

Σ.Λ.Ο.Τ. αριθ. πρωτ.: 1471πε ΕΞ 19.1.2015

Αθήνα, 19.01.2015

Αριθμ. Πρωτ.: 1471πε ΕΞ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΛΤΕ

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΩΝ

Ν.Π.Δ.Δ.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ (ΣΛΟΤ)

Βουλής 7, 5ος όροφος 10562 Αθήνα

Τηλέφωνο : 210-3242648 (εσωτ. 214)

Fax : 210-3234141

[www.elte.org.gr](http://www.elte.org.gr)

ΘΕΜΑ: «ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟΥ - ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ».

Σχετ. : το υπ'αρ. πρωτ. Δ15Α 1118123 ΕΞ 2013 διαβιβαστικό έγγραφο της 15ης Δ/σης.

ΕΡΩΤΗΜΑ

Ανώνυμη τεχνική εταιρεία έχει στην κατοχή της ένα οικόπεδο το οποίο αποφασίζει να δώσει για αντιπαροχή σε εργολήπτρια εταιρεία με αντάλλαγμα κάποιον αριθμό διαμερισμάτων, -η οικοδομή υπάγεται στο ΦΠΑ-.

Με την ολοκλήρωση της οικοδομής η εργολήπτρια εταιρεία παραδίδει με την έκδοση του φορολογικού στοιχείου ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ τμήμα των διαμερισμάτων του ανταλλάγματος ενώ τα υπόλοιπα θα παραδοθούν τον επόμενο χρόνο.

Κατά την παράδοση των διαμερισμάτων ο οικοπεδούχος αποκτά οικόπεδο του οποίου η αξία βάσει του νόμου είναι ίση με την αξία των παραδοτέων διαμερισμάτων.

Θα θέλαμε να μας πληροφορήσετε για τις λογιστικές εγγραφές και εξ αυτών την απορρέουσα φορολόγηση της οικοπεδούχου εταιρείας λόγω της διαφοράς που δημιουργείται στην αξία του οικοπέδου από το εκδοθέν φορολογικό στοιχείο της ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ και της αξίας που είχε στα βιβλία της η εταιρεία.

#### ΑΠΑΝΤΗΣΗ

Με την αξία των διαμερισμάτων όπως αυτή προκύπτει από το φορολογικό στοιχείο παράδοσης κτισμάτων θα:

(α) χρεωθούν τα κτίρια και τα οικόπεδα σε περίπτωση που τα ληφθέντα διαμερίσματα θα ιδιοχρησιμοποιούνται ή θα ενοικιάζονται. Ο καταμερισμός της αξίας μπορεί να γίνει με κάθε πρόσφορο τρόπο όπως για παράδειγμα βάσει των αντικειμενικών αξιών. Αν τα διαμερίσματα προορίζονται για μεταπώληση θα χρεωθεί λογαριασμός των αποθεμάτων χωρίς διαχωρισμό της αξίας σε κτίρια και οικόπεδα.

(β) χρεωθεί ο λογαριασμός με ΚΑ 54 «ΦΠΑ», αν ο ΦΠΑ του στοιχείου παράδοσης κτισμάτων συμψηφίζεται βάσει της σχετικής νομοθεσίας, ή ο λογαριασμός με ΚΑ 63 «Φόροι τέλη», αν ο εν λόγω ΦΠΑ δεν συμψηφίζεται.

(γ) πιστωθεί η λογιστική αξία του οικοπέδου που δόθηκε ως αντιπαροχή.

Η διαφορά που θα προκύψει από τις ανωτέρω κινήσεις με α, β και γ, συνιστά λογιστικό αποτέλεσμα, κέρδος ή ζημία το οποίο καταχωρείται στον λογαριασμό με Κ.Α. 81 «Έκτακτα κέρδη ή Έκτακτες ζημίες».

Η εν λόγω λογιστική αντιμετώπιση αφορά εταιρίες που εφαρμόζουν Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Για την φορολογική αντιμετώπιση όλων των θεμάτων που προκύπτουν από την προαναφερόμενη συναλλαγή, τόσο του ΦΠΑ όσο και του Φόρου Εισοδήματος, αρμόδιο να απαντήσει είναι το Υπουργείο Οικονομικών.

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΣΛΟΤ