

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛ. ΕΙΣΟΔ/ΤΟΣ (Δ12)
ΤΜΗΜΑ: Β'

Αθήνα, 14 Νοεμβρίου 2006
Αριθ. Πρωτ.:1100785/11369/Β0012

Ταχ.Δ/ση: Καρ. Σερβίας 10
Ταχ.Κώδικας:101 84 Αθήνα
Πληροφορίες: Φ.Φανάρα
Τηλέφωνο: 2103375311
ΦΑΞ: 2103375001

ΠΟΛ. 1132

ΠΡΟΣ: Ως Π.Δ.

ΘΕΜΑ: Εισφορά ακινήτων προς υφιστάμενη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.

Αναφορικά με το πιο πάνω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 21 του ν.2778/1999 (ΦΕΚ 295 Α'), ορίζεται, ότι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία συγκροτείται από εισφορές μετρητών, κινητών αξιών και ακινήτων, κατά την έννοια του άρθρου 22 παρ.2 του νόμου αυτού, καθώς και άλλων κινητών ή ακινήτων, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της εταιρείας. Η αποτίμηση των εισφορών σε είδος διενεργείται κατ' εφαρμογή του άρθρου 9 του κ.ν.2190/1920.

Περαιτέρω, με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 31 του ν.2778/1999, όπως ισχύουν μετά την τροποποίησή τους με τις διατάξεις της παραγράφου 23 του άρθρου 3 του ν.2992/2002 ορίζεται, ότι οι εκδιδόμενες από εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης φορολογικής επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων. Η απαλλαγή δεν καταλαμβάνει το φόρο εισοδήματος για την υπεραξία που προκύπτει κατά την εισφορά ακινήτων.

Εξάλλου, με τις διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 31 του ίδιου νόμου ορίζεται, ότι οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων στην περίπτωση που σχηματισθούν μετά από: α) συγχώνευση δύο ή περισσότερων εταιρειών οι οποίες διαθέτουν ακίνητη περιουσία ή β) μετά από διάσπαση ή απόσχιση της υφιστάμενης εταιρείας που εισφέρει ακίνητη περιουσία της σε νέο ή υφιστάμενο νομικό πρόσωπο το οποίο λειτουργεί ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία. Ο ν.2166/1993 (ΦΕΚ 137 Α'/24.08.1993) εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις αυτές κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1ε και του άρθρου 4 του ίδιου νόμου.

Με τις διατάξεις του ν.2166/1993 δεν προβλέπεται η εκτίμηση των εισφερομένων περιουσιακών στοιχείων από την εκτιμητική επιτροπή του άρθρου 9 του ν.2190/1920, αλλά η μεταφορά στα βιβλία της νέας εταιρείας ενεργείται με τις αξίες που εμφανίζονται στα βιβλία της εισφέρουσας με αποτέλεσμα να μην προκύπτει υπεραξία κατά το μετασχηματισμό.

Από τις πιο πάνω διατάξεις συνάγεται, ότι κατά τη σύσταση Εταιρείας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, τα εισφερόμενα ακίνητα αποτιμώνται από την επιτροπή του άρθρου 9 του ν.2190/1920 και επιπλέον στην περίπτωση αυτή η υπεραξία που προκύπτει υπόκειται σε φορολογία εισοδήματος. Αντίθετα, δεν λαμβάνει χώρα αποτίμηση των ακινήτων που εισφέρονται στη λειτουργούσα ή στη νέα «Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», εφόσον ο μετασχηματισμός ενεργείται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2166/1993.

Μετά από όλα όσα αναφέρθηκαν παραπάνω συνάγεται, ότι σε περίπτωση συγχώνευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2166/1993 δύο ή περισσότερων εταιρειών, οι οποίες διαθέτουν ακίνητη περιουσία, σε νέο ή υφιστάμενο νομικό πρόσωπο το οποίο λειτουργεί ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, δεν υφίσταται θέμα φορολόγησης υπεραξίας. Τα ίδια ισχύουν και σε περίπτωση διάσπασης ή εισφοράς κλάδου υφιστάμενης εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2166/1993, κατά την οποία εισφέρεται ακίνητη περιουσία σε νεοιδρυόμενη «Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» ή υφισταμένη τοιαύτη.

Κάθε άλλη διαταγή με αντίθετο περιεχόμενο παύει να ισχύει από την έκδοση της παρούσης.

Ακριβές Αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Ο ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΑΝΔΡΙΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

I. ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

α) Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες

β) Οικονομικές Επιθεωρήσεις - Όλους τους Επιθεωρητές στις έδρες τους
Κεντρική Υπηρεσία ΣΔΟΕ και τις Περιφερειακές Διευθύνσεις του
ΔΕΚ
ΠΕΚ

II. ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

Ομάδα Έργου Εφαρμογών του TAXIS

Περιοδικό «ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ»

Π.Ο.Ε.- Δ.Ο.Υ.

Αποδέκτες Πίνακα Ζ', εκτός του αριθ. 8 αυτού

Βουλή των Ελλήνων, Μέγαρο Βουλής - 100 21 ΑΘΗΝΑ

Αποδέκτες Πίνακα ΙΑ' εκτός του αριθ. 8 αυτού

Αποδέκτες Πίνακα ΙΕ'

Αποδέκτες Πίνακα ΙΣΤ'

Αποδέκτες Πίνακα ΙΖ', εκτός των αριθ. 3 και 4 αυτού

Υπουργείο Ανάπτυξης, Διεύθυνση Ανωτόμων Εταιρειών και Πίστεως,

Πλ. Κάνιγγος - 101 80 ΑΘΗΝΑ

Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, Επιτροπή Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) &
Συμβούλιο Λογιστικής Τυποποίησης (ΣΛΟΤ), Ερμού και Κορνάρου 1 - 105 63 ΑΘΗΝΑ

III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

Γραφείο κ. Υπουργού

Γραφείο κ. Υφυπουργού

Γραφείο κ. Γεν. Γραμματέα

Γενικοί Δ/ντές

Όλες τις Φορολογικές Διευθύνσεις και Τμήματα

Γραφείο Τύπου και Δημοσίων Σχέσεων

Γραφείο Επικοινωνίας και Πληροφόρησης Πολιτών

Γεν. Δ/ση Οικονομικής Επιθεώρησης - Θεμιστοκλέους 5 - 101 84 ΑΘΗΝΑ

Δ/ση Οργάνωσης - Τμήμα Α'

Δ/ση Ελέγχου - Τμήματα Α', Β', Γ', Δ'

Δ/ση Φορολογίας Εισοδήματος (Δ12) - Τμήματα Α' (10), Β' (20), Γ' (3)

Γραφείο κ. Διευθυντού Οργάνωσης

Γραφείο κ. Διευθυντού Ελέγχου

Γραφείο κ. Διευθυντού Δ12