



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 24/5/2021

Αριθμός απόφασης 1626

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

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.

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 9/12/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή των
α)..... του, ΑΦΜ, και
β) του, ΑΦΜ, αμφότερων κατοίκων
..... οδός ΚΑΙ, Τ.Κ. κατά της
με αρ. πρωτ. /2020 απορριπτικής απάντησης, επί ταυτάριθμης αίτησης επιστροφής φόρου μεταβίβασης, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2006, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την υπ' αριθ. /2020 απορριπτική απάντηση, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ, της οποίας ζητείται η ακύρωση.

6. Τις απόψεις της ανωτέρω φορολογικής αρχής.

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

Επί της από 9/12/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής των α)..... του και β) του, 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:

ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Με την υπ' αρ/2006 δήλωση φόρου μεταβίβασης κατεβλήθη με το υπ. αρ..... διπλότυπο φόρος μεταβίβασης ποσού 13.048,02€.

Με την υπ' αρ/2006 δήλωση φόρου μεταβίβασης κατεβλήθη με το υπ. αρ..... διπλότυπο φόρος μεταβίβασης ποσού 9.978,62€.

Δυνάμει του υπ' αριθμ./2006 αγοραπωλητήριου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου , οι προσφεύγοντες αγόρασαν κατά ποσοστό $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου έκαστος, από τους του και του , το ποσοστό $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου εκάστου εξ αυτών, ενός διαμερίσματος δευτέρου ορόφου, υπό στοιχεία: Β2, εμβαδού 108 μ.τ., μετά υπογείας αποθήκης υπό στοιχεία ΥΑ1, εμβαδού 3,75 μ.τ και κλειστής θέσης στάθμευσης του υπογείου ορόφου υπό στοιχεία ΥΓΕ εμβαδού 11,51μ.τ., κειμένων σε πολυκατοικία επί της οδού (πρώην), στην , έναντι συνολικού τιμήματος Ευρώ 154.088,63€ το οποίο πιστώθηκε σύμφωνα με τους όρους που διαλαμβάνονται στο ανωτέρω συμβόλαιο.

Οι προσφεύγοντες είχαν καταβάλει: α) το ποσό των 13.048,02 €, δια του υπ. αρ./2006 διπλοτύπου σε εξόφληση του φόρου μεταβίβασης που προέκυψε από την υπ' αριθμ./2006 Δήλωση Μεταβίβασης Ακινήτου και β) το ποσό των Ευρώ 9.978,62 δια του υπ' αριθμ./2006 διπλοτύπου σε εξόφληση του φόρου μεταβίβασης που προέκυψε δια της υπ' αριθμ./2006 Δήλωσης. Στις 15/10/2020 υπέβαλαν την υπ. αρ. πρωτ. αίτηση για την επιστροφή των καταβληθέντων φόρων καθόσον το ως άνω ακίνητο δεν περιήλθε στην κυριότητα τους, η οποία δεν έγινε δεκτή από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του ΑΝ 1587/1950 σε συνδυασμό με το άρθρο 90 παρ 2 του ν 2362/1995. Οι προσφεύγοντες, με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητούν την ακύρωση της παραπάνω πράξης προβάλλοντας τους παρακάτω λόγους:

A. Το ανωτέρω/2006 αγοραπωλητήριο -συμβόλαιο, καταρτίσθηκε καθ' ον χρόνο ίσχυε η από **17-7-2006** Προσωρινή Διαταγή του Προέδρου του Πρωτοδικείου , δια της οποίας είχε απαγορευθεί η μεταβολή της νομικής καταστάσεως των, δια του συμβολαίου αυτού,

μεταβιβασθεισών ιδιοκτησιών όπως και η δι' αυτού συνομολογηθείσα μεταβίβαση της κυριότητας του ανήκοντος στον πρώτο εξ αυτών ποσοστού του $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου. Για τους ανωτέρω λόγους καλέσανε αυτούς, όπως προσέλθουν **την 23.1.2007** και ώρα 18:00 ενώπιον της συντάξασας το επίμαχο υπ' αριθμόν/2006 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο Συμβολαιογράφου
....., προκειμένου να υπογράψουνε συμβολαιογραφική πράξη ακυρώσεως του εν λόγω συμβολαίου, πλην όμως αυτοί δεν εμφανίσθηκαν συνταχθείσης σχετικά, της αριθμ./2007 Πράξης Μη Εμφανίσεως της συμβολαιογράφου.

Ακολούθως ασκήσανε κατά των πωλητών του και της
....., ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου την από **1-6-2007** με αριθμ. καταθ./...../2007 Αγωγή, με την οποία ζητούσανε, μεταξύ άλλων, να αναγνωρισθεί η ακυρότητα της αγοράς του ποσοστού $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου των περιγραφόμενων στο δικόγραφο της αγωγής τους, οριζοντίων ιδιοκτησιών από τον πρώτο των αντιδίκων και να κηρυχθεί άκυρη η αγορά του λοιπού ποσοστού $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου από την δεύτερη των αντιδίκων, διότι δεν είχανε έννομο συμφέρον για την αγορά μόνο του ανήκοντος σε αυτήν $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου.

Επί της ανωτέρω αγωγής εξεδόθη, ερήμην των αντιδίκων, απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου η οποία **απέρριψε** το αίτημά τους, περί αναγνωρίσεως της ακυρότητας της πωλήσεως του ποσοστού $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου από τον
....., κρίνοντας την αναγνώριση της ακυρότητας της πώλησης, παρά την αναγόρευση δυνάμει προσωρινής διαταγής όπου δύναται να επικαλεστεί μόνον ο υπέρ ου η προσωρινή διαταγή με την οποία απαγορεύθηκε κάθε μεταβολή της νομικής και πραγματικής κατάστασης της περιουσίας του και όχι των προσφευγόντων διότι, πρόκειται για σχετική ακυρότητα και έκανε δεκτή, την αγωγή τους ως προς την

Κατά της ανωτέρω απόφασης, η
....., άσκησε έφεση και εκδόθηκε η υπ' αριθμ./**2018 απόφαση του Εφετείου**, η οποία απέρριψε την έφεσή της και **ΚΗΡΥΞΕ ΑΚΥΡΗ την δικαιοπραξία πώλησης προς τους αυτούς, του ανήκοντος σε αυτήν, ποσοστού $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου των μεταβιβασθεισών ιδιοκτησιών.**

Β. Ουδέποτε αποκτήσανε εν τοις πράγμασι τις μεταβιβασθείσες ιδιοκτησίες διότι, ΔΕΝ ΛΑΒΑΝΕ ΔΑΝΕΙΟ από ή οιαδήποτε άλλη Τράπεζα για να εξοφλήσουνε το πιστούμενο τίμημα και ουδέποτε τους παραδόθηκε η νομή και κατοχή αυτών. **Περαιτέρω στις 18-12-2019, το**

ανωτέρω ακίνητο, με επίσπευση της ΑΕ με την επωνυμία , ως εταιρεία διαχείρισης απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις της εκπλειστηριάστηκαν ενώπιον της Συμβολαιογράφου , οι μεταβιbasθείσες ιδιοκτησίες, δυνάμει της υπ' αριθμ. /2020 Περίληψης Κατακυρωτικής Έκθεσης Αστικών Ακινήτων, λόγω της οφειλής του προς την τελευταία από δάνεια, για την εξασφάλιση των οποίων η τελευταία είχε υπογράψει δύο προσημειώσεις υποθήκης κατά των οφειλετών της και

Γ.Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. απέρριψε το αίτημα τους για την επιστροφή των καταβληθέντων φόρων μνημονεύοντας το άρθρο 16 του ΑΝ 1521/1950 σε συνδυασμό το άρθρο 90 του ν 2362/1995. Όταν όμως η καταβολή του φόρου κατά τον χρόνο που ενεργείται είναι νόμιμη, αλλά εξ επιγενόμενου λόγου ο φόρος δεν οφείλεται, η αξίωση προς επιστροφή γεννάται κατά το χρονικό σημείο, κατά το οποίο ενέκυψε ο επιγενόμενος λόγος. (στε 3091/1984 και 4290/1995)

Στις περιπτώσεις φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων εξ επαχθούς αιτίας ως επιγενόμενος λόγος επιστροφής αχρεωστήτως καταβληθέντος φόρου αναφέρονται στο άρθρο 16 του ΑΝ 1521/1950. Αντιθέτως στην κρινόμενη περίπτωση, όπου η ακυρότητα του συμβολαίου έγινε με δικαστική απόφαση και ακολούθησε η αναγκαστική εκποίηση του, με αναγκαστικό πλειστηριασμό, η αξίωση περί επιστροφής του φόρου υπάγεται στις γενικές διατάξεις του άρθρου 90 του ν 2523/1995 και όχι στην θεσπιζόμενη ειδική παραγραφή των 120 ημερών (ΣΤΕ 966/2000 ΔΔΙΚΗ 2001/1294) και εφαρμογή έχουν οι διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού του ΑΚ.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Ν 1521/1950 περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων όπως κυρώθηκε και ισχύει και σήμερα με τον Ν 1587/1950 **ο φόρος επιστρέφεται στις παρακάτω περιπτώσεις:**

1. Εάν μετά την επίδοσιν της δηλώσεως ματαιωθεί η υπογραφή του συμβολαίου μεταβιbasσεως, ο καταβληθείς φόρος επιστρέφεται.

2. Εάν η μεταβίβασις, υπό αναβλητικήν ή διαλυτικήν αίρεσιν, ματαιωθεί, συνεπεία ατονίας της αναβλητικής ή εξόδου της διαλυτικής αιρέσεως, επιστρέφεται το ήμισυ του καταβληθέντος φόρου.

3. Εάν γίνη η εξώνησις του ακινήτου εντός της ταχθείσης συμβατικής προθεσμίας, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίbasσεως διά την νέαν ταύτην μεταβίbasσιν, επιστρέφεται δε και το ήμισυ του καταβληθέντος φόρου μεταβίbasσεως κατά την κατάρτισιν του, επί τω όρω της εξωνήσεως, συνταγέντος συμβολαίου.

4. Εάν εντός έτους από της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου μεταβίbasσεως ακυρωθή τούτο ένεκεν ελαττώματος αφορώντος είς τας νομικάς σχέσεις του πωλητού προς το ακίνητον ή **ένεκεν άλλων εξαιρετικών λόγων**, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίbasσεως διά την ακύρωσιν και

επιστρέφεται το ήμισυ του κατά την κατάρτισιν του ακυρουμένου συμβολαίου καταβληθέντος φόρου μεταβιβάσεως.

5. Εάν εντός δύο ετών από της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου μεταβιβάσεως της περιπτώσεως της παραγρ. 1 του άρθρου 2 του παρόντος δεν πραγματοποιηθή η ανέγερσις της πολυκατοικίας ή του διαμερίσματος είτε η συμπλήρωσις των αγορασθέντων εν ημιτελή καταστάσει κτισμάτων, ο φόρος μεταβιβάσεως περιορίζεται επί της αξίας του οικοπέδου και των μέχρι της συμπληρώσεως της διετίας ανεγερθέντων κτισμάτων, το δε τυχόν επί πλέον καταβληθέν ποσόν φόρου μεταβιβάσεως 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 υποβληθή: Α) εντός έτους από της επιδόσεως της δηλώσεως εις την περίπτωσιν της μαινώσεως 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 οι προσφεύγοντες ισχυρίζονται ότι υπάγεται στις γενικές διατάξεις του άρθρου 90 του ν.2523/1995 και εφαρμογή έχουν οι διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού του ΑΚ. (ΣΤΕ 966/2000 ΔΔΙΚΗ 2001/1294) λεκτέα τα κάτωθι:

Επειδή το κρινόμενο ακίνητο αγοράστηκε με το υπ. αρ./2006 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου **εξ επαχθούς αιτίας και όχι από πλειστηριασμό.**

Επειδή η Εξώδική δήλωση-πρόσκληση-καταγγελία διαμαρτυρία (18/1/2007) των 1) συζ. 2) του και 3) κατά των προσφευγόντων, η οποία κοινοποιήθηκε, με την οποία γνωστοποιήθηκε στους προσφεύγοντες ότι η ως άνω αναφερόμενη μεταβίβαση η οποία έγινε από τον πωλητή κατά παράβαση της από 17/7/2006 Προσωρινής Διαταγής του Προέδρου του Πρωτοδικείου απαγόρευσης κάθε πραγματικής και νομικής μεταβολής της περιουσίας του, η οποία εκδόθηκε επί της από 11/7/2006 αίτησης ασφαλιστικών μέτρων, περί συντηρητικής κατάσχεσης με γενικό αριθμό κατάθεσης

/2006, καθόσον σε βάρος του πωλητή έχει ασκηθεί μήνυση για τέλεση αδικημάτων υπεξαίρεσης και απάτης σε βαθμό κακουργήματος, καλώντας τους να μην προβούν στην καταβολή του οφειλόμενου τιμήματος του ποσού 154.088,63 € του συμβολαίου/2006.

Επειδή εκ των ως άνω διαλαμβανόμενων αφενός, η κρινόμενη αγοραπωλησία με βάση το συμβόλαιο/2006 της Συμβολαιογράφου , δεν έγινε κατόπιν πλειστηριασμού (ΣΤΕ 966/2000) και αφετέρου ο επιγενόμενος λόγος άρχεται από την 18/1/2007 της άνω εξώδικης δήλωσης-πρόσκλησης-καταγγελίας

διαμαρτυρίας, επομένως εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 16 του ν.1587/1950 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 90 του ν 2362/1995.

Επειδή στην κρινόμενη περίπτωση, ο λόγος της μη επιστροφής του φόρου μεταβίβασης δεν είναι μόνο η παραγραφή του δικαιώματος προς επιστροφή του φόρου (από το έτος 2006, δηλαδή 13 και πλέον έτη), αλλά καθ'αυτό το δικαίωμα επιστροφής του φόρου (ΦΜΑ) σύμφωνα με τις προαναφερόμενες ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 16 του Ν 1521/1950 όπου περιοριστικά απαριθμούνται οι περιπτώσεις επιστροφής του εν λόγω φόρου.

Επειδή οι προσφεύγοντες υπέβαλαν στις 15/10/2020 την υπ. αρ. αίτηση για επιστροφή του φόρου ΦΜΑ που κατέβαλαν με βάση το υπ. αρ./2006 συμβόλαιο ΦΜΑ, όφειλαν δε να υποβάλλουν αίτηση κατά τα οριζόμενα της παρ 4 του άρθρου 16 σε συνδυασμό με την παρ 6 παρ. Α και Β περ. γ) του ν 1587/1950, δηλαδή σε προθεσμία 120 ημερών από την υπ. αρ./2018 απόφαση του Εφετείου που κήρυξε άκυρη την δικαιοπραξία πώλησης της εναγόμενης –πωλήτριας προς τους αγοραστές-προσφεύγοντες του ποσοστού της κατά ½ εξ αδιαιρέτου του ως άνω περιγραφόμενου ακινήτου.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 9/12/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής των α)..... του, ΑΦΜ, και β) του, ΑΦΜ κατά της με αρ. πρωτ./2020 απορριπτικής απάντησης, επί ταυτάριθμης αίτησης επιστροφής φόρου μεταβίβασης, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2006, του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ.

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

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

ΓΡΑΜΜΑΤΩ ΣΚΟΥΡΑ

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.