

ΦΠΑ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

του Τύρη Ιωάννη, Φοροτεχνικού

■ ΕΠΕΡΧΟΜΕΝΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η νομοθεσία στη χώρα μας είναι πολύπλοκη λόγω των συνεχών αλλαγών. Τα ακίνητα τα τελευταία χρόνια είναι τα «ΘΥΜΑΤΑ» της φορολογικής επιδρομής των εκάστοτε ηγεσιών του Υπουργείου Οικονομικών, είναι το μέσον, ο εύκολος τρόπος για την αύξηση των δημοσιονομικών εσόδων, έτσι με το νόμο **3427/27-12-07 (ΦΕΚ 312 Α)** από 1 Ιανουαρίου του 2006 εφαρμόστηκε ο ΦΠΑ στις νεόδμητες οικοδομές. Μετά την εφαρμογή του ΦΠΑ στα νεόδομητα ακίνητα έχουν δημιουργηθεί νέες συνθήκες και αλλαγές στην «Αγορά ακινήτων». Οι αλλαγές που έγιναν πέραν από τον ΦΠΑ είναι οι εξής:

1. **Αυξήθηκε το αφορολόγητο όριο στις κληρονομιές, γονικές παροχές και δωρεές (διαμορφώνεται σε 80,000 €).**

2. **Καθιερώνεται φόρος αυτόματου υπερτιμήματος (ΦΑΥ) ο οποίος επιβαρύνει πάντα τον πωλητή.**

Ο ΦΑΥ ισχύει από 1/1/2006 με την δεύτερη μεταβίβαση του ακινήτου και μετά. Αυτό σημαίνει ότι ένα ακίνητο (παλιό ή νέο) κατά την πρώτη μεταβίβαση θα επιβαρυνθεί είτε με ΦΠΑ είτε με φόρο μεταβίβασης, ενώ στις επόμενες φορές που θα μεταβιβαστεί θα επιβάλλεται ΦΑΥ (Διαφορά ανάμεσα στην τιμή πώλησης και την τιμή κτήσης του ακινήτου).

Ο Φορολογικός Συντελεστής ορίζεται σε:

- **20%** αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα έως 5 έτη από την απόκτηση του ακινήτου
- **10%** αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 5 ετών και μέχρι 15 ετών από την απόκτηση
- **5%** αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 15 ετών και μέχρι 25 ετών από την απόκτηση του ακινήτου
- **0%** αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 25 ετών από την απόκτησή του.

3. Καθιερώνεται το τέλος συναλλαγής επί των ακινήτων.

Το τέλος συναλλαγής επιβάλλεται από 1/1/2006 παράλληλα με τον ΦΑΥ σε κάθε περαιτέρω μεταβίβαση (μετά την πρώτη) το τέλος βαρύνει τον αγοραστή του ακινήτου και υπολογίζεται επί της αγοραίας ή αντικειμενικής αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου με συντελεστή 1%.

Παράδειγμα: Ιδιοκτήτης διαμερίσματος που έχει αγοράσει πριν 2 έτη, αποφασίζει να το πωλήσει μέσα στο 2007. Ο αγοραστής θα επιβαρυνθεί με φόρο μεταβίβασης 9% έως 11%. Αν όμως το ίδιο ακίνητο μεταβιβαστεί εκ νέου το 2007 τότε ο πωλητής θα επιβαρυνθεί με ΦΑΥ και ο αγοραστής με τέλος συναλλαγής. Στο τέλος συναλλαγής με βάση το Άρθρο 16 του νέου νόμου

3522/2006 που αντικαθιστά την διάταξη του άρθρου 11 παραγρ. 7 του ν. 3427/2005 υπάγονται οι περιπτώσεις διανομής-ανταλλαγής ή συνένωση ακινήτων που αποκτήθηκαν στο σύνολο τους μετά την 1.1.2006.

Επίσης το τέλος Συναλλαγής επιβάλλεται και στις εξής περιπτώσεις:

- Απαλλοτρίωση πλήρους ή ψιλής Κυριότητας.
- Μεταβίβαση ακινήτων περιουσίας κατά τη διάλυση ΟΕ ή ΕΕ στα μέλη της.
- Απαλλοτρίωση ακινήτου για δημόσια ωφέλεια.
- Παιδεία από την κυριότητα σε ακίνητα.
- Σύσταση επικαρπίας οίκησης ή δουλειάς.

■ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ από 1/1/2007

Ν. 3522/22.12.2006 (ΦΕΚ 276 Α)

Άρθρο 3: Βάση του άρθρου 3 Ν. 3522/22.12.2006 (ΦΕΚ 276 Α), από 1.1.2007 έχουμε τις παρακάτω αλλαγές στη φορολογία ακινήτων:

1. **Από 1/1/2007 απαλλάσσονται** από τον συμπληρωματικό φόρο με βάση το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση και οι βιοτεχνίες. Μέχρι 31.12.2006 ίσχυε μόνο για τις βιομηχανίες.

2. **Μειώνονται οι συντελεστές αποσβέσεων** των ακινήτων:

- α) για κατοικίες, σχολεία, φροντιστήρια κλπ. από 10% σε 5%,
- β) για καταστήματα, γραφεία κλπ. από 5% σε 3%.

3. **Αυξάνεται σε 40%.**

Από 15% που ίσχυε μέχρι 31.12.2006 για κατοικίες, σχολεία, φροντιστήρια και 5% για καταστήματα - γραφεία. Το ποσοστό έκπτωσης των δαπανών με δικαιολογητικά για ασφάλιστρα έξοδα επισκευής και συντήρησης, δικαστικές δαπάνες και αμοιβές δικηγόρων για δίκες σε διαφορές μισθίου ή καθορισμού μισθώματος για όλες τις οικοδομές, ανεξάρτητα από τη χρήση τους.

4. **Καταργείται η ειδική έκπτωση 30%** για την διενέργεια δαπανών με δικαιολογητικά στις διατηρητέες οικοδομές που ίσχυε μέχρι 31.12.2006.

5. **Μειώνεται από 5% σε 3%** συνολικά (για απόσβεση και δαπάνες με δικαιολογητικά) το ποσοστό έκπτωσης.

Στην περίπτωση ανέγερσης οικοδομής με δαπάνες του μισθωτή, σε έδαφος του οποίου την κυριότητα έχει ο εκμισθωτής, καθώς και σε βελτιώσεις και επεκτάσεις που γίνονται με δαπάνες του μισθωτή σε οικοδομή της οποίας την κυριότητα έχει ο εκμισθωτής.

6. **Καταργείται η έκπτωση 5% συνολικά**

(Για αποσβέσεις και δαπάνες με δικαιολογητικά) η οποία προβλεπόταν για την εκμίσθωση γηπέδων στο εισόδημα που προκύπτει από τη διαφορά μισθώματος και υπομισθώματος καθώς και στο αντάλλαγμα για παραχώρηση χώρου τοποθέτησης φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων,

Πίνακας 1: Φ.Π.Α. ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

ΟΝΟΜΑ	ΘΕΜΑ
N3427/2005	Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις. (ΦΕΚ Α 312/27.12.2005)
Εξαιρέση	
ΠΟΛ 1038/2006	Διαδικασία χορήγησης εξαιρέσεων από την επιβολή ΦΠΑ στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ.
ΠΟΛ 1058/2006	Παράταση προθεσμίας για τη χορήγηση εξαιρέσεων από την επιβολή ΦΠΑ στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ.
Υποχρεώσεις Επιτηδευματιών Κατασκευαστών Ακινήτων	
ΠΟΛ 1064/2006	Υποχρεώσεις επιτηδευματιών κατασκευαστών ακινήτων μετά την επιβολή ΦΠΑ στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων.
Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών	
ΠΟΛ 1039/2006	Τήρηση βιβλίου κοστολογίου οικοδομών από τον επιτηδευματία που ασχολείται με την κατασκευή και πώληση οικοδομών - Έκδοση ειδικού στοιχείου παράδοσης κτισμάτων στον οικοπεδούχο.
ΠΟΛ 1067/2006	Τήρηση βιβλίου κοστολογίου οικοδομών από τον επιτηδευματία που ασχολείται με την κατασκευή και πώληση οικοδομών - Έκδοση στοιχείου. Παράδοση κτισμάτων στον οικοπεδούχο.
ΠΟΛ 1059/2006	Παράταση του χρόνου ενημέρωσης του βιβλίου κοστολογίου οικοδομών που αναφέρεται στην περ. Δ' παρ. 1 της ΠΟΛ. 1039
Ειδικό Έντυπο Προϋπολογιστικού Κόστους Οικοδομής	
ΠΟΛ 1048/2006 και ΝΕΑ ΠΟΛ 1105/2006	Τύπος, περιεχόμενο, τρόπος, χρόνος και διαδικασία υποβολής του ειδικού εντύπου απεικόνισης προϋπολογιστικού κόστους της οικοδομής κα κατανομής αυτού στις επί μέρους ιδιοκτησίες.
ΠΟΛ 1065/2006	Οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής του ειδικού εντύπου προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής
Δήλωση Μεταβίβασης Ακινήτων	
ΠΟΛ 1053/2006	Τύπος, περιεχόμενο, τρόπος, χρόνος και διαδικασία υποβολής της δήλωσης για τη μεταβίβαση ακινήτου.
ΠΟΛ 1070/2006	Οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής της «δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου».
ΠΟΛ 1054/2006	Έλεγχος ειδικής δήλωσης ΦΠΑ μεταβίβασης ακινήτων
ΠΟΛ 1071/2006	Οδηγίες για την εφαρμογή της απόφασης ΠΟΛ 1054/2006 «Έλεγχος ειδικής δήλωσης ΦΠΑ μεταβίβασης ακινήτων»
Μη υπαγωγή σε Τέλος Χαρτοσήμου των εργολαβικών συμβάσεων	
ΠΟΛ 1061/2006	Μη υπαγωγή σε τέλος χαρτοσήμου των εργολαβικών συμβάσεων για ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπροχής



διότι στις περιπτώσεις των εισοδημάτων αυτών δεν συντρέχει λόγος έκπτωσης δαπανών έναρξης ισχύος 1-1-2007.

7. Καταργείται το τέλος χαρτοσήμου που επιβάλλεται

Για μισθώματα ακινήτων που χρησιμοποιούνται μόνο ως Κατοικίες από 1-1-2008.

Για μισθώματα κατοικιών έτους 2007 το τέλος χαρτοσήμου μειώνεται στο 50% (1,50% πλέον εισφορά υπέρ ΟΓΑ 20% ήτοι 1,80%).

■ Φ.Π.Α ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Με βάση το Ν. 3427/27-12-2005 (ΦΕΚ 312 Α)

Ο ΦΠΑ στα ακίνητα έχει θεσπιστεί αρχικά με το Ν. 3427/2005 ΦΕΚ 312 Α 27-12-2005.

Έχουμε όμως σχετικά και ορισμένες ρυθμίσεις.

ΠΡΩΤΟΝ: με το Νόμο 3453/7.4.2006 ΦΕΚ 74 Α στο Κεφάλαιο Γ' «ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ» που αναφέρονται:

Στο **άρθρο 5** Τροποποίηση των διατάξεων σχετικά με τις υποχρεώσεις των υποκειμένων σε ΦΠΑ που είναι εγκαταστημένοι σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και

Στο **άρθρο 6** Παράταση προθεσμίας υπογραφής συμβολαίων

ΔΕΥΤΕΡΟΝ: με το Νόμο 3492/5.10.2006 ΦΕΚ 210 Α' Κεφάλαιο Δ' «ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ».

Επειδή υπάρχει πολυπλοκότητα όσο αφορά τις διατάξεις του Κώδικα ΦΠΑ στα ακίνητα παραθέτω ένα συνοπτικό πίνακα με δέκα τέσσερις ενότητες.

Οι ενότητες αυτές διευκολύνουν στην κατανόηση της μελέτης του Κώδικα ΦΠΑ σχετικά με τα «Ακίνητα».

1. **ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΙ ΣΤΟ ΦΟΡΟ** (Άρθρο 3 – Κώδικα ΦΠΑ): Εργολάβοι κατασκευαστές, Τεχνικές εταιρίες, Ευκαιριακοί κατασκευαστές

2. **ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ Α'** (Παράδοση) (Άρθρο 6 §1 – Κώδικα ΦΠΑ): Παράδοση νεόδμητων οικοδομών με άδεια από 1-1-2006

3. **ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ Β'** (Αυτοπαραδόση) (Άρθρο 7 § 2 – Κώδικα ΦΠΑ): Ιδιοκατοίκηση, Ιδιόχρηση, Μίσθωση, Δωρεάν παραχώρηση κλπ.

4. **ΧΡΟΝΟΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ** (Άρθρο 16 § 4 – Κώδικας ΦΠΑ): Έκδοση άδειας ή αναθεώρηση μετά την 1-1-2006

5. **ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ** (Άρθρο 16 § 3 – Κώδικα ΦΠΑ): Συμβόλαιο, Έκθεση κατακύρωσης πλειστηριασμού, Μεταγραφής, Αυτοπαραδόση, Μίσθωση κλπ, Προσύμφωνο (Αυτοσύμβαση +Τίμημα + Νομή)

6. **ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ** (Άρθρο 19 § 2 – Κώδικα ΦΠΑ)

Το τίμημα της μεταβίβασης που: Καταβλήθηκε ή θα καταβληθεί ή θεωρείται ότι καταβλήθηκε

7. **ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ** (Άρθρο 19 § 2 – Κώδικα ΦΠΑ): **ΝΑΙ ΦΠΑ ΣΤΗΝ** Αξία κτισμάτων που παραδίδονται από τον εργολάβο στον οικοπεδούχο

ΟΧΙ ΦΠΑ ΣΤΗΝ μεταβίβαση χιλιοστών οικοπέδου από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο

8. **ΕΚΤΟΣ ΠΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ** (Άρθρο 22 § 1α' – Κώδικα ΦΠΑ): Παλιά ακίνητα (άδεια πριν 1/1/2006), Οποιαδήποτε κατασκευή (άδεια πριν 1/1/2006), Οικόπεδα, Παλιά ημιτελή κτίσματα, Αγροτεμάχια, Νέα ακίνητα (Α' κατοικία)

9. **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ** (Άρθρο 17 – Κώδικα ΦΠΑ): 19% (Κανονικός), 13% (Νησιά Αιγαίου), 0% (Α' κατοικία)

10. **ΕΚΠΤΩΣΗ** (Άρθρο 31 § 7 – Κώδικα ΦΠΑ): Δικαίωμα έκπτωσης, PRO-RATA για (Α' κατοικία)

11. **ΥΠΟΧΡΕΩΣ ΦΠΑ** (Άρθρο 35 – Κώδικα ΦΠΑ): Εργολάβος – κατασκευαστής, Συμβολαιογράφος (πλειστηριασμός)

12. **ΥΠΟΧΡΕΩΣ ΦΠΑ** (Άρθρο 36 κ 38 – Κώδικα ΦΠΑ):

Ειδική δήλωση, Περιοδική δήλωση, Εκκαθαριστική, Έντυπα κόστους

13. **ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΗΤΡΩΟΥ/Κ.Β.Σ.** (Μητρώο – ΚΒΣ):

Δήλωση έναρξης, Δήλωση μεταβολής ένταξης στο ΦΠΑ και υποκαταστήματος (εργοταξίου κάθε οικοδομής), Τήρηση ξεχωριστών λογαριασμών ανά οικοδομή

14. **Φ.Μ.Α./Φ.Α.Υ./ΤΕΛΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ** (Φορολογία κεφαλαίου): Πεδίο εφαρμογής, Φορολογητέα βάση, Συντελεστές, Χρόνος εφαρμογής
Εκτός των παραπάνω δέκα τεσσάρων ενότητων αναφέρονται στον πίνακα 1 όλες οι ΠΟΛ του

Υπουργείου Οικονομικών με τις οποίες δίνονται διευκρινήσεις σχετικά με

α) **Την Εξαιρέση** από την επιβολή του ΦΠΑ στα ακίνητα

β) **Τις υποχρεώσεις Επιτηδευματιών** Κατασκευαστών Ακινήτων

γ) **Την τήρηση Βιβλίου** Κοστολογίου Οικοδομών

δ) Την συμπλήρωση και υποβολή του Ειδικού Εντύπου Προϋπολογιστικού Κόστους Οικοδομής

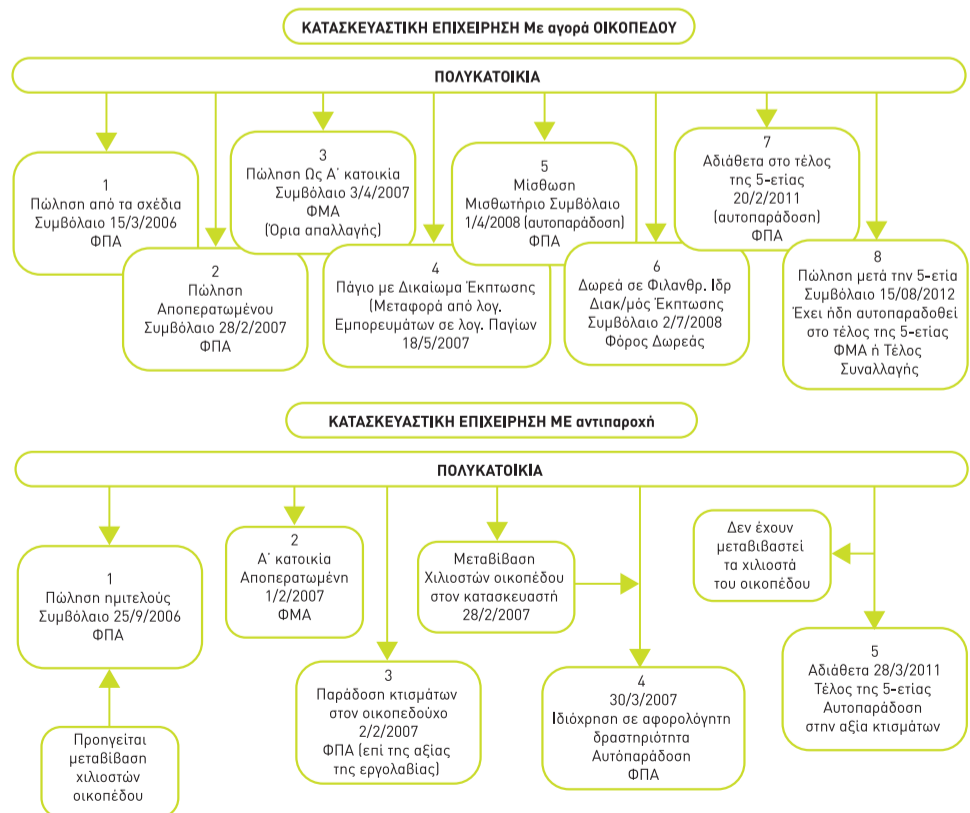
ε) Την Δήλωση Μεταβολής Ακινήτου

στ) Την υπαγωγή σε τέλος χαρτοσήμου των εργαλαβικών συμβάσεων.

Οι υπόχρεοι σε υπαγωγή και ΦΠΑ ακινήτων κατασκευαστές, φυσικά και νομικά πρόσωπα, νέοι ή ήδη επαγγελματίες καθώς και οι ευκαιριακοί κατασκευαστές είναι απαραίτητο να γνωρίζουν βήμα – βήμα την διαδικασία εφαρμογής του ΦΠΑ στις νεόδμητες οικοδομές προς αποφυγή των Κυρώσεων του Άρθρου 4 Ν. 2523/1997. Εφαρμόζοντας λοιπόν βήμα – βήμα την υπάρχουσα Νομοθεσία σας επισημάνω όλες τις υποχρεώσεις για την ορθή αντιμετώπιση της εφαρμογής του ΦΠΑ στις νεόδμητες οικοδομές.

■ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΠΑ ΣΤΙΣ ΝΕΟΔΗΜΤΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

1. **Εγγραφή-Υπαγωγή στο μητρώο (Φ.Π.Α.)**, από 1-1-2006, των κατασκευαστικών επιχειρήσεων καθώς και των επιχειρήσεων που μεταξύ άλλων ασκούν και κατασκευαστική δραστηριότητα.





Η ενέργεια αυτή απαιτεί υποβολή από κάθε υπαγόμενη επιχείρηση σχετικής δήλωσης. (Έναρξης εργασιών εάν πρόκειται για νέο επιτηδεύματι - Μεταβολής / Μετάταξης εάν πρόκειται για ήδη επιτηδεύματι) στο Τμήμα Μητρώου, της ΔΟΥ της έδρας της κατασκευαστικής επιχείρησης.

Κατασκευή οικοδομών και πώληση μπορεί να γίνει και από πρόσωπο που λειτουργεί με την ιδιότητα αυτή ευκαιριακά. Στον ευκαιριακό κατασκευαστή παρέχεται η δυνατότητα να επιλέξει την υπαγωγή του στο Φ.Π.Α. ή όχι. Εφ' όσον επιλέξει να υπαχθεί στο φόρο, έχει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που έχει μια κατασκευαστική επιχείρηση, διότι πλέον γίνεται επαγγελματίας. Αυτονόητο είναι ότι σε περίπτωση που κάποιος επαναλαμβάνει αυτή τη δραστηριότητα, δεν εμπίπτει στην έννοια του ευκαιριακού κατασκευαστή.

2. Περιέλευση οικοπέδου στην κατασκευαστική επιχείρηση

α) Αγορά οικοπέδου από την κατασκευαστική επιχείρηση.

Συνάπτεται το σχετικό συμβόλαιο

β) Περιέλευση με το σύστημα της αντιπαροχής.

Διενεργείται η σύναψη του σχετικού ιδιωτικού συμφωνητικού - (εργολαβικό προσύμφωνο), μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου - κατασκευαστή για την ανάληψη της εργολαβίας και τον προσδιορισμό της αμοιβής σε είδος - (ποσοστά οικοπέδου).

3. Έκδοση οικοδομικής άδειας από την αρμόδια πολεοδομική αρχή

Όπως ακριβώς γίνεται μέχρι σήμερα.

4. Δηλώσεις υποκαταστημάτων

Υποβολή δήλωσης υποκαταστήματος για κάθε κατασκευαζόμενη οικοδομή στην ΔΟΥ της έδρας της επιχείρησης.

5. Τήρηση ιδιαίτερου βιβλίου ανά οικοδομή

Για κάθε οικοδομή θα τηρείται ιδιαίτερο βιβλίο του Κ.Β.Σ στο οποίο θα απεικονίζεται το συνο-

λικό κόστος της κάθε οικοδομής και η κατανομή του στις επιμέρους ιδιοκτησίες.

6. Υποβολή εντύπου κόστους προϋπολογιστικά

Εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και σε κάθε περίπτωση πριν την πρώτη παράδοση ιδιοκτησίας, ο κατασκευαστής υποχρεούται να γνωστοποιεί στην ΔΟΥ της περιοχής στην οποία βρίσκεται το υπό ανέγερση ακίνητο το συνολικό προϋπολογιστικό κόστος του ακινήτου και κατανομή του στις επί μέρους ιδιοκτησίες, υποβάλλοντας προς τούτο στο τμήμα Φ.Π.Α. της ΔΟΥ ειδικό έντυπο.

Σχόλιο: Το συνολικό κόστος του ακινήτου, είναι μία έννοια ευρύτερη του κατασκευαστικού κόστους, γιατί περιλαμβάνει και κάθε άλλη δαπάνη που επιβαρύνει τον κατασκευαστή για τη συγκεκριμένη οικοδομή. Για παράδειγμα, περιλαμβάνει την αγορά του οικοπέδου, τις σχετικές δικηγορικές συμβολαιογραφικές δαπάνες, το φόρο μεταβίβασης της αγοράς του οικοπέδου κ.λ.π

7. Υποβολή εντύπου κόστους απολογιστικά

Μετά την περάτωση της οικοδομής, ο κατασκευαστής γνωστοποιεί στο Τμήμα Φ.Π.Α. της ΔΟΥ της περιοχής στην οποία βρίσκεται το ακίνητο το Συνολικό Κόστος Κατασκευής Οικοδομής, απολογιστικά πλέον, όπως αυτό προκύπτει από τα τηρούμενα βιβλία του, με βάση τα πραγματικά στοιχεία.

Προς τούτο υποβάλλει όπως και στην προηγούμενη περίπτωση ειδικό έντυπο.

Σχόλιο: Η κατασκευαστική επιχείρηση κατά το στάδιο των εργασιών κατασκευής παρακολουθεί την διαμόρφωση του συνολικού κόστους κατασκευής της κάθε οικοδομής ξεχωριστά. Σε περίπτωση που μια κατασκευαστική επιχείρηση αναγκάσει ταυτόχρονα περισσότερες της μιας οικοδομές, τότε ο επιμερισμός της αξίας των πρώτων και βοηθητικών υλών, ημερομισθίων κ.λ.π. γίνεται από την ίδια την κατασκευαστική επιχείρηση με κριτήριο την πραγματική διάθεση αυτών, βάση των σχετικών παραστατικών διακίνησης ή άλλων στοιχείων που προβλέπονται από τις διατάξεις του Κ.Β.Σ.

8. Παράδοση νεόδμητου ακινήτου

α) Πώληση, μεταβίβαση, πλειστηριασμός, κ.λ.π - Υποβολή Ειδικής Δήλωσης Φ.Π.Α.

Κατά ανάλογη εφαρμογή των όσων εφαρμόζονται και σήμερα, σχετικά με την υποβολή της

δήλωσης μεταβίβασης του ακινήτου στα πλαίσια του Φ.Μ.Α., έτσι και στα πλαίσια εφαρμογής του Φ.Π.Α. προβλέπεται πριν από την σύνταξη του σχετικού συμβολαίου, η υποβολή στην ΔΟΥ ειδικής δήλωσης. Με την δήλωση αυτή θα καταβάλλεται εφ' άπαξ ο αναλογών στην παράδοση του ακινήτου φόρος αφού συμπληρωθεί ο φόρος εισροών κατά το ποσοστό που βαρύνει τη μεταβιβαζόμενη ιδιοκτησία, όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι τη στιγμή γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης.

Η αξία του ακινήτου θα περιλαμβάνεται στις εκροές της περιοδικής δήλωσης Φ.Π.Α. της φορολογικής περιόδου μέσα στην οποία συντελείται η παράδοση και θα υπολογίζεται επί αυτής ο φόρος εκροών, ο δε καταβληθείς φόρος με την ειδική δήλωση, προσαυξάνει το φόρο εισροών της ίδιας φορολογικής περιόδου.

β) Παράδοση κτισμάτων στον οικοπεδούχο, επί αντιπαροχής.

Στην περίπτωση της αντιπαροχής, ο κατασκευαστής οφείλει να εκδώσει φορολογικό στοιχείο προς τον κύριο του οικοπέδου για την αξία της παρεχόμενης εργολαβίας. Στην περίπτωση αυτή δεν υπάρχει μεταβίβαση κυριότητας διότι ο οικοπεδούχος ήταν και παραμένει κύριος των ποσοστών του οικοπέδου που αντιστοιχούν στις συγκεκριμένες οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες και συνεπώς δεν συντάσσεται συμβόλαιο και δεν υποβάλλεται η ειδική δήλωση.

9 Υποχρεώσεις - Δικαιώματα

α) Δηλώσεις - Δικαίωμα έκπτωσης - Επιστροφή

Κάθε επιχείρηση κατασκευής και πώλησης νεόδμητων ακινήτων, από 1.1.2006 θα έχει υποχρέωση, όπως άλλωστε και κάθε άλλος υποκείμενος στο φόρο, από την έναρξη - υπαγωγή της στο καθεστώς Φ.Π.Α. έως και την οριστική παύση των εργασιών της, να υποβάλλει περιοδικές και εκκαθαριστικές δηλώσεις, ανάλογα με την τηρούμενη κατηγορία βιβλίων του Κ.Β.Σ.

Στις δηλώσεις αυτές εφ' όσον θα προκύπτει πιστωτικό υπόλοιπο θα μεταφέρεται προς συμπληρωμένο και σε περίπτωση μη συμπληρωσμού του, ο υποκείμενος δικαιούται να το ζητήσει προς επιστροφή. (Η ακριβής διαδικασία, ο τρόπος και ο χρόνος επιστροφής του πιστωτικού υπολοίπου θα καθοριστούν με Υπουργική απόφαση).

β) Αυτοπαράδοση - Διακανονισμός

Σε περίπτωση που ο κατασκευαστής - πωλητής κρατήσει ιδιοκτησία για λογαριασμό του ή για να παραχωρήσει δωρεάν τη χρήση της ή για άλλη αιτία ξένη προς τους σκοπούς της επιχείρησης, η πράξη αυτή θεωρείται αυτοπαράδοση, επί της οποίας υπολογίζεται ο αναλογών φόρος.

Ομοίως αυτοπαράδοση, διενεργείται και σε κάθε περίπτωση που παρέχεται πενταετία από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, χωρίς το ακίνητο να έχει μεταβιβασθεί, διότι θεωρείται ότι συντελέστηκε η πρώτη χρησιμοποίησή του. Σε περίπτωση παράδοσης κατοικίας σε πρόσωπο που δικαιούται απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης λόγω απόκτησης πρώτης κατοικίας, η παράδοση αυτή δεν υπάγεται σε Φ.Π.Α. και κατά συνέπεια πρέπει να διακανονισθεί ο αρχικά εκπεσθείς φόρος εισροών, που αναλογεί στη συγκεκριμένη ιδιοκτησία.

Αναφορικά με την φορολόγηση ακινήτων παρακάτω αναφέρεται ένας συνοπτικός Πίνακας, όπου μπορεί να δούμε την ιδιότητα του Πωλητή, τον Φόρο Κατά Περίπτωση και τον υπόχρεο Καταβολής του Φόρου.

Πίνακας 2: ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Α/Α	ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝ.	ΕΤΟΣ ΑΔΕΙΑΣ	ΠΩΛΗΤΗΣ	ΠΡΑΞΗ	ΦΟΡΟΣ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	Κατοικία	2005	Εργολάβος	Πώληση	ΦΜΑ	Υπόχρεος Αγοραστής
2	Κατοικία	2006	Εργολάβος	Πώληση	ΦΠΑ	Υπόχρεος Εργολάβος
3	Κατοικία	2006	Εργολάβος	Αγορά σαν Α' κατοικία	Απαλλαγή και ΦΜΑ Υπερβάλλον	Υπόχρεος Αγοραστής
4	Κατοικία	2006	Οικοπεδούχος (αντιπαροχή)	Πώληση	ΦΜΑ	Υπόχρεος Αγοραστής
5	Κατοικία	2006	Εργολάβος	Πώληση	ΦΜΑ	Εάν εξαίρεση παρ. 4 άρθρο 6 ΠΟΛ 1038/06
6	Κατοικία	2006	Εργολάβος (αντιπαροχή)	Πώληση	ΦΠΑ	Υπόχρεος Εργολάβος
7	Κατοικία	2006 (Αναθεώρηση χωρίς εργασίες)	Εργολάβος	Πώληση	ΦΠΑ	Υπόχρεος Εργολάβος
8	Κατοικία	2006 (Αναθεώρηση με εργασίες)	Εργολάβος	Πώληση	ΦΜΑ	Υπόχρεος Αγοραστής
9	Κατοικία	2006	Ευκαιριακός κατασκευαστής	Πώληση	ΦΠΑ	Υπόχρεος Ευκαιριακός
10	Κατοικία	2006	Ιδιώτης	Πώληση	ΦΜΑ	Υπόχρεος Αγοραστής
11	Οικόπεδο Αγροτεμάχιο κλπ.	2006		Πώληση	ΦΜΑ	Υπόχρεος Αγοραστής