



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Αθήνα, 2 Μαΐου 2006
Αρ.Πρωτ.:1041496/334/0015

1.ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ 15η ΒΙΒΛΙΩΝ & ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΠΟΛ:1067

ΤΜΗΜΑΤΑ Α'- Β'

2.ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ 14η ΦΠΑ

ΤΜΗΜΑ Α'

Ταχ.Δ/νση : Καρ. Σερβίας 10

Ταχ.Κώδικας : 101 84 ΑΘΗΝΑ

Πληροφορίες :

Τηλέφωνο : 2103638878

2103647205

2103638389

ΘΕΜΑ: «Τήρηση βιβλίου κοστολογίου οικοδομών από τον επιτηδευματία που ασχολείται με την κατασκευή και πώληση οικοδομών – Έκδοση στοιχείου Παράδοση κτισμάτων στον οικοπεδούχο».

ΓΕΝΙΚΑ

Με την 1024754/187/0015/ΠΟΛ.1039/9-3-2006 Α.Υ.Ο.Ο. (ΦΕΚ 311Β'/15-3-2006) όπως ισχύει, ο επιτηδευματίας που ασχολείται με την κατασκευή και πώληση οικοδομών και για κάθε «οικοδομή» που υπάγεται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ (ν.2859/2000) όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το ν.3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α'/27.12.2005), υποχρεούται:

α) Σε τήρηση θεωρημένου πρόσθετου βιβλίου με τίτλο «βιβλίο κοστολογίου οικοδομών» (Παράγραφος 1).

β) Σε έκδοση θεωρημένου διπλότυπου στοιχείου με τίτλο «Παράδοση κτισμάτων» στον κύριο του οικοπέδου, για την οικοδομή που ανεγείρεται με το σύστημα της αντιπαροχής (Παράγραφος 2).

Ειδικότερα σε ότι αφορά τις πιο πάνω υποχρεώσεις διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 1. ΤΗΡΗΣΗ «ΒΙΒΛΙΟΥ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ»

A. ΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ

1.1. Υπόχρεος τήρησης

Το βιβλίο τηρείται από τον επιτηδευματία που ασχολείται με την κατασκευή και πώληση οικοδομών που υπάγονται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του ν.2859/2000. Δηλαδή από τον επιτηδευματία που κατασκευάζει οικοδομή της οποίας η άδεια εκδίδεται ή αναθεωρείται μετά την 1/1/2006 και εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει εργασίες κατασκευής. Όσον αφορά τις οικοδομές για τις οποίες ο επιτηδευματίας δικαιούται και λαμβάνει εξαίρεση από την υπαγωγή στο ΦΠΑ σύμφωνα με την Α.Υ.Ο.Ο. ΠΟΛ.1038/2006 δεν υπάρχει υποχρέωση τήρησης του βιβλίου κοστολογίου.

1.2. Έννοια οικοδομής. Τρόπος τήρησης

Ως «οικοδομή» θεωρείται για την τήρηση του βιβλίου το σύνολο των οικοδομημάτων (κτισμάτων) κάθε οικοδομικής άδειας. Έτσι εάν με την ίδια οικοδομική άδεια ανεγείρονται στο ίδιο οικόπεδο περισσότερα του ενός κτίσματα, στο βιβλίο κοστολογίου παρακολουθείται ενιαία το κόστος όλων των κτισμάτων και όχι χωριστά το κόστος κάθε κτίσματος.

Για κάθε «οικοδομή» τηρείται ιδιαίτερο βιβλίο χειρόγραφα ή μηχανογραφικά. Για διευκόλυνση του επιτηδευματία παρέχεται η δυνατότητα αντί της τήρησης ιδιαίτερου βιβλίου για κάθε «οικοδομή» να τηρείται ένα ενιαίο (μία θεώρηση) βιβλίο για μερικές ή για όλες τις «οικοδομές», σε ιδιαίτερες μερίδες του οποίου παρακολουθείται αναλυτικά το κόστος της κάθε «οικοδομής» για την οποία τηρείται. Μπορεί δηλαδή ο επιτηδευματίας να τηρεί π.χ. ένα βιβλίο για τις τρεις από τις πέντε «οικοδομές» και ένα βιβλίο για κάθε μία από τις λοιπές.

Σημειώνεται ότι εάν με διαφορετική άδεια ανεγείρονται συγχρόνως κτίσματα στο ίδιο οικόπεδο (ένα υποκατάστημα), τότε τηρείται ένα βιβλίο για όλες τις «οικοδομές» που ανεγείρονται στο ίδιο οικόπεδο, σε ιδιαίτερες μερίδες του οποίου παρακολουθείται διακεκριμένα το κόστος κάθε «οικοδομής», ή στο ενιαίο (μία θεώρηση) βιβλίο που τηρείται για όλες τις «οικοδομές» ή μερικές από αυτές που ανεγείρονται σε διαφορετικά οικόπεδα (υποκαταστήματα), παρακολουθείται διακεκριμένα το κόστος κάθε μίας από τις «οικοδομές» που ανεγείρονται στο ίδιο οικόπεδο.

Συνένωση με το Βιβλίο εσόδων - εξόδων

Τονίζεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 19 του Κ.Β.Σ. το βιβλίο κοστολογίου οικοδομών για μερικές ή όλες τις «οικοδομές» μπορεί να τηρείται συνενωμένο με το βιβλίο εσόδων – εξόδων, με την προϋπόθεση ότι από το συνενωμένο αυτό βιβλίο θα παρέχονται διακεκριμένα (χωριστές στήλες) τουλάχιστον τα δεδομένα των βιβλίων που συνενώνονται.

ΚΩΔ. ΘΕΩΡΗΣΗΣ TAXIS επί χειρόγραφης τήρησης “311” «Βιβλίο εσόδων – εξόδων, Βιβλίο κοστολογίου οικοδομών».

ΚΩΔ. ΘΕΩΡΗΣΗΣ TAXIS επί μηχανογραφικής τήρησης “312” «Μηνιαία κατάσταση βιβλίου εσόδων – εξόδων, Βιβλίο κοστολογίου οικοδομών».

Σημειώνεται ότι τα θεωρημένα έντυπα του Βιβλίου εσόδων – εξόδων ή της Μηνιαίας κατάστασης του βιβλίου εσόδων – εξόδων μπορεί να χρησιμοποιηθούν μέχρι την εξάντλησή τους για την τήρηση των συνενωμένων βιβλίων.

1.3. Τόπος τήρησης

Το «βιβλίο κοστολογίου οικοδομών» ανεξάρτητα από τον τρόπο τήρησής του (ένα βιβλίο για κάθε μία «οικοδομή» ή ένα για μερικές ή όλες τις «οικοδομές») τηρείται στην έδρα του επιτηδευματία με δυνατότητα τήρησης αυτού εκτός έδρας μετά από γνωστοποίηση ή μετά από έγκριση του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. της έδρας κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 21 του Κ.Β.Σ., οι οποίες εφαρμόζονται ανάλογα και για το βιβλίο αυτό.

1.4. Θεώρηση

Το βιβλίο θεωρείται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. της έδρας με ΚΩΔ. ΘΕΩΡ. «309». Το βιβλίο αυτό, όπως και κάθε βιβλίο που ορίζεται από τις διατάξεις του ΚΒΣ, πρέπει σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 19 του ίδιου Κώδικα να θεωρείται πριν από την χρησιμοποίησή του. Δηλαδή επί χειρόγραφης τήρησής του πρέπει να θεωρείται πριν από την λήξη της προθεσμίας της πρώτης εμπρόθεσμης ενημέρωσής του και επί μηχανογραφικής τήρησής του πριν από τη λήξη της προθεσμίας της πρώτης εμπρόθεσμης εκτύπωσής του.

1.5. Περιεχόμενο του βιβλίου (περίπτωση Α΄ της παραγράφου 1 της Α.Υ.Ο.Ο.)

Στο βιβλίο κοστολογίου παρακολουθείται αναλυτικά το κόστος κάθε «οικοδομής».

Ανέγερση οικοδομής σε ιδιόκτητο οικόπεδο

Στην περίπτωση αυτή ως αξία του οικοπέδου αναγράφεται το κόστος κτήσης αυτού, όπως προκύπτει από τα τηρούμενα βιβλία (Β΄ ή Γ΄ κατηγορίας) και επί μη καταχώρησής του σ΄ αυτά στο βιβλίο κοστολογίου αναγράφεται η αξία κτήσης του όπως προκύπτει από το συμβόλαιο ή άλλο τίτλο ιδιοκτησίας ο οποίος έχει μεταγραφεί.

Εάν το κόστος κτήσης του οικοπέδου δεν προκύπτει σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, ως αξία κτήσης αναγράφεται:

- όταν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχές εντός αντικειμενικού συστήματος, η τρέχουσα αντικειμενική αξία αυτού **κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας**
- όταν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος, η αξία αυτού κατ' εκτίμηση του εργολάβου η οποία οριστικοποιείται με τον προσδιορισμό της από τον προϊστάμενο της ΔΟΥ κατά την πρώτη μεταβίβαση ιδιοκτησίας.

Ανέγερση οικοδομής με αντιπαροχή

Στην περίπτωση αυτή ως αξία του οικοπέδου αναγράφεται η αξία των παραδιδόμενων κτισμάτων στον οικοπεδούχο, όπως αυτή προκύπτει από το στοιχείο «Παράδοση Κτισμάτων» (παράγραφος 2 της Α.Υ.Ο.Ο. ΠΟΛ.1039/2006). Εάν με βάση το προσύμφωνο και το εργολαβικό συμβόλαιο κατασκευής έχει συμφωνηθεί και η καταβολή ενός μέρους του τιμήματος σε χρήμα από τον οικοπεδούχο στον κατασκευαστή, ως αξία του οικοπέδου καταχωρείται η αξία του στοιχείου μειωμένη με το ποσό του χρηματικού τιμήματος.

Μετά την καταχώρηση της αξίας του οικοπέδου (15^η ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση του στοιχείου «Παράδοση Κτισμάτων») η αξία των δαπανών που έχει καταχωρηθεί στο βιβλίο, μειώνεται ισόποσα με τη συνολική αξία των δαπανών που βαρύνουν τα παραδιδόμενα κτίσματα, όπως προκύπτει από το στοιχείο «Παράδοση Κτισμάτων».

γ) Οι αποσβέσεις των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιούνται για την ανέγερση της «οικοδομής» (μηχανήματα, φορτηγά Ι.Χ. κ.λ.π.), όπως αυτές προσδιορίζονται στην φορολογία εισοδήματος.

Η καταχώρηση των αποσβέσεων αυτών μπορεί να γίνει συγκεντρωτικά για όλα τα πάγια που χρησιμοποιήθηκαν στην κάθε «οικοδομή» εφόσον ανάλυση αυτών και ανά οικοδομή προκύπτει από αθεώρητες καταστάσεις ή από το τηρούμενο μητρώο παγίων όταν τηρούνται βιβλία Γ΄ κατηγορίας.

Στην περίπτωση που το ίδιο πάγιο περιουσιακό στοιχείο χρησιμοποιείται σε πολλές «οικοδομές» στην ίδια διαχειριστική περίοδο, η ετήσια απόσβεσή του επιμερίζεται στις «οικοδομές» που χρησιμοποιήθηκε με βάση την πραγματική διάθεσή του και όταν αυτή δεν μπορεί να προσδιοριστεί, η ετήσια απόσβεση επιμερίζεται με βάση την επιφάνεια κάθε «οικοδομής» σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια των «οικοδομών» που χρησιμοποιήθηκε.

1.6. Τρόπος καταχώρισης των εγγραφών (περίπ.Β΄ της παραγρ.1 της Α.Υ.Ο.Ο.)

1.6.1. Δεδομένα καταχώρισης

Στο βιβλίο κοστολογίου κάθε «οικοδομής» ή στη μερίδα που τηρείται γι' αυτήν καταχωρούνται διακεκριμένα σε στήλες ή οριζοντίως:

1.6.1.1. Το είδος του δικαιολογητικού, ο αύξων αριθμός και η ημερομηνία έκδοσης ή λήψης του (π.χ. τιμ. πώλ. 301/30-6-06). Δικαιολογητικό εγγραφής της δαπάνης αποτελεί:

α) Το στοιχείο αξίας που προβλέπεται από τις διατάξεις του ΚΒΣ (τιμολόγιο πώλησης του προμηθευτή, τιμολόγιο αγοράς, τιμολόγιο παροχής υπηρεσιών, απόδειξη δαπάνης κ.λ.π.). Επί αγοράς αγαθών που στέλνονται με Δ.Α. στο χώρο της «οικοδομής» καθώς και επί επιστροφής αυτών στον προμηθευτή δικαιολογητικό εγγραφής αποτελεί το στοιχείο αξίας (τιμολ. πώλησης, πιστωτικό τιμολόγιο) και όχι το δελτίο αποστολής των αγαθών αυτών στο χώρο της οικοδομής ή στον προμηθευτή αντίστοιχα.

β) Δημόσιο έγγραφο (π.χ. συμβόλαιο κ.λ.π.).

γ) Οποιοδήποτε πρόσφορο αποδεικτικό στοιχείο (π.χ. τριπλότυπο καταβολής τελών ή εισφορών κ.λ.π.).

δ) Λογιστικό σημείωμα (αθεώρητο).

Με το λογιστικό σημείωμα επιμερίζεται η δαπάνη αγοράς αγαθών ή λήψης υπηρεσιών και λοιπών επιβαρύνσεων που αφορούν δύο ή περισσότερες «οικοδομές» και εμφανίζεται στο ίδιο δικαιολογητικό εγγραφής, καθώς και οι αποσβέσεις των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν σε δύο ή περισσότερες «οικοδομές». Το λογιστικό σημείωμα αποτελεί δικαιολογητικό εγγραφής της δαπάνης ή των αποσβέσεων σε όλες τις «οικοδομές» που αφορά η κοινή δαπάνη.

Ο τρόπος, ο χρόνος επιμερισμού των πιο πάνω δαπανών ή των αποσβέσεων και το περιεχόμενο του λογιστικού σημειώματος αναλύονται στο Β΄ κεφάλαιο της παραγράφου αυτής.

1.6.1.2. Η γενική περιγραφή δαπάνης.

Η δαπάνη αγοράς αγαθών, λήψης υπηρεσιών κλπ. περιγράφεται στο βιβλίο με τη γενική κατηγορία αυτής (πχ. υδραυλικά, ξυλουργικά, ηλεκτρολογικά κλπ), χωρίς να αποκλείεται αναλυτικότερη κατ' είδος περιγραφή της.

Όταν στο δικαιολογητικό εγγραφής που αφορά μία μόνο «οικοδομή» περιλαμβάνονται αγαθά ή υπηρεσίες και λοιπές δαπάνες διαφορετικής γενικής κατηγορίας (π.χ. ηλεκτρολογικά και υδραυλικά), η καταχώρηση αυτού στο βιβλίο μπορεί να γίνει με μία εγγραφή και ως περιγραφή της δαπάνης αναγράφεται η γενική περιγραφή των επιμέρους δαπανών (ηλεκτρολογικά, υδραυλικά).

1.6.1.3. Η καθαρή (χωρίς ΦΠΑ) αξία της δαπάνης, όπως προκύπτει από το δικαιολογητικό εγγραφής (φορολογικό στοιχείο, δημόσιο έγγραφο, λογιστικό σημείωμα κλπ) χωρίς να απαιτείται η παρακολούθηση της αξίας αυτής σε χωριστές στήλες ανά συντελεστή ΦΠΑ.

1.6.1.4. Ο ΦΠΑ της ανωτέρω δαπάνης

1.6.1.5. Η αξία μαζί με το ΦΠΑ στις περιπτώσεις που δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης αυτού (π.χ. δαπάνες της παραγράφου 4 του άρθρου 30 του Κώδικα Φ.Π.Α.) και η αξία των δαπανών που δεν βαρύνονται με Φ.Π.Α.

Ενδεικτικό υπόδειγμα του βιβλίου παρατίθεται στο τέλος της παρούσας.

1.7. Χρόνος ενημέρωσης – εκτύπωσης του βιβλίου (περίπτωση Γ΄ της παραγράφου 1 της Α.Υ.Ο.Ο.)

Χρόνος ενημέρωσης

Το βιβλίο ενημερώνεται μέχρι τη 15^η ημέρα του επόμενου μήνα από την ημερομηνία έκδοσης ή λήψης του δικαιολογητικού εγγραφής της δαπάνης. Η αξία του οικοπέδου, καθώς και τα δικαιολογητικά εγγραφής δαπανών που λαμβάνονται πριν από την εμπρόθεσμη υποβολή της δήλωσης υποκαταστήματος καταχωρούνται μέχρι τη 15^η ημέρα του επόμενου μήνα της υποβολής της δήλωσης αυτής (π.χ. για τη μελέτη μηχανικού λήφθηκε στις 20/5/2006 απόδειξη παροχής υπηρεσιών, οι εργασίες επί του οικοπέδου που αγοράστηκε στις 28/2/2006 άρχισαν την 1/7/2006, το βιβλίο κοστολογίου πρέπει να ενημερωθεί με την αξία του οικοπέδου και την Α.Π.Υ. του μηχανικού μέχρι τις 15/8/2006).

Όταν ανεγείρεται «οικοδομή» με αντιπαροχή του οικοπέδου, η αξία του οικοπέδου καταχωρείται μέχρι τη 15^η ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση του στοιχείου «Παράδοση Κτισμάτων» (παράγραφος 2 της Α.Υ.Ο.Ο. ΠΟΛ.1039/2006).

Εάν η αξία του οικοπέδου που καταχωρήθηκε αρχικά στο βιβλίο, είναι διαφορετική από την αξία του οικοπέδου που προκύπτει μεταγενέστερα (όπως π.χ. οριστικός προσδιορισμός αυτής από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ.), η διαφορά αυτή καταχωρείται εμπρόθεσμα μέχρι τη 15^η ημέρα του επόμενου μήνα της διαπίστωσης της.

Χρόνος εκτύπωσης

Το βιβλίο εκτυπώνεται μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα εκείνου που αφορά.

1.8. Μεταβατικός χρόνος ενημέρωσης (περίπτωση Δ΄ της παραγράφου 1 της Α.Υ.Ο.Ο.ΠΟΛ.1039/2006, όπως ισχύει με την Α.Υ.Ο.Ο. ΠΟΛ. 1059/2006)

Οι δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για «οικοδομή» που υπάγεται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ και μέχρι τις 31/5/2006 έχουν ληφθεί γι' αυτές τα δικαιολογητικά εγγραφής και για την οποία («οικοδομή») η προθεσμία της εμπρόθεσμης υποβολής της δήλωσης υποκαταστήματος έχει παρέλθει μέχρι τις 30/6/2006, καταχωρούνται στο βιβλίο κοστολογίου οικοδομών μέχρι τις 15/7/2006, με ημερομηνία την ημερομηνία έκδοσης ή λήψης του δικαιολογητικού.

B. ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΩΝ. ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

1. Επιμερισμός δαπάνης. Περιεχόμενο λογιστικού σημειώματος

1.1. Επιμερισμός δαπάνης αγοράς αγαθών. Περιεχόμενο λογιστικού σημειώματος.

1.1.α. Αγαθά με την ίδια τιμή κτήσης (ίδιο τιμολόγιο) που αφορούν πολλές «οικοδομές».

Για τα αγαθά τα οποία αποστέλλονται από τον προμηθευτή με δελτίο αποστολής στο χώρο της κάθε «οικοδομής» και έχουν τιμολογηθεί με το ίδιο τιμολόγιο συντάσσεται λογιστικό σημείωμα που αποτελεί δικαιολογητικό εγγραφής και στο οποίο αναγράφεται:

- Ο αριθμός και η ημερομηνία του τιμολογίου.
- Το είδος κάθε αγαθού ή η γενική κατηγορία του.
- Ο αριθμός και η ημερομηνία του σχετικού Δ. Αποστολής.
- Η ποσότητα αποστολής σε κάθε «οικοδομή», η τιμή μονάδας όπως προκύπτει από το τιμολόγιο, η αξία του αγαθού που αφορά κάθε «οικοδομή» και ο ΦΠΑ που αναλογεί στην αξία αυτή.

Ο επιμερισμός της αξίας όλων των αγαθών της περίπτωσης αυτής μπορεί να απεικονίζεται στο ίδιο λογιστικό σημείωμα, όμως αναλυτικά ανά αγαθό (είδος ή γενική κατηγορία) και ανά τιμολόγιο.

1.1.β. Αγαθά με διαφορετική τιμή κτήσης που αφορούν μία οικοδομή.

Για τα αγαθά που έχουν αγοραστεί με διαφορετική τιμή κτήσης στην ίδια ή σε προηγούμενες χρήσεις και στέλνονται σε μία «οικοδομή» με ένα ή περισσότερα Δ. Αποστολής, συντάσσεται λογιστικό σημείωμα προσδιορισμού της αξίας, το οποίο αποτελεί το δικαιολογητικό εγγραφής.

Στο λογιστικό σημείωμα αναγράφονται:

- Ο α/α και η ημερομηνία του Δ. Αποστολής.
- Το είδος ή η γενική κατηγορία του αγαθού (πχ. τούβλα).
- Η ποσότητα κάθε Δ. Αποστολής.
- Η αξία της συνολικής ποσότητας, η οποία προσδιορίζεται με μία από τις παραδεκτές μεθόδους προσδιορισμού της τιμής κτήσης (π.χ FIFO, LIFO, μέσο σταθμικό κόστος κλπ.) και η οποία ακολουθείται πάγια. Επί τήρησης βιβλίων τρίτης κατηγορίας ο προσδιορισμός γίνεται με την ίδια μέθοδο που εφαρμόζεται και για τον προσδιορισμό της αξίας κτήσης στο τέλος της χρήσης. Ο προσδιορισμός της αξίας μπορεί να γίνεται ανά δελτίο αποστολής.
- Ο ΦΠΑ που αναλογεί στην πιο πάνω αξία.

Ο προσδιορισμός της αξίας των αγαθών της περίπτωσης αυτής μπορεί να γίνεται στο ίδιο λογιστικό σημείωμα, διακεκριμένα όμως ανά είδος ή γενική κατηγορία αγαθού.

1.1.γ. Αγαθά με διαφορετική τιμή κτήσης που αφορούν πολλές «οικοδομές».

Για τα αγαθά που έχουν αγοραστεί με διαφορετική τιμή κτήσης και αποστέλλονται σε δύο ή περισσότερες «οικοδομές» συντάσσεται λογιστικό σημείωμα για τον προσδιορισμό της αξίας τους και τον επιμερισμό αυτής στην κάθε «οικοδομή». Το λογιστικό σημείωμα αποτελεί δικαιολογητικό εγγραφής στο βιβλίο της κάθε μίας από αυτές.

Στο λογιστικό σημείωμα αναγράφονται:

- Το είδος ή η γενική κατηγορία του αγαθού.
- Ο α/α και η ημερομηνία του κάθε Δ. Αποστολής.
- Η ποσότητα αποστολής σε κάθε «οικοδομή».
- Η αξία της συνολικής ποσότητας που στάλθηκε σε όλες τις «οικοδομές», η οποία προσδιορίζεται με μία από τις παραδεκτές μεθόδους που ακολουθείται πάγια, όπως αναφέρεται στην προηγούμενη περίπτωση.

- Η αξία που αναλογεί σε κάθε «οικοδομή», η οποία βρίσκεται με επιμερισμό της συνολικής αξίας βάσει της ποσότητας που στάλθηκε σε κάθε οικοδομή.
- Ο ΦΠΑ που αναλογεί στην αξία αυτή.

Αντί να προσδιορίζεται συνολική αξία και να επιμερίζεται αυτή στις επιμέρους «οικοδομές», μπορεί να προσδιορίζεται αξία διακεκριμένα για κάθε Δ. Αποστολής.

Επισημάνσεις:

- Λογιστικό σημείωμα ανάλογου περιεχομένου σύμφωνα με τα προαναφερόμενα στις υποπεριπτώσεις 1.1.α, 1.1.β και 1.1.γ συντάσσεται και για τα αγαθά που στέλλονται από τη μία «οικοδομή» στην άλλη. Το λογιστικό σημείωμα αποτελεί δικαιολογητικό εγγραφής στο βιβλίο ή στη μερίδα και των δύο «οικοδομών».
- Ο επιμερισμός της αξίας όλων των αγαθών στις «οικοδομές» που αφορούν μπορεί να απεικονίζεται στο ίδιο λογιστικό σημείωμα, εφόσον καταχωρούνται σ' αυτό κατά περίπτωση τα δεδομένα που προαναφέρονται στις πιο πάνω υποπεριπτώσεις.

1.2 Επιμερισμός δαπάνης παροχής υπηρεσίας ή λοιπών επιβαρύνσεων. Περιεχόμενο λογιστικού σημειώματος.

Ο επιμερισμός όλων των δαπανών λήψης υπηρεσιών και των λοιπών επιβαρύνσεων μπορεί να απεικονίζεται στο ίδιο λογιστικό σημείωμα. Ο επιμερισμός μπορεί να γίνεται ανά κατηγορία της δαπάνης ή ανά τιμολόγιο.

Ειδικότερα:

Ο επιμερισμός δαπανών της ίδιας κατηγορίας που καλύπτονται με διαφορετικά δικαιολογητικά γίνεται ανά δικαιολογητικό ή ενιαία για όλα ή μερικά από αυτά, εφόσον αφορούν τις ίδιες «οικοδομές» και επιμερίζονται με το ίδιο κριτήριο (επιφάνεια της οικοδομής).

Ο επιμερισμός δαπανών διαφορετικής κατηγορίας που προκύπτουν από το ίδιο δικαιολογητικό (π.χ. τιμολόγιο παροχής υπηρεσιών) γίνεται ανά δαπάνη ή ενιαία, εφόσον αφορούν τις ίδιες «οικοδομές», επιμερίζονται με το ίδιο κριτήριο (επιφάνεια) και στο λογιστικό σημείωμα αναγράφεται διακεκριμένα ή κατηγορία και η αξία κάθε μίας από αυτές. Στο λογιστικό σημείωμα αναγράφεται:

- Το είδος της δαπάνης ή της επιβάρυνσης, το οποίο μπορεί να περιγράφεται μόνο με την κατηγορία του (π.χ. ελαιοχρωματισμός κτιρίου κ.λ.π.).
- Το είδος και ο αύξων αριθμός των δικαιολογητικών που αφορούν την επιμεριζόμενη δαπάνη.

- Η συνολική αξία της δαπάνης.
- Ο ΦΠΑ που αναλογεί σ' αυτήν.
- Για τον επιμερισμό της δαπάνης αναγράφονται ακόμη οι «οικοδομές» που αφορά αυτή, καθώς και η συνολική επιφάνεια της κάθε «οικοδομής», όταν ο επιμερισμός γίνεται βάση αυτής.
- Η αξία που αφορά κάθε «οικοδομή».
- Ο ΦΠΑ που αναλογεί σ' αυτή.

1.3. Επιμερισμός αποσβέσεων. Περιεχόμενο λογιστικού σημειώματος.

Για τις αποσβέσεις των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν σε πολλές «οικοδομές» συντάσσεται λογιστικό σημείωμα επιμερισμού αυτών στη κάθε «οικοδομή».

Στο λογιστικό σημείωμα αναγράφεται:

- Το είδος του πάγιου περιουσιακού στοιχείου.
- Η ετήσια απόσβεσή του.
- Οι «οικοδομές» που χρησιμοποιήθηκε.
- Η επιφάνεια κάθε «οικοδομής», όταν ο επιμερισμός γίνεται βάση αυτής.
- Το ποσό της απόσβεσης που αναλογεί σε κάθε «οικοδομή».

Ο επιμερισμός των αποσβέσεων των πάγιων μπορεί να γίνει με ένα λογιστικό σημείωμα, το οποίο θα αποτελεί το δικαιολογητικό εγγραφής στο βιβλίο κάθε «οικοδομής» και η εγγραφή στο βιβλίο κάθε «οικοδομής» μπορεί να γίνει με το συνολικό ποσό των αποσβέσεων όλων των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην κάθε «οικοδομή».

Ενδεικτικά υποδείγματα επιμερισμού δαπανών αγοράς αγαθών, υπηρεσιών και αποσβέσεων παρατίθενται στο τέλος της παρούσας. Σημειώνεται ότι τα υποδείγματα που παρατίθενται είναι ενδεικτικά και μπορούν να συνταχθούν με οποιοδήποτε άλλο τρόπο, εφόσον σ' αυτά απεικονίζονται τα δεδομένα που απαιτούνται.

2. Τρόπος καταχώρησης στο βιβλίο των δαπανών που επιμερίζονται

Η αξία των δαπανών που βαρύνουν κάθε «οικοδομή» και ο Φ.Π.Α. που αναλογεί σ' αυτήν (όπως προκύπτει από τα λογιστικά σημειώματα που συντάσσονται σύμφωνα με τα προαναφερόμενα) μπορεί να καταχωρείται στο βιβλίο κοστολογίου κάθε «οικοδομής» είτε ανά είδος ή γενική κατηγορία αγαθού ή υπηρεσίας ή συγκεντρωτικά

για όλα τα είδη ή κατηγορίες αγαθών ή υπηρεσιών με αναγραφή της συνολικής αξίας και του Φ.Π.Α. όλων των αγαθών ή των υπηρεσιών που αφορούν κάθε οικοδομή.

3 Χρόνος σύνταξης του λογιστικού σημειώματος

3.1. Δαπανών αγοράς αγαθών – λήψης υπηρεσιών

Η αξία των δαπανών κάθε μήνα που αφορούν δύο ή περισσότερες «οικοδομές» επιμερίζονται με τη σύνταξη του λογιστικού σημειώματος το αργότερο μέχρι τη 15^η ημέρα του επόμενου μήνα, με ημερομηνία σύνταξης την τελευταία ημέρα του μήνα που αφορούν οι δαπάνες και με την ημερομηνία αυτή καταχωρείται στο βιβλίο κοστολογίου. Προαιρετικά μπορεί να συντάσσεται για μικρότερα του μήνα διαστήματα.

Ειδικά όταν μεταβιβάζεται ιδιοκτησία, το λογιστικό σημείωμα επιμερισμού των κοινών δαπανών που έχουν πραγματοποιηθεί από την αρχή του μήνα μέχρι την υποβολή της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. και αφορούν την αντίστοιχη «οικοδομή» συντάσσεται και καταχωρείται στο βιβλίο κοστολογίου οικοδομών μέχρι την ημερομηνία της κατάθεσης της δήλωσης αυτής.

3.2. Αποσβέσεων

Οι ετήσιες αποσβέσεις των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν σε δύο ή περισσότερες «οικοδομές» επιμερίζονται στις οικοδομές που αφορούν μέχρι την προθεσμία κλεισίματος του ισολογισμού ή την προθεσμία υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος από τους τηρούντες βιβλία Β' κατηγορίας. Το λογιστικό σημείωμα συντάσσεται με ημερομηνία την τελευταία ημέρα της χρήσης και με την ημερομηνία αυτή καταχωρείται στο βιβλίο κοστολογίου.

Ειδικά όταν η «οικοδομή» ολοκληρώνεται, το λογιστικό σημείωμα επιμερισμού των αποσβέσεων των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εν λόγω «οικοδομή» από την έναρξη της χρήσης μέχρι και την ολοκλήρωσή της συντάσσεται μέχρι τη 15^η ημέρα του επόμενου μήνα της ολοκλήρωσης της «οικοδομής» και με ημερομηνία της ημέρας του μήνα ολοκλήρωσης της «οικοδομής».

ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 2. ΕΚΔΟΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ «ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ»

2.1 Γενικά - Υπόχρεος έκδοσης

Το στοιχείο «Παράδοση κτισμάτων» εκδίδεται από την κατασκευάστρια επιχείρηση – εργολάβο που αναλαμβάνει την ανέγερση της οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής προς τον κύριο του οικοπέδου για κάθε οικοδομή που υπάγεται στις

διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του ν. 2859/2000 (σχετική η παράγραφος 1.1 της παρούσας).

Στο στοιχείο αυτό εμφανίζεται η αξία των παραδιδόμενων κτισμάτων από την κατασκευάστρια επιχείρηση στον οικοπεδούχο, η οποία αποτελεί τη φορολογητέα βάση εφαρμογής του ανάλογου συντελεστή Φ.Π.Α., προκειμένου να προκύψει το ποσό του φόρου που επιρρίπτεται στον οικοπεδούχο και αποδίδεται στο Δημόσιο από τον εργολάβο κατασκευαστή.

Η αξία αυτή εκφράζει την απαίτηση του εργολάβου από τον οικοπεδούχο για την παρεχόμενη από αυτόν εργολαβία. **Η απαίτηση αυτή αποσβένεται**, με τη μεταβίβαση από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή στον υποδεικνυόμενο από αυτόν τρίτο των ποσοστών του οικοπέδου που αποτέλεσε αντικείμενο αντιπαροχής ή με την μεταβίβαση ποσοστών του οικοπέδου και καταβολής χρηματικού ποσού με βάση το προσύμφωνο.

2.2 Τρόπος έκδοσης - Θεώρηση

Το στοιχείο «Παράδοση Κτισμάτων» εκδίδεται χειρόγραφα ή μηχανογραφικά σε δύο τουλάχιστον αντίτυπα (διπλότυπο) και θεωρείται πριν την χρησιμοποίησή του από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. της έδρας με ΚΩΔ. ΘΕΩΡ. «310». Όταν το στοιχείο αυτό εκδίδεται μηχανογραφικά δεν θεωρείται εφόσον σημαίνεται με την χρήση ΕΑΦΔΣΣ, σύμφωνα με την Α.Υ.Ο.Ο. ΠΟΛ.1082/2003.

2.3 Περιεχόμενο

Στο στοιχείο «Παράδοση κτισμάτων», πέραν των όσων ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 18 του Κ.Β.Σ. αναγράφονται:

α) Τα πλήρη στοιχεία του κυρίου του οικοπέδου (ονοματεπώνυμο ή επωνυμία, δ/ση έδρας ή κατοικίας, ΑΦΜ και Δ.Ο.Υ. έδρας ή φορολογίας).

β) Η φορολογητέα αξία των παραδιδόμενων κτισμάτων στον οικοπεδούχο, η οποία ισούται με το τμήμα του συνολικού κόστους κατασκευής των οικοδομημάτων - κτισμάτων της «οικοδομής» (όπως αυτό προκύπτει από το βιβλίο κοστολογίου) που αναλογεί στα χιλιοστά του οικοπέδου που αντιστοιχούν στα παραδιδόμενα κτίσματα, σύμφωνα με τις διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της περίπτωσης δ' της παραγράφου 2 του άρθρου 19 του Κώδικα Φ.Π.Α. (όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 1 παράγραφος 8 εδάφιο β' του ν.3427/2005).

Σημειώνεται ότι στην πιο πάνω αξία δεν περιλαμβάνεται η αξία του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου που αντιστοιχεί στα παραδιδόμενα κτίσματα, επειδή η αξία του

οικοπέδου καταχωρείται στο βιβλίο κοστολογίου μετά την έκδοση του στοιχείου «Παράδοση Κτισμάτων».

Η καθαρή αξία του εν λόγω παραστατικού αποτελεί αφενός μειωτικό στοιχείο του συνολικού κόστους κατασκευής των κτισμάτων της «οικοδομής» για τον εργολάβο και αφετέρου δικαιολογητικό καταχώρισης στο βιβλίο κοστολογίου ως κόστος «οικοδομής» της αξίας των χιλιοστών του οικοπέδου που παραδίδονται από τον οικοπεδούχο στον κατασκευαστή ή στον υποδεικνυόμενο από αυτόν τρίτο, όπως αναφέρεται στην ενότητα «Ανέγερση οικοδομής με αντιπαροχή» της παραγράφου 1.5 της παρούσας.

γ) Ο Φ.Π.Α. που αναλογεί στην προαναφερόμενη φορολογητέα αξία.

Στο στοιχείο «Παράδοση Κτισμάτων» σκόπιμο είναι να αναφέρονται συνοπτικά οι ιδιοκτησίες που αποτέλεσαν αντικείμενο της εργολαβίας και παραδίδονται στον οικοπεδούχο ή να γίνεται παραπομπή στο οικείο προσύμφωνο.

Παράδειγμα: Το συνολικό κόστος ανέγερσης οικοδομής επί οικοπέδου με αντιπαροχή ανέρχεται όπως προκύπτει από το βιβλίο κοστολογίου σε 2.000.000,00 ευρώ (στην αξία αυτή δεν συμπεριλαμβάνεται η αξία του οικοπέδου). Τα κτίσματα που παραδίδονται στον οικοπεδούχο αντιστοιχούν σε 400% του οικοπέδου. Το στοιχείο

«Παράδοση Κτισμάτων» θα εκδοθεί με αξία $2.000.000,00 \times \frac{400}{1000} = 800.000,00$ ευρώ.

Φ.Π.Α. $(800.000,00 \times 19\%) = 152.000,00$ ευρώ

2.4 Χρόνος έκδοσης

Το στοιχείο «Παράδοση Κτισμάτων» εκδίδεται με την ολοκλήρωση της παράδοσης κτίσματος ή κτισμάτων στον οικοπεδούχο και όχι πέραν της πενταετίας από την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ**

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΟΣ

Αγαθών (περίπτωση 1.1.α)

12/31-8-2007

Τιμολόγιο	Είδος	Δ.Α.	Ποσό- τητα	Τιμή Μονάδας	Οικοδομή Α		Οικοδομή Β	
					Αξία	ΦΠΑ	Αξία	ΦΠΑ
20/3-8	Μπαταρίες μπάνιου	80/3-8	10	100,00€	1.000,00€	190,00€		
	Μπαταρίες μπάνιου	82/6-8	12	100,00€			1.200,00€	228,00€
	Μπαταρίες μπανιέρας	80/3-8	10	400,00€	4.000,00€	760,00€		
	Μπαταρίες μπανιέρας	82/6-8	12	400,00€			4.800,00€	912,00€
30/20-8	Τούβλα	35/20-8	500 κμ	50,00€	25.000,00€	4.750,00€		
	Τούβλα	38/21-8	300 κμ	50,00€			15.000,00€	2.850,00€
	Πυρότουβλα	35/20-8	50 κμ	30,00€	1.500,00€	285,00€		
	Πυρότουβλα	38/21-8	100 κμ	30,00€			3.000,00€	570,00€
ΣΥΝΟΛΟ					31.500,00€	5.985,00€	24.000,00€	4.560,00€

Αγαθών (περίπτωση 1.1.β)

13/31-8-2007

Δ. Αποστ.	Είδος	Ποσότητα	Οικοδομή Α		Οικοδομή Β	
			Αξία	ΦΠΑ	Αξία	ΦΠΑ
50/10-8	Πλακάκια	100 τμ	*10.000,00€	1.900,00€		
55/15-8	Πλακάκια	200 τμ				
60/20-8	Μπαταρίες	10 τεμ	*2.400,00€	456,00€		
62/22-8	Μπαταρίες	20 τεμ				
65/25-8	Πυρότουβλα	10 κμ			*10.000,00€	1.900,00€
67/28-8	Πυρότουβλα	15 κμ				
ΣΥΝΟΛΟ			12.400,00€	2.356,00€	10.000,00€	1.900,00€

* Η αξία της συνολικής ποσότητας των 300 τ.μ., 30 τεμ. και 25 κ.μ. προσδιορίζεται με μία από τις μεθόδους που ακολουθείται πάγια.

Αγαθών (περίπτωση 1.1.γ)

14/31-8-2007

Δελτίο Αποστολής	Είδος	Ποσότητα	Από- στολή	Οικοδομή Α		Οικοδομή Β	
				Αξία	ΦΠΑ	Αξία	ΦΠΑ
105/17-8	Πλάκες Καρύστου	Συνολική Αξία =	20 κμ.	2.000,00€	380,00€		
106/18-8	Πλάκες Καρύστου	* 3500 €				10 κμ.	1.000,00€ 190,00€
110/25-8	Πλάκες Καρύστου	Τιμή μον. = 3500 / 35 = 100				5 κμ.	500,00€ 95,00€
105/17-8	Μάρμαρα	Συνολική Αξία = *20.000€	100 τμ.	5.000,00€	950,00€		
106/18-8	Μάρμαρα	Τιμή μον. =				250 τμ.	12.500,00€ 2.375,00€
110/25-8	Μάρμαρα	20000 / 400 = 50				50 τμ.	2.500,00€ 475,00€
ΣΥΝΟΛΟ				7.000,00€	1.330,00€	16.500,00€	3.135,00€

* Η αξία της συνολικής ποσότητας των 35 κ.μ., (πλάκες Καρύστου) και των 400 τ.μ. (μάρμαρα) προσδιορίζεται με μία από τις μεθόδους που ακολουθείται πάγια.

Παροχής υπηρεσιών (περίπτωση 1.2)

15/31-8-2007

Στοιχείο	Δαπάνες με ΦΠΑ		Δαπάνες Χωρίς ΦΠΑ	Οικοδομή Α (600τμ.)		Οικοδομή Β (800 τμ.)	
	Αξία	ΦΠΑ		Δαπάνες με ΦΠΑ		Δαπάνες με ΦΠΑ	
				Αξία	ΦΠΑ	Χωρίς ΦΠΑ	Χωρίς ΦΠΑ
Τ.Π.Υ./ 35/20-8-2006 Ελαιοχρωματιστής	2.800,00€	532,00€		1.200,00€	228,00€	1.600,00€	304,00€
Α.Π.Υ./ 10/21-8-2006 Υπηρεσίες δικηγόρου			6.000,00€		2.571,00€		3.429,00€
Τ.Π.Υ./ 40/22-8-2006 Μίσθωση μηχανήματος	3.000,00€	570,00€		1.285,00€	244,00€	1.715,00€	326,00€
ΣΥΝΟΛΟ	5.800,00€	1.102,00€	6.000,00€	2.485,00€	472,00€	3.315,00€	630,00€

Αποσβέσεων (περίπτωση 1.3)

24/31-12-2007

ΠΑΓΙΟ	Αποσβέσεις	Οικοδομή Α'	Οικοδομή Β'	Οικοδομή Γ'
		800 τμ	1.000 τμ	1.200 τμ
Μηχάνημα Α	6.000,00€	1.600,00€	2.000,00€	2.400,00€
Μηχάνημα Β	3.600,00€	1.600,00€	2.000,00€	
Μηχάνημα Γ	6.600,00€		3.000,00€	3.600,00€
.....
.....
*ΣΥΝΟΛΟ	33.200,00€	10.200,00€	8.000,00€	15.000,00€

* Στο βιβλίο κοστολογίου μπορεί να καταχωρείται η συνολική αξία των αποσβέσεων που αναλογούν σε κάθε οικοδομή (δηλαδή το ποσό των 10.200,00, 8.000,00 και 15.000,00)

Σημείωση:

Τα ποσά που προκύπτουν από τους επιμερισμούς στρογγυλοποιούνται στη πλησιέστερη μονάδα.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΒΙΒΛΙΟΥ «ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ»

ΟΙΚΟΔΟΜΗ Α

31-8-2007

Είδος Δικαιολογητικού	α/α Ημερομηνία	Περιγραφή δαπάνης	Αξία Δαπάνης	Φ.Π.Α.	Δαπάνες χωρίς Φ.Π.Α.
Τιμ. Πώλησης	35 / 5-8-07	Υδραυλικά (σωλήνες, καλοριφέρ)	10.000,00€	1.900,00 €	
Τιμ. Πώλησης	50 / 6-8-07	Ηλεκτρολογικά	5.000,00€	950,00€	
Καταστάσεις Μισθοδοσίας		Μισθοδοσία Αυγούστου			5.000,00€
Λογιστ. Σημείωμα	12 / 31-8-07		31.500,00€	5.985,00 €	
Λογιστ. Σημείωμα	13 / 31-8-07		12.400,00€	2.356,00 €	
Λογιστ. Σημείωμα	14 / 31-8-07		7.000,00€	1.330,00 €	
Λογιστ. Σημείωμα	15 / 31-8-07		2.485,00€	472,00€	2.571,00€

