

Έκπτωση ΦΠΑ απόκτησης ή κατασκευής ακινήτων βάσει της πραγματικής του διάθεσης σε δραστηριότητες με δικαίωμα έκπτωσης όσο και χωρίς δικαίωμα έκπτωσης του φόρου (Α.1046/2026)



Η απόφαση εισάγει τον τρόπο υπολογισμού της έκπτωσης ΦΠΑ που επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή ακινήτων και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών που χρησιμοποιούνται ή πρόκειται να χρησιμοποιηθούν τόσο σε δραστηριότητες για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης του φόρου όσο και για δραστηριότητες χωρίς δικαίωμα έκπτωσης. Βάση της απόφασης η έκπτωση του φόρου θα υπολογίζεται με βάση την πραγματική χρήση (διάθεση) του ακινήτου εφόσον αυτό προκύπτει και από λογαριασμούς που τηρούνται διακριτά στα λογιστικά τους αρχεία.



Πιο συγκεκριμένα, ο προσδιορισμός του εκπιπτόμενου φόρου που επιβάρυνε την απόκτηση ή την κατασκευή ακινήτων θα γίνεται, μετά από σχετική αίτηση-γνωστοποίηση της επιχείρησης μαζί με όλα τα συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά με βάση τα ακριβή τετραγωνικά μέτρα που χρησιμοποιούνται σε κάθε δραστηριότητα (χωρίς τους κοινόχρηστους χώρους), ενώ σε περιπτώσεις μικτής χρήσης τμήματος του ακινήτου, εφαρμόζεται επιμερισμός βάσει του κύκλου εργασιών (κύκλος εργασιών πράξεων για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης προς σύνολο κύκλου εργασιών).



Η ισχύς της απόφασης ορίζεται από την 26/02/2026 και δύναται να εφαρμοστεί για τον προσδιορισμό του εκπιπτόμενου φόρου προηγούμενων φορολογικών ετών, τα οποία δεν έχουν παραγραφεί όπου οι υποκείμενοι κατά τα έτη αυτά, διενήργησαν την έκπτωση του φόρου για την απόκτηση ή κατασκευή ακινήτων και των σχετικών με αυτά υπηρεσιών με βάση την πραγματική τους διάθεση ή χρήση, και εφόσον τηρούσαν διακριτούς λογαριασμούς στα βιβλία τους.

Charalambos Evlambides

Audit and Tax Partner

charalambos.evlambides@moore.gr

T +30 2130 186100

Athanasios Tziouvelis

Audit and Tax Manager

Athanasios.Tziouvelis@moore.gr

T +30 2130 186100

www.moore.gr

