

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ 14<sup>η</sup> ΦΠΑ**

**ΤΜΗΜΑ Α΄**

**Αθήνα 2 Μαΐου 2006**

**Αρ. Πρωτ. 1041499/ 3113/ 694/0014**

**ΠΟΛ. 1065**

**: Σίνα 2 - 4**

**: 106 72 Αθήνα**

**: 210-3647202-5**

**: 210-3645413**

**: [fpa-a1@ky.ypoik.gr](mailto:fpa-a1@ky.ypoik.gr)**

**ΘΕΜΑ: «Οδηγίες συμπλήρωσης και υποβολής του ειδικού έντυπου προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής».**

Για την ομοιόμορφη εφαρμογή της Απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών 1027928/177/34/0014/ΠΟΛ.1048/20-3-2006, «Τύπος, περιεχόμενο, τρόπος και διαδικασία υποβολής του ειδικού έντυπου απεικόνισης προϋπολογιστικού κόστους της οικοδομής και κατανομής αυτού στις επί μέρους ιδιοκτησίες» παρέχονται οι ακόλουθες διευκρινίσεις.

Το ειδικό έντυπο του προϋπολογιστικού κόστους υποβάλλεται από τον πωλητή - υποκείμενο στο φόρο, για τις οικοδομές που θα αποτελέσουν αντικείμενο επιβολής του Φ.Π.Α. σε τρία αντίτυπα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται η υπό ανέγερση οικοδομή. Υποβάλλεται υποχρεωτικά μετά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής αδειάς και πριν από την πρώτη παράδοση ιδιοκτησίας (π.χ. πώληση ενός καταστήματος ή αυτοπαράδοση ενός διαμερίσματος).

Το έντυπο αυτό περιλαμβάνει το προϋπολογιστικό κόστος της οικοδομής όπως αυτό έχει υπολογισθεί με βάση τα ποσοτικά και οικονομικά δεδομένα που αφορούν την άδεια ανέγερσης της οικοδομής.

Η κατανομή του προϋπολογιστικού κόστους στις επιμέρους ιδιοκτησίες γίνεται σε ποσοστό επί τοις χιλίοις σύμφωνα με την αντιστοιχία των ιδιοκτησιών στα χιλιοστά του οικοπέδου.

Η συμπλήρωση του ειδικού εντύπου του προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής γίνεται ως ακολούθως :

### **1<sup>η</sup> σελίδα του εντύπου**

#### **Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται:**

- η αρμόδια Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται η υπό ανέγερση οικοδομή, δηλαδή η Δ.Ο.Υ. του υποκαταστήματος π.χ. IB ΑΘΗΝΩΝ
- ο κωδικός της Δ.Ο.Υ. του υποκαταστήματος 1112
- η Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου , π.χ. Δ.Ο.Υ. Α΄ ΑΘΗΝΩΝ
- ο κωδικός της Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου 1101

Εάν η Δ.Ο.Υ. της έδρας και του υποκαταστήματος (ακινήτου) είναι η ίδια αναγράφεται και στις δύο ενδείξεις η ίδια Δ.Ο.Υ..

Οι κωδικοί των Δ.Ο.Υ. συμπληρώνονται από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ.

Διαγραμμίζονται με X τα αντίστοιχα πεδία:

- εάν το έντυπο υποβάλλεται ως αρχικό
- εάν το έντυπο υποβάλλεται ως τροποποιητικό.

Σημειώνεται ότι τροποποιητικό έντυπο του αρχικού πρέπει να υποβληθεί πριν την πρώτη παράδοση ιδιοκτησίας

- Συμπληρώνεται από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. ο αύξων αριθμός καταχώρησης από το «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ» και
- η ημερομηνία παραλαβής του ειδικού εντύπου του προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής.

### **ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΤΟ ΦΟΡΟ**

### **Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται:**

- το επώνυμο (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο) ή η επωνυμία (εάν πρόκειται για νομικό πρόσωπο)
- ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
- το όνομα του υποκειμένου (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο)
- το όνομα πατρός του υποκειμένου (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο)
- Αναγράφεται ο αριθμός ταυτότητας του υποκειμένου (εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο)
- Αναγράφεται η διεύθυνση της έδρας του υποκειμένου.

### **ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ**

#### **Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται:**

- ο αύξων αριθμός του υποκαταστήματος όπως αυτός εμφανίζεται στη βεβαίωση που χορηγεί η Δ.Ο.Υ. (Τμήμα Μητρώου) στην περίπτωση υποβολής δήλωσης για έναρξη υποκαταστήματος.
- η διεύθυνση του υποκαταστήματος (οικοδομής)
- ο αριθμός και ημερομηνία της εκδοθείσας άδειας οικοδομής
- η πολεοδομική αρχή που εξέδωσε την άδεια οικοδομής
- ο αριθμός και η ημερομηνία αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας
- η πολεοδομική αρχή που αναθεώρησε την εκδοθείσα άδεια οικοδομής,
- η κατηγορία του ακινήτου (π.χ. πολυκατοικία, ξενοδοχείο, κτίριο επαγγελματικών χώρων κ.λ.π.)
- ο αριθμός και η ημερομηνία θεώρησης του βιβλίου κοστολογίου ακινήτων στο οποίο καταχωρείται το κόστος της συγκεκριμένης οικοδομής
- ο αριθμός μερίδας (στην περίπτωση που ο υποκείμενος έχει επιλέξει να τηρεί ανά μερίδα το βιβλίο κοστολογίου οικοδομής)

#### **Στα αντίστοιχα πεδία**

διαγραμμίζεται με x ανάλογα με τον τρόπο κτήσης του οικοπέδου:

- Εάν έχει γίνει με αγορά

- Εάν πρόκειται για αντιπαροχή
- Εάν έχει προέλθει από άλλη αιτία (π.χ. κληρονομιά, γονική παροχή, παραχωρητήριο κ.λ.π.)

## **2<sup>η</sup> σελίδα**

### **ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ**

#### **A. ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ**

Γενικές δαπάνες είναι οι δαπάνες που ενσωματώνονται στο κόστος της οικοδομής, εκτός των δαπανών που συνιστούν κατασκευαστικό κόστος που αναλύεται στην παρακάτω περίπτωση Β

Στη στήλη «ποσό» αναγράφονται:

- το κόστος κτήσης του οικοπέδου (όπως αυτό αναφέρεται στην Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών 1024754/187/0015/ΠΟΛ 1039/93-2006 και την σχετική εγκύκλιο
- ο φόρος μεταβίβασης (Φ.Μ.Α.) που αναλογεί στην απόκτηση του οικοπέδου.
- οι αμοιβές των δικηγόρων που καταβλήθηκαν ή πρόκειται να καταβληθούν για την εν λόγω οικοδομή π.χ. για τον έλεγχο τίτλων, παράσταση στο συμβόλαιο κ.λ.π.
- οι αμοιβές των συμβολαιογράφων για πράξεις πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας (π.χ. απόκτηση οικοπέδου, εργολαβικό προσύμφωνο, σύσταση ιδιοκτησίας)
- ποσά που καταβλήθηκαν στο υποθηκοφυλακείο για μεταγραφές συμβολαίων πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας
- ποσά των εξόδων που καταβλήθηκαν ή θα καταβληθούν πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας στις τράπεζες για την εν λόγω οικοδομή
- ποσά που έχουν καταβληθεί ως μεσιτικά π.χ. για την αγορά του οικοπέδου κ.λ.π.
- οι αμοιβές μηχανικών π.χ. για τις μελέτες, την έκδοση της οικοδομικής άδειας την επίβλεψη κ.λ.π.
- τα ποσά των αποσβέσεων των μηχανημάτων , αυτοκινήτων κ.λ.π. που χρησιμοποιούνται στη συγκεκριμένη οικοδομή

Στις υπόλοιπες σειρές αναγράφονται ποσά γενικών δαπανών ή επιβαρύνσεων που αφορούν την οικοδομή και δεν αναφέρονται παραπάνω π.χ. δημοτικά τέλη, ΚΗ' ψήφισμα, εισφορές, τέλη ΔΕΚΟ κ.λ.π

Στην ένδειξη Σύνολο Α : Αναγράφεται το άθροισμα των ανωτέρω ποσών.

Στη στήλη «Παρατηρήσεις». αναγράφονται από τον υποκείμενο τυχόν παρατηρήσεις ή ιδιαιτερότητες τις οποίες θεωρεί αναγκαίο να τις γνωστοποιήσει στη Δ.Ο.Υ.

**Επισημαίνεται ότι στην περίπτωση της αντιπαροχής δεν συμπληρώνονται τα πεδία που αφορούν αποκλειστικά και μόνο το οικόπεδο και τα έξοδα απόκτησής του. Κρίνεται σκόπιμο στη στήλη «Παρατηρήσεις» να σημειώνεται η λέξη «αντιπαροχή».**

## **B. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ**

Κατασκευαστικό κόστος είναι το κόστος των υλικών, των πρώτων και βοηθητικών υλών, των εργασιών κατασκευής (μισθοδοσία, εισφορές ΙΚΑ, υπεργολαβίες κ.λ.π.)

### **Στα αντίστοιχα πεδία αναγράφονται:**

- τα τετραγωνικά μέτρα του συνόλου της οικοδομής, στα οποία αντιστοιχούν χιλιοστά συνιδιοκτησίας
- η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο, όπως την προϋπολογίζει ο υποκείμενος από τα ποσοτικά και οικονομικά στοιχεία που πρόκειται να απαρτίσουν το κατασκευαστικό κόστος της οικοδομής
- Στην ένδειξη: Σύνολο Β το γινόμενο του πολλαπλασιασμού των εν λόγω ενδείξεων
- Στην ένδειξη: Σύνολο Α + Β. το άθροισμα των ποσών ΓΕΝΙΚΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ Α συν ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ Β

(άθροισμα υποσυνόλων Α+Β) .

## **3<sup>η</sup> Σελίδα**

### **ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΙΣ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ**

**Αναγράφονται ανά στήλη τα εξής:**

**Στήλη 1:** ο αύξων αριθμός

**Στήλη 2:** ο όροφος της ιδιοκτησίας (π.χ. Υπόγειο, Ισόγειο, 1<sup>ος</sup>, 2<sup>ος</sup>, 3<sup>ος</sup> κ.λ.π.)

**Στήλη 3:** ο ορισμός της ιδιοκτησίας (π.χ. Α1, Α2, Β1 κ.λ.π. όπως προκύπτει από τη σύσταση ή τα σχεδιαγράμματα και τον πίνακα των ποσοστών συνιδιοκτησίας)

**Στήλη 4:** Συμπληρώνεται μόνο όταν η ιδιοκτησία της συγκεκριμένης σειράς έχει παρακολουθήμα (π.χ. αποθήκη, θέση στάθμευσης) που δεν αντιστοιχεί σε χιλιοστά οικοπέδου δεδομένου ότι αν αντιστοιχούσε σε χιλιοστά θα αναγραφόταν ως ξεχωριστή ιδιοκτησία

**Στήλη 5:** η κατηγορία της ιδιοκτησίας π.χ. διαμέρισμα, αποθήκη, θέση στάθμευσης, κατάστημα, γραφείο κ.λ.π.

**Στήλη 6:** το ποσοστό συμμετοχής επί τοις χιλίοις της ιδιοκτησίας στο σύνολο της οικοδομής με βάση τα χιλιοστά του οικοπέδου

**Στήλη 7:** το γινόμενο του πολλαπλασιασμού του συνόλου (Α+Β) του συνολικού κόστους της προηγούμενης σελίδας επί το ποσοστό συμμετοχής της ιδιοκτησίας (στήλη 6).

Οι παραπάνω στήλες (1 έως 6) συμπληρώνονται όπως καθορίζεται στη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών κατά το ν.3741/1929 και το ν.δ. 1024/1971 ή στην περίπτωση που δεν έχει γίνει ακόμη σύσταση όπως προκύπτει από τα σχεδιαγράμματα και τον πίνακα των ποσοστών συνιδιοκτησίας).

Ως σύνολο σελίδας αναγράφεται το άθροισμα των ανωτέρω ποσών της στήλης 6 και της στήλης 7.

Σημειώνεται ότι είναι ενδεχόμενο κάποια χιλιοστά οικοπέδου να κρατηθούν για μελλοντική αύξηση του συντελεστή δόμησης με αποτέλεσμα η κατανομή του κόστους να εκφράζεται σε τόσα ποσοστά όσα αντιστοιχούν στο οικόπεδο που μένει αφού αφαιρεθούν τα ποσοστά που έχουν κρατηθεί.

Π.χ. Σε οικόπεδο 500 τετραγωνικά μέτρα και συντελεστή δόμησης 2 ανεγείρεται οικοδομή 1000 τετραγωνικών μέτρων. Ο κατασκευαστής κατά την σύσταση κρατά 200 χιλιοστά αντιστοιχίας οικοπέδου για μελλοντική αύξηση του συντελεστή δόμησης. Η οικοδομή αποτελείται από 10 ιδιοκτησίες στην κάθε μια από τις οποίες δίδονται 80 %ο οικοπέδου. Το κόστος της οικοδομής θα κατανεμηθεί στις ιδιοκτησίες με βάση τη συμμετοχή κάθε ιδιοκτησίας στο συνολικό κόστος δηλαδή σε 80/800 στην κάθε μια.

Σε τέτοιες περιπτώσεις κρίνεται σκόπιμο στην στήλη 6 να γράφεται το ποσοστό ως κλάσμα π,χ, 80/800.

Στην περίπτωση που η σελίδα δεν είναι επαρκής για την καταχώρηση των ιδιοκτησιών χρησιμοποιούνται περισσότερες σελίδες μεταφέροντας τα σύνολα της προηγούμενης ή προηγούμενων σελίδων προκειμένου να προκύψει το γενικό σύνολο και αριθμούνται οι σελίδες ενδεικτικά ως εξής:1/4,2/4,3/4,4/4 κ.ο.κ.

Το ειδικό έντυπο του προϋπολογιστικού κόστους οικοδομής αφού υπογραφεί στην πρώτη σελίδα από τον υποκείμενο και το λογιστή υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα στο τμήμα Εμμέσων και Ειδικών Φόρων της Δ.Ο.Υ. του ακινήτου (υποκαταστήματος).

Ο υπάλληλος του τμήματος αφού παραλάβει, ελέγξει και θεωρήσει το ειδικό έντυπο το καταχωρεί στο «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ» και επιστρέφει στον υποκείμενο θεωρημένο το τρίτο αντίτυπο.

Σε περίπτωση που η Δ.Ο.Υ, της έδρας του υποκειμένου είναι διαφορετική από τη Δ.Ο.Υ. υποβολής του εντύπου (υποκαταστήματος), το ένα θεωρημένο αντίτυπο διαβιβάζεται άμεσα στη Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου.

Στο «βιβλίο καταχώρησης» καταχωρούνται τα ειδικά έντυπα ως ακολούθως:

**Στήλη 1:** ο αύξων αριθμός

**Στήλη 2:** η ημερομηνία υποβολής

### **ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ**

**Στήλη 3:** Ο Α.Φ.Μ .του υποκειμένου

**Στήλη 4:** Το επώνυμο ή επωνυμία του υποκειμένου

**Στήλη 5:** Η Διεύθυνση του υποκειμένου

**Στήλη 6:** Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου

### **ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ**

**Στήλη 7:** Η διεύθυνση της οικοδομής

**Στήλη 8:** Ο αύξων αριθμός του υποκαταστήματος

**Στήλη 9:** Ο αριθμός και η ημερομηνία της άδειας οικοδομής

**Στήλη 10:** Το σύνολο του προϋπολογιστικού κόστους A + B όπως προκύπτει στη δεύτερη σελίδα του εντύπου.

Οδηγίες για την καταχώρηση της ημερομηνίας και του ποσού του συνολικού απολογιστικού κόστους **(στήλες 11 και 12)** στο εν λόγω βιβλίο θα δοθούν με νεώτερη εγκύκλιο.

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

**ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ**