

Σ.Α.Τ.Ε.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝ.Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛ. ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
ΤΜΗΜΑ Α'

Αθήνα, 8 Αυγούστου 1996
Αρ.Πρωτ.: 1090764/1805/Α0012
ΠΟΛ.: 1230

ΠΡΟΣ: Π.Δ.

Ταχ.Δ/νση: Καρ. Σερβίας 10
Ταχ.Κωδ : 101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες:
Τηλέφωνο:3313400 -423
εσωτ. 317-318

ΘΕΜΑ: Εφαρμογή των διατάξεων της 1137140/2439/Α0012/ΠΟΛ.1277/
5.12.1994 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και
ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Σ.Α.Τ.Ε.

Για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή της 1137140/2439/Α0012/
ΠΟΛ.1277/5.12.1994 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και
ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. με την οποία καθορίστηκαν τα στοιχεία, ο τύπος και το
περιεχόμενο των εντύπων και η διαδικασία προσδιορισμού του
ελάχιστου κόστους κατασκευής οικοδομών, καθώς και του
προσδιορισμού του ελάχιστου ποσού των ακαθάριστων εσόδων των
εργολάβων, υπεργολάβων και επιτηδευματιών γενικά, που εκτελούν
οποιαδήποτε επί μέρους εργασία σε ανεγειρόμενες οικοδομές, σας
παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες.

Άρθρο 1 **Ορισμοί**

Με τις διατάξεις του άρθρου 1 της παραπάνω απόφασης δίνονται
οι ορισμοί της έννοιας των κριτηρίων που χρησιμοποιούνται κατά
την εφαρμογή αυτής της απόφασης για τον προσδιορισμό του
ελάχιστου συνολικού κόστους κατασκευής των οικοδομών και τα
ελάχιστα κόστη των επί μέρους εργασιών αυτών. Οι ορισμοί αυτοί

Σ.Α.Τ.Ε.

αναφέρονται στην έννοια του όρου Καθαρό Κόστος Κατασκευής Οικοδομής (ΚΚΟ), του Κόστους Εκκίνησης (ΚΕ), του Μεγέθους Οικοδομής (ΜΟ), των Συντελεστών Αναγωγής Βοηθητικών Χώρων (ΣΑΒ), των Συντελεστών Αυξομείωσης (ΣΑ) κλπ. Οι διατάξεις αυτές είναι σαφείς και δεν χρειάζονται περαιτέρω διευκρινίσεις.

Σ.Α.Τ.Ε.

Άρθρο 2

Γενικές έννοιες – διαδικασίες – ποινές

1. Διάκριση κτιρίων – Χρησιμοποιούμενα έντυπα

Με τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης, προκειμένου να υπολογιστεί το ελάχιστο κόστος κατασκευής των οικοδομών, τα κτίρια διακρίνονται σε κατηγορίες.

Στις διάφορες κατηγορίες οικοδομών για τον υπολογισμό του Ελάχιστου Κόστους Κατασκευής της Οικοδομής (ΚΚΟ), καθώς και του ελάχιστου κόστους των επί μέρους εργασιών, χρησιμοποιούνται ξεχωριστά έντυπα.

Οι κατηγορίες των κτιρίων και τα έντυπα που χρησιμοποιούνται κατά περίπτωση έχουν ως κάτωθι:

α) Κτίρια με χρήση την κατοικία, πλην μονοκατοικιών.

Για τα κτίρια αυτά χρησιμοποιείται το έντυπο Α.

β) Μονοκατοικίες.

Χρησιμοποιείται το έντυπο Β.

γ) Κτίρια Γραφείων – Καταστημάτων.

Χρησιμοποιείται το έντυπο Γ.

δ) Σταθμοί αυτοκινήτων – Βιομηχανικά και Βιοτεχνικά κτίρια.

Για τα κτίρια αυτά, καθώς και της επόμενης κατηγορίας, χρησιμοποιείται το έντυπο Δ.

ε) Γεωργικά και Κτηνοτροφικά κτίρια – Αποθήκες

(έντυπο Δ).

στ) Ξενοδοχεία – Νοσηλευτήρια.

Για τα κτίρια Ξενοδοχείων – Νοσηλευτηρίων χρησιμοποιείται το έντυπο Ε.

ζ) Εκπαιδευτήρια.

Για τα κτίρια εκπαιδευτηρίων και τα κτίρια που αναφέρονται στην επόμενη κατηγορία κτιρίων (η) χρησιμοποιείται το έντυπο ΣΤ.

Σ.Α.Τ.Ε.

Σ.Α.Τ.Ε.

η) Μουσεία και λοιπά μη κατανομαζόμενα κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις προηγούμενες κατηγορίες (έντυπο ΣΤ).

Διευκρινίζεται ότι όσα από τα παραπάνω κτίρια α) αφορούν αυθαίρετες κατασκευές, νομιμοποιούμενες μεταγενέστερα με βάση τυχόν πολεοδομικές διατάξεις νόμων, καθώς και β) ανεγείρονται με βάση άδεια που εκδίδεται νόμιμα από αρμόδια Αρχή τοπικής αυτοδιοίκησης, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 35 και 36 του ν.2238/1994, δηλαδή δεν απαιτείται η υποβολή των σχετικών πινάκων.

Ο χαρακτηρισμός μιας οικοδομής ώστε αυτή να ενταχθεί σε κάποια από τις παραπάνω κατηγορίες, εξαρτάται από τη χρήση για την οποία προορίζεται η οικοδομή αυτή και η οποία προκύπτει από την αίτηση που υποβάλλεται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Όπως αναφέρουμε πιο πάνω για τον υπολογισμό του καθαρού κόστους κατασκευής της οικοδομής (ΚΚΟ) και του ελάχιστου κόστους κατασκευής των επί μέρους εργασιών στις διάφορες κατηγορίες κτιρίων χρησιμοποιούνται αντίστοιχα τα παραπάνω έντυπα.

Τα έντυπα, μπορεί να είναι και μηχανογραφημένα με την προϋπόθεση βέβαια ότι έχουν την αυτή γενική διάταξη των στοιχείων και το αυτό περιεχόμενο.

Σ.Α.Τ.Ε.

2. Έννοια Οικοδομών

Διευκρινίζεται ότι για την εφαρμογή της απόφασης:

α) Ως μονοκατοικίες θεωρούνται οι οικοδομές που περιλαμβάνουν μια μόνο κατοικία και τα τυχόν παραρτήματά της, σε ένα ή περισσότερα επίπεδα, η οποία είναι μοναδική εντός του οικοπέδου ή γηπέδου ή εντός τμήματος του όλου οικοπέδου ή γηπέδου, που καθορίζεται με πράξη κάθετης ιδιοκτησίας.

Στην περίπτωση όμως που εντός του οικοπέδου υπάρχουν περισσότερες από μια κάθετες ιδιοκτησίες, τότε το κτίριο δεν χαρακτηρίζεται μονοκατοικία και συμπληρώνεται το ανάλογο έντυπο Α (για κτίρια κατοικίας πλην μονοκατοικίας). Επίσης στην περίπτωση που εντός του οικοπέδου υπάρχουν περισσότερες από μια οριζόντιες ιδιοκτησίες και το κτίριο αποτελείται από ισόγειο και 2 ορόφους και πάνω ή από πυλωτή και 3 ορόφους και πάνω, τότε το κτίριο χαρακτηρίζεται πολυκατοικία (κατ' αναλογία με τις διατάξεις περί Φ.Μ.Α.).

Σ.Α.Τ.Ε.

Σ.Α.Τ.Ε.

β) Εάν στην οικοδομή που ανεγείρεται περιλαμβάνονται κτίρια με διαφορετική χρήση (κτίρια μικτής χρήσης), όπως κατοικίες, γραφεία, καταστήματα κτλ., το κάθε τμήμα κατατάσσεται χωριστά στην αντίστοιχη κατηγορία ανάλογα με τη χρήση και υποβάλλονται τα αντίστοιχα έντυπα που προβλέπονται γι' αυτή.

Επισημαίνεται ότι σ'αυτή την περίπτωση προκειμένου να υπολογιστεί το ελάχιστο κόστος κατασκευής του κάθε κτιρίου χρησιμοποιείται ο Σ.Μ. (συντελεστής μεγέθους), που προβλέπεται με βάση το Μ.Ο. (μέγεθος οικοδομής) ολόκληρου του κτιρίου και μετά την υπαγωγή σε κύριους χώρους, τυχόν, βοηθητικών χώρων.

Σ.Α.Τ.Ε.

Παράδειγμα

'Εστω σύνολο ανεγειρόμενης οικοδομής μικτής χρήσης επιφάνειας 500 τ.μ. με κτίρια κατοικίας επιφάνειας 300 τ.μ. και γραφεία 200 τ.μ., καθώς και βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 100 τ.μ. οι οποίοι μετά την αναγωγή τους σε κύριους χώρους υπολογίζονται σε 35 τ.μ. ($100 \times 0,35 = 35$ τ.μ.), οπότε και η συνολική επιφάνεια της οικοδομής (Μ.Ο.) ανέρχεται σε 535 τ.μ.. Στο έντυπο Α θα υπολογιστεί το ελάχιστο κόστος κατασκευής των κατοικιών με Σ.Μ. (συντελεστή μεγέθους), αυτόν που προβλέπεται για τα πάνω από 500 τ.μ. κτίρια. Τούτο καθόσον το συνολικό μέγεθος της οικοδομής ανέρχεται σε 535 τ.μ. ($500 + 35$). Ο Σ.Μ. που προβλέπεται στην περίπτωση αυτή, είναι από 1,00 έως 0,80 (γραμμικά μεταβαλόμενος).

Δηλαδή ο Σ.Μ. (συντελεστής μεγέθους) θα ισούται με:

$$1 - \frac{MO - 500}{2.000} \times 0,20 = 1 - \frac{535 - 500}{2.000} \times 0,20 = 0,99...$$

Με τον ίδιο ακριβώς Σ.Μ. (συντελεστή μεγέθους) θα υπολογιστεί στο έντυπο Γ το ελάχιστο κόστος κατασκευής των γραφείων.

Σ.Α.Τ.Ε.

3. Προσδιορισμός Ελάχιστου Κόστους Κατασκευής Οικοδομών - Ακαθαρίστων Εσόδων Εργολάβων, υπερβολάβων κλπ.

Σύμφωνα με την παραγρ. 3 του άρθρου 2 της κοινοποιούμενης κοινής υπουργικής απόφασης, για την εφαρμογή των άρθρων 35 και 36 του ν.2238/1994 που αναφέρονται: α) στον προσδιορισμό του ελάχιστου κόστους κατασκευής οικοδομών και β) στον προσδιορισμό των ακαθαρίστων εσόδων των εργολάβων, υπερβολάβων και γενικά των επιτηδευματιών, που εκτελούν οποιαδήποτε επί μέρους εργασία σε αναγειρόμενες οικοδομές, αντίστοιχα, οι διαδικασίες πραγματοποιούνται σε δύο στάδια:

Σ.Α.Τ.Ε.

Α. Στάδιο έκδοσης άδειας οικοδομής

α. Ο προσδιορισμός του ελάχιστου κόστους κατασκευής οικοδομής (ΚΚΟ), σύμφωνα με τις διατάξεις αυτής της απόφασης εφαρμόζεται για νέες οικοδομές των οποίων η άδεια της Πολεοδομίας εκδίδεται μετά την 31.12.1994. Οι διατάξεις αυτής της απόφασης εφαρμόζονται και για οικοδομές των οποίων η άδεια εκδόθηκε μέχρι 31.12.1994 αλλά αναθεωρείται μετά την 31.12.1994 με σκοπό την επέκταση - προσθήκη του ακινήτου. Δεν εφαρμόζονται για οικοδομές των οποίων η άδεια εκδόθηκε μέχρι 31.12.1994 και αναθεωρείται μόνο για συνέχιση και αποπεράτωση των εργασιών του ακινήτου.

Διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση προσθήκης ή επέκτασης οικοδομής, οι διατάξεις της απόφασης εφαρμόζονται μόνο για το τμήμα της οικοδομής που φέρεται ως προσθήκη - επέκταση είτε στη νέα άδεια που εκδίδεται γι' αυτό, είτε στην αναθεώρηση παλαιότερης άδειας, ανεξάρτητα εάν η οικοδομή για την οποία προϋπήρχε άδεια έχει ολοκληρωθεί ή όχι.

Ο προσδιορισμός του ελάχιστου κόστους κατασκευής οικοδομής, για άδειες που εκδίδονται από 1.1.1995 και μετά πραγματοποιείται κατά την έκδοση της αδείας ανέγερσης της νέας οικοδομής, με την υποβολή, κατά περίπτωση, των σχετικών εντύπων που αναφέρουμε πιο πάνω. Έτσι με την υποβολή των δικαιολογητικών στοιχείων για την έκδοση της οικοδομικής άδειας στην Πολεοδομία συνυποβάλλονται, κατά περίπτωση, και τα έντυπα που προβλέπονται για την κάθε κατηγορία κτιρίου (Α-ΣΤ). Ταυτόχρονα με τον προσδιορισμό του

ελάχιστου κόστους κατασκευής, κατά το πρώτο αυτό στάδιο, συνυποβάλλεται και ο αρχικός πίνακας ποσοστών συμμετοχής στο συνολικό κόστος των επί μέρους εργασιών, για τον προσδιορισμό των ελάχιστων ακαθάριστων εσόδων των εργαλάθων, των υπεργολάθων και γενικά των επιτηδευματιών που εκτελούν οποιαδήποτε επί μέρους εργασία στην ανεγειρόμενη οικοδομή.

Υπόχρεοι για την υποβολή των ανωτέρω εντύπων είναι ο ιδιοκτήτης της οικοδομής ή η επιχείρηση κατασκευής και πώλησης οικοδομών οποιασδήποτε κατηγορίας οικοδομών, οι οποίοι ζητούν την έκδοση της σχετικής άδειας ανέγερσης της οικοδομής.

Τα έντυπα αυτά πρέπει να είναι συμπληρωμένα και υπογεγραμμένα κατά τα τεχνικά στοιχεία που περιλαμβάνουν, τα οποία αντλούνται από τα στοιχεία της μελέτης της οικοδομής από το μελετητή - μηχανικό του έργου και να προσυπογράφονται από τον ιδιοκτήτη της οικοδομής ή από την επιχείρηση κατασκευής και πώλησης οικοδομών, κατά περίπτωση.

Η υποβολή των παραπάνω στοιχείων (εντύπων) στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες είναι υποχρεωτική για την έκδοση της άδειας ανέγερσης της οικοδομής.

Σ.Α.Τ.Ε.

Δεν απαιτείται η υποβολή των παραπάνω εντύπων για έκδοση αδειών που εκδίδονται για κατασκευές ανοικτών χώρων όπως υπόστεγα, υπαίθριοι χώροι στάθμευσης, περιφράξεις, τοποθετήσεις στέγης κτλ.

β. Για τον καθορισμό του ελάχιστου κόστους κατασκευής συγκεκριμένης οικοδομής, υπολογίζεται το μέγεθος αυτής (Μ.Ο.) το οποίο αποτελείται από το άθροισμα των επιφανειών των κύριων χώρων, των βοηθητικών και λοιπών χώρων (πυλωτή, κλιμακοστάσιο, υπόγειες αποθήκες κτλ.). Το μέγεθος της οικοδομής (Μ.Ο.), το οποίο αποτελείται από το σύνολο των επιφανειών αυτής (κύριων και βοηθητικών χώρων) πολλαπλασιάζεται με την τιμή του αντίστοιχου για το είδος αυτής κόστους εκκίνησης και επί τους αντίστοιχους στα χαρακτηριστικά της κάθε οικοδομής, συντελεστές αυξομείωσης (Σ.Α.). Διευκρινίζουμε ότι για τον σωστό υπολογισμό του μεγέθους της Οικοδομής (ΜΟ) θα πρέπει από τις Πολεοδομικές υπηρεσίες να σημειώνεται στο αντιγραφο της άδειας, το χορηγούμενο στον ιδιοκτήτη κλπ. της οικοδομής για την ηλεκτροδότησή της, την επιφάνεια των κύριων χώρων που περιλαμβάνονται στο ΣΔ και την επιφάνεια των βοηθητικών χώρων χωριστά.

Σ.Α.Τ.Ε.

γ. Για τον καθορισμό του κόστους των επί μέρους εργασιών συμπληρώνεται από το μελετητή μηχανικό ο αρχικός πίνακας ποσοστών (ΠΙΝΑΚΑΣ Νο 1,2,3,4, ανάλογα με την κατηγορία του κτιρίου), στον οποίο και γίνεται ανάλυση του κόστους κατασκευής των επί μέρους εργασιών σύμφωνα με την κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε.

Κατά τη συμπλήρωση του Αρχικού Πίνακα, τα αναγραφόμενα στο έντυπο ποσοστά επί μέρους εργασιών μπορούν να τροποποιηθούν κατά την εκτίμηση του μηχανικού για την προσαρμογή τους στις ανάγκες της οικοδομής. Σε κάθε περίπτωση όμως το σύνολο των ποσοστών πρέπει να είναι 1.000.

Το κόστος των επί μέρους εργασιών προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό των χιλιοστών για κάθε εργασία επί το ελάχιστο κόστος κατασκευής της οικοδομής.

δ. Εάν κατά τη διάρκεια της ανέγερσης της οικοδομής χρειαστεί να αναθεωρηθεί η αρχική άδεια είτε λόγω αλλαγής χρήσης του ακινήτου, είτε λόγω αλλαγής σε ποσοτικά μεγέθη (τετραγωνικά μέτρα κτλ.), υποβάλλεται από το μελετητή μηχανικό του έργου νέο έντυπο με το νέο υπολογισμό του ελάχιστου κόστους της οικοδομής (ΚΚΟ) και αντίστοιχα νέος αρχικός πίνακας ανάλυσης του κόστους κατασκευής στις επί μέρους εργασίες.

Σ.Α.Τ.Ε.

Β. Τελικό στάδιο σύνδεσης με τη Δ.Ε.Η.

Κατά την αποπεράτωση της οικοδομής ή και αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας που ανήκει σε αυτή ή καλύπτεται από την άδεια της οικοδομής, πριν από τη σύνδεσή της με το δίκτυο της Δ.Ε.Η., υποβάλλονται στην αρμόδια δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) για τη φορολογία του εισοδήματος του ιδιοκτήτη της οικοδομής ή της επιχείρησης κατασκευής και πώλησης οικοδομών, κατά περίπτωση, τα προβλεπόμενα έντυπα, δηλαδή ο τελικός (προσωρινός) πίνακας ανάλυσης κόστους κατασκευής στις επί μέρους εργασίες (έντυπο Δ.492) ο οποίος χρησιμοποιείται για τα κτίρια όλων των κατηγοριών (από α' έως και η') με συνημμένη τη δήλωση εργασιών που έγιναν στην οικοδομή (έντυπο Δ.493) και επιπλέον αντίγραφα του εντύπου υπολογισμού του ελάχιστου κόστους κατασκευής της οικοδομής και του αρχικού πίνακα ανάλυσης κόστους κατασκευής που έχουν κατατεθεί στην πολεοδομία, θεωρημένα, από αυτήν.

Σ.Α.Τ.Ε.

Τη συμπλήρωση των τεχνικών στοιχείων του Τελικού (προσωρινού) πίνακα ανάλυσης του κόστους κατασκευής στις επί μέρους εργασίες, υποχρεούται να πραγματοποιήσει και να υπογράψει ο επιβλέπων μηχανικός του έργου.

Η Δ.Ο.Υ., αφού προηγουμένως ελέγξει τα υποβαλλόμενα στοιχεία και υπολογίσει τους φόρους και τα πρόστιμα που τυχόν θα προκύψουν, χορηγεί βεβαίωση ότι υποβλήθηκαν τα στοιχεία που προβλέπονται από την απόφαση, προκειμένου να συνδεθεί το ακίνητο με το δίκτυο της Δ.Ε.Η. (υπόδειγμα βεβαίωσης επισυνάπτεται στο τέλος της παρούσας εγκυκλίου).

Οι επιχειρήσεις ανέγερσης και πώλησης οικοδομών, υποχρεούνται, αφού προδούν στην παραπάνω διαδικασία, να παραδίδουν στον κάθε αγοραστή - ιδιοκτήτη διαμερίσματος κτλ. φωτοαντίγραφο της βεβαίωσης που τους χορήγησε η αρμόδια Δ.Ο.Υ. θεωρημένο από αυτήν, στην οποία θα αναφέρεται ρητά ότι υποβλήθηκαν τα αντίστοιχα στοιχεία που προβλέπονται από την απόφαση, για την οικοδομή, συμπεριλαμβανομένου και του πωλούμενου ακινήτου - διαμερίσματος κτλ.

Σ.Α.Τ.Ε.

Η υποχρέωση υποβολής των πιο πάνω στοιχείων από τον ιδιοκτήτη της οικοδομής υπάρχει και όταν αποπερατώνεται προσθήκη της οικοδομής, ακόμη και αν δεν τίθεται θέμα ηλεκτροδότησης.

Για την παροχή σε οικοδομή ρεύματος εργοταξίου δεν απαιτείται η παραπάνω διαδικασία υποβολής δήλωσης και Τελικού Πίνακα.

Κατά το στάδιο σύνδεσης του ακινήτου με το δίκτυο της Δ.Ε.Η. διακρίνονται οι ακόλουθες περιπτώσεις:

α. Αποπεράτωση της οικοδομής μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους εντός του οποίου συμπληρώνεται τριετία (3/ετία) από την έκδοση της άδειας οικοδομής.

Κατά το στάδιο αυτό ο υπολογισμός του ελάχιστου κόστους κατασκευής της οικοδομής και η συμπλήρωση του τελικού πίνακα ποσοτών συμμετοχής των επί μέρους εργασιών διέπονται από κανόνες που αναφέρονται λεπτομερώς στις υποπεριπτώσεις α.1. έως και α.4. της περίπτωσης α' του σταδίου Β', τελικό στάδιο σύνδεσης με τη Δ.Ε.Η. της υπόψη απόφασης.

Επισημαίνεται ότι στον τελικό πίνακα που υποβάλλεται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., οι υπόχρεοι ιδιοκτήτες ή επιχειρήσεις κατασκευής των οικοδομών οφείλουν να αναγράψουν τους αριθμούς και τα ποσά

των παραστατικών στοιχείων (τιμολογίων, αποδείξεων λιανικής πώλησης, κτλ.) που εκδόθηκαν ανά εργασία, καθώς και τα στοιχεία (ονοματεπώνυμο, διεύθυνση και Α.Φ.Μ.) των εργολάβων, υπεργολάβων, προμηθευτών και λοιπών επιτηδευματιών που εκτέλεσαν όλο ή μέρος του έργου κατασκευής της οικοδομής.

Επίσης, τονίζεται ότι στον Τελικό Πίνακα (Τ.Π.) μπορεί να διαφοροποιηθούν τα χιλιοστά των επί μέρους εργασιών σε σχέση με αυτά που δηλώθηκαν στον αρχικό πίνακα, με την προϋπόθεση ότι το ελάχιστο κόστος κατασκευής της οικοδομής καλύπτεται πλήρως από παραστατικά στοιχεία και ότι τα χιλιοστά των επί μέρους εργασιών του τελικού πίνακα θα πρέπει να είναι 1.000, οπότε και ο τελικός πίνακας θα εμφανίζεται ισοσκελισμένος, δηλαδή τα παραστατικά των δαπανών να καλύπτουν το συνολικό ελάχιστο κόστος κατασκευής της οικοδομής.

Εάν ο Τελικός Πίνακας δεν είναι ισοσκελισμένος και τα παραστατικά δεν καλύπτουν το ελάχιστο κόστος κατασκευής της οικοδομής τα ποσοστά των επί μέρους εργασιών του αρχικού πίνακα είναι υποχρεωτικά, δηλαδή δεν μπορούν να μεταβληθούν. Σ.Α.Τ.Ε.

Διαδικασία ρευματοδότησης αποπερατωμένου αυτοτελούς τμήματος οικοδομής

Σε περίπτωση που επιδιώκεται να ρευματοδοτηθεί αποπερατωμένο αυτοτελές τμήμα της οικοδομής (οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας), υποβάλλεται επί μέρους Τελικός Πίνακας. Ο υπολογισμός του ελάχιστου κόστους κατασκευής του συγκεκριμένου τμήματος (διαμερίσματος, γραφείου κτλ.) υπολογίζεται ως ποσοστό του συνολικού κόστους, με βάση το επί μέρους τμήμα του μεγέθους της οικοδομής (Μ.Ο.), στο οποίο συνυπολογίζεται και το αναλογούν μέρος των τυχόν κοινόχρηστων και βοηθητικών χώρων.

Η ίδια αναλογία ισχύει και για το κόστος των επί μέρους εργασιών.

Σε περίπτωση που ο επί μέρους Τελικός Πίνακας εμφανίζεται ισοσκελισμένος από τα παραστατικά στοιχεία, επιτρέπεται η τροποποίηση των ποσοστών του Αρχικού Πίνακα, αλλά για το τμήμα του ελάχιστου κόστους κατασκευής της οικοδομής που αφορά το συγκεκριμένο αυτοτελές τμήμα μέρους της οικοδομής. Διαφορετικά εάν ο επί μέρους τελικός πίνακας δεν είναι ισοσκελισμένος και τα

παραστατικά δεν καλύπτουν το ελάχιστο κόστος κατασκευής (ΚΚΟ), τα ποσοστά των επί μέρους εργασιών του Αρχικού Πίνακα είναι υποχρεωτικά.

Εάν τα παραστατικά του επί μέρους Τελικού Πίνακα αναφέρονται στο σύνολο κατασκευής της οικοδομής, ο Πίνακας Ποσοστών θεωρείται τελικός για το επί μέρους αποπερατωμένο τμήμα αυτής και για το μέρος του ελάχιστου κόστους κατασκευής της οικοδομής (ΚΚΟ) που αντιστοιχεί σε αυτό, (έντυπο Δ.492) ο οποίος πρέπει να φέρει χειρόγραφα την ένδειξη "ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ". Στον πίνακα αυτό γράφεται η επιφάνεια αυτού του συγκεκριμένου αυτοτελούς αποπερατωμένου μέρους της οικοδομής και τα παραστατικά στοιχεία (τιμολόγια παροχής υπηρεσιών, αγοράς υλικών κτλ.) τα επιπλέον του συνολικού κόστους κατασκευής του αποπερατωμένου τμήματος, αναλογούν στο υπόλοιπο τμήμα της οικοδομής και αναφέρονται στον ίδιο πίνακα, ο οποίος θεωρείται προσωρινός για το μη αποπερατωμένο τμήμα αυτής.

Σημειώνεται ότι, η διαπίστωση ότι τα προσκομιζόμενα παραστατικά αφορούν το συγκεκριμένο αυτοτελές τμήμα της οικοδομής, για το οποίο επιδιώκεται η ηλεκτροδότηση, είναι θέμα πραγματικό και εναπόκειται στην εξελεγκτική εξουσία του προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. Σ.Α.Τ.Ε.

Τονίζεται ότι ο ιδιοκτήτης της οικοδομής ή η επιχείρηση ανέγερσης και πώλησης οικοδομών, υποχρεούνται να προσκομίζουν προς επίδειξη κατά την υποβολή των παραπάνω εντύπων (τελικός - προσωρινός πίνακας και δήλωση εργασιών) και τα σχετικά φορολογικά στοιχεία (τιμολόγια εργολάβων, υλικών κτλ.) τα οποία και υποχρεούνται να φυλάσσουν σε ειδικούς φακέλους.

Στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. θα καταθέτονται φωτοαντίγραφα των παραπάνω παραστατικών, σε όσες περιπτώσεις και για όποια παραστατικά στοιχεία, ήθελε κριθεί σκόπιμη η υποβολή τους.

β. Εάν η οικοδομή δεν έχει αποπερατωθεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους εντός του οποίου συμπληρώνεται τριετία από την έκδοση της άδειας οικοδομής. Για την περίπτωση αυτή προβλέπονται ειδικές διαδικασίες υποβολής των πινάκων, που πρέπει να τηρηθούν και οι οποίες αναφέρονται λεπτομερώς στην υπόψη απόφαση.

Επισημαίνεται ότι στην παραπάνω περίπτωση, η υποβολή από τον ιδιοκτήτη ή την επιχείρηση κατασκευής και πώλησης οικοδομών, του

τελικού - προσωρινού πίνακα ανάλυσης κόστους κατασκευής στις επί μέρους εργασίες, με συνημμένη τη δήλωση εργασιών που έγιναν στην οικοδομή, είναι υποχρεωτική και πραγματοποιείται εντός διμήνου από το τέλος του έτους που λήγει η τριετία, ακόμη και αν δεν απαιτείται η σύνδεση του ακινήτου με το δίκτυο της Δ.Ε.Η.

Ο πρώτος αυτός τελικός - προσωρινός πίνακας περιλαμβάνει τις επί μέρους εργασίες που πραγματοποιήθηκαν μέσα στην τριετία αυτή, το κόστος των οποίων υπολογίζεται με βάση το ελάχιστο κόστος κατασκευής (Κ.Κ.Ο.) που ισχύει στην αρχή της τριετίας, δηλαδή είναι το αυτό με το ελάχιστο κόστος κατασκευής του αρχικού που προσδιορίστηκε με την υποβολή των εντύπων για την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης υποβολής του πίνακα αυτού, θεωρείται αυτός ως μη υποβληθείς.

Εάν παρέλθει και δεύτερη τριετία και η οικοδομή δεν έχει ακόμη αποπερατωθεί, υποβάλλεται υποχρεωτικά και δεύτερος τελικός - προσωρινός πίνακας εντός διμήνου από το τέλος αυτής της τριετίας, με το κόστος των εργασιών που εκτελέστηκαν στη δεύτερη αυτή τριετία και με βάση το ελάχιστο κόστος κατασκευής (Κ.Κ.Ο.) που ισχύει στην αρχή της δεύτερης αυτής τριετίας.

Σ.Α.Τ.Ε.

Εξυπακούεται ότι εάν η οικοδομή αποπερατωθεί εντός της δεύτερης ή τρίτης κτλ. τριετίας, ως ελάχιστο κόστος κατασκευής θα ληφθεί υπόψη το κόστος που ισχύει κατά την έναρξη της συγκεκριμένης τριετίας.

Η υποβολή δήλωσης και των παραπάνω πινάκων κατά το χρόνο που ορίζεται ανωτέρω κατοχυρώνει το κόστος των εκτελεσθεισών εργασιών σε σχέση με το χρόνο εκτέλεσής τους.

Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών της οικοδομής και κατά τη διαδικασία της ρευματοδότησης, υποβάλλεται ο Τελικός Πίνακας με το κόστος των υπολειπόμενων εργασιών, το οποίο υπολογίζεται με βάση την τιμή εκκίνησης κατά το χρόνο αυτό. Ο πίνακας μπορεί να εμφανισθεί με τροποποιημένα τα αρχικά ποσοστά συμμετοχής των επί μέρους εργασιών με την προϋπόθεση όμως ότι ο τελικός πίνακας είναι ισοσκελισμένος, σε διαφορετική περίπτωση τα ποσοστά του αρχικού πίνακα είναι υποχρεωτικά.

Σε περίπτωση όμως που οι υπόχρεοι, ιδιώτες ιδιοκτήτες, επιχειρήσεις κατασκευής και πώλησης οικοδομών, δεν υποβάλλουν τελικούς - προσωρινούς πίνακες όταν δεν έχει αποπερατωθεί η ανέγερση της οικοδομής εντός της πρώτης κτλ. τριετίας, τότε, όταν

Σ.Α.Τ.Ε.

υποβάλλουν, προκειμένου να ρευματοδοτηθεί το ακίνητο μετά την αποπεράτωση του, τελικό πίνακα, το ελάχιστο κόστος της οικοδομής (Κ.Κ.Ο.) που θα γραφτεί στον τελικό αυτό πίνακα (έντυπο Δ.492) θα υπολογισθεί σύμφωνα με το ΚΚΟ που υπολογίζεται με βάση το κόστος εκκίνησης (Κ.Ε.) που ισχύει κατά το χρόνο αυτό της υποβολής του τελικού πίνακα και όχι το ελάχιστο κόστος οικοδομής (Κ.Κ.Ο.) του αρχικού πίνακα αν αυτό είναι διαφορετικό.

Για παράδειγμα, κόστος εκκίνησης (Κ.Ε.) την 10.10.1995 κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας π.χ. 70.000 δρχ. ανά τετραγωνικό μέτρο και ελάχιστο κόστος οικοδομής (Κ.Κ.Ο.) αρχικού πίνακα π.χ. 14.000.000 δρχ. και κόστος εκκίνησης (Κ.Ε.) την 15.6.1999 ημερομηνία υποβολής τελικού πίνακα για τη ρευματοδότηση του ακινήτου π.χ. 90.000 δρχ. και ελάχιστο κόστος οικοδομής (Κ.Κ.Ο.) τελικού πίνακα π.χ. 18.000.000 δρχ.

Σ.Α.Τ.Ε.

Για τον σκοπό του υπολογισμού του νέου αυτού ελάχιστου κόστους οικοδομής που θα γραφτεί στον τελικό πίνακα θα επισυναφθεί και θα χρησιμοποιηθεί νέο έντυπο υπολογισμού του ελάχιστου κόστους κατασκευής της οικοδομής.

Έτσι, στην περίπτωση αυτή, τα πρόστιμα κτλ. που επιβάλλονται, αν ο τελικός αυτός πίνακας είναι μη ισοσκελισμένος για οποιοδήποτε λόγο, είτε στους ιδιώτες ιδιοκτήτες και τα οποία προβλέπονται από τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 35 και της παραγράφου 3 του άρθρου 36 του ν.2238/1994, είτε στις επιχειρήσεις κατασκευής και πώλησης οικοδομών και τα οποία προβλέπονται από τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 35, το οφειλόμενο ποσό Φ.Π.Α., καθώς και τα επιπλέον ακαθάριστα έσοδά τους για τον προσδιορισμό των υπαγομένων στη φορολογία εισοδήματος καθαρών κερδών τους, υπολογίζονται στη διαφορά που προκύπτει κατά τον παραπάνω τρόπο που αναφέρθηκε.

Περαιτέρω όσον αφορά τον προσδιορισμό του κόστους των επί μέρους εργασιών προκειμένου να εξευρεθούν τα ακαθάριστα έσοδα των εργολάβων, υπεργολάβων κτλ. στην περίπτωση αυτή, δηλαδή όταν δεν έχει υποβληθεί προσωρινός τελικός πίνακας λόγω παράδοσης της τριετίας, αλλά υποβάλλεται απευθείας τελικός πίνακας, μετά την αποπεράτωση για τη ρευματοδότηση του ακινήτου, η τυχόν διαφορά δεν υπολογίζεται με τον τρόπο που αναφέρθηκε αμέσως παραπάνω.

Σ.Α.Τ.Ε.

Σ.Α.Τ.Ε.

Δηλαδή, το κόστος κάθε μιας από αυτές τις επί μέρους εργασίες δεν υπολογίζεται σύμφωνα με το Κ.Κ.Ο. που προκύπτει με βάση το κόστος εκκίνησης (Κ.Ε.) που ισχύει κατά το χρόνο υποβολής του τελικού πίνακα, αλλά με βάση το Κ.Κ.Ο. που προκύπτει με βάση το κόστος εκκίνησης που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης του πρώτου φορολογικού στοιχείου για τη συγκεκριμένη εργασία και το οποίο ενδεχόμενα να είναι διαφορετικό. Επί της διαφοράς που προκύπτει με τον τρόπο αυτό, υπολογίζεται οφειλόμενος Φ.Π.Α. της παραγράφου 2 του άρθρου 36 του ν.2238/1994 και αυτή θεωρείται ως επιπλέον ακαθάριστο έσοδο για τη φορολογία του εισοδήματος των εργολάβων, υπεργολάβων και γενικά των επιτηδευματιών που εκτελούν οποιαδήποτε εργασία σε οικοδομή.

Για παράδειγμα, έκδοση οικοδομικής άδειας τον Ιούλιο του 1995 με ισχύον κόστος εκκίνησης π.χ. 70.000 δρχ. ανά τετραγωνικό μέτρο. Η εργασία τοίχων πληρώσεως γίνεται τον Αύγουστο του έτους 1999, με έκδοση τότε του σχετικού φορολογικού στοιχείου και με ισχύον κόστος εκκίνησης π.χ. 90.000 δρχ. ανά τετραγωνικό μέτρο, και η αποπεράτωση της οικοδομής και η υποβολή του τελικού πίνακα για ρευματοδότηση, γίνεται τον Αύγουστο του έτους 2002 με ισχύον κόστος εκκίνησης π.χ. 100.000 δρχ. Σ.Α.Τ.Ε.

Στην περίπτωση αυτή, το επί μέρους κόστος της εργασίας αυτής, θα υπολογιστεί με τιμή εκκίνησης τις 90.000 δρχ. που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης του συγκεκριμένου φορολογικού στοιχείου.

Στην ίδια περίπτωση, όταν το υπάρχον φορολογικό στοιχείο της εργασίας πληρώσεως της τοιχοποιίας υπολείπεται του επί μέρους κόστους της εργασίας αυτής, που υπολογίσθηκε με τιμή εκκίνησης τις 90.000 δρχ., επί της προκύπτουσας διαφοράς θα υπολογισθεί το οφειλόμενο από τον εργολάβο ή υπεργολάβο ποσό Φ.Π.Α. που προβλέπεται από την παράγραφο 2 του άρθρου 36, και η προκύπτουσα, κατά τον παραπάνω τρόπο, διαφορά θα θεωρηθεί επιπλέον ακαθάριστο έσοδό του, για τον προσδιορισμό των υπαγομένων στη φορολογία εισοδήματος καθαρών κερδών του.

γ. Ειδικές περιπτώσεις

Κατεξαίρεση επιτρέπεται η υποβολή δήλωσης και του Τελικού Πίνακα για μη πλήρως αποπερατωμένη οικοδομή ή για αυτοτελές τμήμα αυτής, (οριζόντιας ή κάθετης) ώστε εφόσον διαπιστώνεται, με

Σ.Α.Τ.Ε.

Σ.Α.Τ.Ε.

οποιοδήποτε τρόπο, η ακρίβεια του πίνακα σχετικά με το στάδιο των εργασιών να είναι δυνατή η σύνδεσή της με τη Δ.Ε.Η. Η διαδικασία υποβολής των ανωτέρω στοιχείων αναφέρεται λεπτομερώς στην περίπτωση γ' του κεφαλαίου Β' της παραγράφου 3 του άρθρου 2 της απόφασης.

3. ΠΟΙΝΕΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΝΑΚΡΙΒΕΙΑΣ

Σ.Α.Τ.Ε.

α- Ποινές της παραγράφου 3 του άρθρου 35 του ν.2238/1994

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ. 4 του άρθρου 2 της απόφασης σε περίπτωση που υποβάλλεται τελικός πίνακας ο οποίος περιέχει ανακριβή στοιχεία ως προς τα μεγέθη του έργου, τα στοιχεία των εργολάβων, υπεργολάβων και προμηθευτών, καθώς και ως προς την αξία των εκδοθέντων, και δηλωθέντων φορολογικών στοιχείων, εφαρμόζονται σε βάρος του υπόχρεου ιδιοκτήτου ή επιχειρήσεως κατασκευής και πώλησης οικοδομών ή του εκδότη αυτών, κατά περίπτωση οι διατάξεις της παραγρ. 3 του άρθρου 35 του ν.2238/1994. Βάσει των διατάξεων αυτών επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το πενήντα τοις εκατό (50%) της διαφοράς φόρου προστιθέμενης αξίας που προκύπτει από την ανακρίβεια, στον υπόχρεο ιδιοκτήτη της οικοδομής ή την επιχείρηση κατασκευής και πώλησης της οικοδομής ή τον εκδότη των στοιχείων, κατά περίπτωση.

Ειδικά όταν ο τελικός πίνακας περιέχει ανακρίβεια που αναφέρεται στα ατομικά στοιχεία των εργολάβων, υπεργολάβων και προμηθευτών (π.χ. λάθος Α.Φ.Μ., διεύθυνσης κτλ.), από την οποία δεν προκύπτει διαφορά φόρου, επιβάλλεται πρόστιμο μέχρι εκατό χιλιάδες (100.000) δραχμές σε βάρος του εκδότη αυτών, εφόσον η ανακρίβεια οφείλεται σε δική του υπαιτιότητα ή σε βάρος του ιδιοκτήτη ή της επιχείρησης κατασκευής και πώλησης οικοδομών, εφόσον η ανακρίβεια οφείλεται σε δική τους υπαιτιότητα.

Για τη διαδικασία επιβολής, βεβαίωσης και είσπραξης του προστίμου αυτού, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του ν.2238/1994, όπως ισχύουν κάθε φορά.

Σ.Α.Τ.Ε.

Σ.Α.Τ.Ε.

6- Ποινές των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 36 του ν.2238/1994

Στην περίπτωση υποβολής μη ισοσκελισμένου πίνακα επιβάλλεται στις υπόχρεες επιχειρήσεις ανέγερσης και πώλησης οικοδομών ως πρόστιμο, φόρος προστιθέμενης αξίας που αναλογεί στη διαφορά του μη ισοσκελισμένου τελικού πίνακα, ο οποίος υπολογίζεται ως φόρος εκροών της φορολογικής περιόδου που υποβάλλεται ο τελικός πίνακας.

Για τον ίδιο λόγο επιβάλλεται πρόστιμο ισόποσο με το Φ.Π.Α. που αναλογεί επί της διαφοράς, στον υπόχρεο ιδιώτη ιδιοκτήτη της οικοδομής.

Σημειώνεται ότι για τις ανωτέρω δύο (2) περιπτώσεις επιβολής προστίμων θα σας παρασχεθούν ιδιαίτερες οδηγίες από την αρμόδια Διεύθυνση του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας.

Σ.Α.Τ.Ε.

Παράδειγμα

'Εστω οικοδομή επιφάνειας 100 τ.μ., το ελάχιστο κόστος αυτής είναι 10.000.000 δρχ.. Υποβάλλεται τελικός πίνακας με λανθασμένη επιφάνεια έστω 80 τ.μ., στην οποία αντιστοιχεί ελάχιστο κόστος 8.000.000 δρχ., υποβάλλονται δε αντίστοιχα παραστατικά αξίας 8.000.000 δρχ. Ο πίνακας όμως, ο οποίος περιέχει ανακριθές στοιχείο ως προς το μέγεθος του έργου δεν είναι ισοσκελισμένος.

Ο Φ.Π.Α. που οφείλεται υπολογίζεται επί της διαφοράς των $10.000.000 - 8.000.000 = 2.000.000$ δρχ.

δηλ. $2.000.000 \times 18\% = 360.000$ δρχ.

Το δε πρόστιμο της παραγράφου 3 του άρθρου 35 επιβάλλεται επί των 360.000 δρχ.

δηλ. $360.000 \times 50\% = 180.000$ δρχ.

'Αρα σύνολο οφειλής $360.000 + 180.000 = 540.000$ δρχ.,.

'Αρθρο 3
Ακαθάριστα έσοδα

1) Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ. 1 του άρθρου αυτού, το προσδιοριζόμενο ελάχιστο συνολικό κόστος κατασκευής και τα

Σ.Α.Τ.Ε.

ελάχιστα κόστη των επιμέρους εργασιών αποτελούν τη βάση προσδιορισμού των φορολογικών υποχρεώσεων των επιτηδευματιών του άρθρου 36 του ν.2238/1994, δηλαδή των εργολάβων, υπεργολάβων και γενικά επιτηδευματιών, που εκτελούν οποιαδήποτε επί μέρους εργασία σε αναγειρόμενες οικοδομές.

Συνεπώς, το ελάχιστο κόστος οικοδομής και τα συνιστώντα αυτό ελάχιστα κόστη των επί μέρους εργασιών, με βάση τα χιλιοστά του Αρχικού Πίνακα ή τα τροποποιημένα, μετά από αιτιολόγηση, στον Τελικό Πίνακα, οφείλουν να καλύπτονται από τα παραστατικά υλικών, μεταφορών και εργασίας (τιμολόγια υλικών, μεταφορικών μέσων, φατούρας, μισθώσεις μηχανημάτων και παροχής υπηρεσιών).

2) Εξαιρετικά, προκειμένου για επί μέρους εργασίες που δηλώνεται ότι έγιναν χωρίς την ανάθεσή τους σε εργολάβο ή υπεργολάβο, αλλά με τη χρησιμοποίηση ημερομισθίων τεχνιτών και εργατών, αυτό γίνεται δεκτό για συνολικό ποσό μέχρι το είκοσι τοις εκατό (20%) του ελάχιστου συνολικού κόστους κατασκευής της οικοδομής. Στην περίπτωση αυτή ως παραστατικά δαπάνης θεωρούνται οι μισθολογικές καταστάσεις και οι καταστάσεις του ΙΚΑ που αναφέρονται στις συγκεκριμένες επιμέρους εργασίες. Το παραπάνω ποσοστό δεν ισχύει για επιχειρήσεις που αποδεδειγμένα απασχολούν δικό τους προσωπικό για το σκοπό αυτό. Σ.Α.Τ.Ε.

Επίσης, όταν ο ιδιοκτήτης της οικοδομής είναι επιτηδευματίας εργολάβος ή υπεργολάβος οικοδομών, τότε, για τις εργασίες που καλύπτει η επαγγελματική του δραστηριότητα, δεν απαιτούνται τιμολόγια υπεργολάβων, αλλά λαμβάνονται υπόψη τα ποσά που καταβλήθηκαν για ημερομίσθια, όπως ανωτέρω.

Το όριο αυτό των εργασιών με αυτεπιστασία αυξάνεται από 20% σε 30%, όταν η συνολική επιφάνεια της οικοδομής δεν υπερβαίνει τα 150 τ.μ. και βρίσκεται σε οικισμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις δεν απαιτούνται, κατά το ποσοστό που ορίζεται για κάθε μία, τιμολόγια για την παροχή υπηρεσίας υπεργολάβου, για τη συγκεκριμένη επί μέρους εργασία, αλλά αντί αυτών λαμβάνονται υπόψη τα ποσά που καταβλήθηκαν για ημερομίσθια εργατοτεχνικών, όπως αυτά προκύπτουν από τις μισθολογικές καταστάσεις και τις καταστάσεις του Ι.Κ.Α., που αφορούν τις συγκεκριμένες εργασίες. Κατεξάιρεση δεν απαιτούνται δικαιολογητικά για τις εργασίες που καλύπτει η επαγγελματική δραστηριότητα του εργολάβου.

Σ.Α.Τ.Ε.

Περαιτέρω, προκειμένου για επιχειρήσεις γενικά, ανεξάρτητα νομικής μορφής, που χρησιμοποιούν για την εκτέλεση του αντικειμένου των εργασιών τους, δικό τους μόνιμο ημερομίσθιο ή μη εργατοτεχνικό προσωπικό που το απασχολούν με σχέση εξαρτημένης εργασίας, ο περιορισμός στο πιο πάνω ποσοστό 20% δεν ισχύει, δηλαδή αυτό το ποσοστό ανέρχεται ουσιαστικά σε 100% του Κ.Κ.Ο., με την προϋπόθεση ότι το προσωπικό αυτό κρίνεται επαρκές και σε ειδικότητα και σε αριθμό για την εκτέλεση της συγκεκριμένης κάθε φορά εργασίας, σε εύλογο χρόνο, πράγμα που ως θέμα πραγματικό ανήκει στην εξελεκτική εξουσία του προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ.

3) Σχετικά με τη φορολογία του εισοδήματος και τον προσδιορισμό των καθαρών κερδών διευκρινίζονται τα εξής: Σ.Α.Τ.Ε.

α) Επιχειρήσεις κατασκευής και πώλησης οικοδομών.

Ως γνωστόν τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων κατασκευής πώλησης οικοδομών προσδιορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 34 του ν.2238/1994.

Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές ως ακαθάριστο έσοδο των επιχειρήσεων που ασχολούνται με την πώληση ανεγειρόμενων οικοδομών, λαμβάνεται η αξία των αυτοτελών οικοδομών, διαμερισμάτων πολυκατοικιών, καταστημάτων, γραφείων, αποθηκών και λοιπών χώρων, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982.

Αν όμως το τίμημα που καθορίζεται στα οικεία πωλητήρια συμβόλαια είναι μεγαλύτερο από την πιο πάνω αξία, ως ακαθάριστο έσοδο λαμβάνεται το καθοριζόμενο σε αυτά τα συμβόλαια τίμημα.

Ειδικά, για τις περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, ως ακαθάριστα έσοδα λαμβάνονται:

- Το τίμημα από τις πωλήσεις των πιο πάνω ακινήτων που καθορίζεται στα οικεία πωλητήρια συμβόλαια.

- Η διαφορά μεταξύ του τιμήματος ή της αξίας, κατά περίπτωση, που φορολογήθηκε και της πραγματικής αξίας του ακινήτου, η οποία εξευρίσκεται σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων.

Τα έσοδα όμως αυτά δεν μπορεί να είναι κατώτερα από αυτά που προσδιορίζονται με τις διατάξεις του άρθρου 35 του ίδιου νόμου, δηλαδή με βάση το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού του ελάχιστου κόστους κατασκευής οικοδομών.

Σ.Α.Τ.Ε.

Σ.Α.Τ.Ε.

Σε περίπτωση που τα ακαθάριστα έσοδα που προσδιορίζονται με βάση το αντικειμενικό σύστημα, δηλαδή αν το ποσό του ελάχιστου κόστους οικοδομής (Κ.Κ.Ο.) είναι μεγαλύτερο από τα προσδιοριζόμενα με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 34 του ν.2238/1994 (συμβόλαια ή αντικειμενική αξία κτλ.), η τυχόν επιπλέον διαφορά αυτών προστίθεται στα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης που έχουν προσδιορισθεί σύμφωνα με τις προαναφερόμενες διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 34 του ν.2238/1994.

Χρόνος απόκτησης του ακαθάριστου εσόδου, ο οποίος λαμβάνεται υπόψη για τον προσδιορισμό του ύψους αυτού, θεωρείται η ημέρα σύνταξης του οριστικού συμβολαίου. Στην περίπτωση όμως που έχει συνταχθεί συμβολαιογραφικό προσύμφωνο και το οριστικό συμβόλαιο δεν έχει συνταχθεί μέσα σε διάστημα δύο (2) ετών από την ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, ως χρόνος απόκτησης του ακαθάριστου εσόδου θεωρείται η ημέρα κατά την οποία συμπληρώνονται δύο (2) έτη από την ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου.

Σ.Α.Τ.Ε.

Παράδειγμα:

Τεχνική επιχείρηση ανέγερσης και πώλησης οικοδομών, κατασκευάζει οικοδομή της οποίας η άδεια εκδόθηκε το 1995 και το ελάχιστο κόστος κατασκευής ανέρχεται σε 15.000.000 δρχ. Η αξία των παραστατικών στοιχείων κατασκευής της οικοδομής που υποβλήθηκαν στη Δ.Ο.Υ. το 1995 με τον τελικό μη ισοσκελισμένο πίνακα, ανέρχεται σε 12.000.000 δρχ. Η οικοδομή πουλήθηκε μέσα στο 1997, 14.000.000 δρχ. (αξία βάσει συμβολαίου).

Όσον αφορά τη φορολογία εισοδήματος της παραπάνω τεχνικής επιχείρησης κατά τη διαχειριστική περίοδο 1997, στην οποία κατά τα προαναφερόμενα, θεωρείται ακαθάριστο έσοδο η τυχόν επιπλέον διαφορά, η συγκεκριμένη διαφορά του 1.000.000 δρχ. ($15.000.000 - 14.000.000 = 1.000.000$) σύμφωνα με το παράδειγμα, θα προστεθεί στα ακαθάριστα έσοδα αυτής της χρήσης και τα οποία θα διαμορφωθούν τελικά σε 15.000.000 δρχ. ($14.000.000$ δηλωθέντα + $1.000.000$ προστιθέμενη διαφορά = $15.000.000$ δρχ.) και επί αυτών θα υπολογισθούν τα καθαρά κέρδη της επιχείρησης ($15.000.000 \times 15\% = 2.250.000$, όπου 15% ο μοναδικός συντελεστής καθαρού κέρδους που προβλέπεται για τη συγκεκριμένη περίπτωση).

Σ.Α.Τ.Ε.

Σ.Α.Τ.Ε.

Όσον αφορά την εφαρμογή των διατάξεων περί Φ.Π.Α. για τις επιχειρήσεις κατασκευής και πώλησης οικοδομών, το ελάχιστο κόστος οικοδομής (Κ.Κ.Ο.) πρέπει να καλύπτεται όπως προαναφέρθηκε με το άθροισμα των σχετικών παραστατικών στοιχείων και με τις ειδικότερες ρυθμίσεις που ισχύουν στις περιπτώσεις αυτές. Σε περίπτωση που το άθροισμα των παραστατικών αυτών δεν καλύπτει το ελάχιστο κόστος οικοδομής (Κ.Κ.Ο.), δηλαδή ο τελικός πίνακας δεν είναι ισοσκελισμένος υπολογίζεται διαφορά Φ.Π.Α. σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 36 του ν.2238/1994. Η διαφορά αυτή του Φ.Π.Α. υπολογίζεται ως εξής:

Αθροίζονται τα ποσά των παραστατικών του μη ισοσκελισμένου τελικού πίνακα που υποβλήθηκε, τα οποία αφορούν σε αγορές υλικών και μεταφορές μαζί με το Φ.Π.Α., τιμολόγια παροχής υπηρεσιών εργολάβων χωρίς το Φ.Π.Α. και ελεύθερα εργατικά. Το συνολικό αυτό ποσό αφαιρείται από το ελάχιστο κόστος κατασκευής της οικοδομής.

Η διαφορά που προκύπτει έπρεπε να καλύπτεται από τιμολόγια εργολάβων των επί μέρους εργασιών, που μπορεί να αφορούν μόνο εργασία ή εργασία με υλικά. Επί αυτής της διαφοράς υπολογίζεται ο οφειλόμενος Φ.Π.Α. Έτσι στο συγκεκριμένο παράδειγμα, όσον αφορά την επιβολή του Φ.Π.Α. σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 36 του ν.2238/1994, στην περίπτωση αυτή της υποβολής του μη ισοσκελισμένου πίνακα, θα προκύψει προστιθέμενη διαφορά Φ.Π.Α. $3.000.000 \times 18\% = 540.000$ δρχ. ($15.000.000 - 12.000.000 = 3.000.000$).

Σ.Α.Τ.Ε.

β) Προκειμένου για εργολάβο, ή υπεργολάβο και γενικά επιτηδευματία που εκτελεί εργασίες στις οικοδομές, τα ακαθάριστα έσοδά τους από τη συγκεκριμένη εργασία στην οικοδομή, που λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό των καθαρών κερδών τους, δεν μπορεί να είναι μικρότερα από το ελάχιστο κόστος της επί μέρους εργασίας που εμφανίζεται στον τελικό πίνακα. Αν πρόκειται για ανάθεση εργασίας, με υλικά όμως του ιδιοκτήτη (φατούρα), το ελάχιστο επί μέρους κόστος της συγκεκριμένης εργασίας, θα μειωθεί με το ποσό των παραστατικών που απαιτήθηκαν για αγορά υλικών, μεταφορές κτλ. και τα οποία ποσά καταβλήθηκαν από τον ιδιοκτήτη.

Εάν το ελάχιστο κόστος κατασκευής της επί μέρους εργασίας όπως αυτό προσδιορίσθηκε, κατά περίπτωση, παραπάνω, δεν καλύπτεται από το άθροισμα των σχετικών με τις εργασίες αυτές παραστατικών, που εκδόθηκαν από τον εργολάβο, το επί πλέον ποσό

Σ.Α.Τ.Ε.

Σ.Α.Τ.Ε.

προστίθεται στα ακαθάριστα έσοδα του εργολάβου, υπεργολάβου κτλ. που εκτέλεσε τη συγκεκριμένη εργασία στην οικοδομή. Πιο συγκεκριμένα η διαφορά αυτή υπολογίζεται ως εξής:

Από το ελάχιστο κόστος κατασκευής της επί μέρους εργασίας του τελικού πίνακα αφαιρείται το ποσό των παραστατικών που αναφέρεται σε αγορές υλικών, μεταφορές και λοιπές υπηρεσίες που καταβλήθηκαν από τον ιδιοκτήτη της οικοδομής, εκτός βέβαια από τα τιμολόγια του εργολάβου και το υπόλοιπο που απομένει αποτελεί το ακαθάριστο έσοδο του εργολάβου από τη συγκεκριμένη εργασία, με την προϋπόθεση όμως ότι δεν υπάρχει καταφανής έλλειψη παραστατικών σε άλλα συστατικά της εργασίας αυτής, όπως έλλειψη παραστατικών αγοράς υλικών. Από το ακαθάριστο αυτό έσοδο του εργολάβου για την παραπάνω εργασία αφαιρείται το τιμολόγιο που ήδη έχει εκδόσει γι' αυτήν ο εργολάβος και η διαφορά θα προστεθεί στα ακαθάριστα έσοδά του, της διαχειριστικής περιόδου του χρόνου υποβολής του τελικού πίνακα.

Σ.Α.Τ.Ε.

Χρόνος απόκτησης της διαφοράς των ακαθάριστων εσόδων των εργολάβων, υπεργολάβων και γενικά των επιτηδευματιών, που εκτελούν οποιαδήποτε επί μέρους εργασία σε ανεγειρόμενες οικοδομές, θεωρείται ο χρόνος υποβολής του τελικού πίνακα, είτε η οικοδομή αποπερατώνεται εντός της πρώτης τριετίας από την έκδοση της άδειας, είτε δεν αποπερατώνεται εντός της πρώτης τριετίας και έχουν υποβληθεί οι προσωρινοί πίνακες που προβλέπονται από τη διαδικασία που αναφέραμε παραπάνω, είτε δεν αποπερατώνεται εντός της πρώτης τριετίας και δεν έχουν υποβληθεί οι προσωρινοί πίνακες και ανεξάρτητα βέβαια του τρόπου υπολογισμού της διαφοράς των ακαθάριστων εσόδων.

Επίσης, θεωρούνται ακαθάριστα έσοδα της χρήσης της υποβολής της συμπληρωματικής δήλωσης - πίνακα, όταν πρόκειται για εργασίες που έγιναν μετά τη ρευματοδότηση μη πλήρως αποπερατωμένης οικοδομής ή αυτοτελούς τμήματος αυτής.

Παράδειγμα:

Εργολάβος εκτέλεσε επί μέρους εργασίες σε ανεγειρόμενη οικοδομή (π.χ. κτίσματα) χωρίς δικά του υλικά (φατούρα). Το ελάχιστο κόστος κατασκευής αυτών των εργασιών είναι 10.000.000 δρχ. Η αξία των παραστατικών στοιχείων που υποβλήθηκαν στη Δ.Ο.Υ. το έτος 1999 για την εκτέλεση αυτών των εργασιών, χωρίς το

Σ.Α.Τ.Ε.

Σ.Α.Τ.Ε.

τιμολόγιο του εργολάβου, είναι 6.000.000 δρχ. (αγορά υλικών, μεταφορικά). Ο εργολάβος έχει εκδώσει μέσα στο έτος 1995 για την εκτέλεση αυτών των εργασιών τιμολόγιο αξίας 2.500.000 δρχ.

Η διαφορά $10.000.000 - 6.000.000 = 4.000.000$ δρχ. είναι η αξία των εργασιών (ακαθάριστα έσοδα) που εκτέλεσε ο εργολάβος και για την οποία όφειλε να εκδώσει τιμολόγιο.

Συνεπώς, η διαφορά $4.000.000 - 2.500.000$ (αξία τιμολογίου που έχει εκδοθεί) = $1.500.000$ δρχ. θα προστεθεί στα ακαθάριστα έσοδα που έχει δηλώσει ο εργολάβος με τη δήλωσή του φορολογίας εισοδήματος της χρήσης 1999 (οικον. έτος 2000).

Εάν στη συγκεκριμένη επί μέρους εργασία διαπιστωθεί καταφανής έλλειψη παραστατικών σε απαραίτητα συστατικά στοιχεία αυτής π.χ. έλλειψη παραστατικών αγοράς υλικών, τότε για να προσδιορισθούν τα ακαθάριστα έσοδα του εργολάβου, λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό συμμετοχής της εργασίας του εργολάβου που αντιστοιχεί συνήθως στο συνολικό ποσό της επί μέρους εργασίας.

Επί των ακαθαρίστων εσόδων του εργολάβου, υπεργολάβου και γενικά κάθε επιτηδευματία που εργάστηκε στην οικοδομή, όπως προσδιορίστηκαν παραπάνω, όφειλε να έχει καταβληθεί ο αναλογών Φ.Π.Α.

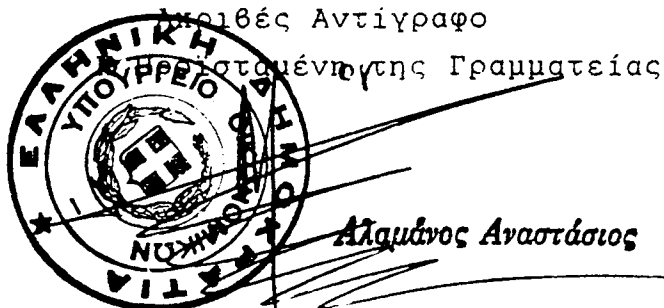
Σε αντίθετη περίπτωση καταλογίζεται η διαφορά Φ.Π.Α. που οφείλεται και θεωρείται ως φόρος εκροών της φορολογικής περιόδου υποβολής του τελικού πίνακα.

Σ.Α.Τ.Ε.

ΆΡΘΡΑ 4 ως και 10

Στα άρθρα αυτά παρατίθενται πίνακες που περιλαμβάνουν τα ποσοστά των επί μέρους εργασιών κατά κατηγορία κτιρίων, καθώς και οι συντελεστές που λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του ελάχιστου κόστους κατασκευής των οικοδομών, κατά περίπτωση, για τους οποίους δεν χρειάζονται ιδιαίτερες διευκρινίσεις.

Σ.Α.Τ.Ε.



Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
Γ.ΑΝΩΜΕΡΙΤΗΣ

Σ.Α.Τ.Ε.

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΕΗ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ 19...
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ Αριθμ. Πρωτ.
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ Φακ.
Ν.
Δ.Ο.Υ.

Πληροφορίες
Τηλέφωνο Σ.Α.Τ.Ε.

Β Ε Β Α Ι Ω Σ Η

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. βεβαιώνει
ότι, ο - η (1) του
κάτοικος - με έδρα (2) οδός
..... αριθμ. κατά κύριο επάγγελμα -
κύρια δραστηριότητα (3), υπέβαλε τη
δήλωση Κ.Κ.Ο. και τον Τελικό Πίνακα, σύμφωνα με την κοινή απόφαση
των Υπουργών Οικονομικών και Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. (1137140/2439/
Α0012/ΠΟΛ.1277/5.12.94 - ΦΕΚ 936 Β' 19.12.94).

Το παρόν ζήτησε ο - η (4) για να
το χρησιμοποιήσει για τη σύνδεση του ακινήτου με τη Δ.Ε.Η., που
βρίσκεται

Σ.Α.Τ.Ε.

Ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ.

-
- (1) Διαγράφεται, κατά περίπτωση, η μία από τις λέξεις ο - η
(2) " " " " " " " " " κατοίκου - με έδρα
(3) " " " " " " " " " κύριο επάγγελμα - κύρια
δραστηριότητα
(4) Διαγράφεται, κατά περίπτωση, η μία από τις λέξεις ο - η

Σ.Α.Τ.Ε.