

Αθήνα, 27.7.2015
Αριθμ. Πρωτ.: 1253 ΕΞ

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΩΝ
Ν.Π.Δ.Δ.
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ
(ΣΛΟΤ)

ΘΕΜΑ: «ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ»

ΕΡΩΤΗΜΑ

Με την [ΠΟΛ.1103/11.5.2015](#) δόθηκαν οδηγίες σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση βελτιώσεων και επεκτάσεων με δαπάνες του μισθωτή σε ακίνητο κυριότητας του εκμισθωτή.

Ερωτάται ποιος θα είναι ο λογιστικός χειρισμός για τον εκμισθωτή, που ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα(απαλλασσόμενη φπα), των βελτιώσεων που έγιναν στο εκμισθωμένο ακίνητο του με δαπάνες του μισθωτή, δεδομένου ότι είναι φορολογητέο έσοδο με τη λήξη της μισθωτικής σχέσης και διενεργεί και αποσβήσεις όταν λήξει το μισθωτήριο, αλλά και για τον μισθωτή, αν την δαπάνη που θα εκπέσει ανάλογα με τα υπολειπόμενα έτη της μίσθωσης, θα πρέπει να την εμφανίζει σαν απλή δαπάνη η σαν απόσβεση.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ

Ο λογιστικός χειρισμός των βελτιώσεων και επεκτάσεων που γίνονται σε εκμισθωμένο ακίνητο από μισθωτή έχει ως εξής:

(α) Για τον μισθωτή

(α1) Αν ο μισθωτής εξαντλήσει την ωφέλιμη οικονομική ζωή των εν λόγω στοιχείων, δηλαδή δε θα αποφέρουν οικονομική χρησιμότητα στον εκμισθωτή με τη λήξη της μίσθωσης και την αποχώρησή του μισθωτή από το ακίνητο, τα αναγνωρίζει ως πάγια στοιχεία στην κατηγορία που αφορούν και τα αποσβένει στο μικρότερο χρόνο μεταξύ ωφέλιμης οικονομικής ζωής τους και συμβατικού χρόνου μίσθωσης του ακινήτου.

(α2) Αν ο μισθωτής δεν εξαντλήσει την ωφέλιμη οικονομική ζωή των εν λόγω στοιχείων, δηλαδή θα αποφέρουν οικονομική χρησιμότητα στον εκμισθωτή με τη λήξη της μίσθωσης και την αποχώρησή του από το ακίνητο, τα αναγνωρίζει ως ύψα στοιχεία (δικαίωμα χρήσης) και τα αποσβένει στο συμβατικό χρόνο μίσθωσης του ακινήτου.

(β) Για τον εκμισθωτή

(β1) Αν ο μισθωτής θα εξαντλήσει την ωφέλιμη οικονομική ζωή των εν λόγω στοιχείων, δηλαδή δε θα αποφέρουν οικονομική χρησιμότητα στον εκμισθωτή με τη λήξη της μίσθωσης και την αποχώρηση του μισθωτή από το ακίνητο, ο εκμισθωτής δεν προβαίνει σε κάποιο λογιστικό χειρισμό.

(β2) Αν ο μισθωτής δεν εξαντλήσει την ωφέλιμη οικονομική ζωή των εν λόγω στοιχείων, δηλαδή θα αποφέρουν οικονομική χρησιμότητα στον εκμισθωτή με τη λήξη της μίσθωσης και την αποχώρηση του μισθωτή από το ακίνητο, ο εκμισθωτής αναγνωρίζει τα εν λόγω στοιχεία ως πάγια στην κατηγορία που αφορούν, με το κόστος κτήσης που επιβαρύνθηκε ο μισθωτής κατά το χρόνο ολοκλήρωσης της κατασκευής τους, με πίστωση ισόποσης υποχρέωσης (έσοδα επομένων χρήσεων). Στη συνέχεια αποσβένει τα στοιχεία αυτά με βάση την ωφέλιμη οικονομική ζωή τους και μεταφέρει την υποχρέωση (έσοδα επομένων χρήσεων), στα αποτελέσματα ως έσοδο, στο χρόνο διάρκειας της μίσθωσης.

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΣΛΟΤ

πηγή: <http://www.taxheaven.gr>