

Πώς εφαρμόζεται ο ΦΠΑ στα νεόδμητα ακίνητα;

Ο ΦΠΑ επιβάλλεται στην παράδοση αποπερατωμένων ή ημιτελών κτηρίων ή τμημάτων τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται με αυτά ως ενιαία ιδιοκτησία ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο του αποπερατωμένου, εφόσον πραγματοποιείται από επαχθή αιτία πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά. Αφορά ακίνητα με οικοδομική άδεια από 1.1.2006 και μετά.

Επίσης, ΦΠΑ επιβάλλεται στη μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας, στη σύσταση ή στην παραίτηση από το δικαίωμα προσωπικής ή πραγματικής δουλείας, στην παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου, καθώς και στη μεταβίβαση του δικαιώματος άσκησης της επικαρπίας των ακινήτων.

Επιβάλλεται ΦΠΑ στην πρώτη κατοικία;

Απαλλάσσεται από το ΦΠΑ η παράδοση ακινήτων σε δικαιούχους απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας, καθώς και η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης που συνιστάται υπέρ των παραπάνω ακινήτων. Επισημαίνεται ότι για τον οικοπεδούχο στην περίπτωση αντιπαροχής δεν υφίσταται ποτέ απαλλαγή από το ΦΠΑ για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, αφού δεν πληρούται η βασική προϋπόθεση της αγοράς που θέτουν οι διατάξεις ΦΜΑ.

Επίσης απαλλάσσεται από το ΦΠΑ η παράδοση οικοπέδων, αγροτεμαχίων κ.λπ., καθώς και η παράδοση ιδανικών μεριδίων αυτών.

Στην αντιπαροχή επιβάλλεται ΦΠΑ;

Δεν επιβάλλεται ΦΠΑ στην παράδοση των χιλιοστών του οικοπέδου από τον οικοπεδούχο προς τον κατασκευαστή, ενώ επιβάλλεται ΦΠΑ για τις παραδόσεις κτισμάτων (εργολαβία)

που δίδονται ως αντιπαροχή από τον κατασκευαστή στον οικοπεδούχο. Ως αξία, επί της οποίας υπολογίζεται ΦΠΑ, λαμβάνεται η αξία της παρεχόμενης εργολαβίας, η οποία προκύπτει από το κόστος υλικών εργασιών, αμοιβών, μισθών και λοιπών επιβαρύνσεων καθώς και τυχόν εργολαβικό κέρδος, όπου υπάρχει.