



ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ  
ΑΔΑ: 6ΒΙΜ46ΜΠ3Ζ-Μ4Κ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ  
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

1. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΜΕΣΗΣ  
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ Α΄

2. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΜΜΕΣΗΣ  
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Αθήνα, 17 Σεπτεμβρίου 2018

Αριθ. Πρωτ.: ΔΕΑΦ Α 1136043 ΕΞ  
2018

Ταχ. Δ/ση : Καρ.Σερβίας 10  
Ταχ. Κώδικας : 10184 Αθήνα  
Πληροφ. : Σ.Πίνη, Β.Δασουράς  
Τηλέφωνο : 210 3375315  
Fax : 210 3375001  
E-Mail : [d12.a@yo.syzefxis.gov.gr](mailto:d12.a@yo.syzefxis.gov.gr)  
Url : [www.aade.gr](http://www.aade.gr)

ΠΡΟΣ : Ως Π.Δ.

**Θέμα: Φορολογική μεταχείριση εισοδήματος από πώληση αδιάθετων ακινήτων ατομικής επιχείρησης ανέγερσης και πώλησης οικοδομών μετά τη διακοπή των εργασιών της, καθώς και από την πώληση ακινήτων που είχαν ανεγερθεί με σκοπό την ιδιοχρησιμοποίηση ή ιδιοκατοίκηση.**

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

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 1 έως 3 του άρθρου 21 του ν.4172/2013, ως κέρδος από επιχειρηματική δραστηριότητα θεωρείται το σύνολο των εσόδων από τις επιχειρηματικές συναλλαγές μετά την αφαίρεση των επιχειρηματικών δαπανών, των αποσβέσεων και των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις. Στα έσοδα από τις επιχειρηματικές συναλλαγές περιλαμβάνονται και τα έσοδα από την πώληση των στοιχείων του ενεργητικού της επιχείρησης, καθώς και το προϊόν της εκκαθάρισης της, όπως αυτά

προκύπτουν στη διάρκεια του φορολογικού έτους. Το κέρδος από επιχειρηματική δραστηριότητα προσδιορίζεται για κάθε φορολογικό έτος με βάση το λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσης, ο οποίος συντάσσεται σύμφωνα με τα λογιστικά πρότυπα που προβλέπονται στην ελληνική νομοθεσία. Σε περίπτωση που η επιχείρηση εφαρμόζει Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, το κέρδος προσδιορίζεται αποκλειστικά σύμφωνα με τον πίνακα φορολογικών αποτελεσμάτων χρήσης. Για τους σκοπούς του άρθρου 21 ως «επιχειρηματική συναλλαγή» θεωρείται κάθε μεμονωμένη πράξη με την οποία πραγματοποιείται συναλλαγή ή και η συστηματική διενέργεια πράξεων στην οικονομική αγορά με σκοπό την επίτευξη κέρδους.

2. Περαιτέρω, με τις διατάξεις της παραγράφου 23 του άρθρου 72 του ν.4172/2013 ορίζεται ότι οι διατάξεις του νόμου αυτού 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.

3. Επομένως, 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 (σχετ. η ΠΟΛ.1042/2016 εγκύκλιος).

4. Ενόψει των ανωτέρω και δεδομένου ότι στην περίπτωση των ατομικών επιχειρήσεων, το φυσικό πρόσωπο αποτελεί και τον μοναδικό φορέα της επιχείρησης αυτής, συνάγεται ότι όταν ατομική επιχείρηση ανέγερσης και πώλησης οικοδομών διακόπτει τις εργασίες της, τα εμπορεύσιμα αγαθά της, δηλαδή τα διαμερίσματα που δεν έχουν πωληθεί, παραμένουν στην κυριότητα του φυσικού προσώπου-εργολάβου και δεν θεωρείται ότι αποκτάται ακαθάριστο έσοδο για τον φορέα της. Το όποιο κέρδος (αξία πώλησης μείον κόστος κατασκευής) θα προκύψει μελλοντικά από την πώληση των πιο πάνω

διαμερισμάτων και φορολογείται στο όνομα του φυσικού προσώπου ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα με βάση τις διατάξεις του άρθρου 21 του ν.4172/2013 και όχι με βάση τις διατάξεις του άρθρου 34 του ν.2238/1994 (τεκμαρτός προσδιορισμός εισοδήματος) ανεξάρτητα από τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

5. Ομοίως, στην περίπτωση κατά την οποία ένας κατασκευαστής πολυκατοικιών, που ασκεί ατομική επιχείρηση με αντικείμενο εργασιών την πώληση ανεγειρόμενων διαμερισμάτων, αποφασίσει να κρατήσει ένα από τα διαμερίσματα που ανέγειρε προς πώληση (εμπορεύσιμα αγαθά της επιχείρησης) με σκοπό την επαγγελματική του εγκατάσταση (ιδιοχρησιμοποίηση) ή την ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών του (ιδιοκατοίκηση) ή την εκμίσθωση η αξία της οικοδομής αυτής, δεν προσαυξάνει τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησής του, καθότι ελλείπει το στοιχείο του κέρδους. Το κέρδος που τυχόν θα προκύψει από την πώληση μελλοντικά του πιο πάνω διαμερίσματος αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του ν.4172/2013, για τον προσδιορισμό του οποίου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 22 και 23 του ν.4172/2013, καθώς και τα όσα έχουν ειδικότερα διευκρινισθεί με την ΠΟΛ.1113/2015 εγκύκλιό μας.

**Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ**

**ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**

**Γ. ΠΙΤΣΙΛΗΣ**

## **ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ:**

### **I . ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

1. Αποδέκτες Πίνακα Γ΄
2. Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (με την παράκληση να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Α.Α.Δ.Ε.)
3. Διεύθυνση Υποστήριξης Ηλεκτρ. Υπηρεσιών

### **II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

1. Γραφείο Υπουργού Οικονομικών
2. Γραφείο Υφυπουργού Οικονομικών
3. Αποδέκτες Πινάκων Α΄ (εκτός των αριθμών 2 και 3), Β΄ (εκτός του αριθμού 2), Ζ΄ (εκτός των αριθμών 2 και 3), Η΄ (εκτός των αριθμών 4, 10 και 11), ΙΖ΄ (εκτός του αριθμού 6)
4. Κεντρική Υπηρεσία Σ.Δ.Ο.Ε. και τις Περιφερειακές Διευθύνσεις του
5. Συμεών Τσίκας, Ολύμπου 106<sup>Α</sup>, 55236 Πανόραμα
6. Κυριακόπουλος Αλέξιος Β.Γεωργίου 3Β, 152 32 Χαλάνδρι

### **III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**

1. Γραφείο Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων
2. Γραφείο κ.κ. Γενικών Διευθυντών
3. Διεύθυνση Νομικής Υποστήριξης
4. Διεύθυνση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας – Τμήματα Α΄, Β΄