



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΜΜΕΣΗΣ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ Α΄ ΦΠΑ**

Ταχ. Δ/νση : Πειραιώς 180
Ταχ. Κώδικας : 17778 , Ταύρος
Τηλέφωνο : 2131410153
E-Mail : deef@aade.gr
Url : www.aade.gr

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΔΑ:
Αριθ. ΦΕΚ: Β' 993
Αθήνα, 18/2/2026
Α. 1046

ΠΡΟΣ Ως Πίνακας Διανομής

Θέμα: «Διενέργεια της έκπτωσης του φόρου ο οποίος επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή των ακινήτων που χρησιμοποιούνται ταυτόχρονα για την πραγματοποίηση πράξεων για μερικές από τις οποίες δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών, ανάλογα με την πραγματική τους διάθεση ή τη χρήση των σχετικών υπηρεσιών».

ΑΠΟΦΑΣΗ**Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) της παρ. 4 του άρθρου 18, της περ. β' της παρ. 6 του άρθρου 36 και του άρθρου 38 του Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ν. 5144/2024, Α' 162), καθώς και του άρθρου 6 σε συνδυασμό με την παρ. 3 του άρθρου 83 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58)

β) του Κεφαλαίου Α' «Σύσταση Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» του Μέρους Πρώτου του ν. 4389/2016 (Α' 94) και ειδικότερα του άρθρου 7, της παρ. 1 του άρθρου 14 και του άρθρου 41 αυτού.

2. Τον Κανονισμό (ΕΕ) υπ' αρ. 282/2011 του Συμβουλίου της 15ης Μαρτίου 2011 για τη θέσπιση μέτρων εφαρμογής της οδηγίας 2006/112/ΕΚ σχετικά με το κοινό σύστημα φόρου προστιθέμενης αξίας.

3. Την υπ' αρ. 1 της 20.1.2016 Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου «Επιλογή και διορισμός Γενικού Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών» (Υ.Ο.Δ.Δ. 18), σε συνδυασμό με το πρώτο εδαφίου της παρ. 10 του άρθρου 41 του ν. 4389/2016, την απόφαση υπ' αρ. 39/3/30.11.2017 (Υ.Ο.Δ.Δ. 689) του Συμβουλίου Διοίκησης της ΑΑΔΕ, καθώς και τις υπό στοιχεία 5294 ΕΞ 2020/17.1.2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 27) και 7608 ΕΞ 2025/17.1.2025 (Υ.Ο.Δ.Δ. 11) αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών και του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, αντίστοιχα, «Ανανέωση της θητείας του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)».
4. Την υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ.Α 1125859 ΕΞ 23.10.2020 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)» (Β' 4738).
5. Την υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ.Α 1065199 ΕΞ 2022/20.7.2022 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων και εξουσιοδότηση υπογραφής "Με Εντολή Διοικητή" σε όργανα της Φορολογικής Διοίκησης» (Β' 3886).
6. Την ανάγκη κατά παρέκκλιση προσδιορισμού του εκπιπόμενου φόρου που επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή ακινήτων που τίθενται σε διαρκή εκμετάλλευση από τους υποκειμένους και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών με βάση την πραγματική διάθεση των εν λόγω ακινήτων ή τη χρήση των υπηρεσιών.
7. Το γεγονός ότι με τη διενέργεια της έκπτωσης του φόρου με βάση την πραγματική διάθεση των ακινήτων ή τη χρήση των σχετικών υπηρεσιών προσδιορίζεται με ακριβέστερο τρόπο το δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ εισροών.
8. Το γεγονός ότι, από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης, δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ).
9. Το γεγονός ότι με τις διατάξεις της παρούσας θεσπίζεται νέα διοικητική διαδικασία με τίτλο: «Διενέργεια έκπτωσης του ΦΠΑ που επιβάρυνε την απόκτηση/κατασκευή ακινήτων και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών βάσει της πραγματικής τους διάθεσης/χρήσης».

Αποφασίζουμε

Οι υποκείμενοι στον φόρο που χρησιμοποιούν ακίνητα, ή πρόκειται να χρησιμοποιήσουν ακίνητα, ή λαμβάνουν υπηρεσίες σχετικές με τα ακίνητα αυτά για την πραγματοποίηση τόσο πράξεων που παρέχουν δικαίωμα έκπτωσης όσο και πράξεων που δεν παρέχουν τέτοιο δικαίωμα, δύνανται να διενεργούν την έκπτωση του φόρου που επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή των ακινήτων και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών, ανάλογα με την πραγματική τους διάθεση ή τη χρήση των σχετικών υπηρεσιών, και καθορίζουμε τις προϋποθέσεις και τις λεπτομέρειες για τον κατά παρέκκλιση προσδιορισμό του δικαιώματος έκπτωσης του ΦΠΑ:

Άρθρο 1 **Δικαιούχοι της έκπτωσης**

Υποκείμενοι στον φόρο που χρησιμοποιούν ή πρόκειται να χρησιμοποιήσουν ακίνητα, για την πραγματοποίηση πράξεων για μερικές από τις οποίες δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης ή λαμβάνουν υπηρεσίες σχετικές με τα ακίνητα αυτά, δύνανται να διενεργούν την έκπτωση του φόρου που επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή των ακινήτων και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών, ανάλογα με την πραγματική τους διάθεση ή τη χρήση των υπηρεσιών, εφόσον αυτό προκύπτει και από λογαριασμούς που τηρούνται διακριτά στα λογιστικά τους αρχεία (βιβλία).

Άρθρο 2 **Ορισμοί**

Για τους σκοπούς της παρούσας, νοούνται ως:

- α) Ακίνητα που χρησιμοποιούνται ή πρόκειται να χρησιμοποιηθούν ταυτόχρονα για την πραγματοποίηση πράξεων για μερικές από τις οποίες δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης:
- i) Κάθε ξεχωριστή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται ή θα χρησιμοποιηθεί από τον υποκείμενο στον φόρο,
 - ii) Κάθε ακίνητο που κατασκευάζεται από την επιχείρηση με ενιαία οικοδομική άδεια, ανεξάρτητα αν έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας,
 - iii) Κάθε προσθήκη και βελτίωση που πραγματοποιείται στα ακίνητα των περ. i) και ii),
 - iv) Κάθε κοινόχρηστος χώρος των περ. i) και ii) μαζί με τις προσθήκες και βελτιώσεις που πραγματοποιούνται σε αυτόν.
- β) Υπηρεσίες σχετικές με ακίνητα, οι υπηρεσίες της παρ. 4 του άρθρου 18 του Κώδικα ΦΠΑ, όπως εξειδικεύονται στο άρθρο 31α του Κανονισμού (ΕΕ) υπ' αρ. 282/2011.
- γ) Φόρος που επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή ακινήτων και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών, ο ΦΠΑ με τον οποίο επιβαρύνθηκε η απόκτηση ή η κατασκευή ακινήτου ή οι δαπάνες προσθηκών και βελτιώσεων επί αυτού καθώς και οι σχετικές με αυτά υπηρεσίες όταν δεν μπορεί να συσχετιστεί άμεσα με συγκεκριμένο τμήμα ακινήτου το οποίο χρησιμοποιείται αποκλειστικά σε δραστηριότητα που παρέχει δικαίωμα έκπτωσης ή σε δραστηριότητα αποκλειστικά απαλλασσόμενη χωρίς δικαίωμα έκπτωσης.

Άρθρο 3 **Διαδικασία εφαρμογής**

1. Υποκείμενοι στον φόρο που προτίθενται να διενεργήσουν την έκπτωση του φόρου που επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή ακινήτων που χρησιμοποιούνται ή προορίζονται να χρησιμοποιηθούν ταυτόχρονα για την πραγματοποίηση πράξεων για μερικές από τις οποίες δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών ανάλογα με την πραγματική διάθεση των εν λόγω ακινήτων ή τη χρήση των σχετικών υπηρεσιών, υποχρεούνται να υποβάλλουν στην ΑΑΔΕ Αίτηση – Γνωστοποίηση, σύμφωνα με το ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ Ι, μέσω της Εφαρμογής Ψηφιακής Υποδοχής και Διαχείρισης Αιτημάτων της ΑΑΔΕ «Τα Αιτήματά μου».

2. Με την Αίτηση – Γνωστοποίηση συνυποβάλλεται και αντίγραφο της οικοδομικής άδειας του ακινήτου ή του συμβολαίου αγοράς ή του τίτλου κτήσης αυτού, κατά περίπτωση, ή αντίγραφο οποιουδήποτε άλλου δημοσίου εγγράφου από το οποίο προκύπτουν τα ακριβή τετραγωνικά μέτρα κάθε τμήματος του ακινήτου για το οποίο ζητείται η διενέργεια της έκπτωσης του φόρου με βάση την πραγματική διάθεση.

3. Ο Προϊστάμενος του αρμόδιου ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. ή της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., κατά περίπτωση, αφού παραλάβει την Αίτηση – Γνωστοποίηση του υποκειμένου μαζί με όλα τα συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά και διαπιστώσει ότι τα στοιχεία αυτής συμπίπτουν με τις πληροφορίες που έχουν καταχωρηθεί στο φορολογικό μητρώο του υποκειμένου και τις πληροφορίες που αναγράφονται στα συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά, εκδίδει, εντός 10 ημερών από την υποβολή της, απόφαση έγκρισης για την κατά παρέκκλιση διενέργεια της έκπτωσης του φόρου που επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή των ακινήτων και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών, όπως το συνημμένο ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ II, σε δύο (2) αντίτυπα, εκ των οποίων ένα χορηγείται στον αιτούντα υποκείμενο στον φόρο και ένα παραμένει στο αρχείο της εκδούσας υπηρεσίας.

4. Η απόφαση της παρ. 3 καταχωρείται σε ειδικό «Βιβλίο αποφάσεων προσδιορισμού του δικαιώματος έκπτωσης βάσει της πραγματικής διάθεσης», ως το συνημμένο ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ III, το οποίο θα τηρείται στο αρχείο της υπηρεσίας που την εξέδωσε.

Άρθρο 4

Χρονική διάρκεια ισχύος της απόφασης προσδιορισμού του δικαιώματος έκπτωσης βάσει της πραγματικής διάθεσης

1. Από το φορολογικό έτος, εντός του οποίου υποβλήθηκε η Αίτηση – Γνωστοποίηση της παρ. 1 του άρθρου 3, και για ολόκληρο το έτος αυτό, και μέχρι παύσης ισχύος της απόφασης εγκρίσεως, ο υποκείμενος στον φόρο διενεργεί την έκπτωση του φόρου που επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή ακινήτων και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών, ανάλογα με την πραγματική διάθεση των εν λόγω ακινήτων ή τη χρήση των σχετικών υπηρεσιών.

2. Η κατά παρέκκλιση διενέργεια της έκπτωσης του φόρου που επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή ακινήτων και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών, ανάλογα με την πραγματική διάθεση των εν λόγω ακινήτων ή τη χρήση των σχετικών υπηρεσιών παύει να ισχύει με την υποβολή αίτησης του υποκειμένου στον φόρο για την μη υπαγωγή του στον κατά παρέκκλιση προσδιορισμό του δικαιώματος έκπτωσης βάσει της παρούσας απόφασης, η οποία υποβάλλεται μέσω της Εφαρμογής Ψηφιακής Υποδοχής και Διαχείρισης Αιτημάτων της ΑΑΔΕ «Τα Αιτήματά μου». Η παύση ισχύος της εγκριτικής απόφασης καταχωρείται αντίστοιχα στο ειδικό βιβλίο της παρ. 4 του άρθρου 3. Από το φορολογικό έτος εντός του οποίου υποβάλλεται η αίτησή του για την μη υπαγωγή στον κατά παρέκκλιση προσδιορισμό του δικαιώματος έκπτωσης βάσει της παρούσας απόφασης, ο υποκείμενος προσδιορίζει το δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ των ως άνω δαπανών σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ.

Άρθρο 5

Προσδιορισμός εκπιπόμενου φόρου βάσει της πραγματικής διάθεσης ή χρήσης

- 1.** Ο εκπιπόμενος ΦΠΑ που επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή ακινήτων που χρησιμοποιούνται ταυτόχρονα για την πραγματοποίηση πράξεων για μερικές από τις οποίες δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης, καθώς και των σχετικών με τα ακίνητα αυτά υπηρεσιών προσδιορίζεται ανάλογα με την πραγματική διάθεση κάθε τμήματος του ακινήτου αυτού και τη χρήση των σχετικών υπηρεσιών σε κάθε δραστηριότητα.
- 2.** Ο επιμερισμός του ΦΠΑ σε εκπιπόμενο και μη, διενεργείται με βάση τα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου που χρησιμοποιούνται σε κάθε δραστηριότητα επί των συνολικών τετραγωνικών μέτρων του ακινήτου χωρίς τους κοινόχρηστους χώρους. Ο ίδιος επιμερισμός διενεργείται και για τον ΦΠΑ που επιβάρυνε την κατασκευή ή την απόκτηση των κοινόχρηστων χώρων καθώς και τις υπηρεσίες που σχετίζονται με το τμήμα αυτών των ακινήτων.
- 3.** Σε περίπτωση που τμήμα ενός ακινήτου χρησιμοποιείται ταυτόχρονα για τη διενέργεια πράξεων που παρέχουν δικαίωμα έκπτωσης και πράξεων που δεν παρέχουν τέτοιο δικαίωμα, ο εκπιπόμενος ΦΠΑ προσδιορίζεται ως ποσοστό επί τοις εκατό του ΦΠΑ που επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή του τμήματος αυτού του ακινήτου βάσει της παρ. 2 του παρόντος. Το ποσοστό αυτό ανευρίσκεται με βάση κλάσμα που έχει ως αριθμητή το ποσό του ετήσιου κύκλου εργασιών, χωρίς ΦΠΑ, που αφορά σε πράξεις απορρέουσες από το τμήμα αυτό του ακινήτου για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης του φόρου και ως παρονομαστή το ποσό των πράξεων που αναφέρονται στον αριθμητή, καθώς και των πράξεων που απορρέουν από το τμήμα αυτό του ακινήτου για τις οποίες δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης.

Άρθρο 6

Υποχρεώσεις υποκειμένων στον φόρο

- 1.** Ο υποκείμενος στον φόρο τηρεί υποχρεωτικά διακριτούς λογαριασμούς στα λογιστικά του αρχεία (βιβλία), στους οποίους παρακολουθεί ξεχωριστά τις εισροές που αφορούν σε κάθε δραστηριότητα στις οποίες διατίθεται το ακίνητο.
- 2.** Ο υποκείμενος στον φόρο γνωστοποιεί στην ΑΑΔΕ οποιαδήποτε μεταβολή αναφορικά με τη διάθεση των ακινήτων που χρησιμοποιούνται ταυτόχρονα για την πραγματοποίηση πράξεων για μερικές από τις οποίες δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης σε σχέση με τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Αίτηση – Γνωστοποίηση της παρ. 1 του άρθρου 3, υποβάλλοντας νέα Αίτηση – Γνωστοποίηση, όπως το συνημμένο ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ IV, με τα οριζόμενα στο άρθρο 3 να εφαρμόζονται ανάλογα. Στην περίπτωση αυτή, το δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ που επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή των ακινήτων και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών διακανονίζεται σύμφωνα με το άρθρο 38 του Κώδικα ΦΠΑ.

Άρθρο 7
Χρόνος έναρξης χρησιμοποίησης του ακινήτου

Για τα ακίνητα της παρούσας, ο χρόνος έναρξης χρησιμοποίησής τους σύμφωνα με την περ. δβ) της παρ. 2 του άρθρου 11, το τρίτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 35 και την παρ. 2 του άρθρου 38 του Κώδικα ΦΠΑ προσδιορίζεται ξεχωριστά για κάθε τμήμα του ακινήτου ανάλογα με την διάθεσή του.

Άρθρο 8
Έναρξη ισχύος-Τελικές διατάξεις

1. Η απόφαση αυτή ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
2. Η παρούσα δύναται να εφαρμόζεται και για τον προσδιορισμό του εκπιπόμενου φόρου προηγούμενων φορολογικών ετών, τα οποία δεν έχουν παραγραφεί, από υποκείμενους στον φόρο που, κατά τα προηγούμενα αυτά έτη, διενήργησαν την έκπτωση του φόρου που επιβάρυνε την απόκτηση ή κατασκευή ακινήτων και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών με βάση την πραγματική τους διάθεση ή χρήση των υπηρεσιών, εφόσον, κατά τα έτη αυτά, τηρούσαν διακριτούς λογαριασμούς στα λογιστικά τους αρχεία (βιβλία). Στην περίπτωση αυτή, η Αίτηση – Γνωστοποίηση της παρ. 1 του άρθρου 3 υποβάλλεται μέχρι την 30ή.04.2026.
3. Τα υποδείγματα I, II, III και IV αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.
4. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ:

1. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ I
2. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ II
3. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ III
4. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ IV

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ:

I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΠΡΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

- 1.** Αποδέκτες Πίνακα Γ , πλην αριθ. 2
- 2.** Διεύθυνση Στρατηγικής Τεχνολογιών Πληροφορικής για ανάρτηση στην ιστοσελίδα της ΑΑΔΕ
- 3.** Διεύθυνση Επικοινωνίας
- 4.** Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη ΑΑΔΕ

II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

- 1.** Αποδέκτες Πίνακα Α΄ , μόνο οι αριθ. 1 και 4
- 2.** Αποδέκτες Πίνακα Β΄
- 3.** Αποδέκτες Πίνακα Γ , μόνο ο αριθ. 2
- 4.** Αποδέκτες Πίνακα Ζ , μόνο οι αριθ. 1 και 8
- 5.** Εθνικό Τυπογραφείο για δημοσίευση σε ΦΕΚ
- 6.** Γραφείο Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
- 7.** Γραφείο Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
- 8.** Γραφείο Γεν. Γραμματέως Φορολογικής Πολιτικής
- 9.** Διεύθυνση Φορολογικής Πολιτικής της Γενικής Γραμματείας Φορολογικής Πολιτικής

III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

- 1.** Γραφείο Διοικητή Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων
- 2.** Γραφεία κ.κ. Γεν. Διευθυντών (ΓΔΦ, ΓΔΦΛ, ΓΔΕΛΕΠ)
- 3.** Διεύθυνση Νομικής Υποστήριξης ΑΑΔΕ
- 4.** Διεύθυνση Εφαρμογής Έμμεσης Φορολογίας

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ Ι

**ΑΙΤΗΣΗ - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΕΚΠΤΩΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ
Α. 1046/ 2026 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΗ ΑΑΔΕ**

<p>ΑΙΤΗΣΗ - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ</p> <p>ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ/ΕΠΩΝΥΜΙΑ:</p> <p>ΑΦΜ:</p> <p>ΘΕΜΑ: Αίτηση για τον κατά παρέκκλιση προσδιορισμό του δικαιώματος έκπτωσης βάσει της Α. 1046/2026 Απόφασης Διοικητή ΑΑΔΕ</p>	<p>Προς τη/το ΔΟΥ/ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε.</p> <p>Παρακαλώ όπως εκδώσετε απόφαση έγκρισης για τον κατά παρέκκλιση προσδιορισμό του δικαιώματος έκπτωσης του ΦΠΑ που επιβάρυνε την απόκτηση/κατασκευή των κάτωθι ακινήτων και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών με βάση την πραγματική διάθεσή τους ή τη χρήση των υπηρεσιών, σύμφωνα με τα κατωτέρω:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 40%;">Ακίνητο</th> <th style="width: 15%;">Τετραγωνικά /ΚΑΔ</th> <th style="width: 15%;">Τετραγωνικά /ΚΑΔ</th> <th style="width: 20%;">.....</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">1</td> <td>Δ/νση:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Αριθμός συμβολαίου:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Αριθμός οικοδομικής άδειας:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">2</td> <td>Δ/νση:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Αριθμός συμβολαίου:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Αριθμός οικοδομικής άδειας:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">...</td> <td>Δ/νση:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Αριθμός συμβολαίου:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Αριθμός οικοδομικής άδειας:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Δηλώνω ότι τα παραπάνω είναι ακριβή και προκύπτουν από την οικοδομική άδεια ή το συμβόλαιο αγοράς ή τον τίτλο κτήσης αυτού ή άλλο δημόσιο έγγραφο. Επίσης δηλώνω ότι τηρώ διακριτούς λογαριασμούς στα λογιστικά μου βιβλία για την παρακολούθηση των εισροών που αφορούν κάθε τμήμα του ακινήτου για το οποίο αιτούμαι τη διενέργεια της έκπτωσης του ΦΠΑ με βάση την πραγματική διάθεση.</p> <p align="right"> Ημερομηνία Ο/Η αιτών/ ούσα </p>		Ακίνητο	Τετραγωνικά /ΚΑΔ	Τετραγωνικά /ΚΑΔ	1	Δ/νση:				Αριθμός συμβολαίου:				Αριθμός οικοδομικής άδειας:				2	Δ/νση:				Αριθμός συμβολαίου:				Αριθμός οικοδομικής άδειας:	Δ/νση:				Αριθμός συμβολαίου:				Αριθμός οικοδομικής άδειας:			
	Ακίνητο	Τετραγωνικά /ΚΑΔ	Τετραγωνικά /ΚΑΔ																																									
1	Δ/νση:																																												
	Αριθμός συμβολαίου:																																												
	Αριθμός οικοδομικής άδειας:																																												
2	Δ/νση:																																												
	Αριθμός συμβολαίου:																																												
	Αριθμός οικοδομικής άδειας:																																												
...	Δ/νση:																																												
	Αριθμός συμβολαίου:																																												
	Αριθμός οικοδομικής άδειας:																																												



ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΙΙ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ**Αριθμός Απόφασης:
(Τόπος), (ημερομηνία)

.....

Ταχ. Δ/νση :
 Ταχ. Κώδικας :
 Πληροφορίες :
 Τηλέφωνο :
 URL : www.aade.gr

Α Π Ο Φ Α Σ Η**Ο/Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ/Η**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της περ. δβ) της παρ. 2 του άρθρου 11, της παρ. 4 του άρθρου 18, του άρθρου 35, του άρθρου 36 και του άρθρου 38 του Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ν. 5144/2024, Α' 162),
2. Την υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ.Α 1065199 ΕΞ 2022/20-7-2022 (Β' 3886) απόφαση του Διοικητή ΑΑΔΕ «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων και εξουσιοδότηση υπογραφής "Με εντολή Διοικητή" σε όργανα της Φορολογικής Διοίκησης»,
3. Την με αριθ. πρωτ. Α.1046/2026 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων
4. Την με αριθ. πρωτ./20..... Αίτηση - Γνωστοποίηση του υποκειμένου στον φόρομε ΑΦΜ.....
5. Την με αριθ. πρωτ./20..... Απόφαση έγκρισης την οποία εξέδωσε η ΑΑΔΕ βάσει της με αριθ. πρωτ./20..... Αίτησης - Γνωστοποίησης του υποκειμένου στον φόρομε ΑΦΜ.....¹
6. Το γεγονός ότι ο ανωτέρω υποκείμενος χρησιμοποιεί ή προτίθεται να χρησιμοποιήσει, για την άσκηση της οικονομικής του δραστηριότητας, ακίνητα, τμήμα των οποίων διαθέτει και για την πραγματοποίηση πράξεων για τις οποίες δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης.
7. Το γεγονός ότι ο υποκείμενος δηλώνει ρητά ότι τηρεί διακριτούς λογαριασμούς στα λογιστικά του βιβλία για την παρακολούθηση των εισροών που αφορούν κάθε τμήμα του ακινήτου για το οποίο αιτείται τη διενέργεια της έκπτωσης του ΦΠΑ με βάση την πραγματική διάθεση.

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ο Υ Μ Ε

Εγκρίνουμε τη διενέργεια της έκπτωσης του φόρου που επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή των ακινήτων και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών, ανάλογα με την πραγματική τους

¹ Συμπληρώνεται εφόσον πρόκειται για νέα απόφαση η οποία αντικαθιστά προηγούμενη.

διάθεση ή τη χρήση των σχετικών υπηρεσιών σύμφωνα με τον πίνακα της με αριθ. πρωτ./20..... Αίτησης - Γνωστοποίησης του υποκειμένου στον φόρο _____ με ΑΦΜ _____ .

Η απόφαση αυτή παύει να ισχύει με την υποβολή από τον ως άνω υποκείμενο αίτησης, στην οποία αναφέρει ρητά ότι δεν επιθυμεί πλέον την υπαγωγή του στον κατά παρέκκλιση προσδιορισμό του δικαιώματος έκπτωσης βάσει της Α. 1046/2026 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

Η με αριθ. πρωτ./20..... Απόφαση έγκρισης παύει να ισχύει και ο ΦΠΑ που επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή των ακινήτων και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών διακανονίζεται σύμφωνα με το άρθρο 38 του Κώδικα ΦΠΑ².

Με εντολή Διοικητή

Ο/Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ /Η ΤΟΥ ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. / ΤΗΣ Δ.Ο.Υ.

(τίθεται υπογραφή)

² Η παράγραφος αυτή αναγράφεται μόνο σε περίπτωση που η απόφαση εκδίδεται συνεπεία υποβολής από τον υποκείμενο της νέας Αίτησης – Γνωστοποίησης του Υποδείγματος ΙV της Α. /2026 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

