

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Εισαγωγή	Σελ. 17
----------------	------------

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΥΠΑΓΟΜΕΝΕΣ ΣΕ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Άρθρο 20, Ν. 2065/1992

1.1. Ποιές επιχειρήσεις υποχρεούνται να αναπροσαρμόσουν τα ακίνητα.....	19
1.1.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	19
1.1.2. Στην αναπροσαρμογή υπάγονται οι επιχειρήσεις που τηρούν υποχρεωτικά βιβλία τρίτης κατηγορίας του Κ.Β.Σ.	19
1.1.3. Στην αναπροσαρμογή υπάγονται οι δημόσιες, δημοτικές επιχειρήσεις και εκμεταλλεύσεις καθώς και οι συνεταιρισμοί	20
1.1.4. Στην αναπροσαρμογή δεν υπάγονται τα Ν.Π.Δ.Δ. καθώς και τα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα νομικά πρόσωπα	20
1.1.5. Επιχειρήσεις που ασκούν γεωργικές εκμεταλλεύσεις	20
1.1.6. Αλλοδαπές επιχειρήσεις	22
1.1.7. Επιχειρήσεις Ν. 4171/1961 και Ν.Δ. 2687/1953	25
1.2. Αναπροσαρμογή ακινήτων τεχνικών επιχειρήσεων	28
1.2.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	28
1.3. Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων, επιχειρήσεων ευρισκομένων σε εκκαθάριση καθώς και σε αδράνεια	29
1.3.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	29
1.3.2. Οι επιχειρήσεις που βρίσκονται σε εκκαθάριση δεν αναπροσαρμόζουν τα ακίνητα	29
1.3.3. Ακίνητα απαλλοτριούμενα	30
1.3.4. Επιχειρήσεις που βρίσκονται σε αδράνεια κατά το χρόνο της αναπροσαρμογής υποχρεούνται σε αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων	30
1.4. Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης	33
1.5. Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων επιχειρήσεων υπαγομένων στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα ή στο Ν. 3229/2004.....	33
1.6. Κήρυξη εταιρείας σε πτώχευση	37

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	39
2.1.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	39
2.1.2. Πως πραγματοποιείται η αναπροσαρμογή των ακινήτων	39
2.1.3. Έννοια γηπέδου	39
2.1.4. Έννοια κτιρίου	40
2.1.5. Περιφράξεις, ασφαλτοστρώσεις, αποχετεύσεις, μανδρότοιχοι κ.λπ.	41
2.1.6. Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων επιχειρήσεων ύδρευσης	42

2.1.7. Λοιπές πάγιες εγκαταστάσεις	42
2.1.8. Κτίρια ημιτελή	44
2.1.9. Ανέγερση κτιρίου σταδιακά με διαφορετικές άδειες οικοδόμησης.....	44
2.1.10. Ανέγερση κτιρίου που διαρκεί περισσότερα από ένα έτη	45
2.1.11. Σε αναπροσαρμογή υπόκειται και η αξία της ψιλής κυριότητας.....	45
2.1.12. Ακίνητα τα οποία δεν αναπροσαρμόζονται	45
2.2. Η τεχνική της αναπροσαρμογής των ακινήτων	46
2.2.1. Συντελεστές αναπροσαρμογής	46
2.2.2. Λανθασμένη αναπροσαρμογή αξίας κτήσεως ακινήτων.....	48
2.3. Αναπροσαρμοσμένη αξία ακινήτων ευρισκομένη σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των	49
2.3.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	49
2.3.2. Αναπροσαρμοσμένη αξία ακινήτων στην περίπτωση που η αντικειμενική αξία των ακινήτων είναι μικρότερης εκείνης που προκύπτει με βάση τους συντελεστές αναπροσαρμογής	52
2.3.3. Αναπροσαρμοσμένη αξία ακινήτων στην περίπτωση που η αντικειμενική αξία ακινήτων είναι μικρότερη της αξίας κτήσεως	54
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	57
2.4.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	57
2.5. Ακίνητα που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, για τα οποία δεν ισχύει πλήρως αντικειμενικός προσδιορισμός	62
2.6. Πληροφορίες στο δημοσιευόμενο ισολογισμό για την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων	62
2.7. Καταχώρηση πληροφοριών στο προσάρτημα για την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων	62

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 ...	64
3.1.1. Η απόφαση του Υφ. Οικονομίας και Οικονομικών 1114301/πολ. 1152/2008.....	64
3.1.2. Αξία κτήσεως ακινήτων (Γενικά)	65
3.1.3. Αξία κτήσεως ακινήτων επιχειρήσεων που προήλθαν από μετασηματισμό.....	66
3.2. Αναπροσαρμογή ακινήτων, επιχειρήσεων που προέκυψαν από τους μετασηματισμούς του Ν. 2166/1993 και του Ν. 2515/1997	66
3.3. Αναπροσαρμογή κτιρίων που έχουν υπαχθεί στο σύστημα των κρατικών επιχορηγήσεων	67
3.4. Αναπροσαρμογή αποσβέσεων	71
3.4.1. Οι επιχειρήσεις θα αναπροσαρμόσουν τις τακτικές και πρόσθετες αποσβέσεις που διενήργησαν μέχρι την προηγούμενη της αναπροσαρμογής χρήση	71
3.4.2. Αναπροσαρμογή αποσβέσεων όταν η αξία των ακινήτων προσδιορίζεται με το αντικειμενικό σύστημα	71
3.4.3. Αναπροσαρμογή αποσβέσεων όταν η αξία των ακινήτων προσδιορί-	

ζεται με την πραγματική αξία αυτών	71
3.4.4. Αναπροσαρμογή αποσβέσεων δαπανών προσηκών και βελτιώσεων ακινήτων	74
3.4.5. Περίπτωση που η επιχείρηση δεν διενήργησε αποσβέσεις	76
3.4.6. Ακίνητα αποσβεσμένα εξ ολοκλήρου	76
3.4.7. Η αναπροσαρμογή των αποσβέσεων δεν τροποποιεί τα οικονομικά και φορολογικά αποτελέσματα	76
3.4.8. Απογραφή ακινήτου επιχείρησης σε περίπτωση αλλαγής κατηγορίας βιβλίων	76

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	77
4.2. Εμφάνιση της υπεραξίας αναπροσαρμογής ακινήτων Ν. 2065/1992	78
4.2.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	78
4.2.2. Απόσβεση ζημιάς ανώνυμης εταιρείας και Ε.Π.Ε. με υπεραξία αναπροσαρμογής ακινήτων	79
4.2.3. Ποιό ποσό ζημιάς μπορεί να καλυφθεί από την υπεραξία λόγω αναπροσαρμογής των παγίων	81
4.3. Κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας αναπροσαρμογής Ν. 2065/1992	82
4.3.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	82
4.3.2. Κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από τις ανώνυμες εταιρίες	82
4.3.3. Κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από τους συνεταιρισμούς	89
4.3.4. Αλλοδαπές εταιρίες και επιχειρήσεις	90
4.3.5. Κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από τις ατομικές και προσωπικές επιχειρήσεις	93
4.3.6. Κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από τις ΕΠΕ	93
4.4. Πιστωτικό υπόλοιπο λογαριασμού 41.07 προερχόμενο από προηγούμενες αναπροσαρμογές	95
4.5. Φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου κατά την αύξηση του εταιρικού ή μετοχικού κεφαλαίου	95
4.6. Προθεσμίες κεφαλαιοποίησης της υπεραξίας - Συνέπειες σε περίπτωση μη κεφαλαιοποίησης	95
4.6.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	95
4.7. Ονομαστικοποίηση των μετοχών από τις ανώνυμες εταιρίες που αναπροσάρμοσαν την αξία των ακινήτων τους	97
4.8. Επιχειρήσεις που δημοσιεύουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π.	98

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

5.1. Γενικά περί του φόρου υπεραξίας αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων	99
5.2. Φορολογία υπεραξίας αναπροσαρμογής ακινήτων Ν. 2065/1992	104
5.2.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	104

5.2.2. Τρόπος προσδιορισμού της φορολογητέας υπεραξίας. Η φορολογική υπεραξία ταυτίζεται με τη λογιστική	105
5.2.3. Ποιο ποσό φορολογικής ζημιάς συμψηφίζεται με την υπεραξία	108
5.2.4. Εκπίπτει η ζημιά που δηλώθηκε με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος	108
5.2.5. Φορολογικές ζημιές προσωπικών εταιρειών και ΕΠΕ που προέκυψαν από τις χρήσεις μέχρι και 31.12.1991	113
5.2.6. Φορολογικές ζημιές προσωπικών εταιρειών και ΕΠΕ που προέκυψαν από χρήσεις από 30.6.1992 και μετά	113
5.2.7. Ζημιά που προέκυψε κατά το στάδιο της ιδρύσεως της επιχειρήσεως	114
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	115
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	117
5.2.10. Ο συμψηφισμός της λογιστικής υπεραξίας με τις λογιστικές ζημιές δεν επηρεάζει τις φορολογικές ζημιές	120
5.3. Ο φόρος υπεραξίας βαρύνει την επιχείρηση	120
5.3.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	120

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

6.1. Δήλωση υπεραξίας - Αρμόδιος προϊστάμενος Δ.Ο.Υ.	121
6.1.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	121
6.2. Καταβολή φόρου - Εξάντληση φορολογικής υποχρεώσεως	121
6.2.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	121
6.3. Διάλυση των εταιριών ή μείωση του κεφαλαίου εντός πενταετίας από την αναπροσαρμογή	122
6.3.1. Η διατάξη του Ν. 2065/1992	122
6.4. Διανομή δωρεάν μετοχών στους μετόχους - επιχειρήσεις λόγω κεφαλαιοποίησης της υπεραξίας	123
6.4.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	123
6.4.2. Υποχρεώσεις της ανώνυμης εταιρίας από την κεφαλαιοποίηση των ωφελειών γενικά που προκύπτουν από την αναπροσαρμογή των παγίων και των αφορολογήτων αποθεματικών	123
6.4.3. Η λογιστική του ωφέλους των μετόχων ή εταίρων λόγω της κεφαλαιοποίησης της υπεραξίας από την αναπροσαρμογή των παγίων	129
6.4.4. Εξάντληση φορολογικής υποχρέωσης	131
6.4.5. Ανάλυση των τριτοβάθμιων λογαριασμών 41.06.XX	131
6.5. Κεφαλαιοποίηση του πιστωτικού υπολοίπου του λογαριασμού 41.06 «Διαφορά αναπροσαρμογής αξίας συμμετοχών και χρεωγράφων»	134
6.5.1. Η διάταξη του άρθρου 101 του Ν. 1892/1990	134
6.5.2. Η κεφαλαιοποίηση της «Διαφοράς από αναπροσαρμογή αξίας συμμετοχών και χρεωγράφων» πραγματοποιείται με έκδοση νέων μετοχών .	136
6.6. Η λογιστική της κεφαλαιοποίησης αποθεματικών από την ανώνυμη εταιρεία	136

6.6.1. Εγγραφές κατά το χρόνο λήψης της απόφασης από το διοικητικό συμβούλιο	136
6.6.2. Λογιστικοποίηση της πρότασης του Δ.Σ. προς τη γενική συνέλευση για αύξηση του κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση των αποθεματικών .	138
6.6.3. Ολοκλήρωση της διαδικασίας για αύξηση του κεφαλαίου	139
6.7. Η λογιστικοποίηση της κεφαλαιοποίησης αποθεματικών από τις ΕΠΕ	140
6.7.1. Εγγραφές κατά το χρόνο λήψης της απόφασης από το διαχειριστή ..	141
6.7.2. Λογιστικοποίηση της πρότασης του διαχειριστή προς τη συνέλευση των εταίρων για αύξηση κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών	141
6.7.3. Εμφάνιση του «Οφειλομένου Κεφαλαίου» στον Ισολογισμό της ΕΠΕ	141
6.7.4. Ολοκλήρωση της διαδικασίας για αύξηση κεφαλαίου	141
6.8. Καταχώρηση πληροφοριών για αύξηση κεφαλαίου στο Προσάρτημα.....	142
6.9. Απαλλαγή από το φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου	142
6.10. Έλεγχος των δηλώσεων - Βεβαίωση του φόρου	142
6.10.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	142

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	143
7.1.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	143
7.2. Πως υπολογίζεται η αναπόσβεστη αξία των κτιρίων	143
7.2.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	143
7.2.2. Επιχειρήσεις που προήλθαν από μετατροπή ή συγχώνευση	144
7.3. Για τον υπολογισμό των αφορολόγητων αποθεματικών δεν λαμβάνεται υπόψη η υπεραξία του Ν. 2065/1992	145
7.3.1. Η διάταξη του Ν. 2065/1992	145

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)	146
8.2. Αποσβέσεις παγίων στοιχείων (Εγκύκλιος Σώματος Ορκωτών Λογιστών 389/19.2.1993)	147
8.3. Αναπροσαρμογή ακινήτων ανεξάρτητα εάν έχουν ή όχι διενεργηθεί τακτικές αποσβέσεις (Εγκύκλιος Σώματος Ορκωτών Λογιστών 30/3.10.1988)	147
8.4. Αναπροσαρμογή κτιρίων κτηθέντων από επιχορηγήσεις του Δημοσίου (Εγκύκλιος Σώματος Ορκωτών Λογιστών 30/3.10.1988)	149
8.5. Αναπροσαρμογή γηπέδων (Εγκύκλιος Σώματος Ορκωτών Λογιστών 31/31.10.1988)	151
8.6. Χρόνος απεικονίσεως της αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου με την υπεραξία του Ν. 2065/1992 (Πρακτικό συνεδριάσεως Ορκωτών Λογιστών 64/17.2.1983)	152

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	154
9.1.1. Γενικά.....	154
9.1.2. Λογιστικές πολιτικές για την αποτίμηση των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	154
9.2. Οι διατάξεις της Ελληνικής νομοθεσίας	156
9.2.1. Γενικά.....	156
9.2.2. Αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας βάσει των Δ.Λ.Π. (άρθρο 139 κωδ. Ν. 2190/1920).....	156
9.3. Μέθοδοι αναπροσαρμογής παγίων	157
9.4. Εμφάνιση της υπεραξίας που προκύπτει από την αναπροσαρμογή της αξίας ακινήτων	158
9.5. Φορολογία υπεραξίας που προκύπτει από την αναπροσαρμογή της αναπόσβεστης αξίας των ακινήτων με βάση τα Δ.Λ.Π.....	159
9.5.1. Αναπροσαρμογή έτους 2004	159
9.5.2. Αναπροσαρμογή έτους 2008	161
9.6. Διαφορές αναπροσαρμογής σε μετασχηματισμούς Ν. 2166/1993	168

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ

– ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ Ν. 2065/1992 (άρθρα 20 έως 27)	169
– Η απόφαση Υπ. Οικονομικών πολ. 1223/2012	176
– Η απόφαση Υφ. Οικονομίας και Οικονομικών 1114301/πολ. 1152/2008.....	178
– Η απόφαση Υφ. Οικονομίας και Οικονομικών 1091653/πολ. 1121/2004.....	180
– Η απόφαση Υπ. Οικονομικών 1105256/πολ. 1269/2000	182
– Η απόφαση Υπ. Οικονομικών 1115944/πολ. 1281/1996	184
– Η εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών 1129550/πολ. 1315/1996	186
– Η εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών 1110587/πολ. 1287/2000.....	212
– Η εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών 1097930/πολ. 1127/2004.....	237
– Η εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών πολ. 1173/2008.....	262
– Η εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών πολ. 1226/2012.....	263

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

Η ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΑΙΡΕΤΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ
ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

– Άρθρο 15 Ν. 3229/2004.....	264
– Η εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών 1039114/πολ. 1044/2004.....	266
– Κεφαλαιοποίηση υπεραξίας Ν. 3299/2004.....	269
– Άρθρο 28, Ν. 3091/2002.....	271
– Η εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών 1021577/πολ. 1038/2003.....	272

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΑΞΙΑΣ ΠΛΟΙΩΝ

– Άρθρο 12, Ν. 3193/2003.....	276
– Απόφαση Υπ. Οικονομικών 1097753/πολ. 1136/2003.....	276

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

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

12.1. Οι υποχρεώσεις των επιχειρήσεων που εφαρμόζουν Δ.Λ.Π.....	278
---	-----