

Σ.Α.Τ.Ε.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝ.Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: 12η
ΤΜΗΜΑ: Β'

Αθήνα, 28 Μαρτίου 2001
Αριθμ. Πρωτ. 1012758/10121/Β0012
ΠΟΛ. 1093

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες Π.Δ.

Ταχ. Δ/νση: Καρ.Σερβίας 10
Ταχ. Κώδ.:10184 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες: Δ. Αντωνόπουλος
Τηλέφωνο: 3375312

Σ.Α.Τ.Ε.

ΘΕΜΑ: «Η αναπόσβεστη αξία κτιρίου που κατεδαφίστηκε μετά το σεισμό από το ΥΠΕΧΩΔΕ συνιστά απώλεια κεφαλαίου και εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης»

Σ.Α.Τ.Ε.

Με αφορμή ερωτήματα που υποβλήθηκαν αναφορικά με το θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Με τις διατάξεις της περίπτ. η' της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 2238/1994 ορίζεται ότι, εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων η ζημία που πραγματοποιήθηκε από φθορά, απώλεια ή υποτίμηση κεφαλαίου. Προκειμένου για ακίνητα, για τον υπολογισμό της ζημίας αυτών ως τιμή πώλησης δεν δύναται να ληφθεί ποσό μικρότερο της αξίας που προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων. Ειδικά, η αναπόσβεστη αξία κατεδαφισθέντων κτιρίων της επιχείρησης δεν εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα αυτής.

2. Εξάλλου, με τις διατάξεις της περ. ζ' της παραγρ. 3 του άρθρου 28 του ν.2238/1994 ορίζεται ότι, η πραγματοποιηθείσα αυτόματη υπερτίμηση του πάγιου κεφαλαίου που χρησιμοποιείται στην επιχείρηση, καθώς και η υπερτίμηση που δεν πραγματοποιήθηκε, εφόσον αυτή έχει περιληφθεί στην απογραφή, θεωρείται ως

Σ.Α.Τ.Ε.

εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις. Κατά τον υπολογισμό του υπερτιμήματος από την πώληση ακινήτου, εξαιρουμένου του υπερτιμήματος που προκύπτει από την αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου, ως τιμή πώλησης δεν δύναται να ληφθεί ποσό μικρότερο της αξίας, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων.

Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι, αν ακίνητο ιδιοχρησιμοποιούμενο από την επιχείρηση απογραφεί στο τέλος της χρήσης με αξία μεγαλύτερη από αυτή με την οποία υποχρεούται βάσει των διατάξεων του ΚΒΣ, τότε η εμφανιζόμενη στα βιβλία υπεραξία θα υπαχθεί σε φορολογία με τις γενικές διατάξεις, θεωρούμενη ως εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις. Το ίδιο ισχύει και με την υπεραξία που προκύπτει κατά την πώληση του ακινήτου αυτού.

3. Στην περίπτωση που λόγω του σεισμού της 7ης Σεπτεμβρίου 1999 το κτίριο μιας επιχείρησης χαρακτηρίσθηκε ως καταδεδωμένο και στη συνέχεια κατεδαφίστηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ, η αναπόσβεστη αξία αυτού συνιστά για την επιχείρηση απώλεια κεφαλαίου. Περαιτέρω, η απώλεια αυτή οφείλεται σε ανώτερη βία, δεδομένου ότι ως τέτοια μπορεί να «χαρακτηρισθεί κάθε εσωτερικό ή εξωτερικό γεγονός, τόσο εξαιρετικό και απροσδόκητο σύμφωνα με την κοινή πείρα και λογική, τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων και τη νομοτέλεια της επιχειρηματικής δράσης και τόσο ακαταμάχητο, ώστε να είναι αδύνατη αντικειμενικά η αποτροπή του ίδιου ή των ζημιολογώνων συνεπειών του» (ερμηνεία άρθρου 656 ΑΚ από «Γεωργιάδη - Σταθόπουλο»). Τέτοια γεγονότα είναι π.χ. οι θεομηνείες (σεισμός, πλημμύρα κ.λ.π.) (ερμηνεία άρθρου 834 του Α.Κ. από τους πιο πάνω συγγραφείς).

4. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι, οι διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της περίπτ. η' της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 2238/1994, περί μη αναγνώρισεως ως εκπεστέας δαπάνης από τα ακαθάριστα έσοδα επιχείρησης της αναπόσβεστης αξίας κατεδαφισθέντος κτιρίου της, αναφέρονται στην περίπτωση που η κατεδάφιση γίνεται είτε από την ίδια την επιχείρηση για οποιοδήποτε λόγο, είτε από τρίτους, είτε από άλλα αίτια, τα οποία όμως δεν οφείλονται σε ανώτερη βία (π.χ. ελλιπής υποστήλωση κ.λ.π.).

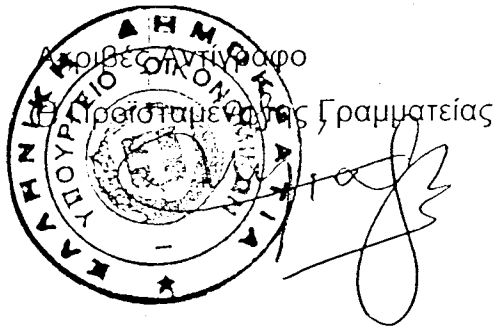
Σ.Α.Τ.Ε.

5. Από όσα προαναφέρθηκαν προκύπτει ότι, η αναπόσβεστη αξία του κτιρίου που κατεδαφιστέου από το ΥΠΕΧΩΔΕ λόγω του χαρακτηρισμού του ως κατεδαφιστέου μετά το σεισμό της 7ης Σεπτεμβρίου 1999, συνιστά απώλεια κεφαλαίου εκπιπτόμενη από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. η' της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 2238/1994, με την

Σ.Α.Τ.Ε.

προϋπόθεση βέβαια ότι έχουν ακολουθηθεί οι νόμιμες διαδικασίες και επί πλέον η επιχείρηση δεν δικαιούται για το λόγο αυτό αποζημίωσης ασφαλιστικής ή οποιασδήποτε άλλης μορφής.

Σ.Α.Τ.Ε.



Με Ε.Υ.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΚΟΥΝΑΔΗΣ

Σ.Α.Τ.Ε.