



Αθήνα, 8/1/2014

Αρ. Πρωτ: Δ14Α 1002664 ΕΞ 2014

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
14^η Δ/ΝΣΗ ΦΠΑ
ΤΜΗΜΑ Α΄

Πρωτ. εισερχ. :1157276/16-10-2013

Ταχ. Δ/νση : Σίνα 2-4
Ταχ. Κώδικας: 106 72 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Σ. Κουρβετάρη
Τηλέφωνο : 210- 3645378
Fax : 210- 3645413
e-mail : dfpa.a1@1992.syzefxis.gov.gr

ΠΡΟΣ

ΘΕΜΑ: «Υπαγωγή ή μη σε ΦΠΑ μεταβίβασης ακινήτου».
ΣΧΕΤ: Το από 14.10.2013 έγγραφό σας

Σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού περί της επιβολής ή μη ΦΠΑ επί πώλησης διαμερίσματος οικοδομής (νεόδμητης, με άδεια του 2007) κατασκευαζόμενης με το σύστημα της αντιπαροχής, από κατασκευαστική επιχείρηση οικοδομών προς πώληση, στην οποία επιχείρηση έχουν ήδη μεταβιβαστεί τα χιλιοστά (του διαμερίσματος) από τον οικοπεδούχο και το οποίο (διαμέρισμα) δεν έχει χρησιμοποιηθεί κατά κανένα τρόπο μέχρι την πώλησή του τον Οκτώβριο του 2013, σας γνωρίζουμε τα παρακάτω, κατά το μέρος της αρμοδιότητάς μας:

1. Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 2, 3, 4, 5 και 6 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.**

2. Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Κώδικα ΦΠΑ, προκύπτει υποχρέωση αυτοπαραδόσης και απόδοσης του ΦΠΑ στις περιπτώσεις ιδιοκατοίκησης, παράδοσης σε μη φορολογητέα δραστηριότητα του ίδιου υποκειμένου, μίσθωσης, δωρεάν παραχώρησης της χρήσης ή χρησιμοποίησης για οποιονδήποτε σκοπό ξένο προς την επιχείρηση, των ακινήτων που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6.

3. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η απόκτηση των χιλιοστών του εργολαβικού ανταλλάγματος από τον κατασκευαστή, όπως εν προκειμένω, δεν αποτελεί φορολογητέα για τον ΦΠΑ πράξη, δεν προκύπτει δηλ. υποχρέωση αυτοπαράδοσης με την απόκτηση και μόνο της κυριότητας των χιλιοστών από τον κατασκευαστή, εφόσον το διαμέρισμα δεν χρησιμοποιήθηκε. Η περαιτέρω παράδοση του διαμερίσματος σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 και 7 του Κώδικα ΦΠΑ είναι πράξη που υπάγεται σε ΦΠΑ.

Κατά συνέπεια, η πώληση του εν λόγω διαμερίσματος από τον κατασκευαστή (πριν την πρώτη εγκατάσταση δηλ. πριν αυτό χρησιμοποιηθεί), όπως εν προκειμένω, υπάγεται σε ΦΠΑ.

4.Επισημαίνεται ότι ο έλεγχος των πραγματικών περιστατικών ανήκει στην αρμοδιότητα της οικείας ΔΟΥ.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

Β. ΤΑΤΣΗ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφ. Γεν. Δ/ντη Φορολογίας
2. Δ14 ΦΠΑ, Γραφ. Προϊστ/νου Δ/νσης, Τμ. Α'(10)