



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ &  
ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (Δ12)  
ΤΜΗΜΑ: Β'**

**ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΩΣ ΕΠΕΙΓΟΥΣΑ**

Αθήνα, 20 Ιανουαρίου 2009  
Αριθ. Πρωτ. 1006346/10048/Β0012

**ΠΟΛ.: 1004**

**Ταχ. Δ/ση:** Καρ. Σερβίας 10  
**Ταχ. Κώδ.:** 101 84 ΑΘΗΝΑ  
**Πληροφορίες:** Μ. Ηλιοκαύτου  
**Τηλέφωνο:** 210 - 3375311, 312  
**ΦΑΞ:** 210 – 3375001

**ΘΕΜΑ:** Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων των επιχειρήσεων με βάση τις διατάξεις των άρθρων 20 έως και 27 του ν. 2065/1992.

Σε συνέχεια της αριθ. 1127942/11772/Β0012/ΠΟΛ.1173/29.12.2008 εγκυκλίου μας, με την οποία δόθηκαν οδηγίες για την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων των επιχειρήσεων και μετά από προφορικά ερωτήματα που τέθηκαν στην υπηρεσία μας, σας παρέχουμε συμπληρωματικά τις ακόλουθες διευκρινίσεις:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 της 1114301/11543/Β0012/ΠΟΛ.1152/14.11.2008 Α.Υ.Ο., η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 2065/1992, ως ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχή στην οποία ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, λαμβάνονται μόνο αυτά που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως. Για ακίνητα που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως (ή εντός οικισμού), η αναπροσαρμοσμένη αξία τους, η οποία

προκύπτει με βάση τους συντελεστές της προηγούμενης παραγράφου, δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη εκείνης που προσδιορίζεται με βάση τις διατάξεις του ν. 1249/1982.

2. Όπως έχει διευκρινισθεί με την 1127942/11772/B0012/ΠΟΛ.1173/29.12.2008 εγκύκλιό μας, με την οποία δόθηκαν οδηγίες για την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων των επιχειρήσεων με βάση τις διατάξεις του ν. 2065/1992 για το έτος 2008, προκειμένου για ακίνητα, τα οποία βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως (ή εντός οικισμού) και από την αναπροσαρμογή αυτών με βάση τους συντελεστές, για διάφορους λόγους, προκύπτει αξία μεγαλύτερη εκείνης που προσδιορίζεται με βάση τις διατάξεις του ν. 1249/1982 (ΑΑ ΓΗΣ, Έντυπα Κ1, κλπ.), ως αναπροσαρμοσμένη αξία των ακινήτων λαμβάνεται αυτή που προκύπτει με βάση το νόμο αυτό, με τον περιορισμό ότι, σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να είναι μικρότερη εκείνης που εμφανίζεται στα βιβλία της επιχείρησης.

3. Περαιτέρω, με την 1097930/11407/B0012/ΠΟΛ.1127/2004 εγκύκλιό μας, η οποία εξακολουθεί να ισχύει, σύμφωνα με την ως άνω εγκύκλιό μας, και για την αναπροσαρμογή του έτους 2008, έχει διευκρινισθεί ότι προκειμένου για ακίνητα που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως και η αξία τους με βάση το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού είναι μικρότερη εκείνης που προσδιορίζεται με βάση τους συντελεστές αναπροσαρμογής, η αναπροσαρμοσμένη αξία του ακινήτου περιορίζεται υποχρεωτικά στην αξία που προκύπτει με βάση το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού.

4. Επειδή υπάρχουν περιπτώσεις ακινήτων που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, για τα οποία όμως δεν ισχύει πλήρης αντικειμενικός προσδιορισμός (δεν υφίστανται τιμές ζώνης), ο υπολογισμός της αξίας τους για τις ανάγκες της φορολογίας κεφαλαίου γίνεται για τα μεν κτίρια με αντικειμενικά κριτήρια (έντυπα Κ1-Κ9), για τα δε οικόπεδα με βάση συγκριτικά στοιχεία που υπάρχουν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Στην περίπτωση αυτή, η αξία του κτιρίου που προκύπτει με την εφαρμογή των συντελεστών αναπροσαρμογής θα συγκρίνεται με την αντικειμενική αξία του και θα περιορίζεται σε αυτή, εφόσον είναι μικρότερη. Σε ό,τι αφορά στο οικόπεδο, δεν θα γίνεται καμία σύγκριση και ως αναπροσαρμοσμένη αξία θα λαμβάνεται αυτή που προκύπτει από την εφαρμογή των συντελεστών.

Για ακίνητα που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού και στα οποία υπάρχουν ειδικά κτίρια (π.χ. ξενοδοχεία, βιομηχανίες, εκπαιδευτήρια, νοσηλευτήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις, κλπ.), η αξία των κτισμάτων προσδιορίζεται με

αντικειμενικά κριτήρια (έντυπα Κ4-Κ9) και η αξία των οικοπέδων είτε με αντικειμενικό προσδιορισμό είτε με συγκριτικά στοιχεία, κατά περίπτωση. Είναι αυτονόητο, ότι στην περίπτωση που δεν ισχύει αντικειμενικός προσδιορισμός για τα οικόπεδα, θα ισχύουν όσα αναφέρθηκαν πιο πάνω, δηλαδή ως αναπροσαρμοσμένη αξία θα λαμβάνεται αυτή που προκύπτει από την εφαρμογή των συντελεστών αναπροσαρμογής και δεν θα γίνεται καμία σύγκριση με την αξία που προσδιορίζεται για τις ανάγκες του κεφαλαίου.

Τέλος, διευκρινίζεται ότι όπου για τις ανάγκες αναπροσαρμογής γίνεται αναφορά σε ακίνητα εκτός σχεδίου πόλεως, νοούνται αυτά που βρίσκονται και εκτός οικισμού.

**5.** Επίσης, με την 1127942/11772/Β0012/ΠΟΛ.1173/29.12.2008 εγκύκλιό μας διευκρινίσθηκε, ότι σε αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων τους θα προβούν και οι επιχειρήσεις που εφαρμόζουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, ανεξάρτητα από τον τρόπο τήρησης των βιβλίων τους, χωρίς όμως να προβούν σε κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας που θα προκύψει.

Οι επιχειρήσεις αυτές, ως αξία κτήσης επί της οποίας εφαρμόζονται οι συντελεστές, λαμβάνουν την εύλογη αξία που εμφανίζεται στα βιβλία τους στις 31.12.2004, ανεξάρτητα αν τα βιβλία αυτά τηρούνται με βάση τα Δ.Λ.Π. ή με βάση τις αρχές και τους κανόνες της φορολογικής νομοθεσίας (Κ.Β.Σ.). Στο σημείο αυτό επισημαίνεται, ότι με την πιο πάνω εγκύκλιό μας είχε γίνει δεκτό, ότι η αναπροσαρμοσμένη αξία που θα προκύψει από την εφαρμογή των συντελεστών επί της ως άνω αξίας δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την τρέχουσα εύλογη αξία κατά το χρόνο της αναπροσαρμογής (31.12.2008). Όμως, επειδή η εύλογη αξία ταυτίζεται με την αναπόσβεστη αξία η οποία και αναπροσαρμόσθηκε με το ν. 3229/2004, είναι αυτονόητο ότι η σύγκριση θα γίνεται μεταξύ της αναπροσαρμοσμένης αναπόσβεστης αξίας του ακινήτου και της εύλογης αξίας αυτού.

Για όσες επιχειρήσεις δεν αναπροσάρμοσαν την (αναπόσβεστη) αξία των ακινήτων τους στην εύλογη αξία βάσει του ν. 3229/2004, ως αξία κτήσης λαμβάνεται αυτή που είχε προκύψει από την αναπροσαρμογή του έτους 2004.

**6.** Διευκρινίζεται, ότι προκειμένου για τις επιχειρήσεις που εφαρμόζουν τα Δ.Λ.Π., ως εύλογη αξία εμφανιζόμενη στα βιβλία τους κατά τις 31.12.2004 λαμβάνεται αυτή που είχε προκύψει από την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 15 του ν. 3229/2004. Σε περίπτωση που οι επιχειρήσεις αυτές είχαν

αναπροσαρμόσει την αναπόσβεστη αξία των ακινήτων τους στην εύλογη αξία, κάνοντας χρήση των ίδιων ως άνω διατάξεων, και την επόμενη χρήση (31.12.2005), ως αξία κτήσης για τις ανάγκες της αναπροσαρμογής λαμβάνεται αυτή του έτους 2004.

Σε κάθε περίπτωση όμως, η αναπροσαρμοσμένη αξία που προκύπτει από την εφαρμογή των συντελεστών επί της πιο πάνω αξίας θα συγκρίνεται καταρχήν, με την αντικειμενική ή την αξία βάσει του ν. 1249/1982, ανάλογα αν πρόκειται για ακίνητα εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν πιο πάνω, και θα λαμβάνεται υπόψη η τελευταία, εφόσον αυτή είναι μικρότερη της πρώτης (1127942/11772/B0012/ ΠΟΛ.1173/29.12.2008 εγκύκλιός μας). Στη συνέχεια, η αναπόσβεστη αξία που προέκυψε σύμφωνα με τα πιο πάνω θα περιορίζεται ακόμη περαιτέρω στην τρέχουσα εύλογη αξία (αναπόσβεστη αξία) της 31.12.2008, εφόσον η τελευταία είναι μικρότερη, με τον περιορισμό όμως ότι σε καμία περίπτωση η αναπροσαρμοσμένη (αναπόσβεστη) αξία των ακινήτων δεν μπορεί να είναι μικρότερη εκείνης που εμφανίζεται στα βιβλία της επιχείρησης (σχετ. το 1000240/10000/B0012/12.1.2009 έγγραφό μας).

**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**  
**ΙΩΑΝΝΗΣ ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ**