

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Τήρηση βιβλίου κοστολογίου οικοδομών από τον επιτηδευματία που ασχολείται με την κατασκευή και πώληση οικοδομών – Έκδοση ειδικού στοιχείου παράδοσης κτισμάτων στον οικοπεδούχο.

Σας διαβιβάζουμε την με αριθμ.πρωτ.1024754/187/0015/
ΠΟΛ.1039/9.3.2006 Απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας και
Οικονομικών που αφορά το άνω σχετικό θέμα, για να λάβετε
γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ευάγγελος Σαρρής

Χριστίνα Φαρδή

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ &
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

1. Δ/ΝΣΗ 15^Η ΒΙΒΛΙΩΝ & ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΤΜΗΜΑΤΑ Α΄-Β΄

2. Δ/ΝΣΗ 14^Η ΦΠΑ

ΤΜΗΜΑ Α΄

Αθήνα, 9 Μαρτίου 2006
Αρ.Πρωτ:1024754/187/0015

ΠΟΛ.:1039

Ταχ. Δ/ση: Καρ. Σερβίας 10

Τ.Κ. 101 84 Αθήνα

Τηλέφωνο: 210-3647202-5

210-3638878

210-3610065

ΠΡΟΣ: Ως Π.Δ.

ΘΕΜΑ: «Τήρηση βιβλίου κοστολογίου οικοδομών από τον επιτηδευματία που ασχολείται με την κατασκευή και πώληση οικοδομών - Έκδοση ειδικού στοιχείου παράδοσης κτισμάτων στον οικοπεδούχο».

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις της υποπερίπτωσης γη΄ της περίπτωσης γ΄ και της περίπτωσης στ΄ του άρθρου 38 του Π.Δ. 186/1992 (Φ.Ε.Κ. 84 Α΄), όπως ισχύουν.

2. Τις διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. (Ν.2859/2000/ΦΕΚ 248Α΄) όπως ισχύει μετά τον Ν.1427/2005(ΦΕΚ 312Α΄)

3. Τις διατάξεις της περίπτωσης δ΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 19 και της παραγράφου 2 του άρθρου 59 του Κώδικα Φ.Π.Α.

4. Την 37930/Δ10Ε1264/14-10-2005 (ΦΕΚ 14232 Β΄) κοινή Απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών περί «Καθορισμού αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Οικονομίας & Οικονομικών».

5. Την αναγκαιότητα παρακολούθησης του κόστους κατασκευής κάθε οικοδομής για την διενέργεια των απαραίτητων ελεγκτικών επαληθεύσεων διασφάλισης της ορθής απόδοσης του Φ.Π.Α. στις νέες οικοδομές.

6. Ότι δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

1. Την τήρηση θεωρημένου βιβλίου με τίτλο «βιβλίο κοστολογίου οικοδομών» από τον επιτηδευματία που πραγματοποιεί κατασκευές και πωλήσεις οικοδομών, για κάθε "οικοδομή" που υπάγεται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. (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 αποπεράτωση της. Κόστος «οικοδομής» θεωρείται ακόμη και η αξία του οικοπέδου ανεξάρτητα από τον τρόπο απόκτησής του, οι αποσβέσεις των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιούνται για την ανέγερσή της καθώς και κάθε άλλη δαπάνη που πραγματοποιείται για την ανέγερση της «οικοδομής».

Στην περίπτωση που οι παραπάνω δαπάνες πραγματοποιούνται για περισσότερες από μία «οικοδομές» η αξία της δαπάνης που αφορά κάθε «οικοδομή» βρίσκεται με βάση την πραγματική διάθεση αυτών και σε περίπτωση που υπάρχει δυσχέρεια προσδιορισμού της πραγματικής διάθεσης, με επιμερισμό της αξίας της δαπάνης ανάλογα με την συνολική επιφάνεια κάθε «οικοδομής».

Β) Στο βιβλίο κοστολογίου οικοδομών ή στη μερίδα του βιβλίου που τηρείται για κάθε «οικοδομή» καταχωρούνται διακεκριμένα:

α) Το είδος, ο αύξων αριθμός και η ημερομηνία έκδοσης ή λήψης του δικαιολογητικού εγγραφής της δαπάνης καθώς και η γενική περιγραφή της δαπάνης.

Δικαιολογητικό εγγραφής της δαπάνης αποτελεί κατά περίπτωση το στοιχείο που προβλέπεται από τις διατάξεις του Κ.Β.Σ. ή δημόσιο έγγραφο ή άλλο πρόσφορο αποδεικτικό στοιχείο.

Για τη δαπάνη που πραγματοποιείται και αφορά περισσότερες από μία «οικοδομές» και εμφανίζεται στο ίδιο φορολογικό στοιχείο του ΚΒΣ ή δημόσιο έγγραφο ή άλλο πρόσφορο αποδεικτικό στοιχείο, δικαιολογητικό εγγραφής αποτελεί αθεώρητο λογιστικό σημείωμα επιμερισμού της με μνεία του είδους και της αξίας της δαπάνης αυτής,

καθώς και του είδους, του αύξοντος αριθμού και της ημερομηνίας των δικαιολογητικών που αφορούν την επιμεριζόμενη δαπάνη. Ο προσδιορισμός της αξίας 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 κάθε ενός 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 την μεταβίβαση κάθε ιδιοκτησίας.

Ειδικά ο επιμερισμός των αποσβέσεων μπορεί να γίνεται μία φορά στο τέλος της χρήσης με ημερομηνία την ημερομηνία λήξης της χρήσης και μέχρι την προθεσμία κλεισίματος του ισολογισμού ή την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος κατά περίπτωση και όχι αργότερα από την ολοκλήρωση της «οικοδομής» όταν αυτή ολοκληρώνεται στη διάρκεια της χρήσης.

β) Η αξία των δαπανών που βαρύνονται με Φ.Π.Α.

γ) Ο Φ.Π.Α. των δαπανών αυτών.

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

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

Οι αναλογούσες αποσβέσεις καταχωρούνται κατά περίπτωση μέχρι το κλείσιμο του ισολογισμού ή την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος και όχι αργότερα από την 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 Φ.Π.Α. 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 την δημοσίευσή της.

2. Την έκδοση θεωρημένου διπλότυπου στοιχείου με τίτλο «Παράδοση Κτισμάτων» από την κατασκευάστρια επιχείρηση στον κύριο του οικοπέδου για κάθε οικοδομή που υπάγεται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. και ανεγείρεται επί οικοπέδου τρίτου με το σύστημα της αντιπαροχής, με την ολοκλήρωση της παράδοσης των κτισμάτων στον οικοπεδούχο, στο περιεχόμενο του οποίου αναγράφονται τα εξής :

α) Τα πλήρη στοιχεία του κυρίου του οικοπέδου (ονοματεπώνυμο ή επωνυμία, δ/νση έδρας ή κατοικίας, Α.Φ.Μ. και Δ.Ο.Υ. έδρας ή φορολογίας),

β) Η αξία των παραδιδόμενων κτισμάτων στον κύριο του οικοπέδου από τον εργολάβο κατασκευαστή,

γ) Ο Φ.Π.Α. που αναλογεί.

3. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ