

ΗΜΕΡΙΔΑ-ΣΕΜΙΝΑΡΙΟ ΣΤΗΝ ΤΡΙΠΟΛΗ (9-6-2007) **ΓΙΑ ΤΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ**

Με μεγάλη επιτυχία διοργανώθηκε στην Τρίπολη από το ΤΕΕ – Τμήμα Πελοποννήσου Ημερίδα-Σεμινάριο στις 9-6-2007 με θέματα που αφορούν τα φορολογικά του κλάδου.

Η Πρόεδρος του ΤΕΕ – Τμήματος Πελοποννήσου Χαρίκλεια Δ. Τσιώλη ανέφερε ότι οι νέες διατάξεις που θεσπίστηκαν έχουν ήδη ανατρέψει τα έως σήμερα δεδομένα τόσο στο χώρο της κατασκευής ακινήτων όσο και της εκτέλεσης τεχνικών έργων. Για το λόγο αυτό απαιτείται η ενημέρωση των συναδέλφων καθώς και συσπείρωση αυτών στα συλλογικά όργανα για τη συλλογική και μαζική αντιμετώπιση των προβλημάτων του κλάδου.

Τέλος η Πρόεδρος Χαρίκλεια Δ. Τσιώλη τόνισε ότι το ΤΕΕ Πελοποννήσου είναι πάντοτε δίπλα στους συναδέλφους Μηχανικούς, παρακολουθεί τις εξελίξεις και θα ενημερώνει τους συναδέλφους για οτιδήποτε νεότερο προκύψει.

Τα θέματα που αναπτύχθηκαν και τα συμπεράσματα αυτών είναι τα εξής :

1. ΝΕΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ.

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : ΚΑΖΑΝΤΖΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ (ΟΙΚΟΝΟΜΟΛΟΓΟΣ-ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΟΣ-ΕΙΔΙΚΟΣ ΑΝΑΛΥΤΗΣ ΜΗΤΡ.ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ).

Οι νέες διατάξεις, που θεσπίστηκαν με το Ν. 3522/2006, επιφέρουν δραστικές και σημαντικότερες αλλαγές κυρίως στο τρόπο φορολογίας των τεχνικών και οικοδομικών εταιρειών.

Συγκεκριμένα:

- Για τις οικοδομικές εταιρείες θεσπίζεται η τήρηση από αυτές βιβλίων Γ' κατηγορίας, εφ' όσον για τις διαχειριστικές χρήσεις που αρχίζουν από την 01.01.2008 τα ακαθάριστα έσοδα από τη δραστηριότητα αυτή υπερβούν τα 5 εκατομμύρια ευρώ.
- Για τις οικοδομικές εταιρείες ορίζεται ότι ως ακαθάριστα έσοδα θα ορίζεται πλέον η μεγαλύτερη αξία μεταξύ: α) της συμφωνηθείσας αξίας πώλησης, β) της αξίας που προκύπτει από τις διατάξεις περί αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων και γ) της αξίας όπως αυτή προκύπτει από τα τηρούμενα βιβλία της οικοδομικής εταιρείας και αναφέρεται στις ειδικές δηλώσεις καταβολής Φ.Π.Α. που υποβάλλονται πλέον, βάσει των διατάξεων του Ν. 3427/2005, από την οικοδομική εταιρεία, πριν την πραγματοποίηση της πράξης μεταβίβασης.
- Επομένως το βιβλίο κοστολογίου, το προϋπολογιστικό κόστος αλλά και το αντίστοιχο απολογιστικό κόστος, αποκτούν πλέον πολύ μεγάλη σημασία, καθώς από τη συνδυαστική ανάλυση των στοιχείων αυτών θα προσδιορίζονται τα ακαθάριστα έσοδα των εταιρειών αυτών.

- Όλες οι οικοδομικές εταιρείες (Ο.Ε., Ε.Ε. Κοινοπραξίες κλπ) στις οποίες συμμετέχει Ανώνυμη εταιρεία ή Ε.Π.Ε. θα τηρούν από 01.01.2007 βιβλία Γ' κατηγορίας.
- Σε περίπτωση εξωλογιστικού προσδιορισμού των κερδών των οικοδομικών εταιρειών, τα καθαρά κέρδη θα προσδιορίζονται με την εφαρμογή συντελεστή τουλάχιστον 15% στα ακαθάριστα έσοδά τους.
- Για τις τεχνικές εταιρείες και για τα αναλαμβανόμενα νέα έργα από 01.01.2007 θεσπίζεται νέος τρόπος προσδιορισμού των φορολογητέων κερδών τους, ενώ για τα παλαιά έργα (δηλ. αυτά που αναλήφθηκαν έως 31.12.2006), ισχύει τα παλαιά καθεστώς, δηλαδή του εξωλογιστικού προσδιορισμού των κερδών, με την εφαρμογή του κατά περίπτωση συντελεστή στα ακαθάριστα έσοδά τους.
- Για τις τεχνικές εταιρείες θεσπίζεται πλέον, και για τα νέα αναλαμβανόμενα από 01.01.2007 νέα τεχνικά έργα, ο λογιστικός προσδιορισμός των καθαρών κερδών τους, ανεξάρτητα νομικής μορφής και κατηγορίας βιβλίων.
- Επομένως ακόμα και οι πολύ μικροί ή μικρομεσαίου εργολάβοι και υπεργολάβοι, σε περίπτωση που αναλάβουν νέο τεχνικό έργο από 01.01.2007 θα υποχρεωθούν για τα έργα αυτά από τα τηρούμενα βιβλία Εσόδων – Εξόδων να προσδιορίζουν λογιστικά κέρδη (Έσοδα μείον Έξοδα).
- Επιπρόσθετα και λόγω του λογιστικού προσδιορισμού των κερδών, οι εταιρείες αυτές θα υποχρεωθούν να υπολογίζουν και να καταχωρίζουν στο τέλος κάθε χρήσης απογραφή υλικών μη ενσωματωμένων στα εκτελούμενα έργα τους καθώς και εργασιών εκτελεσμένων και μη πιστοποιημένων, με σκοπό να μεταφέρουν το κόστος εκτέλεσης νέων έργων στις χρήσεις που πιστοποιούνται και εισπράττονται τα αντίστοιχα έσοδά τους.

2. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ – Σ.Δ.Ο.Ε.

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : ΚΟΡΔΟΠΑΤΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ (ΟΙΚΟΝΟΜΟΛΟΓΟΣ-ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΟΣ-ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟΣ).

Ο Προσωρινός και τακτικός φορολογικός έλεγχος των τεχνικών και οικοδομικών εταιρειών , με βάση και τις κατά καιρούς εκδοθείσες εγκυκλίους της ΥΠ.Ε.Ε., έχει καταστεί πλέον ιδιαίτερα σοβαρό και επίκαιρο θέμα, το οποίο χρήζει ιδιαίτερης προσοχής, φροντίδας και μέριμνας από τους συναδέλφους.

Αναλυτικότερα, ο φορολογικός έλεγχος ελέγχει:

- Το υπόλοιπο ΤΑΜΕΙΟΥ και αξιογράφων της εταιρείας σε περίπτωση τήρησης βιβλίων Γ' κατηγορίας του Κ.Β.Σ.
- Την εμπρόθεσμη και ακριβή έκδοση των τιμολογίων πιστοποίησης εκτέλεσης τεχνικών έργων, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του Κ.Β.Σ..
- Την ύπαρξη συμφωνητικών εμπρόθεσμα καταθειμένων, με τους εργολάβους ή υπεργολάβους, στους οποίους ανατίθεται η εκτέλεση εργολαβικών ή υπεργολαβικών εργασιών.
- Την ύπαρξη στοιχείων διακίνησης κατά την παραλαβή υλικών των εργολάβων καθώς και την αναγραφή των απαιτούμενων στοιχείων, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κ.Β.Σ. Ιδιαίτερη προσοχή απαιτείται

στην αναγραφή του αριθμού κυκλοφορίας του μεταφορικού μέσου διακίνησης των υλικών αυτών.

- Την ύπαρξη μηχανολογικού εξοπλισμού του εργολάβου ή υπεργολάβου για την εκτέλεση των εργασιών που αναγράφονται στα οικεία Τ.Π.Υ. εκτέλεσης τεχνικών έργων.
- Τον τρόπο πληρωμής των συναλλαγών και κυρίως των Τ.Π.Υ. Ιδιαίτερη προσοχή απαιτείται στην μερική ή ολική εξόφληση αξίας παραστατικών άνω των 15.000 ευρώ, όπου απαιτείται να γίνεται με δίγραμμη επιταγή ή κατάθεση σε τραπεζικό λογαριασμό του δικαιούχου.
- Τους χρόνους έκδοσης των στοιχείων εργολάβων ή υπεργολάβων, όπου ιδιαίτερη προσοχή θα επιδεικνύεται στην ημερομηνία έκδοσης των στοιχείων αυτών, τα οποία θα πρέπει να προηγούνται ημερολογιακά της ημερομηνίας έκδοσης των στοιχείων του αναδόχου του έργου.
- Επιπρόσθετα θα ελέγχεται η ύπαρξη μεγάλου αριθμού και ύψους στοιχείων το μήνα Δεκέμβριο, όπου κατά τεκμήριο παρατηρείται ή έκδοση πολλών Τ.Π.Υ.
- Τη συνάφεια της δραστηριότητας του εκδότη στοιχείου, με το αντικείμενο εργασιών που αναγράφεται στα οικεία Τ.Π.Υ.
- Την ύπαρξη συναλλαγών με Προμηθευτές ή υπεργολάβους όπου παρατηρείται ελάχιστη συχνότητα συναλλαγών και μεγάλου ύψους παραστατικά.
- Την προμήθεια μη συμβατών με το αντικείμενο δραστηριότητας της εταιρείας ειδών ή την προμήθεια ειδών σε ποσότητες δυσανάλογες ποσοτήτων προηγούμενων ετών.
- Τις αλλοιώσεις ή διορθώσεις στοιχείων.
- Την ύπαρξη πλαστών ή εικονικών φορολογικών στοιχείων.

3. Φ.Π.Α. ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ν. 3427/2005) – Ε.Κ.Κ.Ο.

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : ΣΕΙΜΕΝΗΣ ΟΡΕΣΤΗΣ (ΟΙΚΟΝΟΜΟΛΟΓΟΣ-ΕΙΔΙΚΟΣ ΑΝΑΛΥΤΗΣ ΣΕ ΘΕΜΑΤΑ Φ.Π.Α.- ΣΥΓΓΡΑΦΕΑΣ).

Η εισαγωγή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα με το Ν. 3427/2005, έφερε μια μεγάλη επανάσταση στη μεθοδολογία και τους κανόνες κατασκευής και πώλησης οικοδομών. Ιδιαίτερα δε με τις διατάξεις του ν. 3522/2006, όπου αλλάζει σε πολλούς τομείς ο τρόπος φορολογίας αλλά και η κατηγορία βιβλίων των οικοδομικών επιχειρήσεων, η μεταβολή καθίσταται ιδιαίτερα σημαντική και απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή και επιμέλεια πλέον από τις επιχειρήσεις του κλάδου.

Ποιο συγκεκριμένα:

- Με τις νέες διατάξεις υπόχρεος απέναντι στο νόμο καθίσταται πλέον ο κατασκευαστής, αφού αυτός είναι υπόχρεος για την απόδοση του αναλογούντος Φ.Π.Α. από την πραγματοποίηση εκάστης πράξης.
- Δεν επιτρέπεται συμψηφισμός Φ.Π.Α. μεταξύ διαμερισμάτων της ίδιας οικοδομής αλλά και ούτε διαφορετικών οικοδομών. Ο Φ.Π.Α. κάθε ανεξάρτητου διαμερίσματος ή κατασκευής παρακολουθείται αυτοτελώς.

- Ο οικοπεδούχος δεν δικαιούται απαλλαγή από τον Φ.Π.Α. για πρώτη κατοικία, καθώς για ισχύει απαλλαγή θα πρέπει να μεταβιβάζεται οικοπέδο και κτίσμα, ενώ ο οικοπεδούχος λαμβάνει μόνο κτίσμα επί οικοπέδου που του ανήκει.
- Ο εργολάβος κατασκευαστής δικαιούται να συμψηφίσει Φ.Π.Α. μόνο για κτίσματα που πωλεί και τα οποία υπόκεινται σε Φ.Π.Α. και σε ύψος μέχρι του ποσού που εμφανίζεται στα βιβλία του μέχρι την ημέρα της πώλησης.
- Επομένως, ο Φ.Π.Α. που αναλογεί στην πωληθείσα με Φ.Π.Α. οικοδομή μετά την ημερομηνία πώλησης θα παραμένει ως Πιστωτικό υπόλοιπο και θα επιστρέφεται με τις γενικές διατάξεις.
- Καθιερώνεται πλέον η ύπαρξη του Βιβλίου Κοστολογίου για κάθε οικοδομή, στο οποίο θα πρέπει να παρακολουθείται με απόλυτη ακρίβεια και μη απόλυτη χρονολογική σειρά ή καταχώρηση των παραστατικών που αφορούν την οικοδομή αυτή.
- Καθιερώνονται η έννοια του Προϋπολογιστικού Κόστους, όπου απαιτείται η αναγραφή με απόλυτη σαφήνεια ο Προϋπολογισμός του συνόλου των αγορών και δαπανών που απαιτούνται για την ολοκλήρωση ανέγερσης της κάθε οικοδομής.
- Καθιερώνεται η έννοια του Απολογιστικού Κόστους, με την ολοκλήρωση της οικοδομής, η σύγκριση του οποίου με το Προϋπολογιστικό Κόστος δεν πρέπει να έχει σαν αποτέλεσμα να προκύπτουν μεγάλες διαφορές μεταξύ τους.
- Οι απώλητες ιδιοκτησίες μετά την πάροδο πενταετίας θα γίνονται αυτοπαράδοση από τον κατασκευαστή εργολάβο, για τις ανάγκες απόδοσης του Φ.Π.Α.
- Ιδιαίτερη προσοχή απαιτείται στις διατάξεις περί δεύτερης ή τρίτης μεταβίβασης ακινήτων, καθώς σε άλλες περιπτώσεις απαιτείται η καταβολή Φ.Μ.Α., σε άλλες Φ.Α.Υ και τέλος συναλλαγών. Το είδος της φορολογίας σε κάθε μεταβίβαση νεόδμητου ακινήτου εξαρτάται από το είδος και τη χρήση του, καθώς και το φορολογικό καθεστώς που ίσχυσε κατά την πρώτη μεταβίβασή του.