

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ**  
**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ**  
**ΕΣΟΔΩΝ**

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛ. ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

ΤΜΗΜΑ

Α΄

Ταχ. Δ/νση :Καρ. Σερβίας 10

Ταχ. Κώδικας:10184 ΑΘΗΝΑ

Τηλέφωνο :210-3375314

FAX :210-3375001

**ΘΕΜΑ: Αποδοχή της με αρ. 355/2013 γνωμοδότησης του Β΄ Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, σχετικά με την μη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 32 καθώς και της παραγράφου 10 του άρθρου 70 του ν.2238/1994, περί εξωλογιστικού προσδιορισμού και διοικητικής επίλυσης της διαφοράς αντίστοιχα, στις περιπτώσεις που, κατά την κρίση της φορολογικής αρχής, κρίνονται εφαρμοστέες οι διατάξεις του άρθρου 28 του ΚΦΕ επί πωλήσεων ακινήτων που αποκτήθηκαν από επαχθή ή μη επαχθή αιτία.**

Σας κοινοποιούμε για ενημέρωσή σας την 355/2013 γνωμοδότηση του Β΄ Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που έγινε αποδεκτή από τον Γενικό Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων.

Με την γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό ότι, ο τρόπος προσδιορισμού του εισοδήματος στις περιπτώσεις επιχείρησης αγοραπωλησίας ακινήτων ρυθμίζεται ειδικά και εξαντλητικά στις διατάξεις των περιπτώσεων α΄ και β΄ της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του ΚΦΕ και επομένως δεν συντρέχει περίπτωση εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 32 του ΚΦΕ, περί εξωλογιστικού προσδιορισμού, αλλά αποκλειστικά των διατάξεων του άρθρου 31 του ΚΦΕ περί λογιστικού προσδιορισμού του εισοδήματος, με την αιτιολογία ότι, ο νομοθέτης ρητά αναφέρει ότι, από το εισόδημα αυτό

αφαιρούνται οι δαπάνες του άρθρου 31 του ΚΦΕ που βαρύνουν τον πωλητή, κάτι που δεν συμβιβάζεται με την έννοια του εξωλογιστικού προσδιορισμού του εισοδήματος, στον οποίο οι δαπάνες που εμφανίζονται στα βιβλία του ελεγχόμενου δεν λαμβάνονται καθόλου υπόψη, προκειμένου να εξευρεθεί το ύψος των καθαρών κερδών του, τα οποία εξευρίσκονται αποκλειστικά με τη χρήση συγκεκριμένου μοναδικού συντελεστή καθαρού κέρδους επί του ακαθάριστου εισοδήματος.

Και εν κατακλείδι κρίθηκε ότι, για την εξεύρεση των κερδών από πωλήσεις ακινήτων, για τις οποίες, κατά την κρίση της φορολογικής αρχής, προκύπτει εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις του άρθρου 28 του ν.2238/1994 δεν δύνανται να εφαρμοστούν οι διατάξεις του άρθρου 32 του ίδιου νόμου περί εξωλογιστικού προσδιορισμού του εισοδήματος. Ενόψει τούτου και με δεδομένο ότι εν προκειμένω δεν πρόκειται για εισόδημα τεχνικών επιχειρήσεων(άρθρο 34 του ν.2238/1994), ούτε για εισόδημα από ελευθέρια επαγγέλματα(άρθρο 49 ν.2238/1994) προκύπτει ότι δεν τυγχάνουν εφαρμογής και οι διατάξεις της παραγράφου 10 του άρθρου 70 του ίδιου νόμου.

Η παρούσα γνωμοδότηση εφαρμόζεται και για την 532/2012 γνωμοδότηση η οποία έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό Οικονομικών(ΠΟΛ.1047/2013), σχετικά με την εφαρμογή διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του ΚΦΕ σε περιπτώσεις πωλήσεων ακινήτων που αποκτήθηκαν **από επαχθή ή μη επαχθή αιτία.**

## **Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΠΑΛΑΣΚΑΣ**

**ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ: Τέσσερα(3) φύλλα**

### **ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ**

#### **I. ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

**1. ΔΕΚ ΑΘΗΝΩΝ, Καραϊσκάκη 2, 111 48, Γαλάτσι**

**2. ΔΕΚ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, Β. Ηρακλείου 38, 546 23, Θεσσαλονίκη**

**3. Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες**

**4. Οικονομικές Επιθεωρήσεις - Όλους τους Επιθεωρητές στις έδρες τους.**

## **II. ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

- 1. Νομικό Συμβούλιο του Κράτους , Ακαδημίας 68, 10678 Αθήνα**
- 2. Περιοδικό «ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ»**
- 3. 3.ΠΟΕ - Δ.Ο.Υ.**
- 4. 4.Σύλλογο Εργαζομένων Δ.Ο.Υ. Αττικής και Νήσων**
- 5. Ειδικό Νομικό Γραφείο Φορολογίας.**

## **III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:**

- 1. Γρ. Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων**
- 2. Γραφείο κ. Δ/ντή Φορολ. Εισοδ/τος (Δ12)**
- 3. Γραφείο κ. Δ/ντή Φορολογικών Ελέγχων**
- 4. Δ/νση Φορολ. Εισοδ/τος Δ12 - Τμήμα Α' (20), - Φακ. Τεκμ.**