

**Σ.ΛΟ.Τ. αριθ. πρωτ.: 1853 ΕΞ 30.9.2016**  
**Εύλογη αξία ακινήτου**

Αθήνα, 30.09.2016  
Αριθμ. Πρωτ.: 1853 ΕΞ

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΩΝ Ν.Π.Δ.Δ.  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ (ΣΛΟΤ)

**ΣΛΟΤ 1853/2016**

**ΘΕΜΑ: «Εύλογη αξία ακινήτου»**

ΕΡΩΤΗΜΑ

Θα θέλαμε να μας πείτε την γνώμη σας σχετικά με την επιμέτρηση κτιρίου στην εύλογη αξία:

Εταιρεία Α.Ε. που ανήκει στις μικρές οντότητες, έχει στην κατοχή της ακίνητο που ιδιοχρησιμοποιείται. Τελευταία αναπροσαρμογή του κτιρίου έγινε το 2012. Για το 2016, η διοίκηση επιθυμεί την λογιστική απεικόνιση του κτιρίου στον ισολογισμό με εύλογη αξία. Με αφορμή τα παραπάνω δημιουργούνται τα εξής ερωτήματα:

Αν θα γίνει εκτίμηση της εύλογης αξίας με την χρήση εκτιμητή για το 2016, το συγκριτικό έτος (2015) θα απεικονιστεί στο κόστος κτήσης, όπως εμφανίστηκε στον ισολογισμό που έκλεισε 31/12/2015;

Μπορείς να υπολογίσεις εύλογη αξία για το 2016 και στα επόμενα έτη να χρησιμοποιείς την μέθοδο του κόστους κτήσης;

Σύμφωνα με το άρθρο 24, παρ. 2 του Ν. 4308/2014, που λέει ότι "Όταν ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση ενός κονδυλίου του ισολογισμού επιμετράται, σύμφωνα με το παρόν άρθρο, όλα τα επιμέρους περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις παρόμοιας φύσης του σχετικού κονδυλίου επιμετρώνται στην εύλογη αξία.", προκύπτει η εξής απορία: Όταν κάποια στοιχεία (ομοειδή) του ισολογισμού επιμετρώνται σε εύλογη αξία και κάποια άλλα (ομοειδή αλλά διαφορετικά με τα προηγούμενα) επιμετρώνται σε κόστος κτήσης, ποιος ισολογισμός χρησιμοποιείται για απεικόνιση ο Β.1.1 ή ο Β.1.2;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ

Βάσει των προβλέψεων του νόμου, κατά την πρώτη εφαρμογή (χρήση 2015), η οντότητα επιλέγει για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα (για όλα όχι επιλεκτικά), είτε την μέθοδο του κόστους κτήσης είτε την μέθοδο της εύλογης αξίας. Η μέθοδος που θα επιλεγεί θα ακολουθείται παγίως στις μελλοντικές περιόδους.

Στην περίπτωση που επιλεγεί ως μέθοδος το κόστος κτήσης, για σκοπούς διευκόλυνσης των επιχειρήσεων, ο νόμος παρέχει το δικαίωμα, μόνο κατά την έναρξη της περιόδου της πρώτης εφαρμογής (01.01.2015), να επιμετρήσουν την ημερομηνία αυτή όλα τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους ή όποια θέλουν εξ αυτών, έστω και

ένα, στο τεκμαρτό κόστος κτήσης που αποτελεί ουσιαστικά την εύλογη αξία τους κατά την 01.01.2015. Εφόσον η εύλογη αξία χρησιμοποιείται ως τεκμαρτό κόστος κτήσης, η μέθοδος αποτίμησης είναι η μέθοδος του κόστους κτήσης και έτσι στις επόμενες χρήσεις δεν θα επιμετρούν τα ακίνητα στην εύλογη αξία τους.

Οι διαφορές που θα προκύψουν σε σχέση με την λογιστική αξία βάσει του προηγούμενου πλαισίου, θα αναγνωρισθούν κατ' ευθείαν στα αποτελέσματα εις νέο.

Στις επόμενες χρήσεις, αν πρόκειται για κτίριο, θα διενεργούνται λογιστικές αποσβέσεις με βάση το τεκμαρτό κόστος (την εύλογη αξία) της 01.01.2015.

### *Παράδειγμα*

Έστω ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο που κατά την 31.12.2014 έχει βάσει των προηγούμενων λογιστικών προτύπων, αξία οικοπέδου 100 και αξία κτιρίου 200 μείον σωρευμένες αποσβέσεις 120, δηλαδή λογιστική αξία 80. Αν η εύλογη αξία του οικοπέδου κατά την 01.01.2015 είναι 105 και του κτιρίου 102 υπάρχει μια θετική διαφορά (κέρδος) 27, η οποία θα αναγνωρισθεί κατευθείαν στα κέρδη εις νέο. Η αξία του κτιρίου που θα αποσβεσθεί τα επόμενα έτη είναι το ποσό των 102.

Τα υποδείγματα Β.1.1 και Β.1.2 διαφοροποιούνται μόνον κατά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Το Β.1.1 εφαρμόζεται όταν τα στοιχεία αυτά επιμετρούνται στο κόστος κτήσης, ενώ το Β.1.2 όταν επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους.

Αναφορικά με τα ακίνητα, όταν επιμετρούνται στο κόστος κτήσης δεν υπάρχει η "διαφορά εύλογης αξίας ενσωμάτων παγίων" στην καθαρή θέση, ενώ όταν επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους υπάρχει η εν λόγω διαφορά. Δεν προκύπτει άλλη διαφοροποίηση στον ισολογισμό. Στην περίπτωση του τεκμαρτού κόστους κτήσης (εύλογη αξία μόνο κατά την 01.01.2015), δεν υπάρχει αποθεματικό εύλογης αξίας, διότι όπως προαναφέρθηκε οι διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα εις νέο.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΣΛΟΤ

ΤΑ ΜΕΛΗ