

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Οδηγίες συμπλήρωσης της νέας δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου
Σχετικό: Το με αριθμ.πρωτ.104261/3111/696/0014/ΠΟΛ.1070/4-5-2006
έγγραφο του Υπουργείου Οικονομίας

Σας διαβιβάζουμε την άνω σχετική εγκύκλιο που δίνει οδηγίες συμπλήρωσης του ειδικού εντύπου των δηλώσεων μεταβίβασης ακινήτου, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρυσάλα-Μπιλίσση

Πολυξένη Παρατήρα

ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΩΣ ΕΠΕΙΓΟΥΣΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝ. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
-14^η Δ/νση ΦΠΑ
Τμήμα Α'
-13^η Διεύθυνση Φορ. Κεφαλαίου
Τμήμα Β

Αθήνα, 4 Μαΐου 2006

ΠΟΛ. 1070

Αρ.Πρωτ.:1042614/3111/ 696/0014

Ταχ. Δ/νση : Σίνα 2-4
Ταχ. Κωδ. : 106 72 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες :
Τηλέφωνο : 210 3647202-5
Fax : 210 3645413
e-mail : fpa-a1@ky.ypoik.gr

ΠΡΟΣ: Π.Δ.

ΘΕΜΑ: Οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής της «δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου»

Ι) ΓΕΝΙΚΑ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3427/2005 στην περίπτωση μεταβίβασης νεόδμητου ακινήτου που υπάγεται σε ΦΠΑ, ο φόρος καταβάλλεται με Ειδική Δήλωση.

Με την Α.Υ.Ο. 1031379/178/35/0014/27.3.2006 ΠΟΛ.1053/2006, καθορίστηκε ο τύπος, το περιεχόμενο, ο τρόπος, ο χρόνος και η διαδικασία υποβολής της Ειδικής Δήλωσης για τη μεταβίβαση ακινήτου.

Το ίδιο έντυπο υποβάλλεται είτε ως «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» είτε ως «Δήλωση ΦΜΑ» ανάλογα με τη φορολογία που υπάγεται η παράδοση του ακινήτου.

Για κάθε μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας υποβάλλεται ξεχωριστή δήλωση.

Στην περίπτωση που υποβάλλεται ως «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ», παρέχονται οι ακόλουθες διευκρινίσεις για την ομοιόμορφη εφαρμογή της Α.Υ.Ο. ΠΟΛ 1053/2006:

II) ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ «ΕΙΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ ΦΠΑ»

Α' σελίδα του εντύπου:

- Αναγράφεται στο αντίστοιχο πεδίο η αρμόδια Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο.
- Διαγραμμίζεται με X το αντίστοιχο τετραγωνίδιο αν η δήλωση υποβάλλεται ως αρχική ή τροποποιητική.

Σημειώνεται ότι τροποποιητική «Ειδική Δήλωση» μπορεί να υποβληθεί πριν την ολοκλήρωση της ελεγκτικής διαδικασίας που προβλέπεται από την Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1054/2006 π.χ. λόγω διόρθωσης στοιχείων των συμβαλλόμενων, περιγραφής του ακινήτου κλπ.

Αναγράφεται στα αντίστοιχα πεδία από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ.:

- ο αύξων αριθμός και η ημερομηνία καταχώρησης της δήλωσης από το «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ» κατά την κατάθεσή της.
- ο αύξων αριθμός καταχώρησης της Ειδικής Δήλωσης, από το «ΒΙΒΛΙΟ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ», μετά το πέρας της ελεγκτικής διαδικασίας που προβλέπεται από την ΑΥΟ ΠΟΛ 1054/2006.
- η ημερομηνία υποβολής της Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ από το «ΒΙΒΛΙΟ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ».

Οι ενδείξεις του ιδίου πλαισίου, ημερομηνία φορολογίας, Αριθμός Σχετ. δήλωσης / έτος και Δ.Ο.Υ. συμπληρώνονται στην περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου που υπάγεται σε ΦΜΑ.

- Διαγραμμίζεται με X το αντίστοιχο τετραγωνίδιο εφόσον πρόκειται για «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ».
- Αναγράφεται το είδος της συναλλαγής, π.χ. μεταβίβαση ακινήτου, αυτοπαράδοση κ.λ.π. Σημειώνεται ότι «οι κωδικοί της συναλλαγής» του πίνακα της πρώτης σελίδας θα χρησιμοποιηθούν σε μεταγενέστερο στάδιο μηχανογραφικής παραλαβής της δήλωσης και προς το παρόν παρέλκει η αναγραφή των εν λόγω κωδικών.
- Αναγράφονται τα στοιχεία του συμβολαιογράφου, ονοματεπώνυμο, αριθμός Φορολογικού Μητρώου, διεύθυνση, τηλέφωνο.
- Αναγράφονται στα αντίστοιχα πεδία:
 - ο το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο,
 - ο αριθμός και η ημερομηνία αδείας της οικοδομής,

- ο η αρμόδια πολεοδομική αρχή (από την οποία εξεδόθη η άδεια οικοδομής),
- ο ο υποκείμενος στο φόρο πωλητής (και σε καμία περίπτωση δεν αναγράφεται ο αγοραστής),
- ο ο Α.Φ.Μ του υποκειμένου,
- ο η Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου,
- ο ο αύξων αριθμός του υποκαταστήματος όπως αυτός εμφανίζεται στη βεβαίωση που χορηγείται από τη Δ.Ο.Υ. όταν υποβάλλεται δήλωση έναρξης υποκαταστήματος.

Β΄- Γ΄ σελίδα του εντύπου (ενιαία μεσαία σελίδα):

- 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.
- Στην περίπτωση που η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» υποβάλλεται για παράδοση εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας ή της ψιλής κυριότητας, συμπληρώνονται οι σχετικές ενδείξεις για τον επικαρπωτή.

Συμπλήρωση του πίνακα με τις αξίες για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού:

- Η αντικειμενική αξία του κτίσματος αναγράφεται στην στήλη «**αντικειμενική (α)**». Η αναγραφή της αξίας σε αυτή τη στήλη γίνεται από τον υποκείμενο.
- Η αξία προεκτίμησης του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. για το οικόπεδο (σύμφωνα με τη Α.Υ.Ο. ΠΟΛ 1054/2006) αναγράφεται στη στήλη «**προσωρινή (γ)**».
- Το άθροισμα αυτών των δύο ποσών στη στήλη «**συνολική αξία (α)+(γ)**».

Η αναγραφή της αξίας στις στήλες (γ) και (α)+(γ) γίνεται από τον αρμόδιο υπάλληλο της Δ.Ο.Υ.

Το «ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝ ΤΙΜΗΜΑ» και το «ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ή ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ» αναλόγως με το στάδιο κατασκευής, συμπληρώνονται στα πεδία του πίνακα με τις αξίες που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού.

Συμπλήρωση του πίνακα με τις αξίες των ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού:

Αναγράφονται στα αντίστοιχα πεδία:

- ο Η αντικειμενική αξία ολοκλήρου του μεταβιβαζόμενου εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου (πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας κ.λ.π.) όπως αυτή έχει προσδιορισθεί στα έντυπα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας.
- ο Η αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ποσοστού του ακινήτου στην περίπτωση που δεν μεταβιβάζεται ολόκληρο το ακίνητο αλλά ποσοστού αυτού εξ αδιαιρέτου, π.χ. του 50% του ακινήτου.
- ο Το τίμημα που έλαβε ή πρόκειται να λάβει ο υποκείμενος από τον αγοραστή για την μεταβίβαση του ακινήτου.
- ο Ο χρόνος κτήσης του ακινήτου δεν αναγράφεται όταν η δήλωση υποβάλλεται ως «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ».
- ο Το προϋπολογιστικό κόστος που αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο όπως αυτό προκύπτει από το υποβληθέν έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους, εφόσον δεν έχει υποβληθεί έντυπο απεικόνισης απολογιστικού κόστους.
- ο Το απολογιστικό κόστος που αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο όπως προκύπτει από το έντυπο απεικόνισης του απολογιστικού κόστους. Η ένδειξη αυτή συμπληρώνεται μόνο στην περίπτωση που έχει υποβληθεί το έντυπο του απολογιστικού κόστους διότι έχει τελειώσει η οικοδομή ή έχει παρέλθει η πενταετία από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής αδείας.

Στην περίπτωση μεταβίβασης ψιλής κυριότητας, επικαρπίας ή σύστασης προσωπικής δουλείας το προϋπολογιστικό ή απολογιστικό κόστος περιορίζεται ανάλογα με το μεταβιβαζόμενο εμπράγματο δικαίωμα.

Παράδειγμα:

- απολογιστικό κόστος διαμερίσματος 200.000€,
- μεταβίβαση ποσοστού 50% του διαμερίσματος,

στο πεδίο του απολογιστικού κόστους αναγράφεται το ποσό των 100.000€.

Σημειώνεται ότι τα αναγραφόμενα ποσά θα αφορούν κάθε φορά το συνολικά μεταβιβαζόμενο εμπράγματο δικαίωμα είτε υπάρχει ένας είτε περισσότεροι αγοραστές.

Παραδείγματα:

- μεταβίβαση στον αγοραστή Α ποσοστού πλήρους κυριότητας 50% και στον αγοραστή Β ποσοστού πλήρους κυριότητας 30%. Στην

περίπτωση αυτή τα ποσά που θα αναγραφούν θα αφορούν το 80% της αξίας του ακινήτου.

- μεταβίβαση ποσοστού 50% ψιλής κυριότητας στο Α αγοραστή και ποσοστό 50% επικαρπίας στο Β αγοραστή. Στην περίπτωση αυτή τα ποσά που θα αναγραφούν θα αφορούν το 50% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου.

Σημειώνεται ότι θα πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στη συμπλήρωση των κωδικών για το προϋπολογιστικό και απολογιστικό κόστος, αφού σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 48 του Κώδικα ΦΠΑ, κατά την ελεγκτική διαδικασία του προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας της μεταβίβασης του ακινήτου, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. λαμβάνει υπόψη και συγκρίνει την αντικειμενική αξία, τη δηλωθείσα αξία και το προϋπολογιστικό ή απολογιστικό κόστος κατασκευής.

Οι ενδείξεις των πινάκων που αφορούν απαλλαγές (π.χ. πρώτης κατοικίας), δεν συμπληρώνονται εφόσον το έντυπο υποβάλλεται ως «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ».

- Στον πίνακα «ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ – ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ» δεν απαιτείται η εμφάνιση σκαριφήματος του ακινήτου, αλλά πρέπει να περιγράφονται με συνοπτικό τρόπο τα στοιχεία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου π.χ. διαμέρισμα Α1, πολυκατοικίας οδού....., με στοιχεία οριοθέτησης, η περιοχή και η τοποθεσία που βρίσκεται το ακίνητο, όπως αυτό εμφανίζεται και στο υποβληθέν έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους.

Δ' σελίδα του εντύπου:

«1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΠΑ»:

Πρόκειται για τον πίνακα υπολογισμού του ΦΠΑ, ο οποίος θα καταβληθεί με τη δήλωση αυτή.

Επιμερισμός φόρου εισροών

- ο Στο πρώτο πεδίο του πίνακα αυτού αναγράφεται ο φόρος εισροών ολόκληρης της οικοδομής, όπως προκύπτει από το «βιβλίο κοστολογίου οικοδομών» κατά το χρόνο της μεταβίβασης.
- ο Στο δεύτερο πεδίο της ίδιας γραμμής αναγράφεται, εκπεφρασμένο σε ποσοστό επί τοις 100 (και μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία), 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.

- ο 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:

- ο Η δηλούμενη αξία του ακινήτου.
- ο Ο συντελεστής ΦΠΑ (19% ή 13% για την περιοχή των νησιών του Αιγαίου).
- ο Ο φόρος που αναλογεί από τον πολλαπλασιασμό της αξίας με τον αναλογούντα συντελεστή ΦΠΑ.
- ο Ο φόρος εισροών προς έκπτωση όπως έχει αναγραφεί στο τρίτο πεδίο της πρώτης σειράς.
- ο Ο ΦΠΑ που προκύπτει για καταβολή ως αποτέλεσμα των ποσών του πίνακα αυτού.

Παράδειγμα:

Εργολάβος κατασκευαστής υποβάλλει την «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ για μεταβίβαση νεόδμητου διαμερίσματος, ως ακολούθως:

- Η δηλούμενη αξία πώλησης είναι 300.000 ΕΥΡΩ. Ο αναλογών ΦΠΑ είναι $(300.000 \times 19\%) = 57.000$ ΕΥΡΩ.
- Ο φόρος εισροών συνολικά της οικοδομής είναι 60.000 ΕΥΡΩ μέχρι το χρόνο της μεταβίβασης, το ποσοστό δε συμμετοχής του μεταβιβαζόμενου διαμερίσματος στην οικοδομή με βάση τα χιλιοστά είναι 20%.
- Ο φόρος εισροών προς έκπτωση είναι $(60.000 \times 20\%) = 12.000$ ΕΥΡΩ.
- Ο ΦΠΑ για καταβολή είναι $(57.000 - 12.000) = 45.000$ ΕΥΡΩ.

Τυχόν διαφορές που προκύπτουν θα τακτοποιούνται αναλόγως στην περιοδική δήλωση της οικείας φορολογικής περιόδου π.χ. από λανθασμένη μεταφορά φόρου εισροών στην «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ», δηλαδή δεν θα υποβάλλεται τροποποιητική «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» εφόσον έχει ήδη παραληφθεί η Ειδική Δήλωση και έχει προηγηθεί η ελεγκτική διαδικασία

Στη στήλη ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ:

Στην στήλη αυτή γίνεται η εκκαθάριση του φόρου από τον αρμόδιο υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. μετά την διοικητική επίλυση της διαφοράς σύμφωνα με την διαδικασία της ΑΥΟ ΠΟΛ. 1054/2006.

ΠΙΝΑΚΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ (2Α - 2Β):

Όσον αφορά τη συμπλήρωση των πινάκων «**2Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ (αντικειμενικό σύστημα)**» και «**2Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ (μικτό σύστημα)**» της ανωτέρω δήλωσης αλλά και οποιοδήποτε άλλου πεδίου του εντύπου που αφορά την δήλωση ΦΜΑ, εφαρμόζονται τα μέχρι σήμερα ισχύοντα στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων.

ΙΙ) ΟΔΗΓΙΕΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΩΣ «ΕΙΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ ΦΠΑ»

Η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» υποβάλλεται, στην περίπτωση παράδοσης νεόδμητων ακινήτων από τον υποκείμενο στο φόρο εργολάβο κατασκευαστή (φυσικό ή νομικό πρόσωπο), στην αρμόδια Δ.Ο.Υ της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανεξάρτητα εάν η έδρα της επιχείρησης υπάγεται σε διαφορετική Δ.Ο.Υ. π.χ. η έδρα της επιχείρησης υπάγεται στη Δ.Ο.Υ. Αμαρουσίου και η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι στην αρμοδιότητα της Δ.Ο.Υ. Κορωπίου. Η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» θα υποβληθεί στη Δ.Ο.Υ της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο δηλαδή στη Δ.Ο.Υ. Κορωπίου.

Ειδικότερα:

Α. Η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» κατατίθεται, σε τέσσερα αντίτυπα (με συνημμένα τα φύλλα υπολογισμού της αξίας του ακινήτου) στο Τμήμα Εμμέσων Φόρων της Δ.Ο.Υ. πριν από την υπογραφή του συμβολαίου και καταχωρείται αρχικά στο «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ» **χωρίς να επιστραφεί κανένα αντίγραφο στον υποκείμενο.** Επισημαίνεται ότι μετά την καταχώρηση της δήλωσης στο βιβλίο αυτό ακολουθεί η ελεγκτική διαδικασία που προβλέπεται από την ΑΥΟ ΠΟΛ. 1054/2006.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου, η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» «παραλαμβάνεται» και θεωρείται από τον υπάλληλο του Τμήματος Εμμέσων Φόρων και καταχωρείται πλέον στο «ΒΙΒΛΙΟ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ ΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ».

Στον υποκείμενο εργολάβο κατασκευαστή επιστρέφονται τα δύο από τα θεωρημένα αντίτυπα της «Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ», το ένα για το αρχείο του και το άλλο για τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου για τη μεταβίβαση του ακινήτου.

Στο αντίτυπο που επιστρέφεται στον υποκείμενο για το αρχείο του τίθεται από τον αρμόδιο υπάλληλο σφραγίδα με την ένδειξη «ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΓΙΑ ΤΟ ΑΡΧΕΙΟ. ΔΕΝ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΕΙ ΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ».

Το αντίτυπο αυτό με συνημμένο το διπλότυπο είσπραξης είναι απαραίτητο στοιχείο για τον υποκείμενο προκειμένου να μεταφέρει στα προστιθέμενα ποσά του φόρου των εισροών της περιοδικής του δήλωσης της οικείας φορολογικής περιόδου, τον **βάσει Ειδικής Δηλώσεως** καταβληθέντα ΦΠΑ.

Η αξία των εκροών «ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ» αναγράφεται στην περιοδική δήλωση της φορολογικής περιόδου σύνταξης του συμβολαίου.

Η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» υποβάλλεται και στην περίπτωση παράδοσης (μεταβίβασης) εμπράγματος δικαιώματος επί νεόδμητου ακινήτου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ δηλαδή της μεταβίβασης της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας και της σύστασης προσωπικής δουλειάς.

Β. Επίσης, η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» υποβάλλεται και στην περίπτωση της αυτοπαράδοσης νεόδμητου ακινήτου (όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κώδικα ΦΠΑ) **σε τρία αντίτυπα** χωρίς να καταβάλλεται ο αναλογών ΦΠΑ, ο οποίος θα καταβληθεί με την περιοδική δήλωση της οικείας φορολογικής περιόδου. Στην περίπτωση της αυτοπαράδοσης στον «ΠΙΝΑΚΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΦΠΑ» απαιτείται η συμπλήρωση μόνο των πεδίων της αξίας του ακινήτου, του συντελεστή ΦΠΑ και του αναλογούντος φόρου της στήλης «ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ». Τα ποσά αυτά μεταφέρονται στην περιοδική δήλωση ΦΠΑ της οικείας φορολογικής περιόδου και ο φόρος εκροών της αυτοπαράδοσης συμψηφίζεται με το φόρο εισροών ή τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο της περιοδικής δήλωσης. Θεωρημένο αντίτυπο της Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ χορηγείται από τον υπάλληλο του Τμήματος Εμμέσων Φόρων της Δ.Ο.Υ. στον υποκείμενο σαν αποδεικτικό στοιχείο ότι έχει δηλωθεί η αυτοπαράδοση και κατά συνέπεια θα εξαντληθεί η υποχρέωση του από πλευράς ΦΠΑ μέσω της περιοδικής δήλωσης, δεδομένου ότι μετά την αυτοπαράδοση η τυχόν μεταβίβαση του ακινήτου αυτού υπάγεται σε ΦΜΑ. Επίσης, στην περίπτωση αυτή χορηγείται ένα θεωρημένο αντίτυπο από τον υπάλληλο του Τμήματος Εμμέσων Φόρων

της Δ.Ο.Υ. προκειμένου να το χρησιμοποιήσει σε τυχόν μεταβίβαση του εν λόγω ακινήτου ως δικαιολογητικό για τη μη επιβολή ΦΠΑ.

Σημειώνεται ότι, και στις δύο παραπάνω περιπτώσεις Α και Β, ένα αντίγραφο της υποβληθείσας Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ διαβιβάζεται στην Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου, εάν αυτή είναι διαφορετική από την Δ.Ο.Υ. του ακινήτου.

IV) ΟΔΗΓΙΕΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΩΣ «ΔΗΛΩΣΗ ΦΜΑ»

Σε περίπτωση που η ανωτέρω δήλωση υποβάλλεται ως Δήλωση ΦΜΑ, αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι εκείνη της τοποθεσίας του ακινήτου. Κατ' εξαίρεση, η δήλωση μπορεί να υποβληθεί και στη Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του αγοραστή, όταν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων και είναι προδήλως δυσχερής η υποβολή της αρμοδίως.

Στην περίπτωση χορήγησης απαλλαγής της παράδοσης του ακινήτου από το ΦΠΑ ως πρώτη κατοικίας και κατ' επέκταση υποβολής δήλωσης ΦΜΑ, αντί της Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ, δεν παρέχεται σε αυτή την περίπτωση, η δυνατότητα υποβολής της δήλωσης ΦΜΑ στη Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του αγοραστή.

Γενικότερα, όσον αφορά τη διαδικασία υποβολής της δήλωσης ΦΜΑ εφαρμόζονται τα μέχρι σήμερα ισχύοντα στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων.

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ**

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ**