

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: *Ειδικό έντυπο απολογιστικού κόστους οικοδομής.*
Σχετικό: *Το με αρ.πρωτ.1083443/7053/1343/0014/ΠΟΛ.1111/22.9.2006*
έγγραφο Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών.

Σας κοινοποιούμε το άνω έγγραφο του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, σχετικά με οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής του ειδικού εντύπου απολογιστικού κόστους οικοδομής, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίση

Πολυξένη Παρατήρα

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ Αθήνα 22 Σεπτεμβρίου 2006
ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ Αρ.Πρωτ.1083443/7053/1343/0014
Δ/ΝΣΗ 14^η ΦΠΑ
ΤΜΗΜΑ Α΄ ΠΟΛ. 1111

Ταχ. Δ/νση : Σίνα 2 - 4 ΠΡΟΣ: ως Π.Δ.
Ταχ. Κώδ. : 106 72 Αθήνα
Πληροφ. :
Τηλέφωνο : 210-3647202-5
FAX : 210-3645413
Email : fpa-a1@ky.vpoik.gr

ΘΕΜΑ: «Οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής του ειδικού εντύπου απολογιστικού κόστους οικοδομής».

Για την ομοιόμορφη εφαρμογή της Απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών 1073027/4380/902/ΠΟΛ.1105/8-8-2006, «Τύπος, περιεχόμενο, τρόπος και διαδικασία υποβολής του ειδικού εντύπου απεικόνισης απολογιστικού κόστους της οικοδομής και κατανομής αυτού στις επί μέρους ιδιοκτησίες» παρέχονται οι ακόλουθες διευκρινίσεις.

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 οικοδομής» 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 ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

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 σε ποσοστό επί τοις χιλίοις σύμφωνα με την αντιστοιχία των ιδιοκτησιών στα χιλιοστά του οικοπέδου.

Η συμπλήρωση του ειδικού εντύπου του απολογιστικού κόστους οικοδομής γίνεται ως ακολούθως :

1^η σελίδα του εντύπου

Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται:

- η αρμόδια Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται η υπό ανέγερση οικοδομή, δηλαδή η Δ.Ο.Υ. του υποκαταστήματος π.χ. IB ΑΘΗΝΩΝ
 - ο κωδικός της Δ.Ο.Υ. του υποκαταστήματος 1112
 - η Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου, π.χ. Δ.Ο.Υ. Α' ΑΘΗΝΩΝ
 - ο κωδικός της Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου 1101
- Εάν η Δ.Ο.Υ. της έδρας και του υποκαταστήματος (ακινήτου) είναι η ίδια αναγράφεται και στις δύο ενδείξεις η ίδια Δ.Ο.Υ.. Οι κωδικοί των Δ.Ο.Υ. συμπληρώνονται από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ.

Διαγραμμίζονται με X τα αντίστοιχα πεδία:

- εάν το έντυπο υποβάλλεται ως αρχικό
- εάν το έντυπο υποβάλλεται ως τροποποιητικό.

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

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

- ο αύξων αριθμός καταχώρησης από το «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ», ο οποίος είναι ο ίδιος με αυτόν που έχει δοθεί στο έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους, με την προσθήκη της ένδειξης Α και
- η ημερομηνία παραλαβής του ειδικού εντύπου του απολογιστικού κόστους οικοδομής.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ

Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται:

- το επώνυμο (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο) ή η επωνυμία (εάν πρόκειται για νομικό πρόσωπο)
- ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
- το όνομα του υποκειμένου (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο)
- το όνομα πατρός του υποκειμένου (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο)
- ο αριθμός ταυτότητας του υποκειμένου (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο)
- η διεύθυνση της έδρας του υποκειμένου.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται:

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

Στα αντίστοιχα πεδία

διαγραμμαμίζεται με x ανάλογα με τον τρόπο κτήσης του οικοπέδου:

- Εάν έχει γίνει με αγορά
- Εάν πρόκειται για αντιπαροχή
- Εάν έχει προέλθει από άλλη αιτία (π.χ. κληρονομιά, γονική παροχή, παραχωρητήριο κ.λ.π.)

2^η σελίδα

ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

A. ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ

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

Στη στήλη «ποσό» αναγράφονται:

- το κόστος κτήσης του οικοπέδου (όπως αυτό αναφέρεται στην Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών 1024754/187/0015/ΠΟΛ 1039/9-3-2006 και την εγκύκλιο ΠΟΛ.1067/2006,
- ο φόρος μεταβίβασης (Φ.Μ.Α.) που αναλογεί στην απόκτηση του οικοπέδου,
- οι αμοιβές των δικηγόρων που καταβλήθηκαν για την εν λόγω οικοδομή π.χ. για τον έλεγχο τίτλων, παράσταση στο συμβόλαιο αγοράς του οικοπέδου,

- οι αμοιβές των συμβολαιογράφων για πράξεις πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας (π.χ. απόκτηση οικοπέδου, εργολαβικό προσύμφωνο, σύσταση ιδιοκτησίας),
- ποσά που καταβλήθηκαν στο υποθηκοφυλακείο για μεταγραφές συμβολαίων πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας,
- ποσά των εξόδων τραπεζών που αφορούν την εν λόγω οικοδομή,
- ποσά που έχουν καταβληθεί ως μεσιτικά π.χ. για την αγορά του οικοπέδου κ.λ.π.,
- οι αμοιβές μηχανικών π.χ. για τις μελέτες, την έκδοση της οικοδομικής άδειας, την επίβλεψη κ.λ.π.,
- τα ποσά των αποσβέσεων των μηχανημάτων , αυτοκινήτων κ.λ.π. που χρησιμοποιούνται στη συγκεκριμένη οικοδομή,

Στις υπόλοιπες σειρές αναγράφονται ποσά γενικών δαπανών ή επιβαρύνσεων που αφορούν την οικοδομή και δεν αναφέρονται παραπάνω π.χ. δημοτικά τέλη, ΚΗ΄ ψήφισμα, εισφορές, τέλη ΔΕΚΟ κ.λ.π.

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

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

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

B. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ

Κατασκευαστικό κόστος είναι το κόστος των υλικών, των πρώτων και βοηθητικών υλών, των εργασιών κατασκευής (μισθοδοσία, εισφορές ΙΚΑ, υπεργολαβίες κ.λ.π.).

Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται:

Οι παρακάτω ενδείξεις συμπληρώνονται με βάση το τηρούμενο βιβλίο κοστολογίου ως εξής :

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

- Το σύνολο της αξίας της λήψης υπηρεσιών οι οποίες δεν έχουν επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α. (ή δεν παρέχεται γι'αυτές δικαίωμα έκπτωσης),
- Το σύνολο της μισθοδοσίας και των εργοδοτικών εισφορών,
- Το σύνολο των παραπάνω ενδείξεων ως σύνολο Β,
- Το Γενικό σύνολο των ενδείξεων Σύνολο Α και Σύνολο Β.

Επίσης συμπληρώνονται ως πληροφοριακά στοιχεία τα παρακάτω:

- α) Ο Φ.Π.Α. που έχουν επιβαρυνθεί οι αγορές για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης,
- β) Ο Φ.Π.Α. με τον οποίο έχουν επιβαρυνθεί οι λήψεις υπηρεσιών για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης,
- γ) Στο πεδίο β1 το σύνολο των παραπάνω ποσών του Φ.Π.Α. εισροών της οικοδομής,
- δ) Η αξία παράδοσης κτισμάτων που παραδίδονται στον οικοπεδούχο σε περίπτωση αντιπαροχής όπως αυτή προκύπτει από το «στοιχείο παράδοσης κτισμάτων».

3^η Σελίδα

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΙΣ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ

Αναγράφονται ανά στήλη τα εξής:

Στήλη 1: ο αύξων αριθμός

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Σε τέτοιες περιπτώσεις κρίνεται σκόπιμο στην στήλη 6 να γράφεται το ποσοστό ως κλάσμα π.χ. 80/800.

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

Παράδειγμα

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

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

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

Το ειδικό έντυπο του απολογιστικού κόστους οικοδομής αφού υπογραφεί στην πρώτη σελίδα από τον υποκείμενο και το λογιστή υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα στο τμήμα Εμμέσων και Ειδικών Φόρων της Δ.Ο.Υ. του ακινήτου (υποκαταστήματος).

Ο υπάλληλος του τμήματος αφού ελέγξει και παραλάβει το ειδικό έντυπο, το καταχωρεί στο «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ

ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ» στη δεύτερη γραμμή της ίδιας σειράς από εκείνη που είχε καταχωρηθεί το ειδικό έντυπο προϋπολογιστικού κόστους της συγκεκριμένης οικοδομής και επιστρέφει στον υποκείμενο θεωρημένο το τρίτο αντίτυπο.

Σε περίπτωση που η Δ.Ο.Υ, της έδρας του υποκειμένου είναι διαφορετική από τη Δ.Ο.Υ. υποβολής του εντύπου (υποκαταστήματος), το ένα θεωρημένο αντίτυπο διαβιβάζεται άμεσα στη Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου.

Στο «βιβλίο καταχώρησης» καταχωρούνται τα ειδικά έντυπα ως ακολούθως:

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

Στήλη 11: η ημερομηνία υποβολής

Στήλη 12 : Το συνολικό απολογιστικό κόστος.

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ**

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ**