



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

**ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ**  
**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ 14<sup>η</sup> Φ.Π.Α.**  
**ΤΜΗΜΑ Α'**

Ταχ. Δ/νση : Σίνα 2-4  
Ταχ. Κωδ. : 106 72 ΑΘΗΝΑ  
Πληροφ. : Γ. Μπούρα  
Τηλ. : 210 3647202-5

**Αθήνα 3/1/ 2008**  
Αρ.Πρωτ.: 1002380/ 97 /33 /Α0014

**ΠΟΛ 1004**

**ΘΕΜΑ: Διευκρινίσεις και οδηγίες για την επιστροφή ΦΠΑ σύμφωνα με την  
ΑΥΟ ΠΟΛ.1003/3-1-2008**

Για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή της ΑΥΟ ΠΟΛ.1003/3-1-2008 παρέχονται οι ακόλουθες οδηγίες και διευκρινίσεις .

Σύμφωνα με τις ΑΥΟ ΠΟΛ. 1053/06 και 1054/06 η ειδική δήλωση ΦΠΑ για την μεταβίβαση ακινήτων, ελέγχεται άμεσα κατά την υποβολή της και εκδίδεται από τον προϊστάμενο της ΔΟΥ πράξη προσδιορισμού του φόρου με την οποία μπορεί είτε η δήλωση να κρίνεται ειλικρινής, είτε να επέρχεται διοικητική επίλυση της διαφοράς και καταβάλλεται ο βάσει δήλωσης και ο βάσει ελέγχου φόρος, είτε να ακολουθείται η διαδικασία της προσφυγής οπότε καταβάλλεται ο βάσει δήλωσης φόρος και βεβαιώνεται το 10% του αμφισβητούμενου.

Σε πολλές περιπτώσεις όμως, μπορεί να διαπιστωθεί πριν την υπογραφή του συμβολαίου, ότι στην ειδική δήλωση ΦΠΑ έχουν περιληφθεί εκ παραδρομής λανθασμένα στοιχεία, τα οποία χρήζουν διόρθωσης προκειμένου να συνταχθεί και να υπογραφεί το συμβόλαιο ή μπορεί σε άλλες περιπτώσεις να ματαιωθεί η υπογραφή του συμβολαίου.

Α) Ακύρωση πράξης προσδιορισμού του φόρου για να καταστεί δυνατή η υποβολή τροποποιητικής δήλωσης (πριν την σύνταξη του συμβολαίου).

Στην πρώτη από τις δύο προαναφερόμενες περιπτώσεις, προκειμένου να διορθωθεί η υποβληθείσα ειδική δήλωση θα πρέπει κατ' αρχάς να ακυρωθεί η σχετική πράξη προσδιορισμού του φόρου ώστε να μπορέσει να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση, άλλως δήλωση που υποβάλλεται μετά την καταχώρηση της πράξης στα οικεία βιβλία της ΔΟΥ δεν παράγει έννομο αποτέλεσμα. Η ακύρωση της πράξης για την περίπτωση, αυτή ορίζεται με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 56 του Κωδ. ΦΠΑ, σύμφωνα με τις οποίες ορίζεται ότι για την ακύρωση αποφασίζει ο προϊστάμενος της αρμόδιας για την ειδική δήλωση ΔΟΥ, ύστερα από αίτηση του υποκειμένου, εφόσον προσκομίζεται το πρωτότυπο της ειδικής δήλωσης επί της οποίας βεβαιώνεται από το συμβολαιογράφο ότι δεν έγινε η μεταβίβαση.

Με την εγκύκλιο ΠΟΛ.1049/07 δόθηκαν οδηγίες για την ακύρωση της πράξης και την υποβολή της τροποποιητικής δήλωσης. Η τροποποιητική αυτή δήλωση ελέγχεται κατά το χρόνο της υποβολής της σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΑΥΟ ΠΟΛ. 1054/06 .

**Ο φόρος όμως που έχει καταβληθεί ή βεβαιωθεί με βάση την πράξη που ακυρώθηκε μπορεί να αναζητηθεί, επειδή αυτή η φορολογική υποχρέωση πλέον δεν υφίσταται.** Η διαδικασία επιστροφής του ΦΠΑ στις περιπτώσεις αυτές ορίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 2 της ΑΥΟ ΠΟΛ. 1003/3-1-2008

Για να διενεργηθεί η επιστροφή απαιτείται αίτηση της υποκείμενης στο φόρο κατασκευαστικής επιχείρησης (προς την ΔΟΥ του ακινήτου), η οποία ακολουθεί το αίτημα για την ακύρωση της πράξης, σύμφωνα με τα όσα προαναφέρθηκαν, είτε υποβληθεί με το ίδιο είτε με ιδιαίτερο έγγραφο.

Η επιστροφή διενεργείται εντός δέκα (10) ημερών από την υποβολή της αίτησης, χωρίς έλεγχο. Ο προϊστάμενος της ΔΟΥ υποχρεούται, **πριν** την διενέργεια της επιστροφής, να εξετάσει το αίτημα του υποκειμένου για την ακύρωση της πράξης προσδιορισμού του φόρου που είχε εκδοθεί επι της αρχικής ειδικής δήλωσης και να εκδώσει την σχετική απόφαση διότι με αυτή κρίνεται η μη πραγματοποίηση της συναλλαγής και στοιχειοθετείται η αιτία της επιστροφής.

#### Παράδειγμα

1) Επιχείρηση κατασκευής οικοδομών προς πώληση ανήγειρε πολυκατοικία με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια πολεοδομική αρχή το 2006. Με υποψήφιο αγοραστή συμφωνεί την μεταβίβαση του διαμερίσματος Β1 αντί του ποσού των 200.000€. Για την επικείμενη αυτή μεταβίβαση υποβάλλει στη ΔΟΥ του ακινήτου κατά τον μήνα Αύγουστο του 2007 ειδική δήλωση ΦΠΑ με την οποία δηλώνεται το ανωτέρω τίμημα, το απολογιστικό κόστος της μεταβιβαζόμενης ιδιοκτησίας έστω 210.000€ και η αντικειμενική αξία έστω 208.000€. Με την υποβολή και τον άμεσο έλεγχο της ειδικής δήλωσης προέκυψαν τα παρακάτω:

### **1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΠΑ**

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ			
Φόρος εισροών οικ/μής (1)	Ποσ/το συμ/χης μετ/νης ιδιοκ <sup>(2)</sup>	Φόρος εισροών προς έκπτωση <sup>(3=1X2)</sup>	
30.000	10% (=100‰)	3.000	
ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ		ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	
Αξία ακινήτου	200.000	Αξία ακινήτου	210.000
Συντ/της ΦΠΑ	19%	Συντ/της ΦΠΑ	19%
Αναλογών φόρος	38.000	Αναλογών φόρος	39900
-Φόρος εισροών προς έκπτωση	3.000	-Βάσει δήλωσης αναλογών φόρος	38.000
-ΦΠΑ αρχικής δήλωσης			
<b>ΦΠΑ για καταβολή</b>	<b>35.000</b>	<b>ΦΠΑ για καταβολή</b>	<b>1.900</b>

Κατεβλήθησαν δηλαδή ποσό ΦΠΑ 35.000€ βάσει δήλωσης και ποσό ΦΠΑ 1.900€ ως διαφορά που προέκυψε με τον έλεγχο της ειδικής δήλωσης. Στην περιοδική της δήλωση του μηνός Αυγούστου η επιχείρηση μετέφερε στα λοιπά προστιθέμενα ποσά (κωδ. 402), μόνο το ποσό των 35.000€ που κατέβαλε βάσει της ειδικής δήλωσης, **ενώ το ποσό των 1.900€ ορθά δεν περιελήφθη στα λοιπά προστιθέμενα ποσά, διότι πρόκειται για φόρο που προέκυψε από τακτικό έλεγχο.**

Πριν την σύνταξη και υπογραφή του συμβολαίου διαπιστώθηκε ότι τα τετραγωνικά και ο όροφος του διαμερίσματος έχουν δηλωθεί λανθασμένα, με αποτέλεσμα η αντικειμενική αξία να

διαμορφώνεται στις 215.000€. Η επιχείρηση επιθυμεί να υποβάλλει τροποποιητική δήλωση προκειμένου να διορθωθούν τα στοιχεία του ακινήτου και να καταβληθεί το σωστό ποσό φόρου. Επειδή η ειδική δήλωση έχει ελεγχθεί, θα πρέπει να ακυρωθεί η πράξη προσδιορισμού του φόρου προκειμένου να υποβληθεί η τροποποιητική δήλωση. Και τούτο διότι υποβολή δήλωσης μετά την έκδοση της πράξης προσδιορισμού του φόρου δεν παράγει έννομο αποτέλεσμα. Η κατασκευαστική επιχείρηση υποβάλλει αίτηση για την ακύρωση της πράξης προσδιορισμού του φόρου (λόγω ανάγκης για υποβολή τροποποιητικής δήλωσης), σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 56 και προσκομίζει το πρωτότυπο της ειδικής δήλωσης επί της οποίας βεβαιώνεται από το συμβολαιογράφο ότι δεν έγινε η μεταβίβαση. Επίσης υποβάλλει αίτηση για την επιστροφή του ποσού του ΦΠΑ που καταβλήθηκε με βάση την πράξη προσδιορισμού φόρου δηλαδή των 1.900€. Ο προϊστάμενος της ΔΟΥ, αφού εξετάσει τα πραγματικά περιστατικά, εκδίδει απόφαση για την ακύρωση της πράξης. Στη συνέχεια και μέσα σε 10 μέρες από την υποβολή του αιτήματος επιστροφής, εκδίδει την απόφαση για την επιστροφή του εν λόγω ποσού και το σχετικό ΑΦΕΚ και ενημερώνει την ΔΟΥ της έδρας της επιχείρησης, προκειμένου να διαπιστωθεί ότι η επιχείρηση ορθώς δεν έχει περιλάβει στην περιοδική της δήλωση στα προστιθέμενα ποσά στο φόρο εισροών το εν λόγω ποσό. Η επιχείρηση υποβάλλει την τροποποιητική δήλωση, σύμφωνα και με τα αναφερόμενα στην ΠΟΛ.1049/2007, με την οποία δηλώνεται το τίμημα του ακινήτου 200.000€, το απολογιστικό κόστος 210.000€ και η αντικειμενική αξία 215.000€, η οποία ελέγχεται όπως και η αρχική και ο πίνακας υπολογισμού του ΦΠΑ έχει ως κάτωθι:

### 1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΠΑ

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ		
Φόρος εισροών οικ/μής (1)	Ποσ/το συμ/χης μετ/νης ιδιοκ(2)	Φόρος εισροών προς έκπτωση <sup>(3=1X2)</sup>
30.000	10% (=100‰)	3.000
ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ		ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
Αξία ακινήτου 200.000		Αξία ακινήτου 215.000
Συντ/της ΦΠΑ 19%		Συντ/της ΦΠΑ 19%
Αναλογών φόρος 38.000		Αναλογών φόρος 40850
-Φόρος εισροών προς έκπτωση 3.000		-Βάσει δήλωσης αναλογών φόρος 38.000
-ΦΠΑ αρχικής δήλωσης(διπλ.χxxxxxx/07) 35.000		
<b>ΦΠΑ για καταβολή</b> ∅		<b>ΦΠΑ για καταβολή</b> <b>2850</b>

Συνεπώς η επιχείρηση δικαιούται να λάβει ως επιστροφή ποσό φόρου 1.900€ και θα πρέπει να καταβάλλει 2.850€.

Η ίδια διαδικασία που περιγράφηκε παραπάνω, ακολουθείται και στις περιπτώσεις που η επιχείρηση δεν αποδέχθηκε την αξία του ακινήτου που προτείνεται από την ΔΟΥ ή την αξία εκτίμησης του ΣΟΕ και άσκησε προσφυγή. Στην περίπτωση αυτή, έχει πληρωθεί το βάσει δήλωσης ποσό ΦΠΑ και βεβαιωθεί το 10% του αμφισβητούμενου φόρου. Εάν προκύψει ανάγκη για τροποποίηση της ειδικής δήλωσης, θα ζητηθεί η ακύρωση της πράξης προσδιορισμού του φόρου, θα ζητηθεί η επιστροφή του ποσού που βεβαιώθηκε και θα υποβληθεί τροποποιητική δήλωση όπως προαναφέρθηκε. Η δήλωση αυτή θα ελεγχθεί κατά την υποβολή της και αν εξακολουθεί να υπάρχει διάσταση για την φορολογητέα αξία θα ασκηθεί εκ νέου προσφυγή κατά της νέας πράξης.

Αν η ειδική δήλωση, με την εκδοθείσα πράξη προσδιορισμού του φόρου, έχει κριθεί ως ειλικρινής και χρειάζεται να τροποποιηθεί για κάποιο λόγο η ειδική δήλωση, ομοίως θα ζητηθεί ακύρωση της πράξης προσδιορισμού του φόρου, δεν υπάρχει όμως διαφορά φόρου βάσει ελέγχου και συνεπώς δεν τίθεται θέμα ποσού προς επιστροφή. Για την υποβολή της τροποποιητικής δήλωσης ισχύουν όσα προαναφέρθηκαν.

### Β) Ματαίωση συμβολαίου

Παρατηρείται πολλές φορές, ότι ενώ έχει συμφωνηθεί η μεταβίβαση ενός ακινήτου, τελικώς για διάφορους λόγους δεν πραγματοποιείται η μεταβίβαση. Εάν στις περιπτώσεις αυτές που ματαιώνεται το συμβόλαιο, έχει ήδη υποβληθεί η ειδική δήλωση για την μεταβίβαση και έχει καταβληθεί ο βάσει δήλωσης και ο τυχόν βάσει ελέγχου φόρος, τότε έχει καταβληθεί φόρος για πράξη που δεν πραγματοποιήθηκε και συνεπώς δεν οφείλεται. Η ειδική δήλωση όμως έχει ελεγχθεί κατά την παραλαβή της και έχει εκδοθεί πράξη προσδιορισμού του φόρου. Για να αναζητηθεί ο φόρος που καταβλήθηκε με την ειδική δήλωση και την πράξη προσδιορισμού του φόρου, πρέπει κατ' αρχάς να ακυρωθεί η πράξη προσδιορισμού του φόρου και να ανακληθεί η ειδική δήλωση.

Με τα άρθρα 2 και 3 της ΑΥΟ ΠΟΛ.1003/3-1-2008 ορίζεται η διαδικασία επιστροφής του φόρου που καταβλήθηκε με βάση την πράξη προσδιορισμού καθώς και η διαδικασία συμψηφισμού του φόρου που καταβλήθηκε με την ειδική δήλωση. Για όσα αφορούν την πράξη προσδιορισμού του φόρου, ισχύουν όσα αναφέρθηκαν στην προηγούμενη περίπτωση Α'. Ο φόρος που καταβλήθηκε με την ειδική δήλωση που ανακαλείται, επειδή έχει μεταφερθεί στην περιοδική δήλωση της επιχείρησης, δεν μπορεί να επιστραφεί άμεσα, αλλά επιτρέπεται να συμψηφίζεται άπαξ σε επόμενη ειδική δήλωση ΦΠΑ για μεταβίβαση της ίδιας ή άλλης ιδιοκτησίας από την ίδια οικοδομή.

Η ειδική δήλωση ΦΠΑ στην οποία θα συμψηφισθεί ο φόρος, **επιλέγεται από την κατασκευαστική επιχείρηση** και κατά την υποβολή της **γνωστοποιείται** εγγράφως στην Δ.Ο.Υ. η βούληση της επιχείρησης για τον συμψηφισμό. Στην γνωστοποίηση αυτή θα αναγράφεται ο αριθμός δήλωσης της ειδικής δήλωσης που ανακλήθηκε, το ποσό που καταβλήθηκε βάσει της δήλωσης αυτής, καθώς και ο αριθμός του σχετικού διπλοτύπου καταβολής.

Στην πρώτη σελίδα της ειδικής δήλωσης ΦΠΑ η οποία επιλέγεται για να συμψηφισθεί ο φόρος που είχε καταβληθεί με την ανακληθείσα δήλωση και στην ένδειξη «Αρ. Σχετ. Δήλωσης/Ετος» γράφεται ο «Αριθμός Δήλωσης», της δήλωσης που ανακλήθηκε λόγω της ματαίωσης του σχετικού συμβολαίου.

Στον Πίνακα υπολογισμού ΦΠΑ της ειδικής δήλωσης στη στήλη βάσει δήλωσης και στο πεδίο «ΦΠΑ αρχικής δήλωσης» γράφεται ο φόρος που έχει καταβληθεί με την ανακληθείσα δήλωση, καθώς και ο αριθμός και η ημερομηνία του σχετικού διπλοτύπου καταβολής, προκειμένου να γίνει ο συμψηφισμός του επιστρεφόμενου με το προς καταβολή με την νέα δήλωση ποσό ΦΠΑ.

### Παράδειγμα

Επιχείρηση κατασκευής οικοδομών προς πώληση ανεγείρει πολυκατοικία με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια πολεοδομική αρχή τον Ιανουάριο του 2007. Με υποψήφιο αγοραστή συμφωνεί την μεταβίβαση του διαμερίσματος Δ2 αντί του ποσού των 250.000€. Για την επικείμενη αυτή μεταβίβαση υποβάλλει στη ΔΟΥ του ακινήτου κατά τον μήνα Μάιο του 2007 ειδική δήλωση ΦΠΑ με την οποία δηλώνεται το ανωτέρω τίμημα, η αντικειμενική αξία έστω 250.000€ και το

προϋπολογιστικό κόστος της μεταβιβαζόμενης ιδιοκτησίας έστω 265.000€. Με την υποβολή και τον άμεσο έλεγχο της ειδικής δήλωσης προέκυψαν τα παρακάτω:

### 1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΠΑ

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ		
Φόρος εισροών οικ/μής (1)	Ποσ/το συμ/χης μετ/νης ιδιοκ <sup>(2)</sup>	Φόρος εισροών προς έκπτωση <sup>(3=1X2)</sup>
8.000	12% (=120‰)	960
ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ		ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
Αξία ακινήτου 250.000		Αξία ακινήτου 265.000
Συντ/της ΦΠΑ 19%		Συντ/της ΦΠΑ 19%
Αναλογών φόρος 47.500		Αναλογών φόρος 50.350
-Φόρος εισροών προς έκπτωση 960		-Βάσει δήλωσης αναλογών φόρος 47.500
-ΦΠΑ αρχικής δήλωσης		
<b>ΦΠΑ για καταβολή 46.540</b>		<b>ΦΠΑ για καταβολή 2850</b>

Κατεβλήθησαν δηλαδή ποσό ΦΠΑ 46.540€ βάσει δήλωσης και ποσό ΦΠΑ 2.850€ ως διαφορά που προέκυψε με τον έλεγχο της ειδικής δήλωσης. Στην περιοδική της δήλωση του μηνός Μαΐου η επιχείρηση μετέφερε στα λοιπά προστιθέμενα ποσά (κωδ. 402) το ποσό των 46.540€ που κατέβαλε βάσει της ειδικής δήλωσης, ενώ το ποσό των 2.850€ ορθά δεν περιελήφθη στα λοιπά προστιθέμενα ποσά, διότι πρόκειται για φόρο που προέκυψε από τακτικό έλεγχο.

Ο αγοραστής, αξιολόγησε ως βραδεία την πρόοδο των εργασιών, θεώρησε ότι δεν θα του έχει παραδοθεί έτοιμο το διαμέρισμα στον συμφωνηθέντα και επιθυμητό χρόνο και ακύρωσε την συμφωνία.

Η επιχείρηση κατέβαλε φόρο για μία συναλλαγή που δεν πραγματοποιήθηκε και συνεπώς δεν υπάρχει φορολογική υποχρέωση. Προκειμένου να αναζητηθεί αυτός ο φόρος, η επιχείρηση θα πρέπει κατ' αρχάς να υποβάλλει (στη ΔΟΥ που υποβλήθηκε η ειδική δήλωση) αίτηση για την ακύρωση της πράξης προσδιορισμού του φόρου και την ανάκληση της ειδικής δήλωσης σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 56 παραγ. 2 και 38 παραγ.10 και την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1049/07, προσκομίζοντας και το πρωτότυπο της ειδικής δήλωσης επί της οποίας βεβαιώνεται από το συμβολαιογράφο ότι δεν έγινε η μεταβίβαση. Επίσης υποβάλλει αίτηση για την επιστροφή του ποσού του ΦΠΑ που καταβλήθηκε με βάση την πράξη προσδιορισμού φόρου δηλαδή των 2.850€. Ο προϊστάμενος της ΔΟΥ αφού εξετάσει τα πραγματικά περιστατικά, εκδίδει απόφαση για την ακύρωση της πράξης και την ανάκληση της ειδικής δήλωσης. Στη συνέχεια και μέσα σε 10 μέρες από την υποβολή του αιτήματος επιστροφής εκδίδει την απόφαση για την επιστροφή του ποσού των 2.850€ και το σχετικό ΑΦΕΚ και ενημερώνει την ΔΟΥ της έδρας της επιχείρησης, προκειμένου να διαπιστωθεί ότι η επιχείρηση ορθώς δεν έχει περιλάβει στην περιοδική της δήλωση, στα προστιθέμενα στο φόρο εισροών το εν λόγω ποσό. Το ποσό των 46.540€ που καταβλήθηκε με την ειδική δήλωση, δεν μπορεί να επιστραφεί άμεσα διότι έχει περιληφθεί στην περιοδική δήλωση, μπορεί όμως σύμφωνα με το άρθρο 3 της ΑΥΟ ΠΟΛ.1003/3-1-2008 να **συμφηφίζεται** άπαξ σε επόμενη ειδική δήλωση ΦΠΑ για μεταβίβαση της ίδιας ή άλλης ιδιοκτησίας από την ίδια οικοδομή.

Ο συμφηφισμός του παραπάνω ποσού, επιτρέπεται μόνο ύστερα από την έκδοση της απόφασης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ για την ακύρωση της σχετικής πράξης προσδιορισμού του φόρου και

ανάκλησης της ειδικής δήλωσης, έτσι ώστε να έχει εξετασθεί το βάσιμο του αιτήματος . Η ειδική δήλωση ΦΠΑ, στην οποία θα συμψηφισθεί ο φόρος, επιλέγεται από την κατασκευαστική επιχείρηση και κατά την υποβολή της, γνωστοποιείται εγγράφως στην Δ.Ο.Υ. η βούληση της επιχείρησης για τον συμψηφισμό. Στην γνωστοποίηση αυτή, θα αναγράφεται ο αριθμός δήλωσης της ειδικής δήλωσης που ανακλήθηκε, το ποσό που καταβλήθηκε βάσει της δήλωσης αυτής καθώς και ο αριθμός του σχετικού διπλοτύπου καταβολής.

Στην πρώτη σελίδα της ειδικής δήλωσης ΦΠΑ, η οποία επιλέγεται για να συμψηφισθεί ο φόρος που είχε καταβληθεί με την ανακληθείσα δήλωση και στην ένδειξη «Αρ. Σχετ. Δήλωσης/Έτος» γράφεται ο «Αριθμός Δήλωσης» της δήλωσης που ανακλήθηκε λόγω ματαίωσης του σχετικού συμβολαίου.

Στον Πίνακα υπολογισμού ΦΠΑ της ειδικής δήλωσης, στη στήλη βάσει δήλωσης και στο πεδίο «ΦΠΑ αρχικής δήλωσης» γράφεται ο φόρος που έχει καταβληθεί με την ανακληθείσα δήλωση καθώς και ο αριθμός και η ημερομηνία του σχετικού διπλοτύπου καταβολής, προκειμένου να γίνει ο συμψηφισμός του **επιστρεφόμενου** με το προς καταβολή με την νέα δήλωση ποσό ΦΠΑ. Έστω στο προηγούμενο παράδειγμα, ότι η κατασκευαστική επιχείρηση, αφού προχώρησε σε κάποιες ακόμη εργασίες κατασκευής, βρίσκει αγοραστή για το Ε1 διαμέρισμα και συμφωνείται η μεταβίβασή του αντί 280.000€. Η αντικειμενική αξία του διαμερίσματος είναι 260.000€ και το προϋπολογιστικό κόστος 270.000€. Επιθυμεί στην ειδική δήλωση που θα υποβάλλει για την μεταβίβαση του Ε1 διαμερίσματος να συμψηφίσει το ποσό των 46.540€ που κατέβαλε με την ειδική δήλωση για το Δ2 διαμέρισμα η οποία έχει ήδη ανακληθεί όπως προαναφέρθηκε, λόγω ματαίωσης του σχετικού συμβολαίου.

Με την υποβολή της ειδικής δήλωσης για την Ε1 ιδιοκτησία υποβάλλει και έγγραφη γνωστοποίηση για τον συμψηφισμό του εν λόγω ποσού, αναγράφει στην πρώτη σελίδα της υποβαλλόμενης ειδικής δήλωσης και στην ένδειξη «Αρ. σχετ. Δήλωσης/έτος» τον αριθμό και την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης που ανακλήθηκε και με την υποβολή και τον έλεγχο της ειδικής δήλωσης για το Ε1 διαμέρισμα, προκύπτουν τα παρακάτω:

### 1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΠΑ

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΡΟΩΝ		
Φόρος εισροών οικ/μής (1)	Ποσ/το συμ/χης μετ/νης ιδιοκ <sup>(2)</sup>	Φόρος εισροών προς έκπτωση <sup>(3=1x2)</sup>
9.000	11% (=110‰)	990
ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ		ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
Αξία ακινήτου 280.000		Αξία ακινήτου
Συντ/της ΦΠΑ 19%		Συντ/της ΦΠΑ
Αναλογών φόρος 53.200		Αναλογών φόρος
-Φόρος εισροών προς έκπτωση 990		-Βάσει δήλωσης αναλογών φόρος
-ΦΠΑ αρχικής δήλωσης(διπλ.χxxxxxx/07) 46.540		
<b>ΦΠΑ για καταβολή 5.670</b>		<b>ΦΠΑ για καταβολή</b>

Συνεπώς η επιχείρηση συμψήφισε ποσό ΦΠΑ 46.540€ και κατέβαλε επιπροσθέτως ποσό 5.670€, το οποίο και θα μεταφέρει στην περιοδική δήλωση στα λοιπά προστιθέμενα ποσά (κωδ. 402).

### Γ) Γενικά

Η διαδικασία που ακολουθείται για την ακύρωση της πράξης προσδιορισμού του φόρου και την επιστροφή του βάσει της πράξης αυτής καταβληθέντος η βεβαιωθέντος φόρου, είναι η ίδια ανεξαρτήτως αν η αίτηση για ακύρωση της πράξης και επιστροφή του φόρου γίνεται για να υποβληθεί τροποποιητική ειδική δήλωση ή για να ανακληθεί η υποβληθείσα λόγω ματαίωσης του συμβολαίου.

Στη συνέχεια ο φόρος που έχει καταβληθεί βάσει δήλωσης, συμψηφίζεται με την τροποποιητική ή με νέα ειδική δήλωση κατά περίπτωση, σύμφωνα με τα όσα προαναφέρθηκαν. Ποσό φόρου που έχει καταβληθεί με βάση την ειδική δήλωση και δεν κατέστη δυνατός ο συμψηφισμός όλου ή μέρους αυτού με την τροποποιητική ή την νέα ειδική δήλωση (οπότε στο πεδίο «ΦΠΑ για καταβολή» προκύπτει αρνητική διαφορά), σε καμία περίπτωση δεν θα απωλεσθεί από την επιχείρηση, εφ' όσον προσαυξάνει το πιστωτικό υπόλοιπο που εμφανίζει η επιχείρηση με τις περιοδικές και εκκαθαριστικές δηλώσεις της και μπορεί να αναζητηθεί .

Ακριβές αντίγραφο

Η προϊσταμένη της γραμματείας

**Ο Υφυπουργός  
Οικονομίας και Οικονομικών  
Αντώνης Μπέζας**