

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελ.
ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ	
Η νομοθεσία και οι αρχές επιμέτρησης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (Ν. 4308/2014)	
Εισαγωγή	
Οι κανόνες επιμέτρησης των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων	27
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	
Αρχές επιμέτρησης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία	
Άρθρο 24 Ν. 4308/2014	
1. Επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία	29
1.1. Επιμέτρηση στο ιστορικό κόστος	29
1.2. Επιμέτρηση στην εύλογη αξία	30
1.3. Αρχές επιμέτρησης των κονδυλίων του ισολογισμού στην εύλογη αξία...	31
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα-Επιμέτρηση στην εύλογη αξία	
2.1. Η διάταξη του Ν. 4308/2014	33
2.2. Οι οδηγίες της Ε.Λ.Τ.Ε.	33
2.2.1. Πως γίνεται η επιμέτρηση στην εύλογη αξία	33
2.2.2. Ο λογιστικός χειρισμός της επιμέτρησης στην εύλογη αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων γίνεται κατά διακριτό περιουσιακό στοιχείο	34
2.2.3. Πότε η διαφορά εύλογης αξίας λόγω αναπροσαρμογής γίνεται δεδουλευμένη.....	34
2.2.4. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων διενεργείται κανονικά από επαγγελματία εκτιμητή.....	34
2.2.5. Χρόνος επανεκτίμησης	35
2.3. Επιμέτρηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων κατά την πρώτη χρήση εφαρμογής των Ε.Λ.Π	35

2.4. Παραδείγματα επιμέτρησης ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία με αναβαλλόμενη φορολογία	36
2.4.1. Παράδειγμα 1	36
2.4.2. Παράδειγμα 2	38
2.4.3. Παράδειγμα 3	42
2.4.4. Εργασία προς κατανόηση της αναπροσαρμογής της αξίας κτήσεως καθώς και των αποσβέσεων των παγίων	50

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Επενδυτικά ακίνητα-Επιμέτρηση στην εύλογη αξία

3.1. Η διάταξη του Ν. 4308/2014.....	59
3.2. Οι οδηγίες της Ε.Λ.Τ.Ε.	59
3.2.1. Έννοια επενδυτικού ακινήτου.....	59
3.2.2. Μετά την αναπροσαρμογή δεν αποσβένονται και οι διαφορές εύλογης αξίας αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.....	59
3.2.3. Τι περιλαμβάνει η αξία του επενδυτικού ακινήτου.....	59
3.2.4. Χρόνος επανεκτίμησης - Ποιος ενεργεί την επανεκτίμηση.....	60
3.2.5. Αλλαγής χρήσης των ακινήτων	60
3.2.6. Εύλογη αξία όταν ένα επενδυτικό ακίνητο μετατραπεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο	60
3.2.7. Εύλογη αξία όταν ένα ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο μετατραπεί σε επενδυτικό.....	60

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Επιμέτρηση βιολογικών περιουσιακών στοιχείων.

Επιμέτρηση βιολογικών περιουσιακών στοιχείων στη αξία κτήσεως Κοστολόγηση και απογραφή βιολογικών περιουσιακών στοιχείων

4.1. Κόστος κτήσης ενός ιδιοπαραγόμενου παγίου (ενσώματου ή βιολογικού).....	62
4.1.1. Επιβάρυνση του κόστους κτήσης με τόκους	62
4.1.2. Πως γίνεται η κεφαλαιοποίηση των τόκων	62
4.1.3. Η πολιτική των κεφαλαιοποιούμενων τόκων εφαρμόζεται στο σύνολο των ιδιοπαραγόμενων περιουσιακών στοιχείων	62
4.1.4. Δεν υπάρχει εννοιολογική διαφορά σε ότι αφορά το κόστος ιδιοπαραγωγής	63
4.2.Κοστολογική οργάνωση γεωργικών επιχειρήσεων.....	63
α) Περίοδος ανάπτυξης βιολογικών παγίων (αγελάδων γαλακτοπαραγωγής).....	63
β) Περίοδος παραγωγής γάλατος.....	64
4.3. Παράδειγμα.....	65
4.3.1. Δεδομένα.....	65
4.3.2. Λογιστικές πολιτικές.....	65
4.3.3. Απάντηση	67
4.3.4. Διευκρινήσεις	69
4.4. Απογραφή βιολογικών περιουσιακών στοιχείων	69
Έμμεσες τεχνικές προσδιορισμού της ποσότητας των αποθεμάτων	69

Επιμέτρηση βιολογικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία

4.5. Η διάταξη του Ν. 4308/2014.....	71
4.6. Οι οδηγίες της Ε.Λ.Τ.Ε.	71
4.6.1. Έννοια βιολογικών περιουσιακών στοιχείων	71
4.6.2. Τα αγαθά της συγκομιδής – Αποτίμηση	71
4.6.3. Επιμέτρηση των βιολογικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία	72
4.6.4. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας ενός βιολογικού περιουσιακού στοιχείου	72
4.6.5. Μέθοδος της προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών.....	72
4.6.6. Το κόστος που απαιτείται για τη διάθεση των βιολογικών περιουσιακών	73

Γεωργικές Δραστηριότητες (Αποτίμηση αποθεμάτων στην εύλογη αξία)

4.7. Έννοια γεωργικής δραστηριότητας.....	74
4.8. Βιολογικά περιουσιακά στοιχεία	75
4.9. Αναγνώριση βιολογικών περιουσιακών στοιχείων.....	76
4.10. Αποτίμηση βιολογικών περιουσιακών στοιχείων και προϊόντων γεωργικής παραγωγής.....	76
4.11. Αδυναμία για αξιόπιστη επιμέτρηση εύλογης αξίας κατά την αρχική αναγνώριση	79
4.12. Εμφάνιση του κέρδους ή της ζημίας από την αποτίμηση των προϊόντων της γεωργικής δραστηριότητας.....	80
4.13. Επιχορηγήσεις βιολογικών περιουσιακών στοιχείων.....	80
4.13.1. Γενικά	80
4.13.2. Βιολογικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώμενα στην εύλογη αξία	80
4.13.3. Βιολογικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώμενα στο κόστος	81
4.14. Γεωργία – Οικονομικές Καταστάσεις	81
4.15. Παράδειγμα.....	84
4.16. Παραδειγμα.....	85

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Αποθέματα εμπορευμάτων-Επιμέτρηση στην εύλογη αξία

5.1. Η διάταξη του Ν. 4308/2014.....	88
5.2. Οι οδηγίες της Ε.Λ.Τ.Ε.	88

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

Γενικά περί χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

6.1. Ορισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	90
6.2. Λογιστική παρακολούθηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	90
6.2.1. Όταν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρακολουθούνται στο κόστος κτήσης.....	90

6.2.2. Όταν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρακολουθούνται στην εύλογη αξία.....	90
6.3. Εμφάνιση στον ισολογισμό των συμμετοχών και των επενδύσεων.....	91
6.3.1. Όταν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρακολουθούνται στο κόστος κτήσης.....	91
6.3.2. Όταν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρακολουθούνται στην εύλογη αξία.....	92
6.3.3. Πότε χρησιμοποιείται το υπόδειγμα του ισολογισμού Β.1.1. – «χρηματοοικονομικά στοιχεία στο κόστος» και πότε το υπόδειγμα ισολογισμού Β.1.2. – «χρηματοοικονομικά στοιχεία στην εύλογη αξία».....	93

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

Επιμέτρησης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην αξία κτήσεως τους

7.1. Η διάταξη του Ν. 4308/2014.....	94
7.1.1. Αρχική αναγνώριση (άρθρο 19, παρ. 1).....	94
7.1.2. Επιμέτρηση μεταγενέστερη της αρχικής αναγνώρισης (άρθρο 19, παρ. 2).....	94
7.1.3. Έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Επιμέτρηση μεταγενέστερη της αρχικής αναγνώρισης (άρθρο 19, παρ. 3).....	95
7.1.4. Έλεγχος απομείωσης (άρθρο 19, παρ. 4 και 5).....	101
7.1.5. Πότε προκύπτει ζημία απομείωσης (άρθρο 19, παρ. 6).....	101
7.1.6. Έννοια ανακτήσιμης αξίας (άρθρο 19, παρ. 7).....	102
7.1.7. Πότε αναγνωρίζονται οι ζημίες απομείωσης (άρθρο 19, παρ. 8)....	103
7.1.8. Πότε πάύει να αναγνωρίζεται ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (άρθρο 19, παρ. 9 και 10).....	104
7.1.9. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό ανάλογα με τις προθέσεις της διοίκησης της οντότητας και το συμβατικό ή εκτιμώμενο χρόνο διακανονισμού τους (άρθρο 19, παρ. 11).....	104
7.2. Παράδειγμα αποτίμησης χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.....	105

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

Επιμέτρησης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία τους

8.1. Ένταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε κατηγορίες.....	107
8.2. Ορισμοί των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία επιμετρούνται στην εύλογη αξία.....	107
8.3. Ποια χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στην εύλογη αξία.....	109
8.4. Πως ορίζεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	109

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

Επιμέτρηση διαθέσιμων για πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (Δ.Π.Χ.Σ.) στην εύλογη αξία

9.1. Η διάταξη του Ν. 4308/2014 (άρθρο 24, παρ. 9).....	111
9.2. Ποια χρηματοοικονομικά στοιχεία περιλαμβάνονται στα Διαθέσιμα για πώληση (Δ.Π.Χ.Σ.).....	111
9.3. Η λογιστική των διαφορών επιμέτρησης στην εύλογη αξία των Δ.Π.Χ.Σ.	112
9.4. Οι διαφορές από την επιμέτρηση των Δ.Π.Χ.Σ αναγνωρίζονται ως στοιχείο της καθαρής θέσης.....	112
9.5. Πότε οι διαφορές από την επιμέτρηση των Δ.Π.Χ.Σ μεταφέρονται στα αποτελέσματα χρήσεως.....	113
9.6. Παραδείγματα.....	113
9.6.1. Παράδειγμα 1.....	113
9.6.2. Παράδειγμα 2.....	116
9.7. Αναστροφή της ζημίας απομείωσης Δ.Π.Χ.Σ. (είχαν επιβαρύνει τα αποτελέσματα προηγούμενων χρήσεων).....	118
9.8. Αναστροφή απομείωσης Δ.Π.Χ.Σ. που δεν είναι τίτλοι καθαρής θέσης (π.χ. μετοχές). Αναστρέφεται στα αποτελέσματα χρήσεως. Παράδειγμα 3.....	118
9.9. Αναστροφή απομείωσης Δ.Π.Χ.Σ. που είναι τίτλοι καθαρής θέσης. (π.χ. μετοχές). Αναστρέφεται στην καθαρή θέση. Παράδειγμα 4.....	119
9.10. Επιμέτρηση ΔΠΧΣ στην εύλογη αξία με λογισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας. Κεφαλαιοποίηση ή διανομή της εύλογης αξίας.....	122
9.10.1. Οι διατάξεις του Ν. 4308/2014.....	122
9.10.2. Παράδειγμα 5.....	123

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

Επιμέτρηση στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του εμπορικού χαρτοφυλακίου και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος του εμπορικού χαρτοφυλακίου

10. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του εμπορικού χαρτοφυλακίου και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτελούν μέρος του εμπορικού χαρτοφυλακίου.....	128
10.1. Ορισμοί.....	128
10.2. Αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του εμπορικού χαρτοφυλακίου στην εύλογη αξία. - Παράδειγμα 6.....	128

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

Επιμέτρηση στην εύλογη αξία των παραγώγων για αντιστάθμιση

11.1. Έννοια παραγώγου.....	134
11.2. Χρηματοοικονομικά στοιχεία κατεχόμενα για αντιστάθμιση.....	134
11.2.1. Ορισμός.....	134
11.2.2. Λογιστική παρακολούθηση.....	135
11.3. Επιμέτρηση παραγώγων για αντιστάθμιση.....	135
11.4. Το σύστημα αντιστάθμισης το οποίο επιλέχτηκε από τα Ε.Λ.Π.....	135

11.5. Η εφαρμογή της λογιστικής της αντιστάθμισης.....	136
11.6. Πότε τα παράγωγα εντάσσονται στο εμπορικό χαρτοφυλάκιο και επιμετρούνται στην εύλογη αξία.....	136
11.7. Αντιστάθμιση εύλογης αξίας.....	136
11.8. Αντιστάθμιση ταμειακών ροών.....	137
11.9. Παράδειγμα (αντιστάθμιση εύλογης αξίας).....	138
11.10. Λογιστικές εγγραφές.....	139

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

Σύμβαση επί εμπορευμάτων που δίνει σε κάθε συμβαλλόμενο μέρος το δικαίωμα διακανονισμού αυτής σε μετρητά ή σε κάποιο άλλο χρηματοοικονομικό στοιχείο	142
---	-----

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13

Η μεταφορά χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταξύ κατηγοριών

13.1. Η διάταξη του άρθρου 24.....	143
13.2. Η μεταφορά χρηματοοικονομικών στοιχείων από και προς την κατηγορία «εμπορικό χαρτοφυλάκιο» δεν επιτρέπεται.....	143
13.3. Μεταφορά των «διακρατούμενων μέχρι τη λήξη επενδύσεων» προς την κατηγορία των «διαθέσιμων για πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων».....	143
13.4. Η μεταφορά των «Διαθέσιμων για πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων» προς την κατηγορία των «Διακρατούμενων μέχρι τη λήξη επενδύσεων».....	144

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14

Πληροφορίες στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

14.1. Πληροφορίες στο προσάρτημα σε περίπτωση επιμέτρησης στην εύλογη αξία.....	146
14.2. Εμφάνιση στον ισολογισμό των συμμετοχών και επενδύσεων όταν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρακολουθούνται στην εύλογη αξία.....	147

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15

Η λογιστική του λογαριασμού της καθαρής θέσης «Διαφορές από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στη εύλογη αξία»

15.1. Εμφάνιση στον ισολογισμό του λογαριασμού «Διαφορές από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στη εύλογη αξία».....	149
15.2. Η λογιστική του λογαριασμού «Διαφορές από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στη εύλογη αξία».....	150
15.3. Πότε κεφαλαιοποιούνται ή διανέμονται οι «Διαφορές από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στη εύλογη αξία».....	150
15.4. Αναβαλλόμενη φορολογία επί της διαφοράς εύλογης αξίας από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία.....	150
15.5. Παράδειγμα.....	151

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16

Επιμέτρηση ακινήτων και λοιπών στοιχείων του ισολογισμού κατά την πρώτη χρήση εφαρμογής των Ε.Λ.Π.

Άρθρο 37 του Ν. 4308/2014

Πρώτη εφαρμογή των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων

16.1. Πότε τίθενται σε ισχύ τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα	157
16.2. Η πρώτη εφαρμογή των κανόνων επιμέτρησης και σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων των κεφαλαίων 4 έως 7 αντιμετωπίζεται ως αλλαγή λογιστικών πολιτικών	157
16.3. Όταν η αναδρομική προσαρμογή ορισμένων ή όλων των στοιχείων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι πρακτικά δυσχερής ή όταν το απαιτούμενο κόστος είναι σημαντικό	159
16.3.1. Όταν υιοθετείται το ιστορικό κόστος ως βάση επιμέτρησης των στοιχείων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και δεν διενεργείται αναδρομική προσαρμογή λόγω δυσχερειών ή κόστους	159
16.3.2. Όταν υιοθετείται η εύλογη αξία ως βάση επιμέτρησης των στοιχείων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τα οποία προβλέπεται από το νόμο σχετική δυνατότητα (στοιχεία του άρθρου 24).....	160
16.3.3. Δεν έχουν τη δυνατότητα επιμέτρησης στην εύλογη αξία στην πρώτη εφαρμογή, οι πολύ μικρές οντότητες.....	161
16.3.4. Αναβαλλόμενοι φόροι κατά την πρώτη εφαρμογή.....	161
16.4. Περιπτώσεις όπου η αναδρομική προσαρμογή των χρηματοοικονομικών καταστάσεων μπορεί να μην είναι πρακτικά ευχερής ή να απαιτεί σημαντικό κόστος	163
16.5. Κονδύλια του ισολογισμού που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης του παρόντος νόμου, αλλά αναγνωρίζονταν με το προηγούμενο λογιστικό πλαίσιο	164
16.6. Ταξινόμηση στοιχείων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	166
16.7. Γνωστοποιήσεις στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	169
16.8. Διενέργεια απογραφής	169
16.9. Οι πολύ μικρές και οι μικρές οντότητες μπορούν να μην εφαρμόζουν την άνω παράγραφο 7.....	170
16.10. Οι πολύ μικρές οντότητες δεν εφαρμόζουν τις άνω παραγράφους 3(α2) και 3(α3)	170
16.11. Διάταξη για το κονδύλι «Διαφορές Ενοποίησης».....	171
16.12. Επιμέτρηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων κατά την πρώτη χρήση εφαρμογής των Ε.Λ.Π.	171

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Η νομοθεσία της αναπροσαρμογής της αξίας κτήσεως των ακινήτων των επιχειρήσεων βάσει του Ν. 2065/1992 που ίσχυε πριν τη νομοθεσία των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (Ν. 4308/2014)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΥΠΑΓΟΜΕΝΕΣ ΣΕ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Άρθρο 20, Ν. 2065/1992

1.1. Ποιές επιχειρήσεις υποχρεούνται να αναπροσαρμόσουν τα ακίνητα	177
1.1.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	177
1.1.2. Στην αναπροσαρμογή υπάγονται οι επιχειρήσεις που τηρούν υποχρεωτικά βιβλία τρίτης κατηγορίας του Κ.Β.Σ.	177
1.1.3. Στην αναπροσαρμογή υπάγονται οι δημόσιες, δημοτικές επιχειρήσεις και εκμεταλλεύσεις καθώς και οι συνεταιρισμοί	178
1.1.4. Στην αναπροσαρμογή δεν υπάγονται τα Ν.Π.Δ.Δ. καθώς και τα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα νομικά πρόσωπα	178
1.1.5. Επιχειρήσεις που ασκούν γεωργικές εκμεταλλεύσεις	180
1.1.6. Αλλοδαπές επιχειρήσεις	180
1.1.7. Επιχειρήσεις Ν. 4171/1961 και Ν.Δ. 2687/1953	183
1.2. Αναπροσαρμογή ακινήτων τεχνικών επιχειρήσεων	186
1.2.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	186
1.3. Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων, επιχειρήσεων ευρισκομένων σε εκκαθάριση καθώς και σε αδράνεια	187
1.3.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	187
1.3.2. Οι επιχειρήσεις που βρίσκονται σε εκκαθάριση δεν αναπροσαρμόζουν τα ακίνητα	187
1.3.3. Ακίνητα απαλλοτριούμενα	188
1.3.4. Επιχειρήσεις που βρίσκονται σε αδράνεια κατά το χρόνο της αναπροσαρμογής υποχρεούνται σε αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων	188
1.4. Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	191
1.5. Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων επιχειρήσεων υπαγομένων στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα ή στο Ν. 3229/2004.....	191
1.6. Κήρυξη εταιρείας σε πτώχευση.....	195

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΓΗΠΕΔΩΝ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΩΝ ΧΡΟΝΟΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ

Άρθρο 21, Ν. 2065/1992

2.1. Οι επιχειρήσεις κάθε τέσσερα χρόνια αναπροσαρμόζουν την αξία των ακινήτων	197
2.1.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	197
2.1.2. Πως πραγματοποιείται η αναπροσαρμογή των ακινήτων	197
2.1.3. Έννοια γηπέδου	197
2.1.4. Έννοια κτιρίου	198

2.1.5. Περιφράξεις, ασφαλτοστρώσεις, αποχετεύσεις, μανδρότοιχοι κ.λπ.	199
2.1.6. Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων επιχειρήσεων ύδρευσης	200
2.1.7. Λοιπές πάγιες εγκαταστάσεις	200
2.1.8. Κτίρια ημιτελή	202
2.1.9. Ανέγερση κτιρίου σταδιακά με διαφορετικές άδειες οικοδόμησης	202
2.1.10. Ανέγερση κτιρίου που διαρκεί περισσότερο από ένα έτη	203
2.1.11. Σε αναπροσαρμογή υπόκειται και η αξία της ψιλής κυριότητας ...	203
2.1.12. Ακίνητα τα οποία δεν αναπροσαρμόζονται	203
2.2. Η τεχνική της αναπροσαρμογής των ακινήτων	204
2.2.1. Συντελεστές αναπροσαρμογής	204
2.2.2. Λανθασμένη αναπροσαρμογή αξίας κτήσεως ακινήτων	206
2.3. Αναπροσαρμοσμένη αξία ακινήτων ευρισκομένη σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των	207
2.3.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	207
2.3.2. Αναπροσαρμοσμένη αξία ακινήτων στην περίπτωση που η αντικειμενική αξία των ακινήτων είναι μικρότερης εκείνης που προκύπτει με βάση τους συντελεστές αναπροσαρμογής	210
2.3.3. Αναπροσαρμοσμένη αξία ακινήτων στην περίπτωση που η αντικειμενική αξία ακινήτων είναι μικρότερη της αξίας κτήσεως	212
2.4. Αναπροσαρμοσμένη αξία ακινήτων ευρισκομένων σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως (ή εντός οικισμού) ή σε περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των.....	215
2.4.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	215
2.5. Ακίνητα που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, για τα οποία δεν ισχύει πλήρως αντικειμενικός προσδιορισμός.....	220
2.6. Πληροφορίες στο δημοσιευόμενο ισολογισμό για την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων	220
2.7. Καταχώρηση πληροφοριών στο προσάρτημα για την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων	221

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3
ΑΞΙΑ ΠΟΥ ΥΠΟΚΕΙΤΑΙ ΣΕ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ
Άρθρο 22, Ν. 2065/1992

3.1. Η διαδικασία για την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων βάσει της απόφασης του Υφ. Οικονομίας και Οικονομικών 1114301/πολ. 1152/2008.....	222
3.1.1. Η απόφαση του Υφ. Οικονομίας και Οικονομικών 1114301/πολ. 1152/2008.....	222
3.1.2. Αξία κτήσεως ακινήτων (Γενικά)	223
3.1.3. Αξία κτήσεως ακινήτων επιχειρήσεων που προήλθαν από μετασχηματισμό.....	224
3.2. Αναπροσαρμογή ακινήτων, επιχειρήσεων που προέκυψαν από τους μετασχηματισμούς του Ν. 2166/1993 και του Ν. 2515/1997	224
3.3. Αναπροσαρμογή κτιρίων που έχουν υπαχθεί στο σύστημα των κρατικών επιχορηγήσεων	225
3.4. Αναπροσαρμογή αποσβέσεων	229

3.4.1. Οι επιχειρήσεις θα αναπροσαρμόσουν τις τακτικές και πρόσθετες αποσβέσεις που διενήργησαν μέχρι την προηγούμενη της αναπροσαρμογής χρήση	229
3.4.2. Αναπροσαρμογή αποσβέσεων όταν η αξία των ακινήτων προσδιορίζεται με το αντικειμενικό σύστημα	229
3.4.3. Αναπροσαρμογή αποσβέσεων όταν η αξία των ακινήτων προσδιορίζεται με την πραγματική αξία αυτών	229
3.4.4. Αναπροσαρμογή αποσβέσεων δαπανών προσθηκών και βελτιώσεων ακινήτων	232
3.4.5. Περίπτωση που η επιχείρηση δεν διενήργησε αποσβέσεις	234
3.4.6. Ακίνητα αποσβεσμένα εξ ολοκλήρου	234
3.4.7. Η αναπροσαρμογή των αποσβέσεων δεν τροποποιεί τα οικονομικά και φορολογικά αποτελέσματα	234
3.4.8. Απογραφή ακινήτου επιχείρησης σε περίπτωση αλλαγής κατηγορίας βιβλίων	234

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4
ΕΜΦΑΝΙΣΗ - ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ
Άρθρο 23, Ν. 2065/1992

4.1. Γενικά περί της εμφάνισης και κεφαλαιοποίησης της υπεραξίας από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων και μηχανημάτων	235
4.2. Εμφάνιση της υπεραξίας αναπροσαρμογής ακινήτων Ν. 2065/1992	236
4.2.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	236
4.2.2. Απόσβεση ζημίας ανώνυμης εταιρείας και Ε.Π.Ε. με υπεραξία αναπροσαρμογής ακινήτων	237
4.2.3. Ποιό ποσό ζημιάς μπορεί να καλυφθεί από την υπεραξία λόγω αναπροσαρμογής των παγίων	239
4.3. Κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας αναπροσαρμογής Ν. 2065/1992	240
4.3.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	240
4.3.2. Κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από τις ανώνυμες εταιρίες	240
4.3.3. Κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από τους συνεταιρισμούς	247
4.3.4. Αλλοδαπές εταιρίες και επιχειρήσεις	248
4.3.5. Κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από τις ατομικές και προσωπικές επιχειρήσεις	251
4.3.6. Κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από τις ΕΠΕ	251
4.4. Πιστωτικό υπόλοιπο λογαριασμού 41.07 προερχόμενο από προηγούμενες αναπροσαρμογές	253
4.5. Φόρος συγγέντρωσης κεφαλαίου κατά την αύξηση του εταιρικού ή μετοχικού κεφαλαίου	253
4.6. Προθεσμίες κεφαλαιοποίησης της υπεραξίας - Συνέπειες σε περίπτωση μη κεφαλαιοποίησης	253
4.6.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	253
4.7. Ονομαστικοποίηση των μετοχών από τις ανώνυμες εταιρίες που αναπροσάρμοσαν την αξία των ακινήτων τους	255
4.8. Επιχειρήσεις που δημοσιεύουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π.	256

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ
Άρθρο 24, Ν. 2065/1992

5.1. Γενικά περί του φόρου υπεραξίας αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων	257
5.2. Φορολογία υπεραξίας αναπροσαρμογής ακινήτων Ν. 2065/1992	262
5.2.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	262
5.2.2. Τρόπος προσδιορισμού της φορολογητέας υπεραξίας. Η φορολογική υπεραξία ταυτίζεται με τη λογιστική	263
5.2.3. Ποιο ποσό φορολογικής ζημιάς συμψηφίζεται με την υπεραξία	266
5.2.4. Εκπίπτει η ζημιά που δηλώθηκε με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος	266
5.2.5. Φορολογικές ζημιές προσωπικών εταιρειών και ΕΠΕ που προέκυψαν από τις χρήσεις μέχρι και 31.12.1991	271
5.2.6. Φορολογικές ζημιές προσωπικών εταιρειών και ΕΠΕ που προέκυψαν από χρήσεις από 30.6.1992 και μετά	271
5.2.7. Ζημιά που προέκυψε κατά το στάδιο της ιδρύσεως της επιχειρήσεως	272
5.2.8. Οι επιχειρήσεις έχουν την ευχέρεια συμψηφισμού της φορολογικής ζημιάς με την υπεραξία του Ν. 2065/1992 ή μεταφοράς της στις επόμενες χρήσεις	273
5.2.9. Ποιά στοιχεία πρέπει να λάβουν υπόψη οι ανώνυμες εταιρείες και οι ΕΠΕ προκειμένου να αποφασίσουν αν θα συμψηφίσουν ή όχι τη φορολογική ζημιά	275
5.2.10. Ο συμψηφισμός της λογιστικής υπεραξίας με τις λογιστικές ζημιές δεν επηρεάζει τις φορολογικές ζημιές.....	278
5.3. Ο φόρος υπεραξίας βαρύνει την επιχείρηση	278
5.3.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	278

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6
ΔΗΛΩΣΗ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ - ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΟΥ
Άρθρα 25 και 26, Ν. 2065/1992

6.1. Δήλωση υπεραξίας - Αρμόδιος προϊστάμενος Δ.Ο.Υ.	279
6.1.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	279
6.2. Καταβολή φόρου - Εξάντληση φορολογικής υποχρεώσεως	279
6.2.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	279
6.3. Διάλυση των εταιριών ή μείωση του κεφαλαίου εντός πενταετίας από την αναπροσαρμογή	280
6.3.1. Η διατάξη του Ν. 2065/1992	280
6.4. Διανομή δωρεάν μετοχών στους μετόχους - επιχειρήσεις λόγω κεφαλαιοποίησης της υπεραξίας	281
6.4.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	281
6.4.2. Υποχρεώσεις της ανώνυμης εταιρίας από την κεφαλαιοποίηση των ωφελειών γενικά που προκύπτουν από την αναπροσαρμογή των παγίων και των αφορολογήτων αποθεματικών	281

6.4.3. Η λογιστική του ωφέλους των μετόχων ή εταίρων λόγω της κεφαλαιοποίησής της υπεραξίας από την αναπροσαρμογή των παγίων	287
6.4.4. Εξάντληση φορολογικής υποχρέωσης	289
6.4.5. Ανάλυση των τριτοβάθμιων λογαριασμών 41.06.XX	289
6.5. Κεφαλαιοποίηση του πιστωτικού υπολοίπου του λογαριασμού 41.06 «Διαφορά αναπροσαρμογής αξίας συμμετοχών και χρεωγράφων»	292
6.5.1. Η διάταξη του άρθρου 101 του Ν. 1892/1990	292
6.5.2. Η κεφαλαιοποίηση της «Διαφοράς από αναπροσαρμογή αξίας συμμετοχών και χρεωγράφων» πραγματοποιείται με έκδοση νέων μετοχών	294
6.6. Η λογιστική της κεφαλαιοποίησής αποθεματικών από την ανώνυμη εταιρεία	294
6.6.1. Εγγραφές κατά το χρόνο λήψης της απόφασης από το διοικητικό συμβούλιο	294
6.6.2. Λογιστικοποίηση της πρότασης του Δ.Σ. προς τη γενική συνέλευση για αύξηση του κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση των αποθεματικών	296
6.6.3. Ολοκλήρωση της διαδικασίας για αύξηση του κεφαλαίου	297
6.7. Η λογιστικοποίηση της κεφαλαιοποίησής αποθεματικών από τις ΕΠΕ	298
6.7.1. Εγγραφές κατά το χρόνο λήψης της απόφασης από το διαχειριστή	299
6.7.2. Λογιστικοποίηση της πρότασης του διαχειριστή προς τη συνέλευση των εταίρων για αύξηση κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών	299
6.7.3. Εμφάνιση του «Οφειλομένου Κεφαλαίου» στον Ισολογισμό της ΕΠΕ	299
6.7.4. Ολοκλήρωση της διαδικασίας για αύξηση κεφαλαίου	299
6.8. Καταχώρηση πληροφοριών για αύξηση κεφαλαίου στο Προσάρτημα.....	300
6.9. Απαλλαγή από το φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου	300
6.10. Έλεγχος των δηλώσεων - Βεβαίωση του φόρου	300
6.10.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	300

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7
ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΠΟΥ ΕΝΕΡΓΟΥΝΤΑΙ
ΣΤΟ ΠΟΣΟ ΤΗΣ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ
Άρθρο 27, Ν. 2065/1992

7.1. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται στην αναπροσαρμοσμένη αξία κάθε κτιρίου	301
7.1.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	301
7.2. Πώς υπολογίζεται η αναπόσβεστη αξία των κτιρίων	301
7.2.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	301
7.2.2. Επιχειρήσεις που προήλθαν από μετατροπή ή συγχώνευση	302
7.3. Για τον υπολογισμό των αφορολόγητων αποθεματικών δεν λαμβάνεται υπόψη η υπεραξία του Ν. 2065/1992	303
7.3.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	303

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8
ΟΙ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΣΤΑ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

8.1. Αναπροσαρμογή παγίων στοιχείων (Εγκύκλιος Σώματος Ορκωτών Λογιστών 389/19.2.1993)	304
8.2. Αποσβέσεις παγίων στοιχείων (Εγκύκλιος Σώματος Ορκωτών Λογιστών 389/19.2.1993)	305
8.3. Αναπροσαρμογή ακινήτων ανεξάρτητα εάν έχουν ή όχι διενεργηθεί τακτικές αποσβέσεις (Εγκύκλιος Σώματος Ορκωτών Λογιστών 30/3.10.1988)	305
8.4. Αναπροσαρμογή κτιρίων κτηθέντων από επιχορηγήσεις του Δημοσίου (Εγκύκλιος Σώματος Ορκωτών Λογιστών 30/3.10.1988)	307
8.5. Αναπροσαρμογή γηπέδων (Εγκύκλιος Σώματος Ορκωτών Λογιστών 31/31.10.1988)	309
8.6. Χρόνος απεικόνισης της αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου με την υπεραξία του Ν. 2065/1992 (Πρακτικό συνεδριάσεως Ορκωτών Λογιστών 64/17.2.1983)	310

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9
ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ Δ.Λ.Π.

9.1. Αποτίμηση (ή επιμέτρηση) ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων βάσει του Δ.Λ.Π. μετά την αρχική αναγνώριση	312
9.1.1. Γενικά	312
9.1.2. Λογιστικές πολιτικές για την αποτίμηση των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	312
9.2. Οι διατάξεις της Ελληνικής νομοθεσίας.....	314
9.2.1. Γενικά	314
9.2.2. Αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας βάσει των Δ.Λ.Π. (άρθρο 139 κωδ. Ν. 2190/1920)	314
9.3. Μέθοδοι αναπροσαρμογής παγίων	315
9.4. Εμφάνιση της υπεραξίας που προκύπτει από την αναπροσαρμογή της αξίας ακινήτων	316
9.5. Φορολογία υπεραξίας που προκύπτει από την αναπροσαρμογή της αποσβεστής αξίας των ακινήτων με βάση τα Δ.Λ.Π.	317
9.5.1. Αναπροσαρμογή έτους 2004	317
9.5.2. Αναπροσαρμογή έτους 2008	319
9.6. Διαφορές αναπροσαρμογής σε μετασχηματισμούς Ν. 2166/1993	326

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ

– ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ Ν. 2065/1992 (άρθρα 20 έως 27)	327
– Η απόφαση Υπ. Οικονομικών πολ. 1223/2012.....	334
– Η απόφαση Υφ. Οικονομίας και Οικονομικών 1114301/πολ. 1152/2008	336
– Η απόφαση Υφ. Οικονομίας και Οικονομικών 1091653/πολ. 1121/2004	338

- Η απόφαση Υπ. Οικονομικών 1105256/πολ. 1269/2000	340
- Η απόφαση Υπ. Οικονομικών 1115944/πολ. 1281/1996	342
- Η εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών 1129550/πολ. 1315/1996	344
- Η εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών 1110587/πολ. 1287/2000.....	370
- Η εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών 1097930/πολ. 1127/2004.....	395
- Η εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών πολ. 1173/2008.....	420
- Η εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών πολ. 1226/2012.....	421

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

Η ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΑΙΡΕΤΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- Άρθρο 15 Ν. 3229/2004.....	422
- Η εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών 1039114/πολ. 1044/2004.....	424
- Κεφαλαιοποίηση υπεραξίας Ν. 3299/2004.....	427
- Άρθρο 28, Ν. 3091/2002.....	429
- Η εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών 1021577/πολ. 1038/2003.....	430

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΑΞΙΑΣ ΠΛΟΙΩΝ

- Άρθρο 12, Ν. 3193/2003.....	434
- Απόφαση Υπ. Οικονομικών 1097753/πολ. 1136/2003	434

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΕΦΑΡΜΟΖΟΥΝ Δ.Λ.Π.

12.1. Οι υποχρεώσεις των επιχειρήσεων που εφαρμόζουν Δ.Λ.Π.	436
--	-----

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΕΙΣ ΑΡΘΡΩΝ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- Άρθρο που δημοσιεύθηκε στη Ναυτεμπορική 27.1.2009.....	437
- Άρθρο που δημοσιεύθηκε στη Ναυτεμπορική 7.1.2013	440
- Άρθρο που δημοσιεύθηκε στη Ναυτεμπορική 15.1.2013	451
- Άρθρο που δημοσιεύθηκε στη Ναυτεμπορική 28.1.2013	456

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΩΝ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	462
--	-----