



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ Α6**

Ταχ. Δ/ση : Αριστογείτονος 19

Ταχ. Κώδικας : 176 71 - Καλλιθέα

Τηλέφωνο : 2131604518

Καλλιθέα 27/10/2021

Αριθμός απόφασης 3500

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 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 αριθμ. 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 από 24/12/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της με ΑΦΜ, κατοίκου κατά της 1) με αριθμό ΑΧΚ/15.12.2020 πράξης βεβαίωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου για την με αριθμό/15.12.2020 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Κω 2) Της με αριθμό ΑΧΚ/15.12.2020 πράξης βεβαίωσης φόρου ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΧΡΗΜΑΤΩΝ για την με αριθμό/2020 (αριθμός φακέλου) δήλωση γονικής παροχής χρημάτων και 3) Της με αριθμό ΑΧΚ/15.12.2020

πράξης βεβαίωσης φόρου ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΧΡΗΜΑΤΩΝ για την με αριθμό/2020 (αριθμός φακέλου/20) δήλωση γονικής παροχής χρημάτων, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2020 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΚΩ και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5.Την 1) υπ' αριθ./15.12.2020 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Κω 2) την με αριθμό/2020 (αριθμός φακέλου/20) δήλωση γονικής παροχής χρημάτων και 3) την με αριθμό/2020 (αριθμός φακέλου/20) δήλωση γονικής παροχής χρημάτων, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2020 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΚΩ.

6.Τις απόψεις της Δ.Ο.Υ. Ρόδου..

7.Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α6 όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από 24/12/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της 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 υπ' αρ./15.12.2020 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου της Δ.Ο.Υ. Κω, έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2020 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΚΩ επί συνόλου αντικειμενικής αξίας ακινήτου 43.825,83 ευρώ προέκυψε φόρος 1.354,22€.

Με την με αριθμό/2020 (αριθμός φακέλου/20) δήλωση γονικής παροχής χρημάτων έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2020 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΚΩ επί συνόλου δωρεάς χρημάτων 21.000€ προέκυψε φόρος 2.100€.

Με την με αριθμό/2020 (αριθμός φακέλου/20) δήλωση γονικής παροχής χρημάτων έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2020 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΚΩ επί συνόλου δωρεάς χρημάτων 21.000€ προέκυψε φόρος 2.100€.

Η προσφεύγουσα με την υπό κρίση ενδικοφανή ισχυρίζεται ότι εσφαλμένα δεν της χορηγήθηκε η απαλλαγή φόρου μεταβίβασης ακινήτου λόγω αγοράς πρώτης κατοικίας αφού σύμφωνα με τη νομολογία των δικαστηρίων η απαλλαγή από το φόρο παρέχεται και στην περίπτωση κατά την οποία το αγοραζόμενο διαμέρισμα ή οικία βρίσκεται σε οικόπεδο το οποίο, **ναι μεν βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου**, αλλά όμως έχει οικοδομηθεί νομίμως κατ' εφαρμογή πολεοδομικών διατάξεων όπως του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που ισχύουν για την εντός του σχεδίου περιοχή.

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 τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980 με αποφάσεις του υπουργού 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.

Το αγοραζόμενο οικοπέδο ή γήπεδο στο οποίο έχει **ανεγερθεί ή αγοραζόμενη οικία ή το διαμέρισμα πρέπει να είναι οικοδομήσιμο** να κείται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου ή της κοινότητας και η συνδρομή αυτών των προϋποθέσεων να προκύπτει από βεβαίωση που εκδίδεται από τις αρμόδιες Δημόσιες Υπηρεσίες ή αν αυτές δεν υπάρχουν από τον αρμόδιο Δήμαρχο της Κοινότητας με δική τους ευθύνη. Σε χωριά και πόλεις που δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο απαιτείται βεβαίωση των ως άνω αρμοδίων Δημοσίων Υπηρεσιών ή Οργάνων από την οποία να προκύπτουν ότι το αγοραζόμενο οικοπέδο ή το γήπεδο στο οποίο έχει ανεγερθεί οικία ή διαμέρισμα είναι οικοδομήσιμο.

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ 1 και 4 Ν 3842/2010 .Οι παράγραφοι 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 (ΦΕΚ 238 Α') αντικαθίστανται ως εξής: «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 οικογένειάς 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.....**4.Το αγοραζόμενο οικοπέδο 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 τη δήλωση του πολιτικού μηχανικού πάνω στο τοπογραφικό διάγραμμα αναφέρει ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται **εκτός σχεδίου** και εντός του Δήμου Κώ και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία.

Επομένως, προκειμένου να χορηγηθεί απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου, κληρονομιάς και γονικής παροχής αντίστοιχα - για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, το αποκτώμενο οικόπεδο ή το οικόπεδο μέσα στο οποίο βρίσκεται η αποκτώμενη κατοικία, πρέπει να

είναι οικοδομήσιμο να κείται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου ή της κοινότητας

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν.4714/2020 με θέμα. «Τροποποίηση του άρθρου 44 του ν. 2961/2001 - Υπολογισμός του φόρου χρηματικών δωρεών και γονικών παροχών» αναφέρεται ότι: Στο τέλος της παρ. 2 του άρθρου 44 του Κώδικα διατάξεων φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, προικών και κερδών από τυχερά παίγνια, ο οποίος κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. [2961/2001](#) (Α' 266), προστίθεται εδάφιο και η παρ. 2 διαμορφώνεται ως εξής: «2. Η αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής κτήση χρηματικών ποσών υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται αυτοτελώς με συντελεστή δέκα τοις εκατό (10%), προκειμένου για δικαιούχους που υπάγονται στην Α' κατηγορία, με συντελεστή είκοσι τοις εκατό (20%), προκειμένου για δικαιούχους που υπάγονται στη Β' κατηγορία και με συντελεστή σαράντα τοις εκατό (40%), προκειμένου για δικαιούχους που υπάγονται στη Γ' κατηγορία. Δωρεά ή γονική παροχή χρηματικών ποσών από γονείς προς τα τέκνα τους υπόκειται σε φόρο κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 29, εφόσον η δωρεά ή γονική παροχή πραγματοποιείται για την αγορά από αυτά πρώτης κατοικίας και τυγχάνει της απαλλαγής του [άρθρου 1](#) του ν. [1078/1980](#) (Α' 238).»

Συνεπώς προαπαιτούμενο για την ευνοϊκή μεταχείριση των εν λόγω δωρεών και γονικών παροχών είναι να προκύπτει ότι η δωρεά ή γονική παροχή γίνεται για την απόκτηση του συγκεκριμένου ακινήτου για το οποίο έτυχαν της απαλλαγής πρώτης κατοικίας.

Στην προκειμένη περίπτωση το ακίνητο το οποίο έχει αγοράσει η προσφεύγουσα βρίσκεται **εκτός σχεδίου** και σύμφωνα με τα προαναφερθέντα δεν δικαιούται απαλλαγή από τον φόρο της μεταβίβασης του ακινήτου, οπότε και οι δωρεές χρημάτων από τους γονείς της που έχει υποβάλει φορολογούνται αυτοτελώς, με συντελεστή 10%.

Επειδή ορθώς από την αρμόδια Υπηρεσία υπολογίστηκε ο φόρος μεταβίβασης χωρίς να τύχη της απαλλαγής πρώτης κατοικίας διότι το οικόπεδο μέσα στο οποίο βρίσκεται η αποκτώμενη κατοικία, είναι οικοδομήσιμο **αλλά εκτός σχεδίου** και λόγω αυτού προκύπτει φόρος δωρεάς με αυτοτελή φορολόγηση συντελεστή 10% σύμφωνα με τις ως άνω ερμηνευτικές εγκυκλίους .

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την απόρριψη της από 24/12/2020 και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή της με ΑΦΜ, κατά της εκκαθάρισης υπ' αριθ./15.12.2020 δήλωση μεταβίβασης ακινήτου, και των υπ' αρ./2020 και/2020 δηλώσεων φόρου γονικής παροχής χρημάτων έτους γένεσης φορολογικής υποχρέωσης 2020 του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ ΚΩ .

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

Ακριβές Αντίγραφο
Η Υπάλληλος του Τμήματος
Διοικητικής Υποστήριξης

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ
ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ

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 .