

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδου/ΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΜΜΕΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Σίνα 2-4

10672 Αθήνα

2132122400

21-3645413

dfpa.a1@1992.syzefxis.gov.gr

www.aade.gr

Θέμα: Παροχή οδηγιών για τη φορολογική αντιμετώπιση μεταβίβασης ακινήτου από φυσικό πρόσωπο-ομόρρυθμο μέλος προσωπικής εταιρίας.

Με αφορμή ερωτήματα σχετικά με τη φορολογική αντιμετώπιση από πλευράς ΦΠΑ πώλησης ακινήτου από φυσικό πρόσωπο-ομόρρυθμο μέλος προσωπικής κατασκευαστικής εταιρίας και συγκεκριμένα πώλησης ακινήτου από φυσικό πρόσωπο που έχει συνάψει συμφωνία αντιπαροχής με ετερόρρυθμη κατασκευαστική εταιρία στην οποία το φυσικό αυτό πρόσωπο είναι ομόρρυθμο μέλος και μεταβιβάζει τη μια από τις δύο κατοικίες που κατασκευάζονται στο οικόπεδο (καθώς η μια παραμένει σε αυτόν και η άλλη αποτελεί το εργολαβικό αντάλλαγμα της εργολάβου εταιρίας), παρέχονται οι ακόλουθες οδηγίες, προς τον σκοπό της ενιαίας και ομοιόμορφης εφαρμογής.

1. Σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 α΄ του Κώδικα ΦΠΑ (ν. 2859/2000) στον φόρο υπόκειται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ημεδαπό ή αλλοδαπό ή ένωση προσώπων, **εφόσον ασκεί κατά τρόπο ανεξάρτητο οικονομική δραστηριότητα**, ανεξάρτητα από τον τόπο εγκατάστασης, τον επιδιωκόμενο σκοπό ή το αποτέλεσμα της δραστηριότητας αυτής.
2. Περαιτέρω κατά το άρθρο 2 παρ. 1 α΄ του ιδίου ως άνω νόμου, αντικείμενο του φόρου είναι η παράδοση αγαθών και η παροχή υπηρεσιών, εφόσον πραγματοποιούνται από επαχθή αιτία στο εσωτερικό της χώρας από υποκείμενο στο φόρο που ενεργεί με αυτή την ιδιότητα.

3. Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1, παράδοση ακινήτων είναι η μεταβίβαση αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ως ενιαία ιδιοκτησία ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α΄) που κυρώθηκε με το ν. 1587/1950 (ΦΕΚ 294 Α΄), εφόσον πραγματοποιείται από επαχθή αιτία πριν από την πρώτη εγκατάσταση σ' αυτά.

4. Περαιτέρω, κατά την παρ. 4 του άρθρου 6, οι διατάξεις της παραγράφου 1 εφαρμόζονται για ακίνητα, των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται από 1^{ης} Ιανουαρίου 2006 εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

5. Κατ' αρχήν, το φυσικό πρόσωπο-ομόρρυθμο μέλος προσωπικής εταιρίας δεν καθίσταται υποκείμενο στον φόρο από μόνη τη συμμετοχή του στην ΕΕ, γιατί η συμμετοχή σε προσωπική εταιρία δεν συνεπάγεται άσκηση οικονομικής δραστηριότητας κατά τρόπο ανεξάρτητο. Έτσι, κατ' αρχάς δεν υπόκειται σε ΦΠΑ για την πώληση ακινήτου που κατασκευάζει είτε με συμφωνία αντιπαροχής είτε με συμφωνία πληρωμής σε χρήμα.

6. Ωστόσο, εφόσον κριθεί από τον φορολογικό έλεγχο ότι η πράξη της κατασκευής και πώλησης από φυσικό πρόσωπο γίνεται κατά συνήθη (συστηματική) δραστηριότητα (ως άσκηση ανεξάρτητης οικονομικής δραστηριότητας), τότε το φυσικό πρόσωπο αποκτά την ιδιότητα του υποκείμενου σε φόρο. (πρβλ. και συνοπτικό οδηγό Υπουργείου Οικονομικών για τον ΦΠΑ στα ακίνητα (2006), παρ. 1 σελ. 14: «*Αυτονόητο είναι ότι σε περίπτωση που οποιοδήποτε πρόσωπο επαναλαμβάνει αυτή τη δραστηριότητα, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι διενεργεί ευκαιριακά πράξεις του άρθρου 6 οπότε μπορεί να επιλέγει την υπαγωγή του ή μη στον φόρο. Γίνεται σαφές ότι πρόκειται για συστηματική δραστηριότητα που τον καθιστά υποκείμενο στον φόρο πρόσωπο και υποχρεούται να υποβάλει τη σχετική δήλωση έναρξης ή μεταβολής στο τμήμα Μητρώου της Δ.Ο.Υ. στην οποία υπάγεται και να ενταχθεί στο κανονικό καθεστώς ΦΠΑ για τις πράξεις που διενεργεί*»).

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ

ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Γ. ΠΙΤΣΙΛΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

1. Αποδέκτες Πίνακα Γ΄ εκτός αριθ. 2
2. Δ/ση Στρατηγικής Τεχνολογιών Πληροφορικής για ανάρτηση στην ιστοσελίδα της ΑΑΔΕ και την Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη

II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Αποδέκτες Πίνακα Α΄ μόνο οι αριθ. 1 και 4.
2. Αποδέκτες Πίνακα Β΄.
3. Αποδέκτες Πίνακα Γ΄, μόνο ο αριθμ. 2.
4. Αποδέκτες Πίνακα Δ΄.

5.	»	»	Ζ΄.
6.	»	»	Η΄.
7.	»	»	Θ΄ μόνο οι αριθ. 10,17 και 18.
8.	»	»	Ι΄.
9.	»	»	ΙΒ΄.
10.	»	»	ΙΕ΄.
11.	»	»	ΙΣΤ΄.
12.	»	»	ΙΘ΄.
13.	»	»	ΚΒ΄.
14.			Γραφείο Υπουργού Οικονομικών.
15.			Γραφείο Υφυπουργού Οικονομικών.

III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο Διοικητού ΑΑΔΕ.
2. Γραφείο κ. κ. Γενικών Διευθυντών.