



## Φορολογικά | Οικονομικά

### ... επιγραμματικά ...

- Αριθμ. πρωτ.: Φ. 80000/ 36355/  
1232/27.10.2015

Γνωστοποίηση διατάξεων του άρθρου 14, παράγραφοι 1-4, και του άρθρου 21 του ν. 4337/2015 (ΦΕΚ 129, Α') Παροχή διευκρινίσεων για διατάξεις του ν.3863/2010 (ΦΕΚ 115, Α')

- ΠΟΛ.1231/21.10.2015

Διευκρινίσεις ως προς την προθεσμία υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων που μετασχηματίζονται με βάση τις διατάξεις του ν.2166/1993, μετά την έναρξη ισχύος του ν. 4172/2013

- Σ.Λ.Ο.Τ. αριθ. πρωτ.: 1811 ΕΞ  
19.10.2015

Σχετικά με τη δυνατότητα συγκεντρωτικής εγγραφής των εσόδων-εξόδων στα διπλογραφικά βιβλία

- Σ.Λ.Ο.Τ. αριθμ. πρωτ.: 1626 ΕΞ  
19.10.2015

Λογιστικός χειρισμός σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου

## ΤΣΜΕΔΕ Παράταση τρεχουσών εισφορών β' εξαμήνου 2015



Μετά την εισήγηση της Δ.Ε. του Τ.Σ.Μ.Ε.Δ.Ε. και την ομόφωνη απόφαση 23/370/21.10.2015 της συνεδρίασης του Δ.Σ. του Ε.Τ.Α.Α παρατείνονται :

α) Η ανάρτηση των ειδοποιητηρίων του τρέχοντος Β' εξαμήνου 2015 για την 22/11/2015

β) Η καταβολή τρεχουσών εισφορών Β' εξαμήνου 2015 για την 22/12/2015.

Ο αναπληρωτής του Προέδρου του ΕΤΑΑ ΤΣΜΕΔΕ  
Θ. Βασιλείου

**Αν ενδιαφέρεστε να προβάλετε  
την επιχείρησή σας επικοινωνήστε στο  
210 8253445**

ή

**email: pofee@otenet.gr**



## Φορολογικά | Οικονομικά

**Αριθμ. πρωτ.: Φ. 80000/ 36355/ 1232/27.10.2015**

**Γνωστοποίηση διατάξεων του άρθρου 14, παράγραφοι 1-4, και του άρθρου 21 του ν. 4337/2015 (ΦΕΚ 129, Α')**

**Παροχή διευκρινίσεων για διατάξεις του ν.3863/2010 (ΦΕΚ 115, Α')**

**Σ**ας γνωρίζουμε ότι στο ΦΕΚ 129, τεύχος Α'/1.10.2015 δημοσιεύτηκε ο νόμος 4337/2015 «Μέτρα για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων». Με τις παραγράφους 1-3 του άρθρου 14 του ανωτέρω νόμου αντικαθίστανται φράσεις εδαφίων στις παραγράφους 3 του άρθρου 1, 2 του άρθρου 2 και 1 του άρθρου 3 του ν.3863/2010, ενώ με την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου τροποποιείται η πρώτη περίοδος της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του ν.3863/2010 (ΦΕΚ 115, Α'), όπως ισχύει.



Ειδικότερα:

1. Με την παράγραφο 1 του άρθρου 14 του ν.4337/2015, η φράση «θεμελιώνει δικαίωμα σύνταξης μετά την 1.1.2015» του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 3 του άρθρου 1 του ν. 3863/2010 (ΑΛ115) αντικαθίσταται με τη φράση «είτε θεμελιώνει δικαίωμα σύνταξης από 1.1.2015, είτε έχει θεμελιώσει μέχρι 31.12.2014 αλλά η συνταξιοδότησή του αρχίζει από 1.9.2015».

Έτσι, η αναλογική σύνταξη ορίζεται ως το ποσό της σύνταξης που αναλογεί στο ύψος των ασφαλιστικών εισφορών για τα έτη ασφάλισης, από 1.1.2011 και εφεξής, κάθε ασφαλισμένου που είτε θεμελιώνει δικαίωμα σύνταξης από 1.1.2015, είτε έχει θεμελιώσει μέχρι 31.12.2014 αλλά η συνταξιοδότησή του αρχίζει από 1.9.2015.

2. Με την παράγραφο 2 του άρθρου 14 του ν.4337/2015, η φράση «που θεμελιώνουν συνταξιοδοτικό δικαίωμα από 1.1.2015 και εφεξής» του πρώτου εδαφίου της περίπτωσης Α' της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν.3863/2010 (ΑΛ115) αντικαθίσταται με τη φράση «που είτε θεμελιώνουν δικαίωμα από 1.1.2015 και εφεξής, είτε έχουν θεμελιώσει μέχρι 31.12.2014 αλλά η συνταξιοδότησή τους αρχίζει από 1.9.2015».

Έτσι, όσον αφορά τους ασφαλισμένους

των οργανισμών κύριας ασφάλισης, πλην ΟΓΑ, καθώς και των τακτικών υπαλλήλων και λειτουργών του Δημοσίου, των στρατιωτικών και των τακτικών υπαλλήλων των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης αλ και βλ βαθμίδας, ανεξαρτήτως χρόνου υπαγωγής στην ασφάλιση, τη βασική σύνταξη δικαιούνται αυτοί που θεμελιώνουν δικαίωμα από 1.1.2015 και εφεξής, καθώς και όσοι έχουν θεμελιώσει μέχρι 31.12.2014 αλλά η συνταξιοδότησή τους αρχίζει από 1.9.2015.

3. Με την παράγραφο 3 του άρθρου 14 του ν.4337/2015, η φράση «που θεμελιώνουν δικαίωμα σύνταξης μετά την 1.1.2015» του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 3863/2010 αντικαθίσταται με τη φράση «που είτε θεμελιώνουν δικαίωμα από 1.1.2015 και εφεξής, είτε έχουν θεμελιώσει μέχρι 31.12.2014 αλλά η συνταξιοδότησή τους αρχίζει από 1.9.2015».

Έτσι, οι ασφαλισμένοι για πρώτη φορά, από 1.1.2011 και εφεξής, σε φορείς κύριας ασφάλισης, πλην ΟΓΑ, που είτε θεμελιώνουν δικαίωμα από 1.1.2015 και εφεξής, είτε έχουν θεμελιώσει μέχρι 31.12.2014 αλλά η συνταξιοδότησή τους αρχίζει από 1.9.2015, δικαιούνται αναλογικού ποσού σύνταξης, με βάση το συνολικό χρόνο ασφάλισης τους, ο οποίος

δεν μπορεί να είναι μικρότερος του ενός πλήρους έτους ασφάλισης ή τριακοσίων (300) ημερών και με τη συμπλήρωση των ορίων ηλικίας που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία κατά περίπτωση.

4. Με την παράγραφο 4 του άρθρου 14 του ν.4337/2015 τροποποιείται η πρώτη περίοδος της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του ν. 3863/2010 (Α' 115), όπως ισχύει. Έτσι, ο υπολογισμός της σύνταξης βάσει του άρθρου 4 του ν. 3863/2010 ισχύει για τους υπαχθέντες σε οποιοδήποτε φορέα κύριας ασφάλισης ή το Δημόσιο έως και την 31.12.2010 και οι οποίοι είτε θεμελιώνουν συνταξιοδοτικό δικαίωμα από 1.1.2015 και εφεξής είτε έχουν θεμελιώσει συνταξιοδοτικό δικαίωμα μέχρι 31.12.2014 αλλά η συνταξιοδότησή τους αρχίζει από 1.9.2015.

5. Υπενθυμίζουμε ότι, θεμελιωμένο συνταξιοδοτικό δικαίωμα υφίσταται όταν ο ασφαλισμένος συμπληρώνει τις κατά περίπτωση προϋποθέσεις του απαιτούμενου χρόνου ασφάλισης και του ορίου ηλικίας, όπου αυτό προβλέπεται. Οι υπηρεσίες του Υπουργείου είναι στη διάθεσή σας για κάθε περαιτέρω ενημέρωση ή διευκρίνιση επί των ανωτέρω διατάξεων.

Ο ΥΦ.ΕΡΓΑΣΙΑΣ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΚΑΙ Κ. ΑΛΛΗΛΕΓΓΥΗΣ  
Α. ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ

## Φορολογικά | Οικονομικά

### ΠΟΛ.1231/21.10.2015

#### **Διευκρινίσεις ως προς την προθεσμία υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων που μετασχηματίζονται με βάση τις διατάξεις του ν.2166/1993, μετά την έναρξη ισχύος του ν. 4172/2013**

**Μ**ε αφορμή ερωτήματα που έχουν υποβληθεί στην υπηρεσία μας, αναφορικά με το πιο πάνω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 68 του ν.4172/2013, οι οποίες εφαρμόζονται για τα εισοδήματα που αποκτώνται και τις δαπάνες που πραγματοποιούνται, κατά περίπτωση, στα φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1.1.2014 και μετά, η δήλωση φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων υποβάλλεται ηλεκτρονικά μέχρι και την τελευταία ημέρα του έκτου μήνα από το τέλος του φορολογικού έτους.

Ειδικά για το φορολογικό έτος 2014, η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων παρατάθηκε, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1130/25.6.2015 Α.Υ.Ο. (ΦΕΚ 1257Β'/25.6.2015) όπως ισχύει, μέχρι τις 31 Αυγούστου 2015.

2. Η πιο πάνω παράταση καταλαμβάνει μόνο τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος για τις οποίες κατά το χρόνο έκδοσης της εν λόγω απόφασης, ήτοι την 25η Ιουνίου 2015, δεν είχε λήξει η προθεσμία υποβολής τους και όχι τυχόν δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος που υποβάλλονται εκπρόθεσμα.

3. Όπως είχε διευκρινισθεί με την αριθ. ΠΟΛ.1080/5.4.1994 ερμηνευτική εγκύκλιο του ν.2166/1993, η μετατρέπόμενη ή συγχωνeuόμενη επιχείρηση μετά τη σύνταξη του ισολογισμού μετασχηματισμού συνεχίζει να υφίσταται ως επιχείρηση και να διενεργεί συναλλαγές επ' ονόματι της και να εκδίδει τα προβλεπόμενα



στοιχεία από τον Κ.Β.Σ. και να τα καταχωρεί στα τηρούμενα από αυτή βιβλία. Όλες όμως οι πράξεις αυτές που γίνονται μετά το χρόνο κατάρτισης του ισολογισμού μετασχηματισμού και μέχρι να ολοκληρωθεί η διαδικασία του μετασχηματισμού (σύσταση της νέας εταιρίας) θεωρούνται για φορολογικούς σκοπούς ότι διενεργούνται για λογαριασμό της νέας εταιρίας και κατά συνέπεια, αυτές θα μεταφερθούν με συγκεντρωτική εγγραφή στα βιβλία της νέας εταιρίας, αμέσως μετά τη σύστασή της. Με την ίδια ως άνω εγκύκλιο έγινε δεκτό, ότι οι μετατρέπόμενες ή συγχωνeuόμενες (απορροφούμενες) επιχειρήσεις φορολογούνται για τα τυχόν κέρδη που προκύπτουν μέχρι του χρόνου σύνταξης από μέρους τους του ισολογισμού μετασχηματισμού, ενώ τα κέρδη που θα προκύψουν από τις συναλλαγές που θα διενεργηθούν μετά το χρόνο σύνταξης του ισολογισμού μετασχηματισμού και μέχρι την ολοκλήρωσή του, φορολογούνται στο όνομα της προερχόμενης από το μετασχηματισμό εταιρίας. Προς τούτο, οι μετατρέπόμενες ή συγχωνeuόμενες (απορροφούμενες) επιχειρήσεις υποχρεούνται να υποβάλλουν δήλωση φορολογίας

εισοδήματος για το αποτέλεσμα που θα προκύψει με βάση τον ισολογισμό μετασχηματισμού στον αρμόδιο για τη φορολογία τους Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., αν πρόκειται για νομικά πρόσωπα του ν.δ. 3843/1958 εντός 4,5 μηνών από την ημερομηνία σύνταξης του ισολογισμού μετασχηματισμού και εντός 3,5 μηνών για τις προσωπικές εταιρίες και τις ατομικές επιχειρήσεις του ν.δ. 3323/1955 (αντίστοιχα άρθρα 107 και 64 του ν. 2238/1994 και νυν άρθρο 68, παρ. 2 του ν.4172/2013).

4. Περαιτέρω, με την αριθ. ΠΟΛ.1074/1.4.2015 Απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ 574Β'/8.4.2015) ορίζεται, ότι όταν ο υπόχρεος (νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα) έχει κάνει χρήση κινήτρων αναπτυξιακών νόμων (ν.δ.1297/1972, ν.2166/1993, ν.2515/1997, κλπ.), η δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται υποχρεωτικά στη Δ.Ο.Υ.

5. Μετά από όλα όσα αναφέρθηκαν πιο πάνω και δεδομένου ότι σε περίπτωση μετασχηματισμού επιχειρήσεων με τις ευεργετικές διατάξεις



## Φορολογικά | Οικονομικά

### Σ.Λ.Ο.Τ. αριθ. πρωτ.: 1811 ΕΞ 19.10.2015

#### Σχετικά με τη δυνατότητα συγκεντρωτικής εγγραφής των εσόδων-εξόδων στα διπλογραφικά βιβλία



#### ΕΡΩΤΗΜΑ

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1003/31.12.2014 και πιο συγκεκριμένα με το άρθρο 5, παρ.7:

«5.7.3 Από τη διάταξη της περίπτωσης (β) της παραγράφου 7 προκύπτει ότι τα διάφορα έσοδα και έξοδα της οντότητας δύνανται να καταχωρούνται στα λογιστικά βιβλία του απλογραφικού λογιστικού συστήματος ή του διπλογραφικού λογιστικού συστήματος (ημερολόγιο, καθολικό) με συγκεντρωτική εγγραφή, εφόσον ανάλυση (απαιτούμενες αναλυτικές πληροφορίες) προκύπτει από άλλα τηρούμενα βοηθητικά αρχεία, καταστάσεις, κλπ της οντότητας, και με την προϋπόθεση ότι διασφαλίζεται η δυνατότητα διενέργειας οποιουδήποτε ελέγχου με αποτελεσματικό τρόπο.

5.7.4 Ιδιαίτερα, για τις πολύ μικρές οντότητες της παραγράφου 2(γ) του άρθρου 1 που χρησιμοποιούν απλογραφικό σύστημα, από το συνδυασμό των διατάξεων του άρθρου αυτού και των διατάξεων του άρθρου 12 προκύπτει ότι για τις λιανικές πωλήσεις με τη χρήση φορολογικών

μηχανισμών (παράγραφοι 8 και 9 του άρθρου 12) η σχετική καταχώρηση στα λογιστικά βιβλία δύναται να διενεργείται με μία εγγραφή κατά περίοδο (τρίμηνο) και το σχετικό ποσό θα προκύπτει ως η διαφορά του σωρευτικού αθροίσματος πωλήσεων του μηχανισμού κατά την έναρξη και τη λήξη της περιόδου (μήνας ή τρίμηνο, κατά περίπτωση).»

Βάσει των παραπάνω επιθυμώ να σας υποβάλλω το εξής ερώτημα: Δύναται ένα λογιστήριο που παρακολουθεί επιχείρηση-πελάτη του, με διπλογραφικά βιβλία, να ενημερώνει με μία συγκεντρωτική εγγραφή τις μηνιαίες πωλήσεις, εφόσον ο πελάτης στέλνει μηνιαία ανάλυση των πωλήσεων σε αρχείο (excel);

#### ΑΠΑΝΤΗΣΗ

Το αρχείο excel στο οποίο υπάρχει η ανάλυση των τιμολογίων (αποδείξεων λιανικής), είναι ισοδύναμο από πλευράς ισχύος με τα λοιπά αρχεία (βιβλία) της επιχείρησης και συνεπώς μπορεί η ενημέρωση να γίνεται με μία συγκεντρωτική εγγραφή στο τέλος του μήνα, και με την προϋπόθεση ότι ενημερώνονται ορθά οι σχετικοί λογαριασμοί.

### ΠΟΛ.1231/21.10.2015

#### Διευκρινίσεις ως προς την προθεσμία υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων που μετασχηματίζονται με βάση τις διατάξεις του ν.2166/1993, μετά την έναρξη ισχύος του ν. 4172/2013

του ν.2166/1993 δεν λαμβάνει χώρα εκκαθάριση ή διάλυση των μετασχηματιζόμενων επιχειρήσεων, συνάγεται ότι για τα φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1.1.2014, ήτοι μετά την έναρξη ισχύος του ν. 4172/2013, η δήλωση φορολογίας εισοδήματος των μετατρεπόμενων ή συγχωνευόμενων νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων για το χρονικό διάστημα μέχρι το χρόνο σύνταξης του ισολογισμού μετασχηματισμού υποβάλλεται χειρόγραφα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. μέχρι και την τελευταία ημέρα του έκτου μήνα από την ημερομηνία σύνταξης του ισολογισμού μετασχηματισμού και όχι μέσα σε ένα (1) μήνα που ισχύει σε περίπτωση διάλυσης ή λήξης της εκκαθάρισης των νομικών προσώπων ή νομικών οντοτήτων, καθώς στις περιπτώσεις αυτές ως τέλος του φορολογικού έτους λαμβάνεται η ημερομηνία σύνταξης του ισολογισμού μετασχηματισμού.

Τέλος, επισημαίνεται ότι τα οριζόμενα στην ΠΟΛ.1130/25.6.2015 Α.Υ.Ο., περί παράτασης μέχρι τις 31.8.2015 της προθεσμίας υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος φορολογικού έτους 2014 των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, δεν καταλαμβάνουν τις πιο πάνω δηλώσεις των μετατρεπόμενων ή συγχωνευόμενων επιχειρήσεων στις περιπτώσεις που στις 25.6.2015 είχε λήξει η εξάμηνη προθεσμία υποβολής τους.

Η Γ. Γ. ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ  
ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΣΑΒΒΑΙΔΟΥ

## Φορολογικά | Οικονομικά

### Σ.Λ.Ο.Τ. αριθμ. πρωτ.: 1626 ΕΞ 19.10.2015

#### Λογιστικός χειρισμός σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου



#### ΕΡΩΤΗΜΑ

Ανώνυμη ξενοδοχειακή εταιρία το 2007 πώλησε και επαναμίσθωσε ακίνητο σε εταιρία leasing. Η μίσθωση είναι χρηματοδοτική σύμφωνα με τον Ν.4308/2014.

Σύμφωνα με το άρθρο 18 του Ν.4308/2014:

"Άρθρο 18 Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

5. Χρηματοδοτική μίσθωση

γ) Πώληση περιουσιακών στοιχείων που στη συνέχεια επαναμισθώνονται με χρηματοδοτική μίσθωση, λογιστικά αντιμετωπίζεται από τον πωλητή ως εγγυημένος δανεισμός. Το εισπραττόμενο από την πώληση ποσό αναγνωρίζεται ως υποχρέωση η οποία μειώνεται με τα καταβαλλόμενα χρεολύσια, ενώ οι σχετικοί τόκοι αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Τα πωληθέντα στοιχεία συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στον ισολογισμό ως περιουσιακά στοιχεία.

Άρθρο 37 Πρώτη εφαρμογή

2. Η πρώτη εφαρμογή των κανόνων

επιμέτρησης και σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων των κεφαλαίων 4 έως 7 αντιμετωπίζεται ως αλλαγή λογιστικών πολιτικών, σύμφωνα με το άρθρο 28 του παρόντος νόμου.

"Άρθρο 28 Μεταβολές λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων και διόρθωση λαθών

1. Οι μεταβολές των λογιστικών πολιτικών και οι διορθώσεις λαθών αναγνωρίζονται αναδρομικά με τη διόρθωση:

α) των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής θέσης, για τη σωρευτική επίδραση της μεταβολής κατά την έναρξη και λήξη της συγκριτικής και της τρέχουσας περιόδου, και

β) των εσόδων, κερδών, εξόδων και ζημιών, όσον αφορά την επίδραση επί των λογιστικών μεγεθών της συγκριτικής περιόδου."

Σύμφωνα με τα ανωτέρω πρέπει να προσαρμοστούν τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της εταιρίας ως εάν η εταιρία να εφάρ-

μοζε τον συγκεκριμένο λογιστικό χειρισμό από την αρχή της μίσθωσης. Η διαφορά που θα προκύψει από τον παραπάνω χειρισμό (θετική ή αρνητική) θα παρουσιαστεί απευθείας στα ίδια κεφάλαια των οικονομικών καταστάσεων.

Η εταιρία θα παρουσιάσει ως περιουσιακό στοιχείο το ακίνητο με αξία ίση με την παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων (καθώς η εύλογη είναι μεγαλύτερη) της 31ης Δεκεμβρίου 2014 και μία ισόποση υποχρέωση. Από 01.01.2015 το μίσθωμα θα διαχωρίζεται σε έξοδο (χρηματοοικονομικό κόστος) και χρεολύσιο.

Ερωτάται:

Είναι ορθή η ανωτέρω αντιμετώπιση της σύμβασης κυρίως ως προς το σκέλος της αλλαγής λογιστικής πολιτικής;

Κατά τον υπολογισμό των αποσβέσεων για το διάστημα από την υπογραφή της σύμβασης μέχρι και την

**Σ.Λ.Ο.Τ. αριθμ. πρωτ.: 1626 ΕΞ 19.10.2015**

**Λογιστικός χειρισμός σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου**

31η Δεκεμβρίου 2014 και με δεδομένο πως από την πώληση του ακινήτου είχε προκύψει κέρδος (η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων ήταν κατά πολύ μεγαλύτερη από την λογιστική αξία του ακινήτου στα βιβλία της εταιρίας), επί ποιου ποσού θα υπολογιστούν αποσβέσεις για να υπολογιστεί η διαφορά από την αλλαγή της λογιστικής πολιτικής (καθώς οι τόκοι και τα μισθώματα είναι εύκολο να υπολογιστούν, γεννάται ζήτημα αναφορικά με τις αποσβέσεις του ακινήτου για το διάστημα 2007-2014). Δηλαδή πως θα γίνει ο διαχωρισμός της αξίας του ακινήτου σε οικοπέδο και κτίριο; Είναι ορθό κατά την γνώμη σας και προκειμένου να υπολογιστούν οι αποσβέσεις από 01.01.2015 και μετά, να εκτιμηθεί η εύλογη αξία του ακινήτου την 31η Δεκεμβρίου του 2014 και να θεωρηθεί πως το υπόλοιπο της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων της 31ης Δεκεμβρίου του έτους 2014, είναι η αξία του κτιρίου; Αν πχ την 31η Δεκεμβρίου 2014 η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων είναι 10.000.000,00€ και η εύλογη αξία του οικοπέδου την ίδια ημερομηνία είναι 1.000.000,00€, μπορούμε να θεωρήσουμε πως η αξία του κτιρίου είναι 9.000.000,00€, χωρίς να θεωρηθεί πως η εταιρία επιμετρά στην εύλογη αξία τα περιουσιακά της στοιχεία;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ**

Οι επιλογές με βάση το ν. 4308/2014 είναι οι εξής:

(α) αναδρομική εφαρμογή ως ο νόμος να ίσχυε κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η επιλογή αυτή συνεπάγεται την λογιστικοποίηση των χρημάτων που λήφθηκαν από



την πώληση του ακινήτου ως δανεισμού και αντιλογισμό όλων των άλλων εγγραφών που έχουν γίνει με το προϋπάρχον πλαίσιο. Συνεπώς κατά την 01.01.2014 (ημερομηνία μετάβασης) στο νόμο 4308/2014, το ακίνητο εμφανίζεται με την αξία προ πώλησης (αξία αγοράς του) μείον τις αποσβέσεις έως την 31.12.2013 και το δάνειο με την ανεξόφλητη αξία του την εν λόγω ημερομηνία (αρχικό κεφάλαιο μείον καταβληθείσες δόσεις κεφαλαίου). Για τη χρήση 2014 και τις επόμενες, συνεχίζεται η διενέργεια αποσβέσεων επί του ακινήτου, η μείωση του δανείου με τις εξοφλούμενες δόσεις κεφαλαίου και η αναγνώριση στα έξοδα των τόκων που περιλαμβάνονται στις τοκοχρεωλυτικές δόσεις εξόφλησης του δανείου. Η επιλογή αυτή προβλέπεται από την παράγραφο 2 του άρθρου 37.

(β) επιμέτρηση του ακινήτου στην εύλογη αξία του την 01.01.2014 και προσδιορισμός του ανεξόφλητου υπολοίπου του δανείου κατά την 01.01.2014. Οι διαφορές που θα προκύψουν από την αναγνώριση αυτών των κονδυλίων την 01.01.2014, θα καταχωρηθούν κατ' ευθείαν στα

αποτελέσματα εις νέον. Στη συνέχεια θα διενεργούνται αποσβέσεις επί του ακινήτου (βάσει εκτίμησης για την απομένουσα ωφέλιμη οικονομική ζωή του), το δάνειο θα μειώνεται με τις καταβαλλόμενες τοκοχρεολυτικές δόσεις και οι τόκοι που περιλαμβάνονται σε αυτές, θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Η επιλογή αυτή προβλέπεται από την παράγραφο 3 (α2) του άρθρου 37.

(γ) δεδομένου ότι η συναλλαγή έχει γίνει πριν την εφαρμογή του νόμου, μπορεί να συνεχισθεί ο υπάρχων λογιστικός χειρισμός, δηλαδή δεν αναγνωρίζεται ακίνητο και δάνειο και τα καταβαλλόμενα μισθώματα (κεφάλαιο και τόκοι) καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Η επιλογή αυτή προβλέπεται από το συνδυασμό των παραγράφων 3 (α1) και 5 του άρθρου 37 (διευρυμένη ερμηνεία).

Ο διαχωρισμός της αξίας του ακινήτου και του οικοπέδου μπορεί να γίνει βάσει των εύλογων αξιών καθενός.

ΤΑ ΜΕΛΗ  
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΣΛΟΤ