



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ
ΕΣΟΔΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ Β'

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 8
Ταχ. Κώδ. : 101 84 Αθήνα
Πληροφορίες : Ε. Πριστούρη
Τηλέφωνα : 2103375876
FAX : 2103375834
e-mail : d13.fma@yo.syzefxis.gov.gr

**ΘΕΜΑ: Χρόνος φορολογίας σε άρση της απαλλαγής από φ.μ.α. κατόπιν καταγγελίας της
σύμβασης *sale and lease back*.**

Σε απάντηση του από 19.9.02 εγγράφου σας, με το οποίο ερωτάτε ποιος είναι ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης για την άρση της χορηγηθείσας απαλλαγής από το φ.μ.α. σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης *sale and lease back* από την εταιρεία *leasing* λόγω παράβασης των συμβατικών υποχρεώσεων του χρηματοδοτικού μισθωτή, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 8 (πρώην παρ. 9) του άρθρου 6 του ν. 1665/1986, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 26 του ν. 3091/2002, απαλλάσσονται από, τυχόν, φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος, που θα επιβληθεί, καθώς και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων:

α) η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρία προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης,

β) η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής σύμβασης,

γ) οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων από εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή, ο οποίος αποκτά την ιδιότητα του χρηματοδοτικού μισθωτή (σύμβαση *sale and lease back*). Εξαιρούνται οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων στις οποίες αντισυμβαλλόμενος είναι εξωχώρια εταιρία.

Αν το μίσθιο αγορασθεί πριν την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης ή ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 4 του άρθρου 3 του νόμου αυτού, ή το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα του εκμισθωτή λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μεταβιβασθεί από αυτόν σε τρίτο, αίρεται η χορηγηθείσα ως άνω απαλλαγή. Στις περιπτώσεις αυτές καταβάλλεται εφάπαξ ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου κατά το χρόνο άρσης της απαλλαγής, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο δηλωθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης αυτής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος. Η οικεία δήλωση υποβάλλεται εντός δίμηνης ανατρεπτικής προθεσμίας από το χρόνο άρσης της απαλλαγής (ΣΧΕΤ. και η με αριθ. ΥΠΟΙΚ 1021578/166/A0013/ΠΟΛ. 1039/4-3-2003).

2. Ενόψει των ανωτέρω διατάξεων, η άποψη της Υπηρεσίας μας επί του ως άνω τεθέντος ερωτήματός σας είναι η ακόλουθη:

Αν και δεν προσδιορίζεται σαφώς στο νόμο ο χρόνος άρσης της απαλλαγής, θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι κρίσιμος χρόνος για την έναρξη της δίμηνης προθεσμίας για την υποβολή της δήλωσης φ.μ.α. καθώς και για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας στην ανωτέρω περίπτωση είναι ο χρόνος της αποβολής του χρηματοδοτικού μισθωτή από το ακίνητο και της ανάκτησης της κατοχής του από την εκμισθώτρια εταιρεία *leasing*, ο οποίος σε πολλές περιπτώσεις δε συμπίπτει με το χρόνο της κοινοποίησης της καταγγελίας της σύμβασης στο χρηματοδοτικό μισθωτή. Άλλωστε, με βάση τη γραμματική ερμηνεία της εν λόγω διάταξης προκύπτει ότι όλες οι αναφερόμενες περιπτώσεις άρσης της απαλλαγής συνδέονται με τη με οποιοδήποτε τρόπο παύση της κατοχής του ακινήτου από το μισθωτή του με τους όρους της σύμβασης *sale and lease back*.

Ακριβές Αντίγραφο

Ο Προϊστάμενος της Γραμματείας

Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης

MARIA H. MENOYNOY

Εσωτ. Διανομή

1. Γραφείο Γεν. Δ/ντή Φορολογίας
2. Δ/νση 13^η, τμήμα Β' (8 αντίγρ.+1 Δ/ντρια)