

Επιστροφή ΦΠΑ σε εργολάβους και ιδιοκτήτες

Από την ΑΑΔΕ

Στην επιστροφή ΦΠΑ σε εργολάβους, κατ' επέκταση και σε ιδιώτες αγοραστές νεόδμητων κατοικιών, προχωρά η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων στις περιπτώσεις εκείνες αγοραπωλησιών που ο υπολογισμός της τιμής του ακινήτου έγινε με την υψηλότερη **αντικειμενική αξία**, ενώ στη συνέχεια θεσπίστηκαν αναδρομικά νέες χαμηλότερες αντικειμενικές τιμές από τις 21 Μαΐου 2015. Η κίνηση αυτή του διοικητή της ΑΑΔΕ Πάργου Πιτσιλή κρίθηκε αναγκαία προκειμένου η φορολογική διοίκηση να συμμορφωθεί με την 4446/2015 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, ενώ στόχο έχει την ορθή αντιμετώπιση των υποθέσεων μεταβίβασης ακινήτων με ΦΠΑ και ειδικότερα για ειδικές δηλώσεις που παραλήφθηκαν και ο φόρος καταβλήθηκε από 21-5-15, **σελ. 6**

Επιστροφή ΦΠΑ σε ιδιοκτήτες οικιών

Με βάση τις νέες **αντικειμενικές αξίες** ακινήτων

Στην επιστροφή ΦΠΑ σε εργολάβους, κατ' επέκταση και σε ιδιώτες αγοραστές νεόδμητων κατοικιών, προχωρά η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων στις περιπτώσεις εκείνες αγοραπωλησιών που ο υπολογισμός της τιμής του ακινήτου έγινε με την υψηλότερη **αντικειμενική αξία**, ενώ στη συνέχεια θεσπίστηκαν αναδρομικά νέες χαμηλότερες αντικειμενικές τιμές από τις 21 Μαΐου 2015.

Η κίνηση αυτή του διοικητή της ΑΑΔΕ Γ. Πιτσιλή κρίθηκε αναγκαία προκειμένου η φορολογική διοίκηση να συμμορφωθεί με την 4446/2015 απόφαση του Σ.Ε. ενώ στόχο έχει την ορθή αντιμετώπιση των υποθέσεων μεταβίβασης ακινήτων με ΦΠΑ και ειδικότερα για ειδικές δηλώσεις που παραλήφθηκαν και ο φόρος καταβλήθηκε από 21-5-15, οπότε και αναπροσαρμόστηκαν αναδρομικά οι περιοχές της χώρας οι τιμές ζώνης και οι συντελεστές εμπορικότητας για τον προσδιο-

ρισμό της φορολογητέας αξίας των εντός σχεδίου πόλης ή ορθού οικισμού ακινήτων που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεά ή γονική παροχή.

Παράδειγμα:

Πωλήθηκε ακίνητο στις 5/6/2015 με τίμημα 100.000 €, αντικειμενική 150.000 € και κόστος 140.000 €. Έστω ότι ο φόρος εισροών προς έκπτωση ανέρχεται στα 5.000 €. Ο φόρος καταβλήθηκε με δύο διπλότυπα, βάσει δήλωσης [επί της αξίας των 100.000€ X23% = 23.000 - 5.000 (φόρος εισροών προς έκπτωση) = 18.000 €] και βάσει ελέγχου [επί της αξίας των 150.000 X23%=34.500 (αναλογών φόρος/βάσει δήλωσης)=11.500 €]. Η **ανακειμενική αξία** μειώθηκε αναδρομικά βάσει της ΑΥΟ Π.Ο.Α.1009/18.1.2016 και διαμορφώθηκε για το εν λόγω ακίνητο στις 130.000 €. Ο υπό-χρεος στο φόρο κατασκευαστής

υποβάλλει αίτηση με την οποία γνωστοποιεί την αλλαγή της **αντικειμενικής αξίας** στη ΔΟΥ του ακινήτου και ζητά την επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού. Η ΔΟΥ ελέγχει εκ νέου την αρχική ειδική δήλωση λαμβάνοντας υπόψη α) την απόφαση 4446/2015 του Σ.Ε., β) την αρχική ειδική δήλωση που έχει υποβληθεί για το ακίνητο, γ) την αίτηση του υποκειμένου/κατασκευαστή με την οποία γνωστοποιείται η αναδρομική μείωση της **αντικειμενικής αξίας** και ζητείται η επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού. Βάσει των ανωτέρω, συντάσσει νέα έκθεση ελέγχου και εκδίδει πράξη υπολογίζοντας τη μείωση της φορολογητέας ύλης ως εξής:

Αξία βάσει ελέγχου ακινήτου αρχικής δήλωσης: 150.000 ΦΠΑ: 34.500

■ ΦΠΑ για καταβολή βάσει ελέγχου αρχικής δήλωσης: [αναλογών βάσει ελέγχου φόρος: 34.500 - αναλογών βάσει δήλωσης φόρος: 23.000] ΦΠΑ: 11.500

■ Αξία βάσει εκ νέου ελέγχου (κατόπιν της αναδρομικής μείωσης): 130.000 ΦΠΑ: 32.200

■ ΦΠΑ κατόπιν εκ νέου ελέγχου [αναλογών βάσει ελέγχου φόρος 32.200 - αναλογών βάσει δήλωσης φόρος: 23.000] ΦΠΑ: 9.200

■ Διαφορά φόρου βάσει ελέγχου που πρέπει να επιστραφεί: 11.500 - 9.200 = 2.300

Επομένως, το ποσό που θα επιστραφεί στον κατασκευαστή δεν είναι το σύνολο της διαφοράς μεταξύ της παλαιάς και της αναδρομικά αναπροσαρμοσμένης **αντικειμενικής αξίας**, καθώς στη συγκεκριμένη περίπτωση η μεγαλύτερη αξία, η οποία πρέπει να υπολογιστεί ως αξία βάσει ελέγχου δεν είναι πλέον η αναπροσαρμοσμένη **αντικειμενική αξία** αλλά το κόστος. Συνεπώς το ποσό που θα επιστραφεί θα είναι η διαφορά μεταξύ της παλαιάς αντικειμενικής και του κόστους, βάσει ελέγχου αξίας (δηλ. 2.300 ευρώ). [SID:12207592]