



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 1-12-2009
Αριθμ.πρωτ.1109

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Υπαγωγή ή μη σε ΦΠΑ οικοδομής
Σχετικό: Το από 30-11-2009 έγγραφο Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Λάρισας

Σας αποστέλλουμε το άνω σχετικό έγγραφο του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Λάρισας, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΣ
ΒΕΛΛΗ 4
ΤΗΛ. 2410/535552
ΦΑΞ 2410/535880
411 10 ΛΑΡΙΣΑ**

Λάρισα 30 Νοεμβρίου 2009

Π ρ ο ς
Τους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους της χώρας

Σας αποστέλλουμε το υπ' αριθμ.πρωτ.268/28-8-2009 ερώτημα του Συλλόγου μας με θέμα: «Υπαγωγή ή μη σε ΦΠΑ οικοδομής» και την επ' αυτού απάντηση του Υπουργείου Οικονομικών, για να λάβετε γνώση.

Ο Πρόεδρος

Ο Γεν. Γραμματέας

Αθανάσιος Αλμπάνης

Δημήτριος Παπαστεργίου

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΣ
ΒΕΛΛΗ 4
ΤΗΛ. 2410/535552
ΦΑΞ 2410/535880
411 10 ΛΑΡΙΣΑ**

Λάρισα 30 Νοεμβρίου 2009
Αριθ.Πρωτ.268

Π ρ ο ς
Το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών
Γενική Γραμματεία Φορολογικών και Τελωνειακών Θεμάτων
Γενική Διεύθυνση Φορολογίας
Διεύθυνση Φορολογίας Κεφαλαίου
Τμήμα Β΄
Καραγιώργη Σερβίας 8
10184 Αθήνα

Από μέλος του Συλλόγου μας υπεβλήθη το ακόλουθο ερώτημα:

Κατά τον μήνα Μάρτιο του έτους 2006, εξεδόθη άδεια ανέγερσης οικοδομής υπέρ του κυρίου του οικοπέδου ο οποίος, σύμφωνα με την Α.Υ.Ο. ΠΟΛ 1038/2006, έτυχε απαλλαγής από το Φ.Π.Α., (δεδομένου ότι ο πλήρης φάκελος της άδειας είχε κατατεθεί από αυτόν πριν από την 25-11-2005) και έγινε δε προς τούτο ειδική σημείωση περί της απαλλαγής από το Φ.Π.Α., από το αρμόδιο Πολεοδομικό γραφείο.-

Πλην όμως μέχρι και σήμερα δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες ανοικοδόμησης και ως εκ τούτου δεν υπάρχει στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. σχετικός με την οικοδομή φάκελος.- Τώρα ο κύριος του οικοπέδου αποφάσισε να αναθέσει την κατασκευή της οικοδομής σε εργολάβο με το σύστημα της αντιπαροχής.-

Κατόπιν των ανωτέρω, είναι δυνατή στην περίπτωση αυτή η διατήρηση της χορηγηθείσας ήδη στον κύριο του οικοπέδου απαλλαγή από τον Φ.Π.Α. και αν ναι, ΠΟΤΕ πρέπει να συνταχθεί το εργολαβικό συμβόλαιο σε σχέση με την έναρξη των εργασιών, δηλαδή ποία η τύχη της απαλλαγής αν το εργολαβικό προηγείται ή έπεται της έναρξης των εργασιών ανοικοδόμησης.

Και περαιτέρω, η σύσταση της οριζοντίου ιδιοκτησίας σε περίπτωση εργολαβίας έχει συνέπεια στην διατήρηση ή άρση της απαλλαγής του Φ.Π.Α.;

Παρακαλούμε για τη σύντομη απάντησή σας.-

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΒΑΣ. ΑΛΜΠΙΑΝΗΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ & ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ
ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
14^η Δ/ΝΣΗ ΦΠΑ
ΤΜΗΜΑ Α΄**

Αθήνα, 29/10/2009
Αρ.Πρωτ.:Δ14 1102888 ΕΞ 2009

**ΠΡΟΣ: Συμβολαιογραφικό Σύλλογο
Εφετείου Λάρισας
Βελλή 4
411 10 ΛΑΡΙΣΑ**

Ταχ. Δ/νση : Σίνα 2-4
Ταχ. Κώδικας: 106 72 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες: Σοφία Κουρβετάρη
Τηλέφωνο : 210-3647202-5
Fax : 210-3645413
e-mail : dfpa.a1@1992.syzefxis.gov.gr

Θέμα: «Υπαγωγή ή μη σε ΦΠΑ οικοδομής».

Σε απάντηση του με αρ.πρωτ.268/28-8-2009 ερωτήματός σας, που διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας από τη Δ/νση Φορολογίας Κεφαλαίου, σχετικά με την υπαγωγή ή μη σε ΦΠΑ κατασκευαστικής επιχείρησης, που ανεγείρει οικοδομή επί αντιπαροχή με άδεια του 2006, για την οποία είχε κατατεθεί από τον κύριο του οικοπέδου πλήρης φάκελος στην πολεοδομία μέχρι τις 25-11-2005 αλλά το προσύμφωνο και εργολαβικό κατασκευής δεν έχει ακόμη συνταχθεί, σας γνωρίζουμε τα παρακάτω:

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 2, 3, 5 και του Κώδικα ΦΠΑ (ν.2859/2000), όπως ισχύει, προκύπτει, ότι επιβάλλεται ΦΠΑ στις παραδόσεις ακινήτων των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται από 1^{ης} Ιανουαρίου 2006 (ή αναθεωρείται από 1^{ης} Ιανουαρίου 2006, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής) εφόσον γίνονται από υποκείμενο στο φόρο, με επαχθή αιτία πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά. Εφόσον έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην πολεοδομία και έχει υπογραφεί προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής μέχρι την 25.11.2005, μπορεί να χορηγηθεί εξαίρεση από την επιβολή ΦΠΑ με αίτηση των ενδιαφερομένων.

Κατά συνέπεια σε περίπτωση αντιπαροχής, πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι δυο προϋποθέσεις, κατάθεση πλήρους φακέλου στην πολεοδομία και υπογραφή εργολαβικού προσυμφώνου μέχρι τις 25.11.2005, προκειμένου να χορηγηθεί στην κατασκευαστική επιχείρηση εξαίρεση, από τη ΔΟΥ, για τη συγκεκριμένη οικοδομή. Στην περίπτωση ιδιόκτητου οικοπέδου από την κατασκευαστική επιχείρηση που ανεγείρει

την οικοδομή αρκεί η κατάθεση πλήρους φακέλου στην πολεοδομία έως τις 25.11.2005 για τη χορήγηση της εξαιρέσης.

Επειδή στην προκείμενη περίπτωση, όπως αναφέρετε, πρόκειται για ανέγερση οικοδομής επί αντιπαροχή και το εργολαβικό προσύμφωνο δεν έχει ακόμη συνταχθεί, η κατασκευαστική επιχείρηση που θα αναλάβει την ανέγερση της οικοδομής δεν μπορεί να τύχει εξαιρέσεως από τον ΦΠΑ.

Κατόπιν των ανωτέρω, η απάντηση στα λοιπά ερωτήματα παρέλκει.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ
ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΑΝΘΙΜΟΣ**