



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 12-3-2019

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

Αριθμός απόφασης: 858

ΤΜΗΜΑ : Α5 Επανεξέτασης

Ταχ. Δ/νση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 213-1604538

ΦΑΞ : 213-1604567

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :
 - α. Του άρθρου 63 του ν.4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170), όπως ισχύει.
 - β. Του άρθρου 11 της Δ. ΟΡΓ. Α 1036960 ΕΞ 2017/10-03-2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ 968 Β'/22-03-2017) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)».
 - γ. Της ΠΟΛ 1064/2017 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 1440/27-4-2017).
2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.
3. Την υπ' αριθμόν Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30-8-2016 (ΦΕΚ 2759/τ.Β'/01-09-2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.
4. Την από 20-11-2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της με ΑΦΜ, κατοίκου κατά της τεκμαιρόμενης αρνητικής απάντησης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ στην με αριθ. πρωτ. / 6-8-2018 αίτηση επανεξέτασης των με αριθ. / 28-12-2017 και / 4-1-2018 δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.), των ετών 2017 και 2018, αντίστοιχα, και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.
5. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. ΧΟΛΑΡΓΟΥ.
6. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α5 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 20-11-2018 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της με ΑΦΜ, η οποία κατατέθηκε εκπρόθεσμα αναφορικά με την δήλωση Φ.Μ.Α. του έτους 2017 και εμπρόθεσμα αναφορικά με την δήλωση Φ.Μ.Α. του έτους 2018, αντίστοιχα, και μετά την μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Η προσφεύγουσα το έτος 2017 απέκτησε, με το με αριθ./2017 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου από τον με ΑΦΜ, το 50% εξ' αδιαιρέτου οικοπέδου επιφάνειας 444,46 τμ, το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου Αττικής, στο Ο.Τ. Για το έτος 2017, η προσφεύγουσα υπέβαλε την με αριθ./ 28-12-2017 δήλωση Φ.Μ.Α. και της βεβαιώθηκε φόρος ποσού 2.644,82€. Για το έτος 2018 απέκτησε, από τον με ΑΦΜ, το υπόλοιπο 50% του ανωτέρω οικοπέδου. Για το έτος 2018, η προσφεύγουσα υπέβαλε την με αριθ./ 4-1-2018 δήλωση Φ.Μ.Α. και της βεβαιώθηκε φόρος ποσού 2.938,69€. Εν συνεχεία, την 6-8-2018 η προσφεύγουσα υπέβαλε την με αριθ. πρωτ./ 6-8-2018 αίτηση επανεξέτασης των με αριθ./ 28-12-2017 και/ 4-1-2018 δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.) προκειμένου να απαλλαγεί από τον φόρο πρώτης κατοικίας.

Η προσφεύγουσα με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή ζητά να ακυρωθεί η σιωπηρή απόρριψη του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ επί της με αριθ. πρωτ./ 6-8-2018 αίτησης επανεξέτασης των με αριθ./ 28-12-2017 και/ 4-1-2018 δηλώσεων Φ.Μ.Α. και να απαλλαγεί από τον φόρο πρώτης κατοικίας.

Φ.Μ.Α. ΕΤΟΥΣ 2017

Επειδή η με αριθ./ 28-12-2017 δήλωση Φ.Μ.Α. έτους 2017 υπεβλήθη στην Δ.Ο.Υ. ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ και βεβαιώθηκε την 28-12-2017.

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 63 «Ειδική Διοικητική Διαδικασία -Ενδικοφανής προσφυγή» του ν.4174/2013, με τις τροποποιήσεις του άρθρου 18 του ν.4446/2016: «1. Ο υπόχρεος, εφόσον αμφισβητεί οποιαδήποτε πράξη που έχει εκδοθεί σε βάρος του από τη Φορολογική Διοίκηση ή σε περίπτωση σιωπηρής άρνησης, οφείλει να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα την επανεξέταση της πράξης στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας από την Υπηρεσία Εσωτερικής Επανεξέτασης της Φορολογικής Διοίκησης. Η αίτηση υποβάλλεται στη φορολογική αρχή που εξέδωσε την πράξη ή παρέλειψε την έκδοσή της και πρέπει να αναφέρει τους λόγους και τα έγγραφα στα οποία ο υπόχρεος βασίζει το αίτημά του. Η αίτηση πρέπει να υποβάλλεται από τον υπόχρεο εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης της πράξης σε αυτόν ή από τη συντέλεση της παράλειψης. Η προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου αναστέλλεται κατά το χρονικό διάστημα από 1 έως 31 Αυγούστου. Η προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου ορίζεται σε εξήντα (60) μέρες για φορολογούμενους κατοίκους εξωτερικού.»

Επειδή, η προσφεύγουσα όφειλε να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία που βεβαιώθηκε η με αριθ./ 28-12-2017 δήλωση Φ.Μ.Α. έτους 2017, ήτοι μέχρι την 29-1-2018.

Επειδή, η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή ασκήθηκε εκπρόθεσμα την 20-11-2018, ήτοι μετά την πάροδο της προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία που έλαβε γνώση

της ανωτέρω πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου μεταβίβασης ακινήτου και ως εκ τούτου πρέπει να απορριφθεί ως απαράδεκτη.

Φ.Μ.Α. ΕΤΟΥΣ 2018

Επειδή, σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 5 «Προσαγωγή τοπογραφικού για σύνταξη συμβολαίου» του ν. 651/1977 (ΦΕΚ Α' 207) ορίζεται ότι: «1. *Εις πάσαν δικαιοπραξίαν έχουσαν ως αντικείμενον μεταβίβασιν λόγω πωλήσεως οικοπέδου ή αγροτεμαχίου μετά ή άνευ κτισμάτων επισυνάπτεται εις το πωλητήριον συμβόλαιον τοπογραφικόν διάγραμμα, υπογραφόμενον υπό των συμβαλλομένων και του συντάσσοντος τούτο μηχανικού ή υπομηχανικού εις το οποίον αναγράφονται τα μήκη των πλευρών, τα όρια προς τας ομόρους ιδιοκτησίας, τα ονόματα των γνωστών ιδιοκτητών των ως και το εμβαδόν του πωλουμένου ακινήτου. Επί του διαγράμματος δηλούται υπευθύνως υπό του συντάσσοντος τούτο μηχανικού ή υπομηχανικού εάν επί του μεταβιβαζόμενου επιτρέπεται ή ού η ανοικοδόμησις κατά τας κειμένας πολεοδομικάς διατάξεις. Εάν το μεταβιβαζόμενον αποτελή τμήμα μεγαλύτερας εκτάσεως, βεβαιούται εις το αυτό σχεδιάγραμμα υπό του μηχανικού ή υπομηχανικού εάν και το εναπομένον εις τον πωλητήν πληροί ή όχι τους όρους δομήσεως.*».

Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 1 «Απαλλαγή εκ του φόρου μεταβίβασεως της πρώτης κατοικίας» του ν.1078/1980 (ΦΕΚ Α' 238), όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει με τις διατάξεις της παρ.1 άρθρου 21 του ν.3842/2010 (ΦΕΚ Α' 58), ορίζεται ότι: «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 οικογένειας 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.

...

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, σύμφωνα με την ΥΠΟΙΚ 1080792/1428/0013/ΠΟΛ.1162/10.7.1989 «Απαλλαγή από το φόρο για την απόκτηση πρώτης κατοικίας» αναφέρεται ότι:

«III. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ

...

7. Κατά ρητή διάταξη του νόμου, η απαλλαγή παρέχεται και στην περίπτωση που ο κύριος μη οικοδομήσιμου οικοπέδου αποκτά, είτε με προσκύρωση είτε με αγορά τμήμα όμορου οικοπέδου ώστε το οικόπεδο να καταστεί οικοδομήσιμο.».

Επειδή, στην υπό κρίση προσφυγή, η προσφεύγουσα το έτος 2017 απέκτησε, με το με αριθ./2017 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου, από τον με ΑΦΜ, το 50% εξ' αδιαιρέτου οικοπέδου επιφάνειας 444,46 τμ, το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου Αττικής, στο Ο.Τ. και υπέβαλε την με αριθ./ 28-12-2017 δήλωση Φ.Μ.Α., βάσει της οποίας της βεβαιώθηκε φόρος ποσού 2.644,82€. Εν συνεχεία το έτος 2018 απέκτησε, από τον με ΑΦΜ, το υπόλοιπο 50% του ανωτέρω οικοπέδου και υπέβαλε την με αριθ./ 4-1-2018 δήλωση Φ.Μ.Α., βάσει της οποίας της βεβαιώθηκε φόρος ποσού 2.938,69€.

Συνεπώς από τα ανωτέρω συνάγεται το συμπέρασμα ότι η προσφεύγουσα απέκτησε την πλήρη κυριότητα του ανωτέρω οικοπέδου εντός του έτους 2018.

Επειδή, στην υπό κρίση προσφυγή, στο προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου – μηχανικού, το οποίο συντάχθηκε τον μήνα Νοέμβριο του έτους 2017, αναφέρεται ρητά ότι: «Δηλώνω υπεύθυνα και σύμφωνα με το Ν.651/77 ότι το οικόπεδο υπό τα στοιχεία Α,Β,Γ,Δ,Α βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου, στο Ο.Τ., πληροί τα ελάχιστα όρια αρτιότητας και θα καταστεί οικοδομήσιμο με την προσκύρωση τμήματος μη εγκεκριμένης οδού, σύμφωνα με την κυρωμένη απόφαση Νομάρχη, πράξη προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας με αρ./88. Το οικόπεδο δεν υπόκειται στις διατάξεις Ν.1337/83 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα. ...

Σύμφωνα με την παραπάνω πράξη και το διάγραμμα που τη συνοδεύει οι ιδιοκτήτες του οικοπέδου που εμφανίζεται στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα υπό τα στοιχεία Α,Β,Γ,Δ,Α λόγω προσκυρώσεως πρέπει να αποζημιώσουν το Δήμο Χαλανδρίου για έκταση με στοιχεία 1,10,11,12,1 επιφανείας 41.25 τ.μ. (τμήμα μη εγκεκριμένης οδού).».

Επειδή, η πράξη προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας με αριθ./88 της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Τμήματος Απαλλοτριώσεων της Νομαρχίας

Ανατολικής Αττικής, η οποία κυρώθηκε με την με αριθ./1989 Απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, προβλέπει την προσκύρωση τμήματος μη εγκεκριμένης οδού από τον Δήμο Χαλανδρίου επιφάνειας 41,25 τμ στο ανωτέρω οικόπεδο, με την προϋπόθεση ότι η προσφεύγουσα θα καταβάλλει αποζημίωση στον Δήμο Χαλανδρίου, για το ανωτέρω οικοπεδικό τμήμα, γεγονός που δεν έχει πραγματοποιηθεί από την προσφεύγουσα μέχρι την έκδοση της παρούσας απόφασης από την Υπηρεσία μας επί της κρινόμενης προσφυγής.

Συνεπώς, σύμφωνα με τα ανωτέρω, η προσφεύγουσα δεν δικαιούται απαλλαγή από τον φόρο πρώτης κατοικίας για το έτος 2018.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της με αριθμό/ 20-11-2018 ενδικοφανούς προσφυγής της με ΑΦΜκαι συγκεκριμένα:

Α. Την απόρριψη της με αριθ. πρωτ./ 6-8-2018 αίτησης επανεξέτασης ως προς την με αριθ./ 28-12-2017 δήλωση Φ.Μ.Α., του έτους 2017 ως απαράδεκτης

και

Β. Την απόρριψη της με αριθ. πρωτ./ 6-8-2018 αίτησης επανεξέτασης ως προς την με αριθ./ 4-1-2018 δήλωση Φ.Μ.Α., του έτους 2018.

Οριστική φορολογική υποχρέωση του υπόχρεου - καταλογιζόμενο ποσό με βάση την παρούσα απόφαση:

Φ.Μ.Α. έτους 2018: 2.938,69€

Εντελλόμεθα όπως αρμόδιο όργανο κοινοποιήσει με τη νόμιμη διαδικασία την παρούσα απόφαση στην υπόχρεη.

**Ακριβές Αντίγραφο
Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ**

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΑΚΟΣ

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