



WinEra[®] ERP

Στρατηγική Επιλογή Ανάπτυξης

Ειδικά Θέματα Παραμετροποίησης

Οικοδομικά Έργα

Microsoft[®]
GOLD CERTIFIED
Partner

Microsoft Business Solutions
ISV/Software Solutions

data
communication

15. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΕΡΓΑ

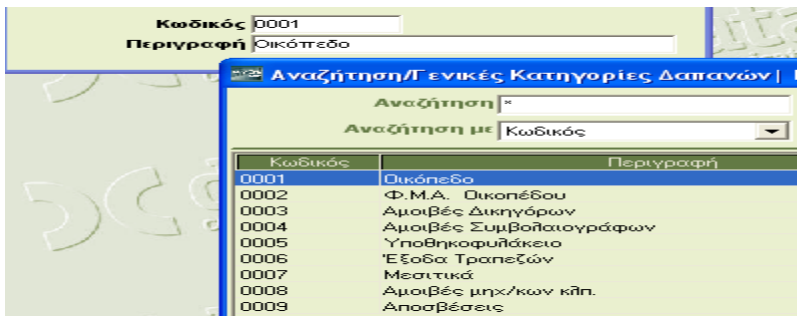
15.1 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΕΡΓΑ: ΤΡΟΠΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΒΗΜΑ 1^ο ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ

Το πρώτο βήμα για την παρακολούθηση του κόστους ενός οικοδομικού έργου είναι η δημιουργία γενικών κατηγοριών δαπάνης, οι οποίες συντελούν στην κατηγοριοποίηση των δαπανών του έργου και οι οποίες θα πρέπει να απεικονιστούν στον πίνακα Α (*Γενικές Δαπάνες Κατασκευής*) των έντυπων *Προϋπολογιστικό* και *Απολογιστικό Κόστος Οικοδομής*.

Υπενθυμίζουμε ότι στην εφαρμογή υπάρχουν ήδη διαθέσιμες οι κατηγορίες των γενικών δαπανών που προβλέπονται από την ΠΟΛ. για τα παραπάνω έντυπα (*Οικόπεδο, Αμοιβές Δικηγόρων* κ.λ.π.).

Για τις πέραν των προβλεπομένων κατηγορίες γενικής δαπάνης, επιλέξτε από το μενού «**Λοιπά Υποσυστήματα\Οικοδομικά Έργα\Πίνακες\Γενικές Κατηγορίες Δαπανών**» και δημιουργήστε όσες γενικές κατηγορίες σας είναι απαραίτητες για το έργο που παρακολουθείτε.



ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Μπορείτε να δημιουργήσετε τις γενικές κατηγορίες δαπανών «*Φέρων Οργανισμός*», «*Επιχρίσματα*», «*Υδραυλικά*», «*Χρωματισμοί*».

Γενικές δαπάνες σύμφωνα με την ΠΟΛ 1065/02-05-2006 είναι οι παρακάτω:

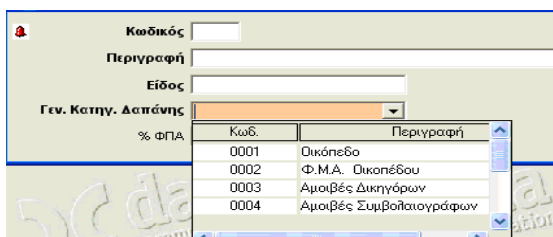
- το κόστος κτήσης του οικοπέδου (όπως αυτό αναφέρεται στην Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών 1024754/187/0015/ΠΟΛ 1039/9-3-2006 και τη σχετική εγκύκλιο ο φόρος μεταβίβασης (Φ.Μ.Α.) που αναλογεί στην απόκτηση του οικοπέδου.
- οι αμοιβές των δικηγόρων που καταβλήθηκαν ή πρόκειται να καταβληθούν για την εν λόγω οικοδομή π.χ. για τον έλεγχο τίτλων, παράσταση στο συμβόλαιο κ.λ.π.
- οι αμοιβές των συμβολαιογράφων για πράξεις πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας (π.χ. απόκτηση οικοπέδου, εργολαβικό προσύμφωνο, σύσταση ιδιοκτησίας)
- ποσά που καταβλήθηκαν στο υποθηκοφυλακείο για μεταγραφές συμβολαίων πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας
- ποσά των εξόδων που καταβλήθηκαν ή θα καταβληθούν πριν την όποια παράδοση ιδιοκτησίας στις τράπεζες για την εν λόγω οικοδομή
- ποσά που έχουν καταβληθεί ως μεσιτικά π.χ. για την αγορά του οικοπέδου κ.λ.π.
- οι αμοιβές μηχανικών π.χ. για τις μελέτες, την έκδοση της οικοδομικής άδειας την επίβλεψη κ.λ.π.
- τα ποσά των αποσβέσεων των μηχανημάτων, αυτοκινήτων κ.λ.π. που χρησιμοποιούνται στη συγκεκριμένη οικοδομή.

ΒΗΜΑ 2^ο ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ

Επόμενο βήμα είναι η δημιουργία των ειδικών κατηγοριών δαπανών που αποτελούν την ανάλυση του κατασκευαστικού κόστους του έργου, καθώς και η σύνδεση των δαπανών αυτών με μία γενική κατηγορία δαπάνης. Επιλέξτε από το μενού «**Λοιπά Υποσυστήματα\Οικοδομικά Έργα\ Πίνακες\Κατηγορίες Δαπανών**» και δημιουργήστε όσες δαπάνες σας είναι απαραίτητες για το έργο.

Για κάθε δαπάνη θα πρέπει οπωσδήποτε να συμπληρωθούν και τα παρακάτω πεδία:

Είδος: Δηλώστε το είδος της κάθε δαπάνης (*Γενική, Αγορές Αγαθών, Λήψη Υπηρεσιών, Μισθοδοσία*).



προκύπτουν από τον πίνακα χιλιοστών οικοδομής που συντάσσεται από τον εκάστοτε μηχανικό.

Tab Ιδιοκτησίες

Τα παρακάτω στοιχεία αναγράφονται όπως προκύπτουν από τη σύσταση, ή από τα σχεδιαγράμματα και τον πίνακα των ποσοστών συνιδιοκτησίας:

Όροφος	Ο όροφος της ιδιοκτησίας (π.χ. Υπόγειο, Ισόγειο, 1 ^{ος} , 2 ^{ος} κ.λ.π).
Ιδιοκτησία³	Ο ορισμός της Ιδιοκτησίας (π.χ. Α1, Α2, Β1 κ.λ.π. όπως προκύπτει από τη σύσταση ή τα σχεδιαγράμματα και τον πίνακα των ποσοστών συνιδιοκτησίας).
Παρακολουθήματα	Συμπληρώνεται μόνο όταν η ιδιοκτησία της συγκεκριμένης σειράς έχει παρακολουθήματα (π.χ. Αποθήκη, Θέση Στάθμευσης) που <u>δεν αντιστοιχεί σε χιλιοστά οικοπέδου, δεδομένου ότι αν αντιστοιχούσε σε χιλιοστά θα αναγράφονταν σε ξεχωριστή ιδιοκτησία.</u>
Κατ. Ιδιοκτησίας	π.χ. Διαμέρισμα, Αποθήκη, Θέση Στάθμευσης, Γραφείο κ.λ.π.
%Συμμετοχής	Το ποσοστό συμμετοχής επί τοις χιλίοις.
Ημ/νία Πώλησης	Συμπληρώνονται για τον υπολογισμό της pro-rata.
Απαλλαγή ΦΠΑ	

Tab Προϋπολογιστικό Κόστος

Εφόσον δημιουργηθούν οι ιδιοκτησίες της οικοδομής, καταχωρείτε στο tab «**Προϋπολογιστικό Κόστος** το ελάχιστο κόστος εργασιών της οικοδομής. Πιο συγκεκριμένα καταχωρείτε τις γενικές δαπάνες του συγκεκριμένου έργου, όπως αυτές θα πρέπει να απεικονιστούν στον πίνακα Α (*Γενικές Δαπάνες Κατασκευής*) του εντύπου «*Προϋπολογιστικό Κόστος Οικοδομής*». Παράλληλα, καταχωρείτε και τις μη γενικές δαπάνες, που αποτελούν ανάλυση του κατασκευαστικού κόστους⁴ και ενημερώνουν ταυτόχρονα τη στήλη «**Κόστος ανά Εργασία**» του εντύπου «*Ανάλυση Κόστους Κατασκευής*».

ΒΗΜΑ 4Ο ΠΑΡΑΣΤΑΤΙΚΑ ΈΡΓΩΝ

Επιλέξτε από το μενού «**Πωλήσεις-Αγορές\Πίνακες\Παραστατικά**». Στα παραστατικά που θα χρησιμοποιήσετε για την καταχώρηση των κινήσεων, θα πρέπει να δηλώσετε τιμή «*Ναι*» στο πεδίο «**Οικοδομικά Έργα**» στο tab «**Έκδοση\Λήψη**, εάν την καταχώρηση την κάνετε από την Εμπορική Διαχείριση. Εάν καταχωρείτε κινήσεις από την Οικονομική Διαχείριση θα πρέπει να δηλώσετε τ την τιμή «*Ναι*» στο πεδίο «**Έργο**» στο tab «**Λογιστική Έκδοση\Λογιστική Λήψη**»

ΒΗΜΑ 5Ο ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΚΙΝΗΣΕΩΝ

Η καταχώρηση των παραστατικών που αφορούν δαπάνες του κάθε έργου γίνεται είτε από την Τιμολόγηση, είτε από την Οικονομική Διαχείριση απ' όπου ενημερώνονται τόσο το Ισοζύγιο Γενικών Αναλυτικών Καθολικών, όσο και το Βιβλίο Κοστολογίου, καθώς και τα υπόλοιπα έντυπα της Διαχείρισης Έργων (Απολογιστικό Κόστος Οικοδομής, Δήλωση Μεταβίβασης Ακινήτου κ.λ.π.).

Κατά την καταχώρηση των παραστατικών σε περίπτωση που το παραστατικό έχει χαρακτηριστεί ως παραστατικό διαχείρισης έργου, ανοίγει το παράθυρο των έργων όπου καταχωρείτε την «**Περιγραφή Δαπάνης**», επιλέγετε την «**Κατηγορία Δαπάνης**», καθώς και το «**Έργο**» το οποίο βαρύνει η δαπάνη αυτή και το οποίο θα ενημερωθεί από τη συγκεκριμένη καταχώρηση.

³ Η έννοια της οριζόντιας ιδιοκτησίας διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 3741/1929, του ΝΔ. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και συνίσταται με συμβολαιογραφική πράξη ή δήλωση τελευταίας βουλήσεως (διαθήκη). Με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας δημιουργούνται επί ενός ακινήτου αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, στις οποίες κατανέμονται τα χιλιοστά επί του οικοπέδου.

⁴ Σε περίπτωση που προκύπτουν μικρές διαφορές ανάμεσα στην ανάλυση του κόστους κατασκευής που καταχωρούμε και του κατασκευαστικού κόστους που αναγράφεται στο έντυπο, δημιουργούμε και καταχωρούμε μια κατηγορία δαπάνης (μη γενική) ως *λοιπές δαπάνες* εξισώνοντας έτσι τυχόν διαφορές.

Περιγραφή Δαπάνης	<input type="text"/>		
Κατηγορία Δαπάνης	<input type="text"/>		
Οικοδομικά Έργα	Καθαρή Αξία	% Φ.Π.Α.	Αξία Φ.Π.Α.
Σύνολο Αξίας	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Σε περιπτώσεις, ωστόσο, όπου απαιτείται επιμερισμός των δαπανών που έχουν πραγματοποιηθεί, η καταχώρηση δαπανών δεν είναι δυνατή μέσω του κυκλώματος της καταχώρησης κινήσεων, αλλά απαιτείται σύνταξη λογιστικού σημειώματος⁵ (ΠΟΛ. 1067/02.05.06, παρ. Β. ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΩΝ. ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ). Για αυτές τις περιπτώσεις δείτε αμέσως παρακάτω:

- τα **Λογιστικά Σημειώματα**
- τη σημείωση Νο 5 **“ΠΡΟΣΟΧΗ”**

ΒΗΜΑ 5^ο ΕΙΔΙΚΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ: ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΑ

Για τις περιπτώσεις όπου απαιτείται επιμερισμός των δαπανών που έχουν πραγματοποιηθεί και κατά συνέπεια σύνταξη λογιστικού σημειώματος, επιλέξτε από το μενού **«Λοιπά Υποσυστήματα\Οικοδομικά Έργα\Κύριες Εργασίες\Λογιστικά Σημειώματα»**, ώστε να κάνετε την καταχώρηση των λογιστικών σημειωμάτων. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι σύνταξη λογιστικού σημειώματος απαιτείται:

- στην περίπτωση της αγοράς αγαθών με την ίδια τιμή κτήσης (ίδιο τιμολόγιο) που αφορούν όμως πολλές οικοδομές (έργα). Πιο συγκεκριμένα πρόκειται για αγαθά τα οποία αποστέλλονται από τον προμηθευτή με δελτίο αποστολής στο χώρο της κάθε «οικοδομής» και έχουν τιμολογηθεί με το ίδιο τιμολόγιο. Στην περίπτωση αυτή, συντάσσεται λογιστικό σημείωμα που αποτελεί δικαιολογητικό εγγραφής και στο οποίο αναγράφεται:
 - Ο αριθμός και η ημερομηνία του τιμολογίου.
 - Το είδος κάθε αγαθού ή η γενική κατηγορία του.
 - Ο αριθμός και η ημερομηνία του σχετικού Δ. Αποστολής.
 - Η ποσότητα αποστολής σε κάθε «οικοδομή», η τιμή μονάδας όπως προκύπτει από το τιμολόγιο, η αξία του αγαθού που αφορά κάθε «οικοδομή» και ο ΦΠΑ που αναλογεί στην αξία αυτή.
 Ο επιμερισμός της αξίας όλων των αγαθών της περίπτωσης αυτής μπορεί να απεικονίζεται στο ίδιο λογιστικό σημείωμα, όμως αναλυτικά ανά αγαθό (είδος ή γενική κατηγορία) και ανά τιμολόγιο.
- στην περίπτωση επιμερισμού των αποσβέσεων των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν σε πολλές «οικοδομές». Ο επιμερισμός αυτός των αποσβέσεων των παγίων μπορεί να γίνει με ένα λογιστικό σημείωμα, το οποίο θα αποτελεί το δικαιολογητικό εγγραφής στο βιβλίο κάθε «οικοδομής» και η εγγραφή στο βιβλίο κάθε «οικοδομής» μπορεί να γίνει με το συνολικό ποσό των αποσβέσεων όλων των παγίων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην κάθε «οικοδομή».
- στην περίπτωση επιμερισμού της μισθοδοσίας, την οποία και χειρίζεστε παρόμοια με τον επιμερισμό των αποσβέσεων παγίων.

⁵ **ΠΡΟΣΟΧΗ:** Θα πρέπει να επισημανθεί ότι στην περίπτωση της σύνταξης και καταχώρησης λογιστικού σημειώματος δεν ενημερώνεται η Γενική Λογιστική. Αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει και από τη Γενική Λογιστική να γίνει η καταχώρηση του τιμολογίου χωρίς να συμπληρωθεί ο πίνακας των έργων ή ακόμη να γίνει η καταχώρηση με κάποιο παραστατικό που δεν είναι ς διαχ. Έργου.

15. 2 ΕΝΤΥΠΑ

15. 2. 1. ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Το ειδικό έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους υποβάλλεται από τον υποκείμενο στο φόρο υποχρεωτικά μετά την ημερομηνία έκδοσης ή αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας και, σε κάθε περίπτωση, πριν από την πρώτη παράδοση της ιδιοκτησίας, όπως αυτό ορίζεται στην παράγραφο 1 και στην περίπτωση α', της παραγράφου 2, του άρθρου 6 του κώδικα Φ.Π.Α. (ν. 2859/2000) όπως ισχύει.

Το έντυπο περιλαμβάνει το κόστος της οικοδομής, όπως αυτό προϋπολογίζεται με βάση τα ποσοτικά και οικονομικά δεδομένα που αφορούν την άδεια ανέγερσης της οικοδομής. Η κατανομή του προϋπολογιστικού κόστους της οικοδομής, στις επιμέρους ιδιοκτησίες, γίνεται σύμφωνα με την αντιστοιχία των ιδιοκτησιών στα χιλιοστά του οικοπέδου (ΠΟΛ. 1048/06).

Όπως έχει ήδη αναφερθεί παραπάνω, η συμπλήρωση του εντύπου γίνεται από το μενού «**Λοιπά Υποσυστήματα \ Οικοδομικά Έργα \ Πίνακες \ Έργα**». Συγκεκριμένα:

Πίνακας Α Γενικές Δαπάνες Κατασκευής

Ο πίνακας Α ενημερώνεται από το tab **Προϋπολογιστικό Κόστος**, όπου καταχωρείτε όλες τις γενικές δαπάνες (*Οικόπεδο, Μεσιτικά, Αποσβέσεις* κλπ.). Σε περίπτωση που επιθυμείτε την προσθήκη στον πίνακα Α δαπανών πέραν αυτών που προβλέπονται από την ΠΟΛ. και είναι ήδη δημιουργημένες στην εφαρμογή, δημιουργείτε δαπάνες εντάσσοντάς τες στις «Γενικές Δαπάνες».

Πίνακας Β Κατασκευαστικό Κόστος

Ο πίνακας Β είναι το γινόμενο των τετραγωνικών μέτρων του συνόλου της οικοδομής επί της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο. Τα πεδία του πίνακα ενημερώνονται από τα αντίστοιχα πεδία στην καρτέλα του έργου (Πίνακες \ Έργα).

Κατανομή του Κόστους στις επιμέρους Ιδιοκτησίες

Τα πεδία του πίνακα ενημερώνονται από το tab **Ιδιοκτησίες** (Πίνακες \ Έργα). Πιο συγκεκριμένα το **Ποσοστό Συμμετοχής** (στήλη 6) είναι το αποτέλεσμα της διαίρεσης του ποσοστού συμμετοχής (εκφρασμένο επί τοις χιλίοις, όπως έχει ήδη αναφερθεί παραπάνω) δια των χιλιοστών του οικοπέδου. Το **Ποσό** της στήλης 7 είναι το αποτέλεσμα του γινομένου του Ποσοστού Συμμετοχής (στήλη 6) επί το σύνολο του προϋπολογιστικού κόστους (Σύνολο Α+Β).

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Έστω ότι τα χιλιοστά του οικοπέδου της οικοδομής είναι 770, το ποσοστό συμμετοχής της ιδιοκτησίας Β1 είναι 200 και το σύνολο Α+Β του προϋπολογιστικού κόστους € 477.500,00.

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΙΣ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ						Αρ. Σελ.
Α/Α	ΟΡΟΦΟΣ	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜ/ΧΗΣ (Χιλ. Οικ)	ΠΟΣΟ
1	2	3	4	5	6	7
1	1ΟΣ	A1	ΓΚΑΡΑΖ	ΔΙΑΜ	83,00 /770,00	51.470,78
2	1ΟΣ	A2	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΔΙΑΜ	100,00 /770,00	62.012,99
3	2ΟΣ	B1		ΔΙΑΜ	200,00 /770,00	124.025,97
4	2ΟΣ	B2		ΔΙΑΜ	300,00 /770,00	186.038,96
5	3ΟΣ	Γ1		ΔΙΑΜ	87,00 /770,00	53.951,30

Στην περίπτωση αυτή το ποσό στη στήλη 7 για την ιδιοκτησία Β1 υπολογίζεται ως εξής:
 $(200/770) * 477.500,00 = 124.025,97$

Παράδειγμα εντύπου με αντιπαροχή

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΙΣ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ						Αρ. Σε.
Α/Α	ΟΡΟΦΟΣ	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜ/ΧΗΣ (ΧΙΑ. Οικ)	ΠΟΣΟ
1	2	3	4	5	6	7
1	A	ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ			350,00 /650,00	36.884,62
2	B	ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ			300,00 /650,00	31.615,38
3	Γ	ΚΩΣΤΟΓΛΟΥ			ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟΥ	

15. 2. ΙΙ. ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Το ειδικό έντυπο απεικόνισης του απολογιστικού κόστους υποβάλλεται υποχρεωτικά μετά την αποπεράτωση της κατασκευής της οικοδομής και την καταχώρηση του συνολικού και οριστικού κόστους αυτής στο βιβλίο «κοστολογίου οικοδομής» και μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από την ημερομηνία της τελευταίας εγγραφής στο βιβλίο αυτό και, σε κάθε περίπτωση, όχι πέραν της πενταετίας από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Το έντυπο περιλαμβάνει το απολογιστικό κόστος της οικοδομής όπως αυτό προκύπτει από το τηρούμενο βιβλίο κοστολογίου. Η κατανομή του απολογιστικού κόστους στις επιμέρους ιδιοκτησίες γίνεται σε ποσοστό επί τοις χιλίοις σύμφωνα με την αντιστοιχία των ιδιοκτησιών στα χιλιοστά του οικοπέδου (ΠΟΛ. 1111/22.09.06)

Το συνολικό κόστος της οικοδομής διακρίνεται πάλι στις «Γενικές Δαπάνες Κατασκευής» και το «Κατασκευαστικό Κόστος», όπως και στο έντυπο του προϋπολογιστικού κόστους. Γενικές δαπάνες είναι οι δαπάνες που ενσωματώνονται στο κόστος της οικοδομής, εκτός των δαπανών που συνιστούν κατασκευαστικό κόστος.

¹ Κατασκευαστικό κόστος είναι το κόστος των υλικών, των πρώτων και βοηθητικών υλών, των εργασιών κατασκευής (μισθοδοσία, εισφορές ΙΚΑ, υπεργολαβίες κ.λ.π.). Ενδεικτικά αναφέρονται το σύνολο των αγορών αγαθών (υλικών, πρώτων και βοηθητικών υλών οι οποίες έχουν επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α. και για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης (π.χ. οι αγορές πλακιδίων, ειδών υγιεινής κλπ), το σύνολο των αγορών αγαθών τα οποία δεν έχουν επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α. (ή δεν παρέχεται για αυτά δικαίωμα έκπτωσης), το σύνολο της αξίας της λήψης υπηρεσιών για την κατασκευή της οικοδομής (πχ τιμολόγια υπεργολάβων) η οποία έχει επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α. και για τις οποίες παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης, το σύνολο της αξίας της λήψης υπηρεσιών οι οποίες δεν έχουν επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α. (ή δεν παρέχεται γι' αυτές δικαίωμα έκπτωσης), το σύνολο της μισθοδοσίας και των εργοδοτικών εισφορών.

Πίνακας Α Γενικές Δαπάνες Κατασκευής

Ο πίνακας Α ενημερώνεται από κινήσεις που έχουν γίνει είτε μέσω του κυκλώματος καταχώρησης κινήσεων (Τιμολόγηση ή Οικονομική Διαχείριση), είτε από Λογιστικά Σημειώματα και από Κατηγορίες Δαπανών που έχουν ως είδος *Γενική*.

Πίνακας Β Κατασκευαστικό Κόστος

Για να ενημερώσετε τον πίνακα Β *Κατασκευαστικό Κόστος*⁶ οι κατηγορίες δαπανών που θα κινηθούν θα πρέπει να έχουν ως είδος *Αγορές Αγαθών, Λήψη Υπηρεσιών* ή *Μισθοδοσία*, ανάλογα με το πεδίο το οποίο επιθυμείτε να ενημερωθεί. Η στήλη του **ΦΠΑ** ενημερώνεται όταν ο λογαριασμός της λογιστικής που χρησιμοποιείτε είναι συνδεδεμένος με ΦΠΑ. Αντίστοιχα, στα λογιστικά σημειώματα, θα πρέπει να καταχωρηθεί το πεδίο **% ΦΠΑ**.

Κατανομή του Κόστους στις επί μέρους Ιδιοκτησίες

Τα πεδία του πίνακα ενημερώνονται, όπως και στην περίπτωση του προϋπολογιστικού κόστους, από το tab **Ιδιοκτησίες** (Πίνακες\Έργα). Το **Ποσό** στη στήλη 7 είναι επίσης το γινόμενο του Ποσοστού Συμμετοχής (στήλη 6) επί το σύνολο Α+Β του απολογιστικού κόστους.

Στην περίπτωση της αντιπαροχής μετά την αποπεράτωση του έργου γίνεται παράδοση κτισμάτων από τον κατασκευαστή στον οικοπεδούχο. Οι ενέργειες που ακολοθεί είναι οι εξής:

- Από την καταχώρηση κινήσεων (**Τιμολόγηση** ή **Οικονομική Διαχείριση**) ή από τα **Λογιστικά Σημειώματα** καταχωρείτε κίνηση με τη Γενική Δαπάνη – *Αγορά Οικοπέδου*. Το ποσό το υπολογίζετε ως εξής: Σύνολο δαπανών (γενικών και μη) από το βιβλίο κοστολογίου * χιλιοστά οικοπεδούχου / 1000.
- Από τα **Λογιστικά Σημειώματα** καταχωρείτε εγγραφή με το ίδιο ποσό που καταχωρήσατε προηγουμένως με αρνητικό πρόσημο χωρίς να επιλέξετε καμία δαπάνη.
- Στους **Πίνακες/Έργα** συμπληρώνετε στο Tab «**Προϋπολογιστικό Κόστος**» τη Γενική Δαπάνη – *Αγορά Οικοπέδου* με το ίδιο ποσό.

Μετά από τις καταχωρήσεις οι οποίες αφορούν την παράδοση κτισμάτων μειώνονται αναλογικά οι δαπάνες (γενικές και μη) στο έντυπο του «Απολογιστικού Κόστους Οικοδομής» και στο έντυπο της «Δήλωσης Μεταβίβασης Ακινήτου».

15. 2. ΙΙΙ. ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3427/2005 στην περίπτωση μεταβίβασης νεόδμητου ακινήτου που υπάγεται σε ΦΠΑ, ο φόρος καταβάλλεται με Ειδική Δήλωση. Η δήλωση αυτή υποβάλλεται είτε ως «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» είτε ως «Δήλωση ΦΜΑ», ανάλογα με τη φορολογία που υπάγεται η παράδοση του ακινήτου. Για κάθε μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας υποβάλλεται ξεχωριστή δήλωση.

Η περίπτωση που παρακάτω εξετάζουμε είναι αυτή στην οποία η δήλωση υποβάλλεται ως «**Ειδική Δήλωση ΦΠΑ**».

Αγοραστής

Τα στοιχεία του Αγοραστή συμπληρώνονται από τα αντίστοιχα στοιχεία που έχουν καταχωρηθεί για τον αγοραστή ή τους αγοραστές, από το μενού **Οικοδομικά Έργα\Πίνακες\Έργα**. Σημειώνουμε ότι στην περίπτωση πώλησης κάποιας ιδιοκτησίας, είναι απαραίτητο να καταχωρήσετε από το μενού **Οικοδομικά Έργα\Πίνακες\Έργα** τα στοιχεία του Αγοραστή ή των Αγοραστών, το **Ποσοστό Εμπράγματος Δικαιώματος** που κατά περίπτωση μεταβιβάζεται, σύμφωνα με τις ενδείξεις του πίνακα, καθώς επίσης και την **Αντικειμενική Αξία** και το **Καταβληθέν Τίμημα** της μεταβιβαζόμενης ιδιοκτησίας. Στην περίπτωση που η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» υποβάλλεται για παράδοση εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας (**ΕΠ**) ή της ψιλής κυριότητας (**ΨΚ**), συμπληρώνονται οι σχετικές ενδείξεις για τον επικαρπωτή.

Πωλητής

Τα στοιχεία του Πωλητή αντλούνται από τα στοιχεία της εταιρίας.

Αντικειμενική ολόκληρου του Ακινήτου, Καταβληθέν Τίμημα

Τα στοιχεία αυτά συμπληρώνονται, όπως ήδη αναφέρθηκε, από την καρτέλα του έργου (Πίνακες\ Έργα).

Χρόνος Απόκτησης:

Ο χρόνος κτήσης του ακινήτου δεν αναγράφεται όταν η δήλωση υποβάλλεται ως «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ».

Προϋπολογιστικό Κόστος

Το κόστος που αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όπως αυτό προκύπτει από το υποβληθέν έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους, εφόσον δεν έχει υποβληθεί έντυπο απεικόνισης απολογιστικού κόστους. Πιο συγκεκριμένα υπολογίζεται ως:

- Σύνολο προϋπολογισμού (tab «Προϋπολογιστικό Κόστος» στο έργο) * % Συμμετοχής της ιδιοκτησίας (tab «Ιδιοκτησίες» στο έργο) / χιλιοστά οικοπέδου (από το έργο) * ποσοστό εμπράγματος δικαιώματος (tab «Ιδιοκτησίες» στο έργο) /100

ή

- Ποσό από τη στήλη 7 («Κατανομή κόστους στις επιμέρους ιδιοκτησίες»-έντυπο προϋπολογιστικού) * % εμπράγματος δικαιώματος (tab «Ιδιοκτησίες» στο έργο) /100

Απολογιστικό Κόστος

Το κόστος που αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο όπως προκύπτει από το έντυπο απεικόνισης του απολογιστικού κόστους. Η ένδειξη αυτή συμπληρώνεται μόνο στην περίπτωση που έχει υποβληθεί το έντυπο του απολογιστικού κόστους διότι έχει τελειώσει η οικοδομή ή έχει παρέλθει η πενταετία από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής αδειάς. Πιο συγκεκριμένα υπολογίζεται ως εξής:

- Σύνολο δαπανών (Σύνολο A+B από έντυπο απολογιστικού κόστους) * % Συμμετοχής της ιδιοκτησίας (Tab «Ιδιοκτησίες» στο έργο) / χιλιοστά οικοπέδου (από το έργο) * ποσοστό εμπράγματος δικαιώματος (Tab «Ιδιοκτησίες» στο έργο) /100

ή

- Ποσό από τη στήλη 7 («Κατανομή κόστους στις επιμέρους ιδιοκτησίες»-έντυπο απολογιστικού) * % εμπράγματος δικαιώματος (Tab «Ιδιοκτησίες» στο έργο) /100

Πίνακας Υπολογισμού ΦΠΑ

Στο πρώτο πεδίο του πίνακα αυτού αναγράφεται ο **Φόρος Εισροών ολόκληρης της Οικοδομής**, όπως προκύπτει από το «Βιβλίο Κοστολογίου Οικοδομών» κατά το χρόνο της μεταβίβασης. Στο δεύτερο πεδίο της ίδιας γραμμής αναγράφεται, εκπεφρασμένο σε ποσοστό επί τοις 100 (και μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία), το **ποσοστό συμμετοχής** του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στο συνολικό φόρο εισροών. Το ποσοστό αυτό προκύπτει από τη σύσταση των διηρημένων ιδιοκτησιών και όπως εμφανίζεται στο έντυπο της απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους. Το ποσοστό αυτό περιορίζεται ανάλογα με το μεταβιβαζόμενο εμπράγματο δικαίωμα⁷. Στο τρίτο πεδίο της ίδιας γραμμής αναγράφεται ο **φόρος εισροών για έκπτωση** που προκύπτει ως γινόμενο του πολλαπλασιασμού του φόρου εισροών της οικοδομής επί το ποσοστό % του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

Στήλη Βάσει Δήλωσης

Στη στήλη αυτή αναγράφονται:

- Η δηλούμενη αξία του ακινήτου (Αντικειμενική αξία από το tab «Ιδιοκτησίες»)
- Ο συντελεστής ΦΠΑ 19% ή 13% για την περιοχή των νησιών του Αιγαίου (Συμπληρώνεται στα κριτήρια εκτύπωσης).
- Ο φόρος που αναλογεί από τον πολλαπλασιασμό της αξίας με τον αναλογούντα συντελεστή ΦΠΑ.
- Ο φόρος εισροών προς έκπτωση, όπως έχει αναγραφεί στο τρίτο πεδίο της πρώτης σειράς.
- Ο ΦΠΑ που προκύπτει για καταβολή ως αποτέλεσμα των ποσών του πίνακα αυτού.

Στήλη Βάσει Ελέγχου

Στη στήλη αυτή γίνεται η εκκαθάριση του φόρου από τον αρμόδιο υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. μετά την διοικητική επίλυση της διαφοράς σύμφωνα με την διαδικασία της ΑΥΟ ΠΟΛ. 1054/2006.

15. 2. IV. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΣΤΙΣ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

Τα στοιχεία στην ανάλυση του κόστους κατασκευής αντλούνται από δαπάνες που έχουν πραγματοποιηθεί, οι οποίες εντάσσονται στην κατηγορία των μη γενικών δαπανών (*Αγορές Αγαθών, Λήψη Υπηρεσιών και Μισθοδοσία*).

ΤΕΛΙΚΟΣ / (ΠΡΟΣΩΡΙΝΟΣ) ΠΙΝΑΚΑΣ

Σελίδα : 1

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΣΤΙΣ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

Ιδιοκτήτης : ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ

Α.Φ.Μ. : 999114455

Περιγραφή	Διεύθυνση	Αρ. Άδειας - Ημ/νία	Πολεοδομική Αρχή Άδειας	Κατηγορία Ακινήτου	Τετ. Μέτρα
ΟΙΚΟΔΟΜΗ Α	Κ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗ 24	123/2007	ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	ΤΡΙΩΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ	500,00

Εργασίες Ε.Κ.Κ.Ο.	Ποσοστό Αρχικού Πίνακα Α(ο/σο)	Ποσοστό Τελικού Πίνακα Β(ο/σο)	Κόστος ανα Εργασία (Β x ΚΚΟ)	Κόστος ανα Εργασία κατά τα Παραστατικά	Διαφορά Άνοιγμα ανά Εργασία
Οικόπεδο	32	21	10.000,00	10.000,00	
Α΄ ύψος	484	598	150.000,00	290.000,00	140.000,00
Εκσκαφές	258	186	80.000,00	90.000,00	10.000,00
Άμβρες εργαλάβων & μηχ/κων	97	82	30.000,00	40.000,00	10.000,00
Μισθοδοσία	129	113	40.000,00	55.000,00	15.000,00
	1.000	1.000	310.000,00	485.000,00	175.000,00

Πιο συγκεκριμένα:

Εργασίες Ε.Κ.Κ.Ο

Στη στήλη αυτή ομαδοποιούνται οι δαπάνες που έχουν πραγματοποιηθεί με κριτήριο τη Γενική Κατηγορία Δαπάνης.

⁷ Υπολογίζεται δηλαδή το ποσοστό συμ/χης μετ/νης ιδιοκ. ως το γινόμενο του ποσοστού συμμετοχής επί το ποσοστό εμπράγματος δικαιώματος ή αλλιώς Ποσοστό συμ/χης μετ/νης ιδιοκ = % Συμμετοχής της ιδιοκτησίας (tab Ιδιοκτησίες στο Έργο) / χιλιοστά οικοπέδου (από το Έργο) * ποσοστό εμπράγματος δικαιώματος (tab Ιδιοκτησίες στο Έργο)

Κόστος ανά Εργασία (ΒxΚΚΟ)	Η στήλη αυτή, όπως έχει ήδη αναφερθεί παραπάνω, ενημερώνεται από τις μη γενικές δαπάνες που καταχωρούνται στο tab Προϋπολογιστικό Κόστος (Πίνακες\ Έργα) και αποτελούν ανάλυση του κατασκευαστικού κόστους που έχει προϋπολογιστεί.
Ποσοστό Αρχικού Πίνακα Α(ο/οο)	Είναι το ηλίκο της διαίρεσης του κόστους ανά εργασία (ΒxΚΚΟ) της κάθε εργασίας Ε.Κ.Κ.Ο δια του συνόλου του κόστους ανά εργασία και συγκεκριμένα εκφρασμένο επί τοις χιλίοις και στρογγυλοποιημένο στον πρώτο ακέραιο. Για παράδειγμα το ποσοστό αρχικού πίνακα Α(ο/οο) για το οικοπέδο υπολογίζεται ως: $(10.0000/310.000)*1000$.
Κόστος ανά Εργασία κατά τα Παραστατικά	Ενημερώνεται από τις καταχωρήσεις μη γενικών δαπανών, είτε από το κύκλωμα των Εσόδων-Εξόδων, είτε μέσω λογιστικών σημειωμάτων.
Ποσοστό Τελικού Πίνακα Β(ο/οο)	Είναι το ηλίκο της διαίρεσης του κόστους ανά εργασία κατά τα παραστατικά της κάθε εργασίας Ε.Κ.Κ.Ο δια του συνόλου του κόστους ανά εργασία κατά τα παραστατικά, εκφρασμένο και πάλι επί τοις χιλίοις και στρογγυλοποιημένο στον πρώτο ακέραιο.
Διαφορά Άνοιγμα ανά Εργασία	Είναι το υπόλοιπο της αφαίρεσης του κόστους ανά εργασία κατά τα παραστατικά μείον του κόστους ανά εργασία (ΒxΚΚΟ).

15. 2. V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΑΡΑΣ. ΑΝΑ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΚΚΟ-ΔΗΛΩΣΗ ΕΡΓΑΣ. ΠΟΥ ΕΓΙΝΑΝ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

Τόσο η κατάσταση Παραστατικών ανά εργασίες Ε.Κ.Κ.Ο όσο και η Δήλωση Εργασιών που έγιναν στην Οικοδομή αποτελούν μια ανάλυση της ανάλυσης κόστους κατασκευής στις επί μέρους εργασίες κτιρίων ανά παραστατικό και ανά είδος εργασίας αντίστοιχα.

15. 3. PRO-RATA ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

Σε περιπτώσεις πώλησης ιδιοκτησιών οι οποίες απαλλάσσονται του ΦΠΑ, όπως στην περίπτωση πώλησης πρώτης κατοικίας ή όταν ο αγοραστής δεν έχει δικαίωμα έκπτωσης φόρου, υπάρχει η υποχρέωση υπολογισμού Prorata στο έντυπο της περιοδικής. Για τον υπολογισμό αυτό της prorata σε κάθε τρίμηνο υπάρχουν δύο περιπτώσεις:

- A. Εάν μία ιδιοκτησία έχει πωληθεί στο συγκεκριμένο τρίμηνο που υπολογίζουμε ΦΠΑ, τότε η prorata υπολογίζεται βάσει του ΦΠΑ των δαπανών (μη γενικών) για το συγκεκριμένο Έργο από τη στιγμή που ξεκίνησε και μέχρι το τέλος του τριμήνου και βάσει των χιλιοστών του οικοπέδου και του ποσοστού συμμετοχής της ιδιοκτησίας.
- B. Εάν η ιδιοκτησία έχει πωληθεί σε προηγούμενο ημερομηνιακό διάστημα (προγενέστερο του τριμήνου που υπολογίζουμε ΦΠΑ), τότε η Prorata υπολογίζεται βάσει του ΦΠΑ των δαπανών (μη γενικών) του συγκεκριμένου μόνο τριμήνου για το συγκεκριμένο Έργο και βάσει των χιλιοστών του οικοπέδου και του ποσοστού συμμετοχής της ιδιοκτησίας.

Για τον σωστό υπολογισμό της Prorata στο πρόγραμμα υπάρχουν δύο στήλες στην καρτέλα του έργου (Πίνακες\ Έργα), στο Tab **Ιδιοκτησίες**. Οι στήλες αυτές είναι **Ημερομηνία Πώλησης** και **Απαλλαγή ΦΠΑ (Ναι - Όχι)**. Σε περιπτώσεις που μία ιδιοκτησία κατά την πώληση απαλλάσσεται του ΦΠΑ πρέπει να συμπληρωθούν οπωσδήποτε τα νέα αυτά πεδία.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ PRORATA

Περίπτωση Α

Έστω ότι υπάρχει σε εξέλιξη ένα έργο με άδεια οικοδομής την 1^η Ιανουαρίου 2006 του οποίου τα χιλιοστά οικοπέδου είναι 770. Στις 01/07/07 πωλείται διαμέρισμα που απαλλάσσεται του ΦΠΑ (πρώτη κατοικία) με ποσοστό συμμετοχής 88 χιλιοστά. Μέχρι τις 30/09/07 (τελευταία ημέρα του τριμήνου στο οποίο πραγματοποιείται η πώληση) και υπολογίζοντας από τις 01/01/06 το ΦΠΑ των εισροών (των μη γενικών δαπανών) είναι € 19.000. Στην προκειμένη η prorata στο 3^ο τρίμηνο υπολογίζεται ως εξής: ΦΠΑ εισροών $(01/01/06 - 30/09/07)/1000 * \text{ποσοστό συμμετοχής, ήτοι } 19.000 / 1000 * 88 = € 1672^8$

⁸ Σε περίπτωση που υπάρχει και κανονική prorata προστίθεται σ' αυτήν και η prorata που προκύπτει από την πώληση της ιδιοκτησίας.

Περίπτωση Β

Έστω ότι για το ίδιο διαμέρισμα έχουν πραγματοποιηθεί δαπάνες κατά το διάστημα από 01/10/07 έως 31/12/07 των οποίων το ΦΠΑ εισροών ανέρχεται στα € 1.200,00. Στην περίπτωση αυτή κατά τον υπολογισμό της περιοδικής του 4^{ου} τριμήνου η prorata υπολογίζεται βάσει των δαπανών του συγκεκριμένου μόνο τριμήνου ήτοι $1.200 / 1000 * 88 = €105,60$.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ

Σε περίπτωση που προκύψει και 2^η πώληση διαμερίσματος (ποσοστό συμμετοχής 200 χιλιοστά) που επίσης απαλλάσσεται του ΦΠΑ, τότε η prorata που αντιστοιχεί στην πώληση αυτή πηγάζει αθροιστικά της πρώτης. Έστω ότι η πώληση του διαμερίσματος αυτού πραγματοποιείται στις 03/08/07 και το ΦΠΑ δαπανών που αντιστοιχεί στη συγκεκριμένη ιδιοκτησία από 01/01/06 έως 30/09/07 ανέρχεται στα € 17.000,00. Η prorata που αντιστοιχεί στην πώληση του συγκεκριμένου διαμερίσματος είναι $17.000 / 1000 * 200 = € 3.400$ και το σύνολο της prorata που θα υπολογιστεί στο 3^ο τρίμηνο $1.672 + 3.400 = 5.072€$.