



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 210 9563608

ΦΑΞ : 210 9531321

Καλλιθέα 2014

Αριθμός απόφασης: 3157

**ΑΠΟΦΑΣΗ
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :
 - α. Του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170).
 - β. Της αριθ. Δ6Α1118225 ΕΞ 2013/24.07.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 1893) «Καθορισμός της διάρθρωσης και των αρμοδιοτήτων της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων, καθώς και απαραίτητων λεπτομερειών λειτουργίας αυτής».
 - γ. Της αριθ. Δ6Α1198069 ΕΞ 2013/30.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 3367) «Μετονομασία και ανακαθορισμός των αρμοδιοτήτων και της εσωτερικής διάρθρωσης της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών».
 - δ. Της ΠΟΛ 1002/31.12.2013 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 55/16-1-2014).
2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.
3. Την από 17/7/2014 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της, ΑΦΜ, κατοίκου «ΑΧΑΡΝΕΣ», οδός Τ.Κ 13674, κατά της βεβαίωσης φόρου επί της υπ' αριθ. /19-6-2014 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2014 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Α' Καλλιθέας και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
4. Την βεβαίωση φόρου επί της υπ' αριθ. /19-6-2014 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2014 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Α' Καλλιθέας, της οποίας ζητείται η ακύρωση.
5. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.
6. Την από 13/10/2014 εισήγηση του Α2 τμήματος της Υπηρεσίας μας.

Επί της από 17/7/2014 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής της, 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, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αριθ./19-6-2014 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Α' Καλλιθέας έτους 2014 επιβλήθηκε σε βάρος της προσφεύγουσας κύριος φόρος ποσού 2.136,42 € και δημοτικός φόρος 3% ποσού 64,09 €.

Η διαφορά φόρου προέκυψε με την αγορά από την προσφεύγουσα διαμερίσματος τρίτου ορόφου πάνω από το ισόγειο πολυκατοικίας ,επιφάνειας 83 τμ με ποσοστό συνιδιοκτησίας 44/1000 σε οικόπεδο επιφάνειας 490,75 τ.μ ευρισκόμενο στην Καλλιθέα Αττικής επί της οδού , αντικειμενικής αξίας 71.214,00 ευρώ με δηλωθέν τίμημα 40.000,00 ευρώ. Η δήλωση με αρ./2014 μεταβίβασης του ανωτέρω ακινήτου υπεβλήθη με επιφύλαξη παντός δικαιώματος της προσφεύγουσας, λόγω μη αποδοχής του αιτήματος για χορήγηση απαλλαγής Α' Κατοικίας του Ν 1078/80 από στην αρμόδια Δ.Ο.Υ Α' Καλλιθέας και καταβολής του αναλογούντος φόρου.

Η προσφεύγουσα , με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την επιστροφή του φόρου συνολικού ποσού 2.200,51€ που κατέβαλε με την υποβολή της υπ. αρ./19-6-2014 δήλωσης ,την επιστροφή των αναλογούντων τόκων από της ημερομηνίας καταβολής του ποσού του φόρου ήτοι 19-6-2014 και την θεώρηση του ποσού των 40.000,00 ευρώ ως πραγματικού τιμήματος της αγοροπωλησίας και όχι αυτό του αντικειμενικού προσδιορισμού προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

ΤΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΟΡΟΦΟΥ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ ΣΤΟ ΟΤ ΤΟΥ ΣΤΗ ΘΕΣΗ «.....» ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΕ ΕΜΒΑΔΟΝ 87,16 Τ.Μ ΜΕ ΑΠΟΘΗΚΗ ΕΜΒΑΔΟΥ 5 ΤΜ ΚΑΙ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΣΗΣ ΕΜΒΑΔΟΥ 12 Τ.Μ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΣΥΝΑΦΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ 8-6-2006 ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ «.....» ΜΕΤΑΞΥ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΕΥΓΟΥΣΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ Ν.Π.Δ.Δ. ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «.....») ΗΔΗ ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 1 ΠΑΡ 6 ΤΟΥ Ν 4046/2012 ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΤΗΝ ΔΙΑΠΙΣΤΩΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ/377/6-3-2012 ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΕΑΝ ΔΕΝ ΘΕΣΠΙΣΤΕΙ ΕΝΑ ΝΕΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ Η ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΝΑ ΚΑΘΙΣΤΑΤΑΙ ΑΔΥΝΑΤΗ

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 3 ΤΟΥ ΩΣ ΑΝΩ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΟΤΙ ΤΟ ΕΝ ΛΟΓΩ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΕΙΝΑΙ ΠΡΟΣΟΜΟΙΩΣΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΟΧΙ ΥΠΟΣΧΕΤΙΚΟ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ

ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΗ ΤΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΩΣ ΜΗ ΑΝΤΑΠΟΚΡΙΝΟΜΕΝΗΣ ΟΥΤΕ ΚΑΤ ΕΛΑΧΙΣΤΟΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑΙΑ

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του Ν 1078/1980 με αποφάσεις του υπουργού οικονομικών οι οποίες δημοσιεύονται στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως καθορίζονται ο τρόπος διαπίστωσης των προϋποθέσεων της απαλλαγής που προβλέπεται από τις διατάξεις αυτού του άρθρου τα δικαιολογητικά που είναι αναγκαία προς τούτο καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1, παρ. 1 του Ν. 1078/80, Προϋποθέσεις απαλλαγής από το ΦΜΑ για αγορά Α' κατοικίας ορίζεται ότι : «Να αγοράζεται το ακίνητο από φυσικό πρόσωπο, άγαμο ή έγγαμο. Ο αγοραστής ή η σύζυγός του ή τα παιδιά του, που δεν έχουν συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας τους, δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οικήσεως σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες, (πλήρωση στεγαστικών αναγκών 70 τ.μ για άγαμο, χήρο, διαζευγμένο ή έγγαμο προσαυξανόμενο κατά 20 τ.μ για καθένα από τα δύο

πρώτα ανήλικα τέκνα τους και κατά 25 τ.μ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους και 90 τ.μ για τον άγαμο ή έγγαμο με αναπηρία τουλάχιστον 67%), που βρίσκονται σε δήμο ή κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων σύμφωνα με την απογραφή του 2001 – ΦΕΚ 715 τ.Β’/12-06-2002.»

Επειδή σύμφωνα με την ΠΟΛ 1151/26-06-2013 «Παροχή οδηγιών για τη χορήγηση απαλλαγής α’ κατοικίας γίνεται με βάση την απογραφή πληθυσμού του 2011» και το ΦΕΚ 630 τ.Β’/20-03-2013, Αποτελέσματα της απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 που αφορούν στον de facto πληθυσμό της χώρας.

Επειδή σύμφωνα με το από 08/02/2006 «Συμφωνητικό Παραχώρησης χρήσης διαμερίσματος στον οικισμό «.....», η προσφεύγουσα έχει τα δικαιώματα χρήσης του υπ’ αριθ.διαμερίσματος του ισογείου ορόφου του κτιρίου με αριθμόπου βρίσκεται στο του «.....» στη θέση «.....» του Δήμου Αχαρνών με εμβαδόν 87,16 τ.μ, της υπ’ αριθ. 1201 αποθήκης εμβαδού 5 τ.μ, καθώς και της υπ’ αριθ. 1201 θέσης στάθμευσης στον υπόγειο χώρο του κτιρίου, εμβαδού 12 τ.μ.

Επειδή σύμφωνα με το υπ. αρ. 4945/02-09-1995 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Χανίων,ο σύζυγος της προσφεύγουσας έχει αποκτήσει από γονική παροχή την πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή τμήματος οικοπέδου εντός οικισμού έκτασης 584,50 τ.μ το οποίο βρίσκεται στη Δημοτική Κοινότητα Κισσάμου, Νομού Χανίων, δηλαδή σε περιοχή με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων (Δημοτική Κοινότητα Κισσάμου, **κάτοικοι: 4.363 βάσει του ΦΕΚ 630 τ.Β’/20-03-2013**).

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1, παρ. 4 του Ν. 1078/80 η προσφεύγουσα δεν έχει προσκομίσει την απαραίτητη βεβαίωση που εκδίδεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή την δήλωση του μηχανικού κατά τις διατάξεις του Ν 651/1977 και του Ν 1337/1983, ότι το παραπάνω ακίνητο είναι εκτός οικισμού και μη οικοδομήσιμο.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 , παρ. 5 του Ν. 1078/80 η απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης για αγορά κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μία φορά .Απαλλαγή παρέχεται για κάθε νέα αγορά ακινήτου εφόσον ...α) τα ακίνητα που έχει στην κυριότητα του κατά τον χρόνο της νέας αγοράς ό αγοραστής , ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους ,δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους...

Επειδή ηκαι οκατά το χρόνο πραγματοποίησης της αγοράς ακινήτου (19/06/2014) με βάση το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης που προσκομίστηκε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ το τέκνο τους είναι ενήλικο ηλικίας 23 ετών, οπότε οι στεγαστικές του ανάγκες καλύπτονται από το ήδη υπάρχον διαμέρισμα εμβαδού 87,16 τ.μ. που βρίσκεται στον οικισμό «.....» (άρθρο 1 του Ν. 1078/80) ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας ότι ο «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ»(ΟΕΚ) καταργήθηκε με το άρθρο 1 ΠΑΡ 6 του Ν 4046/2012 σε συνδυασμό με την διαπιστωτική πράξη /377/6-3-2012 του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης με αποτέλεσμα εάν δεν θεσπιστεί νέο θεσμικό πλαίσιο ή μεταβίβαση της κυριότητας να είναι αδύνατη , είναι αόριστος ,αναπόδεικτος και αβάσιμος , διότι βάση των προαναφερόμενων διατάξεων του Ν. 1078/80 το δικαίωμα οίκησης ...ή το δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου ...που βρίσκονται σε δήμο ή κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων στερεί στο φυσικό πρόσωπο το δικαίωμα απαλλαγής.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 του από 8-2-2006 συμφωνητικού παραχώρησης μεταξύ του ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ»(ΟΕΚ) και της προσφεύγουσας αναγράφεται«μέχρις ότου εκδοθεί και παραδοθεί στον δικαιούχο ο οριστικός τίτλος κυριότητας (οριστικό παραχωρητήριο) με τον οποίον θα μεταβιβαστεί σε αυτόν ή κυριότητα των ανωτέρω ιδιοκτησιών ο πρώτος συμβαλλόμενος ΟΕΚ παραχωρεί στην δεύτερη συμβαλλόμενη την χρήση των ιδιοκτησιών της οποίες και παρέδωσε σήμερα»

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 8-2-2006 συμφωνητικού παραχώρησης μεταξύ του ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ»(ΟΕΚ) και της προσφεύγουσας ... ο δεύτερος συμβαλλόμενος υποχρεούται από σήμερα να κατοικεί στο παραχωρούμενο κατά χρήση διαμέρισμα και να το χρησιμοποιεί αποκλειστικά και μόνο για κατοικία του ιδίου και της οικογένειάς του ...απαγορεύεται η εκμίσθωση ή η παραχώρηση χρήσης σε τρίτο...

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 8-2-2006 συμφωνητικού παραχώρησης μεταξύ του ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ»(ΟΕΚ) και της προσφεύγουσας αναγράφεται το τίμημα της μεταβίβασης της κυριότητας των προαναφερόμενων ιδιοκτησιών και της αναλογίας τους επί του οικοπέδουθα καθοριστεί δια της εκδόσεως μεταγραφής του οριστικού παραχωρητηρίου .Μέχρι να εκδοθεί το οριστικό παραχωρητήριο ο δεύτερος συμβαλλόμενος υποχρεούται να καταβάλει κάθε μήνα 206,00 ευρώ. Η πρώτη δόση από τις δόσεις αυτές πρέπει να καταβληθεί εντός εξαμήνου από σήμερα μέχρι την 8/8/2006....Τα ποσά των δόσεων αυτών θα συμψηφιστούν στο τελικό τίμημα των μεταβιβαζομένων ιδιοκτησιών..... οι μηνιαίες δόσεις που δεν μπορεί να είναι λιγότερες από 240 ούτε περισσότερες από 360 ανάλογα με το ύψος του τελικού τιμήματος, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας ότι το εν λόγω συμφωνητικό είναι προσομοίωση συμφωνίας αστικής μίσθωσης και όχι υποσχετικό μεταβίβασης είναι αβάσιμος και αναπόδεικτος.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 Ν 1078/1980 παρέχεται η απαλλαγή για αγορά πρώτης κατοικίας με τον όρο ότι το ακίνητο θα παραμείνει στην κυριότητα του αγοραστή για μια τουλάχιστον πενταετία. Αν ο αγοραστής μεταβιβάσει ή συστήσει επί αυτού οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα πλην υποθήκης πριν την παρέλευση πενταετίας υποχρεούται πριν την μεταβίβαση ή την σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε υποβολή δήλωσης και καταβολή εφάπαξ του φόρου που αναλογεί στην αξία του ακινήτου. Ο φόρος υπολογίζεται με βάση την αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο της νέας μεταβίβασης ή της σύστασης του εμπράγματος δικαιώματος ή του δηλούμενου τιμήματος της νέας μεταβίβασης **εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας**, με εφαρμογή των συντελεστών που ίσχυαν κατά τον χρόνο χορήγησης της απαλλαγής εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου απαλλαγής είναι μεγαλύτερος οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος , ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας ότι η αντικειμενική αξία του μεταβιβαζομένου ακινήτου δεν ανταποκρίνεται ούτε κατ ελάχιστον στην αγοραία και πρέπει το ποσό των 40.000,00 ευρώ να θεωρηθεί ως πραγματικό τίμημα είναι αβάσιμος .

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 17/7/2014 και με αριθμό πρωτοκόλλουενδικοφανούς προσφυγής τηςκατά της βεβαίωσης φόρου επί της υπ' αριθ./19-6-2014 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου έτους 2014 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ Α' Καλλιθέας .

Επί της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου

Η φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου με βάση την παρούσα απόφαση διαμορφώνεται ως εξής :

Διαφορά φόρου	2136,42
Δημοτικός φόρος ν.δ 3033/54 3%	64,09
ΚΑΤΑΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ	2.200,51

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

Ακριβές Αντίγραφο
Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

α/α

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΚΙΩΡΑΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

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 με υποχρέωση, επί ποινή απαραδέκτου άσκησης της προσφυγής, επίδοσης επικυρωμένου αντιγράφου αυτής στην Υπηρεσία μας εντός είκοσι (20) ημερών από τη λήξη της προθεσμίας για την άσκησή της (άρθ. 126 ν. 2717/99).