



TAX HEAVEN

Αθήνα, 27.7.2015
Αριθμ. Πρωτ.: 1332 ΕΞ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΛΤΕ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ
ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΩΝ Ν.Π.Δ.Δ.
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ
(ΣΛΟΤ)

Βουλής 7, 5ος όροφος 10562 Αθήνα
Τηλέφωνο : 210-3242648 (εσωτ. 214)
Fax : 210-3234141
www.elte.org.gr

ΘΕΜΑ: «ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΗ ΔΑΠΑΝΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΑΓΙΟΥ»

ΕΡΩΤΗΜΑ

1. Σχετικά με το ανωτέρω θέμα παρακαλούμε να παρέχετε διευκρινίσεις στην Υπηρεσία μας για τα εξής:

α) Το εάν οι δαπάνες μελετών για αδειοδότηση ακινήτου καθώς και οι εργασίες καθαιρέσεων και εκσκαφών που προηγούνται της κατασκευής αυτού ενσωματώνονται στην αξία του ακινήτου,

β) Στην περίπτωση καταφατικής απάντησης παρακαλούμε να διευκρινίσετε το χρονικό σημείο που πραγματοποιείται η ενσωμάτωση αυτή,

γ) Επηρεάζεται η απάντηση στα σημεία (α) και (β) στην περίπτωση που μετά την πραγματοποίηση των ανωτέρω δαπανών αναστέλλεται προσωρινά ή μόνιμα η κατασκευή του ακινήτου;

δ) Εάν η λογιστική αντιμετώπιση που προτείνεται για τα σημεία (α) και (β) διαφοροποιείται για τις διαχειριστικές περιόδους από το 2008 έως και σήμερα.

2. Σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα ΦΠΑ η έκπτωση του φόρου των δαπανών ή απόκτησης επενδυτικών αγαθών παρέχεται εφάπαξ για τη διαχειριστική περίοδο που πραγματοποιούνται και κατά το μέρος που τα αυτά χρησιμοποιούνται για την πραγματοποίηση πράξεων που υπάγονται στο φόρο (άρθρο 30).

Ωστόσο ειδικά για τα αγαθά επένδυσης το δικαίωμα έκπτωσης που παρασχέθηκε κρίνεται οριστικά κατά το χρόνο έναρξης χρησιμοποίησης των αγαθών αυτών και

υπόκειται σε πενταετή διακανονισμό με αφετηρία το έτος χρησιμοποίησής τους (άρθρα 30 και 33). Επίσης εάν εντός πενταετίας από την πραγματοποίηση της δαπάνης για απόκτηση ή κατασκευή επενδυτικών αγαθών δεν έχει γίνει έναρξη της χρησιμοποίησης αυτών, θεωρείται ότι αυτά διατέθηκαν αποκλειστικά και μόνο σε αφορολόγητες πράξεις και ενεργείται εφάπαξ διακανονισμός και περιορισμός του πιστωτικού υπολοίπου για το οποίο έχει ασκηθεί δικαίωμα έκπτωσης (άρθρο 33).

3. Από τα ανωτέρω γίνεται κατανοητό ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα ΦΠΑ η φορολογική αντιμετώπιση του δικαιώματος έκπτωσης των εισροών διαφοροποιείται ανάλογα με το εάν πρόκειται για δαπάνη ή επενδυτικό αγαθό. Στο πλαίσιο αυτό είναι σημαντικό να αποσαφηνιστεί εάν οι δαπάνες που αναφέρονται στο σημείο 1 (α), πρέπει να αντιμετωπίζονται φορολογικά για σκοπούς ΦΠΑ ως δαπάνες ή ως επενδυτικά αγαθά.

4. Επισημαίνεται τέλος ότι, σύμφωνα με τον Κώδικα ΦΠΑ:

α) Ως αγαθά επένδυσης, που εξομοιώνονται με τα πάγια στοιχεία μιας επιχείρησης, θεωρούνται τα ενσώματα αγαθά που ανήκουν κατά κυριότητα στην επιχείρηση και τίθενται από αυτή σε διαρκή εκμετάλλευση καθώς και τα δικαιώματα χρησιμοποίησης διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, σχεδίου, υποδείγματος, εμπορικού ή βιομηχανικού σήματος και άλλων παρόμοιων, εφόσον εξυπηρετούν περισσότερες από μία χρήσεις.

β) Ως παράδοση ακινήτων θεωρείται η εκτέλεση εργασιών σε ακίνητα, με μίσθωση έργου, ανεξάρτητα εάν διαθέτει τα υλικά ο εργοδότης ή ο εργολάβος. Στις εργασίες αυτές συμπεριλαμβάνονται τόσο οι εσκαφές όσο και οι κατεδαφίσεις.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ

Σχετικά με το ερώτημα 1

Με βάση τη γενική αρχή του κόστους κτήσης, οι δαπάνες μελετών για αδειοδότηση ακινήτου καθώς και οι εργασίες καθαιρέσεων και εκσκαφών που προηγούνται της κατασκευής αυτού, είναι προαπαιτούμενες για την κατασκευή του και συνεπώς προσαυξάνουν το κόστος κτήσης του. Η αρχή αυτή έχει εφαρμογή τόσο μέχρι την 31.12.2014, ημερομηνία λήξης εφαρμογής του ΕΓΛΣ, όσο και από την 01.01.2015, ημερομηνία έναρξης εφαρμογής του Ν. [4308/2014](#).

Η παρακολούθηση του κόστους κτήσεως ενός ακινήτου και συνεπώς και των προαναφερόμενων δαπανών, γίνεται μέσω του λογαριασμού με ΚΑΛ 15 «Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές», στον οποίο καταχωρούνται, κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου. Όταν ολοκληρωθεί η κατασκευή και το πάγιο είναι έτοιμο προς χρήση, γίνεται μεταφορά του συνολικού κόστους κτήσεως από το λογαριασμό 15, τόσο στο λογαριασμό με ΚΑΛ 11, όσο και στο μητρώο παγίων, προκειμένου να αρχίσει η διενέργεια των αποσβέσεων.

Η παύση των εργασιών κατασκευής ενός παγίου, είναι θέμα πραγματικό και κρίνεται κατά περίπτωση. Σε περίπτωση μόνιμης παύσης των εργασιών, δηλαδή λήψης απόφασης για μη ολοκλήρωση του παγίου, γίνεται μεταφορά του κόστους από το λογαριασμό ΚΑΛ 15 στο λογαριασμό οικόπεδα (ΚΑΛ 10), την αξία του οποίου

προσαυξάνει, αν μπορεί να ανακτηθεί μελλοντικά, είτε μέσω μελλοντικής επανεκκίνησης των εργασιών, είτε μέσω πώλησης του οικοπέδου. Αν δεν αναμένεται ανάκτησή του, το κόστος κτήσης των εν λόγω δαπανών μεταφέρεται ως έξοδο στα αποτελέσματα, κατά την οριστική παύση των εργασιών.

Σχετικά με τα ερωτήματα 2 έως και 4

Το ΣΛΟΤ δεν έχει αρμοδιότητα επί φορολογικών θεμάτων.

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΣΛΟΤ
<http://www.taxheaven.gr>