



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**  
**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ Β΄**

Αθήνα, 1 Ιουνίου 2016

Αριθ. Πρωτ.: ΔΕΑΦΒ 1084012 ΕΞ2016

**Ταχ. Δ/ση:** Καρ. Σερβίας 10  
**Ταχ. Κωδ.:** 101 84 ΑΘΗΝΑ  
**Πληροφορίες:** Μ. Δράγκου  
**Τηλέφωνο:** 210 - 3375311  
**ΦΑΞ:** 210 - 3375001

**ΠΡΟΣ:** Ως Π.Δ.

**ΘΕΜΑ: Διευκρινίσεις σχετικά με την έκπτωση ΕΝΦΙΑ από οικοδομική επιχείρηση.**

Με αφορμή ερωτήματα που έχουν υποβληθεί στην υπηρεσία μας, αναφορικά με το πιο πάνω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22 του ν.4172/2013, κατά τον προσδιορισμό του κέρδους από επιχειρηματική δραστηριότητα των φυσικών προσώπων που αποκτούν εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, καθώς και των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, επιτρέπεται η έκπτωση όλων των δαπανών που πληρούν αθροιστικά συγκεκριμένες προϋποθέσεις, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 23 και της παραγράφου 4 του άρθρου 48, αναφορικά με τις δαπάνες που κατά ρητή διατύπωση του νόμου δεν εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων.
2. Περαιτέρω, με την ΠΟΛ.1113/2015 εγκύκλιό μας με την οποία δόθηκαν οδηγίες για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή των άρθρων 22, 22Α και 23 του ν.4172/2013, διευκρινίσθηκε, μεταξύ άλλων, ότι ο ΕΝΦΙΑ αποτελεί εκπιπτόμενη δαπάνη από τα ακαθάριστα έσοδα των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων με τη προϋπόθεση να έχει καταβληθεί.
3. Επίσης, με τις διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 26 του ν.4223/2013, με τις οποίες προστέθηκε παράγραφος στο άρθρο 72 του ν. 4172/2013, ορίζεται ότι οι διατάξεις του Κώδικα (νέος Κ.Φ.Ε.) για τον προσδιορισμό του φορολογητέου εισοδήματος από επιχειρηματική δραστηριότητα των οικοδομικών επιχειρήσεων εφαρμόζονται για ακίνητα για τα οποία η άδεια κατασκευής έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί από την 1.1.2006 και μετά.

4. Με την ΠΟΛ.1097/2015 εγκύκλιό μας, με την οποία δόθηκαν οδηγίες σχετικά με τη συμπλήρωση του Ε3 και της κατάστασης φορολογικής αναμόρφωσης φορολογικού έτους 2014, διευκρινίστηκε, μεταξύ άλλων, ότι για οικοδομικές επιχειρήσεις και για τα πωληθέντα ακίνητα των οποίων η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί πριν την 1.1.2006, ανεξάρτητα εάν αυτή στη συνέχεια αναθεωρήθηκε για οποιοδήποτε λόγο, το κέρδος από την πώλησή τους θα υπολογιστεί με τις προϊσχύουσες διατάξεις του άρθρου 34 του ν.2238/1994, δηλαδή με συντελεστή 20% επί των πωλήσεων. Οι ίδιες οδηγίες δόθηκαν και με την ΠΟΛ.1042/2016 εγκύκλιό μας, σχετικά με τη συμπλήρωση του Ε3 και της κατάστασης φορολογικής αναμόρφωσης φορολογικού έτους 2015.

5. Εξάλλου, όπως έχει γίνει δεκτό με την 726/84 γνωμοδότηση της Νομικής Διεύθυνσης του Υπουργείου, η οποία έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό Οικονομικών και κοινοποιήθηκε με την 1041867/757/Α0012/ΠΟΛ.1131/8-6-1990 εγκύκλιο, από τα καθαρά κέρδη των οικοδομικών επιχειρήσεων που προσδιορίζονται εξωλογιστικά με εφαρμογή καθορισμένου συντελεστή επί των ακαθαρίστων εσόδων τους δεν αφαιρούνται οι δαπάνες που προβλέπονται από το σχετικό άρθρο του Κ.Φ.Ε.

6. Κατόπιν των ανωτέρω, οι δαπάνες που πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 22 του ν.4172/2013, στις οποίες περιλαμβάνεται και ο ΕΝΦΙΑ, εκπίπτουν για πωλήσεις οικοδομών για τις οποίες το κέρδος τους προσδιορίζεται λογιστικά, ενώ για πωλήσεις οικοδομών με οικοδομική άδεια πριν το 2006 για τις οποίες το κέρδος τους προσδιορίζεται τεκμαρτά με βάση το άρθρο 34 του ν.2238/1994, οι εν λόγω δαπάνες δεν εκπίπτουν.

**Ακριβές Αντίγραφο**  
**Ο Προϊστάμενος του Αυτοτελούς**  
**Τμήματος Διοίκησης**

**Ο ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**  
**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ**

### **ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ**

#### **Ι. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ – ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ:**

1. Αποδέκτες πίνακα Β' (εκτός του αριθμού 2 αυτού)
2. Κεντρική Υπηρεσία ΣΔΟΕ και τις Περιφερειακές Διευθύνσεις της
3. Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (e - ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ)
4. Αποδέκτες πινάκων Α', ΣΤ' (εκτός των αριθ.1 και 2 αυτού), Ζ' (εκτός των αριθμών 3, 4 και 7), Η', Θ', Ι', ΙΑ', ΙΒ', ΙΓ', ΙΔ', ΙΕ', ΙΣΤ', ΙΖ', ΙΗ', ΙΘ', Κ', ΚΑ', ΚΒ' και ΚΓ'
5. Υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας, Διεύθυνση Ανωνύμων Εταιριών και Πίστewς, Πλ. Κάνιγγος - 101 81 ΑΘΗΝΑ

6. Υπουργείο Οικονομικών, Επιτροπή Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ),  
Βουλής 7 - 105 62 ΑΘΗΝΑ
7. ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ «ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ»
8. κ. Ιωάννη Τσαούση, raptsa@yahoo.gr

**II. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:**

1. Γραφείο κ. Υπουργού
2. Γραφείο κ. Αναπληρωτή Υπουργού
3. Γραφείο κ. Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων
4. Γραφεία κ.κ. Γενικών Δ/ντών
5. Γραφείο Τύπου και Δημοσίων Σχέσεων
6. Γραφείο Επικοινωνίας και Πληροφόρησης Πολιτών
7. Δ/ση Νομικής Υποστήριξης του Γ.Γ.Δ.Ε.
8. Δ/ση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας - Τμήματα Α' (10) - Β' (10)