

Αρ. πρωτ.: ΔΕΑΦ Α 1095604 ΕΞ 2016

Αποσβέσεις δαπανών μισθωτή φυσικού προσώπου που ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα που ανέγειρε ακίνητο σε οικόπεδο του εκμισθωτή

Αθήνα, 24 Ιουνίου 2016

Αρ. Πρωτ. ΔΕΑΦ Α 1095604 ΕΞ 2016

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ Α'

Ταχ. Δ/ση: Καρ. Σερβίας 10

Τ.Κ.: 101 84 Αθήνα

Πληροφορίες:

Τηλέφωνο: 2103375314-5

Fax: 2103375001

ΘΕΜΑ: Αποσβέσεις δαπανών μισθωτή φυσικού προσώπου που ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα που ανέγειρε ακίνητο σε οικόπεδο του εκμισθωτή.

Απαντώντας σε αίτησή σας αναφορικά με το παραπάνω θέμα σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Στην ΠΟΛ.1103/11.5.2015 εγκύκλιό μας, αναφορικά με την έκπτωση δαπανών από τον μισθωτή για την ανέγερση κτίσματος σε ακίνητο τρίτου, στην παράγραφο 5.δ της ΠΟΛ.1073/31.3.2015 εγκυκλίου μας, αναφέρεται ότι στην περίπτωση ανέγερσης ακινήτου σε έδαφος κυριότητας του εκμισθωτή με δαπάνες του μισθωτή, ο μισθωτής, εφόσον ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα, εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδά του, με βάση τις διατάξεις των άρθρων 22 και 23 του ν. 4172/2013, τις δαπάνες που πραγματοποίησε για την ανέγερση του ακινήτου. Διευκρινίζεται ότι οι δαπάνες αυτές εκπίπτουν ισόποσα επιμεριζόμενες στα έτη της μίσθωσης, καθότι η ωφέλεια από τη χρήση του μισθίου εκτείνεται σε περισσότερα του ενός έτη. Δεδομένου ότι οι δαπάνες για την πραγματοποίηση βελτιώσεων ή επεκτάσεων δεν διαφέρουν ουσιωδώς από τις δαπάνες ανέγερσης κτίσματος, τα ανωτέρω εφαρμόζονται και για τις δαπάνες αυτές (βελτιώσεων και επεκτάσεων), ανακαλούμενων όσων αναφέρονται σχετικά στην παράγραφο 5.ε της ΠΟΛ.1073/31.3.2015.

2. Στην αίτηση σας αναφέρεστε ότι σε οικόπεδο κυριότητας από κοινού φυσικού και νομικού προσώπου (εκμισθωτές) συνάπτεται σύμβαση μίσθωσης με φυσικό πρόσωπο για χρονικό διάστημα από 1.9.2014 έως 31.8.2026. Ο μισθωτής-φυσικό πρόσωπο έχει προβεί εντός του φορολογικού έτους 2015 σε δαπάνες ανέγερσης κτίσματος για την άσκηση επιχείρησης σταθμού εξυπηρέτησης αυτοκινήτων. Μας ρωτάτε για τη φορολογική αντιμετώπιση των δαπανών ανέγερσης του κτίσματος.

3. Κατόπιν των ανωτέρω, ο μισθωτής (φυσικό πρόσωπο) που ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα εκπίπτει τις δαπάνες αυτές από τα ακαθάριστα έσοδά του, με βάση τις

διατάξεις των άρθρων 22 και 23 του ν.4172/2013, επιμερίζοντας αυτές στα έτη της μίσθωσης.

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης
Ευθύμιος Σαΐτης

Ακριβές Αντίγραφο
Ο Προϊστάμενος του Αυτοτελούς Τμήματος Διοίκησης