

Ερωτήματα και απαντήσεις από την επιβολή ΦΠΑ στα οικόπεδα



Του Αλέξη Τσιελεπί*

Το Τμήμα Φορολογίας εξέδωσε στις 29 Δεκεμβρίου 2017 την Εγκύκλιο 219 με θέμα την παράδοση Μη Ανεπτυγμένης Οικοδομήσιμης Γης (ΜΑΟΓ). Στην εγκύκλιο αυτή παρατίθενται ερμηνείες και διευκρινίσεις της σχετικής νομοθεσίας που αφορά στη φορολόγηση της πώλησης ΜΑΟΓ.

Περισσότερες αποφάσεις και ερμηνείες έπονται

Όσον αφορά τον ορισμό της ΜΑΟΓ, θα περιλαμβάνει σχεδόν τα πάντα (χωράφια, οικόπεδα) πλην τα ακόλουθα τα οποία καθορίζονται

στην Εγκύκλιο 219 και άρα η παράδοσή τους δεν φορολογείται:

- ▶ Γη σε κτηνοτροφική ζώνη
- ▶ Γη σε αγροτική ζώνη
- ▶ Γη σε ζώνη εκτός ορίου ανάπτυξης που δεν προορίζεται για ανάπτυξη (π.χ. γη σε ζώνη προστασίας του περιβάλλοντος, αρχαιολογική ζώνη)

Το πιο επίμαχο ζήτημα της καινούργιας νομοθεσίας είναι η σύγχυση που θα επικρατήσει με την πρόνοια πως η παράδοση ΜΑΟΓ υπόκειται σε ΦΠΑ όταν η παράδοση/πώληση γίνεται από πρόσωπο που ασκεί Οικονομική Δραστηριότητα (ΟΔ) για σκοπούς ΦΠΑ.

Η εγκύκλιος καθορίζει ότι ο όρος ΟΔ θα έχει την ερμηνεία όπως κατά καιρούς ερμηνεύθηκε μέσα από τις αποφάσεις του Δικαστηρίου Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΔΕΚ)



σε σχετικές υποθέσεις. Το «κατά καιρούς» μάλλον αναφέρεται στις πολλαπλές αποφάσεις που ερμηνεύουν τον συγκεκριμένο όρο, αρχόμενη από την Hong Kong Trade Development Council του 1982. Περισσότερες αποφάσεις και ερμηνείες έπονται.

Το Τμήμα σημειώνει ότι η απόφασή του κατά πόσον κάποιο πρόσωπο ασκεί ΟΔ θα λαμβάνεται μετά από συνεκτίμηση όλων των γεγονότων και παραμέτρων της εκάστοτε υπόθεσης. Δηλαδή, θα αυξηθεί σημαντικά ο αριθμός των αιτήσεων για φορολογική γνωμάτευση, σε περίοδο που το Τμήμα Φορολογίας ήδη δυσκολεύεται να ανταπεξέλθει. Σημειώνεται όμως ότι δεν αποτελεί κριτήριο το κατά πόσον κέρδη από πώληση ΜΑΟΓ κατατάσσονται ως κεφαλαιουχικά κέρδη για σκοπούς άμεσης φορολογίας.

Η Εγκύκλιος 219 ξεκαθαρίζει, ωστόσο, ότι η ευκαιριακή πώληση δεν θα θεωρείται ως άσκηση ΟΔ και άρα δεν θα φορολογείται. Ως παράδειγμα, η ευκαιριακή πώληση παρουσι-

άζεται ως η πώληση από φυσικό πρόσωπο, μη επαγγελματία, ενός κληρονομικού τεμαχίου ΜΑΟΓ μια φορά κάθε 7-10 χρόνια χωρίς κερδοσκοπικό όφελος, εγείροντας την εύλογη απορία πως ερμηνεύεται το «κερδοσκοπικό όφελος».

Η εγκύκλιος επισημαίνει ότι αυτό μπορεί να ισχύει μόνο για φυσικά πρόσωπα. Σε περίπτωση που η ΜΑΟΓ αποτελεί περιουσιακό στοιχείο εταιρείας (νομικό πρόσωπο), το πιο πάνω δεν ισχύει και η παράδοση ΜΑΟΓ από εταιρεία αποτελεί πάντα φορολογητέα συναλλαγή. Δυστυχώς και στις δύο περιπτώσεις τα αναφερόμενα της εγκυκλίου καταρρίπτονται με την απόφαση Wellcome Trust (υπόθεση ΔΕΚ 155/94). Φυσικό πρόσωπο μπορεί να πωλήσει πολυάριθμα τεμάχια χωρίς να ασκεί ΟΔ, και είναι πιθανό για ένα νομικό πρόσωπο να κάνει παράδοση ΜΑΟΓ η οποία δεν αποτελεί ΟΔ.

Αξίζει να σημειώσουμε εδώ ότι η φύση του αγοραστή (δηλ. το αν ασκεί ΟΔ ή όχι) δεν επηρεάζει το κατά πόσον η συναλλαγή φορο-

λογείται με ΦΠΑ ή όχι.

Χρόνος συναλλαγής

Μεταβατικές διατάξεις καθορίζουν πως παραδόσεις ΜΑΟΓ για τις οποίες ισχύει ένα από τα δύο πιο κάτω κριτήρια θα θεωρούνται να έχουν λάβει χώρα πριν από τις 2 Ιανουαρίου 2018 και ως εκ τούτου θα είναι εξαιρούμενες του ΦΠΑ:

▶ Η κυριότητα έχει μεταβιβαστεί πριν από τις 2 Ιανουαρίου 2018, ή

▶ Έχει κατατεθεί το πωλητήριο έγγραφο στο Κτηματολόγιο ή στον Εφορο Φορολογίας πριν από τις 2 Ιανουαρίου 2018

Σε περίπτωση που η συναλλαγή ολοκληρώνεται μετά τις 2 Ιανουαρίου 2018 αλλά ένα μέρος της αντιπαροχής πληρώθηκε πριν από τις 2 Ιανουαρίου 2018, τότε ΦΠΑ επιβάλλεται μόνο στο υπόλοιπο της αντιπαροχής που θα καταβληθεί μετά τις 2 Ιανουαρίου 2018.

Εφαρμογή αντίστροφης χρέωσης

Ο τροποποιητικός νόμος εισάγει πρόνοιες όπου σε συγκεκριμένες περιπτώσεις μεταβίβασης ΜΑΟΓ στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης δανείου ή αναγκαστικής μεταβίβασης προς τον δανειστή, τον ΦΠΑ δεν θα αποδίδεται από το πρόσωπο που πραγματοποιεί τη μεταβίβαση αλλά από τον λήπτη που λαμβάνει το αγαθό. Αυτή η πρόνοια θα ισχύει μέχρι και τις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Με την πάροδο του χρόνου και την τριβή με τις καινούργιες αυτές πρόνοιες της νομοθεσίας θα προκύψουν όλο και περισσότερα ερωτήματα για τυχόν ζητήματα που δεν καλύπτονται από τις μέχρι τώρα εκδοθείσες εγκυκλίους. Είναι αναμενόμενο ότι περαιτέρω καθοδήγηση θα δοθεί και μέσω της δικαστικής οδού όταν οι σχετικές υποθέσεις αρχίσουν να τίθενται ενώπιον είτε των Δικαστικών Αρχών είτε του Εφοριακού Συμβουλίου.

*Διευθύνων σύμβουλος Chelco VAT Ltd (a.tsielepis@chelcoVAT.com)