Φοροαπόψεις – 04/05/2023

Σημαντική εγκύκλιος για κέρδος από επιχειρηματική δραστηριότητα πώλησης ακινήτων

Με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 21 του ν. 4172/2013 (ΚΦΕ), όπως ισχύουν μετά και την τροποποίησή τους με το άρθρο 29 του ν. 5024/2023 (Α'41), ορίζεται ότι για τους σκοπούς του άρθρου αυτού ως «επιχειρηματική συναλλαγή» θεωρείται κάθε μεμονωμένη πράξη με την οποία πραγματοποιείται συναλλαγή ή και η συστηματική διενέργεια πράξεων στην οικονομική αγορά με σκοπό την επίτευξη κέρδους. Κάθε τρεις ομοειδείς συναλλαγές που λαμβάνουν χώρα εντός ενός εξαμήνου θεωρούνται συστηματική διενέργεια πράξεων. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται για τους τίτλους του άρθρου 42 του ν. 4172/2023 που αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη ή μη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης, συμπεριλαμβανομένης και της Εναλλακτικής Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ή για τα ομόλογα που εκδίδονται από εισηγμένες εταιρείες, καθώς και για τα κρατικά ομόλογα.

Πρόσφατα εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2031/2023 εγκύκλιος, με την οποία διευκρινίζεται μεταξύ άλλων ο «σκοπός της επίτευξης κέρδους». Ως ζήτημα πραγματικό, ανάγεται στην εξελεγκτική εξουσία του Προϊσταμένου της αρμόδιας ελεγκτικής αρχής. Κάθε υπόθεση θα πρέπει να εξετάζεται με βάση τα πραγματικά περιστατικά, η ύπαρξη δε του σκοπού επίτευξης κέρδους θα πρέπει να συνάγεται επαρκώς από τις εκάστοτε συνθήκες εν γένει υπό τις οποίες οι πράξεις πραγματοποιούνται, καθώς το βάρος της απόδειξης φέρει καταρχήν η φορολογική αρχή. Τέτοιες συνθήκες αποτελούν ενδεικτικά η πώληση σε σύντομο χρονικό διάστημα από την απόκτηση και σε συνδυασμό με το ύψος του επιτευχθέντος τιμήματος, σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής η αναλογία των διαμερισμάτων που πωλήθηκαν σε σχέση με αυτά που κατασκευάστηκαν και το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε από την ανέγερση μέχρι την πώληση, η αγορά ακινήτων από πλειστηριασμούς και η πώληση αυτών κ.λπ. Αντίθετα, δεν

θεωρείται ότι υπάρχει ο σκοπός της επίτευξης κέρδους σε περίπτωση πώλησης ακινήτων τα οποία αποκτήθηκαν για τον σκοπό αξιοποίησης κεφαλαίου (π.χ. εκμίσθωση, ιδιοκατοίκηση, ιδιόχρηση επαγγελματικής στέγης κ.λπ.) και η πώληση οφείλεται σε άλλους λόγους τους οποίους ο πωλητής μπορεί να προβάλει και να αποδείξει. Σημειώνεται πάντως ότι ο σκοπός της επίτευξης κέρδους πρέπει να υπάρχει κατά την απόκτηση του πράγματος (π.χ. αγορά, ανέγερση του κτίσματος), το οποίο αποτελεί το αντικείμενο της εξεταζόμενης συναλλαγής.

Για να θεωρηθεί μία συναλλαγή ως επιχειρηματική, για σκοπούς εφαρμογής της παρ. 3 του άρθρου 21 του ΚΦΕ, δεν απαιτείται η ύπαρξη επιχειρηματικής οργάνωσης.

Εικονικά τιμολόγια και παράταση παραγραφής

Όπως κρίθηκε πρόσφατα από το ΣτΕ (υπ' αριθ. 512/2022 απόφαση Τμήμα Β'), σε περίπτωση που εντός της πενταετούς προθεσμίας παραγραφής περιέρχονται σε φορολογική αρχή από άλλη φορολογική αρχή πληροφορίες περί της πιθανότητας συναλλαγές αφορώσες φορολογούμενο, υπαγόμενο στην αρμοδιότητά της, να είναι εικονικές, είναι υποχρεωμένη, επιδεικνύοντας τη δέουσα επιμέλεια, να προβεί σε σχετικό έλεγχο και έκδοση και κοινοποίηση των οικείων καταλογιστικών πράξεων εντός της ως άνω προθεσμίας και δεν μπορεί να αναμείνει, για την έναρξη του ελέγχου και την έκδοση και κοινοποίηση των σχετικών πράξεων, την ολοκλήρωση του ελέγχου από την άλλη φορολογική αρχή.

Σε περίπτωση δε που η αρμόδια για τον λήπτη φορολογικών στοιχείων φορολογική αρχή, παρά το γεγονός ότι έλαβε γνώση για την πιθανότητα της εικονικότητας των στοιχείων αυτών, δεν προχωρήσει, παραλλήλως και συγχρόνως με την αρμόδια για τον εκδότη των στοιχείων αρχή, στον απαιτούμενο έλεγχο, σε συνεργασία και με την άλλη αυτή αρχή, αν τούτο είναι αναγκαίο, (π.χ. ανταλλάσσοντας εγκαίρως πληροφορίες, πραγματοποιώντας εγκαίρως διασταυρωτικούς ελέγχους) και δεν εκδώσει και κοινοποιήσει τις οικείες καταλογιστικές πράξεις εντός της πενταετούς προθεσμίας παραγραφής, η έκθεση ελέγχου της

φορολογικής αρχής που είναι αρμόδια για τον εκδότη των εικονικών στοιχείων δεν αποτελεί συμπληρωματικό στοιχείο, το οποίο θα μπορούσε να δικαιολογήσει την επιμήκυνση της πενταετούς προθεσμίας παραγραφής σε δεκαετή και την έκδοση και κοινοποίηση καταλογιστικών πράξεων εις βάρος του λήπτη των στοιχείων μετά την πάροδο της πενταετίας.

Ποσά προοριζόμενα για αύξηση κεφαλαίου

Σύμφωνα με την υπ' αριθ. 1942/2019 απόφαση της ΔΕΔ, έγινε δεκτό ότι στον νόμο δεν τάσσεται πουθενά προθεσμία για πόσο διάστημα πρέπει να παραμείνουν στον ειδικό λογαριασμό κατατεθειμένα τα καταβληθέντα χρήματα της κάλυψης του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου ή των αυξήσεών του. Το είδος του λογαριασμού – λογαριασμός καταθέσεων όψεως – διακρίνεται για την έλλειψη δέσμευσης των κατατεθειμένων χρημάτων και την υποχρέωση της τράπεζας για άμεση απόδοση των σε αυτήν κατατεθειμένων χρημάτων. Πρέπει έτσι να συναχθεί ότι επειδή πρόκειται για καταβολές που από την στιγμή της κατάθεσής τους ανήκουν πλέον στην περιουσία της εταιρίας, η οποία έχει κατά κανόνα αποκτήσει την νομική προσωπικότητα, εναπόκειται στα όργανα της Διοίκησης να αποφασίσουν, βάσει των επιχειρηματικών αναγκών και των συμφερόντων της, για πόσο χρονικό διάστημα τα κεφάλαια αυτά θα παραμείνουν κατατεθειμένα ή εάν θα χρησιμοποιηθούν αμέσως (ΤΟ ΔΙΚΑΙΟ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ, ΠΕΡΡΑΚΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ, τόμος 2α σελ. 492-493).

Συνήθη Ερωτήματα

Η ακύρωση των μετοχών ή των εταιρικών μεριδίων και η επιστροφή του ποσού που αντιστοιχούσε σε αυτές της μετοχές, δεν υπόκειται σε φορολογία εισοδήματος (έγγραφο του Υπ. Οικονομικών με αριθμό 1056585/10746/Β0012/8.6.2005).

Δείτε τις Φοροαπόψεις και στο Capital

Η επιστημονική ομάδα της APTION

Με την επιμέλεια του κυρίου Γεώργιου Δαλιάνη

Το ανωτέρω κείμενο έχει ενημερωτικό χαρακτήρα και σε καμία περίπτωση δεν υποκαθιστά τις εξειδικευμένες συμβουλευτικές υπηρεσίες.

Για περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να απευθυνθείτε στην ARTION A.E. (Πουρνάρα 9 Μαρούσι | +30 210 6009062 | www.artion.gr).