

Φορολογική Μεταχείριση Μεταπώλησης Ακίνητης Ιδιοκτησίας



Φορολογική Μεταχείριση Μεταπώλησης Ακίνητης Ιδιοκτησίας

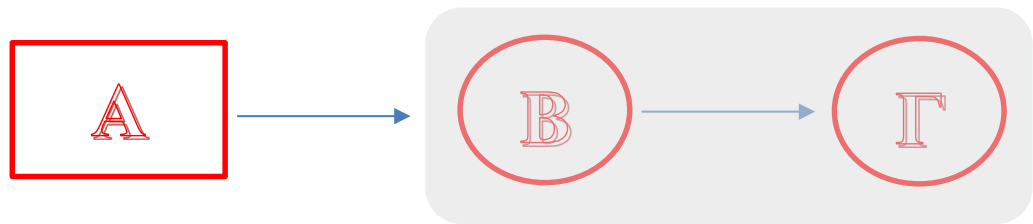
A. Το Πλαίσιο της Φορολογικής Μεταχείρισης Μεταπώλησης ‘καινούργιων’ κτιρίων

A1. Εισαγωγή

Εταιρεία ανάπτυξης ‘Α’ έχει πωλήσει στον αρχικό αγοραστή ‘Β’, ‘καινούργιο’ κτίριο με ΦΠΑ [είτε με θετικό συντελεστή, είτε με μειωμένο συντελεστή].



Ο ‘Β’ μεταπωλεί το ‘καινούργιο’ κτίριο στον καινούργιο αγοραστή ‘Γ’. Η φορολογική μεταχείριση που αναλύεται στην παρούσα εγκύκλιο αφορά αυτή την τελευταία πράξη, δηλαδή από τον ‘Β’ στον ‘Γ’.



Σε περίπτωση που δεν υπάρχει τίτλος ιδιοκτησίας, η πράξη από τον ‘Β’ στον ‘Γ’ μπορεί να γίνει είτε μέσω ακυρωτικής συμφωνίας (cancellation agreement), είτε μέσω συμφωνίας εκχώρησης δικαιωμάτων (assignment agreement).

A2. Πεδίο εφαρμογής του ΦΠΑ

Για να υπόκειται μια πράξη διάθεσης κτιρίου σε ΦΠΑ θα πρέπει να συντρέχουν δύο προϋποθέσεις:

- 1. Θα πρέπει το ακίνητο να θεωρείται ως «καινούργιο» για σκοπούς ΦΠΑ **και**
- 2. Θα πρέπει ο πωλητής να θεωρείται πως ασκεί οικονομική δραστηριότητα στη συγκεκριμένη πράξη.

Συνοτομογραφίες:

ΔΕΕ	Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης
ΦΠΑ:	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας
Νόμος ΦΠΑ:	Ο Περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας Νόμος του 2000, Ν 95(Ι)/2000
ΤΦ:	Τμήμα Φορολογίας
Οδηγία ΦΠΑ:	Οδηγία 2006/112/ΕΚ του Συμβουλίου της 28 Νοεμβρίου 2006 σχετικά με το κοινό σύστημα φόρου προστιθέμενης αξίας

A3. «Καινούργιο ακίνητο»

Από τις 11.11.2022, το Όγδοο Παράρτημα του Νόμου ΦΠΑ προνοεί πως υπόκειται σε ΦΠΑ η παράδοση ακίνητης ιδιοκτησίας ως ακολούθως:

«μεταβίβαση κτιρίων ή τμημάτων τους [...] εφόσον πραγματοποιείται πριν της πρώτης παράδοσης εντός περιόδου πέντε (5) ετών από την αποπεράτωση του και οποιεσδήποτε επόμενες παραδόσεις, εντός της περιόδου των πέντε (5) ετών, νοουμένου ότι δεν έχει επέλθει πραγματική χρήση από μη συνδεδεμένο πρόσωπο, για περίοδο τουλάχιστον είκοσι τεσσάρων (24) μηνών» **[Άρθρο (1)(β)(i)&(ii)]**

«Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου,

(α) «αποπεράτωση» σημαίνει την ολοκλήρωση του, ώστε να είναι ικανό να τεθεί στην χρήση για την οποία προορίζεται.

(β) «πραγματική χρήση» σημαίνει τη χρησιμοποίηση του επί συστηματικής βάσης.

(γ) «συνδεδεμένο πρόσωπο» έχει την έννοια όπως καθορίζεται στην παράγραφο 1(4) του Τέταρτου Παραρτήματος του παρόντος νόμου» **[Άρθρο (3)]**

Δηλαδή, εφόσον ο πωλητής ασκεί οικονομική δραστηριότητα στη συγκεκριμένη παράδοση:

- Η πρώτη παράδοση αποπερατωμένης οικοδομής εντός 5 ετών από την ημερομηνία αποπεράτωσης της υπόκειται σε ΦΠΑ (κανόνας των 5 ετών).
- Η δεύτερη και μεταγενέστερη παράδοση αποπερατωμένης οικοδομής εντός 5 ετών από την ημερομηνία αποπεράτωσης της υπόκειται σε ΦΠΑ αν δεν έχει καταληφθεί για 24 μήνες (επί συνόλου) από μη συνδεδεμένο πρόσωπο (κανόνας των 2 ετών).

A4. «Άσκηση οικονομικής δραστηριότητας»

Η Οδηγία ΦΠΑ ορίζει ως «υποκείμενο στον φόρο» (taxable person) οποιοδήποτε ασκεί, κατά τρόπο ανεξάρτητο και σε οποιονδήποτε τρόπο, οικονομική δραστηριότητα, ανεξάρτητα από τον επιδιωκόμενο σκοπό και τα αποτελέσματα της δραστηριότητας αυτής.

Ο ίδιος ορισμός χρησιμοποιείται στον Νόμο ΦΠΑ όχι για να ορίσει τον όρο «υποκείμενος στο φόρο» αλλά την έννοια του όρου «επιχείρηση», ενώ ο «υποκείμενος στον φόρο» ορίζεται κάπως πιο περιοριστικά ως πρόσωπο που είναι εγγεγραμμένο ή απαιτείται να είναι εγγεγραμμένο στο μητρώο ΦΠΑ βάσει του Νόμου ΦΠΑ.

Ο ορισμός της «οικονομικής δραστηριότητας» στην Οδηγία ΦΠΑ και στον Νόμο ΦΠΑ είναι σε γενικές γραμμές ο ίδιος. Ορίζει ότι *οικονομική δραστηριότητα* θεωρείται κάθε δραστηριότητα του παραγωγού, του εμπόρου ή του παρέχοντος υπηρεσίες, περιλαμβανομένων και των δραστηριοτήτων εξόρυξης, των αγροτικών δραστηριοτήτων καθώς και των δραστηριοτήτων των ελεύθερων επαγγελματιών, καθώς και - ειδικότερα - η εκμετάλλευση ενσώματων ή άυλων αγαθών με σκοπό την απόκτηση εισοδήματος από αυτά σε συνεχή βάση.

Εν συντομία, οι οικονομικές δραστηριότητες περιλαμβάνουν όλες τις παραδόσεις αγαθών και υπηρεσιών με αντιπαροχή από υποκείμενο στον φόρο που ενεργεί ως τέτοιος, σύμφωνα με τις

οποίες αυτές οι παραδόσεις θα μπορούσαν είτε να φορολογούνται είτε να απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ.

Κατά την εξέταση του ζητήματος της ύπαρξης υποκείμενου στον φόρο, πρέπει να αξιολογηθούν όλες οι ειδικές περιστάσεις και τα αντικειμενικά στοιχεία μιας δεδομένης υπόθεσης προκειμένου να καθοριστεί εάν ο σκοπός της εν λόγω δραστηριότητας είναι η απόκτηση εισοδήματος σε συνεχή βάση (βλ. απόφαση στο υπόθεση ΔΕΕ *Rompelman* C-268/83 [1985]).

Κατά την εξέταση των αντικειμενικών αποδεικτικών στοιχείων, το ΔΕΕ για την εξακρίβωση του κατά πόσον ένα πρόσωπο είναι υποκείμενο στον φόρο, εξέτασε σημεία όπως:

- ο τον αριθμό των πελατών,
- ο το ύψος των κερδών,
- ο τους πόρους που χρησιμοποιούνται,
- ο την ένταση της επιχείρησης (ένδειξη εάν είναι αναλογική και αποδοτική σε φορολογία ή όχι),
- ο προσανατολισμός της δραστηριότητας προς την αγορά.

Υπό αυτό το πνεύμα θα πρέπει να εξεταστεί μια πράξη παράδοσης ακίνητης ιδιοκτησίας, για να καθοριστεί εάν η παράδοση πρέπει να αντιμετωπίζεται για σκοπούς ΦΠΑ ως φορολογητέο γεγονός.

Δυστυχώς, αυτός είναι ένας τομέας για τον οποίο η ερμηνεία και η πρακτική εφαρμογή του Νόμου ΦΠΑ από το ΤΦ είναι ασαφής, αβέβαιη και στερεί από τις επιχειρήσεις την ασφάλεια δικαίου. Για παράδειγμα, το ΤΦ εξέδωσε την Ερμηνευτική Εγκύκλιο 233 στις 2 Απριλίου 2019 σχετικά με την διάθεση γης. Στο πλαίσιο αυτό, σε πολλές περιπτώσεις, το ΤΦ απλά θεωρεί ότι μια παράδοση μη ανεπτυγμένης οικοδομήσιμης γης αποτελεί οικονομική δραστηριότητα, χωρίς να εξετάζει τα υποκείμενα γεγονότα για την ύπαρξη οικονομικής δραστηριότητας. Αυτό έρχεται σε αντίθεση με τη νομολογία του ΔΕΕ σχετικά με τον ορισμό του υποκείμενου στο φόρο και της οικονομικής δραστηριότητας.

A5. «Μη οικονομική δραστηριότητα»

Οι «μη οικονομικές δραστηριότητες» δεν ορίζονται στην Οδηγία ΦΠΑ ή στον Νόμο ΦΠΑ. Ωστόσο, όσον αφορά τη νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τον ΦΠΑ, το ΔΕΕ έχει κληθεί επανειλημμένα να εκδώσει αποφάσεις σχετικά με δραστηριότητες μη οικονομικής φύσης.

Για σκοπούς του ΦΠΑ είναι ξεκάθαρο ότι ένα πρόσωπο δεν θα μπορούσε να αποκτήσει την ιδιότητα του υποκείμενου στον φόρο εάν δεν ασκεί κάποια οικονομική δραστηριότητα. Από την άλλη πλευρά όμως, ένας υποκείμενος στον φόρο θα μπορούσε να ασκεί, εκτός από τις οικονομικές δραστηριότητες, και μη οικονομικές δραστηριότητες.

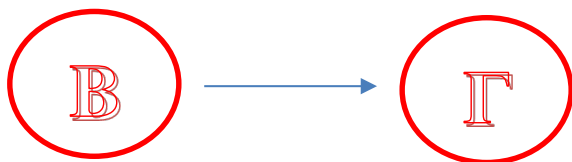
Κατοικία για την οποία έχει εγκριθεί αίτηση για εφαρμογή μειωμένου συντελεστή με βάση τον Πίνακα Γ του Πέμπτου Παρατήματος του Νόμου ΦΠΑ **θα πρέπει να θεωρείται ως στοιχείο μέρος της μη οικονομικής δραστηριότητας του ιδιοκτήτη ακόμα και αν ο ιδιοκτήτης θεωρείται υποκείμενος στο φόρο για άλλους σκοπούς.** Η πρόθεση του ιδιοκτήτη ήταν να χρησιμοποιήσει το κτίριο για προσωπική του χρήση ως η κύρια κατοικία του στην Κύπρο. Αυτό αποδεικνύεται σε μεγάλο βαθμό μέσω της αίτησης για εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή.

Ακόμη και όταν το κτίριο πωληθεί πριν χρησιμοποιηθεί ή πωληθεί μετά από σύντομη χρήση, κανονικά θα διατηρήσει το χαρακτηρισμό του ως στοιχείο της μη οικονομικής δραστηριότητας του ιδιοκτήτη. Αυτό θα σήμαινε ότι κατά την πώληση του κτιρίου, ο ιδιοκτήτης **δεν** θα θεωρηθεί πως ασκεί οικονομική δραστηριότητα και επομένως **δεν** θα χρεωθεί ΦΠΑ, έστω και αν το κτίριο είναι ακόμα «καινούργιο» σύμφωνα με τον ορισμό του Όγδου Παραρτήματος του Νόμου ΦΠΑ (βλέπετε σημείο **A3**. πιο πάνω).

B. Φορολογική Μεταχείριση Μεταπώλησης Καινούργιου Κτιρίου

B1. Πώληση απευθείας στο καινούργιο αγοραστή μέσω συμφωνίας εκχώρησης δικαιωμάτων (assignment agreement)

Ο 'Β' πωλάει απευθείας στον 'Γ' μέσω συμφωνίας εκχώρησης δικαιωμάτων (assignment agreement).



B1.1. Όταν ο 'Β' θεωρείται πως ασκεί οικονομική δραστηριότητα

Εάν ο 'Β' θεωρείται πως ασκεί οικονομική δραστηριότητα, θα πρέπει να εγγραφεί στο μητρώο ΦΠΑ (τηρουμένου του ορίου εγγραφής €15.600), και να επιβάλλει ΦΠΑ επί της μεταπώλησης προς τον 'Γ'.

Σε τέτοια περίπτωση, ο 'Β' θα έχει το δικαίωμα διεκδίκησης του ΦΠΑ που του επιβλήθηκε από τον 'Α'. Αυτό το δικαίωμα έχει περιορισμό 3 ετών από την ημερομηνία εγγραφής στο μητρώο ΦΠΑ.

Είναι η θέση μας πως όταν εγκρίνεται αίτησης εφαρμογής μειωμένου συντελεστή για ακίνητο, το ακίνητο αυτό θα πρέπει να είναι μέρος των μη οικονομικών δραστηριοτήτων του ιδιοκτήτη. Μπορεί όμως να υπάρχουν **εξαιρετικές** περιπτώσεις όπου στην παράδοση αυτή να θεωρείται πως ασκεί οικονομική δραστηριότητα, πράγμα το οποίο θα πρέπει να εξετάζεται με βάση τα πραγματικά γεγονότα. Σε τέτοια περίπτωση, εάν ο 'Β' είχε επωφεληθεί μειωμένου συντελεστή στην αγορά του κτιρίου από τον 'Α', ο 'Β' θα πρέπει εντός τριάντα ημερών από την ημερομηνία που έχει παύσει να το χρησιμοποιεί ως χώρο διαμονής να ειδοποιήσει τον Έφορο Φορολογίας.

Στην προκειμένη περίπτωση ο 'Β' μεταπωλεί ως υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο επιβάλλοντας ΦΠΑ στον 'Γ'. Ο 'Β' έχει το δικαίωμα διεκδίκησης οποιουδήποτε ΦΠΑ εισροών που σχετίζεται με το κτίριο (που θα πρέπει να περιλαμβάνει την επιστροφή του οφέλους του ΦΠΑ).

Αυτός είναι και ο λόγος που σε τέτοιες περιπτώσεις το ΤΦ κανονικά δεν εφαρμόζει την πρόνοια του Πέμπτου Παραρτήματος για επιστροφή του οφέλους ΦΠΑ. Η σχετική πρόνοια αναγράφει «[...] και να καταβάλει το ποσό της διαφοράς μεταξύ των ποσών του φόρου που προκύπτουν από την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή και του κανονικού συντελεστή, όπως αυτοί ίσχυαν κατά την παράδοση ή ανέγερση της κατοικίας, που αναλογεί για τη χρονική περίοδο που δεν έχει χρησιμοποιήσει την κατοικία για σκοπούς ιδιοκατοίκησης». Εάν επιβάλλεται ΦΠΑ στην μεταπώληση και ζητηθεί από το ΤΦ επιστροφή του οφέλους, θα συνιστούσε διπλή φορολόγηση.

Είναι αυτός ο λόγος που σε τέτοιες περιπτώσεις, το ΤΦ δεν θα πρέπει ζητήσει την επιστροφή του οφέλους ΦΠΑ που προέκυψε από την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή.

B1.2. Όταν ο 'Β' δεν ασκεί οικονομική δραστηριότητα

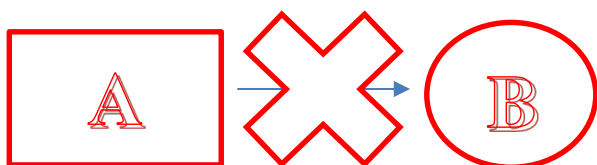
Εάν ο 'Β' δεν ασκεί οικονομική δραστηριότητα, δεν επιβάλλεται ΦΠΑ επί της μεταπώλησης προς τον 'Γ'.

Στην περίπτωση που ο 'Β' είχε επωφεληθεί μειωμένου συντελεστή στην αγορά της κατοικίας από τον 'Α', ο 'Β' θα πρέπει εντός τριάντα ημερών από την ημερομηνία που έχει παύσει να το χρησιμοποιεί ως χώρο διαμονής να ειδοποιήσει τον Έφορο Φορολογίας, και να καταβάλει το ποσό της διαφοράς μεταξύ των ποσών του φόρου που προέκυψαν από την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή και του κανονικού συντελεστή, όπως αυτοί ίσχυαν κατά την παράδοση της κατοικίας, που αναλογεί για τη χρονική περίοδο που δεν έχει χρησιμοποιηθεί η κατοικία για σκοπούς ιδιοκατοίκησης.

Ο λόγος είναι πως εφόσον ο 'Β' δεν θεωρείται πως ασκεί οικονομική δραστηριότητα στην πώληση του προς τον 'Γ', τότε δεν έχει δικαίωμα διεκδίκησης οποιουδήποτε σχετικού φόρου εισροών.

B2. Πώληση στο καινούργιο αγοραστή μέσω ακυρωτικής συμφωνίας (cancellation agreement)

Ο 'Β' πωλάει στον 'Γ' μέσω ακυρωτικής συμφωνίας (cancellation agreement). Στην περίπτωση αυτή υπάρχουν δύο συμβόλαια. Το πρώτο είναι το ακυρωτικό συμβόλαιο μεταξύ του 'Β' και του 'Α'.



Το δεύτερο είναι η μεταπώληση στον 'Γ' από τον 'Α', ο οποίος όμως ενεργεί εκ μέρους του 'Β', με βάση καινούργιο συμβόλαιο πώλησης.



Ο λόγος που ιστορικά γινόταν με αυτόν τον τρόπο ήταν για να επιτρέψει στον τελικό αγοραστή (τον 'Γ') να καταχωρήσει το συμβόλαιο του στο κτηματολόγιο, το οποίο απαιτούσε όπως ο πωλητής στο συμβόλαιο να ήταν αυτός που ήταν και καταχωρημένος ως ιδιοκτήτης στον τίτλο ιδιοκτησίας.

Με τη θέσπιση της νομοθεσίας που επιτρέπει συμβόλαια *εκχώρησης δικαιωμάτων*, η ανάγκη αυτή δεν υφίσταται πλέον, αλλά η διαδικασία εξακολουθεί να χρησιμοποιείται στην αγορά.

B2.1 Ο 'Α' ενεργεί εκ μέρους του 'Β'

Θα πρέπει να ξεκαθαριστεί πως στην υπό συζήτηση περίπτωση, δεν είναι ο 'Α' ο οποίος στην πραγματικότητα πωλάει στον 'Γ', αλλά ο 'Β'. Αυτό εύκολα μπορεί να διαπιστωθεί εφόσον ο 'Β' είναι

αυτός ο οποίος θα δηλώσει το εισόδημα από την πώληση στον 'Γ' στη φορολογική του δήλωση (είτε κεφαλαιουχική είτε εισοδηματική). Ο 'Α' στην πραγματικότητα πωλάει στον 'Γ' ως έμμεσος αντιπρόσωπος (undisclosed agent) του 'Β'.

Συνιστούμε για αποφυγή της οποιασδήποτε παρερμηνείας όπως στο ακυρωτικό συμβόλαιο (cancellation agreement) υπάρξει ρητή αναφορά πως η ακύρωση γίνεται για να μεταπωλήσει ο 'Β' στον 'Γ', και πως ο 'Α' ενεργεί στο όνομα του αλλά εκ μέρους του 'Β'. Συνήθως συμφωνείται ένα ποσό αμοιβής για να ενεργήσει ο 'Α' ως αντιπρόσωπος του 'Β'.

B2.2 Νομοθετικό πλαίσιο

Ευρωπαϊκή Νομοθεσία	Κυπριακή Νομοθεσία
14(2) [...], each of the following shall be regarded as a supply of goods: [...] (c) the transfer of goods pursuant to a contract under which commission is payable on purchase or sale	36(3) Όταν, στην περίπτωση οποιασδήποτε παράδοσης αγαθών [...], αγαθά παραδίδονται μέσω αντιπροσώπου που ενεργεί στο δικό του όνομα, η παράδοση θεωρείται τόσο ως παράδοση προς τον αντιπρόσωπο όσο και ως παράδοση από τον αντιπρόσωπο.
14(2) [...], ως παράδοση αγαθών νοούνται οι κατωτέρω πράξεις: [...] (γ) η μεταβίβαση αγαθού, η οποία πραγματοποιείται με βάση σύμβαση εντολής προς αγορά ή πώληση	

B2.3. Όταν ο 'Β' θεωρείται πως ασκεί οικονομική δραστηριότητα

Ο 'Α', ως έμμεσος αντιπρόσωπος του 'Β' θεωρείται για σκοπούς ΦΠΑ πως αγοράζει το κτίριο από τον 'Β' και το πωλάει στον 'Γ'. Το εάν θα επιβάλει ΦΠΑ ο 'Α' στον 'Γ' εξαρτάται από το εάν ο 'Β' (τον οποίον ο 'Α' αντιπροσωπεύει) ενεργεί ως υποκείμενο στο φόρο πρόσωπο στην συγκεκριμένη συναλλαγή.

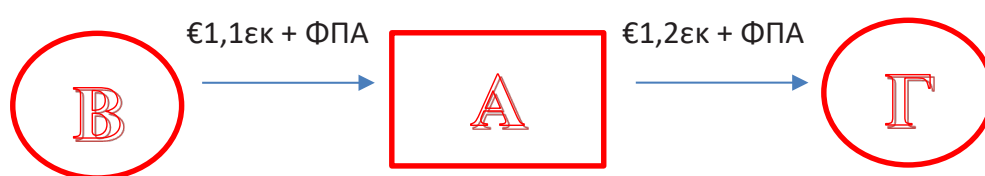
Εάν ο 'Β' θεωρείται πως ασκεί οικονομική δραστηριότητα, τότε με βάση τις πρόνοιες της νομοθεσίας ΦΠΑ, ο 'Β' θα πρέπει να εγγραφεί στο ΦΠΑ και να εκδώσει τιμολόγιο προς τον 'Α' για την πώληση του κτιρίου, πλέον ΦΠΑ. Η αξία θα είναι η ίδια αξία που θα πωλήσει ο 'Α' στον 'Γ', μειωμένη με την προμήθεια του 'Α'. Ο 'Α' θα εκδώσει τιμολόγιο πλέον ΦΠΑ προς τον 'Γ'.

Η ακυρωτική συμφωνία δεν αντικατοπτρίζει την οικονομική ουσία της συναλλαγής. Είναι για αυτό το λόγο που δεν συνιστούμε όπως εκδοθεί το οποιοδήποτε πιστωτικό σημείωμα μεταξύ 'Α' και 'Β', αλλά ακολουθηθεί η διαδικασία της παρούσας εγκύκλιου.

Π.χ. Ο 'Β' πωλάει στον 'Γ' για €1.200.000 + ΦΠΑ, και έχει συμφωνηθεί όπως γίνει η πράξη μέσω ακυρωτικής συμφωνίας. Για να γίνει αυτό, ο 'Α' θα λάβει από το 'Β' το ποσό των €100.000 + ΦΠΑ.

Ο 'Β' θα εκδώσει στον 'Α' τιμολόγιο για €1.100.000 + ΦΠΑ (δηλαδή για το ποσό που πωλάει στον 'Γ' (μέσω του 'Α') μειωμένο με την προμήθεια του 'Α' που συμφωνήθηκε στις €100.000 + ΦΠΑ). Ο 'Α' θα εκδώσει τιμολόγιο για €1.200.000 + ΦΠΑ στον 'Γ'. Δεν θα εκδοθεί πιστωτικό σημείωμα ή οποιοδήποτε άλλο έγγραφο λόγω της ακυρωτικής συμφωνίας.

Στο τέλος ο 'Β' θα λάβει την αξία της μεταπώλησης που κάνει προς τον 'Γ' πλην την αμοιβή του 'Α'. Ο 'Α' θα λάβει την αμοιβή του που θα είναι η διαφορά του τιμολογίου που εκδίδει προς τον 'Γ' και του τιμολογίου που λαμβάνει από τον 'Β'.



Σε τέτοια περίπτωση, ο 'Β' θα έχει το δικαίωμα διεκδίκησης του ΦΠΑ που του επιβλήθηκε από τον 'Α' στην αρχική αγορά, με τον περιορισμό του φόρου εισροών που πραγματοποιήθηκε πέραν των 3 ετών πριν από την ημερομηνία εγγραφής στο μητρώο ΦΠΑ.

Είναι η θέση μας πως όταν εγκρίνεται αίτησης εφαρμογής μειωμένου συντελεστή για ακίνητο, το ακίνητο αυτό θα πρέπει να είναι μέρος των μη οικονομικών δραστηριοτήτων του ιδιοκτήτη. Μπορεί όμως να υπάρχουν **εξαιρετικές** περιπτώσεις όπου στην παράδοση αυτή να θεωρείται πως ασκεί οικονομική δραστηριότητα, πράγμα το οποίο θα πρέπει να εξετάζεται με βάση τα πραγματικά γεγονότα. Σε τέτοια περίπτωση, εάν ο 'Β' είχε επωφεληθεί μειωμένου συντελεστή στην αγορά του κτιρίου από τον 'Α', ο 'Β' θα πρέπει εντός τριάντα ημερών από την ημερομηνία που έχει παύσει να το χρησιμοποιεί ως χώρο διαμονής να ειδοποιήσει τον Έφορο Φορολογίας, αλλά το ΤΦ δεν θα πρέπει να ζητήσει την επιστροφή του οποιουδήποτε ποσού για τους λόγους που επεξηγούνται στο σημείο **B1.1** πιο πάνω.

B2.4. Όταν ο 'Β' δεν θεωρείται πως ασκεί οικονομική δραστηριότητα

Ο 'Α', ως έμμεσος αντιπρόσωπος του 'Β' θεωρείται για σκοπούς ΦΠΑ πως αγοράζει το κτίριο από τον 'Β' και το πωλάει στον 'Γ'. Το εάν θα επιβάλει ΦΠΑ ο 'Α' στον 'Γ' εξαρτάται από το εάν ο 'Β' (τον οποίον ο 'Α' αντιπροσωπεύει) ενεργεί ως υποκείμενος στο φόρο πρόσωπο στη συγκεκριμένη συναλλαγή.

Εάν ο 'Β' δεν θεωρείται πως ασκεί οικονομική δραστηριότητα, τότε με βάση τις πρόνοιες της νομοθεσίας ΦΠΑ, ο 'Β' θα πρέπει να εκδώσει τιμολόγιο προς τον 'Α' για τη πώληση του κτιρίου, χωρίς ΦΠΑ, εφόσον η πράξη δεν υπόκειται σε ΦΠΑ λόγω του ότι ο 'Β' δεν ασκεί οικονομική δραστηριότητα. Η αξία θα είναι η ίδια αξία που θα πωλήσει ο 'Α' στον 'Γ', μειωμένη με την προμήθεια του 'Α'.

Ο 'Α' θα εκδώσει τιμολόγιο προς τον 'Γ', επίσης χωρίς ΦΠΑ. Ο λόγος είναι ο εξής. Με βάση τη νομοθεσία ΦΠΑ, ο 'Α' αγοράζει από τον 'Β' και πωλάει στον 'Γ'. Στην αλυσίδα αυτή, ο 'Α' ενεργεί

ως έμμεσος αντιπρόσωπος του 'Β'. Εάν ο 'Β' δεν ασκεί οικονομική δραστηριότητα, δεν θα θεωρηθεί πως ασκεί οικονομική δραστηριότητα ούτε ο 'Α' (ο οποίος αντιπροσωπεύει τον 'Β').

Στην περίπτωση που ο 'Β' είχε επωφεληθεί μειωμένου συντελεστή στην αγορά του κτιρίου από τον 'Α', ο 'Β' θα πρέπει εντός τριάντα ημερών από την ημερομηνία που έχει παύσει να το χρησιμοποιεί ως χώρο διαμονής να ειδοποιήσει τον Έφορο Φορολογίας, και να καταβάλει το ποσό της διαφοράς μεταξύ των ποσών του φόρου που προκύψαν από την εφαρμογή του μειωμένου συντελεστή και του κανονικού συντελεστή, όπως αυτοί ίσχυαν κατά την παράδοση της κατοικίας, που αναλογεί για τη χρονική περίοδο που δεν έχει χρησιμοποιηθεί η κατοικία για σκοπούς ιδιοκατοίκησης. Ο λόγος είναι πως εφόσον ο 'Β' δεν θεωρείται πως ασκεί οικονομική δραστηριότητα στην πώληση του προς τον 'Γ' (μέσω του 'Α'), τότε δεν έχει δικαίωμα διεκδίκησης οποιουδήποτε σχετικού φόρου εισροών.

Σημείωση:

Η **Chelco VAT Ltd** εξειδικεύεται αποκλειστικά στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ΦΠΑ, και ειδικότερα σε θέματα στρατηγικού σχεδιασμού και συμμόρφωσης.

Το παρών Φορολογικό Ενημερωτικό Δελτίο εκδίδεται μόνο για ενημέρωση και δεν πρέπει κανείς να βασίζεται αποκλειστικά σε αυτό χωρίς την συμβουλή ειδικού.

Η έμπειρη φορολογική ομάδα της Chelco VAT Ltd, υποστηριζόμενη από ένα διευρυμένο και ικανό δίκτυο συνεργατών σε ολόκληρο τον κόσμο, είναι στην διάθεση σας για να σας παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες σε θέματα ΦΠΑ.