ.	ΛΟΙΠΗ	ΒΟΗΘ.	ΕΝΑΡΣΗ	ΜΕΤΑ-ΔΙΑ-ΒΟΛΗ	ΔΙΑ-ΣΥΣΤΗ
1		ΑΔΕΥΓΕΡΣΗ ΚΑΙ ΠΟΛΗΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΓΡΑΦΗ Α.Φ.Μ. Μ 2

Α/Α	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΡΑΣΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΠΑΙΔΙ				ΕΝΔΕΙΞΗ		
			ΚΥΡΙΑ	ΔΕΥΤ.	ΛΟΙΠΗ	ΒΟΗΘ.	ΕΝΑΡΞΗ	ΜΕΤΑ-ΒΟΗΘ.	ΔΙΑ-ΚΟΡΣΗ
10	<input type="text"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	<input type="text"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	<input type="text"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	<input type="text"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	<input type="text"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	<input type="text"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16	<input type="text"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17	<input type="text"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΕΤΑΙ ΟΧΙ ΝΑΙ ΜΕ ΔΗΛΩΣΗ ΕΝΑΡΞΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ

Η ΔΗΛΩΣΗ ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ
 Εμπρόθεσμα Εκτρόθεσμα

Ημ/νία Παραλαβής Δήλωσης

Ημ/νία Υποβολής Δήλωσης

Ημ/νία Παραλαβής Βεβαίωσης

Ο Υπάλληλος

Ο Δηλών

Ο Παραφών


ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Αρ. Εντολής Ημ/νία Εντολής Ημ/νία Αυτοψίας
 Ελεγκτής

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ Α.Φ.Μ.

ΟΔΗΓΙΕΣ

I. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- Το έντυπο Μ10 Δήλωση εγκατάστασης Εσωτερικού συμπληρώνεται σε ένα αντίτυπο από Φυσικό ή Μη Φυσικό Πρόσωπο (Νομικά Πρόσωπα ή Ενώσεις Προσώπων). Υπογράφεται από τον δηλούντα ή το νόμιμο, κατά περίπτωση, εκπρόσωπό του.
 - Οι ενδείξεις που αφορούν στα στοιχεία του φορολογούμενου του πίνακα α, συμπληρώνονται πάντοτε με ΚΕΦΑΛΑΙΑ γράμματα (χειρόγραφα, γραφομηχανής, Η/Υ), χωρίς συντμήσεις.
 - Σε όλες τις ενδείξεις που αναφέρονται σε ημερομηνία, σημειώνονται αριθμητικά η ημέρα και ο μήνας με δύο ψηφία και το έτος με τέσσερα ψηφία (π.χ. 01/02/1998).
 - Τα τετραγωνίδια με χρώμα  συμπληρώνονται από την Υπηρεσία.
- Το έντυπο αυτό υποβάλλεται από τον δηλούντα ή το νόμιμο, κατά περίπτωση, εκπρόσωπό του στον αρμόδιο προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. της έδρας της επιχείρησής του για την έναρξη, την μεταβολή ή την διακοπή των εργασιών της εγκατάστασης εσωτερικού εντός της προθεσμίας που ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 1642/86 όπως ισχύουν σήμερα.
- Υπόχρεοι στην υποβολή του εντύπου Μ10 Δήλωση Εγκατάστασης Εσωτερικού είναι όσοι αναφέρονται στις σχετικές διατάξεις του Ν. 1642/86 όπως ισχύουν σήμερα και σε όποια άλλη διάταξη υποχρεώνει στην υποβολή της σχετικής δήλωσης.
- Το έντυπο Μ10 Δήλωση Εγκατάστασης Εσωτερικού συνοποβάλλεται είτε με Δήλωση Έναρξης, είτε με Δήλωση Μεταβολής όταν την ίδια ημερομηνία δηλώνεται και Εγκατάσταση Εσωτερικού.

II. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΕΝΔΕΙΞΕΩΝ

Στην ένδειξη "Δ.Ο.Υ." συμπληρώνεται η Υπηρεσία στην οποία υποβάλλεται η δήλωση.

ΠΙΝΑΚΑΣ α

Η ένδειξη "Ημ/νία Έναρξης Επιχείρησης" συμπληρώνεται πάντα. Η ένδειξη "Ημ/νία Μεταβολής", συμπληρώνεται μόνον όταν το έντυπο Μ10 Δήλωση Εγκατάστασης Εσωτερικού δεν συνοποβάλλεται.

ΠΙΝΑΚΑΣ β

Η ένδειξη "Ημ/νία Έναρξης Εγκατάστασης" συμπληρώνεται πάντα. Οι ενδείξεις "Ημ/νία Μεταβολής Εγκατάστασης" και "Ημ/νία Διακοπής Εγκατάστασης", συμπληρώνονται αντίστοιχα, αν πρόκειται για μεταβολή ή διακοπή μιας ήδη υπάρχουσας εγκατάστασης. Η ένδειξη "Α/Α Εγκατάσταση", χορηγείται από το σύστημα και εκτυπώνεται στη σχετική βεβαίωση. Η ένδειξη αυτή δεν συμπληρώνεται κατά την έναρξη μιας εγκατάστασης, αλλά συμπληρώνεται πάντα κατά την μεταβολή ή την διακοπή της. Η ένδειξη "Είδος Εγκατάστασης" συμπληρώνεται επιλέγοντας τιμή από τον παρακάτω πίνακα:

<ul style="list-style-type: none">• Αγροτική Εκμετάλλευση• Κατάστημα• ΑΑικη• Κινητό Κατάστημα• Αποθήκη• Λατομείο• Αυτοκίνητο/ορόπλο• Λογιστήριο• Γραφείο• Μεταλλείο	<ul style="list-style-type: none">• Έκθεση Μόνιμη• Ορυχείο• Έκθεση Προσωρινή• Υπαίθριο Εμπόριο• Εργαστήριο• Φορολογική Αποθήκη• Εργοστάσιο• Εγκτ. Ψυχαγ. Πολιτιστικών, Αθλητ. Δραστ.• Εργοστάσιο Κατασκ. Επιχειρήσεων• Χώρος Συγκ. Επεξεργ. Συσκ. Αγαθών
--	---

ΠΙΝΑΚΑΣ β1

Οι ενδείξεις του πίνακα β1 συμπληρώνονται σύμφωνα με τα στοιχεία που αναφέρονται στα αντίστοιχα δικαιολογητικά.

ΠΙΝΑΚΑΣ β2

Αν το "Είδος Εγκατάστασης" που έχει επιλεγεί απαιτεί την τήρηση βιβλίων, διαγραμμίζεται ανάλογα η ένδειξη "Τήρηση Βιβλίων". Αν στην ένδειξη "Τόπος Τήρησης" διαγραμμίζεται "Λογιστής" τότε συμπληρώνεται υποχρεωτικά και έντυπο Μ7 Δήλωση Σχέσεων Φορολογούμενου και διαγραμμίζεται ανάλογα οι υπόλοιπες ενδείξεις του πίνακα β2.

ΠΙΝΑΚΑΣ γ

Οι ενδείξεις "Κωδικός" και "Περιγραφή Δραστηριότητας" συμπληρώνονται αντίστοιχα, σύμφωνα με το ευρετήριο δραστηριοτήτων. Η ένδειξη "Είδος" διαγραμμίζεται ανάλογα με το είδος της δραστηριότητας που ασκείται. Στην "Ένδειξη" διαγραμμίζεται η αντίστοιχη ένδειξη, ανάλογα με το αν δηλώνεται η έναρξη μιας νέας δραστηριότητας ή η μεταβολή ή η διακοπή μιας ήδη υπάρχουσας.

ΠΙΝΑΚΑΣ δ

Διαγραμμίζεται ανάλογα η ένδειξη: "Συνοποβάλλόμενες Δηλώσεις".

ΠΑΡΑΚΑΛΟΥΜΕ:

- Με την υποβολή του εντύπου Μ10 Δήλωση Εγκατάστασης Εσωτερικού πρέπει να συμπληρωθεί και το Έντυπο Μ Αποδεικτικό Παραλαβής Δηλώσεων Μητρώου και Δικαιολογητικών και να επιστραφεί το αντίγραφο της στο Φορολογούμενο αφού υπογραφεί από τον υπάλληλο που το παρέλαβε.
- Με την καταχώρηση των στοιχείων του εντύπου Μ10 Δήλωση Εγκατάστασης Εσωτερικού στο Μηχανογραφικό Σύστημα της Υπηρεσίας, χορηγείται η σχετική βεβαίωση στο Φορολογούμενο που αποτελεί πλήρη απόδειξη για την υποβολή της δήλωσης απέναντι σε οποιονδήποτε τρίτο.
- Η Υπηρεσία μας είναι στη διάθεσή σας για κάθε πληροφορία και διευκρίνιση που αφορά στη συμπλήρωση του Εντύπου Μ10 Δήλωση Εγκατάστασης Εσωτερικού.

Παρακαλούμε απευθυνθείτε στο Τμήμα Μητρώου της αρμόδιας για την υποβολή του εντύπου Δ.Ο.Υ.

M10
4/4

Στη συνέχεια η επιχείρηση θεωρεί το βιβλίο κοστολογίου με αριθμό θεώρησης 112/15-3-2009. Έπειτα ακολουθεί η συμπλήρωση του ειδικού εντύπου προϋπολογιστικού κόστους το οποίο υποβάλλεται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. του υποκαταστήματος.

**ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ
ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ**

Προς Δ.Ο.Υ. ΠΑΤΡΩΝ Γ
(ακινήτου)

ΚΩΔ Δ.Ο.Υ. 2334

Προς Δ.Ο.Υ. ΠΑΤΡΩΝ Α'
(εδρας)

ΚΩΔ Δ.Ο.Υ. 2331

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ

Επώνυμο ή Επωνυμία ΚΑΠΑ Α.Ε. Α.Φ.Μ. 000000000
 Όνομα Όνομα πατρός Α.Τ.
 Δ/ση ΚΑΡΑΪΣΚΑΚΗ 50 ΠΑΤΡΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

Α/Α Υποκ/τος 15 Δ/ση ΠΑΤΡΩΝ ΚΛΑΟΥΣ 101
 Αρ. Αδείας-ημερ/νια 107/10-02-2007 Πολεοδομική αρχή ΠΑΤΡΑΣ
 Αρ. Αναθ. Αδείας-ημερ/νια Πολεοδομική αρχή
 Κατηγορία ακινήτου ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ
 Βιβλία κοστολογίου ακινήτων 112/15-03-2007 Αρ Μερίδας
 Κτήση οικοπέδου αγορά αντιπαροχή άλλη-αιτία

Ο ΔΗΛΩΝ

ΚΑΠΑ Α.Ε

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ

7.2. Συμπλήρωση ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. για τη μεταβίβαση ιδιοκτησίας

7.2.1. Πώληση ιδιοκτησίας ως β' κατοικίας με τίμημα υψηλότερο της αντικειμενικής αξίας και του προϋπολογιστικού κόστους.

Την 15^η Ιουλίου του 2009 η επιχείρηση πωλεί διαμέρισμα Α3/1^{ου} ορόφου ως Β' κατοικία.

Η συμμετοχή του διαμερίσματος στα χιλιοστά του οικοπέδου είναι 8%.

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

- Προϋπολογιστικό κόστος = 99.078,96 €
- Καταβληθέν τίμημα = 195.000,00 €
- Αντικειμενική αξία = 160.000,00 €

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

Ακολουθούν συμπληρωμένα τα έντυπα:

- Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.
- Περιοδική Δήλωση Φ.Π.Α.

Για την σωστή συμπλήρωση της Περιοδικής Δήλωσης Φ.Π.Α. και για λόγους απλοποίησης του παραδείγματος, υποθέτουμε ότι ο φόρος εισροών της οικοδομής (45.000,00 €) έχει πραγματοποιηθεί κατά τους προηγούμενους μήνες και ότι κατά τον μήνα αυτό (Ιούλιο) δεν έχουν υπάρξει άλλες εισροές.

Επιπλέον, 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 κωδ. 357 και 377 της περιοδικής δήλωσης, κωδικοί που στο συγκεκριμένο παράδειγμα παραμένουν κενοί.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Προς Δ.Ο.Υ ΠΑΤΡΩΝ Γ'
(ακινήτου)

ΑΡΧΙΚΗ	<input checked="" type="checkbox"/>	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ
--------	-------------------------------------	---------------

Αρ. Καταχώρησης..... /.....

Αριθμός Δήλωσης :
Ημ/νία Υποβολής :
Ημ/μία Φορολογίας :
Αρ. Σχετ. Δήλωσης Έτος :
Δ.Ο.Υ. :

ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

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

ΕΙΔΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ..... *

Όνοματεπώνυμο Συμβολαιογράφου :	Α.Φ.Μ.	Διεύθυνση	
ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	000000000	Οδός - Αριθμός - ΤΚ - Πόλη ΜΑΙΖΩΝΟΣ 121	Τηλέφωνο 2510123456
Υποθηκοφυλάκιο/Κτηματ. Γραφείο	Αρ. ημ/νία άδειας οικοδομής	Πολεοδομική αρχή	
	105 10/2/2007	ΠΑΤΡΩΝ	
Υποκείμενος/Υπόχρεος ΚΑΠΑ Α.Ε	Α.Φ.Μ.	000000000	
Δ.Ο.Υ. (έδρας ή κατοικίας) ΠΑΤΡΩΝ Α'	Α/Α/ υποκ/τος	15	

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

- I. Αρμόδια Δ.Ο.Υ υποβολής: Η Δ.Ο.Υ της τοποθεσίας του ακινήτου. Η δήλωση μπορεί να υποβληθεί και στην ΔΥΟ 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 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 οίκησης / δουλείας |
| 2. Χρησικτησία | 14. Παραίτηση από κυριότητα με αντάλλαγμα |
| 3. Μεταβίβαση μετά από διακοτική απόφαση | 15. Ανταλλαγή προικίου ακινήτου |
| 4. Μεταβίβαση ακινήτου με πλειστηριασμό. | 16. Μεταφορά συντελεστού δόμησης |
| 5. Μεταβίβαση ποσ/των οικοπέδου λόγω εργαλαβικού ανταλλάγματος | 17. Εξώνηση |
| 6. Επανάληψη ή διόρθωση συμβολαίου | 18. Παραχώρηση ακινήτου στο δημόσιο. |
| 7. Διανομή / σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομή | 19. Μεταβίβαση λόγω ακυρότητας συμβολαίου |
| 8. Μεταβίβαση ακινήτου υπό διάλυση εταιρίας στα μέλη της | 20. Μεταβίβαση ακινήτου |
| 9. Ανταλλαγή | 21. Μετατοπή ΕΕ. ΟΕ ΕΠΕ σε ΑΕ |
| 10. Σύσταση οριζόντιας / Κάθετης Ιδιοκτησίας / χωρίς κτίσμα | 22. Πλασματική μεταβίβαση |
| 11. Συγχώνευση | 23. Απορρόφηση ΑΕ από άλλη εταιρία |
| 12. Απαλλοτρίωση για δημ. Χρήση/αναγκαστική προσκύρωση. | 24. Παραχώρηση ακινήτου σε ιδιώτη με ειδικές διατάξεις |
- IV. Διαγραμμίσατε αναλόγως αν η δήλωση υποβάλλεται ως ειδική δήλωση ΦΠΑ ή ως δήλωση ΦΜΑ
- * Συμπληρώνεται απο την Υπηρεσία

	Α.Φ.Μ.	Επώνυμο ή Επωνυμία	Όνομα	Όνοματεπώνυμο πατέρα ή Συζύγου
Ανοραστές	000000000	ΖΗΤΑ Α.Ε		
Ανίπας				
Πωλητές	000000000	ΚΑΠΑ Α.Ε		
Ανίπας				

ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΣΥΝΙΣΤΑΤΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ

ΗΜ. ΓΕΝ.ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ

ΑΦΜ

ΟΝ/ΝΥΜΟ

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

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

* Προκύπτει από τα έντυπα Κ1-Κ9 και ΑΛΑΓΗ

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

Αντικειμενική αξία ολόκληρου του ακινήτου 160000	Καταβληθέν πημμα 195000	χρόνος και τρόπος απόκτησης	ΚΟΣΤΟΣ	
			ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ 99078,96	ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ
Μεταβιβαζόμενου ποσοστού				

ΖΗΤΩ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΝΑΙ

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

ΕΓΓΑΜΟΣ / Η ΧΗΡΟΣ/Α

ΑΓΑΜΟΣ/Η ΔΙΑΖΕΥΤΜΕΝΗ

ΑΡ. ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΩΝ ΠΑΙΔΙΩΝ

Διαγραμμίστε αναλόγως

ΖΗΤΩ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΝΑΙ

ΖΗΤΩ ΑΛΛΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΝΑΙ

Διαγραμμίστε αναλόγως

1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΠΑ

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ		
Φόρος εισροών οικ.μής 45000	Ποσ/το συμ/χής μετ/νης ιδιοκ. 8	Φόρος εισροών προς έκπτωση 3600
ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ		ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
Αξία ακινήτου	195 000,00	Αξία ακινήτου
Συν/της ΦΠΑ	19,00	Συν/της ΦΠΑ
Αναλογών φόρος	37 050,00	Αναλογών φόρος
Φόρος εισροών προς έκπτωση	3 600,00	Βάσει δήλωσης αναλογών φόρος
ΦΠΑ αρχικής δήλωσης		
ΦΠΑ για καταβολή	33 450,00	ΦΠΑ για καταβολή

2Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ (αντικειμενικό σύστημα)

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

2Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ (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

Βεβαιώθηκαν.....
Α.Χ.Κ.....
Α.Χ.Κ.....
Ο βεβαιώσας

ΜΕ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ (ΦΜΑ)
Καταβλήθηκαν βάση δήλωσης.....
Αρ. Διπλ.....
Ο ταμίας

Βεβαιώθηκαν.....
Α.Χ.Κ.....
Ο βεβαιώσας

Ο παραλαβών
Ημερομηνία.....

7.2.2. Πώληση ιδιοκτησίας ως Β' κατοικίας με τίμημα χαμηλότερο της αντικειμενικής αξίας

Την 20^η Αυγούστου του 2009 η επιχείρηση πουλάει διαμέρισμα Γ1/2^{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 = 198.157,92 €
- Καταβληθέν τίμημα = 220.000,00 €
- Αντικειμενική αξία = 250.000,00 €

Ο φόρος εισροών της οικοδομής μέχρι την πώληση αυτή είναι 70.000.€

Ακολουθούν συμπληρωμένα τα εξής έντυπα;

- Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.
- Περιοδική Δήλωση Φ.Π.Α.

Για την σωστή συμπλήρωση της Περιοδικής Δήλωσης Φ.Π.Α. και για λόγους απλοποίησης του παραδείγματος υποθέτουμε ότι ο φόρος εισροών (70.000,00 €) μέχρι την πώληση του διαμερίσματος είναι και ο συνολικός φόρος εισροών από το βιβλίο κοστολογίου της εν λόγω οικοδομής μέχρι την 31/08/2009.

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 σε αυτές αναγράφονται στους κωδ. 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 Αυγούστου είναι 25.000,00 € όπου αθροιστικά με τα 45.000,00 € κατά τις προηγούμενες δηλώσεις, ανέρχεται στο ποσό των 70.000,00 €

Βέβαια, στην περίπτωση αυτή το ποσό των 45.000,00 € θα εμφανιστεί στον κωδικό 401 'πιστωτικό υπόλοιπο προηγούμενης φορολογικής περιόδου', μειωμένο κατά 3.600,00 € ποσό που αφορούσε το Φ.Π.Α. για καταβολή του διαμερίσματος Α3/1^{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' συμπληρώνονται 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 30.600,00 €
- Το ποσό βάσει ελέγχου 5.700,00 €

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Προς Δ.Ο.Υ ΠΑΤΡΩΝ Γ'
(ακινήτου)

ΑΡΧΙΚΗ	<input checked="" type="checkbox"/>	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ
--------	-------------------------------------	---------------

Αρ. Καταχώρησης..... /.....

Αριθμός Δήλωσης :
Ημ/νία Υποβολής :
Ημ/μία Φορολογίας :
Αρ. Σχετ. Δήλωσης Έτος :
Δ.Ο.Υ. :

ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

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

ΕΙΔΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ..... *

Όνοματεπώνυμο Συμβολαιογράφου :	Α.Φ.Μ.	Διεύθυνση	
ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	000000000	Οδός - Αριθμός - ΤΚ - Πόλη ΜΑΙΖΩΝΟΣ 121	Τηλέφωνο 2510123456
Υποθηκοφυλάκιο/Κτηματ. Γραφείο	Αρ. ημ/νία άδειας οικοδομής	Πολεοδομική αρχή	
	105 10/2/2007	ΠΑΤΡΩΝ	
Υποκείμενος/Υπόχρεος ΚΑΠΑ Α.Ε	Α.Φ.Μ.	000000000	
Δ.Ο.Υ. (έδρας ή κατοικίας) ΠΑΤΡΩΝ Α'	Α/Α/ υποκ/τος	15	

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

- I. Αρμόδια Δ.Ο.Υ υποβολής: Η Δ.Ο.Υ της τοποθεσίας του ακινήτου. Η δήλωση μπορεί να υποβληθεί και στην ΔΥΟ 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 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 οίκησης / δουλείας |
| 2. Χρησικτησία | 14. Παραίτηση από κυριότητα με αντάλλαγμα |
| 3. Μεταβίβαση μετά από διακοτική απόφαση | 15. Ανταλλαγή προικίου ακινήτου |
| 4. Μεταβίβαση ακινήτου με πλειστηριασμό. | 16. Μεταφορά συντελεστού δόμησης |
| 5. Μεταβίβαση ποσ/των οικοπέδου λόγω εργαλαβικού ανταλλάγματος | 17. Εξώνηση |
| 6. Επανάληψη ή διόρθωση συμβολαίου | 18. Παραχώρηση ακινήτου στο δημόσιο. |
| 7. Διανομή / σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομή | 19. Μεταβίβαση λόγω ακυρότητας συμβολαίου |
| 8. Μεταβίβαση ακινήτου υπό διάλυση εταιρίας στα μέλη της | 20. Μεταβίβαση ακινήτου |
| 9. Ανταλλαγή | 21. Μετατοπή ΕΕ. ΟΕ ΕΠΕ σε ΑΕ |
| 10. Σύσταση οριζόντιας / Κάθετης Ιδιοκτησίας / χωρίς κτίσμα | 22. Πλασματική μεταβίβαση |
| 11. Συγχώνευση | 23. Απορρόφηση ΑΕ από άλλη εταιρία |
| 12. Απαλλοτρίωση για δημ. Χρήση/αναγκαστική προσκύρωση. | 24. Παραχώρηση ακινήτου σε ιδιώτη με ειδικές διατάξεις |
- IV. Διαγραμμίσατε αναλόγως αν η δήλωση υποβάλλεται ως ειδική δήλωση ΦΠΑ ή ως δήλωση ΦΜΑ
- * Συμπληρώνεται απο την Υπηρεσία

	Α.Φ.Μ.	Επώνυμο ή Επωνυμία	Όνομα	Όνοματεπώνυμο πατέρα ή Συζύγου
Αγοραστές	000000000	ΔΕΛΤΑ Ε.Π.Ε		
Αντίος				
Πωλητές	000000000	ΚΑΠΑ Α.Ε		
Αντίος				

ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΣΥΝΙΣΤΑΤΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ

ΗΜ. ΓΕΝ.ΕΠΙΚΑΡΓΩΤΗ

ΑΦΜ

ΟΝ/ΝΥΜΟ

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

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

* Προκύπτει από τα έντυπα Κ1-Κ9 και ΑΛΛΑΓΗ

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

Αντικειμενική αξία ολόκληρου του ακινήτου 250000	Καταβληθέν τίμημα 220000	χρόνος και τρόπος απόκτησης	ΚΟΣΤΟΣ	
			ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ 198157,92	ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ
Μεταβιβαζόμενου ποσοστού				

ΖΗΤΩ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΝΑΙ

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

ΕΓΓΑΜΟΣ / Η ΧΗΡΟΣ/Α

ΑΓΑΜΟΣ/Η ΔΙΑΖΕΥΓΜΕΝΗ

ΑΡ. ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΩΝ ΠΑΙΔΙΩΝ

Διαγραμμίστε αναλόγως

ΖΗΤΩ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΝΑΙ

ΖΗΤΩ ΑΛΛΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΝΑΙ

Διαγραμμίστε αναλόγως

1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΠΑ

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ			
Φόρος εισροών οικ. μήσ 70000	Ποσ/το συμμε/χής μετ/νης ιδιοκ. 16	Φόρος εισροών προς έκπτωση 11200	
ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ		ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	
Αξία ακινήτου	220 000,00	Αξία ακινήτου	250 000,00
Συν/της ΦΠΑ	19,00	Συν/της ΦΠΑ	19,00
Αναλογών φόρος	41 800,00	Αναλογών φόρος	47 500,00
Φόρος εισροών προς έκπτωση	11 200,00	Βάσει δήλωσης αναλογών φόρος	41 800,00
ΦΠΑ αρχικής δήλωσης			
ΦΠΑ για καταβολή	30 600,00	ΦΠΑ για καταβολή	5 700,00

2Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ (αντικειμενικό σύστημα)

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

2Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ (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

Βεβαιώθηκαν.....
Α.Χ.Κ.....
Α.Χ.Κ.....
Ο βεβαιώσας

ΜΕ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ (ΦΜΑ)
Καταβλήθηκαν βάση δήλωσης.....
Αρ. Διπλ.....
Ο ταμίας

Βεβαιώθηκαν.....
Α.Χ.Κ.....
Ο βεβαιώσας

Ο παραλαβών
Ημερομηνία.....



ΠΕΡΙΟΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ Φ.Π.Α.

Για υποκείμενους με Β' ή Γ' κατηγορία Φθώρας ΚΒΣ
Εκτακτη δήλωση των υποκείμενων αυτών, των μη υποκείμενων ή απολυομένων.
Επίπεδα θέση και ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ, αν δεν εκδοθεί μηχανογραφικά
Υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ	003		
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ	004		
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ Η ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ	005		

ΑΡΜΟΔΙΑ ΔΟΥ : ΠΑΤΡΩΝ Α'	001	2	3	3	1		
007	ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΑΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ						
από	01	08	09	έως	31	08	09

ΕΤΟΣ	006	2	0	0	7
------	-----	---	---	---	---

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ (Διαγραμμίστε με Χ)													
ΜΗΝΑΣ	008	1	2	3	4	5	6	7	X	9	10	11	12
ΤΡΙΜΗΝΟ		1	2	3	4								

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ			
010	ΠΡΟΠΟΙ ΟΠΤΙΚΗ	ΑΝΑΚΑΤΗ ΚΗ	ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ
	1	2	

ΕΚΤΑΚΤΗ ΔΗΛΩΣΗ (Διαγραμμίστε με Χ)								
012	ΛΗΠΤΗΣ ΑΓΑΛΙΝΟΣ	ΚΑΡΟΥΡΓ. ΜΕΤ. ΜΕΣΟ	ΟΡΙΣΤΩΣ ΑΓΑΛΗΤΗΣ	ΕΝΔ. ΣΥΝΤΗ ΑΓΑΛΑΜΕΝΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ Η ΕΞΑΓΩΓΗΣ ΚΑΠ.	ΕΞΩΔΟΣ ΑΠΟ ΦΟΡ. ΑΠΟΘ.	ΔΙΑΚΟΙΝΟΤ. ΠΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗ	ΛΛΗ ΑΙΤΙΑ
	1	2	3	4	5	6	7	8

ΜΟΝΟΝ αν διαγραφεί ο κωδ. 012-4, συμπληρώστε τους κωδ. 009 και 009

ΜΗΝΑΣ ΕΝΔΟΚ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	009	
-------------------------	-----	--

Αν διαγραφίστε ο κωδ. 012-3 αναφέρατε: Έίδος απαλλαγής/ Έίδος Αρ. Πρωτ. Αρχικής αίτησης

013

Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ Ή ΛΗΠΤΗ

101	ΕΠΩΝΥΜΟ Ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ : ΚΑΡΑ Α.Ε.																	
102	ΟΝΟΜΑ						103	ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ				104	ΤΙΤΛΟΣ					
105	Δ/ΝΣΗ : ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ Ή ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ - ΧΩΡΙΟ : ΚΑΡΑΪΣΚΑΚΗ 50						106	ΔΗΜΟΣ Ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ : ΠΑΤΡΩΝ				107	ΤΑΧΥΚΩΔ. 26 221	ΤΗΛΕ- ΦΩΝΟ	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ		
108	Α.Φ.Μ. 0 0 0 0 0 0 0 0 0		ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ		109	ΕΙΔΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ	110	Προστατευμένα ενδοκοινωνικά συντάγματα:	111	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ ΚΒΣ	B	AB	AG	1	Μόνο για εκτακτη δήλωση για τα Δημόσια	113	% ΔΙΔΙΚΤ. ΕΔΧ
								ΝΑΙ	1	ΟΧΙ	X	112	ΑΡ.Β. ΚΥΚΛΟΦ. Ε.Α.Χ					

Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΦΡΩΝ - ΕΙΣΡΩΝ μετά την αφαίρεση (κατά συντελεστή) των επιστροφών - εκπτώσεων

α		Συντ. ΦΠΑ %	ΦΟΡΟΣ ΕΚΦΡΩΝ που αναλογεί		β		Συντ. ΦΠΑ %	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΡΩΝ που αναλογεί		
I ΕΚΦΡΟΣ ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ & ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ σε Λογική ΕΛΛΑδα εκτός από τα νησιά Αγαίου	301	9	331		I ΕΚΦΡΟΣ ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ, ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΚΑΙ ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ στη λογική ΕΛΛΑδα εκτός από τα νησιά Αγαίου	351	9	371		
	302	4,5	332			352	4,5	372		
	303	220.000,00	19	333		41.800,00	353	131.678,95	19	373
II ΕΚΦΡΟΣ ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ & ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ στα νησιά Αγαίου και από λοιπή Ελλάδα πέρας τα νησιά αυτά	304	6	334		II ΕΚΦΡΟΣ ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ, ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΚΑΙ ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ στα νησιά Αγαίου	354	6	374		
	305	3	335			355	3	375		
	306	13	336			356	13	376		
ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΜΕΝΩΝ ΕΚΦΡΩΝ	307	220.000,00	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ	337	41.800,00	Δαπάνες γεν. εξοδα φοροληψίας	357	ΦΠΑ ΔΑΠΑΝΩΝ	377	
Εκτός ασφαλιστικής απόδοσης με δικαίωμα έκπτωσης	308				ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΜΕΝΩΝ ΕΙΣΡΩΝ	358	131.678,95	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ	378	25.000,00
Εκτός ασφαλιστικής παρ. εδάφους 5 Λογική εκτός από Λογική με δικαίωμα έκπτωσης	309				δ		ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΠΟΣΑ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΩΝ			
Εκτός ασφαλιστικής 8 από: παρ. 2 άρθρου 211 κ.ν. 2238/94	310				ΠοσITIVE υποκατά προγ. φορμ. παραδ.	401	41.400,00			
ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΦΡΩΝ	311	220.000,00			ΦΠΑ έκπτωσης δόμησης Λογική έκπτωσης ποσά	402	30.600,00	404	72.000,00	
					Χρηματικό αρχικής δόμησης	403				
					ε		ΑΦΑΙΡΟΥΜΕΝΑ ΠΟΣΑ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΩΝ			
					ΦΠΑ ποσών που πρέπει να μειωθεί βάσει Προεδρ.	411				
					Χρηματικό μέχρι 2% προγ. προγ. παραδ. & λοιπές ασφαλιστικές	412		413		
					ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΩΝ		420	97.000,00		

Γ. ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ για καταβολή, έκπτωση ή επιστροφή (κωδ. 337 - κωδ. 420)

ΠΙΣΤΩΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	501	55.200,00	ΧΡΕΩΣΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	511	
ΠΟΣΟ για έκπτωση	502	55.200,00	ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗ ...% κτηρ. Υποβολής	512	
ΠΟΣΟ για επιστροφή	503		ΣΥΝΟΛΟ για καταβολή	513	
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ :					

Σε περίπτωση που η δήλωση παραλαμβάνεται χειρόγραφα, συμπληρώστε ολογράφως το σύνολο για καταβολή σε ΕΥΡΩ

Ο ΔΗΛΩΝ	Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ	Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ	Ο ΤΑΜΙΑΣ
	(Όνομα ή Επωνυμία, ΑΦΜ, Α.Μ. αδείας, Κατηγορία αδείας, Δ/ση)	(σφραγίδα & υπογραφή)	(σφραγίδα, ημερομηνία και υπογραφή)

7.3.Ειδικό Έντυπο Απολογιστικού Κόστους

Η οικοδομή επί της οδού Πατρών- Κλάους 101 αποπερατώνεται τον Νοέμβριο του 2009.

Η τελευταία εγγραφή στο βιβλίο κοστολογίου οικοδομών πραγματοποιήθηκε την 20^η Νοεμβρίου 2009.

Ακολουθεί η συμπλήρωση του Ειδικού Εντύπου Απολογιστικού Κόστους Οικοδομής.

**ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ
ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ**

Προς Δ.Ο.Υ. ΠΑΤΡΩΝ Γ
(ακινήτου)

ΚΩΔ Δ.Ο.Υ. 2334

Προς Δ.Ο.Υ. ΠΑΤΡΩΝ Α'
(εδρας)

ΚΩΔ Δ.Ο.Υ. 2331

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

Αρ. Καταχ/σης Προϋπολογιστικού Κόστους Ημερ/νία

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ

Επώνυμο ή Επωνυμία ΚΑΠΑ Α.Ε. Α.Φ.Μ. 000000000
 Όνομα Όνομα πατρός Α.Τ.
 Δ/ση ΚΑΡΑΪΣΚΑΚΗ 50, ΠΑΤΡΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

Α/Α Υποκ/τος 16 Δ/ση ΠΑΤΡΩΝ ΚΛΑΟΥΣ 101
 Αρ. Αδείας-ημερ/νία 105/10-02-2007 Πολεοδομική αρχή ΠΑΤΡΩΝ
 Αρ. Αναθ. Αδείας-ημερ/νία Πολεοδομική αρχή
 Κατηγορία ακινήτου
 Βιβλία κοστολογίου ακινήτων 112/15-03-2007 Αρ Μεριδας
 Κτήση οικοπέδου αγορά αντιπαροχή άλλη-αιτία

Ο ΔΗΛΩΝ
ΚΑΠΑ Α.Ε

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ

7.4.Μίσθωση νεόδμητου ακινήτου υπαγόμενου σε Φ.Π.Α.

Η οικοδομή αποπερατώνεται τον Νοέμβριο του 2009.

Ο συνολικός φόρος των εισροών ανέρχεται στο ποσό των 110.000,00 €

Η επιχείρηση αποφασίζει να μισθώσει το διαμέρισμα Α1/1^{ου} ορόφου.

Η συμμετοχή του διαμερίσματος στα χιλιοστά του οικοπέδου είναι 15,9%

Η αξία του διαμερίσματος που θα ληφθεί υπόψη για την ορθή συμπλήρωση της Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α. έχει ως εξής:

- Απολογιστικό κόστος = 241.703,06 €

Ακολουθούν συμπληρωμένα τα εξής έντυπα:

- Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α. (χωρίς καταβολή του Φ.Π.Α)
- Περιοδική Δήλωση.

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 κωδ. 357 και 377 της περιοδικής δήλωσης, κωδικοί που στο παράδειγμα μας παραμένουν κενοί.

Σημείωση: ο φόρος εισροών της οικοδομής στην περιοδική δήλωση Φ.Π.Α. του Οκτωβρίου είναι 40.000,00€ και αθροιστικά με τα 70.000,00 € των προηγούμενων μηνών ανέρχεται στο ποσό των 110.000,00 €
Βέβαια στην περίπτωση αυτή το ποσό των 70.000,00 € θα εμφανιστεί στον κωδικό 401 'Πιστωτικό Υπόλοιπο Προηγ. Φορολογικής Περιόδου' μειωμένο κατά 14.800,00 € (3.600,00 + 11.200,00), ποσά που αφορούσαν το Φ.Π.Α. για καταβολή των προηγούμενων διαμερισμάτων που πουλήθηκαν.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Προς Δ.Ο.Υ ΠΑΤΡΩΝ Γ'
(ακινήτου)

ΑΡΧΙΚΗ	<input checked="" type="checkbox"/>	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ
--------	-------------------------------------	---------------

Αρ. Καταχώρησης..... /.....

Αριθμός Δήλωσης :.....
Ημ/νία Υποβολής :.....
Ημ/μία Φορολογίας :.....
Αρ. Σχετ. Δήλωσης Έτος :.....
Δ.Ο.Υ. :.....

ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

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

ΕΙΔΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ..... *

Όνοματεπώνυμο Συμβολαιογράφου :	Α.Φ.Μ.	Διεύθυνση	
ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	000000000	Οδός - Αριθμός - ΤΚ - Πόλη ΜΑΙΖΩΝΟΣ 121	Τηλέφωνο 2510123456
Υποθηκοφυλάκιο/Κτηματ. Γραφείο	Αρ. ημ/νία άδειας οικοδομής	Πολεοδομική αρχή	
	105 10/2/2007	ΠΑΤΡΩΝ	
Υποκείμενος/Υπόχρεος ΚΑΠΑ Α.Ε	Α.Φ.Μ.	000000000	
Δ.Ο.Υ. (έδρας ή κατοικίας) ΠΑΤΡΩΝ Α'	Α/Α/ υποκ/τος	15	

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

- I. Αρμόδια Δ.Ο.Υ υποβολής: Η Δ.Ο.Υ της τοποθεσίας του ακινήτου. Η δήλωση μπορεί να υποβληθεί και στην ΔΥΟ 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 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 οίκησης / δουλείας |
| 2. Χρησικτησία | 14. Παραίτηση από κυριότητα με αντάλλαγμα |
| 3. Μεταβίβαση μετά από διακοτική απόφαση | 15. Ανταλλαγή προικίου ακινήτου |
| 4. Μεταβίβαση ακινήτου με πλειστηριασμό. | 16. Μεταφορά συντελεστού δόμησης |
| 5. Μεταβίβαση προσ/των οικοπέδου λόγω εργαλαβικού ανταλλάγματος | 17. Εξώνηση |
| 6. Επανάληψη ή διόρθωση συμβολαίου | 18. Παραχώρηση ακινήτου στο δημόσιο. |
| 7. Διανομή / σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομή | 19. Μεταβίβαση λόγω ακυρότητας συμβολαίου |
| 8. Μεταβίβαση ακινήτου υπό διάλυση εταιρίας στα μέλη της | 20. Μεταβίβαση ακινήτου |
| 9. Ανταλλαγή | 21. Μετατοπή ΕΕ. ΟΕ ΕΠΕ σε ΑΕ |
| 10. Σύσταση οριζόντιας / Κάθετης Ιδιοκτησίας / χωρίς κτίσμα | 22. Πλασματική μεταβίβαση |
| 11. Συγχώνευση | 23. Απορρόφηση ΑΕ από άλλη εταιρία |
| 12. Απαλλοτρίωση για δημ. Χρήση/αναγκαστική προσκύρωση. | 24. Παραχώρηση ακινήτου σε ιδιώτη με ειδικές διατάξεις |
- IV. Διαγραμμίστε αναλόγως αν η δήλωση υποβάλλεται ως ειδική δήλωση ΦΠΑ ή ως δήλωση ΦΜΑ
- * Συμπληρώνεται απο την Υπηρεσία

	Α.Φ.Μ.	Επώνυμο ή Επωνυμία	Όνομα	Όνοματεπώνυμο πατέρα ή Συζύγου
Αγοραστής	000000000	ΣΤΑΥΡΟΥ ΣΤ.		
Αντίος				
Πωλητής	000000000	ΚΑΠΑ Α.Ε		
Αντίος				

ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΣΥΝΙΣΤΑΤΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ

ΗΜ. ΓΕΝ.ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ

ΑΦΜ

ΟΝ/ΝΥΜΟ

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

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

* Προκύπτει από τα έντυπα Κ1-Κ9 και ΑΛΛΗ

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

Αντικειμενική αξία ολόκληρου του ακινήτου	Καταβληθέν τίμημα	χρόνος και τρόπος απόκτησης	ΚΟΣΤΟΣ	
			ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ	ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ
Μεταβιβαζόμενου ποσοστού				241703,06

ΖΗΤΩ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΝΑΙ

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

ΕΓΓΑΜΟΣ / Η ΧΗΡΟΣ/Α

ΑΓΑΜΟΣ/Η ΔΙΑΖΕΥΓΜΕΝΗ

ΑΡ. ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΩΝ ΠΑΙΔΙΩΝ

Διαγραμμίστε αναλόγως

ΖΗΤΩ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΝΑΙ

ΖΗΤΩ ΑΛΛΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΝΑΙ

Διαγραμμίστε αναλόγως

1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΠΑ

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ			
Φόρος εισροών οικ. μής 110000	Ποσ/το συμ/χής μετ/νης ιδιοκ. 15,9	Φόρος εισροών προς έκπτωση 17490	
ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ		ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	
Αξία ακινήτου	241 703,06	Αξία ακινήτου	
Συν/της ΦΠΑ	19,00	Συν/της ΦΠΑ	
Αναλογών φόρος	45 923,58	Αναλογών φόρος	0,00
Φόρος εισροών προς έκπτωση	17 490,00	Βάσει δήλωσης αναλογών φόρος	
ΦΠΑ αρχικής δήλωσης			
ΦΠΑ για καταβολή	28 433,58	ΦΠΑ για καταβολή	0,00

2Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ (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 ΦΜΑ (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

Βεβαιώθηκαν.....
Α.Χ.Κ.....
Α.Χ.Κ.....
Ο βεβαιώσας

ΜΕ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ (ΦΜΑ)
Καταβλήθηκαν βάση δήλωσης.....
Αρ. Διπλ.....
Ο ταμίας

Βεβαιώθηκαν.....
Α.Χ.Κ.....
Ο βεβαιώσας

Ο παραλαβών
Ημερομηνία.....



ΠΕΡΙΟΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ Φ.Π.Α.

Για υποκείμενους με Β ή Γ κατηγορία Βεβίλια ΚΒΣ.
Έκτακτη δήλωση των υποκειμένων αυτών, των μη υποκειμένων ή απολαομένων.
Επέχει θέση και ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ, αν δεν εκδίδεται μηχανογραφικά.
Υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ	003		
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ	004		
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ Η ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ	005		

ΑΡΜΟΔΙΑ ΔΟΥ - ΠΑΤΡΩΝ Α'	001	2 3 3 1					
007	ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΑΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ						
από	01	11	09	έως	30	11	09

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ (Διαγραμμίστε με Χ)													
ΜΗΝΑΣ	008	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	X	12
ΤΡΙΜΗΝΟ		1	2	3	4								

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ				ΕΚΤΑΚΤΗ ΔΗΛΩΣΗ (Διαγραμμίστε με Χ)									
010	ΤΡΟΠΟΠ. ΟΡΙΣΤΙΚΗ	ΑΝΑΚΛΗΤΗ ΚΗ	011	ΜΕ ΕΠΙΥΨΑΣΗ	012	ΛΗΠΤΗΣ ΑΠΑΛΩΣ	ΚΑΝΟΥΝΤ ΜΕΤ. ΜΕΣΟ	ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΩΣΗ	ΕΝΔ. ΣΥΝΤΗ ΑΠΑΛΩΜΕΝΟΥ	ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΑ Η ΕΞΑΓΩΓΗΣ ΚΑΠ.	ΕΣΟΔΟΣ ΑΠΟ ΦΟΡ. ΑΠΟΘ.	ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΠΗ ΚΑΤΑΒΟΛΩΝ	ΑΛΛΗ ΑΙΤΙΑ
	1	2				1	2	3	4	5	6	7	8

ΜΟΝΟΝ αν διαγραμμίστηκε ο κωδ. 012.4, συμπληρώστε τους κωδ. 006 και 009

ΜΗΝΑΣ ΕΝΔΟΚ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	009
-------------------------	-----

Αν διαγραμμίστηκε ο κωδ. 012-3 αναγράψτε: Είδος απαλλαγής/ Έτος/ Αρ. πρωτ. Αρχικής αίτησης

013

Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ Ή ΛΗΠΤΗ

101	ΕΠΩΝΥΜΟ Ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ : ΚΑΠΑ Δ.Ε																		
102	ΟΝΟΜΑ								103	ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ				104	ΤΙΤΛΟΣ				
105	Δ/ΝΣΗ - ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ Ή ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ - ΧΩΡΙΟ : ΚΑΡΑΪΣΚΑΚΗ 50								106	ΔΗΜΟΣ Ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ: ΠΑΤΡΩΝ				107	ΤΑΧΥΚΩΔ. 26 221	ΤΗΛΕ. ΦΩΝΟ	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ	
108	Α.Φ.Μ. 0 0 0 0 0 0 0 0 0		ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ			109	ΕΙΔΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ	110	Προσωπικότητα ενδοκοινωνικές συναλλαγές:	111	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΕΒΙΛΙΩΝ ΚΒΣ	Β	<input checked="" type="checkbox"/>	ΑΒ	ΑΓ	1	Μόνο για έκτακτη δήλωση για το Δημόσιο	
									ΝΑΙ	1	ΟΧΙ	Χ	112	ΑΡΙΘ. ΚΥΚΛΟΦ. Ε.Δ.Χ.				113	% ΙΩΚΙΩΤ. ΕΔΧ

Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΡΟΩΝ - ΕΙΣΡΟΩΝ μετά την αφαίρεση (κατά συντελεστή) των επιστροφών - εκπτώσεων

α	ΕΚΡΟΣΣ φορολογητέες (πωλήσεις αγαθών, παρ. υπηρεσιών κτλ.) ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤ. & ΠΡΑΞ. ΛΗΠΤΗ	Συντ. ΦΠΑ %	ΦΟΡΟΣ ΕΚΡΟΩΝ που αναλογεί	β	ΕΙΣΡΟΣΣ φορολογητέες (αγορές, εισαγωγές κλπ), ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ & ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ	Συντ. ΦΠΑ %	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΡΟΩΝ που αναλογεί		
I. ΕΚΡΟΣΣ ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ & ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ στα νησιά Αγιάου εκτός από τα νησιά Αγιάου	301		9	331	I. ΕΙΣΡΟΣΣ, ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ, ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ ΚΑΙ ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ στη λοιπή Ελλάδα εκτός από τα νησιά Αγιάου		371		
	302		4,5	332		4,5	372		
	303	241.703,06	19	333	210.526,32	19	373	40.000,00	
II. ΕΚΡΟΣΣ ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ & ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ στα νησιά Αγιάου και από λοιπή Ελλάδα προς τα νησιά αυτά	304		6	334	II. ΕΙΣΡΟΣΣ, ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ, ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ ΚΑΙ ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ στα νησιά Αγιάου		374		
	305		3	335		3	375		
	306		13	336		13	376		
ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ/ΤΕΣΩΝ ΕΚΡΟΩΝ	307	241.703,06	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ	337	45.923,58				
Εκροές φορολογητέες κλπ. Ελλάδας με δικαίωμα έκπτωσης	308			338	Δαπάνες γεν. εφόδ. φορολογητέα	επί δαπάνων	377		
Εκροές φορολογητέες κλπ. άλλων κρατών απασχ. με δικαίωμα έκπτωσης	309			339	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ/ΤΕΣΩΝ ΕΙΣΡΟΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ	378	40.000,00	
Εκροές απόδοσης & εφόδ. κινetics δικαίωμα έκπτωσης	310			340					
ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΡΟΩΝ	311	241.703,06		341	δ	ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΑ ΠΟΣΑ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ			
					401	Ποσότητα υπόλοιπα προηγ. φορολ. περιόδου	55.200,00		
					402	ΦΠΑ έκτακτης δήλωσης λοιπά έκτακτα ποσά		404	55.200,00
					403	Χρεωστικό αρχικής δήλωσης			
					ε	ΑΦΑΙΡΟΥΜΕΝΑ ΠΟΣΑ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ			
					411	ΦΠΑ εισροών που επέστρεψα να μεταβεί βάσει Πρωτοβ.			
					412	Χρεωστικό μέγεθος προηγ. φορ. περιόδου & λοιπά απαρούμενα		413	
						ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ	420	95.200,00	

Γ. ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ για καταβολή, έκπτωση ή επιστροφή (κωδ. 337 - κωδ. 420)

ΠΙΣΤΩΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	501	49.276,42	ΧΡΕΩΣΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	511	Σε περίπτωση που η δήλωση παραλαμβάνεται χειρόγραφα, συμπληρώστε ολογράφως το σύνολο για καταβολή σε ΕΥΡΩ
ΠΟΣΟ για έκπτωση	502	49.276,42	ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗ ...% έκτροβ. Υποβολής	512	
ΠΟΣΟ για επιστροφή	503		ΣΥΝΟΛΟ για καταβολή	513	
ΕΠΗΜΕΡΩΣΕΙΣ :					
Ο ΔΗΛΩΝ		Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ		Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ	
		(Όνομα ή Επωνυμία, ΑΦΜ, Α.Μ. οδίας, Κατανοσία αδειας Δ/νας)		(σφραγίδα & υπογραφή)	
				(σφραγίδα, ημερομηνία και υπογραφή)	

7.5. Πώληση ιδιοκτησίας ως Α' κατοικία

Μετά την περάτωση της οικοδομής, η επιχείρηση τον μήνα Δεκέμβριο πωλεί το διαμέρισμα Β1/2^ο ορόφου ως Α' κατοικία με απαλλαγή από το Φ.Π.Α., έναντι τιμήματος 200.000,00 €

Η συμμετοχή του διαμερίσματος στα χιλιοστά του οικοπέδου είναι 15%.

Ο συνολικός φόρος εισροών της οικοδομής ανέρχεται στο ποσό των 110.000,00 €

Κατά συνέπεια ο Φ.Π.Α. που δεν εκπίπτει είναι $110.000,00 \text{ €} \times 15\% = 16.500,00 \text{ €}$

Τον φόρο αυτό θα τον αναγράψουμε στον κωδικό 411 της περιοδικής δήλωσης 'αφαιρούμενα ποσά' από το φόρο των εισροών.

Παράλληλα η επιχείρηση πωλεί και τον χώρο στάθμευσης ΧΣ2 ο οποίος συμμετέχει στο οικόπεδο κατά 0,6%.

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

- Προϋπολογιστικό κόστος = 7.430,92 €
- Καταβληθέν τίμημα = 15.000,00 €
- Αντικειμενική αξία = 13.000,00 €
- Απολογιστικό κόστος = 9.120,87 €

Ακολουθούν συμπληρωμένα τα εξής έντυπα:

- Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α. (για την πώληση της αποθήκης)
- Περιοδική Δήλωση Φ.Π.Α.

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 κωδ. 357 και 377 της περιοδικής δήλωσης, κωδικοί που στο συγκεκριμένο παράδειγμα παραμένουν κενοί.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Προς Δ.Ο.Υ ΠΑΤΡΩΝ Γ'
(ακινήτου)

ΑΡΧΙΚΗ	<input checked="" type="checkbox"/>	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ	
--------	-------------------------------------	---------------	--

Αρ. Καταχώρησης..... /

Αριθμός Δήλωσης :
Ημ/νία Υποβολής :
Ημ/μία Φορολογίας :
Αρ. Σχετ. Δήλωσης Έτος :
Δ.Ο.Υ. :

ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

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

ΕΙΔΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ..... *

Όνοματεπώνυμο Συμβολαιογράφου :	Α.Φ.Μ.	Διεύθυνση	
ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	000000000	Οδός - Αριθμός - ΤΚ - Πόλη ΜΑΙΖΩΝΟΣ 121	Τηλέφωνο 2610123456
Υποθηκοφυλάκειο/Κτηματ. Γραφείο	Αρ. ημ/νία άδειας οικοδομής	Πολεοδομική αρχή	
	105 10/2/2007	ΠΑΤΡΩΝ	
Υποκείμενος/Υπόχρεος ΚΑΠΑ Α.Ε	Α.Φ.Μ.	000000000	
Δ.Ο.Υ. (έδρας ή κατοικίας) ΠΑΤΡΩΝ Α'	Α/Α/ υποκ/τος	15	

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

- I. Αρμόδια Δ.Ο.Υ υποβολής: Η Δ.Ο.Υ της τοποθεσίας του ακινήτου. Η δήλωση μπορεί να υποβληθεί και στην ΔΥΟ 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 Προσμφώνου | 13. Σύσταση επικαρπίας / δικαίματος οίκησης / δουλείας |
| 2. Χρησικτησία | 14. Παραίτηση από κυριότητα με αντάλλαγμα |
| 3. Μεταβίβαση μετά από διακοτική απόφαση | 15. Ανταλλαγή προικώου ακινήτου |
| 4. Μεταβίβαση ακινήτου με πλειστηριασμό. | 16. Μεταφορά συντελεστού δόμησης |
| 5. Μεταβίβαση ποσ/των οικοπέδου λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος | 17. Εξώνηση |
| 6. Επανάληψη ή διόρθωση συμβολαίου | 18. Παραχώρηση ακινήτου στο δημόσιο. |
| 7. Διανομή / σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομή | 19. Μεταβίβαση λόγω ακυρότητας συμβολαίου |
| 8. Μεταβίβαση ακινήτου υπό διάλυση εταιρίας στα μέλη της | 20. Μεταβίβαση ακινήτου |
| 9. Ανταλλαγή | 21. Μετατοπή ΕΕ. ΟΕ ΕΠΕ σε ΑΕ |
| 10. Σύσταση οριζόντιας / Κάθετης ιδιοκτησίας / χωρίς κτίσμα | 22. Πλασματική μεταβίβαση |
| 11. Συγχώνευση | 23. Απορρόφηση ΑΕ από άλλη εταιρία |
| 12. Απαλλοτρίωση για δημ. Χρήση/αναγκαστική προσκύρωση. | 24. Παραχώρηση ακινήτου σε ιδιώτη με ειδικές διατάξεις |
- IV. Διαγραμμίσατε αναλόγως αν η δήλωση υποβάλλεται ως ειδική δήλωση ΦΠΑ ή ως δήλωση ΦΜΑ
- * Συμπληρώνεται απο την Υπηρεσία

	Α.Φ.Μ.	Επώνυμο ή Επωνυμία	Όνομα	Όνοματεπώνυμο πατέρα ή Συζύγου
Αγροστάς	000000000	ΠΑΥΛΟΥ Π.		
Αυτός				
Πωλητής	000000000	ΚΑΠΑ Α.Ε		
Αυτός				

ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΣΥΝΙΣΤΑΤΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ

ΗΜ. ΓΕΝ.ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ

ΑΦΜ

ΟΝ/ΝΥΜΟ

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

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

* Προκύπτει από τα έντυπα Κ1-Κ9 και ΑΛΛΑΓΗ

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

Αντικειμενική αξία ολόκληρου του ακινήτου 13000 Μεταβιβαζόμενου ποσοστού	Καταβληθέν τίμημα 15000	χρόνος και τρόπος απόκτησης	ΚΟΣΤΟΣ	
			ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ	ΑΠΟΛΟΠΣΤΙΚΟ 9120,97

ΖΗΤΩ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΝΑΙ

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

ΕΓΓΑΜΟΣ / Η ΧΗΡΟΣ/Α

ΑΓΑΜΟΣ/Η ΔΙΑΖΕΥΓΜΕΝΗ

ΑΡ. ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΩΝ ΠΑΙΔΙΩΝ

Διαγραμμίστε αναλόγως

ΖΗΤΩ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΝΑΙ

ΖΗΤΩ ΑΛΛΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΝΑΙ

Διαγραμμίστε αναλόγως

1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΠΑ

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ		
Φόρος εισροών οικ. μής 110000	Ποσ/το συμ/χής μετ/νης ιδιοκ. 0,6	Φόρος εισροών προς έκπτωση 860
ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ		ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
Αξία ακινήτου	15 000,00	Αξία ακινήτου
Συν/της ΦΠΑ	19,00	Συν/της ΦΠΑ
Αναλογών φόρος	2 850,00	Αναλογών φόρος
Φόρος εισροών προς έκπτωση	860,00	Βάσει δήλωσης αναλογών φόρος
ΦΠΑ αρχικής δήλωσης		
ΦΠΑ για καταβολή	2 190,00	ΦΠΑ για καταβολή

2Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ (αντικειμενικό σύστημα)

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

2Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ (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

Βεβαιώθηκαν.....
Α.Χ.Κ.....
Α.Χ.Κ.....
Ο βεβαιώσας

ΜΕ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ (ΦΜΑ)
Καταβλήθηκαν βάση δήλωσης.....
Αρ. Διπλ.....
Ο ταμίας

Βεβαιώθηκαν.....
Α.Χ.Κ.....
Ο βεβαιώσας

Ο παραλαβών
Ημερομηνία.....

Φ₂

ΠΕΡΙΟΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ Φ.Π.Α.

Για υποκείμενους με Β' ή Γ' κατηγορ. Βιβλία ΚΒΣ
 Έκτακτη δήλωση των υποκείμενων ατόμων, των μη υποκείμενων ή απολυμένων.
 Επέχει θέση και ΑΠΟΔΕΚΤΙΚΟΥ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ, αν δεν εκδοθεί μηχανογραφικά
 Υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ	003		
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ	004		
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ Ή ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ	005		

ΑΡΜΟΔΙΑ ΔΟΥ : ΠΑΤΡΩΝ Α'	001	2	3	3	1		
007	ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΑΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ						
από	01	12	09	έως	31	12	09

ΕΤΟΣ 006 2 0 0 7

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ (Διαγραμμίστε με X)													
ΜΗΝΑΣ	008	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	X
ΤΡΙΜΗΝΟ		1	2	3	4								

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ			
010	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗ	ΑΝΑΚΛΗΤΙΚΗ	011
	1	2	

ΕΚΤΑΚΤΗ ΔΗΛΩΣΗ (Διαγραμμίστε με X)							
012	ΛΗΠΤΗΣ ΑΠΑΛΛΟΙΟΣ	ΚΑΡΔΟΥΡΙ ΜΕΤ. ΜΕΣΟ	ΟΡΙΣΤΕΡΗ ΑΠΑΛΛΟΙΟΣ	ΕΝΔ. ΣΥΜΠΛ. ΑΠΑΛΛΟΙΜΕΝΟΥ	ΚΩΣΤΕΡΟΠΟΙΟΣ Η ΕΣΑΓΩΓΗΣ ΚΑΠ.	ΕΣΟΔΟΣ ΑΠΟ ΦΟΡ. ΑΓΟΡ.	ΑΛΛΗ ΑΠΑ
	1	2	3	4	5	6	7

ΜΟΝΟΝ αν διαγραμμίστε ο κωδ. 012-4, συμπληρώστε τους κωδ. 006 και 009

ΜΗΝΑΣ ΕΝΔΟΚ. ΣΥΝΡΑΛΛΑΓΩΝ	009
--------------------------	-----

Αν διαγραμμίστε ο κωδ. 012-3 αναφέρεται: Είδος απαλλαγής Έσοφ/Αρ. τριμ. Αρχικής αίτησης

013

Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ Ή ΛΗΠΤΗ

101	ΕΠΩΝΥΜΟ Ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ : ΚΑΠΑ Α.Ε															
102	ΟΝΟΜΑ				103	ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ				104	ΤΙΤΛΟΣ					
105	Δ/ΝΣΗ : ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ Ή ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ - ΧΩΡΙΟ : ΚΑΡΑΪΣΚΑΚΗ 50				106	ΔΗΜΟΣ Ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ: ΠΑΤΡΩΝ				107	ΤΑΧΥΚΩΔ. 28 221	ΤΗΛΕ-ΦΩΝΟ	ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ			
108	Α.Φ.Μ. 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0		ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ		109	ΕΙΔΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ	110	Προσωπικότητα ενδοοικονομικής συναλλαγής:	111	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΘΙΒΑΩΝ ΚΒΣ	B	AB	AG	1	Μόνο για έκτακτη δήλωση για το Δημόσιο
									ΝΑΙ	1	OXI	X	112	ΑΡΙΘ. ΚΥΚΛΟΦ. Ε.Δ.Χ.	113	% ΙΔΙΟΚΤ. ΕΣΩ

Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΚΡΩΝ - ΕΙΣΡΩΝ μετά την αφαίρεση (κατά συντελεστή) των επιστροφών - εκπτώσεων

α	ΕΚΚΡΩΣ φορολογητέας (πωλήσεις αγαθών, παρ. υπηρέσεων κ.λπ.) ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤ. & ΠΡΑΞ. ΛΗΠΤΗ	Συντ. ΦΠΑ %	ΦΟΡΟΣ ΕΚΚΡΩΝ που αναλογεί	β	ΕΙΣΡΩΣ φορολογητέας (αγορές, εισαγωγές κ.λπ.) ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΥ, ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ & ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ	Συντ. ΦΠΑ %	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΡΩΝ που αναλογεί	
I. ΕΚΚΡΩΣ ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ & ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ σε λοιπή Ελλάδα εκτός από τα νησιά Αγαίου	301	9	331	I. ΕΙΣΡΩΣ ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ, ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ ΚΑΙ ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ στη λοιπή Ελλάδα εκτός από τα νησιά Αγαίου	351	9	371	
	302	4,5	332		352	4,5	372	
	303	15.000,00	333	2.850,00	353	19	373	
II. ΕΚΚΡΩΣ ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ & ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ στα νησιά Αγαίου και από λοιπή Ελλάδα προς τα νησιά αυτά	304	6	334	II. ΕΙΣΡΩΣ ΕΝΔΟΚ. ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ, ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ ΚΑΙ ΠΡΑΞΕΙΣ ΛΗΠΤΗ στα νησιά Αγαίου	354	6	374	
	305	3	335		355	3	375	
	306	13	336		356	13	376	
ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΜΕΩΝ ΕΚΚΡΩΝ	307	15.000,00	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ	337	2.850,00			
Εξοφ. φορολογητέας εκτός Ελλάδας με δικαίωμα έκπτωσης	308			Δαπάνες γεν. έξοδα φορολογητέα	357	ΦΠΑ ΟΡΙΣΤΕΡΩΝ	377	
Εξοφ. οικονομίας των εξοχικών & λοιπών κενών σπιτιών με δικαίωμα έκπτωσης	309			ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ ΕΙΣΡΩΝ	358	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΩΝ	378	
Εξοφ. απαλλαγ. & εξοφ. χωρίς δικαίωμα έκπτωσης	310							
ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΚΡΩΝ	311	15.000,00						
				δ	ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΑ ΠΟΣΑ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΩΝ			
				401	Πιστωτικά υπόλοιπα προηγ. φορολ. περιόδου	49.276,42		
				402	ΦΠΑ έκτακτης θύλωσης λοιπά έκτακτα ποσά	2.190,00	404	51.466,42
				403	Χρηματικό αρχείο δήλωσης			
				ε	ΑΦΑΙΡΟΥΜΕΝΑ ΠΟΣΑ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΩΝ			
				411	ΦΠΑ εισρωών που πρέπει να μειωθεί βάσει Προστα			
				412	Αρκετικό μέχρι 3ε προηγ. φορ. περιόδου & λοιπά παρακλάμματα		413	
					ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΩΝ	420	51.466,42	

Γ. ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ για καταβολή, έκπτωση ή επιστροφή (κωδ. 337 - κωδ. 420)

ΠΙΣΤΩΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	501	48.616,42	ΧΡΕΔΙΣΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	511	
ΠΟΣΟ για έκπτωση	502	48.616,42	ΠΡΟΣΛΥΣΗΜΗ ...% εκτρέφ. Υποβαλής	512	
ΠΟΣΟ για επιστροφή	503		ΣΥΝΟΛΟ για καταβολή	513	
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ :					
Σε περίπτωση που η δήλωση παραλαμβάνεται χειρόγραφα, συμπληρώστε ολογράφως το σύνολο για καταβολή σε ΕΥΡΩ					
.....					
.....					
.....					
Ο ΔΗΛΩΝ		Ο ΛΟΓΕΤΗΣ		Ο ΠΑΡΑΛΑΒΩΝ	
(Όνομα ή Επωνυμία ΑΦΜ Α.Μ. αδείας Κατανοσία αδείας, Δ/νση)				(σφραγίδα & υπογραφή)	
				(σφραγίδα, ημερομηνία και υπογραφή)	

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

ΦΟΡΟΣ ΑΥΤΟΜΑΤΟΥ ΥΠΕΡΤΙΜΗΜΑΤΟΣ – ΤΕΛΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Γενικά

Με τις διατάξεις του Ν. 3427/2005, εκτός της επιβολής Φ.Π.Α. στα ακίνητα, ρυθμίζονται και θέματα φορολογίας κεφαλαίου.

Ειδικά, με τις διατάξεις των άρθρων 2 έως και 29 ορίζεται η επιβολή Φόρου Αυτόματου Υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.), ο οποίος βαρύνει τον πωλητή καθώς και η επιβολή Τέλους Συναλλαγής Ακινήτων, το οποίο βαρύνει τον αγοραστή, στις συμβάσεις μεταβίβασης ακινήτων ή εμπράγματων δικαιωμάτων με επαχθή αιτία (πώληση).

Ο Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος και το Τέλος Συναλλαγής επιβάλλονται σε αντικατάσταση του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.), ο οποίος σταδιακά καταργείται.

8.1. Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος

8.1.1. Αντικείμενο του φόρου

Ο Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.) επιβάλλεται σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού ή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου που αποκτάται με οποιαδήποτε αιτία μετά την 01-01-2006 και μετά την κτήση αυτή μεταβιβάζεται περαιτέρω με επαχθή αιτία.

Για την επιβολή του Φόρου Αυτόματου Υπερτιμήματος, ως ακίνητα θεωρούνται τα κτίρια (αποπερατωμένα ή ημιτελή ή τμήματα τους και το οικοπέδο που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά) καθώς και τα οικοπέδα, τα γήπεδα, τα αγροτεμάχια, κ.λπ. επί των οποίων δεν υπάρχει κτίσμα.

Ως κτήση του ακινήτου νοείται η αγορά ή η με άλλη αιτία κτήση του, όπως γονική παροχή, δωρεά, κληρονομιά, πλειστηριασμός, διανομή, ανταλλαγή κ.λπ., ανεξάρτητα από την μεταγραφή της σχετικής μεταβιβαστικής πράξης.

Στην έννοια του όρου μεταβίβαση για την εφαρμογή του Φόρου Αυτόματου Υπερτιμήματος, περιλαμβάνονται:

A) Η μεταβίβαση της πλήρους ή ψιλής κυριότητας, καθώς και η μεταβίβαση υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση ή με τον όρο της εξώνησης,

B) Η σύσταση επικαρπίας, οίκησης ή άλλης δουλείας των άρθρων 1188 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,

E) Η κάθε περαιτέρω –πλην της πρώτης– μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης,

ΣΤ) Η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης σε κοινόκτητους κύριους, βοηθητικούς ή ειδικούς χώρους κτισμάτων ή σε κοινόκτητο τμήμα οικοπέδου,

Z) Η ανάκληση απαλλοτρίωσης, η οποία έχει συντελεστεί υπέρ προσώπου υποκείμενου σε Φ.Α.Υ., π.χ. υπέρ ιδιώτη και όχι υπέρ του Δημοσίου. Κατά την ανάκληση της απαλλοτρίωσης ως πωλητής (ο οποίος είναι και υπόχρεος σε Φ.Α.Υ.) θεωρείται το πρόσωπο υπέρ του οποίου είχε συντελεστεί η απαλλοτρίωση,

Η) Η εκποίηση ακινήτου συνέπεια εκούσιου ή δικαστικού πλειστηριασμού. Εξαιρείται της επιβολής του Φ.Α.Υ. η εκποίηση ακινήτου συνέπεια αναγκαστικού πλειστηριασμού, καθώς πρόκειται για μεταβίβαση με αναγκαστικό χαρακτήρα.

Παραδείγματα :

- Έστω ότι ο Α' αγοράζει ένα διαμέρισμα το 2007, πληρώνει Φ.Π.Α. και το πωλεί το 2009 στον Β'. Κατά την μεταβίβαση του ακινήτου το 2009, οφείλεται από τον Α' Φ.Α.Υ., όπως και σε κάθε περαιτέρω πώληση του ακινήτου αυτού στο μέλλον. Αντίστοιχα ο Β' θα καταβάλει τέλος συναλλαγής.
- Έστω ότι ο Α' αγοράζει ένα διαμέρισμα το 2008 με απαλλαγή Α' κατοικίας και πληρώνει μόνο για το υπερβάλλον του αφορολόγητου Φ.Μ.Α. Το 2009 αυτό το ακίνητο το πωλεί στον Β'. Για την πώληση αυτή ο Α' (πωλητής) οφείλει Φ.Α.Υ. και ο Β' (αγοραστής) οφείλει τέλος συναλλαγής.

Σκοπός του Φόρου Αυτόματου Υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.) είναι η φορολόγηση του κέρδους που αποκομίζει ο κύριος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Το κέρδος αυτό προκύπτει από την αύξηση της αξίας του ακινήτου με την πάροδο του χρόνου, έτσι ώστε σε περίπτωση περαιτέρω μεταβίβασης του η αξία αυτή να είναι μεγαλύτερη από την αξία κτήσης του.

Σημειώνεται ότι, η μεταβίβαση νεόκτιστης οικοδομής που αναγείρεται επί οικοπέδου ή γηπέδου που αποκτάται μετά την 01-01-2006 διέπεται από τις διατάξεις του Κώδικα Φ.Π.Α. σε συνδυασμό με τις διατάξεις Φορολογίας Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.). Στην περίπτωση αυτή, δεν επιβάλλεται Φ.Α.Υ., καθώς σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 21 του Ν. 3427/2005,

μεταβιβάσεις υποκείμενες σε Φ.Α.Υ. δεν υπόκεινται σε Φ.Μ.Α. και το αντίστροφο. Σημειώνεται όμως ότι, σε κάθε περαιτέρω μεταβίβαση της οικοδομής αυτής στο μέλλον, θα οφείλεται Φ.Α.Υ. και Τέλος Συναλλαγής αντίστοιχα.

8.1.2. Φορολογητέα Αξία

Ως φορολογητέα αξία για τον υπολογισμό του φόρου ορίζεται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου, οι οποίες εξευρίσκονται σύμφωνα με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων ή με βάση τα συγκριτικά στοιχεία, όπου δεν εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το τυχόν μεγαλύτερο δηλούμενο τίμημα.

Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος, το οποίο μετά την κτήση του εντάχθηκε σε σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας του, ως αξία πώλησης λαμβάνεται η αξία που προσδιορίζεται με βάση το σύστημα αυτό ή το δηλούμενο τίμημα, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο (άρθρο 3 ν3427/2005). Η ρύθμιση αυτή κρίνεται αναγκαία, δεδομένου ότι οι αξίες των ακινήτων, οι οποίες καθορίζονται με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, είναι κατά κανόνα μικρότερες από τις πραγματικές.

Ως χρόνος πώλησης, του ακινήτου για τον καθορισμό της τιμής πώλησης λαμβάνεται ο χρόνος κατάρτισης της σύμβασης πώλησης, ανεξάρτητα από την μεταγραφή της. Η μεταγραφή, αν και αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της εμπράγματης δικαιοπραξίας, δεν επιδρά στην γένεση της φορολογικής υποχρέωσης, η οποία συνδέεται με την κατάρτιση του οικείου συμβολαίου. Σε αντίθετη περίπτωση, θα καθίστατο αβέβαιη ή και αδύνατη η είσπραξη του φόρου, καθώς η μεταγραφή μπορεί να γίνει οποτεδήποτε.

Ως χρόνος κτήσης του ακινήτου για τον προσδιορισμό της τιμής κτήσης λαμβάνεται ο χρόνος κατάρτισης της σχετικής δικαιοπραξίας, ανεξάρτητα από την μεταγραφή της. Σε περιπτώσεις κτήσης του ακινήτου αιτία θανάτου ή δωρεάς – γονικής παροχής, ως χρόνος απόκτησης για τον προσδιορισμό του Φόρου Αυτόματου Υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.) θεωρείται ο χρόνος εισαγωγής της κληρονομιάς ή ο χρόνος κατάρτισης του συμβολαίου δωρεάς – γονικής παροχής, ακόμη και στις περιπτώσεις που συντρέχει που συντρέχει νόμιμος λόγος μετάθεσης του χρόνου γένεσης της φορολογικής ενοχής. Αυτό διότι κατά το ουσιαστικό δίκαιο, σε περίπτωση κτήσης αιτία θανάτου, η κτήση του ακινήτου επέρχεται με την επαγωγή της κληρονομιάς, χωρίς να επιδρά σε αυτήν η τυχόν μετάθεση του χρόνου γένεσης της φορολογικής ενοχής για την καταβολή του φόρου κληρονομιάς. Σε περίπτωση δε σύνταξης συμβολαίου δωρεάς ή γονικής παροχής, για την επιβολή του Φ.Α.Υ. θεωρείται ότι το ακίνητο αποκτάται με την κατάρτιση του οικείου συμβολαίου, ανεξάρτητα από την μεταγραφή του.

Για τον προσδιορισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης, της περιορισμένης προσωπικής δουλείας ή της πραγματικής δουλείας επί ακινήτου, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των άρθρων 15, 16, και της περίπτωσης δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 40 του Ν. 2961/2001 «Περί Φορολογίας κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών».

Παραδείγματα:

- Έστω ότι ο Α' αγοράζει ένα διαμέρισμα το 2007, αντικειμενικής αξίας 120.000,00 €. Πωλεί το εν λόγω διαμέρισμα το 2008 και η αντικειμενική αξία ανέρχεται σε 140.000,00€. Η φορολογητέα βάση για τον υπολογισμό του Φ.Α.Υ. είναι 20.000,00 € (140.000,00-120.000,00)

- Έστω ότι ο Α' αγοράζει ένα διαμέρισμα το 2008, αντικειμενικής αξίας 150.000,00 € και το πωλεί το 2014 και η αντικειμενική αξία ανέρχεται σε 175.000,00 €. Η φορολογητέα βάση για τον υπολογισμό του Φ.Α.Υ. είναι 25.000,00 € (175.000,00-150.000,00)

8.1.3. Φορολογικοί συντελεστές

Ο συντελεστής του Φόρου Αυτόματου Υπερτιμήματος 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 15 (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 εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος, δεν επιβάλλεται Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος.

Προκειμένου να διαπιστωθεί ο αριθμός των ετών που διέρρευσε μεταξύ κτήσης και πώλησης, ώστε να εφαρμοστεί ο ανάλογος συντελεστής, λαμβάνεται το χρονικό διάστημα μεταξύ της ακριβούς ημερομηνίας κατάρτισης της δικαιοπραξίας κτήσης του ακινήτου και της ακριβούς ημερομηνίας υπογραφής του συμβολαίου πώλησής του.

Παραδείγματα:

- Έστω ότι ο Α' αγοράζει ένα διαμέρισμα το 2007, αντικειμενικής αξίας 120.000,00 €. Πωλεί το εν λόγω διαμέρισμα το 2008 και η αντικειμενική αξία ανέρχεται σε 140.000,00€. Η φορολογητέα βάση για τον υπολογισμό του Φ.Α.Υ. είναι 20.000,00 € (140.000,00-120.000,00). Ο εφαρμοστέος συντελεστής είναι 20% επί της αξίας των 20.000,00 €, επειδή η μεταβίβαση γίνεται εντός (5) ετών.
- Έστω ότι ο Α' αγοράζει ένα διαμέρισμα το 2008, αντικειμενικής αξίας 150.000,00 € και το πωλεί το 2014 και η αντικειμενική αξία ανέρχεται σε 175.000,00 €. Η φορολογητέα βάση για τον υπολογισμό του Φ.Α.Υ. είναι 25.000,00 € (175.000,00-150.000,00). Ο εφαρμοστέος συντελεστής είναι 10% επί της αξίας των 25.000,00 €, επειδή η μεταβίβαση γίνεται σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των πέντε (5) ετών και μικρότερο των δεκαπέντε (15) ετών.
- Έστω ότι ο Α' αγοράζει ένα διαμέρισμα το 2006, αντικειμενικής αξίας 160.000,00 € και το πωλεί το 2023 και η αντικειμενική αξία ανέρχεται σε 185.000,00 €. Η φορολογητέα βάση για τον υπολογισμό του Φ.Α.Υ. είναι 25.000,00 € (185.000,00-160.000,00). Ο εφαρμοστέος συντελεστής είναι 5% επί της αξίας των 25.000,00 €, επειδή η μεταβίβαση γίνεται σε χρονικό διάστημα πέραν των δεκαπέντε (15) ετών.

8.1.4. Υπόχρεοι του Φόρου – Αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Ο Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος βαρύνει τον πωλητή και καταβάλλεται εξ' ολοκλήρου με την υποβολή δήλωσης και πριν την κατάρτιση του μεταβιβαστικού συμβολαίου.

Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την υποβολή της δήλωσης είναι η Δ.Ο.Υ. , στην περιφέρεια της οποίας υπάγεται το ακίνητο (ΠΟΛ. 1001/02-01-2006).

8.1.5. Απαλλαγές

Από τον Φόρο Αυτόματου Υπερτιμήματος απαλλάσσονται:

- 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 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 (κατασκευαστές –φυσικά πρόσωπα, κατασκευαστικές εταιρείες),
- Ε) η μεταβίβαση ακινήτου από οποιασδήποτε μορφής επιχείρηση, για την οποία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, κατά τις διατάξεις της περίπτωσης ζ' της παρ. 3 του άρθρου 28 του Κ.Φ.Ε.
- ΣΤ) οι περιπτώσεις που αναφέρονται στην παρ. 3 του άρθρου 2 του Α.Ν. 1251/50. Οι περιπτώσεις αυτές απαντώνται κατά την μεταγραφή:
 - Δικαστικής απόφασης, η οποία διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 949 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, λόγω μη εκτέλεσης προσύμφωνου μεταβίβασης, κ.λπ. (καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως),

- Δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται τελεσίδικα δικαίωμα κυριότητας σε ακίνητο, κ.λπ. στο όνομα κάποιου προσώπου, λόγω υπέρβασης εντολής του φερομένου ως εντολοδόχου αυτού,
- Δικαστικής απόφασης με την οποία ακυρώνεται λόγω εικονικότητας συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος σ' αυτό δικαιώματος, και,
- Δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία.

Z) η επικύρωση ανώμαλων δικαιοπραξιών,

H) η αυτούσια διανομή, ανταλλαγή ή συνένωση ακινήτων,

Θ) η κατά την διάλυση εταιρείας μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας της στα μέλη της,

I) η μεταβίβαση οικοδομής από εργολαβικό αντάλλαγμα του εργολάβου σε τρίτο-πελάτη αυτού,

IA) η μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου από το εργολαβικό αντάλλαγμα στον ίδιο εργολάβο,

IB) η μεταβίβαση ακινήτου συνέπεια αναγκαστικού πλειστηριασμού.

Σημειώνεται ότι η περίπτωση αυτή αφορά ακίνητο που κατά την πρώτη μεταβίβαση μετά την 1/1/2006 έχει ήδη επαχθεί σε Φ.Π.Α. ή Φ.Μ.Α.

8.1.6. Παραγραφή

Το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου 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 για την επιβολή του φόρου παραγράφεται μετά την πάροδο δεκαπέντε ετών.

8.2. Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων

8.2.1. Αντικείμενο του τέλους

Τέλος συναλλαγής επιβάλλεται (στον αγοραστή) κατά την μεταβίβαση 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 μεταβιβάζονται περαιτέρω με επαχθή αιτία,

Το Τέλος Συναλλαγής αντικαθιστά τον Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.)

Κατ' εξαίρεση, αντί του Τέλους Συναλλαγής επιβάλλεται Φόρος Μεταβίβασης στις περιπτώσεις μεταβίβασης νεόκτιστης οικοδομής που ανεγέρθηκε επί οικοπέδου ή γηπέδου που αποκτήθηκε μετά την 1/1/2006. Επομένως, ακίνητα που μεταβιβάζονται για πρώτη φορά μετά την ανέγερση τους υπάγονται στην φορολογία μεταβίβασης ακινήτων, δεδομένου ότι τα ακίνητα αυτά έχουν διαφοροποιηθεί σε σχέση με την μορφή που είχαν κατά την κτήση τους (αδόμητο οικόπεδο ή γήπεδο, οικοδομή στην οποία δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης), λόγω της περαιτέρω ανέγερσης κτισμάτων. Επίσης στις περιπτώσεις αυτές δεν επιβάλλεται ούτε Φόρος Αυτόματος Υπερτιμήματος.

Παραδείγματα:

- *Έστω ότι ο Α' (ιδιώτης) αγοράζει οικόπεδο το 2007 επί του οποίου ανεγείρει οικοδομή. Στη συνέχεια ο Α' μεταβιβάζει το ακίνητο στον Β' το 2009. Για την αγορά του ακινήτου αυτού ο Β' θα καταβάλει κατ' εξαίρεση, αντί του Τέλους Συναλλαγής, Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.). Σημειώνεται ότι ο πωλητής, δεν υποχρεούται σε καταβολή*

Φ.Α.Υ., δεδομένου ότι σύμφωνα με τον νόμο σε μεταβιβάσεις υποκείμενες σε Φ.Α.Υ. δεν επιβάλλεται Φ.Μ.Α. και το αντίστροφο (άρθρο 21, παρ. 6 του Ν. 3427/2005). Ωστόσο, σε κάθε περαιτέρω μεταβίβαση της οικοδομής αυτής στο μέλλον θα οφείλεται Φ.Α.Υ. και Τέλος Συναλλαγής αντίστοιχα. Έτσι, αν ο Β' πωλήσει το ακίνητο το 2010, ο νέος αγοραστής θα καταβάλλει 1% στην αντικειμενική αξία της πώλησης του ακινήτου.

Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων επιβάλλεται:

A) Στις περιπτώσεις α', β', γ', δ', ε', και η' της παρ. 3 του άρθρου 1 του Α.Ν. 1521/1950, δηλαδή στις περιπτώσεις:

- Της απαλλοτρίωσης της πλήρους ή της ψιλής κυριότητας, ανεξαρτήτως αν αυτή γίνεται υπό αναβλητική αίρεση ή διαλυτική αίρεση ή με τον όρο της εξώνησης,
- Της σύστασης επικαρπίας, οίκησης ή άλλης δουλείας από αυτές που προβλέπονται από τα άρθρα 1188 ως 1191 του Αστικού Κώδικα,
- Της κατά την διάλυση ομορρύθμου ή ετερορρύθμου εταιρείας μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας στα μέλη της,
- Της παραίτησης από την κυριότητα σε ακίνητο ή από εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο,
- Της απαλλοτρίωσης ακινήτου για δημόσια ωφέλεια,
- Της σύστασης, ή απόσβεσης ή της μεταβίβασης μαζί με το δεσπόζον ακίνητο πραγματικής δουλείας από αυτές που προβλέπονται από τα άρθρα 1118 επ. του Αστικού Κώδικα.

B) Στις περιπτώσεις της παρ.4 του άρθρου 1 του Α.Ν. 1521/1950 στις περιπτώσεις:

- Της περαιτέρω, πλην της πρώτης, μεταβίβασης του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης,

- Της παραχώρησης του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου.

Γ) Στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του Α.Ν. 1521/1950.

Δ) Στις περιπτώσεις διανομής, ανταλλαγής ή συνένωσης ακινήτων, τα οποία αποκτήθηκαν στο σύνολό τους ή μερικώς μετά την 1/1/2006.

Οι περιπτώσεις μεταβίβασης ακινήτων που έχουν ανεγερθεί με το σύστημα της αντιπαροχής δεν υπάγονται σε Φ.Α.Υ., ούτε σε Τέλος Συναλλαγής, αλλά διέπονται από τις διατάξεις του Φ.Π.Α. σε συνδυασμό με τις διατάξεις Φορολογίας Μεταβίβασης Ακινήτων.

8.2.2. Φορολογητέα Αξία

Για τον υπολογισμό του τέλους συναλλαγής ως αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος λογίζεται η αξία η οποία εξευρίσκεται σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων ή με βάση τα συγκριτικά στοιχεία των Δ.Ο.Υ., όπου δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα.

Σε περίπτωση που, στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο το τίμημα ή, επί αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού, το εκπλειστηρίασμα, είναι μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την βάση το αντικειμενικό σύστημα ή τα συγκριτικά στοιχεία, το Τέλος Συναλλαγής υπολογίζεται με βάση το τίμημα ή το εκπλειστηρίασμα αντίστοιχα.

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.

8.2.3. Συντελεστής του Τέλους

Το τέλος συναλλαγής ορίζεται σε ποσοστό ένα τοις εκατό (1%) επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματου επ' αυτού δικαιώματος.

Επίσης, σε περίπτωση διανομής, ανταλλαγής ή συνένωσης ακινήτων το Τέλος Συναλλαγής υπολογίζεται σε ποσοστό 1% επί της αξίας των ακινήτων που λαμβάνει ο κάθε συμβαλλόμενος.

8.2.4. Υπόχρεος στον φόρο – Αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Το τέλος συναλλαγής καταβάλλεται εξ' ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης και πριν την κατάρτιση του μεταβιβαστικού συμβολαίου από τον αγοραστή.

Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την επιβολή της δήλωσης είναι η Δ.Ο.Υ. στην περιφέρεια της οποίας υπάγεται το ακίνητο (ΠΟΛ. 1001/2-1-2006).

8.2.5. Απαλλαγές

Από το τέλος συναλλαγής απαλλάσσονται μόνο:

- A) το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ., οι Ο.Τ.Α., οι ιεροί ναοί και οι ιερές μονές,
- B) οι δικαιούχοι απαλλαγής πρώτης κατοικίας μέχρι του ποσού που ορίζεται κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, 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 όπως ισχύουν,
- Δ) η εισφορά και μεταβίβαση ακινήτων κατά τη συγχώνευση ή μετατροπή επιχειρήσεων κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972, όπως ισχύουν,
- Ε) η εισφορά και μεταβίβαση ακινήτων κατά το μετασχηματισμό

επιχειρήσεων κατά τις διατάξεις του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, ΣΤ) η αναγκαστική απαλλοτρίωση κτημάτων κατά τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα

Ζ) η ανάκληση απαλλοτρίωση 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,

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,

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, όπως ισχύουν,

ΙΓ) η αγορά ακινήτων από τον Οργανισμό Σχολικών Κτιρίων (Ο.Σ.Κ.),

ΙΔ) οι συγχωνεύσεις ανωνύμων κτηματικών εταιριών, εφόσον η απορρόφηση κατέχει το σύνολο των μετοχών της απορροφημένης, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 11 του Ν. 3091/2002, όπως ισχύουν.

Κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, πλην των ανωτέρω, δεν έχει εφαρμογή για το τέλος συναλλαγής.

Επίσης δεν υπάγονται σε τέλος συναλλαγής αλλά σε Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων:

A) Η μεταβίβαση οικοδομής από εργολαβικό αντάλλαγμα του εργολάβου σε τρίτο πελάτη αυτού,

B) Η μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου από το εργολαβικό αντάλλαγμα στον ίδιο εργολάβο,

Γ) Η μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου από την αντιπαροχή του οικοπέδου

8.2.6. 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 18 Ν. 3427/05).

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

NOMOI - APOFASEIS - EGKUKLIOI SCETIKA ME THN EFARMOGH TΟΥ FPA STA AKINHΤΑ

N . 3427/2005 (Φ.Ε.Κ. 312/27-12-2005) (Άρθρα 1-19): Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις.

FOROS PROSTIQEMENHS AXIAS STIS NEES OIKODOMES

ARQRO 1

Οι διατάξεις του Κώδικα Φ.Π.Α. ο οποίος κυρώθηκε με το Ν. 2859/2000 (Φ.Ε.Κ. 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 (Φ.Ε.Κ. 245 Α΄) που κυρώθηκε με το Ν. 1587/1950 (Φ.Ε.Κ. 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 1 ης 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 υποκειμένου, 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 αντικαθίστανται 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 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.»

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 στον από αυτόν υποδεικνυόμενο τρίτο.»

9. Η περίπτωση λ' 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 τον 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 αναλογούν στην παράδοση του ακινήτου φόρος, αφού συμψηφιστεί 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 στο 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.

DIEUKRINISEIS KAI ODHGIES DIATAXEΩN GIA TO F.P.A. STIS NEODMHTES OIKODOMES

Geniká

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 εξάριεση σύμφωνα με την Α.Υ.Ο. ΠΟΛ.1038/2006, η κατασκευαστική επιχείρηση εξακολουθεί να διενεργεί απαλλασσόμενες από Φ.Π.Α. πράξεις για τις συγκεκριμένες παραδόσεις ακινήτων.

1. Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Κώδικα Φ.Π.Α., 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 Φ.Π.Α. 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 πωλήσει 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 Φ.Π.Α. 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 Φ.Π.Α. από άλλη αιτία (π.χ. 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 Φ.Π.Α. .

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 και 3 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. 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 παραγράφου 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 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 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.λπ. από τα σχέδια ή σε ημιτελή κατάσταση αλλά πρόκειται να παραδοθεί περατωμένο.

Αναλύοντας τα πιο πάνω, διαπιστώνουμε ότι για να υπάρξει υπαγόμενη σε Φ.Π.Α. 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, 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 εξαιρέσεως της Α.Υ.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 αδείας. Η μεταβίβαση του ακινήτου σε χρόνο μεταγενέστερο από την συμπλήρωση της πενταετίας δεν συνιστά πράξη υπαγόμενη στο Φ.Π.Α. (αλλά υπάγεται σε Φ.Μ.Α.)

Περαιτέρω, με την περίπτωση α' της παραγράφου 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.λπ.. 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 Φ.Π.Α., 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 Φ.Π.Α. των εισροών σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Φ.Π.Α. (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. ορίζεται ότι στο Φ.Π.Α. 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 1η Ιανουαρίου 2006, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής. Είναι σαφές ότι, εφόσον η άδεια οικοδομής έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι και 31/12/2005, το ακίνητο δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α., ανεξαρτήτως χρόνου έναρξης των εργασιών κατασκευής ή υπογραφής του εργολαβικού προσυμφώνου. Επίσης είναι σαφές ότι δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α. 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 Φ.Π.Α. εφ' όσον έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην 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 ΠΟΛ. 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 ΠΟΛ. 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 Φ.Π.Α., 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 Φ.Π.Α. 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 οικογενείας 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 Φ.Π.Α. 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 Φ.Π.Α. 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 (παρέλευση πενταετίας) δεν θα υπόκειται σε Φ.Π.Α.

Απαραίτητη προϋπόθεση σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις για τις οποίες καταβάλλεται Φ.Π.Α., είναι οι πράξεις αυτές να γίνονται από κατασκευαστική επιχείρηση που λόγω της δραστηριότητάς της αυτής υπόκειται στο Φ.Π.Α. 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 και 2 περίπτωση α' του άρθρου 6 και του άρθρου 7 παράγραφος 2 περίπτωση γ' του Κώδικα Φ.Π.Α..

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 Φ.Π.Α. είναι ο καθ' ου η εκτέλεση, βαρυνόμενος με τον Φ.Π.Α. είναι ο υπερθεματιστής και υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης και την απόδοση του Φ.Π.Α. ο επί του πλειστηριασμού υπάλληλος (συμβολαιογράφος κ.λπ.). Ο υπάλληλος του πλειστηριασμού υποβάλλει την ειδική δήλωση Φ.Π.Α. στο όνομα του καθ' ου και στην Δ.Ο.Υ. 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 Φ.Π.Α. Τέτοια είναι και η περίπτωση συμπλήρωσης της πενταετίας από την έκδοση οικοδομικής αδείας.

ε) Υπογραφής προσυμφώνου, με 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 συμπεριλαμβάνεται 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 Φ.Π.Α., 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 Φ.Π.Α. και ορίζεται η φορολογητέα αξία για

τις πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 περίπτωση α' του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. 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 π.χ. μεταβίβαση πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας κ.λπ.. 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 (παράγραφος 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 οικόπεδό 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

συμπεφωνημένα ποσοστά του οικοπέδου. Η αξία της παρεχόμενης εργολαβίας, η οποία προκύπτει από το κόστος των 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 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 αυτοπαραδόσης 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. (ΠΟΛ.1070/2006).

Στην περίπτωση πλειστηριασμού ακινήτου ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται το εκπλειστηρίασμα που αναφέρεται στην

κατακυρωτική έκθεση ανεξαρτητάς αν υπερβαίνει ή όχι την αξία που προσδιορίζεται σύμφωνα με την Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1054/2006.

9. Με τις διατάξεις της παραγράφου 9 του άρθρου 1 του Ν. 3427/2005 αντικαθίσταται η περίπτωση λ' 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 .λπ. 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. 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. 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 και 8 του άρθρου 31 του Κώδικα Φ.Π.Α. 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 Φ.Π.Α. 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.

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. 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 Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1053/27-3-2006. Διευκρινίσεις και οδηγίες για την εφαρμογή της παραπάνω Α.Υ.Ο. 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 Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1048/20-3-2006. Διευκρινίσεις και οδηγίες για την εφαρμογή της παραπάνω Α.Υ.Ο. 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 Α.Υ.Ο. και εγκύκλιο που θα ακολουθήσει.

12. Για τον έλεγχο της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. μεταβίβασης ακινήτων εκδόθηκε η Α.Υ.Ο.ΠΟΛ. 1054/27-3-2006. Διευκρινίσεις και

οδηγίες για την εφαρμογή της παραπάνω Α.Υ.Ο. 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. 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.

Ν. 2859/2000 (Άρθρα 3, 6, 7, 16, 19, 22, 31, 36, 38, 48, 50, 62) Κώδικα Φ.Π.Α.

POL. 1001/2006: Κοινοποίηση διατάξεων του Ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312/Α')

«Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις » που αφορούν θέματα φορολογίας κεφαλαίου.

POL. 1038/2006: Διαδικασία χορήγησης εξαιρέσης από την επιβολή ΦΠΑ στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ.

POL. 1039/2006: Τήρηση βιβλίου κοστολογίου οικοδομών από τον επιτηδευματία που ασχολείται με την κατασκευή και πώληση οικοδομών -Έκδοση ειδικού στοιχείου παράδοσης κτισμάτων στον οικοπεδούχο.

POL. 1048/2006: Τύπος, περιεχόμενο, τρόπος, χρόνος και διαδικασία υποβολής του ειδικού εντύπου απεικόνισης προϋπολογιστικού κόστους της οικοδομής και κατανομής αυτού στις επί μέρους ιδιοκτησίες.

POL. 1053/2006: Τύπος, περιεχόμενο, τρόπος, χρόνος και διαδικασία υποβολής της δήλωσης για τη μεταβίβαση ακινήτου.

POL. 1054/2006: Έλεγχος ειδικής δήλωσης ΦΠΑ μεταβίβασης ακινήτων.

POL. 1058/2006: Παράταση προθεσμίας για τη χορήγηση εξαιρέσης από την επιβολή Φ.Π.Α. στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α..

POL. 1059/2006: 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.

POL. 1061/2006: Μη υπαγωγή σε τέλος χαρτοσήμου των εργολαβικών συμβάσεων για ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής.

POL. 1064/2006: Υποχρεώσεις επιτηδευματιών κατασκευαστών ακινήτων μετά την επιβολή Φ.Π.Α. στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων.

POL. 1065/2006: Οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής του ειδικού εντύπου προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής.

POL. 1066/2006: Διευκρινήσεις και οδηγίες για την εφαρμογή της Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1038/9-3-2006 για την διαδικασία χορήγησης εξαιρέσεως από την επιβολή Φ.Π.Α. στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων.

POL. 1067/2006: Τήρηση βιβλίου κοστολογίου οικοδομών από τον επιτηδευματία που ασχολείται με την κατασκευή και πώληση οικοδομών - Έκδοση στοιχείου παράδοσης κτισμάτων στον οικοπεδούχο.

POL. 1070/2006: Οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής της «δήλωσης

μεταβίβασης ακινήτου».

POL. 1071/2006: Οδηγίες για την εφαρμογή της απόφασης 1031382/1116/ΔΕ- Α /ΠΟΛ. 1054/27-3-2006 «Έλεγχος ειδικής δήλωσης ΦΠΑ μεταβίβασης ακινήτων»

POL. 1083/2006: Διευκρινίσεις και οδηγίες για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 1 του Ν. 3427/27-12-2005 για το ΦΠΑ στις νεόδμητες οικοδομές.

POL. 1089/2006: Τροποποίησης 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 καθορίσθηκε ο τύπος, το περιεχόμενο, ο τρόπος, ο χρόνος και η διαδικασία υποβολής της δήλωσης για την μεταβίβαση ακινήτου

POL. 1093/2006: Παράταση της προθεσμίας για τη χρησιμοποίηση των παλαιών εντύπων Φ.Μ.Α.

POL. 1105/2006: Τύπος, περιεχόμενο, τρόπος, χρόνος και διαδικασία υποβολής του ειδικού εντύπου απεικόνισης απολογιστικού κόστους της οικοδομής και κατανομής αυτού στις επί μέρους ιδιοκτησίες.

POL. 1111/2006: Οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής του ειδικού εντύπου απολογιστικού κόστους οικοδομής.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- ✓ ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ, *SUNOPTIKOS ODHGOS SCETIKA ME TO F.P.A. STA AKINHTA*, ΑΘΗΝΑ, 2006

- ✓ ΔΗΜΗΤΡΗΣ Θ. ΓΚΛΕΖΑΚΟΣ, *F.P.A. TA DUSKOLA STHN PRAXH*, ΑΘΗΝΑ, 2007

- ✓ Ι.ΜΙΧΟΣ - Ι.ΚΟΥΤΚΟΥΔΑΚΗΣ - Π.ΝΤΙΝΟΥΔΗΣ - Β.ΚΑΜΠΑΝΗΣ, *Φ.Π.Α. ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ - PRAKTIKOS ODHGOS EFARMOGHIS*, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, 2006

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

- ✓ <http://www.taxheaven.gr>

- ✓ <http://www.epixeirisi.gr>

- ✓ <http://www.e-forologia.gr>