

Αθήνα, 11/06/2021

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ & ΕΛΕΓΧΩΝ – Ν.Π.Δ.Δ

Αρ. Πρωτ. 1023 ΕΞ.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ (ΣΛΟΤ)

ΘΕΜΑ : Αποτίμηση ακινήτου σε εύλογη αξία

Ερώτηση:

Ως υπεύθυνος λογιστηρίου Ανώνυμης Εταιρείας, θα ήθελα να σας θέσω ένα ερώτημα, καθώς η εταιρεία Ορκωτών Λογιστών με την οποία συνεργαζόμαστε μας πρότεινε να απευθυνθούμε σε εσάς.

Πρόκειται για το εάν είναι εφικτό να αποτιμηθεί ένα ακίνητο (ή το σύνολο των ακινήτων) στην εύλογη αξία, καθώς η πραγματική διαφέρει κατά πολύ από την τρέχουσα εμπορική αξία αυτών. Σας αναφέρω τα χαρακτηριστικά της εν λόγω ανώνυμης εταιρείας:

Η εταιρεία δραστηριοποιείται στον τομέα αγοραπωλησίας ακινήτων. Το εν λόγω ακίνητο (πρόκειται για κτίριο διαμερισμάτων και επαγγελματικών χώρων) έχει αγοραστεί προ πολλών ετών από την εταιρεία και με δαπάνες της το διαμόρφωσε ώστε να αξιοποιηθεί προς πώληση. Το πρώτο ερώτημα που προκύπτει είναι εάν το ακίνητο αυτό θεωρείται επενδυτικό. Καθόσον η αξία στην οποία αγοράστηκε το κτίριο διαφέρει κατά πολύ (είναι μικρότερη) σε σχέση με την τρέχουσα, βάσει βεβαίωσης που υπάρχει από εκτιμητή, επιθυμούμε την τροποποίηση των αξιών του ενεργητικού και αποτίμησή τους στην αξία αυτή.

Το μέγεθος της εταιρείας είναι πολύ μικρή, επομένως δεν υπάρχει η υποχρέωση εφαρμογής των ΕΛΠ.

Υπάρχει η δυνατότητα αποτίμησης στην εύλογη αξία;

Εάν όντως υπάρχει αυτή η δυνατότητα, η αναπροσαρμογή θα πρέπει να γίνει αναδρομικά ή κατά το έτος στο οποίο έχει εκδοθεί η βεβαίωση αποτίμησης;

Παρακαλούμε για την όσο το δυνατόν αμεσότερη απάντησή σας.

Απάντηση:

Στο Παράρτημα Α του ν.4308/2014 δίνονται οι ακόλουθοι ορισμοί:

«Επενδυτικά ακίνητα (investment property): Ακίνητα (γη ή κτήριο ή τμήμα ενός κτηρίου, ή και τα δύο) που είναι ιδιόκτητα ή κατέχονται με χρηματοδοτική μίσθωση και προορίζονται είτε για εκμίσθωση, είτε για αποκόμιση οφέλους από αύξηση της αξίας τους, είτε και για τα δύο, αλλά όχι για ιδιοχρησιμοποίηση ή πώληση αυτών στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας.»

«Αποθέματα (inventories): Περιουσιακά στοιχεία:

α) κατεχόμενα για πώληση στη συνήθη δραστηριότητα της οντότητας, ή

*β) στην παραγωγική διαδικασία με σκοπό την πώληση ως ανωτέρω, ή
γ) σε μορφή υλικών ή εφοδίων που πρόκειται να αναλωθούν για την παραγωγική διαδικασία ή για την προσφορά υπηρεσιών».*

Από τους ανωτέρω ορισμούς προκύπτει ότι εφόσον η εταιρεία έχει ως κύρια δραστηριότητα την πώληση ακινήτων τότε τα ακίνητα που κατέχει για πώληση στη συνήθη δραστηριότητά της θα πρέπει να καταχωριστούν ως αποθέματα και όχι ως επενδυτικά ακίνητα.

Ειδικά, για την μεταγενέστερη επιμέτρηση των αποθεμάτων στην παράγραφο 20.6.1 της Λογιστικής Οδηγίας της Ε.Λ.Τ.Ε. για την εφαρμογή του ν.4308/2014, αναφέρονται τα εξής: «Μετά την αρχική αναγνώριση, τα αποθέματα επιμετρούνται στην κατ' είδος χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας, ώστε να διασφαλίζεται ότι τα αποθέματα παρουσιάζονται πάντοτε σε ποσό που είναι ανακτήσιμο».

Επομένως, η εταιρεία του ερωτήματος, έχοντας ως κύρια δραστηριότητά της την πώληση ακινήτων, θα πρέπει να παρακολουθεί τα ακίνητα ως αποθέματα και να τα αποτιμά μεταγενέστερα στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Η δυνατότητα που δίδεται από την παράγραφο 8 του άρθρου 24 του ν.4308/2014 για την αποτίμηση των αποθεμάτων στην εύλογη αξία τους, μείον το κόστος που απαιτείται για τη διάθεσή τους δεν έχει εφαρμογή στην υπό εξέταση περίπτωση, καθώς αφορά μόνο εμπορεύματα οι τιμές των οποίων διαπραγματεύονται σε οργανωμένες αγορές και τα οποία προορίζονται για πώληση στο πλαίσιο κερδοσκοπικών συναλλαγών.

Τέλος, σημειώνεται ότι σύμφωνα με την περίπτωση α της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν.4308/2014, όλα τα νομικά πρόσωπα που έχουν τη μορφή της ανώνυμης εταιρείας εφαρμόζουν τις ρυθμίσεις αυτού του νόμου. Στην περίπτωση των οντοτήτων που επενδύουν σε ακίνητη περιουσία του ν.2778/1999, υπάρχει εκ του νόμου υποχρέωση σύνταξης των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΣΛΟΤ

Χαράλαμπος Ξένος

ΤΑ ΜΕΛΗ

Διονύσιος Παπαγεωργακόπουλος

Νικόλαος Σγουρινάκης

Χαράλαμπος Συρούνης

Κωνσταντίνος Χαλέβας

