

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

1. ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΛΕΓΧΩΝ  
Δ/ΝΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ  
ΤΜΗΜΑ Α΄

2. ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΦΠΑ  
ΤΜΗΜΑ Α΄

Ταχ. Δ/ση : Κ. Σερβίας 10  
Ταχ. Κώδ. : 101 84 Αθήνα  
Τηλ: 210 3375206, 210 3645378

Αθήνα, 4 Μαΐου 2006

Αρ. Πρωτ. 1042617/1303/ΔΕ-Α΄

ΠΟΛ. 1071

ΠΡΟΣ: Ως Πίνακας Διανομής

**ΘΕΜΑ: Οδηγίες για την εφαρμογή της απόφασης 1031382/1116/ΔΕ-Α΄/ΠΟΛ.1054/27.3.2006 «Έλεγχος ειδικής δήλωσης ΦΠΑ μεταβίβασης ακινήτων».**

Σχετικά με την εφαρμογή της πιο πάνω απόφασης (ΦΕΚ 385 Β΄/29.3.2006), παρέχουμε ανά άρθρο τις ακόλουθες οδηγίες και διευκρινίσεις για ομοιόμορφη εφαρμογή:

**Επί του άρθρου 1**

Με το άρθρο αυτό καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία ελέγχου της δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου που υποβάλλεται ως ειδική δήλωση Φ.Π.Α. και αφορά παράδοση ακινήτων της παραγράφου 1 και της περίπτωσης α΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α.

Δηλαδή, με το εν λόγω άρθρο καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία ελέγχου της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. που αφορά μεταβίβαση αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ως ενιαία ιδιοκτησία ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του α.ν. 1521/1950 που κυρώθηκε με το ν.1587/1950 περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων (πώληση διαμερίσματος κ.λ.π. από τα σχέδια ή ημιτελές που θα παραδοθεί όμως περατωμένο), εφόσον αυτή πραγματοποιείται από επαχθή αιτία (με αντάλλαγμα) πριν από την πρώτη εγκατάσταση στα εν λόγω ακίνητα, καθώς επίσης και μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας ή σύσταση ή παραίτηση από το δικαίωμα προσωπικής δουλείας ή μεταβίβαση του δικαιώματος άσκησης της επικαρπίας των ίδιων ως άνω ακινήτων και με τις ίδιες προϋποθέσεις (ύπαρξη ανταλλάγματος και διενέργεια της σχετικής πράξης πριν από την πρώτη εγκατάσταση στο ακίνητο).

Ο έλεγχος της ανωτέρω ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. κατά τα οριζόμενα στο υπόψη άρθρο 1 διενεργείται από τη Δ.Ο.Υ. στην οποία αυτή κατατίθεται από τον υποκείμενο στο φόρο σύμφωνα με την απόφαση 1031379/178/35/0014/ ΠΟΛ.1053/27.3.2006, δηλαδή από τη Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, ανεξαρτήτως της έδρας και της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. του ίδιου του υποκείμενου στο φόρο.

Ειδικότερα, με το άρθρο αυτό ορίζονται τα εξής :

1. Με τις διατάξεις της παραγράφου 1 ορίζεται ότι ο προϊστάμενος της ως άνω αρμόδιας Δ.Ο.Υ. ελέγχει άμεσα, με την καταχώρησή της στο οικείο Βιβλίο Καταχώρησης Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α., την κατατιθέμενη ειδική δήλωση Φ.Π.Α. μεταβίβασης των προαναφερόμενων ακινήτων ως προς το τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου που δηλώνεται από τον υποκείμενο στο φόρο.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, εφόσον η άμεση διενέργεια του ως άνω ελέγχου είναι δυσχερής, μπορεί ο έλεγχος αυτός να διενεργείται και να ολοκληρώνεται το αργότερο εντός πέντε (5) εργάσιμων για τις Δ.Ο.Υ. ημερών από την ημέρα καταχώρησης της δήλωσης.

Κατά τον έλεγχο της παραπάνω δήλωσης εξετάζεται αν το δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι μικρότερο είτε από την αξία αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων είτε από το δηλούμενο προϋπολογιστικό κόστος του ίδιου ακινήτου αν πρόκειται για ακίνητο οικοδομής που δεν έχει αποπερατωθεί ή το δηλούμενο απολογιστικό κόστος του εν λόγω ακινήτου αν πρόκειται για ακίνητο οικοδομής που έχει αποπερατωθεί.

Για την εφαρμογή των ανωτέρω :

**α) Αξία που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων είναι:**

- Για τις εντός σχεδίου περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας ακινήτων, η αξία που προσδιορίζεται με βάση τις τιμές ζώνης, οι οποίες αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων κατά το άρθρο 41 του ν. 1249/1982.
- Για τις περιοχές που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας, δηλαδή που υπολογίζεται χωριστά η αξία για τα κτίσματα και χωριστά η αξία για το οικοπέδο, για μεν τα κτίσματα η αξία τους προσδιορίζεται με το αντικειμενικό σύστημα κατά το άρθρο 41α του ν. 1249/1982, για δε το οικοπέδο με συγκριτικά στοιχεία. Ως συγκριτικά στοιχεία, για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου για τις περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας ακινήτων, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται τα οριστικά συγκριτικά στοιχεία μεταβιβάσεων παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων στην ίδια ή όμορη περιοχή, που προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή από προγενέστερη εκτίμηση που έγινε για την επιβολή του φόρου κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, μεταβίβασης από επαχθή αιτία και τα οποία καταχωρούνται στα ειδικά βιβλία τιμών, τα οποία βρίσκονται στη διάθεση των υποκείμενων στο φόρο, καθώς και τα στοιχεία που προκύπτουν από άλλες εκτιμήσεις ή πραγματογνωμοσύνες ή από εκθέσεις άλλης υπηρεσίας. Σε περίπτωση που δεν υφίστανται τέτοια στοιχεία ή αυτά που ήδη υπάρχουν δεν είναι ικανά ή είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα, προσδιορίζεται η αξία του οικοπέδου με τη χρησιμοποίηση κάθε άλλου πρόσφορου στοιχείου ή μέσου. Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, συντάσσεται ειδικό συνοπτικό σημείωμα, στο οποίο αναφέρονται τα συγκριτικά και λοιπά στοιχεία που λήφθηκαν υπόψη και το οποίο υπογράφεται και από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και αποτελεί στοιχείο του οικείου φακέλου.
- Για τα κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης, ο προσδιορισμός της αξίας του γηπέδου και της αξίας των κτισμάτων γίνεται χωριστά με βάση το αντικειμενικό σύστημα, με τη συμπλήρωση: α) ως προς το γήπεδο του ειδικού εντύπου προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας της γης (ΑΑ-ΓΗΣ) και β) ως προς το κτίσμα του ειδικού εντύπου προσδιορισμού της αντικειμενικής αξίας του κτίσματος.

**β) Δηλούμενο προϋπολογιστικό κόστος είναι** το κόστος που δηλώνεται και αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο ύστερα από την κατανομή του δηλούμενου προϋπολογιστικού κόστους της οικοδομής, με βάση τα ποσοτικά και οικονομικά δεδομένα που αφορούν την οικεία άδεια ανέγερσης, στις επιμέρους ιδιοκτησίες, σύμφωνα με την αντιστοιχία των ιδιοκτησιών στα χιλιοστά του οικοπέδου, με την έννοια της οικοδομής όπως αυτή ορίζεται στη παράγραφο 1 της απόφασης 1024754/187/0015/Π.Ο.Λ.1039/9.3.2006, ότι δηλαδή ως οικοδομή νοείται το σύνολο των οικοδομημάτων της ίδιας οικοδομικής άδειας.

**γ) Δηλούμενο απολογιστικό κόστος είναι** το κόστος που δηλώνεται και αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο ύστερα από την κατανομή του δηλούμενου απολογιστικού κόστους της οικοδομής στις επιμέρους ιδιοκτησίες, σύμφωνα με την αντιστοιχία των ιδιοκτησιών στα χιλιοστά του οικοπέδου, με την έννοια της οικοδομής όπως και ανωτέρω αναφέρεται.

Με βάση τα παραπάνω, στις περιπτώσεις στις οποίες η αξία που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων προκύπτει άμεσα από την οικεία καταχωρηθείσα ειδική

δήλωση Φ.Π.Α., με την οποία, όπως ορίζεται από την απόφαση ΠΟΛ.1053/27.3.2006, συνυποβάλλονται για ελεγκτικούς σκοπούς τα φύλλα υπολογισμού της αξίας ακινήτου (έντυπα 1-5, Κ1-Κ9, ΑΑ-ΓΗΣ), η διαδικασία ελέγχου πρέπει να ολοκληρώνεται άμεσα με την καταχώρηση της δήλωσης, δεδομένου ότι ο έλεγχος στις περιπτώσεις αυτές **αρκείται στην επιβεβαίωση του ορθού υπολογισμού βάσει των ανωτέρω εντύπων της αναγραφόμενης στη δήλωση αξίας που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων καθώς και στην επιβεβαίωση της ορθότητας του δηλούμενου με τη δήλωση απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους, κατά περίπτωση, με βάση τα προβλεπόμενα ειδικά έντυπα απεικόνισης του απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους, και στην περαιτέρω σύγκριση των ως άνω αξιών με το δηλούμενο τίμημα.**

Αντίθετα, στις περιπτώσεις που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας ακινήτων, στις οποίες η αξία του οικοπέδου προσδιορίζεται με βάση συγκριτικά στοιχεία, ο έλεγχος είναι ενδεχόμενο να μην είναι δυνατόν να ολοκληρώνεται άμεσα, πρέπει όμως σε κάθε περίπτωση να ολοκληρώνεται το αργότερο εντός της ανωτέρω οριζόμενης προθεσμίας των πέντε (5) εργάσιμων για τις Δ.Ο.Υ. ημερών από την καταχώρηση της δήλωσης.

**Σημειώνεται ότι ο έλεγχος θεωρείται ότι ολοκληρώνεται ύστερα και από την καταβολή των κατά περίπτωση ποσών φόρου, σύμφωνα με όσα αναλυτικά αναφέρονται στις επόμενες παραγράφους.**

Ευνόητο είναι ότι σε περίπτωση μη δυνατότητας άμεσης ολοκλήρωσης του ελέγχου με την καταχώρηση της δήλωσης, θα ενημερώνεται άμεσα κατά το στάδιο αυτό ο υποκείμενος στο φόρο σχετικά με την ολοκλήρωση του ελέγχου το αργότερο εντός της πιο πάνω προθεσμίας, για την παρακολούθηση εκ μέρους του της υπόθεσής του.

Επισημαίνεται ιδιαίτερα ότι για την αποφυγή ταλαιπωρίας και καθυστερήσεων τόσο για τους φορολογούμενους όσο και για τις υπηρεσίες, θα πρέπει να καταβάλλεται κάθε προσπάθεια ώστε ο έλεγχος των δηλώσεων να ολοκληρώνεται άμεσα με την καταχώρησή τους και μόνο στις εξαιρετικές περιπτώσεις που αυτό είναι ανέφικτο να ολοκληρώνεται αργότερα εντός της ανωτέρω προθεσμίας.

**2.** Με τις διατάξεις της παραγράφου 2 ορίζεται ότι, εφόσον από τον έλεγχο που διενεργείται κατά την προηγούμενη παράγραφο διαπιστώνεται ότι το δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι ίσο ή μεγαλύτερο τόσο της αξίας αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων όσο και του δηλούμενου απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους, κατά περίπτωση, του ίδιου ακινήτου, τότε καταβάλλεται από τον υποκείμενο στο φόρο εφάπαξ, με την έκδοση σχετικού διπλότυπου είσπραξης, ο αναλογών στο δηλούμενο τίμημα φόρος εκροών, αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών, σύμφωνα με την περίπτωση γ.ι' της παραγράφου 4 του άρθρου 36 του Κώδικα Φ.Π.Α., όπως ισχύει, δηλαδή ο φόρος εισροών κατά το ποσοστό που βαρύνει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όπως αυτός έχει διαμορφωθεί μέχρι το χρόνο υποβολής της δήλωσης.

Αμέσως μετά την ανωτέρω καταβολή, η ήδη κατατεθείσα και καταχωρηθείσα δήλωση παραλαμβάνεται και ως παραληφθείσα πλέον και υποβληθείσα καταχωρείται κατά σειρά και ημερομηνία υποβολής στο οικείο Βιβλίο Μεταγραφής Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α. Περαιτέρω επιστρέφονται στον υποκείμενο στο φόρο δύο από τα τέσσερα θεωρημένα αντίτυπα αυτής, εκ των οποίων το ένα χρησιμοποιείται για τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου (σχετ. η ΑΥΟΟ ΠΟΛ. 1053/27.3.2006).

Η ανωτέρω παραληφθείσα πλέον δήλωση θεωρείται περαιωθείσα ως ειλικρινής ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

#### Παράδειγμα πρώτο :

Έστω ότι το δηλούμενο τίμημα μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι 100.000,00 ευρώ, η αξία αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων (αντικειμενική αξία) είναι 100.000,00 ευρώ και το δηλούμενο προϋπολογιστικό κόστος είναι 90.000,00 ευρώ.

Στην περίπτωση αυτή ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. διαπιστώνει κατά τον έλεγχο ότι το δηλούμενο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι ίσο με την αξία αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και μεγαλύτερο του δηλούμενου προϋπολογιστικού κόστους. Συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση, εφόσον καταβληθεί ο κατά τα ανωτέρω φόρος η οικεία παραληφθείσα πλέον δήλωση θεωρείται περαιωθείσα ως ειλικρινής ως προς το δηλούμενο τίμημα των 100.000,00 ευρώ.

#### Παράδειγμα δεύτερο:

Έστω ότι το δηλούμενο τίμημα μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι 200.000,00 ευρώ, η αξία αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων (αντικειμενική αξία) είναι 180.000,00 ευρώ και το δηλούμενο προϋπολογιστικό κόστος είναι 160.000,00 ευρώ.

Στην περίπτωση αυτή ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. διαπιστώνει κατά τον έλεγχο ότι το δηλούμενο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι μεγαλύτερο τόσο της αξίας αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων όσο και του δηλούμενου προϋπολογιστικού κόστους. Συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση, εφόσον καταβληθεί ο κατά τα ανωτέρω φόρος η οικεία παραληφθείσα πλέον δήλωση θεωρείται περαιωθείσα ως ειλικρινής ως προς το δηλούμενο τίμημα των 200.000,00 ευρώ.

Σημειώνεται ότι η περαίωση κατά τα ανωτέρω της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. ως ειλικρινούς ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ισχύει με την προϋπόθεση ότι όλα τα δηλωθέντα στοιχεία και εν γένει χαρακτηριστικά του ακινήτου (π.χ. τετραγωνικά μέτρα, όροφος, ποσοστό συμμετοχής στο οικοπέδο κ.λ.π.) είναι ειλικρινή.

Διευκρινίζεται επίσης ότι ο ανωτέρω έλεγχος της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. αφορά μόνο το δηλούμενο σ' αυτήν τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Συνεπώς, ο φόρος εισροών, όπως αυτός δηλώνεται από τον υποκείμενο στο φόρο στην εν λόγω δήλωση και το πραγματικό κόστος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου δεν αποτελούν αντικείμενο του συγκεκριμένου ελέγχου, αλλά ο έλεγχος αυτών διενεργείται κατά τις ισχύουσες γενικές διατάξεις από την ελεγκτική υπηρεσία που έχει αρμοδιότητα ελέγχου του υποκείμενου στο φόρο, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 2 της απόφασης ΠΟΛ.1054/27.3.2006.

**3.** Με τις διατάξεις της παραγράφου 3 ορίζεται ότι, εφόσον κατά τον έλεγχο της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο 1, ο προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. διαπιστώνει ότι το δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι μικρότερο είτε της αξίας αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων είτε του δηλούμενου απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους του ίδιου ακινήτου, κατά περίπτωση, τότε αναγράφει στην καταχωρηθείσα δήλωση, εντός της οριζόμενης στην ίδια παράγραφο 1 προθεσμίας των πέντε ημερών, ως βάσει ελέγχου αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου τη μεγαλύτερη από τις δύο ως άνω αξίες, δηλαδή τη μεγαλύτερη αξία μεταξύ της αξίας του ακινήτου που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και του δηλούμενου απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους, κατά περίπτωση.

#### Παράδειγμα πρώτο :

Έστω ότι το δηλούμενο τίμημα μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι 100.000,00 ευρώ, η αξία αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων (αντικειμενική αξία) είναι 110.000,00 ευρώ και το δηλούμενο προϋπολογιστικό κόστος είναι 90.000,00 ευρώ.

Στην περίπτωση αυτή το δηλούμενο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι μεγαλύτερο του δηλούμενου προϋπολογιστικού κόστους αλλά είναι μικρότερο της αξίας του ακινήτου που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων. Συνεπώς, ως βάσει ελέγχου αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου αναγράφεται στην οικεία δήλωση από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. η μεγαλύτερη από τις παραπάνω αξίες, δηλαδή η αξία του ακινήτου που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων (αντικειμενική αξία) 110.000,00 ευρώ.

Παράδειγμα δεύτερο :

Έστω ότι το δηλούμενο τίμημα μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι 95.000,00 ευρώ, η αξία αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων (αντικειμενική αξία) είναι 115.000,00 ευρώ και το δηλούμενο απολογιστικό κόστος είναι 120.000,00 ευρώ.

Στην περίπτωση αυτή το δηλούμενο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι μικρότερο τόσο της αξίας αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων όσο και του δηλούμενου απολογιστικού κόστους. Συνεπώς, ως βάσει ελέγχου αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου αναγράφεται στην οικεία δήλωση από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. η μεγαλύτερη από τις παραπάνω αξίες, δηλαδή το δηλούμενο απολογιστικό κόστος 120.000,00 ευρώ.

4. Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 ορίζεται ότι, εφόσον ο υποκείμενος στο φόρο αποδεχθεί εντός της ως άνω οριζόμενης προθεσμίας των πέντε ημερών την αναγραφόμενη κατά την προηγούμενη παράγραφο από τον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. επί της καταχωρηθείσας δήλωσης μεγαλύτερη αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, τότε ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. συντάσσει επί της δήλωσης πράξη που περιέχει την αξία αυτή, το φόρο που αναλογεί σ' αυτήν, καθώς και τον αναλογούντα επί του δηλούμενου τιμήματος φόρο.

Η ανωτέρω πράξη υπογράφεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. καθώς και από τον υποκείμενο στο φόρο και περαιτέρω καταβάλλονται εφάπαξ από τον υποκείμενο στο φόρο, άμεσα με την υπογραφή της ανωτέρω πράξης και με την έκδοση ιδιαίτερων (χωριστών) διπλοτύπων είσπραξης, τα κάτωθι ανά διπλότυπο ποσά φόρων :

- ο φόρος που αναλογεί στο δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα, αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών, σύμφωνα με την περίπτωση γ.ι' της παραγράφου 4 του άρθρου 36 του Κώδικα Φ.Π.Α., όπως ισχύει, δηλαδή ο φόρος εισροών κατά το ποσοστό που βαρύνει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όπως αυτός έχει διαμορφωθεί μέχρι το χρόνο υποβολής της δήλωσης (πρώτο διπλότυπο) και

- ο φόρος που αναλογεί στην αναγραφόμενη από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, αφού αφαιρεθεί ως έχει ο φόρος που αναλογεί στο δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα αυτού, πριν δηλαδή από το συμψηφισμό του οικείου φόρου εισροών (δεύτερο διπλότυπο).

Αμέσως μετά την καταβολή των ανωτέρω ποσών φόρων η ήδη κατατεθείσα και καταχωρηθείσα δήλωση παραλαμβάνεται με την ίδια διαδικασία παραλαβής όπως και ανωτέρω στην παράγραφο 2 αναφέρεται (καταχώρηση στο Βιβλίο Μεταγραφής, επιστροφή δύο θεωρημένων αντιτύπων αυτής) και η παραληφθείσα πλέον δήλωση θεωρείται περαιωθείσα ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

Οι προϋποθέσεις περαίωσης που αναφέρονται στην ανωτέρω παράγραφο 2 ως προς τα δηλωθέντα στοιχεία και εν γένει χαρακτηριστικά του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, ισχύουν και εν προκειμένω, ενώ ομοίως δεν αποτελούν αντικείμενο του ελέγχου και της περαίωσης ο οικείος φόρος εισροών και το πραγματικό κόστος.

5. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 5, σε περίπτωση που ο υποκείμενος στο φόρο δεν αποδέχεται την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου που αναγράφεται επί της καταχωρηθείσας δήλωσης κατά την ανωτέρω παράγραφο 3 από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ., δύναται να ζητήσει με αίτησή του προς το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) εκτίμηση της

αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από το Σώμα αυτό, η κρίση του οποίου είναι δεσμευτική για τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. (υπόδειγμα αίτησης προς το Σ.Ο.Ε. και των συνυποβαλλόμενων εντύπων με τα απαραίτητα στοιχεία του ακινήτου καθώς και σχετικές πληροφορίες βρίσκονται στο δικτυακό τόπο <http://www.soe.gr/>).

Εφόσον ο υποκείμενος στο φόρο αποδέχεται την κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, όπως αυτή προκύπτει από τη σχετική έκθεση του Σώματος αυτού που αποστέλλεται και στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., συντάσσεται από τον προϊστάμενο της εν λόγω Δ.Ο.Υ. επί της καταχωρηθείσας δήλωσης πράξη που περιέχει την αξία αυτή, το φόρο που αναλογεί σ' αυτήν, καθώς και τον αναλογούντα επί του δηλούμενου τιμήματος φόρο.

Η ανωτέρω πράξη υπογράφεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. καθώς και από τον υποκείμενο στο φόρο και περαιτέρω καταβάλλονται εφάπαξ από τον υποκείμενο στο φόρο, άμεσα με την υπογραφή της ανωτέρω πράξης και με την έκδοση ιδιαίτερων (χωριστών) διπλοτύπων εισπραξης, τα κάτωθι ανά διπλότυπο ποσά φόρων :

- ο φόρος που αναλογεί στο δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα, αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών, σύμφωνα με την περίπτωση γ.ι' της παραγράφου 4 του άρθρου 36 του Κώδικα Φ.Π.Α., όπως ισχύει, δηλαδή ο φόρος εισροών κατά το ποσοστό που βαρύνει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όπως αυτός έχει διαμορφωθεί μέχρι το χρόνο υποβολής της δήλωσης (πρώτο διπλότυπο) και
- ο φόρος που αναλογεί στην αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε., αφού αφαιρεθεί ως έχει ο φόρος που αναλογεί στο δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα αυτού, πριν δηλαδή από τον συμψηφισμό του οικείου φόρου εισροών (δεύτερο διπλότυπο).

Η καταβολή των ανωτέρω ποσών φόρων δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί πέραν του ενός μηνός από την ημερομηνία της έκθεσης εκτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου του Σ.Ο.Ε. Συνεπώς, ο υποκείμενος στο φόρο, προκειμένου να συνεχισθεί η διαδικασία ολοκλήρωσης της μεταβίβασης του ακινήτου, πρέπει το αργότερο εντός μηνός από την ημερομηνία της παραπάνω έκθεσης να καταβάλει τα ανωτέρω ποσά φόρων, διαφορετικά, αν η εν λόγω καταβολή δεν πραγματοποιηθεί εντός της ανωτέρω προθεσμίας, η ήδη κατατεθείσα και καταχωρηθείσα δήλωση, για την οποία παρήλθε η προθεσμία αυτή, δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα.

Αμέσως μετά την καταβολή των ανωτέρω ποσών φόρων, η οικεία δήλωση παραλαμβάνεται με την ίδια διαδικασία παραλαβής που αναφέρεται στην ανωτέρω παράγραφο 2 (καταχώρηση στο Βιβλίο Μεταγραφής, επιστροφή δύο θεωρημένων αντιτύπων αυτής) και η παραληφθείσα πλέον δήλωση θεωρείται περαιωθείσα ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

Οι προϋποθέσεις σε σχέση με την περαίωση καθώς και οι επισημάνσεις ως προς το φόρο εισροών και το πραγματικό κόστος που αναφέρονται στην ίδια ως άνω παράγραφο 2 ισχύουν ανάλογα και εν προκειμένω.

**6.** Με τις διατάξεις της παραγράφου 6 ορίζεται ότι, σε περίπτωση που ο υποκείμενος στο φόρο δεν αποδέχεται την αξία εκτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από το Σ.Ο.Ε., επιθυμεί όμως να ολοκληρωθεί η διαδικασία μεταβίβασης του ακινήτου του, συντάσσεται πράξη επί της καταχωρηθείσας δήλωσης από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ., η οποία περιέχει την αξία εκτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από το Σ.Ο.Ε., το φόρο που αναλογεί σε αυτήν, τον αναλογούντα επί του δηλούμενου τιμήματος φόρο, καθώς και τη διαφορά φόρου μεταξύ των ποσών φόρων που αναλογούν στην αξία εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. και στο δηλούμενο τίμημα.

Η ανωτέρω πράξη υπογράφεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και περαιτέρω καταβάλλεται από τον υποκείμενο στο φόρο εφάπαξ, με την έκδοση σχετικού διπλότυπου εισπραξης, ο αναλογών στο δηλούμενο τίμημα φόρος, αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών, σύμφωνα με την περίπτωση γ.ι' της παραγράφου 4 του άρθρου 36 του

Κώδικα Φ.Π.Α., όπως ισχύει, δηλαδή ο φόρος εισροών κατά το ποσοστό που βαρύνει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όπως αυτός έχει διαμορφωθεί μέχρι το χρόνο υποβολής της δήλωσης.

Όπως και στην προηγούμενη παράγραφο 5, έτσι και στην περίπτωση αυτή, η ανωτέρω καταβολή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί πέραν του ενός μηνός από την ημερομηνία της έκθεσης εκτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου του Σ.Ο.Ε. Συνεπώς, ο υποκείμενος στο φόρο, προκειμένου να συνεχισθεί η διαδικασία ολοκλήρωσης της μεταβίβασης του ακινήτου, πρέπει το αργότερο εντός μηνός από την ημερομηνία της παραπάνω έκθεσης, να καταβάλει το ανωτέρω βάσει δήλωσης ποσό φόρου, διαφορετικά η ήδη κατατεθείσα και καταχωρηθείσα δήλωση δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα.

Αμέσως μετά την ανωτέρω καταβολή, η οικεία δήλωση παραλαμβάνεται εφαρμοζομένων και εν προκειμένω όσων αναφέρονται στην ανωτέρω παράγραφο 2 ως προς τη διαδικασία παραλαβής (καταχώρηση στο Βιβλίο Μεταγραφής, επιστροφή δύο θεωρημένων αντιτύπων), με τη διαφορά ότι τα δύο θεωρημένα αντίτυπα αυτής που επιστρέφονται στον υποκείμενο στο φόρο επιδίδονται σ' αυτόν επί αποδείξει, κατά τις σχετικές διατάξεις του ν.2717/1999 (Κώδικας Διοικητικής Δικονομίας), δεδομένου ότι επ' αυτών έχει συνταχθεί η προαναφερόμενη πράξη, η οποία επέχει θέση πράξης προσδιορισμού του φόρου κατά τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 49 του Κώδικα Φ.Π.Α.

Μαζί με τα δύο ως άνω αντίτυπα της δήλωσης επιδίδεται επίσης στον υποκείμενο στο φόρο και συνοπτική έκθεση ελέγχου υπογεγραμμένη και θεωρημένη αρμοδίως, στην οποία περιγράφεται το βάσει δήλωσης μεταβιβαζόμενο ακίνητο, αναφέρεται εν συντομία η διαδικασία ελέγχου και αναγράφεται το δηλωθέν από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα του ακινήτου, καθώς και η αξία αυτού κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε., η οποία εκ του νόμου είναι δεσμευτική για τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ.

Με την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας η παραληφθείσα πλέον δήλωση θεωρείται ελεγχμένη ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, με τη διευκρίνιση ότι ισχύουν ανάλογα και εν προκειμένω οι προϋποθέσεις καθώς επίσης και οι επισημάνσεις για το φόρο εισροών και το πραγματικό κόστος που αναφέρονται στην ανωτέρω παράγραφο 2.

Κατά της αναφερόμενης πιο πάνω πράξης ο υποκείμενος στο φόρο δύναται να ασκήσει προσφυγή εντός της προβλεπόμενης κατά τις ισχύουσες διατάξεις του ν.2717/1999 προθεσμίας από της επίδοσης σ' αυτόν των δύο θεωρημένων αντιτύπων της δήλωσης μαζί με την πιο πάνω συνοπτική έκθεση ελέγχου.

Εξάλλου, για τα θέματα γενικώς βεβαίωσης και καταβολής σε σχέση με τη διαφορά φόρου βάσει της ανωτέρω πράξης καθώς και εν γένει διαδικασίας επί της προσφυγής, έχουν εφαρμογή οι ισχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις.

Έτσι, σε περίπτωση άσκησης εμπρόθεσμης προσφυγής βεβαιώνεται από τον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) επί της διαφοράς φόρου, ενώ σε περίπτωση μη άσκησης προσφυγής ή άσκησης εκπρόθεσμης προσφυγής η παραπάνω διαφορά φόρου βεβαιώνεται ως έχει, σε ό,τι δε αφορά τον τρόπο καταβολής, έχουν εφαρμογή τα κατά περίπτωση οριζόμενα στο άρθρο 54 του Κώδικα Φ.Π.Α.

Σημειώνεται ότι σε περίπτωση έκδοσης δικαστικής απόφασης ή διενέργειας δικαστικού συμβιβασμού κατά το άρθρο 1 του ν.δ.4600/1966, θα υπολογίζεται στο πλαίσιο της σχετικής εκκαθάρισης και πρόσθετος φόρος της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν.2523/1997, λόγω ανακρίβειας της δήλωσης, για τους μεσολαβήσαντες μήνες μέχρι το χρόνο δημοσίευσης της απόφασης ή διενέργειας του δικαστικού συμβιβασμού, αντίστοιχα, εις ολόκληρον αν πρόκειται για δικαστική απόφαση και μειωμένος στα 3/5 αν πρόκειται για δικαστικό συμβιβασμό, κατ' εφαρμογή των διατάξεων των παραγράφων 2 και 8 του άρθρου 2 του ν.2523/1997 (σχετ. εγκ. ΠΟΛ.1317/1997).

**7.** Με τις διατάξεις της παραγράφου 7 ορίζεται ότι κατατεθείσες και καταχωρηθείσες δηλώσεις για τις οποίες δεν εφαρμόστηκαν τα οριζόμενα από τις προηγούμενες παραγράφους,

ούτως ώστε αυτές να καταστούν παραληφθείσες κατά τα οριζόμενα στις παραγράφους αυτές, δεν παράγουν κανένα έννομο αποτέλεσμα.

Συνεπώς, σε τυχόν περιπτώσεις δηλώσεων που έχουν κατατεθεί και καταχωρηθεί για τις οποίες δεν ολοκληρώθηκε η διαδικασία ελέγχου, όπως αυτή καθορίζεται ανά παράγραφο, είτε εκ του λόγου ότι παρήλθε η προβλεπόμενη προθεσμία χωρίς να καταβληθούν τα οικεία κατά περίπτωση ποσά φόρων είτε εξ άλλου λόγου, με αποτέλεσμα οι δηλώσεις αυτές να μη καταστούν τελικώς παραληφθείσες, πρέπει, εφόσον ο υποκείμενος στο φόρο επιθυμεί τη μεταβίβαση του ακινήτου, να υποβάλει νέα δήλωση και να ακολουθηθεί εξ αρχής η κατά τις προηγούμενες παραγράφους διαδικασία ελέγχου. Στις περιπτώσεις αυτές η ήδη κατατεθείσα και καταχωρηθείσα δήλωση δεν θεωρείται παραληφθείσα.

**8.** Με τις διατάξεις της παραγράφου 8 ορίζεται ότι και για τις δηλώσεις που ελέγχονται σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 49 του Κώδικα Φ.Π.Α., περί έκδοσης συμπληρωματικών πράξεων προσδιορισμού του φόρου.

Συνεπώς, με την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου που καθορίζεται με τις προηγούμενες παραγράφους, οι οικείες δηλώσεις θεωρούνται ελεγμένες ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, δεν αποκλείεται όμως η έκδοση συμπληρωματικής πράξης στον υποκείμενο στο φόρο, εφόσον περιέλθουν στην αρμόδια φορολογική αρχή συμπληρωματικά στοιχεία κατά την έννοια των παραπάνω διατάξεων του Κώδικα Φ.Π.Α.

Έτσι, για παράδειγμα, τέτοια συμπληρωματικά στοιχεία μπορεί να αποτελούν στοιχεία που περιέρχονται στην αρμόδια φορολογική αρχή μετά την ολοκλήρωση της προαναφερόμενης ελεγκτικής διαδικασίας και αναφέρονται στο πραγματικό τίμημα μεταβίβασης του ακινήτου (π.χ. αν από επιταγές κ.λ.π. προκύψει με βεβαιότητα μεγαλύτερο τίμημα από αυτό που δηλώθηκε).

Στις ανωτέρω περιπτώσεις θα πρέπει, προκειμένου να εκδοθεί συμπληρωματική πράξη κατά τα προαναφερόμενα, η αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου που προκύπτει με βάση τα συμπληρωματικά στοιχεία να είναι μεγαλύτερη της τελικής βάσει ελέγχου αξίας κατά τις προηγούμενες παραγράφους.

#### **Σημειώσεις :**

**1.** Σχετικά με τις αναφερόμενες στις προηγούμενες παραγράφους προθεσμίες των πέντε (5) ημερών και του ενός μηνός, διευκρινίζεται ότι η έναρξή τους αρχίζει από την επόμενη για τις Δ.Ο.Υ. εργάσιμη ημέρα της ημέρας κατάθεσης-καταχώρησης της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. στην πρώτη περίπτωση και από την επόμενη της ημερομηνίας της έκθεσης του Σ.Ο.Ε. στη δεύτερη περίπτωση.

**2.** Για ομοιόμορφη εφαρμογή, επισυνάπτονται στην παρούσα τρία υποδείγματα των πράξεων που προβλέπονται από τις προηγούμενες παραγράφους 4, 5 και 6, τα οποία και θα χρησιμοποιούνται κατά περίπτωση από τις Δ.Ο.Υ.

Οι κατά τα ανωτέρω πράξεις θα συντάσσονται και στα τέσσερα αντίτυπα της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α., στον κενό χώρο της πρώτης σελίδας αυτής.

Για καλύτερη κατανόηση, τα τρία ως άνω υποδείγματα είναι συμπληρωμένα με τα δεδομένα αντίστοιχων υποθετικών περιπτώσεων.

**3.** Για τα καταβληθέντα κατά περίπτωση ως άνω ποσά φόρων, γίνεται σχετική μνεία στο συμβόλαιο μεταβίβασης, με αναγραφή και του αριθμού των σχετικών διπλοτύπων εισπραξης, καθώς βεβαίως και του αριθμού της οικείας παραληφθείσας ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. Σχετική μνεία στο συμβόλαιο μεταβίβασης γίνεται και στην τυχόν περίπτωση που με βάση το προσκομιζόμενο στο συμβολαιογράφο θεωρημένο αντίτυπο της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. δεν προκύπτει κανένα ποσό φόρου για καταβολή.

## **Επί του άρθρου 2**

1. Με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού ορίζεται ότι για τον έλεγχο των ειδικών δηλώσεων Φ.Π.Α. που αφορούν πράξεις της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 7 του Κώδικα Φ.Π.Α. (αυτοπαραδόσεις), έχουν εφαρμογή οι ισχύουσες γενικές διατάξεις.

Συνεπώς, εφόσον πρόκειται για ειδικές δηλώσεις Φ.Π.Α. που αφορούν ιδιοκατοίκηση ή ιδιόχρηση ή παράδοση σε μη φορολογητέα δραστηριότητα του ίδιου υποκειμένου ή μίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση της χρήσης ή χρησιμοποίηση για οποιονδήποτε σκοπό ξένο προς την επιχείρηση, των ακινήτων που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α., ο έλεγχος των δηλώσεων αυτών διενεργείται με βάση τις κατά περίπτωση γενικές διατάξεις και όχι κατά τα προαναφερόμενα στο προηγούμενο άρθρο 1.

Ομοίως, με τις γενικές επίσης διατάξεις ελέγχονται και οι ειδικές δηλώσεις Φ.Π.Α. που αφορούν ακίνητα για τα οποία συμπληρώνεται πενταετία από την έκδοση της οικείας οικοδομικής άδειας χωρίς να έχει πραγματοποιηθεί παράδοσή τους, καθόσον και οι περιπτώσεις αυτές εξομοιώνονται με αυτοπαραδόσεις.

Σημειώνεται ότι σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, οι ειδικές δηλώσεις Φ.Π.Α. υποβάλλονται, όπως και οι ειδικές δηλώσεις Φ.Π.Α. του προηγούμενου άρθρου 1, στη Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, χωρίς όμως εν προκειμένω την καταβολή φόρου, καθόσον αυτός καταβάλλεται με την περιοδική δήλωση Φ.Π.Α. της οικείας φορολογικής περιόδου.

2. Με τις διατάξεις της παραγράφου 2 ορίζεται ότι για τον έλεγχο των ειδικών δηλώσεων Φ.Π.Α. της προηγούμενης παραγράφου 1, αρμόδια είναι η ελεγκτική υπηρεσία που έχει αρμοδιότητα ελέγχου του υποκειμένου στο φόρο κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις (Δ.Ο.Υ. ή Ελεγκτικό Κέντρο).

Συνεπώς, αν και οι ανωτέρω δηλώσεις υποβάλλονται στη Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, δεν είναι αρμόδιος για τον έλεγχό τους ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. αυτής, εκτός μόνο αν σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις έχει αρμοδιότητα ελέγχου και του ίδιου του υποκειμένου στο φόρο.

Η ελεγκτική υπηρεσία η οποία έχει αρμοδιότητα ελέγχου του υποκειμένου στο φόρο, είναι επίσης αρμόδια και για τον έλεγχο του πραγματικού κόστους των μεταβιβαζόμενων ακινήτων επί ειδικών δηλώσεων Φ.Π.Α. του προηγούμενου άρθρου 1 καθώς και του τιμήματος μεταβίβασης των εν λόγω ακινήτων με βάση το πραγματικό κόστος, όπως επίσης και για τον έλεγχο του φόρου εισροών των εν λόγω δηλώσεων. Επίσης, η ίδια υπηρεσία είναι αρμόδια και για την έκδοση συμπληρωματικών πράξεων σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 49 του Κώδικα Φ.Π.Α. για τις ίδιες ως άνω αναφερόμενες και ελεγχόμενες κατά το προηγούμενο άρθρο 1 δηλώσεις.

**Επισυνάπτεται** : Παράρτημα με τρία υποδείγματα πράξεων συμπληρωμένα με τα δεδομένα υποθετικών περιπτώσεων.

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ**

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

**ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**

**Ι. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΠΡΑΞΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥ 4 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 1 ΤΗΣ ΑΥΟΟ ΠΟΛ.1054/27.3.06**

Έστω το πρώτο παράδειγμα της παραγράφου 3 του άρθρου 1 της παρούσας εγκυκλίου, στο οποίο υφίστανται τα εξής δεδομένα:

Δηλούμενο τίμημα μεταβιβαζόμενου ακινήτου: 100.000,00 ευρώ.

Αξία του ακινήτου που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων (αντικειμενική αξία): 110.000,00 ευρώ.

Δηλούμενο προϋπολογιστικό κόστος του ακινήτου: 90.000,00 ευρώ.

Έστω επίσης ότι ο υποκείμενος στο φόρο αποδέχεται την ως άνω βάσει ελέγχου μεγαλύτερη αντικειμενική αξία.

Στην περίπτωση αυτή, η προβλεπόμενη από την παράγραφο 4 του άρθρου 1 της ΑΥΟΟ ΠΟΛ. 1054/27.3.2006 πράξη θα έχει ως εξής:

Έχοντας υπόψη:α) τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 48 και της παρ. 4.γ του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ (ν.2859/00) β) τις διατάξεις του άρθρου 1 της Α.Υ.Ο.Ο. 1031382/1116/ΔΕ Α'/ΠΟΛ.1054/27.3.06 γ) τη βάσει ελέγχου αξία του μεταβιβαζόμενου με την παρούσα Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α. ακινήτου, συντάσσουμε την πράξη αυτή και αποδεχόμεθα τα εξής:

|                                               |                        |                                                                      |
|-----------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Αξία ακινήτου<br>βάσει ελέγχου .....<br>..(1) | Συντ. ΦΠΑ ....%<br>(2) | Φόρος που αναλογεί<br>επί της βάσει ελέγχου αξίας (1) X (2)<br>..... |
|-----------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------|

Φόρος που αναλογεί στο δηλούμενο τίμημα.....X .....%  
.....

**Διαφορά φόρου για καταβολή**  
.....

...../...../20.....

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ.Ο.Υ.  
ΣΤΟ ΦΟΡΟ**

**Ο ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΣ**

**II. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΠΡΑΞΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥ 5 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 1 ΤΗΣ ΑΥΟΟ ΠΟΛ.1054/27.3.06**

Έστω ότι στο προηγούμενο παράδειγμα ο υποκείμενος στο φόρο δεν αποδέχεται τη βάσει ελέγχου μεγαλύτερη αξία (αντικειμενική αξία) του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και ζητεί την εκτίμηση αυτού από το Σ.Ο.Ε.

Έστω επίσης ότι το Σ.Ο.Ε. εκτιμά ότι η αξία του ακινήτου είναι 130.000,00 ευρώ, την οποία και αποδέχεται ο υποκείμενος στο φόρο.

Στην περίπτωση αυτή, η προβλεπόμενη από την παράγραφο 5 του άρθρου 1 της ΑΥΟΟ ΠΟΛ. 1054/27.3.2006 πράξη θα έχει ως εξής:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Έχοντας υπόψη: α) τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 48 και της παρ. 4.γ του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ (ν.2859/00) β) τις διατάξεις του άρθρου 1 της Α.Υ.Ο.Ο. 1031382/1116/ΔΕ Α'/ΠΟΛ.1054/27.3.06 γ) την κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. αξία του μεταβιβαζόμενου με την παρούσα Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α. ακινήτου, βάσει της από ....../...../20... έκθεσης του εν λόγω Σώματος, συντάσσουμε την πράξη αυτή και αποδεχόμεθα τα εξής: |                        |                                                                   |
| Αξία ακινήτου<br>βάσει ελέγχου ..... (1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Συντ. ΦΠΑ ....%<br>(2) | Φόρος που αναλογεί<br>επί της βάσει ελέγχου αξίας (1) X (2) ..... |
| Φόρος που αναλογεί στο δηλούμενο τίμημα.....X .....%<br>.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |                                                                   |
| Διαφορά φόρου για καταβολή .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                                                                   |
| ...../...../20.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |                                                                   |
| Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ.Ο.Υ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        | Ο ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΣ ΣΤΟ ΦΟΡΟ                                            |

**III. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΠΡΑΞΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥ 6 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 1 ΤΗΣ ΑΥΟΟ ΠΟΛ.1054/27.3.06**

Έστω ότι στο προηγούμενο παράδειγμα ο υποκείμενος στο φόρο δεν αποδέχεται την αξία εκτίμησης του Σ.Ο.Ε., επιθυμεί όμως τη μεταβίβαση του ακινήτου.

Στην περίπτωση αυτή, η προβλεπόμενη από την παράγραφο 6 του άρθρου 1 της ΑΥΟΟ ΠΟΛ. 1054/27.3.2006 πράξη θα έχει ως εξής:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Έχοντας υπόψη: α) τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 48 και της παρ. 4.γ του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ (ν.2859/00) β) τις διατάξεις του άρθρου 1 της Α.Υ.Ο.Ο. 1031382/1116/ΔΕ Α'/ΠΟΛ.1054/27.3.06 γ) την κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. αξία του μεταβιβαζόμενου με την παρούσα Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α. ακινήτου, βάσει της από ....../...../20... έκθεσης του εν λόγω Σώματος δ) την επισυναπτόμενη έκθεση ελέγχου, συντάσσουμε την πράξη αυτή και προσδιορίζουμε τα εξής: |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Αξία ακινήτου<br>βάσει ελέγχου ..... (1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Συντ. ΦΠΑ ....% (2) | Φόρος που αναλογεί<br>επί της βάσει ελέγχου αξίας (1) X (2) ..... |
| Φόρος που αναλογεί στο δηλούμενο τίμημα.....X .....%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                                                                   |
| Διαφορά φόρου .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |                                                                   |
| <p style="text-align: right;">...../...../20.....</p> <p style="text-align: center;"><b>Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ.Ο.Υ.</b></p> <p><i><b>Παρατήρηση:</b> Κατά της πράξης αυτής επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής, η οποία κατατίθεται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. στην οποία κατατίθεται η Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α. εντός εξήντα (60) ημερών ή εντός της προθεσμίας που προβλέπεται από το άρθρο 66 του ν. 2717/1999 (Κ.Δ.Δ.) γενικώς, από της επίδοσης στον υποκείμενο στο φόρο των δύο θεωρημένων αντιτύπων της εν λόγω υποβληθείσας Ειδικής Δήλωσης.</i></p> |                     |                                                                   |

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

### I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

1. Δ.Ο.Υ. όλης της χώρας
2. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος  
Καρ.Σερβίας 4 ΑΘΗΝΑ 105 62
3. Αποδέκτες Πίνακα ΙΖ΄
4. Δ/νση 30η Εφαρμογών Η/Υ
5. Οικονομικές Επιθεωρήσεις

### II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Αποδέκτες Πίνακα Α΄
2. Αποδέκτες Πίνακα Β΄, εκτός του αριθμού 1
3. Αποδέκτες Πίνακα Δ΄
4. Αποδέκτες Πίνακα Η΄ εκτός των αριθμών 8, 9 & 10
5. Αποδέκτες Πινάκων Ι, ΙΑ, ΙΒ εκτός των αριθμών από 8 μέχρι 16
6. Αποδέκτες Πίνακα ΚΑ΄ εκτός του αριθμού 4
7. Π.Ο.Ε. Δ.Ο.Υ.
8. Περιφερειακές Διευθύνσεις ΥΠ.Ε.Ε.
9. ΜΕΤΑ Πανεπιστημίου 37 ΑΘΗΝΑ 101 65

### III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο κ. Υπουργού Γ. Αλογοσκούφη
2. Γραφείο κ. Υφυπουργού Αντ. Μπέζα
3. Γραφεία Γεν. Γραμματέων
4. Γραφείο Τύπου & Δημοσίων Σχέσεων
5. Γραφείο Επικοινωνίας & Πληροφόρησης Πολιτών
6. Τράπεζα Δημοσιονομικών Δεδομένων : Σίνα 2-4 ΑΘΗΝΑ
7. Δ/νση 13η Φορολογίας Κεφαλαίου (20)
8. Δ/νση 14<sup>η</sup> Φ.Π.Α. όλα τα Τμήματα ( 50)
9. Δ/νση Ελέγχου, όλα τα Τμήματα ( 50)