

**Αρ. πρωτ.: Δ14Α 1115791 ΕΞ 18.7.2013**

**Ευθύνη του οικοπεδούχου για την αξία στοιχείου παράδοσης κτισμάτων**

Αθήνα, 18/7/2013

Αρ. Πρωτ.:Δ14Α 1115791 ΕΞ 2013

Πρωτ. εισερχ. 1066765/17-4-2013

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
14η Δ/ΝΣΗ ΦΠΑ  
ΤΜΗΜΑ Α΄

Ταχ. Δ/νση : Σίνα 2-4

Ταχ. Κώδικας: 106 72 ΑΘΗΝΑ

Πληροφορίες : Σ. Κουρβετάρη

Τηλέφωνο : 210- 3645378

Fax : 210- 3645413

e-mail : dfpa.a1@1992.syzefxis.gov.gr

**ΘΕΜΑ: «Ευθύνη του οικοπεδούχου για την αξία στοιχείου παράδοσης κτισμάτων».**

ΣΧΕΤ: Το από 11.3.2013 έγγραφό σας.

Σε απάντηση του παραπάνω σχετικού αναφορικά με την ευθύνη του οικοπεδούχου για την αναγραφόμενη αξία του στοιχείου παράδοσης κτισμάτων από τον εργολάβο, που κατασκευάζει επί αντιπαροχή ακίνητο υπαγόμενο σε ΦΠΑ, σας γνωρίζουμε τα παρακάτω:

Σύμφωνα με το άρθρο 19, παρ. 2, περιπτ. δ΄ του Κώδικα ΦΠΑ (ν. 2859/2000), όπως ισχύει, την εγκύκλιο ΠΟΛ 1083/2006 (παρ. 8) και την εγκύκλιο ΠΟΛ.1067/2.5.2006 (παρ. 2.3), η κατασκευάστρια επιχείρηση, που κατασκευάζει ακίνητο επί αντιπαροχή, με την ολοκλήρωση της παράδοσης των κτισμάτων στον οικοπεδούχο, εκδίδει σε αυτόν στοιχείο με τίτλο "Παράδοση Κτισμάτων" για την παρεχόμενη εργολαβία στο οποίο ως φορολογητέα αξία αναγράφεται 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, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η αξία αυτών των χιλιοστών. Αναλυτικότερα, η αξία της ανωτέρω εργολαβίας προκύπτει από το συνολικό κόστος κατασκευής των κτισμάτων της «οικοδομής» (υλικά, εργασίες, αμοιβές, μισθούς κλπ.) επιμεριζόμενο στα χιλιοστά του οικοπέδου που αντιστοιχούν στα παραδιδόμενα κτίσματα.

Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1, 2, 3, 6, 36 του Κώδικα ΦΠΑ προκύπτει, ότι υποκείμενος και υπόχρεος για την απόδοση του φόρου στο Δημόσιο είναι ο εργολάβος που κατασκευάζει ακίνητο και όχι ο αντισυμβαλλόμενος του οικοπεδούχος (στην περίπτωση της αντιπαροχής).

Επομένως η αναγραφόμενη στο στοιχείο παράδοσης κτισμάτων αξία είναι αυτή που προκύπτει από την αξία της εργολαβίας που αντιστοιχεί στο κτίσμα που παραδίδεται, όπως αυτή η αξία έχει απεικονισθεί στο βιβλίο κοστολογίου του εργολάβου, για την ορθή τήρηση του οποίου, ευθύνη έχει ο εργολάβος και όχι ο οικοπεδούχος. Τυχόν διενέργεια φορολογικού ελέγχου και καταλογισμός ΦΠΑ δεν αφορά τον αντισυμβαλλόμενο τελικό καταναλωτή (οικοπεδούχο) αλλά πάντα τον υποκείμενο και υπόχρεο σε φόρο εργολάβο.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ  
Β. ΤΑΤΣΗ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ