



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Θεσσαλονίκη, 27-03-2024

Αριθμός Απόφασης: 810



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

ΤΜΗΜΑ Α7-ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

Ταχ. Δ/νση : Τακαντζιά 8-10, Θεσ/νικη

Ταχ. Κώδικας : 54639

Τηλέφωνο : 2313-332246

E-Mail : ded.thess@aade.gr

Url : www.aade.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας ν. 4987/2022 (ΦΕΚ Α΄ 206), εφεξής Κ.Φ.Δ.

β. Του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β΄ 4738/26.10.2020) με θέμα «*Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)*»

γ. Της ΠΟΛ 1064/2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β΄ 1440/27-04-2017).

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 1069/04-03-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την με αριθμό και ημερομηνία πρωτοκόλλου Δ.Ε.Δ. 1126366ΕΞ 2016/30-08-2016 Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (ΦΕΚ 2759B/01-09-2016) με θέμα «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής»
4. Τη με ημερομηνία και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της, με ΑΦΜ:, κατοίκου, επί της οδού, κατά της υπ' αριθμ./03-11-2023 αρνητικής απάντησης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ., με την οποία απορρίφθηκε το με αρ. πρωτ./23-10-2023 αίτημα για ανάκληση του ΦΜΑ και επιστροφής του αχρεωστήτως καταβληθέντος φόρου.
5. Την ως άνω πράξη του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.....
6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του τμήματος Α7'- Επανεξέτασης όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο απόφασης.

Επί της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της, η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα και μετά τη μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αρ. πρωτ./03-11-2023 αρνητική απάντηση απορρίφθηκε από τη Δ.Ο.Υ. η με αρ. πρωτ./23-10-2023 αίτηση της προσφεύγουσας για ανάκληση δήλωσης ΦΜΑ και επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντος ΦΜΑ ποσού 4,322,27€ πλέον δημοτικού φόρου 129,67€, ήτοι συνολικού ποσού 4.451,94€, ο οποίος επιβλήθηκε με την με αριθμό05/05/2022 πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου.

Κατ' εντολή της προσφεύγουσας και σύμφωνα με τη νόμιμη διαδικασία, υποβλήθηκε από τη συμβολαιογράφο, η υπ' αριθμ./05-05-2022 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου μέσω της εφαρμογής My Property. Η δήλωση αυτή αφορούσε την αγοραπωλησία ενός ημιυπόγειου χώρου εμβαδού καθαρού 129,10 τ.μ. επί της οδού στην Με την οριστική υποβολή της ανωτέρω δήλωσης, εκδόθηκε από το σύστημα My Property η πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου (ΦΜΑ) ποσού 4.451,94€.

Περαιτέρω, η δικαιοπραξία της μεταβίβασης του εν λόγω ακινήτου δεν ευοδώθηκε και δεν συντάχθηκε συμβόλαιο, λόγω πραγματικών του ελαττωμάτων, όπως αναφέρει η προσφεύγουσα

στην κρινόμενη προσφυγή της, ενώ τούτο επιβεβαιώνεται και με την με αρ. πρωτ./31-07-2023 βεβαίωση της Συμβολαιογράφου Ωστόσο, παρά τη ματαίωση της αγοραπωλησίας, δεν υποβλήθηκε εντός της νόμιμης προθεσμίας σχετική ακυρωτική δήλωση από την αρμόδια Συμβολαιογράφο για λόγους που δεν σχετίζονται με τη φορολογική αρχή.

Εξαιτίας της εν λόγω οφειλής του φόρου μεταβίβασης ακινήτου, τον Οκτώβριο του 2023 επιβλήθηκε στην προσφεύγουσα αναγκαστική κατάσχεση εις χείρας τρίτου (Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε.), όπως προκύπτει από το από 02/10/2023 έγγραφο της εν λόγω Τράπεζας.

Η προσφεύγουσα, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της ως άνω πράξης, και την επιστροφή του ποσού των 5.482,15€, που της κατασχέθηκε από την ΑΑΔΕ, λόγω της ως άνω δήλωσης ΦΜΑ, προβάλλοντας τους παρακάτω ισχυρισμούς:

1. Η διαδικασία της αγοράς του ακινήτου ουδέποτε ολοκληρώθηκε λόγω πραγματικών ελαττωμάτων του ακινήτου, που κατέστησε την αγορά του ασύμφορη. Επιπλέον, το ακίνητο αυτό μεταβιβάστηκε σε άλλον αγοραστή πέντε μήνες μετά την υποβληθείσα δήλωση ΦΜΑ από την ίδια.
2. Η καθυστέρηση στην ανάκληση της δήλωσης δεν είναι δικιά της υπαιτιότητα αλλά της συμβολαιογράφου, η οποία αρνούνταν να προβεί στην ανάκληση της δήλωσης ΦΜΑ αν πρώτα δεν πληρώνονταν ένα υψηλό ποσό ως αμοιβή για τις παρεχόμενες υπηρεσίες της.

Επειδή, σύμφωνα με το αρ. 1§1,5 του ν. 1521/1950, όπως κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950: 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.

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, σύμφωνα με το αρ. 16§1,6 του ν. 1521/1950 όπως ίσχυε με την κωδικοποίηση του ν. 542/1977: 1. Εάν μετά την επίδοσιν της δηλώσεως ματαιωθή η υπογραφή του συμβολαίου μεταβιβάσεως, ο καταβληθείς φόρος επιστρέφεται.

6. Διά την επιστροφήν του φόρου επί των περιπτώσεων των προηγούμενων παραγράφων απαιτείται αίτησις του δικαιούχου προς τον αρμόδιον διά τον φόρον της μεταβιβάσεως Οικον. Έφορον, ήτις δέον να υποβληθή: Α) εντός έτους από της επιδόσεως της δηλώσεως εις την

περίπτωσιν της ματαιώσεως της υπογραφής του συμβολαίου μεταβίβασης και Β) εντός εκατόν είκοσι (120) ημερών από της ημέρας: α) της ατονίας ή εξόδου της αιρέσεως, β) της ενεργείας της εξωνήσεως, γ) της ακυρώσεως του συμβολαίου και δ) της συμπληρώσεως της προθεσμίας της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου.

Μετά την πάροδο των προθεσμιών τούτων παραγράφεται το δικαίωμα προς επιστροφήν του καταβληθέντος φόρου.

Επειδή στο υπ' αρ. πρωτ. Δ13Β 1181198 ΕΞ 2013/25-11-2013 έγγραφο της Διεύθυνσης Φορολογίας Κεφαλαίου με θέμα : Ματαίωση συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου και συμψηφισμός καταβληθέντος Φ.Μ.Α. αναφέρεται ότι:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις των [άρθρων 1 και 5 του α.ν.1521/1950](#), σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου ή εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματος με επαχθή αιτία επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτού και υπόχρεος για την καταβολή του είναι ο αγοραστής.

2. Εξάλλου, σύμφωνα με τις διατάξεις της [παρ. 1 του άρθρου 16 του α.ν.1521/1950](#) , «αν μετά την επίδοση της δήλωσης ματαιωθεί η υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης, ο φόρος που έχει καταβληθεί επιστρέφεται». Για την επιστροφή του φόρου στην παραπάνω περίπτωση απαιτείται αίτηση του δικαιούχου προς τον αρμόδιο Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. που πρέπει να υποβληθεί μέσα σε ένα χρόνο από την επίδοση της δήλωσης ([παρ. 6 του άρθ. 16 του α.ν.1521/1950](#)) , προθεσμία, μετά την πάροδο της οποίας, δεν είναι δυνατή η επιστροφή του καταβληθέντος φόρου. Κατ' εξαίρεση, γίνεται παγίως δεκτό από τη Διοίκηση (Υπ.Οικ. εγκ. 75/1955 κατόπιν της 489/55 γνωμοδότησης του ΝΣΚ) ότι, σε περίπτωση ματαίωσης της υπογραφής συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου και κατάρτισης στη συνέχεια νέου, ο ΦΜΑ που είχε καταβληθεί συμψηφίζεται με αυτόν που οφείλεται με τη νέα δήλωση, εφόσον η μεταβίβαση αφορά το ίδιο ακίνητο, το συμβόλαιο καταρτίζεται με τους ίδιους συμβαλλόμενους και ο συμψηφισμός προτείνεται εντός της τριετούς προθεσμίας παραγραφής των αχρεώστητα καταβληθέντων φόρων.[...]

5. Από τα προεκτεθέντα νομικά και πραγματικά στοιχεία, συνάγονται τα εξής: α) η προβλεπόμενη επιστροφή του καταβληθέντος φόρου μεταβίβασης, δυνάμει των [παρ. 1 και 6 του άρθρου 16 του α.ν.1521/1950](#) , δεν είναι δυνατή μετά την παρέλευση έτους από την ημέρα υποβολής των σχετικών δηλώσεων, δεδομένου ότι η εν λόγω διάταξη εφαρμόζεται ειδικά για τις περιπτώσεις

ματαιώσεως μεταβίβασης ακινήτων. Αντίθετα, οι διατάξεις περί επιστροφής αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών δεν έχουν εν προκειμένω πεδίο εφαρμογής, αφού η υποβολή της σχετικής δήλωσης ΦΜΑ και η συνακόλουθη καταβολή του φόρου, λόγω του τυπικού χαρακτήρα της Φορολογίας της Μεταβίβασης των Ακινήτων δεν γίνονται αχρεώστητα, αλλά ενόψει της σύνταξης μεταβιβαστικού συμβολαίου, δηλαδή για νόμιμη αιτία, ο δε φόρος καταβάλλεται οίκοθεν από το φορολογούμενο συννόμως, όπως προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις β) κατ' εξαίρεση ειδικά (κατόπιν της προαναφερθείσας με αριθ. 489/55 γνωμοδότησης του ΝΣΚ) και μόνο για τις περιπτώσεις ματαίωσης της υπογραφής συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου και κατάρτισης στη συνέχεια νέου, ο ΦΜΑ που είχε καταβληθεί συμψηφίζεται με αυτόν που οφείλεται με τη νέα δήλωση, εφόσον η μεταβίβαση αφορά το ίδιο ακίνητο, το συμβόλαιο καταρτίζεται με τους ίδιους συμβαλλόμενους και ο συμψηφισμός προτείνεται εντός της τριετούς προθεσμίας . Για τους παραπάνω λόγους, στην περίπτωση σας δεν είναι δυνατή η επιστροφή των φόρων μεταβίβασης που έχετε καταβάλει, έστω κι αν ματαιώθηκαν τα μεταβιβαστικά συμβόλαια.

Επειδή, βάσει των ανωτέρω διατάξεων, όπως ίσχυαν, η προσφεύγουσα όφειλε εντός ενός (1) έτους από την υποβολή της υπ' αριθμ./05-05-2022 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου και εφόσον υπέβαλε τη δήλωση υποχρεωτικά μέσω της εφαρμογής My Property, να υποβάλει ακυρωτική της αρχικής δήλωσης ηλεκτρονικά με την ίδια διαδικασία για να διαγραφεί ο οφειλόμενος φόρος μεταβίβασης ακινήτου ή να επιστραφεί αυτός σε περίπτωση καταβολής του. Εκείνη, ωστόσο υπέβαλε την υπ' αρ. πρωτ./23-10-2023 αίτηση σε χρόνο πολύ μεταγενέστερο του έτους, ήτοι στις 23/10/2023, αφού είχε επιβληθεί σε βάρος της αναγκαστική κατάσχεση εις χείρας της Εθνικής Τράπεζας ως τρίτης για τον φόρο μεταβίβασης. Η δε παρέλευση άπρακτης της νόμιμης προθεσμίας δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα της φορολογικής αρχής ούτε η προσφεύγουσα επικαλείται κάποιο λόγο ανωτέρας βίας.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 922 του Α.Κ (ΠΔ 456/1984) "Ευθύνη του προστήσαντος" «Ο κύριος ή ο προστήσας κάποιον άλλον σε μια υπηρεσία ευθύνεται για τη ζημιά που ο υπηρέτης ή ο προστηθείς προξένησε σε τρίτον παράνομα κατά την υπηρεσία του.». Με το άρθρο αυτό καθιερώνεται αντικειμενική ευθύνη του προστήσαντος για τις πράξεις των τρίτων που διορίζει κατά την εκτέλεση της υπηρεσίας που τους έχει ανατεθεί, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις που απαιτεί ο νόμος για τη θεμελίωση της αντικειμενικής και εις ολόκληρον ευθύνης του προστήσαντος προς αποκατάσταση της ζημιάς που προκλήθηκε σε τρίτο από πράξη του προστηθέντος.

Επειδή, η είσπραξη του φόρου μεταβίβασης ακινήτου ορθώς επιβλήθηκε στην προσφεύγουσα, ανεξάρτητα αν η συμβολαιογράφος φέρεται ότι αρνήθηκε να προβεί σε ανάκληση της δήλωσης, λόγω μεταξύ τους διαφορών αναφορικά με την πληρωμή της.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της με ημερομηνία κατάθεσης και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της, με ΑΦΜ:

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στους υπόχρεους.

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Ακριβές Αντίγραφο
Η Υπάλληλος του Αυτοτελούς
Γραφείου Διοικητικής Υποστήριξης

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΤΣΙΟΥΡΗΣ

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.