



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΜΜΕΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ Α΄ – Φ.Π.Α.

Ταχ. Δ/νση : Σίνα 2-4
Ταχ. Κώδικας : 10672 ΑΘΗΝΑ
Τηλέφωνο : 2132122400
E-Mail : deef.a@aade.gr
Url : www.aade.gr

ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΥΣΑ
ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΔΑ:
Αθήνα , 13.9.2022
Ε.2071

ΠΡΟΣ Ως προς τον πίνακα διανομής

Θέμα: «Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με την υποχρέωση καταβολής Φ.Π.Α. στην περίπτωση παράδοσης ακινήτου σε αναστολή της παρ 4α του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. (ν. 2859/2000 - Α΄ 248), το οποίο παραδίδεται κατόπιν πλειστηριασμού»

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Α) ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Η εγκύκλιος αφορά στην παροχή διευκρινίσεων σχετικά με την υποχρέωση καταβολής Φ.Π.Α. στην περίπτωση παράδοσης ακινήτου σε αναστολή, το οποίο παραδίδεται κατόπιν πλειστηριασμού.

Β) ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Με την εγκύκλιο διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου, το οποίο έχει υπαχθεί στην αναστολή της παραγράφου 4α του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ, ο υποκείμενος στον ΦΠΑ κατασκευαστής και καθ' ου η εκτέλεση, έχει υποχρέωση να διακανονίσει τον εκπεσθέντα προ της έναρξης της αναστολής φόρο. Εφόσον η υποχρέωση αυτή δεν πληρούται, ο οφειλόμενος από τον διακανονισμό φόρος παρακρατείται από το εκπλειστηρίασμα και αποδίδεται από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού.

Γ) ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Η εγκύκλιος αφορά υποκείμενους στον φόρο κατασκευαστές ακινήτων τα οποία παραδίδονται κατόπιν πλειστηριασμού, οι οποίοι έχουν επιλέξει το προαιρετικό καθεστώς αναστολής ΦΠΑ στα ακίνητα του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ, τον υπάλληλο του πλειστηριασμού και τον πλειοδότη.

Σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων περί επιβολής ΦΠΑ στα ακίνητα στην περίπτωση ακινήτου σε αναστολή, το οποίο παραδίδεται κατόπιν πλειστηριασμού, παρέχονται οι ακόλουθες διευκρινίσεις:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 6, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 3, 4 και 5 του Κώδικα Φ.Π.Α. (ν.2859/2000), συνιστά παράδοση και επομένως φορολογητέα πράξη, η μεταβίβαση από υποκείμενο στον φόρο έναντι ανταλλάγματος («εξ επαχθούς αιτίας») της κυριότητας αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων αυτών, καθώς και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου (βλ. σχετικά εγκύκλιο ΠΟΛ 1083/2006).

2. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 16 του Κώδικα Φ.Π.Α., ειδικά για τις πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 περίπτωση α' του άρθρου 6 του ιδίου Κώδικα, η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος καθίσταται απαιτητός μεταξύ άλλων κατά τον χρόνο υπογραφής του οριστικού συμβολαίου ή σύνταξης της έκθεσης κατακύρωσης στην περίπτωση εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού και μέχρι τη σύνταξη της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης (βλ. σχετικά εγκύκλιο ΠΟΛ. 1049/2007).

3. Περαιτέρω, στις περ. ε' και στ' της παρ. 2 του άρθρου 19 του Κώδικα Φ.Π.Α. ορίζεται αντίστοιχα, ότι αφενός για τις πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 περίπτωση α' του άρθρου 6 του ιδίου Κώδικα, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται το τίμημα που έλαβε ή πρόκειται να λάβει για τις πράξεις αυτές ο υποκείμενος από τον αγοραστή, τον λήπτη ή τρίτο πρόσωπο, προσαυξημένο με οποιαδήποτε παροχή που συνδέεται με τις πράξεις αυτές, ενώ αφετέρου για τις περιπτώσεις πλειστηριασμού ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται το εκπλειστηρίασμα.

4. Επιπλέον στην περ. α' της παρ. 3 του άρθρου 37 Κώδικα Φ.Π.Α. ορίζονται οι υποχρεώσεις των συμβολαιογράφων, οι οποίοι υποχρεούνται να μη συντάσσουν έγγραφα για πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 περίπτωση α' του άρθρου 6 Κώδικα Φ.Π.Α., εφόσον δεν παραδίδεται σε αυτούς θεωρημένο αντίγραφο της ειδικής δήλωσης που προβλέπει η διάταξη της περ. γ' της παρ. 4 του άρθρου 36 Κώδικα Φ.Π.Α. ή της έκτακτης δήλωσης και του σχετικού ή σχετικών αποδεικτικών καταβολής του φόρου. Η παραπάνω υποχρέωση δεν υφίσταται στην περίπτωση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, καθώς στην περίπτωση αυτή εισπράττεται αποζημίωση, η οποία είναι εκτός πεδίου εφαρμογής Φ.Π.Α.

5. Σχετικά με την δυνατότητα επιλογής αναστολής εφαρμογής Φ.Π.Α. στα ακίνητα σημειώνεται ότι :

- Σύμφωνα με την παρ. 4 α του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. με αίτηση του υποκειμένου στον φόρο, κατασκευαστή οικοδομών προς πώληση, αναστέλλεται, υποχρεωτικά μέχρι τις 31.12.2022, η εφαρμογή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα των παραγράφων 1 και 2α του ίδιου άρθρου και επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων. Η αναστολή αφορά το σύνολο των αδιάθετων ακινήτων του υποκειμένου. Μαζί με την αίτηση ο υποκείμενος υποβάλλει κατάσταση με τα αδιάθετα ακίνητα και το ποσό του φόρου που αντιστοιχεί στο κάθε ακίνητο προς διακανονισμό.

- Σύμφωνα με το προτελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 33 του Κώδικα Φ.Π.Α., ειδικά για τα ακίνητα τα οποία έχουν υπαχθεί στο καθεστώς αναστολής της παραγράφου 4α του άρθρου 6 Κώδικα Φ.Π.Α., ο εκπεσθείς, πριν την έναρξη της αναστολής φόρος, που προσδιορίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 31 Κώδικα Φ.Π.Α., διακανονίζεται κατά τον χρόνο της παράδοσης του κάθε ακινήτου.

- Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπό στοιχεία Α.1013/2020 (Β' 87) απόφαση του Υφυπουργού Οικονομικών, ο φόρος που οφείλεται λόγω διακανονισμού **καταβάλλεται εφάπαξ**, με την υποβολή έκτακτης δήλωσης ΦΠΑ κατά τον χρόνο παράδοσης του ακινήτου και οπωσδήποτε πριν την υποβολή δήλωσης μεταβίβασης, γονικής παροχής ή δωρεάς. Προβλέπεται δε ρητά ότι δεν παραλαμβάνεται δήλωση φόρου μεταβίβασης, γονικής παροχής ή δωρεάς ακινήτου, για ακίνητο το οποίο έχει υπαχθεί στην αναστολή της παραγράφου 4α του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ, εφόσον με αυτή δεν συνυποβάλλεται το αντίτυπο της έκτακτης δήλωσης ΦΠΑ επί της οποίας βεβαιώνεται ότι ο προς διακανονισμό φόρος, για το συγκεκριμένο ακίνητο που μεταβιβάζεται, έχει καταβληθεί.

6. Με βάση τα ανωτέρω, διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου το οποίο έχει υπαχθεί στην αναστολή της παραγράφου 4α του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ, ο υποκείμενος στον ΦΠΑ κατασκευαστής και καθ' ου η εκτέλεση, έχει υποχρέωση να διακανονίσει τον εκπεσθέντα προ της υπαγωγής στην αναστολή φόρο. Ο επί του πλειστηριασμού υπάλληλος (συμβολαιογράφος), δεν συντάσσει την έκθεση κατακύρωσης εφόσον δεν του παραδοθεί το αντίτυπο της έκτακτης δήλωσης ΦΠΑ επί της οποίας βεβαιώνεται ότι ο προς διακανονισμό φόρος για το συγκεκριμένο ακίνητο έχει καταβληθεί.

7. Σε αντίθετη περίπτωση και δεδομένου ότι ο υποκείμενος στον φόρο κατασκευαστής επιλέγει την υπαγωγή των ακινήτων σε αναστολή ΦΠΑ, εφόσον δεν έχει εξοφληθεί από τον καθ' ου ο φόρος που οφείλεται για τον διακανονισμό για την μεταβιβαζόμενη ιδιοκτησία, και προκειμένου να διασφαλισθεί η ορθή λειτουργία της αναστολής Φ.Π.Α. και η μη επιβάρυνση της παράδοσης του ακινήτου με Φ.Π.Α., ο υπάλληλος του πλειστηριασμού (συμβολαιογράφος), παρακρατά από το εκπλειστηρίασμα τον φόρο που οφείλεται για τον διακανονισμό της πραγματοποιηθείσας έκπτωσης από τον καθ' ου κατασκευαστή, όπως ο φόρος αυτός έχει αναγραφεί στην κατάσταση αδιάθετων ακινήτων της παρ. 2 του άρθρου 1 της υπ αριθ. Α.1012/2020 (Β' 87) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών. Συνεπώς, υπόχρεος για την

υποβολή της δήλωσης αυτής και την απόδοση του φόρου είναι ο επί του πλειστηριασμού υπάλληλος (συμβολαιογράφος), ο οποίος θα υποβάλλει, επ' ονόματι του καθ' ου η εκτέλεση κατασκευαστή, υποκειμένου στο φόρο την έκτακτη δήλωση Φ.Π.Α. και θα καταβάλει τον φόρο για λογαριασμό του, πριν από την έκδοση της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 1 της υπ' αριθ. Α 1013/2020 απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών.

**Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ
ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ**

I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΠΡΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

1. Αποδέκτες Πίνακα Γ', πλην των αριθμ. 1 και 2
2. Διεύθυνση Στρατηγικής Τεχνολογιών Πληροφορικής
3. Αυτοτελές Τμήμα Συντονισμού Μεταρρυθμιστικών Δράσεων και Επικοινωνίας
4. Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη ΑΑΔΕ

II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Αποδέκτες Πίνακα Α' μόνο οι αριθμ. 1 και 4.
2. Αποδέκτες Πίνακα Β' .
3. Αποδέκτες Πίνακα Γ , μόνο οι αριθμ. 1 και 2 .
4. » » Ζ' .
5. » » Η' .
6. » » Θ' μόνο οι αριθμ 10,17 και 18.
7. » » Ι' .
8. » » ΙΒ' .
9. » » ΙΣΤ' .
10. » » ΙΖ' .
11. » » ΙΘ' .
12. » » ΚΑ' .
13. Γραφείο Υπουργού Οικονομικών κ. Χ. Σταϊκούρα
14. Γραφείο Υφυπουργού Οικονομικών κ. Α. Βεσυρόπουλου
15. Γραφείο Γεν. Γραμματέα Φορολογικής Πολιτικής και Δημ. Περιουσίας

III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο Διοικητή ΑΑΔΕ
2. Γραφείο κ. κ. Γενικών Διευθυντών