

Ακίνητη ιδιοκτησία και ΦΠΑ

Ο εκμισθωτής **δύναται να επιλέξει** να ενημερώσει τον Έφορο Φορολογίας **για τη μη φορολόγηση** της μίσθωσης ή/και ενοικίασης ακίνητης ιδιοκτησίας, υπό όρους και προϋποθέσεις που καθορίζονται σε γνωστοποίηση του Εφόρου Φορολογίας.

Η επιλογή **δεν μπορεί** να διαφοροποιηθεί από τον εκμισθωτή μεταγενέστερα

(α) Μισθώσεις ακινήτων για σκοπούς άσκησης φορολογητέας επιχειρηματικής δραστηριότητας

Όγδοο Παράρτημα 1(α)(vi)

Μίσθωση ή και ενοικίαση ακίνητης ιδιοκτησίας σε υ.φ.π. (υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο) για σκοπούς άσκησης φορολογητέας επιχειρηματικής δραστηριότητας, είναι φορολογητέα από 02/01/2018, εξαιρουμένης της περίπτωσης μίσθωσης κτιρίου το οποίο χρησιμοποιείται ως κατοικία.

Βασικές προϋποθέσεις

Η μίσθωση λαμβάνει χώρα κατά ή μετά την ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν.157(Ι)2017, ο οποίος δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 13/11/2017

Ο μισθωτής πρέπει να πραγματοποιεί φορολογητέες συναλλαγές

Οι υφιστάμενες συμβάσεις σε πρόσωπα που πραγματοποιούν φορολογητέες συναλλαγές, δεν επηρεάζονται από την εν λόγω τροποποίηση, εκτός εάν ακυρωθούν και συναφθεί νέα σύμβαση μετά την έναρξη ισχύος του Τροποποιητικού Νόμου

Όταν υπάρχει δυνατότητα αυτόματης ανανέωσης ή και αυτόματη αύξηση στο μίσθωμα, τότε οι όροι αυτοί δεν δημιουργούν από μόνοι τους νέα σύμβαση για σκοπούς υπαγωγής της συμφωνίας σε Φ.Π.Α.

Ο νέος νόμος εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις προσώπων που έχουν δικαίωμα εκμετάλλευσης του ακινήτου (π.χ. επικαρπία, υπεκμίσθωση κλπ)

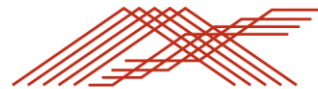
Η επιβολή του φόρου δεν αποτελεί επιλογή του εκμισθωτή του ακινήτου, αλλά υφίσταται αυτόματα εφόσον αυτός είναι υ.φ.π. και αφορά του σύνολο ενός ακινήτου ή οικοδομικού συγκροτήματος

Ο εκμισθωτής δύναται να επιλέξει εξαίρεση από την επιβολή Φ.Π.Α., αλλά οφείλει να ενημερώσει τον Έφορο ότι δεν επιθυμεί να εντάξει τη μίσθωση ενός ακινήτου σε επιβολή φόρου, συμπληρώνοντας το σχετικό έντυπο Τ.Φ. 1220

Ο μισθωτής πρέπει να είναι υ.φ.π. και νοουμένου ότι η μίσθωση δεν εξαιρείται ή είναι εκτός αντικειμένου

Μίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας γίνεται αποδεκτή ως φορολογητέα όταν οι φορολογητέες συναλλαγές του εκμισθωτή ανέρχονται σε τουλάχιστον 90% των συνολικών του εκροών.





Η **αναλογία του 90%** πρέπει να εξασφαλίζεται κατά την υπογραφή της μίσθωσης και δεν απαιτείται από τον εκμισθωτή να ελέγχει την αναλογία αυτή στη συνέχεια. Η αναλογία του 90% πρέπει να εξασφαλίζεται κατά την υπογραφή νέας συμφωνίας για το ίδιο ακίνητο.

Όταν γίνεται αλλαγή του ιδιοκτήτη ενός ακινήτου, μπορεί να αποφασίσει διαφορετικά από τον προηγούμενο, αν θα υποβάλει δήλωση για μη επιβολή του ΦΠΑ.



Υποχρέωση εγγραφής βασίζεται στο αν η αξία των φορολογητέων συναλλαγών υπερβαίνει το ποσό των €15.600

Η απόδοση του φόρου γίνεται με βάση το φορολογικό σημείο, έκδοση τιμολογίου ή είσπραξη, οποιοδήποτε επέρχεται πρώτο

Στην περίπτωση κτηρίου που υπόκειται σε ΦΠΑ από 02/01/2018 και εφόσον δεν πέρασαν 10 έτη από την ανέγερση / αγορά του μπορούν να γίνουν αναπροσαρμογές στην αφαίρεση ΦΠΑ

Ένας εκμισθωτής μπορεί να εντάξει ορισμένα ακίνητα στη φορολόγηση και ορισμένα όχι, οφείλει όμως να ενημερώσει τον Έφορο.

(β) Φορολόγηση (19% ΦΠΑ) μη ανεπτυγμένης οικοδομήσιμης γης

Όγδοο Παράρτημα 1(β)(iii)

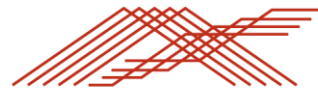
Θα επιβάλλεται ΦΠΑ 19% στις ακόλουθες περιπτώσεις

- Στην μεταβίβαση της κατοχής,
- Στην μεταβίβαση εξ' αδιαιρέτου ιδανικής μερίδας,
- Στην μεταβίβαση κατοχής δυνάμει σύμβασης ή συμφωνίας πώλησης ή δυνάμει συμφωνίας η οποία ρητά προβλέπει ότι η κυριότητα θα μεταβιβαστεί σε μελλοντικό χρόνο, ή δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με δικαίωμα εξαγοράς **μη ανεπτυγμένης οικοδομήσιμης γης** η οποία προορίζεται για την ανέγερση μίας ή περισσότερων σταθερών κατασκευών και πραγματοποιείται **στο πλαίσιο άσκησης οικονομικής δραστηριότητας**

Οι κανονισμοί (ΚΔΠ 421/2017) που εκδόθηκαν από το ΥΣ και εγκρίθηκαν από την Βουλή των Αντιπροσώπων καθορίζουν τον όρο μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη και περιλαμβάνει

Όλα τα ουσιαστικά μη οικοδομημένα τεμάχια γης τα οποία προορίζονται για την ανέγερση μίας ή περισσότερων κατασκευών, περιλαμβανομένων των μη οικοδομημένων τεμαχίων γης, τα οποία είτε καλύπτονται είτε δεν καλύπτονται από υδατοπρομήθεια και τα οποία αναφέρονται σε οικόπεδα όλων των ειδών ως ακολούθως:

- Οικόπεδα υπό δημιουργία
- Οικόπεδα υπό κατασκευή
- Ολοκληρωμένα οικόπεδα
- Οικόπεδα με πιστοποιητικό τελικής έγκρισης ή
- Οικόπεδο με τίτλο οικοπέδου



Our services

Audit and assurance Services

Accounting and Vat

Consulting and business advisory

Management services

Tax consulting (Taxation and International Tax planning)

International Business Company Services

Training and seminars

Office facilities



Ο όρος μη ανεπτυγμένη οικοδομήσιμη γη δεν περιλαμβάνει τεμάχια γης τα οποία ευρίσκονται

- σε κτηνοτροφική ζώνη / περιοχή ή
- σε ζώνη περιοχή εκτός ορίου / περιοχής ανάπτυξης που βασικά δεν προορίζεται για ανάπτυξη, όπως είναι η ζώνη / περιοχή προστασίας του περιβάλλοντος, αρχαιολογική, αγροτική.

γ) Αντίστροφη χρέωση

Άρθρο 11Δ

Αντίστροφη χρέωση για παράδοση ακινήτων και οικοπέδων εφαρμόζεται στις ακόλουθες περιπτώσεις

(α) Μεταβίβασης κτιρίου πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτό·

(β) μεταβίβασης της κατοχής κτιρίου δυνάμει σύμβασης πώλησης ή δυνάμει συμφωνίας η οποία προβλέπει ρητά ότι θα μεταβιβαστεί και το κτίριο μαζί με το οικόπεδο που μεταβιβάζεται μαζί με αυτό σε μελλοντικό χρόνο ή δυνάμει σύμβασης μίσθωσής του με δικαίωμα εξαγοράς, εφόσον πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση, για το οποίο έχει κατατεθεί δεόντως συμπληρωμένη αίτηση έκδοσης πολεοδομικής άδειας μετά την 1η Μαΐου 2004,

(γ) μεταβίβασης της κατοχής ή μεταβίβαση της κατοχής δυνάμει συμφωνίας η οποία ρητά προβλέπει ότι η κυριότητα θα μεταβιβαστεί σε μελλοντικό χρόνο, ή δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με δικαίωμα εξαγοράς μη ανεπτυγμένης οικοδομήσιμης γης η οποία προορίζεται για την ανέγερση μίας ή περισσότερων σταθερών κατασκευών και πραγματοποιείται στο πλαίσιο άσκησης οικονομικής δραστηριότητας,

Και η μεταβίβαση γίνεται από το δανειολήπτη στο πλαίσιο διαδικασίας αναδιάρθρωσης δανείου, καθώς και στο πλαίσιο διαδικασίας αναγκαστικής μεταβίβασης προς το δανειστή.

Οποιαδήποτε από τις πιο πάνω περιπτώσεις, θα θεωρείται ως φορολογητέα συναλλαγή του λήπτη όπως και του προσώπου που την πραγματοποιεί, εφόσον ο λήπτης λαμβάνει τα αγαθά στο πλαίσιο άσκησης ή προς προώθηση της επιχείρησης που ασκεί, έστω και αν αυτά αποτελούν κεφαλαιουχικά στοιχεία της επιχείρησης του λήπτη.

Η απόδοση του φπα αποδίδεται από το λήπτη με τη μέθοδο της αντίστροφης χρέωσης.

APSEROU SHIAKA & CO LTD

Δεκέμβριος 2017