



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Καλλιθέα, 09/04/2021
Αριθμός Απόφασης: 1173

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α2

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604553

ΦΑΞ : 2131604567

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Έχοντας υπόψη:

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. (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)».
 - γ. Την ΠΟΛ 1064/12-04-2017 Εγκύκλιο της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.).
 - δ. Του άρθρου έκτου, παράγραφος 4, της από 30/03/2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 75) όπως κυρώθηκε με το ν. 4684/2020 (ΦΕΚ Α' 86), της υπ' αριθ. Α 1049/2021 Κοινής Απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β 984-12.03.2021), καθώς και των υπ' αριθ. Α.1273/2020 (ΦΕΚ Β' 5597/21.12.2020), Α.1241/2020 (ΦΕΚ Β' 4804/30.10.2020) και Α.1215/2020 (ΦΕΚ Β' 4254/30.09.2020) ομοίων κοινών αποφάσεων.
 - ε. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.
2. Την αριθ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759 / τ. Β'/01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών «Παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής».
3. Διαφορών.
4. Την με ημερομηνία κατάθεσης **24/09/2020** και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της εταιρείας «.....» με **διακριτικό τίτλο** «.....» με **ΑΦΜ** με έδρα στην επί της οδού κατά της με αριθμ. πρωτ...../2020 απάντησης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς επί της από 31-07-2020 και αριθμ. πρωτ..... αίτησης επιστροφής φόρου δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου της προσφεύγουσας εταιρείας και τα προσκομιζόμενα με την υπό κρίση προσφυγή σχετικά έγγραφα.

5. Την με αριθμ. πρωτ...../2020 απάντηση του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς επί της από 31-07-2020 και αριθμ. πρωτ..... αίτησης επιστροφής φόρου δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου της προσφεύγουσας εταιρεία, της οποίας ζητείται η ακύρωση.
6. Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ.
7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α2 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της με ημερομηνία κατάθεσης 24/09/2020 και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας «.....» με διακριτικό τίτλο «.....» με ΑΦΜ 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, επαγόμαστε τα ακόλουθα:

Με την με αριθμ. πρωτ...../2020 απάντηση του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς απορρίφθηκε η από 31-07-2020 και με αριθμ. πρωτ..... αίτηση επιστροφής φόρου μεταβίβασης που καταβλήθηκε βάσει της με αριθμ...../2019 δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου.

Συγκεκριμένα τη 04/07/2019 η προσφεύγουσα εταιρεία υπέβαλε την με αριθμ...../2019 Δήλωση ΦΜΑ με την οποία δήλωσε την μεταβίβαση κατά πλήρη κυριότητα ενός οικοπέδου εκτάσεως 1.633,90 τμ με το επί αυτού κτίριο κείμενο στη θέση «.....» εντός του Δήμου και επί των οδών και αριθμ..... στο ΟΤ, δηλωθείσας αξίας 1.500.000,00 ευρώ επί της οποίας υπολογίσθηκε ο φόρος μεταβίβασης ύψους 46.350 ευρώ (σχετικά τα με αριθμ...../2019 ΧΚ και/2019 ΑΤΒ και εξόφληση αυτού με το με αριθμ...../2019 διπλότυπο είσπραξης). Στην συνέχεια πραγματοποιήθηκε έλεγχος και προσδιορίσθηκε η αξία του οικοπέδου βάσει συγκριτικών στοιχείων στο ποσό των 1.470.510,00 ευρώ βάσει της από 03/07/2019 έκθεσης προεκτίμησης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς και προσδιορίσθηκε συμπληρωματικός φόρος ύψους 18.485,75 ευρώ (...../2019 ΧΚ,/2019 ΑΤΒ και εξόφληση με το με αριθμ...../2019 διπλότυπο είσπραξης).

Την 31/07/2020 η προσφεύγουσα κατέθεσε την αριθμ...../2020 δήλωση με την οποία δήλωσε την μεταβίβαση του ιδίου ακινήτου βάσει της οποίας υπολογίσθηκε φόρος 46.350,00 ευρώ (αριθμ. ΧΚ/2020 και ΑΤΒ/2020) ο οποίος εξοφλήθηκε μέσω τραπέζης αυθημερόν.

Την 31/07/2020 η προσφεύγουσα υπέβαλε και την με αριθμ..... αίτηση επιστροφής του φόρου της με αριθμ...../2019 δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου καθώς ως αναφέρεται από την 11/07/2019 βεβαίωση της συμβολαιογράφου δεν συνετάγη συμβόλαιο για την εν λόγω δήλωση.

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς απέρριψε την ως άνω αίτηση επιστροφής φόρου με την έκδοση της προσβαλλόμενης απάντησης βασιζόμενος στις διατάξεις του άρθρου 16 του ν.1587/950 καθώς η αίτηση επιστροφής της προσφεύγουσας υποβλήθηκε στην Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς πέραν των προθεσμιών που ορίζουν οι εν λόγω διατάξεις.

Η προσφεύγουσα εταιρεία με την υποβολή της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής ζητά να γίνει δεκτή η προσφυγή και να ακυρωθεί η ως άνω προσβαλλόμενη απάντηση του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς προβάλλοντας τους παρακάτω ισχυρισμούς:

- Εσφαλμένη εκτίμηση πραγματικών περιστατικών. 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. Τέλος, με τη διάταξη του άρθρου 90 παρ. 2 του ν.2362/1995 «περί Κώδικος Δημοσίου Λογιστικού» ορίζεται ότι η κατά του Δημοσίου απαίτηση για την επιστροφή χρηματικού ποσού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος παραγράφεται εντός τριετίας από της καταβολής. Στην υπό κρίση περίπτωση, η αρχική δήλωση του φόρου μεταβίβασης υποβλήθηκε στις 4-7-2019 και η συμπληρωματική, η οποία θεωρείται εμπρόθεσμη στις 3-9-2019. Επομένως ακόμα και αν γίνει δεκτό ότι έπρεπε η προσφεύγουσα να υποβάλλει αίτηση εντός έτους από την επίδοση της δήλωσης (παρ. 6 του άρθ. 16 του α.ν.1521/1950) που στην περίπτωση της συντελέστηκε την 3-9-2019 η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι πράγματι την υπέβαλε την 31-7-2020, ήτοι δε χρονικό διάστημα μικρότερο του έτους. Ωστόσο και πάλι το έτος δεν είναι περιοριστικό χρονικό διάστημα στη δική της περίπτωση καθότι επακολούθησε υπογραφή συμβολαίου για το ίδιο ακίνητο και με τους ίδιους συμβαλλομένους και ενώ έπρεπε να συμψηφιστεί το ποσό που καταβλήθηκε ως Φ.Μ.Α. εν τούτοις καταβλήθηκε διπλά και πρέπει η μια φορά να αναζητηθεί ως αχρεώστητη εντός της προβλεπόμενης τριετίας.
- **Παραβίαση της αρχής νομιμότητας και της χρηστής διοίκησης - αχρεώστητη καταβολή.** Η αρχή της χρηστής διοίκησης, θεμελιώδης αρχή του διοικητικού δικαίου, υποχρεώνει τα διοικητικά όργανα να ασκούν τις αρμοδιότητές τους με βάση το περί δικαίου αίσθημα τους, με αναλογικότητα και επιείκεια και στο πλαίσιο της αρχής της νομιμότητας της δημόσιας διοίκησης. Σύμφωνα με την αρχή αυτή η δημόσια διοίκηση οφείλει να διευκολύνει τους διοικούμενους να προστατεύουν τα συμφέροντά τους και να απολαμβάνουν τα δικαιώματά τους. Στην προκειμένη περίπτωση, όπως ήδη προέκυψε από τα ανωτέρω εκτιθέμενα πραγματικά περιστατικά παραβιάστηκαν κατάφωρα οι αρχές της νομιμότητας και της χρηστής διοίκησης καθώς η προσφεύγουσα εταιρεία δεν διευκολύνθηκε να προστατεύσει

τα συμφέροντά μας αντιθέτως έχει καταβάλει δύο φορές το ίδιο ποσό με συνέπεια η μια καταβολή να θεωρείται αχρεώστητη.

- **Τέλος δυνάμει του εδαφίου β' της παρ. 1 του άρθρου 96 του Ν.4270/2014** προβλέπεται ότι «Μη νόμιμες δαπάνες που πληρώθηκαν με οποιονδήποτε τίτλο πληρωμής καταλογίζονται στον λαβόντα, εφόσον έχει συντελέσει υπαίτια στη μη νόμιμη πληρωμή και σε κάθε περίπτωση αχρεώστητης πληρωμής, ανεξάρτητα από υπαιτιότητα αυτού».

Επειδή στα άρθρα 1, 5 και 16 του ν.1587/1950 ορίζεται:

Άρθρο 1

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.

Άρθρο 5

1. Ο φόρος μεταβιβάσεως ο αναλογών επί του τιμήματος μεταβιβάσεως του αναγραφομένου είς το συμβόλαιον βαρύνει:

α) Τον αγοραστήν, προκειμένου περί μεταβιβάσεως προς αυτόν ακινήτου ή πραγματικού δικαιώματος επί ακινήτου ή πλοίου, υπό των προσώπων των αναγραφομένων είς την περίπτωσιν στ' του εδαφίου Β' της παραγρ. 1 του άρθρου 4 του παρόντος και β) τον πωλητήν επί πάσης άλλης περιπτώσεως.

Άρθρο 16

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 υποβληθής: **Α) εντός έτους από της επιδόσεως της δηλώσεως είς την περίπτωσιν της ματαιώσεως της υπογραφής του συμβολαίου μεταβιβάσεως** 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 πάροδον των προθεσμιών τούτων παραγράφεται το δικαίωμα προς επιστροφήν του καταβληθέντος φόρου.»

Επειδή στο με αρ. πρωτ.: Δ13Β 1181198 ΕΞ 25.11.2013 έγγραφο της Διεύθυνσης Φορολογίας Κεφαλαίου με θέμα «**Ματαίωση συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου και συμψηφισμός καταβληθέντος Φ.Μ.Α.**» αναφέρεται:

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 αχρεωστήτως καταβληθέντων φόρων.

3. Περαιτέρω, με τη διάταξη του άρθρου 90 παρ.1 του ν.2362/1995 «περί Κώδικος Δημοσίου Λογιστικού» ορίζεται ότι οποιαδήποτε απαίτηση κατά του Δημοσίου παραγράφεται μετά πενταετία, εφόσον από άλλη γενική ή ειδική διάταξη δεν ορίζεται βραχύτερος χρόνος παραγραφής, ενώ, σύμφωνα με την παρ.2 του ίδιου άρθρου, η κατά του Δημοσίου απαίτηση για την επιστροφή χρηματικού ποσού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος παραγράφεται εντός τριετίας από της καταβολής.

4. Από τα αναφερόμενα στο έγγραφό σας πραγματικά περιστατικά και τα συνημμένα στοιχεία του φακέλου της υπόθεσης προκύπτει ότι το έτος 2008 με το αριθ... διπλότυπο είσπραξης της Δ.Ο.Υ. Σαλαμίνας καταβάλατε το ποσό των ...Ευρώ για φόρο μεταβίβασης ακινήτου, πλην όμως η υπογραφή του σχετικού συμβολαίου αγοράς του ακινήτου ματαιώθηκε οριστικά. Το ίδιο συνέβη και με τις μεταβιβάσεις δύο θέσεων στάθμευσης για τις οποίες είχε καταβληθεί ο αναλογών Φ.Μ.Α συνολικού ύψους...ευρώ.

Στις 7-8-2012 με το αριθ. έγγραφο του Ειδικού Συνεργείου Ελέγχου ζητήθηκαν από τη Δ.Ο.Υ. Σαλαμίνας στοιχεία των αγοραπωλησιών που είχατε κάνει στη, τα οποία διαβιβάστηκαν αρμοδίως. Στις με την αίτησή σας ζητήσατε από την ανωτέρω Δ.Ο.Υ. αντίγραφα όλων των δηλώσεων Φ.Μ.Α. μετά των συνοδευτικών εγγράφων του κάθε φακέλου και την ίδια ημέρα προσκομίσατε φωτοαντίγραφα των σχετικών δηλώσεων Φ.Μ.Α. με τα αντίστοιχα διπλότυπα καθώς και βεβαίωση της Συμβ/φου (σε ανεπικύρωτα αντίγραφα των δηλώσεων) ότι τελικώς δεν συνετάγησαν τα μεταβιβαστικά συμβόλαια, ενώ δεν υπεβλήθη αίτηση περί επιστροφής των καταβληθέντων φόρων. Στη συνέχεια, με την από δήλωσή σας προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ. προτείνετε τα ανωτέρω καταβληθέντα ποσά για συμψηφισμό με την απαίτηση που έχει σε βάρος σας το Ελληνικό Δημόσιο, ύψους για οφειλόμενο ΦΑΠ του έτους 2010. Ήδη, η Δ/νσή μας με το αριθ.Δ13 Β 1101213 ΕΞ /21.06.13 έγγραφό της προς την Δ/νση Πολιτικής Εισπράξεων απεφάνθη ότι δεν είναι δυνατή η επιστροφή του καταβληθέντος φόρου μεταβίβασης μετά την παρέλευση έτους από την ημερομηνία της επίδοσης της δήλωσης σε περίπτωση ματαίωσης της μεταβίβασης του ακινήτου.

Με το ανωτέρω συνημμένο σχετικό υπόμνημά σας υποστηρίζετε ότι η διάταξη της παρ.2 του άρθρου 90 του ν.2362/1995 «περί Κώδικος Δημοσίου Λογιστικού» για την επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντος ποσού εντός τριετίας υπερσχύει της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 16 του α.ν. 1521/1950 που ορίζει βραχύτερη προθεσμία επιστροφής του φόρου (ενός έτους) στην περίπτωση της ματαίωσης μεταβίβασης ακινήτου, δεδομένου ότι η τελευταία αυτή διάταξη δεν υπερσχύει ως ειδικότερη στις περιπτώσεις των αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών για τις οποίες ισχύει σε κάθε

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 περίπτωσή σας δεν είναι δυνατή η επιστροφή των φόρων μεταβίβασης που έχετε καταβάλει, έστω κι αν ματαιώθηκαν τα μεταβιβαστικά συμβόλαια.».

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, οι νομοθετικές πράξεις, οι διοικητικές κανονιστικές πράξεις, που έχουν εκδοθεί βάσει νομοθετικής εξουσιοδότησης, καθώς και από κάθε κανόνα ανώτερης ή ισοδύναμης προς αυτούς τυπικής ισχύος. Συνεπώς, η διοίκηση μπορεί να ενεργήσει μόνο με βάση ό,τι επιτρέπεται από τους κανόνες αυτούς.

Επειδή εν προκειμένω την 04/07/2019 η προσφεύγουσα εταιρεία υπέβαλε την με αριθμ...../2019 Δήλωση ΦΜΑ με την οποία δήλωσε την μεταβίβαση κατά πλήρη κυριότητα ενός οικοπέδου εκτάσεως 1.633,90 τμ με το επί αυτού κτίριο κείμενο στη θέση «.....» εντός του Δήμου και επί των οδών και αριθμ..... στο ΟΤ, δηλωθείσας αξίας 1.500.000,00 ευρώ (αξία οικοπέδου 872.265,78 ευρώ και αξία κτίσματος 627.734,22 ευρώ) επί της οποίας υπολογίσθηκε ο φόρος μεταβίβασης ύψους 46.350 ευρώ (σχετικά τα με αριθμ...../2019 ΧΚ και/2019 ΑΤΒ και εξόφληση αυτού με το με αριθμ...../2019 διπλότυπο είσπραξης). Στην συνέχεια πραγματοποιήθηκε από την φορολογική αρχή προεκτίμηση ακινήτου και σύμφωνα με την από 03/07/2019 έκθεση προεκτίμησης ακινήτου προσδιορίσθηκε η αξία του οικοπέδου βάσει συγκριτικών στοιχείων στο ποσό των 1.470.510,00 ευρώ και η συνολική αξία του ακινήτου στο ποσό των 2.098.244,22 ευρώ και συνεπεία αυτού βεβαιώθηκε συμπληρωματικός φόρος

ύψους 18.485,75 ευρώ (...../2019 ΧΚ,/2019 ΑΤΒ και εξόφληση με το με αριθμ...../2019 διπλότυπο είσπραξης).

Την 31/07/2020 η προσφεύγουσα κατέθεσε την αριθμ...../2020 αρχική δήλωση με την οποία δήλωσε την μεταβίβαση του ιδίου ακινήτου (δηλωθείσα αξία 1.500.000,00 ευρώ) βάσει της οποίας υπολογίσθηκε φόρος 46.350,00 ευρώ (αριθμ. ΧΚ/2020 και ΑΤΒ/2020) ο οποίος εξοφλήθηκε μέσω τραπέζης αυθημερόν.

Σημειώνεται ότι βάσει της προεκτίμησης της αξίας ακινήτου που πραγματοποιήθηκε από την Δ.Ο.Υ. η αξία του οικοπέδου προσδιορίστηκε στο ποσό των 2.425.024,22 ευρώ και η συνολική αξία του ακινήτου στο ποσό των 3.052.758,44 ευρώ.

Επίσης στην περιγραφή του ακινήτου της εν λόγω δήλωσης αναφέρεται το εξής:

«Μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα ένα οικόπεδο επί του αυτού κτιρίου στη θέση «.....»....

Η μεταβίβαση γίνεται σε εκτέλεση του με αριθμ...../2019 προσυμφώνου πωλήσεως της συμβολαιογράφου, όπως αυτό τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ...../2019 πράξη της ίδιας Συμβολαιογράφου και παρατάθηκε στην συνέχεια...».

Την 31/07/2020 η προσφεύγουσα υπέβαλε την με αριθμ..... αίτηση επιστροφής του φόρου της με αριθμ...../2019 δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου λόγω ακύρωσης μεταβίβασης ακινήτου.

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς απέρριψε την ως άνω αίτηση επιστροφής φόρου με την έκδοση της προσβαλλόμενης απάντησης βασιζόμενος στις διατάξεις του άρθρου 16 του ν.1587/950 καθώς η αίτηση επιστροφής της προσφεύγουσας εταιρείας υποβλήθηκε στην Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς πέραν των προθεσμιών που ορίζουν οι εν λόγω διατάξεις.

Όπως ανωτέρω αναφέρεται στις διατάξεις του ν.1587/1950 και τις σχετικές οδηγίες της Διοίκησης 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. Ενώ 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 αχρεώσητα, αλλά ενόψει της σύνταξης μεταβιβαστικού συμβολαίου, δηλαδή για νόμιμη αιτία, ο δε φόρος καταβάλλεται οίκοθεν από το φορολογούμενο συννόμως, κατ' εξαίρεση ειδικά κατόπιν της προαναφερθείσας με αριθ. 489/55 γνωμοδότησης του ΝΣΚ 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.

Στην συγκεκριμένη περίπτωση με την με αριθμ...../2020 αίτηση επιστροφής η προσφεύγουσα εταιρεία αιτείται το εξής:

«Παρακαλώ, ζητώ επιστροφή φόρου δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου με αριθμ. δήλωσης/2019 λόγω ακύρωσης μεταβίβασης ακινήτου. (ΔΙΠΛ.ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ/2019 και/2019)».

Από τα ανωτέρω διαπιστώνεται ότι η προσφεύγουσα εταιρεία υπέβαλε αφενός την από/2020 αρχική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου σε εκτέλεση του με αριθμ...../2019 προσυμφώνου και κατέβαλε βάσει της εν λόγω δήλωσης τον αναλογούντα φόρο μεταβίβασης και στην συγκεκριμένη

δήλωση δεν αναφέρεται προς αντικατάσταση της από 04/07/2019 αρχικής δήλωσης φόρου μεταβίβασης, αφετέρου με το υπό κρίση αίτημά της αιτήθηκε την επιστροφή του φόρου από την από 04/07/2019 δήλωση φόρου μεταβίβασης λόγω ακύρωσης της μεταβίβασης ακινήτου χωρίς επίσης καμία αναφορά σε σχετικό συμψηφισμό φόρου.

Επειδή με την υποβολή της υπό κρίση ενδικοφανούς προσφυγής, η προσφεύγουσα εταιρεία επικαλείται διατάξεις ως προς τον χρόνο παραγραφής των χρηματικών αξιώσεων κατά του δημοσίου για αχρεωστήτως καταβληθέντα ποσά. Ωστόσο στην κρινόμενη περίπτωση δεν τίθεται θέμα παραγραφής της χρηματικής αξίωσης λόγω αχρεώστητης καταβολής καθώς κατά την καταβολή του φόρου με την από 04/07/2019 δήλωση φόρου μεταβίβασης δεν υφίσταται θέμα αχρεώστητης καταβολής, αλλά υφίσταται παραγραφή του δικαιώματος προς επιστροφή του φόρου μεταβίβασης καθώς το αίτημα με το οποίο η προσφεύγουσα ζητά την επιστροφή του φόρου της συγκεκριμένης δήλωσης υποβλήθηκε από την προσφεύγουσα εταιρεία πέραν του ενός έτους που ορίζουν οι ειδικές και ισχύουσες στην περίπτωση διατάξεις του άρθρου 16 του ν.1587/1950 περί επιστροφής φόρου μεταβίβασης, ως εκ τούτου οι σχετικοί ισχυρισμοί της προσφεύγουσας απορρίπτονται ως αβάσιμοι.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την **απόρριψη** της με ημερομηνία κατάθεσης **24/09/2020** και αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας «.....» με **διακριτικό τίτλο** «.....» με **ΑΦΜ** και την επικύρωση της με αριθμ. πρωτ...../2020 απάντησης του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς επί της από 31-07-2020 και αριθμ. πρωτ. αίτησης επιστροφής φόρου δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου της προσφεύγουσας εταιρείας.

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στον υπόχρεο.

**Με εντολή του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης
Επίλυσης Διαφορών**

**Η Προϊσταμένη της Υποδιεύθυνσης
Επανεξέτασης**

ΓΡΑΜΜΑΤΩ ΣΚΟΥΡΑ

Ακριβές Αντίγραφο

**Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης**

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.