



ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 2η

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Αθήνα, 31 Ιανουαρίου 2020

Αριθμ. πρωτ. 47

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΠΡΟΣ

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης

Όλους τους συμβολαιογράφους
της χώρας

ΘΕΜΑ: Αναστολή εφαρμογής ΦΠΑ στα ακίνητα – Επιβολή χαρτοσήμου σε εργολαβικά προσύμφωνα αντιπαροχής που συντάσσονται μετά την οικειοθελή ένταξη στο καθεστώς αναστολής.

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι

Σας αποστέλλουμε συνημμένα προς ενημέρωσή σας:

α) την υπ' αριθ. Α.1012/23.01.2020 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Α'87) με τίτλο «Διαδικασία χορήγησης αναστολής ΦΠΑ στα ακίνητα, σύμφωνα με την παρ. 4α του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ»,

β) την υπ' αριθ. Α.1013/23.01.2020 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομικών (Α'87) με τίτλο «Καθορισμός διαδικασίας διακανονισμού έκπτωσης ΦΠΑ για ακίνητα που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ» και

γ) το υπ' αριθ. Ε.2006/24.01.2020 έγγραφο του Διοικητή της ΑΑΔΕ με θέμα «Οδηγίες για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 39 του ν. 4646/12-12-19 περί αναστολής του ΦΠΑ στα ακίνητα».

Επισημαίνεται ιδιαίτερος ότι σύμφωνα με το ανωτέρω έγγραφο του κ. Διοικητή της ΑΑΔΕ, «εξαιρητικά, σε περίπτωση που συντάσσεται εργολαβικό προσύμφωνο αντιπαροχής μετά την οικειοθελή ένταξη του υποκείμενου κατασκευαστή στο καθεστώς αναστολής, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 9 του άρθρου 15.ε του ΚΝΤΧ και το τέλος χαρτοσήμου υπολογίζεται επί της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου, εκτός εάν στο προσύμφωνο αναγράφεται αξία μεγαλύτερη από την αντικειμενική».

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

24 Ιανουαρίου 2020

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 87

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- 1 Διαδικασία χορήγησης αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ στα ακίνητα, σύμφωνα με την παρ. 4α του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ.
- 2 Καθορισμός διαδικασίας διακανονισμού έκπτωσης ΦΠΑ για ακίνητα που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ.

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. Α.1012 (1)

Διαδικασία χορήγησης αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ στα ακίνητα, σύμφωνα με την παρ. 4α του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) της παρ. 5 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ (ν. 2859/2000, ΦΕΚ 248 Α'), όπως τέθηκε και ισχύει με την παρ. 3 του άρθρου 39 του ν. 4646/2019 (ΦΕΚ 201/τ.Α'/12-12-2019), η οποία εξουσιοδοτεί τον Υπουργό Οικονομικών να ορίζει κάθε διαδικαστικό θέμα και λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού,

β) της παρ. 4α του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ (ν. 2859/2000, ΦΕΚ 248 Α'), όπως ισχύει μετά την παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4646/2019 (ΦΕΚ 201/τ.Α'/12-12-2019).

2. Το π.δ. 83/2019 (ΦΕΚ 121 Α') «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών».

3. Την απόφαση του Πρωθυπουργού Υ2/9-7-2019 (ΦΕΚ 2901 Β') «Σύσταση θέσεων Αναπληρωτή Υπουργού και Υφυπουργών».

4. Την 339/18-07-2019 (ΦΕΚ 3051/τ.Β'/26-7-2019) απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Οικονομικών Απόστολο Βεσυρόπουλο», όπως ισχύει.

5. Το άρθρο 1 του π.δ. 84/2019 με το οποίο συστάθηκε στο Υπουργείο Οικονομικών Γενική Γραμματεία Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας.

6. Τις διατάξεις της ΠΟΛ 1006/2013 (ΦΕΚ 19/τ.Β'/2014) απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων «Διαδικασία και δικαιολογητικά Απόδοσης Αριθμού Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ)/Μεταβολής Στοιχείων και Έναρξης/Μεταβολής και Διακοπής Επιχειρηματικής Δραστηριότητας», όπως ισχύει.

7. Την ανάγκη καθορισμού διαδικασίας για τη χορήγηση αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ στα ακίνητα, σύμφωνα με την παρ. 4α του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ, όπως προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4646/2019 (ΦΕΚ 201/τ.Α'/12-12-2019).

8. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του Προϋπολογισμού της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), αποφασίζουμε:

Ορίζουμε τη διαδικασία χορήγησης αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ στα ακίνητα, που προβλέπεται από την παρ. 4α του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ (ν. 2859/2000), όπως ισχύει, ως κάτωθι, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Υποβολή αίτησης αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ στα ακίνητα

1. Με αίτηση του υποκειμένου στο φόρο κατασκευαστή οικοδομών προς πώληση, όπως το συνημμένο ΥΠΟ-ΔΕΙΓΜΑ Ι, που υποβάλλεται στο Τμήμα Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους της ΔΟΥ που είναι αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης ΦΠΑ της φορολογικής περιόδου που αφορά η αίτηση αναστολής, χορή-

γείται αναστολή εφαρμογής ΦΠΑ στα ακίνητα των παρ. 1 και 2α του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ (ν. 2859/2000).

2. Ο υποκείμενος υποβάλλει συνημμένα με την αίτησή του τα παρακάτω:

α) κατάσταση, όπως το συνημμένο ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ II, που περιλαμβάνει όλα τα αδιάθετα ακίνητα του υποκειμένου ανά οικοδομική άδεια, με το ποσοστό σε χιλιοστά επί του οικοπέδου που αντιστοιχεί σε κάθε ακίνητο, το σύνολο του φόρου εισροών ανά οικοδομή και το φόρο που αντιστοιχεί στην κάθε ιδιοκτησία προς διακανονισμό. Η αίτηση αναστολής καταλαμβάνει το σύνολο των αδιάθετων ακινήτων του υποκειμένου από όλες τις οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί έως το χρόνο της αίτησης αναστολής. Άδεια που τυχόν εκδίδεται, είτε μετά την αίτηση αναστολής και μέχρι την έκδοση της απόφασης αναστολής, είτε μετά την έκδοση της απόφασης αναστολής, δεν καταλαμβάνεται από την αναστολή και απαιτείται νέα αίτηση, για την ένταξη της εν λόγω άδειας σε αναστολή,

β) αντίγραφο των τελευταίων εγγραφών από το βιβλίο κοστολογίου, από όπου προκύπτει το σύνολο του φόρου εισροών, μέχρι το χρόνο της αίτησης αναστολής.

3. Ο υποκείμενος υποβάλλει την αίτηση εντός 6 μηνών από τις 12-12-2019 για άδειες ήδη εκδοθείσες μέχρι την ημερομηνία αυτή ενώ για άδειες που εκδίδονται μετά την ημερομηνία αυτή, η αίτηση υποβάλλεται εντός 6 μηνών από την έκδοση της άδειας.

Άρθρο 2

Απόφαση χορήγησης αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ στα ακίνητα

1. Ο προϊστάμενος της ΔΟΥ στην οποία υποβάλλεται η αίτηση αναστολής παραλαμβάνει την αίτηση, χορηγεί αριθμό πρωτοκόλλου και διαπιστώνει ότι υπάρχει συνημμένα η κατάσταση αδιάθετων ακινήτων καθώς και αντίγραφο από το βιβλίο κοστολογίου. Περαιτέρω, διαπιστώνει ότι το ποσό του συνολικού φόρου εισροών

από το αντίγραφο του βιβλίου κοστολογίου συμπίπτει με αυτό που αναγράφεται στην κατάσταση των αδιάθετων ακινήτων και ότι έχει υπολογιστεί ορθά το ποσό προς διακανονισμό. Ο ανωτέρω υπολογισμός διενεργείται με βάση τα αρχεία που υποβάλλονται με την αίτηση αναστολής χωρίς περαιτέρω ελεγκτικές επαληθεύσεις.

2. Εντός 10 ημερών από την παραλαβή της αίτησης και όλων των απαιτούμενων δικαιολογητικών ο προϊστάμενος της ΔΟΥ εκδίδει απόφαση, όπως το συνημμένο ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ III, σε δύο (2) αντίτυπα, εκ των οποίων ένα χορηγείται στον υποκείμενο και ένα παραμένει στη ΔΟΥ. Η απόφαση αυτή ισχύει από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης αναστολής. Από το αντίτυπο που φυλάσσεται στη ΔΟΥ, αποστέλλεται ακριβές αντίγραφο στη ΔΟΥ του ακινήτου μαζί με αντίγραφο της κατάστασης αδιάθετων ακινήτων προκειμένου να συσχετιστεί με το φάκελο του υποκειμένου. Εφόσον στην κατάσταση περιλαμβάνονται ακίνητα χωρικής αρμοδιότητας παραπάνω της μιας ΔΟΥ, αποστέλλεται ακριβές αντίγραφο της απόφασης με συνημμένο αντίγραφο της κατάστασης σε κάθε ΔΟΥ.

3. Η απόφαση αναστολής καταχωρείται σε ειδικό βιβλίο «Αποφάσεων χορήγησης αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ σε ακίνητα», ως το συνημμένο ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ IV το οποίο θα τηρείται στο Τμήμα Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους.

4. Ο υποκείμενος δηλώνει στο Τμήμα Διοικητικής και Μηχανογραφικής Υποστήριξης της ΔΟΥ, τη μεταβολή των εγκαταστάσεων της επιχείρησης του που έχουν δηλωθεί στο Φορολογικό Μητρώο ως «ακίνητα του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ» σε «υπό αναστολή ακίνητα του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ», σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ 1006/2013 (ΦΕΚ 19/τ.Β' /2014) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων όπως ισχύει, συνημμένων (σε αντίγραφο) την απόφαση της αναστολής ως δικαιολογητικό.

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ Ι

**ΑΙΤΗΣΗ ΑΝΑΣΤΟΛΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
ΦΟΡΟΥ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ
(ΑΥΟ Α...../2019)**

ΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ :.....

.....

ΟΝΟΜΑ:

Α.Φ.Μ.:.....

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ:.....

.....

ΤΗΛΕΦΩΝΟ :.....

**ΘΕΜΑ : Αίτηση αναστολής εφαρμογής Φ.Π.Α.
στα ακίνητα (άρθρο 6 παρ. 4 α Κώδικα Φ.Π.Α.)**

ΠΡΟΣ ΤΗ Δ.Ο.Υ.:

Παρακαλώ να μου χορηγήσετε/εγκρίνετε αναστολή εφαρμογής Φ.Π.Α. στα αδιάθετα ακίνητα ιδιοκτησίας μου ως η συνημμένη κατάσταση.

Δηλώνω ότι ο ακριβής υπολογισμός του προς διακανονισμό ποσού φόρου βασίζεται στα δεδομένα των λογιστικών αρχείων που τηρώ σύμφωνα με τα λογιστικά πρότυπα που προβλέπονται στην ελληνική νομοθεσία, μέρος των οποίων επισυνάπτεται (αντίγραφο βιβλίου κοστολογίου)

και

δηλώνω υπεύθυνα ότι τα παραπάνω στοιχεία είναι απολύτως ακριβή.

Ο ΑΙΤΩΝ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Δ.Ο.Υ.....

Ταχ. Δ/ση :
 Ταχ. Κώδικας :
 Πληροφορίες :
 Τηλέφωνο :
 Fax :

Αριθμός Απόφασης:

Ημερομηνία:

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΙΙΙ

Α Π Ο Φ Α Σ Η**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ.Ο.Υ.**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των παρ. 4 α και 5 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. (ν. 2859/2000), όπως ισχύει.
2. Τις διατάξεις της Απόφασης Υπουργού Οικονομικών Α.
3. Την με αριθ. πρωτ./20..... αίτηση του υποκειμένου στον φόρομε ΑΦΜ..... και τα συνυποβαλλόμενα με αυτή δικαιολογητικά.
4. Το γεγονός ότι όπως προκύπτει από τη συνυποβαλλόμενη με την αίτηση κατάσταση ο ανωτέρω φορολογούμενος κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης είχε στην ιδιοκτησία του αδιάθετα ακίνητα.

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ο Υ Μ Ε

Χορηγούμε αναστολή εφαρμογής Φ.Π.Α., από¹, υποχρεωτικά έως 31.12.2022, για τα ακίνητα του υποκειμένου στο φόρο με Α.Φ.Μ....., ως αυτά περιλαμβάνονται στην κατάσταση που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας.

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ Δ.Ο.Υ.**(Υπογραφή – σφραγίδα)**

¹ Τίθεται η ημερομηνία υποβολής της αίτησης αναστολής

Επιδόθηκε την / /

Παρελήφθη όμοιο την / /

(Υπογραφή)
Ο επιδίδων

(Υπογραφή)
Ο παραλαβών

Σημείωση: Σε περίπτωση αμφισβήτησης της ως άνω Απόφασης, κατά τις διατάξεις του άρθρου 63 του ΚΦΔ, ο υπόχρεος οφείλει να υποβάλει εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση αυτής, ενδικοφανή προσφυγή, με αίτημα την επανεξέταση της πράξης, στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από τη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών της Α.Α.Δ.Ε.. Απευθείας προσφυγή στα Διοικητικά Δικαστήρια κατά της πράξης είναι απαράδεκτη. Η αίτηση υποβάλλεται στη φορολογική αρχή που εξέδωσε την πράξη και αναφέρει τους λόγους και τα έγγραφα στα οποία βασίζεται το αίτημα επανεξέτασης.

Άρθρο 3

Για αιτήσεις που έχουν υποβληθεί έως τη δημοσίευση της παρούσας ακολουθείται η ως άνω διαδικασία.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 23 Ιανουαρίου 2020

Ο Υφυπουργός

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΒΕΣΥΡΟΠΟΥΛΟΣ

Αριθμ. Α.1013

(2)

Καθορισμός διαδικασίας διακανονισμού έκπτωσης ΦΠΑ για ακίνητα που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) των παρ. 1 του άρθρου 33 και 11 α του άρθρου 38 του Κώδικα ΦΠΑ (ν. 2859/2000, ΦΕΚ 248 Α'), όπως ισχύουν μετά την τροποποίησή τους με τον ν. 4646/2019 (ΦΕΚ 201 Α'), με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Υπουργός Οικονομικών με απόφασή του να ρυθμίζει τις λεπτομέρειες για την εφαρμογή των παραγράφων αυτών,

β) των παρ. 4α του άρθρου 6, 7 του άρθρου 31, 1 του άρθρου 33 και 11 α του άρθρου 38 του Κώδικα ΦΠΑ (ν. 2859/2000, ΦΕΚ 248 Α'), όπως ισχύουν μετά την τροποποίησή τους με τον ν. 4646/2019 (ΦΕΚ 201 Α'),

γ) του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4174/2013-ΦΕΚ 170 Α'), όπως ισχύει.

2. Το π.δ. 83/2019 (ΦΕΚ 121 Α') «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών».

3. Την απόφαση του Πρωθυπουργού Υ2/9-7-2019 (ΦΕΚ 2901 Β') «Σύσταση θέσεων Αναπληρωτή Υπουργού και Υφυπουργών».

4. Την 339/18-07-2019 (ΦΕΚ 3051/τ.Β'/26-7-2019) απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Οικονομικών Απόστολο Βεσυρόπουλο», όπως ισχύει.

5. Το άρθρο 1 του π.δ. 84/2019 με το οποίο συστάθηκε στο Υπουργείο Οικονομικών Γενική Γραμματεία Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας.

6. Την αριθμ. Δ.ΟΡΓ. Α 1036960 ΕΞ 2017 (ΦΕΚ 968 Β') απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)», όπως ισχύει.

7. Την ανάγκη καθορισμού της διαδικασίας για τον διακανονισμό έκπτωσης ΦΠΑ για ακίνητα που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ στην παράδοσή τους.

8. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), αποφασίζουμε:

9. Ορίζουμε τη διαδικασία διακανονισμού έκπτωσης ΦΠΑ για ακίνητα που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ ως κάτωθι:

Άρθρο 1

Υποβολή δήλωσης ΦΠΑ για τον διακανονισμό της έκπτωσης

1. Κατά τον χρόνο παράδοσης ακινήτου που έχει υπαχθεί στο καθεστώς αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ, διακανονίζεται ο εκπεσθείς φόρος που αντιστοιχεί στο ακίνητο που παραδίδεται, όπως αυτός προκύπτει κατά τον χρόνο της αναστολής και σύμφωνα με την υποβληθείσα κατάσταση, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 6 παρ. 4α του Κώδικα ΦΠΑ.

2. Ο φόρος που οφείλεται λόγω διακανονισμού καταβάλλεται εφάπαξ με την υποβολή έκτακτης δήλωσης ΦΠΑ κατά τον χρόνο παράδοσης και οπωσδήποτε πριν την υποβολή δήλωσης μεταβίβασης, γονικής παροχής ή δωρεάς.

3. Η έκτακτη δήλωση υποβάλλεται, σε έντυπη μορφή, στο τμήμα Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους της ΔΟΥ, που είναι αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, δωρεάς ή γονικής παροχής, σε τρία αντίτυπα με χρήση του εντύπου της δήλωσης ΦΠΑ Φ2 050.

4. Το προς καταβολή ποσό αναγράφεται στον οικείο κωδικό της δήλωσης και στο πεδίο «Σημειώσεις» αυτής αναγράφεται η φράση «ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ ΓΙΑ ΤΟΝ ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟ ΦΟΡΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ», με τη συμπλήρωση της φράσης με τη διεύθυνση και τα στοιχεία του ακινήτου για το οποίο υποβάλλεται η δήλωση.

Άρθρο 2

Παραλαβή δήλωσης ΦΠΑ για τον διακανονισμό της έκπτωσης και βεβαίωση εξόφλησης οφειλόμενου φόρου

1. Με την υποβολή της δήλωσης επιβεβαιώνεται η ορθότητα του προς διακανονισμό φόρου σύμφωνα με την κατάσταση αδιάθετων ακινήτων, που έχει υποβληθεί, χωρίς περαιτέρω ελεγκτικές επαληθεύσεις και η δήλωση παραλαμβάνεται. Με την παραλαβή της δήλωσης βεβαιώνεται η οφειλή και χορηγείται ταυτότητα οφειλής.

2. Απαραίτητη προϋπόθεση για την παραλαβή δήλωσης φόρου μεταβίβασης, γονικής παροχής ή δωρεάς ακινήτου, το οποίο έχει υπαχθεί στην αναστολή της παρ. 4α του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ, είναι να βεβαιωθεί από το τμήμα Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους σε συνεργασία με το τμήμα Εσόδων της ΔΟΥ που υποβλήθηκε η έκτακτη δήλωση, επί του σώματος και των τριών αντιτύπων αυτής, ότι ο φόρος καταβλήθηκε, αναγράφοντας τη φράση «Καταβλήθηκε ο προς διακανονισμό φόρος για το ακίνητο ο οποίος βεβαιώθηκε με τον αριθμ. /.../.../20... Χρηματικό Κατάλογο της Υπηρεσίας, με γραμμή ΧΚ και ΑΤΒ/...../...../20...». Στον υποκείμενο στον φόρο επιστρέφονται τα δυο αντίτυπα της δήλωσης ΦΠΑ, ένα για το αρχείο του και ένα για να συνυποβληθεί με τη δήλωση φόρου μεταβίβασης, γονικής παροχής ή δωρεάς που θα ακολουθήσει, με αναγραφή των ενδείξεων «ΓΙΑ ΑΡΧΕΙΟ» και «ΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ», αντίστοιχα.

Επιπλέον, επιμέλεια του τμήματος Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους αποστέλλεται άμεσα φωτοαντίγραφο της παραπάνω δήλωσης στη ΔΟΥ που είναι αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης ΦΠΑ του υποκειμένου προκειμένου να συσχετιστεί με το φάκελό του.

3. Δεν παραλαμβάνεται δήλωση φόρου μεταβίβασης, γονικής παροχής ή δωρεάς ακινήτου, το οποίο έχει υπαχθεί στην αναστολή της παρ. 4α του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ, εφόσον με αυτή δεν συνυποβάλλεται το αντίτυπο της έκτακτης δήλωσης ΦΠΑ επί της οποίας βεβαιώνεται ότι ο προς διακανονισμό φόρος για το συγκεκριμένο ακίνητο που μεταβιβάζεται έχει καταβληθεί.

Άρθρο 3

Διαδικασία και προϋποθέσεις επιστροφής στην περίπτωση ματαίωσης παράδοσης ακινήτου

1. Σε περίπτωση που είτε ματαιωθεί η υπογραφή του συμβολαίου ή δεν υποβληθεί εν τέλει η δήλωση φόρου μεταβίβασης, γονικής παροχής ή δωρεάς, ο φόρος που καταβλήθηκε ή βεβαιώθηκε με βάση έκτακτη δήλωση που υποβλήθηκε για τον διακανονισμό του φόρου για ακίνητο το οποίο έχει υπαχθεί σε αναστολή εφαρμογής ΦΠΑ, διαγράφεται/επιστρέφεται, με την επιφύλαξη των περί παραγραφής διατάξεων, από την ΔΟΥ από την οποία παρελήφθη η έκτακτη δήλωση με την διαδικασία της επόμενης παραγράφου.

2. Ο υποκείμενος υποβάλλει τροποποιητική έκτακτη δήλωση σε έντυπη μορφή με τροποποίηση του οικείου κωδικού της δήλωσης με την οποία δημιουργείται, κατά περίπτωση, αίτημα επιστροφής ή αίτημα διαγραφής της οφειλής. Με τη δήλωση αυτή συνυποβάλλονται τα δύο αντίτυπα της αρχικής έκτακτης δήλωσης που έχουν δοθεί στον υποκείμενο στον φόρο, ένα για το αρχείο του και ένα για να συνυποβληθεί με τη δήλωση φόρου μεταβίβασης, γονικής παροχής ή δωρεάς.

3. Για την επιστροφή του φόρου που προκύπτει με την τροποποιητική δήλωση αυτή, ο Προϊστάμενος του τμήματος Συμμόρφωσης της αρμόδιας ΔΟΥ για την παραλαβή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, δωρεάς ή γονικής παροχής βεβαιώνει επί του σώματος της έκτακτης δήλωσης κατά περίπτωση είτε ότι δεν υποβλήθηκε δήλωση φόρου μεταβίβασης, γονικής παροχής ή δωρεάς για το συγκεκριμένο ακίνητο, είτε ότι η δήλωση φόρου για την μεταβίβαση, που υποβλήθηκε, δεν χρησιμοποιήθηκε υπό την προϋπόθεση ότι έχει επιστραφεί στην Υπηρεσία αυτή το αντίγραφο της δήλωσης που προοριζόταν για την σύμβαση συμβολαίου, με βεβαίωση πάνω στο σώμα της από τον συμβολαιογράφο ότι το συμβόλαιο δεν συνετάγη.

4. Εντός 10 ημερών από την υποβολή της τροποποιητικής έκτακτης δήλωσης, χωρίς περαιτέρω ελεγκτικές επαληθεύσεις, εκδίδεται ΑΦΕΚ για την επιστροφή του αχρεωστήτως καταβληθέντος φόρου. Για τον υπολογισμό του τόκου ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 53 του ν. 4174/2013.

5. Σε κάθε περίπτωση που επιστρέφεται φόρος κατά τα αναγραφόμενα στην προηγούμενη παράγραφο, θα διαβιβάζονται στη ΔΟΥ που είναι αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης ΦΠΑ του υποκειμένου, αντίγραφο της τροποποιητικής έκτακτης δήλωσης προς ενημέρωση του φακέλου του υποκειμένου.

Άρθρο 4

Για δηλώσεις που έχουν υποβληθεί έως τη δημοσίευση της παρούσας ακολουθείται η ως άνω διαδικασία.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 23 Ιανουαρίου 2020

Ο Υφυπουργός

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΒΕΣΥΡΟΠΟΥΛΟΣ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Το Εθνικό Τυπογραφείο αποτελεί δημόσια υπηρεσία υπαγόμενη στην Προεδρία της Κυβέρνησης και έχει την ευθύνη τόσο για τη σύνταξη, διαχείριση, εκτύπωση και κυκλοφορία των Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), όσο και για την κάλυψη των εκτυπωτικών - εκδοτικών αναγκών του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ν. 3469/2006/Α' 131 και π.δ. 29/2018/Α' 58).

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

- Τα **ΦΕΚ σε ηλεκτρονική μορφή** διατίθενται δωρεάν στο **www.et.gr**, την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Όσα ΦΕΚ δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωριστεί στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ψηφιοποιούνται και αποστέλλονται επίσης δωρεάν με την υποβολή αίτησης, για την οποία αρκεί η συμπλήρωση των αναγκαίων στοιχείων σε ειδική φόρμα στον ιστότοπο **www.et.gr**.
- Τα **ΦΕΚ σε έντυπη μορφή** διατίθενται σε μεμονωμένα φύλλα είτε απευθείας από το Τμήμα Πωλήσεων και Συνδρομητών, είτε ταχυδρομικά με την αποστολή αιτήματος παραγγελίας μέσω των ΚΕΠ, είτε με ετήσια συνδρομή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών. Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,30 €. Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- A. Τα κείμενα προς δημοσίευση στο ΦΕΚ, από τις υπηρεσίες και τους φορείς του δημοσίου, αποστέλλονται ηλεκτρονικά στη διεύθυνση **webmaster.et@et.gr** με χρήση προηγμένης ψηφιακής υπογραφής και χρονοσήμανσης.
- B. Κατ' εξαίρεση, όσοι πολίτες δεν διαθέτουν προηγμένη ψηφιακή υπογραφή μπορούν είτε να αποστέλλουν ταχυδρομικά, είτε να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση εκτυπωμένα σε χαρτί στο Τμήμα Παραλαβής και Καταχώρισης Δημοσιευμάτων.

- Πληροφορίες, σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την ημερήσια κυκλοφορία των Φ.Ε.Κ., με την πώληση των τευχών και με τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες μας, περιλαμβάνονται στον ιστότοπο (**www.et.gr**). Επίσης μέσω του ιστότοπου δίδονται πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δημοσιεύματος (ΚΑΔ). Πρόκειται για τον αριθμό που εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Το Εθνικό Τυπογραφείο ανταποκρινόμενο σε αιτήματα υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει έντυπα, φυλλάδια, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους για κάθε χρήση, κ.ά.

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

Ταχυδρομική Διεύθυνση: Καποδιστρίου 34, τ.κ. 10432, Αθήνα

Ιστότοπος: **www.et.gr**

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000 - fax: 210 5279054

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία του ιστότοπου: **helpdesk.et@et.gr**

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

Πωλήσεις - Συνδρομές: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)

Πληροφορίες: (Ισόγειο, Γρ. 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)

Παραλαβή Δημ. Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279167, 210 5279139)

Αποστολή ψηφιακά υπογεγραμμένων εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ: **webmaster.et@et.gr**

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα ως Παρασκευή: 8:00 - 13:30

Πληροφορίες για γενικό πρωτόκολλο και αλληλογραφία: **grammateia@et.gr**

Πείτε μας τη γνώμη σας,

για να βελτιώσουμε τις υπηρεσίες μας, συμπληρώνοντας την ειδική φόρμα στον ιστότοπό μας.





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων ΕσόδωνΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΜΜΕΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΤΜΗΜΑΤΑ Α' ΚΑΙ Β'ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΥΣΑ
ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΑΔΑ:
Αθήνα , 24.1.2020
Ε.2006Ταχ. Δ/ση : Σίνα 2-4
Ταχ. Κώδικας : 106 72 Αθήνα
Τηλέφωνο : 213 2122400
Fax : 210 3645413
E-Mail : dfpa.a1@1992.syzefxis.gov.gr
Url : www.aade.gr

ΠΡΟΣ Ως προς τον πίνακα διανομής

Θέμα: Οδηγίες για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 39 του ν. 4646/12-12-19 περί αναστολής του ΦΠΑ στα ακίνητα.

Με τις διατάξεις του άρθρου 39 του ν. 4646/12-12-19 (ΦΕΚ Α 201), τροποποιήθηκαν οι διατάξεις των άρθρων 6, 30, 33, 36, 38 του Κώδικα ΦΠΑ (ν. 2859/2000) εισάγοντας **προαιρετικό** καθεστώς αναστολής ΦΠΑ στα ακίνητα του άρθρου 6.

1. Συγκεκριμένα με την παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4646/2019 προστέθηκε παρ. 4α στο άρθρο 6, σύμφωνα με την οποία, με αίτηση που υποβάλει ο υποκείμενος, δηλαδή η επιχείρηση κατασκευής και πώλησης οικοδομών, αναστέλλεται, υποχρεωτικά μέχρι 31.12.2022 η εφαρμογή του ΦΠΑ στα «νεόδομητα ακίνητα» κατά την έννοια των παρ. 1 και 2^α του άρθρου 6 και επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων. Επομένως, με την απόφαση του προϊσταμένου της ΔΟΥ που εκδίδεται επί της αιτήσεως αναστολής του υποκειμένου, σύμφωνα με την Α. 1012/2020 χορηγείται αναστολή, η οποία υποχρεωτικά διαρκεί έως 31.12.2022.

Προκειμένου να γίνει δεκτή η αίτηση αναστολής του υποκειμένου πρέπει αυτός να συνυποβάλλει με την αίτησή του κατάσταση με τα «αδιάθετα» ακίνητα, δηλαδή τα ακίνητα που, έως το χρόνο της αίτησης αναστολής, δεν έχουν πωληθεί ή χρησιμοποιηθεί (ώστε να έχει προηγηθεί αυτοπαράδοσή τους κλπ.). Συνεπώς η αναστολή καταλαμβάνει όλα τα αδιάθετα ακίνητα του υποκειμένου, από όλες τις άδειες οικοδομής που έχουν εκδοθεί και αφορούν είτε ιδιόκτητα ακίνητά του είτε ακίνητα τα οποία ανεγείρει με το σύστημα της αντιπαροχής, μέχρι την αίτηση αναστολής. Επισημαίνεται ότι εφόσον προσκομιστεί από τον υποκείμενο κατάσταση με τα αδιάθετα ακίνητα, όπως ορίζεται στην σχετική ανωτέρω Α. 1012/2020 ο προϊστάμενος είναι υποχρεωμένος να χορηγήσει την αναστολή.

Η προθεσμία της αίτησης αναστολής για άδειες εκδοθείσες μέχρι την έναρξη ισχύος των διατάξεων του ν. 4646/2019 είναι έξι (6) μήνες από την έναρξη ισχύος των διατάξεων αυτών, ήτοι έως και τις 12.6.2020 ενώ η προθεσμία της αίτησης αναστολής για άδειες που εκδίδονται από την έναρξη ισχύος των διατάξεων αυτών και εφεξής είναι έξι (6) μήνες από την έκδοση της εκάστοτε άδειας. Σε κάθε περίπτωση η αίτηση αναστολής καταλαμβάνει το σύνολο των αδιάθετων ακινήτων του υποκειμένου από όλες τις οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί έως το χρόνο της αίτησης αναστολής. Άδεια που τυχόν εκδίδεται είτε μετά την αίτηση αναστολής και μέχρι την έκδοση της

απόφασης αναστολής είτε μετά την έκδοση της απόφασης αναστολής δεν καταλαμβάνεται από την αναστολή. Σε περίπτωση που ο υποκείμενος επιθυμεί την αναστολή αυτής της άδειας θα πρέπει να τη ζητήσει εκ νέου.

Σημειώνεται ότι οποιαδήποτε μεταβολή στην κατάσταση με τα αδιάθετα ακίνητα θα γίνεται δεκτή μέχρι την παράδοση εκάστοτε ακινήτου με την υποβολή των δικαιολογητικών που τεκμηριώνουν την μεταβολή.

Επισημαίνεται ότι όλα τα παραπάνω ισχύουν για τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις οικοδομών προς πώληση. Όπως έχει διευκρινιστεί (εγκύκλιος ΠΟΛ 1083/2006, Συνοπτικός Οδηγός σχετικά με τον ΦΠΑ στα ακίνητα, εκδ. 2006) «... Στην περίπτωση που κάποιο νομικό πρόσωπο κερδοσκοπικού χαρακτήρα, με οποιοδήποτε αντικείμενο δραστηριότητας, αναθέτει σε άλλη εργολήπτρια επιχείρηση την ανέγερση οικοδομής ή ανεγείρει το ίδιο ή με το σύστημα της αντιπαροχής οικοδομή σε οικόπεδο που κατέχει ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο, με σκοπό να μεταβιβάσει τις διηρημένες ιδιοκτησίες που θα παραμείνουν στην κυριότητά του, οφείλει να δηλώσει στο Τμήμα Μητρώου της ΔΟΥ του την παράλληλη αυτή δραστηριότητα (κατασκευή και πώληση, καθόσον το νομικό αυτό πρόσωπο, εκ του νόμου, ασκεί σε κάθε περίπτωση εμπορική δραστηριότητα και δεν μπορεί ποτέ να λειτουργήσει ως ιδιώτης...». Όπως έχει πολλές φορές επισημάνει η Υπηρεσία στη διάρκεια των 14 ετών εφαρμογής του καθεστώτος ΦΠΑ επί των νεόδμητων ακινήτων, ο σκοπός της μεταβίβασης των ιδιοκτησιών από το νομικό πρόσωπο αποδεικνύεται εκ του αποτελέσματος. Κατά συνέπεια, επιχείρηση με οποιαδήποτε δραστηριότητα, π.χ. εμπορική, παροχής υπηρεσιών κλπ., που κατασκευάζει ακίνητο με σκοπό να το εκμεταλλευτεί με τρόπο άλλον εκτός της πώλησης (π.χ. μίσθωση, χρησιμοποίηση ως έδρα ή υποκατάστημα, τουριστικό κατάλυμα κλπ.) αλλά το πουλάει χωρίς προηγουμένως να έχει χρησιμοποιηθεί, οφείλει για την πράξη αυτή (παράδοση του ακινήτου) ΦΠΑ και έχει όλες τις υποχρεώσεις των κατασκευαστικών επιχειρήσεων.

Κατ' επέκταση η επιχείρηση αυτή, θα πρέπει πρώτα να έχει τηρήσει τις υποχρεώσεις των κατασκευαστικών επιχειρήσεων (δήλωση μεταβολών, τήρηση βιβλίου κοστολογίου κλπ.) και μετά να προχωρήσει, εφόσον το επιθυμεί, σε αναστολή και πώληση (χωρίς ΦΠΑ) των αδιάθετων ακινήτων της.

Σημειώνεται ότι στις περιπτώσεις που έχει χορηγηθεί απόφαση αναστολής, υπάρχει υποχρέωση δήλωσης μεταβολής στο φορολογικό μητρώο κατά την έννοια της περ. α της παρ. 3 του άρθρου 10 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν 4174/2013), ως ισχύει εντός της προθεσμίας των 30 ημερών, που ορίζεται στις ως άνω διατάξεις, από τον χρόνο έκδοσης της απόφασης αναστολής. Για τα ακίνητα για τα οποία έχει χορηγηθεί απόφαση αναστολής, ως είδος εγκατάστασης στο έντυπο Μ10 (Δήλωση εγκατάστασης Εσωτερικού), θα αναγράφεται «υπό αναστολή ακίνητο του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α.»

2. Με την παρ. 2 του άρθρου 39 του ν. 4646/2019 ορίζεται ότι ειδικά για τις περιπτώσεις αντιπαροχής, η εργολαβία του υποκειμένου στο φόρο κατασκευαστή οικοδομών προς πώληση προς τον οικοπεδούχο, δεν υπάγεται στον φόρο όταν ο υποκείμενος κατασκευαστής έχει υπαχθεί σε καθεστώς αναστολής του φόρου, σύμφωνα με την παράγραφο 4α του άρθρου 6.

Η ανωτέρω διάταξη καταλαμβάνει τόσο τα εργολαβικά που έχουν συνταχθεί έως την έναρξη ισχύος των διατάξεων περί αναστολής και για τα οποία ο κατασκευαστής επέλεξε την ένταξή του στο καθεστώς αναστολής ΦΠΑ για τα αδιάθετα ακίνητα, όσο και τα εργολαβικά που συντάσσονται μετά την έναρξη ισχύος των διατάξεων και ο κατασκευαστής επιλέγει την υπαγωγή στο καθεστώς αναστολής ΦΠΑ.

Αναλυτικότερα:

Σύμφωνα με την ΑΥΟ ΠΟΛ.1039/2006 χρόνος έκδοσης του στοιχείου παράδοσης κτισμάτων είναι ο χρόνος παράδοσης των κτισμάτων του οικοπεδούχου.

Κατά συνέπεια, εάν η υποχρέωση έκδοσης στοιχείου παράδοσης κτισμάτων προς τον οικοπεδούχο έχει ήδη γεννηθεί για τον υποκείμενο (κατασκευαστική επιχείρηση) πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του ν. 4646/2019 και την ένταξη του στο καθεστώς αναστολής ΦΠΑ, τότε το στοιχείο επιβαρύνεται με ΦΠΑ.

Όπως έχει γίνει δεκτό από την παλιά Δ/ση ΚΒΣ και την Υπηρεσία μας (ενδεικτικά, έγγραφα 1094482/148/0015/2007, 1087335/7806/1347/0014/2007), σε περίπτωση παράδοσης κτισμάτων στον οικοπεδούχο πριν την ολοκλήρωση όλης της οικοδομής, εκδίδεται **αρχικό** στοιχείο παράδοσης κτισμάτων και με την ολοκλήρωση της οικοδομής εκδίδεται **συμπληρωματικό**.

Επομένως, σε περίπτωση που το στοιχείο παράδοσης κτισμάτων, αρχικό ή συμπληρωματικό, όφειλε να έχει εκδοθεί πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων περί αναστολής αλλά και την ένταξη του υποκειμένου κατασκευαστή στο καθεστώς αυτό, το εν λόγω στοιχείο πρέπει να επιβαρυνθεί με ΦΠΑ ανεξάρτητα αν εκδόθηκε κατά τον χρόνο που έπρεπε ή εκπρόθεσμα.

Εάν όμως η υποχρέωση έκδοσης στοιχείου παράδοσης κτισμάτων δεν έχει γεννηθεί μέχρι την έναρξη ισχύος των διατάξεων περί αναστολής αλλά και την ένταξη του κατασκευαστή στο καθεστώς αναστολής, τότε το τιμολόγιο που εκδίδεται δεν επιβαρύνεται με ΦΠΑ, ενώ στις περιπτώσεις αυτές έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 13 του Κώδικα Τελών Χαρτοσήμου και το παραστατικό που εκδίδεται, σύμφωνα με τα ΕΛΠ (ν. 4308/14), από τον εργολάβο προς τον οικοπεδούχο επιβαρύνεται με τέλη χαρτοσήμου 3 % (πλέον ΟΓΑ χαρτοσήμου 20%).

Εξαιρετικά, σε περίπτωση που συντάσσεται εργολαβικό προσύμφωνο αντιπαροχής μετά την οικειοθελή ένταξη του υποκειμένου κατασκευαστή στο καθεστώς αναστολής, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 9 του άρθρου 15.ε του ΚΝΤΧ και το τέλος χαρτοσήμου υπολογίζεται επί της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου, εκτός εάν στο προσύμφωνο αναγράφεται αξία μεγαλύτερη από την αντικειμενική.

3. Με την παρ. 4 του άρθρου 39 ορίζεται ότι για τα ακίνητα που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς αναστολής, το δικαίωμα έκπτωσης του φόρου εισροών, το οποίο προσδιορίζεται σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 31 του Κώδικα ΦΠΑ, δηλ. ανάλογα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο, **αναστέλλεται** καθόλη τη διάρκεια της περιόδου αναστολής. Επομένως οποιαδήποτε εισροή πραγματοποιήσει ο υποκείμενος για την οικοδομή που είναι σε αναστολή δεν θα εκπίπτει κατά το ποσοστό που αφορά τα αδιάθετα ακίνητα για τα οποία έχει χορηγηθεί αναστολή. Επισημαίνεται ότι η αναστολή του δικαιώματος έκπτωσης αφορά **μόνο τα αδιάθετα ακίνητα** του υποκειμένου. Επομένως, αν ο υποκείμενος συνεχίζει να κατασκευάζει οικοδομή από την οποία έχει ήδη πωλήσει κάποια διαμερίσματα ενώ για τα υπόλοιπα της ίδιας οικοδομής, που δεν έχουν ακόμη διατεθεί (αδιάθετα), έχει ζητήσει και πάρει την αναστολή, για μεν τις εισροές που πραγματοποιεί μετά την έκδοση της απόφασης Προϊσταμένου Δ.Ο.Υ. που ισχύει από τον χρόνο υποβολής της αίτησης αναστολής και αφορούν τα ήδη πωληθέντα με ΦΠΑ διαμερίσματα, συνεχίζει να έχει δικαίωμα έκπτωσης ενώ για τις εισροές που πραγματοποιεί και αφορούν τα αδιάθετα διαμερίσματα, για τα οποία έχει πάρει αναστολή, δεν έχει δικαίωμα έκπτωσης. Ο προσδιορισμός του εκπιπτόμενου φόρου ή αντίστοιχα του μη εκπιπτόμενου γίνεται πάντα με την αναλογία των χιλιοστών του διαμερίσματος επί του οικοπέδου. Σε περίπτωση που τα αδιάθετα ακίνητα για τα οποία έχει χορηγηθεί η αναστολή δεν διατεθούν μέχρι το πέρας της περιόδου αναστολής, στις 31/12/2022, τότε παύει η αναστολή του δικαιώματος έκπτωσης και η προθεσμία άσκησης του συνεχίζεται μέχρι τη συμπλήρωση του χρόνου της παραγραφής.

4. Με την παρ. 5 του άρθρου 39 προστέθηκαν εδάφια στην παράγραφο 1 του άρθρου 33 του Κώδικα ΦΠΑ με τα οποία προβλέπεται διακανονισμός του φόρου εισροών που εξέπεσε ο υποκείμενος - κατασκευαστής πριν την απόφαση της αναστολής και παράλληλα εξουσιοδοτείται ο

Υπουργός Οικονομικών, μετά από εισήγηση του Διοικητή της ΑΑΔΕ, να ρυθμίζει τη διαδικασία και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή αυτού.

Με την Απόφαση Υφυπουργού Α. 1013/2020 ορίστηκε η διαδικασία διακανονισμού της έκπτωσης ΦΠΑ για ακίνητα που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς αναστολής.

Ειδικότερα, αναφορικά με τα ανωτέρω επισημαίνεται ότι η υποκείμενη στο φόρο επιχείρηση κατασκευής και πώλησης οικοδομών, η οποία έχει επιλέξει να θέσει τα αδιάθετα ακίνητά της σε καθεστώς αναστολής, έχει την υποχρέωση πριν την παράδοσή τους κατά την έννοια των παρ. 1 και 2α του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ να διακανονίσει τον φόρο που εξέπεσε για την κατασκευή των εν λόγω ακινήτων. Ο φόρος αυτός προσδιορίζεται με βάση 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 το βιβλίο κοστολογίου οικοδομών και όπως αποτυπώνεται στην κατάσταση που υπέβαλε ο υποκείμενος –κατασκευαστής για τα αδιάθετα ακίνητα με την αίτηση αναστολής.

5. Με την παρ. 6 του άρθρου 39 του ν. 4646/2019 αντικαθίσταται η περίπτωση α' της παρ. 4 του άρθρου 36, προκειμένου να συμπεριλάβει στην τήρηση των λογιστικών αρχείων (βιβλίων), την υποχρέωση του υποκειμένου να τηρεί το ειδικό βιβλίο κοστολογίου οικοδομών στο οποίο ή σε ιδιαίτερη μερίδα του οποίου, παρακολουθεί αναλυτικά το κόστος κάθε οικοδομής υπαγόμενης στις διατάξεις του άρθρου 6, ακόμη και αν βρίσκεται σε καθεστώς αναστολής του φόρου.

Σε ότι αφορά το βιβλίο κοστολογίου οικοδομών, η υποχρέωση τήρησής του, περιλαμβάνεται πλέον στο άρθρο 36 του Κώδικα ΦΠΑ και αφορά τόσο τους υποκειμένους που εντάσσονται στο κανονικό καθεστώς ΦΠΑ αναφορικά με τα ακίνητα που κατασκευάζουν και πωλούν όσο και αυτούς που ζητούν και παίρνουν αναστολή σύμφωνα με την παρ. 4^α του άρθρου 6.

6. Με την παρ. 7 του άρθρου 39 του ν. 4646/2019 προστέθηκε παρ. 11α στο άρθρο 38 του Κώδικα ΦΠΑ, σύμφωνα με την οποία ο υποκείμενος στον φόρο που έχει υπαχθεί στην αναστολή, καταβάλλει τον προς διακανονισμό φόρο με έκτακτη δήλωση κατά τον χρόνο της παράδοσης του ακινήτου υπό αναστολή και σε κάθε περίπτωση πριν την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, γονικής παροχής ή δωρεάς του ακινήτου και παράλληλα εξουσιοδοτείται ο Υπουργός Οικονομικών, μετά από εισήγηση του Διοικητή της ΑΑΔΕ, να ρυθμίζει τη διαδικασία και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

Με την Απόφαση Υφυπουργού Α. 1013/2020 ορίστηκε η διαδικασία διακανονισμού της έκπτωσης ΦΠΑ για ακίνητα που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς αναστολής.

Ειδικότερα, επισημαίνεται ότι ο υποκείμενος – κατασκευαστής πριν την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, γονικής παροχής ή δωρεάς υποχρεούται να έχει καταβάλει τον φόρο που έχει εκπέσει για το προς μεταβίβαση ακίνητο. Ο φόρος αυτός καταβάλλεται με την υποβολή έκτακτης δήλωσης σε έντυπη μορφή, με αναγραφή του προς καταβολή ποσού στους κωδικούς 422 και 511 του εντύπου της δήλωσης ΦΠΑ. Η ΔΟΥ, που είναι αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης, σύμφωνα με την ανωτέρω απόφαση Υφυπουργού, επιβεβαιώνει την ορθή αναγραφή του φόρου λαμβάνοντας υπόψη στο στάδιο αυτό το ποσό του φόρου που έχει αποτυπωθεί ανά ιδιοκτησία στην κατάσταση αδιάθετων ακινήτων.

Σημειώνεται ότι ο φόρος που οφείλεται λόγω διακανονισμού καταβάλλεται εφάπαξ και οπωσδήποτε πριν από την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, γονικής παροχής ή δωρεάς. Για τον μη υπολογισμό τόκων εκπρόθεσμης υποβολής «συστημικά», ως καταληκτική προθεσμία για την καταβολή του φόρου θα τίθεται η 31/12/2022, **χωρίς η παραπάνω ημερομηνία να αναιρεί την υποχρέωση για καταβολή του φόρου πριν την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, γονικής παροχής ή δωρεάς.**

Επιπλέον, επισημαίνεται ότι για να βεβαιωθεί ότι ο φόρος έχει εξοφληθεί πρέπει να ακολουθείται η διαδικασία της Απόφασης Α. 1013/2020, καθώς η Φορολογική Διοίκηση ενημερώνεται για την εξόφληση με τη συγκεκριμένη διαδικασία που ορίζεται στην ανωτέρω Απόφαση και δεν αρκεί η προσκόμιση δικαιολογητικών όπως εντολή μεταφοράς, εντολή πληρωμής κλπ. Αυτό σημαίνει ότι πρέπει να λαμβάνεται υπόψη από τους υποκειμένους ο αναγκαίος χρόνος που μπορεί να

μεσολαβεί πριν την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, γονικής παροχής ή δωρεάς για την αποφυγή καθυστερήσεων και προστριβών.

Σε περίπτωση που απαιτείται να καταβληθεί ο φόρος που οφείλεται λόγω διακανονισμού την ίδια ημέρα με την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, γονικής παροχής ή δωρεάς, η πληρωμή δύναται να πραγματοποιηθεί με τη χρήση καρτών πληρωμών μέσω της υπηρεσίας, «Προσωποποιημένη Πληροφόρηση» του TAXISnet, στη διαδικτυακή πύλη της Α.Α.Δ.Ε., www.aade.gr, σύμφωνα με τις διατάξεις της με αρ. ΠΟΛ. 1071/16-4-2018 (ΦΕΚ 1363/Β/19-04-2018) Απόφαση Διοικητή ΑΑΔΕ. Εφόσον η συναλλαγή ολοκληρωθεί με επιτυχία, με αυτόν τον τρόπο πληρωμής η οφειλή πιστώνεται άμεσα.

Περαιτέρω υπενθυμίζουμε ότι σε εξαιρετικές περιπτώσεις μη δυνατότητας καταβολής του φόρου στους φορείς εισπραξης (Τράπεζες ή ΕΛ.ΤΑ.) δύναται η καταβολή της οφειλής να διενεργηθεί και στη Δ.Ο.Υ. κατά την κρίση του αρμόδιου προϊσταμένου, με την έκδοση διπλότυπου αποδεικτικού εισπραξης τύπου Α, σύμφωνα με παρ. 3 του άρθρου 1 της με αριθ. ΠΟΛ. 1212/23.11.2012 Α.Υ.Ο. (Β΄3338) «Πληρωμή βεβαιωμένων στις Δ.Ο.Υ. ατομικών οφειλών σε πιστωτικά ιδρύματα και στα ΕΛ.ΤΑ.», όπως ισχύει.

7. Διευκρινίσεις αναφορικά με τις δηλώσεις Φ.Π.Α. και λοιπά θέματα

I) Οι υποκείμενοι στον φόρο, που έχουν ενταχθεί στο καθεστώς αναστολής ΦΠΑ για τα ακίνητα του άρθρου 6, εξακολουθούν να υποβάλλουν δηλώσεις ΦΠΑ. Με την υποβολή των δηλώσεων οι υποκείμενοι εκπίπτουν κανονικά τις εισροές που αναλογούν στα ακίνητα που έχουν ήδη διατεθεί με ΦΠΑ και συνεχίζουν να κατασκευάζονται, εφόσον υπάρχουν τέτοια, ενώ δεν εκπίπτουν τις εισροές που αναλογούν στα ακίνητα υπό αναστολή, είτε αυτά έχουν διατεθεί είτε όχι, όπως αντίστοιχα δεν εκπίπτουν τον φόρο εισροών που αναλογεί σε ακίνητα που έχουν διατεθεί ως πρώτη κατοικία κλπ. Αυτονόητο είναι ότι οι υποκείμενοι που έχουν και άλλη φορολογητέα δραστηριότητα ή άλλη απαλλασσόμενη χωρίς δικαίωμα έκπτωσης δραστηριότητα εκπίπτουν ή δεν εκπίπτουν αντίστοιχα τον φόρο εισροών που αντιστοιχεί στις δραστηριότητες αυτές και εφαρμόζουν το κλάσμα της Pro-rata για τις κοινές εισροές τους, όπως όλες οι επιχειρήσεις/υποκείμενοι που έχουν κοινές εισροές για πράξεις φορολογητές και απαλλασσόμενες χωρίς δικαίωμα έκπτωσης.

II) Ο φόρος που οφείλεται και καταβάλλεται λόγω διακανονισμού καταχωρείται στη δήλωση Φ.Π.Α. της φορολογικής περιόδου που αυτός καταβλήθηκε με αναγραφή του οφειλομένου ποσού στον κωδικό 422 (Λοιπά αφαιρούμενα Ποσά) και του καταβληθέντος ποσού στον κωδικό 402 (Λοιπά προστιθέμενα ποσά) του εντύπου της δήλωσης Φ.Π.Α., ανεξάρτητα από τον χρόνο υποβολής της έκτακτης δήλωσης και τον χρόνο παράδοσης του ακινήτου.

III) Για τις παραδόσεις ακινήτων τα οποία τελούν σε καθεστώς αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ, η αξία της παράδοσης καταχωρείται στον κωδικό 310 (εκροές απαλλασσόμενες και εξαιρούμενες χωρίς δικαίωμα έκπτωσης) της δήλωσης ΦΠΑ.

Στον κωδ. 906 (πωλήσεις α΄ κατοικίας) καταχωρείται ανά φορολογική περίοδο εκτός της αξίας των πωλήσεων που αφορούν α΄ κατοικία από οικοδομή υπαγόμενη σε ΦΠΑ και η αξία της παράδοσης ακινήτου που είναι σε καθεστώς αναστολής.

Παράδειγμα 1

Στις 17.2.2020 κατασκευαστική επιχείρηση που τηρεί διπλογραφικά βιβλία παραδίδει ακίνητο που έχει τεθεί σε αναστολή έναντι τιμήματος 100.000 ευρώ.

Για τον διακανονισμό της έκπτωσης του φόρου εισροών που αναλογεί στο ακίνητο αυτό έχει υποβληθεί στις 10.2.2020 έκτακτη δήλωση με ποσό προς καταβολή 20.000 και ο φόρος αυτός καταβλήθηκε 12.2.2020.

Στην δήλωση Φ.Π.Α. της φορολογικής περιόδου 1.2.2020-29.2.2020 η κατασκευαστική επιχείρηση πρέπει να αναγράψει:

Στον κωδ. 310 την αξία της παράδοσης του ακινήτου που είναι σε καθεστώς αναστολής (100.000).

Στον κωδ. 402 τον φόρο που καταβλήθηκε (20.000).

Στον κωδ. 422 το ποσό που οφείλεται λόγω του διακανονισμού και καταβλήθηκε (20.000).

Στον κωδ. 906 την αξία της παράδοσης ακινήτου που είναι σε καθεστώς αναστολής (100.000).

Παράδειγμα 2

Στις 7.7.2020 κατασκευαστική επιχείρηση που τηρεί απλογραφικά βιβλία παραδίδει ακίνητο που έχει τεθεί σε αναστολή έναντι τιμήματος 130.000 ευρώ.

Για τον διακανονισμό της έκπτωσης του φόρου εισροών που αναλογεί στο ακίνητο αυτό έχει υποβληθεί στις 10.3.2020 έκτακτη δήλωση με ποσό προς καταβολή 25.000 και ο φόρος αυτός καταβλήθηκε 20.4.2020.

Στην δήλωση Φ.Π.Α. της φορολογικής περιόδου 1.4.2020-30.6.2020 η κατασκευαστική επιχείρηση πρέπει να αναγράψει στον κωδ. 422 το ποσό που οφείλει λόγω διακανονισμού και καταβλήθηκε (25.000) και στον κωδ. 402 τον φόρο που καταβλήθηκε (25.000).

Στην δήλωση Φ.Π.Α. της φορολογικής περιόδου 1.7.2020-30.9.2020 η κατασκευαστική επιχείρηση πρέπει να αναγράψει στον κωδ. 310 την αξία της παράδοσης του ακινήτου που είναι σε καθεστώς αναστολής (130.000) ομοίως και στον κωδ. 906.

IV) Στην περίπτωση που ο υποκείμενος έχει ενταχθεί σε καθεστώς αναστολής για τα αδιάθετα ακίνητά του και κατά την διάρκεια της αναστολής ανακύψει περίπτωση ιδιοκατοίκησης, παράδοσης σε μη φορολογητέα δραστηριότητα του ιδίου υποκειμένου, μίσθωση, δωρεάν παραχώρηση της χρήσης ή χρησιμοποίηση για οποιονδήποτε σκοπό ξένο προς την επιχείρηση (άρθρο 7 παρ. 2 γ' του Κώδικα ΦΠΑ), ο φόρος που οφείλεται για τον διακανονισμό της έκπτωσης που έχει πραγματοποιηθεί περιλαμβάνεται στην δήλωση ΦΠΑ της περιόδου που πραγματοποιείται η παράδοση κατά τα ανωτέρω, στην οποία δήλωση καταχωρούνται τα ποσά των διακανονισμών των εκπτώσεων στον κωδικό «422 – λοιπά αφαιρούμενα ποσά».

V) Σημειώνεται ότι τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο που έχει σχηματιστεί έως την υπαγωγή σε αναστολή δύναται να ζητηθεί προς επιστροφή σύμφωνα με την ισχύουσα διαδικασία περί επιστροφής ΦΠΑ.

Παράδειγμα

Έστω κατασκευαστική επιχείρηση που τηρεί απλογραφικά βιβλία, στη δήλωση ΦΠΑ της φορολογικής περιόδου 1.10.2019-31.12.2019 έχει ποσό προς έκπτωση 100.000. Στις 15/2/2020 αιτείται και της χορηγείται αναστολή.

Στις 17.3.2020 παραδίδει ακίνητο (που έχει τεθεί σε αναστολή) έναντι τιμήματος 150.000 ευρώ.

Για τον διακανονισμό της έκπτωσης του φόρου εισροών που αναλογεί στο ακίνητο αυτό έχει υποβληθεί στις 10.3.2020 έκτακτη δήλωση με ποσό προς καταβολή 30.000 και ο φόρος αυτός καταβλήθηκε 12.3.2020.

Στην δήλωση ΦΠΑ της φορολογικής περιόδου 1.1.2020-31.3.2020 η κατασκευαστική επιχείρηση πρέπει να αναγράψει στον κωδ. 310 την αξία της παράδοσης του ακινήτου που είναι σε καθεστώς

αναστολής (150.000) ομοίως και στον κωδ. 906, στον κωδ. 422 το ποσό που οφείλει λόγω διακανονισμού και καταβλήθηκε (30.000) και στον κωδ. 402 τον φόρο που καταβλήθηκε (30.000).

Ο κωδικός 401 της δήλωσης αυτής θα έχει το ποσό που προέρχεται ως πιστωτικό από την προηγούμενη φορολογική περίοδο (δηλ. 100.000) το οποίο μπορεί είτε να μεταφερθεί στην επόμενη περίοδο είτε να ζητηθεί προς επιστροφή.

**Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**

Γ. ΠΙΤΣΙΛΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

1. Αποδέκτες Πίνακα Γ', εκτός του αριθ. 2.
2. Διεύθυνση Στρατηγικής Τεχνολογιών Πληροφορικής (ΔΙ.Σ.ΤΕ.ΠΛ.) για ανάρτηση στην ιστοσελίδα της ΑΑΔΕ και στην Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη της ΑΑΔΕ.

II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Αποδέκτες Πίνακα Α' μόνο ο αριθ.1
2. Αποδέκτες Πίνακας Β'
3. Αποδέκτες Πίνακα Γ', μόνο ο αριθ. 2.
4. » » Ζ'
5. » » Η'
6. » » Θ' μόνο οι αριθ.4 περ. β (με την υποχρέωση του Υπουργείου Δικαιοσύνης να ενημερώσει όλους τους φορείς αρμοδιότητάς του), 10, 17 και 18.
7. Αποδέκτες Πίνακα ΙΒ'
8. Αποδέκτες Πίνακα ΙΖ'
9. Αποδέκτες Πίνακα ΚΑ'
10. Γραφείο Υπουργού Οικονομικών.
11. Γραφείο Υφυπουργού Οικονομικών κ. Βεσυρόπουλου
12. Γραφείο Γενικής Γραμματέως Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας

III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο Διοικητή ΑΑΔΕ.
2. Γραφείο κ. κ. Γενικών Διευθυντών