

Εγκύκλιος ΕΤΕΚ: Εφαρμογή του περί ΦΠΑ Τροποποιητικού Νόμου Ν.42(Ι)/2023 σε σχέση με αιτήσεις έκδοσης Τροποποιητικής Πολεοδομικής Άδειας

Το ΕΤΕΚ ενημερώνει τα μέλη του σε σχέση με διευκρινίσεις του Τμήματος Φορολογίας σε ότι αφορά την εφαρμογή του νέου Νόμου Ν.42(Ι)/2023 και το μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ για αιτήσεις έκδοσης τροποποιητικής πολεοδομικής άδειας.

Συγκεκριμένα, όπως αναφέρεται στην επιστολή του Τμήματος Φορολογίας προς το ΕΤΕΚ, με ημερ. 08/08/2024:

Σε περίπτωση που πρόσωπο έχει αιτηθεί για έκδοση πολεοδομικής άδειας πριν την 31η Οκτωβρίου 2023 και μετά την ημερομηνία αυτή καταθέσει τροποποιημένα σχέδια και αιτηθεί για έκδοση τροποποιητικής πολεοδομικής άδειας, τότε ισχύουν τα εξής:

- 3.1. Σε περίπτωση που τα τροποποιητικά σχέδια δεν αφορούν οποιαδήποτε μεταβολή / αυξομείωση στα τετραγωνικά μέτρα δομήσιμου εμβαδού του κτηρίου, τότε η ημερομηνία αίτησης για την πολεοδομική άδεια παραμένει αυτή της αρχικής αίτησης. Έτσι, εφαρμόζεται η νομοθεσία που ίσχυε πριν την τροποποίηση, και ο μειωμένος συντελεστής υπολογίζεται στα πρώτα 200 τετραγωνικά μέτρα του κτηρίου.
- 3.2. Σε περίπτωση που τα τροποποιητικά σχέδια αφορούν αύξηση ή μείωση τετραγωνικών μέτρων δομήσιμου εμβαδού, τότε εφαρμόζεται ο νέος Νόμος Ν.42(Ι)/2023, όπου ο μειωμένος συντελεστής ισχύει για τα πρώτα 130 τετραγωνικά μέτρα δομήσιμου εμβαδού (με όριο τα 190) και για αξία μέχρι €350.000 (με όριο τις €475.000).

Σε ότι αφορά τις Υπεύθυνες Δηλώσεις (δηλ. αιτήσεις στο ΦΠΑ) που υποβλήθηκαν στο Τμήμα Φορολογίας πριν τις 16/06/2023, σε περίπτωση που το δικαιούχο πρόσωπο προσκομίσει τροποποιητική άδεια, ισχύει η παλιά νομοθεσία, ακόμη και αν έχουν αλλάξει τα τετραγωνικά μέτρα του δομήσιμου εμβαδού.

Εις απάντηση του αιτήματος του ΕΤΕΚ ότι θα έπρεπε να ισχύει η προηγούμενη νομοθεσία σε περιπτώσεις όπου συντρέχουν τα πιο κάτω:

(α) αίτηση για έκδοση πολεοδομικής άδειας πριν την 31η Οκτωβρίου 2023 και μετά την ημερομηνία αίτηση για έκδοση τροποποιητικής πολεοδομικής άδειας και

(β) η αίτηση για τροποποιητική άδεια αφορά μείωση των τετραγωνικών μέτρων

η θέση του Τμήματος Φορολογίας είναι ότι για τους ιδιώτες που προτίθενται να προχωρήσουν σε μείωση των τετραγωνικών μέτρων της ανάπτυξης, υπάρχει η δυνατότητα διαβούλευσης τους με το Τμήμα Φορολογίας πριν την τροποποίηση των σχεδίων.

Η διαβούλευση συστήνεται όπως πραγματοποιείται πριν τη λήψη απόφασης για τροποποίηση των σχεδίων έτσι ώστε να διευκρινίζεται στον ιδιώτη ποιο καθεστώς πρόκειται να εφαρμοστεί κατά τη συγκεκριμένη μεταβολή στα τετραγωνικά μέτρα του δομήσιμου εμβαδού.

18 Μαρτίου 2025

Η επιστολή του Τμήματος Φορολογίας