



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΜΕΣΗΣ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ Α**

Αθήνα, 19 Ιουλίου 2017

Αριθ. Πρωτ.:

Ταχ. Δ/ση : Καρ.Σερβίας 10
 Ταχ. Κώδικας : 10184 Αθήνα
 Πληροφ. : Σ.Πίνη
 Τηλέφωνο : 210 3375315
 Fax : 210 3375001
 E-Mail : d12.a@yo.syzefxis.gov.gr
 Url : www.aade.gr

ΠΡΟΣ : Ως Π.Δ.

Θέμα: Δαπάνη απόκτησης ακινήτου στην Ελλάδα από κάτοικο αλλοδαπής που εισάγει χρηματικά κεφάλαια από το εξωτερικό, σε λογαριασμό του κατασκευαστή της οικοδομής

Με αφορμή προφορικά και γραπτά ερωτήματα που έχουν υποβληθεί στην υπηρεσία μας, αναφορικά με το πιο πάνω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης η' του άρθρου 33 του ν.4172/2013, η δαπάνη απόκτησης περιουσιακών στοιχείων δεν εφαρμόζεται προκειμένου για φυσικό πρόσωπο που έχει τη φορολογική κατοικία του στην αλλοδαπή εφόσον δεν αποκτά εισόδημα στην Ελλάδα.

2. Επίσης, με τις διατάξεις της περίπτωσης δ' της παραγράφου 2 του άρθρου 34 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι η Φορολογική Διοίκηση κατά τον προσδιορισμό της διαφοράς μεταξύ τεκμαρτού και συνολικού εισοδήματος υποχρεούται να λάβει υπόψη τα αναγραφόμενα στη δήλωση χρηματικά ποσά, τα οποία αποδεικνύονται από νόμιμα παραστατικά στοιχεία. Ο φορολογούμενος φέρει το βάρος της απόδειξης για τα ποσά που μεταξύ άλλων είναι και η εισαγωγή συναλλάγματος που δεν εκχωρείται υποχρεωτικά στην Τράπεζα της Ελλάδος, εφόσον δικαιολογείται η απόκτησή του στην αλλοδαπή. Δεν απαιτείται η δικαιολόγηση της απόκτησης αυτού του συναλλάγματος για τα πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι άλλου κράτους.

3. Σε πολλές περιπτώσεις αγοράς ακινήτων από κατοίκους εξωτερικού με εισαγωγή χρηματικών κεφαλαίων από το εξωτερικό η εισαγωγή των χρημάτων δεν πραγματοποιείται στο όνομα του δικαιούχου του ποσού (αγοραστή) αλλά στο όνομα του κατασκευαστή της οικοδομής ή του πωλητή του ακινήτου. Στις περιπτώσεις αυτές πρόκειται για εξόφληση του τιμήματος της αγοράς του ακινήτου μέσω της εισαγωγής κεφαλαίων, γεγονός το οποίο θα πρέπει να εξεταστεί ως θέμα

πραγματικό από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. και εφόσον από τα προσκομιζόμενα δικαιολογητικά κρίνεται ότι πράγματι πραγματοποιήθηκε η εισαγωγή των χρημάτων, για λογαριασμό του αγοραστή προς εξόφληση τιμήματος συμβολαίου αγοραπωλησίας ακινήτου με έμβασμα από τον λογαριασμό του εξωτερικού σε λογαριασμό στο όνομα του κατασκευαστή ή του πωλητή του ακινήτου, τα δικαιολογητικά αυτά να γίνονται δεκτά για την κάλυψη της απόκτησης του ακινήτου, παρότι στο όνομα του δικαιούχου των χρηματικών κεφαλαίων αναφέρεται ο κατασκευαστής ή ο πωλητής του ακινήτου.(σχετ. τα υπ' αριθμ. 1060123/1214/Α0012/30-6-2005 και 1020357/407/Α0012/7-3-2006 έγγραφά μας).

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΣΑΙΤΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ:

I . ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

1. Αποδέκτες Πίνακα Γ'
2. Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (με την παράκληση να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Α.Α.Δ.Ε.)
3. Διεύθυνση Υποστήριξης Ηλεκτρ. Υπηρεσιών

II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Γραφείο Υπουργού Οικονομικών
2. Γραφείο Υφυπουργού Οικονομικών
3. Αποδέκτες Πινάκων Α' (εκτός των αριθμών 2 και 3), Β' (εκτός του αριθμού 2), Ζ' (εκτός των αριθμών 2 και 3), Η' (εκτός των αριθμών 4, 10 και 11), αριθμού 8 Πίνακα Θ', ΙΖ' (εκτός του αριθμού 6), ΚΑ' (εκτός του αριθμού 3)
4. Κεντρική Υπηρεσία Σ.Δ.Ο.Ε. και τις Περιφερειακές Διευθύνσεις του
5. Ιωάννης Ιωάννου (jaccount@otenet.gr)

III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων
2. Γραφείο κ.κ. Γενικών Διευθυντών
3. Διεύθυνση Νομικής Υποστήριξης
4. Διεύθυνση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας – Τμήμα Α'