



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ 14η Φ.Π.Α

Αθήνα 2 Μαΐου 2006
Αρ.Πρωτ. 1041498/ 2097/475/A0014

ΤΜΗΜΑ Α΄

ΠΟΛ. 1066

Ταχ. Δ/ση : Σίνα 2 - 4

ΠΡΟΣ : ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ Π.Δ.

Τ.Κ. 106 72 : Αθήνα

Τηλέφωνο : 3647202-5

FAX : 3645413

ΘΕΜΑ : «Διευκρινίσεις και οδηγίες για την εφαρμογή της Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1038/9.3.2006 για τη διαδικασία χορήγησης εξαίρεσης από την επιβολή ΦΠΑ στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων»

ΓΕΝΙΚΑ

Με την 1024543/1717/389/A0014 ΠΟΛ 1038/9.3.2006 Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών ορίζεται η διαδικασία χορήγησης εξαίρεσης από την επιβολή ΦΠΑ στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ (ν. 2859/2000), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

1. Πεδίο εφαρμογής - Προϋποθέσεις υπαγωγής στην εξαίρεση.

Η εξαίρεση από την επιβολή Φ.Π.Α οικοδομών εφαρμόζεται για οικοδομές που ανεγείρονται σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή με το σύστημα της αντιπαροχής, των οποίων η άδεια εκδίδεται ή αναθεωρείται από την 1/1/2006 εφόσον μέχρι 25/11/2005 πληρούνται κατά περίπτωση οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) για οικοδομή που ανεγείρεται σε ιδιόκτητο από την κατασκευαστική επιχείρηση οικόπεδο να έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην πολεοδομία
- β) για οικοδομή που ανεγείρεται με το σύστημα της αντιπαροχής να έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην πολεοδομία και να έχει υπογραφεί προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο.

Διευκρινίζεται ότι για αναθεώρηση αδειας οικοδομής, εφόσον έχει κατατεθεί κατά περίπτωση πλήρης φάκελος, πλήρης φάκελος-προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο μέχρι 25/11/2005, η εξαίρεση χορηγείται χωρίς να εξετάζεται η έναρξη ή μη των εργασιών κατασκευής στην οικοδομή μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της αναθεωρημένης άδειας.

Η εξαίρεση χορηγείται με αίτηση του υποκειμένου, που υποβάλλεται στην αρμόδια για την έδρα του Δ.Ο.Υ.

Οι κατασκευαστικές επιχειρήσεις, που πληρούν τις παραπάνω προϋποθέσεις, εξακολουθούν να διενεργούν για τις οικοδομές αυτές απαλλασσόμενες πράξεις χωρίς δικαίωμα έκπτωσης του φόρου των αντίστοιχων εισροών, όπως και πριν την έναρξη ισχύος του ν. 3427/27-12-2005 (ΦΕΚ 312 Α΄).

2. Δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται με την αίτηση.

Ο υποκείμενος υποβάλλει συνημμένα με την αίτησή του υπόδειγμα της οποίας επισυνάπτεται στην παραπάνω ΑΥΟ, (ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 1) τα παρακάτω:

- α) ακριβές αντίγραφο του προσυμφώνου και του εργολαβικού συμβολαίου κατασκευής για τη συγκεκριμένη οικοδομή, που πρέπει να έχει υπογραφεί μέχρι και τις 25/11/2005 (για τις περιπτώσεις της αντιπαροχής). Διευκρινίζεται ότι ως προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής νοείται το προσύμφωνο μεταβίβασης χλιοστών οικοπέδου και η εργολαβική σύμβαση κατασκευής. Συνήθως οι δύο αυτές συμβάσεις υπογράφονται ταυτόχρονα σε ένα ενιαίο συμβολαιογραφικό έγγραφο, αλλά μπορεί να υπογραφούν και ως δύο ξεχωριστές συμβάσεις. Το προσύμφωνο μεταβίβασης χλιοστών οικοπέδου υπόκειται πάντοτε, κατά το νόμο, στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου ενώ η εργολαβική σύμβαση κατασκευής δεν υπόκειται σε ορισμένο τύπο, συνεπώς μπορεί να πρόκειται και για ένα ιδιωτικό συμφωνητικό. **Σε κάθε περίπτωση πρέπει και οι δύο συμβάσεις να έχουν υπογραφεί μέχρι και τις 25/11/2005.** Όταν οι δύο συμβάσεις υπογράφονται ταυτόχρονα στο ίδιο έγγραφο απαιτείται πάντοτε αυτό να είναι συμβολαιογραφικό. Για την εξαίρεση από το ΦΠΑ δεν μπορεί να γίνει δεκτή σύμβαση άλλου είδους όπως π.χ. προσύμφωνο προσυμφώνου, συνυποσχετικό κ.λ.π. Αυτονόητο είναι ότι για την εξακρίβωση του είδους της σύμβασης σημασία δεν έχει ο τίτλος αυτής αλλά το περιεχόμενό της.
- β) βεβαίωση, που εκδίδεται από την αρμόδια πολεοδομική αρχή, από την οποία να προκύπτουν το όνομα/ επωνυμία του αιτούντος την έκδοση της οικοδομικής άδειας, η διεύθυνση του οικοπέδου, ο αριθμός και η ημερομηνία έκδοσης ή αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας καθώς και η κατάθεση πλήρους φακέλου, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις, για την έκδοση της άδειας ή για την αναθεώρηση της άδειας για τη συγκεκριμένη οικοδομή μέχρι και 25/11/05. Σε κάθε περίπτωση ο έλεγχος της πληρότητας του φακέλου αποτελεί αρμοδιότητα των πολεοδομικών αρχών, οι οποίες την βεβαιώνουν, και όχι των υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών.
- γ) ακριβές αντίγραφο της άδειας οικοδομής που εκδίδεται ή αναθεωρείται από 1/1/2006.

Όπου παραπάνω γίνεται λόγος για επικυρωμένο φωτοαντίγραφο νοείται κάθε ακριβές αντίγραφο των σχετικών εγγράφων επικυρωμένο όπως ο νόμος ορίζει.

3. Απόφαση εξαίρεσης.

Με βάση τα παραπάνω δικαιολογητικά εκδίδεται απόφαση υπόδειγμα της οποίας επισυνάπτεται στην παραπάνω ΑΥΟ, (ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 2) για χορήγηση εξαίρεσης από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. εις τετραπλούν. Ένα αντίτυπο αυτής διαβιβάζεται στη Δ.Ο.Υ. της περιοχής του ακινήτου, ένα επιδίδεται στον υποκείμενο-αιτούντα τη χορήγηση της εξαίρεσης, ένα διαβιβάζεται στη Διεύθυνση 13^η Φορολογίας Κεφαλαίου και ένα παραμένει στο αρχείο της Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου. Φωτοαντίγραφο της απόφασης εξαίρεσης επισυνάπτεται από τον υποκείμενο σε κάθε δήλωση μεταβίβασης, που αφορά τη συγκεκριμένη οικοδομή, κατά την υποβολή της στη Δ.Ο.Υ. της περιοχής του ακινήτου.

4. Προθεσμία υποβολής της αίτησης και χορήγησης της εξαίρεσης.

Η αίτηση πρέπει να υποβληθεί και η εξαίρεση να χορηγηθεί πριν τη δήλωση έναρξης εργασιών του υποκαταστήματος για τη συγκεκριμένη οικοδομή.

Για τις περιπτώσεις που η προθεσμία των 30 ημερών (άρθρο 36 Κώδικα ΦΠΑ) για την υποβολή δήλωσης μεταβολών για την έναρξη εργασιών υποκαταστήματος έληξε ή θα λήξει έως και **30 Ιουνίου 2006** (ημερομηνία μέχρι την οποία γίνεται δεκτό από τη διοίκηση, ότι η παραπάνω δήλωση μεταβολών για την έναρξη εργασιών υποκαταστήματος μπορεί να υποβληθεί χωρίς κυρώσεις), πρέπει κατά την υποβολή δήλωσης μεταβολών για την έναρξη εργασιών υποκαταστήματος να έχει χορηγηθεί η απόφαση εξαίρεσης. Συνεπώς για τις παραπάνω περιπτώσεις η

αίτηση πρέπει να υποβληθεί και η εξαίρεση να χορηγηθεί το αργότερο μέχρι **30 Ιουνίου 2006** και πάντως **πριν την υποβολή δήλωσης μεταβολών για την έναρξη εργασιών υποκαταστήματος**, προκειμένου να μπορούν να εκπληρωθούν μέσα στις χορηγούμενες προθεσμίες όλες οι λοιπές φορολογικές υποχρεώσεις.

Εάν μέχρι τις 30 Ιουνίου 2006 δεν έχει εκδοθεί η άδεια κατασκευής αλλά συντρέχουν οι προϋποθέσεις της εξαίρεσης (πλήρης φάκελος, πλήρης φάκελος - προσύμφωνο και εργολαβικό, κατά περίπτωση μέχρι και 25/11/2005), ο υποκείμενος υποβάλλει την αίτηση προς εξαίρεση όταν εκδοθεί η άδεια κατασκευής, η οποία απαιτείται ως δικαιολογητικό, και πάντως **πριν τη δήλωση έναρξης εργασιών του υποκαταστήματος για τη συγκεκριμένη οικοδομή**.

Για τις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν οι προϋποθέσεις της εξαίρεσης είτε λόγω μη πληρότητας του φακέλου είτε λόγω μη υπογραφής προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου κατασκευής, **ανεξαρτήτως της έκδοσης ή μη της άδειας κατασκευής**, ο υποκείμενος οφείλει **να μεριμνά για την έγκαιρη δήλωση μεταβολών** για την υπαγωγή του σε φορολογητέα δραστηριότητα στις προθεσμίες που ορίζονται από το νόμο και σε κάθε περίπτωση όχι αργότερα από τις **30 Ιουνίου 2006**.

Εφιστάται η προσοχή τόσο στους υποκείμενους όσο και στους προϊσταμένους των ΔΟΥ για την έγκαιρη αίτηση και χορήγηση απόφασης προς εξαίρεση, ώστε να μπορούν να τηρηθούν οι νόμιμες προθεσμίες για την υποβολή των απαιτούμενων δηλώσεων μεταβολών.

Επίσης οι υποκείμενοι οφείλουν να ζητούν και να παίρνουν **εγκαιρώς** τις απαιτούμενες από την **πολεοδομία** βεβαιώσεις σχετικά με την κατάθεση πλήρους φακέλου μέχρι και 25/11/2005, ώστε να γνωρίζουν έγκαιρα εάν πληρούν ή όχι τις προϋποθέσεις της εξαίρεσης και να υποβάλλουν εμπρόθεσμα τις απαιτούμενες δηλώσεις μεταβολών.

5. Για καλύτερη κατανόηση των παραπάνω παρατίθενται τα παρακάτω παραδείγματα:

α) Κατασκευαστική επιχείρηση που ανεγείρει οικοδομή της οποίας η άδεια εκδόθηκε 30/12/2005 εξακολουθεί να διενεργεί απαλλασσόμενες πράξεις για αυτή την οικοδομή.

β) Κατασκευαστική επιχείρηση που ανεγείρει οικοδομή με το σύστημα της αντιπαροχής της οποίας η άδεια εκδόθηκε 11/12/2005 και το προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής υπεγράφη 10/3/06, εξακολουθεί να διενεργεί απαλλασσόμενες από το Φ.Π.Α πράξεις για αυτή την οικοδομή.

γ) Κατασκευαστική επιχείρηση που ανεγείρει οικοδομή με το σύστημα της αντιπαροχής της οποίας η άδεια εκδόθηκε 5/2/2006, και το προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής υπογράφηκαν πριν τις 25/11/2005 χωρίς όμως να έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος μέχρι 25/11/2005 υπάγεται για αυτή την οικοδομή στο κανονικό καθεστώς ΦΠΑ, διότι δεν πληρούνται αθροιστικά και οι δύο προϋποθέσεις της εξαίρεσης.

δ) Κατασκευαστική επιχείρηση που ανεγείρει οικοδομή της οποίας η άδεια εκδόθηκε 20/10/2005 και η άδεια αναθεώρησης εκδόθηκε 10/12/2005 εξακολουθεί να διενεργεί απαλλασσόμενες πράξεις για την οικοδομή αυτή, ανεξαρτήτως χρόνου έναρξης των εργασιών κατασκευής ή χρόνου κατάθεσης πλήρους φακέλου ή χρόνου υπογραφής του εργολαβικού.

ε) Κατασκευαστική επιχείρηση που ανεγείρει οικοδομή της οποίας η άδεια εκδόθηκε 5/1/2006 και έχει προϋποθέσεις χορήγησης εξαίρεσης (κατά περίπτωση πλήρη φάκελο, πλήρη φάκελο-προσύμφωνο και εργολαβικό μέχρι και τις

25/11/2005) μπορεί με αίτησή της να ζητήσει την εξαίρεση από το ΦΠΑ για την οικοδομή αυτή.

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ**

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ**

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΕΣ