

**ΘΕΜΑ:** Τροποποίηση της 1137140/2439/A0012/ΠΟΛ. 1277/5-12-1994 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (όπως ισχύει), «Καθορισμός των στοιχείων, του τύπου και του περιεχομένου των εντύπων και της διαδικασίας προσδιορισμού του ελαχίστου κόστους κατασκευής οικοδομών καθώς και του προσδιορισμού του ελαχίστου ποσού των ακαθάριστων εσόδων των εργολάβων, υπεργολάβων και εν γένει επιτηδευματιών, που εκτελούν οποιανδήποτε επί μέρους εργασία σε ανεγειρόμενες οικοδομές»

**ΚΟΙΝΗ ΑΠΟΦΑΣΗ  
ΤΩΝ ΥΠΟΥΡΓΩΝ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 35 και 36 του ν.2238/1994 (ΦΕΚ 151 Α'), όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 20 του ν.3610/2007 (ΦΕΚ 258 Α' /22-11-2007).
2. Τις ιδιαιτερότητες των διαφόρων οικοδομών σ' ό,τι αφορά τη χρήση, το μέγεθος, τη μορφή τους και την επίπτωση των παραγόντων αυτών στο κόστος κατασκευής τους.
3. Τις ιδιαιτερότητες των διαφόρων οικοδομών από πλευράς πολυτέλειας και κόστους, ανάλογα με τα γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής που ανεγείρονται.
4. Την ανάγκη εξεύρεσης των ελάχιστων ακαθάριστων εσόδων των εργολάβων, υπεργολάβων και γενικά επιτηδευματιών, που εκτελούν οποιανδήποτε επί μέρους εργασία σε ανεγειρόμενες οικοδομές, κατά την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 4 του άρθρου 34 του ν.2238/1994.
5. Την ανάγκη προσδιορισμού του ελάχιστου ορίου των ακαθάριστων εσόδων των επιχειρήσεων που ασχολούνται με την κατασκευή και πώληση ιδιοκτησιών σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 34 του ν.2238/1994 εκτός των εσόδων που προέρχονται από μεταβιβάσεις ιδιοκτησιών οικοδομής για την οποία εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α (ν.2859/2000).
6. Τις διατάξεις του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α (ν.2859/2000) περί επιβολής Φ.Π.Α. στα πρόσωπα που πραγματοποιούν παραδόσεις ακινήτων.
7. Την ανάγκη αύξησης των τιμών εκκίνησης κόστους κατασκευής των οικοδομών και την ανάγκη εναρμόνισής τους με το πραγματικό κόστος ανέγερσης.

8. Το πόρισμα της κατά τα άρθρα 35 και 36 του ν.2238/1994 αρμόδιας Επιτροπής.

9. Την απόφαση του Πρωθυπουργού και Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών 42362/Υ252/28-9-2007 (ΦΕΚ Β' 1948/3-10-2007) για τον καθορισμό αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών.

10. Την κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων Υ300/14-11-07 (ΦΕΚ Β' 2210) για τον καθορισμό αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

11. Ότι από τις διατάξεις της απόφασης αυτής δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού.

## **ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ**

### **Άρθρο 1**

Τροποποιούμε την 1137140/2439/Α0012/ΠΟΛ. 1277/5-12-1994 (ΦΕΚ 936 Β' ) κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ως εξής:

#### **I. Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 1 αντικαθίστανται ως εξής:**

«**1.** Ως Καθαρό Κόστος Κατασκευής Οικοδομής (ΚΚΟ), το κόστος που περιλαμβάνει την αξία αγοράς των υλικών και την αμοιβή εργασίας η οποία προσφέρεται απευθείας ή μέσω υπεργολάβου, με το Φόρο Προστιθέμενης Αξίας που αναλογεί σε αυτά και χωρίς τις ασφαλιστικές εισφορές. Στο Καθαρό Κόστος Κατασκευής Οικοδομής περιλαμβάνονται επίσης οι κάθε είδους μεταφορές και οι μισθώσεις μηχανημάτων, που συνδέονται άμεσα με τις εκτελούμενες εργασίες, καθώς και οι προσφερόμενες υπηρεσίες κατά την εκτέλεση των επί μέρους εργασιών της οικοδομής. Δεν περιλαμβάνονται οι κάθε είδους αμοιβές μηχανικών για τη μελέτη και επίβλεψη των εργασιών.

**2.** Ως Κόστος Εκκίνησης (ΚΕ), το καθαρό κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό μέτρο οικοδομής, όπως αυτό καθορίζεται κατά κατηγορία οικοδομής, προ της εφαρμογής των Συντελεστών Αυξομείωσης.

**Οι τιμές του ΚΕ (Κόστους Εκκίνησης) καθορίζονται, ως κατωτέρω:**

α. κτήρια με χρήση την κατοικία (εκτός μονοκατοικιών):  
**400** ευρώ/μ<sup>2</sup>

β.  
μονοκατοικίες:  
**460** ευρώ/μ<sup>2</sup>

γ. κτήρια γραφείων -  
καταστημάτων:  
**360** ευρώ/μ<sup>2</sup>

δ. σταθμοί αυτοκινήτων  βιομηχανικά και βιοτεχνικά  
κτήρια:  
**280** ευρώ/μ<sup>2</sup>

ε. γεωργικά και κτηνοτροφικά κτήρια -  
αποθήκες:  
**200** ευρώ/μ<sup>2</sup>

στ. ξενοδοχεία   
νοσηλευτήρια:  
**650** ευρώ/μ<sup>2</sup>

ζ.  
εκπαιδευτήρια:  
**350** ευρώ/μ<sup>2</sup>

η. μουσεία και γενικά μη κατονομαζόμενα κτήρια που δεν μπορούν να  
υπαχθούν στις προηγούμενες κατηγορίες:  
**500** ευρώ/μ<sup>2</sup>

## **II. Οι παράγραφοι 3Αα, και 3Β εκτός των περιπτώσεων α, β και γ του άρθρου 2 αντικαθίστανται ως εξής:**

«3. Για την εφαρμογή των άρθρων 35 και 36 του ν.2238/1994, οι διαδικασίες πραγματοποιούνται σε δύο στάδια:

### **A. ΣΤΑΔΙΟ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ**

α. Το ελάχιστο κόστος κατασκευής οικοδομής (ΚΚΟ), για άδειες με ημερομηνία έκδοσης μετά την 31.12.1994 και για τις οικοδομές που ανεγείρονται από φυσικά ή νομικά πρόσωπα, με εξαίρεση τις οικοδομές που κατασκευάζονται από πρόσωπα της παραγράφου 1 του άρθρου 34 και οι οποίες υπάγονται στο Φόρο Προστιθέμενης Αξίας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ (ν.2859/2000), υπολογίζεται κατά την έκδοση της άδειας οικοδομής με την υποβολή σχετικών εντύπων. Ταυτόχρονα με τον προσδιορισμό του ελάχιστου κόστους κατασκευής, κατά το πρώτο αυτό στάδιο, συνυποβάλλεται και Αρχικός Πίνακας Ποσοστών συμμετοχής στο συνολικό κόστος των επί μέρους εργασιών, για τον προσδιορισμό των ελάχιστων ακαθάριστων εσόδων των εργολάβων, υπεργολάβων και εν γένει

επιτηδευματιών, που εκτελούν οποιαδήποτε επί μέρους εργασία σε ανεγειρόμενες οικοδομές. Υπόχρεοι για την υποβολή των σχετικών εντύπων είναι ο ιδιοκτήτης φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή η επιχείρηση κατασκευής και πώλησης οικοδομών για τις οικοδομές που δεν υπάγονται σε Φόρο Προστιθέμενης Αξίας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α., οι οποίοι ζητούν την έκδοση της άδειας οικοδομής. Τα έντυπα αυτά πρέπει να είναι συμπληρωμένα και υπογεγραμμένα, κατά τα τεχνικά στοιχεία που περιλαμβάνουν και τα οποία αντλούνται από τα στοιχεία της μελέτης οικοδομής, από το μελετητή του έργου. Η υποβολή των στοιχείων αυτών στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες, αποτελεί προϋπόθεση για την πληρότητα του φακέλου και τη χορήγηση της άδειας οικοδομής. Επισημαίνεται ότι εξαιρούνται από τη διαδικασία αυτή οι επιχειρήσεις κατασκευής και πώλησης οικοδομών για τις οικοδομές που υπάγονται στο Φόρο Προστιθέμενης Αξίας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του κωδ. Φ.Π.Α. (κυρ.ν.2859/2000).

Η υποχρέωση υποβολής των εντύπων αυτών υπάρχει για άδειες οικοδομών με ημερομηνία έκδοσης μετά την 31η Δεκεμβρίου 1994 και αφορούν νέες οικοδομές ή προσθήκες οικοδομών, οι οποίες δημιουργούν κλειστούς χώρους. Συνοπτικές οδηγίες για τις σχετικές υποχρεώσεις και τις διαδικασίες περιλαμβάνονται στα έντυπα των Αδειών οικοδομών.

## **B. ΤΕΛΙΚΟ ΣΤΑΔΙΟ ΣΥΝΔΕΣΗΣ ΜΕ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ (ΔΕΗ)**

Κατά την αποπεράτωση της οικοδομής ή και αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας που ανήκει σε αυτήν ή καλύπτεται από την άδεια οικοδομής, προ της συνδέσεως της οικοδομής με τη ΔΕΗ, υποβάλλεται στην αρμόδια ΔΟΥ φορολογίας εισοδήματος του υπόχρεου υποβολής ιδιοκτήτη ή της επιχείρησης κατασκευής και πώλησης οικοδομών, δήλωση με το ΚΚΟ και τον Τελικό Πίνακα Ποσοστών συμμετοχής των επί μέρους εργασιών. Η βεβαίωση της αρμόδιας ΔΟΥ ότι υπεβλήθη η δήλωση και ο Τελικός Πίνακας, αποτελεί προϋπόθεση για τη σύνδεση του ακινήτου με τη ΔΕΗ.

Για τις οικοδομές οι οποίες εξαιρούνται από την πιο πάνω διαδικασία, δεν απαιτείται η βεβαίωση της ΔΟΥ για τη σύνδεση του ακινήτου με τη ΔΕΗ.

Η ίδια υποχρέωση υποβολής των πιο πάνω στοιχείων υφίσταται κατά την αποπεράτωση και για προσθήκες οικοδομών, έστω και αν δεν τίθεται θέμα ηλεκτροδότησής τους. Υπόχρεος για την υποβολή είναι ο ιδιοκτήτης του έργου.

Τη συμπλήρωση των τεχνικών στοιχείων στα σχετικά έντυπα στον Τελικό Πίνακα υποχρεούται να πραγματοποιήσει και υπογράψει ο επιβλέπων μηχανικός του έργου.

Για την παροχή στην οικοδομή ρεύματος εργοταξίου δεν απαιτούνται οι πιο πάνω διαδικασίες υποβολής δήλωσης και Τελικού Πίνακα.

Κατά το στάδιο αυτό, για τις σχετικές διαδικασίες, διακρίνονται οι ακόλουθες περιπτώσεις:».

### **III. Η παράγραφος 4 του άρθρου 2 αντικαθίσταται ως εξής:**

«4. Ποινές σε περίπτωση ανακρίβειας

Στην περίπτωση που υποβάλλεται τελικός πίνακας, ο οποίος περιέχει ανακριβή στοιχεία, ως προς τα μεγέθη του έργου, τα στοιχεία των εργολάβων, υπεργολάβων και προμηθευτών, καθώς και ως προς την αξία των εκδοθέντων και δηλωθέντων φορολογικών στοιχείων ή μη εκδοθέντων στοιχείων, επιβάλλεται επιπλέον, σε βάρος του υπόχρεου ιδιοκτήτη ή επιχείρησης κατασκευής και πώλησης οικοδομών ή του εκδότη αυτών, κατά περίπτωση, πρόστιμο που προβλέπεται από τις διατάξεις της παρ.3 του άρθρου 35 του ν.2238/94.

Ειδικώς, για ανακρίβεια που αναφέρεται στα ατομικά στοιχεία των εργολάβων, υπεργολάβων και προμηθευτών, από την οποία δεν προκύπτει διαφορά φόρου, επιβάλλεται πρόστιμο μέχρι τριακόσια (300) ευρώ σε βάρος του εκδότη αυτών ή, εφόσον η ανακρίβεια δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του εκδότη, σε βάρος του ιδιοκτήτη ή της επιχείρησης κατασκευής και πώλησης οικοδομών.

Τα πιο πάνω πρόστιμα συμβιβαζόμενα περιορίζονται στο 1/3 σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 9 του ν.2523/1997 και καταβάλλονται εφάπαξ.».

### **IV. Οι παράγραφοι 2, 3 και 4 του άρθρου 3 αντικαθίστανται ως εξής:**

« 2. Εξαιρετικά, προκειμένου για επί μέρους εργασίες που δηλώνεται ότι έγιναν χωρίς την ανάθεσή τους σε εργολάβο ή υπεργολάβο, αλλά με τη χρησιμοποίηση ημερομισθίων τεχνιτών και εργατών, αυτό γίνεται δεκτό για συνολικό ποσό κατά μέγιστο μέχρι το είκοσι τοις εκατό (20%) του ΚΚΟ. Στην περίπτωση αυτή ως παραστατικά δαπάνης θεωρούνται οι μισθολογικές καταστάσεις και οι καταστάσεις του Ι.Κ.Α., που αναφέρονται στις συγκεκριμένες επί μέρους εργασίες. Το παραπάνω ποσοστό δεν ισχύει για επιχειρήσεις που αποδεδειγμένα απασχολούν δικό τους προσωπικό για το σκοπό αυτό. Δηλαδή, το μόνιμο προσωπικό τους σε τεχνίτες και εργάτες είναι επαρκές, κατά ειδικότητα και αριθμό, για την εκτέλεση της σχετικής εργασίας σε εύλογο χρόνο.

Επίσης, όταν ο ιδιοκτήτης είναι επιτηδευματίας εργολάβος ή υπεργολάβος οικοδομών, τότε, για τις εργασίες που καλύπτει η επαγγελματική του δραστηριότητα δεν απαιτούνται τιμολόγια υπεργολάβων, αλλά λαμβάνονται

υπόψη τα ποσά που καταβλήθηκαν για ημερομίσθια, όπως αυτά προκύπτουν από τις αντίστοιχες μισθολογικές καταστάσεις και τις καταστάσεις του Ι.Κ.Α., που αφορούν τις συγκεκριμένες εργασίες. Για τους ίδιους πραγματικούς λόγους, σε οικισμούς μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους, όπου είναι συνήθης η προσωπική συμμετοχή του ιδιοκτήτη ως επιστάτη εργατοτεχνιτών, το ως άνω ποσοστό του 20% αυξάνεται σε 40%, εφόσον η συνολική επιφάνεια της οικοδομής δεν υπερβαίνει τα 150μ<sup>2</sup>, και σε 30% για οικοδομή με επιφάνεια άνω των 150 μ<sup>2</sup>.

**3.** Εάν το ελάχιστο κόστος οικοδομής (ΚΚΟ) δεν καλύπτεται από το άθροισμα των σχετικών παραστατικών:

α. Για τις επιχειρήσεις κατασκευής και πώλησης οικοδομών που ανεγείρουν οικοδομές για τις οποίες δεν υπάγονται στο Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (άρθρ.6 ν.2859/2000): Τα δηλούμενα στοιχεία θεωρούνται ανακριβή και τα προκύπτοντα επί πλέον ακαθάριστα έσοδα θεωρούνται ως ακαθάριστα έσοδα της χρήσης που ορίζεται από τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 34 του ν.2238/1994. Δηλαδή, για τις επιχειρήσεις αυτές τα ακαθάριστα έσοδα ορίζονται μεν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 34 του ν.2238/94, τίθεται, όμως, ως ελάχιστο όριο των ακαθάριστων εσόδων τους, το κατά τα ανωτέρω οριζόμενο ΚΚΟ.

Σε περίπτωση μη ισοσκελισμένου Τελικού Πίνακα, εκτός από τις προβλεπόμενες ποινές της παρ.3 του άρθρου 35 του ν.2238/94, οι ως άνω επιχειρήσεις, οφείλουν πρόστιμο που επιβάλλεται με τις διατάξεις περί φορολογίας εισοδήματος της διαχειριστικής περιόδου υποβολής του τελικού πίνακα που αναλογεί στη διαφορά (άνοιγμα) του μη ισοσκελισμένου Τελικού Πίνακα, και το οποίο είναι ίσο με το ποσό του φόρου προστιθέμενης αξίας, του οποίου ο κατασκευαστής διέφυγε την καταβολή προς τους προμηθευτές του.

β. Για τον ιδιώτη ιδιοκτήτη: τα δηλούμενα στοιχεία θεωρούνται ανακριβή και επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο, που επιβάλλεται με τις διατάξεις περί φορολογίας εισοδήματος, ισόποσο με τον αναλογούντα επί της διαφοράς Φ.Π.Α.

γ. Τα πιο πάνω πρόστιμα δεν επιδέχονται συμβιβασμό, βεβαιώνονται και καταβάλλονται εφάπαξ, για την επιβολή τους εφαρμόζονται, όπου απαιτείται, οι διατάξεις του ν.2238/1994.

**4.** Ο υπολογισμός της διαφοράς Φ.Π.Α. πραγματοποιείται ως εξής:

Αθροίζονται τα ποσά των παραστατικών του υποβληθέντος μη ισοσκελισμένου Τελικού Πίνακα, που αφορούν σε αγορές υλικών, μεταφορές, παροχές υπηρεσιών, ελεύθερα εργατικά (μέχρι του προβλεπόμενου κατά περίπτωση ορίου) και τιμολόγια εργολάβων. Η διαφορά του συνολικού αυτού ποσού από το Κ.Κ.Ο. είναι το άνοιγμα του μη ισοσκελισμένου Τελικού Πίνακα και θεωρείται ότι όφειλε να καλύπτεται από τιμολόγια εργολάβων επί μέρους

εργασιών. Συνεπώς, η διαφορά αυτή αποτελεί το ποσό επί του οποίου υπολογίζεται ο οφειλόμενος για τιμολόγια εργολάβων, Φ.Π.Α.. Σημειώνεται ότι τα τιμολόγια επί μέρους εργασιών μπορεί να αφορούν μόνο εργασία (τιμολόγια φατούρας) ή εργασία με υλικά.».

## **Άρθρο 2**

Έναρξη ισχύος

Η παρούσα απόφαση, η οποία ισχύει για άδειες που θα εκδοθούν από τη δημοσίευσή της και μετά, να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε.  
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΟΥΦΛΙΑΣ