



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 : 213 1604 526

Καλλιθέα 26-02-2021

Αριθ. απόφ.: 736

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 1125859 ΕΞ 2020/23-10-2020 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (Φ.Ε.Κ. Β' 4738/26-10-2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)».

γ. Της ΠΟΛ. 1064/12-04-2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ 1440/τ. Β'/27.04.2017).

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

3. Την με αριθ. πρωτ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30-08-2016 (ΦΕΚ 2759/τ.Β'/01-09-2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Την με αριθ. πρωτ./**03-11-2020** ενδικοφανή προσφυγή του
..... **ΤΟΥ** με ΑΦΜ, κατοίκου οδός
..... Τ.Κ....., κατά της από 08-10-2020 <<Πρόσκλησης για συμπλήρωση-
διόρθωση στοιχείων ακινήτων>> του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΟΡΩΠΙΟΥ, επί της με αριθ.
πρωτ......./2020 και με αριθ......./2020 δήλωσης Φ.Μ.Α. και τα προσκομιζόμενα με αυτήν
σχετικά έγγραφα.

5. Την ως άνω πράξη, της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6. Τις από 04-11-2020 απόψεις του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΟΡΩΠΙΟΥ.

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

Επί της με αριθ. πρωτ...../03-11-2020 ενδικοφανούς προσφυγής του
..... 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθ./2020 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου που υπεβλήθη στη Δ.Ο.Υ. ΚΟΡΩΠΙΟΥ, με αίτημα απαλλαγής που δεν έγινε δεκτό, προέκυψε για τον προσφεύγοντα φόρος ποσού **2.472,00€** (κύριος φόρος 2.400,00€ πλέον δημ. φόρος 3% 72,00€) και καταβλήθηκε μέσω ταυτότητας οφειλής, όπως προκύπτει από το με αριθ......./2020 αποδεικτικό καταβολής.

Με την ως άνω δήλωση, με πωλητή την ετερόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία και αγοραστή τον προσφεύγοντα, μεταβιβάστηκαν κατά πλήρη κυριότητα οι κάτωθι οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται στο
....., στην οδό, επί οικοπέδου εκτάσεως 700τμ:

1) διαμέρισμα Α1 του α' ορόφου επιφανείας 78,33τμ, με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 149,44/1000, στην οποία ανήκει ως παρακολουθήμα η με στοιχεία ΥΘΣ.5 θέση στάθμευσης υπογείου επιφανείας 10,13τμ και

2) αποθήκη Υ4 υπογείου επιφανείας 12,338τμ, με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 1/1000.

Στη συνέχεια με το με αριθ......./2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτων της συμβολαιογράφου , διενεργήθη η μεταβίβαση των ως άνω περιγραφόμενων ακινήτων

Με την από 08-10-2020 πρόσκληση του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΟΡΩΠΙΟΥ, ενημερώθηκε ο προσφεύγων ότι: <<από τη δήλωσή σας, η οποία καταχωρήθηκε με αριθ. πρωτ./2020, προκύπτει ότι δεν δικαιούστε απαλλαγή α' κατοικίας, γιατί έχετε ξανατύχει απαλλαγής με το με αριθ......./2012 συμβόλαιο αγοραπωλησίας. Παρακαλώ όπως προσκομίσετε τα δικαιολογητικά ότι έχετε ζητήσει άρση απαλλαγής, για να τύχετε εκ νέου>>.

Ο προσφεύγων, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά να γίνει δεκτή η προσφυγή του, να ακυρωθεί η από 08-10-2020 πρόσκληση του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΟΡΩΠΙΟΥ, επί της με αριθ. πρωτ./2020 και με αριθ......./2020 δήλωσης Φ.Μ.Α. και να επιστραφεί ο φόρος ποσού 2.472,00€, ως αχρεωστήτως καταβληθείς, προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

Κατά τον έλεγχο της υποβληθείσας δήλωσης Φ.Μ.Α. με αριθ...../2020, υπέβαλε όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά προκειμένου να τύχει απαλλαγής α' κατοικίας, λόγω του ότι δεν είχε άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο που να καλύπτει τις στεγαστικές του ανάγκες, αλλά απορρίφθηκε από την υπηρεσία, καθώς είχε ξανατύχει απαλλαγής α' κατοικίας ως άγαμος, με το με αριθ...../2012 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αδόμητου οικοπέδου στην Τ.Κ. του Δ.Δ.

Το ακίνητο για το οποίο ζήτησε και πήρε απαλλαγή το έτος 2012, αγοράστηκε κάτω από άλλες συνθήκες κοινωνικές, οικονομικές, οικογενειακές και δεν θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη όσον αφορά τον έλεγχο των προϋποθέσεων απαλλαγής για την αγορά του νέου ακινήτου.

Σύμφωνα με το σκεπτικό της με αριθ./2008 απόφασης του Σ.τ.Ε., δεν θεωρείται ότι έχει χορηγηθεί απαλλαγή α' κατοικίας στην οικογένεια, σε περίπτωση που ο ένας εκ των συζύγων έχει πάρει απαλλαγή ως άγαμος κατά το παρελθόν, όπως συμβαίνει στην παρούσα περίπτωση.

Αναφέρει παρόμοιες αποφάσεις (2652/2018 Σ.τ.Ε., 2787/2013 Δ.Ε.Α., 5295/2015 Δ.Π. Θεσσαλονίκης, 300/2009 Δ.Ε.Α.), οι οποίες αποδεικνύουν την εσφαλμένη και αντισυνταγματική κρίση της φορολογικής αρχής.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1, 2, 3 του άρθρου 21 του Συντάγματος, σε συνδυασμό με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 4 και της παρ.1 του άρθρου 78 του Συντάγματος, καθιερύεται ρητή υποχρέωση του Κράτους στη διευκόλυνση για απόκτηση και διατήρηση της κατοικίας των πολιτών.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 του Ν. 1521/1950 ο οποίος κυρώθηκε με τον Ν. 1587/1950 (ΦΕΚ 294 Α'), σε κάθε με επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο καθώς και σε κάθε μεταβίβαση πλοίου με ελληνική σημαία, επιβάλλεται φόρος στην αξία τους.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ.1 του Ν. 1078/1980, οι 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.....

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ.5 του Ν. 1078/1980, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.4 του άρθρου 10 του Ν. 3091/2002 με ισχύ την 24-12-2002, ισχύουν:

5. Η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για αγορά κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μια φορά.

Απαλλαγή παρέχεται και για κάθε νέα αγορά ακινήτου εφόσον:

α) τα ακίνητα που έχει στην κυριότητά του κατά το χρόνο της νέας αγοράς ο αγοραστής, ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους, δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους και
β) ο αγοραστής υποβάλει την οικεία δήλωση και καταβάλλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί στην αξία του ακινήτου που έτυχε της απαλλαγής.

Για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, ως αξία ακινήτου λαμβάνεται η αξία που έχει αυτό κατά το χρόνο της νέας απαλλαγής. Ο φόρος που αναλογεί εξευρίσκεται με τη χρήση των συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής και καταβάλλεται εφάπαξ, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο καταβληθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Η απαλλαγή αυτή παρέχεται και σε πρόσωπα τα οποία έτυχαν απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης για απόκτηση στέγης μέχρι 14-07-1980, καθώς και σε πρόσωπα που έτυχαν απαλλαγής από το φόρο κληρονομιάς ή γονικής παροχής για απόκτηση πρώτης κατοικίας, εφόσον για τα πρόσωπα αυτά συντρέχουν οι προϋποθέσεις απαλλαγής της παραγράφου αυτής και καταβληθεί ο οικείος φόρος κατά περίπτωση.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ.12 του Ν.1078/1980 με αποφάσεις του Υπουργού των 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 τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ.15 του Ν.1078/1980 θεωρείται ότι καλύπτονται οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή και της οικογένειάς του, αν το συνολικό εμβαδόν της καθαρής επιφάνειας (της επιφάνειας χωρίς τους κοινόχρηστους χώρους) κατοικιών που υφίστανται ή υπάρχει η δυνατότητα βάσει πολεοδομικών διατάξεων να ανεγερθούν, είναι εβδομήντα (70)τμ, προσαυξανόμενα κατά είκοσι (20)τμ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά είκοσι πέντε (25)τμ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.

Κατ' εξαίρεση οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) αυξάνονται σε ενενήντα (90)τμ (άρθρο 16 παρ.14 του Ν.3522/2006).

Η απαλλαγή παρέχεται με τον όρο ότι το ακίνητο θα παραμείνει στην κυριότητα του αγοραστή για τουλάχιστον μία πενταετία.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ.1057/12-06-2004 με θέμα: «Καθορισμός των δικαιολογητικών που υποβάλλονται για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά ή αιτία», ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 1

Απαραίτητα δικαιολογητικά για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων

1. Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης του δικαιούχου της απαλλαγής και ληξιαρχική πράξη γάμου ή γέννησης τέκνου, κατά περίπτωση, εφόσον τα στοιχεία του γάμου ή της γέννησης δεν προκύπτουν από αυτό.

2. Τοπογραφικό διάγραμμα με επ' αυτού δήλωση μηχανικού ότι το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το οικόπεδο μέσα στο οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη κατοικία είναι οικοδομήσιμο και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

3. Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν.1599/1986 (ΦΕΚ 75 Α'), με την οποία ο αγοραστής θα βεβαιώνει ότι:

α) τόσο αυτός όσο και ο σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους, δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου ή κατοικίας σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων και τα οποία συνολικά πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους.

β) τόσο ο ίδιος όσο και ο σύζυγός του δεν έχουν τύχει απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής για την απόκτηση πρώτης κατοικίας κατά το παρελθόν

γ) δεν είναι συγγενής πρώτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας με τον πωλητή,

δ) δεν έχει μεταβιβάσει κατά την προηγούμενη πενταετία την επικαρπία κατοικίας ή την ψιλή κυριότητα ή επικαρπία οικοπέδου που πληρούσαν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του,

ε) κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα, με εξαίρεση τους δικαιούχους της παραγράφου 7 του άρθρου 2 της ενότητας αυτής,

στ) αναλαμβάνει την υποχρέωση να προσκομίσει, μετά την κατάρτιση του συμβολαίου, τα απαιτούμενα κατά περίπτωση πιστοποιητικά που τυχόν θα του ζητηθούν από τη Δ.Ο.Υ.

4. Αναλυτική κατάσταση ακινήτων σύμφωνα με το υπόδειγμα που είναι συνημμένο στην παρούσα και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της υπεύθυνης δήλωσης της προηγούμενης περίπτωσης, υπογεγραμμένη και από τους δύο συζύγους.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 παρ. 2 του Ν.3842/2010 ορίζεται ότι:

α)παρέχεται απαλλαγή α' κατοικίας για αγορά μέχρι ποσού 200.000,00€ από άγαμο, μέχρι 250.000,00€ από έγγαμο, μέχρι 275.000,00€ από έγγαμο που παρουσιάζει αναπηρία ποσοστού

τουλάχιστον 67%. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 25.000,00€ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 30.000,00€ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

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

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ.1101/24-06-2010 με θέμα: «Καθορισμός των δικαιολογητικών που υποβάλλονται για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά ή αιτία», ορίζονται τα εξής:

Άρθρο πρώτο

Καθορίζουμε ότι για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά ή αιτία θανάτου ή γονικής παροχής, μαζί με την υποβαλλόμενη δήλωση φόρου απαιτείται να συνυποβάλλονται τα δικαιολογητικά που ορίζονται στα επόμενα άρθρα, ανά φορολογία και κατά περίπτωση.

Τα δικαιολογητικά πρέπει να προσκομίζονται ταυτόχρονα με την υποβολή του αιτήματος χορήγησης απαλλαγής, με εξαίρεση τα δικαιολογητικά που ορίζονται στο άρθρο 5 της παρούσας, τα οποία αναζητώνται αυτεπάγγελτα από τη Δ.Ο.Υ., εκτός αν προσκομισθούν από τον υπόχρεο κατά την υποβολή της δήλωσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ: ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕ ΑΓΟΡΑ

Άρθρο 1: Απαραίτητα δικαιολογητικά για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων.....

3. Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75 Α'), με την οποία ο αγοραστής θα βεβαιώνει

ότι:

α)τόσο αυτός όσο και ο σύζυγος και τα ανήλικα ή ανάπηρα τέκνα τους: i. δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου ή κατοικίας σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων και τα οποία συνολικά πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους,

ii. δεν έχουν τύχει απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής για την απόκτηση πρώτης κατοικίας κατά το παρελθόν,

iii.

δεν έχουν μεταβιβάσει κατά την προηγούμενη πενταετία: την επικαρπία ή το δικαίωμα οίκησης ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας, ή την ψιλή κυριότητα ή επικαρπία ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου που πληρούσαν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους, συναθροιζόμενα με τα λοιπά ακίνητα της οικογένειας,

β) δεν είναι συγγενής πρώτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας με τον πωλητή ή σύζυγός του,

γ) κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα επί ένα (1) τουλάχιστον έτος πριν τη χορήγηση της απαλλαγής,

δ) αναλαμβάνει την υποχρέωση να προσκομίσει, μετά την κατάρτιση του συμβολαίου, τα απαιτούμενα κατά περίπτωση πιστοποιητικά που τυχόν θα του ζητηθούν από τη Δ.Ο.Υ.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 παρ. ε' της ΠΟΛ.1039/2003, ισχύουν τα εξής:

ε) Με το νέο νόμο, στην περίπτωση που ο κληρονόμος είχε ήδη τύχει, πριν την αιτία θανάτου κτήση, άλλης απαλλαγής, είτε από φόρο κληρονομιάς είτε από φόρο γονικής παροχής είτε από φόρο μεταβίβασης ακινήτων, για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, παρέχεται για πρώτη φορά η δυνατότητα νέας απαλλαγής από το φόρο κληρονομιάς για απόκτηση πρώτης κατοικίας εάν ο κληρονόμος (ή κληροδόχος) υποβάλει δήλωση και καταβάλει εφάπαξ το ποσό του φόρου που επιμεριστικά αναλογεί στην αξία του πρώτου ακινήτου κατά το χρόνο χορήγησης της νέας απαλλαγής.

Ως αξία του πρώτου ακινήτου (για το οποίο ο κληρονόμος είχε τύχει της απαλλαγής) λαμβάνεται αυτή του χρόνου χορήγησης της νέας απαλλαγής, με τους φορολογικούς συντελεστές του χρόνου χορήγησης της πρώτης απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο καταβληθέν τίμημα - σε περίπτωση που η απαλλαγή πρώτης κατοικίας είχε χορηγηθεί λόγω αγοράς - κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος. Πρακτικά δηλαδή ελέγχεται αν η αξία του πρώτου ακινήτου είναι μεγαλύτερη κατά το χρόνο που ζητείται η νέα απαλλαγή (γεγονός που συνήθως συμβαίνει).

Επομένως, απαλλαγή παρέχεται καταρχήν για μία μόνο φορά - όπως ισχύει ήδη - εκτός εάν καταβληθεί ο φόρος της πρώτης απαλλαγής, οπότε μπορεί να χορηγηθεί νέα. Εάν δεν καταβληθεί ο φόρος της πρώτης απαλλαγής, δεν παρέχεται άλλη, εάν ο κληρονόμος έχει ήδη τύχει απαλλαγής για πρώτη κατοικία, είτε από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων είτε γονικής παροχής είτε κληρονομιάς (δηλαδή για οποιαδήποτε από τις αιτίες αυτές).

Η νέα διάταξη αποσκοπεί στη χορήγηση δυνατότητας σε μεγαλύτερη μερίδα φορολογουμένων να τυγχάνουν του ευεργετήματος νέας απαλλαγής από το φόρο κληρονομιάς. Αποτελεί επίσης αναμφίβολα διευκόλυνση για τον κληρονόμο, που έχει αποκτήσει ήδη πρώτη κατοικία με απαλλαγή λόγω κληρονομιάς, να αποκτήσει νέα κατοικία με μεταγενέστερη κληρονομία, καταβάλλοντας το φόρο της προηγούμενης απαλλαγής, εφόσον το επιθυμεί και εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις που ορίζει ο νόμος για τη χορήγηση απαλλαγής πρώτης κατοικίας.

Η διάταξη βρίσκει εφαρμογή τόσο στις γονικές παροχές, όσο και στις μεταβιβάσεις ακινήτων με αγορά. Με τον τρόπο αυτό παρέχεται η δυνατότητα νέας απαλλαγής είτε από το φόρο κληρονομιάς, είτε γονικής παροχής είτε αγοράς σε οποιοδήποτε χρονικό σημείο ή για οποιαδήποτε αιτία το επιθυμεί ο φορολογούμενος, εφόσον καταβληθεί ο φόρος της προηγούμενης απαλλαγής (από οποιαδήποτε αιτία) και ανεξάρτητα αν το νέο ακίνητο είναι μεγαλύτερο ή ίσο ή μικρότερο από το προηγούμενο ή ανεξάρτητα αν αυτό εκποιηθεί (μεταβιβασθεί) πριν την απόκτηση νέας κατοικίας. Ίδια αντιμετώπιση ακολουθείται και στην περίπτωση που το ακίνητο, το οποίο είχε απαλλαγεί, εκποιήθηκε μετά την παρέλευση πενταετούς δέσμευσης, πριν ή μετά την ισχύ του

παρόντος νόμου.

Διευκρινίζεται ότι για τη χορήγηση της νέας απαλλαγής κατά τα ανωτέρω και τον υπολογισμό του φόρου που αναλογεί στην αξία του πρώτου ακινήτου, θα εφαρμοστούν οι διατάξεις της οικείας φορολογίας της πρώτης απαλλαγής (κληρονομιών - γονικών παροχών - φόρου μεταβίβασης ακινήτων) και δεν θα επιβληθεί πρόσθετος φόρος ή πρόστιμο.

Δηλαδή: Προκειμένου να καταβληθεί - κατά τα ανωτέρω - ο φόρος της πρώτης απαλλαγής, πρέπει να υποβληθεί σχετική δήλωση κληρονομιάς, γονικής παροχής ή φόρου μεταβίβασης ακινήτων (ανάλογα με την αιτία της πρώτης απαλλαγής) στη Δ.Ο.Υ. που ήταν αρμόδια για την πρώτη απαλλαγή και η οποία προβαίνει σε νέα εκκαθάριση και βεβαίωση της διαφοράς του φόρου.....

Στην περίπτωση που από το χρόνο υποβολής της συμπληρωματικής δήλωσης μέχρι το χρόνο απόκτησης της νέας - πρώτης κατοικίας μεταβληθεί η αξία του πρώτου ακινήτου, για το οποίο αίρεται η απαλλαγή, θα υποβληθεί νέα δήλωση με τη νέα αξία αυτού και θα διενεργηθεί νέα εκκαθάριση του φόρου.

Ο φόρος που προκύπτει είναι καταβλητέος εφάπαξ, ανεξαρτήτως ποσού και ανεξάρτητα αν πρόκειται για φόρο κληρονομιάς, γονικής παροχής ή Φ.Μ.Α.. (Διευκρινίζεται στο σημείο αυτό ότι, δεδομένου ότι ρητά ορίζεται στο νόμο η εφάπαξ καταβολή αυτού, δεν χορηγείται έκπτωση 5%).

Με την εξόφληση του φόρου χορηγείται σχετικό πιστοποιητικό (για την υποβολή της δήλωσης και την εξόφληση) το οποίο προσκομίζεται στη Δ.Ο.Υ. την αρμόδια για τη χορήγηση της νέας απαλλαγής. Για διευκόλυνση των Δ.Ο.Υ., είναι δυνατόν αντί της χορήγησης πιστοποιητικού να χορηγείται θεωρημένο αντίγραφο της οικείας δήλωσης με βεβαίωση επ' αυτής ότι εξοφλήθηκε ολόκληρος ο επιμεριστικά οφειλόμενος για το ακίνητο φόρος. Στην περίπτωση που η Δ.Ο.Υ. που είχε χορηγήσει την πρώτη απαλλαγή καθώς και η Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη νέα απαλλαγή είναι η ίδια, δεν απαιτείται η έκδοση πιστοποιητικού, καθόσον η διαδικασία παρακολουθείται από την ίδια.

Επισημαίνεται ιδιαίτερα, ότι και με τις νέες διατάξεις εξακολουθεί να ισχύει η πενταετής δέσμευση για τη μη περαιτέρω μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων επί των ακινήτων που έτυχαν απαλλαγής πρώτης κατοικίας.

Δηλαδή, εφόσον τα ακίνητα αυτά μεταβιβαστούν περαιτέρω πριν τη λήξη της πενταετίας, αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή και εξακολουθούν, στην περίπτωση αυτή, να ισχύουν οι προγενέστερες για το θέμα αυτό εγκύκλιες διαταγές μας. Και βέβαια σε κάθε περίπτωση που θα αρθεί η απαλλαγή μέσα στην πενταετία, θεωρείται ότι αυτή ουδέποτε χορηγήθηκε και - συνεπώς - ο φορολογούμενος μπορεί να τύχει νέας - πρώτης απαλλαγής της πρώτης κατοικίας.

Επειδή ο έλεγχος της συνταγματικότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 87 παρ. 2 και 93 παρ. 4 του Συντάγματος, ανήκει στη δικαιοδοσία των Δικαστηρίων και δεν εμπίπτει στην αρμοδιότητα των οργάνων της Διοίκησης, τα οποία οφείλουν να εφαρμόζουν το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.

Επειδή η δημόσια διοίκηση δεσμεύεται από την αρχή της νομιμότητας, όπως αυτή καθιερώνεται με τις διατάξεις των άρθρων 26 παρ. 2, 43, 50, 82, 83 και 95 & 1 του Συντάγματος (ΣτΕ 8721/1992, 2987/1994), και η οποία συνεπάγεται ότι η διοίκηση οφείλει ή μπορεί να προβαίνει μόνο σε ενέργειες που προβλέπονται και επιβάλλονται ή επιτρέπονται από τους κανόνες που θεσπίζουν το Σύνταγμα και οι νομοθετικές πράξεις, όπως και κάθε κανόνας ανώτερης ή ισοδύναμης προς αυτούς τυπικής ισχύος. Συνεπώς, η διοίκηση μπορεί να ενεργήσει μόνο ότι επιτρέπεται από τους κανόνες αυτούς.

Μετά τα ως άνω εκτεθέντα

Επειδή ο προσφεύγων υπέβαλε την με αριθ./2020 δήλωση Φ.Μ.Α., με αίτημα απαλλαγής που δεν έγινε δεκτό, σύμφωνα με την οποία αγόρασε οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται στο , στην οδό , επί οικοπέδου εκτάσεως 700τμ και συγκεκριμένα: α)διαμέρισμα Α1 του α' ορόφου επιφανείας 78,33τμ, με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 149,44/1000, στην οποία ανήκει ως παρακολουθήμα η με στοιχεία ΥΘΣ.5 θέση στάθμευσης υπογείου επιφανείας 10,13τμ και β)αποθήκη Υ4 υπογείου επιφανείας 12,338τμ, με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 1/1000, συνολικής αντικειμενικής αξίας 79.198,23€ και δηλωθέντος τιμήματος 80.000,00€, επί του οποίου υπολογίστηκε και καταβλήθηκε ο αναλογών φόρος ποσού 2.472,00€.

Επειδή μεταξύ των δικαιολογητικών που υπέβαλε ο προσφεύγων στις 08-10-2020, προκειμένου να τύχει απαλλαγής πρώτης κατοικίας, περιλαμβάνεται και υπεύθυνη δήλωση στην οποία δηλώνεται ότι <<δεν έχει τύχει απαλλαγής από τον φόρο μεταβίβασης, κληρονομίας ή γονικής παροχής για την απόκτηση πρώτης κατοικίας κατά το παρελθόν>>.

Επειδή υποβλήθηκε και το με αριθ...../2012 συμβόλαιο αγοράς αδόμητου οικοπέδου στην Τ.Κ. του Δ.Δ. , για το οποίο είχε τύχει απαλλαγής ως άγαμος.

Επειδή την ίδια ημέρα υποβολής της δήλωσης στις 08-10-2020, εστάλη μέσω e-mail πρόσκληση στον προσφεύγοντα, προκειμένου να προσκομίσει δικαιολογητικό καταβολής φόρου για την πρώτη αγορά ακινήτου το έτος 2012, εξηγώντας τους λόγους μη αποδοχής του αιτήματος απαλλαγής για την νέα αγορά ακινήτου.

Επειδή ο προσφεύγων δεν προσκόμισε σχετικό πιστοποιητικό για υποβολή δήλωσης και εξόφληση φόρου από την Δ.Ο.Υ. που ανήκε το ακίνητο της πρώτης απαλλαγής, ούτε, αντί της χορήγησης πιστοποιητικού, θεωρημένο αντίγραφο της οικείας δήλωσης με βεβαίωση επ' αυτής ότι εξοφλήθηκε ολόκληρο το ποσό του φόρου που αντιστοιχεί στο πρώτο ακίνητο (άρθρο 10 παρ. ε' της ΠΟΛ.1039/2003).

Επειδή ο προσφεύγων με υπεύθυνη δήλωσή του στις 08-10-2020, δήλωνε ότι <<έλαβε γνώση ότι δεν δικαιούται απαλλαγής πρώτης κατοικίας και αιτείται την κατάθεση της δήλωσης και τον προσδιορισμό του φόρου που αναλογεί>>.

Επειδή οι διαπιστώσεις που καταγράφονται στην από 04-11-2020 έκθεση απόψεων του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΟΡΩΠΙΟΥ κρίνονται βάσιμες, αποδεκτές και πλήρως αιτιολογημένες, η υπό κρίση ενδικοφανής προσφυγή πρέπει να απορριφθεί.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με αριθ. πρωτ./03-11-2020 ενδικοφανούς προσφυγής του του με ΑΦΜ, κατά της από 08-10-2020 <<Πρόσκλησης για συμπλήρωση-διόρθωση στοιχείων ακινήτων>> του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΟΡΩΠΙΟΥ, επί της με αριθ. πρωτ...../2020 και με αριθ...../2020 δήλωσης Φ.Μ.Α.

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

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ
ΥΠΟΔ/ΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

Ακριβές αντίγραφο
Ο/Η υπάλληλος του αυτ. τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης

ΣΚΟΥΡΑ ΓΡΑΜΜΑΤΩ

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.