



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

**1. ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΛΕΓΧΩΝ  
Δ/ΝΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ  
ΤΜΗΜΑ Α΄**

**2. ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΦΠΑ  
ΤΜΗΜΑ Α΄**

**Ταχ. Δ/νση : Κ. Σερβίας 10  
Ταχ. Κώδ. : 101 84 Αθήνα  
Τηλ:210 3375206, 210 3645378**

**Αθήνα, 27 Μαρτίου 2006**

**Αρ. Πρωτ.1031382/1116/ΔΕ-Α΄**

**ΠΟΛ. 1054**

**ΘΕΜΑ: Έλεγχος ειδικής δήλωσης ΦΠΑ μεταβίβασης ακινήτων.**

**Α Π Ο Φ Α Σ Η  
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 48 και της περίπτωσης γ΄ της παραγράφου 4 του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ (ν.2859/2000 - ΦΕΚ 248 Α΄), όπως αυτές ισχύουν ύστερα από το ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312Α΄), καθώς επίσης και τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 48 και της παραγράφου 5 του άρθρου 49 του ίδιου Κώδικα.
2. Τις διατάξεις της ΑΥΟ 1031379/178/35/0014/ΠΟΛ.1053/2006 της 27<sup>ης</sup> Μαρτίου 2006.
3. Την ανάγκη ελέγχου των ειδικών δηλώσεων ΦΠΑ των μεταβιβαζόμενων ακινήτων.
4. Την αριθ. 37930/ΔΙΟΕ 1264/14.10.2005 (ΦΕΚ 1432 Β΄) κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθώς και την όμοια αριθ. 5733/ΔΙΟΕ179/9.2.2006 (ΦΕΚ 204 Β΄), περί καθορισμού αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών.
5. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της απόφασης αυτής δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού.

**Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ο Υ Μ Ε**

Καθορίζουμε τον τρόπο και τη διαδικασία ελέγχου των υποβαλλόμενων ειδικών δηλώσεων ΦΠΑ της περίπτωσης γ΄ της παραγράφου 4 του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ, ως ακολούθως:

## ΑΡΘΡΟ 1

1. Ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. στην οποία κατατίθεται, κατά τα οριζόμενα στην απόφαση 1031379/178/35/0014/ΠΟΛ.1053/27.3.2006, η ειδική δήλωση ΦΠΑ της περίπτωσης γ' της παραγράφου 4 του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ των υποκείμενων στο φόρο που ενεργούν πράξεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παραγράφου 1 και της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ίδιου Κώδικα, ελέγχει άμεσα με την καταχώρησή της τη δήλωση αυτή ως προς το δηλούμενο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή, εφόσον αυτό είναι δυσχερές, το αργότερο εντός πέντε (5) εργάσιμων για τις Δ.Ο.Υ. ημερών από την καταχώρηση. Ειδικότερα, ελέγχεται αν το δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου υπολείπεται της μεγαλύτερης αξίας μεταξύ της αξίας αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και του δηλούμενου απολογιστικού κόστους του ίδιου ακινήτου αν πρόκειται για ακίνητο οικοδομής που έχει αποπερατωθεί ή προϋπολογιστικού κόστους του εν λόγω ακινήτου αν πρόκειται για ακίνητο οικοδομής που δεν έχει αποπερατωθεί.
2. Για δηλώσεις της προηγούμενης παραγράφου για τις οποίες από τον έλεγχο κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο αυτή διαπιστώνεται ότι το δηλούμενο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι ίσο ή μεγαλύτερο της μεγαλύτερης αξίας μεταξύ της αξίας αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και του δηλούμενου απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους, κατά περίπτωση, καταβάλλεται εφάπαξ, με την ολοκλήρωση του ελέγχου, ο αναλογών στο δηλούμενο τίμημα φόρος, αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.γ.ι του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ, με την έκδοση σχετικού διπλότυπου είσπραξης. Με την ως άνω καταβολή η καταχωρηθείσα δήλωση θεωρείται πλέον παραληφθείσα, εφαρμοζόμενων περαιτέρω των οριζόμενων στην παράγραφο 3 του άρθρου 2 της απόφασης 1031379/178/35/0014/ΠΟΛ.1053/27.3.2006, καθώς και περαιωθείσα ως ειλικρινής ως προς την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, με την προϋπόθεση ότι τα δηλωθέντα στοιχεία και εν γένει χαρακτηριστικά αυτού είναι ειλικρινή και με την επιφύλαξη εφαρμογής των διατάξεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 49 του Κώδικα ΦΠΑ ως προς το φόρο εισροών και το πραγματικό κόστος του ακινήτου.
3. Για δηλώσεις της παραγράφου 1 για τις οποίες από τον έλεγχο κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο αυτή διαπιστώνεται ότι το δηλούμενο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου υπολείπεται της μεγαλύτερης αξίας μεταξύ της αξίας αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και του δηλούμενου απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους, κατά περίπτωση, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. στην οποία κατατίθεται η ειδική δήλωση ΦΠΑ αναγράφει στην καταχωρηθείσα δήλωση ως αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου την κατά τα προαναφερόμενα μεγαλύτερη αξία, εντός της προβλεπόμενης από την ίδια ως άνω παράγραφο 1 προθεσμίας.

4. Εφόσον η αναγραφόμενη κατά την προηγούμενη παράγραφο από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου γίνει αποδεκτή από τον υποκείμενο στο φόρο εντός της προθεσμίας που προβλέπεται από την παράγραφο 1, συντάσσεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. επί της καταχωρηθείσας δήλωσης σχετική πράξη που περιέχει την αξία αυτή, το φόρο που αναλογεί σ' αυτήν καθώς και τον αναλογούντα επί του δηλούμενου τιμήματος φόρο, η οποία υπογράφεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. καθώς και τον υποκείμενο στο φόρο και περαιτέρω καταβάλλεται εφάπαξ, άμεσα με την υπογραφή της παραπάνω πράξης, τόσο ο αναλογών στο δηλούμενο τίμημα φόρος αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.γ.ι του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ, όσο και η διαφορά του φόρου μεταξύ των ποσών φόρων που αναλογούν στην ως άνω αναγραφόμενη από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. αξία και στο δηλούμενο τίμημα, με την έκδοση ιδιαίτερων διπλότυπων είσπραξης. Τα οριζόμενα στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 2 έχουν ανάλογη εφαρμογή και εν προκειμένω.
5. Εφόσον η αναγραφόμενη κατά την παράγραφο 3 από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου δεν γίνει αποδεκτή κατά τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο, ο υποκείμενος στο φόρο δύναται να ζητήσει με αίτησή του προς το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) εκτίμηση της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από το Σώμα αυτό, η κρίση του οποίου είναι δεσμευτική για τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. Εφόσον ο υποκείμενος στο φόρο αποδεχθεί την αξία που εκτιμάται από το Σ.Ο.Ε., συντάσσεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. επί της καταχωρηθείσας δήλωσης πράξη που περιέχει την κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, το φόρο που αναλογεί σ' αυτήν καθώς και τον αναλογούντα επί του δηλούμενου τιμήματος φόρο, η οποία υπογράφεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. καθώς και τον υποκείμενο στο φόρο και περαιτέρω καταβάλλεται εφάπαξ τόσο ο αναλογών στο δηλούμενο τίμημα φόρος αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.γ.ι του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ, όσο και η διαφορά του φόρου μεταξύ των ποσών φόρων που αναλογούν στην αξία κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. και στο δηλούμενο τίμημα, με την έκδοση ιδιαίτερων διπλότυπων είσπραξης. Τα οριζόμενα στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 2 έχουν ανάλογη εφαρμογή και εν προκειμένω, εφόσον η ως άνω καταβολή πραγματοποιηθεί το αργότερο εντός μηνός από την ημερομηνία της σχετικής έκθεσης του Σ.Ο.Ε. επί της εκτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.
6. Σε περίπτωση που ο υποκείμενος στο φόρο δεν αποδέχεται την εκτίμηση της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από το Σ.Ο.Ε., συντάσσεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. επί της καταχωρηθείσας δήλωσης και υπογράφεται από αυτόν πράξη που περιέχει την κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, το φόρο που αναλογεί σ' αυτήν και τον αναλογούντα επί του δηλούμενου τιμήματος φόρο, καθώς και τη διαφορά του φόρου μεταξύ των ποσών φόρων που αναλογούν στην αξία κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. και στο δηλούμενο τίμημα και καταβάλλεται εφάπαξ ο αναλογών στο δηλούμενο τίμημα φόρος, αφού

συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.γ.ι του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ, με την έκδοση σχετικού διπλότυπου εισπραξης. Με την ως άνω καταβολή και εφόσον αυτή πραγματοποιηθεί το αργότερο εντός μηνός από την ημερομηνία της σχετικής έκθεσης του Σ.Ο.Ε. επί της εκτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, η οικεία δήλωση θεωρείται πλέον παραληφθείσα, ενώ η ανωτέρω πράξη επέχει θέση πράξης προσδιορισμού του φόρου κατά τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 49 του Κώδικα ΦΠΑ, για την οποία ισχύουν ανάλογα οι προϋποθέσεις και επιφυλάξεις του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 2. Στην περίπτωση αυτή τα επιστρεφόμενα δύο θεωρημένα αντίτυπα της δήλωσης, κατά τα οριζόμενα στην απόφαση 1031379/178/35/0014/ΠΟΛ.1053/27.3.2006, επιδίδονται επί αποδείξει, μαζί με συνοπτική έκθεση ελέγχου για την αξία κατά την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε., στον υποκείμενο στο φόρο, ο οποίος έχει δικαίωμα άσκησης προσφυγής κατά της πιο πάνω πράξης εντός της προβλεπόμενης κατά τις ισχύουσες διατάξεις προθεσμίας από της επίδοσης σ' αυτόν κατά τα ανωτέρω των θεωρημένων αντιτύπων της δήλωσης. Για τα θέματα βεβαίωσης και καταβολής σε σχέση με τη διαφορά του φόρου βάσει της παραπάνω πράξης καθώς και εν γένει διαδικασίας επί της προσφυγής, έχουν εφαρμογή οι ισχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις.

7. Καταχωρηθείσες δηλώσεις οι οποίες δεν θεωρούνται παραληφθείσες κατά τα οριζόμενα κατά περίπτωση στις προηγούμενες παραγράφους, δεν παράγουν έννομο αποτέλεσμα.
8. Οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 49 του Κώδικα ΦΠΑ έχουν εφαρμογή και για τις δηλώσεις που ελέγχονται κατά τα οριζόμενα στο άρθρο αυτό.

## **ΑΡΘΡΟ 2**

1. Για τον έλεγχο των ειδικών δηλώσεων ΦΠΑ που αφορούν πράξεις της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 7 του Κώδικα ΦΠΑ έχουν εφαρμογή οι ισχύουσες γενικές διατάξεις.
2. Αρμόδια για τον έλεγχο των ειδικών δηλώσεων της προηγούμενης παραγράφου, είναι η ελεγκτική υπηρεσία που έχει αρμοδιότητα ελέγχου του υποκείμενου στο φόρο κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Η ίδια ελεγκτική υπηρεσία είναι αρμόδια και για τον έλεγχο του πραγματικού κόστους και του τιμήματος μεταβίβασης με βάση το πραγματικό κόστος των μεταβιβαζόμενων ακινήτων για τα οποία υποβάλλονται οι ειδικές δηλώσεις ΦΠΑ της παραγράφου 1 του προηγούμενου άρθρου και του φόρου εισροών των ειδικών αυτών δηλώσεων, καθώς και για την έκδοση συμπληρωματικών εν γένει πράξεων κατά τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 49 του Κώδικα ΦΠΑ σε σχέση με τις εν λόγω δηλώσεις.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ**

**A. ΜΠΕΖΑΣ**