



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α4**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604554

ΦΑΞ : 2131604567

Καλλιθέα 20/5/2020

Αριθμός απόφασης 920

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 τροποποιήθηκε και ισχύει.

β. Του άρθρου 10 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)», όπως αναριθμήθηκε τροποποιήθηκε και ισχύει.

γ. Την ΠΟΛ 1064/2017 Απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε ΦΕΚ Β 1440/27-4-2017.

δ. του άρθρου έκτου ,παρ 4 της από 30/3/2020 πράξης νομοθετικού περιεχομένου (α 75).

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

3. Την Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016 /30.08.2016(ΦΕΚ Β 2759 / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».

4.Την από 10/1/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή, της εταιρείας με επωνυμία, ΑΦΜ, με έδρα το, κατά της εκκαθάρισης επί της υπ' αριθ./13-12-2019 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2019 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΜΟΣΧΑΤΟΥ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5.Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

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

Επί της από 10/1/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με επωνυμία, 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' αρ./13-12-2019 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου , έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2019 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΜΟΣΧΑΤΟΥ προέκυψε φόρος 19.335,41 € ο οποίος καταβλήθηκε με τον Α.Χ.Κ

ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ:

Στις 13/12/2019 υποβλήθηκε από την προσφεύγουσα η υπ. αρ./2019 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου, λόγω πλειστηριασμού από τον σύνδικο πτώχευσης ,σύμφωνα με την υπ. αρ./2019 έκθεση της εισηγήτριας πτωχεύσεων του Πρωτοδικείου Αθηνών , η οποία επέχει θέση κατακυρωτικής εκθέσεως.

Σύμφωνα με την έκθεση κατακυρώθηκε υπέρ της προσφεύγουσας, αντί ποσού 317.000€ τριώροφο βιομηχανικό κτίριο , το οποίο βρίσκεται στο, επί της οδού με εμβαδόν 896,81 τ.μ , το οποίο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο εμβαδού 643,20 τ.μ (εμβαδού κτηματολογίου 656 τ.μ) το οποίο αποτελείται από υπόγεια αποθήκη 22,80 τ.μ, ισόγειο επιφάνειας 372,88 τ.μ, πρώτο όροφο πάνω από το ισόγειο επιφάνειας 372 ,88 τ.μ και δεύτερο όροφο πάνω από το ισόγειο 128.25 τ.μ.

Η αντικειμενική αξία του εν λόγω ακινήτου υπολογίστηκε από την συμβολαιογράφο ΑΘΗΝΩΝ στο ποσό των 571.179,87 €.

Η Δ.Ο.Υ ΜΟΣΧΑΤΟΥ προσδιόρισε την αντικειμενική αξία του ακινήτου σε 625.741,38 € επί της οποίας καταβλήθηκε ο αναλογών φόρος.

Ο προσφεύγων , με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της παραπάνω πράξης προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους :

1. Σύμφωνα μ ε το άρθρο 133 του πτωχευτικού κώδικα Ν 3588/2007 .. κάθε σύμβαση που συνάπτεται και κάθε πράξη που ενεργείται κατά τα άρθρα 135 έως 145 του κώδικα , οι συνεπεία αυτής επί μέρους μεταβιβάσεις, οι μεταγραφές και κάθε άλλη πράξη για την πραγμάτωση τους απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος ή δικαίωμα του δημοσίου ή τρίτων καθώς και τελών χαρτοσήμου πλην ΦΠΑ Στο κρινόμενο ακίνητο τυγχάνει εφαρμογής το άρθρο 133 και απαλλάσσεται από τον Φ.Μ.Α.

2. Ο υπολογισμός της αντικειμενικής αξίας έπρεπε να υπολογιστεί με βάσει τους συντελεστές που αφορούν τα βιομηχανικά κτίρια. Στην κρινόμενη περίπτωση προσκομίστηκε η άδεια της οικοδομής (...../1974) η υπ. αρ./2019 έκθεση της εισηγήτριας επί τον πτωχεύσεων του Πρωτοδικείου Αθηνών και το υπ. αρ./17-12-2019 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου

Επειδή, η προσφεύγουσα εταιρεία επικαλείται τις διατάξεις του άρθρου 133 του πτωχευτικού κώδικα (ν. 3588/2007), σύμφωνα με τις οποίες: « **παρ. 1.** Κάθε σύμβαση που συνάπτεται και κάθε πράξη που ενεργείται κατά τα άρθρα 135 έως 145 του κώδικα, οι συνεπεία αυτής επί μέρους μεταβιβάσεις, οι μεταγραφές και κάθε άλλη πράξη για την πραγμάτωσή τους,

απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος ή δικαίωμα του Δημοσίου ή τρίτων, καθώς και τελών χαρτοσήμου (πλην Φ.Π.Α.). Οι απαλλαγές αυτές επέρχονται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται και η υποβολή οποιασδήποτε σχετικής δήλωσης στην αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.)....».

Επειδή, τα άρθρα 135 έως 145 του πτωχευτικού κώδικα περιέχουν τις διατάξεις που διέπουν την εκποίηση από τον σύνδικο της πτώχευσης της επιχείρησης του οφειλέτη ως συνόλου και συγκεκριμένα αφορούν στην σύνταξη από τον σύνδικο έκθεσης εκτίμησης προκειμένου να του επιτραπεί η εκποίηση της επιχείρησης με δημόσιο πλειοδοτικό πλειστηριασμό, στην δημοσίευση της διακήρυξης για την διενέργειά του, στην αξιολόγηση των προσφορών, στην κατακύρωση στον πλειοδότη, στην είσπραξη του τιμήματος, στην επανάληψη αυτού σε περίπτωση αποτυχίας κ.α., ήτοι σε ότι αφορά την εκκαθάριση της περιουσίας του οφειλέτη και την διανομή του εκπλειστηριάσματος στους πιστωτές.

Επειδή, από τις ανωτέρω διατάξεις δεν προκύπτει η απαλλαγή του υπερθεματιστή από τον φόρο μεταβίβασης του ακινήτου αλλά των πράξεων που ενεργούνται κατά τα άρθρα 135 έως 145 του πτωχευτικού κώδικα.

Επειδή, άλλωστε, σύμφωνα με την υπ' αριθ./2019 εισηγητική έκθεση (επί της πτώχευσης) του Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία εγκρίθηκε η εκποίηση του ακινήτου από τον σύνδικο, στην σελ. 3, αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι: «Ο σύνδικος υποχρεώνεται να προβεί στην εξάλειψη των προσημειώσεων, υποθηκών και λοιπών βαρών του ακινήτου, τα έξοδα αυτά βαρύνουν την πτωχευτική περιουσία.

Όλα γενικά τα λοιπά έξοδα που θα προκύψουν από την υπογραφή των οριστικών συμβολαίων (κατάρτιση, μεταβίβαση, μεταγραφή, παραστάσεις δικηγόρων, φόροι κ.λ.π.), βαρύνουν την υπερθεματίστρια εταιρεία.....».

Συνεπώς, με βάση τα ανωτέρω, ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας προβάλλεται αβάσιμα και απορρίπτεται.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ 1 του Ν 1521/1950 που κυρώθηκε με τον Ν 1587/1950 εφ εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβίβασης ακινήτου ή εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματοςεπιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ 1 περ. ε' Ν 1521/1950 **ο χρόνος υπολογισμού της φορολογητέας αξίας είναι η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου ...**

Επειδή σύμφωνα με το άρθρ.20 παρ.4 του Ν.1731/1987, σε περίπτωση εκούσιων και δικαστικών πλειστηριασμών όπως και σε περιπτώσεις αναγκαστικής λόγω χρέους μεταβίβασης ακινήτου , η δήλωση (φόρου μεταβίβασης ακινήτου) πρέπει να υποβληθεί από τον υπερθεματιστή μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες από τη διενέργεια του πλειστηριασμού και πάντως πριν από τη σύνταξη της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν 1521/1950 Απαλλάσσονται του φόρου μεταβίβασης του βαρύνοντος τον αγοραστή.

α) η μεταβίβαση στους πρόσφυγες, κατά τις διατάξεις του νόμου 3764, ως και η μεταβίβαση κληρών κατά τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα ακινήτων ανηκόντων στο δημόσιον.

β) η μεταβίβαση ακινήτων λόγω κυρώσεως ανωμάτων δικαιопπραξιών κατά τους Νόμους 4399 και 4724,

γ) η αναγκαστική απαλλοτρίωση κτημάτων κατά τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα.

δ) η αξία του διανεμομένου ακινήτου στα μέλη του υπό συνεταιρισμού μη κερδοσκοπικού διά την οποίαν κατεβλήθη υπό του συνεταιρισμού φόρος μεταβίβασης κατά την αγορά του διανεμόμενου ακινήτου,

ε) η μεταβίβαση στην οποίαν ο πωλητής και ο αγοραστής είναι αμφότεροι πρόσωπα εκ των αναγραφόμενων στην περιπτώσει Β' εδάφ. στ' της παραγρ. 1 του άρθρου 4 του παρόντος,

στ) η ανάκληση απαλλοτριώσεως και

ζ) η μεταβίβαση μεταλλείου για το οποίο κατεβλήθη ο φόρος του Νόμου ΓΦΚΔ του έτους 1910 ως ισχύει.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν 1521/1950 δεν προβλέπεται απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης σε περίπτωση μεταβίβασης λόγω πλειστηριασμού ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας απορρίπτεται ως αβάσιμος.

Επειδή σύμφωνα με την ΠΟΛ 1099/2005 οδηγίες και διευκρινήσεις σχετικά με την ορθή και ενιαία εφαρμογή των εντύπων Κ4,Κ5,Κ6,Κ7,Κ8 και τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας κτισμάτων ακινήτων ειδικών κατηγοριών και σε , σχέση με τις διατάξεις της αρ.1129485/Γ0013ΠΟΛ.1310/3-12-96 απόφασης του Υπ. Οικονομικών (αρθρ.2,παραγρ. δ έως και θ, παραγρ.1, αρθρ. 6,7,8,9 και 10) πρέπει να υπάρχει και να προσκομίζεται οικοδομική άδεια για το συγκεκριμένο είδος κτιρίου ή η τελευταία αναθεώρησή της (περίπτωση διαρρυθμίσεων ή αλλαγής χρήσης). Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελέσει κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Με την αρ.1080817/20/16-6-98 γνωμοδότηση της αρμόδιας επιτροπής του αρθρ.41ν.1249/82, διευκρινίσθηκε ότι στην έννοια του «πρόσφορου δημοσίου εγγράφου» νοείται κάθε έγγραφο το οποίο αποδεικνύει ότι έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για το συγκεκριμένο είδος κτιρίου.

Επομένως απαραίτητη προϋπόθεση εφαρμογής των εντύπων Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8 και Κ9 είναι η ύπαρξη οικοδομικής άδειας για το συγκεκριμένο είδος κτιρίου. **Διευκρινίζεται ότι η έλλειψη οικοδομικής άδειας ειδικού κτιρίου**, που μπορεί να οφείλεται είτε σε μη υποχρέωση έκδοσης (παλαιά κτίρια), είτε σε αυθαίρετη κατασκευή, είτε σε απώλειά της (που δεν μπορεί να επιβεβαιωθεί), είτε γιατί η έκδοσή της αφορά άλλο είδος κτιρίου κλπ, **είναι απαγορευτική για τη χρήση των παραπάνω εντύπων.**

Προϋπόθεση λοιπόν για την εφαρμογή των εντύπων Κ4, Κ6 και Κ7, είναι η ύπαρξη τόσο οικοδομικής άδειας ειδικού κτιρίου, όπως ορίζεται παραπάνω, όσο και η αντίστοιχη άδεια λειτουργίας η προβλεπόμενη για το συγκεκριμένο είδος ακινήτου.»

Επειδή με την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α στο Ε 9 του πωλητή το κρινόμενο δηλώνεται ως επαγγελματικό ακίνητο κωδ 3 και δεν προσκομίστηκε άδεια λειτουργίας ο ισχυρισμός του

προσφεύγοντος ότι ο υπολογισμός της αντικειμενικής αξίας του κρινόμενου έπρεπε να υπολογιστεί με βάσει τους συντελεστές που αφορούν τα βιομηχανικά κτίρια απορρίπτεται ως αβάσιμος.

Αποφασίζουμε

Την απόρριψη της από 10/1/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με επωνυμία, ΑΦΜ, κατά της εκκαθάρισης της υπ' αριθ./13-12-2019 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου , έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2019 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΜΟΣΧΑΤΟΥ

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

Ακριβές Αντίγραφο

Η Υπάλληλος του Τμήματος

Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΥΡΙΔΗΣ

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 .

