



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

Αθήνα, 19 Ιουλίου 2016

Αριθ. Πρωτ.: ΔΕΑΦΒ΄1111586 ΕΞ2016

**Ταχ. Δ/ση:** Καρ. Σερβίας 10

**Ταχ. Κωδ.:** 101 84 ΑΘΗΝΑ

**Πληροφορίες:** Μ. Δράγκου, Β. Δασουράς

**Τηλέφωνο:** 210 - 3375311

**ΦΑΞ:** 210 - 3375001

**ΠΡΟΣ:** Ως Π.Δ.

**ΘΕΜΑ: Φορολογική μεταχείριση εσόδων από πώληση διαμερισμάτων οικοδομικής επιχείρησης τα οποία έχει αγοράσει ημιτελή και τα αποπερατώνει ή τα έχει αγοράσει ήδη αποπερατωμένα.**

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

1. 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.
2. Με την ΠΟΛ.1042/2016 εγκύκλιό μας, με την οποία δόθηκαν οδηγίες σχετικά με τη συμπλήρωση του Ε3 και της κατάστασης φορολογικής αναμόρφωσης φορολογικού έτους 2015 διευκρινίστηκε ότι με βάση τη μεταβατική διάταξη του άρθρου 72 του ν.4172/2013, οι διατάξεις του νέου Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος για τον προσδιορισμό του φορολογητέου εισοδήματος από επιχειρηματική δραστηριότητα των οικοδομικών επιχειρήσεων εφαρμόζονται για ακίνητα για τα οποία η άδεια κατασκευής έχει εκδοθεί από την 1.1.2006 και μετά. Δηλαδή, για πωλήσεις οικοδομών από 1.1.2014 και μετά οι επιχειρήσεις ανέγερσης και πώλησης οικοδομών, εξάγουν λογιστικό αποτέλεσμα όταν η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί από 1.1.2006

και μετά, ενώ για πωληθέντα ακίνητα με ημερομηνία έκδοσης της άδειας μέχρι 31.12.2005, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 34 του ν.2238/1994.

3. Διευκρινίζεται ότι ο τεκμαρτός τρόπος φορολόγησης των κερδών που προκύπτουν από την πώληση οικοδομών με άδεια οικοδομής πριν την 1.1.2006 αφορά τις επιχειρήσεις ανέγερσης και πώλησης που έχουν ανεγείρει αυτές τις οικοδομές προκειμένου να αντιμετωπιστεί η αδυναμία εξαγωγής λογιστικού αποτελέσματος ελλείψει του βιβλίου κοστολογίου το οποίο έγινε υποχρεωτικό για τις επιχειρήσεις αυτές μετά την 1.1.2006.

4. Επιπρόσθετα, κατά την πάγια θέση της Διοίκησης (1035471/626/Α0012/ΠΟΛ.1088/28.3.2001 εγκύκλιός μας) για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 34 του ν.2238/1994, απαιτείται για τις επιχειρήσεις ανέγερσης και πώλησης οικοδομών εκτός από το στοιχείο της πώλησης και το στοιχείο της ανέγερσης από τις ίδιες των ακινήτων που πωλούν. Επίσης, φορολογούνταν με λογιστικό προσδιορισμό και όχι με τις ειδικές διατάξεις του άρθρου 34 η επιχείρηση που αγόραζε και πωλούσε παλαιά ακίνητα τα οποία προηγουμένως είχε αναπαλαιώσει – ανακατασκευάσει (σχετ.1012636/288/Α0012/27.2.2002 έγγραφό μας).

5. Επομένως, οι οικοδομικές επιχειρήσεις που αγοράζουν από άλλη οικοδομική επιχείρηση ακίνητα είτε ημιτελή τα οποία στη συνέχεια αποπερατώνουν είτε ήδη αποπερατωμένα, ακόμα και αν η άδεια οικοδομής έχει εκδοθεί πριν την 1.1.2006, όταν τα πουλήσουν θα προσδιορίσουν τα κέρδη τους λογιστικά, μη εφαρμοζόμενων των μεταβατικών διατάξεων του άρθρου 72 του ν.4172/2013 περί τεκμαρτού προσδιορισμού των κερδών.

**Ακριβές Αντίγραφο**  
**Η Προϊσταμένη του Αυτοτελούς**  
**Τμήματος Διοίκησης**

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ 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. Δημήτριο Τσούλο, Χρεμωνίδου 14, Τ.Κ.11633, Αθήνα

**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)