



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΔΑ:

Αθήνα, 24.11.2021

Ε.2220

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

Ταχ. Δ/υση : Σίνα 2-4
 Ταχ. Κώδικας : 106 72 Αθήνα
 Τηλέφωνο : 2132122400
 E-Mail : deef.a@aade.gr
 Url : www.aade.gr

ΠΡΟΣ Ως προς τον πίνακα διανομής

Θέμα: «Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με τη φορολογητέα αξία για σκοπούς Φ.Π.Α. κατά την παράδοση ακινήτου στο πλαίσιο της έκτακτης διαδικασίας ειδικής διαχείρισης του ν. 4307/2014 (Α΄ 246)»

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΓΚΥΚΛΙΟΥ**Α) ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ**

Η εγκύκλιος αφορά στην παροχή διευκρινίσεων σχετικά με τη φορολογητέα αξία για σκοπούς Φ.Π.Α. κατά την παράδοση ακινήτου στο πλαίσιο της έκτακτης διαδικασίας ειδικής διαχείρισης του ν. 4307/2014 (Α΄ 246).

Β) ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Με την εγκύκλιο διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση παράδοσης ακινήτου στο πλαίσιο της έκτακτης διαδικασίας ειδικής διαχείρισης, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που τίθενται από τα άρθρα 1003 επ. ΚΠολΔ, ως φορολογητέα αξία επί της οποίας υπολογίζεται ο Φ.Π.Α., λαμβάνεται το εκπλειστηρίασμα που αναφέρεται στην απόφαση του δικαστηρίου, ανεξαρτήτως αν η αξία αυτή υπερβαίνει ή όχι αυτή που προσδιορίζεται σύμφωνα με την ΑΥΟ ΠΟΛ. 1054/27.3.2006.

Γ) ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Η εγκύκλιος αναφέρεται στην περίπτωση παράδοσης ακινήτου στο πλαίσιο της έκτακτης διαδικασίας ειδικής διαχείρισης και αφορά την υπό ειδική διαχείριση επιχείρηση, τον πλειοδότη και τον ειδικό διαχειριστή.

Σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων περί επιβολής ΦΠΑ στα ακίνητα στο πλαίσιο της έκτακτης διαδικασίας ειδικής διαχείρισης του ν. 4307/2014, 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 στο 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 το 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. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 68 - 75 του ν. 4307/2014 (Α' 246) στο πλαίσιο έκτακτης διαδικασίας ειδικής διαχείρισης, ο ειδικός διαχειριστής διενεργεί δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό για την εκποίηση του συνόλου του ενεργητικού της υπό ειδική διαχείριση επιχείρησης ή επί μέρους λειτουργικών συνόλων της επιχείρησης (κλάδων) ή περιουσιακών της στοιχείων εφόσον αυτά δεν αποτελούν κλάδους. Μετά τη, σύμφωνα με την πρόσκληση, λήξη της διαδικασίας υποβολής προσφορών, ο ειδικός διαχειριστής αποσφραγίζει τις προσφορές και συντάσσει έκθεση, η οποία αναφέρει τον πλειοδότη και υποβάλλει στο αρμόδιο δικαστήριο αίτηση αποδοχής της. Η απόφαση του δικαστηρίου δημοσιεύεται σε περίληψη στο Γ.Ε.ΜΗ. και στην περίπτωση αποδοχής της αίτησης ορίζει και εισηγητή δικαστή για τις ανάγκες της διανομής του πλειστηριάσματος. Με τη δημοσίευση της τυχόν θετικής απόφασης ο ειδικός διαχειριστής απευθύνει προς τον αγοραστή ή τους αγοραστές σχετική πρόσκληση για υπογραφή της σύμβασης μεταβίβασης.

5. Κατά συνέπεια, στην περίπτωση παράδοσης ακινήτου στο πλαίσιο της έκτακτης διαδικασίας ειδικής διαχείρισης, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που τίθενται από τα άρθρα 1003 επ. ΚΠολΔ, ως φορολογητέα αξία επί της οποίας υπολογίζεται ο Φ.Π.Α., λαμβάνεται το εκπλειστηρίασμα που αναφέρεται στην απόφαση του δικαστηρίου, ανεξαρτήτως αν η αξία αυτή υπερβαίνει ή όχι αυτή που προσδιορίζεται σύμφωνα με την ΑΥΟ ΠΟΛ. 1054/27.3.2006.

6. Τέλος, σημειώνεται ότι, σε περίπτωση παράδοσης ακινήτου στο πλαίσιο της έκτακτης διαδικασίας ειδικής διαχείρισης, υποκείμενος στον ΦΠΑ είναι η υπό ειδική διαχείριση επιχείρηση, βαρυνόμενος με τον ΦΠΑ είναι ο πλειοδότης και υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης και την απόδοση του Φ.Π.Α. ο ειδικός διαχειριστής. Ο ειδικός διαχειριστής υποβάλλει στην Δ.Ο.Υ. του ακινήτου την ειδική δήλωση Φ.Π.Α στο όνομα του υπό ειδική διαχείριση υποκειμένου, εντός της τασσομένης από την διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 75 του ν. 4307/14 πενθήμερης προθεσμίας από την επίδοση της ειδικής πρόσκλησης στον πλειοδότη/αγοραστή και σε κάθε περίπτωση πριν το χρόνο υπογραφής της σύμβασης μεταβίβασης, η οποία επέχει θέση τελεσίδικης κατακύρωσης του άρθρου 1003 και επ. του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (ΚΠολΔ).

**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