

[Νομικό Συμβούλιο] Γνωμοδότηση για μεταβιβάσεις ακινήτων όπου ο φόρος κατεβλήθη πριν από τη μείωση της αντικειμενικής αξίας

Υποχρέωση επιστροφής ΦΠΑ σε κατασκευαστές οικοδομών

Το Δημόσιο υποχρεούται να επιστρέψει σε κατασκευαστή οικοδομών τον ΦΠΑ που αυτός κατέβαλε βάσει ειδικής δηλώσεως μεταβιβάσεως ακινήτου, εφόσον ο φόρος είχε υπολογιστεί επί της αντικειμενικής αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και μετέπειτα επήλθε αναδρομική μείωση της αξίας αυτής. Για να πάρει, όμως, πίσω τον επιπλέον καταβληθέντα ΦΠΑ (τον φόρο που αντιστοιχεί στη διαφορά μεταξύ της αρχικής δηλωθείσας και της νέας μειωμένης αντικειμενικής αξίας), ο κατασκευαστής θα πρέπει να υποβάλει τροποποιητική ειδική δήλωση ΦΠΑ.

Την παραπάνω γνωμοδότηση, η οποία εκκρεμεί για αποδοχή από τον διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) Γιώρ-

γο Πιτσιλή, εξέδωσε στις 26 Φεβρουαρίου το Β' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους απαντώντας σε ερώτημα που του υπέβαλε στις 20 Οκτωβρίου 2017 η Διεύθυνση Εφαρμογής Έμμεσης Φορολογίας της ΑΑΔΕ.

Συγκεκριμένα, με την υπ' αριθμόν 24/2018 γνωμοδότησή του, το Β' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους απάντησε στο ερώτημα «εάν η αρμόδια φορολογική αρχή υποχρεούται να επιστρέψει τον φόρο προστιθεμένης αξίας (ΦΠΑ), ο οποίος καταβλήθηκε από τον φορολογούμενο, βάσει της ειδικής δηλώσεως μεταβιβάσεως ακινήτου (...) και είχε υπολογιστεί επί της αντικειμενικής αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου με βάση την υπ' αριθμ. 1020564/487/ΟΟΤ/Δ/27-2-

2007 ΠΟΛ. 1034/27.2.2007 απόφαση του υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, η οποία ίσχυε πριν από την αναδρομική αναπροσαρμογή της αντικειμενικής αξίας αυτής, από 21/5/2015, δυνάμει της ΠΟΛ. 1009/26.1.2016 αποφάσεως του αναπληρωτή υπουργού Οικονομικών».

Σύμφωνα με τα κύρια σημεία του σκεπτικού της γνωμοδότησης:

1) Σε περίπτωση μεταβιβάσεως αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων τους κατά τον χρόνο υπογραφής του οριστικού συμβολαίου, οπότε γεννάται η φορολογική υποχρέωση και καθίσταται απαιτητός ο σχετικός φόρος (άρθρο 16), ο υποκείμενος σε φόρο προστιθεμένης αξίας υποχρεούται να υποβάλει στον αρμόδιο προϊστάμενο της δημόσιας οικονομικής υπη-

ρεσίας (ΔΟΥ) ειδική δήλωση ΦΠΑ. Ο προϊστάμενος της ΔΟΥ ελέγχει την ακρίβεια της δηλώσεως αυτής, λαμβάνοντας υπ' όψιν του, μεταξύ άλλων, και το συνολικό κόστος του παραδιδόμενου ακινήτου και εκδίδει πράξη προσδιορισμού του φόρου, η οποία θεωρείται μερική πράξη προσδιορισμού του φόρου. Με την υποβολή της δηλώσεως αυτής καταβάλλεται εφάπαξ ο αναλογών στην παράδοση του ακινήτου φόρος.

2) Συνεπώς, στη συγκεκριμένη περίπτωση, η Φορολογική Διοίκηση νομίμως, κατ' αρχήν, προσδιόρισε τον φόρο προστιθεμένης αξίας σύμφωνα με την αντικειμενική αξία που ίσχυε κατά τον χρόνο υπογραφής του συμβολαίου, πλην όμως μετά την έκδοσή της ΠΟΛ. 1009/2016 αποφάσεως του αναπληρωτή υπουργού

Οικονομικών, η πράξη του προϊσταμένου της ΔΟΥ με την οποία είχε υπολογισθεί ο ΦΠΑ με βάση την υπ' αριθμ. 1020564/487/ΟΟΤ/Δ/2007 απόφαση του υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, απώλεσε εν μέρει εξ επιγενόμενου λόγου ένα εκ των ερεισμάτων προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας, ήτοι τις τιμές του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων.

3) Ο προϊστάμενος της ΔΟΥ υποχρεούται, εφόσον ο υπόχρεος υπέβαλε την τροποποιητική δήλωση κατ' άρθρο 19, παρ. 3 του ΚΦΔ, επικαλούμενος ως αιτία την αναδρομική μείωση της αντικειμενικής αξίας, βάσει της ΠΟΛ. 1009/2016, να προβεί σε επανέλεγχο της ειδικής δηλώσεως μεταβιβάσεως ακινήτου, κα-

τά τη διάταξη του άρθρου 36, παρ. 4, περ. γ, υποπερ. ί του ν. 2859/2000, και να εκδώσει διορθωτική πράξη επανυπολογίζοντας τον φόρο προστιθεμένης αξίας (ο οποίος είχε υπολογιστεί, επί της αντικειμενικής αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, όπως ίσχυε πριν την αναπροσαρμογή αυτής με την ΠΟΛ. 1009/2016 απόφαση του αναπληρωτή υπουργού Οικονομικών) με βάση την αναπροσαρμοσθείσα αντικειμενική αξία του ακινήτου σύμφωνα με την άνω Υπουργική Απόφαση και στην περίπτωση κατά την οποία προκύπτει μείωση φορολογητέας ύλης, συντρέχει νόμιμος λόγος επιστροφής του επιπλέον καταβληθέντος φόρου, εφόσον, βεβαίως, η σχετική αξίωση του φορολογουμένου δεν έχει υποπέσει σε παραγραφή. [SID:1177223]

