



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 31/03/2023

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4**

Αριθμός απόφασης: 103

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19
Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα
Τηλέφωνο : 213 1604526
E-mail : ded.ath@aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις :

α) του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.4987/2022 Α' 206), εφεξής ΚΦΔ,

β) του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1036960 ΕΞ 2017/10-03-2017 Απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 968/22-03-2017) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)», όπως αναριθμήθηκε, τροποποιήθηκε και ισχύει,

γ) Της ΠΟΛ 1064/28.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε (Β' 1440),

δ) Την με αριθμό Α.1165/22.11.2022 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) με θέμα «Υποβολή ενδικοφανών προσφυγών και αιτημάτων αναστολής του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.4987/2022), αποκλειστικά ψηφιακά μέσω διαδικτύου από το δικτυακό τόπο της Α.Α.Δ.Ε.» (ΦΕΚ Β' 6009).

2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την υπ' αριθ. Δ.Ε.Δ.1126366ΕΞ2016/30.08.2016 (Β' 2759) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4. Την με ημερομηνία κατάθεσης 02-12-2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή, του με Α.Φ.Μ., κατοίκου, οδός, αρ....., Τ.Κ., κατά της υπ' αριθ./04-11-2022 πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου που εκδόθηκε επί της υπ' αριθ./04-11-2022 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. Πύργου και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την ανωτέρω προσβαλλόμενη πράξη του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, της οποίας ζητείται η ακύρωση, άλλως η τροποποίηση.

6. Την από 08-12-2022 έκθεση απόψεων του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. Πύργου.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α4 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 02-12-2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του με ΑΦΜ, η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αριθ. /04-11-2022 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Πύργου, βεβαιώθηκε σε βάρος του προσφεύγοντος κύριος φόρος ποσού 4.415,60€ πλέον δημοτικού φόρου 132,47€, ήτοι συνολικό ποσό 4.548,07€.

ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Στις 04/11/2022 μέσω της ηλεκτρονικής εφαρμογής της Α.Α.Δ.Ε. «my PROPERTY» υποβλήθηκε η υπ' αριθ. /2022 Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου και πήρε αριθμό καταχώρησης /04-11-2022, η οποία αφορά τη μεταβίβαση (αγορά από τον προσφεύγοντα) ενός οικοπέδου εκτάσεως 518,94 τ.μ., επί της οδού Ν. Ηλείας, εντός του οποίου υπάρχουν μια ισόγεια κατοικία συνολικής επιφάνειας 124,85 τ.μ. και ένας εφαιπόμενος στην ως άνω ισόγεια κατοικία ισόγειος αποθηκευτικός χώρος επιφάνειας 8,05 τ.μ., δια της οποίας οι συμβαλλόμενοι καθόρισαν την αξία τους σε 147.186,73€. Βάσει της ανωτέρω δήλωσης ΦΜΑ εκδόθηκε η υπ' αριθ. /04-11-2022 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, σύμφωνα με την οποία ο συνολικός φόρος ήταν 4.548,07€ και ο οποίος καταβλήθηκε από τον προσφεύγοντα. Στη συνέχεια συντάχθηκε το υπ' αριθ. /11-11-2022 Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας Ακινήτου, της συμβολαιογράφου με ΑΦΜ

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή, ζητά την ακύρωση, άλλως την τροποποίηση, της ανωτέρω προσβαλλόμενης πράξης προβάλλοντας του κάτωθι ισχυρισμούς:

- Επειδή πρόκειται για αγορά πρώτης κατοικίας για τις ανάγκες στέγασης του ιδίου και της οικογένειάς του, αρχικά να εξεταστεί η δυνατότητα απαλλαγής από την επιβολή φόρου μεταβίβασης.
- Σε περίπτωση που δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις απαλλαγής να εξεταστεί ο εκ νέου προσδιορισμός του φόρου μεταβίβασης με μειωμένο συντελεστή. Αυτό διότι η φορολογική αρχή που εξέδωσε την πράξη προσδιορισμού του φόρου (ΔΟΥ Πύργου) αποδέχτηκε τη δήλωση της συμβολαιογράφου περί μη αρτιότητας και οικοδομησιμότητας του οικοπέδου για την επιβολή του φόρου μεταβίβασης, η οποία βασίζεται σε έγγραφα ιδιωτών πολιτικών μηχανικών, ενώ ταυτόχρονα απαιτεί έγγραφο από δημόσιο φορέα (εν προκειμένω τη Διεύθυνση Πολεοδομίας) για την τεκμηρίωση της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας του οικοπέδου για τον υπολογισμό του φόρου με μειωμένο συντελεστή. Η έκδοση τέτοιου εγγράφου καθυστερεί υπέρμετρα και ταυτόχρονα απαιτεί σημαντικά έξοδα (τοπογραφικά, αμοιβές μηχανικών κλπ) σε μία αντικειμενικά δύσκολη οικονομικά συγκυρία για όλους. Αφού γίνεται αποδεκτό από τη φορολογική αρχή με βάση τη δήλωση της συμβολαιογράφου πως το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο θα έπρεπε να υπαχθεί σε μειωμένο συντελεστή υπολογισμού του φόρου μεταβίβασης χωρίς περαιτέρω προϋποθέσεις ή δικαιολογητικά.

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1, 2 & 5 του ν. 1521/1950 όπως κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950 ορίζονται τα εξής:

«1. Εφ' εκάστης εξ' επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικήν σημαίαν επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.

2. Ακίνητα λογίζονται τα κατά τα άρθρα 948 και 953 του Αστικού Κώδικος χαρακτηριζόμενα ως τοιαύτα.

5. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποίαν έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεως των. ...»

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 2 του ν. 1521/1950 όπως κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950 ορίζονται τα εξής:

«2. Δια τον προσδιορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού επί του ακινήτου δικαιώματος ή του πλοίου λαμβάνονται υπ' όψει και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρομοίων περυσιακών στοιχείων, τα οποία προκύπτουσιν εξ ετέρων συμβολαίων ή εξ εκτιμήσεως γενομένης δια την επιβολήν του φόρου κληρονομιών, δωρεών και προικίων ή εξ άλλων εκτιμήσεων. Εν περιπτώσει καθ' ην ελλείπουν τα στοιχεία ταύτα ή, κατά την κρίσιν του Οικον. Εφόρου. τα υπάρχοντα είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα ενεργείται υπό τούτου προσδιορισμός της αξίας δια χρήσεως παντός άλλου μέσου.»

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 1521/1950, ορίζεται ότι:

«1. Πριν από κάθε μεταβίβαση με επαχθή αιτία οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να υποβάλουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στη Φορολογική Διοίκηση. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη. Οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στο συμβολαιογράφο όλα τα αναγκαία στοιχεία που απαιτούνται για την ορθή σύνταξη της δήλωσης από αυτόν και στην αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης τα νόμιμα δικαιολογητικά.»

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 1521/1950, ορίζεται ότι:

«1. Ο φόρος μεταβιβάσεως καταβάλλεται εξ ολοκλήρου συν τη δηλώσει.

2. Μέσα σε προθεσμία πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης για ακίνητα, τα οποία δεν εντάσσονται στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας, ενεργείται προσωρινός προσδιορισμός της αγοραίας αξίας τους από την αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο, με βάση συγκριτικά στοιχεία, τα βιβλία τιμών ή και άλλα τυχόν στοιχεία.

Αν η δηλωθείσα αξία συμπίπτει με την προσωρινή, αυτή κρίνεται ειλικρινής. Αν δεν συμπίπτει, ο φορολογούμενος μέσα σε δύο (2) μήνες από τον προσδιορισμό της προσωρινής αξίας δύναται να την αποδεχθεί και να υποβάλει τροποποιητική δήλωση, η οποία θεωρείται εμπρόθεσμη. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., καθορίζονται ο τρόπος, η διαδικασία υποβολής της δήλωσης, τα δικαιολογητικά, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

2Α. Εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή για την οποία έχει εκδοθεί απόφαση του Υπουργού Οικονομικών για την ανάθεση σε πιστοποιημένους εκτιμητές της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης, όπως ορίζεται στην παρ. 1B του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43), και δεν έχει παρέλθει εξάμηνο από την έκδοσή της, δεν ενεργείται προσωρινός προσδιορισμός της αγοραίας αξίας αυτού σύμφωνα με την παρ. 2 και εκδίδεται πράξη προσδιορισμού του φόρου με βάση τη δηλωθείσα αξία. Εντός τριών (3) μηνών από την

ένταξη της περιοχής στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, υποβάλλεται από τον αγοραστή νέα δήλωση με βάση την αντικειμενική αξία του ακινήτου και εκδίδεται νέα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου με συμψηφισμό του φόρου της αρχικής δήλωσης. Αν παρέλθει το εξάμηνο από την έκδοση της απόφασης της παρ. 1B του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 και δεν έχει εκδοθεί η απόφαση καθορισμού τιμών εκκίνησης κατά την παρ. 1Γ του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, η αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης μέσα σε έναν (1) μήνα από το τέλος του εξαμήνου ενεργεί προσωρινό προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου με ανάλογη εφαρμογή των οριζόμενων στην παρ. 2.

Για την εφαρμογή της παρούσας, η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών για το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων υποχρεούται να ενημερώνει αμελλητί τη Φορολογική Διοίκηση για την έκδοση απόφασης του Υπουργού Οικονομικών για την ανάθεση σε πιστοποιημένους εκτιμητές της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης, όπως ορίζεται στην παρ. 1B του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, για την έκδοση της απόφασης καθορισμού των τιμών στην περιοχή, καθώς και για την παρέλευση εξαμήνου χωρίς την έκδοση απόφασης καθορισμού τιμών.

Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

3. Σε περίπτωση που το τίμημα, σε μεταβιβαστικό συμβόλαιο, ή το εκπλειστηρίασμα, σε αναγκαστικό ή εκούσιο πλειστηριασμό, είναι μεγαλύτερο από την αντικειμενική αξία, ο φόρος επιβάλλεται στη μεγαλύτερη αξία.

4. Εν περιπτώσει μη υποβολής δηλώσεως εντός της ως άνω προθεσμίας ενεργείται έλεγχος κατά τα εν ταις οικείαις διατάξεις οριζόμενα, της ως άνω προσωρινής αξίας μη δεσμευούσης τον Οικον. Έφορον κατά τον βάσει ελέγχου προσδιορισμόν της αγοραίας αξίας του ακινήτου συμφώνως προς τας διατάξεις του άρθρου 3, ούτε και κατά την μεταβίβασιν έτερων πλησιοχώρων ομοειδών ακινήτων.

5. Σε περίπτωση υποβολής τροποποιητικής δήλωσης με την οποία μειώνεται η φορολογητέα αξία, εκδίδεται πράξη προσδιορισμού του φόρου σύμφωνα με τα άρθρα 32 και 34 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022 Α' 206). Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων καθορίζονται τα όργανα, οι όροι, οι προϋποθέσεις, τα κριτήρια, ο τρόπος, η διαδικασία και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την επαλήθευση της ορθότητας και πληρότητας των υποβαλλόμενων δηλώσεων.»

Επειδή, σύμφωνα με την με αριθμό **A.1031/2021** (B' 839) απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ ορίζεται ότι:

«1. Οι αρχικές εμπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων (δηλώσεις Φ.Μ.Α.) για τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου πώλησης, που αφορούν ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, υποβάλλονται ηλεκτρονικά.

[...]

2. Η δήλωση Φ.Μ.Α. συμπληρώνεται από τον πιστοποιημένο συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει την συμβολαιογραφική πράξη και υποβάλλεται από τους συμβαλλομένους με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών TAXISnet. Ανεξάρτητα από το γεγονός ότι η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο, η υποβολή αυτής από τους συμβαλλομένους συνεπάγεται την αποδοχή του περιεχομένου της και την ακρίβεια των δηλουμένων από αυτούς. Εφόσον ζητείται απαλλαγή πρώτης κατοικίας, η υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. έχει για τον αγοραστή τις συνέπειες της υποβολής υπεύθυνης δήλωσης κατά το άρθρο 8 του ν. 1599/1986, ως προς τη συνδρομή των προϋποθέσεων της απαλλαγής.

3. Κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. συμπληρώνονται όλα τα πεδία του συνημμένου υποδείγματος 1, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας. Με τη δήλωση υπολογίζονται από τον συμβολαιογράφο η αξία των ακινήτων, με τη συμπλήρωση των φύλλων υπολογισμού, των απαλλαγών και του οφειλόμενου φόρου και συνυποβάλλονται τα κατά περίπτωση νόμιμα δικαιολογητικά.

4. Με την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. εκδίδονται αμέσως η πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, που έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας, η οποία κοινοποιείται στον υπόχρεο σε φόρο σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης α' της παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 4174/2013, και η ταυτότητα οφειλής. Μετά τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να καταχωρήσει τα στοιχεία αυτού και να το επισυνάψει στην ως άνω ηλεκτρονική εφαρμογή. Με την υποβολή δήλωσης για τη ματαίωση συμβολαίου εντός έτους από την υποβολή της αρχικής εκδίδεται άμεσα ατομικό φύλλο έκπτωσης (Α.Φ.ΕΚ.).

5. Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. ενημερώνεται ηλεκτρονικά αμέσως μετά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. και ελέγχει την ακρίβεια των δηλούμενων και τη συνδρομή των προϋποθέσεων απαλλαγής μέσα σε 60 ημέρες από την υποβολή αυτής. Σε περίπτωση που απαιτούνται πρόσθετα δικαιολογητικά, ο φορολογούμενος καλείται από το Τμήμα Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους φορολογουμένους για την υποβολή των επιπλέον ζητούμενων δικαιολογητικών εντός 5 εργάσιμων ημερών, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 14 του ν. 4174/2013 με τη διαδικασία που προβλέπεται στην Α.1137/2020.

6. Η συνημμένη πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου εκδίδεται σε κάθε περίπτωση υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης είτε αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά είτε σε έντυπη μορφή.»

Επειδή, με την ΠΟΛ. 1110/05-08-2022 με θέμα «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων «Δήλωση Φ.Μ.Α.» » διευκρινίστηκε μεταξύ άλλων ότι:

«1. Υποβάλλονται ηλεκτρονικά μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» της Α.Α.Δ.Ε.:

Α. Οι αρχικές εμπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας και αφορούν:

α) Τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου για τη μεταβίβαση ακινήτου ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο με επαχθή αιτία, για την οποία υποβάλλεται κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων από τους συμβαλλόμενους και ο φόρος υπολογίζεται δυνάμει της της περ. Γ' της παρ. 1 του άρθρου 4 του α.ν. 1521/1950 (Α' 245), πλην των συμβολαιογραφικών εγγράφων σύστασης ή τροποποίησης σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, εξώνησης, διόρθωσης, επανάληψης ή ακύρωσης συμβολαίου.[...]

5. Η δήλωση Φ.Μ.Α. συμπληρώνεται από τον πιστοποιημένο συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη και υποβάλλεται από τους συμβαλλόμενους με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών TAXISnet. Ανεξάρτητα από το γεγονός ότι η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο, η υποβολή αυτής από τους συμβαλλόμενους συνεπάγεται την αποδοχή του περιεχομένου της και την ακρίβεια των δηλούμενων από αυτούς. Εφόσον ζητείται απαλλαγή πρώτης κατοικίας, η υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. έχει για τον αγοραστή τις συνέπειες της υποβολής υπεύθυνης δήλωσης κατά το άρθρο 8 του ν. 1599/1986, ως προς τη συνδρομή των προϋποθέσεων της απαλλαγής.

6. Κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. συμπληρώνονται όλα τα πεδία του συνημμένου υποδείγματος 1, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας. Με τη δήλωση υπολογίζονται από τον συμβολαιογράφο η αξία των ακινήτων, με τη συμπλήρωση των φύλλων υπολογισμού, των απαλλαγών και του οφειλόμενου φόρου και συνυποβάλλονται τα κατά

περίπτωση νόμιμα δικαιολογητικά.

7. Με την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. εκδίδονται η πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, που έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας και κοινοποιείται στον υπόχρεο σύμφωνα με την περ. α' των παρ. 2 και 3 του άρθρου 5 του ν. 4174/2013, καθώς και η ταυτότητα οφειλής.[...]

8. Δηλώσεις φόρου μεταβίβασης οι οποίες τροποποιούν αρχικές δηλώσεις που έχουν υποβληθεί μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» υποβάλλονται στην αρμόδια για την ηλεκτρονική δήλωση Δ.Ο.Υ. σε έντυπη μορφή.

9. Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. ενημερώνεται ηλεκτρονικά αμέσως μετά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. και διενεργεί επαλήθευση της συμφωνίας του περιεχομένου της δήλωσης με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία, της ακρίβειας των δηλούμενων και της συνδρομής των προϋποθέσεων απαλλαγής, μέσα σε 60 ημέρες από την υποβολή αυτής. Σε περίπτωση που απαιτούνται πρόσθετα δικαιολογητικά, ο φορολογούμενος καλείται από το αρμόδιο τμήμα για την υποβολή τους εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4174/2013, μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» ή με τη διαδικασία που προβλέπεται στην υπό στοιχεία Α. 1137/2020 (Β' 2423) απόφαση.»

Επειδή, σύμφωνα με το **άρθρο 1 του Ν.1078/1980**, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 21 του Ν. 3842/2010:

«1. Συμβάσεις αγοράς εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα κατοικίας ή οικοπέδου από έγγαμο ή ενήλικο άγαμο απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης, εφόσον ο αγοραστής ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000) κατοίκων. Για την έννοια του οικοπέδου έχουν εφαρμογή οι σχετικές πολεοδομικές διατάξεις.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και όταν ο αγοραστής είναι κύριος εξ αδιαιρέτου ποσοστού ή ψιλός κύριος ή επικαρπωτής κατοικίας ή οικοπέδου και αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό ή το εμπράγματο δικαίωμα της ψιλής κυριότητας ή της επικαρπίας, ώστε να γίνει κύριος ολόκληρου του ακινήτου, καθώς και στην περίπτωση αγοράς μη οικοδομήσιμου οικοπέδου, το οποίο με προσκύρωση ή αγορά τμήματος ομόρου οικοπέδου καθίσταται οικοδομήσιμο. Η ανωτέρω απαλλαγή παρέχεται και κατά την αγορά κατά πλήρη κυριότητα ολόκληρου του ακινήτου και από τους δύο συζύγους. [...]

2. Η απαλλαγή που προβλέπεται από την προηγούμενη παράγραφο παρέχεται:

α) Για αγορά κατοικίας από άγαμο μέχρι ποσού αξίας διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ, από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας διακοσίων πενήντα χιλιάδων (250.000) ευρώ ενώ, από έγγαμο ο οποίος παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι ποσού αξίας διακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων (275.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά είκοσι πέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

β) Για αγορά οικοπέδου από άγαμο μέχρι ποσού αξίας πενήντα χιλιάδων (50.000) ευρώ, ενώ από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

Σε περίπτωση αγοράς κατοικίας, στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μίας θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου και ενός αποθηκευτικού χώρου, για επιφάνεια εκάστου έως είκοσι (20) τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς. [...]

4. Το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το οικόπεδο, στο οποίο έχει ανεγερθεί η αγοραζόμενη κατοικία, πρέπει να είναι οικοδομήσιμο κατά το χρόνο της αγοράς. Η συνδρομή αυτής της προϋπόθεσης βεβαιώνεται από τις αρμόδιες Δημόσιες Υπηρεσίες ή από αντίστοιχη δήλωση μηχανικού κατά τις διατάξεις του ν. 651/1977 και του ν. 1337/1983 πάνω στο τοπογραφικό διάγραμμα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.»

Επειδή, με την ΠΟΛ. 1005/31-12-2001 με θέμα «Επιστροφή φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων που καταβλήθηκε αχρεώστητα, βάσει απαλλακτικής διάταξης» διευκρινίστηκε μεταξύ άλλων ότι:

«2. Όσον αφορά τη Φορολογία Μεταβιβάσεως Ακινήτων, σύμφωνα με την Κ /4490/ 32 / πολ.11/1974 εγκύκλιο Υ.Ο, με την οποία κοινοποιήθηκαν οι διατάξεις του ν.δ 329/74 αλλά και την Υπ.Οικ.1080792/1428/πολ.1162/1989 εγκύκλιο (για τη χορήγηση απαλλαγής από το Φ.Μ.Α κατά την αγορά πρώτης κατοικίας) έχει γίνει δεκτό ότι είναι δυνατόν να υποβληθεί αίτηση για την χορήγηση απαλλαγής και μετά από την υποβολή δήλωσης Φ.Μ.Α, μέχρι την οριστικοποίηση της υπόθεσης με οποιονδήποτε τρόπο. Μαζί με την αίτηση συνυποβάλλονται και τα απαραίτητα δικαιολογητικά και ζητείται η επιστροφή του φόρου, γιατί καταβλήθηκε αχρεώστητα.[...]

Μέχρι την κατά τα ανωτέρω οριστικοποίηση της υπόθεσης, ο φορολογούμενος μπορεί να υποβάλει έγγραφη αίτησή του προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ, και να αιτείται την επιστροφή του φόρου ως αχρεωστήτως καταβληθέντος κατ' επίκληση της οικείας απαλλακτικής διάταξης. Το αίτημα του θα πρέπει να γίνει αποδεκτό εφόσον:

α) δεν έχει παρέλθει τριετία από την καταβολή του ΦΜΑ (άρθρο 90 παρ.2 Ν.2362/1995-Κώδικας Δημοσίου Λογιστικού, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 92 και 93 του Κώδικα περί αναστολής και διακοπής παραγραφής απαιτήσεων κατά του Δημοσίου) και

β) ο φορολογούμενος προσκομίζει όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά από τα οποία προκύπτει ότι κατά το χρόνο μεταβίβασης του ακινήτου συνέτρεχαν οι νόμιμες προϋποθέσεις χορήγησης απαλλαγής από το ΦΜΑ

Ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ ελέγχει τα δικαιολογητικά και, εφόσον διαπιστώσει τη συνδρομή των προϋποθέσεων της απαλλαγής κατά τον κρίσιμο χρόνο, καλεί εγγράφως το φορολογούμενο να προβεί στη σύνταξη συμπληρωματικής πράξης του συμβολαίου, όπου να αναφέρεται η απαλλαγή, στη μεταγραφή της και στην υποβολή επικυρωμένου αντιγράφου και πιστοποιητικού μεταγραφής στον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ, προκειμένου στη συνέχεια να επιστραφεί ο φόρος.[...]

Απαραίτητη, βέβαια, προϋπόθεση για την επιστροφή του φόρου είναι η υποβολή της σχετικής αίτησης πριν από την πάροδο της προθεσμίας που προβλέπει το άρθρο 90 παρ. 2 ν.2362/1995 (3 έτη από την καταβολή του φόρου).

Μέχρι συνεπώς την κατά τα ανωτέρω οριστικοποίηση της υπόθεσης, ο φορολογούμενος μπορεί να υποβάλει έγγραφη αίτησή του προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ, με την οποία να αιτείται την επιστροφή του φόρου ως αχρεωστήτως καταβληθέντος κατ' επίκληση της οικείας απαλλακτικής διάταξης. Το αίτημα του θα πρέπει να γίνει αποδεκτό εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναλυτικά αναφέρονται ανωτέρω στην περίπτωση Α.»

Επειδή, σύμφωνα με τις οδηγίες για την συμπλήρωση του εντύπου 3 «Φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων», για να θεωρηθεί ότι ένα οικόπεδο ή τμήμα του δεν είναι οικοδομήσιμο και μπορεί ή δεν μπορεί να τακτοποιηθεί, απαιτείται σχετικό έγγραφο θεωρημένο από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

Επειδή, εν προκειμένω, στις 04/11/2022 μέσω της ηλεκτρονικής εφαρμογής της Α.Α.Δ.Ε. «my PROPERTY» υποβλήθηκε η υπ' αριθ./2022 Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου και πήρε αριθμό καταχώρησης/04-11-2022, η οποία αφορά τη μεταβίβαση (αγορά από τον προσφεύγοντα) ενός οικοπέδου εκτάσεως 518,94 τ.μ., επί της οδού Ν., εντός του οποίου υπάρχουν μια ισόγεια κατοικία συνολικής επιφάνειας 124,85 τ.μ. και ένας εφαπτόμενος στην ως άνω ισόγεια κατοικία ισόγειος αποθηκευτικός χώρος επιφάνειας 8,05 τ.μ., δια της οποίας οι συμβαλλόμενοι καθόρισαν την αξία τους σε 147.186,73€.

Επειδή, βάσει της ως άνω δήλωσης εκδόθηκε η υπ' αριθ./04-11-2022 Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου από την οποία προέκυψε ποσό φόρου 4.548,07€, ο οποίος καταβλήθηκε και στη συνέχεια συντάχθηκε το υπ' αριθ./11-11-2022 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου της συμβολαιογράφου με ΑΦΜ

Επειδή, με την υπό κρίση προσφυγή ο προσφεύγων επικαλείται ότι δεν εξετάστηκε από την φορολογική αρχή η δυνατότητά του απαλλαγής από τον φόρο μεταβίβασης για αγορά Α' κατοικίας.

Επειδή, όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα, ο προσφεύγων με την υποβολή της ανωτέρω υπ' αριθμ./04-11-2022 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου, δεν αιτήθηκε από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. Πύργου, την απαλλαγή του φόρου για την αγορά Α' κατοικίας ως όφειλε, ούτε προσκόμισε τα κατά περίπτωση νομιμοποιητικά έγγραφα που να πληρούν τις προϋποθέσεις για τη χορήγηση απαλλαγής του φόρου μεταβίβασης ακινήτου για την αγορά Α' κατοικίας. Επίσης, ούτε με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή προσκομίστηκαν. Άλλωστε, βάσει της παρ.4 του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980 δεν θα μπορούσε να τύχει απαλλαγής δεδομένου ότι στα στοιχεία του φακέλου υφίσταται δήλωση του μηχανικού (Ν. 651/1997 & Ν. 1337/83) ότι το οικόπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.

Επειδή, με την υπό κρίση προσφυγή ο προσφεύγων ισχυρίζεται πως το οικόπεδο θα έπρεπε να υπαχθεί σε μειωμένο συντελεστή υπολογισμού του φόρου μεταβίβασης επειδή είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.

Επειδή, με την υποβολή της υπ' αριθ./04-11-2022 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου δεν συμπληρώθηκαν οι συντελεστές ειδικών συνθηκών για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου:

α) δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί (0,60) ή

β) δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί (0,80)

και επιπλέον, δεν προσκομίστηκε σχετικό έγγραφο θεωρημένο από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία για να θεωρηθεί ότι το οικόπεδο ή τμήμα του δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί ή ότι το οικόπεδο δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, ώστε

να επιλεγεί και ο κατάλληλος συντελεστής ειδικών συνθηκών, και συνεπώς ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος είναι αναπόδεικτος.

Επειδή, βάσει των ως άνω προκύπτει ότι η προσβαλλόμενη Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου εκδόθηκε από την αρμόδια Φορολογική Αρχή βάσει των δηλωθέντων στοιχείων από τον ίδιο τον προσφεύγοντα στην υπ' αριθ./11/2022 Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου και κανένα νεότερο στοιχείο/έγγραφο που να δύνανται να τροποποιεί τα αναγραφόμενα δεν έχει προσκομιστεί με την υπό κρίση προσφυγή.

Α πο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης 02/12/2022 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής, του με **Α.Φ.Μ.**

Οριστική φορολογική υποχρέωση με βάση την παρούσα απόφαση:

(υπ' αριθ.-04/11/2022 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου)

Κύριος Φόρος	4.415,60 €
Δημοτικός Φόρος (Ν.Δ. 3033/54)	132,47 €
Σύνολο	4.548,07 €

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στον υπόχρεο.

Ακριβές Αντίγραφο
Ο/Η Υπάλληλος του Αυτοτελούς
Τμήματος Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α4

ΤΕΡΖΑΚΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

Σ η μ ε ί ω σ η : Κατά της απόφασης αυτής επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής ενώπιον των αρμόδιων Διοικητικών Δικαστηρίων εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της.